



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

3 Οκτωβρίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 764

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/73276/2582

Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Παλλάδος 13 (Ο.Τ. 65043), στην περιοχή «Ψυρρή» του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής).

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

- Τις περ. α και γ της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79).
- Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.Ε.Ν.)» (Α' 160).
- Το π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131).
- 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).
- Το από 21.09.1979 π.δ. «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικών Κέντρων)» (Δ' 567).
- Το από 18.03.1998 π.δ. «Καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Ψυρρή - Κέντρου (Ομόνοιας) του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (Δ' 233).
- Την υπό στοιχεία ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/7027/425/29.01.2004 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού «Αναοριοθέτηση Αρχαιολογικού Χώρου της πόλεως των Αθηνών» (Δ' 96).
- Την υπ' αρ. 62869/3021/29.04.1993 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων εκατόν ενενήντα τριών (193) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτών» (Δ' 545).

9. Το υπ' αρ. 1.636.401/11.12.2024 έγγραφο και το υπ' αρ. 36/2024 (Α/Α πράξης 1288702/19.12.2024) πρακτικό συνεδρίασης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών.

10. Το υπ' αρ. 544071/05.05.2025 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας και Κυκλάδων του Υπουργείου Πολιτισμού.

11. Την από 18.05.2025 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθώς και το υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/14722/457/18.05.2025 έγγραφο της ίδιας υπηρεσίας προς τον Δήμο Αθηναίων και τον ενδιαφερόμενο.

12. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/57704/1770/27.05.2025 δήλωση του νομίμου εκπροσώπου του φερόμενου ως ιδιοκτήτη, περί αποδοχής της από 18.05.2025 αιτιολογικής έκθεσης.

13. Το υπ' αρ. 160515/23.06.2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Κτιριακής Υποδομής του Δήμου Αθηναίων για την τήρηση της διαδικασίας της περ. α της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012.

14. Την υπό στοιχεία 374/συν.8η/02.06.2025 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

15. 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 (ΑΔΑ: Ω5Α146ΜΓΨ7-Δ1Ε) 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».

16. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο ΕΜΔΔ «ΜΙΤΟΣ».

17. 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, αποφασίζουμε:

1. Στο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Παλλάδος 13 (Ο.Τ. 65043), στην περιοχή «Ψυρρή» του Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής), το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 62869/3021/29.04.1993 (Δ' 545) απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, επιτρέπονται τα εξής:

α. Η αποκατάσταση της πρόσοψης του διατηρητέου κτιρίου.

β. Η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού του διατηρητέου.

γ. Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις.

δ. Η καθαίρεση των μεταγενέστερων κατασκευών για την εγκατάσταση του κεντρικού κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα.

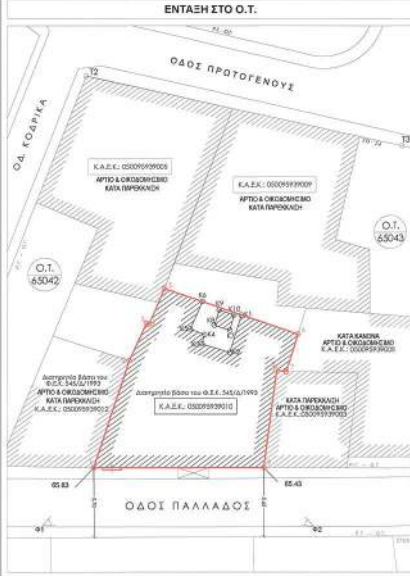
ε. Η προσθήκη καθ' ύψος Β' και Γ' ορόφων, σε οπισθοχώρηση από την πρόσοψη.

στ. Η απαλλαγή του συνόλου του κτιρίου από την υποχρέωση εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων.

2. Όλες οι ανωτέρω ρυθμίσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη και αποτυπώνονται στα δώδεκα (12) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα ήτοι: ένα (1) διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:200, επτά (7) κατόψεις, τρεις (3) τομές και μία (1) πρόσοψη σε κλίμακα 1:50, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αντίτυπά τους σε φωτοσμίκρυνση συνδημοσιεύονται με την παρούσα απόφαση.

