



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

20 Ιανουαρίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 27

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 47661

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ.6 του αθλητικού κέντρου, στη θέση «Μαζαρέκο» της Δ.Ε. Σπάτων του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδας, Αττικής.

Ο ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α' 87).

2. Το π.δ. 145/2010 «Οργανισμός Περιφέρειας Αττικής» (Α' 238), όπως τροποποιήθηκε με τις υπ' αρ. 44403/2011 (Β' 2494 και Β' 2822), 109290/39629/23-12-2016 (Β' 4251), 66313/24553/25-08-2017 (Β' 3051) και 37419/13479/08-05-2018 (Β' 1661) αποφάσεις.

3. Το άρθρο 44 του ν. 3979/2011 «Για την ηλεκτρονική διακυβέρνηση και λοιπές διατάξεις» (Δ' 138) και τον ν. 3469/2006 «Εθνικό Τυπογραφείο, Εφημερίς της Κυβερνήσεως και λοιπές διατάξεις» (Α' 131) και ειδικότερα τα άρθρα 5, 6 και 7 (παρ. 5β).

4. Την υπ' αρ. 377930/22-3-2024 (Β' 2121 και διορθ. σφαλμ. Β' 2241) απόφαση του Περιφερειάρχη Αττικής για τη μεταβίβαση αρμοδιοτήτων, όπως τροποποιήθηκε-συμπληρώθηκε με την υπ' αρ. 1090412/10-9-2025 (Β' 4819) απόφαση του Περιφερειάρχη Αττικής.

5. Την υπ' αρ. 1066180/4-9-2025 απόφαση του Περιφερειάρχη Αττικής «Ορισμός Αναπληρώτριας Περιφερειάρχη και Αντιπεριφερειάρχων» (ΑΔΑ: 99ΩΝ7Λ7-Χ2Ψ).

6. Το από 17-7-1923 ν.δ. (Α' 228) και ειδικότερα τα άρθρα 1, 3, 7, 9 και 70.

7. Τον ν. 1337/1983 (Α' 33).

8. Τον Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580/1999) και ειδικότερα τα άρθρα 152, 154 και 160.

9. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98).

10. Τον ν. 4495/2017, σχετικά με τη λειτουργία των ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

11. Την υπ' αρ. 67074/4959/06-10-1989 (Δ' 652) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την οποία εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) των οικισμών Σπάτων και Χριστούπολης του Δήμου Σπάτων και του οικισμού Μπούρα των Δήμων Παιανίας και Σπάτων και την υπ' αρ. 4878/1028/26-02-1999 (Δ' 250) κοινή υπουργική απόφαση, με την οποία τροποποιήθηκε το ανωτέρω Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Σπάτων με επέκταση των ορίων του για την ένταξη εντός αυτών, μεταξύ άλλων «...θ) περιοχής που βρίσκεται νότια των πολεοδομικών ενοτήτων 4 και 6 και εκτός των ορίων της Ζώνης Β προστασίας του αρχαιολογικού χώρου Αρχαίου Δήμου Ερχιάς, με χρήση αθλητικού κέντρου (κλειστό στάδιο στίβου και αθλοπαιδειών, κλειστό κολυμβητήριο, ανοιχτά γήπεδα προπονήσεων, αθλοπαιδειών κ.λπ.) με μέσο συντελεστή δόμησης 0,1.».

12. Τον ν. 2338/1995 (Α' 202), με τον οποίο κυρώθηκε η Σύμβαση Ανάπτυξης του Νέου Διεθνούς Αεροδρομίου της Αθήνας στα Σπάτα και η ίδρυση εταιρείας Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών Α.Ε., με το άρθρο 7, της οποίας τέθηκαν οι περιορισμοί για τη «Ζώνη Περιορισμένης Ανάπτυξης (Ζ.Π.Α.)» και καθορίστηκαν τα όρια αυτής.



13. Το από 20-02-2003 (Δ' 199) π.δ., με το οποίο καθορίστηκαν οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής), κατά Ζώνες και κατά Περιοχές.

14. Το από 29/04/2013 π.δ. «Πολοδομική μελέτη επέκτασης τμήματος της περιοχής του Αθλητικού Κέντρου στη θέση «Μαζαρέκο» της Δημοτικής Ενότητας Σπάτων Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος (ν. Αττικής)» (ΑΑΠ 175).

15. Την υπ' αρ. 31756/12-10-2022 πράξη εφαρμογής στην περιοχή της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης του Αθλητικού Κέντρου στη θέση «Μαζαρέκο» της Δ.Ε. Σπάτων, η οποία κυρώθηκε σύμφωνα με την υπ' αρ. 1091040/26-10-2022 (ΑΔΑ: 6Ε3Υ7Λ7-ΤΩΨ) απόφαση του Εντεταλμένου Περιφερειακού Συμβούλου.

16. Την υπ' αρ. 100/20-06-2025 (ΑΔΑ:ΨΨΟΘΩ1Χ-4Ω2) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδας και την ορθή επανάληψη αυτής.

17. Τις υπ' αρ. 82729/03-12-2025 και 82755/03-12-2025 βεβαιώσεις Δημάρχου Σπάτων-Αρτέμιδος (2 βεβαιώσεις), σύμφωνα με τις οποίες δεν υποβλήθηκαν ενστάσεις κατά της υπ' αρ. 100/20-06-2025 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδας.

18. Την από 08-12-2025 υπεύθυνη δήλωση της Πολιτικού Μηχανικού Ξανθής Λιανοπούλου ότι το υπό τροποποίηση Ο.Τ. δεν έχει πρόσωπο επί του Βασικού Οδικού Δικτύου και δεν εμπίπτει σε ζώνη 500 μέτρων από την ακτή, δεν ευρίσκεται σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε τοπία ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση και δασικές εκτάσεις και σε περιοχές προστατευόμενες βάσει διεθνών συνθηκών (π.χ. RAMSAR) ή βάσει των άρθρων 18 και 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160).

19. Την υπ' αρ. 1524866/08-12-2025 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομικών Θεμάτων και Εφαρμογών της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής προς το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Π.Ε. Ανατολικής Αττικής.

20. Την από 08-12-2025 (συνεδρίαση 3η- θέμα 2ο εκτός ημερησίας διατάξεως) θετική γνωμοδότηση του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α' Π.Ε. Ανατολικής Αττικής.

21. Όλα τα στοιχεία και τα νόμιμα δικαιολογητικά που περιέχονται στον φάκελο τροποποίησης, και ειδικά:

I. Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδας στην από 20-06-2025 συνεδρίασή του, με την υπ' αρ. 100/20-06-2025 (ΑΔΑ:ΨΨΟΘΩ1Χ-4Ω2) απόφασή του (ορθή επανάληψη), αποφάσισε ομόφωνα να: «Εγκρίνει την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 6 του Αθλητικού Κέντρου στη θέση «Μαζαρέκο» της Δημοτικής Ενότητας Σπάτων-Λούτσας του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος, σύμφωνα με την επισυναπτόμενη μελέτη (σχέδιο Π1 κλίμακας 1:500) και με όσα αναλυτικά αναφέρονται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης.»

II. Η Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού (Τμήμα Πολεοδομικών Θεμάτων και Εφαρμογών) με την υπ' αρ. 1524866/ 08-12-2025 εισήγησή της προς το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α') Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, διαφοροποιήθηκε μερικώς από την πρόταση του Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδος όσον αφορά στην υπόψη μελέτη προκειμένου να διατηρηθεί το ισοζύγιο των κοινοχρήστων χώρων και εισηγήθηκε όπως αναλυτικά αναφέρεται σε αυτήν.

III. Το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. Α') Π.Ε. Ανατολικής Αττικής (Συνεδρίαση 3η/08-12-2025 - θέμα 2ο εκτός ημερησίας διατάξεως), λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, μετά από διαλογική συζήτηση, αποφάσισε ομόφωνα σύμφωνα με την εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, για:

- Μικρή μετατόπιση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών στο Ο.Τ.6 στο νοτιοανατολικό άκρο αυτού (37,63 τ.μ.) και αντιστοίχως μικρή μετατόπιση της οδού (37,98 τ.μ.), χωρίς περιορισμό του εγκεκριμένου πλάτους της (4,0 μ.), νοτιοανατολικότερα, μέχρι το όριο της πολεοδομικής μελέτης με την εκτός σχεδίου και εκτός ΓΠΣ περιοχή και την έγκριση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών στη νέα θέση.

- Τη δημιουργία στην ανατολική ρυμοτομική γραμμή του Ο.Τ.6 δύο νέων κορυφών T9 και T10 με συντεταγμένες T9 (X=493592.38, Ψ=4200603.24) και T10 (X=49359985, Ψ=4200617,39).

- Τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου Κ.Χ.12 με στοιχεία (T6,T7,T11,T12) = 75,61τ.μ. στο νοτιοδυτικό άκρο του Ο.Τ.6., προς διατήρηση του ισοζυγίου κοινοχρήστων χώρων (37,63 τ.μ. από τη μετατόπιση των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και 37,98 τ.μ. από τη μετατόπιση της οδού μέχρι το όριο της εκτός σχεδίου περιοχής) και την έγκριση νέας ρυμοτομικής γραμμής και προκηπίου πλάτους 4,0 μ. στη θέση αυτή, όπως εμφανίζεται στο από Νοεμβρίου 2025 χρωματισμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500, της Πολιτικού Μηχανικού Ξανθής Λιανοπούλου.

- Την επιστροφή του φακέλου στη Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, για την έκδοση εγκριτικής απόφασης από τον Περιφερειάρχη Αττικής.

IV. Η παρούσα τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εμπίπτει στις αρμοδιότητες του Περιφερειάρχη, διότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. ΣΤ39 του άρθρου 186 του ν. 3852/2010 (Α' 87), η



έγκριση σημειακών - εντοπισμένων τροποποιήσεων των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και των χρήσεων και όρων δόμησης αυτών, υπό την προϋπόθεση τήρησης των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000 (Α' 140) και υπό την προϋπόθεση, επίσης, ότι δεν εμπίπτουν σε ζώνη πεντακοσίων μέτρων από την ακτή, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε τοπία ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση και δασικές εκτάσεις και σε περιοχές προστατευόμενες βάσει διεθνών συνθηκών (π.χ. RAMSAR) ή βάσει των άρθρων 18 και 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως στην παρούσα περίπτωση, γίνεται με απόφαση Περιφερειάρχη.

V. Με την παρούσα απόφαση δεν μειώνονται θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι.

VI. Με την παρούσα απόφαση δεν επιβαρύνεται ο προϋπολογισμός του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος, ο προϋπολογισμός της Περιφέρειας Αττικής, ούτε ο κρατικός προϋπολογισμός.

VII. Οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρησης στο ΕΜΔΔ-ΜΙΤΟΣ, αποφασίζουμε:

Την έγκριση της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ.6 του αθλητικού κέντρου στη θέση «Μαζαρέκο» της Δ.Ε. Σπάτων Λούτσας του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδας Αττικής με:

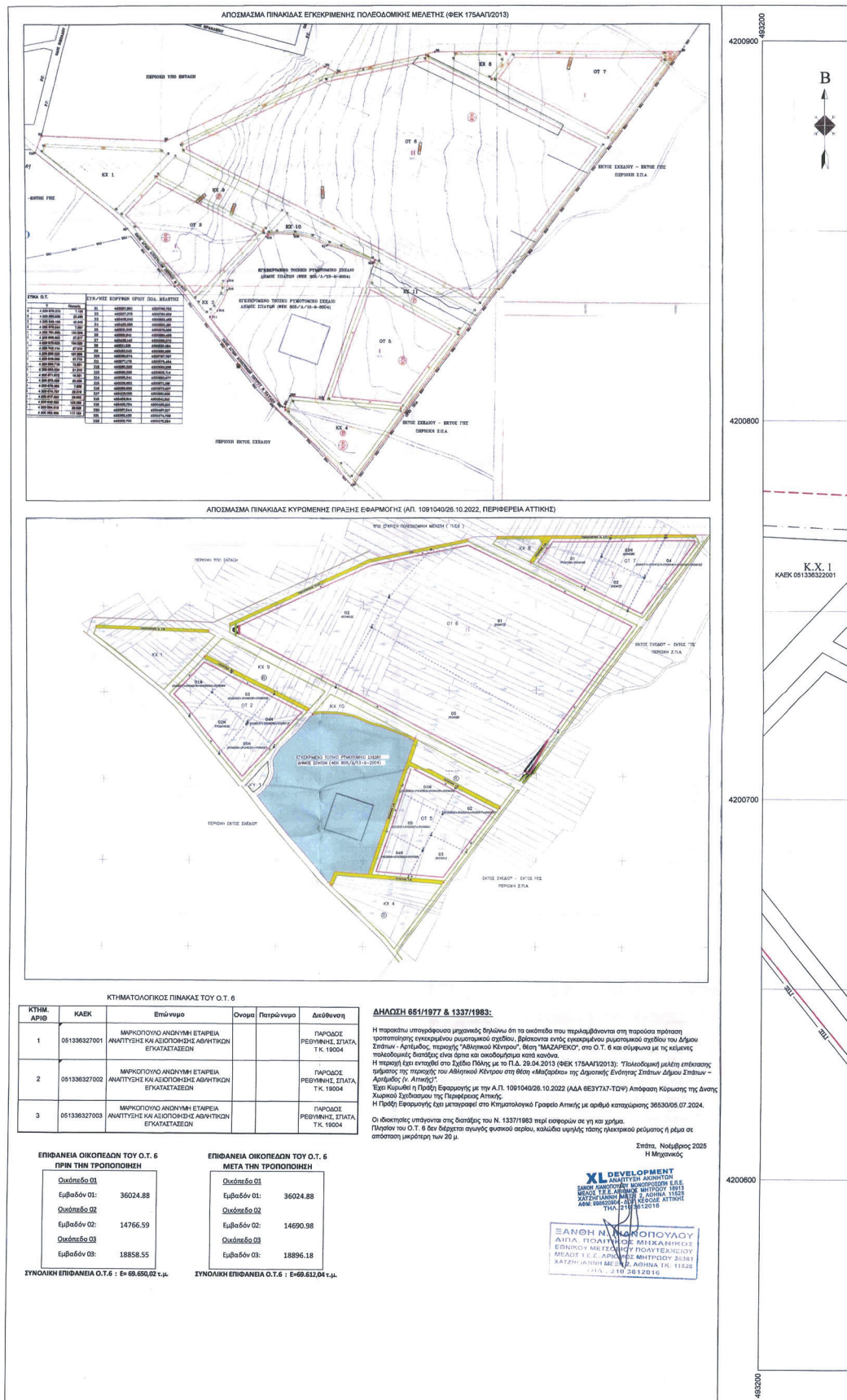
A. Μικρή μετατόπιση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών στο Ο.Τ.6 στο νοτιοανατολικό άκρο αυτού (37,63 τ.μ.) και αντιστοίχως μικρή μετατόπιση της οδού (37,98 τ.μ.), χωρίς περιορισμό του εγκεκριμένου πλάτους της (4,0 μ.), νοτιοανατολικότερα, μέχρι το όριο της πολεοδομικής μελέτης με την εκτός σχεδίου και εκτός ΓΠΣ περιοχή και την έγκριση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών στη νέα θέση.

B. Τη δημιουργία στην ανατολική ρυμοτομική γραμμή του Ο.Τ.6 δύο νέων κορυφών T9 και T10 με συντεταγμένες T9 (X=493592.38, Ψ=4200603.24) και T10 (X=49359985, Ψ=4200617,39).

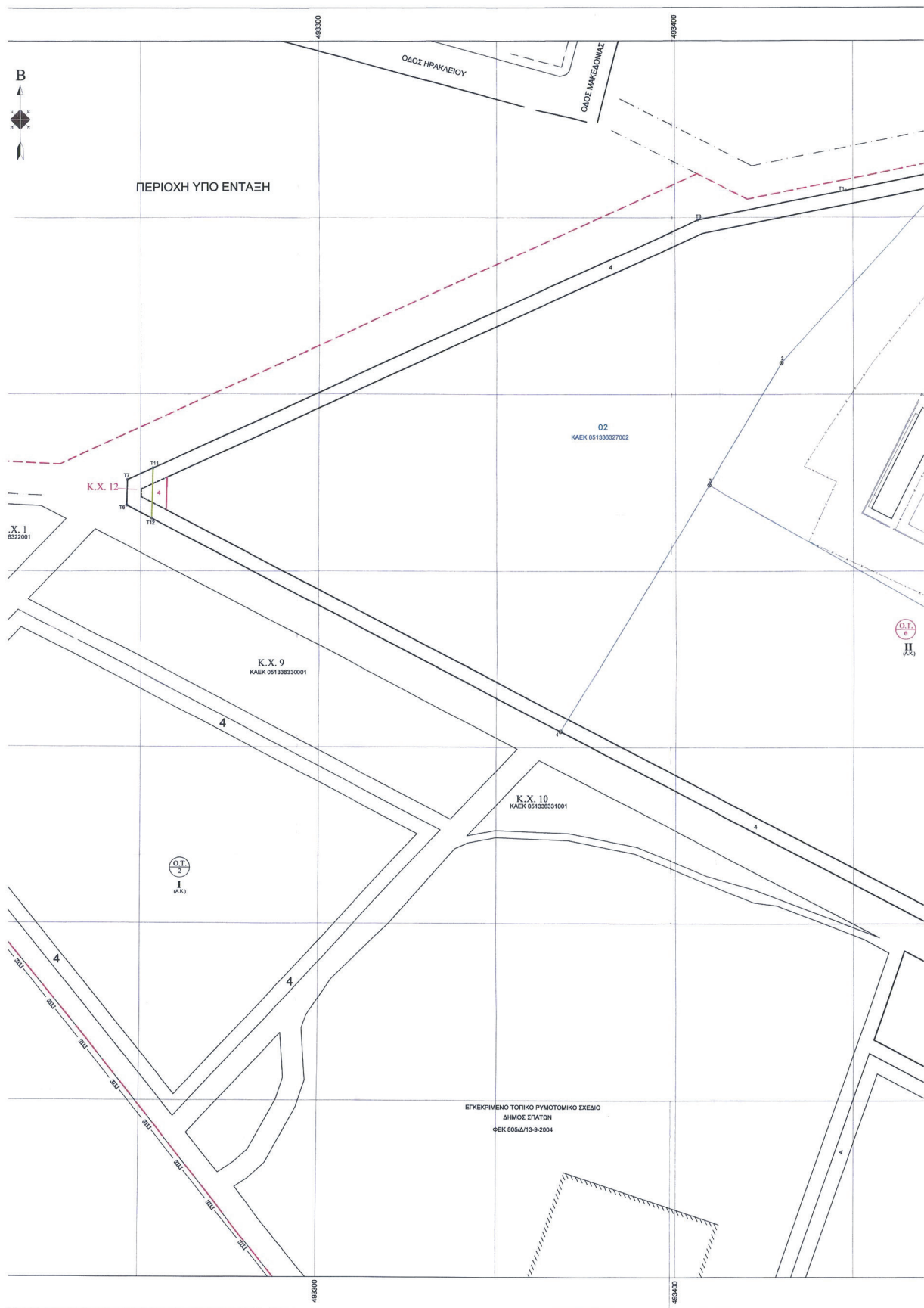
Γ. Τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου Κ.Χ.12 με στοιχεία (T6,T7,T11,T12) = 75,61τ.μ. στο νοτιοδυτικό άκρο του Ο.Τ.6., προς διατήρηση του ισοζυγίου κοινοχρήστων χώρων (37,63 τ.μ. από τη μετατόπιση των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και 37,98 τ.μ. από τη μετατόπιση της οδού μέχρι το όριο της εκτός σχεδίου περιοχής) και την έγκριση νέας ρυμοτομικής γραμμής και προκηπίου πλάτους 4,0 μ. στη θέση αυτή, όπως εμφανίζεται στο από Νοεμβρίου 2025 χρωματισμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500, της Πολιτικού Μηχανικού Ξανθής Λιανοπούλου που συνοδεύει την παρούσα.

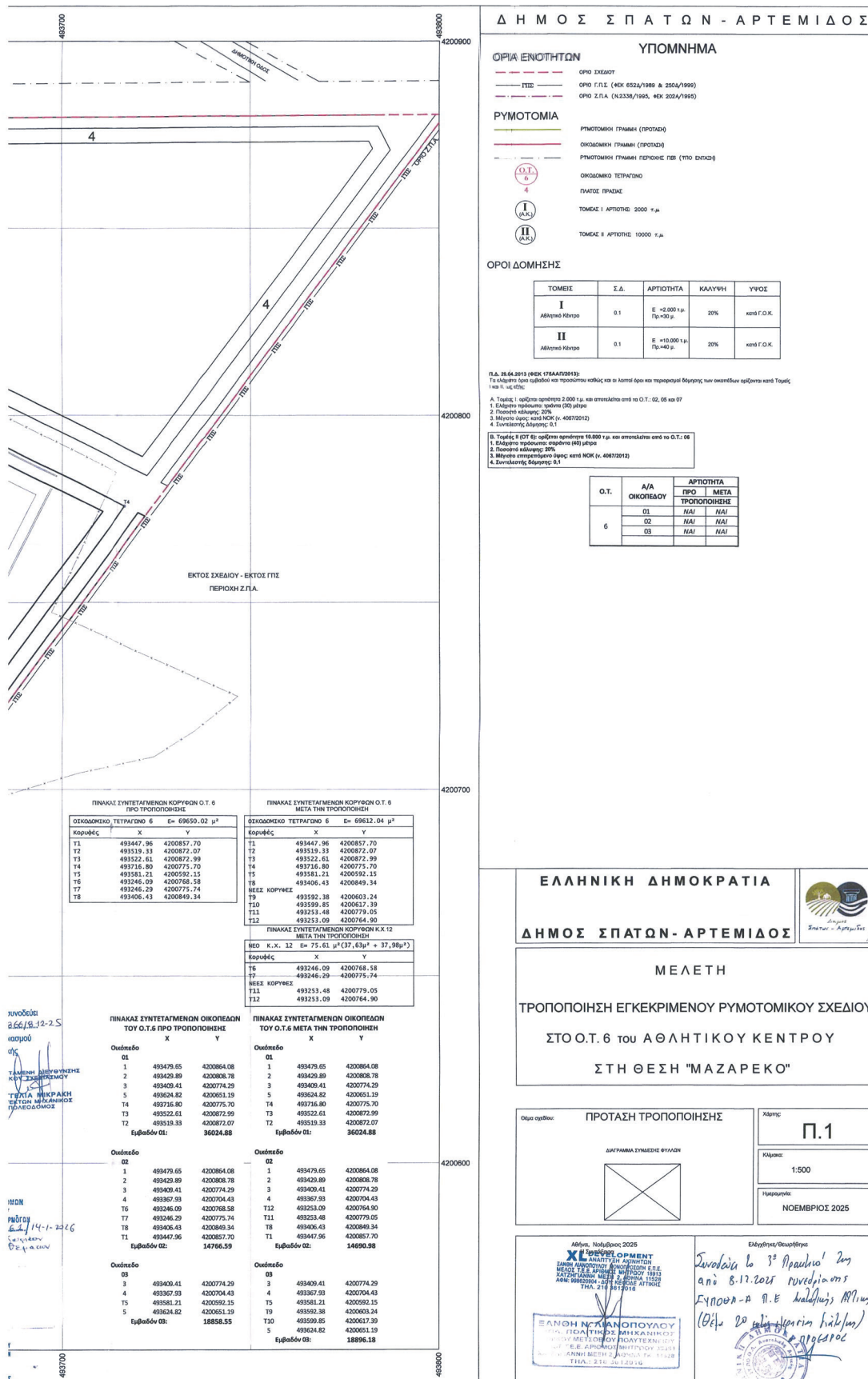
Η ισχύς της παρούσας αρχίζει από την ημερομηνία δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Επιτρέπεται η υποβολή προσφυγής κατά της απόφασης αυτής, στον Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, μέχρι συστάσεως της αυτοτελούς εποπτείας ΟΤΑ (Ελεγκτής Νομιμότητας) μόνο για παράβαση του νόμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 227 του ν. 3852/2010 (Α' 87) και σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών, από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.



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







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

Αθήνα, 14 Ιανουαρίου 2026

Ο Αντιπεριφερειάρχης

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΟΥΤΣΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ

