

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ**

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 6

Τον καθορισμό των χρήσεων γης όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 4 του ΠΔ. 23-26.3.87 (ΦΕΚ166Δ/87) με εξαίρεση την κατοικία. Τα πρατήρια βενζίνης επιτρέπονται στα οικοπέδα που θα έχουν πρόσωπο επί του παράλευρου 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 Ι, ΙΙ, ΙΙΙ όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1, ως εξής:

A. ΤΟΜΕΑΣ I (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.

B. ΤΟΜΕΑΣ II (Ο.Τ. Ε42, Ε49, Ε52, Ε54)

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

Γ. ΤΟΜΕΑΣ III (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:

- Ποσοστό κάλυψης: 40 %
- Συντελεστής Δόμησης: 0,60.
- Αριθμός ορόφων: κατά Γ.Ο.Κ.
- Ανώτατο ύψος κτιρίων: κατά Γ.Ο.Κ
- Αποστάσεις κτιρίων μεταξύ: κατά Γ.Ο.Κ
- Σε περίπτωση που κατασκευασθεί στέγη, μέγιστο ύψος αυτής 1,50 μ.
- Αφετηρία μέτρησης ύψους ορίζεται το φυσικό έδαφος.
- 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.
- 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.
- Για τους χώρους στάθμευσης στα κτίρια ισχύουν οι εκάστοτε διατάξεις περί στάθμευσης και με απαγόρευση εξαγοράς θέσεων.
- Σε κάθε χρήση γης ακόμα και σε χώρο κοινόχρηστο πράσινο, προβλέπεται το δικαίωμα κατασκευής εγκαταστάσεων Ε.Υ.Δ.Α.Π.
- 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 οικοπέδο 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 οποιαδήποτε κατασκευών θα γίνει στο υγιές υπόβαθρο και θα αντιμετωπίζεται η υπόγεια υδροφορία όταν και όπου συνηθηθεί με αντιστοιχα έργα. Είναι απαραίτητη η εκπόνηση σχετικών μελετών και κατασκευή δικτύου αποστράγγισης και απαγωγής ομβρίων στην προς πολεοδόμηση περιοχή της Δ/σης Π.Ε.Χ.Ω. της Περιφέρειας Αττικής, και που αντίτιπο τους σε φωτοσακμκρνηση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

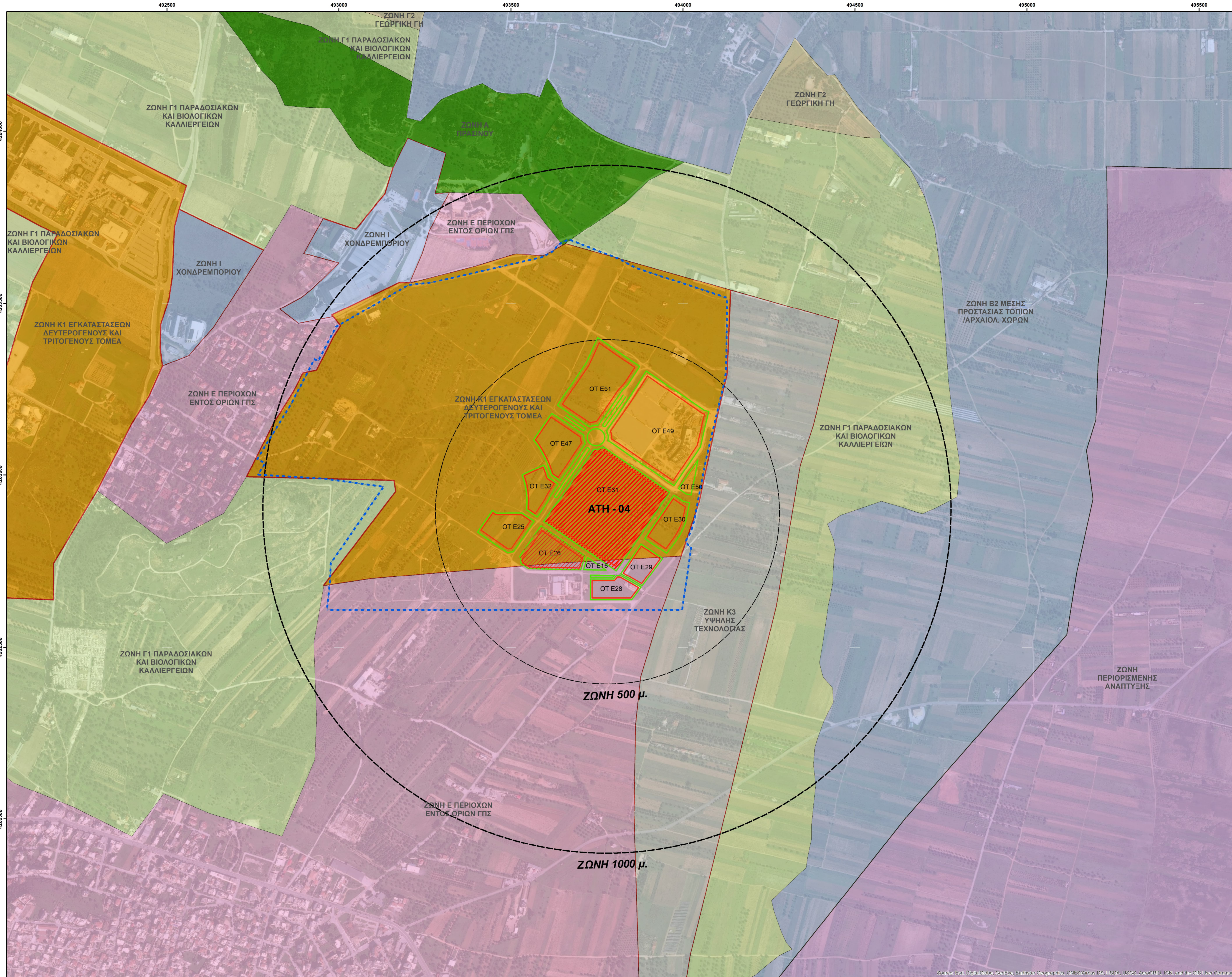
Το Κέντρο Δεδομένων ΑΤΗ 04 χωροθετείται στο ΟΤ31 στον Τομέα ΙΙΙ**ΕΙΔΙΚΑ ΠΑ ΚΕΝΤΡΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ**

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.»

Επιπλέον, με το άρθρο 33 (όροι δόμησης) του ν. 4759/20, ορίζεται ότι :

«...
3. Στις πιο κάτω περιπτώσεις, ισχύουν ειδικά οι εξής όροι δόμησης:.....
ι) Σε κέντρα δεδομένων (DataCentres) της περ. 21.Α της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε εξήντα τοις εκατό (60%) και ο μέγιστος συντελεστής κάτ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5 ...»
Ενώ, 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 λοιτών 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.
...»



Υπόμνημα / Legend

Περιοχή Παρέμβασης / Investment area

Ζώνες Επιρροής

- Ζώνη 500μ.
- Ζώνη 1000μ.

Ζώνες ΖΟΕ Μεσογείου

- Ζώνη Α (Ζώνες Πρασίνου)
- Ζώνη Β1 (Απόλυτο προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων)
- Ζώνη Β2 (Μέσης προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων)
- Ζώνη Γ1 (Ειδικής ενίσχυσης παραδοσιακών και βιολογικών καλλιεργειών)
- Ζώνη Γ2 (Γεωργική Γη)
- Ζώνη Δ (Περιστική Κατοικία)
- Ζώνη Ε (Εντός ορίων ΓΠΣ)
- Ζώνη Ε (Εντός ορίων ΓΠΣ - Ζώνη Β2)
- Ζώνη Ι (Χονδρεμπορίου)
- Ζώνη Κ1 (Εγκαταστάσεων Δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα)
- Ζώνη Κ3 (Υψηλής τεχνολογίας)
- Ζώνη Λ (Αθλητικών Εγκαταστάσεων)
- Ζώνη Μ (Βιομηχανικών / Βιοτεχνικών εγκαταστάσεων)
- Ζώνη Περιορισμένης Ανάπτυξης

Πολεοδομικό Σχέδιο

- Ρυμοτομική Γραμμή
- Οικοδομική Γραμμή
- Περιγράμμα Πολεοδομικού Σχεδίου Επιχ. Πάρκου

Ιδιοκτήτης	Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member SA
Έργο	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης για το έργο Investment in Data Centers in Greece
Θέση Έργου	Επιχειρηματικό Πάρκο "Πέτρα Γιαλού - Βούλια - Προκαλήσι", Δ. Σπάτων, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
Μελέτη	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Διαχείριση Έργου	AECOM Περασφόνης 47-49, Αθήνα, 11854, Ελλάδα 210 9227080 www.aecom.com

Ομάδα Έργου	Κλειδα
Πολεοδομική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Γεωσφαιρική ΕΕ
Περιβαλλοντική Μελέτη	Γεώργιος Παρασκευάσπουλος Ηρακλής Παναγιωτάκης
Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας	Geometrisi
Μελέτη Masterplan	AECOM UK

Αριθμός Σχεδίου	Τίτλος Σχεδίου	Κλίμακα
ΣΜΠΕ-02	Χάρτης Χρήσεων Γης	1:1.000
Υπογραφή - Σφραγίδα Μελετητή	Εγκρίση Υπεργραφείας	Ημερομηνία
		20/09/2022

Ανομοιογένεια	00	20/09/2022	Αρχική Υποβολή
	A/A	Ημερομηνία	Περιγραφή