



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

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

ΚΑΒΑΛΑ, 17 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2023
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 154/2023

ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 100 ΕΤΩΝ
ΘΕΣΗ: ΕΛΛ.ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ 8 & Κ.ΠΟΙΗΤΟΥ, ΚΑΒΑΛΑ
ΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ: ΚΑΡΚΑΛΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ, ΚΟΥΚΟΥ ΟΛΓΑ,
ΚΟΥΝΤΟΥΡΑ ΕΛΙΣΣΑΒΕΤ, ΚΑΡΚΑΛΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ,
ΚΑΡΚΑΛΗ ΕΛΛΗ, ΚΑΡΚΑΛΗ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, ΚΑΡΚΑΛΗ ΔΟΜΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΠΤΑΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΩΝ

Στις 17-11-2023, ημέρα Παρασκευή και ώρα 10.30 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 (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) καθώς και την 3η τροποποίηση αυτής ως προς αναπληρωματικό μέλος με ΑΠ 137058/11.10.2023 (ΥΟΔΔ' 1118) με τις οποίες συγκροτήθηκε κατόπιν και της με αρ.πρωτ. 150/13-11-2023 πρόσκλησης (εντολής) διενέργειας αυτοψίας της Προέδρου της Επιτροπής, ως εξής:

1. Παρασκευή Κούρτη, αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος του τμήματος ΤΧΣ της ΔΙΠΕΧΩΣ ΚΜ.
2. Κωνσταντία Κατσαντρίδου, πολιτικό μηχανικό, υπάλληλος ΥΝΜ& ΤΕ Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης του ΥΠ.ΠΟ.Α
3. Θεοφανή Ναζλίδου, αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος ΥΝΜ&ΤΕ Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης του ΥΠ.ΠΟ.Α
4. Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Θεσσαλονίκης.
5. Δήμητρα Χρόνη, πολιτικός μηχανικός, υπάλληλος του Δήμου Καβάλας.

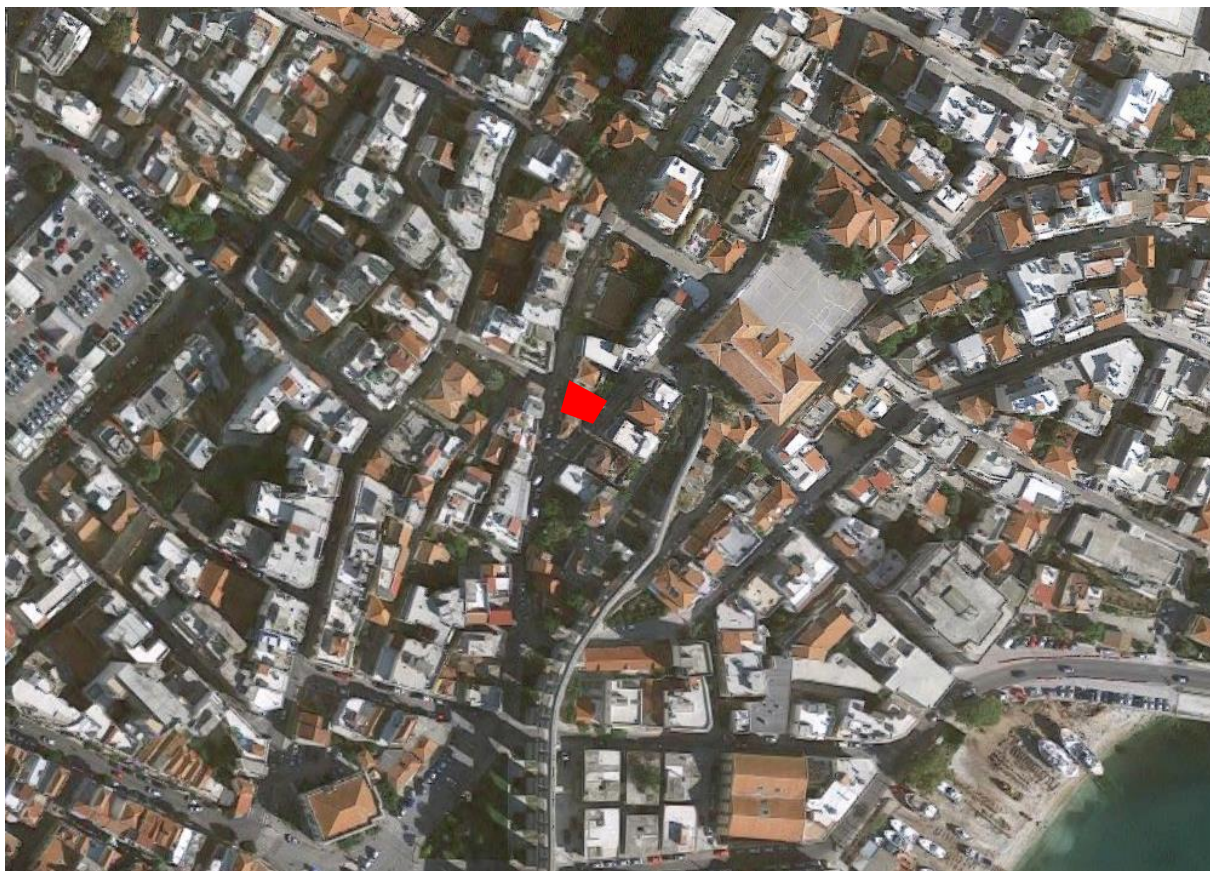
Η επιτροπή έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν 4787/2021 (Α' 44), άρθρα 23 έως 27,
2. Την με ΑΠ 5546/02-11-2023 (ΑΠ ΕΕΠΕΕΤ 148/09.11.2023) έγγραφη ειδοποίηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Καβάλας, με τα συνημμένα αυτού στοιχεία, για επικίνδυνο κτίσμα πλησίον μνημείου, φερόμενων ιδιοκτητών/τριών Καρκάλη Αντώνιου, Κούκου Όλγας, Κουντουρά Ελισσάβητ, Καρκάλη Ελευθέριου, Καρκάλη Ελλης, Καρκάλη παρασκευής και Καρκάλη Δόμνας,

Πραγματοποίησε αυτοψία σε κτίσμα που βρίσκεται εντός του Δήμου Καβάλας. Τα στοιχεία της αυτοψίας περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

1. Θέση

Το κτίσμα βρίσκεται επί των οδών Ελλ. Δημοκρατίας 8 & Κ. Ποιητού 3. Στην περιοχή του κτίσματος έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της Απόφασης 5248/04-02-2013 «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Καβάλας» (ΑΑΠ 69) καθώς και τα προβλεπόμενα του ΒΔ 09-07-1923 «Περί εγκρίσεως σχεδίου ρυμοτομίας πόλεως Καβάλας» (Α 187) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.



Φωτ. 1 Θέση του κτίσματος στον οικιστικό ιστό

2. Σύνομη περιγραφή του κτίσματος

Πρόκειται για κατάλοιπο διώροφου κτίσματος παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του τέλους του 19^{ου} αιώνα. Στην αρχική του μορφή το κτίσμα ήταν τριώροφο από την οδό Ελλ. Δημοκρατίας και διώροφο από την οδό Κ. Ποιητού. Έφερε ισόγειο από λιθοδομή στο οποίο ανοίχθηκαν, πιθανά μεταγενέστερα της αρχικής φάσης κατασκευής, μεγάλα ανοίγματα – βιτρίνες κατά πάσα πιθανότητα για την εξυπηρέτηση εμπορικών αναγκών. Στον 2^ο όροφο (1ος από την οδό Ποιητού) διαμορφώνονταν αρχιτεκτονικές προεξοχές από ξυλόπηκτους τοίχους. Το κτίσμα πρέπει να έφερε ξύλινη κεραμοσκεπή και ξύλινα κουφώματα και πρέπει να είχε δεχθεί ποικίλες παρεμβάσεις στην διάρκεια της ζωής του. Την παρούσα χρονική στιγμή έχουν καταπέσει η στέγη, ο όροφος και ο εξωτερικός τοίχος από την οδό Ελλ. Δημοκρατίας όπως και ο τοίχος της πλάγιας όψης. Ως εκ τούτου, το κτίσμα βρίσκεται σε ερειπιώδη κατάσταση.

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

Κτίσμα άνω των 100 ετών με βάση τα κατασκευαστικά, τυπολογικά και μορφολογικά του στοιχεία καθώς και κτίσμα πλησίον του μνημείου του Παλαιού Γυμνασίου Αρρένων (ΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/Γ/77613/6631, ΦΕΚ: 55/Δ/1988-01-27).

4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με το με αριθμ.πρωτ. 5546/02-11-2023 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Καβάλας, φερόμενοι/νες ιδιοκτήτης/τριες είναι οι Καρκάλης Αντώνιος, Κούκου Όλγα, Κουντουρά Ελισσάβη, Καρκάλης Ελευθέριος, Καρκάλη Ελλη, Καρκάλη Παρασκευή και Καρκάλη Δόμνα.



Φωτ. 2 Η δυτική πλευρά του κτίσματος



Φωτ. 3 Η ανατολική πλευρά του κτίσματος

5. Ιστορικό

Στις 02.11.2023, αρμόδιος υπάλληλος του Δήμου Καβάλας έκανε αυτοψία στο κτίσμα, κατόπιν σχετικής καταγγελίας. Με βάση την αυτοψία αυτή, το κτίριο φέρει πολλαπλές βλάβες και κυρίως λόγω της κατάρρευσης τμημάτων του έχει απωλεσθεί τόσο η μονολιθικότητα όσο και η διαφραγματική λειτουργία του. Η στατική επάρκεια και η ευστάθεια του κτίσματος είναι αμφίβολη με αυξημένο τον κίνδυνο περαιτέρω κατάρρευσης. Πλέον των παραπάνω ξύλα και κεραμίδια έχουν απομείνει στις ακμές του κτίσματος με κίνδυνο πτώσης αυτών εντός του κοινοχρήστου χώρου. Κατόπιν τούτου ο Δήμος Καβάλας διαβίβασε την υπόθεση στην ΕΕΠΕΤ.

6. Υφιστάμενη κατάσταση του κτίσματος – παρατηρήσεις αυτοψίας

Το κτίσμα βρίσκεται σε ερειπιώδη κατάσταση. Ο όροφος, η στέγη, το σύνολο της δυτικής τοιχοποιίας και οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι έχουν καταρρεύσει. Αποδομημένοι διατηρούνται μόνο οι τοίχοι του ισογείου και ο εξωτερικός τοίχος του 1^{ου} ορόφου από την πλευρά της Κ. Πουητού. Τα μπάζα της κατάρρευσης βρίσκονται εντός του χώρου.



Φωτ. 4 Η ανατολική πλευρά του κτίσματος όπου τα υπολείμματα της κατεδάφισης εντός του χώρου.

Τα παρόντα μέλη της Επιτροπής

Παρασκευή Κούρτη
Αρχιτέκτων μηχ.

Δήμητρα Χρόνη
Πολιτικός μηχ.

Κωνσταντινιά Κατσαντρίδου
Πολιτικός μηχ.

Θεοφανή Ναζλίδου
Αρχιτέκτων μηχ.

Αλεξάνδρα Καραβιδοπούλου
Πολιτικός μηχ.