

Πρόεδρος και
Διευθύνων Σύμβουλος



Προς:
Υπουργό Περιβάλλοντος
και Ενέργειας
κ. Στ. Παπασταύρου

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2026

Αρ. ΓρΔ/ 662

Περίληψη: Απάντηση στην υπ' αριθ. 6941/13.07.2026 ερώτηση Βουλευτών του Κ.Κ.Ε. με θέμα: «Κατασκευή του κτηρίου - μεγαθήριο της ΔΕΗ στον πρώην στρατόπεδο Πλέσσα»

Σχετικά: Η υπ' αριθ. 6941/13-7-2026 ερώτηση

Κύριε Υπουργέ,

Η ΔΕΗ το 2020 έλαβε μέρος σε Πλειοδοτικό Διαγωνισμό της Υπηρεσίας Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Ενόπλων Δυνάμεων (ΥΠ.Α.Α.Π.Ε.Δ.) για την εκμίσθωση του πρώην Στρατοπέδου «ΑΝΧΗ (ΠΖ) ΠΛΕΣΣΑ ΜΙΧΑΗΛ» επί της Λεωφ. Μεσογείων 211, στην Αθήνα, ιδιοκτησίας Ταμείου Εθνικής Άμυνας (Τ.ΕΘ.Α.) (ΑΔΑ: Ω36Ν6-ΗΛΟ), με στόχο την Ανέγερση του Νέου Διοικητηρίου της ΔΕΗ Α.Ε..

Ο Πλειοδοτικός Διαγωνισμός κατακυρώθηκε στην ΔΕΗ Α.Ε., για Ετήσιο Μίσθωμα 2,7 Εκατομμύρια Ευρώ. Στις 3 Ιουλίου του 2020 υπογράφηκε η σχετική σύμβαση μίσθωσης μεταξύ Τ.ΕΘ.Α και ΔΕΗ ΑΕ. (Σύμβαση υπ' αριθμ.9 / 2020 μεταξύ Τ.ΕΘ.Α. & ΔΕΗ Α.Ε.), για 50 έτη και δικαίωμα παράτασης για άλλα 10 έτη.

Η Μίσθωση αυτή έγινε προκειμένου να ανεγερθεί ένα κτήριο ικανό να στεγάσει όλες τις Κεντρικές Υπηρεσίες των Αθηνών σε ένα ενιαίο κτίριο, ανάλογου κύρους για μια Εταιρεία του μεγέθους της ΔΕΗ Α.Ε.

Στον πλαίσιο αυτό, η ΔΕΗ τον Οκτώβριο του 2020 αναζήτησε εξειδικευμένο αρχιτεκτονικό - μελετητικό γραφείο για την ανάληψη της μελέτης, και αδειδότησης του νέου κτιρίου. Το έργο εκπονήθηκε από την «Ένωση οικονομικών φορέων Bobotis + Bobotis Architects Ε.Π.Ε, ΝΑΜΑ Α.Ε, JERA Ε.Π.Ε. και ΕΡΑΣΜΟΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Ε.Π.Ε.» και προς τούτο εκδόθηκε η Οικοδομική Άδεια 1137859/29.07.2024 από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Αθηναίων.

Σημειώνεται ότι για την Οικοδομική Άδεια ελήφθη υπόψη το ισχύον (και μάλιστα υπό τη μορφή Ειδικού Προεδρικού Διατάγματος) ρυμοτομικό σχέδιο πόλεως Αθηνών (ΦΕΚ Δ' 498/1998). Και το Τ.ΕΘ.Α., με το υπ. αριθμ πρωτ. 321472/17673/16-12-2019 έγγραφο του Τμήματος Όρων Δόμησης, της Δ/νσης Δόμησης, της Γενικής Δ/νσης Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αθηναίων ενημερώθηκε ότι ισχύουν οι όροι δόμησης όπως είχαν αυτοί δημοσιευθεί στο ΦΕΚ Δ' 498/1998. Επιπλέον το Τμήμα Σχεδίου Πόλεως της Διεύθυνσης

Δόμησης του Δήμου Αθηναίων βεβαιώνει στο ίδιο έγγραφο ότι αυτό ισχύει από το αρχικό ΓΠΣ του 1988 και ουδέποτε μεταβλήθηκε έκτοτε.

