

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΠΡΑΚΤΙΚΟ 2ο έτους 2021

Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Σερρών (Συνεδρίαση 2^η)

Στις Σέρρες, σήμερα **11 Μαρτίου 2021, ημέρα Πέμπτη**, με ώρα έναρξης **11:00 και ώρα λήξης 14:00**, έλαβε χώρα **τακτική (δια περιφοράς)** συνεδρίαση, της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, σύμφωνα με:

- τις διατάξεις των άρθρων 73 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 ΤΑ) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» και 77 του Ν. 4555/2018 “Κλεισθένης Ι”,

- το υπ’ αριθ. πρωτ. 18318/13-03-2020 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών, Γενική Γραμματεία Εσωτερικών & Οργάνωσης, Γεν. Δ/ση Αποκέντρωσης & Τ.Α Δ/ση Οργάνωσης & Λειτουργίας Τ.Α. με θέμα “Σύγκληση συλλογικών οργάνων των δήμων, των περιφερειών και των εποπτευόμενων νομικών τους προσώπων, κατά το διάστημα λήψης των μέτρων αποφυγής και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19”,

- τις διατάξεις του άρθρου 10 της ΠΝΠ/ 11-03-2020 (κατεπείγουσες διατάξεις για τη λειτουργία Δήμων και Περιφερειών κατά τη διάρκεια λήψης μέτρων αποφυγής της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19), σύμφωνα με την οποία τα πάσης φύσεως συλλογικά όργανα διοίκησης των Δήμων, δύναται να συνεδριάζουν δια περιφοράς ή με τηλεδιάσκεψη, εκ της ευθείας και ρητής πρόβλεψης της ΠΝΠ (ΦΕΚ αριθμ. 55/11-3-2020),

- την υπ’ αρ. 40/20930/31-03-2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, Γενική Γραμματεία Εσωτερικών & Οργάνωσης, Γεν. Δ/ση Αποκέντρωσης & Τ.Α Δ/ση Οργάνωσης & Λειτουργίας Τ.Α., σύμφωνα με την οποία η καταγραφή τυχόν απόψεων και τοποθετήσεων των μελών και οι ψήφοι επί των θεμάτων, αποδεικνύονται από αποστέλλόμενο έγγραφο (ή ηλεκτρονικό μήνυμα)

και ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, με χρονολογία: **02/05-03-2021**

Από τα εννέα μέλη παρόντες ήταν οι:

1.Κωνσταντίνος Δινάκης, Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, 2.Πάνου Σωτηρία, 3.Ρίζος Σάββας, 4.Τουρτούρας Ιωάννης, 5.Ταΐρης Γεώργιος, 6.Δρίγκα Χρυσούλα, (Αντιπρόεδρος), 7.Καρυπίδης Παύλος, 8.Γκότσης Ηλίας, 9.Μερετούδης Δημήτριος.

ΑΠΟΝΤΕΣ:ΚΑΝΕΙΣ.

Η συμμετοχή των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής για την διεξαγωγή της δια περιφοράς συνεδρίασης ήταν καθολική, πέραν δηλαδή του απαιτούμενου αριθμού των 2/5.

Μετά την διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, πραγματοποίησε την δια περιφοράς τακτική συνεδρίαση.

Α Π Ο Φ Α Σ Η 15 / 2021

ΘΕΜΑ: Απόρριψη 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”».

Στην παραπάνω συνεδρίαση, στο 9ο θέμα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής έθεσε υπόψη των μελών της υπ' αριθμ. 5503 / 18-2-21 εισήγηση του Γραφείου Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου, που έχει ως εξής:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

<< Έχοντας υπ' όψη :

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.

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).

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

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.»*

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

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.

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

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

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 τροποποιήσεως του σχεδίου της πόλεως Σερρών».

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.

Το από 20.8.1964 Β. Δ/γμα (ΦΕΚ 136/Δ'/ 8.9.1964) "Περί αναθεωρήσεως 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)

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”.

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

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.

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», τον χάρτη Π-3.1-Β και τον πίνακα Π.3.5. «Κοινωνικές Υποδομές – Νηπιαγωγεία και Δημοτικά Δήμου Σερρών», που τη συνοδεύουν.

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».

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

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.

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.

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.

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”.»

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”.»

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”.»

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 “Πρόδος” 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)

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 .

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.

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.

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

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

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.

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

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

Έως σήμερα δεν έχει χαρακτηριστεί 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 χαρακτηριστεί 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 Θάρρος" αρ. φύλλου 14087/11.10.2017 και αρ. φύλλου 14088/12.10.2017 και "Πρόσδος" 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 6ου 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 η Επιτροπή

εισηγούμαστε

Τη γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού ήτοι:

A. Απορρίπτουμε τις υποβληθείσες ενστάσεις για τους λόγους που αναλύονται ανωτέρω και

B. Προτείνουμε 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 συνέχεια η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού έλαβε υπόψη της τις διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

(δια περιφοράς)

Γνωμοδοτεί θετικά επί της εισηγήσεως της επιτροπής Πολεοδομικών Σχεδιασμών ,σχετικά με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ, 227 του Δήμου Σερρών ,ως προς τον χαρακτηρισμό του ως 'Χώρο Δημοτικού Σχολείου'

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 184 του Ν. 4635/2019, η ως άνω απόφαση θα ανακοινωθεί από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, στην πρώτη, μετά την λήψη της απόφασης τακτική συνεδρίαση.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Πάνου Σωτηρία
2. Τουρτούρας Ιωάννης
3. Ρίζος Σάββας
4. Ταΐρης Γεώργιος
5. Δρίγκα Χρυσούλα
6. Καρυπίδης Παύλος
7. Γκότσης Ηλίας
8. Μερετούδης Δημήτριος

Σέρρες 18-03-2021

**Πιστό Αντίγραφο
Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.**

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΠΡΑΚΤΙΚΟ 2ο έτους 2021

Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Σερρών (Συνεδρίαση 2^η)

Στις Σέρρες, σήμερα **11 Μαρτίου 2021, ημέρα Πέμπτη**, με ώρα έναρξης **11:00 και ώρα λήξης 14:00**, έλαβε χώρα **τακτική (δια περιφοράς)** συνεδρίαση, της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, σύμφωνα με:

- τις διατάξεις των άρθρων 73 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 ΤΑ) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» και 77 του Ν. 4555/2018 “Κλεισθένης Ι”,

- το υπ’ αριθ. πρωτ. 18318/13-03-2020 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών, Γενική Γραμματεία Εσωτερικών & Οργάνωσης, Γεν. Δ/ση Αποκέντρωσης & Τ.Α Δ/ση Οργάνωσης & Λειτουργίας Τ.Α. με θέμα “Σύγκληση συλλογικών οργάνων των δήμων, των περιφερειών και των εποπτευόμενων νομικών τους προσώπων, κατά το διάστημα λήψης των μέτρων αποφυγής και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19”,

- τις διατάξεις του άρθρου 10 της ΠΝΠ/ 11-03-2020 (κατεπείγουσες διατάξεις για τη λειτουργία Δήμων και Περιφερειών κατά τη διάρκεια λήψης μέτρων αποφυγής της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19), σύμφωνα με την οποία τα πάσης φύσεως συλλογικά όργανα διοίκησης των Δήμων, δύναται να συνεδριάζουν δια περιφοράς ή με τηλεδιάσκεψη, εκ της ευθείας και ρητής πρόβλεψης της ΠΝΠ (ΦΕΚ αριθμ. 55/11-3-2020),

- την υπ’ αρ. 40/20930/31-03-2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, Γενική Γραμματεία Εσωτερικών & Οργάνωσης, Γεν. Δ/ση Αποκέντρωσης & Τ.Α Δ/ση Οργάνωσης & Λειτουργίας Τ.Α., σύμφωνα με την οποία η καταγραφή τυχόν απόψεων και τοποθετήσεων των μελών και οι ψήφοι επί των θεμάτων, αποδεικνύονται από αποστέλλόμενο έγγραφο (ή ηλεκτρονικό μήνυμα)

και ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, με χρονολογία: **02/05-03-2021**

Από τα εννέα μέλη παρόντες ήταν οι:

1.Κωνσταντίνος Δινάκης, Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, 2.Πάνου Σωτηρία, 3.Ρίζος Σάββας, 4.Τουρτούρας Ιωάννης, 5.Ταΐρης Γεώργιος, 6.Δρίγκα Χρυσούλα, (Αντιπρόεδρος), 7.Καρυπίδης Παύλος, 8.Γκότσης Ηλίας, 9.Μερετούδης Δημήτριος.

ΑΠΟΝΤΕΣ:ΚΑΝΕΙΣ.

Η συμμετοχή των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής για την διεξαγωγή της δια περιφοράς συνεδρίασης ήταν καθολική, πέραν δηλαδή του απαιτούμενου αριθμού των 2/5.

Μετά την διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, πραγματοποίησε την δια περιφοράς τακτική συνεδρίαση.

Α Π Ο Φ Α Σ Η 15 / 2021

ΘΕΜΑ: Απόρριψη 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”».

Στην παραπάνω συνεδρίαση, στο 9ο θέμα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής έθεσε υπόψη των μελών της υπ' αριθμ. 5503 / 18-2-21 εισήγηση του Γραφείου Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου, που έχει ως εξής:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

<< Έχοντας υπ' όψη :

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.

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).

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

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.»*

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

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.

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

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

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 τροποποιήσεως του σχεδίου της πόλεως Σερρών».

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.

Το από 20.8.1964 Β. Δ/γμα (ΦΕΚ 136/Δ'/ 8.9.1964) "Περί αναθεωρήσεως 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)

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”.

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

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.

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», τον χάρτη Π-3.1-Β και τον πίνακα Π.3.5. «Κοινωνικές Υποδομές – Νηπιαγωγεία και Δημοτικά Δήμου Σερρών», που τη συνοδεύουν.

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».

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

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.

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.

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.

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”.»

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”.»

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”.»

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 “Πρόδος” 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)

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 .

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.

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.

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

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

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.

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

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 οικόπεδο παρά μόνο το όμορο αδόμητο οικόπεδο 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 χαρακτηριστεί 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 Θάρρος" αρ. φύλλου 14087/11.10.2017 και αρ. φύλλου 14088/12.10.2017 και "Πρόσδος" 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 6ου 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 η Επιτροπή

εισηγούμαστε

Τη γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού ήτοι:

A. Απορρίπτουμε τις υποβληθείσες ενστάσεις για τους λόγους που αναλύονται ανωτέρω και

B. Προτείνουμε 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 συνέχεια η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού έλαβε υπόψη της τις διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

(δια περιφοράς)

Γνωμοδοτεί θετικά επί της εισηγήσεως της επιτροπής Πολεοδομικών Σχεδιασμών ,σχετικά με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ, 227 του Δήμου Σερρών ,ως προς τον χαρακτηρισμό του ως 'Χώρο Δημοτικού Σχολείου'

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 184 του Ν. 4635/2019, η ως άνω απόφαση θα ανακοινωθεί από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, στην πρώτη, μετά την λήψη της απόφασης τακτική συνεδρίαση.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Πάνου Σωτηρία
2. Τουρτούρας Ιωάννης
3. Ρίζος Σάββας
4. Ταΐρης Γεώργιος
5. Δρίγκα Χρυσούλα
6. Καρυπίδης Παύλος
7. Γκότσης Ηλίας
8. Μερετούδης Δημήτριος

Σέρρες 18-03-2021

**Πιστό Αντίγραφο
Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.**

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΠΡΑΚΤΙΚΟ 2ο έτους 2021

Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Σερρών (Συνεδρίαση 2^η)

Στις Σέρρες, σήμερα **11 Μαρτίου 2021, ημέρα Πέμπτη**, με ώρα έναρξης **11:00 και ώρα λήξης 14:00**, έλαβε χώρα **τακτική (δια περιφοράς)** συνεδρίαση, της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, σύμφωνα με:

- τις διατάξεις των άρθρων 73 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 ΤΑ) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» και 77 του Ν. 4555/2018 “Κλεισθένης Ι”,

- το υπ’ αριθ. πρωτ. 18318/13-03-2020 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών, Γενική Γραμματεία Εσωτερικών & Οργάνωσης, Γεν. Δ/ση Αποκέντρωσης & Τ.Α Δ/ση Οργάνωσης & Λειτουργίας Τ.Α. με θέμα “Σύγκληση συλλογικών οργάνων των δήμων, των περιφερειών και των εποπτευόμενων νομικών τους προσώπων, κατά το διάστημα λήψης των μέτρων αποφυγής και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19”,

- τις διατάξεις του άρθρου 10 της ΠΝΠ/ 11-03-2020 (κατεπείγουσες διατάξεις για τη λειτουργία Δήμων και Περιφερειών κατά τη διάρκεια λήψης μέτρων αποφυγής της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19), σύμφωνα με την οποία τα πάσης φύσεως συλλογικά όργανα διοίκησης των Δήμων, δύναται να συνεδριάζουν δια περιφοράς ή με τηλεδιάσκεψη, εκ της ευθείας και ρητής πρόβλεψης της ΠΝΠ (ΦΕΚ αριθμ. 55/11-3-2020),

- την υπ’ αρ. 40/20930/31-03-2020 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, Γενική Γραμματεία Εσωτερικών & Οργάνωσης, Γεν. Δ/ση Αποκέντρωσης & Τ.Α Δ/ση Οργάνωσης & Λειτουργίας Τ.Α., σύμφωνα με την οποία η καταγραφή τυχόν απόψεων και τοποθετήσεων των μελών και οι ψήφοι επί των θεμάτων, αποδεικνύονται από αποστέλλόμενο έγγραφο (ή ηλεκτρονικό μήνυμα)

και ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, με χρονολογία: **02/05-03-2021**

Από τα εννέα μέλη παρόντες ήταν οι:

1.Κωνσταντίνος Δινάκης, Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, 2.Πάνου Σωτηρία, 3.Ρίζος Σάββας, 4.Τουρτούρας Ιωάννης, 5.Ταΐρης Γεώργιος, 6.Δρίγκα Χρυσούλα, (Αντιπρόεδρος), 7.Καρυπίδης Παύλος, 8.Γκότσης Ηλίας, 9.Μερετούδης Δημήτριος.

ΑΠΟΝΤΕΣ:ΚΑΝΕΙΣ.

Η συμμετοχή των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής για την διεξαγωγή της δια περιφοράς συνεδρίασης ήταν καθολική, πέραν δηλαδή του απαιτούμενου αριθμού των 2/5.

Μετά την διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, πραγματοποίησε την δια περιφοράς τακτική συνεδρίαση.

Α Π Ο Φ Α Σ Η 15 / 2021

ΘΕΜΑ: Απόρριψη 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”».

Στην παραπάνω συνεδρίαση, στο 9ο θέμα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής έθεσε υπόψη των μελών της υπ' αριθμ. 5503 / 18-2-21 εισήγηση του Γραφείου Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Δήμου, που έχει ως εξής:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

<< Έχοντας υπ' όψη :

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.

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).

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

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.*»

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

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.

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

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

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 τροποποιήσεως του σχεδίου της πόλεως Σερρών».

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.

Το από 20.8.1964 Β. Δ/γμα (ΦΕΚ 136/Δ'/ 8.9.1964) "Περί αναθεωρήσεως 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)

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”.

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

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.

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», τον χάρτη Π-3.1-Β και τον πίνακα Π.3.5. «Κοινωνικές Υποδομές – Νηπιαγωγεία και Δημοτικά Δήμου Σερρών», που τη συνοδεύουν.

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».

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

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.

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.

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.

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”.»

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”.»

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”.»

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 “Πρόδος” 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)

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 .

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.

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.

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

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

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.

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

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 οικόπεδο παρά μόνο το όμορο αδόμητο οικόπεδο 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 χαρακτηριστεί 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 Θάρρος" αρ. φύλλου 14087/11.10.2017 και αρ. φύλλου 14088/12.10.2017 και "Πρόσδος" 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 6ου 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 η Επιτροπή

εισηγούμαστε

Τη γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού ήτοι:

A. Απορρίπτουμε τις υποβληθείσες ενστάσεις για τους λόγους που αναλύονται ανωτέρω και

B. Προτείνουμε 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 συνέχεια η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού έλαβε υπόψη της τις διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

(δια περιφοράς)

Γνωμοδοτεί θετικά επί της εισηγήσεως της επιτροπής Πολεοδομικών Σχεδιασμών ,σχετικά με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ, 227 του Δήμου Σερρών ,ως προς τον χαρακτηρισμό του ως 'Χώρο Δημοτικού Σχολείου'

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 184 του Ν. 4635/2019, η ως άνω απόφαση θα ανακοινωθεί από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, στην πρώτη, μετά την λήψη της απόφασης τακτική συνεδρίαση.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Πάνου Σωτηρία
2. Τουρτούρας Ιωάννης
3. Ρίζος Σάββας
4. Ταΐρης Γεώργιος
5. Δρίγκα Χρυσούλα
6. Καρυπίδης Παύλος
7. Γκότσης Ηλίας
8. Μερετούδης Δημήτριος

Σέρρες 18-03-2021

**Πιστό Αντίγραφο
Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.**

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