



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

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

ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ, 04 ΜΑΡΤΙΟΥ 2025  
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 50/2025

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ  
ΘΕΣΗ: ΑΓΙΟΣ ΠΡΟΔΡΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ  
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΚΡΑΝΙΩΤΗ ΧΡΥΣΟΥΛΑ, ΚΡΑΝΙΩΤΗ ΑΝΤΙΓΟΝΗ,  
ΚΡΑΝΙΩΤΗΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΑΡΑΦΗ ΕΥΔΟΞΙΑ

### ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 04-03-2025, ημέρα Τρίτη 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 (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. Αλέξανδρος Πιπερόπουλος, αρχιτέκτων μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ,
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

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Την με αριθμ.πρωτ. 37/14-02-2025 (234/2574/21-02-2025) έγγραφη ειδοποίηση της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Πολυγύρου με τα συνημμένα αυτού στοιχεία,

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

#### 1. Θέση

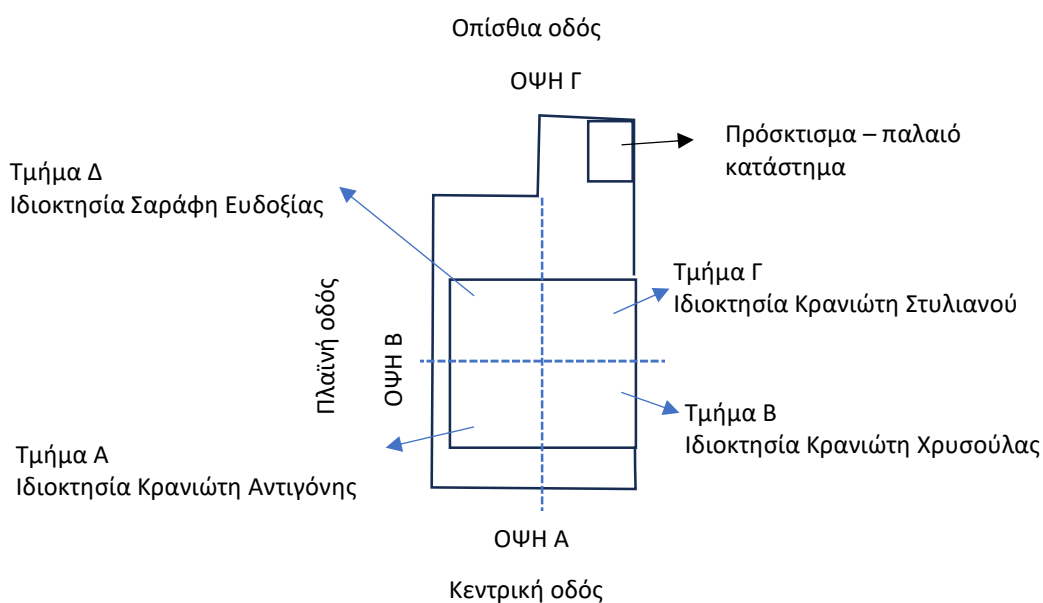
Το κτίσμα βρίσκεται εντός του οικιστικού ιστού του Αγίου Προδρόμου Δήμου Πολυγύρου Χαλκιδικής.



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

## 2. Σύνομη περιγραφή του κτίσματος

Το κτίσμα είναι διώροφο, με ορθογωνική κάτοψη, το οποίο έχει διαμοιραστεί στο παρελθόν σε τέσσερις κατακόρυφες ιδιοκτησίες, οι οποίες με βάση τη δήλωση των ιδιοκτητών δηλώνονται ως ξεχωριστές μεμονωμένες ιδιοκτησίες. Λόγω της συνθήκης αυτής το κτίσμα έχει στα τέσσερα μέρη του δεχθεί ποικίλες παρεμβάσεις στο παρελθόν έτσι ώστε να έχει αλλοιωθεί πλήρως η αρχική κατασκευαστική του δομή και η μορφολογία του. Στην πλευρά επί της κεντρικής οδού εμφανίζεται σχεδόν ισόγειο σε σχέση με την οπίσθια οδό όπου η υψομετρική διαφορά εμφανίζει το κτίσμα τριώροφο.



