

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΑΡΙΩΝΟΣ 1 - 81100 ΜΥΤΙΛΗΝΗ
ΤΗΛ: 22510-40847/48126
Email: tee_miti@tee.gr

Μυτιλήνη 13/10/2026
Αρ. Πρωτ.

Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου
Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού

Κοινοποίηση: 1. ΥΠΕΝ – Γενική Γραμματεία Χωρικού
Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος
email: gramchora@ypen.gr
2. ΥΠΕΝ – Διεύθυνση Πολεοδομικού
Σχεδιασμού
email: gramchora@ypen.gr
3. Δήμος Λήμνου – Γραφείο Δημάρχου
email: dimoslimnou@limnos.gov.gr
4. Δήμος Χίου – Γραφείο Δημάρχου
email: mayor@chios.gov.gr
5. Υπηρεσία Δόμησης Λήμνου
email: dimoslimnou@limnos.gov.gr
6. Υπηρεσία Δόμησης Χίου
email: poleodomia@chios.gov.gr

ΘΕΜΑ: Οικοδομησιμότητα εκτός σχεδίου γηπέδων με πρόσωπο σε οδούς
εγκεκριμένων διανομών και αναδασμών σε Λήμνο και Χίο

ΣΧΕΤ.:

1. Το υπ' αριθ. πρωτ. 25049/23745/14-09-2023 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου.
2. Το από 17-02-2026 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου – Δυτικής Μακεδονίας.
3. Το υπ' αριθ. 1256/01-03-2005 έγγραφο της ΔΟΚΚ του ΥΠΕΧΩΔΕ.
4. Η υπ' αριθ. 176/2023 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ.
5. Οι από 16-10-2025 ερωταπαντήσεις του ΤΕΕ/Τμήματος Κεντρικής Μακεδονίας.

Το ΤΕΕ – Περιφερειακό Τμήμα Βορειοανατολικού Αιγαίου επανέρχεται στο ζήτημα της οικοδομησιμότητας εκτός σχεδίου γηπέδων με πρόσωπο σε οδούς εγκεκριμένων διανομών και αναδασμών, το οποίο παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τη Λήμνο και τη Χίο και είχε ήδη αποτελέσει αντικείμενο του πρώτου σχετικού εγγράφου της Υπηρεσίας σας προς το ΥΠΕΝ, κατόπιν ερωτήματος της ΥΔΟΜ Λήμνου.

Αφορμή για την παρούσα παρέμβαση αποτελεί το δεύτερο σχετικό έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου – Δυτικής Μακεδονίας, στο οποίο οι οδοί που έχουν δημιουργηθεί από κρατικές διανομές ή αναδασμούς και αποτυπώνονται στα επίσημα διαγράμματα της Γεωργικής Υπηρεσίας περιλαμβάνονται ρητά στις κατηγορίες οδών που προσδίδουν οικοδομησιμότητα. Αντίστοιχη ερμηνευτική προσέγγιση αποτυπώνεται και στις ερωταπαντήσεις του ΤΕΕ/Τμήματος Κεντρικής

Μακεδονίας, με παραπομπή στο υπ' αριθ. 1256/01-03-2005 έγγραφο της ΔΟΚΚ του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Κατά την άποψη του Τμήματός μας, η προσέγγιση αυτή συνάδει με το σκεπτικό της υπ' αριθ. 176/2023 απόφασης της Ολομέλειας του ΣτΕ, καθώς οι συγκεκριμένες οδοί δεν έχουν προκύψει από ιδιωτική πρωτοβουλία, αλλά έχουν θεσμοθετηθεί στο πλαίσιο εγκεκριμένων διοικητικών πράξεων, με τη βούληση και την παρέμβαση της Πολιτείας. Η προέλευσή τους αυτή αποτελεί ουσιώδες στοιχείο διαφοροποίησης από τις λοιπές αγροτικές οδούς και, κατά την εκτίμησή μας, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την εξέταση της οικοδομησιμότητας των παρόδων γηπέδων, εφόσον πληρούνται και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις.

Κατόπιν των ανωτέρω, το Τμήμα μας υιοθετεί την ερμηνευτική προσέγγιση που αποτυπώνεται στο δεύτερο σχετικό έγγραφο και παρακαλεί για τις απόψεις της Υπηρεσίας σας επί του ζητήματος, με στόχο την ενιαία αντιμετώπισή του από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης.

Παράλληλα, παρακαλούμε να μας γνωστοποιήσετε εάν έχει δοθεί απάντηση από το ΥΠΕΝ στο σχετικό ερώτημα της Υπηρεσίας σας από το έτος 2023.

Με εκτίμηση,

Ο Πρόεδρος του
ΤΕΕ/Τμήμα ΒΑ Αιγαίου

Μανωλακέλλης Ευστράτιος

