

Π.Ο. Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ.

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
ΕΝΩΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΣΧΟΛΩΝ

Χαρ. Τρικούπη 7α, 106 78 ΑΘΗΝΑ
τηλ: 210-88.16.583 e-mail: emdydas@tee.gr URL: www.emdydas.gr

Αθήνα, 02/10/2026

Αρ. Πρωτ. : 9995

Προς: Πίνακα Αποδεκτών

Θέμα : Εκτός σχεδίου δόμηση – Η απουσία ενιαίου διοικητικού πλαισίου παγώνει καθεστώς πολεοδομικής ανασφάλειας και άνισης μεταχείρισης

Κύριε Υπουργέ, Κύριε Υφυπουργέ

Το ΔΣ της ΠΟ ΕΜΔΥΔΑΣ, σε συνέχεια του [από 13/07/2026 Υπομνήματος μας](#) σχετικά τα ερμηνευτικά κενά κατά την εφαρμογή του νέου Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας (Ν. 5306/2026), επανέρχεται με ειδική αναφορά επί του θέματος της εκτός σχεδίου Δόμησης.

Τρία και πλέον έτη μετά την έκδοση της υπ' αριθ. 176/2023 απόφασης της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία αναδείχθηκε ως κρίσιμο ζήτημα για την οικοδομησιμότητα των εκτός σχεδίου γηπέδων η ύπαρξη προσώπου σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο, η κατάσταση που έχει διαμορφωθεί στην πράξη, δεν μπορεί πλέον να αντιμετωπίζεται ως ένα πρόσκαιρο ή επιμέρους διοικητικό ζήτημα. Πρόσφατα και ο Συνήγορος του Πολίτη με την 404611/69282/2026 αναφορά του επιβεβαιώνει τις αποφάσεις του ΣτΕ «*Η θέση του Συνηγόρου του Πολίτη παραμένει ότι η δόμηση εκτός σχεδίου απαιτεί πρόσωπο σε νομίμως υφισταμένη οδό. Πρακτικές που καταχρηστικά γίνονταν δεκτές στο παρελθόν από τις ΥΔΟΜ (όπως η «αποδοχή» δρόμων που προέκυπταν από την ιδιωτική βούληση ή η ερμηνευτική προσέγγιση του άρθρου 10 παρ. 1 Ν. 3212/2003 ότι αρκεί τίτλος ιδιοκτησίας πριν το 2003 και όχι ύπαρξη νομίμως υφισταμένου δρόμου για να δομηθεί το γεωτεμάχιο) και που έχουν ήδη κριθεί ως παράνομες από το Συμβούλιο της Επικρατείας δεν μπορούν να διαιωνίζονται επ' άπειρον*».

Παρά την παρέλευση σημαντικού χρονικού διαστήματος από την απόφαση 176/2023, και την μετέπειτα νομολογία που προκύπτει από τις αποφάσεις του ΣΤΕ, δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί το αναγκαίο θεσμικό πλαίσιο που θα καθορίζει με σαφήνεια ποιες κοινόχρηστες οδοί προσδίδουν οικοδομησιμότητα στα εκτός σχεδίου γήπεδα και υπό ποιες προϋποθέσεις.

Το αποτέλεσμα είναι ότι οι ΥΔΟΜ καλούνται να λειτουργήσουν σε ένα περιβάλλον όπου:

- η νομολογία έχει μεταβάλει ουσιωδώς τα δεδομένα,
- οι απαιτούμενες κανονιστικές πράξεις δεν έχουν ολοκληρωθεί,

- οι μελέτες καταγραφής του οδικού δικτύου δεν αποτελούν καθεαυτές πράξεις χαρακτηρισμού,
- και η διοικητική πρακτική δεν εμφανίζεται ενιαία σε ολόκληρη τη χώρα.

Συνέπεια αυτού είναι ότι η εκκρεμότητα έχει πλέον μεταφερθεί από το επίπεδο της γενικής πολεοδομικής νομοθεσίας **στην καθημερινή λειτουργία των ΥΔΟΜ** όπου έχει πλέον δημιουργηθεί ένα καθεστώς διαφορετικών διοικητικών πρακτικών από ΥΔΟΜ σε ΥΔΟΜ, **χωρίς δική τους ευθύνη**, με άμεσες συνέπειες για μηχανικούς, ιδιοκτήτες, επενδυτές αλλά και για τους ίδιους τους υπαλλήλους των πολεοδομικών υπηρεσιών, οι οποίοι καλούνται να λαμβάνουν αποφάσεις μέσα σε ένα περιβάλλον έντονης νομικής αβεβαιότητας, αλλά και για την διαμόρφωση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στον βαθμό που δημιουργούνται τετελεσμένα με μη αναστρέψιμες επιπτώσεις. Τα αποτελέσματα στη λειτουργία των εν λόγω Υπηρεσιών είναι δραματικά, με αφόρητες πιέσεις, στοχοποίηση Υπαλλήλων και Υπηρεσιών, απειλές και κλίμα εκφοβισμού, το οποίο δυστυχώς πολλές φορές εκπορεύεται και από αιρετούς. **Το Υπουργείο οφείλει να προστατεύσει τους Υπαλλήλους και της Υπηρεσίες που προσπαθούν μέσα σε αυτό το δύσκολο πλαίσιο να υπερασπίσουν τη νομιμότητα και το δομημένο περιβάλλον.** Με βάση όλα τα παραπάνω, σας καλούμε να ενημερώσετε συγκεκριμένα:

- **Ποιο είναι το χρονοδιάγραμμα για την θεσμική έγκριση των μελετών καταγραφής του οδικού δικτύου**
- **Πότε προβλέπεται να εκδοθεί το απαιτούμενο Προεδρικό Διάταγμα** που θα καθορίζει τις κοινόχρηστες οδούς οι οποίες προσδίδουν οικοδομησιμότητα στα εκτός σχεδίου γήπεδα και τα κριτήρια που θα εφαρμόζονται;
- **Εάν προτίθεται να προβεί σε νομοθετική ρύθμιση για το μεταβατικό στάδιο** μέχρι την ολοκλήρωση των απαιτούμενων ενεργειών με δεδομένο ότι έχουν παρέλθει ήδη 3,5 χρόνια και για την ολοκλήρωση των εκ του νόμου προβλεπόμενων ενεργειών απαιτείται ακόμα μεγάλο χρονικό διάστημα
- **Ποια μέτρα προτίθεται να λάβει το ΥΠΕΝ ώστε να υπάρξει ενιαία διοικητική πρακτική σε όλες τις ΥΔΟΜ της χώρας**, ώστε όμοιες περιπτώσεις να αντιμετωπίζονται με τους ίδιους κανόνες;

Η πολεοδομική νομοθεσία οφείλει να παρέχει **ασφάλεια δικαίου, προβλεψιμότητα και ενιαία εφαρμογή.** Απαιτείται άμεση θεσμική παρέμβαση, σαφές μεταβατικό πλαίσιο και συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα για την ολοκλήρωση του απαιτούμενου κανονιστικού πλαισίου.

Για το Δ.Σ.

Ο Πρόεδρος

Πετρόπουλος Δημήτρης

Ηλεκτρολόγος Μηχανικός



Ο Γεν. Γραμματέας

Βαγγελάκος Αλέξανδρος

Πολιτικός Μηχανικός

Πίνακας Αποδεκτών:

1. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
2. Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
3. Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος

Κοινοποίηση:

1. Πρόεδρο και ΔΕ ΤΕΕ
2. Α' Βάθμιας ΕΜΔΥΔΑΣ