

# Μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)

σε ακίνητο εντός του "Επιχειρηματικού Πάρκου Πέτρα  
Γιαλού-Βούλια-Προκαλήσι" ΑΤΗ04  
Δήμος Σπάτων - Αρτέμιδος, Περιφέρεια Αττικής,  
Π.Ε. Ανατολικής Αττικής

Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.

Νοέμβριος 2022

### Quality information

Prepared by	Checked by	Verified by	Approved by
Γεώσφαιρα ΕΕ	AECOM SA Περσεφώνης 47-49 11854 Αθήνα Ελλάδα aecom.com	Πάνος Μέτσης Project Manager	Στέλλα Φοξ Country Manager

### Revision History

Revision	Revision date	Details	Authorized	Name	Position
R00	20/09/2022	Αρχική Υποβολή			
R01	26/10/2022	Διορθώσεις			
R02	10/11/2022	Διορθώσεις			

### Distribution List

# Hard Copies PDF Required Association / Company Name


Εκπονήθηκε για:

Microsoft Hellas Single Member

Εκπονήθηκε από:

**AECOM S.A**

Περσεφόνης 47-49

11854

Αθήνα

Ελλάδα

T: +30 210 9227080-2; +30 210 3611203

[aecom.com](http://aecom.com)

© 2022 AECOM S.A. All Rights Reserved.

This document has been prepared by AECOM S.A (“AECOM”) for sole use of our client (the “Client”) in accordance with generally accepted consultancy principles, the budget for fees and the terms of reference agreed between AECOM and the Client. Any information provided by third parties and referred to herein has not been checked or verified by AECOM, unless otherwise expressly stated in the document. No third party may rely upon this document without the prior and express written agreement of AECOM.

Quality information

Table of Contents

Φάση 1 Ανάλυση	7
1. Εισαγωγή.....	7
1.1 Στοιχεία Σχεδίου .....	7
1.1.1 Ορισμοί.....	7
1.1.2 Προσανατολισμοί.....	8
1.1.3 “GR for Growth” .....	9
1.2 Αίτημα του Φορέα Ανάπτυξης – Επενδυτικό Σχέδιο.....	11
1.3 Έγκριση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε) .....	13
1.4 Θεσμικό Πλαίσιο .....	13
1.5 Αντικείμενο της μελέτης .....	15
1.6 Ομάδα Μελέτης .....	17
2. Περιοχή Μελέτης .....	18
2.1 Χαρακτήρας ευρύτερης περιοχής – Μεγέθη .....	18
2.2 Γενικά Στοιχεία Δήμου.....	20
2.3 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά Δήμου.....	20
2.4 Εγκατεστημένες Χρήσεις γης.....	21
2.5 Δημογραφικά Στοιχεία .....	22
2.6 Οικονομία - Απασχόληση .....	23
2.7 Κοινωνικές Υποδομές.....	24
2.7.1 Υποδομές Υγείας .....	24
2.7.2 Δομές Κοινωνικής Φροντίδας.....	24
2.8 Παιδεία.....	24
2.9 Πολιτισμός – Κοινωνικοί Σύνδεσμοι .....	24
2.10 Αθλητισμός.....	25
3. Ανάδραση προς τον υπερκείμενο Χωροταξικό σχεδιασμό.....	26
3.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης.....	26
Συμπεράσματα σχετικά με το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.....	30
3.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία.....	31
Συμπεράσματα σχετικά με το Ε.Π.Χ.Σ. για τη Βιομηχανία.....	37
3.3 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ΡΣΑ).....	37
Συμπεράσματα σχετικά με το Ρ.Σ.Α.....	38
4. Ισχύον Θεσμικό Πολεοδομικό Καθεστώς.....	40
4.1 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο .....	40
4.2 Ρυμοτομικό Σχέδιο.....	43
4.3 Δασικός Χάρτης.....	47
4.4 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μεσογείων .....	49
Φάση 2 Αναγνώριση	52
5. Υφιστάμενη Κατάσταση .....	52
5.1 Περιοχή Επέμβασης – ΑΤΗ04 .....	55
5.2 Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά ακινήτου .....	55
5.3 Ελληνικό Κτηματολόγιο .....	59
5.4 Ευρύτερη περιοχή .....	60
5.5 Δίκτυα Υποδομής .....	64
5.1.1 Οδικό Δίκτυο.....	64
5.1.2 Σιδηροδρομικό Δίκτυο.....	66

5.1.3	Διεθνής Αερολιμένας «Ελευθέριος Βενιζέλος» .....	66
5.1.4	Δίκτυο Ύδρευσης .....	67
5.1.5	Δίκτυο Αποχέτευσης .....	68
5.1.6	Δίκτυο Φυσικού Αερίου .....	70
5.1.7	Δίκτυο Τηλεπικοινωνιών .....	72
5.1.8	Δίκτυο Ηλεκτρικής Ενέργειας.....	73
5.1.9	Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων .....	74
5.6	Γεωλογία.....	74
Φάση 3 Πρόταση		75
6.	Εναλλακτικά Σενάρια Αξιοποίησης Ακινήτου .....	75
6.1	Σενάριο 0: Μηδενική Ανάπτυξη (do nothing) .....	75
6.2	Σενάριο 1: Έντονη Ανάπτυξη - Αξιοποίηση σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις με χρήση Γραφείων .....	75
6.3	Σενάριο 2: Ήπια Ανάπτυξη - Αξιοποίηση ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ .....	78
6.4	Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων.....	81
6.4.1	Κριτήρια Αξιολόγησης.....	81
6.4.2	Πολεοδομικά κριτήρια.....	81
6.4.3	Ποιοτικά κριτήρια .....	82
6.4.4	Αξιολόγηση – Επιλογή Σεναρίου Ανάπτυξης.....	83
6.5	Λοιπά Θέματα Πρότασης Ανάπτυξης.....	84
6.5.1	Διάρθρωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου εξυπηρέτησης της περιοχής επέμβασης και του συστήματος κυκλοφορίας πεζών .....	84
6.5.2	Πυρόσβεση.....	84
6.5.3	Ασφάλεια .....	85
7.	Πρόταση Πολεοδομικής Ρύθμισης.....	86
7.1	Γενικά .....	86
7.2	Τεκμηρίωση Χωρικού Προορισμού.....	86
7.3	Πρόταση Χωρικού Προορισμού – Δομημένο περιβάλλον .....	87
7.4	Καθορισμός χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών.....	90
7.5	Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης .....	91
7.5.1	Γενικοί όροι και περιορισμοί .....	91
7.5.2	Αιτούμενοι ειδικοί όροι και περιορισμοί.....	92
7.6	Γεωμορφολογία και μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας.....	93
8.	Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΕΣΧΑΣΕ .....	93
8.1	Φορέας Εφαρμογής.....	93
8.2	Απαιτούμενο Πλαίσιο έργων, μελετών κλπ .....	94
8.3	Μελέτες.....	94
8.4	Χρονοδιάγραμμα .....	96
8.5	Προϋπολογισμός .....	97
9.	Συμπεράσματα .....	98
10.	Βιβλιογραφία .....	99
10.1	Θεσμικό Πλαίσιο .....	99
10.2	Ιστοσελίδες .....	99
11.	Παραρτήματα.....	100
11.1	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I Βασικά στοιχεία φακέλου .....	100
11.2	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II Βεβαιώσεις .....	101
11.3	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ III Υποστηρικτικές Μελέτες .....	101
11.4	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV Φωτογραφική τεκμηρίωση .....	101

## Εικόνες

Εικόνα 1 Σχηματική απεικόνιση των Φάσεων της Βιομηχανικής Επανάστασης.....	8
Εικόνα 2 Ο πρώτος κόμβος Data Center στην ανατολική Αττική.....	11
Εικόνα 3 Κωδικές ονομασίες των Data Centers .....	12
Εικόνα 4 Χωροθέτηση του Data Center ATH04 στο επίπεδο του Νομού Αττικής.....	19
Εικόνα 5 Χωροθέτηση του Data Center ATH04 στο επίπεδο των όμορων Δήμων της Αττικής.....	19
Εικόνα 6 Χωροθέτηση του Data Center στο επίπεδο του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος .....	20
Εικόνα 7 Εδαφοκαλύψεις (πηγή: Corine Land Cover 2018).....	21
Εικόνα 8 Εδαφοκαλύψεις (πηγή: Corine Land Cover 2018).....	22
Εικόνα 9 Πύλες-Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης (πηγή: ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128/Α/2008) .....	27
Εικόνα 10 Εταιρική σχέση πόλης - υπαίθρου (πηγή: ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128/Α/2008) .....	28
Εικόνα 11 Νέο Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας-Αττικής (πηγή: Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156Α/2014).....	39
Εικόνα 12 Απόσπασμα από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (πηγή ΦΕΚ 250Δ/1999) .....	42
Εικόνα 13 Απόσπασμα διαγράμματος Πράξης εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης και θέση ακινήτων επένδυσης .....	46
Εικόνα 14 Απόσπασμα δασικού χάρτη του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και θέση ακινήτου .....	48
Εικόνα 15 Απόσπασμα χάρτη (ΖΟΕ) Μεσογείων και θέση ακινήτων επένδυσης.....	51
Εικόνα 16 Θέση επένδυσης σε σχέση με τον Δήμο.....	52
Εικόνα 17 Θέση επένδυσης σε σχέση με τον Δήμο.....	53
Εικόνα 18 Θέση επένδυσης σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή και τις χρήσεις γης (Ζώνη 500μ και 1000μ) .....	54
Εικόνα 19 Τοπογραφικό διάγραμμα περιοχής επέμβασης .....	58
Εικόνα 20 Απόσπασμα Ο.Τ. Ε31 από την ηλεκτρονική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου .....	59
Εικόνα 21 Απόσπασμα Ο.Τ. Ε26 από την ηλεκτρονική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου .....	59
Εικόνα 22 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2004 .....	60
Εικόνα 23 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2009 .....	60
Εικόνα 24 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2011.....	61
Εικόνα 25 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2019 .....	61
Εικόνα 26 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2021 .....	62
Εικόνα 27 Σχέση ακινήτων με αρχαιολογικούς χώρους – μνημεία. ....	63
Εικόνα 28 Σχέση ακινήτου με οδικό δίκτυο.....	65
Εικόνα 29 Ο Διεθνής Αερολιμένας "Ελευθέριος Βενιζέλος" σε απόσταση 2,5 χλμ από την περιοχή επέμβασης.....	67
Εικόνα 30 Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου ύδρευσης με υπό μελέτη εγκατάσταση .....	68
Εικόνα 31 Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου αποχέτευσης με υπό μελέτη εγκατάσταση .....	70
Εικόνα 32 Μη υφιστάμενο δικτύου διανομής Φυσικού Αερίου.....	71
Εικόνα 33 Προγραμματισμός νέων επεκτάσεων δικτύου διανομής Φυσικού Αερίου (μηδενικός) .....	71
Εικόνα 34 Στην ευρύτερη περιοχή διέρχεται ο αγωγός υψηλής πίεσης Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ).....	72
Εικόνα 35 Προκαταρκτικές Οδεύσεις δικτύου τηλεπικοινωνιών .....	73
Εικόνα 36 Χάρτης γραμμών μεταφοράς (πηγή: ΑΔΜΗΕ,, προσπέλαση Σεπτέμβρης 2022) .....	74
Εικόνα 37 Σκαριφηματική απεικόνιση Σεναρίου 1 .....	77
Εικόνα 38 Σκαριφηματική απεικόνιση Σεναρίου 2 .....	79
Εικόνα 39 Το Σχέδιο Γενικής Διάταξης της επένδυσης σε επίπεδο προμελέτης.....	88

## Φάση 1 Ανάλυση

### 1. Εισαγωγή

#### 1.1 Στοιχεία Σχεδίου

##### 1.1.1 Ορισμοί

Τα Κέντρα Δεδομένων (Data Centers) είναι οι εγκαταστάσεις όπου αποθηκεύεται τεράστιος όγκος δεδομένων και υποστηρίζουν την τεχνολογία του cloud, αυτό που στα ελληνικά έχει μεταφραστεί υπολογιστικό νέφος. Με απλά λόγια, η τεχνολογία αυτή εξυπηρετεί τους πολίτες και τις επιχειρήσεις που αντί να αποθηκεύουν τα δεδομένα τους στον υπολογιστή τους ή σε κάποιον server, θα χρησιμοποιούν την εφαρμογή του cloud, η οποία υποστηρίζεται και λειτουργεί χάρη στα data centers.

Σημειώνεται ότι η Ελλάδα είναι η πρώτη στην ευρύτερη περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης που αποκτά data center region (πρόκειται για ένα σύμπλεγμα τριών εγκαταστάσεων data center). Μέχρι τώρα η Microsoft διατηρεί σε λειτουργία Data Centers σε 4 χώρες της Ε.Ε., τη Γερμανία, τη Γαλλία, την Ολλανδία και την Ιρλανδία. Ακόμη, υπό κατασκευή βρίσκονται σε άλλες 3, την Πολωνία, την Ιταλία και την Ισπανία. Η περιοχή data center region, όπως ονομάζονται τα συμπλέγματα Data Centers της Microsoft, χωροθετείται στην περιφέρεια της Ανατολικής Αττικής. Η κατασκευή τριών διακριτών μονάδων επιλέγεται ως λύση για να τηρηθούν οι πολύ αυστηρές προδιαγραφές ασφαλείας και να εξασφαλιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία τους ακόμη και σε περίπτωση βλάβης σε ένα εξ αυτών λόγω φυσικής καταστροφής (π.χ. σεισμός) ή άλλον λόγο.

Το όφελος από την επένδυση αυτή προκύπτει από το γεγονός ότι κινητοποιείται ο μετασχηματισμός πολλών επιχειρήσεων επιτρέποντας τους να εκσυγχρονιστούν και να ενισχύσουν σημαντικά την ανταγωνιστικότητά τους. Δεν είναι τυχαίο ότι τόσο στο εξωτερικό όσο και στην Ελλάδα πολλές μικρομεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις επιλέγουν, αντί των «παραδοσιακών» servers, να αποθηκεύσουν τα ψηφιακά δεδομένα τους στο Cloud. Μέχρι τώρα πολλά από τα δεδομένα του Cloud που προέρχονταν από την Ελλάδα κατέληγαν σε χώρες όπως η Ολλανδία ή η Ιρλανδία. Πλέον θα αποθηκεύονται στα datacenters που θα δημιουργηθούν στη χώρα μας. Η εξέλιξη αυτή έχει αρκετά πλεονεκτήματα, με κυριότερα τα εξής δύο: πρώτον αυξάνεται ο βαθμός ασφάλειας καθώς και αυτό που θα μεταφράζαμε κάπως αδόκιμα στα ελληνικά ως ανθεκτικότητα (από το αγγλικό resilience). Αυτό δεν έχει να κάνει μόνο με το ότι τα ψηφιακά αρχεία του cloud θα βρίσκονται επί ελληνικού εδάφους αλλά και με την εξάλειψη τεχνικών προβλημάτων που είχαν να κάνουν με τη μεταφορά των δεδομένων σε εγκαταστάσεις του εξωτερικού. Και φυσικά οι πληροφορίες που θα αποθηκεύονται στο cloud θωρακίζονται τόσο από τους πολύ αυστηρούς κανόνες που θέτει η ίδια η Microsoft όσο και από το θεσμικό πλαίσιο του GDPR που διασφαλίζει την ιδιωτικότητα στη διακίνηση προσωπικών δεδομένων. Το δεύτερο σημαντικό πλεονέκτημα είναι η αύξηση της ταχύτητας μετάδοσης των δεδομένων που επιτρέπει την ανάπτυξη νέων τεχνολογικών εφαρμογών και την αύξηση της παραγωγικότητας συνολικά για την ελληνική οικονομία. Δεν είναι άλλωστε τυχαίο ότι η διεύρυνση της χρήσης του Cloud θεωρείται προϋπόθεση για την ανάπτυξη κλάδων που έχουν ταυτιστεί με την 4η βιομηχανική επανάσταση όπως η τεχνητή νοημοσύνη, η ρομποτική, το machine learning και τα «μεγάλα δεδομένα» (big data). Σε κάθε περίπτωση, πολλές ελληνικές επιχειρήσεις που διερευνούσαν το ενδεχόμενο υιοθέτησης του cloud αλλά δίσταζαν λόγω της αποθήκευσης των αρχείων τους σε data centers στο εξωτερικό, θα έχουν πλέον ένα πολύ σημαντικό κίνητρο να κάνουν τη μετάβαση στη νέα εποχή.

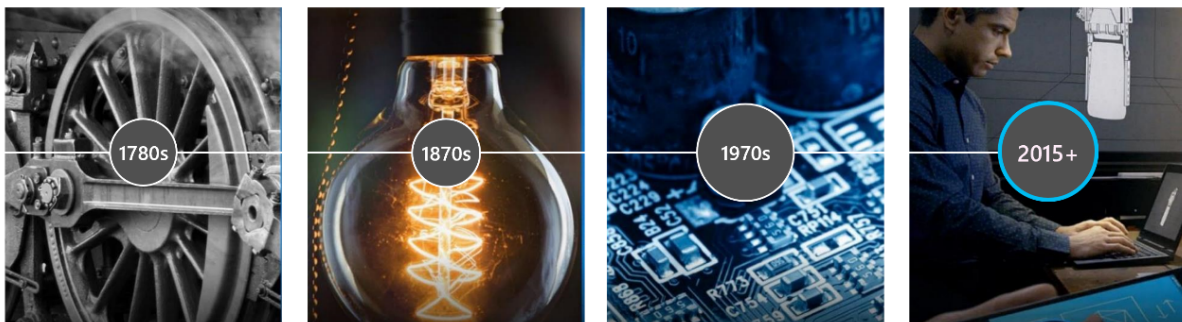
Πέρα από τον θετικό αντίκτυπο που έχει η επένδυση στην ελληνική οικονομία, είναι βέβαιο πως η επιλογή της Ελλάδος από τη Microsoft έχει πολλαπλά θετικά οφέλη. Αν και η απόφαση για τη χωροθέτηση των data centers στην Αττική βασίστηκε και σε οικονομικούς λόγους, είναι βέβαιο πως η

αποθήκευση δεδομένων του Cloud στην Ελλάδα, συμβάλλει στην ενίσχυση του γεωστρατηγικού ρόλου της χώρας μας στην ευρύτερη περιοχή. η εγκατάσταση του συμπλέγματος των data centers Η εντάσσεται στη στρατηγική συμφωνία Gr for Growth η οποία περιλαμβάνει πολλές ακόμη δράσεις. Η πιο σημαντική είναι η κατάρτιση και πιστοποίηση δεκάδων χιλιάδων εργαζομένων στον ιδιωτικό και τον δημόσιο τομέα, όπως επίσης φοιτητών και ανέργων. Συγκεκριμένα, η εταιρεία σχεδιάζει να εκπαιδεύσει πάνω από 20.000 δημοσίους υπαλλήλους και 20.000 από ιδιωτικές επιχειρήσεις. Στόχος είναι να καταρτιστούν συνολικά 100.000. Ακόμη, υπό εξέλιξη βρίσκεται συνεργασία μεταξύ της Microsoft και του Υπουργείου Πολιτισμού με στόχο την ανάδειξη της πολιτιστικής μας κληρονομιάς μέσω ψηφιακών εφαρμογών που αξιοποιούν την τεχνητή νοημοσύνη και την επαυξημένη πραγματικότητα (augmented reality) στην Αρχαία Ολυμπία.

### 1.1.2 Προσανατολισμοί

Η πρώτη Βιομηχανική Επανάσταση ξεκίνησε με την εφεύρεση των ατμομηχανών. Η δεύτερη Βιομηχανική Επανάσταση ξεκίνησε με την ανακάλυψη του ηλεκτρικού ρεύματος που αρχίζει να χρησιμοποιείται ευρέως σε πολλές εφαρμογές, εμφανίζονται οι πρώτοι ηλεκτροκινητήρες, οι ηλεκτρογεννήτριες, ο τηλεγράφος, το τηλέφωνο και ο ηλεκτρικός λαμπτήρας. Η τρίτη Βιομηχανική Επανάσταση ξεκίνησε με τη εφεύρεση της πληροφορικής και των αυτοματισμών. Η εφεύρεση και η χρήση του τρανζίστορ, της λυχνίας και των μικροτσιπ, δημιουργούν απεριόριστες δυνατότητες σε πολλές ηλεκτρονικές εφαρμογές. Η πληροφορική, οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές, τα ηλεκτρονικά κυκλώματα, οι μηχανές CNC (Computer Numerical Control), τα λογισμικά CAD- CAM και γενικά η νέα ηλεκτρονική εποχή, που σιγά σιγά αρχίζει να γίνεται ψηφιακή, εισβάλλει δυναμικά σε κάθε παραγωγική διαδικασία, επιταχύνοντας ακόμη περισσότερο τον αυτοματισμό της μαζικής παραγωγής.

Η τέταρτη Βιομηχανική επανάσταση ξεκίνησε πρόσφατα ως αποτέλεσμα του Internet of Things (IoT). Το IDC (International Data Corporation) προβλέπει ότι ως το 2025 θα υπάρχουν 41.6 billion IoT συνδεδεμένες συσκευές που θα παράγουν 79.4 zettabytes (ZB) δεδομένων.



Εικόνα 1 Σχηματική απεικόνιση των Φάσεων της Βιομηχανικής Επανάστασης

Καθώς το Internet of Things (IoT), η τεχνητή νοημοσύνη, το 5G και άλλες αναδυόμενες τεχνολογίες εκσυγχρονίζουν τα προϊόντα και τις υπηρεσίες εταιριών η ζήτηση υπολογιστική ισχύ αυξάνεται θεαματικά και η δημιουργία Κέντρων Δεδομένων (Data Centres – DC) είναι αναγκαία για να εξυπηρετήσει τη ζήτηση.

Τα Data Centers ή Κέντρα Δεδομένων είναι προηγμένα συστήματα υπολογιστικών μονάδων που υποστηρίζουν αποθηκευτικές και τηλεπικοινωνιακές ανάγκες. Στεγάζονται σε χώρους με το υψηλότερο τεχνολογικά επίπεδο εξυπηρέτησεων, εξοπλισμού και ασφάλειας. Στους χώρους αυτούς – κτίρια φιλοξενούνται ηλεκτρονικοί υπολογιστές που αγγίζουν την αιχμή της τεχνολογίας και αποθηκεύουν, διαχειρίζονται και διαχέουν σε κάθε εξουσιοδοτημένη ζήτηση πληροφορίες που αφορούν απλά ή ευαίσθητα δεδομένα, τηλεπικοινωνιακά στοιχεία, κόμβους διαδικτυακούς κλπ.



Ο ευαίσθητος και λεπτός τους ρόλος απαιτεί σχολαστική τήρηση «υγείας και ασφάλειας» των συστημάτων. Στο πλαίσιο αυτό υποστηρίζονται από:

- A.** Εσωτερικά συστήματα ελέγχου της θερμοκρασίας, της υγρασίας του σημείου υγροποίησης κλπ. και
- B.** Εξωτερικά συστήματα ελέγχου ηλεκτροδότησης, πλημμύρας, φωτιάς, θερμοκρασίας, εξερισμού, κλοπών κλπ
- Γ.** Από έξυπνα «εργαλεία» διαχείρισης και ανάπτυξης κυβερνοασφάλειας έναντι κακόβουλων επιθέσεων και ασφάλειας δεδομένων συνεπεία ασύμμετρων καταστροφών.

Η Στρατηγική επένδυση που προωθείται αποτελεί ουσιαστικά ένα πλαίσιο ανάπτυξης τριών Στρατηγικών Επενδύσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά η κάθε μία. Στο σύνολό τους και οι τρεις εγκαταστάσεις αποτελούν τα βασικά μέρη ενός οργανικού συστήματος αποθήκευσης και διαχείρισης δεδομένων και επικοινωνιών.

Η περιοχή ανάπτυξης του σχεδίου εστιάζει στην Ανατολική Αττική αξιοποιώντας την νευραλγική θέση στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου. Η επένδυση αξιοποιεί και αναπτύσσεται σε 3 (τρία) ξεχωριστά σημεία, στους Δήμους Σπάτων – Αρτέμιδος και Κρωπίας. Πρόκειται για αυτοτελείς μονάδες που αποτελούν ενιαίο σύμπλεγμα απαραίτητο στο σύνολό του για τη λειτουργία του κόμβου.

### 1.1.3 “GR for Growth”

Η Microsoft Corp. ανακοίνωσε στις 5/10/2020 την πρωτοβουλία της “GR for Growth”, για μία σημαντική τεχνολογική δέσμευση στην Ελλάδα, η οποία θα υποστηρίξει τους πολίτες, την κυβέρνηση και τις επιχειρήσεις σε όλα τα επίπεδα, μέσω της τεχνολογίας και νέων πόρων που δημιουργούν πρόσθετες ευκαιρίες ανάπτυξης. Στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας αυτής, η Microsoft ανακοίνωσε την πρόθεσή της να κατασκευάσει νέα Κέντρα Δεδομένων στην Ελλάδα, προσθέτοντας τη χώρα στον παγκόσμιο χάρτη cloud υποδομών της Microsoft – το μεγαλύτερο του κόσμου - διασφαλίζοντας έτσι πρόσβαση σε επιχειρησιακού επιπέδου υπηρεσίες Cloud «χαμηλής υστέρησης». Ταυτόχρονα, για να υποστηρίξει τους Έλληνες πολίτες στους επαγγελματικούς και αλλά και προσωπικούς τους στόχους, η Microsoft ανακοίνωσε την πρόθεσή της να εκπαιδεύσει στις ψηφιακές δεξιότητες ένα ανθρώπινο δυναμικό 100.000 πολιτών μέχρι το 2025.

Η ανακοίνωση ανοίγει το δρόμο σε εγχώριες επιχειρήσεις κάθε μεγέθους, start ups, και φορείς να επωφεληθούν από τις δυνατότητες του Υπολογιστικού Νέφους, διατηρώντας τα υψηλότερα επίπεδα κυβερνοασφάλειας, παραμονής των δεδομένων στη χώρα και κανονιστικής συμμόρφωσης.

Ο πρώτος Data Center κόμβος της Ελλάδας εντάσσεται στον παγκόσμιο χάρτη περιοχών Cloud της Microsoft, που περιλαμβάνει 63 περιοχές, με το Microsoft Azure διαθέσιμο σε 140 χώρες και θα δώσει στις εταιρίες τοπικά πλήρη πρόσβαση στη λίστα υπηρεσιών cloud της Microsoft με αξιοπιστία:

**Microsoft Azure:** Διευρυμένες υπηρεσίες Cloud που περιλαμβάνουν υπηρεσίες computing, networking, databases, analytics, AI και IoT.

**Microsoft 365:** Το cloud παραγωγικότητας που περιλαμβάνει τις καλύτερες εφαρμογές παραγωγικότητας ενσωματωμένες σε υπηρεσίες Cloud και διαθέσιμες ως μέρος μιας ανοιχτής πλατφόρμας για εταιρικές διαδικασίες.

**Dynamics 365 and Power Platform:** Η επόμενη γενιά έξυπνων εφαρμογών για επιχειρήσεις που επιτρέπουν στους οργανισμούς να μεγαλώνουν, αναπτύσσονται και μετασχηματίζονται για να ανταποκρίνονται στις ανάγκες των πελατών, προσφέροντας νέες ευκαιρίες.

**Κανονιστική συμμόρφωση, ασφάλεια και ιδιωτικότητα:** Η Microsoft διαθέτει πάνω από 90 διαπιστεύσεις και επενδύει 1 δισεκατομμύριο δολάρια κάθε χρόνο στην κυβερνοασφάλεια, σε κάθε βαθμίδα του cloud. Η περιοχή Datacenter της Microsoft στην Ελλάδα θα βοηθήσει τις εταιρίες να συμμορφωθούν με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων της ΕΕ (GDPR) και θα βοηθήσει τους πελάτες να φυλάσσουν τα δεδομένα στην Ελλάδα.

**Βιώσιμη Λειτουργία:** Ως μέρος της παγκόσμιας δέσμευσης της Microsoft για αρνητικό αποτύπωμα άνθρακα μέχρι το 2030, η εταιρία θα βασίζεται σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας σε ποσοστό 100% για τα Data Centers της μέχρι το 2025.

#### Επισπεύδοντας τον ψηφιακό μετασχηματισμό και την καινοτομία

Ηγέτιδες εταιρίες στην Ελλάδα χρησιμοποιούν ήδη το cloud της Microsoft για διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας τους, βελτιστοποίηση των διαδικασιών τους και αύξηση της ικανοποίησης των πελατών μέσα από ενισχυμένη συνεργασία και υπηρεσίες ανάπτυξης cloud. Σήμερα ανακοινώνουμε ότι οι Alpha Bank, ΔΕΗ, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Eurobank, ΟΤΕ, Τράπεζα Πειραιώς, εξέφρασαν την πρόθεσή τους να χρησιμοποιούν υπηρεσίες Microsoft Cloud όταν θα είναι διαθέσιμες από το νέο Data Center στην Ελλάδα.

Επιπλέον, οι υπηρεσίες cloud της Microsoft θα παίξουν καταλυτικό ρόλο στη δημιουργία νέων τρόπων, διαφύλαξης, ανάδειξης και έκφρασης της ελληνικής πολιτιστικής κληρονομιάς. Στο πλαίσιο του Προγράμματος AI for Cultural Heritage, η εταιρία συνεργάζεται με το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού για να ζωντανέψει την Αρχαία Πόλη της Ολυμπίας με τη χρήση τεχνητής νοημοσύνης και άλλων τεχνολογιών. Η ρεαλιστική τρισδιάστατη αποτύπωση (3D) μνημείων και αρχαίων θα δώσει σε ανθρώπους σε όλους τον κόσμο τη δυνατότητα να τα βιώσουν όπως ήταν σχεδόν 3,000 χρόνια πριν. Το έργο θα ολοκληρωθεί μέσα στο 2021.

#### Εκπαιδύοντας το ανθρώπινο δυναμικό του αύριο

Ο τελευταίος πυλώνας της σημερινής ανακοίνωσης είναι το πλάνο της Microsoft να επεκτείνει τις εργασιακές ευκαιρίες για τοπικούς επαγγελματίες και νέους στα επόμενα πέντε χρόνια. Η Microsoft σκοπεύει να δώσει ώθηση στις ψηφιακές δεξιότητες 100.000 επαγγελματιών του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα καθώς και των φοιτητών με απώτερο σκοπό τον ψηφιακό μετασχηματισμό των δημόσιων και ιδιωτικών οργανισμών. Αυτός ο φιλόδοξος στόχος θα επιτευχθεί στα επόμενα πέντε χρόνια, μέσα από ένα εκπαιδευτικό πρόγραμμα τριών επιπέδων που περιλαμβάνει μαθήματα διαζώσης καθώς και ψηφιακά:

- Εκτεταμένη εκπαίδευση των πελατών και συνεργατών της Microsoft.
- Μία νέα πρωτοβουλία για την εκπαίδευση των δημοσίων υπαλλήλων σε συνεργασία με την κυβέρνηση, καλύπτοντας τις ανάγκες εκσυγχρονισμού και ψηφιοποίησης του δημοσίου τομέα.
- Επέκταση και περαιτέρω επένδυση στο υπάρχον πρόγραμμα με το Re Generation που εστιάζει σε νέους και άνεργους, χρησιμοποιώντας τα εργαλεία εκπαίδευσης των LinkedIn Learning, MS Learn και GitHub.

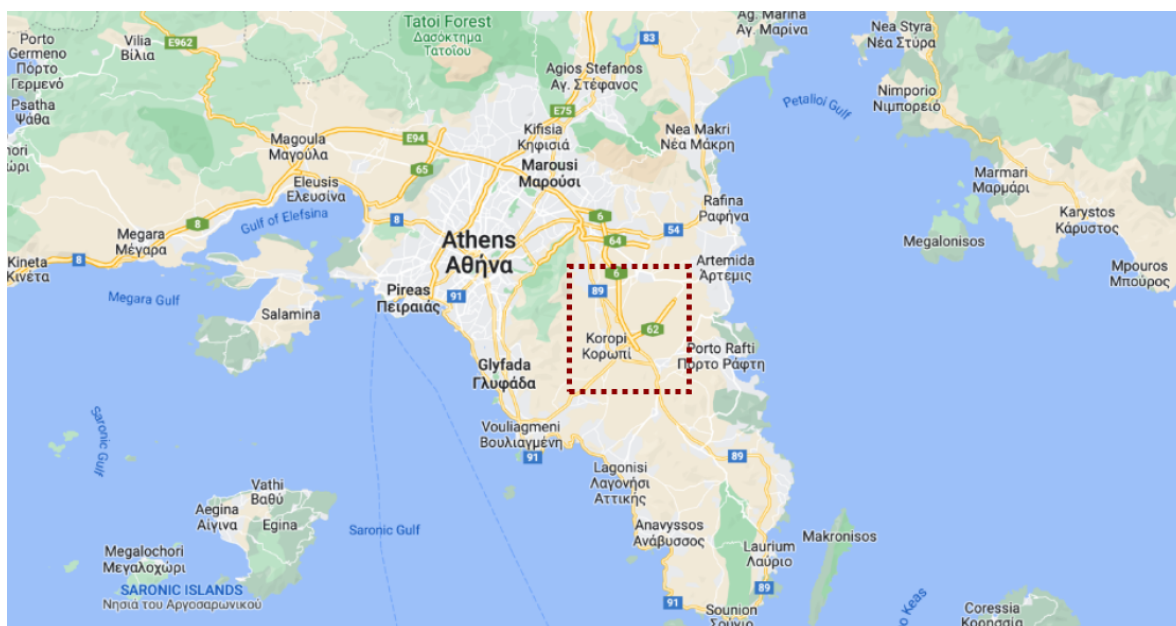
Η πρωτοβουλία “GR for Growth” της Microsoft αποτελεί ένα σημαντικό βήμα για την Ελλάδα, με την τεχνολογία να αποτελεί τον καταλύτη για την ανάπτυξη, προσφέροντας σε πολίτες και επιχειρήσεις τα εργαλεία και την εξειδίκευση για να καινοτομήσουν και να ευημερήσουν στην ψηφιακή εποχή.

## 1.2 Αίτημα του Φορέα Ανάπτυξης – Επενδυτικό Σχέδιο

Με την υπ' αρ. 8600/7.10.2021 έγινε η αίτηση υπαγωγής και τη μετέπειτα με την υπ' αρ. 8609/1.2.2022 στην Enterprise Greece έγινε η αίτηση τροποποίησης προς υπαγωγή του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.» για την ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «Investment in Data Centres in Greece» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4864/2021. Το αίτημα φέρει συνημμένα σε αυτές στοιχεία του φακέλου της επενδυτικής πρότασης.

Συνοπτικά:

Το επιχειρηματικό σχέδιο «Επενδύσεις σε Data Centers στην Ελλάδα» αφορά την κατασκευή/ανάπτυξη νέων Data Centers στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής. Σκοπός αυτού του έργου είναι η δημιουργία μιας περιοχής Microsoft νέφους – του πρώτου κόμβου Data Center στη χώρα. Είναι ένα Κέντρο Δεδομένων που χρησιμοποιείται για την αποθήκευση, διαχείριση και διάδοση της ικανότητας πληροφορικής. Ο βασικός στόχος ενός Κέντρου Δεδομένων είναι η διευκόλυνση του «υπολογιστικού νέφους», η έννοια σύμφωνα με την οποία τα δεδομένα αποθηκεύονται και υποβάλλονται σε επεξεργασία σε μια εγκατάσταση που ανήκει σε τρίτο μέρος. Η γνωστή ζήτηση για Data Centers είναι υψηλή και εάν η Ελλάδα επωφεληθεί από την ανάγκη αυτή και τις ευκαιρίες οικονομικής ανάπτυξης που προκύπτουν τότε θα χρειαστεί να προωθηθούν κατάλληλες τοποθεσίες για να καλύψουν την αντικειμενικά προσδιορισμένη ανάγκη.



Εικόνα 2 Ο πρώτος κόμβος Data Center στην ανατολική Αττική

Για λόγους αναγνώρισης και παρουσίασης του πρώτου κόμβου Data Center της Microsoft στην Ελλάδα, στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας GR for Growth, η κάθε διακριτή εγκατάσταση αναγνωρίζεται με τις ονομασίες που φαίνεται στον παρακάτω χάρτη.



Εικόνα 3 Κωδικές ονομασίες των Data Centers

Η προώθηση αυτού του έργου γίνεται από την Microsoft και συγκεκριμένα τη «Microsoft Operations 4733 Hellas Single Μέλος Α.Ε.», που ιδρύθηκε το 2021 ειδικά για την ανάπτυξη και λειτουργία του Data Center στην Ελλάδα. Η εταιρεία διευθύνεται από μια ομάδα τριών έμπειρων στελεχών στον κλάδο, τα οποία θα διασφαλίσουν την ομαλή ανάπτυξη και λειτουργία των Data Centers (Κέντρα Δεδομένων).

Ο συνολικός προϋπολογισμός για τα Data Centers (Κέντρα Δεδομένων) για 10 χρόνια έχει υπολογιστεί σε 976.168.800 €, εκ των οποίων κονδυλίων τα 746.548.800 € υπολογίζονται για κεφαλαιουχικές δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης αγοράς γης, κατασκευή κτιρίων και προμήθεια τεχνολογικού εξοπλισμού, ενώ 229.620.000 € υπολογίζονται για λειτουργικές δαπάνες προσωπικού, κόστος, συντήρηση κτιρίων και υπηρεσίες κοινής ωφέλειας.

Η αναμενόμενη τόνωση της απασχόλησης στοχεύει να δημιουργήσει περισσότερες από 100 νέες θέσεις εργασίας υψηλής ποιότητας στην περιοχή.

Η Microsoft έχει προσδιορίσει την χωροθέτηση των Κέντρων Δεδομένων, στην περιοχή των Σπάτων και του Κορωπίου, με κάθε ζώνη διαθεσιμότητας να είναι δυναμικότητας 19,2 MW.

Η εγκατάσταση των κέντρων δεδομένων της Microsoft θα δώσει σημαντική ώθηση στην οικονομική ζωή της περιοχής και γενικότερα στην ελληνική αγορά, σε όρους τόνωσης της απασχόλησης, της οικονομίας, της προστασίας του περιβάλλοντος και της συνολικής μεταφοράς τεχνογνωσίας.

**Απασχόληση:** Το έργο θα μειώσει την ανεργία μέσω της δημιουργίας περισσότερων από 100 άμεσων θέσεων εργασίας (35 σε κάθε ένα ανά βάρδια, πάνω από 100 στο σύνολο) υψηλής ποιότητας σε κάθε ένα από τα Κέντρα Δεδομένων, καθώς και πολλές περισσότερες ευκαιρίες απασχόλησης κατά την κατασκευή. Επιπλέον τα Κέντρα Δεδομένων θα φέρουν ακόλουθα αποτελέσματα της αύξησης συνοδών και υποστηρικτικών δραστηριοτήτων είτε στον τομέα των αγαθών είτε στον τομέα των υπηρεσιών.

**Οικονομία:** Η επένδυση θα έχει ισχυρό θετικό αντίκτυπο στην τοπική και εθνική οικονομία. Συγκεκριμένα, το έργο θα δημιουργήσει σημαντικά έσοδα για την κυβέρνηση, μέσω του άμεσου εισοδήματος (εταιρικό φορολογικό εισόδημα και κοινωνική συνεισφορά) και την προμήθεια των προμηθειών.

**Περιβάλλον:** Τα κέντρα δεδομένων της Microsoft είναι δεσμευμένα στην Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, επιτυγχάνοντας φιλόδοξες μειώσεις αερίων θερμοκηπίου, αξιοποιώντας την τεχνολογία και την μετάβαση στην ψηφιακή εποχή για την επίτευξη του στόχου να γίνει η Ευρώπη κλιματικά ουδέτερη μέχρι το 2050. Τα Κέντρα Δεδομένων παρέχουν επίσης την κρίσιμη υποδομή για μια ψηφιακή οικονομία, η οποία μειώνει την ανάγκη για ταξίδια, υποστηρίζει δίκτυα ηλεκτρικών οχημάτων και μειώνει τη χρήση φυσικών πόρων. εκπαιδευτικών και μαθητών για την υποστήριξη του ψηφιακού μετασχηματισμού δημόσιων και ιδιωτικών οργανισμών.

### 1.3 Έγκριση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε)

Με την με αριθμό 74/2022 απόφαση (ΦΕΚ 3325B/28.06.2022) η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων αποφάσισε τη ένταξη της Επένδυσης στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. αα, της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021. (Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης είναι μεγαλύτερος των εβδομήντα πέντε εκατομμυρίων (75.000.000) ευρώ). Ειδικότερα αναφέρεται ότι αποφάσισε:

*«Τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «Investment in Data Centres in Greece» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.» ως Στρατηγικής Επένδυσης κατά την έννοια του ν. 4864/2021, την ένταξή του στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. αα, της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021 και την απόδοση των κινήτρων: α) του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 παρέχοντας στον επενδυτή τη διακριτική ευχέρεια, ανάλογα με τα δεδομένα, που θα προκύψουν στο πλαίσιο της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και της εν γένει περιβαλλοντικής αδειοδότησης, για την εκ μέρους του χρήση ή μη της δυνατότητας που του παρέχεται από το τελευταίο εδάφιο της περ. γ Τεύχος Β' 3325/28.06.2022 ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ 32953 της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4864/2021 και β) του άρθρου 9 του ν. 4864/2021, καθώς και την υλοποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, των επιμέρους θεμάτων της επένδυσης, τα οποία αιτείται ο επενδυτής, λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, καθώς και στην υπ' αρ. 394/1.4.22 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας»*

### 1.4 Θεσμικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 4864/2021, για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των ΕΣΧΑΣΕ εφαρμόζεται αναλογικά το νομοθετικό πλαίσιο των ΕΣΧΑΔΑ και συγκεκριμένα οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, η παρ. 2 του άρθρου 13Α και τα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011. Η παρ. 2 του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 προβλέπει συγκεκριμένα ότι για την έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ (μέσω Π.Δ/γματος) υποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων τα ακόλουθα:

**α) Μελέτη** στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κλπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης.

**Σημειώνεται πως η εκπόνηση της παρούσας Μελέτης τηρεί τις απαιτήσεις του άρθρου 12, παρ. 2α ως προς το περιεχόμενο και τη βασική δομή των τεχνικών προδιαγραφών μελετών ΕΣΧΑΣΕ του Ν.3986/2011, οι οποίες εγκρίθηκαν με την απόφαση 27022/6.6.2017 (Β' 1976) του ΥΠΕΝ.**

**β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ),** η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της ΚΥΑ 107017/2006 (Β' 1225).

Συγκεκριμένα, η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ εκπονείται σε ένα στάδιο και το περιεχόμενο της καλύπτει την ανάλυση της υπάρχουσας φυσικής, διοικητικής και θεσμικής κατάστασης, τη διάγνωση και ανάλυση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της ευρύτερης περιοχής για την οποία συντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ, τη διατύπωση των εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της περιοχής παρέμβασης και την τελική πρόταση που δίνει την επενδυτική ταυτότητα και τους όρους και περιορισμούς ανάπτυξης του εγκριθέντος επενδυτικού σχεδίου.

Επιπλέον, καλύπτει τρία επίπεδα αναφοράς, ήτοι:

- το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, η οποία αφορά στη Δημοτική ενότητα του οικείου Καλλικρατικού Δήμου στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης.
- το επίπεδο της ζώνης άμεση επιρροής, η οποία αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης εξαιτίας της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν.
- την περιοχή επέμβασης.

Η μελέτη συνοδεύεται από:

- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που απαιτεί ρητά το άρθρο 12 του Ν.3986/2011 καθώς και το άρθρο 8, παρ.3<sup>α</sup> του Ν.4417/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 του Ν.4759/2020,
- Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ Β' 1976/2017)

Ειδικότερα:

Η Μελέτη αφορά σε Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), το οποίο εκπονείται σύμφωνα με τις διατάξεις:

- α. του Ν.4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογικούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (Α' 237)
- β. των άρθρων 11, 12, 13, της παρ. 2 του άρθρου 13Α και των άρθρων 14 και 14Α του Ν.3986/2011, τα οποία εφαρμόζονται εν προκειμένω αναλογικά
- γ. του Ν.3982/2011 (ΦΕΚ 143/2011) περί Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων.
- δ. του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241/2016) Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις όπως ισχύει σήμερα, μετά τις τροποποιήσεις του ν. 4759/2020.

Τα σχετικά Νομοθετήματα έχουν ως σκοπό την βελτίωση του επενδυτικού κλίματος για την υλοποίηση στρατηγικών επενδύσεων, προκειμένου να απλοποιηθούν και να επιταχυνθούν οι διαδικασίες αξιολόγησης και υλοποίησης αυτών και να ενισχυθεί η ασφάλεια δικαίου των στρατηγικών επενδύτων.

Ως «Στρατηγικές Επενδύσεις» νοούνται οι επενδύσεις, οι οποίες, λόγω της στρατηγικής τους βαρύτητας για την εθνική ή την τοπική οικονομία, δύνανται να ενισχύσουν την απασχόληση, την παραγωγική ανασυγκρότηση και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της Χώρας, σύμφωνα με τις αρχές της κοινωνικά δίκαιης, δίχως αποκλεισμούς, ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης, με κύρια χαρακτηριστικά την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων, την εξωστρέφεια και εξαγωγική δραστηριότητα, την καινοτομία, την ανταγωνιστικότητα, τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό, την εξοικονόμηση φυσικών πόρων στην προοπτική της κυκλικής οικονομίας και την υψηλή προστιθέμενη αξία, ιδίως σε τομείς οικονομικών δραστηριοτήτων διεθνώς εμπορεύσιμων προϊόντων ή υπηρεσιών.

Δυνάμει του Ν.4864/2021 οι Επενδύσεις κατηγοριοποιούνται ανάλογα με την αναμενόμενη δημιουργία κατά βιώσιμο τρόπο νέων Ετησίων Μονάδων Εργασίας (Ε.Μ.Ε.) και ανάλογα με το οικονομικό μέγεθος του Επενδυτικού σχεδίου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις ρυθμίζεται η διαδικασία ωρίμανσης ακινήτων αποδίδοντας σε αυτά συγκεκριμένη βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Η αξιοποίηση των ακινήτων που υπάγονται στις εν λόγω διατάξεις διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική. Στα ακίνητα αυτά αποδίδεται συγκεκριμένη επενδυτική ταυτότητα μέσω της υπαγωγής του ακινήτου σε μία από τις ευρύτερες κατηγορίες χρήσεων γης και όρων δόμησης και μέσω της θέσπισης ειδικότερων χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών που αποσκοπούν τον έλεγχο της έντασης της κάθε χρήσης. Η απόδοση επενδυτικής ταυτότητας σε περίπτωση που ακολουθηθεί η διαδικασία των ΕΣΧΑΣΕ κατά τα ανωτέρω γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα. Το ίδιο Διάταγμα καθορίζει και εγκρίνει ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου και τους περιβαλλοντικούς όρους του σχεδίου.

Με τα ΕΣΧΑΣΕ μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ΕΠΣ, ΤΠΣ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των ιδιωτικών ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Κατά το νόμο (άρθρο 12 παρ. 4 του Ν.3986/2011) ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίηση τους.

## 1.5 Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη έχει βασικό στόχο δια αυτής να καθορίζονται:

- α. Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μια εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης.
- β. Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι προορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.
- γ. Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου.

- δ. Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στα οποία μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.
- ε. Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Από τα παραπάνω, τα στοιχεία α, β, γ και δ αποτελούν αντικείμενο της παρούσας μελέτης, ενώ το ε αφορά την αντίστοιχη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Συνοπτικά, η παρούσα μελέτη παρουσιάζει και αξιοποιεί το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λ.π.), ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνει με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά το βέλτιστο χωρικό προορισμό του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λ.π.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης.

Η μελέτη υποβάλλεται στην Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων προκειμένου να εκδοθεί σχετικό Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ «Investment in Data Centres in Greece» - ΑΤΗ04

Στόχος του Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης της κατασκευής και λειτουργίας Κέντρου Δεδομένων (Data Centre) είναι ο καθορισμός του χωρικού προορισμού του ακινήτου με παράλληλο καθορισμό συμπληρωματικών ζωνών προστασίας και ανάδειξης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην παρούσα μελέτη.

Η παρούσα μελέτη ΕΣΧΑΣΕ εξειδικεύεται στην εγκατάσταση στο «Επιχειρηματικό Πάρκο Πέτρα Γιαλού – Βούλια Προκαλήσι» στα Σπάτα Αττικής (ΦΕΚ 1274Δ/2003), με κωδική ονομασία ΑΤΗ04, η οποία αναπτύσσεται σε έκταση συνολικής επιφάνειας 84.537,41 τ.μ. Συγκεκριμένα, αναπτύσσεται σε Οικόπεδο επιφάνειας 69.538,91 τ.μ. το οποίο στο σύνολό του αποτελεί το Ο.Τ.Ε31 του Επιχειρηματικού Πάρκου καθώς και σε μία όμορρη έκταση επιφάνειας 14.998,50 τ.μ., η οποία σωρευτικά καλύπτει τις προϋποθέσεις του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 7 του Ν.4864/2021 (ΦΕΚ 237Α') και αποτελεί στο σύνολό της το Ο.Τ. Ε26 του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Παράλληλα, πέρα από την επίτευξη του βασικού στόχου, το σχέδιο διέπεται και από μια σειρά από επιμέρους στόχους οι οποίοι είναι:

- Η εναρμόνιση με τις εθνικές και ειδικότερες κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού
- Η διατήρηση, προστασία και ανάδειξη των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών και της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής.
- Η δημιουργία μεγάλης έκτασης κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου.
- Ο περιορισμός των προτεινόμενων παρεμβάσεων σε χαμηλά επίπεδα που να μην αλλοιώνουν σημαντικά το τοπίο της περιοχής επέμβασης.
- Η ανάπτυξη της περιοχής με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι βιώσιμη η επένδυση, αλλά και να υπάρξει όφελος και για την ευρύτερη περιοχή με δημιουργία θέσεων εργασίας.
- Η διαχείριση υδάτινων πόρων με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αυτάρκεια για τους χρήστες του έργου, αλλά και για την επίλυση των προβλημάτων της ευρύτερης περιοχής.



- Η αξιοποίηση σύγχρονων μεθόδων της κυκλικής οικονομίας
- Εξασφάλιση ενεργειακής αυτονομίας μέσω καινοτόμων και φιλικών προς το περιβάλλον μεθόδων.

## 1.6 Ομάδα Μελέτης

Η παρούσα μελέτη συντάχθηκε από:

**Ανάδοχος Σύνταξης της μελέτης:**

**ΓΕΩΣΦΑΙΡΑ Ε.Ε.**

Βριλησσού 83 Αθήνα 11476  
Τηλ.λ 2106433889, email: geosfair@gmail.com

**Ομάδα Μελέτης:**

**A. Βασίλειος Σ. Σαπουλίδης,**

Μελετητής Χωροταξικών - Ρυθμιστικών μελετών Γ.Γ.Υ.  
Διπλωματούχος Αγρονόμος–Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ  
M.Sc. στο Περιβάλλον UNI.MO.R.E.

**B. Δημήτριος Β. Κατσαρός,**

Μελετητής Πολεοδομικών - Ρυμοτομικών μελετών Γ.Γ.Υ.  
Διπλωματούχος Αγρονόμος–Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ,  
M.Sc. στο Περιβάλλον UNI.MO.R.E.

**Γ. Χαράλαμπος Α. Τσουβελεκάκης,**

Μελετητής Περιβαλλοντικών μελετών Γ.Γ.Υ.  
Διπλωματούχος Αγρονόμος–Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ

**Δ. Δέσποινα Β. Σαπουλίδη,**

Μηχανικός Χωροταξίας-Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΠΑΝ.Θ.

**Δ. Αιμίλιος Χ. Τσουβελεκάκης,**

Πτυχιούχος πληροφορικής Ο.Π.Α.

**Ε. Βασίλειος Δ.Κατσαρός επί πτυχίω**

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ.

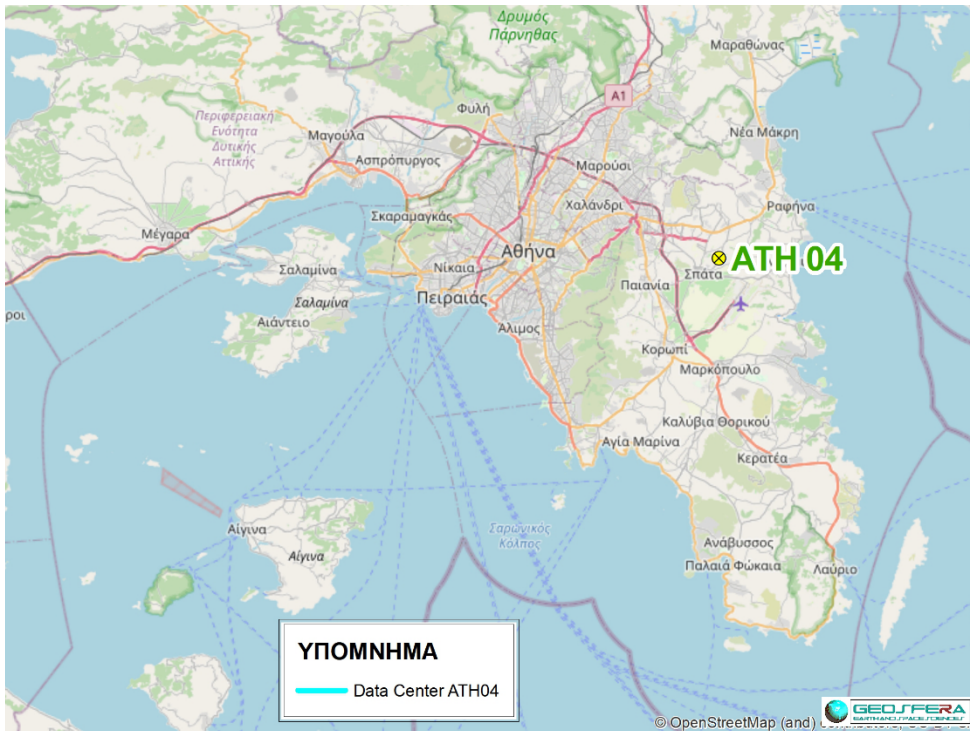
## 2. Περιοχή Μελέτης

### 2.1 Χαρακτήρας ευρύτερης περιοχής – Μεγέθη

Η ευρύτερη περιοχή που χωροθετείται η περιοχή επέμβασης είναι εντός των Διοικητικών ορίων του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος. Ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος είναι δήμος της Περιφέρειας Αττικής, Περιφερειακό Διαμέρισμα Ανατολικής Αττικής που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης από τη συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων, Σπάτων-Λούτσας και Αρτέμιδας. Έδρα του δήμου ορίστηκαν τα Σπάτα. Σύμφωνα με τη διοικητική ιεραρχία υπάγεται στην Περιφέρεια Ανατολικής Αττικής. Αποτελεί αυτοτελή Δήμο, το Δήμο Σπάτων – Αρτέμιδος. Τα Σπάτα, βρίσκονται σε απόσταση 21 χιλιομέτρων ανατολικά των Αθηνών. Περιβάλλονται από τις δορυφορικές πόλεις της Παιανίας, της Παλλήνης, του Πικερμίου, Ραφήνας, Αρτέμιδας και Μαρκοπούλου. Εντός των διοικητικών της ορίων αναπτύσσονται πολλοί οικισμοί όπως είναι η Χριστούπολη, η Αγία Κυριακή, η Βελανιδέζα, ο Άγιος Ιωάννης, ο Άγιος Νικόλαος Μπούρα, ο Άγιος Σεραφείμ, και πολλοί άλλοι.

Ο Δήμος Σπάτων-Αρτέμιδος εκτείνεται από την πεδιάδα Μεσογείων, στην καρδιά της Αττικής Μεσογειακής γης έως τα παράλια του Ν. Ευβοϊκού, περιοχή που ορίζει την κεντρική ανατολική Αττική ενώ διαχωρίζεται από άλλες ευρύτερες χωρικές περιοχές (βορειοανατολική Αττική – Λεκανοπέδιο – νότια και νοτιοανατολική Αττική), σε ανάπτυγμα ημικυκλίου από τα φυσικά «φράγματα» του Πεντελικού όρους, του Υμηττού και της Μερέντας.

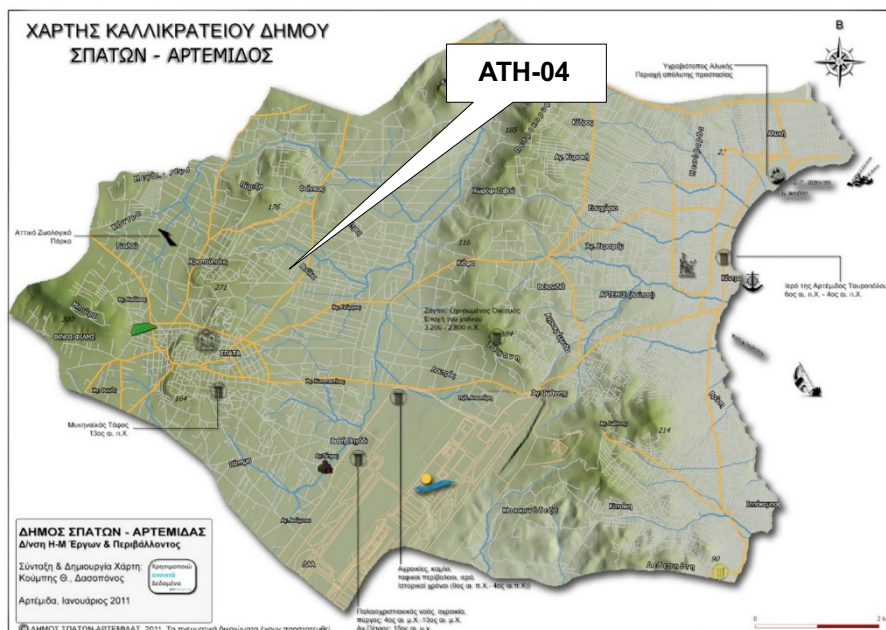
Ο Δήμος διαθέτει πλούσια ακτογραμμή που εκτείνεται σε ολόκληρη την ανατολική πλευρά του ενώ οι ακτές του δήμου είναι ποικιλόμορφες, με το μεγαλύτερο κομμάτι της ακτογραμμής να είναι κατάλληλο για κολύμβηση με καθαρά νερά και ποικιλία ακτών. Ωστόσο ο Δήμος αποτελείται στο σύνολο του από αστικά δημοτικά διαμερίσματα με το σύνολο τους να χαρακτηρίζονται ως πεδινά. Αναλυτικότερα η νέα διοικητική δομή του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος αποτελείται από τις εξής Δημοτικές Κοινότητες: - Δημοτική Κοινότητα Σπάτων-Λούτσας με συνολική επιφάνεια 52,469 τ.χλμ., αποτελείται από τους οικισμούς Σπάτα, Αγία Κυριακή, Άγιος Ιωάννης, Άγιος Νικόλαος Μπούρα, Άγιος Σεραφείμ, Βελανιδιά, Έτος Στέκο, Ήμερος Πεύκος, Νεάπολη, Φοίνικας, Χριστούπολη. - Δημοτική Κοινότητα Αρτέμιδος με συνολική έκταση 21,226 τ.χλμ., αποτελείται από τους οικισμούς Λούτσα, Βραυρώνα, Βελανιδέζα, Πράσιнос Λόφος, Βρύση. Η συνολική έκταση του Δήμου είναι 73.695 τ.χλμ.



Εικόνα 4 Χωροθέτηση του Data Center ATH04 στο επίπεδο του Νομού Αττικής



Εικόνα 5 Χωροθέτηση του Data Center ATH04 στο επίπεδο των όμορων Δήμων της Αν. Αττικής



Εικόνα 6 Χωροθέτηση του Data Center στο επίπεδο του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος

## 2.2 Γενικά Στοιχεία Δήμου

- 52,469 τ.Χλμ Δημοτική Κοινότητα Σπάτων-Λούτσας
- 21,226 τ.Χλμ Δημοτική Κοινότητα Αρτέμιδος
- 33.843 Κατοίκους- Πληθυσμός Δήμου
- 12.557 κάτοικοι Δ.Ε. Σπάτων-Λούτσας
- 21.286 κάτοικοι Δ.Ε. Αρτέμιδος
- 239 Κατ./Χλμ<sup>2</sup> Πυκνότητα Πληθυσμού Δ.Ε. Σπάτων-Λούτσας
- 1.003κατ./Χλμ<sup>2</sup> Πυκνότητα Πληθυσμού Δ.Ε. Αρτέμιδος

## 2.3 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά Δήμου

Η ευρύτερη περιοχή του Δήμου χαρακτηρίζεται ως πεδινή με λίγες λοφώδεις εξάρσεις. Τα σημαντικότερα ψηλά σημεία είναι:

### Στην Δ.Ε. ΣΠΑΤΩΝ

- Η Αγία Κυριακή με υψόμετρο 170μ.
- Ο οικισμός Φοίνικας με υψόμετρο 170μ.
- Το ύψωμα Έτος: 195μ.
- Το ύψωμα Μπούρα με υψόμετρο 298μ.

### ΣΤΗΝ ΔΕ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

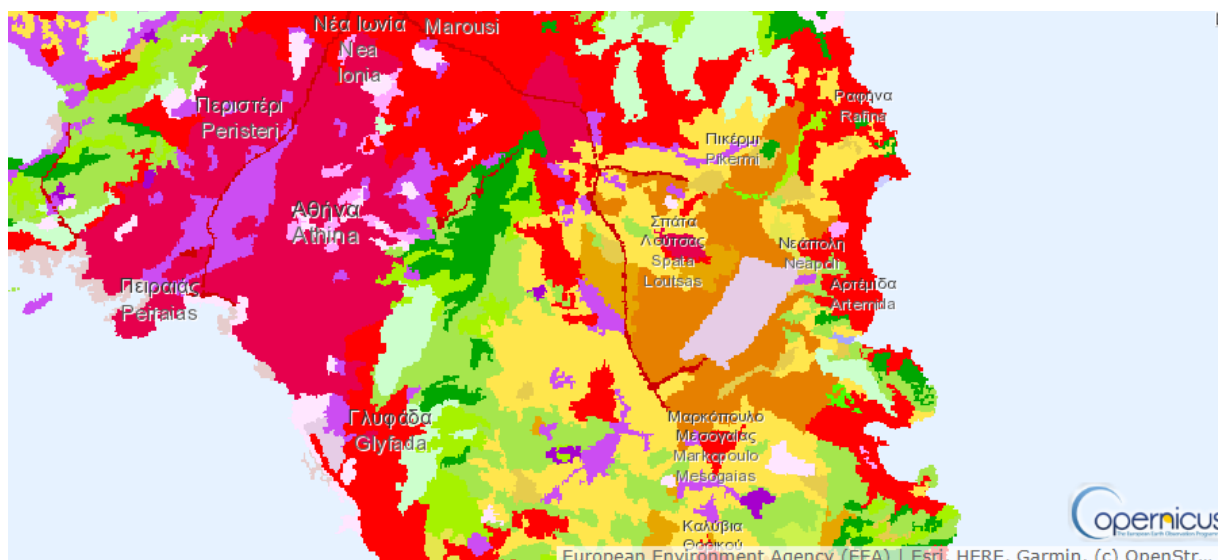
- Ο λόφος Πετρωτά με υψόμετρο 190μ.
- Ο λόφος Αγ.Ιωάννη με υψόμετρο 214 μ.

## 2.4 Εγκατεστημένες Χρήσεις γης

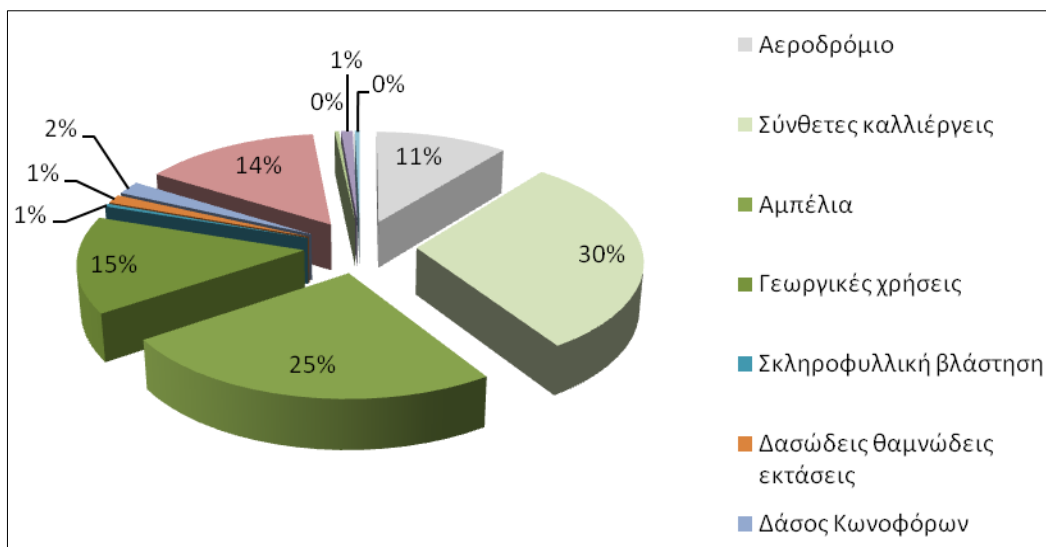
Οι εγκατεστημένες χρήσεις γης στον Δήμο παρουσιάζουν τα παρακάτω κύρια χαρακτηριστικά:

- Συνεκτικού αστικού οικισμού στα Σπάτα που υφίσταται στην ίδια θέση παλαιότεν,
- Διάσπαρτου παραθεριστικού οικισμού στην Αρτέμιδα που εκτείνεται στο παραλιακό μέτωπο
- Διάσπαρτων οικιστικών συνόλων (πχ Χριστούπολη, Φοίνικας κλπ)
- Αγροτικών περιοχών, αμπελώνες
- Βιομηχανία – μεταποίηση
- Αεροδρόμιο

Οι αναγνωριζόμενες στο πεδίο χρήσεις, τα στοιχεία εγκαταστάσεων καθώς και οι πληροφορίες κάλυψης από το Ευρωπαϊκό πρόγραμμα Corine συνθέτουν την εικόνα των χρήσεων γης στην έκταση του Δήμου. Το πρόγραμμα συντονισμού των πληροφοριών για το περιβάλλον (Corine) της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει ως σκοπό την απογραφή της κάλυψης της ευρωπαϊκής γης σε 44 διαφορετικές κατηγορίες. Η βάση δεδομένων Corine παράγεται σε συνεργασία με τις ευρωπαϊκές χώρες. Η νεότερη έκδοση του σχετικού ψηφιακού χάρτη υψηλής ανάλυσης ανάγεται στο έτος 2018.



Εικόνα 7 Εδαφοκαλύψεις (πηγή: Corine Land Cover 2018)



Εικόνα 8 Εδαφοκαλύψεις (πηγή: Corine Land Cover 2018)

Αεροδρόμιο	10.75%
Σύνθετες καλλιέργειες	30.09%
Αμπέλια	24.70%
Γεωργικές χρήσεις	14.58%
Σκληροφυλλική βλάστηση	0.44%
Δασώδεις θαμνώδεις εκτάσεις	1.32%
Δάσος Κωνοφόρων	2.01%
Ασυνεχής αστικός ιστός	14.42%
Υδροβιότοποι	0.35%
Βιομηχανία-εμπόριο	0.95%
Διάσπαρτη δόμηση	0.39%

## 2.5 Δημογραφικά Στοιχεία

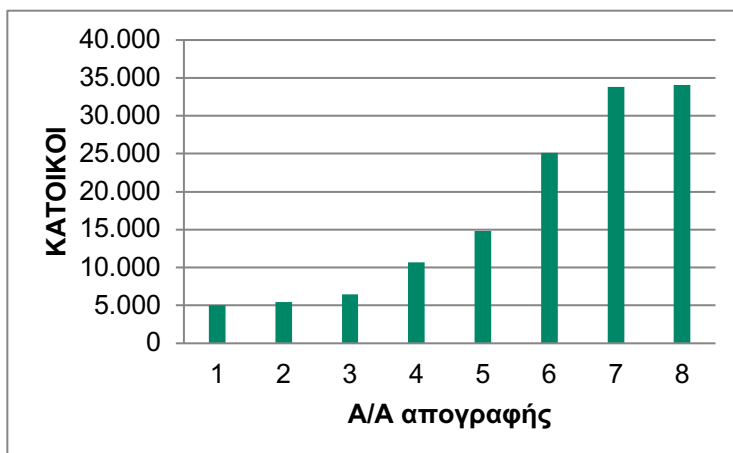
Σύμφωνα με τα απογραφικά στοιχεία του έτους 2011 ο πληθυσμός παρουσιάζει τα παρακάτω στοιχεία και την πληθυσμιακή εξέλιξη:

Απογραφικά Στοιχεία 2011	
Μόνιμος Πληθυσμός	33.821
Νόμιμος Πληθυσμός	23 503
Αριθμός κατοικιών	26 939

Συγκριτικά στοιχεία	2011	2021
Πληθυσμός	33.821	34.053
Άνδρες	16.730	16.722
Γυναίκες	17.091	17.331

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι παρουσιάζονται θετικές μεταβολές κατά τη διάρκεια των απογραφικών δεκαετιών στο Δήμο, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τα προσωρινά στοιχεία που δημοσίευσε η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) στις 19.07.2022 και αφορούν το απογραφικό έτος 2021, σύμφωνα με τα οποία ο πληθυσμός στον Δήμο υπολογίζεται σε 34.053 κατοίκους, εκ των οποίων οι 16.722 είναι άνδρες και οι 17.331 γυναίκες. Η μικρή αύξηση της τάξης του 0,68% την τελευταία δεκαετία υποδηλώνει δημογραφική και αναπτυξιακή στασιμότητα του Δήμου.

ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Α/Α	ΕΤΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΟΙ
1	1951	5 024
2	1961	5 409
3	1971	6 425
4	1981	10 647
5	1991	14 785
6	2001	25 138
7	2011	33 821
8	2021	34 053



## 2.6 Οικονομία - Απασχόληση

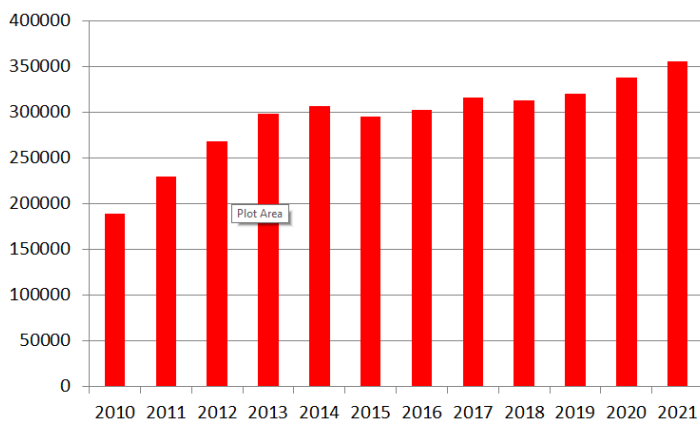
Σύμφωνα με την 1<sup>η</sup> απογραφικά στοιχεία του πληθυσμού του 2011 (ΕΛΣΤΑΤ) η απασχόληση στον Δήμο παρουσιάζει την παρακάτω εικόνα

Απασχολούμενοι	11 763
Ανεργοί (ΟΑΕΔ)	2 679
Μαθητές/Σπουδαστές	5 856
Συνταξιούχοι	6 579
Οικιακά	4 100
Λοιπά	2 844

Ιδιαίτερη σημασία παρουσιάζει το γεγονός ότι αν και μεγάλη έκταση της περιοχής του Δήμου είναι αγροτικού χαρακτήρα η απασχόληση δεν είναι αντίστοιχη. Σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου Σπατών (2015) η απασχόληση ανά τομέα δραστηριότητας είναι:

ΤΟΜΕΑΣ	ΑΤΟΜΑ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Πρωτογενής τομέας	299	Αμπέλια, ελιές
Δευτερογενής τομέας	2 429	Μικρές μονάδες
Τριτογενής τομέας	9 035	Υπηρεσίες, τουριστικά, εστίαση, εμπόριο

Η απασχόληση, ιδίως μετά την διεθνή οικονομική κρίση που άρχισε το έτος 2009, είτε μειώθηκε σε ετήσια βάση στον Δήμο είτε μετασηματίστηκε με πιο ευέλικτες μορφές απασχόλησης. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης για την Αττική η μείωση της απασχόλησης αυξήθηκε την κρίσιμη προηγούμενη δεκαετία.



## 2.7 Κοινωνικές Υποδομές

Στον Δήμο λειτουργούν κοινωνικές ,πολιτιστικές και αθλητικές υποδομές

### 2.7.1 Υποδομές Υγείας

- Κέντρο Υγείας Σπατών
- Δημοτικά ιατρεία
- Ιδιωτικά ιατρεία διαγνωστικά και θεραπευτικά κέντρα

### 2.7.2 Δομές Κοινωνικής Φροντίδας

Λειτουργούν δημοτικές και ιδιωτικές δομές:

- Βρεφονηπιακοί σταθμοί
- Δομές για άτομα 3ης ηλικίας
- Δομές ατόμων με ειδικές ανάγκες

## 2.8 Παιδεία

Οι υποδομές παιδείας καλύπτουν ικανοποιητικά την πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση με νηπιαγωγεία δημοτικά σχολεία γυμνάσια και λύκεια.

ΔΟΜΗ	ΔΕ ΣΠΑΤΩΝ	ΔΕ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ
Νηπιαγωγεία	5	7
Δημοτικά	3	7
Γυμνάσια	1	2
Λύκεια	1	1

## 2.9 Πολιτισμός – Κοινωνικοί Σύνδεσμοι

Το πολιτιστικό στοιχείο με στιβαρό υπόβαθρο είναι χαρακτηριστικό απόθεμα για τον Δήμο. Στον Δήμο λειτουργούν:

- Μόνιμη έκθεση αρχαιολογικών ευρημάτων Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών,



- Συλλογή Ιστορικών και Λαογραφικών Αντικειμένων που στεγάζεται στο κτήριο του Λυκείου Ελληνίδων Σπάτων,
- Εκκλησιαστικό Μουσείο Ιεράς Μητρόπολης Μεσογαίας και Λαυρεωτικής,
- Πολιτιστικό και Πνευματικό Κέντρο Σπάτων «Χρήστος Μπέκας»,
- Πολιτιστικό Κέντρο Αρτέμιδος
- Αρχαιολογικό Μουσείο Βραυρώνος (τα όρια του Δ.Ε. Αρτέμιδος και εντός των διοικητικών ορίων της Δ.Ε. Μαρκοπούλου).
- 19 Ιεροί Ναοί και Ενορίες
- 18 Εξωραϊστικοί και πολιτιστικοί σύλλογοι
- 29 Εξωραϊστικοί και πολιτιστικοί σύλλογοι
- 5 Πολιτιστικοί Σύλλογοι
- 3 Περιβαλλοντικοί Σύλλογοι
- 25 Σύλλογοι Γονέων και Κηδεμόνων
- 9 Επαγγελματικοί Σύλλογοι
- 13 Αθλητικοί Σύλλογοι
- 17 άλλοι Σύλλογοι – Σωματεία – Ενώσεις πολιτών (φιλοζωικοί, ορειβατικοί, θεατρικοί κτλ)

## 2.10 Αθλητισμός

Οι αθλητικές υποδομές του Δήμου αφορούν πλήθος αθλημάτων ποδόσφαιρο, μπάσκετ, στίβο, ναυταθλητισμό κλπ.

- Δημοτικό Στάδιο Σπάτων «Δ. Δημητρίου»,
- Αθλητικό Πάρκο Χριστούπολης,
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις Δεξαμενής,
- Νέο Αθλητικό Πάρκο Μαζαρέκο,
- Γήπεδο Αρτέμιδος,
- Δημοτικό Γυμναστήριο- Κέντρο Νεότητας (πρώην Δήμου Αρτέμιδος)
- Ναυταθλητικό Κέντρο.

### 3. Ανάδραση προς τον υπερκείμενο Χωροταξικό σχεδιασμό

Το προτεινόμενο πρότυπο ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης είναι απόλυτα συμβατό με τις στρατηγικές επιλογές του εγκεκριμένου Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ – ΦΕΚ 128Α/3-7-2008), της ΚΥΑ του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ/13-4-2009) και του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ156/Α/1-8-2014).

#### 3.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α., επιδιώκεται η πολυκεντρική οργάνωση του εθνικού χώρου, με τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πλέγματος αστικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης. Ο Δήμος Σπάτων ανήκει στην Μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας και είναι μεταξύ της Λεωφόρου Ελευσίνας - Σταυρού - Α/Δ Σπάτων, της προβλεπόμενης Λεωφόρου Σταυρού – Ραφήνας και του Αεροδρομίου Σπάτων (Ελευθέριος Βενιζέλος).

Επίσης δίνονται γενικές κατευθύνσεις που αφορούν τη χωρική διάρθρωση και ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων. Σε ότι αφορά τους τομείς της βιομηχανίας - μεταποίησης γίνεται αναφορά παρακάτω στα αντίστοιχα Ειδικά Πλαίσια. Οι κατευθύνσεις του Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. που σχετίζονται με το Δήμο Σπάτων για τον παραγωγικό τομέα έχουν ως εξής:

#### **Άρθρο 7 - Χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων**

«Β. Βιομηχανία (εξόρυξη – μεταποίηση)

Βασικοί στόχοι – επιδιώξεις:

- Χάραξη χωρικής πολιτικής για τη βιομηχανία με αφετηρία την αναγνώριση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και χωρικών αναγκών του τομέα και των επί μέρους κλάδων του.
- Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της επιχειρηματικότητας στο βιομηχανικό τομέα μέσω κατάλληλων χωρικών ρυθμίσεων και με εστίαση σε δραστηριότητες που καλύπτουν τοπικές ανάγκες ή παρουσιάζουν συγκριτικό πλεονέκτημα σε διεθνείς αγορές.
- Προώθηση ενός πολυκεντρικού προτύπου χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας, με σκοπό την αύξηση της συμβολής της στην περιφερειακή ανάπτυξη και την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων διαφόρων περιοχών.
- Ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στις δραστηριότητες του βιομηχανικού τομέα με την εφαρμογή σύγχρονων τεχνικών εκμετάλλευσης και παραγωγής, καθώς και τεχνικών αντιρρυπαντικής τεχνολογίας και αποκατάστασης του περιβάλλοντος.
- Εξορθολογισμός της διαδικασίας χωροθέτησης της βιομηχανίας: α) με οργάνωση υποδοχέων για τη μεταποίηση σε κατάλληλες θέσεις και στήριξή τους με αποτελεσματικά κίνητρα, β) με κλαδικές ρυθμίσεις για τις μονάδες με συγκεκριμένες απαιτήσεις χωροθέτησης, γ) με διασφάλιση των όρων γεινιάσής τους με άλλες δραστηριότητες (ειδικά τις μη συμβατές).
- Βελτίωση και συντονισμός των θεσμικών προβλέψεων των επί μέρους χωρικών πολιτικών, ώστε να προωθείται πληρέστερα η επιχειρηματικότητα και να επιτυγχάνεται διαφάνεια και ασφάλεια δικαίου κατά τη χωροθέτηση των βιομηχανικών μονάδων.

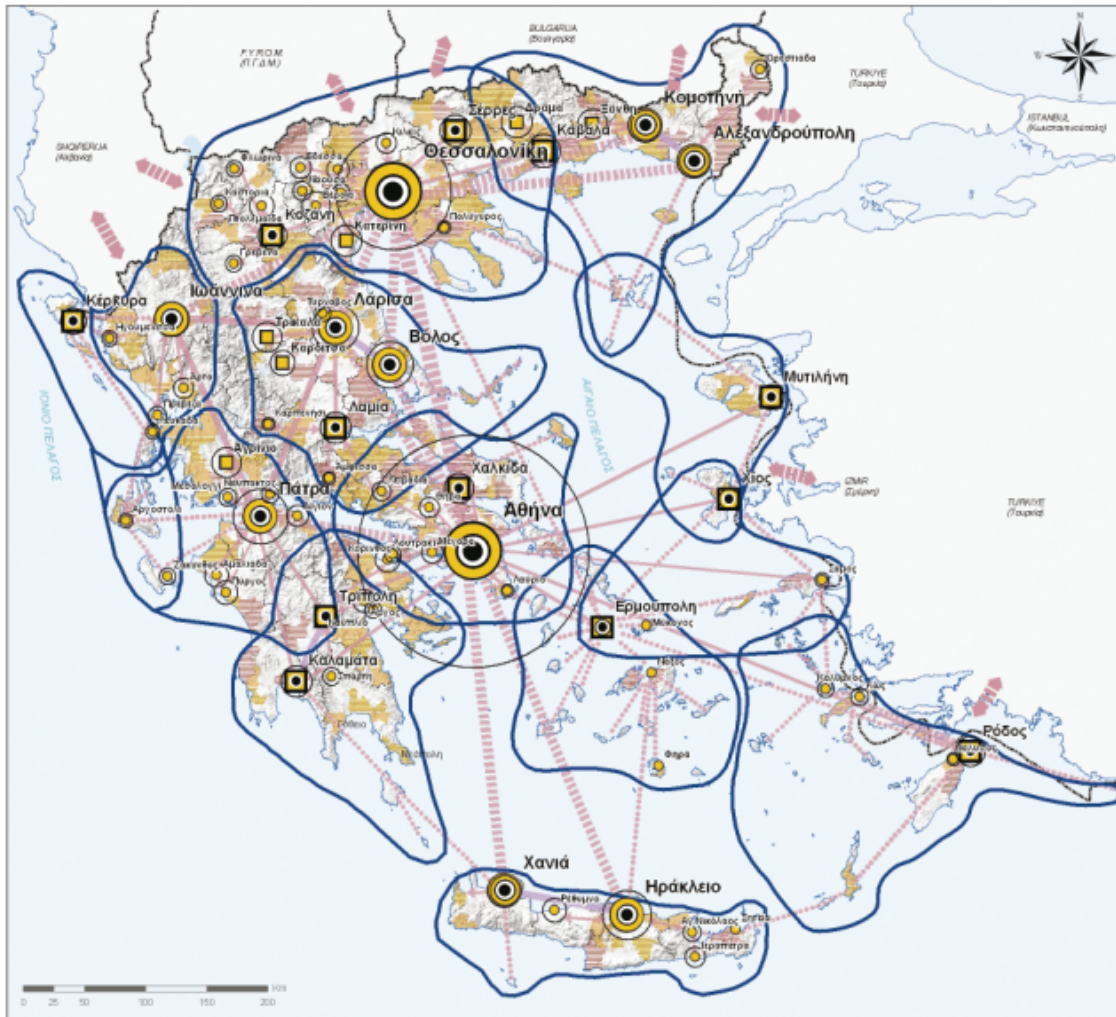
– Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας με την ανάπτυξη τεχνολογιών αιχμής στους τομείς της πληροφορικής, των επικοινωνιών και της καινοτομίας ....»



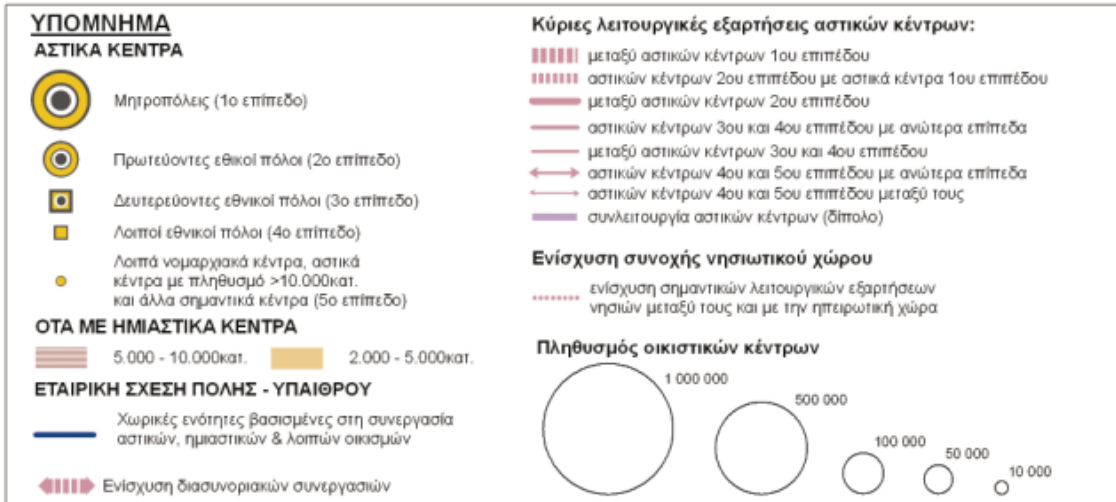
**Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης**



Εικόνα 9 Πύλες-Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης (πηγή: ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128/Α/2008)



Χάρτης 8.2: Εταιρική σχέση πόλης - υπαίθρου



Εικόνα 10 Εταιρική σχέση πόλης - υπαίθρου (πηγή: ΓΠΧΣΑΑ - ΦΕΚ 128/Α/2008)

## **Άρθρο 5 - Χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων-πυλών και συνδέσεων της χώρας**

«Β. Πόλοι ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας, της Κρήτης και των πλησίον αυτών νησιών.

Οι πόλοι ανάπτυξης κατατάσσονται σε τέσσερις ιεραρχημένες κατηγορίες ως εξής:

1. Μητροπολιτικά κέντρα: Περιλαμβάνουν τα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης που αποτελούν και τους κύριους αστικούς πόλους-πύλες σε διεθνές επίπεδο. Για καθένα από τα κέντρα αυτά επιδιώκεται ειδικότερα:

Αθήνα:

- Η ενίσχυση και εδραίωση του ρόλου της Αθήνας ως «πόλης-πύλης» και ως περιφερειακό μητροπολιτικού πόλου της Ε.Ε..
- Η προώθηση του ρόλου της ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της Ε.Ε. με τη Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες χώρες, σε δικτύωση με τις αντίστοιχες μητροπόλεις με σκοπό τη συγκρότηση ευρύτερων δυναμικών ζωνών οικονομικής ολοκλήρωσης.
- Η βελτίωση της ελκυστικότητάς της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.
- Η λειτουργική εξειδίκευση του αναπτυξιακού ρόλου της, στη βάση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της, για την κατάκτηση ευδιάκριτης ταυτότητας στο σύστημα των ευρωπαϊκών μητροπόλεων.
- Ο προσδιορισμός και η ενίσχυση δραστηριοτήτων διεθνούς εμβέλειας, η συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (χρηματοπιστωτικό σύστημα, ασφάλειες, ναυτιλία), η ανάδειξη της σε διεθνή κόμβο μεταφορών και διαμετακομιστικού εμπορίου, σε κέντρο έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης, σε οικουμενική πολιτιστική μητρόπολη, σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας με πολυσχιδή ταυτότητα (με έμφαση στον πολιτιστικό και συνεδριακό τουρισμό, αλλά και με δυνατότητες παραθεριστικού τουρισμού σε παράλιες περιοχές της Αττικής και πλησίον νησιά), σε κέντρο παροχής υπηρεσιών υγείας και σε προορισμό μεγάλων αθλητικών εκδηλώσεων.
- Η ανάδειξη του ρόλου της Αθήνας ως εθνικού μητροπολιτικού κέντρου και ως πόλου διάχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής στο σύνολο του εθνικού χώρου, στο πλαίσιο της ισόρροπης και πολυκεντρικής περιφερειακής ανάπτυξης.»

## **Άρθρο 6 - Χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και υπηρεσιών μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών**

«Γ. Επικοινωνίες

Γ.1. Γενικές κατευθύνσεις για τις επικοινωνίες

- Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στη δυνατότητα ευχερούς και ισότιμης πρόσβασης στις υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής και, επομένως, πρόσβασης στη γνώση. Απαιτείται επομένως η ταχύρρυθμη βελτίωση και επέκταση των σχετικών υποδομών με στόχους:

(α) την εξασφάλιση ευχερούς ψηφιακής διασύνδεσης σε όλα τα σημεία της χώρας και ιδιαίτερα στην ύπαιθρο,

(β) τον εκσυγχρονισμό των υποδομών για τη δυνατότητα μεγαλύτερης διασποράς επιχειρήσεων και

(γ) την υποστήριξη της εύρυθμης λειτουργίας του αποκεντρωμένου δημόσιου τομέα προς όφελος των πολιτών.

– Οι υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής που θα χρησιμοποιηθούν πρέπει να βασίζονται στην πλέον σύγχρονη και καινοτόμο τεχνολογία, ενώ πρέπει να προβλεφθεί και διαδικασία συνεχούς εκσυγχρονισμού τους.

## Γ.2. Υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής

Για τις νέες τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών, απαιτούνται και οι ακόλουθες δράσεις και παρεμβάσεις:

– Στα δύο μητροπολιτικά κέντρα Αθήνας και Θεσσαλονίκης, καθώς επίσης και στα αστικά κέντρα που φιλοξενούν σχολές και τμήματα τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και ερευνητικά κέντρα (Πανεπιστήμια, ΤΕΙ κ.ά.), απαιτείται, κατά προτεραιότητα, η διαρκής αναβάθμιση όλων των υποδομών που υποστηρίζουν τις τεχνολογίες αιχμής στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και της πληροφορικής.

– Επίσης, προτεραιότητα στις τεχνολογίες αιχμής της πληροφορικής και των επικοινωνιών πρέπει να δοθεί για τις απομονωμένες και απομακρυσμένες περιοχές της χώρας και κυρίως τις νησιωτικές, ανεξαρτήτως μεγέθους νησιού και νησιωτικού πληθυσμού, με στόχο την άρση της απομόνωσης και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας (ενίσχυση, κυρίως, των υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, τηλεργασίας και τηλεϊατρικής).

– Προώθηση του έργου SEELight (διαβαλκανική Δικτυακή Υποδομή Ινών των χωρών της Βαλκανικής).

– Η χωροθέτηση πομπών, δεκτών και άλλων υποδομών σύνδεσης οφείλει ιδίως να καλύπτει τις υποχρεώσεις της ασφάλειας, της υγείας των πολιτών, της αισθητικής του τοπίου και της επάρκειας του συστήματος, με κατάλληλο σχεδιασμό των σχετικών δικτύων. Προώθηση κοινόχρηστων εγκαταστάσεων λήψης τηλεοπτικών και τηλεπικοινωνιακών σημάτων με σκοπό την αναβάθμιση του αστικού τοπίου. Σε περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών, πρέπει να προωθείται κατά προτεραιότητα η υπογειοποίηση των δικτύων σύνδεσης.

– Προώθηση προγράμματος υπηρεσιών δωρεάν ασυρμάτου διαδικτύου στην περιφέρεια. (...)»

## Συμπεράσματα σχετικά με το Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.

Συνοψίζοντας, η συγκεκριμένη επένδυση με χρήση Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του ανωτέρω πλαισίου για τους εξής λόγους:

- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και οι χωρικές ανάγκες των εγκαταστάσεων του συγκεκριμένου βιομηχανικού τομέα ταυτίζονται με τις επιδιώξεις της χωρικής πολιτικής σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.
- Η προβλεπόμενη δραστηριότητα, με τον πρωτότυπο και μοναδικό χαρακτήρα που διαθέτει, ενισχύει σε μεγάλο βαθμό την επιχειρηματικότητα ενώ εφαρμόζονται σύγχρονες μέθοδοι παραγωγής με το μικρότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.
- Τα ακίνητα ενδιαφέροντος βρίσκονται εντός οργανωμένου υποδοχέα βιομηχανικών εγκαταστάσεων «Επιχειρηματικό πάρκο» στην περιοχή Πέτρα Γιαλού – Βούλια – Προκαλήσι του Δήμου Σπάτων όπου με την ανάπτυξη τεχνολογιών αιχμής ενισχύεται η επιχειρηματικότητα στον τομέα πληροφορικής και επικοινωνιών.
- Προωθείται ο ρόλος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας ως επιχειρηματικού κέντρου σύνδεσης της Ε.Ε. με τη Νότιο-Ανατολική Μεσόγειο, τη Μέση Ανατολή, τα Βαλκάνια και τις Παρευξείνιες

χώρες, σε δικτύωση με τις αντίστοιχες μητροπόλεις με σκοπό τη συγκρότηση ευρύτερων δυναμικών ζωνών οικονομικής ολοκλήρωσης και βελτιώνεται η ελκυστικότητά της, με την απόκτηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος. Παράλληλα, προσδιορίζονται και ενισχύονται δραστηριότητες διεθνούς εμβέλειας με την συγκέντρωση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στην περιοχή ενώ οι υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής που προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν βασίζονται στην πλέον σύγχρονη και καινοτόμο τεχνολογία, με πρόβλεψη διαδικασίας συνεχούς εκσυγχρονισμού τους.

- Επιπλέον διευκολύνεται η δυνατότητα ευχερούς και ισότιμης πρόσβασης στις υποδομές επικοινωνίας και πληροφορικής και εδραιώνεται η ενσωμάτωση αυτών των νέων τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνιών προς όφελος όλων. Ιδιαίτερα σημειώνεται ότι το πρόγραμμα *Gr for Growth* (παρ.1.1.3 της παρούσας) εξασφαλίζει την πλήρη ευθυγράμμιση της επένδυσης με το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα τα περιβαλλοντικά εχέγγυα και τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης και της αειφορίας. Η δέσμευση ανάπτυξης έξυπνων τεχνολογιών και συστημάτων διαχείρισης περιβάλλοντος σε συνδυασμό με την αύξηση του ενδιαφέροντος καθώς και του γνωστικού επιπέδου τεχνολογίας και οικονομικού αποτελέσματος, αποτελούν για την χώρα οδό προς την αειφορία και βιωσιμότητα.

### 3.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13.04.2009) στοχεύει στην ενίσχυση της συγκέντρωσης των βιομηχανικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς, στην αποκέντρωση της βιομηχανίας με στόχο την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης και στην προστασία του περιβάλλοντος. Επίσης, θέτει συγκεκριμένους κανόνες και διαδικασίες που ξεκαθαρίζουν το τοπίο, διευκολύνουν την επενδυτική δραστηριότητα και βοηθούν στην αποφυγή δικαστικών εμπλοκών.

Το εγκεκριμένο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13.04.2009) θέτει τις βασικές κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού για τις δραστηριότητες βιομηχανίας και βιοτεχνίας. Οι κατευθύνσεις που δίνονται για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου είναι οι εξής:

#### Άρθρο 4 - Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας

«Α. Εθνικό επίπεδο

##### 1. Πόλοι και άξονες ανάπτυξης

Στο πλαίσιο της προσπάθειας ενίσχυσης της πολυκεντρικής οργάνωσης της χώρας, η βιομηχανία αρθρώνεται στους πιο κάτω ιεραρχημένους πόλους ανάπτυξης:

– Ευρύτερες μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης (διαπεριφερειακού χαρακτήρα στην πρώτη περίπτωση, διανομαρχιακού στη δεύτερη). Οι περιοχές αυτές εξακολουθούν να συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος της ελληνικής βιομηχανίας, αλλά με μικρότερο σχετικό βάρος. Η πολιτική που πρέπει να εφαρμοστεί περιλαμβάνει την προσέλκυση στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και/ή διεθνούς προσανατολισμού (με την Αθήνα να επιδιώκει ισχυρό ρόλο σε επίπεδο ανατολικής Μεσογείου, και τη Θεσσαλονίκη σε επίπεδο Βαλκανίων) που έχουν ανάγκη το μητροπολιτικό περιβάλλον, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων –ιδιαίτερα αυτών που είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση του μητροπολιτικού βιομηχανικού ιστού–, και την αποθάρρυνση περαιτέρω συγκέντρωσης/ενθάρρυνση της αποκέντρωσης μονάδων (ιδίως μεγαλύτερης κλίμακας) που δεν ανήκουν στις δύο προηγούμενες κατηγορίες. (...)

## **Άρθρο 9 - Κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό**

«5. Κατευθύνσεις για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου, μέσω Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλων σχεδιαστικών εργαλείων

Πρέπει να περιορίζεται αισθητά το ποσοστό του εξωαστικού χώρου στο οποίο επιτρέπεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων με τους όρους της γενικής νομοθεσίας περί εκτός σχεδίου δόμησης. Η κατεύθυνση αυτή είναι ιδιαίτερα ισχυρή στην περίπτωση Ο.Τ.Α. που, στο πλαίσιο της κατάταξης που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 10, κατατάσσονται σε υψηλή ή πολύ υψηλή προτεραιότητα.

Πρέπει να προωθείται η οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας στο πλαίσιο των κατευθύνσεων του άρθρου 7.

Σχέδια χρήσεων γης του εξωαστικού χώρου που δεν ορίζουν χρήσεις γης στο σύνολο της περιοχής μελέτης, πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον κίνδυνο εκτόνωσης των πιέσεων για διάσπαρτη εγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων στο μη ρυθμιζόμενο τμήμα της τελευταίας.

Σχέδια που δεν ικανοποιούν τις πιο πάνω κατευθύνσεις, πρέπει να περιλαμβάνουν σαφή αιτιολόγηση της επιλογής αυτής.

Πρέπει να συστηματοποιηθούν οι χρήσεις γης που χρησιμοποιούνται για το φυσικό σχεδιασμό του εξωαστικού χώρου και να ενταχθούν σε ένα ενιαίο κώδικα χρήσεων γης για το σύνολο των εντός και εκτός σχεδίου περιοχών. (...)»

**Ο Δήμος Σπάτων αποτελεί περιοχή που διαθέτει ήδη σχετικά ισχυρή βιομηχανική βάση, σε συνδυασμό με υποδομές και άλλα συγκριτικά πλεονεκτήματα που μπορούν να στηρίξουν την περαιτέρω ενίσχυσή της.**

**Για τη στήριξη αυτής της προοπτικής, με την παράλληλη αποφυγή περιβαλλοντικών παρενεργειών, απαιτούνται δράσεις όπως η προτεινόμενη που είναι συμβατές με το άρθρο 4 και το άρθρο 5 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13.04.2009)**

## **Άρθρο 4 - Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας**

2. Περιοχές εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας

Για τις περιοχές εντατικοποίησης, ειδικότερα απαιτούνται:

- Μέση ενίσχυση από τον αναπτυξιακό νόμο.
- Συμπληρώσεις (ιδίως τοπικής εμβέλειας) των υφιστάμενων υποδομών.
- Υποστήριξη της ανάπτυξης διακλαδικών (ενδο- και δια- τομεακών) σχέσεων της βιομηχανίας.
- Ισχυρή προώθηση οργανωμένων υποδοχέων της βιομηχανίας.
- Σχεδιασμός χρήσεων γης και άμεσος περιορισμός των δυνατοτήτων διάσπαρτης χωροθέτησης νέων μονάδων με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 5.
- Επιλεκτική διεύρυνση της γεωγραφικής βάσης της βιομηχανίας.
- Κάλυψη αναγκών μετασχηματισμού μέρους της βιομηχανικής βάσης σε υφιστάμενες θέσεις.



- Ισχυρά διορθωτικά και προληπτικά μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος

### **Άρθρο 5 - Κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα για τη στρατηγική χωρική οργάνωση της βιομηχανίας ενσωματώνονται και να εγκρίνονται με αυτό**

#### 5. Επενδύσεις υψηλής τεχνολογίας

Κατηγορίες επενδύσεων που εντάσσονται στην παρούσα περίπτωση είναι αυτές που προβλέπονται στο άρθρο 3, παρ. 1, περιπτώσεις ε.ιγ), ε.ν) και ε.νιγ) του ν. 3299/2004 όπως ισχύει. Δίνεται η κατεύθυνση να εξετάζεται ιδιαίτερα ευνοϊκά η εγκατάσταση αντίστοιχων μονάδων στις εξής κατηγορίες περιοχών:

- Στις Μητροπολιτικές Περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης.
- Στους υπόλοιπους πόλους και άξονες ανάπτυξης του εθνικού προτύπου χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας, εφόσον χαρακτηρίζονται από ένταση γνώσης σε υποδομές και μηχανισμούς.

#### 6. Βιομηχανικές επενδύσεις μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία

Στην παρούσα κατηγορία εντάσσονται οι βιομηχανικές μονάδες, που σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 3299/2004 όπως ισχύει, προσδιορίζονται ως έχουσες σημαντική επίπτωση στη διεθνή ανταγωνιστικότητα της χώρας και στην απασχόληση.

Η έγκριση της χωροθέτησης των επενδύσεων αυτών γίνεται με απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, του άρθρου 3 του ν. 2742/1999. Η διαδικασία αυτή μπορεί να συγχωνευθεί με τη διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 3299/2004.

Η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων της παρούσας περίπτωσης ευνοείται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, που βρίσκονται στους πόλους και άξονες ανάπτυξης του εθνικού προτύπου χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας. Στην Περιφέρεια Αττικής και το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης η δυνατότητα αυτή παρέχεται αποκλειστικά για την εγκατάσταση μονάδων της προηγούμενης παρ. 5, καθώς επίσης για τον εκσυγχρονισμό και επέκταση των υφισταμένων υπό την προϋπόθεση βελτίωσης της περιβαλλοντικής τους επίδοσης. (...) ».

### **Στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία παράλληλα δίνονται οι κατευθύνσεις ανάπτυξης και οργάνωσης σε Περιφερειακό και Νομαρχιακό Επίπεδο.**

#### Παράρτημα Ι - ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΩΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΣΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΚΑΙ ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

#### 5. Χωρική Ενότητα/Περιφέρεια Αττικής

Βασικά αναπτυξιακά χαρακτηριστικά και στόχοι: Η Περιφέρεια Αττικής παρουσιάζει την ιδιομορφία ότι αποτελεί υποσύνολο της ευρύτερης Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας (Μ.Π.Α.), η οποία περιλαμβάνει επίσης-όσον αφορά τουλάχιστον τη βιομηχανία- το ηπειρωτικό κυρίως τμήμα του Ν. Κορινθίας αλλά και την άμεση ζώνη νοτίως του Ισθμού, το νοτιότερο ήμισυ, περίπου, του Ν. Βοιωτίας, και το ηπειρωτικό, κυρίως, τμήμα του Ν. Ευβοίας αλλά και την άμεση ζώνη της Χαλκίδας στο νησί της Εύβοιας.

Δεδομένου ότι, ως συνέπεια του χαρακτηριστικού αυτού, η μεταποίηση της Αττικής δεν ολοκληρώνεται χωρικά μόνο στο εσωτερικό της Περιφέρειας αλλά στο σύνολο της Μ.Π.Α., οι κατευθύνσεις που

αφορούν την Περιφέρεια δεν μπορούν πάντα να απομονωθούν από κατευθύνσεις που αναφέρονται γενικότερα στη Μ.Π.Α. (...)

Η Περιφέρεια Αττικής και η Μ.Π.Α. έχουν εξαιρετικά ισχυρό ρόλο στην περιφερειακή οργάνωση, με πολύ ισχυρές εξωτερικές οικονομίες αστικοποίησης (Ε.Τ.Α., εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό, πολύ ισχυρές υπερτοπικές μεταφορές), αλλά ταυτόχρονα αποτελούν παράγοντα εξαιρετικά έντονης χωροταξικής ανισορροπίας. Χαρακτηρίζονται επίσης, ιδίως η Περιφέρεια, από πολύ σοβαρά πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα. Όσον αφορά τη βιομηχανία, το μέγεθός της στην περιφέρεια είναι πολύ υψηλό, με ισχυρές διακλαδικά συμπλέγματα και οικονομίες συγκέντρωσης, αλλά δεν παύει να χαρακτηρίζεται από τις γενικότερες αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας (σημαντική υστέρηση στην αξιοποίηση των ΤΠΕ, εξαιρετικά σοβαρή-λαμβάνοντας υπόψη τη γενικευμένη αστικοποίηση-έλλειψη οργανωμένων υποδοχέων, μειωμένη προσέλκυση επενδύσεων ...), και επίσης μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων μικρού και μέσου μεγέθους σε φθίνοντες βιομηχανικούς κλάδους. (...)

Προτεραιότητες σε επίπεδο κλάδων ή κατηγοριών βιομηχανίας:

Η πολιτική για τη βιομηχανία διαφοροποιείται ανά κατηγορία δραστηριοτήτων ως εξής:

- α. Δραστηριότητες αιχμής των οποίων η ανταγωνιστικότητα προϋποθέτει άμεση επαφή με το μητροπολιτικό περιβάλλον της Αθήνας. Τέτοιες δραστηριότητες είναι κυρίως:
  - α.1 αυτές που βασίζονται στην καινοτομία (προϊόντος ή τεχνολογίας) και τη γνώση και απαιτούν επαφή με τις δραστηριότητες Ε.Τ.Α. της Αθήνας,
  - α.2 μονάδες ή τμήματα παραγωγικών διαδικασιών που εξαρτώνται από την προσφορά των υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τις επιχειρήσεις ή των βαρέων υπερτοπικών υποδομών γενικού οικονομικού ενδιαφέροντος που είναι χωροθετημένες στην Αθήνα,
  - α.3 μονάδες με στρατηγική σημασία για τη διακλαδική ολοκλήρωση της μεταποίησης της Αττικής,
  - α.4 επιτελικοί κόμβοι δικτύων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο διεθνή χώρο,
  - α.5 μονάδες που εξαρτώνται καθοριστικά από τη σύνθετη αγορά εργασίας της Αττικής (επαρκή προσφορά υψηλά εξειδικευμένων στελεχών).

Η ενθάρρυνση της δημιουργίας νέων και της παραμονής υφιστάμενων τέτοιων δραστηριοτήτων στην Αττική συνιστά αναγκαία μητροπολιτική αλλά και εθνική στρατηγική επιλογή: αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες διεθνούς ανταγωνιστικότητας, και η μη παροχή δυνατοτήτων εγκατάστασής τους στην Αττική δεν οδηγεί σε αποκέντρωση από αυτή αλλά σε έξοδο από, ή μη προσέλκυσή τους, στη χώρα.

- β. Μεγάλες μονάδες προσανατολισμένες (και) στις εξαγωγές που συγκροτούν τον σκελετό της υφιστάμενης βάσης μεταποίησης στην Αττική. Πρόκειται, κατά σειράν σημασίας, για μονάδες των συμπλεγμάτων 2 και 1. Οι δραστηριότητες αυτές αποτελούν βασικές συνιστώσες της ισορροπίας της περιφερειακής αγοράς εργασίας, συχνά καλύπτουν ζωτικές ανάγκες της εσωτερικής ζήτησης της Αττικής (ιδίως για προϊόντα με μεγάλο κόστος μεταφοράς), ενώ παράλληλα έχουν συχνά ιδιαίζουσα σημασία για την εθνική οικονομία. Η παραμονή και ο εκσυγχρονισμός τους στην Αττική και τη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας (Μ.Π.Α.) υποστηρίζονται, εφόσον δεν δημιουργούν μη αντιμετωπίσιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.
- γ. Μεσαίου μεγέθους μονάδες, Μ.Μ.Ε. και Π.Μ.Ε., που συγκροτούν τον ιστό της υφιστάμενης βάσης μεταποίησης στην Αττική. Οι μονάδες αυτές ανήκουν σε διάφορες κατηγορίες:

- γ.1 μονάδες ενδιάμεσων προϊόντων με διακλαδικές σχέσεις με τις μονάδες των περιπτώσεων (α) και (β),
- γ.2 μονάδες που λειτουργούν στο πλαίσιο της τοπικής αγοράς για την κάλυψη συνήθων και παγίων αναγκών του πληθυσμού της περιφέρειας,
- γ.3 μονάδες που έχουν προσελκυστεί από συγκριτικά πλεονεκτήματα της Αθήνας αλλά δεν εξαρτώνται καθοριστικά από αυτά, ούτε είναι αναγκαίες για την τοπική αγορά, στραμμένες περισσότερο προς εξωτερικές αγορές.

Οι μονάδες αυτών των κατηγοριών αποτελούν τον κύριο όγκο των επιχειρήσεων μεταποίησης, και απασχολούν και το μεγαλύτερο ποσοστό των εργαζομένων στην τελευταία. Αυτές που ανήκουν στις περιπτώσεις (γ.1) και (γ.2) πρέπει κατ' αρχήν να συνεχίσουν να υπάρχουν στην Αττική ή στην ευρύτερη Μ.Π.Α.. Κάτι τέτοιο σημαίνει παροχή δυνατοτήτων (όχι υποστήριξη) για την παραμονή και τον εκσυγχρονισμό των υφισταμένων αλλά για τις νέες ιδρύσεις που είναι αναγκαίες για την αναπαραγωγή του βιομηχανικού ιστού (συνεχής κύκλος διακοπών λειτουργίας μονάδων / νέων ιδρύσεων που αντικαθιστούν τις προηγούμενες), εφόσον δεν δημιουργούν μη αντιμετωπίσιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Αντίθετα, για τις μονάδες της κατηγορίας (γ.3), που αποτελούν ένα ποσοτικά σημαντικό τμήμα του υφιστάμενου ιστού, η βασική πολιτική θα είναι η αποθάρρυνση της παραμονής τους και η ώθηση προς αποκέντρωση, εκτός Αττικής και Μ.Π.Α.. Η εν λόγω διαδικασία αποκέντρωσης αποτελεί στρατηγική επιλογή και για την ισόρροπη περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και για τη χωρική αναδιοργάνωση της Αττικής. Πρέπει όμως να είναι σταδιακή, κυρίως για να μην αποσταθεροποιηθεί η αγορά εργασίας όπως συνέβη στο παρελθόν, και να κινείται παράλληλα με τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης σε άλλους κλάδους και τομείς. Επίσης, πρέπει να συνδυάζει μέτρα που ωθούν προς έξοδο από την Αττική με μέτρα βελτίωση της ελκυστικότητας των εκτός αυτής περιοχών της χώρας που θα τις υποδέχονται. Προϋποθέτει συνεπώς έναν σχεδιασμό εθνικής κλίμακας.

Στο πλαίσιο των δυνατοτήτων που παρέχει το καθεστώς στο οποίο τοποθετείται η Αττική στην προγραμματική περίοδο 2007–2013 οι ενισχύσεις προς τις ιδιωτικές βιομηχανικές επενδύσεις πρέπει να εναρμονίζονται με τις πιο πάνω κατευθύνσεις.

**Χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας:** Τα ισχυρά στοιχεία της χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας είναι τα εξής:

- Άξονες διεθνούς και εθνικής εμβέλειας: Άξονας βορρά–νότου (Πειραιάς–δυτικές περιοχές Πολεοδομικού Συγκροτήματος Αθήνας–Αυλώνα–Οινόφυτα) (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης, με πρόσθετα στοιχεία περιοχής επέκτασης στο βορειότερο τμήμα του). Άξονας Διεθνούς αεροδρομίου–Αχαρνών–Θριάσιου, με το ανατολικό του τμήμα να είναι περιοχή επέκτασης ειδικού χαρακτήρα, και το δυτικό τμήμα να συνδέεται με το εκτός Αττικής τμήμα της Μ.Π.Α. προς Κόρινθο (μεικτή περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης–επέκτασης). Οι άξονες θα προκύψουν από τη δικτύωση χωρικά εντοπισμένων ισχυρότερων σημείων (σημειακών ή ευρύτερων πόλων), συχνά μεικτού χαρακτήρα (μεταποίηση και συμπληρωματικότητα με άλλες δραστηριότητες).
- Πόλοι διεθνούς και εθνικής εμβέλειας: ευρύτερη περιοχή λιμανιού Πειραιά – Ελευσίνας (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης, συμπληρωματικότητα με συνδυασμένες μεταφορές και ναυτιλία), πόλοι μικρότερου μεγέθους με δραστηριότητες αιχμής στα Μεσόγεια (περιοχή επέκτασης ειδικού χαρακτήρα και πολυκεντρικής δομής, με συμπληρωματικότητα με διεθνές αερομεταφορές και Ε.Τ.Α. και λοιπές υπηρεσίες προς τις επιχειρήσεις).

- Πόλοι εθνικής-μητροπολιτικής εμβέλειας: Ελαιώνας (συμπληρωματικότητα με εμπορευματικές μεταφορές)
- (περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης), Θριάσιο (συμπληρωματικότητα με εφοδιαστική, Ε.Τ.Α.) (περιοχή επέκτασης).
- Πόλοι ενδοπεριφερειακής εμβέλειας: Αχαρνές (συμπληρωματικότητα με εμπορευματικές μεταφορές)
- (περιοχή επέκτασης), Αυλώνα(συμπληρωματικότητα με εμπορευματικές μεταφορές) (περιοχή επέκτασης),
- Μέγαρα (συμπληρωματικότητα με εμπορευματικές δραστηριότητες) (περιοχή επέκτασης).

### **Νομαρχία Ανατολικής Αττικής**

Γενική προτεραιότητα άσκησης χωρικής πολιτικής για τη μεταποίηση: Πολύ υψηλή (3).

Κλαδικές προτεραιότητες: Διατήρηση του χαρακτήρα ισχυρού μητροπολιτικού πόλου της μεταποίησης με στήριξη κλάδων και τύπων βιομηχανίας του συμπλέγματος 1. Στον οικιστικό χώρο, δεκτές νέες μονάδες είναι αυτές των κατηγοριών α και 1γ.1 των περιφερειακών κατευθύνσεων και των μονάδων υψηλής τεχνολογίας. Σκοπιμότητα σταδιακής αποκέντρωσης των μονάδων που δεν εμπίπτουν στις προηγούμενες περιπτώσεις, συμπεριλαμβανόμενων και αυτών του σχετικά ανεπτυγμένου σήμερα Συμπλέγματος 2, που δεν έχουν άμεση ανάγκη μητροπολιτικού περιβάλλοντος, πλην εξωστρεφών μονάδων εξαρτώμενων από υπερτοπική μεταφορική υποδομή (κυρίως το αεροδρόμιο).

**Χωροταξικό πρότυπο της βιομηχανίας:** Στο πλαίσιο των περιφερειακών κατευθύνσεων, διατηρούνται τα υφιστάμενα ισχυρά στοιχεία της μεταποίησης προς το βόρειο τμήμα της Νομαρχίας, προωθείται η πολεοδομική οργάνωση των ζωνών εκατέρωθεν του Π.Α.Θ.Ε., και η ενίσχυση μικρών πόλων υψηλής τεχνολογίας και δραστηριοτήτων που έλκονται από το Διεθνή Αερολιμένα στη ζώνη των Μεσογείων. Η παλαιότερα εξειδικευμένη στη βιομηχανία Λαυρεωτική που μετασχηματίζεται σε πολυτομεακό κέντρο με επίκεντρο την αναβάθμιση του Λαυρίου σε δεύτερο λιμάνι της Αττικής, διατηρεί μονάδες που έλκονται από τα νέα χαρακτηριστικά της. Οι αστικοποιημένες/αστικοποιούμενες περιοχές αποσυμφορούνται από συμβατικές μονάδες.

**Οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας:** Υπάρχει μεγάλη ανάγκη, με σχετικούς και απόλυτους όρους, αύξησης της προσφοράς οργανωμένων, πολεοδομούμενων κυρίως, υποδοχέων, (α) για νέες μονάδες, (β) για την οργάνωση υφιστάμενων άτυπων συγκεντρώσεων, και (γ) και για μετεγκαταστάσεις. Υπογραμμίζεται, επίσης, ότι η περιοχή είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για τη χωροθέτηση πολυτομεακών υποδοχέων (εφοδιαστική, εμπόριο, Ε.Τ.Α. και υπηρεσίες προς τις επιχειρήσεις) σύμφωνα με τις σχετικές περιφερειακές κατευθύνσεις.

**Χρήσεις γης και σχέση με άλλες δραστηριότητες:** Υπάρχουν δυνητικές ασυμβατότητας όχι τόσο με τον τουρισμό κλασικού τύπου όσο με τον παραθερισμό (συμβατικό ή αναδυόμενο εξωστρεφή), καθώς και με τις υπηρεσίες αιχμής, προοπτική που είναι εντονότερη σε Ο.Τ.Α. με πολλαπλή ειδίκευση (τουρισμός/βιομηχανία).

**Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της βιομηχανίας:** Έντονες.

Ανάγκη ειδικών μέτρων σε συνάρτηση με τις απαιτήσεις του γρήγορα αστικοποιούμενου περιβάλλοντος, τόσο όσον αφορά την αντιρρύπανση όσο και την προστασία της φύσης και της γεωργικής γης. Η ύπαρξη κάποιων μονάδων Σεβέζο επιβάλλει πρόσθετα ειδικά μέτρα, ιδιαίτερα εν όψει του έντονα αστικοποιούμενου χαρακτήρα πολλών περιοχών (προετοιμασία Σ.Α.Τ.Α.Μ.Ε.).

**Πολιτική για τις περιοχές με ιδιαίτερα χαμηλή παρουσία βιομηχανίας** (ενδονομαρχιακές ανισότητες). Πολιτική τύπου 1, που πρέπει να λάβει υπόψη της το διαφορετικό ρόλο των διαφόρων περιοχών στο διατομεακό καταμερισμό εργασίας στο εσωτερικό της Μ.Π.Α. (ιδίως με βάση την αντίθεση παραλιακές/εσωτερικές περιοχές) καθώς και την ανάγκη συνολικής αποκέντρωσης από τη Μ.Π.Α.

**Βιομηχανία και αγορά εργασίας:** Πολιτική τύπου 1, κατ' αρχήν. Ισχυρή πολιτική κατάρτισης για την προσαρμογή του εργατικού δυναμικού στις κλαδικές προτεραιότητες. Επαγρύπνηση για εντοπισμένα φαινόμενα γρήγορης απώλειας σημαντικού αριθμού θέσεων εργασίας όπως παλαιότερα στο Λαύριο, που θα απαιτήσουν έκτακτα μέτρα. ...»

### Συμπεράσματα σχετικά με το Ε.Π.Χ.Σ. για τη Βιομηχανία

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι **η συγκεκριμένη επένδυση με χρήση Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του ανωτέρω πλαισίου** για τους εξής λόγους:

Στην Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας (ΜΠΑ) εφαρμόζεται πολιτική προσέλκυσης στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και διεθνούς προσανατολισμού, με επενδύσεις υψηλής τεχνολογίας (όπως η εξεταζόμενη) και βιομηχανικές επενδύσεις μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία. Επιπλέον, δίνεται προτεραιότητα σε δραστηριότητες αιχμής που βασίζονται στην καινοτομία προϊόντος ή τεχνολογίας και στην δημιουργία επιτελικών κόμβων δικτύων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στο διεθνή χώρο. Ειδικά για την περιοχή του ακινήτου, υπάρχουν προτεραιότητες για μονάδες υψηλής τεχνολογίας, εντός οργανωμένων υποδοχέων και με λήψη ειδικών μέτρων αντιρρύπανσης και προστασίας του περιβάλλοντος.

### 3.3 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ΡΣΑ)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156Α/2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής» το νέο ΡΣΑ διατυπώνει στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στο πλαίσιο της εθνικής οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής ενώ περιλαμβάνει κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που ενισχύουν και συμπληρώνουν τον εθνικό αναπτυξιακό προγραμματισμό για την Αττική και που αφορούν στον προσδιορισμό του ρόλου της στο εθνικό επίπεδο και στο ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο.

Επιπλέον το νέο ΡΣΑ επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 8α του άρθρου 6 του ν. 4269/2014 (Α' 142).

Οι στρατηγικοί στόχοι του ΡΣΑ εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και χωρικής πολιτικής.

Ο χώρος της Αττικής διαμορφώνεται βάσει χωρικών ενοτήτων, αξόνων και πόλων ανάπτυξης, οι οποίοι αποτελούν τις περιοχές κλειδιά που αναλαμβάνουν δομικό ρόλο στη διάρθρωση του χώρου, όπου εστιάζονται οι δράσεις και τα μέσα για την υλοποίηση των στόχων του νέου ΡΣΑ, στο πλαίσιο της σύνθεσης των τομεακών πολιτικών στο χώρο. Μεταξύ των καθοριζόμενων χωρικών ενοτήτων είναι και η Χωρική Ενότητα Ανατολικής Αττικής, η οποία αποτελείται από τις Χωρικές Υποενότητες Μεσογείων, Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής. Ειδικότερα:

αα) Η Χωρική Υποενότητα Μεσογείων περιλαμβάνει τους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου, Παλλήνης, Παιανίας, Σπάτων – Αρτέμιδας, Κρωπίας, Μαρκοπούλου Μεσογαίας και Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης.

ββ) Η Χωρική Υποενοότητα Λαυρεωτικής περιλαμβάνει τους Δήμους Λαυρεωτικής και Σαρωνικού, καθώς και τη νήσο Μακρόνησο του Δήμου Κέας.

γγ) Η Χωρική Υποενοότητα Βόρειας Αττικής περιλαμβάνει τους Δήμους Ωρωπού, Μαραθώνα, Διονύσου και Αχαρνών.

Οι κατευθύνσεις που δίδονται για την περιοχή της Ανατολικής Αττικής είναι:

## **Άρθρο 9 - Κατευθύνσεις για την οργάνωση Χωρικών Ενοτήτων**

«2. Χωρική Ενοότητα Ανατολικής Αττικής

### **2.1. Χωρική Υποενοότητα Μεσογείων**

α) Η Χωρική Υποενοότητα Μεσογείων συνιστά την ευρύτερη περιοχή του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών, του οποίου ο ρόλος ως κυρίας από αέρος πύλης εισόδου στη χώρα απαιτεί τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου περιβάλλοντος χώρου.

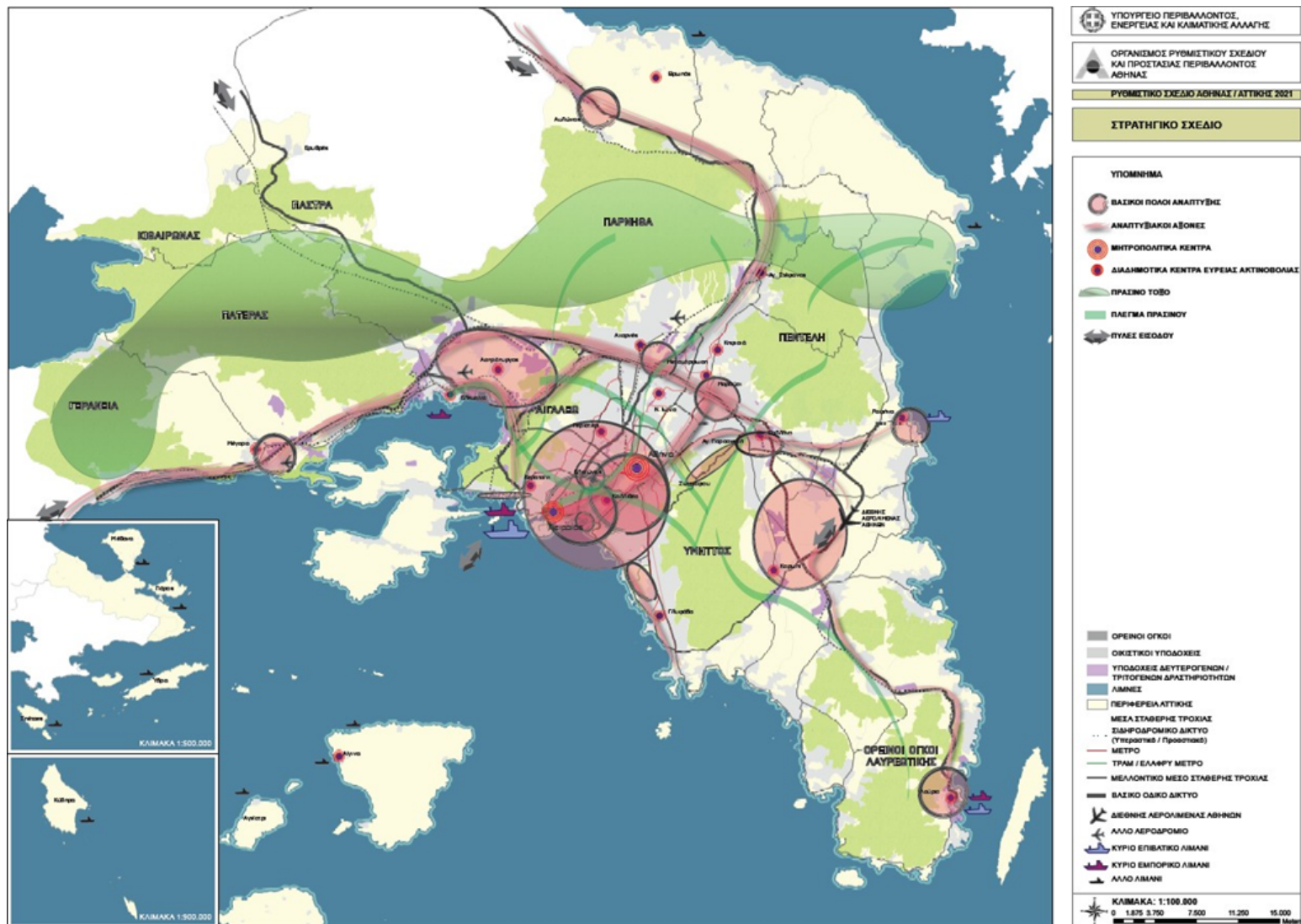
β) Η ως άνω Υποενοότητα αποτελεί υποδοχέα νέων οικονομικών δραστηριοτήτων και περιλαμβάνει σημαντικές διαπεριφερειακές λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες, αποτελώντας πόλο ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Η άμεση προστασία και οργάνωση των μη αστικών περιοχών αποτελούν μείζονα προτεραιότητα του νέου ΡΣΑ .

γ) Βασικοί πόλοι ανάπτυξης για την περιοχή αποτελούν οι οργανωμένες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, σε θέσεις με πολύ καλή υπερτοπική προσπελασιμότητα, όπου θα πρέπει να εγκατασταθούν κατά προτεραιότητα εξαρτημένες και ελκυσόμενες από το Διεθνή Αερολιμένα δραστηριότητες. Προτεραιότητα αποτελεί η ενίσχυση της συγκέντρωσης δραστηριοτήτων υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας στους θεσμοθετημένους υποδοχείς αναπτυξιακών δραστηριοτήτων και του ευρύτερου πόλου περιοχής Αεροδρομίου, ταυτόχρονα με την οργάνωση των διαμεταφορών και των υπηρεσιών διαχείρισης εφοδιασμού.

δ) Κατεύθυνση για τη Χωρική Υποενοότητα αποτελεί επίσης η προώθηση κατά προτεραιότητα του συνεδριακού, επιχειρηματικού, πολιτιστικού και περιηγητικού τουρισμού και η λειτουργική της συσχέτιση και με τη Χωρική Ενοότητα Λεκανοπεδίου και τις Χωρικές Υποενοότητες Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής, όπως, επίσης, και η ανάπτυξη υπηρεσιών υγείας εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας. (...)

### **Συμπεράσματα σχετικά με το Ρ.Σ.Α.**

**Η συγκεκριμένη επένδυση με χρήση Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) είναι συμβατή, επιθυμητή και με προτεραιότητα οριζόμενη στο ανωτέρω πλαίσιο (ΡΣΑ) ως δραστηριότητα υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας στους θεσμοθετημένους υποδοχείς αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.**



Εικόνα 11 Νέο Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας-Αττικής (πηγή: Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156Α/2014))

## 4. Ισχύον Θεσμικό Πολεοδομικό Καθεστώς

### 4.1 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Τα ακίνητα ενδιαφέροντος βρίσκονται σε περιοχή που, σύμφωνα με την ΚΥΑ 4878/1028/26-02-1999 (ΦΕΚ 250Δ/1999) «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του δήμου Σπάτων (ν. Αττικής)», ορίζεται ως «Επιχειρηματικό Πάρκο» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Σύμφωνα με την παραπάνω ΚΥΑ:

«... Α. Εγκρίνεται η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του δήμου Σπάτων (ν. Αττικής), που έχει εγκριθεί με την 67074/4959/6.10.1989 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 652) διόρθωση (Δ' 222), όπως αναδημοσιεύθηκε με την 63845/3187/10.2.1994 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Γεωργίας (Δ' 665) με:

1. Την επέκταση των ορίων του για την ένταξη εντός αυτών περιοχών αραιοδομημένων και αδομήτων και ζωνών άλλων χρήσεων πλην κατοικίας, όπως φαίνονται στο χάρτη Π-1 σε κλίμακα 1:10.000 και ειδικότερα:

α) περιοχών στο ανατολικό και βόρειο άκρο του οικισμού και τη δημιουργία των πολεοδομικών ενότητων 6 και 7 αντίστοιχα.

β) περιοχών στο νοτιοδυτικό άκρο του οικισμού και την ένταξη τους στην πολεοδομική ενότητα 1.

γ) περιοχών μεταξύ Μπούρας και κεντρικού οικισμού καθώς και εκτάσεων εκατέρωθεν της Λεωφόρου Σταυρού -Σπάτων και την ένταξη τους στην πολεοδομική ενότητα 5.

δ) περιοχών στο νότιο και νοτιοανατολικό άκρο του οικισμού και την ένταξη τους στην πολεοδομική ενότητα 4.

ε) περιοχών βόρεια της περιοχής Χριστούπολης και την ένταξη τους στην πολεοδομική ενότητα 8.

στ) περιοχών ανατολικά και δυτικά της πολεοδομικής ενότητας 8, που ορίζονται ως **«επιχειρηματικά πάρκα»** με χρήση πολεοδομικού κέντρου, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 4 του από 23.2.1987 π. δ/τος (Δ' 166) με εξαίρεση την κατοικία και μέσο συντελεστή δόμησης 0,6 και μέγιστο 0,8 μετά τη μεταφορά συντελεστή δόμησης.

ζ) περιοχών βόρειο-ανατολικά της περιοχής Χριστούπολης με χρήση χονδρεμπορίου, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 7 του ίδιου ως άνω π. δ/τος, με μέσο συντελεστή δόμησης 0,4. Προϋφιστάμενες βιομηχανικές εγκαταστάσεις μέσης και χαμηλής όχλησης νομίμως λειτουργούσες διατηρούνται ως έχουν με δυνατότητα εκσυγχρονισμού.

η) περιοχής βόρεια της περιοχής Χριστούπολης με χρήση εκπαίδευσης. (...)

Δηλαδή, οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το ΠΔ της 23-02-1987 ΦΕΚ 166/Δ/1987 είναι:

Άρθρο 4: Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου κεντρικής λειτουργίας πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας γειτονιάς

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία (εξαιρείται για την περιοχή του Επιχειρηματικού Πάρκου)



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 “-ψυχαγωγικών” παιγνίων.

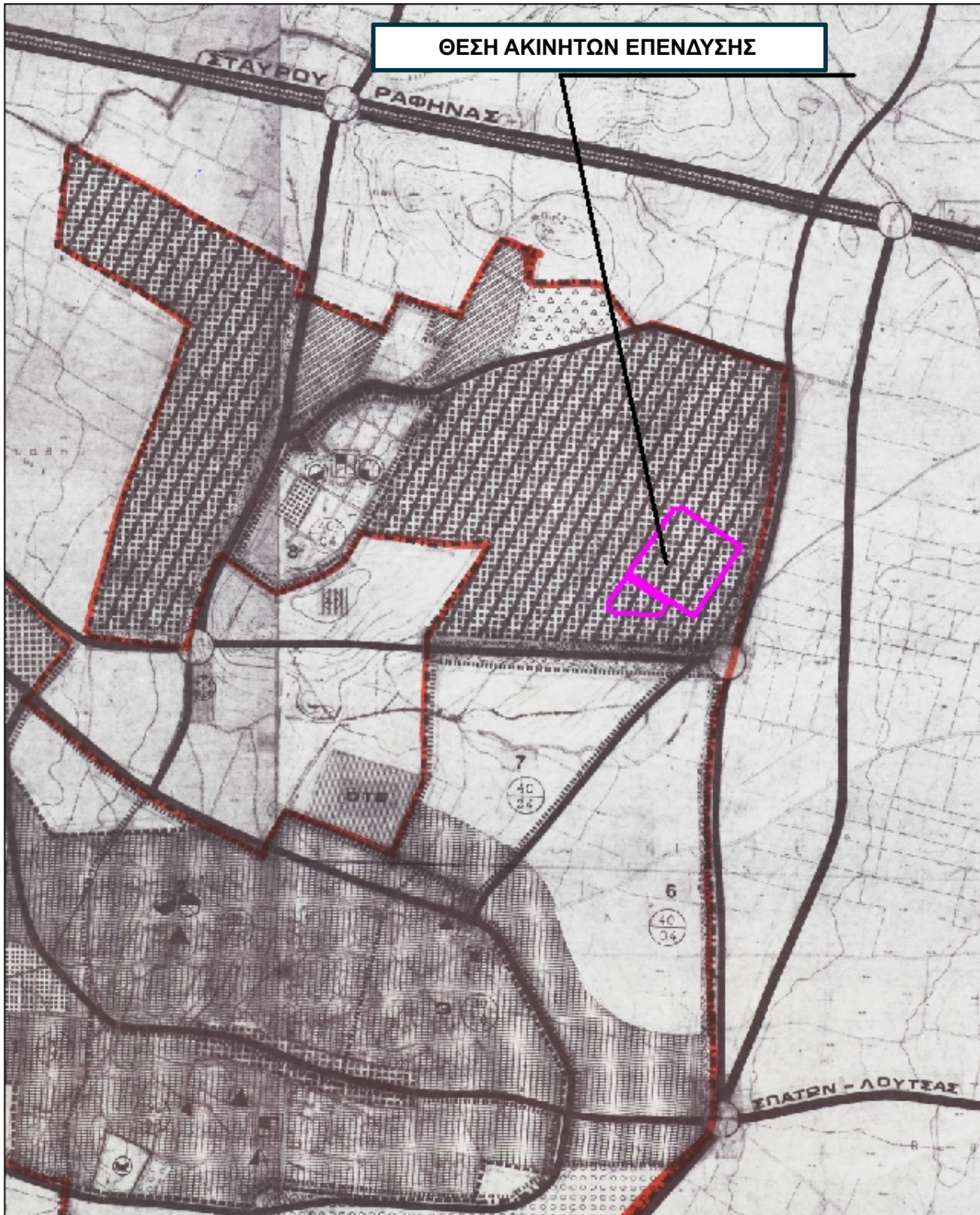
Επίσης επιτρέπεται η ειδική κατηγορία 21. Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 44 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245/Α') και τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 του Ν.4933/2022 (ΦΕΚ 99/Α')

Σε περιοχές, στις οποίες ισχύουν χρήσεις Γενικής Κατοικίας, Πολεοδομικού Κέντρου, Τουρισμού - Αναψυχής και Κοινωνικών Εξυπηρετήσεων των άρθρων 3, 4, 8 και 10 αντιστοίχως του π.δ. της 23.2.1987 (Δ' 166), επιτρέπεται η εγκατάσταση Μονάδων Χρόνιας Αιμοκάθαρσης, μέχρις ότου εγκριθούν Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Α' 241) και προχωρήσει ο καθορισμός χρήσεων γης, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 59/2018 (Α' 114).

Τέλος, με την παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4759/20, ΦΕΚ-245 Α/9-12-20, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 36 του ν. 4933/2022 (ΦΕΚ 99 Α/20-5-22) ορίζεται ότι:

«3. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) επιτρέπεται στις περιοχές των

άρθρων 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 και 11 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) και στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 14β, 14γ, 14δ και 16 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.»



Εικόνα 12 Απόσπασμα από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (πηγή ΦΕΚ 250Δ/1999)

Η συγκεκριμένη επένδυση εμπίπτει στην ειδική κατηγορία χρήσεων γης **21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)** και επιτρέπεται στις περιοχές (μεταξύ άλλων) του άρθρου 4 «Πολεοδομικού κέντρου - κεντρικής λειτουργίας πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας γειτονιάς» του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από το ισχύον ΓΠΣ του Δήμου Σπάτων (ν. Αττικής) για την περιοχή του Επιχειρηματικού Πάρκου.

## 4.2 Ρυμοτομικό Σχέδιο

Με την ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ./03/19-11-2003 (ΦΕΚ 1274Δ/2003) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, εγκρίθηκε το πολεοδομικό σχέδιο του Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή Πέτρα Γιαλού – Βούλια – Προκαλήσι του Δήμου Σπάτων.

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση:

### «Άρθρο 1

*Εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο του -Επιχειρηματικού Πάρκου Πέτρα Γιαλού-Βούλια-Προκαλήσι» του Δήμου Σπάτων Ν. Αττικής, με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, στάθμευσης, πλατειών, χώρου διαμόρφωσης κόμβου, κοινωφελών χρήσεων εκπαίδευσης, αθλητισμού, παιδικού σταθμού, όπως φαίνεται στα σχετικά οκτώ (8) έγχρωμα πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1/1000, που έχουν θεωρηθεί από την Διευθύντρια*

### Άρθρο 2

*Εγκρίνονται τα όρια της πολεοδομικής ενότητας Επιχειρηματικό Πάρκο «Πέτρα Γιαλού -Βούλια-Προκαλήσι-του Δήμου Σπάτων όπως αυτά καθορίστηκαν με την υπ. αρ. 4878/1028/99 (ΦΕΚ 250Δ99) απόφαση τροποποίησης Γ.Π.Σ. Δήμου Σπάτων.*

### Άρθρο 3

*Η περιοχή της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 1 της παρούσας, υπάγεται ως προς την εισφορά σε γη στις διατάξεις της παραγράφου 4 και επόμενες του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983.*

### Άρθρο 4

*Εγκρίνεται όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 1 της παρούσας.*

### Άρθρο 5

*Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων και μη, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους πέντε (5), δέκα (10) και δεκαπέντε (15) μέτρων, όπως φαίνεται στα διαγράμματα του άρθρου 1*

### Άρθρο 6

*Τον καθορισμό των χρήσεων γης όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 4 του ΠΔ. 23-2/6.3.87 (ΦΕΚ166Δ/87) με εξαίρεση την κατοικία. Τα πρατήρια βενζίνης επιτρέπονται στα οικόπεδα που θα έχουν πρόσωπο επί του παράπλευρου δρόμου των περιφερειακών αρτηριών της πολεοδομικής ενότητας στο νότιο και ανατολικό όριο της περιοχής.*

### Άρθρο 7

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται κατά τομείς I, II, III όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1, ως εξής:

**A. ΤΟΜΕΑΣ I** (Ο.Τ. E04, E05, E06, E08, E09, E13, E14, E16, E17, E18, E19, E20, E21, E22, E23, E24, E25, **E26**, E27, E28, E29, E30, E32 E33, E34, E35, E36, E37, E38, E39, E43, E46, E47, E53, E55, E57, E58, E59, E62, E64, E65, E66. E67).

**Εμβαδόν E= 1000 τ.μ. και Πρόσωπο Π=20 μ.**

B. ΤΟΜΕΑΣ II (Ο.Τ. E42, E49, E52, E54)

Εμβαδόν E=2000 τ.μ. και Πρόσωπο Π =25 μ.

**Γ. ΤΟΜΕΑΣ III (Ο.Τ. E31, E41, E51)**

**Εμβαδόν E=4000 τ.μ. και Πρόσωπο Π=30 μ.**

Δ. Και για τους τρεις τομείς καθώς και για τους κοινωφελείς χώρους εκπαίδευσης, αθλητισμού, παιδικού σταθμού, ισχύουν και τα εξής:

1. Ποσοστό κάλυψης: 40 %

2. Συντελεστής Δόμησης: 0,60.

3. Αριθμός ορόφων: κατά Γ.Ο.Κ.

4. Ανώτατο ύψος κτιρίων: κατά Γ.Ο.Κ

5. Αποστάσεις κτιρίων μεταξύ: κατά Γ.Ο.Κ

6. Σε περίπτωση που κατασκευασθεί στέγη, μέγιστο ύψος αυτής 1,50 μ.

7. Αφετηρία μέτρησης ύψους ορίζεται το φυσικό έδαφος.

8. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται η έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. και των αρμόδιων υπηρεσιών αρχαιοτήτων (Ε.ΠΧ.Α. και ΕΒ.Α.) του Υπουργείου Πολιτισμού.

9. Επιβάλλεται η εγκατάσταση μονομιάς κεντρικής κεραίας τηλεόρασης, ραδιοφωνίας, κινητής τηλεφωνίας κ.λ.π. σε όλη την πολεοδομική ενότητα και μετά τις απαιτούμενες κατά νόμο εγκρίσεις και έγκριση Ε.Π.Α.Ε. Από τις κατασκευές του άρθρου 16 του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. εξαιρούνται οι κατασκευές της παραγράφου Ιε πλην της περίπτωσης των ελαφρών ξύλινων ή μεταλλικών κατασκευών, οι κατασκευές της παραγράφου Ιστ με εξαίρεση τα αλεξικέραυνα, και οι κατασκευές των παραγράφων 2α και 2β.

10. Για τους χώρους στάθμευσης στα κτίρια ισχύουν οι εκάστοτε διατάξεις περί στάθμευσης και με απαγόρευση εξαγοράς θέσεων.

11. Σε κάθε χρήση γης ακόμα και σε χώρο κοινόχρηστο πράσινο, προβλέπεται το δικαίωμα κατασκευής εγκαταστάσεων Ε.Υ.Δ.ΑΠ.

12. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και 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.

#### Άρθρο 8

Νομίμως υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις, που η χρήση τους δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις του παρόντος, δύνανται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση στο οικόπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

#### Άρθρο 9

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευση του παρόντος, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Οι άδειες αυτές δεν αναθεωρούνται για παράταση της ισχύος τους.

#### Άρθρο 10

Η θεμελίωση των οποιοδήποτε κατασκευών θα γίνει στο υγιές υπόβαθρο και θα αντιμετωπίζεται η υπόγεια υδροφορία όταν και όπου συναντηθεί με αντίστοιχα έργα.

Είναι απαραίτητη η εκπόνηση σχετικών μελετών και κατασκευή δικτύου αποστράγγισης και απαγωγής ομβρίων στην προς πολεοδόμηση περιοχή της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Αττικής, και που αντίτυπο τους σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση. ...»

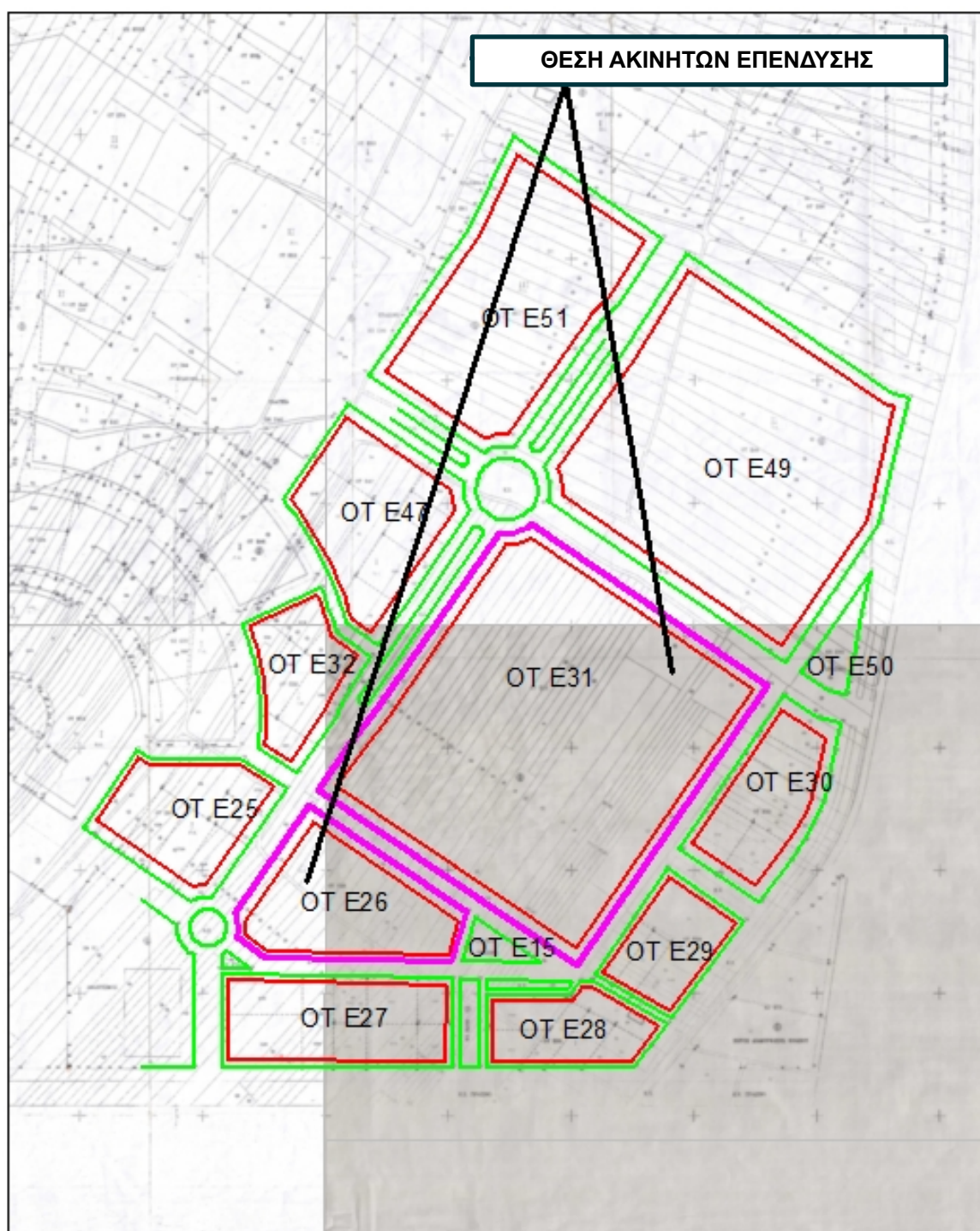
**Η εξεταζόμενη επένδυση αποτελείται από δύο τμήματα-ακίνητα.** Σύμφωνα με τα διαγράμματα που συνοδεύουν την ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ./03/19-11-2003 (ΦΕΚ 1274Δ/2003) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, το βόρειο τμήμα της εξεταζόμενης επένδυσης είναι ακίνητο που καταλαμβάνει ολόκληρο το Ο.Τ. Ε31 και βρίσκεται εντός του Τομέα ΙΙΙ ενώ το νότιο τμήμα είναι ακίνητο που καταλαμβάνει ολόκληρο το Ο.Τ. Ε26 και βρίσκεται εντός του Τομέα Ι.

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου είναι:

για τον Τομέα ΙΙΙ όπου βρίσκεται και το Οικόπεδο 1 – Ο.Τ. Ε31: **Εμβαδόν Ε=4000 τ.μ. και Πρόσωπο Π=30 μ.** και

για τον Τομέα Ι όπου βρίσκεται και το Οικόπεδο 2 – Ο.Τ. Ε26: **Εμβαδόν Ε= 1000 τ.μ. και Πρόσωπο Π=20 μ.**

Οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων (ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης, αριθμός ορόφων κλπ.) είναι κοινοί και για τους τρεις τομείς και αναφέρθηκαν παραπάνω.



Εικόνα 13 Απόσπασμα διαγράμματος Πράξης εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης και θέση ακινήτων επένδυσης

### 4.3 Δασικός Χάρτης

Με την 495/24-01-2020 (ΦΕΚ 45Δ/2020) απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής έγινε Μερική κύρωση των δασικών χαρτών του δήμου Χαλανδρίου και των δημοτικών ενοτήτων: α) Γλυκών Νερών και Παιανίας δήμου Παιανίας, β) Σπάτων δήμου Σπάτων – Αρτέμιδας, γ) Χολαργού δήμου Παπάγου - Χολαργού Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής (άρθρο 17 ν. 3889/2010).

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση:

«... Κυρώνουμε μερικώς τους δασικούς χάρτες του δήμου Χαλανδρίου και των δημοτικών ενοτήτων: α) Γλυκών Νερών και Παιανίας δήμου Παιανίας, β) Σπάτων δήμου Σπάτων – Αρτέμιδας, γ) Χολαργού δήμου Παπάγου - Χολαργού της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, ως προς τα τμήματά τους, όπως θεωρήθηκαν με την με αριθμ. 325/14-01-2020 (ΑΔΑ: 6Κ96ΟΡ1Κ-6Ε1) απόφαση της Διεύθυνσης Δασών Ανατολικής Αττικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, και εμφανίζονται στο συνημμένο ψηφιακό διάγραμμα (.pdf) κλίμακας 1:25.000, που συνοδεύει και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, στο οποίο αποτυπώνεται με:

α. με πράσινο περίγραμμα και πράσινη διαγράμμιση, τα τμήματα που αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις

των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 όπως ισχύει.

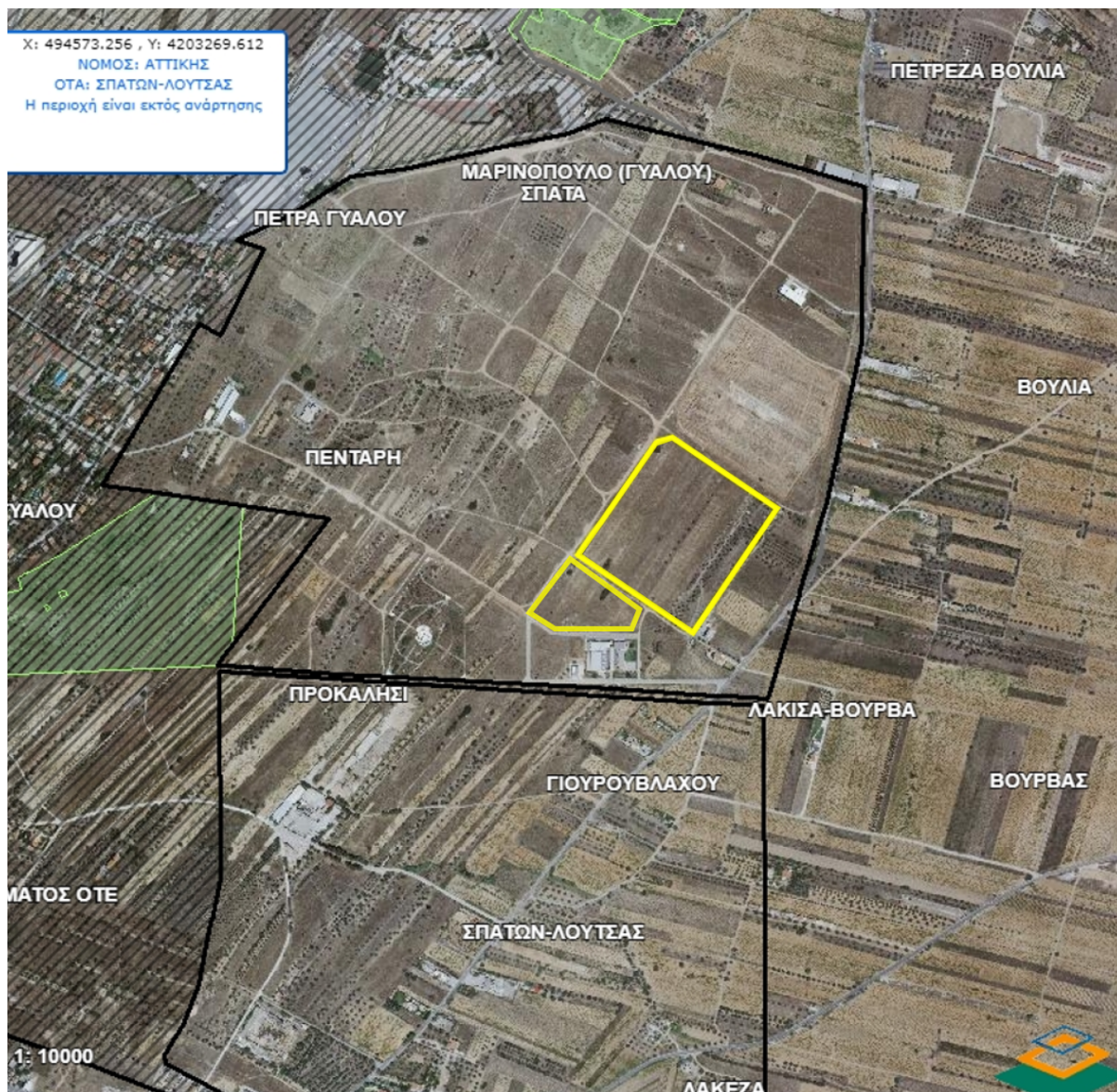
β. με κίτρινο περίγραμμα και κίτρινη διαγράμμιση, τα τμήματα που αποτελούν εκτάσεις που δεν διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας οι ανωτέρω δασικοί χάρτες καθίσταται οριστικοί και έχουν πλήρη αποδεικτική ισχύ σε κάθε διοικητική ή δικαστική αρχή για όλα τα τμήματα που αποτυπώνονται σε αυτούς με πράσινο περίγραμμα και πράσινη διαγράμμιση, τα οποία αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις των παραγράφων 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, όπως ισχύει.

Επί των ανωτέρω εκτάσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, με την επιφύλαξη των προβλεπομένων στην παράγραφο 5 του ως άνω άρθρου 3, ως προς τις χορτολιβαδικές και τις πετρώδεις και βραχώδεις εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της ως άνω παραγράφου.

Οι οριστικοί δασικοί χάρτες φυλάσσονται και τηρούνται από το Τμήμα Δασικών Χαρτογραφίσεων της Διεύθυνσης Δασών Ανατολικής Αττικής στον ειδικό διαδικτυακό τόπο ανάρτησης δασικών χαρτών στην ιστοσελίδα του φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Τα λοιπά τμήματα των αναρτημένων δασικών χαρτών, για τα οποία είτε ασκήθηκαν αντιρρήσεις είτε εξαιρέθηκαν κατά τα προβλεπόμενα της με αριθμ. 325/14-01-2020 (ΑΔΑ: 6Κ96ΟΡ1Κ-6Ε1) απόφασης θεώρησης, αποτελούν τους προσωρινούς δασικούς χάρτες, της παρ. 7 του άρθρου 17 ν. 3889/2010....»



Εικόνα 14 Απόσπασμα δασικού χάρτη του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και θέση ακινήτου

### Συμπέρασμα

Με βάση τους συνημμένους, στην απόφαση, χάρτες καθώς και την διαδικτυακή εφαρμογή του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που είναι εκτός ανάρτησης.

Όπως φαίνεται και στο απόσπασμα του δασικού χάρτη, εξαιρείται της ανάρτησης ολόκληρη τη περιοχή του Επιχειρηματικού Πάρκου (ως ρυμοτομημένη περιοχή).



#### 4.4 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) Μεσογείων

Με το ΠΔ της 20-02-2003 (ΦΕΚ 199Δ/2003), καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής) και ειδικότερα των Δήμων Γέρακα, Παλλήνης, Ραφήνας, Γλυκών Νερών, Παιανίας, Σπάτων, Αρτέμιδος, Κρωπίας και Μαρκοπούλου Μεσογαίας και των κοινοτήτων Ανθούσας και Πικερμίου, η οποία περιοχή εμπίπτει εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου του Ν. Αττικής (Π.Δ. 284/Δ/22.6.1983).

Ειδικότερα καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές:

Περιοχές Α - Ζώνες πρασίνου

Περιοχές Β1 - Απολύτου προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων

Περιοχές Β2 - Μέσης προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων

Περιοχή Β3 - Αττικό Πάρκο

Περιοχές Β4 - Βραυρώνα

Περιοχές Γ1 - Ζώνη ειδικής ενίσχυσης παραδοσιακών και βιολογικών καλλιεργειών

Περιοχές Γ2 - Γεωργική γη

Περιοχές Δ - Περιαστικής κατοικίας

Περιοχές Ε - Επιτρέπονται οι χρήσεις κατοικία, κτίρια εκπαίδευσης-κοινωνικής πρόνοιας, αθλητικές εγκαταστάσεις

Περιοχές Ζ - Τουριστικών εγκαταστάσεων

Περιοχές Η - Ζώνες υποδοχής Β' κατοικίας

Περιοχές Θ1 - Παραλιακή ζώνη

Περιοχές Θ2 - Αναψυχής

Περιοχές Ι - Ζώνη χονδρεμπορίου

Περιοχές Κ1 - Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα

Περιοχή Κ2 - Επιχειρηματικό Πάρκο

Περιοχή Κ3 - Επιτρέπεται η δημιουργία Πάρκου Υψηλής Τεχνολογίας σε συνδυασμό με εγκαταστάσεις ΑΕΙ-ΤΕΙ

Περιοχή Λ - Αθλητικές εγκαταστάσεις

Περιοχή Λ1 - Ζώνη αθλητικών εγκαταστάσεων δήμου Ραφήνας

Περιοχές Μ - Ζώνη βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων

Αναλυτικά, ορίζεται ότι:

«...XV. Περιοχές με στοιχείο Κ1 - Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα

1. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ)
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών
- Κτήρια στάθμευσης
- Τουριστικές εγκαταστάσεις
- Εστιατόρια - αναψυκτήρια υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των παραπάνω επιτρεπόμενων χρήσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές και προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτηρίου.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων, εκτός των κτηρίων στάθμευσης και τουριστικών εγκαταστάσεων, καθορίζονται ως εξής:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 20 %
- Συντελεστής δόμησης 0.4
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων 11.00 μ.
- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου.

3. Κτήρια στάθμευσης:

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 10%

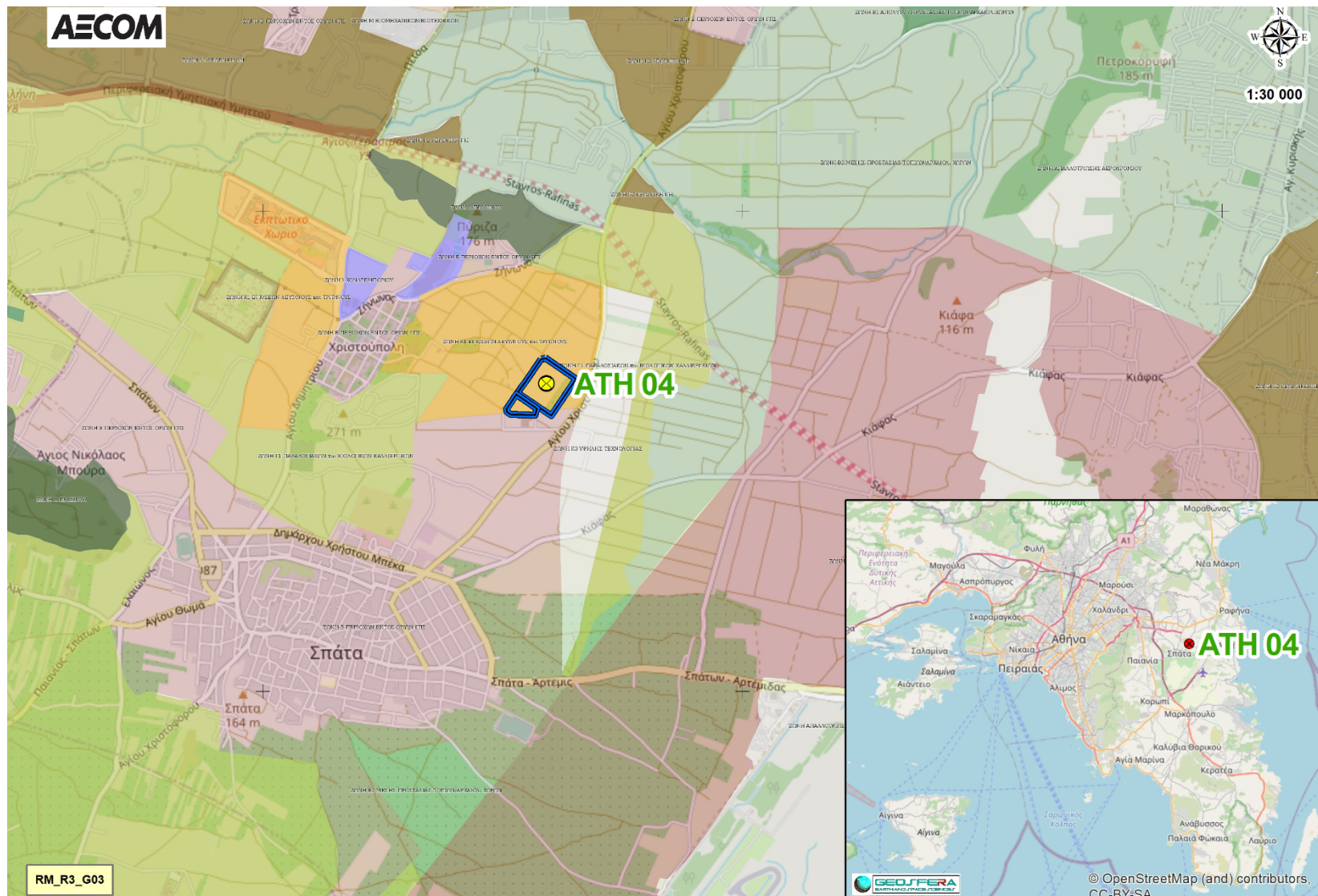
- Συντελεστής δόμησης 0.2
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων 7.5 μ.
- Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτηρίου εντός του γηπέδου.

4. Τουριστικές εγκαταστάσεις:

Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 ΠΔ/τος (Δ'538) όπως ισχύει...»

### Συμπέρασμα

Τα ακίνητα όπου θα αναπτυχθεί η συγκεκριμένη επένδυση βρίσκονται εντός περιοχής με στοιχείο Κ1 (Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα) της ΖΟΕ Μεσογείων (ΦΕΚ 199Δ/2003). Εντός αυτής επιτρέπονται μεταξύ άλλων και οι χρήσεις Βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ). Η περιοχή Κ1 είχε ήδη προβλεφθεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο του Δήμου Σπάτων με την τροποποίηση του ΓΠΣ του Δήμου Σπάτων (ΦΕΚ 250Δ/1999) και το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε με την απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας (ΦΕΚ 1274Δ/2003) ενώ ακολούθησε η σχετική πράξη εφαρμογής. Συνεπώς, η ειδική κατηγορία χρήσεων γης Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) είναι απολύτως συμβατή με τις επιτρεπόμενες στην περιοχή αφού σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4759/20, ΦΕΚ-245 Α/9-12-20, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 36 του ν. 4933/2022 (ΦΕΚ 99 Α/20-5-22) ορίζεται ότι: «3. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 και 11 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) και στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 14β, 14γ, 14δ και 16 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.»

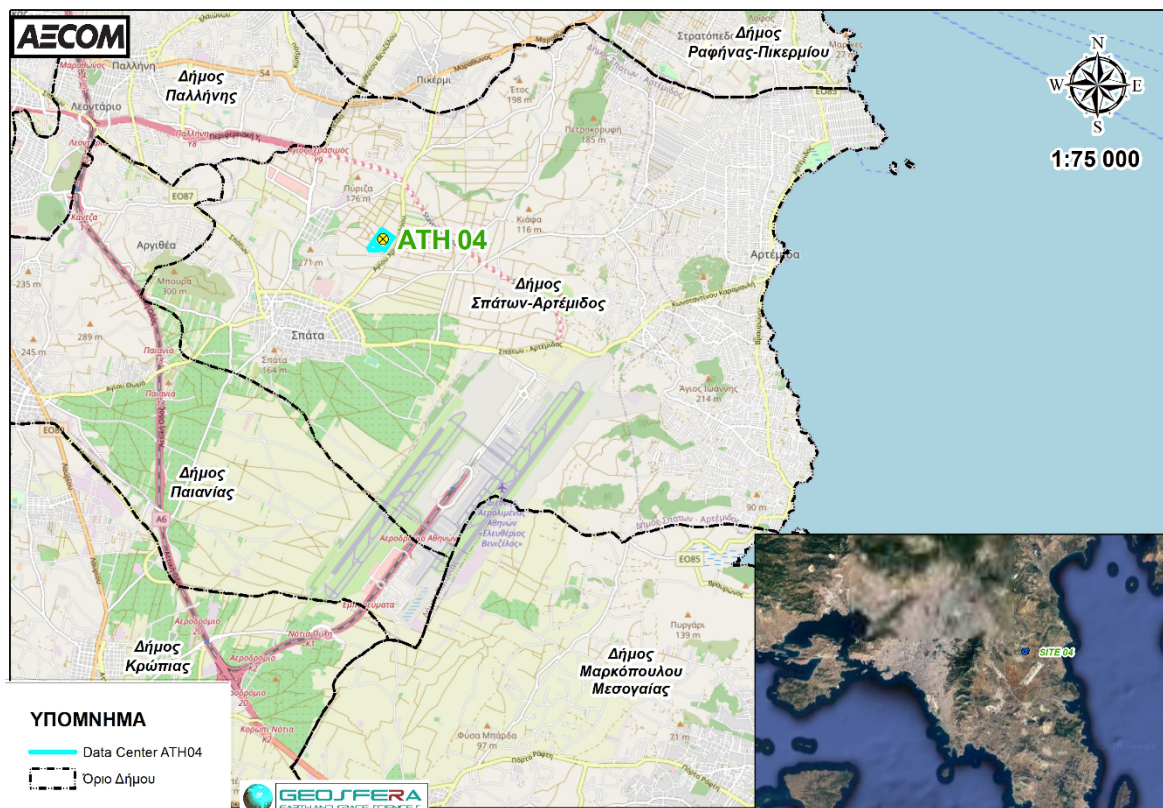


Εικόνα 15 Απόσπασμα χάρτη (ΖΟΕ) Μεσογείων και θέση ακινήτων επένδυσης

## Φάση 2 Αναγνώριση

### 5. Υφιστάμενη Κατάσταση

Η εξεταζόμενη επένδυση αναγνωρίζεται χωρικά σε σχέση με την θέση της στον Δήμο Σπάτων-Αρτέμιδας που ανήκει και σε σχέση με δύο ακτινικές ζώνες των 500 μ και 1000 μ.



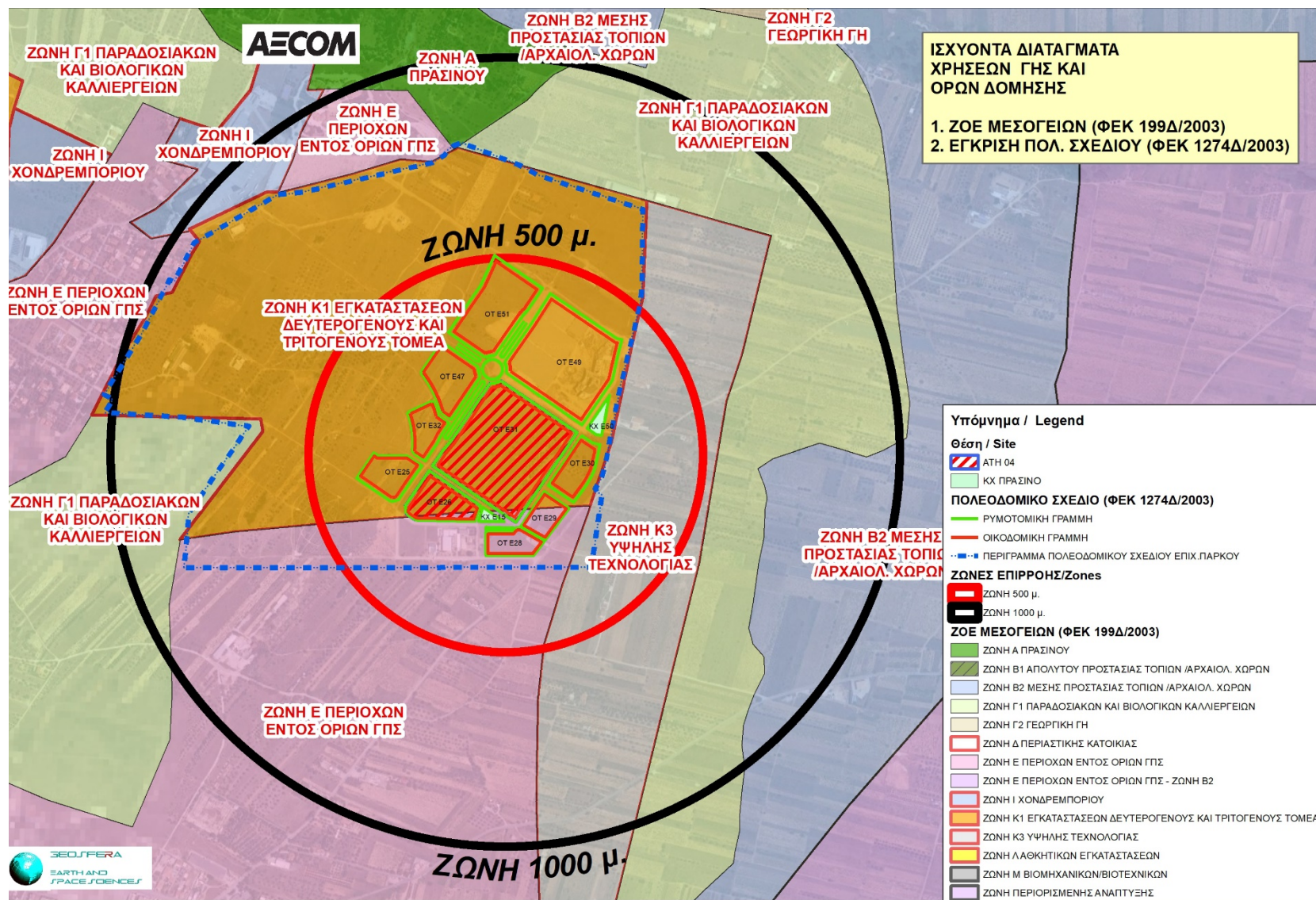
Εικόνα 16 Θέση επένδυσης σε σχέση με τον Δήμο

Η εγγύτητα της επένδυσης με κομβικές περιοχές σε επίπεδο Δήμου άλλα και Νομού είναι δεδομένη. Ουσιαστικά βρίσκεται στο Κέντρο βάρους της Ανατολικής Αττικής και απέχει περί τα 1.5χλμ από τα Σπάτα 4.5 χλμ από την Αττική Οδό και το διεθνές Αεροδρόμιο Ελ.Βενιζέλος. Από τον λιμένα της Ραφήνας απέχει περί τα 7.5 χλμ από δε το κέντρο της Αθήνας περί τα 20 χλμ.



Εικόνα 17 Θέση επένδυσης σε σχέση με τον Δήμο

Η μορφολογία του εδάφους, αν και τα ακίνητα χωροθετούνται στην ευρύτερη πεδινή περιοχή του Δήμου, παρουσιάζουν υψομετρικές διαφορές οι οποίες θα πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη για την ανάπτυξη της επένδυσης. Το οικόπεδο 1 παρουσιάζει υψομετρική διαφορά 25μ., ενώ το οικόπεδο 2 υψομετρική διαφορά 10μ.



Εικόνα 18 Θέση επένδυσης σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή και τις χρήσεις γης (Ζώνη 500μ και 1000μ)

## 5.1 Περιοχή Επέμβασης – ΑΤΗ04

Η περιοχή επέμβασης αποτελείται από δύο τμήματα. Το βόρειο τμήμα αποτελεί το Οικόπεδο 1, καταλαμβάνει ολόκληρο το Ο.Τ. Ε31 και βρίσκεται εντός του Τομέα ΙΙΙ ενώ το νότιο τμήμα αποτελεί το Οικόπεδο 2, καταλαμβάνει ολόκληρο το Ο.Τ. Ε26 και βρίσκεται εντός του Τομέα Ι.

Η παραπάνω περιοχή της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε με την ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ./03/19-11-2003 (ΦΕΚ 1274Δ/2003) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, υπάγεται ως προς την εισφορά σε γη στις διατάξεις της παραγράφου 4 και επόμενες του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983. Δηλαδή οι τελικές ιδιοκτησίες - οικόπεδα θα προκύψουν μετά την εκπόνηση της σχετικής πράξης εφαρμογής και την μεταγραφή αυτής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

Η μεταγραφή της πράξης εφαρμογής έγινε, με την οικ. 8977/1449/30-05-2005 απόφαση Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, στο Υποθηκοφυλακείο Σπάτων την 21-06-2005, στον τόμο 459 και έλαβε αριθμό 215.

Τίτλος ιδιοκτησίας των ακινήτων είναι το συμβόλαιο 8235/2021 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπάη.

Τα εν λόγω ακίνητα αποτυπώνονται στο από Σεπτεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα, κλίμακας 1:1000, που συντάχθηκε από την εταιρεία Γεώσφαιρα Ε.Ε. (Δημήτρης Κατσαρός-Βασίλης Σαπουλίδης και Συν/τες Ε.Ε.) με βάση τα στοιχεία των τοπογραφικών διαγραμμάτων που είναι συνημμένα στο τίτλο ιδιοκτησίας των ακινήτων.

Σύμφωνα με το διάγραμμα που συνοδεύει και την παρούσα μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, το οικόπεδο 1 καταλαμβάνει ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο Ε31 έχει εμβαδόν 69538,91 μ<sup>2</sup> και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Το οικόπεδο 2 καταλαμβάνει το οικοδομικό Ε26, έχει εμβαδόν 14999,50 μ<sup>2</sup> και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Το ακίνητο ενδιαφέροντος είναι ενταγμένο στο Ελληνικό Κτηματολόγιο, το οικόπεδο 1 φέρει ΚΑΕΚ 051335501112 και το οικόπεδο 2 φέρει ΚΑΕΚ 051335501113.

## 5.2 Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά ακινήτου

Για την περιοχή του ακινήτου ισχύουν οι διατάξεις της απόφασης έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου του Επιχειρηματικού Πάρκου και οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι αυτές όπως καθορίζονται στο άρθρο 4 του ΠΔ. 23-2/6.3.87 (ΦΕΚ166Δ/87) με εξαίρεση την κατοικία, δηλαδή χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου με εξαίρεση την χρήση Κατοικία.

Με την παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4759/20, ΦΕΚ-245 Α/9-12-20, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 36 του ν. 4933/2022 (ΦΕΚ 99 Α/20-5-22) ορίζεται ότι: «3. Η ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres) επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 και 11 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) και στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 14β, 14γ, 14δ και 16 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί.»

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων που ισχύουν για τον τομέα Ι και ΙΙΙ της πολεοδομικής ενότητας εντός της οποίας βρίσκεται το ακίνητο έχουν αναπτυχθεί στην παράγραφο 4.2 της παρούσας και είναι:

«Α. ΤΟΜΕΑΣ Ι (Ο.Τ. Ε04, Ε05, Ε06, Ε08, Ε09, Ε13, Ε14, Ε16, Ε17, Ε18, Ε19, Ε20, Ε21, Ε22, Ε23, Ε24, Ε25, Ε26, Ε27, Ε28, Ε29, Ε30, Ε32 Ε33, Ε34, Ε35, Ε36, Ε37, Ε38, Ε39, Ε43, Ε46, Ε47, Ε53, Ε55, Ε57, Ε58, Ε59, Ε62, Ε64, Ε65, Ε66. Ε67).

Εμβαδόν Ε= 1000 τ.μ. και Πρόσωπο Π=20 μ.

Γ. ΤΟΜΕΑΣ ΙΙΙ (Ο.Τ. Ε31, Ε41, Ε51)

Εμβαδόν Ε=4000 τ.μ. και Πρόσωπο Π=30 μ.

Δ. Και για τους τρεις τομείς καθώς και για τους κοινωφελείς χώρους εκπαίδευσης, αθλητισμού, παιδικού σταθμού, ισχύουν και τα εξής:

1. Ποσοστό κάλυψης: 40 %
2. Συντελεστής Δόμησης: 0,60.
3. Αριθμός ορόφων: κατά Γ.Ο.Κ.
4. Ανώτατο ύψος κτιρίων: κατά Γ.Ο.Κ
5. Αποστάσεις κτιρίων μεταξύ: κατά Γ.Ο.Κ
6. Σε περίπτωση που κατασκευασθεί στέγη, μέγιστο ύψος αυτής 1,50 μ.
7. Αφετηρία μέτρησης ύψους ορίζεται το φυσικό έδαφος.
8. Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται η έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. και των αρμόδιων υπηρεσιών αρχαιοτήτων (Ε.Π.Χ.Α. και ΕΒ.Α.) του Υπουργείου Πολιτισμού.
9. Επιβάλλεται η εγκατάσταση μονομιάς κεντρικής κεραίας τηλεόρασης, ραδιοφωνίας, κινητής τηλεφωνίας κ.λ.π. σε όλη την πολεοδομική ενότητα και μετά τις απαιτούμενες κατά νόμο εγκρίσεις και έγκριση Ε.Π.Α.Ε. Από τις κατασκευές του άρθρου 16 του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. εξαιρούνται οι κατασκευές της παραγράφου Ιε πλην της περίπτωσης των ελαφρών ξύλινων ή μεταλλικών κατασκευών, οι κατασκευές της παραγράφου Ιστ με εξαίρεση τα αλεξικέραυνα, και οι κατασκευές των παραγράφων 2α και 2β.
10. Για τους χώρους στάθμευσης στα κτίρια ισχύουν οι εκάστοτε διατάξεις περί στάθμευσης και με απαγόρευση εξαγοράς θέσεων.
11. Σε κάθε χρήση γης ακόμα και σε χώρο κοινόχρηστο πράσινο, προβλέπεται το δικαίωμα κατασκευής εγκαταστάσεων Ε.Υ.Δ.ΑΠ.
12. Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και 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. (...)



Με το άρθρο 37 του ν. 4933/2022, ορίζεται ότι:

«... Υποχρέωση δημιουργίας θέσεων στάθμευσης σε κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων (Data Centers)

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. ...»

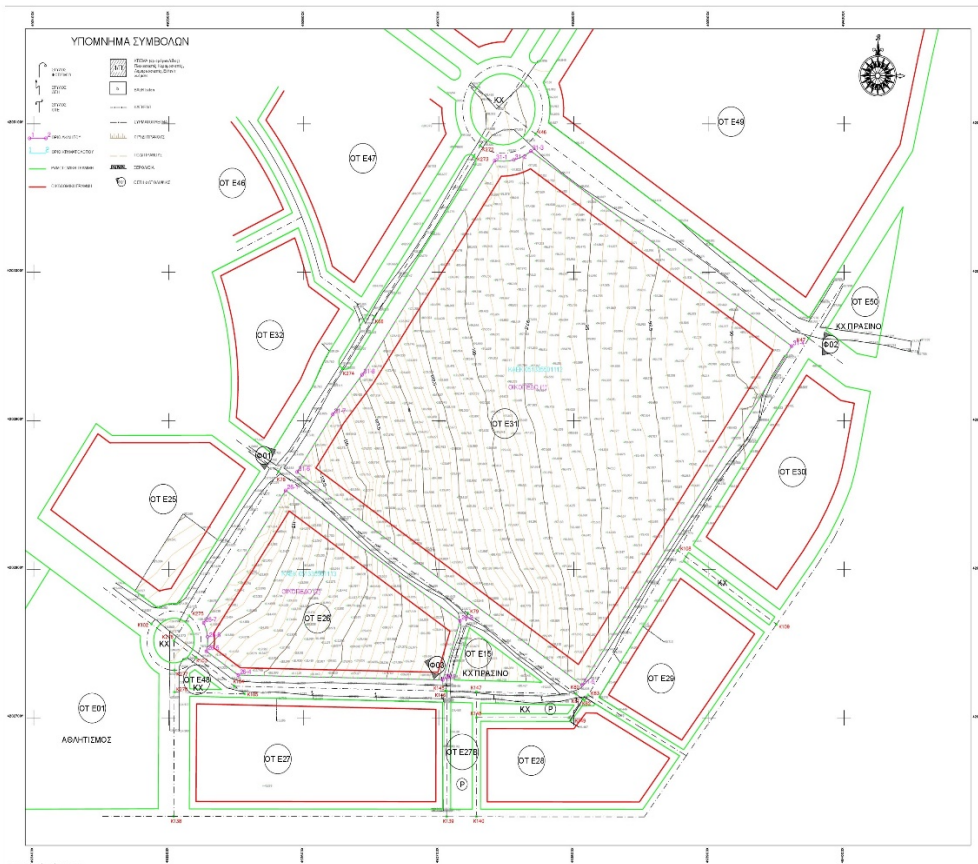
### ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

#### ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

A/A	X [μ]	Ψ [μ]	ΠΛΕΥΡΑ	ΜΗΚΟΣ [μ]
<b>ΟΙΚΟΠΕΔΟ 1 – ΒΟΡΕΙΟ – Ο.Τ. Ε31</b>				
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		
	ΕΜΒΑΔΟΝ=	<b>69538.91</b>		

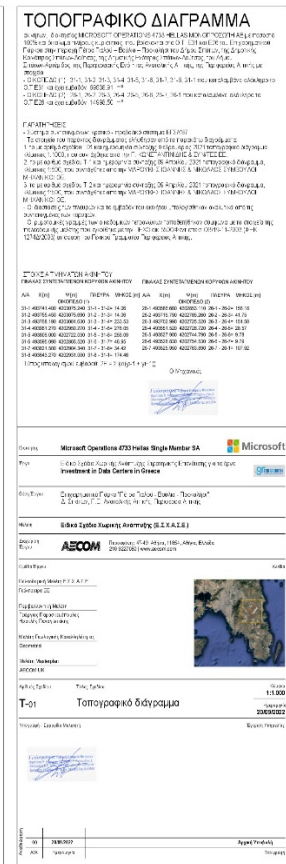
#### ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

A/A	X [μ]	Ψ [μ]	ΠΛΕΥΡΑ	ΜΗΚΟΣ [μ]
<b>ΟΙΚΟΠΕΔΟ (2) – ΝΟΤΙΟ - Ο.Τ. Ε26</b>				
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		
	ΕΜΒΑΔΟΝ=	<b>14998.50</b>		



**ΠΕΡΙΛΗΨΗ**  
Ο παρών σχεδιασμός αφορά την επένδυση στην κατασκευή και λειτουργία του έργου «...» στην περιοχή... Η μελέτη πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και του Ν. 4262/2014.

**ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΩΝ**  
1. Η μελέτη πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και του Ν. 4262/2014.  
2. Η επένδυση είναι εφικτή και συμφέρουσα.  
3. Η μελέτη συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και του Ν. 4262/2014.



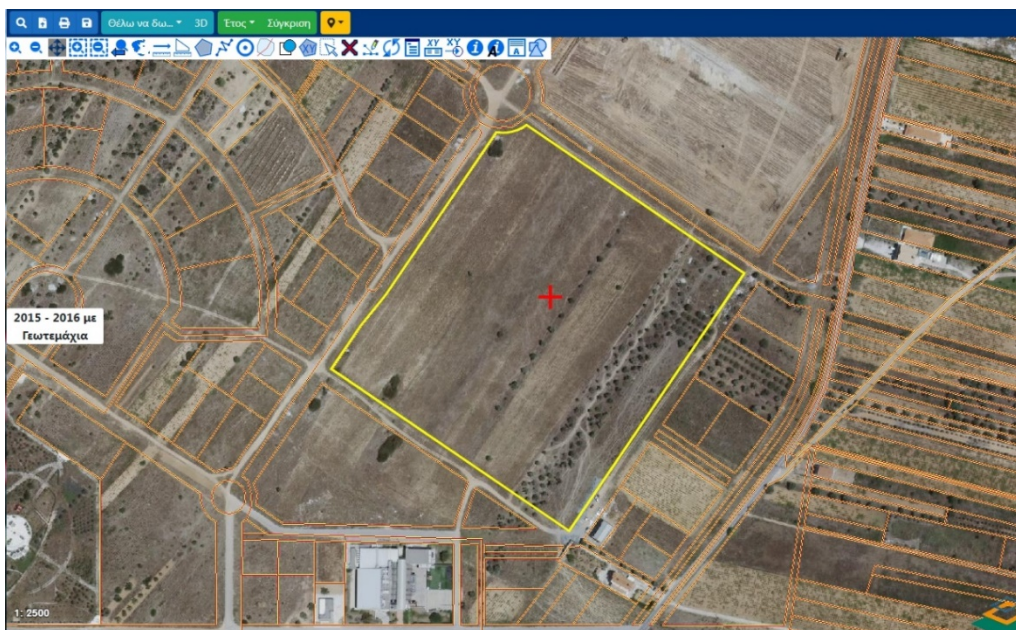
Εικόνα 19 Τοπογραφικό διάγραμμα περιοχής επέμβασης

### 5.3 Ελληνικό Κτηματολόγιο

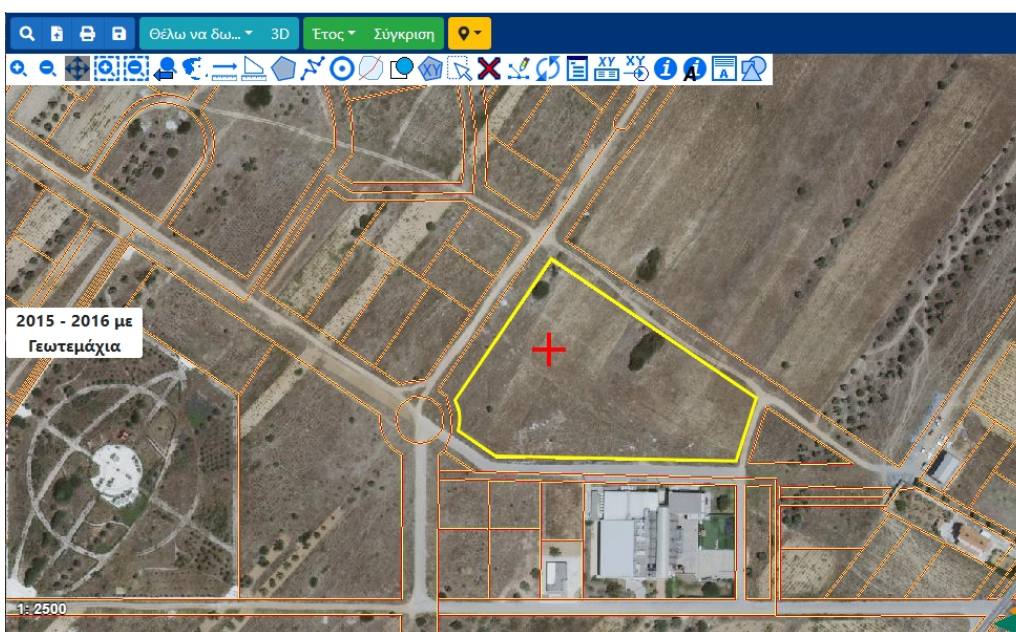
Το ακίνητο ενδιαφέροντος είναι ενταγμένο στο Ελληνικό Κτηματολόγιο, το βόρειο τμήμα φέρει ΚΑΕΚ 051335501112 και εμβαδόν 69540,23 μ<sup>2</sup> και το νότιο τμήμα φέρει ΚΑΕΚ 051335501113 και εμβαδόν 14999,35 μ<sup>2</sup>.

Ως ιδιοκτήτης σήμερα είναι εγγεγραμμένη η εταιρεία MICROSOFT OPERATIONS 4733 HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ με ποσοστό συνιδιοκτησίας 100%.

Τίτλος ιδιοκτησίας των ακινήτων είναι το συμβόλαιο 8235/2021 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπάη.



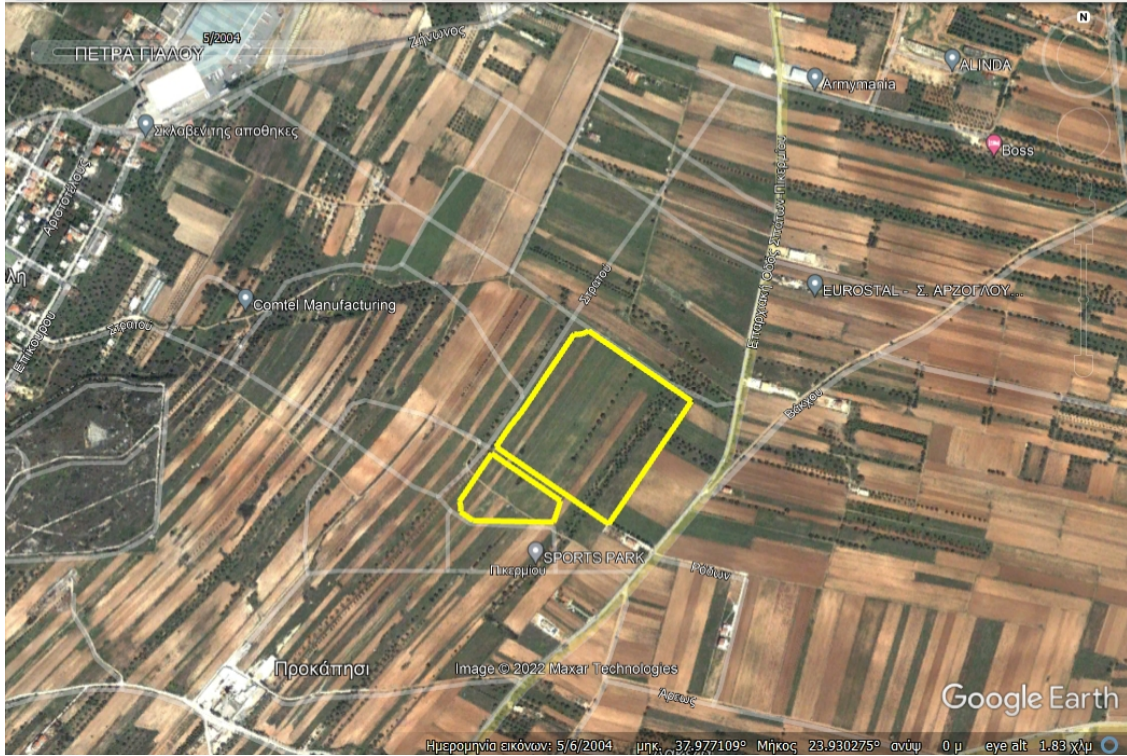
Εικόνα 20 Απόσπασμα Ο.Τ. Ε31 από την ηλεκτρονική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου



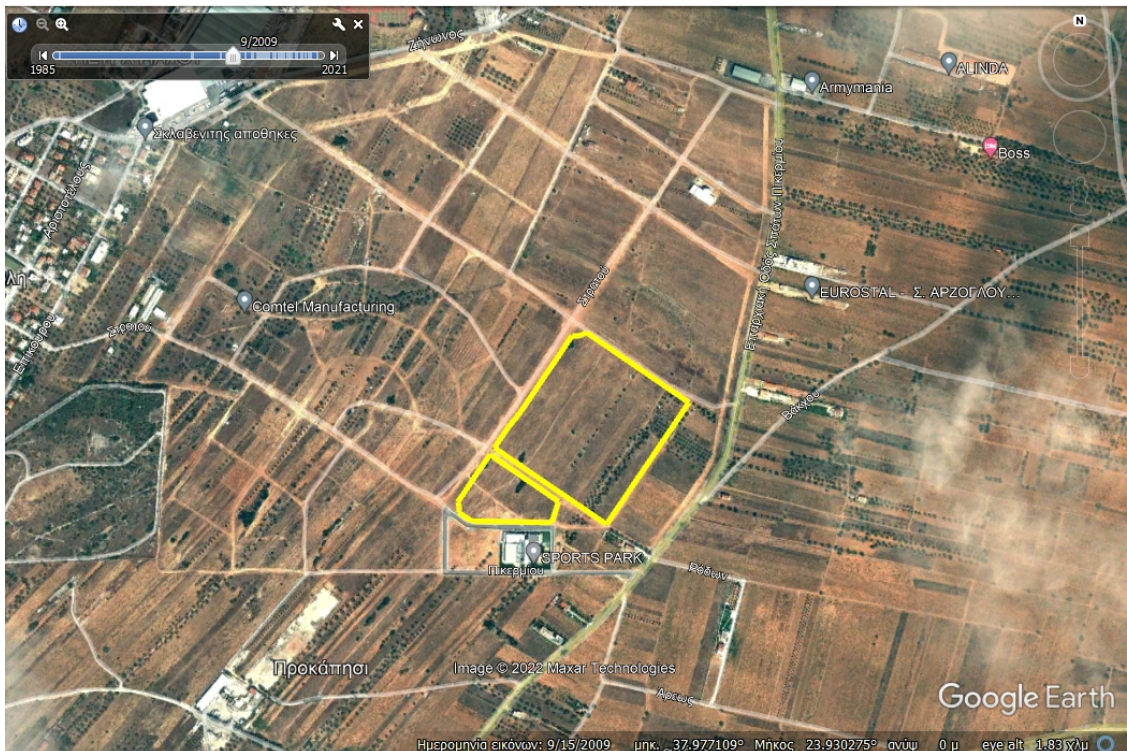
Εικόνα 21 Απόσπασμα Ο.Τ. Ε26 από την ηλεκτρονική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου

## 5.4 Ευρύτερη περιοχή

Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου είναι αδόμητη από το έτος 2003 με εξαίρεση το χώρο εταιρικών εκδηλώσεων και παιδικών πάρτυ με τον τίτλο Sports Park εντός του Ο.Τ. Ε27 του Επιχειρηματικού Πάρκου και σε απόσταση περίπου 15 μ. νότια του ακινήτου.



Εικόνα 22 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2004



Εικόνα 23 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2009



Εικόνα 24 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2011



Εικόνα 25 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2019



Εικόνα 26 Δορυφορική εικόνα Google Earth έτους 2021

Από τις παραπάνω εικόνες και ορθοφωτοχάρτες, στην περιοχή του ακινήτου από το έτος 2003 (έτος έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου του Επιχειρηματικού Πάρκου) έως το έτος 2021, δεν υπάρχει οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή. Εξαίρεση αποτελεί η εγκατάσταση που εμφανίζεται το έτος 2009, εντός του Ο.Τ. Ε27 νότια του ακινήτου. Επιπλέον, κατά το έτος 2019 εμφανίζεται δόμηση στο όμορο, προς βορρά, Ο.Τ. Ε49 (ακίνητο ιδιοκτησίας ΕΛΠΕΝ). Η ανάπτυξη του Κέντρου Δεδομένων θα είναι σημαντικό γεγονός για την πορεία της ανάπτυξης των παραγωγικών δραστηριοτήτων αφού για χρονικό διάστημα δεκαπέντε ετών, δεν υπήρξε ενδιαφέρον αξιοποίησης ακινήτων παρότι η περιοχή είχε χαρακτηριστεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο.

Επιπλέον, στην ζώνη των 500μ, των 1000μ. καθώς και στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου **δεν** υπάρχουν οριοθετημένα ρέματα. Σε απόσταση 1500μ. βορειοανατολικά του ακινήτου, διέρχεται κλάδος του μη οριοθετημένου ρέματος Ραφήνας. Το εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται εντός της υδρολογικής λεκάνης του παραπάνω ρέματος Ραφήνας.

### Αρχαιολογικοί χώροι – μνημεία

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Αρχαιολογικού Κτηματολογίου που ανήκει στο Εθνικό Αρχείο Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, στην περιοχή του ακινήτου υπάρχουν τα εξής σημειακά μνημεία:

#### **Α) Κτιριακό συγκρότημα μετοχίου Βουρβά, νότιο ανατολικά και σε απόσταση περίπου 1,350 χλμ επί της Λεωφόρου Κιάφας.**

Περιγραφή: Το συγκρότημα έχει τετράγωνη κάτοψη με μεγάλη εσωτερική αυλή και με κεντρική είσοδο μόνο στην κύρια πλευρά στο κέντρο της όψης. Δυτικά και βόρεια βρίσκονται τα κελιά τα οποία στεγάζονται με δίριχτη στέγη. Δεξιά της κεντρικής εισόδου βρίσκεται ο χώρος του πατητηρίου και μακρόστενοι χώροι που χρησιμοποιούνταν ως στάβλοι και αποθήκες με ανοίγματα μόνο προς την εσωτερική αυλή. Οι λιθοδομές έχουν καταστραφεί μέχρι το πρέκι των παραθύρων, ενώ είναι εμφανείς οι επεμβάσεις που έγιναν σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, όπως η κάλυψη των στάβλων και αποθηκών με επικλινή πλάκα από μπετόν αρμέ. Τα πατώματα των χώρων αυτών δε σώζονται. Η

κύρια όψη έχει ανοίγματα προς τα έξω, τα οποία είναι ορθογώνια και μακρόστενα, ενώ δύο ανοίγματα υπάρχουν και στη βορεινή όψη. Όλοι οι άλλοι χώροι βλέπουν εσωτερικά στην αυλή.

Καθεστώς προστασίας: ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/31511/1976 (ΦΕΚ: 715/Β/1988-09-28)

Χρονολόγηση: Νεώτεροι χρόνοι

## Β) Ι. Ναός Αγίου Δημητρίου, νότιο δυτικά και σε απόσταση περίπου 1,675 χλμ εντός του κοιμητηρίου Σπάτων

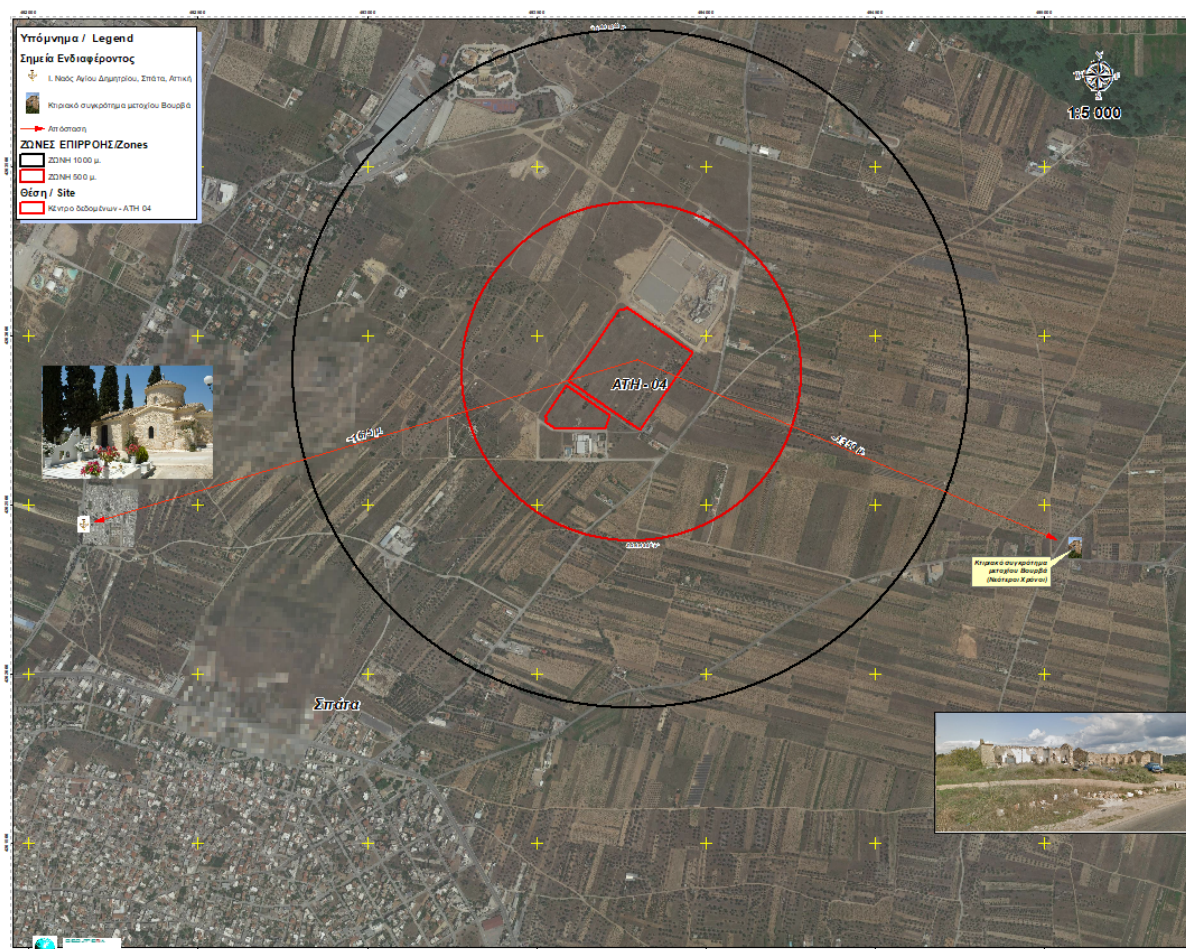
Περιγραφή: Ο Ι. Ναός Αγίου Δημητρίου στα Σπάτα χρονολογείται πριν το 1830.

Τύπος προστασίας από το Υπουργείο Πολιτισμού: Κήρυξη

Αρμόδια Υπηρεσία: ΕΦΑ Ανατολικής Αττικής

Χρονολόγηση: Μεταβυζαντινή Περίοδος

Οι θέσεις των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων φαίνονται στην παρακάτω εικόνα.



Εικόνα 27 Σχέση ακινήτων με αρχαιολογικούς χώρους – μνημεία.

## 5.5 Δίκτυα Υποδομής

### 5.1.1 Οδικό Δίκτυο

Η περιοχή του πρώην Δήμου Σπάτων – Λούτσας εξυπηρετείται από τις εξής κύριες οδούς:

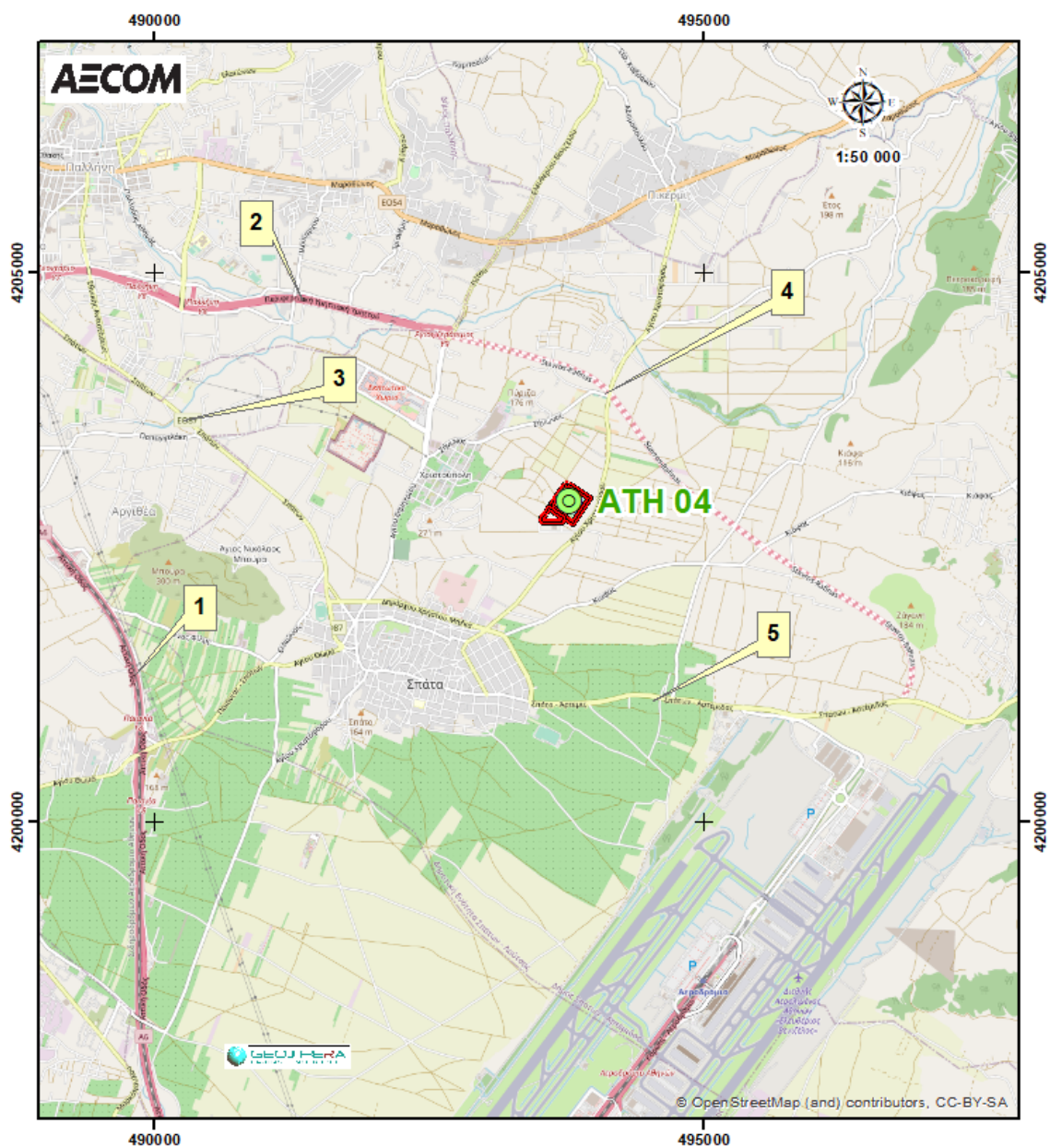
1. Λεωφόρος Ελευσίνας – Σταυρού – Α/Δ Σπάτων (νέος άξονας) - δευτερεύον οδικό δίκτυο
2. Περιφερειακή Υμηττού με τις επεκτάσεις της μέχρι τη συνάντηση με την Λ. Ελευσίνας – Σταυρού – Λαυρίου και την επέκταση προς Ραφήνα - δευτερεύον οδικό δίκτυο
3. Εθνική οδός αρ. 87 «Παλλήνη – Σπάτα» - τριτεύον οδικό δίκτυο
4. Επαρχιακή οδός αρ. 18 «Πικέρμι – Σπάτα – Μαρκόπουλο»
5. Επαρχιακή οδός αρ. 40 «Παιανία – Σπάτα – Λούτσα»

Ειδικότερα, η περιοχή του Επιχειρηματικού Πάρκου εφάπτεται στην Επαρχιακή οδό Σπάτων – Πικερμίου και βρίσκεται σε απόσταση 500 μ. περίπου από την προέκταση της Περιφερειακής Υμηττού προς την Ραφήνα και 1300 μ. περίπου από την περιμετρική οδό των Σπάτων (Δημάρχου Χρήστου Μπέκα). Επιπλέον, σύμφωνα με την ΚΥΑ 4878/1028/26-02-1999 (ΦΕΚ 250Δ/1999) «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του δήμου Σπάτων (ν. Αττικής)» και σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ της 20-02-2003 (ΦΕΚ 199Δ/2003) (ΖΟΕ Μεσογείων) προβλέπεται η κατασκευή Ελεύθερης – Ταχείας Λεωφόρου που εφάπτεται ανατολικά της περιοχής με χαρακτηρισμό Περιοχή Κ3, σε απόσταση 400 μ. περίπου.

Τέλος, το Επιχειρηματικό Πάρκο εφάπτεται Ανατολικά με την οδό Αγ. Χριστοφόρου και οι εντός του Πάρκου θεσμοθετημένες οδοί έχουν πλάτος από 15 έως 30 μ.

Επομένως το υφιστάμενο και προβλεπόμενο οδικό δίκτυο κρίνεται επαρκές για την εξυπηρέτηση των αναγκών της εξεταζόμενης επένδυσης. Μέχρι σήμερα οι δρόμοι που προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο δεν έχουν οριζοντιογραφικά και υψομετρικά την τελική προβλεπόμενη μορφή τους και θα αναβαθμιστούν μέσω της επένδυσης.





Εικόνα 28 Σχέση ακινήτου με οδικό δίκτυο

### 5.1.2 Σιδηροδρομικό Δίκτυο

Το υφιστάμενο σιδηροδρομικό δίκτυο ακολουθεί την χάραξη της Λεωφόρου Ελευσίνας – Σταυρού – Α/Δ Σπάτων (νέος άξονας) και εξυπηρετεί κυρίως τους οικισμούς μέσα από τους οποίους διέρχεται. Επιπλέον εξυπηρετεί και τον Διεθνή Αερολιμένα Ελ.Βενιζέλος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ της 20-02-2003 (ΦΕΚ 199Δ/2003) (ΖΟΕ Μεσογείων) προβλέπεται η κατασκευή σιδηροδρομικού δικτύου παράλληλα με τις προβλεπόμενες Ελεύθερες – Ταχείες Λεωφόρους και συγκεκριμένα:

Στην προέκταση της Περιφερειακής Υμητού προς την Ραφήνα, σε απόσταση 500μ. περίπου από το Επιχειρηματικό Πάρκο, με κατεύθυνση το λιμάνι της Ραφήνας.

Παράλληλα στην προβλεπόμενη Λεωφόρο που εφάπτεται ανατολικά της περιοχής με χαρακτηρισμό Περιοχή Κ3, σε απόσταση 400μ. περίπου από το Επιχειρηματικό Πάρκο, με κατεύθυνση το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος».

Η συνδυασμένη μεταφορά προϊόντων, αγαθών, προσωπικού κλπ., οδικώς και σιδηροδρομικώς είναι αποδεδειγμένο ότι θα αποφέρει το βέλτιστο αποτέλεσμα στην εξυπηρέτηση των αναγκών της εξεταζόμενης επένδυσης.