Η αρχική κατασκευή του κτίσματος περιελάμβανε εξωτερικές φέρουσες λίθινες τοιχοποιίες με ξυλοδεσιές, ξύλινα πατώματα, ξύλινη στέγη και ξύλινα κουφώματα. Από αυτή την αρχική κατασκευή έχουν απομείνει κυρίως οι εξωτερική λιθοδομή και οι ξύλινες υποδομές των δαπέδων και της στέγης. Οι μεταγενέστερες επεμβάσεις περιλαμβάνουν ανά τμήμα : Τα τμήματα Α και Β έχουν επιχριστεί εξωτερικά και εσωτερικά έχει αλλαχθεί η επικάλυψη της στέγης με γαλλικού τύπου κεραμίδια. Στο τμήμα Α έχουν γίνει επιπρόσθετες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, τοποθέτηση ψευδοροφών ενώ έχει προστεθεί εξώστης και κλίμακα από σκυρόδεμα προς την πλευρά Β με κλείσιμο του χώρου κάτω από αυτόν. Επιπλέον έχουν προστεθεί επικαλύψεις του ημιυπαίθριου χώρου του εξώστη με λαμαρίνες. Η είσοδος στο εσωτερικό του τμήματος Β δεν ήταν εφικτή λόγω της κατάρρευσης του. Τα τμήματα Γ και Δ είναι αυτά που διατηρούνται πιο κοντά στην αρχική τους μορφή και τυπολογία. Στο όροφο του τμήματος Δ και επί της όψης Β ο εξωτερικός τοίχος είναι ξυλόπηκτος. Στο ίδιο τμήμα έχει προστεθεί στον όροφο και επί της όψης Γ εξώστης από σκυρόδεμα ενώ από κάποιες ενδείξεις διακρίνεται ότι έχει αντικατασταθεί πλήρως η στέγη του τμήματος αυτού. Το τμήμα Γ έχει επιχριστεί πλήρως εξωτερικά από τσιμεντοκονία. Έχουν προστεθεί σε αυτό, τόσο στον 1<sup>ο</sup> όροφο όσο και στον 2<sup>ο</sup>, εξώστες από σκυρόδεμα οι οποίοι εδράζονται στις εξωτερικές λιθοδομές. Έχει, επίσης, αλλαχθεί η διατομή των ανοιγμάτων σε 1<sup>ο</sup> και 2<sup>ο</sup> όροφο και τα κουφώματα έχουν αντικατασταθεί από μεταγενέστερα ξύλινα. Ο αύλειος χώρος αυτού του τμήματος κατακλύζεται από μπάζα, απορρίμματα και άναρχες φυτεύσεις. Από τα τέσσερα μέρη, το μόνο που κατοικείται είναι το τμήμα Α ενώ τα υπόλοιπα είναι εγκαταλειμμένα.

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

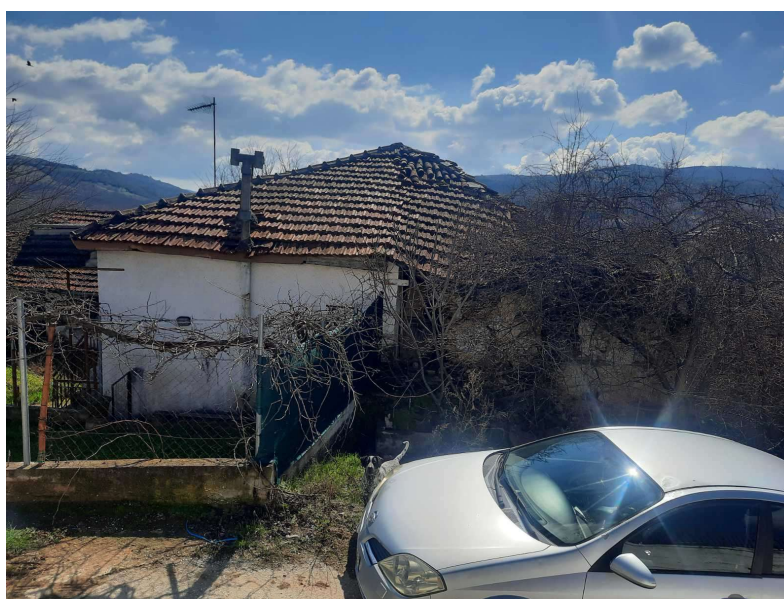
Κτίσμα άνω των 100 ετών με βάση τα αρχικά μορφολογικά, τυπολογικά και δομικά του χαρακτηριστικά.

