

# ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΜΗ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

για την Αξιοποίηση του  
Επιβατικού Σιδηροδρομικού  
Σταθμού Θεσσαλονίκης





## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Πρόσκληση αφορά την υποβολή εκδήλωσης μη δεσμευτικού Ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση του Επιβατικού Σιδηροδρομικού Σταθμού Θεσσαλονίκης. Σκοπός της είναι η εκτίμηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση και μακροχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου, η συλλογή προτάσεων για τις ανάγκες ωρίμανσης του ακινήτου, τη σύνδεση της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης με το υπάρχον κτίριο, καθώς και το προτεινόμενο μείγμα χρήσεων.



**Απώτερος στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ για το ακίνητο είναι η ανάπτυξη ενός κέντρου μεικτών χρήσεων που μπορούν να εξυπηρετήσουν πρωτίστως το επιβατικό κοινό που χρησιμοποιεί τη σιδηροδρομική γραμμή, αλλά επίσης, τη διαρκή κίνηση στην πόλη, καθώς και τις ανάγκες της επιχειρηματικότητας της περιοχής.**

## 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 Υπερταμείο – Growthfund (ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.).

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

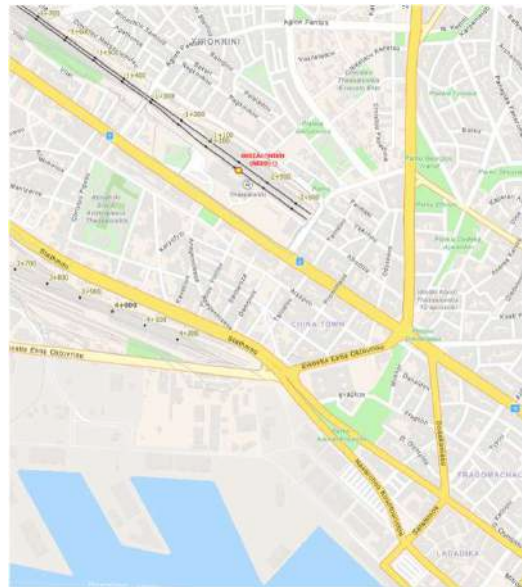
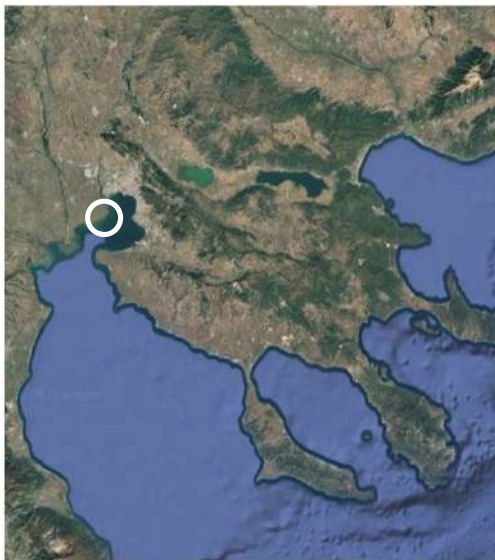
Σκοπός της εταιρείας είναι η αξιοποίηση της περιουσίας που της έχει ανατεθεί, η οποία θα συμβάλλει στην ανάπτυξη τόσο της ευρύτερης περιοχής όσο και στην αναβάθμιση της εμπειρίας των επιβατών και των επισκεπτών.

# ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

# ΕΠΙΒΑΤΙΚΟΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ (ΝΕΣΘ)

## ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο Επιβατικός Σταθμός βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της Θεσσαλονίκης, επί της οδού Μοναστηρίου και αποτελεί τον κεντρικό σταθμό για όλες τις αμαξοστοιχίες που διέρχονται την πόλη. Η ακριβής θέση του ακινήτου χαρακτηρίζεται ως ιδιαίτερως προνομιακή, καθότι βρίσκεται σε εγγύτητα με το λιμάνι της Θεσσαλονίκης και το ιστορικό κέντρο της πόλης, ενώ εντός του ακινήτου διέρχεται οδός που συνδέεται άμεσα με την Εγνατία οδό. Η ανάπτυξη σιδηροδρομικών δρομολογίων προαστιακού χαρακτήρα, καθώς και η λειτουργία του σταθμού του υπόγειου σιδηροδρομικού δικτύου (μετρό), παρέχουν στο ακίνητο ένα διευρυμένο και σύνθετο ρόλο συνδυασμένων συγκοινωνιακών μεταφορών (συγκοινωνιακός κόμβος) για ολόκληρο το πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης.





## ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Εντός του ακινήτου, συνολικής αξιοποιήσιμης επιφάνειας περίπου 83.200 τμ, υφίστανται 11 κτίρια εναλλακτικών χρήσεων και συνολικής δόμησης 13.311 τμ. Τα βασικά κτίρια υποστηρίζουν την λειτουργία του Σιδηροδρομικού σταθμού, με τα κυριότερα να είναι το κεντρικό κτίριο εξυπηρέτησης των επιβατών και το κτίριο τηλεδιοίκησης του τμήματος ηλεκτροκίνησης – σηματοδότησης, που τοποθετείται στο βορειοδυτικό τμήμα του γεωτεμαχίου. Το κεντρικό κτίριο εξυπηρέτησης των επιβατών κατασκευάσθηκε το 1961 και διαθέτει συνολική επιφάνεια 11.102 τμ, η οποία αναλύεται σε δύο επίπεδα ανωδομής και έναν υπόγειο χώρο. Συγκεκριμένα, στο ισόγειο συγκεντρώνονται οι υπηρεσίες εξυπηρέτησης των επιβατών και όλες οι σχετικές με την εξυπηρέτηση επιβατών υποδομές (χώρος αποσκευών, καφέ, εστιατόρια και εμπορικά καταστήματα), ενώ υφίσταται και ο διάδρομος που οδηγεί στις οκτώ υπερυψωμένες αποβάθρες των σιδηροδρομικών γραμμών, η πρόσβαση στις οποίες πραγματοποιείται μέσω κλιμακοστασίου, ανελκυστήρων και κυλιόμενων κλιμάκων. Στον πρώτο όροφο του κτιρίου εντοπίζονται γραφειακοί χώροι, ενώ στον υπόγειο χώρο βοηθητικοί και αποθηκευτικοί χώροι. Πέριξ του σταθμού υπάρχουν υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.

Εντός του ακινήτου υφίστανται οι εξής ενεργές μισθώσεις:

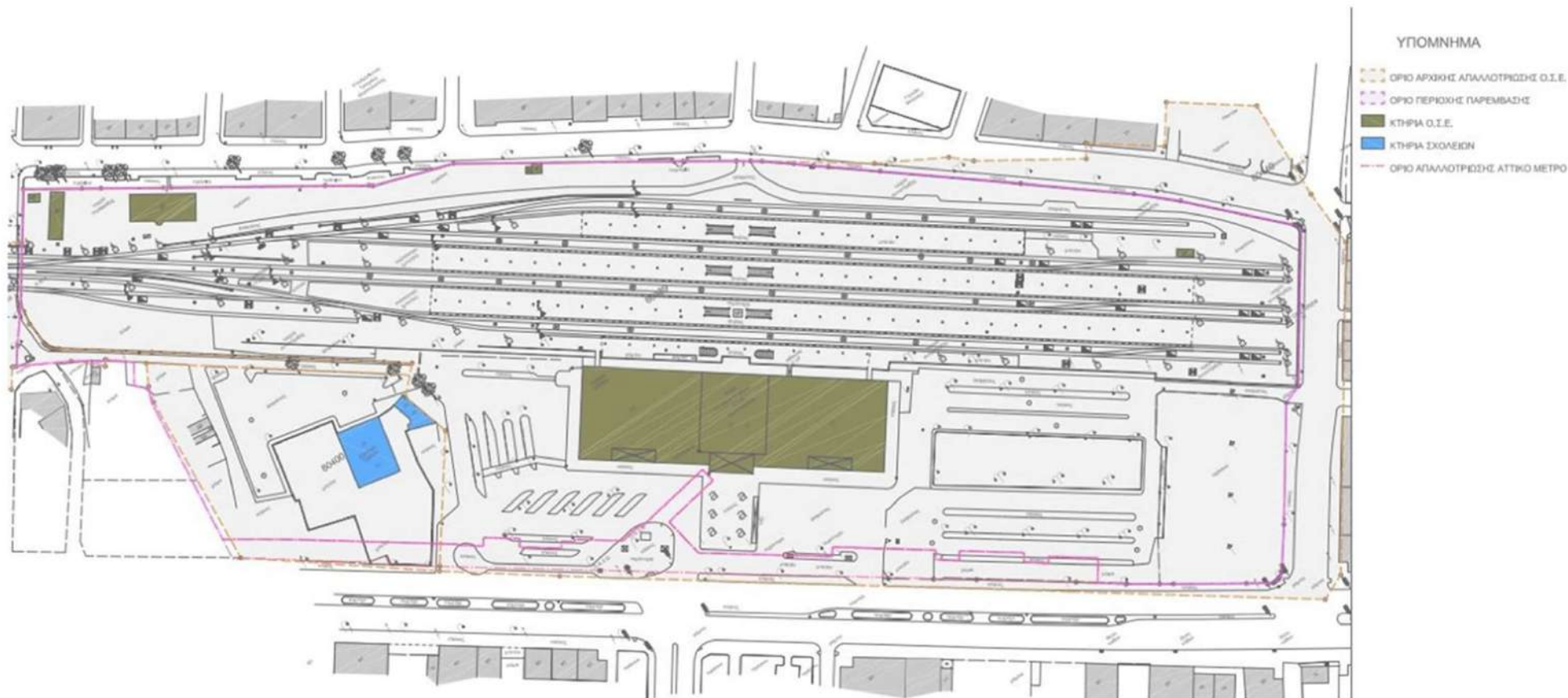
Εντός του κτιρίου: (α) χώροι για μηχανήματα ΑΤΜ και αυτόματους πωλητές εισιτηρίων, (β) εμπορικά καταστήματα (γ) έδρα επιχείρησης μεταφορών και καταστήματα (δ) πρακτορείο εισιτηρίων (ε) αποθήκες και (στ) κυλικείο στον 1ο όροφο.

Στον περιβάλλοντα χώρο: (α) χώρος στάθμευσης αστικών λεωφορείων, (β) χώρος εξυπηρέτησης επιχείρησης, (γ) υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, (δ) χώρος για τοποθέτηση προκατασκευασμένου οικίσκου και (ε) χώροι για στάσιμους μικροπωλητές.

Το σχολικό συγκρότημα στη δυτική πλευρά του ακινήτου, πρόκειται να μετεγκατασταθεί (ΦΕΚ 219/ΑΑΠ/2017) και η έκτασή του περιλαμβάνεται στο τμήμα προς αξιοποίηση.

## ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αρχική επιφάνεια και δυνητική επιφάνεια προς αξιοποίηση



## ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Με το ΦΕΚ 199/Δ/2024 θεσμοθετήθηκε η αναθεώρηση του ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με αυτό, το ακίνητο του Σιδηροδρομικού Σταθμού χαρακτηρίζεται ως «περιοχή ειδικής ρύθμισης», η ανάπτυξη του οποίου θα γίνει με την εφαρμογή των διατάξεων του ειδικού θεσμικού πλαισίου για τα σιδηροδρομικά ακίνητα (Ν. 3891/2010 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) και με τη χρήση «Σύνθετου Πολυλειτουργικού Συγκοινωνιακού Κόμβου - Κεντρικών Λειτουργιών - Ελεύθερων Χώρων Πρασίνου». Οι επιτρεπόμενες χρήσεις θα καθοριστούν στο πλαίσιο Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης που έχει εκπονηθεί (αλλά δύναται να τροποποιηθεί) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3891/2010 άρθρο 6Α, όπως ισχύει.

Δέσμευση για τη δόμηση στο ακίνητο αποτελεί επίσης το όριο ύψους των 9 μ. πάνω από τις σιδηροτροχιές που θέτει ο Ο.Σ.Ε., σε περίπτωση κτηρίου που θα καταλαμβάνει χώρο πάνω από αυτές.



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 γίνει ήδη οι εξής ενέργειες:



Τοπογραφική Μελέτη



Ειδική Πολεοδομική Μελέτη



Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων



Μελέτη Αξιοποίησης



Συνεργασία με Τεχνικό Σύμβουλο για την ανάπτυξη του ακινήτου

## ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ και ΣΜΠΕ

Σύμφωνα με την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη και ΣΜΠΕ που έχει εκπονήσει ήδη η ΓΑΙΑΟΣΕ, προτάθηκαν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης:

### Όροι δόμησης

- Συντελεστής Δόμησης: 2,4
- Επιτρεπόμενη κάλυψη: 60%.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 100.000 τ.μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : Κατά ΝΟΚ, σε κάθε περίπτωση ισχύουν και τα όσα ορίζει το άρθρο 6Α (παρ.3.α.iii) του Νόμου 3891/2010 όπως τροποποιήθηκε με την υποπαράγραφο ΙΒ του Ν.4254/2014 (ΦΕΚ 85/Α)
- Υποχρεωτική στάθμευση σύμφωνα με όσα ορίζει το Π.Δ. 230 ΦΕΚ 194Α/93

### Χρήσεις γης

Εντός του ακινήτου:

- ✓ Τομέας χρήσεων Α: Χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου (άρθρο 4 του ΠΔ 59/2018)
- ✓ Τομέας χρήσεων Β: Χώροι πρασίνου – πλατείας, υπέργειοι και υπόγειοι χώροι στάθμευσης
- ✓ Τομέας χρήσεων Γ: Χώροι πρασίνου – πλατείας και χώροι στάθμευσης

*Σημείωση: Στην περίπτωση κατασκευής κτιρίου ανωδομής υπάρχει η δυνατότητα χαρακτηρισμού του ως «κτίριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης» – ΦΕΚ 4185Β/2022*

## ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ και ΣΜΠΕ



[Ο.Τ. 1Α] Τομέας χρήσεων Α: Χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου (άρθρο 4 του ΠΔ 59/2018)

Προτεινόμενες χρήσεις

1. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
2. Διοίκηση
3. Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά Κέντρα
4. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
5. Γραφεία
6. Εστίαση
7. Αναψυκτήρια
8. Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης
9. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
10. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
11. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών
12. Γωνιές ανακύκλωσης
13. Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνίμων

[Ο.Τ. 1Β] Τομέας χρήσεων Β: Χώροι πρασίνου – πλατείας, υπέργειοι και υπόγειοι χώροι στάθμευσης

[Ο.Τ. 1Γ] Τομέας χρήσεων Γ: Χώροι πρασίνου – πλατείας και χώροι στάθμευσης

## ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ και ΣΜΠΕ

Το ΦΕΚ 199/Δ/2024 με το οποίο θεσμοθετήθηκε η αναθεώρηση του ΓΠΣ του Δήμου Θεσσαλονίκης βρίσκεται σε πλήρη ευθυγράμμιση με την ανωτέρω πρόταση πολεοδόμησης της ΓΑΙΑΟΣΕ, 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 Επιβατικού Σιδηροδρομικού Σταθμού Θεσσαλονίκης μέσα από το πρίσμα ενός νέου βέλτιστου μείγματος χρήσεων γης, οι οποίες θα εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητά του και την ευρύτερη αστική αναζωογόνηση.



Η Ειδική Πολεοδομική Μελέτη και ΣΜΠΕ, που έχουν ήδη εκπονηθεί, 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 και περαιτέρω ανάπτυξη ενός ισχυρού συγκοινωνιακού κόμβου, μέσω εισαγωγής σύγχρονων λειτουργιών και δραστηριοτήτων, οι οποίες θα πρέπει να συνδυάζουν την ικανοποίηση των καθημερινών ροών προς το κέντρο της πόλης ταυτόχρονα με τις ανάγκες που προκύπτουν από την αναβαθμισμένη δραστηριότητα της γύρω επιχειρηματικής και 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.



ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

## ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

**Η ΓΑΙΑΟΣΕ καλεί τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν ιδέες, προτάσεις και ζητήματα που θεωρούν κρίσιμα για την υλοποίηση της επένδυσης, ώστε να ληφθούν υπόψη κατά τα επόμενα στάδια αδειοδότησης και δημοπράτησης. Ειδικότερα, αναφέρονται τα παρακάτω:**

- Προτάσεις για την ανάπτυξη του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τόσο το υφιστάμενο ρυθμιστικό πλαίσιο επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων δόμησης, όσο και την πρόταση της ΓΑΙΑΟΣΕ για αναθεώρησή του.
- Τυχόν προτάσεις αναθεώρησης / σχολιασμός επί των ήδη εκπονηθέντων: Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης και ΣΜΠΕ.
- Επιθυμητές χρήσεις προς ανάπτυξη.
- Τεκμηρίωση των προτάσεων με βάση τις τάσεις της αγοράς της Θεσσαλονίκης και πιθανές συνέργειες με τις περιβάλλουσες υφιστάμενες δραστηριότητες για την ενίσχυση της ροής των επισκεπτών.
- Απαιτούμενο επίπεδο ωρίμανσης και αδειοδοτήσεις / διοικητικές πράξεις που απαιτείται να έχουν εκδοθεί πριν την υποβολή δεσμευτικών προσφορών.
- Εκτιμώμενος χρόνος υλοποίησης της επένδυσης και πιθανές διακριτές φάσεις ανάπτυξης.
- Απόψεις για τον τρόπο κατασκευής (αν θα χρειαστεί παύση λειτουργίας του σταθμού κατά την περίοδο κατασκευής, θέση εργοταξίου κλπ.).
- Επιθυμητή διάρκεια παραχώρησης.
- Εκτιμώμενο ύψος / εύρος της επένδυσης και απόψεις / κρίσιμα ζητήματα για τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου.
- Ανάδειξη των προβλημάτων της περιοχής και διερεύνηση εναλλακτικών λύσεων για τη βελτίωση της.
- Διερεύνηση τρόπων με τους οποίους μπορεί η επένδυση να εναρμονιστεί, να συνδεθεί με την περιοχή και να συμβάλει στην ανάπτυξη της.
- Διερεύνηση τρόπων λειτουργικής διασύνδεσης του υφιστάμενου κτιρίου του επιβατικού σταθμού με το νέο ή τα νέα κτίρια που θα κατασκευαστούν



Διευκρινίζεται ότι ο Σταθμός ανήκει στο ενεργό σιδηροδρομικό δίκτυο και η ανάπτυξη του θα πρέπει να είναι τέτοια ώστε να εξυπηρετείται η σιδηροδρομική χρήση του και το επιβατικό κοινό. Για την ανάπτυξη του ακινήτου, λαμβάνεται η γνώμη του διαχειριστή της Εθνικής Σιδηροδρομικής Υποδομής (σήμερα, ΟΣΕ Α.Ε.) επί των τεχνικών προδιαγραφών που απαιτούνται να τηρηθούν ώστε να εξυπηρετείται η σιδηροδρομική υποδομή και κυκλοφορία.





Εταιρεία μέλος του Υπερταμείου



## ΝΕΑ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Έως την 17<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025

Τεχνικοί σύμβουλοι:



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 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)