



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ**
- ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
 - ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
 - ΣΥΜΛΕΚΤΗΡΙΑ
- ΟΡΙΑ ΚΑΙ ΖΩΝΕΣ**
- ΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ
 - ΖΩΝΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ
 - ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΗΣ ΠΕΙΡΑΙΑ
 - ΖΩΝΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΛΙΜΕΝΑ Σ.Ε.Φ.
 - ΤΟΜΕΙΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ**
- ΓΡΑΦΕΙΑ / ΚΕΝΤΡΑ ΕΡΕΥΝΑΣ / ΘΕΡΜΟΚΟΙΤΙΔΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
- ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ -ΓΠΣ (ΦΕΚ Δ'79/1998)**
- ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
 - ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
 - ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
 - ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ
 - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΑΖΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ
 - ΤΟΠΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ
 - ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΣ ΟΧΛΟΥΣΕΣ
- ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΓΠΣ (ΦΕΚ Δ'1063/2004)**
- ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ^{*1}
 - ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ ΠΡΟΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ*

*1 αφαιρούνται οι πολεοδομικές λειτουργίες των ξενοδοχείων, των αποθηκών και των συνεργείων αυτοκινήτων
 *2 με διοίκηση, πολιτιστικά, εστιατόρια, θέατρα, κινηγράφοι (2αθ), αφαιρούνται τα παρτίρα υγρών καυσίμων & αποθήκες

Χρήσεις Γης
 Στο σύνολο της περιοχής επέμβασης της μελέτης, δηλαδή εντός των ορίων του ακινήτου που έχει καταχωρηθεί στο Ελληνικό Κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 051164106003/0/0, τελικού εμβαδού μετά την ρυμοτόμηση 17.868,69 μ², το οποίο αποτελεί το εγκαταλελειμμένο σήμερα βιομηχανικό συγκρότημα της Χρωματοποιίας Πειραιώς (ΧΡΩ.ΠΕΙ.), βρίσκεται στη διεύθυνση Πειραιώς 62 και αποτελεί τμήμα του Οικοδομικού Τετραγώνου 63 του Δήμου Πειραιά, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις γης: Κύρια χρήση: 11. Γραφεία / Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων (κατ' ελάχιστον στο 50% της συνολικής δόμησης)
 Συνοδές χρήσεις: 9. Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα, 10.1. Εμπορικά καταστήματα, 10.2. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, 12. Εστίαση 13. Αναψυκτήρια, 15. Καταλύματα επισκεπτιών - ερευνητών 20. Αποθήκες χαμηλής όψης, 22. Επαγγελματικά εργαστήρια (δένδρο 17 του Ν.3982/2011) αποκλειστικά προηγμένης τεχνολογίας και παραγωγής καινοτόμων προϊόντων
 Επιτρέπεται επίσης η κατασκευή δύο υπόγειων σταθμών για την χωροθέτηση βοηθητικών χώρων, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και στάθμευσης οχημάτων.

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης
 Για το σύνολο της περιοχής επέμβασης της μελέτης, καθορίζονται επιπλέον οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης:
 Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 2,6
 Μέγιστος επιτρεπόμενος ποσοστό κάλυψης: 60%
 Μέγιστος επιτρεπόμενος ύψος κτιρίων: 21,00 μέτρα.
 Επιτρέπεται η δημιουργία «Κέντρου Καινοτομίας Πρότυπου Πάρκου Έρευνας και Τεχνολογίας» με τον διακριτικό τίτλο «ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ» στο σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων του ακινήτου, η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική διαρρύθμιση και η εν γένει αξιοποίηση ή/και αναδιάρθρωση των αρχικών κελυφών, όπου απαιτείται, η ανέγερση νέων κτιρίων εντός του ακινήτου και η προσθήκη νέων όγκων, ως προσθήκη κατ' επέκταση ή/και καθ' ύψος των διατρωσόμενων όγκων και η δημιουργία ακάλυπτων χώρων εντός του ακινήτου με τις απαραίτητες διαμορφώσεις προς εξυπηρέτηση της λειτουργίας του, με σεβασμό στον αρχικό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και σχεδιασμό του συγκροτήματος.
 Τα κτίρια τοποθετούνται υποχρεωτικά στις εγκεκριμένες οικοδομικές γραμμές του οικοδομικού τετραγώνου χωρίς τη δυνατότητα προαιρετικής υποχώρησης των όψεων των κτιρίων από αυτές και η δόμηση του οικοπέδου γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε οι προκείμενες ακάλυπτοι χώροι να ενοποιούνται στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στα κτίρια του συγκροτήματος. Επιτρέπονται μόνο οι περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές που πληροφορούν για τυχόν χρήση των χώρων των κτιρίων.
 Εντός του Κέντρου Καινοτομίας και σε ειδικά διαμορφωμένο χώρο προσβάσιμο στο κοινό, θα αναδεικνύεται η ιστορία του βιομηχανικού συγκροτήματος ΧΡΩ.ΠΕΙ. με ειδικές πληροφοριακές πινακίδες, τυχόν αξιόλογο βιομηχανικό εξοπλισμό αν εντοπιστεί κ.λπ. Τα ειδικά κτίσματα – τοποσημα του συγκροτήματος (φουγάρο – υδατόμυλος) συντηρούνται και αναδεικνύονται. Απαιτείται ο έλεγχος της Εφορίας Αρχαιοτήτων Πειραιώς και Νήσων κατά το στάδιο των εκσκαφών. Η οριστική μελέτη οφθαλμολογίας του κτιριακού συγκροτήματος, με αναδιάρθρωση των κτιριακών όγκων, προσθήκες κατ' επέκταση ή/και καθ' ύψος, ανεγέρσεις νέων κτιρίων και με τις απαραίτητες διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου, εγκρίνεται υποχρεωτικά από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ)

