

Κανονισμός Πυροπροστασίας Ακινήτων εντός ή πλησίον δασικών εκτάσεων

Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης | Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών
Εισηγητής Γιώργος Καφούτης PhD Πολιτικός Μηχανικός ΕΔΙΠ ΔΠΘ
Δεκέμβριος 2025

Ένας οδηγός για την κατανόηση,
την αξιολόγηση κινδύνου και τη
συμμόρφωση.

Βασισμένο στην ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/55904/2019 (ΦΕΚ 3475/Β/24.05.2023)



Η Νέα Πραγματικότητα για την Ασφάλεια των Ακινήτων



ΤΙ ΕΙΝΑΙ;

Ένας νέος, υποχρεωτικός κανονισμός για την προληπτική πυροπροστασία των κτιρίων.



ΠΟΙΟΥΣ ΑΦΟΡΑ;

Ιδιοκτήτες ακινήτων που βρίσκονται μέσα ή σε απόσταση 300 μέτρων από δάση, δασικές εκτάσεις και άλση.



ΓΙΑΤΙ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΟ;

Για την προστασία της ζωής, της περιουσίας και του φυσικού περιβάλλοντος από τον αυξανόμενο κίνδυνο των δασικών πυρκαγιών.



Η ΒΑΣΙΚΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ

Ανάθεση σε αρμόδιο τεχνικό επιστήμονα για τη σύνταξη Αξιολόγησης Επικινδυνότητας & Τεχνικής Έκθεσης, και η εφαρμογή των προβλεπόμενων μέτρων.

Η Πορεία σας προς τη Συμμόρφωση και την Ασφάλεια: 4 Βασικά Βήματα



ΒΗΜΑ 1: ΥΠΑΓΩΓΗ

Εξετάστε αν το ακίνητό σας εμπίπτει στις διατάξεις του Κανονισμού.



ΒΗΜΑ 2: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Κατανοήστε πώς υπολογίζεται ο βαθμός επικινδυνότητας του ακινήτου σας.



ΒΗΜΑ 3: ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Μάθετε ποια προληπτικά μέτρα πρέπει να εφαρμόσετε, ανάλογα με την κατηγορία κινδύνου.



ΒΗΜΑ 4: ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ & ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ

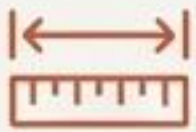
Ακολουθήστε την επίσημη διαδικασία υποβολής και τηρήστε τις κρίσιμες ημερομηνίες.

Βήμα 1: Αφορά το δικό μου Ακίνητο;

Ο Κανονισμός εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ακίνητα που βρίσκονται:



Μέσα σε δάση, δασικές εκτάσεις και πάρκα ή άλση.



Σε απόσταση μικρότερη των 300 μέτρων από τις παραπάνω εκτάσεις.



Μέσα σε περιαστικό πράσινο.



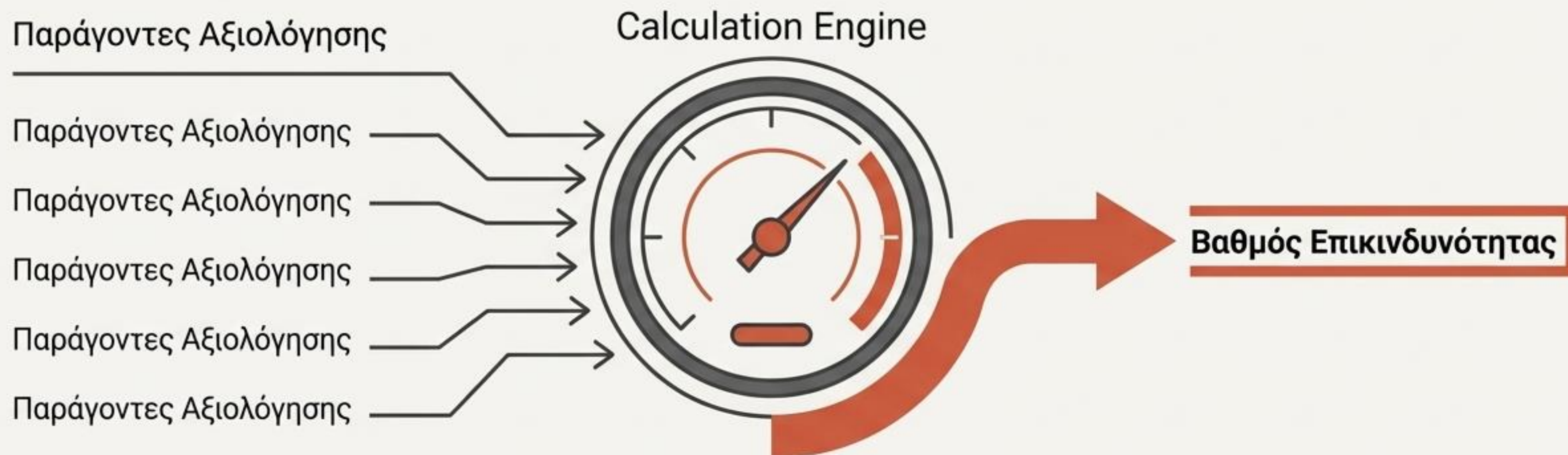
Σε εκτάσεις που έχουν κηρυχθεί αναδασωτέες.

Ελέγξτε τους δασικούς χάρτες για να επιβεβαιώσετε τη θέση του ακινήτου σας.



Βήμα 2: Κατανόηση του Βαθμού Επικινδυνότητας

Η επικινδυνότητα του ακινήτου σας δεν είναι υποκειμενική. Υπολογίζεται με βάση μια αντικειμενική μεθοδολογία που ορίζεται στο **Άρθρο 5** του Κανονισμού.



1. Ένας αρμόδιος τεχνικός επιστήμονας αξιολογεί το ακίνητό σας βάσει **έξι (6) συγκεκριμένων παραγόντων**.

2. Κάθε παράγοντα βαθμολογείται.

3. Το άθροισμα των βαθμών καθορίζει την τελική κατηγορία επικινδυνότητας του ακινήτου.

Οι 6 Παράγοντες που Καθορίζουν τον Κίνδυνο

1.

ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ (Άρθρο 5.1)

Η κλίση του εδάφους. Μεγαλύτερη κλίση συνεπάγεται ταχύτερη εξάπλωση της φωτιάς.



2.

ΚΛΙΜΑ (Άρθρο 5.2)

Οι τοπικές κλιματικές συνθήκες (κατά Köppen). Ορισμένοι τύποι κλίματος ευνοούν την εκδήλωση πυρκαγιών.



3.

ΒΛΑΣΤΗΣΗ (Άρθρο 5.3)

Η πυκνότητα και η κάλυψη της φυσικής βλάστησης στην ευρύτερη περιοχή.



4.

ΔΟΜΗ ΒΛΑΣΤΗΣΗΣ (Άρθρο 5.4)

Το είδος της βλάστησης (π.χ. πεύκα, θάμνοι) και η κατακόρυφη συνέχειά της.



5.

ΥΠΟΔΟΜΕΣ (Άρθρο 5.5)

Η πρόσβαση στο ακίνητο, η απόσταση από σημεία υδροληψίας και η ύπαρξη δικτύων (π.χ. ΔΕΗ).



6.

ΙΣΤΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΠΥΡΚΑΓΙΩΝ (Άρθρο 5.6)

Η συχνότητα εκδήλωσης πυρκαγιών στην περιοχή κατά την τελευταία δεκαετία.



Από τη Βαθμολογία στην Κατηγοριοποίηση



Η συνολική βαθμολογία που προκύπτει από το άθροισμα των έξι παραγόντων κατατάσσει το ακίνητο σε μία από τις τέσσερις κατηγορίες επικινδυνότητας. Αυτή η κατηγορία καθορίζει την έκταση των μέτρων που πρέπει να ληφθούν.

1. ΧΑΜΗΛΗ
(Low)

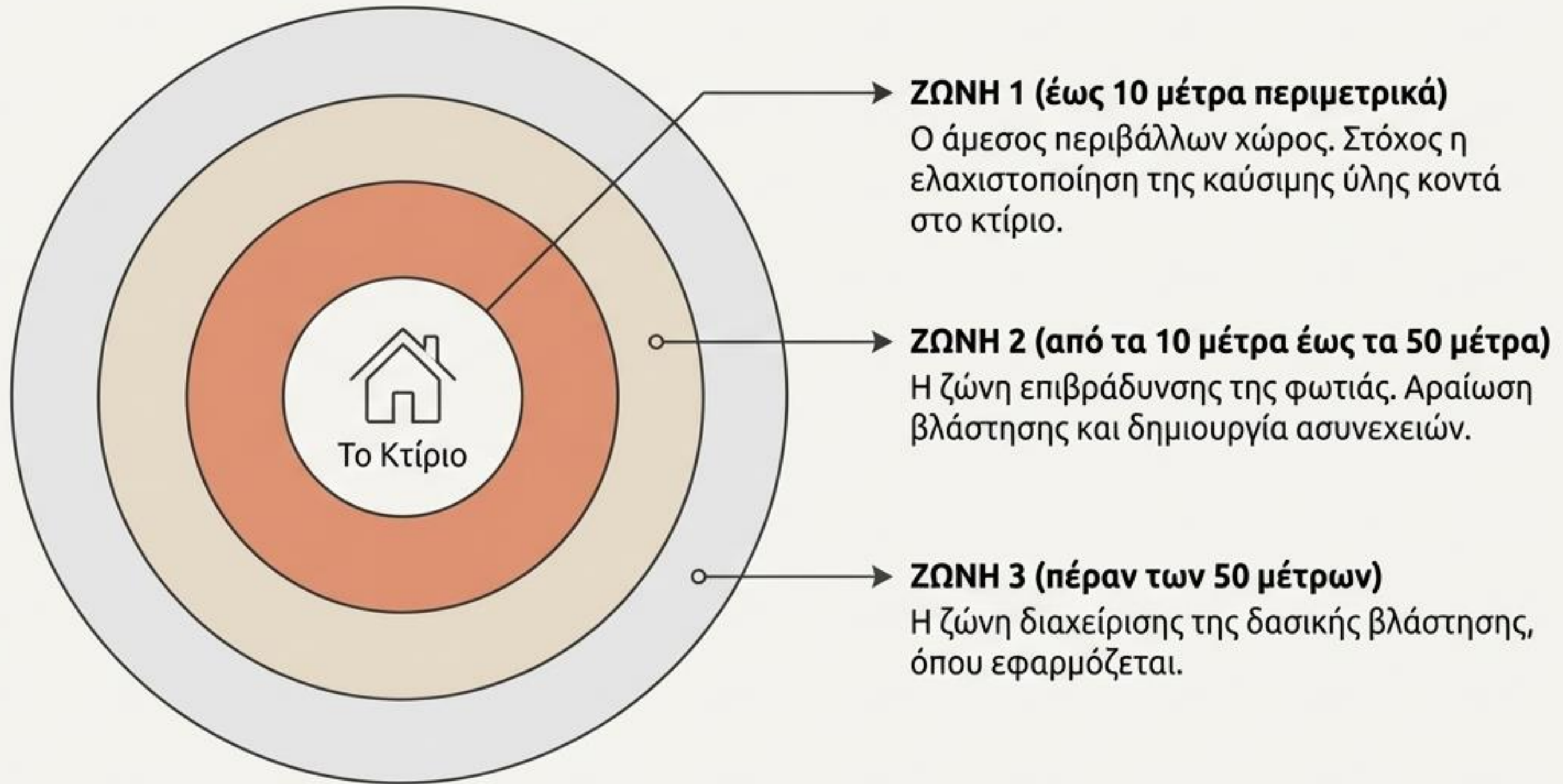
2. ΜΕΣΑΙΑ
(Medium)

3. ΥΨΗΛΗ
(High)

4. ΠΟΛΥ ΥΨΗΛΗ
(Very High)

Key Insight: Για τους σκοπούς των μέτρων, η Υψηλή και η Πολύ Υψηλή κατηγορία αντιμετωπίζονται ενιαία.

Βήμα 3: Ο Πυρήνας της Προστασίας - Οι Τρεις Ζώνες



Η λογική των μέτρων βασίζεται στη δημιουργία τριών διαδοχικών ζωνών άμυνας γύρω από το κτίριο, με τα μέτρα να γίνονται αυστηρότερα όσο πλησιάζουμε σε αυτό.

Μέτρα Προστασίας 1: Διαχείριση της Βλάβησης

Μέτρο	Χαμηλός Κίνδυνος	Μεσαίος Κίνδυνος	Υψηλός Κίνδυνος
Καθαρισμός & Αποψίλωση	Τακτικός καθαρισμός από ξερά χόρτα, φύλλα, πευκοβελόνες σε όλες τις ζώνες.	Αυστηρότερος καθαρισμός, ειδικά στη Ζώνη 1.	Πλήρης και συνεχής απομάκρυνση κάθε καύσιμης ύλης από τη Ζώνη 1.
Κλάδεμα Δέντρων	Απομάκρυνση ξερών και σπασμένων κλαδιών. Κλάδεμα βάσης δέντρων σε ύψος 3μ. από το έδαφος (στη Ζώνη 1).	Κλάδεμα βάσης δέντρων σε ύψος 3μ. σε όλες τις ζώνες.	Επιθετικό κλάδεμα βάσης δέντρων και απομάκρυνση κλαδιών που ακουμπούν στο κτίριο.
Αραίωση & Αποστάσεις	Διασφάλιση απόστασης τουλάχιστον 3μ. μεταξύ των κρομών των δέντρων.	Διασφάλιση απόστασης τουλάχιστον 4μ. μεταξύ των δέντρων.	Αυστηρές αποστάσεις 5μ. μεταξύ δέντρων. Απομάκρυνση θάμνων κάτω από τα δέντρα για αποτροπή "κλίμακας φωτιάς".
Αποθήκευση Υλικών	Απαγορεύεται η αποθήκευση καυσόξυλων και άλλων εύφλεκτων υλικών κοντά στο κτίριο.	Ίδια απαίτηση.	Αυστηρή απαγόρευση σε όλη τη Ζώνη 1.

Μέτρα Προστασίας 2: Θωράκιση του Κτιρίου

Η ανθεκτικότητα του κτιρίου στη φωτιά είναι εξίσου κρίσιμη με τη διαχείριση της βλάβης.



ΣΤΕΓΕΣ & ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ

- **Όλα τα επίπεδα:** Υποχρεωτική χρήση άκαυστων ή πυράντοχων υλικών (π.χ. κεραμίδια). Απαγορεύονται οι εύφλεκτες επικαλύψεις.



ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΤΟΙΧΟΙ & ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ

- **Μεσαίος Κίνδυνος:** Τα κουφώματα (παράθυρα, πόρτες) πρέπει να έχουν δείκτη πυραντίστασης τουλάχιστον **(R)EI 30**.
- **Υψηλός Κίνδυνος:** Αυξημένες απαιτήσεις πυραντίστασης για κουφώματα σε **(R)EI 60-120** (ανάλογα με την ημερομηνία κατασκευής). Τα υλικά εξωτερικής θερμομόνωσης πρέπει να είναι τουλάχιστον κατηγορίας **B-s2,d2**.



ΚΑΜΙΝΑΔΕΣ & ΕΞΑΕΡΙΣΜΟΙ

- **Όλα τα επίπεδα:** Υποχρεωτική τοποθέτηση ειδικού πλέγματος (σίτας) στις καμινάδες για την αποφυγή εξόδου σπινθήρων.



ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ & ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ

- **Μεσαίος/Υψηλός Κίνδυνος:** Πρέπει να κατασκευάζονται από άκαυστα υλικά. Αν είναι ξύλινα, πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 1.5μ από τα ανοίγματα του κτιρίου.

Μέτρα Προστασίας 3: Υποδομές, Πρόσβαση & Αποθήκευση



ΔΙΚΤΥΟ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ

Απαίτηση: Διασφάλιση καθαρής οδού πρόσβασης για πυροσβεστικά οχήματα, με ελάχιστο πλάτος 3.5 μέτρα και ύψος 4 μέτρα.

Σε όλες τις κατηγορίες κινδύνου.



ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ ΝΕΡΟΥ

Μεσαίος Κίνδυνος: Συνιστάται η ύπαρξη δεξαμενής νερού.

Υψηλός Κίνδυνος: **Υποχρεωτική** η ύπαρξη δεξαμενής νερού ή πισίνας με σύνδεση για πυροσβεστική αντλία. Απαιτείται μόνιμο σύστημα πυρόσβεσης (π.χ. πυροσβεστική φωλιά) για κτίρια > 2.000 τ.μ.



ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ ΥΓΡΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ (π.χ. Πετρέλαιο, Υγραέριο)

Απαίτηση: Πρέπει να βρίσκονται σε απόσταση ασφαλείας από το κτίριο και να προστατεύονται από άκαυστα υλικά.

Σε όλες τις κατηγορίες κινδύνου.

Σενάριο Εφαρμογής: Συνολικά Μέτρα για Ακίνητο Υψηλής Επικινδυνότητας

ΖΩΝΗ 1 (έως 10μ)



Πλήρης απομάκρυνση καύσιμης ύλης (φύλλα, χόρτα).



Κλάδεμα βάσης δέντρων στα 3μ.



Απόσταση 5μ. μεταξύ δέντρων, χωρίς θάμνους από κάτω.



Απαγόρευση αποθήκευσης καυσόξυλων.

ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ



Άκαυστη στέγη.



Κουφώματα με πυραντίσταση (R)EI 60.



Σίτα στην καμινάδα.



Πέργκολες από άκαυστα υλικά.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ



Καθαρή οδός πρόσβασης (πλάτος >3.5μ).



Υποχρεωτική δεξαμενή νερού με σύνδεση για αντλία.



Ασφαλής τοποθέτηση δεξαμενών καυσίμων.

Η συμμόρφωση για ακίνητα υψηλού κινδύνου απαιτεί μια ολοκληρωμένη προσέγγιση που συνδυάζει εντατική διαχείριση του περιβάλλοντος χώρου και ουσιαστική θωράκιση του κτιρίου.

Βήμα 4: Η Επίσημη Διαδικασία Συμμόρφωσης



1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΕ ΕΙΔΙΚΟ

Ο ιδιοκτήτης αναθέτει σε αρμόδιο Τεχνικό Επιστήμονα (π.χ. Μηχανικό, Δασολόγο) τη σύνταξη της μελέτης.



2. ΣΥΝΤΑΞΗ & ΠΑΡΑΔΟΣΗ

Ο επιστήμονας διενεργεί αυτοψία, συμπληρώνει το «Έντυπο Αξιολόγησης Επικινδυνότητας» και συντάσσει την «Τεχνική Έκθεση» με τα απαιτούμενα μέτρα.



3. ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΡΩΝ

Ο ιδιοκτήτης υλοποιεί τα μέτρα που περιγράφονται στην Τεχνική Έκθεση, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.



4. ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ

Ο ιδιοκτήτης υποβάλλει στον οικείο Δήμο (μέσω ειδικής πλατφόρμας) τη «Δήλωση Εφαρμογής των μέτρων πυρασφάλειας», βεβαιώνοντας την ολοκλήρωση των εργασιών.

Προσοχή στις Προθεσμίες: Οι Ημερομηνίες-Κλειδιά

30/04/2024

31/03/2025

31/03/2026

ΦΑΣΗ 1: ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ & ΔΗΛΩΣΗ

Καταληκτική ημερομηνία για την υποβολή της Αξιολόγησης Επικινδυνότητας και της Τεχνικής Έκθεσης.

Αυτό είναι το πρώτο και πιο επείγον βήμα.

ΦΑΣΗ 2: ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ (Υψηλός Κίνδυνος)

Προθεσμία υλοποίησης των μέτρων για ακίνητα **Υψηλής & Πολύ Υψηλής** επικινδυνότητας.

ΦΑΣΗ 2: ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ (Μεσαίος/Χαμηλός Κίνδυνος)

Προθεσμία υλοποίησης των μέτρων για ακίνητα **Μεσαίας & Χαμηλής** επικινδυνότητας.



Μη συμμόρφωση εντός των προθεσμιών επισύρει διοικητικά πρόστιμα, σύμφωνα με το Άρθρο Γ.3 του Κανονισμού.

Η Δική σας Ασπίδα Προστασίας



Ο νέος Κανονισμός Πυροπροστασίας δεν είναι απλώς μια σειρά υποχρεώσεων.

Είναι ένα ισχυρό εργαλείο που μας δίνει τη δυνατότητα να **προστατεύσουμε ενεργά** τις ζωές μας, τις περιουσίες μας και τον φυσικό πλούτο της χώρας μας.

Η **πρόληψη** είναι η πιο αποτελεσματική άμυνα. Η **συμμόρφωση** είναι πράξη ευθύνης.