

Γ.Ε. ΕΨΙΛΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΙΚΕ

Ζησιμοπούλου 23, Παπάγος, 15669

Τηλ. 210-65.25.144 & 210-65.33.526

Κιν: 6944301222 & 6944307465

Fax: 210-65.25.969

Email: tsironisvagelis@gmail.com

Email: zoigeorgia@gmail.com

Αθήνα 26/06/2017

Α΄ ΦΑΣΗ ΕΡΓΟΥ ΜΕ ΤΙΤΛΟ

«ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΝΤΑΞΗ ΜΑΣΤΕΡ ΠΛΑΝ ΤΩΝ ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΩΝ ΣΟΛΩΜΟΥ ΚΑΙ ΠΑΝΤΟΚΡΑΤΟΡΑ»

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ο τριτογενής τομέας αποτελεί σήμερα βασική αναπτυξιακή δυνατότητα του Δήμου Πρεβέζης και της ευρύτερης περιοχής. Η αναπτυξιακή στρατηγική του Νομού κατευθύνεται προς την αναδιάρθρωση του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα και προς την αξιοποίηση του συγκριτικού πλεονεκτήματος που διαθέτει στον τομέα των υπηρεσιών και κυρίως στον κλάδο του τουρισμού

Σύμφωνα με τη διαγραμματική απεικόνιση του χάρτη «Βασικών κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης του τουρισμού» που συνοδεύει το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (κοινή υπουργική απόφαση 24208/2009, ΦΕΚ 1138Β/11.6.2009) διασαφηνίζεται ότι ολόκληρη η έκταση του Δήμου Πρέβεζας κατατάσσεται στην κατηγορία Β2 «Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ήπιου και εναλλακτικού τουρισμού».

Η ευρύτερη περιοχή γύρω από την πόλη της Πρέβεζας συγκεντρώνει συγκριτικά πλεονεκτήματα που συνοψίζονται στα εξής:

- Το φυσικό περιβάλλον, η μεγάλη ακτογραμμή και ο πλούτος υδάτινων στοιχείων



- Η άμεση γειτνίαση με το σημαντικό οικοσύστημα του Αμβρακικού κόλπου και το σύμπλεγμα των γύρω υγροτόπων
- Το αξιόλογο Ιστορικό και πολιτιστικό περιβάλλον
- Οι υποδομές μεταφοράς που διευκολύνουν την άμεση πρόσβαση οδικά μέσω του υπάρχοντος δικτύου, της ζεύξης Ακτίου –Πρέβεζας, την εγγύτητα στην Παραλιακή εθνική οδό Ηγουμενίτσας-Πρέβεζας, την σύνδεση με την Ιόνια οδό. Άλλες σημαντικές υποδομές είναι το εμπορικό λιμάνι, η τουριστική μαρίνα στην πόλη, αλλά επίσης και το αεροδρόμιο του Ακτίου που με την προγραμματισμένη αναβάθμιση και επαναλειτουργία του ανοίγει νέες προοπτικές ανάπτυξης

Οι παράγοντες αυτοί καθιστούν την Πρέβεζα έναν ανταγωνιστικό προορισμό και συμβάλλουν στην τουριστική προβολή και ανάπτυξη της πόλης.

Σήμερα η πόλη της Πρέβεζας αποτελεί το κέντρο της τουριστικής ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή με κυρίαρχες μορφές τουρισμού τον παραθεριστικό και θαλάσσιο και δυνατότητες εξέλιξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Ο εναλλακτικός τουρισμός είναι μία νέα φιλοσοφία στον τομέα του τουρισμού που περιλαμβάνει διαφορετικές μορφές τουρισμού, προσελκύει επισκέπτες με ειδικά ενδιαφέροντα και δημιουργεί διευρυμένη τουριστική περίοδο. Οι μορφές ειδικού-εναλλακτικού τουρισμού αποτελούνται από νέα και πολυσύνθετα τουριστικά προϊόντα, που χαρακτηρίζονται από δυναμική ζήτηση και ανταποκρίνονται σε ειδικά κίνητρα. Μερικά παραδείγματα που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν στον Δήμο Πρεβέζης είναι ο συνεδριακός – εκθεσιακός τουρισμός, θαλάσσιος τουρισμός είτε με σκάφη αναψυχής ή κρουαζιέρας, καταδυτικός και αλιευτικός τουρισμός, οικο-τουρισμός σε σχέση με τον υδροβιότοπο του Αμβρακικού κόλπου, πολιτιστικός, αθλητικός, αλλά και ιαματικός-θεραπευτικός τουρισμός,

Οικιστική ανάπτυξη εμφανίζεται κατά μήκος των ακτών του Ιονίου, στην δυτική πλευρά της χερσονήσου και χαρακτηρίζεται από β' κατοικίες, συνεταιριστικούς οικισμούς, τουριστικές εγκαταστάσεις και δόμηση εκτός σχεδίου. Για την παράκτια δηλαδή ζώνη ο τουρισμός αποτελεί δυναμικό και ανερχόμενο κλάδο που μπορεί να ενισχυθεί σημαντικά.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Μελετώντας την περιγραφή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Πρέβεζας επισημαίνουμε τα παρακάτω θέματα:

«Βασικό στοιχείο που καθορίζει τη σύγχρονη χωροταξική οργάνωση του Δήμου είναι η άνιση χωρική ανάπτυξη μεταξύ ανατολικού και δυτικού τμήματος και μεταξύ βόρειου και νότιου. Στο δυτικό τμήμα, δηλαδή κατά μήκος των ακτών του Ιονίου, παρατηρείται εκτεταμένη ανάπτυξη β' κατοικίας. Οι δυναμικότεροι οικισμοί συγκεντρώνονται στο νότιο και νοτιοδυτικό τμήμα, καθώς σε αυτό βρίσκεται η Πρέβεζα και συγκεντρώνει τους πιο άμεσα αξιοποιήσιμους πόρους. Αντίθετα, η ανατολική χερσόνησος δεν αναπτύσσεται λόγω του καθαρά αγροτικού της χαρακτήρα, του ευαίσθητου φυσικού περιβάλλοντος και της μη αξιοποίησης των διαθέσιμων πόρων. Γενικά το θεσμικό καθεστώς προστασίας του αρχαιολογικού χώρου της Νικόπολης και του υγροτόπου (π.χ. όριο Natura 2000) δημιουργούν σαφές και δεσμευτικό πλαίσιο που κατευθύνει τις περιοχές πολεοδομικής ανάπτυξης (οικιστικοί και παραγωγικοί υποδοχείς).»



«Στο Δήμο παρατηρείται έντονη οικιστική ζήτηση α' αλλά και β' κατοικίας με αυξανόμενη ένταση. Παράλληλα ο Δήμος αναπτύσσεται τουριστικά. Η πίεση συγκεντρώνεται στην Πρέβεζα και τους δορυφόρους οικισμούς της (Παντοκράτορας και Ψαθάκι), και στο Μύτικα.

Παρατηρείται έντονη εκτός σχεδίου δόμηση λόγω του μεγάλου βαθμού κορεσμού τους αλλά και εξαιτίας της αναζήτησης ποιοτικών χαρακτηριστικών. Δεν περιορίζεται μόνο στην περίμετρο αυτών των οικισμών, αλλά απλώνεται σε ολόκληρο το νοτιοδυτικό τμήμα του Δ.Δ. Πρέβεζας και κατά μήκος της παράλληλης στο Ιόνιο ζώνης. Η τάση αυτή διευκολύνεται από την εύκολη προσβασιμότητα και τις σχετικά χαμηλές αξίες γης.»

«Ο κλάδος του τουρισμού αποτελεί σημαντικό παράγοντα που πρέπει να ληφθεί υπόψη στο σχεδιασμό. Οι κατηγορίες χρήσεων γης που σχετίζονται με τον τουρισμό πρέπει να ομαδοποιηθούν και να αποτελέσουν διαφοροποιημένες χωρικές ενότητες, όπου η ανάπτυξη θα καθορίζεται μέσα από το κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο και θα συμβαδίζει με την προστασία του περιβάλλοντος.»

«Ως περιοχές κύριας τουριστικής ανάπτυξης επιλέγονται δύο ζώνες με μέτωπο στο Ιόνιο Πέλαγος, με διαφορετικά χαρακτηριστικά η κάθε μία. Η πρώτη αποτελεί την παραλιακή ζώνη του Ιονίου που εκτείνεται από τον Παντοκράτορα μέχρι το Μύτικα και με ανατολικό όριο την Παραλιακή Εθνική Οδό. Η δεύτερη ζώνη βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο του Δήμου (περιοχή Κούκος - Μονολίθι). Οριοθετείται νότια από τη Β1 ζώνη του αρχαιολογικού χώρου της Νικόπολης και δυτικά από την προτεινόμενη ζώνη προστασίας δάσους και δασικών εκτάσεων.»

«Η πρώτη ζώνη ... για να αναπτυχθεί τουριστικά χρειάζεται εξυγίανση λόγω των αντικρουόμενων χρήσεων που σήμερα επικρατούν και της άναρχης οικιστικής εξάπλωσης.»

«Η ήπια μέχρι σήμερα ανάπτυξη, η άμεση επαφή με δασικές εκτάσεις και το ενδιαφέρον ανάγλυφο του εδάφους ευνοούν την τουριστική αξιοποίησή της προς την επιδιωκόμενη κατεύθυνση. Προκειμένου να ενισχυθεί η τουριστική διάσταση έναντι της παραθεριστικής, στις περιοχές αυτές θα επιτρέπονται κατά προτεραιότητα δραστηριότητες τουρισμού και αναψυχής και συγκεκριμένα τουριστικά καταλύματα υψηλών προδιαγραφών (ΑΑ' και Α' τάξης)»

Στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Πρεβέζης, το Πεδίο Βολής Παντοκράτορα χαρακτηρίζεται ως ΠΕΠ-ΔΠ. Δηλαδή:

«B.2.2. Περιοχές Προστασίας Δασών και Δασικών Εκτάσεων (ΠΕΠ-ΔΠ)

Οι ΠΕΠ-ΔΠ αποσκοπούν στη διαφύλαξη και διαχείριση των δασών και των δασικών εκτάσεων και στην προστασία και αναβάθμιση των γειτονικών τους περιοχών. Γι' αυτό περιλαμβάνουν όχι μόνο δασικές εκτάσεις, όπως αυτές ορίζονται από τη σχετική εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, αλλά και αγρούς και αγροτεμάχια. Υπάρχει εσωτερική διαφοροποίηση ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους όρους δόμησης.

