



**ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ, ΕΙΔΙΚΗ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΤΗΣ ΓΑΙΑΟΣΕ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΛΙΟΣΙΩΝ 301,
ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ.**

ΑΡ. ΠΡΩΤ. 96922/29.4.2026

**ΜΕ ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΤΗΝ ΠΛΕΟΝ ΣΥΜΦΕΡΟΥΣΑ ΑΠΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΒΑΣΕΙ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ
ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ – ΤΙΜΗΣ**

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ : 58.540,00 € ΠΛΕΟΝ Φ.Π.Α.

ΚΑΤΑΛΗΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ

ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ: 8 ΙΟΥΝΙΟΥ 2026

Πίνακας περιεχομένων

ΜΕΡΟΣ Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	3
ΜΕΡΟΣ Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	4
B1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΠΜ ΚΑΙ ΣΜΠΕ	4
B2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ	5
B3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ	6
ΜΕΡΟΣ Γ. ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ	6
Γ1. ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ	6
Γ2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΠΜ	6
Γ3. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (ΣΜΠΕ)	10
ΜΕΡΟΣ Δ. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	11
Δ1. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	11

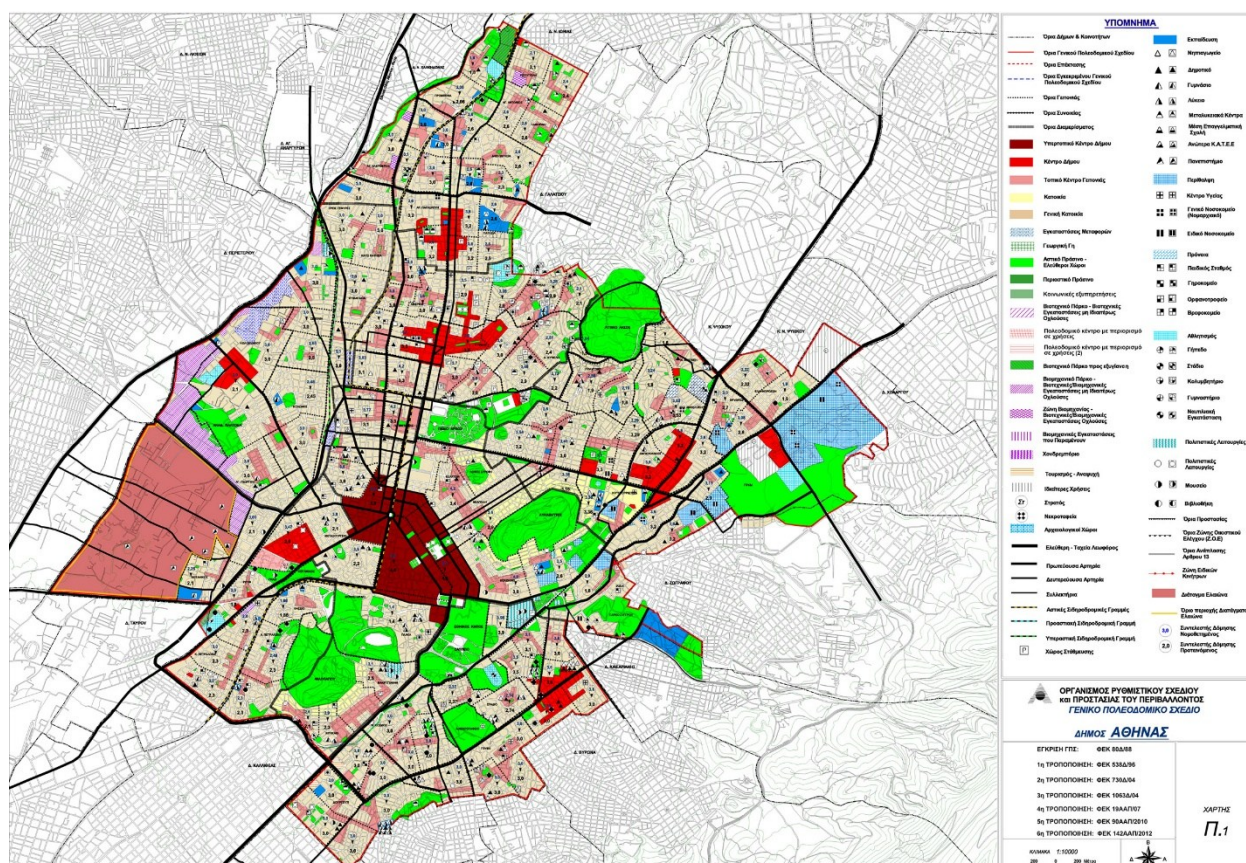
ΜΕΡΟΣ Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα προς μελέτη ακίνητο αφορά τμήμα του γεωτεμαχίου με κωδικό 040508 στο γεωπληροφοριακό σύστημα της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. εμβαδού 10 στρ. που βρίσκεται επί της οδού Λιοσίων 301 στον Δήμο Αθηναίων. Η συγκεκριμένη έκταση αποτελεί τμήμα του ΚΑΕΚ 050098901001 ιδιοκτησίας της ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΙ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΑΕ και βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων (ΦΕΚ 80/Δ/1988) στο υπό εξέταση ακίνητο προβλέπονται οι παρακάτω χρήσεις γης:

