



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

ΡΟΔΟΣ, 14-05-2026

ΠΡΟΣ: Μη παρόντα μέλη της ΕΕΠΕΤ

ΚΟΙΝ.: Παρόντα μέλη της ΕΕΠΕΤ

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: Παλαιά διώροφη οικοδομή

ΘΕΣΗ: Ακίνητο επί της οδού Αυστραλίας 40, εντός του Ο.Τ. 189 του σχεδίου πόλεως Ρόδου του Δήμου Ρόδου

ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Σήμερα, ημέρα **Πέμπτη 14/05/2026 και ώρα 9:30 π.μ.**, συνεκλήθη η Ειδική Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (ΕΕΠΕΤ) των Περιφερειακών Ενοτήτων Δωδεκανήσου, που συγκροτήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν.4787/2021 (Φ.Ε.Κ. 44/Α/2021) και την υπ' αρ. πρωτ. 22228/09-08-2023 απόφαση Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (ΑΔΑ: 6ΣΞΨΟΡ11-0ΥΜ) (Φ.Ε.Κ. 841/ΥΟΔΔ/14-08-2023), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. 16909/17-06-2024 απόφαση Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (ΑΔΑ: Ψ2Η0ΟΡ11-ΙΘ6) (Φ.Ε.Κ. 634/ΥΟΔΔ/25-06-2024) και την υπ' αρ. πρωτ. 23664/17-09-2025 απόφαση Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (ΑΔΑ: ΨΙΑ9ΟΠ11-ΧΘΩ) (Φ.Ε.Κ. 1238/ΥΟΔΔ/19-9-2025), κατόπιν και της υπ' αρ. πρωτ. οικ. 8/11-05-2026 σύγκλησης-εντολής διενέργειας αυτοψίας του αναπληρωτή προέδρου της επιτροπής, ως εξής:

1. **Θεόδωρος Μαυρίλας**, κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών με βαθμό Α', αναπληρωτής προϊστάμενος της Διεύθυνσης Δομών Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, αναπληρωτής πρόεδρος
2. **Παρασκευή Μωραΐτου**, κλάδου ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών με βαθμό Α', αναπληρώτρια προϊσταμένη της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δωδεκανήσου του Υπουργείου Πολιτισμού, τακτικό μέλος
3. **Γεώργιος Γιαννόπουλος**, κλάδου ΠΕ Πολιτικών Μηχανικών με βαθμό Α', αναπληρωτής προϊστάμενος της Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Ρόδου, τακτικό μέλος
4. **Ηλίας Τσιγκρας**, πολιτικός μηχανικός, εκπρόσωπος Τ.Ε.Ε., τακτικό μέλος

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν.4787/2021 (Φ.Ε.Κ. 44/Α/2021), άρθρα 23 έως 27,



2. Την υπ' αρ. 4295/74/15-1-2024 της Διεύθυνσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) (ΑΔΑ: ΡΣΡΧ4653Π8-ΟΔΧ),
3. την υπ' αρ. πρωτ. οικ. 1095/11-05-2026 (7/11-05-2026 ΕΕΠΕΤ ΠΕ Δωδ/σου) έγγραφη ειδοποίηση – πρόσκληση της Υπηρεσίας Δόμησης Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Ρόδου (Υ.ΔΟΜ. Δήμου Ρόδου) με συνημμένη φωτογραφία λήψης από Google Street View (Αύγουστος 2025),
4. το β.δ. της 26-9-1963 (Φ.Ε.Κ. 177/Δ/24-10-1963) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων και περί ύψους οικοδομών και μεγίστου αριθμού ορόφων της πόλεως Ρόδου»,
5. το π.δ. της 26-1-1979 (Φ.Ε.Κ. 132/Δ/1-3-1979) «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεως εις την εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχήν Ρόδου»,
6. την υπ' αρ. 2736/197/26-1-1987 απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Φ.Ε.Κ. 193/Δ/11-3-1987) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του οικισμού Ρόδου (Ν. Δωδεκανήσου)»,
7. την υπ' αρ. 10358/24-7-1965 απόφαση Υπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως (Φ.Ε.Κ. 453/Β/27-7-1965) «Περί χαρακτηρισμού του Δήμου Ρόδου ως οργανωμένου αρχαιολογικού τόπου»,
8. την υπ' αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/141641/84634/8925/3555/11-7-2014 απόφαση Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού (Φ.Ε.Κ. 245/ΑΑΠ/31-7-2014) «Έγκριση αναοριοθέτησης του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου πόλης Ρόδου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου»,

πραγματοποίησε αυτοψία στο ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Αυστραλίας 40, εντός του Ο.Τ. 189 του σχεδίου πόλεως Ρόδου του Δήμου Ρόδου, όπου υφίσταται παλαιά διώροφη οικοδομή. Τα στοιχεία της αυτοψίας είναι τα εξής:

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται σε ακίνητο επί της οδού Αυστραλίας 40, εντός του Ο.Τ. 189 του σχεδίου πόλεως Ρόδου του Δήμου Ρόδου.

2. Σύντομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για παλαιά διώροφη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και στοιχεία ωπλισμένου σκυρόδεματος (εξώστης, οριζόντια διαζώματα). Δεν προσκομίσθηκαν από την Υ.ΔΟΜ. Δήμου Ρόδου στοιχεία νομιμότητας της οικοδομής.

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

Κτίσμα που βρίσκεται εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου πόλης Ρόδου (Φ.Ε.Κ. 453/Β/1965, 245/ΑΑΠ/2014).

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το κτίσμα είναι φερόμενης ιδιοκτησίας της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.

5. Ιστορικό

Με το υπ' αρ. πρωτ. οικ. 1095/11-05-2026 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Διεύθυνσης Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Ρόδου και έπειτα από επικοινωνία της ως άνω



υπηρεσίας με τη Διεύθυνση Τεχνικών Έργων και Υποδομών του Δήμου Ρόδου ειδοποιήθηκε – προσκλήθηκε η ΕΕΠΕΤ Π.Ε. Δωδεκανήσου προκειμένου να εκτιμηθεί η ύπαρξη επικινδύνως ετοιμόρροπης κατασκευής και ειδικότερα του εξώστη του συγκεκριμένου κτιρίου.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

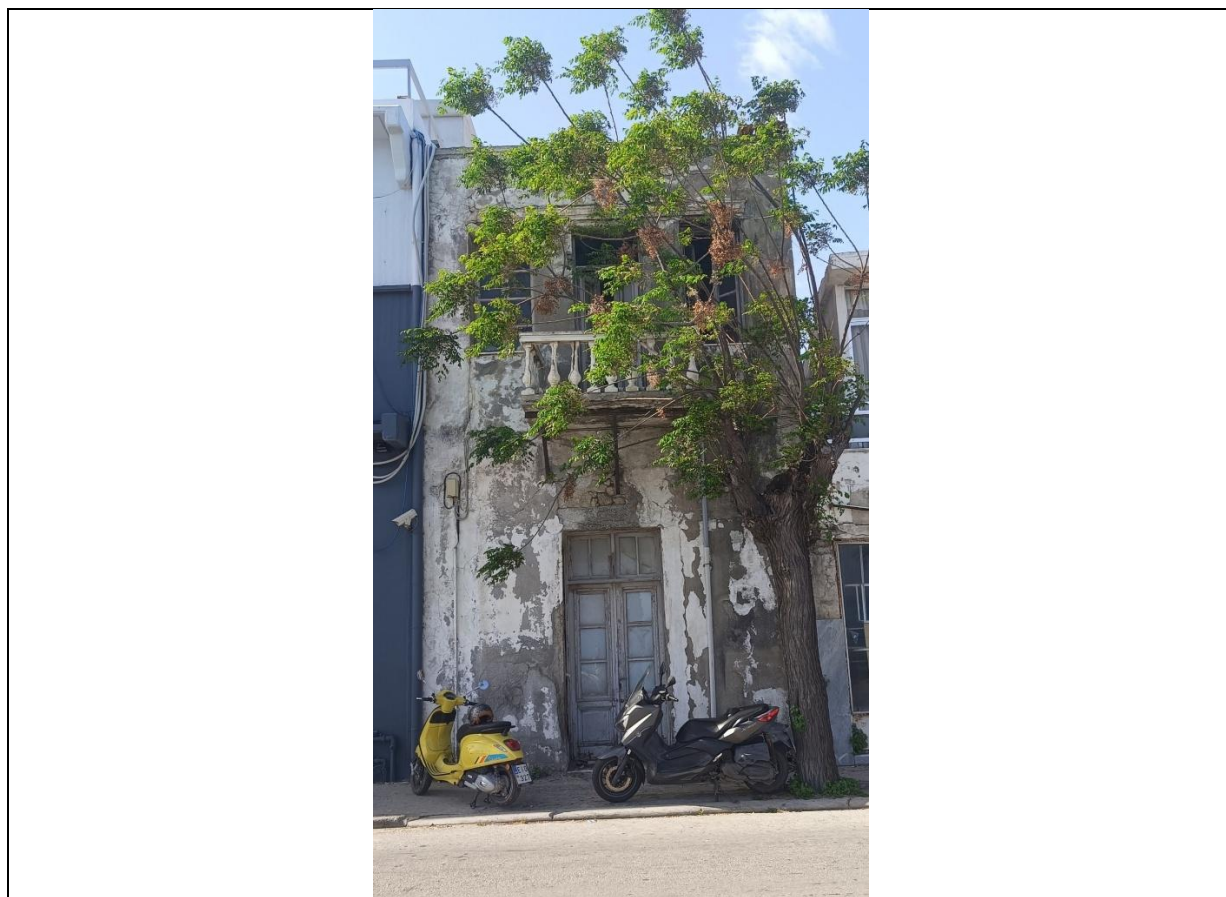
Το κτίσμα είναι διώροφο με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και στοιχεία ωπλισμένου σκυροδέματος (εξώστης, οριζόντια διαζώματα) και βρίσκεται σε κακή κατάσταση διατήρησης. Παρουσιάζει σαφείς ενδείξεις βλαβών και κινδύνου στην εξωτερική τοιχοποιία της πρόσοψης, επί της οδού Αυστραλίας και τον εξώστη του 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.

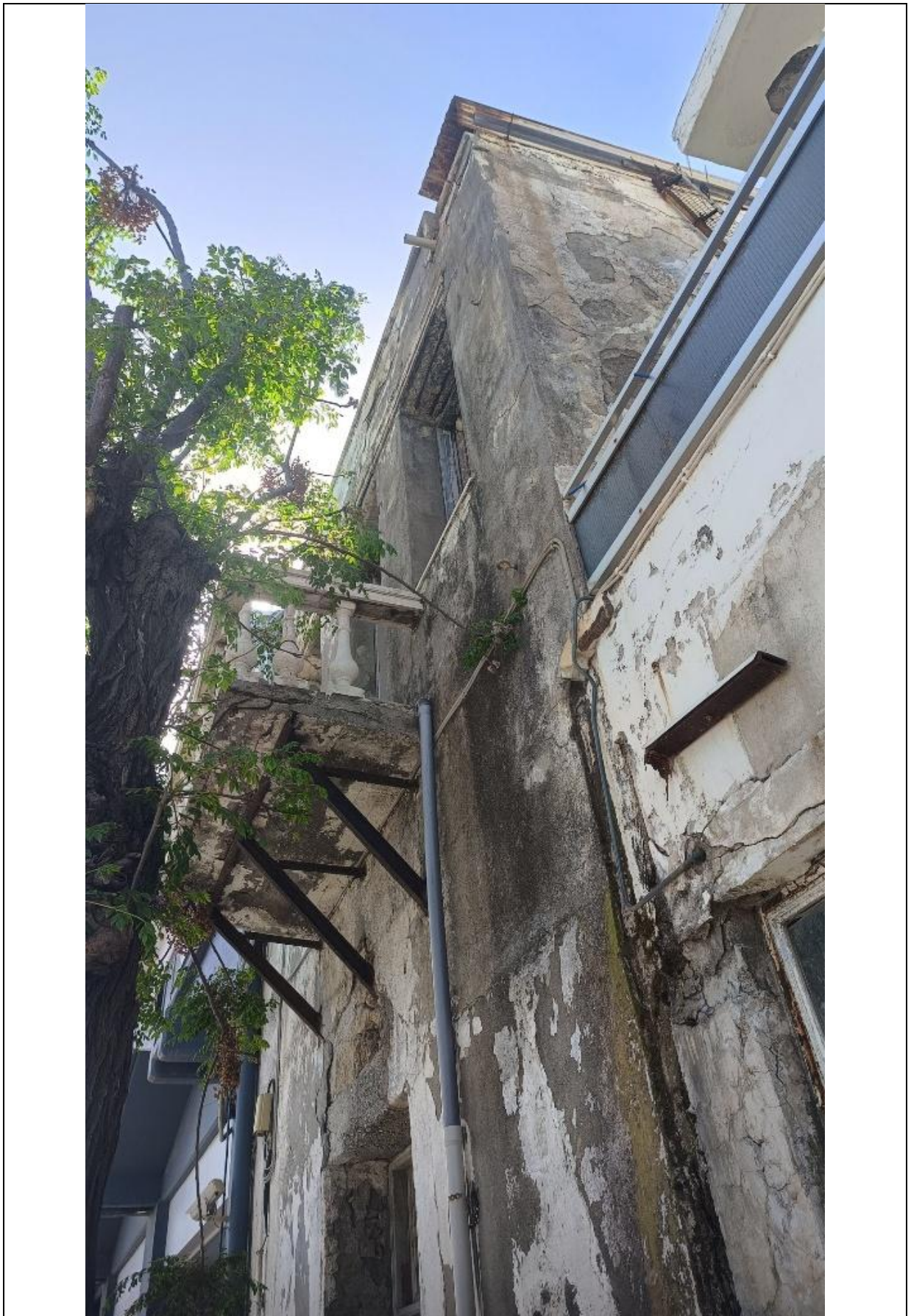
Επίσης φθορές υφίστανται στα χυτά κιγκλιδώματα του εξώστη με οξείδωση του οπλισμού αγκύρωσης και αποκόλληση τμημάτων μάζας του υλικού κατασκευής.

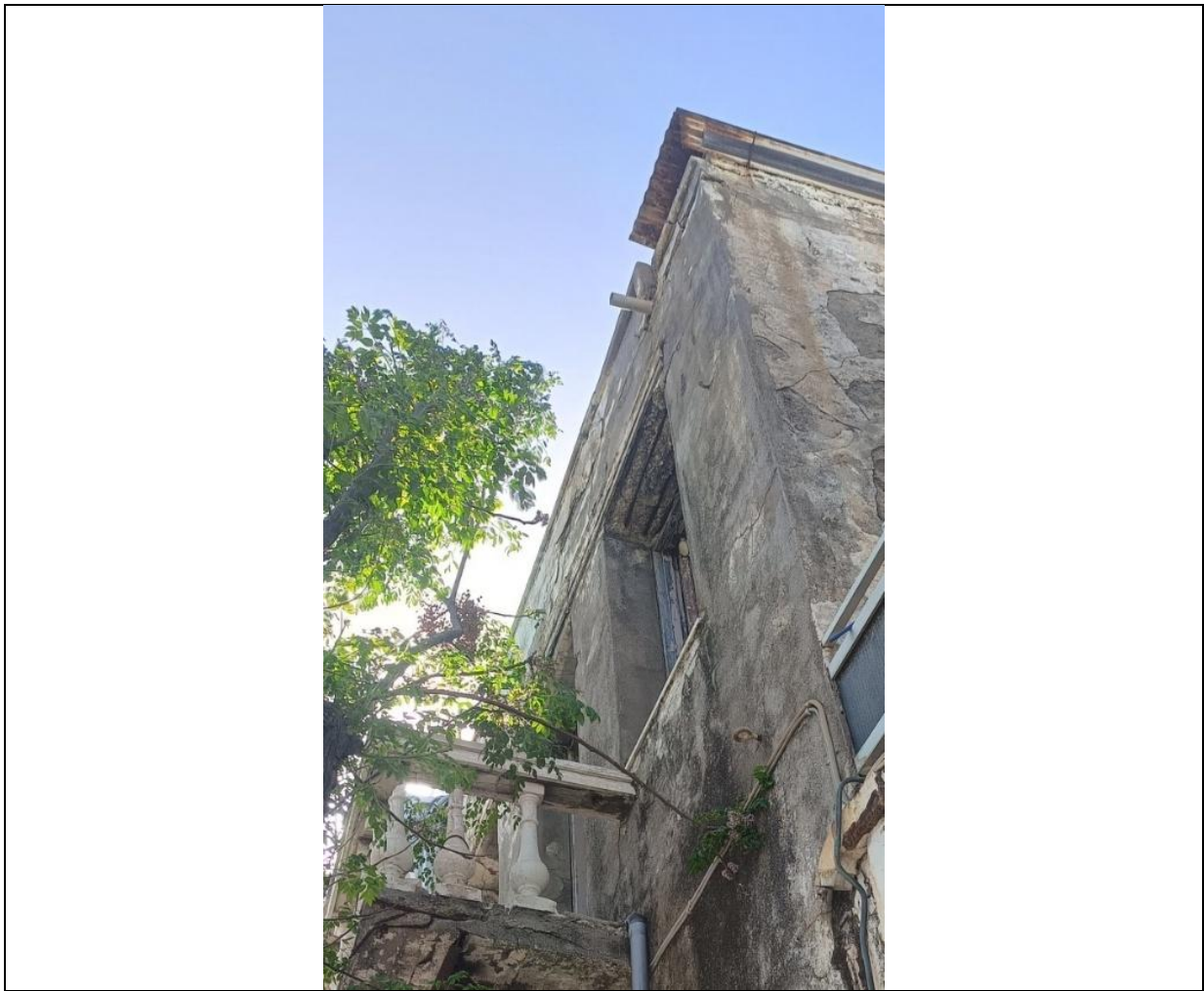
Δεν έχουν εφαρμοσθεί μέτρα ασφάλειας των διερχομένων ατόμων και οχημάτων από την οδό Αυστραλίας.

7. Φωτογραφίες









ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ
Φακ. ΕΕΠΕΤ

Τα παρόντα μέλη της ΕΕΠΕΤ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ
α.α.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΜΩΡΑΪΤΟΥ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΜΑΥΡΙΛΑΣ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΗΛΙΑΣ ΤΣΙΓΚΡΑΣ
Πολτικός Μηχανικός

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ
Πολτικός Μηχανικός