1. Στα δάση και τις δασικές εκτάσεις των Περιοχών Προστασίας Δάσους και Δασικών Εκτάσεων (ΠΕΠ-ΔΠ) επιτρέπονται οι χρήσεις:

- κτίρια και εγκαταστάσεις ζωικής και δασικής παραγωγής και υδατοκαλλιεργειών
- οργανωμένες κατασκηνώσεις και παιδικές εξοχές
- υπαίθριοι χώροι και υποδομές πολιτισμού
- υπαίθριοι αθλητικοί χώροι και εγκαταστάσεις
- δραστηριότητες και εγκαταστάσεις ήπιας αναψυχής και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης



2. Στις περιοχές μη δασικού χαρακτήρα που εμπίπτουν μέσα στις περιοχές προστασίας δάσους επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- κατοικία, τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις ή κατοικίες, αναψυκτήρια, εστιατόρια.
- Μέγιστη κάλυψη 150τ.μ. και μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων 130 τμ.
- Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων: 6.000 τμ.
- οργανωμένες κατασκηνώσεις
- κτίρια και εγκαταστάσεις αγροτικής παραγωγής κατά τα άρθρα 2 και 3 του ΠΔ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ'/31.5.1985)
- υπαίθριες αθλητικές και πολιτιστικές εγκαταστάσεις με βοηθητικά κτίρια
- έργα και υποδομές επιστημονικής έρευνας και περιβαλλοντικής εκπαίδευσης
- κοιμητήρια»

Απαιτείται δηλαδή η τροποποίηση του ΓΠΣ και ο αποχαρακτηρισμός του Πεδίου Βολής από ΠΕΠ-ΔΠ για να μπορέσει να αποκτήσει τουριστική χρήση.

Το στρατόπεδο Σολωμού από την άλλη μεριά σύμφωνα με το ΓΠΣ αποκτά δύο χρήσεις, Κοινόχρηστο Πράσινο στο μεγαλύτερο τμήμα του και Τουρισμό – Αναψυχή στην νότια άκρη του. Επίσης δημιουργείται νέος δρόμος ως προέκταση της οδού Γ. Λαμπράκη που αποκόπτει το ΒΑ τμήμα του οικοπέδου επιφάνειας 2.600τμ το οποίο χαρακτηρίζεται επίσης ως Κοινόχρηστο Πράσινο. Σύμφωνα με την Υδρολογική Μελέτη που συντάχθηκε το 2015 για την αναγνώριση την πηγής της Πρέβεζας ως ιαματικής και την μελέτη του ΙΓΜΕ, όπως θα εξηγήσουμε στην συνέχεια, η περιοχή που ορίζεται για Τουρισμό – Αναψυχή είναι αδύνατον να αναπτυχθεί για λόγους προστασίας της Ιαματικής πηγής που βρίσκεται εντός του οικοπέδου.

Λόγω των περιορισμών που προκύπτουν για την διατήρηση της ποσότητας και ποιότητας του ιαματικού νερού θα πρέπει στο Στρατόπεδο Σολωμού:

- Αφ ενός να διατηρηθεί η ενιαία έκταση με την κατάργηση του προτεινόμενου δρόμου που έτσι και αλλιώς θα επιβάρυνε με κίνηση τον παραλιακό δρόμο.
- Αφ' ετέρου να καθοριστούν νέα όρια για τις περιοχές Κοινόχρηστου Πρασίνου και Τουρισμού-Αναψυχής.

Άρα και εδώ απαιτείται Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής.

Ανακεφαλαιώνοντας και λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω σημεία θεωρούμε ότι είναι αναγκαία η συνολική αντιμετώπιση του παραλιακού μετώπου με τρόπο τέτοιο που:

- θα δίνεται η δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης κατά μήκος της ακτής (και όχι μόνο οικιστικής)
- θα ενοποιείται η ζώνη τουρισμού που προτείνεται από το Αλωνάκι μέχρι τον Μύτικα με την πόλη της Πρέβεζας
- θα δημιουργείται μία παραλιακή ζώνη με κοινόχρηστους χώρους και χώρους ανάπλασης
- θα προτείνεται δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων για την σύνδεση του οικισμού Παντοκράτορα με την Πρέβεζα.

Η προοπτική αυτή μπορεί να υλοποιηθεί με την τροποποίηση του ΓΠΣ για το παραλιακό τμήμα από το Στρατόπεδο Σολωμού μέχρι το Πεδίο Βολής Παντοκράτορα.



ΠΕΔΙΟ ΒΟΛΗΣ ΠΑΝΤΟΚΡΑΤΟΡΑ

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ -ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το Πεδίο Βολής βρίσκεται στην δυτική παραλία του Δήμου, στην ακτή του Ιονίου πελάγους. Απέχει 4 χιλιόμετρα από το λιμάνι της Πρέβεζας και 0,5 χιλιόμετρο από την εθνική οδό Πρέβεζας – Ηγουμενίτσας. Περιβάλλεται από περιοχές Α' και Β' κατοικίας και συγκεκριμένα τον οικισμό Αλωνάκι που βρίσκεται βόρεια και τον οικισμό Παντοκράτορα νότια.

Οι οικισμοί είναι παραλιακοί και αναπτύσσονται γραμμικά κατά μήκος της ακτής. Ο Παντοκράτορας έχει αστικό χαρακτήρα χαμηλής δόμησης, αποτελείται από κατοικίες και πολύ λίγες εμπορικές χρήσεις αναψυχής (ενοικιαζόμενα δωμάτια μίνι-μάρκετ και εστιατόρια). Ο παραλιακός δρόμος είναι διαμορφωμένος ως δρόμος χαμηλής κυκλοφορίας που επιτρέπει εύκολη κυκλοφορία πεζών και ποδηλάτων και άμεση πρόσβαση στην ακτή. Ο οικισμός Αλωνάκι είναι πιο αραιοκατοικημένος και έχει γεωργικό και οικιστικό χαρακτήρα. Γενικά η περιοχή είναι σχετικά επίπεδη με ποικιλία βλάστησης. Η παραλία δεν αξιοποιείται για κολύμπι και ίσως αυτό να εξηγεί τον ήπιο χαρακτήρα της περιοχής.

Είναι σημαντικό ότι οι βασικοί άξονες κυκλοφορίας όπως η Εθνική οδός Ηγουμενίτσας – Πρέβεζας και η επαρχιακή οδός Παντοκράτορα δεν διακόπτουν την πρόσβαση από τους οικισμούς στην ακτή και έτσι δίνεται η δυνατότητα δημιουργίας μίας παραλιακής σύνδεσης της περιοχής και του Στρατοπέδου με το κέντρο της Πρέβεζας μέσω πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμου.

ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ -ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το Πεδίο Βολής καταλαμβάνει μια σχετικά επίπεδη έκταση 97.602 τετραγωνικών μέτρων . Η επαρχιακή οδός Παντοκράτορος αποτελεί όριο του οικοπέδου προς το εσωτερικό ενώ προς την θάλασσα το οικόπεδο έχει άμεση επαφή με την παραλία και το αλιευτικό καταφύγιο. Είναι σχετικά επίπεδο με ελαφριά κλίση προς τα ανατολικά και είναι όλο μαζί υπερυψωμένο από την στάθμη της θάλασσας με ένα απότομο πρηνές δίπλα στην ακτή ύψους 3-4 μέτρων.

Μερικά από τα χαρακτηριστικά που αποτελούν πλεονεκτήματα του οικοπέδου είναι τα εξής:

- άμεση επαφή με την θάλασσα
- μεγάλο μέτωπο στην θάλασσα μήκους 700 μέτρων
- νότιος και δυτικός προσανατολισμός
- ανεμπόδιση θέα προς το Ιόνιο
- έντονη παρουσία πρασίνου ειδικά το πυκνό αλεύλλιο από πεύκα, συνολικής επιφάνειας 21.750 τμ. που αναπτύσσεται γραμμικά σε απόσταση 70 μέτρων περίπου από την ακτή.
- εύκολη πρόσβαση οδικώς από την πίσω πλευρά του οικοπέδου, κατά μήκος της επαρχιακής οδού



Το Πεδίο Βολής Παντοκράτορα είναι απομονωμένο από την γύρω περιοχή λόγω μεγέθους, περιβάλλεται από ήπιες δραστηριότητες, έχει έντονη την παρουσία της φύσης, μπορεί να προσφέρει γαλήνη και προστασία και με την κατάλληλη διαμόρφωση μπορεί να γίνει ένας ιδανικός προορισμός για ξεκούραση και αναψυχή.

ΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΙΣ ΟΜΟΡΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Υπάρχει η τάση επέκτασης της πόλης σε οικισμούς γύρω από την Πρέβεζα όπως το Ψαθάκι και ο Παντοκράτορας οι οποίοι λειτουργούν ως υποδοχείς μόνιμης κατοικίας και εξελίσσονται σταδιακά σε προάστια της Πρέβεζας. Είναι δομημένοι με μονοκατοικίες και συγκροτήματα και παρουσιάζουν κορεσμό. Για τον λόγο αυτό έχει γίνει επέκταση του Σχεδίου Πόλης προς τα δυτικά (προς τα ανατολικά το ευαίσθητο φυσικό περιβάλλον δεν επιτρέπει οικιστική ανάπτυξη) περιλαμβάνοντας περιοχές ανάπτυξης Α' και Β' κατοικίας.

Δυναμική εμφανίζεται επίσης η δόμηση εκτός σχεδίου στην δυτική πλευρά κατά μήκος των ακτών του Ιονίου. Η δόμηση έχει την μορφή μονοκατοικιών και διπλοκατοικιών, είναι κύριες κατοικίες ή παραθεριστικές και πυκνώνουν στο παραλιακό μέτωπο και κοντά στους οικισμούς.

ΣΤΟΧΟΣ

Σήμερα η δυναμικότητα των τουριστικών καταλυμάτων στον Δήμο Πρέβεζας είναι περιορισμένη. Υπάρχουν 4 ξενοδοχεία 4 αστέρων εκ των οποίων τα δύο βρίσκονται μέσα στην πόλη (boutique hotels) και τα άλλα δύο σε απόσταση τουλάχιστον 300 μέτρων από την θάλασσα. Επίσης υπάρχουν συνολικά 5 ξενοδοχεία 3 αστέρων στην πόλη, στο Ψαθάκι στην παραλία Κανάλι και στο Καλαμίτσι.

Σύμφωνα με στοιχεία του 2004 μόλις το 1/3 του ξενοδοχειακού δυναμικού πανελλαδικά ανήκει στις 2 πρώτες κατηγορίες (5 και 4 αστέρων) και το 43,4% διαμοιράζεται μεταξύ των 3 κατωτέρων κατηγοριών, γεγονός που προδιαθέτει για την μέση ποιότητα των καταλυματικών υπηρεσιών και κατ' επέκταση του «οικονομικού» επιπέδου των επισκεπτών.

