



# ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

17 Νοεμβρίου 2017

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 4039

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. οικ.382

**Διοικητικές Κυρώσεις Ελεγκτών Δόμησης.****Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΚΑΙ Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Το ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249 Α'/25-11-2011), «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις», όπως αυτός τροποποιήθηκε με το άρθρο 156 του ν. 4389/2016 (ΦΕΚ 94 Α'/27-5-2016) «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» και ισχύει.

2. Το π.δ. 100/2014 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (ΦΕΚ 167 Α'/28-8-2014).

3. Το π.δ. 125/2016 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ 125 Α'/5-11-2016).

4. Την αριθμ. 299/2014 κοινή υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 57 Β'/16-1-2014) «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης».

5. Την αριθμ. Υ198/16-11-2016 απόφαση «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Σωκράτη Φάμελλο» (ΦΕΚ 3722 Β'/17-11-2016).

6. Την αριθμ. οικ. 20499/13-5-2015 απόφαση «Ανάθεση καθηκόντων Γενικού Γραμματέα Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (ΦΕΚ 342 Υ.Ο.Δ.Δ./2015).

7. Το γεγονός ότι δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:

**Άρθρο 1 - Σκοπός**

Με την παρούσα απόφαση καθορίζονται κατ'εφαρμογή του άρθρου 18 του ν. 4030/2011 και συγκεκριμένα της παρ. 2 αυτού, οι διοικητικές κυρώσεις που μπορούν να επιβληθούν από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας στους Ελεγκτές Δόμησης κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, κατόπιν εξέτασης των παραβάσεων που διαπιστώθηκαν στην πράξη βεβαίωσης παράβασης του Τμήματος Επιθεώρησης Δόμησης και Κατεδαφίσεων (Τ.Ε.Δ.Κ., πρώην Ε.Υ.Ε.Δ.Ε.Ν.) του Σώματος Επιθεώρησης Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων (Σ.Ε.Π.Δ.Ε.Μ.), μετά από εισήγηση του Εποπτικού Συμβουλίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 17 του ν. 4030/2011.

Ειδικότερα, προσδιορίζονται τα κριτήρια και οι συντελεστές βαρύτητας για την αξιολόγηση κάθε παράβασης Ελεγκτή Δόμησης κατά απόλυτο και αντικειμενικό τρόπο για τον καθορισμό της προτεινόμενης διοικητικής κύρωσης της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν. 4030/2011, ενώ γίνεται και υπολογισμός του χρηματικού ποσού του προστίμου του άρθρου 18 και η εξειδίκευσή του στο πλαίσιο του άρθρου 18 παρ. 2 στοιχείο α', σύμφωνα με τις εξουσιοδοτικές διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 4030/2011 παρ. 2 στοιχείο ε'.

**Άρθρο 2 - Πεδίο Εφαρμογής**

Η παρούσα εξετάζει παραβάσεις των Ελεγκτών Δόμησης της παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 4030/2011.

### Άρθρο 3 - Υπολογισμός Τελικού Συνόλου Βαθμών Κύρωσης

Οι διοικητικές κυρώσεις επιβάλλονται ανάλογα με το είδος των παραβάσεων που διαπιστώνονται στην Πράξη Βεβαίωσης Παράβασης του Ελεγκτή Δόμησης. Κάθε είδος παράβασης συσχετιζόμενη με τα σημεία ελέγχου του Παραρτήματος της Κ.Υ.Α. 299/2014 και με τη διαδικασία ελέγχου που προβλέπεται σ' αυτή, αντιστοιχεί σε βαθμούς κύρωσης, με κλίμακα από το 1 για την ελαφρύτερη έως το 10 για τη βαρύτερη παράβαση.

Οι βαθμοί κύρωσης ( $\beta_i$ ) για κάθε είδος παράβασης του Πίνακα 1 του Παραρτήματος της παρούσης, αθροίζονται έτσι ώστε να προκύψουν οι βαθμοί κύρωσης της Πράξης Βεβαίωσης Παράβασης ( $\beta$ ):

$$\beta = \sum \beta_i$$

Το τελικό σύνολο ( $\Sigma$ ) των βαθμών κύρωσης προκύπτει από το γινόμενο των βαθμών κύρωσης ( $\beta$ ) με τους επιβαρυντικούς συντελεστές ( $K_{\alpha i}$ ,  $K_{\beta i}$ ,  $K_{\gamma i}$ , με  $i=1$  έως 5) σύμφωνα με τα κριτήρια που περιγράφονται στην παρ.2 του άρθρου 18 του ν.4030/2011 και αναλύονται στο άρθρο 4 της παρούσης:

$$\Sigma = (K_{\alpha 1} \cdot K_{\alpha 2} \cdot K_{\alpha 3} \cdot K_{\alpha 4} \cdot K_{\alpha 5}) \cdot (K_{\beta 1} \cdot K_{\beta 2} \cdot K_{\beta 3}) \cdot (K_{\gamma 1} \cdot K_{\gamma 2} \cdot K_{\gamma 3}) \cdot \beta$$

### Άρθρο 4 - Κριτήρια συντελεστών επιβάρυνσης βαθμών κύρωσης

Ο προσδιορισμός των επιμέρους συντελεστών επιβάρυνσης βεβαιωμένων παραβάσεων προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη τα παρακάτω κριτήρια:

- 1. Τα στοιχεία του έργου:**
  - $K_{\alpha 1}$ . Η κατηγορία του ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 1 της Κ.Υ.Α. 299/2014.
  - $K_{\alpha 2}$ . Η θέση του έργου.
  - $K_{\alpha 3}$ . Η ύπαρξη ειδικής κατηγορίας έργου (ειδικές χρήσεις).
  - $K_{\alpha 4}$ . Η συνολική ελεγχόμενη επιφάνεια.
  - $K_{\alpha 5}$ . Η τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής όπου βρίσκεται το έργο.
- 2. Τη βαρύτητα της παράβασης:**
  - $K_{\beta 1}$ . Η ποσοστιαία υπέρβαση δόμησης.
  - $K_{\beta 2}$ . Η ποσοστιαία υπέρβαση ύψους.
  - $K_{\beta 3}$ . Το ειδικό καθεστώς προστασίας στην περιοχή του έργου (περιοχές Natura, μνημεία πολιτιστικής κληρονομιάς, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους, παραδοσιακοί οικισμοί κ.α.).
- 3. Τον βαθμό υπαιτιότητας:**
  - $K_{\gamma 1}$ . Το στάδιο ελέγχου του έργου σύμφωνα με το άρθρο 4 της Κ.Υ.Α. 299/2014.
  - $K_{\gamma 2}$ . Η υπαιτιότητα του Ελεγκτή Δόμησης λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Πράξη Βεβαίωσης Παράβασης.
  - $K_{\gamma 3}$ . Η υποτροπή σε παραβάσεις του Ελεγκτή Δόμησης κατά τους ελέγχους που διενήργησε.

Τα παραπάνω κριτήρια βαθμονομούνται σε πίνακες συντελεστών βαρύτητας του Παραρτήματος της παρούσης.

## Άρθρο 5 - Εισήγηση διοικητικών κυρώσεων

1. Οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στην παρ.2 του άρθρου 18, του ν.4030/2011 αξιολογούνται με σειρά βαρύτητας από την ευμενέστερη στη δυσμενέστερη ως εξής:

- α. Αποκλεισμός του Ελεγκτή Δόμησης από τη διενέργεια ελέγχων για περίοδο από ένα (1) έως τρία (3) έτη.
- β. Απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από τρεις (3) έως δώδεκα (12) μήνες.
- γ. Χρηματικό πρόστιμο.

Λαμβάνοντας το τελικό σύνολο βαθμών κύρωσης (**Σ**) προκύπτει η εισήγηση κύρωσης για τον Ελεγκτή Δόμησης από τον **Πίνακα 2** του Παραρτήματος της παρούσης.

2. Στις περιπτώσεις διαπίστωσης παραβάσεων που αφορούν τις περιπτώσεις β και γ της παρ.1 του άρθρου 18 του ν.4030/11, καθώς και μετά από συνδυασμό επανειλημμένων παραβάσεων που αποδεικνύουν την υποτροπή του Ελεγκτή Δόμησης, προτείνεται η κύρωση β της παρ.1 του παρόντος άρθρου ή η οριστική διαγραφή του από το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 10 του ν.4030/2011, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

## Άρθρο 6 - Χρηματικό πρόστιμο

Χρηματικό πρόστιμο του άρθρου 5 της παρούσης, επιβάλλεται σε περιπτώσεις που το τελικό σύνολο βαθμών κύρωσης (**Σ**) το οποίο προκύπτει από το σύνολο των παραβάσεων του Ελεγκτή Δόμησης, είναι μεγαλύτερο από 400.

Το χρηματικό πρόστιμο για τελικό σύνολο βαθμών κύρωσης (**Σ**) μεγαλύτερο από **400** βαθμούς, κλιμακώνεται αναλογικά σύμφωνα με το εδάφιο 2α, του άρθρου 18 του ν.4030/2011. Αναλυτικά ο τύπος υπολογισμού του χρηματικού προστίμου προκύπτει από τον **Πίνακα 3** του Παραρτήματος της παρούσης.

## Άρθρο 7 – Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

## Άρθρο 8 - Παραρτήματα

Προσαρτάται και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας απόφασης το Παράρτημα που ακολουθεί.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Πίνακας 1: Βαθμός κύρωσης για κάθε είδος παράβασης

α/α	Είδος Παράβασης	Βαθμός κύρωσης (βι)
1	Υπέρβαση επιφανειών (Σ.Δ., Συντ.Όγκου)	10
2	Υπέρβαση ύψους	10
3	Θέση / Διαστάσεις του κτιρίου	5
4	Θέσεις / Διαστάσεις στοιχείων στις όψεις του κτιρίου	4
5	Πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου	10
6	Τελικό διαμορφωμένο ύψος	10
7	Εύρος αντισεισμικού αρμού	5
8	Ύψος στέγης	8
9	Θέσεις / Διαστάσεις εξωστών	4
10	Θέσεις / Διαστάσεις ημιπαιθριων χώρων	4
11	Θέσεις / Διαστάσεις / Ανοίγματα λεβητοστασίου	3
12	Τήρηση θέσεων στάθμευσης	5
13	Θέση / Τύπος δεξαμενών λυμάτων	3
14	Υποχρεωτική φυτοκάλυψη	2
15	Τήρηση ειδικών όρων και περιορισμών όψεων	9
16	Συστήματα θέρμανσης / ψύξης / αερισμού κλιματισμού	4
17	Διέλευση δικτύων	4
18	Θέση απόληξης φρεατίων και αντλιών	2
19	Ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής στους πίνακες φωτισμού	4
20	Αντικεραυνική προστασία	4
21	Θέσεις / Διαστάσεις φερόντων στοιχείων σε επισκευή	6
22	Θέσεις / Διαστάσεις υφιστάμενου κτιρίου σε προσθήκη	8
23	Κατεδαφιστέες επιφάνειες	4
24	Θέση / Διαστάσεις περιτοίχισης	4
25	Θέση / Διαστάσεις / Είδος αντιστήριξης	3
26	Θέση / Διαστάσεις έργων περιβάλλοντος χώρου	1
27	Θέση / Διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών	2
28	Θέση / Διαστάσεις δεξαμενών αποθήκευσης	3
29	Θέση / Διαστάσεις στεγάστρου	5
-	-	-
30	Πιστοποίηση σταδίου εργασιών / Διαπίστωση άρσης παραβάσεων	6
31	Μη σημείωση διαπίστωσης παραβάσεων ή μη	5
32	Λάθος έντυπο ελέγχου	2
33	Καθυστέρηση υποβολής πορίσματος	7
34	Μη επισήμανση περί διεξαγωγής προηγούμενων ελέγχων στο ίδιο έργο	5
35	Ελλιπής σύνταξη πορίσματος / Πλημμελής έλεγχος	5

α/α	Είδος Παράβασης	Βαθμός κύρωσης (βι)
36	Έλεγχος με χρήση μη εγκεκριμένης μελέτης	7
37	Ετεροχρονισμένος έλεγχος / αναληθής ημερομηνία ελέγχου	6
38	Μη αναγραφή προχωρημένου σταδίου εργασιών	6
39	Λοιπές παραλείψεις διαπιστώσεων	5
40	Λοιπές περιπτώσεις αναληθών / ανακριβών στοιχείων	5
41	Είσπραξη υπερβάλλουσας της νόμιμης αμοιβής	5

Πίνακας 2: Εισήγηση Διοικητικών Κυρώσεων

Τελικό σύνολο βαθμών κύρωσης (Σ)	Εισήγηση Κύρωσης
Από 0 έως και 50	Απλή Σύσταση
Από 50 έως και 100	Αποκλεισμός του Ελεγκτή Δόμησης από διενέργεια ελέγχων για 1 έτος
Από 100 έως και 150	Αποκλεισμός του Ελεγκτή Δόμησης από διενέργεια ελέγχων για 2 έτη
Από 150 έως και 200	Αποκλεισμός του Ελεγκτή Δόμησης από διενέργεια ελέγχων για 3 έτη
Από 200 έως και 250	Απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών και απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών για 3 μήνες
Από 250 έως και 300	Απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών και απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών για 6 μήνες
Από 300 έως και 350	Απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών και απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών για 9 μήνες
Από 350 έως και 400	Απαγόρευση εκπόνησης και υπογραφής μελετών και απαγόρευση επίβλεψης οικοδομικών εργασιών για 12 μήνες
Πάνω από 400	Χρηματικό Πρόστιμο

**Πίνακας 3:**  
**Χρηματικό Πρόστιμο για Τελικό σύνολο βαθμών κύρωσης μεγαλύτερο από 400**

α/α	Κατηγορία υπέρβασης	Αναγωγή υπέρβασης (x)	Χρηματικό πρόστιμο (X σε €)
1	Χωρίς υπέρβαση δόμησης, ύψους και πλαγιών αποστάσεων	-	$X = 5000$
2	Υπέρβαση δόμησης έως και 500τ.μ. ή Υπέρβασης καθ' ύψος έως και 2μ ή Παραβίασης πλαγιών αποστάσεων έως και 2μ	$x = \max\left\{\frac{\Delta}{500}, \frac{Y}{2}, \frac{\Pi}{2}\right\}$ Δ: Υπέρβαση δόμησης Υ: Υπέρβαση ύψους Π: Παραβίαση πλαγιών αποστάσεων	$X = 45000 \cdot x + 5000$
3	Υπέρβαση δόμησης πάνω από 500τ.μ. ή Υπέρβαση καθ' ύψος πάνω από 2μ ή Παραβίαση πλαγιών αποστάσεων πάνω από 2μ	$x = \min\left\{1, \frac{\Sigma B}{1586}\right\}$ ΣΒ: Τελικό σύνολο βαθμών κύρωσης	$X = 450000 \cdot x + 50000$

\*Σημείωση Πίνακα 3: Ο παρονομαστής 1586 στο κλάσμα της περίπτωσης με α/α 3 προκύπτει ως το τελικό σύνολο βαθμών κύρωσης του βαρύτερου είδους παράβασης (β=10) πολλαπλασιασμένο με τους δυσμενέστερους συντελεστές επιβάρυνσης των πινάκων  $K_{\alpha i}$ ,  $K_{\beta i}$  και  $K_{\gamma i}$ :

$$K_{\alpha i} \cdot K_{\beta i} \cdot K_{\gamma i} = \text{Max}(K_{\alpha 1}) \cdot \text{Max}(K_{\alpha 2}) \cdot \text{Max}(K_{\alpha 3}) \cdot \text{Max}(K_{\alpha 4}) \cdot \text{Max}(K_{\alpha 5}) \cdot \text{Max}(K_{\beta 1}) \cdot \text{Max}(K_{\beta 2}) \cdot \text{Max}(K_{\beta 3}) \cdot \text{Max}(K_{\gamma 1}) \cdot \text{Max}(K_{\gamma 2}) \cdot \text{Max}(K_{\gamma 3}) = 1586$$

**Κριτήριο  $K_{\alpha 1}$ : Η κατηγορία του ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 1 της Κ.Υ.Α. 299/2014**

Κατηγορία	Συντελεστής
Α	1,2
Β	1,4
Γ	1,6

**Κριτήριο  $K_{\alpha 2}$ : Η θέση του έργου**

Θέση έργου	Συντελεστής
Εντός σχεδίου	1,4
Εκτός σχεδίου	1,0

**Κριτήριο Κ<sub>α3</sub>: Η ύπαρξη ειδικής κατηγορίας έργου (ειδικές χρήσεις).**

Ειδική κατηγορία	Συντελεστής
Όχι	1
Τουριστικά καταλύματα	1,2
Εμπορίου	1,2
Βιομηχανίες	1,2
Βιοτεχνίες	1,2
Πρατήρια υγρών καυσίμων	1,2
Εκκλησιαστικά κτίρια	1,2
Εκπαίδευση	1,4
Συνάθροισης κοινού	1,4
Υγείας & κοινωνικής πρόνοιας	1,4
Δημόσια κτίρια	1,4

**Κριτήριο Κ<sub>α4</sub>: Η συνολική ελεγχόμενη επιφάνεια.**

Επιφάνεια	Συντελεστής
Έως και 50τ.μ.	1,2
Από 50τ.μ. έως και 250τ.μ.	1,4
Από 250τ.μ. έως και 500τ.μ.	1,6
Από 500τ.μ. έως και 1000τ.μ.	1,8
Μεγαλύτερο από 1000τ.μ.	2,0

**Κριτήριο Κ<sub>α5</sub>: Η Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής όπου βρίσκεται το έργο.**

Τιμή Ζώνης	Συντελεστής
Έως και 600€	1,2
Από 600€ έως και 1200€	1,4
Από 1200€ έως και 2400€	1,6
Μεγαλύτερη από 2400€	1,8

**Κριτήριο Κ<sub>β1</sub>: Η ποσοστιαία υπέρβαση δόμησης.**

Υπέρβαση επιφανειών	Συντελεστής
Δεν έχει	1
Έως και 20%	1,2
Από 20% έως και 50%	1,4
Από 50% έως και 75%	1,6
Από 75% έως και 100%	1,8
Πάνω από 100%	2

**Συντελεστής Κ<sub>β2</sub>: Η ποσοστιαία υπέρβαση ύψους.**

Υπέρβαση ύψους	Συντελεστής
Δεν έχει	1
Έως και 20%	1,2
Πάνω από 20%	1,4

**Συντελεστής Κ<sub>β3</sub>: Το ειδικό καθεστώς προστασίας στην περιοχή του έργου (περιοχές Natura, μνημεία πολιτιστικής κληρονομιάς, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους, παραδοσιακοί οικισμοί κ.α.).**

Ειδικό καθεστώς προστασίας	Συντελεστής
Όχι	1
Αρχαιολογικός Χώρος	1,4
Παραδοσιακός Οικισμός	1,4
Περιοχές ειδικής προστασίας (Natura, Ramsar, κ.α.)	1,6
Μνημεία πολιτιστικής κληρονομιάς	1,6
Τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλους	1,6
Λοιπές ευαίσθητες περιοχές (ρέματα, παραλία, δασικές κ.α.)	1,2

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 25 Οκτωβρίου 2017

Ο Υπουργός

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ**

Ο Αναπληρωτής Υπουργός

**ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΦΑΜΕΛΛΟΣ**