



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
1^η ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ (1^η Ε.ΕΠ.ΕΤ.)
ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίτης 53 – 54248 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: 2313 309367 - Email: 1h_eepet@m-t.gov.gr

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ
της 5ης/2026 (16.09.2026) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

Σήμερα, ημέρα Τετάρτη 16 Σεπτεμβρίου 2026 και ώρα 09.00 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 1^η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης, μετά από την υπ' αρ. πρωτ. 126/15-09-2026 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:** **Ιωάννα Κοκκαλίδου**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ (αναπληρωματικό μέλος)
- ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:**
1. **Γεωργία Παπαχριστοδούλου**, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ./τακτικό μέλος (για όλες τις πράξεις)
 2. **Ζωή Μπαλτζοπούλου**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ./τακτικό μέλος (για τις πράξεις 1 και 3)
 3. **Ιωάννης Τσοχατζόπουλος**, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Νεάπολης-Συκεών /τακτικό μέλος (για τις πράξεις 2 και 4)
 4. **Μιχαέλα Λουκία Λιτσαρδάκη**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ /αναπληρωματικό μέλος (για όλες τις πράξεις)

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: **Νικόλαος Τσιλίκας**, Τ.Ε. Μηχανικών, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ.

Μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, δεδομένου ότι από το σύνολο των επτά (7) μελών της Επιτροπής ήταν παρόντα τέσσερα (4) μέλη, ήτοι οι Ιωάννα Κοκκαλίδου, Ζωή Μπαλτζοπούλου, Γεωργία Παπαχριστοδούλου και Μιχαέλα Λουκία Λιτσαρδάκη, άρχισε η συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης (αρ. πρωτ. Ε.ΕΠ.ΕΤ. 126/15-09-2026). Η Ζωή Μπαλτζοπούλου λόγω υπηρεσιακών αναγκών συμμετείχε στη συζήτηση της 1^{ης} και της 3^{ης} Πράξης. Ο Ιωάννης Τσοχατζόπουλος λόγω τεχνικών προβλημάτων συμμετείχε στη συζήτηση της 2^{ης} και 4^{ης} Πράξης με αποτέλεσμα να διατηρηθεί η απαιτούμενη απαρτία της Επιτροπής για την εξέταση όλων των θεμάτων.

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 1η
(Θέμα 1ο της ημερήσιας διάταξης)

«Λήψη απόφασης σχετικά με διώροφη κατοικία άνω των 100 ετών που βρίσκεται στην οδό Γ.&Δ. Μπόσκου, πλησίον του Ιερού Ναού Κοιμήσεως της Θεοτόκου η οποία είναι κηρυγμένο διατηρητέο μνημείο και έργο τέχνης (ΥΑΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ36/50246/1185) με φερόμενους ιδιοκτήτες Μπόσκου και Μανδάλτση.

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 αρ. πρωτ. 8294/29-01-2026 Απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής & Αγροτικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, με την οποία συγκροτήθηκε η 1η Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του ν.4787/21 της ΑΔΜΘ, με χωρική αρμοδιότητα την Κεντρική Μακεδονία (ΥΟΔΔ' 90), και τροποποιήθηκε με τις υπ. αριθ. 41786/7-5 2026 (ΦΕΚ 90/ Υ.Ο.Δ.Δ./05-02-2026) και υπ' αριθ. 57128/19-6-2026 (ΦΕΚ 917/ΥΟΔΔ) αποφάσεις.
- (3) Την με αρ. πρωτ. 19802/09-07-2026 (αρ. πρωτ. ΕΕΠΕΤ 110/24.07.2026) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πέλλας, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, επί της οδού Μπόσκου και Μανδάλτση Ο.Τ. 282, φερόμενων ιδιοκτητών: Μπόσκου και Μανδάλτση, που βρίσκεται πλησίον του κηρυγμένου μνημείου του Ιερού Ναού της Κοίμησης της Θεοτόκου (ΦΕΚ: 271/Β/2-6-1987), στα Γιαννιτσά.
- (4) Την υπ. αρ. πρωτ. 119/03-09-2026 πρόσκλησης (εντολής) της Επιτροπής για τη διενέργεια της 7ης/2025 αυτοψίας της 1^{ης} Ε.ΕΠ.ΕΤ.
- (5) Την με αρ. πρωτ. 124/2026 αυτοψία της 1ης Ε.ΕΠ.ΕΤ επί κτίσματος άνω των 100 ετών και πλησίον του κηρυγμένου μνημείου του Ιερού Ναού της Κοίμησης της Θεοτόκου, επί της οδού Μπόσκου και Μανδάλτση στα Γιαννιτσά, σύμφωνα με την οποία: «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.»
- (6) Την με αρ. πρωτ. 126/15-09-2026 πρόσκληση σε συνεδρίαση της 1^{ης} Ε.ΕΠ.ΕΤ. χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης (5η/2026), προς τα μέλη της Επιτροπής, για την διεξαγωγή της παρούσης 5ης/2026 (16.09.2026) Συνεδρίασης και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr.

Και επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου:

- (i) Η εξεταζόμενη κατασκευή είναι άνω των 100 ετών πλησίον του κηρυγμένου μνημείου του Ιερού Ναού της Κοίμησης της Θεοτόκου (ΦΕΚ: 271/Β/2-6-1987).

- (ii) Ο Δήμος Πέλλας προέβη στις αναγκαίες ενέργειες για την κατά το νόμο διαδικασία και διαβίβασε στην 1^η Ε.ΕΠ.ΕΤ την υπ' αριθ. 19802/09-07-2026 (αρ. πρωτ. Ε.ΕΠ.ΕΤ 110/24.07.2026) έγγραφη ειδοποίηση με τα συνημμένα αυτής στοιχεία, σύμφωνα με την οποία πρόκειται για ιστορικό κτίριο μακεδονικής αρχιτεκτονικής ήδη κτισμένο το 1912 και στην οποία διαπιστώνονται οι ενδείξεις ετοιμορροπίας του κτίσματος.
- (iii) Στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) των Γιαννιτσών (ΦΕΚ 385/ΑΑΠ/6-8-2009) προτείνεται η κήρυξη του κτίσματος ως διατηρητέου μνημείου. Συγκεκριμένα αναφέρεται: «Προτείνεται ακόμη η κήρυξη ως **διατηρητέων** των παρακάτω **μνημείων** στον οικισμό των Γιαννιτσών: - η κατοικία Μπόσκου-Μανδάλτης στο ΟΤ 282...»
- (iv) Πρόκειται για διώροφη παραδοσιακή κατοικία, η οποία αναπτύσσεται σε ορθογωνική κάτοψη και στεγάζεται με ξύλινη επικλινή κεραμοσκεπή στέγη. Το κτίριο παρουσιάζει χαρακτηριστικά στοιχεία της παραδοσιακής μακεδονικής αρχιτεκτονικής, όπως η ανάπτυξη σε δύο στάθμες, η στέγαση με επικλινή κεραμοσκεπή και η παρουσία ξύλινων προεξοχών (σαχνισιών) στον όροφο. Η κύρια όψη οργανώνεται συμμετρικά και διαρθρώνεται με δύο σαχνισιά στον όροφο, τα οποία προσδίδουν πλαστικότητα και έντονη μορφολογική διάρθρωση στην πρόσοψη. Τα σαχνισιά στηρίζονται σε ξύλινα φουρούσια, η κάτω παρειά των οποίων καλύπτεται από πηχάκια με επίχρισμα. Η κατασκευή του κτιρίου συνδυάζει λιθοδομή στο κατώτερο τμήμα με ελαφρύτερα δομικά στοιχεία στον όροφο, όπως ξυλόπηκτη τοιχοποιία (τσατμάς/μπαγδατί). Οι όψεις διαμορφώνονται με ανοίγματα ποικίλων διαστάσεων και ξύλινα κουφώματα, ενώ η σύνθεση των όγκων, η διάρθρωση των όψεων και η χρήση των επιμέρους μορφολογικών και κατασκευαστικών στοιχείων παραπέμπουν τυπολογικά στις παραδοσιακές κατοικίες της περιοχής των Γιαννιτσών και, ευρύτερα, της Κεντρικής Μακεδονίας.

Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:

(Α)Ότι το κτίριο παρουσιάζει αξιόλογα αρχιτεκτονικά, μορφολογικά, τυπολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά **που χρήζουν ειδικής προστασίας** ως αντιπροσωπευτικό δείγμα της παραδοσιακής οικοδομικής κληρονομιάς της Κεντρικής Μακεδονίας, συμβάλλοντας στη διατήρηση της ιστορικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της περιοχής. Για τον λόγο αυτό προτείνεται η εξέταση του χαρακτηρισμού του αφενός ως διατηρητέου, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 200 του Ν.5306/2026 «Κώδικας Χωροταξίας – Πολεοδομίας “Νικόλαος Ταγαράς”», (ΦΕΚ 88/Α/2026) (κωδικοποίησε το άρθρο 6 του Ν-4067/12), και αφετέρου ως νεότερου μνημείου (όπως προτείνεται στο ΓΠΣ των Γιαννιτσών), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 4858/2021 (Κώδικας νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς), από τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία.

(Β) Χαρακτηρίζει το κτίσμα ως **κοινά επικίνδυνο** και εντέλει τα παρακάτω άμεσα μέτρα προστασίας:

- (α) την απομάκρυνση των απορριμμάτων και όλων των άναρχων φυτεύσεων, εντός του οικοπέδου για λόγους δημόσιας υγείας.
- (β) τον αποκλεισμό της πρόσβασης στο οικόπεδο με την τοποθέτηση περίφραξης περιμετρικά του οικοπέδου.
- (γ) την τοποθέτηση προειδοποιητικής πινακίδας απαγόρευσης εισόδου.
- (δ) την κάλυψη όλων των όψεων του κτίσματος, με πυκνό δίκτυ εργοταξίου, για την προστασία από πιθανή πτώση επιχρισμάτων και ειδικά στην πίσω όψη επί του όμορου οικοπέδου.
- (ε) την αφαίρεση των ετοιμορροπων στοιχείων περιμετρικά της στέγης (αποκολλημένα κεραμίδια).

- (στ) την εγκατάσταση περίφραξης, στην πίσω όψη, από μεταλλικό σκελετό και επένδυση με λαμαρίνα μέχρι το ύψος των 2,50μ.
- (ζ) εφαρμογή προσωρινής υποστύλωσης-αντιστήριξης των πλακών, στο εσωτερικό του κτιρίου, με χρήση σιδηρών, σωληνωτών, ικριωμάτων βαρέως τύπου, σε όλα τα επίπεδα και σε όλους τους χώρους.
- (η) εφαρμογή προσωρινής υποστύλωσης-αντιστήριξης, με χρήση σιδηρών, σωληνωτών, ικριωμάτων βαρέως τύπου, κάτω από τις αρχιτεκτονικές προεξοχές.

Αναφορικά με το σκέλος **(Α)** της απόφασης, η αρμόδια ΥΔΟΜ οφείλει να αποστείλει το φάκελο της υπόθεσης (απόσπασμα πρακτικού, αυτοψία και φωτογραφικό υλικό): α) στην υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του Υπουργείου Πολιτισμού, για τις τυχόν δικές της ενέργειες, σύμφωνα με το άρθρο 6 του 4858/2021, β) στο Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού του Υ.ΜΑ.Θ. για τις τυχόν δικές του ενέργειες, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 200 του Ν.5306/2026 «Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας “Νικόλαος Ταγαράς”», (ΦΕΚ 88/Α/2026) (κωδικοποίησε το άρθρο 6 του Ν-4067/12), και σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην εγκύκλιο ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/4295/74/2024 (ΑΔΑ: ΡΣΡΧ4653Π8-ΟΔΧ), με τη διαδικασία της άρσης του κινδύνου να συνεχίζεται κανονικά και να αναστέλλεται μόνον εφόσον προχωρήσουν οι ισχύουσες διαδικασίες χαρακτηρισμού.

Σε περίπτωση που δεν προχωρήσουν οι ισχύουσες διαδικασίες χαρακτηρισμού, τα παραπάνω αναφερόμενα μέτρα στο σκέλος **(Β)** της απόφασης είναι αναγκαία αλλά όχι περιοριστικά στην περίπτωση που οι φερόμενοι ιδιοκτήτες επιθυμούν να προχωρήσουν σε ριζικότερα μέτρα άρσης της επικινδυνότητας, κατόπιν όλων των προβλεπόμενων εγκρίσεων από τους αρμόδιους φορείς/συμβούλια. Σημειώνεται ότι για την παρούσα απόφαση, αναφορικά με τα άμεσα μέτρα προστασίας του σκέλους **(Β)**, 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 της κατασκευής, οι προβλεπόμενες παραπάνω διαδικασίες που θα εκπονηθούν από τον Δήμο Πέλλας θα πρέπει να έχουν τον χαρακτήρα του επείγοντος.

Η ΑΝΑΠΛ ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ιωάννα Κοκκαλίδου

Νικόλαος Τσιλίκας

1. Γεωργία Παπαχριστοδούλου
(για όλες τις πράξεις)

ΙΟΑΝΝΑ ΚΟΚΚΑΛΙΔΟΥ
25/09/2026 12:55

2. Ζωή Μπαλτζοπούλου (για την
1^η και 3^η πράξη)

3. Ιωάννης Τσοχατζόπουλος (για
την 2^η και 4^η πράξη)

4. Μιχαέλα Λουκία Λιτσαρδάκη
(για όλες τις πράξεις)