



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ (Ε.ΕΠ.ΕΤ.)  
ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ  
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

ΟΡΜΥΛΙΑ, 2 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022  
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 21/2022

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ  
ΘΕΣΗ: ΓΑΛΑΤΙΣΤΑ ΠΕ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ  
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΙ Γ.ΘΕΟΛΟΓΗ

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ**

Στις 2-09-2022, ημέρα Παρασκευή και ώρα 11.30 π.μ. συνεκλήθη η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του άρθρου 23 του ν 4787/2021 (Α 44), σύμφωνα με την με ΑΠ 177438/27-06-2022 (ΑΔΑ ΡΟΜΔΟΡ1Υ-ΙΚΛ) Απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, με την οποία συγκροτήθηκε (ΥΟΔΔ' 542), κατόπιν και της με αρ.πρωτ. 19/30-08-2022 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

1. Παρασκευή Κούρτη, αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ.
2. Δήμητρα Καλλιγά, αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος του ΥΠ.ΠΟ.Α.
3. Αθανάσιος Κανλής, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του ΥΠ.ΠΟ.Α.
4. Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Θεσσαλονίκης
5. Παρθένα Βαβουλίδου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Κορδελίου - Ευόσμου
6. ....
7. ....

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Την με αριθμ.πρωτ. 14/24-08-2022 (1200/23-08-2022) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου με τα συνημμένα αυτού στοιχεία,

πραγματοποίησε αυτοψία σε οικοπέδο που βρίσκεται εντός του οικισμού Γαλάτιστας του Δήμου Πολυγύρου, οδός Ανθεμούντος, πλησίον της βρύσης "Μπουρούνη", όπου υπάρχει παλαιό διώροφο κτίσμα. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

**1. Θέση**

Το κτίσμα βρίσκεται εντός του οικιστικού ιστού της Γαλάτιστας, όπου σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ η επιτρεπόμενη χρήση γης είναι η Γενική κατοικία. Η κατασκευή ανήκει χωροταξικά στον παλαιότερο πυρήνα του οικισμού. Ο οικισμός διατηρεί έως σήμερα αρκετά παλαιά κτίσματα αλλά και τα περισσότερα στοιχεία του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού όπως λιθόστρωτοι δρόμοι χαραγμένοι κατά μήκος των ισουψών, μικρές διαπλατύνσεις με δημόσιες κρήνες, ακανόνιστα οικοδομικά τετράγωνα.



Φωτ. 1 Η θέση του κτίσματος στον ιστό της Γαλάτισσας.

## 2. Σύντομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για διώροφη κατοικία με περιτοίχιση και συνοδευτικά κτίσματα που φαίνεται να αποτελεί μέρος μιας μεγαλύτερης κατασκευής από την συνέχεια κτιριοδομικών και μορφολογικών στοιχείων προς την ανατολική πλευρά. Εφαπτόμενη στην βορεινή πλευρά του κτίσματος υπάρχει λίθινη παραδοσιακή δημόσια κρήνη. Προς την ίδια πλευρά το κτίσμα φέρει σαχνισί (στεγασμένο εξώστη) με ξύλινα ανοίγματα με “νεοκλασικίζοντα” υπέρθυρα. Είναι κατασκευασμένο από λιθοδομή και ασβεστοκονίαμα και το σαχνισί από τσατμά ενώ φέρει ξύλινη στέγη. Στην διάρκεια της ζωής του το κτίσμα πρέπει να δέχθηκε αλλεπάλληλες παρεμβάσεις με νέα υλικά όπως διαπιστώνεται από την επιθεώρηση του εσωτερικού του.



Φωτ. 2 Βόρεια πλευρά κτίσματος και κρήνη

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

Κτίσμα μεγαλύτερο των 100 ετών. Απαιτείται διερεύνηση για το ενδεχόμενο διαδικασίας κήρυξης του οικισμού ως παραδοσιακού ή ιστορικού τόπου με βάση προφορική πληροφορία από την διοίκηση του Δήμου για σχετική καταγραφή.

### **4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς**

Φερόμενες ιδιοκτήτριες κατά τα στοιχεία που προσκόμισε ο Δήμος Πολυγύρου:

- Αχιλλέας Θεολόγης
- Βασιλική Θεολόγη
- Στυλιανή Θεολόγη
- Γεώργιος Θεολόγης
- Σταύρος Θεολόγης
- Ιωάννης Θεολόγης
- Λουκία Θεολόγη
- Γεώργιος Θεολόγης
- Δόμνα Θεολόγη
- Παναγιώτα Θεολόγη
- Στέφανος Βαζβάνης

### **5. Ιστορικό**

Στις 17-08-2022 συντάχθηκε από αρμόδια υπάλληλο, πολιτικό μηχανικό του τμήματος Οικοδομικών Αδειών & Ελέγχου Κατασκευών της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Πολυγύρου, τεχνική έκθεση αυτοψίας (υπ.αριθμ.πρωτ. 1200/23-08-2022) για την κατάσταση διατήρησης του κτίσματος κατόπιν σχετικής καταγγελίας. Κατά τα περιεχόμενα της τεχνικής αυτής έκθεσης, το κτίσμα μάλλον αποτελεί μέρος μιας συνολικότερης κατασκευής το οποίο δεν είναι, πιθανά, στατικά ανεξάρτητο. Το κτίριο είναι εγκαταλειμμένο και σε αχρηστία και έχει υποστεί πολυετή φθορά. Παρατηρείται παθολογία που αφορά παραμορφώσεις της στέγης, διάβρωση ξύλινων στοιχείων, αποκόλληση κεραμιδιών, ρηγματώσεις στις εξωτερικές τοιχοποιίες και το σαχισί, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας και επιχρίσματος καθώς και κάμψη στο ξύλινο δάπεδο του σαχισιού εσωτερικά.

Στην έκθεση αυτοψίας περιλαμβάνονται μέτρα ασφαλείας τα οποία οι ιδιοκτήτες οφείλουν να λάβουν έως 10-09-2022 και περιλαμβάνουν (α) τοποθέτηση σήμανσης επικινδυνότητας, (β) καθαίρεση αποκολλημένων επιχρισμάτων στις όψεις και την στέγη και (γ) σφράγισμα της εισόδου.

Η εξεταζόμενη υπόθεση με τα σχετικά έγγραφα αυτής διαβιβάστηκε στην Ε.ΕΠ.ΕΤ χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας – Θράκης με το υπ.αριθμ.πρωτ. 14/24-08-2022 (1200/23-08-2022) έγγραφο του Δήμου Πολυγύρου.

Η αυτοψία εκτελείται κατόπιν της με αριθμ.πρωτ. 19/30-08-2022 έγγραφης εντολής αυτοψίας της προέδρου της Επιτροπής.

### **6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας**

Στην βόρεια όψη παρατηρούνται (α) διαμπερές ρωγμή στην στέψη του δευτέρου ορόφου, (β) μικρότερες ρωγμές στα υπέρθυρα και (γ) πλήρη απόσχιση του σαχισιού από τον κύριο κορμό του κτίσματος. Οι υπόλοιπες πλευρές εξωτερικά αντιστοιχούν στην περιτοίχιση και δεν παρατηρούνται σημαντικά ευρήματα επικινδυνότητας παρά σημειακή απώλεια επιχρισμάτων - κονιαμάτων. Εσωτερικά και λόγω της εγκατάλειψης και των φθορών παρατηρούνται αποκολλήσεις επιχρισμάτων και κονιαμάτων και άλλου δομικού υλικού, διάβρωση σπλισμού για τα μέρη που έχουν κατασκευαστεί από σκυρόδεμα καθώς και μάζα και διάφορες απορρίψεις διάσπαρτα στην εσωτερική αυλή. Κανένα μέτρο ασφάλεια από τα εντελλόμενα στην τεχνική έκθεση αυτοψίας του Δήμου ΔΕΝ έχουν ληφθεί έως την ημέρα της αυτοψίας.

Στην δυτική πλευρά υπάρχει πρόσκτισμα δύο ορόφων το οποίο δεν ανήκει στην αρχική φάση του κτίσματος αλλά αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη. Η τετράριχτη εμφανής εσωτερικά, ξύλινη στέγη (κεραμοσκεπή) του τμήματος αυτού είναι κατασκευασμένη χωρίς αντηρίδες, υποστηριζόμενη από ένα και μοναδικό ξύλινο ορθοστάτη τοποθετημένο κεντρικά (ο οποίος πιθανότατα προστέθηκε μεταγενέστερα προκειμένου να υποστηριχθεί ο κορφιάς στο σημείο ένωσης των αμειβόντων που

παρουσιάζει έντονα στοιχεία διάβρωσης). Ο ξύλινος ορθοστάτης εδράζεται πρόχειρα (καρφωμένος απευθείας στο ξύλινο δάπεδο) και στα όρια οπής που έχει δημιουργηθεί στο ξύλινο δάπεδο του ορόφου.



Φωτ. 3 και 4 Όψη του σαχνισιού από βόρεια και δυτικά



*Φωτ. 5 Ρωγμή στέψης στην βόρεια όψη και Φωτ. 6 Φθορές στοιχείων πλάκας σκυροδέματος σε εσωτερικό εξώστη.*



*Φωτ. 7 Η βάση του υποστυλώματος της στέγης του προσκτίσματος.*

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Παρασκευή Κούρτη Αρχιτέκτων μηχ.	Δήμητρα Καλλιγά Αρχιτέκτων μηχ.	Αθανάσιος Κανλής Πολιτικός μηχ.
Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου	Παρθένα Βαβουλίδου	
Πολιτικός Μηχανικός	Πολιτικός Μηχανικός	