



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 4<sup>ης</sup> 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](mailto: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](mailto: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](mailto:gpapachristodoulou@culture.gr)
3. **Ιωάννη Τσοχατζόπουλο**, ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών υπάλληλο του Δήμου Νεάπολης Συκεών Email: [tsochatzopoulos.ioannis@n3.syzefxis.gov.gr](mailto:tsochatzopoulos.ioannis@n3.syzefxis.gov.gr)
4. **Αντωνία Μαυρουδή**, ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ Email: [tonia.mavroudi@gmail.com](mailto: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](mailto: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 4η**  
(Θέμα 4ο της ημερήσιας διάταξης)

«Λήψη απόφασης σχετικά με εγκαταλελιμμένο κτίσμα εντός οικοπέδου φερόμενης ιδιοκτησίας κας Κλεονίκης Αντωνιάδου, που βρίσκεται επί της παρόδου Γεωργίου Γουδή 6 στο Ο.Τ.123, στη Βέροια με ΚΑΕΚ 160081066010/0/0 και αφορά παλιό διώροφο κτίριο που αποτελείται από ισόγειο και όροφο. Εντός του οικοπέδου υπάρχει μεταγενέστερο ισόγειο κτίσμα. Το ισόγειο και ο όροφος είναι κατασκευασμένοι με φέρουσα τοιχοποιία από ξυλόπηκτη λιθοδομή ενώ το νοτιοδυτικό τμήμα του ορόφου είναι κατασκευασμένο με ξύλινο σκελετό και επίχρισμα επί πήχων. Η στέγη είναι ξύλινη και επικαλύπτεται με λαμαρίνες. Η νοτιοανατολική όψη του κτιρίου εμφανίζει έντονη αποδιοργάνωση στην τοιχοποιία του ισόγειου και του ορόφου». 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.

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) Την 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**.
- (5) Την υπ.αριθμ.πρωτ. **33/01.04.2026** Πρόσκληση (Εντολή) για την διενέργεια της 3ης /2026 αυτοψίας της ΕΕΠΕΤΚΜ στην Βέροια στις 6-04-2026.
- (6) Τη με αριθμ.πρωτ. **Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 40/06.04.2026** αυτοψία των μελών της ΕΕΠΕΤ ΚΜ για παλιό διώροφο κτίριο που αποτελείται από ισόγειο και όροφο φερόμενης ιδιοκτησίας κας Κλεονίκης Αντωνιάδου, που βρίσκεται επί της παρόδου Γεωργίου Γουδή 6 στο Ο.Τ.123, στη Βέροια και μεταγενέστερου ισόγειου κτίσματος εντός του οικοπέδου, σύμφωνα με την οποία: «...**6. Υφιστάμενη κατάσταση – 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 επίχρισμα 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».
- (7) Την με αριθμ.πρωτ. **48/07-04-2026** πρόσκληση σε συνεδρίαση της ΕΕΠΕΤ χωρικής αρμοδιότητας ΚΜ, προς τα μέλη της Επιτροπής, για την διεξαγωγή της παρούσης 2ης/2026 (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) 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.
- (ii) Το κτίσμα χαρακτηρίζεται ως αξιόλογο με βάση τα μορφολογικά, τυπολογικά και κατασκευαστικά του χαρακτηριστικά.
- (iii) Στην κύρια όψη, στη νοτιοδυτική πλευρά, διαμορφώνεται η αυλή, η οποία περιβάλλεται από ψηλό πέτρινο τοίχιο για να αποτρέπει την πρόσβαση και να απομονώνει το χώρο. Η είσοδος στην αυλή γίνεται μέσω μεγάλης, δίφυλλης, ξύλινης πόρτας, την πορτάρα.
- (iv) Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε η πολύ κακή κατάσταση του κτίσματος, απώλειες μάζας, διάβρωση των ξύλινων στοιχείων, τοπικές καταρρεύσεις δομικών στοιχείων, έντονες ρηγματώσεις, διάβρωση της λιθοδομής και της θεμελίωσης και αποφλοιώσεις επιχρισμάτων
- (v) Το τριγωνικό τμήμα της τοιχοποιίας στη στέγη παρουσιάζει απόκλιση από την κατακόρυφο, ενώ ένα μεγάλο τμήμα της πλήρωσης από λίθους έχει καταρρεύσει.
- (vi) Μεγάλη απόκλιση από την κατακόρυφο παρουσιάζει και η βορειοανατολική όψη, από λιθοδομή, η οποία συνορεύει με χώρο στάθμευσης.

#### **Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:**

Χαρακτηρίζει το κτίσμα **ως επικίνδυνως ετοιμόρροπο και εντέλει την πλήρη κατεδάφιση του** κατόπιν λήψης όλων των αναγκαίων μέτρων επί της ασφάλειας ανθρώπων και πραγμάτων. Πρωτίστως όμως αποφασίζει τη **διαβίβαση της παρούσας απόφασης στην Δ/ση Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων του ΥΠΕΣ (Τομέας Μακεδονίας - Θράκης) προκειμένου αυτοί να εκδηλώσουν ή μη το ενδιαφέρον τους για επιβολή χαρακτηρισμού προστασίας του εξεταζόμενου ακινήτου.**

Έως την προώθηση των διαδικασιών αυτών και το σχηματισμό γνώμης από τον αρμόδιο φορέα εντέλλονται τα παρακάτω άμεσα μέτρα προστασίας επί της ασφάλειας ανθρώπων και πραγμάτων:

#### **Η Επιτροπή εντέλει:**

- (α) την πλήρη φωτογραφική τεκμηρίωση του κτίσματος,
- (β) την τοποθέτηση ειδικής σήμανσης για προειδοποίηση από κίνδυνο πτώσης υλικών, διακριτή και κατά τη διάρκεια της νύχτας,
- (γ) την στήριξη των τμημάτων της τοιχοποιίας που έχουν υποστεί κλίση από την κατακόρυφο
- (δ) την απομάκρυνση και αποθήκευση των κινητών μερών των κουφωμάτων και σφράγιση αυτών (με κόντρα πλακάζ), ειδικά προς της πλευρά του χώρου σταθμευσης
- ε) την επένδυση της όψης με ανθεκτικό πλέγμα εργοταξίου, περιμετρικά στα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να υπάρξει προστασία από πτώση επιχρισμάτων και γαιωδών υλικών
- στ) καθαρισμός από μπάζα και απορρίμματα του εσωτερικού και της αυλής του κτίσματος

Τα παραπάνω μέτρα είναι αναγκαία αλλά όχι περιοριστικά σε περίπτωση που ο φερόμενος ιδιοκτήτης προτίθεται να προχωρήσει σε ριζικότερα μέτρα άρσης της ετοιμορροπίας.

Ως εκ τούτου, πρέπει να ακολουθήσει έκθεση της ΥΔΟΜ (του άρθρου 4 του ΠΔ 13-4-1929) που θα οριστικοποιεί τα προτεινόμενα μέτρα και θα τάσσει εύλογη προθεσμία εφαρμογής τους. Επ' αυτής της έκθεσης της ΥΔΟΜ μπορούν να υποβληθούν ενστάσεις και να ακολουθηθεί κατόπιν η διαδικασία του άρθρου 5 του ΠΔ 13/1929. Τέλος σημειώνεται ότι λόγω της επικινδυνότητας του κτίσματος οι προβλεπόμενες παραπάνω διαδικασίες που θα εκπονηθούν από τον Δήμο Βέροιας θα πρέπει να έχουν τον χαρακτήρα του επείγοντος και καθόλη την διάρκεια θα πρέπει να παρακολουθεί την εξέλιξη του και σε περίπτωση επιδείνωσης της κατάστασής να ειδοποιήσει εκ νέου την Επιτροπή.

Η παρούσα απόφαση συνοδεύεται από την με αρ.πρωτ. Ε.ΕΠ.ΕΤ.Κ.Μ. **40/06-04-2026** αυτοψία των μελών της Ε.ΕΠ.ΕΤ. Κ.Μ. και διαβιβάζεται προς την οικεία ΥΔΟΜ και τον οικείο Δήμο προς εκτέλεση των προβλεπόμενων κατά τον νόμο ενεργειών. 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». 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.

Σε περίπτωση που δεν εκδηλωθεί ενδιαφέρον από τον αρμόδιο φορέα προστασίας και δεν επιβληθεί χαρακτηρισμός προστασίας του συγκεκριμένου ακινήτου, ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να προβεί σε εκτέλεση κατεδάφισης και να ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα προστασίας προκειμένου να μην προκληθούν βλάβες στα περιμετρικά κτίρια. Η κατεδάφιση θα ολοκληρωθεί με πλήρη καθαρισμό του γηπέδου από μπάζα και απορρίμματα.

**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**