



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
 ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της
 Αριθμ. Συνεδρίασης: 8 / 21-04-2021

Αριθμ. Απόφασης: 99 / 2021

ΘΕΜΑ: Εξέταση ενστάσεων κατά της υπ' αριθμ. 546/2017 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών με θέμα "Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 227 του Δήμου Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό του ως "Χώρο Δημοτικού Σχολείου".

Στις Σέρρες και στο Δημ. Κατάστημα, σήμερα την 21^η του μηνός **ΑΠΡΙΛΙΟΥ** του έτους **2021**, ημέρα της εβδομάδος **ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα **19:00**, έλαβε χώρα τακτική **δια τηλεδιάσκεψης συνεδρίαση** του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών, σύμφωνα με το **άρθρο 10 της από 11-03-2020 πράξης Νομοθετικού περιεχομένου (μέτρα αποφυγής της διάδοσης του Κορωνοϊού COVID – 19) (ΦΕΚ Α' 55/11-03-2020)**, της υπ' αριθμ. 18318/13-03-2020 εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών και του υπ' αριθμ. 32150/27-10-2020 εγγράφου του κ. Δημάρχου Σερρών, κατόπιν της αριθμ. **8/15-04-2021** έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που εστάλη ηλεκτρονικά στον κάθε σύμβουλο, 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 (συνδεδεμένοι) ήταν 36, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

Κατριτζόγλου Βασίλειος (Πρόεδρος Δ.Σ.)
 Γάτσιος Αθανάσιος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.)
 Μερετούδης Δημήτριος (Γραμματέας Δ.Σ.)
 Αραμπατζής Θεόδωρος
 Γάτσιος Ιωάννης
 Γεωργούλας Αντώνιος
 Γκότσης Ηλίας
 Δεσποτίδης Ιωάννης
 Δινάκης Κωνσταντίνος

Δρίγκα Χρυσούλα
 Ηλιοπούλου Σταλακτή
 Ιλανίδου - Βίλλιου Δέσποινα
 Καδής Γεώργιος

Καρακολίδης Παναγιώτης
 Καρασουλτάνη - Σιάκκα Χρυσούλα
 Καρυπίδης Παύλος
 Ματθαίου Γεώργιος
 Μητλιάγκα Βαρβάρα
 Μισιρλής Σπυρίδων

Μπουρβάνης Ζαχαρίας
 Νυχτοπάτης Γεώργιος
 Παλάζη - Τσοχατζίδα Χρυσάνθη
 Πάνου Σωτηρία
 Παπαβασιλείου Βασίλειος
 Παπαφωτίου Αριάδνη
 Ρίζος Σάββας
 Σιαμάγκας Δημήτριος
 Ταΐρης Γεώργιος
 Τερζής Βασίλειος
 Τουρτούρας Ιωάννης

Φωτιάδης Γεώργιος
 Φωτιάδης Στέφανος
 Χαλκιάπουλος Αλέξανδρος
 Χαλαμπίδου Παρθένα
 Χατζηδημητρίου Ιωάννης
 Χράπας Παντελής

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1. Δούκας Γεώργιος, 2. Καλώτα Παναγιώτα, 3. Μιχτσόγλου Δημήτριος, 4. Φαρμάκης Παύλος, 5. Χρυσανθίδης Βασίλειος.

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 παρών (συνδεδεμένος) δεν ήταν κανείς.

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

Ακολούθως ενημέρωσε το Σώμα για τον τρόπο που θα διεξάγονται οι συνεδριάσεις κατά τη χρονική περίοδο που ισχύουν τα μέτρα αποφυγής της διάδοσης του Κορωνοϊού COVID – 19 (ΦΕΚ Α' 55/11-03-2020) είτε δια περιφοράς, είτε δια τηλεδιάσκεψης με κάθε πρόσφορο τηλεπικοινωνιακό μέσο, είτε κεκλεισμένων των θυρών. Προτιθέμεθα η παρούσα συνεδρίαση να γίνει δια τηλεδιάσκεψης αναβαθμίζοντας τη λειτουργία του Δημ. Συμβουλίου και τον ρόλο των Δημ. Συμβούλων.

Στη συνέχεια το λόγο πήρε ο κ. Δήμαρχος ο οποίος ενημέρωσε το Σώμα για τα μέτρα που έχει πάρει σε όλους τους τομείς και τις ενέργειες που έχει κάνει η Δημ. Αρχή, προκειμένου να διασφαλίσει την κοινωνία και τους πολίτες και να τους προστατεύσει από την πανδημία του COVID-19 αναφέροντας συγκεκριμένα ότι έχει ολοκληρωθεί η δωρεά που έχει γίνει προς το Νοσοκομείο Σερρών και το ΕΚΑΒ από το Δήμο μας. Επεσήμανε, ότι τα ποσοστά της πανδημίας στο Νομό μας δυστυχώς είναι αρκετά υψηλά και τόνισε την αξία του εμβολιασμού έναντι της καταπολέμησης της πανδημίας. Ο Δήμος προς αυτή την κατεύθυνση έχει δημιουργήσει τηλεοπτικά σποτ προκειμένου να ενημερωθεί πληρέστερα το κοινό.

• Οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ.:

- Ρίζος Σάββας, προσήλθε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Γάτσιος Αθανάσιος, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 8^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Ματθαίου Γεώργιος, αποχώρησε πριν την ολοκλήρωση συζήτησης του 9^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο 9^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, ύστερα από την υπ' αριθμ. 12366/14-4-2021 εισήγηση του Τμ. Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, που έχει ως εξής:

« Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.7.1923 (ΦΕΚ 228/Α/16.8.23), που μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ισχύουν σήμερα και ειδικότερα τα άρθρα 1,2,3,,7,9 και 70.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α'), που αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α'), σε συνδυασμό

με την Εγκ. 6/2006 του ΥΠΕΧΩΔΕ και τις διατάξεις της παρ. ΙΙ.ΣΤ.39 του άρθρου 186 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α'/2010).

3. Τις διατάξεις του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΦΕΚ 580/Δ'/27.7.1999) και ειδικότερα τα άρθρα 152, 153, 154, και 160.

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 ισχύει σήμερα.

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

8. Το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΦΕΚ 79/Α'/9.4.2012)

9. Το 31.7.1925 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 215/Α'/19.8.1925) «Περί εγκρίσεως σχεδίου ρυμοτομίας της μη καείσης εκτάσεως της πόλεως Σερρών» όπως τροποποιήθηκε με το από 3.7.1930 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 229/Α'/5.7.1930) «Περί τροποποίησης του σχεδίου της πόλεως Σερρών».

10. Την υπ' αριθμ. 8/23-3-1981 πράξη τακτοποίησης – προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. Τ.Π. 5437/10-08-81 απόφαση Νομάρχη Σερρών.

11. Το από 20.8.1964 Β. Δ/γμα (ΦΕΚ 136/Δ'/ 8.9.1964) "Περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων και περί ύψους οικοδομών και μέγιστου αριθμού ορόφων αυτών της πόλεως Σερρών" όπως τροποποιήθηκε με το από 21.12.1964 Β. Δ/γμα (ΦΕΚ 9/Δ'/14.1.1965)

12. Το από 8.1.1979 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 83/Δ'/9.2.1979) "Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δόμησης εις την εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής Σερρών".

13. Την 85695/4966/1991 (ΦΕΚ 704/Δ'/1991) απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. «Εγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Σερρών Δήμου Σερρών Ν. Σερρών».

14. 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.

15. Την 2319/29-4-2013 (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/2013) απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Περιφέρειας Κεντρ. Μακεδονίας «Εγκριση του Νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δημοτικής Ενότητας Σερρών Δήμου Σερρών της Περιφερειακής Ενότητας Σερρών Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας», τον χάρτη Π-3.1-Β και τον πίνακα Π.3.5. «Κοινωνικές Υποδομές – Νηπιαγωγεία και Δημοτικά Δήμου Σερρών», που τη συνοδεύουν.

16. 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».

17. Τα πολεοδομικά πρότυπα που καθορίστηκαν στα πλαίσια της “Επιχείριση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση” (ΕΠΑ) 1982-1984.

18. Την υπ' αριθ. 37237/ΣΤ1/2007 (ΦΕΚ 635 Β/07) απόφαση Υπ. Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων «Καθορισμός κριτηρίων καταλληλότητας και επιλογής χώρων για την ανέγερση Δημοσίων διδακτηρίων ...» και ειδικότερα τις παρ. 1 και 4.

19. Την από 27.6.2016 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 2217/28.6.2016) αίτηση του κ. Μπεσίρη Χρήστου για τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 227 της πόλης των Σερρών και συγκεκριμένα χαρακτηρισμό χώρου εκπαίδευσης στο Ο.Τ. 227 κατ' εφαρμογή του ισχύοντος Γ.Π.Σ. με την Τεχνική Έκθεση και το διάγραμμα που τη συνοδεύει.

20. Τις από 8.11.2013 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 4582/8.11.2013) και από 14.3.2017 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 742/15.3.2017) αιτήσεις των Ιωάννη και Χρυσούλας Παλατιανού με θέμα αποχαρακτηρισμός χρήσης ακινήτου στο Ο.Τ. 227 της πόλης των Σερρών.

21. Την Πράξη 1 – Πρακτικό 3/2017 της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού με θέμα: «Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 227 του Δήμου Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό του ως “Χώρο Δημοτικού Σχολείου”.»

22. Την αριθμ. 46/2017 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής υπέρ του θέματος «Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 227 του Δήμου Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό του ως “Χώρο Δημοτικού Σχολείου”.»

23. Την υπ' αριθμ. 546/2017 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών με θέμα «Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 227 του Δήμου Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό του ως “Χώρο Δημοτικού Σχολείου”.»

24. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 2606/8.9.2017 ανακοίνωση Δημάρχου Σερρών που αφορούσε στην εν λόγω τροποποίηση, που δημοσιεύθηκε σε δύο συνεχόμενα φύλλα σε δύο τοπικές εφημερίδες (“Σερραϊκό Θάρρος” αρ. φύλλου 14087/11.10.2017 και αρ. φύλλου 14088/12.10.2017 και “Πρόοδος” αρ. φύλλου 20708/11.10.2017 και αρ. Φύλλου 20709/12.10.2017) και τοιχοκολλήθηκε από 11.10.2017 έως 26.10.2017 στο Δημοτικό κατάστημα (Υπηρεσία Δόμησης Σερρών)

25. Το υπ' αριθμ. οικ. 3395/12.10.2017 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Σερρών με το οποίο επιδόθηκε η υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει, στους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες .

26. Την από 19.12.2017 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ. 4403/19.12.2017) εμπρόθεσμη ένσταση του Κεντρικού Ισραηλιτικού Συμβουλίου Ελλάδος κατά της υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών.

27. Την από 30.11.2017 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ. 3728/1.11.2017) εμπρόθεσμη ένσταση των των Ιωάννη και Χρυσούλας Παλατιανού κατά της υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών.

28. Το από 27.11.2018 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 4468/27.11.2018) έγγραφο του κ. Ναούμ Πασσιά.

29. Το υπ' αριθμ. Πρωτ. 4468/13.12.2018 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Σερρών προς τη Δ/ση Α'βάθμιας Εκπαίδευσης Σερρών.

30. Το υπ' αριθμ. Πρωτ. Φ.3.1/1129/5.2.2019 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 211/7.2.2019) έγγραφο της Δ/ση Α'βάθμιας Εκπαίδευσης Σερρών.

31. Την Πράξη 3 – Πρακτικό 1/2021 της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού

32. Την αριθμ. 15/2021 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, θετικής γνωμοδότησης επί της εισηγήσεως της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού

33. Την Τεχνική Έκθεση της Υπηρεσίας που έχει ως εξής:

Σας γνωρίζουμε ότι:

Το ρυμοτομικό σχέδιο των Σερρών όπως εγκρίθηκε με το από 31.7.1925 Π.Δ/γμα καθόρισε τη ρυμοτομία στο Ο.Τ. 227 της πόλης των Σερρών επιβάλλοντας προκήπιο πλάτους 7,00μ. στο πρόσωπο του οικοδομικού τετραγώνου επί των οδών Αθ. Αργυρού και Νικομηδείας και προκήπιο πλάτους 4,00μ. στο πρόσωπο του οικοδομικού τετραγώνου επί των οδών Γράμμου και Ανθέων.

Η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών όπως εγκρίθηκε με το από 3.7.1930 Π.Δ/γμα δεν τροποποίησε τη ρυμοτομία στο ως άνω οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 227.

Το έτος 1913 στη θέση του σημερινού Ο.Τ. 227 ιδρύθηκε δημοτικό σχολείο, του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε το 1914 και άρχισε να λειτουργεί το έτος 1915.

Στη συνέχεια και έως το 1972 έγιναν διαρρυθμίσεις και επεκτάσεις και το κτίριο απέκτησε τη σημερινή του μορφή.

Το 1981 συντάχθηκε η υπ' αριθμ. 8/23-3-1981 πράξη τακτοποίησης - προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. Τ.Π. 5437/10-08-81 απόφαση Νομάρχη Σερρών. Σύμφωνα με αυτή στην ιδιοκτησία με αριθμό (6) και φερόμενο ιδιοκτήτη το 6ο Δημοτικό Σχολείο προσκυρώνεται έκταση εμβαδού περίπου 109 τ.μ. ώστε να αποκτήσει πρόσωπο σε δρόμο.

Από έρευνα που διενεργήθηκε στο αρχείο της Υπηρεσίας διαπιστώθηκε ότι η έκταση στην οποία ανεγέρθηκε το διδακτήριο ανήκει στην Ισραηλιτική Κοινότητα.

Το ΓΠΣ πόλης Σερρών, που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 704/Δ'/1991, καθόρισε χρήση αμιγούς κατοικίας σε ολόκληρο το Ο.Τ. 227, όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση.

Με την τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 700/Δ'/98) στην Πολεοδομική Ενότητα Προφήτη Ηλία, το όριο της οποίας φαίνεται στο συνημμένο απόσπασμα του χάρτη Π-1.3.2 και τον πίνακα Α-11.2.2 «Ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή», που συνοδεύουν την απόφαση αυτή, προβλέπεται η δημιουργία δύο νέων “δημοτικών σχολείων” και ενός νέου νηπιαγωγείου για να καλύψουν τις ανάγκες της γειτονίας, ενώ στην αποδεκτή γη προσμετράται το 6ο δημοτικό σχολείο. Επομένως στο χώρο του 6ου δημοτικού στην ουσία προτείνεται να λειτουργήσουν δύο δημοτικά σχολεία και ένα νηπιαγωγείο.

Στο Νέο ΓΠΣ Δ.Ε. Σερρών Δήμου Σερρών, που εγκρίθηκε με την 2319/29.4.2013 (ΦΕΚ 168 ΑΑΠ/13) απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρ. Δ/σης Μακεδονίας-Θράκης, τον χάρτη Π-3.1-Β και τον πίνακα Π.3.5. «Κοινωνικές Υποδομές – Νηπιαγωγεία και Δημοτικά Δήμου Σερρών», που συνοδεύουν την απόφαση αυτή, στο σύνολο της αποδεκτής γης για χώρους “δημοτικού σχολείου” στην Π.Ε. 11 “Προφ. Ηλία” προσμετράται η έκταση του 6ου και 16ου δημοτικού σχολείου εμβαδού 3.167 τ.μ. στο Ο.Τ. 227 και η έκταση του 17ου δημοτικού σχολείου εμβαδού 2.488 τ.μ. στο Ο.Τ. 233. Οι ανάγκες δηλαδή σε δημοτικό σχολείο καλύπτονται στη γειτονιά από τις 3 υφιστάμενες σχολικές μονάδες και τις συνολικά 24 θέσεις που εξασφαλίζουν οι μονάδες αυτές. Προτείνεται ωστόσο να εξασφαλισθεί στη γειτονιά χώρος για ένα επιπλέον δημοτικό σχολείο και ένα νηπιαγωγείο.

Ωστόσο η προτεινόμενη από το Γ.Π.Σ. '98 χρήση «Εκπαίδευση» περιελάμβανε και ιδιοκτησία στην οποία έχει κτισθεί πολυώροφη οικοδομή. Το Νέο Γ.Π.Σ. θεωρώντας μη υλοποιήσιμη τη χρήση πρότεινε να μη δεσμευθεί με χρήση Εκπαίδευση το

δομημένο οικοπέδο παρά μόνο το όμορο αδόμητο οικοπέδο ανατολικά, οπότε και η αποδεκτή γη ανέρχεται σε 3.167 τ.μ..

Έως σήμερα δεν έχει χαρακτηρισθεί ο χώρος, ως χώρος “Εκπαίδευσης” με πράξη της διοίκησης παρά δεσμεύεται μόνο ως κατεύθυνση από τα ισχύοντα Γ.Π.Σ.

Έτσι οι ιδιοκτήτες, Ιωάννης και Χρυσούλα Παλατιανού, που κατέχουν το 50% του όμορου στο χώρο του σχολείου ακινήτου κατέθεσαν στην Υπηρεσία μας τις από 8.11.2013 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 4582/8.11.2013) και από 14.3.2017 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 742/15.3.2017) αιτήσεις με θέμα αποχαρακτηρισμός χρήσης ακινήτου στο Ο.Τ. 227 της πόλης των Σερρών δεδομένου ότι η ως άνω δέσμευση αποτελεί βάρος στο ακίνητό τους και τους στερεί τη δυνατότητα αξιοποίησης τους από το 1998.

Επίσης από του λοιπούς ιδιοκτήτες ο κ. Μπεσίρης Χρήστος κατέθεσε στην Υπηρεσία μας την από 27.6.2016 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 2217/28.6.2016) αίτηση για τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 227 της πόλης των Σερρών και συγκεκριμένα χαρακτηρισμό χώρου εκπαίδευσης στο Ο.Τ. 227 κατ’ εφαρμογή του ισχύοντος Γ.Π.Σ.

Προκειμένου λοιπόν να προχωρήσουμε στην αναγκαστική απαλλοτρίωση του ακινήτου και δεδομένου ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α’), που αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α’) και ειδικότερα την παρ. 4. «όπου προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π)» πρέπει, σε εφαρμογή του Γ.Π.Σ. να χαρακτηρισθεί ο χώρος ως χώρος “εκπαίδευσης” και ειδικότερα ως χώρος δημοτικού σχολείου.

Οπότε λήφθηκε η υπ’ αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών με θέμα «Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 227 του Δήμου Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό του ως “Χώρο Δημοτικού Σχολείου”.» Σύμφωνα με την οποία καθορίστηκε χώρος για την ανέγερση Δημοτικού Σχολείου στο Ο.Τ. 227 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης των Σερρών. Ο χώρος φαίνεται με στοιχεία 1,2,.....9,28,29,.....33, 13,14,....26,1 στο από Μάιο 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλ. Πολιτικού μηχανικού Μαντιού Ε. Δημητρίου εμβαδού 2.490,52 τ.μ., σε κλίμακα 1:500. Η ρυμοτομία (ρυμοτομική και οικοδομική γραμμή) στο Ο.Τ. 227 δεν τροποποιείται αλλά είναι αυτή που καθορίστηκε με το από 31.7.1925 Π.Δ/γμα, και καθορίστηκαν όροι δόμησης ως εξής:

- ελάχιστον εμβαδόν αρτίου οικοπέδου : 400 τμ
- ελάχιστον πρόσωπο αρτίου οικοπέδου : 15 μ
- ποσοστό κάλυψης : 40%
- συντελεστής δόμησης : 1
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : κατά ΝΟΚ 17,25 μ.
- επιτρέπεται η κατασκευή στέγης μέγιστου ύψους 1,50μ

Για την υπ’ αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ Σερρών τηρήθηκε η διαδικασία δημοσιοποίησης αφού η υπ’ αριθμ. πρωτ. 2606/8.9.2017 ανακοίνωση Δημάρχου Σερρών που αφορούσε στην εν λόγω τροποποίηση, δημοσιεύθηκε σε δύο συνεχόμενα φύλλα σε δύο τοπικές εφημερίδες (“Σερραϊκό Θάρος” αρ. φύλλου 14087/11.10.2017 και αρ. φύλλου 14088/12.10.2017 και “Πρόοδος” αρ. φύλλου 20708/11.10.2017 και αρ. Φύλλου 20709/12.10.2017) και τοιχοκολλήθηκε από 11.10.2017 έως 26.10.2017 στο Δημοτικό κατάστημα (Υπηρεσία Δόμησης Σερρών).

Επιπλέον με το υπ' αριθμ. οικ. 3395/12.10.2017 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Σερρών επιδόθηκε η υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει στους εμπλεκόμενους ιδιοκτήτες.

Στις 19.12.2017 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ. 4403/19.12.2017) κατατέθηκε εμπρόθεσμα ένσταση του Κεντρικού Ισραηλιτικού Συμβουλίου Ελλάδος κατά της υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών, σύμφωνα με την οποία το Κ.Ι.Σ. ζητά (α) να μην αλλάξει ο χαρακτηρισμός τους Ο.Τ. 227 από “αμιγή κατοικία” σε “χώρο Δημοτικού Σχολείου”, (β) να αποτραπεί η πρόκληση οικονομικής ζημίας με τη μείωση της οικονομικής αξίας της ιδιοκτησίας του, και (γ) ο Δήμος να τιμήσει τη συμφωνία που έκανε με το Κ.Ι.Σ. καταβάλλοντας τα οφειλόμενα συμβολικά μισθώματα και να προσέλθει σε διαπραγμάτευση νέων όρων μίσθωσης.

Μετά την εξέταση της εν λόγω ένστασης αναφέρουμε: (α) η πρόταση χαρακτηρισμού τμήματος του Ο.Τ. 227 ως χώρο εκπαίδευσης γίνεται σε εφαρμογή του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και όπως αναλυτικά αναφέρθηκε παραπάνω, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις καμία τροποποίηση δεν πρέπει να επιφέρει μείωση της συνολικής επιφάνειας των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π), (β) Κατά την απαλλοτρίωση του ακινήτου, εφόσον ολοκληρωθεί η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, η αξία του ακινήτου θα υπολογισθεί βάση του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, (γ) Ως προς την καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων καθώς και τη διαπραγμάτευση νέων όρων μίσθωσης του ακινήτου, το αίτημα θα διαβιβασθεί στο αρμόδιο τμήμα του Δήμου μας.

Στις 30.11.2017 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ. 3728/1.11.2017) κατατέθηκε εμπρόθεσμα ένσταση των των Ιωάννη και Χρυσούλας Παλατιανού κατά της υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών, σύμφωνα με την οποία οι ως άνω κατά το 1/2 ιδιοκτήτες του όμορου στο χώρο του σχολείου οικοπέδου ζητούν την ακύρωση της 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών διότι κατά τους ισχυρισμούς τους (α) δεν υφίσταται λόγος για τον χαρακτηρισμό τμήματος του Ο.Τ. 227 ως χώρο Δημοτικού σχολείου αφού οι απαιτήσεις για δημοτικό σχολείο ικανοποιήθηκαν με την ανέγερση και λειτουργία του βου Δημοτικού σχολείου στην οδό Μαυρίδη στην Π.Ε. Κηφισιά, ενώ σήμερα στο παλαιό κτίριο στεγάζονται νηπιαγωγεία. (β) Το οικόπεδο με αριθμό 1 στο Ο.Τ. 227 και αριθμό ΚΑΕΚ 441212618005 ανήκει στο Κεντρικό Ισραηλιτικό Συμβούλιο (Κ.Ι.Σ.) και όχι στο Δήμο Σερρών. (γ) Η δέσμευση της ιδιοκτησίας διατηρείται επί χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τα εύλογα για τη συγκεκριμένη περίπτωση όρια, χωρίς να προωθείται η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, οπότε και ανακύπτει υποχρέωση της Διοίκησης να άρει, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη τον περιορισμό αυτό.

Μετά την εξέταση της εν λόγω ένστασης αναφέρουμε: (α) Ως προς τον ισχυρισμό ότι δεν υφίσταται ανάγκη για δημοτικό σχολείο στην γειτονιά και ότι στο κτίριο στεγάζονται νηπιαγωγεία η Δ/ση Α'βάθμιας Εκπαίδευσης Σερρών με το υπ' αριθμ. Πρωτ. Φ.3.1/1129/5.2.2019 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 211/7.2.2019) έγγραφο της επισημαίνει την ανάγκη κατασκευής νέου νηπιαγωγείου και επομένως την ανάγκη δέσμευσης του χώρου. Στο ισχύον Γ.Π.Σ. προτείνεται να εξασφαλισθεί στη γειτονιά χώρος για ένα επιπλέον δημοτικό σχολείο και ένα νηπιαγωγείο, (β) Είναι γνωστό ότι το ακίνητο ανήκει στο Κεντρικό Ισραηλιτικό Συμβούλιο (Κ.Ι.Σ.) και όχι στο Δήμο Σερρών και θα γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες για την απόκτησή του. (γ) Ο χαρακτηρισμός προτείνεται σε εφαρμογή του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/2013) και δεν υπάρχει δικαστική απόφαση που να άρει αυτή τη δέσμευση.

Στις 27.11.2018 (αρ. Πρωτ. ΥΔΟΜ 4468/27.11.2018) κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας έγγραφο του κ. Ναούμ Πασσιά, ιδιοκτήτη τμήματος του υπό δέσμευση ακινήτου σύμφωνα με το οποίο επισημαίνεται η παρέλευση πέραν του εύλογου χρόνου από την αρχική δέσμευση του ακινήτου του οπότε ο Δήμος θα πρέπει να προχωρήσει είτε στην απαλλοτρίωση του ακινήτου είτε στον αποχαρακτηρισμό του.

Μετά την εξέταση του εν λόγω εγγράφου (ένστασης) αναφέρουμε: Ο χαρακτηρισμός προτείνεται σε εφαρμογή του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/2013) και δεν υπάρχει δικαστική απόφαση που να άρει αυτή τη δέσμευση. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας τροποποίησης θα ακολουθήσει απαλλοτρίωση του ακινήτου σε εφαρμογή των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων.

Κατόπιν των ανωτέρω σας πληροφορούμε ότι:

1. Η Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού γνωμοδότησε θετικά ως προς την:

Α. Απόρριψη των υποβληθέντων ενστάσεων για τους λόγους που αναλύονται ανωτέρω και

Β. Πρότεινε τον χαρακτηρισμό χώρου για την ανέγερση Νηπιαγωγείου, στο Ο.Τ. 227 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης των Σερρών, σε εφαρμογή του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (όπως η ανάγκη επισημαίνεται από τη Δ/ση Α΄βάθμιας Εκπαίδευσης Σερρών με το υπ' αριθμ. Πρωτ. Φ.3.1/1129/5.2.2019 έγγραφό της). Ο χώρος φαίνεται με στοιχεία 1,2,.....,9,28,29,.....33, 13,14,.....26,1 στο από Μάιο 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλ. Πολιτικού μηχανικού Μαντιού Ε. Δημητρίου εμβαδού 2.490,52 τ.μ., σε κλίμακα 1:500, που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών.

Γ. Κατά τα λοιπά ισχύει η υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών ήτοι:

- Η ρυμοτομία (ρυμοτομική και οικοδομική γραμμή) στο Ο.Τ. 227 δεν τροποποιείται αλλά είναι αυτή που καθορίστηκε με το από 31.7.1925 Π.Δ/γμα.

- Προτεινόμενοι όροι δόμησης

- ελάχιστον εμβαδόν αρτίου οικοπέδου : 400 τμ

- ελάχιστον πρόσωπο αρτίου οικοπέδου : 15 μ

- ποσοστό κάλυψης : 40%

- συντελεστής δόμησης : 1

- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : κατά ΝΟΚ 17,25 μ.

