



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΕΡΡΩΝ  
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ  
Δ/ΝΣΗ Δ/ΚΟΥ-ΟΙΚΟΝ/ΚΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤ. ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

**Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο 20<sup>ο</sup> έτους 2024**

**Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Σερρών (Συνεδρίαση 20η)**

Στις Σέρρες και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα την **23η** του μηνός **Απριλίου** του έτους **2024**, ημέρα της εβδομάδας **Τρίτη** και ώρα **12:05 μ.μ.**, πραγματοποιήθηκε **τακτική διά ζώσης συνεδρίαση** της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Σερρών, ύστερα από την αριθμ.13528/18-04-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής, που εστάλη ηλεκτρονικά σε όλα τα μέλη της, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010 (Α' 87), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν.4555/2018, το άρθρο 9 του Ν.5056/2023 και την υπ' αριθμ. 303/30971/02-04-2024 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

Από τα εννέα (9) μέλη παρόντες ήταν οι :

1. Κουφοτόλης Νικόλαος, Αντιδήμαρχος & Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, 2. Χράπας Παντελής, Αντιπρόεδρος, 3. Γάτσιος Αθανάσιος, 5. Μισιρλής Σπυρίδων, 5. Μπάρμπα Μαγδαληνή, 6. Πουλιάκας Παύλος, 7. Φρυδάς Νικόλαος, 8. Χατζηγαβριήλ Δέσποινα, 9. Χρυσανθίδης Βασίλειος.

**ΑΠΟΝΤΕΣ:** Κανείς.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 77 παρ. 8 του Ν.4555/2018 (ΦΕΚ133/19-7-2018 τ.Α'), η Πρόεδρος της Κοινότητας Σερρών και δεν ήταν παρών.

Μετά την διαπίστωση απαρτίας, ο κ. Αντιδήμαρχος, ως Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, που ορίστηκε με την υπ' αριθμό 20/667/09-01-2024 απόφαση της Δημάρχου Σερρών κας Βαρβάρας Μητλιάγκα, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

**Α Π Ο Φ Α Σ Η 355 / 2024**

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ:** Επανεπιβολή της αυτοδίκαια αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 441212737006 και ΚΑΕΚ 441212737007 στο Ο.Τ. 81 του συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών.

Στην παραπάνω συνεδρίαση, πριν από τα θέματα της ημερήσιας διάταξης ο κ. Αντιδήμαρχος ως Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής, κάλεσε τα μέλη της πριν την συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας

διάταξης με την διαδικασία της παρ. 3 του άρθρου 77 του Ν. 4555/2018, να συζητήσουν το **4ο** εκτός ημερησίας διάταξης θέμα: «Επανεπιβολή της αυτοδίκαια αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 441212737006 και ΚΑΕΚ 441212737007 στο Ο.Τ. 81 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών».

Τα μέλη της Δημοτικής Επιτροπής αφού έλαβαν υπόψιν τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 77 του ν.4555/2018, ύστερα από ψηφοφορία αποφάσισαν ομόφωνα για το κατεπείγον της διαδικασίας και για τον χαρακτήρα του κατεπείγοντος του **4ου** εκτός ημερησίας διάταξης θέματος, περί: «Επανεπιβολή της αυτοδίκαια αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 441212737006 και ΚΑΕΚ 441212737007 στο Ο.Τ. 81 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών» και αφού έλαβαν υπ' όψιν και την με αρ. πρωτ.12988/15-04-2024 εισήγηση του Γραφείου Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Αυτοτελούς Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, που έχει ως εξής:

« κ. Πρόεδρε,

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των παρ. 1 και 4 του άρθρου 11 του Ν. Δ/τος 797/1971 (ΦΕΚ Α'1) «Περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων».
2. Τις διατάξεις των παρ. 3 και 6 του άρθρου 11 του Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ 17 Α) «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων».
3. Τα άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος.
4. Τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17-7-1923, που μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 3, και 70.
5. 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.
6. 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).
7. Το κεφ. Η' (άρθρα 87 έως 93) "Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις" του Ν. 4759/2020.
8. Το 21.8.1920 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 193/Α'/27.8.1920) «Περί εγκρίσεως του σχεδίου της πόλεως Σερρών».
9. Το από 12.6.1974 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 197/Δ'/23.7.1974) «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών».
10. Την υπ' αριθμ.. Π.7602/5501/3.9.1976 Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων (ΦΕΚ 270/Δ'/10.9.1976) «Περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως εκτάσεως προς ανέγερση του 4ου Δημοτικού σχολείου Σερρών».
11. Την 2319/29-4-2013 (ΦΕΚ 168/ΑΑΠ/2013) απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Περιφέρειας Κεντρ. Μακεδονίας «Εγκριση του Νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δημοτικής Ενότητας Σερρών Δήμου Σερρών της Περιφερειακής Ενότητας Σερρών Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας», τον χάρτη Π-3.1-Β «Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και πολεοδομικών Μηχανισμών» που τη συνοδεύει.
12. Το υπ' αριθμ. Πρωτ. Φ.3.1/1129/5.2.2019 έγγραφο της Δ/σης Α/θμιας Εκπαίδευσης Σερρών.

13. Την αριθμ. 674554/1785/ 13.12.2023 Απόφαση Αντιπεριφερειάρχη Υποδομών και Δικτύων Κεντρικής Μακεδονίας που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 1061/Δ'/31.12.2023.
14. Την υπ' αριθμ. 99/23.3.1977 Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών.
15. Την υπ' αριθμ. 162/16.3.1982 Απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών.
16. Την υπ' αριθμ. 1511/2012 Απόφαση Εφετείου Θεσσαλονίκης.
17. Την από 31.10.2023 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 37094/31.10.2023) αίτηση της Μαρίας Τζεβελέκου.
18. Την από 31.10.2023 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 37096/31.10.2023) αίτηση των Θεοπέμης Ζούβελα και Ιωάννας Ζούβελα.
19. Το υπ' αριθμ. Πρωτ. 48485/7.12.2023 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 43791/21.12.2023) έγγραφό της Δ.Ο.Υ. Σερρών.
20. Το υπ' αριθμ. Πρωτ. 43791/25.1.2023 της Υ.ΔΟΜ. Προς την Δ/νση Οικονομικών/Τμήμα Λογιστηρίου.
21. Την Την Πράξη 1 – Πρακτικό 1/9.4.2024, θετικής γνωμοδότησης της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού ως προς την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 441212737006 και ΚΑΕΚ 441212737007 στο Ο.Τ. 81 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών
22. Την Τεχνική Έκθεση που έχει ως εξής:

Με τις (α) από 31.10.2023 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 37094/31.10.2023) και (β) 31.10.2023 (αρ. Πρωτ. Υ.ΔΟΜ. 37096/31.10.2023) αιτήσεις αντίστοιχα οι

- Μαρία Τζεβελέκου με ποσοστό ιδιοκτησίας 100% της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 441212737006, εμβαδού 388 τ.μ. και
- Θεοπέμμη Ζούβελα και Ιωάννα Ζούβελα, με ποσοστό ιδιοκτησίας (50%) έκαστη της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 441212737007, εμβαδού 363 τ.μ.

**αιτήθηκαν κατά τις διατάξεις των άρθρων 87 έως 93 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020) «να κινηθεί η διαδικασία τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 81 του Δήμου Σερρών, ώστε οι ιδιοκτησίες τους να καταστούν οικοδομήσιμες λόγω:**

- A) αυτοδίκαιης ανάκλησης της απαλλοτρίωσης, η οποία επήλθε το 1978 μετά την παρέλευση 18μήνου από την έκδοση της απόφασης προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης χωρίς την παρακατάθεση της πλήρους αποζημίωσης κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος και του ν.δ. 797/1971.
- B) παρέλευσης 49 ετών από την έγκριση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 197/Δ'/1974) με την οποία επιβλήθηκε η δέσμευση των ακινήτων για την διαδικασία απαλλοτρίωσης, χωρίς αυτή να ολοκληρωθεί, με αποτέλεσμα το ρυμοτομικό βάρος να υφίσταται για χρόνο πέραν του ευλόγου κατ' άρθρο 88 παρ. 1 του ν 4759/2020 και την νομολογία, χωρίς καμία διαδικασία άρσης ή και επανεπιβολής.
- Γ) παρέλευσης 11 ετών από τη τελεσίδικη απόφαση 1511/2012 του Εφετείου Θεσσαλονίκης, όπως αυτή εκδόθηκε μετά την αναπομπή εκ της αναιρετικής 271/2010 απόφασης του Αρείου Πάγου, ..... χωρίς, έκτοτε, να κινηθεί καμία διαδικασία άρσης ή και επανεπιβολής.....»

Η Υπηρεσία μας αρχικά δε συμφωνεί με πολεοδομικές ρυθμίσεις που μειώνουν τους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους, δυσχεραίνουν την εφαρμογή του σχεδίου και κατά συνέπεια υποβαθμίζουν το αστικό οικιστικό περιβάλλον.

Σύμφωνα με τον Ν.4759/ 2020 (ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020) και συγκεκριμένα τα άρθρα 87 έως 93, «Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

- α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή
- β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή
- γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17).

Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη.»

Πράγματι στη συγκεκριμένη περίπτωση η Υπηρεσία μας οφείλει να εξετάσει το σχετικό αίτημα.

### **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

**Α.** Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737006, εμβαδού 388 τ.μ. και ιδιοκτήτη την Μαρία Τζεβελέκου με ποσοστό ιδιοκτησίας 100% βρίσκεται στο Ο.Τ. 81, στη Συνοικία ΙΙ, στην Π.Ε. 4 “Αγ. Αντώνιος - Ακρόπολη” της πόλης Σερρών. Βρίσκεται εντός της έκτασης συνολικού εμβαδού 6.167,76 τ.μ. στην οποία κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση λόγω δημόσιας ωφέλειας, προς ανέγερση του 4ου Δημοτικού σχολείου Σερρών με την υπ' αριθμ.. Π.7602/5501/3.9.1976 Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 270/Δ'/10.9.1976.

Εμφαίνεται, περιγράφεται και φέρει τον αριθμό (9α) στο από Ιούλιο 1977 κτηματολογικό διάγραμμα, τον από 28 Ιουλίου 1977 κτηματολογικό πίνακα του τοπογράφου μηχανικού Θωμά Τσιαϊρα που θεωρήθηκαν από τον Δ/ντή Τεχνικών Υπηρεσιών Νομού Σερρών. Πρόκειται για οικόπεδο εμβαδού 380 τ.μ. στο οποίο βρίσκονται δύο μεγάλα δέντρα.

Στο Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει λάβει αριθμό ΚΑΕΚ 441212737006 και εμβαδόν 388 τ.μ.

Το ακίνητο, σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στην υποβληθείσα αίτηση, περιήλθε στην κυριότητα της αιτούσας δυνάμει του υπ' αριθμ. 4867/21.8.2054 προικοσυμφώνου συμβολαίου του άλλοτε Συμβολαιογράφου Σερρών Γεωργίου Θωμά Βαδικόλια, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σερρών στον τόμο 205 και με αύξοντα αριθμό μεταγραφής 27708. Με το συμβόλαιο αυτό η αιτούσα απέκτησε αρχικά την ψιλή κυριότητα και ο ήδη θανών σύζυγός της, Πλούταρχος Τζεβελέκος το δικαίωμα επικαρπίας αυτού. Μετά την κατάργηση του θεσμού της προίκας (Ν. 1329/1983) η αιτούσα απέκτησε το ακίνητο κατά πλήρη κυριότητα.

**Β.** Η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737007, εμβαδού 363 τ.μ. και ιδιοκτήτες τους Θεοπέμπη Ζούβελα και Ιωάννα Ζούβελα, με ποσοστό συνιδιοκτησίας (50%) έκαστη, βρίσκεται στο Ο.Τ. 81, στη Συνοικία ΙΙ, στην Π.Ε. 4 “Αγ. Αντώνιος - Ακρόπολη” της πόλης Σερρών. Βρίσκεται εντός της έκτασης συνολικού εμβαδού 6.167,76 τ.μ. στην οποία κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση λόγω δημόσιας ωφέλειας, προς ανέγερση του 4ου Δημοτικού σχολείου Σερρών με την υπ' αριθμ.. Π.7602/5501/3.9.1976 Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 270/Δ'/10.9.1976.

