



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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

**Απόσπασμα της  
Αριθμ. Συνεδρίασης: 29 / 02-08-2023**

**Αριθμ. Απόφασης: 381 / 2023**

**ΘΕΜΑ:** Τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς τις χρήσεις γης, στα Ο.Τ. 26 - 71, Ο.Τ. 715, Ο.Τ. 147, στο Ο.Τ. 231 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Σερρών.

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την **02** του μηνός **Αυγούστου** του έτους **2023**, ημέρα της εβδομάδος **Τετάρτη** και ώρα **19:00'** έλαβε χώρα **Τακτική δια ζώσης** συνεδρίαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 78 του Ν. 4954/2022 (ΦΕΚ 136/τ.Α/9-7-2022) και την εγκύκλιο 375/39167/02-06-2023 “Λειτουργία Δημοτικού Συμβουλίου”), το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, στην αίθουσα “Κωνσταντίνος Καραμανλής” του Διοικητηρίου, ύστερα από την με αρ. Πρωτ. **25904/28-07-2023** 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 **29**, ο Πρόεδρος του Δ.Σ., κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης 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.

**Παρόντες ήταν οι εξής (29):**

Καιριτζόγλου Βασίλειος (Πρόεδρος Δ.Σ.)  
Γάτσιος Ιωάννης  
Γκότσης Ηλίας  
Δεσποτίδης Ιωάννης  
Δινάκης Κωνσταντίνος  
Δρίγκα Χρυσούλα  
Ίντος Κωνσταντίνος  
Καδής Γεώργιος  
Καρακολίδης Παναγιώτης  
Καρασουλτάνη - Σιάκκα Χρυσούλα  
Καρυπίδης Παύλος  
Ματθαίου Γεώργιος  
Μερετούδης Δημήτριος  
Μητλιάγκα Βαρβάρα  
Μισιρλής Σπυρίδων

Μιχτσόγλου Δημήτριος  
Νυχτοπάτης Γεώργιος  
Παλάζη - Τσοχατζίδα Χρυσάνθη  
Παπαβασιλείου Βασίλειος  
Παπαφωτίου Αριάδνη  
Ρίζος Σάββας  
Ταΐρης Γεώργιος  
Τερζής Βασίλειος  
Τουρτούρας Ιωάννης  
Φωτιάδης Γεώργιος  
Φωτιάδης Στέφανος  
Χαλκιάπουλος Αλέξανδρος  
Χράπας Παντελής  
Χρυσανθίδης Βασίλειος

**ΑΠΟΝΤΕΣ (12):** 1) Γάτσιος Αθανάσιος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.), 2) Γαλάνης Στέργιος (Γραμματέας Δ.Σ.), 3) Γεωργούλας Αντώνιος, 4) Δούκας Γεώργιος, 5) Ηλιοπούλου Σταλακτή, 6) Ιλανίδου - Βίλλιου Δέσποινα, 7) Καλώτα Παναγιώτα, 8) Μπουρβάνης Ζαχαρίας, 9) Πάνου Σωτηρία, 10) Φαρμάκης Παύλος, 11) Χαραλαμπίδου Παρθένα, 12) Χατζηδημητρίου Ιωάννης.

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ.:

- Καρυπίδης Παύλος, **αποχώρησε** πριν την συζήτηση των **εκτός ημερήσιας** διάταξης θεμάτων.
- Παπαφωτίου Αριάδνη, **αποχώρησε** κατά την διάρκεια της συζήτησης του **4ου** θέματος.
- Παλάζη-Τσοχατζίδη Χρυσάνθη, **αποχώρησε** μετά την ολοκλήρωση του **1ου** σκέλους του **23ου** θέματος.

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν στη συνεδρίαση σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018 και παρών δεν ήταν κανείς.

Τα πρακτικά της Συνεδρίασης τηρήθηκαν από την γραμματέα του Δημοτικού Συμβουλίου και αναπληρώτρια προϊστάμενη του Τμήματος Υποστήριξης Συλλογικών Οργάνων κ. Βαΐα Σκόδρα.

Πριν από την έναρξη της συζήτησης των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος του Δ.Σ., ανέγνωσε την επιστολή ανεξαρτητοποίησης του κ. Γκότση Ηλία, από την δημοτική παράταξη “ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ ΣΕΡΡΑΙΩΝ” και την επιστολή παραίτησης του κ. Γάτσιου Αθανάσιου και κας Μητλιάγκα Βαρβάρας από την Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Σερρών, στην οποία συμμετείχαν ως μέλη της εκλεγμένης στο Δημοτικό Συμβούλιο παράταξης ΣΕΡΡ.Α.Σ. - Στέφανος Φωτιάδης Σερραϊκή Αυτοδιοικητική Συνεργασία.

Στην συνέχεια των ανωτέρω ο Πρόεδρος του Δ.Σ. σύμφωνα με την υπ’ αριθμ. 932/29-12-2021 Εγκύκλιο, ενημέρωσε το Σώμα για την επικείμενη Ειδική Συνεδρίαση για την Εκλογή-Αντικατάσταση μελών της Οικονομική Επιτροπής και της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, που θα λάβει χώρα την Κυριακή 6 Αυγούστου 2023 και ώρα 20:00, στην αίθουσα “Κωνσταντίνος Καραμανλής” του Διοικητηρίου.

Το Δημοτικό Συμβούλιο στην παραπάνω συνεδρίασή του, στο **24<sup>ο</sup>** θέμα της ημερήσιας διάταξης, ο εισηγητής του θέματος Αντιδήμαρχος κ. Μερετούδης Δ., έθεσε υπόψη του συμβουλίου, την υπ’ αριθμ. 24086/13-07-2023 εισήγηση του Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, που έχει ως εξής:

<< Έχοντας υπ’ όψη :

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. ΙΙ.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. Τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α'/9.12.2020) "Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις."
9. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Σερρών όπως αυτό κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 85695/4966/1991 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 704/Δ'/14.10.1991
10. Την τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Σερρών όπως αυτό κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 4340/30.7.1998 Απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 700Δ'/18.9.1998
11. 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»
12. Την Πράξη 2 – Πρακτικό 2/8.10.2021 της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού με θέμα: «Τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς τις χρήσεις γης στο Ο.Τ. 26 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Σερρών. »
13. Την αριθμ. 103/2021 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, θετικής γνωμοδότησης ως προς την τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς τις χρήσεις γης στο Ο.Τ. 26 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Σερρών. »
14. Την υπ' αριθμ. 352/2021 Α.Δ.Σ. Σερρών που αφορά στην «Τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς τις χρήσεις γης στο Ο.Τ. 26 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Σερρών. »
15. Τα δικαιολογητικά της τήρησης της διαδικασίας δημοσιότητας και συγκεκριμένα: Την υπ' αριθμ. πρωτ. 44369/21.12.2021 ανακοίνωση Δημάρχου Σερρών που αφορούσε στην εν λόγω τροποποίηση, που δημοσιεύθηκε σε δύο συνεχόμενα φύλλα σε δύο τοπικές εφημερίδες ("Ελεύθερο Βήμα" αρ. φύλλου 6490/22.12.2021 και αρ. φύλλου

6491/23.12.2021 και “Καθημερινός Παρατηρητής” αρ. φύλλου 10197/23.12.2021 και αρ. Φύλλου 10198/24.12.2021) και τοιχοκολλήθηκε στις 16.12.2021 και για δεκαπέντε ημέρες στο Δημοτικό κατάστημα (Υπηρεσία Δόμησης Σερρών).

16. Το υπ' αριθμ. Πρωτ. 69078/9.3.2022 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών της Γεν. Δ/σης Χωροταξίας & Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης.
17. Την Την Πράξη 1 – Πρακτικό 2/23.5.2023, γνωμοδότησης της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού,
18. Την αριθμ. 71/2023 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής,
19. Την τεχνική έκθεση της Υπηρεσίας που έχει ως εξής:

Σας γνωρίζουμε ότι:

Με την υπ' αριθμ. 352/2021 Α.Δ.Σ. Σερρών εγκρίθηκε η «Τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς τις χρήσεις γης στο Ο.Τ. 26 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Σερρών. ».

Μετά την τήρηση της διαδικασίας δημοσιότητας και συγκεκριμένα: Την υπ' αριθμ. πρωτ. 44369/21.12.2021 ανακοίνωση Δημάρχου Σερρών που αφορούσε στην εν λόγω τροποποίηση, που δημοσιεύθηκε σε δύο συνεχόμενα φύλλα σε δύο τοπικές εφημερίδες (“Ελεύθερο Βήμα” αρ. φύλλου 6490/22.12.2021 και αρ. φύλλου 6491/23.12.2021 και “Καθημερινός Παρατηρητής” αρ. φύλλου 10197/23.12.2021 και αρ. Φύλλου 10198/24.12.2021) και τοιχοκολλήθηκε στις 16.12.2021 και για δεκαπέντε ημέρες στο Δημοτικό κατάστημα (Υπηρεσία Δόμησης Σερρών), ο φάκελος διαβιβάστηκε στο Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών της Γεν. Δ/σης Χωροταξίας & Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης προς έγκριση.

Με το υπ' αριθμ. Πρωτ. 69078/9.3.2022 έγγραφο του, το Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης επέστρεψε το φάκελο προκειμένου να γίνουν συμπληρώσεις – διορθώσεις.

Με την αφορμή αυτή προτείνεται η σημειακή τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις στις εξής θέσεις:

- Στη Θέση του διατηρητέου Κτιρίου του με αριθμό 43 – Α΄ Λύκειο – του ισχύοντος Γ.Π.Σ. στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 4 “Άγιος Αντώνιος – Ακρόπολη” ( Ο.Τ. 26 - 71)
- Στη Θέση “Πρόνοια” στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 5 “Άγιοι Ανάργυροι” (Γηροκομείο, Ο.Τ. 715)
- Στη Θέση του “Αστικού Πρασίνου” δίπλα στο χώρο Εκπαίδευσης (2ο Γυμνάσιο – Λύκειο) στη Συνοικία V, στην Π.Ε. 8 “Νίκαια” (Ο.Τ. 147 Χώρου Πρασίνου – Παιδικής Χαράς)
- Στη Θέση του διατηρητέου Κτιρίου του με αριθμό 38 – Κτίριο γραφείων ΔΕΗ, στη Συνοικία IV, στην Π.Ε. 11 “Προφ. Ηλία” (Ο.Τ. 231)

Θέση Διατηρητέου κτιρίου με αριθμό 43 – Α΄ Λύκειο – στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 4 “Άγιος Αντώνιος – Ακρόπολη” ( Ο.Τ. 26 - 71)

Με το από από 21.8.1920 Β.Δ/γμα εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης των Σερρών διαφυλάσσοντας τις απαιτούμενες εκτάσεις για την ανέγερση δημόσιων, δημοτικών

και εν γένει κοινής ωφέλειας κτιρίων. Στο Ο.Τ. 71 αποτυπώνεται η θέση η προοριζόμενη για την ανέγερση κτιρίου ορισμένου κοινωνικού σκοπού και συγκεκριμένα διδακτηρίου.

Με το από 16.9.1926 Π.Δ. (ΦΕΚ 369/Α'/21.10.1926) «Περί τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως Σερρών» εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με την κατάργηση του δρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 71 και του οικοδομικού τετραγώνου βόρεια από αυτό με αριθμό Ο.Τ. 26, την ενοποίηση του δύο οικοδομικών τετραγώνων και το χαρακτηρισμό του μεγαλύτερου τμήματος του νέου οικοδομικού τετραγώνου ως χώρου προοριζόμενου για την ανέγερση γυμνασίου, όπως φαίνεται στο διάγραμμα που συνοδεύει το εν λόγω Π.Δ/γμα.. Το υπόλοιπο τμήμα παραμένει δομήσιμος χώρος όπως προβλεπόταν από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του 1920, ενώ έως σήμερα το ενοποιημένο οικοδομικό τετράγωνο διατηρεί και τους δύο αριθμούς, 26 και 71.

Η ανέγερση του κτιρίου ξεκίνησε το 1929 ενώ το 1997 με την αριθμ. 2454/23.6.1997 (ΦΕΚ 637/Δ'/23.7.1997) Απόφαση Υπουργού Μακεδονίας – Θράκης “Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων κτιρίων και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησής τους”, το κτίριο του Α' Λυκείου στο Ο.Τ. 26 χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο κτίριο γιατί θεωρείται “...αξιόλογο δείγμα αρχιτεκτονικής γραφής στην πόλη των Σερρών.” Στο ισχύον Γ.Π.Σ. φέρει τον αριθμό 43.

Το 2000 εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 7/2000 Οικοδομική Άδεια Δημόσιου Έργου για την “Ανέγερση Κυλικείου στον Αύλειο Χώρο του 1ου Γυμνασίου”.

Τα Ο.Τ. 26 και Ο.Τ. 71 εντάσσονται στο τμήμα της παλιάς πόλης των Σερρών το οποίο χαρακτηρίστηκε ως “Ιστορικός τόπος” γιατί διασώζει μαρτυρίες από την πολεοδομική εξέλιξη της περιοχής με αξιόλογα κτίσματα Βυζαντινά, μεταβυζαντινά, λαϊκά, αστικά και μεσοαστικά με χαρακτηριστική τυπολογία και στοιχεία νεοκλασικισμού.

Παρά το γεγονός ότι από το έτος 1926 χαρακτηρίστηκε ο χώρος για την ανέγερση διδακτηρίου με πράξη της διοίκησης, το ΓΠΣ πόλης Σερρών, που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 704/Δ'/1991, καθόρισε χρήση εκπαίδευσης – Γυμνάσιο, όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση, σε όλη την έκταση του ενοποιημένου Ο.Τ. 26, περιλαμβάνοντας δηλαδή και την υπόλοιπη έκταση του οικοδομικού τετραγώνου πέραν του χαρακτηρισμένου χώρου διδακτηρίου.

Με την τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 700/Δ'/98) στο χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση φαίνεται να προτείνεται εκ νέου η χρήση εκπαίδευσης - Γυμνάσιο σε όλη την έκταση του ενοποιημένου Ο.Τ. 26, όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση.

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 η χρήση “Εκπαίδευση – Χώρος Γυμνασίου” καλύπτει και πάλι όλη την έκταση του ενοποιημένου Ο.Τ. 26.

Από έρευνα που πραγματοποιήθηκε στο αρχείο οικοδομικών αδειών της Υπηρεσίας μας διαπιστώθηκε ότι έως την έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πόλης Σερρών το 1991, στην έκταση του οικοδομικού τετραγώνου βόρεια του χώρου του διδακτηρίου εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 142/1961, 364/1961, 127/1971 και 375/1975 οικοδομικές άδειες. Αλλά και μετά το 1991 οπότε και προτάθηκε ο χαρακτηρισμός ως χώρου εκπαίδευσης της συνολικής έκτασης του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 71 εκδόθηκαν η υπ' αριθμ. 174/1998 Άδεια Οικοδομής για την ανέγερση διώροφης κατοικίας με πυλωτή και τμήμα υπογείου και

πρόβλεψη δύο (2) μελλοντικών ορόφων, και η υπ' αριθμ. 100/2001 Άδεια Οικοδομής για την ανέγερση πενταόροφης οικοδομής επί πυλωτής με υπόγειο και στέγη.

Σήμερα η κατάσταση διαμορφώνεται από την ύπαρξη πολυώροφων οικοδομών σε όλες τις ιδιοκτησίες του οικοδομικού τετραγώνου όπως φαίνεται και στις συνημμένες φωτογραφίες.

Στις 9.3.2021 κατατέθηκαν στην Υπηρεσία μας οι υπ' αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 8243/9.3.2021 και 8249/9.3.2021 αιτήσεις της κ. Νικολάου Αναστασίας και των κ. Γκούμα Λαμπρινής, Γλάβα Λουλούδας, Μαθιουδάκη Αικατερίνης, Μαθιουδάκη Αντωνίου αντίστοιχα με θέμα: “Τροποποίηση του Γ.Π.Σ. της πόλης των Σερρών, όσον αφορά τμήμα του 26 Ο.Π.”

Στις 31.3.2021 κατατέθηκαν στην Υπηρεσία μας οι υπ' αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 10769/31.3.2021, 10771/31.3.2021 και 10773/31.3.2021 αιτήσεις των κ. Αβραμίδου Ανδρομάχης, Γιαννακοπούλου Ελένης, της κ. Βασματζή Ελένης και των κ. Ρουστάνη Νικόλαου, Παπαδοπούλου Βασιλικής, Ρουστάνη Ουρανίας – Μαρίνας, Ρουστάνη Αναστάσιου, Ρουστάνη Χρυσάνθης, Ποποβίδου Άννας, Κόντα Βασιλικής με θέμα “Τροποποίηση του Γ.Π.Σ. της πόλης των Σερρών, όσον αφορά τμήμα του 26 Ο.Π.”

Οι ως άνω αιτήσεις υποβλήθηκαν από τους ιδιοκτήτες των όμορων στο χώρο του Γυμνασίου ακινήτων οι οποίοι αιτούνται *“την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. της πόλης των Σερρών ώστε να αποχαρακτηριστούν τα ευρισκόμενα στο Ο.Τ. 26 οικόπεδα από χώρος προοριζόμενος για σχολείο, όπως λανθασμένα θεωρήθηκε με την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/2013.”*

Κατόπιν των ανωτέρω,

Επειδή, αφενός μεν το σχολείο λειτουργεί χωρίς προβλήματα στο συγκεκριμένο χώρο από το 1930 περίπου, αφετέρου η διεύρυνση του χώρου του σχολείου θα απαιτούσε την απαλλοτρίωση έξι (6) ιδιοκτησιών που καλύπτουν έκταση 1000 τ.μ. περίπου με επικείμενα σε αυτές κτίσματα (νομίμως υφιστάμενα) και συγκεκριμένα πολυόροφες οικοδομές, σε μία περιοχή του κέντρου της πόλης με υψηλές αντικειμενικές αξίες,

Επειδή, ο χώρος του σχολείου χαρακτηρίστηκε με προηγούμενη πράξη της διοίκησης (ΦΕΚ 369/Α'/21.10.1926).

Επειδή, σύμφωνα με τους πίνακες κοινωνικής υποδομής και συγκεκριμένα τον Πίνακα 3.6. Κοινωνικές Υποδομές – Γυμνάσια και Λύκεια Δήμου Σερρών υπάρχει πλεόνασμα 7,7 στρ. σε “Γυμνάσια” στην ΠΕ 4 στη Συνοικία II (θετικό ισοζύγιο) ακόμη και μετά την αφαίρεση της έκτασης, 1000 τμ., του οικοδομικού τετραγώνου που δεν προορίζεται για γυμνάσιο, από τη στήλη (2) Αποδεκτή Γη – Γυμνάσια –.

#### **Προτείνουμε:**

**α.** Τη διόρθωση του Χάρτη Π.3.1 – α “Πολεοδομικό Συγκρότημα Σερρών, Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Περιαστικές Χρήσεις”, κλ. 1:10000, ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στη θέση του διατηρητέου Κτιρίου του με αριθμό 43 – Α΄ Λύκειο – του ισχύοντος Γ.Π.Σ. στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 4 “Άγιος Αντώνιος – Ακρόπολη” ( Ο.Τ. 26 – 71),

**β.** Τη διόρθωση του Χάρτη Π.3.1 – β “Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών”, κλ. 1: 5000 ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στη θέση του διατηρητέου Κτιρίου του με αριθμό 43 – Α΄ Λύκειο – του ισχύοντος Γ.Π.Σ. στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 4 “Άγιος Αντώνιος – Ακρόπολη” ( Ο.Τ. 26 – 71),

γ. Τη διόρθωση του Πίνακα 3.6. Κοινωνικές Υποδομές – Γυμνάσια και Λύκεια Δήμου Σερρών ως προς τη στήλη (2) Αποδεκτή Γη – Γυμνάσια, στη Συνοικία ΙΙ στην ΠΕ 4 από 10,0 στρ. Σε 9,0 στρ. Οπότε στη στήλη (12) το Ισοζύγιο Γυμνάσια, στην Π.Ε. 4, ανέρχεται σε 7,7 στρ. Και στη στήλη (20) η αναγκαία νέα γη στην ΠΕ 4 ανέρχεται σε -6,12 στρ.

ώστε ο χώρος εκπαίδευσης να περιοριστεί και να συμπίπτει με το χώρο ανέγερσης του διατηρητέου με αριθμό 43 διδακτηρίου όπως αυτός καθορίστηκε με το από 16.9.1926 Π.Δ. (ΦΕΚ 369/Α'/21.10.1926) «Περί τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως Σερρών». Στην υπόλοιπη έκταση του Ο.Τ. προτείνεται ο καθορισμός χρήσης “γενικής κατοικίας” όπως καθορίζεται και στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα.

#### Θέση “Πρόνοιας” Γηροκομείο στη Συνοικία ΙΙ, στην Π.Ε. 5 “Άγιοι Ανάργυροι” ( Ο.Τ. 715)

Με την υπ’ αριθ. 10284/1954/9-4-1997 (ΦΕΚ 448 Δ/30-5-1997) απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.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 όροι και περιορισμοί δόμησης.

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. Ανάργυροι. 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.

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 συμμετέχουν οι όμορες στο χώρο πρόνοιας ιδιοκτησίες στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ. 715).

Το ΓΠΣ πόλης Σερρών, που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 704/Δ'/1991, προτείνει τη χωροθέτηση γηροκομείου στην εκτός σχεδίου περιοχή βόρεια της Π.Ε. Άγιοι Ανάργυροι (Κατακονόζι), όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση.

Με την τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 700/Δ'/98) το προτεινόμενο γηροκομείο – χώρος πρόνοιας ενσωματώνεται στην πολεοδομική ενότητα Αγίων Αναργύρων όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση.

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 η χρήση “Πρόνοια” στην Π.Ε. 5 “Άγιοι Ανάργυροι” καλύπτει, εκ παραδρομής, όλη την έκταση του οικοδομικού τετραγώνου, μεγαλύτερη από την έκταση που προτείνεται από το ισχύον έως τότε Γ.Π.Σ. και από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι όμορες στο χώρο πρόνοιας ιδιοκτησίες αφενός μεν να συμμετέχουν στην κυρωμένη πράξη εφαρμογής, αφετέρου να δεσμεύονται από την χρήση “πρόνοιας” του ισχύοντος Γ.Π.Σ. 2013.

Επειδή, ο χώρος πρόνοιας (γηροκομείο) χαρακτηρίστηκε με προηγούμενη πράξη της διοίκησης (Γ.Π.Σ. 1998, τοπικό ρυμοτομικό, πολεοδομική μελέτη).

Επειδή, σύμφωνα με τους πίνακες κοινωνικής υποδομής και συγκεκριμένα τον Πίνακα 3.8. Κοινωνικές Υποδομές – Πολιτισμός και Πρόνοια ο χώρος πρόνοιας – γηροκομείο

προσμετράται στην ΠΕ5 στη στήλη 3 “Λοιπές Εγκαταστάσεις” και δεν προκύπτει ανάγκη για την πρόβλεψη νέου γηροκομείου τόσο σε επίπεδο Π.Ε. όσο και επίπεδο πόλης

### **Προτείνουμε:**

**α.** Τη διόρθωση του Χάρτη Π.3.1 – α “Πολεοδομικό Συγκρότημα Σερρών, Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Περιαστικές Χρήσεις”, κλ. 1:10000, ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στη θέση με χρήση “πρόνοια”, στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 5 “Άγιοι Ανάργυροι” καθώς και την τοποθέτηση του συμβόλου “γηροκομείο” το οποίο εκ παραδρομής δεν εμφανίζεται.

**β.** Τη διόρθωση του Χάρτη Π.3.1 – β “Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών”, κλ. 1: 5000 ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στη θέση με χρήση “πρόνοια”, στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 5 “Άγιοι Ανάργυροι” καθώς και την τοποθέτηση του συμβόλου “γηροκομείο” το οποίο εκ παραδρομής δεν εμφανίζεται.

**γ.** Τη διόρθωση του Πίνακα 3.8. Κοινωνικές Υποδομές – Πολιτισμός και Πρόνοια ως προς τη στήλη (3) Αποδεκτή Γη – Πρόνοια, στη Συνοικία II στην ΠΕ 5 από 24,30 στρ. Σε 20,80 στρ. Μετά την αφαίρεση της έκτασης που καλύπτουν ιδιοκτησίες εκτός του δεσμευμένου χώρου για γηροκομείο.

ώστε ο χώρος πρόνοιας - γηροκομείο να περιοριστεί και να συμπίπτει με το χώρο που χαρακτηρίστηκε με την υπ’ αριθ. 10284/1954/9-4-1997 (ΦΕΚ 448 Δ/30-5-1997) έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή για τον καθορισμό χώρου γηροκομείου και την 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. Ανάργυροι. Στην υπόλοιπη έκταση του Ο.Τ. προτείνεται ο καθορισμός χρήσης “αμιγής κατοικία” όπως καθορίζεται και στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα.

Θέση “Αστικού Πρασίνου” νότια του χώρου Εκπαίδευσης (2ο Γυμνάσιο – Λύκειο) δίπλα στο πειραματικό σχολείο στη Συνοικία V, στην Π.Ε. 8 “Νίκαια” (Ο.Τ. 147 Χώρου Πρασίνου – Παιδικής Χαράς)

Η ρυμοτομία στην περιοχή καθορίστηκε με το από 31.7.1925 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 215/Α’/19.8.1925) «Περί έγκρισεως 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 τροποποιήσεως του σχεδίου της πόλεως Σερρών».

Στη συνέχεια με το από 21.4.1965 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 77/Δ’/12.5.1965) «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών» τμήμα του Ο.Τ. 147 χαρακτηρίστηκε ως χώρος για την ανέγερση Γυμνασίου.

Με μεταγενέστερη τροποποίηση που εγκρίθηκε με το από 18.9.1972 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 258/Δ’/7.10.1972) «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών μετά συγχρόνου καταργήσεως και επιβολής προκηπίου εις τινά οικοπέδα αυτού» εγκρίθηκε η αύξηση του “Χώρου Σχολείου” και η δημιουργία δρόμου εντός του οικοδομικού τετραγώνου που διαχώρισε το Ο.Τ. 147 στο Ο.Τ. 147 “Χώρος Σχολείου”, στο Ο.Τ. 147α, στο Ο.Τ. 147β και στον κοινόχρηστο χώρο μεταξύ των Ο.Τ. 147α και 147β. Ταυτόχρονα καθόρισε προκήπια πλάτους 4,00μ. και 2,00μ. όπως τα ως άνω αποτυπώνονται στο σχέδιο που συνοδεύει το διάταγμα.



Στη συνέχεια με την υπ' αριθμ. ΤΠ 3919/16.11.1994 Απόφαση Νομάρχη Σερρών (ΦΕΚ 1278/Δ'/7.12.1994) «Τροποποιήσεως του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Σερρών Ν. Σερρών στα Ο.Τ. 147, 147α και 147β» καταργήθηκαν οι πεζόδρομοι δημιουργώντας ένα ενιαίο Ο.Τ. με αριθμό 147 σε τμήμα του οποίου διατηρήθηκε ο χαρακτηρισμός του "Χώρου Σχολείου". Με την ίδια απόφαση τροποποιήθηκε η μορφή του χώρου πρασίνου και χαρακτηρίστηκε "Χώρος Πρασίνου και Παιδικής Χαράς".

Το ΓΠΣ πόλης Σερρών, που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 704/Δ'/1991, προτείνει τη χωροθέτηση χώρου εκπαίδευσης στην Π.Ε. 8 Θρακών – Νίκαια, όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση. Το υπόλοιπο οικοδομικό τετράγωνο έχει χρήση "Γενική Κατοικία".

Με την τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 700/Δ'/98) ο προτεινόμενος χώρος "Εκπαίδευσης" διατηρείται και προορίζεται για χώρος Γυμνασίου και Λυκείου, προβλέπεται χώρος για την ανέγερση δημοτικού σχολείου, ενώ στην ευρύτερη περιοχή, παρά το γεγονός ότι χαρακτηρίστηκε με τις ως άνω πράξεις της διοίκησης "Χώρος Πρασίνου και Παιδικής Χαράς" καθορίζεται χρήση "Αμιγούς Κατοικίας" όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση.

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 η χρήση "Εκπαίδευση – Γυμνάσιο, Λύκειο" καθώς και η χρήση "Εκπαίδευση – Πειραματικό Σχολείο" στη Συνοικία V, στην Π.Ε. 8 "Νίκαια" διατηρείται, όμως, εκ παραδρομής, παρά το γεγονός ότι χαρακτηρίστηκε με τις ως άνω πράξεις της διοίκησης "Χώρος Πρασίνου και Παιδικής Χαράς" καθορίζεται χρήση "Αμιγούς Κατοικίας" όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση. Επιπλέον η συγκεκριμένη χρήση δεν υπολογίζεται ούτε στον πίνακα Π.3.9. Κοινωνικές Υποδομές – Χώροι Πρασίνου στη Συνοικία V στην Π.Ε. 8 Νίκαια.

Επειδή, ο "Χώρος Πρασίνου και Παιδικής Χαράς" χαρακτηρίστηκε με προηγούμενες πράξεις της διοίκησης.

Επειδή, ο συγκεκριμένος χώρος σύμφωνα με τους πίνακες κοινωνικής υποδομής και συγκεκριμένα τον Πίνακα 3.9. Κοινωνικές Υποδομές – Χώροι Πρασίνου στη Συνοικία V στην Π.Ε. 8 Νίκαια δεν υπολογίζεται και δεν προσμετράτε στην αποδεκτή γη (στήλη 3) , με αποτέλεσμα να υπάρχει έλλειμμα 1,8 στρ. σε παιδικές χαρές και πλατείες στην Π.Ε. 8. Η προσμέτρηση του συγκεκριμένου χώρου πρασίνου – παιδικής χαράς, του μοναδικού στην Π.Ε. 8, στην αποδεκτή γη για την Π.Ε. 8 μειώνει το έλλειμμα (στήλη 6) για την Π.Ε. στα 1,6 στρ.

#### **Προτείνουμε:**

**α.** Τη διόρθωση του Χάρτη Π.3.1 – α "Πολεοδομικό Συγκρότημα Σερρών, Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Περιαστικές Χρήσεις", κλ. 1:10000, ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης νότια της χρήσης "Εκπαίδευση – Γυμνάσιο, Λύκειο" στη Συνοικία V, στην Π.Ε. 8 "Νίκαια".

**β.** Τη διόρθωση του Χάρτη Π.3.1 – β "Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών", κλ. 1: 5000 ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης νότια της χρήσης "Εκπαίδευση – Γυμνάσιο, Λύκειο" στη Συνοικία V, στην Π.Ε. 8 "Νίκαια" το οποίο εκ παραδρομής δεν εμφανίζεται.

γ. Τη διόρθωση του Πίνακα Π.3.9. Κοινωνικές Υποδομές – Χώροι Πρασίνου στη Συνοικία V στην Π.Ε. 8 Νίκαια ως προς τη στήλη (3) Αποδεκτή Γη – Παιδικές Χαρές, από 0,00 στρ. Σε 0,26 στρ. Μετά την προσθήκη της έκτασης το έλλειμμα σε παιδικές χαρές – πλατείες για την εν λόγω Π.Ε. μειώνεται από 1,8 στρ. Σε 1,6 στρ..

ώστε να εμφανίζεται ο χώρος “Αστικό Πράσινο – Χώρος Πρασίνου – Παιδική Χαρά” όπως καθορίστηκε με τις ανωτέρω πράξεις της διοίκησης σε αντικατάσταση της χρήσης “Αμιγής Κατοικία”.

Στη Θέση του διατηρητέου Κτιρίου του με αριθμό 38 – Κτίριο γραφείων ΔΕΗ, στη Συνοικία IV, στην Π.Ε. 11 “Προφ. Ηλία” (Ο.Τ. 231)

Η ρυμοτομία στην περιοχή καθορίστηκε με το από 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».

Στη συνέχεια με την υπ' αριθμ. Τ.Υ. 13351/13.10.1975 Απόφαση Νομάρχη Σερρών (ΦΕΚ 271/Δ'/25.11.1975) «Περί διορθώσεως ασυμφωνίας υφισταμένης μεταξύ εγκεκριμένου σχεδίου και του επί εδάφους εφαρμοσθέντος εις την οδόν Τριγλοίας μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων 231, 225, 230, 232α, 229α, 232, 229 της πόλεως Σερρών» μετατέθηκε η γραμμή δόμησης κατά ένα (1) μέτρο ώστε να τηρηθεί πλάτος προκηπίου τρία (3) μέτρα αντί του προβλεπόμενου πλάτους τεσσάρων (4) μέτρων άνευ μεταβολή πλάτους της οδού. Στο διάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση αυτή αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση. Ο χώρος στον οποίο βρίσκονται τα καπνομάγαζα διακρίνεται από το υπόλοιπο οικοδομικό τετράγωνο από την ύπαρξη τοιχίου στο εσωτερικό του τετραγώνου. Το υπόλοιπο δεν τετράγωνο είναι πλήρως δομημένο με κατοικίες ήδη πριν από το έτος της εν λόγω τροποποίηση το 1975.

Το 1997 με την αριθμ. 2454/23.6.1997 (ΦΕΚ 637/Δ'/23.7.1997) Απόφαση Υπουργού Μακεδονίας – Θράκης “Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων κτιρίων και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης τους”, το κτίριο Γραφείων Δ.Ε.Η. στο Ο.Τ. 231 χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο κτίριο γιατί θεωρείται “...αξιόλογο δείγμα αρχιτεκτονικής γραφής στην πόλη των Σερρών.” Στο ισχύον Γ.Π.Σ. φέρει τον αριθμό 38.

Το ΓΠΣ πόλης Σερρών, που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 704/Δ'/1991, καθορίζει χρήση “Αμιγούς Κατοικίας” στην ευρύτερη θέση του μετέπειτα διατηρητέου κτιρίου των Γραφείων της Δ.Ε.Η. στην Π.Ε. 11 “Προφήτη Ηλία – Αγίας Σοφίας”, όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση.

Με την τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 700/Δ'/98) στη θέση του κτιρίου με αριθμό 6 Δ.Ε.Η. καθορίζονται “Ιδιαίτερες Χρήσεις” ενώ στην ευρύτερη περιοχή καθορίζεται βόρεια και δυτικά χρήση “Γενικής Κατοικίας” ενώ νότια και δυτικά χρήση “Αμιγούς Κατοικίας”.

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 η χρήση “Ιδιαίτερες Χρήσεις” στη Συνοικία IV, στην Π.Ε. 11 “Προφήτη Ηλία” διατηρείται, όμως, εκ παραδρομής, παρά τη διαμορφωμένη κατάσταση με τα νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και τον περιφραγμένο χώρο στον οποίο στεγάζονται τα Γραφεία της Δ.Ε.Η (διατηρητέο κτίριο με

αριθμό 38) καλύπτει την έκταση ολόκληρου του οικοδομικού τετραγώνου όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1.3.2, που συνοδεύει τη σχετική απόφαση.

Επειδή, αφενός ο χώρος που στεγάζονται τα γραφεία της Δ.Ε.Η. είναι διαμορφωμένος, οριοθετημένος με υφιστάμενη περίφραξη, αφετέρου η διεύρυνση του σε εφαρμογή του ισχύοντος Γ.Π.Σ. θα απαιτούσε την απαλλοτρίωση των όμορων ιδιοκτησιών με τα επικείμενα σε αυτές κτίσματα (νομίμως υφιστάμενα) χωρίς να προκύπτει η εν λόγω ανάγκη επέκτασης.

Επειδή, οι “Ιδιαίτερες Χρήσεις” δεν υπολογίζονται στους πίνακες Κοινωνικής Υποδομής.

#### **Προτείνουμε:**

**α.** Τη διόρθωση του Χάρτη Π.3.1 – α “Πολεοδομικό Συγκρότημα Σερρών, Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Περιαστικός Χρήσεις”, κλ. 1:10000, ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στο οικοδομικό τετράγωνο που εμπίπτει το διατηρητέο κτίριο με αριθμό 38 στη Συνοικία IV, στην Π.Ε. 11 “Προφήτη Ηλία”.

**β.** Τη διόρθωση του Χάρτη Π.3.1 – β “Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών”, κλ. 1: 5000 ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στο οικοδομικό τετράγωνο που εμπίπτει το διατηρητέο κτίριο με αριθμό 38 στη Συνοικία IV, στην Π.Ε. 11 “Προφήτη Ηλία”.

ώστε η χρήση “Ιδιαίτερες Χρήσεις” να περιοριστεί στο ανατολικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, στο χώρο που στεγάζονται τα γραφεία της Δ.Ε.Η.. Στο δυτικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου το οποίο είναι δομημένο καθορίζεται χρήση “Αμιγής Κατοικία”.

Η Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού με την Πράξη 1 – Πρακτικό 2/23.5.2023, γνωμοδότησε **Θετικά ως προς την εισήγηση της Υπηρεσίας.**

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με την υπ' αριθμ. 71/2023 Απόφαση, γνωμοδότησε **Θετικά ως προς την εισήγηση της Υπηρεσίας.**

Κατόπιν των ανωτέρω,

#### **εισηγούμαστε**

Την τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

**A.** Στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 4 “Άγιος Αντώνιος – Ακρόπολη” στη θέση του διατηρητέου κτιρίου με αριθμό 43 – Α΄ Λύκειο –, ως προς τον περιορισμό της χρήσης “Εκπαίδευσης”, ώστε ο χώρος εκπαίδευσης να συμπίπτει με το χώρο ανέγερσης διδακτηρίου όπως αυτός καθορίστηκε με το από 16.9.1926 Π.Δ. (ΦΕΚ 369/Α/21.10.1926) «Περί τροποποιήσεως του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως Σερρών». Στην υπόλοιπη έκταση του Ο.Τ. προτείνεται ο καθορισμός χρήσης “γενικής κατοικίας” όπως καθορίζεται και στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα.

**B.** Στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 5 “Άγιοι Ανάργυροι” στη Θέση “Πρόνοιας” ως προς τον περιορισμό της χρήσης “Πρόνοιας”, ώστε ο χώρος πρόνοιας - γηροκομείο να περιοριστεί και να συμπίπτει με το χώρο που χαρακτηρίστηκε ως χώρος γηροκομείου με την με αριθ. πρωτ. 2999/21-8-1998 (ΦΕΚ 717 Δ/24-9-98) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας με την οποία εγκρίθηκε η Π.Μ. της Π.Ε. Αγ. Ανάργυροι. Στην υπόλοιπη έκταση του Ο.Τ. προτείνεται ο

καθορισμός χρήσης “αμιγής κατοικία” όπως καθορίζεται και στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα. Την τοποθέτηση του συμβόλου “γηροκομείο” το οποίο εκ παραδρομής δεν εμφανίζεται.

**Γ.** Στη Συνοικία V στην Π.Ε. 8 “Νίκαια” στην θέση νότια της χρήσης “Εκπαίδευση – Γυμνάσιο, Λύκειο”, ώστε να εμφανίζεται ο χώρος “Αστικό Πράσινο – Χώρος Πρασίνου – Παιδική Χαρά” όπως καθορίστηκε με προηγούμενες πράξεις της διοίκησης σε αντικατάσταση της χρήσης “Αμιγής Κατοικία”.

**Δ.** Στη Συνοικία IV, στην Π.Ε. 11 “Προφήτη Ηλία”, στη θέση του διατηρητέου κτιρίου με αριθμό 38 – Κτίριο γραφείων ΔΕΗ – ως προς τον περιορισμό της χρήσης “Ιδιαίτερες Χρήσεις” στο ανατολικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, στο χώρο που στεγάζονται τα γραφεία της Δ.Ε.Η. Στο δυτικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου το οποίο είναι δομημένο καθορίζεται χρήση “Αμιγής Κατοικία”.

Όπως τα ανωτέρω αποτυπώνονται στους διορθωμένους: (α) Χάρτη Π.3.1 – α “Πολεοδομικό Συγκρότημα Σερρών, Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Περιαστικός Χρήσεις”, κλ. 1:10000, (β) Χάρτη Π.3.1 – β “Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών”, κλ. 1: 5000, (γ) Πίνακα 3.6. Κοινωνικές Υποδομές – Γυμνάσια και Λύκεια Δήμου Σερρών, (δ) Πίνακα 3.8. Κοινωνικές Υποδομές – Πολιτισμός και Πρόνοια, (ε) Πίνακα Π.3.9. Κοινωνικές Υποδομές – Χώροι Πρασίνου>> .

και σχετική συζήτηση, έχοντας υπόψη:

- 1) την Πράξη 1 – Πρακτικό 2/23-05-2021 της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού
- 2) την υπ’ αριθμ. 71/2023 Απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής,

### ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εγκρίνει την τροποποίηση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς τις χρήσεις γης, στα Ο.Τ. 26 - 71, Ο.Τ. 715, Ο.Τ. 147, στο Ο.Τ. 231 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Σερρών, όπως αναλύεται στο εισηγητικό μέρος της παρουσίασης και περιγράφεται παρακάτω:

**Α.** Στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 4 “Άγιος Αντώνιος – Ακρόπολη” στη θέση του διατηρητέου κτιρίου με αριθμό 43 – Α’ Λύκειο –, ως προς τον περιορισμό της χρήσης “Εκπαίδευσης”, στο Ο.Τ. 26-71 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών, ώστε ο χώρος εκπαίδευσης να συμπίπτει με το χώρο ανέγερσης διδακτηρίου όπως αυτός καθορίστηκε με το από 16.9.1926 Π.Δ. (ΦΕΚ 369/Α/21.10.1926) «Περί τροποποιήσεως του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως Σερρών».

Στην υπόλοιπη έκταση του Ο.Τ. προτείνεται ο καθορισμός χρήσης “γενικής κατοικίας” όπως καθορίζεται και στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα.

**Β.** Στη Συνοικία II, στην Π.Ε. 5 “Άγιοι Ανάργυροι” στη Θέση “Πρόνοιας” ως προς τον περιορισμό της χρήσης “Πρόνοιας”, στο Ο.Τ. 715 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών ώστε ο χώρος πρόνοιας - γηροκομείο να περιοριστεί και να συμπίπτει με το χώρο που χαρακτηρίστηκε ως χώρος γηροκομείου με την με αριθ. πρωτ. 2999/21-8-1998 (ΦΕΚ 717 Δ/24-9-98) απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας με την οποία εγκρίθηκε η Π.Μ. της Π.Ε. Αγ. Ανάργυροι.

Στην υπόλοιπη έκταση του Ο.Τ. προτείνεται ο καθορισμός χρήσης “αμιγής κατοικία” όπως καθορίζεται και στα όμορα οικοδομικά τετράγωνα. Την τοποθέτηση του συμβόλου “γηροκομείο” το οποίο εκ παραδρομής δεν εμφανίζεται.

Γ. Στη Συνοικία V στην Π.Ε. 8 “Νίκαια” στην θέση νότια της χρήσης “Εκπαίδευση – Γυμνάσιο, Λύκειο”, στο Ο.Τ. 147 Χώρου Πρασίνου – Παιδικής Χαράς του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών, ώστε να εμφανίζεται ο χώρος “Αστικό Πράσινο – Χώρος Πρασίνου – Παιδική Χαρά” όπως καθορίστηκε με προηγούμενες πράξεις της διοίκησης σε αντικατάσταση της χρήσης “Αμιγής Κατοικία”.

Δ. Στη Συνοικία IV, στην Π.Ε. 11 “Προφήτη Ηλία στο Ο.Τ. 231, στη θέση του διατηρητέου κτιρίου με αριθμό 38 – Κτίριο γραφείων ΔΕΗ – ως προς τον περιορισμό της χρήσης “Ιδιαίτερες Χρήσεις” στο ανατολικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, στο χώρο που στεγάζονται τα γραφεία της Δ.Ε.Η. Στο δυτικό τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου το οποίο είναι δομημένο καθορίζεται χρήση “Αμιγής Κατοικία”.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπάνω ενέργειες.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**ΚΑΤΙΡΤΖΟΓΛΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**Όπως υπογράφουν στο πρακτικό**

**Σέρρες 11 - 08 - 2023**

**Πιστό Αντίγραφο**

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ**

**ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΧΡΥΣΑΦΗΣ**

**Μ. Ε. Δ.**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.**

**ΒΑΪΑ ΣΚΟΔΡΑ**