ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 1208
Ημερομ. Κατάθεσης: 10/11/2026

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Θεοπίστη (Πέτη) Πέρκα
ΒΟΥΛΕΥΤΡΙΑ Π.Ε. ΦΛΩΡΙΝΑΣ

Αθήνα, 10.11.2026

Ερώτηση

Προς τους Υπουργούς:
- **Περιβάλλοντος & Ενέργειας**
- **Υποδομών & Μεταφορών**
- **Πολιτισμού**
- **Παιδείας, Θρησκευμάτων & Αθλητισμού**

Θέμα: Cambas Gardens: Ανάπτυξη χωρίς σχέδιο σε βάρος της ευρύτερης περιοχής της Κάντζας;

Η σχεδιαζόμενη επένδυση 'Cambas Gardens' στο ιστορικό Κτήμα Καμπά στην Κάντζα αποτελεί μια μεγάλης κλίμακας παρέμβαση, με σημαντικές πολεοδομικές, περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές διαστάσεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία που έχουν δημοσιοποιηθεί από το Δήμο Παλλήνης, το έργο αφορά έκταση περίπου 315 στρεμμάτων, με συνολική επιτρεπόμενη δόμηση περίπου 90.000 τ.μ. και προϋπολογισμό περίπου 440 εκ. ευρώ. Η ανάπτυξη της συγκεκριμένης επένδυσης εκτιμάται ότι θα εξυπηρετεί καθημερινά περίπου 7.000 εργαζομένους και επισκέπτες.

Το μέγεθος και η χωροθέτηση της επένδυσης καθιστούν αναγκαία την εξέτασή της, όχι ως μεμονωμένο έργο, αλλά σε συνάρτηση με τις υφιστάμενες υποδομές, τις ανάγκες των κατοίκων και τις υπόλοιπες σχεδιαζόμενες ή εξαγγελθείσες παρεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή.

Αυτό υπογραμμίζουν ο Φιλοπρόοδος Εξωραϊστικός Σύλλογος (Φ.Ε.Σ.) «Η Κάντζα» και οι κάτοικοι των όμορων περιοχών, ιδιαίτερα δε αυτοί των τριών συγκροτημάτων εργατικών κατοικιών που εφάπτονται του χώρου της επένδυσης. Ειδικότερα, έχουν διατυπώσει σοβαρές επιφυλάξεις για τη σωρευτική επιβάρυνση της ευρύτερης περιοχής λόγω της συγκεκριμένης επένδυσης και άλλων επιχειρηματικών σχεδίων, τα οποία έχουν ήδη ανακοινωθεί. Χαρακτηριστικά παραδείγματα, η εξαγγελθείσα εγκατάσταση του Ευρωπαϊκού Πανεπιστημίου Κύπρου, στόχος του οποίου είναι η προσέλκυση 5.000 φοιτητών, και η κατασκευή και λειτουργία ενός Ιατρικού Πάρκου 420 κλινών και παράλληλων ιατρικών υπηρεσιών, που θα απασχολεί περίπου 5.000 εργαζομένους και θα εξυπηρετεί 2.500 νοσηλευομένους, συνοδούς, και εξωτερικούς επισκέπτες ανά ημέρα.

Ο Σύλλογος μιλάει για *«μια νέα πόλη»*, αφού οι υπάρχοντες οικισμοί της περιοχής συγκεντρώνουν περί τους 9.000 κατοίκους, ενώ οι χρήστες των νέων επεμβάσεων αναμένεται να ξεπεράσουν τους 20.000 επισκέπτες και εργαζομένους ημερησίως. Υπογραμμίζει τα προβλήματα που θα προκύψουν, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν οι υποδομές για να υποστηρίξουν μια τέτοια ανάπτυξη.

Οι επισημάνσεις αυτές αναδεικνύουν ένα κρίσιμο ερώτημα: Εντάσσεται η συγκεκριμένη επένδυση σε έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό για τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής ή εξετάζεται αποσπασματικά, χωρίς να συνεκτιμώνται οι συνολικές ανάγκες και οι πιέσεις που θα προκύψουν

από τη συνδυασμένη ανάπτυξη πολλαπλών δραστηριοτήτων; Αυτή τη διαπίστωση έκανε και ο Περιφερειάρχης Αττικής, Ν.Χαρδαλιάς, κατά τη συζήτηση γνωμοδότησης στο Περιφερειακό Συμβούλιο, επισημαίνοντας την αδυναμία της Περιφέρειας σε ό,τι αφορά το σχεδιασμό τέτοιων αναπτύξεων και προτείνοντας σαν πρώτο έργο της υπό ίδρυση Επιτροπής Σχεδιασμού την εξέταση και αντιμετώπιση των πολλαπλών επενδύσεων στην ευρύτερη περιοχή της Κάντζας.

Ιδιαίτερη ανησυχία προκαλεί το κυκλοφοριακό ζήτημα. Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις του Φ.Ε.Σ. «Η Κάντζα», το υφιστάμενο τοπικό οδικό δίκτυο είναι σχεδιασμένο για μετακινήσεις στο πλαίσιο ενός οικισμού, επομένως δεν επαρκεί για να εξυπηρετήσει την αναμενόμενη αύξηση των μετακινήσεων, ενώ απουσιάζουν και κρίσιμες περιφερειακές συνδέσεις. Αναφέρεται χαρακτηριστικά ότι η επιβάρυνση από την επένδυση στο Κτήμα Καμπά και τις άλλες που σχεδιάζονται θα προκαλέσει *«κυκλοφοριακή ασφυξία, διάχυση της επιβάρυνσης στους οικισμούς και ατμοσφαιρική ρύπανση»*.

Ο Σύλλογος αμφισβητεί επίσης παραδοχές της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) σχετικά με το ποσοστό μετακινήσεων με μέσα μαζικής μεταφοράς και την κατανομή της κυκλοφορίας στις ώρες αιχμής. Παράλληλα, παρατηρήσεις για αναγκαίες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις τέθηκαν από το Δήμο Παλλήνης και την Περιφέρεια Αττικής, κατά τη συζήτηση για την γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ του έργου.

Σημειώνεται ότι οι δρόμοι της Κάντζας και των γύρω περιοχών εξυπηρετούν ήδη τρία υπερτοπικά εκπαιδευτικά ιδρύματα, το Μποδοσάκειο, το Λάτσειο και την Εράσμειο. Ήδη, κατά τις ώρες προσέλευσης και αποχώρησης των μαθητών από τα σχολεία αυτά, παρατηρείται κυκλοφοριακή συμφόρηση, ενώ η κατάσταση γίνεται ακόμα χειρότερη, λόγω της συμφόρησης που δημιουργείται από ακόμα τέσσερα σχολικά συγκροτήματα, τα οποία εξυπηρετούν τις ανάγκες των γύρω οικισμών, αλλά και από τους κατοίκους, που κατευθύνονται στην εργασία τους ή επιστρέφουν από αυτήν.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή δεν έχει ακόμη ενταχθεί σε δίκτυο αποχέτευσης. Ως εκ τούτου, αρκετά συχνά μετακινούνται στην περιοχή βαρέα οχήματα κένωσης βόθρων - με ολιγόωρες στάσεις στις τοπικές οδούς για κενώσεις - που δυσχεραίνουν έτι περαιτέρω την κυκλοφορία, περιορίζοντας το εύρος του δρόμου σε μονής κατεύθυνσης.

Και ερχόμαστε στο κρίσιμο ζήτημα, εκείνο της ασφάλειας των μαθητών της περιοχής. Ο Φ.Ε.Σ. «Η Κάντζα» τονίζει ότι, ενώ οι προαναφερόμενες τέσσερις σχολικές μονάδες βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση στην περιοχή που αναμένεται να επιβαρυνθεί από την κατασκευή και τη λειτουργία του έργου, στην ΜΠΕ κανένα σχολείο δεν εξετάζεται ως ευαίσθητος αποδέκτης για θόρυβο, αιωρούμενα σωματίδια, NO_2 ή οδική ασφάλεια. Αντιθέτως, γίνεται αναφορά ότι σε απόσταση ενός χιλιομέτρου *«δεν απαντώνται κοινωνικές υποδομές»*. Τα σχολεία δηλαδή δεν αντιμετωπίζονται ως ευαίσθητοι αποδέκτες, ούτε κατά τη φάση της κατασκευής, όπου θα μετακινούνται χιλιάδες τόνοι εκσκαφής από μεγάλο αριθμό βαρέων οχημάτων, ούτε κατά τη λειτουργία της επένδυσης, όπου θα αλλάξουν τελείως οι κυκλοφοριακές συνθήκες στην περιοχή, τις ώρες λειτουργίας των εκπαιδευτικών δομών.

Ανεπαρκείς κρίνονται κατά το Σύλλογο και οι θέσεις στάθμευσης που σχετίζονται με την επένδυση. Στη μελέτη προβλέπονται 2.000 θέσεις, που θα εξυπηρετούν κυρίως τους χώρους γραφείων. Για τους υπόλοιπους χώρους (πολιτιστικούς, αθλητικούς κτλ), οι χώροι στάθμευσης είναι ελάχιστοι, έως και ανύπαρκτοι σε ορισμένες περιπτώσεις. Σημειώνεται ότι ούτε στο σταθμό του μετρό/προαστιακού Κάντζας - ο οποίος εφάπτεται της επένδυσης του κτήματος Καμπά και εξυπηρετεί πέρα από τους κατοίκους των όμορων περιοχών (9.000 κάτοικοι) και αυτούς της Παιανίας (28.000 κάτοικοι) - υπάρχει οργανωμένος χώρος στάθμευσης, με αποτέλεσμα οι οδηγοί να σταθμεύουν τα οχήματά τους ένθεν και ένθεν της Παπαγγελάκη, κυρίας συλλεκτήριας οδού, και

να μένει διαθέσιμη μια μόνο λωρίδα κίνησης προς κάθε κατεύθυνση. Αν κάποιος προβάλει αυτή την ήδη επιβαρυμάνη εικόνα στο μέλλον, που ο ίδιος σταθμός θα κληθεί να εξυπηρετήσει επιπλέον 20.000 άτομα ημερησίως, καταλαβαίνει την κρισιμότητα του ζητήματος.

Σημαντικές είναι και οι περιβαλλοντικές παράμετροι της χωροθέτησης. Ο Σύλλογος αναφέρει ότι η περιοχή βρίσκεται μεταξύ δύο ρεμάτων και σε ζώνη που έχει χαρακτηριστεί ως Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας. Ενισχυτική της άποψής του είναι η αδυναμία γνωμοδότησης επί της ΜΠΕ από τη Διεύθυνση Υδάτων Αττικής - Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, η οποία ζήτησε συμπληρωματικά στοιχεία και τοπογραφική τεκμηρίωση.

Ζητήματα έχουν τεθεί και για τη διαχείριση των λυμάτων, των απορριμμάτων και των υδάτινων πόρων. Προβλέπεται ημερήσια παραγωγή αποβλήτων περίπου 2.8 τόνων, σε ιδιωτική αποκομιδή. Επιπλέον, θα κατασκευασθεί ιδιωτική εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων, ενώ έχει τεθεί και η ανάγκη να εξεταστεί εναλλακτικά η σύνδεση με το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ. Τα ζητήματα αυτά απαιτούν σαφείς, ελέγξιμες και δεσμευτικές προβλέψεις, ώστε να διασφαλιστεί ότι δε θα μετακυλήσουν κόστος ή περιβαλλοντική επιβάρυνση στον Δήμο και στους κατοίκους.

Ιδιαίτερη βαρύτητα έχουν και τα εξής:

Α) Η προστασία χρήσεων που ήδη έχουν δοθεί στο ιστορικό οινοποιείο Καμπά, η οποία δεν μπορεί να περιορίζεται μόνο στη διατήρηση του κτηριακού κελύφους.

Ο Φ.Ε.Σ. «Η Κάντζα» επισημαίνει ότι δεν αναδεικνύεται και δεν προστατεύεται το διατηρητέο συγκρότημα του εργοστασίου Καμπά, ως το σημαντικότερο αρχιτεκτονικό τοπόσημο της περιοχής και ως πολιτιστικό τοπίο μεγάλης σημασίας. Το οινοποιείο διαθέτει διπλή κήρυξη διατηρητέου, τόσο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος το 2004 (ΦΕΚ Δ’196), η οποία καθορίζει ευρύτερη ζώνη προστασίας, επιτρεπόμενες χρήσεις, όρους και περιορισμούς δόμησης, όσο και από το Υπουργείο Πολιτισμού το 2011 (ΦΕΚ ΑΑΠ 123), η οποία χαρακτηρίζει μνημείο τα δύο βασικά κτηριακά συγκροτήματα κατά το κέλυφος.

Τόσο η έγκριση για δημιουργία Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Δραστηριοτήτων Τριτογενούς Τομέα - ΠΟΑΔΤΤ (ΠΔ.2011, ΦΕΚ ΑΑΠ 288), όσο και το ΠΔ πολεοδόμησης 2021 (ΦΕΚ Δ’328), αναφέρουν ρητά ότι το κτηριακό συγκρότημα του εργοστασίου και η ζώνη προστασίας του έχουν καθορισμένες χρήσεις και περιορισμούς προσθηκών ή νέων κτηρίων.

Συγκεκριμένα, καθορίζουν χρήσεις γης στην περιοχή προστασίας του οινοποιείου (Ο.Τ. 2 του ρυμοτομικού) ως εξής: πολιτιστικές δραστηριότητες, χώροι συνάθροισης κοινού, εκθεσιακοί χώροι με κατάστημα, μουσείο οίνου και αρχαιολογικών ευρημάτων, χώροι εστίασης και αναψυχής, τουριστικά καταλύματα μέχρι 40 κλινών. Ο ΦΕΣ «Η Κάντζα» θέτει ζήτημα μη συμβατότητας των προβλεπόμενων εμπορικών χρήσεων στο ΟΤ2 με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, καθώς η επενδυτική πρόταση περιλαμβάνει εκτεταμένες εμπορικές χρήσεις, ακόμη και SPA 1.304 τ.μ. στο υπόγειο του διατηρητέου οινοποιείου.

Β) Η σχέση του μνημείου με το περιβάλλον του, η διασφάλιση για την ιστορική, αισθητική, λειτουργική ενότητα και η μη επέλευση οπτικής βλάβης στον αρχαιολογικό χώρο.

Τον Ιούνιο του 2026 το ΥΠΕΝ ανάρτησε στην ιστοσελίδα του προς ενημέρωση το τελικό Σχέδιο ΚΥΑ του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό. Ο Δήμος Παλλήνης χαρακτηρίζεται ως (Ε) και εντάσσεται στη δέσμη πολιτικών για τις «Μη αναπτυγμένες περιοχές». Οι περιοχές ταξινομούνται και με χωρικά κριτήρια και δίνονται κατευθύνσεις συμπληρωματικά προς αυτές του άρθρου 5. Σε περίπτωση αντιφάσεων μεταξύ συγκεκριμένων κατευθύνσεων και, ιδίως, ρυθμίσεων, των δύο

άρθρων, υπερισχύουν αυτές που είναι πιο περιοριστικές για τη δόμηση και πιο υποστηρικτικές του περιβάλλοντος και του τοπίου. Σαφής κατεύθυνση είναι η μέριμνα για την ανάδειξη και συνολική διαχείριση του τοπίου, ώστε να αναδεικνύεται η άρρηκτη σχέση των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων με το ευρύτερο περιβάλλον τους. Όμως, ενώ το Εργοστασιακό συγκρότημα του Καμπά εντάσσεται σε αυτή την κατηγορία, «Αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και ιστορικοί τόποι», στην ΜΠΕ που εξετάζεται δεν εξασφαλίζεται η παραπάνω κατεύθυνση.

Επιπλέον, σύμφωνα με το Σύλλογο, η διάταξη και το ύψος των νέων κτηρίων, ιδίως του ξενοδοχείου, περιορίζουν την ορατότητα του ιστορικού εργοστασίου και αποδυναμώνουν τη σύνδεσή του με τα υπόλοιπα διατηρητέα κτίρια και τον αστικό ιστό, μετατρέποντάς το ουσιαστικά σε στοιχείο της εσωτερικής αυλής της επένδυσης. Έτσι, αντί το ιστορικό κτήμα να αναδειχθεί ως χώρος πολιτισμού και δημόσιας αναφοράς για τους κατοίκους, όπως ήταν από το 1903 έως σήμερα, κινδυνεύει να καταλήξει σε διακοσμητικό στοιχείο της ιδιωτικής ανάπτυξης.

Όλα τα παραπάνω υποστηρίζονται από μια σειρά σχετικών νόμων και διεθνών συμβάσεων. Όμως, η ΜΠΕ του κτήματος Καμπά που τίθεται για απόφαση στα αντίστοιχα όργανα της Πολιτείας δε διασφαλίζει τις παραπάνω ρητές κατευθύνσεις.

Η τεκμηριωμένη παρέμβαση του Φ.Ε.Σ. «Η Κάντζα» και των κατοίκων των όμορων περιοχών, και η ανάδειξη των επιπτώσεων της σχεδιαζόμενης επένδυσης, έχουν συμβάλει στη διαμόρφωση ευρύτερου προβληματισμού, καθώς και στην κινητοποίηση φορέων και κατοίκων των όμορων περιοχών, όπως και δημοτικών και περιφερειακών συμβούλων. Οι προβληματισμοί αυτοί αποτυπώθηκαν και στις σχετικές γνωμοδοτήσεις των συλλογικών οργάνων: στο Δημοτικό Συμβούλιο Παλλήνης η θετική γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ εγκρίθηκε με 18 ψήφους υπέρ και 16 κατά, με την υποστήριξη της δημοτικής διοίκησης, ενώ στο Περιφερειακό Συμβούλιο η θετική γνωμοδότηση υποστηρίχθηκε μόνο από την παράταξη της διοίκησης, με τις υπόλοιπες παρατάξεις να την καταψηφίζουν, πλην της παράταξης του κ. Σγουρού, η οποία δήλωσε αποχή. Παράλληλα, τις επιφυλάξεις για το σχεδιασμό της επένδυσης συμμερίζεται και ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών (ΣΑΔΑΣ) Αττικής, ο οποίος έχει λάβει σχετική υποστηρικτική απόφαση.

Με βάση τα παραπάνω, **ερωτώνται οι αρμόδιοι Υπουργοί:**

1. **Πώς διασφαλίζεται ότι η περιβαλλοντική αδειοδότηση του Cambas Gardens λαμβάνει υπόψη τη σωρευτική επιβάρυνση της ευρύτερης περιοχής από το σύνολο των υφιστάμενων και σχεδιαζόμενων δραστηριοτήτων; Έχει αξιολογηθεί η φέρουσα ικανότητα της περιοχής ως προς τις υποδομές, στο περιβάλλον και την ποιότητα ζωής των κατοίκων;**

2. **Ποια μέτρα προβλέπονται για την αντιμετώπιση της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης και για την επάρκεια του οδικού δικτύου; Αποτελεί η κατασκευή της υπόγειας διάβασης στην οδό Παπαγγελάκη τη μοναδική απαραίτητη προϋπόθεση για την έναρξη λειτουργίας της επένδυσης και ποιο είναι το δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησής της; Έχει αξιολογηθεί η επάρκεια των θέσεων στάθμευσης για το σύνολο των χρήσεων της επένδυσης, όπως και των πρόσθετων εξαγγελμένων επενδύσεων, και ποια η επίδρασή τους στο υφιστάμενο τοπικό δίκτυο;**

3. **Σε ποιο στάδιο βρίσκεται η εκπόνηση κυκλοφοριακής μελέτης για τις σωρευτικές κινήσεις στην ευρύτερη περιοχή, η οποία, με βάση το Μνημόνιο Συνεργασίας Δήμου Παλλήνης – αναδόχου, αποτελεί προϋπόθεση για την εκκίνηση των έργων; Είναι στις προθέσεις του αρμόδιου Υπουργείου η κατασκευή παρακαμπτήριων οδών για την αποφόρτιση του**

οικισμού από υπερτοπικές χρήσεις, γεγονός που αποτελεί πάγιο αίτημα του Δήμου και των κατοίκων;

4. **Πώς διασφαλίζεται η ασφαλής πρόσβαση και μετακίνηση των μαθητών των τεσσάρων σχολικών μονάδων που γειτνιάζουν με το έργο, τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά τη λειτουργία του; Προβλέπονται συγκεκριμένοι περιορισμοί στη διέλευση βαρέων οχημάτων, ειδικές κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και κατασκευή πεζογέφυρας;**

5. **Έχουν αξιολογηθεί επαρκώς οι πλημμυρικοί κίνδυνοι λόγω της γειτνίασης της έκτασης με δύο ρέματα και της ένταξής της σε Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας; Έχουν ολοκληρωθεί οι συμπληρωματικές μελέτες και ποια μέτρα αντιπλημμυρικής προστασίας προβλέπονται;**

6. **Πώς διασφαλίζεται η ασφαλής και περιβαλλοντικά ορθή διαχείριση των λυμάτων, των αποβλήτων και των υδάτινων πόρων της επένδυσης; Έχει εξεταστεί η δυνατότητα σύνδεσης με το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ και πώς θα διασφαλιστεί ότι δε θα επιβαρυνθούν ο Δήμος και οι κάτοικοι με πρόσθετο κόστος;**

7. **Πώς τεκμηριώνεται η συμβατότητα των προβλεπόμενων εμπορικών και λοιπών χρήσεων στο ΟΤ2, συμπεριλαμβανομένου του SPA στο διατηρητέο οινοποιείο, με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας του Κτήματος Καμπά; Πώς διασφαλίζονται η ορατότητα, η αρχιτεκτονική αυτοτέλεια, η ανάδειξη του ιστορικού συγκροτήματος και η σύνδεσή του με τους αρχαιολογικούς μνημειακούς χώρους της γειτνιάζουσας περιοχής;**

8. **Με ποιους δεσμευτικούς όρους διασφαλίζεται η ελεύθερη και δωρεάν πρόσβαση των πολιτών στους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους και η απόδοσή τους στην τοπική κοινωνία;**

Οι ερωτώντες Βουλευτές,

Πέρκα Θεοπίστη (Πέτη)
Αναγνωστοπούλου Αθανασία (Σία)
Δρίτσας Θεόδωρος