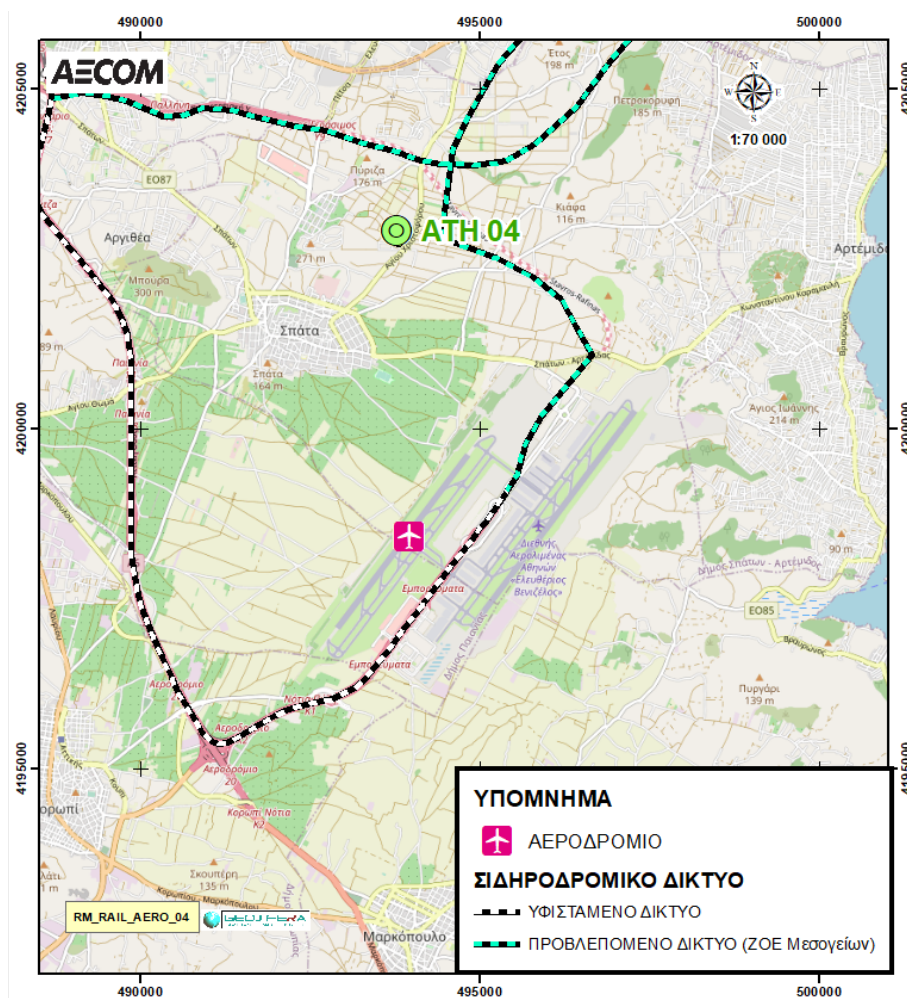
### 5.1.3 Διεθνής Αερολιμένας «Ελευθέριος Βενιζέλος»

Σε εγγύτητα με το Κέντρο Δεδομένων ΑΤΗ04 βρίσκεται ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» που αποτελεί την σημαντικότερη πύλη εισόδου και εξόδου από την Ελλάδα. Το αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος», θεωρείται ένα από τα καλύτερα και ασφαλέστερα αεροδρόμια και αποτελεί σημαντικό κόμβο εναέριων μετακινήσεων στην νοτιοανατολική Ευρώπη. Η περιοχή βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από αυτό και συχνά το αεροδρόμιο λέγεται Αεροδρόμιο Σπάτων. Τα Σπάτα συνδέονται με τον αερολιμένα μέσω της Λεωφόρου Ελευσίνας – Σταυρού – Α/Δ Σπάτων και του προαστιακού σιδηροδρόμου.

Βασικά στοιχεία ΑΕΡΟΛΙΜΕΝΑ (έτος 2021):

- 12,35 εκατομμύρια επιβάτες
- 144 αεροδρόμια προορισμοί
- 62 αεροπορικές εταιρίες
- 21 αεροπορικές εταιρίες χαμηλού κόστους

Η απευθείας απόσταση (ευθεία γραμμή) των ακινήτων της επένδυσης από το όριο του αερολιμένα είναι 2.5 χλμ.



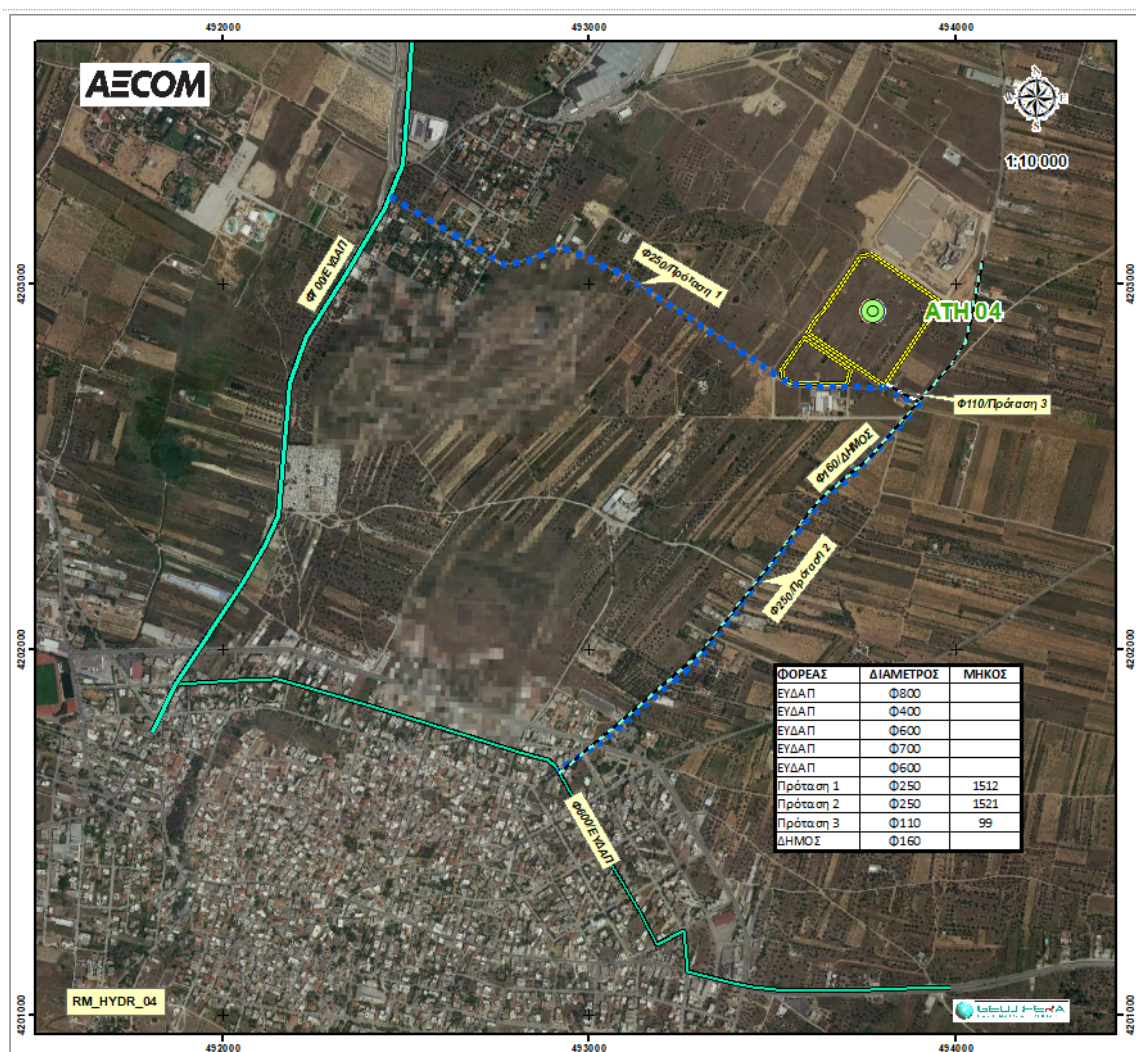
Εικόνα 29 Ο Διεθνής Αερολιμένας "Ελευθέριος Βενιζέλος" σε απόσταση 2,5 χλμ από την περιοχή επέμβασης

#### 5.1.4 Δίκτυο Ύδρευσης

Ο Δήμος Σπάτων – Αρτέμιδος δεν περιλαμβάνεται στην άμεση περιοχή αρμοδιότητας της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ) και υδροδοτείται με πόσιμο νερό από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ.

Το δίκτυο ύδρευσης του Επιχειρηματικού Πάρκου κρίνεται ικανοποιητικό για τις ανάγκες των εγκαταστάσεων της επένδυσης.

Με το με αρ.πρωτ.21530/2022 έγγραφό του ο Δήμος Σπάτων Αρτέμιδος γνωστοποίησε ότι μπορεί να καλύψει τις απαιτούμενες για την επένδυση ανάγκες ύδρευσης και ο Αν. Διευθύνων Σύμβουλος ΕΥΔΑΠ με το με αρ 78/29-7-2022 έγγραφό του δηλώνει ότι η υδροδότηση δεν θα γίνει από την ΕΥΔΑΠ, αλλά από τον Δήμο (σε συνδυασμό με το παραπάνω έγγραφο του Δήμου) λόγω αρμοδιότητας. Σε κάθε περίπτωση προτάσεις-λύσεις ενίσχυσης του δικτύου μπορούν εξεταστούν από όλους τους φορείς εφόσον προκύψει ανάγκη.



Εικόνα 30 Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου ύδρευσης με υπό μελέτη εγκατάσταση

### 5.1.5 Δίκτυο Αποχέτευσης

Το δίκτυο αποχέτευσης του Επιχειρηματικού Πάρκου αναμένεται να λειτουργήσει ικανοποιητικά για τις ανάγκες των εγκαταστάσεων της επένδυσης. Σε αντίθετη περίπτωση υπάρχει η δυνατότητα να κατασκευασθεί αγωγός σύνδεσης με το δίκτυο ολοκληρωμένης αποχέτευσης και επεξεργασίας λυμάτων της ΕΥΔΑΠ. Ο Δήμος Σπάτων – Αρτέμιδος δεν περιλαμβάνεται στην άμεση περιοχή αρμοδιότητας της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ) αλλά εμπίπτει στις περιοχές των έργων που έχει προγραμματίσει και δρομολογήσει η ΕΥΔΑΠ για την Ανατολική Αττική.

Τα έργα ολοκληρωμένης αποχέτευσης και επεξεργασίας λυμάτων στην Ανατολική Αττική που αφορούν στην περιοχή του ακινήτου, είναι τα ακόλουθα:

- Συλλογή, Επεξεργασία αστικών λυμάτων Δήμων Ραφήνας - Πικερμίου και Σπάτων - Αρτέμιδος και Επαναχρησιμοποίηση - Διάθεση επεξεργασμένων εκροών
- Επαναχρησιμοποίηση Επεξεργασμένων εκροών των Κέντρων Επεξεργασίας Λυμάτων (ΚΕΛ) Ανατολικής Αττικής

Από στοιχεία της ίδιας της ΕΥΔΑΠ προκύπτουν τα εξής στοιχεία:

Τα τελευταία χρόνια έχει επιτευχθεί ταχύτερη ωρίμανση (μελέτες, αδειοδοτήσεις, απαλλοτριώσεις, δημοπρατήσεις, έναρξη κατασκευής) των έργων αποχέτευσης ακαθάρτων στην Ανατολική Αττική:

Δημοπρατήθηκαν τα έργα κατασκευής των δικτύων αποχέτευσης στους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου, Σπάτων – Αρτέμιδος και Μαραθώνα και αναμενόταν η υπογραφή των αντίστοιχων εργολαβικών συμβάσεων και έναρξη των εργασιών κατασκευής εντός του 2021.

Αναμένεται η άμεση ενεργοποίηση των έργων κατασκευής των κέντρων επεξεργασίας λυμάτων Δήμων Ραφήνας – Πικερμίου και Σπάτων – Αρτέμιδος και Δήμου Μαραθώνα.

Πρωτεύοντα ρόλο στο σχεδιασμό, την υλοποίηση και λειτουργία των ΚΕΛ Ανατολικής Αττικής, έχει η πλήρη αξιοποίηση του ανακτημένου νερού από την επεξεργασία των λυμάτων με την επαναχρησιμοποίηση του νερού σε ποικίλες χρήσεις. Εγκρίθηκε ο Γενικός Σχεδιασμός (Master Plan) επαναχρησιμοποίησης, προσδιορίστηκαν οι δυνατότητες επαναχρησιμοποίησης του ανακυκλωμένου νερού των ΚΕΛ Ανατολικής Αττικής για γεωργική χρήση - άρδευση, αστική και περαστική χρήση, τεχνητό εμπλουτισμό του υπόγειου υδροφορέα και για βιομηχανική χρήση.

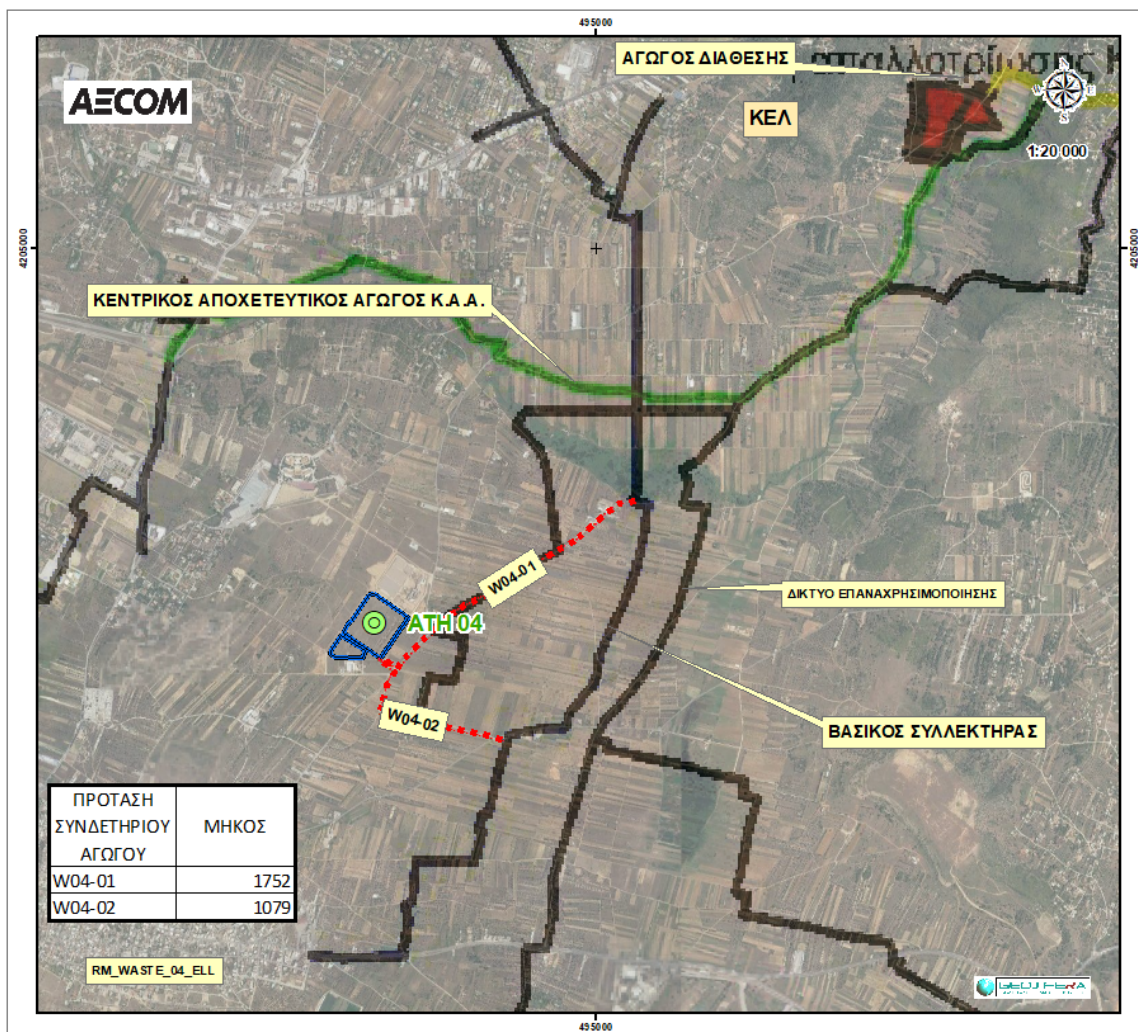
Συνεχίζονται οι ενέργειες ωρίμανσης των έργων επαναχρησιμοποίησης και η δημιουργία των κατάλληλων προϋποθέσεων για την προώθηση της χρήσης του ανακυκλωμένου νερού των ΚΕΛ. Ένας από του σημαντικότερους στόχους αποτελεί η επαναχρησιμοποίηση του ανακτημένου νερού των ΚΕΛ για άρδευση και περαστική χρήση προς όφελος των γεωργικών συνεταιρισμών και τοπικών κοινωνιών.

Βρίσκεται σε εξέλιξη πιλοτικό πρόγραμμα με τη συνεργασία της ΕΥΔΑΠ ΑΕ και του Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών στην περιοχή των Σπάτων με σκοπό την επίδειξη και ανάδειξη της χρήσης των επεξεργασμένων εκροών των ΚΕΛ και παράλληλα την ενημέρωση των τοπικών αγροτικών φορέων των Δήμων Σπάτων – Αρτέμιδος και Ραφήνας - Πικερμίου για τις δυνατότητες πιθανής αναδιάρθρωσης των καλλιεργειών που αναδεικνύονται από την χρήση του ανακτημένου νερού.

Τα παραπάνω έργα συμβάλλουν στην:

- Εξυγίανση του υπόγειου υδροφορέα αφού μειώνεται η λειτουργία των βόθρων, που στο μεγαλύτερο μέρος τους είναι απορροφητικοί και η χρήση τους επιβαρύνει με σημαντικό ρυπαντικό φορτίο τα υπόγεια ύδατα.
- Αναβάθμιση του υδατικού συστήματος αφού η δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων εκροών για άρδευση πρόκειται να μειώσει τις αντλήσεις από τον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα και να περιορίσει ως εκ τούτου την υφαλμύρωση του υδατικού συστήματος.
- Απαλλαγή των κατοίκων της περιοχής από το οικονομικό κόστος εκκένωσης των βόθρων αλλά και τις αρνητικές οικονομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη ρύπανση των επιφανειακών υδάτων και των υπόγειων υδροφορέων.

Σχετικό με τα θέματα αποχέτευσης (όπως και με της ύδρευσης που προαναφέρθηκαν) είναι και το απαντητικό έγγραφο της ΕΥΔΑΠ από 29/7/2022 με αρ. πρωτ.78 που υπογράφει ο Αναστάσιος Τόσιος (Αν. Διευθύνων Σύμβουλος ΕΥΔΑΠ).

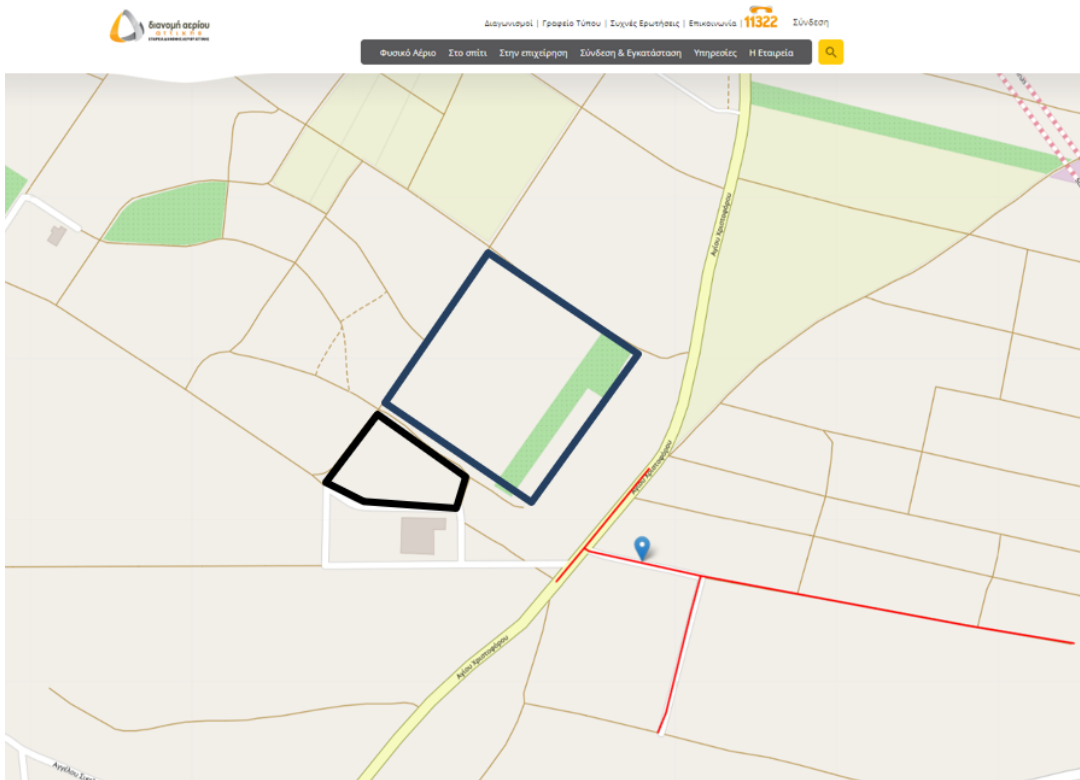


Εικόνα 31 Ενδεικτική πρόταση εναλλακτικών οδεύσεων σύνδεσης δικτύου αποχέτευσης με υπό μελέτη εγκατάσταση

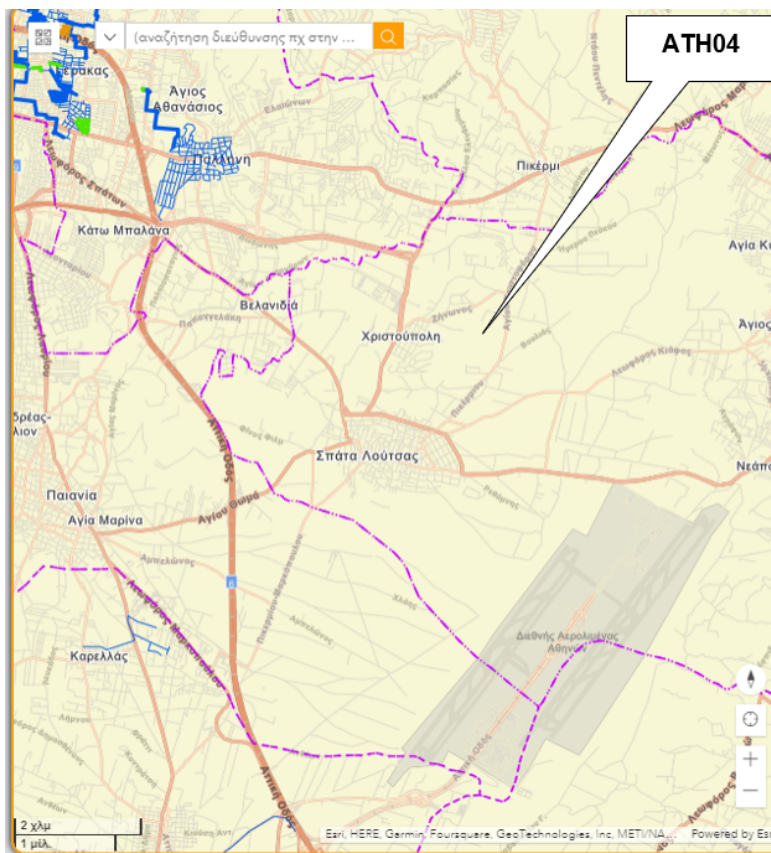
### 5.1.6 Δίκτυο Φυσικού Αερίου

Η παροχή φυσικού αερίου πραγματοποιείται αποκλειστικά μέσω του δικτύου της Εταιρείας Διανομής Αερίου Αττικής (ΕΔΑ Αττικής) Α.Ε. Η εισαγωγή φυσικού αερίου στην Ελλάδα γίνεται από τρεις (3) διαφορετικές πηγές: από τη Ρωσία και το Αζερμπαϊτζάν με αγωγούς υψηλής πίεσης που διέρχονται από τα σύνορα με Βουλγαρία (Σέρρες) και Τουρκία (Έβρος) αντίστοιχα, και από την Αλγερία με δεξαμενόπλοια σε υγροποιημένη μορφή (Νήσος Ρεβουθούσα, Κόλπος Μεγάρων). Η διακίνηση του φυσικού αερίου γίνεται μέσω δικτύου υψηλής πίεσης που διαχειρίζεται ο Διαχειριστής Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ). Η διανομή στους τελικούς καταναλωτές γίνεται μέσω του δικτύου μέσης πίεσης, στο οποίο συνδέονται οι μεγάλοι βιομηχανικοί καταναλωτές, καθώς και μέσω των σταθμών διανομής που τροφοδοτούν τα δίκτυα χαμηλής πίεσης. Μέσα από τα δίκτυα χαμηλής πίεσης εξυπηρετούνται οικιακές, εμπορικές και βιομηχανικές χρήσεις. Σήμερα το δίκτυο φυσικού αερίου της ΕΔΑ Αττικής εξυπηρετεί πάνω από 60 δήμους μη συμπεριλαμβανομένου του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος. Στα παρακάτω σχήματα απεικονίζεται το δίκτυο φυσικού αερίου στην περιοχή μελέτης, χαμηλής και υψηλής πίεσης.

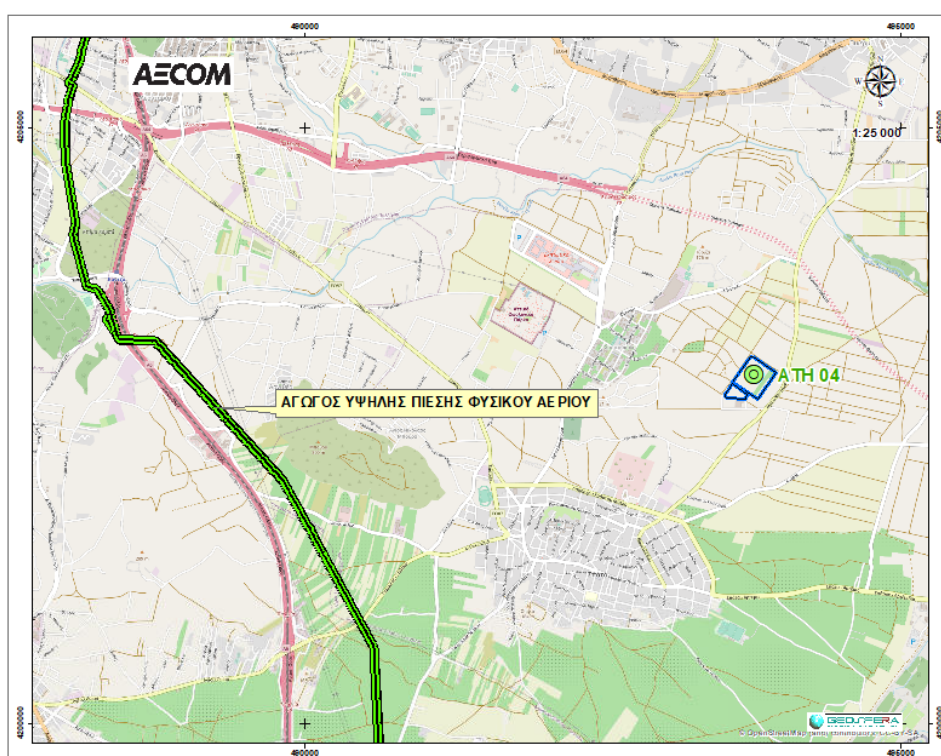
Στην περιοχή του Κέντρου δεδομένων ΑΤΗ04 δεν υφίσταται δίκτυο χαμηλής πίεσης και προγραμματισμός επέκτασης. Το πλησιέστερο δίκτυο είναι στην Παλλήνη (~6χλμ)



Εικόνα 32 Μη υφιστάμενο δίκτυο διανομής Φυσικού Αερίου



Εικόνα 33 Προγραμματισμός νέων επεκτάσεων δικτύου διανομής Φυσικού Αερίου (μηδενικός)



Εικόνα 34 Στην ευρύτερη περιοχή διέρχεται ο αγωγός υψηλής πίεσης Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ).

### 5.1.7 Δίκτυο Τηλεπικοινωνιών

Σύμφωνα με την ετήσια έκθεση της ΕΕΤΤ σχετικά με την αγορά ηλεκτρονικών επικοινωνιών και ταχυδρομικών υπηρεσιών, οι ενεργοί πάροχοι σταθερής τηλεφωνίας και ευρυζωνικών υπηρεσιών που δραστηριοποιούνται στην χώρα είναι οι τρεις εταιρίες, ΟΤΕ, VODAFONE και WIND. συνέχισαν την αναβάθμιση του δικτύου πρόσβασης σε NGA, μέσω εισαγωγής της τεχνολογίας VDSL Vectoring. Όσον αφορά στο διαδίκτυο, η Ελλάδα έχει τον top-level domain κωδικό .gr. Σχεδόν το σύνολο των ευρυζωνικών γραμμών (άνω του 99%) αντιστοιχεί σε ονομαστικές download ταχύτητες πρόσβασης 10 Mbps και άνω. Σημαντική αύξηση παρουσιάζει το ποσοστό των ευρυζωνικών γραμμών υψηλών ταχυτήτων (ονομαστικές download ταχύτητες από 30 Mbps έως 100 Mbps). Το υφιστάμενο δίκτυο τηλεπικοινωνιών θα τροποποιηθεί ώστε να καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες της υπό μελέτη περιοχής (με οπτική ίνα κλπ).

Οι εναλλακτικές οδεύσεις των δικτύων τηλεπικοινωνιών, οι οποίες βρίσκονται ακόμη σε φάση προκαταρκτικής μελέτης και δύναται να τροποποιηθούν, φαίνονται στο παρακάτω διάγραμμα:

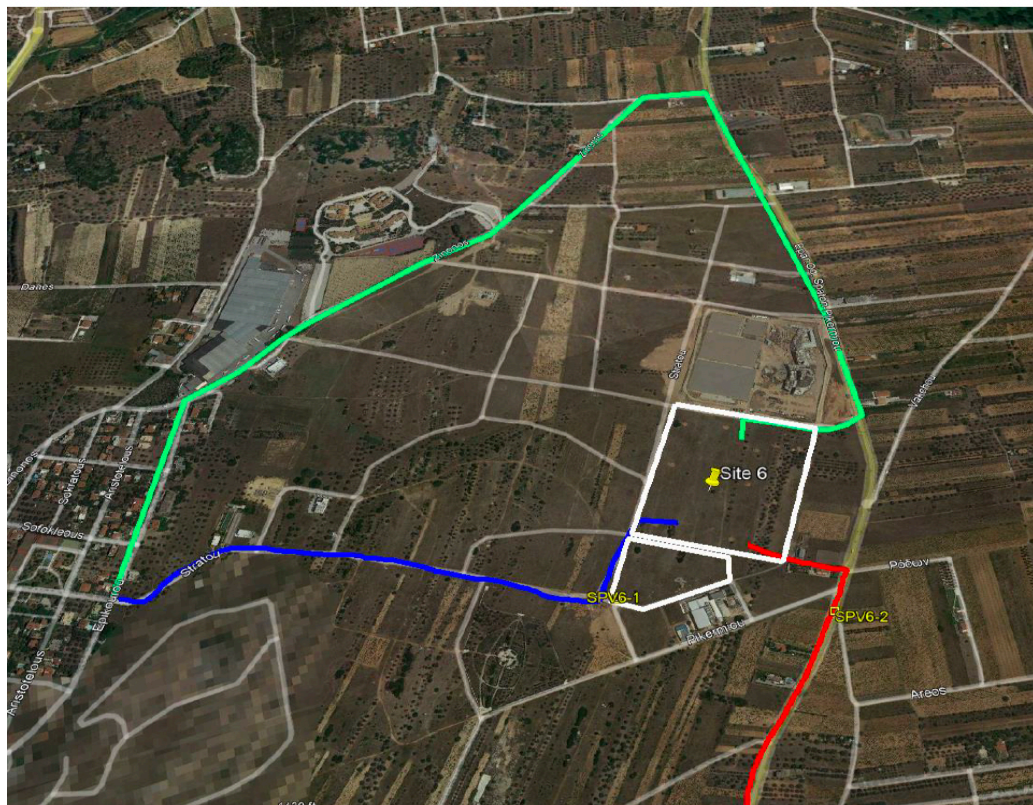
Η μπλε διαδρομή, κατά μήκος της οδού Στρατού.

Η πράσινη διαδρομή ως εναλλακτική λύση 1 (οδός επικούρου-Ζήνωνος και Επαρχ. οδός Σπάτων Πικερμίου)

Η κόκκινη διαδρομή ως εναλλακτική λύση 2 (Επαρχ. οδός Σπάτων Πικερμίου)

Οι οδεύσεις των δικτύων τηλεπικοινωνιών θα υλοποιηθούν επί του οδικού δικτύου και γενικά των κοινοχρήστων χώρων όπως αυτοί προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή εγκεκριμένο οδικό δίκτυο και την υφιστάμενη κατάσταση. Τυχόν απαραίτητες διευκύνσεις από ιδιωτικές εκτάσεις απαιτούν σχετική άδεια και συναίνεση ιδιοκτητών.





Εικόνα 35 Προκαταρκτικές Οδεύσεις δικτύου τηλεπικοινωνιών

### 5.1.8 Δίκτυο Ηλεκτρικής Ενέργειας

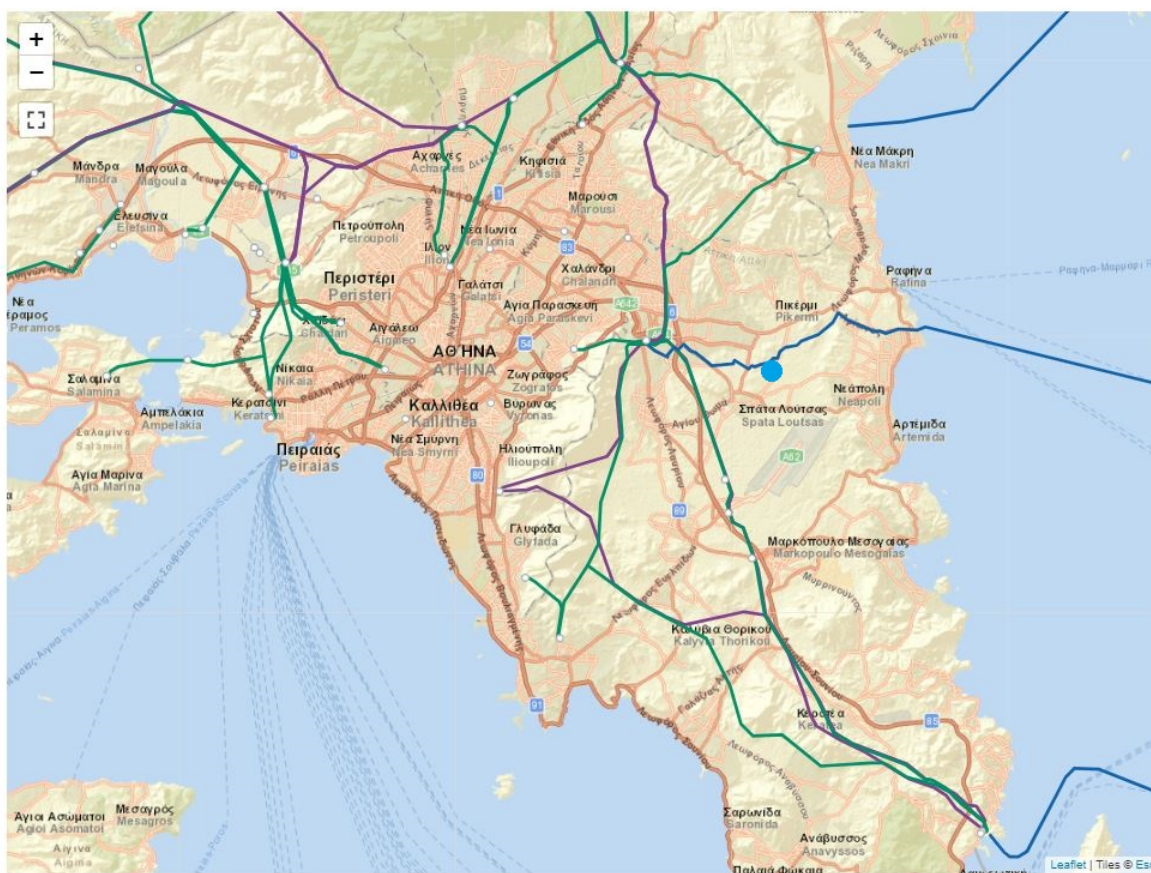
Το δίκτυο ηλεκτροδότησης καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες του Δήμου και ειδικότερα της υπό μελέτη περιοχής. Στον χάρτη παρακάτω αποτυπώνεται το διασυνδεδεμένο σύστημα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας για την περιοχή της πρωτεύουσας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΑΔΜΗΕ.

Για την κάλυψη των αναγκών του Κέντρου Δεδομένων, το δίκτυο θα πρέπει να επεκταθεί και να αναβαθμιστεί ώστε να καλύπτει τις ανάγκες της επένδυσης σε ενέργεια. Η διανομή ενέργειας θα σχεδιαστεί ώστε να υποστηρίζεται το πλήρες φορτίο για την εγκατάσταση και θα πραγματοποιηθεί σε δύο στάδια:

Φάση 1 – Τροφοδοσία μέσω υπόγειας διπλής γραμμής 20 kV. Η ηλεκτροδότηση παρέχεται από τον ΔΕΔΔΗΕ (Διαχειριστής του Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας).

Φάση 2 – Τροφοδοσία μέσω υπόγειας διπλής γραμμής 150kV. Η ηλεκτροδότηση παρέχεται από τον ΑΔΜΗΕ (Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας).»

## Χάρτης Γραμμών Μεταφοράς



Εικόνα 36 Χάρτης γραμμών μεταφοράς (πηγή: ΑΔΜΗΕ., προσπέλαση Σεπτέμβρης 2022)

### 5.1.9 Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων

Η διαχείριση των αποβλήτων στο Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις και το πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων. Τα αστικά στερεά απόβλητα (ΑΣΑ) που παράγονται συλλέγονται από το Δήμο, ενώ την ευθύνη για την περαιτέρω διαχείρισή τους έχει ο Ειδικός Διαβαθμιδικός Σύνδεσμος Νομού Αττικής (ΕΔΣΝΑ).

Η Υπηρεσία Καθαριότητας είναι αρμόδια για την εξασφάλιση της αποκομιδής και της μεταφοράς των απορριμμάτων, τη χωριστή συλλογή και μεταφορά των ανακυκλώσιμων υλικών, την εξασφάλιση της καθαριότητας των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για τη συντήρηση των οχημάτων του Δήμου.

### 5.6 Γεωλογία

Σύμφωνα με τα δεδομένα της ανάλυσης της «Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας οικοπεδικής έκτασης ΑΤΗ04 Δήμου Σπάτων - Αρτέμιδας Π.Ε. Ανατολικής Αττικής» που εκπονήθηκε από το μελετητικό γραφείο Χρήστου Αρ. Πετρόπουλου, η περιοχή παρουσιάζει τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

#### Γεωλογία της προς δόμηση έκτασης

Με βάση τη γεωλογική χαρτογράφηση που πραγματοποιήθηκε στα όρια του οικοπέδου κατά την εκπόνηση της μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας, η περιοχή μελέτης δομείται από αργιλοιλυώδη υλικά με άμμους και διάσπαρτες κροκάλες και ψηφίδες. Οι εντοπιζόμενοι σχηματισμοί αποτελούν Καστανόχρωμες χερσαίες και ποταμοχειμαρίες αποθέσεις του Πλειστοκαίνου. Σποραδικά εντοπίζονται τεμάχια συνεκτικού κροκαλοπαγούς το οποίο και θα πρέπει να αποτελεί τον υποκείμενο σχηματισμό

των επιφανειακών αργιλολιωδών υλικών. Η ήπια μορφολογία και το ομαλό ανάγλυφο της περιοχής μελέτης ευθύνεται για την απουσία σημαντικών τεχνικών πρηνών. Σε όλη την έκταση που χαρτογραφήθηκε, δεν εντοπίστηκαν ανθρωπογενείς επεμβάσεις.

## Φάση 3 Πρόταση

### 6. Εναλλακτικά Σενάρια Αξιοποίησης Ακινήτου

Οι δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου της Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member SA προσδιορίζονται μετά από συγκριτική αξιολόγηση δύο (2) κατά βάση εναλλακτικών δυνατοτήτων χωρικής ανάπτυξης του εν λόγω ακινήτου και ενός τρίτου που αποτελεί τη μηδενική λύση. Η αξιολόγηση των τριών αυτών εναλλακτικών δυνατοτήτων αποσκοπεί στην τεκμηρίωση της τελικής επιλογής, που αναμφίβολα θα αποδώσει στο ακίνητο μια βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα, η οποία θα δημιουργεί δημοσιονομικό όφελος, θα είναι πολεοδομικά συμβατή με τις γενικές κατευθύνσεις του ισχύοντος πλαισίου χωρικού σχεδιασμού και θα έχει τις μικρότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

#### 6.1 Σενάριο 0: Μηδενική Ανάπτυξη (do nothing)

Το «Μηδενικό σενάριο» αφορά στη διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής επέμβασης, χωρίς καμία παρέμβαση που να έχει σκοπό την αξιοποίησή του. Δηλαδή και τα δύο Οικοδομικά Τετράγωνα E26 και E31 παραμένουν αδόμητα, χωρίς διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και χωρίς προστασία αυτού.

Τα ακίνητα θα βρίσκονται ως αδόμητες αστικές εκτάσεις εντός Επιχειρηματικού Πάρκου Δήμου Σπάτων όπου ισχύουν οι χρήσεις Πολεοδομικού κέντρου (πλην κατοικίας) και Data Centers.

Η παντελής έλλειψη παρεμβάσεων και αξιοποίησης της υπό μελέτη έκτασης ελλοχεύει σημαντικούς κινδύνους, αφενός υποβάθμισης και απαξίωσης του ακινήτου και του φυσικού περιβάλλοντος του και αφετέρου για την αναπτυξιακή προοπτική της περιοχής των Μεσογείων αλλά και συνολικά της Αττικής. Το σενάριο αυτό υπονομεύει τις δυνατότητες ανάπτυξης των υποδομών του Επιχειρηματικού Πάρκου, δεν δημιουργεί όφελος για την τοπική οικονομική ανάπτυξη, ουσιαστικά αντιτίθεται στην γενική σκοπιμότητα της πολεοδόμησης της περιοχής και τελικά δεν υποστηρίζει την τόνωση της τοπικής κοινωνίας και δεν δημιουργεί οποιοδήποτε δημοσιονομικό όφελος.

Συμπερασματικά, η υλοποίηση αυτού του σεναρίου (μη ανάπτυξη) αφενός δεν μπορεί να διασφαλίσει την μη περαιτέρω υποβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος και των υποδομών και αφετέρου δεν προάγει καμιά αναπτυξιακή δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να μην δημιουργούνται θέσεις εργασίας για την απασχόληση. Με το Σενάριο αυτό δεν αναμένονται θετικές επιπτώσεις στην οικονομία και την κοινωνία και κατ' ακολουθία δεν επέρχεται κανένα δημόσιο όφελος.

#### 6.2 Σενάριο 1: Έντονη Ανάπτυξη - Αξιοποίηση σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις με χρήση Γραφείων

Σύμφωνα με το σενάριο 1 εξετάζεται η δυνατότητα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, δηλαδή χωρίς τη χρήση κάποιου χωρικού/πολεοδομικού εργαλείου (ΕΣΧΑΣΕ). Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται στην εντός σχεδίου περιοχή του «Επιχειρηματικού Πάρκου Πέτρα Γιαλού–Βούλια-Προκαλήσι», η οποία διέπεται κατ' αρχήν από τις διατάξεις του ΦΕΚ 1274/Δ/2003 με το οποίο έγινε η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 της πολεοδομικής μελέτης (ΦΕΚ 1274/Δ/2003), οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στο σύνολο της πολεοδομημένης περιοχής καθορίζονται στο άρθρο 4 του Π.Δ. 23-2/6.3.87 (ΦΕΚ

166/Δ/87) – «Περιεχόμενο Πολεοδομικού Κέντρου – κεντρικής λειτουργίας πόλης – τοπικού κέντρου συνοικίας-γειτονιάς», με εξαίρεση την κατοικία.

Σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης (ΦΕΚ 1274/Δ/2003), το Οικόπεδο 1 που αποτελείται από το Ο.Τ.Ε31 ανήκει στον Τομέα ΙΙΙ για τον οποίο το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας είναι τα 4000τμ και το ελάχιστο πρόσωπο τα 30μ., ενώ το Οικόπεδο 2 που αποτελείται από το Ο.Τ. Ε26 ανήκει στον Τομέα Ι για το οποίο το ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας είναι τα 4000τμ και το ελάχιστο πρόσωπο τα 20μ.

Και για τα δύο οικόπεδα ισχύουν ότι το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ανέρχεται στο 40% του εμβαδού του οικοπέδου και ο μέγιστος συντελεστής δόμησης σε 0,60. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και οι αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων καθορίζονται αναλογικά σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Σύμφωνα με το άρθρο 15 του ΝΟΚ (Ν.4067/2012) έτσι όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, για οικόπεδα με συντελεστή δόμησης έως και 0,8, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε 14,00μ. Μάλιστα στο ίδιο άρθρο προβλέπεται πως για ειδικά κτίρια επιτρέπεται παρέκκλιση ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μέχρι και 18,00μ για συντελεστή δόμησης έως και 0,8.

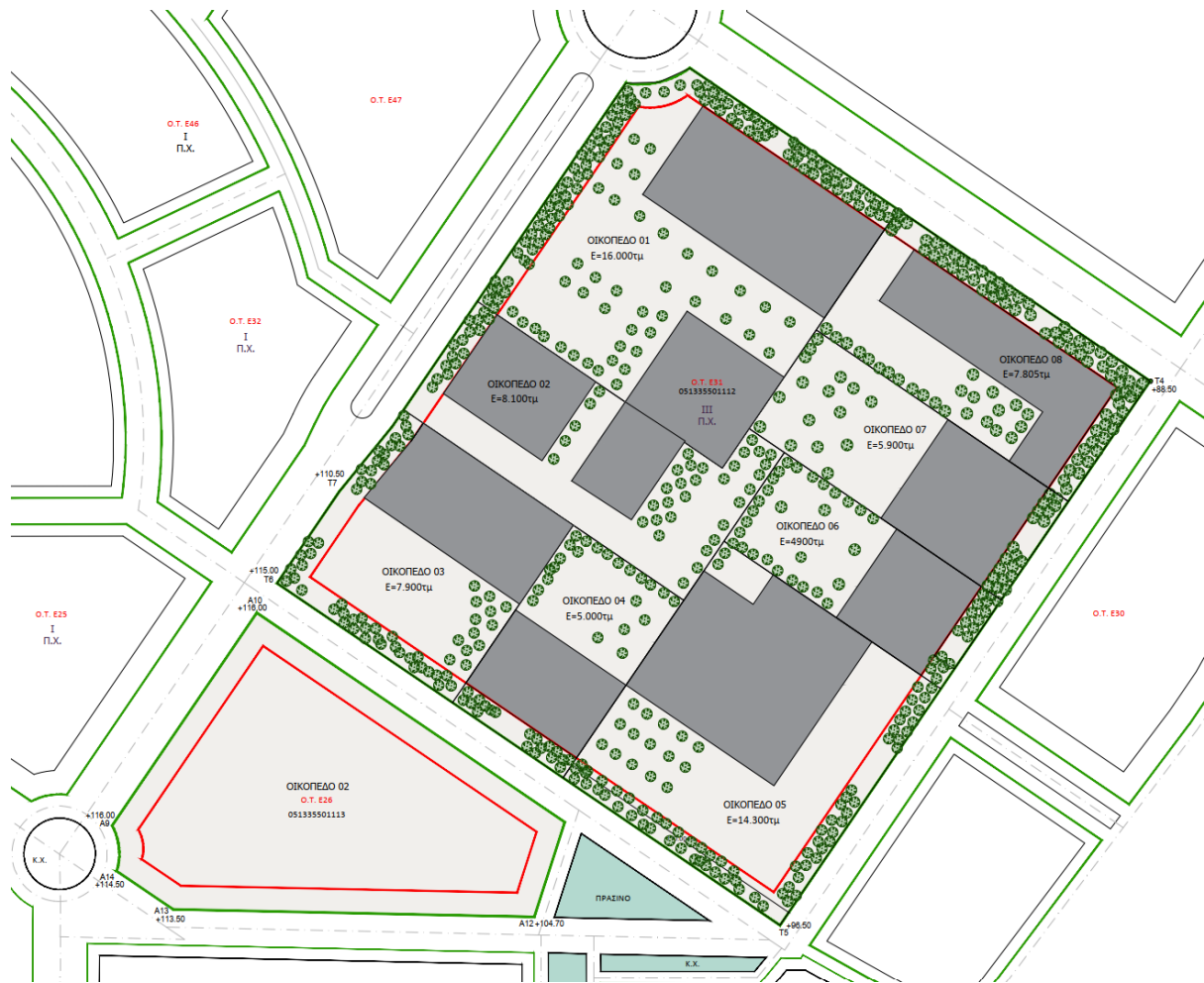
Με την αξιοποίηση του ακινήτου σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης, δίνεται η δυνατότητα να υλοποιηθούν συνολικά τα παρακάτω μεγέθη:

<b>Πολεοδομικά Μεγέθη Σεναρίου 1</b>				
	Εμβαδόν	Κάλυψη 40%	Δόμηση 0,60	Ύψος
Οικόπεδο 1 – Ο.Τ. Ε31	69.538,91 τ.μ.	<b>27.815,56 τ.μ.</b>	<b>41.723,34 τ.μ.</b>	14 μ. (μέχρι και 18 κατά παρέκκλιση)
Οικόπεδο 2 – Ο.Τ. Ε26	14.998,50 τ.μ.	<b>5.999,40 τ.μ.</b>	<b>8.999,10 τ.μ.</b>	14 μ. (μέχρι και 18 κατά παρέκκλιση)
<b>Σύνολο</b>	84537,41 τ.μ.	<b>33.814,96 τ.μ.</b>	<b>50.722,44 τ.μ.</b>	14-18 μ.

Σύμφωνα με τα παραπάνω μεγέθη, και με δεδομένο τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης, προκύπτει ότι η ανάπτυξη των ακινήτων με τις ισχύουσες διατάξεις δύναται να χωροθετήσει διαφορετικές μεταξύ τους χρήσεις, τόσο ήπιες όσο και οχλούσες - εντατικές ή και συνδυασμό αυτών (πχ. εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, εμπορικά κέντρα, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, ξενοδοχεία κλπ.). Στο παρόν εξετάζεται το σενάριο ανάπτυξης κτιρίων γραφείων με κατάμηση του οικοδομικού τετραγώνου σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα.

Υπολογίζοντας ως δεδομένη την υπάρχουσα τάση συγκέντρωσης μεγάλων εταιρειών στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής, αλλά κυρίως στην ευρύτερη περιοχή των Σπάτων και του αεροδρομίου, η περαιτέρω συγκέντρωση γραφειακών χώρων που θα αποτελέσουν έδρες ή παραρτήματα εταιρειών θα οδηγούσε σε υπερκορεσμό την περιοχή με αρνητικές συνέπειες στη φέρουσα ικανότητά της. Παρά την υπαρκτή αυξητική τάση ένταξης της τηλεργασίας στη ζωή των εργαζομένων, η αναζήτηση διαθέσιμων εκτάσεων κοντά στον άξονα της Αττικής οδού αλλά και στο αεροδρόμιο δεν έχει αναχαιτισθεί.

Στο σενάριο αυτό, η ανέγερση πολλαπλών κτιριακών συγκροτημάτων με χρήση γραφείων και άλλων συμπληρωματικών χρήσεων (αναψυκτήρια, εστιατόρια, κλπ.) θα έδινε στο Ο.Τ. Ε31 τα παρακάτω δεδομένα που με ασφάλεια μας βοηθούν να εξάγουμε κάποια συμπεράσματα για την ένταση της κυκλοφοριακής και περιβαλλοντικής φόρτισης.



Εικόνα 37 Σκαριφηματική απεικόνιση Σεναρίου 1

Εκτιμώμενα Μεγέθη Επιρροής Σεναρίου 1	
<b>Αριθμός οικοπέδων</b>	8
<b>Εμβαδόν μεγαλύτερου οικοπέδου</b>	16.000 τ.μ.
<b>Εμβαδόν μικρότερου οικοπέδου</b>	5.900 τ.μ.
<b>Συνολική Επιφάνεια Επιτρεπόμενης Κάλυψης</b>	33.814,96 τ.μ.
<b>Συνολική Επιφάνεια Επιτρεπόμενης Δόμησης</b>	50.722,44 τ.μ.
<b>Εκτιμώμενη Επιφάνεια Ανωδομής στο Ο.Τ. Ε31</b> (επιτρεπ. Δόμησης + επιφανειών που δεν προσμετρώνται 30% προσαύξηση)	54.200 τ.μ.
<b>Εκτιμώμενη Επιφάνεια υπόγειων χώρων στο Ο.Τ. Ε31</b> (αναλογική εκτίμηση μέχρι το 30% του ακαλύπτου – ένας υπόγειος όροφος)	40.315 τ.μ.
<b>Δεντροφύτευση στο Ο.Τ. Ε31</b>	Καλύπτεται
<b>Θέσεις στάθμευσης στο Ο.Τ. Ε31 (1 θέση ανά 60τμ μικτής χρήσης ανωδομής)</b>	900

Μια τέτοια εξέλιξη θα δημιουργούσε μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο, θα επηρέαζε καθοριστικά το ανάγλυφο της περιοχής καθώς και τη σχέση δομημένου – αδόμητου. Ο κατακερματισμός της γης

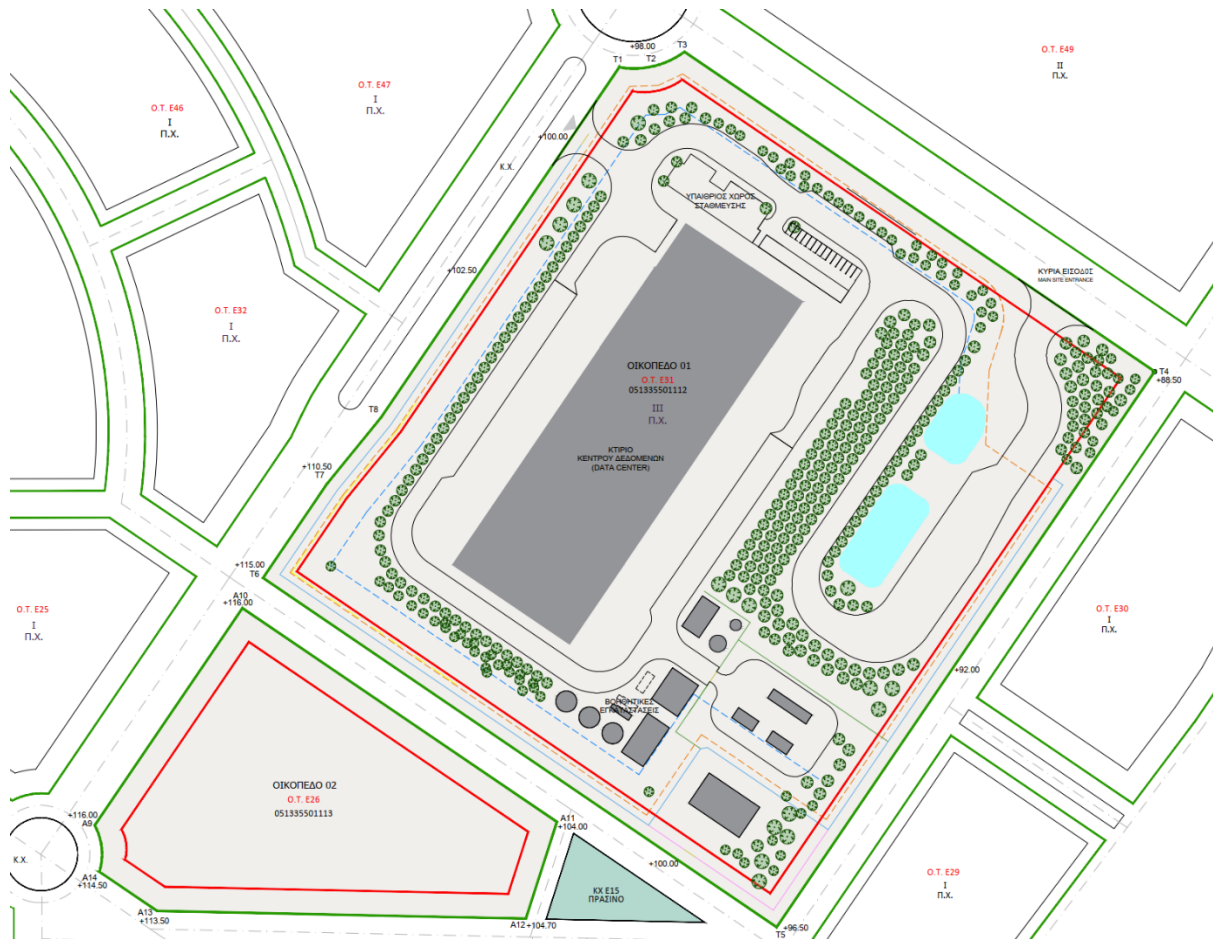
ανάλογα με τις επιμέρους ανάγκες των επενδυτών, η εξάντληση των επιτρεπόμενων συντελεστών δόμησης και το μεγάλο ύψος που επιτρέπουν οι ισχύοντες όροι δόμησης σε συνδυασμό με την κερδοσκοπική ανάγκη εξάντλησης τους θα δημιουργούσε σημαντικό αισθητικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Το Σενάριο αυτό, παρότι η υλοποίηση μιας τέτοιας επένδυσης θα μπορούσε να οδηγήσει σε δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και να ενισχύσει την απασχόληση στην περιοχή, εντούτοις είναι πολεοδομικά προβληματική και έχει ισχυρό αντίκτυπο στην ποιότητα ζωής των κατοίκων και των εργαζόμενων. Ως εκ τούτου με το Σενάριο 1 αναμένονται εντονότερες αρνητικές επιπτώσεις στην κοινωνία και το δομημένο περιβάλλον.

### 6.3 Σενάριο 2: Ήπια Ανάπτυξη - Αξιοποίηση ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ

Η επιλογή του σεναρίου αυτού ακολουθεί το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ). Παράλληλα όμως υιοθετεί την ανάπτυξη της δόμησης με ηπιότερες χρήσεις από αυτές που βρίσκονται σε ισχύ και με μειωμένους τους καθοριστικούς συντελεστές που έχουν καθοριστεί για την πολεοδομημένη περιοχή. Πιο συγκεκριμένα, υιοθετεί μόνο τη χρήση λειτουργίας των Κέντρων Δεδομένων (Data Centers) και των συνοδευτικών και συμβατών με αυτήν χρήσεις λειτουργίας. Υιοθετεί ευμενέστερα πολεοδομικά μεγέθη συντελεστή δόμησης (0,30) και συντελεστή κάλυψης (30%) και προτείνει την εισαγωγή ειδικών όρων αναγκαίων για τις λειτουργικές ανάγκες και τις ανάγκες ασφαλείας του Κέντρου Δεδομένων, χωρίς τα οποία η παρούσα έκταση αδυνατεί να παραλάβει τη χρήση εξαιτίας των ιδιαιτεροτήτων της (μεγάλη υψομετρική διαφορά, ειδικές διατάξεις εντός σχεδίου κλπ.)

Η πρόταση ανάπτυξης του σεναρίου αυτού περιλαμβάνει νέα κτήρια και εγκαταστάσεις στο Οικόπεδο 1 - Ο.Τ. Ε31 ενώ το Οικόπεδο 2 - Ο.Τ. Ε26 αναμένεται να αξιοποιηθεί συμπληρωματικά κατά τη φάση κατασκευής, αλλά και να αναπτύξει επιμέρους βοηθητικές χρήσεις που πιθανόν να προκύψουν κατά την λεπτομερέστερη μελέτη του έργου. Η ανάπτυξη αυτή μπορεί να συγκροτηθεί με πληρότητα με χαμηλότερους συντελεστές δόμησης και κάλυψης για το μεγαλύτερο από τα δύο οικόπεδα, το οικόπεδο 1 - Ο.Τ. Ε31 και με τους ισχύοντες από την πολεοδομική μελέτη όρους για το οικόπεδο 2 – Ο.Τ.Ε26.



Εικόνα 38 Σκαριφηματική απεικόνιση Σεναρίου 2

Εκτιμώμενα Μεγέθη Επιρροής Σεναρίου 2	
<b>Αριθμός οικοπέδων</b>	2
<b>Εμβαδόν μεγαλύτερου οικοπέδου</b>	69.538,91 τ.μ.
<b>Εμβαδόν μικρότερου οικοπέδου</b>	14.998,50 τ.μ.
<b>Συνολική Επιφάνεια Προτεινόμενης Κάλυψης</b>	26.861,07 τ.μ.
<b>Συνολική Επιφάνεια Προτεινόμενης Δόμησης</b>	29.860,77 τ.μ.
<b>Εκτιμώμενη Επιφάνεια Ανωδομής στο Ο.Τ. E31</b> (επιπρεπ. Δόμησης + επιφανειών που δεν προσμετρούνται 30% προσαύξηση)	15.000 τ.μ.
<b>Εκτιμώμενη Επιφάνεια υπόγειων χώρων στο Ο.Τ. E31</b> (αναλογική εκτίμηση μέχρι το 30% του ακαλύπτου – ένας υπόγειος όροφος)	0 τ.μ.
<b>Δεντροφύτευση στο Ο.Τ. E31</b>	Καλύπτεται
<b>Θέσεις στάθμευσης στο Ο.Τ. E31</b>	50

Με βάση τα παραπάνω, τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη συγκεντρώνονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

Πολεοδομικά Μεγέθη Σεναρίου 2				
	Εμβαδόν	Κάλυψη 30%	Δόμηση 0,30	Ύψος
Οικόπεδο 1 – Ο.Τ. Ε31	69.538,91 τ.μ.	<b>20.861,67 τ.μ.</b>	<b>20.861,67 τ.μ.</b>	14,00μ.
		Κάλυψη 40%	Δόμηση 0,60	Ύψος
Οικόπεδο 2 – Ο.Τ. Ε26	14.998,50 τ.μ.	<b>5.999,40 τ.μ.</b>	<b>8.999,10 τ.μ.</b>	14,00μ.
<b>Σύνολο</b>	<b>84.537,41 τ.μ.</b>	<b>26.861,07 τ.μ.</b>	<b>29.860,77 τ.μ.</b>	14,00μ.

Η λύση αυτή αξιοποιεί τις δυνατότητες των σύγχρονων εργαλείων ανάπτυξης μέσω του ειδικού σχεδιασμού για τον προσδιορισμό της επενδυτικής ταυτότητας των εκτάσεων, τηρώντας στο αρχικό στάδιο σχεδιασμού την προβλεπόμενη από την οικεία περιβαλλοντική νομοθεσία διαδικασία Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΠΕ) των επιπτώσεων του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου με την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που θα οδηγήσει σε καθορισμό και περιβαλλοντικών όρων, μαζί με έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξής της.

Στους παρακάτω πίνακες δίνονται συγκριτικά τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη.

	Εμβαδόν ακινήτου	Ισχύων Σ.Δ.	Επιτρεπόμενη Δόμηση (τ.μ.)	Πρόταση Σ.Δ.	Πρόταση Δόμησης (τ.μ.)
Οικόπεδο 1 – Ο.Τ. Ε31	69.538,91 τ.μ.	<b>0.6</b>	41.723,35	<b>0.3</b>	20.861,67
Οικόπεδο 2 – Ο.Τ. Ε26	14.998,50 τ.μ.	<b>0.6</b>	8.999,10	<b>0.6</b>	8.999,10
<b>Σύνολο</b>	<b>84.537,41 τ.μ.</b>		<b>50.722,45</b>		<b>29.860,77</b>

	Εμβαδόν ακινήτου	Ισχύων Ποσοστό Κάλυψης	Επιτρεπόμενη Κάλυψη (τ.μ.)	Πρόταση Ποσοστού Κάλυψης	Πρόταση Κάλυψης (τ.μ.)
Οικόπεδο 1 – Ο.Τ. Ε31	69.538,91 τ.μ.	<b>0.4</b>	27.815,56	<b>0.3</b>	20.861,67
Οικόπεδο 2 – Ο.Τ. Ε26	14.998,50 τ.μ.	<b>0.4</b>	5.999,40	<b>0.4</b>	5.999,40
<b>Σύνολο</b>	<b>84.537,41 τ.μ.</b>		<b>33.814,96</b>		<b>26.861,07</b>

Στο πλαίσιο αυτό, η μελλοντική ανάπτυξη σχεδιάζεται εξ' αρχής ολοκληρωμένα με εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις τόσο στην οικονομία όσο και στην κοινωνία με την ενίσχυση της ανάπτυξης στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής ως πυλώνα για την ανάπτυξη της χώρας αλλά παράλληλα θα εξασφαλίσει την νομιμότητα για την ασφαλή υλοποίηση του έργου και της επένδυσης.

Ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον πρέπει να σημειωθεί ότι στο Σενάριο 2 της ήπιας λύσης:



- Η συνολική δόμηση και κάλυψη των κτιρίων στο ακίνητο είναι μικρότερη και επομένως περιορίζονται οι επιφάνειες των τεχνικών έργων υποδομών, διασφαλίζεται επαρκές εσωτερικό οδικό δίκτυο και αποδίδεται περισσότερη ακάλυπτη και φυτεμένη έκταση στο αποτύπωμα της περιοχής.
- Στη μεγαλύτερη από τις δύο εκτάσεις της περιοχής, στο Ο.Τ. Ε31 θεσμοθετούνται λιγότερες και ηπιότερες περιβαλλοντικά χρήσεις, μειώνοντας τα αστικά απόβλητα και την αστική, κυκλοφοριακή και αισθητική όχληση.
- Ο σχεδιασμός αυτός εξασφαλίζει την εναρμόνιση με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού για την υποδοχή νέων οικονομικών δραστηριοτήτων. Κυρίως αναβαθμίζει την Ανατολική Αττική στην λειτουργία της ως βασικό πόλο ανάπτυξης οργανωμένων περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων και συγκέντρωσης δραστηριοτήτων υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας.
- Ο σχεδιασμός της ανάπτυξης στη συνολική έκταση επιτρέπει την ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων και του εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών της με διαφορετικό εγκριτικό και αδειοδοτικό καθεστώς (ενιαίες διαδικασίες, περιορισμός γραφειοκρατίας, ολοκληρωμένη αντιμετώπιση οργάνωσης οδικών προσβάσεων στο εσωτερικό της περιοχής ανάπτυξης, ευχερέστερες εκτιμήσεις αναγκών σε φυσικούς πόρους και εγκαταστάσεις υποδομών κ.λπ.).
- Διασφαλίζει την ενιαία αντιμετώπιση της έκτασης, αποτρέπει τον κατακερματισμό της γης και κατ' επέκταση την αισθητική ασάφεια του δομημένου περιβάλλοντος.

Η λύση αυτή, της υπαγωγής στο θεσμικό πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων και ο ολοκληρωμένος χωρικός και περιβαλλοντικός σχεδιασμός με το ΕΣΧΑΣΕ και τη ΣΜΠΕ του ακινήτου με την υιοθέτηση των μικρότερων βασικών μεγεθών ανάπτυξης της δόμησης στη μεγαλύτερη από τις δύο εκτάσεις που περιέχει, αναμένεται βέβαια να έχει επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, όμως αυτές θα εκτιμηθούν και θα μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσα από τον καθορισμό των κατάλληλων κατευθύνσεων και περιβαλλοντικών μέτρων/όρων. Σημαντικά θετικές αναμένεται να είναι οι άμεσες επιπτώσεις στην κοινωνία από την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης, καθώς και στην τοπική οικονομία, όπως επίσης έμμεσα και στην απασχόληση.

Βασική αρχή υλοποίησης της επένδυσης είναι η ελάχιστη δυνατή όχληση στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής, με στόχο τη διατήρηση και αύξηση της αξίας και του χαρακτήρα του ακινήτου. Είναι ουσιαστικά μία συνδυαστική εναλλακτική αξιοποίηση με άξονα την ισορροπία, η οποία στοχεύει στην ανάπτυξη με σεβασμό στον χώρο και το φυσικό περιβάλλον. Διασφαλίζει τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου και ανακόπτει την υφιστάμενη κατάσταση εγκατάλειψης και μη αξιοποίησης των επί μέρους αδόμετων οικοπέδων, καθώς και την μη καταβολή των απαραίτητων εισφορών σε χρήμα των μικρών ιδιοκτητών γης με συνέπεια την αδυναμία των κρατικών φορέων να υλοποιήσουν τα δημόσια έργα υποδομών εντός της πολεοδομημένης περιοχής.

## 6.4 Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

### 6.4.1 Κριτήρια Αξιολόγησης

Στην παρούσα παράγραφο γίνεται μια συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων για την ανάπτυξη του ακινήτου. Η σύγκριση αφορά τόσο σε ποσοτικά όσο και σε ποιοτικά κριτήρια. Τα ποσοτικά κριτήρια περιλαμβάνουν πολεοδομικές παραμέτρους όπως μεγέθη δόμησης, κάλυψης και χρήσεις γης. Τα ποιοτικά κριτήρια αναφέρονται στις επιπτώσεις που θα υπάρξουν από την λειτουργία της επένδυσης δηλαδή είναι περιβαλλοντικά και κοινωνικό-οικονομικά.

### 6.4.2 Πολεοδομικά κριτήρια

Κριτήρια	Σενάριο 0	Σενάριο 1 – Έντονη Ανάπτυξη	Σενάριο 2 – Ήπια Ανάπτυξη
Έκταση οικοπέδου	E31 = 69538,91τμ E26 =14.998,50τμ	E31 = 69538,91τμ E26 =14.998,50τμ	E31 = 69538,91τμ E26 =14.998,50τμ

<b>Χρήση γης</b>		-	Πολεοδομικό Κέντρο	Πολεοδομικό Κέντρο Με εισαγωγή χρήσης κέντρων δεδομένων (Data Centers) βάσει παρ. 3 αρ. 44 Ν.4859/2020
<b>Θεσμικό πλαίσιο</b>		-		
<b>Κυρίαρχες χρήσεις και εγκαταστάσεις</b>		-	Κτίρια Γραφείων και συνοδευτικές εγκαταστάσεις	Χρήση Κέντρων δεδομένων (Data Centres) με λοιπές εγκαταστάσεις λειτουργίας
<b>Συντελεστής Δόμησης (σ.δ.)</b>		-	<b>0,60</b>	<b>E31=0,30 / E26=0,60</b>
<b>Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση (τ.μ.)</b>	<b>Ο.Τ. E31</b>	-	41.723,34	20.861,67
	<b>Ο.Τ. E26</b>	-	8.999,10	8.999,10
	<b>Σύνολο</b>	-	<b>50.722,44</b>	<b>29.860,77</b>
<b>Συντελεστής Κάλυψης (σ.κ.)</b>		-	<b>0,40</b>	<b>E31=0,30 / E26= 0,40</b>
<b>Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη (τ.μ.)</b>	<b>Ο.Τ. E31</b>	-	27.815,56	20.861,67
	<b>Ο.Τ. E26</b>	-	5.999,40	5.999,40
	<b>Σύνολο</b>	-	<b>33.814,96</b>	<b>26.861,07</b>

### 6.4.3 Ποιοτικά κριτήρια

#### Σενάριο 0 – Μηδενική Ανάπτυξη

- Μηδενική παρέμβαση στο ακίνητο
- Υποβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχής λόγω ανυπαρξίας μέτρων προστασίας και υποδομών
- Η τοπική οικονομία πλήττεται από την στασιμότητα των δραστηριοτήτων (η περιοχή είχε καλλιέργειες που εκχερσώθηκαν, θεσμοθετήθηκε το Επιχειρηματικό Πάρκο το έτος 2003 και από τότε παραμένει χωρίς επαγγελματική δραστηριότητα).

#### Σενάριο 1 – Έντονη Ανάπτυξη

- Μη προώθηση των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία μονάδων εξαιρετικά ανεπτυγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.) και προώθηση της τάσης συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων – θεματικών πάρκων στην περιοχή.
- Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του θεσμοθετημένου πολεοδομικού σχεδιασμού.
- Επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω του μεγέθους της δόμησης.
- Μεγάλος αριθμός απαιτούμενων φορέων και εγκρίσεων λόγω του μεγέθους της δόμησης στη συγκεκριμένη θέση.
- Κυκλοφοριακή όχληση και ακουστική ρύπανση από τη μεγάλη συγκέντρωση οχλουσών δραστηριοτήτων.
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας

#### Σενάριο 2 – Ήπια Ανάπτυξη

- Ορθολογική αντιμετώπιση της χωρικής οργάνωσης της περιοχής
- Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού σχετικά με την ίδρυση και λειτουργία μονάδων εξαιρετικά ανεπτυγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.) και με τον θεσμοθετημένο πολεοδομικό σχεδιασμό.
- Ενίσχυση των σκοπών της επένδυσης μέσω των όρων της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
- Ειδικοί όροι δόμησης
- Μείωση της επιτρεπόμενης μέγιστης δόμησης και κάλυψης, αύξηση των ακαλύπτων χώρων και των φυτεμένων επιφανειών στο σύνολό τους. Βελτίωση της σχέσης δομημένου/αδόμητου χώρου.
- Αυστηροί περιβαλλοντικοί όροι
- Μειωμένος αριθμός απαιτούμενων φορέων και εγκρίσεων.
- Ένταξη της χώρας στο μεγαλύτερο δίκτυο Data Centers στη Νοτιοανατολική Μεσόγειο
- Προσέλκυση επιχειρήσεων ανεπτυγμένης τεχνολογίας στην ευρύτερη περιοχή
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας

#### 6.4.4 Αξιολόγηση – Επιλογή Σεναρίου Ανάπτυξης

Το μελετώμενο επενδυτικό σχέδιο βασίζεται στην αρχή ότι πρέπει να έχει τις ελάχιστες δυνατές επιπτώσεις στην περιοχή και να εναρμονίζεται με τις αναπτυξιακές, χωροταξικές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές τάσεις και κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.

Από την παραπάνω αξιολόγηση προκύπτει ότι:

Το Σενάριο (0) – μηδενικής ανάπτυξης κρίνεται **ακατάλληλο** αφού, σύμφωνα με αυτό, **αφενός** δεν προωθείται ανάπτυξη της περιοχής, υποβαθμίζεται το περιβάλλον, δεν προωθείται η τοπική οικονομία και αφετέρου καταλύεται ο χωρικός σχεδιασμός της Πολιτείας που θεσμοθέτησε τις ΖΟΕ Μεσογείων και το Επιχειρηματικό Πάρκο

Το Σενάριο 1 – Έντονης Ανάπτυξης κρίνεται **ακατάλληλο** αφού με αυτό επιτυγχάνεται επιβάρυνση της περιοχής λόγω του μεγέθους της δόμησης, δυσμενείς όροι για την προστασία του περιβάλλοντος και έλλειψη πρασίνου.

Το Σενάριο 2 – Ήπιας Ανάπτυξης κρίνεται ως η πλέον κατάλληλη λύση αφού με αυτό επιτυγχάνεται ανάπτυξη της περιοχής, προστασία του περιβάλλοντος (με την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων και το μειωμένο συντελεστή δόμησης) καθώς και επίτευξη των στόχων που επιβάλλει ο ανώτερος σχεδιασμός.

**Το σενάριο που επιλέγεται είναι συμβατό** με τους στόχους του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης (Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α.), του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη Βιομηχανία, το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας -Αττικής, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Σπάτων Αττικής και το Πολεοδομικό σχέδιο του «Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή Πέτρα Γιαλού – Βούλια – Προκαλήσι» του Δήμου Σπάτων. Οι προτεινόμενες χρήσεις γης μπορούν να συνδεθούν λειτουργικά με την ευρύτερη περιοχή (Αττική - Ελλάδα - Ευρώπη).

**Η παρέμβαση περιορίζεται ουσιαστικά στην δόμηση ενός κτηρίου**, με πολύ μικρό συντελεστή δόμησης, μεγάλο περιβάλλοντα χώρο όπου προβλέπονται χώρος πρασίνου και υπαίθριος χώρος στάθμευσης χαρακτηρίζοντάς την ως παρέμβαση **μικρής κλίμακας**.

**Το περιβάλλον δέχεται την μικρότερη δυνατή επιβάρυνση** αφού η δόμηση και η κάλυψη στο μεγαλύτερο Οικοδομικό Τετράγωνο Ε31 είναι της τάξης του 30% αφήνοντας την περιοχή «να

αναπνεύσει». Οι όροι δόμησης και κάλυψης στο Οικοδομικό Τετράγωνο Ε26 παραμένουν σύμφωνα με τους ισχύοντες από την πολεοδομική μελέτη, αφού το μέγεθός τους δεν αποτελεί απειλή εξαιτίας της μικρής έκτασης του συγκεκριμένου οικοπέδου. Τα απαραίτητα έργα υποδομής, για την εξυπηρέτηση και λειτουργία της εγκατάστασης, θα συμβάλουν στην προστασία του περιβάλλοντος θέτοντας αυστηρούς όρους και περιορισμούς λειτουργίας στα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ενέργειας και τηλεπικοινωνιών.

Επιπλέον το χαμηλό ύψος του κτηρίου σε σχέση με το επιτρεπόμενο και η τοποθέτησή του σε όρυγμα εξασφαλίζουν την χαμηλότερη δυνατή οπτική όχληση στο περιβάλλον.

**Η τόνωση της τοπικής οικονομίας** θα επέλθει τόσο με την δημιουργία και στελέχωση των νέων θέσεων εργασίας που θα δημιουργηθούν όσο και με την επιστημονική κατάρτιση των κατοίκων της περιοχής που θα μπορέσουν να την χρησιμοποιήσουν και σε άλλους τομείς.

## 6.5 Λοιπά Θέματα Πρότασης Ανάπτυξης

### 6.5.1 Διάρθρωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου εξυπηρέτησης της περιοχής επέμβασης και του συστήματος κυκλοφορίας πεζών

Οι χαράξεις του οδικού δικτύου έχουν σχεδιαστεί σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο που βρίσκεται σε ισχύ. Βελτιώσεις των οδών που οδηγούν στο οικοπέδο ανάπτυξης είναι προγραμματισμένες να γίνουν από το Δήμο Σπάτων ως τμήμα των γενικότερων βελτιώσεων που αφορούν στην εφαρμογή του Σχεδίου Πόλης του «Επιχειρηματικού Πάρκου Πέτρα Γιαλού – Βούλια – Προκαλήσι». Περιμετρικά των Ο.Τ.Ε26 και Ε31 έχουν σχεδιαστεί δρόμοι διπλής κατεύθυνσης πλάτους 15μ κατά μέσο όρο. Η οδός που οδηγεί στα βόρεια και ανατολικά του οικοπέδου πρόκειται να αναβαθμιστεί από το Δήμο Σπάτων ο οποίος θα προχωρήσει σε βελτιώσεις οδοστρωσίας και επικλίσεων σε μερικές από τις οδούς που οδηγούν και στην εν λόγω θέση.

Εντός της οικοπέδων ανάπτυξης θα δημιουργηθεί πλήρες δίκτυο κυκλοφορίας βαρέων φορτηγών για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας και συντήρησης της εγκατάστασης, καθώς και πλήρες σύστημα πεζοδρόμων. Θα παρέχεται πλήρης πρόσβαση από το επίπεδο του πεζοδρομίου μέχρι και την είσοδο το κτίριο διοίκησης σε πεζούς και άτομα με κινητικά προβλήματα σύμφωνα με τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές ασφαλείας.

### 6.5.2 Πυρόσβεση

Το κτίριο στο οποίο θα στεγαστεί η δραστηριότητα του Data Center θα διαθέτει όλα τα απαραίτητα συστήματα ενεργητικής πυροπροστασίας για την προστασία των ενοίκων, του εξοπλισμού και του περιβάλλοντος. Τα συστήματα που θα διαθέτει το κτίριο είναι τα ακόλουθα:

- Αυτόματο υγρό σύστημα καταιονισμού

Το σύστημα αποτελείται από καταναλωτήρες και το δίκτυο σωληνώσεων πληρώνεται με νερό υπό πίεση. Σε περίπτωση πυρκαγιάς ενεργοποιούνται οι καταπονητήρες όπου παρέχουν το κατασβεστικό μέσο στο χώρο.

- Αυτόματο σύστημα καταιονισμού με προενέργεια

Το δίκτυο προενέργειας θα καλύπτει τον χώρο που στεγάζονται οι κυψέλες δεδομένων και ο ηλεκτρονικός εξοπλισμός και συνδέεται με το σύστημα ανίχνευσης που είναι εγκατεστημένο στον ίδιο χώρο. Το σύστημα αρχικά είναι στεγνό και πληρωμένο με αέρα υπό πίεση. Σε περίπτωση που το σύστημα ανίχνευσης ενεργοποιηθεί, θα σταλεί σήμα στο σταθμό ελέγχου προενέργειας όπου θα απελευθερωθεί ο αέρας και το δίκτυο θα πληρωθεί με νερό οπότε μετατρέπεται σε υγρό. Στη συνέχεια

και εφόσον υπάρχει πυρκαγιά σε κάποια περιοχή του κτιρίου ενεργοποιούνται οι καταιονητήρες όπου παρέχουν το κατασβεστικό μέσο στο χώρο.

- Σύστημα κατάσβεσης Πυροσβεστικών φωλεών

Το σύστημα αποτελείται από υδραυλικές λήψεις νερού υπο πίεση στις οποίες συνδέεται πυροσβεστικός σωλήνας τυλιγμένος σε εξέλικτρο. Ο χειρισμός γίνεται χειροκίνητα από εκπαιδευμένο προσωπικό.

- Φορητοί πυροσβεστήρες

Στο κτίριο θα τοποθετηθούν φορητοί πυροσβεστήρες με κατάλληλο κατασβεστικό υλικό (ξηράς κόνεως, διοξειδίου του άνθρακα) σε θέσεις και αποστάσεις σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

- Σύστημα ανίχνευσης

Στο κτίριο θα εγκατασταθεί σύστημα ανίχνευσης το οποίο θα ειδοποιεί για την ύπαρξη πιθανής εστίας φωτιάς σε κάποιο χώρο.

- Σύστημα συναγερμού

Στο κτίριο θα εγκατασταθεί σύστημα συναγερμού το οποίο θα ειδοποιεί τους ένοικους για την ύπαρξη πυρκαγιάς. Το σύστημα θα ενεργοποιείται χειροκίνητα από κομβία τοποθετημένα σε θέσεις σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία καθώς και με αυτόματο τρόπο μέσω του συστήματος ανίχνευσης.

Επιπρόσθετα θα υπάρχει δίκτυο πυροσβεστικών λήψεων με νερό υπό πίεση στον εξωτερικό χώρο περιμετρικά του κτιρίου.

### 6.5.3 Ασφάλεια

Η ασφάλεια σε ένα Κέντρο Δεδομένων αποτελεί από τα πιο κρίσιμα στοιχεία του σχεδιασμού του ώστε να μην υπάρχει διαρροή, καταστροφή ή/και απώλεια των δεδομένων και προϊόντων που φιλοξενεί.

Τα Data Centers της Microsoft περιβάλλονται από μεταλλικό περιμετρικό φράχτη ύψους 2,4μ. ενώ το σύνολο του χώρου από κάμερες ασφαλείας και φωτισμό διατηρώντας πολλά επίπεδα φυσικής ασφαλείας για τον έλεγχο της πρόσβασης μέσα και έξω από το χώρο του datacenter. Στην κεντρική είσοδο, υπάρχει ένας σταθμός check-in όπου οι επισκέπτες δείχνουν τα διαπιστευτήριά τους και μια ειδικά διαμορφωμένη πόρτα που εμποδίζει τα άτομα να εισέλθουν ή να εξέλθουν από το χώρο φέροντας κάποιο μη εξουσιοδοτημένο αντικείμενο.

Το πεδίο ασφαλείας συνεπάγεται το σχεδιασμό εγκατάστασης ασφαλείας, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων ασφαλείας και της υποστηρικτικής υποδομής. Το εύρος εργασιών και οι απαιτήσεις για την ασφάλεια περιλαμβάνουν συγκεκριμένα στοιχεία συστήματος ασφαλείας και κατάλληλο σχεδιασμό υποδομής, τα οποία περιλαμβάνουν τα ακόλουθα στοιχεία:

- Τα συστήματα ασφαλείας θα περιλαμβάνουν έλεγχο πρόσβασης, συναγερμό παρακολούθησης, εξοπλισμό παρακολούθησης βίντεο και άλλες σχετικές υποδομές παρακολούθησης δεδομένων.
- Υποστηρικτικές υποδομές, συμπεριλαμβανομένων διαδρομών καλωδίων, περιβλημάτων εξοπλισμού δικτύου, ηλεκτρικού υλικού θυρών, ισχύος, γείωσης, καλωδίωσης επικοινωνιών υποδομής δεδομένων και ενσωμάτωση συναγερμού πυρκαγιάς.
- Σχεδιασμός της πρόσβασης στο κτίριο, συστήματα ελέγχου εισόδου της πύλης και φραγμών, διαμόρφωση περιμέτρου και ορίων, προστασία κοινής χρήσης και επικοινωνιών, φωτισμός για επιτήρηση και τοποθέτηση μέτρων ελέγχου κυκλοφορίας.

Επίσης, ο σχεδιασμός του Κτιρίου Εξοπλισμού και της υποδομής υποστηρικτικών κτιρίων θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με:

- Σχετικούς Ευρωκώδικες και τα αντίστοιχα Εθνικά Παραρτήματα που ισχύουν στην Ελλάδα
- Σχετικά πρότυπα της ΕΕ
- Σχετικούς περιφερειακούς κανονισμούς της Ελλάδας
- Ειδικές απαιτήσεις σχεδιασμού της εταιρείας όπως αυτές περιγράφονται στη Βάση του Σχεδιασμού
- Τα σχέδια γενικής διάταξης της τοποθεσίας.
- Ειδικό σχεδιασμό της πρόσβασης στο κτίριο, συστήματα ελέγχου εισόδου της πύλης και περιφράξεων περίπου 2,40μ, διαμόρφωση περιμέτρου και ορίων, προστασία κοινής χρήσης και επικοινωνιών, επαρκή και συνεχή φωτισμό για επιτήρηση και τοποθέτηση μέτρων ελέγχου

## 7. Πρόταση Πολεοδομικής Ρύθμισης

### 7.1 Γενικά

Ο χαρακτήρας της προτεινόμενης επένδυσης είναι τέτοιος που εντάσσεται στις Στρατηγικές Επενδύσεις όπως καθορίζονται με το Ν.4864/2021. Για τον λόγο αυτό, εκπονείται Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) που περιλαμβάνει την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος (ΠΔ) για τον χωρικό προορισμό, την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου και την χωροθέτηση της επένδυσης σύμφωνα με το άρθρο 7, παρ.1 του Ν.4864/2021 και των άρθρων 11 και 12 του Ν.3986/2011 όπως εφαρμόζονται αναλόγως σύμφωνα με το άρθρο 7, παρ.2 του Ν.4864/2021.

Το υπό μελέτη ακίνητο προτείνεται να ρυθμιστεί πολεοδομικά σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την περιοχή, εισάγοντας την χρήση των «Κέντρων Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπών συνοδευτικών δραστηριοτήτων (Data Centres)» βάσει των όσων καθορίστηκαν με την παρ. 3 του άρθρου 44 του Ν.4759/2020 (όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 του Ν.4933/2022). Σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο η ειδική κατηγορία χρήσεων γης «21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)» επιτρέπεται στις περιοχές των άρθρων 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 και 11 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166), παράλληλα με τις χρήσεις γης που προβλέπονται από ισχύοντα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), ακόμη και στις περιπτώσεις που η περιοχή έχει πολεοδομηθεί (όπως στην περίπτωση του Επιχειρηματικού Κέντρου "Πέτρα Γιαλού - Βούλια - Προκαλήσι").

Παράλληλα προτείνεται η τροποποίηση των εγκεκριμένων όρων και περιορισμών δόμησης σύμφωνα με όσα καθορίζει το άρθρο 12, παρ. 5 του Ν.3986/2011.

### 7.2 Τεκμηρίωση Χωρικού Προορισμού

Η τεκμηρίωση της επιλογής της πρότασης προκύπτει από την αξιολόγηση των στοιχείων της υφιστάμενης κατάστασης σε σχέση με τους στόχους της πρότασης ανάπτυξης. Συγκεκριμένα:

1. Η έκταση στην οποία αναφέρεται η παρούσα πρόταση αφορά σε οικοπέδα αδόμητα – κενά, σε εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του Επιχειρηματικού Πάρκου Σπάτων, το οποίο παραμένει χωρίς οικοδομική δραστηριότητα για μεγάλο χρονικό διάστημα, καθώς η εφαρμογή του σχεδίου προχωρά αποσπασματικά, ενώ παράλληλα παρουσιάζεται και μεγάλο έλλειμμα σε επίπεδο υλοποίησης τεχνικών υποδομών.
2. Η θέση του Επιχειρηματικού Πάρκου κρίνεται ιδανική αφού εφάπτεται στην Επαρχιακή οδό Σπάτων – Πικερμίου και βρίσκεται σε απόσταση 500 μ. περίπου από την προέκταση της Περιφερειακής Υμηττού προς την Ραφήνα και 1300 μ. περίπου από την περιμετρική οδό των

Σπάτων (Δημάρχου Χρήστου Μπέκα). Επιπλέον, προβλέπεται η κατασκευή Ελεύθερης – Ταχείας Λεωφόρου σε απόσταση 400 μ. περίπου ανατολικά.

3. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης του Επιχειρηματικού Πάρκου δεν περιλαμβάνουν την προτεινόμενη ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centers) η οποία όμως είναι δυνατόν να περιληφθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 44 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ-245 Α/9-12-20), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 36 του ν. 4933/2022 (ΦΕΚ 99 Α/20-5-22).
4. Οι προδιαγραφές των εγκαταστάσεων έχουν αυστηρά περιβαλλοντικά κριτήρια τα οποία σε συνδυασμό με τον μικρό συντελεστή δόμησης που θα υλοποιηθεί έχουν σαν αποτέλεσμα την δημιουργία μεγάλων ακάλυπτων χώρων και χώρων πρασίνου.

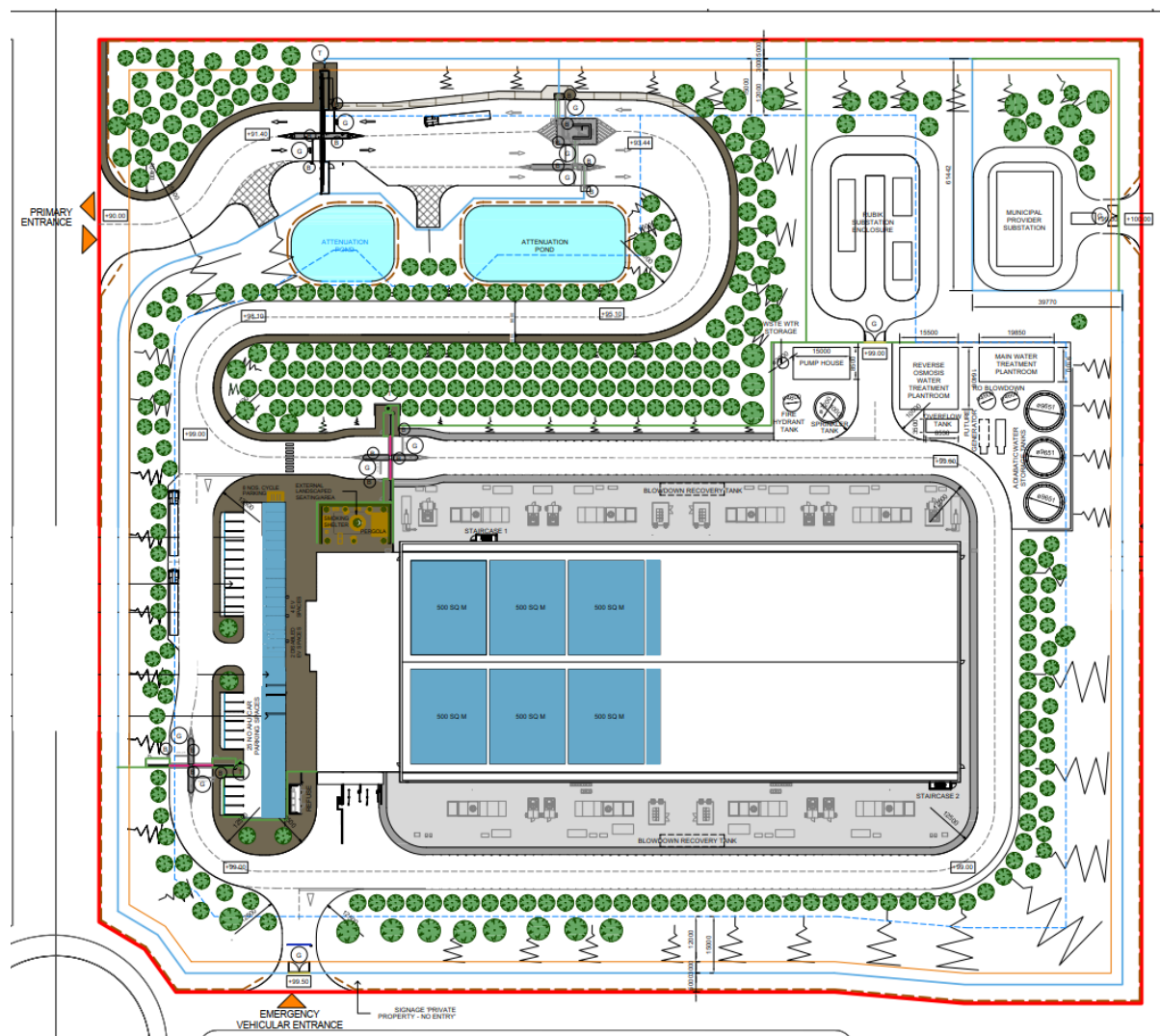
Η παραπάνω προτεινόμενη χρήση και λειτουργία του Κέντρου Δεδομένων κρίνεται ότι θα καλύψει ένα κενό που υπάρχει στην ευρύτερη περιοχή σε επίπεδο χρήσεων αναπτυγμένης τεχνολογίας, και που επεκτείνεται από τα όρια του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος μέχρι αυτά της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής, της Ελλάδας, αλλά και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης.

### 7.3 Πρόταση Χωρικού Προορισμού – Δομημένο περιβάλλον

Η πρόταση αφορά στην αξιοποίηση της περιοχής επέμβασης ως μίας καινοτόμου και πρωτοποριακής επένδυσης τύπου Κέντρου Δεδομένων που θα αποτελεί τμήμα συμπλέγματος Κέντρων Δεδομένων που θα υπάρχει στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής. Το συνολικό εμβαδόν του ακινήτου είναι 84.538,25 μ<sup>2</sup>. Αποτελείται από το Οικόπεδο 1 (Ο.Τ. Ε31) με επιφάνεια 69.538,9 μ<sup>2</sup> και το Οικόπεδο 2 (Ο.Τ. Ε26) με επιφάνεια 14.999,35 μ<sup>2</sup>. Η χωρική ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης, στην πρώτη φάση της, θα περιλαμβάνει την χρήση γης Κέντρου Δεδομένων εντός του ΟΤ Ε31. Το Οικόπεδο 2 - Ο.Τ. Ε26 αναμένεται να αξιοποιηθεί συμπληρωματικά κατά τη φάση κατασκευής, αλλά και να αναπτύξει επιμέρους βοηθητικές χρήσεις που θα προκύψουν κατά την λεπτομερέστερη μελέτη του έργου, να αποτελέσει δηλαδή απόθεμα πολεοδομικών λειτουργιών, για το λόγο αυτό δεν προτείνεται αλλαγή και στο θεσμικό πλαίσιο που το διέπει σε επίπεδο χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης. Επισημαίνεται ότι με την πρόταση δεν επέρχεται καμία τροποποίηση στις ρυμοτομικές γραμμές των 2 Οικοδομικών Τετραγώνων Ε26 και Ε31.

Στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης που ακολουθεί εμφανίζονται αναλυτικά τα νέα κτήρια και οι εγκαταστάσεις της ανάπτυξης εντός του ΟΤ Ε31:

Το κτίριο Κέντρου Δεδομένων - Data Center (DC) αφορά σε μια βιομηχανικού τύπου εγκατάσταση που αποτελείται κυρίως από μηχανολογικό και ηλεκτρολογικό εξοπλισμό αποθήκευσης δεδομένων πληροφορίας στο διαδίκτυο (cloud) και διαρθρώνεται με ένα κυρίως κτίριο και πληθώρα συνοδευτικών εγκαταστάσεων και υποδομών στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου.



Εικόνα 39 Το Σχέδιο Γενικής Διάταξης της επένδυσης σε επίπεδο προμελέτης

Η πρόσβαση στον περιβάλλοντα χώρο της εγκατάστασης θα γίνεται από μια κεντρική είσοδο, στη βορειοανατολική πλευρά του οικοπέδου και μια είσοδο έκτακτης ανάγκης στην βορειοδυτική πλευρά. Δημιουργείται εκτεταμένο εσωτερικό οδικό δίκτυο οχημάτων περιμετρικά του κτιρίου και των λοιπών συνοδών εγκαταστάσεων, το οποίο επεκτείνεται στο σύνολο της περιοχής επέμβασης. Η επιφάνεια του οδικού δικτύου στο εσωτερικό του οικοπέδου (road area) υπολογίζεται σε περίπου 19.600 τμ.

Οι προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης είναι 50, εκ των οποίων οι προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης για ΑΜΕΑ είναι 3, ενώ ακόμη προβλέπονται άλλες 2 θέσεις στάθμευσης για βαρέα οχήματα.

Δημιουργείται περιφραγμένος χώρος για την αποκλειστική χρήση υποσταθμών του ΑΔΜΗΕ και του ΔΕΔΔΗΕ με ανεξάρτητη είσοδο από τη νότια πλευρά του οικοπέδου. Επίσης, εντός του χώρου της εγκατάστασης θα δημιουργηθεί και εσωτερικός υποσταθμός για τη διανομή της μέσης τάσης στο οικόπεδο.

Το κτιριακό τμήμα της εγκατάστασης αποτελείται από μια ισόγεια κτιριακή μονάδα. Ο σχεδιασμός περιλαμβάνει την κατασκευή ενός κυρίως Κτιρίου Εξοπλισμού (Ballard Building) και ενός Κτιρίου Διοίκησης (Admin Building). Σημειώνεται ότι ο σχεδιασμός ακολουθεί τις απαιτήσεις πιστοποίησης LEED.

Τα ενεργητικά μέτρα πυροπροστασίας του κτιρίου καλύπτουν τα ελάχιστα επιβαλλόμενα μέτρα από το ΠΔ. 41/2018 (ΦΕΚ 80/Α/2018) και τα παθητικά μέτρα πυροπροστασίας έχουν παρθεί υπόψη στο



σχεδιασμό του κτιρίου σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και διασφαλίζουν την προστασία του κτιρίου από πυρκαγιές και την αποτροπή διάδοσή τους.

Συνοδευτικά για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας του κυρίως κτιρίου (Ballard Building), προβλέπεται η κατασκευή μονάδας επεξεργασίας νερού (Water Treatment Plantroom) προς χρήση στο σύστημα ψύξης, ενός αντλιοστασίου (pump house), μιας μονάδας αντίστροφης όσμωσης (Reverse Osmosis Treatment Platroom), τρεις δεξαμενές αποθήκευσης νερού, δύο λίμνες ανάσχεσης/αποθήκευσης ομβρίων υδάτων στην είσοδο της εγκατάστασης (attenuation ponds). Το αντλιοστάσιο και η δεξαμενή αποθήκευσης των λυμάτων θα βρίσκονται σε ξεχωριστό τμήμα του οικοπέδου, από τις υπόλοιπες εξωτερικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας και δεξαμενές αποθήκευσης.

### **Αναλυτικότερα προβλέπονται:**

- 1. Κτίριο εξοπλισμού**
- 2. Κτίριο Γραφείων της διοίκησης**

Πρόκειται για τα γραφεία διοίκησης, χώρους συνεδριάσεων, αποθηκών και βοηθητικών χώρων, καθώς και κάποιων μικρών μηχανολογικών χώρων

- 3. Υπαίθριος χώρος εξοπλισμού**
- 4. Πύλες ελέγχου πρόσβασης**

Περιμετρικά των εγκαταστάσεων δημιουργείται φράκτης ασφαλείας με ύψος 2,40μ. και ζώνη αποκλεισμού 3,00μ, στην είσοδο του οποίου υπάρχει η βασική πύλη εισόδου και η Κύρια πύλη ελέγχου με φυλάκιο, η οποία δίνει πρόσβαση στο κτίριο Διοίκησης. Για τον έλεγχο της πρόσβασης στους χώρους περιμετρικά από το κτίριο Εξοπλισμού (Ballard) δημιουργούνται δύο ακόμα πύλες πρόσβασης μετά την κύρια.

- 5. Υποσταθμοί ρεύματος**

Δημιουργούνται δύο υποσταθμοί μέσης τάσης, ο υποσταθμός του ΑΔΜΗΕ και ο υποσταθμός της εγκατάστασης. Οι υποσταθμοί είναι ισόγεια αυτοτελή κτίρια με ξεχωριστή περίφραξη του ευρύτερου χώρου τους και ελεγχόμενη πρόσβαση μόνο για εξουσιοδοτημένο προσωπικό. Οι διαστάσεις τους ποικίλουν ανάλογα το μέγεθος του βασικού κτιρίου διαστάσεων.

- 6. Εφεδρικές γεννήτριες**

Χρησιμοποιούνται για εφεδρική χρήση γεννήτριες κλειστού τύπου με ενσωματωμένη δεξαμενή πετρελαίου. Αντιστοιχίζεται μία (1) γεννήτρια για κάθε Cell – τέσσερις (4) γεννήτριες για κάθε Colo και μία (1) ακόμα για το Κτίριο Διοίκησης. Κάθε γεννήτρια έχει εξωτερικές διαστάσεις περίπου μήκος 16,00 μ x πλάτος 4 μ x ύψος 18,00 μ μαζί με την καμινάδα της. Ταυτόχρονα χρησιμοποιείται ένας (1) μετασχηματιστής MT/XT για κάθε γεννήτρια. Το σύνολο της μονάδας βρίσκεται πάνω από τη στάθμη του εδάφους.

- 7. Χώρος γερανών**

Εκατέρωθεν του κτιρίου δημιουργούνται δύο ζώνες για την έδραση γερανών κατά τη φάση τοποθέτησης του εξοπλισμού και των συνοδευτικών εγκαταστάσεων (mobile crane location). Πρόκειται για τμήμα της οδοποιίας που έχει σχεδιαστεί για εκτεταμένη χρήση.

- 8. Δεξαμενές και συνοδές εγκαταστάσεις**

Για την υποστήριξη των λειτουργιών της εγκατάστασης δημιουργείται μία ή δύο περιοχές εγκατάστασης όλων των συνοδευτικών υποδομών πάνω σε βάση από οπλισμένο σκυρόδεμα. Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν Αντλιοστάσιο, Δεξαμενές πυρόσβεσης, Μονάδα Βιολογικού καθαρισμού αντίστροφης όσμωσης, Δεξαμενές αποθήκευσης νερού, Μονάδα επεξεργασίας νερού, Δεξαμενές υπερχείλισης, Δωμάτιο μπαταριών κ.α. Αναπτύσσονται 2 καμινάδες που εκτονώνουν τα αέρια από την λειτουργία των εφεδρικών γεννητριών παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος, των εγκαταστάσεων με υψομετρική διαφορά από την διαμορφωμένη στάθμη κτιρίου στα +20 μ.

### **9. Υπαίθριο καθιστικό.**

Δημιουργείται υπαίθριο καθιστικό για τους χρήστες του κτιρίου Διοίκησης, σε άμεση γεινίαση με το χώρο διαλείμματος του κτιρίου

### **10. Υπαίθριος χώρος στάθμευσης.**

Δημιουργείται υπαίθριος χώρος στάθμευσης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις που περιλαμβάνει την πρόβλεψη για αυτοκίνητα ΙΧ, θέσεις στάθμευσης φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων και θέσεις στάθμευσης ΑμΕΑ με άμεση πρόσβαση στο κτίριο Διοίκησης. Επίσης προβλέπονται θέσεις στάθμευσης φορτηγών οχημάτων. Παρέχεται συνεχής πρόσβαση πεζών από την κύρια πύλη ασφαλείας στο Κτίριο Διοίκησης μέσω ενός δικτύου πεζοδρομίων και διαβάσεων

### **11. Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου**

Με δεδομένο το ανάγλυφο του εδάφους απαιτούνται διαμορφώσεις εδάφους που θα εξασφαλίζουν για λειτουργικούς λόγους, για λόγους ασφαλείας και περιβαλλοντικούς λόγους η μονάδα να αναπτυχθεί σε ένα επίπεδο. Έτσι εξασφαλίζεται η ελαχιστοποίηση κατανάλωσης ενέργειας που απαιτείται από την κατ' ορόφους ανάπτυξη δραστηριότητας και ελαχιστοποιείται το ισοζύγιο χηματισμών αφού ο όγκος των απαιτούμενων επιχώσεων χρησιμοποιεί τα υγιή προϊόντα εκσκαφής. Στο πλαίσιο των διαμορφώσεων αναπτύσσεται υδάτινη επιφάνεια – στεγανή λίμνη η οποία αφ' ενός αναβαθμίζει αισθητικά τον χώρο και εξασφαλίζει πυροσβεστική εφεδρεία υψηλού επιπέδου, και αφετέρου αποτελεί φυσικό στοιχείο μείωσης της θερμοκρασίας του νερού ψύξης των εγκαταστάσεων χωρίς περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

#### **7.4 Καθορισμός χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών**

Όπως προαναφέρθηκε η χρήση των Κέντρων Δεδομένων έχει εισαχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4759/2020 στο ειδικό περιεχόμενο του άρθρου 4 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) που αφορά σε χρήσεις πολεοδομικού κέντρου κεντρικής λειτουργίας πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας γειτονιάς.

Στην περιοχή επέμβασης ισχύουν οι χρήσεις που καθόρισε το ΓΠΣ του Δήμου Σπάτων σύμφωνα με την ΚΥΑ 4878/1028/26-02-1999 (ΦΕΚ 250Δ/1999), όπως αυτές εξειδικεύθηκαν με την υπ.αρ. ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ/03 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 1274/Δ/2003) για την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης ένταξης του Επιχειρηματικού Πάρκου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω στην περιοχή επέμβασης προτείνεται να ισχύσει το περιεχόμενο του Πολεοδομικού Κέντρου όπως καθορίστηκε από το ΓΠΣ του Δήμου εισάγοντας επιπλέον τη χρήση των Κέντρων Δεδομένων για το ΟΤ-Ε31.

Αναλυτικότερα εντός του **Ο.Τ. Ε31** προτείνεται να ισχύσουν οι κάτωθι χρήσεις:

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.

Για το **Ο.Τ. Ε26** προτείνεται να συνεχίζουν να ισχύουν οι χρήσεις γης όπως καθορίστηκαν από την υπ.αρ. ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ/03 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 1274/Δ/2003) καθώς και η χρήση Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres).

## 7.5 Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης

### 7.5.1 Γενικοί όροι και περιορισμοί

Προτείνεται η τροποποίηση των θεσμοθετημένων όρων δόμησης του Επιχειρηματικού Πάρκου όπως αυτοί καθορίστηκαν από την υπ.αρ. ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ/03 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 1274/Δ/2003) εντός του Ο.Τ. Ε31.

Αναλυτικότερα προτείνεται να ισχύσουν οι κάτωθι όροι:

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 μεταξύ κτιρίων: 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 αρμόδιων υπηρεσιών αρχαιοτήτων (Ε.ΠΧ.Α. και ΕΒ.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 διαφημίσεων και 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 ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίστηκαν από την υπ.αρ. ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ/03 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 1274/Δ/2003).

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.

### 7.5.2 Αιτούμενοι ειδικό όροι και περιορισμοί:

Ειδικά για την ειδική κατηγορία χρήσεων Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης 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 να απομειώνονται 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 τεσσάρων (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:
  - α. τοιχεία για την αντιστήριξη πρανών μέγιστου ύψους πέντε (5,00) μέτρων.
  - β. διαχωριστικοί τοίχοι και τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων.
  - γ. 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 ψηλότερα 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/03-02-89)

## 7.6 Γεωμορφολογία και μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας

Η συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (εταιρείας Γεωμέτρηση, υπογράφων γεωλόγος Πετρόπουλος Χρήστος) διερεύνησε τη γεωλογική καταλληλότητα σε όλη την έκταση της περιοχής που θα ενταχθεί στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, προκειμένου να διασφαλιστεί από ενδεχόμενους κινδύνους γεωλογικής προέλευσης.

Σύμφωνα με αυτή:

- Η προς δόμηση έκταση από γεωλογική άποψη κρίνεται ως κατάλληλη (Κ) για δόμηση.
- Η θεμελίωση κτιριακών εγκαταστάσεων πρέπει να γίνεται επί του υγιούς γεωλογικού υπεδάφους. Ως εκ τούτου, απαιτείται η πλήρης απομάκρυνση των χαλαρών υλικών τα οποία έτσι και αλλιώς δεν παρουσιάζονται στην περιοχή με μεγάλο πάχος.
- Η θεμελίωση κτιρίων (κτιριακές εγκαταστάσεις με ένα ή περισσότερα υπόγεια) είναι δυνατόν να γίνει με επιφανειακές θεμελιώσεις, όπως μεμονωμένα πέδιλα και συνδετήριους δοκούς, ή με πεδילוδοκούς.
- Οι επιφανειακά εμφανιζόμενοι σχηματισμοί του τεταρτογενούς εκτιμάται ότι δεν παρουσιάζουν σημαντική διογκωτική ικανότητα που θα μπορούσε να δημιουργήσει προβλήματα προς κατασκευές (ρωγματώσεις στα δάπεδα, στην οδοποιία και στην τοιχοποιία) λόγω διαφορικής ανύψωσης.
- Η κατασκευή των απαραίτητων αποχετευτικών έργων για την συγκέντρωση και παροχέτευση των ομβρίων υδάτων και την προστασία των οικοδομών, αλλά και για τη συγκέντρωση των αστικών λυμάτων, κρίνεται απαραίτητη.
- Σε ολόκληρη την προς πολεοδόμηση περιοχή δεν παρατηρήθηκαν φαινόμενα ερπυσμών, κατολισθήσεων, εδαφικών υποχωρήσεων ή άλλων καταστάσεων που να οφείλονται σε γεωλογικούς παράγοντες και να επηρεάζουν τις κατασκευές που πρόκειται να γίνουν στην περιοχή.

## 8. Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΕΣΧΑΣΕ

### 8.1 Φορέας Εφαρμογής

Φορέας εφαρμογής του σχεδίου είναι η εταιρεία με την επωνυμία «Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A.», με έδρα την οδό Νικολάου Πλαστήρα 221, 15124 Αμαρούσιο Αττικής, ιδιοκτήτρια της συνολικής έκτασης επέμβασης σε εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος Ν. Αττικής.

Στάδια	Εμπλεκόμενοι
Ανάπτυξη σεναρίου υλοποίησης	Microsoft
Γενικός σχεδιασμός (master plan) και σχέδιο βιωσιμότητας	Τεχνική ομάδα μελετητών και οικονομολόγων.
Δόμηση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Μελετητές Χωροταξικών και Πολεοδομικών Μελετών
Δόμηση της Σ.Μ.Π.Ε.	Μελετητές Περιβαλλοντικών Μελετών
Κατάθεση φακέλου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων και ΥΠΕΝ
Διαβούλευση της Σ.Μ.Π.Ε.	Υπουργεία, Δήμος, Περιφέρεια, Αρχαιολογία, ΥΠΑ κλπ
Πρόταση έκδοσης ΠΔ	Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων και ΥΠΕΝ
Προώθηση πρότασης ΠΔ στο ΣΤΕ για έλεγχο	Υπουργεία Ανάπτυξης και Επενδύσεων κλπ
Έκδοση Π.Δ.	
Έκδοση απόφασης χωροθέτησης	Γενική Δ/ση Στρατηγικών Επενδύσεων και έκδοση ΦΕΚ σχετικής ΚΥΑ

Η επένδυση αναπτύσσεται στο σύνολο του Οικοδομικού Τετραγώνου Ε31 και του Οικοδομικού τετραγώνου Ε26 του Επιχειρηματικού Πάρκου «Πέτρα Γιαλού-Βούλια-Προκολήσι» του Δήμου Σπάτων-Αρτέμιδος Ν. Αττικής.

## 8.2 Απαιτούμενο Πλαίσιο έργων, μελετών κλπ

Συνοπτικά τα βήματα που απαιτούνται για την ενεργοποίηση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και την έκδοση ΚΥΑ χωροθέτησης περιγράφονται κατωτέρω:

Μετά την έκδοση του Π.Δ. του ΕΣΧΑΣΕ απαιτείται η έκδοση Κ.Υ.Α χωροθέτησης μετά από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

- α. Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ του ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο.
- β. Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων.
- γ. Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται.

Για την έκδοση της Κοινής Υπουργικής Απόφασης Χωροθέτησης, γνωμοδοτούν, όπου απαιτείται, οι υπηρεσίες και φορείς και η απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**Διαδικαστικά η επένδυση πρέπει να παρακολουθείται και να υποστηρίζεται σε κάθε ένα από τα παραπάνω στάδια σε συνεργασία και συνέργεια με τις αρμόδιες υπηρεσίες και όλους τους εμπλεκόμενους.**

## 8.3 Μελέτες

Για την πληρότητα του σχεδιασμού απαιτούνται κατ'ελάχιστον:

- Αρχιτεκτονικές μελέτες και μελέτες διαμορφώσεων
- Γεωλογική-Γεωτεχνική μελέτη

- Κτιριακές και στατικές μελέτες
- Μελέτες δικτύων:
  - Οδοποιία
  - Ύδρευσης
  - Αποχέτευσης
  - Ομβρίων
- Ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες
- Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

**Οι μελέτες αυτές αφορούν τόσο την εγκατάσταση του Κέντρου δεδομένων όσο και των συναφών εξωτερικών απαραίτητων έργων (Οδοποιίας, Ύδρευσης, Αποχέτευσης, Ομβρίων). Οι σημαντικές επεμβάσεις που αφορούν τα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης ήδη έχουν ωριμάσει στο επίπεδο της προκαταρκτικής μελέτης και φαίνονται στα αντίστοιχα κεφάλαια του παρόντος.**

## 8.4 Χρονοδιάγραμμα

Το παρακάτω χρονοδιάγραμμα θεωρείται εφικτό εάν δεν προκύψουν θέματα εκτάκτων αναγκών, εγκρίσεων , έκδοσης αποφάσεων ΣτΕ, Κ.Υ.Α. κλπ

No	ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΑΔΙΑ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΣ ΧΡΟΝΟΣ (ΜΗΝΕΣ)	2022												2023												2024		
			ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΑΙ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ	ΑΠΡ	ΜΑΙ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΙΑΝ	ΦΕΒ	ΜΑΡ
1	Προμελέτες	2 μήνες	■	■																									
2	Γεωλογική Μελέτη	1 μήνας			■																								
3	Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	7 μήνες			■	■	■	■	■	■	■	■																	
4	Σ.Μ.Π.Ε.	7 μήνες			■	■	■	■	■	■	■																		
5	Πρόταση Έγκρισης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	1 μήνας									■																		
6	Διαβούλευση Σ.Μ.Π.Ε.	3 μήνες									■	■	■																
7	Πρόταση Π.Δ.	1 μήνας																■											
8	Έλεγχος Σ.τ.Ε.	2 μήνες																■	■										
9	Έκδοση Π.Δ. Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	1 μήνας																											
11	Μ.Π.Ε.	4 μήνες																		■	■	■	■						
12	Διαβούλευση Μ.Π.Ε.	2 μήνες																											
13	Έκδοση Κ.Υ.Α. Χωροθέτησης	2 μήνες																											
14	Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας	1 μήνας																											
15	Έκδοση Οικοδομικής Άδειας	2 μήνες																											

Υπόμνημα

Υπεύθυνος

Προετοιμασία Απαιτούμενων Μελετών

Φορέας Επένδυσης

Διαδικασίες

Κρατικοί φορείς





## 8.5 Προϋπολογισμός

Ο ενδεικτικός προϋπολογισμός του συνόλου του Επενδυτικού σχεδίου (και για τα 3 Κέντρα δεδομένων που αποτελούν τον νέο κόμβο Data Center) παρουσιάζεται παρακάτω:

	<b>Φάσεις Επενδυτικού Σχεδίου</b>	<b>Συνολικό Κόστος</b>
1	Αξία γης Κατασκευή κτιρίων και υποδομών Προμήθεια εξοπλισμού	746.548.800 €
2	Λειτουργικές δαπάνες Συντήρηση κτιρίων και υποδομών Υπηρεσίες Κοινής ωφέλειας	229.620.000 €
	<b>Σύνολο</b>	<b>976.168.800 €</b>

## 9. Συμπεράσματα

1. Το επιχειρηματικό σχέδιο «Investment in Data Centers in Greece» αφορά την κατασκευή/ανάπτυξη νέων Κέντρων Δεδομένων (Data Centers) στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής. Σκοπός αυτού του έργου είναι η δημιουργία μιας περιοχής Microsoft νέφους – του πρώτου κόμβου Data Center στη χώρα. Ειδικότερα, η προτεινόμενη παρούσα μελέτη ΕΣΧΑΣΕ
  - Εξειδικεύεται στην εγκατάσταση στο «Επιχειρηματικό Πάρκο Πέτρα Γιαλού – Βούλια Προκαλήσι» στα Σπάτα Αττικής (ΦΕΚ 1274Δ/2003), με κωδική ονομασία ΑΤΗ04, η οποία αναπτύσσεται σε έκταση συνολικής επιφάνειας 84.537,41 τ.μ. Συγκεκριμένα, αναπτύσσεται σε Οικόπεδο επιφάνειας 69.538,91 τ.μ. το οποίο στο σύνολό του αποτελεί το Ο.Τ.Ε31 του Επιχειρηματικού Πάρκου καθώς και σε μία όμορρη έκταση επιφάνειας 14.998,50 τ.μ., η οποία σωρευτικά καλύπτει τις προϋποθέσεις του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 7 του Ν.4864/2021 (ΦΕΚ 237Α') και αποτελεί στο σύνολό της το Ο.Τ. Ε26 του Επιχειρηματικού Πάρκου.
  - Εγκρίθηκε με την με αριθμό 74/2022 απόφαση (ΦΕΚ 3325Β/28.06.2022) της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων, όπου αποφάσιστηκε την ένταξη της Επένδυσης στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. αα, της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021.
  - Θα υλοποιηθεί από την κορυφαία παγκοσμίως εταιρεία Microsoft και συγκεκριμένα από την Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member S.A που θα αποτελεί τον φορέα διαχείρισης του έργου.
2. Η ευρύτερη περιοχή που χωροθετείται η περιοχή επέμβασης είναι εντός των Διοικητικών ορίων του Δήμου Σπατών-Αρτέμιδος. Ο Δήμος Σπατών-Αρτέμιδος είναι δήμος της Περιφέρειας Αττικής, Περιφερειακό Διαμέρισμα Ανατολικής Αττικής που συστάθηκε με το Πρόγραμμα Καλλικράτης από τη συνένωση των προϋπαρχόντων Δήμων, Σπατών-Λούτσας και Αρτέμιδας.
3. Η επένδυση είναι συμβατή με τον υπερκείμενο χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό καθώς
  - Συνάδει με τον αναπτυξιακό προσανατολισμό της ευρύτερης περιοχής όπως αυτός αναφέρεται στο Γενικό Πλαίσιο Χωρικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για ενίσχυση της επιχειρηματικότητας με την ανάπτυξη τεχνολογιών αιχμής στους τομείς της πληροφορικής, των επικοινωνιών και της καινοτομίας.
  - Συνάδει με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία για την πολιτική προσέλκυσης στρατηγικών δραστηριοτήτων αιχμής και διεθνούς προσανατολισμού, με επενδύσεις υψηλής τεχνολογίας (όπως η εξεταζόμενη) και βιομηχανικές επενδύσεις μείζονος σημασίας για την εθνική οικονομία.
  - Συνάδει με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής καθώς η συγκεκριμένη επένδυση είναι συμβατή, επιθυμητή και με προτεραιότητα οριζόμενη στο πλαίσιο του ΡΣΑ, ως δραστηριότητα υψηλής τεχνολογίας, έρευνας και καινοτομίας στους θεσμοθετημένους υποδοχείς αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.
4. Πραγματοποιείται με τρόπο οργανωμένο, ώστε να αποφεύγεται η διάσπαρτη δόμηση και ο κατακερματισμός της γής.
5. Χωροθετείται σε περιοχή όπου δεν τίθεται ζήτημα σύγκρουσης χρήσεων γης με υφιστάμενα ή μελλοντικά έργα, περιβαλλοντικές δεσμεύσεις και προβλήματα. Βρίσκεται εντός πολεοδομημένης περιοχής με συμβατή τη χρήση Κέντρων Δεδομένων, μακριά από οριοθετημένα ή μη ρέματα και ζώνες αρχαιολογικής προστασίας.
6. Ενισχύει την τοπική αλλά κυρίως την εθνική οικονομία.
7. Το σενάριο που προκρίνεται από άποψη περιβαλλοντική, πολεοδομική και οικονομική, είναι το ηπιότερο από τα εναλλακτικά σενάρια, το Σενάριο 2 ΕΣΧΑΣΕ Κέντρου Δεδομένων, με **προτεινόμενο σ.δ. μειωμένο κατά 50% από τον ισχύοντα και προτεινόμενο ποσοστό κάλυψης μειωμένο κατά 25% από τον ισχύοντα** στην κυρίως έκταση του ΕΣΧΑΣΕ, στο Οικόπεδο 1.
8. Εκτελείται σε περιοχή που είναι γεωλογικά κατάλληλη.

## 10. Βιβλιογραφία

### 10.1 Θεσμικό Πλαίσιο

- Απόφαση με αριθμό 74/2022 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (ΦΕΚ 3325B/28.06.2022)
- Νόμος 4864/2021 «Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνοβλαστούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη» (ΦΕΚ 237A/2021)
- Νόμος 3982/2011 (ΦΕΚ 143A/2011) περί Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων.
- Νόμος 4608/2019 (ΦΕΚ 66A/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις»
- Νόμος 3894/2010 (ΦΕΚ 204A) περί «Επιτάχυνσης και διαφάνειας υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα
- Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΦΕΚ128/A/03.07.2008)
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΦΕΚ 151 ΑΑΠ/13-4-2009)
- Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ156/A/1-8-2014)
- ΚΥΑ 4878/1028/26-02-1999 «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του δήμου Σπάτων (ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 250Δ/1999)
- ΠΔ της 20-02-2003 (ΦΕΚ 199Δ/2003), καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής)
- Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ΠΕΧΩ οικ.5500/ Φεντ.επεκτ./03/19-11-2003 - Έγκριση πολεοδομικού σχεδίου του Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή Πέτρα Γιαλού – Βούλια – Προκαλήσι του Δήμου Σπάτων (ΦΕΚ 1274Δ/2003)

### 10.2 Ιστοσελίδες

- Microsoft News Center – Δελτία Τύπου – Microsoft Ελλάς <https://news.microsoft.com/el-gr/Growth>
- Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991,2001,2011 <https://www.statistics.gr/>
- Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (c.2021) [http://listedmonuments.culture.gr/search\\_declarations.php](http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php)

- Διεύθυνση Διαχείρισης Εθνικού Αρχείου Μνημείων | Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο ([archaiologikoktimatologio.gov.gr](http://archaiologikoktimatologio.gov.gr))
- Δασικοί Χάρτες Ανάρτηση | Ελληνικό Κτηματολόγιο ([ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))
- Κτηματολογικές εγγραφές | Ελληνικό Κτηματολόγιο ([ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))
- Θέαση ορθοφωτογραφιών | Ελληνικό Κτηματολόγιο ([ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))
- Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), <https://geodata.gov.gr/>
- ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ (EnterpriseGreece) <https://www.enterprisegreece.gov.gr/nea/.../enterprise-greece-approves-microsoft-investment-in-data-centers-for-fast-track>.
- Διαδικτυακή εφαρμογή απεικόνισης της Γης <https://www.google.com/intl/el/earth/>
- Διαδικτυακή εφαρμογή χαρτών (με ελεύθερη χρήση) <https://www.openstreetmap.org>
- Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» <https://www.aia.gr>
- Εταιρεία Ύδρευσης Αποχέτευσης Πρωτευούσης Α.Ε. (ΕΥΔΑΠ) <https://www.eydap.gr>
- Εταιρεία Διανομής Αερίου Αττικής (ΕΔΑ Αττικής) Α.Ε. <https://edaattikis.gr>
- Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων (ΕΕΤΤ) <https://www.eett.gr/>
- Ανεξάρτητος Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΑΔΜΗΕ) <https://admie.gr>
- Δήμος Σπάτων Αρτέμιδας (Χάρτης Καλλικρατικού Δήμου)

## 11. Παραρτήματα

### 11.1 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι Βασικά στοιχεία φακέλου

- I. Απο Σεπτεμβρίου 2022 Τοπογραφικό διάγραμμα του Α.Τ.Μ. Βασιλείου Σαπουλίδη – Γεώσφαιρα που συνοδεύει την παρούσα.
- II. Απο Σεπτεμβρίου 2022 σχέδιο-χάρτης ΕΣΧΑΣΕ του Α.Τ.Μ. Βασιλείου Σαπουλίδη – Γεώσφαιρα που συνοδεύει την παρούσα.
- III. Απόφαση με αριθμό 74/2022 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (ΦΕΚ 3325B/28.06.2022)
- IV. Τίτλος ιδιοκτησίας των ακινήτων είναι το συμβόλαιο 8235/2021 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλικής Μπάη.
- V. Τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού μηχανικού Νικολάου Μαρούκη που συνοδεύει το ανωτέρω Συμβόλαιο.

## 11.2 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ Βεβαιώσεις

- I. ΕΥΔΑΠ περί υδροδότησης
- II. Δήμου Σπάτων περί υδροδότησης και αποχέτευσης

## 11.3 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ Υποστηρικτικές Μελέτες

- I. ΣΜΠΕ (Ομάδα μελέτης Γ.Παρασκευόπουλος – Ηρακλής Παναγιωτάκης)
- II. Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας (GEOMETRISI)

## 11.4 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV Φωτογραφική τεκμηρίωση