



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

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

ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ, 26 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 2022
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 48/2022

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ
ΘΕΣΗ: ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ ΠΕ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΧΡΙΣΤΙΑΝΟΣ, ΑΝΝΑ ΧΡΙΣΤΙΑΝΟΥ,
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΧΡΙΣΤΙΑΝΟΥ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΥΡΙΑΚΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 26-09-2022, ημέρα Δευτέρα και ώρα 11.00 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. 46/22-09-2022 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 Δήμου Θεσσαλονίκης
5. Παρθένα Βαβουλίδου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Κορδελιού - Ευόσμου
6. Δήμητρα Χρόνη, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Καβάλας
7. Αντωνία Μαυρουδή, αρχιτέκτονας μηχανικός, εκπρόσωπος του ΣΑΔΑΣ.

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Το από 29-09-2022 ηλεκτρονικό μήνυμα του Δήμου Πολυγύρου σύμφωνα με το οποίο η εκ νέου επίσκεψη στο κτίσμα κληρονόμων Χριστιανού στον Πολύγυρο Χαλκιδικής είναι εφικτή κατόπιν των ενεργειών καθαρισμού των φυτεύσεων .
3. Τις αποφάσεις της Ε.ΕΠ.ΕΤ χ.α. Μακεδονίας - Θράκης όπως αποτυπώνονται στο Απόσπασμα Πρακτικού 2η Πραξης της 1ης Συνεδρίας 2022 (29.08.2022).

Πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα που βρίσκεται εντός του οικισμού Πολυγύρου του Δήμου Πολυγύρου όπου υπάρχει παλαιό διώροφο κτίσμα. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται εντός του οικιστικού ιστού του Πολυγύρου (οδός Παύλου Μελά 15), με ισχύουσα χρήση γης γενική κατοικία κατά το ΓΠΣ Πολυγύρου και όρους δόμησης που καθορίζονται από αυτό. Στην περιοχή του κτίσματος διατηρείται ο παλαιός οικιστικός ιστός με δρόμους με ακανόνιστη γεωμετρία, παλαιά ανακαινισμένα ή νέα κτίσματα που κατά το πλείστο περιβάλλονται από

περιτοιχισμένες αυλές. Η όψη του κτίσματος έχει νοτιοδυτικό προσανατολισμό. Στην βορειοδυτική πλευρά του εφάπτεται με άλλο κτίσμα, στα νοτιοανατολικά με αυλή εν μέρη εφαπτόμενου κτίσματος ενώ στην βορειοανατολικά υπάρχει μη προσβάσιμη μικρή απόσταση από γειτνιάζοντα κτίσματα.



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

2. Σύνομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για διώροφη κατασκευή που κατά τα προσκομιζόμενα στοιχεία έχει κατασκευαστεί γύρω στα 1860 και φέρει τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της εποχής αυτής. Αποτελεί το νοτιοανατολικό τμήμα μιας συνολικότερης κατασκευής που περιλαμβάνει και το γειτνιάζον βορειοδυτικό κτίσμα ενώ οι δύο αυτές κατοικίες αποτελούν ξεχωριστές ιδιοκτησίες. Στην αρχική του μορφή ήταν πλατυμέτωπο με ημιυπαίθριο χαγιάτι, δωμάτια στον όροφο και ισόγειο αποθήκη – στάβλο. Στην ίδια αρχική μορφή το κτίσμα περιβάλλονταν από αυλή και περιτοιχισμένο περίβολο με ξύλινη θύρα. Από την αρχική αυτή μορφή διατηρείται σήμερα μόνο το εξεταζόμενο κτίσμα καθώς το γειτονικό του έχει δεχθεί παρεμβάσεις ανακατασκευής – ανακαίνισης σε απροσδιόριστο χρόνο η οποία αλλοίωσε παντελώς την μορφή και την τυπολογία του αρχικού (προσθήκη υποστυλωμάτων, πλάκας και κλιμακοστασίου από σκυρόδεμα, ανακατασκευή της στέγης, πλήρωση τοίχων με τούβλα, δημιουργία προεξοχών από κουφώματα αλουμινίου κλπ). Το ισόγειο και οι πλευρικοί τοίχοι του κτίσματος είναι κατασκευασμένα από φέρουσα λιθοδομή με συνδετικό αργιλοκονίαμα ενώ ο φορέας συμπληρώνεται από ξύλινα υποστυλώματα και δοκούς που φέρουν τον όροφο και την στέγη. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι τα αρχικά ξύλινα μέρη του κτίσματος ήτοι οι φέροντες δοκοί ορόφου και στέγης και κάποιες ξύλινες επικαλύψεις συνεχίζουν να υφίστανται σε συνέχεια και στο εξεταζόμενο αλλά και στο γειτονικό κτίσμα.



Φωτ. 2 Αριστερά το εξεταζόμενο κτίσμα και Φωτ. 3 Δεξιά εφραπτόμενο κτίσμα – τμήμα της αρχικής κατασκευής.

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

Κτίσμα άνω των 100 ετών

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στους φερόμενους ιδιοκτήτες περιλαμβάνονται οι : Αθανάσιος Χριστιανού, Άννα χριστιανού, Βασιλική Χριστιανού, Δημήτριος Κυριακού. Στην παρούσα αυτοψία τους ιδιοκτήτες εκπροσώπησε ο μηχανικός Θεόδωρος Θεοδωρής που είχε αναλάβει την εφαρμογή των άμεσων μέτρων που είχαν ζητηθεί από την Επιτροπή στην προηγούμενη της συνεδρία (2^η Πράξη της 1^{ης} Συνεδρίας).

5. Ιστορικό

Στις 30-11-2021 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. 1565/2021) για την κατάσταση διατήρησης του κτίσματος κατόπιν αίτησης – καταγγελίας κατοίκου γειτονικού κτίσματος. Κατά τα περιεχόμενα της τεχνικής αυτής έκθεσης, το κτίσμα παρουσίαζε φθορές όπως αποκόλληση κεραμιδιών, παραμόρφωση των ξύλινων φερόντων στοιχείων, ρηγματώσεις στις εξωτερικές τοιχοποιίες κ.α.

Η έκθεση αυτοψίας διαβιβάστηκε στην Τριμελή Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων Κατασκευών προκειμένου αυτή να χαρακτηρίσει το κτίσμα ως επικίνδυνο καθώς και στους ιδιοκτήτες του κτίσματος προκειμένου αυτοί να λάβουν τα μέτρα προστασίας που υποδεικνύονταν στην έκθεση.

Εν συνεχεία, η Τριμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων Κατασκευών απάντησε με σχετικό της έγγραφο, στις 05-07-2022 ότι κατόπιν έκδοσης του ν 4787/2021 (Α' 44) και την θεσμοθέτηση της Ειδικής Επταμελούς Επιτροπής Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ), η τελευταία είναι αρμόδια να αποφανθεί για όσα κτίσματα είναι μεγαλύτερα των τελευταίων 100 ετών.

Η απόφαση σύστασης της Ε.ΕΠ.ΕΤ χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας – Θράκης δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στις 01-07-2022 (Υ.Ο.Δ.Δ. 542).

Η εξεταζόμενη υπόθεση με τα σχετικά έγγραφα αυτής διαβιβάστηκαν στην Ε.ΕΠ.ΕΤ με το υπ.αριθμ.πρωτ. 1162/27-07-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου (αρ.πρωτ. Επιτροπής 6/29-07-2022).

Πρώτη αυτοψία εκτελέστηκε κατόπιν της με αριθμ.πρωτ. 08/17-08-2022 έγγραφης εντολής αυτοψίας της προέδρου της Επιτροπής και έλαβε αριθμ.πρωτ. 11/2022.

Επί των ευρημάτων της αυτοψίας η Επιτροπή συνεδρίασε στις 29-08-2022 (1η Συνεδρίαση 2022, Πράξη 2η) και αποφάνθηκε την άμεση απομάκρυνση όλων των φυτεύσεων και των μπάζων από τον αύλειο χώρο του κτίσματος προκειμένου να εξασφαλισθεί η πρόσβαση στο κυρίως κτίσμα και την εκ νέου (ταχύτερη δυνατή) πρόσκληση της Επιτροπής από τον Δήμο Πολυγύρου προκειμένου να εκτελεστεί δεύτερη αυτοψία. Επιπρόσθετα αποφάσισε την άμεση εκτέλεση εργασιών στερέωσης - αποκατάστασης της περιτοίχισης (απομάκρυνση όλων των σαθρών και αποκολλημένων υλικών της στέψης, στερέωση των λιθοσωμάτων, αρμολόγηση).

Με το από 29-09-2022 ηλεκτρονικό μήνυμα του, ο Δήμος Πολυγύρου ενημέρωσε την Επιτροπή ότι είναι εφικτή η εκ νέου επίσκεψη στο κτίσμα κληρονόμων Χριστιανού στον Πολύγυρο Χαλκιδικής κατόπιν ολοκλήρωσης των ενεργειών καθαρισμού των φυτεύσεων.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Τα μέτρα ασφαλείας έχουν εφαρμοστεί στο κτίσμα (καθαρισμός εσωτερικής αυλής από μπάζα και φυτεύσεις, απομάκρυνση αποκολλημένων στοιχείων στέψης περιβόλου, στερέωση λιθοδομής περιβόλου). Στο ισόγειο του κτίσματος εντοπίζονται διαμπερείς ρωγμές στον πεσσό μεταξύ των δύο θυρών καθώς και στην ανατολική γωνία αμφίπλευρα. Τα φέροντα ξύλα (υποστυλώματα και δοκοί) έχουν εμφανείς αλλοιώσεις από εκτεταμένη διάβρωση. Ο ξύλινος εξώστης του ορόφου έχει απόκλιση από την οριζόντια και γέρνει προς την εσωτερική αυλή ενώ αντίστοιχες αλλοιώσεις φέρει και η ξύλινη σκάλα. Ως εκ τούτου η πρόσβαση στον όροφο του κτίσματος δεν ήταν εφικτή. Ο τοίχος της προσόψεως που είναι από τσατμά έχει βυθιστεί λόγω πιθανά των αλλοιώσεων των στοιχείων του ξύλινου σκελετού του. Η στέγη εμφανίζει «κουλώσεις» σε όλες τις πλευρές λόγω των παραμορφώσεων του ξύλινου φορέα. Στην βόρεια όψη του κτίσματος διακρίνονται ημι-αποκολλημένα κεραμίδια καθώς και μικρή απόκλιση του τοίχου από την κατακόρυφο στην βορειοανατολική γωνία. Οπή στην στέγη και πτώση κεραμιδιών στο εσωτερικό διακρίνεται επίσης στην βόρεια πλευρά του κτίσματος.



Φωτ. 4. Αριστερά αμφίπλευρη ρηγματώση στην νοτιοανατολική γωνία του ισογείου και Φωτ. 5 Ρηγματώση σε πεσσό του ισογείου.



Φωτ. 6. Ο ξύλινος εξώστης (χαγιάτι)



Φωτ. 7. Ξύλινα φέροντα στοιχεία της στέγης με αλλοιώσεις



Φωτ. 8. Φωτογραφία των φθορών της στέγης (αριστερό τμήμα)

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Παρασκευή Κούρτη
Αρχιτέκτων μηχ.

Δήμητρα Καλλιγά
Αρχιτέκτων Μηχ.

Αθανάσιος Κανλής
Πολιτικός μηχ.

Αλεξάνρα Καραβιδοπούλου
Πολιτικός μηχ.

Παρθένα Βαβουλίδου
Πολιτικός μηχ.

Δήμητρα Χρόνη
Πολιτικός μηχ.

Αντωνία Μαυρουδή
Αρχιτέκτων Μηχ.