



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

ΑΡΝΑΙΑ, 05 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2022
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 65/2022

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΣΜΑ ΕΝΤΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΤΟΠΟΥ
ΘΕΣΗ: ΑΡΝΑΙΑ ΠΕ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΡΕΠΑΝΗΣ, ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ,
ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 05-10-2022, ημέρα Τετάρτη και ώρα 12.30 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 (ΑΔΑ ΡΟΜΔΟΡ1Υ-ΙΚΛ) Απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης, με την οποία συγκροτήθηκε (ΥΟΔΔ' 542), κατόπιν και της με αρ.πρωτ. 62/29-09-2022 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. Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος Δήμου Θεσσαλονίκης
5. Δήμητρα Χρόνη, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος Δήμου Καβάλας

Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Την με αριθμ.πρωτ. 59/03-10-2022 (18677/30-09-2022) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αριστοτέλη με τα συνημμένα αυτού στοιχεία,

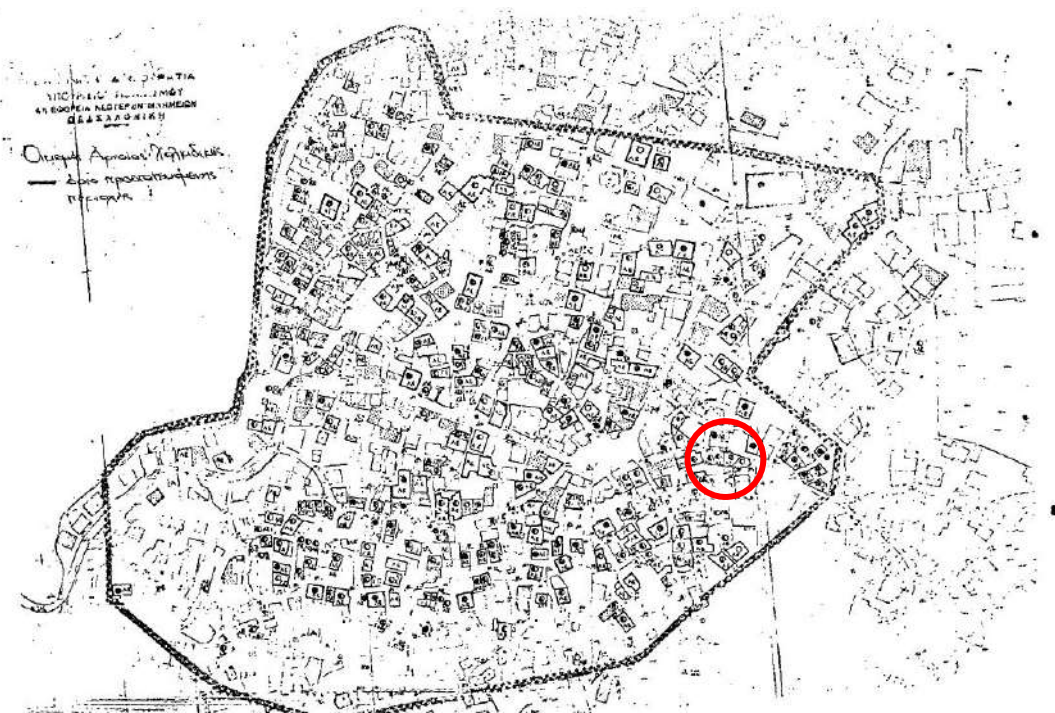
πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα διαιρεμένο σε τρεις διαφορετικές ιδιοκτησίες κατόπιν εκδήλωσης πυρκαγιάς που προκάλεσε εκτεταμένες ζημιές. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται εντός των ορίων του χαρακτηρισμένου (Απόφαση ΔΙΛΑΠ/Γ/29283/1983 – ΦΕΚ Β 759/1986) ιστορικού τόπου του οικισμού Αρναίας του Δήμου Αριστοτέλη επί την οδό Φιλίππου.