Εμφαίνεται, περιγράφεται και φέρει τον αριθμό (2) στο από Ιούλιο 1977 κτηματολογικό διάγραμμα, τον από 28 Ιουλίου 1977 κτηματολογικό πίνακα του τοπογράφου μηχανικού Θωμά Τσιαϊρα που θεωρήθηκαν από τον Δ/ντή Τεχνικών Υπηρεσιών Νομού Σερρών. Πρόκειται για οικόπεδο εμβαδού 352,25 τ.μ. στο οποίο βρίσκονται (α) μία οικία – κύριο κτίσμα, όγκου 194,31

κ.μ., (β) ένα πρόσθετο κτίσμα όγκου 153 κ.μ., (γ) περίφραξη και τσιμεντένιοι διάδρομοι και (δ) ένα καλλωπιστικό φυτό.

Στο Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει λάβει αριθμό ΚΑΕΚ 441212737007 και εμβαδόν 363 τ.μ.

Το ακίνητο, σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στην υποβληθείσα αίτηση, περιήλθε στη κυριότητα των αιτούντων με την αριθμ. 17.614 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς από την μητέρα τους Βαΐα χήρα Κωνσταντίνου Ζούβελα, το γένος Βασιλείου Μαδεμλή, η οποία το είχε αποκτήσει ως προικώο, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 5.502/6.2.1953 προικοσύμφωνο του άλλοτε Συμβολαιογράφου Σερρών Γεωργίου Χρήσου Μαυρομάτη, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σερρών στον τόμο 35 και αύξοντα αριθμό μεταγραφής 16054. Με το συμβόλαιο αυτό απέκτησε αρχικά την ψιλή κυριότητα και ο σύζυγός της Κωνσταντίνος Ζούβελας του Ιωάννη το δικαίωμα επικαρπίας αυτού. Μετά την κατάργηση του θεσμού της προίκας (Ν. 1329/1983) η δικαιοπάροχος των αιτούντων απέκτησε το ακίνητο κατά πλήρη κυριότητα.

### **ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

Σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δημοτικής Ενότητας Σερρών Δήμου Σερρών, τον χάρτη Π-3.1-Β «Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και πολεοδομικών Μηχανισμών» και τον Πίνακα Π.3.5 «Κοινωνικές Υποδομές – Νηπιαγωγεία και Δημοτικά Δήμου Σερρών» που το συνοδεύει, το Ο.Τ. 81 χαρακτηρίζεται ως χώρος εκπαίδευσης και συγκεκριμένα «Δημοτικό Σχολείο». Πράγματι το 3ο (δωδεκαθέσιο) Δημοτικό Σχολείο και το 19ο (δωδεκαθέσιο) Δημοτικό υπολογίζονται στην «Αποδεκτή γη» για δημοτικά σχολεία στην Π.Ε. 4 (24 θέσεις από 2 σχολικές μονάδες) καλύπτοντας τις ανάγκες σε δημοτικά σχολεία στη συγκεκριμένη πολεοδομική Ενότητα. Επισημαίνεται ότι το 19ο δημοτικό σχολείο Σερρών λειτουργεί σε τμήμα του Ο.Τ. 81.

### **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

Η ρυμοτομία στην περιοχή καθορίστηκε με το από 21.8.1920 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 193/Α'/27.8.1920) «Περί εγκρίσεως του σχεδίου της πόλεως Σερρών». Στο Ο.Τ. 81 επιβλήθηκε προκήπιο πλάτους 3,00μ. Σε όλες τις πλευρές του οικοδομικού τετραγώνου (βόρεια, ανατολική και δυτική) πλην του προσώπου επί της οδού Μεγ. Αλαξάνδρου (νότια πλευρά του Ο.Τ.)

Στη συνέχεια με το από 12.6.1974 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 197/Δ'/23.7.1974) «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών» εγκρίθηκε η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Σερρών με τον χαρακτηρισμό του υπ' αριθ. 81 οικοδομικού τετραγώνου ως χώρου για την ανέγερση του 4ου δημοτικού σχολείου. Με το ίδιο Π.Δ/γμα καταργήθηκε το προκήπιο (πρασιά) των οικοπέδων, οικοδομημένων ή μη των κείμενων εντός του ως άνω τροποποιημένου υπ' αριθμ. 81 οικοδομικού τετραγώνου.

### **ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

Βάσει του ανωτέρω, από 12.6.1974 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 197/Δ'/23.7.1974) με το οποίο χαρακτηρίστηκε το Ο.Τ. 81 ως χώρος για την ανέγερση του 4ου Δημοτικού Σχολείου, με την υπ' αριθμ. Π.7602/5501/3.9.1976 Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Εθνικής Παιδείας & Θρησκευμάτων που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 270/Δ'/10.9.1976 κηρύχθηκε αναγκαστικώς απαλλοτριωτέα, λόγω δημόσιας ωφέλειας, ήτοι προς ανέγερση του 4ου Δημοτικού σχολείου Σερρών, έκταση 6.167,76 τ.μ., ως εμφανίζεται υπό στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από 26.7.75 κτηματολογικό διάγραμμα και στον επ' αυτού κτηματολογικό πίνακα του υπ'κού Α. Βασιλονικολού, θεωρημένο από τον Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών του Νομού Σερρών με ημερομηνία 28.7.75. Η έκταση αυτή συνολικού εμβαδού 6.167,76 τ.μ. αντιστοιχεί στην έκταση του Ο.Τ 81.

Μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 99/18.4.1977 Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών με την οποία καθορίστηκε η προσωρινή τιμή αποζημίωσης των υπό απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών εντός του Ο.Τ. 81. Υπέρ των φερόμενων

ως δικαιούχων ιδιοκτητών, παρακατατέθηκε ποσό 5.600.000 δρχ. και 12.394.827 δρχ. στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων από τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.). Η ειδοποίηση της παρακατάθεσης συνολικού ποσού 17.994.827 δρχ. δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 535/Δ'/14.10.1978.

