



ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΜΗ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

για την Αξιοποίηση του
Σιδηροδρομικού Σταθμού
Κατάκολου Ηλείας

Ιούλιος 2026



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 Εθνικό Αναπτυξιακό Ταμείο (Growthfund).

Η αξιοποίηση εμβληματικών ακινήτων, όπως είναι οι κεντρικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί της χώρας, περιλαμβάνεται στον στρατηγικό σχεδιασμό της ΓΑΙΑΟΣΕ.

Σκοπός της εταιρείας είναι η αξιοποίηση της περιουσίας που της έχει ανατεθεί, η οποία θα συμβάλλει στην ανάπτυξη τόσο της ευρύτερης περιοχής όσο και στην αναβάθμιση της εμπειρίας των επιβατών και των επισκεπτών.

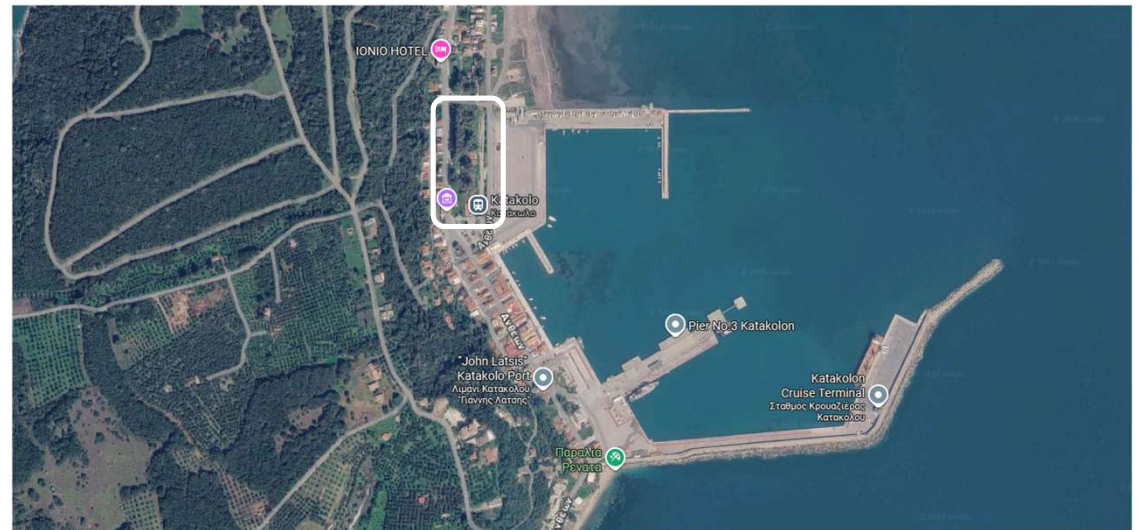
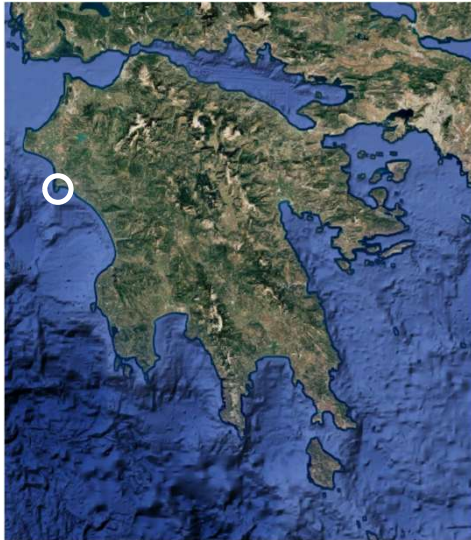
Η παρούσα Πρόσκληση αφορά την υποβολή εκδήλωσης μη δεσμευτικού Ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση του Σιδηροδρομικού Σταθμού Κατακόλου Ηλείας.

Σκοπός της είναι η εκτίμηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση και μακροχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου, η συλλογή προτάσεων για τον τρόπο κατασκευής και ανάπτυξης, η κατανόηση των τάσεων της αγοράς και η εύρεση πιθανών συνεργατών.



