



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

Αγία Παρασκευή, 26-04-2022

Αριθ. Πρωτ.: 4928

**Πρόσκληση Προκαταρκτικής Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος
για την αξιοποίηση ακινήτων και
της ιαματικής πηγής «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» Πολιχνίτου**

Ο Δήμος Δυτικής Λέσβου ανακοινώνει ότι εντός του 3^{ου} τριμήνου του 2022 προτίθεται να προκηρύξει διεθνή διαγωνισμό αξιοποίησης των ακινήτων και της Δημοτικής Πηγής «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» Πολιχνίτου, στο Νομό Λέσβου και καλεί τους ενδιαφερόμενους επενδυτές να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους.

Η εν λόγω πρόσκληση στοχεύει:

- στην ενημέρωση των επενδυτών (στην Ελλάδα και στο εξωτερικό), αναφορικά με την πρόθεση του Δήμου να προκηρύξει Διεθνή Διαγωνισμό για την μακροχρόνια αξιοποίηση των ιαματικών πηγών, των ακινήτων στο οποίο εντοπίζονται 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 των ακινήτων.

Όλα τα ανωτέρω εντάσσονται στο πλαίσιο ενός ευρύτερου οράματος ανάπτυξης της ΔΕ Πολιχνίτου και του Δήμου Δυτικής Λέσβου με στόχο στην 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 του βασικού συγκριτικού πλεονεκτήματος της ΔΕ Πολιχνίτου, της γεωθερμίας γενικά και των ιαματικών πηγών ειδικά. Κατ' αυτόν τον τρόπο, επιδιώκεται η ενίσχυση της

αναγνωρισιμότητας της περιοχής και της επισκεψιμότητας σε αυτή (τριτογενής τομέας - επώνυμα και υψηλού επιπέδου τουριστικά προϊόντα), η υποστήριξη ενός εξωστρεφούς παραγωγικού συστήματος και η προστασία και ανάδειξη του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, παρέχοντας ποικίλες ευκαιρίες απασχόλησης στον τοπικό πληθυσμό.

A. Εισαγωγή

Ο Δήμος Δυτικής Λέσβου προετοιμάζει τη διενέργεια διεθνούς διαγωνισμού αξιοποίησης της Δημοτικής Πηγής «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» Πολιχνίτου, της οποίας έχει την πλήρη νομή και κατοχή, με την μακροχρόνια εκμίσθωση του ιαματικού φυσικού πόρου (θερμοπηγή) και των δημοτικών ακινήτων 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 ακινήτων, 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 Διεθνή Διαγωνισμού, τον οποίο θα προκηρύξει σε δεύτερη φάση και εντός του 3^{ου} τριμήνου του 2022 και από τον οποίο θα προκύψει ανάδοχος/ μισθωτής για την υλοποίηση ενός συγκεκριμένου πλέον επιχειρηματικού σχεδίου.

B. Περιγραφή ακινήτων και εγκαταστάσεων

Τα Ιαματικά Λουτρά Πολιχνίτου είναι σε χρήση από την περίοδο της οθωμανικής αυτοκρατορίας. Μετά την ένταξη στο ελληνικό κράτος, τα λουτρά πέρασαν στην κατοχή του Δήμου Πολιχνίτου.

Τοποθεσία

Η δημοτική πηγή «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» βρίσκεται 1,5 χλμ νοτιοανατολικά του οικισμού

Πολιχνίτου (βλ. χάρτες Παραρτήματος), στο νότιο και κεντρικό τμήμα της νήσου Λέσβου, στην περιοχή που είναι γνωστή ως «Θέρμα» και υπάγεται διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Πολιχνίτου του Δήμου Δυτικής Λέσβου, στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου.

Ιαματική Πηγή «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ»

Η πηγή εντάσσεται στο ευρύτερο πεδίο αναβλύσεων θερμών νερών της περιοχής «Θέρμα» Πολιχνίτου. Η θέση της πηγής καθορίζεται από τις γεωγραφικές συντεταγμένες ΕΓΣΑ '87: $X=690187$, $Y=4326990$ (βλ. Παράρτημα).

Εκδηλώνεται στη θέση διασταύρωσης δυο ρηγμάτων και χαρακτηρίζεται ως «ανιούσα, υπό πίεση, ρηγματογενής» και αποτελεί επιφανειακή εκδήλωση ενός εκτεταμένου θερμού υδροφόρου, που τροφοδοτείται από βάθος που υπερβαίνει το 1 χλμ. Διαθέτει συνεχή και αδιάλειπτη ροή και σταθερή θερμοκρασία και χημισμό. Η παρουσία οξειδίων του σιδήρου προσδίδει το χαρακτηριστικό κόκκινο χρώμα. Στη θέση ανάβλυσής της δεν υπάρχει έργο υδρομάστευσης.

