



Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2026

Αρ. Πρωτ. 99610

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ

Διακήρυξη ανοικτής διαδικασίας για την επιλογή αναδόχου για την εκπόνηση Μελέτης Τοπογραφικής Αποτύπωσης (Κατηγορία 16, CPV: 71222100-1), Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης του ν. 3891/2010 (Κατηγορία 02, CPV: 71410000-5), Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Κατηγορία 27, CPV: 90712100-2), για την αξιοποίηση των ακινήτων στον Σ.Σ. Αγ. Ι. Ρέντη και στο Συγκοινωνιακό Κέντρο Αχαρνών, διαχείρισης της Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε., με κριτήριο ανάθεσης την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής και προϋπολογισμό 52.435,59 € πλέον ΦΠΑ.

ΑΝΑΘΕΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ:

Η αναθέτουσα αρχή είναι η Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε., η οποία ιδρύθηκε βάσει της περ. στ' της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν.δ. 673/1970 (Α' 463), είναι επιχείρηση δημόσιας ωφέλειας και ανήκει στις λοιπές θυγατρικές του Εθνικού Αναπτυξιακού Ταμείου (πρώην, «Υπερταμείο»). Η κύρια δραστηριότητα της αναθέτουσας αρχής είναι η διαχείριση, αξιοποίηση και ανάπτυξη της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια), ιδιοκτησίας της Σιδηρόδρομοι Ελλάδος ΜΑΕ (πρώην, «ΟΣΕ Α.Ε.»).

Το Δ.Σ. της εταιρείας με την με αριθμό 457/Α7/24.09.2026 απόφασή του, ενέκρινε τη διενέργεια διαγωνιστικής διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 4412/16 (ανοικτός διαγωνισμός), με κριτήριο ανάθεσης την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας - τιμής.

Ι. Γενικά στοιχεία – Συνοπτική περιγραφή αντικειμένου του διαγωνισμού

Δυνάμει του άρθρου 6 του Ν. 3891/2010, όπως ισχύει, η «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» είναι αρμόδια για την αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων της «ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΙ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΑΕ». Στα άρθρα 6 και 6Α του ως άνω νόμου ρυθμίζονται τα ζητήματα διαχείρισης, χωρικού σχεδιασμού και πολεοδομικής οργάνωσης των σιδηροδρομικών ακινήτων.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω αρμοδιοτήτων η εταιρία μας απευθύνεται μέσω ανοικτής διαγωνιστικής διαδικασίας του Ν. 4412/2016 με κριτήριο ανάθεσης την πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής, σε γραφεία με αποδεδειγμένη επιτυχή εμπειρία στην εκπόνηση πολεοδομικών, περιβαλλοντικών και τοπογραφικών μελετών με στόχο την πολεοδομική ωρίμανση των ακινήτων του θέματος. Για τον λόγο αυτό ζητείται η αποδεδειγμένη εμπειρία στην εκπόνηση παρόμοιων μελετών, όπως είναι οι μελέτες ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ ή μελέτες ΤΠΣ/ΕΠΣ ή άλλες πολεοδομικές και ρυμοτομικές μελέτες από τις οποίες η μία τουλάχιστον να έχει εκδοθεί σε ΦΕΚ, επιβεβαιώνοντας έτσι την επιτυχή ολοκλήρωση του αντικειμένου. Οι μελέτες ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ και ΤΠΣ/ΕΠΣ έχουν

συνάφεια με το αντικείμενο, διότι αφορούν στην αξιοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών ακινήτων και περιλαμβάνουν πολεοδομικό, περιβαλλοντικό και τοπογραφικό αντικείμενο. Οι μελέτες ρυμοτομίας έχουν συνάφεια με το αντικείμενο, διότι περιλαμβάνουν τον ρυμοτομικό σχεδιασμό ακινήτων και τον καθορισμό χρήσεων γης και πολεοδομικού κανονισμού. Δεν περιλήφθηκαν ως παρόμοιες μελέτες οι Ειδικές Πολεοδομικές Μελέτες του Ν. 3891/2010, διότι μέχρι σήμερα έχουν εκπονηθεί πολύ λίγες και μόνον δύο έχουν θεσμοθετηθεί με ΦΕΚ και ως εκ τούτου η θέσπιση ενός τέτοιου κριτηρίου θα περιορίζε σημαντικά τις συμμετοχές στον διαγωνισμό αποκλείοντας τη συμμετοχή και άλλων γραφείων με πολύ μεγάλη εμπειρία στην πολεοδομική ωρίμανση και αξιοποίηση ακινήτων.

