



Γενικό Πρωτόκολλο
Αρ.Πρ. : 38099 / ΓΠ : 35312
Ημ.Πρ. : 11/11/2025 ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ
ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ (Ε.ΕΠ.ΕΤ.)
ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Θεσσαλονίκη,
Αρ.Πρωτ.: 169/10-11-2025

Ταχ. Δ/ση : Στρωμνίτης 53
54248 - Θεσσαλονίκη
Πληροφορίες : Ελ. Κουπίδου, Ν. Τσιλίκας
Τηλέφωνο : 2313 309 325, 367
Email : eepe@damt.gov.gr

ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟ ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗ
Α) Κεντρικό πρωτόκολλο
info@dimosaristoteli.gr
Β) Δ/ση Δόμησης
poleodomia@dimosaristoteli.gr
με την εντολή η παρούσα να θυροκολληθεί
στα κτίσματα, να αναρτηθεί στο κατάστημα
του οικείου Δήμου και να δημοσιευτεί στον
ιστότοπό του αυθημερόν

(με τα συνημμένα 1 έως 12)

ΚΟΙΝ:

- ΘΕΜΑ :** Διαβίβαση απόφασης της Ειδικής Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) που αφορά υποθέσεις επικινδύνων κτισμάτων, που βρίσκονται εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής,
- ΣΧΕΤ. :**
- α Την με ΑΠ 29282/04-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 128/29.09.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, στο Ο.Τ. 71, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Χρυσούλας Ρεπάνη.
 - β Την με ΑΠ 29284/04-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 129/29.09.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Θεοχάρη Γραμμένου.
 - γ Την με ΑΠ 32367/24-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 140/16.10.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Κληρονόμων Αρβανίτη.
 - δ Την με ΑΠ 31785/19-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 141/16.10.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Κληρονόμων Καραστέριου Ιωάννη.
 - ε Την με ΑΠ 33244/01-10-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 143/16.10.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Κληρονόμων Νικολή Νικόλαου.
 - στ Την με ΑΠ 33472/02-10-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 144/16.10.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Ελένης Ζωγράφου.

Σας διαβιβάζουμε τα Αποσπάσματα Πρακτικού της 12ης/2025 Συνεδρίασης της Επιτροπής, που αφορούν τη λήψη αποφάσεων σχετικών με τις υποθέσεις που αναφέρονται στα α έως και στ σχετικά, καθώς και τις εκθέσεις αυτοψίας αυτών. Διευκρινίζεται ότι αναφορικά με την υπόθεση επικινδύνως ετοιμόρροπου κτίσματος που αναφέρεται στο (β) σχετικό, ως φερόμενος ιδιοκτήτης εμφανίζεται ο Πέτρος Κωνσταντινίδης (κάτοικος εξωτερικού), κατά δήλωση της Ελένης Γραμμένου και όχι ο Θεοχάρης Γραμμένος.

Εκ μέρους της Επιτροπής
Η Πρόεδρος

ELEONORA KOUPIDOU
10/11/2025 12:05

Ελεονώρα Κουπίδου
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Συνημμένα:

1. Απόσπασμα Πρακτικού 12^{ης} Συνεδρίασης (05-11-2025) Ε.ΕΠ.ΕΤ. χ.α. Μακεδονίας – Θράκης (Πράξη 1η).
2. Την με αρ. πρωτ. 155/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής (σχετική η Πράξη 1^η)
3. Απόσπασμα Πρακτικού 12^{ης} Συνεδρίασης (05-11-2025) Ε.ΕΠ.ΕΤ. χ.α. Μακεδονίας – Θράκης (Πράξη 2η).
4. Την με αρ. πρωτ. 156/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής (σχετική η Πράξη 2^η)
5. Απόσπασμα Πρακτικού 12^{ης} Συνεδρίασης (05-11-2025) Ε.ΕΠ.ΕΤ. χ.α. Μακεδονίας – Θράκης (Πράξη 3η).
6. Την με αρ. πρωτ. 157/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής (σχετική η Πράξη 3^η)
7. Απόσπασμα Πρακτικού 12^{ης} Συνεδρίασης (05-11-2025) Ε.ΕΠ.ΕΤ. χ.α. Μακεδονίας – Θράκης (Πράξη 4η).
8. Την με αρ. πρωτ. 158/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής (σχετική η Πράξη 4^η)
9. Απόσπασμα Πρακτικού 12^{ης} Συνεδρίασης (05-11-2025) Ε.ΕΠ.ΕΤ. χ.α. Μακεδονίας – Θράκης (Πράξη 5η).
10. Την με αρ. πρωτ. 159/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής (σχετική η Πράξη 5^η)
11. Απόσπασμα Πρακτικού 12^{ης} Συνεδρίασης (05-11-2025) Ε.ΕΠ.ΕΤ. χ.α. Μακεδονίας – Θράκης (Πράξη 6η).
12. Την με αρ. πρωτ. 160/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής (σχετική η Πράξη 6^η)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ (Ε.ΕΠ.ΕΤ.)
ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

ΑΡΝΑΙΑ, 30 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2025
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 158/2025

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΜΕ ΣΤΕΓΗ ΕΝΤΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΤΟΠΟΥ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΑΡΝΑΙΑΣ (ΦΕΚ 759/Β/1986)
ΘΕΣΗ: ΑΡΝΑΙΑ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΙ ΚΑΡΑΣΤΕΡΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 30-10-2025, ημέρα Πέμπτη και ώρα 10:30 π.μ. συγκλήθηκε η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του άρθρου 23 του ν 4787/2021 (Α 44), σύμφωνα με 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), με την οποία συγκροτήθηκε κατόπιν και της με αρ. πρωτ. 154/22-10-2025 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

1. Ελεονώρα Κουπίδου, αρχιτέκτων μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ.
2. Ζωή Μπαλτζοπούλου, αρχιτέκτων μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ,
3. Γεωργία Παπαχριστοδούλου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ,
4. Βασίλειος Κιουρτζόγλου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη
5. Ιωάννης Τσοχατζόπουλος, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Νεάπολης-Συκεών
6. Αντωνία Μαυρουδή, , αρχιτέκτων μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Την με ΑΠ 31785/19-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 141/16.10.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Κληρονόμων Καραστέριου Ιωάννη.

πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα που βρίσκεται εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Καραστέριου Ιωάννη. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής (Δ. Αριστοτέλη, Π.Ε. Χαλκιδικής).



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

2. Σύντομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για διώροφο κτίσμα προ του 1955 με τετράρριχτη στέγη. Ο φέρων οργανισμός του διώροφου κτιρίου αποτελείται από λιθοδομή με αργούς λίθους περίπου 50 εκ. στην στάθμη του ισογείου, ενώ ο όροφος αποτελείται από ξυλόπηκτη τοιχοποιία με ξύλινα οριζόντια πηχάκια που δημιουργούν τοιχοποιία με πλήρωση των κενών με πέτρες (ξυλόπηκτη τοιχοποιία-τσατμαδότοιχος). Η επικάλυψη του διώροφου κτίσματος αποτελείται από ξύλινη τετράρριχτη σκεπή με κεραμίδια.

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

Κτίσμα που βρίσκεται εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής.

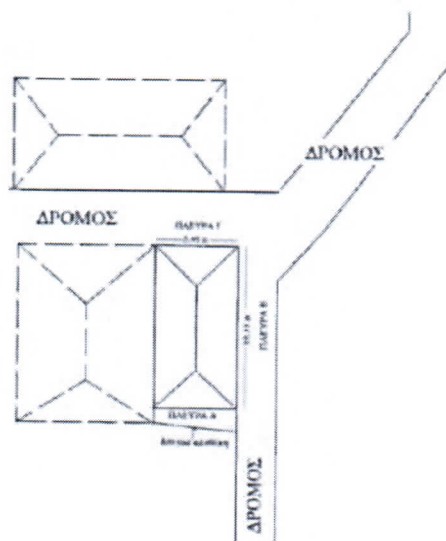
4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενος ιδιοκτήτης, με βάση τα στοιχεία που αναγράφονται στο διαβιβαστικό του Δήμου Αριστοτέλη, εμφανίζονται οι κληρονόμοι Καραστέριου Ιωάννη, οι οποίοι δεν παρευρέθηκαν στην αυτοψία.

5. Ιστορικό

Στις 12-09-2025 αρμόδιος μηχανικός του Δήμου Αριστοτέλη εκπόνησε αυτοψία, επί του κτίσματος, κατόπιν καταγγελίας. Με βάση τις παρατηρήσεις της αυτοψίας αυτής, η παθολογία της κατασκευής εκδηλώνεται ως εξής: αποκόλληση των επιχρισμάτων, τόσο στην στάθμη του ορόφου όσο και του ισογείου, λόγω της παλαιότητας και της μακροχρόνιας έλλειψης συντήρησης. Πιο συγκεκριμένα, η πλευρά Α εμφανίζει έντονες αποκολλήσεις των επιχρισμάτων, αποκαλύπτοντας την πλίνθινη καμινάδα του κτηρίου, από την οποία έχουν καταπέσει τμήματα, πάνω στην ισόγεια αποθήκη που εφάπτεται στο κτήριο. Επιπλέον έχει αποκαλυφθεί σε μεγάλη έκταση η τοιχοποιία της Α πλευράς (τσατμαδότοιχος) λόγω αποκόλλησης των επιχρισμάτων όπως επίσης η πλευρά παρουσιάζει απόκλιση από την κατακόρυφο. Η ισόγεια αποθήκη που βρίσκεται στην πλευρά Α στην στάθμη του ισογείου δεν παρουσιάζει σημαντικές φθορές πέρα από τις αποκολλήσεις των επιχρισμάτων. Οι πλευρές Β και Γ στην στάθμη του ορόφου (έρκερ-σαχνισί) έχουν ρηγματώσεις σε διάφορα τμήματα όπως επίσης φέρουν έντονες αποκολλήσεις των επιχρισμάτων αποκαλύπτοντας την τοιχοποιία (τσατμαδότοιχος), όσον αφορά την στάθμη του ισογείου στις ίδιες πλευρές η λιθοδομή έχει αποκαλυφθεί σε μεγάλο μέρος λόγω της αποκόλλησης του τελικού επιχρίσματος. Τα ξύλινα κουφώματα (παντζούρια) της πλευράς Β έχουν καταστραφεί, καθώς τμήματα τους έχουν αποκολληθεί, ενώ από την πλευρά Α & Γ φαίνονται σε καλύτερη κατάσταση. Τα κεραμίδια από την στέγη σε διάφορα σημεία έχουν αποκολληθεί με κίνδυνο πτώσης επί της κοινοτικής οδού.

ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΟΨΗ :



Φωτ 2 Σκαρίφημα αυτοψίας αρμόδιου μηχανικού Δήμου Αριστοτέλη.



Φωτ 3 Όψεις Α & Β

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Το κτίσμα παρουσιάζει έντονες φθορές στο επίπεδο του ορόφου. Πιο συγκεκριμένα, αποκολλήσεις επιχρισμάτων και έντονες ρηγματώσεις, καθώς και τοπική αποδόμηση της πλήρωσης των τσατμαδότοιχων. Τμήμα της τοιχοποιίας της καμινάδας έχει καταπέσει. Στο επίπεδο του ισόγειου παρουσιάζονται αποκολλήσεις επιχρισμάτων λόγω υγρασίας. Τμήμα της στέγης έχει καταρρεύσει. Η πρόσβαση στο εσωτερικό του κτιρίου δεν ήταν δυνατή.



Φωτ 4 Όψη Β



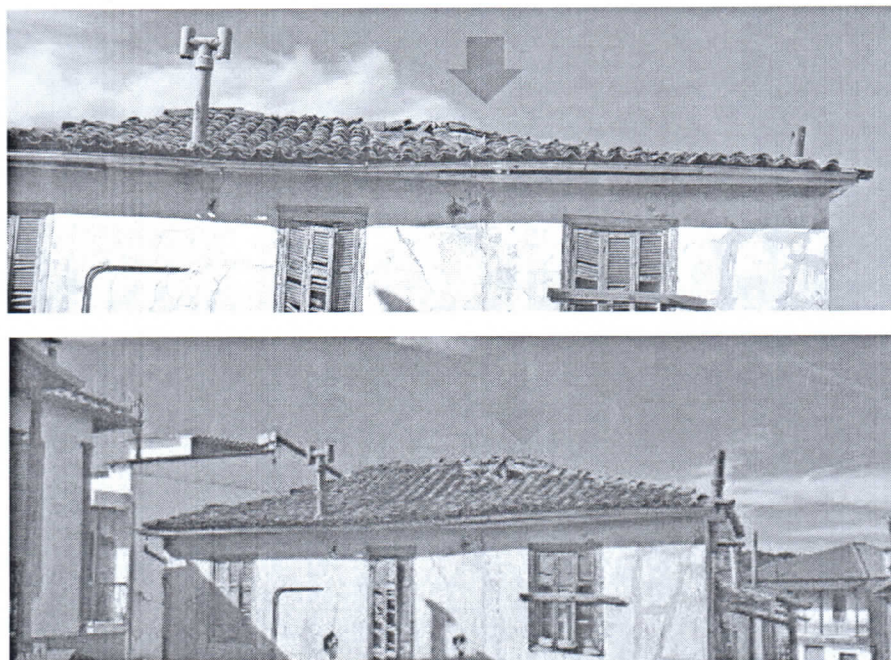
Φωτ 5 Όψη Γ



Φωτ 6 Όψη Β & Γ



Φωτ 7 Λεπτομέρεια όψης Α



Φωτ 7-8 Λεπτομέρειες στέγης, όπου διακρίνεται το τμήμα της στέγης που έχει καταπέσει

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

ELEONORA ΚΟΥΠΙΔΟΥ

04/11/2025 11:56

Ελεονώρα Κουπίδου
Αρχιτέκτων μηχανικός

ZOI BALTZOPOULOU

04/11/2025 13:24

Ζωή Μπαλτζοπούλου
Αρχιτέκτων μηχανικός

GEORGIA PAPACHRISTODOULOU
04/11/2025 15:52

Γεωργία Παπαχριστοδούλου
Πολιτικός μηχανικός

VASILEIOS KIOURTZOGLU
2025.11.05 12:48:40+02'00'

Βασίλειος Κιουρτζόγλου
Πολιτικός μηχανικός

**ANTONIA
A
MAVRO
UDI** Digitally signed
by ANTONIA
MAVROUDI
Date:
2025.11.10
11:04:19
+02'00'

IOANNIS TSOCHATZOPOULOS
06/11/2025 11:18
Ιωάννης Τσοχατζόπουλος
Πολιτικός μηχανικός

Αντωνία Μαυρουδή
Αρχιτέκτων μηχανικός



**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 ΠΡΑΚΤΙΚΑ
της 12ης/2025 (05.11.2025) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ**

Σήμερα, ημέρα Τετάρτη 5 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 Επικινδύνων 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. **Βασίλειο Κιουρτζόγλου**, πολιτικό μηχανικό, υπάλληλο 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 162/31-10-2025).

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 4η

(Θέμα 4ο της ημερήσιας διάταξης)

«Λήψη απόφασης σχετικά με ένα επικίνδυνα ετοιμόρροπο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Κληρονόμων Ιωάννη Καραστέριου»

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 Επικινδύνων 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 31785/19-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 141/16.10.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας, φερόμενου ιδιοκτήτη Κληρονόμων Ιωάννη Καραστέριου».
- (5) Την υπ. αριθμ. πρωτ. 154/22-10-2025 πρόσκληση (εντολή) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής για τη διενέργεια της 19ης/2025 αυτοψίας της ΕΕΠΕΤ.
- (6) Την με αρ. πρωτ. 158/2025 αυτοψία της Ε.ΕΠ.ΕΤ, επί κτίσματος εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, σύμφωνα με την οποία: «6.Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας: Το κτίσμα παρουσιάζει έντονες φθορές στο επίπεδο του ορόφου. Πιο συγκεκριμένα, αποκολλήσεις επιχρισμάτων και έντονες ρηγματώσεις, καθώς και τοπική αποδόμηση της πλήρωσης των τσατμαδότοιχων. Τμήμα της τοιχοποιίας της καμινάδας έχει καταπέσει. Στο επίπεδο του ισογείου παρουσιάζονται αποκολλήσεις επιχρισμάτων λόγω υγρασίας. Τμήμα της στέγης έχει καταρρεύσει. Η πρόσβαση στο εσωτερικό του κτιρίου δεν ήταν δυνατή».
- (7) Την με αριθμ. πρωτ. 162/31-10-2025 πρόσκληση σε συνεδρίαση της ΕΕΠΕΤ χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης (12η/2025), προς τα μέλη της Επιτροπής, για την διεξαγωγή της παρούσης 12ης/2025 (05.11.2025) 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 εντός Ιστορικού τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής.
- (ii) Ο Δήμος Αριστοτέλη προέβη στις αναγκαίες ενέργειες για την κατά το νόμο διαδικασία και διαβίβασε στην ΕΕΠΕΤ τα σχετικά και κυρίως Τεχνική Έκθεση Αυτοψίας 31785/19-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 141/16.10.2025) σύμφωνα με την οποία διαπιστώνονται οι ενδείξεις ετοιμορροπίας του κτίσματος.
- (iii) Το εξεταζόμενο κτίσμα είναι σε κακή κατάσταση διατήρησης ειδικά στο επίπεδο του ορόφου. Η στέγη έχει καταρρεύσει στο μεγαλύτερο τμήμα της και το κτίριο είναι εκτεθειμένο στις καιρικές συνθήκες. Διαπιστώθηκαν αποκολλήσεις επιχρισμάτων και έντονες ρηγματώσεις, καθώς και τοπική αποδόμηση της πλήρωσης των τσατμαδότοιχων. Τμήμα της τοιχοποιίας της καμινάδας έχει καταπέσει. Στο επίπεδο του ισογείου παρουσιάζονται αποκολλήσεις επιχρισμάτων λόγω υγρασίας. Τέλος, το κτίσμα δεν διαθέτει ιδιαίτερα μορφολογικά ή τυπολογικά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά.

Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:

Χαρακτηρίζει το κτίσμα ως επικίνδυνα ετοιμόρροπο στο τμήμα του ορόφου και επιβάλλει την κατεδάφιση του τμήματος αυτού με την λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για την ασφάλεια προσώπων και πραγμάτων και εντός της προθεσμίας που θέτει ο νόμος.

Πιο συγκεκριμένα:

(α) κατεδάφιση του ορόφου από το δάπεδο του ορόφου και άνωθεν έως και τη στέγη. Κατά την προετοιμασία της κατεδάφισης θα πρέπει να διερευνηθεί η τεχνική μορφή επαφής του κτίσματος (μεσοτοιχία ή εξωτερικός τοίχος) στις πλευρές όπου υπάρχει επαφή με όμορες ιδιοκτησίες, έτσι ώστε να ληφθούν όλα τα αναγκαία μέτρα μόνιμης εξασφάλισης των όμορων κτισμάτων.

(β) διατήρηση των δαπέδων του ορόφου προκειμένου να προστατευτεί κατά το δυνατόν ο υποκείμενος ισόγειος χώρος, καθώς και κατασκευή δικτύωματος από ξύλινα ή μεταλλικά στοιχεία και επικάλυψη με λαμαρίνα (ή άλλο προστατευτικό φύλλο), κατάλληλα στερεωμένη, για την στέγαση των ασκεπών επιφανειών του κτηρίου (ισόγειο), για την προστασία από τα όμβρια.

(γ) την κάλυψη των όψεων του κτίσματος στο επίπεδο του ισογείου επί των κοινοχρήστων οδών με πυκνό δίκτυ εργοταξίου προκειμένου να προστατευτούν οι διερχόμενοι από πιθανή πτώση επιχρισμάτων.

(δ) την προσθήκη κατάλληλης σήμανσης ενημέρωσης του κοινού σχετικά με την επικινδυνότητα του κτίσματος.

(ε) Φωτογραφική τεκμηρίωση των εξωτερικών όψεων του κτίσματος προ της κατεδάφισης.

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 αποκλείεται οποιαδήποτε ένσταση ή παρέμβαση σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 13-04-1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών».

Σημειώνεται ότι οι φερόμενοι ιδιοκτήτες Κληρονόμοι Καραστέριου δεν παρευρέθηκαν στην συνεδρίαση της Επιτροπής επί τόπου της αυτοψίας. Στη συνεδρίαση της Επιτροπής, μέσω τηλεδιάσκεψης, παρευρέθηκε η εξουσιοδοτημένη μηχανικός των φερόμενων ιδιοκτητών Ειρήνη Καραστέργιου και ενημερώθηκε για τις διαπιστώσεις της Επιτροπής.