Ο φυσικός πόρος της Δημοτικής Πηγής "ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ" Πολιχνίτου έχει θερμοκρασία: 74°C , ηλεκτρ. αγωγιμότητα (μ.ο.): $16.900\ \mu\text{S/cm}$, ενεργό οξύτητα (pH) (μ.ο.): 7,0, ραδιενεργά στοιχεία: Ραδόνιο (Rn) (μ.ο.): $22.7\pm 2\ \text{Bq/l}$, ράδιο (Ra) (μ.ο.): $0,6\pm 0,1\ \text{Bq/l}$, ουράνιο (U): $0,3\pm 0,1\ \text{Bq/l}$. Χημικά στοιχεία: Cl^- , Na^+ , K^+ , Fe^{2+} - Fe^{3+} και αέρια: CO_2 .

Η παροχή σε κυβικά μέτρα ανά ώρα είναι: $15\ \text{m}^3/\text{h}$.

Ο φυσικός πόρος χαρακτηρίζεται και ταυτοποιείται ως: Υπέρθερμος, Αλατούχος, Υπερτονικός, Χλωριονατριούχος, Καλιούχος, Ασθενώς Σιδηρούχος, Αλιπηγή.

Ως τρόπος χρήσεως προκρίνεται η Λουτροθεραπεία με τη μέθοδο της ολοσωματικής (εκτός κεφαλής) εμβύθισης στο νερό.

Αναφορικά με τις ιαματικές ιδιότητές του η σύσταση του φυσικού υδάτινου πόρου (Cl, Na, K, B) και η θερμοκρασία του (υπέρθερμος) το καθιστά ιδανικό για Λουτροθεραπεία με τη μέθοδο της ολοσωματικής (εκτός κεφαλής) εμβύθισης στο νερό, με σύγχρονη καθοδηγούμενη άσκηση στο νερό για παθήσεις του μυοσκελετικού συστήματος, ρευματικών και αυτοάνοσων παθήσεων καθώς και δερματικών παθήσεων (ελεύθερο μικροβιακού φορτίου).

Σύντομη περιγραφή ακινήτων

Τέσσερα (4) εφαπτόμενα ακίνητα θα διατεθούν για την ανάπτυξη του

επιχειρηματικού σχεδίου, τα οποία καταλαμβάνουν συνολική έκταση 105,292 στρέμματα και περιλαμβάνουν (α) την ιαματική πηγή Πολιχνίτου, (β) τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις ιαματικής θεραπείας και φιλοξενίας και (γ) τον περιβάλλον χώρο.

- Ακίνητο Α, αγροβοσκότοπος στη θέση «ΘΕΡΜΟΠΗΓΕΣ ΧΡΙΣΤΙΑΝΟΥ» έκτασης 14.288,04 τ.μ. (βλ. Παράρτημα)
- Ακίνητο Β, αγροβοσκότοπος στη θέση «ΚΟΥΦΟ ΒΟΥΝΟ» ή «ΘΕΡΜΕΣ ΠΗΓΕΣ» έκτασης 30.010,48 τ.μ. (βλ. Παράρτημα)
- Ακίνητο Γ, αγροβοσκότοπος στη θέση «ΚΟΥΦΟ ΒΟΥΝΟ» ή «ΘΕΡΜΑ» έκτασης 40.565,55 τ.μ. (βλ. Παράρτημα)
- Ακίνητο Δ, αγροβοσκότοπος στη θέση «ΚΟΥΦΟ ΒΟΥΝΟ» ή «ΘΕΡΜΑ» έκτασης 20.427,81 τ.μ. (βλ. Παράρτημα)

Εγκαταστάσεις

Στο Ακίνητο Α υφίσταται συγκρότημα θερμοπηγών και ιαματικών λουτρών, με οικοδομικές εγκαταστάσεις που περιλαμβάνουν 2 δεξαμενές, ένα λασπόλουτρο, εννέα μεγάλα δωμάτια, τρία μικρά δωμάτια και μαγειρείο. Συγκεκριμένα, πρόκειται για α) ισόγειο λιθόκτιστο κεραμοσκεπές κτίσμα με επιπλωμένα δωμάτια και μαγειρείο, επιφάνειας 113,90 τ.μ., το οποίο χρησιμοποιούνταν ως ξενώνας β) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα, επιφάνειας 56,50 τ.μ. με χώρο λουτρών και γ) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα με χώρο λουτρών, επιφάνειας 40,50 τ.μ. (βλ. Παράρτημα).

Στο Ακίνητο Β υφίστανται δυο στέρνες και αντίστοιχοι χώροι ανάπαυσης/αναμονή επισκεπτών. Συγκεκριμένα, α) ισόγειο λιθόκτιστο κεραμοσκεπές κτίσμα (υποδοχή-αναψυκτήριο), επιφάνειας 67,61 τ.μ., β) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα (χώρος λουτρών – ατομικά) επιφάνειας 58,48 τ.μ., γ) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα (χώρος λουτρών) επιφάνειας 36,65 τ.μ., και δ) ισόγειο παλαιό λιθόκτιστο πλακοσκεπές κτίσμα (χώρος λουτρών) επιφάνειας 36,88 τ.μ. (βλ. Παράρτημα).

Γ. Θεσμικό πλαίσιο

Με την Απόφαση των Προϊσταμένων των Γενικών Διευθύνσεων Ορυκτών Πρώτων Υλών του ΥΠΕΝ και Τουριστικής Πολιτικής του Υπουργείου Τουρισμού 4844/2021

(ΦΕΚ 1291Β' /02-04-2021) πραγματοποιήθηκε η αναγνώριση της θερμοπηγής ως ιαματικού φυσικού πόρου.

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

Με το από 12-06-2012 ΠΔ (ΦΕΚ ΑΑΠ 229/2012), μια έκταση 40 στρ., όπου εντοπίζεται και η θερμοπηγή έχει χαρακτηριστεί ως μικρός νησιωτικός υγρότοπος, με την ονομασία «θερμοπηγές Πολιχνίτου» και κωδικό Υ411LES094.

Μέρος των αγροτεμαχίων έχει χαρακτηριστεί ως χορτολιβαδικές εκτάσεις της περίπτωσης 5^α του άρθρου 3 του Ν. 998/1976 (ως ισχύει) άρθρο 10 ν. 3208/2003.

Ισχύουν οι διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α'), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σε συνδυασμό με τους περιορισμούς του ανωτέρω ΠΔ.

Δ. Η ευρύτερη περιοχή

Η ευρύτερη περιοχή της θερμοπηγής Πολιχνίτου έχει ιδιαίτερο περιβαλλοντικό, πολιτιστικό και τουριστικό ενδιαφέρον. Οι πλησιέστεροι οικισμοί Πολιχνίτου, Λισβορίου, Βρίσας και Βασιλικών είναι χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί με το ΠΔ 19-10-1978/ΦΕΚ 594'Δ. Η παραλία των Βατερών, σε απόσταση 7 χλμ, με ακτογραμμή μήκους περίπου 8 χλμ., είναι η μεγαλύτερη αλλά και μία από τις εντυπωσιακότερες παραλίες του νησιού. Απομεινάρια προϊστορικών οικισμών στα Ροδαφνίδια, στη Σκάλα Πολιχνίτου, στον Αλμυροπόταμο και στο Σκαμνιούδι, το Αρχαίο Ιερό του Βρησαγενούς Διονύσου και το πηγάδι του Αχιλλέα, η Αρχαία Πύρρα και το Ιερό του Μέσσου μαρτυρούν το μακραίωνα παρελθόν αυτού του τόπου. Οι παράκτιοι υγρότοποι, σήμα κατατεθέν του Κόλπου Καλλονής, που είναι ενταγμένοι στο δίκτυο Natura 2000 και άλλοι μικρότεροι μεμονωμένοι νησιωτικοί υγρότοποι (Νυφίδα, Αλυκούδι, Αλμυροπόταμο, κλπ) προσελκύουν πληθώρα πτηνών και μαζί με αυτά τους λάτρεις της ορνιθοπαράτηρησης.

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 ανάπτυξη 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 των ακινήτων και της ευρύτερης περιοχής, τη λειτουργική σύνδεση και την οικονομική σχέση με τον οικισμό του Πολιχνίτου και των λοιπών οικισμών της Δημοτικής Ενότητας 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.

Ε. 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.

ΣΤ. Υποβολή Προτάσεων

Οι προτάσεις των ενδιαφερομένων θα πρέπει να κατατεθούν στο πρωτόκολλο του Δήμου Δυτικής Λέσβου, στην Καλλονή 81107 έως και την 31η Μαΐου 2022 και μεταξύ 09.00-14.30. ή ηλεκτρονικά στο protokollo@mwlesvos.gr.

Για περισσότερες πληροφορίες και συνεννόηση για αυτοψία οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο τηλέφωνο 2253350506 ή στο e-mail programmatismos@mwlesvos.gr

