

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

Στο Ο.Τ. Ε31 Έκτασης 69538,91 m2

- 1.Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικές υποστηρίξεις επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)
2.Γραφεία
3.Επιστάθια
4.Αναψυκτήρια
5.Χώροι συνάντησης κοινού
6.Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7.Κτίρια εκπαίδευσης
8.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
9.Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

Στο Ο.Τ. Ε26 Έκτασης 14998,50 m2

- Σύμφωνα με την ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ./03/19/11-2003 (ΦΕΚ 1274Δ/2003) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας το Π.Δ της 23-02-1987 (ΦΕΚ 186Δ/1987) και τον Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Γ/2020). Ειδικότερα:
1.Κέντρα δεδομένων και τεχνολογικές υποστηρίξεις επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres).
2.Ξενοδογεία, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
3.Εμπορικά καταστήματα.
4.Γραφεία, Τράπεζες, ασφαλείες, κοινωνικές οργανισμοί.
5.Διοίκηση (στα κέντρα γετονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γετονιάς).
6.Επιστάθια.
7.Αναψυκτήρια.
8.Κέντρα διασκέδασης αναψυχής.
9.Χώροι συνάντησης κοινού.
10.Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
11.Κτίρια εκπαίδευσης.
12.Θρησκευτικοί χώροι.
13.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
14.Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής αόλησης.
15.Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
16.Πρατήρια βενζίνης.
17.Αθλητικές εγκαταστάσεις.
18.Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα
19.Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.
20.Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών "ψυχαγωγικών" παιχνιδιών.
21. Μονάδες χρόνιας ανακράσεως.

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο Ο.Τ. Ε31 Έκτασης 69538,91 m2

- 1.Στο πρόσωπο του οικοπέδου επιβάλλεται προκήπιο πλάτους δέκα μέτρων.
2.Ποσοστό κάλυψης: 30%
3.Συντελεστής Δόμησης: 0,30
4.Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2
5.Μέγιστο ύψος κτηρίων 14,00μ μετρούμενο από το οριζιακό διαμορφωμένο έδαφος.
6.Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης: 5,00
7.Αποστάσεις κτηρίων μεταξύ: κατά Ν.Ο.Κ
8.Σε περίπτωση που κατασκευασθεί στέγη το μέγιστο ύψος αυτής καθορίζεται στα 2,00μ
9.Για την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται η έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. και των αρμόδιων υπηρεσιών αρχαιοτήτων (Ε.Π.Χ.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.Α.Π.
11.Για τους χώρους στάθμευσης στα κτίρια ισχύουν οι εκάστοτε διατάξεις περί στάθμευσης και με αποσπασμένη εξυπηρέτηση θέσεων. Στην περίπτωση των κτηρίων δεδομένων και τεχνολογικές υποστηρίξεις επιχειρήσεων και λοιπών συνοδευτικών δραστηριοτήτων (Data Centres) προβλέπεται υποχρέωση δημιουργίας μιας (1) θέσης στάθμευσης ανά διακόσιο τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.) σφηνίας κτηρίου, κατά παρέκκλιση οποιασδήποτε άλλης διάταξης.
12.Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών διαφημιστικών πινακίδων φωτιζόμενων και μη, πανώ, αφιστανών, στο δώμα ή στη στέγη του κτηρίου. Τα παραπάνω συμπεριλαμβάνονται στην αρχιτεκτονική μελέτη του κτηρίου και θα εγκρίνονται από την Ε.Π.Α.Ε. Απαγορεύονται διαφημίσεις και διαφημιστικές πινακίδες εντός των κοινόχρηστων χώρων.»

Στο Ο.Τ. Ε26 Έκτασης 14998,50 m2

Σύμφωνα με την ΠΕΧΩ οικ.5500/Φεντ.επεκτ./03/19/11-2003 (ΦΕΚ 1274Δ/2003) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και λοιπές διατάξεις για Data Centers.

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Ειδικά για την ειδική κατηγορία χρήσεων Κέντρα δεδομένων και τεχνολογική υποστήριξη 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 ισχύουν 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 κτηρίων εντός του οικοπέδου, οι ελάχιστες αποστάσεις Δ.δύναται να απομειώνονται μέχρι και τα 2,00μ.
3. Στην επένδυση των προκηπιών επιτρέπονται τοιχεία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι, τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων.
4. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, κατ'έγερση της παρ.2, του άρθρου 17 (Ν.4067/2012) επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:
1. τοιχεία για την αντιστήριξη πρανών μέγιστου ύψους πέντε (5,00) μέτρων.
2. διαχωριστικοί τοίχοι και τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων
3. μη συμπαγή περιφράγματα μέγιστου ύψους τριών (3,00) μέτρων. Δύναται να αποκόπτονται εν μέρει και από συμπαγές τμήμα, το οποίο δεν θα ξεπερνά τα δύο (2,00) μέτρα.
5. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η εκκαθάριση ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του στο κτίριο με δυνατότητα η φυσική στάθμη του εδάφους να βρίσκεται κατά 11,00μ χαμηλότερα και κατά 6,00μ ψηλότερα από τη φυσική στάθμη του, κατ' έγερση της παρ.4 του άρθρου 15 του Ν.4067/2012.
6. Ασφαλίδια μέτρησης ύψους ορίζεται το οριστικό διαμορφωμένο έδαφος σε κάθε σημείο της όψης του κτηρίου.
7. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτηρίου και ανεξάρτητα από το ιδεατό στερέο, επιτρέπονται κατονομαζοί και αγωγοί εξερχομένων των απαραίτητων συστημάτων λειτουργίας του κτηρίου όπως εφεδρικών γεννητριών κα. σε ύψος μέχρι και 22μ, από το οριστικό διαμορφωμένο έδαφος εφόσον διασφαλίζεται η σταθερότητα και ασφάλεια της κατασκευής.
8. Εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για δεινροφύτευση στο οικόπεδο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4067/2012 επιτρέπεται η μη δεινροφύτευση του προκηπίου για λόγους ασφαλείας της εγκατάστασης, κατά παρέκκλιση της παρ.3 του άρθρου 23 της ΥΑ 3046/304/89 (ΦΕΚ 59Δ/0302-89)

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ :

Οι ανωτέρω διατάξεις καθίσχυνται 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 ανιχνεύεται των ανωτέρω.



Υπόμνημα
Οικοδομική γραμμή
Ρυμοτομική γραμμή
ΧΡΗΣΕΙΣ
ΟΤ Ε31 (πρόταση ΕΣΧΑΣΕ)
ΟΤ Ε26 (πρόταση ΕΣΧΑΣΕ)
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
Κ.Χ.(Κοιν.Χώρος,Πράσινο, Στάθμευση)
ΟΤ (Λοιπά Οικ.Τετράγωνα)

ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.
ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ
Ο.Τ. Ε31 (ΟΙΚΟΠΕΔΟ (1) - ΒΟΡΕΙΟ)
Α/Α Χ[m] Ψ[m] ΠΛΕΥΡΑ ΜΗΚΟΣ [m]
31-1 493741.400 4203075.240 31-1 - 31-2= 14.06
31-2 493755.450 4203075.690 31-2 - 31-3= 14.06
31-3 493768.190 4203081.630 31-3 - 31-4= 233.53
31-4 493961.270 4202950.270 31-4 - 31-5= 276.05
31-5 493806.000 4202722.030 31-5 - 31-6= 255.09
31-6 493595.090 4202865.520 31-6 - 31-7= 46.95
31-7 493621.500 4202904.340 31-7 - 31-8= 34.42
31-8 493643.270 4202931.000 31-8 - 31-1= 174.46
31-1 493741.400 4203075.240
ΕΜΒΑΔΟ= 69538.91 m2
ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ
Α/Α Χ[m] Ψ[m] ΠΛΕΥΡΑ ΜΗΚΟΣ [m]
Ο.Τ. 26 ΟΙΚΟΠΕΔΟ (2) - ΝΟΤΙΟ
26-1 493586.660 4202853.110 26-1 - 26-2= 156.18
26-2 493715.790 4202765.260 26-2 - 26-3= 41.75
26-3 493702.990 4202725.520 26-3 - 26-4= 151.50
26-4 493551.520 4202728.720 26-4 - 26-5= 28.57
26-5 493527.900 4202744.790 26-5 - 26-6= 9.78
26-6 493528.830 4202754.530 26-6 - 26-7= 9.79
26-7 493525.950 4202763.890 26-7 - 26-1= 107.92
26-1 493586.660 4202853.110
ΕΜΒΑΔΟ= 14998.5 m2

Σπτάτα

Microsoft Operations 4733 Hellas Single Member SA
Εργο: Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης για το έργο Investment in Data Centers in Greece
Θέση Έργου: Επιχειρηματικό Πάρκο "Πέτρα Γαλαύ - Βούλια - Πρακαλίσι", Δ. Σπάτων, Π.Ε. Ανατολικής Αττικής, Περιφέρεια Αττικής
Μελέτη: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Διαχείριση Έργου: AECOM
Ομάδα Έργου: Πολυεθνική Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.
Περιβαλλοντική Μελέτη: Γεώργιος Παροικιόπουλος, Ηρακλής Παναγιωτακόπουλος
Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας: Γεωμετρικά
Μελέτη Masterplan: AECOM UK
Αριθμός Σχεδίου: ΣΜΠΕ-03
Τίτλος Σχεδίου: Χάρτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.
Κλίμακα: 1:2.500
Ημερομηνία: 20/09/2022
Υπογραφή: Σφραγίδα Μελετητή
Έγκριση Υπερτίτλος: Αρχική Υποβολή Πληρωσής