Η επιλογή της ανάθεσης των εν θέματι μελετών ως ενιαίο αντικείμενο και για τα δύο ακίνητα στον Σ.Σ. Αγ. Ι. Ρέντη και στο ΣΚΑ εξυπηρετεί τη δημιουργία οικονομιών κλίμακος, λόγω της ομοιότητας των χαρακτηριστικών που παρουσιάζουν τα ακίνητα και του μελετητικού αντικειμένου, την άμεση και ταυτόχρονη εκπόνηση των μελετών και κατ' επέκταση, τη συμπίεση του κόστους που θα επιβαρύνει τον προϋπολογισμό της εταιρίας μας προς τα κάτω. Περαιτέρω, κατ' αυτόν τον τρόπο, καθίσταται ευκολότερη και αποτελεσματικότερη η παρακολούθηση και, εν γένει, ο συντονισμός της παραλαβής των μελετών από την αρμόδια Διεύθυνση Ωρίμανσης Ακινήτων και Τεχνικών Υπηρεσιών λόγω της ύπαρξης ενός αναδόχου.

Όσον αφορά στην προεκτίμηση της αμοιβής, λήφθηκαν υπόψη τα εξής:

- Για τις Ειδικές Πολεοδομικές Μελέτες του Ν. 3891/2010 δεν έχει καθοριστεί και δεν προβλέπεται από τον νόμο ο καθορισμός τιμολογίου. Ως εκ τούτου η προεκτίμηση της αμοιβής θα μπορούσε να γίνει με βάση το τιμολόγιο άλλων πολεοδομικών μελετών (όπως π.χ. οι μελέτες ρυμοτομίας που τιμολογούνται με το ΦΕΚ 329/Β/2000 ή οι μελέτες ΤΠΣ/ΕΠΣ που τιμολογούνται με το ΦΕΚ 3572/Β/2021), τα οποία όμως αφορούν την πολεοδόμηση ευρέων περιοχών (όρια πολεοδομικών ενοτήτων και όρια Δημοτικών Ενοτήτων ή Δήμων) και δεν συνάδουν με τις μελέτες μεμονωμένων ακινήτων. Για τον λόγο αυτό επιλέχθηκε η τιμολόγηση με βάση των γενικό τιμολόγιο (άρθρο ΓΕΝ.4) του Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών Μελετών (ΦΕΚ 2519/Β/2017) που αφορά την αμοιβή μηχανικών ή άλλων επιστημόνων ανάλογα με τον χρόνο απασχόλησης. Ο χρόνος απασχόλησης εκτιμήθηκε με βάση την μέχρι τώρα εμπειρία από την εκπόνηση άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Μελετών που έχει αναθέσει η εταιρία μας.
- Για τις Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), λόγω μη ύπαρξης τιμολογίου χρησιμοποιήθηκε επίσης το γενικό τιμολόγιο (άρθρο ΓΕΝ.4) του Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών Μελετών (ΦΕΚ 2519/Β/2017) που αφορά την αμοιβή μηχανικών ή άλλων επιστημόνων ανάλογα με τον χρόνο απασχόλησης. Επισημαίνεται ότι η ίδια πρακτική ακολουθείται και στην τιμολόγηση των ΣΜΠΕ των μελετών ΕΣΧΑΣΕ/ΕΣΧΑΔΑ και των μελετών ΕΠΣ/ΤΠΣ. Ο χρόνος απασχόλησης εκτιμήθηκε με βάση την μέχρι τώρα εμπειρία από την εκπόνηση άλλων Ειδικών Πολεοδομικών Μελετών που έχει αναθέσει η εταιρία μας.
- Για την Τοπογραφική Μελέτη του ακινήτου στον Σ.Σ. Αγ. Ι. Ρέντη χρησιμοποιήθηκαν τα άρθρα ΤΟΠ.1 έως ΤΟΠ.19 (όσα από αυτά κρίθηκε ότι έχουν εφαρμογή στην περίπτωση των σιδηροδρομικών ακινήτων του θέματος) του Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών Μελετών (ΦΕΚ 2519/Β/2017), λαμβάνοντας υπόψη ότι για το ακίνητο αυτό υπάρχει ήδη τοπογραφική αποτύπωση του 2005, η οποία χρήζει ενημέρωσης και επικαιροποίησης.

Στις ανωτέρω αμοιβές προστίθεται α) ποσοστό 15% επιπλέον της προεκτιμώμενης αμοιβής των επιμέρους μελετών για τυχόν απρόβλεπτες δαπάνες που θα προκύψουν κατά την διάρκεια υλοποίησης της σύμβασης (άρθρο 53 παρ. 8 Ν. 441/2016) και β) ποσοστό 5% για την πρόσθετη καταβολή (πριμ) για την ταχύτερη, σε σχέση με τη συμβατική προθεσμία, εκπόνηση της μελέτης, ως κίνητρο για τον ανάδοχο (άρθρο 184 παρ. 8 Ν. 4412/2016).

II. Περιγραφή ακινήτων

Τα προς μελέτη ακίνητα περιλαμβάνουν α) ακίνητο στον Σ.Σ. Αγ. Ι. Ρέντη και β) ακίνητο στο Συγκοινωνιακό Κέντρο Αχαρνών

A1. ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΟΝ ΣΣ ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ.

Το προς μελέτη ακίνητο αφορά τμήμα του γεωτεμαχίου με κωδικό 010018 στο γεωπληροφοριακό σύστημα της ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. Το εν λόγω τμήμα έχει εμβαδόν 16.250 μ² περίπου, ανήκει διοικητικά στον Δήμο Αγ. Ιωάννη Ρέντη και βρίσκεται στα όρια με τον Δήμο Πειραιά. Η συγκεκριμένη έκταση περιλαμβάνει τμήματα των ΚΑΕΚ 050041936002 και 050041901001 ιδιοκτησίας της ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΙ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΑΕ και εντός της έκτασης βρίσκονται παλαιά κτίσματα.

Το ακίνητο είναι εντός του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αγ. Ι. Ρέντη και εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Συγκεκριμένα σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο η περιοχή του ακινήτου έχει χρήση "Χώρος Πρασίνου", χωρίς ωστόσο να έχει απαλλοτριωθεί μέχρι σήμερα, με αποτέλεσμα ο χώρος να παραμένει αναξιοποίητος και να αποτελεί εστία υποβάθμισης.

A2. ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ (ΣΚΑ)

Το προς μελέτη ακίνητο αφορά τμήμα του γεωτεμαχίου με κωδικό 200099 στο γεωπληροφοριακό σύστημα της ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. Το εν λόγω τμήμα έχει εμβαδόν 26.800 μ² περίπου και ανήκει διοικητικά στον Δήμο Αχαρνών και βρίσκεται εντός του ακινήτου του Συγκοινωνιακού Κέντρου Αχαρνών. Ευρίσκεται εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αχαρνών με χρήση Πολεοδομικό Κέντρο και εκτός ρυμοτομικού σχεδίου. Η θέση το ακινήτου είναι στην συμβολή της Λεωφ. Δημοκρατίας με την Αττική Οδό. Η συγκεκριμένη έκταση αποτελεί τμήμα του ΚΑΕΚ 050281295001 ιδιοκτησίας της ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΙ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΑΕ.

III. Αντικείμενο των μελετών

Αντικείμενο της σύμβασης είναι η εκπόνηση Τοπογραφικής Μελέτης, Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης (ΕΠΜ) και Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για κάθε ένα από τα τρία ανωτέρω ακίνητα.

III.1. Αντικείμενο μελετών ΕΠΜ και ΣΜΠΕ

Οι ανωτέρω μελέτες ΕΠΜ και ΣΜΠΕ συντάσσονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6Α του Ν. 3891/2010 όπως ισχύει σήμερα. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 4 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 του άρθρου 16 του νόμου 3986/2011, στο οποίο προεδρεύει ο Γενικός Γραμματέας Μεταφορών του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων.

Για την έκδοση των πιο πάνω διαταγμάτων η ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. υποβάλλει στη Γενική Γραμματεία Μεταφορών:

(i) 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) 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 συγκεκριμένου 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.

III.2. 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 μόνον το ακίνητο στον Σ.Σ. Αγ. Ι. Ρέντη.

Αντικείμενο της μελέτης είναι ο έλεγχος, επικαιροποίηση, συμπλήρωση τοπογραφικού υποβάθρου και σύνταξη τοπογραφικής μελέτης (κλ. 1:1000), για τη θεώρηση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης.

III.3. Κατηγορίες εκπονούμενων μελετών

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

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

IV. Κριτήριο ανάθεσης - Βαθμολόγηση και κατάταξη προσφορών

Κριτήριο ανάθεσης της Σύμβασης είναι η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας – τιμής.

Η βαθμολόγηση των τεχνικών προσφορών θα γίνει σύμφωνα με τα «Κριτήρια Αξιολόγησης», όπως αυτά προσδιορίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΚΡΙΤΗΡΙΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ
Βαθμολόγηση Τεχνικής Προσφοράς (ΤΠ)		80%

	Πληρότητα και Αριότητα της Εκτίμησης του Αντικειμένου των μελετών	
K1	Τεχνική Έκθεση	20%
K2	Μεθοδολογία εκπόνησης των μελετών	20%
	Σχήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Έργου- Αποτελεσματικότητα Ομάδας Παροχής Υπηρεσιών	
K3	Παρουσίαση των καθηκόντων και της οργάνωσης της Ομάδας Μελέτης, βαθμός συνοχής της Ομάδας Μελέτης	30%
K4	Επάρκεια της ομάδας μελέτης	30%
	Βαθμολόγηση Οικονομικής Προσφοράς (ΟΠ)	20%
	ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΣΥΝΟΛΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ	100%

Η συνολική βαθμολογία κάθε προσφοράς U προκύπτει από το άθροισμα:

$$U_{SB} = U_{TP} * 80\% + BOP * 20\%$$

Ο προκύπτων βαθμός στρογγυλοποιείται στο δεύτερο (2ο) δεκαδικό ψηφίο.

Προσωρινός ανάδοχος αναδεικνύεται εκείνος του οποίου η προσφορά έχει συγκεντρώσει τον μεγαλύτερο αριθμό στο U_{SB} .

Σε περίπτωση ισοδύναμων προσφορών, ο αναθέτων φορέας επιλέγει τον προσφέροντα με τη μεγαλύτερη βαθμολογία τεχνικής προσφοράς. Σε περίπτωση ισοβαθμίας και ως προς την τεχνική προσφορά, ο αναθέτων φορέας επιλέγει τον (προσωρινό) ανάδοχο με κλήρωση μεταξύ των οικονομικών φορέων που υπέβαλαν τις ισοδύναμες προσφορές. Η κλήρωση γίνεται ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού και παρουσία των οικονομικών φορέων που υπέβαλαν τις ισοδύναμες προσφορές, σε ημέρα και ώρα που θα τους γνωστοποιηθεί μέσω της λειτουργικότητας «Επικοινωνία» του υποσυστήματος.

Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προσφορών:

Η καταληκτική ημερομηνία για την υποβολή των προσφορών είναι η **12^η Οκτωβρίου 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 13:00 μ.μ.**

Τα έγγραφα της Διακήρυξης είναι διαθέσιμα για ελεύθερη, πλήρη, άμεση και δωρεάν ηλεκτρονική πρόσβαση μέσω της διαδικτυακής πύλης www.promitheus.gov.gr του ΕΣΗΔΗΣ, η οποία έλαβε Συστημικό Αύξοντα Αριθμό: **222756** και στην ιστοσελίδα www.hellenicrailestate.gr

Για οποιοδήποτε ζήτημα σχετικά με το Διαγωνισμό μπορείτε να επικοινωνήσετε στα γραφεία της Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε., Λ. Λιοσίων 301, 104 45 Αθήνα (τηλέφωνο + 30 2108318158, email: info@hresa.gr).

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Panagiotis Balomenos

Panagiotis Balomenos
28.09.2026 10:46

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ, PhD