



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

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 20 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2023
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 25/2023

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΚΤΙΣΜΑ ΕΝΤΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΤΟΠΟΥ ΞΑΝΘΗΣ
ΘΕΣΗ: ΑΝΔΡΟΥ 5, ΞΑΝΘΗ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΚΑΡΑ ΙΒΡΑΧΗΜ ΣΑΚΗΡ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 20-02-2023, ημέρα Δευτέρα 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) καθώς και την 2η τροποποιητική αυτής ως προς μέλος ΑΠ 10843/23.01.2023 (ΥΟΔΔ' 102), με τις οποίες συγκροτήθηκε κατόπιν και της με αρ.πρωτ. 22/14-02-2023 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

1. Παρασκευή Κούρτη, αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ.
2. Θεοφανή Ναζλίδου, αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης του ΥΠΠΟΑ
3. Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Θεσσαλονίκης
4. 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. 391/13.02.2023 (ΑΠ ΕΕΠΕΕΤ 18/14.02.2023) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ξάνθης, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα εντός ιστορικού τόπου Ξάνθης, στην οδό Άνδρου 5, φερόμενου ιδιοκτήτη Καρά Ιβραχήμ Σακήρ, ΠΕ Ξάνθης.

Πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα που βρίσκεται εντός του οικιστικού ιστού της Ξάνθης. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται εντός του οικισμού της Ξάνθης, στην παλιά πόλη, στην οδό Άνδρου 5.



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

2. Σύνοψη περιγραφή του κτίσματος

Το κτίσμα είναι διώροφο και βρίσκεται εντός οικοδομικής νησίδας του ιστού της παλιάς πόλης. Η βόρεια πλευρά του είναι εφαιπτόμενη του εξωτερικού τοίχου άλλης κατοικίας νεότερης κατασκευής. Το ισόγειο είναι κατασκευασμένο από λιθοδομή και ο όροφος από διάτρητες πλίνθους. Εκτιμάται ότι αποτελεί μέρος μιας αρχικά μεγαλύτερης κατασκευής που περιελάμβανε γειτονικό κτίσμα (από την δυτική πλευρά) το οποίο και καταστράφηκε ολοσχερώς σε πυρκαγιά σε απροσδιόριστο χρόνο στο παρελθόν. Με βάση της πληροφορίες που παραχώρησε ο φερόμενος ιδιοκτήτης, ο όροφος του κτίσματος είχε επίσης καταστραφεί από πυρκαγιά οπότε και ανακατασκευάστηκε από σύγχρονα υλικά που περιλάμβαναν την τοιχοποιία από οπτόπλινθους, σενάζ από σκυρόδεμα στη βάση των παραθύρων, ξύλινη κεραμοσκεπή, προσθήκη μεταλλικής δοκού στο ισόγειο για υποστήριξη των δαπέδων καθώς και κατασκευή εξωτερικού τοίχου από τσιμεντόλιθο προς την δυτική πλευρά. Λόγω των παραπάνω έχουν αλλοιωθεί παντελώς τα αρχικά μορφολογικά και τυπολογικά χαρακτηριστικά του κτίσματος. Προς την βόρεια πλευρά υπάρχει ημιυπαίθριο πρόσκτισμα που στεγάζεται από λαμαρίνα τύπου ΕΛΕΝΙΤ. Η πρόσβαση στο πρόσκτισμα αλλά και τον όροφο του κτίσματος δεν ήταν εφικτή λόγω της κακής κατάστασης διατήρησης του κτίσματος. Στο κτίσμα έχουν εφαρμοστεί μέτρα προσωρινής προστασίας.



Φωτ. 2 Δυτική όψη του κτίσματος

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

Κτίσμα πιθανολογούμενο ως άνω των 100 ετών που βρίσκεται εντός ιστορικού τόπου παλιάς πόλης Ξάνθης (Απόφαση ΑΡΧ/Α1/Φ31/10500/1151/05-05-1976 (Β' 661) χαρακτηρισμού της παλιάς πόλης Ξάνθης ως τόπος χρήζων ειδικής κρατικής προστασίας). Το κτίσμα δεν έχει χαρακτηριστεί μνημείο ούτε προστατευόμενο διατηρητέο κτίσμα.

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ως φερόμενος ιδιοκτήτης είναι ο Καρά Ιβραχίμ Σακήρ ο οποίος παρευρέθηκε επί τόπου της αυτοψίας, παραχώρησε πρόσβαση στο κτίσμα για τα μέλη της Επιτροπής και διατύπωσε της απόψεις του σχετικά με την κατάσταση διατήρησης του κτίσματος.

5. Ιστορικό

Κατόπιν σχετικών διαδικασιών που ακολούθησε η ΥΔΟΜ Δήμου Ξάνθης (υπ.αριθμ. 2552/14-09-2022 και 2369/08-09-2022) συντάχθηκε η υπ.αριθμ. 17/30-09-2022 έκθεση αυτοψίας επικινδύνως ετοιμορρόπου διώροφου κεραμοσκεπούς κτίσματος από την αρμόδια τριμελή επιτροπή επικινδύνως ετοιμορρόπων οικοδομών. Με βάση την έκθεση αυτή διαπιστώθηκε ότι το κτίσμα είναι ακατοίκητο και παρουσιάζει εκτεταμένες φθορές. Η στέγη του έχει καταρρεύσει εν μέρη. Στους εξωτερικούς τοίχους παρουσιάζονται ρωγμές δηλωτικές στατικής ανεπάρκειας, σημειακές αποκλίσεις από την κατακόρυφο και σημαντικές αποσαθρωσεις και αποκολλήσεις δομικών υλικών και επιχρισμάτων. Η έκθεση καταλήγει με την ομόφωνη γνωμοδότηση της επιτροπής περί επικίνδυνα ετοιμορρόπης κατασκευής που πρέπει να κατεδαφιστεί. Η έκθεση επιβάλει επίσης προσωρινά μέτρα αποκλεισμού της πρόσβασης για την αποφυγή ενδεχόμενων ατυχημάτων.

Σε συνέχεια των παραπάνω, η ιδιώτης μηχανικός της υπόθεσης, Άννα Τζαφέρη υπέβαλλε αίτημα (υπ.αριθμ. 756.166) για σχετική γνωμοδότηση στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής της ΠΕ Ξάνθης. Εκδόθηκε η υπ.αριθμ. 82/2022 ομόφωνη γνωμοδότηση υπέρ του αιτήματος κατεδάφισης. Στην συνέχεια υπέβαλλε σχετικό αίτημα για έγκριση κατεδάφισης στην Υπηρεσία Νεοτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης. Η τελευταία Υπηρεσία με το υπ.αριθμ.πρωτ. 3422/07-12-2022 έγγραφό της υπέδειξε ότι η υπόθεση εμπίπτει στην αρμοδιότητα της Ε.ΕΠ.ΕΤ και επέστρεψε τον σχετικό φάκελο στην ΥΔΟΜ Ξάνθης προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες.

Η εξεταζόμενη υπόθεση με τα σχετικά έγγραφα αυτής διαβιβάστηκαν στην Ε.ΕΠ.ΕΤ με το υπ.αριθμ.πρωτ. 391/13-02-2023 (ΑΠ ΕΕΠΕΕΤ 18/14.02.2023) έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ξάνθης.

Η αυτοψία εκτελείται κατόπιν της με αριθμ.πρωτ. 22/14-02-2023 έγγραφης εντολής αυτοψίας της προέδρου της Επιτροπής.



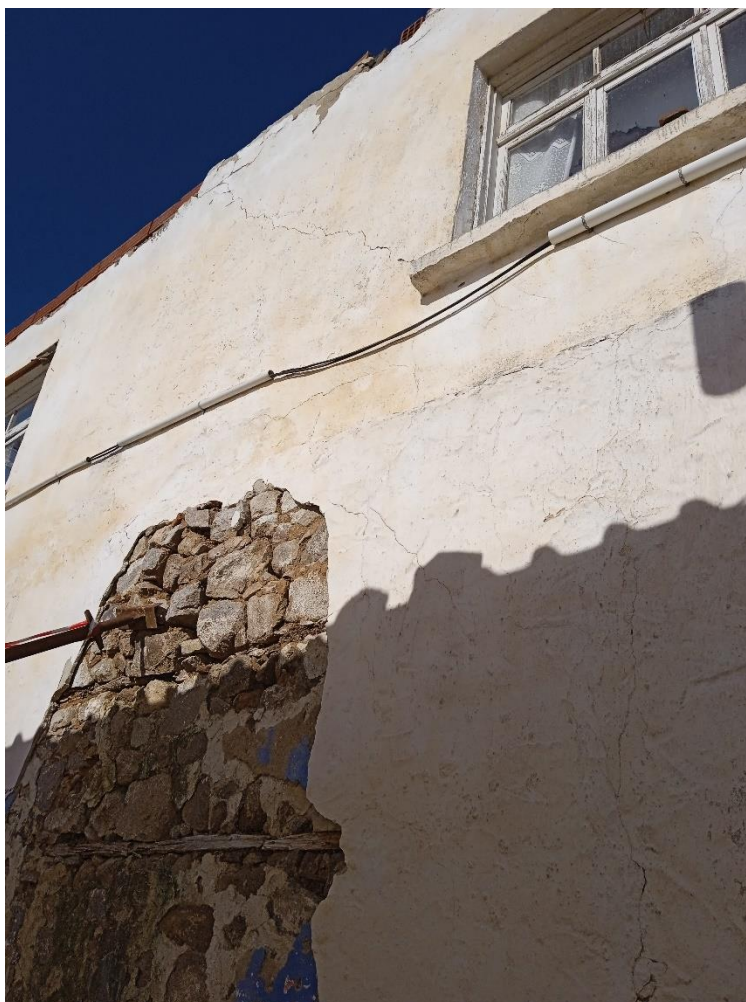
Φωτ. 3 & 4. Η ανατολική όψη του κτίσματος



Φωτ. 5 & 6 Η νότια όψη του κτίσματος

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Το κτίσμα είναι ακατοίκητο και σε ερειπιώδη κατάσταση. Η στέγη έχει καταρρεύσει ολοσχερώς. Έντονες διαγώνιες ρωγμές παρατηρούνται στη νότια όψη, το μέσον της οποίας έχει επίσης έντονη απόκλιση από την κατακόρυφο. Προς τούτο έχουν τοποθετηθεί μεταλλικές αντηρίδες αντιστήριξης του νότιου τοίχου. Απώλεια μάζας υλικού δόμησης και επιχρισμάτων εντοπίζεται σε διάφορα σημεία των εξωτερικών τοίχων. Όσα κουφώματα έχουν απομείνει είναι πλήρως αποσαθρωμένα και τα μεταλλικά διαφράγματά τους είναι οξειδωμένα.



Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Παρασκευή Κούρτη
Αρχιτέκτονας μηχ.

Θεοφανή Ναζλίδου
Αρχιτέκτονας μηχ.

Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου
Πολιτικός μηχ.

Αγάπη Τσιρακίδου
Πολιτικός μηχ.