Σχετικά με την υπ' αριθ. 7752/2014 κοινή υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 57/ΑΑΠ/2014) στην οποία αναφέρεται η αίτηση ακυρώσεως, σημειώνεται πως αυτή αφορά όπως ακριβώς αναφέρει ο τίτλος στην Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων, στην περιοχή του ΒΙΟΠΑ Ακαδημίας Πλάτωνος.

Συγκεκριμένα σύμφωνα με το άρθρο 21§α "Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Αθηναίων που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ., 255/45/1988 (Δ' 80) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, όπως ισχύει και ειδικότερα με τη μετατροπή της χρήσης γης του Ο.Τ.124 περιοχής 75 στο σχετικό χάρτη Π-1 σε κλίμακα 1:10000.

Συνεπώς, με το συγκεκριμένο ΦΕΚ δεν μεταβάλλονται οι χρήσεις γης του Ο.Τ. 10467 του Δήμου Αθηναίων όπου ανεγείρεται το επίδικο κτιριακό συγκρότημα και συνεχίζει να ισχύει ως επιτρεπόμενη χρήση εκείνη της Γενικής Κατοικίας του Π.Δ. 15/06/1998 (ΦΕΚ 498/Δ/1998). Κατά τη άποψή μας, λανθασμένα ή εκ παραδρομής το συγκεκριμένο Οικοδομικό Τετράγωνο εμφανίζεται με πράσινο χρώμα και τον χαρακτηρισμό "Αστικό Πράσινο".

Πέραν των ανωτέρω, για την έκδοση της συγκεκριμένης Οικοδομικής Αδείας, συγκεντρώθηκαν όλες οι απαιτούμενες αδειοδοτήσεις από τους εμπλεκόμενους δημόσιους φορείς, επιγραμματικά:

- Η υπ' αριθμ. πρωτ. 483/10/31.7.2023 θετική γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και (β) το υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.1334/20.9.2023 έγγραφο της Γραμματείας του ΚΕΣΑ.
- Το υπ' αριθμ. πρωτ. 11309/15.1.2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Οδικών Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών & Μεταφορών σχετικά με την κυκλοφοριακή σύνδεση του σταθμού αυτοκινήτων.
- Το υπ' αριθμ. πρωτ. Φ.901/217/343433/Σ.1312/11.3.2024 έντυπο γνωμοδότησης του Γενικού Επιτελείου Εθνικής Άμυνας.
- Το υπ' αριθμ. πρωτ. 85989/21.3.2024 έντυπο γνωμοδότησης της Διεύθυνσης Οδικών Υποδομών του Υπουργείου Υποδομών & Μεταφορών.
- Το υπ' αριθμ. πρωτ. 88535/30.3.2024 έντυπο γνωμοδότησης της Υπηρεσίας Νεότερων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Αττικής, Ανατ. Στερεάς & Κυκλάδων του Υπουργείου Πολιτισμού.
- Το υπ' αριθμ. πρωτ. 117085/10.4.2024 έντυπο γνωμοδότησης της Εφορείας Αρχαιοτήτων πόλεως Αθηνών.
- Η υπ' αριθμ. πρωτ. 514247/23.4.2024 θετική εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής.
- Η υπ' αριθμ. πρωτ. 570631/11.3.2024 απάντηση της Εφορείας Αρχαιοτήτων της πόλης Αθηνών για την έγκριση άδειας εκσκαφής.
- Η από 12.7.2024 απάντηση της Ελληνικό Μετρό Α.Ε. για την έγκριση εκσκαφών στο συγκεκριμένο Ο.Τ.

Στην συγκεκριμένη Οικοδομική Άδεια, έγινε χρήση κάποιων εκ των πολεοδομικών κινήτρων του ΝΟΚ, με τρόπο, διαφορετικό από τον τρόπο που προσεγγίζεται στην συγκεκριμένη Ερώτηση.

Για παράδειγμα, ενώ υπήρχε δυνατότητα το μέγιστο ύψος να φτάσει τα 20μ. εντούτοις το τελικό πραγματοποιούμενο ύψος προβλέφθηκε να είναι 19,50μ. Επιπρόσθετα το ενεργειακό στέγαστρο καθώς και όλες οι κατασκευές που προβλέπονται πάνω από το μέγιστο ύψος σύμφωνα με τον ΝΟΚ (άρθρο 19Α) έχουν πάρει όλες τις απαιτούμενες

εγκρίσεις (483/10/31/7/2023 γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.), ενώ σημειώνεται πως καμία κατασκευή δεν εξέρχει του ιδεατού στερεού.

Επίσης, είναι επιτρεπόμενη η χρήση γραφείων στο συγκεκριμένο Ο.Τ για το σύνολο του Συντελεστή Δόμησης καθώς το οικόπεδο στην πραγματικότητα καταλαμβάνει το σύνολο του οικοδομικού τετραγώνου και διαθέτει πρόσωπο 144μ. επί της Λεωφόρου Μεσογείων.

Επιπλέον, για να εκδοθεί η Οικοδομική Άδεια, ένα εκ των προαπαιτούμενων δικαιολογητικών ήταν η έκδοση Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο.), κατόπιν της υποβληθείσας Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) του Έργου, όπου τηρήθηκαν στο ακέραιο οι απαραίτητες διατυπώσεις δημοσιότητας για την εν θέματι ΜΠΕ του Έργου μας, δια μέσω του αρμοδίου Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής. Ειδικότερα, πέραν της ανάρτησης του συνόλου του φακέλου της ΜΠΕ στο Ηλεκτρονικό Περιβαλλοντικό Μητρώο, όπου και διενεργήθηκε δημόσια διαβούλευση (χωρίς να διατυπωθούν σχόλια), το Περιφερειακό Συμβούλιο μερίμνησε, τόσο για την αποστολή του φακέλου προς τον Δήμο Αθηναίων για γνωμοδότηση, όσο και για την ανάρτηση ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα της, αλλά και δημοσίευση αυτής σε κατάλληλη Εφημερίδα.

Η ίδια η ΑΕΠΟ εκδόθηκε στις 4.7.2024, αναρτήθηκε αυθημερόν στο σύστημα 'Διαύγεια', και την επομένη, 5.7.2024, στον ειδικό διαδικτυακό τόπο του ΥΠΕΝ (αερο.γρεκα) και στο ΗΠΜ, όπου ακόμη και τώρα είναι ευχερώς προσβάσιμη από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο.

Διευκρινίζεται ότι το συγκεκριμένο έργο χαρακτηρίστηκε από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, ως έργο υποκατηγορίας Α2, καθώς αφορά στην κατασκευή και λειτουργία συγκροτήματος κτιρίων διοικητικών υπηρεσιών, ήτοι χρήση κατ' εξοχήν γραφειακή και αστική. Άρα δεν συγκεντρώνει τα ποιοτικά χαρακτηριστικά που να δικαιολογούν την υπαγωγή του στην κατηγορία Α1, τα οποία αφορούν σε έργα και δραστηριότητες που ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές και εκτεταμένες επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Το έργο ανοικοδόμησης του νέου κτιριακού συγκροτήματος είναι σε εξέλιξη από τις 7 Αυγούστου 2024, οπότε και τοποθετήθηκε με μέριμνα της Εταιρείας μας ενημερωτική πινακίδα στην πλευρά του οικοπέδου επί της Λεωφόρου Μεσογείων, η οποία περιλάμβανε όχι μόνο τα στοιχεία της οικοδομικής άδειας αλλά και φωτορεαλιστική απεικόνιση του ίδιου του έργου, σε μεγάλο μέγεθος, προς ενημέρωση των κατοίκων της περιοχής.

Επιπλέον, οι εργασίες εκσκαφών και αντιστηρίξεων έχουν ξεκινήσει από τις 27 Νοεμβρίου 2024, ήτοι πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος της απόφασης της ΟΛΣΤΕ 146-149/2025, περί αντισυνταγματικότητας οικοδομικών κινήτρων - μπόνους του ΝΟΚ (11.12.2024) και ως επί το πλείστον έχουν ολοκληρωθεί.

Πέραν των ανωτέρω, τον Μάρτιο του 2025 (ήτοι 8 μήνες πριν την άσκηση της αίτησης ακύρωσης στο ΣτΕ), ανατέθηκε σε εξειδικευμένη εταιρεία η μελέτη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης των όμορων κτιρίων, τα οποία βρίσκονται εντός της ζώνης επιρροής των εργασιών αντιστήριξης και στα οποία επετράπη η είσοδος από τους ιδιοκτήτες. Τα κτήρια αυτά βρίσκονται επί των οδών Ουράνη, Εμπράρ και Γρηγορίου Ξενόπουλου, και είναι οι ίδιες πολυκατοικίες, όπου διαμένει και η πλειοψηφία των αιτούντων.

Στα κτίρια αυτά έχουν εγκατασταθεί «τοπογραφικοί μάρτυρες» για την παρακολούθηση των μετακινήσεων. Οι μετρήσεις αυτές διεξάγονται πλέον ανά 2 εβδομάδες και μέχρι

σήμερα δεν έχει γίνει υπέρβαση των ορίων των επιτρεπόμενων μετακινήσεων που έχουν θέσει οι μελετητές.

Επιπλέον, υπάρχει ενόργανη παρακολούθηση της όμορης σήραγγας της Γραμμής 3 του Μετρό και ενημερώνονται οι αρμόδιοι μηχανικοί της Ελληνικό Μετρό Α.Ε. μέσω της υποβολής σχετικών εκθέσεων, με συχνότητα 2 εβδομάδων πλέον για την πρόοδο. Μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει υπέρβαση των ορίων των επιτρεπόμενων μετακινήσεων που έχουν θέσει οι μελετητές, ούτε έχει υπάρξει σχετική όχληση από τους μηχανικούς της Ελληνικό Μετρό Α.Ε.

Πέραν των ανωτέρω, προκειμένου το Έργο να λάβει την (περιβαλλοντική) πιστοποίηση LEED PLATINUM του USGBC (U.S. Green Building Council), γίνονται επιθεωρήσεις αυτού σε μηνιαία βάση από ανεξάρτητη πιστοποιημένη εταιρεία.

Όλα τα παραπάνω, αναλυτικά και τεκμηριωμένα, έχουν τεθεί με την σχετική παρέμβαση της ΔΕΗ ΑΕ στο ΣτΕ, στις 17.03.2026 από την εκπρόσωπο δικηγορική εταιρεία «Φλογαΐτης-Σιούτη και Συνεργάτες». Οι εμπλεκόμενοι φορείς κατέθεσαν και αυτοί τις απόψεις τους και συγκεκριμένα η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής στις 07.05.2026 και η Υπηρεσία Δόμησης Δήμου Αθηναίων στις 21.05.2026, όπου αναφέρει ότι η Οικοδομική Άδεια ορθώς εκδόθηκε και είναι πλήρης.

Παραμένουμε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Με τιμή,



Γεώργιος Ι. Στάσσης

Κοινοποιήσεις : - ΥΠΕΝ/Γραφείο Νομικών
και Κοινοβουλευτικών
Θεμάτων