

## Πλατής - Αναστασιάδης & Συνεργάτες

Η συνεργαζόμενη δικηγορική εταιρία  
με την ΕΥ Ελλάδος

### Όροι Δόμησης/Κατασκευής και Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης για Κέντρα Δεδομένων (Ν. 5069/2023)

Ο Νόμος 5069/2023 (ΦΕΚ Α 193/ 28.11.2023) ρυθμίζει (άρθρα 1-8) τις προϋποθέσεις για την κατασκευή «κέντρων δεδομένων» («Data Centers») στην Ελλάδα. Ο νόμος αναμένεται να ενισχύσει το οικοσύστημα τεχνολογίας της χώρας, θέτοντας τις βάσεις για την περαιτέρω ανάπτυξη της αγοράς κέντρων δεδομένων.

Με τα άρθρα 1-8 αυτού ο Νόμος θέτει τις προϋποθέσεις κατασκευής και λειτουργίας των κέντρων δεδομένων στην Ελλάδα προβλέποντας τις απαιτούμενες κτηριακές απαιτήσεις, τους όρους δόμησης και την διαδικασία γνωστοποίησης της λειτουργίας τους στις αρμόδιες διοικητικές αρχές.

Η ειδική ρύθμιση του νομοθετικού πλαισίου που διέπει την δημιουργία και την λειτουργία των κέντρων δεδομένων προσφέρει μία σειρά από οφέλη:

- ▶ Διασφαλίζεται ότι τα κέντρα δεδομένων πληρούν ορισμένες απαιτήσεις ποιότητας, προωθώντας

αξιόπιστες και ασφαλές ψηφιακές υποδομές.

- ▶ Εξασφαλίζεται η προστασία των εργαζομένων που απασχολούνται σε αυτά.
- ▶ Ελαχιστοποιούνται οι περιβαλλοντικές και χωροταξικές επιπτώσεις από την εγκατάσταση και λειτουργία των κέντρων δεδομένων.
- ▶ Παρέχεται ρυθμιστική σαφήνεια μέσω της σταθεροποίησης του νομοθετικού πλαισίου, καθιστώντας τις επενδύσεις στην ανάπτυξη κέντρων δεδομένων πιο ελκυστικές.

## 1. Ορισμός κέντρου δεδομένων

Ο νόμος προβλέπει έναν εκτενή και λεπτομερή ορισμό για τα κέντρα δεδομένων, σε αντίθεση με προηγούμενα νομοθετήματα που περιείχαν περιορισμένης έκτασης οριοθέτηση της έννοιάς τους.

Ως κέντρα δεδομένων ορίζονται οι δομές, οι οποίες σωρευτικά:

- ▶ προορίζονται για την κεντρική φιλοξενία, διασύνδεση και λειτουργία εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής (υπολογιστικού, δικτυακού και τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού),
- ▶ παρέχουν υπηρεσίες αποθήκευσης, επεξεργασίας και μεταφοράς δεδομένων ή υπηρεσίες νεφοϋπολογιστικής,
- ▶ διαθέτουν τα απαιτούμενα επίπεδα ανθεκτικότητας και ασφάλειας για την παροχή υπηρεσιών με συγκεκριμένη διαθεσιμότητα.

Στον νόμο αναφέρεται ρητά ότι στις δομές αυτές περιλαμβάνεται, επίσης, το σύνολο των παρεπόμενων υποδομών και εγκαταστάσεων που χρειάζονται για την υποστήριξη της τροφοδοσίας με ισχύ και τον περιβαλλοντικό της έλεγχο.

Ο ανωτέρω ορισμός αποτελεί κεντρικής σημασίας στοιχείο του νόμου καθώς θέτει τα υποκειμενικά όρια εφαρμογής του τόσο για τα υφιστάμενα κέντρα δεδομένων όσο και για όσα θα πρόκειται να κατασκευαστούν και να λειτουργήσουν μελλοντικά.

## 2. Χωροταξία Κέντρων Δεδομένων

Τα κέντρα δεδομένων εμπίπτουν στην ειδική κατηγορία χρήσεων γης 21.Α του π.δ. 59/2018.

Η εγκατάστασή τους δύνανται να πραγματοποιείται τόσο σε περιοχές όπου επιτρέπεται η εν λόγω χρήση γης κατά τον νόμο 4759/2020, όσο και σε περιοχές όπου δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης, εφόσον η δεύτερη περίπτωση δεν απαγορεύεται από άλλες ειδικότερες διατάξεις.

## 3. Όροι δόμησης Κέντρων Δεδομένων

Ο παρών νόμος τροποποιεί τον ν. 4759/2020 περί όρων δόμησης, ενσωματώνοντας ειδική ρύθμιση για την περίπτωση των κέντρων δεδομένων. Συγκεκριμένα ορίζεται ότι:

- ▶ Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8. Ο νόμος προβλέπει εξαιρέσεις όσον αφορά τις επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Αυτές περιλαμβάνουν τα στέγαστρα προφύλαξης μηχανολογικού εξοπλισμού, τις εφεδρικές ηλεκτρογεννήτριες για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας σε περίπτωση διακοπής της τροφοδοσίας, καθώς και έναν υπόγειο όροφο με επιφάνεια ίση με εκείνη του ισογείου. Μέχρι το 50% της επιφάνειας αυτού του υπογείου ορόφου μπορεί να προορίζεται για κούρια χρήση, πάντα με την προϋπόθεση της τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του.

- ▶ Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%).
- ▶ Οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 10 μέτρα.
- ▶ Ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης ορίζεται σε 6 μέτρα.
- ▶ Το μέγιστο ύψος ορίζεται σε 14 μέτρα. Πάνω από αυτό το ύψος επιτρέπονται κατασκευές που ενδεικτικά περιλαμβάνουν κεντρικές κλιματιστικές μονάδες (ΚΚΜ), μηχανήματα παραγωγής ψυχρού νερού, ανεξάρτητα από το εάν το κέντρο δεδομένων βρίσκεται εκτός ρυμοτομικού σχεδίου
- ▶ Η παρέκκλιση ως προς το ύψος του κτηρίου επιτρέπεται έως 15 μέτρα.

Τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις όπου τα γήπεδα των κέντρων δεδομένων βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, ανεξαρτήτως αν έχουν θεοπισθεί όροι και περιορισμοί από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου.

## 4. Κτηριοδομικές Απαιτήσεις

Σε σχέση με τις κτηριακές απαιτήσεις με τις οποίες πρέπει να συμμορφώνονται τα κέντρα δεδομένων, αυτές ταξινομούνται βάσει την ηλεκτρικής ισχύος του εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής που διαθέτουν. Συγκεκριμένα διακρίνονται στις εξής δύο κατηγορίες:

- ▶ Κέντρα δεδομένων με ηλεκτρική ισχύ εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής ίση ή μεγαλύτερη των διακοσίων (200) kW εντάσσονται στην κατηγορία κτηρίων που αφορούν την «Βιομηχανία - Βιοτεχνία» (άρθρο 3 Ι' ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023)
- ▶ Κέντρα δεδομένων με ηλεκτρική ισχύ εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής μικρότερη των διακοσίων (200) kW εντάσσονται στην κατηγορία κτηρίων που αφορούν «Γραφεία - Βιοτεχνία» (άρθρο 3 Θ' ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.6.2023)

Ως προς την πυροπροστασία τα κέντρα δεδομένων υποχρεούνται να τηρούν κατ' ελάχιστο το Κεφάλαιο 8 του προτύπου «EN 506002-5:2021 Information technology - Data centre facilities and infrastructures - Part 2-5: Security systems» ή άλλο αντίστοιχο διεθνές πρότυπο (ISO) ή πρότυπο άλλης χώρας, που καλύπτει κατά ισοδύναμο τρόπο τις ουσιαστικές απαιτήσεις πυροπροστασίας του προτύπου «EN 50600-2-5:2021» για κέντρα δεδομένων. Τα κέντρα δεδομένων που χαρακτηρίζονται ως «Βιομηχανίες- Βιοτεχνίες» υπάγονται στην κατηγορία κινδύνου Z2 του Κανονισμού Πυροπροστασίας Κτιρίων (π.δ. 41/2018 ή π.δ. 71/1988) ή στην κατηγορία κινδύνου A2 του άρθρου 3 της ΚΥΑ 136860/1673/Φ15/18.12.2018, ενώ όσα χαρακτηρίζονται ως «Γραφεία» υπάγονται στην κατηγορία κινδύνου Δ' του Κανονισμού Πυροπροστασίας Κτιρίων, σύμφωνα με το π.δ. 41/2018 (Α' 80) ή το π.δ. 71/1988 (Α' 32) ή την υπ' αρ. 17/2016 Πυροσβεστική Διάταξη (Β' 388).

Σχετικά με την υποχρέωση δημιουργίας θέσεων στάθμευσης, αυτή περιλαμβάνει την δημιουργία μίας (1)

θέσης ανά εκατόν εβδομήντα τετραγωνικά μέτρα (170 τ.μ.) επιφάνειας μόνο των χώρων γραφείων.

## 5. Γνωστοποίηση λειτουργίας

Εξαιτίας των δυνητικών κινδύνων και συνεπειών της λειτουργίας ορισμένων κέντρων δεδομένων, η λειτουργία τους υπάγεται στο καθεστώς γνωστοποίησης του Ν. 4442/2016 με σκοπό την προστασία του δημοσίου συμφέροντος.

Η γνωστοποίηση λαμβάνει χώρα ενώπιον της υπηρεσίας ανάπτυξης της περιφέρειας ή της περιφερειακής ενότητας, εφόσον η δεύτερη υφίσταται, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το υπόχρεο κέντρο δεδομένων.

Συγκεκριμένα σε γνωστοποίηση λειτουργίας υπάγονται τα κέντρα δεδομένων, που σωρευτικά:

- ▶ παρέχουν τις υπηρεσίες τους προς τρίτους, εν μέρει ή αποκλειστικά,
- ▶ διαθέτουν ονομαστική ηλεκτρική ισχύ εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής συνολικά ίση ή μεγαλύτερη των διακοσίων (200) kW.

Ίδια υποχρέωση βαρύνει και τα κέντρα δεδομένων τα οποία σωρευτικά:

- ▶ δεν παρέχουν τις υπηρεσίες τους προς τρίτους, αλλά εξυπηρετούν αποκλειστικά ανάγκες άλλης οικονομικής δραστηριότητας (ιδία χρήση),
- ▶ διαθέτουν ονομαστική ηλεκτρική ισχύ εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής ίση ή μεγαλύτερη των χιλίων (1000) kW.

Πριν από την υποβολή της γνωστοποίησης, ο φορέας του κέντρου δεδομένων υποχρεούται να έχει συγκεντρώσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα οποία δεν συνυποβάλλει με τη γνωστοποίηση, αλλά τα τηρεί μαζί με το αποδεικτικό υποβολής της γνωστοποίησης στον χώρο του και τα καθιστά διαθέσιμα για έλεγχο, εφόσον ζητηθούν. Η γνωστοποίηση μελλοντικά θα υποβάλλεται μέσω συγκεκριμένου Πληροφοριακού Συστήματος. Η Αρχή είναι αρμόδια να προωθήσει την γνωστοποίηση σε άλλες Αρχές που σχετίζονται με την λειτουργία του κέντρου δεδομένων και αναμένεται να καθοριστούν από ειδική νομοθεσία.

Σε περίπτωση μεταβολής των στοιχείων της γνωστοποίησης λειτουργίας ή μεταβολής ταυτότητας φορέα, ο φορέας του κέντρου δεδομένων υποχρεούται σε γνωστοποίηση της μεταβολής ακολουθώντας την ίδια διαδικασία.

Τα κέντρα δεδομένων που δεν υπάγονται στα υπόχρεα γνωστοποίησης, δεν απαλλάσσονται από τις λοιπές απαιτήσεις που προβλέπονται στην νομοθεσία (πχ κτηριακές απαιτήσεις).

Στο μέλλον αναμένεται η έκδοση Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων που θα ορίζουν επακριβώς το περιεχόμενο, τον τρόπο, τα δικαιολογητικά για την σύννομη γνωστοποίηση της λειτουργίας, καθώς και τις ελεγκτικές αρμοδιότητες των Αρχών και άλλα τεχνικά ζητήματα.

## 6. Μεταβατικές Διατάξεις

Τα κέντρα δεδομένων που ήδη λειτουργούν πρέπει να ενημερώσουν τις αρμόδιες αρχές για τη λειτουργία τους εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος των κανονιστικών πράξεων που καθορίζουν τα δικαιολογητικά της γνωστοποίησης, ακολουθώντας την ίδια διαδικασία με τα κέντρα που είναι υπό κατασκευή.

Αυτά που λειτουργούν πριν από την έκδοση των Κοινών Υπουργικών Αποφάσεων για τη ρύθμιση ειδικών θεμάτων της διαδικασίας γνωστοποίησης πρέπει να υποβάλουν τη γνωστοποίηση εντός ενός έτους από την έναρξη ισχύος των σχετικών κανονιστικών πράξεων.

Επιπλέον, όσον αφορά τις υποχρεώσεις πυροπροστασίας, πρέπει να συμμορφωθούν με τις αντίστοιχες διατάξεις εντός τριών ετών από την έναρξη ισχύος του νόμου 5069/2023.

## 7. Κυρώσεις

Η εποπτεία της συμμόρφωσης των φορέων λειτουργίας των κέντρων δεδομένων με την ισχύουσα νομοθεσία γίνεται από την υπηρεσία ανάπτυξη της περιφέρειας ή της περιφερειακής ενότητας, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το κέντρο δεδομένων.

Οι δυνητικές παραβάσεις περιλαμβάνουν:

- ▶ την παράλειψη γνωστοποίησης πριν από την έναρξη λειτουργίας (αρχική γνωστοποίηση),
- ▶ την παράλειψη γνωστοποίησης μεταβολής στοιχείων και αλλαγής φορέα,
- ▶ την παροχή αναληθών ή ανακριβών ή ελλιπών στοιχείων κατά τη γνωστοποίηση,
- ▶ την έλλειψη δικαιολογητικών.
- ▶ Το επιβαλλόμενο διοικητικό πρόστιμο κυμαίνεται, κατόπιν απόφασης του οικείου Περιφερειάρχη, από χίλια (1.000) ευρώ έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ,

Κατά της απόφασης προστίμου προβλέπεται δικαίωμα ειδικής διοικητικής προσφυγής, σύμφωνα με το άρθρο 227 του ν. 3852/2010 (Α' 87).

## 8. Συμπεράσματα

Η επένδυση σε κέντρα δεδομένων δημιουργεί μια σημαντική προοπτική για την ελληνική οικονομία, καθώς μπορεί να συμβάλει στην ενίσχυση του τεχνολογικού οικοσυστήματος της χώρας.

Συγκεκριμένα η εντατικοποίηση των επενδύσεων στον εν λόγω τομέα αναμένεται να συμβάλλει θετικά στην ενίσχυση της θέσης της Ελλάδας στο διεθνές περιβάλλον καινοτομίας, να βελτιώσει την ψηφιακή παρουσία των επιχειρήσεων και των καταναλωτών αλλά και να οδηγήσει στη δημιουργία θέσεων εργασίας σε ποικίλους κλάδους.

Ο Ν. 5069/2023 είναι διαθέσιμος [εδώ](#).

## Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες, Δικηγορική Εταιρεία

Η Δικηγορική Εταιρεία Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες είναι μέλος του δικτύου EY Law με παρουσία σε 90 χώρες παγκοσμίως και αποτελείται από δυναμικό 3.500+ συνεργατών.

Πιο συγκεκριμένα, είμαστε μία ανεξάρτητη δικηγορική εταιρεία που στελεχώνεται από 45 δικηγόρους. Η Εταιρεία μας παρέχει νομικές υπηρεσίες υψηλής ποιότητας σε ένα ευρύ πλαίσιο εμπορικών και χρηματοοικονομικών συναλλαγών.

Ιδιαίτερα στη γεωγραφική μας περιφέρεια, έχουμε διαρκή συνεργασία με τις αντίστοιχες δικηγορικές εταιρείες συνεργαζόμενες με την EY, προκειμένου να προσφέρουμε με επαγγελματισμό και συνέπεια υπηρεσίες στους πελάτες μας με διασυνοριακές συναλλαγές.

Η εμπειρία μας, μας επιτρέπει να αντιλαμβανόμαστε καλύτερα τις ανάγκες των πελατών μας και να τους προσφέρουμε ολοκληρωμένες λύσεις που λαμβάνουν υπόψιν τους τομείς της λογιστικής, της φορολογίας και των χρηματοοικονομικών συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Η πρακτική που υιοθετείται από τη Δικηγορική Εταιρεία Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες είναι η έμφαση στην εξεύρεση λύσεων. Συνεργαζόμαστε στενά με τους πελάτες μας προκειμένου να υιοθετήσουμε καινοτόμους και πρακτικούς τρόπους αντιμετώπισης των θεμάτων που τους απασχολούν. Βασική προτεραιότητά μας είναι να βοηθήσουμε τους πελάτες μας να επιτύχουν τους επαγγελματικούς τους στόχους. Η πείρα, η αφοσίωση και ο ενθουσιασμός που μας διακρίνει έχουν σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός ισχυρού πελατολογίου στο οποίο περιλαμβάνονται εγχώριες και διεθνείς εισηγμένες εταιρείες, εταιρείες Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με θέματα δικαίου και τεχνολογίας, μπορείτε να επικοινωνείτε με τους:

### Ειρηνικό Πλατή

Partner

Τηλ.: +30 210 2886 521

eirinikos.platis@gr.ey.com

### Τζούλια Πουρναρά

Partner

Τηλ.: +30 210 2886 915

julia.pournara@gr.ey.com

### Αντώνιο Μπρούμα

Τηλ.: +30 210 6171 502

Senior Manager

antonios.broumas@gr.ey.com

στη δικηγορική εταιρεία

### Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες

Τηλ.: +30 210 2886 512

legaloffice@gr.ey.com

© 2024

All rights reserved

ey.com



EY



EY Greece



eygreece



@EY\_Greece



EY Greece

Η Δικηγορική Εταιρεία Πλατής - Αναστασιάδης και Συνεργάτες συνεργάζεται με την EY.

Εταίροι: E. Πλατής και A. Αναστασιάδης

Ο αριθμός μητρώου της Δικηγορικής Εταιρείας είναι 80240.

Συγκεντρωτικός κατάλογος με όλους τους συνεργάτες μας αποστέλλεται κατόπιν σχετικού αιτήματος.

Η παρούσα έκδοση περιέχει πληροφορίες σε περιληπτική μορφή και κατά συνέπεια προορίζεται μόνο για γενική πληροφόρηση και καθοδήγηση. Δεν προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως υποκατάστατο μιας λεπτομερούς έρευνας ή της άσκησης επαγγελματικής κρίσης. Ούτε η EYGM Limited, αλλά ούτε κάποιο άλλο μέλος του παγκόσμιου οργανισμού της EY αναλαμβάνει την ευθύνη για οποιαδήποτε τυχόν ζημία σε οποιοδήποτε πρόσωπο ενεργεί ή απέχει από κάποια ενέργεια, ως αποτέλεσμα χρήσης οποιοδήποτε υλικού αυτής της έκδοσης. Για οποιοδήποτε συγκεκριμένο θέμα, θα πρέπει να απευθύνεστε στον κατάλληλο σύμβουλο.