Παράλληλα αυξάνεται σημαντικά ο αριθμός των τουριστών που επιθυμεί ποικιλία υπηρεσιών (αναψυχής, αθλητισμού, σωματικής φροντίδας) οι οποίες μπορούν να βρεθούν μόνο σε ξενοδοχεία υψηλής κατηγορίας και μεγάλου μεγέθους. Είναι επίσης επιθυμητή η επιμήκυνση του χρόνου διαμονής που γίνεται δυνατή σε συνθήκες ποικιλίας υπηρεσιών και άνεσης χώρου που δεν μπορούν να προσφέρουν λόγω κόστους μικρές επιχειρήσεις. Μεγάλο ποσοστό τουριστών σήμερα πραγματοποιούν οικογενειακές διακοπές για τις οποίες οι μονάδες μικρού μεγέθους δεν είναι κατάλληλες. Δεν είναι δε αμελητέα η διαπίστωση, σύμφωνα με την οποία στους αμεσότερα και ταχύτατα αναπτυσσόμενους τουριστικούς προορισμούς της Μεσογείου το μεγάλο ξενοδοχείο κατέχει δεσπόζουσα θέση

Παρότι αναφερόμαστε σε μεγάλα ξενοδοχεία δεν ακολουθούμε τα πρότυπα μαζικού τουρισμού που θεωρούνται πια ξεπερασμένα και αρνητικά για το περιβάλλον και την τοπική κοινωνία.



Βασικός στόχος για την ανάπτυξη του τουρισμού είναι η βιωσιμότητα, η προσήλωση δηλαδή σε αρχές που ευνοούν τόσο τον επισκέπτη και τον επιχειρηματία αλλά και την τοπική κοινωνία και το περιβάλλον. Μερικά από τα πλεονεκτήματα που μπορεί να φέρει ο τουρισμός είναι:

- οικονομική ενίσχυση με άμεσες επιπτώσεις στις τοπικές επιχειρήσεις και έμμεσες σε επιχειρήσεις μεταφορών, προμηθειών, αγαθών και υπηρεσιών.
- δημιουργία θέσεων εργασίας
- ανάπτυξη υποδομών (ύδρευση, αποχέτευση, τηλεπικοινωνίες, δρόμοι, κλπ)
- προβολή ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων (Νικόπολη, Κασσώπη, Ζάλογγο)
- προβολή και προστασία περιοχών φυσικού κάλους (Αμβρακικός, Αχέροντας, λίμνη Ζηρού)
- διαφύλαξη πολιτιστικής κληρονομιάς με την διοργάνωση φεστιβάλ, μουσικών χορευτικών εκδηλώσεων, και την ενίσχυση της αγοράς τοπικών προϊόντων και τοπικής κουζίνας

Ο τουρισμός μπορεί να επηρεάσει την κοινωνική, οικονομική και πολιτιστική εξέλιξη ενός τόπου. Ο βαθμός και ο τρόπος συμβολής εξαρτάται από τον ίδιο τον χώρο υποδοχής. Στην Πρέβεζα υπάρχει το κατάλληλο πλαίσιο ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού που δεν αποδυναμώνουν τους άλλους παραγωγικούς κλάδους αλλά αναπτύσσονται ισόρροπα με την κοινωνία και το περιβάλλον και προσφέρουν μία αυθεντική σχέση με την φύση και τον τοπικό πολιτισμό.

Ο ρόλος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης είναι επίσης σημαντικός ξεκινώντας από θέματα καθαριότητας και ηχορύπανσης και καταλήγοντας στην ανάδειξη του φυσικού και ιστορικού πλούτου της περιοχής και στην δημιουργία ποιοτικού αστικού περιβάλλοντος με δημόσιους χώρους, πεζοδρόμια, φωτισμό.

ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Σύμφωνα με το ΠΔ 24 /5/1985 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85)

"Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών" και το ΠΔ 6-10-1978 (ΦΕΚ-538/Δ/17-10-78) «Δόμηση Εκτός Σχεδίου - Τουριστικές εγκαταστάσεις» ισχύουν τα εξής:

Οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής:

- Προκειμένου περί ξενοδοχείων πέντε (5) αστέρων (πολυτελείας) και τεσσάρων (4) αστέρων (Α' τάξεως) και μετά από έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου, από την αρμόδια Διεύθυνση Τουρισμού ή τον ΕΟΤ, ο Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) ορίζεται σε 0.20 για όλη την έκταση του γηπέδου.
- Για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,5 μέτρα.
- Οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον:
 - για κτίρια, ύψους άνω των 7,5 μέτρων και μέχρι 10,50 μέτρα σε 15 μέτρα,
 - για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. σε 10 μέτρα.
- Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε 20% της επιφανείας του.



- Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα τέσσερις χιλιάδες (4000) μ², είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των τεσσάρων χιλιάδων (4000) μ² με την προϋπόθεση παραχώρησης πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δήμο ή την κοινότητα στα διοικητικά όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκτασης ανάλογης με την επιπλέον των 4000 μ² εκμετάλλευση ως εξής:

α1) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερης των 4000 μ² και μέχρι 10000 μ² έκταση ίση με την επιπλέον του ανωτάτου ορίου εκμετάλλευσης.

α2) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 10000 μ² και μέχρι 17500 μ² για μεν τα πρώτα 10000 μ² έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση, για δε τα επιπλέον τετρ. μέτρα έκταση ίση με την επιπλέον των 10000 μ² εκμετάλλευση, προσαυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής, δηλαδή 10000 μ² εκμετάλλευση. Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς τη Νομαρχία, η κατά την προηγούμενη υποπαράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικού ποσού. Η τιμή μονάδας στην περίπτωση αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις περί απαλλοτριώσεων διατάξεις.

Σύμφωνα με τον Νόμο 2745/99 (ΦΕΚ 224/Α/ 27-10-99)

«Σύσταση προσωρινής υπηρεσίας για την αξιοποίηση και μετεγκατάσταση στρατοπέδων και άλλες διατάξεις».

«Στους χώρους αυτούς επιτρέπεται ο καθορισμός αστικών χρήσεων γης, ανεξαρτήτως των ισχυόντων ή προβλεπόμενων χρήσεων και όρων δόμησης της περιοχής (ΓΠΣ, ΖΟΕ κ.λπ.), στη βάση των κατευθύνσεων του συναφθέντος πρωτοκόλλου συνεργασίας Υ.ΠΕ.ΧΩ. Δ.Ε.-Υ.Εθ.Α., που σκοπεύει παράλληλα με την αξιοποίηση των στρατοπέδων από τις Ένοπλες Δυνάμεις και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην πολεοδομική αναβάθμιση της τοπικής κοινωνίας, με την προϋπόθεση ότι ποσοστό τουλάχιστον 50% των χώρων αυτών θα προβλέπεται για κάλυψη αναγκών σε χώρους κοινόχρηστου πρασίνου και κοινωφελών εξυπηρετήσεων.»

Νόμος που ατύπως δεν χρησιμοποιείται

Σύμφωνα με το ΝΔ-439/70 (ΦΕΚ 36/Α/13-2-70)

ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΙΣ ΠΑΡΑΛΙΑΚΑΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ. "Περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί αιγιαλού". ΑΡΘΡΟΝ-1.

«Εις παραλιακάς εκτάσεις κειμένας: α) εκτός περιοχών διεπομένων υπό εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 και β) εκτός περιοχών, δι'άς ισχύουν ειδικά διατάξεις περί δομήσεως, η οικοδομή τοποθετείται εις απόστασιν τουλάχιστον τριάκοντα (30) μέτρων από του κατά τας κειμένας διατάξεις καθοριζόμενου ορίου του αιγιαλού»

ΠΔ 24 /5/1985 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) "4." (τέως παρ.7) *«Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών (κάτω των 2.000 κατοίκων) και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξη (ή τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο), η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση:*

- Τουλάχιστον 15 μέτρα από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας.
- Τουλάχιστον 50 μέτρα από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού αν δεν έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού».

Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 24805/2009 (ΦΕΚ 1138/Β/11-6-2009)

Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού.



«Για το σύνολο του παράκτιου χώρου και τα νησιά ορίζεται, για τις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, ελάχιστη απόσταση (Ε) τοποθέτησης των κτισμάτων, που εξυπηρετούν υποδομές φιλοξενίας, εστίασης και αναψυχής, από τη γραμμή αιγιαλού πενήντα (50,00μ.) μέτρα. Σε περίπτωση που η υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους (Υ) στο πλησιέστερο στην ακτογραμμή σημείο τοποθέτησης του κτιρίου είναι μικρότερη των δέκα (10,00) μέτρων από την στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης των κτισμάτων (Ε1) από την ακτογραμμή δίδεται από τη σχέση $E1=50+(10-Y)X5$. Σε τμήματα με υψομετρική στάθμη εδάφους μικρότερη των δύο μέτρων από τη στάθμη της θάλασσας δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κτισμάτων. Οι περιορισμοί αυτοί δεν ισχύουν για την επέκταση υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων στα γήπεδα που κατείχαν κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος καθώς και για εγκεκριμένους, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, οργανωμένους υποδοχείς τουρισμού που μπορούν να τροποποιούνται χωρίς υπέρβαση των προβλεπόμενων, από την εγκριτική τους πράξη, όρων που αφορούν στην απόσταση των κτισμάτων από τη γραμμή αιγιαλού. Σε κάθε περίπτωση η ελάχιστη απόσταση (Ε) τοποθέτησης των κτισμάτων από τη γραμμή αιγιαλού δεν μπορεί να είναι μικρότερη των πενήντα (50,00μ.) μέτρων. Ρυθμίσεις σχεδιασμού του χώρου που σήμερα προβλέπουν μεγαλύτερες αποστάσεις στην τοποθέτηση των κτισμάτων από την ακτογραμμή κατισχύουν της ανωτέρω διάταξης.»

Σύμφωνα με τον Νόμο 3986/2011 ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

«1. Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα, για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου, νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α.

2. Στο πεδίο εφαρμογής του Κεφαλαίου αυτού υπάγονται τα δημόσια ακίνητα τα οποία μεταβιβάζονται και περιέρχονται στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του κυρίου του ακινήτου, μπορεί να υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου και άλλα δημόσια ακίνητα, με σκοπό τη βέλτιστη ανάπτυξη και αξιοποίησή τους.»