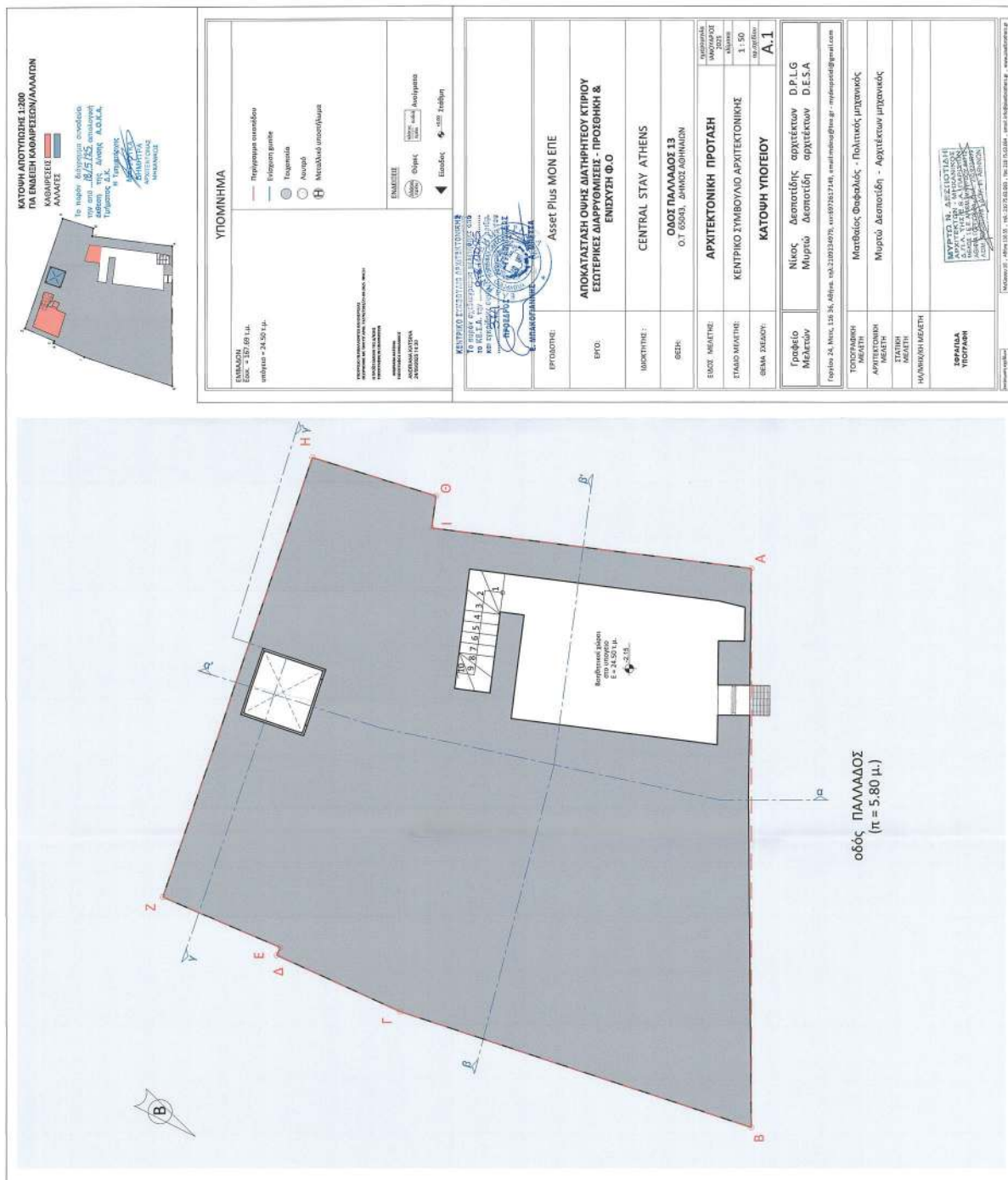
3. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 62869/3021/29.04.1993 (Δ' 545) απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

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



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **32%**

		
ΕΡΩΔΟΤΗΣΗ:	Asset Plus ΜΟΝ ΕΠΕ	
ΕΡΓΟ:	ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΨΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΑΝΤΙΡΡΩΜΙΣΕΙΣ - ΠΡΟΣΘΗΚΗ & ΕΝΙΣΧΥΣΗ Φ.Ο	
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ:	CENTRAL STAY ATHENS	
ΘΕΣΗ:	ΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΔΟΣ 13 Ο.Τ. 65043, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	
ΕΙΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ	πρωτότυπη (ΑΝΑΓΡΑΦΗ) 2025
ΣΤΑΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ:	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ	εγκριμένο 1 : 200
ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ:	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ	αρ. σχεδίου Δ.Κ.
Γραφείο Μελετών	Νίκος Δεσποτιδής αρχιτέκτων Μιρτώ Δεσποτιδή αρχιτέκτων	D.P.LG D.E.S.A
Γοργών 24, Μέτς, 118 36, Αθήνα. τηλ:2109234879, email:mdesp@tee.gr, mydespotides@gmail.com		
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	Ματθαίος Φαφαλός - Πολιτικός Μηχανικός	
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	Μιρτώ Δεσποτιδή - Αρχιτέκτων μηχανικός	
ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ		
Η/ΜΗΧ/ΩΗ ΜΕΛΕΤΗ		
ΣΦΡΑΓΙΔΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ		
Υπολόγος 14, Αθήνα 118 36, Τηλ 210 75 03 03, Fax 210 75 62 04, www.dypa.gov.gr		



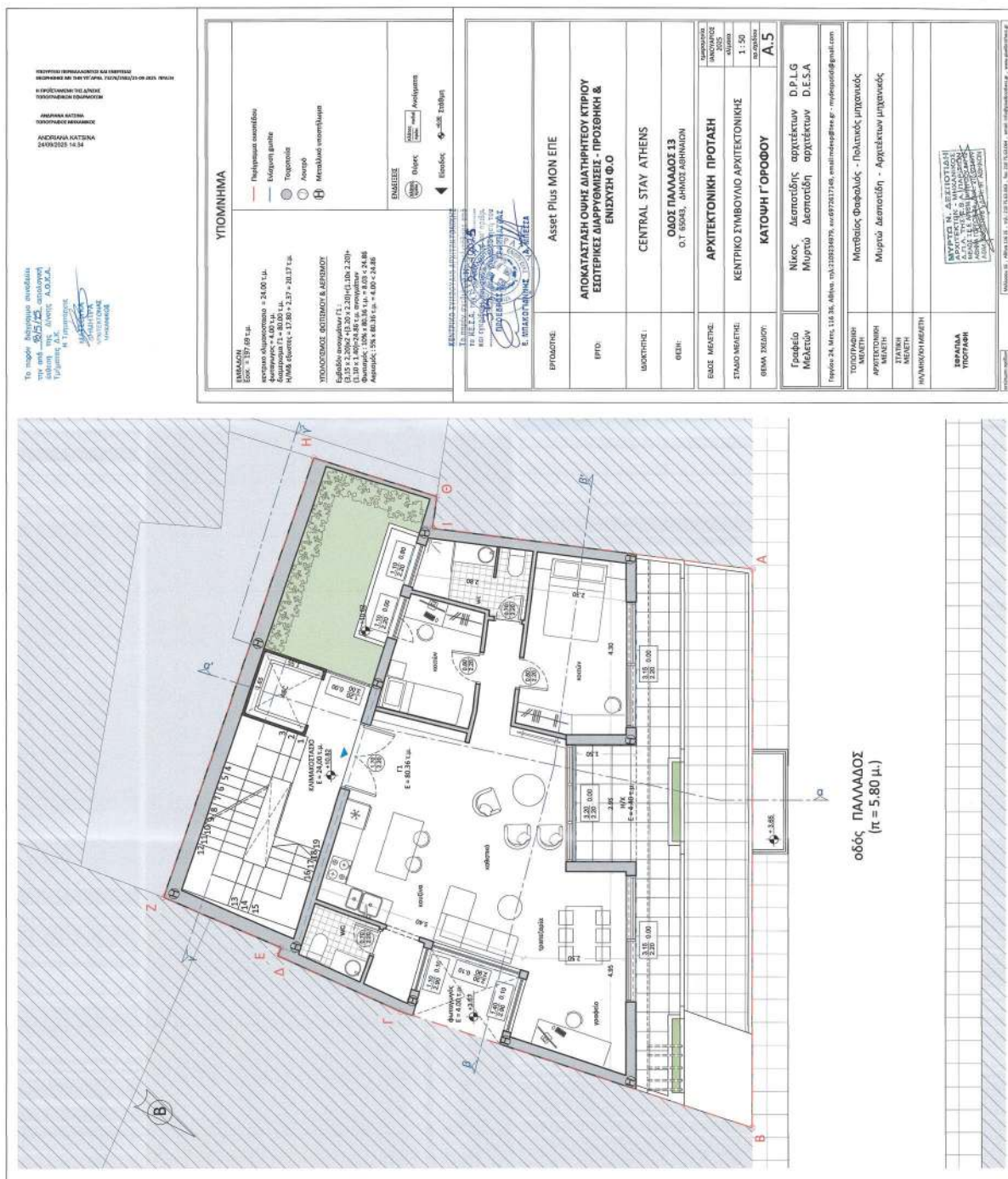
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**



