



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

Γιαννιτσά, 08 Σεπτεμβρίου 2026
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 124 /2026

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΟΡΩΦΗ ΟΙΚΙΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ / ΠΛΗΣΙΟΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ
ΜΝΗΜΕΙΟΥ (ΦΕΚ 271/Β/2-6-1987)

ΘΕΣΗ: Γ.&Δ Μπόσκου / Ο.Τ 282 Συνοικισμού Γιαννιτσών
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: Μπόσκου, Μανδάλτση

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

Στις 08-09-2026, ημέρα Τρίτη 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 και τροποποιήθηκε με την υπ. Αριθ. 41786/7-5-2026 (ΦΕΚ 90/ Υ.Ο.Δ.Δ./05-02-2026) και με την 57128/19-6-2026 (ΦΕΚ 917/ΥΟΔΔ) Αποφάσεις, κατόπιν και της με αρ.πρωτ. 119/04-09-2026 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

1. Ιωάννα Κοκκαλίδου, Αρχιτέκτονας Μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ (Αναπλ. Πρόεδρος)
2. Γεωργία Παπαχριστοδούλου, Πολ. Μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ (Τακτικό Μέλος)
3. Ιωάννης Τσοχατζόπουλος, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Νεαπόλεως Συκεών (Τακτικό Μέλος)
4. Μιχαέλα – Λουκία Λιτσαρδάκη, Αρχιτέκτονας Μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ (Αναπλ. Μέλος)

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

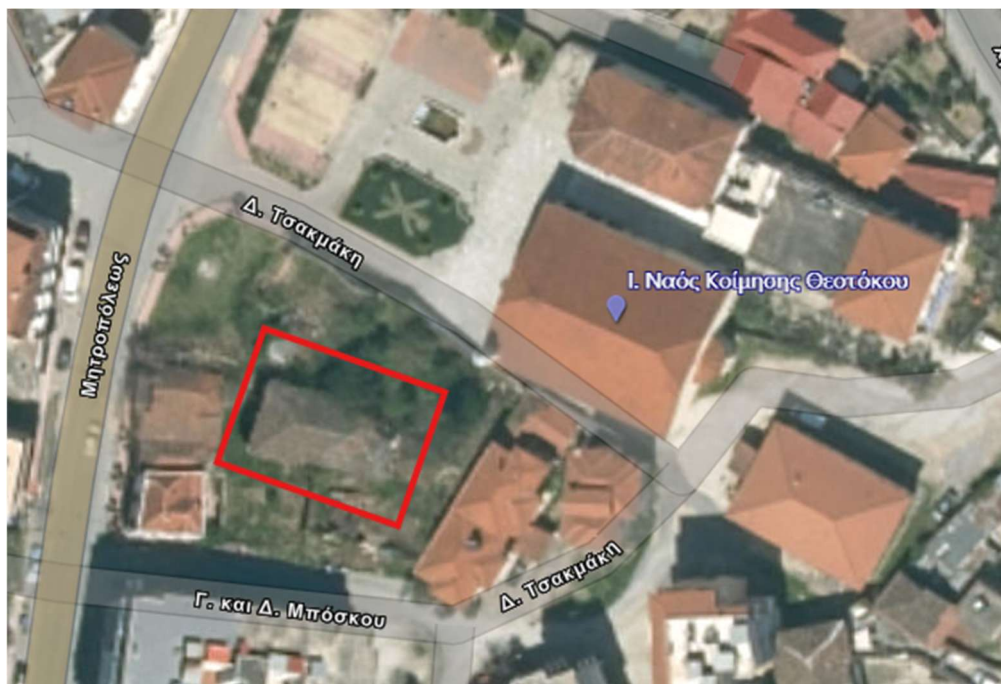
1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Η με αρ. πρωτ. 19802/09-07-2026 (αρ. πρωτ. 1ηΕ.ΕΠ.ΕΤ. 110/24-07-2026) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πέλλας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, για επικίνδυνη από στατική και δομική άποψη τριώροφη μερικώς κατεστραμμένη κατοικία Μπόσκου και Μανδάλτση.

Πραγματοποίησε αυτοψία στην οικία άνω των 100 ετών η οποία βρίσκεται στα Γιαννιτσά πλησίον του Ιερού Ναού Κοιμήσεως της Θεοτόκου η οποία έχει διακηρυχθεί διατηρητέο μνημείο και έργο τέχνης με ειδική κρατική προστασία. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν κοινοποιήθηκε από την αρμόδια ΥΔΟΜ, αναφέρεται ως οικία Μπόσκου – Μανδάλτση.

Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Η κατοικία είναι άνω των 100 ετών (ΚΑΕΚ: 380230822004 και συντεταγμένες : Χ 366210.05 Υ:4517509.01) και βρίσκεται στην οδό Γ.&Δ Μπόσκου στο Ο.Τ. 282 του Συνοικισμού Γιαννιτσών, πλησίον του Ιερού Ναού Κοιμήσεως της Θεοτόκου, που είναι διατηρητέο μνημείο και έργο τέχνης (ΦΕΚ 271/Β/2-6-1987)



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος πλησίον του Ι.Ναού Κοίμησης Θεοτόκου

2. Σύνοψη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για δώροφη μερικώς κατεστραμμένη κατοικία, παραδοσιακής κατασκευής, αποτελούμενη από φέρουσα λιθοδομή και ξύλινη κεραμοσκεπή. Πρόκειται για κτίριο εγκαταλελειμμένο και μη συντηρούμενο επί μακρό χρονικό διάστημα.

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

Κτίσματα άνω των 100 , πλησίον διατηρητέου μνημείου (ΦΕΚ 271/β/2-6-1987)

4. Ιστορικό

Σύμφωνα με την έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πέλλας είναι ένα ιστορικό κτίριο μακεδονικής αρχιτεκτονικής ήδη κτισμένο από το 1912 και το οποίο βρίσκεται δίπλα στο μνημείο της Μητρόπολης Γιαννιτών. Επιπλέον υπάρχουν αναφορές ότι ο αρχιστράτηγος Κωνσταντίνος επισκέφθηκε στο εν λόγω κτίριο κατά τη διάρκεια της παρουσίας του στα Γιαννιτσά για την απελευθέρωση της πόλης το 1912 μετά από τη μάχη και έπειτα από την επίσκεψη του αυτή, είχε παραστεί στη Μητρόπολη Γιαννιτών για το μνημόσυνο των πεσόντων στην μάχη απελευθέρωσης της πόλης. Επιπλέον αναφέρεται ότι στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο των Γιαννιτών (ΦΕΚ 385/ΑΑΠ/6-8-2009) προτείνεται η κήρυξη της ως διατηρητέου μνημείου.

Βάση του ιδίου εγγράφου διενεργήθηκε μακροσκοπική αυτοψία, χωρίς να αναφέρεται η ημερομηνία αυτής. Με βάση τις παρατηρήσεις της αυτοψίας αυτής διαπιστώθηκαν εκτεταμένες βλάβες στον φέροντα οργανισμό και ειδικότερα : Σημαντική κατάρρευση της ξύλινης στέγης και απώλεια μεγάλου μέρους της επικάλυψης. – Τοπικές καταρρεύσεις και αποδιοργάνωση τμημάτων της λιθοδομής – Έντονες κατακόρυφες και διαγώνιες ρηγματώσεις στις εξωτερικές τοιχοποιίες. – Αποσάρθρωση των κονιαμάτων σύνδεσης και απώλεια της συνοχής της λιθοδομής. – Εμφανείς αποκλίσεις και απομειωμένη ευστάθεια επιμέρους τμημάτων του κτιρίου. – Ανάπτυξη αυτοφυούς βλάστησης επί και εντός της τοιχοποιίας, η οποία επιτείνει τη φθορά του δομικού συστήματος.



Φωτ.2 Νότια όψη



Φωτ. 3 Όψη έναντι του Ι. Ναού Κοιμήσεως της Θεοτόκου

5. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Πρόκειται για διώροφη κατοικία παραδοσιακής μακεδονικής αρχιτεκτονικής, η οποία στεγάζεται με τετράριχτη στέγη. Η τελευταία παρουσιάζει βυθίσεις, διάβρωση των ξύλινων στοιχείων και αποκολλήσεις κεραμιδιών. Το ισόγειο, το οποίο αποτελείται από λιθοδομή, παρουσιάζει απώλειες μάζας, αποκολλήσεις επιχρισμάτων, ρωγμές μεσαίου και μεγάλου εύρους, καθώς και διάβρωση ξύλινων στοιχείων. Ο όροφος αποτελείται από λιθοδομή στη Βόρεια όψη, ενώ οι υπόλοιπες όψεις είναι κατασκευασμένες από τσατμά. Παρατηρούνται ρωγμές μεγάλου εύρους και ελαφρά απόκλιση από την κατακόρυφο στη ΒΔ γωνία. Στην ανατολική πλευρά του κτιρίου υπάρχει ισόγειο κτίσμα βοηθητικής χρήσης, το οποίο περιλαμβάνει ξυλόφουρνο και παρουσιάζει έντονες φθορές στην κεραμοσκεπή.



Φωτ.4 Νότια όψη- Χαγιάτι



Φωτ. 5 ΒΔ Γωνία



Φωτ. 6 Νότια όψη – Σαχνισί



Φωτ. 7 Βοηθητικό κτίσμα - ξυλόφουρνος

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Ιωάννα Κοκκαλίδου
Αρχιτέκτων Μηχανικός / Αναπλ. Πρόεδρος

IOANNA KOKKALIDOU
15/09/2026 09:47

Ιωάννης Τσοχατζόπουλος
Πολιτικός Μηχανικός/ Τακτικό Μέλος

IOANNIS TSOCHATZOPOULOS
15/09/2026 10:47

Γεωργία Παπαχριστοδούλου
Πολιτικός Μηχανικός/ Τακτικό Μέλος

GEORGIA PAPACHRISTODOULOU
15/09/2026 10:26

Μιχαέλα - Λουκία Λιτσαρδάκη
Αρχιτέκτων Μηχανικός/ Αναπλ. Μέλος

MICHAELA
LOUKIA
LITSARDAKI

Digitally signed by
MICHAELA LOUKIA
LITSARDAKI
Date: 2026.09.15
21:19:22 +03'00'