



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

Ταχ. Δ/ση: Στρωμνίτης 53 – 54248 Θεσσαλονίκη  
Τηλ.: 2313 309367 - Email: eepet@damt.gov.gr

**ΑΣΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΤΗΣ 1ΗΣ ΠΡΑΞΗΣ  
ΤΗΣ 5ΗΣ/2024 (15.05.2024) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ**

**ΠΡΑΚΤΙΚΑ  
της 5ης/2024 (15.05.2024) ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ**

Σήμερα, ημέρα Τετάρτη 15 Μαΐου 2024 και ώρα 09.30 π.μ. και κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 23 έως 27 του ν 4787/2021 (Α' 44), συνήλθε με τηλεδιάσκεψη (μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr), η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνων Ετοιμορρόπων χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης, μετά από την υπ' αρ. πρωτ. 43/14.05.2024 πρόσκληση της Προέδρου, η οποία απεστάλη προς όλα τα μέλη (τακτικά & αναπληρωματικά) με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Στη συνεδρίαση, μέσω τηλεδιάσκεψης, παραβρέθηκαν και συμμετείχαν οι παρακάτω:

- ΠΡΟΕΔΡΟΣ:** Παρασκευή Κούρτη, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ.
- ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ:**
- 1) Αθανάσιος Κανλής, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ.Α
  - 2) Αλέξανδρος Πιπερόπουλος, Αρχιτέκτων Μηχανικός, υπάλληλος της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κεντρικής Μακεδονίας του ΥΠ.ΠΟ.Α
  - 3) Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Θεσσαλονίκης.
  - 4) Αγάπη Τσιρακίδου, Πολιτικός Μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου.
  - 5) Αντωνία Μαυρουδή, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ
- ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ:** Νικόλαος Τσιλίκας, Τ.Ε. Μηχανικών, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣΧ/ΚΜ της ΑΔΜΘ.

Μετά την διαπίστωση της απαρτίας, δεδομένου ότι σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα έξι (6) μέλη (Κούρτη Παρασκευή, Αθανάσιος Κανλής, Αλέξανδρος Πιπερόπουλος, Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου, Αγάπη Τσιρακίδου και Αντωνία Μαυρουδή), άρχισε η συζήτηση των θεμάτων, όπως αυτά αναφέρονται στην ημερήσια διάταξη (αρ. πρωτ. ΕΕΠΕΤ 43/14.05.2024).

Ταυτόχρονα της πρόσκλησης, είχε παραχωρηθεί στα μέλη πρόσβαση σε ηλεκτρονικό φάκελο αρχείων, για τις εξεταζόμενες πράξεις, που διατηρείται σε υπολογιστικό νέφος του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης με ευθύνη της Προέδρου και στον οποίο περιέχονται όλα τα σχετικά με τις πράξεις έγγραφα (αίτημα και προσκομιζόμενα στοιχεία της αιτούμενης ΥΔΟΜ, αυτοψίες, φωτογραφίες κλπ).

Ακολούθησε η συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης ως εξής:

### **ΠΡΑΞΗ 1η**

**(Θέμα 1ο της ημερήσιας διάταξης)**

**«Λήψη απόφασης σχετικά με επικίνδυνα ετοιμόρροπο κτίσμα, άνω των 100 ετών, εντός οικισμού Παλαιοχώρας Χαλκιδικής, φερόμενων ιδιοκτητών/ιδιοκτητριών Δήμου Πολυγύρου, Τσιότρα Γρηγόριου, Παπανικολάου Φωτεινής, Τσιότρα Αναστασίας, Βλάχου Μαγδαληνής, Μαρίας Λεμονίδου και Τσιότρα Κωνσταντίνου»**

Μετά από την εξέταση των στοιχείων του υποβληθέντος φακέλου ακολούθησε διαλογική συζήτηση μετά την οποία η Επιτροπή :

#### **Λαμβάνοντας υπόψη:**

- (1)** Τις διατάξεις των άρθρων 23 έως 27 του ν 4787/2021 (Α' 44).
- (2)** Την με ΑΠ 177438/27.06.2022 Απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης με την οποία συγκροτήθηκε η Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του ν 4787/21 με χωρική αρμοδιότητα την Μακεδονία – Θράκη (ΥΟΔΔ' 542), την 1η τροποποιητική αυτής ως προς αναπληρωματικό μέλος ΑΠ 210875/09.09.2022 (ΥΟΔΔ' 953), την 2η τροποποιητική αυτής ως προς μέλος ΑΠ 10843/23.01.2023 (ΥΟΔΔ' 102), η 3<sup>η</sup> τροποποίηση αυτής ως προς αναπληρωματικό μέλος ΑΠ 137058/11.10.2023 (ΥΟΔΔ' 1118) καθώς και η 4η τροποποίηση αυτής ως προς τακτικό μέλος με ΑΠ 33735/06.03.2024 (ΥΟΔΔ' 235).
- (3)** Τις διατάξεις του ΠΔ/13.04.1929 (Α' 153) περί επικινδύνων οικοδομών.
- (4)** Την με ΑΠ 896/6476/26-4-2024 (ΑΠ ΕΕΠΕΕΤ 39/08.05.2024) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα άνω των 100 ετών, εντός οικισμού Παλαιοχώρας Χαλκιδικής, φερόμενων ιδιοκτητών/ιδιοκτητριών Τσιότρα Γρηγόριου, Παπανικολάου Φωτεινής, Τσιότρα Αναστασίας, Βλάχου Μαγδαληνής, Μαρίας Λεμονίδου και Τσιότρα Κωνσταντίνου.
- (5)** Την με ΑΠ 40/09-05-2024 πρόσκληση (εντολή) της προέδρου της ΕΕΠΕΤ για τη διενέργεια της 5ης/2024 αυτοψίας.
- (6)** Την με αριθμ.πρωτ. 41/2024 αυτοψία μελών της ΕΕΠΕΤ για κτίσμα άνω των 100 ετών εντός οικισμού Παλαιοχώρας Χαλκιδικής, φερόμενων ιδιοκτητών/ιδιοκτητριών Τσιότρα Γρηγόριου, Παπανικολάου Φωτεινής, Τσιότρα Αναστασίας, Βλάχου Μαγδαληνής, Μαρίας Λεμονίδου και Τσιότρα Κωνσταντίνου, σύμφωνα με την οποία: «...2.Σύντομη περιγραφή του κτίσματος: Η εξεταζόμενη περίπτωση αφορά κτίσμα με περίπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς εφόσον αποτελούσε αρχικά μια κατασκευή η οποία σε κάποια χρονική στιγμή στο παρελθόν διαμοιράστηκε σε τρία τμήματα ως εξής: αξονικά και κατά μήκος όλη η βόρεια πλευρά αποτελεί μια ιδιοκτησία των φερόμενων Τσιότρα Γρηγόριου, Παπανικολάου Φωτεινή κλπ Η νότια πλευρά διαμοιράστηκε σε δύο περίπου ίσα τμήματα τα οποία ανήκουν και τα δύο στον Δήμο Πολυγύρου και στεγάζουν το λαογραφικό μουσείο Παλαιοχώρας το ένα και τον πολιτιστικό σύλλογο το δεύτερο. Το κτίσμα εμφανίζεται διώροφο από την πλευρά της κεντρικής οδού (νότια) και τριώροφο από την βόρεια πλευρά λόγω της υψομετρικής διαφοράς στο σημείο. Η βόρεια πλευρά υφίσταται με ελάχιστες μεταγενέστερες της αρχικής κατασκευαστικής του φάσης παρεμβάσεις. Αντίθετα τα δύο τμήματα της νότιας πλευράς έχουν δεχθεί σε διαφορετικές χρονικές φάσεις ποικίλες και πολύ ισχυρές παρεμβάσεις που αλλοίωσαν παντελώς την

