



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

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

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

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 : eepep@damt.gov.gr

ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟ ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗ
Α) Κεντρικό πρωτόκολλο
info@dimosaristoteli.gr
Β) Δ/ση Δόμησης
roleodomia@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 επικίνδυνων 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



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

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

ΑΡΝΑΙΑ, 30 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2025
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 155/2025

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΜΕ ΣΤΕΓΗ ΕΝΤΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΤΟΠΟΥ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΑΡΝΑΙΑΣ (ΦΕΚ 759/Β/1986)
ΘΕΣΗ: Ο.Τ. 71, ΑΡΝΑΙΑ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΧΡΥΣΟΥΛΑ ΡΕΠΑΝΗ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 30-10-2025, ημέρα Πέμπτη και ώρα 9:00 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 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.

πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα που βρίσκεται στο Ο.Τ. 71, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Χρυσούλας Ρεπάνη. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται το Ο.Τ. 71, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής (Δ. Αριστοτέλη, Π.Ε. Χαλκιδικής).



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

2. Σύνοψη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για παλαιό διώροφο κτίσμα, με τρίριχτη στέγη και αύλειο χώρο. Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου αποτελείται από λιθοδομή με αργούς λίθους περίπου 50 εκ. στη στάθμη του ισογείου, ενώ ο όροφος αποτελείται από ξυλόπηκτη τοιχοποιία με λιθοπλήρωση (τσατμαδότοιχος). Στον αύλειο χώρο και απέναντι από το κτίσμα, υπάρχουν ισόγεια κεραμοσκεπή στέγαστρα που στηρίζονται στην μπροστινή τους πλευρά σε ξύλινες κολώνες και στην πίσω τους πλευρά στον λιθοκτιστο περιμετρικό μαντρότοιχο της αυλής, δημιουργώντας ένα αίθριο στο εσωτερικό του οικοπέδου. Η τοιχοποιία του μαντρότοιχου αποτελείται από λιθοδομή, σε συνδυασμό με ξυλόπηκτη τοιχοποιία με μπαγδατί στη βορειοανατολική γωνία.

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

Κτίσμα που βρίσκεται στο Ο.Τ. 71, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής.

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

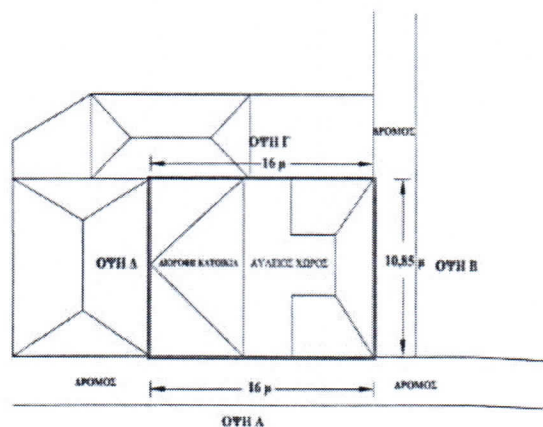
Ως φερόμενος ιδιοκτήτης, με βάση τα στοιχεία που αναγράφονται στο διαβιβαστικό του Δήμου Αριστοτέλη, εμφανίζεται η Χρυσούλα Ρεπάνη, η οποία παρευρέθηκε στην αυτοψία μαζί με την μηχανικό της.

5. Ιστορικό

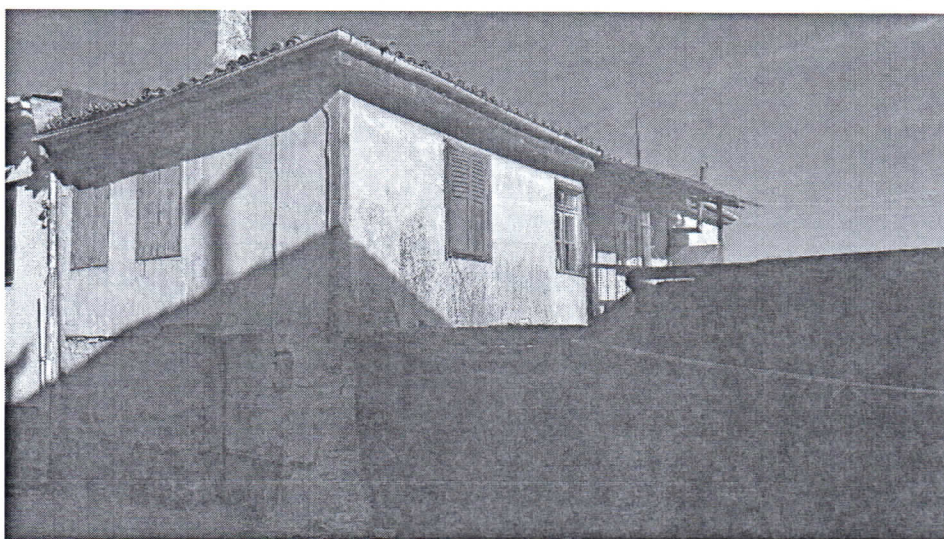
Στις 03-09-2025 αρμόδιος μηχανικός του Δήμου Αριστοτέλη εκπόνησε αυτοψία, επί του κτίσματος, κατόπιν καταγγελίας. Με βάση τις παρατηρήσεις της αυτοψίας αυτής, η παθολογία της κατασκευής εκδηλώνεται ως εξής: αποσύνθεση της μάζας των λιθοδομών, λόγω της παλαιότητας και της μακροχρόνιας έλλειψης συντήρησης κυρίως στο τμήμα τις τοιχοποιίας του αύλειου χώρου. Πιο συγκεκριμένα στη στάθμη του ισογείου της τοιχοποιίας του αύλειου χώρου της όψης Β (όπου συνορεύει με κοινόχρηστη οδό) παρουσιάζεται εξωτερικά συντριπτική αποδιοργάνωση της μάζας της λιθοδομής στο σύνολο της. Επιπλέον, η όψη Γ της διώροφης κατοικίας (όπου συνορεύει με όμορη ιδιοκτησία) παρουσιάζει ρηγματώσεις στις τοιχοποιίες με μερική αποκόλληση των τελικών επιχρισμάτων. Η στάθμη του ορόφου παρουσιάζει απόκλιση από την κατακόρυφο με κίνδυνο πτώσης υλικών σε διπλανή ιδιοκτησία. Επίσης, παρουσιάζονται ρηγματώσεις, οριζόντιες και κατακόρυφες στην στάθμη του ορόφου στην όψη Β της διώροφης κατοικίας (όπου συνορεύει με κοινόχρηστη οδό).

Παρατηρείται ότι στην όψη Β της τοιχοποιίας του αύλειου χώρου, η οποία φέρει σημαντική αποδιοργάνωση της μάζας, έχουν γίνει προγενέστερες πρόχειρες εργασίες στήριξης με οριζόντιες

ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΟΨΗ :



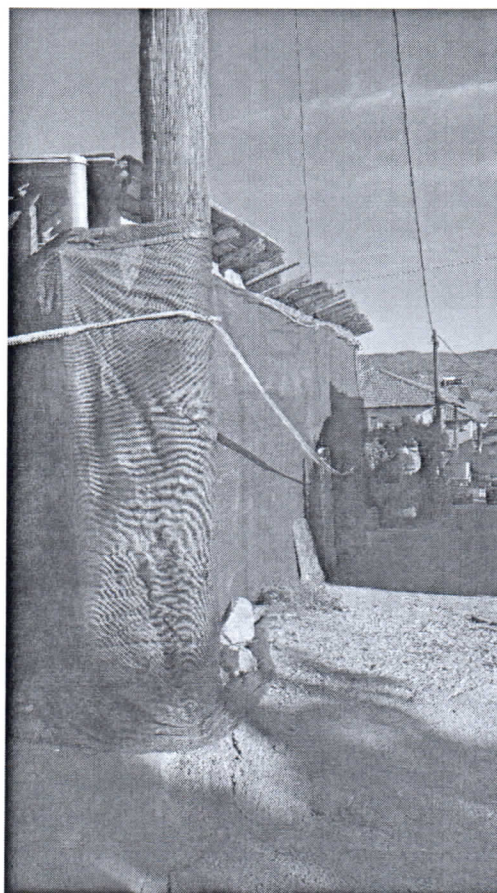
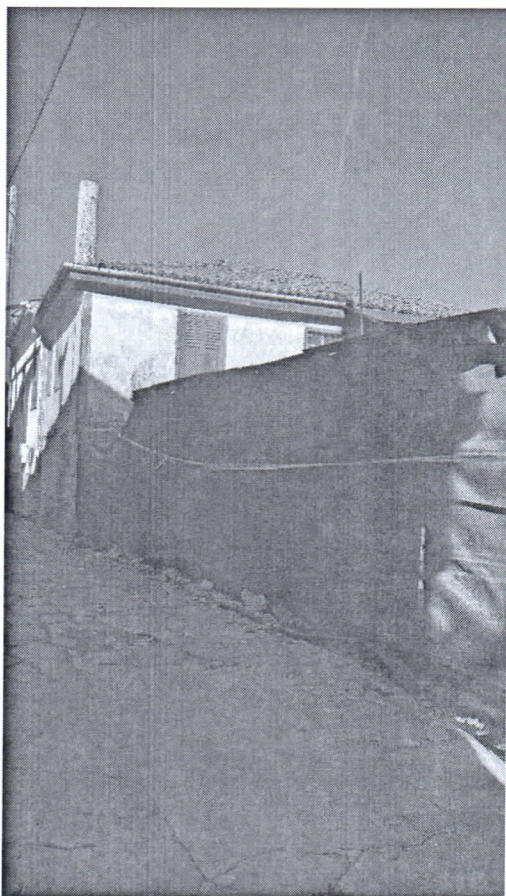
Φωτ 2 Σκαρίφημα αυτοψίας αρμόδιου μηχανικού Δήμου Αριστοτέλη.



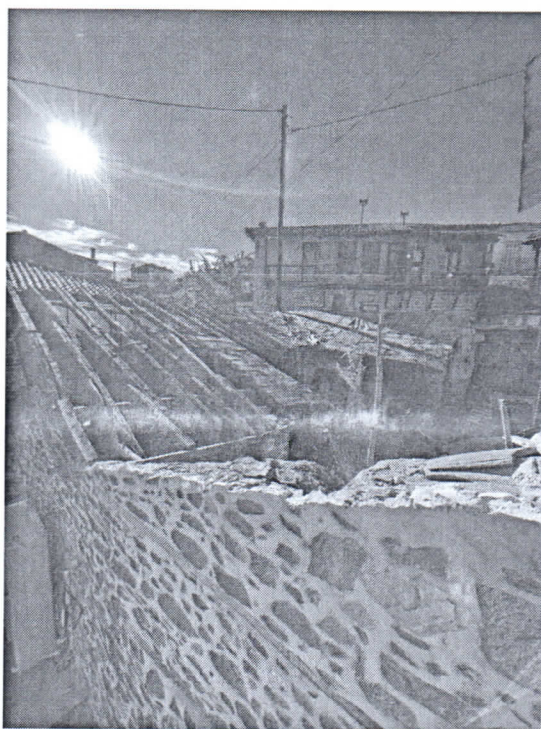
Φωτ 3 Όψη Α (επί της οδού)

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Σελίδα 3 από 6



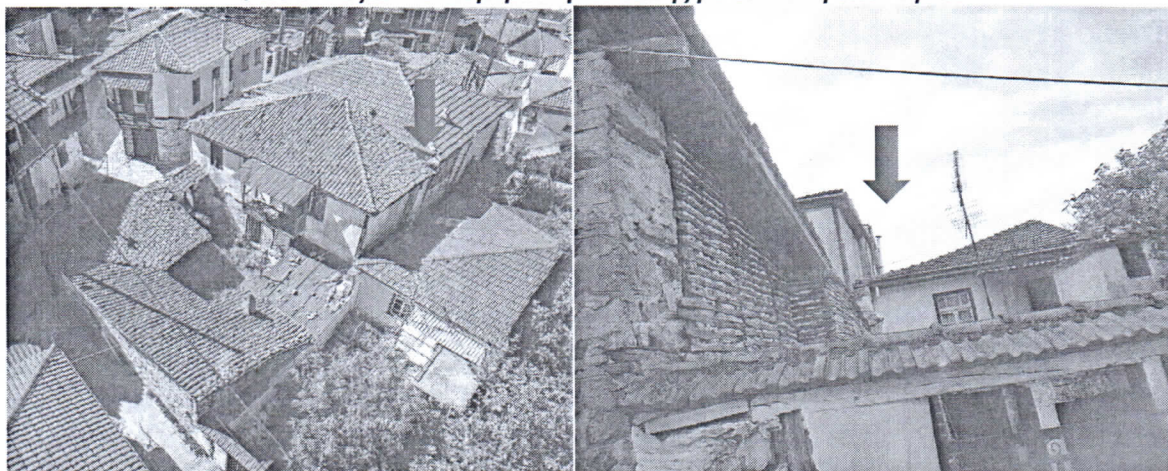
Φωτ 4-5 Λεπτομέρεια του αύλειου χώρου στη συμβολή των οδών Α & Β



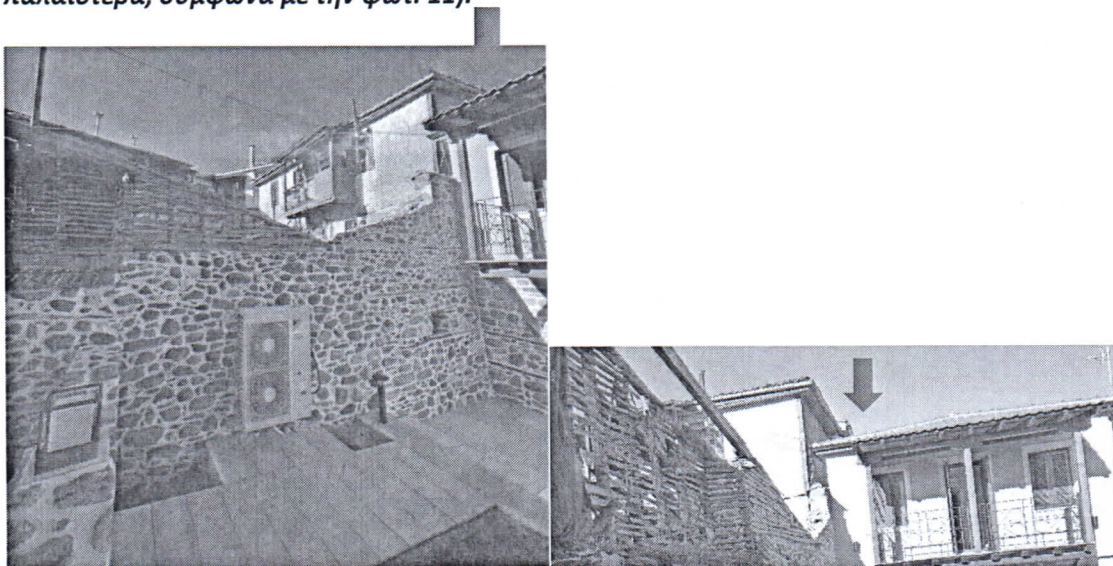
Φωτ 6 Λεπτομέρεια αύλειου χώρου (στέγαστρα)



**Φωτ : Αριστερά: Λεπτομέρεια εξώστη εντός αύλειου χώρου
Φωτ 8: Δεξιά: Λεπτομέρεια γειτνίασης με διπλανή ιδιοκτησία**



Φωτ 9-10 Φωτογραφίες από αρχείο ιδιοκτήτριας, όπου φαίνεται η γειτνίαση με τη διπλανή ιδιοκτησία στο παρελθόν (διαπιστώνεται ότι το εξεταζόμενο κτίριο παραμένει ίδιο, ενώ το διπλανό έχει προσαύξηση του συνολικού του ύψους και αλλαγές στη μορφολογία του σε σχέση με παλαιότερα, σύμφωνα με την φωτ. 11).



Φωτ 11-12 Λεπτομέρεια γειτνίασης (σημερινή κατάσταση)

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

ELEONORA KOUPIDOU
04/11/2025 12:45

Ελεονώρα Κουπίδου
Αρχιτέκτων μηχανικός

ZOI BALTZOPOULOU
04/11/2025 13:25

Ζωή Μπαλτζοπούλου
Αρχιτέκτων μηχανικός

GEORGIA PAPACHRISTODOULOU
04/11/2025 15:42

Γεωργία Παπαχριστοδούλου
Πολιτικός μηχανικός

VASILEIOS KIOURTZOGLU
2025.11.05 12:51:21+02'00'

Βασίλειος Κιουρτζόγλου
Πολιτικός μηχανικός

ANTONIA Digitally signed
MAVROU by ANTONIA
DI MAVROUDI
Date: 2025.11.10
11:06:18 +02'00'

IOANNIS TSOCHATZOPOULOS
06/11/2025 11:12

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 ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ
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, Βασίλειο 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 περιέχονται 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 ένα επικίνδυνα ετοιμόρροπο κτίσμα, στο Ο.Τ. 71, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Χρυσούλας Ρεπάνη.»

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 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.
- (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. 155/2025 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: Στο διώροφο κτίσμα εμφανίζονται σημειακές αποκολλήσεις επιχρισμάτων και κεραμιδιών. Όλα τα ξύλινα στοιχεία παρουσιάζουν μικρές φθορές. Ο εξώστης επί της όψης που βρίσκεται στο εσωτερικό του αύλειου χώρου εμφανίζει μια ελαφριά απόκλιση από την οριζόντια. Το κτίριο δεν παρουσιάζει εμφανείς ρηγματώσεις ή απόκλιση από την κατακόρυφο. Η λιθοδομή του αύλειου χώρου παρουσιάζει έντονες αποκολλήσεις επιχρισμάτων, ρηγματώσεις και απόκλιση από την κατακόρυφο, ωστόσο διαπιστώθηκε ότι έχουν ήδη ληφθεί τα απαραίτητα προσωρινά μέτρα προστασίας. Τα ξύλινα στοιχεία στα στέγαστρα του αύλειου χώρου παρουσιάζουν έντονες φθορές στα δομικά τους στοιχεία, ενώ μεγάλο μέρος αυτών έχει ήδη αφαιρεθεί για λόγους ασφαλείας και θα επαναποθετηθεί κατά τις εργασίες αποκατάστασης. Η πρόσβαση στο εσωτερικό του οικοπέδου, όσο και στο εσωτερικό του κτιρίου ήταν αδύνατη, λόγω των προσωρινών μέτρων ασφαλείας».*
- (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 29282/04-09-2025 (ΑΠ

ΕΕΠΕΤ 128/29.09.2025), σύμφωνα με την οποία διαπιστώνονται οι ενδείξεις ετοιμορροπίας του κτίσματος.

- (iii) Στον περιβάλλοντα χώρο της εξεταζόμενης κατασκευής (λιθοδομή) έχουν ήδη ληφθεί προσωρινά μέτρα ασφάλειας.
- (iv) Το κτίσμα εμφανίζει ενδείξεις κοινής επικινδυνότητας και όχι ετοιμορροπίας, καθώς δεν διαπιστώνονται σοβαρές βλάβες (ρηγματώσεις, απόκλιση από την κατακόρυφο) που να παραπέμπουν σε συνθήκες επικίνδυνης ετοιμορροπίας. Η λιθοδομή του αύλειου χώρου, συμβάλει στη διαμόρφωση κατάστασης ετοιμορροπίας λόγω της θέσης της στη συμβολή κοινόχρηστων οδών, ωστόσο έχουν ήδη ληφθεί προσωρινά μέτρα ασφάλειας.

Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:

Χαρακτηρίζει το κτίσμα και τη λίθινη περιτοίχιση ως **κοινά επικίνδυνα** και εντέλει τα παρακάτω άμεσα μέτρα προστασίας για το κτίσμα, πέραν των μέτρων που ήδη έχουν ληφθεί για τη λίθινη περιτοίχιση:

(α) την κάλυψη τμήματος της όψης του ισογείου του κτίσματος (από την περίφραξη μέχρι την κεντρική του είσοδο) επί της κοινόχρηστης οδού με πυκνό δίκτυο εργοταξίου προκειμένου να προστατευτούν οι διερχόμενοι από πιθανή πτώση επιχρισμάτων.

(β) την αφαίρεση των ετοιμορροπων στοιχείων της στέγης (αποκολλημένα κεραμίδια) στην όψη επί της κοινόχρηστης οδού.

(γ) την προσθήκη κατάλληλης σήμανσης ενημέρωσης του κοινού σχετικά με την επικινδυνότητα των κατασκευών.

Τα παραπάνω μέτρα είναι αναγκαία αλλά όχι περιοριστικά στην περίπτωση που η φερόμενη ιδιοκτήτρια επιθυμεί να προχωρήσει σε ριζικότερα μέτρα άρσης της ετοιμορροπίας.

Η παρούσα απόφαση διαβιβάζεται προς την οικεία ΥΔΟΜ και τον οικείο Δήμο προς εκτέλεση των προβλεπόμενων κατά τον νόμο ενεργειών. Σημειώνεται ότι για την παρούσα απόφαση 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 του κτίσματος οι προβλεπόμενες παραπάνω διαδικασίες που θα εκπονηθούν από τον Δήμο Αριστοτέλη θα πρέπει να έχουν τον χαρακτήρα του επείγοντος.

Σημειώνεται ότι η φερόμενη ιδιοκτήτρια Χρυσούλα Ρεπάνη, μαζί με την εξουσιοδοτημένη μηχανικό Ειρήνη Καραστέργιου, παρευρέθηκαν στην συνεδρίαση της Επιτροπής επί τόπου της αυτοψίας και ενημερώθηκαν για τις διαπιστώσεις της Επιτροπής.



**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 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 2η

(Θέμα 2ο της ημερήσιας διάταξης)

«Λήψη απόφασης σχετικά με ένα επικίνδυνα ετοιμόρροπο κτίσμα, εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 759/Β/1986) στην Αρναία Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας, φερόμενου ιδιοκτήτη Πέτρου Κωνσταντινίδη»

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 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, φερόμενου ιδιοκτήτη Θεοχάρη Γραμμένου».
- (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. 156/2025 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 διώροφο κτίσμα παρουσιάζει σημαντικές φθορές και αλλοιώσεις στα επιχρίσματα και στα ξύλινα στοιχεία στο επίπεδο του ορόφου (περιμετρικό σαχνισί). Τόσο το ισόγειο, όσο και η στέγη είναι σε καλή κατάσταση. Ο εξώστης στον όροφο, επί της κύριας όψης του κτιρίου, φαίνεται ως μεταγενέστερη προσθήκη και δείχνει σε καλή κατάσταση. Οι σημαντικότερες αλλοιώσεις στο κτίριο εντοπίζονται στην όψη επί της παρόδου και στο επίπεδο του ορόφου. Πιο συγκεκριμένα, τμήμα της καπνοδόχου έχει καταπέσει και κάποια από τα κουφώματα είναι κατεστραμμένα με σπασμένους υαλοπίνακες, ενώ τα ξύλινα δοκάρια του σαχνισιού παρουσιάζουν σημαντικές φθορές και αλλοιώσεις. Φαίνεται να έχουν ληφθεί προσωρινά μέτρα για την αντιστήριξη της καπνοδόχου. 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 29284/04-09-2025

(ΑΠ ΕΕΠΕΤ 129/29.09.2025) σύμφωνα με την οποία διαπιστώνονται οι ενδείξεις ετοιμορροπίας του κτίσματος.

- (iii) Το κτίσμα εμφανίζει ενδείξεις κοινής επικινδυνότητας και όχι ετοιμορροπίας, καθώς δεν διαπιστώνονται σοβαρές βλάβες (ρηγματώσεις, απόκλιση από την κατακόρυφο) που να παραπέμπουν σε συνθήκες επικίνδυνης ετοιμορροπίας, καθώς το ισόγειο και η στέγη είναι σε καλή κατάσταση. Το περιμετρικό σαχνισί του ορόφου, συμβάλει στη διαμόρφωση κατάστασης επικινδυνότητας λόγω της θέσης του κατά μήκος των όψεων του κτιρίου επί κοινόχρηστων οδών, ωστόσο έχουν ήδη ληφθεί προσωρινά μέτρα ασφάλειας.

Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:

Χαρακτηρίζει το κτίσμα ως κοινά επικίνδυνο και εντέλει τα παρακάτω άμεσα μέτρα προστασίας για το κτίσμα, πέραν των μέτρων που ήδη έχουν ληφθεί για την αντιστήριξη της καπνοδόχου:

- (α) την κάλυψη των όψεων του κτίσματος στο επίπεδο του ορόφου επί των κοινοχρήστων οδών με πυκνό δίκτυο εργοταξίου προκειμένου να προστατευτούν οι διερχόμενοι από πιθανή πτώση επιχρισμάτων.
- (β) την αφαίρεση των σπασμένων κουφωμάτων και υαλοπινάκων και την σφράγιση των ανοιγμάτων αυτών με ανθεκτικό κόντρα πλακάξ προκειμένου να προστατευτεί το εσωτερικό του κτίσματος από τις καιρικές συνθήκες.
- (γ) την αντιστήριξη του περιμετρικού σαχνισιού στις όψεις επί των κοινοχρήστων οδών.
- (δ) την προσθήκη κατάλληλης σήμανσης ενημέρωσης του κοινού σχετικά με την επικινδυνότητα του κτίσματος.

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

Η παρούσα απόφαση διαβιβάζεται προς την οικεία ΥΔΟΜ και τον οικείο Δήμο προς εκτέλεση των προβλεπόμενων κατά τον νόμο ενεργειών. Σημειώνεται ότι για την παρούσα απόφαση 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 του κτίσματος οι προβλεπόμενες παραπάνω διαδικασίες που θα εκπονηθούν από τον Δήμο Αριστοτέλη θα πρέπει να έχουν τον χαρακτήρα του επείγοντος.

Σημειώνεται ότι φερόμενος ιδιοκτήτης είναι ο Πέτρος Κωνσταντινίδης (κάτοικος εξωτερικού) και όχι ο Θεοχάρης Γραμμένος, καθώς επικοινωνήσε τηλεφωνικά η μητέρα του φερόμενου ιδιοκτήτη Ελένη Γραμμένου. Στη συνεδρίαση της Επιτροπής, μέσω τηλεδιάσκεψης, παρευρέθηκε η εξουσιοδοτημένη μηχανικός του φερόμενου ιδιοκτήτη Σοφία Τσιρώνη και ενημερώθηκε για τις διαπιστώσεις της Επιτροπής.