

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής
Ανάπτυξης

Διπλωματική εργασία

Θέμα: Αξιοποίηση και Ανάπλαση του γκολφ
Αφάντου της Ρόδου



Επιβλέπων καθηγητής: Χρήστος Κουσιδώνης

Φοιτητής: Ευάγγελος Καβάδας

Φεβρουάριος 2012

Στην Όλγα

Σύντομη περίληψη

Το θέμα της εκμετάλλευσης του γκολφ Αφάντου στη Ρόδο, το οποίο υπολειτουργεί και δίνει μια εικόνα εγκατάλειψης, είναι ένα σημαντικό και επίκαιρο ζήτημα απασχολώντας έντονα την τοπική κοινωνία αλλά, και πρόσφατα, ολόκληρη τη χώρα. Η παρούσα διπλωματική εργασία στοχεύει στη μελέτη και ανάλυση της περιοχής του γκολφ, στη διερεύνηση των αιτιών για τις οποίες η περιοχή παραμένει ανεκμετάλλευτη, αλλά και στην πρόταση κάποιων δράσεων για την αξιοποίησή της. Η πρόταση αφορά ολόκληρη την περιοχή του γκολφ, καθώς σ' αυτή υπάρχουν εγκαταστάσεις, η κατασκευή των οποίων δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί. Επίσης, εστιάζει σε επενδύσεις που θα μπορούσαν να γίνουν για την αναβάθμιση της περιοχής, αλλά και σε έργα που βελτιώνουν την προσβασιμότητα σε αυτή. Τέλος, εξαιτίας των περιβαλλοντικών προβλημάτων που προκαλούνται από τη λειτουργία του γκολφ Αφάντου, προβλέπει και κάποια έργα και παρεμβάσεις με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος.

Λέξεις- κλειδιά:

Αξιοποίηση, ανάπλαση, γκολφ, Αφάντου, Ρόδος

Abstract

The subject of exploitation of Afandou golf in Rhodes, which poorly operates and gives a sense of abandonment, is an important and topical issue occupying intensely the local society and, recently, the entire country. The present master thesis aims to study and analyze the area of golf, to investigate the reasons that the region remains undeveloped, but also to propose certain actions for its exploitation. The proposal concerns the entire region of golf, as there are building infrastructures whose construction has not yet been completed. Furthermore, it focuses on investments that could be made in order to upgrade the region, but also on projects able to improve the accessibility in this area. Finally, due to environmental problems caused by the operation of Afandou golf, the master thesis also provides certain actions and interventions in order to take into consideration the protection and the enhancement of the environment.

Key words:

Exploitation, reformation, golf, Afandou, Rhodes

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	11
-----------------------	-----------

ΜΕΡΟΣ Α: ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

A.1 Γενικά στοιχεία Ρόδου	14
A.2 Βασικά χαρακτηριστικά Αφάντου.....	15
A.2.1 Ένταξη στην ευρύτερη περιοχή.....	16
A.2.2 Ιστορικά στοιχεία	16
A.2.3 Δημογραφικά στοιχεία.....	17
A.2.4 Οικονομικά στοιχεία.....	20
A.2.5 Οικιστική διάρθρωση.....	22
A.2.6 Υποδομές.....	23
A.2.7 Φυσικό περιβάλλον.....	25
A.2.8 Κοινωνικά στοιχεία	27
A.2.9 Πολιτιστικά στοιχεία	29
A.2.10 Στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης.....	30

ΜΕΡΟΣ Β: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΓΚΟΛΦ ΑΦΑΝΤΟΥ

B.1 Το άθλημα του γκολφ	32
B.1.1 Περιγραφή παιχνιδιού golf.....	33
B.1.2 Η ιστορία του golf.....	33
B.1.3 Χαρακτηριστικά των παικτών	34
B.1.4 Κύρια χαρακτηριστικά του γκολφ	36
B.2 Το γκολφ στην Ευρώπη και στην Ελλάδα.....	38
B.2.1 Το golf στην Ευρώπη.....	38
B.2.2 Το golf στην Ελλάδα και προοπτικές	40
B.3 Οφέλη από την ανάπτυξη ενός γηπέδου γκολφ.....	44

B.4 Γκολφ Αφάντου	48
B.4.1. Γενικά στοιχεία	48
B.4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	51
B.4.3 Υφιστάμενη κατάσταση.....	52
<i>B.4.3.1 Εγκαταστάσεις.....</i>	<i>52</i>
<i>B.4.3.2 Υπηρεσίες.....</i>	<i>58</i>
<i>B.4.3.3 Δυναμικότητα.....</i>	<i>61</i>
<i>B.4.3.4 Λειτουργία.....</i>	<i>63</i>
B.4.4 Προσβασιμότητα	66
B.4.5 Χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής	69
B.4.6 Γειτνιάζουσες υποστηρικτικές υποδομές	70
B.4.7 Προτάσεις αξιοποίησης.....	72
<i>B.4.7.1 Ιστορική αναδρομή.....</i>	<i>72</i>
<i>B.4.7.2 Αντιδράσεις.....</i>	<i>74</i>
<i>B.4.7.3 Ένταξη Γκολφ Αφάντου σε Fast Track επενδύσεις.....</i>	<i>78</i>

ΜΕΡΟΣ Γ: ΠΡΟΤΑΣΗ

Γ.1 Σενάρια ανάπτυξης	80
Γ.1.1 Πρώτο σενάριο.....	81
Γ.1.2 Δεύτερο σενάριο	83
Γ.1.3 Τρίτο σενάριο.....	88
Γ.2 Γενική περιγραφή πρότασης	90
Γ.2.1 Στάδια ανάπτυξης.....	91
Γ.2.2 Προτεινόμενες παρεμβάσεις.....	93
Γ.2.3 Σειρά υλοποίησης παρεμβάσεων	98
Γ.3 Σχέδιο προβολής και προώθησης.....	101
Γ.3.1 Ανάλυση της Αγοράς	102

Γ.3.2 Στοιχεία Τόπου.....	103
Γ.3.3 Πλάνο Marketing	103
Γ.4 Ανάλυση παρεμβάσεων.....	104
Γ.4.1 Γήπεδο γκολφ.....	104
<i>Γ.4.1.1 Αγωνιστικός χώρος.....</i>	<i>106</i>
<i>Γ.4.1.2 Εγκαταστάσεις γηπέδου.....</i>	<i>108</i>
Γ.4.2 Ξενοδοχειακές μονάδες	118
Γ.4.3 Μαρίνα.....	121
Γ.4.4 Ακαδημία	122
Γ.4.5 Driving Range	122
Γ.4.6 Κεντρική πλατεία	124
Γ.4.7 Πεζογέφυρα	125
Γ.4.8 Λοιπές παρεμβάσεις	126
Γ.5 Επίλυση περιβαλλοντικών προβλημάτων / Προσαρμογή στο περιβάλλον	129
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	133
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	138
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	137

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΕΙΚΟΝΩΝ ΚΑΙ ΧΑΡΤΩΝ

Πίνακες

Πίνακας 1: Εξέλιξη πληθυσμού Δήμου Αφάντου.....	19
Πίνακας 2: Ηλικιακή κατανομή πληθυσμού.....	19
Πίνακας 3: Επίπεδο εκπαίδευσης κατά φύλο για τον πληθυσμό ηλικίας 6 ετών και άνω.....	28
Πίνακας 4: Γήπεδα γκολφ στην Ευρώπη.....	40
Πίνακας 5: Τιμοκατάλογος υπηρεσιών γκολφ Αφάντου	60

Εικόνες

Εικόνα 1: Χάρτης Δωδεκανήσων	14
Εικόνα 2: Είσοδος Παλιάς Πόλης	15
Εικόνα 3: Δήμος Αφάντου	22
Εικόνα 4: Παραλία Αφάντου	26
Εικόνα 5: Πρώην πρωθυπουργός της Ελλάδος Κωνσταντίνος Καραμανλής σε επίσκεψη στο γκολφ Αφάντου	35
Εικόνα 6: Golf resort στο Μαρόκο	36
Εικόνα 7: Γήπεδο golf στην Ισπανία	39
Εικόνα 8: Γήπεδο golf στην Πορτογαλία.....	39
Εικόνα 9: Γκολφ Αφάντου	50
Εικόνα 10: Το αρχικό ημιτελές club house.....	54
Εικόνα 11: Ξενοδοχείο Ξενία	57
Εικόνα 12: Ολυμπιακή δεξαμενή και πλατφόρμα καταδύσεων.....	57
Εικόνα 13: Club house γκολφ Αφάντου	58
Εικόνα 14: Απεικόνιση μετάβασης από το πρώτο σενάριο στο δεύτερο	92
Εικόνα 15: Πρασονήσι	108
Εικόνα 16: Τμήμα μεγέθυνσης από το χάρτη της πρότασης (κτίριο λέσχης)	109
Εικόνα 17: Τμήμα μεγέθυνσης από το χάρτη της πρότασης (putting green).....	110

Εικόνα 18: Τμήμα μεγέθυνσης από το χάρτη της πρότασης (πολυδιάστατη εξέδρα)	111
Εικόνα 19: Τρισδιάστατη απεικόνιση εξέδρας	113
Εικόνα 20: Τμήμα μεγέθυνσης από το χάρτη της πρότασης (νέα ξενοδοχειακή μονάδα).....	121
Εικόνα 21: Τμήμα μεγέθυνσης από το χάρτη της πρότασης (driving range).....	124
Εικόνα 22: Τμήμα μεγέθυνσης από το χάρτη της πρότασης (κεντρική πλατεία) ...	125
Εικόνα 23: Κρεμαστή γέφυρα	127

Χάρτες

Χάρτης 1: Έκταση γκολφ Αφάντου	49
Χάρτης 2: Υφιστάμενη κατάσταση	53
Χάρτης 3: Αρχικό σχέδιο εγκαταστάσεων	55
Χάρτης 4: Οδικό δίκτυο	66
Χάρτης 5: Ανάγλυφο εδάφους	70
Χάρτης 6: Βασικές χρήσεις γης	71
Χάρτης 7: Πρόταση χωρικής οργάνωσης	97

Διαγράμματα

Διάγραμμα 1: Διαχρονική εξέλιξη πληθυσμού Δημοτικής ενότητας Αφάντου.....	19
---	----

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

EGA: European Golf Association (Ευρωπαϊκή Ένωση Γκολφ)

NGF: National Golf Federation (Εθνική Ομοσπονδία Γκολφ)

PGA: Professional Golfers Association (Ένωση Επαγγελματιών Γκολφέρ)

A.E.: Ανώνυμη Εταιρεία

Δ.ε.: Δημοτική ενότητα

Δ.Ε.Υ.Α.: Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης

ΔΕΗ: Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού

Ε.Υ.Δ.Α.Π.: Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας

ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού

ΕΤΑ: Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης

μ.Χ.: μετά Χριστό

N.: Νόμος

π.Χ.: προ Χριστού

ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδος της Κυβερνήσεως

χλμ.: χιλιόμετρα

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ. Χρήστο Κουσιδώνη, επιβλέποντα καθηγητή της παρούσας διπλωματικής εργασίας, για την τεράστια βοήθειά του και καθοδήγησή του. Επίσης την οικογένειά μου, η οποία βρίσκεται δίπλα μου σε κάθε μου εγχείρημα και ιδιαίτερα τον παππού μου και τη γιαγιά μου. Αγωνιστηκαν, πηγαν στην ξενιτια και ότι καταφεραν να κανουν το προσφεραν σε εμενα και στα αδερφια μου. Μεχρι και σημερα παλευουν και χαρη στον αγωνα που εκαναν μια ζωη, μπορεσα να φοιτησω στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Δεν επιθυμώ να δώσω μεγάλη έκταση στις ευχαριστίες, καθώς στη ζωή μου έμαθα να δείχνω το σεβασμό και την εκτίμησή μου προς τα προαναφερθέντα άτομα με πράξεις και όχι με λόγια.

Θα ήταν παράβλεψη μου εάν δεν αναφέρω τα εξής τελευταία 2 σχόλια μου:
“Όλα αυτά τα έτη φοίτησης μου γνώρισα πολλά άτομα στη σχολή, καθηγητές και συμφοιτητές που καθημερινά μου πρόσφεραν γνώσεις αξίες και αρχές,. Τα χρόνια θα περάσουν και πολύ πιθανόν τους περισσότερους ανθρώπους που κάποτε σ συνάντησα να μην τους ξαναδώ. Από εδώ και πέρα θα συνεχίσω να πραγματοποιώ τα όνειρα μου. Ποτέ όμως δεν θα τους ξεχάσω.

Όπως επίσης δεν θα ξεχάσω ποτέ τον κ. Γούσιο και τον κ. Κουσιδώνη. Από την πρώτη στιγμή τους θεωρούσα άριστους καθηγητές και ανθρώπους και για ακόμα μια φορά μου το επιβεβαίωσαν δείχνοντας μου όλο αυτό το διάστημα τις τεράστιες γνώσεις που διαθέτουν. Ιδιαίτερα ο επιβλέπων καθηγητής μου με το αστείρευτο ενδιαφέρον του για την διπλωματική μου εργασία και εμένα προσωπικά.

.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία, με τίτλο ‘αξιοποίηση και ανάπλαση του γκολφ Αφάντου της Ρόδου’, εκπονήθηκε στα πλαίσια της φοίτησής μου στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας για την απόκτηση του διπλώματος του Μηχανικού Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος δεν ήταν δύσκολη, καθώς, αφενός πηγάζει από τη θέλησή μου να ασχοληθώ με ένα ζήτημα που βρίσκεται στη Ρόδο και συγκεκριμένα στο Αφάντου που είναι και ο τόπος καταγωγής μου και, αφετέρου, είναι ένα θέμα που απασχολεί έντονα την κοινωνία της Ρόδου εδώ και πολύ καιρό.

Η αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου προβληματίζει την τοπική κοινωνία, τους τοπικούς άρχοντες αλλά και τους κρατικούς φορείς εδώ και πολλά χρόνια. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, μέχρι και σήμερα, δεν έχει έρθει εις πέρας η κατασκευή των εγκαταστάσεων στην συνολική έκταση του γκολφ δίνοντας, έτσι, την αίσθηση εγκατάλειψης. Η σωστή διαχείριση και αξιοποίηση της συνολικής έκτασης έρχεται αντιμέτωπη με οικονομικά, πολεοδομικά και νομικά προβλήματα, ενώ επιπλέον δεν υπάρχει η ανάλογη της κατάστασης πολιτική αντιμετώπιση και ανταπόκριση. Όλα αυτά τα προβλήματα μετρούν πάνω από 25 χρόνια και ενώ έχουν γίνει πάρα πολλές προσπάθειες για την εκμετάλλευσή του, κάποιες από αυτές δεν εφαρμόστηκαν καθόλου, ενώ οι υπόλοιπες δεν έφεραν το επιθυμητό αποτέλεσμα. Το ζήτημα της αξιοποίησης του γκολφ Αφάντου είναι πολύ σημαντικό, καθώς θα μπορούσε να αποφέρει σημαντικά οφέλη στην τοπική κοινωνία του Αφάντου και όχι μόνο, και γι’ αυτό έχει επιλεγεί ως θέμα της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Η αξιοποίηση της συνολικής έκτασης του γκολφ Αφάντου είναι ιδιαίτερα σημαντική για την περιοχή και η αδυναμία μιας τέτοιας κίνησης χρήζει αντιμετώπισης. Ο στόχος της εργασίας, επομένως, είναι να μπορέσει να διακρίνει ποια είναι ακριβώς τα προβλήματα που δυσχεραίνουν τη σωστή και αποτελεσματική λειτουργία του γκολφ Αφάντου, να εξηγήσει γιατί δεν έχουν καταφέρει τόσα χρόνια να ξεπεραστούν και να προτείνει κάποιες δράσεις που θα μπορούσαν να γίνουν για να βελτιωθεί η γενικότερη εικόνα του όσο το δυνατόν καλύτερα. Επομένως, ο γενικότερος σκοπός είναι να

καταλήξουμε σε μια πρόταση, η οποία να είναι πραγματοποιήσιμη, βιώσιμη και ρεαλιστική.

Το πρώτο βήμα πριν τη συγγραφή της εργασίας ήταν η αναζήτηση και συλλογή των βιβλιογραφικών αναφορών. Αυτό το στάδιο δεν ήταν ιδιαίτερα εύκολο, καθώς, οι πηγές περιορίζονται κυρίως σε άρθρα τοπικών εφημερίδων που αναφέρονται στο συγκεκριμένο θέμα, καθώς είναι ένα ζήτημα που είναι στην επικαιρότητα εδώ και πολλά χρόνια στη Ρόδο και πρόσφατα και σ' ολόκληρη την Ελλάδα. Η δυσκολία έγκειται στην εύρεση και επιλογή των κατάλληλων πηγών που να είναι αξιόπιστες και χρήσιμες για την παρούσα διπλωματική εργασία. Στην έρευνα για το γκολφ Αφάντου συνέβαλαν μέσω συνεντεύξεων και κάποιες μεμονωμένες ομάδες ανθρώπων, όπως κάποιοι εργαζόμενοι του γκολφ Αφάντου και κάποιοι τοπικοί άρχοντες. Η ανάλυση των δεδομένων ήταν περισσότερο περιγραφική και περιελάμβανε ποιοτικά αλλά και κάποια ποσοτικά στοιχεία. Για τη διατύπωση της πρότασης, η οποία αφορά την αξιοποίηση και ανάπλαση του γκολφ, χρησιμοποιήθηκαν σχεδιαστικά προγράμματα όπως GIS και AutoCAD για τη δημιουργία χαρτών και σχεδίων, τα οποία αποτυπώνουν την βαθμιαία τροποποίηση της μέχρι σήμερα εξέλιξης του γκολφ προς τα επιθυμητά αποτελέσματα.

Η δομή της διπλωματικής εργασίας περιλαμβάνει τρία μέρη. Το πρώτο μέρος αποτελεί μια πρώτη γνωριμία με το Αφάντου γενικότερα, παραθέτοντας κάποια βασικά χαρακτηριστικά που αφορούν στην ιστορία, στον πληθυσμό, στην οικονομία και άλλα. Το δεύτερο μέρος επικεντρώνεται στην περιοχή μελέτης, δηλαδή στο γκολφ Αφάντου. Αφού γίνεται μια αναφορά γενικότερα στο άθλημα του γκολφ, στη συνέχεια επικεντρώνεται στο γκολφ Αφάντου παρουσιάζοντας την κατάσταση έτσι όπως είναι σήμερα και δίνοντας έμφαση στις μέχρι τώρα προτάσεις που έχουν γίνει για την αξιοποίησή του και τα προβλήματα που αυτές αντιμετώπισαν. Τέλος, το τρίτο μέρος αποτελεί ουσιαστικά την πρόταση που γίνεται μέσα από τη συγκεκριμένη εργασία για την επίλυση των προβλημάτων που αντιμετωπίζει το γκολφ, αλλά και για την αξιοποίηση και ανάπλασή του παρουσιάζοντας κάποιες δράσεις- ενέργειες που μπορούν να γίνουν σταδιακά έτσι ώστε να έχουμε μελλοντικά το επιθυμητό αποτέλεσμα με πολλαπλασιαστικά οφέλη για το Αφάντου, διαχέοντάς τα και στην ευρύτερη περιοχή. Εδώ να σημειωθεί ότι στην πρόταση διεκπεραιώνεται κατά κύριο λόγο η χωρική οργάνωση του γκολφ και ορίζονται οι λειτουργίες που θα πρέπει να διαθέτει για την ορθή λειτουργία του. Πρόκειται, δηλαδή, για μια χωροθέτηση των

λειτουργιών συνοδευόμενη με έναν ενδεικτικό σχεδιασμό των απαραίτητων παρεμβάσεων αποτελώντας, έτσι, ένα αρχικό στάδιο της πρότασης αξιοποίησης του γκολφ Αφάντου. Η διπλωματική εργασία κλείνει συνοψίζοντας το όλο θέμα και δίνοντας κάποια συμπερασματικά στοιχεία.

ΜΕΡΟΣ Α:

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματεύεται το ζήτημα της αξιοποίησης του γκολφ που βρίσκεται στη Δημοτική ενότητα Αφάντου της Ρόδου. Το πρώτο μέρος της εργασίας εστιάζει στα γενικά χαρακτηριστικά του Αφάντου, το οποίο αποτελεί και την ευρύτερη περιοχή μελέτης. Αρχικά, γίνεται μια σύντομη παρουσίαση για το νησί της Ρόδου όπου ανήκει η συγκεκριμένη Δημοτική ενότητα και στη συνέχεια γίνεται μια εκτενής ανάλυση για την αναπτυξιακή φυσιογνωμία και την υφιστάμενη κατάσταση του Αφάντου.

A.1 Γενικά στοιχεία Ρόδου

Το νησί της Ρόδου βρίσκεται στο νότιο τμήμα του Αιγαίου Πελάγους σε κοντινή απόσταση από την παράκτια ζώνη της Τουρκίας. Αποτελεί το μεγαλύτερο νησί των Δωδεκανήσων και είναι το τέταρτο μεγαλύτερο σε μέγεθος ελληνικό νησί. Το σχήμα του είναι ελλειψοειδές με έκταση περίπου 1400 τετραγωνικά χλμ. και ακτές μήκους 220 χλμ (http://www.s-aegeanyachtsing.com/ell/base_rhodes.php).

Εικόνα 1: Χάρτης Δωδεκανήσων



Πηγή: http://lefobserver.blogspot.com/2009/02/blog-post_2086.html

Σχετικά με κάποια σημαντικά ιστορικά στοιχεία, στη Ρόδο βρίσκονταν ένα από τα επτά θαύματα της αρχαιότητας, ο Κολοσσός, το άγαλμα του οποίου καταστράφηκε το 227 π.Χ. έπειτα από σεισμό και δεν ξανακατασκευάστηκε. Η ιπποτοκρατία, αλλά αργότερα και η ιταλοκρατία είχαν ως αποτέλεσμα την ύπαρξη μιας Μεσαιωνικής πόλης με σημαντικά κάστρα, μοναστήρια και εκκλησίες αλλά και την κατασκευή σημαντικών κτιρίων και μνημείων γύρω από την πόλη αντίστοιχα (http://www.writerscenter.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=76&Itemid=95&lang=el).

Εικόνα 2: Είσοδος Παλιάς Πόλης

Πηγή: http://www.holidays-mc.gr/uploads//images/rodos/57253173yUcJSX_fs.jpg

Η Παλιά Πόλη αποτελεί τη μεγαλύτερη κατοικούμενη μεσαιωνική πόλη της Ευρώπης, με περίπου 6000 μόνιμους κατοίκους, και έχει ανακηρυχθεί από την UNESCO ως μνημείο παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς. Στη νέα πόλη, τα μεγαλόπρεπα κτίρια της ιταλοκρατίας στεγάζουν σήμερα διάφορες υπηρεσίες του νησιού

(<http://whc.unesco.org/en/list/493>,

http://www.golden-greece.gr/places/dodekanisa/rodos/rodos_rodos.html).

Ο πληθυσμός της Ρόδου ανέρχεται σήμερα περίπου στους 120000 κατοίκους, με το μεγαλύτερο μέρος να απασχολείται στον τουριστικό τομέα. Οι κυριότεροι παράγοντες που καθιστούν το νησί πυκνοκατοικημένο είναι το μεσογειακό κλίμα, το εύφορο έδαφος και η γεωγραφική του θέση (<http://www.rhodes.gr/el/ipiresies/giatondimoti/epiresies/>).

Η οικονομία της Ρόδου βασίζεται κυρίως στον τριτογενή τομέα και συγκεκριμένα στον τουρισμό. Από τη δεκαετία του '60 που άρχισε η τουριστική ανάπτυξη του νησιού μέχρι και σήμερα, η κύρια απασχόληση αφορά τα τουριστικά επαγγέλματα και το εμπόριο. Η υψηλή τουριστική κίνηση καθώς επίσης και το μεγάλο ποσοστό των κατοίκων που εργάζεται στον τουριστικό τομέα δίνουν τη δυνατότητα φιλοξενίας περίπου 1300000 επισκεπτών το χρόνο (Δήμου Νότιας Ρόδου, 2007).

A.2 Βασικά χαρακτηριστικά Αφάντου

Σκοπός αυτού του μέρους είναι να γνωρίσουμε καλύτερα τη Δημοτική ενότητα Αφάντου. Στην αρχή γίνεται μια αναφορά στην τοποθεσία του και στη γεωγραφική του θέση και παρουσιάζονται τα σημαντικότερα ιστορικά, δημογραφικά και οικονομικά στοιχεία. Στη συνέχεια ακολουθούν πληροφορίες σχετικά με το οικιστικό δίκτυο και με τα βασικά δίκτυα υποδομών. Επιπροσθέτως, δίνονται κάποια στοιχεία που αφορούν το φυσικό περιβάλλον αλλά και τα χαρακτηριστικά της κοινωνίας και του πολιτισμού της

περιοχής. Τέλος, σχετικά με την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, αναφέρονται τα σχέδια που έχουν εκπονηθεί μέχρι σήμερα, αλλά και οι χρήσεις γης που κυριαρχούν.

A.2.1 Ένταξη στην ευρύτερη περιοχή

Το Αφάντου βρίσκεται στη βορειοανατολική πλευρά της Ρόδου και σε απόσταση 18,5 χλμ. από την πόλη της Ρόδου. Αποτελούσε έναν από τους δέκα Δήμους της Ρόδου μέχρι το 2010, όπου σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη μετατράπηκε σε Δημοτική ενότητα (Δ.ε.) του ενιαίου πλέον Δήμου Ρόδου (http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou/, <http://www.afandou.gov.gr/portal/page/portal/afandou/CityOf/townhallHistory>).

Η Δ.ε. Αφάντου έχει έκταση που δεν ξεπερνά τα 46 τετραγωνικά χλμ και είναι κατά ένα μεγάλο μέγεθος παραθαλάσσιο. Αποτελείται από τους οικισμούς Αρχίπολη και Αφάντου. Στα βόρεια της Δ.ε. Αφάντου είναι η Δ.ε. Καλλιθέας, στα νότια είναι η Δ.ε. Αρχαγγέλου, στα δυτικά είναι η Δ.ε. Καμείρου, ενώ στα ανατολικά βρέχεται από θάλασσα. Παρόλο που είναι μια από τις πιο μικρές δημοτικές ενότητες της Ρόδου, το Αφάντου αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της Ρόδου (http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou/).

A.2.2 Ιστορικά στοιχεία

Η Δ.ε. Αφάντου αποτελεί έναν από τους παλαιότερους οικισμούς της Ρόδου και έχει βαθιές ρίζες στην ιστορία και την παράδοση. Η ιστορία του Αφάντου ξεκινά πριν περίπου 3000 χρόνια. Εκείνη την εποχή υπήρχαν στο νησί της Ρόδου τρεις πόλεις-κράτη: Λίνδος, Ιαλυσός και Κάμειρος. Αυτές οι πόλεις είχαν υπό την εποπτεία τους διάφορους Δήμους του νησιού. Η Δ.ε. Αφάντου και πρώην Δήμος Αφάντου ονομαζόταν στην αρχαιότητα Δήμος Βρυγινδαρίων. Ο Δήμος Βρυγινδαρίων αποτελούνταν από διάφορους οικισμούς, οι κάτοικοι των οποίων είχαν ως κύρια ασχολία τη γεωργία. Γνώρισε μεγάλη άνθηση κατά τους ελληνοιστικούς χρόνους (3^ο- 1^ο π.Χ. αιώνα) και καταστράφηκε αργότερα τρεις φορές από πειρατές. Ο Δήμος διατηρήθηκε μέχρι τον 10^ο μ.Χ. αιώνα, καθώς σταδιακά οι κάτοικοι μεταφέρονταν σε ενδότερα μέρη της περιοχής για μεγαλύτερη ασφάλεια και καλύτερη οργάνωση και

διαβίωση με αποτέλεσμα οι οικισμοί να ενωθούν και να αποτελέσουν τη σημερινή πόλη του Αφάντου.

Το γεγονός ότι το Αφάντου βρίσκονταν ανάμεσα σε λόφους που το καθιστά αόρατο από τη θάλασσα, επομένως ‘άφαντο’ από τους πειρατές, αποτέλεσε την επικρατέστερη εκδοχή για την προέλευση της ονομασίας ‘Αφάντου’. Ωστόσο υπάρχουν και άλλες δύο εκδοχές. Η πρώτη είναι ότι προήλθε από ένα σημαντικό μεγαλοκτηματία της περιοχής, ο οποίος ονομάζονταν Εύφαντος και η δεύτερη ότι προήλθε από τα ξακουστά υφαντά της περιοχής.

Δεν υπάρχουν συγκεκριμένα στοιχεία για την πόλη Αφάντου κατά την περίοδο των ιπποτών. Το ίδιο ισχύει και αργότερα όταν, το 1522, το νησί της Ρόδου παραδόθηκε στους Τούρκους και στη συνέχεια το 1912 περιήλθε, μαζί με τα υπόλοιπα Δωδεκάνησα, στην Ιταλική κατοχή. Το Αφάντου ακολούθησε την τύχη που είχε και το νησί της Ρόδου. Μετά το 1948, όπου ενσωματώθηκε το νησί με την Ελλάδα, οι κάτοικοι του Αφάντου που ασχολούνται με τη γεωργία καταπιέζονται όλο και περισσότερο από τη φτώχεια οδηγώντας τους σε μετανάστευση κυρίως προς τη Γερμανία. Αυτό επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι 1200 Αφαντενοί βρίσκονται στην περιοχή «Γκουμεσπαχ» της Γερμανίας το 1960.

Τη δεκαετία του '60 άρχισε η τουριστική ανάπτυξη του νησιού της Ρόδου, ενώ η τουριστική αξιοποίηση του Αφάντου ξεκινά τη δεκαετία του '80. Έτσι, από αυτή τη δεκαετία και έπειτα ακολουθεί μια περίοδος οικονομικής ανάπτυξης και άνθησης που συνεχίζεται μέχρι και σήμερα (http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou/, <http://www.afandou.gov.gr/portal/page/portal/afandou/CityOf/areaHistory>).

A.2.3 Δημογραφικά στοιχεία

Τα πρώτα στοιχεία και οι τάσεις για τον αριθμό του πληθυσμού της Δ.ε. Αφάντου ξεκινούν από τη δεκαετία του '50. Από το '50 μέχρι και σήμερα, ο αριθμός των κατοίκων ακολούθησε δύο διαφορετικές τάσεις, μια φθίνουσα στην αρχή και μια αύξουσα στη συνέχεια. Ας εξετάσουμε πιο αναλυτικά τα στοιχεία που υπάρχουν ανά δεκαετία.

Οι δεκαετίες του '50 και '60 χαρακτηρίζονταν από μια φθίνουσα τάση του πληθυσμού καθώς ένα μεγάλο μέρος των κατοίκων που πλήττονταν από τη φτώχεια μετανάστευσαν στο εξωτερικό και κυρίως στη Γερμανία. Αυτό επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι το 1960, οι Αφαντενοί που βρίσκονται στην περιοχή «Γκουμεσπαχ» της Γερμανίας ανέρχονται στους 1200.

Στη δεκαετία 1971-81 αυτή η φθίνουσα τάση αναστράφηκε, έγινε θετική και μάλιστα με εντυπωσιακούς ρυθμούς. Αυτή η αναστροφή ήταν αποτέλεσμα της τουριστικής ανάπτυξης του νησιού, που δημιούργησε νέες θέσεις εργασίας και οδήγησε στον επαναπατρισμό των κατοίκων που είχαν μεταναστεύσει στο εξωτερικό. (Δήμος Αφάντου, 2008)

Το 1991 ο πληθυσμός ανήλθε στους 6306 κατοίκους, δηλαδή έγινε διπλάσιος από εκείνον του 1951. Η αυξημένη ζήτηση για απασχόληση συνεχίστηκε και την επόμενη δεκαετία με αποτέλεσμα η Δ.ε. Αφάντου να αποκτά μια πληθυσμιακή δυναμική από την παλιννόστηση μεταναστών από τις εσωτερικές μετακινήσεις.

Σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ο συνολικός πληθυσμός της Δ.ε. Αφάντου ανέρχεται σε 6557 κατοίκους. Κατά την περίοδο 1991- 2001, η αύξηση των κατοίκων οφείλονταν σχεδόν εξίσου σε άντρες και γυναίκες. Η αύξηση του ανδρικού πληθυσμού καλύπτει το 52,7% της συνολικής πληθυσμιακής αύξησης, ενώ του γυναικείου το 47,3%. Επομένως, παρατηρείται μια σχετική ομοιότητα ως προς τη σύνθεση του πληθυσμού της Δ.ε. Αφάντου.

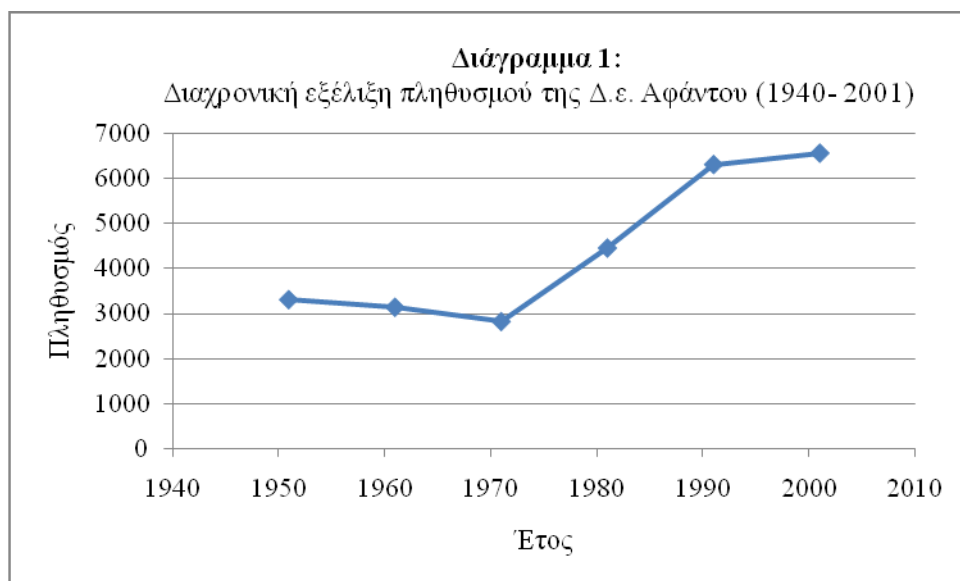
Συνολικά, σύμφωνα με τις απογραφές της ΕΣΥΕ, κατά την περίοδο 1971- 2001 ο πραγματικός πληθυσμός αυξήθηκε κατά 56.9%, το οποίο είναι ένα αποτέλεσμα που οφείλεται καθαρά στην ανάπτυξη του τουρισμού στο νησί της Ρόδου γενικότερα και στο Αφάντου ειδικότερα. (Δήμος Αφάντου, 2008)

Πίνακας 1: Εξέλιξη πληθυσμού Δήμου Αφάντου						
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ					
	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Αφάντου	2603	2775	2489	3925	5634	5933
Αρχίπολης	706	365	334	528	672	779
ΣΥΝΟΛΟ	3309	3140	2823	4453	6306	6557

Πηγή : ΕΣΥΕ (2011α), ΕΣΥΕ (2011β)

Πίνακας 2: Ηλικιακή κατανομή πληθυσμού														
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	0-14		15-24		25-39		40-54		55-64		65-79		80+	
	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ
Αφάντου	549	591	918	480	621	552	588	454	204	197	195	189	37	59
Αρχίπολη	65	76	172	46	65	53	51	45	24	23	20	17	7	8
ΣΥΝΟΛΟ	614	667	1090	526	686	605	639	499	228	220	215	206	44	67

Πηγή : ΕΣΥΕ (2011α), ΕΣΥΕ (2011β)



Πηγή : ΕΣΥΕ (2011α)

A.2.4 Οικονομικά στοιχεία

Η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής είναι μονόπλευρη ακολουθώντας το πρότυπο ανάπτυξης που επικρατεί συνολικά στο νησί. Υπάρχει μια ανισορροπία στους παραγωγικούς τομείς της οικονομίας, με σημαντική εξάρτηση από την τουριστική βιομηχανία. Ο τριτογενής τομέας που αφορά κατά βάση τον τουρισμό αποτελεί το 76% του τοπικού εισοδήματος, ενώ ο πρωτογενής και δευτερογενής τομέας μόλις το 9,7% και 14,3% αντίστοιχα. Ας εξετάσουμε, όμως, πιο αναλυτικά κάθε τομέα ξεχωριστά.

Ο πρωτογενής τομέας αποτελούσε τον κύριο κλάδο απασχόλησης από τα πρώτα χρόνια. Τη δεκαετία του '50, οι πρώτες ασχολίες των κατοίκων του Αφάντου αφορούσαν κυρίως στη γεωργία, η οποία γνώρισε ιδιαίτερη ανάπτυξη λόγω της εύφορης πεδιάδας που βρίσκονταν στην περιοχή. Έτσι, οι κάτοικοι στηρίζονταν στην παραγωγή σιτηρών, λαδιού και κηπευτικών εσπεριδοειδών. Αξίζει να σημειωθεί ότι παρήγαγαν βερίκοκα, τα οποία δεν προορίζονταν μόνο για κατανάλωση στο εσωτερικό της χώρας, αλλά αποτελούσε και είδος εξαγωγής προς την Ανατολή και την Αίγυπτο. Η ενασχόληση με την κτηνοτροφία αφορούσε ένα πολύ μικρότερο ποσοστό. Από τα αρχαία χρόνια μέχρι και σήμερα, οι τεχνίτες, εργάτες, μελισσοκόμοι, έμπορες, βιοτέχνες είναι πολύ λίγοι σε αριθμό και προσπαθούν να προσαρμοστούν κάθε φορά με την εποχή, τις εξελίξεις αλλά και την τεχνολογική ανάπτυξη (ΕΣΥΕ , 2011α ΕΣΥΕ, 2011β).

Όμως, λίγο αργότερα η ενασχόληση με τον πρωτογενή τομέα περιορίστηκε δραματικά. Σχετικά με τη γεωργία αυτό συνέβη καθώς καταστράφηκε το αρδευτικό δίκτυο για να περαστεί η επαρχιακή οδός με αποτέλεσμα να ξεραθούν πολλά δέντρα και να μηδενιστεί η παραγωγή πολλών ειδών (Δήμος Αφάντου, 2008). Ένας άλλος παράγοντας που έπαιξε ρόλο ήταν η δέσμευση μεγάλων εκτάσεων από το γήπεδο του γκολφ. Συνολικά για τον πρωτογενή τομέα, οι ανασταλτικοί παράγοντες για την ανάπτυξη του είναι το φαινόμενο κατακερματισμού του γεωργικού κλήρου, το έλλειμμα βασικών έργων υποδομής, το σχετικό κόστος παραγωγής και οι περιορισμένες επιδόσεις ως προς την παραγωγικότητα. Ο πρωτογενής τομέας σημειώνει φθίνουσα πορεία. Η γεωργική και κτηνοτροφική δραστηριότητα χαρακτηρίζονται από σταδιακή εγκατάλειψη και υποχώρηση προς όφελος του τουριστικού τομέα. Σήμερα, ο πρωτογενής τομέας αποτελεί συμπληρωματικό εισόδημα και όχι κύρια δραστηριότητα.

Όσον αφορά το δευτερογενή τομέα, η συμβολή του στη σύνθεση του τοπικού εισοδήματος είναι μεγαλύτερη από εκείνη του πρωτογενή αλλά είναι συνολικά αρκετά μικρή. Υπάρχουν αξιόλογες μονάδες μεταποιητικής δραστηριότητας οι οποίες, όμως, είναι λίγες και, επομένως, όχι ικανές να αλλάξουν την πραγματική εικόνα που επικρατεί στο δευτερογενή τομέα. Παραδοσιακοί κλάδοι μεταποίησης (αλευροποιία, βιομηχανία ζυμαρικών, σαπωνοποιεία, κλπ.) έχουν συρρικνωθεί ή εξαφανιστεί ενώ αποτρέπεται και η ανάπτυξη νέων. Η αιτία είναι η βελτίωση των συγκοινωνιών με την υπόλοιπη Ελλάδα. Η νησιωτική αγορά εφοδιάζεται πιο εύκολα και πιο φθηνά από μονάδες της Ηπειρωτικής Ελλάδας, οι οποίες λόγω μεγέθους έχουν συγκριτικό πλεονέκτημα. Έτσι, η τοπική βιομηχανία και μεταποίηση εμφανίζονται ως μη ανταγωνιστικές.

Ο τριτογενής τομέας, και πιο συγκεκριμένα ο τουρισμός, αποτελεί τον κύριο κλάδο απασχόλησης στην περιοχή. Η τουριστική ανάπτυξη ξεκινά στο νησί της Ρόδου τη δεκαετία του '60, ενώ η τουριστική αξιοποίηση του Αφάντου ξεκινά τη δεκαετία του '80. Από εκείνη τη στιγμή, οι κάτοικοι ασχολούνται περισσότερο με τουριστικά επαγγέλματα και το εμπόριο. Επιπλέον, δημιουργούνται αρκετές βιοτεχνίες κεραμικών. Η ανάπτυξη του τουρισμού δημιούργησε πολλές νέες θέσεις εργασίας, γεγονός το οποίο οδήγησε στον επαναπατρισμό αρκετών κατοίκων που είχαν μεταναστεύσει στο εξωτερικό λόγω των συνεπειών της ύφεσης της γεωργίας που γνώριζε η περιοχή. Η έλευση του τουρισμού σηματοδότησε την έναρξη μιας περιόδου οικονομικής ανάπτυξης και άνθησης, η οποία συνεχίζεται μέχρι και σήμερα (Δήμος Αφάντου, 2008)

Ωστόσο, η Δημοτική ενότητα Αφάντου δεν έχει δραστηριοποιηθεί ως τουριστικός προορισμός με κάποια αυτοτέλεια, αλλά δέχεται ένα μικρό μέρος των τουριστικών ροών του νησιού της Ρόδου. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι υπάρχοντες τουριστικοί πόροι έχουν αξιοποιηθεί σε μικρό βαθμό εξαιτίας κυρίως κάποιων περιβαλλοντικών περιορισμών σύμφωνα με τους οποίους οι πιέσεις για τουριστική ανάπτυξη στις παραθαλάσσιες περιοχές προκαλούν μη ορθολογική δόμηση και δημιουργούν μια αισθητική που δεν συνάδει με την αρχιτεκτονική παράδοση του νησιού. Περιοριστικοί παράγοντες για την τουριστική και οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή Αφάντου αποτελούν η υποβάθμιση της ευρύτερης παραθαλάσσιας περιοχής λόγω της λειτουργίας του Γκολφ Αφάντου, αλλά και η δέσμευση μιας μεγάλης παραθαλάσσιας έκτασης από

τη «Φωνή της Αμερικής»¹ (<http://www.afandou.gov.gr/portal/page/portal/afandou/CityOf/culture>, http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou/).

Α.2.5 Οικιστική διάρθρωση

Μέχρι το 2010, το Αφάντου αποτελούσε, σύμφωνα με το σχέδιο ‘Καποδίστριας’, έναν από τους δέκα Δήμους όπου χωρίζονταν διοικητικά η Ρόδος. Ο Δήμος Αφάντου αποτελούνταν από τα Δημοτικά διαμερίσματα Αφάντου και Αρχίπολης. Από το 2010 και σύμφωνα με το σχέδιο ‘Καλλικράτης’, οι προϋπάρχοντες δέκα Δήμοι συνενώθηκαν δημιουργώντας ένα μόνο Δήμο, το Δήμο Ρόδου. Επομένως, σήμερα το Αφάντου αποτελεί Δημοτική ενότητα του Δήμου Ρόδου.

Εικόνα 3: Δήμος Αφάντου



Πηγή: http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/0/09/Dimos_Afandou.png, ίδια επεξεργασία

Υπάρχει άμεση σχέση με την πόλη της Ρόδου, καθώς ένα μεγάλο μέρος της τουριστικής αποκέντρωσης οδηγείται προς το Αφάντου. Επιπλέον, το Αφάντου αποτελεί χώρο απόληξης των αναπτυξιακών πιέσεων των βορείων Δημοτικών διαμερισμάτων της Ρόδου κι έτσι η παράκτια ζώνη αλλά και οι υπόλοιπες περιοχές και οικισμοί της Δ.ε. Αφάντου καθίστανται ευαίσθητοι αφού τείνουν να αποτελέσουν χώρο κατοικίας με αυξανόμενους ρυθμούς. Ο βαθμός εξάρτησης των οικισμών που βρίσκονται μέσα στα όρια της Δ.ε. Αφάντου από το Αφάντου είναι ιδιαίτερα υψηλός. Επιπλέον, σημαντικός είναι ο ρόλος της Δ.ε. Αφάντου σε σχέση με άλλα αστικά κέντρα ή οικιστικά σύνολα του νησιού της Ρόδου (<http://el.wikipedia.org/wiki/Αφάντου>). Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι σύμφωνα με το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου, από τους οικισμούς της Δ.ε. Αφάντου μόνο ο οικισμός της Αφάντου χαρακτηρίζεται ως ημιαστικός και κατατάσσεται στο 3^ο οικιστικό επίπεδο .

¹ Η Φωνή της Αμερικής είναι δίκτυο μεταδόσεων (ραδιοφωνικό, τηλεοπτικό, διαδικτυακό) που εκπέμπει από την Αμερική σε μεγάλο αριθμό γλωσσών παγκοσμίως, χρηματοδοτούμενο από την κυβέρνηση των ΗΠΑ και με επίσημα δηλωμένο στόχο την καθαρή και αποτελεσματική παρουσίαση των πολιτικών της αμερικανικής κυβέρνησης.

A.2.6 Υποδομές

Οι υποδομές που υπάρχουν στο Αφάντου αφορούν δίκτυα που έχουν κατασκευαστεί και συμβάλλουν τόσο στην καλύτερη πρόσβαση και μεταφορά όσο και στις καλύτερες συνθήκες διαβίωσης και, επομένως, στην καλύτερη ποιότητα ζωής των κατοίκων, αλλά και των τουριστών.

Μεταφορικές Υποδομές

Η πρόσβαση στο νησί της Ρόδου είναι αρκετά ικανοποιητική, καθώς υπάρχουν επαρκείς συνδέσεις τόσο ακτοπλοϊκά όσο και αεροπορικά. Οι εγκαταστάσεις του λιμένα και του αεροδρομίου είναι σύγχρονες και πλήρως ικανοποιητικές.

Οι οδικές συνδέσεις της Δ.ε. Αφάντου με την πόλη της Ρόδου και με τις υπόλοιπες περιοχές του νησιού γίνεται μέσω της Εθνικής Οδού Ρόδου- Λίνδου. Το επαρχιακό οδικό δίκτυο είναι εκτεταμένο και καλύπτει όλες τις περιοχές της Δ.ε. Αφάντου. Οι δρόμοι βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Ωστόσο, εκτός των κεντρικών οδών, οι υπόλοιποι δρόμοι στη Δ.ε. Αφάντου είναι στενοί χωρίς να περιβάλλονται από πεζοδρόμια. Από το 2005, όμως, γίνονται κυκλοφοριακές ρυθμίσεις όπως μονοδρομήσεις οδών που διευκολύνουν τη διέλευση οχημάτων και γενικότερα την κυκλοφορία. Επίσης, στη Δ.ε. Αφάντου λειτουργεί ένα παραδοσιακό τουριστικό τρενάκι, (Δήμος Αφάντου, 2008)

Λοιπά Βασικά Δίκτυα Υποδομής

Εκτός από τα βασικά δίκτυα υποδομών που εξυπηρετούν την πρόσβαση και τη μεταφορά, θα γίνει μια αναφορά στις υποδομές που είναι αναγκαίες για την εξασφάλιση καλών συνθηκών διαβίωσης. Μερικές από τις υποδομές αυτές αφορούν τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, ακαθάρτων, συλλογής και απορροής των όμβριων υδάτων, καθώς και φυσικού αερίου.

Το υπάρχον δίκτυο ΔΕΗ θεωρείται αρκετά ικανοποιητικό, καθώς η Δ.ε. Αφάντου καλύπτεται 100% με δίκτυο ηλεκτροφωτισμού της ΔΕΗ. Ωστόσο, ένα σημαντικό πρόβλημα αφορά την υπογειοποίηση των καλωδίων της ΔΕΗ. Ενώ έχουν γίνει κάποια σχετικά έργα, αυτά δεν έχουν ολοκληρωθεί στο σύνολό τους.

Όσον αφορά το δίκτυο ύδρευσης, αυτό κρίνεται ως ικανοποιητικό καθώς καλύπτει το σύνολο της Δ.ε. Αφάντου. Η εξασφάλιση και η διαχείριση των απαραίτητων υδατικών πόρων για τις ανάγκες της Δ.ε. Αφάντου δεν γίνονται από την Ε.Υ.Δ.Α.Π.. Εντάσσονται στο συνολικότερο σχεδιασμό της υδροδότησης της περιοχής από το Νομικό Πρόσωπο της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης Αποχέτευσης (Δ.Ε.Υ.Α), εφόσον το Αφάντου διαθέτει το αναγκαίο υδατικό δυναμικό για να καλύψει τις ανάγκες του. Αν και η υποδομή του δικτύου ύδρευσης είναι ικανοποιητική, η παραγωγή και διάθεση πόσιμου νερού είναι οριακή σχετικά με τη ζήτηση τους θερινούς μήνες. Πιο συγκεκριμένα, σε κάποιες περιοχές παρουσιάζεται το πρόβλημα επάρκειας πίεσης δικτύου στις ώρες αιχμής της ζήτησης νερού. Το καλοκαίρι, η κύρια ανάγκη νερού δεν αντιστοιχεί μόνο σε αυτή της οικιακής κατανάλωσης, αλλά και στη χρήση νερού από τουριστικές επιχειρήσεις και υποδομές. Επιπροσθέτως, το δίκτυο διανομής είναι αρκετά παλιό και γι' αυτό το λόγο δημιουργούνται διαρκείς ανάγκες συντήρησης ή και αντικατάστασης του δικτύου αυτού. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η περιοχή συνεχώς αναπτύσσεται και ανοικοδομείται, εμφανίζονται και ανάγκες επέκτασης του υφιστάμενου δικτύου.

Επίσης, χρησιμοποιείται επιπλέον νερό για την άρδευση των πάρκων και των χώρων πρασίνου της Δ.ε. Αφάντου. Τα υπάρχοντα συστήματα άρδευσης που χρησιμοποιούνται αφορούν γεωτρήσεις και κρίνονται ως ικανοποιητικά, αλλά υπάρχουν και κάποια περιθώρια βελτίωσης.

Το υπάρχον δίκτυο ακαθάρτων (εσωτερικό δίκτυο αποχέτευσης) κατασκευάστηκε το 1987. Καλύπτει το 80% της έκτασης της Δ.ε. Αφάντου. Αποτελεί ένα πολύ σημαντικό ζήτημα, καθώς το δίκτυο αποχέτευσης είναι με βόθρους. Έτσι, εκτός από τη συντήρηση του υφιστάμενου δικτύου, παρουσιάζεται η ανάγκη για επέκταση και ολοκλήρωση του εσωτερικού δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων στην περιοχή των Κολυμπιών, δηλαδή στην περιοχή που αποτελεί το ποσοστό του 20% που υπολείπεται δικτύου και παραμένει αναξιοποίητο. Σχετικά με τα λύματα, το σύνολο των οικιών και των κτιρίων είναι συνδεδεμένο με το σύστημα αποχέτευσης και επομένως δεν παρουσιάζονται φαινόμενα ανεξέλεγκτης διάθεσης λυμάτων.

Σχετικά με το δίκτυο συλλογής και απορροής των όμβριων υδάτων, το υφιστάμενο δίκτυο καλύπτει σχεδόν ολόκληρη την έκταση της Δ.ε. Αφάντου. Ωστόσο, τα τελευταία

έτη έχουν αναφερθεί φαινόμενα πλημμυρών γεγονός που υποδηλώνει προβλήματα συντήρησης. Έτσι, η λειτουργία του δικτύου κρίνεται μερικώς ικανοποιητική αλλά επιδέχεται βελτιώσεις καθώς κρίνεται αναγκαία η επέκτασή του και η κατασκευή νέου δικτύου όμβριων σε συγκεκριμένες περιοχές της Δημοτικής ενότητας.

Δεν έχει γίνει εγκατάσταση δικτύου φυσικού αερίου στη Δ.ε. Αφάντου και δεν έχει εκπονηθεί καμιά σχετική μελέτη. Ωστόσο, αποτελεί πολύ σημαντικό ζήτημα για ολόκληρο το νησί της Ρόδου, καθώς η υλοποίησή του είναι πολύ δύσκολη. Κρίνεται αναγκαία η κατασκευή του δικτύου φυσικού αερίου, ενός έργου υποδομής που είναι πολύ σημαντικό για την πόλη του Αφάντου αλλά και για τη Ρόδο γενικότερα.

Τέλος, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο εύρος και στη διάδοση της χρήσης τεχνολογιών αξιοποίησης εναλλακτικών μορφών και ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Στη Δ.ε. Αφάντου έχει κατασκευαστεί αιολικό πάρκο στην περιοχή της Αρχίπολης. Μια άλλη μορφή αυτού του είδους αποτελεί το γεγονός ότι έχουν εγκατασταθεί και λειτουργούν ηλιακοί θερμοσίφωνες για τη θέρμανση νερού σε αρκετές κατοικίες. Ωστόσο, κρίνεται σκόπιμο να γίνουν κι άλλες ενέργειες και να χρησιμοποιηθούν κι άλλα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας και διαχείρισης φυσικών πόρων (Δήμος Αφάντου, 2008).

A.2.7 Φυσικό περιβάλλον

Το Αφάντου είναι κρυμμένο μέσα σε λόφους και περιτριγυρισμένο από σπωροφόρα δέντρα, ελαιόδεντρα και πευκοδάση. Η πεδιάδα του Αφάντου είναι ιδιαίτερα εύφορη ευνοώντας από την αρχαιότητα την ανάπτυξη της γεωργίας.

Ο ποταμός Λουτάνη, η περιοχή των Επτά Πηγών και το πάρκο Αγίου Νεκταρίου αποτελούν τους τρεις σημαντικότερους φυσικούς πόρους, ενώ οι δύο τελευταίοι αποτελούν προστατευτέα αντικείμενα φυσικού περιβάλλοντος. Ας δούμε, όμως, συνοπτικά τον καθένα από αυτούς.

Ο Λουτάνης είναι το δεύτερο μεγαλύτερο ποτάμι του νησιού της Ρόδου και έχει μήκος περίπου 10 χλμ. Κατά μήκος και παράλληλα με το ποτάμι κινείται ο κεντρικός δρόμος που οδηγεί από τα Κολύμπια προς το εσωτερικό του νησιού μέχρι τα όρια με την Αρχίπολη. Επίσης, η κεντρική λεωφόρος της Ανατολικής πλευράς του νησιού περνάει

πάνω από τον ποταμό Λουτάνη με γέφυρα μήκους 50 περίπου μέτρων. Το ρέμα Λουτάνη τροφοδοτείται με νερό από ένα σύστημα πηγών που ονομάζεται 'Επτά Πηγές'. Στην περιοχή των Επτά Πηγών κατασκευάστηκε στις αρχές του 20^{ου} αιώνα ένα μικρό φράγμα που συλλέγει το νερό των πηγών σε μια λιμνούλα. Επιπλέον, υπάρχει πυκνή βλάστηση και μια λίμνη που αποτελεί καλό βιότοπο για ένα μεγάλο αριθμό ψαριών. Τέλος, το πάρκο του Αγίου Νεκταρίου αποτελεί έναν ακόμα σημαντικό φυσικό πόρο. Βρίσκεται στην περιοχή της Αρχίπολης και πρόκειται για ένα καταπράσινο πάρκο γεμάτο πεύκα με μια μικρή φυσική λίμνη. Το πάρκο φτάνει μέχρι τις όχθες του ποταμού Λουτάνη και κάποια μονοπάτια του οδηγούν σε παρατηρητήριο στην πλαγιά του βουνού «Μεσόβουνου» που βρίσκεται σε υψόμετρο περίπου 160 μέτρων από την επιφάνεια της θάλασσας.

Εικόνα 4: Παραλία Αφάντου



Πηγή: <http://www.skygr.gr/?p=4481>

Όσον αφορά το θαλάσσιο περιβάλλον, στη Δημοτική ενότητα Αφάντου βρίσκεται η παραλία Αφάντου, η οποία είναι η μεγαλύτερη του νησιού καθώς έχει μήκος 4 χλμ. Απέχει 18,5 χλμ. από την πόλη της Ρόδου και εκτείνεται από την περιοχή του Γκολφ Αφάντου μέχρι και την περιοχή των Κολυμπιών. Δεν είναι, όμως, και η μοναδική παραλία στο Αφάντου καθώς υπάρχουν και οι

παραλίες Νησάκι, Λιμανάκι και Κολυμπιών (http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou/).

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι στη Δ.ε. Αφάντου έχει συσταθεί ο Δημοτικός Οργανισμός Περιβάλλοντος ο οποίος στοχεύει στην προστασία του φυσικού και θαλάσσιου περιβάλλοντος, στην αξιοποίηση των φυσικών και υδάτινων πόρων, στην αξιοποίηση περιοχών με περιβαλλοντική σημασία, καθώς και στην αντιμετώπιση των φυσικών περιβαλλοντικών προβλημάτων.

A.2.8 Κοινωνικά στοιχεία

Σχετικά με την παιδεία, τα κρατικά σχολεία που εδρεύουν στη Δ.ε. Αφάντου είναι τέσσερα Νηπιαγωγεία, τέσσερα Δημοτικά σχολεία, ένα Γυμνάσιο και ένα Λύκειο. Τα σχολεία αυτά χαρακτηρίζονται από ανεπάρκεια όσον αφορά τις κτιριακές υποδομές, καθώς τα περισσότερα από αυτά στεγάζονται σε παλιά κτίρια και χρειάζονται αναβάθμιση. Επιπλέον, λειτουργούν διάφορα εκπαιδευτικά προγράμματα στα πλαίσια της δια βίου εκπαίδευσης, με έμφαση σε προγράμματα πολιτιστικά, πληροφορικής και γενικότερα σε προγράμματα που αφορούν τους νέους.

Το εκπαιδευτικό επίπεδο του πληθυσμού του Αφάντου μπορεί να χαρακτηριστεί από μέσο ως χαμηλό. Σύμφωνα με την απογραφή του 2001 και όπως βλέπουμε στον πίνακα 3, το μεγαλύτερο ποσοστό (31,4%) είναι απόφοιτοι Δημοτικού και στη συνέχεια το 28,3% είναι απόφοιτοι Μέσης Εκπαίδευσης, το 13% απόφοιτοι Γυμνασίου, το 7,1% απόφοιτοι ΤΕΙ και ΑΕΙ, ενώ μόλις το 0,7% διαθέτουν μεταπτυχιακό δίπλωμα. Αξίζει να αναφερθεί το γεγονός ότι οι αγράμματοι ανέρχονται στο 4% του πληθυσμού, ενώ το 3,9% γνωρίζει ανάγνωση και γραφή χωρίς να έχει τελειώσει το Δημοτικό. Συγκρίνοντας τα δύο φύλα, το μεγαλύτερο ποσοστό στην κατηγορία των αγράμματων και της μη ολοκλήρωσης Δημοτικού Σχολείου το κατέχουν οι γυναίκες.

Όσον αφορά στις υποδομές υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, η νοσοκομειακή περίθαλψη γίνεται από το Νομαρχιακό Νοσοκομείο Ρόδου. Στη Δ.ε. Αφάντου λειτουργούν δύο αγροτικά ιατρεία, το ένα από τα οποία λειτουργεί μόνο δύο φορές την εβδομάδα (ΕΣΥΕ, 2011α).

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Επίπεδο εκπαίδευσης κατά φύλο για τον πληθυσμό ηλικίας 6 ετών και άνω (2001)			
ΕΠΙΠΕΔΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΑΝΔΡΕΣ	ΓΥΝΑΙΚΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Κάτοχοι Διδακτορικού Τίτλου	9	0	9
Κάτοχοι Μεταπτυχιακού Τίτλου	39	4	43
Πτυχιούχοι Ανωτάτων Σχολών	185	109	294
Πτυχιούχοι Τεχνολογικών Ιδρυμάτων	115	35	150
Πτυχιούχοι Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης	185	52	237
Απόφοιτοι Μέσης Εκπαίδευσης	802	700	1502
Πτυχιούχοι ΤΕΛ	122	19	141
Πτυχιούχοι ΤΕΣ	115	10	125
Απόφοιτοι Δημοτικού	1025	938	1963
Φοιτούν στο Δημοτικό	222	246	468
Δεν τελείωσαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν ανάγνωση και γραφή	90	155	245
Αγράμματοι	78	181	259
ΣΥΝΟΛΟ	3499	2749	6248

Πηγή: ΕΣΥΕ (2011α)

Τέλος, αναφορικά με τις υποδομές κοινωνικής μέριμνας και κοινωνικής ενσωμάτωσης, υπάρχουν στη Δ.ε. Αφάντου δύο Παιδικοί Σταθμοί, ένα Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης, ένα ίδρυμα για ηλικιωμένους και άτομα με ειδικές ανάγκες. Επίσης, έχει συσταθεί Δημοτικός Οργανισμός Πρόνοιας που μεριμνά για τη φροντίδα και την οικονομική ενίσχυση ατόμων τρίτης ηλικίας. Μία από τις δράσεις του συγκεκριμένου Οργανισμού είναι η υλοποίηση του Προγράμματος «βοήθεια στο σπίτι», καθώς στη Δ.ε. Αφάντου δε δραστηριοποιείται κάποιο Κ.Α.Π.Η.. Το συγκεκριμένο Πρόγραμμα παρέχει βοήθεια σε μοναχικά ή εγκαταλελειμμένα ηλικιωμένα άτομα, σε άτομα με αδυναμία αυτοεξυπηρέτησης και σε άτομα χωρίς επαρκείς οικονομικούς πόρους. Επιπλέον, λειτουργούν και κάποια άλλα προγράμματα που μεριμνούν για τους πολίτες, όπως Προγράμματα Φτώχειας, ΑΜΕΑ, Ναρκωτικών, AIDS, Μεταναστών, Μονογονεϊκών Οικογενειών.

A.2.9 Πολιτιστικά στοιχεία

Η Δ.ε. Αφάντου είναι γεμάτη με μνημεία, εκκλησίες και χώρους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος. Τα διάφορα αρχαία ευρήματα, μνημεία, τάφοι και θεμέλια ναών αποτελούν κατάλοιπα μεγάλου πολιτισμού που έχουν διατηρηθεί μέχρι σήμερα. Η κεντρική εκκλησία του Αφάντου, η εκκλησία της Παναγίας, κτίστηκε το 1939 με χαρακτηριστικό το καμπαναριό της και είναι αφιερωμένη στην κοίμηση της Θεοτόκου. Αξιοσημείωτη είναι και η εκκλησία της Παναγίας Καθολικής, η οποία ιδρύθηκε κατά την παράδοση τον 5^ο αιώνα και οικοδομήθηκε πάνω σε θεμέλια παλαιοχριστιανικής βασιλικής. Οι αγιογραφίες της αποτελούνται από δύο στρώματα που έγιναν τον 13^ο και 14^ο αιώνα αντίστοιχα. Επίσης, στα Κολύμπια υπάρχει το γραφικό εκκλησάκι της Παναγίας της Τσαμπίκας, ενώ στο χωριό Αρχίπολη εδρεύει το μοναστήρι Άγιος Νεκτάριος, το οποίο είναι σύγχρονο και διαθέτει αρκετά κελιά. Άλλα μνημεία αποτελούν ο Πύργος ή Μύλος και το ύψωμα του Προφήτη Ηλία. Στο Αφάντου λειτουργεί ένα λαογραφικό μουσείο της κεντρικής εκκλησίας, ενώ άλλο ένα λαογραφικό μουσείο υπάρχει στην Αρχίπολη.

Η παράδοση, η κουλτούρα και οι συνθήκες διαβίωσης του λαού, αποτυπώνονται και στην διαμόρφωση της κατοικίας του. Στο Αφάντου υπάρχουν αρκετά παραδοσιακά πετρόχιστα σπίτια που έχουν ως κύριο χαρακτηριστικό την παραδοσιακή εσωτερική διακόσμηση με αρχαία πιάτα και αντικείμενα. Πρόκειται για σπίτια απλά, κτισμένα από πέτρα χωρισμένα στη μέση με μια καμάρα.

Το Δ.ε. Αφάντου έχει πλούσια δραστηριότητα όσον αφορά τα πολιτιστικά δρώμενα και προγράμματα. Το 1996 συστάθηκε Πολιτιστικός Οργανισμός, ο οποίος ξεκίνησε ιδρύοντας μουσικά εργαστήρια (χορευτικό, θεατρικό) και έχει ως αρμοδιότητες μουσικές παραστάσεις, θεατρικές εκδηλώσεις που προβάλλουν τα ήθη και τα έθιμα του τόπου, παρουσιάσεις βιβλίων που αναφέρονται στην λαογραφική παράδοση του τόπου κλπ. Ωστόσο, παρά την πλούσια δραστηριότητα στα μουσικά και θεατρικά δρώμενα, η Δ.ε. Αφάντου δε διαθέτει Δημοτικό Θέατρο, Δημοτικό Κινηματογράφο, αλλά ούτε και Δημοτικό Ωδείο λόγω έλλειψης διαθέσιμου χώρου και χρηματικών πόρων.

Τέλος, πλούσια είναι η δραστηριότητα του Αφάντου και στον τομέα του αθλητισμού. Η σχετικά ικανοποιητική διαθέσιμη υποδομή στον αθλητισμό, με αθλητικές εγκαταστάσεις και ενεργά σωματεία που δραστηριοποιούνται σε τοπικό και

περιφερειακό επίπεδο, προσφέρουν μια πλούσια δράση αθλητικών προγραμμάτων. Το 2008 αποφασίστηκε η σύσταση Κοινωφελούς Επιχείρησης Πολιτισμού, Αθλητισμού και Κοινωνικής Μέριμνας.

A.2.10 Στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης

Σ' αυτό το μέρος θα γίνει μια αναφορά στα όποια σχέδια έχουν γίνει για την καλύτερη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, αλλά και σε κάποια άλλα στοιχεία που περιγράφουν καλύτερα το χώρο, όπως οι χρήσεις γης που κυριαρχούν σε κάθε οικισμό της Δ.ε. Αφάντου (Δήμος Αφάντου, 2008).

Πολεοδομικά Σχέδια

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δ.ε. Αφάντου δεν έχει ολοκληρωθεί στο σύνολό του. Έχουν γίνει οι δύο πρώτες φάσεις (Α΄ -Β΄ Φάση), ενώ απομένει η τρίτη φάση της πρότασης.

Η πρώτη καταγραφή των οικισμών της Ρόδου έγινε το 1923 και από τότε το σχέδιο πόλης δεν έχει τροποποιηθεί. Λόγω του ότι ο οικισμός Αφάντου δεν έχει εγκεκριμένο σχέδιο και ο οικισμός προ του 1923 δεν έχει καθορισμένο όριο, οι αδειοδοτήσεις γίνονται κατόπιν αυτοψίας. Στα Κολύμπια έχουν καθοριστεί κατώτατα όρια κατάτμησης και περιορισμοί δόμησης, καθώς η περιοχή διέπεται από το Προεδρικό Διάταγμα της 16/8/88 (ΦΕΚ αρ. φύλλου 715/7-10-7988, τεύχος Δ΄). Τέλος, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης στην Αρχίπολη έχουν οριστεί από το Π.Δ. 24/4/85 (ΦΕΚ 181/Δ/85).

Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν υπάρχουν Σχέδιο Πόλης και αναθεωρημένο Ρυμοτομικό Σχέδιο βάσει του Ν. 1337.

Χρήσεις γης

Για την παρουσίαση των χρήσεων γης της Δ.ε. Αφάντου, θα γίνει ξεχωριστή ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης των οικισμών Αφάντου, Κολυμπιών και Αρχίπολης.

Στον οικισμό Αφάντου, κύρια χρήση γης αποτελούν η κατοικία και οι λειτουργίες που συνδέονται με αυτή. Υπάρχουν, επίσης, χρήσεις που συνδέονται με τον τουρισμό και την αναψυχή προκαλώντας, όμως, δυσμενείς επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων, όπως θόρυβο, αισθητική υποβάθμιση και συγκοινωνιακές συμφορήσεις. Κατά μήκος της Εθνικής Οδού περιμετρικά του Αφάντου υπάρχει τάση χωροθέτησης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα που έχει ως αποτέλεσμα τη σύγκρουση των χρήσεων γης. Στην περιοχή μεταξύ της Εθνικής Οδού και της παραλίας Αφάντου υπάρχουν τάσεις δόμησης β' κατοικίας.

Στα Κολύμπια κυριαρχούν οι χρήσεις που σχετίζονται με τον τουρισμό και την αναψυχή. Πρόκειται για μία σημαντική περιοχή από άποψη τουριστικών μονάδων και υποστηρικτικών υπηρεσιών η οποία όμως τα τελευταία έτη απειλείται με υποβάθμιση. Η υποβάθμιση προέρχεται από την αλλαγή του τουριστικού προτύπου που προωθείται και σχετίζεται με εκείνο του μαζικού τουρισμού.

Από την άλλη, η Αρχίπολη αποτελεί έναν αγροτικό οικισμό. Μέσα στα όρια του οικισμού έχουν χωροθετηθεί δύο μικρές κτηνοτροφικές μονάδες και δύο μονάδες σκυροδέματος.

Στη Δ.ε. Αφάντου η ζήτηση χώρου προς δόμηση αυξάνεται και υπάρχει πρόβλημα σχετικά με τον έλεγχο της δόμησης. Κατά συνέπεια, παρατηρούνται πολλές περιπτώσεις αυθαίρετης δόμησης, για παράδειγμα υπάρχουν κτίρια που δεν συνάδουν με τις εγκεκριμένες αδειοδοτήσεις ή κτίρια που δεν αφήνουν περιθώρια για πεζοδρόμια δυσχεραίνοντας έτσι την κυκλοφορία. Κρίνονται αναγκαίοι πιο εντατικοί έλεγχοι για την καλύτερη πολεοδομική αλλά και χωροταξική οργάνωση (Δήμος Αφάντου, 2008)

ΜΕΡΟΣ Β:

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΓΚΟΛΦ ΑΦΑΝΤΟΥ

Αφού έγινε μια πρώτη γνωριμία με το Αφάντου, το δεύτερο τμήμα της διπλωματικής εργασίας επικεντρώνεται στο γκολφ Αφάντου. Προηγουμένως, όμως, παρουσιάζονται κάποια βασικά στοιχεία που πρέπει να γνωρίζουμε γενικότερα για το άθλημα του γκολφ. Παρουσιάζονται τα γήπεδα του γκολφ που υπάρχουν τόσο στην Ευρώπη όσο και στην Ελλάδα, επισημαίνοντας τις προοπτικές τους και δίνοντας έμφαση στα κέρδη που αποφέρουν σε διάφορους τομείς όπως στην οικονομία και στον τουρισμό. Στη συνέχεια, γίνεται μια εκτενής ανάλυση για το γκολφ Αφάντου παρουσιάζοντας διάφορα χαρακτηριστικά που συνθέτουν τη σημερινή κατάσταση και εικόνα του, όπως τις εγκαταστάσεις που περιλαμβάνει, τις υπηρεσίες που προσφέρει, αλλά και τον τρόπο λειτουργίας του. Επίσης, δίνονται κάποια σημαντικά στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, αλλά και τους εναλλακτικούς τρόπους όπου μπορούμε να έχουμε πρόσβαση στο συγκεκριμένο γκολφ. Τέλος, προτού περάσουμε στο τελευταίο τμήμα της εργασίας όπου διατυπώνεται η πρόταση, παραθέτονται οι μέχρι σήμερα προτάσεις που έχουν γίνει για την εκμετάλλευση του γκολφ Αφάντου αλλά και τα προβλήματα που αυτές συνάντησαν.

B.1 Το άθλημα του γκολφ

Σ' αυτό το κεφάλαιο αναφέρονται κάποια γενικά στοιχεία αναφορικά με το άθλημα του γκολφ, όπως κάποια ιστορικά στοιχεία παρουσιάζοντας μια σύντομη ιστορική αναδρομή και αναζητώντας τις ρίζες προέλευσης του. Επίσης, γίνεται μια επεξήγηση του αθλήματος, ο σκοπός και ο στόχος του παιχνιδιού καθώς και ο τρόπος με τον οποίο αυτό παίζεται. Στην συνέχεια, πραγματοποιείται μια εκτενής ανάλυση για τα χαρακτηριστικά των γηπέδων όπως και των παικτών στα οποία δίνεται μεγάλη βαρύτητα καθώς είναι ένα σημείο αρκετά σημαντικό που συμβάλει στην διαμόρφωση της πρότασης.

B.1.1 Περιγραφή παιχνιδιού golf

Το γκολφ είναι ένα παιχνίδι που απαιτεί 3 βασικά πράγματα: ένα μαστούνι, ένα μπαλάκι και έναν αγωνιστικό χώρο. Σκοπός του παίχτη είναι να βάλει την μπάλα με όσο το δυνατόν λιγότερα χτυπήματα μέσα στην τρύπα χτυπώντας την με το μαστούνι (<http://www.menslounge.gr/sports/adrenalini>).



Πηγή:
http://www.pentagon.gr/gallery/image/Gallery/Golf/Golf%20Main/Golf_main2.jpg

Κάθε γήπεδο χαρακτηρίζεται από τις διαδρομές ή οπές, όπως τις αποκαλούν, και συνήθως είναι 18 εκτός ελαχίστων γηπέδων που είναι 9 οπών. Η μια οπή περιλαμβάνει την αφετηρία (tee), το διάδρομο (fairway), την τρύπα και τον γύρω χώρο από αυτήν (green). Κάποια εμπόδια που παρατηρούνται στα γήπεδα γκολφ όπως δέντρα, λίμνες και αμμόλοφους, βρίσκονται πάνω στο διάδρομο (fairway), δηλαδή μεταξύ της αφετηρίας (tee) και του green. Το πλάτος του κάθε διαδρομού ξεκινά από 15 μέτρα και δεν ξεπερνά τα 60 μέτρα. Τέλος, οι διάδρομοι, οι αφετηρίες και οι περιοχές γύρω από τις τρύπες ουσιαστικά συνθέτουν το γήπεδο του γκολφ η έκταση του οποίου ξεπερνά τα 500 στρέμματα και σχεδόν όλο το γήπεδο είναι καλυμμένο από γρασίδι (<http://www.menslounge.gr/sports/adrenalini.html>, <http://www.golf-directo.com/golf-uk/golf-rules.htm>).

B.1.2 Η ιστορία του golf

Το άθλημα του γκολφ πρωτοεμφανίστηκε στην ανατολική Σκωτία στα μέσα του 15ου αιώνα. Υπάρχουν όμως κάποιες εικασίες ότι το γκολφ ήταν το άθλημα paganica, ένα παιχνίδι των αρχαίων Ρωμαίων, οι οποίοι και το διέδωσαν στην Ευρώπη. Οι χώρες, στις οποίες διαδόθηκε το άθλημα, προέβησαν σε κάποιες αλλαγές και έτσι το παιχνίδι αυτό πήρε διάφορες μορφές. Στην Γαλλία και στο Βέλγιο το άθλημα ονομάστηκε chole ενώ στην Αγγλία cambuca. Πέρα από αυτές τις ιστορικές αναδρομές, στην Ολλανδία υπήρχε το άθλημα kolven ή kolf. Το άθλημα αυτό είναι σχεδόν διαφορετικό από το γκολφ αλλά λόγω της ομοιότητας στην ονομασία των δυο αθλημάτων (golf = kolf), η εκδοχή το γκολφ να προέρχεται από την Ολλανδία, είναι και η επικρατέστερη (<http://inventors.about.com/od/gstartinventions/a/golf.htm>, <http://www.golfianer.de/geschichte.html>).



Πηγή: <http://www.playbettergolf.co.uk/userfiles/8717/EN/pic%20history%20of%20golf.jpg>

Από τις αρχές του 19ου αιώνα το γκολφ αρχίζει να γίνεται αρκετά δημοφιλές, καθώς μεταφέρεται σταδιακά από τη Σκωτία προς την Ολλανδία, τη Γαλλία και στην συνέχεια προς την Αμερική. Το 1888, δημιουργήθηκε στις ΗΠΑ και επίσημα το πρώτο γήπεδο γκολφ και ιδρύθηκε και το St Andrew's Golf Club. Στην Ευρώπη υπήρχαν αρκετά golf clubs. Το πιο ιστορικό είναι το Golf

Club de Pau, το οποίο ιδρύθηκε το 1856 στη Γαλλία. Στο τέλος του 19^{ου} αιώνα, δημιουργήθηκε στην Ολλανδία το Ρόξεντελς club και στο Βέλγιο το Royal Antwerp Club. (<http://www.sfinaki.gr/forum/index.php?topic=1503.0>
<http://www.golfianer.de/geschichte.html>).

Το γκολφ, από την εμφάνισή του (15^ο αι.) μέχρι και σήμερα, έχει εξελιχθεί αρκετά, ειδικά την τελευταία δεκαετία όπου πλέον έχει εισαχθεί και η τεχνολογία στον αθλητισμό. Η τεχνολογία κατέστησε το άθλημα του γκολφ πιο θεαματικό, πιο ποιοτικό και πιο συναρπαστικό, καθώς οδήγησε στην κατασκευή σύγχρονου αθλητικού εξοπλισμού, αλλά συνέβαλε και στη δημιουργία γηπέδων τα οποία είναι πολύ πιο προσιτά συγκριτικά με τα πρώτα γήπεδα που υπήρχαν και φυσικά πολύ πιο ιδανικοί αγωνιστικοί χώροι. Τα σημερινά γήπεδα είναι εντελώς διαφορετικά από τα πρώτα γήπεδα γκολφ. Τα λεγόμενα greens και tees δεν υπήρχαν ενώ χαρακτηριστική ήταν η υγρή άμμος που υπήρχε στην τρύπα που τότε ήταν σαν ένας λάκκος (<http://inventors.about.com/od/gstartinventions/a/golf.htm>
<http://solonsports.blogspot.com/2010/11/blog-post.html>).

B.1.3 Χαρακτηριστικά των παικτών

Τα παλαιότερα έτη, το άθλημα του γκολφ θεωρούταν ένα παιχνίδι το οποίο έπαιζαν οι αριστοκράτες και γενικώς άτομα υψηλού κύρους με μεγάλη οικονομική ευχέρεια. Παρά το πέρασμα των δεκαετιών από την πρώτη εμφάνιση του αθλήματος και παρά τη δυνατότητα που δίνεται σε όλα τα άτομα, ανεξαρτήτως της οικονομικής τάξης στην

οποία ανήκουν να ασχοληθούν με το γκολφ, παραμένει ένα άθλημα που αναφέρεται κατά κύριο λόγο σε άτομα με υψηλό εισόδημα. Οι γκολφέρς στην πλειονότητα τους είναι ηλικίας 35-60 ετών με υψηλό μορφωτικό και εισοδηματικό επίπεδο, γεγονός που κάνει τις απαιτήσεις τους ιδιαίτερα υψηλές αναζητώντας ποιοτικές υπηρεσίες σε όλους τους τομείς, από θέμα εγκαταστάσεων, αγωνιστικού χώρου μέχρι και φιλοξενίας (<http://www.capital.gr/news.asp?id=730640>· <http://www.capital.gr/news.asp?id=730640&ppg=1>).

Όπως γίνεται αντιληπτό, πρόκειται για μια εξειδικευμένη αγορά και οι γκολφέρς εκτός από τις υψηλές απαιτήσεις τους, έχουν δημιουργήσει αρκετές μεγάλες και σημαντικές διεθνείς οργανώσεις όπως είναι η NGF (National Golf Federation με έδρα τις ΗΠΑ), η PGA (Professional Golfers Association) και η EGA (European Golf Association), οι οποίες λειτουργούν σαν μια οικογένεια. Αυτές οι οργανώσεις στην πραγματικότητα, εκτός από την ενημέρωση σχετικά με θέματα του αθλήματος, δίνουν κάποιες κατευθύνσεις σχετικά με τους προορισμούς που θα πρέπει οι γκολφέρς να επισκεφτούν. Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό καθώς μπορούμε να συμπεράνουμε ότι οι ενώσεις αυτές παίζουν σημαντικό ρόλο στην ανάδειξη ενός γηπέδου γκολφ (<http://www.ngf.org/>· <http://www.answers.com/topic/golf>).

Εικόνα 5: Ο πρώην πρωθυπουργός της Ελλάδος Κωνσταντίνος Καραμανλής σε επίσκεψη στο γκολφ Αφάντου



Πηγή:
<http://www.travelstyle.gr/portal/gr/galleries.php?action=view&id=8>

B.1.4 Κύρια χαρακτηριστικά του γκολφ

Όπως προαναφέρθηκε, το γκολφ ήταν ένα άθλημα που απευθυνόταν σε άτομα υψηλού κοινωνικού και οικονομικού κύρους. Για να μπορέσει κάποιος να γραφτεί σε κάποια λέσχη του γκολφ ή αλλιώς σε κάποιο γκολφ κλαμπ (golf club) έπρεπε να τηρεί κάποια κριτήρια και η επιλογή των μελών ήταν περιορισμένη. Με την πάροδο του χρόνου και καθώς το γκολφ γινόταν ολοένα και πιο δημοφιλές, το σπορ αυτό έγινε πιο ανοιχτό προς το ευρύ κοινό. Τώρα, πλέον, ανάλογα με την λειτουργιά τους, υπάρχουν 6 είδη γηπέδων, τα οποία μπορεί να τα επισκεφτεί οποιοσδήποτε.

Τα ελεύθερα γήπεδα, δηλαδή εκείνα στα οποία η είσοδος και η χρήση είναι δωρεάν, είναι τα πιο λίγα, σε αριθμό, και τα συναντάμε σπάνια. Τα πιο διαδεδομένα είναι αυτά που λειτουργούν με τη μορφή καθημερινού εισιτηρίου (pay and play) όπως και αυτά με μηνιαία ή ετήσια συνδρομή. Επίσης, υπάρχουν γήπεδα στα οποία για να αγωνιστεί κάποιος θα πρέπει να προβεί σε αγορά μετοχών του συγκεκριμένου γηπέδου ενώ σε κάποια άλλα θα πρέπει να αγοράσει κάποια οικία εντός του χώρου. Τις τελευταίες δεκαετίες έχει γίνει αρκετά γνωστό το συγκεκριμένο άθλημα κάνοντας αρκετά διαδεδομένα τα golf resort, που αναφέρονται κυρίως στους λάτρεις του σπορ. Με τον όρο golf resort αναφερόμαστε σε ξενοδοχειακά συγκροτήματα που περιλαμβάνουν γήπεδο γκολφ όπου οι επισκέπτες του ξενοδοχείου μπορούν να κάνουν χρήση του γηπέδου και συνήθως συνδυάζουν τον αθλητισμό με τις διακοπές τους (<http://www.pytchleygolf> lodgekettering.co.uk/ http://en.wikipedia.org/wiki/Golf_resort, ΚΑΠΙΑ 2007).

Εικόνα 6: Golf resort στο Μαρόκο



Πηγή:
<http://www.cilefestival.com/golf-destination-moroc-co-116.html>

Αναφέροντας προηγουμένως τα Golf resorts, αρκετά από αυτά έχουν εξελιχτεί σε ταξιδιωτικούς προορισμούς και είναι τα λεγόμενα golf destinations. Τα golf destinations είναι προορισμοί που συνδυάζουν σημαντικές υποδομές, από γήπεδα γκολφ μέχρι και ξενοδοχειακές μονάδες πολυτελών προδιαγραφών. Τέτοιοι προορισμοί βρίσκονται στην πλειοψηφία τους στην Ευρώπη (εκτός της Ελλάδος), και στην Αμερική. Οι προορισμοί αυτοί έχουν χαρακτηριστεί golf destinations γιατί τηρούν κάποια βασικά κριτήρια (http://www.hotel-magazine.com/article_gr.php?article_id=29&issueid=8).

Για το χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως golf destination πρέπει να τηρούνται κάποιες βασικές προδιαγραφές. Η πρώτη αφορά την πρόσβαση, η οποία θα πρέπει να γίνεται εντός 45 λεπτών από το αεροδρόμιο, το λιμάνι ή το ξενοδοχείο. Μια άλλη βασική προδιαγραφή αναφέρεται στο γήπεδο γκολφ, το οποίο πρέπει να είναι σε άριστη κατάσταση και εκτός από τις απαιτούμενες υποδομές πρέπει να διαθέτει και καλή εξυπηρέτηση. Το ίδιο ισχύει και για την ξενοδοχειακή μονάδα, η οποία πρέπει να βρίσκεται είτε εντός του γκολφ είτε σε κοντινή απόσταση από αυτό. Η τρίτη προϋπόθεση είναι η τοποθεσία των golf destinations. Θα πρέπει να βρίσκονται πλησίον τουριστικών περιοχών εξαιτίας της απαίτησης για παροχή πληθώρας τουριστικών υπηρεσιών, από ψυχαγωγία μέχρι διατροφή. Οι περιοχές αυτές πρέπει, επίσης, να χαρακτηρίζονται από πλούσιο φυσικό περιβάλλον και αρκετά καλό κλίμα.

Μια τελευταία επιθυμητή και όχι απαραίτητη προδιαγραφή είναι η παρουσία δύο ή και περισσότερων γηπέδων γκολφ σε κοντινή απόσταση μεταξύ τους έτσι ώστε οι αθλητές και οι χρήστες του αθλήματος να μπορούν να έχουν επιλογές. Ωστόσο, μια περιοχή μπορεί να χαρακτηριστεί golf destination και χωρίς να πληρεί αυτή την προϋπόθεση. Πιο συγκεκριμένα, στην Ελλάδα είναι δύσκολο να υπάρχουν 2 γήπεδα γκολφ σε ένα νησί. Παρόλα αυτά υπάρχουν νησιά όπως η Ρόδος και η Κρήτη που μπορούν και με ένα γήπεδο γκολφ να χαρακτηριστούν golf destinations (ΣΕΤΕ, 2005· http://www.hotel-magazine.com/article_gr.php?article_id=29&issueid=8· http://findarticles.com/p/articles/mi_m0HFI/is_9_51/ai_65_859428).

B.2 Το γκολφ στην Ευρώπη και στην Ελλάδα

Αφού παρουσιάστηκαν κάποια βασικά στοιχεία που θα πρέπει να γνωρίζουμε για το άθλημα του γκολφ γενικότερα, σ' αυτό το μέρος δίνονται πιο συγκεκριμένες πληροφορίες για την κατάσταση που επικρατεί τόσο στην Ευρώπη όσο και στην Ελλάδα, αλλά και τις προοπτικές που έχει αυτό το άθλημα στη χώρα μας.

B.2.1 Το golf στην Ευρώπη

Συμφώνα με την European Golf Association's, το 2010 τα γήπεδα γκολφ της Ευρώπης ανέρχονται στα 6741 ενώ τα golf courses σε όλο τον κόσμο υπολογίζονται περίπου στις 32000. Χαρακτηριστικό είναι ότι μόνο στη Μεγάλη Βρετανία και την Ιρλανδία υπάρχουν περίπου 3129 γήπεδα γκολφ που σημαίνει ότι διαθέτουν περίπου το 45% των γηπέδων της Ευρώπης. Η Μεγάλη Βρετανία έχει αρκετά αξιόλογα γήπεδα αλλά, όπως και στην περίπτωση της Ιρλανδίας, είναι γνωστή πιο πολύ για τον μεγάλο αριθμό γηπέδων.

Η Σκωτία, αλλά και πολλές άλλες χώρες όπως η Ουαλία, η Ολλανδία και η Πορτογαλία, μπορεί να μην διαθέτουν μεγάλο αριθμό γηπέδων, αλλά φημίζονται για τα εξαιρετικά γήπεδα γκολφ που έχουν εξαιτίας κυρίως των υπέροχων τοπίων που διαθέτουν. Σ' αυτές τις χώρες, τα περισσότερα γήπεδα είναι τοποθετημένα σε λόφους, σε κοιλάδες, σε λίμνες, σε ρυάκια και ορισμένα δίπλα στη θάλασσα, κάνοντας έτσι τα γήπεδα αυτά εντυπωσιακά και δημοφιλή προσελκύοντας, έτσι, γνωστούς διεθνώς γκολφέρς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το γήπεδο Algarve στην Πορτογαλία (βλ. Εικόνα 7, 8) το οποίο θεωρείται ένα από τα πιο όμορφα γήπεδα της Ευρώπης (<http://www.patris.gr/articles/1092#/000000715/56978?PHPSESSID=2tvr280qin0s4olhf5p0m10q50>).

Οι υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, διαθέτουν και αυτές σημαντικά γήπεδα γκολφ όπως η Γαλλία, η Γερμανία, και η Ισπανία. Σε αυτές τις χώρες μπορεί κάποιος να συναντήσει γήπεδα υψηλών προδιαγραφών, σε τοποθεσίες πρωτότυπες όπως οι Άλπεις και με διαφορετικά επίπεδα δυσκολίας, τα οποία συνδυάζονται με ξενοδοχεία πολυτελείας. Άλλες χώρες οι οποίες δεν έχουν ακόμα αναπτύξει τον αθλητικό τουρισμό, καταβάλουν

προσπάθειες για τη βελτίωση τους καθώς η ακμή του γκολφ γίνεται ολοένα και μεγαλύτερη.

Εικόνα 7: Γήπεδο Golf στην Ισπανία



Πηγή:

<http://www.elitealgarveproperties.com/images/generalphotos/golf.jpg>

Εικόνα 8: Γήπεδο Golf στην Πορτογαλία



Πηγή:

<http://www.idyllicoverseas.com/images/portugal/algarve-golf.jpg>

Όσον αφορά τις γειτονικές χώρες με την Ελλάδα, γήπεδα γκολφ βρίσκονται στην Τουρκία, στην Κύπρο και ιδιαίτερα στην Ιταλία. Ένα θετικό στοιχείο είναι ότι οι υποδομές και τα γήπεδα στις γειτονικές μας χώρες, με εξαίρεση ορισμένων περιπτώσεων της Ιταλίας, δεν είναι τόσο ανεπτυγμένα σε σχέση με την υπόλοιπη

Ευρώπη. Αυτό δίνει περιθώρια ανάπτυξης αυτού του τομέα στην Ελλάδα, καθώς ο ανταγωνισμός με τις χώρες της Μεσογείου δεν είναι τόσο μεγάλος σε σχέση με αυτόν που υπάρχει στις σκανδιναβικές χώρες και στην υπόλοιπη Ευρώπη.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός των γηπέδων γκολφ που διαθέτουν οι σημαντικότερες ευρωπαϊκές χώρες.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Γήπεδα γκολφ στην Ευρώπη	
ΧΩΡΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΗΠΕΔΩΝ
Μεγ. Βρετανία	2.443
Γαλλία	548
Γερμανία	496
Σουηδία	375
Ιρλανδία	359
Ισπανία	266
Ιταλία	238
Αυστρία	95
Πορτογαλία	67
Τουρκία	9
Ελλάδα	6

Πηγή: European Golf Association's

B.2.2 Το golf στην Ελλάδα και προοπτικές

Το γκολφ στην Ελλάδα, ενώ είχε ξεκινήσει να αναπτύσσεται με γρήγορους ρυθμούς, την τελευταία δεκαετία χαρακτηρίζεται από μια στασιμότητα. Τα πρώτα γήπεδα που έχουν δημιουργηθεί στην Ελλάδα είχαν σαν στόχο να συνδυάζεται η λειτουργία τους με την τουριστική ανάπτυξη. Δηλαδή, δε στοχεύουν στην απλή και αποκλειστική λειτουργία των γηπέδων, αλλά αποβλέπουν σε μια προοπτική που συμπεριλαμβάνει και άλλες υποδομές, όπως ξενοδοχειακές μονάδες, έτσι ώστε να υπάρξει περαιτέρω οικονομική ανάπτυξη και τουριστική πρόοδος.

Το 2010, ο αριθμός των γκολφ που λειτουργούσαν ήταν μόνο 6, πέντε γήπεδα 18 οπών και ένα 9 οπών. Η Ελλάδα διαθέτει από τα λιγότερα γήπεδα γκολφ σε όλη την Ευρώπη,

όμως, όπως θα δούμε και στη συνέχεια υπάρχουν πολλές προοπτικές ανάπτυξης. Έχουν γίνει πολλά σχέδια και μελέτες για τη δημιουργία νέων γηπέδων γκολφ, τα οποία λόγω της οικονομικής κρίσης έχουν μείνει, προς το παρόν, στάσιμα και δεν έχει γίνει η έναρξη της κατασκευής τους.

Παρόλα αυτά, στην Ελλάδα λειτουργούν 6 γήπεδα. Τα πέντε από αυτά είναι 18 οπών και βρίσκονται εκάστοτε στην Γλυφάδα, Κέρκυρα, Χερσόνησο Κρήτης, Πόρτο Καρράς και στο Αφάντου Ρόδου ενώ το έκτο γήπεδο είναι 9 οπών στο Πόρτο Ελούντα της Κρήτης (Γιαμπουλάκης, 2009)

Προοπτικές

Στην Ελλάδα τα γήπεδα είναι λίγα και δυστυχώς διάσπαρτα. Αυτό αυτομάτως σημαίνει ότι η Ελλάδα δεν χαρακτηρίζεται ως golf destination καθώς για να χαρακτηριστεί κάποιος προορισμός με αυτήν την ιδιότητα θα πρέπει να υπάρχουν τουλάχιστον δυο γήπεδα γκολφ σε κοντινή απόσταση, έτσι ώστε να μπορούν οι γκολφέρς να έχουν επιλογές². Παρόλα αυτά έχει διαπιστωθεί ότι τα τελευταία χρόνια αυξάνεται συνεχώς ο αριθμός των γκολφέρς που επισκέπτονται την χώρα μας και τα γήπεδα γκολφ. Ενώ οι Έλληνες γκολφέρς δεν ξεπερνούν τους 1500, οι επισκέπτες που έρχονται στην Ελλάδα για τα γήπεδα γκολφ είναι σχεδόν 50.000 το χρόνο (Γιαμπουλάκης, 2009).

Σε όλη την Ευρώπη υπολογίζεται ότι ο αριθμός των οπαδών του γκολφ, αθλητές και ερασιτέχνες, είναι πάνω από 20 εκατομμύρια. Πολλοί από αυτή την πληθυσμιακή ομάδα επιλέγουν προορισμούς στους οποίους μπορούν να συνδυάσουν την αθλητική τους δραστηριότητα παράλληλα με τις οικογενειακές τους διακοπές και συνήθως επισκέπτονται πολλούς προορισμούς σε μια σεζόν. Αυτήν την περίοδο που η Ελλάδα διανύει μια περίοδο οικονομικής κρίσης αλλά και πιο συγκεκριμένα κάποιες περιοχές (όπως η περιοχή μελέτης μας) που εξαρτώνται οικονομικά σχεδόν αποκλειστικά από τον τουρισμό έχουν ανάγκη από την ώθηση για ανάπτυξη τουριστικών υποδομών προκειμένου να τονωθεί τόσο η τοπική όσο και η εθνική οικονομία.

Από το 2006 έχουν γίνει αρκετές προσπάθειες για την ανάπτυξη του συγκεκριμένου τουριστικού- αθλητικού κλάδου. Οι προσπάθειες αυτές αναφέρονται στην εξάλειψη

² Βλ. Ενότητα Β.1.4 (Κύρια Χαρακτηριστικά του Γκολφ) για τα κριτήρια των golf destinations

γραφειοκρατικών προβλημάτων, στη συντόμευση της μέχρι σήμερα χρονοβόρας διαδικασίας αδειοδότησης καθώς και στις προτάσεις για πολεοδομικές και χωροταξικές ρυθμίσεις έτσι ώστε να είναι πιο εύκολη και πιο εφικτή η κατασκευή γηπέδων γκολφ και γενικότερα τέτοιου είδους επενδυτικά σχέδια.

Από το 2009 έχει δημιουργηθεί νομοθεσία που κάνει τις διαδικασίες χορήγησης αδειών ταχύτερες και πιο απλοϊκές, διευκολύνοντας έτσι τα επενδυτικά σχέδια. Ο Νόμος που έχει προωθηθεί αναμένεται να εφαρμοστεί έτσι ώστε να κάνει ευκολότερη την ανάπλαση των ήδη εν λειτουργία γκολφ αλλά και τη δημιουργία των λεγόμενων golf resort, δηλαδή συγκροτημάτων που εκτός από γήπεδα γκολφ συμπεριλαμβάνουν πολυτελείς κατασκευές, ξενοδοχεία, μαρίνες, κέντρα θαλασσοθεραπείας και άλλες τουριστικές υπηρεσίες.

Εκτός από την τροποποίηση των νομοθεσιών, από το 2006 έχουν, κατά διαστήματα, ανακοινωθεί πολλά επενδυτικά σχέδια με κεντρικό περιεχόμενο την κατασκευή γηπέδου γκολφ. Αυτά τα σχέδια μέχρι το 2010 ήταν 17. Πολλά από αυτά απορρίφθηκαν και ορισμένα άλλα είναι δύσκολο να γίνουν καθώς για τα έργα αυτά απαιτούνται ιδιωτικά κεφάλαια. Ωστόσο, λόγω της δύσκολης οικονομικής κατάστασης που βρίσκεται σήμερα η Ελλάδα, πολλές επενδυτικές εταιρίες έχουν αποσύρει το ενδιαφέρον τους. Ορισμένα σχέδια για οποία συνεχίζονται οι προσπάθειες υλοποίησής τους, αναφέρονται ονομαστικά παρακάτω:

- Golf of Zante, ξενοδοχείο, Μπάγκαλουος, και 2 γήπεδα των 18 οπών της εταιρίας Swiss Golf Invest AG, Switzerland, στη Ζάκυνθο.
- Golf Omega, ξενοδοχεία, κατοικίες και δύο γήπεδα 18 οπών στην Μαλέζα, κοντά στην Αυλώνα Αττικής.
- Kilada Hills, ξενοδοχείο κατοικίες και γήπεδο 18 οπών της εταιρίας G.R. Golfing Resorts, στην Αργολίδα Πελοποννήσου.
- Apollo Golf & Spa Resort, ξενοδοχείο, κατοικίες, διαμερίσματα και γήπεδο γκολφ 18 οπών της εταιρείας ABP International, , 5 χιλ. νότια του Βόλου.
- Olympia Resort, ξενοδοχείο και γήπεδο 18 οπών της εταιρίας Trident Investment Group, στην Ηλεία Πελοποννήσου, κοντά στον Πύργο.
- Belltower, ξενοδοχείο, κατοικίες και ένα γήπεδο οπών της Ελληνοαυστραλιανής εταιρείας Albatross, στις ακτές της Θεσπρωτίας, στην Μαργαρίτι.

- Matala, Ξενοδοχείο, κατοικίες και 2 γήπεδα, ένα 18 οπών και ένα 9 οπών της εταιρίας Greenwell S.A.L. Belgium, στα Μάταλα της Κρήτης.

Από τις μελέτες που έχουν γίνει στο παρελθόν και από αυτές που ακόμα είναι υπό συζήτηση όλα δείχνουν ότι υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον για την ανάπτυξη αυτού του είδους αθλητικού τουρισμού στην Ελλάδα. Ενδιαφέρον για επενδύσεις εκφράζουν όπως διαπιστώνεται κυρίως μεγάλες εταιρίες του εξωτερικού, οι οποίες προτιμούν τουριστικούς προορισμούς, περιοχές όπου υπάρχει ανάπτυξη και τοποθεσίες όπου υπάρχουν αρκετές υποδομές. Δεν είναι τυχαίο ότι οι επενδυτικοί όμιλοι έχουν εκφράσει ενδιαφέρον για επενδύσεις σε νησιά όπως η Κέρκυρα, η Ρόδος και η Κρήτη. Εκτός από αυτές τις τοποθεσίες και σε άλλες περιοχές υπάρχουν προοπτικές ανάπτυξης και όπως έχουμε δει έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον για επενδύσεις στην Ζάκυνθο, στη Θεσπρωτία, στη Πελοπόννησο, στον Πύργο, στη νήσο Αρκούδι βόρεια της Κεφαλονιάς και στην Αργολίδα. ([http://www.tourismroi.com/InteriorInvest.aspx? ID=34078&ReturnURL2=%2FOpportunityInvest.aspx%3FFolder%3D2539040%26Name%3DInvestment%2520Opportunities](http://www.tourismroi.com/InteriorInvest.aspx?ID=34078&ReturnURL2=%2FOpportunityInvest.aspx%3FFolder%3D2539040%26Name%3DInvestment%2520Opportunities)).

Πέρα όμως από τα κρατικά προβλήματα που αναφέρθηκαν παραπάνω και για τα οποία γίνονται προσπάθειες εξάλειψης τους, υπάρχουν και άλλα προβλήματα που δυσκολεύουν τις επενδύσεις στην Ελλάδα. Συνήθως σε τέτοιου είδους επενδυτικές κινήσεις, πολλές κομματικές ομάδες, επικαλούμενοι περιβαλλοντικούς λόγους, φέρουν αντιρρήσεις υπερασπίζοντας δικά τους συμφέροντα. Παράλληλα υπάρχουν περιβαλλοντικές οργανώσεις, οι οποίες, στοχεύοντας στην προστασία του περιβάλλοντος από ενδεχόμενη υποβάθμιση, ισχυρίζονται ότι το νερό που χρειάζονται ετησίως 20000 άνθρωποι είναι περίπου 1 εκατ. κυβικά μέτρα. Μια τέτοια ποσότητα απαιτείται για να ποτιστεί ένα γήπεδο γκολφ ενώ, παράλληλα, χρησιμοποιούνται μεγάλες ποσότητες χημικών για τη διατήρηση της ποιότητας του αγωνιστικού χώρου.

Έτσι, όπως γίνεται αντιληπτό, τα προβλήματα των επενδύσεων ποικίλουν. Όμως πολλά από αυτά τα προβλήματα με την πάροδο του χρόνου αντιμετωπίζονται. Εκτός από τα κρατικά προβλήματα για τα οποία υπάρχει η διάθεση και η πρόθεση να αντιμετωπιστούν, υπάρχει πλέον μια νέα τομή συζητήσεων μεταξύ των περιβαλλοντικών οργανώσεων και των επενδυτών. Για την επίλυση των περιβαλλοντικών προβλημάτων που προκύπτουν από τη λειτουργία ενός γκολφ

υπάρχουν κάποιες προτάσεις επίλυσης. Έχει προταθεί ένα νέο είδος γηπέδου γκολφ, το συμπαγές golf ή Pitch & Putt, το οποίο είναι πολύ πιο φιλικό προς το περιβάλλον καθώς χρειάζεται μικρότερες ποσότητες νερού. Είναι μια ενδιαφέρουσα περίπτωση η οποία εξετάζεται στη συνέχεια και συμπεριλαμβάνεται εν μέρει στην πρόταση (http://www.hotel-magazine.com/article_gr.php?article_id=29&issueid=8).

B.3 Οφέλη από την ανάπτυξη ενός γηπέδου γκολφ

Ένα γήπεδο γκολφ έχει ως βασικό στόχο την άθληση και την αναψυχή των φίλων του συγκεκριμένου σπορ. Ωστόσο, επειδή πρόκειται για μια δραστηριότητα που απαιτεί μεγάλη έκταση γης αλλά και σημαντική ποσότητα υδάτινων πόρων έχει κατά καιρούς κατακριθεί και χαρακτηριστεί ως μη αποδοτική. Αν όμως, αντιμετωπιστούν τα δύο παραπάνω ζητήματα τότε διαπιστώνει κανείς ότι πρόκειται για μια δραστηριότητα με πολλαπλά οφέλη. Το οφέλη αυτά αφορούν τόσο στην οικονομία, όσο και στην κοινωνική ευημερία και αισθητική αναβάθμιση μιας ευρύτερης περιοχής. Στη συνέχεια, γίνεται μια προσπάθεια απαρίθμησης των θετικών αποτελεσμάτων που προκύπτουν είτε άμεσα είτε έμμεσα από την ανάπτυξη της εξεταζόμενης δραστηριότητας.

Οικονομική ανάπτυξη

Το γκολφ κατά παράδοση απευθύνεται σε μια ομάδα πληθυσμού κοινωνικά καταξιωμένη και με υψηλές απολαβές. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την απαίτηση για αύξηση των υποστηρικτικών υπηρεσιών αλλά και τη βελτίωση της παρεχόμενης ποιότητάς τους. Έτσι, σε ένα χώρο όπου γίνεται ένα γήπεδο γκολφ αναπτύσσονται και λειτουργούν μια σειρά από διάφορες δραστηριότητες που αφορούν κυρίως τη διαμονή και την αναψυχή. Οι πρόσθετες δραστηριότητες αυξάνουν με τη σειρά τους τη ροή χρήματος στην περιοχή, ενώ δημιουργούν νέες θέσεις εργασίας. Ακολουθώντας τον οικονομικό κύκλο των εργασιών διαπιστώνεται τελικά ότι το γκολφ, σε όποια μορφή και αν αναπτύσσεται μπορεί να οδηγήσει μια περιοχή στην οικονομική ευημερία παρά το υψηλό κόστος συντήρησης του.

Τουριστική ανάπτυξη

Ο τουρισμός αποτελεί από μόνος του μια μορφή οικονομικής δραστηριότητας. Ωστόσο η σύνδεση του γκολφ με τον τουρισμό δημιουργεί ένα νέο είδος τουρισμού και για αυτό εξετάζεται ξεχωριστά. Το γκολφ είναι δυνατόν να καταταχθεί στον αθλητικό τουρισμό και μάλιστα με περίοδο μεγαλύτερης της αντίστοιχης τουριστικής καθώς εξαρτάται κυρίως από τις καιρικές συνθήκες.

Ο τουρισμός εξαρτάται από το παρεχόμενο προϊόν και το ευρύτερο περιβάλλον. Το γκολφ σαν δραστηριότητα μπορεί, σε συνδυασμό με τις πρόσθετες λειτουργίες που το πλαισιώνουν, να αποτελέσει το βασικό τουριστικό προϊόν μιας περιοχής την οποία και καθιστά ως αθλητικό προορισμό. Οι επισκέπτες ή αθλητές επιλέγουν το συγκεκριμένο προορισμό λόγω της παρουσίας εγκαταστάσεων για την άσκηση του αθλήματος, αλλά επιπλέον γιατί κατά τις «ελεύθερες» ώρες έχουν τη δυνατότητα να επισκεφθούν και τα αξιοθέατα της περιοχής και να απολαύσουν τις διάφορες υπηρεσίες αναψυχής. Η περιοχή με αυτό τον τρόπο αναπτύσσεται τουριστικά και πολλές φορές εδραιώνεται ως ένας από τους πιο γνωστούς τουριστικούς προορισμούς της συγκεκριμένης μορφής τουρισμού.

Παράλληλα, σε μια ήδη τουριστικά ανεπτυγμένη περιοχή η εγκατάσταση ενός γηπέδου γκολφ μπορεί να οδηγήσει σε περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη ή και βελτίωση της παρεχόμενης ποιότητας. Μία τουριστικά ανεπτυγμένη περιοχή διαθέτει πλήθος υποδομών σε επίπεδο διαμονής και αναψυχής με αποτέλεσμα να μη δημιουργείται απαραίτητα ανάγκη για νέες. Ωστόσο, η εισροή μιας νέου τύπου ομάδας επισκεπτών με διαφορετικές απαιτήσεις οδηγεί συνήθως σε βελτίωση και αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών με αποτέλεσμα την περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη. Η τουριστική ανάπτυξη αυτού του τύπου είναι εμφανής όχι μόνο στην περιοχή άμεσης γειτνίασης με τις εγκαταστάσεις του γηπέδου γκολφ αλλά σε μια ευρύτερη περιοχή στην οποία εντάσσεται το γκολφ, η οποία μπορεί να είναι ένας δήμος, ένας νομός ή ακόμα και ένα νησί. (Γιαμπουλάκης, 2009)

Δημιουργία συγκεκριμένου προφίλ/ταυτότητας

Το μάρκετινγκ του τόπου αποτελεί έναν δυναμικά αναπτυσσόμενο τρόπο προβολής μιας περιοχής και εδραίωσης της στους αστικούς και τουριστικούς χάρτες. Ένα γήπεδο γκολφ μπορεί να δημιουργήσει συγκεκριμένη ταυτότητα στην περιοχή συμβάλλοντας στη διαφήμιση μέσω της προβολής αυτής της αθλητικής δραστηριότητας και την τελική αποδοχή σε εθνικό ή διεθνές επίπεδο. Μέσω της υιοθέτησης και ανάδειξης συγκεκριμένου προφίλ που στηρίζεται στο γκολφ, η ευρύτερη περιοχή γίνεται γνωστή σε ένα ευρύτερο επίπεδο ή ακόμη και στο εξωτερικό. Η γνωστοποίηση αυτή συνδέεται συνήθως με μια σειρά από επενδύσεις οι οποίες τελικά οδηγούν σε περαιτέρω οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη συμπληρώνοντας τον οικονομικό κύκλο εργασιών.

Συμβολή στην αθλητική παιδεία

Ο αθλητισμός εκτός από τη σωματική καλλιέργεια επιδρά και στο κοινωνικό γίνεσθαι, ενώ συχνά αντικατοπτρίζει τον πολιτισμό και το βιοτικό επίπεδο της κοινωνίας μιας περιοχής. Είναι ένας τρόπος εξάσκησης και εκπαίδευσης του εγκεφάλου και συμβάλει στην ευρύτερη παιδεία ενός ατόμου. Έτσι, όμοια, το γκολφ μέσω οργανωμένων δράσεων μπορεί να βοηθήσει στην ανάπτυξη αθλητικής παιδείας καθώς πρόκειται για ένα ειρηνικό άθλημα που αναδεικνύει αρετές όπως η ηρεμία, η υπομονή και η ευγενής άμυλα. Σαφώς η εγκατάσταση και χρήση ενός γηπέδου γκολφ απευθύνεται σε συγκεκριμένη ομάδα πληθυσμού, με αποτέλεσμα να αποκλείεται πλήθος ατόμων από το παρόν άθλημα. Ωστόσο, η χρήση του αθλήματος κατά τις νεκρές περιόδους από μη επαγγελματίες παρέχει τη δυνατότητα εξοικείωσης τους με το άθλημα και την ανάπτυξη ενός αθλητικού πνεύματος.

Αισθητική αναβάθμιση

Ένα γήπεδο γκολφ αδιαμφισβήτητα καλύπτεται στο μεγαλύτερο του μέρος από πράσινο, γεγονός που σημαίνει ότι παρέχεται στο χρήστη ένα μοναδικό φυσικό ή τεχνητό περιβάλλον. Το περιβάλλον αυτό αναβαθμίζει αισθητικά την ευρύτερη περιοχή στην οποία χωροθετείται το γήπεδο και προσφέρει ένα σημαντικό πνεύμονα πρασίνου για τους επισκέπτες και τους κατοίκους των γειτνιαζόντων περιοχών. Παρά το σημαντικό ζήτημα της μεγάλης ποσότητας νερού που απαιτεί, ένα γήπεδο γκολφ μπορεί να λειτουργήσει και σαν καταφύγιο ανάπτυξης ειδών χλωρίδας και πανίδας που σε

άλλη περίπτωση δεν θα εντοπίζονται στην περιοχή όπου εντοπίζονται τα συγκεκριμένα γήπεδα. Οι τεχνητές λίμνες και τα ρυάκια αλλά και η μεγάλη έκταση πρασίνου και φυτών που διακοσμούν το γήπεδο και σχηματίζουν τις πίστες του αποτελούν αφενός τα προαναφερθέντα καταφύγια και αφετέρου δημιουργούν ένα μοναδικό τοπίο όπου ο επισκέπτης μπορεί να απολαύσει τη φύση. Παράλληλα, δεν είναι λίγες εκείνες οι περιπτώσεις που ένα γήπεδο γκολφ δημιουργείται εκ του μηδενός σε μια άγνη και αχρησιμοποίητη έκταση με αποτέλεσμα τελικά να αναβαθμίζεται μια ευρύτερη περιοχή από την αξιοποίηση της. Τέτοιο παράδειγμα αποτελεί και το γήπεδο γκολφ Αφάντου που εξετάζεται στην παρούσα διπλωματική εργασία. Επίσης, τα γήπεδα γκολφ αντιμετωπίζονται σε αρκετές χώρες ως περιπτώσεις αναπλάσεων και μάλιστα σε περιστατικές περιοχές με αποτέλεσμα την αισθητική βελτίωση του αστικού τοπίου της περιοχής και την αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων, καθώς η ανάπλαση ενός γηπέδου γκολφ συνδέεται με μια σειρά άλλων αναπλάσεων και αστικών βελτιώσεων. Η συντήρηση και καλή λειτουργία του γηπέδου αποτελούν την μόνη πρόκληση για τη διατήρηση του μοναδικού τοπίου που δημιουργούν, ενώ ταυτόχρονα το περιβάλλον των γηπέδων γκολφ μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως χώρος περιπάτων και ανάπαυσης.

Ανάπτυξη της υπαίθρου

Ένα από τα σημαντικότερα οφέλη από την ανάπτυξη των γηπέδων γκολφ, το οποίο εμπεριέχει και συνοψίζει ταυτόχρονα όλα τα παραπάνω, είναι η ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της υπαίθρου. Τα γήπεδα γκολφ, λόγω του χώρου που απαιτούν, αποτελούν συνήθως δραστηριότητες που αναπτύσσονται είτε στον περιστατικό είτε στο υπαίθρο χώρο. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα η ανάπτυξη ενός γηπέδου γκολφ να αποτελεί μια μορφή ανάπτυξης του υπαίθρου χώρου χωρίς αυτό να συνεπάγεται και οικιστική δόμηση που αποτελεί ένα από τα βασικά προβλήματα του χώρου αυτού. Ωστόσο, η ανάπτυξη των γηπέδων γκολφ δεν μπορεί να επιτευχθεί σε όλες τις περιοχές και αυτός είναι ο λόγος που δεν συγκαταλέγεται στις μορφές ανάπτυξης της υπαίθρου αλλά σε εξειδικευμένες προτάσεις αξιοποίησης.

Συμπερασματικά, από τις παραπάνω αναφορές στα οφέλη της ανάπτυξης ενός γηπέδου γκολφ διαπιστώνει κανείς ότι αν εξαιρεθεί το κόστος για τη δημιουργία αλλά και τη συντήρηση του, το οποίο βέβαια καλύπτεται σχεδόν πάντα από τα έσοδα του, και

ταυτόχρονα αν αντιμετωπιστεί το ζήτημα εξοικονόμησης της ποσότητας νερού που χρειάζεται, ένα γήπεδο γκολφ μπορεί να επιφέρει τελικά σημαντική ανάπτυξη σε μια ευρύτερη περιοχή ωφελώντας παράλληλα διάφορους τομείς και κατηγορίες χρηστών.

B.4 Γκολφ Αφάντου

Σκοπός αυτού του μέρους είναι να γνωρίσουμε και να αναλύσουμε την παραλιακή κρατική έκταση μέσα στην οποία βρίσκεται το γήπεδο γκολφ Αφάντου. Στην αρχή γίνεται μια αναφορά στα γενικά στοιχεία του κρατικού ακινήτου, το ιδιοκτησιακό καθεστώς του, την γεωγραφική του θέση και την τοποθεσία του. Έπειτα παρουσιάζονται τα σημαντικότερα στοιχεία των εγκαταστάσεων και των λειτουργιών που βρίσκονται μέσα στο κρατικό ακίνητο και επομένως μέσα στο γήπεδο γκολφ. Στη συνέχεια, ακολουθούν πληροφορίες σχετικά με το γήπεδο γκολφ και την κατάσταση στην οποία βρίσκεται. Επιπροσθέτως, δίνονται κάποια στοιχεία που αφορούν τις γειτνιάζουσες περιοχές και τις υποδομές που αυτές διαθέτουν. Τέλος, σχετικά με τα πεπραγμένα αυτού του ακινήτου από τότε που δημιουργήθηκε μέχρι σήμερα, γίνεται μια εκτενή αναφορά για τις προτάσεις αξιοποίησης που έχουν γίνει, τις αντιδράσεις που υπήρξαν και τις τελευταίες εξελίξεις σχετικά με την αξιοποίηση αυτό του ακινήτου.

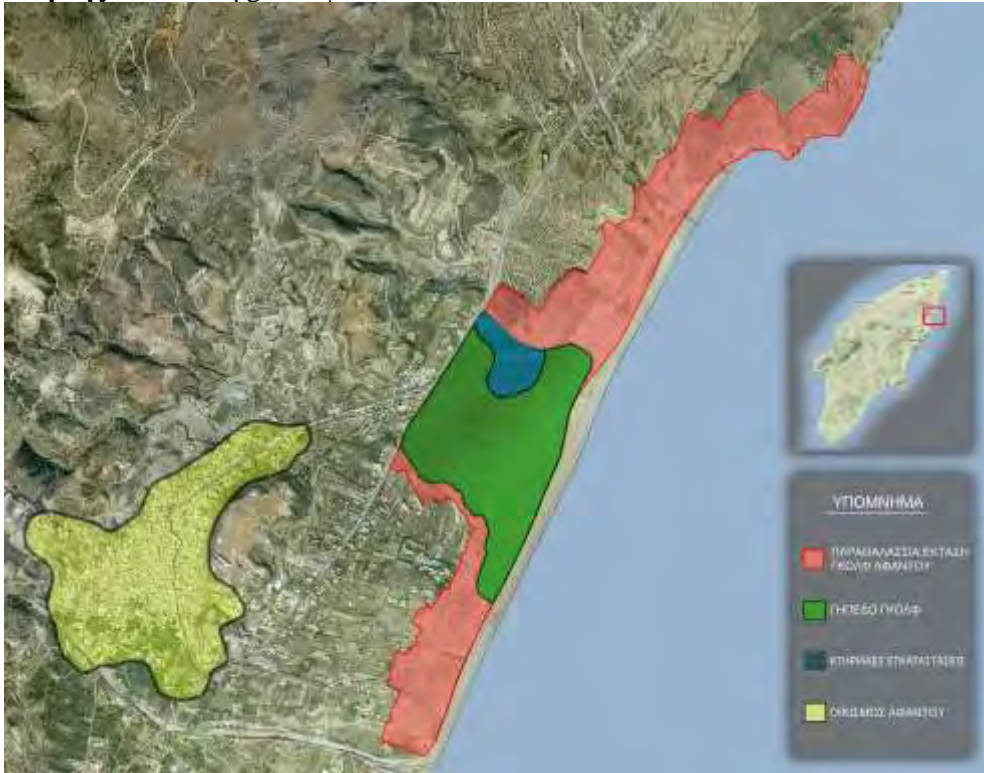
B.4.1. Γενικά στοιχεία

Το γήπεδο γκολφ Αφάντου βρίσκεται στη Δημοτική ενότητα του Αφάντου, 20 χλμ. νότια της πόλης της Ρόδου. Πιο συγκεκριμένα το γήπεδο γκολφ έχει κατασκευαστεί σε μια παραλιακή έκταση του Αφάντου, εμβαδού 1315 στρεμμάτων. Από τα 1315 στρέμματα, τα 550 αποτελούν την έκταση του γηπέδου γκολφ.

Αυτή η παραλιακή έκταση συνολικού εμβαδού 1315 στρεμμάτων ανήκει στην Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης Α.Ε. Η έκταση περιλαμβάνει ένα γήπεδο γκολφ 18 οπών, ημιτελείς ξενοδοχειακές και λοιπές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις καθώς και γεωργική γη, η οποία έχει μείνει ανεκμετάλλευτη (<http://lexlegis.blogspot.com/2008/01/blog-post.html>· <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=377687>· <http://parapona-rodou.blogspot.com/2011/02/35.html>).

Το γήπεδο σχεδιάστηκε από τον διεθνούς φήμης αρχιτέκτονα Donald Harradine που είχε στο ενεργητικό του περίπου 580 γήπεδα σε Ευρώπη, Αφρική και Μέση Ανατολή και άρχισε να λειτουργεί από το 1973 (<http://parapona-rodou.blogspot.com>).

Χάρτης 1: Έκταση golf Αφάντου



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στον χάρτη 1 παρουσιάζεται το μεγαλύτερο τμήμα της Δημοτικής ενότητας Αφάντου. Με το κίτρινο χρώμα διακρίνεται ο οικισμός του Αφάντου και σε κοντινή απόσταση με κόκκινο χρώμα οριοθετείται το κρατικό ακίνητο των 1315 στρεμμάτων, δηλαδή η μεγάλη έκταση στην οποία αναφέρεται η παρούσα διπλωματική εργασία. Μέσα σε αυτήν την έκταση περιλαμβάνεται το γήπεδο γκολφ που διακρίνεται με το πράσινο χρώμα ενώ στην περιοχή με την μπλε απόχρωση βρίσκονται κτηριακές εγκαταστάσεις, όπως για παράδειγμα ένα ξενοδοχείο, club house κ.α. Θα γίνει μια μεγαλύτερη αναφορά σε αυτές τις εγκαταστάσεις σε ακόλουθο τμήμα της εργασίας.

Εικόνα 9: Γκολφ Αφάντου

Πηγή: www.afandougolfcourse.gr

Το γήπεδο είναι 18 οπών και με 6160 μέτρα συνολικό μήκος των διαδρόμων. Έχει καλή και λειτουργική διαδρομή και ανήκει στη κατηγορία των γηπέδων Iynx για τις πρώτες 9 τρύπες που βρίσκονται κοντά στη θάλασσα.

Δεν υπάρχουν συγκεκριμένες κατηγορίες γηπέδων αλλά

διακρίνεται μόνο μια κατηγορία γηπέδων, των γηπέδων Iynx. Πρόκειται για γήπεδα κατασκευασμένα κοντά στην θάλασσα και διαφέρουν από τα υπόλοιπα γήπεδα golf γιατί διαθέτουν έναν πιο δύσκολο αγωνιστικό χώρο. Ο χλοοτάπητας επειδή βρίσκεται κοντά στην θάλασσα είναι πιο σκληρός κάτι το οποίο ενισχύει την δυσκολία του αγωνιστικού χώρου και θεωρείται πλεονέκτημα για ένα γήπεδο. Άλλωστε τα γήπεδα κατηγορίας Iynx είναι πολύ λίγα παγκοσμίως. Οι δεύτερες 9 τρύπες χαρακτηρίζονται από τα 1000 περίπου παλαιά ελαιόδεντρα ηλικίας εκατοντάδων ετών. Το γήπεδο είναι ανοικτό για το κοινό όλο το χρόνο και περιλαμβάνει όλες τις παροχές ενός επαγγελματικού γηπέδου γκολφ (<http://www.Alternativegreece.gr/WebForms/MemberDisplay.aspx?ID=6>).

Εικόνα 10: Χάρτης οπών

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

B.4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το γήπεδο γκολφ, όπως προαναφέρθηκε, βρίσκεται μέσα σε μια έκταση 1315 στρεμμάτων. Το γήπεδο γκολφ Αφάντου όπως και η παραπάνω έκταση αυτή ανήκουν στην Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης. Η έκταση αυτή προέρχεται από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που έγιναν το 1970 υπό τον αυστηρό όρο της άμεσης αξιοποίησης (<http://www.redtv.eu/?p=1991>).

Πρόκειται λοιπόν για ένα κρατικό ακίνητο μέσα στο οποίο έχει δημιουργηθεί ένα γήπεδο γκολφ επιφάνειας 550 στρεμμάτων, 2 ξενοδοχειακές μονάδες και αθλητικές εγκαταστάσεις που καταλαμβάνουν περίπου 100 στρέμματα. Η υπόλοιπη έκταση των 665 στρεμμάτων έχει παραμείνει αναξιοποίητη και η κατάσταση της είναι ακριβώς ίδια από τότε που έγινε η απαλλοτρίωση της περιοχής. Όλη αυτή η έκταση ήταν κρατική και το 1998 μεταβιβάστηκε στην Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Περιουσίας ΕΟΤ, που στη συνέχεια μετονομάστηκε σε ΕΤΑ (http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_1_26/12/2010_426720).

Η Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ) είναι ανώνυμη εταιρεία με μοναδικό μέτοχο το Δημόσιο με ένα ιδιότυπο χαρτοφυλάκιο δικαιωμάτων υπό διαχείριση, το οποίο περιέχει 371 περιουσιακά στοιχεία που καλύπτουν συνολική επιφάνεια 70.000 στρ. ανά την Ελλάδα. Η ΕΤΑ ιδρύθηκε το 1998, με τον Νόμο 2636/1998, αρχικά με την επωνυμία «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Περιουσίας ΕΟΤ». Το 2000 με τον Νόμο 2837/2000, μετονομάστηκε σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία», για να μετονομαστεί στη συνέχεια, το 2004, με το Νόμο 3270/2004 σε «Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ) Ανώνυμη Εταιρεία». Η τουριστική δημόσια περιουσία που διαχειρίζεται η ΕΤΑ εκτιμήθηκε ότι ξεπερνά το 1,2 δισ. ευρώ, σε ό,τι αφορά τα δικαιώματα μόνο. Όπως ανακοίνωσε η εταιρεία οι εκτιμήσεις των αποτελεσμάτων της για τη χρήση 2008 αφορούν σε κέρδη προ φόρων 10,3 εκατ. ευρώ. Αυτή τη στιγμή βρίσκονται σε διάφορες φάσεις διαγωνισμοί για την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων που διαχειρίζεται η ΕΤΑ, μεταξύ αυτών και το ακίνητο Γκολφ, αξιοποιήσιμης επιφάνειας 1.315 στρ. που περιλαμβάνει γήπεδο γκολφ 18 οπών, με ημιτελείς ξενοδοχειακές και άλλες εγκαταστάσεις (<http://www.idrasis.gr/article.asp?articleID=782&catID=32&pubID=1>).

B.4.3 Υφιστάμενη κατάσταση

Το παρόν τμήμα περιλαμβάνει κάποια στοιχεία που συνθέτουν τη σημερινή εικόνα του γκολφ Αφάντου. Αρχικά, παρουσιάζονται οι εγκαταστάσεις που διαθέτει για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών, αλλά και τις υπηρεσίες που προσφέρει. Ο ρόλος αυτών των δύο στοιχείων είναι ιδιαίτερα σημαντικός για την αξιολόγηση και τη λειτουργία ενός γκολφ. Στη συνέχεια, επισημαίνεται ο αριθμός των ατόμων που μπορεί να φιλοξενήσει και, τέλος, εξηγείται ο τρόπος βάσει του οποίου λειτουργεί.

B.4.3.1 Εγκαταστάσεις

Όλα τα γήπεδα γκολφ εκτός από τον αγωνιστικό χώρο διαθέτουν και επιπλέον εγκαταστάσεις για την καλύτερη εξυπηρέτηση των επισκεπτών. Όταν γίνεται η αξιολόγηση ενός γηπέδου τέσσερα βασικά στοιχεία παίζουν ρόλο, ο αγωνιστικός χώρος, το φυσικό περιβάλλον, οι υπηρεσίες και οι εγκαταστάσεις. Γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι οι εγκαταστάσεις παίζουν σημαντικό ρόλο για την αξιολόγηση του γκολφ αλλά και για την λειτουργία του.

Το γκολφ Αφάντου διαθέτει όλες σχεδόν τις βασικές εγκαταστάσεις και εκτός από αυτές, διαθέτει και επιπλέον διάφορες εγκαταστάσεις που μπορούν να κάνουν την διαφορά αλλά δυστυχώς δεν λειτουργούν. Στον χάρτη της υφιστάμενης κατάστασης,



Πηγή: Ιδία λήψη

δηλαδή στον χάρτη 2 του γηπέδου, διακρίνεται το γκολφ Αφάντου το οποίο διαθέτει δυο εισόδους: μια βόρεια και μια βορειοανατολικά. Η πρώτη είσοδος η οποία δεν λειτουργεί οδηγεί σε ένα κτιριακό συγκρότημα που περιλαμβάνει ένα ξενοδοχείο, ένα club

house, πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων και άλλες υποστηρικτικές λειτουργίες. Όλα αυτά είναι εγκαταλελειμμένα και εδώ και πολλά χρόνια δεν λειτουργούν. Η δεύτερη

είσοδος είναι εκεί όπου βρίσκεται και ο χώρος στάθμευσης και οδηγεί στο γήπεδο γκολφ Αφάντου και στον αγωνιστικό του χώρο.



Το γκολφ Αφάντου έχει έναν αγωνιστικό χώρο 525 στρεμμάτων ο οποίος, κατά τη μεγαλύτερη περίοδο του έτους, βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση. Στην είσοδο του γηπέδου βρίσκεται ένα κτήριο 600τμ όπου στεγάζονται σχεδόν όλες οι υπηρεσίες του γηπέδου και είναι το λεγόμενο club house. Το κτήριο αυτό περιλαμβάνει χώρο υποδοχής, αποδυτήρια με ντους, κατάστημα με είδη γκολφ, snack bar, αποθηκευτικούς χώρους, τα γραφεία της τοπικής λέσχης golf και γραφεία διοίκησης. Έπειτα από μια επιτόπια έρευνα και σε σύγκριση με αντίστοιχες κτιριακές εγκαταστάσεις άλλων γηπέδων, η κατάσταση τους είναι μέτρια και, λόγω της ηλικίας του κτηρίου, οι εγκαταστάσεις αυτές υστερούν σε σχέση με άλλων γηπέδων. Σύμφωνα με τα διεθνή

πρότυπα και χαρακτηριστικά, όπως τόνισε και ο υπεύθυνος του γηπέδου, ένα club house πρέπει να έχει έκταση περίπου 1000τμ. Το club house που διαθέτει το γήπεδο golf Αφάντου είναι πολύ μικρότερο από όσο θα έπρεπε να ήταν και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι αυτό το κτήριο δεν προοριζόταν για την συγκεκριμένη λειτουργία.

Τα αρχικά σχέδια περιελάμβαναν την κατασκευή ενός κτηρίου 1000 τμ το οποίο προοριζόταν για club house. Το γήπεδο λειτούργησε το 1973 αλλά η κατασκευή των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων, όπου συμπεριλαμβανόταν και το club house, είχε προγραμματιστεί να ξεκινήσει και άρχισε το 1980. Για αυτόν το λόγο το κτήριο το οποίο βρίσκεται στην είσοδο του γηπέδου, δηλαδή το τωρινό club house, ενώ προοριζόταν για χώρο υποδοχής και αποθήκευσης χρησιμοποιήθηκε για να φιλοξενήσει προσωρινά το club house μέχρι ότου κατασκευαστεί και ολοκληρωθεί το αρχικό club house. Όμως η ολοκλήρωση της κατασκευής του club house δεν έγινε ποτέ. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα, το κτήριο που προσωρινά φιλοξένησε το club house εξακολουθεί να το φιλοξενεί μέχρι και σήμερα. Ως αποτέλεσμα, το υπάρχον club house δεν εξυπηρετεί την λειτουργία του γκολφ Αφάντου καθώς το εμβαδόν του είναι αρκετά μικρότερο από το αναμενόμενο και απαιτούμενο.

Εικόνα 10: Το αρχικό ημιτελές club house λόφου



Πηγή: Ιδία λήψη

Στις εγκαταστάσεις του γηπέδου, εκτός από το club house και αυτά που προαναφέρθηκαν, περιλαμβάνονται practice range και practice green. Πρόκειται για έναν εξωτερικό χώρο 25 στρεμμάτων δίπλα από την κτηριακή εγκατάσταση όπου οι αθλητές μπορούν να κάνουν εξάσκηση στις τεχνικές τους και να προπονηθούν.

Όλες αυτές οι εγκαταστάσεις που προαναφέρθηκαν βρίσκονται σε λειτουργία όλο το χρόνο. Σε αυτό το σημείο κρίνεται απαραίτητη η αναφορά των εγκαταστάσεων που δεν λειτουργούν και πρόκειται στην ουσία για το βασικό άξονα της διπλωματικής εργασίας. Οι κάτοικοι και η κοινωνία της Ρόδου λέγοντας για αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου στην πραγματικότητα αναφέρονται σε δύο θέματα, στην αξιοποίηση της γης που απαλλοτριώθηκε και δεν υπέστη καμία αλλαγή ποτέ και στην επαναλειτουργία των εγκαταστάσεων που παραμένουν ανεκμετάλλετες.

Χάρτης 3 : Αρχικό σχέδιο εγκαταστάσεων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι εγκαταστάσεις που δεν λειτουργούν και έχουν εγκαταλειφθεί είναι αυτές που παρουσιάζονται στον χάρτη 3. Όπως φαίνεται και στον χάρτη, η είσοδος Α' οδηγεί σε μια έκταση 100 περίπου στρεμμάτων μέσα στην οποία υπάρχει, το ξενοδοχείο Ξενία, το club house που αναφέρθηκε παραπάνω, μια ολυμπιακή δεξαμενή, μια δεξαμενή καταδύσεων και άλλες υποστηρικτικές εγκαταστάσεις. Στον χάρτη παρουσιάζεται το αρχικό σχέδιο εκμετάλλευσης της έκτασης και εκτός από αυτά που αναφέρθηκαν και

που διαμορφώνουν τη σημερινή κατάσταση, φαίνεται ότι είχε προταθεί μια παιδική χαρά και 2 γήπεδα αθλοπαίδων. Όμως η κατασκευή αυτών δεν ξεκίνησε ποτέ και έτσι η ύπαρξη τους δεν υφίσταται.

Οι εγκαταστάσεις, χωρίς να συμπεριλαμβάνεται το αρχικό ημιτελές club house που προαναφέρθηκε, χωρίζονται άτυπα σε 2 διαφορετικά κτηριακά συγκροτήματα όπου έχουν 2 διαφορετικές χρήσεις, ο τουρισμός και ο αθλητισμός αντίστοιχα. Το πρώτο κτηριακό συγκρότημα που βρίσκεται δυτικά, δημιουργήθηκε για την ανάπτυξη του τουρισμού και αποτελείται από ξενοδοχειακά καταλύματα ενώ, το δεύτερο κτηριακό συγκρότημα περιλαμβάνει αθλητικές εγκαταστάσεις ολυμπιακών προδιαγραφών. Τα δυο αυτά κτηριακά συγκροτήματα καταλαμβάνουν περίπου επιφάνεια 100 στρεμμάτων. Οι εγκαταστάσεις αυτές άρχισαν να κατασκευάζονται στις αρχές του 1980. Ορισμένες παρέμειναν ημιτελής από τότε ως σήμερα ενώ άλλες λειτούργησαν για 4 περίπου χρόνια και έκτοτε παρέμειναν κλειστές με αποτέλεσμα σήμερα να έχουν εγκαταλειφθεί και να έχουν υποστεί μεγάλες ζημιές.

Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά στο πρώτο κτηριακό συγκρότημα για την ανάπτυξη του τουρισμού, στις 29 Δεκεμβρίου του 1979 ο τότε πρωθυπουργός Κωνσταντίνος Καραμανλής αποφάσισε την κατασκευή τουριστικού χωριού στο Αφάντου. Το σχέδιο είχε σαν στόχο τη δημιουργία ενός ξενοδοχείου που μπορούσε να δεχτεί 1200 επισκέπτες σε πρώτη φάση με άμεση προοπτική την κατασκευή δεύτερου ξενοδοχείου έτσι ώστε να δίνεται η δυνατότητα φιλοξενίας συνολικά 3.000 επισκεπτών. Το πρώτο ξενοδοχείο ολοκληρώθηκε και λειτούργησε για λίγο χρονικό διάστημα. Ονομάστηκε Ξενία αλλά λόγω της μη ολοκλήρωσης των υπόλοιπων λειτουργιών αλλά και της αδυναμίας πολιτικής διαχείρισης του έργου το ξενοδοχείο σταμάτησε να λειτουργεί. Στην συνέχεια, το κτήριο του ξενοδοχείου μέχρι το 1997 λειτούργησε ως τουριστική σχολή καθώς στέγαζε την σχολή ΑΣΤΕΡ³. Από το 1997 άρχισε σταδιακά να εγκαταλείπεται ο χώρος και έκτοτε δεν έχει χρησιμοποιηθεί ξανά. Όσον αφορά το δεύτερο ξενοδοχείο που προβλεπόταν, η κατασκευή του δεν ξεκίνησε ποτέ.

³ ΑΣΤΕΡ: Ανώτερες σχολές τουριστικής εκπαίδευσης Ρόδου. Η ΑΣΤΕΡ και η σχολή Ξεναγών περιλαμβάνονται στον Ο.Τ.Ε.Κ. Ο Ο.Τ.Ε.Κ είναι ο Οργανισμός Τουριστικής Εκπαίδευσης & Κατάρτισης αποτελεί κρατικό φορέα παροχής τουριστικής εκπαίδευσης και κατάρτισης στην Ελλάδα. Εποπτεύεται από το Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης από το 1937 που ιδρύθηκε μέχρι σήμερα.

Εικόνα 11: Ξενοδοχείο Ξενία

Πηγή: Ιδία λήψη

Το δεύτερο κτηριακό συγκρότημα είναι αυτό με τις αθλητικές εγκαταστάσεις. Αυτές περιλαμβάνουν μια πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων 20x50, μια πισίνα κατάλληλη για αγώνες κατάδυσης, μια σταθερή πλατφόρμα 10 μέτρων με τρία επίπεδα, μια πισίνα διαστάσεων 10x12 για εκμάθηση κολύμβησης και 5 κτιριακές εγκαταστάσεις συνολικού εμβαδού 1400τμ. Σε ορισμένες κτηριακές εγκαταστάσεις στεγάζονται όλες οι κατάλληλες υπηρεσίες και υποδομές για τη διεξαγωγή αγώνων όπως, αποδυτήρια, ντους και χώρος προθέρμανσης ενώ οι υπόλοιπες κτηριακές εγκαταστάσεις διαθέτοντας όλες τις κατάλληλες προδιαγραφές για τη διαμονή και τη διατροφή των αθλητών (<http://parapona-rodou.blogspot.com/2011/02/35.html>).

Εικόνα 12: Ολυμπιακή δεξαμενή και πλατφόρμα καταδύσεων

Πηγή: Ιδία λήψη

B.4.3.2 Υπηρεσίες

Το γκολφ Αφάντου απευθύνεται σε αθλητές του γκολφ, επαγγελματίες και ερασιτέχνες αλλά και σε απλούς επισκέπτες που είτε απλά θα το επισκεφτούν ή μπορεί και να δοκιμάσουν το αγώνισμα. Έτσι, ένα γήπεδο γκολφ έχει διάφορες υπηρεσίες που διαφέρουν μεταξύ τους ως προς το κοινό που εξυπηρετούν.

Το γήπεδο γκολφ Αφάντου εκτός από την κεντρική του υπηρεσία, δηλαδή τον αγωνιστικό του χώρο όπου κάποιος μπορεί να παίζει γκολφ, διαθέτει και άλλες υπηρεσίες. Σχεδόν όλες οι υπηρεσίες στεγάζονται στον ίδιο χώρο, στο βασικό κτήριο του γηπέδου. Αυτό το κτήριο⁴ βρίσκεται στην είσοδο του γκολφ Αφάντου και μέσα σε αυτό υπάρχει η υποδοχή – γραμματεία, ένα κατάστημα (προ σοπ), ένα αναψυκτήριο και τα αποδυτήρια.

Εικόνα 13: club house γκολφ Αφάντου



Πηγή: Ιδία λήψη

Η κεντρική υπηρεσία του γηπέδου που αναφέρεται σε όλους και είναι η μοναδική υπηρεσία που παρέχεται σε όλη την Ρόδο, είναι η χρήση του γηπέδου. Οι επισκέπτες ή οι αθλητές μπορούν να κάνουν χρήση του γηπέδου έναντι χρηματικού ποσού. Όπως παρουσιάζεται και στον ακόλουθο πίνακα (Πινάκας 5) οι τιμές για την χρήση του γηπέδου διαχωρίζονται ανάλογα με την τουριστική περίοδο, έχοντας έτσι τις τιμές της χαμηλής και εκείνες της υψηλής τουριστικής περιόδου. Κατά τη χαμηλή τουριστική περίοδο το χρηματικό ποσό για χρήση του γηπέδου είναι 17ευρω ανά γύρο, ενώ για τα

⁴ Βλέπε ενότητα B.4.3.1 (Εγκαταστάσεις) Το κτήριο αυτό ονομάζεται club house και βρίσκεται στην β' είσοδο του γηπέδου.

παιδιά είναι 10ευρω και υπάρχει η δυνατότητα εβδομαδιαίας χρήσης του γηπέδου έναντι 100ευρω. Κατά την υψηλή τουριστική περίοδο οι τιμές ανέρχονται στα 30, 15 και 200 ευρώ αντίστοιχα. Αυτές οι τιμές αναφέρονται κυρίως σε επισκέπτες και αθλητές οι οποίοι έχουν σκοπό να χρησιμοποιήσουν το γήπεδο μια φορά ή πολύ περιστασιακά.

Για τα άτομα που χρησιμοποιούν πολύ περισσότερο το γήπεδο γκολφ που συνήθως είναι αθλητές ή μέλη του κλαμπ υπάρχει η δυνατότητα ετήσιας συνδρομής σε πολύ πιο προνομιακές τιμές. Οι ετήσιες συνδρομές για ένα άτομο είναι 500 ευρώ, για τα ζεύγη 800 ευρώ, για τα μέλη 400ευρω και για τους φοιτητές 300ευρω. Οι τιμές αυτές δεν διαχωρίζονται σε περιόδους, όπως στην προηγούμενη περίπτωση, και τα άτομα αυτά που έχουν ετήσια συνδρομή μπορούν να χρησιμοποιήσουν όσες φορές θέλουν το γήπεδο καθ' όλη την διάρκεια του χρόνου.

Η γραμματεία – υποδοχή εξυπηρετεί και πληροφορεί τους αθλητές και τους επισκέπτες σχετικά με την χρήση του γηπέδου και των εγκαταστάσεων του γκολφ. Οι επισκέπτες και οι αθλητές όπως έχει προαναφερθεί, μπορούν εκεί να πληρώσουν το χρηματικό αντίτιμο και να χρησιμοποιήσουν το γήπεδο.

Στο βασικό κτήριο βρίσκεται και ένα κατάστημα το οποίο ονομάζεται προ σοπ. Στο προ σοπ μπορεί κάποιος να αγοράσει αναμνηστικά είδη όπως μπλουζάκια, καπέλα που φέρουν το έμβλημα του ομίλου γκολφ Αφάντου, μπάλες, γάντια καθώς και άλλα προϊόντα σχετικά με το άθλημα. Οι επισκέπτες και οι αθλητές μπορούν να αγοράσουν ένα πλήρη εξοπλισμό από το προ σοπ καθώς διαθέτει τα απαραίτητα αθλητικά είδη και τον προαπαιτούμενο εξοπλισμό για να παίξει κάποιος γκολφ. Αυτός όμως ο εξοπλισμός και ειδικά ο επαγγελματικός είναι αρκετά ακριβός και για αυτόν το λόγο δίνεται η δυνατότητα ενοικίασης του εξοπλισμού. Πολλοί χρηστές και ειδικά αυτοί που συνδυάζουν τις διακοπές τους στην Ρόδο με μια επίσκεψη στο γήπεδο γκολφ προτιμούν να νοικιάσουν τον εξοπλισμό παρά να τον μεταφέρουν μαζί τους.

Οι τιμές για την ενοικίαση του εξοπλισμού διαφέρουν κι αυτές ανάλογα με την τουριστική περίοδο. Την χαμηλή τουριστική περίοδο, το χρηματικό ποσό για την ενοικίαση των μπαστουνιών γκολφ είναι 16ευρω και του τρόλεϊ για την μεταφορά του εξοπλισμού 4ευρω ενώ την υψηλή τουριστική περίοδο είναι 20 και 5 ευρώ αντίστοιχα

και η παροχή αυτής της υπηρεσίας ισχύει ανά γύρο. Επίσης, τους παρέχεται η δυνατότητα ενοικίασης των μικρών οχημάτων-αυτοκινητάκι του γκολφ και του λεγόμενου lockers. Το αυτοκινητάκι κοστίζει 28ευρώ ανά γύρο και το locker 7 ευρώ την ημέρα την χαμηλή τουριστική περίοδο. Την υψηλή τουριστική περίοδο οι τιμές είναι 35 ευρώ ανά γύρο για το αυτοκινητάκι και 10 ευρώ την ημέρα για το locker. Οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται και από την γραμματεία η οποία συνεννοείται και συνεργάζεται με το κατάστημα, το προ σοπ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Τιμοκατάλογος υπηρεσιών γκολφ Αφάντου		
Price List 2005- Year Fee		
Ατομική	500€	
Ζεύγος	800€	
Μέλος	400€	
Φοιτητές	300€	
Χρήση γηπέδου	Χαμηλή τουριστική περίοδος 01.01-31.03 και 15.11-31.12	Υψηλή τουριστική περίοδος 01.04-14.11
Ένας γύρος, 18 τρύπες	17€	30€
Παιδιά	10€	15€
Εβδομαδιαία	100€	200€
Αγωνα	20€	20€
Μαθήματα Γκολφ	30€	30€

Πηγή: www.afandougolfcourse.gr

Επίσης, στο ίδιο κτήριο βρίσκεται το αναψυκτήριο και τα αποδυτήρια. Το αναψυκτήριο το οποίο λειτουργεί και σαν snack bar, μπορεί να παρέχει και μικρά γεύματα στους επισκέπτες και τους αθλητές. Φυσικά οι υπηρεσίες του αναψυκτηρίου παρέχονται έναντι χρηματικού αντίτιμου και οι τιμές κυμαίνονται σε λογικά πλαίσια. Όσον αφορά στα αποδυτήρια, που συμπεριλαμβάνουν ντους και χώρο ένδυσης, διαχωρίζονται σε γυναικεία και αντρικά.

Ακόμα, εκτός από αυτές τις υπηρεσίες υπάρχουν και άλλες που βρίσκονται εκτός του κτηρίου. Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο αναφερόμενο στις

⁵ Locker. Πρόκειται για αποθηκευτικό χώρο σε στυλ μονής ντουλάπας για τα προσωπικά αντικείμενα των αθλητών.

εγκαταστάσεις, πρόκειται για το practice range και practice green. Το practice range και practice green, όπως ονομάζεται διεθνώς, είναι ένας εξωτερικός χώρος 25 στρεμμάτων δίπλα από το βασικό κτήριο όπου οι αθλητές μπορούν να κάνουν εξάσκηση στις τεχνικές τους και να προπονηθούν. Η υπηρεσία αυτή και η χρήση του χώρου αυτού παρέχεται δωρεάν στα μέλη του ομίλου και σε αυτούς που προτίθεται να χρησιμοποιήσουν το γήπεδο.

Τέλος, αξίζει να αναφερθούν εν συντομία και οι υπηρεσίες που διέθετε παλαιότερα το γκολφ Αφάντου, κάτι το οποίο θεωρείται χρήσιμο για τη συνέχεια και για τη σύνθεση της πρότασης αξιοποίησης του γκολφ Αφάντου. Στο παρελθόν, υπήρχαν πολύ περισσότερες υπηρεσίες από ότι υπάρχουν την τωρινή στιγμή. Το γκολφ Αφάντου εκτός από αυτές τις υπηρεσίες που αναφέρθηκαν, παρείχε και τη δυνατότητα της εστίασης, της διαμονής, της αναψυχής και άλλες πολλές υπηρεσίες την περίοδο όπου λειτουργούσαν όλες οι εγκαταστάσεις του. Δυστυχώς, λόγω της απραξίας και της εγκατάλειψης αυτές οι υπηρεσίες δεν παρέχονται πια. Πρόκειται για υπηρεσίες που κάποτε υπήρχαν και που πολλά γήπεδα γκολφ παγκοσμίως προσδοκούν και προσπαθούν να έχουν.

B.4.3.3 Δυναμικότητα

Ένα γήπεδο γκολφ 18 οπών πρέπει να καταλαμβάνει έκταση πάνω από 500 στρέμματα. Το γκολφ Αφάντου με έκταση 550 στρεμμάτων δεν θεωρείται από τα τεράστια γήπεδα γκολφ αλλά έχει ικανοποιητικό μέγεθος και δεν μπορεί κανείς να το θεωρήσει μικρό γήπεδο. Άλλωστε το γεγονός ότι είναι γήπεδο 18 οπών αυτό από μόνο του το καθιστά μεγάλο .

Στην κατάσταση που βρίσκεται το γήπεδο γκολφ Αφάντου, έχει την δυνατότητα να φιλοξενήσει και να εξυπηρετήσει μέχρι 200 golfer ημερησίως. Πρόκειται για έναν αρκετά ικανοποιητικό αριθμό επισκεπτών, αθλητών ή μη, για τα δεδομένα των γηπέδων γκολφ παγκοσμίως. Εδώ να επισημάνουμε ότι το γκολφ Αφάντου μπορεί να καταλαμβάνει 550 στρέμματα αλλά βρίσκεται μέσα σε μια έκταση 1315 στρεμμάτων της ίδιας ιδιοκτησίας. Υπάρχουν δηλαδή πολλές προοπτικές επέκτασης του γηπέδου εάν αυτό κριθεί απαραίτητο κάποια χρονική στιγμή. Πάντως η έκταση και η

δυναμικότητα του γηπέδου το καθιστούν ικανό να φιλοξενήσει ακόμα και μεγάλους διεθνούς φήμης αγώνες.

Το γήπεδο γκολφ Αφάντου έχει τη δυνατότητα να φιλοξενεί 200 γκολφέρς ημερησίως αλλά δυστυχώς η προσέλευση δεν είναι ανάλογη με τη δυναμικότητα του. Ακόμα και την περίοδο υψηλής τουριστικής έλευσης ο αριθμός των επισκεπτών δεν ξεπερνά τους 50 χρήστες. Τη χαμηλή τουριστική, περίοδο το γήπεδο δέχεται ημερησίως με τα βίας 20 επισκέπτες που στην πραγματικότητα είναι σαν να λειτουργεί σχεδόν αποκλειστικά για τους τοπικούς αθλητές (<http://www.etasa.gr/page.aspx?itemID=SPG185>).

Το γεγονός αυτό, της μικρής προσέλευσης, οφείλεται σε πολλούς παράγοντες. Σημαντικό ρόλο παίζει το γεγονός ότι το άθλημα του γκολφ δεν είναι αρκετά διαδεδομένο στην Ελλάδα. Επίσης, η κατάσταση του αγωνιστικού χώρου, το φυσικό περιβάλλον, οι εγκαταστάσεις και τα λοιπά στοιχεία που διακρίνουν ένα γήπεδο είναι σε καλά επίπεδα για να εξυπηρετήσουν τους γκολφέρς αλλά δεν είναι σε τέτοια κατάσταση που να είναι ελκυστικά και να κεντρίζουν το ενδιαφέρον νέων επιπλέον επισκεπτών.

Τέλος, μπορεί εδώ να αναφέρεται αποκλειστικά η δυναμικότητα του γκολφ Αφάντου όμως πρέπει να ληφθεί υπόψη και το στοιχείο ότι μέσα στην έκταση όπου βρίσκεται το γήπεδο γκολφ υπάρχουν κάποιες εγκαταστάσεις και κτηριακές υποδομές ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Όπως έχει προαναφερθεί σε προηγούμενο υποκεφάλαιο υπάρχουν 2 ξενοδοχεία μέσα στην έκταση των 1315 στρεμμάτων, το ένα εκ των οποίων είχε λειτουργήσει για μικρό χρονικό διάστημα. Η έκταση αυτή προοριζόταν κάποτε να πάρει τη μορφή τουριστικού χωριού που θα είχε την δυνατότητα να φιλοξενήσει μέχρι και 3000 επισκέπτες. Το στοιχείο αυτό αναφέρθηκε γιατί κρίνεται σκόπιμη η διερεύνηση μιας ενδεχόμενης παράλληλης λειτουργίας, του γηπέδου γκολφ και των τουριστικών καταλυμάτων όπως θα συναντήσουμε παρακάτω. Σε μια τέτοια περίπτωση το σημαντικό και χρήσιμο για την συνέχεια στοιχείο που μπορεί εύλογα να εξέλθει, είναι ότι μπορεί πολύ εύκολα το γήπεδο γκολφ Αφάντου να αυξήσει έστω και λίγο την επίσκεψιμότητά του. Όταν ένα γήπεδο γκολφ βρίσκεται στην ουσία στον ίδιο χώρο με δυο ξενοδοχειακές μονάδες 3000 επισκεπτών, είναι πολύ πιθανόν ένα μικρό ποσοστό αυτών να επισκεφτεί έστω και από περιέργεια το γήπεδο.

B.4.3.4 Λειτουργία

Σε αυτό το σημείο θα αναφερθεί ο τρόπος λειτουργίας του γηπέδου, το ωράριο βάσει του οποίου λειτουργεί και το πως μέχρι τώρα έχει λειτουργήσει από τότε που άνοιξε τις πύλες του προς το κοινό.

Το γκολφ Αφάντου λειτουργεί και είναι ανοικτό όλη τη διάρκεια του χρόνου, και τις 365 μέρες. Το γήπεδο ανοίγει από την ώρα που θα γίνει η ανατολή του ηλίου μέχρι και την δύση του οπότε και κλείνει ο αγωνιστικός χώρος. Επομένως, το ωράριο λειτουργίας του δεν είναι σταθερό καθώς η ανατολή και η δύση του ηλίου διαφέρουν κατά τις τέσσερις εποχές.

Η λειτουργία του γηπέδου πραγματοποιείται από το προσωπικό του γκολφ Αφάντου που απαριθμεί 5 άτομα. Αυτός ο αριθμός θεωρείται αρκετά μικρός καθώς ένα γήπεδο απασχολεί κατά μέσο όρο 10 άτομα. Αυτά τα άτομα είναι υπεύθυνα για τη λειτουργία του γηπέδου και όλων των άλλων παρεχόμενων υπηρεσιών. Το προσωπικό φροντίζει, για το άνοιγμα του γηπέδου την ώρα που θα ανατείλει ο ήλιος, για την περιποίηση και τη συντήρηση του αγωνιστικού χώρου, για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, για την παροχή των υπηρεσιών, για το κλείσιμο του αγωνιστικού χώρου μόλις ο ήλιος δύσει και για την πραγματοποίηση των λοιπών αναγκών που είναι απαραίτητες για την ορθή λειτουργία του γηπέδου.

Αυτά που προαναφέρθηκαν αφορούν στη λειτουργία του γηπέδου ως προς τη διάρκεια που λειτουργεί και ως προς το ανθρώπινο δυναμικό που απασχολεί. Στη συνέχεια βλέπουμε τον τρόπο με τον οποίο έχει μέχρι στιγμής λειτουργήσει το γκολφ Αφάντου, τη νοοτροπία με την οποία λειτουργεί και με την οποία μέχρι σήμερα καθιστά το γήπεδο αθλητικά βιώσιμο.

Η λειτουργία του γηπέδου όπως έχει προαναφερθεί στηρίζεται κυρίως στους επισκέπτες του, στα άτομα δηλαδή που κάνουν χρήση του αγωνιστικού χώρου. Αυτά τα άτομα είναι ερασιτέχνες αθλητές, επαγγελματίες αθλητές, τουρίστες και κυρίως μέλη του club house. Το συμπέρασμα το οποίο προκύπτει είναι ότι η λειτουργία του γηπέδου συνδέεται άμεσα με το Club house, τη λέσχη φίλων γκολφ δηλαδή, που υπάρχει εκεί. Κατά τη διάρκεια της λειτουργίας του γηπέδου καθ' όλα τα έτη από την έναρξη

λειτουργίας του, γίνονται διάφοροι αγώνες. Σε κάθε σεζόν πραγματοποιούνται 10 με 15 αγώνες. Υπεύθυνος για τη διεξαγωγή των περισσότερων αγώνων είναι το club house. Στους αγώνες οι οποίοι διοργανώνονται από την τοπική λέσχη, συμμετέχουν κυρίως τα μέλη του και ορισμένες φορές μέλη άλλων συλλόγων που δραστηριοποιούνται σε άλλα γήπεδα γκολφ της Ελλάδας. Η διεξαγωγή των αγώνων προσθέτει επιπλέον έσοδα σε εκείνα που προέρχονται από τους επισκέπτες κατά την καλοκαιρινή περίοδο. Επομένως, ως προς το οικονομικό κομμάτι, το γκολφ Αφάντου κρίνεται λειτουργικά οριακά βιώσιμο.

Ενίοτε αγώνες διοργανώνονται και από την Ελληνική Ομοσπονδία Golf, η οποία διεξάγει πανελλήνια τουρνουά. Σε αυτά τα τουρνουά συμμετέχουν οι καλύτεροι αθλητές της χώρας. Την τελευταία φορά που το γήπεδο γκολφ Αφάντου φιλοξένησε πανελλήνιους αγώνες ήταν το 2010. Αναλογικά με τη δυναμικότητα που διαθέτει το γκολφ Αφάντου, προσφέρει πολλά και συνεισφέρει αρκετά στον ελλαδικό αθλητισμό και στο συγκεκριμένο άθλημα.

Άλλη μια άτυπη κατηγορία αγώνων είναι οι διεθνείς αγώνες γκολφ. Πρόκειται για αγώνες στους οποίους συμμετέχουν αθλητές από όλο τον κόσμο δίνοντας, έτσι, την ευκαιρία στο γήπεδο να γίνει πιο γνωστό και περά από τα ελληνικά σύνορα. Τέτοιου είδους αγώνες πραγματοποιούνται πιο περιστασιακά όχι μόνο στο γήπεδο γκολφ Αφάντου αλλά γενικά και στα υπόλοιπα γήπεδα της Ελλάδος. Αυτό οφείλεται στο γεγονός του ότι η διεξαγωγή τους είναι πολύ δυσκολότερη και μεγαλύτερη σε σχέση με τους πανελλήνιους αγώνες και οι απαιτήσεις ως προς τις εγκαταστάσεις, τον αγωνιστικό χώρο και την οργάνωση είναι μεγάλες. Παρόλα αυτά έχουν πραγματοποιηθεί ορισμένοι διεθνείς αγώνες στο γήπεδο γκολφ Αφάντου στο παρελθόν. Κάθε χρόνο διεξάγονται ένας με δύο διεθνείς αγώνες. Στην έναρξη της λειτουργίας του γκολφ Αφάντου, δηλαδή στη δεκαετία του '80, η αθλητική δραστηριότητα ήταν πολύ πιο έντονη καθώς οι εγκαταστάσεις και ο αγωνιστικός χώρος ήταν για εκείνα τα δεδομένα σε άρτια κατάσταση. Επρόκειτο για ένα νέο γήπεδο σχεδιασμένο από γνωστό αρχιτέκτονα διεθνούς φήμης. Εκτός αυτού, εκείνη την περίοδο λειτουργούσαν σχεδόν όλες οι εγκαταστάσεις της έκτασης που βρίσκεται το γήπεδο καθώς και η πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων και η ξενοδοχειακή μονάδα.

Ακόμα, η πιο μεγάλη κατηγορία διεθνών αγώνων είναι αυτοί στους συμμετέχουν και γνωστοί αθλητές παγκοσμίως όπου το κύρος της διεξαγωγής ενός τέτοιου αθλητικού γεγονότος είναι μεγάλο και επομένως, καθιστούν το γήπεδο που τους διεξάγει ευρέως γνωστό. Τέτοιου είδους αγώνες δυστυχώς δεν έχουν πραγματοποιηθεί ποτέ στην Ελλάδα. Για τη διεξαγωγή τέτοιων αγώνων δεν απαιτείται μόνο ένα γήπεδο που να διαθέτει υπηρεσίες, εγκαταστάσεις και οργάνωση σε άρτιο βαθμό, αλλά και επιπλέον στοιχεία που θα δούμε στη συνέχεια.

Τέλος, αυτό που πρέπει να συμπεράνουμε από τη λειτουργία του γηπέδου είναι ότι αυτή στηρίζεται σε δυο στοιχεία - τομείς. Ο πρώτος τομέας που στηρίζεται η λειτουργία του γηπέδου είναι αυτός της ατομικής χρήσης και ο δεύτερος αυτός της συνολικής – μαζικής χρήσης, δηλαδή της διεξαγωγής αγώνων. Το γήπεδο Αφάντου λειτουργεί για να δέχεται επισκέπτες οι οποίοι χρησιμοποιούν το γήπεδο έναντι χρηματικού αντιτίμου για να εξασκηθούν, προπονηθούν, αγωνιστούν είτε απλά για να επισκεφτούν το χώρο και δεύτερον λειτουργεί για να φιλοξενεί και να διεξάγει αγώνες. Σε γενικές γραμμές η λειτουργία του γκολφ Αφάντου στηρίζεται σε αυτές τις δυο υπολειτουργίες.

B.4.4 Προσβασιμότητα

Χάρτης 4 : Οδικό δίκτυο



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Το γήπεδο γκολφ Αφάντου βρίσκεται στη Δημοτική ενότητα του Αφάντου. Στο βορειοανατολικό μέρος του Αφάντου έχει κατασκευαστεί το γήπεδο γκολφ Αφάντου και στο ανατολικό σύνορο του γηπέδου είναι η παραλία Αφάντου. Η πρόσβαση προς το Δημοτική ενότητα του Αφάντου γίνεται μόνο οδικά. Το ίδιο συμβαίνει και για το γήπεδο γκολφ. Για να μπορέσει κάποιος να επισκεφτεί το γήπεδο θα πρέπει να χρησιμοποιήσει το οδικό δίκτυο. Το γήπεδο στη δυτική του πλευρά συνορεύει με την εθνική οδό Ρόδου – Λίνδου. Στο 21 χλμ της εθνικής οδού Ρόδου - Λίνδου βρίσκεται ένας κόμβος με μια παρακαμπτήρια οδό η οποία κατευθύνεται προς την παραλία Αφάντου και συνάμα προς την είσοδο του γηπέδου γκολφ Αφάντου. Η πρόσβαση στο γήπεδο Αφάντου είναι αρκετά εύκολη. Το γήπεδο είναι τοποθετημένο περίπου στη μέση της εθνικής οδού, γίνεται εύκολα αντιληπτό δια γυμνού οφθαλμού και είναι

προσβάσιμο από όλα τα σημεία και μέρη του νησιού. Το οδικό δίκτυο προς το γκολφ Αφάντου είναι σε άριστο επίπεδο καθώς, το 2011, διαπλατύνθηκε και επισκευάστηκε το τμήμα Ρόδος - Αφάντου της εθνική οδού, ενώ το 2012 αναμένεται να παραδοθεί στην κυκλοφορία και το τμήμα Αφάντου - Κολύμπια. Επίσης, με την υλοποίηση των έργων όλα τα τοπικά οδικά μέσα μαζικής μεταφοράς έχουν τη δυνατότητα να πραγματοποιούν στάσεις ακριβώς έξω από την είσοδο του γηπέδου. (http://www.afandougolfcourse.gr/location_gr.html).

Όσον αφορά στην πρόσβαση προς το νησί της Ρόδου αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί με δυο τρόπους, ακτοπλοϊκώς ή αεροπορικώς. Η Ρόδος διαθέτει ένα από τα μεγαλύτερα αεροδρόμια της Ελλάδας ονόματι 'Διαγόρας', το οποίο είναι οργανωμένο, πλήρως εξοπλισμένο και με νέες κτηριακές μονάδες. Το 2009 λειτούργησε μια νέα πτέρυγα στο αεροδρόμιο Διαγόρας η οποία διπλασίασε το μέγεθος του αεροδρόμιου. Στη νέα πτέρυγα πραγματοποιούνται οι πτήσεις προς το εξωτερικό και την περίοδο της χαμηλής τουριστικής κίνησης, δηλαδή από Νοέμβριο μέχρι Μάρτιο, λειτουργεί ένα μόνο τμήμα της. Η καλή κατάσταση του αεροδρομίου της Ρόδου έχει συμβάλει αρκετά στην ανάπτυξη και τη διατήρηση του τουρισμού στο νησί αλλά και στην Ελλάδα γενικότερα.

Κάθε χρόνο πραγματοποιούνται χιλιάδες πτήσεις, από και προς το αεροδρόμιο Διαγόρας και υπολογίζεται ότι κάθε χρόνο εξυπηρετεί κατά μέσο όρο δυο με τέσσερα εκατομμύρια επιβάτες. Στο αεροδρόμιο Διαγόρας, στην υψηλή τουριστική περίοδο και ιδιαίτερα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, εκτός από τις προγραμματισμένες πτήσεις εσωτερικού και εξωτερικού, πραγματοποιούνται και πτήσεις charter. Εκτός λοιπόν από τις υπάρχουσες πτήσεις του εξωτερικού υπάρχουν και οι πτήσεις charter που στην πραγματικότητα πρόκειται για απευθείας σύνδεση του νησιού της Ρόδου με τις μεγαλύτερες και σημαντικότερες πόλεις της Ευρώπης και όχι μόνο. Γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι η πρόσβαση αεροπορικώς προς το νησί της Ρόδου είναι αρκετά εύκολη και υπάρχουν πολλές δυνατότητες και επιλογές μέσω των πτήσεων για να μπορέσει κάποιος να προσεγγίσει από το εξωτερικό και το εσωτερικό το νησί της Ρόδου. Γενικά λόγω της ποικιλίας και του μεγάλου αριθμού πτήσεων που υπάρχουν, το αεροδρόμιο Διαγόρας έχει συμβάλει αρκετά στην ανάπτυξη του τουρισμού. Αποτελεί τον συνδετικό κρίκο ανάμεσα στην Ρόδο και την Ευρώπη. Το νησί της Ρόδου διαθέτει ένα μεγάλο πλεονέκτημα, καθώς είναι ευρέως γνωστά τα οφέλη που μπορεί να αποκομίσει μια

περιοχή από την ύπαρξη ενός αξιόλογου αεροδρομίου (http://www.hcaa-eleng.gr/greek/airports/rodos/rodos_gr.html).

Η πρόσβαση στο νησί της Ρόδου μπορεί να γίνει, επίσης, και ακτοπλοϊκά. Αυτός είναι και ο δεύτερος και τελευταίος τρόπος προσέγγισης. Το λιμάνι του νησιού βρίσκεται στην πόλη της Ρόδου και είναι τοποθετημένο στην κορυφή του νησιού εμπρός από το μεσαιωνικό κάστρο. Όπως το αεροδρόμιο έτσι και το λιμάνι της Ρόδου είναι ένα από τα μεγαλύτερα λιμάνια της Ελλάδος και πρόσφατα έχουν πραγματοποιηθεί έργα αναβάθμισης, συντήρησης και επέκτασης του. Τα έργα για την επέκταση του συνεχίζονται ακόμα και σήμερα και πρόκειται εντός των επόμενων ετών να προστεθεί ένα νέο τμήμα μαζί με κτηριακές εγκαταστάσεις και μια νέα μαρίνα. Το λιμάνι της Ρόδου διαχωρίζεται στο εμπορικό και στο επιβατικό, ενώ δίπλα από το επιβατικό βρίσκονται μια ιδιωτική και μια κρατική μαρίνα.

Όσον αφορά στο επιβατικό λιμάνι λειτουργεί όλη τη διάρκεια του χρόνου και πραγματοποιούνται δρομολόγια κυρίως προς τον Πειραιά, τη Θεσσαλονίκη και την Κρήτη και τρία δρομολόγια να πραγματοποιούν ενδιάμεσες στάσεις στα νησιά του Αιγαίου. Πέρα από αυτά τα τρία βασικά δρομολόγια, πραγματοποιούνται καθημερινά και άλλα δρομολόγια που έχουν σαν προορισμό τα νησιά των Δωδεκανήσων, του Βορείου Αιγαίου, των Κυκλάδων και περιοχών της γειτονικής Τουρκίας. Ακόμα, ένα σημαντικό και κομβικό στοιχείο για τον τουρισμό είναι το γεγονός ότι το λιμάνι της Ρόδου έχει τη δυνατότητα να δέχεται κρουαζιερόπλοια. Ειδικά κατά την υψηλή τουριστική περίοδο πολλά μεγάλα και σημαντικά κρουαζιερόπλοια επιλέγουν το νησί της Ρόδου ως έναν από τους σταθμούς τους. Τα τελευταία 10 έτη, πάνω από 8 σημαντικά και φημισμένα κρουαζιερόπλοια προσελκύουν το λιμάνι της Ρόδου κάθε μήνα του καλοκαιριού.

Επίσης, σημαντικό είναι να αναφέρουμε ότι στην Ρόδο, πέρα από την κρατική μαρίνα, υπάρχει και μια ιδιωτική η οποία τους καλοκαιρινούς μήνες δέχεται εντυπωσιακά σκάφη και γιοτ που προσελκύουν τα βλέμματα των περαστικών και στις περισσότερες περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες τους είναι άτομα διεθνούς φήμης.

Σε όλο το υπόλοιπο νησί υπάρχουν άλλα τέσσερα σημεία, στην Καλλιθέα, στα Κολύμπια, στην περιοχή Στεγνά και στην Λίνδο όπου μπορούν να σταθμεύσουν σκάφη

και βάρκες. Έτσι, υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης σε αυτές αλλά και τις γειτονικές τους περιοχές και μέσω θαλάσσης. Το Αφάντου συνορεύει με τα Κολύμπια που απέχουν μόλις 5 χιλιόμετρα. Πάντως ανεξαρτήτως του σημείου που θα προσεγγίσει κάποιος το νησί της Ρόδου ακτοπλοϊκώς, για να κατευθυνθεί στο γήπεδο γκολφ Αφάντου, δεδομένων των υφιστάμενων υποδομών, θα πρέπει αναγκαστικά να χρησιμοποιήσει το οδικό δίκτυο. (www.rodostoday.gr/cms/content/view/582/93/).

Αυτό το οποίο προκύπτει είναι ότι για να έχει κάποιος πρόσβαση στο γκολφ Αφάντου θα πρέπει να έχει πρώτα πρόσβαση στο νησί της Ρόδου. Η πρόσβαση προς το νησί της Ρόδου είναι αρκετά εύκολη και σε ικανοποιητικό βαθμό μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε ακτοπλοϊκώς είτε αεροπορικώς. Έπειτα, με τη χρήση του οδικού δικτύου και μόνο μπορεί κάποιος να επισκεφτεί το γήπεδο γκολφ Αφάντου. Όμως, μέσω της ανάπτυξης των κατάλληλων υποδομών, υπάρχει η δυνατότητα να έχει κάποιος πρόσβαση στο γκολφ Αφάντου και μέσω θαλάσσης. Αυτό αναφέρεται καθώς το γήπεδο γκολφ Αφάντου συνορεύει με την ακτή της Δημοτικής ενότητας Αφάντου, η έκταση της οποίας είναι αρκετά μεγάλη (7χλμ) με ένα ολόκληρο τμήμα της είναι εντελώς αναξιοποίητο.

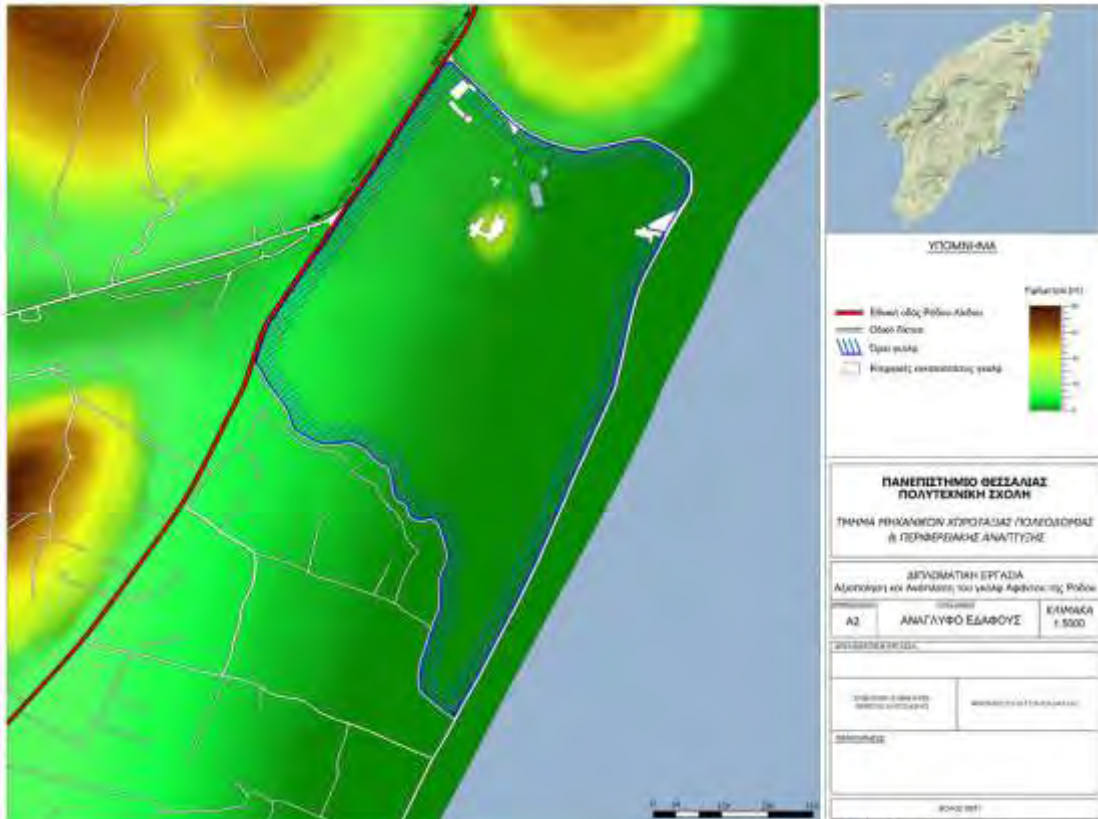
B.4.5 Χαρακτηριστικά ευρύτερης περιοχής

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω το γήπεδο γκολφ Αφάντου βρίσκεται στη Δημοτική ενότητα Αφάντου στο ομώνυμο τοπικό διαμέρισμα και οικισμό. Πρόκειται για περιοχή πεδινή με μικρούς λόφους περιμετρικά, όπως φαίνεται και στο χάρτη 5 που ακολουθεί. Γειτνιάζει με έναν σημαντικό ποταμό του νησιού και ένα μικρό ρέμα, ενώ ο οικισμός Αφάντου είναι από τους πιο δυναμικούς και αναπτυσσόμενους της ανατολικής πλευράς του νησιού. Η μεγάλης έκτασης παραλία και η άμεση γειτνίαση του γηπέδου με αγροτικές εκτάσεις αποτελούν τα κυριότερα γνωρίσματα του.

Πέρα όμως από τον οικισμό του Αφάντου, το γήπεδο γκολφ βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την αμιγώς τουριστική περιοχή της Δημοτικής ενότητας γεγονός που σημαίνει ότι υπάρχουν σε μικρή απόσταση δραστηριότητες και υπηρεσίες που μπορούν να υποστηρίξουν δευτερογενώς τη λειτουργία του γκολφ και τις ανάγκες των χρηστών.

Επιπλέον, οι γειτονικές περιοχές μοναδικού φυσικού κάλλους όπως οι Επτά Πηγές και το Φασούλι Ψίνθου, και οι αξιόλογες παραλίες αποτελούν σημαντικές αποδράσεις τόσων των αθλητών όσο και των υπόλοιπων χρηστών του γηπέδου. Ωστόσο, αξίζει να αναφερθεί ότι στην στενή περιοχή γειτνίασης του γηπέδου δεν υπάρχουν λιμενικές εγκαταστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να υποστηρίξουν περαιτέρω τη χρήση και αξιοποίηση του γηπέδου γκολφ.

Χάρτης 5 : Ανάγλυφο εδάφους

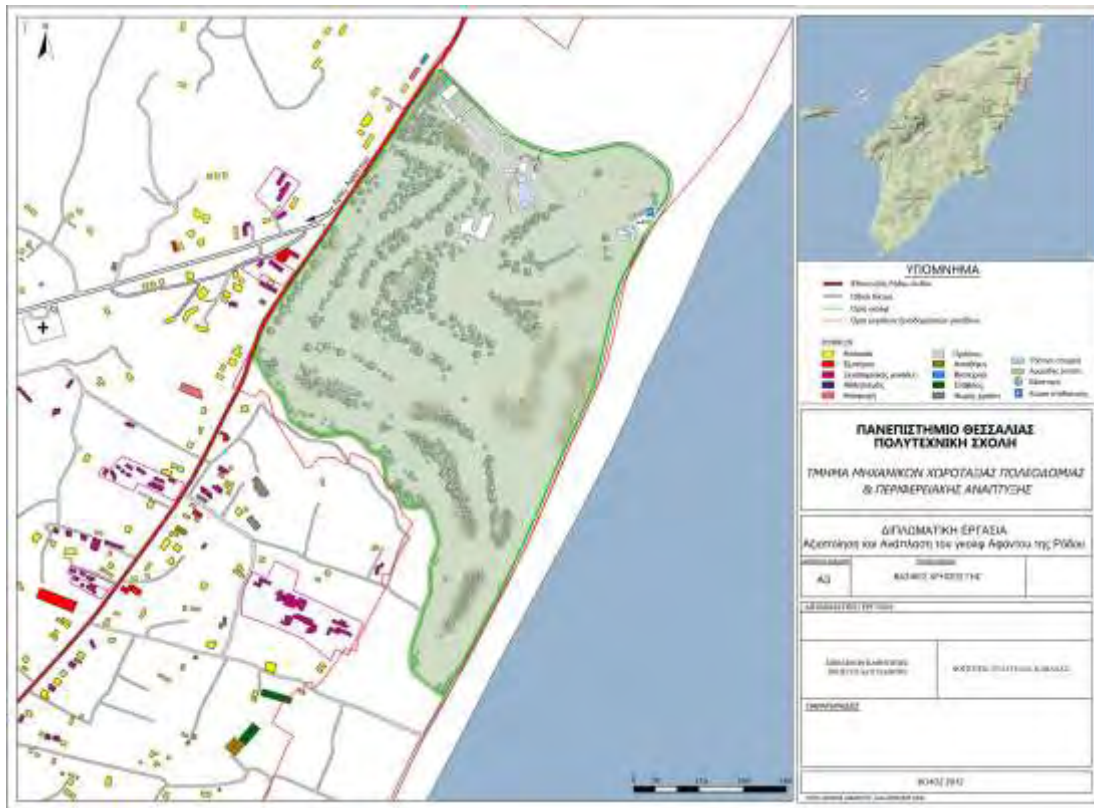


B.4.6 Γειτνιάζουσες υποστηρικτικές υποδομές

Εστιάζοντας στην άμεση περιοχή γειτνίασης του γηπέδου γκολφ Αφάντου διαπιστώνει κανείς ότι οι χρήσεις γης που επικρατούν είναι αυτές της κατοικίας και του τουρισμού, ή πιο συγκεκριμένα των ξενοδοχειακών μονάδων. Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό καθώς δηλώνει ότι η περιοχή διατηρεί τη ζωντάνια της καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Το πλήθος των ξενοδοχειακών καταλυμάτων υποδηλώνει ότι πρόκειται για μια σημαντική τουριστική περιοχή, η οποία μπορεί να καλύψει τις διάφορες ανάγκες των επισκεπτών του γηπέδου, ενώ ταυτόχρονα παρατηρείται ότι το επίπεδο των

παρεχόμενων υπηρεσιών τους είναι υψηλό. Τις ξενοδοχειακές υποδομές συνοδεύουν, όπως είναι άλλωστε φυσικό, και εμπορικές χρήσεις και δραστηριότητες οι οποίες καλύπτουν παράλληλα και τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού. Ωστόσο, αναφορικά με τις υποστηρικτικές υποδομές του τουρισμού και κατ' επέκταση του γηπέδου γκολφ παρατηρείται σημαντική έλλειψη σε υποδομές αναψυχής. Οι συγκεκριμένες υποδομές και χρήσεις εντοπίζονται περισσότερο στο κέντρο του οικισμού και προορίζονται για την κάλυψη κυρίως του τοπικού πληθυσμού και όχι των επισκεπτών.

Χάρτης 6 :Βασικές χρήσεις γης



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Αναφορικά με την κατοικία, αξίζει να αναφερθεί ότι οι χρήσεις της κατοικίας που καταγράφονται στον παραπάνω χάρτη 6 αφορούν σε περιαστική δόμηση καθώς τα τελευταία έτη παρατηρείται έντονη μεταφορά των οικιστικών χρήσεων προς τα έξω με αποτέλεσμα την επέκταση του κυρίως οικιστικού ιστού. Ωστόσο, η αύξηση των χρήσεων της κατοικίας διατηρεί την περιοχή ενεργή με αποτέλεσμα να είναι περισσότερο εφικτή η διατήρηση και συντήρηση του γηπέδου γκολφ κατά την περίοδο χαμηλής τουριστικής κίνησης, καθώς μπορεί να χρησιμοποιείται από τους ντόπιους ως χώρος αναψυχής και άθλησης.

B.4.7 Προτάσεις αξιοποίησης

Είναι γεγονός ότι η αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου θα φέρει πολλαπλασιαστικά οφέλη για το Αφάντου. Γι' αυτό το λόγο, έχουν γίνει πολλές προσπάθειες για την εκμετάλλευσή του. Στο παρόν τμήμα της εργασίας, εκτός από τις προσπάθειες που έχουν γίνει μέχρι σήμερα, αναφέρονται και οι αντιδράσεις που εκδηλώθηκαν για καθεμία από αυτές. Τέλος, επισημαίνεται ότι το γκολφ Αφάντου έχει πρόσφατα ενταχθεί στις στρατηγικές επενδύσεις της χώρας, γνωστές ως fast track.

B.4.7.1 Ιστορική αναδρομή

Η έκταση του γκολφ Αφάντου αποτελεί μια πολυσυζητημένη περιοχή ως προς την αξιοποίηση της καθώς, από την έναρξη της λειτουργίας των εγκαταστάσεων μέχρι και σήμερα, έχει αλλάξει αρκετές φορές το καθεστώς λειτουργίας του και έχουν ενδιαφερθεί διάφοροι επενδυτές. Στην παρούσα ενότητα γίνεται μια σύντομη αναφορά στη διαδρομή αξιοποίησης της έκτασης από την ημερομηνία παράδοσης του έργου το 1973 έως και σήμερα που η έκταση κατατάχθηκε στις fast track επενδύσεις της χώρας.

Το 1973 ολοκληρώθηκε η κατασκευή του γηπέδου και των παρακείμενων εγκαταστάσεων και λίγα χρόνια αργότερα, το 1978, ο ΕΟΤ στον οποίο άνηκε η έκταση, αναζητά τον κατάλληλο επενδυτή για εκμίσθωση. Ο αναζητούμενος επενδυτής βρίσκεται στο πρόσωπο του ελληνοαμερικάνου μεγιστάνα Ταβουλαρέας, μέτοχο της Mobil και υπογράφηκε σύμβαση για παραχώρηση της έκτασης για τα επόμενα 120 έτη. Ωστόσο, μόλις το 1982, η παρούσα σύμβαση άκυρη από την τότε κυβέρνηση.

Παράλληλα, την ίδια περίοδο ο τότε Δήμος Αφάντου ξεκινά διαδικασίες για την αποπεράτωση των ημιτελών υποστηρικτικών υποδομών ώστε να βρεθεί γρηγορότερα ο κατάλληλος επενδυτής. Το 1988, οι μεγάλοι ξενοδόχοι της Ρόδου αναλαμβάνουν δράση για την αξιοποίηση της περιοχής προτείνοντας ένα νέο σχέδιο. Ωστόσο, και αυτή η προσπάθεια ναυαγεί καθώς διάφοροι άλλοι φορείς του νησιού ισχυρίζονταν ότι η συγκεκριμένη επένδυση θα φέρει σημαντικές συγκρούσεις σε επίπεδο συμφερόντων και θα ανατρέψει την τουριστική ισορροπία άλλων ήδη ανεπτυγμένων τουριστικά περιοχών του νησιού.

Το 1989, σε μια προσπάθεια ανατροπής του κλίματος που είχε δημιουργηθεί σχετικά με την αξιοποίηση της περιοχής και τα αναμενόμενα αποτελέσματα, γίνεται πρώτη φορά λόγος για ιδιωτικοποίηση της έκτασης πιστεύοντας πως έτσι θα δοθεί οριστική λύση στο ζήτημα. Δύο χρόνια αργότερα, το 1991, δημοσιοποιείται το παρόν εγχείρημα και αρχίζουν οι διαδικασίες αναζήτησης αγοραστή με διάφορα σχέδια, επιχειρησιακά και οικονομικά να συνοδεύουν τις διαδικασίες. Οι διαδικασίες έμειναν άκαρπες, καθώς δεν βρέθηκε αγοραστής.

Το 1995 επανέρχεται το ζήτημα της αξιοποίησης στην επιφάνεια με αποτέλεσμα την κήρυξη νέου διεθνούς διαγωνισμού για εύρεση επενδυτή. Στο διαγωνισμό εμφανίζεται μόνο ένας ελληνοαιγυπτιακός όμιλος και έτσι το 1998 ο διαγωνισμός κηρύχτηκε τελικά άγονος.

Το 2001, ο χρηματοοικονομικός σύμβουλος, Fujii, τοποθετεί στη λίστα των προς αξιοποίηση περιοχών του ΕΟΤ την περιοχή του γκολφ Αφάντου με αποτέλεσμα την εξαγγελία νέου διεθνούς διαγωνισμού. Προσωρινός πλειοδότης από τη διαδικασία του διαγωνισμού ορίζεται η κοινοπραξία του ομίλου Δασκαλαντωνάκη και ΑΕΓΕΚ. Έτσι, δύο χρόνια αργότερα είχαν επιλεγεί τα επενδυτικά σχήματα ύψους 90 εκατ. ευρώ αλλά και αυτά δεν προχώρησαν ποτέ.

Το 2005 προκηρύσσεται νέος διαγωνισμός, από τον οποίο τρία χρόνια αργότερα προκρίθηκαν οι κοινοπραξίες Καζίνο Πόρτο Καρράς - όμιλος Στέγγου, ΓΕΚ-Καμπουράκης και Lamda - Reds – Λάμψα, προκειμένου να γίνουν επενδύσεις άνω των 100 εκ. ευρώ, αλλά μέχρι σήμερα δεν υπάρχει ακόμη εξέλιξη.

Η αξιοποίηση της έκτασης του γκολφ Αφάντου ολοκληρώνει τον μέχρι σήμερα κύκλο της με την ένταξη του έργου στις fast track διαδικασίες κατά τις οποίες αναζητείται άμεσος επενδυτής. Σε παρακάτω ενότητα αναλύεται περαιτέρω η συγκεκριμένη διαδικασία.

Μετά την ανακοίνωση για ένταξη της έκτασης στις στρατηγικές επενδύσεις της χώρας έχουν εκφράσει το ενδιαφέρον τους για εκμίσθωση της περιοχής διάφοροι εθνικοί και ξένοι όμιλοι με σημαντικότερους τον αιγυπτιακό όμιλο Orascom του επιχειρηματία Σαουίρις και μεγάλο επενδυτικό όμιλο της Ελβετίας. Μάλιστα, ενδιαφέρον έχει

εκφράσει και ο έλληνας επιχειρηματίας Σπύρος Λάτσης, διευθυντής του ομίλου Lamda σε συνεργασία με τον επιχειρηματία Λασκαρίδη. (<http://www.dealnews.gr/epixeiriseis/item/18777-To-«μεγάλο-κόλπο»-του-Λάτση-στην-Αφάντου>)

B.4.7.2 Αντιδράσεις

Σε όλες τις περιπτώσεις σχετικές με την αξιοποίηση μιας έκτασης, είναι λογικό να υπάρχουν αντιδράσεις, θετικές και αρνητικές. Ήταν λοιπόν αναμενόμενο ότι η αξιοποίηση της έκτασης των 1315 στρεμμάτων του γκολφ Αφάντου θα προκαλούσε αντιδράσεις. Εκτός από αυτό, η συγκεκριμένη έκταση προήρθε από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις αγροτεμάχιων, οι ιδιοκτήτες των οποίων ήταν κάτοικοι του Αφάντου. Γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι για την τοπική κοινωνία, η αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου έχει ιδιαίτερη σημασία.

Οι αντιδράσεις για την εκμετάλλευση και αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου ποικίλλουν και είναι διαφορετικές. Αυτές προέρχονται κυρίως από την τοπική κοινωνία, τις περιβαλλοντικές οργανώσεις και τα πολιτικά κόμματα.

Η τοπική κοινωνία του Αφάντου όπου ένα μεγάλο μέρος αυτής ήταν πρώην ιδιοκτήτες της έκτασης του γκολφ, έχει αρχίσει πλέον να διχάζεται. Μέχρι περίπου τις αρχές τις δεκαετίας του 2010 όλοι επιθυμούσαν την αξιοποίηση της έκτασης του γκολφ Αφάντου. Πλέον όμως οι γνώμες έχουν αλλάξει. Οι κάτοικοι του Αφάντου περίμεναν 20 χρόνια από το 1980 μέχρι το 2000 για να δοθεί η έκταση σε κάποιον ανάδοχο έτσι ώστε να γίνει κάποια αξιοποίηση και μέσω αυτής να υπάρξει ανάπτυξη στην περιοχή ωφελώντας το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού του Αφάντου. Βλέποντας όμως τα χρόνια να περνούν και όλες τις προσπάθειες που κατά καιρούς έγιναν για την αξιοποίηση της περιοχής να παραμένουν άκαρπες, άρχισε η τοπική κοινωνία να αναζητά άλλες λύσεις.

Μεγάλο μέρος του πληθυσμού έχει επηρεαστεί αρκετά ακούγοντας την τελευταία πενταετία πολλές εκδοχές σχετικά με την έκταση του γκολφ Αφάντου. Από τον νομικό και πολιτικό κόσμο όπου θα αναφερθούμε και στην συνέχεια του κεφαλαίου έχουν διαρρεύσει πολλά στοιχεία αναφορικά με το γκολφ Αφάντου και τις εκτάσεις που

καταλαμβάνει. Το ίδιο συμβαίνει και από τα τοπικά μέσα ενημέρωσης. Επικαλούμενη το Νόμο περί απαλλοτριώσεων, η έκταση του γκολφ Αφάντου ήταν μια έκταση που άνηκε στους κατοίκους του Αφάντου και αναγκαστικά μεταβιβάστηκε στο δημόσιο έναντι χρηματικών αποζημιώσεων, με σκοπό την κρατική αξιοποίηση της περιοχής προς όφελος του δημόσιου και κυρίως της τοπικής κοινωνίας. Όμως αυτή έκταση η οποία προήρθε από αναγκαστική απαλλοτρίωση στο δημόσιο δεν μπορεί να πουληθεί ή να μεταβιβαστεί σε κάποιον ιδιώτη. Αυτό άλλωστε είναι και ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα του δημοσίου εδώ και δεκαετίες. Όμως, σήμερα, μέσω διαφόρων τεχνασμάτων και νομικών πλαισίων, υπάρχουν τρόποι να πουληθούν τα κρατικά ακίνητα που προήρθαν από απαλλοτριώσεις.

Υπάρχει ένα ζήτημα για τις εκτιμήσεις νομικών κύκλων της Ρόδου αλλά και όσων εμπλέκονται στην υπόθεση. Τα ακίνητα που συνολικά φτάνουν τα 1315 στρέμματα προέρχονται από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις οι οποίες έγιναν υπό τον αυστηρό όρο της άμεσης αξιοποίησης. Δεδομένου όμως της μακροχρόνιας εμπλοκής και μη ανάδειξης της περιοχής, υπάρχει θέμα αμφισβήτησης της αρχικής διαδικασίας απαλλοτρίωσης (<http://www.redtv.eu/?p=1991>). Το γεγονός ότι αφενός βάσει του Συντάγματος, ένα κρατικό ακίνητο δημιουργούμενο από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις είναι παράνομο να μεταβιβαστεί σε ιδιώτη και αφετέρου η, εδώ και πολλά χρόνια, μη αξιοποίηση της έκτασης προκαλεί στους κατοίκους του Αφάντου την ελπίδα και πεποίθηση επιστροφής της γης που τότε είχαν. Σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση πολλοί είναι αυτοί που πλέον ζητούν πίσω τις πρώην ιδιοκτησίες τους. Ακίνητα τέτοιου είδους, στην συγκεκριμένη τοποθεσία όπου βρίσκονται, έχουν πολύ μεγάλη χρηματική αξία. Η τιμή ανά στρέμμα μπορεί να φτάσει και τις 600.000 χιλιάδες ευρώ.

Σε γενικές γραμμές η τοπική κοινωνία υποστηρίζει την άμεση αξιοποίηση της έκτασης έτσι ώστε να υπάρξει τουριστική και οικονομική άνθιση στην περιοχή, ειδικά, σε περίπτωση όπου δεν υπάρξει κάποια πρόοδος τα προσεχή έτη, θεωρεί ότι η καλύτερη λύση είναι να τους επιστραφεί πίσω αυτή η αναξιποίητη έκταση έτσι ώστε να την διαχωριστούν οι ίδιοι. Πλέον ολοένα και πιο συχνά είναι τα φαινόμενα προσφυγής στην δικαιοσύνη πολιτών για το συγκεκριμένο θέμα. Όσο περνά ο χρόνος και η κατάσταση παραμένει στάσιμη, όλο και περισσότεροι θα είναι αυτοί που θα προτρέξουν να διεκδικήσουν να τους επιστραφεί η έκταση τους. Έχουν καταγραφεί περιπτώσεις

πολιτών του Αφάντου που, σύμφωνα με δικαστικές αποφάσεις, τους έχουν επιστραφεί πίσω τα ακίνητα έναντι χρηματικού ποσού.

Αντιδράσεις για το συγκεκριμένο θέμα όπως προαναφέρθηκε, δεν υπάρχουν μόνο από πολίτες. Χωρίς να έχει ειπωθεί κάτι επίσημο για το γκολφ Αφάντου, αντιδράσεις υπάρχουν και από τοπικές περιβαλλοντικές ομάδες. Οι περιβαλλοντικές οργανώσεις έχουν μια κοινή στρατηγική και σε περιπτώσεις γηπέδων γκολφ φέρουν μια αρνητική στάση καθώς η λειτουργία τους, κυρίως, απαιτεί μεγάλη ποσότητα νερού. Έτσι λοιπόν και για το γήπεδο Αφάντου έχουν υπάρξει αρνητικές αντιδράσεις καθώς για να γίνει η συντήρηση του αγωνιστικού χώρου απαιτούνται τεράστιες ποσότητες νερού. Όμως όπως θα δούμε και στην τρίτη ενότητα της διπλωματικής εργασίας, στο στάδιο της πρότασης, η τεχνολογία έχει εισαχτεί και στον αθλητισμό. Πλέον, λόγω της τεχνολογικής προόδου, υπάρχουν σύγχρονοι τρόποι για τη σημαντική μείωση του νερού που απαιτείται για την λειτουργία ενός γηπέδου γκολφ. Υπάρχουν τρόποι με τους οποίους ένα γήπεδο γκολφ όχι μόνο δεν επιβαρύνει το περιβάλλον αλλά αντιθέτως το προστατεύει.

Επίσης οι αντιδράσεις των περιβαλλοντικών οργανώσεων δεν έχουν να κάνουν μόνο με την κατάχρηση των υδάτινων πόρων αλλά και με την καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος. Με την αιτιολογία ότι τα γήπεδα γκολφ καταλαμβάνουν μεγάλες εκτάσεις, οι περιβαλλοντικές οργανώσεις υποστηρίζουν ότι με την κατασκευή ενός γηπέδου καταστρέφεται μια σημαντική έκταση του περιβάλλοντος. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα, την αλλαγή της εικόνας του τοπίου, την καταστροφή της χλωρίδας που υπάρχει σε εκείνο το σημείο και την ύπαρξη προβλημάτων στα οικοσυστήματα της περιοχής. Πάντως καλό είναι να επισημάνουμε σε αυτό το σημείο ότι σε πολλές περιπτώσεις, έχουν κατασκευαστεί γήπεδα γκολφ που ενισχύουν την εικόνα του περιβάλλοντος, διατηρούν την χλωρίδα την περιοχή, δημιουργούν μια μεγάλη έκταση πρασίνου και συμβάλουν στην προστασία των οικοσυστημάτων και του περιβάλλοντος.

Τέλος, αντιδράσεις υπάρχουν και από την σκοπιά της πολιτικής. Τα δυο μεγάλα κόμματα εξυπηρετώντας τα συμφέροντα τους, στην πραγματικότητα προκαλούν προβλήματα στη διαδικασία αξιοποίησης του γκολφ Αφάντου. Τα τελευταία χρόνια όπου το θέμα της αξιοποίησης του γκολφ Αφάντου είναι ο διακαής πόθος όλης της τοπικής κοινωνίας, τα κόμματα της αντιπολίτευσης φέρουν συνέχεια αντιρρήσεις.

Αντιδρούν και ισχυρίζονται ότι οι τακτικές, οι προτάσεις και οι κινήσεις της κυβέρνησης δεν είναι ορθές και βρίσκονται σε λάθος κατευθύνσεις. Τώρα τελευταία με την οικονομική κρίση, μια άλλη αιτιολογία από τις πολλές που έχουν ειπωθεί, είναι το γεγονός του ξεπουλήματος της κρατικής γης.

Τα τελευταία 30 χρόνια γίνεται στην ουσία ένα επικοινωνιακό παιχνίδι από τις κυβερνήσεις και την αξιωματική αντιπολίτευση αντίστοιχα, ανάλογα με ποιο από τα δυο μεγάλα κόμματα είναι στην εξουσία. Πάντα το ένα κόμμα φέρει εμπόδια κυρίως νομικού χαρακτήρα και σταματά την όποια προσπάθεια αξιοποίησης του γκολφ Αφάντου. Γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι όποια κυβέρνηση καταφέρει και επιλύσει ένα θέμα που εδώ και 30 χρόνια παραμένει άλυτο, θα επωφεληθεί σε μεγάλο βαθμό. Προσπαθώντας λοιπόν να επωφεληθεί το ένα κόμμα έναντι του άλλου επιλύοντας αυτό το θέμα που απασχολεί στην πραγματικότητα το μεγαλύτερο μέρος της κοινωνίας της Ρόδου, αυτό που επιτυγχάνεται είναι στασιμότητα.

Μια ενδεχόμενη επίλυση του ζητήματος θα επιφέρει μεγάλη τουριστική και οικονομική άνθιση στο Αφάντου. Αυτό το γεγονός πολύ πιθανόν να επηρεάσει τις γειτονικές τουριστικές περιοχές, την Λίνδο και το Φαληράκι. Ένα τέτοιο ενδεχόμενο δεν θα το επιθυμούσαν τόσο οι κάτοικοι των δυο αυτών περιέχων τόσο και τα πολιτικά πρόσωπα που υπερασπίζονται τα συμφέροντα κυρίως αυτών των δυο περιοχών. Αυτήν την αρνητική στάση την υιοθέτησαν υποστηρίζοντας ότι μια τέτοιου είδους αξιοποίηση θα ενισχύσει σημαντικά το Αφάντου και θα υποβαθμίσει αυτές τις δυο περιοχές, καθώς πολλοί τουρίστες δε θα επιλέγουν τα ήδη διαδεδομένα σημεία διαμονής, αλλά θα επιλέγουν να μένουν στο Αφάντου, σε μια νέα τουριστική περιοχή.

Τέλος, όποιες και εάν είναι οι αντιδράσεις και ανεξαρτήτως από πού προέρχονται όλοι συμφωνούν στο γεγονός ότι είναι κρίμα μία τόσο μεγάλη κρατική έκταση, που προήλθε από τους ίδιους τους κατοίκους του Αφάντου και όχι μόνο, να παραμένει εδώ και τρεις δεκαετίες αναξιοποίητη και να καταστρέφεται (http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_1_26/12/2010_426720).

⁶ Βλ. Β.3 Οφέλη από την ανάπτυξη ενός γηπέδου γκολφ

B.4.7.3 Ένταξη Γκολφ Αφάντου σε Fast Track επενδύσεις

Η έκταση και οι εγκαταστάσεις του γκολφ Αφάντου αποτελούν μία από τις πολυσυζητημένες περιοχές που εντάσσονται σύμφωνα με το νέο Νόμο για τις στρατηγικές επενδύσεις, γνωστές και ως fast track. Η ένταξη του γηπέδου σε αυτή την κατηγορία επενδύσεων προσδοκά την άμεση αξιοποίηση του και την εισαγωγή ενός σημαντικού κεφαλαίου στη χώρα. Στο σημείο αυτό κρίνεται αναγκαία η σύντομη αναφορά στο νέο Νόμο και τις διατάξεις που τον διέπουν.

Οι ιδέες για τις στρατηγικές επενδύσεις αποτελούν Νόμο της χώρας από τα τέλη του 2010 υπό τον τίτλο «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης στρατηγικών επενδύσεων». Μέσω του Νόμου αυτού, η Ελληνική Κυβέρνηση παρέχει στη διεθνή και ελληνική επενδυτική κοινότητα ένα σταθερό και διαφανές επενδυτικό πλαίσιο κανόνων, διαδικασιών και διοικητικών δομών για την υλοποίηση μεγάλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων. Αίρονται κρίσιμοι λόγοι που αναστέλλουν τις μεγάλες επενδύσεις στην Ελλάδα. Παρακάμπτεται η γραφειοκρατία, η πολυπλοκότητα του νομικού πλαισίου και η αδιαφάνεια, που σήμερα αποθαρρύνουν τους επενδυτές και καθυστερούν σημαντικά την υλοποίηση των μεγάλων έργων.

Στόχος του νόμου είναι η ανάπτυξη επενδυτικών σχεδίων, τα οποία δημιουργούν μακροχρόνια θετικά αποτελέσματα ευρέως φάσματος και σημαντικής εντάσεως στην Εθνική Οικονομία. Αρμόδιος οργανισμός-φορέας της διαδικασίας «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» (Fast Track) είναι η εταιρεία «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.», η οποία δεσμεύεται να λειτουργήσει ως αξιόπιστο όργανο, διασφαλίζοντας την επίτευξη του καλύτερου δυνατού αποτελέσματος. (<http://www.startupgreece.gov.gr/el/content/νόμος-«επιτάχυνση-και-διαφάνεια-υλοποίησης-στρατηγικών-επενδύσεων»-fast-track>).

Η ένταξη του γηπέδου γκολφ Αφάντου στις fast track διαδικασίες αποβλέπει στην εύρεση επενδυτή με στόχο την αξιοποίηση των υπάρχοντων υποδομών και την ανάδειξη και αναγνώριση του γηπέδου αλλά και της ευρύτερης περιοχής ως μια από τις κατεξοχήν περιοχές γκολφ της χώρας για την προσέλκυση επισκεπτών και λάτρων του αθλήματος.

Οι επενδύσεις τύπου fast track για το γκολφ Αφάντου έχουν βρει μέχρι σήμερα πολλούς και σημαντικούς υποστηρικτές καθώς αναμένεται να φέρουν νέα έσοδα, νέες θέσεις εργασίας και θα συνδράμουν στην ανάπτυξη ενός εναλλακτικού τύπου τουρισμού, του αθλητικού. Τα οφέλη από την ένταξη θα είναι τόσο οικονομικά όσο και κοινωνικά (<http://www.proodos.net/details.asp?ID=15569&catID=6&month=8&year=2010>).

Εκτιμάται, μάλιστα, ότι οι επενδύσεις στο γκολφ Αφάντου θα αποτελέσουν ένα σημαντικό βήμα για την περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη του νησιού και την αναβάθμιση της ποιότητας του (<http://www.tovima.gr/finance/finance-news/article/?aid=354249>). Όπως, άλλωστε διαπιστώθηκε και από την ιστορική αναδρομή για την αξιοποίηση της έκτασης, το γκολφ Αφάντου έχει ανάγκη από την ένταξη στις γρήγορες και στρατηγικές επενδύσεις προκειμένου να βγει από τον φαύλο κύκλο στον οποίο έχει περιέλθει.

ΜΕΡΟΣ Γ: ΠΡΟΤΑΣΗ

Αφού προηγήθηκε η ανάλυση του γκολφ Αφάντου, δηλαδή της περίπτωσης μελέτης, κρίνεται επιτακτική η ανάγκη εκμετάλλευσής του. Αυτό το κεφάλαιο αποτελεί την πρόταση για την αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου, την οποία και αναλύει αρκετά. Αρχικά, περιγράφει τον τρόπο και τα στάδια που οδηγούν στην ανάπτυξη, ενώ στη συνέχεια παρουσιάζει την ιδέα της πρότασης και αναλύει διεξοδικά τις προτεινόμενες παρεμβάσεις.

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι η πρόταση περιορίζεται μόνο στην χωρική οργάνωση του χώρου προτείνοντας συγκεκριμένη χωροθέτηση κάποιων λειτουργιών. Αποτελεί μόνο ένα αρχικό στάδιο πρότασης για την ανάπλαση του γκολφ Αφάντου. Για να ολοκληρωθεί και υλοποιηθεί η πρόταση χρειάζεται μια πληθώρα κι άλλων μελετών, όπως αρχιτεκτονικές, περιβαλλοντικές, οικονομοτεχνικές.

Γ.1 Σενάρια ανάπτυξης

Στο συγκεκριμένο υποκεφάλαιο, περιγράφεται η πρόταση για την αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου σε τρεις περιπτώσεις, ανάλογα με τα δεδομένα και τις συνθήκες που επικρατούν. Πρόκειται, δηλαδή, για τρία σενάρια. Στο πρώτο, στο μηδενικό σενάριο δεν γίνεται κάποια πρόταση, αλλά ουσιαστικά παρουσιάζει, με βάση τις τάσεις, την εκτιμώμενη μελλοντική κατάσταση του γκολφ Αφάντου σε περίπτωση που δεν γίνει καμιά παρέμβαση άρα και καμιά βελτίωση. Το δεύτερο σενάριο προτείνει κάποιες ήπιες παρεμβάσεις για την καλύτερη εκμετάλλευση και αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου. Πρόκειται για ένα σενάριο που ανταποκρίνεται περισσότερο στην πραγματικότητα. Το τελευταίο σενάριο και τρίτο ονομάζεται ουτοπικό, καθώς οι προτεινόμενες παρεμβάσεις που περιλαμβάνει αναφέρονται σε μια ιδανική κατάσταση, χωρίς να λαμβάνει υπόψη κάποιοι άλλοι παράγοντες.

Γ.1.1 Πρώτο σενάριο

Το σενάριο μηδενικής παρέμβασης εκφράζει την εξέλιξη των τάσεων που θα επικρατήσουν στο γκολφ Αφάντου και στην ευρύτερη περιοχή αν δεν υλοποιηθούν σε αυτό εξωτερικές παρεμβάσεις αξιοποίησης ή άλλου χαρακτήρα. Στην περίπτωση αυτή θα εξακολουθήσει να ισχύει ο τρόπος λειτουργίας του, οι κτηριακές εγκαταστάσεις θα παραμείνουν ως έχουν καθώς και η έκταση η οποία δεν αξιοποιήθηκε θα παραμείνει ανεκμετάλλευτη. Στο συγκεκριμένο σενάριο γίνονται εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων του γκολφ Αφάντου, της παραλιακής εκτάσεις των 1351 στρεμμάτων, των υποδομών και των επιπτώσεων στο περιβάλλον με βάση την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε.

Η λειτουργία του γκολφ Αφάντου στηρίζεται στην διεξαγωγή αγώνων που αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος των δραστηριοτήτων του και στην προσέλευση επισκεπτών. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από την ανάλυση, την υψηλή τουριστική περίοδο ο αριθμός των επισκεπτών του γηπέδου βρίσκεται σε οριακά ικανοποιητικό επίπεδο, ενώ αντίθετα τη χαμηλή τουριστική περίοδο η προσέλευση είναι χαμηλή.

Τα τελευταία έτη παρουσιάζεται μια τάση μείωσης του αριθμού των επισκεπτών οι οποίοι προσέρχονται στο γκολφ Αφάντου είτε για να συμμετέχουν σε κάποιον αγώνα που πραγματοποιεί ο όμιλος είτε απλά για να κάνουν ατομική χρήση του γηπέδου. Το άθλημα του γκολφ δεν είναι διαδεδομένο στην Ελλάδα. Τα τελευταία, όμως, χρόνια έχει αρχίσει να αναπτύσσεται σταδιακά λόγω της κατασκευή νέων γηπέδων τα οποία παρέχουν περισσότερες και πιο ολοκληρωμένες υπηρεσίες συγκριτικά με εκείνες του γκολφ Αφάντου. Είναι φυσικό επακόλουθο οι λάτρεις του αθλήματος αλλά και οι διοργανωτές διεθνών και πανελλαδικών αγώνων να προτιμούν νέα γήπεδα που βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση και με ολοκληρωμένες υπηρεσίες. Αυτή, λοιπόν, η τάση που φαίνεται να μειώνονται οι επισκέπτες που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στο γκολφ Αφάντου οφείλεται κυρίως στον ανταγωνισμό που δημιουργείται. Επιπλέον, αναμένεται αυτή η τάση μείωσης των επισκεπτών του γκολφ Αφάντου να αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου.

Οι κτηριακές εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε λειτουργία θα εξακολουθήσουν να λειτουργούν αλλά, όπως έχει αναφερθεί στο Β' μέρος της ανάλυσης, η έκταση των

εγκαταστάσεων αυτών δεν επαρκεί για την ορθή λειτουργία του γηπέδου. Εκτός αυτού του γεγονότος οι εγκαταστάσεις θα συνεχίσουν να υπολειτουργούν και αυτό θα έχει σαν επακόλουθο οι υπηρεσίες που παρέχονται να είναι ημιτελείς, κάτι το οποίο συμβαίνει και τώρα.

Εκτός από τις εν λειτουργία κτηριακές εγκαταστάσεις, υπάρχουν και οι εγκαταστάσεις που στεγάζουν υπηρεσίες και υποδομές του γηπέδου. Κάποιες από αυτές δεν λειτούργησαν ποτέ ενώ κάποιες άλλες σταμάτησαν σταδιακά τη λειτουργία τους κατά την περίοδο 1980- 1992. Οι κτηριακές εγκαταστάσεις αυτές βρίσκονται εγκαταλελειμμένες και τα σημάδια των φυσικών φθορών με το πέρασμα του χρόνου είναι εμφανή. Εκτός από τις ληλασίες που έχουν υποστεί αυτές οι εγκαταστάσεις θα εξακολουθούν να φθείρονται έως ότου χρηστούν ακατάλληλες πλέον για οποιαδήποτε αξιοποίηση λόγω της παλαιότητας και της φθοράς των κτηρίων. Αναγκαστικά θα πρέπει να κατεδαφιστούν ή να διατεθούν μεγάλα χρηματικά ποσά για την επαναφορά αυτών των εγκαταστάσεων στην προϋπάρχουσα κατάσταση τους.

Η παραθαλάσσια έκταση του γκολφ Αφάντου είναι 1315 στρέμματα εκ των οποίων τα 550 περίπου τα καταλαμβάνει το γήπεδο γκολφ. Σχεδόν ολόκληρο το μέρος της υπόλοιπης έκτασης έχει παραμείνει στην ίδια κατάσταση από το 1970 που άρχισαν οι απαλλοτριώσεις στην περιοχή. Λόγω των πολιτικών καταστάσεων, των νομικών ζητημάτων και κυρίως της οικονομικής ανεπάρκειας που βρίσκεται τα τελευταία έτη η Ελλάδα, η έκταση αυτή δεν αξιοποιήθηκε ποτέ και αποτελεί μια άγονη έκταση γης.

Η έκταση με την πάροδο του χρόνου δέχεται πολλές πιέσεις από ανθρώπινες δραστηριότητες και σε συνδυασμό με το ότι δεν έχει δοθεί η αρμοδιότητα σε κάποιον για τον έλεγχο, την παρακολούθηση αλλά και την προστασία της, έχει σαν αποτέλεσμα να παρουσιάζονται φαινόμενα καταπάτησής της. Επίσης, μεγαλύτερες και πιο έντονες προβλέπεται να είναι οι αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας και των πρώην ιδιοκτητών των ακινήτων βλέποντας την έκταση να παραμένει αναξιοποίητη. Πλέον θα αυξάνεται ο αριθμός των πρώην ιδιοκτητών που θα προσφεύγουν στην δικαιοσύνη, διεκδικώντας πίσω τις εκτάσεις που απαλλοτριώθηκαν. Έχουν υπάρξει δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες επιστράφηκαν ορισμένα ακίνητα της έκτασης του γκολφ Αφάντου πίσω στους

αρχικούς ιδιοκτήτες τους και εάν αυτό εξακολουθήσει να πραγματοποιείται είναι πολύ πιθανόν να προκαλέσει τον κατακερματισμό της έκτασης.

Τέλος, σχετικά, με την προστασία του περιβάλλοντος, λόγω της μη ύπαρξης συστημάτων νέων τεχνολογιών και της έλλειψης σχεδιασμού, προβλέπεται η περαιτέρω κατανάλωση των υδάτινων πόρων και κατ' επέκταση, η υποβάθμιση των φυσικών πόρων της περιοχής. Ως γνωστό, η λειτουργία και η συντήρηση του αγωνιστικού χώρου του γηπέδου γκολφ απαιτεί μια τεράστια ποσότητα ύδατος η οποία θα συνεχίζεται να καταναλώνεται. Επίσης, η οπτική ρύπανση, που προκαλούν τόσο οι εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις όσο και η μη περιφραγμένη έκταση, θα εξακολουθεί να υπάρχει και να αυξάνεται.

Γ.1.2 Δεύτερο σενάριο

Το σενάριο ήπιας παρέμβασης για την αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου αποτελεί ένα σενάριο που ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα και υλοποιείται με την επένδυση ιδιωτικού κεφαλαίου και με τη θεσμοθέτηση πολεοδομικών αλλαγών της περιοχής. Στη διατύπωση των παρεμβάσεων του σεναρίου λαμβάνονται υπόψη οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις, η μεγάλη προνομιακή κρατική έκταση σύμφωνα με την τοποθεσία της, η προσμονή της κοινωνίας για αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου, τα οφέλη που πρόκειται να προσκομίσουν από την επένδυση αυτή τόσο η κοινωνία όσο και το δημόσιο και το γεγονός ότι πρέπει το περιβάλλον να προστατευτεί από οποιαδήποτε πιθανή επιβάρυνση. Με βάση τα δεδομένα αυτά προτείνονται συγκεκριμένα έργα και δράσεις με σκοπό την αξιοποίηση της έκτασης του γκολφ Αφάντου και τη δημιουργία ενός βιώσιμου συνόλου λειτουργιών. Το σύνολο αυτό θα ενισχύσει τις πιθανότητες επιτυχίας της επένδυσης, θα επιφέρει ανάπτυξη στην περιοχή και θα συμβάλει στην ενίσχυση των τουριστικών υποδομών της Ρόδου.

Το γκολφ Αφάντου, όπως έχει αναφερθεί στην ανάλυση, αντιμετωπίζει ουσιαστικά δυο βασικά προβλήματα. Το πρώτο πρόβλημα έχει να κάνει με τις εγκαταστάσεις του από τις οποίες ορισμένες λειτούργησαν για μικρό χρονικό διάστημα ενώ άλλες δεν λειτούργησαν ποτέ, ενώ το δεύτερο αφορά στη μεγάλη αναξιοποίητη έκταση που ανήκει στο γκολφ Αφάντου. Αυτά τα δυο προβλήματα συνέβαλαν και είναι υπεύθυνα σε μεγάλο βαθμό για την κατάσταση στην οποία έχει οδηγηθεί το γήπεδο γκολφ

Αφάντου που είναι μεν οριακά βιώσιμο αλλά όχι κερδοφόρο. Στόχος του σεναρίου αυτού είναι το γκολφ Αφάντου να γίνει κερδοφόρο. Για να επιτευχθεί αυτό θα πρέπει όλες οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις να εκμεταλλευθούν και να πραγματοποιηθούν νέα έργα υποδομών τα οποία θα ενισχύσουν και θα συμβάλουν προς την κατεύθυνση αυτή.

Το σενάριο ήπιας ανάπτυξης προβλέπει την αξιοποίηση της έκτασης του γκολφ Αφάντου και τη δημιουργία ενός βιώσιμου συνόλου λειτουργιών και υπηρεσιών. Το σύνολο που δημιουργείται στην έκταση των 1351 στρεμμάτων αποτελείται από συγκεκριμένες χρήσεις γης, οι οποίες σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία τους, είναι χρήσεις όπως η κατοικία, το εμπόριο, ο τουρισμός, η αναψυχή, ελεύθεροι χώροι και αστικό πράσινο. Οι χρήσεις αυτές είναι η βάση του σεναρίου για την αξιοποίηση της έκτασης, δημιουργώντας ένα χώρο όπου ο επισκέπτης θα μπορεί να έχει πρόσβαση σε αυτόν όχι μόνο οδικά αλλά και με τη χρήση και άλλων δικτύων. Θα του παρέχεται η δυνατότητα της διαμονής σε ξενοδοχεία δυο κατηγοριών, της εστίασης, της αναψυχής, της άθλησης σε γήπεδο υψηλών προδιαγραφών, της ψυχαγωγίας, της αθλητικής εκπαίδευσης και όχι μόνο στο άθλημα του γκολφ, της αγοράς μεγάλου εύρους αγαθών ακόμα και κατοικιών και φυσικά της παροχής προσωπικών υπηρεσιών.

Το σενάριο αυτό λαμβάνοντας υπόψη όλα τα προαναφερθέντα στοιχεία, κατευθύνεται προς τη δημιουργία μιας σειράς παρεμβάσεων. Οι παρεμβάσεις αυτές αφορούν στην κατασκευή νέων εγκαταστάσεων, την εκμετάλλευση όλων των υπάρχοντων υποδομών και την αξιοποίηση σχεδόν όλης της κρατικής έκτασης του γκολφ Αφάντου.

Πιο συγκεκριμένα, το σενάριο ήπιας παρέμβασης περιληπτικά περιλαμβάνει την ανάπλαση και την πλήρη ανακατασκευή των περισσότερων σημείων του αγωνιστικού χώρου, την ένταξη νέων τεχνολογικών συστημάτων για την επίλυση των περιβαλλοντικών προβλημάτων που προκαλεί η λειτουργία του γηπέδου, την επαναλειτουργία με πλήρη ανακαίνιση του ξενοδοχείου που λειτουργούσε παλιότερα και τη δημιουργία ενός δεύτερου ξενοδοχείου 5 αστερών. Επίσης, στο σενάριο περιλαμβάνεται η δημιουργία ενός ελικοδρόμιου καθώς και μιας μαρίνας για σκάφη και τύπου γιοτ, η κατασκευή ενός νέου μικρού γηπέδου γκολφ που θα στεγάζει και θα εξυπηρετεί κατά κύριο λόγο την ακαδημία γκολφ και, επιπλέον, η κατασκευή μικρού αριθμού πολυτελών κατοικιών. Ακόμα θα πραγματοποιηθεί μια πλήρη ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου και, τέλος, απαιτείται η υλοποίηση υποστηρικτικών κτηρίων και

υποδομών για την εξυπηρέτηση και την ορθή λειτουργία των παρεμβάσεων αυτών. Όλα αυτά θα πραγματοποιηθούν κάτω από το πρίσμα του σεβασμού, της πρόβλεψης, της προστασίας και της ανάδειξης του περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, οι χρήσεις της έκτασης του γκολφ Αφάντου θα είναι, η κατοικία, η εκπαίδευση, οι αθλητικές εγκαταστάσεις, οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις, τα εμπορικά καταστήματα, τα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, οι χώροι συνάθροισης κοινού, η εστίαση, τα αναψυκτήρια, η αναψυχή, τα ξενοδοχεία και οι λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, η στάθμευση, το πρατήριο υγρών καυσίμων, σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ, το ελικοδρόμιο και η αποθήκευση.

Το σενάριο ήπιας ανάπτυξης προβλέπει τη δημιουργία ενός γηπέδου ανταγωνιστικού, υψηλών προδιαγραφών, ικανό και κατάλληλο για τη διεξαγωγή επαγγελματικών και διεθνών αγώνων. Η πρώτη και μια από τις πιο σημαντικές παρεμβάσεις του σεναρίου αυτού έχει να κάνει με το γήπεδο γκολφ. Ο αγωνιστικός χώρος είναι το σημαντικότερο κομμάτι ενός γηπέδου και είναι αυτό που το αναδεικνύει και καθορίζει τη φήμη και την ποιότητα του γηπέδου. Ο αγωνιστικός χώρος στην κατάσταση που βρίσκεται δεν έχει τις προδιαγραφές για να αναδείξει το γκολφ Αφάντου. Το σενάριο προβλέπει την ανάπλαση και την πλήρη ανακατασκευή του αγωνιστικού χώρου, κρατώντας ορισμένες διαδρομές και τρύπες και σχεδιάζοντας νέες που συνολικά θα δημιουργούν ένα γήπεδο 18 οπών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ανάλυσης, για την ανάδειξη ενός γηπέδου, λαμβάνεται σημαντικά υπόψη η λεγόμενη δυσκολία του γηπέδου, η οποία καθορίζεται κατά μεγάλο βαθμό από τις παγίδες που έχει ο αγωνιστικός χώρος. Γίνεται εύκολα αντιληπτή η ανάγκη για τη δημιουργία νέων παγίδων όπως κινούμενη άμμος και μικρές λιμνώδεις περιοχές.

Ακόμα, μια παρέμβαση έχει να κάνει με τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις. Όπως έχει αναφερθεί και στην ανάλυση, στο γκολφ Αφάντου λειτούργησε για μερικά έτη το ξενοδοχείο Ξενία ανάμεσα στις εγκαταστάσεις του οποίου περιλαμβάνονταν πισίνες ολυμπιακών διαστάσεων. Μια από τις παρεμβάσεις του σεναρίου αυτού είναι η επαναλειτουργία του ξενοδοχείου μαζί με τις εγκαταστάσεις του και τις υποδομές που

διαθέτει, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα της διαμονής και της αναψυχής στον επισκέπτη.

Εκτός από την επαναλειτουργία του ξενοδοχείου προβλέπεται και η δημιουργία ενός δεύτερου ξενοδοχείου 5 αστέρων σε κοντινή απόσταση από το Ξενία το οποίο θα λειτουργεί και τη χειμερινή περίοδο. Το νέο ξενοδοχείο κατασκευάζεται με υψηλές προδιαγραφές που να παρέχει ένα εξειδικευμένο σύνολο υπηρεσιών ώστε να μπορεί να ικανοποιήσει απαιτητικούς επισκέπτες που αναζητούν πολυτελή καταλύματα για τη διαμονή τους. Σκοπός της παρέμβασης αυτής είναι τα ξενοδοχεία μαζί με το γήπεδο γκολφ να συνθέτουν ένα golf resort. Ουσιαστικά, με αυτές τις δυο παρεμβάσεις που αναφέρθηκαν, το γήπεδο γκολφ Αφάντου γίνεται πλέον golf resort διαθέτοντας όλες τις βάσεις και τις προδιαγραφές για την μετέπειτα εξέλιξη του σε golf destination.

Επίσης, μια σημαντική παρέμβαση που προβλέπει το σενάριο, αφορά την ενίσχυση της προσβασιμότητας προς την έκταση του γκολφ Αφάντου. Όλη η έκταση θα αποτελείται από κτηριακές και μη εγκαταστάσεις που κατά κύριο λόγο θα αναφέρονται σε άτομα της υψηλής κοινωνίας. Το σενάριο προτείνει εκτός από την χρήση του οδικού δικτύου για την πρόσβαση στο γκολφ Αφάντου, να υπάρχει η δυνατότητα της χρήσης του θαλάσσιου και του εναέριου δικτύου. Την υψηλή τουριστική περίοδο τα σκάφη και τα σκάφη τύπου γιοτ που πλέουν στα ύδατα του νησιού είναι εκατοντάδες. Πολλοί είναι αυτοί οι οποίοι χρησιμοποιούν το μέσο αυτό για τη μετακίνησή τους στο νησί.

Όπως έχει αναφερθεί στην ανάλυση, εκτός από την μαρίνα της Ρόδου δεν υπάρχει κάποιο άλλο σημείο στο οποίο μπορεί να προσεγγίσουν τα σκάφη περά από κάποια μη οργανωμένα μικρά και, σε ορισμένες περιπτώσεις, παράνομα λιμανάκια. Έτσι, θεωρείται σημαντική και απαραίτητη η κατασκευή μιας μαρίνας στην παραλιακή ζώνη του Αφάντου. Πέρα της χρησιμότητάς της για την πρόσβαση στην έκταση του γκολφ Αφάντου, θα εξυπηρετεί ένα μεγάλο μέρος των επισκεπτών του νησιού που χρησιμοποιούν το θαλάσσιο δίκτυο και θα συμβάλει στην ενίσχυση των τουριστικών υπηρεσιών και υποδομών του νησιού. Τέλος, όσο αφορά στην προσβασιμότητα, το σενάριο ήπιας ανάπτυξης προβλέπει στο άμεσο μέλλον και την κατασκευή ελικοδρόμιου καθώς όλη η νότια Ρόδος δεν διαθέτει ένα οργανωμένο σημείο με τη δυνατότητα προσεδάφισης ελικοπτέρων.