Άρθρο 11

Β. Γενικές χρήσεις γης

Τα δημόσια ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησής τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης:

1. Τουρισμός – Αναψυχή

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό – αναψυχή, επιτρέπονται:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
- γ) Τουριστικοί λιμένες – μαρίνες
- δ) Κατοικία
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- στ) Καζίνο



- ζ) Κοινωνική πρόνοια
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαλψη
- ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού
- ιγ) Εστίαση
- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα)
- ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

ΣΔ 0.2, κάλυψη μέχρι 50%, ύψος κατά ΓΟΚ (μπορεί να γίνουν παρεκκλίσεις)
Δεν υπάρχει υπολογισμός μέγιστης εκμετάλλευσης, θεωρείται ενιαίο σύνολο
Κατάρτιση και έγκριση ΕΣΧΑΔΑ (επενδυτική ταυτότητα, χωρικός προσδιορισμός, χρήσεις, όροι δόμησης, ειδικές ζώνες προστασίας, περιβαλλοντικοί όροι σχεδίου, μελέτη, ΣΜΠΕ)
Τροποποιείται ΓΠΣ 5 ετών παλαιό
Έγκριση με ΠΔ
Παραχώρηση δικαιωμάτων παραλίας και αιγιαλού - Κατασκευή λιμενικών έργων
Δεν αναφέρεται τίποτα για όρια από γραμμή αιγιαλού

Σύμφωνα με τον Νόμο 4179/2013

Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων μπορεί να είναι:
ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ
Για περιοχές και στην κατηγορία Β (Πρέβεζα)
(Άρθρο 2: τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα πρέπει να λειτουργούν όλο το χρόνο)

Άρθρο 5 – Ειδικές διατάξεις

Ακολουθείται νομοθεσία εκτός σχεδίου 1988 αλλά και οι ειδικές διατάξεις.
ΣΕΛ 2770

«3. Τα κτήρια των τουριστικών καταλυμάτων σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, καθώς και σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις εντός ΠΟΤΑ και οι κατοικίες εντός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, ύψους μέχρι και 7,50 μέτρα, τοποθετούνται σε απόσταση τριάντα (30) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.»

«4. Σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα πέντε (5) αστέρων, που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 μέτρων, επιτρέπεται, επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία.»



«5. Επιτρέπεται η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, έμπροσθεν σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ή τουριστικών καταλυμάτων πέντε (5) αστέρων ή τεσσάρων (4) αστέρων δυναμικότητας τουλάχιστον τριακοσίων (300) κλινών ή οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων για την κατασκευή ή μετασκευή υφισταμένων εξεδρών επί πασάλων ή πλωτών προβλητών ή μόλων, μήκους έως 30 μέτρα, πλάτους έως 3 μέτρα και ύψους από την επιφάνεια της θάλασσας έως 1 μέτρο για την επιβίβαση και αποβίβαση, από σκάφη μήκους έως 8 μέτρων, πελατών του τουριστικού καταλύματος. Εφόσον η κατασκευή είναι μόνιμη τηρούνται οι διατάξεις της οικείας περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Στην περίπτωση που η κατασκευή ενσωματώνεται σε υφιστάμενο τουριστικό κατάλυμα με εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους, υποβάλλεται στην αρμόδια περιβαλλοντική αρχή φάκελος τροποποίησης Απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του τουριστικού καταλύματος σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4014/2011.»

«6. Επιτρέπεται η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, για την κατασκευή (ξύλινων) διαδρόμων επί πασάλων, μήκους έως 30 μέτρα, πλάτους έως 3 μέτρα, που καταλήγουν σε εξέδρα, μέγιστου εμβαδού 100 τετραγωνικών μέτρων, φέρουσα κινητά ή μόνιμα στέγαστρα, πέργκολες, στοιχεία ανάπαυσης και εξυπηρέτησης λουομένων υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Οι εγκαταστάσεις να εντάσσονται σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων ή σύνθετο τουριστικό κατάλυμα ή τουριστικό κατάλυμα πέντε (5) αστέρων ή τεσσάρων (4) αστέρων δυναμικότητας τουλάχιστον τριακοσίων (300) κλινών.

β. Για την κατασκευή τηρούνται οι διατάξεις της οικείας περιβαλλοντικής νομοθεσίας....»

Η διερεύνηση της νομοθεσίας είναι ακόμα σε εξέλιξη με σκοπό την εξεύρεση των νόμιμων και ευνοϊκών προδιαγραφών για την ανάπτυξη των δύο ακινήτων.

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Η προηγούμενη ανάλυση των δεδομένων καταλήγει στην πρόταση δημιουργίας τουριστικού συγκροτήματος κατηγορίας πέντε αστέρων με συμπληρωματικές λειτουργίες αναψυχής, ευεξίας και αθλητισμού.

Στο Πεδίο Βολής Παντοκράτορα υπάρχει όπως έχουμε ήδη αναφέρει μία μικρή δασική έκταση που καταλαμβάνει γραμμικά την κεντρική περιοχή χωρίζοντας την έκταση σε δύο μέρη που επικοινωνούν μεταξύ τους. Το πρώτο μέρος αναπτύσσεται παράλληλα με την ακτογραμμή έχει βάθος περίπου 75 μέτρα και βρίσκεται ανάμεσα στην ακτή και το αλσύλλιο. Το δεύτερο μέρος καταλαμβάνει την περιοχή πίσω από την δασική έκταση και μία ζώνη παράλληλη στο βόρειο άκρο του οικοπέδου που ενώνει την ακτογραμμή με τον επαρχιακό δρόμο και έχει προσανατολισμό ανατολής- δύσης.

Προτείνεται η τοποθέτηση δωματίων στην πρώτη περιοχή που προσφέρει μεγάλο μήκος με θέα στην θάλασσα. Η περιοχή αυτή δεν έχει άμεση πρόσβαση στην ακτή διότι μπροστά από το Πεδίο Βολής βρίσκεται το Αλιευτικό Καταφύγιο. Τα δωμάτια θα οργανωθούν σαν αυτόνομα κτίσματα με υπαίθριες προσβάσεις (bungalows). Η δεύτερη περιοχή θα φιλοξενεί τις κεντρικές λειτουργίες του συγκροτήματος οργανωμένες με τρόπο τέτοιο ώστε να γίνεται εκμετάλλευση



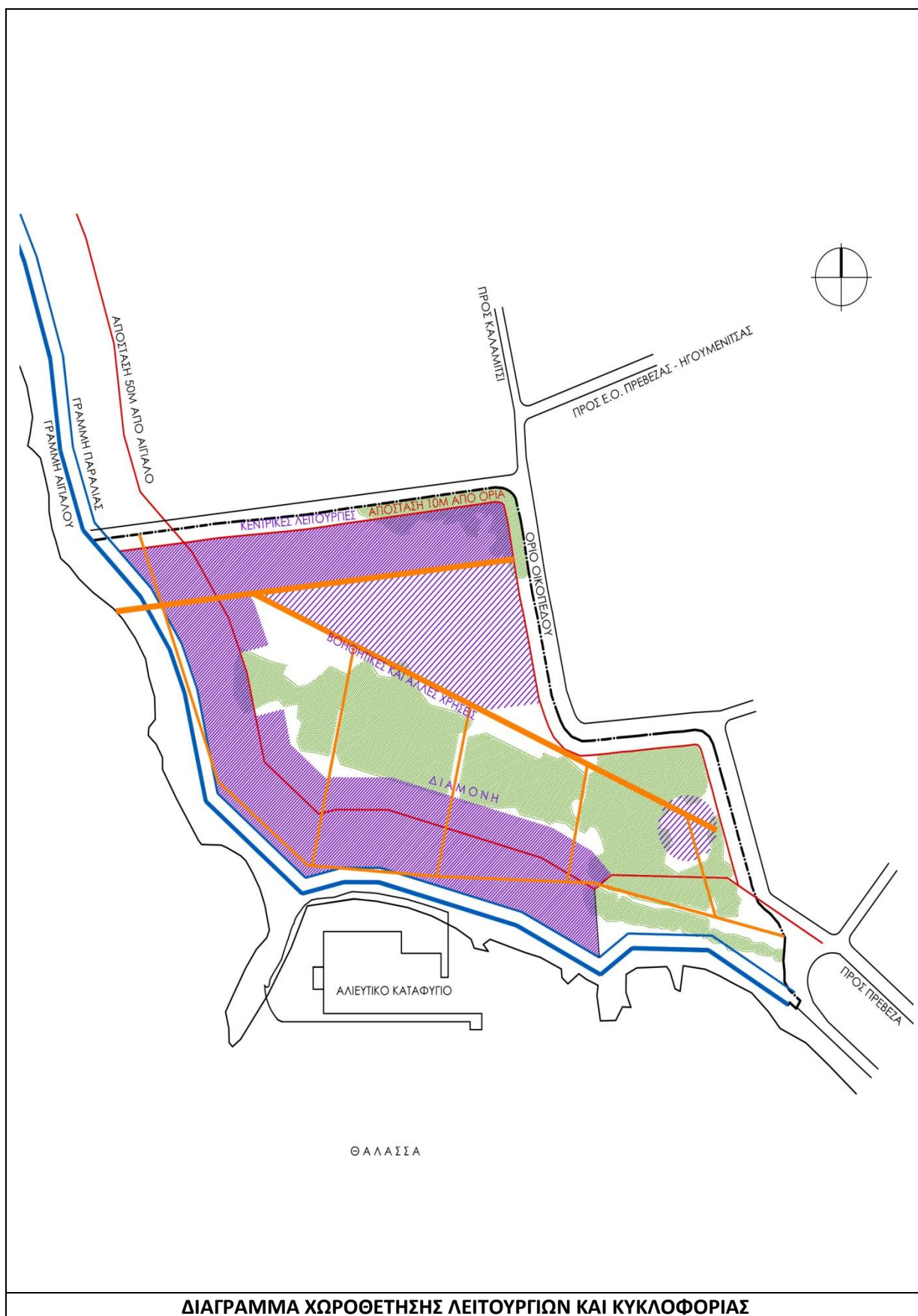
της θέας στο μέγιστο δυνατό βαθμό. Η περιοχή αυτή έχει άμεση πρόσβαση στην παραλία. Η παραλία δεν χρησιμοποιείται εύκολα σήμερα. Απαιτούνται ενέργειες ήπιας επέμβασης με την κατασκευή επιπέδων έτσι ώστε να γίνει προσιτή.

Στο νοτιοανατολικό τμήμα του οικοπέδου που υπάρχει ένας μικρός χώρος χωρίς δέντρα μπορούν τα τοποθετηθούν αθλητικές εγκαταστάσεις ή επιπλέον δωμάτια με την μορφή ολοκληρωμένης κατοικίας. Θα δημιουργηθούν μονοπάτια και πορείες μέσα από την δασική περιοχή που θα προσφέρουν εύκολη σύνδεση μεταξύ των επιμέρους τμημάτων αλλά και την δυνατότητα περιπάτου μέσα στην όλη έκταση. Επίσης επιμέρους λειτουργίες (παιδότοπος, βιβλιοθήκη κλπ) μπορούν να τοποθετηθούν διάσπαρτα μέσα στην επιφάνεια του ακινήτου ή σε διασταυρώσεις μονοπατιών. Το αλσύλλιο θα διατηρηθεί αν και στην σημερινή του μορφή είναι δυσπρόσιτο και σκοτεινό λόγω μεγάλης πυκνότητας των δέντρων. Προτείνεται η εξυγίανσή του και η μετατροπή του σε ένα ευχάριστο κατάφυτο πάρκο.

Με την πρόταση αυτή δημιουργείται ένα συγκρότημα 150-200 δωματίων. Η συνολική επιφάνεια των δωματίων και των κεντρικών λειτουργιών δεν εξαντλούν την δυνατότητα που δίνει ο συντελεστής δόμησης. Αυτό συμβαίνει λόγω της ιδιομορφίας του οικοπέδου και των απαιτήσεων που έχει ένα σύγχρονο ξενοδοχείο αυτής της κατηγορίας. Είναι όμως πιθανή η επέκταση σε δεύτερη φάση φτάνοντας τα 300 δωμάτια ή και παραπάνω.

ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ

Στους δασικούς χάρτες το μεγαλύτερο τμήμα του οικόπεδου χαρακτηρίζεται δασικό. Είναι απαραίτητος ο αποχαρκτηρισμός του ακολουθώντας την διαδικασία ενστάσεων-αντιρρήσεων.





ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ ΣΟΛΩΜΟΥ

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η Πρέβεζα κτισμένη στο άκρο του ακρωτηρίου που κλείνει την είσοδο στον Αμβρακικό κόλπο, έχει ιδιαίτερη φυσιογνωμία. Σε αυτό συντελεί το γεγονός ότι σαν πόλη ανοίγεται στην θάλασσα, στον ανοιχτό ορίζοντα και στον Αμβρακικό κόλπο. Ο αστικός ιστός χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση και ακανόνιστη ρυμοτομία. Κυριαρχούν βασικοί άξονες κυκλοφορίας με κύριο και μεγαλύτερο την λεωφόρο Ειρήνης που διατρέχει την πόλη από Βορά προς Νότο, συγκεντρώνει εμπορική δραστηριότητα και αποτελεί στοιχείο προσανατολισμού για τους κατοίκους. Διαθέτει αξιόλογα διατηρητέα κτήρια και 3 ενετικά κάστρα στην ευρύτερη περιοχή με πανοραμική θέα. Ο παραλιακός δρόμος έχει αρκετά αναστηλωμένα παραδοσιακά κτήρια και έντονη εμπορική δραστηριότητα. Ειδικά το τμήμα που έχει πεζοδρομηθεί δίνει δυνατότητες αναψυχής και περιπάτου και γενικά δημιουργεί ένα χώρο αναφοράς για ολόκληρη την πόλη. Η πόλη καταλήγει προς τον Νότο σε μία περιοχή πρασίνου που αποτελείται από μία δημοτική έκταση και το Στρατόπεδο Σολωμού, και συνδυάζει χρήσεις αναψυχής, τουρισμού και πολιτισμού. Αθλητικές εγκαταστάσεις βρίσκονται στην εκτός ορίων πόλης περιοχή κοντά στο αισθητικό άλσος «Κυανή Ακτή» την πιο κοντινή στην πόλη παραλία.

ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ – ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το στρατόπεδο Σολωμού έχει έκταση 28 στρέμματα και βρίσκεται όπως ήδη αναφέραμε στο νότιο άκρο της πόλης ακριβώς στο σημείο εισόδου στον Αμβρακικό. Με πανοραμική θέα από ανατολή έως δύση.

Περιβάλλεται από τον παραλιακό δρόμο ανατολικά και νότια, την οδό Μεταξά (συνέχεια της λεωφόρου Ειρήνης) προς την δύση και προς βορά συνορεύει με άλλες ιδιοκτησίες. Έχει δηλαδή εύκολη πρόσβαση και σύνδεση με τους δύο βασικούς άξονες της πόλης την Λ. Ειρήνης και τον Παραλιακό δρόμο. Το παράκτιο μέτωπο της πόλης έχει εμπορικές χρήσεις και χρήσεις αναψυχής τόσο στο πεζοδρομημένο τμήμα όσο και στην συνέχεια που διακόπτεται ο πεζόδρομος και επιτρέπεται η διέλευσης αυτοκινήτων. Πλησιάζοντας στο στρατόπεδο οι χρήσεις ατονούν και ενώ υπάρχουν χώροι καταστημάτων είναι εκτός λειτουργίας. Η οδός Μεταξά έχει ήπια κυκλοφορία. Απέναντι από το στρατόπεδο έχουν χωροθετηθεί λειτουργίες του Δήμου όπως το δημοτικό Αναψυκτήριο, το Κηποθέατρο και ο Δημοτικός Κινηματογράφος. Επί της παραλιακής οδού, απέναντι από το στρατόπεδο, στην στροφή του δρόμου βρίσκεται ένα Δημοτικό Περίπτερο.

Τα υπάρχοντα κτήρια του στρατοπέδου έχουν συνολική επιφάνεια κάλυψης 2.800 τμ. Υπάρχει ένα συμπαγές συγκρότημα στο ΒΑ άκρο του οικοπέδου, δύο επιμήκη κτήρια κατά μήκος της βόρειας πλευράς με προσανατολισμό προς νότο και 4 διώροφα κτήρια κατά μήκος της ανατολικής πλευράς με θέα προς τον Αμβρακικό. Τα κτήρια είναι παλαιά, εγκαταλελειμμένα και η κατάσταση στην οποία βρίσκονται δεν είναι καλή. Στην νοτιοδυτική πλευρά του οικοπέδου βρίσκεται το κτήριο των ιαματικών λουτρών το οποίο είναι επίσης παλαιό, λειτουργεί ακόμα αλλά χρειάζεται ανακαίνιση. Στην επιφάνεια του Στρατοπέδου υπάρχουν διάσπαρτες συστάδες δέντρων που αποτελούνται από ευκαλύπτους, πεύκα, λεύκες και άλλα είδη.



ΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΙΣ ΟΜΟΡΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Ο συνεκτικός πυκνοδομημένος ιστός της Πρέβεζας καταλήγει προς νότο στην βόρεια πλευρά του στρατοπέδου. Η κατάσταση είναι διαμορφωμένη σε μεγάλο βαθμό και τα κενά οικόπεδα είναι πολύ λίγα. Διακρίνουμε την τάση επέκτασης της εμπορικής παραλιακής δραστηριότητας προς τον νότο. Η επέκταση του πεζόδρομου προς το νότο θα συνέβαλλε προς αυτή την κατεύθυνση. Η εμπορική δραστηριότητα θα μπορούσε να συνεχιστεί μέχρι το Δημοτικό Περίπτερο και με τους χώρους αναψυχής και πολιτισμού του Δήμου που αυτή την στιγμή είναι αποκομμένοι.

ΣΤΟΧΟΙ

Σήμερα το Στρατόπεδο Σολωμού παρά την προνομιακή του θέση αποτελεί ένα χώρο ανενεργό και εγκαταλελειμμένο. Η πρόταση στοχεύει στην αξιοποίησή του μετατρέποντας το σε πόλο έλξης για την πόλη και στην δημιουργία ενός συγκροτήματος που θα αναδεικνύει τα φυσικά χαρακτηριστικά του τοπίου και θα ενοποιεί τις εγκαταστάσεις αναψυχής και πολιτισμού του Δήμου με τον παραλιακό περίπατο και τις εμπορικές δραστηριότητες. Επίσης επιδιώκεται η ανάπτυξη των Ιαματικών Πηγών Πρέβεζας με την δημιουργία Νέου Θερμαλιστικού Κέντρου. Λόγω των πλεονεκτημάτων που κατέχει το στρατόπεδο Σολωμού είναι δυνατή η δημιουργία τουριστικής μονάδος με έμφαση στον ιαματικό και συνεδριακό τουρισμό που θα φέρει κοινωνικά και οικονομικά οφέλη στον Δήμο και τους κατοίκους του.

Σύμφωνα με την **Υπουργική Απόφαση 24208/2009 (ΦΕΚ 1138/Β/11-6-2009)**

«Έγκριση Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού»

Σημειώνεται στο άρθρο 6 «Ειδικές Μορφές Τουρισμού» περί Ιαματικού και Θεραπευτικού Τουρισμού:

«α) Προτείνεται η ιεραρχημένη αξιοποίηση των ιαματικών φυσικών πόρων με σκοπό την ανάπτυξη κέντρων θερμαλισμού με κριτήρια:

- Την αξία / ιαματικότητα (με βάση σύγχρονα επιστημονικά δεδομένα) σε συνδυασμό με την επάρκεια του φυσικού πόρου για τη βιωσιμότητα της επένδυσης.*
- Την ποιότητα του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος της ενδοχώρας.*
- Το βαθμό χωροταξικής ένταξής τους σε περιοχές που παρουσιάζουν ευρύτερο τουριστικό ενδιαφέρον.*
- Την προσβασιμότητα της περιοχής και την υποστήριξή της με σύγχρονη τεχνική και κοινωνική υποδομή.*
- Τη δυνατότητα υποστήριξης με ξενοδοχειακές υποδομές υψηλών προδιαγραφών καθώς και με συναφείς εγκαταστάσεις ελεύθερου χρόνου, αναψυχής, αθλητισμού.*

Επιπρόσθετα απαιτείται:

- Η λήψη μέτρων για τη διαφύλαξη του φυσικού πόρου (πηγών) από τη ρύπανση και γενικότερα κάθε είδους υποβάθμιση προερχόμενη από κατασκευή τεχνικών έργων, κ.λπ.*
- Η συνεχής παρακολούθηση της ποιότητας των ιαματικών μέσων, η ανάπτυξη σχετικής επιστημονικής έρευνας / τεκμηρίωσης των θεραπευτικών ιδιοτήτων σε συνδυασμό με τις εφαρμοζόμενες τεχνικές και εκπαίδευση / εξειδίκευση επιστημονικού και μη προσωπικού.»*



«β) Προτείνεται η δημιουργία κέντρων θαλασσοθεραπείας και γενικότερα κέντρων θεραπευτικού τουρισμού με έμφαση στον συνδυασμό πρόληψης / θεραπείας -αποκατάστασης, αναψυχής και παραθερισμού σε περιοχές που διαθέτουν, σε αντιστοιχία με το αντικείμενο «θεραπείας», κατάλληλους πόρους, ιδιαίτερα σε ανεπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές της χώρας με καλή συγκοινωνιακή σύνδεση (κυρίως αεροπορική).»

Στο ίδιο άρθρο σημειώνεται περί Συνεδριακού Τουρισμού.

«Πρωθυετα η ανάπτυξη συνεδριακού – εκθεσιακού τουρισμού στις ευρύτερες περιοχές των αστικών κέντρων της υπό στοιχείο Β του παρόντος άρθρου ειδικής μορφής τουρισμού και στις αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές της χώρας (περιοχές υπό στοιχείο Α του άρθ. 4) με επαρκή συγκοινωνιακή σύνδεση (κυρίως αεροπορική) και ευκαιρίες για απόλαυση εκδηλώσεων σύγχρονου πολιτισμού (μουσεία, φεστιβάλ, εκθέσεις) γαστρονομία, επίσκεψη αξιοθέατων, κλπ

Επιπρόσθετα, είναι δυνατή η δημιουργία εγκαταστάσεων συνεδριακού – εκθεσιακού τουρισμού μικρότερης κλίμακας σε μικρότερα αστικά κέντρα και άλλους τουριστικούς προορισμούς, βάσει κριτηρίων, όπως: ύπαρξη Α.Ε.Ι. ή ερευνητικών κέντρων, παρουσία κάποιου ισχυρού/ κυρίαρχου παραγωγικού τομέα στην περιοχή, ύπαρξη διεθνούς φήμης ή άλλων αξιόλογων στοιχείων του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ιστορίας, αθλητικών ή πολιτιστικών εκδηλώσεων, κ.α. Για την ενίσχυση του συνεδριακού – εκθεσιακού τουρισμού απαιτούνται:

- Μέτρα για τη βελτίωση της ελκυστικότητάς των πόλεων / τουριστικών περιοχών, τον εκσυγχρονισμό και αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και τη δημιουργία νέων, είτε αμιγών είτε συνδυασμένων με καταλύματα υψηλών προδιαγραφών με συνεδριακά κέντρα.
- Δράσεις ενσωμάτωσης νέων τεχνολογιών στις υποδομές του συνεδριακού – εκθεσιακού τουρισμού.
- Πρόσθετα κίνητρα για αποκατάσταση και επανάχρηση αξιόλογων παλαιών κελυφών.
- Προώθηση δράσεων σύνδεσης του συνεδριακού με τον εκθεσιακό τουρισμό»

ΝΕΟ ΘΕΡΜΑΛΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Τα σημερινά λουτρά στεγάζονται σε ένα οθωμανικό μικρό αξιόλογο κτήριο που όμως δεν καλύπτει τις σύγχρονες ανάγκες ποσοτικά και ποιοτικά. Οι εγκαταστάσεις έχουν φθαρεί από τον χρόνο, η διάταξη δεν είναι λειτουργική σύμφωνα με τα σύγχρονα δεδομένα και χώροι όπως η αναμονή και οι χώροι υγιεινής είναι ανεπαρκείς. Παρόλ' αυτά πρόκειται για ένα ιστορικό κτήριο, τοπόσημο της Πρέβεζας που μπορεί να λειτουργήσει σε συνδυασμό με ένα πιο σύγχρονο και μεγαλύτερο κέντρο εφόσον ανακαινιστεί. Το νέο κέντρο μπορεί να αυξήσει την δυναμικότητα παρέχοντας τις ιαματικές δράσεις σε περισσότερο κόσμο, να αυξήσει το χρόνο εξυπηρέτησης και να συνδυαστεί με επιπλέον λειτουργίες θεραπείας και αναψυχής σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά και διεθνή πρότυπα.

Σύμφωνα με την μελέτη της Ελληνικής Θερμαλιστικής Εταιρίας για τον τομέα των θεραπειών υπολογίζονται τα εξής: «Η διάρκεια της θεραπείας προσδιορίζεται χρονικά στα 20 αλλά και με τις λογικές καθυστερήσεις στην μελέτη προσδιορίστηκε στα 30 λεπτά. Η μέγιστη πληρότητα για το Θερμαλιστικό κέντρο υπολογίστηκε σε 1152 επισκέπτες ανά (12ωρη λειτουργία) για το 100% της δυναμικότητας των εγκαταστάσεων, για τους μήνες μέσης κίνησης σε 672 επισκέπτες -



χρήστες ανά ημέρα (12ωρη λειτουργία). Το Θερμαλιστικό Κέντρο της Πρέβεζας στον τομέα των θεραπειών θα παρέχει τις παρακάτω υπηρεσίες:

- Ατομική Πηλοθεραπεία
- Ατομική Υδροθεραπεία
- Εισπνοθεραπεία
- Φυσικοθεραπευτήριο
- Σάουνα»

(Έμμεση πηγή, πρέπει να ελεγχθεί με την πρωτότυπη μελέτη)

ΙΑΜΑΤΙΚΗ ΠΗΓΗ

Η πηγή της Πρέβεζας έχει αναγνωριστεί ως ιαματική από τη Αναπτυξιακή Ελληνική Θερμαλιστική Εταιρία και οι θεραπευτικές της ενδείξεις είναι ρευματοπάθεια και αρθροπάθειες. Η πηγή τροφοδοτείται από την θάλασσα και τις επιφανειακές υδροφορίες της παραθαλάσσιας περιοχής. Ο ιαματικός υδροφόρος βρίσκεται σε μικρό βάθος και σε μία αστική περιοχή με ποικίλες ανθρωπογενείς δραστηριότητες. **Είναι σημαντική η σωστή λειτουργία του δικτύου ακαθάρτων και αποχέτευσης ομβρίων της πόλης.** Νερό εξασφαλίζεται από το **Φρεάτιο 1** σήμερα που βρίσκεται δίπλα στο υπάρχον παλαιό κτήριο Λουτρών. Οποιαδήποτε επέμβαση γίνει στο οικοπέδο Σολωμού δεν πρέπει να *«προκαλέσει την ρύπανση ή την μόλυνση των νερών, ή την ελάττωση της παροχής»*.

Η «Υδρογεωλογική Μελέτη για την Αναγνώριση του Φυσικού Πόρου Ιαματική Πηγή Πρέβεζας» που συντάχθηκε από τον Μιχαήλ Πουλτσίδα, Γεωλόγο, Γ' Φάση, ορίζει δύο ζώνες προστασίας όπου στην πρώτη έκταση 72 στρεμμάτων μέσα στην οποία ανήκει το μεγαλύτερο τμήμα του οικοπέδου επιτρέπονται μόνο εργασίες αξιοποίησης της πηγής, κατασκευή ανοιχτής πισίνας – λουτήρων, συντήρηση υπάρχοντων κτηρίων. Ενώ στην δεύτερη 172 στρεμμάτων που ανήκει το υπόλοιπο οικόπεδο συστήνει την απαγόρευση εγκατάστασης γηπέδων, χρήσης βελτιωτικών εδάφους, την επιφανειακή άρδευση, την αποθήκευση υδρογονανθράκων και ορυκτέλαιων, θάψιμο μπαζών, φυτοφάρμακα, γεωτρήσεις, κηπουρικές δραστηριότητες, κατασκευή διατομών. Επίσης ορίζει ως απαγορευμένες δραστηριότητες τις *«επεμβάσεις στο υπέδαφος σε βάθος μεγαλύτερο των 4μ και μεταβολές στην διεύθυνση ροής και στην πιεζομετρία των υπόγειων νερών μεγαλύτερες από 1μ σε σχέση με την φυσική διακύμανσή της»*.

Η μελέτη του ΙΓΜΕ ορίζει επίσης δύο ζώνες. Η πρώτη περιλαμβάνει περιοχή του οικοπέδου έκτασης 4-5 στρεμμάτων κοντά στο Φρεάτιο 1 στην οποία δεν ορίζονται συγκεκριμένα μέτρα. Η Ζώνη II που περιλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα του οικοπέδου και γι αυτήν προτείνεται η απαγόρευση κάθε οικιστικής δραστηριότητας (και αγροτικές – κτηνοτροφικές που δεν μας αφορούν). *«Σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει επίσης να γίνουν επεκτάσεις στεγανοποίησης επιφανειών (τσιμεντοστρώσεις, ασφαλτοστρώσεις κ.α.) γιατί με τον τρόπο αυτό θα μειωθεί η κατείσδυση και θα στερηθεί ο υδροφόρος τον φυσικό του εμπλουτισμό.»* Επίσης προτείνει την απομάκρυνση εγκαταστάσεων που επιβαρύνουν το έδαφος είτε με βόθρους είτε επιφανειακά με λάδια αυτοκινήτων (αν υπάρχουν).



Η μελέτη απέδειξε ότι το ιαματικό νερό ποσοτικά και ποιοτικά μπορεί να καλύψει τις ανάγκες ενός σύγχρονου υδροθεραπευτηρίου στην περιοχή. Στην περίπτωση αυτή και οι δύο μελέτες προτείνουν την αύξηση του φυσικού εδάφους καταργώντας την οδό Μεταξά και ενοποιώντας το οικόπεδο Σολωμού με τον πράσινο χώρο ιδιοκτησίας του Δήμου στα Ανατολικά.

Πως αντιμετωπίζουμε αυτούς τους περιορισμούς:

Χρήση περιοχής εκτός Ζώνης II

Αν ακολουθήσουμε αυστηρά τα μέτρα που προτείνει το ΙΓΜΕ σημαίνει ότι ο κυρίως όγκος των κτηρίων πρέπει να τοποθετηθεί στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου, στην θέση ενός συγκροτήματος από υπάρχοντα κτήρια. Πρόκειται για μία περιοχή έκτασης 4 στρεμμάτων περίπου. Τμήμα της περιοχής αυτής καταλαμβάνει τον χώρο του προτεινόμενου από το ΓΠΣ νέου δρόμου ως επέκταση της οδού Λαμπράκη και με κατεύθυνση από Α προς Δ. Άρα για να μπορέσει να γίνει μία οποιοδήποτε τρόπου εγκατάσταση στο οικόπεδο χωρίς να διαταραχθεί η υδρολογική λειτουργία της ιαματικής πηγής, ο δρόμος αυτός πρέπει να καταργηθεί. Είναι άλλος ένας λόγος που επιβάλλει την τροποποίηση του ΓΠΣ.

Εφαρμογές βιοκλιματικού σχεδιασμού υπαίθριων χώρων

Η οδός Μεταξά συνδέει την Λεωφόρο Ειρήνης με τον Παραλιακό δρόμο στο σημείο εξόδου από την πόλη. Αποτελεί εύκολη διέξοδο και αποφορτίζει το παραλιακό μέτωπο. Είναι ένας δρόμος απαραίτητος ειδικά αν καταργηθεί ο προτεινόμενος από το ΓΠΣ δρόμος που προαναφέραμε. Η κατάργηση της οδού Μεταξά θα δημιουργήσει από μόνη της κυκλοφορικά προβλήματα. Υπάρχουν υλικά που μπορούν να αντικαταστήσουν την ασφάλτο και σύγχρονες τεχνολογίες συγκομιδής των ομβρίων νερών του δρόμου και των πεζοδρομίων, καθαρισμού τους μέσα από παρτέρια και επαναπροώθησής τους στον υδροφόρο ορίζοντα (Green streets, rainwater harvesting, rain gardens). Επίσης μπορούν να χρησιμοποιηθούν υλικά που επιτρέπουν την διείσδυση του νερού τόσο στην διαμόρφωση του Στρατοπέδου Σολωμού όσο και στις Δημοτικές εγκαταστάσεις του αναψυκτηρίου, του Κηποθέατρου και του Κινηματογράφου.

Ελαχιστοποίηση κάλυψης

Η πρόταση θα πρέπει να στοχεύει στην ελαχιστοποίηση της κάλυψης των κτισμάτων. Οι όροι δόμησης δίνουν την δυνατότητα ανάπτυξης σε ύψος (3-4ορόφων) ανάλογα με την μελέτη και την αποφυγή δημιουργίας μεγάλης έκτασης κτηρίων που θα μείωναν την επιφάνεια του φυσικού εδάφους.

Στάθμη φυσικού εδάφους - Ρύπανση

Επίσης μπορούμε να εφαρμόσουμε μέτρα έτσι ώστε να συλλέγεται το νερό της βροχής από τις οροφές των κτηρίων που καταλαμβάνουν μέρος της έκτασης και να προωθούνται στο υπέδαφος. Θα αποφευχθεί η κατασκευή υπόγειας στάθμης και θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία του υπεδάφους και εδάφους από λύματα και ορυκτέλαια και θα διατηρηθεί η φυσική στάθμη του εδάφους, χωρίς αλλαγές υψομέτρων κατά τις διαμορφώσεις εσωτερικών και εξωτερικών χώρων.

Θα ήταν χρήσιμο επίσης να γνωρίζαμε τι άλλα μέτρα μπορούμε να πάρουμε ώστε να βελτιωθεί η ποιότητα του νερού ως προς τους ρύπους και να αυξηθεί η ποσότητα.



ΑΡΧΕΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Η πρόταση αξιοποίησης του στρατοπέδου Σολωμού περιλαμβάνει την δημιουργία τουριστικού συγκροτήματος κατηγορίας πέντε αστέρων με συνεδριακό κέντρο και Νέου Θερμαλιστικού Κέντρου με χρήση του ιαματικού νερού από την Ιαματική Πηγή Πρέβεζας που βρίσκεται στην έκταση του Στρατοπέδου.

Οι τουριστικές χρήσεις που θα αποτελούνται από το ξενοδοχείο και το συνεδριακό κέντρο βάσει των δεδομένων που αναλύσαμε θα πρέπει να τοποθετηθούν στο βόρειο τμήμα της έκτασης, καταλαμβάνοντας τη μικρότερη δυνατή κάλυψη. Κατά μήκος της ανατολικής πλευράς, δηλαδή επί της παραλιακής οδού προς τον Αμβρακικό μπορούν να χωροθετηθούν χρήσεις αναψυχής συνεχίζοντας το εμπορικό μέτωπο της πόλης. Τα υπάρχοντα κτήρια που βρίσκονται μέσα στην Ζώνη προστασίας II της Ιαματικής πηγής έχουν συνολική επιφάνεια 700 τμ. Προτείνεται η κατεδάφιση του συνόλου των κατασκευών ή του μεγαλύτερου τμήματος εάν κριθεί ότι κάποιο κτίσμα έχει αρχιτεκτονική ή ιστορική σημασία. Το Νέο Θερμαλιστικό Κέντρο θα χρησιμοποιεί της εγκαταστάσεις του ιστορικού κτηρίου αλλά και νέου κτηρίου που θα καταλάβει χώρο του οικοπέδου που έχει παραχωρηθεί από το Υπουργείο Αμύνης στον Δήμο με σκοπό την αναβαθμισμένη λειτουργία των Ιαματικών πηγών.

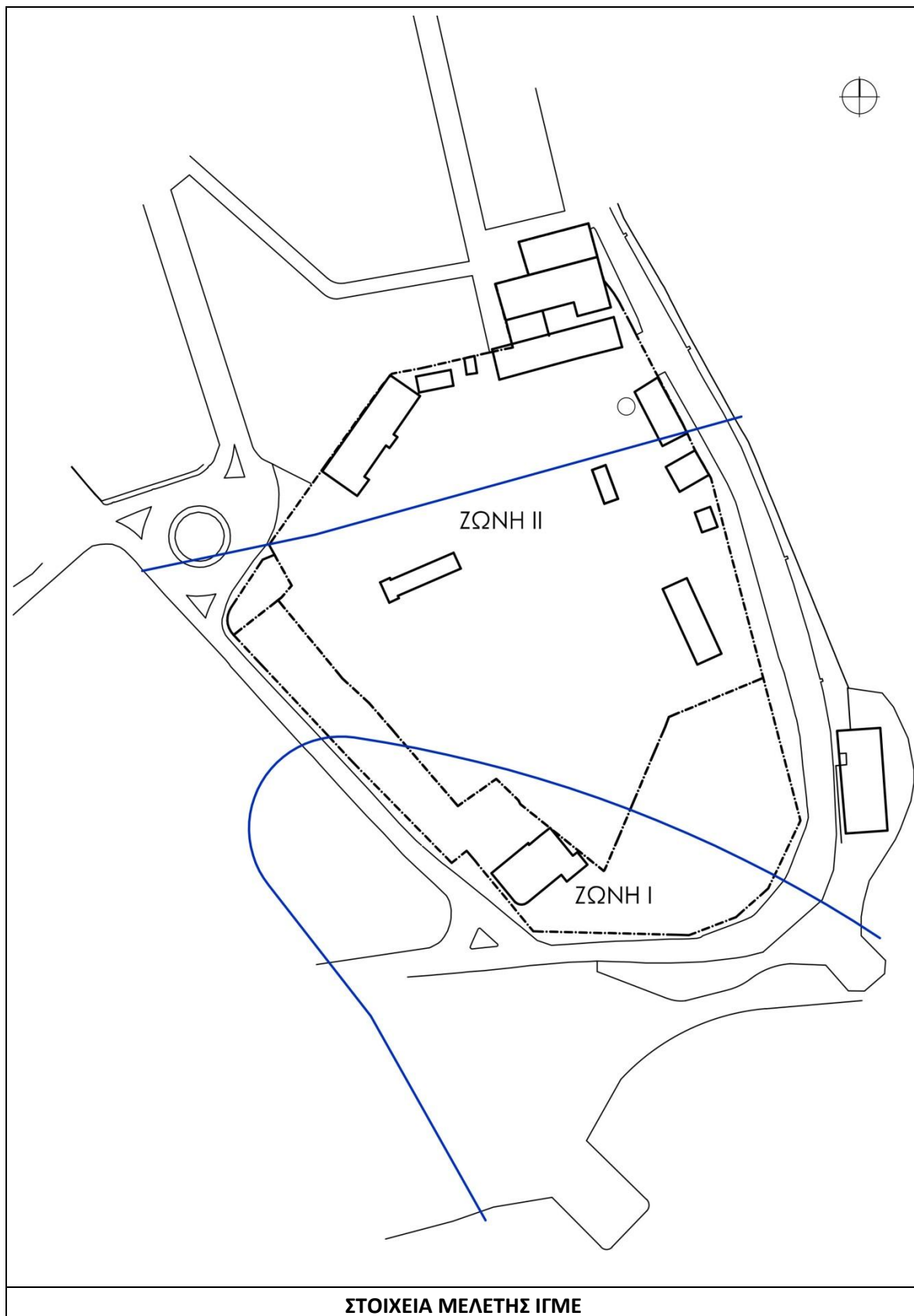
Στους χώρους όλων των νέων κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου θα εξασφαλιστεί η οριζόντια και κατακόρυφη αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, όπως αυτές τροποποιούνται και ισχύουν κάθε φορά.

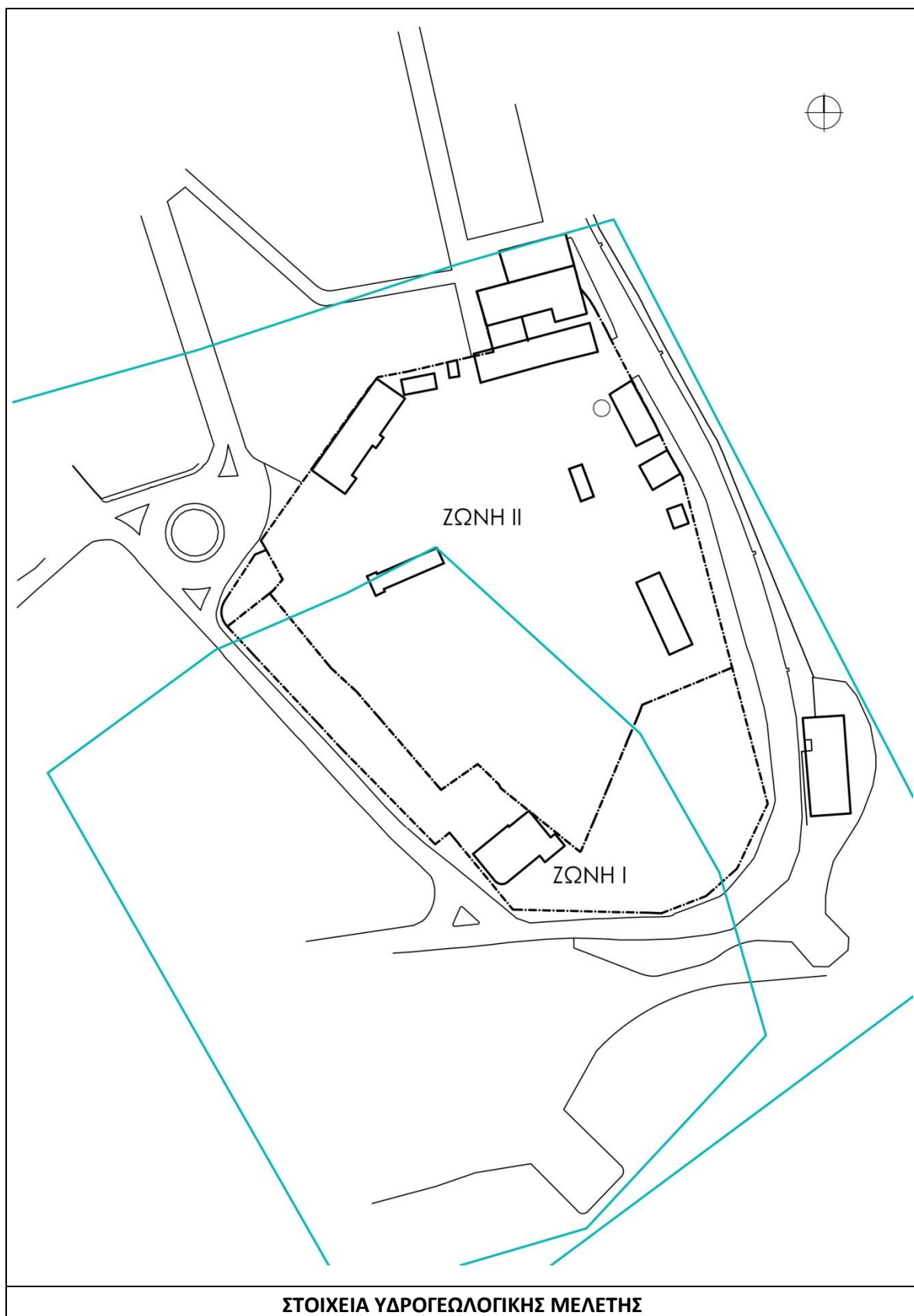
Η χωροθέτηση νέων κατασκευών θα γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τα μεγάλα δέντρα που βρίσκονται μέσα στο Στρατόπεδο. Ένα μεγάλο τμήμα του Στρατοπέδου θα παραμείνει άκτιστο. Η έκταση αυτή θα διαμορφωθεί ενώ τμήμα της μπορεί να αποδοθεί στον Δήμο για κοινόχρηστη χρήση χωρίς όμως να παρεμποδίζονται οι λειτουργίες τόσο του τουριστικού συγκροτήματος όσο και του Θερμαλιστικού Κέντρου.

