



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

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίτης 53 – 54248 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: 2313 309367 - Email: eepet@m-t.gov.gr

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ
της 9ης/2025 (10.10.2025) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ**

Σήμερα, ημέρα Παρασκευή 10 Οκτωβρίου 2025 και ώρα 09.30 π.μ. και κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 23 έως 27 του ν 4787/2021 (Α' 44), όπως ισχύουν μέχρι και σήμερα, συνήλθε με τηλεδιάσκεψη (μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr), η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνων Ετοιμορρόπων χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης, μετά από την υπ' αρ. πρωτ. 135/07-10-2025 πρόσκληση της Προέδρου, η οποία απεστάλη προς όλα τα μέλη (τακτικά & αναπληρωματικά) με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Στη συνεδρίαση, μέσω τηλεδιάσκεψης, παραβρέθηκαν και συμμετείχαν οι παρακάτω:

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: **Ελεονώρα Κουπίδου**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ

ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:

1. **Ζωή Μπαλτζοπούλου**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ (τακτικό μέλος)
2. **Γεωργία Παπαχριστοδούλου**, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ. (τακτικό μέλος)
3. **Όλγα Μανουσαρίδου**, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Καλαμαριάς (τακτικό μέλος)
4. **Ιωάννης Τσοχατζόπουλος**, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Νεάπολης-Συκεών (τακτικό μέλος)
5. **Αντωνία Μαυρουδή**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ (τακτικό μέλος)

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: **Νικόλαος Τσιλίκας**, Τ.Ε. Μηχανικών, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ.

Μετά την διαπίστωση της απαρτίας, δεδομένου ότι σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα έξι (6) μέλη (Ελεονώρα Κουπίδου, Ζωή Μπαλτζοπούλου, Γεωργία Παπαχριστοδούλου, Όλγα Μανουσαρίδου, Ιωάννης Τσοχατζόπουλος και Αντωνία Μαυρουδή, άρχισε η συζήτηση των θεμάτων, όπως αυτά αναφέρονται στην ημερήσια διάταξη (αρ. πρωτ. ΕΕΠΕΤ 135/07-10-2025). Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε ως παρατηρητής, το αναπληρωματικό μέλος, Μιχαέλα-Λουκία Λιτσαρδάκη, χωρίς δικαίωμα ψήφου.

Ταυτόχρονα της πρόσκλησης, είχε παραχωρηθεί στα μέλη πρόσβαση σε ηλεκτρονικό φάκελο αρχείων, για τις εξεταζόμενες πράξεις, που διατηρείται σε υπολογιστικό νέφος του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης με ευθύνη της Προέδρου και στον οποίο περιέχονται όλα τα σχετικά με τις πράξεις έγγραφα (αίτημα και προσκομιζόμενα στοιχεία της αιτούμενης ΥΔΟΜ, αυτοψίες, φωτογραφίες κλπ).

ΠΡΑΞΗ 1η

(Θέμα 1ο της ημερήσιας διάταξης)

«Λήψη απόφασης σχετικά με ένα επικίνδυνα ετοιμόρροπο κτίσμα, άνω των 100 ετών και εντός Ιστορικού τόπου Παναγιάς Δεξιάς, επί της οδού Δημοσθένους 14, στη Βέροια, φερόμενων ιδιοκτητών: αγνώστου, πλησιέστεροι συγγενείς της Χριστίνα-Αναστασιάδου Φανής και Αναστασιάδη Νικολάου (σύν. 3)»

Μετά από την εξέταση των στοιχείων του υποβληθέντος φακέλου ακολούθησε διαλογική συζήτηση μετά την οποία η Επιτροπή :

Λαμβάνοντας υπόψη:

