



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

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

ΑΡΝΑΙΑ, 11 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 170/2025

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΜΕ ΣΤΕΓΗ ΕΝΤΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΤΟΠΟΥ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10)
ΘΕΣΗ: ΟΔΟΣ ΑΘ. ΚΑΡΑΓΚΑΝΗ, ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 11-11-2025, ημέρα Πέμπτη και ώρα 11:00 π.μ. συγκλήθηκε η Ειδική Επταμελής Επιτροπή Επικινδύνως Ετοιμόρροπων του άρθρου 23 του ν 4787/2021 (Α 44), σύμφωνα με την με ΑΠ 78297/18.10.2025 Απόφαση του Γραμματέα 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' 1245), με την οποία συγκροτήθηκε κατόπιν και της με αρ. πρωτ. 168/04-11-2025 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

1. Ελεονώρα Κουπίδου, αρχιτέκτων μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ.
2. Ζωή Μπαλτζοπούλου, αρχιτέκτων μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Κεντρικής Μακεδονίας ΥΠΠΟ,
3. Ιωάννης Τσοχατζόπουλος, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Νεάπολης-Συκεών
4. Αντωνία Μαυρουδή, , αρχιτέκτων μηχανικός, εκπρόσωπος ΣΑΔΑΣ

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

5. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
6. Την με ΑΠ 1536/17030/24-09-2025 (ΑΠ ΕΕΠΕΤ 142/16.10.2025) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Πολυγύρου, με τα συνημμένα σε αυτήν στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα, επί της οδού Αθ. Καραγκάνη, το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10) στον Πολύγυρο Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Παναγιώτη Νικολαΐδη,

πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα, επί της οδού Αθ. Καραγκάνη, το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10) στον Πολύγυρο Χαλκιδικής, φερόμενης ιδιοκτησίας Παναγιώτη Νικολαΐδη. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται επί της οδού Αθ. Καραγκάνη, σε οικόπεδο τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10) στον Πολύγυρο Χαλκιδικής (Δ. Πολυγύρου, Π.Ε. Χαλκιδικής).



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

2. Σύνοψη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για διώροφο κτίσμα, ο φέρων οργανισμός του οποίου αποτελείται από λιθοδομή. Η στέγη του είναι ξύλινη τετράρριχτη με επικάλυψη από κεραμίδια. Τόσο τα κουφώματα του κτιρίου, όσο και τα διαζώματά αυτού είναι ξύλινα. Στο πίσω μέρος του κτιρίου και σε επαφή με αυτό, εσωτερικά του αύλειου χώρου, υπάρχει μεταγενέστερη προσθήκη από οπλισμένο σκυρόδεμα και φέρουσα οπτοπλινθοδομή. Η πρόσβαση στην προσθήκη γίνεται μέσω μιας εξωτερικής κλίμακας οπλισμένου σκυροδέματος, που βρίσκεται επίσης στο εσωτερικό του αύλειου χώρου και οδηγεί απευθείας στο επίπεδο του ορόφου. Η επικάλυψη της προσθήκης αποτελείται από μια ξύλινη δίρριχτη στέγη με επικάλυψη από κεραμίδια. Ο εξώστης επί της όψης που βρίσκεται στην όψη επί της παρόδου είναι κατασκευασμένος από οπλισμένο σκυρόδεμα.

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

Κτίσμα που βρίσκεται επί της οδού Αθ. Καραγκάνη, σε οικόπεδο τμήμα του οποίου εμπίπτει εντός Ιστορικού Τόπου (ΦΕΚ 406/Β/1987-08-10) στον Πολύγυρο Χαλκιδικής.

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενος ιδιοκτήτης, με βάση τα στοιχεία που αναγράφονται στο διαβιβαστικό του Δήμου Πολυγύρου, εμφανίζεται ο Παναγιώτης Νικολαΐδης, ο οποίος δεν παρευρέθηκε στην αυτοψία.

5. Ιστορικό

Στις 23-09-2025 αρμόδια μηχανικός του Δήμου Πολυγύρου εκπόνησε αυτοψία, επί του κτίσματος, κατόπιν του από ΔΥ/27-08-2025 Υπηρεσιακού Σημειώματος υπαλλήλου της ΥΔΟΜ του Δήμου Πολυγύρου. Με βάση τις παρατηρήσεις της αυτοψίας αυτής, η παθολογία της κατασκευής εκδηλώνεται ως εξής: «Το κτίριο είναι εγκαταλειμμένο, σε αχρησία και έχει υποστεί πολυετή φθορά. Παρουσιάζει έντονες ρωγμές στις όψεις του και τμήμα της τοιχοποιίας στη νοτιοανατολική όψη έχει καταρρεύσει.».



Φωτ 2 Όψη επί της οδού Αθ. Καραγκάνη

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Πρόκειται για διώροφο λιθόκτιστο κτίσμα με τετράρριχτη στέγη και ξύλινα διαζώματα, το οποίο εμφανίζει σε όλες τις όψεις του έντονες κάθετες ρηγματώσεις. Στο εσωτερικό της αυλής έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερη προσθήκη, σε επαφή με το αρχικό κτίσμα, αποτελούμενη από οπλισμένο σκυρόδεμα και φέρουσα οπτοπλινθοδομή. Η στέγη του αρχικού κτιρίου βρίσκεται σε καλή κατάσταση, ενώ η στέγη της προσθήκης παρουσιάζει σημαντική βύθιση. Στο εσωτερικό, τα δάπεδα της προσθήκης εμφανίζουν έντονη φθορά, σε αντίθεση με το αρχικό κτίσμα, το οποίο διατηρείται σε καλύτερη κατάσταση. Όλα τα ξύλινα στοιχεία παρουσιάζουν εμφανείς φθορές. Ο εξώστης στην όψη επί της παρόδου είναι κατασκευασμένος από οπλισμένο σκυρόδεμα. Ο αύλειος χώρος είναι εκτεταμένος και προσβάσιμος από διάφορα σημεία (πάροδοι του οικισμού και γειτονικές ιδιοκτησίες), γεγονός που καθιστά την πρόσβαση στο κτίριο εύκολη για περαστικούς, παρά το ότι η κύρια είσοδος είναι ασφαλισμένη. Στον χώρο παρατηρείται άναρχη και πυκνή βλάστηση.



**Φωτ 3-4 Αριστερά όψη επί της παρόδου
Δεξιά Είσοδος στον αύλειο χώρο επίσης επί της παρόδου**



Φωτ 5 Πίσω όψη εντός του αύλειου χώρου (δεξιά διακρίνεται η μεταγενέστερη προσθήκη)



Φωτ 6-7 Λεπτομέρειες αύλειου χώρου



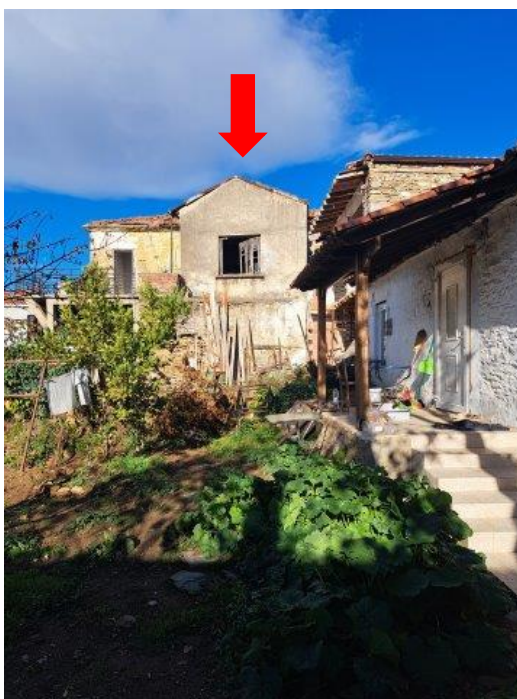
**Φωτ 8-9: Αριστερά: Λεπτομέρεια προσθήκης εσωτερικό (βύθιση στέγης)
Δεξιά: Λεπτομέρεια προσθήκης εξωτερικά (βύθιση στέγης)**



Φωτ 10 Λεπτομέρειες από το εσωτερικό του αρχικού κτίσματος



Φωτ 11 Γειτνίαση με όμορη ιδιοκτησία από το εσωτερικό του οικοπέδου (στα αριστερά διακρίνεται και η κλίμακα που οδηγεί στην προσθήκη)



Φωτ 12 Πίσω όψη (διακρίνεται η μεταγενέστερη προσθήκη)

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Ελεονώρα Κουπίδου
Αρχιτέκτων μηχανικός

Ζωή Μπαλτζοπούλου
Αρχιτέκτων μηχανικός

Ιωάννης Τσοχατζόπουλος
Πολιτικός μηχανικός

Αντωνία Μαυρουδή
Αρχιτέκτων μηχανικός