



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

15 Μαΐου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 308

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/26683/1021

**Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ομήρου 15 (Ο.Τ. 40) του Δήμου Ν. Σμύρνης (Ν. Αττικής).**

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις περ. α και γ της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79).
2. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160).
3. Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).
4. Την υπ' αρ. 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).
5. Την υπ' αρ. 47616/16.11.2005 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων δώδεκα (12) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ν. Σμύρνης (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών» (Δ' 1343).
6. Το υπ' αρ. 2/2024 πρακτικό συνεδρίας του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών.
7. Το υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/121730/1804/04.12.2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
8. Την από 23.01.2025 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και το υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/116231/3334/23.01.2025 έγγραφο της ίδιας υπηρεσίας προς τον Δήμο Ν. Σμύρνης και την ενδιαφερόμενη.
9. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/8507/268/24.01.2025 δήλωση της φερόμενης ως ιδιοκτήτριας, περί αποδοχής της από 23.01.2025 αιτιολογικής έκθεσης.

10. Τα υπ' αρ. 2536/27.01.2025 και 3583/03.02.2025 έγγραφα του Δήμου Νέας Σμύρνης, για την τήρηση της διαδικασίας που προβλέπεται στην περ. α της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.

11. Την υπό στοιχεία 88/συν.2η/03.02.2025 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

12. Το γεγονός ότι η παρούσα απόφαση δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 109 του ν. 4622/2019, καθότι ως πράξη με μικτό χαρακτήρα διαθέτει στοιχεία εν μέρει ατομικά και εν μέρει κανονιστικά, ο διαχωρισμός των οποίων δεν είναι δυνατός [σχετ. η υπ' αρ. 59/7-2-2020] εγκύκλιος του Υπουργού Επικρατείας «Οδηγίες Εφαρμογής του άρθρου 109 του ν. 4622/2019 (Α' 133) σχετικά με την αρμοδιότητα Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων των Υπουργείων για την τελική υπογραφή ατομικών διοικητικών πράξεων» (ΑΔΑ: Ω5Α146ΜΓΨ7-Δ1Ε).

13. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Δήμου.

14. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρησης στο ΕΜΔΔ «ΜΙΤΟΣ», αποφασίζουμε:

1. Στο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Ομήρου 15 (Ο.Τ. 40), του Δήμου Ν. Σμύρνης (Ν. Αττικής), το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 47616/16.11.2005 (Δ' 1343) απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, επιτρέπονται τα εξής:

α. Η συντήρηση και η αποκατάσταση δομικών και μορφολογικών στοιχείων της πρόσοψης στην αρχική του μορφή.

β. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις.

γ. Η προσθήκη κατ' επέκταση ισογείου κτιρίου στον εσωτερικό ακάλυπτο, καθώς και η προσθήκη εξωτερικού ανελκυστήρα στην πίσω όψη για τη σύνδεση ισογείου, α' ορόφου και β' ορόφου - δώματος.

δ. Η μετατροπή του δώματος του α' ορόφου στην πίσω όψη (στα βορειοδυτικά) σε κλειστό χώρο με κατασκευή νέου ανοίγματος.

ε. Η τοποθέτηση πέργκολας στο δώμα μεταξύ ανελκυστήρα και δωματίου.

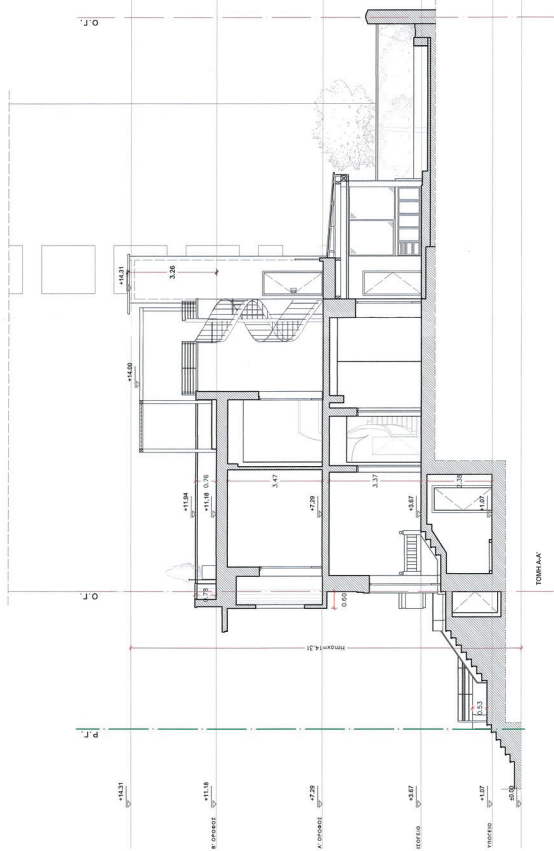
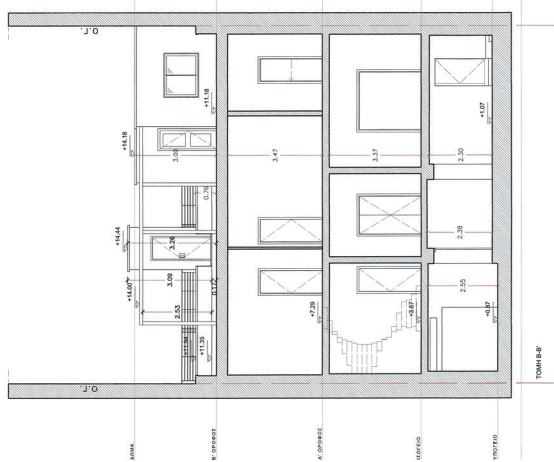
2. Όλες οι ανωτέρω επιτρεπόμενες εργασίες, πραγματοποιούνται σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και όπως αποτυπώνονται στα πέντε (5) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα, ήτοι: ένα (1) διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:100, δύο (2) κατόψεις, μία (1) τομή και μία (1) όψη σε κλίμακα 1:50, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουρ-

γείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αντίτυπά τους σε φωτοσμίκρυνση συνδημοσιεύονται με την παρούσα απόφαση.

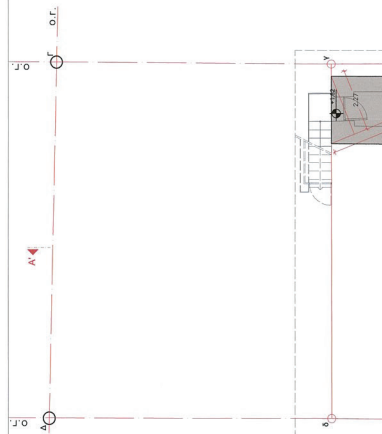
3. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 47616/16.11.2005 (Δ' 1343) απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

4. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

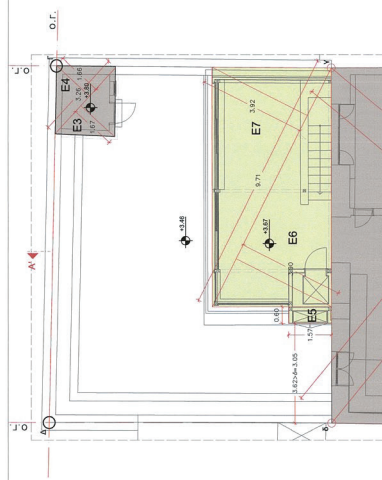
ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΤΟΜΕΣ ΚΛ. 1:100



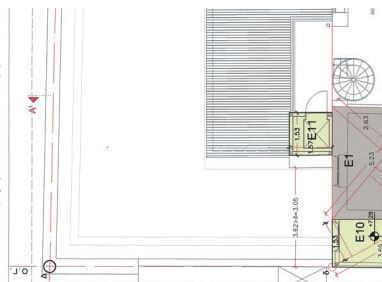
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΚΛ. 1:100



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΛ. 1:100



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Α ΟΡΟΦΟΥ ΚΛ. 1:100



**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **36%**





ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 26683/1021/14-05-2025 ΠΡΑΞΗ

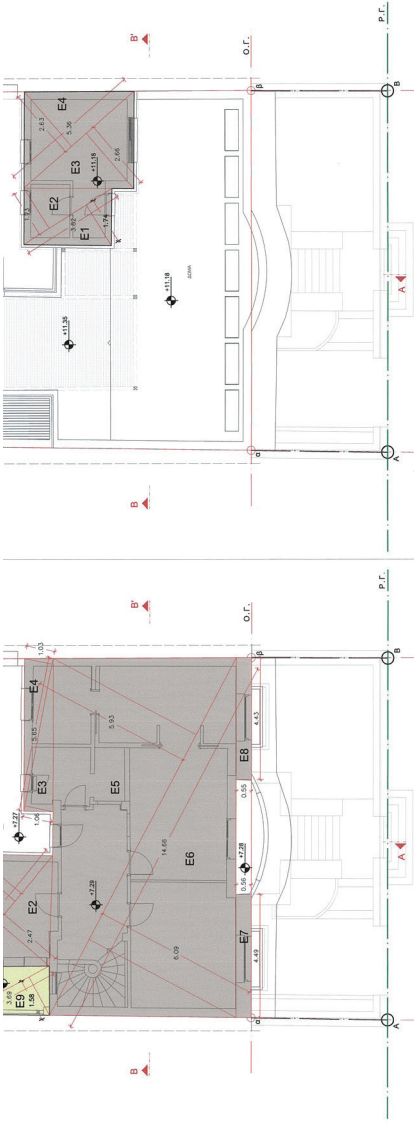
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ  
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΑΝΔΡΙΑΝΑ ΚΑΤΣΙΝΑ  
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΑΝΔΡΙΑΝΑ ΚΑΤΣΙΝΑ  
15/05/2025 10:46

Το παρόν, χρησιμοποιώντας αποκλειστικά  
την υπηρεσία 23/10/2025, αποτελεί  
απόδειξη της Δ/ΝΣΗΣ Α.Ο.Κ.Α.  
Τιμολογίου Δ.Κ.  
Η Υπογραφή  
**ΚΑΤΣΟΥΡΑ**  
Δ/ΝΣΗ ΤΡΑΠΕΖΙΑΣ  
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΕΡΓΟ :	ΔΑΕΙΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ ΚΑΤ' ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
ΘΕΣΗ :	ΟΔΟΣ ΟΜΗΡΟΥ 15, Ο.Τ. 40, ΝΕΑ ΣΥΜΥΡΗ, ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΣΥΜΥΡΗΣ, Π. ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΕΡΓΟΔΟΤΕΣ :	ΦΩΤΕΙΝΗ - ΕΜΕΛΕΙΑ ΜΠΟΥΖΑΛΑ
ΜΕΛΕΤΗ :	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ :	ΔΙΟΤΕΝΗΣ ΒΕΡΙΓΑΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Α.Π.
ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ :	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: <b>A 01</b> ΚΩΔΙΚΑΣ : 1 : 100
ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ	ΔΙΟΤΕΝΗΣ Ν. ΒΕΡΙΓΑΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Α.Π. Λ. ΦΡΟΣΤΟΠΟΥΛΟΥ 33, Τ.Κ. 115 27, ΑΘΗΝΑ ΑΦΜ: 085699237, ΑΦΥ: ΠΓ ΑΘΗΝΩΝ ΤΗΛ.: 210 7758018, FAX: 064648072
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ :	ΙΟΥΛΙΟΣ 2024



**ΕΠΙΘΑΝΙΑ Β. ΟΡΟΦΟΥ**  
 1,74x3,82x2+1,73x3,82x2+2,68x5,38x2+2,63x5,38x2= **83,36**μ<sup>2</sup>  
 =3,32x3,30+7,13x7,06=50,89μ<sup>2</sup>  
 Εμβαδόν κατασκευής ΕΒ=1,71x1,53=2,52μ<sup>2</sup>  
 Εμβαδόν εφόδου Ε=εμβαδόν κατασκευής ΕΒ+εμβαδόν εφόδου Ε=2,52+2,34= **4,86**μ<sup>2</sup>

**ΔΩΜΗΣΗ**  
 Εμβαδόν κατασκευής ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒ+εμβαδόν εφόδου Ε=143,87+112,30=20,80= **276,17**μ<sup>2</sup>  
 ΡΟΣΦΟΝΗΚΗ ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒ+εμβαδόν εφόδου Ε=38,80+8,13=2,62= **46,93**μ<sup>2</sup>  
 Δάπεδο = Εμβαδόν κατασκευής ΕΒ+εμβαδόν εφόδου Ε=276,17μ<sup>2</sup>+46,93μ<sup>2</sup>= **323,10**μ<sup>2</sup>

**ΚΑΛΥΨΗ**  
 Εμβαδόν εφόδου =Εμβαδόν εφόδου= **182,77**μ<sup>2</sup>

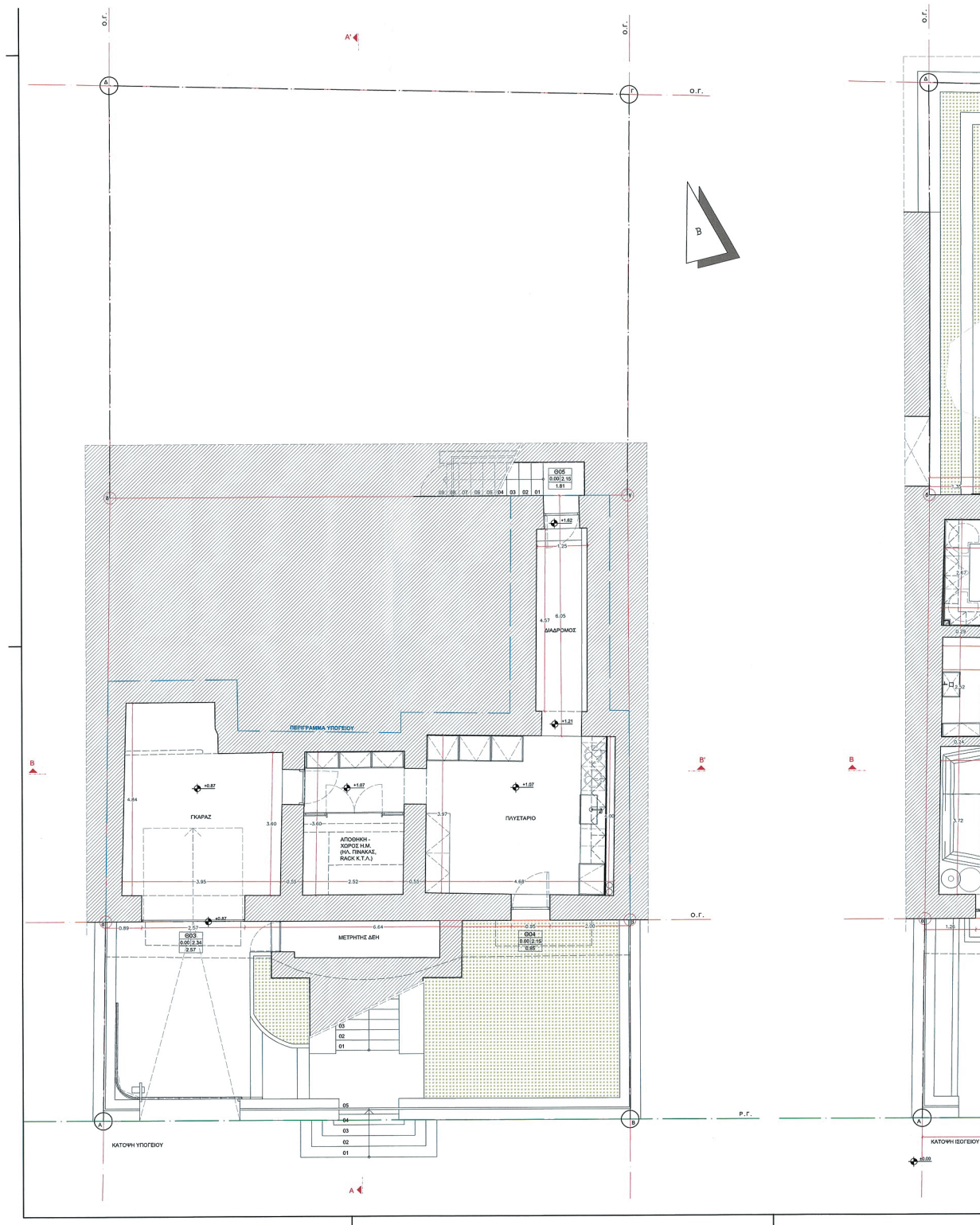
**ΥΠΟΔΟΜΟΣ ΟΓΚΟΥ**  
 Ο όγκος κατασκευής ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=1,91x138,44x2,62=5,43x1,91=501,15+10,37=511,52μ<sup>3</sup>  
 Ο όγκος εφόδου ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=112,30x2,88=438,86μ<sup>3</sup>  
 Ο όγκος κατασκευής ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=20,80x3,00=62,40μ<sup>3</sup>  
 Ο όγκος εφόδου ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=2,52x3,00=7,56μ<sup>3</sup>  
 Ο όγκος κατασκευής ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=62,38x3,00x2,62=140,82μ<sup>3</sup>  
 Ο όγκος εφόδου ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=2,52x3,00x2,62=19,87μ<sup>3</sup>  
 Ο όγκος κατασκευής ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=140,82x3,16x3,84=180,99μ<sup>3</sup>  
 Ο όγκος εφόδου ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=182,77x3,16x3,84=226,28μ<sup>3</sup>  
 Ο όγκος κατασκευής ΕΒ=εμβαδόν κατασκευής ΕΒxεπίπεδη ύψος=1010,77+180,99=1191,76μ<sup>3</sup>



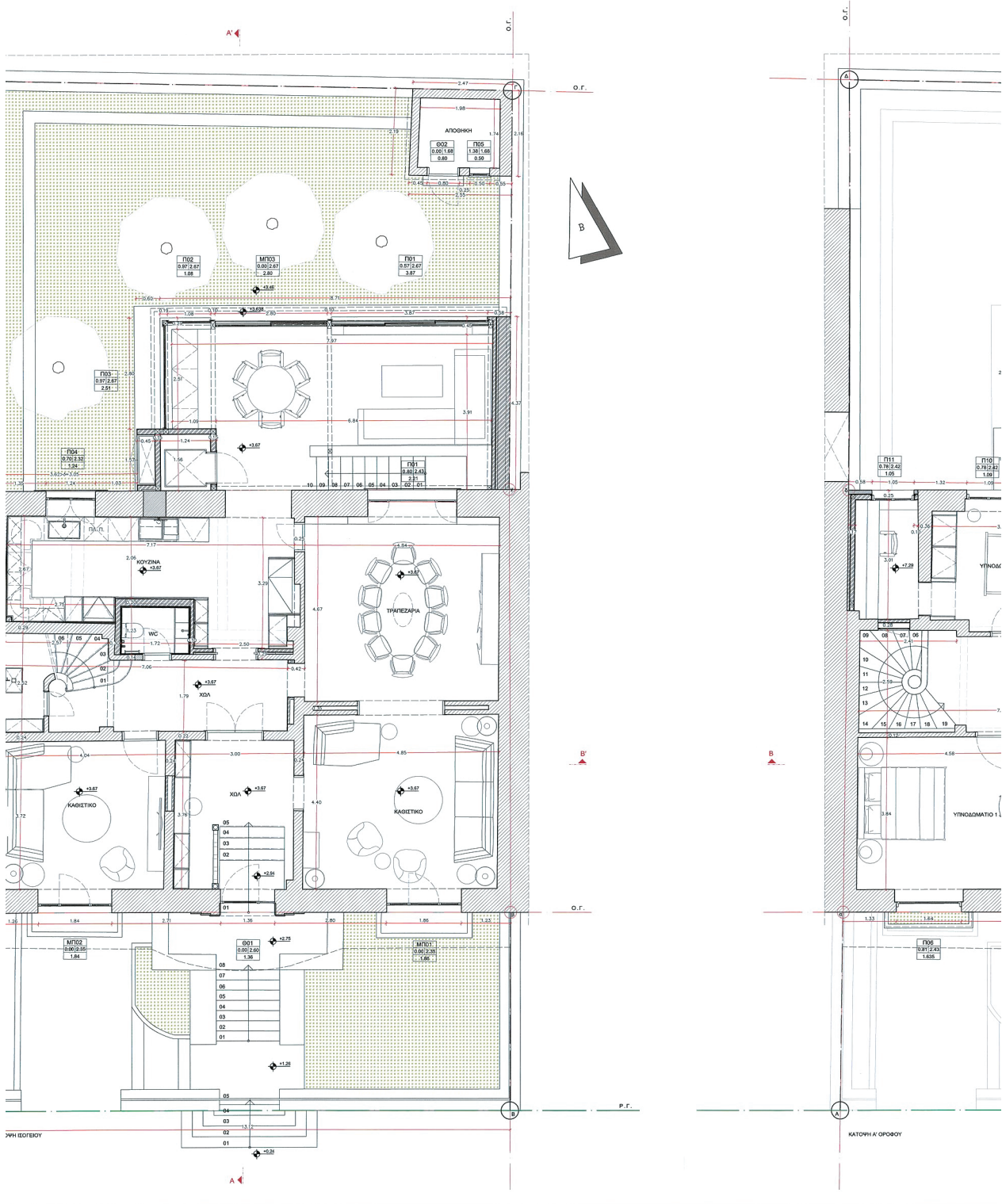
ΩΝΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΜΗΡΟΥ ΤΡΙΣΔΙΑΣΤΑΤΕΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΕΙΣ ΩΝΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΜΗΡΟΥ

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΤΡΙΣΔΙΑΣΤΑΤΕΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΕΙΣ



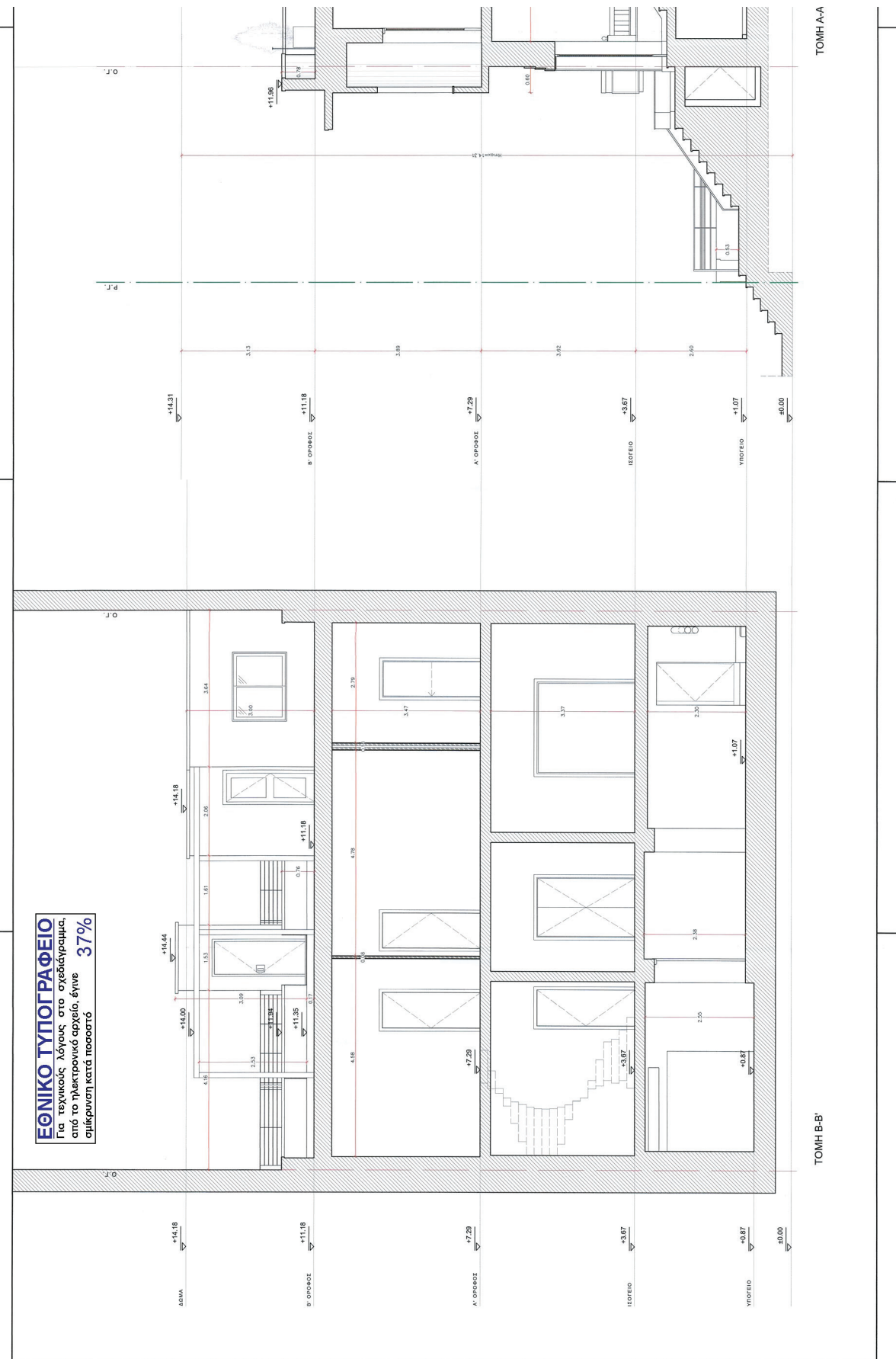
**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **33%**





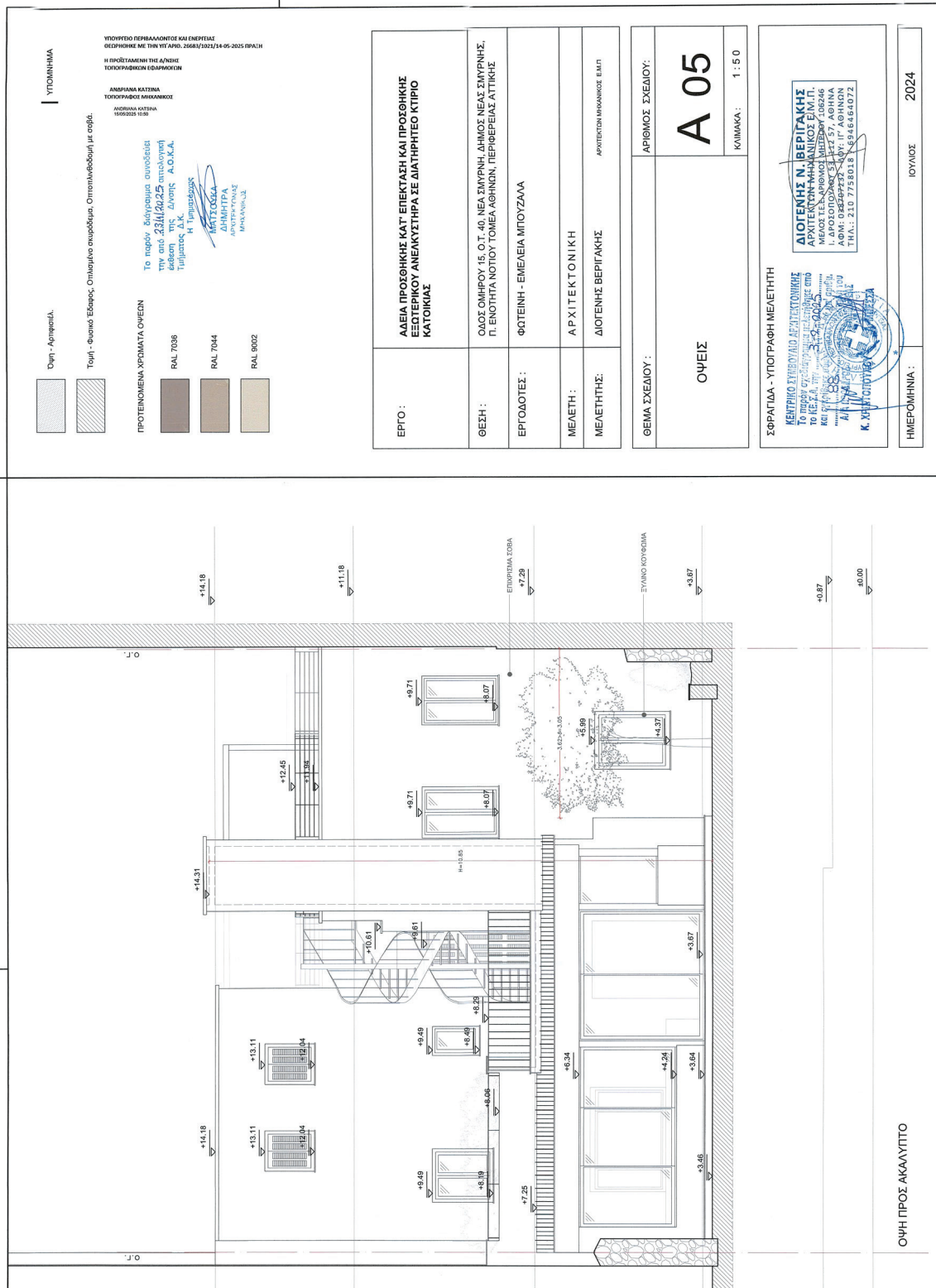












**ΥΠΟΜΗΝΙΑ**

Όψη - Αρνητικά

Τομή - Φυσικός Έξωρος, Οπισθόφυλλο, Οπισθόφυλλο με σοφίτ.

**ΠΡΟΤΙΝΟΜΕΝΑ ΧΡΩΜΑΤΑ ΟΜΕΩΝ**

RAL 7036

RAL 7044

RAL 9002

ΑΝΔΡΙΑΝΑ ΚΑΤΙΝΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΑΝΔΡΙΑΝΑ ΚΑΤΙΝΑ  
15501023 1550

Το παρόν έγγραφο αποτελεί προϊόν της υπηρεσίας **23/11/2025** (αριθμός έσοδου της Δ/νσης Τεχνικών Έργων Δ.Ο.Κ.Α.) ή Τεχνικό Συμβούλιο Δ/ΝΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

<b>ΕΡΓΟ :</b>	ΑΔΕΙΑ ΠΡΟΦΩΚΗΣ ΚΑΤ' ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΦΩΚΗΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
<b>ΘΕΣΗ :</b>	ΟΔΟΣ ΟΜΗΡΟΥ 15, Ο.Τ. 40, ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ, ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΣΜΥΡΝΗΣ, Π. ΕΠΙΘΗΤΑ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
<b>ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ :</b>	ΦΩΤΕΙΝΗ - ΕΜΕΛΕΙΑ ΜΠΟΥΖΑΛΑ
<b>ΜΕΛΕΤΗ :</b>	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ
<b>ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ :</b>	ΔΙΟΓΕΝΗΣ ΒΕΡΓΙΓΑΚΗΣ
	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
<b>ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ :</b>	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:
<b>ΟΥΣΙΣ</b>	<b>A 05</b>
	ΚΩΔΙΚΑΣ: 1:50

**ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ**

**ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ**

Το παρόν έγγραφο αποτελεί προϊόν της υπηρεσίας **23/11/2025** (αριθμός έσοδου της Δ/νσης Τεχνικών Έργων Δ.Ο.Κ.Α.) ή Τεχνικό Συμβούλιο Δ/ΝΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

**ΔΙΟΓΕΝΗΣ Ν. ΒΕΡΓΙΓΑΚΗΣ**  
 ΜΕΛΟΣ ΤΕΛΕΤΗΡΟΝΟΜΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ Ε.Μ.Π.  
 ΑΦΜ: 082877232  
 ΑΔΜ: 082877232  
 ΤΗΛ: 210 7758013, 6946464072

**Κ. ΧΑΤΖΙΠΟΥΤΑ**

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: ΙΟΥΛΙΟΣ 2024

ΟΝΗ ΠΡΟΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟ

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 14 Μαΐου 2025

Ο Υφυπουργός

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ**