



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ (Ε.ΕΠ.ΕΤ.)
ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

ΒΕΡΟΙΑ, 7 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2025
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 132/2025

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ
ΣΤΟΝ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΠΟ ΠΑΝΑΓΙΑΣ ΔΕΞΙΑΣ (ΦΕΚ 453/Β/1985)
ΘΕΣΗ: ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ 14, ΣΤΟ Ο.Τ. 146
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΑΓΝΩΣΤΟΥ, ΧΡΙΣΤΙΝΑ-ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΟΥ ΦΑΝΗ ΤΟΥ
ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 07-10-2025, ημέρα Τρίτη και ώρα 11.00 π.μ. συγκλήθηκε η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του άρθρου 23 του ν 4787/2021 (Α 44), σύμφωνα με την με ΑΠ 78297/18.10.2025 Απόφαση του Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης με την οποία συγκροτήθηκε η Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του ν 4787/21 με χωρική αρμοδιότητα την Μακεδονία – Θράκη (ΥΟΔΔ' 1245), με την οποία συγκροτήθηκε κατόπιν και της με αρ. πρωτ. 131/02-10-2025 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

1. Ελεονώρα Κουπίδου, αρχιτέκτων μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ.
2. Ζωή Μπαλτζοπούλου, αρχιτέκτων μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ,
3. Γεωργία Παπαχριστοδούλου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ,
4. Όλγα Μανουσarıδου, πολιτικός μηχανικός υπάλληλος του Δήμου Καλαμαριάς,
5. Αντωνία Μαυρουδή, αρχιτέκτων μηχανικός, εκπρόσωπος του ΣΑΔΑΣ,

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Την με ΑΠ 29015/19-08-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΕΤ 123/22.08.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βεροίας, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, επί της οδού Δημοσθένους 14, στο Ο.Τ. 146, στον ιστορικό τόπο της Παναγίας Δεξιάς (ΦΕΚ: 453/Β/1985), στη Βέροια, φερόμενων ιδιοκτητών: αγνώστου, πλησιέστεροι συγγενείς της Χριστίνα-Αναστασιάδου Φανής και Αναστασιάδη Νικολάου.

πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα που βρίσκεται επί της οδού Δημοσθένους 14, στο Ο.Τ. 146, στον ιστορικό τόπο της Παναγίας Δεξιάς (ΦΕΚ: 453/Β/1985), στη Βέροια. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται επί της οδού Δημοσθένους 14, στο Ο.Τ. 146, στον ιστορικό τόπο της Παναγίας Δεξιάς (ΦΕΚ: 453/Β/1985), στη Βέροια (Δ. Βέροιας, Π.Ε. Ημαθίας).



Φωτ. 1

Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

2. Σύνοψη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για εναπομείναν τμήμα παλιού κτίσματος. Το εν λόγω κτίσμα αποτελείται από ισόγειο και όροφο. Το ισόγειο είναι κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή (πρωτόλιθο) με ξυλοδεσιές και ο όροφος από πλινθοδομή με ξύλινο σκελετό. Το δάπεδο του ορόφου εδράζεται περιμετρικά στην τοιχοποιία του ισογείου με ξύλινα δοκάρια και υποστυλώνεται με ξύλινες κολώνες. Η στέγη είναι ξύλινη με κεραμίδια. Στην νότια πλευρά του οικοπέδου υπάρχει ξύλινο στέγαστρο με επικάλυψη από κεραμίδια και λαμαρίνες.

3. Ιδιότητα με βάση την οποία εμπίπτει στην αρμοδιότητα της Επιτροπής

Κτίσμα άνω των 100 ετών με βάση τα κατασκευαστικά, τυπολογικά και μορφολογικά του χαρακτηριστικά και βρίσκεται στον ιστορικό τόπο της Παναγίας Δεξιάς (ΦΕΚ: 453/Β/1985), στη Βέροια.

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενοι ιδιοκτήτες, με βάση τα στοιχεία που αναγράφονται στο διαβιβαστικό του Δήμου Βέροιας, εμφανίζονται οι: αγνώστου, Χριστίνα-Αναστασιάδου Φανή του Νικολάου και Αναστασιάδης Νικόλαος του Αναστασίου.

5. Ιστορικό

Στις 18-07-2025 αρμόδιος μηχανικός του Δήμου Βέροιας εκπόνησε αυτοψία, επί του κτίσματος, κατόπιν του με αρ. πρωτ. 308259(1613)/12-05-2025 εγγράφου του Τμήματος Περιβαλλοντικής Υγιεινής & Υγειονομικού Ελέγχου της Διεύθυνσης Δημόσιας Υγείας & Κοινωνικής Μέριμνας Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Με βάση τις παρατηρήσεις της αυτοψίας αυτής, η παθολογία της κατασκευής εκδηλώνεται ως εξής: παρατηρούνται έντονες διαμήκεις ρηγματώσεις και

εκτεταμένες αποκολλήσεις επιχρισμάτων στην εξωτερική τοιχοποιία του ορόφου. Ο ξύλινος σκελετός του κτίσματος εμφανίζει διάβρωση και η τοιχοποιία του ισογείου παρουσιάζει αποδιοργάνωση στο βόρειο τμήμα του κτιρίου που έχει καταρρεύσει. Η στέγη του κτίσματος παρουσιάζει αποδιοργάνωση στο σύνολό της.

Στο ξύλινο στέγαστρο στην νότια πλευρά του οικοπέδου ο ξύλινος σκελετός έχει διαβρωθεί και οι λαμαρίνες δεν είναι κατάλληλα στερεωμένες.

Στην νοτιοανατολική γωνία του οικοπέδου η λιθοδομή του τοιχίου περίφραξης εμφανίζει αποδιοργάνωση στη στέψη και έλλειψη συνδετικής ύλης στο ανατολικό τμήμα.



Φωτ 1 Λιθοδομή περιτοίχησης επί της οδού Δημοσθένους

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Το κτίσμα είναι εγκαταλειμμένο και σε κακή κατάσταση (ερείπιο), καθώς το μεγαλύτερο τμήμα του έχει καταρρεύσει μαζί με τη στέγη. Το ξύλινο στέγαστρο με επικάλυψη λαμαρίνας, στο εσωτερικό του οικοπέδου επί της νότιας πλευράς, έχει εμφανή σημάδια διάβρωσης των υλικών του στο σύνολό του. Η λιθοδομή περιτοίχησης στο εσωτερικό του οικοπέδου (κυρίως στη νοτιοανατολική πλευρά) έχει απωλέσει το συνδετικό κονίαμα, τμήμα των δομικών στοιχείων και εμφανίζει απόκλιση από την κατακόρυφο. Η λιθοδομή επί της οδού Δημοσθένους βρίσκεται σε σχετικά καλή κατάσταση με απώλεια τοιχοποιίας κάτω και δεξιά του ανοίγματος αλλοιώνοντας το ορθογωνικό του σχήμα.



Φωτ 2 Εναπομείναν τμήμα κτίσματος



Φωτ 3 Αριστερά λεπτομέρεια περιτοίχισης στη νοτιοανατολική γωνία του οικοπέδου και Φωτ. 4 Δεξιά Ξύλινο στέγαστρο με επικάλυψη λαμαρίνας και εμφανή διάβρωση υλικών στο σύνολό του



Φωτ 5 Λεπτομέρεια λιθοδομής περιτοίχισης επί της οδού Δημοσθένους



Φωτ 6 Λεπτομέρεια λιθοδομής περιτοίχισης-είσοδος στο οικόπεδο

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Ελεονώρα Κουπίδου
Αρχιτέκτων μηχανικός

Ζωή Μπαλτζοπούλου
Αρχιτέκτων μηχανικός

Γεωργία Παπαχριστοδούλου
Πολιτικός μηχανικός

Όγλα Μανουσαρίδου
Πολιτικός μηχανικός

Αντωνία Μαυρουδή
Αρχιτέκτων μηχανικός