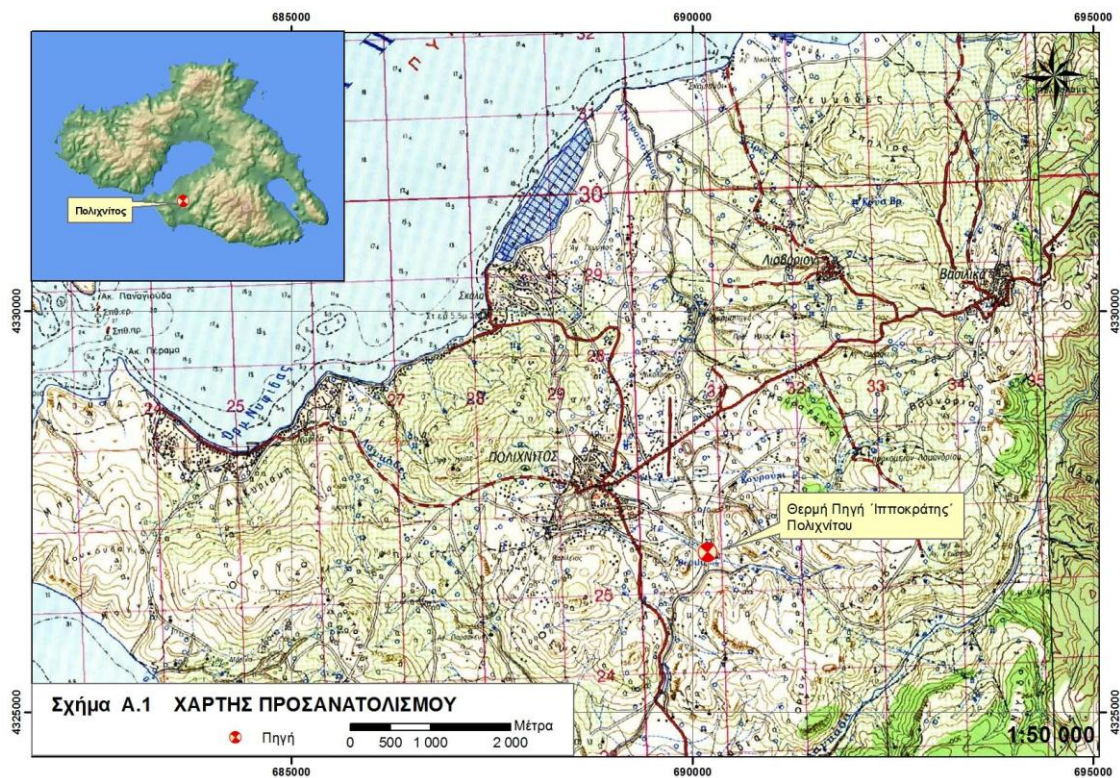
Η παρούσα πρόσκληση δεν δεσμεύει τον Δήμο Δυτικής Λέσβου να συνάψει συνεργασία με τους ενδιαφερόμενους και δεν γεννά δικαιώματα προσδοκίας. Ο Δήμος Δυτικής Λέσβου μπορεί να επικοινωνήσει με όλους ή ορισμένους εκ των συμμετεχόντων για διευκρινήσεις σχετικά με τις προτάσεις τους.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΛΕΣΒΟΥ

ΤΑΞΙΑΡΧΗΣ ΒΕΡΡΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος
για την αξιοποίηση του ακινήτου και
της ΙΑΜΑΤΙΚΗΣ ΠΗΓΗΣ «ΙΠΠΟΚΡΑΤΗΣ» Πολιχνίτου





Χάρτης Προσανατολισμού

(πηγή Υδρογεωλογική Γεωλογική Μελέτη για την Αναγνώριση ως Ιαματικής της Δημοτικής Πηγής «Ιπποκράτης» Πολιχνίτου Λέσβου, 2015)

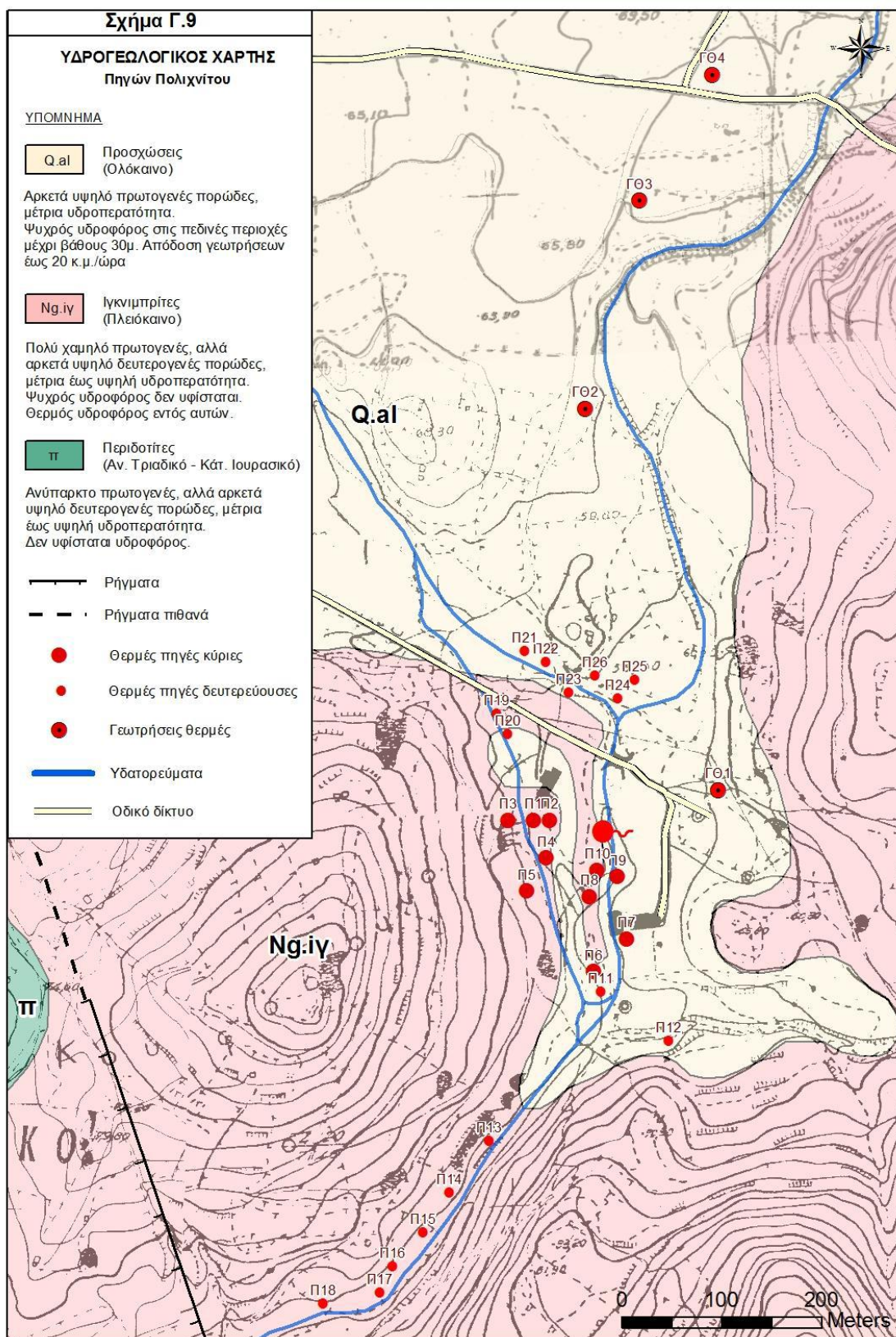




Ορθοφωτοχάρτης 1: Εμφανίσεις θερμών νερών

(πηγή Υδρογεωλογική Γεωλογική Μελέτη για την Αναγνώριση ως Ιαματικής της Δημοτικής Πηγής «Ιπποκράτης» Πολιχνίτου Λέσβου, 2015)

