



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΙΑΝΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
 ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της με αριθ. 20^η/19-12-2025 Τακτικής Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Παιανίας
 Αριθ. Αποφ. 176/2025

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης περί τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ 6029 και 6030 της Π.Ε.6 «Άγιος Ανδρέας - Προσήλιο» (Εισ. Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών).

Στην Παιανία και στην Αίθουσα Συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου σήμερα την 19^η του μηνός Δεκεμβρίου του έτους 2025, ημέρα της εβδομάδος Παρασκευή και ώρα 17:30' μ.μ. συνεδρίασε σε Τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Παιανίας κατόπιν της με αριθ. 41006/15-12-2025 εγγράφου πρόσκλησης της Προέδρου αυτού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4555/2018 και τροποποιήθηκε από τα άρθρα 177 και 184 του Ν. 4635/2019 και τροποποιήθηκε από το Ν. 5079/2023, και το άρθρο 6 του Ν. 5056/23.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι από σύνολο είκοσι πέντε (25) μελών παραβρέθηκαν τα είκοσι δύο (22), ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Βλάχου Κωνσταντίνα - Πρόεδρος Δ.Σ.	1. Αγγελής Σπυρίδων
2. Θανάσης (Ντούλιος) Σταύρος	2. Ζήκος Ηλίας
3. Αγγελοπούλου – Κωνσταντίνου Ζωγράφω (Ζωή)	3. Κασαγιάννης Λάμπρος (Δικ. Απόντας)
4. Σαμωνάς Ξύκης Ιωάννης	
5. Πανούσης Ιωάννης	
6. Δάβαρης Γεώργιος (Μπάμης)	Οι οποίοι δεν παραστάθηκαν αν και κλήθηκαν νόμιμα
7. Χουλιάρης Κωνσταντίνος	
8. Γιαννάκου Ιωάννα - Μαρία (Μαργιάννα)	
9. Στάμου Χριστόφορος	
10. Χριστοδούλου Αναστάσιος	
11. Λεκκάκου Φρέσκου Μάρθα	
12. Μιχαλόπουλος Αθανάσιος (Λυμπέρης)	
13. Αντωνίου Μιλτιάδης (Μίλτος)	

14. Ντζακώστας Αθανάσιος	
15. Ανδρέου Δημήτριος (Λυγκιάρης)	
16. Αναστόπουλος Κωνσταντίνος	
17. Μαραγκουδάκης Ελευθέριος	
18. Βαληλής Γεώργιος	
19. Παναγιώτου Κωνσταντίνος	
20. Χατζηδάβαρης Αθανάσιος	
21. Σιδέρης Παύλος	
22. Γκίκα Νικολογιάννη Αικατερίνη	

Προσελεύσεις:

1. Πανούσης Ιωάννης, ο οποίος προσήλθε κατά την συζήτηση του 6^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκε και παραστάθηκε ο κ. Δήμαρχος Ισίδωρος Μάδης και η Γενική Γραμματέας του Δήμου κ. Φωτεινή Τολούδη η οποία παραστάθηκε επίσης.

Επίσης στην συνεδρίαση κλήθηκαν και παραστάθηκε ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Παιανίας κ. Χελιδονόπουλος Ιωάννης και ο κ. Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Γλυκών Νερών κ. Μποφίλιος Νικόλαος οποίος δεν παραστάθηκε.

Τα πρακτικά της Συνεδρίασης τηρεί ο Προϊστάμενος του Τμήματος Υποστήριξης Πολιτικών Οργάνων κ. Κωλέτσης Ζήκος.

Η Πρόεδρος εισηγούμενος το 6^ο θέμα ημερήσιας διάταξης ανέφερε τα εξής:

ΘΕΜΑ 6^ο

Λήψη απόφασης περί τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ 6029 και 6030 της Π.Ε.6 «Άγιος Ανδρέας - Προσήλιο» (Εισ. Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών).

ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.: Η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών με το υπ' αριθ. πρωτ. 40683/12-12-2025 έγγραφό της εισηγείται την λήψη απόφασης ως κατωτέρω:

Λαμβάνοντας υπ' όψη την εισήγηση του Αυτοτελούς Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης σύμφωνα με την οποία:

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

N.4759/2020

N.2508/1997 αρ. 20

Εγκύκλιος; 55/88

N.3852/2010(ΦΕΚ87Α/7.6.2010)

N.5056/2023(ΦΕΚ163Α/6.10.2023).

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο το οικόπεδο με ιστορικό ΚΑΕΚ 05111501050 διαιρέθηκε στα Ο.Τ. 6029 και Ο.Τ. 6030 με τον πεζόδρομο Σ. ΚΑΖΑΝΤΖΙΔΗ ρυμοτομώντας ταυτόχρονα και το νομίμως υφιστάμενο κτίριο της εταιρείας «ΑΔΑΜ-ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΑΡΑΓΩΓΗ-ΓΡΑΦΙΚΕΣ ΤΕΧΝΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με δ.τ. «ΑΔΑΜ HELLENIC REPRODUCTION».

Με την υπ' αριθ. 16492/13-10-2022 αίτηση η παραπάνω εταιρεία κατέθεσε φάκελο στην υπηρεσία μας που αφορούσε πρόταση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. 6029 και 6030 της Π.Ε.6 "Άγιος Ανδρέας-Προσήλιο", ή οποία δεν ολοκληρώθηκε.

Με την υπ' αριθ. 14852/10.6.2025 αίτηση η εν λόγω εταιρεία κατέθεσε 2ο φάκελο που αφορούσε αυτή την φορά άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και παράλληλης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με την υπ' αριθ. 38902/1-12-2025 αίτηση κατατέθηκε 3ος φάκελος συμπληρωματικός του 2ου φακέλου, ύστερα από συνεννόηση με την υπηρεσία μας ο οποίος περιείχε επικαιροποιημένο τοπογραφικό διάγραμμα και νεότερη τεχνική έκθεση η οποία ζητούσε εκ νέου την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με την 5390/7-2-2003 απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ323Δ/11-4-2003) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 6 "Άγιος Ανδρέας-Προσήλιο" και 7 "Άνοιξη" του Δήμου Παιανίας (Ν. Αττικής)

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης καθορίζονται στο άρθρο 4 και ειδικά στα παραπάνω Ο.Τ., που χαρακτηρίζονται σαν οικοδομήσιμοι χώροι με στοιχείο Α στα αντίστοιχα διαγράμματα, επιτρέπονται οι χρήσεις της Αμιγούς Κατοικίας, του ΦΕΚ 166Δ/ 1987.

Ως προς τους όρους δόμησης, τα τετράγωνα αυτά ανήκουν στον τομέα ΙΙ.

Με τις 5876/21-4-2008 και 946/27-1-2010 αποφάσεις Νομάρχη Ανατολικής Αττικής κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής των Π.Ε.6 "Άγιος Ανδρέας-Προσήλιο" και Π.Ε.7 "Άνοιξη" του Δήμου Παιανίας που καταχωρήθηκε στο Κτηματολόγιο.

Στο ΦΕΚ ένταξης της περιοχής στο σχέδιο, στην παρ. Δ.8 του αρ. 6 υπάρχουν μεταβατικές δια-τάξεις που ορίζουν ότι πλέον των υπολοίπων προϋποθέσεων "Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις που λειτουργούν κατά την δημοσίευση της παρούσας απόφασης και δεν επιτρέπονται από τις διατάξεις αυτής παραμένουν για 12 έτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 7 του Ν. 2965/2001(Α270)".

ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΗΣ - ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Όπως αναφέρεται στις Τεχνικές Εκθέσεις των τριών τελευταίων φακέλων που έχουν κατατεθεί, η εταιρεία «ΜΔ ΑΔΑΜ» προέρχεται από την ανώνυμη βιοτεχνική και εμπορική εταιρεία «ΑΔΑΜ-ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΑΡΑΓΩΓΗ-ΓΡΑΦΙΚΕΣ ΤΕΧΝΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με δ.τ. «ΑΔΑΜ HELLENIC REPRODUCTION». Η νέα εταιρεία αποτελούσε τη συνέχεια της προηγούμενης με όλες

τις υφιστάμενες υποχρεώσεις και δικαιώματα, με αδιάλειπτη συνέχεια της λειτουργίας της, όπως επίσης αναφέρεται. Σήμερα η εταιρεία έχει πουληθεί, λειτουργεί με άλλη επωνυμία και έχει αλλάξει έδρα, το ακίνητο όμως εξακολουθεί να χρησιμοποιείται.

Δυνάμει δύο κατακυρωτικών εκθέσεων, από το 1993, περιήλθαν στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητά της εταιρείας, σε ποσοστό 100%, δύο όμορα ακίνητα-γήπεδα στη θέση Αγία Τριάδα του Δήμου Παιανίας, με ΚΑΕΚ 051111501118 και 051111501120, τα οποία σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη δεν έχουν δασικό χαρακτήρα.

Επίσης το 1994, απέκτησαν άλλο ένα γεωτεμάχιο, πάλι στη θέση Αγία Τριάδα, σε ποσοστό 100%, με ΚΑΕΚ 051111501119 το οποίο έχει σήμερα καταργηθεί.

Μετά την απόκτηση του πρώτου προαναφερόμενου οικοπέδου (μετά του επ' αυτού υφισταμένου κτίσματος-εργοστασίου) και την εν συνεχεία απόκτηση του δευτέρου, εκδόθηκε η υπ. αρ. 207/1994 άδεια οικοδομής για περίφραξη, από την πολεοδομία Μαρκοπούλου. Μετά την απόκτηση και του τρίτου γεωτεμαχίου, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 116/1996 άδεια οικοδομής για προσθήκη κατ' επέκταση ισογείου τυπογραφείου με υπόγειο από την ίδια ως άνω υπηρεσία. Στο ήδη υπάρχον κτίσμα δηλαδή, επιφανείας 1372 τ.μ., προσετέθη νέο κτίσμα, κατ' επέκταση ισογείου με υπόγειο επιφανείας 1082.62 τ.μ.

Το 1993 (ενώ υπήρχε τμήμα του υφισταμένου σήμερα κτιρίου) ο Δήμος Παιανίας ανέθεσε την μελέτη πολεοδόμησης, μεταξύ άλλων και της πολεοδομικής ενότητας 6 "Άγιος Ανδρέας-Προσήλιο" επί της οποίας κείνται οι ως άνω ιδιοκτησίες. Ωστόσο επειδή η εκπόνηση των μελετών διήρκεσε μεγάλο χρονικό διάστημα, εμφιλοχώρησαν διάφορες αστοχίες που μετά την έγκρισή της δεσμεύουν ιδιοκτήτες ακινήτων έως σήμερα. Σύμφωνα με το ΦΕΚ έγκρισης μεταβάλλεται η επιτρεπόμενη χρήση του υφισταμένου κτίσματος της εταιρείας καθώς στην περιοχή καθιερώνεται η χρήση της "αμιγούς κατοικίας". Επίσης από την ένταξη και την πράξη εφαρμογής ρυμοτομείτε από προβλεπόμενο πεζόδρομο η συγκεκριμένη ιδιοκτησία στο νότιο τμήμα της και δημιουργούνται δύο Ο.Τ. τα 6029 και 6030 επί των οποίων ευρίσκεται το υφιστάμενο κτίριο της εταιρείας που είχε ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια.

Μετά την ρυμοτόμηση και την αφαίρεση της εισφοράς σε γη δημιουργούνται δύο τελικές ιδιοκτησίες:

α) οικόπεδο 04 στο Ο.Τ. 6029 με εμβαδόν 5312.53 τ.μ. και ΚΑΕΚ 0511115230006 και

β) οικόπεδο 05 στο Ο.Τ. 6030 με εμβαδόν 868.21τ.μ. και ΚΑΕΚ 0511115240005.

Ανάμεσά τους παρεμβάλλεται πεζόδρομος όπως φαίνεται και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν λοιπόν σήμερα οι ιδιοκτήτες είναι, της ρυμοτόμησης και της δυνατότητας παραμονής της χρήσης σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως αμιγής κατοικία.

Το 2010, κατόπιν αντίστοιχου αιτήματος των ιδιοκτητών που είχε κατατεθεί με τον πρώτο φάκελο, ελήφθη η υπ' αριθ. 168/2010 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία εγκρίνεται η κατάργηση τμήματος πεζοδρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 6029 και 6030 στο τμήμα που αφορά τις ιδιοκτησίες 6029_04 και 6030_05 και η δημιουργία πεζοδρόμου κατά μήκος του δυτικού και νότιου ορίου της ιδιοκτησίας

6030_05. Το θέμα διαβιβάστηκε στην Περιφέρεια με το υπ. αρ. 9154/26-10-2021 έγγραφο του Δήμου, αλλά δεν προκύπτει να έλαβαν χώρα οι απαιτούμενες ενέργειες για την τελική έγκριση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Παιανίας.

Στις 01/12/2025 η εταιρεία «ΑΔΑΜ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΑΡΑΓΩΓΗ-ΓΡΑΦΙΚΕΣ ΤΕΧΝΕΣ ΑΝΩ-ΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και δ.τ. «ΑΔΑΜ HELLENIC REPRODUC-TION» κατέθεσε την υπ' αριθ. 38902 αίτηση που αφορά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και την τεχνική έκθεση.

