



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της  
Αριθμ. Συνεδρίασης: 17 / 30-10-2019

Αριθμ. Απόφασης: 713 / 2019

**ΘΕΜΑ:** Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για τον χαρακτηρισμό χώρου  
“Αμαξοστασίου – Αποθηκών και Πράσινου Σημείου” Δήμου Σερρών.

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την 30<sup>η</sup> του μηνός **ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ** του έτους **2019**, ημέρα της εβδομάδος **ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα **19:30** συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, ύστερα από την αριθμ. **17/24-10-2019** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/19-07-2018 τ.Α') «Πρόγραμμα Κλεισθένης Ι».

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 40, δηλαδή:

**ΠΑΡΟΝΤΕΣ:**

Κατιρτζόγλου Βασίλειος (Πρόεδρος Δ.Σ.)  
Γάτσιος Αθανάσιος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.)  
Μερετούδης Δημήτριος (Γραμματέας Δ.Σ.)  
Αραμπατζής Θεόδωρος  
Γάτσιος Ιωάννης

Μιχτσόγλου Δημήτριος  
Μπουρβάνης Ζαχαρίας  
Νυχτοπάτης Γεώργιος  
Παλάζη - Τσοχατζίδα Χρυσάνθη  
Πάνου Σωτηρία  
Παπαβασιλείου Βασίλειος  
Παπαφωτίου Αριάδνη  
Ρίζος Σάββας  
Σιαμάγκας Δημήτριος  
Ταΐρης Γεώργιος  
Τερζής Βασίλειος  
Τουρτούρας Ιωάννης  
Φαρμάκης Παύλος  
Φωτιάδης Γεώργιος  
Φωτιάδης Στέφανος  
Χαλκιοπούλος Αλέξανδρος  
Χαραλαμπίδου Παρθένα  
Χατζηδημητρίου Ιωάννης  
Χράπας Παντελής  
Χρυσανθίδης Βασίλειος

Γκότσης Ηλίας  
Δεσποτίδης Ιωάννης  
Δινάκης Κωνσταντίνος  
Δούκας Γεώργιος  
Δρίγκα Χρυσούλα  
Ηλιοπούλου Σταλακτή  
Ιλανίδου - Βίλλιου Δέσποινα  
Καδής Γεώργιος  
Καλώτα Παναγιώτα  
Καρακολίδης Παναγιώτης  
Καρασουλτάνη - Σιάκκα Χρυσούλα  
Καρυπίδης Παύλος  
Ματθαίου Γεώργιος  
Μητλιάγκα Βαρβάρα  
Μισιρλής Σπυρίδων

**ΑΠΟΝΤΕΣ:** Γεωργούλας Αντώνιος

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018 και παρόντες ήταν οι κ.κ.: Ρίζος Γεώργιος, Βαφειάδης Μιχαήλ και Πασσιάς Ιωάννης.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν παρών ο Δήμαρχος κ. Χρυσάφης Αλέξανδρος, που κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018.

• Οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ.:

- Φαρμάκης Παύλος, αποχώρησε κατά τη διάρκεια του κύκλου ανακοινώσεων – ερωτήσεων.
- Χαραλαμπίδου Παρθένα, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 3<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Δρίγκα Χρυσούλα, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 31<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης και επανήλθε μετά την ολοκλήρωση του 39<sup>ου</sup> θέματος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 31<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης, ύστερα από την υπ' αριθμ. 30636/15-10-2019 εισήγηση του Τμ. Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, που έχει ως εξής:

« Έχοντας υπόψη:

1. 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.
2. 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).
3. 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".
4. Τις διατάξεις το άρθρο 26 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α'/1983) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.
5. 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".

6. Τις διατάξεις του Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α'/23.12.2016) "Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις".
7. Εγκύκλιος ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/10560/545/23-02-2018 του Υ.ΠΕΝ.
8. 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".
9. Την Τεχνική Έκθεση με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει, της Δ/σης Καθαριότητας που έχει ως εξής:

#### **Ιστορικό**

Σας πληροφορούμε ότι ο χώρος του αμαξοστασίου, ο οποίος βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή νότια της πόλεως Σερρών, άρχισε να λειτουργεί με την σημερινή του μορφή από το 1986, όταν κατασκευάστηκαν τα πρώτα κτίρια, στο χώρο όπου παλαιά λειτουργούσε το ζωοπάζαρο και χορτοπάζαρο, πριν αυτά ατονίσουν και καταρτηθούν.

Στο χώρο αυτό υπήρχαν ένας σταύλος που σήμερα είναι αποθήκη και το τολ που σήμερα είναι γραφεία και αποθήκη. Το 1985 εκδόθηκε η πρώτη οικοδομική άδεια με αριθμό 624 και κατασκευάστηκαν κτίρια αποθηκών, καθώς και για την στέγαση των σιδεράδων, ξυλουργών, ηλεκτρολόγων, του συνεργείου αυτοκινήτων. Ο χώρος διαμορφώθηκε με την κατασκευή νησίδων και οργανώθηκε για να υποδεχθεί όλα τα οχήματα του Δήμου. Για τον λόγο αυτό κατασκευάστηκαν υπόστεγα, ανοικτοί χώροι πλυντηρίων, στάθμευσης, ρεμίζες, καθώς και τα γραφεία της καθαριότητας η οποία μεταφέρθηκε από το κέντρο της πόλης.

Με την πάροδο των ετών όσο ο δήμος μεγάλωνε και του ερχόταν αρμοδιότητες, στο χώρο του αμαξοστασίου απέκτησαν αποθήκες, η Πολεοδομία του Δήμου για τα αρχεία της, το ΔΗΠΕΘΕ Σερρών, και η ΔΕΥΑ Σερρών. Ποτέ όμως ο χώρος δεν περιφράχθηκε στα όρια του γηπέδου του για το οποίο είχε εκδοθεί η οικοδομική άδεια.

Οικοδομώντας περιμετρικά του ακάλυπτου χώρου και σε συνέχεια των πρώτων κτιρίων, δημιουργήθηκε ένα εξωτερικό μέτωπο σε απόσταση 15.00 μέτρων από τα όρια του οικοπέδου, το οποίο λειτούργησε σαν φράχτης.

Όταν οριοθετήθηκε, σε επαφή με το αμαξοστάσιο του Δήμου και χαρακτηρίστηκε ο χώρος για την δημιουργία των ΤΕΙ Σερρών, ο ακάλυπτος χώρος από τον βορρά περιλήφθηκε στην έκταση των ΤΕΙ, μηδενίζοντας την πλάγια απόσταση των 15.00 μ. γεγονός το οποίο ουσιαστικά δημιούργησε πρόβλημα στα κτίρια που κατασκευάστηκαν με την 624/1985 Οικ. Άδεια.

Μετά το 1987 ότι κατασκευάστηκε στο χώρο του αμαξοστασίου (αποθήκες και υπόστεγα) ήταν χωρίς οικοδομική άδεια. Επειδή όμως είχαν κατασκευασθεί πριν το 2011, ενέπιπταν στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 οπότε έγινε οριστική υπαγωγή στο με αριθμό Δήλωσης 3492905/08-11-2016 και τακτοποιήθηκαν τα κτίρια αυτά ως αυθαίρετα 4.273,02 τ.μ.

#### **Αρχιτεκτονική Πρόταση**

Μετά την σύμφωνη γνώμη σας για την προσθήκη κατ' επέκταση γραφείων στο υπάρχον παλαιό κτίριο, αλλά και την ανάγκη να βρεθεί χώρος αρχείων για την Υπηρεσία Δόμησης, συντάχθηκε αρχιτεκτονική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει την προσθήκη κατ' επέκταση διωρόφου τμήματος στο υπάρχον σήμερα διώροφο κτήριο γραφείων.

Με την πρόταση προβλέπεται να περιληφθεί στο σώμα του κτιρίου το υπάρχον κλιμακοστάσιο και να κατασκευασθεί ανελκυστήρας σύμφωνα με τις προδιαγραφές του κτηριοδομικού κανονισμού.

Στο ισόγειο προβλέπεται η δημιουργία χώρου για την στέγαση των εποπτών και επισιτατών καθαριότητας. Στην νότια πλευρά εξασφαλίζεται ο χώρος του φύλακα του αμαξοστασίου ο οποίος θα ελέγχει και την μπάρα εισόδου - εξόδου των οχημάτων. Στην βόρεια πλευρά του κτιρίου, προβλέπεται η εγκατάσταση σύμφωνα με τις προδιαγραφές του λεβητοστασίου θέρμανσης.

Τέλος στο ισόγειο δημιουργείται χώρος εισόδου, από την οποία θα επικοινωνούν και οι χώροι γραφείων που υπάρχουν σήμερα σ' αυτό, οι οποίοι οργανώνονται και καθίστανται λειτουργικοί.

Στον όροφο δημιουργούνται τρεις ανεξάρτητοι χώροι γραφείων ένα W.C. και το κλιμακοστάσιο με τον διάδρομο επικοινωνίας.

Στο κτίριο (Ψ) της αποθήκης του Θεάτρου η οποία έχει μεγάλο ύψος (7,50 μ.) προτείνεται και δημιουργείται ένα εσωτερικό πατάρι, μεταλλικής κατασκευής το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης.

#### **Αιτούμενες Παρεκκλίσεις όρων Δόμησης**

Στο Γενικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου Σερρών που εγκρίθηκε το 1987, ο χώρος αυτός είχε χωροθετηθεί ως χώρος Αμαξοστασίου του Δήμου Σερρών. Στο Νέο ΓΠΣ το οποίο συντάχθηκε μετά τον "Καλλικράτη" και εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 2319/29-042013 Απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακ. Θράκης (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ /2013) ο χώρος του αμαξοστασίου στο δομικό σχέδιο της χωρικής οργάνωσης περιλαμβάνεται στην Ζώνη ΠΕΠΔ-3 ως ιδιαίτερη χρήση και οριοθετείται στην σημερινή του θέση, η οποία είναι εκτός σχεδίου και προτείνονται ως όροι δόμησης οι ισχύοντες από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου περιοχής με τους περιορισμούς που ισχύουν ανάλογα με την χρήση.

Προκειμένου ο Δήμος να προχωρήσει στην έκδοση άδειας Δόμησης προσθήκης γραφείων και χώρου αρχείου - αποθήκης είναι απαραίτητη η έγκριση παρεκκλίσεων ως προς:

- α. την κάλυψη κατά 18,50% δηλαδή σε 28,50% .
- β. τον Σ.Δ. κατά 0,0986 δηλαδή σε 0,2986.
- γ. τις πλάγιες αποστάσεις μείωση σε 6,40 μέτρα.

#### **Εισηγούμαστε**

Την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή της πόλης των Σερρών του Δήμου Σερρών Ν. Σερρών για τον χαρακτηρισμό χώρου Αμαξοστασίου - Αποθηκών και Πράσινου σημείου Δήμου Σερρών όπως αυτός προσδιορίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα, με στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Α εμβαδού 15.137,18 τ.μ.. και καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

- Ποσοστό κάλυψης 40,00%,
- Συντελεστής δόμησης 0,4
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,5μ.
- Αποστάσεις από τα πλάγια και πίσω όρια 0,00 μ. και στο πρόσωπο της ιδιοκτησίας 6,43 μ. »,

και σχετική συζήτηση,

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή της πόλης των Σερρών του Δήμου Σερρών Ν. Σερρών για τον χαρακτηρισμό χώρου Αμαξοστασίου - Αποθηκών και Πράσινου σημείου Δήμου Σερρών όπως αυτός προσδιορίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα, με στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Α εμβαδού 15.137,18 τ.μ.. και τον καθορισμό όρων δόμησης ως εξής:

- Ποσοστό κάλυψης 40,00%,
- Συντελεστής δόμησης 0,4
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,5μ.
- Αποστάσεις από τα πλάγια και πίσω όρια 0,00 μ. και στο πρόσωπο της ιδιοκτησίας 6,43 μ.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**ΚΑΤΙΡΤΖΟΓΛΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ**

**ΜΕΡΕΤΟΥΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**Όπως υπογράφουν στο πρακτικό**

**Σέρρες 13-11-2019**

**Πιστό Αντίγραφο**

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ**

**ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΧΡΥΣΑΦΗΣ**

**Μ. Ε. Δ.**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.**

**ΓΑΡΥΦΑΛΙΑ ΠΑΓΚΑΛΟΥ**