



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

ΟΡΜΥΛΙΑ, 02 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 22/2022

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΤΡΙΟΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ
ΘΕΣΗ: ΓΑΛΑΤΙΣΤΑ ΠΕ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΙ ΖΑΦΕΙΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 02-09-2022, ημέρα Παρασκευή και ώρα 10.15 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 Κορδελιού - Ευόσμου
6.
7.

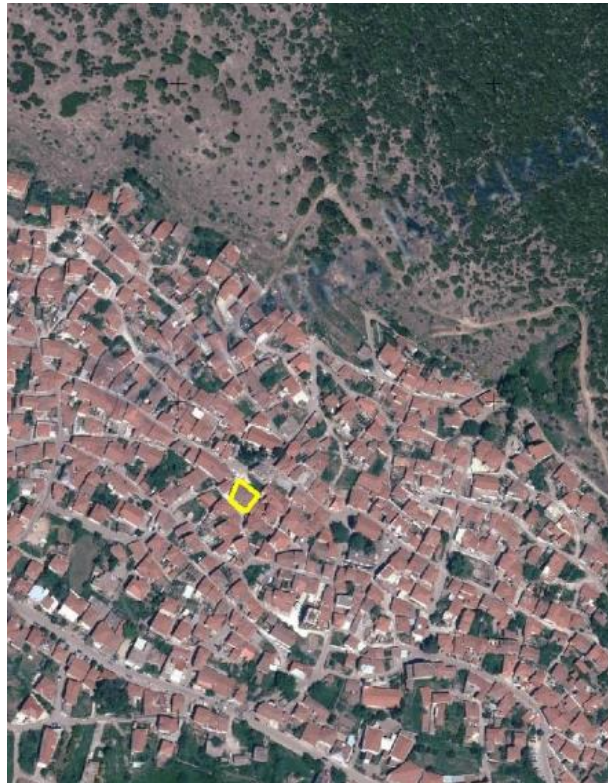
Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Την με αριθμ.πρωτ. 4/29-07-2022 (1151/27-07-2022) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου με τα συνημμένα αυτού στοιχεία,

πραγματοποίησε αυτοψία σε οικόπεδο που βρίσκεται εντός του οικισμού Γαλάτιστας του Δήμου Πολυγύρου όπου υπάρχει παλαιό τριώροφο κτίσμα. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται εντός του οικιστικού ιστού της Γαλάτιστας, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του οποίου προβλέπει επιτρεπόμενη χρήση γης 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 ισοϋψών, μικρές διαπλατύνσεις με δημόσιες κρήνες, ακανόνιστα οικοδομικά τετράγωνα.



Φωτ.1 Θέση του κτίσματος

2. Σύνομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για τριώροφο κτίσμα που φαίνεται να είχε κατασκευαστεί εξ αρχής ως διπλοκατοικία (κατοικία δύο οικογενειών) και εφόσον εγκάρσιος εσωτερικός τοίχος διαιρεί την κατασκευή κατά την διεύθυνση ανατολής - δύσης. Η βόρεια όψη είναι η πιο απλή εφόσον “έβλεπε” κατά πάσα πιθανότητα σε εσωτερική περιτοιχισμένη αυλή. Η δυτική όψη φέρει μεγάλο σαχνισί στον 2ο όροφο πάνω από το τοξωτό υπέρθυρο της θύρας του ισογείου, η οποία πρέπει να ήταν και η κεντρική. Η νότια όψη είναι επίσης περίτεχνη και φέρει εξώστη και σαχνισί στον τρίτο όροφο. Οι εξωτερικοί τοίχοι είναι από λιθοδομή με συνδετικό ασβεστοκονίαμα με τμήματα του τρίτου ορόφου της νότιας και δυτικής όψης να είναι επιχρισμένα. Τα ανοίγματα είναι ξύλινα και η επιστέγαση γίνεται από κεραμοσκεπή. Το κτίσμα πρέπει να έχει δεχθεί παρεμβάσεις κατά την διάρκεια της ζωής του και πριν εγκαταλειφθεί (σφράγισμα παραθύρων και άνοιγμα σε νέα θέση, πιθανή ανακατασκευή εξώστη κ.α.). Το κτίσμα φέρει ενδείξεις ότι αποτελούσε “αρχοντικό” της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής λόγω τόσο των διαστάσεων του όσο και των μορφολογικών και τυπολογικών του στοιχείων.



Φωτ.2 Βορειοδυτική όψη του κτίσματος



Φωτ.3 Βορειοδυτική όψη του κτίσματος το 1984 από δημοσιευμένη φοιτητική μελέτη

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

Κτίσμα μεγαλύτερο των 100 ετών. Έχει συνταχθεί εισηγητική έκθεση για χαρακτηρισμό του ως νεότερο μνημείο και έχει διαβιβαστεί στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠ.ΠΟ.Α. Απαιτείται διερεύνηση εάν έχει εκκινήσει διαδικασία κήρυξης του οικισμού ως παραδοσιακού ή ιστορικού τόπου κατόπιν και σχετικής προφορικής πληροφορίας που παραχωρήθηκε από την διοίκηση του Δήμου για καταγραφή που έχει εκπονηθεί.

