



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
2<sup>η</sup> ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ (Ε.ΕΠ.ΕΤ.)  
ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ  
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ  
3<sup>ο</sup> χλμ. ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ – ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ  
69132 ΚΟΜΟΤΗΝΗ  
τηλ.: 25310 84 302  
e-mail: 2h\_eepet@m-t.gov.gr

## ΠΡΑΚΤΙΚΑ

της 1<sup>ης</sup> /2026 (25.02.2026) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ

Σήμερα, ημέρα **Τετάρτη 25 Φεβρουαρίου 2026** και ώρα **09.00 π.μ.** και κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 23 έως 27 του Ν.4787/2021 (Α' 44), συνήλθε με τηλεδιάσκεψη (μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr), η 2<sup>η</sup> Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμορρόπων χωρικής αρμοδιότητας Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης, μετά από την με αρ.πρωτ.:12/20.02.2026 πρόσκληση της Προέδρου, η οποία απεστάλη προς τα μέλη με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Στη συνεδρίαση, μέσω τηλεδιάσκεψης, παραβρέθηκαν και συμμετείχαν οι παρακάτω:

**ΠΡΟΕΔΡΟΣ:**

1. **Κουγιουμτζόγλου Αγγελική**, αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ - ΑΜΘ της ΑΔΜΘ

**ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:**

2. **Φάκα Όλγα**, αρχιτέκτονας μηχανικός υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης του ΥΠ.ΠΟ.

3. **Καραγεωργιάδου Δαμιανή**, πολιτικός μηχανικός υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης του ΥΠ.ΠΟ.

4. **Αξωνίδου Καλλιόπη – Γεωργία**, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος της ΔΤΕ της ΠΕ Ροδόπης.

5. **Μπλάντζας Μανόλης**, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΑΜΘ της ΑΔ-ΜΘ.

**ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ:**

**Τσιλίκας Νικόλαος**, Τ.Ε. Μηχανικών, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ - ΚΜ της ΑΔΜΘ.

Μετά την διαπίστωση της απαρτίας, δεδομένου ότι σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα πέντε (5) μέλη (Κουγιουμτζόγλου Αγγελική, Φάκα Όλγα, Καραγεωργιάδου Δαμιανή, Αξωνίδου Καλλιόπη – Γεωργία, Μπλάντζας Μανόλης) τα οποία συμμετείχαν και στην σχετική αυτοψία, άρχισε η συζήτηση των θεμάτων, όπως αυτά αναφέρονται στην ημερήσια διάταξη (αρ.πρωτ.ΕΕΠΕΤ:12/20.02.2026).

Επίσης έχει αποσταλεί ηλεκτρονικά στα μέλη το σύνολο του φακέλου αρχείων, όπως αυτά διαβιβάστηκαν από την αρμόδια υπηρεσία, καθώς και όποια νεότερα στοιχεία προέκυψαν κατά την αυτοψία, με ευθύνη της Προέδρου (αίτημα και προσκομιζόμενα στοιχεία της αιτούμενης ΥΔΟΜ, αυτοψίες, φωτογραφίες κλπ).

Ακολούθησε η συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης ως εξής:

### ΠΡΑΞΗ 1η

(Θέμα 1ο της ημερήσιας διάταξης)

**«Λήψη απόφασης σχετικά με επικίνδυνο διώροφο κεραμοσκεπές κτίσμα, εντός του ιστορικού τόπου Παραδοσιακής Αγοράς Κομοτηνής, του Δήμου Κομοτηνής, φερόμενων ιδιοκτητιών Φωτιάδη Β. Αναστάσιου, Φωτιάδου Β. Μαρίας, Φωτιάδου Γ. Μαρίας, Φωτιάδου Γ. Ίλίας, Παστίλα Χρ. Αφροδίτης και Φωτιάδου Χρ. Χρυσούλας.»**

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).
- (2) Τις διατάξεις του ΠΔ/13.04.1929 (Α' 153) περί επικινδύνων οικοδομών.
- (3) Την με αρ.πρωτ.:8301/29.01.2026 Απόφαση συγκρότησης της 2<sup>ης</sup> Επταμελούς Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του Ν.4787/21 με χωρική αρμοδιότητα την Ανατολική Μακεδονία & Θράκη (ΥΟΔΔ' 134 τ.ΥΟΔΔ 11.02.2026).
- (4) Το με αρ.πρωτ.:2551/26.11.2025 (ΕΕΠΕΤ ΑΜΘ Α.Π.:1/16.02.2026) διαβιβαστικό έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κομοτηνής, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, που αφορά διώροφο κεραμοσκεπές κτίσμα επί της οδού Συντάγματος Κρητών 35 εντός του ιστορικού τόπου της πόλης της Κομοτηνής, φερόμενων ιδιοκτητιών Φωτιάδη Β. Αναστάσιου, Φωτιάδου Β. Μαρίας, Φωτιάδου Γ. Μαρίας, Φωτιάδου Γ. Ίλίας, Παστίλα Χρ. Αφροδίτης και Φωτιάδου Χρ. Χρυσούλας.
- (5) Το με αρ.πρωτ.:78/27.01.2026 ((ΕΕΠΕΤ ΑΜΘ Α.Π.:6/16.02.2026) 2<sup>ο</sup> διαβιβαστικό έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κομοτηνής, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, που αφορά διώροφο κεραμοσκεπές κτίσμα επί της οδού Συντάγματος Κρητών 35 μετά από «Παραγγελία για διενέργεια αυτοψίας».
- (6) Το με αρ.πρωτ.:1016/65/1283-θ' /9.02.2026 (ΕΕΠΕΤ ΑΜΘ Α.Π.:7/9.02.2026) του Αστυνομικού Τμήματος Κομοτηνής «Παραγγελία για διενέργεια αυτοψίας» στο σχετικό ακίνητο του θέματος.
- (5) Την με αρ.πρωτ.:8/16.02.2026 Πρόσκληση (Εντολή) για την διενέργεια της 1<sup>ης</sup> /2026 αυτοψίας της ΕΕΠΕΤ ΑΜΘ.
- (6) Την με αρ.πρωτ.:11/19.02.2026 1<sup>η</sup> Αυτοψία των μελών της ΕΕΠΕΤ ΑΜΘ για διώροφο κεραμοσκεπές κτίσμα, εντός του ιστορικού τόπου Παραδοσιακής Αγοράς Κομοτηνής, του Δήμου Κομοτηνής σύμφωνα με την οποία: **«...6. Υφιστάμενη κατάσταση – παρατηρήσεις αυτοψίας:**  
*Πρόκειται για κεραμοσκεπές διώροφο κτίριο σε αχρησία, το οποίο χωροθετείται εντός του ιστορικού τόπου της Παλιάς Αγοράς Κομοτηνής. Εκτιμάται ότι έχει κατασκευαστεί στις αρχές του 19ου αιώνα (1910-1920) σύμφωνα με τα δομικά του χαρακτηριστικά, τα οποία συνίστανται στα εξής:*

#### Τυπολογία:

Η πρόσοψη (νοτιοδυτική) επί του πεζοδρόμου Συντ. Κρητών, αποτελείται από συμπαγή οπτόπλινθο, ενώ τμήμα της πλάγιας (βορειοδυτικής) όψης επί του ακαλύπτου της όμορης οικοδομής, στο κατώτερο επίπεδο φέρει λιθοδομή, ενώ το ανώτερο τμήμα (όροφος), φέρει συμπαγή οπτόπλινθο. Η κατασκευή ολοκληρώνεται με επίστεψη εγκιβωτισμένης ξύλινης τετράριχτης στέγης με επικάλυψη κεραμιδιών ολλανδικού τύπου. Ο έλεγχος γίνεται μακροσκοπικά, και δε δύναται να περιγραφεί, πέραν του κελύφους, η εσωτερική κατάσταση διατήρησης του κτιρίου.

Τα ανοίγματα της πρόσοψης διαμορφώνονται κατ' άξονα ως εξής: τρία υψίκορμα ανοίγματα (θύρες) με εξωτερικά μεταλλικά ρολά και αντίστοιχα στον όροφο τρία υψίκορμα ανοίγματα (παράθυρα) με ανάγλυφη διακοσμητική κορνίζα.

Συμπληρωματικά, το γείσο της στέγης που προεξέχει φέρει επίσης διάκοσμο.

#### Κατάσταση διατήρησης:

α. Παρατηρούνται τοπικές αποκολλήσεις επιχρισμάτων στις όψεις με αποκάλυψη της κατασκευαστικής δομής.

β. Στο βόρειο τμήμα της στέγης (από την όψη προς την οδό Ηπειρού) παρατηρείται σημειακή, μικρής έκτασης κατάρρευση και βύθιση, ενώ υπάρχει μικρή οπή στο δυτικό τμήμα σε πιθανά προγενέστερο σημείο της καπνοδόχου.

γ. Στην στέψη της βορειοδυτικής γωνίας του κτιρίου υπάρχει μικρή ρηγμάτωση.

Σημειώνεται ότι η είσοδος στο κτίριο είναι σφραγισμένη με μεταλλικό ρολό που φέρει κλειδαριά, που αποκλείει την πρόσβαση στο εσωτερικό του.

Συνολικά το κτίριο διατηρεί το περίγραμμα και τον όγκο του, κι έχει τοποθετηθεί προστατευτικό πράσινο δίχτυ επί της πρόσοψης».

- (7) Την με αρ.πρωτ.:12/20.02.2026 Πρόσκληση σε Συνεδρίαση της ΕΕΠΕΤ χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης, προς τα μέλη της Επιτροπής, για την διεξαγωγή της παρούσης **1ης/2026 Συνεδρίασης** (25.02.2026) και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr.

#### Και επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου:

- (i) το κτίσμα βρίσκεται εντός ιστορικού τόπου της Παλιάς Αγοράς της Κομοτηνής και είναι άνω των 100 ετών, πιθανολογείται περί του 1920, με βάση τα μορφολογικά, τυπολογικά και κατασκευαστικά του χαρακτηριστικά,
- (ii) ο Δήμος Κομοτηνής προέβη στις αναγκαίες ενέργειες για την κατά το νόμο διαδικασία και διαβίβασε στην ΕΕΠΕΤ ΑΜΘ την αναγκαία ειδοποίηση συνοδευόμενη από Τεχνική Έκθεση Αυτοψίας με αρ.πρωτ.:2551/26.11.2025 (αρ.πρωτ.ΕΕΠΕΕΤ:1/16.02.2026) σύμφωνα με την οποία διαπιστώνονται οι ενδείξεις επικινδυνότητας του κτίσματος,
- (iii) το κτίσμα είναι σε αχρησία και οι εντοπιζόμενες βλάβες του κτίσματος αφορούν κυρίως αποκολλήσεις επιχρισμάτων και σημειακή οπή και υποχώρηση της στέγης στο βόρειο τμήμα,

**Κατόπιν ξεκίνησε διαλογική συζήτηση** κατά την οποία, αρχικά, διατυπώθηκε με σαφήνεια από όλα τα μέλη της επιτροπής ότι για το κτίριο δεν συντρέχει περίπτωση επικινδύνως ετοιμόρροπου κτίσματος, που να επιβάλλει την κατεδάφιση στο σύνολο ή σε τμήμα αυτού. Επειδή η γενικότερη εξέταση του κτίσματος από την αρμόδια επιτροπή γίνεται με κριτήριο την στατικότητα του, την ικανότητα του να φέρει τα ανάλογα φορτία και την αρχιτεκτονική του υπόσταση, ως μονάδα αλλά και ως μέρος του συνόλου του χαρακτηρισμένου ιστορικού τόπου της πόλης, το κτίριο κρίνεται ως απλά

επικίνδυνο. Στη συνέχεια, συζητήθηκαν οι παρεμβάσεις προστασίας και διατήρησης του κτίσματος, που αφορούν τόσο το κτίριο ως δείγμα πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά και την προστασία κατά ζωής και περιουσίας των διερχομένων και περίοικων στους κοινοχρήστους χώρους πέριξ του κτιρίου.

Η Επιτροπή έχοντας υπόψη τα ανωτέρω συνόψισε στη λήψη μέτρων, τόσο άμεσων – προσωρινών όσο και μελλοντικών, ώστε το κτίριο να διατηρηθεί και να προστατευτεί.

Επιπλέον, τονίστηκε η σημασία του εν λόγω κτιρίου ως αξιόλογο σωζόμενο δείγμα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης, αλλά και ως σημαντικό κομμάτι του ιστορικού τόπου της Παλιάς Αγοράς της Κομοτηνής, καθώς σύμφωνα με μαρτυρίες κατοίκων, υπήρξε μεγάλο εμπορικό κατάστημα (ισόγειο) και πανδοχείο (όροφος) και το οποίο διατηρεί τα αυθεντικά μορφολογικά και τυπολογικά του στοιχεία.

Σημειώνεται ιδιαίτερα, ότι μετά την θυροκόλληση της από 19.02.2026 Αυτοψίας επί του ακινήτου, υπήρξε τηλεφωνική όχληση από έναν από τους καταγγέλλοντες, τον κ.Θ.Καρδίμη, Δικηγόρο, με αμφισβήτηση του περιεχομένου της αυτοψίας και παρέμβαση του ως προς την έκβαση της λήψης της Απόφασης της Επιτροπής.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τα όσα ορίζει η επιστήμη, και ειδικότερα στην περίπτωση του θέματος, τον τρόπο και χρόνο δόμησης, αλλά και τις εξωτερικές ενδείξεις (τμηματική κατάρρευση στέγης εντός του περιγράμματος του κτιρίου και αποκολλήσεις επιχρισμάτων στις όψεις)

#### **η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:**

χαρακτηρίζει το κτίσμα ως **απλά επικίνδυνο**, καθώς κρίνει ότι διαθέτει **στοιχεία που χρήζουν ειδικής προστασίας στο πλαίσιο του άρθρου 6 του ΝΟΚ (Ν.4067/12) και εντέλει τα παρακάτω άμεσα μέτρα προστασίας:**

**α.** Να τοποθετηθεί προστατευτικό δίκτυο ασφαλείας στο ανώτερο τμήμα της πρόσοψης (επιπλέον του τμήματος όπου ήδη υπάρχει και ως την στέψη) και σε δεύτερο χρόνο να επιδιορθωθούν και να αποκατασταθούν τα επιχρίσματα στις όψεις.

**β.** Επικάλυψη των κλίσεων (ριχτιών) της στέγης, όπου εντοπίζονται σημεία υποχώρησης των κεραμιδιών και οπής στην κατασκευή, με ανθεκτικό νάυλον, το οποίο θα στερεωθεί κατάλληλα και προκειμένου να εμποδιστεί η περαιτέρω φθορά της υποδομής της στέγης από τις καιρικές συνθήκες. Σε δεύτερο χρόνο θα πρέπει να γίνουν εργασίες επισκευής ή/και αντικατάστασης της στέγης, σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

**γ.** Να σφραγιστούν όλα τα κατακόρυφα ανοίγματα με κατάλληλα υλικά, όπως μερικώς έχει ήδη γίνει σε κάποια από αυτά, ώστε να αποτραπεί κάθε εξωτερικός κίνδυνος θραύσης των τζαμιών και περεταίρω φθορών.

Σημειώνεται ότι τα μέτρα προστασίας των περί αυτών προσώπων και πραγμάτων, προς αποφυγή ατυχημάτων περιοίκων και διερχομένων, θα πρέπει να εφαρμοστούν καθ' υπόδειξη αρμόδιου μηχανικού επιλογής των ενδιαφερομένων, και να υπάρχει μέριμνα από τους φερόμενους ιδιοκτήτες και τον Δήμο για την συνεχή διατήρηση τους έως την οριστική αποτροπή κινδύνου.

Αναφορικά με τα μέτρα προστασίας εφαρμόζονται οι διατάξεις περί επικίνδυνων οικοδομών του άρθ.5 του ΠΔ 13/1929 (ΦΕΚ 153 Α) με παράλειψη της διενέργειας αυτοψίας της ΥΔΟΜ και της γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Ως εκ τούτου, πρέπει να ακολουθήσει έκθεση της

ΥΔΟΜ, σύμφωνα με το άρθ.4 του ΠΔ/1929, που θα οριστικοποιεί τα προτεινόμενα μέτρα και θα τάσσει εύλογη προθεσμία εφαρμογής τους.

Η παρούσα απόφαση διαβιβάζεται προς την οικεία ΥΔΟΜ και τον οικείο Δήμο προς εκτέλεση των προβλεπόμενων κατά τον νόμο ενεργειών. Σημειώνεται ότι επί της ανωτέρω απόφασης της Ε.ΕΠ.ΕΤ αποκλείεται οποιαδήποτε ένσταση ή παρέμβαση σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΠΔ 13-04-1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών». Προς τήρηση των διαδικασιών νομιμότητας η παρούσα απόφαση πρέπει να θυροκολληθεί στο κτίσμα, να αναρτηθεί στο κατάστημα του Δήμου και να δημοσιευτεί στον διαδικτυακό τόπο αυτού. Επίσης η παρούσα διαβιβάζεται στο Αστυνομικό Τμήμα Κομοτηνής και στην Εισαγγελία Πρωτοδικών Ροδόπης προς συμπλήρωση του φακέλου της σχετικής παραγγελίας (Α25/5644 από 15.12.2025).

Μετά από αυτά, εφόσον δεν υπήρχε άλλο θέμα στην ημερήσια διάταξη, το Συμβούλιο έλυσε τη συνεδρίαση.

Η υπογραφή των πρακτικών και των στοιχείων της παρούσας συνεδρίασης, πραγματοποιήθηκε δια περιφοράς.

#### Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ANGELIKI KOUGIOUMTZOGLOU  
27/02/2026 12:17

Κουγιουμτζόγλου Αγγελική

#### Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

NIKOLAOS TSILIKAS  
02/03/2026 07:15

Τσιλίκας Νικόλαος

#### ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Φάκα Όλγα

OLGA FAKA  
27/02/2026 13:39

2. Καραγεωργιάδου Δαμιανή

DAMIANI KARAGEORGIADOU  
27/02/2026 14:00

3. Αξωνίδου Καλλιόπη-Γεωργία

KALLIOPH GEORGIA AXONIDOU  
27/02/2026 14:12

4. Μπλάντζας Μανόλης

EMMANOUIL BLANTZAS  
27/02/2026 12:25