μορφολογία και τον φέροντα οργανισμό του κτίσματος. Ως προς τη βόρεια πλευρά, οι εξωτερικές φέρουσες τοιχοποιίες είναι καθόλο το ύψος τους κατασκευασμένες από λιθοδομή με οριζόντια σενάξ από ξυλοδεσιές. Φέρει ξύλινη κεραμοσκεπή και, ξύλινα κουφώματα. Ως προς τη νότια πλευρά και για το μέρος του που χρησιμοποιείται από τον πολιτιστικό σύλλογο στην αρχική κατασκευή από φέρουσα τοιχοποιία έχουν προστεθεί στοιχεία από σκυρόδεμα (δοκοί και υποστυλώματα), άλλαξε το μέγεθος και η θέση των κουφωμάτων και αυτά αντικαταστάθηκαν από νεότερης τυπολογίας ξύλινα, προστέθηκε εξώστης από σκυρόδεμα και αντικαταστάθηκαν τα κεραμίδια της στέγης. Ως προς τη βόρεια πλευρά που στεγάζεται το λαογραφικό μουσείο έγιναν επίσης μεταγενέστερες παρεμβάσεις με προσθήκη στοιχείων από σκυρόδεμα μαζί με εξώστη, αλλαγή της θέσης και της διατομής των ανοιγμάτων, επικάλυψη της πρόσοψης από σχιστόπλακα, προσθήκη άλλων διακοσμητικών μεταλλικών και ξύλινων στοιχείων ενώ αντικαταστάθηκε και η επικάλυψη της στέγης, κατά πάσα πιθανότητα και η υποδομή της. Το κτίσμα από την νότια πλευρά έχει πρόσοψη επί της κεντρικής και πολυσύχναστης οδού του οικισμού, από την ανατολική πλευρά έχει πρόσοψη επί παρόδιας οδού πρόσβασης σε άλλες ιδιοκτησίες ενώ από την βόρεια πλευρά έχει πρόσωπο στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί άλλη, νεότερη, ισόγεια κατοικία...**6. Υφιστάμενη κατάσταση – παρατηρήσεις αυτοψίας:** Το βόρειο τμήμα της κατασκευής είναι εγκαταλειμμένο και σε πολύ κακή κατάσταση διατήρησης. Στο τμήμα αυτό έχει καταπέσει η στέγη στο μεγαλύτερό της μέρος και κεραμίδια αιωρούνται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και στην παρόδια οδό. Οι τοιχοποιίες του τρίτου ορόφου εμφανίζουν έντονη απόκλιση από την κατακόρυφο, κλίση η οποία γίνεται αντιληπτή κυρίως στις βορειοδυτική και βορειοανατολική γωνία. Στο ίδιο αυτό τμήμα και στην ανατολική πλευρά του έχει καταπέσει στο παρελθόν η λιθοδομή του τρίτου ορόφου και σφραγίστηκε πρόχειρα με οπτόπλινθους. Ελαφριά κλίση της εξωτερικής τοιχοποιίας από την κατακόρυφο εμφανίζεται και στο νοητό σημείο ένωσης των δαπέδων του τρίτου ορόφου με την φέρουσα τοιχοποιία στοιχείο δηλωτικό της απώλειας των αντίστοιχων συνδέσεων. Επιπλέον οι τοιχοποιίες εμφανίζουν διαμπερείς ρωγμές, φουσκώματα, απώλεια μάζας υλικού πλήρωσης και αρμολόγησης. Το νότιο τμήμα από την ανατολική πλευρά εμφανίζει έντονες ρηγματώσεις που είναι ορατές στο εσωτερικό του κτίσματος. Πρόκειται για κατακόρυφες και διαγώνιες ρηγματώσεις σε διάφορα σημεία στις τοιχοποιίες αλλά και τα σημεία ένωσης αυτών με τις μεταγενέστερες προσθήκες από σκυρόδεμα. Η στέγη έχει οπές και κατερχόμενη υγρασία πλήττει την κατασκευή. Οι ψευδοροφές από μπαγδατί έχουν σε σημεία καταπέσει και εμφανίζουν πολλαπλές ρηγματώσεις δηλωτικές των αποσχίσεων των οροφών. Τέλος γίνεται αντιληπτή ελαφριά κλίση των δαπέδων του ορόφου προς την νότια πλευρά. Το νότιο τμήμα από την δυτική πλευρά δεν εμφανίζει ιδιαίτερες βλάβες πέραν από μια παρατηρούμενη απόκλιση των ξύλινων ψευδοδοκών οροφής του ορόφου από τον κατακόρυφο τοίχο που διαμοιράζει την κατασκευή σε βόρειο και νότιο τμήμα στοιχείο που υποδηλώνει έλξη του εν λόγω τοίχου από την βόρεια πλευρά».

