



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΛΕΣΒΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

Αγία Παρασκευή, 26-06-2023

Αριθ. Πρωτ.: 8422

**Πρόσκληση Προκαταρκτικής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος
για την αξιοποίηση ακινήτων και
της ιαματικής πηγής Ευθαλούς**

Ο Δήμος Δυτικής Λέσβου ανακοινώνει ότι εντός του 3^{ου} τριμήνου του 2023 προτίθεται να προκηρύξει διαγωνισμό αξιοποίησης του ακινήτου και της Δημοτικής Πηγής Ευθαλούς, στη ΔΕ Μήθυμνας Νομού Λέσβου και καλεί τους ενδιαφερόμενους επενδυτές να εκδηλώσουν προκαταρκτικά, το ενδιαφέρον τους.

Η πρόσκληση στοχεύει:

- στην ενημέρωση των επενδυτών, αναφορικά με την πρόθεση του Δήμου να προκηρύξει Διαγωνισμό για τη μακροχρόνια αξιοποίηση της ιαματικής πηγής, του ακινήτου στο οποίο εντοπίζεται και των υφιστάμενων υποδομών και
- στην αναζήτηση προτάσεων για την ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος, το οποίο μπορεί να ξεκινά από την ευεξία και να φτάνει μέχρι την ίαση, με την αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών και την ανάλογη διαμόρφωση του ακινήτου.

Όλα τα ανωτέρω εντάσσονται στο πλαίσιο ενός ευρύτερου οράματος ανάπτυξης της ΔΕ Μήθυμνας και του Δήμου Δυτικής Λέσβου με στόχο την αναστροφή της πληθυσμιακής συρρίκνωσης των χωριών του Δήμου, μέσα από την επανασύσταση των μεγαλύτερων κωμοπόλεων, ως οικονομικών πόλων. Στην προκειμένη περίπτωση, ο Δήμος σκοπεύει στην αξιοποίηση ενός βασικού συγκριτικού πλεονεκτήματος της ΔΕ Μήθυμνας, των ιαματικών πηγών, οι οποίες



επί σειρά ετών μένουν ανεκμετάλλευτες. Κατ' αυτόν τον τρόπο, επιδιώκεται η ενίσχυση της αναγνωρισιμότητας της περιοχής και της επισκεψιμότητας σε αυτή (τριτογενής τομέας - επώνυμα και υψηλού επιπέδου τουριστικά προϊόντα).

A. Εισαγωγή

Ο Δήμος Δυτικής Λέσβου προετοιμάζει τη διενέργεια διαγωνισμού αξιοποίησης της Δημοτικής Πηγής Ευθαλούς, της οποίας έχει την πλήρη νομή και κατοχή, με την μακροχρόνια εκμίσθωση του ιαματικού φυσικού πόρου (θερμοπηγή) και του δημοτικού ακινήτου με τις υφιστάμενες υποδομές, όπως περιγράφονται παρακάτω, υπό τον όρο ο μισθωτής να αναλάβει την υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου επιχειρηματικού σχεδίου.

Σε αυτό το πλαίσιο καλεί τους ενδιαφερόμενους να καταθέσουν τις προτάσεις τους για την ποιοτική αναβάθμιση και αξιοποίηση των υποδομών, λαμβάνοντας υπόψη το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, το περιβάλλον της περιοχής και την παρούσα κατάστασή τους.

Ο Δήμος Δυτικής Λέσβου θα εξετάσει τις προτάσεις που θα κατατεθούν εντός του περιγραφόμενου πλαισίου, προκειμένου να καταλήξει στους όρους του Διαγωνισμού, τον οποίο θα προκηρύξει σε δεύτερη φάση και εντός του 3^{ου} τριμήνου του 2023 και από τον οποίο θα προκύψει ανάδοχος/ μισθωτής για την υλοποίηση ενός συγκεκριμένου πλέον επιχειρηματικού σχεδίου.

