



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**Απόσπασμα της
Αριθμ. Συνεδρίασης: 5 / 03-04-2019**

Αριθμ. Απόφασης: 235 / 2019

ΘΕΜΑ: Έγκριση τροποποίησης των όρων δόμησης στο χώρο του Γηροκομείου, στο Ο.Τ. 715 στην Πολεοδομική Ενότητα «Άγιοι Ανάργυροι» (Π.Ε. 5) του Δήμου Σερρών.

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την 3^η του μηνός **ΑΠΡΙΛΙΟΥ** του έτους **2019**, ημέρα της εβδομάδος **ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα **19:00** συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, ύστερα από την αριθμ. **5/28-03-2019** 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 40 Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν 33, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

Γαλάνης Στέργιος (Πρόεδρος Δ.Σ.)
Γάτσιος Αθανάσιος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.)
Τσαλίκογλου Δημήτριος (Γραμματέας Δ.Σ.)
Αγιαννίδου Σταυρούλα

Αναστασιάδης Ηλίας
Αραμπατζής Θεόδωρος
Γάτσιος Ιωάννης

Γιαννακίδης Δημήτριος
Γκότσης Ηλίας
Γρηγοριάδης Παναγιώτης
Γρηγοριάδης Χρήστος
Δούκας Γεώργιος
Δρίγκα Χρυσούλα

Θεοχάρης Μιχαήλ
Ιλανίδου - Βίλλιου Δέσποινα
Καδής Γεώργιος

Καλώτα Παναγιώτα
Καρπουχτσής Κωνσταντίνος
Καρύδας Νικόλαος
Κυρτάσογλου Δημήτριος
Λαζαρίδης Αβραάμ
Μερετούδης Δημήτριος
Μηλίδης Θεόδωρος
Μοσχολιός Ζωγράφος

Μυστακίδης Παύλος
Παπαβασιλείου Βασίλειος
Ραμπότας Ευθύμιος

Τερζής Βασίλειος
Φωτιάδης Στέφανος
Χαρίτος Χρήστος
Χασαπίδης Κωνσταντίνος
Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης
Χράπας Παντελής

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1. Αναστασιάδης Αντώνιος, 2. Γεωργούλα Σουλτάνα, 3. Ηλιοπούλου Σταλακτή, 4. Καλαϊτζίδης Αλέξανδρος, 5. Μπιτζίδου Σοφία, 6. Στεργίου Νικόλαος, 7. Χρυσανθίδης Βασίλειος.

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 παρών δεν ήταν κανείς.

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.:

- Μοσχολιός Ζωγράφος, προσήλθε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Γρηγοριάδης Παναγιώτης, Καδής Γεώργιος, Μυστακίδης Παύλος, Ραμπότας Ευθύμιος και Τερζής Βασίλειος, αποχώρησαν μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Γάτσιος Ιωάννης και Φωτιάδης Στέφανος, αποχώρησαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 6^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

• Με τη σύμφωνη γνώμη του Σώματος το 6^ο θέμα συζητήθηκε μετά την ολοκλήρωση του 2^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 25^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, ύστερα από την υπ' αριθμ. 9538/27-3-2019 εισήγηση του Τμ. Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, που έχει ως εξής:

« Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.7.1923, που μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 3,9 και 70.
2. Τις διατάξεις των άρθρων 152, 153, 154, 159, 160 και 243 του Π.Δ. της 14/27-7-1999 «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας», (ΦΕΚ 580/Δ'), όπως ισχύουν.
3. Τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ140Α), που αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ197Α) και ειδικότερα την παρ. 4, σύμφωνα με την οποία οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ).σε συνδυασμό με την Εγκ. 6/2006 του ΥΠΕΧΩΔΕ και τις διατάξεις της παρ. Π.ΣΤ.39 του άρθρου 186 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α'/2010).
4. Τις διατάξεις του άρθρου 21 του ΓΟΚ '29 (ΦΕΚ 155/Α' /22.4.1929) και την Εγκ. 18/2003 του ΥΠΕΧΩΔΕ σύμφωνα με τις οποίες και σε συνδυασμό με τα άρθρα 1,3 και 70 του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 και της παρ. 5 του άρθρου 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΦΕΚ 580/Δ'/1999) «κάθε τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη θεραπεία κοινών πολεοδομικών αναγκών τις οποίες δημιουργεί η οικιστική ανάπτυξη και η διαμόρφωση της πόλης στην εξέλιξή της. Στο πλαίσιο των νομικών αυτών παραγόντων μπορεί να περιλαμβάνονται και τα ιδιωτικά δίκαια και

συμφέροντα, τα οποία όμως δεν μπορούν να θεωρούνται κύρια ερείσματα της ρυμοτομικής διαρρύθμισης αλλά να λαμβάνονται υπόψη μόνο επικουρικά.»

5. Τις διατάξεις των άρθρων 2 και 3 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α'/1983) όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.

6. Τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α') "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις" και ειδικότερα του άρθρου 4. όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142 Α') "Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη".

7. Τις διατάξεις του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α'/23.12.2016) "Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις".

8. Την υπ' αριθμ. 10788 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 285/Δ'/2004) «Έγκριση Πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών».

9. Τα πολεοδομικά πρότυπα που καθορίστηκαν στα πλαίσια της "Έπιχειρήσιμη Πολεοδομική Ανασυγκρότηση" (ΕΠΑ) 1982-1984.

10. Την 4340/30-7-98 (ΦΕΚ 700/Δ'/1998) απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Κεντρ. Μακεδονίας «Τροποποίηση του ΓΠΣ της πόλης των Σερρών του Δήμου Σερρών Ν. Σερρών», τον χάρτη Π-1.3.2 και τον πίνακα Α-11.2.2 «Ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή», που τη συνοδεύουν.

11. Την 2319/29-4-2013 (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/2013) απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Περιφέρειας Κεντρ. Μακεδονίας «Έγκριση του Νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δημοτικής Ενότητας Σερρών Δήμου Σερρών της Περιφερειακής Ενότητας Σερρών Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας».

12. Την υπ' αριθ. 10284/1954/9-4-1997 (ΦΕΚ 448 Δ/30-5-1997) απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Σερρών για τον καθορισμό χώρου γηροκομείου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης» με το διάγραμμα που τη συνοδεύει.

13. Τη με αριθ. πρωτ. 2999/21-8-1998 (ΦΕΚ717Δ/24-9-98) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας « Έγκριση Π.Μ. της Π.Ε. Αγ. Ανάργυροι» και ειδικότερα το άρθρο 6.

14. Την υπ' αριθμ. 288/2.7.2007 Απόφαση Νομάρχη Σερρών με την οποία κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής του βορείου τμήματος της Π.Ε. Αγ. Αναργύρων.

15. Την υπ' αριθ. 696/2009 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με το τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από το Δήμαρχο, το αποδεικτικό τοιχοκόλλησης, τα δυο συνεχόμενα φύλλα δυο τοπικών εφημερίδων και βεβαίωση ότι δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις.

16. Την υπ' αριθ. 43/2010 απόφαση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) της Δ/σης Χωροταξίας και Πολεοδομίας της πρώην Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Σερρών.

17. Το γεγονός ότι ο πλήρης φάκελος των στοιχείων της εν λόγω πρότασης τροποποίησης κατατέθηκε στο ΥΠΕΚΑ για έγκριση τον Μάρτιο του 2011.

18. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 29648/2.7.2015 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Τράπεζας Γης του ΥΠΑΠΕΝ με το οποίο ο φάκελος της τροποποίησης διαβιβάστηκε στη Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας λόγω αρμοδιότητας.

19. Τα υπ' αριθμ. πρωτ. 315435/6215/13.7.2015 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 2640/16.7.2015) και 476766/9637/2015/6.10.2016 και 475475/9759/30.11.2016 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 4185/5.12.2016) έγγραφα του Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού, της Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας με τα οποία ο φάκελος επιστράφηκε στην Υπηρεσία μας προκειμένου να επικαιροποιηθεί εφόσον το αίτημα εξακολουθεί να είναι επίκαιρο και στη συνέχεια να εισαχθεί στο ΣΥΠΟΘΑ της Π.Ε. Σερρών.

20. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 2640/9.10.2015 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Σερρών προς την “Κωστοπούλειο Στέγη” με το οποίο ζητούνται επικαιροποιημένα στοιχεία.

21. Η από 18.1.2017 (αρ. πρωτ. ΥΔΟΜ 122/18.1.2017) αίτηση της “Κωστοπουλείου Στέγης” με την οποία κατατίθενται στην Υπηρεσία μας Τοπογραφικό διάγραμμα, Αρχιτεκτονική μελέτη και Τεχνική Έκθεση προκειμένου να προωθηθεί εκ νέου το αίτημα της τροποποίησης των όρων δόμησης στο χώρο του γηροκομείου στο Ο.Τ. 715.

22. Το υπ' αριθμ. πρωτ. 122/27.7.2017 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Σερρών με το οποίο διαβιβάστηκε στην “Κωστοπούλειο Στέγη” η Πράξη 1 – Πρακτικό 1/2017 της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού και επεστράφη ο υποβληθείς φάκελος της μελέτης του θέματος προκειμένου να υποβληθεί εκ νέου προς έλεγχο μετά τις διορθώσεις σύμφωνα με τις υποδείξεις του πρακτικού της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

23. Η από 18.5.2018 νέα αίτηση της “Κωστοπουλείου Στέγης” με την οποία κατατίθενται στην Υπηρεσία μας Τοπογραφικό διάγραμμα, Αρχιτεκτονική μελέτη και Τεχνική Έκθεση και εγκεκριμένη Μελέτη από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής – Πράξη 6 Πρακτικό 7ο/2018ΣΑ προκειμένου να προωθηθεί εκ νέου το αίτημα της τροποποίησης των όρων δόμησης στο χώρο του γηροκομείου στο Ο.Τ. 715.

24. Την αριθμ. 17/2019 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, θετικής γνωμοδότησης σχετικά με την τροποποίηση των όρων δόμησης στο χώρο του Γηροκομείου, στο Ο.Τ. 715 στην Πολεοδομική Ενότητα «Άγιοι Ανάργυροι» (Π.Ε. 5) του Δήμου Σερρών.

25. Την Πράξη 1 – Πρακτικό 3/2018 της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Την Τεχνική Έκθεση της Υπηρεσίας που έχει ως εξής:

Σας γνωρίζουμε ότι:

Το έτος 1980 εξεδόθη η υπ' αριθ. 438 οικοδομική άδεια για ανέγερση 5ορόφου κτιρίου (γηροκομείου) με τις διατάξεις του Β.Δ. 15-6-1968, που αφορά τη δόμηση για τις εντός του προ του 1923 περιοχές, που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ειδικότερα :

Ποσοστό κάλυψης : 60%

Συντελεστής δόμησης : 1,00

Οικοδομικό σύστημα : πτερύγων

Με την παραπάνω άδεια προβλεπόταν

πραγματοποιούμενη κάλυψη : 39,42%

Πραγματοποιούμενος συντελεστής δόμησης : 0,74

Λόγω έλλειψης πιστώσεων δεν κατασκευάστηκαν όλοι οι προβλεπόμενοι από την οικοδομική άδεια χώροι.

Στη συνέχεια το έτος 1996 ξεκίνησε η διαδικασία έγκρισης τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για τον καθορισμό χώρου γηροκομείου και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης.

Με την υπ' αριθ. 10284/1954/9-4-1997 (ΦΕΚ 448 Δ/30-5-1997) απόφαση Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. εγκρίθηκε τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο, με τις διατάξεις του άρθρου 26 του

Ν. 1337/1983, στην εκτός σχεδίου περιοχή για τον καθορισμό χώρου γηροκομείου και καθορίστηκαν οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης:

- μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 20%
- συντελεστής δόμησης: 0,3
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων: 7,5 μ
- απόσταση κτιρίων από τα όρια του χώρου 5,0 μ.

Με τη με αριθ. πρωτ. 2999/21-8-1998 (ΦΕΚ 717 Δ/24-9-98) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας εγκρίθηκε η Π.Μ. της Π.Ε. Αγ. Αναργύροι. Το οικόπεδο του γηροκομείου εντάχθηκε στο υπ' αριθ. 715 Ο.Τ., το οποίο βρίσκεται στον Τομέα ΙΙ και στον τομέα Α. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης στον χώρο του γηροκομείου παραμένουν αυτοί που καθορίστηκαν με την 10284/1954/9-4-1997 (ΦΕΚ 448 Δ/30-5-1997) απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ενώ για τα υπόλοιπα οικόπεδα που βρίσκονται στους τομείς ΙΙ και Α, ορίζονται ως:

Συντελεστής δόμησης: 0,70

Ποσοστό κάλυψης: κατά ΓΟΚ 85

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,50 μ με δυνατότητα να φθάσει, υπό προϋποθέσεις, τα 10,0μ, όπως ορίζεται στο άρθρο 5.

Το 2007 με την υπ' αριθμ. 288/2.7.2007 Απόφαση Νομάρχη Σερρών κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής του βορείου τμήματος της Π.Ε. Αγ. Αναργύρων στην οποία όμως δε συμμετέχει η ιδιοκτησία του Γηροκομείου, με αποτέλεσμα να μην τακτοποιούνται – αναλογίζονται τα ρυμοτομούμενα και προσκυρούμενα τμήματα της αρχικής ιδιοκτησίας.

Το έτος 2000 εκδόθηκε η υπ' αριθ. 57 οικοδομική άδεια.

Το σύνολο της δόμησης που πραγματοποιήθηκε με τις 438/80 και 57/2000 οικοδομικές άδειες είναι 2.626,49 τμ και φαίνεται στο διάγραμμα κάλυψης που υποβλήθηκε αρχικά από την Κωστοπούλειο Στέγη.

Με δεδομένα ότι :

- η περιοχή που βρίσκεται η ιδιοκτησία του γηροκομείου εντάχθηκε σε σχέδιο
 - οι όροι δόμησης που επιβλήθηκαν με την 10284/1954/9-4-1997 (ΦΕΚ 448 Δ/30-5-1997) απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και διατηρήθηκαν με την 2999/21-8-1998 (ΦΕΚ 717 Δ/24-9-98) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας, αφορούσαν όρους δόμησης σε περιοχή εκτός σχεδίου
 - οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή για τα λοιπά κτίρια είναι ευνοϊκότεροι αυτών που επιβλήθηκαν για τον χώρο του γηροκομείου
 - η πρόταση ανάπτυξης της προσθήκης του κτιρίου που υποβλήθηκε, προσπαθούσε, παράλληλα με τη διαμόρφωση του εδάφους να εντάξει το κτίριο στον περιβάλλοντα χώρο χωρίς να διαταράσσονται ισορροπίες
 - πρόκειται για κοινωφελές έργο το οποίο εξυπηρετεί τις συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες σε μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων ατόμων
- λήφθηκε η υπ' αριθμ. 696/2009 απόφαση Δ.Σ. Σερρών με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των όρων δόμησης στο χώρο του γηροκομείου, εμβαδού μετά την εφαρμογή της ρυμοτομίας 8.214,34 τ.μ., στο Ο.Π. 715 της περιοχής Αγ. Αναργύρων ως εξής:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 31%
- Συντελεστής δόμησης (σ.δ.): 0,75
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 7,5 μ.
- Ελάχιστη απόσταση από τα πλάγια και πίσω όρια: τουλάχιστον 5,00 μ.

Από τον έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος που συνέταξε και υπέγραψε ο κ. Πεχλιβανίδης Βεν. – τοπογρ. Μηχ/κός και υποβλήθηκε από την Κωστοπούλειο Στέγη

διαπιστώθηκε ότι το κτίριο του γηροκομείου βρίσκεται κτισμένο σε απόσταση από τα όρια του οικοπέδου μικρότερη των 5,00 μ, που ορίστηκε με την 10284/1954/9-4-1997 απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. οπότε και το Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) της Δ/σης Χωροταξίας και Πολεοδομίας της πρώην Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Σερρών στην με αριθμό 43/2010 απόφαση του ενέκρινε την τροποποίηση των όρων δόμησης στο χώρο του γηροκομείου ως εξής:

- Ποσοστό κάλυψης από 20% σε 30%
- Συντελεστής δόμησης από 0,30 σε 0,50
- Απόσταση κτιρίου από όρια οικοπέδου από 5,00 μ σε Δ = κατά ΓΟΚ 85
- Επιβάλλονται προκήπια πλάτους 3,0μ, 4,0μ και 8,0μ , όπως φαίνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την εισήγηση.

Κατά τα λοιπά ισχύουν η 2999/21-8-1998 (ΦΕΚ 717 Δ/24-9-98) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας και οι διατάξεις του ΓΟΚ 85.

Ο πλήρης φάκελος των στοιχείων της εν λόγω πρότασης τροποποίησης κατατέθηκε στο ΥΠΕΚΑ για έγκριση τον Μάρτιο του 2011 και στη συνέχεια με το υπ' αριθμ. πρωτ. 29648/2.7.2015 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Τράπεζας Γης του ΥΠΑΠΕΝ προωθήθηκε στη Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας λόγω αρμοδιότητας.

Δεδομένου ότι είχε παρέλθει χρόνος μεγαλύτερος της τριετίας, με τα υπ' αριθμ. πρωτ. 315435/6215/13.7.2015 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 2640/16.7.2015) και 476766/9637/2015/6.10.2016 και 475475/9759/30.11.2016 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 4185/5.12.2016) έγγραφα του, το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού, της Δ/σης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας επέστρεψε το φάκελο στην Υπηρεσία Δόμησης Σερρών προκειμένου να επικαιροποιηθεί το αίτημα, εφόσον εξακολουθεί να είναι επίκαιρο και στη συνέχεια να εισαχθεί στο ΣΥΠΟΘΑ της Π.Ε. Σερρών.

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 2640/9.10.2015 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Σερρών προς την “Κωστοπούλειο Στέγη” ζητήθηκαν επικαιροποιημένα στοιχεία τα οποία κατατέθηκαν με την από 18.1.2017 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 122/18.1.2017) αίτηση της “Κωστοπουλείου Στέγης” (Τοπογραφικό διάγραμμα, Αρχιτεκτονική μελέτη και Τεχνική Έκθεση).

Σύμφωνα με την υποβληθείσα από την “Κωστοπούλειο Στέγη” τεχνική έκθεση και την προτεινόμενη μελέτη θα κατασκευασθούν:

- Προσθήκη κατ' επέκταση δύο ορόφων στο κάτω τμήμα και αριστερά του υφισταμένου αρχικού κτιρίου.
- Επέκταση δωματίων στον όροφο.
- Νέο κτίριο δύο ορόφων με υπόγειο που επικοινωνεί με το β' όροφο του υφιστάμενου κτιρίου με σιδερένιο κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα.
- Διαμόρφωση του εδάφους με εκσκαφές βάθους περίπου 2,00μ.

Τα προτεινόμενα έργα απαιτούν την αύξηση:

- του συντελεστή κάλυψης από 20% σε 36,49%,
- του σ.δ. από 0,30 σε 0,63,
- του συντελεστή όγκου από 1,5 σε 2,22

Από τον έλεγχο της υποβληθείσας μελέτης διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενοι συντελεστές (κάλυψης, δόμησης, όγκου) δεν ξεπερνούν αριθμητικά τους καθορισμένους από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη στους τομείς Π και Α της εν λόγω πολεοδομικής ενότητας, ενώ και ο μέσος συντελεστής δόμησης του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/2013) και το Χάρτη Π.3.1 – δ “Σέρρες – Αγ. Ιωάννης_ Θεσμικό Πλαίσιο” ορίζεται σε 0,70 μεγαλύτερο από τον ζητούμενο.

Ωστόσο ζητήθηκε με την Πράξη 1 – Πρακτικό 1/2017 της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού η οποία διαβιβάστηκε με το υπ' αριθμ. Πρωτ. 122/27.7.2017 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Σερρών στην “Κωστοπούλειο Στέγη” η διόρθωση του τοπογραφικού διαγράμματος της μελέτης, της αρχιτεκτονικής μελέτης καθώς και οι εναρμόνισή τους με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και τις προϋποθέσεις και προδιαγραφές ίδρυσης και λειτουργίας Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων (Μ.Φ.Η.) σύμφωνα με τις υποδείξεις του πρακτικού της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Η μελέτη τροποποιήθηκε, εγκρίθηκε από το ΣΑ με την Πράξη 5 Πρακτικό 7ο αυτού “ως προς την επέμβαση στο ανάγλυφο του εδάφους πέραν των επιτρεπόμενων ορίων του νόμου...” οπότε, σύμφωνα με την νέα Τεχνική Έκθεση”, αφορά στην:

- Προσθήκη κατ' επέκταση δύο ορόφων στο κάτω τμήμα και αριστερά του υφισταμένου αρχικού κτιρίου.
- Επέκταση δωματίων στον όροφο
- Νέο κτίριο δύο ορόφων με υπόγειο που επικοινωνεί με το β' όροφο του υφισταμένου κτιρίου με σιδερένιο κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα.
- Διαμόρφωση του εδάφους με εκσκαφές βάθους περίπου 2,50μ.

Τα προτεινόμενα έργα απαιτούν την αύξηση:

- του συντελεστή κάλυψης από 20% σε 36,54%,
- του σ.δ. από 0,30 σε 0,62,
- του συντελεστή όγκου από 1,5 σε 2,02.

Εισηγούμαστε

Την τροποποίηση των όρων δόμησης στον χώρο του γηροκομείου στο Ο.Τ. 715 στην Π.Ε. Αγίων Αναργύρων του Δήμου Σερρών – όπως αυτά ζητήθηκαν με την υποβληθείσα από την “Κωστοπούλειο Στέγη” τεχνική έκθεση και μελέτη – εγκεκριμένη από το ΣΑ και ειδικότερα :

- Ποσοστό κάλυψης από 20% σε 36,54%,
- Συντελεστής δόμησης από 0,30 σε 0,62,
- Συντελεστής όγκου από 1,5 σε 2,02.

Κατά τα λοιπά ισχύει η 2999/21-8-1998 (ΦΕΚ 717 Δ/24-9-98) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας και οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις »,

και σχετική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την τροποποίηση των όρων δόμησης στον χώρο του γηροκομείου στο Ο.Τ. 715 στην Π.Ε. Αγίων Αναργύρων (Π.Ε. 5) του Δήμου Σερρών -όπως αυτά ζητήθηκαν με την υποβληθείσα από την “Κωστοπούλειο Στέγη” τεχνική έκθεση και μελέτη-εγκεκριμένη από το ΣΑ και ειδικότερα:

- Ποσοστό κάλυψης από 20% σε 36,54%,
- Συντελεστής δόμησης από 0,30 σε 0,62,
- Συντελεστής όγκου από 1,5 σε 2,02.

Κατά τα λοιπά ισχύει η 2999/21-8-1998 (ΦΕΚ 717 Δ/24-9-98) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας και οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΓΑΛΑΝΗΣ ΣΤΕΡΓΙΟΣ

ΤΣΑΛΙΚΟΓΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Όπως υπογράφουν στο πρακτικό

Σέρρες 10-04-2019

Πιστό Αντίγραφο

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.

ΓΑΡΥΦΑΛΙΑ ΠΑΓΚΑΛΟΥ