



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

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

ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ, 13 ΜΑΙΟΥ 2024
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 41/2024

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ
ΘΕΣΗ: ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΑ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΔΗΜΟΣ ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ, ΤΣΙΟΤΡΑΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ,
ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΦΩΤΕΙΝΗ, ΤΣΙΟΤΡΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ, ΒΛΑΧΟΥ ΜΑΓΔΑΛΗΝΗ,
ΜΑΡΙΑ ΛΕΜΟΝΙΔΟΥ, ΤΣΙΟΤΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 13-05-2024, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10.00 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 (ΥΟΔΔ' 542) Απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, 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), την 3η τροποποίηση αυτής ως προς αναπληρωματικό μέλος με ΑΠ 137058/11.10.2023 (ΥΟΔΔ' 1118) καθώς και την 4η τροποποίηση αυτής ως προς τακτικό μέλος με ΑΠ 33735/06.03.2024 (ΥΟΔΔ' 235), ως εξής:

1. Παρασκευή Κούρτη, αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ.
2. Αθανάσιος Κανλής, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟΑ,
3. Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Θεσσαλονίκης,
5. Αγάπη Τσιρακίδου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Κορδελιού Ευόσμου,

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Την με αριθμ.πρωτ. 39/08-01-2024 (896/6476/26-4-2024) έγγραφη ειδοποίηση της Δ/νσης Δόμησης & Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πολυγύρου με τα συνημμένα αυτού στοιχεία,

πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα που βρίσκεται εντός του οικιστικού ιστού της Παλαιοχώρας Χαλκιδικής. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται εντός του οικιστικού ιστού της Παλαιοχώρας Δήμου Πολυγύρου Χαλκιδικής, επί κεντρικής αυτού οδού.



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

2. Σύνοψη 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 καθόλου το ύψος τους κατασκευασμένες από λιθοδομή με οριζόντια σενάζ 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



Φωτ.2 Αριστερά η νότια πλευρά του κτίσματος διαμοιρασμένη σε δύο τμήματα & 3 Δεξιά η βόρεια πλευρά του κτίσματος

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

Κτίσμα άνω των 100 ετών με βάση τα μορφολογικά, τυπολογικά και δομικά του χαρακτηριστικά

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενοι/νες ιδιοκτήτες/τριες σημειώνονται οι Δήμος Πολυγύρου, Τσιότρας Γρηγόρης, Παπανικολάου Φωτεινή, Τσιότρα Αναστασία, Βλάχου Μαγδαληνή, Μαρία Λεμονίδου και Τσιότρας Κωνσταντίνος. Εκπρόσωπος του Δήμου Πολυγύρου καθώς και των λοιπών ιδιοκτητών παρευρέθηκαν επί τόπου κατά τη διενέργεια της αυτοψίας και παραχώρησαν στα μέλη της ΕΕΠΕΤ πρόσβαση στο εσωτερικό των κτισμάτων.

5. Ιστορικό

Στις 25-04-2024 αρμόδια μηχανικός του Δήμου Πολυγύρου εκπόνησε αυτοψία – κατόπιν σχετικής καταγγελίας - και συνέταξε την υπ.αριθμ. 896/6476/26-04-2024 έκθεση επικινδύνου κατασκευής. Σύμφωνα με την έκθεση αυτή το κτίσμα είναι εγκαταλειμμένο και παρουσιάζει σημαντικές φθορές. Πιο συγκεκριμένα τμήμα της στέγης έχει καταρρεύσει ενώ οι φέρουσα εξωτερική τοιχοποιία παρουσιάζει παραμόρφωση στην βορειοανατολική πλευρά. Η έκθεση καταλήγει ότι το κτίσμα είναι επικίνδυνο από άποψη δομικής και στατικής. Κατόπιν τούτου ο Δήμος Πολυγύρου διαβίβασε, με το υπ.αριθμ.πρωτ. 896/6476/26-4-2024 έγγραφό του, την υπόθεση και τα σχετικά έγγραφα στην Ε.ΕΠ.ΕΤ.

Η αυτοψία διενεργείται κατόπιν της με αρ.πρωτ. 40/09-05-2024 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Το βόρειο τμήμα της κατασκευής είναι εγκαταλειμμένο και σε πολύ κακή κατάσταση διατήρησης. Στο τμήμα αυτό έχει καταπέσει η στέγη στο μεγαλύτερο 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.



Φωτ.4 Λεπτομέρεια της βόρειας πλευράς όπου διακρίνεται η πτώση της στέγης

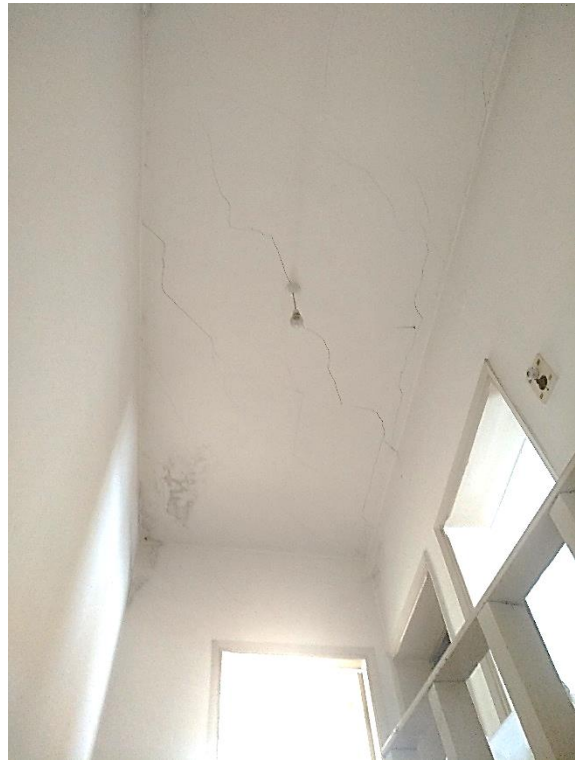


Φωτ.5 Λεπτομέρεια της βόρειας πλευράς όπου διακρίνονται έντονες ρηγματώσεις



Φωτ.6 Λεπτομέρεια της βορειοδυτικής γωνίας. Αριστερά πάνω η προσθήκη σενάζ και η πλήρωση τοίχου με πλινθοδομή. Δεξιά πάνω η στρέβλωση της κατακόρυφωσης του τρίτου ορόφου. Κάτω απόκλιση του βόρειου τοίχου από την κατακόρυφο.





Φωτ.7 Λεπτομέρεια εσωτερικού με ρηγματώσεις σε τοιχοποιίες και οροφή από το δυτικό τμήμα της νότιας πλευράς



Φωτ.8 Λεπτομέρεια εσωτερικού από το δυτικό τμήμα της νότιας πλευράς όπου διακρίνεται πτώση ψευδοροφής και σπή στην στέγη



Φωτ.9 Λεπτομέρεια ψευδοδοκών στον όροφο του δυτικού τμήματος της νότιας πλευράς με ενδείξεις απόκλισης του διαχωριστικού τοίχου.



Φωτ.10 Το δυτικό τμήμα της νότιας πλευράς



Φωτ.11 Το ανατολικό τμήμα της νότιας πλευράς

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Παρασκευή Κούρτη
Αρχιτέκτων μηχ.

Αθανάσιος Κανλής
Πολιτικός Μηχ.

Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου
Πολιτικός μηχ.

Αγάπη Τσιρακίδου
Πολιτικός μηχ.