



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

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίτης 53
Ταχ Κωδ: 54248, Θεσσαλονίκη
Τηλ.: 2313 309289
Email: 1h_eepet@m-t.gov.gr

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ
της 1^{ης} ΠΡΑΞΗΣ

της 2ης/2026 (16.04.2026) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

Σήμερα, ημέρα Πέμπτη 16 Απριλίου 2026 και ώρα 09.30 π.μ. και κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 23 έως 27 του ν 4787/2021 (Α' 44), συνήλθε με τηλεδιάσκεψη (μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr), η 1η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμορρόπων χωρικής αρμοδιότητας Κεντρικής Μακεδονίας της ΑΔΜΘ, μετά από την υπ' αρ. πρωτ. 48/07.04.2026 πρόσκληση της Προέδρου, η οποία απεστάλη προς όλα τα μέλη (τακτικά & αναπληρωματικά) με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Στη συνεδρίαση, μέσω τηλεδιάσκεψης, παραβρέθησαν και συμμετείχαν οι παρακάτω:

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: **Σοφία Σαρίκου**, ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, υπάλληλο της Δ/σης Περιβάλλοντος Χωρικού Σχεδιασμού Κεντρικής Μακεδονίας ΑΔΜΘ Email: ssarikou@m-t.gov.gr

ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:

1. **Ζωή Μπαλτζοπούλου**, ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, υπάλληλο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ Email: zmpaltzopoulou@culture.gr
2. **Γεωργία Παπαχριστοδούλου**, ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών υπάλληλο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ Email: gpapachristodoulou@culture.gr
3. **Ιωάννη Τσοχατζόπουλο**, ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών υπάλληλο του Δήμου Νεάπολης Συκεών Email: tsochatzopoulos.ioannis@n3.syzefxis.gov.gr
4. **Αντωνία Μαυρουδή**, ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ Email: tonia.mavroudi@gmail.com

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: **Νικόλαος Τσιλίκας**, Τ.Ε. Μηχανικών, υπάλληλος της Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Κεντρικής Μακεδονίας ΑΔΜΘ Email: ntsilikas@m-t.gov.gr

Μετά τη διαπίστωση της νόμιμης απαρτίας, καθώς σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα πέντε (5) τακτικά μέλη (Σοφία Σαρίκου, Ζωή Μπαλτζοπούλου, Γεωργία Παπαχριστοδούλου, Ιωάννης Τσοχατζόπουλος και Αντωνία Μαυρουδή), κηρύχθηκε η έναρξη της συνεδρίασης από την Πρόεδρο. Η συζήτηση προχώρησε στα θέματα της ημερήσιας διάταξης, σύμφωνα με την υπ' αρ. πρωτ. ΕΕΠΕΤ 48/07.04.2026 Πρόσκληση.

Ταυτόχρονα της πρόσκλησης, είχε παραχωρηθεί στα μέλη πρόσβαση στον 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).

Ακολούθησε η συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης ως εξής:

ΠΡΑΞΗ 1η
(Θέμα 1ο της ημερήσιας διάταξης)

«Λήψη απόφασης σχετικά με διώροφο κτίσμα που βρίσκεται επί της οδού Βλάχων Ηρωίδων 13, εντός του οικοπέδου στο Ο.Τ. 569 με ΚΑΕΚ 16008097010/0/0 στην Βέροια, και αποτελείται από ισόγειο και όροφο και το τοιχίο περίφραξης που βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο με ΚΑΕΚ 16008097007/0/0, εντός του Ο.Τ. 569, στη Βέροια, αγνώστου ιδιοκτήτη. 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.

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)**.
- (2) Την με ΑΠ **8294/29-01-2026** Απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής & Αγροτικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, με την οποία συγκροτήθηκε η 1η Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του ν 4787/21 της ΑΔΜΘ, με χωρική αρμοδιότητα την Κεντρική Μακεδονία (ΥΟΔΔ' 90).
- (3) Τις διατάξεις του **ΠΔ/13.04.1929 (Α' 153)** περί επικινδύνων οικοδομών.
- (4) Η με αρ. Πρωτ. **ΑΠ. 3050/29-01-2026** έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Βέροιας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, για επικίνδυνη διώροφη κατασκευή και επικίνδυνο τοιχίο περίφραξης σε όμορο οικόπεδο, αγνώστου ιδιοκτησίας, που βρίσκεται επί της οδού Βλάχων Ηρωίδων 13, στο Ο.Τ. 569, στη Βέροια. Η παραπάνω ειδοποίηση εισήλθε στην Υπηρεσία μας στις **02-02-2026** και έλαβε αρ. **Πρωτ. Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 10**.
- (5) Την υπ. αριθμ. πρωτ. **Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 33/01.04.2026** Πρόσκληση (Εντολή) της προέδρου για την διενέργεια της 3ης /2026 αυτοψίας της ΕΕΠΕΤ.Κ.Μ. στην Βέροια στις 06.04.26.
- (6) Την με αριθμ.πρωτ. **37/06-04-2026** αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ για το κτίριο του θεματος όπου αναφέρονται τα ακόλουθα: «*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 ισογείου. Οι περιμετρικές όψεις έχουν επικαλυφθεί με εκτοξευόμενο τιμμεντοκονίαμα σε όλη την επιφάνεια του ισογείου 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 υποστυλωμάτων. 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 τιμμεντόλιθους προκειμένου να στεγάσει το αποχωρητήριο».*
- (7) Την με αριθμ. Πρωτ. **Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 48/07.04.2026** πρόσκληση σε συνεδρίαση της ΕΕΠΕΤ χωρικής αρμοδιότητας Κεντρικής Μακεδονίας ΑΔΜΘ (2η/2026), προς τα μέλη της Επιτροπής, για την διεξαγωγή της παρούσης 2ης/2026 (που έλαβε μέρος στις 16.04.2026) Συνεδρίασης και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr.

Και επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου:

- I. Το κτίριο εμφανίζεται αποτυπωμένο στο Ρυμοτομικό Σχέδιο της Βέροιας του 1936 (ΦΕΚ 59Α/24-01-1936) γεγονός που αποτελεί ισχυρή ένδειξη για την ιστορικότητά και για τον χαρακτηρισμό του ως κτίριο προϋφιστάμενο του 1923 δηλαδή ηλικίας άνω των 100 ετών.

- II. Η περιοχή γύρω από αυτό το σημείο γειτνιάζει ή περιλαμβάνει τμήματα της ιστορικής συνοικίας **Μπαρμπούτα της πόλης της Βέροιας.**
- III. Η Διάταξη των χώρων καθώς και τα τυπολογικά και μορφολογικά του χαρακτηριστικά τεκμηριώνουν την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της πόλης της Βέροιας εκείνη την περίοδο.
- IV. 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 και καταλήγει στην πίσω αυλή η οποία περιμετρικά οριοθετείται με ψηλό πέτρινο τοίχο
- V. Στο κτίριο έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες επεμβάσεις από την ιδιοκτησία, με αποτέλεσμα να διατηρείται σε καλή κατάσταση και να μην παρουσιάζει προβλήματα ετοιμορροπίας, παρά την παλαιότητά του.
- VI. Η παθολογία και η μερική κατάρρευση των περιμετρικών τοιχίων της αυλής καθιστά επιβεβλημένη την άμεση λήψη μέτρων για την άρση της επικινδυνότητας, τόσο εξωτερικά της περιφράξης όσο και εντός του οικοπέδου.

Κατά την διάρκεια της Συνεδρίασης τέθηκαν προς συζήτηση περί αντιμετώπισης κινδύνου στα ακόλουθα θέματα:

1. Η κατάσταση του δαπέδου του ορόφου η οποία παρουσιάζει κατά θέσεις αστάθεια
2. Η επικινδυνότητα του εσωτερικού ξύλινου κλιμακοστασίου που εξυπηρετεί σε καθημερινή βάση την άνοδο στον όροφο της κατοικίας
3. Τα περιμετρικά τοιχία της αυλής τα οποία έχουν κατά θέσεις καταρρεύσει και παρουσιάζουν άμεση επικινδυνότητα

Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:

Καθώς **στο κτίσμα δεν διαπιστώνεται επικίνδυνη ετοιμορροπία**, προτείνεται η άμεση λήψη σωστικών και προσωρινών προστατευτικών μέτρων για την αποκατάσταση του δαπέδου και του εσωτερικού ξύλινου κλιμακοστασίου. **Ωστόσο, διαπιστώνεται επικίνδυνη ετοιμορροπία στα περιμετρικά τοιχία της εσωτερικής αυλής**, γεγονός που καθιστά επιβεβλημένη την άμεση εφαρμογή μέτρων προστασίας και στατικής ενίσχυσης στα κατεστραμένα σημεία.

Αναλυτικότερα αποφασίζεται:

- Επιβάλλεται η καθαίρεση των ετοιμορροπων τμημάτων της περιμετρικής λιθοδομής της περίφραξης στην εσωτερική αυλή, έως το επίπεδο του εδάφους αυτής. Τα δομικά υλικά που θα προκύψουν από την καθαίρεση θα φυλαχθούν προκειμένου να επαναχρησιμοποιηθούν κατά την ανακατασκευή. Λόγω της υψομετρικής διαφοράς με τη νότια όμορη ιδιοκτησία και του γεγονότος ότι η λιθοδομή συγκρατεί τα πρανή της αυλής, πρέπει να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε να αποκλειστεί το ενδεχόμενο κατάρρευσης προς τη νότια πλευρά. Ανάλογη αντιμετώπιση απαιτείται και για το βόρειο τοίχιο της αυλής, καθώς αποτελεί το εσωτερικό όριο μεταξύ δύο όμορων αύλιων χώρων

Σημειώνεται ότι επί της ανωτέρω απόφασης της Ε.ΕΠ.ΕΤ. ΚΜ αποκλείεται οποιαδήποτε ένσταση ή παρέμβαση σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 13-04-1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών».

Στο εσωτερικό του κτιρίου προτείνεται:

- η απομάκρυνση αντικατάσταση των ασταθών ξύλινων δοκίδων του ορόφου, προκειμένου να ενισχυθεί η σταθερότητα του δαπέδου.
- η αντικατάσταση των ξύλινων ασταθών σκαλοπατιών του εσωτερικού κλιμακοστασίου που οδηγεί στον όροφο της κατοικίας και ενίσχυση των χειρολισθήρων στήριξης (κουπαστές)

Σημειώνεται ότι επί των ανωτέρω μέτρων της Ε.ΕΠ.ΕΤ. ΚΜ μπορούν να υποβληθούν ενστάσεις και να ακολουθηθεί κατόπιν η διαδικασία του άρθρου 5 του ΠΔ 13/1929.

Η παρούσα απόφαση συνοδεύεται από την με αρ.πρωτ. Ε.ΕΠ.ΕΤ.Κ.Μ. **37/06.04.2026** αυτοψία των μελών της Ε.ΕΠ.ΕΤ. Κ.Μ. και διαβιβάζεται προς την οικεία ΥΔΟΜ 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.

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ του πρακτικού της
2ης/2026 (16.04.2026) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ Ε.ΕΠ.ΕΤ.Κ.Μ.**

**Η πρόεδρος της Ε.ΕΠ.ΕΤ.
χωρ. αρμοδιότητας ΚΜ
Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης**

**Σοφία Σαρίκου
Αρχιτέκτων Μηχανικός**