### **4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς**

Ως φερόμενοι ιδιοκτήτες εμφανίζονται: για το τμήμα Α η Αντιγώνη Κρανώτη, για το τμήμα Β η Χρυσούλα Κρανώτη, για το τμήμα Γ ο Στέλιος Κρανώτης και για το τμήμα Δ η Ευδοξία Σαράφη.

### **5. Ιστορικό**

Στις 18-02-2025 αρμόδια μηχανικός του Δήμου Πολυγύρου εκπόνησε αυτοψία – κατόπιν σχετικής καταγγελίας - και συνέταξε την υπ.αριθμ. 234/2574/21-02-2025 έκθεση επικινδύνου κατασκευής. Σύμφωνα με την έκθεση αυτή το κτίσμα στην βορειοδυτική πλευρά του εμφανίζει τις σημαντικότερες βλάβες και κυρίως κατάπτωση και αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας, κατάπτωση τμήματος στέγης, παραμόρφωση στέγης κλπ. Κατόπιν των παραπάνω, ο Δήμος Πολυγύρου απέστειλε τα αναγκαία στοιχεία προκειμένου η ΕΕΠΕΤ να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες.



Φωτ. 2 Η όψη Α του κτίσματος (κεντρική οδός) όπου διακρίνονται τα τμήματα Α και Β

## 6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Στο τμήμα Β έχει καταπέσει η εξωτερική τοιχοποιία και όποια στοιχεία υποσύλωναν τη στέγη με αποτέλεσμα η τελευταία να εμφανίζεται σε έντονη κοίλωση – κατάρπτωση συμπαρασείροντας και μέρος της επικάλυψης του τμήματος Α. Η πρόσβαση στο τμήμα αυτό δεν ήταν εφικτή λόγω της επικινδυνότητας και του αποκλεισμού του χώρου από μπάζα και άναρχες φυτεύσεις. Το τμήμα Α είναι επιχρισμένο εσωτερικά και εξωτερικά μετσιμεντοκονία και ως εκ τούτου δεν εμφανίζονται σημαντικές ενδείξεις ετοιμορροπίας. Στο ίδιο τμήμα οι ψευδοροφές εσωτερικά εμφανίζονται εν μέρη αποξυλωμένες ειδικά στα σημεία κατερχόμενης υγρασίας, κατά πάσα πιθανότητα από τις βλάβες της στέγης. Το τμήμα Δ εμφανίζει σημάδια αποσάθρωσης της εξωτερικής τοιχοποιίας κυρίως στα αρμολογήματα και τις ξυλοδεσιές του. Στον ξυλόπηκτο τοίχο του ορόφου του ίδιου κτίσματος και επί της πλαϊνής οδού (πλευρά Β) εμφανίζεται στρέβλωση από την κατακόρυφο και αναλυτικότερα κάμψη του τοίχου στο μέσον της κατά μήκος πλευράς του. Η παθολογία αυτή μπορεί, πιθανά, να σχετίζεται με την αποσάθρωση των συνδετικών ξύλινων στοιχείων εγκάρσιου εσωτερικού τοίχου στην θέση αυτή ή να σχετίζεται με την άνιση κατανομή βαρών από την στέγη η οποία είχε κάποια στιγμή στο παρελθόν αντικατασταθεί. Ο ίδιος τοίχος εμφανίζει σημειακά πτώση επιχρισμάτων. Στο ίδιο τμήμα Δ εμφανίζει πλήρη αποσάθρωση ο εξώστης από οπλισμένο σκυρόδεμα στο υλικό δόμησης αλλά και τον οπλισμό ο οποίος είναι εν μέρη εμφανής και οξειδωμένος. Το τμήμα Γ εμφανίζει τις λιγότερες βλάβες, η παρατήρηση αυτή τοποθετείται, ωστόσο, με επιφύλαξη λόγω του ότι είναι πλήρως επιχρισμένο μετσιμεντοκονία εξωτερικά και συνεπώς μπορεί να μην εμφανίζονται οι πιθανές βλάβες. Στο ίδιο τμήμα διαπιστώνεται αποσάθρωση των εξωστών από οπλισμένο σκυρόδεμα και εσωτερικά – στο ισόγειο όπου ήταν εφικτή και η πρόσβαση – παραμορφώσεις και αποσύνθεση (στέγνωμα) των ξύλινων φερόντων στοιχείων του δαπέδου του 1<sup>ου</sup> ορόφου. Περαιτέρω ο αύλειος χώρος του τμήματος Γ είναι γεμάτος από μπάζα, απορρίμματα και άναρχες φυτεύσεις.



Φωτ. 3 Το τμήμα Β του κτίσματος



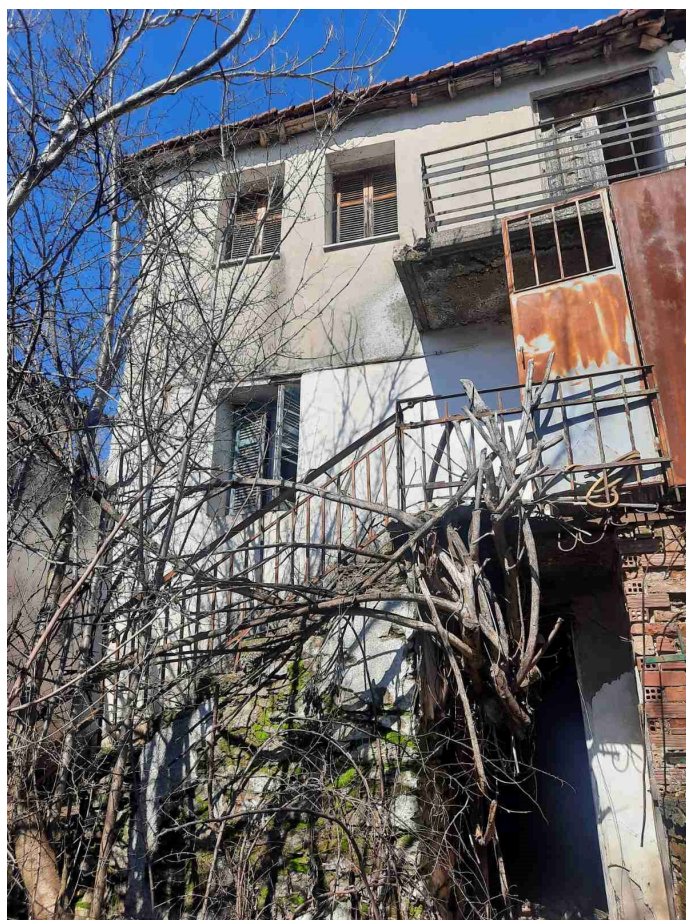
Φωτ. 4 Το τμήμα Α από την πλαϊνή οδό



Φωτ. 5 Το τμήμα Δ από την πλαϊνή οδό



Φωτ. 6 Το τμήμα Δ από την πλαϊνή οδό



Φωτ. 7 Το τμήμα Γ από την εσωτερική αυλή (πλευρά Γ)



Φωτ. 8 Εσωτερικό ισογείου του τμήματος Γ

### Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

**Παρασκευή Κούρτη**  
Αρχιτέκτων μηχ.

**Αλέξανδρος Πιπερόπουλος**  
Αρχιτέκτων Μηχ.

**Αντωνία Μαυρουδή**  
Αρχιτέκτων Μηχ.

**Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου**  
Πολιτικός μηχ.

**Αγάπη Τσιρακίδου**  
Πολιτικός μηχ.