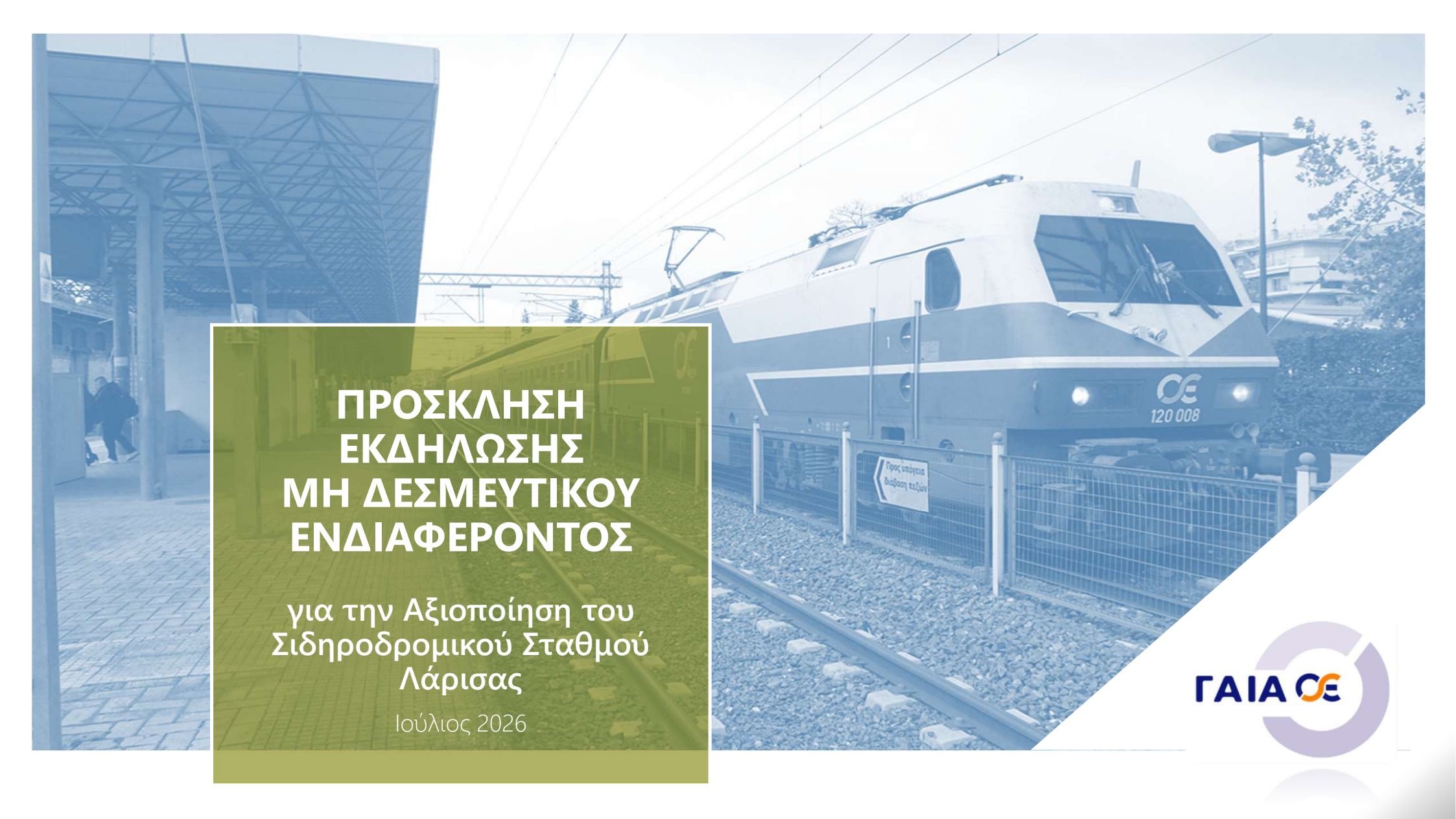




ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΜΗ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

για την Αξιοποίηση του
Σιδηροδρομικού Σταθμού
Λάρισας

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 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 Λάρισας.

