



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

5 Αυγούστου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 596

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 44216

Καθορισμός όρων δόμησης για ήσσονος σημασίας αθλητικές εγκαταστάσεις με γήπεδα τένις, και ισογείου κτιρίου αποδυτηρίων και συνοδών χρήσεων της αθλητικής εγκατάστασης, σε εκτός σχεδίου περιοχή, για το οικόπεδο που βρίσκεται στην οδό Ρεθύμνης 6, Αγ. Στέφανος του Δήμου Διονύσου.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 2503/1997 «Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την τοπική αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις» (Α' 107) και ειδικότερα την παρ. 2 του άρθρου 1 αυτού.

2. Το άρθρο 28 του ν. 4325/2015 «Εκδημοκρατισμός της Διοίκησης - Καταπολέμηση Γραφειοκρατίας και Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση. Αποκατάσταση αδικιών και άλλες διατάξεις» (Α' 47).

3. Τον ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79).

4. Το άρθρο 280 του ν. 3852/2010 για τη «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).

5. Την παρ. Β5 του άρθρου 2 της υπ αρ. 45810/2022 (Β' 1763) απόφασης της ασκούσας καθήκοντα Συντονίστριας Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής περί τροποποίησης της υπό στοιχεία οικ.47601/17682/08-06-2017 απόφασης «Μεταβίβαση δικαιώματος υπογραφής "Με εντολή Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής" αποφάσεων, εγγράφων και άλλων πράξεων στον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού, στον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Υδάτων, στον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τεχνικού Ελέγχου και στους Προϊσταμένους Τμημάτων των ανωτέρω Διευθύνσεων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής».

6. Το άρθρο 9 του από 06/17.10.1978 π.δ. (Δ' 538) για την εκτός σχεδίου δόμηση, το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ μετά το από π. δ. 24/31.05.1985 (Δ' 270).

7. Το από 24/31.05.1985 π.δ. (Δ' 270), για την εκτός σχεδίου δόμηση.

8. Το υπό στοιχεία Φ7040/3856/14.10.2014 έγγραφο της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, το υπ' αρ. 15949/07.04.2015 έγγραφο της Διεύθυνσης Α.Ο.Κ.Α. του Υ.Π.Ε.Κ.Α. και το υπ' αρ. 17036/07.05.2015 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολ/κού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης του Υ.Π.Ε.Κ.Α., με τα οποία διευκρινίσθηκε η άσκηση της αρμοδιότητας του άρθρου 9 του από 06/17.10.1978 π. δ. (Δ' 538).

9. Το π.δ. 135/2010 «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής» (Α' 228).

10. Τον ν. 3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο "Πρόγραμμα Διαύγεια" και άλλες διατάξεις» (Α' 112).

11. Τον ν. 4257/2014 «Επείγουσες ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών» (Α' 93) και ειδικότερα το άρθρο 56 αυτού, σε συνδυασμό με τα άρθρα 28 και 28Α του ν. 4325/2015 (Α' 47).

12. Την υπ' αρ. 86780/19-12-2022 (ΥΟΔΔ 1183) απόφαση Υπουργού Εσωτερικών περί διορισμού του Γρηγορίου Ζαφειρόπουλου του Επαμεινώνδα στη θέση του μετακλητού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής.

13. Την υπ' αρ. 3183/2023 (Β' 9) απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για μεταβίβαση δικαιώματος υπογραφής αποφάσεων, εγγράφων και άλλων πράξεων στους προϊστάμενους διευθύνσεων της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής, Περιβαλλοντικής και Αγροτικής Πολιτικής.

14. Την υπ' αρ. 16424/862/24-2-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 190) απόφαση Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για συγκρότηση των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Α' στις οκτώ (8) Περιφερειακές Ενότητες (Π.Ε.) της Περιφέρειας Αττικής, όπως τροποποιήθηκε με τις σχετικές αποφάσεις του ιδίου.

15. Το άρθρο 65 του ν. 5079/2023 (Α' 215), με το οποίο παρατείνεται η θητεία των υφιστάμενων μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Α' μέχρι 31-10-2025.

16. Την υπ' αρ. 16438/21-02-2024 αίτηση του Παναγιώτη Γιαννόπουλου, στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας, με συνημμένο φάκελο στοιχείων και θέμα: «Καθορισμός όρων δόμησης για ήσσονος σημασίας αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα τένις), σε εκτός σχεδίου περιοχή για το οικόπεδο στην οδό Ρεθύμνης 6, Αγ. Στέφανος του Δήμου Διονύσου, για λογαριασμό της TENNIS ΣΠΟΤ ΙΚΕ (μισθώτριας του ακινήτου)».

17. Την υπ' αρ. 54/2023 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Διονύσου με την οποία εγκρίνει και εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την είσοδο-έξοδο οχημάτων σε αγροτεμάχιο στο οποίο θα ανεγερθούν 5 (πέντε) γήπεδα αντισφαίρισης "tennis SPOT I.K.E." επί της οδού Ρεθύμνης 6 στη Δ.Κ. Αγ. Στεφάνου.

18. Το υπ' αρ. 20318/04-03-2024 έγγραφο της Υπηρεσίας - απάντηση στον αιτούντα με τις διαπιστωθείσες/ελλείψεις του φακέλου.

19. Την υπ' αρ. 54757/23-07-2024 αίτηση του Νομικού Μιχαήλ, Ιωσήφ και Ελευθερίου, για ενημέρωση σχετικά για καθορισμό όρων δόμησης αθλητικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου οικόπεδο που βρίσκεται στο Δήμο Διονύσου για λογαριασμό της TENNIS ΣΠΟΤ ΙΚΕ (μισθώτριας του ακινήτου).

20. Το υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΓΑ/1126/20-02-2024 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού, με θέμα: «Έγκριση ως προς την λειτουργικότητα και πρόταση όρων δόμησης για το έργο: Ανέγερση 3 γηπέδων Tennis και ισογείου κτιρίου αποδυτηρίων και συνοδών χρήσεων ιδιωτικής αθλητικής εγκατάστασης επί της οδού Ρεθύμνης του Δήμου Διονύσου» και συνημμένα τα θεωρημένα από την ως άνω Υπηρεσία σχέδια.

21. Το υπ' αρ. 5032/27-02-2024 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης (Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών) του Δήμου Διονύσου με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:200, στο οποίο έχει σημειωθεί η θέση του ακινήτου από τον μηχανικό του Παναγιώτη Γιαννόπουλο.

22. Την υπ' αρ. 312505/05-07-2024 βεβαίωση χαρακτηρισμού της Διεύθυνσης Δασών Ανατολικής Αττικής, Δασαρχείου Πεντέλης, με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:200, στο οποίο έχει σημειωθεί η θέση του ακινήτου από τον μηχανικό του Παναγιώτη Γιαννόπουλο.

23. Την υπ' αρ. 6158/05-07-2002 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Πεντέλης της Διεύθυνσης Δασών Ανατολικής Αττικής.

24. Την υπ' αρ. 144/31-12-2007 απόφαση της Επιτροπής Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Νομαρχιακής Αυτ/σης Ανατολικής Αττικής.

25. Το υπ' αρ. 568510/30-11-2023 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αν. Αττικής του Υπουργείου Πολιτισμού.

26. Το τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτεκτ. Μηχανικού Καλλιόπη Γ. Ταουξή το οποίο είναι προσαρτημένο στο με αριθμό 6956/1996 συμβόλαιο.

27. Το από 18-03-2025 αντίγραφο του Κτηματολογικού Γραφείου Αττικής για το εν λόγω ακίνητο, με ΚΑΕΚ: 05 006 0205004/0/0 Συνολικού Εμβαδού 6.083,00 τ.μ. σε

αντικατάσταση των από 18-12-2024 αντίγραφων του Κτηματολογικού Γραφείου Αττικής για το εν λόγω ακίνητο, με ΚΑΕΚ: 05 006 0205004/1/0 Εμβαδού 560,00 τ.μ., ΚΑΕΚ: 05 006 02 05 004/2/0 Εμβαδού 560,00 τ.μ., 05 006 02 05 004/3/0 με φερόμενους ιδιοκτήτες τους Νομικό Ιωσήφ, Νομικό Ιωάννη-Ζαννές και Νομικού Καλλιόπη.

