

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο 13ο έτους 2019

=====

Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Δήμου Σερρών (Συνεδρίαση 13^η)

Στις Σέρρες, σήμερα **25 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2019**, ημέρα **ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα 12:00 συνήλθε σε **τακτική** συνεδρίαση, 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» και 77 του Ν. 4555/2018 «Κλεισθένης Γ'» και ύστερα από έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, με χρονολογία: **13/19-09-2019**.

Από τα εννέα μέλη παρόντες ήταν οι:

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

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1. Μερετούδης Δημήτριος

Μετά την διαπίστωση απαρτίας, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Α Π Ο Φ Α Σ Η 78 /2019

ΠΕΡΙΛΗΨΗ: Γνωμοδότηση σχετικά με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για τον χαρακτηρισμό χώρου **Αμαξοστασίου- Αποθηκών και Πράσινου σημείου** Δήμου Σερρών.

Στην παραπάνω συνεδρίαση, στο 7ο θέμα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής έθεσε υπόψη των μελών της υπ' αριθμ. **25876/04-09-2019** εισήγηση του **Τμ. Υπηρεσίας Δόμησης, Γραφείο Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Πολεοδομικών Εφαρμογών, του Δήμου Σερρών**, που έχει ως εξής:

Σας διαβιβάζουμε την πράξη 2 πρακτικό 2ο του 2019 της Γνωμοδοτικής Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού και φωτοαντίγραφα του φακέλου που αφορά την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για τον χαρακτηρισμό χώρου Αμαξοστασίου- Αποθηκών και Πράσινου σημείου Δήμου Σερρών και παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες.

ΠΡΑΚΤΙΚΟ 2

Σήμερα, στις 5 Ιουλίου 2019, ημέρα Παρασκευή και ώρα 09.00 π.μ., στα γραφεία του Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σερρών, συνήλθε σε συνεδρίαση η Γνωμοδοτική Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία συγκροτήθηκε βάση της

υπ' αριθμ. 3060α/23.11.2011 όπως τροποποιήθηκε με τις υπ' αριθμ. 1182/2013 και 698/2015 Αποφάσεις Δημάρχου Σερρών, κλήθηκαν με τηλεφωνική πρόσκληση οι:

- A) Μαδεμλή Ελένη, υπάλληλος του Δήμου Σερρών
- B) Νάσσου Αναστασία, υπάλληλος του Δήμου Σερρών
- Γ) Αρβανιτάκη Ελισάβετ, υπάλληλος του Δήμου Σερρών
- Δ) Τσανίδου Μαρία, υπάλληλος του Δήμου Σερρών
- E) Τσαβδάρου Χαραλάμπος, εκπρόσωπος του ΤΕΕ

προκειμένου να γνωμοδοτήσει για θέματα αρμοδιότητάς της.

Αφού διαπιστώθηκε η νόμιμη απαρτία και άρχισε η συνεδρίαση, συζητήθηκαν και εκδόθηκαν οι παρακάτω πράξεις, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις:

ΘΕΜΑ: Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για τον χαρακτηρισμό χώρου Αμαξοστασίου- Αποθηκών και Πράσινου σημείου Δήμου Σερρών.

Η Επιτροπή έχοντας υπόψη:

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 το άρθρο 26 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α'/1983) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει 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".

Εγκύκλιος ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/10560/545/23-02-2018 του Υ.ΠΕΝ.

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».

Την Τεχνική Έκθεση με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει, της Δ/σης Καθαριότητας που έχει ως εξής:

Ιστορικό

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

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

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

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

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

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

Αρχιτεκτονική Πρόταση

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

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

Στο ισόγειο προβλέπεται η δημιουργία χώρου για την στέγαση των εποπτών και επισιτατών καθαριότητας. Στην νότια πλευρά εξασφαλίζεται ο χώρος του φύλακα του αμαξοστασίου ο οποίος θα ελέγχει και την μπάρα εισόδου - εξόδου των οχημάτων.

Στην βόρεια πλευρά του κτιρίου, προβλέπεται η εγκατάσταση σύμφωνα με τις προδιαγραφές του λεβητοστασίου θέρμανσης.

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

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

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

Αιτούμενες Παρεκκλίσεις όρων Δόμησης

Στο Γενικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου Σερρών που εγκρίθηκε το 1987, ο χώρος αυτός είχε χωροθετηθεί ως χώρος Αμαξοστασίου του Δήμου Σερρών. Στο Νέο ΓΠΣ το οποίο συντάχθηκε μετά τον " Καλλικράτη" και εγκρίθηκε με την υπ'αριθμό

2319/29-042013 Απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακ. Θράκης (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ /2013) ο χώρος του αμαξοστασίου στο δομικό σχέδιο της χωρικής οργάνωσης περιλαμβάνεται στην Ζώνη ΠΕΠΔ-3 ως ιδιαίτερη χρήση και οριοθετείται στην σημερινή του θέση, η οποία είναι εκτός σχεδίου και προτείνονται ως όροι δόμησης οι ισχύοντες από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου περιοχής με τους περιορισμούς που ισχύουν ανάλογα με την χρήση.

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

α. την κάλυψη κατά 18,50% δηλαδή σε 28,50% .

β. τον Σ.Δ. κατά 0,0986 δηλαδή σε 0,2986.

γ. τις πλάγιες αποστάσεις μείωση σε 6,40 μέτρα.

Κατόπιν των ανωτέρω η Επιτροπή

Αποφασίζει

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

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

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

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

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

- Ποσοστό κάλυψης 40,00%,
- Συντελεστής δόμησης 0,4

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,5μ.
- Αποστάσεις από τα πλάγια και πίσω όρια 0,00 μ. και στο πρόσωπο της ιδιοκτησίας 6,43 μ.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

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

Σέρρες 26-09-2019

Πιστό Αντίγραφο

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΙΝΑΚΗΣ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.

ΣΟΦΙΑΝΙΔΟΥ ΕΥΓΕΝΙΑ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤ. ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

Σέρρες 26-09-2019

Αρ. Πρωτ.: 25876

Π Ρ Ο Σ

Τμήμα Υπηρεσίας Δόμησης

(κ.Αννίτα Νάσσου)

Σας αποστέλλουμε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010, την αριθμ.78/2019 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, που αφορά γνωμοδότηση σχετικά με την “Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για τον χαρακτηρισμό χώρου Αμαξοστασίου- Αποθηκών και Πράσινου σημείου Δήμου Σερρών”.

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

Κ. Κ. Ε.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΗΣ Ε.Π.Ζ.

ΣΟΦΙΑΝΙΔΟΥ ΕΥΓΕΝΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Αρ. Πρωτ.:**25876**

Αριθμός Απόφασης
78/ 2019

Συνεδρίαση: 13/-09-2019

ΘΕΜΑ:Γνωμοδότηση σχετικά την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου για τον