



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ
ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ (ΕΕΠΕΤ)
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ
ΤΗΣ 1ης ΠΡΑΞΗΣ της 2ης/18-05-2026 ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ**

Σήμερα, ημέρα Δευτέρα, 18-05-2026 και ώρα 12:00 μ.μ. στο κτίριο που στεγάζονται οι υπηρεσίες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου, Πλ. Ελευθερίας (άνω του Ταχυδρομείου) στη Ρόδο, η Ειδική Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων των Περιφερειακών Ενοτήτων Νομού Δωδεκανήσου, όπως συγκροτήθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. 22228/09-08-2023 απόφαση Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (ΑΔΑ: 6ΣΞΨΟΡ1Ι-ΟΥΜ) (Φ.Ε.Κ. 841/ΥΟΔΔ/14-08-2023), και τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. 16909/17-6-2024 απόφαση Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (ΑΔΑ: Ψ2Η0ΟΡ1-ΙΘ6) (Φ.Ε.Κ. 634/ΥΟΔΔ/25-6-2024) και την υπ' αρ. πρωτ. 23664/17-09-2025 απόφαση Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (ΑΔΑ: ΨΙΑ9ΟΠ1Ι-ΧΘΩ) (Φ.Ε.Κ. 1238/ΥΟΔΔ/19-9-2025), συνήλθε σε συνεδρίαση μετά την υπ' αρ. πρωτ. οικ. 9/15-05-2026 πρόσκληση του αναπληρωτή Προέδρου, η οποία απεστάλη προς όλα τα μέλη (τακτικά και αναπληρωματικά) με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο και σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4787/2021 (Φ.Ε.Κ. 44/Α/26-3-2021) άρθρα 23-27 και του ν.2690/1999 (Φ.Ε.Κ. 45/Α/9-3-1999) άρθρα 13-15.

Στη συνεδρίαση προσήλθαν και παρέστησαν, νόμιμα καλεσμένοι, οι:

1. Γεώργιος Γιαννόπουλος, κλάδου ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών με βαθμό Α', Αναπληρωτής Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Ρόδου, τακτικό μέλος
2. Ηλίας Τσίγκρας, πολιτικός μηχανικός, εκπρόσωπος Τ.Ε.Ε., τακτικό μέλος

Επίσης, συμμετείχαν μέσω τηλεδιάσκεψης, νόμιμα καλεσμένοι, οι:

3. Θεόδωρος Μαυρίλας, κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών με βαθμό Α', Αναπληρωτής Προϊστάμενος της Διεύθυνσης Δομών Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, αναπληρωματικό μέλος, ως Πρόεδρος
4. Παντελής Καμπουρόπουλος, αρχιτέκτονας μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τακτικό μέλος

Στη συνεδρίαση παρέστη ο γραμματέας του Συμβουλίου Ιωάννης Τζαγκαράκης, κλάδου ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών με βαθμό Α', Αναπληρωτής Προϊστάμενος του Τμήματος ΠΕ.ΧΩ.ΣΧΕ. Δωδεκανήσου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου.

Δεν προσήλθαν και δεν συμμετείχαν με τηλεδιάσκεψη το τακτικό μέλος Μιχαήλ Ζωγραφάκης, κλάδου ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών με βαθμό Α' και το αναπληρωματικό του μέλος, καθώς και η Παρασκευή Μωραΐτου, κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών και το αναπληρωματικό της μέλος.

Μετά τη διαπίστωση της αρχικής απαρτίας της συνεδρίασης, δεδομένου ότι σε σύνολο επτά (7) μελών, παρόντα είναι τα τέσσερα (4) μέλη, άρχισε η συζήτηση των θεμάτων, όπως αυτά αναφέρονται στην ημερήσια διάταξη (αρ. πρωτ. ΕΕΠΕΤ οικ. 9/15-05-2026).

Κλήθηκε η φερόμενη ιδιοκτήτρια «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» και συνδέθηκε μέσω τηλεδιάσκεψης ο κ. Αντώνιος Σπυρόπουλος, ο οποίος εξέφρασε τις απόψεις του, ήτοι ότι θα ελεγχθεί από την ΕΤΑΔ ΑΕ εάν το ακίνητο εμπίπτει στις αρμοδιότητες της και θα ληφθούν άμεσα μέτρα προστασίας και στη συνέχεια αποχώρησε.

Η ΕΕΠΕΤ αφού έλαβε υπόψη τα στοιχεία του φακέλου που διαβιβάστηκαν από την Υ.ΔΟΜ. Δήμου Ρόδου (Διεύθυνση Πολεοδομικών Εφαρμογών) με το υπ' αρ. πρωτ. οικ. 1095/11-05-2026 έγγραφο, την έκθεση αυτοψίας των μελών της ΕΕΠΕΤ Π.Ε. Δωδεκανήσου που διενεργήθηκε στις 14-05-2026, ημέρα Πέμπτη και ώρα 9:30 π.μ., αποφασίζει ομόφωνα τα εξής:

Επειδή κατά την αυτοψία της 14-05-2026 που διενήργησε η επιτροπή στο ακίνητο επί της οδού Αυστραλίας 40, εντός Ο.Τ. 189 του σχεδίου πόλεως Ρόδου του Δήμου Ρόδου, όπου υφίσταται παλαιά διώροφη οικοδομή, διαπιστώθηκαν τα εξής:

α) Το κτίσμα είναι διώροφο με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και στοιχεία ωπλισμένου σκυροδέματος (εξώστης, οριζόντια διαζώματα) και βρίσκεται σε κακή κατάσταση διατήρησης. Παρουσιάζει σαφείς ενδείξεις βλαβών και κινδύνου στην εξωτερική τοιχοποιία της πρόσοψης, επί της οδού Αυστραλίας και τον εξώστη του α' ορόφου. Συγκεκριμένα υφίστανται εκτεταμένες φθορές των εξωτερικών επιχρισμάτων με τμήματα αποκάλυψης της τοιχοποιίας (τοπικά) και μερική απώλεια συνδετικού υλικού της λιθοδομής.

Ο εξώστης παρουσιάζει αποσάθρωση σκυροδέματος και εκτίναξη της επικάλυψης οπλισμών, στην κάτω παρειά, σε λωρίδα κατά μήκος. Αποσάθρωση σκυροδέματος και εκτίναξη της επικάλυψης οπλισμών παρουσιάζεται και στο οριζόντιο διάζωμα – υπέρθυρο στον α' όροφο.

Επίσης φθορές υφίστανται στα κυτά κιγκλιδώματα του εξώστη με οξείδωση του οπλισμού αγκύρωσης και αποκόλληση τμημάτων μάζας του υλικού κατασκευής.

β) Δεν έχουν εφαρμοσθεί μέτρα ασφαλείας των διερχομένων ατόμων και οχημάτων από την οδό Αυστραλίας.

Από τις παρατηρήσεις της έκθεσης αυτοψίας, το κτίσμα χαρακτηρίζεται εν μέρει (εξώστης) ως επικινδύνως ετοιμόρροπη κατασκευή από άποψη ασφαλείας και από άποψη στατική και δομική, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 1 του Π.Δ. της 13-4-1929 (Φ.Ε.Κ. 153/Α).

Ως εκ τούτου, αποφασίζεται η καθαίρεση του εξώστη με αδιατάρακτη κοπή. Πριν την κατεδάφιση – καθαίρεση του ετοιμόρροπου εξώστη του κτιρίου και σύμφωνα με τον ν.4858/2021 να συνταχθεί μελέτη αποτύπωσης (αρχιτεκτονική και φωτογραφική) με

καταγραφή όλων των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων αυτού, ώστε σε μεταγενέστερο χρόνο να είναι εφικτή η ανακατασκευή του.

Η κατεδάφιση-καθαίρεση του ετοιμόρροπου εξώστη θα εκτελεστεί από τον Δήμο Ρόδου εντός της προθεσμίας που θέτει ο ν.4787/2021, έχοντας λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα ασφαλείας, ήτοι κατόπιν τοποθέτησης σχετικής προειδοποιητικής σήμανσης, μέτρων αντιστήριξης, περίφραξης, αποκλεισμού πρόσβασης στο ακίνητο και λήψης όλων των αναγκαίων μέτρων προστασίας και ασφάλειας των όμορων κτιρίων, ανθρώπων και πραγμάτων, καθώς και πεζών και οχημάτων διερχομένων από την οδό. Για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου αποφασίζεται η καθαίρεση των σαθρών επιχρισμάτων της εξωτερικής τοιχοποιίας στο πρόσωπο με την οδό Αυστραλίας. Μετά την αποξήλωση των σαθρών κονιαμάτων, κρίνεται απαραίτητη η επισκευή με βαθύ αρμολόγημα και μία στρώση επιχρισματος. Επιπλέον, προτείνεται η προσωρινή υποστυλωση εντός των ανοιγμάτων του ορόφου με την κατασκευή ξύλινου πλαισίου εντός του πάχους της λιθοδομής. Καμία άλλη εργασία πέραν των εργασιών που αναφέρονται στο παρόν πρακτικό της επιτροπής δεν επιτρέπεται.

Η κατεδάφιση – καθαίρεση του ετοιμόρροπου εξώστη, η διαχείριση των αποβλήτων – προϊόντων κατεδάφισης-καθαίρεσης, καθώς και η εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας θα εκτελεστούν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 (Φ.Ε.Κ. 167/Α/3-11-2017), όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του άρθρου 51 του ν.4759/2020 (Φ.Ε.Κ. 245/Α/9-12-2020) και την προσθήκη της παρ. 1 του άρθρου 89 του ν.4685/2020 (Φ.Ε.Κ. 92/Α/7-5-2020), την υπ' αρ. 36259/1757/Ε103/23-8-2010 ΚΥΑ (Φ.Ε.Κ. 1312/Β/24-8-2010), το άρθρο 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού [υπ' αρ. 66006/2360/2023 υπουργική απόφαση (Φ.Ε.Κ. 3985/Β/22-6-2023)] και την υπ' αρ. 31245/24-6-1993 υπουργική απόφαση (Φ.Ε.Κ. 451/Β/24-6-1993).

Η παρούσα απόφαση υποκαθιστά, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 25 του ν.4787/2021, την έκθεση της τριμελούς επιτροπής του αρθ. 7 του Π.Δ. της 13-4-1929, τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) του αρθ. 7 του ν.4495/17 και την έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού περί της καθαίρεσης της επικινδύνως ετοιμόρροπης κατασκευής του εξώστη του κτίσματος. Συνοδεύεται με την από 14-05-2026 έκθεση αυτοψίας των μελών της ΕΕΠΕΤ και διαβιβάζεται προς την Υ.ΔΟΜ. Δήμου Ρόδου και τον Δήμο Ρόδου προς εκτέλεση των προβλεπόμενων κατά τον νόμο ενεργειών τους με γνωστοποίηση στη Διεύθυνση Δομών Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

Η ανακατασκευή του εξώστη και οι επισκευές του κτίσματος θα εκτελεστούν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 4495/2017 (Φ.Ε.Κ. 167/Α/3-11-2017), όπως ισχύει, μετά από θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) και εγκρίσεων των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού.

Επιπλέον, ο Δήμος Ρόδου οφείλει όπως θυροκολλήσει την παρούσα απόφαση στο κτίσμα, να την αναρτήσει στο κατάστημά του και να τη δημοσιεύσει στον διαδικτυακό τόπο αυτού, προκειμένου να λάβει γνώση η φερόμενη ιδιοκτήτρια του κτίσματος, αποστέλλοντας τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία στην ηλεκτρονική διεύθυνση της επιτροπής.

Στο σημείο αυτό, μη υπάρχοντος άλλου θέματος, η επιτροπή όρισε την παρούσα πράξη 1^η ως τελική της σημερινής συνεδρίασης και ο αναπληρωτής Πρόεδρος έλυσε την 2^η συνεδρίαση του 2026.

**Τα παρόντα μέλη της ΕΕΠΕΤ
(δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη)
Ο Α.Α. ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

ΗΛΙΑΣ ΤΣΙΓΚΡΑΣ
Πολιτικός Μηχανικός

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΜΑΥΡΙΛΑΣ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ
Πολιτικός Μηχανικός

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΚΑΜΠΟΥΡΟΠΟΥΛΟΣ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Ο Γραμματέας

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΖΑΓΚΑΡΑΚΗΣ
Πολιτικός Μηχανικός