Στη συνέχεια και μετά τον καθορισμό της οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1204/8.5.1979 Απόφαση Εφετείου Θεσσαλονίκης ο Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων παρακατέθεσε το επιπλέον ποσό των 10.860.799 δρχ. υπέρ των φερόμενων ως δικαιούχων ιδιοκτητών. Η ειδοποίηση της παρακατάθεσης του επιπλέον ποσού των 10.860.799 δρχ. δημοσιεύθηκε στα ΦΕΚ 216/Δ'/3.4.1980, ΦΕΚ 437/Δ'/14.8.1980 και ΦΕΚ 456/Δ'/27.8.1981.

Τμήμα του εν λόγω Ο.Τ. απαλλοτριώθηκε οπότε εκδόθηκαν: η υπ' αριθμ. 599/14.7.1983 άδεια κατεδάφισης κτισμάτων και η υπ' αριθμ. 614/29.8.86 άδεια για την ανέγερση δημοτικού σχολείου, το οποίο λειτουργεί σε τμήμα του Ο.Τ. 81 έκτοτε.

Ωστόσο στα πλαίσια εξέτασης αίτησης του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.) και του “Σχολικού Ταμείου του 4ου Δημοτικού Σχολείου Σερρών” περί αποβολής από τα απαλλοτριωθέντα ακίνητα των ιδιοκτητών, λόγω συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, διαπιστώθηκε, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 162/1982 Απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών, η αυτοδίκαιη ανάκληση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης – μεταξύ άλλων – για τα ακίνητα των αιτούντων, ήτοι τα ακίνητα με αριθμούς (2) και (9α) στο από Ιούλιο 1977 κτηματολογικό διάγραμμα, τον από 28 Ιουλίου 1977 κτηματολογικό πίνακα του τοπογράφου μηχανικού Θωμά Τσιαϊρα που θεωρήθηκαν από τον Δ/ντή Τεχνικών Υπηρεσιών Νομού Σερρών, λόγω ελλιπούς παρακατάθεσης της οφειλόμενης της προσωρινώς προσδιορισθείσας αποζημίωσης εντός 18μήνου.

Πράγματι, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 99/1977 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Σερρών, η υπ' αριθμ. (2) ιδιοκτησία αποτελείται από (α) ένα οικοπέδο εμβαδού 352,25 τ.μ. (β) μία οικία – κύριο κτίσμα, όγκου 194,31 κ.μ., (γ) ένα πρόσθετο κτίσμα όγκου 153 κ.μ., (δ) περίφραξη και τσιμεντένιους διαδρόμους και (ε) ένα καλλωπιστικό φυτό. Η προσωρινή τιμή μονάδας αποζημίωσης της ιδιοκτησίας καθορίστηκε στο συνολικό ποσό των 893.111 δρχ.. Όμως αντί του ποσού αυτού κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ως προσωρινή τιμή αποζημίωσης το συνολικό ποσό των 820.049 δρχ., λιγότερο δηλαδή κατά 73.062 δρχ.. Η διαφορά αυτή οφείλεται σε εσφαλμένο υπολογισμό τόσο του εμβαδού του οικοπέδου όσο και του όγκου του κυρίου κτίσματος.

Ομοίως η υπ' αριθμ. (9α) ιδιοκτησία αποτελείται από (α) ένα οικοπέδο εμβαδού 380 τ.μ. και (β) δύο μεγάλα δέντρα. Η προσωρινή τιμή αποζημίωσης αποζημίωσης της ιδιοκτησίας καθορίστηκε στο συνολικό ποσό των 874.400 δρχ.. Όμως αντί του ποσού αυτού κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ως προσωρινή τιμή αποζημίωσης το συνολικό ποσό των 662.434 δρχ., λιγότερο δηλαδή κατά 211.966 δρχ.. Η διαφορά αυτή οφείλεται σε εσφαλμένο υπολογισμό τόσο του εμβαδού του οικοπέδου όσο και του αριθμού των δέντρων ενώ δεν υπολογίστηκε η αξία υπάρχοντος φρέατος εντός του οικοπέδου.

Ακολούθησαν αναγνωριστικές αγωγές του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.) και του “Σχολικού Ταμείου του 4ου Δημοτικού Σχολείου Σερρών” ώστε να αναγνωρισθεί ότι έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση δεδομένου ότι οι δικαιούχοι εισέπραξαν το ποσό που παρακατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Ωστόσο, στην υπ' αριθμ. 1511/2012 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης με την οποία κρίθηκε ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση δεν συντελέστηκε, λόγω επελθούσης αυτοδίκαιης ανάκλησης της, εξαιτίας της ελλιπούς παρακατάθεσης της αποζημίωσης εντός του 18μήνου από τη δημοσίευση της απόφασης περί καθορισμού της προσωρινής τιμής μονάδας, αναφέρεται ότι “..... δεν ασκούν καμία επιρροή στην ήδη επελθούσα, κατά το άρθρο 17 παρ.

4 του Συντάγματος ..... , αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης ενέργειες όχι μόνον υπέρ ου η απαλλοτρίωση, όπως παρακατάθεση της οφειλόμενης για την απαλλοτρίωση αποζημίωσης.... **ή και η είσπραξη της αποζημίωσης**” επιπλέον αναφέρεται ότι “.... Η ενδεχόμενη μετά τη συμπλήρωση της δεκαοκτάμηνης προθεσμίας καταβολή ή παρακατάθεση του υπολοίπου της προσωρινώς καθορισθείσας αποζημίωσης είναι χωρίς έννομη επιρροή, καθόσον έχει κριθεί πλέον ότι η απαλλοτρίωση που δεν συντελέσθηκε λόγω μη καταβολής ολόκληρης της αποζημίωσης που ορίσθηκε προσωρινά, θεωρείται ως αυτοδικαίως ανακληθείσα και υπό της εκδοχής ακόμη ότι η μερική αποζημίωση που κατατέθηκε ή η οριστική αποζημίωση που ορίσθηκε μεταγενεστέρως **είσπράχθηκε ανεπιφύλακτα από τους δικαιούχους....**”

## **ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

Σύμφωνα με τον Ν.4759/ 2020 (ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020), η Διοίκηση μπορεί να εισηγηθεί για την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ή ανακληθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, μόνον εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρος αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, και

β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου.

Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ

Σύμφωνα με την υπ’ αριθμ. 43511/161/55/13-06-1988 Εγκύκλιο ΥΠΕΧΩΔΕ – Πολεοδομικά Κριτήρια Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου (παρ.1.3) «Αποχαρακτηρισμοί κοινόχρηστων χώρων ή χώρων κοινωφελών λειτουργιών δεν είναι επιθυμητοί και συνήθως δεν πρέπει να γίνονται αποδεκτοί διότι ήδη υπάρχει μεγάλη έλλειψη τέτοιων χώρων και η απομείωση τους είναι πολύ επιζήμια και δεν βελτιώνει τις συνθήκες ζωής των κατοίκων».

Θέση της Υπηρεσίας μας είναι η διατήρηση όλων των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου μας αλλά και σε σχέση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, και η διαφύλαξη του κοινωφελούς χαρακτήρα θεσμοθετημένων από τον πολεοδομικό σχεδιασμό χώρων και δεν συμφωνεί με πολεοδομικές ρυθμίσεις που μειώνουν τους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους, δυσχεραίνουν την εφαρμογή του σχεδίου και κατά συνέπεια υποβαθμίζουν το αστικό οικιστικό περιβάλλον.

Η υποχρέωση αυτή είναι περισσότερο επιτακτική όταν πρόκειται για θεσμοθετημένους χώρους εκπαίδευσης στην περιοχή του κέντρου της πόλης η οποία χαρακτηρίζεται από έλλειψη χώρων σχολείων που να πληρούν ταυτόχρονα κριτήρια καταλληλότητας και να βρίσκονται σε τέτοιες θέσεις στην περιοχή του κέντρου ώστε οι μαθητές να μην χρειάζεται να υπερβαίνουν τις μέγιστες διανυόμενες αποστάσεις που για τους μαθητές δημοτικού ορίζονται σε 400-800μ..

Ειδικότερα, σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δημοτικής Ενότητας Σερρών Δήμου Σερρών, τον χάρτη Π-3.1-Β «Γενική Πολεοδομική Οργάνωση – Ζώνες Κινήτρων και πολεοδομικών Μηχανισμών» και τον Πίνακα Π.3.5 «Κοινωνικές Υποδομές – Νηπιαγωγεία και Δημοτικά Δήμου Σερρών» που το συνοδεύει, το Ο.Τ. 81 χαρακτηρίζεται ως χώρος εκπαίδευσης και συγκεκριμένα “Δημοτικό Σχολείο”. Πράγματι το 3ο (δωδεκαθέσιο) Δημοτικό Σχολείο και το 19ο (δωδεκαθέσιο) Δημοτικό υπολογίζονται στην “Αποδεκτή γη” για δημοτικά σχολεία στην Π.Ε. 4 (24 θέσεις από 2 σχολικές μονάδες) καλύπτοντας τις ανάγκες σε δημοτικά σχολεία στη συγκεκριμένη πολεοδομική Ενότητα. Επισημαίνεται ότι το 19ο δημοτικό σχολείο Σερρών λειτουργεί σε τμήμα του Ο.Τ. 81 με ακανόνιστο σχήμα που δυσχεραίνει τη δόμησή του, ενώ το

ισχύον Γ.Π.Σ., όπως και τα προηγούμενα πριν από αυτό, προτείνουν τον χαρακτηρισμό όλης της έκτασης του Ο.Τ. 81 ως χώρο εκπαίδευσης και συγκεκριμένα δημοτικό σχολείο.

Στην όμορη πολεοδομική ενότητα Π.Ε. 11 “Προφ. Ηλία”, σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ, 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” 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.

Στο σύνολο αποδεκτής γης για χώρους “νηπιαγωγείου” στην Π.Ε. 11 “Προφ. Ηλία” δεν προσμετράται έκταση αφού δεν υπολογίζονται οι μισθωμένες μονάδες νηπιαγωγείων δημιουργώντας ανάγκη για 6 νέες θέσεις νηπιαγωγείου.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. Πρωτ. Φ.3.1/1129/5.2.2019 έγγραφο της Δ/σης Α/θμιας Εκπαίδευσης Σερρών τα 6ο και 16ο δημοτικά σχολεία συγχωνεύτηκαν και εγκαταστάθηκαν στο Ο.Τ. 835 στην όμορη Π.Ε. 7 “Σιγής – Ν. Κηφισιά”. Ο μαθητικός πληθυσμός της Π.Ε. 11 εξυπηρετείται, από το 17ο δημοτικό σχολείο που βρίσκεται στο Ο.Τ. 233 στην Π.Ε. 11 και τα σχολεία 2ο στο Ο.Τ. 268 και 19ο στο Ο.Τ. 81, στα όρια της πολεοδομικής ενότητας.

Προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες για χώρους νηπιαγωγείων στην Π.Ε. 11, ο χώρος εκπαίδευσης στο Ο.Τ. 227 χαρακτηρίστηκε ως χώρος νηπιαγωγείου και καθορίστηκαν όροι δόμησης με την αριθμ. 674554/1785/ 13.12.2023 Απόφαση Αντιπεριφερειάρχη Υποδομών και Δικτύων Κεντρικής Μακεδονίας που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 1061/Δ’/31.12.2023.

Μετά το χαρακτηρισμό ως χώρο νηπιαγωγείου τμήματος του Ο.Τ. 227, θεωρείται πολεοδομικά επιβεβλημένη η διατήρηση τόσο του δημοτικού σχολείου στο Ο.Τ. 81, όσο και του δημοτικού σχολείου στο Ο.Τ. 268 αφού καλούνται να καλύψουν εκτός από τις ανάγκες σε χώρου δημοτικών σχολείων της Π.Ε. στην οποία χωροθετούνται, και τις ανάγκες της όμορης Π.Ε. 11 “Προφ. Ηλία”.

