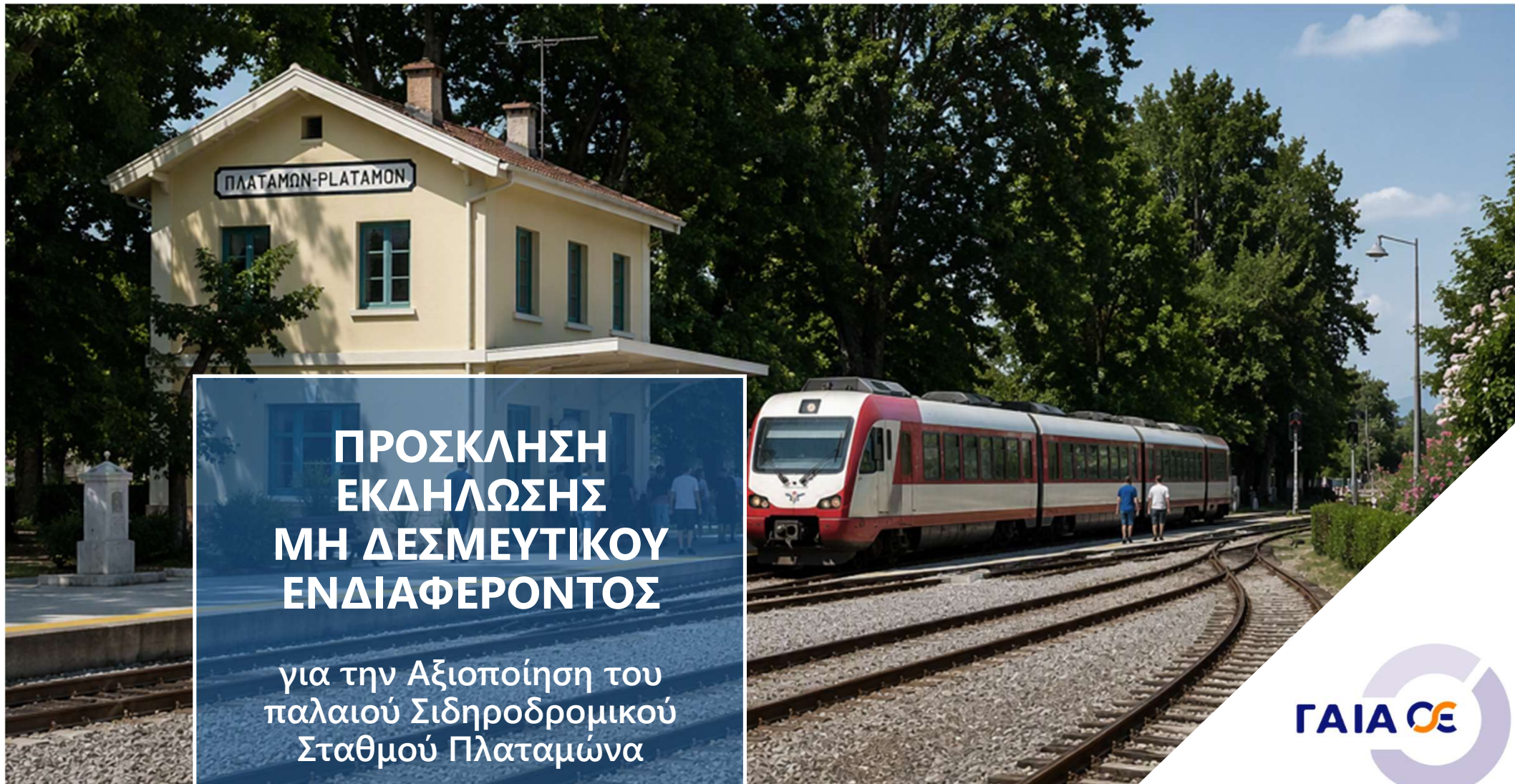




# ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΜΗ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

για την Αξιοποίηση του  
παλαιού Σιδηροδρομικού  
Σταθμού Πλαταμώνα

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.



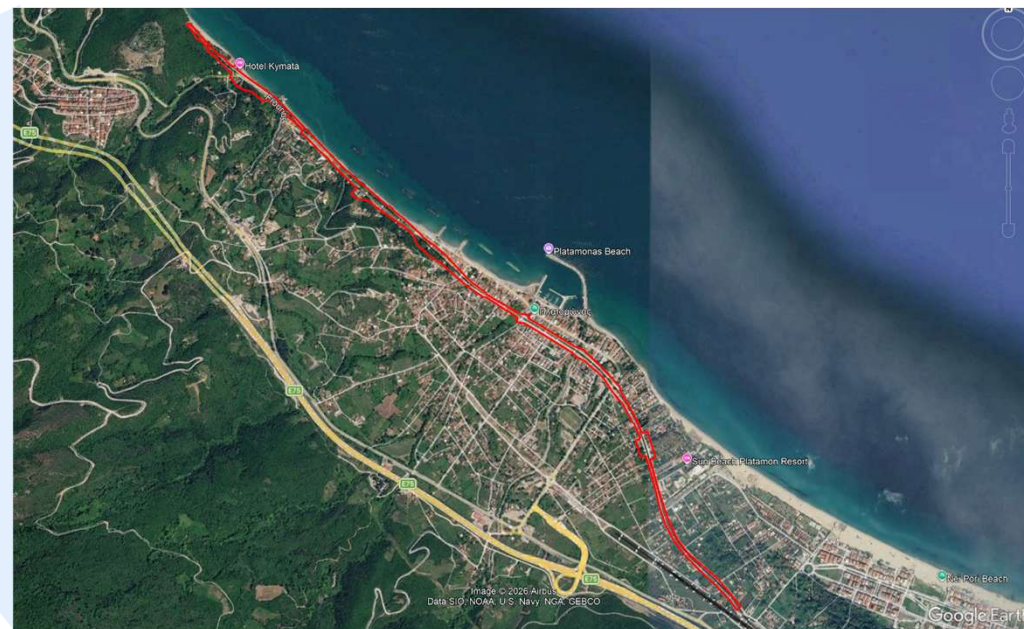
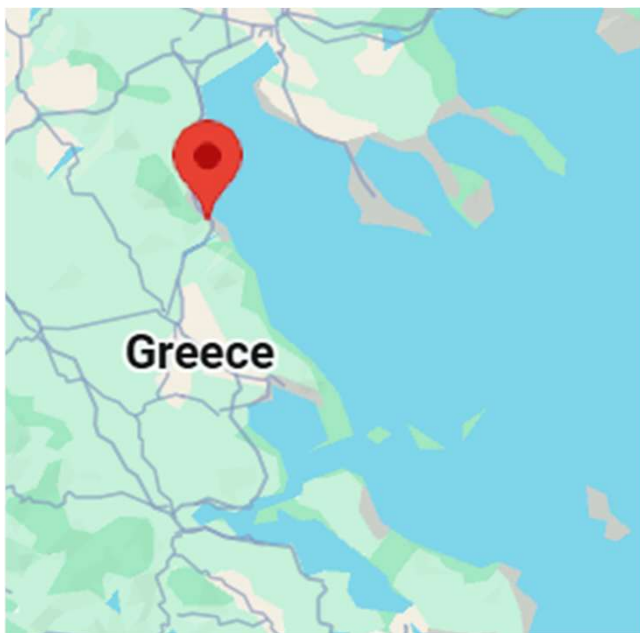
Απώτερος στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ για το ακίνητο είναι η δημιουργία ενός σύγχρονου πόλου μεικτών χρήσεων, που θα καλύπτει τις ανάγκες φιλοξενίας, θα αξιοποιεί τη σταθερή επισκεψιμότητα της περιοχής και θα λειτουργεί ως μοχλός ανάπτυξης της τοπικής επιχειρηματικότητας

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

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.

## ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Πλαταμώννα, μαζί με το κτιριακό απόθεμα που τον συνοδεύει, βρίσκεται σε ενιαία έκταση στο κεντρικό τμήμα της πόλης και εντάσσεται στο πλέον ανενεργό τμήμα της παλιάς Σιδηροδρομικής Γραμμής Νέοι Πόροι - Πλαταμώννας. Διοικητικά ανήκει στο Δήμο Δίου – Ολύμπου με έδρα την Λεπτοκαρυά και στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας με έδρα τη Θεσσαλονίκη. Η συνολική έκταση του ακινήτου της ΓΑΙΑΟΣΕ υπολογίζεται βάσει τοπογραφικής αποτύπωσης στα 160.421,70 τ.μ. και εκτείνεται στον Πλαταμώννα από την ανατολική προς τη δυτική του πλευρά.



## ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτίριο του Σταθμού Πλαταμώννα παραμένει αναξιοποίητο, και χωροθετείται εντός του ευρύτερου γεωτεμαχίου ιδιοκτησίας του ΟΣΕ (ΚΑΕΚ 390450711014). Τόσο το κτίριο του Σταθμού, όσο και τα λοιπά κτίρια και οι εγκαταστάσεις του ακινήτου έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Στο πλαίσιο της πολεοδομικής μελέτης αξιοποίησης και ρύθμισης του ακινήτου, η ιδιοκτησία του ΟΣΕ που τίθεται προς μελέτη, περιορίζεται σε μια έκταση μικρότερη του συνολικού ακινήτου των 160 στρεμμάτων. Η περιοχή αυτή παρουσιάζεται ακολούθως, και περικλείει το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα του Σταθμού το οποίο δύναται να αξιοποιηθεί. Η συνολική επιφάνεια της νέας περιοχής επέμβασης, όπως αποτυπώνεται στον ακόλουθο χάρτη ανέρχεται σε 15.945,87 τ.μ.



**Γενική Άποψη Περιοχής Επέμβασης  
Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης**



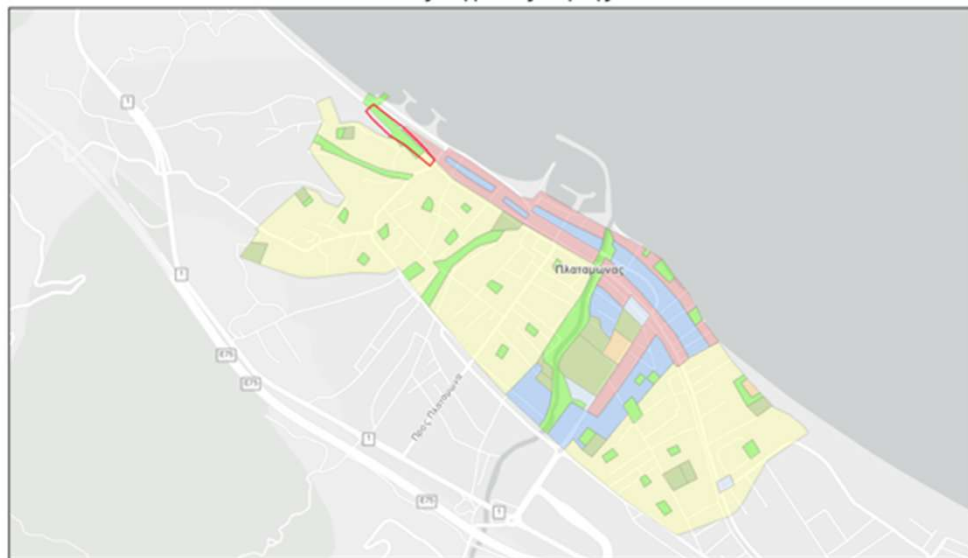
**Κεντρικό Κτίριο Σ.Σ Πλαταμώννα**

## ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ της Κοινότητας Πλαταμώνα (ΦΕΚ 1158/Δ/1996) στην ευρύτερη περιοχή του υπόψη ΚΑΕΚ 390450140016 & 390450711014, επιτρέπονται κυρίως οι χρήσεις «Αμιγούς Κατοικίας» (νότια της εξεταζόμενης περιοχής) και «Πολεοδομικού Κέντρου» (ανατολικά της εξεταζόμενης περιοχής), ενώ εντός της περιοχής υφίστανται χρήσεις «Περιοχή Ελεύθερων Χώρων – Αστικού Πρασίνου».

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις για την Περιοχή Ελεύθερων Χώρων- Αστικού Πρασίνου είναι οι ακόλουθες (ΦΕΚ 114Α/2018) :

Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης



2/7/2026, 4:24:13 μ.μ.

Χάρτης Γης ΓΠΣ  
 ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ  
 ΠΕΡΙΟΧΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ  
 ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ  
 ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ-ΑΝΑΨΥΧΗΣ  
 ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ  
 ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ  
 ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

0 500 1,000 2,000 m  
 0 195 390 780 ft  
 Esri, TomTom, Garmin, GeoTechnology, Inc., METANADA, USGS

Οι περιοχές ελευθέρων χώρων – χώρων αστικού πρασίνου (ΠΡ) αφορούν:

(α) Κοινόχρηστους χώρους που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στις πλατείες χώρους πρασίνου επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 4067/2012, καθώς και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο ή και τον πολεοδομικό κανονισμό. Στους χώρους της παραγράφου αυτής επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπεται από το σχεδιασμό, με μέριμνα όμως διατήρησης της τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν.

## ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 22/Δ/1966 με τίτλο «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Πλαταμώνος (Πιερίας) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» ορίστηκαν οι όροι δόμησης της περιοχής.

Αρτιότητα:

- Τομέας Α: Αρτιότητα: 200 τ.μ., πρόσωπο 8 μ. και βάθος 14 μ.
- Τομέας Β: Αρτιότητα: 500 τ.μ., πρόσωπο 13 μ. και βάθος 20 μ.

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:

- Τομέας Α: Αρτιότητα: 100 τ.μ., πρόσωπο 7 μ. και βάθος 10 μ.
- Τομέας Β: Αρτιότητα: 200 τ.μ., πρόσωπο 14 μ. και βάθος 14 μ.

Ποσοστό κάλυψης:

- Τομέας Α: 60%
- Τομέας Β: 40%

Οικοδομικό σύστημα:

- Τομέας Α: συνεχές
- Τομέας Β: πανταχόθεν ελεύθερο
- Μέγιστο ύψος: 8 μ.



Εντός της περιοχής επέμβασης ΔΕΝ είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα 4759/20 αρθρ.40

## ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

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**

## ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ και ΣΜΠΕ

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: 40%
- Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 14 μ.
- Στάθμευση: ΠΔ 14/7/99 - Άρθρο 321

### 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:

- ✓ Κατοικία
- ✓ Κοινωνική πρόνοια
- ✓ Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
- ✓ Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ✓ Διοίκηση
- ✓ Περίθαλψη
- ✓ Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
- ✓ Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- ✓ Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- ✓ Εστίαση - Αναψυκτήρια
- ✓ Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης

- ✓ Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής κλπ.
- ✓ ✓ Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων και μοτοσικλετών
- ✓ Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- ✓ Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- ✓ Περίπτερα Ενημέρωσης/ έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα)

Επιπλέον, σύμφωνα και με το άρθρο 6Α του Νόμου 3891/2010, επιτρέπονται επιπλέον και οι χρήσεις:

- ✓ Σιδηροδρομικών μεταφορών και
- ✓ 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.Δ.γματος 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 ακινήτου 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 υφιστάμενου ρυθμιστικού πλαισίου για την ανάπτυξη του ακινήτου.
- Ανάδειξη του ανενεργού σιδηροδρομικού σταθμού του Πλαταμώνα, ως στοιχείο της σιδηροδρομικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, με στόχο την ενίσχυση της πολιτιστικής και κοινωνικής ζωής της περιοχής, καθώς και την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν από την αναπτυσσόμενη οικιστική και τουριστική δραστηριότητα.
- 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



## ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

Τα ενδιαφερόμενα μέρη καλούνται να υποβάλουν:

- Τις προτάσεις τους για την ανάπτυξη του ακινήτου του Σιδ. Σταθμού Πλαταμώνα, 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](http://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](http://www.gaiaose.gr)

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