- Πολιτιστικές λειτουργίες (Μουσείο σιδηροδρόμων)
- Αστικό πράσινο – Ελεύθεροι χώροι
- Γενική Κατοικία

Ωστόσο ο χώρος του Μουσείου Σιδηροδρόμων έχει ήδη μετεγκατασταθεί και λειτουργεί στην περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού Λεύκας στον Δήμο Πειραιά, ενώ το κτίριο του πρώην μουσείου έχει καταδαφιστεί λόγω των έργων που εκτελούνται για την υπογειοποίηση των σιδηροδρομικών γραμμών στο τμήμα ΣΣ Αθηνών μέχρι 3 Γέφυρες.



Χάρτης ΓΠΣ Δήμου Αθηναίων

Εντός του ακινήτου σήμερα βρίσκονται τα παρακάτω κτίρια, με τους αντίστοιχους κωδικούς τους στο γεωπληροφοριακό σύστημα της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.:

- κωδ. 04050806 εμβαδού 798 τ.μ. στο οποίο στεγάζεται η εταιρία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.
- κωδ. 04050809 εμβαδού 87,68 τ.μ. στο οποίο στεγάζεται ο Σύλλογος Φίλων Σιδηροδρόμου
- κωδ. 04050810 εμβαδού 89,12 τ.μ. το οποίο είναι κενό
- κωδ. 04050811 εμβαδού 127,56 τ.μ. το οποίο είναι κενό
- κωδ. 04050803 εμβαδού 11,01 τ.μ. το οποίο αποτελεί φυλάκιο για την ισόπεδη διάβαση της οδού Σιώκου
- καθώς και 6 ακόμη μικρά κτίρια (κωδ. 04050812, 04050813, 04050808, 04050807, 04050802, 04050805) τα οποία είναι σε κακή κατάσταση και δεν χρησιμοποιούνται σήμερα.

Μετά την υλοποίηση του έργου της υπογειοποίησης των σιδηροδρομικών γραμμών και την δημιουργία χώρου πρασίνου και ήπιας αναψυχής πάνω από αυτές αναμένεται να αναβαθμιστεί σημαντικά η ευρύτερη περιοχή. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται η αξιοποίηση του συγκεκριμένου σιδηροδρομικού ακινήτου, εντάσσοντάς το στο σχέδιο πόλης μέσω του εργαλείου των Ειδικών Πολεοδομικών Μελετών του Ν. 3891/2010, όπως ισχύει, αξιοποιώντας για δόμηση το τμήμα του που εμπίπτει εντός της Γενικής Κατοικίας, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα θα διαμορφωθούν ελεύθεροι χώροι πρασίνου, λειτουργίες πάρκου και ήπιας αναψυχής.

ΜΕΡΟΣ Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

Αντικείμενο της σύμβασης είναι η εκπόνηση Μελέτης Τοπογραφικής Αποτύπωσης, Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης (ΕΠΜ) και Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το ανωτέρω ακίνητο.

B1. Αντικείμενο μελετών ΕΠΜ και ΣΜΠΕ

Η Ειδική Πολεοδομική Μελέτη (ΕΠΜ) συντάσσεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6Α του Ν. 3891/2010 όπως ισχύει σήμερα, ενώ η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) συντάσσεται σύμφωνα με την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/2006).

Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6Α ν. 3891/2010 όπως ισχύει, ο γενικός σχεδιασμός των σιδηροδρομικών ακινήτων εγκρίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, στο οποίο προεδρεύει ο Γενικός Γραμματέας Μεταφορών του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων.

Για την έκδοση του πιο πάνω διατάγματος η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. υποβάλλει στη Γενική Γραμματεία Μεταφορών φάκελο που περιέχει:

(i) την Ειδική πολεοδομική μελέτη, στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές πολεοδομικές επιλογές του προτεινόμενου σχεδίου ανάπτυξης του ακινήτου, ιδίως όσον αφορά τις χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, σε συνάρτηση και με τις γειτνιάζουσες χρήσεις γης και δραστηριότητες, την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής. Τεκμηριώνεται επίσης, η συμβατότητα του

προτεινόμενου σχεδίου ανάπτυξης προς τα δεδομένα του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και προς τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους εθνικής και περιφερειακής κλίμακας.

(ii) τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/107017/2006 των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1225/Β/2006). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος άρθρου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που ορίζεται στο άρθρο 4 παράγραφος 1 της πιο πάνω κοινής υπουργικής απόφασης.

Με την έγκριση του Π.Δ/γματος των ανωτέρω ΕΠΜ και ΣΜΠΕ για το σιδηροδρομικό ακίνητο:

- Οριοθετείται, σε χάρτη κλίμακας 1:2.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας, με εξάρτηση από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, η ακριβής έκταση του σιδηροδρομικού ακινήτου.
- Καθορίζονται οι επιτρεπόμενες εντός του ακινήτου ειδικές χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία του και το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς του (εντός ή εκτός αστικής περιοχής).
- Εγκρίνονται οι περιβαλλοντικοί όροι που πρέπει να τηρούνται κατά την εφαρμογή του γενικού σχεδιασμού του ακινήτου.

Με το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα μπορεί να τροποποιούνται οι ισχύουσες για το σιδηροδρομικό ακίνητο γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, εφόσον οι τροποποιήσεις αυτές καθίστανται αναγκαίες για την εκπλήρωση των βασικών λειτουργιών του ανωτέρω ακινήτου και δεν αλλοιώνουν τη γενική πολεοδομική φυσιογνωμία των ομόρων, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, περιοχών.

Με την ολοκλήρωση των μελετών ΕΠΜ και ΣΜΠΕ και την οριστική παραλαβή τους, η διαδικασία ολοκληρώνεται με την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος που περιγράφεται στο άρθρο 6Α του Ν. 3891/2010 όπως ισχύει, περιλαμβάνοντας επιπλέον:

1. την εισήγηση της ΓΑΙΑΟΣΕ στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης
2. τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης και τις τυχόν προσαρμογές των μελετών που θα προκύψουν
3. Την δημοσιοποίηση και έγκριση της ΣΜΠΕ από την Δ/νση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ (ΔΙΠΑ)
4. την οριστική έγκριση της ΕΠΜ και
5. τις προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

B2. Αντικείμενο Μελέτης Τοπογραφικής Αποτύπωσης

Η Τοπογραφική Μελέτη θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 696/74, του Ν. 4178/2013 και του Ν. 4030/2011 και θα αφορά και στα τρία μελετώμενα σιδηροδρομικά ακίνητα.

Αντικείμενο της μελέτης είναι ο έλεγχος, επικαιροποίηση, συμπλήρωση τοπογραφικού υποβάθρου και σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος για τη θεώρηση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αθηναίων.

Επισημαίνεται ότι για το συγκεκριμένο έργο θα χορηγηθούν στον Ανάδοχο τα εγκεκριμένα τοπογραφικά διαγράμματα που διαθέτει η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. τα οποία είναι εξαρτημένα από το Κρατικό Δίκτυο Συντεταγμένων ΕΓΣΑ ' 87, με απεικόνιση της ζώνης απαλλοτρίωσης ΟΣΕ και του συνολικού τοπογραφικού υποβάθρου (γεωτεμάχια, κτίρια, άλλες εγκαταστάσεις). Για τις ανάγκες του έργου θα απαιτηθεί μόνο η επικαιροποίηση του υπάρχοντος τοπογραφικού διαγράμματος και η συμπλήρωση του υφιστάμενου τοπογραφικού υποβάθρου, όπου κρίνει ο μελετητής ότι απαιτείται, σε αντιπαράβολή με το υλικό που θα του χορηγηθεί.

B3. Κατηγορίες εκπονούμενων μελετών

Σύμφωνα με τα παραπάνω η Συνολική Μελέτη συνίσταται στις εξής κατηγορίες Μελετών, όπως αναλύεται και στο Τεύχος Προεκτιμώμενης Αμοιβής:

- **Κατηγορία 02** (Πολοδομικές και Ρυμοτομικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 27** (Περιβαλλοντικές Μελέτες)
- **Κατηγορία 16** (Μελέτες Τοπογραφίας)

ΜΕΡΟΣ Γ. ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Γ1. Στάδια εκπόνησης

Η εκπόνηση των μελετών θα γίνει σε 2 στάδια:

- 1^ο στάδιο εκπόνηση και έγκριση από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αθηναίων της τοπογραφικής αποτύπωσης του ακινήτου
- 2^ο στάδιο εκπόνηση μελετών ΕΠΜ και ΣΜΠΕ

Γ2. Περιεχόμενο των μελετών ΕΠΜ

Η εκπόνηση των Ειδικών Πολοδομικών Μελετών του Ν. 3891/2010 όπως ισχύει, γίνεται με βάση τα αναφερόμενα στο άρθρο 6Α και θα πρέπει κατ' ελάχιστον και ενδεικτικά κατά την κρίση του μελετητή, μετά από σύμφωνη γνώμη της επιτροπής επίβλεψης, να περιλαμβάνουν τα εξής κεφάλαια:

Κεφάλαιο 1. Αναπτυξιακός χαρακτήρας – Προοπτικές ευρύτερης περιοχής μελέτης

- Αναγνώριση περιοχής επέμβασης/ακινήτου, με αναφορά στη κατηγορία δικτύου που υπάγεται η περιοχή του προς αξιοποίησης ακινήτου σύμφωνα με την εκάστοτε δήλωση δικτύου του Διαχειριστή Υποδομής (άρθρο 9 του Ν. 3891/2010).
- Ορισμός ευρύτερης περιοχής, στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης, με σχετική τεκμηρίωση για αυτή την επιλογή.
- Θέση και ρόλος της ευρύτερης περιοχής μελέτης σε σχέση με άλλα αστικά κέντρα ή οικιστικά σύνολα Δήμου (όμορων Δήμων)/Περιφερειακής Ενότητας/Περιφέρειας
- Διοικητική δομή
- Δημογραφικά χαρακτηριστικά

- Οικονομικά χαρακτηριστικά και αναπτυξιακή φυσιογνωμία (αναλυτική περιγραφή των χαρακτηριστικών ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας που διακρίνεται στην περιοχή μελέτης και ιδιαιτέρως της συναφούς δραστηριότητας με την προτεινόμενη ανάπτυξη)
- Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο
- Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά
- Πολιτιστικά χαρακτηριστικά
- Κοινωνικές υποδομές
- Μεταφορικά δίκτυα - Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής
- Συμπεράσματα

Χάρτες

α) Αναγνώριση περιοχής επέμβασης/ακινήτου σε τοπογραφικό διάγραμμα όπου θα απεικονίζονται:

- το όριο απαλλοτρίωσης των σιδηροδρομικών γραμμών
- τα όρια των γεωτεμαχίων του Κτηματολογίου με το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς
- τα υφιστάμενα κτίσματα εντός αυτού με αναγραφή επιφανειών
- το όριο περιοχής επέμβασης (όριο μελέτης)
- τα όρια λοιπών απαλλοτριώσεων, κτηματολογίου (όπου υπάρχουν)
- τα όρια εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

β) Χωροταξική ένταξη της περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή με περιεχόμενο κατά την κρίση του μελετητή, κλίμακα ελεύθερη.