Προκειμένου, λοιπόν να αυξηθεί ο χώρος ανάπτυξης του 19ου Δημοτικού Σχολείου, στο Ο.Τ. 81, με την εξασφάλιση είτε μεγαλύτερου αύλειου χώρου είτε με τη δυνατότητα επιπλέον δόμησης για την κάλυψη κτιριακών αναγκών (αίθουσες, γυμναστήριο, βιβλιοθήκη, κλπ) θεωρείται πολεοδομικά επιβεβλημένη η διατήρηση της απαλλοτρίωσης των εν λόγω ιδιοκτησιών. Επιπλέον η απόκτηση των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών θα βελτιστοποιήσει το σχήμα του χώρου του σχολείου παρέχοντας καλύτερες δυνατότητες εκμετάλλευσης.

#### ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ

Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Η προσήκουσα αποζημίωση στους δικαιούχους, όπως προκύπτει από τα φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ως άνω περιγραφόμενων ακινήτων εντός του Ο.Τ. 81 της πόλης Σερρών τα οποία θεωρήθηκαν από τη Δ.Ο.Υ. Σερρών ανέρχεται σε:

- για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737006, εμβαδού 388 τ.μ. και φερόμενους ιδιοκτήτες την Τζεβελέκου Μαρία με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%, **185.523,35 €**
- για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737007, εμβαδού 363 τ.μ. και φερόμενους ιδιοκτήτες τους Θεοπέμνη Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας και Ιωάννα Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας με ποσοστό ιδιοκτησίας (50%) έκαστη, **173.569,52 €**

Κατόπιν των ανωτέρω:



## Εισηγούμαστε

τη γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού όπως διατυπώνεται στην Πράξη 1 – Πρακτικό 1/9.4.2024 που έχει ως εξής:

### 1. Την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των ιδιοκτησιών με:

(α) ΚΑΕΚ 441212737006, εμβαδού 388 τ.μ., στο Ο.Τ. 81 της πόλης των Σερρών που είναι χαρακτηρισμένο ως “Χώρος Δημοτικού Σχολείου” και φερόμενους ιδιοκτήτες την Τζεβελέκου Μαρία με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%, και

(β) ΚΑΕΚ 441212737007, εμβαδού 363 τ.μ. στο Ο.Τ. 81 της πόλης των Σερρών που είναι χαρακτηρισμένο ως “Χώρος Δημοτικού Σχολείου” και φερόμενους ιδιοκτήτες τους Θεοπέμπη Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας και Ιωάννα Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας με ποσοστό ιδιοκτησίας (50%) έκαστη,

Διότι:

### Α. Υπάρχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα για τη διατήρησή του κοινωφελούς χαρακτήρα τους αφού:

1. Θεωρείται πολεοδομικά επιβεβλημένη η διατήρηση του δημοτικού σχολείου στο Ο.Τ. 81 αφού καλείται να καλύψει εκτός από τις ανάγκες σε χώρο δημοτικών σχολείων της Π.Ε. 4 “Αγ. Αντώνιος - Ακρόπολη” στην οποία χωροθετείται, και τις ανάγκες της όμορης Π.Ε. 11 “Προφ. Ηλία”.
2. Θεωρείται πολεοδομικά επιβεβλημένη η διατήρηση της απαλλοτρίωσης των εν λόγω ιδιοκτησιών αφού με την απόκτηση των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών θα αυξηθεί ο χώρος ανάπτυξης του 19ου Δημοτικού Σχολείου, στο Ο.Τ. 81, με την εξασφάλιση είτε μεγαλύτερου αύλειου χώρου είτε με τη δυνατότητα επιπλέον δόμησης για την κάλυψη κτιριακών αναγκών (αίθουσες, γυμναστήριο, βιβλιοθήκη, κλπ). Επιπλέον η απόκτηση των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών θα βελτιστοποιήσει το σχήμα του χώρου του σχολείου παρέχοντας καλύτερες δυνατότητες εκμετάλλευσης.
3. Θέση της Υπηρεσίας μας είναι η διατήρηση όλων των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου μας αλλά και σε σχέση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, και η διαφύλαξη του κοινωφελούς χαρακτήρα θεσμοθετημένων από τον πολεοδομικό σχεδιασμό χώρων και δεν συμφωνεί με πολεοδομικές ρυθμίσεις που μειώνουν τους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους, δυσχεραίνουν την εφαρμογή του σχεδίου και κατά συνέπεια υποβαθμίζουν το αστικό οικιστικό περιβάλλον. Η υποχρέωση αυτή είναι περισσότερο επιτακτική όταν πρόκειται για θεσμοθετημένους χώρους εκπαίδευσης στην περιοχή του κέντρου της πόλης η οποία χαρακτηρίζεται από έλλειψη χώρων σχολείων που να πληρούν ταυτόχρονα κριτήρια καταλληλότητας και να βρίσκονται σε τέτοιες θέσεις στην περιοχή του κέντρου ώστε οι μαθητές να μην χρειάζεται να υπερβαίνουν τις μέγιστες διανυόμενες αποστάσεις που για τους μαθητές δημοτικού ορίζονται σε 400-800μ..

### Β. Έχει εξασφαλιστεί η οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους των ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 441212737006 και ΚΑΕΚ 441212737007 η οποία τεκμηριώνεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης στο σκέλος των εξόδων του Προϋπολογισμού οικονομικού έτους 2024 του Δήμου Σερρών, ποσού :

- **185.523,35 € στον ΚΑ 70.7424.072** για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737006, εμβαδού 388 τ.μ. με λεκτικό “Αποζημίωση για την επανεπιβολή της αρθείσας

**απαλλοτριώσης σε ακίνητο ιδιοκτησίας Τζβελέκου Μαρίας”** και φερόμενους ιδιοκτήτες την Τζεβελέκου Μαρία με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%.

- **173.569,52 € στον ΚΑ 70.7424.073** για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737007, εμβαδού 363 τ.μ. με λεκτικό **“Αποζημίωση για την επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτριώσης σε ακίνητο ιδιοκτησίας των Θεοπέμπη Ζούβελα και Ιωάννα Ζούβελα”** και φερόμενους ιδιοκτήτες τους Θεοπέμπη Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας και Ιωάννα Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας με ποσοστό ιδιοκτησίας (50%) έκαστη.

όπως προκύπτει από τα, ψηφιακά υπογεγραμμένα από τη Δ.Ο.Υ. Σερρών, φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ως άνω περιγραφόμενων ακινήτων,

**με τις κάτωθι προϋποθέσεις – επισημάνσεις, εντός διαστήματος έως 5 μηνών από τη λήψη της σχετικής απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών, διάστημα που σαφώς ορίζεται στο άρθρο 89 του Ν. 4759/2020:**

- Άμεση Νομική διερεύνηση προκειμένου να συνυπολογισθεί στην αξία απαλλοτριώσης των ακινήτων το ποσό των 662.434 δρχ για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737006 και το ποσό των 820.049 δρχ. για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737007 που έχει ήδη εισπραχθεί ανεπιφύλακτα από τους δικαιούχους, από το συνολικό ποσό των 28.855.626 δρχ. που ήδη έχει καταβληθεί από τον ΟΣΚ για την απόκτηση του χώρου δημοτικού σχολείου, αναγόμενο σε σημερινές αξίες, ώστε – εφόσον τεκμηριώνεται νομικά – **τελικώς** να κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων το ποσό που αντιστοιχεί στις σημερινές αντικειμενικές αξίες των ακινήτων αφαιρουμένου του ποσού που εισπράχθηκε.

**2. Προτείνουμε στον Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας την εκ νέου επιβολή της δέσμευσης** σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 και 89 του Ν.4759/2020 για τις ιδιοκτησίες με

(α) ΚΑΕΚ 441212737006, και φερόμενους ιδιοκτήτες την Τζεβελέκου Μαρία με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%, εμβαδού 388 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. 81 της πόλης των Σερρών και είναι χαρακτηρισμένο ως “Χώρος Δημοτικού Σχολείου” με δέσμευση ποσού **185.523,35 € στον ΚΑ 70.7424.072 του προϋπολογισμού έτους 2024** και το οποίο αντιστοιχεί στην αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου σύμφωνα με τα, ψηφιακά υπογεγραμμένα από τη Δ.Ο.Υ. Σερρών, φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου και

(β) ΚΑΕΚ 441212737007, και φερόμενους ιδιοκτήτες τους Θεοπέμπη Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας και Ιωάννα Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας με ποσοστό ιδιοκτησίας (50%) έκαστη, εμβαδού 363 τ.μ., που βρίσκεται στο Ο.Τ. 81 της πόλης των Σερρών και είναι χαρακτηρισμένο ως “Χώρος Δημοτικού Σχολείου” με δέσμευση ποσού **173.569,52 € στον ΚΑ 70.7424.073 του προϋπολογισμού έτους 2024** και το οποίο αντιστοιχεί στην αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου σύμφωνα με τα, ψηφιακά υπογεγραμμένα από τη Δ.Ο.Υ. Σερρών, φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου».

Στην συνέχεια η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη: **1)** όσα ο Πρόεδρος και τα μέλη αυτής εξέθεσαν, **2)** την με αρ. πρωτ.12988/15-04-2024 εισήγηση του Γραφείου Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Εφαρμογών του Αυτοτελούς Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, **3)** την από 9-4-2024 γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού Σχεδιασμού όπως διατυπώνεται στην Πράξη 1 – Πρακτικό 1/9.4.2024, **4)** τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 72 του Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν.4623/2019 και αντικαταστάθηκε εκ νέου με παρ. 1 του άρθρου 40 του Ν.4735/2020, **5)** τις διατάξεις του άρθρου 74Α παρ.1 ν.3852/10, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23,

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Γνωμοδοτεί θετικά με:

**1. Την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των ιδιοκτησιών με:**

(α) ΚΑΕΚ 441212737006, εμβαδού 388 τ.μ., στο Ο.Τ. 81 της πόλης των Σερρών που είναι χαρακτηρισμένο ως “Χώρος Δημοτικού Σχολείου” και φερόμενους ιδιοκτήτες την Τζεβελέκου Μαρία με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%, και

(β) ΚΑΕΚ 441212737007, εμβαδού 363 τ.μ. στο Ο.Τ. 81 της πόλης των Σερρών που είναι χαρακτηρισμένο ως “Χώρος Δημοτικού Σχολείου” και φερόμενους ιδιοκτήτες τους Θεοπέμπη Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας και Ιωάννα Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας με ποσοστό ιδιοκτησίας (50%) έκαστη,

Διότι:

**A. Υπάρχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα για τη διατήρησή του κοινωφελούς χαρακτήρα τους** αφού:

1. Θεωρείται πολεοδομικά επιβεβλημένη η διατήρηση του δημοτικού σχολείου στο Ο.Τ. 81 αφού καλείται να καλύψει εκτός από τις ανάγκες σε χώρο δημοτικών σχολείων της Π.Ε. 4 “Αγ. Αντώνιος - Ακρόπολη” στην οποία χωροθετείται, και τις ανάγκες της όμορης Π.Ε. 11 “Προφ. Ηλία”.

2. Θεωρείται πολεοδομικά επιβεβλημένη η διατήρηση της απαλλοτρίωσης των εν λόγω ιδιοκτησιών αφού με την απόκτηση των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών θα αυξηθεί ο χώρος ανάπτυξης του 19ου Δημοτικού Σχολείου, στο Ο.Τ. 81, με την εξασφάλιση είτε μεγαλύτερου αύλειου χώρου είτε με τη δυνατότητα επιπλέον δόμησης για την κάλυψη κτιριακών αναγκών (αίθουσες, γυμναστήριο, βιβλιοθήκη, κλπ). Επιπλέον η απόκτηση των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών θα βελτιστοποιήσει το σχήμα του χώρου του σχολείου παρέχοντας καλύτερες δυνατότητες εκμετάλλευσης.

3. Θέση της Υπηρεσίας μας είναι η διατήρηση όλων των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου μας αλλά και σε σχέση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού, και η διαφύλαξη του κοινωφελούς χαρακτήρα θεσμοθετημένων από τον πολεοδομικό σχεδιασμό χώρων και δεν συμφωνεί με πολεοδομικές ρυθμίσεις που μειώνουν τους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους, δυσχεραίνουν την εφαρμογή του σχεδίου και κατά συνέπεια υποβαθμίζουν το αστικό οικιστικό περιβάλλον. Η υποχρέωση αυτή είναι περισσότερο επιτακτική όταν πρόκειται για θεσμοθετημένους χώρους εκπαίδευσης στην περιοχή του κέντρου της πόλης η οποία χαρακτηρίζεται από έλλειψη χώρων σχολείων που να πληρούν ταυτόχρονα κριτήρια καταλληλότητας και να βρίσκονται σε τέτοιες θέσεις στην περιοχή του κέντρου ώστε οι μαθητές να μην χρειάζεται να υπερβαίνουν τις μέγιστες διανυόμενες αποστάσεις που για τους μαθητές δημοτικού ορίζονται σε 400-800μ..

**B. Έχει εξασφαλιστεί η οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους των ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 441212737006 και ΚΑΕΚ 441212737007 η οποία τεκμηριώνεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης στο σκέλος των εξόδων του Προϋπολογισμού οικονομικού έτους 2024 του Δήμου Σερρών, ποσού :**

- **185.523,35 € στον ΚΑ 70.7424.072** για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737006, εμβαδού 388 τ.μ. με λεκτικό “Αποζημίωση για την επανεπιβολή της αρθείσας

**απαλλοτρίωσης σε ακίνητο ιδιοκτησίας Τζβελέκου Μαρίας**” και φερόμενους ιδιοκτήτες την Τζεβελέκου Μαρία με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%.

- **173.569,52 € στον ΚΑ 70.7424.073** για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737007, εμβαδού 363 τ.μ. με λεκτικό **“Αποζημίωση για την επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης σε ακίνητο ιδιοκτησίας των Θεοπέμπη Ζούβελα και Ιωάννα Ζούβελα”** και φερόμενους ιδιοκτήτες τους Θεοπέμπη Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας και Ιωάννα Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας με ποσοστό ιδιοκτησίας (50%) έκαστη.

όπως προκύπτει από τα, ψηφιακά υπογεγραμμένα από τη Δ.Ο.Υ. Σερρών, φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ως άνω περιγραφόμενων ακινήτων,

**με τις κάτωθι προϋποθέσεις – επισημάνσεις, εντός διαστήματος έως 5 μηνών από τη λήψη της σχετικής απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών, διάστημα που σαφώς ορίζεται στο άρθρο 89 του Ν. 4759/2020:**

- Άμεση Νομική διερεύνηση προκειμένου να συνυπολογισθεί στην αξία απαλλοτρίωσης των ακινήτων το ποσό των 662.434 δρχ για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737006 και το ποσό των 820.049 δρχ. για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 441212737007 που έχει ήδη εισπραχθεί ανεπιφύλακτα από τους δικαιούχους, από το συνολικό ποσό των 28.855.626 δρχ. που ήδη έχει καταβληθεί από τον ΟΣΚ για την απόκτηση του χώρου δημοτικού σχολείου, αναγόμενο σε σημερινές αξίες, ώστε – εφόσον τεκμηριώνεται νομικά – **τελικώς** να κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων το ποσό που αντιστοιχεί στις σημερινές αντικειμενικές αξίες των ακινήτων αφαιρουμένου του ποσού που εισπράχθηκε.

**2. Προτείνει στον Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας την εκ νέου επιβολή της δέσμευσης** σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 88 και 89 του Ν.4759/2020 για τις ιδιοκτησίες με

(α) ΚΑΕΚ 441212737006, και φερόμενους ιδιοκτήτες την Τζεβελέκου Μαρία με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%, εμβαδού 388 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. 81 της πόλης των Σερρών και είναι χαρακτηρισμένο ως “Χώρος Δημοτικού Σχολείου” με δέσμευση ποσού **185.523,35 € στον ΚΑ 70.7424.072 του προϋπολογισμού έτους 2024** και το οποίο αντιστοιχεί στην αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου σύμφωνα με τα, ψηφιακά υπογεγραμμένα από τη Δ.Ο.Υ. Σερρών, φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου και

(β) ΚΑΕΚ 441212737007, και φερόμενους ιδιοκτήτες τους Θεοπέμπη Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας και Ιωάννα Ζούβελα του Κωνσταντίνου και της Βαΐας με ποσοστό ιδιοκτησίας (50%) έκαστη, εμβαδού 363 τ.μ., που βρίσκεται στο Ο.Τ. 81 της πόλης των Σερρών και είναι χαρακτηρισμένο ως “Χώρος Δημοτικού Σχολείου” με δέσμευση ποσού **173.569,52 € στον ΚΑ 70.7424.073 του προϋπολογισμού έτους 2024** και το οποίο αντιστοιχεί στην αντικειμενική αξία του εν λόγω ακινήτου σύμφωνα με τα, ψηφιακά υπογεγραμμένα από τη Δ.Ο.Υ. Σερρών, φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου».

Αναθέτει στην κα Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

## Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Δ.Ε.

ΚΟΥΦΟΤΟΛΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ  
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ  
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΚΑΙ ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ,  
ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

### ΤΑ ΜΕΛΗ

- 1) Χράπας Παντελής
- 2) Γάτσιος Αθανάσιος
- 3) Μισιρλής Σπυρίδων
- 4) Μπάρμπα Μαγδαληνή
- 5) Πουλιάκας Παύλος
- 6) Φρυδάς Νικόλαος
- 7) Χατζηγαβριήλ Δέσποινα
- 8) Χρυσανθίδης Βασίλειος

Σέρρες 24 - 04 - 2024

Πιστό Αντίγραφο

Η ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΒΑΡΒΑΡΑ ΜΗΤΛΙΑΓΚΑ

Μ. Ε. Δ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΗΣ Δ.Ε.

κ. α. α.

ΒΑΪΑ ΔΕΛΙΤΣΙΚΟΥ