- (7) Την με αριθμ.πρωτ. 43/14.05.2024 πρόσκληση σε συνεδρίαση της ΕΕΠΕΤ χωρικής αρμοδιότητας Μακεδονίας - Θράκης (5η/2023) προς τα μέλη της Επιτροπής για την διεξαγωγή της παρούσης 5ης/2023 (15.05.2024) Συνεδρίασης και τις μετέπειτα σχετικές προσκλήσεις μέσω της υπηρεσίας e:Presence.gov.gr.

**Και επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου:**

- (i) Το εξεταζόμενο κτίσμα είναι με βάση τα τυπολογικά, μορφολογικά και κατασκευαστικά του χαρακτηριστικά άνω των 100 ετών.
- (ii) Ο Δήμος Πολυγύρου προέβη στις αναγκαίες ενέργειες για την κατά το νόμο διαδικασία και διαβίβασε στην ΕΕΠΕΤ τα σχετικά και κυρίως Τεχνική Έκθεση Αυτοψίας (ΑΠ 896/6476/26-04-2024) σύμφωνα με την οποία διαπιστώνονται οι ενδείξεις ετοιμορροπίας του κτίσματος.
- (iii) Το κτίσμα είναι εν μέρη εγκαταλειμμένο και φέρει ενδείξεις ετοιμορροπίας και εν μέρη χρησιμοποιείται και εμφανίζει ελαφρότερες και σημειακές βλάβες. Ανάλογα τμήμα του κτίσματος διατηρεί την αρχική μορφολογία και τυπολογία του και εν μέρη έχει αλλοιωθεί πλήρως με μεταγενέστερες παρεμβάσεις.

## Η Επιτροπή αποφασίζει ομόφωνα:

1. Χαρακτηρίζει τον τρίτο όροφο του βόρειου τμήματος του κτίσματος του οποίου φερόμενοι ιδιοκτήτες είναι οι Τσιότρας Γρηγόρης, Παπανικολάου Φωτεινή, Τσιότρα Αναστασία, Βλάχου Μαγδαληνή, Μαρία Λεμονίδου και Τσιότρας Κωνσταντίνος ως επικίνδυνα ετοιμόρροπο και αποφασίζει, για το εν λόγω τμήμα, την λήψη των παρακάτω προσωρινών μέτρων άρσης του κινδύνου ως εξής:

(α) την απομάκρυνση των ετοιμόρροπων δομικών στοιχείων του τρίτου ορόφου ήτοι της στέγης (επικάλυψη μαζί με την ξύλινη υποδομή της) και των περιμετρικών τοίχων (λίθινοι από βόρεια και δυτική πλευρά και πλίνθινοι από την ανατολική πλευρά) έως την οροφή του δεύτερου ορόφου κατόπιν λήψης όλων των αναγκαίων μέτρων ασφάλειας επί προσώπων και πραγμάτων.

(β) Κατά την εκπόνηση των εργασιών απομάκρυνσης της στέγης θα πρέπει να ελεγχθεί η ξύλινη υποδομή της και η πιθανότητα ύπαρξης δομικών συνδέσεων της με την υποδομή της στέγης των νότιων τμημάτων. Σε κάθε περίπτωση επιβάλλεται η εφαρμογή υποστυλώσεων – τοπικών αντιστηρίξεων (ανάπτυξη μεταλλικών ικριωμάτων) εσωτερικά των κτισμάτων της νότιας πλευράς προς υποσύλωση της στέγης και αντιστήριξη του διαχωριστικού τοίχου (μεταξύ βόρειας και νότιας πλευράς του κτίσματος).

