



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
 ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της
 Αριθμ. Συνεδρίασης: 10 / 16-04-2014

Αριθμ. Απόφασης: 339 / 2014

ΘΕΜΑ: Εξέταση της Β' Φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης της γενικής μελέτης με τίτλο: «Τοπογραφική Αποτύπωση και Πολεοδομική Μελέτη Π.Ε. Αγ. Αντωνίου - Αγ. Παντελεήμονα» και των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά αυτής μετά την ανάρτησή της.

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την 16^η του μηνός **ΑΠΡΙΛΙΟΥ** του έτους **2014**, ημέρα της εβδομάδος **Μ. ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα **18:00** συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, ύστερα από την αριθμ. **10/10-04-2014** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/7-6-2010 τ.Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 96 του Ν. 3463/2006, δεδομένου ότι σε σύνολο 41 Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν 27, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

Παπαβασιλείου Βασίλειος (Πρόεδρος Δ.Σ.)
 Δινάκης Κων/νος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.)
 Χουρουζίδης Νικόλαος (Γραμματέας Δ.Σ.)
 Αγιαννίδου-Αρβανίτη Σταυρούλα

Καλαϊτζίδης Βασίλειος

Μερετούδης Δημήτριος
 Μηλίδης Θεόδωρος

Αναστασιάδης Αντώνιος
 Αναστασιάδης Ηλίας
 Αραμπατζής Θεόδωρος
 Αρναούτογλου Φωτεινή

Μπιτζίδου-Σαρακενίδου Σοφία
 Μυστακίδης Παύλος
 Νεράντζης Βασίλειος
 Νιζάμης Δημήτριος

Γαλάνης Στέργιος
 Γάτσιος Αθανάσιος
 Γιαννακίδης Δημήτριος

Σταυρόπουλος Χριστόδουλος
 Στεργίου Νικόλαος

Γρηγοριάδης Παναγιώτης
 Δημητρίου Ευστράτιος

Δούκας Γεώργιος

Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης
 Χράπας Παντελής
 Χρυσανθίδης Βασίλειος

Θεοχάρης Μιχαήλ

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1. Αγοραστός Αγοραστός, 2. Βαλτσάνης Δημήτριος, 3. Γκότσης Ηλίας, 4. Δήμου Ιωάννης, 5. Δρίγκα Χρυσούλα, 6. Ηλιοπούλου Σταλακτή, 7. Ίντος Δημήτριος, 8. Κατιρτζόγλου Βασίλειος, 9. Μοσχολιός Ζωγράφος, 10. Παπαδοπούλου Φωτεινή, 11. Σαραντίδου Ερμοφύλη, 12. Σούζας Ζαχαρίας, 13. Φωτιάδης Στέφανος, 14. Χασαπίδης Κων/νος

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 και παρούσα ήταν μόνο η κ. Πολατίδου Γεσθημανή.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν παρών ο Δήμαρχος κ. Αγγελίδης Πέτρος, που κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010.

Οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ.:

- Γιαννακίδης Δημήτριος, προσήλθε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 3^{ου} εκτός ημερήσιας διάταξης θέματος.
- Αναστασιάδης Αντώνιος, προσήλθε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 6^{ου} εκτός ημερήσιας διάταξης θέματος.
- Μερετούδης Δημήτριος, προσήλθε μετά την ολοκλήρωση των εκτός ημερήσιας διάταξης θεμάτων.
- Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης, προσήλθε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 4^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Μηλίδης Θεόδωρος, αποχώρησε πριν την ολοκλήρωση των εκτός ημερήσιας διάταξης θεμάτων.
- Αναστασιάδης Αντώνιος, αποχώρησε κατά την διάρκεια συζήτησης του 9^{ου} θέματος και επέστρεψε κατά την διάρκεια της συζήτησης του 11^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Νιζάμης Δημήτριος, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση του 13^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Καλαϊτζίδης Βασίλειος και Στεργίου Νικόλαος, αποχώρησαν κατά την διάρκεια της συζήτησης του 20^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Γρηγοριάδης Παναγιώτης, αποχώρησε πριν την ολοκλήρωση του 20^{ου} θέματος και επανήλθε μετά την ολοκλήρωση της συζήτησης του 23^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Αρναούτογλου Φωτεινή και Αναστασιάδης Αντώνιος, αποχώρησαν μετά την ολοκλήρωση του 21^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση του 28^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 24^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, ύστερα από την υπ' αριθμ. 18623/4-4-2014 εισήγηση του Τμ. Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, που έχει ως εξής:

«Έχοντας υπ' όψη :

1. Τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις».

2. Την υπ' αριθ. 5731/1146/2000 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Τεχνικές προδιαγραφές εκπονήσεως πολεοδομικών μελετών και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση αυτών».

3. Το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΦΕΚ 79/Α'9.4.2012) και ειδικότερα το άρθρο 2 αυτού.

4. Την υπ' αριθμ. 21975/6.6.2005 σύμβαση της μελέτης «Τοπογραφική Αποτύπωση και Πολεοδομική Μελέτη Π.Ε. Αγ. Αντωνίου-Αγ. Παντελεήμονα».

5. Την υπ' αριθ. 434/2009 απόφαση Δ.Σ. Δήμου Σερρών «Έγκριση παραλαβής του Α' σταδίου της Πολεοδομικής μελέτης της γενικής μελέτης : Τοπογραφική Αποτύπωση και Πολεοδομική Μελέτη Π.Ε. Αγ. Αντωνίου-Αγ. Παντελεήμονα ».

6. Την από 27.10.2009 κατάθεση της Β' φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης.

7. Τη από 19.3.2010 νέα κατάθεση της Β' φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης μετά από τις διορθώσεις της Υπηρεσίας.

8. Την από 7.4.2010 ανακοίνωση του Δημάρχου για την Α' ανάρτηση της πολεοδομικής μελέτης και για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας και τη δημοσίευσή της στον τοπικό τύπο.

9. Τις πενήντα δύο (52) εμπρόθεσμες ενστάσεις και τις εννέα (9) εκπρόθεσμες κατά της Β' φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης.

10. Τη διαβίβαση των ενστάσεων στο μελετητή και τις απόψεις του επί του περιεχομένου τους.

11. Το με αριθ. πρωτ. 20292/25.5.2010 έγγραφο του Δήμου προς τους φορείς.

12. Το με αριθ. πρωτ. 1932/30.7.2010 έγγραφο του Δασαρχείου με το οποίο ζητά *τοπογραφικό διάγραμμα με επισυναπτόμενο πίνακα συντεταγμένων των σημείων που συνορεύουν βόρεια με το προστατευτικό δάσος Σερρών (σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ)*

13. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 610/6.12.2013 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης προς το μελετητή να καταθέσει νέο σχέδιο με τι κορυφές του ορίου της μελέτης σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87.

14. Το με αριθ. πρωτ. 2183/18.6.2010 έγγραφο της ΚΗ' Εφορείας Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων σύμφωνα με το οποίο *στην οριοθετημένη περιοχή του συνημμένου ρυμοτομικού σχεδίου δεν υπάρχουν μέχρι σήμερα εντοπισμένες αρχαιότητες που να εμπίπτουν στην αρμοδιότητα της ΚΗ' ΕΠΚΑ Σερρών.*

15. Το με αριθ. πρωτ. 2010/10.8.2010 έγγραφο της 12^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων στο οποίο επισημαίνεται ότι *στην περιοχή εντάσσεται η ζώνη προστασίας του λόφου της Ακρόπολης Σερρών (ΦΕΚ 112/Β'/1.3.1984) η οποία πρέπει να ληφθεί υπόψη, ότι υπάρχει ενδεχόμενο ανεύρεσης αρχαιοτήτων στο Ο.Τ. 73 περίξ*

του Ι.Ν. Αγίου Συμεών και στο Ο.Τ. 12 περίξ του σχολείου και προτείνεται να μην αυξηθεί ο δομήσιμος χώρος εις βάρος του λόφου της Ακρόπολης.

16. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 5000/6.12.2013 νέο έγγραφο της Υπηρεσίας δόμησης προς την 4^η Εφ. Νεοτέρων Μνημείων προκειμένου να γνωμοδοτήσει.

17. Το νέο διάγραμμα Π.2 που συντάχθηκε μετά από υπόδειξη της Υπηρεσίας (σχετικό το 20293/25-5-2010 έγγραφο του Τμήματος. Τεχν. Έργων-Κτηματολογίου) στο οποίο αποτυπώνονται εξώστες, κλίμακες κλπ.

18. Τη συνταχθείσα και θεωρηθείσα μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας της προς πολεοδόμηση περιοχής.

19. Τη με αριθ. πρωτ. 2267/21.4.2008 (ΦΕΚ 206/Δ'/13.5.2008) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας «Επικύρωση καθορισμού οριογραμμών του ρέματος Αγ. Παντελεήμονα στο Δήμο Σερρών» με το τοπογραφικό διάγραμμα που το συνοδεύει και την υδραυλική μελέτη.

20. Τη με αριθ. πρωτ. 2319/29.4.2013 απόφαση Γ.Γ. Αποκ. Δ/σης Μακεδονίας-Θράκης «Εγκριση του Νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ΔΕ Σερρών Δήμου Σερρών» (ΦΕΚ 168 ΑΑΠ/2013).

21. Την από 19.7.2013 Πρακτικό 3 – **Απόφαση 1** της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού με θέμα: «Εξέταση της Β' Φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης της γενικής μελέτης με τίτλο: «Τοπογραφική Αποτύπωση και Πολεοδομική Μελέτη Π.Ε. Αγ. Αντωνίου - Αγ. Παντελεήμονα» και των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά αυτής μετά την ανάρτησή της, σύμφωνα με την οποία οι ενστάσεις που αφορούν την Πολεοδομική Ενότητα Αγ. Αντωνίου και η πρόταση πολεοδόμησης θα εξετασθούν σε επόμενη συνεδρίαση.

22. Την από 16.12.2013 Πρακτικό 5 – **Απόφαση 11** της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού με θέμα: «Εξέταση της Β' Φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης της γενικής μελέτης με τίτλο: «Τοπογραφική Αποτύπωση και Πολεοδομική Μελέτη Π.Ε. Αγ. Αντωνίου - Αγ. Παντελεήμονα» και των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά αυτής μετά την ανάρτησή της και αφορούν στην περιοχή Αγ. Αντωνίου.

Εισηγούμαστε

1. Να συμπληρωθεί η μελέτη με την υποβολή των σχεδίων : Π.1-Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης, Π.3-Πρόταση Γενικής Οργάνωσης έργων Υποδομής Κοινής Ωφέλειας, Π.5.1-Ειδικό Σχέδιο Διαχείρισης Κοινόχρηστων Χώρων, όπως ορίζεται στην 5731/1146/2000 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και στο άρθρο 1 της σύμβασης. Ο χάρτης Πολεοδομικής Οργάνωσης που υποβλήθηκε ως Π.2 (θα μετονομασθεί σε Π.1) δεν συμφωνεί με το χάρτη Πολεοδομικό-Ρυμοτομικό (ενδεικτικά αναφέρονται το ΟΤ 38). Ο παραπάνω χάρτης θα είναι σε κλίμακα 1:2000 και θα περιλαμβάνει και τα αναφερόμενα στα εδάφια 1.4 «Γενική διάταξη ΚΧ.

Κοινοφελείς λειτουργίες και κινήσεις πεζών» και 1.5 «Γενική διάταξη για οδικά δίκτυα (δομή-ροές) και λοιπών μεταφορικών μέσων κατά περίπτωση» της παρ. 6 της 5731/1146/2000 απόφασης Υπουργού. Η μη απεικόνισή τους καθιστά δυσχερή την ανάγνωση της πρότασης, αφού λείπει ένα σημαντικό κομμάτι, αυτό της κυκλοφορίας στην περιοχή που πρέπει να αντιμετωπισθεί λαμβάνοντας υπ' όψη το έντονο ανάγλυφο, την πυκνότητα δόμησης και τη διαμορφωμένη κατάσταση με την ανέγερση νέων οικοδομών μετά από έκδοση οικοδ. άδειας με βάση την προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης.

2. Το σχέδιο «Πολεοδομικό -Ρυμοτομικό Σχέδιο» θα ονομασθεί Π.2. Στο παραπάνω σχέδιο σε τοπογραφικό υπόβαθρο, όπως συμπληρώθηκε μετά το 20293/25-5-2010 έγγρ. του Τμήμ. Τεχν. Έργων-Κτηματολογίου, θα περιλαμβάνονται η πρόταση και επί πλέον :

- οι υψομετρικές καμπύλες και οι οριογραμμές ρέματος, όπως αυτές καθορίστηκαν με τη σχετική απόφαση

- το όριο της προ του 1923 περιοχής

- το όριο του πυκνοδομημένου τμήματος, όπως ορίζουν οι σχετικές προδιαγραφές, για το οποίο πρέπει να ακολουθήσει και η έκδοση σχετικής απόφασης

- το όριο της πολεοδομικής ενότητας, όπως καθορίζεται από το εγκεκριμένο Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΔΕ Δήμου Σερρών.

- το όριο του δασαρχείου, όπως θα προκύψει μετά τη γνωμοδότησή του

- το όριο του λόφου της Αρχαίας και Βυζαντινής Ακρόπολης και της ζώνης προστασίας του, όπως καθορίστηκαν με την Β1/Φ37/57030/1272/10.2.84 (ΦΕΚ 112 Β/84) απόφαση Υπουργού Πολιτισμού & Επιστημών.

- το όριο του «ιστορικού τόπου» της παλαιάς πόλης των Σερρών ο οποίος έχει χαρακτηριστεί και οριοθετηθεί με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1532/30395/17.5.1995 (ΦΕΚ 593/Β/7.7.1995).

3. Προκειμένου το διάγραμμα Π.2-Ρυμοτομικό Σχέδιο να είναι αναγνώσιμο πρέπει οι ρυμοτομικές γραμμές και οι οικοδομικές να αποδίδονται με έντονο πράσινο και κόκκινο χρώμα, ενώ το τοπογραφικό υπόβαθρο (κτίσματα, εξώστες, κλίμακες, περιφράξεις, υψομετρικές καμπύλες κλπ) να αποδίδεται με λεπτές μαύρες ή αποχρώσεις του γκρι γραμμές. Επί πλέον πρέπει να αναγράφεται το πλάτος των προκηπίων.

4. Η αρίθμηση στα ΟΤ των ΠΕ θα αρχίσει από το τελευταίο αριθμημένο ΟΤ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης.

5. Να περαστούν οι ισχύουσες εγκεκριμένες Ρ.Γ και Ο.Γ. στα ακραία ΟΤ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου που εφάπτονται της περιοχής μελέτης.

6. Η πολεοδομική μελέτη πρέπει να ακολουθήσει και εξειδικεύσει τις κατευθύνσεις του Νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ΔΕ Σερρών Δήμου Σερρών

που εγκρίθηκε με την 2319/29.4.2013 απόφαση Γ.Γ. Αποκ. Δ/σης Μακεδονίας-Θράκης . Ειδικότερα σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του θα καθορισθούν οι χρήσεις γης, θα προταθεί η κυκλοφοριακή οργάνωση, θα εξασφαλισθούν οι αναγκαίοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, ενώ οι αριθμητικοί συντελεστές δόμησης που θα προταθούν δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν το ΜΣΔ που καθορίστηκε για την περιοχή.

Κατά τη διερεύνηση εξασφάλισης της αναγκαίας κοινωνικής υποδομής να ληφθεί υπ' όψη ότι στο ΟΤ 20 έχει κατασκευασθεί Νηπιαγωγείο.

Όσον αφορά τις χρήσεις γης να μην συμπεριληφθεί στο τοπικό κέντρο το ΟΤ 22 και να διερευνηθεί κατά πόσο είναι δυνατόν να λειτουργήσουν σαν τοπικό κέντρο τα ΟΤ 20 και 21 (αν πρόκειται για ΟΤ με νέες οικοδομές με χρήση κατοικίας δεν είναι δυνατόν να υλοποιηθεί).

Στο τεύχος της μελέτης, στην ενότητα 2 «Πολεοδομικός Κανονισμός» στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 2.1 ορίζεται σαν χρήση η γενική κατοικία, ενώ τόσο το ΓΠΣ 98, όσο και το Νέο ΓΠΣ ορίζουν σαν χρήση την αμιγή κατοικία.

