

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 2933
Ημερομ. Κατάθεσης: 6/2/2026



ΠΑΣΟΚ-ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 6 Φεβρουαρίου 2026

ΠΡΟΣ: Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΘΕΜΑ: Εφαρμογή εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και παρατεταμένη αδυναμία έκδοσης οικοδομικών αδειών στον οικισμό του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Άγιος Νικόλαος» στη θέση «Χάρακας» του Δήμου Λαυρεωτικής

Κύριε Υπουργέ,

Στη θέση «Χάρακας» του Δήμου Λαυρεωτικής Αττικής έχει αναπτυχθεί ο οικισμός του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων και Συνταξιούχων Σ.Ε.Κ. και Κλιναμαξών «Ο Άγιος Νικόλαος», συνολικής έκτασης 203.150 τ.μ. αποτελούμενος από τριακόσιες (300) ιδιοκτησίες-μερίδια, το καθένα με ξεχωριστή οικιστική θέση και χώρο αποκλειστικής χρήσης, τα οποία ανήκουν σε ισάριθμους ιδιοκτήτες – μέλη του Συνεταιρισμού. Για την εν λόγω περιοχή έχει εγκριθεί ρυμοτομικό σχέδιο με το από 15.10.1979 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 622/Δ/03.11.1979), το οποίο στη συνέχεια εφαρμόστηκε με την κύρωση τριών (3) πινακίδων εφαρμογής με την υπ' αρ. 10304/628/18.06.1987 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (ΦΕΚ 637/Δ/03.07.1987). Στο πλαίσιο εφαρμογής του σχεδίου αυτού ανεγέρθηκαν νόμιμα έως και το έτος 2012 περίπου εξήντα (60) κατοικίες, γεγονός που επιβεβαιώνει ότι το σχέδιο πόλης δεν παρέμεινε ανενεργό ή ανεφάρμοστο, αλλά αντιθέτως εφαρμόστηκε επί σειρά ετών χωρίς αμφισβήτηση.

Μετά το έτος 2013, και ιδίως κατόπιν μεταβολών στο θεσμικό πλαίσιο και της μετάβασης των πολεοδομικών υποβάθρων στο σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87, αναδείχθηκαν τεχνικά ζητήματα που αφορούσαν αποκλίσεις μεταξύ του αρχικού ρυμοτομικού διαγράμματος και της υλοποιημένης κατάστασης επί του εδάφους. Τα ζητήματα αυτά αποτέλεσαν αντικείμενο επανειλημμένης αλληλογραφίας μεταξύ του Συνεταιρισμού, της Υπηρεσίας Δόμησης, της Περιφέρειας Αττικής και των αρμόδιων Διευθύνσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ενώ συντάχθηκαν και υποβλήθηκαν αναλυτικές τοπογραφικές μελέτες από εξειδικευμένους μελετητές, συνοδευόμενες από αυτοψίες των αρμόδιων υπηρεσιών.

Στο πλαίσιο αυτό, η Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, με το υπ' αρ. πρωτ. 513413/30.04.2025 έγγραφό της, διατύπωσε την άποψη ότι η υπ' αρ. 10304/628/1987 απόφαση κύρωσης των πινακίδων εφαρμογής επέχει θέση διόρθωσης τυχόν ασυμφωνιών μεταξύ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και της εφαρμογής του επί του εδάφους και ότι, συνεπώς, δεν απαιτούνται περαιτέρω ενέργειες αναθεώρησης ή τροποποίησης του σχεδίου. Αντίστοιχη θέση αποτυπώνεται και στο υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/83107/1776/31.07.2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στο οποίο, μετά από εξέταση πλήρους φακέλου στοιχείων και σχεδίων, γίνεται δεκτό ότι οι κυρωμένες πινακίδες εφαρμογής του 1987 αντιμετώπισαν τα ζητήματα που είχαν ανακύψει κατά τον χρόνο εκείνο και ότι το ρυμοτομικό σχέδιο δεν χρήζει περαιτέρω αναθεώρησης για τον λόγο αυτόν.

Επισημαίνεται δε, ότι, παρότι ο Αστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Υπαλλήλων και Συνταξιούχων Σ.Ε.Κ. και Κλιμαξιών «Ο Άγιος Νικόλαος» έχει υποβάλει στην Διεύθυνση Τεχνικών Έργων της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής πλήρη φάκελο υδραυλικής μελέτης για την οριοθέτηση των ρεμάτων της περιοχής και έχουν ακολουθηθεί όλες οι απαιτούμενες διαδικασίες με τις αρμόδιες υπηρεσίες, η διαδικασία δεν έχει ολοκληρωθεί.

Σύμφωνα με την εν λόγω μελέτη δεν προκαλείται προβλήματα στο υφιστάμενο Ρυμοτομικό σχέδιο καθώς όλες σχεδόν οι ιδιοκτησίες απέχουν απόσταση μεγαλύτερη των 20 μέτρων από τα ρέματα, πλην ελαχίστων ιδιοκτησιών οι οποίες θα ήταν δυνατόν να εξαιρεθούν από την δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας μέχρι την ολοκλήρωση της οριοθέτησης των ρεμάτων.

Παρά τις ανωτέρω σαφείς τοποθετήσεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Κράτους, στην πράξη εξακολουθεί να παρατηρείται, επί μακρό χρονικό διάστημα, αδυναμία έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Λαυρεωτικής. Η αδυναμία αυτή δεν περιορίζεται σε συγκεκριμένα οικόπεδα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, αλλά αφορά το σύνολο σχεδόν των αδόμητων

ιδιοκτησιών, συμπεριλαμβανομένων ιδιοκτησιών με χώρους αποκλειστικής χρήσης, καθορισμένες θέσεις δόμησης που βρίσκονται σε μεγάλη απόσταση από υδατορέματα και, σε ορισμένες περιπτώσεις, έχουν λάβει θετικές γνωμοδοτήσεις από αρμόδια συλλογικά όργανα, όπως το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Το αποτέλεσμα είναι ότι περίπου διακόσιοι σαράντα (240) ιδιοκτήτες παραμένουν επί περισσότερο από μία δεκαετία σε καθεστώς πλήρους αβεβαιότητας ως προς τη δυνατότητα αξιοποίησης της περιουσίας τους, χωρίς να έχει εκδοθεί κάποια ενιαία και ρητή διοικητική πράξη που να αποσαφηνίζει το θεσμικό και πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής.

Το γεγονός αυτό δημιουργεί εύλογα ερωτήματα ως προς τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονται στην πράξη οι κατευθύνσεις του Υπουργείου και οι διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, αλλά και ως προς το αν υφίσταται επαρκής και σαφής διοικητικός συντονισμός, προκειμένου να αρθεί μια κατάσταση παρατεταμένης στασιμότητας που πλήττει εκατοντάδες πολίτες. Χωρίς να αμφισβητείται ο θεσμικός ρόλος και η σημασία των Υπηρεσιών Δόμησης, ανακύπτει η ανάγκη να διευκρινιστεί αν η υφιστάμενη πρακτική ανταποκρίνεται πράγματι στη βούληση και στις οδηγίες της κεντρικής διοίκησης ή αν, αντιθέτως, παρατηρείται μια δυσλειτουργία που απαιτεί πολιτική και διοικητική παρέμβαση.

Επειδή οι Υπηρεσίες Δόμησης, μολονότι διοικητικά ενταγμένες στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' βαθμού, ασκούν κατ' ουσίαν κρατική αρμοδιότητα, εφαρμόζοντας την εθνική πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία, υπό την κανονιστική, ερμηνευτική και εποπτική αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Ερωτάσθε κ. Υπουργέ:

- 1. Είναι σήμερα ισχύον και εφαρμοστέο για την έκδοση οικοδομικών αδειών το ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Άγιος Νικόλαος» στη θέση «Χάρακας» του Δήμου Λαυρεωτικής, όπως εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 622/Δ/1979 και εφαρμόστηκε με τις κυρωμένες πινακίδες του ΦΕΚ 637/Δ/1987;**
- 2. Συνάδει η υφιστάμενη πρακτική με τις αρχές της χρηστής διοίκησης και της ασφάλειας δικαίου;**
- 3. Προτίθεστε να προβείτε σε περαιτέρω διευκρινίσεις ή οδηγίες προς την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, ώστε να διασφαλιστεί η ενιαία και συνεπής εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού και να αρθεί η μακροχρόνια αβεβαιότητα των ιδιοκτητών;**

- 4. Ποια μέτρα προτίθεστε να λάβετε, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων σας, προκειμένου να αποσαφηνιστεί οριστικά το θεσμικό καθεστώς της περιοχής και να διασφαλιστεί ότι οι πολίτες δεν θα συνεχίσουν να βρίσκονται σε καθεστώς αδικαιολόγητης αναμονής;**

Ο ερωτών βουλευτής

Μανώλης Χριστοδουλάκης