Μετά από αυτοψία και τον έλεγχο που διενεργήθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου σε ότι αφορά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με την μετατόπιση του πεζόδρομου νοτιότερα και δυτικά, στο όριο της ιδιοκτησίας της παραπάνω εταιρείας, κρίνεται ότι αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό καθότι:

Α) με την προτεινόμενη τροποποίηση σχεδίου αυξάνεται ο κοινόχρηστος χώρος που αποδίδεται στον Δήμο (πολεοδομική ενότητα) από 266,23τ.μ. σε 305.11τ.μ. και επομένως έχουμε θετικό ισοζύγιο όπως προαπαιτείτε από την νομοθεσία για τις τροποποιήσεις σχεδίων

Β) δεν θίγονται οι όμορες ιδιοκτησίες

Γ) εξασφαλίζεται η συνέχεια με το ήδη υπάρχον δίκτυο πεζοδρόμων στην ευρύτερη περιοχή, εξασφαλίζοντας απρόσκοπτη διέλευση πεζών

Δ) δεν επιφέρει πολεοδομική ή περιβαλλοντική επιβάρυνση στην γειτονιά, απ' εναντίας την αναβαθμίζει εφόσον περισσότερες ιδιοκτησίες θα έχουν άμεση πρόσβαση σε αυτόν

Ε) δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του δημοσίου και

ΣΤ) αίρεται με αυτόν τον τρόπο η αστοχία της μελέτης που ρυμοτομεί καλυπτόμενο από το τεκμήριο της νομιμότητας κτίσμα.

Κατόπιν αυτών

ΕΙΣΗΓΟΥΜΕΘΑ

1. Την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου με την κατάργηση τμήματος πεζοδρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 6029 και 6030 με κορυφές T4 - T7 - T10 - α.
2. Την εξασφάλιση πεζόδρομου νοτιότερα και δυτικά της ίδιας ιδιοκτησίας με κορυφές T2N - T5 - T6 - T8 - T9 - α - T10.
3. Την εξασφάλιση πρασιάς 3μ στην εν λόγω ιδιοκτησία, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα.1.500 που συνοδεύει την παρούσα, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν.
4. Την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας.

Παρακαλούμε για τη λήψη σχετικής απόφασης.

Κατά την ψήφιση του θέματος οι κ.κ. Ντζακώστας Αθανάσιος, Ανδρέου Δημήτριος (Λυγκιάρης), Αναστόπουλος Κωνσταντίνος, Μαραγκουδάκης Ελευθέριος, Βαληλής Γεώργιος και Παναγιώτου Κωνσταντίνος δήλωσαν «ΠΑΡΩΝ».

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη τα ανωτέρω κατόπιν διαλογικής συζήτησης,

Αποφασίζει Ομόφωνα

1. Την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου με την κατάργηση τμήματος πεζοδρόμου μεταξύ των Ο.Τ. 6029 και 6030 με κορυφές T4 - T7 - T10 - α.
2. Την εξασφάλισή πεζόδρομου νοτιότερα και δυτικά της ίδιας ιδιοκτησίας με κορυφές T2N - T5 – T6 – T8 - T9 – α – T10.
3. Την εξασφάλιση πρασιάς 3μ στην εν λόγω ιδιοκτησία, σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα.1.500 που συνοδεύει την παρούσα, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν.
4. Την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας.

Η απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 176/2025

Αφού συντάχθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως κατωτέρω:

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.

Τα μέλη

Βλάχου Κωνσταντίνα

1. Θανάσης (Ντούλιος) Σταύρος του Γεωργίου
2. Αγγελοπούλου-Κωνσταντίνου Ζωγράφω (Ζωή) του Κων/νου

Ακριβές απόσπασμα

3. Σαμωνάς Ξύκης Ιωάννης του Κωνσταντίνου
4. Δάβαρης Γεώργιος (Μπάμης) του Δημητρίου

Παιανία 19/12/2025

5. Χουλιαράς Κωνσταντίνος του Χρήστου
6. Γιαννάκου Ιωάννα Μαρία (Μαργιάννα) του Ιωάννη

Ο Δήμαρχος

7. Στάμου Χριστόφορος του Κωνσταντίνου
8. Χριστοδούλου Αναστάσιος του Αθανασίου

Ισίδωρος Στ. Μάδης

9. Λεκκάκου Φρέσκου Μάρθα του Θωμά
10. Μιχαλόπουλος Αθανάσιος (Λυμπέρης) του Ιωάννη

11. Αντωνίου Μιλτιάδης (Μίλτος) του Αναστασίου

12. Ντζακώστας Αθανάσιος του Παντελή

13. Ανδρέου Δημήτριος (Λυγκιάρης) του Ιωάννη

14. Αναστόπουλος Κωνσταντίνος του Δημητρίου

15. Μαραγκουδάκης Ελευθέριος του Γρηγορίου

16. Βαληλής Γεώργιος του Δημητρίου

17. Παναγιώτου Κωνσταντίνος του Γεωργίου

18. Χατζηδάβαρης Αθανάσιος του Χρήστου

19. Σιδέρης Παύλος του Δημητρίου

20. Γκίκα Νικολογιάννη Αικατερίνη του Θωμά