28. Το από 30-06-2023 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

29. Το από 01-06-2023 Καταστατικό Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρίας.

30. Την αιτιολογική έκθεση του πολιτικού μηχανικού Παναγιώτη Γιαννόπουλου.

31. Την υπ' αρ. 56096/30-07-2024 εισήγηση με συνημμένο φάκελο προς το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Α', Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής.

32. Το υπ' αρ. 07/17-03-2025 διαβιβαστικό αποσπάσματος του υπ' αρ. 3ου Πρακτικού της από 20-12-2024/10-01-2025 Συνεδρίασης του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α Α' Π.Ε. Ανατολικής Αττικής με θέμα: «Καθορισμός όρων δόμησης για ήσσονος σημασίας αθλητικές εγκαταστάσεις με γήπεδα τένις και ισογείου κτιρίου αποδυτηρίων και συνοδών χρήσεων της αθλητικής εγκατάστασης, σε εκτός σχεδίου περιοχή, για το οικόπεδο που βρίσκεται στην οδό Ρεθύμνης 6, Αγ. Στέφανος του Δήμου Διονύσου» με το συνημμένο σε αυτό.

33. Την υπ' αρ. 16903/18-03-2025 αίτηση του Παναγιώτη Γιαννόπουλου, στο πρωτόκολλο της Υπηρεσίας, με συνημμένο φάκελο στοιχείων και θέμα: «Προσκόμιση συμπληρωματικών στοιχείων».

34. Το υπ' αρ. 07/17-03-2025 διαβιβαστικό αποσπάσματος του 3ου Πρακτικού της από 20-12-2024/10-01-2025 Συνεδρίασης του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α Α' Π.Ε. Ανατολικής Αττικής με θέμα: «Καθορισμός όρων δόμησης για ήσσονος σημασίας αθλητικές εγκαταστάσεις με γήπεδα τένις και ισογείου κτιρίου αποδυτηρίων και συνοδών χρήσεων της αθλητικής εγκατάστασης, σε εκτός σχεδίου περιοχή, για το οικόπεδο που βρίσκεται στην οδό Ρεθύμνης 6, Αγ. Στέφανος του Δήμου Διονύσου».

35. Την από 30-05-2025 γνωμοδότηση της 1ης συνεδρίασης, θέμα 3ο του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α Α' Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής υπέρ της έγκρισης του αιτήματος «Καθορισμός όρων δόμησης για ήσσονος σημασίας αθλητικές εγκαταστάσεις με γήπεδα τένις και ισογείου κτιρίου αποδυτηρίων και συνοδών χρήσεων της αθλητικής εγκατάστασης, σε εκτός σχεδίου περιοχή, για το οικόπεδο που βρίσκεται στην οδό Ρεθύμνης 6, Αγ. Στέφανος του Δήμου Διονύσου».

36. Το υπ' αρ. 20/10-07-2025 διαβιβαστικό αποσπάσματος του υπ' αρ. 1ου Πρακτικού της από 30-05-2025 Συνεδρίασης του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α Α' Π.Ε. Ανατολικής Αττικής με θέμα: «Καθορισμός όρων δόμησης για ήσσονος σημασίας αθλητικές εγκαταστάσεις με γήπεδα τένις και ισογείου κτιρίου αποδυτηρίων και συνοδών χρήσεων της αθλητικής εγκατάστασης, σε εκτός σχεδίου περιοχή, για το οικόπεδο που βρίσκεται στην οδό Ρεθύμνης 6, Αγ. Στέφανος του Δήμου Διονύσου» (εξ αναβολής της 3ης/20-12-2024 Συνεδρίασης).

37. Το γεγονός ότι από την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου.

38. Την υπό στοιχεία ΔΔΔΔ/Φ.ΕΜΔΔ/19169/8-11-2024 απόφαση της Υφυπουργού Εσωτερικών «Ζητήματα οργάνωσης και τήρησης του Εθνικού Μητρώου Διαδικασιών «Μίτος», κατ' εφαρμογή του άρθρου 90 του ν. 4727/2020 (Α'184)» (Β' 6273).