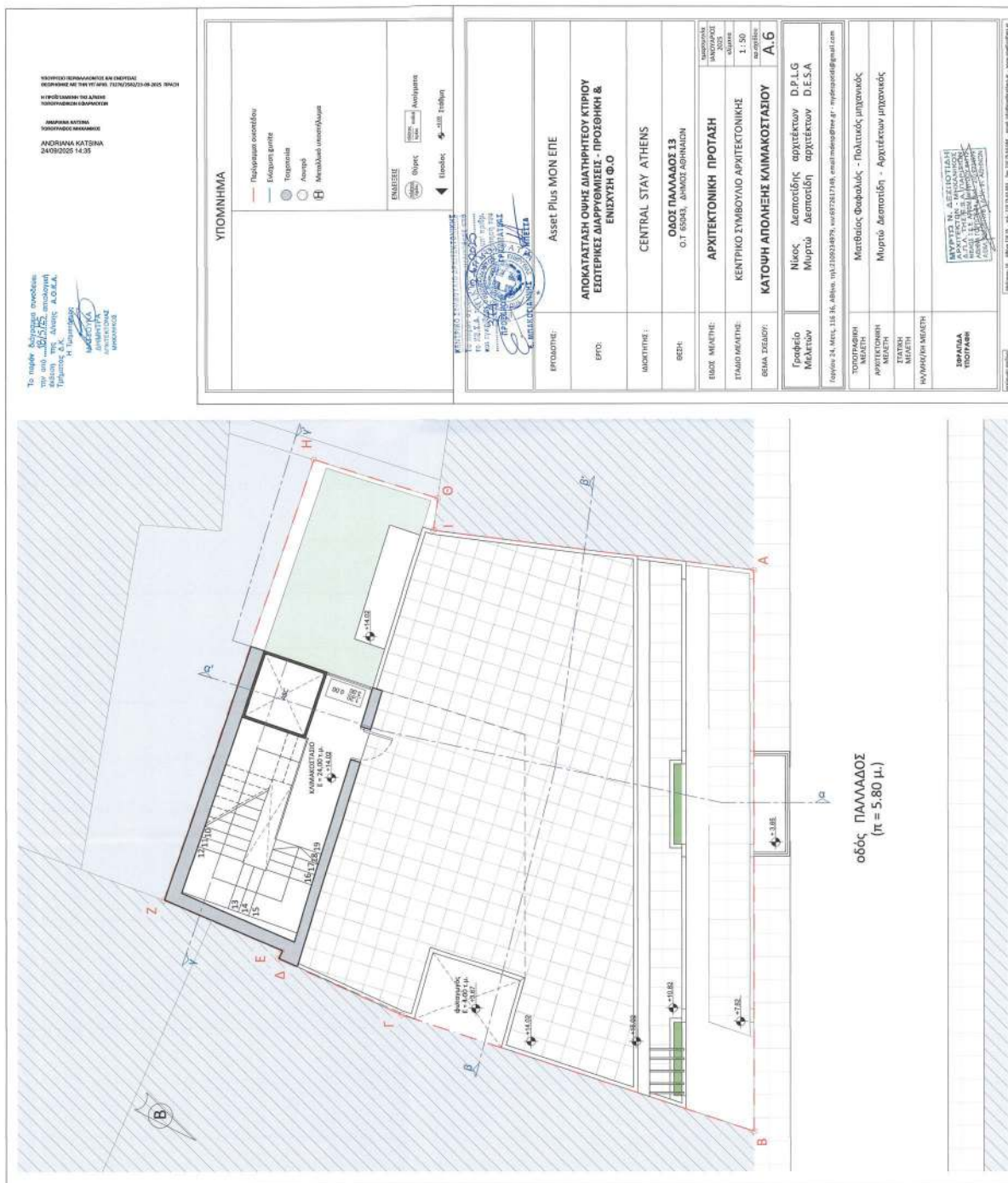
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**



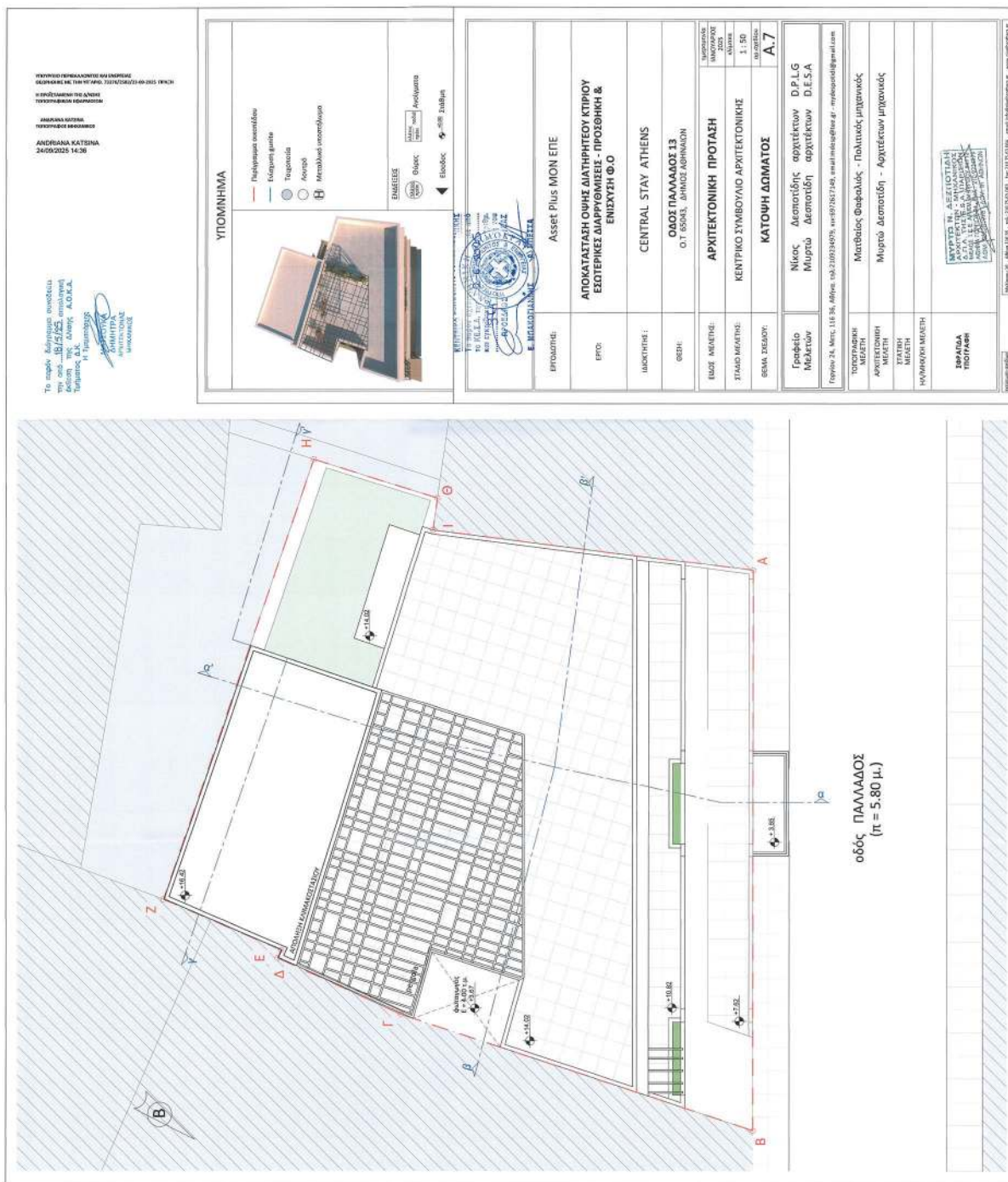
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**



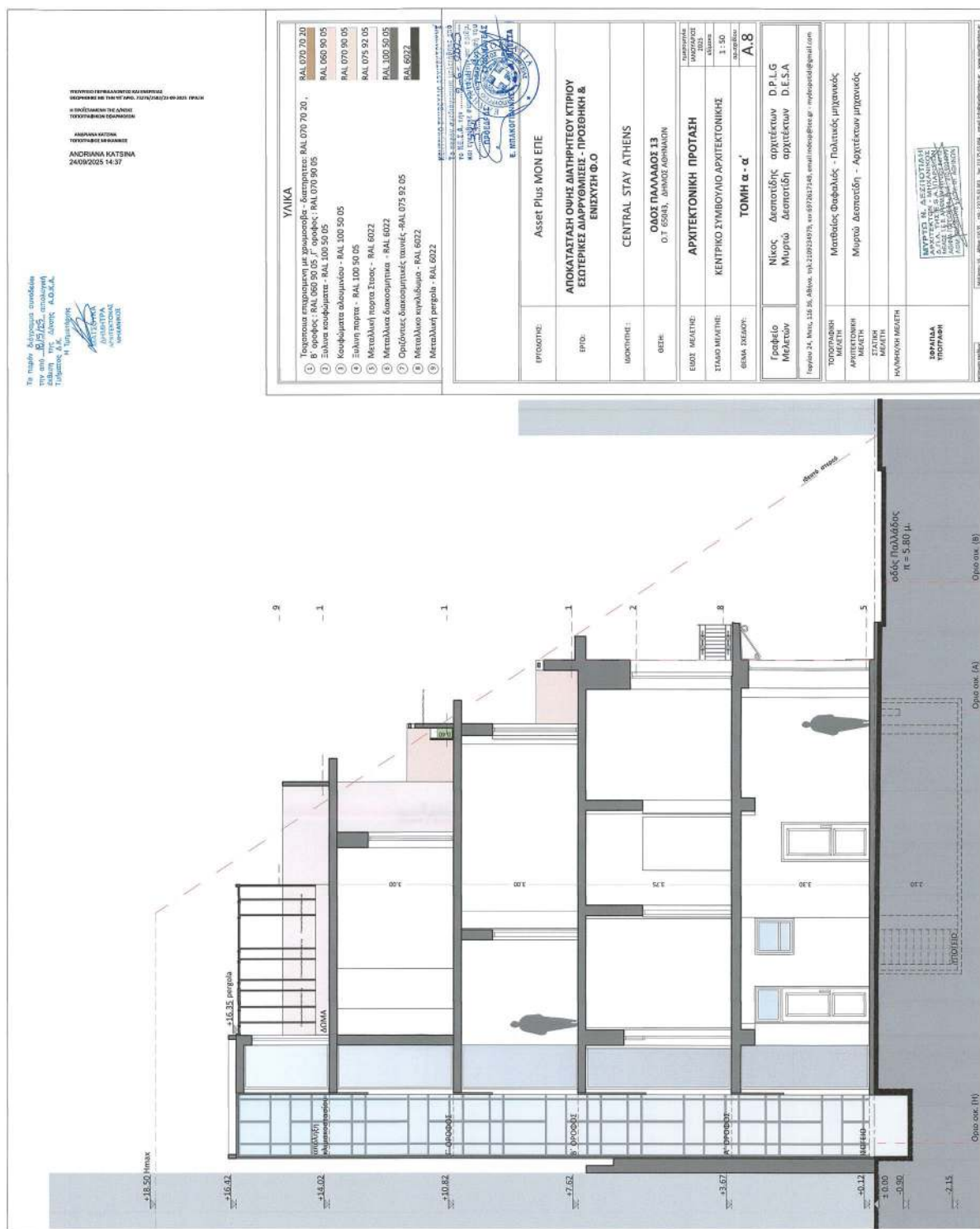
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**





ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**

[illegible]

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Υφυπουργός

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