Φωτ. 1 Θέση του κτιριακού συγκροτήματος στον οικιστικό ιστό

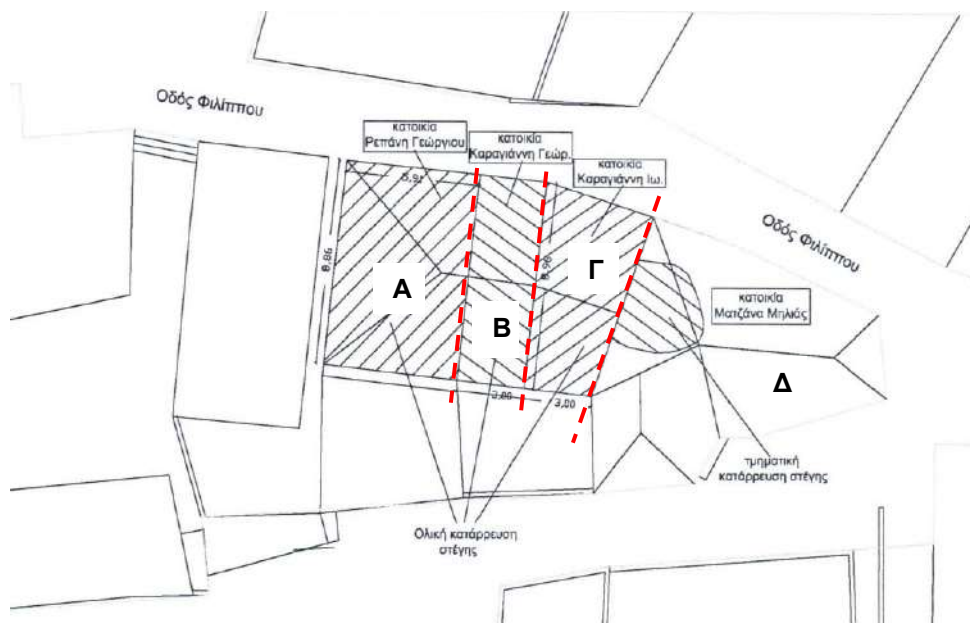


Φωτ. 2 Θέση του κτίσματος σε σχέση με τα όρια του ιστορικού τόπου

2. Σύνοψη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για δώροφη κατασκευή από λιθοδομή, ξύλινα φέροντα στοιχεία και τρίριχτη κεραμοσκεπή κατά την χαρακτηριστική παραδοσιακή τεχνοτροπία του οικισμού. Στον όροφο οι προσόψεις πληρώνονται από τσατμαδότοιχους. Το κτίσμα αποτελούσε μια συνολικότερη κατασκευή και διαιρέθηκε σε αδιευκρίνιστο χρόνο κατακόρυφα σε τρεις (3) ιδιοκτησίες. Αναλυτικότερα και με βάση το διάγραμμα που ακολουθεί το τμήμα Α αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία Ρεπάνη Γεώργιου. Το τμήμα Β ιδιοκτησία του Καραγιάννη Γεώργιου και το τμήμα Γ ιδιοκτησία Καραγιάννη Ιωάννη. Το κτίσμα Δ είναι ιδιοκτησίας Ματζάνας Μηλιάς, έχει υποστεί μικρές βλάβες στην στέγη από την πυρκαγιά και φέρει χαρακτηρισμό προστασίας ως νεότερο μνημείο με βάση την ΥΑ ΔΙΛΑΠ/Γ/3208/52296/15-7-1987 Απόφαση του ΥΠ.ΠΟ.Α. Ως εκ τούτου το τελευταίο αυτό κτίσμα είναι

αφενός μη επικινδύνως ετοιμόρροπο και αφετέρου χαρακτηρισμένο ως νεότερο μνημείο και δεν εξετάζεται από την παρούσα Επιτροπή.



Λόγω των καταστροφών που προκάλεσε η πυρκαγιά η επίσκεψη στο εσωτερικό των κτισμάτων Α, Β και Γ δεν ήταν εφικτή.



Φωτ. 3 Αριστερά το τμήμα Α (Ρεπάνη Γεώργιου) της κατασκευής και Φωτ. 4 Δεξιά το τμήμα Β (Καραγιάννη Γεώργιου) της κατασκευής

Το κτίσμα είναι διώροφο από την βόρεια πλευρά του και ισόγειο από την νότια, λόγω της υψομετρικής διαφοράς στην συγκεκριμένη θέση.

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

Κτίσμα εντός του χαρακτηρισμένου ιστορικού τόπου της Αρναίας.

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στους φερόμενους ιδιοκτήτες περιλαμβάνονται οι : Ρεπάνης Γεώργιος, Καραγιάννης Γεώργιος και Καραγιάννης Ιωάννης

5. Ιστορικό

Στις 23-09-2022 (αρ.πρωτ. 18176) συντάχθηκε Έκθεση Επικινδύνου Κατασκευής από πολιτικό μηχανικό του τμήματος πολεοδομίας του Δήμου Αριστοτέλη κατόπιν σχετικής ειδοποίησης από το Αστυνομικό Τμήμα Αρναίας για φθορές που προκλήθηκαν στις εν λόγω κατασκευές κατόπιν πυρκαγιάς. Η έκθεση αυτή διαπιστώνει:

Για το τμήμα της κατοικίας Ρεπάνη Γεώργιου (Α), αποσύνθεση της μάζας των τοιχοποιιών κυρίως στην στάθμη του ορόφου. Εκτεταμένες αποκολλήσεις των επιχρισμάτων και συντριπτική αποδιοργάνωση της μάζας της τοιχοποιίας στο σύνολό της ενώ τμήματα της τοιχοποιίας έχουν καταρρεύσει. Στον εσωτερικό χώρο του ορόφου έχει καταρρεύσει το ξύλινο πάτωμα ενώ τα εναπομείναντα ξύλινα στοιχεία παρουσιάζουν συντριπτική αποδιοργάνωση. Τα εσωτερικά χωρίσματα που ήταν κατασκευασμένα από ξυλόπηκτη τοιχοποιία έχουν καεί ολοσχερώς ενώ η επικάλυψη του κτίσματος έχει καταρρεύσει.

Για το τμήμα της κατοικίας Καραγιάννη Γεώργιου (Β), αποσύνθεση της μάζας των τοιχοποιιών κυρίως στην στάθμη του ορόφου. Εκτεταμένες αποκολλήσεις των επιχρισμάτων και συντριπτική αποδιοργάνωση της μάζας της τοιχοποιίας στο σύνολό της. Στον εσωτερικό χώρο του ορόφου το ξύλινο δάπεδο έχει καταρρεύσει μερικώς ενώ τα εναπομείναντα ξύλινα στοιχεία παρουσιάζουν συντριπτική αποδιοργάνωση. Τα εσωτερικά χωρίσματα που ήταν κατασκευασμένα από ξυλόπηκτη τοιχοποιία έχουν καεί ολοσχερώς ενώ η επικάλυψη του κτίσματος έχει καταρρεύσει.

Για το τμήμα κατοικίας Καραγιάννη Ιωάννη (Γ), αποσύνθεση της μάζας των τοιχοποιιών κυρίως στην στάθμη του ορόφου. Εκτεταμένες αποκολλήσεις των επιχρισμάτων και συντριπτική αποδιοργάνωση της μάζας της τοιχοποιίας στο σύνολό της. Στον εσωτερικό χώρο του ορόφου το ξύλινο δάπεδο έχει καταρρεύσει μερικώς ενώ τα εναπομείναντα ξύλινα στοιχεία παρουσιάζουν συντριπτική αποδιοργάνωση. Τα εσωτερικά χωρίσματα που ήταν κατασκευασμένα από ξυλόπηκτη τοιχοποιία έχουν καεί ολοσχερώς ενώ η επικάλυψη του κτίσματος έχει καταρρεύσει.

Η έκθεση καταλήγει ότι και τα τρία τμήματα της κατασκευής είναι επικίνδυνα ετοιμόρροπα.

Κατόπιν των παραπάνω και με το υπ.αριθμπρωτ. 59/03-10-2022 έγγραφό του, το τμήμα πολεοδομίας του Δήμου Αριστοτέλη απέστειλε ειδοποίηση στην Ε.ΕΠ.ΕΤ προκειμένου να εκτελεστεί αυτοψία από όπου και η παρούσα.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Το κτίσμα – και στα τρία τμήματά του – έχει υποστεί μεγάλες βλάβες από την πυρκαγιά. Αναλυτικότερα, στο τμήμα Α (Ρεπάνη Γεώργιου) έχει καεί και καταρρεύσει ολοσχερώς η κεραμοσκεπή και οι ξύλινες δοκοί - υποδομή αυτής, είτε βρίσκονται καμένες στην θέση τους είτε αιωρούνται στο κενό. Η επικάλυψη των ξύλινων δαπέδων του ορόφου έχει, επίσης, καεί και καταρρεύσει ενώ με μεγάλες βλάβες από την πυρκαγιά βρίσκονται στις θέσεις τους οι δοκοί που στήριζαν το δάπεδο αυτό. Οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι του ορόφου που ήταν κατασκευασμένοι από τσατμά (ξυλόπηκτοι) έχουν καταρρεύσει σε σημεία και σε άλλα παρουσιάζουν σημαντικές αλλοιώσεις όπως απώλεια επιχρισμάτων αλλά και μάζας πρόσθετα του γεγονότος ότι δεν φέρουν πια καμία οριζόντια σύνδεση (λόγω της κατάρρευσης της στέγης). Οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι του ισόγειου που είναι κατασκευασμένοι από διάτρητους πλίνθους εμφανίζουν μικρότερες βλάβες, κυρίως απώλεια των επιχρισμάτων τους σε σημεία. Τα επιχρίσματα έχουν καταρρεύσει και στο σύνολο σχεδόν των εσωτερικών επιφανειών των λιθοδομών της κατασκευής (περιμετρικοί τοίχοι στο ισόγειο και δυτικός στον όροφο). Τα ξύλινα κουφώματα έχουν καταστραφεί

ολοσχερώς. Στην πρόσοψη (βόρεια όψη) έχει καταπέσει το επίχρισμα του τοίχου από τσατμά στον όροφο ενώ καμένα εμφανίζονται και τα ξύλινα μέρη του εξώστη (αντηρίδες, δοκοί και υποστύλωματα). Στο τμήμα αυτό της κατασκευής έχουν εφαρμοστεί προσωρινά μέτρα προστασίας και αναλυτικότερα έχει γίνει πρόχειρη υποστήλωση του στεγασμένου εξώστη εξωτερικά καθώς και δοκών του δαπέδου ορόφου στο εσωτερικό.



Τμήμα Α: Φωτ. 5 και 6 χώροι του ισογείου



Τμήμα Α: Φωτ. 7 και 8 Χώροι του ορόφου

Στο τμήμα Β (Καραγιάννη Γεώργιου), έχει καεί και καταρρεύσει ολοσχερώς η κεραμοσκεπή και οι ξύλινες δοκοί - υποδομή αυτής, είτε βρίσκονται καμένες στην θέση τους είτε αιωρούνται στο κενό. Τα ξύλινα κουφώματα του ορόφου έχουν καεί, επίσης, ολοσχερώς. Οι διαχωριστικοί τοίχοι του ορόφου που είναι από διάτρητες πλίνθους

(χωρίς να μπορεί να διαπιστωθεί ότι όλοι και σε όλος τους το μήκος είναι από διάτρητες πλίνθους) έχουν απωλέσει σε μεγάλο βαθμό τα επιχρίσματά τους. Το δάπεδο του ορόφου δεν έχει καταρρεύσει, ήτοι δεν έχει υποστεί ολοκληρωτική καταστροφή από την φωτιά χωρίς να είναι δυνατή η διαπίστωση του μεγέθους της καταστροφής τους. Ο δυτικός τοίχος που διαχωρίζει την εν λόγω κατοικία από την κατοικία Α φέρει έντονες κατακόρυφες ρωγμές και διακρίνεται ελαφριά απόκλιση από την κατακόρυφο. Ο ισόγειος χώρος φαίνεται να μην έχει δεχθεί προσβολή από την πυρκαγιά καθώς άθικτα διατηρούνται η ξύλινη θύρα και το ξύλινο παράθυρο στο επίπεδο αυτό.



Τμήμα Β: Φωτ. 9 και 10 Χώροι του ορόφου

Στο τμήμα Γ (Καραγιάννη Ιωάννη), έχει καεί και καταρρεύσει ολοσχερώς η κεραμοσκεπή και οι ξύλινες δοκοί - υποδομή αυτής, είτε βρίσκονται καμένες στην θέση τους είτε αιωρούνται στο κενό. Τα ξύλινα κουφώματα του ορόφου έχουν καεί, επίσης, ολοσχερώς. Οι διαχωριστικοί τοίχοι του ορόφου που είναι από διάτρητες πλίνθους (χωρίς να μπορεί να διαπιστωθεί ότι όλοι και σε όλος τους το μήκος είναι από διάτρητες πλίνθους) έχουν απωλέσει σε μέτριο βαθμό τα επιχρίσματά τους. Το δάπεδο του ορόφου δεν έχει καταρρεύσει, ήτοι δεν έχει υποστεί ολοκληρωτική καταστροφή από την φωτιά χωρίς να είναι δυνατή η διαπίστωση του μεγέθους της καταστροφής τους. Ο ισόγειος χώρος φαίνεται να μην έχει δεχθεί προσβολή από την πυρκαγιά καθώς άθικτα διατηρούνται η μεταλλική θύρα και το ξύλινο παράθυρο στο επίπεδο αυτό.



Φωτ. 11 Αριστερά, εσωτερικός χώρος του ορόφου του τμήματος Γ και Φωτ 12 Η νότια όψη των τμημάτων Β και Γ (απεικονίζεται ο όροφος)



Φωτ 13 και 14 Η βόρεια όψη (πρόσοψη) του τμήματος Γ



Φωτ. 15 Η βορειοανατολική γωνία του τμήματος Α όπου διακρίνεται ο λίθινος εξωτερικός τοίχος στο ισόγειο και τον όροφο.

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Παρασκευή Κούρτη
Αρχιτέκτων μηχ.

Δήμητρα Καλλιγά
Αρχιτέκτων Μηχ.

Αθανάσιος Κανλής
Πολιτικός μηχ.

Αλεξάνρα Καραβιδοπούλου
Πολιτικός μηχ.

Δήμητρα Χρόνη
Πολιτικός μηχ.