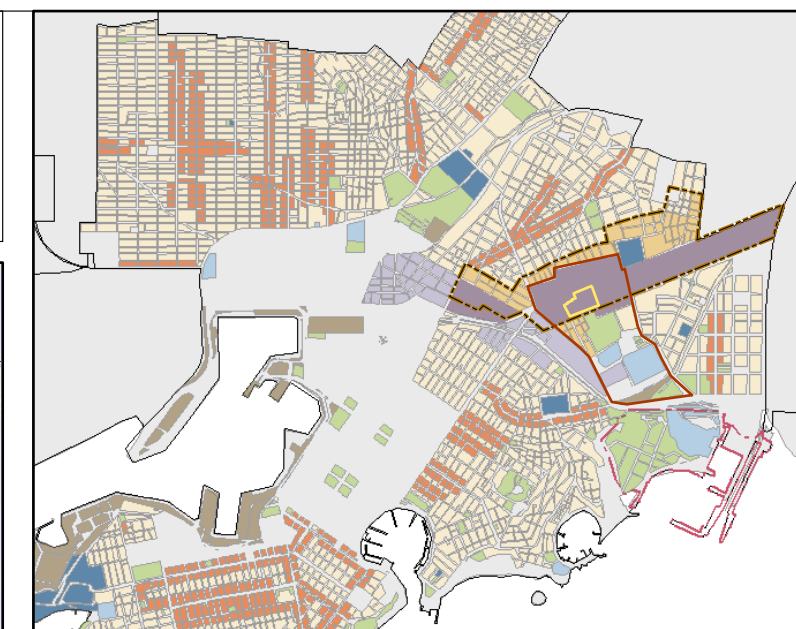
ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΧΡΩ.ΠΕΙ. ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ

ΑΝΑΘΕΣΗ:	ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:	ΣΑΛΦΩ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ  σε συνεργασία με COMMON SPACE 
ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ:	Π-1
	Κ. ΒΟΥΡΕΚΑΣ, Α. ΑΝΔΡΙΤΣΟΣ, Δ. ΠΟΥΛΙΟΣ
	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΘΕΣΗ: Δ.Κ. ΝΕΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΚΑΙΜΑΚΑ: 1:2.000

Γεωδατικό σύστημα αναφοράς: ΕΓΣΑ '87
 Προβολή: Ευκάρσια Μεγαροπολιτική
 Ελλειμματικές αναφοράς: GRS80
 Μεσημβρινός αναφοράς: 24ος
 Κλίμακα στο μεσημβρινό αναφοράς: 0.9996
 Στο μεσημβρινό αναφοράς: x=500.000 m



ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ, 2021

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	ΕΛΕΓΧΟΣ
-----------	---------

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΠΣ

Κορυφή	X	Y
Π1	469914.812	4199969.99
Π2	469936.375	4199979.97
Π3	469934.291	4199984.89
Π4	469962.574	4199996.35
Π5	469959.895	4200002.45
Π6	469981.033	4200010.49
Π7	469969.72	4200039.22
Π8	470072.731	4200081.35
Π9	470115.008	4199970.89
Π10	469947.837	4199905.25