



**ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ, ΕΙΔΙΚΗ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:**

**Α) ΝΕΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΕΠΙΒΑΤΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ
ΑΘΗΝΩΝ**

Β) Σ.Σ. ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ (Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ)

Γ) Σ.Σ. ΛΕΥΚΑΣ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΑΡΙΘΜΟΣ

ΑΡ. ΠΡΩΤ.

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

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ : 289.992,50 ΠΛΕΟΝ Φ.Π.Α.

ΚΑΤΑΛΗΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ:

28/03/2025

Πίνακας περιεχομένων

ΜΕΡΟΣ Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	3
A1. Σ.Σ. ΑΘΗΝΩΝ	3
A2. Σ.Σ. ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	4
A3. Σ.Σ. ΛΕΥΚΑΣ	4
ΜΕΡΟΣ Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.....	5
B1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΠΜ ΚΑΙ ΣΜΠΕ.....	5
B2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ	6
B3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΚΠΟΝΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ.....	7
ΜΕΡΟΣ Γ. ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ	7
Γ1. ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ	7
Γ2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΠΜ	7
Γ3. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ (ΣΜΠΕ)	12
ΜΕΡΟΣ Δ. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	13
Δ1. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	14

ΜΕΡΟΣ Α. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα προς μελέτη ακίνητα περιλαμβάνουν τον Κεντρικό Σιδηροδρομικό Σταθμό Αθηνών, τον Σταθμό Πελοποννήσου, που είναι σε κατηργημένο δίκτυο σύμφωνα με την δήλωση δικτύου του ΟΣΕ και τμήμα του Σιδηροδρομικού Σταθμού Λεύκας.

Τα ακίνητα του Σταθμού Αθηνών και Πελοποννήσου είναι όμορα και μαζί συναποτελούν το ακίνητο του Νέου Ενιαίου Κεντρικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών όπως έχει καθορισθεί με το ΦΕΚ 208/Δ/2004. Επίσης εντάσσονται σε ένα ενιαίο γεωτεμάχιο ιδιοκτησίας ΟΣΕ με ΚΑΕΚ 050098901001 στο Κτηματολόγιο. Ωστόσο, τα δύο ακίνητα διαχωρίζονται ως προς το μελετητικό αντικείμενό προκειμένου να καταστεί πιο σύντομη η θεσμοθέτηση της μελέτης του ακινήτου του Σταθμού Πελοποννήσου, που ανήκει στο κατηργημένο δίκτυο, είναι διατηρητέος, αλλά εγκαταλελειμμένος και αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα από φυσικές φθορές. Επιπλέον στο ακίνητο του Σταθμού Αθηνών σήμερα βρίσκονται υπό εξέλιξη έργα αναβάθμισης του σταθμού τόσο σε επίπεδο σιδηροδρομικής υποδομής με την υπογειοποίηση των γραμμών μέχρι τις Τρεις Γέφυρες όσο και σε επίπεδο κτιριακής υποδομής με νέες αποβάθρες και κατασκευή νέων χώρων για την εξυπηρέτηση του επιβατικού κοινού. Μέχρι την ολοκλήρωση των έργων αυτών και την οριστική διαμόρφωση της νέας κατάστασης στον ΣΣ Αθηνών και προκειμένου να αποφευχθούν τυχόν καθυστερήσεις στην έγκριση των μελετών που θα συμπαρέσυραν και την αξιοποίηση του Σταθμού Πελοποννήσου, επιλέγεται ο διαχωρισμός του μελετητικού αντικείμενου σε 2 μελέτες ΕΠΜ και αντίστοιχες ΣΜΠΕ, ώστε η θεσμοθέτησή τους να γίνει με διακριτές διοικητικές πράξεις και οι τυχόν καθυστερήσεις στην έγκριση της μιας μελέτης να μην συμπαρασύρουν και την άλλη μελέτη.

A1. Σ.Σ. ΑΘΗΝΩΝ

Πρόκειται για τμήμα του ακινήτου του Νέου Ενιαίου Κεντρικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών (πλην του Σταθμού Πελοποννήσου) που βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων και περιλαμβάνει τον επιβατικό σταθμό Αθηνών (ΣΣ Λαρίσης) και τον περιβάλλοντα χώρο που περικλείεται από τις οδούς Δηλιγιάννη, Δομοκού, Κωνσταντινουπόλεως, Σιδηροδρόμων και Ανδρομάχης με τα υφιστάμενα κτίρια και υποδομές. Η έκταση αυτή αποτελεί τμήμα του ΚΑΕΚ 050098901001 ιδιοκτησίας ΟΣΕ Α.Ε. Για τμήμα της έκτασης εμβαδού 2.258 τ.μ. που περιέχει υφιστάμενα κτίρια του ΟΣΕ στην οδό Δομοκού και εμπίπτει στον ΚΑΕΚ 05009ΕΚ21001 ιδιοκτησίας Δήμου Αθηναίων, η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει προβεί στις απαιτούμενες νομικές ενέργειες για διόρθωση της αρχικής εγγραφής στο Κτηματολόγιο.

Σύμφωνα με το έγγραφο από 14-8-2024 της ΥΔΟΜ Δήμου Αθηναίων, σε απάντηση αιτήματος της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., στο ακίνητο του Νέου Ενιαίου Κεντρικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών

έχουν θεσπισθεί χρήσεις γης με το ΦΕΚ 208/Δ/2004 και αφορούν στον καθορισμό καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και λοιπών εγκαταστάσεων εντός αυτού. Οι ανωτέρω χρήσεις πρέπει να βρίσκονται σε χώρο «κύριας χρήσης», «νομίμως υφιστάμενο» και κατάλληλο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές και κτιριοδομικές - οικοδομικές διατάξεις και τις τυχόν ειδικές διατάξεις που διέπουν την συγκεκριμένη δραστηριότητα.

A2. Σ.Σ. ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

Περιλαμβάνει το κτίριο του Σταθμού Πελοποννήσου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί έργο τέχνης σύμφωνα με τον νόμο 1469/50 με την υπ' αριθ. ΔΙΛΑΠ/Γ1010-1088/28818-13-05-1985 απόφαση που Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 391/Β/25-6-85), καθώς και άλλα συνοδά κτίρια που δεν είναι διατηρητέα με τον περιβάλλοντα χώρο που περικλείεται από τις οδούς Κωνσταντινουπόλεως, Ανδρομάχης και Σιδηροδρόμων, συνολικής έκτασης 15 στρ. περίπου. Η έκταση αυτή αποτελεί τμήμα του ΚΑΕΚ 050098901001 ιδιοκτησίας ΟΣΕ Α.Ε.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. Πρωτ. 347405/05-12-2024 έγγραφο της ΥΝΜΤΕ Αττικής του ΥΠΠΟ, ο Σταθμός Πελοποννήσου αποτελεί δείγμα Βιομηχανικής Αρχιτεκτονικής στον Ελλαδικό χώρο και συνδυάζει την λειτουργική λιτότητα με αξιόλογες αρχιτεκτονικές λύσεις και πολύ ενδιαφέροντα μορφολογικά στοιχεία υπαγόμενο στις διατάξεις του Ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς». Για οποιαδήποτε επέμβαση επί του ακινήτου ή στο περιβάλλον αυτού, θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα με πλήρη φάκελο στοιχείων στην ΥΝΜΤΕ Αττικής, προκειμένου να εξεταστεί με τις διατάξεις του Ν.4858/2021 (άρθρα 6, 10, 40 & 41). Περαιτέρω, σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις τυχόν αυθαίρετες εργασίες μπορούν να τακτοποιηθούν με τις διατάξεις του ν.4495/2017 (άρθρα 117 παρ.9 και 116 παρ.9β, όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 227 του Ν.4610/7-5-2019) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.4858/2021.

A3. Σ.Σ. ΛΕΥΚΑΣ

Το ακίνητο του Σ.Σ. Λεύκας Δήμου Πειραιά, περιλαμβάνει τα γεωτεμάχια των ΚΑΕΚ 051163106012 και 051163106001 συνολικού εμβαδού 121.973 τ.μ. συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων ιδιοκτησίας της ΟΣΕ Α.Ε.

Ένα μεγάλο μέρος του ακινήτου μισθώνεται από την εταιρία Hellenic Train Α.Ε. για τις ανάγκες επισκευής και συντήρησης του τροχαίου της υλικού. Στην υπόλοιπη έκταση του ακινήτου υπάρχει το Σιδηροδρομικό Μουσείο ΟΣΕ, διάφορες αποθήκες και εγκαταστάσεις.

Σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πειραιά (ΦΕΚ 79/Δ/1988), όπως τροποποιήθηκε πρόσφατα το 2023 με το ΦΕΚ 4/Δ/2023, στο ακίνητο του Σ.Σ. Λεύκας επιτρέπονται χρήσεις:

- Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο σε τμήμα του ακινήτου
- Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικών Μεταφορών
- Γενική Κατοικία στο νοτιοανατολικό τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται μεταξύ των γραμμών από Σ.Σ. Πειραιά προς Σ.Σ. Αθηνών και της οδού Βασιλικών.

Το σύνολο της έκτασης του ακινήτου είναι εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Πειραιά.

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 κάθε ένα από τα τρία ανωτέρω ακίνητα.

B1. 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 ΓΑΙΑΟΣΕ 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 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 των Π.Δ. των ανωτέρω ΕΠΜ και ΣΜΠΕ των σιδηροδρομικών ακινήτων:

- 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 τα ανωτέρω προεδρικά διατάγματα μπορεί να τροποποιούνται τυχόν ισχύουσες για τα σιδηροδρομικά ακίνητα 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 των πιο πάνω ακινήτων 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 ΚΣΔΑΠ,
2. τη γνωμοδότηση ΚΣΔΑΠ και τις τυχόν προσαρμογές των μελετών που θα προκύψουν
3. την οριστική έγκριση της Μελέτης και
4. 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 τοπογραφικής μελέτης (κλ. 1:1000), για τη θεώρηση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης.

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 τις κατά τόπους αρμόδιες ΥΔΟΜ της τοπογραφικής αποτύπωσης των ακινήτων
- 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 του ΟΣΕ (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 της ΟΣΕ Α.Ε.
- 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, Περιφερειακό πλαίσιο, 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 τοπόσημα και σημεία ενδιαφέροντος της περιοχής.
- Ένταξη του ακινήτου στον κυκλοφοριακό σχεδιασμό της πόλης, βασικοί άξονες προσπέλασης, κυκλοφοριακοί φόρτοι, 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 τριάντα έξι (36) 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 έξι (6) μήνες.

Εκτός από τη συνολική προθεσμία των τριάντα έξι (36) μηνών, ορίζονται και τμηματικές προθεσμίες, ως ακολούθως:

- Εκπόνηση της Μελέτης Τοπογραφικής Αποτύπωσης για τα τρία ακίνητα: δύο (2) μήνες
- Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΜΠΕ του ακινήτου του Νέου Ενιαίου Κεντρικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών: πέντε (5) μήνες από την ολοκλήρωση της Τοπογραφικής μελέτης.
- Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΜΠΕ του ακινήτου του Σ.Σ. Πελοποννήσου: πέντε (5) μήνες από την ολοκλήρωση της Τοπογραφικής μελέτης.
- Εκπόνηση ΕΠΜ και ΣΜΠΕ του ακινήτου του Σ.Σ. Λεύκας: πέντε (5) μήνες από την ολοκλήρωση της Τοπογραφικής μελέτης.

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	5	6	7		
1° ΣΤΑΔΙΟ									
Μελέτη Τοπογραφικής Αποτύπωσης									
Υποβολή και έγκριση από ΥΔΟΜ									
2° ΣΤΑΔΙΟ									
Ειδική Πολοδοτική Μελέτη									
Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων									
Διαβούλευση ΣΜΠΕ									
Προετοιμασία φακέλου για εισήγηση στο ΚΣΔΑΠ									
Έγκριση ΚΣΔΑΠ									
Προώθηση για έγκριση από ΣτΕ									
Έκδοση Π.Δ/γματος σε ΦΕΚ									