



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΘΡΑΚΗΣ  
**1<sup>η</sup> ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**  
**ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΝ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ**  
**ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**  
**(Ε.ΕΠ.ΕΤ. Κ.Μ.)**

**Βέροια, 06 Απριλίου 2026**  
**ΑΡ.ΠΡΩΤ. 37/2026**

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: **ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ**  
ΘΕΣΗ: επί της οδού Βλάχων Ηρωίδων 13, στην Βέροια  
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: Ανώνυμος

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ της 1ης ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ ΤΗΣ ΑΔΜΩ, ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Στις **06-04-2026**, ημέρα Δευτέρα και ώρα **10:30 π.μ.** συγκλήθηκε η 1η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνων Ετοιμόρροπων του άρθρου 23 του ν 4787/2021 (Α 44), σύμφωνα με την με ΑΠ 8294/29-01-2026 (ΥΟΔΔ' 90) Απόφαση της Γενικής Δ/σης Χωροταξικής Περιβαλλοντικής & Αγροτικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, με την οποία συγκροτήθηκε κατόπιν και της με Αρ.Πρωτ. 36/02-04-2026 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

1. Σοφία Σαρίκου, Αρχιτέκτονας Μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ
2. Γεωργία Παπαχριστοδούλου, Πολιτικό Μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ
3. Ιωάννης Τσοχατζόπουλος, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Νεαπόλεως Συκεών
4. Αντωνία Μαυρουδή, Αρχιτέκτονας Μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Η με αρ. Πρωτ. **ΑΠ. 3050/29-01-2026** έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, για επικίνδυνη κατασκευή και επικίνδυνο τοιχίο περίφραξης σε όμορο οικόπεδο, αγνώστου ιδιοκτησίας, που βρίσκεται επί της οδού Βλάχων Ηρωίδων 13, στο Ο.Τ. 569, στη Βέροια και αφορά διώροφο κτίριο με ισόγειο και όροφο. Η παραπάνω ειδοποίηση εισήλθε στην Υπηρεσία μας στις **02-02-2026** και έλαβε **αρ. Πρωτ. Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 10**.

**1. Θέση**

Το κτίσμα βρίσκεται στο οικόπεδο με ΚΑΕΚ 16008097010/0/0 και το τοιχίο περίφραξης στο όμορο οικόπεδο με ΚΑΕΚ 16008097007/0/0, εντός του Ο.Τ. 569, στη Βέροια, και αφορά Διώροφη επικίνδυνη κατοικία που αποτελείται από ισόγειο και όροφο. Βρίσκεται επί της οδού **Βλάχων & Ηρωίδων** η οποία αποτελεί το φυσικό και ιστορικό «σύνορο» αλλά και τον συνδετικό κρίκο ανάμεσα στην **Μπαρμπούτα** και στην **Κυριώτισσα**.

Η θέση του κτιρίου παρουσιάζεται στο παρακάτω σκαρίφημα του κτηματολογίου όπου παρατίθενται και οι συντεταγμένες κεντροειδούς σε Προβολικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87: Χ 347476 και Υ 4487364.



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

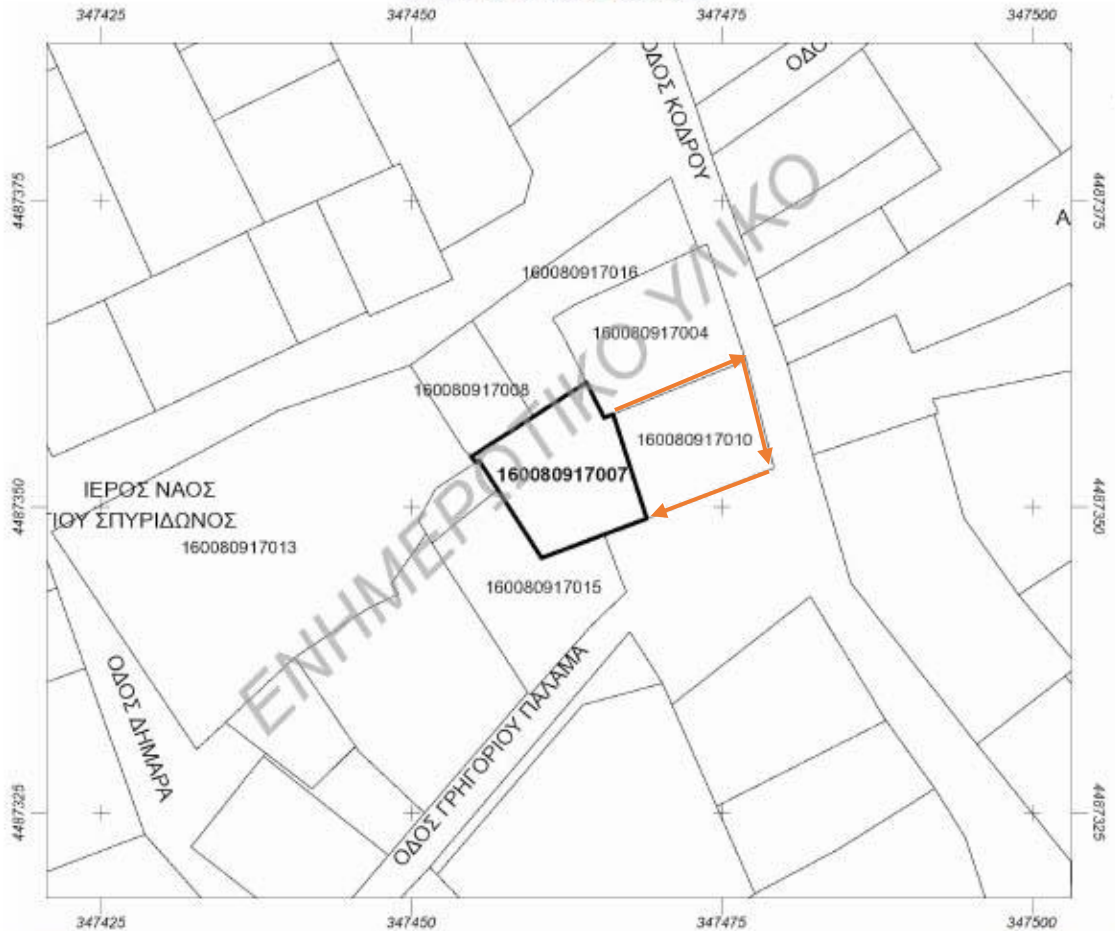
ΝΟΜΟΣ: ΗΜΑΘΙΑΣ ΟΤΑ: ΒΕΡΟΙΑΣ

ΦΥΛΛΟ ΧΑΡΤΙΟΥ: 1:5000 3440-44850 / 1:1000 3472-44868

ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ: 160080917007 / 0 / 0

Τα παραγόμενα αρχεία των αποσπασμάτων κτηματολογικής βάσης (περιγραφικής και χωρικής) επέχουν θέση πιστοποιητικού για οποιαδήποτε χρήση, ούτε αποτελούν τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήρια για σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 11206 ΕΣ 2021 Από Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (Φ.Ε.Κ. 1539/15.4.2021).

## ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΒΑΣΗΣ



### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- + - + - + - + - + Όριο Δήμου ή Κοινότητας (πρό 01/01/1997)
- Όριο γεωτεμαχίου
- — — Όριο γεωτεμαχίου που αφορά το απόσπασμα
- - - - Όριο αποκλειστικής χρήσης κάθετης ιδιοκτησίας
- Ζώνη δουλειάς

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 5

Εμβαδόν γεωτεμαχίου:

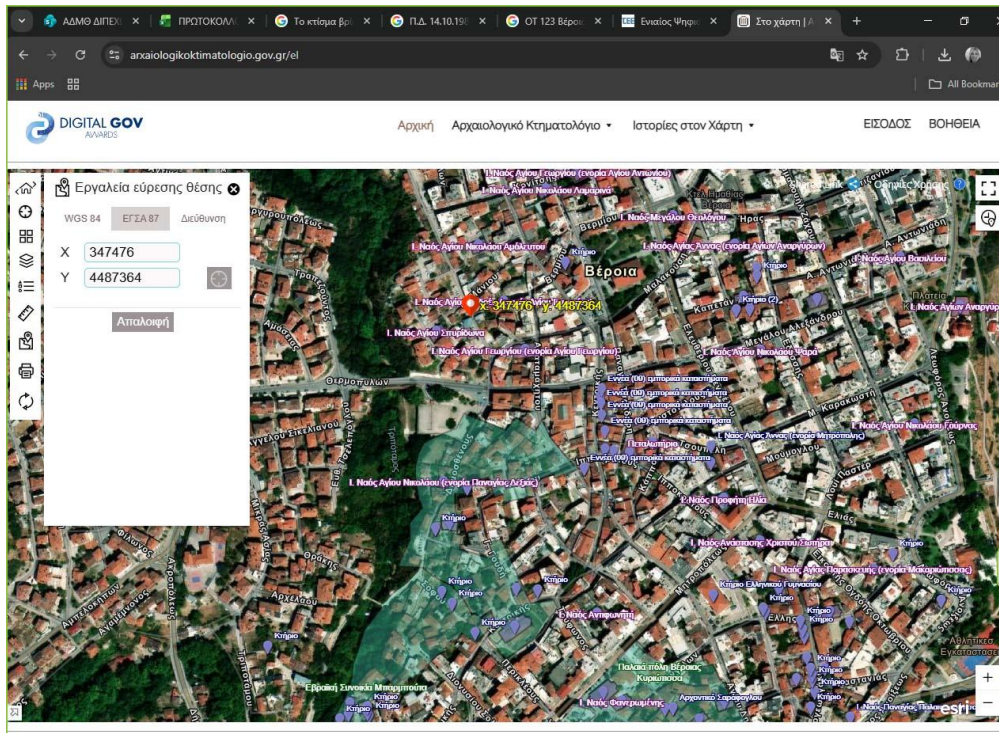
113 τ.μ.

Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΤΑΠΤΩΣΗΣ: 10/09/2017 (Υ.Α.19779/2017, Β'/1703)

1. Διαφορές που προκύπτουν εκ της μετάπτωσης στην τιμή του εμβαδού των γεωτεμαχίων ειδικών επιστάσεων, τεκμαίρονται αποδεκτές σύμφωνα με τον Ν. 1539/15.4.2021.

Βρίσκεται εκτός της Εβραϊκής Συνοικίας Μπαρμπούτα όπως φαίνεται και στον χάρτη του αρχαιολογικού κτηματολογίου <https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/el> αλλά κατά μήκος του ποταμού με πιο «αυστηρή» και οχρωματική αρχιτεκτονική. Τα σπίτια είναι χτισμένα το ένα δίπλα στο άλλο σχηματίζοντας έναν προστατευτικό τοίχο προς το ποτάμι.



## 2. Σύντομη περιγραφή του κτίσματος

Το οίκημα ακολουθεί την τυπική αρχιτεκτονική διάταξη της εποχής του. Η είσοδος από τον δημόσιο δρόμο πραγματοποιείται μέσω ενός στεγασμένου αύλειου χώρου, ο οποίος λειτουργεί ως «**διαβατικό**» (**υπόστεγο**). Ο χώρος αυτός οδηγεί στο εσωτερικό του ισογείου, όπου χωροθετούνταν ιστορικά οι αποθήκες και οι στάβλοι, μαρτυρώντας την αγροτική οικονομία της περιόδου κατασκευής του (προγενέστερη των 100 ετών).

Το ισόγειο είναι κατασκευασμένο από φέρουσα λιθοδομή μεγάλης αντοχής, ενώ η στήριξη της κύριας κατοικίας άνωθεν του ισογείου επιτυγχάνεται μέσω ενός συστήματος ξύλινων υποστυλωμάτων. Τα περιμετρικά τοιχεία του ορόφου είναι κατασκευασμένα με την παραδοσιακή τεχνική του «σαταμά» (έναν ελαφρύ σκελετό από κατακόρυφα και διαγώνια ξύλινα στοιχεία), με λίθινη πλήρωση, ενισχυμένα με οριζόντιες και κατακόρυφες ξυλοδεσιές.



Περιμετρικά τα τοιχεία επικαλυπτονται με επίχρισμα (σοβά) από τοιμεντοκονίαμα. Η έδραση των τοιχίων γίνεται απευθείας πάνω στις κύριες ξύλινες δοκούς του πατώματος, οι οποίες με τη σειρά τους μεταφέρουν τα φορτία στα υποστυλώματα και τη λίθινη βάση του ισογείου.



Το «διαβατικό» καταλήγει στην πίσω αυλή του ακινήτου, η οποία περιβάλλεται από υψηλή πέτρινη περίφραξη. Η διάταξη αυτή εξασφάλιζε πλήρη απομόνωση, ασφάλεια και ιδιωτικότητα, χαρακτηριστικά γνωρίσματα της κοινωνικής και πολεοδομικής οργάνωσης της παλιάς Βέροιας.



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

Το γεγονός ότι το κτίριο εμφανίζεται ήδη αποτυπωμένο στο Ρυμοτομικό Σχέδιο της Βέροιας του 1936 (ΦΕΚ 59Α/24-01-1936) αποτελεί ισχυρή ένδειξη για την ιστορικότητά και για τον χαρακτηρισμό του ως κτίριο προϋφιστάμενο του 1923 δηλαδή ηλικίας άνω των 100 ετών. Επίσης η Διάταξη των χώρων καθώς και τα τυπολογικά και μορφολογικά του χαρακτηριστικά τεκμηριώνουν την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της πόλης της Βέροιας εκείνη την περίοδο. Η περιοχή γύρω από αυτό το σημείο γειτνιάζει ή περιλαμβάνει τμήματα της ιστορικής συνοικίας **Μπαρμπούτα**.

### 4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στο εν λόγω κτίσμα διαμένουν ένοικοι και είναι αγνώστου ιδιοκτησίας.

## 5. Ιστορικό

Η επιτροπή συγκλήθηκε κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 3050/29-01-2026 έγγραφης ειδοποίησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, καταγγελία διαμένοντος σε όμορη οικία και έγγραφη ειδοποίηση του Αστυνομικού τμήματος Βέροιας, σχετικά με την επικίνδυνη κατασκευή του θέματος που αφορά παλαιά, διώροφη, κατοικία με κεραμοσκεπή και ετοιμόρροπη περίφραξη περιμετρικά του αύλειου χώρου.



## 6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος - Παρατηρήσεις αυτοψίας

Το ισόγειο είναι κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και ο όροφος με ξυλόπηκτη τοιχοποιία. Αρχικά παρατηρείται ότι στο κτίριο έχουν γίνει εκτεταμένες παρεμβάσεις στη στέγη η οποία στο σύνολο της έχει επικαλυφθεί με λαμαρίνες οι οποίες εδράζονται σε ξύλινες δοκίδες οι οποίες έχουν προστεθεί μεταγενέστερα και δημιουργούν ένα πλέγμα το οποίο αποδίδει στο κτίριο προστασία από την βροχή.



Επίσης έχει τοποθετηθεί μεταλλικό πλαίσιο στο δεξιό τμήμα της τοιχοποιίας του ορόφου που εδράζεται στην εξωτερική δοκό της οροφής του ισόγειου.



Οι περιμετρικές όψεις έχουν επικαλυφθεί με εκτοξευόμενο τσιμεντοκονίαμα σε όλη την επιφάνεια του ισόγειου και του ορόφου ενώ το άνοιγμα της στέγης έχει κλειστεί με πρόχειρα στερεωμένες λαμαρίνες.

Παρατηρείται έντονη φυσική φθορά στα αρχικά ξύλινα δομικά στοιχεία, η οποία εκδηλώνεται με στρεβλώσεις και βαθιές ρηγματώσεις. Ωστόσο, η στατική επάρκεια του ορόφου έχει ενισχυθεί μεταγενέστερα με την προσθήκη νέων υποσυλωμάτων. Η παρέμβαση αυτή έχει δημιουργήσει ένα πυκνό σύμπλεγμα δοκών, το οποίο σταθεροποιεί αποτελεσματικά το δάπεδο του ορόφου το οποίο έχει αντικατασταθεί ολοκληρωτικά με ξύλινο σανίδωμα.

Επίσης έχουν αντικατασταθεί και οι λίθινοι στηλοβάτες με μεταλλικούς.



Το ξύλινο κλιμακοστάσιο που κατευθύνει την άνοδο στον όροφο παρουσιάζει ετοιμορροπία και αστάθεια. Στον όροφο το χαγιάτι έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο για να στεγάσει την κουζίνα και έχει προστεθεί διώροφη ορθογώνια κατασκευή από τσιμεντόλιθους προκειμένου να στεγάσει το αποχωρητήριο.



Εξαιρετικά επικίνδυνο είναι το περιμετρικό πέτρινο τοίχιο της αυλής τμήμα του οποίου έχει καταρρεύσει και στον Βορρα και στον Νότο.



**Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής**

**Σοφία Σαρίκου**  
**Αρχιτέκτων Μηχανικός.**

**Γεωργία Παπαχριστοδούλου**  
**Πολιτικός Μηχανικός**

**Ιωάννης Τσοχατζόπουλος**  
**Πολιτικός Μηχανικός**

**Αντωνία Μαυρουδή**  
**Αρχιτέκτων Μηχανικός**