(γ) την επικάλυψη της οροφής του δεύτερου ορόφου με οριζόντια πετάσματα για λόγους προστασίας αλλά και περίδεσης της εναπομείνουσας κατασκευής (πχ με φύλλα πολυαιθυλενίου).

2. Χαρακτηρίζει το ανατολικό μέρος του νότιου τμήματος του κτίσματος που χρησιμοποιείται από τον πολιτιστικό σύλλογο και έχει φερόμενο ιδιοκτήτη τον Δήμο Πολυγύρου ως κοινά ετοιμόρροπο και αποφασίζει τη λήψη των παρακάτω προσωρινών μέτρων άρσης του κινδύνου ως εξής:

(α) την καθαίρεση των ψευδοροφών από μπαγδατί σε όλες τις οροφές του ορόφου.

(β) τον έλεγχο της κεραμοσκεπής και την κάλυψη όλων των πιθανών οπών με ανθεκτικό νάιλον.

3. Τη λήψη άμεσων λήψη μέτρων προστασίας και σήμανσης από την επικινδυνότητα και αναλυτικότερα:

(α) οριοθέτηση ζώνης αποκλεισμού της πρόσβασης από την βόρεια πλευρά και ανάλογη σήμανση της,

(β) εκκένωση των χώρων και των δύο τμημάτων της νότιας πλευράς και αποκλεισμό της χρήσης τους έως τον έλεγχο της στατικής τους επάρκειας πριν και μετά τη διενέργεια των κατεδαφίσεων που περιγράφονται στο σημείο 1 του παρόντος.

(γ) τοποθέτηση προειδοποιητικής σήμανσης επί της νότιας πλευράς (κύρια οδός) για τον ενδεχόμενο κίνδυνο από πτώση υλικών.

Δεδομένου ότι από την μακροσκοπική παρατήρηση των βλαβών που έγινε κατά την αυτοψία δεν είναι εφικτό να διαπιστωθούν οι διασυνδέσεις βόρειου και νότιου τμήματος του κτίσματος (δηλαδή το είδος και η επάρκεια του διαχωριστικού τοίχου, οι συνδέσεις της υποδομής της οροφής κλπ) αλλά και η λειτουργία (δομικά και στατικά) των μεταγενέστερων παρεμβάσεων που έγιναν σε αυτά στην διάρκεια των ετών, δεν μπορούν να διεξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα για την επάρκεια του συνόλου της κατασκευής. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή συνιστά στους φερόμενους ιδιοκτήτες την εκπόνηση πλήρους στατικής μελέτης για τον προσδιορισμό τόσο των μέτρων αντιστήριξης που θα ληφθούν κατά την διενέργεια των κατεδαφίσεων όσο και των παρεμβάσεων που θα απαιτηθούν για την επανάχρηση του κτίσματος κατόπιν αυτών. Μια αντίστοιχη μελέτη μπορεί να προβλέπει μέτρα άρσης της επικινδυνότητας ριζικότερα από τα παρόντα.

Η παρούσα απόφαση διαβιβάζεται προς την οικεία ΥΔΟΜ και τον οικείο Δήμο προς εκτέλεση των προβλεπόμενων κατά τον νόμο ενεργειών.

---

Μετά από αυτά, εφόσον δεν υπήρχε άλλο θέμα στην ημερήσια διάταξη, το Συμβούλιο έλυσε τη συνεδρίαση.

Η υπογραφή των πρακτικών και των στοιχείων της παρούσης συνεδρίασης, πραγματοποιήθηκε δια περιφοράς.

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Παρασκευή Κούρτη**

**Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**Νικόλαος Τσιλίκας**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

- 1. Αθανάσιος Κανλής**
- 2. Αλέξανδρος Πιπερόπουλος**
- 3. Αγάπη Τσιρακίδου**
- 4. Αντωνία Μαυρουδή**
- 5. Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου**