



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
 ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤ. ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
 ΤΗΛ. 23213-50113

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο 17ο έτους 2022

=====

Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Σερρών (Συνεδρίαση17^η)

Στις Σέρρες, σήμερα **9 Νοεμβρίου 2022**, ημέρα Τετάρτη και ώρα 13:00 μ. συνήλθε σε τακτική **μεικτή** συνεδρίαση (δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη) στην πρώην αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου η Επιτροπή 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»

- την υπ' αρ. 374/39135/30-05-2022 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, Γενική Γραμματεία Εσωτερικών & Οργάνωσης, Γεν. Δ/ση Αποκέντρωσης & Τ.Α Δ/ση Οργάνωσης & Λειτουργίας Τ.Α.

Από τα εννέα μέλη παρόντες ήταν οι:

1.Δινάκης Κων/νος (πρόεδρος Ε.Π.Ζ.), 2.Πάνου Σωτηρία, 3.Ματθαίου Γεώργιος, 4.Δρίγκα Χρυσούλα,5.Δεσποτίδης Ιωάννης (αναπληρωτής Γάτσιου Ιωάννη),6.Καρασουλτάνη-Σιάκκα Χρυσούλα, 7.Γκότσης Ηλίας.

Απόντες:1. Τουρτούρας Ιωάννης 2. Ρίζος Σάββας.

Μετά την διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής κ.Δινάκης Κων/νος, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

ΑΠΟΦΑΣΗ 117/2022

ΠΕΡΙΛΗΨΗ:« Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Σερρών, Δήμου Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό χώρου με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Α. (ΚΑΕΚ 441212726005) ως «Χώρου Πολιτιστικών Λειτουργιών – Κέντρο Νέων» στην περιοχή «Χίλια Δέντρα» του Δήμου Σερρών».

Στην παραπάνω συνεδρίαση, στο 13^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, κ. Δινάκης Κωνσταντίνος έθεσε υπόψη των μελών την με αρ.πρωτ 37778/31-10-22 εισήγηση του τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σερρών που έχει ως εξής:

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Έχοντας υπ' όψη :

Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.7.1923, που μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 3,9 και 70.

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.

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).

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 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 του Ν. 4269/2014 (ΦΕΚ 142 Α΄) "Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη Ανάπτυξη"

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

Τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α΄/9.12.2020) "Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις."

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 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 ».

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»

Το από 21.8.1920 Β.Δ. (ΦΕΚ 193/Α΄/27.8.1920) «Περί εγκρίσεως σχεδίου πόλεως Σερρών»

Το από 10.10.1932 (ΦΕΚ 367/Α΄/12.10.1932) Δ/γμα «Περί τροποποίησης του σχεδίου της πόλεως Σερρών» όπως τροποποιήθηκε με την 5689/28.11.2006 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 182/ΑΑΠ/15.12.2006).

Το από 30.4.1969 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 110/Δ΄/3.6.1969) «Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού Σερρών».

Την ΤΠ 8542/22.12.2984 (ΦΕΚ 717/Δ΄/31.12.1984) απόφαση Νομάρχη Σερρών «Χαρακτηρισμός χώρου για την ανέγερση ΚΑΠΗ».

Τη ΔΠ 159/25.1.2005 Απόφαση Νομάρχη Σερρών (ΦΕΚ 130/Δ΄/7.2./2005) «Τροποποίηση Ρ.Σ. πόλης Σερρών με τη δημιουργία του Ο.Π. 61Α».

Την ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/19992/572 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 209/ΑΑΠ/3.6.2008) «Χαρακτηρισμός ως μνημείου του κελύφους του κτιρίου του πρώην θερμοηλεκτρικού εργοστασίου Νάσιουτζικ, επί τη οδού Αγ. Σοφίας, στην περιοχή «Χίλια Δένδρα», στο Δ.Δ. Σερρών.»

Την αριθμ. 2999 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας (ΦΕΚ 717/Δ'/24.9.1998) «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης της Πολεοδομικής Ενότητας “Άγιοι Ανάργυροι” (ΠΕ5) του Δήμου Σερρών (Ν. Σερρών) και καθορισμός οριογραμμών ρεμάτων.»

Την αριθμ. 4138 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας (ΦΕΚ 530/Δ'/24.7.1998) «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης των πολεοδομικών ενοτήτων “Προφ. Ηλία – Γονατά” (Π.Ε. 11) και “Σιγής – Ν. Κηφισιά” (Π.Ε. 7) του Δήμου Σερρών (Ν. Σερρών) και καθορισμός οριογραμμών ρεμάτων.»

Την αριθμ. 3456/15/16.6.2017 Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (ΦΕΚ 182/Δ/2.7.22017) «Επικύρωση καθορισμού οριογραμμών τμήματος ρέματος Αγίων Αναργύρων Δήμου Σερρών, Π.Ε. Σερρών.»

Την υπ' αριθμ. 96/2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών «Έγκριση της αρ. 38/2020 απόφασης του Δ/κού Συμβουλίου της Δ.Ε.Υ.Α. Σερρών, με τίτλο: «Παραχώρηση κατά χρήση κτηρίου Νάσιουτζικ».»

Το υπ' αριθμ. Πρωτ. 31277/22.9.2021 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 31305/22.9.2021) αίτημα σημειακής τροποποίησης του Τμήματος Οικοδομικών Έργων – Οδοποιίας – Υδραυλικών Έργων και Υπηρεσιών της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Σερρών με την Τεχνική Έκθεση και το διάγραμμα που το συνοδεύει.

Το υπ' αριθμ. Πρωτ. 31305/14.10.2021 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Σερρών, με το οποίο ζητήθηκαν διορθώσεις.

Το υπ' αριθμ. Πρωτ. 12768/12.4.2022 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 13296/15.4.2022) Υποβολής Επικαιροποιημένων Στοιχείων του Τμήματος Οικοδομικών Έργων – Οδοποιίας – Υδραυλικών Έργων και Υπηρεσιών της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Σερρών.

Την Πράξη 3 – Πρακτικό 1/21.10.2022, θετικής γνωμοδότησης της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Την Τεχνική Έκθεση με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει και έχει ως εξής:

Σας γνωρίζουμε ότι:

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Η ρυμοτομία στην περιοχή καθορίστηκε από το 21.8.1920 Β.Δ. (ΦΕΚ 193/Α'/27.8.1920) «Περί εγκρίσεως σχεδίου πόλεως Σερρών». Το Ο.Τ. στο οποίο βρίσκεται ο προς χαρακτηρισμό χώρος του πρώην εργοστασίου παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας Νάσιουτζικ χαρακτηρίστηκε ως “Άλσος”.

Στη συνέχεια και τμηματικά το σχέδιο τροποποιήθηκε οπότε χαρακτηρίστηκε: (α) Χώρος παιδικού σταθμού με το Β.Δ/γμα 30.4.1969 (ΦΕΚ 110/Δ'/3.6.1969), (β) Χώρος Εργοστασίου με το Π.Δ. 10.10.1932 (ΦΕΚ 367/Α'/12.10.1932), (γ) Χώρος ΚΑΠΗ με την 8542/22.12.2984 Απόφαση Νομάρχη Σερρών (ΦΕΚ 717/Δ'/31.12.1984), ενώ (δ) δημιουργήθηκε και το Ο.Τ. 61Α και πεζόδρομοι στο οικόπεδο του ΕΟΤ με την 159/25.1.2005 Απόφαση Νομάρχη Σερρών (ΦΕΚ

130/Δ'7.2./2005).

Το 2006 κατόπιν αιτήματος της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Σερρών και προκειμένου να καλυφθούν ανάγκες εκπαίδευσης και συγκεκριμένα στέγασης Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας Ενηλίκων, εγκρίθηκε με την 5689/28.11.2006 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 182/ΑΑΠ/15.12.2006) νέα τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή «Χίλια Δέντρα» του Δήμου Σερρών, στο οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το πρώην εργοστάσιο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας Νάσουτζικ, ως προς τον χαρακτηρισμό χώρου για τη λειτουργία Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.