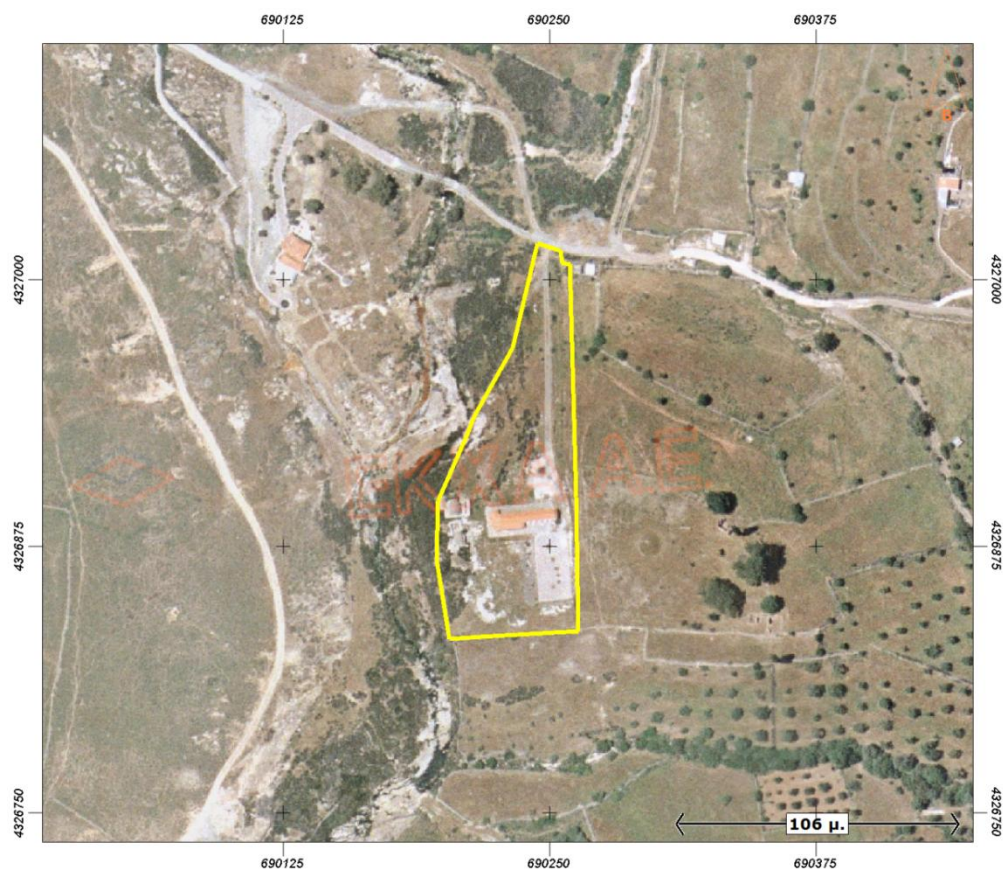




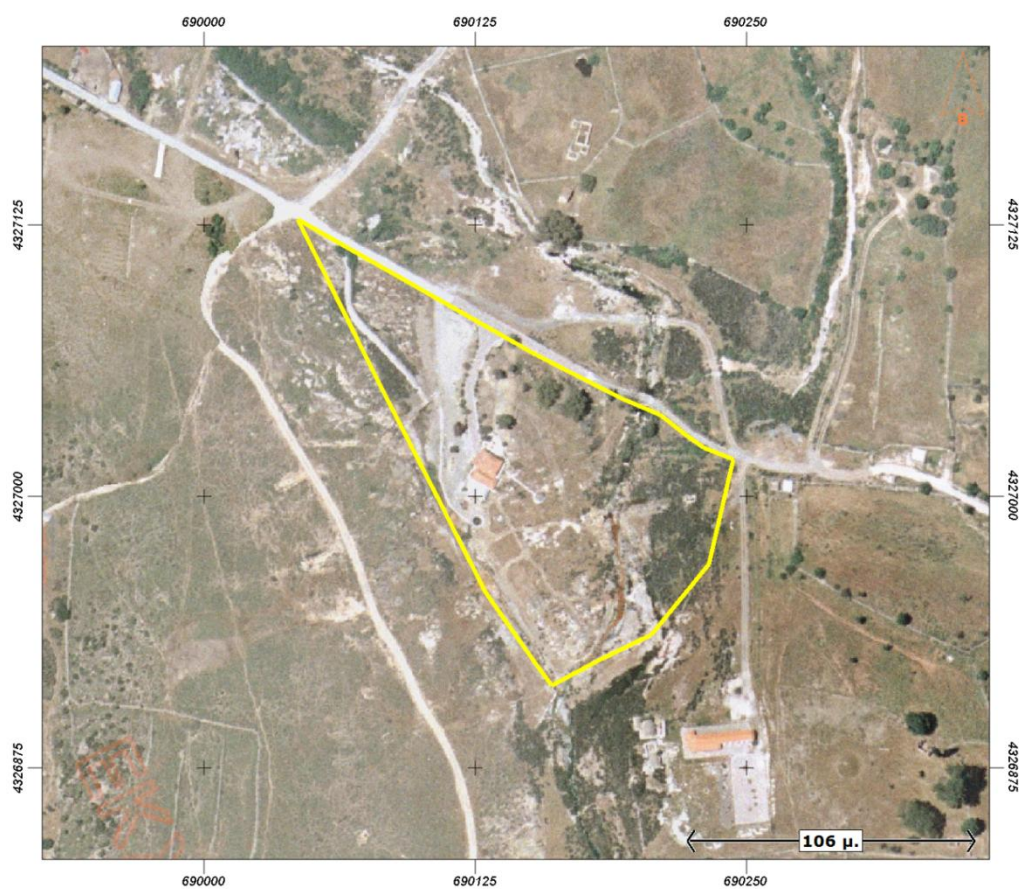
Υδρογεωλογικός Χάρτης Θερμών Πηγών Πολιχνίτου

(πηγή Υδρογεωλογική Γεωλογική Μελέτη για την Αναγνώριση ως Ιαματικής της Δημοτικής Πηγής «Ιπποκράτης» Πολιχνίτου Λέσβου, 2015)



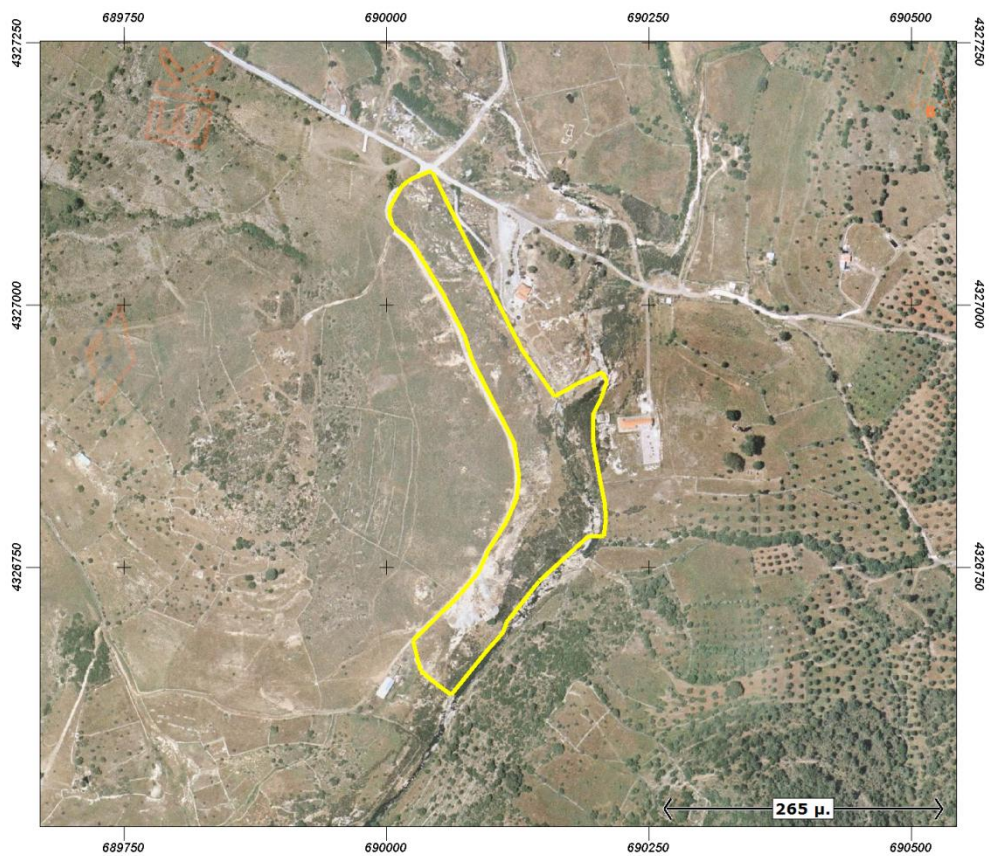


Ορθοφωτοχάρτης 2: Ακίνητο Α



Ορθοφωτοχάρτης 3: Ακίνητο Β



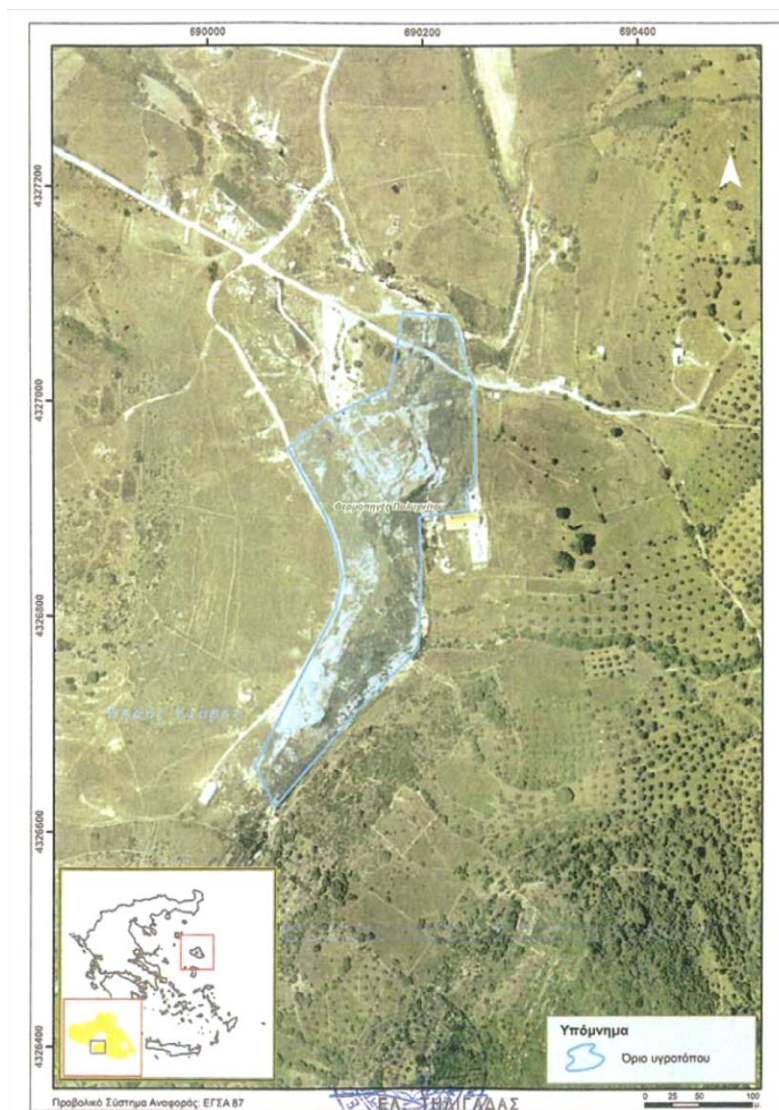


Ορθοφωτοχάρτης 4: Ακίνητο Γ

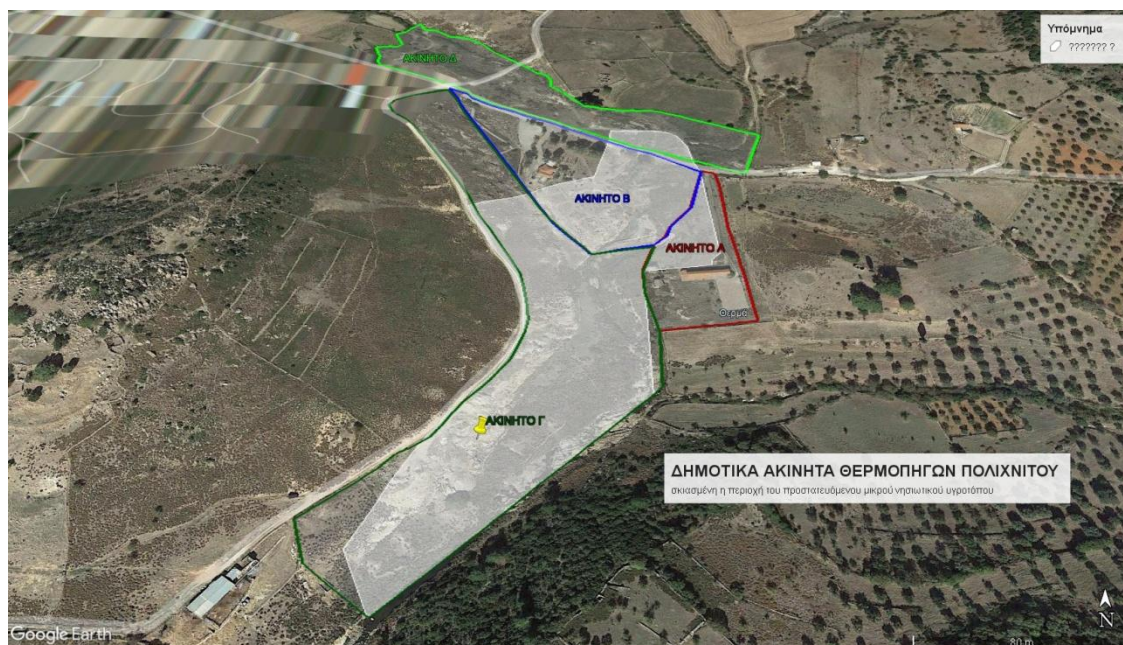


Ορθοφωτοχάρτης 5: Ακίνητο Δ





Απόσπασμα ΦΕΚ 229 ΤΑΑΠΘ/19-06-2012



Ορθοφωτοχάρτης 7: Δημοτικά Ακίνητα – Μικρός Νησιωτικός Υγρότοπος



Ακίνητο Β, είσοδος στις εγκαταστάσεις



Ακίνητο Β, περιβάλλον χώρος πέτρινο γεφύρι



Ακίνητο Β, εξωτερικός χώρος με θερμά νερά, ΝΔ όψη εγκαταστάσεων



Ακίνητο Β, περιβάλλον χώρος, ΝΑ όψη εγκαταστάσεων





Ακίνητο Β, εσωτερικό λουτρών (δεξαμενή α)



Ακίνητο Β, εσωτερικό λουτρών (δεξαμενή β)



Ακίνητο Β, εξωτερικός χώρος με θερμά νερά



Ακίνητο Β, περιβάλλον χώρος, μικρός νησιωτικός υγρότοπος



Ακίνητο Β, κύρια θερμοπηγή (μικρός νησιωτικός υγρότοπος)



Ακίνητο Β, κύρια θερμοπηγή με φόντο το μονότοξο γεφύρι (μικρός νησιωτικός υγρότοπος)



Ακίνητο Γ, περιβάλλον χώρος, μικρός νησιωτικός υγρότοπος



Ακίνητο Α, ΒΔ όψη εγκαταστάσεων



Ακίνητο Α, ξενώνας, Β όψη



Ακίνητο Α, ξενώνας, Ν όψη



Ακίνητο Α, πλακόστρωτο Ν του ξενώνα



Ακίνητο Α, λουτρό α



Ακίνητο Α, εσωτερικό λουτρού α



Ακίνητο Α, λουτρό β



Ακίνητο Α, εσωτερικό λουτρού β



Πετρόχτιστο μονότοξο γεφύρι στο δρόμο μεταξύ των ακινήτων Α και Β



Ακίνητο Δ