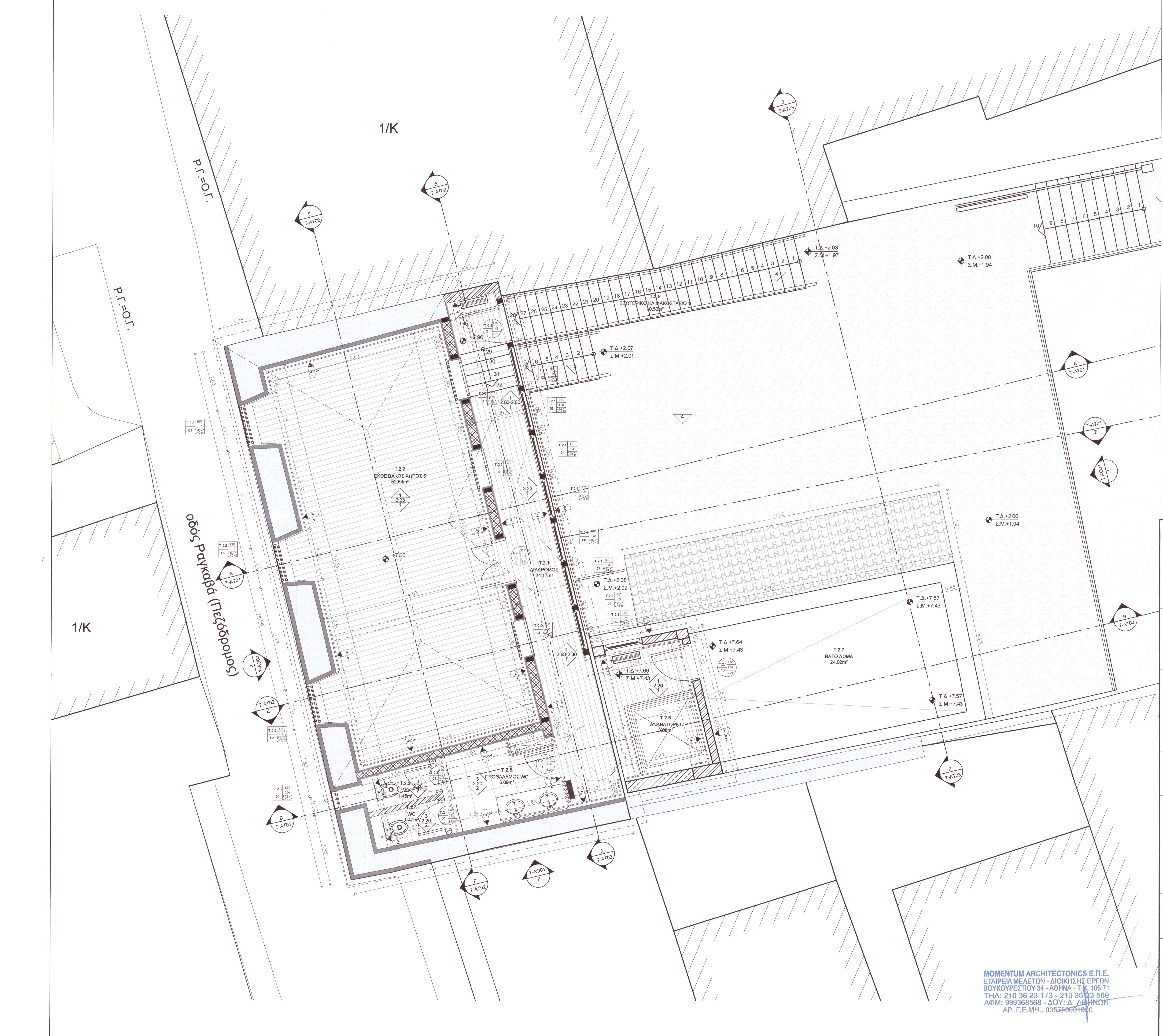
ΣΥΜΜΟΡΦΟΥΜΕΝΑ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΗΣ ΥΠ.ΑΡ358187/25.08.2025 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΥΠΠΟ

Την έγκριση της μελέτης αποκατάστασης του κτηρίου επί των οδών Τριπόδων 32 και Ραγκαβά, στην Πλάκα, του Δήμου Αθηναίων και αλλαγή χρήσης του σε πολιτιστικό κέντρο, διότι θα συμβάλουν οι εργασίες στην αποκατάσταση του μνημείου αλλά και στην προστασία των αρχαιοτήτων με τους ακόλουθους όρους:

1. Να ελεγχθεί η κατάσταση των τοιχοποιιών οι οποίες έχουν δεχθεί μανδύα οπλισμένου σκυροδέματος.
2. Να τεκμηριωθεί ο βαθμός επιτυχίας της προηγούμενης εφαρμογής ενεμάτων και με βάση αυτά τα στοιχεία να συνταχθεί κατάλληλο πρόγραμμα εφαρμογής ή συμπληρωματικής εφαρμογής ενεμάτων στο σύνολο των τοιχοποιιών.
3. Για τη συνένωση των δύο διαδοχικών χώρων του Β΄ ορόφου να γίνει διάνοιξη μόνο του τμήματος κάτω από την φρίζα, προκειμένου να εξασφαλιστεί η αντιληπτικότητα της προγενέστερης τυπολογίας με δυο χώρους.
4. Σε επόμενη φάση να προσδιοριστεί η ακριβής θέση των μικροπασσάλων και να υποβληθούν σχέδια.
5. Να μην τοποθετηθούν συστήματα σκίασης (τέντες, κ.λπ.) ή άλλα στοιχεία Η/Μ εξοπλισμού (κλιματιστικές μονάδες, κεραία, φωτοβολταϊκά, ηλιακοί θερμοσίφωνες, αντλίες θερμότητας κ.λπ.) επί του κελύφους του κτηρίου (όψεις, στέγες), προκειμένου να μην υποβαθμίζουν το προστατευόμενο κτήριο και το προστατευόμενο περιβάλλον.
6. Να εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της ΕΦΑΠΑ για τα ζητήματα αρμοδιότητάς της (ορατές αρχαιότητες – ανάδειξη και προστασία τους, έλεγχος λιθοδομών στο στάδιο καθαίρεσης των επιχρισμάτων, διαχείριση χώρου κάτω από την κατώτερη στάθμη του κτηρίου, κ.λπ.).
7. Όλες οι επεμβάσεις να είναι σύμφωνες με τα πολεοδομικά δεδομένα και να εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών του ΥΠΕΝ για την έγκριση της εγκατάστασης της νέας χρήσης και τον καθορισμό συμπληρωματικών όρων δόμησης και ύψους.
8. Να εκπονηθεί από την ΕΦ.Α.Π.Α. μελέτη αποκατάστασης σχετικά με τις αρχαίες στάθμες, να αναδειχθούν οι χαράξεις της αρχαίας οδού Τριπόδων, της κάθετης σε αυτή οδού και η σχέση με τα εκατέρωθεν αυτών χορηγικά μνημεία και δημόσια οικοδομήματα. Να αποκατασταθούν κατά το δυνατόν και να αναδειχθούν τα αρχαία οδοστρώματα και τα σημαντικότερα κτηριακά κατάλοιπα και δομές. Να αναδειχθεί η σχέση (σχεδόν σύμπτωσης) της αρχαίας οδού Τριπόδων με την σύγχρονη οδό Τριπόδων με ενδεχόμενη ανάδειξη της σωζόμενης στα ανασκαφικά πρανή στρωματογραφίας.
9. Η πρόσβαση και η κάθοδος στον αρχαιολογικό χώρο να είναι δυνατή μέσω ανεξάρτητης εισόδου, στη θέση όπου σήμερα προβλέπεται άνοιγμα επί του μαντρότοιχου.
10. Το ανατολικότερο τμήμα του οικοπέδου να παραμείνει ελεύθερο κατασκευών πλην της διαμόρφωσης των εισόδων (προς το νεότερο κτίριο και τον αρχαιολογικό χώρο αντίστοιχα) από την οδό Τριπόδων σύμφωνα με τη μελέτη της νεότερης αυλής. Τα αρχαιολογικά κατάλοιπα να παραμείνουν

ορατά και προσβάσιμα (έως του σημείου που επιτρέπει το ελεύθερο ύψος) κάτω από το υπερυψωμένο επίπεδο έδρασης του αναδομούμενου νεότερου ιστορικού κτιρίου και της αποκατεστημένης αυλής (στην νεότερη ιστορική στάθμη της) σύμφωνα με τη μελέτη.

11. Η θέση των κυκλικών υποστυλωμάτων (σε καθ' ύψος συνέχεια αντίστοιχων πασσάλων) με αριθμούς 18, 19, 24 και 25, όπως επίσης και η διατομή τους να τροποποιηθούν/αναδιαταχθούν, ώστε να υπάρχει απρόσκοπτη θέαση των αρχαιοτήτων (κάτω από τον μεταλλικό φορέα).
12. Να εξεταστεί η δυνατότητα να μειωθεί ο αριθμός των πασσάλων/υποστυλωμάτων εκατέρωθεν του αρμού διαχωρισμού των πλακών έδρασης του κτιρίου και αυλής.
13. Να εξεταστεί η δυνατότητα επέκτασης της νεότερης υπερυψωμένης πλακόστρωτης αυλής ολίγον (1-2μ.) προς τα ανατολικά, προκειμένου να στεγάζεται από αυτή συνολικά το βορειοανατολικό χορηγικό μνημείο, ενώ παράλληλα να υπάρχει ικανός υπερυψωμένος χώρος ανατολικά του νέου – αναδομούμενου ιστορικού κτιρίου.
14. Να καταργηθεί η περιοχή Γ με βατούς υαλοπίνακες στην υπερυψωμένη πλακόστρωτη αυλή προκειμένου να απλοποιηθεί ακόμη περισσότερο ο φέρων οργανισμός της.
15. Η θέση των ενημερωτικών πινακίδων (που αφορούν στις κάτωθεν αυτής αρχαιότητες) στο επίπεδο της υπερυψωμένης πλακόστρωτης αυλής να προσδιοριστεί στη μελέτη για την ανάδειξη των αρχαιοτήτων.
16. Η μελέτη ανάδειξης των αρχαιοτήτων που εκπονείται από την ΕΦ.Α.Π.Α. να περιλάβει και τις μελέτες απορροής των ομβρίων υδάτων, αποχέτευσης, ψυχρού φωτισμού των αρχαιοτήτων, προκειμένου να μην αναπτύσσεται η εποχική βλάστηση, πρόσβασης στο επίπεδο των αρχαιοτήτων (ισόγειο κυρίως ακινήτου), ώστε να είναι δυνατός ο καθαρισμός και η μηνιαία εξυγίανση του χώρου της ανασκαφής από την βλάστηση. Να προηγηθεί μελέτη εξαερισμού της υγρασίας και μελέτη ψυχρού φωτισμού στους χώρους που έχουν εντοπιστεί αρχαιότητες (χώροι του ισογείου και αύλειος χώρος).
17. Στην περίπτωση που προκύψουν πρόσθετες εργασίες που δεν έχουν προβλεφτεί (ανεύρεση αρχαιοτήτων στις περιοχές που δεν έχει προηγηθεί ανασκαφικός έλεγχος- τροποποίηση οποιουδήποτε στοιχείου του έργου κλπ) να ενημερωθεί εγκαίρως η ΕΦ.Α.Π.Α., προκειμένου να εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της κατά τις διατάξεις του ν. 4858/2021 (α΄ 220).
18. Η ΕΦ.Α.Π.Α. δεν έχει αντίρρηση για την λειτουργία πολιτιστικής χρήσης εντός του ακινήτου, η οποία όμως δεν είναι σήμερα συμβατή με τα διατάγματα χρήσεων γης που διέπουν την περιοχή. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Ιστορικών Κέντρων Πόλεων και Παραδοσιακών Οικισμών της ΔΑΟΚΑ του ΥΠΕΝ, με τον καθορισμό συμπληρωματικών όρων δόμησης και ειδικής χρήσης γης.
19. Η κυριότητα και νομή του ακινήτου, που σήμερα έχει μεταβιβαστεί στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε. να επιστρέψει στο ΥΠ.ΠΟ. ή το ακίνητο να παραχωρηθεί στο ΥΠ.ΠΟ., σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία.
20. Η ΕΦ.Α.Π.Α. θα ειδοποιηθεί εγκαίρως, πριν την επικείμενη έναρξη των εργασιών, προκειμένου να γίνει ο απαραίτητος προγραμματισμός παρακολούθησης των πάσης φύσεων εργασιών. Η υποχρέωση αυτή ισχύει και σε περίπτωση επανάληψης των εργασιών μετά από διακοπή. Όλες οι εργασίες καθαίρεσης των επιχρισμάτων και τυχόν εκσκαφές που θα απαιτηθούν, θα πραγματοποιηθούν με την επίβλεψη αρμοδίων υπαλλήλων της Υπηρεσίας μας. Κατά την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών, σε περίπτωση ανευρέσεως αρχαιοτήτων εντοιχισμένων στις τοιχοποιίες του κτηρίου, αυτές θα αποτοιχιστούν και θα μεταφερθούν στις αρχαιολογικές αποθήκες της ΕΦ.Α.Π.Α. Επιπλέον, στην περίπτωση ανεύρεσης αρχαιοτήτων, οι εργασίες θα διακοπούν προκειμένου να πραγματοποιηθεί ανασκαφική διερεύνηση, σύμφωνα με το άρθρο 37 παρ. 6 του ν.4858/2021 (α΄ 220), από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί ο τρόπος συνέχειας του έργου, κατά τις διατάξεις του ως άνω νόμου. Σημειώνεται ότι η αρχαιολογική έρευνα δύναται να επεκταθεί σε εύρος και σε βάθος, αποκλειστικά για λόγους τεκμηρίωσης των ευρημάτων. Η δαπάνη του συνόλου του αρχαιολογικού έργου, περιλαμβανομένης και της ανάδειξης των αρχαιοτήτων, θα αποτελέσει αντικείμενο υποέργου στο υπό ένταξη έργο αποκατάσταση του ακινήτου επί της οδού Τριπόδων 32.
21. Πριν από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών να προηγηθεί έλεγχος των λιθοσωρών που βρίσκονται στον αύλειο χώρο του ακινήτου προς ανεύρεση αρχαίων μαρμάρινων αρχιτεκτονικών μελών.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Τ.0.1 — Αύξουσα αρίθμηση χώρου
ΑΙΘΟΥΣΑ 1 — Ονομασία χώρου
3.17m² — Εμβαδόν χώρου

▭	Υφιστάμενη λιθοδομή
▬	Υφιστάμενο στοιχείο οπλισμένου σκυροδέματος
▨	Υφιστάμενη τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή
▨	Υφιστάμενη τοιχοποιία από συμπαγή τούβλα
▩	Υφιστάμενη τοιχοποιία αποτελούμενος από ξύλινα πλαίσια και κονίαμα
▨	Νέο στοιχείο οπλισμένου σκυροδέματος
▨	Νέα τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή
▭	Νέα τοιχοποιία από απλή γυψοσανίδα
▭	Νέα τοιχοποιία από ανθυγρή γυψοσανίδα
▭	Νέα τοιχοποιία με τσιμεντοσανίδα εξωτερικά και ξύλινη επένδυση εσωτερικά

Τ.0.1 / ΕσΘ / 2.75 / 01 / 2.47:
Αύξουσα αρίθμηση χώρου
(ΕξΘ) Εξωτερική θύρα - (ΕσΘ) Εσωτερική θύρα
Πλάτος θύρας
Πρέκι θύρας
Αύξουσα αρίθμηση θύρας

Τ.0.1 / ΕξΠ / 1.62 / 01 / 1.05 / 2.60:
Αύξουσα αρίθμηση χώρου
(ΕξΠ) Εξωτερικό παράθυρο
Πλάτος παραθύρου
Ποδιά/ Πρέκι παραθύρου
Αύξουσα αρίθμηση παραθύρου

Ενδειξη Όψης
T-AO01 — Υ-ΑΟ01: Αριθμός Σχεδίου
1 — ΟΨΗ 1: Αριθμός Όψης

Ενδειξη Τομής
Α — Α: Αριθμός Τομής
T-AT01 — Υ-ΑΤ01: Αριθμός Σχεδίου

Εσωτερική μοναδα δαπέδου (VRF)
Επίτοιχη μονάδα ανάκτησης ενέργειας
Εσωτερική μοναδα διαορούμενου τύπου SPLIT HEAT PUMP
Π.Ε. — Πυροσβεστικό ερμάριο
Π. Π. — Πίνακας πυρανίχνευσης

Σημειώσεις:

1. Οι ενδείξεις των υφιστάμενων φερόντων στοιχείων καθώς και των νέων φερόντων στοιχείων δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας μελέτης. Η παρούσα μελέτη ενσωματώνει το πόρισμα της αντίστοιχης στατικής μελέτης καθ ' υπόδειξη των μελετητών όπως αυτή θα κατατεθεί στην αρμόδια υπηρεσία.

2. Δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης ο έλεγχος των μηχανολογικών εγκαταστάσεων του υφιστάμενου κτιρίου. Η παρούσα μελέτη ενσωματώνει το πόρισμα της αντίστοιχης μηχανολογικής μελέτης καθ ' υπόδειξη των μελετητών όπως αυτή θα κατατεθεί στην αρμόδια υπηρεσία.

3. Όλα τα σχέδια πρέπει να διαβάζονται σε σχέση με όλα τα σχετικά σχέδια συμπεριλαμβανομένου των σχετικών τευχών.

4. Δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας μελέτης η Μελέτη Παθητικής Πυροπροστασίας.

ΤΥΠΟΙ ΤΕΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΟΡΟΦΩΝ

1	Ψευδοροφή από ξύλινες ραμποτέ σανίδες πλάτους 18 εκ. και διακοσμητικά πηχάκια
2	Λείο επίχρισμα
3	Ψευδοροφή από άνθυγρη γυψοσανίδα

ΤΥΠΟΙ ΤΕΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΔΑΠΕΔΩΝ

1	Νέο ξύλινο δάπεδο από σανίδες ραμποτέ πλάτους 14 εκ.
2	Νέο δάπεδο από κεραμικά αντιολισθηρά πλακίδια 60Χ60 εκ.
3	Νέο γυάλινο δάπεδο
4	Νέο δάπεδο από ακανόνιστες πλάκες τύπου Καρύστου
5	Τσιμεντοκονία

ΤΥΠΟΙ ΤΕΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΤΟΙΧΩΝ

1	Χρωματισμοί σε λείο επίχρισμα
2	Κεραμικά πλακίδια 60Χ60
3	Εμφανής λιθοδομή από λαξευτούς ογκόλιθους
4	Ξύλινη επένδυση από σανίδες ραμποτέ με διακοσμητικά πηχάκια
5	Χρωματισμοί σε γυψοσανίδα
6	Χρωματισμοί σε τσιμεντοσανίδα

ΤΥΠΟΙ ΣΟΒΑΤΕΠΙ

1	Σοβατεπί ξύλινο
2	Χωρίς σοβατεπί

ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ :

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΙΔΡΥΜΑ ΜΕΛΙΝΑ ΜΕΡΚΟΥΡΗ

ΕΡΓΟ :

ΜΕΛΕΤΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ
ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΤΡΙΠΟΔΩΝ 32 ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΜΕΛΕΤΩΝ : OMETE STRUCTURAL MON IKE.
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ: MOMENTUM ARCHITECTONICS Ε.Π.Ε.
ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ 34, ΑΘΗΝΑ, 10671, ΑΤΤΙΚΗ
ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ: OMETE STRUCTURAL MON IKE.
ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ 3, Ν. ΕΡΥΘΡΑΙΑ, 14671, ΑΤΤΙΚΗ
Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ: COST ENGINEERING E.E.
25ης ΜΑΡΤΙΟΥ 21, ΑΙΓΑΛΕΩ

ΕΙΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ : **ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**

ΦΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ : **ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**

ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ :

ΚΑΤΟΨΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ :

T-AK02

ΑΔΑ: 9ΛΥΠ46ΝΚΟΤ-ΠΜΦ

ΚΛΙΜΑΚΑ : **1:50**

ΜΕΓΕΘΟΣ: **A1+**

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ : **ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2025**

ΥΠΟΓΡΑΦΗ - ΣΦΡΑΓΙΔΑ

OMETE structural MON. IKE
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ 3, 14671 Ν. ΕΡΥΘΡΑΙΑ
Α.Φ.Μ. : 801519100 – Δ.Ο.Υ. : ΚΗΦΙΣΙΑΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΤΕΕ : 27162
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. : 158389103000
ΤΗΛ. : 6972093630

ΘΕΩΡΗΣΗ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ & ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ
ΝΕΩΤΕΡΩΝ & ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Το παρόν σχέδιο συνοδεύει την Υπουργική Απόφαση ΑΠ:358187/25-8-2025 της Διεύθυνσης Προστασίας & Αναστήλωσης Νεώτερων & Σύγχρονων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού.
Η παρούσα έγκριση δίδεται μόνο εν αναφορά με τις διατάξεις του Ν.4858/2021 και υπό την προϋπόθεση ότι ικανοποιούνται οι ισχύουσες στην περιοχή πολεοδομικές και λοιπές διατάξεις που απαιτούνται για την έκδοση Οικοδομικής Αδείας καθώς και άδειες άλλων αρχών.
Αθήνα 10/2/2026
Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΕΛΛΕΙΠΟΝΤΟΣ
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΙΩΑΝΝΑ ΚΑΡΑΝΗ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

MOMENTUM ARCHITECTONICS Ε.Π.Ε.
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ - ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΡΓΩΝ
ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ 34 - ΑΘΗΝΑ - Τ.Κ. 106 71
ΤΗΛ: 210 36 23 173 - 210 36 23 589
ΑΦΜ: 999368568 - ΔΟΥ: Δ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.. 005750001000