



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. 39/2026

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: **ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ**
ΘΕΣΗ: επί της οδού Καλλινίκου Μάνιου 2, στο Ο.Τ. 569
Βέροια

ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: κας Βρούσιας Αναστασίας, κας Τσουγένη Βρούσιας
Αικατερίνης και κας Κεσάνογλου Μαρίας,

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

Στις 06-04-2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα **11:00 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. 4862/06-02-2026** έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, ιδιοκτησίας κας Βρούσιας Αναστασίας, κας Τσουγένη Βρούσιας Αικατερίνης και κας Κεσάνογλου Μαρίας, που βρίσκεται επί της οδού Καλλινίκου Μάνιου 2, στο Ο.Τ. 569, στη Βέροια και αφορά παλιό διώροφο κτίριο που αποτελείται από ισόγειο και όροφο. Πρόκειται για κτίριο το οποίο αποτυπώνεται στο ρυμοτομικό σχέδιο της Βέροιας έτους 1936 (ΦΕΚ 59Α/24-01-1936), γεγονός που οδηγεί στην εκτίμηση ότι είναι προγενέστερο των 100 ετών. Η παραπάνω ειδοποίηση εισήλθε στην Υπηρεσία μας στις **01-04-2026** και έλαβε αρ. Πρωτ. **Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 32**.

1. Θέση

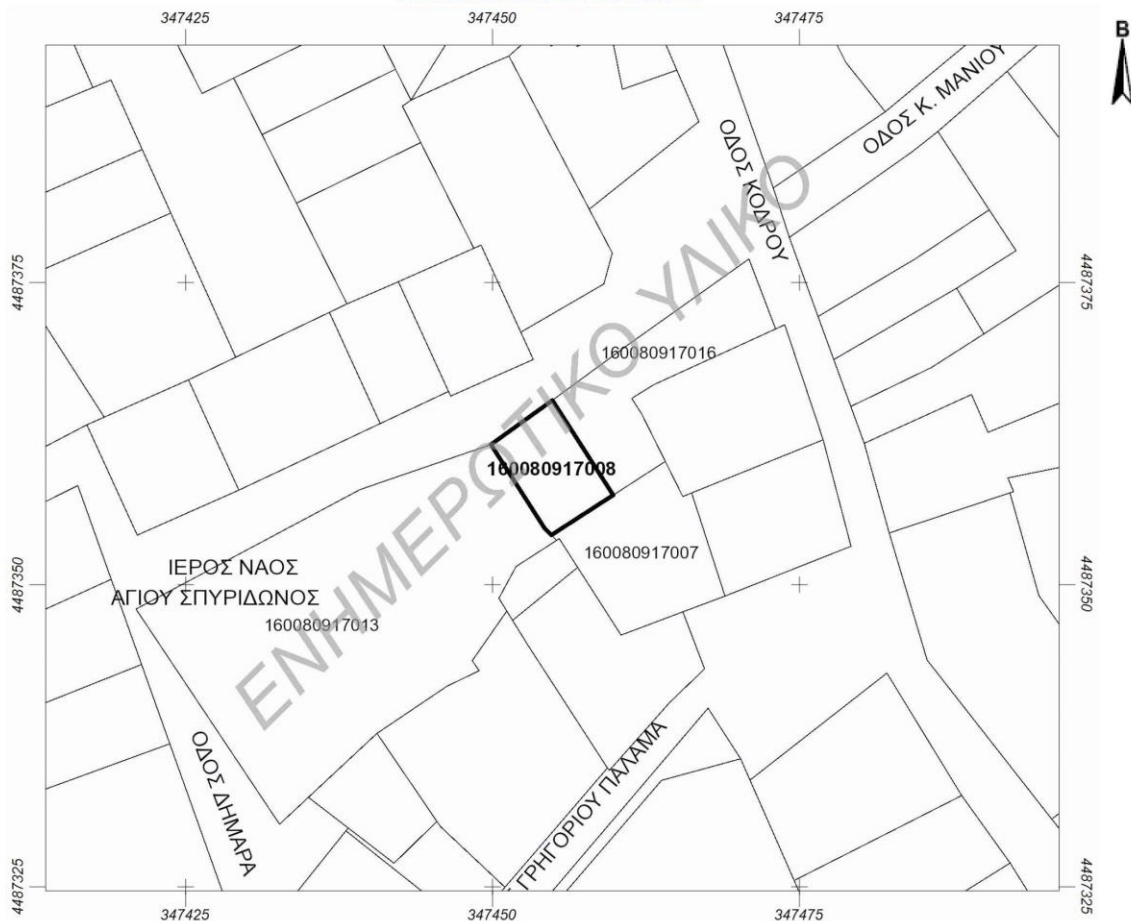
Το κτίσμα είναι διώροφο και βρίσκεται στο οικόπεδο με ΚΑΕΚ 16008097008/0/0, εντός του Ο.Τ. 569, στη Βέροια, επί της οδού Καλλινίκου Μάνιου 2, που αποτελείται από ισόγειο και όροφο. Το ισόγειο είναι κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και ο όροφος με ξυλόπηκτη τοιχοποιία. Η στέγη είναι ξύλινη με επικάλυψη από κεραμίδια.

Η θέση του κτιρίου παρουσιάζεται στο παρακάτω σκαρίφημα του κτηματολογίου όπου παρατίθενται και οι συντεταγμένες κεντροειδούς σε Προβολικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87: Χ 347451 και Υ 4487361.




Τα παραγόμενα αρχεία των αποσπασμάτων κτηματολογικής βάσης (περιγραφικής και χωρικής) δεν επέχουν θέση πιστοποιητικού για οποιαδήποτε νόμιμη χρήση, ούτε αποτελούν τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήριο γι' αυτά σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 11206 ΕΕ 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:

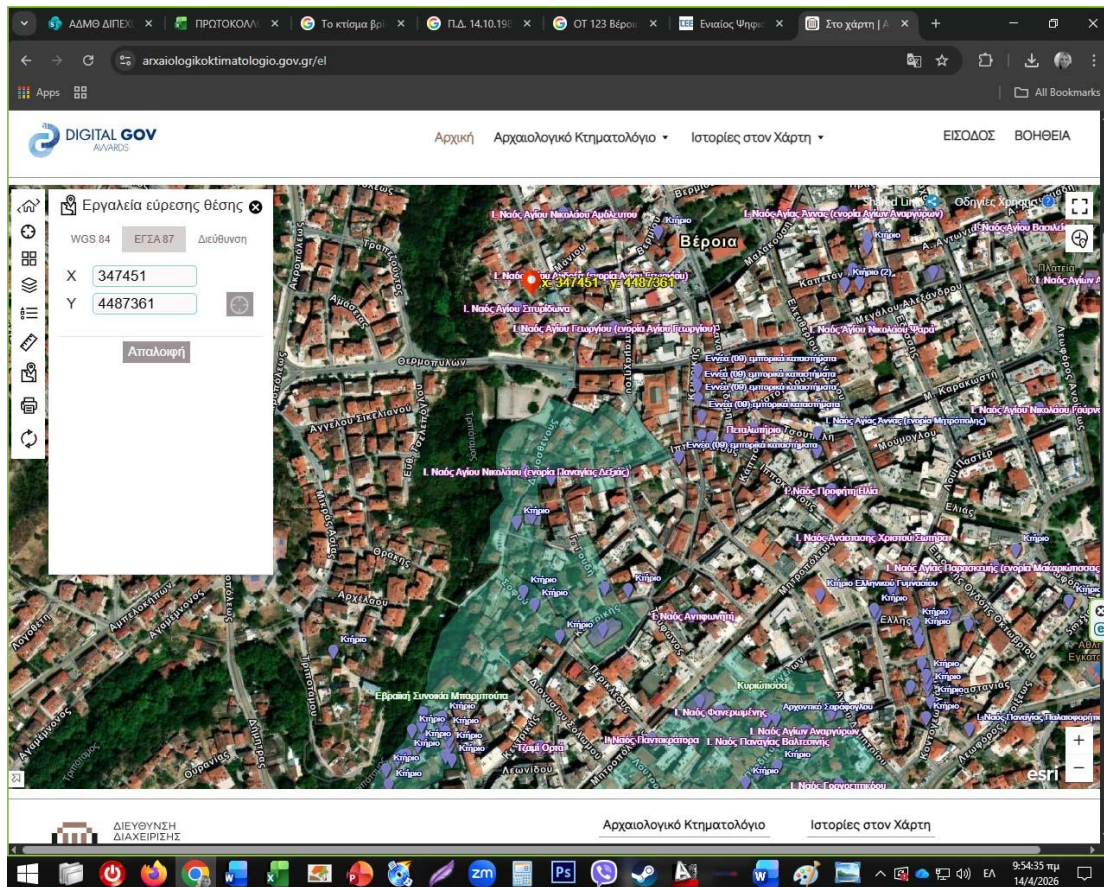
56 τ.μ.

Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΤΑΠΤΩΣΗΣ: 16/09/2017 (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 προϋμενες τεχνικές προδιαγραφές της διαδικασίας μετάπτωσης.
2. Διαφορές που προκύπτουν εκ της μετάπτωσης στην τιμή του εμβαδού των λοιπών γεωτεμαχίων, τεκμαίρονται αποδεκτές σύμφωνα με τις προϋμενες τεχνικές προδιαγραφές της διαδικασίας μετάπτωσης και της εφαρμογής της στρογγυλοποίησης, οριζόμενες σε εύρος 0,01 τ.μ, όταν η στρογγυλοποίηση διενεργείται στο δεύτερο δεκαδικό στοιχείο, έως 1 τ.μ, όταν η στρογγυλοποίηση διενεργείται στο μέτρο.

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 κτίριο είναι δώροφο, βρίσκεται επί της οδού Καλλινίκου Μάνιου 2 και αποτελείται από ισόγειο και όροφο. Το ισόγειο είναι κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και ο όροφος με ξυλόπηκτη τοιχοποιία. Η στέγη είναι ξύλινη με επικάλυψη από κεραμίδια.



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

Πρόκειται για κτίριο το οποίο αποτυπώνεται στο ρυμοτομικό σχέδιο της Βέροιας έτους 1936 (ΦΕΚ 59Α/24-01-1936), γεγονός που οδηγεί στην εκτίμηση ότι είναι προγενέστερο των 100 ετών. Επίσης η Διάταξη των χώρων καθώς και τα τυπολογικά και μορφολογικά του χαρακτηριστικά τεκμηριώνουν την αρχιτεκτονική φυσιολογία της πόλης εκείνη την περίοδο. Η περιοχή γύρω από αυτό το σημείο γειτνιάζει ή περιλαμβάνει τμήματα της ιστορικής συνοικίας Μπαρμπούτα.

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενοι ιδιοκτήτες, με βάση τα στοιχεία που αναγράφονται στο διαβιβαστικό της ΥΔΟΜ Βέροιας, εμφανίζονται η κα. Βρούσια Αναστασία, κα Τσουγένη-Βρούσια Αικατερίνη και κα Κεσάνογλου Μαρία. Στο εν λόγω κτίσμα διαμένουν ένοικοι.

5. Ιστορικό

Η επιτροπή συγκλήθηκε κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 4862/06-02-2026 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.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος- Παρατηρήσεις αυτοψίας

Στο εν λόγω κτίριο έχουν γίνει παρεμβάσεις στη στέγη και στην εξωτερική τοιχοποιία. Το ανατολικό τμήμα της στέγης έχει επικαλυφθεί με γαλλικού τύπου κεραμίδια τα οποία εδράζονται με ξύλινες δοκίδες στον παλιό σκελετό. Έχουν τοποθετηθεί υδροροές σε όλο το μήκος της Δυτικής πλευράς όπου βρίσκεται η είσοδος στο κτίριο. Δεν υπάρχουν όμως στην Βόρεια και στις υπόλοιπες όψεις.



Παρατηρείται έντονη φυσική φθορά στα αρχικά ξύλινα δομικά στοιχεία, η οποία εκδηλώνεται με ρηγματώσεις οι οποίες όμως είναι επιφανειακές και κυρίως στο επίχρισμα. Η βορειοανατολική και νοτιοανατολική όψη έχει επικαλυφθεί με εκτοξευόμενο τσιμεντοκονίαμα σε όλη την επιφάνεια της τοιχοποιίας του ισογείου και του ορόφου. Δεν παρατηρούνται στρεβλώσεις ούτε αποκλίσεις από την κατακόρυφο.



Το κτίριο δεν παρουσιάζει ετοιμορροπία, ούτε καταπτώσεις υλικών περιμετρικά στο όριο του.

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Σοφία Σαρίκου
Αρχιτέκτων Μηχανικός.

Γεωργία Παπαχριστοδούλου
Πολιτικός Μηχανικός

Ιωάννης Τσοχατζόπουλος
Πολιτικός Μηχανικός

Αντωνία Μαυρουδή
Αρχιτέκτων Μηχανικός