



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ (Ε.ΕΠ.ΕΤ.)
ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ**

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίτης 53 – 54248 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: 2313 309367 - Email: eepet@m-t.gov.gr

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ
της 13ης/2025 (18.11.2025) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ**

Σήμερα, ημέρα Τρίτη 18 Νοεμβρίου 2025 και ώρα 09.30 π.μ. και κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 23 έως 27 του ν 4787/2021 (Α' 44), όπως ισχύουν μέχρι και σήμερα, συνήλθε με τηλεδιάσκεψη (μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr), η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμορρόπων χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης, μετά από την υπ' αρ. πρωτ. 162/31-10-2025 πρόσκληση της Προέδρου, η οποία απεστάλη προς όλα τα μέλη (τακτικά & αναπληρωματικά) με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Στη συνεδρίαση, μέσω τηλεδιάσκεψης, παραβρέθηκαν και συμμετείχαν οι παρακάτω:

- ΠΡΟΕΔΡΟΣ:** **Ελεονώρα Κουπίδου**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ
- ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:**
1. **Ζωή Μπαλτζοπούλου**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ (τακτικό μέλος)
 2. **Γεωργία Παπαχριστοδούλου**, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ.(τακτικό μέλος)
 3. **Βασίλειος Κιουρτζόγλου**, Πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη (αναπληρωματικό μέλος)
 4. **Ιωάννης Τσοχατζόπουλος**, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Νεάπολης-Συκεών (τακτικό μέλος)
 5. **Αντωνία Μαυρουδή**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ (τακτικό μέλος)

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: **Νικόλαος Τσιλίκας**, Τ.Ε. Μηχανικών, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ.

Μετά την διαπίστωση της απαρτίας, δεδομένου ότι σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα έξι (6) μέλη (Ελεονώρα Κουπίδου, Ζωή Μπαλτζοπούλου, Γεωργία Παπαχριστοδούλου, Βασίλειος Κιουρτζόγλου, Ιωάννης Τσοχατζόπουλος και Αντωνία Μαυρουδή, άρχισε η συζήτηση των θεμάτων, όπως αυτά αναφέρονται στην ημερήσια διάταξη (αρ. πρωτ. ΕΕΠΕΤ 173/12-11-2025).

Ταυτόχρονα της πρόσκλησης, είχε παραχωρηθεί στα μέλη πρόσβαση σε ηλεκτρονικό φάκελο αρχείων, για τις εξεταζόμενες πράξεις, που διατηρείται σε υπολογιστικό νέφος του Υπουργείου

Ψηφιακής Διακυβέρνησης με ευθύνη της Προέδρου και στον οποίο περιέχοντα όλα τα σχετικά με τις πράξεις έγγραφα (αίτημα και προσκομιζόμενα στοιχεία της αιτούμενης ΥΔΟΜ, αυτοψίες, φωτογραφίες κλπ).

ΠΡΑΞΗ 1η

(Θέμα 1ο της ημερήσιας διάταξης)

Λήψη απόφασης σχετικά με επικίνδυνο κτίσμα, επί της οδού Καραγκάνη, το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10) στον Πολύγυρο Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Παναγιώτη Νικολαΐδη.

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), όπως ισχύουν.
- (2) Την με ΑΠ 78297/18.10.2025 Απόφαση του Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης με την οποία συγκροτήθηκε η Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του ν 4787/21 με χωρική αρμοδιότητα την Μακεδονία – Θράκη (ΥΟΔΔ' 1245).
- (3) Τις διατάξεις του ΠΔ/13.04.1929 (Α' 153) περί επικινδύνων οικοδομών, όπως ισχύει.
- (4) Την με ΑΠ 1536/17030/24-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 146/16.10.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, επί της οδού Καραγκάνη, το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10) στον Πολύγυρο Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Παναγιώτη Νικολαΐδη
- (5) Την υπ. αριθμ. πρωτ. 168/04-11-2025 πρόσκληση (εντολή) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής για τη διενέργεια της 21ης/2025 αυτοψίας της ΕΕΠΕΤ.
- (6) Την με αρ. πρωτ. 170/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος την οδό Αθ. Καραγκάνη, το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10) στον Πολύγυρο Χαλκιδικής., σύμφωνα με την οποία: «6.Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας: Πρόκειται για διώροφο λιθόκτιστο κτίσμα με τετράρριχτη στέγη και ξύλινα διαζώματα, το οποίο εμφανίζει σε όλες τις όψεις του έντονες κάθετες ρηγματώσεις. Στο εσωτερικό της αυλής έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερη προσθήκη, σε επαφή με το αρχικό κτίσμα, αποτελούμενη από οπλισμένο σκυρόδεμα και φέρουσα οπτοπλινθοδομή. Η στέγη του αρχικού κτιρίου βρίσκεται σε καλή κατάσταση, ενώ η στέγη της προσθήκης παρουσιάζει σημαντική βύθιση. Στο εσωτερικό, τα δάπεδα της προσθήκης εμφανίζουν έντονη φθορά, σε αντίθεση με το αρχικό κτίσμα, το οποίο διατηρείται σε καλύτερη κατάσταση. Όλα τα ξύλινα στοιχεία παρουσιάζουν εμφανείς φθορές. Ο εξώστης στην όψη επί της παρόδου είναι κατασκευασμένος από οπλισμένο σκυρόδεμα. Ο αύλειος χώρος είναι εκτεταμένος και προσβάσιμος από διάφορα σημεία (πάροδοι του οικισμού και γειτονικές ιδιοκτησίες), γεγονός που καθιστά την πρόσβαση στο κτίριο εύκολη για περαστικούς, παρά το ότι η κύρια είσοδος είναι ασφαλισμένη. Στον χώρο παρατηρείται άναρχη και πυκνή βλάστηση.».
- (7) Την με αριθμ. πρωτ. 173/12-11-2025 πρόσκληση σε συνεδρίαση της ΕΕΠΕΤ χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης (13η/2025), προς τα μέλη της Επιτροπής, για την διεξαγωγή της παρούσης 13ης/2025 (18.11.2025) Συνεδρίασης και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr.

Και επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου:

- (i) Το εξεταζόμενο κτίσμα βρίσκεται σε οικοπέδο τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10) στον Πολύγυρο Χαλκιδικής.
- (ii) Ο Δήμος Πολυγύρου προέβη στις αναγκαίες ενέργειες για την κατά το νόμο διαδικασία και διαβίβασε στην ΕΕΠΕΤ τα σχετικά και κυρίως Τεχνική Έκθεση Αυτοψίας 1536/17030/24-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 142/16.10.2025), σύμφωνα με την οποία διαπιστώνονται οι ενδείξεις ετοιμορροπίας του κτίσματος.
- (iii) Στην εξεταζόμενη κατασκευή έχουν ήδη ληφθεί προσωρινά μέτρα ασφάλειας.
- (iv) Το υφιστάμενο κτίσμα παρουσιάζει ενδείξεις κοινής επικινδυνότητας και όχι ετοιμορροπίας, δεδομένου ότι δεν παρατηρούνται σοβαρές δομικές βλάβες, όπως απόκλιση από την κατακόρυφο ή εκτεταμένες αστοχίες της φέρουσας τοιχοποιίας, οι οποίες θα υποδήλωναν συνθήκες επικίνδυνης ετοιμορροπίας. Επιπλέον, έχουν ήδη εφαρμοστεί προσωρινά μέτρα ασφάλειας. Αντιθέτως, η μεταγενέστερη προσθήκη, η οποία εφάπτεται στο αρχικό κτίσμα, εμφανίζει σαφείς ενδείξεις ετοιμορροπίας, καθώς έχει σημειωθεί κατάρρευση της στέγης και τμήματος της εξωτερικής τοιχοποιίας του ισόγειου, ενώ στο εσωτερικό τα ξύλινα πατώματα έχουν διαβρωθεί πλήρως. Η εν λόγω κατασκευή επιβαρύνει το υφιστάμενο κτίσμα από στατικής άποψης, δημιουργώντας πρόσθετες καταπονήσεις και συμβάλλοντας στη διαμόρφωση συνθηκών ετοιμορροπίας, λόγω της θέσης της στο όριο του οικοπέδου και της άμεσης επαφής με όμορη ιδιοκτησία.
- (v) Το αρχικό κτίσμα, πλην της μεταγενέστερης προσθήκης, διαθέτει μορφολογικά, τυπολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για χαρακτηριστικό λιθόκτιστο κτίσμα ορθογωνικής κάτοψης, με επικάλυψη από τετράρριχτη στέγη, η οποία προεξέχει του περιγράμματος επί ξέρεγης, εκφορικά κατασκευασμένης τριπλής ταινίας, στην άνω παρειά της τοιχοποιίας. Η κύρια, βορειοδυτική όψη του, διαμορφώνεται με κεντρικό εξώστη στον όροφο, την κεντρική είσοδο του κτιρίου στο ισόγειο, και συμμετρικά διατεταγμένα υψίκορμα, ξύλινα παράθυρα εκατέρωθέν τους. Το εν λόγω κτίριο σε συνδυασμό με το έναντι, επί του παράδρομου, κτιρίου της Δημοτικής Βιβλιοθήκης Πολυγύρου, καθώς και τα όμορα προς τα ανατολικά, κτίσματα, αποτελεί ένα σύνολο λιθόκτιστων κτισμάτων, στο όριο του «ιστορικού τόπου», που διατηρεί την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του Πολυγύρου των αρχών του 20^{ου} αιώνα. Ως εκ τούτου, η διατήρηση του κρίνεται απαραίτητη για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης.

Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:

A) Χαρακτηρίζει τη μεταγενέστερη προσθήκη, ως επικίνδυνα ετοιμόρροπη και εντέλει την πλήρη κατεδάφισή της κατόπιν λήψης όλων των αναγκαίων μέτρων επί της ασφάλειας ανθρώπων και πραγμάτων και εντός της προθεσμίας που θέτει ο νόμος. Η κατεδάφιση θα ολοκληρωθεί με πλήρη καθαρισμό του γηπέδου από μπάζα και απορρίμματα.

B) Χαρακτηρίζει το αρχικό κτίσμα ως κοινά επικίνδυνο και κρίνει ότι διαθέτει στοιχεία που χρήζουν ειδικής προστασίας στο πλαίσιο του άρθρου 6 του Ν-4067/12 και εντέλει τα παρακάτω άμεσα μέτρα προστασίας, πέραν των μέτρων που ήδη έχουν ληφθεί:

(α) την περιμετρική περίδεση του κτιρίου με συστήματα προέντασης (συρματόσχοινα ή ράβδους) για λόγους διατήρησης της δομικής ακεραιότητας και αποφυγής αστοχίας σε συνθήκες έκτακτης φόρτισης

- (β) την απομάκρυνση των απορριμμάτων και όλων των άναρχων φυτεύσεων, εντός του οικοπέδου για λόγους δημόσιας υγείας.
- (γ) τον αποκλεισμό της πρόσβασης στο οικόπεδο με σφράγιση όλων των πιθανών διόδων.
- (δ) την τοποθέτηση προειδοποιητικής πινακίδας απαγόρευσης εισόδου.

Η παρούσα απόφαση, διαβιβάζεται προς την οικεία ΥΔΟΜ και τον οικείο Δήμο 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.

Σημειώνεται ότι επί της ανωτέρω απόφασης της Ε.ΕΠ.ΕΤ, και ειδικά ως προς το σκέλος (Α), αποκλείεται οποιαδήποτε ένσταση ή παρέμβαση σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 13-04-1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών».

Αναφορικά με το σκέλος (Β) της απόφασης, η αρμόδια ΥΔΟΜ οφείλει να αποστείλει το φάκελο της υπόθεσης (απόσπασμα πρακτικού, αυτοψία και φωτογραφικό υλικό) στην αρμόδια υπηρεσία (ΥΠΕΣ (Τομέας Μακεδονίας – Θράκης), Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτηρίων), για τις τυχόν δικές της ενέργειες, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν-4067/12, σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην εγκύκλιο ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/4295/74/2024 (ΑΔΑ ΡΣΡΧ4653Π8-ΟΔΧ), με τη διαδικασία της άρσης του κινδύνου να συνεχίζεται κανονικά και να αναστέλλεται μόνον εφόσον προχωρήσουν οι ισχύουσες διαδικασίες χαρακτηρισμού.

Σε περίπτωση που δεν προχωρήσουν οι ισχύουσες διαδικασίες χαρακτηρισμού, τα παραπάνω αναφερόμενα μέτρα στο σκέλος (Β) της απόφασης είναι αναγκαία αλλά όχι περιοριστικά στην περίπτωση που οι φερόμενοι ιδιοκτήτες επιθυμούν να προχωρήσουν σε ριζικότερα μέτρα άρσης της ετοιμορροπίας, κατόπιν όλων των προβλεπόμενων εγκρίσεων από τους αρμόδιους φορείς/συμβούλια.

Σημειώνεται ότι για την παρούσα απόφαση, **αναφορικά με τα άμεσα μέτρα προστασίας του σκέλους (Β)**, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών του άρθρου 5 του ΠΔ 13/1929 (Α 153) με παράλειψη της διενέργειας αυτοψίας της ΥΔΟΜ και της γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 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 της κατασκευής, οι προβλεπόμενες παραπάνω διαδικασίες που θα εκπονηθούν από τον Δήμο Πολυγύρου θα πρέπει να έχουν τον χαρακτήρα του επείγοντος.

Σημειώνεται ότι ο φερόμενος ιδιοκτήτης Παναγιώτης Νικολαΐδης δεν παρευρέθηκε στη συνεδρίαση της Επιτροπής επί τόπου της αυτοψίας. Στη συνεδρίαση της Επιτροπής, μέσω τηλεδιάσκεψης, παρευρέθηκε η μητέρα του φερόμενου ιδιοκτήτη Δήμητρα Βούλτσιου και ενημερώθηκε για τις διαπιστώσεις της Επιτροπής.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ελεονώρα Κουπίδου

Νικόλαος Τσιλίκας

1. Ζωή Μπαλτζοπούλου

2. Γεωργία Παπαχριστοδούλου

3. Βασίλειος Κιουρτζόγλου

4. Ιωάννης Τσοχατζόπουλος

5. Αντωνία Μαυρουδή