Σύμφωνα με το Νέο ΓΠΣ ο ΜΣΔ στην προς πολεοδόμηση περιοχή ορίζεται σε 0.80. Επομένως ο προτεινόμενος αριθμητικός Σ.Δ., ενιαίος σ' όλη την περιοχή μελέτης, δεν μπορεί να υπερβαίνει τον 0.80.

7. Από το τοπογραφικό υπόβαθρο της μελέτης και τις αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν διαπιστώνεται ότι η πρόταση του ρυμοτομικού σχεδίου που υποβλήθηκε δεν έλαβε υπ' όψη το έντονο ανάγλυφο της περιοχής και ειδικότερα προτείνει δρόμους κυκλοφορίας που δεν μπορούν να κατασκευασθούν επειδή οι κλίσεις υπερβαίνουν κατά πολύ τη μέγιστη επιτρεπόμενη, που είναι 10% -12%, δρόμους που η προτεινόμενη διαπλάτυνσή τους αποβαίνει σε υπέρμετρη βλάβη των παρακείμενων ιδιοκτησιών (ρυμοτόμηση νέων οικοδομών, κατεδάφιση τοιχίων αντιστήριξης και κατασκευή νέων), σε οικονομική επιβάρυνση του Δήμου με την κατασκευή έργων αντιστήριξης και με κακό αισθητικό αποτέλεσμα. Θεωρούμε ότι η πρόταση πρέπει να επανεξετασθεί λαμβάνοντας υπ' όψη τα παραπάνω και τις υποβληθείσες ενστάσεις κατά τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η κυκλοφορία στην περιοχή . Ενδεικτικά αναφέρουμε :

- τους περιμετρικούς δρόμους ανατολικά, βόρεια και δυτικά της ΠΕ Αγ. Παντελεήμονα,

- την περιοχή που περικλείεται από τα ΟΤ 27, 31, 30, 36, 39, το ΟΤ νότια του 39 που δεν φέρει αριθμό, 32, 33,

- τους δρόμους μεταξύ των ΟΤ 75-79, 71-75, 61-71,

- την περιοχή που περιλαμβάνει τα ΟΤ 68, 73, 74

- την περιοχή που περιλαμβάνει τα ΟΤ 14, 15, 16

8. Από το περιεχόμενο των ενστάσεων διαπιστώνεται ότι σε πολλές περιπτώσεις η πρόταση ρυμοτομεί οικοδομές, περιφράξεις, βοηθητικά κτίσματα, εξώστες, σκάλες που κτίστηκαν με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε λαμβάνοντας υπ' όψη την προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης που εκπονήθηκε αλλά δεν θεσμοθετήθηκε. Ας σημειωθεί ότι στο άρθρο 2 της σύμβασης ορίζεται : *«Ως στοιχείο για την εκπόνηση της μελέτης θα παραδοθεί στο μελετητή η πολεοδομική πρόταση που εκπονήθηκε για λογαριασμό της Υπηρεσίας, αλλά δε θεσμοθετήθηκε και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της οποίας εκδίδονται έως τώρα οικοδομικές άδειες στην εν λόγω πολεοδομική ενότητα».*

Η άποψη του μελετητή επί των ενστάσεων διατυπώνεται σ' ένα τυποποιημένο γενικόλογο κείμενο για εκείνες που απορρίπτονται, χωρίς να σταθμίζεται η υπάρχουσα κατάσταση, όπως αναφέρεται στο προηγούμενο εδάφιο.

Όσον αφορά τις υποβληθείσες ενστάσεις θεωρούμε ότι, με βάση τα παραπάνω και τα αναφερόμενα στο 7, δεν μπορούν να εξετασθούν όλες σε τελικό βαθμό, αλλά να δοθούν κατευθύνσεις να ληφθούν υπ' όψη κατά την επανεξέταση της ρυμοτομίας.

Έγινε προσπάθεια ομαδοποίησης των ενστάσεων κατά Ο.Τ. και ανάλογα με την πολεοδομική ρύθμιση που επιχειρείται.

9. Πρέπει να διερευνηθεί από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Δήμου αν υπάρχει τρόπος να διατηρηθεί ο υφιστάμενος δρόμος Καθ. Ιωακειμίδα στο σημείο που εμπίπτει εντός του καθορισθέντος με απόφαση ρέματος, γιατί αποτελεί τη μοναδική οδό επικοινωνίας και ακολούθως να προβούν και στις απαραίτητες ενέργειες.

10. Τα αναφερόμενα στα εδάφια 7 και 8 θα πρέπει να εξετασθούν από τη μελετητική ομάδα προκειμένου να προκύψει πρόταση που να εξασφαλίζει την κυκλοφορία στην περιοχή, τις κοινωνικές υποδομές, να σέβεται το περιβάλλον, να αποφύγει όπου είναι δυνατόν τη ρυμοτόμηση νεόδμητων νόμιμων οικοδομών.

Από την εξέταση των ενστάσεων, τις αυτοψίες που διενεργήθηκαν, τη διαμορφωμένη κατάσταση στην Πολεοδομική Ενότητα Αγ. Παντελεήμονα η επιτροπή δίνει κατευθύνσεις για την τροποποίηση σημείων της μελέτης και όσον αφορά την παραπάνω πολεοδομική ενότητα, ενώ οι υπόλοιπες ρυθμίσεις θα διερευνηθούν από τη μελετητική ομάδα, όπως αναφέρεται παραπάνω. Ειδικότερα :

10.1. Με την πρόταση του μελετητή :

- ο αύλειος χώρος του Δημ. Σχολείου, όπου υπάρχει διαμορφωμένος χώρος αθλοπαιδιών, ενσωματώνεται στον χώρο της Εκκλησίας, έχοντας μεγάλη υψομετρική διαφορά.

- ο δρόμος που οδηγεί στο Σχολείο καταργείται και εντάσσεται στο ΟΤ 18. Ας σημειωθεί ότι στο όριο του οικοπέδου του Σχολείου, σ' επαφή με το δρόμο, υπάρχει τοιχίο αντιστήριξης

- με την πρόταση διαπλάτυνσης της οδού ρυμοτομούνται τα σκαλιά στον αύλειο χώρο της Εκκλησίας με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατη η πρόσβαση στο οικόπεδο αυτής.

Η επιτροπή εισηγείται οι χώροι του Σχολείου και της Εκκλησίας να παραμείνουν ως έχουν, χωρίς να μεσολαβεί πεζόδρομος μεταξύ τους. Η οδός Χρυσάφη να ακολουθήσει τις υπάρχουσες περιφράξεις του Σχολείου και της Εκκλησίας, με πλάτος 5.00-6.00μ, σαν πεζόδρομος και μετά θα συνεχίσει δια μέσω του Σχολείου, όπως προτείνεται από τη μελέτη. Στον χώρο του Σχολείου να ενσωματωθεί και όλο το οικόπεδο του Σχολείου βόρεια.

10.2. Ο διαμορφωμένος δρόμος ανάμεσα στα ΟΤ16 και 406 έχει μεγάλη υψομετρική διαφορά με το οικόπεδο της Εκκλησίας. Προτείνουμε να παραμείνει με το πλάτος που έχει, σαν πεζόδρομος και σαν πεζόδρομος θα συνεχίσει μέχρι την ΝΑ κορυφή του ΟΤ 14. Η κυκλοφορία θα γίνεται δια μέσω της οδού Ευθ. Αδάμ και της οδού ανάμεσα στα ΟΤ 13-14 με δημιουργία πλατώματος βόρεια του χώρου του Σχολείου για δυνατότητα αναστροφής. Θα πρέπει να συμπληρωθεί το υπόβαθρο με τις ισχύουσες ΡΓ και ΟΓ στα ΟΤ 406, 407, 405, 404 κλπ.

10.3. Ο προβλεπόμενος δρόμος ανάμεσα στα ΟΤ 14 και 16 δεν μπορεί να κατασκευασθεί λόγω υψομετρικής διαφοράς (Υπάρχει τοιχίο αντιστήριξης στο όριο της ιδιοκτησίας 142313 με το οικόπεδο του Σχολείου. Προτείνεται να καταργηθεί ο προτεινόμενος πεζόδρομος, όπως προβλεπόταν στην προηγούμενη μελέτη.

10.4. Η ρυμοτομική γραμμή στη ΒΔ πλευρά του ΟΤ 17 να ακολουθήσει το όριο του οικοπέδου (διαμορφωμένη κατάσταση)

10.5. Ο δρόμος μεταξύ των ΟΤ 17-19 να χαρακτηριστεί πεζόδρομος, λόγω υψομετρικής διαφοράς.

10.6. Στην οδό Παπακωνσταντίνου, που λειτουργεί σαν τοπικός δρόμος, να προβλεφθεί πλάτος 8.00μ, όπως προβλεπόταν στην προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης και με βάση την οποία εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες (ενστάσεις 15, 48, 56, 6, 34, 12, 49, 18, 41, 13, 45, 9, 35, 39, 20, 24, 51, 54)

10.7. Ο.Τ. 43 και 44 (ενστάσεις 7 και 61) : Στην ιδιοκτησία 141810, όπως αναφέρεται στην ένσταση 61, ανεγέρθη οικοδομή με την 156/2005 οικοδομική άδεια, η οποία θίγεται από την πρόταση καθ' όσον ρυμοτομούνται το οικόπεδο και στοιχεία της οικοδομής, όπως εξωτερικές σκάλες και εσωτερικό κλιμακοστάσιο. Από την αυτοψία στην περιοχή διαπιστώθηκε ασυμφωνία μεταξύ υπάρχουσας κατάστασης και αποτύπωσης όσον αφορά τη θέση της οικοδομής στην ιδιοκτησία 141810 σε σχέση με τη θέση της σκάλας μεταξύ των ΟΤ 42-41, το οποίο πρέπει να ελεγχθεί και να διορθωθεί. Επίσης διαπιστώθηκε η ανέγερση νέας οικοδομής στην ιδιοκτησία 142303 (ΟΤ 18) και πρέπει να ενημερωθεί το διάγραμμα αποτύπωσης. Προτείνονται :

Να καταργηθεί ο δρόμος μεταξύ των ΟΤ 43-44 ο οποίος ρυμοτομεί το εσωτερικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής στην ιδιοκτησία 141810 και ο οποίος δεν κρίνεται απαραίτητος για την κυκλοφορία στην περιοχή.

Ο δρόμος μεταξύ των 42-43, 44-41 προτείνεται να γίνει πλάτους 6.00, όσο ο προβλεπόμενος βόρεια του ΟΤ 43, με τη μετατόπιση των ΡΓ και ΟΓ στα ΟΤ 43, 44 δυτικά. Επίσης ο δρόμος μεταξύ των ΟΤ 43-45, 44-45, 44-18 προτείνεται με πλάτος 6.00, με δημιουργία ανοίγματος στο δυτικό τμήμα του ΟΤ 44, στο πνεύμα της προηγούμενης πρότασης. Στην πρόταση τροποποίησης να ληφθεί μέριμνα ώστε να μη ρυμοτομείται η οικοδομή στην ιδιοκτησία 141811, στο ΟΤ 44.

Με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις επιχειρείται ενιαίο πλάτος 6.00μ των περιμετρικών οδών κατά τρόπο που να μη ρυμοτομούνται νέα κτίσματα ή λειτουργικά στοιχεία αυτών που κτίστηκαν μετά από έκδοση με οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης και παράλληλα επιδιώκεται δημιουργία ανοίγματος (διεύρυνση οδού) στο πνεύμα της προηγούμενης πρότασης.

10.8. Ο προβλεπόμενος δρόμος νότια του ΟΤ 23 ρυμοτομεί οικοδομή που κτίστηκε με την 28/1986 οικοδομική άδεια. Επί πλέον δεν μπορεί να λειτουργήσει σαν δρόμος κυκλοφορίας, λόγω μεγάλης υψομετρικής διαφοράς. Να προβλεφθεί σαν πεζόδρομος με ταύτιση ΡΓ και ΟΓ και αφού διερευνηθεί τι γίνεται και με το ΟΤ 296.

10.9. Το ΟΤ 297 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου είναι ανοικτό πολύγωνο και πρέπει να καθορισθούν ΡΓ και ΟΓ.

10.10. Η οδός ανάμεσα στα ΟΤ 297 και 22 (ενστάσεις 57, 58) λειτουργεί σαν πεζόδρομος. Η ΡΓ να ακολουθήσει το όριο των ιδιοκτησιών και ΟΓ στα 3.00μ.

10.11. Η διαπλάτυνση της Κυζίκου ρυμοτομεί διαμορφωμένη αυλή, ίσως και εξώστη (ένσταση 55) και θίγει νέες οικοδομές με οικοδομική άδεια (ένσταση 57) .Να επιχειρηθεί οι ΓΡ να μη θίγουν νέες οικοδομές με οικοδομική άδεια. Προτείνεται η Κυζίκου με πλάτος 7.00μ.

10.12. Η ΡΓ στο ΟΤ 21 επί της οδού Κανάρη να ταυτισθεί με την υλοποιημένη, λόγω διαμορφωμένης κατάστασης, επειδή πρόκειται για δρόμο τοπικής σημασίας.

10.13. Οι προτεινόμενοι δρόμοι μεταξύ των ΟΤ 36-39, 30-31, 27-31 δεν μπορούν να κατασκευασθούν λόγω ανεπίτρεπτων κλίσεων. Η πρόταση στην περιοχή πρέπει να αναμορφωθεί ώστε να είναι δυνατή η κυκλοφορία. Κατά τη διαμόρφωση της νέας πρότασης η οδός Αλατά θα παραμείνει όπως προτείνεται γιατί αποτελεί βασική οδό κυκλοφορίας, ενώ η οδός μεταξύ του ΟΤ 39 και του ΟΤ που βρίσκεται νότιά του και δεν φέρει αριθμό, προτείνεται επίσης να διατηρηθεί με τροποποίηση της χάραξης, ώστε να προσαρμοσθεί στο ανάγλυφο. Κατά τη διαμόρφωση της πρότασης καλό θα ήταν να επιδιωχθεί η διατήρηση της διαμορφωμένης παιδικής χαράς στη θέση του ΟΤ 34. Επίσης φαίνεται ότι η προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης διαχειρίζεται καλά τον χώρο, προβλέποντας ΚΧ στη θέση που οι κλίσεις είναι πολύ έντονες και οι προτεινόμενοι πεζόδρομοι περιμετρικά αυτού δεν

δημιουργούν πρόβλημα κυκλοφορίας, αφού τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σ' αυτούς έχουν και δεύτερο πρόσωπο σε προτεινόμενες οδούς κυκλοφορίας.

Κατά την αναμόρφωση της πρότασης στην περιοχή να εξετασθεί το ενδεχόμενο μείωσης του πλάτους της οδού Μαιάνδρου στα 7.00μ, ώστε να μη ρυμοτομούνται κτίσματα, αφού διαφαίνεται ότι με την Μουστακλή θα λειτουργήσουν σαν μονόδρομοι.

10.14. Προτείνεται η τροποποίηση της ΟΓ στη δυτική πλευρά του ΟΤ 59, ώστε να μη δημιουργείται εσοχή στην ΟΓ.

11. Το όριο του δάσους – όπως αυτό σχεδιάσθηκε από το μελετητή και έως ότου οροθετηθεί επίσημα από το Δασαρχείο – προτείνεται να ταυτίζεται με το όριο της πολεοδομικής μελέτης στην περιοχή Αγ. Αντωνίου και ο προτεινόμενος πεζόδρομος νότια αυτού του ορίου να έχει μεταβαλλόμενο πλάτος. Το δε κάτω όριο του να ταυτίζεται με το όριο των ιδιοκτησιών στο οποίο λόγω του έντονου ανάγλυφου της περιοχής έχουν κατασκευασθεί ψηλά τοιχία αντιστήριξης, η κατεδάφιση των οποίων θα επέφερε τεραστία οικονομική επιβάρυνση στο Δήμο. Επιπλέον στο βόρειο όριο των Ο.Τ 3, 4, 7, 11 δεν προτείνεται η επιβολή προκηπίου. Στο ανατολικό τμήμα του Ο.Τ. 11 η ρυμοτομική – οικοδομική γραμμή αποτελούν και το όριο του σχεδίου.

12. Με την πρόταση του μελετητή ρυμοτομείται τμήμα του γυμναστηρίου στο χώρο του σχολείου Ο.Τ. 12 στην ανατολική πλευρά και τμήμα του αυλόγυρου και μιας αίθουσας στη δυτική πλευρά. Προτείνεται η διατήρηση της οικοδομικής γραμμής στο όριο του οικοπέδου του σχολείου και ως πλάτος της οδού μεταξύ των Ο.Τ 12 και Ο.Τ 10 και 11 τα 6,00μ.

13. Ο μελετητής μεταξύ των Ο.Τ. 3 και Ο.Τ. 57 του εγκεκριμένου σχεδίου προτείνει δρόμο πλάτους 8,00μ. περίπου. Ο δρόμος δεν μπορεί να υλοποιηθεί στην πράξη αφού τμήμα του εμπίπτει στο λόφο της Ακρόπολης με εξαιρετικά έντονο ανάγλυφο ενώ από αυτοψία που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε και η ύπαρξη τοιχίου του λόφου της Ακρόπολης το οποίο δεν αποτυπώνεται στο σχέδιο. Προτείνεται ο σχεδιασμός πεζόδρομου στα όρια του τοιχίου και του εγκεκριμένου σχεδίου όπως είναι υλοποιημένος στην πράξη ο οποίος με πλάτος περίπου 1,50 μ. θα καταλήγει στην οδό Εξοχών. (Ενσταση 44). Ταυτόχρονα να προβλεφθεί χώρος πρασίνου μεταξύ του Ο.Τ. 3 και του προτεινόμενου πεζόδρομου.

14. Η πρόταση πρέπει να επανεξετασθεί λαμβάνοντας υπ' όψη την προηγούμενη πρόταση που συντάχθηκε το 1998 από την τότε Δ/ση Οικισμού Θεσσαλονίκης και βάση της οποίας εκδίδονται έως σήμερα οικοδομικές άδειες από την Πολεοδομία Σερρών και στα σημεία όπου υπάρχει δυνατότητα να διατηρηθεί ως όριο δρόμου το όριο των ιδιοκτησιών.

Ενδεικτικά αναφέρεται η οδός Πάροδος Πολυζωΐδη μεταξύ των Ο.Τ 7 και Ο.Τ 8 όπου η μετατόπιση προς βορρά κρίνεται εφικτή και αναγκαία αφού το Ο.Τ. 8 προτείνεται ως κοινόχρηστος χώρος.

15. Προτείνεται η κατάργηση του πεζόδρομου μεταξύ των ιδιοκτησιών 1304019 στο Ο.Τ 6 και 1304020 στο Ο.Τ. 5 γιατί ρυμοτομεί λειτουργικές κατασκευές των ιδιοκτησιών και η μετατόπισή του εντός του Ο.Τ. 6 και μεταξύ των ιδιοκτησιών 1304017 και 1304018 όπου υπάρχει κατασκευασμένη σκάλα που χρησιμοποιείται – στο υλοποιημένο πλάτος της.

16. Ο πρόταση του μελετητή και η προηγούμενη πρόταση προτείνει ως πλάτος δρόμου στην οδό Πολυζωΐδη τα 8,00 μ. ωστόσο στην πράξη το πλάτος της οδού κυμαίνεται από 3,60 μ. έως περίπου 8,00μ. Το Νέο Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Σερρών χαρακτηρίζει τους δρόμους που διασχίζουν τη γειτονιά ως τοπικής σημασίας οδικό δίκτυο οπότε η μείωση του πλάτους τους είναι εφικτή ωστόσο το προτεινόμενο πλάτος δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 6,00μ. Να μειωθεί το πλάτος της οδού Πολυζωΐδη στα 6,00 μ.

17. Να μειωθεί το, πλάτος του πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. 6 και Ο.Τ. 9 από 4,00μ. στα 3,00μ. και με χάραξη που ακολουθεί τα κτίσματα της ιδιοκτησίας 140409 και να καταργηθεί το προκήπιο στην ιδιοκτησία 1404011 γιατί δεν εγγράφεται κτίσμα 50 τ.μ. με ελάχιστη πλευρά 5,00μ. (Ενσταση 4)

18. Να μετατοπισθεί η ρυμοτομική γραμμή με παράλληλη μετατόπιση της οικοδομικής γραμμής στην ιδιοκτησία 1403001 ώστε η πρώτη να ταυτίζεται με το όριο του οικοπέδου. (Ενσταση 37)

Κατόπιν των ανωτέρω, σας υποβάλλουμε συνημμένα:

1. αντίγραφο του Χάρτη Π -1_Ρυμοτομικό Σχέδιο (Μάρτιος 2010) που αναρτήθηκε στην Υπηρεσία με σημειωμένη αρίθμηση των υποβληθέντων ενστάσεων.
2. Αντίγραφα των 52 εμπρόθεσμων και 9 εκπρόθεσμων ενστάσεων με τα δικαιολογητικά τους που υποβλήθηκαν κατά της Β΄ Φάσης της Πολεοδομικής μελέτης
3. Την από 19.7.2013 Πρακτικό 3 – **Απόφαση 1** της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού με θέμα: «Εξέταση της Β΄ Φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης της γενικής μελέτης με τίτλο: «Τοπογραφική Αποτύπωση και Πολεοδομική Μελέτη Π.Ε. Αγ. Αντωνίου - Αγ. Παντελεήμονα» και των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά αυτής μετά την ανάρτησή της, σύμφωνα με την οποία οι ενστάσεις που αφορούν την Πολεοδομική Ενότητα Αγ. Αντωνίου και η πρόταση πολεοδόμησης θα εξετασθούν σε επόμενη συνεδρίαση.
4. Την από 16.12.2013 Πρακτικό 5 – **Απόφαση 11** της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού με θέμα: «Εξέταση της Β΄ Φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης της γενικής μελέτης με τίτλο: «Τοπογραφική

Αποτύπωση και Πολεοδομική Μελέτη Π.Ε. Αγ. Αντωνίου - Αγ. Παντελεήμονα» και των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά αυτής μετά την ανάρτησή της και αφορούν στην περιοχή Αγ. Αντωνίου.

5. Πίνακα στον οποίο περιέχεται η γνωμοδότηση της επιτροπής για τις υποβληθείσες ενστάσεις στην Πολεοδομική Ενότητα Αγ. Παντελεήμονα – Αγ. Αντωνίου.
6. Την υπ' αριθμ. 40/2014 (Πρακτικό 4) Απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας ζωής για το ίδιο θέμα.

Και παρακαλούμε για τη λήψη σχετικής απόφασης »,

και σχετική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Να συμπληρωθεί η μελέτη με την υποβολή των σχεδίων : Π.1-Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης, Π.3-Πρόταση Γενικής Οργάνωσης έργων Υποδομής Κοινής Ωφέλειας, Π.5.1-Ειδικό Σχέδιο Διαχείρισης Κοινόχρηστων Χώρων, όπως ορίζεται στην 5731/1146/2000 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και στο άρθρο 1 της σύμβασης. Ο χάρτης Πολεοδομικής Οργάνωσης που υποβλήθηκε ως Π.2 (θα μετονομασθεί σε Π.1) δεν συμφωνεί με το χάρτη Πολεοδομικό-Ρυμοτομικό (ενδεικτικά αναφέρονται το ΟΤ 38). Ο παραπάνω χάρτης θα είναι σε κλίμακα 1:2000 και θα περιλαμβάνει και τα αναφερόμενα στα εδάφια 1.4 «Γενική διάταξη ΚΧ. Κοινωφελείς λειτουργίες και κινήσεις πεζών» και 1.5 «Γενική διάταξη για οδικά δίκτυα (δομή-ροές) και λοιπών μεταφορικών μέσων κατά περίπτωση» της παρ. 6 της 5731/1146/2000 απόφασης Υπουργού. Η μη απεικόνισή τους καθιστά δυσχερή την ανάγνωση της πρότασης, αφού λείπει ένα σημαντικό κομμάτι, αυτό της κυκλοφορίας στην περιοχή που πρέπει να αντιμετωπισθεί λαμβάνοντας υπ' όψη το έντονο ανάγλυφο, την πυκνότητα δόμησης και τη διαμορφωμένη κατάσταση με την ανέγερση νέων οικοδομών μετά από έκδοση οικοδ. άδειας με βάση την προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης.

2. Το σχέδιο «Πολεοδομικό - Ρυμοτομικό Σχέδιο» να ονομασθεί Π.2. Στο παραπάνω σχέδιο σε τοπογραφικό υπόβαθρο, όπως συμπληρώθηκε μετά το 20293/25-5-2010 έγγρ. του Τμήμ. Τεχν. Έργων-Κτηματολογίου, θα περιλαμβάνονται η πρόταση και επί πλέον :

- οι υψομετρικές καμπύλες και οι οριογραμμές ρέματος, όπως αυτές καθορίστηκαν με τη σχετική απόφαση
- το όριο της προ του 1923 περιοχής
- το όριο του πυκνοδομημένου τμήματος, όπως ορίζουν οι σχετικές προδιαγραφές, για το οποίο πρέπει να ακολουθήσει και η έκδοση σχετικής απόφασης

- το όριο της πολεοδομικής ενότητας, όπως καθορίζεται από το εγκεκριμένο Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΔΕ Δήμου Σερρών.

- το όριο του δασαρχείου, όπως θα προκύψει μετά τη γνωμοδότησή του

- το όριο του λόφου της Αρχαίας και Βυζαντινής Ακρόπολης και της ζώνης προστασίας του, όπως καθορίστηκαν με την Β1/Φ37/57030/1272/10.2.84 (ΦΕΚ 112 Β/84) απόφαση Υπουργού Πολιτισμού & Επιστημών.

- το όριο του «ιστορικού τόπου» της παλαιάς πόλης των Σερρών ο οποίος έχει χαρακτηριστεί και οριοθετηθεί με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1532/30395/17.5.1995 (ΦΕΚ 593/Β/7.7.1995).

3. Στο διάγραμμα Π.2-Ρυμοτομικό Σχέδιο οι ρυμοτομικές γραμμές και οι οικοδομικές να αποδίδονται με έντονο πράσινο και κόκκινο χρώμα, ενώ το τοπογραφικό υπόβαθρο (κτίσματα, εξώστες, κλίμακες, περιφράξεις, υψομετρικές καμπύλες κλπ) να αποδίδεται με λεπτές μαύρες ή αποχρώσεις του γκρι γραμμές. Επί πλέον πρέπει να αναγράφεται το πλάτος των προκηπίων.

4. Η αρίθμηση στα ΟΤ των ΠΕ να αρχίσει από το τελευταίο αριθμημένο ΟΤ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης.

5. Να περαστούν οι ισχύουσες εγκεκριμένες Ρ.Γ και Ο.Γ. στα ακραία ΟΤ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου που εφάπτονται της περιοχής μελέτης.

6. Η πολεοδομική μελέτη πρέπει να ακολουθήσει και εξειδικεύσει τις κατευθύνσεις του Νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ΔΕ Σερρών Δήμου Σερρών που εγκρίθηκε με την 2319/29.4.2013 απόφαση Γ.Γ. Αποκ. Δ/σης Μακεδονίας-Θράκης . Ειδικότερα σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του θα καθορισθούν οι χρήσεις γης, θα προταθεί η κυκλοφοριακή οργάνωση, θα εξασφαλισθούν οι αναγκαίοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, ενώ οι αριθμητικοί συντελεστές δόμησης που θα προταθούν δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν το ΜΣΔ που καθορίστηκε για την περιοχή.

Κατά τη διερεύνηση εξασφάλισης της αναγκαίας κοινωνικής υποδομής να ληφθεί υπ' όψη ότι στο ΟΤ 20 έχει κατασκευασθεί Νηπιαγωγείο.

Όσον αφορά τις χρήσεις γης να μην συμπεριληφθεί στο τοπικό κέντρο το ΟΤ 22 και να διερευνηθεί κατά πόσο είναι δυνατόν να λειτουργήσουν σαν τοπικό κέντρο τα ΟΤ 20 και 21 (αν πρόκειται για ΟΤ με νέες οικοδομές με χρήση κατοικίας δεν είναι δυνατόν να υλοποιηθεί).

Στο τεύχος της μελέτης, στην ενότητα 2 «Πολεοδομικός Κανονισμός» στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 2.1 ορίζεται σαν χρήση η γενική κατοικία, ενώ τόσο το ΓΠΣ 98, όσο και το Νέο ΓΠΣ ορίζουν σαν χρήση την αμιγή κατοικία.

Σύμφωνα με το Νέο ΓΠΣ ο ΜΣΔ στην προς πολεοδόμηση περιοχή ορίζεται σε 0.80. Επομένως ο προτεινόμενος αριθμητικός Σ.Δ., ενιαίος σ' όλη την περιοχή μελέτης, δεν μπορεί να υπερβαίνει τον 0.80.

7. Από το τοπογραφικό υπόβαθρο της μελέτης και τις αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν διαπιστώνεται ότι η πρόταση του ρυμοτομικού σχεδίου που υποβλήθηκε δεν έλαβε υπ' όψη το έντονο ανάγλυφο της περιοχής και ειδικότερα προτείνει δρόμους κυκλοφορίας που δεν μπορούν να κατασκευασθούν επειδή οι κλίσεις υπερβαίνουν κατά πολύ τη μέγιστη επιτρεπόμενη, που είναι 10% -12%, δρόμους που η προτεινόμενη διαπλάτυνσή τους αποβαίνει σε υπέρμετρη βλάβη των παρακείμενων ιδιοκτησιών (ρυμοτόμηση νέων οικοδομών, κατεδάφιση τοιχίων αντιστήριξης και κατασκευή νέων), σε οικονομική επιβάρυνση του Δήμου με την κατασκευή έργων αντιστήριξης και με κακό αισθητικό αποτέλεσμα. Η πρόταση πρέπει να επανεξετασθεί λαμβάνοντας υπ' όψη τα παραπάνω και τις υποβληθείσες ενστάσεις κατά τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η κυκλοφορία στην περιοχή . Ενδεικτικά αναφέρουμε :

- τους περιμετρικούς δρόμους ανατολικά, βόρεια και δυτικά της ΠΕ Αγ. Παντελεήμονα,

- την περιοχή που περικλείεται από τα ΟΤ 27, 31, 30, 36, 39, το ΟΤ νότια του 39 που δεν φέρει αριθμό, 32, 33,

- τους δρόμους μεταξύ των ΟΤ 75-79, 71-75, 61-71,

- την περιοχή που περιλαμβάνει τα ΟΤ 68, 73, 74

- την περιοχή που περιλαμβάνει τα ΟΤ 14, 15, 16

8. Από το περιεχόμενο των ενστάσεων διαπιστώνεται ότι σε πολλές περιπτώσεις η πρόταση ρυμοτομεί οικοδομές, περιφράξεις, βοηθητικά κτίσματα, εξώστες, σκάλες που κτίστηκαν με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε λαμβάνοντας υπ' όψη την προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης που εκπονήθηκε αλλά δεν θεσμοθετήθηκε. Ας σημειωθεί ότι στο άρθρο 2 της σύμβασης ορίζεται : *«Ως στοιχείο για την εκπόνηση της μελέτης θα παραδοθεί στο μελετητή η πολεοδομική πρόταση που εκπονήθηκε για λογαριασμό της Υπηρεσίας, αλλά δε θεσμοθετήθηκε και σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της οποίας εκδίδονται έως τώρα οικοδομικές άδειες στην εν λόγω πολεοδομική ενότητα».*

Η άποψη του μελετητή επί των ενστάσεων διατυπώνεται σ' ένα τυποποιημένο γενικόλογό κείμενο για εκείνες που απορρίπτονται, χωρίς να σταθμίζεται η υπάρχουσα κατάσταση, όπως αναφέρεται στο προηγούμενο εδάφιο.

Όσον αφορά τις υποβληθείσες ενστάσεις θεωρούμε ότι, με βάση τα παραπάνω και τα αναφερόμενα στο 7, δεν μπορούν να εξετασθούν όλες σε τελικό βαθμό, αλλά να δοθούν κατευθύνσεις να ληφθούν υπ' όψη κατά την επανεξέταση της ρυμοτομίας.

Έγινε προσπάθεια ομαδοποίησης των ενστάσεων κατά Ο.Τ. και ανάλογα με την πολεοδομική ρύθμιση που επιχειρείται.

9. Πρέπει να διερευνηθεί από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Δήμου αν υπάρχει τρόπος να διατηρηθεί ο υφιστάμενος δρόμος Καθ. Ιωακειμίδη στο σημείο που

εμπίπτει εντός του καθορισθέντος με απόφαση ρέματος, γιατί αποτελεί τη μοναδική οδό επικοινωνίας και ακολούθως να προβούν και στις απαραίτητες ενέργειες.

10. Τα αναφερόμενα στα εδάφια 7 και 8 θα πρέπει να εξετασθούν από τη μελετητική ομάδα προκειμένου να προκύψει πρόταση που να εξασφαλίζει την κυκλοφορία στην περιοχή, τις κοινωνικές υποδομές, να σέβεται το περιβάλλον, να αποφύγει όπου είναι δυνατόν τη ρυμοτόμηση νεόδμητων νόμιμων οικοδομών.

Από την εξέταση των ενστάσεων, τις αυτοψίες που διενεργήθηκαν, τη διαμορφωμένη κατάσταση στην Πολεοδομική Ενότητα Αγ. Παντελεήμονα η επιτροπή δίνει κατευθύνσεις για την τροποποίηση σημείων της μελέτης και όσον αφορά την παραπάνω πολεοδομική ενότητα, ενώ οι υπόλοιπες ρυθμίσεις θα διερευνηθούν από τη μελετητική ομάδα, όπως αναφέρεται παραπάνω. Ειδικότερα :

10.1. Με την πρόταση του μελετητή :

- ο αύλειος χώρος του Δημ. Σχολείου, όπου υπάρχει διαμορφωμένος χώρος αθλοπαιδιών, ενσωματώνεται στον χώρο της Εκκλησίας, έχοντας μεγάλη υψομετρική διαφορά.

- ο δρόμος που οδηγεί στο Σχολείο καταργείται και εντάσσεται στο ΟΤ 18. Ας σημειωθεί ότι στο όριο του οικοπέδου του Σχολείου, σ' επαφή με το δρόμο, υπάρχει τοιχίο αντιστήριξης

- με την πρόταση διαπλάτυνσης της οδού ρυμοτομούνται τα σκαλιά στον αύλειο χώρο της Εκκλησίας με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατη η πρόσβαση στο οικόπεδο αυτής.

Οι χώροι του Σχολείου και της Εκκλησίας να παραμείνουν ως έχουν, χωρίς να μεσολαβεί πεζόδρομος μεταξύ τους. Η οδός Χρυσάφη να ακολουθήσει τις υπάρχουσες περιφράξεις του Σχολείου και της Εκκλησίας, με πλάτος 5.00-6.00μ, σαν πεζόδρομος και μετά θα συνεχίσει δια μέσω του Σχολείου, όπως προτείνεται από τη μελέτη. Στον χώρο του Σχολείου να ενσωματωθεί και όλο το οικόπεδο του Σχολείου βόρεια.

10.2. Ο διαμορφωμένος δρόμος ανάμεσα στα ΟΤ16 και 406 έχει μεγάλη υψομετρική διαφορά με το οικόπεδο της Εκκλησίας. Να παραμείνει με το πλάτος που έχει, σαν πεζόδρομος και σαν πεζόδρομος θα συνεχίσει μέχρι την ΝΑ κορυφή του ΟΤ 14. Η κυκλοφορία θα γίνεται δια μέσω της οδού Ευθ. Αδάμ και της οδού ανάμεσα στα ΟΤ 13-14 με δημιουργία πλατώματος βόρεια του χώρου του Σχολείου για δυνατότητα αναστροφής. Θα πρέπει να συμπληρωθεί το υπόβαθρο με τις ισχύουσες ΡΓ και ΟΓ στα ΟΤ 406, 407, 405, 404 κλπ.

10.3. Ο προβλεπόμενος δρόμος ανάμεσα στα ΟΤ 14 και 16 δεν μπορεί να κατασκευασθεί λόγω υψομετρικής διαφοράς (Υπάρχει τοιχίο αντιστήριξης στο όριο της ιδιοκτησίας 142313 με το οικόπεδο του Σχολείου. Να καταργηθεί ο προτεινόμενος πεζόδρομος, όπως προβλεπόταν στην προηγούμενη μελέτη.

10.4. Η ρυμοτομική γραμμή στη ΒΔ πλευρά του ΟΤ 17 να ακολουθήσει το όριο του οικοπέδου (διαμορφωμένη κατάσταση)

10.5. Ο δρόμος μεταξύ των ΟΤ 17-19 να χαρακτηριστεί πεζόδρομος, λόγω υψομετρικής διαφοράς.

10.6. Στην οδό Παπακωνσταντίνου, που λειτουργεί σαν τοπικός δρόμος, να προβλεφθεί πλάτος 8.00μ, όπως προβλεπόταν στην προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης και με βάση την οποία εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες (ενστάσεις 15, 48, 56, 6, 34, 12, 49, 18, 41, 13, 45, 9, 35, 39, 20, 24, 51, 54)

10.7. Ο.Τ. 43 και 44 (ενστάσεις 7 και 61) : Στην ιδιοκτησία 141810, όπως αναφέρεται στην ένσταση 61, ανεγέρθη οικοδομή με την 156/2005 οικοδομική άδεια, η οποία θίγεται από την πρόταση καθ' όσον ρυμοτομούνται το οικόπεδο και στοιχεία της οικοδομής, όπως εξωτερικές σκάλες και εσωτερικό κλιμακοστάσιο. Από την αυτοψία στην περιοχή διαπιστώθηκε ασυμφωνία μεταξύ υπάρχουσας κατάστασης και αποτύπωσης όσον αφορά τη θέση της οικοδομής στην ιδιοκτησία 141810 σε σχέση με τη θέση της σκάλας μεταξύ των ΟΤ 42-41, το οποίο πρέπει να ελεγχθεί και να διορθωθεί. Επίσης διαπιστώθηκε η ανέγερση νέας οικοδομής στην ιδιοκτησία 142303 (ΟΤ 18) και πρέπει να ενημερωθεί το διάγραμμα αποτύπωσης. Προτείνονται :

Να καταργηθεί ο δρόμος μεταξύ των ΟΤ 43-44 ο οποίος ρυμοτομεί το εσωτερικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής στην ιδιοκτησία 141810 και ο οποίος δεν κρίνεται απαραίτητος για την κυκλοφορία στην περιοχή.

Ο δρόμος μεταξύ των 42-43, 44-41 να γίνει πλάτους 6.00, όσο ο προβλεπόμενος βόρεια του ΟΤ 43, με τη μετατόπιση των ΡΓ και ΟΓ στα ΟΤ 43, 44 δυτικά. Επίσης ο δρόμος μεταξύ των ΟΤ 43-45, 44-45, 44-18 προτείνεται με πλάτος 6.00, με δημιουργία ανοίγματος στο δυτικό τμήμα του ΟΤ 44, στο πνεύμα της προηγούμενης πρότασης. Στην πρόταση τροποποίησης να ληφθεί μέριμνα ώστε να μη ρυμοτομείται η οικοδομή στην ιδιοκτησία 141811, στο ΟΤ 44.

Με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις επιχειρείται ενιαίο πλάτος 6.00μ των περιμετρικών οδών κατά τρόπο που να μη ρυμοτομούνται νέα κτίσματα ή λειτουργικά στοιχεία αυτών που κτίστηκαν μετά από έκδοση με οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης και παράλληλα επιδιώκεται η δημιουργία ανοίγματος (διεύρυνση οδού) στο πνεύμα της προηγούμενης πρότασης.

10.8. Ο προβλεπόμενος δρόμος νότια του ΟΤ 23 ρυμοτομεί οικοδομή που κτίστηκε με την 28/1986 οικοδομική άδεια. Επί πλέον δεν μπορεί να λειτουργήσει σαν δρόμος κυκλοφορίας, λόγω μεγάλης υψομετρικής διαφοράς. Να προβλεφθεί σαν πεζόδρομος με ταύτιση ΡΓ και ΟΓ και αφού διερευνηθεί τι γίνεται και με το ΟΤ 296.

10.9. Το ΟΤ 297 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου είναι ανοικτό πολύγωνο και πρέπει να καθορισθούν ΡΓ και ΟΓ.

10.10. Η οδός ανάμεσα στα ΟΤ 297 και 22 (ενστάσεις 57, 58) λειτουργεί σαν πεζόδρομος. Η ΡΓ να ακολουθήσει το όριο των ιδιοκτησιών και ΟΓ στα 3.00μ.

10.11. Η διαπλάτυνση της Κυζίκου ρυμοτομεί διαμορφωμένη αυλή, ίσως και εξώστη (ένσταση 55) και θίγει νέες οικοδομές με οικοδομική άδεια (ένσταση 57) .Να επιχειρηθεί οι ΡΓ να μη θίγουν νέες οικοδομές με οικοδομική άδεια. Προτείνεται η Κυζίκου με πλάτος 7.00μ.

10.12. Η ΡΓ στο ΟΤ 21 επί της οδού Κανάρη να ταυτισθεί με την υλοποιημένη, λόγω διαμορφωμένης κατάστασης, επειδή πρόκειται για δρόμο τοπικής σημασίας.

10.13. Οι προτεινόμενοι δρόμοι μεταξύ των ΟΤ 36-39, 30-31, 27-31 δεν μπορούν να κατασκευασθούν λόγω ανεπίτρεπτων κλίσεων. Η πρόταση στην περιοχή πρέπει να αναμορφωθεί ώστε να είναι δυνατή η κυκλοφορία. Κατά τη διαμόρφωση της νέας πρότασης η οδός Αλατά θα παραμείνει όπως προτείνεται γιατί αποτελεί βασική οδό κυκλοφορίας, ενώ η οδός μεταξύ του ΟΤ 39 και του ΟΤ που βρίσκεται νότιά του και δεν φέρει αριθμό, προτείνεται επίσης να διατηρηθεί με τροποποίηση της χάραξης, ώστε να προσαρμοσθεί στο ανάγλυφο. Κατά τη διαμόρφωση της πρότασης καλό θα ήταν να επιδιωχθεί η διατήρηση της διαμορφωμένης παιδικής χαράς στη θέση του ΟΤ 34. Επίσης φαίνεται ότι η προηγούμενη πρόταση πολεοδόμησης διαχειρίζεται καλά τον χώρο, προβλέποντας ΚΧ στη θέση που οι κλίσεις είναι πολύ έντονες και οι προτεινόμενοι πεζόδρομοι περιμετρικά αυτού δεν δημιουργούν πρόβλημα κυκλοφορίας, αφού τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σ' αυτούς έχουν και δεύτερο πρόσωπο σε προτεινόμενες οδούς κυκλοφορίας.

Κατά την αναμόρφωση της πρότασης στην περιοχή να εξετασθεί το ενδεχόμενο μείωσης του πλάτους της οδού Μαιάνδρου στα 7.00μ, ώστε να μη ρυμοτομούνται κτίσματα, αφού διαφαίνεται ότι με την Μουστακλή θα λειτουργήσουν σαν μονόδρομοι.

10.14. Προτείνεται η τροποποίηση της ΟΓ στη δυτική πλευρά του ΟΤ 59, ώστε να μη δημιουργείται εσοχή στην ΟΓ.

11. Το όριο του δάσους – όπως αυτό σχεδιάστηκε από το μελετητή και έως ότου οριοθετηθεί επίσημα από το Δασαρχείο – προτείνεται να ταυτίζεται με το όριο της πολεοδομικής μελέτης στην περιοχή Αγ. Αντωνίου και ο προτεινόμενος πεζόδρομος νότια αυτού του ορίου να έχει μεταβαλλόμενο πλάτος. Το δε κάτω όριο του να ταυτίζεται με το όριο των ιδιοκτησιών στο οποίο λόγω του έντονου ανάγλυφου της περιοχής έχουν κατασκευασθεί ψηλά τοιχία αντιστήριξης, η κατεδάφιση των οποίων θα επέφερε τεραστία οικονομική επιβάρυνση στο Δήμο. Επιπλέον στο βόρειο όριο των Ο.Τ 3, 4, 7, 11 δεν προτείνεται η επιβολή προκηπίου. Στο ανατολικό τμήμα του Ο.Τ. 11 η ρυμοτομική – οικοδομική γραμμή αποτελούν και το όριο του σχεδίου.

12. Με την πρόταση του μελετητή ρυμοτομείται τμήμα του γυμναστηρίου στο χώρο του σχολείου Ο.Τ. 12 στην ανατολική πλευρά και τμήμα του αυλόγυρου και μιας αίθουσας στη δυτική πλευρά. Προτείνεται η διατήρηση της οικοδομικής γραμμής στο όριο του οικοπέδου του σχολείου και ως πλάτος της οδού μεταξύ των Ο.Τ 12 και Ο.Τ 10 και 11 τα 6,00μ.

13. Ο μελετητής μεταξύ των Ο.Τ. 3 και Ο.Τ. 57 του εγκεκριμένου σχεδίου προτείνει δρόμο πλάτους 8,00μ. περίπου. Ο δρόμος δεν μπορεί να υλοποιηθεί στην πράξη αφού τμήμα του εμπίπτει στο λόφο της Ακρόπολης με εξαιρετικά έντονο ανάγλυφο ενώ από αυτοψία που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε και η ύπαρξη τοιχίου του λόφου της Ακρόπολης το οποίο δεν αποτυπώνεται στο σχέδιο. Προτείνεται ο σχεδιασμός πεζόδρομου στα όρια του τοιχίου και του εγκεκριμένου σχεδίου όπως είναι υλοποιημένος στην πράξη ο οποίος με πλάτος περίπου 1,50 μ. θα καταλήγει στην οδό Εξοχών. (Ενσταση 44). Ταυτόχρονα να προβλεφθεί χώρος πρασίνου μεταξύ του Ο.Τ. 3 και του προτεινόμενου πεζόδρομου.

14. Η πρόταση πρέπει να επανεξετασθεί λαμβάνοντας υπ' όψη την προηγούμενη πρόταση που συντάχθηκε το 1998 από την τότε Δ/ση Οικισμού Θεσσαλονίκης και βάση της οποίας εκδίδονται έως σήμερα οικοδομικές άδειες από την Πολεοδομία Σερρών και στα σημεία όπου υπάρχει δυνατότητα να διατηρηθεί ως όριο δρόμου το όριο των ιδιοκτησιών.

Ενδεικτικά αναφέρεται η οδός Πάροδος Πολυζωΐδη μεταξύ των Ο.Τ 7 και Ο.Τ 8 όπου η μετατόπιση προς βορρά κρίνεται εφικτή και αναγκαία αφού το Ο.Τ. 8 προτείνεται ως κοινόχρηστος χώρος.

15. Την κατάργηση του πεζόδρομου μεταξύ των ιδιοκτησιών 1304019 στο Ο.Τ 6 και 1304020 στο Ο.Τ. 5 γιατί ρυμοτομεί λειτουργικές κατασκευές των ιδιοκτησιών και η μετατόπισή του εντός του Ο.Τ. 6 και μεταξύ των ιδιοκτησιών 1304017 και 1304018 όπου υπάρχει κατασκευασμένη σκάλα που χρησιμοποιείται – στο υλοποιημένο πλάτος της.

16. Η πρόταση του μελετητή και η προηγούμενη πρόταση προτείνει ως πλάτος δρόμου στην οδό Πολυζωΐδη τα 8,00 μ. ωστόσο στην πράξη το πλάτος της οδού κυμαίνεται από 3,60 μ. έως περίπου 8,00μ. Το Νέο Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Σερρών χαρακτηρίζει τους δρόμους που διασχίζουν τη γειτονιά ως τοπικής σημασίας οδικό δίκτυο οπότε η μείωση του πλάτους τους είναι εφικτή ωστόσο το προτεινόμενο πλάτος δεν μπορεί να είναι κατώτερο των 6,00μ. Να μειωθεί το πλάτος της οδού Πολυζωΐδη στα 6,00 μ.

17. Να μειωθεί το, πλάτος του πεζόδρομου μεταξύ των Ο.Τ. 6 και Ο.Τ. 9 από 4,00μ. στα 3,00μ. και με χάραξη που ακολουθεί τα κτίσματα της ιδιοκτησίας 140409 και να καταργηθεί το προκήπιο στην ιδιοκτησία 1404011 γιατί δεν εγγράφεται κτίσμα 50 τ.μ. με ελάχιστη πλευρά 5,00μ. (Ενσταση 4)

18. Να μετατοπισθεί η ρυμοτομική γραμμή με παράλληλη μετατόπιση της οικοδομικής γραμμής στην ιδιοκτησία 1403001 ώστε η πρώτη να ταυτίζεται με το όριο του οικοπέδου. (Ενσταση 37).

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπάνω ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΧΟΥΡΟΥΖΙΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Όπως υπογράφουν στο πρακτικό

Σέρρες 14-05-2014

Πιστό Αντίγραφο

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.

ΓΑΡΥΦΑΛΛΙΑ ΠΑΓΚΑΛΟΥ