- (1)** Τις διατάξεις των άρθρων 23 έως 27 του ν 4787/2021 (Α' 44), όπως ισχύουν.
- (2)** 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).
- (3)** Τις διατάξεις του ΠΔ/13.04.1929 (Α' 153) περί επικινδύνων οικοδομών, όπως ισχύει.
- (4)** Την με ΑΠ 29015/19-08-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 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 Παναγιάς Δεξιάς (ΦΕΚ: 453/Β/1985), στη Βέροια, φερόμενων ιδιοκτητών: αγνώστου, πλησιέστεροι συγγενείς της Χριστίνα-Αναστασιάδου Φανής και Αναστασιάδη Νικολάου.
- (5)** Την υπ.αριθμ.πρωτ. 131/02-10-2025 πρόσκλησης (εντολής) Επιτροπής για τη διενέργεια της 16ης/2025 αυτοψίας της ΕΕΠΕΤ.
- (6)** Την με αρ. πρωτ. 132/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος άνω των 100 ετών και εντός Ιστορικού τόπου Παναγιάς Δεξιάς, επί της οδού Δημοσθένους 14 στη Βέροια, σύμφωνα με την οποία: *«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 περιτοίχισης 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».*
- (7)** Την με αριθμ.πρωτ. 135/07-10-2025 πρόσκληση σε συνεδρίαση της ΕΕΠΕΤ χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης (9η/2025), προς τα μέλη της Επιτροπής, για την διεξαγωγή της παρούσης 9ης/2025 (10.10.2025) Συνεδρίασης και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr.

Και επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου:

- (i) Η εξεταζόμενη κατασκευή είναι άνω των 100 ετών και εντός Ιστορικού τόπου Παναγιάς Δεξιάς (ΦΕΚ 453/Β/1985).
- (ii) Ο Δήμος Βέροιας προέβη στις αναγκαίες ενέργειες για την κατά το νόμο διαδικασία και διαβίβασε στην ΕΕΠΕΤ τα σχετικά και κυρίως Τεχνική Έκθεση Αυτοψίας 29015/19-08-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 123/22.08.2025), σύμφωνα με την οποία διαπιστώνονται οι ενδείξεις ετοιμορροπίας του κτίσματος.
- (iii) Η εξεταζόμενη κατασκευή και ο περιβάλλον χώρος αυτής (οικόπεδο) αποτελεί εστία μόλυνσης, σύμφωνα με το αριθ.πρωτ. 308259 (1613)/12-05-2025 έγγραφο της Δ/σης Δημόσιας Υγείας και Κοινωνικής Μέριμνας της Π.Ε. Ημαθίας της ΠΚΜ (συνημμένο στο με αριθ.πρωτ. 29015/19-08-2025 έγγραφο του Δήμου Βέροιας (ΥΔΟΜ)).
- (iv) Το κτίσμα, όσο και το ξύλινο στέγαστρο στο εσωτερικό του οικοπέδου είναι εγκαταλειμμένα και σε κακή κατάσταση διατήρησης (ερείπια). Το μεγαλύτερο τμήμα του κτιρίου έχει καταπέσει, ενώ η υπόλοιπη κατασκευή έχει απωλέσει την στατική της συνάφεια και επάρκεια, με κίνδυνο την περαιτέρω ανεξέλεγκτη πτώση. Το κτίσμα βρίσκεται επί γηπέδου άμεσα προσβάσιμου από την οδό Δημοσθένους.. Ο περιβάλλον χώρος του κτίσματος αποτελεί εστία μόλυνσης. Η λιθοδομή περιτοίχισης στο εσωτερικό του οικοπέδου, εμφανίζει φθορές, ενώ επί της οδού Δημοσθένους βρίσκεται σε σχετικά καλή κατάσταση. Τέλος, το κτίσμα, λόγω της ερειπιώδους κατάστασης που έχει περιέλθει, δεν διαθέτει πλέον ιδιαίτερα μορφολογικά και τυπολογικά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά.

Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:

Α) Χαρακτηρίζει το κτίσμα (εναπομείναν τμήμα αυτού) και το στέγαστρο εντός του οικοπέδου, ως **επικίνδυνα ετοιμόρροπα** και εντέλει **την πλήρη κατεδάφισή τους** κατόπιν λήψης όλων των αναγκαίων μέτρων επί της ασφάλειας ανθρώπων και πραγμάτων και εντός της προθεσμίας που θέτει ο νόμος. Η κατεδάφιση θα ολοκληρωθεί με πλήρη καθαρισμό του γηπέδου από μπάζα και απορρίμματα.

Β) Χαρακτηρίζει τη λίθινη περιτοίχιση ως **κοινά επικίνδυνη** και εντέλει τα παρακάτω άμεσα μέτρα προστασίας:

- (α) την απομάκρυνση των απορριμμάτων και όλων των άναρχων φυτεύσεων, εντός του οικοπέδου για λόγους δημόσιας υγείας.
- (β) τον αποκλεισμό της πρόσβασης στο πρόσωπο της οδού Δημοσθένους με σφράγιση όλων των ανοιγμάτων.
- (γ) τον καθαρισμό από φυτεύσεις και χαλαρά υλικά της λίθινης περιτοίχισης, καθώς και τη στερέωσή της σε όλη την ανωδομή και την απόληξή της προκειμένου να μην προκύψει κίνδυνος πτώσης υλικών στο μέλλον.
- (δ) την τοποθέτηση προειδοποιητικής πινακίδας απαγόρευσης εισόδου.

Η παρούσα απόφαση, διαβιβάζεται προς την οικεία ΥΔΟΜ και τον οικείο Δήμο προς εκτέλεση των προβλεπόμενων κατά τον νόμο ενεργειών. Προς τήρηση των διαδικασιών νομιμότητας η παρούσα απόφαση πρέπει να θυροκολληθεί στο κτίσμα, να αναρτηθεί στο κατάστημα του Δήμου και να δημοσιευτεί στον διαδικτυακό τόπο αυτού.

Σημειώνεται ότι επί της ανωτέρω απόφασης της Ε.ΕΠ.ΕΤ, και ειδικά ως προς το σκέλος (Α), αποκλείεται οποιαδήποτε ένσταση ή παρέμβαση σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 13-04-1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών».

Αναφορικά με το σκέλος (Β) της απόφασης, τα παραπάνω αναφερόμενα μέτρα είναι αναγκαία αλλά όχι περιοριστικά στην περίπτωση που οι φερόμενοι ιδιοκτήτες επιθυμούν να προχωρήσουν σε ριζικότερα μέτρα άρσης της ετοιμορροπίας, κατόπιν όλων των προβλεπόμενων εγκρίσεων από τους αρμόδιους φορείς/σύμβουλια.

Σημειώνεται ότι για την παρούσα απόφαση, **αναφορικά με τα άμεσα μέτρα προστασίας του σκέλους (Β)**, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών του άρθρου 5 του ΠΔ 13/1929 (Α 153) με παράλειψη της διενέργειας αυτοψίας της ΥΔΟΜ και της γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Ως εκ τούτου, πρέπει να ακολουθήσει έκθεση της ΥΔΟΜ (του άρθρου 4 του ΠΔ 13-4-1929) που θα οριστικοποιεί τα προτεινόμενα μέτρα και θα τάσσει εύλογη προθεσμία εφαρμογής τους. Επ' αυτής της έκθεσης της ΥΔΟΜ μπορούν να υποβληθούν ενστάσεις και να ακολουθηθεί κατόπιν η διαδικασία του άρθρου 5 του ΠΔ 13/1929. Τέλος σημειώνεται ότι λόγω της επικινδυνότητας της κατασκευής, οι προβλεπόμενες παραπάνω διαδικασίες που θα εκπονηθούν από τον Δήμο Βέροιας θα πρέπει να έχουν τον χαρακτήρα του επείγοντος.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ελεονώρα Κουπίδου

Νικόλαος Τσιλίκας

1. Ζωή Μπαλτζοπούλου

2. Γεωργία Παπαχριστοδούλου

3. Όλγα Μανουσαρίδου

4. Ιωάννης Τσοχατζόπουλος

5. Αντωνία Μαυρουδή