



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

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

ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ, 26 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022  
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 49/2022

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ  
ΘΕΣΗ: ΓΑΛΑΤΙΣΤΑ ΠΕ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ  
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΠΗΓΗ ΓΚΑΡΑΓΚΑΝΗ, ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΝΤΟΥΡΜΟΥΤΖΙΔΗΣ

### ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 26-09-2022, ημέρα Δευτέρα και ώρα 12.30 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. 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 Δήμου Κορδελιού - Ευόσμου
6. Δήμητρα Χρόνη, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος 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. Την με αριθμ.πρωτ. 45/22-09-2022 (1434/21-09-2022) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου με τα συνημμένα αυτού στοιχεία,

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

#### 1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται εντός του 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 ισοϋψών, μικρές διαπλατύνσεις με δημόσιες κρήνες, ακανόνιστα οικοδομικά τετράγωνα.



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

## 2. Σύνομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για διώροφο κτίσμα που είναι χωρισμένη σε δύο ιδιοκτησίες κατακόρυφα και όχι συμμετρικά (βόρεια και νότια πλευρά). Το ισόγειο είναι λειτουργικό μόνο από την νότια πλευρά διότι η κλίση του εδάφους σημαίνει την εδραίωση του βόρειου τμήματος πάνω σε βράχο. Το κτίσμα έχει δεχθεί μεταγενέστερες παρεμβάσεις κυρίως με την δημιουργία εξώστη και κλίμακας από σκυρόδεμα στην βόρεια πλευρά. Είναι κατασκευασμένο από λιθοδομή με συνδετικό αργιλοκονίαμα, ξύλινα φέροντα στοιχεία (υποστυλώματα και δοκοί) και ξύλινη στέγη.

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

Κτίσμα άνω των 100 ετών

## 4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στους φερόμενους ιδιοκτήτες περιλαμβάνονται οι : Αλέξανδρος Ντουρμουτζίδης (νότιο τμήμα) και Πηγή Γκαραγκάνη (βόρειο τμήμα). Στην αυτοψία παρευρέθηκαν και οι δύο ιδιοκτήτες.

## 5. Ιστορικό

Στις 20-09-2022 συντάχθηκε από αρμόδια υπάλληλο, ΤΕ πολιτικό μηχανικό του τμήματος Οικοδομικών Αδειών & Ελέγχου Κατασκευών της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Πολυγύρου, τεχνική έκθεση αυτοψίας (υπ.αριθμ.πρωτ. 1434/2022) για την κατάσταση διατήρησης του κτίσματος σε εκτέλεση της Απόφασης της Ε.ΕΠ.ΕΤ (πράξη 3η της 1ης Συνεδρίασης/2022). Κατά τα περιεχόμενα της τεχνικής αυτής έκθεσης, το νότιο τμήμα της κατασκευής παρουσίαζε φθορές ενώ το βόρειο κατοικείται και διατηρείται σε καλή κατάσταση. Στο ίδιο νότιο τμήμα διαπιστώθηκαν αποκολλήσεις επιχρισμάτων, διάβρωση των ξύλινων στοιχείων κ.α.

Η εξεταζόμενη υπόθεση με τα σχετικά έγγραφα αυτής διαβιβάστηκαν στην Ε.ΕΠ.ΕΤ με το υπ.αριθμ.πρωτ. 1434/21-09-2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου (αρ.πρωτ. Επιτροπής 45/22-09-2022).

Η αυτοψία εκτελείται κατόπιν της με αριθμ.πρωτ. 46/22-09-2022 έγγραφης εντολής αυτοψίας της προέδρου της Επιτροπής.

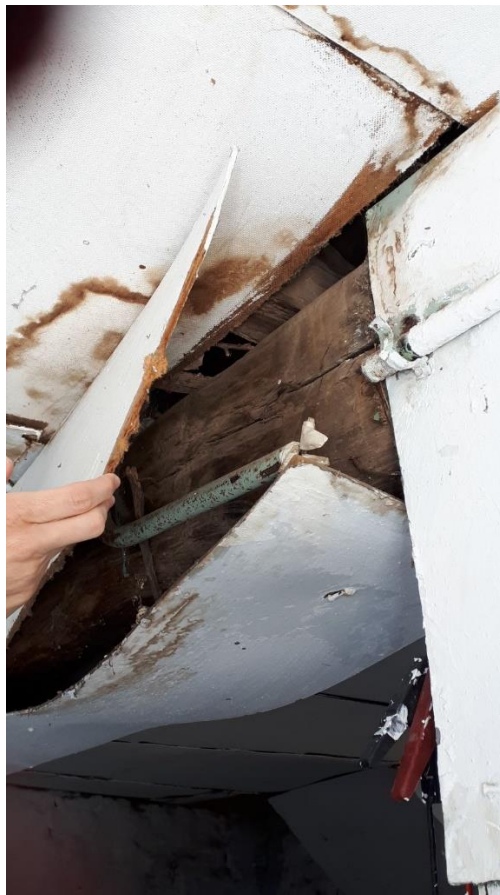
#### **6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας**

Το κτίσμα είναι διαιρεμένο κατακόρυφα σε δύο ιδιοκτησίες (βόρεια και νότια). Το βόρειο τμήμα της κατασκευής διατηρείται καλή κατάσταση δεδομένου ότι κατοικείται. Στο βόρειο αυτό τμήμα εντοπίζεται εσωτερικά διαμπερής, διαγώνια ρωγμή στην βορειοδυτική γωνία. Η νότια ιδιοκτησία είναι σε μέτρια έως κακή κατάσταση διατήρησης και χρησιμοποιείται ως αποθήκη. Γενικά εντοπίζονται διάβρωση των ξύλινων δαπέδων και κλίση τους από την οριζόντιο, σημειακές ρωγμές στην νοτιοδυτική γωνία, σημειακή απώλεια επιχρίσματος στον όροφο, Η στέγη αυτού του τμήματος βρίσκεται επίσης σε κακή κατάσταση διατήρησης με κεραμίδια να έχουν αποκολληθεί ειδικά στην περιοχή της πρόσοψης. Τα ξύλινα κουφώματα είναι αποσαθρωμένα και ανοιχτά επιτρέποντας την είσοδο της βροχής. Στον δυτικό τοίχο εντοπίζεται μικρή απόκλιση από την κατακόρυφο, ιδιαίτερα στον όροφο.



*Φωτ. 2 Νότια όψη του κτίσματος και Φωτ. 3 Ανατολικός τοίχος του κτίσματος*





Φωτ. 4, 5, 6 & 7 Εσωτερικό του νότιου τμήματος.



## **Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής**

**Παρασκευή Κούρτη**  
**Αρχιτέκτων μηχ.**

**Δήμητρα Καλλιγά**  
**Αρχιτέκτων Μηχ.**

**Αθανάσιος Κανλής**  
**Πολιτικός μηχ.**

**Αλεξάντρα Καραβιδοπούλου**  
**Πολιτικός μηχ.**

**Παρθένα Βαβουλίδου**  
**Πολιτικός μηχ.**

**Δήμητρα Χρόνη**  
**Πολιτικός μηχ.**

**Αντωνία Μαυρουδή**  
**Αρχιτέκτων Μηχ.**