B. Περιγραφή ακινήτων και εγκαταστάσεων

Τα Ιαματικά Λουτρά Ευθαλούς είναι σε χρήση από την περίοδο της οθωμανικής αυτοκρατορίας. Από έγγραφα ελληνικά και οθωμανικά προκύπτει ότι, η τέως Χριστιανική Κοινότητα Μηθύμνης είχε τη διαχείριση, κατοχή και νομή των θερμών λουτρών Ευθαλούς από το 1880, ενώ σε έγγραφο του κοινοτικού καταστήματος Μηθύμνης του 1934 αναγράφεται ότι οι ιαματικές πηγές κατέχονται από την Κοινότητα προ αμνημονεύτων χρόνων, «άγνωστον πως περιέλθον σε αυτή», με

σχετικό σχεδιάγραμμα. Στο κτηματολόγιο Μήθυμνης εγγράφηκε στις 9 Ιανουαρίου 1939 και η μεταγραφή του στο Υποθηκοφυλακείο Μήθυμνας έγινε στις 20 Ιανουαρίου 1940. Με το ΦΕΚ 32 του Βασιλείου της Ελλάδος στις 26 Φεβρουαρίου 1954, η πηγή Ευθαλούς Μυτιλήνης πρωτοανακηρύχθηκε ως χλωρονατριούχα ιαματική και ιδιοκτησίας του Δήμου Μηθύμνης του Νομού Λέσβου.

Τοποθεσία

Η δημοτική ιαματική πηγή Ευθαλούς βρίσκεται στην παραλία του ομώνυμου οικισμού, 4 χλμ ανατολικά του προστατευόμενου οικισμού Μολύβου (βλ. χάρτες Παραρτήματος), στο βόρειο τμήμα της νήσου Λέσβου, στην περιοχή που είναι γνωστή ως «Λουτρά Ευθαλούς» και υπάγεται διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Μήθυμνας του Δήμου Δυτικής Λέσβου, στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου. Στην ευρύτερη περιοχή των Λουτρών Ευθαλούς Λέσβου, πιστοποιείται η ύπαρξη γεωθερμικού πεδίου χαμηλής ενθαλπίας.

Ιαματική Πηγή Ευθαλούς

Η πηγή, αναβλύζει σε απόλυτο υψόμετρο +1 m, υδρομαστεύεται μέσα στο χώρο των λουτρικών εγκαταστάσεων, σε ανοιχτή δεξαμενή διαστάσεων 4,15X1,90X0,80 m και η θέση της προσδιορίζεται από τις γεωγραφικές συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87: X=690748, Y=4360940 (βλ. Παράρτημα). Το νερό μετά τη χρήση του στις λουτρικές εγκαταστάσεις παροχετεύεται στη θάλασσα.

Βάσει του μηχανισμού ανάβλυσής της, χαρακτηρίζεται ως «ανιούσα, υπό πίεση, ρηγματογενής» και εκδηλώνεται διαμέσου «ασθενούς ζώνης» κατακερματισμένων και εξαλλοιωμένων ηφαιστειακών πετρωμάτων (κατώτερες λάβες), η οποία δημιουργήθηκε από διασταυρούμενα ρήγματα της βόρειας ακτογραμμής της νήσου Λέσβου και εκφορτίζεται μέσα από μεγάλες ρωγμές διεύθυνσης περίπου Β-Ν, πληρωμένες με μεταλλικά οξείδια και χαλαζία.

Ο φυσικός πόρος «Νερό Δημοτικής Πηγής Ευθαλούς» του Δήμου Δυτικής Λέσβου,

έχει θερμοκρασία: 44,3oC, ηλεκτρ. αγωγιμότητα (μ.ο.): 25oC: 9.125 μS/cm, ενεργό οξύτητα (pH)(μ.ο.): 7,7, ραδιενεργά στοιχεία: ραδόνιο (Rn) (μ.ο.): 330 ± 2,23 Bq/l, ράδιο(Ra) (μ.ο.): < 0,1 Bq/l, ουράνιο(U): < 1 Bq/l, χημικά στοιχεία: Na+, Cl-, Ca2+, K+. Η παροχή σε κυβικά μέτρα ανά ώρα είναι: 7 m3/h. Ο φυσικός πόρος χαρακτηρίζεται και ταυτοποιείται ως: υπέρθερμος, υποτονικός, νατριούχος, χλωριούχος, ασβεστούχος, καλιούχος, ασθενώς ραδονούχος.

Ως τρόπος χρήσης προκρίνεται η Λουτροθεραπεία. Αναφορικά με τις ιαματικές ιδιότητές του ενδείκνυται για ρευματικές παθήσεις, χρόνιοι ρευματισμοί, ισχιαλγίες, οσφυαλγίες, παθήσεις νευρικού συστήματος, ενώ αντενδείκνυται για καρδιακές παθήσεις, οιδήματα κάτω άκρων, στεφανιαία νόσος, εγκεφαλικές αιμορραγίες ή θρομβώσεις αγγείων, κακοήθειες νεοπλασίες, νευρικές και ψυχικές παθήσεις, ενεργός φυματίωση, εγκυμοσύνη μετά τον έκτο μήνα.

Σύντομη περιγραφή ακινήτου

Ένα ακίνητο θα διατεθεί για την ανάπτυξη του επιχειρηματικού σχεδίου, το οποίο καταλαμβάνει έκταση 187,27 τ.μ., σύμφωνα με τον Πίνακα του Δημοτικού Κτηματολογίου (1933). Σε νεότερη εμβαδομέτρηση (1994), το εμβαδόν του γηπέδου υπολογίστηκε στα 217,35 τ.μ. Εντός του εν λόγω γηπέδου βρίσκονται (α) η ιαματική πηγή Ευθαλούς, (β) οι εγκαταστάσεις ιαματικής θεραπείας και (γ) ο περιβάλλον χώρος. Οι εγκαταστάσεις αποτελούνται από δυο εφαπτόμενα κτίσματα.

Το πρώτο κτίσμα είναι μια παλαιά ισόγεια πετρόχτιστη κατασκευή φέρουσας τοιχοποιίας, η οποία χωρίζεται σε τρία τμήματα. Το 1^ο τμήμα εμβαδού 31,95 τ.μ., γειτνιάζει με διώροφη νεότερη κατασκευή και στεγάζεται με μια δίριχτη κεραμοσκεπή. Διαθέτει δυο ανεξάρτητους χώρους με ξεχωριστές εισόδους, οι οποίοι χρησιμοποιούνταν ως χώροι υποδοχής. Στη συνέχεια, συναντάμε το πλακοσκεπές τμήμα του κτιρίου, περίπου 22 τ.μ. που λειτουργεί ως προθάλαμος στη δεξαμενή ιαματικού νερού. Το τμήμα αυτό έχει δυο εισόδους – εξόδους, μια από και προς το νεότερο κτίριο και μια από και προς την παραλία. Ακόμα από το τμήμα αυτό είναι η μοναδική πρόσβαση προς το 3^ο τμήμα όπου βρίσκεται η

δεξαμενή ιαματικού νερού. Η αίθουσα της δεξαμενής είναι εμβαδού 36,56 τ.μ. Το κομμάτι αυτό του κτίσματος στεγάζεται με έναν ακανόνιστο θόλο, ο οποίος φέρει ανοίγματα (οπές) για αερισμό και φωτισμό του χώρου.

Το δεύτερο κτίσμα είναι μια διώροφη νεότερη κατασκευή με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα, με τετράριχτη κεραμοσκεπή, εμβαδού 51,08 τ.μ. ανά όροφο. Το ισόγειο είναι ένας ενιαίος χώρος λουτρών με W.C. Η πρόσβαση στον 1^ο όροφο γίνεται μέσω εξωτερικής σκάλας. Ο όροφος είναι διαμορφωμένος, σε ένα χώρο διαμονής με W.C. και σε έναν ενιαίο χώρο με λουτρά και WC.

Γ. Θεσμικό πλαίσιο

Με την ΚΥΑ 6526/2023 (ΦΕΚ 2199Β') πραγματοποιήθηκε η αναγνώριση της θερμοπηγής ως ιαματικού φυσικού πόρου.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 20700/2021 Απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (ΦΕΚ 226 Δ') επανακαθορίστηκαν οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας στην περιοχή.

Η περιοχή στην οποία εντοπίζεται η θερμοπηγή εντάσσεται στο δίκτυο Natura 2000, ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ), με την ονομασία «Βόρεια Λέσβος» και κωδικό GR4110012.

Οι θερμές πηγές Ευθαλούς υπάγονται στους Γεώτοπους της Λέσβου, οι οποίοι συνθέτουν το Γεωπάρκο Λέσβου, μέρος του Παγκόσμιου Δικτύου Γεωπάρκων της UNESCO.

Σύμφωνα με την ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/238999/140452/15254/5881 (ΦΕΚ 351 ΑΑΠ/2014), η ευρύτερη περιοχή των λουτρών εντάχθηκε στον προστατευόμενο κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο Μήθυμνας.

Δ. Η ευρύτερη περιοχή

Οι θερμές πηγές Ευθαλούς βρίσκονται στην πλέον τουριστική περιοχή της νήσου Λέσβου, τη ΔΕ Μηθύμνης. Η περιοχή της Ευθαλούς χαρακτηρίζεται από ήπια τουριστική ανάπτυξη με κολυμβητικές ακτές, μικρές ξενοδοχειακές μονάδες και καταστήματα εστίασης. Στο δυτικό άκρο της δημοτικής ενότητας, σε λόφο που εποπτεύει το στενό του Αδραμυτίου, βρίσκεται ο χαρακτηρισμένος ως «παραδοσιακός» και «ιστορικός» οικισμός της

Μήθυμνας (ΠΔ 19-10-1978/ ΦΕΚ 594Δ), το πιο γνωστό τουριστικό θέρετρο του νησιού, με το μεσαιωνικό κάστρο και τα όμορφα αρχοντικά σκαρφαλωμένα στον βράχο. Λίγο μετά τον οικισμό Μήθυμνας, συναντάμε τους παραθαλάσσιους τουριστικούς οικισμούς Πέτρας και Άναξου, με μεγάλο μήκος ακτών κολύμβησης, εκατοντάδες κλίνες, πολυάριθμα καταστήματα εστίασης και αξιοθέατα όπως η εκκλησία της Παναγιάς της Γλυκοφιλούσας, χτισμένη πάνω σε βράχο ύψους 40 μ. περίπου, στον οποίο η ανάβαση γίνεται με 114 λαξευμένα σκαλοπάτια. Ανατολικά των πηγών, σε απόσταση 8 χλμ, βρίσκεται ο οικισμός Συκαμνιάς, επίσης χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός (ΠΔ 19-10-1978/ ΦΕΚ 594Δ) και το επίνειό του, ο μικρός οικισμός αλιέων, η Σκάλα Συκαμνιάς, με το γραφικό λιμανάκι και το εκκλησάκι της Παναγιάς της Γοργόνας. Όλες οι ακτές Ευθαλούς, Μολύβου, Πέτρας και Άναξου είναι βραβευμένες στο πρόγραμμα Γαλάζιες Σημαίες.

Ε. Οι Προτάσεις (μη δεσμευτικές προσφορές)

Με την παρούσα πρόσκληση ο Δήμος Δυτικής Λέσβου απευθύνεται προς κάθε ενδιαφερόμενο οικονομικό φορέα που επιθυμεί να υποβάλει **μη δεσμευτική επιχειρηματική πρόταση για την αξιοποίηση των θερμοπηγών και των ακινήτων.**

Τα προτεινόμενα έργα και η προτεινόμενη παροχή υπηρεσιών πρέπει να εντάσσονται σε μια κεντρική ιδέα (concept), λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ιαματικού φυσικού πόρου, τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις, την έκταση και την ιδιαιτερότητα του φυσικού περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής, τη λειτουργική σύνδεση και την οικονομική σχέση με τους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Μήθυμνας και την ισχύουσα νομοθεσία περί ιατρικού και ιαματικού τουρισμού, τουρισμού ευεξίας, μονάδων ιαματικής θεραπείας, κέντρων ιαματικού τουρισμού-θερμαλισμού, κλπ. Συγκεκριμένα, ζητούμενο είναι η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος, το οποίο μπορεί να ξεκινά από την ευεξία και να φτάνει μέχρι την ίαση, εμπλέκοντας ταυτόχρονα, ενδεχομένως τους τομείς της διατροφής, της άθλησης, των

εναλλακτικών θεραπειών, του αισθητικού καλλωπισμού, της ψυχικής υγείας και του πνεύματος.

ΣΤ. Φάκελος συμμετοχής

Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς καλούνται να υποβάλλουν:

- Τα στοιχεία του οικονομικού φορέα και ενός υπεύθυνου επικοινωνίας (διεύθυνση, τηλέφωνο και διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου).
- Μια σύντομη παρουσίαση του οικονομικού φορέα, η οποία θα περιλαμβάνει και στοιχεία για την εμπειρία του στην ανάληψη, υλοποίηση, διαχείριση και λειτουργία παρόμοιων έργων.
- Μη δεσμευτικές προτάσεις, σε επίπεδο αρχικού (εννοιολογικού) σχεδιασμού (conceptual design), οι οποίες θα περιλαμβάνουν:
 - ο την κεντρική ιδέα (concept) για την αξιοποίηση της ιαματικής πηγής, για τις υποδομές (βελτίωση υφιστάμενων και δημιουργία νέων) και τις παρεχόμενες υπηρεσίες, λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα στην παρούσα πρόσκληση,
 - ο το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης και ενδεχομένως τις διακριτές φάσεις ανάπτυξης του σχεδίου,
 - ο το εκτιμώμενο ύψος της επένδυσης,
 - ο τον επιθυμητό χρόνο διάρκειας μίσθωσης και
 - ο στοιχεία που θα αποδεικνύουν τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου.

Ζ. Υποβολή Προτάσεων

Οι προτάσεις των ενδιαφερομένων θα πρέπει να κατατεθούν στο πρωτόκολλο του Δήμου Δυτικής Λέσβου, στην Καλλονή 81107 έως και την 28η Ιουλίου 2023 και μεταξύ 09.00-14.30 ή ηλεκτρονικά στο protokollo@mwlesvos.gr.

Για περισσότερες πληροφορίες και συνεννόηση για αυτοψία οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στα τηλέφωνα 2253350521 – 506 ή στο e-mail programmatismos@mwlesvos.gr

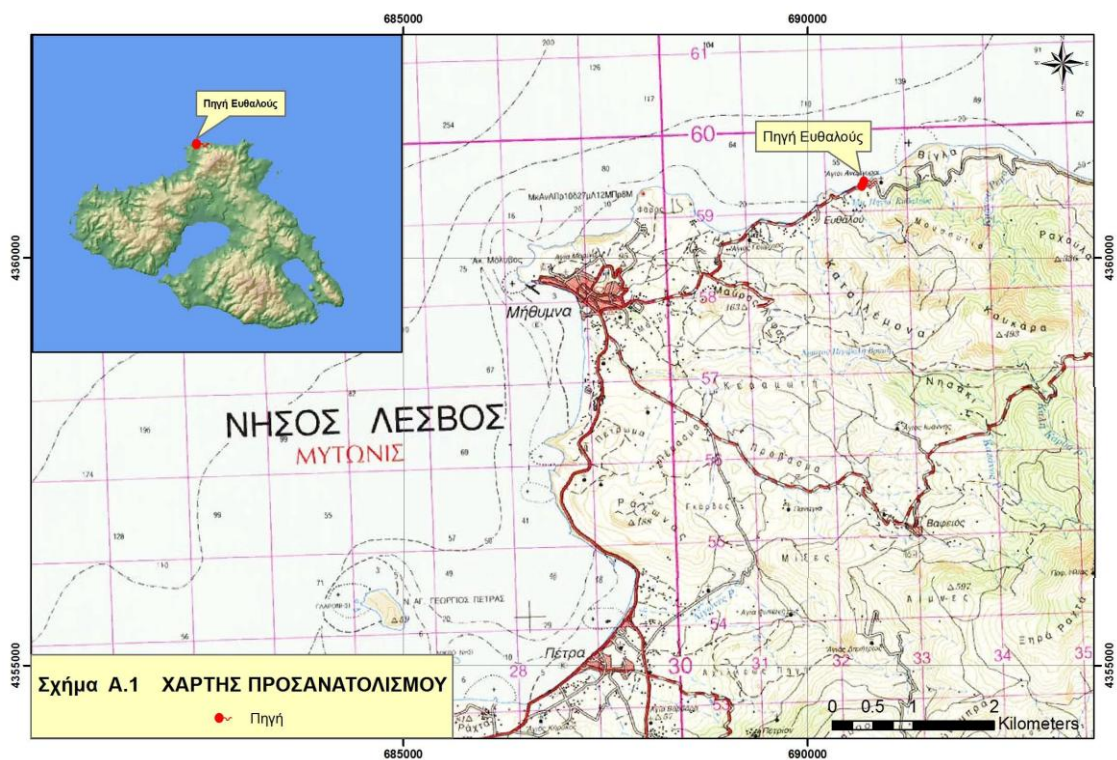
Η παρούσα πρόσκληση δεν δεσμεύει το Δήμο Δυτικής Λέσβου να συνάψει συνεργασία με τους ενδιαφερόμενους και δεν γεννά δικαιώματα προσδοκίας. Ο Δήμος Δυτικής Λέσβου μπορεί να επικοινωνήσει με όλους ή ορισμένους εκ των συμμετεχόντων για διευκρινήσεις σχετικά με τις προτάσεις τους.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΛΕΣΒΟΥ

ΤΑΞΙΑΡΧΗΣ ΒΕΡΡΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος
για την αξιοποίηση ακινήτων και
της ιαματικής πηγής Ευθαλούς





Χάρτης Προσανατολισμού

(πηγή Υδρογεωλογική Γεωλογική Μελέτη για την Αναγνώριση ως Ιαματικής της Δημοτικής Πηγής Ευθαλούς Λέσβου, 2014)



Ορθοφωτοχάρτης : Εμφανίσεις θερμών νερών

(πηγή Υδρογεωλογική Γεωλογική Μελέτη για την Αναγνώριση ως Ιαματικής της Δημοτικής Πηγής Ευθαλούς Λέσβου, 2014)



Οι εγκαταστάσεις από το δημοτικό δρόμο



Η είσοδος στο ακίνητο από δυτικά



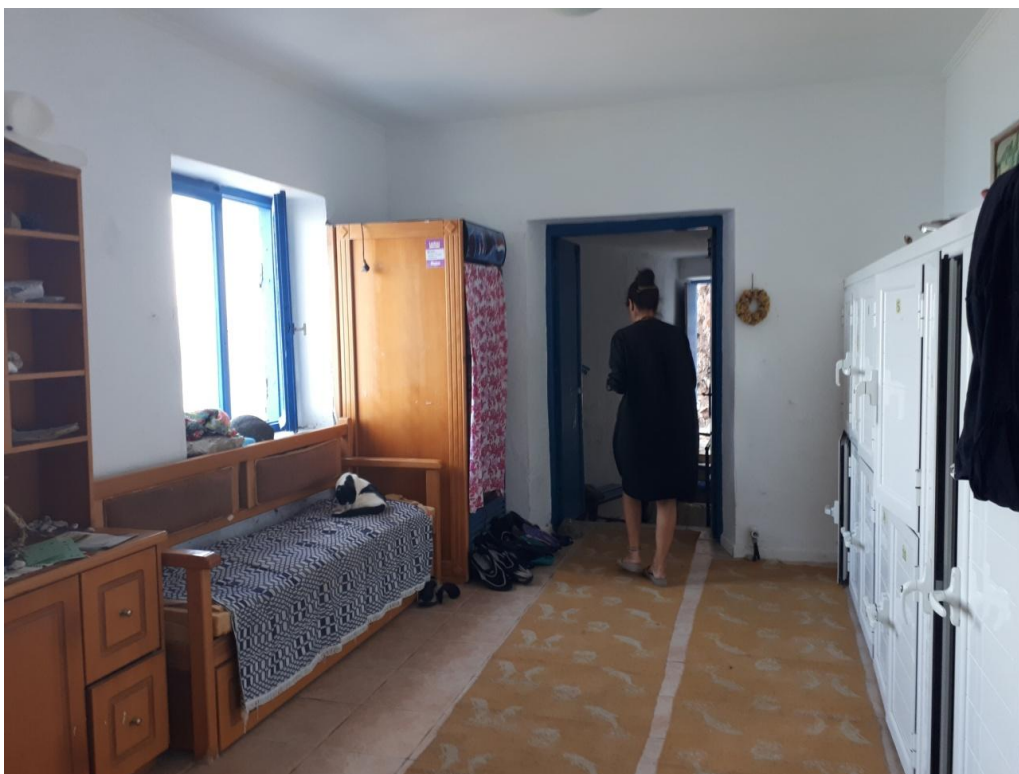
Οι εγκαταστάσεις από τη θάλασσα



Οι εγκαταστάσεις από την παραλία στα ανατολικά



Η είσοδος στα δυο κτίρια



Ο χώρος υποδοχής



Ο προθάλαμος του οθωμανικού λουτρού



Το οθωμανικό λουτρό



Ατομικό λουτρό ισογείου



Ατομικό λουτρό ορόφου