



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

24 Μαρτίου 2023

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 207

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- 1 Χαρακτηρισμός ως νεώτερων μνημείων των κελύφων τριών κτισμάτων φερόμενης ιδιοκτησίας της κας Φωτήλα Μαρίας, που βρίσκονται εντός των ορίων του οικισμού Άσσου Κεφαλλονιάς, Δήμου Σάμης, Π.Ε. Κεφαλλονιάς.
- 2 Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για την υλοποίηση του έργου: «Αθλητικές εγκαταστάσεις κατηγορίας Α2 με κατάσταση (ΚΥΕ), Γυμναστήριο, Γραφεία, Αποδυτήρια, Βόθρο και Περίφραξη» από την υπό ίδρυση εταιρεία «Τσακμάκης Ιωάννης υπό ίδρυση THESSALONIKI FOOTBALL CLUB I.K.E.», σύμφωνα με το άρθρο 9 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), στα αγροτεμάχια με αριθμούς 64 και 65, με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Α., συνολικού εμβαδού 12.930,00 τ.μ., που βρίσκονται στην εκτός σχεδίου περιοχή του αγροκτήματος Πατριαρχικού της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη της Π.Ε. Θεσσαλονίκης.

### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 38417 (1)

**Χαρακτηρισμός ως νεώτερων μνημείων των κελύφων τριών κτισμάτων φερόμενης ιδιοκτησίας της Φωτήλα Μαρίας, που βρίσκονται εντός των ορίων του οικισμού Άσσου Κεφαλλονιάς, Δήμου Σάμης, Π.Ε. Κεφαλλονιάς.**

**Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ**

Έχοντας υπόψη:

1.

α) Την παρ. 2 του άρθρου 109 του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: Οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της Κεντρικής Δημόσιας Διοίκησης» (Α' 133).

β) Τον ν. 2039/1992 «Περί Κύρωσης της Σύμβασης για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης» (Α' 61).

γ) Τον ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α' 220).

δ) Το π.δ. 4/2018 «Οργανισμός Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού» (Α' 7), όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. 32/2022 (Α' 91).

ε) Το άρθρο 1 του π.δ. 70/2015 «Ανασύσταση των Υπουργείων» (Α' 114) σχετικά με τη σύσταση Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

στ) Το π.δ. 84/2019 «Σύσταση και κατάργηση Γενικών Γραμματειών και Ειδικών Γραμματειών/Ενιαίων Διοικητικών Τομέων Υπουργείων» (Α' 123).

ζ) Την υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΔΔΥΗΔ/ΔΔΑΔ/ΤΔΜΠ/319855/21883/17103/4694/2.7.2018 «Τοποθέτηση Προϊσταμένης Γενικής Διεύθυνσης Αναστήλωσης, Μουσείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού».

2. Την υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΑΤΝΕΚΕ/567515/2284/14.10.2020 «Οργάνωση και λειτουργία των Συμβουλίων του ν. 3028/2002 στο Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού» (Β' 4612).

3. Το υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/363760/5.11.2021 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου και Νοτίου Ιονίου με συνημμένο τον φάκελο του θέματος και τις απόψεις της ΥΝΜΤΕΔΕΠΝΙ για την εξέταση του θέματος από το ΚΣΝΜ.

4. Το υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/38417/1.2.2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Προστασίας και Αναστήλωσης Νεωτέρων και Σύγχρονων Μνημείων, με το οποίο διαβιβάστηκε το θέμα στην γραμματεία του ΚΣΝΜ.

5. Την εισήγηση της Διεύθυνσης Προστασίας και Αναστήλωσης Νεωτέρων και Σύγχρονων Μνημείων, και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου.

6. Το υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/38417/16.2.2023 έγγραφο της γραμματείας του ΚΣΝΜ με το οποίο διαβιβάστηκε το ακριβές αντίγραφο της γνωμοδότησης και του φακέλου του θέματος.

7. Την ομόφωνη γνωμοδότηση του ΚΣΝΜ σχετικά με το κτήριο Α και την κατά πλειοψηφία γνωμοδότηση σχετικά με τα κτήρια Β και Γ, σύμφωνα με το υπ' αρ. 4/2.2.2023 πρακτικό (θέμα 2ο), αποφασίζει:

Τον χαρακτηρισμό ως μνημείων σύμφωνα με την παρ. 1β του άρθρου 6 του ν. 4858/2021, των κελύφων των κτηρίων Α (με συντεταγμένες: 38.37840752449969, 20.541366022552182), Β (με συντεταγμένες:

38.37837756162649, 20.54152427287061) και Γ (με συντεταγμένες: 38.378679818115074, 20.54077928934549) φερόμενης ιδιοκτησίας Φωτήλα Μαρίας, που βρίσκονται εντός των ορίων του οικισμού Άσσου Κεφαλλονιάς, Δήμου Σάμης, Π.Ε. Κεφαλλονιάς, καθώς είναι ένα σύνολο προσεισμικών κτηρίων άνω των 100 ετών, που παρουσιάζουν αξιόλογα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής τοπικής αρχιτεκτονικής της προσεισμικής Κεφαλλονιάς του 19ου αιώνα και επομένων πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 1β του άρθρου 6 του ν. 4858/2021 για τον χαρακτηρισμό τους ως μνημεία από το ΥΠΠΟΑ.

Η παρούσα απόφαση δεν αποτελεί αναγνώριση κυριότητας ή τίτλου ιδιοκτησίας.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 2 Μαρτίου 2023

Η Υπουργός

**ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΜΕΝΔΩΝΗ**

Αριθμ. 31194

(2)

**Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για την υλοποίηση του έργου: «Αθλητικές εγκαταστάσεις κατηγορίας Α2 με κατάσταση (ΚΥΕ), Γυμναστήριο, Γραφεία, Αποδυτήρια, Βόθρο και Περίφραξη» από την υπό ίδρυση εταιρεία «Τσακμάκης Ιωάννης υπό ίδρυση THESSALONIKI FOOTBALL CLUB I.K.E.», σύμφωνα με το άρθρο 9 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), στα αγροτεμάχια με αριθμούς 64 και 65, με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Α., συνολικού εμβαδού 12.930,00 τ.μ., που βρίσκονται στην εκτός σχεδίου περιοχή του αγροκτήματος Πατριαρχικού της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη της Π.Ε. Θεσσαλονίκης.**

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

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

2. Το π.δ. 142/2010 «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης» (Α' 235).

3. Την υπ' αρ. 86781/19.12.2022 (Υ.Ο.Δ.Δ. 1183) απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών για το διορισμό του μετακλητού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης.

4. Την υπ' αρ. 263518/22.12.2022 (ΑΔΑ: 6ΚΚΖΟΡ1Υ-ΙΧΑ) απόφαση Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης περί ανάθεσης άσκησης αρμοδιοτήτων σε οργανικές μονάδες της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης και παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής πράξεων και εγγράφων «Με εντολή Γραμματέα» στους προϊσταμένους των οργανικών μονάδων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης.

5. Την παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 2503/ 1997 «Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις» (Α' 107).

6. Το άρθρο 1 του από 24.5.1985 π.δ. «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών» (Δ' 270) και του άρθρου 6 του από 6.10.1978 π.δ. «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού ν. 4067/2012 (Α' 79)».

7. Το άρθρο 31 του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249) και το άρθρο 62 του ν. 4042/2012 «Ποινική προστασία του περιβάλλοντος - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/99/ΕΚ - Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/98/ΕΚ - Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (Α' 24).

8. Την υπ' αρ. 4/6.2.2015 πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Αποδοχή παραιτήσεων των Γενικών Γραμματέων των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της Χώρας» (Α' 24).

9. Το άρθρο 56 του ν. 4257/2014 «Επείγουσες ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών» (Α' 93).

10. Τον ν. 4495/2017 «Ελεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167).

11. Το υπ' αρ. 261183/16.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Αθλητικών Έργων και Υποδομών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με το οποίο προτείνονται ως απαραίτητοι οι κάτωθι όροι και περιορισμοί δόμησης για την υλοποίηση του έργου του θέματος:

Μέγιστη κάλυψη: 10% Επιτρεπόμενη δόμηση: 550τ.μ. Μέγιστος ύψος: 5,5μ.+1,20μ. στέγη Απόσταση από τα όρια του γηπέδου: 9,80μ. Επιτρεπόμενος όγκος: 2.000 κ.μ.

12. Το υπ' αρ. 6167/17.3.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, σύμφωνα με το οποίο το εν λόγω γήπεδο, όπως απεικονίζεται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα υπ' αρ. σχ.Τ1, βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Πυλαίας και εντός του ισχύοντος ΓΠΣ (ΑΑΠ 123/2017), όπου επιτρέπονται αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου έως 2.000 κ.μ. με τους όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ. «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών» (Δ' 270) και του άρθρου 9 του από 6.10.1978 π.δ. «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών» (Δ' 538).

13. Το υπ' αρ. 40919/30.11.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου

Πυλαίας- Χορτιάτη, σύμφωνα με το οποίο το εν λόγω γήπεδο βρίσκεται εντός ΖΟΕ (Δ' 689/1985), σύμφωνα με την οποία το κατώτερο όριο κατάμησης γης είναι 10 στρέμματα. Επιπλέον, δεδομένου ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται και εντός του ισχύοντος ΓΠΣ Δ.Ε. Πυλαίας (ΑΑΠ 123/2017), ισχύει σύμφωνα με τις Γενικές Διατάξεις: «Το κατώτερο όριο κατάμησης και αρτιότητας σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται σε 10.000 τ.μ. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα τα οποία πληρούν κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης τις αρτιότητες του από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270)».

14. Το υπ' αρ. 31441/29.9.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, με την οποία εγκρίθηκε διαμόρφωση τμήματος περιφραγής για λειτουργία εισόδου-εξόδου επιβατικών οχημάτων προς εξυπηρέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων κατηγορίας Α2, στο ενιαίο γήπεδο των αγροτεμαχίων 64 και 65, με ΚΑΕΚ 191043108003 επί της οδού Χάλκης (αγροτική οδός διανομής), στην εκτός σχεδίου περιοχή του αγροκτήματος Πατριαρχικού της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη της Π.Ε. Θεσσαλονίκης, όπως απεικονίζεται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα υπ' αρ. σχ.Τ1.

15. Το υπ' αρ. 405340/30.8.2022 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Πόλης Θεσσαλονίκης, με το οποίο χορηγήθηκε άδεια εκκαφής διάρκειας ενός έτους, για τα αγροτεμάχια με αριθμούς 64 και 65 του αγροκτήματος Πατριαρχικού της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη της Π.Ε. Θεσσαλονίκης, για την υλοποίηση του έργου του θέματος, όπως απεικονίζεται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα υπ' αρ. σχ.Τ1.

16. Την υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 του μηχανικού του έργου, Γεωργούδη Πάνου, (Διπλ. Πολ. Μηχ/κος), όπως αναγράφεται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα υπ' αρ. σχ.Τ1 που συνοδεύει το υπ' αρ. 6167/17.3.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, σύμφωνα με την οποία: α) βάσει του μερικώς κυρωμένου δασικού χάρτη (Δ' 64/2020), το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή χαρακτηρισμένη «ΠΑ-τελεσίδικες πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού μη δασικές» και β) βάσει του αναρτημένου αναμορφωμένου δασικού χάρτη όλων των προ-καποδιστριακών Ο.Τ.Α. της Π.Ε. Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ: 6Δ2ΙΟΡ1Υ-1ΑΦ, 6ΕΡΡΟΡ1Υ-ΕΑ5 και Ψ41ΔΟΡ1Υ-ΞΦΨ), το εν λόγω γήπεδο φέρει τον χαρακτηρισμό ΠΑ (τελεσίδικες πράξεις και αποφάσεις χαρακτηρισμού μη δασικές), αποτελεί αγρό και δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

17. Το υπό στοιχεία Φ.550/1942/19.9.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Υποστήριξης της 113 Πτέρυγας Μάχης, με το οποίο εγκρίθηκε μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατασκευής τα 9,00 μ. από την αντίστοιχη στάθμη του φυσικού εδάφους στο εν λόγω γήπεδο, όπως απεικονίζεται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα υπ' αρ. σχ.Τ1, με διάρκεια ισχύος 3 ετών.

18. Το από 26.1.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ακινήτου, την τροποποίησή του στις 12.8.2022 και την από 16.8.2022 απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας της

ΑΑΔΕ για την 65481612 δήλωση, με τα οποία αποδεικνύεται ότι η υπό ίδρυση εταιρεία «Τσακμάκης Ιωάννης υπό ίδρυση THESSALONIKI FOOTBALL CLUB I.K.E.» μισθώνει τα εν λόγω αγροτεμάχια με αριθμούς 64 και 65, του αγροκτήματος Πατριαρχικού της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη της Π.Ε. Θεσσαλονίκης, από τον Ζυγουλιάνο Νικόλαο για 15 έτη, (από 1.2.2022 έως 28.2.2037, με σκοπό την υλοποίηση και λειτουργία αθλητικών εγκαταστάσεων (ακαδημία ποδοσφαίρου).

19. Την από 23.1.2023 εισήγηση της Υπηρεσίας προς το ΣΥΠΟΘΑ Α' Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης.

20. Τη θετική γνωμοδότηση του Αποσπάσματος Πρακτικού της 3ης πράξης της 1ης/2.2.2023 Συνεδρίασης του ΣΥΠΟΘΑ Α' ΠΕ Θεσσαλονίκης για το 3ο θέμα της ημερήσιας διάταξης.

Και επειδή,

Σύμφωνα με τους προτεινόμενους όρους δόμησης και τους υπολογισμούς του Διαγράμματος Κάλυψης υπ' αρ. σχ.Δ1, που συνοδεύει το υπ' αρ. 261183/16.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Αθλητικών Έργων και Υποδομών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, για το γήπεδο με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Α. έχουμε:

Ποσοστό κάλυψης:  $434,51 \text{ τ.μ.} \cdot 100 / 12.930,00 \text{ τ.μ.} = 3,36\% < 10\%$  (προτεινόμενη μέγιστη κάλυψη) 261183/16.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Αθλητικών Έργων και Υποδομών του ΥΠΠΟΑ παρ. 1 του άρθρου 9 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538).

Δόμηση:  $434,51 \text{ τ.μ.} < 550,00 \text{ τ.μ.}$  (προτεινόμενη μέγιστη δόμηση) 261183/16.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Αθλητικών Έργων και Υποδομών του ΥΠΠΟΑ παρ. 1 του άρθρου 9 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538).

Όγκος:  $1.829,29 \text{ κ.μ.} < 2.000 \text{ κ.μ.}$  (προτεινόμενος μέγιστος όγκος) 261183/16.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Αθλητικών Έργων και Υποδομών του ΥΠΠΟΑ παρ. 1 του άρθρου 9 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538)

Μέγιστο ύψος:  $4,76 \text{ μ.}$  (συμπεριλαμβανομένης της στέγης)  $< 5,50 \text{ μ.} + 1,20 \text{ μ.}$  στέγη (προτεινόμενο μέγιστο ύψος) 261183/16.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Αθλητικών Έργων και Υποδομών του ΥΠΠΟΑ παρ. 1 του άρθρου 9 του από 6.10.78 π.δ. (538/Δ'/17.10.1978)

Ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου:  $9,80 \text{ μ.}$  (προτεινόμενη ελάχιστη απόσταση) 261183/16.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Αθλητικών Έργων και Υποδομών του ΥΠΠΟΑ παρ. 1 του άρθρου 9 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538).

Όλοι οι υπολογισμοί στο Διάγραμμα Κάλυψης υπ' αρ. σχ.Δ1, βάσει του οποίου προκύπτουν οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης και όγκου, είναι αποκλειστική ευθύνη του υπογράφοντος μηχανικού.

Κατόπιν των ανωτέρω δεδομένου ότι όγκος της αθλητικής εγκατάστασης του θέματος είναι μικρότερος των 2.000 κ.μ. και επειδή με τον προτεινόμενο-αιτούμενο καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για την υλοποίηση του έργου: «Αθλητικές εγκαταστάσεις κατηγορίας Α2 με κατάστημα (ΚΥΕ), Γυμναστήριο, Γραφεία, Αποδυτήρια, Βόθρο και Περιφραγή», δεν θα δημιουργηθούν δυσμενείς επιπτώσεις από πολεοδομικής άποψης (υγιεινής, αισθητικής κ.λπ.), τόσο στην ίδια ιδιοκτησία όσο και στη γύρω περιοχή, αποφασίζουμε:

1) Τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για την υλοποίηση το έργου: «Αθλητικές εγκαταστάσεις κατηγορίας Α2 με κατάσταση (ΚΥΕ), Γυμναστήριο, Γραφεία, Αποδυτήρια, Βόθρο και Περίφραξη» από την υπό ίδρυση εταιρεία «Τσακμάκης Ιωάννης υπό ίδρυση THESSALONIKI FOOTBALL CLUB Ι.Κ.Ε.», σύμφωνα με το άρθρο 9 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), στα αγροτεμάχια με αριθμούς 64 και 65, με στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Α., συνολικού εμβαδού 12.930,00 τ.μ., που βρίσκονται στην εκτός σχεδίου περιοχή του αγροκτήματος Πατριαρχικού της Δ.Ε. Πυλαίας του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη της Π.Ε. Θεσσαλονίκης και απεικονίζονται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα υπ' αρ. σχ.Τ1, ως εξής:

- I. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 10%
- II. Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 550 τ.μ.
- III. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 5,5 μ.+1,20 μ. στέγη
- IV. Ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου: 9,80 μ.

V. Μέγιστος επιτρεπόμενος όγκος: 2.000 κ.μ.

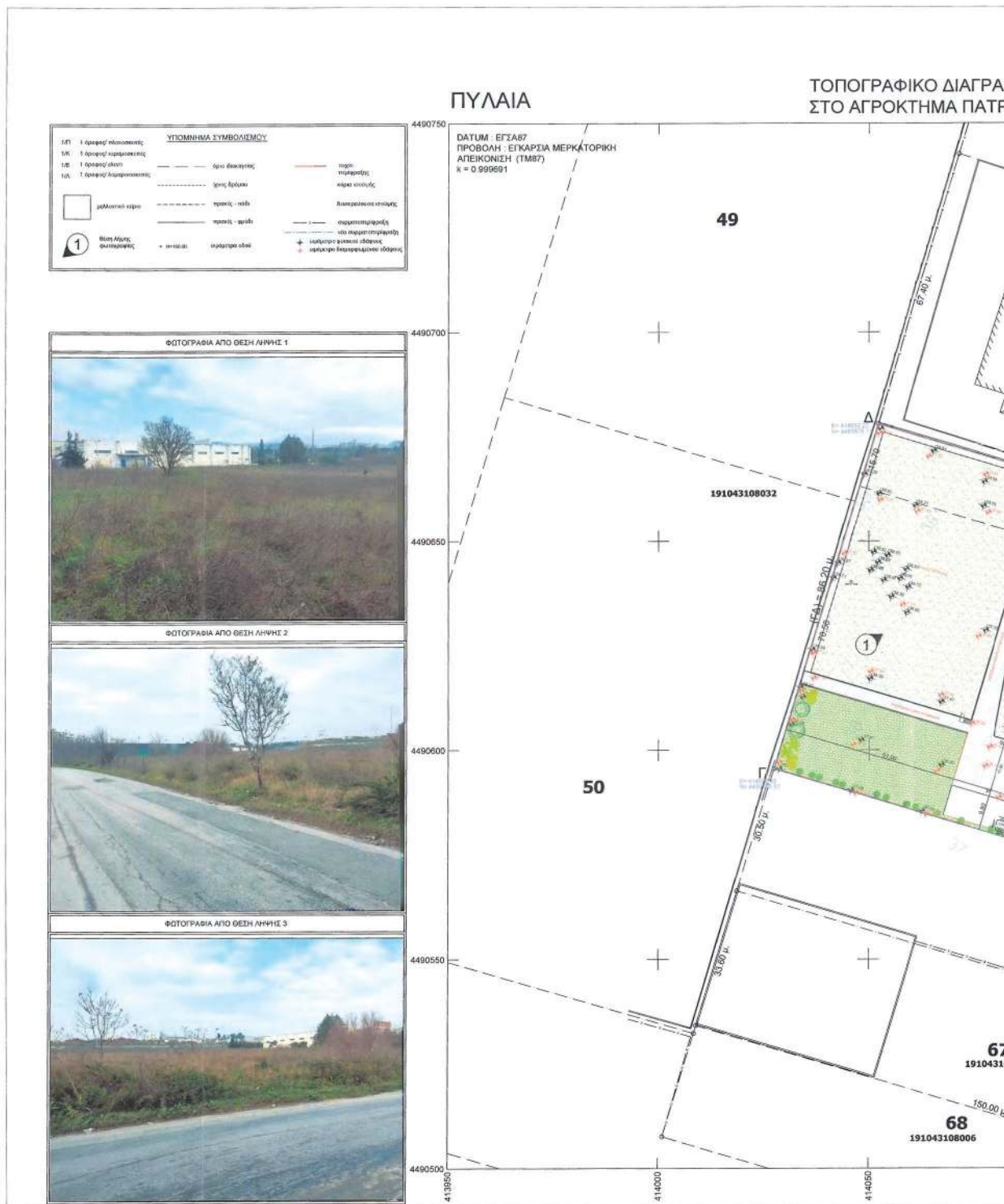
Τα παραπάνω είναι σύμφωνα με το 261183/16.6.2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Τεχνικών Αθλητικών Έργων και Υποδομών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και τα συνημμένα διαγράμματα, τηρουμένων κατά τα λοιπά των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων.

2) Η απόφαση αυτή μαζί με το διάγραμμα που την συνοδεύει να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

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

4) Η απόφαση αυτή θα αναρτηθεί στο διαδίκτυο σύμφωνα με τον ν. 3861/2010 (Α' 112).

Διευκρινίζεται ότι, η παρούσα απόφαση δεν υποκαθιστά οποιαδήποτε άλλη έγκριση, απόφαση, άδεια η οποία να προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία για την ανέγερση, εγκατάσταση, λειτουργία, κ.λπ. της εν λόγω εγκατάστασης.



**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**  
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,  
από το ηλεκτρονικό αρχείο, έγινε  
σμίκρυνση κατά ποσοστό **34%**

ΎΑΜΜΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ "Α-Β-Γ-Δ-Α" ΤΡΙΑΡΧΙΚΟΥ ΠΥΛΑΙΑΣ

ΥΠΟΜΗΜΑ  
+ υψηλότερο φυσικό ορόσηφο  
+ χαμηλότερο δεξαμεματικό ορόσηφο  
ΚΛΙΜΑΚΑ 1:500



ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ (N. 651/77)

Ορίσθη σύμφωνα με τα άνω, για το γεωμετρικό με στοιχεία "Α-Β-Γ-Δ-Α" και με τη βοήθεια της θύλας "Αγροτεμαχίου Πυλαίας" της Δ.Κ. και Δημοτικής Ενότητας Γλυφάδας Χερσής Π.Ε. Αττικής και αποσπείρα από τα κτηματογράμματα 64 Γλυφάδας ότι:  
α) είναι άφρο και ακατομήτρη σύμφωνα με τις μελλοδομητικές διατάξεις που ισχύουν  
β) βρίσκεται εκτός ορίσματος, εκτός ζώνης, βρίσκεται εντός ΖΩΕ παραγωγής Ν. της Περιφέρειας και Υποδαμίου - ΠΕΠΔ 192 Β'  
γ) δεν εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισαγωγής σε γη και χωράφια εκτός αυτού και κατά μέρος του προσώπιου του εν θέματι γεωμετρικού δεν εντάσσεται στην απόσταση μελέτης των 20 μ. από αυτό δεν διαγράφεται από την αγροτεμάχια δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας και αυτό βρίσκεται εκτός Ο.Ε.  
δ) για την περιοχή λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο (ΓΕΚ Περιφέρειας Κρήτης) Αποκεντρωμένης Διοίκησης 117-12-2007 και το αγροτεμάχιο αποσπείρα από τα γκαρ 191043108002 και 191043189003.  
ε) το ακίνητο απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη των 800 μ.  
στ) το ακίνητο βρίσκεται εκτός ζώνης Natura και Ramsar.  
Βασικόλεπτόν, 7 Ιουλίου 2022  
Ο Δρ. Κωνσταντίνος

ΓΕΩΡΓΙΟΥΔΗΣ Ι. ΠΑΝΟΣ  
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ  
ΠΡΩΤΟΤΕΚΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Α.Π.Θ.  
ΑΡ. ΜΠΡΩΤΟΤΕΚΝ. Τ.Ε.Ε. 102340-  
1 ΤΕΛΕΥΣΤΙΚΩΝ ΔΕ.Τ.Ε. 2310 24173  
ΑΔΑΦ-109759032 - ΔΟΥ. ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ

ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ (N. 4030/2011)

Ο κτινός υπογεγραμμένος Τσακμάκης Ιωάννης, ως νόμιμος εκπρόσωπος της, εφ. Ο.Ε. ΙΚΕΤ Γλυφάδας ότι:  
• τα όρια του γεωμετρικού με στοιχεία "Α-Β-Γ-Δ-Α" και εμβαδόν 12930,00 τ.μ. "Αγροτεμαχίου Πυλαίας" της Δ.Κ. και Δημοτικής Ενότητας Γλυφάδας Χερσής της Π.Ε. Αττικής και αποσπείρα από τα κτηματογράμματα 64 & 65 η Γλυφάδας υπαχθήσαν από έτηνα και  
• καθόρισαν για την επιφάνεια των θεμελιωθέντων όρων του γεωμετρικού και για δικαιολογίας μόνι να ζητήσω την έκδοση άδρας δόμησης

ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

ΕΑ-Β-Γ-Δ-Α = 12930,00 τ.μ.  
ΓΡΑΦΑ ΠΥΛΑΙΑΣ  
1. Το διάγραμμα είναι ενταχμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ87  
2. Οι διαστάσεις και τα εμβαδά υπολογίσθηκαν αναλυτικά από τις συνιστώσες των κορ  
3. Η εξάρτηση από το ΕΓΣΑ87 πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS και κινήσεων, Σύστημα ενσωματωμένο ΝΕΡΟΣ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΟΥ

ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ 1966/19-04-2017 Απόφαση ΥΠΕΝ - ΦΕΚ 1230Α Α/Π/68 (Π.Δ. 24.05.1993 - ΦΕΚ 2700Α/01.05.1985)όπως τροποποιήθηκε με την Απόφαση Ζ.Ο.Ε. παραγωγής Ν. Αττικής/Π.Δ. 10-10-1985, ΦΕΚ 69 Ν.4738/2020 - ΦΕΚ 2450Α/9.12.2020

Όριο καταμέτρησης και αρμόδιας: 10 στρέμματα  
Πάνω από την ΒΕΒΟ17  
Αρμόδια κατά κανόνα (για πρόσωπο σε κτηματολογικό όριο)  
Εμβαδόν = 4000 μ. - Πρόσωπο = 25 μ.  
για πρόσωπο σε διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημ. και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα τους και σε στήλη  
Εμβαδόν = 4000 μ. - Πρόσωπο = 45 μ. - Βάθος  
Αρμόδια κατά παραβολή (για πρόσωπο σε όριο)  
Εμβαδόν = 4000 μ.  
για πρόσωπο σε διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημ. και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα τους και σε στήλη  
Εμβαδόν = 2000 μ. - Πρόσωπο = 25 μ. - Βάθος  
Εμβαδόν = 1200 μ. - Πρόσωπο = 20 μ. - Βάθος  
Εμβαδόν = 750 μ. - Πρόσωπο = 10 μ. - Βάθος  
(εντός της ζώνης, πόλεως και οικισμών & προ 24.04.2004)  
Εμβαδόν = 2000 μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΔΗΜΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ, κτηματολ. όγκου έως 2000 κ.μ. Άρθρο 6 Π.Δ. 6-10-1978 & Άρθρο 1 Π.Δ. 24-05-1985 (ΦΕΚ 1230Α/10-05-2017)

Αρμόδια υποχρεωτικών θέσεων σταθμίσματος οχημ. με Π.Δ.350/1998  
Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 10%  
Μέγιστη επιτρεπόμενη ύψωση: 5,50 μ.  
Μέγιστη επιτρεπόμενη όγκος: 5,5 μ. + 1,2μ. καλυμμένη στήλη  
Ελάχιστη απόσταση κτηνών από τα όρια: 9,80 μ.  
Μέγιστη επιτρεπόμενη όγκος: 2.000 κ.μ.

ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ: Περιοχή Αστικών Κεντρικών Λειτουργιών και Υποδοχ. ΕΠΙΧΡΗΣΗ Γ.Π.Σ. Δ.Ε. ΠΥΛΑΙΑΣ 1966/19-04-2017 ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΕΝ (ΦΕΚ 1230Α/Α/Π.Δ. 502/14-03-2018) (ΦΕΚ 114Α/129-4-2018) Π.Α. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ - ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ  
1. Συμβολαιο 2103025-05-1989 Συμβολαιογράφου Θεοκλήτος Φαφάρου-Βασιλική ΕΑ  
2. Συμβολαιο 2113616-05-1989 Συμβολαιογράφου Θεοκλήτος Φαφάρου-Βασιλική ΕΑ  
3. Μοχίλητη με αρ. Δηλώσεως 59406622 / 30-1-2022  
4. Βεβαίωση Χρήσεων Γης του Δήμου Πυλαίας Χερσής, αρ. πρωτ. 6167/23-3-2022

7 και με επιβάρυνση 12000,00 τ.μ. που ανήκει στην Εταιρεία Γλυκόλες του Δήμου Γλυκοί 64 & 65 της Ο.Δ. 1949 Υποσημασμένων που σχηματίζουν σημεία.  
 7ος παρ. 9ος άρθρο Τεχνικών Κέντρων  
 η και χρήση: χρήση της ΔΕΗ ή άλλης φυσικής ενέργειας που δεν απαιτούν δομικά και σχετικά έργα, για εκτός Οργανισμού Εργασιών Βελτιστώσεων, της Κινηματογράφησης & Ενάρξης, από τα γεωμετρικά μη ΚΑΔΕΚ

της εταιρείας "Thessaloniki Football Club 1908" 130,00 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση των Γλυκοί του Δήμου Γλυκοί 64 & 65 της Ο.Δ. 1949 Υποσημασμένων και για την ύπαρξη και την από του Ο ΔΗΛΩΣΗ

ΥΣΑΦΤ 57 των κτηρίων κτιριακών χρήσης του ΕΛΜΑΝΟΥ

1/4 Α.Π.09-06-2017 (ΓΤΣ Γλυκοί) της προσημασμένης και καλής σήμας 6, Φ.Ε.Κ 889Α (21-11-1985)

για τις Δημόσιες και Κοινωνικές σχέσεις οι οποίες ορίζονται ως εξής:  
 - Βάθος = 50 μ.  
 (προ 31.12.2003)  
 (για τις Δημόσιες και Κοινωνικές σχέσεις οι οποίες ορίζονται ως εξής):  
 - Βάθος = 40 μ. (προ 17.10.1978)  
 - Βάθος = 35 μ. (προ 12.06.1964)  
 - Βάθος = 15 μ. (προ 12.11.1962) προ 24.04.1977)

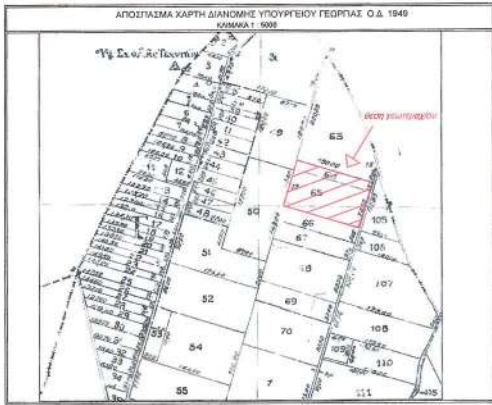
© 2000 κ.ε. 6-2017)

τη Υποδομή - ΠΕΤΑ ΓΒ2 Β Κ ΣΣΜΑΚΙΟΥΣ 06-2017) ΚΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

αυτοί (Σάρα-Βλαχάκη (αριθμ.απομ. 60) αυτοί) (Σάρα-Βλαχάκη (αριθμ.απομ. 64) 23-3-2022

**ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ (Ν.1599/1986)**  
 Με αποστολή μου ευθύνη και υπεύθυνος τις κτιριακές που προβάλλονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του αρ. 22 του Ν. 1599/1986 δηλώνω ότι:  
 1) Για την περιοχή έχει κληρονομήσει βασικές χρήσης σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 369024-01-2020 Απόφαση του Συμβουλίου της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μεσοπόρου - Θράκης (Φ.Ε.Κ 84Δ/12-02-2020) και το σχέδιο βρίσκεται σε πράξη/χρησιμοποίηση Π.Α. - εκδοθέντος πράξης και αποφασιστικού χαρακτηρισμού μη βασικής.  
 2) Με την με αρ. πρωτ. 54948-2-2021 Απόφαση της Διοίκησης Δομών Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ: 6Δ2ΓΟΡ1Υ-1ΑΦ) όπως τροποποιήθηκε από την αρ. πρωτ. 10032107-06-2021 Απόφαση της Διοίκησης Δομών Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ: ΒΕΡΡΟΡ1Υ-ΕΑ5) και την αρ. πρωτ. 254667/27-10-2021 Απόφαση της Διοίκησης Δομών Θεσσαλονίκης (ΑΔΑ: Ψ41ΔΟΡ1Υ-ΣΦΛ) αναρτήθηκε ο καταρτισμένος βασικός χάρτης όλων των προ-καθορισμένων Ο.Τ.Α. των Δημοτικών Ενότητων - Κοινοτήτων των Δήμων Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκης, Χαλκιδέων, Παιονίας, Πιλαίας Χορτιάτη, Παύλου Μελά, Αιγαίου, Θράκης, Καλαμαριάς, Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Θεσσαλονίκης, Κορδαίου-Ευκλείδη και Νέας Μηδίας Σελών της Περιφέρειας Ενότητας Θεσσαλονίκης.  
 Από τη θέση του αντεπιπέδου βασικού χάρτη προκύπτει ότι, το υπό στοιχεία "Α-Β-Γ-Δ-Α'" υπαγόμενο με αριθμό 104 & 65" του αρχιτεκτονικού Παραρτήματος Πλάτους, του Δήμου Πιλαίας - Χορτιάτη, της Π.Ε. Θεσσαλονίκης φέρει τον χαρακτηρισμό ΓΙΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΠΡΑΞΕΩΣ & ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΟΥ - ΜΕΤ ΔΕΔΙΚΕΣ, αποτελεί σφρά και δεν κληρονομιάται προσεταιρισμένης διατάξεως της βασικής νομοθεσίας.  
 Θεσσαλονίκη, 7 Ιουλίου 2022  
 Ο Δελών

**ΓΕΩΡΓΓΟΥΔΗΣ Ι. ΠΑΝΟΣ**  
 ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ  
 ΠΛΟΥΤΕΚΝΗΤΗΣ Δ. Δ. Π. Ο.  
 ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΠΡΑΞ. 104338  
 1. ΤΣΑΛΟΥΧΙΔΗ 16-20 ΤΗΛ: 2310 541726  
 ΑΦΜ: 109796632 ΔΟΥ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ



Πλάτος συνόλων κορυφών παραρτήματος ΑΒΕΛΑ (πρόβολη ΝΑΥΤ. σφ=0° 31' 30" - 0° 33')

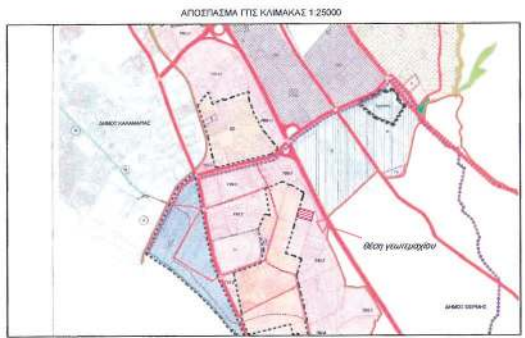
Κορυφή	X	Y	H	Πλάτος
A	-6787.82	1542.38	38.60	ΑΒ = 85.20 μ
B	-6811.73	1498.56	30.00	ΒΓ = 150.00 μ
Γ	-6935.04	1501.15	38.50	ΓΔ = 86.20 μ
Δ	-6931.94	1563.37	40.25	ΔΑ = 150.00 μ
Ε = 12002.14				

Πλάτος συνόλων κορυφών γειτονιότητας ΑΒΕΛΑ (πρόβολη ΒΥΤΑΕΣ)

Κορυφή	X	Y
A	414195.85	449035.90
B	414171.37	449055.47
Γ	414027.45	449055.57
Δ	414062.22	449028.11

Συντεταγμένες κορυφών κτηρίου (ΠΜΒ/ΠΕ Γ.Σ.Δ. '87)

σημ.	E (m)	N (m)
a	414082.42	449060.91
b	414084.15	449059.79
γ	414092.71	449059.00
δ	414105.84	449059.12
ε	414107.09	449059.91
ζ	414126.47	449058.99
η	414123.17	449057.07
θ	414103.77	449056.89
ι	414104.35	449056.81
κ	414091.42	449058.99
λ	414090.84	449058.78
μ	414078.11	449059.90



**ΦΟΡΕΑΣ ΕΡΓΟΥ**: ΤΣΑΚΜΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΥΠΟ ΙΔΡΥΣΗ ΤΗΣΣΑΛΟΝΙΚΗ FOOTBALL CLUB I.K.E.

**ΕΡΓΟ**: ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α2 ΜΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΚΥΕ), ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ, ΓΡΑΦΕΙΑ, ΑΠΟΔΥΤΗΡΙΑ, ΒΟΘΡΟ & ΠΕΡΙΦΡΑΣΗ

**ΘΕΣΗ**: ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ 64 & 65, ΑΓΡΟΚΗΤΗΜΑ ΠΑΤΡΙΑΡΧΙΚΟΥ ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ, Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

**ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ**: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ  
 ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ: Τ1  
 ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:500

**ΜΕΛΕΤΗ**: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ  
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: ΜΑΪΟΣ 2022

**ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ**

**ELGEK ΓΕΩΡΓΓΟΥΔΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ**  
 Γ. Γεωργίουδης 29, Θεσσαλονίκη, Τ. 2310 440 100, www.elgek.com

**ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ**  
 Γεωργίουδης Πάνος - Πολιτικός Μηχανικός, Μsc  
 Βαφειάδης Δημήτρης - Ηλεκτρολόγος Μηχανικός, Μsc  
 Λιάπη Μαρία - Αρχιτέκτων Μηχανικός, Μsc  
 Φραγκοπούλου Ελευθέριος - Μηχανολόγος Μηχανικός, Μsc

**ΘΕΩΡΗΤΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**  
 Α' ΤΥ. ΠΟ. 64 & 65 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
 Θεσσαλονίκη, 02.04.2023  
 Σφραγίδα με την υπεύθυνη Ο Πρόεδρος: [Signature]

**ΓΕΩΡΓΓΟΥΔΗΣ Ι. ΠΑΝΟΣ**  
 ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΚΝΗΤΗΣ Δ. Δ. Π. Ο.  
 ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΩΤΩΚΟΛΛΟΥ 104338  
 1. ΤΣΑΛΟΥΧΙΔΗ 16-20 ΤΗΛ: 2310 541726  
 ΑΦΜ: 109796632 ΔΟΥ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 2 Μαρτίου 2023

Ο Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης

ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΑΒΒΑΣ