ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ

Αθήνα 16-10-2026

Αρ.Πρωτ. 100158

Προς

κο Σταύρο Παπασταύρου, Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Κοινοποίηση

κα Όλγα Κεφαλογιάννη, Υπουργό Τουρισμού.

Θέμα: Άμεση ολοκλήρωση του κανονιστικού πλαισίου για τον χαρακτηρισμό, την αναγνώριση και την κύρωση του κοινόχρηστου οδικού δικτύου στις εκτός σχεδίου περιοχές - Έκδοση του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Η εκκρεμότητα του κανονιστικού πλαισίου για την αναγνώριση των κοινόχρηστων οδών στις εκτός σχεδίου περιοχές έχει εξελιχθεί σε σοβαρό εμπόδιο για την τουριστική ανάπτυξη και την ασφάλεια δικαίου.

Το ζήτημα έχει τεθεί με έμφαση από Ενώσεις-Μέλη μας, που καταγράφουν ώριμα ξενοδοχειακά έργα να παραμένουν σε αδιέξοδο. Παράλληλα, φορείς του τεχνικού κόσμου έχουν ήδη απευθυνθεί στην πολιτική ηγεσία του Υπουργείου με το ίδιο αίτημα. Θεωρούμε ότι η παρούσα χρονική στιγμή είναι κρίσιμη για να ολοκληρωθεί η διαδικασία χωρίς νέα μετάθεση.

Ειδικότερα:

Με την απόφαση 176/2023 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι, για τη δόμηση γηπέδων εκτός σχεδίου, δεν αρκεί η αρτιότητα κατά εμβαδόν, αλλά απαιτείται και πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό. Η νομολογία αυτή επιβεβαιώθηκε στη συνέχεια και με την ΣτΕ Ολ 992/2023.

Το πρόβλημα δεν είναι η ίδια η νομολογία, αλλά ότι μεγάλο μέρος του υφιστάμενου οδικού δικτύου εκτός σχεδίου δεν έχει ακόμη χαρακτηριστεί ή κυρωθεί ως κοινόχρηστο. Ως εκ τούτου, πολλά γήπεδα που επί δεκαετίες θεωρούνταν οικοδομήσιμα βρέθηκαν σε καθεστώς αβεβαιότητας.

Τρία και πλέον χρόνια μετά, η αβεβαιότητα αυτή εξακολουθεί να επηρεάζει την έκδοση και την αναθεώρηση αδειών, τις μεταβιβάσεις ακινήτων, τη χρηματοδότηση έργων και τον σχεδιασμό νέων επενδύσεων.

Η παρ. 15 του άρθρου 20 του ν. 3937/2011, όπως ισχύει μετά τον ν. 4280/2014 και το άρθρο 166 του ν. 4819/2021, προβλέπει:

- Καταγραφή του υπάρχοντος οδικού δικτύου ανά Δημοτική Ενότητα, σύμφωνα με τα κριτήρια, τις προϋποθέσεις, τις προδιαγραφές και την ειδικότερη διαδικασία που

καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (σχετικά έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ.ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/53355/1219/2022 απόφαση).

- Έκδοση Προεδρικού Διατάγματος με το οποίο θα καθοριστούν οι ειδικότερες προϋποθέσεις και τα κριτήρια δυνάμει των οποίων θα πραγματοποιείται ο χαρακτηρισμός, η συνολική κύρωση του οδικού δικτύου, καθώς και το όργανο αναγνώρισης και οι προϋποθέσεις της αναγνώρισης δημοτικών οδών έως την συνολική κύρωση.

Σύμφωνα με σχετική απάντηση του Υπουργείου στη Βουλή (Απρίλιος 2026), η καταγραφή για τη νησιωτική Ελλάδα έχει ολοκληρωθεί και ελέγχεται από τη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος. Για την ηπειρωτική Ελλάδα, την Εύβοια και την Κρήτη, η καταγραφή αναμενόταν να ολοκληρωθεί έως 30.6.2026 και ο έλεγχός της έως 30.8.2026.

Το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος βρίσκεται, κατά την ίδια απάντηση, σε επεξεργασία, με εκτιμώμενη έκδοση περί τα τέλη του 2026.

Σημαντικό μέρος της ξενοδοχειακής δυναμικότητας της χώρας, και ιδίως των νησιών, βρίσκεται σε περιοχές εκτός σχεδίου. Για τις επιχειρήσεις αυτές, η συγκεκριμένη εκκρεμότητα έχει άμεσες πρακτικές συνέπειες:

- νέες επενδύσεις, επεκτάσεις και προσθήκες δεν μπορούν να αδειοδοτηθούν με ασφάλεια,
- ο εκσυγχρονισμός και η ποιοτική αναβάθμιση υφιστάμενων μονάδων καθυστερεί,
- τράπεζες και επενδυτές αντιμετωπίζουν με επιφύλαξη τη χρηματοδότηση και τις μεταβιβάσεις, λόγω του νομικού κινδύνου και
- έργα με χρηματοδότηση και προθεσμίες (αναπτυξιακός νόμος, ευρωπαϊκά προγράμματα) κινδυνεύουν να χάσουν τα ορόσημά τους.

Ενόψει των ανωτέρω, ζητούμε:

- Άμεση οριστικοποίηση των κριτηρίων χαρακτηρισμού και αναγνώρισης των οδών, ώστε να ολοκληρωθεί το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος.
- Δημοσιοποίηση συγκεκριμένου χρονοδιαγράμματος για την ολοκλήρωση της διαδικασίας, καθώς και τακτική ενημέρωση για την πρόοδό της.
- Έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος εντός του χρονικού ορίζοντα που έχει ήδη ανακοινωθεί και άμεση εκκίνηση της διαδικασίας κύρωσης.
- Πρόβλεψη στο Προεδρικό Διάταγμα λειτουργικής διαδικασίας αναγνώρισης μεμονωμένων οδών έως τη συνολική κύρωση, με σαφές αρμόδιο όργανο και σύντομες προθεσμίες, ώστε να μπορούν να προχωρήσουν τα ώριμα έργα.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση.

Με εκτίμηση

Γιάννης Χατζής
Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντώνης Παγώνης
Γενικός Γραμματέας