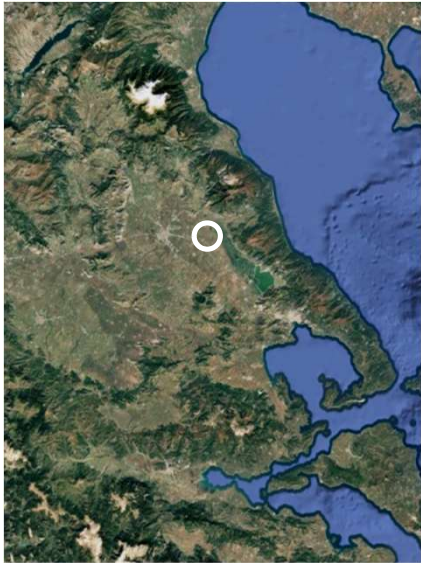
Σκοπός της είναι η εκτίμηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση και μακροχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου, η συλλογή προτάσεων για τον τρόπο κατασκευής και ανάπτυξης, η κατανόηση των τάσεων της αγοράς και η εύρεση πιθανών συνεργατών.



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 κέντρο της πόλης, καθώς και τις ανάγκες της επιχειρηματικότητας της περιοχής.

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Λάρισας, αποτελεί τον σιδηροδρομικό κόμβο της πόλης της Λάρισας και έναν από τους σημαντικότερους συγκοινωνιακούς κόμβους της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Το ακίνητο χωροθετείται νότια του ιστορικού κέντρου της πόλης, ενώ περιλαμβάνει υποδομές τόσο σε χρήση όσο και ανενεργές, οι οποίες απλώνονται κατά μήκος των σιδηροδρομικών διαδρομών. Βάσει πρόσφατου τοπογραφικού διαγράμματος που εκπονήθηκε στα πλαίσια της Πολεοδομικής Ρύθμισης του ακινήτου, η συνολική έκταση του μετρήθηκε στα 354.785,77 τ.μ.



ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτίριο του Σιδηροδρομικού Σταθμού Λάρισας χωροθετείται εντός του ευρύτερου γεωτεμαχίου ιδιοκτησίας του ΟΣΕ (ΚΑΕΚ 310817201001), το οποίο περιλαμβάνει τόσο κτηριακές υποδομές του σταθμού, όσο και εκτεταμένες εκτάσεις σιδηροδρομικής χρήσης. Στο πλαίσιο της πολεοδομικής μελέτης αξιοποίησης και ρύθμισης του ακινήτου, η ιδιοκτησία του ΟΣΕ που τίθεται προς μελέτη περιορίζεται σε σχέση με την συνολική ιδιοκτησία που αποτυπώνεται στο κτηματολόγιο, όσο και σε σχέση με αυτή που έχει αποτυπωθεί στο τοπογραφικό διάγραμμα. Η συνολική επιφάνεια της περιοχής επέμβασης, ανέρχεται σε 232.763,61 τ.μ.

Σημαντική για την παρούσα μελέτη είναι η ύπαρξη διατηρητέου κτίσματος εντός της περιοχής επέμβασης. Συγκεκριμένα, με το ΦΕΚ 493/ΑΑΠ/2009 έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο το κέλυφος τμήματος της ισόγειας εμπορευματικής αποθήκης του Σιδηροδρομικού Σταθμού Λάρισας, και διαθέτει επιφάνεια 413,12 τ.μ.



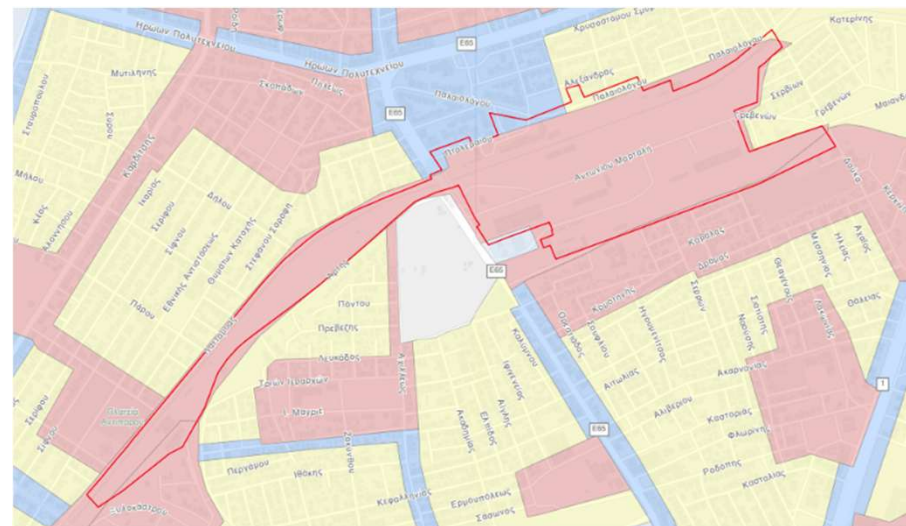
Γενική Άποψη Περιοχής Επέμβασης



Κεντρικό Κτίριο Σιδηροδρομικού Σταθμού

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Δ.Ε. Λαρισαίων (ΦΕΚ 523/ΑΑΠ/2009 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής επέμβασης λαμβάνει χρήσεις που ανήκουν στην κατηγορία του Πολεοδομικού Κέντρου, ενώ εντός του πολυγώνου εμπεριέχονται και τμήματα «Γενικής Κατοικίας», «Αμιγούς Κατοικίας» και «Ειδικών Χρήσεων». Οι επιτρεπόμενες χρήσεις για το Πολεοδομικό Κέντρο που είναι και η επικρατέστερη χρήση για το ακίνητο, είναι οι ακόλουθες (ΦΕΚ 114Α/2018):

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική Πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση
- (4.1) Μικρές Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- (5) Θρησκευτικοί χώροι
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (7) Διοίκηση
- (8) Περίθαλψη
- (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- (12) Εστίαση
- (13) Αναψυκτήρια
- (14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης
- (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων
- (30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.
- (48) Κατασκευές
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος
- (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.



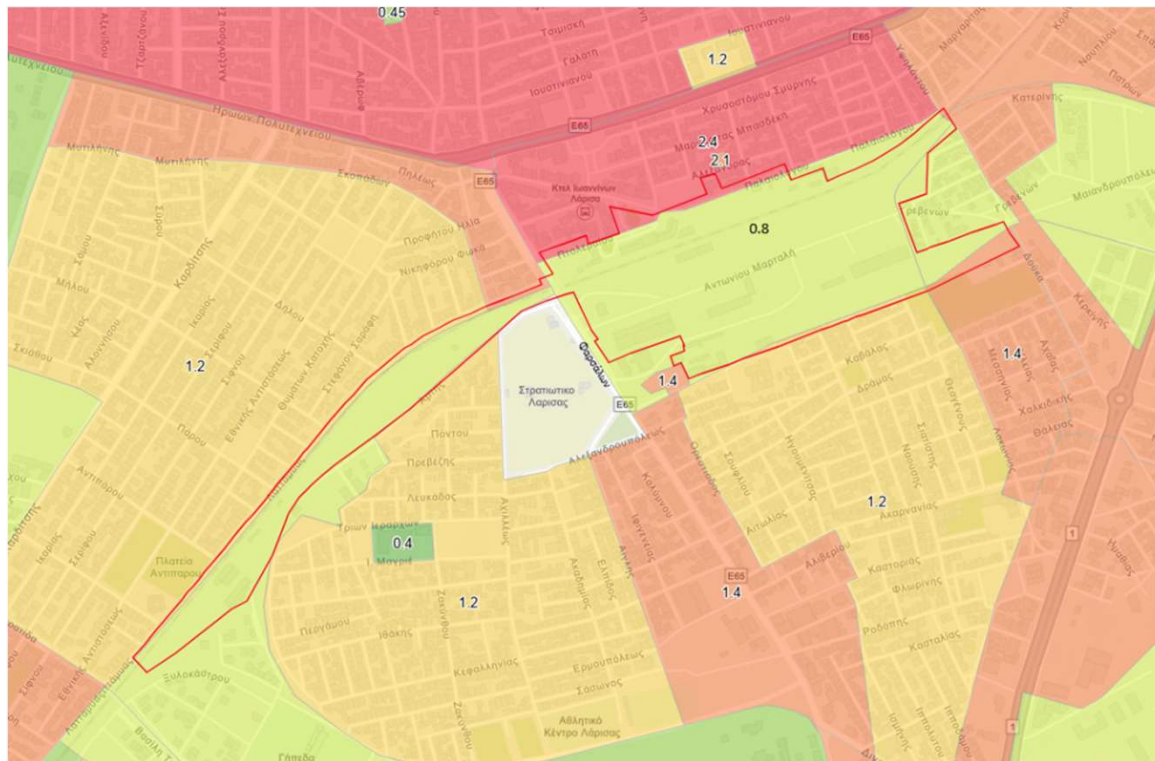
Χάρτης Χρήσεων ΓΠΣ

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Βάσει του από 12.05.1988 (ΦΕΚ 354/Δ/1988) Προεδρικού Διατάγματος και των από 09.11.1988 (ΦΕΚ 796/Δ/1988) και από 10.05.1988 (ΦΕΚ 348/Δ/1988) Υπουργικών Αποφάσεων, καθορίζονται οι όροι δόμησης για την περιοχή του ακινήτου του Σιδηροδρομικού Σταθμού. Ομοίως με τις χρήσεις γης, έτσι και για τους όρους δόμησης υπάρχουν διαφοροποιήσεις ανά περιοχές. Ωστόσο, οι επικρατέστεροι όροι δόμησης της περιοχής επέμβασης παρουσιάζονται ακολούθως:

Όροι και περιορισμοί δόμησης περιοχής επέμβασης (ΦΕΚ 354/Δ/1988):

- Συντελεστής Δόμησης.: 0,8
- Συντελεστής Κάλυψης : 0,6 (Κατά ΝΟΚ)
- Μέγιστο ύψος κτιρίου:
 - ο 8,5μ. (στέγη +2μ) ανατολικά της οδού Φαρσάλων (Τομέας VIII_ΣΤ)
 - ο 11,00 μ (στέγη +2μ) δυτικά της οδού Φαρσάλων (Τομέας VIII_E)



Χάρτης Συντελεστών Δόμησης – Περιοχή ακινήτου

Τα ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ απολαμβάνουν των προνομίων που ορίζονται στο άρθρο 6Α του Νόμου 3891/2010 και μπορούν να αποκτήσουν ειδικούς πολεοδομικούς όρους, σύμφωνα με την προβλεπόμενη στο νόμο διαδικασία και την έκδοση διατάγματος.

Στο πλαίσιο αυτό, έχουν ολοκληρωθεί οι εξής ενέργειες:



Τοπογραφική Μελέτη



Ειδική Πολεοδομική Μελέτη



Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων



Μελέτη Αξιοποίησης



Υποβολή μελετών στις Υπηρεσίες για έκδοση ΠΔ

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

Όροι δόμησης

- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) : 0,8
- Κάλυψη: 60%
- Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 18,2 μ. (Ως ΝΟΚ + δυνατότητα προσαύξησης 30% από Ν.3891/10)
- Στάθμευση: ΦΕΚ 580/Δ/1999

Χρήσεις γης

Προτείνεται η χρήση Πολεοδομικό Κέντρο-Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του άρθρου 4 του Π.Δ. ΠΔ 59/ 29-06-2018, όπως ισχύει, από το περιεχόμενο του οποίου προτείνεται η επιλογή των εξής χρήσεων:

- | | |
|---|--|
| ✓ Κοινωνική πρόνοια | ✓ Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης |
| ✓ Εκπαίδευση | ✓ Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής κλπ. |
| ✓ Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1) | ✓ Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων και μοτοσικλετών |
| ✓ Πολιτιστικές εγκαταστάσεις | ✓ Αποθήκες |
| ✓ Διοίκηση | ✓ Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς |
| ✓ Περίθαλψη | ✓ Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία |
| ✓ Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα | Επιπλέον, σύμφωνα και με το άρθρο 6Α του Νόμου 3891/2010, |
| ✓ Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών | επιτρέπονται επιπλέον και οι χρήσεις: |
| ✓ Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων | ✓ Σιδηροδρομικών μεταφορών και |
| ✓ Εστίαση - Αναψυκτήρια | ✓ Εγκαταστάσεων παροχής σιδηροδρομικών λειτουργιών |

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 αστική αναζωογόνηση.



Οι κατευθύνσεις που προωθούνται με το παρόν, είναι ενδεικτικές και όχι δεσμευτικές. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να τις αξιολογήσουν και αναλόγως να τις υιοθετήσουν ή να υποβάλλουν τυχόν προτάσεις τους για αναθεώρησή τους, σύμφωνα με τις δικές τους μελέτες. Τα σχετικά αρχεία περιλαμβάνονται στο Πληροφοριακό Υλικό της Πρόσκλησης (VDR) στο οποίο θα έχουν πρόσβαση οι ενδιαφερόμενοι.

ΣΤΟΧΟΙ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ

Στόχοι της πρόσκλησης είναι:

- Η λήψη και αξιολόγηση των προτάσεων των ενδιαφερομένων ώστε να προκριθεί η πιο βιώσιμη επιχειρηματικά λύση εντός του ρυθμιστικού πλαισίου για την ανάπτυξη του ακινήτου.
- Ανάδειξη και περαιτέρω ανάπτυξη ενός ισχυρού συγκοινωνιακού κόμβου, μέσω εισαγωγής σύγχρονων λειτουργιών και δραστηριοτήτων, οι οποίες θα πρέπει να συνδυάζουν την ικανοποίηση των καθημερινών ροών ταυτόχρονα με τις ανάγκες που προκύπτουν από την αναβαθμισμένη δραστηριότητα της γύρω οικιστικής ζώνης.
- Αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, αξιοποίηση της υπάρχουσας συγκοινωνιακής και λοιπής αστικής 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 ακινήτου του Σιδ. Σταθμού Λάρισας, 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 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

