

# Πως γίνεται ο υπολογισμός του Ιδεατού Στερεού σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης



**Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου**  
**Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.**  
**Φεβρουάριος 2025**

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 ( Φ.Ε.Κ. 246Α' )

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ  
4819 Α

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 5106/ 1 Μαΐου 2024/Φ.Ε.Κ  
63 Α

## **i. Εισαγωγή - Πρόλογος**

*Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι πρέπει Πως γίνεται ο υπολογισμός του Ιδεατού Στερεού σε ένα διάγραμμα Δόμησης.*

*Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς ( και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός Ιδεατού Στερεού σε ένα διάγραμμα κάλυψης, για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής .*

### iii. Περιεχόμενα

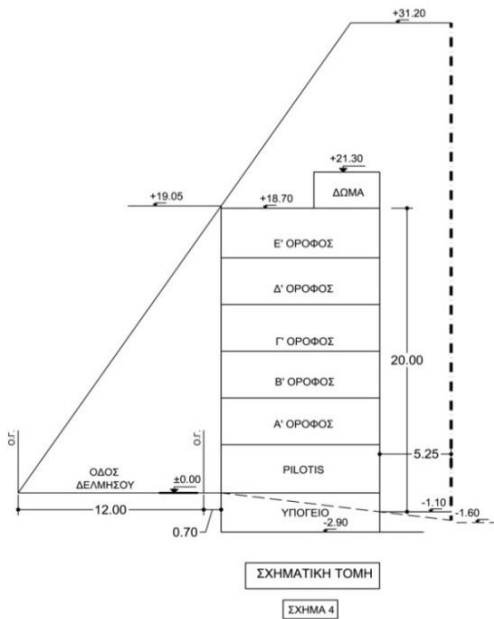
i. Εισαγωγή - Πρόλογος .....	2
iii. Περιεχόμενα .....	3
1. Διάγραμμα Κάλυψης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης-Ιδεατό Στερεό - Σχηματική Τομή.....	4
3. Ερωτήματα - απορίες συνάδελφων.....	5
3.1. Πως υπολογίζεται το ιδεατό στερεό; .....	5
3.8. Επιτρέπεται η πέργκολα ή και η τέντα σε ένα εξώστη να εξέχουν από την ρυμοτομική Γραμμή ?.....	7
3.9. Η χτιστή καμινάδα μπορεί να εξέχει της οικοδομικής γραμμής ή ακόμα και αν ταυτίζονται η Ο.Γ με την Ρ.Γ και της ρυμοτομικής?.....	8
iv. Έργα του Ιδίου .....	9
v. Λόγια για τον Συγγραφέα .....	15

# 1. Διάγραμμα Κάλυψης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης-Ιδεατό Στερεό - Σχηματική Τομή

( Άρθρο 15 παρ. 5 του Ν.Ο.Κ. )

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο  
διάγραμμα δόμησης

Στο διάγραμμα κάλυψης κατασκευάζεται το ιδεατό στερεό –  
σηματική τομή σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 5 του Ν.Ο.Κ.



**Βλέπε κατωτέρω σχήμα 4.**

**Επιτρέπονται βάσει των στοιχείων του οικοπέδου ( Το οικοπέδο που αναφέρεται στο παράδειγμα του βιβλίου είναι ένα τυπικό μικρό οικόπεδο μιας γειτονιάς της Αθήνας ) :**

1. Στην πρόσοψη :  $H_{\max} = 1,50 \times \Pi$  όπου  $\Pi$  ( 12 μ. ) το πλάτος της οδού + υποχώρηση 0,70 μ.  $= 1,50 \times 12,70 = 19,05 \mu.$
2. Συνολικά : Βάσει του Σ.Δ. ( εδώ 2,60 ) που προκύπτει από τον πίνακα της παρ. 1 του άρθρου 15 του Ν.Ο.Κ .

### **3. Ερωτήματα - απορίες συνάδελφων**

#### **3.1. Πως υπολογίζεται το ιδεατό στερεό;**

**Ερώτηση :**

Πως υπολογίζεται το ιδεατό στερεό;

**Απάντηση :**

Από το σημείο τομής της Ο.Γ. ( Οικοδομικής Γραμμής) του οικοπέδου σου με το του κρασπέδου του πεζοδρομίου, φέρνεις κατακόρυφη ευθεία και μετράς απόσταση  $1,50 \cdot \Pi$  προς τα πάνω, όπου  $\Pi$  το πλάτος του δρόμου, η απόσταση δηλαδή από Οικοδομική Γραμμή σε Οικοδομική Γραμμή.

Στη συνέχεια ενώνεις το σημείο τομής της απέναντι οικοδομικής γραμμής με το δρόμο, με το σημείο που βρήκες σε ύψος 1,50\*Π και την προεκτείνεις προς την εσωτερική πλευρά του οικοπέδου σου, μέχρι να συναντήσει την οριζόντια γραμμή που ορίζει το μέγιστο ύψος κατά Ν.Ο.Κ. ανάλογα με το Συντελεστή Δόμησης.

### 3.8. Επιτρέπεται η πέργκολα ή και η τέντα σε ένα εξώστη να εξέχουν από την ρυμοτομική Γραμμή ?

#### Ερώτηση :

Επιτρέπεται η πέργκολα ή και η τέντα σε ένα εξώστη να εξέχουν από την ρυμοτομική Γραμμή ?

#### Απάντηση :

1. Όσον αφορά τα κινητά συστήματα σκίασης και άρα την τέντα η παρ. 4 του άρθρου 16 αναφέρει ότι :  
*"Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά τους."*

Επομένως οι τέντες με τα κατακόρυφα στηρίγματα του μπορούν να εξέχουν από την ρυμοτομική *εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά του.*

2. Όσον αφορά την πέργκολα σύμφωνα με την **Παράγραφο 5 του Άρθρου 15 του Ν.Ο.Κ**

Το κτίριο (πλην εξωστών και κινητών προστεγασμάτων) που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικόπεδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερεό, **άρα και η πέργκολα.**

### **3.9. Η κτιστή καμινάδα μπορεί να εξέχει της οικοδομικής γραμμής ή ακόμα και αν ταυτίζονται η Ο.Γ με την Ρ.Γ και της ρυμοτομικής?**

**Ερώτηση :**

Η κτιστή καμινάδα μπορεί να εξέχει της οικοδομικής γραμμής ή ακόμα και αν ταυτίζονται η Ο.Γ με την Ρ.Γ και της ρυμοτομικής?

**Απάντηση :**

Σύμφωνα με την §8 του άρθρου 2:

**"Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτηρίου που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεών του."**

Η κτιστή καμινάδα είναι μη φέρον στοιχείο που συμμετέχει στη διαμόρφωση της όψης .

**Η παρ. 3 του άρθρου 16 θέτει τους περιορισμούς:**

Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 0.5 m από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή.



## **iv. Έργα του Ιδίου**

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1<sup>ο</sup>**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2<sup>ο</sup>**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" ( για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**

- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης**
- 16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές**
- 17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.**
- 18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες**
- 19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας**
- 20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος**
- 21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος**
- 22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση**

- 23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα**
- 24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών**
- 25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα**
- 26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης**
- 27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα**
- 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .**
- 29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ .**
- 30. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011 ) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 , Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017.**
- 31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά.**
- 32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας.**

- 33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά.**
- 34. Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.**
- 35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα.**
- 36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου.**
- 37. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας.**
- 38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης ( Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.**
- 39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο ( Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).**
- 40. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης.**
- 41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.**

42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.
43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).
44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.
45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.
46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.
47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017.
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων 8- Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .
50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .
51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .
52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Θικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής – Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.

- 55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.**
- 57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.**
- 58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .**
- 60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης**
- 61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων**
- 62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε**
- 63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.**
- 64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης**

## **ν. Λόγια για τον Συγγραφέα**

**Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 .**

**Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. .  
Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό για δυο περίπου χρόνια  
δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.**

**Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με  
ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων .**

**1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος στο Δήμο  
Αιγάλεω .**

**1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και  
Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής  
Ανασυγκρότησης  
( Ε.Π.Α. )**

**1987 - 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για  
πολεοδομικά θέματα.**

**1995 - 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση  
και αξιολόγηση ακινήτων .**

**Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα  
, την Κατερίνα και τον Θεοδωρή.**