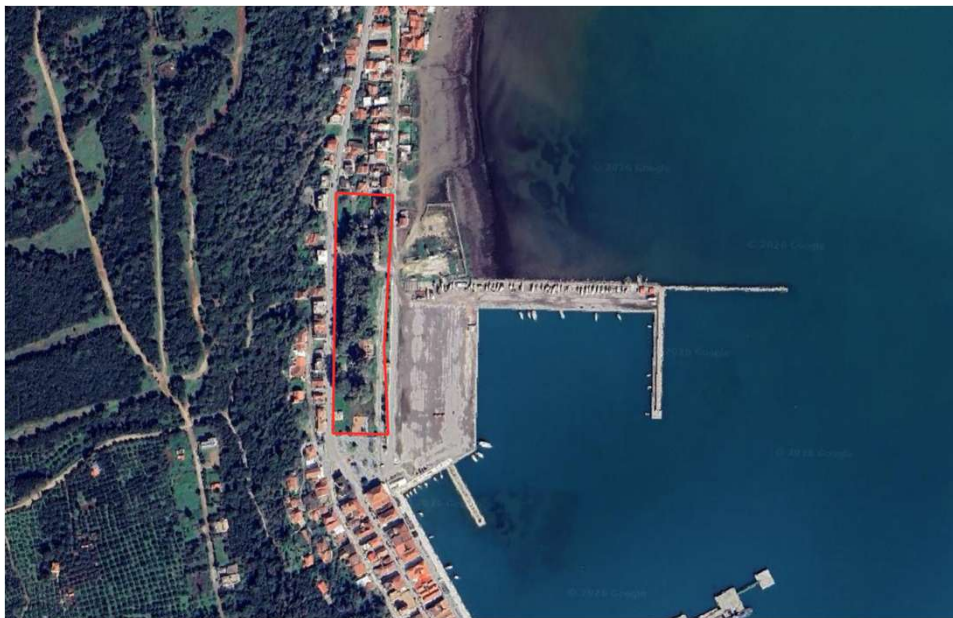
Απώτερος στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ για το ακίνητο είναι η ανάπτυξη ενός χώρου μεικτών χρήσεων που μπορούν να εξυπηρετήσουν όχι μόνο το επιβατικό κοινό που χρησιμοποιεί τη σιδηροδρομική γραμμή, αλλά επίσης, τη διαρκή κίνηση στο παρακείμενο λιμάνι, καθώς και τις ανάγκες της επιχειρηματικότητας της περιοχής.

Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Κατακόλου, αποτελεί την αφετηρία της Σ.Γ. Κατάκολο – Πύργος – Αρχαία Ολυμπία η οποία λειτουργεί σήμερα ως τουριστική Σ.Γ. με τακτικά δρομολόγια, ενώ έκτακτα δρομολόγια πραγματοποιούνται κατά την άφιξη κρουαζιερόπλοιου στο λιμάνι του Κατάκολου. Το ακίνητο χωροθετείται στο κεντρικό τμήμα του οικισμού και περιλαμβάνει υποδομές, τόσο σιδηροδρομικές όσο και κτιριακές. Βάσει πρόσφατου τοπογραφικού διαγράμματος που εκπονήθηκε στα πλαίσια της Πολεοδομικής Ρύθμισης του ακινήτου, η συνολική έκταση του μετρήθηκε στα 19.663,02 τ.μ.



ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο του Σιδηροδρομικού Σταθμού Κατακόλου περιλαμβάνει το γεωτεμάχιο του ΟΣΕ (ΚΑΕΚ 150880142001), στο οποίο βρίσκονται κτιριακές υποδομές όσο και εκτάσεις σιδηροδρομικής χρήσης. Στο πλαίσιο της πολεοδομικής μελέτης αξιοποίησης και ρύθμισης του ακινήτου, η ιδιοκτησία του ΟΣΕ που τίθεται προς μελέτη βρίσκεται εντός του οικοδομικού τετραγώνου Ο.Τ. 33. Η συνολική επιφάνεια της ενιαίας ιδιοκτησίας, όπως αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη μελέτη, ανέρχεται σε 19.663,02 τ.μ. και μετά την απότμηση δεσμευμένων τμημάτων της ιδιοκτησίας λόγω των ενεργών γραμμών η συνολική επιφάνεια προς αξιοποίηση ανέρχεται σε 12.986τ.μ. Εντός του ακινήτου έχουν εντοπιστεί έξι (6) κτίρια, συνολικής κάλυψης 570,34 τ.μ.



Η παρούσα Πρόσκληση αφορά την αξιοποίηση του ακινήτου του Σιδηροδρομικού Σταθμού Κατακόλου. Σε άμεση γειτνίαση βρίσκεται το ακίνητο του Λιμένα Κατακόλου, το οποίο βρίσκεται επίσης σε διαδικασία αξιοποίησης από το Εθνικό Αναπτυξιακό Ταμείο (Growthfund). Δεδομένης της χωρικής συνάφειας και της λειτουργικής συμπληρωματικότητας των δύο ακινήτων, είναι δυνατόν, ανάλογα με το επενδυτικό ενδιαφέρον, να εξετασθεί η ανάπτυξή τους στο πλαίσιο ενός ενιαίου επενδυτικού σχεδιασμού.

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το ακίνητο εμπίπτει εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 27/Α/1865), ενώ με μεταγενέστερη τροποποίηση (ΦΕΚ 490/Α/1883) χαρακτηρίστηκε ως «Χώρος Σταθμού Σιδηροδρόμου».

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ Δ.Ε. Πύργου (ΦΕΚ 1070/Δ/2023 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) το ακίνητο λαμβάνει χρήσεις που ανήκουν στην κατηγορία του Τουρισμού-Αναψυχής. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις της κατηγορίας Τουρισμός-Αναψυχή είναι οι ακόλουθες (Άρθρο 5, ΦΕΚ 114Α/2018):



- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική Πρόνοια
- (4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- (5) Θρησκευτικοί χώροι
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές και πολυκαταστήματα (10.3 και 10.4) μέχρι 1.500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.

(12) Εστίαση

(13) Αναψυκτήρια

(14) Αναψυχή

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

(16) Στάθμευση (κτίριο - γήπεδο).

Επιτρέπονται μόνο Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων (16.1) και Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) σκαφών και τουριστικών λεωφορείων (16.2).

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων.

(18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.

(24.5) Πολυλειτουργικό αγρόκτημα.

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412).

Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

(32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.

(44) Καζίνο.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

(47) Κατασκηνώσεις - παιδικές εξοχές

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες,

αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι όροι δόμησης για την περιοχή καθορίζονται με βάση το από 05.07.1973 (ΦΕΚ 181/Δ/1973) Απόφαση Νομάρχη, από το από 01.09/1969 (ΦΕΚ 164/Δ/1969) Βασιλικού Διατάγματος, από το από 09.06.1973 (ΦΕΚ 124/Α/1973) Προεδρικού Διατάγματος και από το από 31.12.2023 (ΦΕΚ 1070/Δ/2023) Απόφαση ΓΓ Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Όροι και περιορισμοί δόμησης περιοχής επέμβασης

- Συντελεστής Δόμησης: 0,6 (ΦΕΚ 1070/Δ/2023)
- Συντελεστής Κάλυψης : 0,6 (Κατά ΓΟΚ 73')
- Μέγιστο ύψος κτιρίου: 11μ. (ΦΕΚ 164/Δ/1969)
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3 (ΦΕΚ 164/Δ/1969)



Χάρτης Χρήσεων ΓΠΣ



Νομοθετικό πλαίσιο για την ανάπτυξη των ακινήτων που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ:

- Ειδικοί πολεοδομικοί όροι που θεσπίζονται μέσω της προβλεπόμενης από τον νόμο διαδικασίας και με την έκδοση σχετικού προεδρικού διατάγματος (άρθρο 6Α, Ν. 3891/2010)
- Ειδικές ρυθμίσεις για την επιτάχυνση της έκδοσης οικοδ. αδειών και των απαιτούμενων εγκρίσεων (άρθρο 6, Ν. 3891/2010)



Συνεργασία με **Τεχνικό Σύμβουλο** για την εκπόνηση:

- **Τοπογραφικής Μελέτης,**
- **Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης** του Ν. 3891/2010 και
- **Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων**, οι οποίες υποβλήθηκαν στις αρμόδιες υπηρεσίες στις αρχές Ιουλίου 2026 για την έκδοση προεδρικού διατάγματος



Συνεργασία με **Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο** για την αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης του ακινήτου και τη διερεύνηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος τόσο της εγχώριας όσο και της διεθνούς αγοράς



Υποβολή των ανωτέρω μελετών (Τοπ. Μελέτης, Ειδ. Πολεοδ. Μελέτης, ΣΜΠΕ) στις αρμόδιες Υπηρεσίες για την έκδοση προεδρικού διατάγματος χρήσεων γης και όρων δόμησης στις αρχές **Ιουλίου 2026**.



Πρόθεση συνεργασίας με **τους αρμόδιους φορείς** για την ένταξη της σκοπούμενης ανάπτυξης στο ευρύτερο περιβάλλον

Σύμφωνα με την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη και ΣΜΠΕ που εκπονήθηκε από τη ΓΑΙΑΟΣΕ, προτάθηκαν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης (κατά το μέγιστο) και χρήσεις γης:

Όροι δόμησης

- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) : 0,6
- Κάλυψη: 60%
- Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 11 μ.

Χρήσεις γης

Προτείνεται η χρήση «Τουρισμός - Αναψυχή» του άρθρου 5 του Π.Δ. 59/ 29-06-2018, όπως ισχύει, από το περιεχόμενο του οποίου προτείνεται η επιλογή των εξής χρήσεων:

- | | |
|---|---|
| ✓ Κατοικία | ✓ Γραφεία |
| ✓ Κοινωνική πρόνοια | ✓ Εστίαση |
| ✓ Μικρές και ειδικές Αθλητικές Εγκαταστάσεις | ✓ Αναψυκτήρια |
| ✓ Πολιτιστικές εγκαταστάσεις | ✓ Αναψυχή |
| ✓ Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα | ✓ Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις |
| ✓ Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
(μόνο εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών και υπεραγορές και πολυκαταστήματα μέχρι 1.500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης | ✓ Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων και μοτοσικλετών |
| | ✓ Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.) |
- Ειδικά για την εξυπηρέτηση των ενεργών γραμμών του τρένου επιτρέπεται, η χρήση (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς, και οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους, του άρθρου 12 «Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας».
- Λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες του οικισμού σε Κοινόχρηστους Χώρους, προτείνεται η εξασφάλιση γης τουλάχιστον 3,5 στρ. για τις χρήσεις του άρθρου 7 «Ελεύθεροι Χώροι Αστικό Πράσινο».

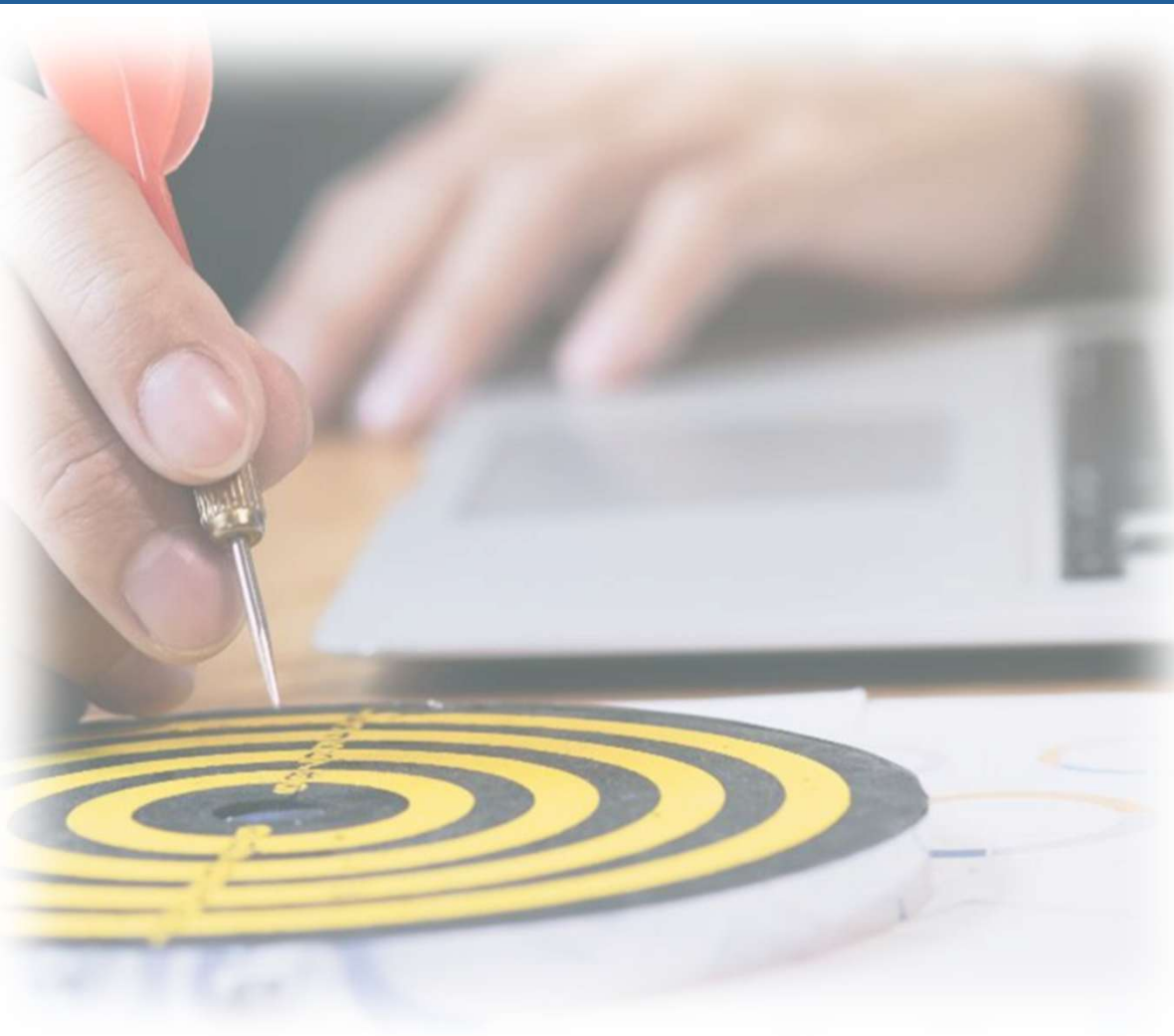
Η ανωτέρω διαδικασία πολεοδομικής οργάνωσης του ακινήτου με το Ν. 3891/2010 ολοκληρώνεται με την έκδοση ΠΔ. Ο λόγος που επιλέγεται η εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου του Ν. 3891/2010 είναι διότι ισχυροποιούνται μέσω της έκδοσης Π.Δγματος οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης, ικανοποιώντας με αυτό τον τρόπο δύο κριτήρια:

- την ενσωμάτωση των νέων αναγκών (πολεοδομικών, συγκοινωνιακών κλπ.) που έχουν στο μεταξύ προκύψει και
- την επίτευξη υλοποίησης της ανάπτυξης του Σιδηροδρομικού Σταθμού μέσα από το πρίσμα ενός νέου βέλτιστου μείγματος χρήσεων γης, οι οποίες θα εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητά του και την ευρύτερη αναζωογόνηση της περιοχής.



Οι κατευθύνσεις που προωθούνται με το παρόν, είναι ενδεικτικές και όχι δεσμευτικές. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να τις αξιολογήσουν και αναλόγως να υποβάλουν τη δική τους πρόταση χωρίς να εξαντλούνται απαραίτητως τα ανωτέρω μεγέθη. Τα σχετικά αρχεία περιλαμβάνονται στο Πληροφοριακό Υλικό της Πρόσκλησης (VDR) στο οποίο θα έχουν πρόσβαση οι ενδιαφερόμενοι.

ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ



Στόχοι της πρόσκλησης είναι:

- Η λήψη και αξιολόγηση των προτάσεων των ενδιαφερομένων ώστε να προκριθεί η πιο βιώσιμη επιχειρηματικά λύση εντός του προτεινόμενου ρυθμιστικού πλαισίου.
- Ανάδειξη και περαιτέρω ανάπτυξη του ακινήτου, μέσω εισαγωγής σύγχρονων λειτουργιών και δραστηριοτήτων, οι οποίες θα πρέπει να συνδυάζουν την ικανοποίηση των καθημερινών ροών προς το λιμάνι ταυτόχρονα με τις ανάγκες που προκύπτουν από την αναβαθμισμένη δραστηριότητα της γύρω τουριστικής ζώνης.
- Ανάδειξη του Σιδηροδρομικού Σταθμού ως πύλης εισόδου προς την Αρχαία Ολυμπία, μέσω της δημιουργίας μιας ενιαίας και ολοκληρωμένης τουριστικής εμπειρίας που θα συνδέει το λιμάνι με τη σιδηροδρομική διαδρομή Κατάκολο – Πύργος – Αρχαία Ολυμπία
- Αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, αξιοποίηση της υπάρχουσας συγκοινωνιακής υποδομής και εξυπηρέτηση των αναγκών της τοπικής κοινωνίας, στο πλαίσιο της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης της ΓΑΙΑΟΣΕ.
- 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.

Τα ενδιαφερόμενα μέρη καλούνται να υποβάλουν:

- Τις προτάσεις τους για την ανάπτυξη του Σιδ. Σταθμού Κατακόλου, λαμβάνοντας υπόψη τόσο το υφιστάμενο ρυθμιστικό πλαίσιο επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων δόμησης, όσο και την πρόταση της ΓΑΙΑΟΣΕ για αναθεώρησή του
- Την επιλογή των χρήσεων που θα αναπτύξουν με τα αντίστοιχα μεγέθη δόμησης-κάλυψης
- Τις απόψεις τους για ενιαία ανάπτυξη με το γειτνιάζον ακίνητο του λιμανιού ή διακριτή
- Τις απόψεις τους για τον τρόπο κατασκευής
- Τον επιθυμητό χρόνο διάρκειας της εκμετάλλευσης
- Το εκτιμώμενο ύψος της επένδυσης
- Την εμπειρία τους σε υλοποίηση, διαχείριση και λειτουργία παρόμοιων με το προτεινόμενο έργο
- Τις απόψεις τους για τους τεχνικούς, λειτουργικούς και οικονομικούς κινδύνους





Εταιρεία μέλος του
Εθνικού Αναπτυξιακού Ταμείου



ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Έως **15 Οκτωβρίου 2026**

Ειδική Πολεοδομική
Μελέτη:



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) μέσω του σχετικού υποσυστήματος «Προκαταρκτικές Διαβουλεύσεις».

Η διαδικασία έχει αποκλειστικά διερευνητικό χαρακτήρα, δεν συνιστά διαγωνιστική διαδικασία και δεν δεσμεύει με οποιοδήποτε τρόπο τη ΓΑΙΑΟΣΕ.

Οι Πληροφορίες που θα υποβληθούν, θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για τους σκοπούς της παρούσας διαδικασίας, σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

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

Για περισσότερες πληροφορίες οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο e-mail auctions@gaiaose.gr

