

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ:	8429
Αριθμ. Πρωτ. Αίτησ. Κατ. Εγγράφων:	984
Ημερομ. Κατάθεσης:	18/9/2026



ΕΡΩΤΗΣΗ ΚΑΙ ΑΙΤΗΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Αθήνα, 18-09-2026

Προς τους κ.κ. Υπουργούς :

α)Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

β)Πολιτισμού

γ)Περιβάλλοντος και Ενέργειας

δ)Τουρισμού

Θέμα: «99ετής αξιοποίηση της Ιαματικής Πηγής Θερμοπυλών και μίσθωση ακινήτου που εμπίπτει εξ ολοκλήρου στη Ζώνη Α΄ Απόλυτης Προστασίας του λόφου του Κολωνού»

Στις 26 Μαΐου 2026 το Υπερταμείο προκήρυξε διεθνή πλειοδοτικό διαγωνισμό για την αξιοποίηση του ακινήτου «Ιαματική Πηγή Λουτρών Θερμοπυλών», με καταληκτική ημερομηνία υποβολής δεσμευτικών προσφορών την 30ή Σεπτεμβρίου 2026.¹

Σύμφωνα με την επίσημη πρόσκληση, η αξιοποίηση περιλαμβάνει:

α) τη σύσταση δικαιώματος επιφανείας διάρκειας 99 ετών επί του Ακινήτου Α, συνολικής επιφάνειας 114.561,89 τ.μ.,

β) τη μίσθωση για 99 έτη του Ακινήτου Β, συνολικής επιφάνειας 14.281,76 τ.μ., στο οποίο βρίσκεται η ιαματική πηγή,

¹ https://growthfund.gr/en/ekkinisi-diagonismou-gia-tin-aksiopoiisi-tou-akinitou-iamatiki-pigi-loutron-thermopylon/?utm_source=chatgpt.com

γ) χωριστή μακροχρόνια παραχώρηση από την ΕΤΑΔ του δικαιώματος χρήσης του ιαματικού φυσικού πόρου, έναντι ιδιαίτερου ανταλλάγματος και για χρονικό διάστημα συνδεδεμένο με τη διάρκεια του δικαιώματος επιφανείας.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η ρητή αναφορά της προκήρυξης ότι το Ακίνητο Β **«εμπίπτει εξ ολοκλήρου στη Α΄ Ζώνη Απόλυτης Προστασίας περιοχής του Λόφου του Κολωνού του αρχαιολογικού χώρου Θερμοπυλών (ΦΕΚ 302/ΑΑΠ/17.12.2018)»**, ενώ ταυτόχρονα εμπίπτει σε δασική έκταση και στη Ζώνη Ι ή Ζώνη Άμεσης Προστασίας της Πηγής.

Κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος, η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους², ενώ κατά το άρθρο 13 του ν. 4858/2021 στη Ζώνη Α΄ προστασίας ισχύει καταρχήν απόλυτη απαγόρευση δόμησης, με περιορισμένες εξαιρέσεις οι οποίες συνδέονται με τις ανάγκες προστασίας, ανάδειξης και χρήσης του μνημείου και τελούν υπό τον έλεγχο των αρμόδιων οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού.

Περαιτέρω, από το χρονοδιάγραμμα της ίδιας της πρόσκλησης προκύπτει ότι το σχέδιο της σύμβασης μίσθωσης του Ακινήτου Β και οι όροι μακροχρόνιας παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης της ιαματικής πηγής προβλέπεται να αναρτηθούν στο Virtual Data Room στις 16 Σεπτεμβρίου 2026, μόλις δεκατέσσερις ημέρες πριν από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής προσφορών. Η πρόσβαση στο εν λόγω Virtual Data Room παρέχεται στους ενδιαφερομένους υπό καθεστώς εμπιστευτικότητας.

Ταυτόχρονα, η πρόσκληση αναφέρεται στο Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης του ΕΣΧΑΔΑ ως πράξη που πρόκειται να εκδοθεί, ενώ κατά τις δημόσιες ανακοινώσεις

² <https://www.hellenicparliament.gr/vouli-ton-ellinon/to-politevma/syntagma/article-24/>

της 26ης Μαΐου 2026 το σχέδιο είχε ήδη τύχει επεξεργασίας από το Συμβούλιο της Επικρατείας και αναμενόταν η δημοσίευσή του σε ΦΕΚ.

Επιπλέον, χρήζει διευκρίνισης η εμφανής απόκλιση στα στοιχεία της συνολικής έκτασης. Στην επίσημη ανακοίνωση του Υπερταμείου αναφέρονται 128.483,65 τ.μ., ενώ τα εμβαδά των Ακινήτων Α και Β που αναγράφονται στην προκήρυξη, ήτοι 114.561,89 τ.μ. και 14.281,76 τ.μ., αθροίζονται σε 128.843,65 τ.μ., παρουσιάζοντας διαφορά 360 τ.μ.

Τέλος, το Ελληνικό Δημόσιο έχει ήδη χρηματοδοτήσει έργα ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου, του Φωκικού Τείχους και της ευρύτερης περιοχής των Θερμοπυλών με δημόσιους πόρους. Το ίδιο το Υπουργείο Πολιτισμού είχε θέσει ως στόχο τη διεύρυνση του επισκέψιμου αρχαιολογικού χώρου και την ελεύθερη κίνηση του επισκέπτη στην ιστορική τοπογραφία των Θερμοπυλών.

Κατόπιν των ανωτέρω ερωτώνται οι κ.κ. Υπουργοί:

- 1. Με ποιο ακριβώς θεσμικό, χωροταξικό και αρχαιολογικό πλαίσιο προχωρεί ο διαγωνισμός;** Έχει εκδοθεί και δημοσιευθεί το Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης του ΕΣΧΑΔΑ και ποιες γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου και αποφάσεις των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού έχουν εκδοθεί; Ποιο είναι το ακριβές εμβαδόν της παραχωρούμενης έκτασης και πώς εξηγείται η διαφορά των 360 τ.μ. μεταξύ της επίσημης ανακοίνωσης και των στοιχείων της προκήρυξης;
- 2. Ποιες ακριβώς χρήσεις, έργα και οικονομικές δραστηριότητες θα επιτρέπονται στον ιδιώτη κατά τη διάρκεια των 99 ετών, ιδίως στο Ακίνητο Β που εμπίπτει εξ ολοκλήρου στη Ζώνη Α' Απόλυτης Προστασίας του λόφου του Κολωνού;** Με ποιες ρητές και δεσμευτικές εγγυήσεις διασφαλίζονται η

απόλυτη προστασία του ιστορικού και αρχαιολογικού χαρακτήρα της περιοχής, η ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των πολιτών, η πρόσβαση στην ιαματική πηγή, καθώς και η δυνατότητα του Δημοσίου να καταγγείλει ή να ανακαλέσει τις σχετικές συμβάσεις σε περίπτωση παραβίασης των όρων προστασίας;

3. **Για ποιον λόγο επιλέγεται δέσμευση δημόσιας περιουσίας και του ιαματικού φυσικού πόρου για χρονικό διάστημα 99 ετών και με ποιους όρους διασφαλίζεται το δημόσιο συμφέρον;** Ποια μελέτη τεκμηριώνει τη συγκεκριμένη διάρκεια, ποιο είναι το αποτιμημένο οικονομικό αντάλλαγμα για τις επιμέρους παραχωρήσεις, ποιο όφελος προβλέπεται για την τοπική κοινωνία και πώς δικαιολογείται η συνέχιση της διαδικασίας χωρίς πλήρη δημόσια γνωστοποίηση των κρίσιμων συμβάσεων πριν από την κατάθεση δεσμευτικών προσφορών; Προτίθεται η κυβέρνηση να αναστείλει τον διαγωνισμό έως ότου δημοσιοποιηθούν πλήρως οι ανωτέρω όροι και εγγυήσεις;

ΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΝΑ ΚΑΤΑΤΕΘΟΥΝ ΣΤΗ ΒΟΥΛΗ:

1. Τα ΕΣΧΑΔΑ, η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και το οριστικό σχέδιο ή το δημοσιευμένο Προεδρικό Διάταγμα μαζί με όλα τα συνοδευτικά διαγράμματα.
2. Τα πλήρη τοπογραφικά και γεωαναφερμένα διαγράμματα των Ακινήτων Α και Β, με αποτύπωση των ορίων του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, των Ζωνών Α' και Β' προστασίας, των δασικών εκτάσεων και των ζωνών προστασίας της ιαματικής πηγής.

3. Όλες οι γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου και οι σχετικές αποφάσεις ή εγκρίσεις του Υπουργείου Πολιτισμού που αφορούν τη συγκεκριμένη αξιοποίηση.
4. Το πλήρες σχέδιο και, μόλις οριστικοποιηθεί, το τελικό κείμενο της Σύμβασης Δικαιώματος Επιφανείας για το Ακίνητο Α.
5. Το πλήρες σχέδιο της Σύμβασης Μίσθωσης του Ακινήτου Β και το τελικό κείμενο αυτής μετά την οριστικοποίησή του.
6. Το σχέδιο και οι τελικοί όροι της σύμβασης παραχώρησης του δικαιώματος χρήσης της Ιαματικής Πηγής Θερμοπυλών από την ΕΤΑΔ.
7. Οι εκθέσεις αποτίμησης, οι μελέτες βιωσιμότητας και η τεκμηρίωση βάσει των οποίων αποφασίστηκαν η διάρκεια των 99 ετών και τα ελάχιστα οικονομικά ανταλλάγματα, στο μέτρο που η κατάθεσή τους επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία.
8. Όλη η αλληλογραφία και τα πρακτικά διαβούλευσης του Υπερταμείου και των συναρμόδιων Υπουργείων με τον Δήμο Λαμιέων και τους τοπικούς φορείς σχετικά με το συγκεκριμένο διαγωνισμό.
9. Τα στοιχεία χρηματοδότησης, οι συμβάσεις και το φυσικό αντικείμενο των έργων που εκτελούνται με δημόσιους ή ευρωπαϊκούς πόρους για την ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου των Θερμοπυλών και του Φωκικού Τείχους.

Ο ερωτών βουλευτής

Ρούντας Ναπ. Γεώργιος