



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

ΓΑΛΑΤΙΣΤΑ, 21 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2022  
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 86/2022

**ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ**  
**ΘΕΣΗ: ΟΔΟΣ ΤΣΙΦΟΥΤΗ, ΓΑΛΑΤΙΣΤΑ ΠΕ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ**  
**ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΟΓΕΡΑΣ**

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ**

Στις 21-10-2022, ημέρα Παρασκευή και ώρα 09.30 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 (ΥΟΔΔ' 542) Απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης και την τροποποιητική αυτής ΑΠ 210875/09-09-2022 (ΥΟΔΔ' 953), με τις οποίες συγκροτήθηκε κατόπιν και της με αρ.πρωτ. 82/18-10-2022 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. Μπεκιάρης Ιωάννης, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος Δήμου Ν. Προποντίδας
5. Αλίκη Ράλλη, 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. 68/06-10-2022 (1531/04-10-2022) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου με τα συνημμένα αυτού στοιχεία,

Πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα που βρίσκεται εντός του οικιστικού ιστού της Γαλάτιστας. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

**1. Θέση**

Το κτίσμα βρίσκεται εντός του οικισμού της Γαλάτιστας, στην οδό Τσιφούτη.



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

## 2. Σύνομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για δυόροφο κτίσμα, εγκαταλειμμένο που έχει δεχθεί ποικίλες παρεμβάσεις κατά την διάρκεια της ζωής του. Το κτίριο που εξετάζεται με την παρούσα πρέπει να αποτελεί μέρος μιας αρχικής μεγαλύτερης κατασκευής χωρισμένης σε απροσδιόριστο χρόνο με μεσοτοιχίες. Έχει ορθογωνική κάτοψη και οι πλάγιοι και ο πίσω τοίχος του ισόγειου είναι κατασκευασμένοι από φέρουσα λιθοδομή. Η πρόσοψη (νότια) εμφανίζεται σε υποχώρηση από τα υπόλοιπα μέτωπα του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο βρίσκεται το κτίσμα. Η όψη αυτή υποστυλώνεται στο ισόγειο από υποστύλωμα και δοκό από σκυρόδεμα και στον όροφο υπάρχει πλήρωση από οπτόπλινθους ανάμεσα σε διακρινόμενα κατακόρυφα ξύλινα στοιχεία. Στην ίδια όψη έχει προστεθεί εξώστης από σκυρόδεμα. Τα μέλη της Επιτροπής εκτιμούν, με βάση μορφολογικές και κτιριοδομικές λεπτομέρειες, ότι στην αρχική του φάση το κτίσμα πρέπει να είχε μέτωπο στον δρόμο ή σε άλλη θέση από την σημερινή καθώς και κάποιας μορφής ξύλινο χαγιάτι στον όροφο. Το κτίσμα είναι θεμελιωμένο σε βράχο και λόγω της υψομετρικής διαφοράς είναι ισόγειο και σχεδόν «τυφλό» από την πίσω πλευρά (βόρεια). Το μέτωπο στην οδό φράσσεται από λίθινο περίβολο ο οποίος φέρει εν μέρη επίστεψη (δοκό) από σκυρόδεμα. Σε τμήμα του αύλειου χώρου υπάρχει ημι-υπαίθρια αποθήκη. Από τον ίδιο αύλειο χώρο έχει κανείς πρόσβαση σε ημι-υπαίθριο χώρο που μοιάζει με υπόλειμμα χαγιατιού όπου και η πρόσβαση μέσω ξύλινης σκάλας στον όροφο αλλά και στους υπόλοιπους αποθηκευτικούς χώρους του ισόγειου.

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

Κτίσμα πιθανολογούμενο ως άνω των 100 ετών με βάση τα κτιριοδομικά του στοιχεία.

### 2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενος ιδιοκτήτης εμφανίζεται ο Αναστάσιος Καλογεράς ο οποίος παρευρέθηκε κατά την ημέρα της αυτοψίας και υπέδειξε στα μέλη της Επιτροπής τμήματα της κατασκευής.



Φωτ. 2 Όψη του κτίσματος (νότια)

### 3. Ιστορικό

Στις 23-9-2022 αρμόδια μηχανικός του Δήμου Πολυγύρου εκπόνησε αυτοψία και συνέταξε την υπ.αριθμ. 1531/2022 έκθεση επικινδύνου κατασκευής. Σύμφωνα με την έκθεση αυτή το κτίσμα είναι εγκαταλειμμένο και έχει υποστεί πολυετή φθορά. Η στέγη παρουσιάζει παραμορφώσεις και πλήθος κεραμιδιών έχουν αποκολληθεί και σπάσει. Η εσωτερική ξύλινα σκάλα που οδηγεί στον όροφο δεν φέρει με ασφάλεια τα φορτία όπως και το ξύλινο δάπεδο του ορόφου που έχει καταρρεύσει τοπικά σε σημεία. Τα επιχρίσματα έχουν καταστραφεί σε μεγάλη έκταση και τα ξύλινα κουφώματα έχουν

διαβρωθεί. Η έκθεση κρίνει καταληκτικά ότι το κτίσμα είναι επικίνδυνο από άποψη στατική και δομική.

Η εξεταζόμενη υπόθεση με τα σχετικά έγγραφα αυτής διαβιβάστηκαν στην Ε.ΕΠ.ΕΤ με το υπ.αριθμ.πρωτ. 68/06-10-2022 (1531/04-10-2022) έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου.

Η αυτοψία εκτελείται κατόπιν της με αριθμ.πρωτ. 82/18-10-2022 έγγραφης εντολής αυτοψίας της προέδρου της Επιτροπής.

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

Το κτίσμα είναι εγκαταλειμμένο και σε κακή κατάσταση διατήρησης. Μπάζα, αυθόρμητες φυτεύσεις και άλλα απορρίμματα κατακλύζουν τον ισόγειο χώρο. Διαμπερείς ρωγμές διαπιστώνονται σε διάφορα σημεία της πρόσοψης και κυρίως στην ένωση των τοιχοποιιών του ορόφου με τα γειτονικά του κτίσματα, πάνω, κάτω και διαγώνια των ανοιγμάτων καθώς και οριζόντια στα σημεία ένωσης με την δοκό από σκυρόδεμα. Σε διάφορα σημεία εντοπίζεται επίσης πτώση και αποσάθρωση επιχρισμάτων καθώς και απώλεια μάζας των κονιαμάτων, εκτεταμένα δε στην λιθοδομή του ισόγειου. Τα ξύλινα στοιχεία της σκάλας είναι αποσαθρωμένα όπως και τα κουφώματα που είναι ανοιχτά και επιτρέπουν την έκθεση του εσωτερικού στις καιρικές συνθήκες.



*Φωτ. 3 Αριστερά νοτιοανατολική γωνία της πρόσοψης και Φωτ. 4 Δεξιά νοτιοδυτική γωνία της πρόσοψης.*



Φωτ. 5 Η σκάλα ανόδου στην βάση της και Φωτ. 4 Δεξιά η ίδια σκάλα στην κορυφή της.



Φωτ. 7 Η πίσω όψη (βόρεια) του κτίσματος και Φωτ. 8 ο ημι-υπαίθριος αποθηκευτικός χώρος του ισογείου.

### Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Παρασκευή Κούρτη  
Αρχιτέκτων μηχ.

Δήμητρα Καλλιγά  
Αρχιτέκτων Μηχ.

Αθανάσιος Κανλής  
Πολιτικός μηχ.

Ιωάννης Μπεκιάρης  
Πολιτικός μηχ.

Αλίκη Ράλλη  
Αρχιτέκτων μηχ.

**ΑΛΙΚΗ ΒΑΣ. ΡΑΛΛΗ**  
ΔΙΠΛ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ  
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. - ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 140124  
ΠΡΑΣΑΚΑΚΗ 9 - ΤΗΛ. 2310 280650, ΘΕΣ/ΝΙΚΗ