ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ– ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

Στο Ο.Τ. Ε31 Έκτασης 69538,91 m2

1.Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)
2.Γραφεία
3.Εστιατόρια
4.Αναψυκτήρια
5.Χώροι συνάθροισης κοινού
6.Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7.Κτίρια εκπαίδευσης.
8.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
9.Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

Στο Ο.Τ. Ε26 Έκτασης 14998,50 m2
Σύμφωνα με την ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ./03/1911-2003 (ΦΕΚ 1274Δ/2003) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας το ΠΔ της 23-02-1987 (ΦΕΚ 166Δ/1987) και τον Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245τ/2020). Ειδικότερα:
1.Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres).
2.Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
3.Εμπορικά καταστήματα.
4.Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
5.Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς).
6.Εστιατόρια.
7.Αναψυκτήρια.
8.Κέντρα διασκέδασης αναψυχής.
9.Χώροι συνάθροισης κοινού.
10.Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
11.Κτίρια εκπαίδευσης.
12.Θρησκευτικοί χώροι.
13.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
14.Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
15.Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
16.Πρατήρια βενζίνης.
17.Αθλητικές εγκαταστάσεις.
18.Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα
19.Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
20.Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών "μυυχαγωγικών" παιγνίων.
21. Μονάδες χρόνιας αιμοκάθαρσης

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο Ο.Τ. Ε31 Έκτασης 69538,91 m2
1.Στο πρόσωπο του οικοπέδου επιβάλλεται προκήπιο πλάτους δέκα μέτρων.
2.Ποσοστό κάλυψης: 30%
3.Συντελεστής Δόμησης: 0,30
4.Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2
5.Μέγιστο ύψος κτιρίων 14,00μ μετρούμενο από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος.
6.Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης: 5,00
7.Αποστάσεις κτιρίων μεταξύ: κατά Ν.Ο.Κ
8.Σε περίπτωση που κατασκευασθεί στέγη το μέγιστο ύψος αυτής καθορίζεται στα 2,00μ
9.Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται η έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. και των αρμοδίων υπηρεσιών αρχαιοτήτων (Ε.Π.Χ.Α. καιΕΒ.Α.) του Υπουργείου Πολιτισμού.
10.Σε κάθε χρήση γης ακόμα και σε χώρο κοινόχρηστο πράσινο, προβλέπεται το δικαίωμα κατασκευής εγκαταστάσεων Ε.Υ.Δ.ΑΠ.
11.Για τους χώρους στάθμευσης στα κτίρια ισχύουν οι εκάστοτε διατάξεις περί στάθμευσης και με απαγόρευση εξαγοράς θέσεων. Στην περίπτωση των κέντρων δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπών συνοδευτικών δραστηριοτήτων (Data Centers) προβλέπεται υποχρέωση δημιουργίας μίας (1) θέσης στάθμευσης ανά διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.) επιφάνειας κτιρίου, κατά παρέκκλιση οποιασδήποτε άλλης διάταξης.
12.Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεωνκαι διαφημιστικών πινακίδων φωτιζόμενων και μη, πανώ, αεροπανώ, στο δώμα ή στη στέγη του κτιρίου. Τα παραπάνω συμπεριλαμβάνονται στην αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και θα εγκρίνονται από την Ε.Π.Α.Ε. Απαγορεύονται διαφημίσεις και διαφημιστικές πινακίδες εντός των κοινόχρηστων χώρων.»

Στο Ο.Τ. Ε26 Έκτασης 14998,50 m2
Σύμφωνα με την ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ./03/1911-2003 (ΦΕΚ 1274Δ/2003) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειαςκαι λοιπές διατάξεις για Data Centers.

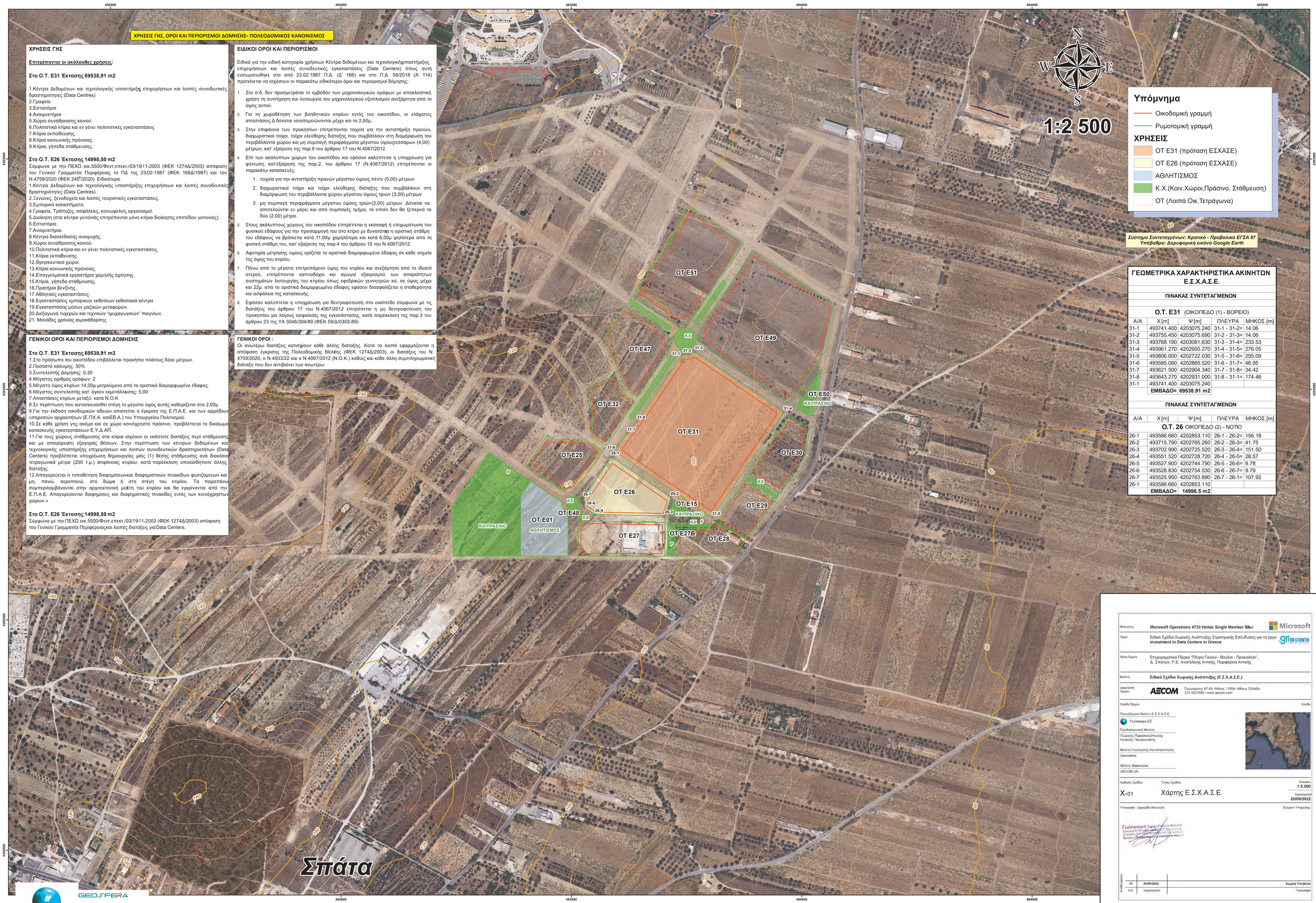
ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Ειδικά για την ειδική κατηγορία χρήσεων Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικήςυποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές εγκαταστάσεις (Data Centers) όπως αυτή ενσωματώθηκε στο από 23.02.1987 Π.Δ. (Δ' 166) και στο Π.Δ. 59/2018 (Α' 114) προτείνεται να ισχύσουν οι παρακάτω ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης:

1. Στο σ.δ. δεν προσμετράται το εμβαδόν των μηχανολογικών ορόφων με αποκλειστική χρήση τη συντήρηση και λειτουργία του μηχανολογικού εξοπλισμού ανεξάρτητα από το ύψος αυτού.
2. Για τη χωροθέτηση των βοηθητικών κτιρίων εντός του οικοπέδου, οι ελάχιστες αποστάσεις Δ δύναται ναπομειώνονται μέχρι και τα 2,00μ.
3. Στην επιφάνεια των προκηπίων επιτρέπονται τοιχεία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι, τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου και μη συμπαγή περιφράγματα μέγιστου ύψους«σεσάρων (4,00) μέτρων, κατ' εξαίρεση της παρ.8 του άρθρου 17 του Ν.4067/2012.
4. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, κατ'εξαίρεση της παρ.2, του άρθρου 17 (Ν.4067/2012) επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:
   1. τοιχεία για την αντιστήριξη πρανών μέγιστου ύψους πέντε (5,00) μέτρων.
   2. διαχωριστικοί τοίχοι και τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων
   3. μη συμπαγή περιφράγματα μέγιστου ύψους τριών(3,00) μέτρων. Δύναται να αποτελούνται εν μέρει και από συμπαγές τμήμα, το οποίο δεν θα ξεπερνά τα δύο (2,00) μέτρα.
5. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του στο κτίριο με δυνατότητα η οριστική στάθμη του εδάφους να βρίσκεται κατά 11,00μ χαμηλότερα και κατά 6,00μ μηλότερα από τη φυσική στάθμη του, κατ' εξαίρεση της παρ.4 του άρθρου 15 του Ν.4067/2012.
6. Αφετηρία μέτρησης ύψους ορίζεται το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος σε κάθε σημείο της όψης του κτιρίου.
7. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου και ανεξάρτητα από το ιδεατό στερεό, επιτρέπονται καπνοδόχοι και αγωγοί εξαερισμού των απαραίτητων συστημάτων λειτουργίας του κτιρίου όπως εφεδρικών γεννητριών κα. σε ύψος μέχρι και 22μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος εφόσον διασφαλίζεται η σταθερότητα και ασφάλεια της κατασκευής.
8. Εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για δεντροφύτευση στο οικόπεδο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4067/2012 επιτρέπεται η μη δεντροφύτευση του προκηπίου για λόγους ασφαλείας της εγκατάστασης, κατά παρέκκλιση της παρ.3 του άρθρου 23 της ΥΑ 3046/304/89 (ΦΕΚ 59/Δ/0302-89)

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ :

Οι ανωτέρω διατάξεις κατισχύουν κάθε άλλης διάταξης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται η απόφαση έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης (ΦΕΚ 1274Δ/2003), οι διατάξεις του Ν. 4759/2020, ο Ν.4933/22 και ο Ν.4067/2012 (Ν.Ο.Κ.) καθώς και κάθε άλλη συμπληρωματική διάταξη που δεν αντιβαίνει των ανωτέρω.



ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ

Ο.Τ. Ε31 (ΟΙΚΟΠΕΔΟ (1) - ΒΟΡΕΙΟ)

Α/Α	Χ[m]	Ψ [m]	ΠΛΕΥΡΑ	ΜΗΚΟΣ [m]
31-1	493741.400	4203075.240	31-1 - 31-2=	14.06
31-2	493755.450	4203075.690	31-2 - 31-3=	14.06
31-3	493768.190	4203081.630	31-3 - 31-4=	233.53
31-4	493961.270	4202950.270	31-4 - 31-5=	276.05
31-5	493806.000	4202722.030	31-5 - 31-6=	255.09
31-6	493595.090	4202865.520	31-6 - 31-7=	46.95
31-7	493621.500	4202904.340	31-7 - 31-8=	34.42
31-8	493643.270	4202931.000	31-8 - 31-1=	174.46
31-1	493741.400	4203075.240		
	ΕΜΒΑΔΟ= 69538.91 m2			

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ

Α/Α	Χ[m]	Ψ [m]	ΠΛΕΥΡΑ	ΜΗΚΟΣ [m]
Ο.Τ. 26 ΟΙΚΟΠΕΔΟ (2) - ΝΟΤΙΟ				
26-1	493586.660	4202853.110	26-1 - 26-2=	156.18
26-2	493715.790	4202765.260	26-2 - 26-3=	41.75
26-3	493702.990	4202725.520	26-3 - 26-4=	151.50
26-4	493551.520	4202728.720	26-4 - 26-5=	28.57
26-5	493527.900	4202744.790	26-5 - 26-6=	9.78
26-6	493528.830	4202754.530	26-6 - 26-7=	9.79
26-7	493525.950	4202763.890	26-7 - 26-1=	107.92
26-1	493586.660	4202853.110		
	ΕΜΒΑΔΟ= 14998.5 m2			

Ιδιοκτήτης	**Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.**
Έργο	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης για το έργο **Investment in Data Centers in Greece**
Θέση Έργου	Επιχειρηματικό Πάρκο "Πέτρα Γκιλού - Βούλια - Προκαλίζα", Δ. Σπάτων, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
Μελέτη	**Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)**
Διαχείριση Έργου	AECOM Πειραιώνος 47-49, Αθήνα, 11854, Αθήνα, Ελλάδα 210 9227980 | www.aecom.com
Ομάδα Έργου	Κλίμα
Πολεοδομική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Γεώσφαιρα ΕΕ
Περιβαλλοντική Μελέτη	Γεώργιος Παρασκευόπουλος, Ηρακλής Παναγιωτάκης
Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας	Geometrisi
Μελέτη Masterplan	AECOM UK

Αριθμός Σχεδίου	Τίτλος Σχεδίου	Κλίμακα	Ημερομηνία
X-01	Χάρτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	1:5.000	20/09/2022

Υπογραφή - Σφραγίδα Μελετητή: Γεώσφαιρα Τμήμα Εκπόνησης Μελετών Δ/ντρια Φ. Κ... Τεχνικός Σύμβουλος Φ. Π... Θέμα: Εκπόνηση Ειδικών Χωρικών Σχεδίων

Υπογραφή Υπηρεσίας

Αναθεώρηση			
00	20/09/2022		Αρχική Υποβολή
Α/Α	Ημερομηνία		Περιγραφή

GEOSFERA
EARTH AND SPACE SCIENCES