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Φερόμενες ιδιοκτήτες κατά τα στοιχεία που προσκόμισε ο Δήμος Πολυγύρου:

- Ιωάννης Ζαφειρόπουλος
- Αντώνης Ζαφειρόπουλος
- Ιωάννης Ζαφειρόπουλος
- Μιράντα Φορνάρο

5. Ιστορικό

Με το υπ.αριθμ.πρωτ. 4/29-07-2022 (1151/27-07-2022) έγγραφό του, ο Δήμος Πολυγύρου παρέπεμψε προς εξέταση στην Επιτροπή, υπόθεση επικίνδυνου κτίσματος στον οικισμό Γαλάτιστας φερόμενων ιδιοκτητών Ιωάννη Ζαφειρόπουλου, Αντωνίου Ζαφειρόπουλου, Ιωάννη Ζαφειρόπουλου και Μιράντας Φορνάρο.

Στις 19-04-2021, αρμόδιος υπάλληλος του Δήμου εκτέλεσε αυτοψία και συνέταξε έκθεση επικινδύνου κατασκευής σύμφωνα με την οποία το κτίσμα εμφανίζει τοπικά σημάδια αποσύνθεσης, τοπικές κατακόρυφες ρωγμές, διάβρωση των κουφωμάτων εκφράζοντας ταυτόχρονα την άποψη ότι υπάρχει άμεσος κίνδυνος αποκόλλησης και πτώσης κεραμιδιών, εξωτερικών επιχρισμάτων, ξύλινων στοιχείων κτλ. Στην ίδια έκθεση δίδονταν εντολή προς τους ιδιοκτήτες για εκτέλεση άμεσων μέτρων ασφάλειας που αφορούσαν την τοποθέτηση περίφραξης για τον αποκλεισμό της προσέγγισης και της εισόδου στο κτίσμα.

Το κτίσμα βρίσκεται υπό την διαδικασία χαρακτηρισμού του ως νεότερο μνημείο. Πιο συγκεκριμένα και όπως προκύπτει από τα σχετικά έγγραφα της υπόθεσης αρχικός φάκελος εισήγησης χαρακτηρισμού του είχε συνταχθεί κατά το έτος 2006 από την Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας. Η διαδικασία χαρακτηρισμού δεν ολοκληρώθηκε στην φάση αυτή λόγω ελλείψεων στα στοιχεία του φακέλου.

Με το υπ.αριθμ.πρωτ. 409720/03-09-2021 έγγραφό της προς τους ιδιοκτήτες και τον Δήμο Πολυγύρου, η Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας ζητούσε άμεσες ενέργειες προστασίας του κτίσματος που συνέχιζε να τελεί υπό την διαδικασία χαρακτηρισμού και αναλυτικότερα ζητούνταν: (α) η υποστύλωση του σαχνισιού της δυτικής πλευράς με μεταλλικά ικρίσματα και η τοποθέτηση προστατευτικής λινάτσας, (β) κατασκευή προσωρινής περίφραξης επί των δημοτικών οδών και του όμορου οικοπέδου, (γ) προσωρινή υποστύλωση και επικάλυψη με μεμβράνη πολυαιθυλενίου στο τμήμα της στέγης που έχει καταρρεύσει, (δ) τοποθέτηση κατάλληλης σήμανσης ενημέρωσης κοινού για την επικινδυνότητα του κτίσματος. Πλέον των παραπάνω ζητούνταν από τους φερόμενους ιδιοκτήτες να θέσουν υπόψη της υπηρεσίας τα ζητούμενα (και με πρωθύστερο έγγραφο) στοιχεία για τη συμπλήρωση του φακέλου χαρακτηρισμού του ως νεότερο μνημείο.

Με το υπ.αριθμ.πρωτ. 1872/23-11-2021 έγγραφό του προς τους φερόμενους ιδιοκτήτες του ακινήτου, Ο Δήμος Πολυγύρου συμφωνούσε απόλυτα με τα μέτρα προστασίας που παρήγγειλε η με το παραπάνω έγγραφο Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων και επιπλέον αυτών ζητούσε: (α) να κλείσουν όλα τα ανοίγματα για να αποφευχθεί η ροή των υδάτων (β) να υποστυλωθεί ο εξώστης της νοτιοδυτικής πλευράς με μεταλλικά ικρίσματα και (γ) να κατασκευαστεί περίφραξη 2 μ. στην νοτιοανατολική πλευρά. Η εφαρμογή των μέτρων είχε καταληκτική προθεσμία εφαρμογής ενός (1) μήνα.

Με το υπ.αριθμ.πρωτ. 195/16-02-2022 έγγραφό του ο Δήμος Πολυγύρου απευθύνθηκε στην εισαγγελία Πολυγύρου επισημαίνοντας ότι οι ιδιοκτήτες δεν είχαν λάβει κανένα απολύτως μέτρο έως την ημέρα σύνταξης του εγγράφου με αποτέλεσμα την επιδείνωση του κινδύνου. Ταυτόχρονα ζητούσε από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου την υποκατάσταση των ιδιοκτητών και την εφαρμογή μέτρων προστασίας αποκλεισμού της πρόσβασης.

Κατόπιν λήψης του φακέλου, η Πρόεδρος, εκ μέρους της ΕΕΠΕΤ, συνέταξε το υπ.αριθμ.πρωτ. 7/29-07-2022 (ΥΠΠΟΑ 369023/29-07-2022) έγγραφο με το οποίο έθετε υπόψη της Υπηρεσίας Νεοτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας την παραπομπή του θέματος από τον Δήμο ως

ετοιμορρόπου και ζητούνταν πληροφορίες σχετικές με το εάν το κτίσμα παραμένει υπό την διαδικασία χαρακτηρισμού του ως νεότερο μνημείο.

Με το υπ.αριθμ.πρωτ. 369023/03-08-2022 έγγραφό της η Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων επεσήμανε ότι με το υπ.αριθμ.πρωτ. 422798/20-04-2022 έγγραφό της διαβιβάστηκε εκ νέου στην αρμόδια διεύθυνση του ΥΠΠΟΑ φάκελος για τον χαρακτηρισμό ή μη του κτίσματος ως “μνημείο”.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Το κτίσμα είναι εγκατελειμένο και φέρει πάμπολες φθορές λόγω έλλειψης συντήρησης και βλαβών που επέρχονται από φυσικά αίτια. Στο κτίσμα ΔΕΝ έχει εφαρμοστεί κανένα μέτρο από αυτά που ζητήθηκαν από τον Δήμο ή την Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων δια των εγγράφων που αναφέρονται παραπάνω εκτός από περιμετρική περίφραξη από συρματόπλεγμα που εφάρμοσε ο ίδιος ο Δήμος Πολυγύρου για την προστασία των διερχομένων. Στην νότια όψη παρατηρούνται: (α) διαμπερής ρωγμή στην ανατολική γωνία από το υπέρθυρο του ισογείου έως και τον 1ο όροφο και (β) πλήρη αποσάρθρωση και απώλεια στήριξης (διάβρωση ξύλινων στοιχείων) του εξώστη στον 3ο όροφο. Στην δυτική όψη: (α) έχει καταστραφεί και καταπέσει πλήρως η πρόσοψη του σαχνισιού με αποτέλεσμα ύδατα να εισέρχονται εντός του εσωτερικού χώρου και (β) διαμπερής ρωγμή εντοπίζεται στον 3ο όροφο, στην συναρμογή του βορεινού τοίχου με τον δυτικό τοίχο. Στην βόρεια όψη εντοπίζονται εκτεταμένες βλάβες και αναλυτικότερα: (α) αποκόλληση της προεξοχής και απόκλιση από την κατακόρυφο όλου του βόρειου προεξέχοντος τμήματος (β) ρηγματώσεις διαφόρων διατομών και (γ) αποσάρθρωση και αποκόλληση συνδετικού κονιάματος και επιχρισμάτων. Η επικρότηση της ανατολικής όψης δεν ήταν εφικτή λόγω της άμεσης γειτνίασης με το γειτονικό κτίσμα. Όπως παρατηρείται εξωτερικά, η στέγη έχει καταπέσει στο ανατολικό τμήμα του κτίσματος και συνεπώς το εσωτερικό αυτού του τμήματος (όπως κατέδειξε η επισκόπηση του ισογείου) βρίσκεται σε πολύ κακή κατάσταση διατήρησης. Από την επισκόπηση του εσωτερικού του δυτικού τμήματος διαπιστώθηκαν μπάζα και εγκατελειμένα αντικείμενα και έπιπλα σε όλους τους χώρους γεγονός που διαμορφώνει και διάχυτη ανθυγιεινή κατάσταση. Όλα τα κουφώματα είναι ανοιχτά ή μισοκατεστραμένα με αποτέλεσμα ύδατα να ρέουν εσωτερικά από όλες τις πλευρές.



Φωτ.4 Διαμπερή ρωγμή στο υπέρθυρο του ισογείου της νότιας όψης



Φωτ.5 και 6 Εξωτερική και εσωτερική όψη του κατεστραμμένου εξωτερικού τοίχου του σαχνισιού της δυτικής όψης



Φωτ.7 Ρωγμή αποκόλλησης βορεινού με δυτικό τοίχο 3ου ορόφου και Φωτ. 8 Εσωτερική όψη με μπάζα, αποκολλήσεις επιχρισμάτων - κονιαμάτων και βλάβες στις ξύλινες ψευδοροφές.



Φωτ.9 και 10 Διαμπερείς ρωγμές και αποκόλληση προεξοχής στην βόρεια όψη



Φωτ.10 Κατάπτωση της στέγης όπως διαφαίνεται από παράθυρο της βόρειας όψης και Φωτ. 11 εσωτερικό 1ου ορόφου

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

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

