Πηγή: www.makedonikanea.gr **Ημερομηνία έκδοσης:** 18-11-2026 07:00:00

Σύνδεσμος: https://www.makedonikanea.gr/oikonomia/mpelimpasakis-krima-na-odigoymaste-se-katarreyseis-kostos-diasosis-ton-diatiriteon-kai-i

Θέματα: ΤΕΕ/ΤΚΜ

Μπελιμπασάκης: Γιατί καταρρέουν κτίρια στη Θεσσαλονίκη – Το κόστος διάσωσης των διατηρητέων και η πρόταση για τα ετοιμόρροπα

Μιλώντας στα Μακεδονικά Νέα , ο Εμμανουήλ Μπελιμπασάκης, γενικός γραμματέας του τμήματος Κεντρικής Μακεδονίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ / ΤΚΜ) και πολιτικός μηχανικός, αναδεικνύει τρία εμπόδια που δυσχεραίνουν τη διάσωση ενός ακινήτου ακόμη και όταν η ανάγκη παρέμβασης είναι γνωστή: την αδυναμία συνεννόησης μεταξύ συνιδιοκτητών, το υψηλό κόστος των εργασιών και τις χρονοβόρες αδειοδοτικές διαδικασίες. Ο ίδιος εντοπίζει στον άξονα της Βασιλίσσης Όλγας τουλάχιστον άλλα τρία διατηρητέα που, κατά την εκτίμησή του, χρήζουν άμεσης μέριμνας για την αποκατάστασή τους. Το ζήτημα, ωστόσο, αφορά ευρύτερα το παλαιό κτιριακό απόθεμα της Θεσσαλονίκης. Όπως επισημαίνει, η εμπειρία των προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης δείχνει ότι η χρηματοδότηση μπορεί να κινητοποιήσει ιδιοκτήτες και να στηρίξει παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας. Ζητούμενο είναι να αποκτήσουν αντίστοιχη προτεραιότητα η στατική επάρκεια και η ασφάλεια των κτιρίων. Εθνικό μητρώο με βάση τις καταγραφές των δήμων Οι κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης διαθέτουν καταγραφές για επικίνδυνα και επικινδύνως ετοιμόρροπα κτίρια της αρμοδιότητάς τους, αναφέρει ο κ. Μπελιμπασάκης. Εκείνο που λείπει είναι ένα ενιαίο, συστηματικά ενημερωμένο μητρώο, μέσα από το οποίο οι αρμόδιες υπηρεσίες θα μπορούν να βλέπουν ποια ακίνητα έχουν εντοπιστεί, πού βρίσκονται και για ποια απαιτείται άμεση επέμβαση. Το Τεχνικό Επιμελητήριο, όπως σημειώνει, έχει θέσει το αίτημα στο παρελθόν, χωρίς η πρόταση να έχει προχωρήσει στην επιθυμητή κατεύθυνση. «Πρέπει να γίνει ένα εθνικό μητρώο, το οποίο θα περιλαμβάνει όλα τα επικινδύνως ετοιμόρροπα κτίρια», τονίζει. Στην καταγραφή, κατά τον ίδιο, πρέπει να έχουν θέση τόσο διατηρητέα και κτίρια ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής αξίας που έχουν παραμεληθεί όσο και κοινές οικοδομές στις οποίες έχουν διαπιστωθεί σοβαρές φθορές ή προβλήματα στατικής επάρκειας. Ως παράδειγμα για τη συγκέντρωση των στοιχείων αναφέρει την αντίστοιχη πρόταση για ένα Εθνικό Μητρώο Υποδομών, όπου θα μπορούσαν να καταγράφονται γέφυρες, δημόσια κτίρια και άλλα τεχνικά έργα. Για τον ίδιο, η αξία του μητρώου είναι πρωτίστως επιχειρησιακή. Η συγκέντρωση των επιμέρους καταγραφών θα έδινε στις αρμόδιες υπηρεσίες κοινή εικόνα για τις εκκρεμότητες και θα βοηθούσε στην ιεράρχηση των παρεμβάσεων. Θα αποτελούσε επίσης τη βάση για να εκτιμηθεί πόσα ακίνητα χρειάζονται άμεσα μέτρα προστασίας ή εκτεταμένες εργασίες αποκατάστασης, δύο ανάγκες με πολύ διαφορετικό κόστος και χρόνο υλοποίησης. Το κόστος της διάσωσης και το αδιέξοδο της συνιδιοκτησίας Ένα από τα συχνότερα εμπόδια εντοπίζεται, σύμφωνα με τον γενικό γραμματέα του ΤΕΕ / ΤΚΜ , στο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Όταν ένα ακίνητο ανήκει σε πολλούς συνιδιοκτήτες, η συμφωνία για την ανάθεση μελετών, την έναρξη των εργασιών και τον επιμερισμό της δαπάνης μπορεί να καθυστερήσει σημαντικά. Σε ορισμένες περιπτώσεις διαπιστώνει

Πηγή: www.makedonikanea.gr **Ημερομηνία έκδοσης:** 18-11-2026 07:00:00

Σύνδεσμος: https://www.makedonikanea.gr/oikonomia/mpelimpasakis-krima-na-odigoymaste-se-katarreyseis-kostos-diasosis-ton-diatiriteon-kai-i

Θέματα: ΤΕΕ/ΤΚΜ

αδιαφορία, ενώ σε άλλες το πρόβλημα είναι η οικονομική αδυναμία των ιδιοκτητών να καλύψουν το κόστος. Υπάρχουν, όπως αναγνωρίζει, και παραδείγματα εξαιρετικής αποκατάστασης διατηρητέων με πρωτοβουλία των ίδιων των ιδιοκτητών. Το ύψος της δαπάνης συνδέεται με την ηλικία του κτιρίου, τον τρόπο κατασκευής και την έκταση των φθορών. Σε ακίνητα που ανεγέρθηκαν πριν από πολλές δεκαετίες, με παλαιότερους κανονισμούς ή πριν από τη θέσπισή τους, η εξασφάλιση της απαιτούμενης στατικής επάρκειας μπορεί να προϋποθέτει εκτεταμένες επεμβάσεις. Στα διατηρητέα συνυπολογίζονται οι εργασίες που απαιτούνται για τη διατήρηση και αποκατάσταση των ιδιαίτερων αρχιτεκτονικών τους στοιχείων. Μετά την αποκατάσταση, η θέρμανση και η ψύξη ενός ενεργοβόρου κτιρίου επιβαρύνουν και το κόστος της καθημερινής χρήσης του. Στην οικονομική εξίσωση προστίθεται ο χρόνος της αδειοδότησης. Ο κ. Μπελιμπασάκης περιγράφει στα Μακεδονικά Νέα μια διαδικασία που προϋποθέτει μελέτες και εγκρίσεις από διαφορετικές υπηρεσίες και αρμόδια όργανα προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Όσο παρατείνεται η αναμονή, τόσο δυσκολότερο γίνεται για έναν ιδιοκτήτη ή επενδυτή να προγραμματίσει την έναρξη των εργασιών και τη μελλοντική χρήση του ακινήτου. Σε ορισμένες περιπτώσεις, εκτιμά, η καθυστέρηση μπορεί να οδηγήσει ακόμη και στην εγκατάλειψη του σχεδίου. Η απλοποίηση και επιτάχυνση των αδειοδοτικών διαδικασιών είναι, για τον ίδιο, μέρος της λύσης, σε συνδυασμό με την οικονομική στήριξη. Η στατική ενίσχυση στη συζήτηση για τις επιδοτήσεις Η εμπειρία από τα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης αποτελεί, κατά τον κ. Μπελιμπασάκη, βάση για τον σχεδιασμό στοχευμένων παρεμβάσεων και στη στατική αποκατάσταση. Τα υφιστάμενα εργαλεία έχουν ουσιαστικό όφελος για τα νοικοκυριά, καθώς μειώνουν την ενεργειακή κατανάλωση και το κόστος χρήσης μιας κατοικίας. Το κενό που εντοπίζει αφορά τη δυνατότητα χρηματοδότησης ιδιοκτητών που καλούνται να αποκαταστήσουν φθορές ή να ενισχύσουν στατικά μια παλαιά οικοδομή. Όπως υπενθυμίζει, το ζήτημα έχει θέσει σε κεντρικό επίπεδο και ο πρόεδρος του ΤΕΕ, Γιώργος Στασινός. Η προτεραιότητα έχει σημασία κυρίως όπου συνυπάρχουν υψηλή ενεργειακή κατανάλωση και προβλήματα που ενδέχεται να επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του κτιρίου. Μια πολυκατοικία μπορεί να χρειάζεται παρεμβάσεις για τη μείωση του κόστους θέρμανσης και, την ίδια στιγμή, να παρουσιάζει σοβαρότερα ζητήματα ασφάλειας που απαιτούν τεχνική αξιολόγηση και ενδεχομένως άμεση αντιμετώπιση. Για τον γενικό γραμματέα του ΤΕΕ/ΤΚΜ, η ύπαρξη ειδικού χρηματοδοτικού εργαλείου θα έδινε στους ιδιοκτήτες τη δυνατότητα να δρομολογήσουν τις εργασίες στατικής αποκατάστασης που σήμερα δυσκολεύονται να καλύψουν. Για τα διατηρητέα, η στήριξη θα μπορούσε να καλύπτει και την αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών στοιχείων που καθορίζουν τον χαρακτήρα τους. Από την αυτοψία στις εργασίες αποκατάστασης Όταν εντοπίζονται σημαντικές ρωγμές, αποκολλήσεις δομικών ή άλλων στοιχείων ή φθορές που εγείρουν ζητήματα ασφάλειας, ο κ. Μπελιμπασάκης περιγράφει διαδικασία που ξεκινά με την ενημέρωση και κινητοποίηση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης. Ανάλογα με την περίπτωση και το καθεστώς προστασίας του κτιρίου, ακολουθεί αυτοψία από τα αρμόδια όργανα ή επιτροπές, με τη συμμετοχή μηχανικών, και συντάσσεται σχετική έκθεση με τις διαπιστώσεις και τις απαιτούμενες ενέργειες. Οι ιδιοκτήτες

Πηγή: www.makedonikanea.gr **Ημερομηνία έκδοσης:** 18-11-2026 07:00:00

Σύνδεσμος: https://www.makedonikanea.gr/oikonomia/mpelimpasakis-krima-na-odigoymaste-se-katarreyseis-kostos-diasosis-ton-diatiriteon-kai-i

Θέματα: ΤΕΕ/ΤΚΜ

ενημερώνονται για τα μέτρα και τις εργασίες που πρέπει να πραγματοποιηθούν, ενώ προβλέπεται και ο αναγκαίος έλεγχος για την αντιμετώπιση των κινδύνων που έχουν καταγραφεί. Στην περίπτωση της Βίλας Νεχαμά, ο ίδιος παραπέμπει σε δημοσιεύματα σύμφωνα με τα οποία είχαν υπάρξει ενημερώσεις και προειδοποιήσεις προς τους ιδιοκτήτες ήδη από το 2018. Μιλώντας ευρύτερα για ανάλογες υποθέσεις, σημειώνει ότι το κρίσιμο διάστημα είναι συχνά εκείνο που μεσολαβεί από την ενημέρωση μέχρι την εκτέλεση των εργασιών. Εκεί συναντώνται οι δυσκολίες συνεννόησης, οι οικονομικοί περιορισμοί και οι διαδικασίες έγκρισης. Ξεχωριστό ζήτημα θέτουν οι κατεδαφίσεις παλαιών κτισμάτων και οι εκσκαφές για την ανέγερση νέων οικοδομών, ιδίως σε πυκνοδομημένες περιοχές. Σύμφωνα με τον κ. Μπελιμπασάκη, στους αρμόδιους μηχανικούς του νέου έργου αναλογεί, στο πλαίσιο των καθηκόντων τους, η μέριμνα για την προστασία των όμορων κτιρίων. Η κατάσταση των γειτονικών κατασκευών πρέπει να λαμβάνεται υπόψη πριν προχωρήσουν οι εργασίες και να προβλέπονται, όπου απαιτούνται, κατάλληλα μέτρα αντιστήριξης και προστασίας πριν από την εκσκαφή. Η διαδικασία αυτή αφορά την ασφάλεια κατά την εκτέλεση ενός συγκεκριμένου έργου, ενώ η αυτοψία της Υπηρεσίας Δόμησης αφορά την αξιολόγηση της κατάστασης ενός υφιστάμενου κτιρίου. Τρία ακόμη διατηρητέα στον άξονα της Βασιλίσσης Όλγας Στον άξονα της παλιάς συνοικίας των Εξοχών, ο κ. Μπελιμπασάκης ξεχωρίζει τρεις περιπτώσεις στις οποίες, κατά την εκτίμησή του, οι εμφανείς φθορές δικαιολογούν άμεση μέριμνα. Αναφέρεται στη Βίλα Χιρς, στη συμβολή της Βασιλίσσης Όλγας με τη Γραβιάς, στην Οικία Σαλέμ, όπου στεγαζόταν το παλιό ιταλικό προξενείο, στην περιοχή του Φαλήρου, και στον λεγόμενο Κόκκινο Πύργο (Château Mon Bonheur), στην περιοχή της Ανάληψης. Η επισήμανσή του αφορά την ορατή κατάσταση των κτιρίων και την ανάγκη αποκατάστασής τους. Ο επίσημος χαρακτηρισμός ενός κτιρίου ως επικινδύνως ετοιμόρροπου προϋποθέτει την προβλεπόμενη διαδικασία ελέγχου από τα αρμόδια όργανα. Για διατηρητέα που παραμένουν εγκαταλελειμμένα, ο γενικός γραμματέας του ΤΕΕ / ΤΚΜ θέτει προς συζήτηση και έναν μηχανισμό παρέμβασης από το κράτος ή την τοπική αυτοδιοίκηση. Εφόσον έχουν προηγηθεί ειδοποιήσεις προς τους ιδιοκτήτες, ένας δημόσιος φορέας θα μπορούσε, όπως προτείνει, να αναλαμβάνει υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις την αποκατάσταση και την επανάχρηση του ακινήτου, με πρόβλεψη για ανάλογο αντάλλαγμα από τη μετέπειτα χρήση του. Αναγνωρίζει ότι μια τέτοια ρύθμιση εγείρει σύνθετα ζητήματα προστασίας της ιδιοκτησίας και θα απαιτούσε προσεκτική θεσμική επεξεργασία. Στη Θεσσαλονίκη, δεκάδες διατηρητέα είναι διάσπαρτα στον αστικό ιστό, ορισμένα εκ των οποίων έχουν χαρακτηριστεί και ως έργα τέχνης. Για αρκετά από αυτά, η προοπτική μιας βιώσιμης επανάχρησης εξαρτάται από το αν μπορεί να χρηματοδοτηθεί η αποκατάσταση και αν υπάρχει σαφές και αποτελεσματικό πλαίσιο αδειοδότησης και υλοποίησης των απαιτούμενων εργασιών. «Τα διατηρητέα κτίρια αποτελούν μοναδικά δείγματα γραφής της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς», λέει ο κ. Μπελιμπασάκης. Όσο μια παρέμβαση μένει σε εκκρεμότητα, η πόλη κινδυνεύει να χάσει κτίρια που θα μπορούσαν να αποκτήσουν ξανά θέση στην καθημερινή της ζωή. ΔΙΑΒΑΣΤΕ ΕΠΙΣΗΣ: Θεσσαλονίκη: 150 καταγγελίες τον χρόνο για επικίνδυνα

Μπελιμπασάκης: Γιατί καταρρέουν κτίρια στη Θεσσαλονίκη – Το κόστος διάσωσης των διατηρητέων και η ...

Πηγή: www.makedonikanea.gr **Ημερομηνία έκδοσης:** 18-11-2026 07:00:00

Σύνδεσμος: https://www.makedonikanea.gr/oikonomia/mpelimpasakis-krima-na-odigoymaste-se-katarreyseis-kostos-diasosis-ton-diatiriteon-kai-i

Θέματα: ΤΕΕ/ΤΚΜ

ακίνητα, έως 15 επικινδύνως ετοιμόρροπα - Η περίπτωση της βίλας Νεχαμά
ΔΙΑΒΑΣΤΕ ΕΠΙΣΗΣ: Αγορά ακινήτων: Τα 25.000 διατηρητέα κτήρια και τα αιτήματα των ιδιοκτητών για στήριξη και επανάχρηση