ΣΥΜΦΩΡΟΥΜΕΝΑ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΤΗΣ ΥΠ ΑΡ3581871/25.08.2025 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 μονάδα απλισμένου σκυροδέματος.
2. Να τοκηρισθεί ο βαθμός επιτυγίας 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 φάξα, 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 ανάσαης (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 υποβαθμιζίουν το προστατευόμενο κτήριο και το προστατευόμενο περιβάλλον.
6. Να εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της ΕΦΑΠΑ για τα ζητήματα αρωδοτότητας 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 εκτονηθεί από την ΕΦ.Α.Π.Α. μελέτη αποκατάστασης σχετικά με τις αρχικές στάθμες, να αναδειχθούν οι χαραδρες της αρχαίας οδού Τριπόδων, της κάθετης σε αυτή οδού και η σχέση με τα εκατέρωθεν αυτών χαρηγικά 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 συζύγιας στα ανασκαφικά πρανή στρωματογραφίας.
9. Η πρόσβαση και η κάθοδος στον αρχαιολογικό χώρο να είναι δυνατή μέσω ανεξάρτητης εισόδου, στη θέση όπου σήμερα τροφοδοτείται δυναμο από τον μετασχηματιστη.
10. Το ανατολικότερο τμήμα του οικοπέδου να παραμείνει ελεύθερο κατασκευών πλην της διαμόρφωσης των εισόδων (προς το νότιο κτίριο και τον αρχαιολογικό χώρο αντίστοιχα) από την οδό Τριπόδων σύμφωνα με τη μελέτη της νότιας αυλής. Τα αρχαιολογικά κατάλοιπα να παραμείνουν
ορατά και προσβάσιμα (έως του σημείου που επιτρέπει το ελεύθερο ύψος) κάτω από το υπερκρωμαϊνο επίπεδο έδρασης του αναδομούμενου νοτέτερου ιστορικού κτιρίου και της αποκατεστημένης αυλής (στην νεότερη ιστορική στάθμη τπς) σύμφωνα με τη μελέτη.
11. Η θέση των κιονόλιων υποστυλωμάτων (σε κάθ' υψος 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 κτηρίου και αυλής.
13. Να εξεταστεί η δυνατότητα επέκτασης της νότιας υπερυψωμένης πλακόστρωτης αυλής αλίγον (1-2μ.) προς τα ανατολικά, προκειμένου να στεγάζεται από αυτή συνολικά το βορειοανατολικό χαρηγικό μνημείο, ενώ παράλληλα να υπάρχει ικανός υπερυψωμένος χώρος ανατολικά του νέου – αναδομούμενου ιστορικού κτιρίου.
14. Να κατηγηθεί η περιοχή Γ με βατούς υαλοπίνακες στην υπερυψωμένη πλακόστρωτη αυλή προκειμένου να απλοποιηθεί ακόμη περισσότερο ο φόρτος οργανολογίας 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 επαφική βλάστηση, πρόσβασης στο επίπεδο των αρχαιοτήτων (ισόγειο κυρίως οικοπέδου), ώστε να είναι δυνατός ο καθαρισμός και η μπνιαία εξυγίανση του χώρου της ανασκαφής από την βλάστηση. Να τηρηγηθεί μελέτη πέυκρισης της νηρασίας και μελέτη ψυχρού φωτισμού στους χώρους που έχουν εντοπιστεί αρχαιότητες (χώρια του ισογείου και αυλικος χώρος).
17. Στην περίπτωση που προκύψουν πρόσθετες εργασίες που δεν έχουν προβλεφτεί (ανεύρεση αρχαιοτήτων στις περιοχές που δεν έχει προηγηθεί ανασκαφικός έλεγχος- τροποποίηση απαιτούμενων στοιχείων 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 οικπτπυ, η οποία όμως δεν είναι σήμερα συμβατή με τα διατίγματα χρήσεων γης που δίπουν την περιοχή. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Ιστορικών Κέντρων Πόλεων και Περιβαστιακών Οικισμών της ΔΑΔΜΑ του ΥΠΕΝ, με τον καθορισμό συμπληρωματικών όρων δόμησης και ειδικής χρήσης γης.
19. Η κυριότητα και νομή του οικπτπυ, που σήμερα έχει μεταβιβαστεί στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε. για επιτυχήμι στα ΥΠ.ΠΟ. ή το οικόπτο να παραχωρηθεί στα 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 πόσης φύσεων εργασιών. Η υπαρχήσση 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 ανεύρεσης αρχαιοτήτων εντοιχισμένων στις τοιχοποιίες του κτηρίου, αυτές θα απατεσταρτον και θα μετοφερθούν 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 27 παρ. ά του ν.4858/2021 (α' 220), από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η τρόπος συνέχισης του έργου, κατά τις διατάξεις του ως άνω νόμου. Σημειώνεται ότι η αρχαιολογική έρευνα δύνασαι να επεκτεθεί 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 υπούργου στα υπό ένταξη έργο αποκατάστασης του οικιπτου επί της οδού Τριπόδων 32.
21. Πριν από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών να τροηγηθεί έλεγχος των λιθοσωρών που βρίσκονται στον αύλειο χώρα του οικιπτου προς ανεύρεση αρχαίων μαρμάρινων αρχιτεκτονικών μελών.

Σημειώσεις:

1. Οι ενδείξεις των υφιστάμενων φερόντων στοιχείων των νέων φερόντων στοιχείων καθώς και των υφιστάμενων 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 των υφιστάμενων κτιρίων. 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 συμπεριλαμβανομένων των σχετικών τομών.

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

Αρχαιολογικά ευρήματα
Αρχαιολογικός χώρος
Αρχαιολογικός χώρος
Αρχαιολογικός χώρος