Κεφάλαιο 2. Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού για την ευρύτερη περιοχή

- Κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού (όπως ιδίως Γενικό, Ειδικό, Περιφερειακά πλαίσια, Ρυθμιστικά Σχέδια)
- Ευρωπαϊκές πολιτικές και στρατηγικές, ΠΕΠ, ΣΕΣ κ.λπ.
- Ρυθμιστικό / κανονιστικό πλαίσιο
- Ένταξη ακινήτου / περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή, με αναφορά κατά περίπτωση σε αποστάσεις από κοντινότερους πόλους / κόμβους υπερτοπικής σημασίας, μνημεία και λοιπά σημεία ενδιαφέροντος, προστατευόμενες περιοχές (φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος), λοιπά αξιόλογα τοπία και σημεία ενδιαφέροντος της περιοχής.
- Ένταξη του ακινήτου στον κυκλοφοριακό σχεδιασμό της πόλης, βασικοί άξονες προσπέλασης, οδικές συνδέσεις, κλπ.

Σε συγκεντρωτικό πίνακα δίδεται η συνοπτική περιγραφή των κατευθύνσεων/ρυθμίσεων όλων των Πλαισίων/Σχεδίων ανά Πλαίσιο/Σχέδιο, συμπεριλαμβανομένων των κανονιστικών ρυθμίσεων που ισχύουν στην ευρύτερη περιοχή.

Χάρτες

Περιεχόμενο χαρτών κατά την κρίση του μελετητή, Κλίμακα ελεύθερη.

Περιλαμβάνονται χάρτες των αντίστοιχων εγκεκριμένων Πλαισίων/Σχεδίων με σήμανση της θέσης του ακινήτου και κατάλληλη μεγέθυνση της ευρύτερης περιοχής αναφοράς (A4 ή A3).

Κεφάλαιο 3. Παρουσίαση υφιστάμενων χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης στη ζώνη άμεσης επιρροής περιοχής μελέτης

- Θεσμοθετημένες /υφιστάμενες χρήσεις γης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής (ΤΠΣ/ΕΠΣ, ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ,ΖΟΕ, κλπ.)
- Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της: οικισμοί, άλλοι οικιστικοί υποδοχείς, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας
- Παραγωγικές δραστηριότητες υπερτοπικού επιπέδου σχετικές ή ανταγωνιστικές με τον χωρικό προσδιορισμό του ακινήτου.
- Άλλες θεσμοθετημένες χρήσεις/ρυθμίσεις (π.χ. Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες κ.λπ.)
- Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης: μεταφορικό δίκτυο, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κ.λπ.
- Συγκρούσεις χρήσεων γης, πιέσεις σε παράκτιες ζώνες κ.λπ.
- Χωρικές επιπτώσεις έργων/προγραμμάτων
- Λειτουργική δομή περιοχής μελέτης
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς (μισθώσεις / παραχωρήσεις / απαλλοτριώσεις)
- Δομημένο περιβάλλον - Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος περιοχής μελέτης εφόσον υφίσταται

Χάρτες

Χάρτες Κλίμακας 1:2.000 ή 1:5.000

Επίπεδο αναφοράς: όρια ζώνης άμεσης επιρροής περιοχής μελέτης κατά την κρίση του μελετητή.

Ενδεικτικό περιεχόμενο χαρτών:

- Θεσμοθετημένες χρήσεις γης
- Θεσμικό πλαίσιο δόμησης
- Άλλες ειδικές ρυθμίσεις και εγκεκριμένες μελέτες (π.χ. ΕΠΜ κ.λπ.)
- Οικοσυστήματα και φυσικά τοπία
- Προστατευόμενες περιοχές - περιοχές δικτύου NATURA 2000, δάση, δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, όρια αιγιαλού - παραλίας, ζώνη λιμένα, οριοθέτηση ρεμάτων, Αρχαιολογικοί χώροι, κτλ
- Παραδοσιακοί οικισμοί και σύνολα, ζώνες προστασίας αυτών
- Ιστορικοί τόποι, μνημεία
- Αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα
- Στοιχεία βιομηχανικής κληρονομιάς, στοιχεία παραδοσιακών παραγωγικών τεχνικών
- Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής - συμβολικής αξίας, τοπία για ανάδειξη φυσιογνωμίας των οικισμών, τοπία για αναβάθμιση εικόνας οδικών αξόνων ή άλλων στοιχείων δομημένου περιβάλλοντος κ.λπ.
- Τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Γενικά δίκτυα υποδομής (μεταφορική υποδομή, ύδρευση, αποχέτευση κ.λπ.) εξυπηρέτησης περισσότερο του ενός οικισμών
- Έργα προστασίας περιβάλλοντος (ΧΥΤΑ, Βιολογικός καθαρισμός κ.λπ.)
- Ιδιοκτησιακό καθεστώς
- Ρέματα (οριοθετημένα, προς οριοθέτηση και όσα δεν απαιτούν οριοθέτηση)

- Υποδομές Κοινής Ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα)
- Κατάσταση οικιστικού - κτιριακού αποθέματος (εφ' όσον υπάρχει).

Κεφάλαιο 4. Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού του ακινήτου

- Συμπεράσματα αξιολόγησης ή SWOT Analysis: αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης – τάσεων, αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, αξιολόγηση χωροταξικών - πολεοδομικών δεδομένων
- Τεκμηρίωση επενδυτικής ταυτότητας, χρήσεων γης / χωρικού προορισμού. Αναφορά στη βιωσιμότητα, τον μη κορεσμό, την επάρκεια νερού, ενέργειας και υποδομών περιβάλλοντος και τεκμηρίωση της ζήτησης της επιλεγμένης χρήσης με ποσοτικά στοιχεία.
- Διατύπωση των βασικών αρχών της πρότασης
- Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας της περιοχής για την προβλεπόμενη ανάπτυξη
- Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης του ακινήτου/ περιοχής επέμβασης τα οποία αξιολογούνται στη βάση των παραπάνω κριτηρίων, συμπεριλαμβανομένου του μηδενικού σεναρίου (τάσεις).

Κεφάλαιο 5. Πρόταση χωρικού προορισμού περιοχής παρέμβασης

- Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης Περιοχής Επέμβασης
- Καθορισμός χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών
- Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης - Πολεοδομικός Κανονισμός
- Κυκλοφοριακή σύνδεση του ακινήτου με το υφιστάμενο δίκτυο της ζώνης άμεσης επιρροής.
- Κατάσταση δομημένου περιβάλλοντος (δομή, μορφολογία συνόλων, κατάσταση δημόσιων – ιδιωτικών ελεύθερων χώρων, υλοποιημένος Σ.Δ.).
- Δίκτυο ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων και δίκτυο πεζοδρόμων (κατάσταση - δομή - ροές)
- Καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορροή ομβρίων, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο, τηλεπικοινωνίες)
- Γεωμορφολογία και τυχόν ακαταλληλότητες (π.χ. έντονες κλίσεις, ύπαρξη ρεμάτων, υδρογεωλογία, κτλ.)

Χάρτες

Χάρτες κλίμακας: 1:1.000 ή 1:500

Επίπεδο αναφοράς: όρια περιοχής επέμβασης

I. Χάρτης Πολεοδομικού - Ρυμοτομικού Σχεδίου

- Ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές
- Πολεοδομικός κανονισμός
- Κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι
- Όρια ρεμάτων, αιγιαλού και περιοχών προστασίας
- Περιοχές ειδικών ρυθμίσεων
- Λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης

II. Χάρτης Πολεοδομικής Οργάνωσης

- Χρήσεις γης
- Πολεοδομικός κανονισμός
- Λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης
- Δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων
- Διαμόρφωση κόμβου εισόδου / εξόδου
- Δίκτυο πεζοδρόμων
- Πρόταση για την οργάνωση των οικοδομήσιμων χώρων (σχέση δομημένου -αδόμητου χώρου)
- Αξιόλογα στοιχεία πολεοδομικού ιστού, φυσικού περιβάλλοντος και κτιριακού αποθέματος (όπου απαιτείται).
- Δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορροή ομβρίων, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο, τηλεπικοινωνίες).

Χάρτες / διαγράμματα που συνοδεύουν τα π.δ/γμματα έγκρισης ΕΠΜ

Οι συνοδευτικοί χάρτες των ΕΠΜ είναι αναγκαίο να εκπονούνται σε ψηφιακά υπόβαθρα και κτηματογραφικά διαγράμματα με προβολικό σύστημα το ΕΓΣΑ 87 στις κλίμακες που αναφέρονται ανωτέρω.

