



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ Β. ΑΙΓΑΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤ. ΠΡΟΓΡ/ΣΜΟΥ
ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ Π.Ε.ΛΕΣΒΟΥ

Πρόσκληση Προκαταρκτικής Εκδήλωσης
Ενδιαφέροντος για την
«ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΑΡΛΙΤΖΑ ΜΕ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ
ΚΕΝΤΡΟΥ ΘΕΡΜΑΛΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΘΕΡΜΗ ΛΕΣΒΟΥ»

Η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου ανακοινώνει ότι εντός του 3^{ου} τετραμήνου του 2023 προτίθεται να προκηρύξει διεθνή διαγωνισμό αξιοποίησης του οικοπέδου Σάρλιτζα με σκοπό τη δημιουργία Κέντρου Θερμαλισμού και Πολιτιστικού Συγκροτήματος στη περιοχή της Θερμής, 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 της Περιφέρειας να προκηρύξει Διεθνή Διαγωνισμό για την μακροχρόνια αξιοποίηση των ιαματικών πηγών, των ακινήτων στα οποία 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, λαμβάνοντας ως βάση **την πρόταση του 1ου βραβείου του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού που εκπονήθηκε για την αξιοποίηση του οικοπέδου Σάρλιτζα.**

Όλα τα ανωτέρω εντάσσονται στο πλαίσιο ενός ευρύτερου οράματος ανάπτυξης της περιοχής της Θερμής και της Λέσβου με στόχο την επανασύσταση των μεγαλύτερων κωμοπόλεων, ως οικονομικών πόλων. Στην προκειμένη περίπτωση, η περιοχή της Θερμής αποτελεί εστία αναφοράς, ιδιαίτερα σημαντική για το νησί της Λέσβου συνολικά. Ακόμη περισσότερο, ενδεικτική του πολιτιστικού-ιστορικού βάθους και πλούτου που χαρακτηρίζουν αυτήν την περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου, του Βόρειου Αιγαίου. Ας τολμήσουμε να επεκτείνουμε το γεωγραφικό εύρος αναφοράς και ας πούμε «αυτήν την ιδιαίτερη, ιστορικά και πολιτιστικά, περιοχή του κόσμου».

Η ταυτότητα της Θερμής είναι, σε μικρότερη κλίμακα, ενδεικτική της ταυτότητας της Λέσβου και η ταυτότητα αυτού του νησιού είναι, με τη σειρά της, ενδεικτική της ιστορικής και πολιτιστικής πυκνότητας που χαρακτηρίζει την Ανατολική Μεσόγειο. Τούτη η περιοχή συνάντησης, εναγκαλισμού δύο ηπείρων, της Ασίας και του Ευρωπαϊκού χώρου, δικαιούται να διεκδικήσει μοναδικότητα παγκόσμια. Στη Θερμή η σκέψη δε "λούζεται" στην ιαματική ποιότητα των πηγών μόνο. Επιστρέφει στην αρχαία Ελληνική ιστορία και διατρέχοντας του αιώνες, πλησιάζει την εποχή μας, αφού προσφέρει δώρα πολιτισμού σε εύρος παγκόσμιο.

Η Περιφέρεια σκοπεύει στην αξιοποίηση του βασικού συγκριτικού πλεονεκτήματος της Θερμής Λέσβου, των ιαματικών θερμοπηγών της, σε συνδυασμό με την εμβληματική παρουσία του διατηρητέου κτιριακού συγκροτήματος του ξενοδοχείου "Σάρλιτζα Παλλάς". 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

Με την από 27-12-2016 Προγραμματική Σύμβαση παραχωρήθηκε στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου η χρήση και εκμετάλλευση των θερμοπηγών και του ξενοδοχείου «ΣΑΡΛΙΤΖΑ» στη Θερμή Λέσβου, ιδιοκτησίας Ε.Τ.Α.Α. – Τ.Σ.Α.Υ. και η αποκατάσταση/ανάδειξη των μνημείων που βρίσκονται εντός των παραχωρηθέντων ακινήτων και του περιβάλλοντος χώρου αυτών.

