



# **ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΜΗ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ**

για την Αξιοποίηση  
του Ακινήτου πλησίον του  
εργοστασίου ζάχαρης στη Λάρισα



## Λίγα λόγια για εμάς

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. έχει την αποκλειστική διαχείριση και εκμετάλλευση της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια). Το σύνολο των μετοχών της ανήκει στο Υπερταμείο – Growthfund (ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.).

Η αξιοποίηση εμβληματικών ακινήτων, όπως οι μεγάλες ακάλυπτες εκτάσεις που προσφέρονται για ανάπτυξη, περιλαμβάνεται στον στρατηγικό σχεδιασμό της ΓΑΙΑΟΣΕ.

Σκοπός της εταιρείας είναι η αξιοποίηση της περιουσίας που της έχει ανατεθεί, η οποία θα συμβάλλει στην ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας, αλλά και της ευρύτερης περιοχής.



Η παρούσα Πρόσκληση αφορά την υποβολή εκδήλωσης μη δεσμευτικού Ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση του Ακινήτου πλησίον του εργοστασίου ζάχαρης στη Λάρισα. Σκοπός της είναι η εκτίμηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση και μακροχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου και η συλλογή προτάσεων για τις ανάγκες ωρίμανσης του ακινήτου, για την ενσωμάτωσή του στο χωροταξικό σχεδιασμό της περιοχής σε συνδυασμό με τις αναπτύξεις που σχεδιάζονται, καθώς και για το προτεινόμενο μείγμα χρήσεων.



Απώτερος στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ είναι η ανάπτυξη του ακινήτου στο πλαίσιο βιώσιμης και ισχυρά ανταποδοτικής επένδυσης. Στο πλαίσιο του προκαταρκτικού σχεδιασμού, κρίθηκε επί του παρόντος ως βέλτιστη λύση, το Επιχειρηματικό/Εμπορευματικό Πάρκο Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4982/2022 και του άρθρου 14 του Ν. 4302/2014.

# ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

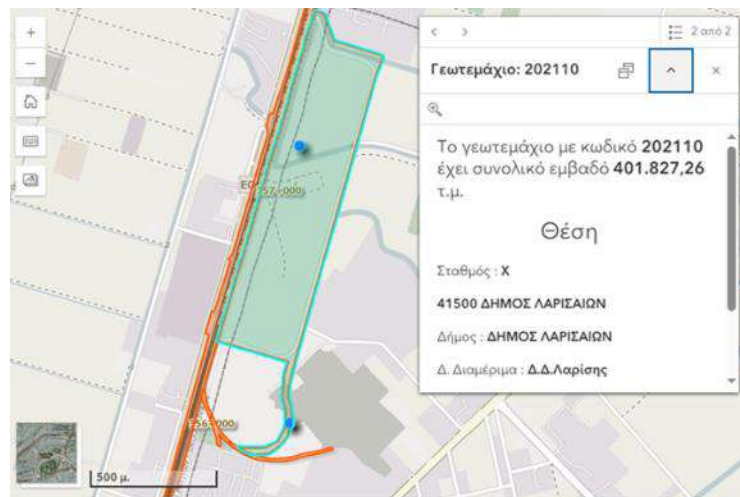
Το ακίνητο βρίσκεται σε στρατηγικό σημείο στον ελλαδικό χώρο, σε μικρή απόσταση από τη Λάρισα, εντός των διοικητικών ορίων των Δήμων Λαρισαίων και Κιλελέρ.

Η συνολική του έκταση ανέρχεται σε περίπου **400 στρέμματα**.

Βρίσκεται σε περιοχή **εκτός σχεδίου και εκτός ορίων** οικισμών.

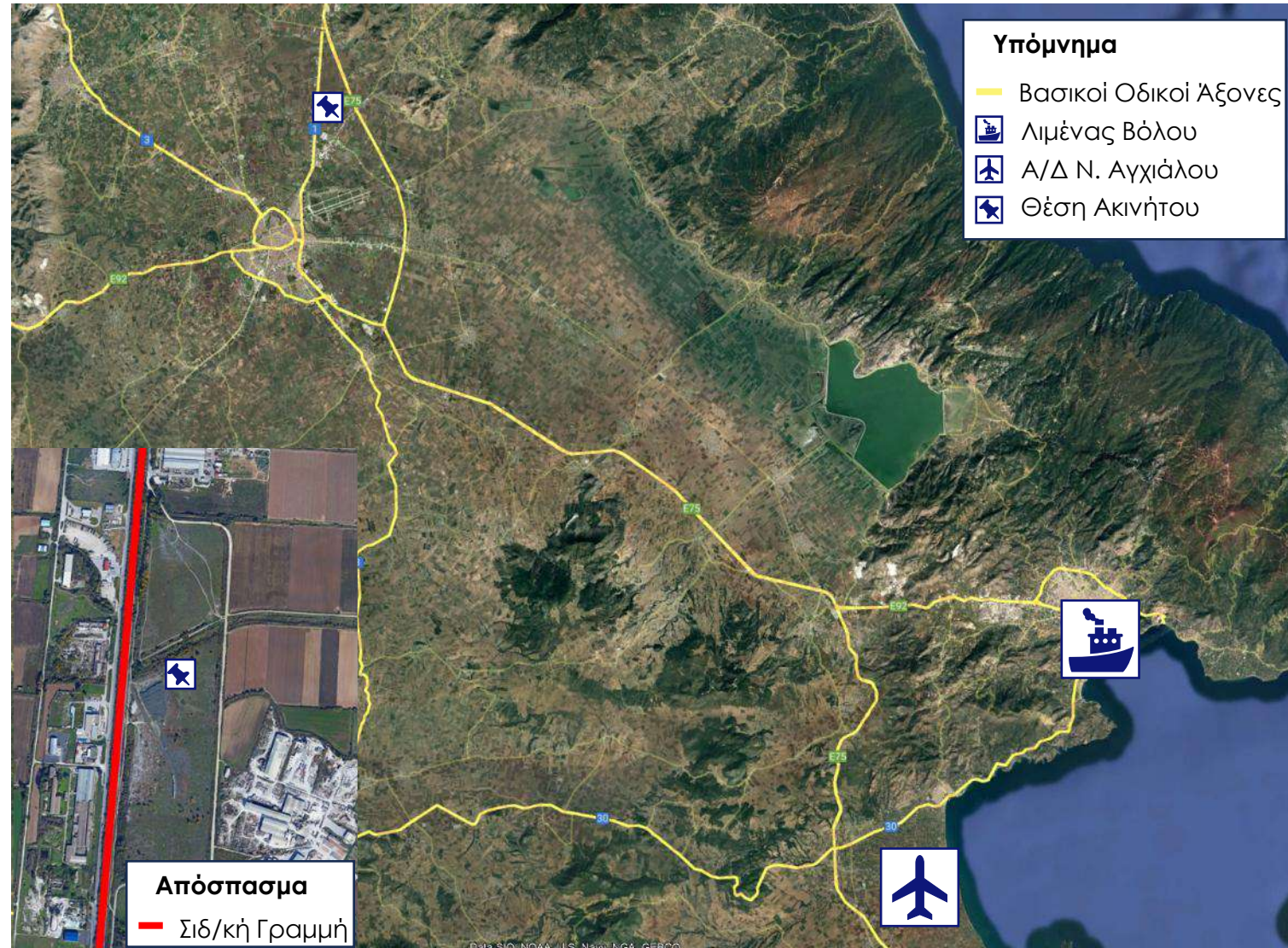
Η μορφολογία του εδάφους είναι **επίπεδη, με ήπιες κλίσεις**, γεγονός που καθιστά το ακίνητο ιδιαίτερα κατάλληλο για αναπτυξιακές χρήσεις.

Επιπλέον, βρίσκεται σε ζώνη εκτός πλημμυρικού κινδύνου, σύμφωνα με το Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας (EL08).



# ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | Προσβασιμότητα

- ✓ Το ακίνητο έχει άμεση πρόσβαση σε βασικούς οδικούς και σιδηροδρομικούς άξονες.
- ✓ Απέχει από το κέντρο της πόλης της Λάρισας 6km.
- ✓ Είναι παρακείμενο της παλαιάς Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης.
- ✓ Απέχει 3χλμ από τον Αυτοκινητόδρομο 1 – Ε75 μέσω του κόμβου 66 «Συκούριο».
- ✓ Η σιδηροδρομική γραμμή Πειραιά – Θεσσαλονίκης διέρχεται εφάπτομενα του ακινήτου.
- ✓ Σε απόσταση 70 χλμ. βρίσκεται ο λιμένας Βόλου και στα 80 χλμ. το Αεροδρόμιο της Νέας Αγχιάλου.



# ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | Γεωμετρία Ακινήτου



# ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | Φωτογραφικό Υλικό

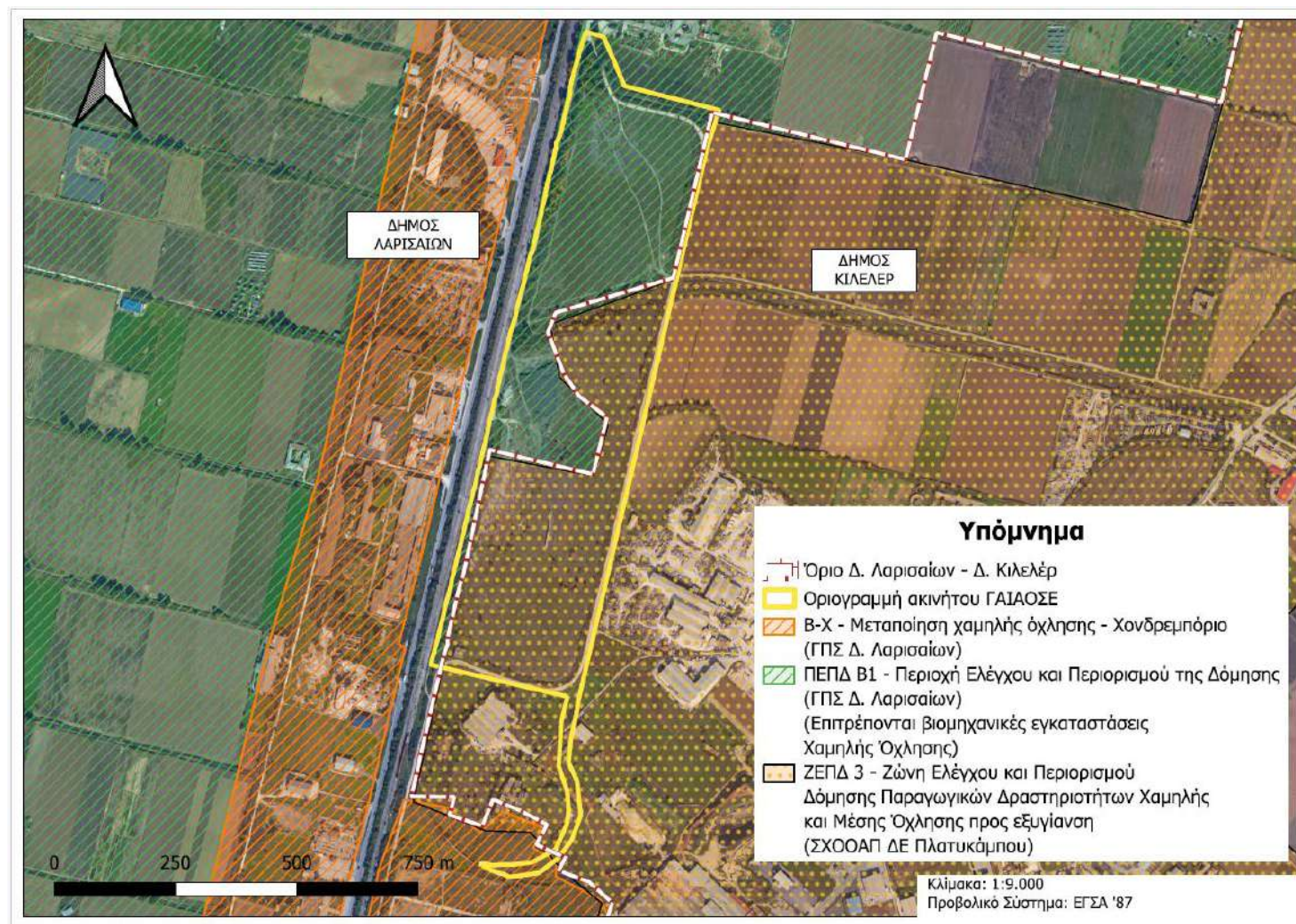


# ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης που ισχύουν στο ακίνητο καθορίζονται από:

- (α) το ΓΠΣ Δ.Ε. Λάρισας Δήμου Λαρισαίων (ΦΕΚ 523/ΑΑΠ/9-10-2009), όπως τροποποιήθηκε (ΦΕΚ 800/Δ/30-12-2019 και ΦΕΚ 784/Δ/9-11-2021) και ισχύει, και
- (β) το ΣΧΟΟΑΠ Δ.Ε. Πλατυκάμπου, του Δήμου Κιλελέρ (ΦΕΚ 1053/Δ/31-12-2023), όπως τροποποιήθηκε (ΦΕΚ 17/δ/24-01-2024) και ισχύει.

Στον Δήμο Λάρισας όπου βρίσκεται τμήμα ακινήτου είναι σε φάση εκπόνησης Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο.



(Ιδία Επεξεργασία, πηγή: ΦΕΚ 800Δ/2019 & ΦΕΚ 1053Δ/2023)

# ΔΥΝΗΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΠ (Ν.4982/2022)

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα προσδιοριστούν σε συνάρτηση με το Επενδυτικό Σχέδιο που θα προκριθεί ως βέλτιστη επένδυση μέσω Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης.

Για τη περίπτωση του Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΠ) βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία προετοιμασίας έκδοσης Προέγκρισης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου με προβλεπόμενες χρήσεις γης:

- αρθ. 8 του ΠΔ 59/2018 «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης»
- αρθ. 9 του ΠΔ 59/2018 «Χονδρεμπόριο»
- αρθ.14 του Ν.4302/2014

και Όρους Δόμησης:

- αρθ. 11 του ν.4982/2022
- αρθ.14 του Ν.4302/2014

 **Σημείωση:** Εκτός από την παραπάνω διαδικασία, επισημαίνεται ότι τα ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ μπορούν να αποκτήσουν ειδικούς πολεοδομικούς όρους, σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 6Α του Ν. 3891/2010.



# ΣΤΟΧΟΣ & ΣΚΟΠΟΣ

Ο στρατηγικός σκοπός του έργου είναι:

- Η αναπτυξιακή και παραγωγική αξιοποίηση του ακινήτου, με αξιοποίηση της υπάρχουσας συγκοινωνιακής υποδομής για την ενίσχυση της τοπικής και εθνικής επιχειρηματικότητας και απασχόλησης.
- Για την περίπτωση ανάπτυξης Επιχειρηματικού/Εμπορευματικού Πάρκου Εφοδιαστικής Εθνικής Εμβέλειας, η συμβολή της ΓΑΙΑΟΣΕ στην ενδυνάμωση του εθνικού συστήματος εμπορευματικών μεταφορών, λειτουργώντας ως κομβικός κρίκος στην εφοδιαστική αλυσίδα της χώρας.

Για την επίτευξη του παραπάνω, ο στόχος της παρούσας πρόσκλησης είναι:

- Η διατύπωση των απόψεων της αγοράς ως προς την προτεινόμενη χρήση – δραστηριότητα που θεωρείται βιώσιμη και παραγωγική στο πλαίσιο της συνεργασίας της ΓΑΙΑΟΣΕ με φορείς της ιδιωτικής οικονομίας, χωρίς να τίθενται εμπόδια και περιορισμοί ως προς τις προτεινόμενες δραστηριότητες, με την επιφύλαξη της τήρησης των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας για τις χρήσεις γης και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων.
- Η λήψη και αξιολόγηση των προτάσεων των ενδιαφερομένων ώστε να προκριθεί η πλέον βιώσιμη επιχειρηματικά λύση εντός του υφιστάμενου ρυθμιστικού πλαισίου για την ανάπτυξη του ακινήτου.
- Ο σχεδιασμός της διαδικασίας μακροχρόνιας εκμετάλλευσης της χρήσης του ακινήτου με παράλληλη πραγματοποίηση επενδύσεων στο ακίνητο που θα του προσδώσουν υψηλή προστιθέμενη αξία, πέραν των ετήσιων μισθωμάτων.
- Η ενσωμάτωση της ανάπτυξης του ακινήτου στον στρατηγικό σχεδιασμό ανάπτυξης και χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων της ευρύτερης περιοχής.

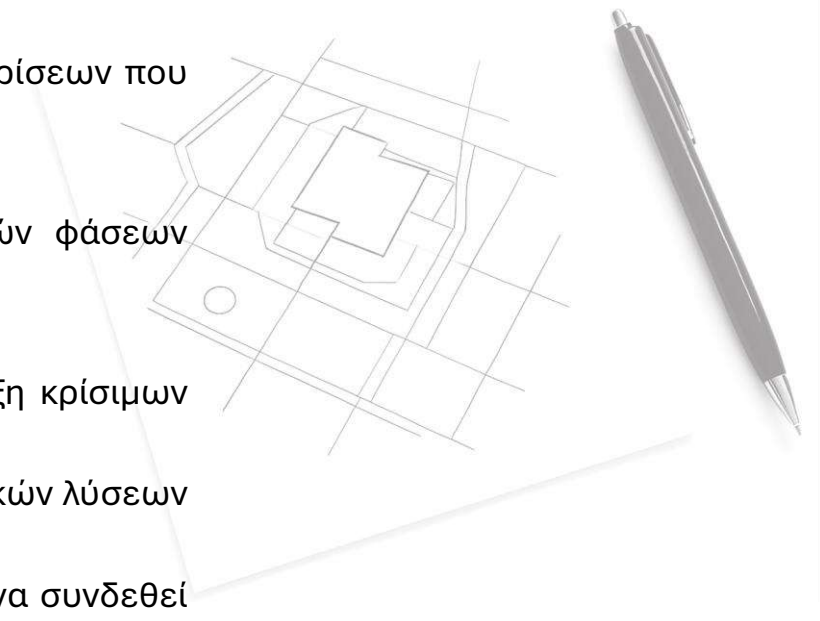
# ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

Η ΓΑΙΑΟΣΕ καλεί τα ενδιαφερόμενα μέρη για την υποβολή ιδεών και προτάσεων που θεωρούνται χρήσιμες και κρίσιμες για την επιτυχή υλοποίηση της επένδυσης. Οι προτάσεις αυτές θα αξιολογηθούν και θα ληφθούν υπόψη κατά τον σχεδιασμό των επόμενων σταδίων ανάπτυξης. Ειδικότερα, ζητείται:

- Η διατύπωση επιθυμητών χρήσεων και δραστηριοτήτων για το ακίνητο.
- Η τεκμηρίωση των προτάσεων βάσει των τάσεων της αγοράς.
- Η εκτίμηση του επιπέδου ωριμότητας της επένδυσης και των διοικητικών πράξεων ή εγκρίσεων που απαιτείται να έχουν εξασφαλιστεί πριν την υποβολή δεσμευτικών προσφορών.
- Η πρόταση για το κατάλληλο πολεοδομικό εργαλείο ανάπτυξης του ακινήτου.
- Η εκτίμηση του χρόνου υλοποίησης της επένδυσης και η πρόταση πιθανών διακριτών φάσεων ανάπτυξης.
- Η διατύπωση πρότασης για την επιθυμητή διάρκεια παραχώρησης του ακινήτου.
- Ο προσδιορισμός του εκτιμώμενου ύψους ή εύρους της επένδυσης, καθώς και η ανάδειξη κρίσιμων παραμέτρων για τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου.
- Η επισήμανση πιθανών προβλημάτων ή προκλήσεων της περιοχής και η πρόταση εναλλακτικών λύσεων για τη βελτίωσή της.
- Η διερεύνηση τρόπων ώστε η επένδυση να εναρμονιστεί με την ταυτότητα της περιοχής, να συνδεθεί λειτουργικά με το τοπικό περιβάλλον και να συμβάλει στην τοπική ανάπτυξη.



Οι προτάσεις ανάπτυξης οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη τους το υφιστάμενο ρυθμιστικό πλαίσιο επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων δόμησης και τη θεσμική δυνατότητα της ΓΑΙΑΟΣΕ για την αναθεώρηση του.





Εταιρεία μέλος του Υπερταμείου



GROWTHFUND  
THE NATIONAL FUND OF GREECE

## ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Έως την 17<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2025

Τεχνικός σύμβουλος:



Η διαδικασία της προκαταρκτικής διαβούλευσης με την αγορά, βάσει των άρθρων 46 & 47 καθώς και 278 & 279 του ν.4412/2016, των τεχνικών προδιαγραφών ή/και όρων της διακήρυξης δημόσιας σύμβασης πραγματοποιείται στη Διαδικτυακή Πύλη «Προμηθεύς» του ΟΠΣ ΕΣΗΔΗΣ ([www.promitheus.gov.gr](http://www.promitheus.gov.gr)) μέσω του σχετικού υποσυστήματος «Προκαταρκτικές Διαβουλεύσεις».

Η Πρόσκληση εκδήλωσης μη δεσμευτικού Ενδιαφέροντος καταχωρήθηκε στο διαδίκτυο, στην ιστοσελίδα της αναθέτουσας αρχής, στη διεύθυνση (URL): [www.gaiaose.com](http://www.gaiaose.com)

Για περισσότερες πληροφορίες οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο e-mail [auctions@gaiaose.gr](mailto:auctions@gaiaose.gr)