



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

Βέροια, 06 Απριλίου 2026
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 38/2026

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ
ΘΕΣΗ: επί του οικοπέδου με αριθμό 34Α, στο Ο.Τ. 11
ΤΚ Αγίας Βαρβάρας, Βέροια
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: Άννα Ξυνιά

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

Στις 06-04-2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα **12:00 π.μ.** συγκλήθηκε η 1η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως 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. 982/13-01-2026** έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, για επικίνδυνη κατασκευή κτίσματος, φερόμενης ιδιοκτησίας Άννας Ξυνιάς, που βρίσκεται επί του οικοπέδου με αριθμό 34Α, στο Ο.Τ. 11 στη Τοπική Κοινότητα Αγίας Βαρβάρας σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως Αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 183/Α.Α.Π./16-09-2016). Η παραπάνω ειδοποίηση εισήλθε στην Υπηρεσία μας στις **02-02-2026** και έλαβε αρ. Πρωτ. **Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 9**.

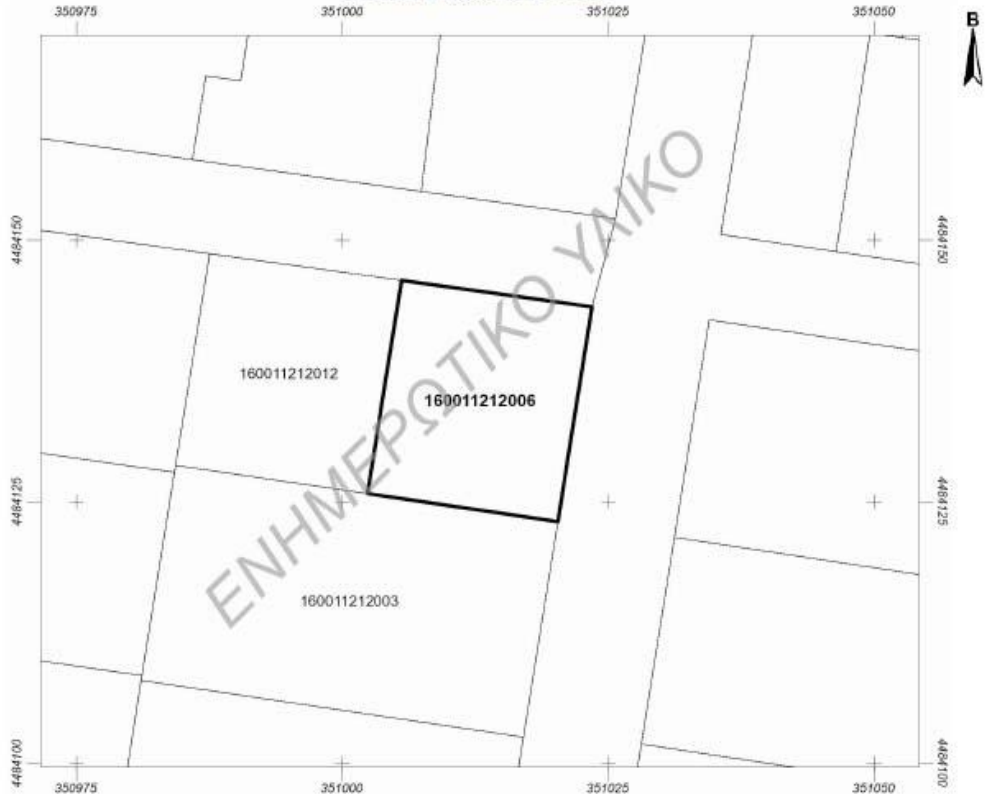
1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται στο οικόπεδο με αριθμό 34Α, εντός του Ο.Τ. 11, στην Τοπική Κοινότητα Αγίας Βαρβάρας, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 183/Α.Α.Π./16-9-2016) με την ονομασία «Αγία Βαρβάρα- Ανώματα-Άμμου Ράχη-Τζαμάλα-Βέροια».

