

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΕΝΤΡΩΝ ΙΑΜΑΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΥΓΕΙΑΣ
(SPA RESORTS DEVELOPMENT)

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΠΟΥΛΟΣ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΣΑΚΚΗΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2007

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
1. ΙΑΜΑΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ.....	7
1. 1. Ορισμοί.....	7
1. 2. Ιστορική διαδρομή.....	8
1. 3. Οι νέες αντιλήψεις για τον ιαματικό τουρισμό	9
1. 4. Ευρωπαϊκά Spa Resorts	12
1. 4. 1. Grandhotel Pupp, Karlovy Vary.	13
1. 4. 2. Grand Hotel Hof Ragaz, Bad Ragaz.....	16
2. Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	18
2. 1. Οι ιαματικές πηγές στην Ελλάδα	18
2. 2. Ιστορική διαδρομή.....	20
2. 3. Ιδιωτικές επενδύσεις.....	20
2.3.1. ΘΕΡΜΑΙ ΣΥΛΛΑ, Αιδηψός.....	22
2.3.2. Olympia Riviera Thallasso και Olympia Oasis, Κυλλήνη.....	23
2.3.3. Mandola Rosa Suites & Villas, Κυλλήνη	24
3. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΡΕΤΡΩΝ	26
3. 1. Ορισμός	26
3. 2. Είδη θέρετρων.....	26
3. 2. 1. Τύποι θέρετρων σύμφωνα με την εγγύτητά τους στις αγορές που απευθύνονται:	27
3. 2. 2. Τύποι θέρετρων σύμφωνα με το είδος τους και τις κύριες ανέσεις που παρέχουν :	27
3. 2. 3. Τύποι θέρετρων σύμφωνα με την μίξη του είδους των κατοικιών που αυτά διαθέτουν:	29
3. 3. Διαδικασία ανάπτυξης	33
3. 3. 1. Στάδια της διαδικασίας ανάπτυξης.....	33
3. 3. 2. Πραγματοποίηση γενικής μελέτης αγοράς θέρετρου	35
3. 3. 3. Πρόγραμμα ανάπτυξης.....	37
3. 3. 4. Το πρόγραμμα παροχής ανέσεων (amenities) και η στρατηγική του	38
3. 4. Επιλογή και ανάλυση θέσης	40

3. 4. 1. Οργάνωση της ανάπτυξης.....	41
3. 4. 2. Τοποθεσία.....	41
3. 4. 3. Φυσική ανάλυση.....	42
3. 4. 4. Σχέδιο χρήσης γης και σχεδιασμός υπηρεσιών	43
3. 5. Θέματα σχεδιασμού του χώρου	44
3. 5. 1. Δημιουργία αίσθησης χώρου	44
3. 5. 2 Προστασία του περιβάλλοντος.....	44
3. 5. 3. Χωροθέτηση χρήσεων.....	45
3. 5. 4. Υπηρεσίες μεταφορών.....	46
3. 5. 5. Υποδομές άρδευσης και αποχέτευσης	46
3. 6. Διαδικασία σχεδιασμού της επένδυσης	46
3. 6. 1. Επεξεργασία στοιχείων	47
3. 6. 2. Προκαταρκτικό σχέδιο	47
3. 6. 3. Τελικό σχέδιο.....	48
4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	49
4. 1. Εισαγωγή.....	49
4. 2. Ν.3498/2006 “Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις”.	49
4. 3. Αναπτυξιακός νόμος Ν. 3299/2004	53
4. 3. 1. Κατηγορίες μεγέθους επιχειρήσεων	53
4. 3. 2. Υπαγόμενες τουριστικές επενδύσεις.....	53
4. 3. 3. Είδη παρεχόμενων ενισχύσεων	55
4. 3. 4. Μη υπαγόμενες επιχειρηματικές δραστηριότητες και δαπάνες ...	55
4. 3. 5. Ελάχιστο ύψος επενδύσεων.....	56
4. 3. 6. Ιδία συμμετοχή.....	56
4. 3. 7. Προϋποθέσεις, περιορισμοί και όροι για επενδυτικό δάνειο.....	57
4. 3. 8. Μεγάλα επενδυτικά σχέδια	57
4. 3. 9. Περιοχές εφαρμογής των ενισχύσεων.....	58
4. 3. 10. Καθορισμός παρεχομένων ενισχύσεων	59
4. 3. 11. Διαδικασίες για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων....	59
4. 3. 12. Ίδρυση ή επέκταση Ξενοδοχειακών μονάδων (τουλάχιστον κατηγορίας 3*, πρώην Β΄ τάξης)......	61
4. 3. 13. Εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών μονάδων.....	64
4. 3. 14. Ανάλυση σχέσης χωροθέτησης ιαματικών πηγών στην Ελλάδα και περιοχών κινήτρων του Ν.3299/2004	64

5. ΙΑΜΑΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΠΛΑΤΥΣΤΟΜΟΥ	67
5. 1. Περιγραφή Νομού Φθιώτιδας	67
5. 2. Περιγραφή Δήμου Μακρακώμης	74
Εικόνα 5.1.: Άποψη του Πλατυστόμου (προσωπικό αρχείο).....	75
5. 3. Ιαματικές Πηγές Πλατυστόμου	76
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	86
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	88

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1.1.: Αριθμός κέντρων ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας στις Ευρωπαϊκές χώρες.....	12
Πίνακας 2.1.: Γεωγραφική κατανομή των ιαματικών πηγών στον Ελληνικό χώρο	19
Πίνακας 4.1.: Παρεχόμενες ενισχύσεις ανά περιοχή κινήτρων Ν.3299/2004.....	59
Πίνακας 5.1.: Δυναμικότητα συλλογικών τουριστικών καταλυμάτων νομού Φθιώτιδας έτους 2006.....	70
Πίνακας 5.2.: Δυναμικότητα συλλογικών τουριστικών καταλυμάτων νομού Φθιώτιδας έτους 2005.....	71
Πίνακας 5.3.: Αφίξεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα νομού Φθιώτιδας ετών 2005-2006.....	71
Πίνακας 5.4.: Αφίξεις στα κάμπινγκ νομού Φθιώτιδας ετών 2005-2006.....	72
Πίνακας 5.5.: Διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα νομού Φθιώτιδας ετών 2005-2006.....	72
Πίνακας 5.6.: Διανυκτερεύσεις στα κάμπινγκ νομού Φθιώτιδας ετών 2005-2006.	73

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 4.1.: Χωροθέτηση ιαματικών πηγών και περιοχές κινήτρων του Ν.3299/2004.....	66
---	-----------

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια αύξηση του αριθμού των επισκεπτών ιαματικών πηγών, σε ευρωπαϊκό, σε παγκόσμιο, και σε εθνικό επίπεδο, επηρεάζοντας φυσικά και την εγχώρια αγορά του ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας. Αυτό οφείλεται στην αλλαγή του τρόπου που αντιλαμβάνονται οι τουρίστες τη φύση και τη σημασία του ιαματικού τουρισμού. Παρατηρείται σημαντική αύξηση των επισκεπτών, οι οποίοι δεν αντιμετωπίζουν κάποιο πρόβλημα υγείας και επιθυμούν απλά την αναζωογόνηση και τη χαλάρωση.

Λόγω της αύξησης του αριθμού των εγκαταστάσεων ιαματικών πηγών που έχουν αξιοποιηθεί, έχει αυξηθεί και ο αριθμός των επισκεπτών τους. Δηλαδή η αύξηση της προσφοράς δημιούργησε ζήτηση. Αυτή η κατάσταση έχει αρχίσει να μεταφέρεται και στον ελληνικό χώρο ενισχυόμενη σημαντικά από την αλλαγή του ισχύοντος, μέχρι πρόσφατα, θεσμικού πλαισίου.

Η παρούσα εργασία εξετάζει την ανάπτυξη των κέντρων τουρισμού υγείας και ιαματικού τουρισμού στον ελληνικό χώρο, και ως περίπτωση μελέτης έχει επιλεγεί η Ιαματική Πηγή Πλατυστόμου του νομού Φθιώτιδας. Πρόκειται για μια από τις αξιοποιημένες πηγές από τον Ε.Ο.Τ. κατά το παρελθόν, και η οποία βρίσκεται επί του παρόντος σε φάση ανάπτυξης και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεών της.

Αναλυτικότερα, η παρούσα εργασία ασχολείται με ζητήματα που αφορούν την ανάπτυξη των κέντρων τουρισμού υγείας και ιαματικού τουρισμού (spa resorts). Τι είναι spa resort; Ποια βασικά χαρακτηριστικά πρέπει να έχει ένα spa resort; Ποιο είναι το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για ανάπτυξη ενός spa resort στην Ελλάδα σήμερα;

Όσον αφορά στη δομή της εργασίας, στο πρώτο κεφάλαιο αναφέρονται κάποιοι ορισμοί του ιαματικού τουρισμού και παρουσιάζεται η ιστορική του εξέλιξη καθώς και κάποια στοιχεία για την ευρωπαϊκή αγορά. Το δεύτερο κεφάλαιο δίνει μια εικόνα της ελληνικής αγοράς ιαματικού τουρισμού, ενώ το τρίτο αναλύει εκτενώς τα βήματα που απαιτούνται για την ανάπτυξη ενός spa resort, αλλά και ενός θέρετρου γενικότερα. Στο τρίτο κεφάλαιο μελετώνται θέματα που αφορούν την επιλογή θέσης, τη διαδικασία σχεδιασμού, αλλά και το γενικότερο πρόγραμμα ανάπτυξης ενός θέρετρου. Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζεται και αναλύεται εκτενώς το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που αφορά την ανάπτυξη ενός spa resort στον ελληνικό χώρο. Πιο συγκεκριμένα εξετάζεται ο Ν.3498/2006 με τίτλο “Ανάπτυξη

ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις” και ο αναπτυξιακός νόμος Ν.3299/2004. Τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο γίνεται μια παρουσίαση των Ιαματικών Πηγών Πλατυστόμου, οι οποίες βρίσκονται στο νομό Φθιώτιδας.

1. ΙΑΜΑΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

1. 1. Ορισμοί

Τα τελευταία χρόνια η μορφή του τουρισμού έχει αλλάξει σε μεγάλο βαθμό. Οι ανάγκες των πελατών έχουν εξειδικευτεί σε μεγάλο βαθμό και πλέον το να δει κάποιος ένα καινούριο μέρος δεν είναι ο κύριος λόγος που θα τον κάνει να πραγματοποιήσει ένα ταξίδι. Οι πελάτες πλέον επιλέγουν τουριστικούς προορισμούς με βάση το σύνολο των δραστηριοτήτων που τους προσφέρει ο εκάστοτε τουριστικός προορισμός. Αυτός είναι και ο λόγος που σήμερα γνωρίζουν σημαντική άνθηση εξειδικευμένες μορφές τουρισμού όπως είναι ο αθλητικός, ο τουριστικός, ο θρησκευτικός, ο ιαματικός τουρισμός κ.α. Στη συνέχεια αναφέρονται κάποιοι ορισμοί εννοιών που αφορούν τον ιαματικό τουρισμό.

Στο νόμο 3498/06 περί ανάπτυξης ιαματικού τουρισμού, ο **ιαματικός τουρισμός** ορίζεται ως μια ειδική μορφή παροχής τουριστικών υπηρεσιών σε περιοχές των οποίων κύριο χαρακτηριστικό αποτελεί η χρήση αναγνωρισμένων ιαματικών φυσικών πόρων σε ειδικές εγκαταστάσεις.

Οι Jonathan N. Goodrich και Grace E. (1987) ορίζουν τον **ιαματικό τουρισμό** ως μια προσπάθεια εκ μέρους μιας τουριστικής εγκατάστασης (πχ ξενοδοχείου) ή ενός προορισμού (πχ Ελβετία) να προσελκύσει τουρίστες προωθώντας σκόπιμα υπηρεσίες και εγκαταστάσεις υγειονομικής περίθαλψης πέρα από τις κανονικές τουριστικές απολαύσεις.

Στη διεθνή ορολογία και πρακτική έχει καθιερωθεί και ο όρος **θερμαλισμός** (thermalism), ο οποίος συνίσταται σε ένα σύνολο οργανωμένων και αλληλοσυμπληρούμενων δράσεων με κυρίαρχο στοιχείο τη χρήση των ιαματικών νερών με στόχο την πρόληψη, διατήρηση ή αποκατάσταση της σωματικής και ψυχικής υγείας και ευεξίας του ατόμου.

Ιαματικές πηγές χαρακτηρίζονται οι φυσικές αναβλύσεις θερμών, υπόθερμων ή ψυχρών νερών, τα οποία περιέχουν συστατικά κατάλληλα για την ίαση διαφόρων παθήσεων του οργανισμού (Οδηγός Ιαματικών Πηγών Ελλάδος 2000, Σ.Δ.Κ.Ι.Π.Ε.).

1. 2. Ιστορική διαδρομή

Στον ευρωπαϊκό χώρο υπάρχει μια μακρά παράδοση όσον αφορά τη χρήση ιαματικών υδάτων με στόχο την ίαση διαφόρων παθήσεων. Χαρακτηριστικό είναι ότι πολλά από τα κέντρα ιαματικού τουρισμού που λειτουργούν σήμερα στην κεντρική Ευρώπη χρονολογούνται από τη Ρωμαϊκή εποχή. Ο όρος “spa” προέρχεται από τη λέξη “espa” που σημαίνει πηγή και καθιερώθηκε από το όνομα της βελγικής παραθεριστικής πόλης Spa.

Οι Ρωμαίοι υιοθέτησαν την ιδέα των λουτρών από τους Έλληνες και χρησιμοποίησαν την ελληνική λέξη “θέρμη” για κτιριακές εγκαταστάσεις οι οποίες περιελάμβαναν όλους τους τρόπους εφαρμογής των νερών όπως ψυχρά, μέσης θερμοκρασίας και θερμά. Επίσης, διέθεταν χώρους για ξεκούραση και ψυχαγωγία. (Σκάρπια, 1996:19).

Κατά τους Ρωμαϊκούς χρόνους στην Ιταλία υπάρχει μεγάλος αριθμός ιαματικών πηγών ενώ η λουτροθεραπεία αποκτά μεγάλη σπουδαιότητα και αποτελεί καθημερινή συνήθεια των Ρωμαίων. Ο ίδιος ο Καίσαρας Αύγουστος προωθεί την ανάπτυξη των ιαματικών πηγών της Baies, η οποία εξελίσσεται σε διεθνές ιαματικό κέντρο και προσελκύει και πελάτες από άλλες χώρες όπως η Αίγυπτος (Βαρβαρέσος, 1997). Κατά την πρώιμη βυζαντινή περίοδο, η εξέλιξη των λουτρών παίρνει δύο κατευθύνσεις, η πρώτη έχει ως σκοπό την καθαριότητα, ενώ η δεύτερη τη θεραπεία από διάφορες ασθένειες (Σκάρπια, 1996:37). Παρόλο που η κυριαρχία της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας στα βασίλεια της κεντρικής Ευρώπης είχε συντελέσει σε μεγάλο βαθμό στη διάδοση της ιδέας των λουτρών, από την αρχή του 6^{ου} αιώνα έως το τέλος του 11^{ου} αιώνα παύει η χρήση των λουτρών ως μέσο πρόσβασης και συμμετοχής στην οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ζωή των κοινωνιών (Σκάρπια, 1996:29). Τον 14^ο, 15^ο και 16^ο αιώνα, η λουτροθεραπεία αποτελεί προνόμιο των ανώτερων κοινωνικών τάξεων.

Οι απαρχές της σύγχρονης περιόδου στον τομέα της λουτροθεραπείας εντοπίζονται στα μέσα του 17^{ου} αιώνα. Τότε οι ευρωπαίοι γιατροί συνιστούν ιαματικά λουτρά για τη θεραπεία διαφόρων παθήσεων και τονίζουν τις ιαματικές ιδιότητες των νερών. Βέβαια, οι ιαματικές πηγές βρισκόταν συνήθως αρκετά μακριά από τα αστικά κέντρα και το κόστος του ταξιδιού ήταν απαγορευτικό για το μεγάλο μέρος του πληθυσμού.

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, ο ιαματικός τουρισμός απευθυνόταν κυρίως σε άτομα που είχαν ανάγκη να κάνουν χρήση των υδάτων των ιαματικών πηγών με στόχο να θεραπεύσουν διάφορες παθήσεις. Για το λόγο αυτό απευθυνόταν σε άτομα της μέσης και της τρίτης ηλικίας. Με την πάροδο του χρόνου, οι αντιλήψεις περί υγείας μεταβάλλονται καθώς και οι τεχνολογίες που χρησιμοποιούνται στα ιαματικά λουτρά.

Στα πλαίσια του κράτους πρόνοιας που θεμελιώνεται στην Ευρώπη κατά τη μεταπολεμική περίοδο, δημιουργούνται στενοί δεσμοί μεταξύ του κρατικού συστήματος υγείας και των κέντρων ιαματικού τουρισμού σε διάφορες ευρωπαϊκές χώρες. Το κράτος επωμίζεται μεγάλο ή μικρότερο μέρος του κόστους των ιαματικών λουτρών, προσελκύοντας μεγάλο μέρος του εγχώριου τουρισμού στις λουτροπόλεις.

Η στροφή στις νέες υπηρεσίες του τουρισμού υγείας συνδυάζεται με τον περιορισμό του κοινωνικού κράτους που σημειώνεται στις δυτικοευρωπαϊκές χώρες την δεκαετία του 1980 και την αναμόρφωση του κρατικού συστήματος υγείας, η οποία είχε ως επακόλουθο τη μείωση των παραδοσιακών πελατών των ιαματικών πηγών. Έτσι, σήμερα τα ιαματικά λουτρά αποτελούν σύγχρονους χώρους που απευθύνονται σε όλες τις ηλικίες και παρέχουν μια σειρά από υπηρεσίες που αφορούν την πρόληψη, την ίαση αλλά και την φυσική κατάσταση γενικότερα.

1. 3. Οι νέες αντιλήψεις για τον ιαματικό τουρισμό

Τα τελευταία χρόνια έχει αναδυθεί μια καινούρια έννοια πέραν του ιαματικού τουρισμού, η έννοια του τουρισμού υγείας ο οποίος αποτελεί τη σύγχρονη μορφή του ιαματικού τουρισμού. Ο τουρισμός υγείας διαθέτει μεγάλη εξειδίκευση και μεγάλη επέκταση των δραστηριοτήτων, καθώς περιλαμβάνει κυρίως υπηρεσίες προληπτικής ιατρικής. Συνεπώς, απευθύνεται κυρίως σε υγιείς ανθρώπους οι οποίοι θέλουν απλά να διατηρήσουν την καλή φυσική τους κατάσταση.

Όπως προκύπτει από τις εξελίξεις που παρατηρούνται την τελευταία δεκαετία τόσο στον Ευρωπαϊκό όσο και στον διεθνή χώρο, η αγορά του τουρισμού υγείας επεκτείνεται σε δυο διακριτά αλλά και συνδεδεμένα τμήματα :

- στα κέντρα τουρισμού υγείας (health resorts) στα οποία έμφαση δίδεται στην συνολική βελτίωση της υγείας και της φυσικής κατάστασης του οργανισμού
- στα κέντρα ιαματικού τουρισμού (spa resorts), στα οποία στόχος είναι κυρίως η παροχή ιατρικών υπηρεσιών σε άτομα για την αποκατάσταση διαφόρων παθήσεων (Σπάθη, 2000).

Όμως, πρέπει να σημειωθεί ότι τα δύο αυτά τμήματα παρουσιάζουν έντονη αλληλοεπικάλυψη, ενώ η δημοτικότητά τους συνδέεται στενά με τις γενικότερες κοινωνικές τάσεις αλλά και με τις τάσεις που θα επικρατήσουν μελλοντικά στην ιατρική επιστήμη (Hall, 1992:223).

Το τμήμα που αφορά τη θεραπεία με βάση ιατρικές μεθόδους στα πλαίσια μιας θεραπευτικής ή και προληπτικής είναι ο **θερμαλισμός** (θεραπεία με θερμομεταλλικά νερά), η **κλιματοθεραπεία** (θεραπεία με τον αέρα), η **θαλασσοθεραπεία** (θεραπεία με θαλασσινό νερό ή στοιχεία του θαλάσσιου περιβάλλοντος) και η **σπηλαιοθεραπεία** (θεραπεία μέσα σε σπηλιά όπου υπάρχει σταθερή θερμοκρασία που ενδείκνυται για τις παθήσεις του αναπνευστικού συστήματος), (Σπάθη, 2000:23).

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1990 οι ιαματικές πηγές που βρίσκονταν μέσα σε θέρετρα άρχισαν να πολλαπλασιάζονται και σήμερα επικρατεί σχεδόν η άποψη ότι δεν νοείται ιαματικό θέρετρο αν δεν έχει ιαματική πηγή. Κατά συνέπεια, οι ιαματικές πηγές έχουν γίνει ένα από τα δημοφιλέστερα συστατικά της βιομηχανίας της αμερικανικής και ευρωπαϊκής φιλοξενίας (Patricia A. Monteson and Judith Singer : 2004).

Η έννοια της ευεξίας (wellness) και μαζί η όλη φιλοσοφία της αναπτύχθηκε από τον αμερικανικό γιατρό Halbert Dunn το 1959 όταν έγραψε για πρώτη φορά για μια ειδική κατάσταση της υγείας η οποία περιλαμβάνει μια γενική αίσθηση ευημερίας που υποστηρίζει ότι το άτομο αποτελείται από το σώμα, το πνεύμα και το μυαλό και είναι εξαρτώμενο από το περιβάλλον του. Ο Dunn κάλεσε αυτήν την κατάσταση μεγάλης ικανοποίησης, υψηλού επιπέδου ευεξία. Ένας Άγγλος συγγραφέας, ο Travis, τονίζει τη δυναμική πτυχή της ευεξίας ορίζοντας την ως μια κατάσταση της ύπαρξης, μια τοποθέτηση και μια τρέχουσα διαδικασία, όχι μια στατική κατάσταση όπου φθάνουμε και δεν χρειάζεται να ανησυχήσουμε ποτέ

ξανά. Υπάρχουν βαθμοί ευεξίας δεδομένου ότι υπάρχουν και βαθμοί ασθένειας (Hansruedi Mueller and Eveline Lanz Kaufmann, 2001).

Η Ελλάδα είναι πλούσια σε ιαματικές πηγές με νερά που έχουν ποικίλη φυσικοχημική σύσταση και είναι κατάλληλα για εφαρμογή στη σύγχρονη υδροθεραπεία. Σχεδόν στο σύνολο των ιαματικών πηγών που λειτουργούν στην Ελλάδα συναντώνταν μέχρι τις αρχές της δεκαετίας που διανύουμε μόνο η μορφή της θεραπείας και όχι η προσφορά υπηρεσιών που έχουν σχέση με την αναζωογόνηση του οργανισμού. Αυτό σημαίνει ότι τα κέντρα που λειτουργούν στην Ελλάδα είναι περισσότερο κέντρα ιαματικού τουρισμού (spas) και όχι κέντρα τουρισμού υγείας (health resorts). Μορφές υδροθεραπείας που εφαρμόζονται στην Ελλάδα είναι η λουτροθεραπεία, η πηλοθεραπεία, η ποσιθεραπεία και η εισπνοθεραπεία,

Σήμερα υπάρχουν διάφορων είδη spa. Σύμφωνα με την ISPA (Διεθνή Ένωση Spa) κάποια από αυτά είναι :

- **Club Spa**, αποτελούν εξέλιξη των κέντρων άθλησης με πρωταρχικό σκοπό τη βελτίωση της φυσικής κατάστασης σε ημερήσια βάση.
- **Cruise Ship Spa**, πρόκειται για κρουαζιέρα με πολυτελές κρουαζιερόπλοιο που προσφέρει περιποίηση προσώπου, σώματος και υγιεινή διατροφή.
- **Day Spa**, αποτελούν εξέλιξη των ινστιτούτων αισθητικής.
- **Destination Spa**, παρέχουν υψηλής ποιότητας διαμονή και εξατομικευμένα προγράμματα για βελτίωση της υγείας και διαμόρφωση υγιεινού τρόπου ζωής.
- **Medical Spa**, παρέχουν ιατρική περιποίηση για αποκατάσταση και θεραπεία διαφόρων παθήσεων.
- **Mineral Springs Spa**, αποτελούν εγκαταστάσεις που διαθέτουν θερμομεταλλικά νερά ή θαλάσσιο νερό το οποίο χρησιμοποιείται ως βάση για διάφορες θεραπείες.
- **Resort / Hotel Spa**, τα οποία προσφέρουν πλήθος υπηρεσιών για την αισθητική περιποίηση και τη διατήρηση καλής φυσικής κατάστασης (www.experienceispa.com)

1. 4. Ευρωπαϊκά Spa Resorts

Η ευρωπαϊκή αγορά ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας, αποτελεί μια αρκετά αναπτυγμένη αγορά καθώς η πλειοψηφία των ευρωπαϊκών χωρών διαθέτει μεγάλο αριθμό ιαματικών πηγών τις οποίες, σε μεγάλο βαθμό, έχει αξιοποιήσει. Αυτό σημαίνει ότι σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες υπάρχει μεγάλος αριθμός κέντρων ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας που προσφέρουν μια μεγάλη γκάμα υπηρεσιών. Πολλά από αυτά βρίσκονται σε μεγάλες ευρωπαϊκές λουτροπόλεις, οι οποίες έλκουν μεγάλο αριθμό επισκεπτών κάθε χρόνο. Παρακάτω παρατίθενται ο αριθμός των spa resorts σε κάθε ευρωπαϊκή χώρα.

Χώρα	Αριθμός Spa Resorts
Αυστρία	84
Βουλγαρία	55
Γαλλία	55
Γερμανία	176
Δανία	28
Ελβετία	38
Ελλάδα	21
Εσθονία	10
Ηνωμένο Βασίλειο	39
Ισλανδία	4
Ισπανία	71
Ιταλία	15
Λετονία	2
Λιθουανία	3
Ουγγαρία	90
Πορτογαλία	37
Ρουμανία	36
Σερβία	38
Τουρκία	11
Τσεχία	32
Σύνολο	845

Πίνακας 1.1.: Αριθμός κέντρων ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας στις Ευρωπαϊκές χώρες (πηγή: www.european-spas-health-resorts.com)

1. 4. 1. Grandhotel Pupp, Karlovy Vary.

Karlovy Vary

Το Karlovy Vary, γνωστό και ως Carlsbad, είναι μια λουτρόπολη η οποία βρίσκεται στη Βοημία, στο δυτικό κομμάτι της Τσεχίας, 120 χλμ. δυτικά από την Πράγα, στη συμβολή των ποταμών Ohře και Teplá. Ο πληθυσμός της ανέρχεται στους 55.000 μόνιμους κατοίκους Το Carlsbad πήρε το όνομά του από το Ρωμαίο αυτοκράτορα Charles τον 4^ο, ο οποίος ίδρυσε την πόλη το 1370. Είναι διάσημο για τις ιαματικές πηγές του, διαθέτει 13 μεγάλες πηγές, περίπου 300 μικρότερες, καθώς και τον ποταμό με τα θερμά νερά Teplá River.



Εικόνα 1.1.: Άποψη του Karlovy Vary (πηγή: www.karlovyvary.cz)

Το Karlovy Vary είναι ευρέως γνωστό, εκτός από τις ιαματικές πηγές που διαθέτει, για την ιστορία του, την αρχιτεκτονική του, καθώς και το φυσικό περιβάλλον που διαθέτει. Αξιοσημείωτα είναι επίσης τα γλυπτά και οι κίονες που βρίσκονται πάνω από κάθε πηγή και αντιπροσωπεύουν αρχιτεκτονικά ορόσημα στην παράδοση των ιαματικών πηγών. Το Karlovy Vary έχει συνδεθεί επίσης με διάφορες σημαντικές ιστορικές προσωπικότητες, μία εκ των οποίων είναι ο Κεμάλ Ατατούρκ ο οποίος επισκεπτόταν πολύ συχνά τη συγκεκριμένη λουτρόπολη. Σήμερα αποτελεί μια από τις πιο γνωστές λουτροπόλεις της Ευρώπης προσελκύοντας χιλιάδες επισκέπτες κάθε χρόνο, οι οποίοι εκτός από τα ιαματικά λουτρά, θαυμάζουν την ομορφιά της και τον παραδοσιακό χαρακτήρα που έχει διατηρήσει (www.karlsbad.cz)

Grand Hotel Pupp

Το Grand Hotel Pupp είναι ένα κομψό και πολυτελές ξενοδοχείο πέντε αστέρων στο Karlovy Vary, το οποίο έχει φιλοξενήσει πολλά διάσημα πρόσωπα κατά καιρούς. Είναι το κύριο ξενοδοχείο από το συγκρότημα Pupp και μαζί με το Parkhotel Pupp κυριαρχούν στην αγορά του Karlovy Vary. Είναι ένα κτίριο του 18^{ου} αιώνα σε νέο-μπαρόκ στυλ το οποίο προσδίδει γόητρο στο ξενοδοχείο. Ο περιβάλλον χώρος διαθέτει ιαματικές πηγές, πάρκα, μνημεία, μονοπάτια για πεζοπορία και καταστήματα.



Εικόνα 1.2.: Άποψη του Grand Hotel Pupp (πηγή: www.pupp.cz)

Το Grand Hotel Pupp διαθέτει 112 πολυτελή δωμάτια, τα οποία έχουν ανακατασκευαστεί μεταξύ των ετών 1994 και 1996. Το 1999 το ξενοδοχείο βραβεύτηκε από την εθνική ομοσπονδία ξενοδοχείων και εστιατορίων ως το τρίτο καλύτερο στην Τσεχία και στο διευθυντή του, δόθηκε ο τίτλος "διευθυντής ξενοδοχείων της χρονιάς", ενώ το 2001 το ξενοδοχείο βραβεύτηκε ως το καλύτερο της Τσεχίας (www.pupp.cz).



Εικόνα 1.3.: Άποψη του κέντρου χαλάρωσης του Grand Hotel Pupp
(πηγή: www.pupp.cz)

Το ξενοδοχείο Pupp προσφέρει μια μεγάλη ποικιλία από υπηρεσίες. Αποτελεί ιδανικό μέρος για χαλάρωση και αναζωογόνηση χάρη στο κέντρο χαλάρωσης που διαθέτει. Επίσης διαθέτει κέντρο ιαματικών πηγών το οποίο προσφέρει πολυάριθμα προγράμματα προληπτικής ιατρικής, θεραπείας και αποκατάστασης. Διαθέτει συνεδριακό κέντρο χωρητικότητας 650 θέσεων με όλες τις απαραίτητες ανέσεις καθώς και 8 μικρότερες αίθουσες συσκέψεων. Στο ξενοδοχείο προσφέρεται διεθνής και παραδοσιακή τσεχική κουζίνα στα 7 εστιατόρια και μπαρ που διαθέτει το ξενοδοχείο.

Το κέντρο ιαματικών πηγών προσφέρει μια ολοκληρωμένη φροντίδα, με προγράμματα χαλάρωσης με σάουνα, λουτρά ατμού, γυμναστήριο, υδρομασάζ, μασάζ και σολάριουμ, κέντρο οδοντικής περίθαλψης, οξυγονοθεραπεία, βελονισμό και κέντρο ομορφιάς. Το σύνολο των χώρων του κέντρου είναι πρόσφατα χτισμένοι. Το ξενοδοχείο διαθέτει γήπεδο γκολφ 18 οπών, με λέσχη και εστιατόριο, το οποίο βρίσκεται πολύ κοντά στο ξενοδοχείο. Τέλος, το Grand Hotel Pupp διαθέτει και Casino (www.pupp.cz).

1. 4. 2. Grand Hotel Hof Ragaz, Bad Ragaz

Bad Ragaz

Το Bad Ragaz είναι ένας δήμος ο οποίος βρίσκεται στο Sarganserland στο καντόνι του St. Gallen στην Ελβετία. Εκεί βρίσκεται μια διάσημη φυσική πηγή και αποτελεί ένα δημοφιλή προορισμό για ιαματικό τουρισμό και τουρισμό υγείας. Ο πληθυσμός της πόλης ανέρχεται στους 5.000 μόνιμους κατοίκους.

Grand Hotel Hof Ragaz

Το Grand Hotel Hof Ragaz είναι τεσσάρων αστέρων και βρίσκεται στο Bad Ragaz. Ανήκει στην αλυσίδα Private Selection Hotels. Μέρος του κτιρίου, το Palais, υπάρχει από το 1774 και έχει χρησιμεύσει ως μοναστήρι. Σήμερα το κτίριο είναι προστατευόμενο. Το Hof Ragaz έχει δυναμικότητα 131 δωματίων και παρέχει μια ευρεία γκάμα υπηρεσιών και ανέσεων. Κάποιες από αυτές είναι εστιατόριο, μπαρ, κήπος, αίθριο, δωμάτια για μη καπνιστές, δωμάτια / εγκαταστάσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, χρηματοκιβώτιο, ηχομονωμένα δωμάτια, θέρμανση, αποθήκευση αποσκευών και καταστήματα στο ξενοδοχείο.



Εικόνα 1.4.: Άποψη του Grand Hotel Hof Ragaz (πηγή: www.resortragaz.ch)

Κάποιες από τις δραστηριότητες που παρέχει το ξενοδοχείο είναι τένις, γυμναστήριο, γήπεδο γκολφ, σκι, παιδότοπο, καζίνο, Spa & Wellness Centre, μπιλιάρδο, βιβλιοθήκη, ορεινή ποδηλασία, περπάτημα, ιπασία, mini γκολφ, εξωτερική πισίνα και συνεδριακές εγκαταστάσεις.



Εικόνα 1.5.: Άποψη του Spa & Wellness Centre του Grand Hotel Hof Ragaz
(πηγή: www.resortragaz.ch)

Όσον αφορά το Spa & Wellness Centre, αποτελεί ένα χώρο αναζωογόνησης συνολικής έκτασης άνω των 3.000 τ.μ ο οποίος διαθέτει σάουνες, λουτρά ατμού, εσωτερική πισίνα, καμπίνες αρώματοθεραπείας, λίμνες για θεραπείες θερμαλισμού με γλυκό νερό και υδρομασάζ, τις λίμνες Helenabad και Sportbad με τα θερμά νερά, κρεβάτια ύδατος και θαλασσοθεραπεία (www.resortragaz.ch)

2. Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

2.1. Οι ιαματικές πηγές στην Ελλάδα

Σύμφωνα με στοιχεία του Ινστιτούτου Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών (ΙΓΜΕ) υπάρχουν καταγεγραμμένες 822 πηγές θερμομεταλλικών νερών στην Ελλάδα όλων των κατηγοριών. Θερμομεταλλικές θεωρούνται οι πηγές που το νερό τους χαρακτηρίζεται από υψηλή θερμοκρασία ή από διαλυμένα άλατα ή αέρια ή τέλος γιατί περιέχουν έστω και σε μικρά ποσά ενώσεις ή στοιχεία που δεν απαντώνται στα νερά των συνήθων πηγών, (Υπουργείο Ενέργειας και Φυσικών Πόρων, 1984). Σύμφωνα με στοιχεία του Ινστιτούτου Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών (Ι.Γ.Μ.Ε.), από το σύνολο των 822 πηγών, οι 752 μπορούν να αξιοποιηθούν, ενώ σήμερα χρησιμοποιούνται σε μεγάλο ή μικρό βαθμό περίπου 350 πηγές. Από αυτές που χρησιμοποιούνται, οι μισές χρησιμοποιούνται για λουτροθεραπεία ενώ οι άλλες μισές για πόση ύδατος. Ελάχιστες από αυτές (περίπου 20) χρησιμοποιούνται και για τα δύο. (Σπάθη, 2000).

Συνολικά στην Ελλάδα υπάρχουν 72 υδροθεραπευτήρια τα οποία διαθέτουν 1.730 ατομικούς λουτήρες ή άλλες εγκαταστάσεις ατομικής χρήσης. Επίσης διαθέτουν 71 ομαδικές δεξαμενές λούσης. Το μέσου μεγέθους υδροθεραπευτήριο διαθέτει 24 λουτήρες και μία δεξαμενή, (Γ. Διαμαντόπουλος, 1999).

Στις περισσότερες ιαματικές πηγές που λειτουργούν στην Ελλάδα παρέχονται υπηρεσίες οι οποίες επικεντρώνονται στον τομέα της θεραπείας και όχι στον τομέα της αναζωογόνησης του οργανισμού. Πρόκειται δηλαδή για κέντρα ιαματικού-θεραπευτικού τουρισμού και όχι για κέντρα υγιεινής και φυσικής διαβίωσης.

Παρακάτω παρατίθεται η γεωγραφική κατανομή των ιαματικών πηγών ανά γεωγραφικό διαμέρισμα στον ελληνικό χώρο.

Στερεά Ελλάδα - Αττική	19%
Εύβοια	3%
Πελοπόννησος	14%
Μακεδονία	14%
Ήπειρος	7%
Θεσσαλία	7%
Θράκη	3%
Κρήτη	12%
Κυκλάδες	4%
Αιγαίο	13%
Ιόνια Νησιά	4%

Πίνακας 2.1.: Γεωγραφική κατανομή των ιαματικών πηγών στον Ελληνικό χώρο (πηγή: Οδηγός Ιαματικών Πηγών και Λουτροπόλεων Ελλάδας)

Από τον πίνακα παρατηρούμε ότι οι περιφέρειες Στερεάς Ελλάδας και Αττικής συγκεντρώνουν το 22% των πηγών και ακολουθούν η Μακεδονία και η Πελοπόννησος με 14%, το Αιγαίο με 13%, η Κρήτη με 12%, η Θεσσαλία και η Ήπειρος με 7%, οι Κυκλάδες και τα Ιόνια νησιά με 4% και τέλος, η Εύβοια και η Θράκη με 3%. Όμως, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της κίνησης των λουομένων στις περιοχές αυτές διαπιστώνεται ότι η κατανομή δεν είναι ανάλογη όσον αφορά τον αριθμό των ατόμων και των λούσεων ανά γεωγραφική περιφέρεια. Έτσι, κατά το διάστημα 1991-1997, το μεγαλύτερο ποσοστό λουομένων (28,5%) συγκέντρωσε η Εύβοια, ενώ ακολουθούν η Στερεά Ελλάδα και η Αττική με 25%, η Μακεδονία με 20%, η Πελοπόννησος με 10,7%, η Θεσσαλία με 6,4%, το Αιγαίο με 4,3%, η Θράκη με 2,8%, η Ήπειρος με 1,7% και οι Κυκλάδες με 0,4%, (Σπάθη, 2000).

Όσον αφορά τις εγκαταστάσεις και τη γενικότερη υποδομή, οι ιαματικές πηγές της χώρας παρουσιάζουν σημαντικές ελλείψεις σε ποιότητα υποδομών και παροχή υπηρεσιών.

2. 2. Ιστορική διαδρομή

Οι αρχαίοι Έλληνες χρησιμοποιούσαν λουτρά για την υγιεινή του σώματος ήδη από το 1.500 π.Χ. Κατά τον 5^ο π.Χ. αιώνα δημιουργήθηκαν ιδιωτικά και δημόσια κοινά λουτρά, τα οποία με την πάροδο του χρόνου γενικευτήκαν και αποτελούσαν αναπόσπαστο τμήμα των γυμνασίων. Η πρακτική της χρήσης των λουτρών συνδύαζε την θεραπεία διαφόρων παθήσεων με την αναψυχή και την κοσμικότητα. Τα θεραπευτικά αποτελέσματα κάθε πηγής αλλά και η μεγάλη επισκεψιμότητα συνέβαλαν στη διαφοροποίηση των προτιμήσεων σε συνδυασμό με μια σειρά συγκριτικών πλεονεκτημάτων, όπως η αρχιτεκτονική των οικοδομημάτων αλλά και η καλαισθησία των κήπων, (Βαρβαρέσος, 1997 : 18).

Κατά τη Ρωμαϊκή εποχή ακμάζουν ιδιαίτερα τα λουτρά της Αιδηψού, ενώ στους Βυζαντινούς χρόνους ακμάζουν τα λουτρά της Προύσας και της Πυθίας. Στα μέσα του 19^{ου} αιώνα, κατά τη σύσταση του Ελληνικού κράτους, οι ιαματικές πηγές της χώρας βρίσκονται σε πλήρη εγκατάλειψη, αν και πολλές από αυτές χρησιμοποιούνταν κατά την Τουρκοκρατία. Η πρώτη προσπάθεια για την ανάπτυξη των ιαματικών πηγών ξεκινάει το 1830 όταν η κυβέρνηση Καποδίστρια στέλνει επιτροπές σε διάφορες ιαματικές πηγές για διεξαγωγή χημικών αναλύσεων των υδάτων. Η περίοδος του μεσοπολέμου θα σηματοδοτήσει μια νέα περίοδο όσον αφορά την ανάπτυξη των ιαματικών πηγών καθώς το κράτος αναδιοργανώνεται, η μεσαία τάξη αναπτύσσεται και η προσάρτηση νέων εδαφών αυξάνουν τον αριθμό ιαματικών πηγών της χώρας. Μετά το 1920, οι ελληνικές λουτροπόλεις αναπτύσσονται με γοργούς ρυθμούς και με επίκεντρο τα κομψά αρχιτεκτονικά οικοδομήματα και τα πολυτελή ξενοδοχεία, προσελκύουν Έλληνες και Ευρωπαίους επισκέπτες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου. Εξάλλου, από το 1920 και μετά υφίσταται και θεσμικό πλαίσιο που αφορά τη διαχείριση των ιαματικών πηγών της χώρας.

2. 3. Ιδιωτικές επενδύσεις

Για λόγους που έχουν ήδη αναφερθεί, ο ιαματικός τουρισμός στην Ελλάδα συνδέθηκε αποκλειστικά με τη θεραπεία και την προσπάθεια αποκατάστασης της υγείας ηλικιωμένων ατόμων τα οποία πάσχουν από χρόνιες παθήσεις. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα το συντριπτικό ποσοστό των πελατών να αποτελείται από άτομα

μεγάλης ηλικίας και χαμηλού εισοδηματικού επιπέδου. Αυτό οδήγησε στην υποβάθμιση της προσφοράς σε επίπεδο ιαματικών εγκαταστάσεων, αλλά και σε επίπεδο συμπληρωματικών υποδομών και υπηρεσιών.

Η κατάσταση αυτή άρχισε να διαφοροποιείται τα τελευταία χρόνια λόγω της ύπαρξης των αναπτυξιακών νόμων μέσω των οποίων προβλέπεται μια σειρά από ενισχύσεις για δημιουργία, επέκταση και εκσυγχρονισμό εγκαταστάσεων ιαματικών πηγών. Τα κίνητρα αυτά σε συνδυασμό με τις διαφαινόμενες τάσεις ζήτησης για νέες υπηρεσίες και προϊόντα τουρισμού, καθώς και την άνοδο του βιοτικού επιπέδου, επέδρασαν σημαντικά στο να κατευθυνθούν ιδιωτικά κεφάλαια στο συγκεκριμένο είδος τουρισμού.

Μέσα από τα παρεχόμενα κίνητρα των αναπτυξιακών νόμων αλλά και τις κοινοτικές επιχορηγήσεις, την τελευταία δεκαετία έχουμε σημαντικά έργα αναβάθμισης και ανακαίνισης ξενοδοχειακών μονάδων που σχετίζονται με την παροχή υπηρεσιών ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας. Κάποια από αυτά είναι το ξενοδοχείο “ΘΕΡΜΑΙ ΣΥΛΛΑ”, το οποίο βρίσκεται στην Αιδηψό, το ξενοδοχειακό συγκρότημα Olympia Riviera Thallasso και Olympia Oasis, το οποίο βρίσκεται στην Κυλλήνη και το Mandola Rosa Suites & Villas, το οποίο βρίσκεται επίσης στην Κυλλήνη.

2.3.1. ΘΕΡΜΑΙ ΣΥΛΛΑ, Αιδηψός

Το ξενοδοχείο “ΘΕΡΜΑΙ ΣΥΛΛΑ” Α’ κατηγορίας, βρίσκεται στη Β. Εύβοια στην Αιδηψό. Το ξενοδοχείο διαθέτει 108 δωμάτια εκ των οποίων 7 σουίτες και μία προεδρική, 2 εστιατόρια, 4 μπαρ-καφέ, κατάστημα δώρων, κοσμηματοπωλείο, αίθουσα παιχνιδιών και συνεδριακές αίθουσες πλήρως εξοπλισμένες. Λόγω της θέσης του διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα, καθώς μπορεί να συνδυάσει προγράμματα λουτροθεραπείας, θαλασσοθεραπείας, εισπνοθεραπείας, ρεφλεξολογίας και μασάζ (www.thermaesylla.gr).



Εικόνα 2.1.: Άποψη του ΘΕΡΜΑΙ ΣΥΛΛΑ (πηγή: www.thermaesylla.gr)

2.3.2. Olympia Riviera Thalasso και Olympia Oasis, Κυλλήνη

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα Olympia Riviera Thalasso και Olympia Oasis, ανήκει στην ξενοδοχειακή αλυσίδα Grecotel και βρίσκεται στην Κυλλήνη του νομού Ηλείας. Διαθέτει 208 δωμάτια, συνεδριακό χώρο, εστιατόριο, μπαρ, γήπεδο τένις, εσωτερική και εξωτερική πισίνα.



Εικόνα 2.4.: Άποψη του Olympia Riviera Thalasso και Olympia Oasis
(www.ellada.net)

Επίσης, διαθέτει το Elixir Thalassotherapy Center, το οποίο έχει έκταση 4.500 τ.μ. και διαθέτει μια κεντρική μεγάλη πισίνα (Aqua Elixir Thalasso Pool), δροσερή πισίνα, εσωτερική θερμαινόμενη πισίνα, υπαίθριες πισίνες με υδρομασάζ, εσωτερική πισίνα με υδρομασάζ, σάουνες, ατμόλουτρα, σαλόνι χαλάρωσης, αίθουσα εκγύμνασης, ιδιωτικές αίθουσες εκγύμνασης και ιδιωτικές αίθουσες μασάζ. Προσφέρει μια μεγάλη γκάμα από θεραπείες, όπως είναι η υδροθεραπεία, επάλειψη με φύκια, επάλειψη με θαλασσινή λάσπη, αρωματοθεραπεία, φυσιοθεραπεία και κινησιοθεραπεία, λεμφικό μασάζ, μασάζ με σημεία πίεσης, ρεφλεξολογία, σιάτσου καθώς και χαλαρωτικό μασάζ (www.grecotel.com).



Εικόνα 2.2.: Άποψη του Elixir Thalassotherapy Center
(www.grecotel.com)

2.3.3. Mandola Rosa Suites & Villas, Κυλλήνη

Το ξενοδοχείο Mandola Rosa Suites & Villas, ανήκει στην ξενοδοχειακή αλυσίδα Grecotel και βρίσκεται στην Κυλλήνη του νομού Ηλείας. Διαθέτει συνολικά 42 δωμάτια, εκ των οποίων τα 26 είναι σουίτες και τα υπόλοιπα 16 βίλες. Πρόκειται για ένα υπερπολυτελές ξενοδοχείο 5 αστέρων το οποίο διαθέτει εστιατόριο, μπαρ, γήπεδο τένις, κωπηλασία, ιππασία, εμπορικά καταστήματα εντός του ξενοδοχείου καθώς και εσωτερική και εξωτερική πισίνα. Όσον αφορά τις υπηρεσίες που διαθέτει το ξενοδοχείο και αφορούν τον ιαματικό τουρισμό και τον τουρισμό υγείας, το ξενοδοχείο μοιράζεται το Elixir Thalassotherapy Center με το ξενοδοχειακό συγκρότημα Olympia Riviera Thallasso και Olympia Oasis που προαναφέρθηκε.



Εικόνα 2.3.: Άποψη του Mandola Rosa Suites & Villas (www.grecotel.com)

Κλείνοντας, πρέπει να αναφερθεί ότι η προσφορά στην αγορά του ιαματικού τουρισμού στην Ελλάδα βελτιώνεται με σταθερούς ρυθμούς. Δημιουργείται λοιπόν μια πρώτης τάξεως ευκαιρία, με τις κατάλληλες κινήσεις, η Ελλάδα να διαδραματίσει πρωταγωνιστικό ρόλο στα επόμενα χρόνια στην αγορά του ιαματικού τουρισμού και να αποτελέσει πόλο έλξης τουριστών από όλες τις ευρωπαϊκές χώρες.

3. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΡΕΤΡΩΝ

3. 1. Ορισμός

Η λέξη «θέρετρο» χρησιμοποιείται ευρέως και συχνά έχει διαφορετική σημασία για κάθε άτομο. Για κάποιους, μια ολόκληρη πόλη όπως το Άσπεν ή το Κολοράντο αποτελεί θέρετρο. Για κάποιους άλλους θέρετρο είναι μια συνοικία από β' κατοικίες, ένα παραλιακό ξενοδοχείο ή ένα χιονοδρομικό κέντρο.

Ένα θέρετρο διαθέτει τρία κύρια χαρακτηριστικά :

- Ένα σύνολο ακινήτων που έχουν αναπτυχθεί, σχεδιαστεί και διαχειρίζονται από ιδιωτική επιχείρηση
- Προσφέρει εγγύτητα και εύκολη πρόσβαση σε σημαντικές φυσικές, ψυχαγωγικές, και πολιτιστικές ανέσεις που το κάνει ελκυστικό για τον επισκέπτη.
- Περιλαμβάνει κατοικίες και χώρους που χρησιμοποιούνται κατά ένα μεγάλο μέρος από τουρίστες, παραθεριστές, εποχιακούς κατοίκους και ιδιοκτήτες ή χρήστες των β' κατοικιών.

3. 2. Είδη θέρετρων

Τα θέρετρα μπορούν να κατηγοριοποιηθούν με τρεις κύριους τρόπους: σύμφωνα με την εγγύτητά τους στις αγορές στις οποίες απευθύνονται, σύμφωνα με το είδος τους και τις κύριες ανέσεις που παρέχουν και τέλος, σύμφωνα με την μίξη του είδους των κατοικιών που αυτά διαθέτουν. Τα θέρετρα μπορούν επίσης να κατηγοριοποιηθούν σύμφωνα με την ποιότητα τους και τις τιμές που διαθέτουν. Έτσι, υπάρχουν τα θέρετρα χαμηλού προϋπολογισμού, τα θέρετρα μεσαίας κατηγορίας και τα πολυτελή θέρετρα.

3. 2. 1. Τύποι θέρετρων σύμφωνα με την εγγύτητά τους στις αγορές που απευθύνονται:

Κάποια θέρετρα ονομάζονται «θέρετρα προορισμού» (destination resorts). Αν και σχεδόν όλα τα θέρετρα βρίσκονται σε κάποια απόσταση από τις αγορές που αυτά απευθύνονται, πέντε σημαντικά χαρακτηριστικά διαχωρίζουν τα «θέρετρα προορισμού» από τα «θέρετρα μη προορισμού» (nondestination resorts). Η εγγύτητα του θέρετρου στην κύρια αγορά στην οποία απευθύνεται, τα μέσα με τα οποία φτάνει ο επισκέπτης στο θέρετρο, η συχνότητα με την οποία ο επισκέπτης επισκέπτεται το θέρετρο, η συνήθης διάρκεια διαμονής και η ποιότητα των παροχών του θέρετρου. Ουσιαστικά, τα θέρετρα προορισμού βρίσκονται σε πολύ μεγάλη απόσταση από τις κύριες αγορές τους, συνήθως εκατοντάδες χιλιόμετρα. Οι επισκέπτες επισκέπτονται τα θέρετρα προορισμού συνήθως με αεροπλάνο και η συχνότητα των επισκέψεων είναι πολύ μικρή, μια φορά το χρόνο ή και λιγότερο. Οι επισκέπτες συνήθως μένουν αρκετές μέρες, μια με δύο εβδομάδες. Τέλος, τα θέρετρα προορισμού βρίσκονται συνήθως σε εξαιρετικά ελκυστικές τοποθεσίες που αναγκάζουν τους επισκέπτες να τα επισκέπτονται παρά τη δυσκολία που υπάρχει στο να τα προσεγγίσουν.

Τα θέρετρα μη προορισμού ή περιφερειακά θέρετρα βρίσκονται συνήθως σε απόσταση δύο-τριών ωρών από τις αγορές που απευθύνονται και δεν βρίσκονται σε τοποθεσίες που θα έλκυαν επισκέπτες από μακρινές αποστάσεις. Οι επισκέπτες τα προσεγγίζουν συνήθως οδικώς, ενώ τα επισκέπτονται αρκετά συχνά, πάνω από πέντε φορές το χρόνο. Τέλος, ο χρόνος διαμονής σε αυτά είναι αρκετά μικρός, συνήθως τα επισκέπτονται για Σαββατοκύριακο.

3. 2. 2. Τύποι θέρετρων σύμφωνα με το είδος τους και τις κύριες ανέσεις που παρέχουν :

Τα διάφορα θέρετρα κατηγοριοποιούνται, κυρίως από τους επισκέπτες τους, σύμφωνα με το είδος τους και τις κύριες ανέσεις που παρέχουν. Τα ονόματα των

θέρετρων συνήθως προέρχονται από το είδος των τοποθεσιών στις οποίες αυτά βρίσκονται. Κάποια από αυτά τα είδη θέρετρων είναι :

Θέρετρα δίπλα στον ωκεανό (ocean resorts).

Το συγκεκριμένο είδος θέρετρων ποικίλει ανάλογα με την ποιότητα του παραλιακού μετώπου στο οποίο βρίσκονται και άλλων ανέσεων που παρέχουν. Τα συγκεκριμένα θέρετρα εξαρτώνται πολύ από την ποιότητα των παραλιών, της θέας, του κλίματος και του είδους των θαλάσσιων δραστηριοτήτων που μπορούν να προσφέρουν στον επισκέπτη.

Θέρετρα δίπλα σε λίμνες και ποτάμια (lake/river resorts)

Αυτό το είδος των θέρετρων μοιάζει αρκετά με το προηγούμενο, καθώς και τα δύο βρίσκονται κοντά σε νερό, αλλά εξαρτάται πολύ περισσότερο από τις δραστηριότητες που σχετίζονται με το νερό, κυρίως με βαρκάδες και ψάρεμα, και λιγότερο με την ποιότητα των ακτών και της θέας.

Ορεινά/χιονοδρομικά θέρετρα (mountain/ski resorts).

Αν και το σκι αποτελεί την κύρια δραστηριότητα του συγκεκριμένου είδους θέρετρων, τα ορεινά θέρετρα αναπτύσσονται με γρήγορο ρυθμό και αποτελούν πλέον τον κύριο εκφραστή για τον τουρισμό τεσσάρων εποχών.

Θέρετρα γκολφ (golf resorts)

Αν και το γκολφ αποτελεί σημαντική δραστηριότητα που διαθέτουν αρκετά είδη θέρετρων, κάποια από αυτά τα προαναφέραμε, υπάρχουν θέρετρα που βασίζονται αποκλειστικά στην παροχή της συγκεκριμένης δραστηριότητας για να προσελκύσουν επισκέπτες. Με την αυξανόμενη ζήτηση για εγκαταστάσεις γκολφ που έχει παρατηρηθεί την τελευταία δεκαετία, ο αριθμός των θέρετρων για γκολφ έχει αυξηθεί σημαντικά.

Θέρετρα ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας (health and spa resorts)

Τα θέρετρα που αφορούν την υγεία και την ευεξία, αποτελούν μια πολύ σημαντική κατηγορία θέρετρων καθώς αφορούν μεγάλο αριθμό επισκεπτών ο οποίος παρουσιάζει αύξηση τα τελευταία χρόνια. Αυτή η αύξηση οφείλεται στο

γεγονός ότι αρχίζουν να τα επισκέπτονται και άνθρωποι μικρότερων ηλικιών. Διαθέτουν προγράμματα για θεραπεία διαφόρων παθήσεων αλλά και διάφορες υπηρεσίες για αναζωογόνηση του οργανισμού. Πολλά από αυτά δεν είναι χωροθετημένα πάνω ή δίπλα σε κάποια ιαματική πηγή, προσφέροντας υπηρεσίες που δεν αφορούν τον θερμαλισμό (προγράμματα ίασης με βάση ιαματικά θερμομεταλλικά νερά), αλλά διαφορετικά είδη θεραπειών.

Θέρετρα άλλων παροχών (other amenity mixes resorts)

Υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός παροχών που μπορεί να προσφέρει ένα θέρετρο, συμπεριλαμβανομένων των υπηρεσιών υγείας και άλλων υπηρεσιών που σχετίζονται με την ψυχαγωγία, την διασκέδαση και τον πολιτισμό. Υπάρχουν θέρετρα που διαθέτουν ράντσο (ranch resorts) και δίνουν τη δυνατότητα στον επισκέπτη να ιππεύσει άλογα. Επίσης, υπάρχουν θέρετρα κοντά σε διάφορα τοπία πλούσιας φυσικής ομορφιάς όπως φυσικά πάρκα, καταρράκτες αλλά και περίτεχνους βραχώδεις όγκους. Τέλος, υπάρχουν τα διαφορών ειδών θεματικά θέρετρα (theme park resorts), που παρέχουν τη δυνατότητα στον επισκέπτη να εισχωρήσει σε έναν καινούριο κόσμο και να γνωρίσει νέες εμπειρίες που αφορούν τη διασκέδαση, τη μάθηση κ.α.

Πολλά από τα προαναφερθέντα είδη θέρετρων περιλαμβάνουν ανέσεις και παροχές που δεν ανήκουν στην κατοχή και επικράτεια του θέρετρου. Έτσι, πολλά θέρετρα απλά φιλοξενούν επισκέπτες που θέλουν να γνωρίσουν τις ομορφιές της ευρύτερης περιοχής στην οποία βρίσκονται. Για αυτόν το λόγο πολλά από τα προαναφερθέντα θέρετρα μπορεί να έχουν αρκετά μικρό μέγεθος.

3. 2. 3. Τύποι θέρετρων σύμφωνα με την μίξη του είδους των κατοικιών που αυτά διαθέτουν:

Από την οπτική της ανάπτυξης ακινήτων, τα θέρετρα συχνά κατηγοριοποιούνται σύμφωνα με τον τύπο τους, το μέγεθός τους και το είδος των ακινήτων που διαθέτουν αλλά και των υπηρεσιών που αυτά παρέχουν. Έτσι, προκύπτουν πέντε κύρια είδη θέρετρων που θα αναλύσουμε παρακάτω : τα θέρετρα ξενοδοχεία (resort hotels), θέρετρα χρονομεριστικής μίσθωσης (timeshare resort), συγκροτήματα β' κατοικίας (second-home development), συνοικίες θέρετρων πολλών χρήσεων (multiuse resort community) και τα condo hotels.

Θέρετρα ξενοδοχεία (resort hotels)

Τα θέρετρα ξενοδοχεία είναι με διαφορά ο πιο κοινός τύπος θέρετρων. Η ποιότητα στις εγκαταστάσεις στέγασης αυτού του είδους των θέρετρων ποικίλλει από πολύ απλά και οικονομικά δωμάτια μέχρι και πολυτελείς σουίτες που παρέχουν κάθε άνεση που θα επιθυμούσε κάποιος. Οι διαφορές μεταξύ ενός θέρετρου ξενοδοχείου και ενός συμβατικού ξενοδοχείου έχουν να κάνουν με τον σκοπό της διαμονής του επισκέπτη. Ο φιλοξενούμενος σε ένα θέρετρο ξενοδοχείο, ουσιαστικά βρίσκεται εκεί για να χαλαρώσει και να αναζωογονηθεί, ενώ ο επισκέπτης ενός συμβατικού ξενοδοχείου επιζητά απλώς τη διαμονή σε ένα ξένο μέρος. Τα θέρετρα ξενοδοχεία και το είδος των καταλυμάτων (lodging facilities) που αυτά διαθέτουν, διαφέρουν σε μεγάλο βαθμό από τα συμβατικά ξενοδοχεία στο είδος και την ποιότητα των ανέσεων που αυτά προσφέρουν. Ενώ τα συμβατικά ξενοδοχεία συνήθως βρίσκονται στο κέντρο κάποιας πόλης ή κοντά σε κάποιον αυτοκινητόδρομο, τα θέρετρα ξενοδοχεία βρίσκονται σε τοποθεσίες μακριά από τις πόλεις και τους αυτοκινητοδρόμους, ενώ τα δωμάτια των θέρετρων ξενοδοχείων συχνά διαθέτουν αξιόλογη θέα. Τα θέρετρα ξενοδοχεία συχνά χωροθετούνται μαζί με μεγαλύτερες συνοικίες θέρετρων και δίνουν έτσι τη δυνατότητα στους επισκέπτες να έχουν πρόσβαση σε μια μεγάλη γκάμα δραστηριοτήτων.



Εικόνα 3.1.: Θέρετρο Alila Manggis, Bali, Indonesia(πηγή: www.designhotels.com)

Θέρετρα χρονομεριστικής μίσθωσης (timeshare and vacation ownership resorts)

Τα θέρετρα χρονομεριστικής μίσθωσης παρέχουν ανέσεις παρόμοιες με αυτές που παρέχουν τα θέρετρα ξενοδοχεία, αλλά διαφέρουν κατά πολύ σε θέματα που αφορούν το σχεδιασμό τους και το καθεστώς χρήσης τους. Τα θέρετρα χρονομεριστικής μίσθωσης είναι ένα είδος μοιρασμένης ιδιοκτησίας στην οποία ο ιδιοκτήτης μισθώνει το θέρετρο για ένα συγκεκριμένο διάστημα του έτους. Παραδοσιακά, η διάρκεια μίσθωσης τους κυμαίνεται περίπου στις δύο εβδομάδες και αφορά συγκεκριμένο ακίνητο κάθε φορά. Τα τελευταία χρόνια έχουν εμφανιστεί προγράμματα αρκετά πιο ευέλικτα με πολλά προνόμια. Φυσικά υπάρχουν και περιπτώσεις που ο χρόνος μίσθωσης είναι πολύ μεγαλύτερος και κυμαίνεται από ένα μήνα μέχρι και τρεις μήνες. Τα θέρετρα χρονομεριστικής μίσθωσης μοιάζουν αρκετά με τα θέρετρα ξενοδοχεία στο ότι παρέχουν καθημερινή φροντίδα σε συντήρηση και υπηρεσίες καθαριότητας, καθώς οι επισκέπτες συνήθως μένουν λίγες μέρες, αλλά και στα είδη των ανέσεων που διαθέτουν (πισίνα, γήπεδο γκολφ, γήπεδο τένις κ.α.). Διαφέρουν με τα θέρετρα ξενοδοχεία στο ότι οι χώροι για τον επισκέπτη διαθέτουν αρκετά δωμάτια, κουζίνα, καθιστικό και δεν περιορίζεται σε ένα δωμάτιο. Τα θέρετρα μίσθωσης μεγάλου χρόνου μπορούν να αποτελούνται από ένα ψηλό κτίριο μέχρι και έναν μεγάλο αριθμό ξεχωριστών χαμηλότερων κτισμάτων.

Συγκροτήματα β' κατοικίας (second-home developments)

Ένα συγκρότημα β' κατοικίας, είναι ένας ειδικός τύπος ανάπτυξης θέρετρου που αποτελείται από έναν αριθμό κτισμάτων β' κατοικίας, αλλά δεν περιλαμβάνει κάποιο ξενοδοχείο. Τα συγκροτήματα β' κατοικίας μπορούν να περιλαμβάνουν κατοικίες που συστεγάζονται στο ίδιο κτίριο ή ξεχωριστές κατοικίες. Οι β' κατοικίες είναι πολύ πιο εύκολο να πωληθούν παρά να νοικιαστούν και αυτό συμβαίνει λόγω της μεγάλης οικονομικής άνεσης των αγοραστών. Πολλές φορές οι αγοραστές χρησιμοποιούν την κατοικία που αγοράζουν ως α' κατοικία.

Συνοικίες θέρετρων πολλών χρήσεων (multiuse resort community)

Μια συννοικία θέρετρων πολλών χρήσεων είναι μια ειδική μορφή θέρετρου που συνδυάζει αρκετά από τα είδη θέρετρων που προαναφέρθηκαν. Μια συννοικία θέρετρων πολλών χρήσεων στοχεύει στο να προσφέρει ένα συνδυασμό ανέσεων που αφορούν τα διάφορα είδη διαμονής σε ένα θέρετρο (αγορά, ενοικίαση, κλπ). Οι συννοικίες θέρετρων πολλών χρήσεων μπορούν να διαφοροποιηθούν κατά πολύ σε μέγεθος και σε ποιότητα προσφερόμενων παροχών, αλλά τα κλασσικά παραδείγματα τέτοιου είδους σχεδίων περιέχουν περίπου 500 κατοικίες και μια μεγάλη γκάμα με όλες σχεδόν τις ανέσεις.

Condo Hotels

Τα Condo hotels, γνωστά και ως condotels ή apartotels, είναι πολυτελείς κατοικίες, εντός ξενοδοχείων τα οποία βρίσκονται σε ειδικές τοποθεσίες. Συνήθως, βρίσκονται δίπλα σε παραλίες, γήπεδα γκολφ, καζίνο, θεματικά πάρκα και διάφορους άλλους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Αναπτύσσονται και διευθύνονται από μεγάλες ξενοδοχειακές εταιρίες όπως είναι η Hilton, η Starwood, η Trump, η Four Seasons, η Hyatt, η Ritz-Carlton και η Sonesta.

Τα περισσότερα condo hotels διαθέτουν υπηρεσίες και παροχές τεσσάρων αστέρων και άνω. Αυτές μπορούν να περιλαμβάνουν πλήρεις εγκαταστάσεις spa, πισίνες, πολυτελή εστιατόρια, και διάφορες άλλες ανέσεις που καθιστούν ένα condo hotel ιδανικό προορισμό για ξεκούραση και χαλάρωση. Ο τρόπος λειτουργίας ενός condo hotel είναι ο εξής: ο πελάτης αγοράζει ένα δωμάτιο, το οποίο χρησιμοποιεί όποτε επιθυμεί. Όταν απουσιάζει, το συγκεκριμένο δωμάτιο διατίθεται προς μίσθωση και ο πελάτης λαμβάνει ένα μέρος από τα κέρδη που αποφέρει το δωμάτιο. Το ξενοδοχείο αναλαμβάνει την ευθύνη μίσθωσης, καθαριότητας και διατήρησης του δωματίου σε καλή κατάσταση.

Τα condo hotels αποτελούν καινούρια μορφή ανάπτυξης θέρετρων και η πλειοψηφία των χώρων αγοράζονται πριν ακόμα ξεκινήσει η κατασκευή του θέρετρου. Παρακάτω απεικονίζεται το Ravallo Resort, η κατασκευή του οποίου αναμένεται να ξεκινήσει το φθινόπωρο του 2007 και να ολοκληρωθεί το φθινόπωρο του 2008 (www.condohotelcenter.com)



Εικόνα 3.2.: Ravallo Resort, Orlando, Florida (πηγή: www.condohotelcenter.com)

3. 3. Διαδικασία ανάπτυξης

Όπως συμβαίνει και με την ανάπτυξη άλλων τύπων ακινήτων, η ανάπτυξη των διαφόρων ειδών θέρετρων εξαρτάται και βασίζεται σε έναν μεγάλο αριθμό πολύπλοκων παραγόντων. Η συγκεκριμένη διαδικασία δεν αποτελείται απλά από μια σειρά διαδοχικών βημάτων, αντιθέτως απαιτεί έναν αριθμό ενεργειών οι οποίες γίνονται ταυτόχρονα και συντονισμένα, ενώ απαιτείται συνεχής αξιολόγηση της πορείας ανάπτυξης του συγκεκριμένου έργου. Αυτές οι δραστηριότητες απαιτούν εμπειρία σε πολλούς τομείς. Η διαδικασία απαιτεί αυξημένα επίπεδα ακρίβειας των στοιχείων, στα οποία όλα τα στοιχεία πρέπει να αξιολογηθούν και να περάσουν τη μελέτη οικονομικής εφικτότητας.

3. 3. 1. Στάδια της διαδικασίας ανάπτυξης

Η διαδικασία ανάπτυξης για τα θέρετρα και τις κοινότητες θέρετρων αποτελείται από τρία γενικά στάδια: ανάλυση και μελέτη εφικτότητας (συμπεριλαμβανομένης της άδειας και της χρηματοδότησης), κατασκευή, και

διαχείριση. Επειδή η ανάπτυξη μιας κοινότητας θέρετρων αντιμετωπίζεται συχνά ως διάφορα χωριστά αλλά αλληλένδετα αναπτυξιακά έργα, κάθε ένα με το χρονοδιάγραμμά του και την αναπτυξιακή ομάδα του, τα γενικά στάδια συχνά επικαλύπτονται κατά τη διάρκεια της δημιουργίας, της εξέλιξης και της ωρίμανσης μιας συγκεκριμένης κοινότητας θέρετρων.

Ανάλυση και μελέτη εφικτότητας

Η ανάλυση και η μελέτη εφικτότητας για ένα θέρετρο ή μια κοινότητα θέρετρων αρχίζει όταν ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη (developer) του συγκεκριμένου έργου αποφασίζει να ανταποκριθεί στη ζήτηση της αγοράς μιας συγκεκριμένης γεωγραφικής περιοχής. Κατά τη διάρκεια αυτού του σταδίου, ο υπεύθυνος αξιολογεί τη ζήτηση στην αγορά, προσδιορίζει την περιοχή ανάπτυξης, διατυπώνει τον τρόπο ανάπτυξης, εξετάζει τις επιλογές που έχει, καθορίζει το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του έργου, εξετάζει την εφικτότητα του όλου έργου, προετοιμάζει τα σχέδια, λαμβάνει τις απαραίτητες εγκρίσεις, και αναλαμβάνει την εύρεση των πόρων για τη χρηματοδότηση του έργου. Σε μερικές περιπτώσεις, ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη αρχίζει με έναν προσδιορισμό της καλύτερης χρήσης για μια συγκεκριμένη περιοχή. Σε άλλες περιπτώσεις, ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη αρχίζει με τη γνώση για μια συγκεκριμένη χρήση και αρχίζει την αναζήτηση της καλύτερης διαθέσιμης περιοχής.

Η πορεία της διαδικασίας ανάπτυξης ενός θέρετρου περιλαμβάνει συνεχή σκέψη, επανεξέταση της πορείας του προγράμματος καθώς επίσης και την συνεχή επαναξιολόγηση των διαθέσιμων πληροφοριών, ειδικά στην περίπτωση των μεγάλης κλίμακας προγραμμάτων ανάπτυξης θέρετρων. Η πορεία του προγράμματος απαιτεί την αναγνώριση της αγοράς, του είδους των προϊόντων και των ανέσεων, του τύπου των εγκαταστάσεων και των περιόδων κατασκευής. Όλα αυτά τα στοιχεία απαιτούν μια προκαταρκτική έρευνα. Χωρίς την προσεκτική εξέταση, συντονισμό και εκτίμηση όλων αυτών των παραγόντων, η διαδικασία ανάπτυξης κινδυνεύει να αποτύχει από την έναρξη.

Κατασκευή

Το στάδιο κατασκευής για ένα θέρετρο ή μια κοινότητα θέρετρων όχι μόνο χαρακτηρίζει την αρχή της κατασκευής, αλλά και δίνει ώθηση στη συνέχεια του σχεδιασμού και της έναρξης του μάρκετινγκ και του προγράμματος πωλήσεων. Το

στάδιο ανάλυσης επεκτείνεται και στο στάδιο κατασκευής, με τις αλλαγές που γίνονται στα προγράμματα ανάπτυξης σε απάντηση στις νέες πληροφορίες για τη ζήτηση στην αγορά, τις συνθήκες περιοχών, τον ανταγωνισμό και άλλους παράγοντες. Κατά τη διάρκεια του σταδίου κατασκευής, ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη εκτίθεται σε πολλές αβεβαιότητες, όλες τους ενδεχομένως δαπανηρές. Αντίθετα με το στάδιο προγραμματισμού, όπου μια επιλογή δεν δεσμεύει μετρητά και ουσιαστικά δεν έχει κάποιο κόστος, σημαντικά ποσά μετρητών και ανθρώπινης προσπάθειας δεσμεύονται τώρα. Ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη πρέπει να είναι σε θέση να διαχειριστεί τις δραστηριότητες κατασκευής που εξασφαλίζουν ότι όλοι οι φορείς ολοκληρώνουν τις εργασίες τους εγκαίρως και στα πλαίσια του προϋπολογισμού σε ένα περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από έναν υψηλό βαθμό αβεβαιότητας.

Διαχείριση

Το στάδιο της διαχείρισης ξεκινά όταν το πρώτο ακίνητο του θέρετρου είναι έτοιμο για χρήση. Αυτό το ακίνητο μπορεί να είναι ένα ξενοδοχείο ή ένα κτίριο ψυχαγωγικής δραστηριότητας. Το διαχειριστικό στάδιο επεκτείνεται σε όλη τη ζωή της επένδυσης, ακόμα και όταν η διαχείριση του θέρετρου έχει περάσει σε άλλα χέρια. Η ανανέωση και η ανακαίνιση της κοινότητας ή των συγκεκριμένων στοιχείων της κοινότητας μπορούν να είναι ένα αναπόσπαστο τμήμα αυτού του σταδίου ανάπτυξης. Η διαχείριση των κοινοτήτων θέρετρων διαφέρει από αυτή του κυρίως σπιτιού καθώς οι ιδιοκτήτες των συνοικιών θέρετρων κατοικούν μόνο περιοδικά. Αυτό απαιτεί συχνά πιο εκτενείς διοικητικές υπηρεσίες ιδιοκτησίας, ειδικά για τη συντήρηση των τοπίων. Όπου οι ιδιοκτησίες είναι διαθέσιμες για το μίσθωμα, απαιτείται ένα εντατικότερο σύστημα διαχείρισης ιδιοκτησιών παρόμοιο με μια λειτουργία ξενοδοχείων. Οι κοινότητες και οι εγκαταστάσεις θέρετρων μπορούν να αποτελούν κύριες εγκαταστάσεις διαμονής ή και να λειτουργούν ως εμπορικές επιχειρήσεις με σκοπό το κέρδος.

3. 3. 2. Πραγματοποίηση γενικής μελέτης αγοράς θέρετρου

Για τις αρκετά μεγάλες επιχειρήσεις θέρετρου που διαθέτουν ποικίλες χρήσεις, πρέπει να πραγματοποιηθούν λεπτομερείς μελέτες αγοράς οι οποίες θα δείξουν τα πιθανά κέρδη αλλά και την απορρόφηση που συνδέονται με :

- προδιαγραφές των κατοικιών που αφορούν την τιμή, τα ποσοστά ενοικίου, τους τύπους ιδιοκτησίας, τον συνδυασμό των ελεύθερων και δομημένων χώρων, την μίξη των κτιρίων που φιλοξενούν έναν επισκέπτη με αυτά που φιλοξενούν περισσότερους, και τη διαχείριση που αφορά τους μόνιμους πελάτες με τους ευκαιριακούς
- δωμάτια ξενοδοχείων από την άποψη της ποιοτικής ταξινόμησης των εγκαταστάσεων
- εισοδήματα από τη χρήση ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων όπως η αντισφαίριση, το γκολφ, το σκι κ.λπ.
- εμπορικές περιοχές από την άποψη της μίξης των μισθωτών, της έκτασης των βοηθητικών χώρων και του ύψους της μίσθωσης και
- άλλοι τύποι ευκαιριών ανάπτυξης όπως τα ψυχαγωγικά πάρκα.

Η ανάλυση αγοράς πρέπει να περιλαμβάνει, αλλά όχι να περιοριστεί απαραίτητως, τους ακόλουθους στόχους:

- Καθορισμός μιας αρχικής περιοχής αγοράς στην οποία οι αγοραστές και οι τουρίστες μπορούν να προσεγγίσουν. Οι προδιαγραφές της περιοχής αγοράς πρέπει να βασιστούν σε παράγοντες όπως οι σχέσεις χρόνου-απόστασης, οι δαπάνες ταξιδιού, διαθέσιμες πληροφορίες για ανταγωνιστικά προγράμματα καθώς και τα στοιχεία προέλευσης τουριστών.

- Υπολογισμός της πιθανής ζήτησης για τους διάφορους τύπους θέρετρων μέσα στην καθορισμένη αγορά. Στην περίπτωση ενός θέρετρου ιαματικού τουρισμού η βασική ομάδα πελατών στους οποίους απευθύνεται το θέρετρο, είναι πελάτες που υποφέρουν από μια ομάδα παθήσεων για την ίαση των οποίων απαιτείται η χρήση των συγκεκριμένων ιαματικών λουτρών. Φυσικά, η συγκεκριμένη ομάδα ανθρώπων δεν αποτελεί τη μοναδική ομάδα πελατών που θα απευθυνθεί ένα θέρετρο ιαματικού τουρισμού. Οι εκτιμήσεις ζήτησης πρέπει να βασιστούν στις προηγούμενες προτιμήσεις των διαφορετικών εισοδηματικών ομάδων όπως απεικονίζονται στην αγορά των ψυχαγωγικών μερών και των σπιτιών, τροποποιημένες για να απεικονίσουν τις τρέχουσες ανάγκες, καθώς και τη στάση αγοραστών απέναντι στις ψυχαγωγικές δραστηριότητες. Οι εκτιμήσεις

πρέπει να συνδεθούν με τον τύπο των προϊόντων και το ύψος των τιμών και να απεικονίσουν τη δυνατότητα του επισκέπτη να καταναλώσει.

- Προσδιορισμός και έρευνα σχετικά με ανταγωνιστικά προγράμματα στην αρχική περιοχή αγοράς. Τα προγράμματα πρέπει να ερευνηθούν από την άποψη παραγόντων όπως τα φυσικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα, τον ψυχαγωγικό προσανατολισμό και τις εγκαταστάσεις που διαθέτουν, τα ως προς την τοποθεσία χαρακτηριστικά, την πρόσβαση στην αγορά και τα είδη των ακίνητων που διαθέτουν. Η πρόθεση της έρευνας πρόκειται όχι μόνο να αναπτύξει ένα σχεδιάγραμμα των ανταγωνιστικών προγραμμάτων αλλά και να συνθέσει από πρόσφατα στοιχεία τις σχετικές τάσεις στα προϊόντα και τις αγορές και να καθορίσει την επιτυχία τέτοιων προγραμμάτων στην τρέχουσα αγορά.

3. 3. 3. Πρόγραμμα ανάπτυξης

Η επιλογή του σωστού προγράμματος ανάπτυξης για ένα επιτυχημένο θέρετρο αποτελεί από μόνο του μια πρόκληση. Τα προγραμματικά στοιχεία ενός θέρετρου μπορούν να περιλάβουν, μεταξύ των άλλων, τις ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις και τα προγράμματα που αυτές διαθέτουν, τις μονάδες κατοικίας, τις εγκαταστάσεις ξενοδοχείων και διασκέψεων και τέλος, τις υποδομές της ευρύτερης περιοχής και τις υπηρεσίες που αυτή διαθέτει. Το πρόγραμμα ανάπτυξης περιγράφει χαρακτηριστικά τη θέση, το μέγεθος, τον αριθμό, και το χαρακτήρα αυτών των στοιχείων. Ο συγχρονισμός, που περιγράφει πώς οι εγκαταστάσεις και τα προγράμματα θα οργανωθούν κατά τη διάρκεια του χρόνου, είναι μείζονος σημασίας στη διαδικασία προγραμματισμού τέτοιων προϊόντων.

Το πρόγραμμα ανάπτυξης και το πρόγραμμα προσέλκυσης πελατών καθορίζονται στην αρχή της διαδικασίας και ρυθμίζονται και επανακαθορίζονται συνεχώς σε όλες τις φάσεις προγραμματισμού, κατασκευής και λειτουργίας. Η ευελιξία είναι απαραίτητο στοιχείο. Όσο μεγαλύτερη είναι η έκταση στην οποία μπορεί να χτιστεί το συγκρότημα των κατοικιών, τόσο ευκολότερο θα είναι να προσαρμοστεί στις αλλαγές στην αγορά και άλλους τομείς.

Ουσιαστική σε μια υπολογισμένη διαδικασία ανάπτυξης θέρετρου είναι η σταθερή σκέψη και επανεξέταση της έννοιας ανάπτυξης, η συνεχής επαναξιολόγηση των διαθέσιμων πληροφοριών, και ο συνεχής καθορισμός των μελλοντικών προβολών. Αυτή η προσέγγιση απαιτεί από τον υπεύθυνο για την

ανάπτυξη να ερευνήσει την ενδεχόμενη αγορά, αντιλαμβανόμενος ταυτόχρονα τον τύπο των προϊόντων, τα μεγέθη του προγράμματος, και τις περιόδους για την αξιολόγηση της όλης διαδικασίας. Όλες αυτές οι εκτιμήσεις απαιτούν προκαταρκτική έρευνα. Χωρίς τον προσεκτικό συντονισμό των εκτιμήσεων ανάπτυξης, ένα πρόγραμμα θέρετρου μπορεί εύκολα να αποτύχει από την έναρξη. Θεμελιώδες στοιχείο στην ανάπτυξη ενός τέτοιου έργου είναι η καθιέρωση μιας συγκεκριμένης επιθυμητής εικόνας που θα αποτελέσει οδηγό στην όλη αναπτυξιακή διαδικασία.

3. 3. 4. Το πρόγραμμα παροχής ανέσεων (amenities) και η στρατηγική του

Σαν πρώτο βήμα στον προγραμματισμό ανάπτυξης του θέρετρου, ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη πρέπει να αποφασίσει ποιες ανέσεις επιθυμεί να περιλάβει στο πρόγραμμα. Αυτή η απόφαση πρέπει να προκύψει από τις μελέτες αγοράς που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί. Στην έναρξη, ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη πρέπει να προσδιορίσει τα φυσικά χαρακτηριστικά που διαθέτει η περιοχή χωροθέτησης του θέρετρου, όπως οι παραλίες, οι βιότοποι, οι βουνοπλαγιές, οι δασώδεις εκτάσεις κλπ., πως αυτά θα προστατευθούν και να καθορίσει έπειτα πώς μπορούν να αναδειχθούν.

Μετά από αυτήν την αξιολόγηση, ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη πρέπει να εξετάσει τη δημιουργία των πρόσθετων τεχνητών κύριων ανέσεων. Εάν το γκολφ, η αντισφαίριση ή η παροχή υπηρεσιών ιαματικού τουρισμού προορίζονται για να αποτελέσουν κύριες ανέσεις του θέρετρου, αυτό πρέπει να αποφασιστεί και να σχεδιαστεί από την αρχή. Τα ακόλουθα τέσσερα σημαντικά ερωτήματα πρέπει να αποτελέσουν οδηγό στον προσδιορισμό της ποιότητας και του είδους των παροχών:

- Πώς η κάθε άνεση εναρμονίζεται με το συνολικό πρόγραμμα – φυσικά, οικονομικά και θεματικά;
- Ποια ποσότητα της κάθε άνεσης θα έπρεπε να παρασχεθεί;
- Που θα ενταχθεί στο χρονοδιάγραμμα της κατασκευής;
- Το κόστος της παροχής κάθε άνεσης δικαιολογείται;

Γενικά, η δημιουργία των ανέσεων πρέπει να προγραμματιστεί και να κατασκευαστεί καλά ή καθόλου. Δεδομένου ότι ο σκοπός ενός θέρετρου είναι να

προσφερθεί μια ευχάριστη και ουσιαστική εμπειρία, η ύπαρξη εγκαταστάσεων οι οποίες απογοητεύουν τον χρήστη, είναι χειρότερη από το να μην υπήρχαν αυτές οι εγκαταστάσεις καθόλου. Η επιλογή και η ποσότητα των ανέσεων εξαρτώνται από τον τύπο του καταναλωτή, τη σημασία κάποιων άλλων έλξεων, αλλά και τον τύπο κατοικίας του προγράμματος. Οι προστιθέμενες ανέσεις μπορούν να παρέχουν μια εναλλακτική λύση στη συχνή χρήση άλλων ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων, αλλά μόνο εφόσον έλκουν το καταναλωτικό ενδιαφέρον. Μέχρι ενός ορισμένου βαθμού, οι ανέσεις μπορούν να αυξηθούν ή να ενταθούν καθώς η ζήτηση αυξάνεται. Η στρατηγική παροχής ανέσεων πρέπει επίσης να διατυπώσει ένα λειτουργικό σχέδιο που σκιαγραφεί ποιος θα είναι υπεύθυνος για τη λειτουργία των διαφόρων εγκαταστάσεων καθώς και το πλαίσιο της λειτουργίας των διαφόρων εγκαταστάσεων.

Η πρόκληση είναι να σχεδιαστεί μια συγκεκριμένη μίξη ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων και των προγραμμάτων που αυτές θα διαθέτουν, η οποία θα ενισχύει τους λειτουργικούς στόχους του θέρετρου και τη γενικότερη ανάπτυξη του. Οι επισκέπτες και οι αγοραστές ακίνητης περιουσίας εξετάζουν πολύ το είδος των δραστηριοτήτων ενός θέρετρου και την ποιότητα των ψυχαγωγικών εγκαταστάσεών του.

Μια επιτυχής στρατηγική για τη μίξη των ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων πρέπει:

- να ταιριάζει τη μίξη, την ποσότητα και την ποιότητα των ανέσεων με την ταυτότητα και το χαρακτήρα της κατασκευής
- να καθορίζει σαφώς τις προτεραιότητες για τους αναμενόμενους ρόλους των ανέσεων κατά τη διάρκεια της λειτουργίας του προγράμματος
- να ισορροπεί το μέγεθος των κύριων δαπανών για τις ανέσεις με τα οφέλη που απορρέουν από αυτές
- να διασφαλίζει τον επαρκή έλεγχο των υπεύθυνων για την ανάπτυξη και τη διαχείριση των ανέσεων
- να επιτρέπει μια ικανοποιητική ευελιξία στην αντίδραση σε πιθανές μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς.

3. 4. Επιλογή και ανάλυση θέσης

Οι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη πρέπει να προσδιορίσουν τη μορφή που επιθυμούν να προσδώσουν στην επένδυση (βασισμένοι στα συμπεράσματα που προκύπτουν από μια λεπτομερή ανάλυση αγοράς) και στη συνέχεια να εντοπίσουν μια τοποθεσία με τα κατάλληλα χαρακτηριστικά. Ο αρχικός κανόνας είναι να ταιριάζει το είδος της επένδυσης με τη φυσιογνωμία της ευρύτερης περιοχής. Κατάλληλη περιοχή κρίνεται αυτή που είναι εμπορική και ανταγωνιστική. Τα κύρια κριτήρια για την επιλογή μιας θέσης για ένα θέρετρο ή μια κοινότητα θέρετρου αφορούν την πρόσβαση, τους φυσικούς περιορισμούς της περιοχής, το περιβάλλον και την τιμή. Φυσικά, στην περίπτωση θέρετρων ιαματικού τουρισμού που εξετάζουμε, η ύπαρξη φυσικής ιαματικής πηγής είναι βασική προϋπόθεση για τη λειτουργία ενός θέρετρου που στοχεύει στην παροχή υπηρεσιών που αφορούν την ίαση και την αναζωογόνηση μέσω ιαματικών θερμομεταλλικών υδάτων.

Ενώ οι τρόποι και οι πρακτικές για να ξεπεραστούν οι φυσικοί και περιβαλλοντικοί περιορισμοί μιας περιοχής βελτιώνονται συνεχώς, η δυσκολία εύρεσης της κατάλληλης περιοχής για την εγκατάσταση ενός θέρετρου έχει αυξηθεί. Λόγω των υψηλών αξιών γης σε αναπτυγμένες περιοχές, περιοχές που θεωρούνταν ως μη αναπτυγμένες ή ακόμα και ακατάλληλες για την εγκατάσταση θέρετρου, αποτελούν, σε πολλές περιπτώσεις, υποψήφιες περιοχές για την ανάπτυξη θέρετρων. Επίσης, τα περιβαλλοντικά πρότυπα και οι περιορισμοί έχουν περιπλέξει την επιλογή περιοχών σε επιθυμητές θέσεις: συχνά οι πιο επιθυμητές περιοχές για ανάπτυξη θέρετρου βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές. Στην περίπτωση ανάπτυξης θέρετρων ιαματικού τουρισμού, αυτό συμβαίνει σχεδόν πάντα λόγω της ύπαρξης ιαματικής πηγής στον ζητούμενο χώρο. Επομένως, η προσεκτική ανάλυση είναι απαραίτητη για να καθοριστούν ακριβώς τα περιθώρια ανάπτυξης μιας περιοχής.

Η συχνή απαίτηση για μια πρόωρη εκτίμηση της περιβαλλοντικής επίδρασης που θα έχει η επένδυση, έχει εγείρει την ανάγκη ακριβούς εκτίμησης όλων των περιβαλλοντικών περιορισμών, περιορισμών που πρέπει να αναγνωριστούν προτού συζητηθεί η αγορά της περιοχής, που θα υπαγορεύουν τη χρήση του εδάφους. Αυτή η πρόωρη περιβαλλοντική εκτίμηση απαιτεί περαιτέρω προκαταρκτικές πληροφορίες που αφορούν τις ανάγκες που θα προκύψουν από την

επένδυση, όπως είναι τροποποιήσεις της ευρύτερης περιοχής, εναλλακτικές χρήσεις της περιοχής και μελλοντικές κυκλοφοριακές ανάγκες.

3. 4. 1. Οργάνωση της ανάπτυξης

Η αφετηρία για οποιοδήποτε επιτυχές θέρετρο είναι ο συνδυασμός ενός καλού φυσικού περιβάλλοντος, ενός ήπιου κλίματος, και ενός ελκυστικού προφίλ. Μέσα από έναν τέτοιο συνδυασμό αναδεικνύονται και οι ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις. Σπάνια η πολύ καλή ποιότητα και υποδομή των ανέσεων μπορούν να αντικαταστήσουν την έλλειψη του προαναφερθέντα συνδυασμού.

Όσον αφορά την περιοχή, ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη πρέπει πρώτα να εξετάσει το πώς το στήσιμο επηρεάζει τις απαιτήσεις των ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων. Εάν προστατευθούν και ενισχυθούν, τα φυσικά χαρακτηριστικά μερικών περιοχών, μπορούν να εξυπηρετήσουν την ίδια λειτουργία με τις δομημένες ανέσεις. Κατά συνέπεια, η ανάγκη για τις πρόσθετες ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις μπορεί να είναι ελάχιστη, ειδικά στην περίπτωση των μικρότερων επενδύσεων.

Τέλος, η αξιολόγηση της οικολογικής ταυτότητας μιας περιοχής και η διαχείριση της είναι αρκετά σημαντική, καθώς οι σημαντικές φυσικές ομορφιές μπορούν να παίξουν μεγάλο ρόλο στην προσέλκυση των πελατών.

3. 4. 2. Τοποθεσία

Στην αξιολόγηση μιας θέσης θέρετρου, υπάρχουν διάφοροι σημαντικοί παράγοντες οι οποίοι πρέπει να εξεταστούν: η καταλληλότητα της θέσης ως προορισμό θέρετρου (αυτό συνεπάγεται ύπαρξη φυσικής ιαματικής πηγής), η πρόσβαση στην περιοχή, η αξία της γης και το κόστος της επένδυσης. Η θέση που θα χωροθετηθεί μια τέτοια επένδυση μπορεί να είναι από καθόλου έως πλήρως αναπτυγμένη. Παραδοσιακά, τα περισσότερα επιτυχημένα θέρετρα έχουν αναπτυχθεί γύρω από αναπτυγμένες περιοχές. Η χωροθέτηση σε μια νέα περιοχή παρουσιάζει πολύ μεγαλύτερο κίνδυνο σε σχέση με μια απόπειρα επένδυσης σε μια ήδη αναπτυγμένη περιοχή. Η δημόσια αναγνώριση και η αποδοχή μιας περιοχής ως τουριστικού προορισμού είναι σημαντικοί παράγοντες στην επιτυχία

των περισσότερων θέρετρων. Επιπλέον, οι ήδη αναπτυγμένες περιοχές προσφέρουν τις φυσικές ανέσεις που επιδιώκονται από τους επισκέπτες του θέρετρου.

Σε μερικές περιπτώσεις, οι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη έχουν πετύχει να δημιουργήσουν νέους προορισμούς με την εγκατάσταση θέρετρων σε νέες παρθένες περιοχές. Οι επενδύσεις σε νέες περιοχές έχουν χαρακτήρα μεγάλης κλίμακας και είναι διαδικασίες που επεκτείνονται σε ένα ήδη υπάρχον φυσικό χαρακτηριστικό γνώρισμα της περιοχής με την κατασκευή ψυχαγωγικών εγκαταστάσεων σε τέτοιο συνδυασμό ώστε να δημιουργηθεί ένα ευρύ φάσμα ψυχαγωγικών εναλλακτικών λύσεων. Αυτός ο τύπος επένδυσης είναι εξαιρετικά δαπανηρός δεδομένου ότι απαιτεί την κατασκευή όλων των ανέσεων εκ του μηδενός και μια ουσιαστική προσπάθεια μάρκετινγκ ώστε να διαφημιστεί ο νέος προορισμός και να προωθηθεί λειτουργία της επένδυσης. Εντούτοις, το έδαφος για μια τέτοια ανάπτυξη μπορεί συχνά να αποκτηθεί με χαμηλότερο κόστος από το έδαφος σε έναν υπάρχοντα προορισμό, και η δυνατότητα να δημιουργηθεί η αξία μόλις καθιερωθεί η θέση είναι μεγάλη.

Ο χαρακτήρας και η εμπορικότητα οποιουδήποτε προγράμματος θέρετρου εξαρτώνται από παράγοντες όπως η απόσταση από την αγορά και από τους τύπους και την ποιότητα των μεταφορών, οι οποίες αξιολογούνται από την άποψη της συχνότητας, της ποιότητας και του κόστους. Μια απρόσιτη θέση θα αντιμετωπίσει δυσκολία στη διατήρηση ενός ικανοποιητικού όγκου πελατών. Κατά συνέπεια, τα ζητήματα πρόσβασης αποτελούν συχνά καθοριστικούς παράγοντες στον προγραμματισμό και σχεδιασμό του θέρετρου.

Τέλος, η απόσταση της θέσης από την αγορά επηρεάζει την ανάπτυξη της επένδυσης και τις λειτουργικές δαπάνες. Ενώ τα οφέλη μιας μακρινής θέσης στο κόστος γης έχουν σημειωθεί ήδη, θα είναι δαπανηρή η μεταφορά των δομικών υλικών καθώς επίσης θα αυξηθεί και το κόστος εργασίας.

3. 4. 3. Φυσική ανάλυση

Μόλις προσδιορίσει ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη μια πιθανή περιοχή, ακολουθεί μια πιο στενή φυσική διερεύνηση της. Ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη πρέπει να συλλέξει όλα τα υπάρχοντα βασικά στοιχεία για την περιοχή, και κυρίως για τις ιαματικές πηγές της περιοχής, καθώς επίσης και να προσδιορίσει τις

μελλοντικές ανάγκες για πληροφορίες. Οι φυσικές μελέτες ανάλυσης πρέπει να εξετάσουν

- τοπογραφία και κλίση
- υδρολογικά χαρακτηριστικά
- στοιχεία γεωλογίας
- καλύψεις γης - δάση, βλάστηση και γεωργικές χρήσεις
- πανίδα της περιοχής
- μετεωρολογικά χαρακτηριστικά - θερμοκρασία, υγρασία, βροχοπτώσεις
- άλλοι οικολογικά και περιβαλλοντικά θέματα – ηχορύπανση
- κυκλοφορία και εθνικές οδούς, δρόμους τοπικής σημασίας, σιδηρόδρομους, αερολιμένες και εναέρια γραμμές, λιμάνια, γέφυρες και φράγματα
- φυσικούς πόρους
- ιστορικά περιοχή
- υπάρχουσες χρήσεις εδάφους και προτεινόμενες μελλοντικές αλλαγές

Οι πληροφορίες από τις ανωτέρω μελέτες πρέπει να συντεθούν σε μια σειρά σχεδίων και εκθέσεων ανάλυσης που θα παρέχουν μια καθαρή εικόνα της περιοχής για τις προτεινόμενες δράσεις όσον αφορά τον προγραμματισμό και τον σχεδιασμό της επένδυσης. Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων θα προκύψουν χρήσιμα συμπεράσματα που μεταξύ άλλων, αφορούν το είδος των παθήσεων που μπορούν να αντιμετωπιστούν από τις συγκεκριμένες ιαματικές πηγές και συνεπώς τις κατηγορίες πελατών στους οποίους θα απευθύνεται το θέρετρο.

3. 4. 4. Σχέδιο χρήσης γης και σχεδιασμός υπηρεσιών

Από μια σκοπιά προγραμματισμού, ένα θέρετρο αποτελείται από ένα αλληλένδετο σύνολο φυσικών και προγραμματικών χαρακτηριστικών. Τα χαρακτηριστικά αυτά μπορούν να περιλαμβάνουν κάποια ή το σύνολο από τα ακόλουθα: ιαματική πηγή – σπα, ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις και προγράμματα, κατοικία, ξενοδοχεία και χώροι συνεδρίων, εμπορικές εγκαταστάσεις, κοινοτικές υποδομές και εγκαταστάσεις, και ελεύθερο χώρο. Μόλις αποφασίσει ένας υπεύθυνος για την ανάπτυξη το πρόγραμμα ανάπτυξης ενός προτεινόμενου θέρετρου, πρέπει να διατυπώσει ένα κύριο πρόγραμμα που θα ενσωματώνει τα

παραπάνω στοιχεία και θα καθοδηγούν το σχεδιασμό και την κατασκευή της βασικής υποδομής και καθενός μεμονωμένου έργου.

3. 5. Θέματα σχεδιασμού του χώρου

3. 5. 1. Δημιουργία αίσθησης χώρου

Ένας από τους αρχικούς στόχους του προγραμματισμού και του σχεδιασμού του θέρετρου είναι να δημιουργηθεί μια αίσθηση της χώρου. Η προσπάθεια αρχίζει με το στήσιμο. Ο προγραμματισμός και ο σχεδιασμός στοχεύουν ουσιαστικά στη διαμόρφωση της αντίληψης των επισκεπτών και των πελατών του θέρετρου.

Υπάρχουν πολλές προσεγγίσεις και πολλές εκτιμήσεις που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τη δημιουργία της αίσθησης του χώρου. Στο τέλος, εντούτοις, η διαδικασία απαιτεί τη δημιουργία ενός ύφους ή ενός θέματος – ένα όραμα για το τι ακριβώς πρέπει να είναι το θέρετρο. Η διαδικασία απαιτεί την παρατήρηση της ευρύτερης περιοχής και τη χρήση της γνώσης που υπάρχει από τη λειτουργία άλλων επιτυχών θέρετρων ή τόπους προορισμού τουριστών που διακρίνονται από τις μοναδικές μορφές τους.

3. 5. 2 Προστασία του περιβάλλοντος

Ίσως περισσότερο από οποιοδήποτε άλλο τύπο ανάπτυξης, η ανάπτυξη ενός θέρετρου θέτει τα περιβαλλοντικά ζητήματα ως ζητήματα ύψιστης σημασίας. Εξάλλου, το φυσικό περιβάλλον του θέρετρου είναι αυτό που προσελκύει τον πελάτη. Κατά συνέπεια, ο σχεδιασμός ενός τέτοιου τύπου επένδυσης πρέπει να εξετάσει προσεκτικά τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της επένδυσης όσον αφορά τη διατήρηση και προστασία του περιβάλλοντος και να κάνει διαχωρισμό των περιοχών που χρήζουν απόλυτης προστασίας και των περιοχών που ταιριάζουν περισσότερο σε τέτοιου τύπου επενδύσεις.

Η περιβαλλοντική νομοθεσία έχει γίνει αρκετά αυστηρή στις προηγούμενες δύο δεκαετίες, επηρεάζοντας εντυπωσιακά τον σχεδιασμό των θέρετρων. Αυτό ισχύει σε μεγαλύτερο βαθμό στις περιπτώσεις θέρετρων ιαματικού τουρισμού σε σύγκριση με άλλα είδη θέρετρων. Αυτό είναι απόλυτα λογικό καθώς το θέρετρο

ιαματικού τουρισμού στηρίζει τη λειτουργία του στην εκμετάλλευση ενός πολύ σημαντικού και ευαίσθητου φυσικού πόρου όπως είναι η ιαματική πηγή. Επιπλέον, δεν είναι μόνο οι περιβαλλοντικοί κανονισμοί που λαμβάνουν υπόψη τους οι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη θέρετρου. Η ισχυρή περιβαλλοντική ηθική και ευαισθητοποίηση των χρηστών ενός θέρετρου επηρεάζει επίσης τον προγραμματισμό τέτοιων επενδύσεων.

3. 5. 3. Χωροθέτηση χρήσεων

Μια σημαντική πρόκληση στον σχεδιασμό μιας κοινότητας θέρετρου είναι να τοποθετηθούν τα ιαματικά λουτρά, οι κατοικίες, τα δωμάτια ξενοδοχείων, και οι άλλες χρήσεις με τέτοιο τρόπο που να παρέχει σε κάθε χρήση μια υψηλής ποιότητας άποψη ή άμεση και εύκολη πρόσβαση σε έναν μεγάλο αριθμό ανέσεων, δημιουργώντας μια λογική σχέση μεταξύ των χρήσεων. Η διαφορά της τιμής που προκύπτει σε κάθε μονάδα ανάλογα με τη χωροθέτησή της είναι αρκετά μεγάλη. Επομένως, είναι προς όφελος του υπεύθυνου για την ανάπτυξη για να βελτιστοποιήσει τον προσανατολισμό κάθε μονάδας προς τις περισσότερες ανέσεις και φυσικές ομορφιές και συνεπώς να μεγιστοποιήσει τα έσοδα της επένδυσης.

Όσον αφορά την πυκνότητα του χώρου, τα σχέδια που προωθούν την χαμηλής έντασης ανάπτυξη με σημαντικούς ανοιχτούς χώρους με σκοπό να συντηρήσουν έναν φυσικό, αγροτικό χαρακτήρα διατρέχουν τον κίνδυνο να δημιουργήσουν χώρους χωρίς ζωή. Η συγκέντρωση και η πυκνότητα είναι σημαντική στον σχεδιασμό περιοχών για να παραχθεί η απαραίτητη “θετική συμφόρηση” που θα προσδώσει ζωή μαζί με την τοποθέτηση των δραστηριοτήτων έλξης που ενισχύουν την ευκολία και τη μετακίνηση των χρηστών μέσα στο χώρο του θέρετρου.

Κάθε κοινότητα θέρετρου έχει μια ιεραρχία των θέσεων της βασισμένη στη θεά που αυτές προσφέρουν και στην εγγύτητα τους στις ανέσεις και τις φυσικές ομορφιές. Σε ένα παραλιακό θέρετρο, η κυρίαρχη θέση είναι το θαλάσσιο μέτωπο κλπ. Η δεύτερη ιεραρχικά θέση μπορεί να είναι μια ανοικτή θεά ή μια άποψη κάποιας άλλης άνεσης όπως μια λίμνη, ή ένας ανοιχτός χώρος κλπ.

3. 5. 4. Υπηρεσίες μεταφορών

Οι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη της επένδυσης πρέπει να εξασφαλίσουν ευκολία της πρόσβασης και της κινητικότητας. Πρέπει να δώσουν προσοχή στο πώς οι κάτοικοι και οι επισκέπτες θα προσεγγίζουν το θέρετρο. Επιπλέον, πρέπει να σχεδιάσουν τις εγκαταστάσεις και τις υπηρεσίες που ικανοποιούν τη μέγιστη ζήτηση χωρίς υπερβολική σπατάλη.

3. 5. 5. Υποδομές άρδευσης και αποχέτευσης

Οι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη της επένδυσης αντιμετωπίζουν συχνά μεγάλες προκλήσεις όσον αφορά την παροχή των βασικών υπηρεσιών και υποδομής. Η κύρια πρόκληση έγκειται συχνά στη χωροθέτηση του θέρετρου σε περιοχές όπου συνήθως δεν υπάρχουν δημοτικά συστήματα ύδρευσης και αποχέτευσης. Ειδικότερα, η μακρινή θέση ενός θέρετρου καθιστά συχνά πολύ δύσκολο να συνδεθεί με τα δημόσια συστήματα ύδατος και υπονόμων. Επομένως, τα αρχικά στάδια προγραμματισμού πρέπει να προσδιορίσουν τις απαιτήσεις υποδομής της κοινότητας και να καθορίσουν πώς τα διάφορα συστήματα θα προσαρμοστούν στις ανάγκες λειτουργίας του συγκεκριμένου θέρετρου.

3. 6. Διαδικασία σχεδιασμού της επένδυσης

Ο προγραμματισμός και σχεδιασμός της επένδυσης, περιλαμβάνει τη διαδικασία που μετατρέπει την επένδυση από μια ιδέα σε πραγματικότητα. Η διαδικασία περιλαμβάνει μια συστηματική ακολουθία που διαιρείται συνήθως σε τρία στάδια: την επεξεργασία στοιχείων, το προκαταρκτικό σχέδιο και το τελικό σχέδιο. Κάθε στάδιο παράγει ένα κύριο σχέδιο που αποτελεί έναν οδηγό καθώς το πρόγραμμα προχωράει. Περιοριστικές παράμετροι – όπως περιβαλλοντικές, νομοθετικές, είτε πολιτικές– είναι συχνά λόγοι που θα επηρεάσουν σημαντικά τη διαδικασία σχεδιασμού και ανάπτυξης. Για αυτόν τον λόγο, τα στάδια οργανώνονται με τέτοιον τρόπο που να επιτρέπουν τις εκτιμήσεις από διαφορετικές σκοπιές με σκοπό να συντεθεί μια κατάλληλη ακολουθία, η οποία θα είναι προσαρμοσμένη σε όλες τις προαναφερθείσες παραμέτρους.

Ο υπεύθυνος για την ανάπτυξη και αρμόδιος για το σχεδιασμό ενός θέρετρου πρέπει να εξετάσει μια ποικιλία εναλλακτικών αρχικών σχεδίων έτσι ώστε να εξακριβωθεί ποιες επιλογές θα παράγουν το καλύτερο και παραγωγικότερο σχέδιο. Ο προγραμματισμός του προγράμματος είναι μια συνεχής διαδικασία που απαιτεί τη σύνθεση πολλών μεταβλητών και απαιτεί αρκετή ευελιξία. Η διαδικασία την τριών σταδίων (επεξεργασίας στοιχείων, προκαταρκτικών και τελικών σχεδίων) περιλαμβάνει τη συλλογή και την ανάλυση πληροφοριών για την περιοχή, τον προσδιορισμό και την αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων βασισμένων στον προγραμματισμό και τη μελέτη εφικτότητας, και την επιλογή και τον καθορισμό της επικρατέστερης εναλλακτικής λύσης μεταξύ των διάφορων εναλλακτικών λύσεων που μελετώνται στα αρχικά στάδια. Αυτές οι δραστηριότητες είναι ιδιαίτερα αλληλοεξαρτώμενες και γι' αυτό εξετάζονται κυκλικά και συνεχώς κατά τη διάρκεια κάθε σταδίου.

3. 6. 1. Επεξεργασία στοιχείων

Το στάδιο της επεξεργασίας των στοιχείων περιλαμβάνει τη συλλογή και την αξιολόγηση των πληροφοριών για την περιοχή που θα οδηγήσουν στην κατανόηση της δυνατότητας ανάπτυξης στην περιοχή ενός ιδιαίτερου τύπου θέρετρου. Πριν δεσμευτεί με την επιλογή μιας περιοχής, η επεξεργασία των στοιχείων ερευνά τις ευκαιρίες καθώς επίσης και τους περιορισμούς. Το προϊόν της επεξεργασίας είναι ένα διάγραμμα της περιοχής που απεικονίζει σχηματικά τις γενικευμένες περιοχές χρήσης εδάφους και τις χαράξεις των σημαντικότερων δρόμων.

3. 6. 2. Προκαταρκτικό σχέδιο

Μόλις ολοκληρωθεί η επεξεργασία των στοιχείων, η ομάδα σχεδιασμού της επένδυσης είναι σε θέση να προσδιορίσει τις πρόσθετες πληροφορίες που πρέπει να συλλεχθούν και να αναλυθούν. Καθώς οι νέες πληροφορίες για την περιοχή διατίθενται και τα εναλλακτικά προκαταρκτικά σχέδια αξιολογούνται, το προκαταρκτικό κύριο πρόγραμμα αρχίζει να εξελίσσεται. Από αυτό το στάδιο, η ομάδα προγραμματισμού προγράμματος πρέπει να είναι σε θέση να προσδιορίσει τα πρωτότυπα αποτυπώματα των κτιριακών εγκαταστάσεων και τις διάφορες

χρήσεις εδάφους της υπό εξέτασης περιοχής. Αυτά τα αποτυπώματα μπορούν να επανασχεδιαστούν αργότερα καθώς η μελέτη των εναλλακτικών προκαταρκτικών σχεδίων προχωρεί.

Κατά τη διάρκεια αυτού του σταδίου, η ομάδα προγραμματισμού

- προετοιμάζει τους προκαταρκτικούς προϋπολογισμούς δαπανών για όλες τις εγκαταστάσεις για να αναθεωρηθούν και να επανακαθοριστούν από τους οικονομικούς αρμόδιους για το σχεδιασμό
- ενημερώνει και επανακαθορίζει τα σχέδια των παροχών και δραστηριοτήτων με τους οικονομικούς αρμόδιους για το σχεδιασμό
- προετοιμάζει τα λεπτομερή σχέδια με τις χρήσεις του εδάφους
- προετοιμάζει τις προσωρινές προβολές απεικονίζοντας τις εναλλακτικές λύσεις ανάπτυξης για την οικονομική αξιολόγηση από τους οικονομικούς αρμόδιους για το σχεδιασμό

3. 6. 3. Τελικό σχέδιο

Η σημαντικότερη διαφορά μεταξύ του προκαταρκτικού και τελικού σχεδίου είναι το απαιτούμενο επίπεδο λεπτομέρειας. Τα σχέδια που μπορεί να έχουν παρουσιαστεί με σχηματική μορφή στην προκαταρκτική υποβολή πρέπει να διαμορφωθούν για το τελικό κύριο πρόγραμμα. Τα σχέδια περιοχών πρέπει να παρουσιαστούν λεπτομερώς για τη νομική καταγραφή, και οποιεσδήποτε γραφικές πληροφορίες, όπως τα τοπογραφικά σχέδια, πρέπει επίσης να υποβληθούν στην τελική τους μορφή.

4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

4. 1. Εισαγωγή

Η ίδρυση και η λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα και ειδικότερα θέρετρων ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας, εξαρτώνται σε πολύ μεγάλο βαθμό από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Ένα ευνοϊκό ή λιγότερο ευνοϊκό θεσμικό πλαίσιο παίζει καθοριστικό ρόλο στην απόφαση δημιουργίας τέτοιων θέρετρων. Όσον αφορά στο θεσμικό πλαίσιο που αφορά την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού στην Ελλάδα, ο πιο πρόσφατος νόμος είναι ο Ν.3498/2006 με τίτλο “Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις”.

Τα βασικά σημεία του συγκεκριμένου νόμου είναι η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού αρμοδιοτήτων στον Ε.Ο.Τ., δίνοντας έτσι τη δυνατότητα άσκησης μιας ολοκληρωμένης πολιτικής όσον αφορά την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού στην Ελλάδα.

Ο Ν.3299/2004, αποτελεί τον πιο πρόσφατο επενδυτικό (αναπτυξιακό) νόμο του ελληνικού κράτους και σκοπό έχει την ενδυνάμωση της ισόρροπης ανάπτυξης, την αύξηση της απασχόλησης, την βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας, την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, την προώθηση της τεχνολογικής αλλαγής και της καινοτομίας, την προστασία του περιβάλλοντος, την εξοικονόμηση ενέργειας και την επίτευξη της περιφερειακής σύγκλισης παρέχοντας σε επενδυτικά σχέδια μια σειρά ενισχύσεων. Τα είδη των ενισχύσεων αλλά και το σύνολο των κριτηρίων και δράσεων που απαιτούνται για την υπαγωγή μιας επένδυσης στον συγκεκριμένο νόμο παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω. Πρέπει να αναφερθεί και ο Ν.3522/2006 ο οποίος συμπληρώνει κάποιες διατάξεις του Ν.3299/2004.

4. 2. Ν.3498/2006 “Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις”.

Το νομοθετικό πλαίσιο των ιαματικών πηγών στην Ελλάδα ξεκινάει με το νόμο 2188/1920 που καθορίζει τον χαρακτηρισμό, την ανακήρυξη, την κυριότητα και τη λειτουργία των ιαματικών πηγών της χώρας. Στον συγκεκριμένο νόμο αναφέρεται ότι οι ιαματικές πηγές που δεν βρίσκονταν σε καθεστώς εκμετάλλευσης κατά την 1.1.1920, ανήκουν στο κράτος ανεξάρτητα της κυριότητας του εδάφους.

Οι ιαματικές πηγές που τελούσαν υπό εκμετάλλευση πριν τη δημοσίευση του νόμου αυτού παραμένουν στον ιδιοκτήτη του εδάφους στο οποίο αναβλύζουν. Επίσης, αναφέρεται ότι η διαχείριση και εκμετάλλευση των πηγών ανατίθεται στο Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας. Αργότερα, με τα Β.Δ. 23/4 και 3/5/1923 “Περί αδείας ανοίγματος και εκμεταλλεύσεως καταστημάτων Ιαματικών Πηγών, υδροθεραπείας φυσικής και παραπλήσιας θεραπείας”, ορίζονται η διαδικασία για την παροχή άδειας εκμετάλλευσης, οι όροι και ο κανονισμός λειτουργίας των υδροθεραπευτηρίων. Με το Νόμο 4844/1930 “Περί διατάξεων αφορώσων την εκμετάλλευσιν των ιαματικών πηγών” ορίζεται, γύρω από κάθε ιαματική πηγή, προστατευτική περιοχή σε ακτίνα χιλίων μέτρων. Ο Νόμος 2531/1940 αναφέρεται στην ανασυγκρότηση επιτροπών για μελέτη και εισήγηση ειδικών θεμάτων τουρισμού. Ο Νόμος 828/1948 αναφέρεται στην τροποποίηση, διάλυση ή αναμόρφωση συμβάσεων εκμετάλλευσης δημοσίων ιαματικών πηγών και ο Ν. 1813/1951 αποτελεί συμπλήρωση του προηγούμενου νόμου και ορίζει τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ) ως φορέα εποπτείας και ελέγχου των ιαματικών πηγών της χώρας. Ακολουθούν τροποποιήσεις του Ν.Δ.3016/1954 και κυρίως τροποποιήσεις και συμπληρώσεις του Ν.4086/1960 που κατατάσσει τις ιαματικές πηγές σε τουριστικής σημασίας, οι οποίες υπάγονται στην άμεση αρμοδιότητα του Ε.Ο.Τ., και σε τοπικής σημασίας των οποίων η λειτουργία τελεί υπό την αρμοδιότητα του Υπουργείου Εσωτερικών ασκούμενη από τον εκάστοτε νομάρχη της συγκεκριμένης περιοχής. Με τον συγκεκριμένο νόμο παραχωρείται η εκμετάλλευση των ιαματικών πηγών τοπικής σημασίας υποχρεωτικά στους δήμους και τις κοινότητες ή τα νομαρχιακά ταμεία, στα διοικητικά όρια των οποίων αναβλύζουν οι πηγές (Σπάθη,2000: 39-40). Το 1997 εκδίδεται Κοινή Υπουργική Απόφαση υπ’ αριθμ. Τ/4400/24.11.97 με τίτλο “Προδιαγραφές Εγκαταστάσεων Αξιοποίησης Ιαματικών Πηγών για την υπαγωγή τους στο καθεστώς κινήτρων του Ν.1892/1990” (tee.gr). Ουσιαστικά αυτή η Κ.Υ.Α. αποτελεί την πρώτη σημαντική προσπάθεια για μια ουσιαστική ανάπτυξη του τουρισμού υγείας στην Ελλάδα, καθώς πρώτη φορά προσφέρονται κίνητρα για την ανάπτυξη μονάδων παροχής τέτοιου είδους υπηρεσιών.

Ο πιο πρόσφατος νόμος που αφορά την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού στην Ελλάδα, είναι ο Ν.3498/2006 με τίτλο “Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις”. Ο συγκεκριμένος νόμος περιέχει αρκετά ενδιαφέροντα στοιχεία άξια σχολιασμού. Κατ’ αρχήν, θέτει θέμα προτεραιότητας των ιαματικών φυσικών

πόρων. Δίνει προτεραιότητα στην κάλυψη των αναγκών μονάδων ιαματικής θεραπείας και ύστερα στην κάλυψη των αναγκών των κέντρων θερμαλισμού, θαλασσοθεραπείας και αναζωογόνησης. Εφόσον καλύπτονται οι ανάγκες των μονάδων ιαματικής θεραπείας, τα κριτήρια και ο τρόπος διανομής ιαματικών φυσικών πόρων σε περισσότερες εγκαταστάσεις καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης. Για την αναγνώριση ιαματικών φυσικών πόρων απαιτείται αίτηση προς τον Ε.Ο.Τ. αλλά ο τύπος, το περιεχόμενο της αίτησης αναγνώρισης ιαματικών φυσικών πόρων, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά καθώς και η διαδικασία που θα ακολουθηθεί, καθορίζονται εξ' ολοκλήρου με απόφαση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης.

Ένα άλλο πολύ σημαντικό στοιχείο του συγκεκριμένου νόμου είναι ότι καταργεί τις διατάξεις που διακρίνουν τις πηγές σε τοπικής και τουριστικής σημασίας. Ίσως η πιο σημαντική διάταξη που εισάγει ο συγκεκριμένος νόμος, αφορά την κυριότητα των ιαματικών φυσικών πόρων. Σύμφωνα λοιπόν με τη συγκεκριμένη διάταξη, οι ιαματικοί φυσικοί πόροι που αναγνωρίζονται μετά την ισχύ του νόμου αυτού, ανήκουν στον Ε.Ο.Τ. ανεξαρτήτως της κυριότητας του εδάφους επί του οποίου εμφανίζονται, αντλούνται ή αξιοποιούνται με οποιονδήποτε τρόπο, εκτός εάν αυτοί βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους αιγιαλού και παραλίας οι οποίοι ανήκουν στο Δημόσιο, ενώ η χρήση και η εκμετάλλευση ανήκει στον Ε.Ο.Τ. Επίσης, από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, η κυριότητα αναγνωρισμένων ιαματικών φυσικών πόρων που ανήκουν στο Δημόσιο περιέρχεται στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.).

Όσον αφορά την προστασία των ιαματικών φυσικών πόρων, την αρμοδιότητα την έχει ο Ε.Ο.Τ. Με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Τουριστικής Ανάπτυξης, καθορίζονται ζώνες προστασίας των ιαματικών φυσικών πόρων ανάλογα με τα υδρογεωλογικά δεδομένα και το περιβάλλον κάθε ιαματικής πηγής. Ο χωροταξικός σχεδιασμός, επεκτάσεις ή τροποποιήσεις υφιστάμενων σχεδίων πόλεων ή ο πολεοδομικός καθορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων, όταν αφορούν ζώνες προστασίας ιαματικών πηγών, δεν πρέπει να αναιρούν την προστασία των ιαματικών φυσικών πόρων. Σημαντικό στοιχείο που πρέπει να αναφερθεί είναι και η ύπαρξη δυνατότητας αναγκαστικής απαλλοτριώσης ακινήτων, υπέρ του Ε.Ο.Τ., εντός των οποίων αναβλύζουν αναγνωρισμένες ιαματικές πηγές, καθώς και των εκτάσεων που απαιτούνται

προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματική προστασία και η αειφορία των αναγνωρισμένων ιαματικών φυσικών πόρων.

Τέλος, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Ε.Ο.Τ., η οποία εγκρίνεται από τον Υπουργό Τουριστικής Ανάπτυξης, καθορίζονται οι προδιαγραφές για την ανέγερση ή μετατροπή ή επέκταση των εγκαταστάσεων μονάδων ιαματικής θεραπείας και των κέντρων ιαματικού τουρισμού-θερμαλισμού, θαλασσοθεραπείας και αναζωογόνησης, καθώς επίσης και τα κριτήρια κατάταξης των εγκαταστάσεων αυτών σε κατηγορίες. Πριν από την υποβολή του σχετικού φακέλου στην πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται προηγούμενη έγκριση του Ε.Ο.Τ. όλων των μελετών που αφορούν το κτίριο της εγκατάστασης.

Ουσιαστικά, όλες οι προαναφερθείσες διατάξεις του Ν. 3498/2006 δείχνουν ένα πράγμα, τη διαμόρφωση ενός θεσμικού πλαισίου που δίνει τη δυνατότητα στον Ε.Ο.Τ. να χαράξει και ενιαία πολιτική όσον αφορά την ανάπτυξη του τουρισμού υγείας στην Ελλάδα. Φαίνεται ότι η πολιτεία αντιλαμβάνεται πλέον τις δυνατότητες που υπάρχουν για μια ουσιαστική ανάπτυξη η οποία θα προκύπτει μέσα από ένα συγκεκριμένο πλαίσιο και δε θα είναι αυθαίρετη. Ο Ε.Ο.Τ. ελέγχει πλέον την κυριότητα των περισσότερων πηγών, είναι αρμόδιος για την αναγνώριση οποιασδήποτε καινούριας ιαματικής πηγής, έχει λόγο στη διαμόρφωση ζωνών προστασίας αλλά και των προδιαγραφών του κτιριακών εγκαταστάσεων οι οποίες φιλοξενούν τέτοιου είδους πηγές. Ο συγκεκριμένος νόμος πέρα από την καθαρά τουριστική και αναπτυξιακή, έχει χωροταξική και πολεοδομική χροιά.

4. 3. Αναπτυξιακός νόμος Ν. 3299/2004

4. 3. 1. Κατηγορίες μεγέθους επιχειρήσεων

Κατ' αρχήν πρέπει να αποσαφηνιστούν οι κατηγορίες μεγέθους επιχειρήσεων για την καλύτερη κατανόηση της διάκρισης των παρεχομένων ενισχύσεων που θα συναντήσουμε παρακάτω.

Σύμφωνα με τον οδηγό της Ευρωπαϊκής Ένωσης περί καθορισμού των κατηγοριών μεγέθους επιχειρήσεων *The new SME definition : User guide and model declaration* (www.ec.europa.eu) ο οποίος έχει ισχύ από 1/1/2005 υπάρχουν τέσσερις κατηγορίες επιχειρήσεων. Οι μεγάλες, οι μεσαίες, οι μικρές και οι πολύ μικρές επιχειρήσεις οι οποίες καθορίζονται σύμφωνα με τον αριθμό εργαζομένων που αυτές απασχολούν, αλλά και κάποια οικονομικά στοιχεία τους.

Στην κατηγορία των μεγάλων επιχειρήσεων περιλαμβάνονται οι επιχειρήσεις οι οποίες απασχολούν περισσότερους από 250 εργαζομένους και των οποίων ο ετήσιος κύκλος εργασιών υπερβαίνει τα 50 εκατομμύρια ευρώ ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού υπερβαίνει τα 43 εκατομμύρια ευρώ.

Η κατηγορία των μεσαίων επιχειρήσεων αποτελείται από επιχειρήσεις που απασχολούν λιγότερους από 250 εργαζόμενους και των οποίων ο ετήσιος κύκλος εργασιών δεν υπερβαίνει τα 50 εκατομμύρια ευρώ ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού δεν υπερβαίνει τα 43 εκατομμύρια ευρώ.

Στην κατηγορία των μικρών επιχειρήσεων ανήκουν οι επιχειρήσεις οι οποίες απασχολούν λιγότερους από 50 εργαζόμενους και των οποίων ο ετήσιος κύκλος εργασιών ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού δεν υπερβαίνει τα 10 εκατομμύρια ευρώ.

Τέλος, ως πολύ μικρή επιχείρηση ορίζεται η επιχείρηση η οποία απασχολεί λιγότερους από 10 εργαζόμενους και της οποίας ο ετήσιος κύκλος εργασιών ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού δεν υπερβαίνει τα 2 εκατομμύρια ευρώ.

4. 3. 2. Υπαγόμενες τουριστικές επενδύσεις

Στο καθεστώς των ενισχύσεων του αναπτυξιακού νόμου Ν.3299/2004 (www.et.gr), υπάγονται τα ακόλουθα επενδυτικά σχέδια στον τομέα της ανάπτυξης ξενοδοχειακών μονάδων ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας.

1. Ίδρυση ή επέκταση Ξενοδοχειακών μονάδων, κατηγορίας τουλάχιστον 3 *, πρώην Β΄ τάξης.
2. Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών ξενοδοχειακών μονάδων, κατηγορίας τουλάχιστον 2 * πρώην Γ΄ τάξης ή μονάδων που έχουν διακόψει προσωρινά τη λειτουργία τους για πέντε έτη κατ' ανώτατο όριο, χωρίς στο διάστημα αυτό να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου και υπό τον όρο ότι κατά το χρόνο της προσωρινής διακοπής της λειτουργίας τους ήταν κατηγορίας τουλάχιστον 2 * πρώην Γ΄ τάξης..
3. Ο εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών ξενοδοχειακών μονάδων κατώτερης κατηγορίας των 2* , πρώην Γ΄ τάξης σε κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά, εφόσον με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία 2* πρώην Γ΄ τάξη ή μονάδων που έχουν διακόψει προσωρινά τη λειτουργία τους για πέντε έτη κατ' ανώτατο όριο, χωρίς στο διάστημα αυτό να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου και υπό τον όρο ότι με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία 2 * , πρώην Γ΄ τάξη.
4. Εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών μονάδων που αφορά στη δημιουργία συμπληρωματικών εγκαταστάσεων με την προσθήκη νέων κοινόχρηστων χώρων , νέων χρήσεων επί κοινόχρηστων χώρων, πισίνων, αθλητικών εγκαταστάσεων κλπ. σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον κατηγορίας 2* , πρώην Γ΄ τάξης με σκοπό την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών.
5. Μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον 2* πρώην Γ΄ τάξης.
6. Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμός, έργων ειδικής τουριστικής υποδομής :
 - Τουριστικών λιμένων σκαφών αναψυχής (Μαρίνων)
 - Συνεδριακών κέντρων
 - Γηπέδων γκολφ
 - Εγκαταστάσεων αξιοποίησης ιαματικών πηγών
 - Κέντρων θαλασσοθεραπείας
 - Κέντρων τουρισμού υγείας
 - Χιονοδρομικών κέντρων
 - Κέντρων προπονητικού-αθλητικού τουρισμού
 - Θεματικών πάρκων

Οι ανωτέρω τουριστικές επενδύσεις, προκειμένου να διευκολυνθεί ο ορισμός των παρεχομένων ενισχύσεων, κατατάσσονται σε κατηγορίες ως εξής :

- ✓ Ίδρυση – επέκταση ξενοδοχείων τουλάχιστον 3*, ίδρυση – επέκταση – εκσυγχρονισμός θεματικών πάρκων – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2
- ✓ Λοιπές τουριστικές επενδύσεις – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1

4. 3. 3. Είδη παρεχόμενων ενισχύσεων

Για την πραγματοποίηση των υπαγομένων στις διατάξεις του Ν.3299/2004 επενδυτικών σχεδίων, παρέχονται τα ακόλουθα είδη ενισχύσεων :

(α) Επιχορήγηση, που συνίσταται στη δωρεάν παροχή από το Δημόσιο χρηματικού ποσού για την κάλυψη τμήματος της ενισχυόμενης δαπάνης της επένδυσης ή του επιχειρηματικού σχεδίου.

(β) Επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων δόσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτεται για την απόκτηση καινούργιου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού.

(γ) Φορολογική απαλλαγή ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της ενισχυόμενης δαπάνης του επενδυτικού σχεδίου ή και της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης καινούργιου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού του οποίου αποκτάται η χρήση. Η ενίσχυση αυτή συνίσταται στην απαλλαγή από την καταβολή φόρου εισοδήματος μη διανεμόμενων κερδών από το σύνολο των δραστηριοτήτων της επιχείρησης της πρώτης δεκαετίας από την πραγματοποίηση της επένδυσης, με το σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού.

(δ) Επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης από το επενδυτικό σχέδιο απασχόλησης που συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο για μια διετία, τμήματος του μισθολογικού κόστους των δημιουργούμενων εντός της πρώτης τριετίας από την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου, θέσεων απασχόλησης.

4. 3. 4. Μη υπαγόμενες επιχειρηματικές δραστηριότητες και δαπάνες

Κατ' εξαίρεση μπορεί να ενισχυθεί η ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων επί οικοπέδου που δεν ανήκει στον φορέα της επένδυσης, εφόσον έχει παραχωρηθεί η χρήση του για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ετών, από το

Δημόσιο, τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού , την ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. , τις ΒΙ.ΠΕ. Ε.Τ.Β.Α., συμπεριλαμβανομένων και αυτών που έχουν καθεστώς ελεύθερης ζώνης, λοιπές Β.Ε.Π.Ε. (ΒΙ.ΠΕ., ΒΙ.ΠΑ. και ΒΙΟ.ΠΑ), την Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή, την Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε., τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α΄ και β΄ βαθμού, σωματεία ή ιδρύματα, καθώς και από τεχνολογικά πάρκα προκειμένου για ανέγερση ή επέκταση κτιρίων εντός τεχνολογικών πάρκων.

4. 3. 5. Ελάχιστο ύψος επενδύσεων

Το ελάχιστο ύψος των επενδύσεων προκειμένου για την υπαγωγή τους στον εν λόγω νόμο καθορίζεται ως εξής:

- Για μεγάλες επιχειρήσεις 500.000 €
- Για μεσαίες επιχειρήσεις 250.000 €
- Για μικρές επιχειρήσεις 150.000 €
- Για πολύ μικρές επιχειρήσεις 100.000 €

4. 3. 6. Ιδία συμμετοχή

Το ποσοστό της ίδιας συμμετοχής του επενδυτή στις επενδύσεις που εντάσσονται στο καθεστώς ενίσχυσης της επιχορήγησης ή και επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι κατώτερο του 25% των ενισχυόμενων δαπανών.

-Το ανώτατο όριο των παρεχομένων σωρευτικά ενισχύσεων προς τον ίδιο επενδυτικό φορέα στο διάστημα μιας πενταετίας για την ίδια παραγωγική διαδικασία ανέρχεται στο ποσό των **20.000.000 €**.

-Οι παρεχόμενες ενισχύσεις επί του κόστους του επενδυτικού σχεδίου, αναγόμενες σε καθαρό ισοδύναμο επιχορήγησης δεν μπορούν να υπερβούν τα ποσοστά του εγκεκριμένου από την Ε.Ε. Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων.

-Τα ίδια κεφάλαια για τις ατομικές επιχειρήσεις και τα εταιρικά κεφάλαια για τις λοιπές, αποτελούν ίδια συμμετοχή στις επενδύσεις που εντάσσονται στο καθεστώς ενίσχυσης.

4. 3. 7. Προϋποθέσεις, περιορισμοί και όροι για επενδυτικό δάνειο

Στις περιπτώσεις που στο προτεινόμενο για ενίσχυση επενδυτικό σχέδιο προβλέπεται και η χρησιμοποίηση δανείου, αυτό πρέπει:

- να είναι τετραετούς τουλάχιστον διάρκειας
- να έχει τη μορφή τραπεζικού δανείου ή ομολογιακού δανείου εκδιδόμενου σε δημόσια ή μη εγγραφή ή δανείου από άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς, αποκλειόμενης της μορφής αλληλόχρεου λογαριασμού.
- να λαμβάνεται για την πραγματοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, όπως αυτό θα προκύπτει ρητά από τη σχετική δανειακή σύμβαση και
- να έχει εγκριθεί από τη χρηματοδοτούσα τράπεζα ή το χρηματοδοτικό οργανισμό, κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης υπαγωγής στις ενισχύσεις του παρόντος νόμου.

Το επενδυτικό δάνειο μπορεί να λαμβάνεται και σε συνάλλαγμα.

4. 3. 8. Μεγάλα επενδυτικά σχέδια

Όσον αφορά στα μεγάλα επενδυτικά σχέδια, νοούνται οι επενδύσεις με ενισχυόμενες δαπάνες άνω των πενήντα εκατομμυρίων (50.000.000) ευρώ , υπολογιζόμενες με τις τιμές και τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά το χρόνο χορήγησης της ενίσχυσης, δεν παρέχονται οι προσαυξήσεις των ποσοστών ενίσχυσης που χορηγούνται στις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις.

-Για επενδυτικά σχέδια που υπερβαίνουν τα 50 εκατομμύρια € το ανώτατο χορηγούμενο ποσό ενίσχυσης προσδιορίζεται ως εξής:

- Για το τμήμα μέχρι πενήντα εκατομμύρια (50.000.000) ευρώ παρέχεται το 100 % του κατά περίπτωση ανώτατου ορίου περιφερειακής ενίσχυσης.
- Για το τμήμα μέχρι που υπερβαίνει τα πενήντα εκατομμύρια (50.000.000) ευρώ έως εκατό εκατομμύρια (100.000.000) ευρώ παρέχεται το 50 % του κατά περίπτωση ανώτατου ορίου περιφερειακής ενίσχυσης.
- Για το τμήμα που υπερβαίνει τα εκατό εκατομμύρια (100.000.000) ευρώ παρέχεται το 34% του κατά περίπτωση ανώτατου ορίου περιφερειακής ενίσχυσης.

4. 3. 9. Περιοχές εφαρμογής των ενισχύσεων

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3299/04, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 37 του ν.3522/2006 (ΦΕΚ 276/Α), η Επικράτεια κατανέμεται σε τρεις (3) Περιοχές εφαρμογής των ενισχύσεων, ως εξής:

ΠΕΡΙΟΧΗ Α΄

Περιλαμβάνει τους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, πλην των Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕ.ΠΕ.) και των νησιών των Νομών αυτών που εντάσσονται στην Περιοχή Β΄..

ΠΕΡΙΟΧΗ Β΄

Περιλαμβάνει τους Νομούς της Περιφέρειας Θεσσαλίας (Καρδίτσας, Λάρισας, Μαγνησίας, Τρικάλων), τους Νομούς της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (Κυκλάδων, Δωδεκανήσου), του Νομούς της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (Κέρκυρας, Λευκάδας, Κεφαλληνίας, Ζακύνθου), τους Νομούς της Περιφέρειας Κρήτης (Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνου, Χανίων), τους Νομούς της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (Χαλκιδικής, Σερρών, Κιλκίς, Πέλλας, Ημαθίας, Πιερίας), τους Νομούς της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας (Γρεβενών, Κοζάνης, Φλώρινας, Καστοριάς), καθώς και τους Νομούς της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (Φθιώτιδας, Φωκίδας, Εύβοιας, Βοιωτίας, Ευρυτανίας).

ΠΕΡΙΟΧΗ Γ΄

Περιλαμβάνει τους Νομούς της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (Καβάλας, Δράμας, Ξάνθης, Ροδόπης, Έβρου), τους Νομούς της Περιφέρειας Ηπείρου (Άρτας, Πρέβεζας, Ιωαννίνων, Θεσπρωτίας), τους Νομούς της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου (Λέσβου, Χίου, Σάμου), τους Νομούς της Περιφέρειας Πελοποννήσου (Λακωνίας, Μεσσηνίας, Κορινθίας, Αργολίδας, Αρκαδίας), καθώς και τους Νομούς της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας (Αχαΐας, Αιτωλοακαρνανίας, Ηλείας).

4. 3. 10. Καθορισμός παρεχομένων ενισχύσεων

Τα ποσοστά των παρεχομένων ενισχύσεων για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων, ανά περιοχή κινήτρων και ανά είδος ενίσχυσης έχουν ως εξής:

	ΠΕΡΙΟΧΗ Α		ΠΕΡΙΟΧΗ Β		ΠΕΡΙΟΧΗ Γ	
	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή
Ίδρυση-Επέκταση ξενοδοχείων 3* και άνω	15%	50%	25%	100%	35%	100%
Εκσυγχρονισμός ξενοδοχείων	20%	60%	30%	100%	40%	100%

Πίνακας 4.1.: Παρεχόμενες ενισχύσεις ανά περιοχή κινήτρων Ν.3299/2004

(πηγή: Ν.3299/2004)

Πρόσθετη επιχορήγηση έως 10% και έως 20% αντίστοιχα για μεσαίες, πολύ μικρές και μικρές επιχειρήσεις, σε Περιφέρειες, Νομούς ή τμήματα αυτών, ανά είδος επενδυτικού σχεδίου, βάσει κριτηρίων, θα προβλεφθεί ΚΥΑ Υπουργών Οικονομίας-Οικονομικών &Ανάπτυξης.

4. 3. 11. Διαδικασίες για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων

Αναφέρονται συνοπτικά οι απαιτούμενες από την Ελληνική Νομοθεσία διαδικασίες για την ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων ανεξάρτητα από τον τρόπο χρηματοδότησης (ίδια κεφάλαια ή αναπτυξιακός νόμος).

1. Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση (ΠΠΕΑ) από αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

2. Έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου (ΦΕΚ 43/Α/02), από τις Περιφερειακές Υπηρεσίες Τουρισμού του Ε.Ο.Τ. Πιο συγκεκριμένα, η θέση του οικοπέδου όπου πρόκειται να δημιουργηθεί το ξενοδοχείο, ανάλογα με την κατηγορία του πρέπει να παρουσιάζει ενδιαφέρον από άποψη φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, να είναι εύκολα προσπελάσιμη από μέσα μαζικής μεταφοράς, να μην επιβαρύνεται από οχλούσες εγκαταστάσεις και πηγές ηχητικής και περιβαλλοντικής ρύπανσης και τέλος η δημιουργία του ξενοδοχείου δε θα πρέπει να δημιουργεί προβλήματα στις ήδη υφιστάμενες στην περιοχή χρήσεις. Η καταλληλότητα της θέσης ελέγχεται από τον Ε.Ο.Τ. ανάλογα με την λειτουργική μορφή της τουριστικής εγκατάστασης και την κατηγορία αυτής ως ακολούθως : εφόσον υπάρχουν ειδικές διατάξεις που ορίζουν χρήσεις γης στην πόλη ή στον οικισμό, εφαρμόζονται από τον Ε.Ο.Τ. οι ειδικές αυτές διατάξεις. Επίσης, δεν επιτρέπεται η δημιουργία ξενοδοχείων όλων των λειτουργικών μορφών κατηγορίας 5 και 4 σε υποβαθμισμένες από ασυμβίβαστες χρήσεις περιοχές (σφαγεία, ακάλυπτοι αγωγοί λυμάτων, λαχαναγορά, σκουπιδότοποι κλπ.) καθώς και σε περιοχές με προβλήματα υποδομής (εκτός αν προτίθεται ο επιχειρηματίας με δικά του έξοδα να τα διορθώσει, όπου αυτό είναι δυνατό).

3. Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων από αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Για την εκδοσή της απαιτείται το ερωτηματολόγιο ή η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.), το περιεχόμενο της οποίας καθορίζεται από τον πίνακα 2 του άρθρου 16 της ΚΥΑ 69269/5387/90 εφόσον κριθεί κατά το στάδιο της προέγκρισης χωροθέτησης ότι πρέπει να συνταχθεί τέτοια μελέτη καθώς και η Προέγκριση Χωροθέτησης

4. Έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης (ΦΕΚ 43/Α/02), από τις Περιφερειακές Υπηρεσίες Τουρισμού του Ε.Ο.Τ. Ουσιαστικά εδώ επιζητείται η ενδιαφέρουσα και άρτια αρχιτεκτονική σύνθεση που θα λαμβάνει υπ' όψιν της μια σειρά από προϋποθέσεις όπως είναι η ορθολογική οργάνωση του κτιρίου με στόχο την αποτελεσματικότητα στη λειτουργία της μονάδας, η ύπαρξη ομαδοποιήσεων των συναφών λειτουργιών και η πρόβλεψη λειτουργικά σωστής σχέσης μεταξύ των διαφόρων χώρων της μονάδος. Επίσης, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η άνετη και ασφαλής διακίνηση και διαμονή, πελατών κι εργαζομένων, όποια κι αν είναι η σωματική και νοητική κατάσταση αυτών. Τέλος, η αρχιτεκτονική σύνθεση της

τουριστικής εγκατάστασης πρέπει να λαμβάνει υπόψη της χαρακτηριστικά όπως ο υπαίθριος περιβάλλον χώρος, το ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, η μορφολογία του εδάφους του οικοπέδου, οι τοπικές κλιματολογικές συνθήκες και ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας της περιοχής.

5. Χορήγηση Ειδικής γνωμάτευσης από τη Διεύθυνση μελετών και Επενδύσεων του ΕΟΤ-Τμήμα Τουριστικών Επενδύσεων & Ενημέρωσης Επενδυτών

6. Οικοδομική άδεια για την ανέγερση της εγκατάστασης από τα κατά τόπους Γραφεία Πολεοδομίας

7. Ειδικό σήμα λειτουργίας που χορηγείται από τις Περιφερειακές Υπηρεσίες Τουρισμού του Ε.Ο.Τ.

Επισημαίνεται ότι, προκειμένου να υποβληθεί αίτηση υπαγωγής της επένδυσης στο καθεστώς κινήτρων του Ν. 3299/2004, πρέπει να έχουν προηγηθεί, οι εγκρίσεις των διαδικασιών 1 έως και 5

4. 3. 12. Ίδρυση ή επέκταση Ξενοδοχειακών μονάδων (τουλάχιστον κατηγορίας 3*, πρώην Β΄ τάξης).

Προϋποθέσεις, περιορισμοί και όροι για τη χορήγηση των ενισχύσεων (www.ependyseis.gr). Στις επενδύσεις για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων παρέχονται οι ενισχύσεις της επιχορήγησης και της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης ή της επιδότησης του κόστους της δημιουργούμενης απασχόλησης μόνον εφόσον πραγματοποιούνται :

α) Στις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) , όπως αυτές ορίζονται με το Ν. 2545/1997(254/Α)

β) Στις περιοχές της επικράτειας που δεν περιλαμβάνονται στην Κ.Υ.Α. της παρ.16β του άρθρου 5 του Ν.3299/04, Αριθ. 17829/2006 (ΦΕΚ 474/Β/8.5.2006) και οι οποίες είναι οι εξής :

1. Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης

Στη Νήσο Θάσο καθώς και στα Δημοτικά Διαμερίσματα των Δήμων του Νομού Καβάλας που έχουν μέτωπο στον αιγιαλό, όπως αυτά καθορίζονται από τα διοικητικά όρια των ΟΤΑ. Η εξαίρεση δεν αφορά επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων αστέρων (4*) καθώς και επέκτασης

ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστερών (3*), εφόσον συνδυάζεται με επενδυτικά σχέδια εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των μονάδων αυτών.

2. Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

Στο νομό Θεσσαλονίκης, στο νομό Χαλκιδικής, στα Δημοτικά Διαμερίσματα των Δήμων του νομού Πιερίας που έχουν μέτωπο στον αιγιαλό, όπως αυτά καθορίζονται από τα διοικητικά όρια των ΟΤΑ, εκτός αν αφορά επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων αστερών (4*) καθώς και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστερών (3*), εφόσον συνδυάζεται με επενδυτικά σχέδια εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των μονάδων αυτών.

3. Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας

Στο Δήμο Καστοριάς του νομού Καστοριάς. Η εξαίρεση δεν αφορά επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων αστερών (4*) καθώς και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστερών (3*), εφόσον συνδυάζεται με επενδυτικά σχέδια εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των μονάδων αυτών.

4. Περιφέρεια Ηπείρου

Στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πάργας (έδρα) του Δήμου Πάργας του νομού Πρεβέζης καθώς και στο Δημοτικό Διαμέρισμα Συβότων του Δήμου Συβότων του νομού Θεσπρωτίας. Η εξαίρεση δεν αφορά επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων αστερών (4*) καθώς και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστερών (3*), εφόσον συνδυάζεται με επενδυτικά σχέδια εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των μονάδων αυτών.

5. Περιφέρεια Θεσσαλίας

Στις νήσους Σκιάθου και Σκοπέλου του νομού Μαγνησίας, στο Δημοτικό Διαμέρισμα Καλαμπάκας (έδρα) του Δήμου Καλαμπάκας του νομού Τρικάλων.

6. Περιφέρεια Ιονίων Νήσων

Στο νομό Κέρκυρας, στο νομό Ζακύνθου, στο νομό Λευκάδας καθώς και στο νομό Κεφαλληνίας, πλην της νήσου Ιθάκης, εκτός αν αφορά επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων αστερών (4*) καθώς και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστερών (3*), εφόσον συνδυάζεται με επενδυτικά σχέδια εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των μονάδων αυτών.

7. Περιφέρεια Αττικής

Όλη η Περιφέρεια Αττικής, πλην των Νήσων Κυθήρων και Αντικυθήρων καθώς και των τμημάτων της Νομαρχίας Πειραιώς που οροθετούνται στο ηπειρωτικό τμήμα της γεωγραφικής περιφέρειας της Πελοποννήσου.

8. Περιφέρεια Πελοποννήσου

Στο Δήμο Λουτρακίου Περαχώρας του νομού Κορινθίας.

9. Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου

Στη νήσο Σάμο του νομού Σάμου. Η εξαίρεση δεν αφορά επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων αστερών (4*) καθώς και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστερών (3*), εφόσον συνδυάζεται με επενδυτικά σχέδια εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των μονάδων αυτών.

10. Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

Στις Νήσους Κω και Ρόδου του νομού Δωδεκανήσου, στις Νήσους Πάτμου και Καρπάθου του νομού Δωδεκανήσου, εκτός αν αφορά επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων αστερών (4*) καθώς και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστερών (3*), εφόσον συνδυάζεται με επενδυτικά σχέδια εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των μονάδων αυτών, στις Νήσους Άνδρο, Αντίπαρο, Πάρο, Ίο, Μύκονο, Νάξο, Θήρα, Θηρασιά, Σίφνο και Σύρο του νομού Κυκλάδων.

11. Περιφέρεια Κρήτης

Το σύνολο της περιφέρειας Κρήτης.

Οι διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν έχουν εφαρμογή για τα επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων πέντε (5*) αστερών, για τα επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων που πραγματοποιούνται επί ακινήτων υψομέτρου άνω των 800 μέτρων. Επίσης, η δημιουργία νέων κλινών που υλοποιούνται στο πλαίσιο των επενδυτικών σχεδίων που αφορούν ειδικές μορφές τουρισμού, υπόκειται στους περιορισμούς της παρούσας απόφασης.

4. 3. 13. Εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών μονάδων

Οι υπαγόμενες επιχειρήσεις είναι :

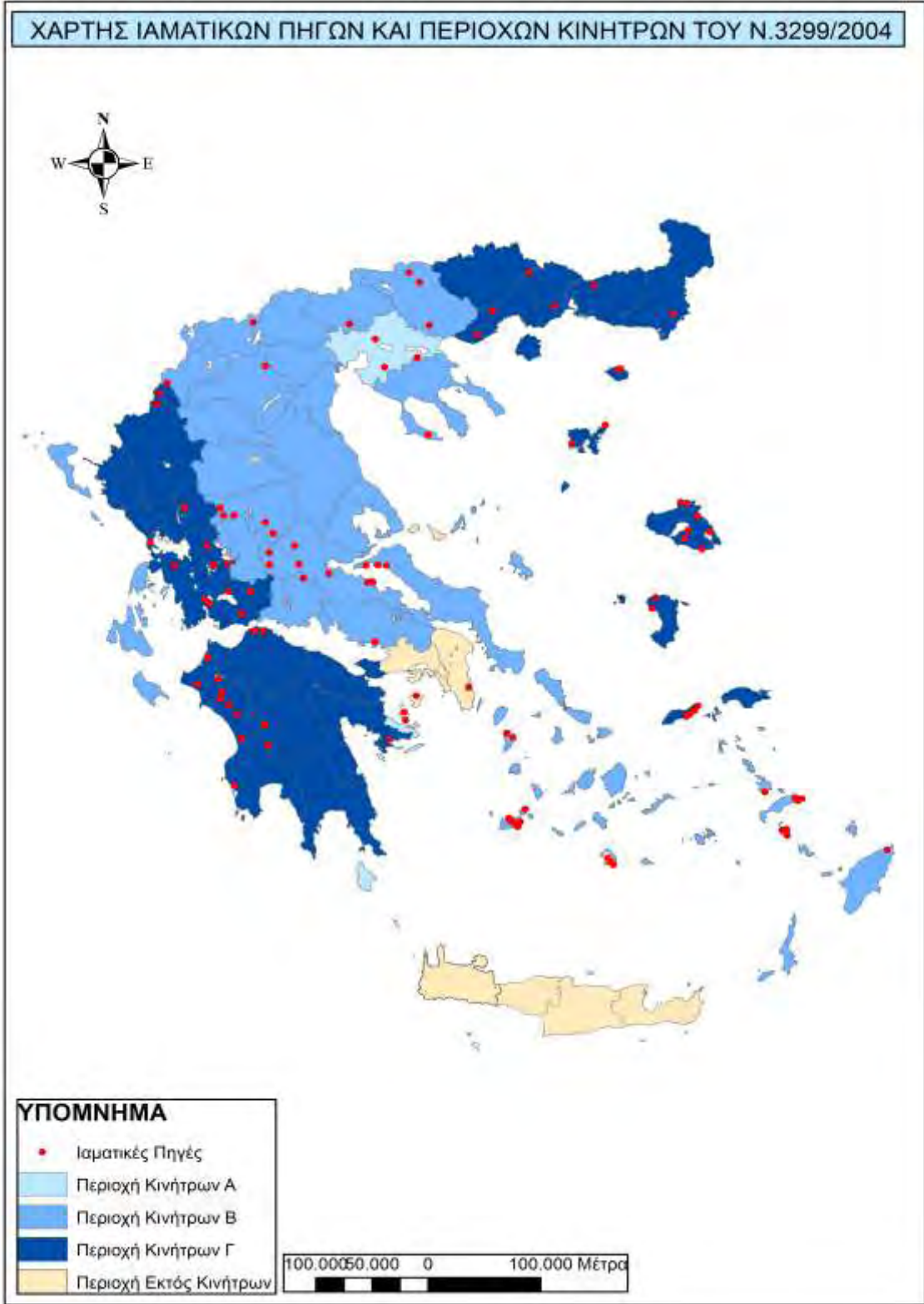
- Λειτουργούσες ξενοδοχειακές μονάδες, κατηγορίας τουλάχιστον 2 * πρώην Γ΄ τάξης.
- Ξενοδοχεία που έχουν διακόψει προσωρινά τη λειτουργία τους για πέντε έτη κατ' ανώτατο όριο, χωρίς στο διάστημα αυτό να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου και υπό τον όρο ότι κατά το χρόνο της προσωρινής διακοπής της λειτουργίας τους ήταν κατηγορίας τουλάχιστον 2 * πρώην Γ΄ τάξης.
- Λειτουργούσες ξενοδοχειακές μονάδες κατώτερης κατηγορίας των 2* , πρώην Γ΄ τάξης σε κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά, εφόσον με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία 2* πρώην Γ΄ τάξη.
- Ξενοδοχειακές μονάδες κατώτερης κατηγορίας των 2* , πρώην Γ΄ τάξης σε κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά , που έχουν διακόψει προσωρινά τη λειτουργία τους για πέντε έτη κατ' ανώτατο όριο, χωρίς στο διάστημα αυτό να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου και υπό τον όρο ότι με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία 2 * , πρώην Γ΄ τάξης .

4. 3. 14. Ανάλυση σχέσης χωροθέτησης ιαματικών πηγών στην Ελλάδα και περιοχών κινήτρων του Ν.3299/2004

Παρακάτω παρουσιάζεται ένας χάρτης που περιέχει τη θέση των ιαματικών πηγών στον ελληνικό χώρο, καθώς και τις περιοχές κινήτρων του Ν. 3299/2004. Πρέπει να αναφερθεί το γεγονός ότι ο χάρτης αποτυπώνει τις ιαματικές πηγές οι οποίες λειτουργούν ήδη και είναι αξιοποιήσιμες, καθώς και τις περιοχές κινήτρων που αφορούν επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τεσσάρων αστερών (4*) καθώς και επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων τριών αστερών (3*), εφόσον συνδυάζεται με επενδυτικά σχέδια εκσυγχρονισμού ολοκληρωμένης μορφής των μονάδων αυτών. Από την ανάλυση του χάρτη προκύπτει, ότι από τις 101 ιαματικές πηγές που αποτυπώνονται στο χάρτη, οι 50

βρίσκονται σε περιοχή κινήτρων 'Γ, οι 44 βρίσκονται σε περιοχή κινήτρων 'Β, οι 5 ανήκουν σε περιοχή κινήτρων 'Α και μόνο 2 από αυτές βρίσκονται εκτός περιοχών κινήτρων του Ν.3299/2004.

Από τα παραπάνω στοιχεία μπορούν να εξαχθούν σημαντικά συμπεράσματα, καθώς η συντριπτική πλειοψηφία των αξιοποιήσιμων ιαματικών πηγών ανήκει σε περιοχές κινήτρων 'Β και 'Γ. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχουν σημαντικές δυνατότητες αξιοποίησης των πηγών και κατ' επέκταση ανάπτυξης των ευρύτερων περιοχών, μέσω των κινήτρων που προβλέπονται από το Ν.3299/2004.



Χάρτης 4.1.: Χωροθέτηση ιαματικών πηγών και περιοχές κινήτρων του Ν.3299/2004 (πηγή: Τα Λουτρά της Ελλάδας)

5. ΙΑΜΑΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΠΛΑΤΥΣΤΟΜΟΥ

Η περίπτωση ανάπτυξης κέντρου ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας, που θα εξετάσει η παρούσα διπλωματική εργασία είναι οι Ιαματικές πηγές Πλατυστόμου που ανήκουν στο δήμο Μακρακώμης του νομού Φθιώτιδας. Αρχικά, θα εξεταστούν κάποια στοιχεία που αφορούν την τουριστική κίνηση σε επίπεδο νομού, στη συνέχεια θα αναφερθούν στοιχεία που αφορούν το δήμο Μακρακώμης, το δημοτικό διαμέρισμα Πλατυστόμου και τέλος θα παρουσιαστεί το ξενοδοχειακό συγκρότημα Ιαματικές Πηγές Πλατυστόμου.

5. 1. Περιγραφή Νομού Φθιώτιδας

Ο νομός Φθιώτιδας υπάγεται στην περιφέρεια της Στερεάς Ελλάδας και η έκτασή του ανέρχεται σε 4.422 τ.χλμ. η οποία αποτελεί το 29% του συνόλου της έκτασης της περιφέρειας. Το 43% της συνολικής έκτασης του νομού ανήκει σε ημιορεινή ζώνη ενώ το 38% και το 20% ανήκουν σε ορεινή και πεδινή ζώνη, αντίστοιχα. Αναλύοντας τις χρήσεις γης στο νομό Φθιώτιδας διαπιστώνεται ότι το 37% διατίθεται για κτηνοτροφικές δραστηριότητες, το 34% αποτελεί καλλιεργούμενη έκταση ενώ το 3% χρησιμοποιείται οικιστικά. Το ποσοστό δασοκάλυψης ανέρχεται σε 23% και το 2% της συνολικής έκτασης καλύπτεται από νερά. Πρωτεύουσα του νομού είναι η Λαμία με πληθυσμό που ανέρχεται στους 58.601 κατοίκους (www.nafthiotidos.gr).

Ο νομός χαρακτηρίζεται από σημαντικά μεγέθη και ποικιλία κυρίως φυσικών αλλά και ανθρωπίνων / πολιτιστικών πόρων που διαγράφονται ως εξής:

- Οι φυσικοί πόροι εντοπίζονται και εντάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες:
 - i) Οι ιαματικές πηγές στην Υπάτη, Καμένα Βούρλα, Πλατύστομο, Θερμοπύλες και Παλαιόβραχος - ένας σημαντικός αριθμός σε σχέση με άλλους νομούς της Ελλάδας.
 - ii) Το οικοσύστημα της περιοχής Σπερχειού ποταμού / Μαλιακού Κόλπου. Ένα σύστημα που συγκροτείται από τρεις αλληλένδετες ενότητες: α) το θαλάσσιο σύστημα οικοτόπων του Μαλιακού, β) τους οικότοπους των αμμωδών παραλιών του Μαλιακού και το Δέλτα του Σπερχειού (υγροτοπικό σύστημα) και γ) το

ποτάμιο σύστημα της κοιλάδας του Σπερχειού (οικότοποι γλυκών νερών, παρόχθια δάση, κλπ.)

iii) Το δίκτυο ορεινών όγκων και βουνών που περιλαμβάνει την Οίτη (το κυριότερο και το οποίο περιλαμβάνει τον Εθνικό Δρυμό Οίτης), το όρος Όθρυς, το Καλλίδρομο και τον Τυμφρηστό.

iv) Οι παράκτιες ζώνες, με τις πλέον σημαντικές να εντοπίζονται στον Β. Ευβοϊκό / Ν.Α. ζώνη του νομού (Καμένα Βούρλα, Άγιος Κωνσταντίνος, περιοχές Αταλάντης -Σκάλας και Μαλεσίνας - Θεολόγου) και στον Μαλιακό (παράκτια ζώνη Στυλίδας, Εχιναίων, Πελασγίας).

➤ Οι ανθρωπογενείς / πολιτιστικοί πόροι τουριστικής έλξης περιλαμβάνουν ως προς τα υλικά στοιχεία:

i) Αρχαιολογικούς χώρους οργανωμένους (π.χ. Κάστρο Λαμίας, Θεολόγος - Μαλεσίνα) και μη (Θερμοπύλες, Στυλίδα, Δομοκός, Μακρακώμη, Ελάτεια).

ii) Μουσεία αρχαιολογικά (Λαμίας, Αταλάντης, Θερμοπυλών) και λαογραφικά (Καλοσκοπής / Στρατώνας Υπάτης).

Ο νομός Φθιώτιδας ενδείκνυται για ανάπτυξη των ακολούθων τριών κατηγοριών μορφών τουρισμού με τις δύο πρώτες να κρίνονται ως πλέον σημαντικές.

α) Ιαματικός τουρισμός και γενικότερα τουρισμός υγείας / φυσικής ζωής:

Οι Ιαματικές πηγές του νομού (5) συνιστούν σημαντικό πόλο τουριστικής έλξης (κυρίως ημεδαπού τουρισμού) και είναι κατά σειρά (ως προς τα μεγέθη κίνησης) τα Καμένα Βούρλα και η Υπάτη (που κατέχουν την δεύτερη και τέταρτη θέση σε επίπεδο χώρας μετά την Αιδηψό (πρώτη θέση) και το Λουτράκι (τρίτη θέση), καθώς και οι Θερμοπύλες, το Πλατύστομο και ο Παλαιόβραχος. Λόγω της θέσης των Ιαματικών πηγών, σε σχέση με ελκυστικούς φυσικούς πόρους, ο ιαματικός τουρισμός του νομού παρέχει δυνατότητες συνδυασμού του με άλλες μορφές τουρισμού ή άσκησης ορισμένων δραστηριοτήτων όπως επισκέψεις και περιηγήσεις σε φυσικά τοπία και πολιτιστικά μνημεία (π.χ. από την Υπάτη στον Εθνικό Δρυμό και την ευρύτερη περιοχή της Οίτης). Επίσης, ο ιαματικός τουρισμός συνδυάζεται ήδη και μπορεί περαιτέρω να συνδυαστεί με τεχνητά πάρκα αναψυχής κοντά στις λουτροπόλεις (δραστηριότητες άθλησης και υπαίθριας αναψυχής ήπιας μορφής) με κέντρο θαλασσοθεραπείας (που μπορεί να δημιουργηθεί στην παράκτια

ζώνη των Καμένων Βούρλων) και επίσης προϊόντα φυσικής διατροφής (με προώθηση της οικολογικής γεωργίας).

β) Οικοτουρισμός ή οικολογικός / περιβαλλοντικός τουρισμός:

Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς πόρους που διαθέτει ο νομός, υπάρχει η δυνατότητα ανάπτυξης οικοτουρισμού με επίκεντρο το εξαιρετικό φυσικό περιβάλλον της Οίτης και της ευρύτερης περιοχής της κοιλάδας του Σπερχειού (ποταμός μήκους 80 χλμ με λεκάνη απορροής 1828 τ.χλμ) και του Μαλιακού Κόλπου (με σημαντικό αριθμό παράκτιων και θαλάσσιων οικοτόπων) και επιπλέον συσχετίσι με περιηγητικό και πολιτιστικό τουρισμό. Οι σχετικές δραστηριότητες διαγράφονται ως εξής:

i) Δραστηριότητες ήπιας μορφής σε φυσικά τοπία: φυσικές διαδρομές και περιήγηση στον Σπερχειό και στους οικοτόπους της ευρύτερης ζώνης (θαλάσσιους, παράκτιους, παραποτάμους, πεδινούς, ημιορεινούς) και παρατήρηση / φωτογράφιση της πανίδας, κυρίως ορνιθοπανίδας (έχουν εντοπιστεί 179 είδη πουλιών) και ιχθυοπανίδας.

ii) Επισκέψεις σε ειδικά κέντρα φυσικής ιστορίας ή «οικομουσειά» αλλά και πολιτιστικά κέντρα. Για παράδειγμα το Μουσείο Φυσικής Ιστορίας στην Ιερά Μονή Αγάθωνος (Οίτη) που παρέχει στον επισκέπτη πληροφορίες σχετικά με τα παλαιοντολογικά, εδαφολογικά, γεωλογικά και οικολογικά στοιχεία της Οίτης και περιλαμβάνει βοτανικό κήπο, μουσείο Εθνικού Δρυμού και εκτροφείο θηραμάτων.

γ) Αγροτουρισμός:

Η μορφή αυτή τουρισμού, που όπως αναγνωρίζεται διεθνώς συναρτάται με τον οικοτουρισμό και ειδικά στο νομό μπορεί ν' αναπτυχθεί με άμεση συνάρτηση με ορισμένες δραστηριότητες οικοτουρισμού, έχει δυνατότητες ανάπτυξης κυρίως στις πεδινές κοινότητες αλλά και σε ορισμένους ημιορεινούς παραδοσιακούς οικισμούς. Ο αγροτουρισμός στο νομό Φθιώτιδας, μπορεί να αναπτυχθεί με ειδικά οργανωμένα αγροκτήματα ή ειδικές φάρμες και τις ευρύτερα φυσικές περιοχές τους. Χαρακτηριστικό και ενδιαφέρον παράδειγμα ανάπτυξης αγροτουρισμού στο νομό - που μπορεί και προτείνεται να διαμορφωθεί και σε άλλες περιοχές- είναι το αγρόκτημα Αμφίκαια στο δήμο Αμφίκλειας (στις Β.Α. υπώρειες του Παρνασσού). Πρόκειται για ένα αγρόκτημα που προσελκύει επισκέπτες, οι οποίοι διαμένουν σε ειδικά καταλύματα και δραστηριοποιούνται στην προστασία ελληνικών φυτών,

αλόγων, στη βιολογική γεωργία και στη περιβαλλοντική εκπαίδευση (www.nafthiotidos.gr).

Στη συνέχεια θα εξετάσουμε κάποια στοιχεία που αφορούν τουριστικά μεγέθη του νομού Φθιώτιδας. Όσον αφορά στον αριθμό καταλυμάτων, αλλά και στον αριθμό κλινών του νομού για το έτος 2006, παρατηρούμε ότι ο νομός Φθιώτιδας διαθέτει 155 ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα με 6.667 κλίνες και 6 τουριστικά κάμπινγκ με 2.331 κλίνες. Το σύνολο διαθέσιμων κλινών του νομού είναι 8.998 κλίνες.

Πίνακας 5.1.: Δυναμικότητα συλλογικών τουριστικών καταλυμάτων νομού Φθιώτιδας έτους 2006

Αριθμός Καταλυμάτων			Αριθμός Κλινών		
Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα	Τουριστικά κάμπινγκ	Σύνολο	Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα	Τουριστικά κάμπινγκ	Σύνολο
155	6	161	6.667	2.331	8.998

πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.(www.statistics.gr)

Ο αριθμός καταλυμάτων και κλινών του νομού για το έτος 2005, ήταν 171 ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα με 7.354 κλίνες και 6 τουριστικά κάμπινγκ με 2.331 κλίνες. Το σύνολο διαθέσιμων κλινών του νομού ήταν 9.685 κλίνες. Από τη σύγκριση του αριθμού καταλυμάτων αλλά και κλινών για τις χρονιές 2005 – 2006 προκύπτουν ενδιαφέροντα συμπεράσματα, καθώς παρατηρούμε μια μείωση στον αριθμό των ξενοδοχείων και ομοειδών καταλυμάτων κατά 16 και κατ' επέκταση, μείωση κατά 687 κλίνες. Όπως θα δούμε παρακάτω, υπάρχει σημαντική αύξηση στις αφίξεις επισκεπτών. Συνεπώς, θα ανάμενε κανείς μια αντίστοιχη αύξηση του αριθμού των κλινών και όχι μια μείωση όπως συμβαίνει. Ο αριθμός των κάμπινγκ, καθώς και ο αριθμός των κλινών τους παραμένει σταθερός.

Πίνακας 5.2.: Δυναμικότητα συλλογικών τουριστικών καταλυμάτων νομού Φθιώτιδας έτους 2005

Αριθμός Καταλυμάτων			Αριθμός Κλινών		
Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα	Τουριστικά κάμπινγκ	Σύνολο	Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα	Τουριστικά κάμπινγκ	Σύνολο
171	6	177	7.354	2.331	9.685

πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (www.statistics.gr)

Οι αφίξεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα του νομού Φθιώτιδας για τα έτη 2005 -2006, εξετάζονται ξεχωριστά για τους ημεδαπούς και τους αλλοδαπούς. Το 2005 είχαμε 78.259 αφίξεις ημεδαπών και 9.520 αφίξεις αλλοδαπών σε σύνολο 3.685 κλινών, ενώ το 2006 είχαμε 90.147 αφίξεις ημεδαπών και 9.440 αφίξεις αλλοδαπών σε σύνολο 3.103 κλινών. Το 2006, παρατηρούμε μια σημαντική αύξηση στον αριθμό των ημεδαπών τουριστών κατά 11.888 σε σχέση με το 2005, ενώ αντίστοιχα παρατηρούμε μια μικρή μείωση στον αριθμό των αλλοδαπών τουριστών κατά 80 αφίξεις. Αξιοπερίεργο είναι το γεγονός, όπως έχει προαναφερθεί, ότι ενώ ο αριθμός των συνολικών αφίξεων παρουσιάζει αύξηση κατά 11.808 αφίξεις, το σύνολο των κλινών που λειτουργούν έχει μειωθεί 582 κλίνες, από 3.685 σε 3.103.

Πίνακας 5.3.: Αφίξεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα του νομού Φθιώτιδας για τα έτη 2005 - 2006

Ξενοδοχειακά καταλύματα							
2005				2006			
Αφίξεις			Κλίνες που λειτουργούν	Αφίξεις			Κλίνες που λειτουργούν
Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο		Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	
78.259	9.520	87.779	3.685	90.147	9.440	99.587	3.103

πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (www.statistics.gr)

Όσον αφορά τις αφίξεις στα κάμπινγκ του νομού Φθιώτιδας για τα έτη 2005-2006, παρατηρείται μείωση σε όλα τα εξεταζόμενα μεγέθη, καθώς οι αφίξεις των ημεδαπών μειώνονται κατά 194, οι αφίξεις των αλλοδαπών μειώνονται κατά 139 και τέλος, όπως είναι αναμενόμενο, το σύνολο των αφίξεων μειώνεται κατά 333.

Πίνακας 5.4.: Αφίξεις στα κάμπινγκ του νομού Φθιώτιδας για τα έτη 2005 - 2006

Κάμπινγκ					
2005			2006		
Αφίξεις					
Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο
1.586	1.695	3.281	1.392	1.556	2.948

πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (www.statistics.gr)

Τέλος, θα εξετάσουμε τις διανυκτερεύσεις των επισκεπτών του νομού Φθιώτιδας στα ξενοδοχειακά καταλύματα και τα κάμπινγκ του νομού. Οι διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα του νομού Φθιώτιδας για τα έτη 2005 -2006, εξετάζονται ξεχωριστά για τους ημεδαπούς και τους αλλοδαπούς. Το 2005 είχαμε 173.289 διανυκτερεύσεις ημεδαπών και 35.505 διανυκτερεύσεις αλλοδαπών. Η πληρότητα των κλινών για το συγκεκριμένο έτος ήταν 31,5 %. Το 2006 είχαμε αύξηση των διανυκτερεύσεων των ημεδαπών οι οποίες έφτασαν στις 197.376 και μείωση των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών στις 28.814. Η αύξηση του συνόλου των διανυκτερεύσεων από 208.794 σε 226.190 σε συνδυασμό με τη μείωση του αριθμού των διαθέσιμων κλινών από 3.685 σε 3.103, οδήγησαν σε μια μικρή αύξηση της πληρότητας των κλινών από 31,5 % σε 32 %.

Πίνακας 5.5.: Διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα του νομού Φθιώτιδας για τα έτη 2005-2006

Ξενοδοχειακά καταλύματα									
2005				2006					
Διανυκτερεύσεις			Κλίνες που λειτουργ.	Πληρότητα %	Διανυκτερεύσεις			Κλίνες που λειτουργ.	Πληρότητα %
Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο			Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο		
ί	οί				ί	οί			

173.289	35.505	208.794	3.685	31,5 %	197.376	28.814	226.190	3.103	32 %
---------	--------	---------	-------	--------	---------	--------	---------	-------	------

πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (www.statistics.gr)

Οι διανυκτερεύσεις στα κάμπινγκ του νομού Φθιώτιδας δεν παρουσίασαν σημαντικές μεταβολές για τα έτη 2005 – 2006. οι διανυκτερεύσεις ημεδαπών παρουσίασαν μια μικρή αύξηση από 10.798 σε 11.290, ενώ οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών παρουσίασαν μείωση από 3.027 σε 2.655. Το σύνολο των διανυκτερεύσεων ημεδαπών και αλλοδαπών παρουσίασε μια ανεπαίσθητη αύξηση 120 διανυκτερεύσεων.

Πίνακας 5.6.: Διανυκτερεύσεις στα κάμπινγκ του νομού Φθιώτιδας για τα έτη 2005 - 2006

Κάμπινγκ					
2005			2006		
Διανυκτερεύσεις					
Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο
10.798	3.027	13.825	11.290	2.655	13.945

πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. (www.statistics.gr)

5. 2. Περιγραφή Δήμου Μακρακώμης

Στη συνέχεια, θα περάσουμε στην περιγραφή του δήμου Μακρακώμης. Ο δήμος Μακρακώμης έχει πληθυσμό 7.132 κατοίκους σύμφωνα με τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής της Ε.Σ.Υ.Ε. Αποτελείται από 13 δημοτικά διαμερίσματα και είναι χτισμένος στις νότιες πλαγιές της δυτικής Όθρης που απολήγουν στην πεδιάδα της Φθιώτιδας με υψόμετρο περίπου 280μ. Η ομώνυμη έδρα του δήμου βρίσκεται 31 χιλιόμετρα δυτικά της Λαμίας. Η πόλη διαθέτει ικανοποιητική διοικητική αρτιότητα και υγειονομική κάλυψη με το άρτια εξοπλισμένο κέντρο υγείας που διαθέτει, δυνατότητες σύγχρονης ψυχαγωγίας, καθώς και δυνατότητες διαμονής και υποδοχής των επισκεπτών. Διαθέτει 3 ξενοδοχεία, ένα εκ των οποίων είναι Α κατηγορίας και τα άλλα δύο Γ κατηγορίας. Η συγκοινωνιακή σύνδεση του δήμου κρίνεται ικανοποιητική, καθώς συνδέεται οδικώς από Αθήνα και Λαμία, αλλά και σιδηροδρομικώς από Αθήνα και Θεσσαλονίκη (www.makrakomi.gr).

Πολύ σημαντικό κομμάτι της περιοχής αποτελούν οι διάφορες πολιτιστικές εκδηλώσεις οι οποίες προσελκύουν μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Αυτές είναι:

Το τριήμερο της αποκριάς στην Μακρακώμη με αποκορύφωμα την καθαρά δευτέρα με την μεγάλη καρναβαλική παρέλαση πεζών και αρμάτων. Το παραδοσιακό πανηγύρι στην Μακρακώμη του Αγίου Πνεύματος. Τα παραδοσιακά πανηγύρια σε όλα τα διαμερίσματα του δήμου από το Πάσχα και μετά μέχρι το Φθινόπωρο. Οι εκδηλώσεις των τοπικών πολιτιστικών συλλόγων με μουσικές βραδιές από ντόπιους και ξένους καλλιτέχνες, αφιερώματα, αναπαράσταση παλαιών εθίμων, εκθέσεις, θεατρικά κ.λ.π. συνήθως κατά την περίοδο του καλοκαιριού και τέλος, οι εκδηλώσεις για την μεγάλη μάχη της Μακρακώμης (6-10-1943).

Σημαντικά αξιοθέατα του δήμου είναι τα Κάστρα της Μακρακώμης. Πιο συγκεκριμένα, 1,5 χλμ βόρεια της πόλης της Μακρακώμης στο λόφο Καστρί βρίσκονται λείψανα τείχους ακρόπολης ελληνιστικής περιόδου. Στα ανατολικά στη «Χαράδρα του Νευρικού» υπάρχει Κάστρο πάνω στα βράχια. Στα νότια βρίσκουμε το Κάστρο της Λαΐνας. Επίσης, ένα χιλιόμετρο ανατολικά του χωριού Πάπα

βρίσκεται η «Χαράδρα του Νευρικού», που αποτελεί ένα πολύ όμορφο τοπίο σε καταπράσινο φόντο με το Κάστρο πάνω στα βράχια. Τέλος άξιος αναφοράς είναι και ο Ι. Ν. Αγίου Νικολάου Μεσοχωρίου ο οποίος βρίσκεται στο χωριό Παπά (www.makrakomi.gr).

Το πλατύστομο έχει 398 κατοίκους σύμφωνα με τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής της Ε.Σ.Υ.Ε, βρίσκεται 3 χιλιόμετρα βόρεια της Μακρακώμης και αποτελεί μια πολλά υποσχόμενη λουτρόπολη, καθώς εκεί βρίσκουμε ιαματικές πηγές σε περιοχές φυσικού κάλλους. Η λειτουργία των συγκεκριμένων ιαματικών πηγών ξεκίνησε το 1933. Οι θεραπευτικές ενδείξεις των ιαματικών νερών είναι υδροθεραπεία για ρευματοπάθειες, αρθροπάθειες, δερματοπάθειες και γυναικολογικές παθήσεις και ποσιθεραπεία για παθήσεις ήπατος, χοληφόρων οδών, πεπτικού συστήματος και ουροφόρων οδών. Η θερμοκρασία του νερού φτάνει στους 33 βαθμούς. Το νερό χαρακτηρίζεται ως μεσόθερμο ολιγομεταλλικό-υποτονικό (www.makrakomi.gr).



Εικόνα 5.1.: Άποψη του Πλατυστόμου (προσωπικό αρχείο)

5. 3. Ιαματικές Πηγές Πλατυστόμου

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα των **“ΙΑΜΑΤΙΚΩΝ ΠΗΓΩΝ ΠΛΑΤΥΣΤΟΜΟΥ”**, το οποίο βρίσκεται στο Πλατύστομο και εκμεταλλεύεται τις ιαματικές πηγές της περιοχής, αναπτύσσεται μέσα από την πλήρη ανακαίνιση και ανάπλαση όλων των εγκαταστάσεών του. Την ευθύνη για την ανάπτυξη αυτή ανέλαβε η κοινοπραξία **“Στραγάλη – MONTANA A.E.”**, το πλειοψηφικό πακέτο της οποίας κατέχει το Ξενοδοχείο **“HOTEL CLUB MONTANA”**. Η συγκεκριμένη επένδυση αναμένεται να αλλάξει άρδην την εικόνα της περιοχής και να θέσει τις βάσεις για μια σημαντική αναπτυξιακή πορεία. Η εικόνα μιας εγκαταλελειμμένης και αναξιοποίητης λουτρόπολης με απαξιωμένες εγκαταστάσεις και κτιριακές υποδομές, αναμένεται να δώσει τη θέση της σε μια σύγχρονη λουτρόπολη με καινούρια κτιριακή υποδομή και εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας, η οποία θα αποτελέσει πόλο έλξης για χιλιάδες επισκέπτες, τόσο του εσωτερικού, όσο και του εξωτερικού.

Παρακάτω παραθέτουμε αναλυτικά όλη την υπάρχουσα κτιριακή υποδομή καθώς και αναλυτικά όλες τις ανακαινίσεις που λαμβάνουν χώρα, αλλά και τη δημιουργία καινούριων κτιρίων. Πιο συγκεκριμένα, η υπάρχουσα κτιριακή υποδομή περιλαμβάνει:

- Το κτίριο Ξενία, δυναμικότητας 20 δωματίων και συνολικού εμβαδού 1.040 τ.μ.
- Το κτίριο Ασκληπιού, δυναμικότητας 32 δωματίων και συνολικού εμβαδού 2.000 τ.μ.
- Εστιατόριο συνολικού εμβαδού 400 τ.μ. μαζί με τα μαγειρεία και τους αποθηκευτικούς χώρους.
- Κτίριο “Λαϊκή Αγορά” συνολικού εμβαδού 245 τ.μ.
- Παλιό Υδροθεραπευτήριο συνολικού εμβαδού 1.170 τ.μ.
- Παλιό Εμφιαλωτήριο.
- Συγκρότημα λαϊκών δωματίων και συγκρότημα οικημάτων.

Η υπάρχουσα κτιριακή υποδομή κρίνεται από μέτρια, για κάποια κτίρια, έως πολύ κακή για κάποια άλλα. Πιο αναλυτικά, το ξενοδοχείο “Ξενίας” αν και λειτουργεί, δεν διαθέτει το απαραίτητο προσωπικό και χρειάζεται ανακαίνιση, προκειμένου να αποτελέσει μια σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα, η οποία θα πλαισιώσει επάξια το νέο ξενοδοχείο. Παρά τα προαναφερθέντα, το ξενοδοχείο “Ξενίας” βρίσκεται στην καλύτερη κατάσταση από το σύνολο των υπάρχοντων κτιρίων.

Το κτίριο “Ασκληπιός” βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση και εκτός λειτουργίας. Υπάρχουν φθορές στους τοίχους, ενώ το σύνολο του εξοπλισμού που διαθέτει είναι απαξιωμένο και χρειάζεται πλήρη αντικατάσταση. Η “Λαϊκή Αγορά” βρίσκεται σε κακή κατάσταση και χρησιμοποιείται για τη φιλοξενία των εργατών που εργάζονται για τη συγκεκριμένη επένδυση. Το συγκρότημα λαϊκών δωματίων και το συγκρότημα οικημάτων βρίσκεται σε πολύ κακή κατάσταση με το μεγαλύτερο μέρος των κτισμάτων τους να είναι μισογκρεμισμένα. Επίσης, το κτίριο που στέγαζε το εστιατόριο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση και είναι εκτός λειτουργίας.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί ότι ο περιβάλλον χώρος του συνόλου των κτιρίων που προαναφέρθηκαν βρίσκεται σε κακή κατάσταση, καθώς είναι πλήρως εγκαταλειμμένος και σε πολλές περιπτώσεις, τα δέντρα και τα αγριόχορτα δημιουργούν πρόβλημα ακόμα και στην προσέγγιση κάποιων κτιρίων.



Εικόνα 5.2.: Άποψη του ξενοδοχείου “Ξενία” (προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 5.3.: Άποψη του κτιρίου “Ασκληπιός” (προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 5.4.: Άποψη της “Λαϊκής Αγοράς” (προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 5.5.: Άποψη του συγκροτήματος λαϊκών δωματίων και συγκροτήματος οικημάτων (προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 5.6.: Άποψη του εστιατορίου (προσωπικό αρχείο)

Οι κινήσεις στις οποίες προχωράει η κοινοπραξία **“Στραγάλη – MONTANA A.E.”** για την ανάπτυξη των **“ΙΑΜΑΤΙΚΩΝ ΠΗΓΩΝ ΠΛΑΤΥΣΤΟΜΟΥ”**, περιλαμβάνουν τη δημιουργία και ανακαινίσεις κτιρίων, καθώς και αναπλάσεις εξωτερικών χώρων. Πιο συγκεκριμένα:

➤ Ανακαίνιση του κτιρίου Ξενία, η οποία περιλαμβάνει την πλήρη αποξήλωση των 20 λουτρών και τη δημιουργία νέων με όλες τις σύγχρονες ανέσεις, την πλήρη ανακαίνιση των 20 δωματίων με πλήρη αλλαγή της επίπλωσης, την πλήρη ανακαίνιση των κοινόχρηστων χώρων και επίπλωσή τους, την ολική αντικατάσταση όλων των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων κουφωμάτων και την εγκατάσταση κλιματισμού.

➤ Ανακαίνιση του κτιρίου Ασκληπιός, η οποία περιλαμβάνει την πλήρη αποπεράτωση των λουτρών, την πλήρη ανακαίνιση όλων των δωματίων, την πλήρη επίπλωση των δωματίων και των υπαρχόντων κοινόχρηστων χώρων, την εγκατάσταση κλιματισμού, καθώς και την ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων.

➤ Κατασκευή νέου ξενοδοχείου συνολικού εμβαδού 2.150 τ.μ., το οποίο περιλαμβάνει τρεις ορόφους. Στο ισόγειο θα βρίσκεται η reception, bar, καταστήματα, σαλόνια, γραφεία διοίκησης, καθώς και οι συνδέσεις με τα άλλα δύο ξενοδοχεία και το κέντρο θερμαλισμού. Στους υπόλοιπους ορόφους θα βρίσκονται οι 28 σουίτες που διαθέτει το νέο ξενοδοχείο. Τα τρία προαναφερθέντα κτίρια προβλέπεται να διαθέτουν δωροφορική TV και Internet.

➤ Δημιουργία νέου κέντρου θερμαλισμού συνολικής επιφάνειας 1.500 τ.μ. και άμεση σύνδεσή του με το σύνολο των ξενοδοχείων. Το νέο κέντρο θερμαλισμού θα περιλαμβάνει υποδοχή, κλειστή πισίνα θερμαλισμού και χώρους για υδρομασάζ, φυσιοθεραπεία, κινησιοθεραπεία, γυμναστική, χαλάρωση και ποσιθεραπεία.

➤ Πλήρης ανακαίνιση των χώρων του εστιατορίου και εξολοκλήρου αντικατάσταση του εξοπλισμού.

➤ Αναδιαμόρφωση του κτιρίου “Λαϊκή Αγορά” σε ύψος παραδοσιακού καφενείου και τοποθέτηση νέων μηχανημάτων και επίπλων.

➤ Μετατροπή κτιρίου υδροθεραπευτηρίου και στέγαση του υποσταθμού, των γεννητριών, των πλυντηρίων, των λινοθηκών και των κεντρικών αποθηκών.

➤ Μερική κατεδάφιση κτιρίου παλαιού εμφιαλωτηρίου και δημιουργία νέου κτιρίου το οποίο θα στεγάσει την πηγή Πλατυστόμου και το αντλιοστάσιό της.

➤ Δημιουργία εξωτερικής πισίνας 160 τ.μ. έμπροσθεν του εστιατορίου και ανάλογη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

➤ Κατεδάφιση συγκροτήματος λαϊκών δωματίων και συγκροτήματος οικημάτων.

➤ Δημιουργία φυλακίου για τον έλεγχο εισόδου – εξόδου πελατών και οχημάτων.

➤ Δημιουργία 2 γηπέδων τένις με φωτισμό για δυνατότητα διενέργειας νυχτερινών αγώνων.

➤ Δημιουργία νέου δικτύου ύδρευσης, νέου δικτύου ηλεκτροδότησης, νέου δικτύου αποχέτευσης καθώς και σύγχρονου βιολογικού καθαρισμού.

➤ Δημιουργία δικτύου πυρανίχνευσης και πυροπροστασίας σε όλα τα κτίρια.

Η κοινοπραξία “Στραγάλη – MONTANA A.E.”, έχει ξεκινήσει τα έργα που απαιτούνται για την ανάπτυξη των “ΙΑΜΑΤΙΚΩΝ ΠΗΓΩΝ ΠΛΑΤΥΣΤΟΜΟΥ”, με την κατασκευή του νέου ξενοδοχείου συνολικού εμβαδού 2.150 τ.μ. και δυναμικότητας 28 σουιτών. Το ξενοδοχείο είναι τριών ορόφων και σχεδιάζεται να αποτελέσει ένα υπερσύγχρονο και υπερπολυτελές κτίριο με δυνατότητα παροχής υπηρεσιών που αφορούν τον ιαματικό τουρισμό και τον τουρισμό υγείας. Πιο συγκεκριμένα, το ξενοδοχείο διαθέτει δύο εσωτερικές πισίνες, η μία εκ των οποίων διαθέτει υδρομασάζ. Επίσης, διαθέτει τζακούζι, σάουνα, χαμάμ και υπηρεσίες μασάζ. Στους χώρους των σουιτών, είναι εμφανής η πολυτελής κατασκευή με τη χρήση ακριβών υλικών. Τέλος, η χρήση του κεραμιδιού δίνει έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα στο ξενοδοχείο και εντάσσει το κτίριο αρμονικά στο τοπικό περιβάλλον διατηρώντας το χαρακτήρα της περιοχής.

Πρέπει να αναφερθεί και η έναρξη των εργασιών που λαμβάνουν χώρα στον περιβάλλοντα χώρο του ξενοδοχείου για τη συσσώρευση και εκμετάλλευση των υδάτων της παρακείμενης ιαματικής πηγής. Εκτός από το ξενοδοχείο και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του, δεν έχουν ξεκινήσει εργασίες κατασκευής ή ανακαίνισης σε κανένα άλλο κτίριο.

Η πελατεία στην οποία θα απευθύνεται το συγκεκριμένο ξενοδοχειακό συγκρότημα, προβλέπεται να ανήκει τόσο στην εγχώρια, όσο και στη διεθνή αγορά. Αυτό προκύπτει από το μέγεθος και το ύψος της επένδυσης. Σε τέτοια πολυτελή θέρετρα ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας, η πλειοψηφία των πελατών έρχεται από μακρινές αποστάσεις και διαμένει συνήθως για μεγάλο χρονικό διάστημα στο θέρετρο, μια εβδομάδα ή περισσότερο.

Ο περιβάλλον χώρος του θέρετρου αποτελεί σημαντικό στοιχείο της επένδυσης, καθώς πρόκειται για μία παρθένα περιοχή πλούσιου φυσικού κάλλους. Το γεγονός ότι βρίσκεται στις νότιες πλαγιές της δυτικής Όθρης που απολήγουν στην πεδιάδα της Φθιώτιδας, δίνει σημαντικό πλεονέκτημα στην περιοχή, καθώς συνδυάζει το βουνό με την πεδιάδα. Η ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου αναμένεται να αναδείξει τα χαρακτηριστικά της περιοχής και να προσδώσει έναν φυσικό χαρακτήρα στο θέρετρο.



Εικόνα 5.7.: Άποψη του νέου Ξενοδοχείου (προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 5.8.: Άποψη του spa center που βρίσκεται εντός του νέου ξενοδοχείου (προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 5.9.: Οι εργασίες στον περιβάλλοντα χώρο του ξενοδοχείου
(προσωπικό αρχείο)

Σύμφωνα με πληροφορίες που μας δόθηκαν από την κοινοπραξία “**Στραγάλη – MONTANA A.E.**”, το συνολικό κόστος ανακατασκευής και αναβάθμισης του συνόλου της ξενοδοχειακής μονάδας εκτιμάται ότι θα ανέλθει στα 4,5 εκατ. ευρώ. Τα 3,7 εκατ. ευρώ αναμένεται να διατεθούν για καινούριες κατασκευές, όπως είναι η κατασκευή του νέου ξενοδοχείου, του νέου κέντρου θερμαλισμού και του βιολογικού καθαρισμού, και τα υπόλοιπα 800.000 ευρώ για ανακαινίσεις και μετατροπές κτιρίων. Είναι εμφανές ότι πρόκειται για μία πολύ σημαντική επένδυση για την περιοχή, η οποία αναμένεται να αναμορφώσει τη φυσιογνωμία της και να επιφέρει σημαντική ανάπτυξη, μέσω της σημαντικής αύξησης των επισκεπτών της.

Κλείνοντας, πρέπει να τονιστεί η αντίθεση που υπάρχει μεταξύ των παλιών υποδομών και της παλιάς λειτουργίας των πηγών, με την εικόνα των καινούριων υποδομών και του νέου χαρακτήρα που θα προσδώσει στην περιοχή η συγκεκριμένη επένδυση. Στο παρελθόν, οι ιαματικές πηγές της περιοχής

εξυπηρετούσαν ημεδαπούς επισκέπτες, οι οποίοι επισκέπτονταν τις πηγές σε συχνή βάση και παρέμεναν για μικρό χρονικό διάστημα.

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με το πέρας της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας προκύπτουν κάποια ενδιαφέροντα συμπεράσματα που αφορούν την ανάπτυξη κέντρων ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας.

Το πρώτο ενδιαφέρον στοιχείο είναι ο μεγάλος αριθμός αξιοποιήσιμων ιαματικών πηγών στον ελληνικό χώρο, ο οποίος σε συνδυασμό με τους νόμους Ν.3498/2006 “Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις” και τον αναπτυξιακό νόμο Ν. 3299/2004, δημιουργεί τις απαιτούμενες συνθήκες για την ανάπτυξη σημαντικών επενδύσεων στον ελληνικό χώρο. Οι συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί σήμερα στον ελληνικό χώρο είναι πολύ ευνοϊκές, καθώς η πλειοψηφία των αξιοποιήσιμων ιαματικών πηγών βρίσκονται στις ζώνες κινήτρων Β και Γ του αναπτυξιακού νόμου Ν.3299/2004. Έτσι δίνεται η δυνατότητα για αυξημένο αριθμό επενδύσεων που αφορούν τον ιαματικό τουρισμό. Ο Ν.3498/2006 με τίτλο “Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις”, αναδιαμορφώνει όλη την οργάνωση που αφορά τον έλεγχο και διαχείριση των ιαματικών πηγών της χώρας. Με τη συγκέντρωση όλων των αρμοδιοτήτων στον Ε.Ο.Τ. δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για μια συνολική και πιο αποτελεσματική διαχείριση και αξιοποίηση των ιαματικών πηγών. Συνεπώς, είναι ευνόητο το μέγεθος της συμβολής που έχει επιφέρει η αλλαγή του θεσμικού πλαισίου στη διαμόρφωση των νέων συνθηκών που επικρατούν σήμερα.

Πρέπει να τονιστεί και η αλλαγή της συμπεριφοράς και της αντίληψης των επισκεπτών κέντρων ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας. Παλαιότερα επικρατούσε η έννοια του ιαματικού τουρισμού, με το σύνολο των επισκεπτών να αποτελείται από άτομα μεγάλης ηλικίας που αντιμετώπιζαν κάποιο πρόβλημα υγείας. Σήμερα, έχει αναπτυχθεί πολύ η έννοια της ευεξίας και του τουρισμού υγείας και παρατηρείται το φαινόμενο όλο και νεότεροι άνθρωποι να επισκέπτονται τα κέντρα ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας για να χαλαρώσουν και να αναζωογονηθούν, και όχι απαραίτητα για την ίαση κάποιας ασθένειας.

Επίσης, η ανάπτυξη ενός θέρετρου, τουρισμού υγείας ή άλλου είδους, απαιτεί μια πολύπλοκη και πολυσύνθετη διαδικασία μέσα από την οποία θα ληφθεί υπόψη ένας μεγάλος αριθμός παραμέτρων και κριτηρίων. Η ανάλυση της αγοράς, η επιλογή της σωστής τοποθεσίας, η σωστή μίξη των διαφόρων χρήσεων, η επιτυχής υιοθέτηση μιας σειράς ανέσεων και παροχών, η διαμόρφωση, προστασία και

ανάδειξη του περιβάλλοντος χώρου, καθώς και η σωστή προβολή του θέρετρου με σκοπό την προσέλκυση πελατών, απαιτούν τον συνυπολογισμό όλων των διαθέσιμων στοιχείων και την έγκαιρη και σωστή λήψη αποφάσεων.

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει την περίπτωση των Ιαματικών Πηγών Πλατυστόμου. Πρόκειται για μια επένδυση στον τομέα του ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη. Αν και είναι νωρίς για την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τη επιτυχή ή όχι λειτουργία των Ιαματικών Πηγών Πλατυστόμου, υπάρχουν κάποια δεδομένα από τα οποία μπορούν να εξαχθούν κάποια συμπεράσματα. Η καλή συγκοινωνιακή σύνδεση της περιοχής, ο εξαιρετικός περιβάλλον χώρος, η εμπειρία και η τεχνογνωσία της κοινοπραξίας που έχει αναλάβει την αποπεράτωση των έργων, καθώς και το μεγάλο ύψος της επένδυσης που στοχεύει στην πλήρη διαμόρφωση και ανακατασκευή του συνόλου των κτιριακών εγκαταστάσεων αλλά και των απαιτούμενων εξοπλισμών, διασφαλίζει την επιτυχή λειτουργία του συγκεκριμένου κέντρου ιαματικού τουρισμού και τουρισμού υγείας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Βιβλιογραφία

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Βαρβαρέσος Σ. (1997), *Τουρισμός, Οικονομικές Προσεγγίσεις*, Αθήνα: Προπομπός,
- Διαμαντόπουλος Γ. (1999), *Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικών Κατευθύνσεων για την Ανάπτυξη του Ιαματικού Τουρισμού στην Ελλάδα*, Αθήνα: ΚΕΠΑΜΕ.
- Ν. 3498/2006, “Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις”, ΦΕΚ 230/Α/24 Οκτωβρίου 2006.
- Ξ. Σκάρπια – Χόιπελ (1996), *Λουτροθεραπεία και Αναψυχή : Ιστορική εξέλιξη των λουτρών*, Θεσσαλονίκη.
- Σύνδεσμος Δήμων και Κοινοτήτων Ιαματικών Πηγών Ελλάδας (2000), Θεσσαλονίκη: *Οδηγός Ιαματικών Πηγών και Λουτροπόλεων Ελλάδας*.
- Σπάθη Σ. (2000), *Ο ιαματικός τουρισμός και η ανάπτυξη του τουρισμού υγείας στην Ελλάδα*, Αθήνα: ΚΕΠΕ.
- Τα Λουτρά της Ελλάδας: Περιηγητικός Οδηγός (2001), Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.
- www.ellada.net
- www.ependyseis.gr
- www.et.gr
- www.grecotel.com

- www.makrakomi.gr
- www.naftthiotidos.gr
- www.statistics.gr
- www.tee.gr
- www.thermaesylla.gr

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

- Dean Schwanke (1997), *Resort Development Handbook*, Washington D.C.: Urban Land Institute.
- Hall C. M. and Weiler B. (1992) *Special Interest Tourism*, N. York: J Wiley and sons.
- Hansruedi Mueller and Eveline Lanz Kaufmann (2001), Wellness tourism: Market analysis of a special health tourism segment and implications for the hotel industry, *Journal of Vacation Marketing*, 7: 5 – 17.
- Jonathan N. Goodrich and Grace E. (1987) Health-care tourism – an exploratory study, *Tourism management*, 8(3): 217-222.
- Patricia A. Monteson and Judith Singer (2004), Marketing a resort-based spa, *Journal of Vacation Marketing*, 10: 282 – 287.
- www.condohotelcenter.com
- www.designhotels.com

- www.ec.europa.eu
- www.experienceispa.com
- www.karlovyvary.cz
- www.karlsbad.cz
- www.pupp.cz
- www.resortragaz.ch