Το προς χαρακτηρισμό ακίνητο γειτνιάζει με το ρέμα των Αγίων Αναργύρων του οποίου οι οριογραμμές καθορίστηκαν και επικυρώθηκαν με την αριθμ. 3456/15/16.6.2017 (ΦΕΚ 182/Δ/2.7.22017) Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης.

Η περιοχή ανατολικά του ρέματος Αγίων Αναργύρων εντάχθηκε στο σχέδιο με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτη της πολεοδομικής ενότητας “Άγιοι Ανάργυροι” (Π.Ε. 5) του Δήμου Σερρών (Ν. Σερρών). (ΦΕΚ 717/Δ'24.9.1998), ενώ η περιοχή νότια της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου εντάχθηκε στο σχέδιο με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των πολεοδομικών ενοτήτων “Προφ. Ηλία – Γονατά” (Π.Ε. 11) και “Σιγής – Ν. Κηφισιά” (Π.Ε. 7) του Δήμου Σερρών (Ν. Σερρών) (ΦΕΚ 530/Δ'24.7.1998).

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Στο 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 στην περιοχή του Ξενία προτείνονται λειτουργίες “Τουρισμού Αναψυχής” ενώ στο νότιο τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου προτείνονται λειτουργίες “Πρόνοιας” και συγκεκριμένα ΚΑΠΗ, Παιδικός Σταθμός, ενώ προτείνεται και η χωροθέτηση ενός νηπιαγωγείου.

Στην τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Σερρών το έτος 1998 (ΦΕΚ 700Δ'18.9.1998) στο οικοδομικό τετράγωνο προτείνονται χρήσεις “Τουρισμού – Αναψυχής”, “Πρασίνου”, “Πρόνοιας” και “Εκπαίδευσης”. Ο χώρος στον οποίο βρίσκεται το πρώην εργοστάσιο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας Νάσουτζικ χαρακτηρίζεται ως “Εκπαίδευση”.

Στο νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Σερρών του Δήμου Σερρών που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/20.5.2013, στο χάρτη Π-3.1-Β «Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και Πολεοδομικών Μηχανισμών» στο οικοδομικό τετράγωνο προτείνονται χρήσεις “Τουρισμού – Αναψυχής”, “Πρασίνου”, “Πρόνοιας” και “Πολιτιστικές Λειτουργίες”. Ο χώρος στον οποίο βρίσκεται το πρώην εργοστάσιο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας Νάσουτζικ χαρακτηρίζεται ως “Χώρος Πολιτιστικών Λειτουργιών”.

Στους πίνακες κοινωνικού εξοπλισμού με επίπεδο αναφοράς την Π.Ε. 5 Άγιοι Ανάργυροι στη Συνοικία II, ως αποδεκτή γη για χώρους πολιτιστικών λειτουργιών υπολογίζονται οι προβλεπόμενοι χώροι από την εγκεκριμένη

πολεοδομική μελέτη της πολεοδομικής ενότητας Αγίων Αναργύρων (ΦΕΚ 717/Δ'/24.9.1998) στο Ο.Τ. 697 και Ο.Τ. 714Α. Παρά το πλεόνασμα γης σε χώρους πολιτιστικών λειτουργιών στην εν λόγω πολεοδομική ενότητα, ο χώρος του πρώην εργοστασίου προτείνεται ως χώρος πολιτισμού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή "Χίλια Δέντρα" της πόλης των Σερρών. Το 1928 παραχωρήθηκε έκταση 5.700 τ.μ. στην "Υδροηλεκτρική εταιρεία Νάσιουτζικ" για την ανέγερση θερμοηλεκτρικού εργοστασίου.

Με το από 10.10.1932 Π.Δ/γμα τροποποιήθηκε το σχέδιο στη θέση όπου λειτούργησε, από την Ηλεκτρική Εταιρία Νάσιουτζικ, ηλεκτρικός σταθμός για την εξυπηρέτηση των αναγκών της πόλης, όμως, ούτε η μορφή του οικοπέδου, ούτε η μορφή και η θέση του κτιρίου, που εγκρίθηκαν με το παραπάνω Δ/γμα, ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση.

Το 1958 η επιχείρηση αγοράστηκε από τη ΔΕΗ αφού είχε ήδη, από το 1956, αναλάβει τον ηλεκτροφωτισμό της πόλης.

Πρόκειται για μία διαμπερή ιδιοκτησία με πρόσωπο στην οδό Αγίας Σοφίας δυτικά και στον παράλληλο με το ρέμα Αγίων Αναργύρων πεζόδρομο που καθορίστηκε με την 159/25.1.2005 Απόφαση Νομάρχη Σερρών (ΦΕΚ 130/Δ'/7.2./2005), ανατολικά.

Με την 5689/28.11.2006 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 182/ΑΑΠ/15.12.2006) εγκρίθηκε ο χαρακτηρισμός του χώρου με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Α. εμβαδού 1410,7 τ.μ., ως χώρου για τη λειτουργία Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας και καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:

- μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 40%,
- μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,70,
- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 8,00 μ. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης, μέγιστου ύψους 3,00μ. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του ΓΟΚ 85.

Στο Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει λάβει αριθμό ΚΑΕΚ 441212726005 και εμβαδόν 1410,37 τ.μ.

Η ιδιοκτησία ανήκει στην Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Σερρών (ΔΕΥΑΣ) η οποία παραχώρησε κατά χρήση το κτίριο Νάσιουτζικ στο Δήμο Σερρών με την αριθμ. 38 / 2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Στη συνέχεια ο Δήμος Σερρών με την υπ' αριθμ. 96 / 2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών ενέκρινε και αποδέχτηκε τη δωρεάν παραχώρηση κατά χρήση στον Δήμο Σερρών του κτιρίου ΝΑΣΙΟΥΤΖΙΚ ιδιοκτησίας ΔΕΥΑΣ, για χρονικό διάστημα 20 ετών. Η παραχώρηση αφορά το κτίσμα που αποτελείται από το κυρίως κτίριο εμβαδού 389,60 τ.μ ύψους 7,50 μέτρων, τον βοηθητικό χώρο εμβαδού 30,42 μ. Με ύψος περίπου 2,50 μ. και το οικόπεδο εμβαδού 1410,37 τ.μ επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, στη θέση

«ΧΙΛΙΑ ΔΕΝΔΡΑ-ΑΓΙΑ ΣΟΦΙΑ» της πόλης των Σερρών, με το επ' αυτού κτήριο, ονομαζόμενο «Κτήριο Νάσιουτζικ» και με ΚΑΕΚ 441212726005/0/0.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Το κέλυφος του κτιρίου του πρώην θερμοηλεκτρικού εργοστασίου Νάσιουτζικ, επί τη οδού Αγ. Σοφίας, στην περιοχή «Χίλια Δένδρα», χαρακτηρίστηκε με την ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/19992/572 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 209/ΑΑΠ/3.6.2008) ως μνημείο. Όπως αναφέρεται στην από 22.9.2021 υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση, το κτίριο αποτελεί δείγμα τυπικό δείγμα βιομηχανικού κτιρίου με αξιόλογα μορφολογικά στοιχεία. Ο φέρων οργανισμός του είναι κατασκευασμένος από σπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ οι τοιχοποιίες πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή. Οι στέγες είναι ξύλινες κρεμαστές με ζευκτά.

Παρά τις τροποποιήσεις που παρουσιάζει εξωτερικά σε σχέση με το αρχικό σχέδιο και παρά το ότι ο μηχανολογικός εξοπλισμός δεν έχει διασωθεί είναι σαφές ότι το κτίριο κατασκευάστηκε ώστε να εξυπηρετεί τη λειτουργία του ως σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας. Σε αυτό, όπως και υδροηλεκτρικό εφαρμόστηκαν πρωτοπόρες τεχνικές για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και είναι συνδεδεμένο με την ιστορία της πόλης.

ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Σύμφωνα με την από 22.9.2021 υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση προτείνεται ο χαρακτηρισμός του χώρου ως “Χώρος Πολιτιστικών λειτουργιών” εφαρμόζοντας το ισχύον Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/2013) και η λειτουργία του βιομηχανικού κτιρίου ως Κέντρο Νέων που θα φιλοξενεί χώρους δημιουργικής απασχόλησης και πολιτιστικών και αθλητικών δραστηριοτήτων. Η αλλαγή της χρήσης κρίνεται αναγκαία καθώς το αξιόλογο κτίριο παραμένει αναξιοποίητο για διάστημα πολλών χρόνων, ενώ παράλληλα παρατηρείται πως η πόλη έχει ανάγκη από κοινωφελείς πολιτιστικούς και αθλητικούς χώρους. Με την προτεινόμενη χρήση το κτίριο θα μπορούσε να επαναλειτουργήσει και να αποτελέσει πόλο έλξης για τους νέους – και όχι μόνο – κατοίκους της πόλης.

ΣΤΟΧΟΙ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Σύμφωνα, επίσης με την από 22.9.2021 υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση με την προτεινόμενη χρήση επιδίωξη είναι εκτός από την αναβίωση και ανάδειξη του ίδιου του κτιρίου, η ομαλή ένταξη του στον οικιστικό ιστό, ώστε να ενσωματωθεί και πάλι στον οικισμό και να αποτελέσει έναν ζωντανό πυρήνα στην πόλη. Στόχος είναι να δοθεί στο κτίσμα μια χρήση σύγχρονη αλλά και συμβατή με το κέλυφός του. Παράλληλα, η θέση του κτιρίου στον αστικό ιστό κρίνεται ως ευνοϊκή για μια τέτοια χρήση, καθώς βρίσκεται σε μικρή απόσταση από το κέντρο της πόλης των Σερρών και από κύρια σημεία ενδιαφέροντος της πόλης, ενώ γειτνιάζει με το πάρκο Fosses, χώρος που θα μπορούσε να αποτελέσει τόπο εκτόνωσης και υπαίθριων δραστηριοτήτων ενός μελλοντικού Κέντρου Νέων.

Πιο συγκεκριμένα το Κέντρο Νέων δύναται να περιλαμβάνει χώρους ψυχαγωγίας και δραστηριοτήτων για τους νέους της πόλης, έναν τόπο συγκέντρωσης και συνεύρεσης για τη συμμετοχή και την παρακολούθηση πολιτιστικών δρώμενων και αθλητικών δραστηριοτήτων εσωτερικού χώρου. Επιπρόσθετα, τμήματα του κτιρίου θα μπορούσαν να διατεθούν περιοδικά σε τοπικούς συλλόγους νέων για την οργάνωση εκδηλώσεων, δράσεων, εθελοντισμού κλπ.

Προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι παραπάνω δραστηριότητες το κτιριολογικό πρόγραμμα θα μπορούσε να περιλαμβάνει:

Κύριες Δραστηριότητες:

- Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων (για σταθερή έκθεση/παρουσίαση της ιστορίας του κτιρίου και της αρχικής χρήσης σε μικρό τμήμα αυτής, περιοδικές εικαστικές/θεματικές εκθέσεις, σεμινάρια χορού κλπ)
- Χώρος αθλημάτων εσωτερικού χώρου (μπιλιάρδο, πιγκ πογκ, επιτραπέζια κλπ)
- Στούντιο ηχογραφήσεων
- Αίθουσα μουσικής (για την εξάσκηση μουσικών σχημάτων, χορωδίας ή ορχήστρας)
- Αίθουσα καλλιτεχνικών
- Αίθουσα μαθημάτων (ξένων γλωσσών κλπ)

Βοηθητικές δραστηριότητες

- Γραφεία διοίκησης/διαχείρισης
- Αίθουσα συσκέψεων
- Κυλικείο
- Χώροι υγιεινής
- Αποθηκευτικοί χώροι

Η Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού με την Πράξη 3 – Πρακτικό 1/21.10.2022, γνωμοδότησε θετικά ως προς την πρόταση της Υπηρεσίας.

