



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΘΡΑΚΗΣ  
**1<sup>η</sup> ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**  
**ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΝ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ**  
**ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**  
**(Ε.ΕΠ.ΕΤ. Κ.Μ.)**

**Νάουσα, 23 Μαρτίου 2026**  
**ΑΡ.ΠΡΩΤ. 23/2026**

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: **ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ**  
ΘΕΣΗ: επί της οδού 17ης Οκτωβρίου 17, στην Νάουσα  
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ **Καραγιαννοπούλου Βασιλική**

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ της 1ης ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ ΤΗΣ ΑΔΜΟ, ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Στις **23-03-2026**, ημέρα Δευτέρα και ώρα **10:30 π.μ.** συγκλήθηκε η 1η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του άρθρου 23 του ν 4787/2021 (Α 44), σύμφωνα με την με ΑΠ 8294/29-01-2026 (ΥΟΔΔ' 90) Απόφαση της Γενικής Δ/σης Χωροταξικής Περιβαλλοντικής & Αγροτικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, με την οποία συγκροτήθηκε κατόπιν και της με Αρ.Πρωτ. 20/13-03-2026 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

5. Σοφία Σαρίκου, Αρχιτέκτονας Μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ
6. Γεωργία Παπαχριστοδούλου, Πολιτικό Μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ
7. Ιωάννης Τσοχατζόπουλος, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Νεαπόλεως Συκεών
8. Αντωνία Μαυρουδή, Αρχιτέκτονας Μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Η με αρ. Πρωτ. ΑΠ. **27686/02-12-2025** έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νάουσας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, για επικίνδυνη κατασκευή ιδιοκτησίας της κυρίας Βασιλικής Καραγιαννόπουλου που βρίσκεται επί της οδού 17ης Οκτωβρίου 17 την Νάουσα και αφορά παλαιά, διώροφη, κεραμοσκεπής, εγκαταλελειμμένη κατοικία. Η παραπάνω ειδοποίηση εισήλθε στην Υπηρεσία μας στις **02-12-2025** και έλαβε αρ. Πρωτ. **Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 2**.

**1. Θέση**

Το κτίσμα βρίσκεται επί της οδού 17ης Οκτωβρίου 17, στην Νάουσα με ΚΑΕΚ: 160350303051 / Εμβαδόν: 214.26 τ.μ. Συντεταγμένες κεντροειδούς: Χ 336377.65, Υ 4499421.89 και αφορά επικίνδυνη παλαιά, διώροφη, με κεραμοσκεπή, εγκαταλελειμμένη κατοικία άνω των 100 ετών. Το οίκημα αποτυπώνεται τόσο σε χάρτες του 1951 όσο και στον χάρτη του 1928 και κρίνοντας από τα υλικά πιθανολογείται ότι είναι προγενέστερο των τελευταίων 100 ετών, ενώ δεν έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο. Η θέση του κτιρίου παρουσιάζεται στο παρακάτω σκαρίφημα του κτηματολογίου όπου παρατίθενται και οι συντεταγμένες σε Προβολικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87.



**ΚΑΕΚ: 160350303051 / Εμβαδόν: 214.26 τ.μ.**

**Συντεταγμένες κεντροειδούς: X = 336377.65, Y = 4499421.89**

*Πληκτρολογήστε τις συντεταγμένες κεντροειδούς στην περίπτωση υποβολής ηλεκτρονικής δήλωσης, όταν σας ζητηθούν.*

A/A	X	Y
1	336387.58	4499419.38
2	336388.01	4499418.62
3	336386.79	4499418.07
4	336374.44	4499412.52
5	336373.98	4499413.39
6	336372.55	4499416.09
7	336371.36	4499418.57
8	336367.93	4499423.15
9	336366.88	4499424.71
10	336367.14	4499424.83
11	336379.84	4499430.85
12	336380.80	4499431.31
13	336387.58	4499419.38

*Οι συντεταγμένες των κορυφών σε ΕΓΣΑ '87 (Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987) προκύπτουν δυναμικά από μετασχηματισμό του προβολικού συστήματος συντεταγμένων Web Mercator (EPSG: 3857) και μπορεί να εμφανίζουν χαρτογραφικές αποκλίσεις έως 5cm.*

## 2. Σύνομη περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του κτίσματος

Επί του παρόντος, διατηρείται μόνο η πρόσοψη του κτιρίου, η οποία εμφανίζει σημαντικές φθορές, απώλεια μάζας και ρηγματώσεις. Ο εξώστης, καθώς και τα υπόλοιπα δομικά στοιχεία (όπως τα γείσα της στέγης και τα ξύλινα κουφώματα), κρίνονται εξαιρετικά επικίνδυνα προς κατάρρευση. Η οπίσθια όψη έχει ήδη καταρρεύσει, ενώ η στέγη παρουσιάζει έντονα φαινόμενα ολίσθησης.



Τα μεταλλικά και ξύλινα στοιχεία στους εξώστες, στα κιγκλιδώματα, στην περίφραξη, καθώς και στα στοιχεία ενίσχυσης των τοιχοποιιών περιμετρικά του κτιρίου, παρουσιάζουν έντονη διάβρωση και χρήζουν άμεση αντικατάσταση.



Το οπίσθιο τμήμα του κτιρίου δεν υφίσταται πλέον, καθώς έχει καταρρεύσει ολοσχερώς.

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

Πρόκειται για κτίσμα ηλικίας άνω των 100 ετών, βάσει των κατασκευαστικών τυπολογικών και μορφολογικών του χαρακτηριστικών. Το κτίριο αποτυπώνεται σε χάρτες τόσο του 1928 όσο και του 1951, ενώ δεν έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από τους αρμόδιους φορείς.

### 4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενος ιδιοκτήτης, με βάση τα στοιχεία που αναγράφονται στο διαβιβαστικό της ΥΔΟΜ Νάουσας, εμφανίζεται η κα Καραγιαννοπούλου Βασιλική.

### 5. Ιστορικό

Η επιτροπή συγκλήθηκε κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 27686/02-12-2025 έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νάουσας (με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία), σχετικά με την επικίνδυνη κατασκευή του θέματος και αφορά παλαιά, διώροφη, εγκαταλελειμμένη κατοικία με κεραμοσκεπή.

Το ισόγειο είναι κατασκευασμένο από πωρόλιθο και συμπαγή οπτόπλινθους (τούβλα), ενώ ο όροφος αποτελείται από μπαγδατί (ξύλινο σκελετό). Το σύνολο των στοιχείων του φέροντος οργανισμού και των στοιχείων πλήρωσης παρουσιάζει προχωρημένη αποσάθρωση. Τμήμα της πλάγιας όψης έχει ήδη καταρρεύσει, ενώ μεγάλο μέρος του κτίσματος έχει καλυφθεί από πλούσια βλάστηση, με όλες τις απορρέουσες αρνητικές συνέπειες. Επιπλέον, η στέγη εμφανίζει σημαντικές φθορές και μεμονωμένες υποχωρήσεις, όπως διαπιστώνεται μακροσκοπικά. Τα κουφώματα έχουν καταστραφεί σχεδόν ολοσχερώς και οι υαλοπίνακες είναι θρυμματισμένοι. Κατόπιν ελέγχου, το κτίριο κρίνεται επικινδύνως ετοιμόρροπο από δομική άποψη και επιβάλλεται η κατεδάφισή του.



Στις 23 Μαρτίου, η Ε.ΕΠ.ΕΤ. (Ειδική Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων) μετέβη στη Νάουσα, επί της οδού 17ης Οκτωβρίου 17, προκειμένου να διενεργήσει αυτοψία στην εν λόγω οικία και να αποτυπώσει τη φθορά και την επικινδυνότητα του κτιρίου.



**Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής**

**Σοφία Σαρίκου  
Αρχιτέκτων Μηχανικός.**

**Γεωργία Παπαχριστοδούλου  
Πολιτικός Μηχανικός**

**Ιωάννης Τσοχατζόπουλος  
Πολιτικός Μηχανικός**

**Αντωνία Μαυρουδή  
Αρχιτέκτων Μηχανικός**