Παραδοτέα

Τα παραδοτέα των ΕΠΜ θα παραδίδονται τόσο σε έντυπη, όσο και σε ψηφιακή μορφή. Τα ψηφιακά αρχεία των χαρτών θα παραδοθούν ως δομημένη διανυσματική πληροφορία σε αρχεία μορφής shp ή dwg, ενώ τα ψηφιακά αρχεία του τεύχους της μελέτης και των τυχόν παραρτημάτων της θα παραδοθούν σε αρχεία μορφής doc ή docx για τα κείμενα και xls ή xlsx για τους πίνακες. Επιπλέον όλα τα αρχεία της μελέτης θα παραδίδονται υποχρεωτικά και σε μορφή pdf (τεύχος κειμένου και χάρτες).

Γ3. Περιεχόμενο των Στρατηγικών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)

Εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225 Β΄/5-9-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την Υ.Α. οικ. 40238/2017 (ΦΕΚ 3759/Β΄ 25.10.2017) «Τροποποίηση της κοινής υπουργικής απόφασης υπ’ αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/2006 «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

ΜΕΡΟΣ Δ. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης (έκδοση ΠΔ) ορίζεται σε είκοσι τέσσερις (24) μήνες από την υπογραφή της Σύμβασης. Στον καθαρό χρόνο ολοκλήρωσης του αντικειμένου της σύμβασης (μελετητικός χρόνος), δεν προσμετρούνται οι χρόνοι των καθυστερήσεων πέραν της ευθύνης του Αναδόχου. Επιπρόσθετος χρόνος ορίζεται ο χρόνος των καθυστερήσεων, πέραν της ευθύνης του Αναδόχου, όπως, οι χρόνοι ελέγχων, εγκρίσεων, αναρτήσεων κ.λπ. Ο καθαρός μελετητικός χρόνος δεν μπορεί να υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες.

Εκτός από τη συνολική προθεσμία των εικοσιτεσσάρων (24) μηνών, ορίζονται και τμηματικές προθεσμίες, ως ακολούθως:

- Εκπόνηση της Μελέτης Τοπογραφικής Αποτύπωσης: ένας (1) μήνας
- Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΜΠΕ του ακινήτου: τρεις (3) μήνες.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. διατηρεί το δικαίωμα να ορίσει, κατά την υπογραφή του συμφωνητικού, μεταγενέστερο χρόνο έναρξης των προθεσμιών της σύμβασης.

Υποχρέωση του Ανάδοχου της Μελέτης είναι να υποστηρίζει, καθ' όλη τη διάρκεια της Μελέτης, την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. στις διαδικασίες ενημέρωσης - διαβούλευσης με τους εμπλεκόμενους φορείς.

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. έχει το δικαίωμα να προσκαλεί τον Ανάδοχο σε συσκέψεις με την παρουσία εκπροσώπων και άλλων Φορέων, κατά τις οποίες θα παρουσιάζει την πρόοδο της Μελέτης, θα συζητούνται προβλήματα ή γενικώς θέματα που ανακύπτουν κατά τη διάρκεια της Μελέτης και θα δίνονται οδηγίες, κατευθύνσεις και διευκρινίσεις εκατέρωθεν.

Με τη Σύμβαση που θα υπογραφεί μεταξύ της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και του Αναδόχου μπορεί να εξειδικεύονται περαιτέρω τα ως άνω σχετικά με την εκτέλεση, παρακολούθηση, παράδοση και παραλαβή του έργου.

Δ1. Χρονοδιάγραμμα Μελέτης

Στάδια Μελέτης	Χρονική διάρκεια (μήνες)				Χρόνος εγκρίσεων			
	1	2	3	4				
1° ΣΤΑΔΙΟ								
Μελέτη Τοπογραφικής Αποτύπωσης								
Υποβολή και έγκριση από ΥΔΟΜ								
2° ΣΤΑΔΙΟ								
Ειδική Πολεοδομική Μελέτη								

Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων								
Διαβούλευση ΣΜΠΕ								
Προετοιμασία φακέλου για εισήγηση στο ΚΣΔΑΠ								
Έγκριση ΚΣΔΑΠ								
Πρώθηση για έγκριση από ΣτΕ								
Έκδοση Π.Δ/γματος σε ΦΕΚ								