



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. 40/2026

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: **ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ**
ΘΕΣΗ: πάροδο Γ. Γουδή 6, εντός του Ο.Τ. 123, Βέροια
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: Κλεονίκη Αντωνιάδου

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

Στις **06-04-2026**, ημέρα Δευτέρα και ώρα **11:30 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. 6063/20-02-2026** έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, φερόμενης ιδιοκτησίας κας Κλεονίκης Αντωνιάδου, που βρίσκεται επί της παρόδου Γεωργίου Γουδή 6 στο Ο.Τ.123, 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 **02-04-2026** και έλαβε αρ. Πρωτ. **Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 35**.

1. Θέση

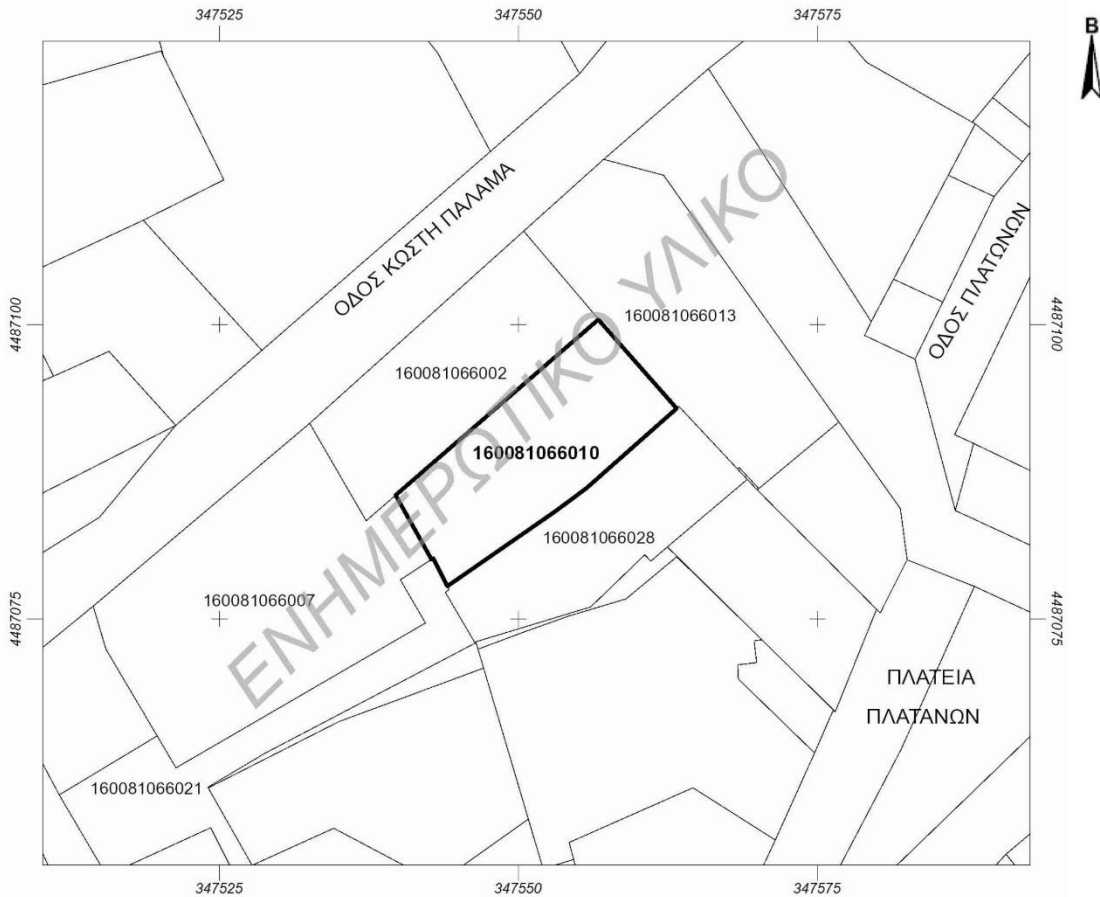
Το κτίσμα βρίσκεται στο οικόπεδο με ΚΑΕΚ 160081066010/0/0, στην πάροδο Γ. Γουδή 6, εντός του Ο.Τ. 123, στη Βέροια. Πρόκειται για μία παλιά διώροφη εγκαταλειμμένη κατοικία με μεταγενέστερο ισόγειο κτίσμα, εντός του αυλίου χώρου ο οποίος περιβάλεται με ψηλό πέτρινο περίβολο και με εξωτερική αυλόπορτα (πορτάρα).

Η θέση του κτιρίου παρουσιάζεται στο παρακάτω σκαρίφημα του κτηματολογίου όπου παρατίθενται και οι συντεταγμένες κεντροειδούς σε Προβολικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87 : Χ 347548 και Υ 4487087.



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:

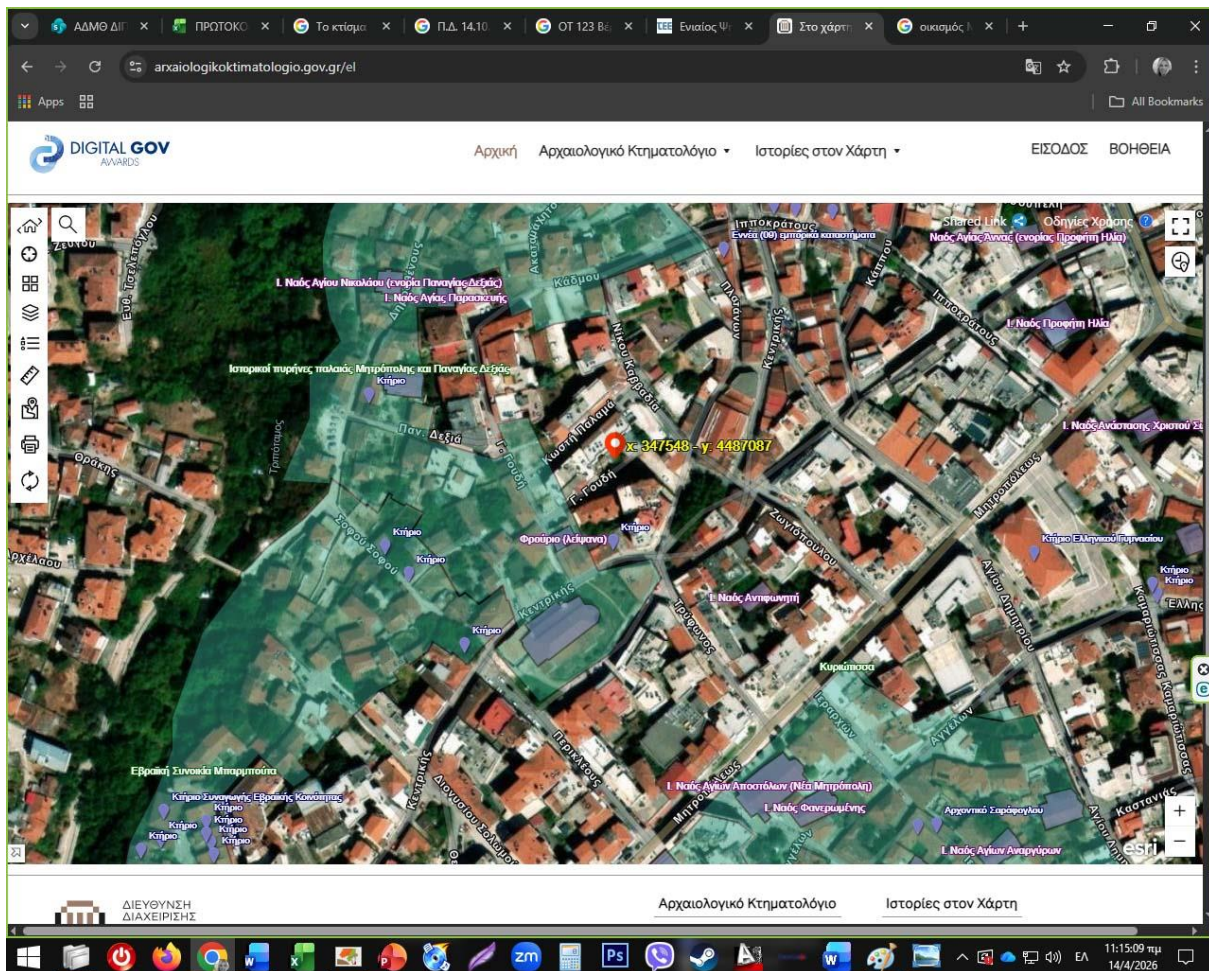
228 τ.μ.

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 προούμενες τεχνικές προδιαγραφές της διαδικασίας μετάπτωσης.
2. Διαφορές που προκύπτουν εκ της μετάπτωσης στην τιμή του εμβαδού των λοιπών γεωτεμαχίων, τεκμαίρονται αποδεκτές σύμφωνα με τις προούμενες 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.

Το ακίνητο στην πάροδο Γ. Γουδή 6 βρίσκεται εκτός των ορίων των παραδοσιακών συνοικιών της Βέροιας σύμφωνα με το χάρτη του αρχαιολογικού κτηματολογίου <https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/el>



Γειτνιάζει όμως με την περιοχή της Μπαρμπούτα, έναν οικισμό με έντονο ιστορικό χαρακτήρα. Πρόκειται για την ιστορική Εβραϊκή Συνοικία, η οποία χαρακτηριζόταν από τον κλειστό και απομονωμένο της τύπο. Με μια ιδιαίτερη αμυντική διάταξη.

2. Σύνομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για διώροφο πλατυμέτωπο κτίριο (ισόγειο και όροφος), το οποίο η βορειοανατολική του όψη έχει κατασκευαστεί και στα δύο επίπεδά του από φέρουσα λιθοδομή ενώ οι υπόλοιπες πλευρές του, από ξυλόπηκτη τοιχοποιία (τσατμά) με πλήρωση από μικρούς λίθους.

Η κύρια όψη του είναι η νοτιοδυτική, όπου και εμφανίζεται και ένα χαγιάτι στο ισόγειο, ενώ στον όροφο, στην αντίστοιχη γωνία υπάρχει νεώτερη προσθήκη από ξυλόπηκτη τοιχοποιία με επικάλυψη από ξύλινα πηχάκια(μπαγδατί).

Στεγάζεται με δίρριχτη ξύλινη στέγη με επικάλυψη σε μικρό τμήμα του, επί της νοτιοδυτικής τους πλευράς, από γαλλικά κεραμίδια και στο υπόλοιπο, μεγαλύτερο τμήμα του από λαμαρίνα.

Στην 'τυφλή' (νοτιοανατολική) όψη του το επίχρισμα είναι λασκοκονίαμα, που προδίδει την παλαιότητα της κατασκευής (προ των τελευταίων 100 ετών).

Στην κύρια όψη, στη νοτιοδυτική πλευρά, διαμορφώνεται η αυλή, η οποία περιβάλλεται από ψηλό πέτρινο τοίχο για να αποτρέπει την πρόσβαση και να απομονώνει το χώρο. Η είσοδος στην αυλή γίνεται μέσω μεγάλης, δίφυλλης, ξύλινης πόρτας, την πορτάρα.

Εντός της αυλής έχει γίνει προσθήκη δευτέρου ισόγειου κτίσματος, το οποίο δεν διαφέρει κατασκευαστικά από το αρχικό κτίριο και επίσης σημειώνεται στο χάρτη του 1936. Η μονόρριχτη στέγη του επικαλύπτεται πρόχειρα με λαμαρίνες, ενώ σε μικρό του τμήμα διατηρείται η αρχική του επικάλυψη με βυζαντινά κεραμίδια.



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

Πρόκειται για μία παλιά διώροφη εγκαταλειμμένη κατοικία, η οποία αποτυπώνεται στο ρυμοτομικό σχέδιο Βέροιας έτους 1936 (ΦΕΚ 59Α/24-01-1936) και εκτιμάται ότι είναι κτίσμα προγενέστερο των 100 ετών βάσει των κατασκευαστικών, τυπολογικών και μορφολογικών του χαρακτηριστικών. Εντός του οικοπέδου υπάρχει μεταγενέστερο ισόγειο κτίσμα με παρόμοιες όμως, κατασκευαστικές λεπτομέρειες.

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

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

5. Ιστορικό

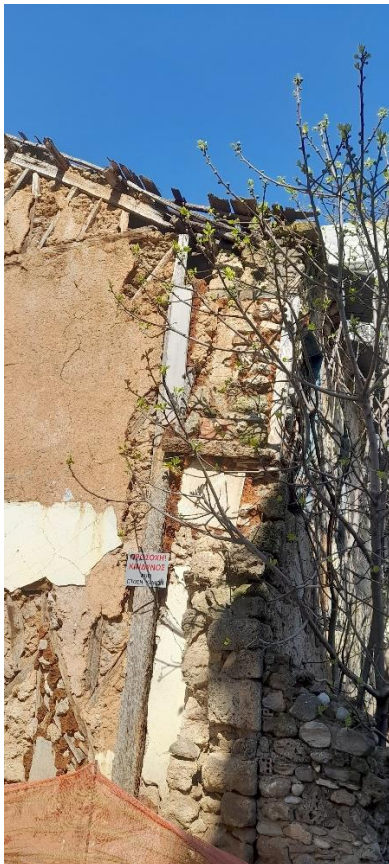
Η επιτροπή συγκλήθηκε κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 6063/20-02-2026 έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας (με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία), σχετικά με την επικίνδυνη κατασκευή του θέματος που αφορά παλαιά, διώροφη, εγκαταλελειμμένη κατοικία με κεραμοσκεπή.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος- Παρατηρήσεις αυτοψίας

Η βορειοανατολική πλευρά του είναι κατασκευασμένη από λιθοδομή, ενώ οι υπόλοιπες πλευρές του, τόσο στο ισόγειο όσο και στον όροφο είναι κατασκευασμένες με φέρουσα τοιχοποιία από ξυλόπηκτη λιθοδομή (τσατμάς). Επιπρόσθετα, το νοτιοδυτικό τμήμα του ορόφου (νεώτερη προσθήκη) είναι κατασκευασμένο με ξύλινο σκελετό και επίχρυσμα επί πήχων (μπαγδατί). Η στέγη είναι ξύλινη που αρχικά ήταν κεραμοσκεπής και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε από λαμαρίνες.



Η νοτιοανατολική όψη του κτιρίου εμφανίζει έντονη αποδιοργάνωση στην τοιχοποιία του ισόγειου και του ορόφου. Παρατηρούνται εκτεταμένες αποκολλήσεις επιχρισμάτων και έλλειψη τμημάτων της μάζας στη λιθοδομή. Το τριγωνικό τμήμα της τοιχοποιίας στη στέγη παρουσιάζει απόκλιση από την κατακόρυφο, ενώ ένα μεγάλο τμήμα της πλήρωσης από λίθους έχει καταρρεύσει.



Μεγάλη απόκλιση από την κατακόρυφο παρουσιάζει η βορειοανατολική όψη, από λιθοδομή, η οποία συνορεύει με χώρο στάθμευσης.

Η επικάλυψη της στέγης έχει αντικατασταθεί σχεδόν στο σύνολό της με πρόχειρα στερεωμένες λαμαρίνες που εδράζονται στον αρχικό ξύλινο σκελετό, ο οποίος παρουσιάζει διάβρωση και έντονη αποδιοργάνωση. Περιμετρικά, στα όρια του ακινήτου, παρατηρείται πτώση των υλικών, όπως γαιώδη υλικά, πέτρες και ξύλα.



Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Σοφία Σαρίκου
Αρχιτέκτων Μηχανικός.

Γεωργία Παπαχριστοδούλου
Πολιτικός Μηχανικός

Ιωάννης Τσοχατζόπουλος
Πολιτικός Μηχανικός

Αντωνία Μαυρουδή
Αρχιτέκτων Μηχανικός