39. Την υπό στοιχεία ΔΔΔΔ/Φ.ΕΜΔΔ/21687/27.12.2025 εγκύκλιο με θέμα "Νέες προβλέψεις επί της διαδικασίας δημοσίευσης νομοθετικών ρυθμίσεων και κανονιστικών πράξεων στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως - Μηχανισμός αυτοματοποιημένης ενημέρωσης του ΕΜΔΔ-«Μίτος»" (ΑΔΑ:9 ΜΖΘ46ΜΤΛ6-ΙΑΩ).

40. Την υπό στοιχεία ΔΙΔΔΔΗ/466/10-01-2024 εγκύκλιο με θέμα "Νέα διαδικασία δημοσίευσης νομοθετικών ρυθμίσεων και κανονιστικών πράξεων στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως -Μηχανισμός αυτοματοποιημένης ενημέρωσης του ΕΜΔΔ-«Μίτος»"- (ΑΔΑ: 9ΥΠΘ46ΜΤΛ6-ΨΡΔ).

41. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρησης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ και επειδή:

1. Με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, οι όροι και περιορισμοί δόμησης των αθλητικών εγκαταστάσεων ήσσονος σημασίας εκτός σχεδίου, όπως απλά γήπεδα, ανοικτά κολυμβητήρια και μικρά γυμναστήρια κτηριακού όγκου μικρότερου των 2.000 κ.μ., καθορίζονται, μετά από πρόταση της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού και τη γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου, από τον Γραμματέα της Α.Δ.Α.

2. Βάσει του υπ' αρ. 5032/27-02-2024 εγγράφου της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Διονύσου περί χρήσεων γης, η ιδιοκτησία βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου, εκτός ορίου οικισμού και ζώνης 500 μ., από τα όρια του οικισμού προ του 1923 Αγίου Στεφάνου της Δημοτικής Κοινότητας Αγίου Στεφάνου Δήμου Διονύσου και εντός Γ.Π.Σ. της Δ.Ε. Αγίου Στεφάνου. Πιο συγκεκριμένα στο ως άνω έγγραφο αναφέρεται ότι «οι όροι και περιορισμοί δόμησης στη θέση του ακινήτου καθορίζονται από τις πολεοδομικές διατάξεις της εκτός σχεδίου περιοχής, οι οποίες καθορίζονται από τα π.δ. 24/31.5.85 (Δ' 270), π.δ. 17-10-1978 (Δ' 538) και π.δ. 22-06-83 (Δ' 284) (ΖΟΕ Αττικής). Καθώς το εν λόγω ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή όπου έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού 1ου επιπέδου (Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Αγίου Στεφάνου, υπ' αρ. 71164/4551/1995 απόφαση (Δ' 561), δεν εμπίπτει στα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020. Για ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 9 του π.δ. 17-10-1978 (Δ' 538). Απαιτείται άδεια δασαρχείου και αρχαιολογίας.

3. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στη θέση του ακινήτου είναι αυτές της «Αμιγούς Κατοικίας», όπως αναφέρονται στο άρθρο 2 του από 23/2/6-3-87 π.δ., (Δ' 166), σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. Αγίου Στεφάνου (απόφαση 71164/4551/1995 (Δ' 561)). Επιτρέπεται η ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων. Το ακίνητο δεν ελέγχεται ως προς την τήρηση ει-

δικότερων πολεοδομικών και υγειονομικών διατάξεων που αφορούν στην συγκεκριμένη χρήση».

4. Στο υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΓΑ/1126/20-02-2024 έγγραφο της, προς τον Παναγιώτη Γιαννόπουλο, η Γενική Γραμματεία Αθλητισμού του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού, αναφέρει ότι λαμβάνοντας υπόψη τη μελέτη του έργου «Ανέγερση 3 γηπέδων Tennis και ισογείου κτιρίου αποδυτήριων και συνοδών χρήσεων ιδιωτικής αθλητικής εγκατάστασης επί της οδού Ρεθύμνης του Δήμου Διονύσου», συμφωνεί με την υποβληθείσα μελέτη ως προς την λειτουργικότητα και την επιστρέφει θεωρημένη, προκειμένου να κατατεθεί, στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Επίσης, στο ως άνω έγγραφο αναφέρεται ως προς τους απαιτούμενους όρους δόμησης, με βάση το άρθρο 9 του π.δ. της 06-10-78 (Δ' 538), ότι «[...] σας πληροφορούμε ότι συμφωνούμε με τους όρους δόμησης που απαιτούνται για την υλοποίηση του έργου και προτείνουμε στην αρμόδια για την έγκριση αρχή τους παρακάτω όρους, εφόσον δεν αντίκεινται σε κείμενες πολεοδομικές διατάξεις:

- Μέγιστη κάλυψη: 74,00 τ.μ.
- Μέγιστη δόμηση: 74,00 τ.μ.
- Αποστάσεις κτιρίου από τα όρια του Γηπέδου: 15,00 μ
- Μέγιστο Ύψος κτιρίου: 3,60 μ»

5. Στο υπ' αρ. 312505/05-07-2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών Ανατ. Αττικής αναφέρεται ότι η έκταση που βρίσκεται στη θέση "οδός Ρεθύμνης 6" Δ.Ε. Αγίου Στεφάνου του Δήμου Διονύσου Αττικής και στοιχεία (Α,Β,Γ,Δ,Η,Θ,Α), εμβαδού 4.055,34 τ.μ., που αποτελούν τα τμήματα «1» και «2» της έκτασης με ΚΑΕΚ 050060205004, όπως αυτή απεικονίζεται στο από Οκτώβριο 2023 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολ. Μηχανικού Παναγιώτη Γιαννόπουλου (ΑΜ ΤΕΕ 70560), κλίμακας 1:200, με συντεταγμένες των κορυφών της έκτασης και απόσπασμα του χάρτη ΓΥΣ 6436/5, που θεωρημένο προσαρτάται στην παρούσα, εμπίπτει σε έκταση που χαρακτηρίζεται ως μη δασική της παρ. 6α του άρθρου 3 του ν. 998/79 με την υπ' αρ. 6158/5-7-2002 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Πεντέλης για την οποία δεν ασκήθηκαν αντιρρήσεις, τόσο εκ μέρους του Δημοσίου όσο και από τρίτους σύμφωνα με τα υπ' αρ. 213/24-11-2010, 218/24-11-2010 έγγραφα β/θμιας ΕΕΔΑ και τα υπ' αρ. 6115/15-2-2008, 5947/21-12-2010 έγγραφα Διεύθυνσης Δασών Αν. Αττικής, συνεπώς η υπ' αρ. 6158/5-7-2002 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Πεντέλης κατέστη οριστική και τελεσίδικη σύμφωνα με την υπ' αρ. 88416/579/ΠΕ/1-12-2000 Δ/γή Υφ. Γεωργίας παρ. 3 εδαφίου 4 με την οποία έγινε αποδεκτή η υπ' αρ. 38/1-2-1999 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

6. Στο υπ' αρ. 568510/30-11-2023 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αν. Αττικής του Υπουργείου Πολιτισμού, αναφέρεται ότι, «εγκρίνονται κατ' αρχήν από πλευράς Αρχαιολογικού Νόμου και αρμοδιοτήτων της οι εκσκαφές για το έργο «Ανέγερση 5 γηπέδων Tennis και ισογείου κτιρίου αποδυτήριων και συνοδών χρήσεων ιδιωτικής αθλητικής εγκατάστασης» σε οικόπεδο φερόμενης ιδιοκτησίας TENNIS SPOT ΙΚΕ, επί της οδού Ρεθύμνης 6 στην Δ.Ε. Αγ. Στεφάνου του Δήμου Διονύσου» σύμφωνα με την

υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη» και επιπλέον ζητά να ειδοποιηθεί εγκαίρως πριν την έναρξη των εργασιών και επισημαίνει ότι η χρήση μηχανικού εκσκαφέα επιτρέπεται μόνον κατόπιν συνεννοήσεως με την ως άνω Υπηρεσία. Σε περίπτωση ανευρέσεως αρχαιοτήτων, οι εργασίες θα διακοπούν προκειμένου να διεξαχθεί ανασκαφική έρευνα, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχιση των εργασιών.

7. Από τα προσκομισθέντα στοιχεία προκύπτει ότι στην εν λόγω ιδιοκτησία πρόκειται να κατασκευαστούν:

1. Τρία (3) γήπεδα tennis σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού.

2. Ισόγειο κτίριο

Το κτίριο τοποθετείται εντός του γηπέδου σε αποστάσεις από τα όρια > 15μ και έχει συνολική επιφάνεια 73,98 τ.μ. και το μέγιστο ύψος είναι 3,51μ.

Εντός του κτιρίου στεγάζονται οι παρακάτω χρήσεις:

1) Χώρος ανάπαυσης γυναικών εμβαδού E= 15,10 τ.μ.

2) Χώρος ανάπαυσης αντρών εμβαδού E= 15,06 τ.μ.

3) 1 χώρος αποδυτηρίων ΑΜΚ

4) Γραφείο Διεύθυνσης -Ιατρείο

5) Χώρος ανάπαυσης αθλητών εμβαδού E= 9,25 τ.μ.

6) Γραμματεία εμβαδού E= 5,05 τ.μ.

7) Χώροι w.c.

8) Χώρος Reception- αίθουσα ανάπαυσης αθλητών εμβαδού E= 14,30 τ.μ.

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας η κατασκευή των προτεινόμενων αθλητικών εγκαταστάσεων δεν θα συμβάλλει στην υπέρμετρη επιβάρυνση του άμεσου και ευρύτερου δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, καθόσον η χρήση αυτή δεν είναι ασύμβατη με τις χρήσεις γης, που έχουν θεσμοθετηθεί στην ευρύτερη περιοχή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο υπ' αρ. 5032/27-02-2024 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Διονύσου.

8. Με την παρούσα απόφαση ουδόλως εγκρίνεται η μελέτη των αιτούμενων αθλητικών εγκαταστάσεων, αρμοδιότητα η οποία θα ασκηθεί από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ., κατά την έκδοση της άδειας δόμησης, με βάση τους εγκριθέντες με την παρούσα όρους δόμησης και εφαρμόζοντας

τις ισχύουσες διατάξεις του Ν.Ο.Κ. Η παρούσα απόφαση συνοδεύεται μόνο από σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα.

9. Με την από 30-05-2025 γνωμοδότηση της 1ης συνεδρίασης/Θέμα 3ο του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α Α' Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, αποφασίστηκε ομόφωνα:

α) Ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης όπως αυτοί προτείνονται από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού σύμφωνα με το υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΓΑ/116-20-02-2024 έγγραφο της και συγκεκριμένα:

- Μέγιστη κάλυψη: 74,00 τ.μ.

- Μέγιστη δόμηση: 74,00 τ.μ.

- Αποστάσεις κτιρίου από τα όρια του Γηπέδου: 15,00 μ

- Μέγιστο Ύψος κτιρίου: 3,60 μ

β) Η επιστροφή του φακέλου στη Δ/ση Περ/ντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για τις δικές της κατά τον νόμο ενέργειες και την έκδοση Απόφασης του Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, αποφασίζουμε:

Τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης, για ήσσονος σημασίας αθλητικές εγκαταστάσεις με γήπεδα τένις και ισογείου κτιρίου αποδυτηρίων και συνοδών χρήσεων της αθλητικής εγκατάστασης, σε εκτός σχεδίου περιοχή, για το οικόπεδο που βρίσκεται στην οδό Ρεθύμνης 6, Αγ. Στέφανος του Δήμου Διονύσου, όπως αυτοί προτείνονται από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού, με βάση το υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΓΑ/1126/20-02-2024 έγγραφό της, ως κάτωθι:

- Μέγιστη κάλυψη: 74,00 τ.μ.

- Μέγιστη δόμηση: 74,00 τ.μ.

- Αποστάσεις κτιρίου από τα όρια του Γηπέδου: 15,00 μ

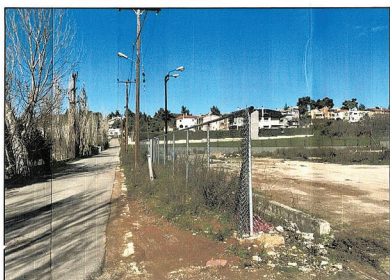
- Μέγιστο Ύψος κτιρίου: 3,60 μ

Η παρούσα απόφαση αναρτάται στο διαδίκτυο, σύμφωνα με το ν. 3861/2010.

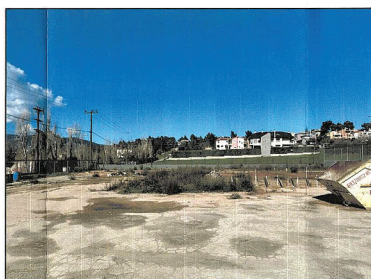
Κατά της παρούσας απόφασης επιτρέπεται προσφυγή στον Υπουργό Π.Ε.Ν., εντός 30 ημερών από την έναρξη της ισχύος.

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ:



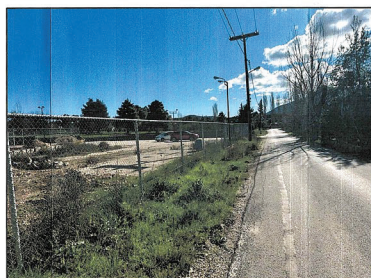
ΦΩΤ. 1



ΦΩΤ. 2

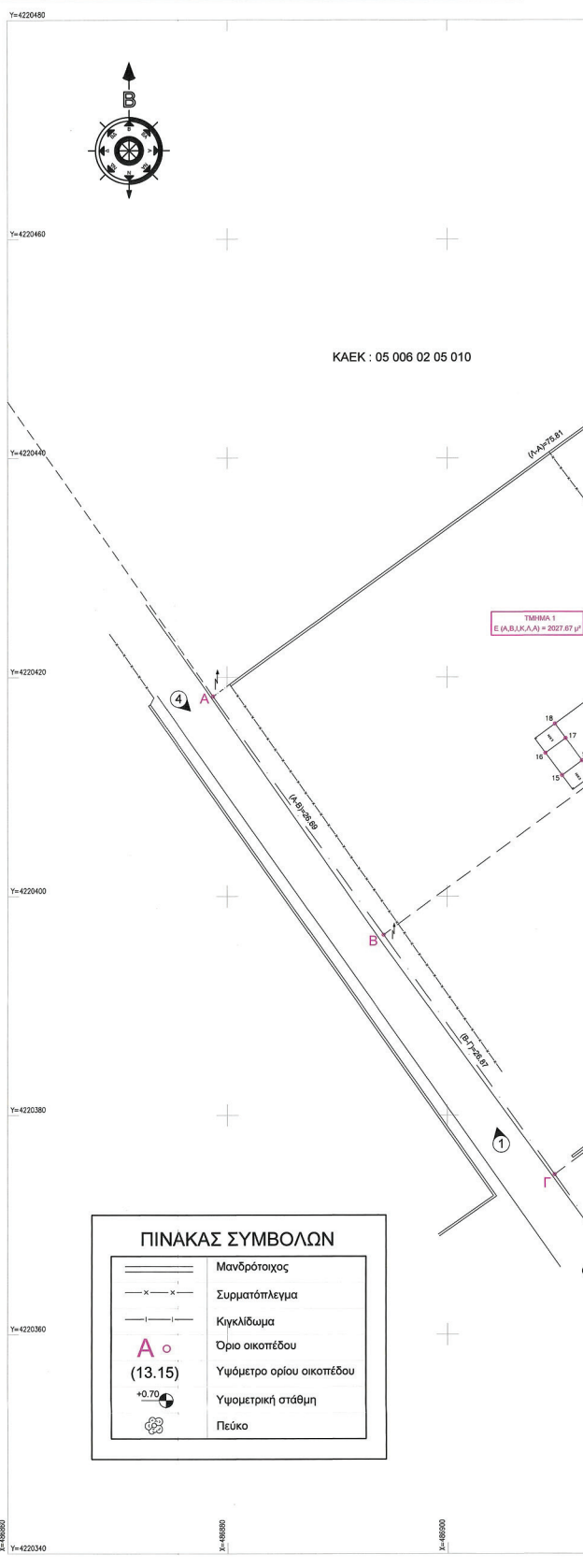


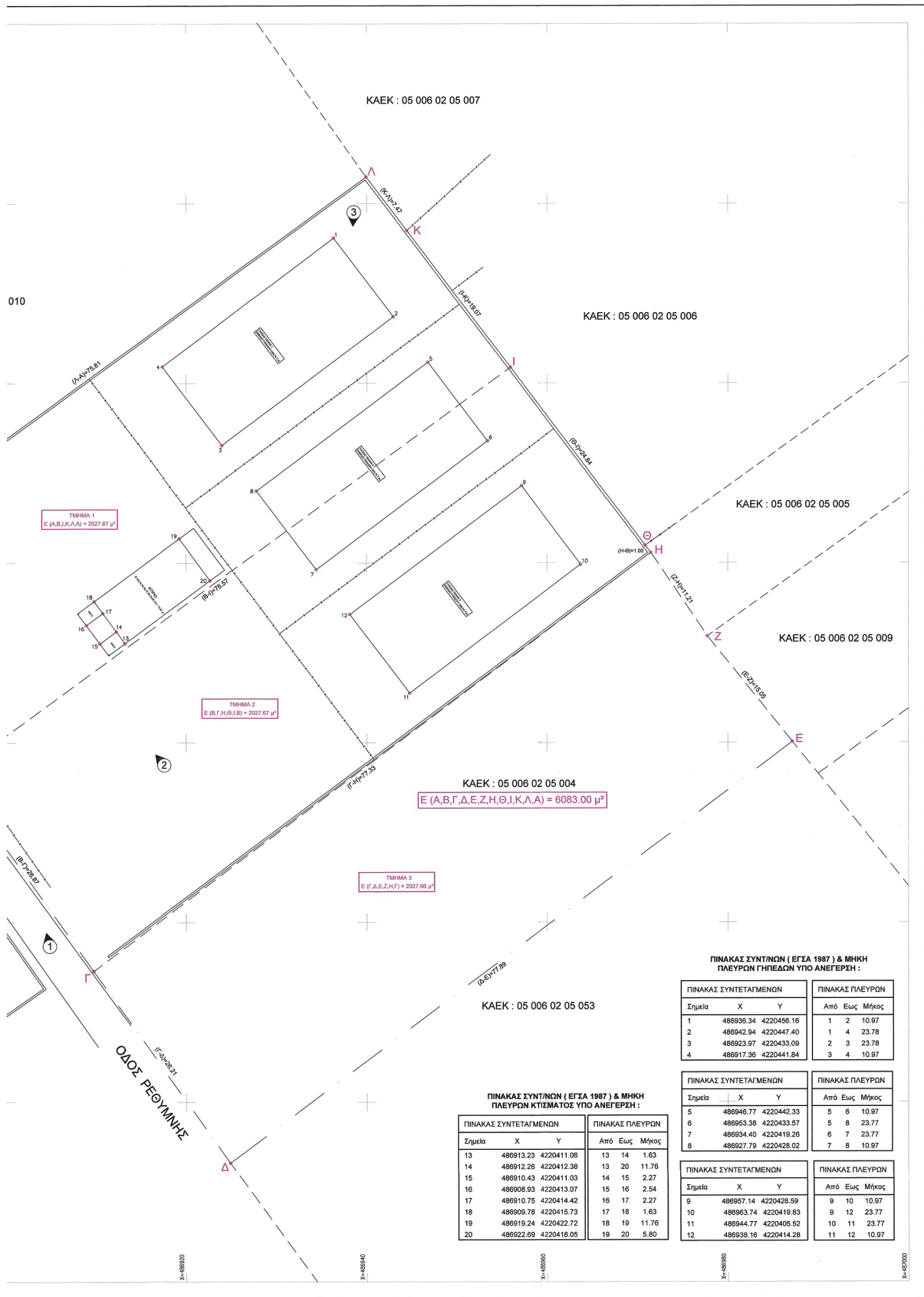
ΦΩΤ. 3



ΦΩΤ. 4

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
 Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
 από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε
 σμίκρυνση κατά ποσοστό **31%**





Η απόφαση αυτή με το συνοδεύον τοπογραφικό διάγραμμα να δημοσιευθούν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Νέο Ψυχικό, 22 Ιουλίου 2025

Ο Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης

ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΖΑΦΕΙΡΟΠΟΥΛΟΣ