Με το ΦΕΚ 314 Β' /28-01-2021, Αριθμ. 1221 έγινε η «Αναγνώριση του φυσικού πόρου «ΘΕΡΜΙΑ ΑΡΤΕΜΙΣ, ΘΕΡΜΗΣ ΛΕΣΒΟΥ» ιδιοκτησίας Ε.Φ.Κ.Α. (τ. Τ.Ε.Α.Α. - Τ.Σ.Α.Υ.) ως ιαματικού»

Η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (ΠΒΑ) προετοιμάζει τη διενέργεια διεθνούς διαγωνισμού αξιοποίησης του οικοπέδου Σάρλιτσα με τις υφιστάμενες υποδομές, με σκοπό τη δημιουργία Κέντρου Θερμαλισμού και Πολιτιστικού Συγκροτήματος στη περιοχή της Θερμής, στο Νομό Λέσβου, με τη μακροχρόνια εκμίσθωση του ιαματικού φυσικού πόρου (θερμοπηγή) και των υφιστάμενων υποδομών, 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, την παρούσα κατάστασή τους **καθώς και την πρόταση του 1ου βραβείου του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού που εκπονήθηκε για την αξιοποίηση του οικοπέδου Σάρλιτσα.**

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

Οι προθέσεις της οργανωμένης διοικητικής μέριμνας είναι σαφές πως θα πρέπει να στραφούν στην εκ νέου αξιοποίηση του διατιθέμενου φυσικού πόρου των ιαματικών υδάτων, για λόγους προφανούς οικονομικής ενίσχυσης της περιοχής και του νησιού. Αλλά είναι επίσης σαφές πως

πρέπει να στραφούν και στην ιστορική – πολιτιστική προβολή της Θερμής και της μοναδικότητας της Λέσβου.

Η **γενική περιοχή παρέμβασης**, όπως ορίζεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα (βλ. Παράρτημα) αφορά έκταση **18.478 τ.μ.**, στην οποία περιλαμβάνονται:

- τα διατηρητέα κτίρια του παλαιού ξενοδοχειακού συγκροτήματος "Σάρλιτζα Παλλάς",
- τμήματα ανασκαφικών αρχαιολογικών ευρημάτων και
- μη αξιόλογα, οικοδομικά υποβαθμισμένα, κατεδαφιστέα κτίσματα.

Στον χώρο της συνολικότερης αυτής έκτασης, μπορούμε ειδικότερα να επισημάνουμε δύο **επιμέρους περιοχές παρεμβάσεων**, ως ακολούθως:

ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗ Α

Η επιμέρους αυτή περιοχή αντιστοιχεί στο μέρος του οικοπέδου το οποίο, στο τοπογραφικό της Εικ.1, διαφοροποιείται με διακεκομμένο κίτρινο περίγραμμα και κίτρινα στίγματα στο εσωτερικό της (περίγραμμα που αντιστοιχεί στον ΟΡΙΣΜΟ ΖΩΝΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ).

Στην περιοχή αυτή περιλαμβάνονται:

- Το βασικό, κεντρικό κτίριο του παλαιού ξενοδοχειακού συγκροτήματος Σάρλιτζα που σημειώνεται με την ένδειξη [Α], εντός κύκλου.
- Εκτεταμένα τμήματα ανασκαφών, όπου εντοπίζονται σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα. Τα ευρήματα αυτά πρέπει προφανώς να προστατευθούν και να αναδειχθούν, ώστε να αποτελέσουν βασικό στοιχείο οργάνωσης του χώρου και προβολής της ιδιαίτερης ταυτότητάς του. Τα τμήματα αυτά, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, εντοπίζονται ανάμεσα στο κτίριο του ξενοδοχείου και στο ανατολικό πρόσωπο του οικοπέδου, προς την επαρχιακή οδό Θερμής-Μήθυμνας και το θαλάσσιο μέτωπο.
- Η κατασκευή του "αναβρυτηρίου", μιας υπερυψωμένης δηλαδή πλατφόρμας με κεντρικό σιντριβάνι – αναβρυτήριο. Η κατασκευή αυτή, με θέση εμπρός από την

κύρια όψη του κεντρικού κτιρίου του ξενοδοχείου, προς την βορειότερη πλευρά του, αποτελούσε βασικό στοιχείο κόσμησης του υπαίθριου χώρου του και λειτουργικό στοιχείο δροσισμού των θαμώνων του χώρου κατά τους θερινούς μήνες.

- Τμήμα του οικοπέδου που αναπτύσσεται πίσω από το κεντρικό κτίριο του ξενοδοχείου, ανάμεσα σε αυτό και στα δύο μικρότερα, συνοδευτικά διατηρητέα κτίρια του συγκροτήματος και σημειώνεται με την ένδειξη [Δ].

Όπως είναι προφανές, η επιμέρους περιοχή Α συνδέεται άμεσα με τα διατηρητέα κτίρια, όπως και με τα in situ αρχαιολογικά ευρήματα.

Μετά τις εργασίες αποκατάστασης και ανάδειξης των παλαιών κτιρίων είναι προφανές πως το πρώτο τμήμα της, αυτό που βρίσκεται ανάμεσα στην κύρια όψη του κεντρικού κτιρίου του συγκροτήματος και την παραλιακή οδό Θερμής-Μήθυμνας, προσφέρεται ώστε να αποτελέσει κύρια περιοχή εισόδου στις πολιτιστικές λειτουργίες του κεντρικού κτιρίου. Άλλωστε συνδυάζει την πρόσβαση αυτή, με την επαφή του επισκέπτη με τα εμφανέστατα πειστήρια του αρχαίου παρελθόντος.

Το δεύτερο τμήμα της περιοχής Α, αυτό που εκτείνεται από την πίσω πλευρά του κεντρικού κτιρίου έως και τα δυο συνοδευτικά μικρότερα διατηρούμενα κτίσματα του συγκροτήματος (πρβλ. ένδειξη [Δ]), προσφέρεται για υπαίθριες λειτουργίες – εκδηλώσεις, συσχετισμένες με τις χρήσεις των κτιρίων. Για παράδειγμα υπαίθριων ομιλιών ή μουσικών εκδηλώσεων κατά τη θερινή περίοδο. Αυτή η δυνατότητα χρήσης του δεύτερου τμήματος της περιοχής Α, ενισχύεται άλλωστε και από τον τρόπο με τον οποίο ορίζεται προς το βόρειο άκρο της από τη νέα οικοδομήσιμη περιοχή του οικοπέδου.

ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗ Β

Η επιμέρους αυτή περιοχή αντιστοιχεί στο μέρος του οικοπέδου το οποίο, στο τοπογραφικό της Εικ.1, καταγράφεται με χρώμα λευκό και αναπτύσσεται στις δυο πλευρές της προηγούμενης περιοχής Α, τη δυτική και τη βόρεια πλευρά της.

Στην περιοχή αυτή περιλαμβάνονται:

- Ένα μικρότερο ορθογώνιο τμήμα, στη συνέχεια της δυτικής πίσω πλευράς της προηγούμενης περιοχής Α, στο οποίο εντάσσονται τα δυο διατηρητέα, μικρότερα συνοδευτικά κτίσματα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, καθώς και μια μικρή σχετικά περιοχή ανασκαφής, σε επαφή με το πίσω δυτικό όριο του οικοπέδου.
- Ένα μεγαλύτερο ορθογώνιο τμήμα, προς τη βόρεια πλάγια πλευρά της περιοχής Α. Στο τμήμα αυτό περιλαμβάνονται οι δυο περιοχές όπου επιτρέπεται η οικοδόμηση νέων κτιρίων, όπως και πολλές περιοχές αρχαιολογικών εκσκαφών, επίσης η κοιλότητα του εδάφους, όπου παρατηρείται συγκέντρωση από λιμνάζοντα ύδατα.

Η επιμέρους περιοχή Β συνδέεται, αυτή επίσης, με την παρουσία ευρημάτων - ιχνών αρχαίων κατασκευών. Τα ευρήματα αυτά, όπως και εκείνα της προηγούμενης επιμέρους περιοχής Α, πρέπει επίσης να αναδειχθούν.

Κύρια όμως, η περιοχή Β συνδέεται με τη δυνατότητα κατασκευής νέων κτιρίων τα οποία θα συμπληρώσουν, λειτουργικά, τις χρήσεις του οικοπέδου. Με δεδομένα τα σαφή περιγράμματα των δυο προσφερόμενων χώρων οικοδόμησης των νέων κτιρίων, τα οποία σημειώνονται με ενδείξεις Γ1 και Γ2, μπορούμε επίσης να γνωρίζουμε εκ των προτέρων τα τμήματα εκείνα του οικοπέδου τα οποία θα παραμείνουν αδόμητα. Τα τμήματα αυτά θα διατεθούν προφανώς, για την κύρια και υπηρεσιακή πρόσβαση στα δυο νέα κτίρια των θερμαλιστικών λειτουργιών. Αλλά θα διατεθούν επίσης για υπαίθριες χρήσεις, όπως και για την απαραίτητη τοπιοτεχνική πλαισίωση των κτιρίων, σε συνέχεια με τις υπαίθριες διαμορφώσεις και τις πιθανές παρεμβάσεις φύτευσης και κηποτέχνησης στην προηγούμενη περιοχή Β.

Είναι πολύ σημαντικό να επισημανθεί, στο σημείο αυτό, η απαίτηση αντιμετώπισης του προβλήματος των νερών που λιμνάζουν, επίσης όπως και να εξεταστεί η σχέση με το υπογειοποιημένο σήμερα ρέμα, που υπόκειται του αγροτικού δρόμου, στο βόρειο όριο του οικοπέδου.

Συμπληρωματικά επισημαίνεται πως:

Ο σχεδιασμός οφείλει να προβλέψει τη δυνατότητα περιορισμένης, ελεγχόμενης εισόδου στον ευρύτερο χώρο της παρέμβασης, οχημάτων για την εξυπηρέτηση Εμποδιζόμενων Ατόμων, ΑΜΕΑ, επισήμων, καθώς και οχημάτων έκτακτης ανάγκης και τροφοδοσίας και να οριοθετήσει επιπλέον περιοχή περιορισμένης στάθμευσης.

Γ. Θεσμικό πλαίσιο ΓΕΝΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- Η Υπουργική Απόφαση με αριθμό πρωτοκόλου ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/48505/387 με αντικείμενο το «Νέο πλαίσιο διενέργειας των αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και γενικά των διαγωνισμών μελετών με απονομή βραβείων» (ΦΕΚ Β'2239/31.05.2021).
- Η Εγκύκλιος 1/16-05-2017 Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΑΔΑ:ΨΤΡ64653Π8-ΟΨ2) περί παροχής διευκρινήσεων ως προς την εφαρμογή του Ν.4412/2016 σχετικά με τη διενέργεια των αρχιτεκτονικών διαγωνισμών.
- Ο Ν. 3316/05 "Περί ανάθεσης και εκτέλεσης δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής υπηρεσιών", όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν.3481/2006, τις κανονιστικές πράξεις και ερμηνευτικές εγκυκλίους για την εκτέλεσή του.
- Ο Ν.4412/2016 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)» (Φ.Ε.Κ. 42 Α/2005), (άρθρα 111-115), όπως ισχύει, και όλες οι κανονιστικές πράξεις (π.δ., Υ.Α.) που έχουν εκδοθεί προς εκτέλεσή του, καθώς και όλες οι εγκύκλιοι που έχουν εκδοθεί για την ερμηνεία του.
- Ο Ν. 4782 ΦΕΚ Α 36/9.3.2021 «Εκσυγχρονισμός, απλοποίηση και αναμόρφωση του ρυθμιστικού πλαισίου των δημοσίων συμβάσεων, ειδικότερες ρυθμίσεις

προμηθειών στους τομείς της άμυνας και της ασφάλειας και άλλες διατάξεις για την ανάπτυξη, τις υποδομές και την υγεία».

- Το Ν. 3548/2007 (ΦΕΚ 68 Α') «Καταχώριση δημοσιεύσεων των φορέων του Δημοσίου στο νομαρχιακό και τοπικό τύπο και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει
- Ο Ν. 2859/2000 για το Φ.Π.Α. (ΦΕΚ Α' 248) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 του Ν. 3336/2005 (ΦΕΚ Α '96)
- Ο Ν. 3919/2011 «Αρχή της επαγγελματικής ελευθερίας, κατάργηση αδικαιολόγητων περιορισμών στην πρόσβαση και άσκηση επαγγελμάτων».
- Οι σε εκτέλεση των ανωτέρω νόμων εκδοθείσες κανονιστικές διατάξεις (πλην αυτών που ήδη προαναφέρθηκαν), καθώς και άλλες διατάξεις που αναφέρονται ρητά ή απορρέουν από τα οριζόμενα στα συμβατικά τεύχη της παρούσας σύμβασης και γενικότερα κάθε διάταξη (νόμου, π.δ., υπουργικής απόφασης, κ.λ.π.) που διέπει την ανάθεση και εκτέλεση της παρούσας σύμβασης, έστω και αν δεν αναφέρονται ρητά παραπάνω.

ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Οι απαιτούμενες μελέτες θα συνταχθούν λαμβάνοντας υπόψη τους ισχύοντες κανονισμούς της ελληνικής νομοθεσίας:

- Τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ.): Ν.4067/2012 (ΦΕΚ-79/Α'/09-04-2012, όπως ισχύει σήμερα.
- Τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. Αποφ-3046/304/89 (ΦΕΚ-59/Δ/3-2-89).
- Τον Κανονισμό πυροπροστασίας των Κτιρίων: ΠΔ-41/2018 (ΦΕΚ-80/Α/18) με τις τροποποιήσεις που ισχύουν.
- Για την εξυπηρέτηση ΑΜΚ: Τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ.), Ν.4067/2012 (ΦΕΚ-79/Α'/09-04- 2012, άρθρο 26, Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζομένων ατόμων, όπως ισχύει σήμερα. Επίσης «Οδηγίες Σχεδιασμού για την Αυτόνομη Διακίνηση και Διαβίωση ΑΜΕΑ» του ΥΠΕΧΩΔΕ.

- ΚΕΝΑΚ - αρχές του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων: Δ6/Β/οικ. 5825 ΦΕΚ407/9-4-2010 που συμπληρώνονται με τις ΤΟΤΕΕ.
- Για Κέντρα Ιαματικού Τουρισμού – Θερμαλισμού: Υπουργική Απόφαση 2704/2018 - ΦΕΚ 603/Β/22-2- 2018, «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών ανέγερσης, μετατροπής και επέκτασης Μονάδων Ιαματικής Θεραπείας και Κέντρων Ιαματικού Τουρισμού - Θερμαλισμού και διαδικασία χορήγησης ειδικού σήματος λειτουργίας (ε.σ.λ.).»
- Για Κέντρα Αναζωογόνησης (Spa) Υπουργική Απόφαση 8928/2012 - ΦΕΚ 1909/Β/16-6-2012, «Καθορισμός τεχνικών προδιαγραφών ανέγερσης κέντρων αναζωογόνησης (spa) του άρθρου 1 του Ν. 3498/2006, όπως ισχύει, που περιλαμβάνονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, του Κεφαλαίου Γ του Μέρους Β' του Ν. 4002/2011, όπως ισχύει.»
- Για Επιχειρήσεις μαζικής εστίασης , Απόφαση: Υ1γ/Γ.Π/οικ.47829 (ΦΕΚ – 2161/Β'/23-06-2017, Άρθρο 14, Κατηγορία IV, παρ. Α.
- Για Επιχειρήσεις μαζικής εστίασης με πρόχειρο φαγητό (καφετέρια-κυλικείο-μπαρ), Απόφαση: Υ1γ/Γ.Π/οικ. 96967 (ΦΕΚ – 2718/Β'/08-10-2012), Άρθρο 14, Κατηγορία IV, παρ. Α1 & Απόφαση: 8577/83 (ΦΕΚ – 528/Β'/08-09-1983), ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Ι, άρθρο 37.
- Για Επιχειρήσεις μαζικής εστίασης (Αναψυκτήριο), Απόφαση: 8577/83 (ΦΕΚ – 528/Β'/08-09-1983), ΚΕΦΑΛΑΙΟ - IV, άρθρο 42.
- Για χώρους υγιεινής σε Επιχειρήσεις μαζικής εστίασης, Απόφαση: Υ1γ/Γ.Π./οικ.47829 (ΦΕΚ – 2161/Β'/23-06-2017), Άρθρο 5, παρ. 11 & Απόφαση: 8577/83 (ΦΕΚ – 528/Β'/08-09-1983), ΚΕΦΑΛΑΙΟ III, άρθρο 25.
- Για χώρους υγιεινής σε χώρους συνάθροισης κοινού, Απόφαση: Υ1γ/Γ.Π/οικ. 96967, (ΦΕΚ – 2718/Β'/08-10-2012), Άρθρο 5.
- Για την «Προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς»: Νόμος 3028/2002 - ΦΕΚ Α-153/28-6-2002.

Δ. Η ευρύτερη περιοχή

η περιοχή της Θερμής αποτελεί εστία αναφοράς, ιδιαίτερα σημαντική για το νησί της Λέσβου συνολικά. Ακόμη περισσότερο, ενδεικτική του πολιτιστικού-ιστορικού βάθους και πλούτου που χαρακτηρίζουν αυτήν την περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου, του Βόρειου Αιγαίου.

Η περιοχή παρέμβασης, με αντικείμενο την πρόταση «Ανάπλασης – Επανάχρησης του διατηρητέου Κτιριακού Συγκροτήματος "Σάρλιτσα Παλλάς" και Σχεδιασμού νέου Ιαματικού-Θερμαλιστικού Κέντρου και του περιβάλλοντος χώρου», αντιστοιχεί στο οικόπεδο που περιβάλλει το διατηρητέο συγκρότημα του παλαιού ξενοδοχείου 'Σάρλιτσα Παλλάς'.

Προς τη νότια πλευρά, ο περιβάλλοντας αυτός χώρος εκτείνεται έως το όμορο κτιριακό συγκρότημα των Λουτρών της Θερμής. Συγκρότημα που ενσωματώνει στο κέλυφος του τμήματα κατασκευών οι οποίες, επιστρέφοντας στους αιώνες, αγγίζουν την αρχαιότητα. Από τα κτίρια των Λουτρών της Θερμής το οικόπεδο του διαγωνισμού χωρίζεται με κοινοτική οδό. (Χάρτης παραρτήματος).

Προς την ανατολική πλευρά ο περιβάλλοντας αυτός χώρος κατοπτεύει την παραλιακή ζώνη της Θερμής και ορίζεται από την επαρχιακή οδό Θερμής – Μήθυμνας, ενώ προς τη βόρεια περατώνεται σε αγροτική οδό, κάτω από την επιφάνεια της οποίας βρίσκεται εγκιβωτισμένη η κοίτη ρέματος. Προς τη δυτική πλευρά τέλος, προς την οποία στρέφονται τα νώτα του διατηρητέου Κτιριακού Συγκροτήματος "Σάρλιτσα Παλλάς" δεν υπάρχουν σημεία αναφοράς εμφανούς σήμερα ενδιαφέροντος. Εντούτοις το τμήμα αυτό που περιγράφεται με το τοπωνύμιο "Χωράφα" αποτελεί επίσης σημαντικό αρχαιολογικό χώρο, ο οποίος θα έπρεπε μελλοντικά να αναδειχθεί, πιθανότητα σε συσχετισμό με την επιφάνεια του οικοπέδου του διαγωνισμού.

Περατώνοντας αυτήν την πρώτη ξενάγηση, είναι σημαντικό να τονίσουμε την εικόνα απαξίωσης και εγκατάλειψης η οποία χαρακτηρίζει σήμερα την περιοχή. Απαξίωσης και εγκατάλειψης, απόλυτα αναντίστοιχης τόσο με την ιστορική σημασία της από την αρχαιότητα ήδη, όσο και με τη νεότερη λάμψη των χρόνων λειτουργίας του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Ε. Οι Προτάσεις (μη δεσμευτικές προσφορές)

Με την παρούσα πρόσκληση η Περιφέρεια Β. Αιγαίου 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 της Θερμής 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. Φακελός συμμετοχής

Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς καλούνται να υποβάλουν:

- 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 της Περιφέρειας Β. Αιγαίου, στην Μυτιλήνη 81100 έως και την 30^η Ιουνίου 2023 και μεταξύ 09.00-14.30 ή ηλεκτρονικά στο dte@pvaigaiou.gov.gr

Για περισσότερες πληροφορίες οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο τηλέφωνο 2251353844-846 ή στο e-mail dte@pvaigaiou.gov.gr ή a.kourogeni@pvaigaiou.gov.gr

Η παρούσα πρόσκληση δεν δεσμεύει την Περιφέρεια Β. Αιγαίου να συνάψει συνεργασία με τους ενδιαφερόμενους και δεν γεννά δικαιώματα προσδοκίας. Η Περιφέρεια Β. Αιγαίου μπορεί να επικοινωνήσει με όλους ή ορισμένους εκ των συμμετεχόντων για διευκρινήσεις σχετικά με τις προτάσεις τους.

Μυτιλήνη, 25-05-2023

Ο ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ Β. ΑΙΓΑΙΟΥ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΟΥΤΖΟΥΡΗΣ

ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ

Με την αριθ. 422 / 25-05-2023 (ΑΔΑ: 9Φ167ΛΩ-1Α5) Απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής της Περιφέρειας Β. Αιγαίου

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ**

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΟΥΤΖΟΥΡΗΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

**Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος
για την αξιοποίηση του ακινήτου και
της ΙΑΜΑΤΙΚΗΣ ΠΗΓΗΣ «ΣΑΡΛΙΤΖΑ» Θερμής Λέσβου**



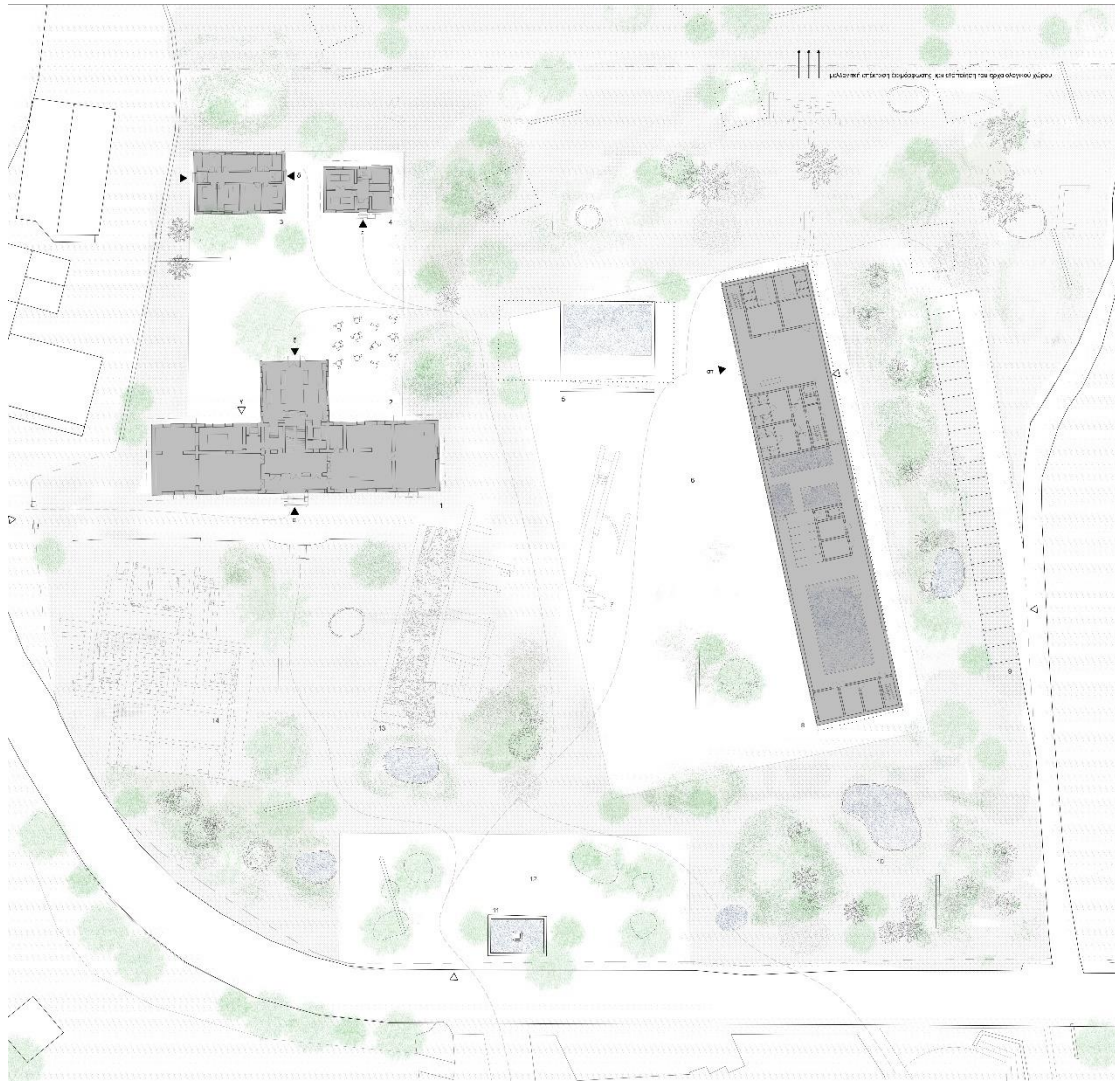
Η ευρύτερη περιοχή της Θερμής



Εικ. 1 + 2: Η ευρύτερη περιοχή της Θερμής (άνω) και το οικόπεδο του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού (κάτω)



Εικ. 3: Το οικόπεδο του οικοπέδου του Σάρλιτζα και οι γύρω χώροι.



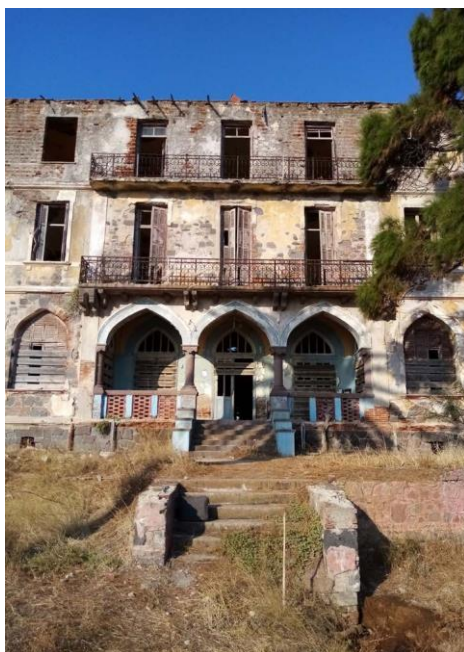
Εικ. 4: Το οικόπεδο του Σάρλιτζα και οι γύρω χώροι,
σύμφωνα με το 1^ο βραβείο του Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού



Εικ. 5: Βορειοανατολική όψη Σάρλιτζα Παλλάς - *Κύρια όψη (α)*



Εικ. 6: Βορειοανατολική όψη Σάρλιτζα Παλλάς - *Κύρια όψη (β)*



Εικ. 7: Κύρια είσοδος Σάρλιτσα Παλλάς - *Συστοιχία οξυκόρυφων τόξων*



Εικ. 8: Αναβρυτήριο Σάρλιτσα και παραλιακό μέτωπο



Εικ. 9: Βορειοδυτική όψη Σάρλιτσα Παλλάς



Εικ. 10: Άποψη κτίσματος ιαματικών λουτρών και μεταγενέστερης προσθήκης με αποθηκευτική χρήση



Εικ. 11: Άποψη κτίσματος ιαματικών λουτρών – Πίσω όψη



Εικ. 12: Άποψη κτίσματος ιαματικών λουτρών και μεταγενέστερης προσθήκης με αποθηκευτική χρήση



Εικ. 13: Άποψη από την επαρχιακή οδό Θερμής - Μήθυμνας - Νοτιοανατολική όψη Σάρλιτζα Παλλάς



Εικ. 14: Νοτιοανατολική όψη - Σάρλιτζα Παλλάς



Εικ. 15: Βορειοανατολική όψη συμπληρωματικών κτηρίων A & B



Εικ. 16: Βορειοδυτική όψη συμπληρωματικού κτηρίου A



Εικ. 17: Βορειοδυτική όψη συμπληρωματικού κτηρίου A



Εικ. 18: Βορειοανατολική όψη συμπληρωματικού κτηρίου Β



Εικ. 19: Άποψη συμπληρωματικού κτηρίου Β



Εικ. 20: Νοτιοανατολική όψη συμπληρωματικού κτηρίου Β



Εικ. 21: Άποψη βορειοανατολικής πλευράς παράπλευρου συγκροτήματος 8 δωματίων



Εικ. 22: Άποψη νοτιοδυτικής πλευράς παράπλευρου συγκροτήματος 8 δωματίων



Εικ. 23: Άποψη αγροτικής οδού στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου



Εικ. 24: Άποψη κτηριακού συγκροτήματος Σάρλιτζα Παλλάς από το βόρειο όριο του οικοπέδου (α)



Εικ. 25: Άποψη λιμανιού Παραλίας Θερμής | 22



Εικ. 26: Μετωπική λήψη κτηριακού συγκροτήματος Σάρλιτζα Παλλάς από τον χώρο του λιμανιού



Εικ. 27: Άποψη αναβρυτηρίου, αρχαιολογικών ευρημάτων και κτηρίου Σάρλιτζα Παλλάς



Εικ. 28: Άποψη προς την επαρχιακή οδό Θερμής -Μήθυμνας. Στο βάθος τα κτίσματα του όμορου οικοπέδου: το συγκρότημα λουτρικών εγκαταστάσεων & τα Λουτρά Θερμής (λουτήρας Οθωμανικής περιόδου)



Εικ. 29: Άποψη Σάρλιτζα Παλλάς και παράπλευρου συγκροτήματος λουτρικών εγκαταστάσεων