



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. 25/2026

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: Διώροφη εγκαταλελειμμένη κατοικία ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ  
ΘΕΣΗ: επί της οδού Χρ. Λαναρά 39, στην Νάουσα  
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ Ζιάκα Αικατερίνης και Μπιζέκη Κωνσταντίνας

**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:

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

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

6. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
7. Η με αρ. Πρωτ. Η με αρ. Πρωτ. ΑΠ. 334/ 09-01-2026 έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νάουσας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, ιδιοκτησίας Ζιάκα Αικατερίνης και Μπιζέκη Κωνσταντίνας, που βρίσκεται επί της οδού Χρ. Λαναρά 39, στην Νάουσα και αφορά διώροφη εγκαταλελειμμένη, κατοικία προγενέστερη των τελευταίων εκατό ετών με κεραμοσκεπή. Η παραπάνω ειδοποίηση εισήλθε στην Υπηρεσία μας στις 02-12-2025 και έλαβε αρ. Πρωτ. Ε.ΕΠ.ΕΤ.ΚΜ 7.

**1. Θέση**

Το κτίσμα βρίσκεται επί της οδού Χρ. Λαναρά 39, στην Νάουσα και αφορά διώροφη εγκαταλελειμμένη, κατοικία προγενέστερη των τελευταίων εκατό ετών με κεραμοσκεπή, ιδιοκτησίας Ζιάκα Αικατερίνης και Μπιζέκη Κωνσταντίνας επί της οδού Χρ. Λαναρά 39, μ ΚΑΕΚ: 160350710009 / Εμβαδόν: 97.36 τ.μ. Συντεταγμένες κεντροειδούς: Χ 336195.26, Υ 4499052.2 Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.



**ΚΑΕΚ: 160350710009 / Εμβαδόν: 97.36 τ.μ.**

**Συντεταγμένες κεντροειδούς: X = 336195.26, Y = 4499052.25**

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

| A/A | X         | Y          |
|-----|-----------|------------|
| 1   | 336195.08 | 4499046.83 |
| 2   | 336187.50 | 4499053.91 |
| 3   | 336192.07 | 4499057.36 |
| 4   | 336197.97 | 4499056.61 |

|   |           |            |
|---|-----------|------------|
| 5 | 336200.37 | 4499056.47 |
| 6 | 336200.00 | 4499045.88 |
| 7 | 336195.08 | 4499046.83 |

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. Σύντομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για διώροφη, εγκαταλελειμμένη, κεραμοσκεπής κατοικία προγενέστερη των τελευταίων εκατό ετών. Το εγκαταλελειμμένο κτίσμα, είναι κατασκευασμένο από πουρόπετρα στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο από μπουλμέ και ξύλα. Σήμερα, παρουσιάζει σημαντικές αλλοιώσεις και φθορές τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά. Εξωτερικά τα επιχρίσματα έχουν αποκολληθεί και η στέγη καταστραφεί. Τα δομικά στοιχεία που αποτελούσαν κάποτε τον φέροντα οργανισμό καθώς και τα στοιχεία πλήρωσης του είναι σε πλήρη αποσάρθρωση. Η εικόνα του κτίσματος δηλώνει την απώλεια της στατικής επάρκειας και της συνοχής των δομικών στοιχείων που

συνέθεταν το πρώην οικοδόμημα. Για την ελέγχουσα θεωρείται επικινδύνως ετοιμόρροπο από άποψη δομική. Η δε τρωτότητα του κτίσματος είναι εμφανής από όλες τις όψεις του και τυχόν κατάρρευση του θα προκαλέσει πλήθος προβλημάτων, λόγω της θέσης στην οποία βρίσκεται.

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

Το κτίριο είναι προγενέστερο των 100 ετών, όπως προκύπτει από τα δομικά στοιχεία κατασκευής του.

### **4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς**

Οι φερόμενοι συνιδιοκτήτες είναι οι: Ζιάκα Αικατερίνη και η Μπιζέκη Κων/να.

### **5. Ιστορικό**

Η Επιτροπή συγκλήθηκε με την υπ' αρ. πρωτ 334/9-1-2026 έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Νάουσας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, της ιδιοκτησίας του θέματος. Από το υλικό κρίθηκε άμεση η επικινδυνότητα του και η ΕΕΠΕΤΚΜ μετεβη άμεσα στην Ναουσα για αυτοψία.

### **6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας**



Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε η πολύ κακή κατάσταση του κτίσματος και, επιπροσθέτως, οι δυσμενείς επεμβάσεις σε αυτό.



Παρατηρείται μίξη υλικών και τεχνοτροπιών με μεταγενέστερες προσθήκες, απώλεια μάζας, διάβρωση των ξύλινων στοιχείων, τοπικές καταρρεύσεις δομικών στοιχείων, έντονες ρηγματώσεις, διάβρωση της λιθοδομής και της θεμελίωσης και αποφλοιώσεις επιχρισμάτων.



Στη στέγη παρατηρούνται καταστροφή των δομικών στοιχείων σπασμένοι ορθοστάτες κορφιάδες ελκυστηρες τεγίδες και πετωμα, με διατρήσεις κατά θέσεις και αποκολλήσεις κεραμιδιών, ενώ έχει συντηρηθεί επιλεκτικά μόνο το πίσω τμήμα της οροφής.

Κατά την ανέγερση των ομορων κτισμάτων παρατηρήθηκε σκόπιμη καταστροφή των όψεων μη δίνοντας το περιθωριο της αποκατάστασης.

Στο σύνολο του το κτίριο εμφανίζει σοβαρά δομικά προβλήματα και αστοχίες συντήρησης. Η συνύπαρξη διαφορετικών υλικών (ανομοιογένεια) και οι κακότεχνες προσθήκες επιβαρύνουν τη στατική επάρκεια, ενώ η διάβρωση της θεμελίωσης και οι ρηγματώσεις υποδηλώνουν κίνδυνο για τη συνολική σταθερότητα.

**Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής**

**Σοφία Σαρίκου**  
**Αρχιτέκτων Μηχανικός.**

**Γεωργία Παπαχριστοδούλου**  
**Πολιτικός Μηχανικός**

**Ιωάννης Τσοχατζόπουλος**  
**Πολιτικός Μηχανικός**

**Αντωνία Μαυρουδή**  
**Αρχιτέκτων Μηχανικός**