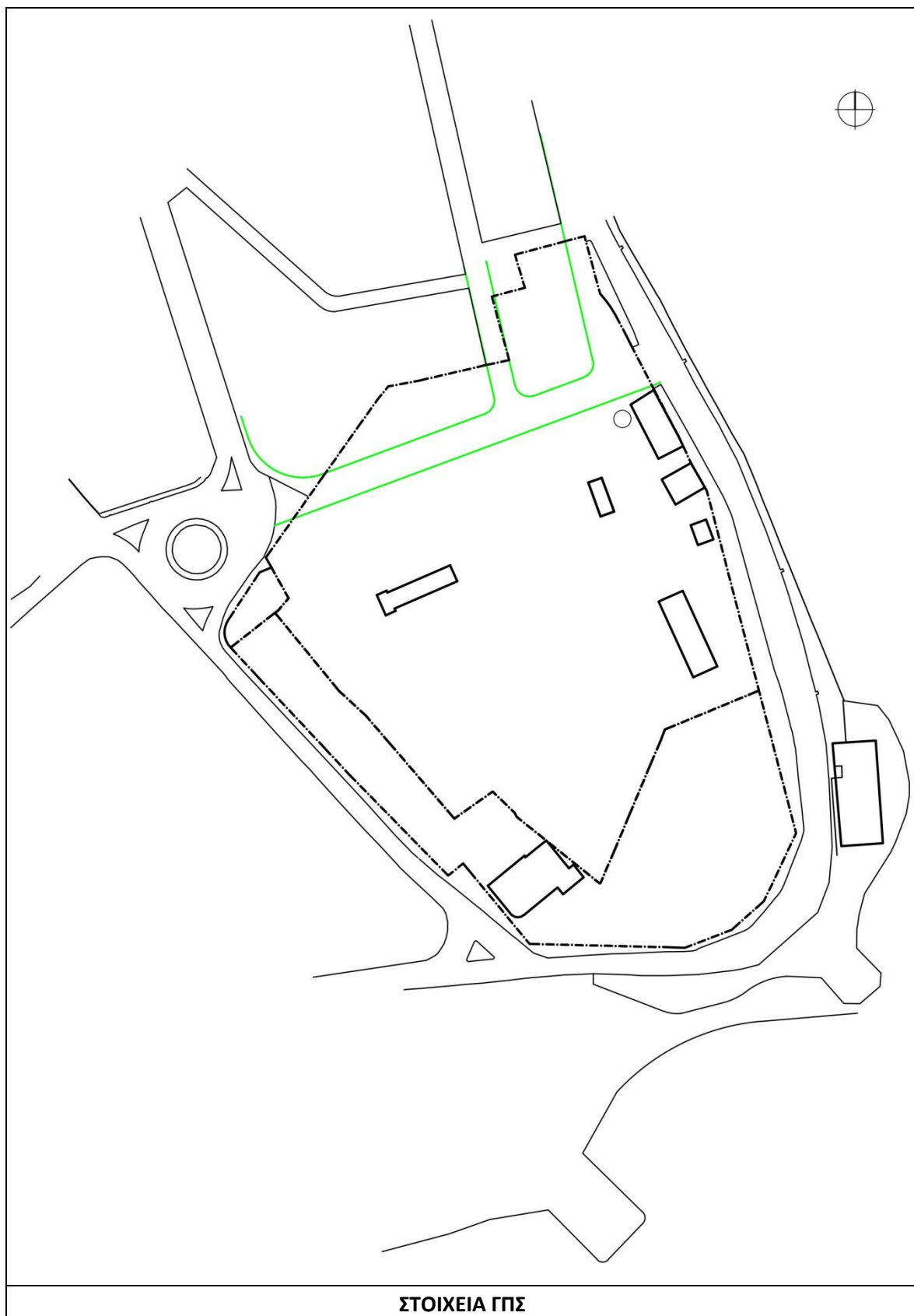
ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

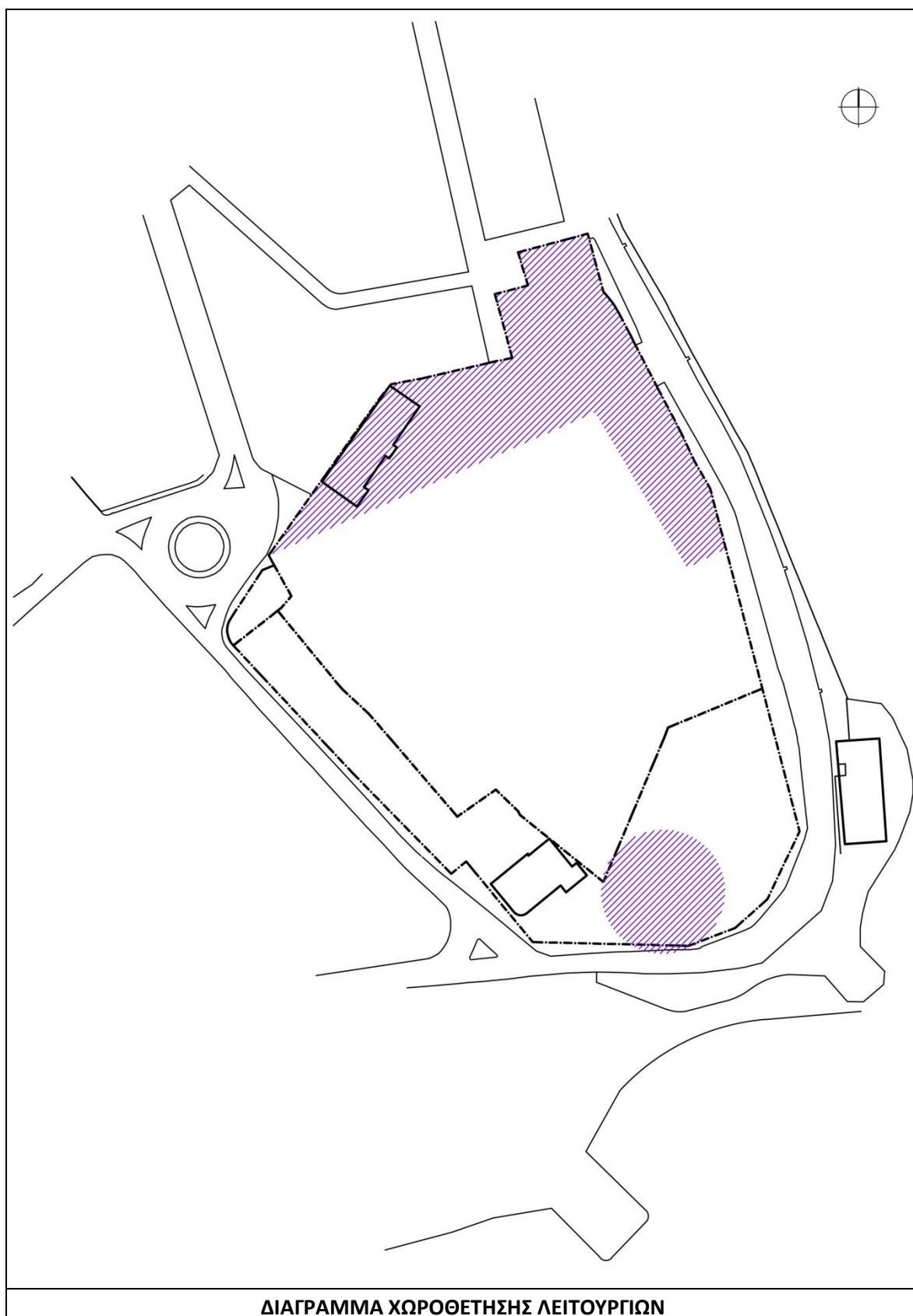
Καταλήγοντας, τα βασικά ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν για να σχεδιαστεί με τον βέλτιστο τρόπο η προσέγγιση εκμετάλλευσης του ακινήτου ως προς την απόδοση αλλά και την ενσωμάτωση της επένδυσης στις ανάγκες του Δήμου, είναι τα εξής:

1. Αποτελεί η οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη με ξενοδοχεία 5 αστέρων στόχο και προτεραιότητα του Δήμου;
2. Είναι επιθυμητός ο συνεδριακός τουρισμός και όλο το γίνεσθαι γύρω από αυτόν;
3. Είναι επιθυμητός ο ιαματικός τουρισμός και όλο το γίνεσθαι γύρω από αυτόν;
4. Ο σχεδιασμός για την υποδοχή επενδυτικών σχεδίων είναι προτεραιότητα για τη Δημοτική αρχή, το επιμελητήριο, τους φορείς και τους δημότες; Ποια είναι τα βήματα προσέγγισης για το συγκεκριμένο πλάνο;
5. Η ανάδειξη μέσω οργανωμένου σχεδίου της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής μπορεί να είναι μέσο προσέγγισης για οργανωμένα τουριστικά – ξενοδοχειακά επενδυτικά σχήματα; Υπάρχει σχέδιο ανάπτυξης πολιτιστικής κληρονομιάς;









ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ



ΕΨΙΛΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ

Γ.Ε. ΕΨΙΛΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΙΚΕ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΖΗΣΙΜΟΠΟΥΛΟΥ 23, ΠΑΡΑΓΟΥ Τ.Κ. 156 69
Α.Φ.Μ.: 800766527, Δ.Ο.Υ.: ΧΟΛΑΡΓΟΥ
ΤΗΛ. 210 6525144, ΦΑΞ: 210 6525969
email: vt@e-con.gr