- επιτρέπεται η κατασκευή στέγης μέγιστου ύψους 1,50μ

2. Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής γνωμοδότησε θετικά επί της εισηγήσεως της επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού, σχετικά με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ, 227 του Δήμου Σερρών

και παρακαλούμε για τη λήψη σχετικής απόφασης »,

και σχετική συζήτηση, κατά την οποία:

- Ήταν παρών και ο Δικηγόρος κ. Φραγγεδάκης Αντώνιος, νομικός παραστάτης του Ιωάννη και Χρυσούλας Παλατιανού συγκυρίων του συγκεκριμένου οικοπέδου, ο οποίος τοποθετούμενος, διευκρίνισε ότι το θέμα δεν είναι ολοκληρωμένο και ότι θα πρέπει να έρθει προς συζήτηση σε νέο Δημ. Συμβούλιο με την γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου.

- Η παράταξη του κ. Στέφανου Φωτιάδη έκρινε ότι το θέμα δεν είναι πλήρως στοιχειοθετημένο και πρότεινε να μεταφερθεί προς συζήτηση σε επόμενο Δημ. Συμβούλιο εφόσον τεθεί υπόψιν του Σώματος η άποψη της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Σερρών.

- Στο ίδιο κλίμα κινήθηκε και η κ. Αριάδνη Παπαφωτίου, δηλώνοντας ότι είναι αρνητική, επιμένοντας στην αναβολή του θέματος και πρότεινε να συζητηθεί το θέμα σε μεταγενέστερο χρόνο προκειμένου να έρθει πιο ολοκληρωμένο.
Στη συνέχεια ακολούθησε ψηφοφορία επί των κατατιθέμενων προτάσεων και το Σώμα,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Α. Εγκρίνει την απόρριψη των υποβληθέντων ενστάσεων κατά της υπ' αριθμ. 546/2017 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών με θέμα "Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 227 του Δήμου Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό του ως "Χώρο Δημοτικού Σχολείου", για τους λόγους όπως αυτοί αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσης.

Β. Εγκρίνει τον χαρακτηρισμό χώρου για την ανέγερση Νηπιαγωγείου, στο Ο.Τ. 227 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης των Σερρών, σε εφαρμογή του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (όπως η ανάγκη επισημαίνεται από τη Δ/ση Α'βάθμιας Εκπαίδευσης Σερρών με το υπ' αριθμ. Πρωτ. Φ.3.1/1129/5.2.2019 έγγραφό της). Ο χώρος φαίνεται με στοιχεία 1,2,.....,9,28,29,.....33, 13,14,.....26,1 στο από Μάιο 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλ. Πολιτικού μηχανικού Μαντιού Ε. Δημητρίου εμβαδού 2.490,52 τ.μ., σε κλίμακα 1:500, που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών.

Γ. Κατά τα λοιπά ισχύει η υπ' αριθμ. 546/2017 Α.Δ.Σ. Σερρών ήτοι:

- Η ρυμοτομία (ρυμοτομική και οικοδομική γραμμή) στο Ο.Τ. 227 δεν τροποποιείται αλλά είναι αυτή που καθορίστηκε με το από 31.7.1925 Π.Δ/γμα.
- Προτεινόμενοι όροι δόμησης
 - ελάχιστον εμβαδόν αρτίου οικοπέδου : 400 τμ
 - ελάχιστον πρόσωπο αρτίου οικοπέδου : 15 μ
 - ποσοστό κάλυψης : 40%
 - συντελεστής δόμησης : 1
 - μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : κατά ΝΟΚ 17,25 μ.
 - επιτρέπεται η κατασκευή στέγης μέγιστου ύψους 1,50μ

Στην απόφαση αυτή μειοψήφισαν:

- Η παράταξη του κ. Στέφανου Φωτιάδη, η οποία ψήφισε υπέρ της προτάσεώς της.
- Ο Δημ. Σύμβουλος κ. Χράπας Παντελής, ο οποίος ψήφισε υπέρ της πρότασης της παράταξης του κ. Στέφανου Φωτιάδη.
- Η κ. Αριάδνη Παπαφωτίου, η οποία ψήφισε την πρότασή της.

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 27-04-2021

Πιστό Αντίγραφο

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΧΡΥΣΑΦΗΣ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.

ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΤΣΟΛΑΚΗ