

**Πώς γίνεται ο υπολογισμός του Ιδεατού Στερεού σε
ένα Διάγραμμα Κάλυψης - 5η Έκδοση**



**Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου Πολιτικός Μηχανικός
Ε.Μ.Π. Οκτώβριος 2026**

**Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 ΦΕΚ
Α' 245/09.12.2020 ')**

**Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/
ΦΕΚ Α' 129/23.07.2021**

**Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 5106/ 1 Μαΐου
2024/Φ.Ε.Κ 63 Α Με τις αλλαγές του «Νόμου Ταγαρά Ν.
5306/2026 (ΦΕΚ Α 88/08.06.2026)**

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 .

ii.2. Πρόλογος 5ης Έκδοσης

Οκτώβριος 2026

Στην παρούσα 5η έκδοση του βιβλίου «Πώς γίνεται ο υπολογισμός του Ιδεατού Στερεού σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης» πραγματοποιήθηκε επικαιροποίηση της νομοθεσίας, με ιδιαίτερη αναφορά στον Ν. 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄ 88/08.06.2026), με τον οποίο κυρώθηκε ο Κώδικας Χωροταξίας – Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς».

Οι σημαντικότερες αλλαγές και συμπληρώσεις της παρούσας έκδοσης είναι οι ακόλουθες:

1. **Κεφάλαιο 1 – Διάγραμμα κάλυψης και ιδεατό στερεό:** Επικαιροποιήθηκαν οι νομοθετικές παραπομπές και οι διευκρινίσεις σχετικά με τον υπολογισμό του ιδεατού στερεού και τις προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια.
2. **Κεφάλαιο 2 – Ύψος κτιρίου και ιδεατό στερεό:** Ενσωματώθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 210 του Ν. 5306/2026, που αντιστοιχούν στο πρώην άρθρο 15 του ΝΟΚ. Εξετάστηκαν ιδιαίτερα οι παράγραφοι 1, 5, 6, 7 και 8, με έμφαση στον καθορισμό του ιδεατού στερεού και στην προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους.

3. **Κεφάλαιο 3 – Ερωτήματα και απορίες συναδέλφων:** Επικαιροποιήθηκαν οι απαντήσεις για το ελάχιστο ύψος των 7,50 μ., τους ανοικτούς εξώστες, τις πέργκολες, τις τέντες, τις καμινάδες, τις αρχιτεκτονικές προεξοχές και τους κλειστούς εξώστες (έρκερ).
4. **Φωτοβολταϊκά σε κτίρια εκτός σχεδίου:** Αναθεωρήθηκε η σχετική ενότητα, με αναφορά στις κατασκευές πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και στους ειδικούς όρους εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων.
5. **Ειδικές περιπτώσεις εφαρμογής:** Συμπληρώθηκαν οι διευκρινίσεις για δρόμους μικρού πλάτους, οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και λοιπά πρακτικά ζητήματα που αντιμετωπίζουν οι μηχανικοί κατά την εκπόνηση των μελετών τους.

Στόχος της νέας έκδοσης παραμένει η πρακτική και κατανοητή παρουσίαση των πολεοδομικών διατάξεων, με παραδείγματα και απαντήσεις που διευκολύνουν το έργο των συναδέλφων μηχανικών κατά τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης και την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Βασική νομοθεσία

- Ν. 4067/2012 – Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.

- Ν. 4759/2020 – Τροποποιήσεις πολεοδομικών διατάξεων.
- Ν. 5306/2026 (ΦΕΚ Α' 88/08.06.2026) – Κώδικας Χωροταξίας – Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς», ιδίως άρθρα 196, 210, 211, 214 και 220.

Οκτώβριος 2026

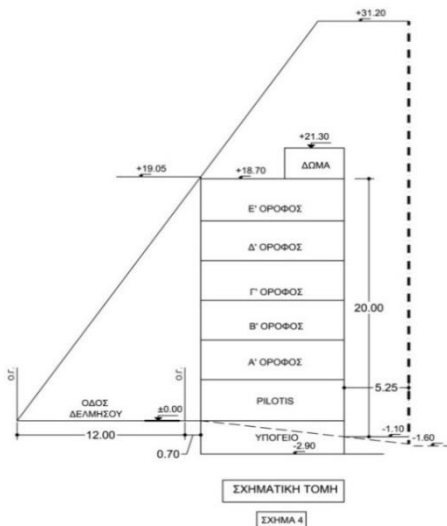
Ο Συγγραφέας

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

(Άρθρο 210 παρ. 5 του Ν. 5306/2026 (πρώην άρθρο 15 παρ. 5 του ΝΟΚ).

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα δόμησης

Στο διάγραμμα κάλυψης κατασκευάζεται το ιδεατό στερεό - **Βλέπε κατωτέρω σχήμα 4.**



Σχηματική τομή σύμφωνα με το άρθρο **210 παρ. 5 του Ν. 5306/2026**

Επιτρέπονται βάσει των στοιχείων του οικόπεδου (Το οικόπεδο 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 Π (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 .

Πραγματοποιούνται:

Κατασκευάζεται κτίριο το οποίο δεν υπερβαίνει τα 19.05 μέτρα σε κανένα σημείο επί της προσόψεως της οδού και σε κανένα σημείο τα 26.00 μέτρα από την αφετηρία μέτρησης που είναι η στάθμη των σημείων Γ και Δ του ακαλύπτου.

Για προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια:

Άρθρο 220 παρ. 2 και 3 του Ν. 5306/2026 (πρώην άρθρο 23 παρ. 2 και 3 του Ν. 4067/2012 – ΝΟΚ).

Σημείωση 5ης έκδοσης – Οκτώβριος 2026:

Το άρθρο 220 του Ν. 5306/2026 ρυθμίζει τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια και τις προσθήκες κατ' επέκταση ή καθ' ύψος.

Κατά τον έλεγχο των προσθηκών εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 2 και 3, με την επιφύλαξη των ειδικών πολεοδομικών όρων που ισχύουν στην περιοχή.

2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και **ύψη** υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα:

Για προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια

Άρθρο 220 του Ν. 5306/2026 – Υφιστάμενα κτίρια

Παράγραφος 2, περίπτωση γ '

Κατά τη μελέτη προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο εφαρμόζονται οι διατάξεις του ισχύοντος πολεοδομικού πλαισίου για κατασκευαστικά στοιχεία που δεν είχαν

προβλεφθεί κατά τον χρόνο κατασκευής του αρχικού κτιρίου, όπως οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) και οι σοφίτες.

Οι ειδικές αυτές διατάξεις υπερισχύουν του γενικού κανόνα υπολογισμού με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής.

Παράγραφος 3, περίπτωση α΄

Επιτρέπεται προσθήκη κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

Η συνολική εκμετάλλευση δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας προσθήκης, με την επιφύλαξη των παρ. 1 και 2 του άρθρου 394 του Ν. 5306/2026.

Παράγραφος 3, περίπτωση β΄

Η προσθήκη καθ' ύψος μπορεί να εκτείνεται έως το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου, ακόμη και όταν

αυτό υπερβαίνει τα σημερινά όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου.

Ειδικά για τα κτίρια της περ. δ' της παρ. 1 του άρθρου 220, η προσθήκη καθ' ύψος επιτρέπεται έως το νόμιμο περίγραμμά τους, όπως αυτό προσδιορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις ή από εκείνες που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους, εφόσον είναι ευμενέστερες.

Σημείωση 5ης έκδοσης – Οκτώβριος 2026

Οι προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια εξετάζονται σύμφωνα με το άρθρο 220 του Ν. 5306/2026 και τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Για την προσθήκη καθ' ύψος απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στον προσδιορισμό του νόμιμου περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου.

Η ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΣΤΟ ΒΙΒΛΙΟ