



Σύστημα Συνταγμένων: Κρατικό - Πρωτοδικό ΕΓΣΑ 87

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ

| ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΟΥ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΑΤΗΘ2 |             |               |                 |
|---|-------------|---------------|-----------------|
| ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΚΟΡΥΦΩΝ - ΠΛΕΥΡΩΝ           |             |               |                 |
| Α/Α   | X [m]       | Y [m]         | ΜΗΚΟΣ [m]       |
| 1   | 486 392.160 | 4 195 822.010 | 1- 2= 16,60     |
| 2   | 486 385.040 | 4 195 804.830 | 2- 3= 16,26     |
| 3   | 486 378.600 | 4 195 789.810 | 3- 4= 12,39     |
| 4   | 486 373.960 | 4 195 775.360 | 4- 5= 13,61     |
| 5   | 486 368.620 | 4 195 765.670 | 5- 6= 10,91     |
| 6   | 486 364.410 | 4 195 755.600 | 6- 7= 20,74     |
| 7   | 486 344.760 | 4 195 742.280 | 7- 8= 12,88     |
| 8   | 486 332.500 | 4 195 736.340 | 8- 9= 22,01     |
| 9   | 486 325.690 | 4 195 745.410 | 9- 10= 11,30    |
| 10  | 486 322.200 | 4 195 734.660 | 10- 11= 3,30    |
| 11  | 486 319.350 | 4 195 735.650 | 11- 12= 17,48   |
| 12  | 486 313.270 | 4 195 719.150 | 12- 13= 49,24   |
| 13  | 486 267.460 | 4 195 737.200 | 13- 14= 0,28    |
| 14  | 486 267.490 | 4 195 737.480 | 14- 15= 10,40   |
| 15  | 486 271.940 | 4 195 747.020 | 15- 16= 17,36   |
| 16  | 486 274.350 | 4 195 753.540 | 16- 17= 16,53   |
| 17  | 486 259.570 | 4 195 760.950 | 17- 18= 18,75   |
| 18  | 486 242.710 | 4 195 769.150 | 18- 19= 13,64   |
| 19  | 486 230.530 | 4 195 775.300 | 19- 20= 18,27   |
| 20  | 486 223.110 | 4 195 758.610 | 20- 21= 16,23   |
| 21  | 486 215.610 | 4 195 741.990 | 21- 22= 16,17   |
| 22  | 486 208.950 | 4 195 727.260 | 22- 23= 23,65   |
| 23  | 486 199.420 | 4 195 705.620 | 23- 24= 15,87   |
| 24  | 486 193.050 | 4 195 691.080 | 24- 25= 16,53   |
| 25  | 486 185.610 | 4 195 674.110 | 25- 26= 15,58   |
| 26  | 486 179.350 | 4 195 659.840 | 26- 27= 16,94   |
| 27  | 486 164.460 | 4 195 626.140 | 27- 28= 2,52    |
| 28  | 486 163.560 | 4 195 623.790 | 28- 29= 12,33   |
| 29  | 486 151.350 | 4 195 625.450 | 29- 30= 6,44    |
| 30  | 486 142.930 | 4 195 626.120 | 30- 31= 11,65   |
| 31  | 486 141.430 | 4 195 626.800 | 31- 32= 10,01   |
| 32  | 486 145.110 | 4 195 636.110 | 32- 33= 12,83   |
| 33  | 486 147.580 | 4 195 643.700 | 33- 34= 13,08   |
| 34  | 486 134.610 | 4 195 650.260 | 34- 35= 9,58    |
| 35  | 486 125.040 | 4 195 650.660 | 35- 36= 4,33    |
| 36  | 486 120.750 | 4 195 651.230 | 36- 37= 10,47   |
| 37  | 486 118.445 | 4 195 652.160 | 37- 38= 16,17   |
| 38  | 486 990.800 | 4 195 666.510 | 38- 39= 25,02   |
| 39  | 486 985.780 | 4 195 666.340 | 39- 40= 17,94   |
| 40  | 486 974.860 | 4 195 667.090 | 40- 41= 2,60    |
| 41  | 486 945.270 | 4 195 667.360 | 41- 42= 9,70    |
| 42  | 486 935.630 | 4 195 668.430 | 42- 43= 7,67    |
| 43  | 486 928.260 | 4 195 670.570 | 43- 44= 3,91    |
| 44  | 486 924.510 | 4 195 671.670 | 44- 45= 8,29    |
| 45  | 486 916.460 | 4 195 673.630 | 45- 46= 7,66    |
| 46  | 486 912.360 | 4 195 680.100 | 46- 47= 5,07    |
| 47  | 486 910.690 | 4 195 684.890 | 47- 48= 2,54    |
| 48  | 486 908.570 | 4 195 686.290 | 48- 49= 7,04    |
| 49  | 486 902.700 | 4 195 690.170 | 49- 50= 3,62    |
| 50  | 486 899.880 | 4 195 692.170 | 50- 51= 6,75    |
| 51  | 486 894.700 | 4 195 696.720 | 51- 52= 15,48   |
| 52  | 486 885.140 | 4 195 710.740 | 52- 53= 11,16   |
| 53  | 486 883.370 | 4 195 720.830 | 53- 54= 9,03    |
| 54  | 486 879.590 | 4 195 729.030 | 54- 55= 11,19   |
| 55  | 486 874.850 | 4 195 736.170 | 55- 56= 11,07   |
| 56  | 486 870.110 | 4 195 745.170 | 56- 57= 8,43    |
| 57  | 486 866.520 | 4 195 756.800 | 57- 58= 2,38    |
| 58  | 486 865.500 | 4 195 758.950 | 58- 59= 19,67   |
| 59  | 486 866.900 | 4 195 776.860 | 59- 60= 14,04   |
| 60  | 486 863.380 | 4 195 789.320 | 60- 61= 10,45   |
| 61  | 486 868.180 | 4 195 798.600 | 61- 62= 10,26   |
| 62  | 486 872.910 | 4 195 807.700 | 62- 63= 13,07   |
| 63  | 486 876.950 | 4 195 819.290 | 63- 64= 10,02   |
| 64  | 486 883.620 | 4 195 828.150 | 64- 65= 15,07   |
| 65  | 486 890.600 | 4 195 841.510 | 65- 66= 26,91   |
| 66  | 486 902.190 | 4 195 863.670 | 66- 67= 15,76   |
| 67  | 486 907.620 | 4 195 868.670 | 67- 68= 12,52   |
| 68  | 486 903.420 | 4 195 880.770 | 68- 69= 19,03   |
| 69  | 486 892.400 | 4 195 897.550 | 69- 70= 17,34   |
| 70  | 486 890.540 | 4 195 912.860 | 70- 71= 16,93   |
| 71  | 486 892.220 | 4 195 929.570 | 71- 72= 13,79   |
| 72  | 486 892.630 | 4 195 941.760 | 72- 73= 19,35   |
| 73  | 486 894.560 | 4 195 958.950 | 73- 74= 13,36   |
| 74  | 486 890.750 | 4 195 970.810 | 74- 75= 22,79   |
| 75  | 486 891.370 | 4 195 990.970 | 75- 76= 5,82    |
| 76  | 486 894.230 | 4 195 993.710 | 76- 77= 10,79   |
| 77  | 486 898.890 | 4 195 998.760 | 77- 78= 18,95   |
| 78  | 486 899.840 | 4 196 007.630 | 78- 79= 9,32    |
| 79  | 486 891.690 | 4 196 011.970 | 79- 80= 26,82   |
| 80  | 486 894.740 | 4 196 035.400 | 80- 81= 2,40    |
| 81  | 486 895.910 | 4 196 037.500 | 81- 82= 29,05   |
| 82  | 486 892.850 | 4 196 026.630 | 82- 83= 26,64   |
| 83  | 486 877.550 | 4 196 016.660 | 83- 84= 20,89   |
| 84  | 486 896.780 | 4 196 026.030 | 84- 85= 122,17  |
| 85  | 486 210.670 | 4 195 964.810 | 85- 86= 2,43    |
| 86  | 486 212.740 | 4 195 963.540 | 86- 87= 15,70   |
| 87  | 486 219.540 | 4 195 977.690 | 87- 88= 4,10    |
| 88  | 486 221.300 | 4 195 981.390 | 88- 89= 28,82   |
| 89  | 486 238.330 | 4 195 958.390 | 89- 90= 14,55   |
| 90  | 486 252.670 | 4 195 958.930 | 90- 91= 26,07   |
| 91  | 486 270.900 | 4 195 940.100 | 91- 92= 17,47   |
| 92  | 486 287.180 | 4 195 933.750 | 92- 93= 3,48    |
| 93  | 486 290.420 | 4 195 932.480 | 93- 94= 32,02   |
| 94  | 486 315.150 | 4 195 912.140 | 94- 95= 7,36    |
| 95  | 486 320.830 | 4 195 907.450 | 95- 96= 26,98   |
| 96  | 486 345.130 | 4 195 895.730 | 96- 97= 21,17   |
| 97  | 486 364.200 | 4 195 886.530 | 97- 98= 21,48   |
| 98  | 486 356.730 | 4 195 886.380 | 98- 99= 49,81   |
| 99  | 486 403.960 | 4 195 849.350 | 99- 100= 13,37  |
| 100   | 486 398.410 | 4 195 837.010 | 100- 101= 16,25 |
| 101   | 486 392.160 | 4 195 822.010 |                 |

| ΟΡΙΑΚΑ ΣΗΜΕΙΑ ΖΩΝΩΝ 1 και 2 |             |               |                    |
|-----------------------------|-------------|---------------|--------------------|
| Α/Α                         | X [m]       | Y [m]         | ΜΗΚΟΣ [m]          |
| ΠΡ1                         | 486 387.661 | 4 195 811.203 | ΠΡ1 - ΠΡ2 = 354,92 |
| ΠΡ2                         | 486 047.813 | 4 195 913.455 | ΠΡ2 - ΠΡ3 = 65,94  |
| ΠΡ3                         | 486 039.189 | 4 195 967.820 | ΠΡ3 - ΠΡ4 = 32,74  |
| ΠΡ4                         | 486 034.061 | 4 196 000.152 | ΠΡ4 - ΠΡ5 = 36,84  |
| ΠΡ5                         | 486 028.289 | 4 196 036.540 |                    |

**ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**  
**Εντός της Ζώνης 1**—Ζώνη προστασίας προτείνεται να ισχύσουν οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 2 του από 06.03.2003 ΠΔ (ΦΕΚ 199/Δ/2003—ΖΟΕ Μεσογείων) που αφορά τις περιοχές με στοιχεία Α (ζώνες πρασίνου) έτσι όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.  
 Ειδικότερα θα ισχύουν οι κάτωθι χρήσεις:  
 1. Περιοχές με στοιχεία Α (ζώνες πρασίνου)  
 1. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται οι χρήσεις:  
 • Δάμνα και δημοτικά καθίστατα.  
 Κατ' εξαίρεση στην περιοχή αυτή επιτρέπονται ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης σύμφωνα με την κοινή υπουργική απόφαση 69269/5387/24.10.90 (Β/678):  
 • Εγκαταστάσεις παραγωγής ολιωτικής ενέργειας  
 • Εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών.  
 Όλες οι παραπάνω χρήσεις είναι επιτρεπτές μετά την έγκριση των αρμοδίων δασικών αρχών μόνο στα μη δασικά τμήματα των περιοχών Α.

**Εντός της Ζώνης 2**—Ζώνη Υποδοχής του Κέντρου Δεδομένων προτείνεται να ισχύσουν οι ειδικές χρήσεις της γενικής κατηγορίας «4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες», όπως αυτή καθορίζεται από τις διατάξεις της παρ. Β.4 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011 (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).  
 Ειδικότερα θα ισχύουν 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  
 10. Μονάδες διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, υδρεύσης, τηλεπικοινωνιών, διαχείρισης αποβλήτων, απορριμμάτων κ.λπ. και συναφείς εγκαταστάσεις.  
 Οι χρήσεις 2,3,4,5,6,7,8,9,10 επιτρέπονται ως συνοδεία της βασικής εγκατάστασης Data Center και εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων και επισκεπτών σε αυτές.

**ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: 102.039,96m2**

**ΖΩΝΗ 1**  
 Οι γενικοί όροι δόμησης εντός της Ζώνης 1 καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 2 του ΦΕΚ 199/Δ/2003—ΖΟΕ Μεσογείων και συνεχίζουν να ισχύουν ως εξής:  
 α) Για τα δημόσια και δημοτικά καθίστατα  
 • Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 3%  
 • Συντελεστής δόμησης 0.02  
 • Μέγιστο συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια 200 τ.μ.  
 • Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,00 μ.  
 • Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτίριου επιβάλλεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης με κλίση βιθάντιου ή ελλειρομοριακού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2,00 μ.  
 β) Για τις εγκαταστάσεις παραγωγής ολιωτικής ενέργειας και εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών, οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται με την κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Πολιτισμού και Τουρισμού για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων και δεν μπορεί να είναι ευνοϊκότερη από αυτούς που προβλέπονται στο από 24.5.1985 Π.Δ. (Δ' 270), όπως ισχύει.  
 Στις παραπάνω περιοχές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 2508/97 (Α' 124).

**ΖΩΝΗ 2**—Υποδοχής του Κέντρου Δεδομένων  
 1. Ανώτατος Συντελεστής δόμησης ίσος με 0.20  
 2. Ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ίσο με 20%  
 3. Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 9,00μ με δυνατότητα προσθήκης κεκλιμένης στέγης μέγιστου ύψους 2,00μ.  
 4. Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης 5,50  
 5. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου ναείται ως ενιαίο σύνολο(Ζώνη 1 + Ζώνη 2 Εμβαδού 102.039,96m2).

**ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ**  
 Για την ειδική κατηγορία χρήσεων Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές εγκαταστάσεις (Data Centers) ισχύουν επιπλέον οι παρακάτω ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:  
 1. Στο α.δ. δεν προμετρύεται το μέγιστο 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 δίνονται να απομεινώνονται μέχρι και τα 2,00μ.  
 3. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:  
 α. τοιχεία για την αντιστήριξη πρανών μέγιστου ύψους τεσσάρων (4,00) 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 δύο και μισό (2,50) μέτρων. Δύναται να αποτελούνται εν μέρει και από συμπαγές τμήμα, το οποίο δεν θα ξεπερνά τα δύο (2,00) μέτρα.  
 4. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η εκκαθάριση ή επιχρυσίωση του φυσικού εδάφους για την προστασία του στο κτίριο με δυνατότητα οριστική στάθμη του εδάφους να βρίσκεται κατά 3,50μ. χαμηλότερα από το 2,50μ. υψηλότερα από τη φυσική στάθμη του, κατ' εξαίρεση της παρ.4 του άρθρου 15 του Ν.4067/2012.  
 5. Αετήρια μέτρηση ύψους ορίζεται το οριστικό διαμορφωμένο έδαφος σε κάθε σημείο της όλης του κτίριου.  
 6. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτίριου επιτρέπονται καπνοδόχοι και αγωγός εξάτμισης των απορριμμάτων συστημάτων λειτουργίας του κτίριου όπως τραπεζοκαθίστων κ.λπ. σε ύψος μέχρι και 22μ. από το οριστικό διαμορφωμένο έδαφος εφόσον διασφαλιστεί η σταθερότητα και ασφάλεια της κατασκευής.  
 7. Τα κτίρια για τη στέγαση των ανηλικών εγκαταστάσεων, δεξενίων τυφλών και άλλων βοηθητικών εγκαταστάσεων έχουν μέγιστο ύψος 6,50 μέτρα. Το μέγιστο ύψος των υδαιοδεξαμενών ορίζεται σε 14,00μ από το διαμορφωμένο έδαφος όταν κατασκευάζονται στο έδαφος, κατ' εξαίρεση της παρ. 1 του άρθρου 3 του ΦΕΚ 270/Δ/1985).

**ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ :**  
 Οι ανωτέρω διατάξεις καποχούν κάθε άλλης διάταξης. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται η απόφαση έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης (ΦΕΚ 1274Δ/2003), οι διατάξεις του Ν. 4759/2020, ο Ν.4037/22 και ο Ν.4037/2012 (Ν.Ο.Κ.) καθώς και κάθε άλλη συμπληρωματική διάταξη που δεν αντισταθμίζει την ανωτέρω.



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: **Εκτός σχεδίου, θέση "Μπουμπουτσιάνη", Δ. Κρωπίτις, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής**

Μελέτη: **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Εππτώσεων**

Διεύθυνση Έργου: **AECOM** Παράσηρος 47-49, Αθήνα, 11854, Αθήνα, Ελλάδα 210 9227080 | www.aecom.com

Ομάδα Έργου: **Καίδια**

Πολεοδομική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Γεωσφαιρα ΕΕ

Περιβαλλοντική Μελέτη Γεωγραφικός Παρασκευαστής Ηρακλής Παναγιωτακίτης

Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας Γεωσφαιρα

Μελέτη Masterplan AECOM UK

Αριθμός Σχεδίου: **ΣΜΠΕ-03** Τίτλος Σχεδίου: **Χάρτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.** Κλίμακα: **1:2.000**

Υπογραφή: **Σφραγίδα Μελετητή** Ημερομηνία: **12/10/2022** Έγκριση Υπηρεσίας