Κατόπιν των ανωτέρω:

Εισηγούμαστε

Την τροποποίηση της υπ' αριθμ. 5689/28.11.2006 Απόφασης Νομάρχη (ΦΕΚ 182/ΑΑΠ/15.12.2006) «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Σερρών, Δήμου Σερρών Ν. Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό χώρου για τη λειτουργία Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.» ως εξής:

Α. Αποχαρακτηρισμό του χώρου με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Α. εμβαδού 1410,7 τ.μ., από χώρο για τη λειτουργία Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας και

Β. Χαρακτηρισμό του χώρου με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Α. που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212726005 και εμβαδόν 1410,37 τ.μ., όπως προσδιορίζεται στο από Δεκέμβριο 2021 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ζαχαριάδη Ανεσ. Απόστολου, ως χώρου «Πολιτιστικών Λειτουργιών – Κέντρο Νέων» σε εφαρμογή των κατευθύνσεων του ισχύοντος Γ.Π.Σ. Σερρών, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθ.2319/29-4-13 (ΦΕΚ 168 ΑΑΠ/20-5-13) απόφαση Γ.Γ. Αποκ/νης Δ/σης Μακεδονίας Θράκης.

Γ. Στον προτεινόμενο χώρο “Πολιτιστικών Λειτουργιών” με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Α. που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212726005 και εμβαδόν 1410,37 τ.μ. ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. 5689/28.11.2006 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 182/ΑΑΠ/15.12.2006) «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Σερρών, Δήμου Σερρών Ν. Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό χώρου για τη λειτουργία Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.»

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού έλαβε υπόψη της το ιστορικό της υπόθεσης, την σύμφωνη γνώμη της Υπηρεσίας και τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 40 του Ν. 4735/2020,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Γνωμοδοτεί **θετικά** για την τροποποίηση της υπ' αριθμ. 5689/28.11.2006 Απόφασης Νομάρχη (ΦΕΚ 182/ΑΑΠ/15.12.2006) «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Σερρών, Δήμου Σερρών Ν. Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό χώρου για τη λειτουργία Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.» ως εξής:

Α. Αποχαρακτηρισμό του χώρου με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Α. εμβαδού 1410,7 τ.μ., από χώρο για τη λειτουργία Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας και

Β. Χαρακτηρισμό του χώρου με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Α. που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212726005 και εμβαδόν 1410,37 τ.μ., όπως προσδιορίζεται στο από Δεκέμβριο 2021 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ζαχαριάδη Ανεσ. Απόστολου, ως χώρου «Πολιτιστικών

Λειτουργιών – Κέντρο Νέων» σε εφαρμογή των κατευθύνσεων του ισχύοντος Γ.Π.Σ. Σερρών, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αριθ.2319/29-4-13 (ΦΕΚ 168 ΑΑΠ/20-5-13) απόφαση Γ.Γ. Αποκ/νης Δ/σης Μακεδονίας Θράκης.

Γ. Στον προτεινόμενο χώρο “Πολιτιστικών Λειτουργιών” με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Α. που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212726005 και εμβαδόν 1410,37 τ.μ. ισχύουν οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. 5689/28.11.2006 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 182/ΑΑΠ/15.12.2006) «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Σερρών, Δήμου Σερρών Ν. Σερρών ως προς τον χαρακτηρισμό χώρου για τη λειτουργία Σχολείου Δεύτερης Ευκαιρίας και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.»

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.
ΚΩΝ/ΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ**

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Πάνου Σωτηρία
2. Καρασουλτάνη Χρυσούλα
3. Ματθαίου Γεώργιος
4. Γκότσης Ηλίας
5. Δρίγκα Χρυσούλα
- 6..Δεσποτίδης Ιωάννης

Σέρρες 9 -11-2022

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

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