

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 26.1.2026
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 1^η
ΠΡΑΞΗ : 1
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Κ. Μαρίνου, Κ. Στεφανάκης, Ε. Διαμαντοπούλου, Χ. Κυριακίδης, Δ. Ανδρουλάκης, Θ. Ψυχογιός, Θ. Γαλάνη, Α. Σκάρλα, Κ. Δημόπουλος, Μ. Παπαμιχαήλ
ΑΠΟΝ ΜΕΛΟΣ : Κ. Καρατσώλης, κωλυομένου αυτού και του αναπληρωτή του

ΘΕΜΑ : Ερμηνεία σχετικά με την οικοδομησιμότητα γεωτεμαχίου που τέμνεται από το κοινό όριο δύο θεσμικών πλαισίων υπερκείμενου σχεδιασμού ορεινού όγκου Λαυρεωτικής (Δ' 121/2003) σε περιοχές εκτός σχεδίου – εντός ΖΟΕ (Δ' 125/1998), όπου υπάρχουν διανομές.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο έλαβε υπόψη του το από 23.5.2025 ενημερωτικό σημείωμα της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών και **γνωμοδότησε κατά πλειοψηφία** ως εξής :

Η Ζώνη Ζ της ΖΟΕ Λαυρεωτικής του από 17/27.02.1998 (Δ' 125) π. δ/τος αποσκοπούσε στο να συμπεριλάβει κληροτεμάχια διανομής του Υπουργείου Γεωργίας, ενώ η ζώνη Δ (Δ1 και Δ2) του από 24.01/19.02.2003 (Δ' 121) π. δ/τος είναι η ζώνη οργανωμένου Θεματικού Ιστορικού Πάρκου εξόρυξης μεταλλεύματος και εν γένει μεταλλουργίας στη Λαυρεωτική.

Η ασάφεια που προκύπτει από τον καθορισμό των ζωνών αμφότερων των ως άνω π. δ., λόγω κλίμακας του σχεδιασμού και του χώρου, ως προς τα όρια των γεωτεμαχίων, ρυθμίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 15 του από 17/27.02.1998 (Δ' 125) π. δ/τος και του άρθρου 3 παρ. 3 του από 24.01/19.02.2003 (Δ' 121) π. δ/τος, καθώς και την παρ. 4 του άρθρου 16 του ν.4164/2013, όπως ισχύει μετά τις παρ. 39α και 39β του άρθρου 28 του ν.4280/2014.

Με βάση τις ως άνω διατάξεις, εφ' όσον το προερχόμενο από διανομή κληροτεμάχιο τέμνεται από το όριο της Ζώνης Ζ της ΖΟΕ Λαυρεωτικής, τότε εντός της ζώνης αυτής θεωρείται ότι εμπίπτει τμήμα του γηπέδου ίσο με το ελάχιστο μέγεθος κατάτμησης ή αρτιότητας (για την κατά παρέκκλιση αρτιότητα είναι απαραίτητο να πληρούνται και οι προϋποθέσεις περί χρόνου δημιουργίας του γηπέδου), που έχει θεσπιστεί για τη ζώνη και την προοριζόμενη χρήση κτηρίου. Η θέση του ανεγερθεισόμενου κτηρίου οφείλει να προσεγγίζει, κατά το δυνατόν, τη ζώνη από την οποία αντλείται το δικαίωμα δόμησης.

Μειοψήφησε, το μέλος κα Κ. Μαρίνου Νομική Σύμβουλος, η οποία διατύπωσε την άποψη ότι θα έπρεπε να ήταν παρών και ο κ. Καρατσώλης, ώστε να διατυπώσει και αυτός την άποψή του.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