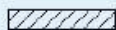
Η θέση του κτιρίου παρουσιάζεται στο παρακάτω σκαρίφημα του κτηματολογίου όπου παρατίθενται και οι συντεταγμένες Κεντροβαρούς σε Προβολικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87: Χ 351024 και Υ 4484134.

Τα παραγόμενα αρχεία των αποσπασμάτων κτηματολογικής βάσης (πληροφορικής και χαρτικής) δεν επέχουν θέση πιστοποιητικό για οποιαδήποτε νόμιμη χρήση, ούτε αποτελεί τον τίτλο των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήριο γι' αυτά σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 11206 ΕΣ 2021 Απόφαση Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ Β' 1539/15.4.2021).

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΒΑΣΗΣ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

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

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 500

Εμβαδόν γεωτεμαχίου:

375 τ.μ.

Ελληνικό Γεωδατικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΤΑΠΤΩΣΗΣ: 10/09/2017 (ΥΑ.19779/2017, Β'/1763):

1. Διαφορές που προκύπτουν εκ της μετάπτωσης στην τιμή του εμβαδού των γεωτεμαχίων ειδικών εκτάσεων, τεκμαίρονται αποδεκτές σύμφωνα με τις προέχουσες τεχνικές προδιαγραφές της διαδικασίας μετάπτωσης.

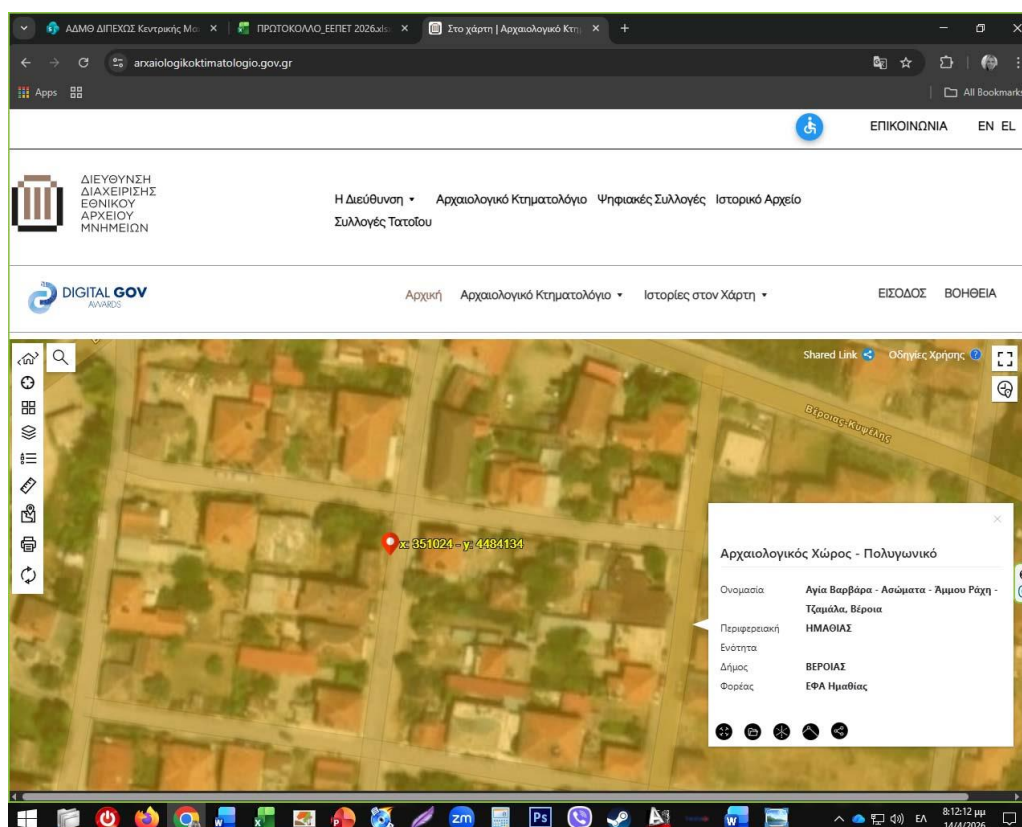
2. Σύνομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για διώροφη κατοικία και μικρή ισόγεια αποθήκη στον αύλειο χώρο κατασκευασμένη μεταγενέστερα με τιμεντόλιθους. Το κυρίως κτίσμα αποτελείται από ισόγειο και όροφο. Το ισόγειο είναι κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και ο όροφος με φέρουσα τοιχοποιία από ωμόπλινθους. Η στέγη έχει ξύλινο σκελετό με κεραμοσκεπή. Στην Ανατολική όψη στον όροφο υπάρχει εξώστης από σκυρόδεμα.



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

Πρόκειται για κτίσμα ηλικίας άνω των 100 ετών, βάσει των κατασκευαστικών τυπολογικών και μορφολογικών του χαρακτηριστικών, ενώ βρίσκεται εντός αρχαιολογικού χώρου με την ονομασία «Αγία Βαρβάρα- Ασώματα- Άμμου Ράχη-Τζαμάλα-Βέροια» (ΦΕΚ 183/Α.Α.Π./16-9-2016), όπως φαίνεται και στον χάρτη του αρχαιολογικού κτηματολογίου <https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/el>



4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενος ιδιοκτήτης, με βάση τα στοιχεία που αναγράφονται στο διαβιβαστικό της ΥΔΟΜ Βέροιας, εμφανίζεται η κα Άννα Ξυνιά.

5. Ιστορικό

Η επιτροπή συγκλήθηκε κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 982/13-01-2026 έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας (με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία), σχετικά με την επικίνδυνη κατασκευή του θέματος η οποία αφορά παλαιά, διώροφη, εγκαταλελειμμένη κατοικία με κεραμοσκεπή.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος- Παρατηρήσεις αυτοψίας

Το κτίριο παρουσιάζει εκτεταμένες και σοβαρές φθορές, με κρίσιμη την κατάρρευση τμήματος στο νοτιοανατολικό άκρο της στέγης. Συγκεκριμένα, μεγάλο μέρος της τοιχοποιίας του ορόφου έχει καταρρεύσει — γεγονός που ενδέχεται να συνδέεται με τις οικοδομικές εργασίες ανέγερσης του όμορου κτίσματος.



Περιμετρικά του κτιρίου εντοπίζονται βαθιές ρωγμές στη λιθοδομή και εκτεταμένες αποκολλήσεις των επιχρισμάτων. Ιδιαίτερα στη βόρεια όψη, το τριγωνικό τμήμα της τοιχοποιίας (αέτωμα) παρουσιάζει επικίνδυνη απόκλιση από την κατακόρυφο, ενώ σημαντικό μέρος της λιθοδομής έχει ήδη καταρρεύσει.



Ο φέρων οργανισμός της στέγης είναι σοβαρά εξασθενημένος, καθώς τα ξύλινα δομικά στοιχεία έχουν υποστεί ολοκληρωτική καταστροφή, προκαλώντας έντονες βυθίσεις και διαμπερή ανοίγματα (τρύπες) στην κάλυψη. Τέλος, σημειώνεται ότι οι προγενέστερες απόπειρες ανακατασκευής κρίνονται ατυχείς, καθώς χρησιμοποιήθηκαν ξενικά και ασύμβατα προς την αρχική κατασκευή υλικά, επιβαρύνοντας περαιτέρω τη στατική συμπεριφορά του κτιρίου

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Σοφία Σαρίκου
Αρχιτέκτων Μηχανικός.

Γεωργία Παπαχριστοδούλου
Πολιτικός Μηχανικός

Ιωάννης Τσοχατζόπουλος
Πολιτικός Μηχανικός

Αντωνία Μαυρουδή
Αρχιτέκτων Μηχανικός