Η έκταση του γκολφ Αφάντου είναι αρκετά μεγάλη και δίνεται η δυνατότητα εκμετάλλευσης της, κατασκευάζοντας έργα και υποδομές που θα εξυπηρετούν όχι μόνο την ανάπτυξη του γκολφ Αφάντου αλλά και την κοινωνία της Ρόδου. Προβλέπεται η δημιουργία ενός δεύτερου μικρού γηπέδου γκολφ έκτασης περίπου 150 στρεμμάτων το οποίο θα στεγάζει την Ακαδημία γκολφ της Ρόδου και ορισμένες υπηρεσίες και λειτουργίες του γηπέδου γκολφ Αφάντου τις οποίες δεν διέθετε ως τώρα, όπως π.χ ένα driving range. Πρόκειται για ένα έργο που αναμένεται να ολοκληρώσει από τεχνικής άποψης το γκολφ Αφάντου, καθώς το γήπεδο θα διαθέτει πλέον ένα οργανωμένο και πλήρες σύνολο υπηρεσιών, εγκαταστάσεων και υποδομών. Το νέο μικρό γήπεδο πρόκειται να συμπληρώσει όλα τα ελλιπή στοιχεία του γηπέδου γκολφ, καθιστώντας το, ολοκληρωμένο, οργανωμένο, πλήρες και αξιόλογο. Το νέο μικρό γήπεδο θα συμβάλει στην αποδέσμευση του γηπέδου γκολφ από την παλαιότερη κατάσταση του, η οποία χαρακτηριζόταν ως μια ημιτελής κατασκευή με ελλιπείς εγκαταστάσεις και υπηρεσίες.

Οι παρεμβάσεις που αναφέρθηκαν αποτελούν το κύριο κομμάτι του σεναρίου της ήπιας ανάπτυξης. Το τελευταίο μέρος του σεναρίου αναφέρεται σε υποστηρικτικά έργα και παρεμβάσεις που θα συμβάλουν στην εσωτερική ολοκλήρωση του χώρου. Τέτοια έργα και παρεμβάσεις έχουν να κάνουν με τη λειτουργικότητα, την οργάνωση και την αισθητική αναβάθμιση της περιοχής. Για τη λειτουργικότητα και την οργάνωση του χώρου προβλέπεται η κατασκευή βοηθητικών χώρων, όπως αποθήκες και στέγαστρα που θα εξυπηρετούν διάφορες λειτουργίες του γκολφ Αφάντου.

Επίσης, θα πραγματοποιηθεί η πλήρης ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου με την κατασκευή ποδηλατόδρομου κατά μήκος της παραλιακής ζώνης εντός των ορίων του γκολφ Αφάντου, η δημιουργία χώρων στάθμευσης, η κατασκευή πεζόδρομου στην ανατολική πλευρά της έκτασης του γηπέδου και η δημιουργία χώρων πρασίνου για την αισθητική αναβάθμιση. Ακόμα, θα κατασκευαστεί μια αερογέφυρα ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος που θα συνδέει τη μαρίνα και την ακτή με τα δυο γήπεδα και τα δυο ξενοδοχεία και όλα αυτά μεταξύ τους. Τέλος, θα κατασκευαστούν οικίες, ορισμένες από τις οποίες θα διατίθενται προς πώληση, έτσι ώστε οι επισκέπτες να έχουν τη δυνατότητα αγοράς κατοικίας μέσα στο γήπεδο γκολφ. Οι πωλήσεις των κατοικιών θα συμβάλουν και στην οικονομική ενίσχυση του επενδυτή για πιο άμεση απόσβεση του επενδυτικού κεφαλαίου.

Το παραπάνω σενάριο ανάπτυξης του γκολφ Αφάντου και κατ' επέκταση της ευρύτερης περιοχής δύναται να εξειδικευτεί ως προς τα προγραμματιζόμενα έργα, τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τις αναπλάσεις και την πολεοδόμηση της έκτασης.

Γ 1.3 Τρίτο σενάριο

Σε μια ιδανική κατάσταση, όπου δε δίνεται σημασία στην παράμετρο του κόστους και στην ισόρροπη ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων του νησιού, αναπτύσσεται το ουτοπικό σενάριο ανάπτυξης του γκολφ Αφάντου. Στο σενάριο αυτό, το γκολφ Αφάντου αποτελεί το επίκεντρο της ανάπτυξης του νησιού, μετατρέποντας την περιοχή αλλά και το νησί στο σύνολο του σε μια αποκλειστική τουριστική βιομηχανία την οποία άλλωστε έχει δείξει μέχρι σήμερα ότι μπορεί και να υποστηρίξει. Στόχος είναι η ανάδειξη του νησιού ως golf destination και η αποκλειστική υποστήριξη του κλασσικού τουρισμού από τη συγκεκριμένη εναλλακτική μορφή τουρισμού, δηλαδή του αθλητικού. Για την επίτευξη του στόχου απαιτούνται συγκεκριμένες υποδομές αλλά και ενέργειες, οι οποίες περιγράφονται στη συνέχεια.

Για την ανάδειξη του ίδιου του χώρου του γκολφ Αφάντου κρίνονται αναγκαίες οι εργασίες αποκατάστασης και επαναξιοποίησης της έκτασης που ανήκει στο γκολφ, η οποία σήμερα βρίσκεται υπό εγκατάλειψη. Οι ενέργειες για την αξιοποίηση του γηπέδου είναι όμοιες με εκείνες που περιγράφηκαν στο σενάριο ήπιας ανάπτυξης, καθώς ο επιλεγμένος τρόπος θεωρείται ως ο ιδανικότερος για την ανάπτυξη της περιοχής και την ανάδειξη του αθλήματος του γκολφ. Έτσι, η έκταση που ανήκει στο γκολφ Αφάντου θα πάρει ζωή αφού αναδιαμορφωθεί η αθλητική έκταση και επανασχεδιαστούν οι διαδρομές, οι πίστες και τα εμπόδια, ανακαινιστούν οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και δομηθούν νέες, σχεδιαστεί χώρος για ακαδημία του γκολφ, ολοκληρωθούν όλες οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις και λειτουργίες και κατασκευαστεί μια μικρή μαρίνα για τις ανάγκες ψυχαγωγίας και μετεπιβίβασης των επισκεπτών και αθλητών.

Ωστόσο, για την επίτευξη του στόχου, σύμφωνα με τον οποίο το νησί της Ρόδου καθιερώνεται ως προορισμός του γκολφ στοχεύοντας σε μια νέα ομάδα τουριστών, απαιτείται, σύμφωνα με τις προδιαγραφές, η ύπαρξη και ενός δευτέρου γηπέδου γκολφ το οποίο θα λειτουργεί συμπληρωματικά προς το γκολφ Αφάντου. Το νέο γήπεδο

γκολφ πρέπει να βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την περιοχή του Αφάντου και επειδή η λειτουργία προβλέπεται να είναι συμπληρωματική πρέπει να είναι λιγότερων οπών ή μικρότερης έκτασης.

Ο χώρος στον οποίο θα αναπτυχθεί το νέο γήπεδο μπορεί είναι δημόσιος/ δημοτικός που θα παραχωρηθεί μέσω σχετικού διαγωνισμού για αξιοποίηση γηπέδου γκολφ ή ακόμα και ιδιωτικός. Ως ιδανική περιοχή για την ανάπτυξη του γηπέδου θεωρείται μια έκταση προς το νότιο τμήμα του νησιού, στο οποίο υπάρχουν αναξιοποίητες εκτάσεις με τις περισσότερες εξ αυτών να είναι άγονες. Επιπρόσθετα, το βόρειο τμήμα του νησιού είναι υπερανπτυγμένο τουριστικά και δεν υπάρχει διαθέσιμη έκταση για ανάπτυξη γηπέδου γκολφ. Η σημερινή εικόνα του νότιου τμήματος του νησιού τείνει να είναι περισσότερο αγροτική με αναπτυσσόμενες τάσεις τουρισμού εναλλακτικών μορφών. Επιθυμώντας, λοιπόν, τη δημιουργία αποκλειστικής τουριστικής βιομηχανίας, η συγκεκριμένη περιοχή κρίνεται ως η καταλληλότερη για την εγκατάσταση του νέου γηπέδου γκολφ. Επιπλέον, οι αποστάσεις μεταξύ των γηπέδων μπορούν να θεωρηθούν ως αμελητέες καθώς μέσω της υπό κατασκευή νέας εθνικής οδού πρόκειται να μειωθούν σημαντικά.

Ωστόσο, απαιτείται η σύνδεση των γηπέδων γκολφ ώστε να υπάρχει η σχετική συνεργασία αλλά και ανάπτυξη. Έτσι, προβλέπεται η κατασκευή μιας δεύτερης μαρίνας κοντά στο νέο γήπεδο γκολφ ώστε να επιτυγχάνεται σύνδεση και μέσω θαλάσσης. Η σύνδεση αυτή παρέχει τη δυνατότητα για παράλληλη ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού ο οποίος απευθύνεται σε επισκέπτες συγκεκριμένης οικονομικής τάξης όμοιας με εκείνη που ασχολείται με το άθλημα του γκολφ.

Για την υποστήριξη του αθλήματος αλλά και των ενεργειών ανάδειξης του νησιού ως προορισμό γκολφ με επίκεντρο την περιοχή του Αφάντου είναι απαραίτητη και η αναβάθμιση της παρεχόμενης ποιότητας των τουριστικών υπηρεσιών. Παρόλο που οι υπηρεσίες των υπαρχόντων τουριστικών καταλυμάτων και ξενοδοχείων κρίνονται άριστες με πολλά από τα ξενοδοχεία της περιοχής να έχουν διεθνείς διακρίσεις, προτείνεται η δημιουργία ενός χωριού αποκλειστικά για τους χρήστες του γκολφ στο οποίο θα φιλοξενοούνται όλες οι απαραίτητες σε αυτούς υπηρεσίες. Το αθλητικό χωριό θα προσφέρει ένα νέο περιβάλλον διαφορετικό από εκείνο του κλασικού τουρισμού στοχεύοντας στη δημιουργία του αισθήματος της φιλοξενίας και της άνεσης στους

αθλητές, στους λάτρεις του αθλήματος και στις οικογένειες τους. Ως καταλληλότερη περιοχή για την ανάπτυξη του νέου αθλητικού χωριού θεωρείται η περιοχή ανάμεσα στα δύο γήπεδα γκολφ ώστε η πρόσβαση σε αυτά να είναι ευκολότερη. Παράλληλα θα πρέπει να αναπτυχθούν στην ευρύτερη περιοχή υπηρεσίες αποκλειστικά για το συγκεκριμένο τύπο τουρισμού.

Σε αυτό το σημείο, βέβαια, πρέπει να τονισθεί ότι για την υλοποίηση του συγκεκριμένου σεναρίου απαιτείται η εύρεση υψηλού κεφαλαίου και η συναίνεση της τοπικής κοινωνίας, καθώς οι προτάσεις θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στο οικονομικό και παραγωγικό μοντέλο ανάπτυξης του νησιού. Επιπλέον, πρέπει να αντιμετωπιστούν τα διάφορα περιβαλλοντικά προβλήματα και οι ενστάσεις που θα προκύψουν ως προς τις προτεινόμενες υποδομές και ενέργειες.

Γ.2 Γενική περιγραφή πρότασης

Το γκολφ Αφάντου αποτελεί εν συντομία μια ανεπιτυχή προσπάθεια επένδυσης που πραγματοποίησε το ελληνικό κράτος. Η έκταση πλέον που καταλαμβάνει το κρατικό ακίνητο του γκολφ Αφάντου διατίθεται από το ελληνικό δημόσιο για μακροχρόνια μίσθωση σε ενδιαφερόμενους επενδυτές. Η επένδυση η οποία θα προέλθει από ιδιωτικό κεφάλαιο θα πρέπει να είναι βιώσιμη με στόχο να επιφέρει κάθε είδους κέρδος στον επενδυτή, στο δημόσιο και στην τοπική κοινωνία γενικότερα. Στην πραγματικότητα, για να επιτευχθεί η αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου από μια ενδεχόμενη επένδυση, απαιτείται η υλοποίηση μιας σειράς προτεινόμενων παρεμβάσεων.

Η πρόταση της διπλωματικής εργασίας αποτελεί το αρχικό και πρώτο μελετητικό στάδιο για την ανάπλαση και αξιοποίηση της περιοχής. Έπειτα από μια εκτενή ανάλυση της ευρύτερης περιοχής και της περιοχής μελέτης εντοπίστηκαν όλα τα μειονεκτήματα, οι ελλείψεις και τα προβλήματα που ευθύνονται για την μη επίτευξη του στόχου που είχε η δημιουργία του γκολφ Αφάντου. Η δημιουργία του γκολφ Αφάντου και των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων του, έχει σαν στόχο την ανάπτυξη της περιοχής κυρίως στον τριτογενή τομέα και την αξιοποίηση του κρατικού ακινήτου.

Όλα τα θετικά και αρνητικά συμπεράσματα που βγήκαν από το Α και Β μέρος της ανάλυσης λήφθηκαν υπόψη και αποτελούν την βάση για την εκπόνηση της πρότασης

έχοντας και σαν γνώμονα τα λάθη της αρχικής προσπάθειας αξιοποίησης. Η πρόταση της υπάρχουσας διπλωματικής εργασίας περιλαμβάνει μια σειρά από παρεμβάσεις και σχεδιαστικές κατευθύνσεις με στόχο την αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου και την ανάπλαση της περιοχής. Σχεδόν όλες οι παρεμβάσεις που προτείνονται αντιπροσωπεύουν κάποιες λειτουργίες. Η πρόταση χωροθετεί τις λειτουργίες και διεκπεραιώνει κατά κύριο λόγο την χωρική οργάνωση του Rhodes golf resort.

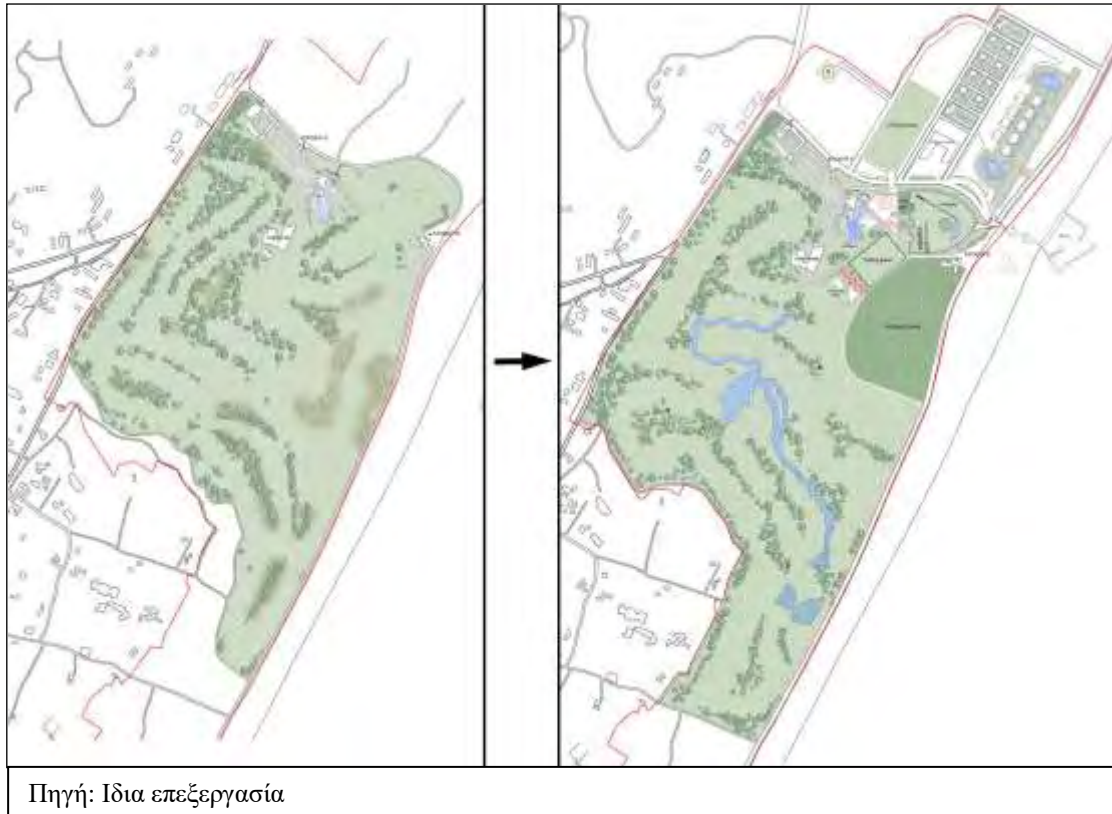
Γ.2.1 Στάδια ανάπτυξης

Η εκπόνηση της διπλωματικής εργασίας και πιο συγκεκριμένα η πρόταση αποσκοπεί στην αξιοποίηση της έκτασης του γηπέδου γκολφ Αφάντου και της ευρύτερης περιοχής. Γίνεται μια προσπάθεια για να αποφευχθούν οι δυσμενείς συνέπειες που περιγράφονται στο πρώτο σενάριο στις οποίες πρόκειται να οδηγηθεί το γκολφ Αφάντου και οι εγκαταστάσεις του σε περίπτωση που εξακολουθήσουν να ισχύουν οι υφιστάμενες συνθήκες.

Η πρόταση της διπλωματικής εργασίας περιλαμβάνει μια σειρά από παρεμβάσεις που στοχεύουν στην άμεση μετάβαση του γκολφ Αφάντου από την υφιστάμενη κατάσταση του σε ένα βιώσιμο και ανηφορικό αναπτυξιακό περιβάλλον που ορίζει το δεύτερο σενάριο ανάπτυξης. Η πρόταση εστιάζεται στον τριτογενή τομέα και συγκεκριμένα στον τουρισμό έτσι όπως όριζε και η αρχική επένδυση από την οποία προήλθε το γκολφ Αφάντου. Πιο συγκεκριμένα προτείνεται η δημιουργία ενός συνόλου λειτουργιών τουριστικού ενδιαφέροντος μέσα σε μια έκταση 850 περίπου στρεμμάτων το οποίο θα ονομαστεί Rhodes golf resort. Όπως θα συναντήσουμε και παρακάτω, το χρονικό διάστημα μέσα στο οποίο θα πραγματοποιηθούν οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για την μετάβαση του γκολφ Αφάντου από το πρώτο στο δεύτερο σενάριο εξαρτάται από το ύψος της επένδυσης και του αρχικού κεφαλαίου. Σταδιακά και με την πάροδο του χρόνου το γκολφ Αφάντου θα λειτουργεί σύμφωνα με τις συνθήκες και τα δεδομένα που περιγράφονται στο δεύτερο σενάριο. Σημαντικό ρόλο στην αποτελεσματικότητα της πρότασης και στο κατά πόσο θα επιτευχθούν όλοι οι στόχοι του δεύτερου σεναρίου, παίζουν πολλοί παράγοντες.

Έπειτα από την υλοποίηση του δεύτερου σεναρίου και μετά από ένα χρονικό διάστημα λειτουργίας του Rhodes golf resort που υπολογίζεται περίπου στα 15-20 έτη που θα υπάρχει μια ομαλή λειτουργία και σταθερότητα, θα έχουν τεθεί πλέον όλες οι βάσεις για την περεταίρω ανάπτυξή του.

Εικόνα 14: Απεικόνιση μεταβασης από το 1^ο σεναριο προς το 2^ο .



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Η περεταίρω ανάπτυξη του γκολφ αντικατοπτρίζεται στα ρεαλιστικά δεδομένα που μπορούν να αντληθούν από το τρίτο σενάριο. Η πρόταση αποσκοπεί κατά κύριο λόγο στην υλοποίηση του δεύτερου σεναρίου αλλά παράλληλα προσπαθεί να θέσει και όλες τις βάσεις που θα επιτρέπουν στο Rhodes golf resort μία μετέπειτα ανάπτυξη του. Όπως έχει αναφερθεί στην ανάλυση αλλά και στο τρίτο στάδιο, ουσιαστικά το επόμενο βήμα είναι ο χαρακτηρισμός της Ρόδου σε golf destination. Είναι ένα ενδεχόμενο που με την υφιστάμενη κατάσταση του γκολφ Αφάντου θεωρείται ουτοπικό σενάριο, αλλά σε περίπτωση υλοποίησης του δεύτερου σεναρίου και μιας σειράς παρεμβάσεων θα θεωρείται αρκετά ρεαλιστικό. Το τρίτο σενάριο δεν περιλαμβάνει ουτοπικά χαρακτηριστικά αλλά αντιθέτως με κάποιες προϋποθέσεις μπορεί να υλοποιηθεί. Αυτές οι προϋποθέσεις μπορούν να πληρούνται από το Rhodes golf resort εάν πραγματοποιηθούν οι παρεμβάσεων της πρότασης. Φυσικά η μετάβαση στο τρίτο σενάριο είναι ένα ενδεχόμενο που αναφέρεται σε μια μακροχρόνια περίοδο αλλά η

πρόταση οφείλει να συμπεριλάβει και να προβλέψει μια μετέπειτα εξέλιξη του Rhodes golf resort.

Γ.2.2 Προτεινόμενες παρεμβάσεις

Οι παρεμβάσεις αποτελούν σχεδιαστικές και κατευθυντήριες σκέψεις του εκπονητή της διπλωματικής εργασίας. Ορισμένες από τις παρεμβάσεις που προτείνονται προσπαθούν να εκμεταλλευτούν τις ευκαιρίες και τα πλεονεκτήματα που παρουσιάζονται στο γκολφ Αφάντου ενώ άλλες αναφέρονται στη ενσωμάτωση νέων χρήσεων και λειτουργιών που θα συμβάλουν στην εσωτερική ολοκλήρωση της περιοχής του γκολφ Αφάντου.

Η πρόταση εστιάζεται στον τριτογενή τομέα και συγκεκριμένα στον τουρισμό έτσι όπως όριζε και η αρχική επένδυση από την οποία προήλθε το γκολφ Αφάντου. Πιο αναλυτικά, η πρόταση στοχεύει στην δημιουργία του Rhodes golf resort, μιας έκτασης 850 περίπου στρεμμάτων τουριστικού ενδιαφέροντος μέσα στην οποία θα χωροθετηθούν συγκεκριμένες λειτουργίες. Η έκταση η οποία πρόκειται να αξιοποιηθεί καταλαμβάνει σχεδόν το 70% της έκτασης του κρατικού ακινήτου. Οι επισκέπτες θα έχουν εύκολη πρόσβαση σε αυτόν, θα του παρέχεται η δυνατότητα της διαμονής, της εστίασης, της αναψυχής, της άθλησης, της ψυχαγωγίας, της αθλητικής εκπαίδευσης, της αγοράς μεγάλου εύρους αγαθών ακόμα και κατοικιών και φυσικά της παροχής προσωπικών υπηρεσιών.

Για την υλοποίηση του Rhodes golf resort απαιτείται η υλοποίηση μια σειρά παρεμβάσεων που αφορούν από τη μια πλευρά στην εκμετάλλευση και ανάδειξη των ήδη υπάρχοντων υποδομών, εγκαταστάσεων και χρήσεων που διαθέτει το γκολφ Αφάντου, αναφερόμενοι, πιο συγκεκριμένα, στο γήπεδο γκολφ, στο ξενοδοχείο Ξενία και στις αθλητικές εγκαταστάσεις και από την άλλη πλευρά στη δημιουργία νέων υποδομών και εγκαταστάσεων που θα ενσωματωθούν και θα υποστηρίξουν το γκολφ Αφάντου.

Για την εκμετάλλευση και την ανάδειξη των ήδη υπάρχοντων υποδομών, εγκαταστάσεων και χρήσεων του γκολφ Αφάντου, προτείνονται συγκεκριμένες παρεμβάσεις στις οποίες γίνεται εκτενής ανάλυση στο υποκεφάλαιο Γ4 που ακολουθεί παρακάτω. Οι παρεμβάσεις αυτές αφορούν γενικά:

- την επέκταση και ανακατασκευή του γηπέδου γκολφ με παράλληλη κατασκευή απαραίτητων υποστηρικτικών εγκαταστάσεων οι οποίες σήμερα δεν υπάρχουν. Στόχος είναι η μετατροπή του γηπέδου σε επαγγελματικό, ικανό να φιλοξενήσει διεθνείς επαγγελματικούς αγώνες.
- την κατασκευή τεχνητής λίμνης και ποταμιών εντός του αγωνιστικού χώρου που να συνδυάζεται με την παραπάνω παρέμβαση.
- την κατασκευή υποδομών για την εγκατάσταση φωτισμού σε όλο το γήπεδο. Στόχος είναι η ικανότητα διεξαγωγής αγώνων και κατά την διάρκεια της νύχτας. Πρόκειται για μια παρέμβαση η οποία θα προσκομίσει ένα ιδιαίτερο και μοναδικό χαρακτηριστικό στο γήπεδο.
- την ανακαίνιση και επιμέρους ανακατασκευή για την επαναλειτουργία του ξενοδοχείου Ξενία. Το ξενοδοχείο θα είναι κατηγορίας 5 αστερών, θα λειτουργεί όλο το χρόνο και θα προσφέρει στους επισκέπτες την δυνατότητα της ψυχαγωγίας, της διαμονής, της εστίασης και της αναψυχής.
- την επαναλειτουργία των αθλητικών εγκαταστάσεων που θα ενταχτούν στις υποδομές του ξενοδοχείου Ξενία με παράλληλη ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου.

Για την δημιουργία νέων υποδομών και εγκαταστάσεων που θα ενσωματωθούν και θα υποστηρίξουν το γκολφ Αφάντου προτείνονται συγκεκριμένες παρεμβάσεις στις οποίες γίνεται εκτενής ανάλυση στο υποκεφάλαιο Γ4 που ακολουθεί παρακάτω. Οι παρεμβάσεις αυτές αφορούν γενικά:

- την ενίσχυση της προσβασιμότητας με την κατασκευή μαρίνας και ελικοδρομίου
- τη διαμόρφωση νέου μικρού γηπέδου 100 στρεμμάτων εντός του γηπέδου γκολφ που θα στεγάζει την ακαδημία και την σχολή γκολφ τα οποία προτείνονται να δημιουργηθούν.
- την κατασκευή driving range, υποστηρικτικό γήπεδο εξάσκησης για μακρινά χτυπήματα.
- την κατασκευή νέου πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος κατηγορίας 5 αστερών το οποίο θα περιλαμβάνει συνεδριακό κέντρο, κέντρο αναζωογόνησης και ευεξίας (spa) και σουίτες με ατομικές πισίνες.

- την κατασκευή εξέδρας για την παρακολούθηση αγώνων με παράλληλη διαμόρφωση συναυλιακού χώρου.
- την κατασκευή αμφιθεάτρου που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες των δυο ξενοδοχείων
- την κατασκευή τριπλής αερογέφυρας για την σύνδεση, μεταξύ τους, του ξενοδοχείου Ξενία, του γηπέδου γκολφ, της ακτής-μαρίνας, της ακαδημίας και του νέου ξενοδοχείου. Η πεζογέφυρα θα αποτελέσει και τοπόσημο της ευρύτερης περιοχής.
- την διαμόρφωση πλατείας που θα αποτελέσει χώρο συνάθροισης και το κέντρο μεταξύ όλων των υποδομών και εγκαταστάσεων.
- την ανάπλαση όλου του περιβάλλοντος χώρου, κατασκευάζοντας χώρους στάθμευσης, πεζοδρόμια, ποδηλατόδρομους και χώρους πρασίνου.
- την κατασκευή υποστηρικτικών εγκαταστάσεων όπως: γήπεδα αθλοπαιδών, αντλιοστάσιο, παιδική χαρά κ.ά.

Ο χάρτης 7 της πρότασης που ακολουθεί απεικονίζει τις παρεμβάσεις που προτείνονται να γίνουν και τα σημεία στα οποία θα χωροθετηθούν οι εκάστοτε λειτουργίες. Να σημειωθεί ότι η πρόταση της διπλωματικής εργασίας αποτελεί το αρχικό και πρώτο μελετητικό στάδιο για την ανάπλαση και την αξιοποίηση της περιοχής. Θα πρέπει στην συνέχεια να γίνουν και οι απαιτούμενες μελέτες, όπως για παράδειγμα αρχιτεκτονικές, περιβαλλοντικές και τεχνοοικονομικές. Η πρόταση όπως φαίνεται και στον χάρτη 7 διεκπεραιώνει κατά κύριο λόγο την χωρική οργάνωση του Rhodes golf resort και ορίζει τις λειτουργίες που πρέπει αυτό να διαθέτει για την ορθή λειτουργία του οδηγώντας το έτσι σε ανάπτυξη. Ο σχεδιαστικός τομέας που φαίνεται να υφίσταται στην πρόταση είναι ενδεικτικός καθώς πολλές από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις απαιτούν αρχιτεκτονικές μελέτες που θα καθορίσουν επακριβώς την μορφή τους. Προβάλλονται ενδεικτικά, όπως θα δούμε και στην συνέχεια, κάποιες σχεδιαστικές προτάσεις για τις παρεμβάσεις. Πάντως ορθή αλλά όχι αναγκαστική κρίνεται η λήψη αυτών των σχεδιαστικών κατευθύνσεων από τους μελετητές.

Με τις παρεμβάσεις αυτές δημιουργείται ένα γήπεδο γκολφ ανταγωνιστικό, υψηλού επιπέδου και ικανό να φιλοξενήσει διεθνείς και επαγγελματικούς αγώνες. Υπενθυμίζοντας σε αυτό το σημείο ότι για να μπορέσει ένα γήπεδο γκολφ να είναι

ανταγωνιστικό, υψηλού επιπέδου και ικανό να φιλοξενήσει διεθνείς επαγγελματικούς αγώνες θα πρέπει οι υπηρεσίες του γηπέδου, όπως και οι εγκαταστάσεις του, να είναι ολοκληρωμένες, πλήρεις και υψηλών προδιαγραφών. Εκτός από αυτά θα πρέπει να διαθέτει και ορισμένα στοιχεία που θα το κάνουν να ξεχωρίζει από τα άλλα γήπεδα. Για τον λόγο αυτό προτείνεται η κατασκευή της κατάλληλα διαμορφωμένης εξέδρας, για να μπορούν οι θεατές να παρακολουθήσουν αγώνα, όπου λίγα γήπεδα προσφέρουν αυτήν την δυνατότητα.

Επίσης, η τοποθέτηση φωτισμού σε όλο το γήπεδο για να μπορούν να διεξάγονται αγώνες και κατά την διάρκεια της νύχτας κάνει το γήπεδο μοναδικό στην Ευρώπη και ιδιαίτερο. Ακόμα στο γήπεδο θα λειτουργήσει ένα νέο κτήριο λέσχης 1000τμ (club house) ενώ στις υποδομές του θα ενταχτεί ένα νέο putting green, χώρος εξάσκησης σε κοντινά χτυπήματα και ένα driving range γήπεδο εξάσκησης σε μακρινά χτυπήματα.

Χάρτης 7 :Πρόταση χωρικής οργάνωσης



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Η διεξαγωγή ενός επαγγελματικού αγώνα αποτελεί το μέγιστο αξίωμα για ένα γήπεδο, το οποίο παράλληλα καταξιώνεται σαν χώρος του αθλήματος. Ένα επαγγελματικό γήπεδο γκολφ ελκύει εκατομμύρια φίλους και αθλητές του γκολφ και αυτός είναι ο έμμεσος στόχος της πρότασης. Για την προσέλευση των επισκεπτών δεν αρκεί μόνο το κίνητρο που παρέχει το επαγγελματικό γήπεδο. Θα πρέπει το γκολφ Αφάντου να παρέχει στον επισκέπτη την δυνατότητα επιλογής υπηρεσιών από ένα ευρύ σύνολο, έτσι ώστε να ενισχύσει την προσελευσιμότητά του. Εκτός λοιπόν από την δυνατότητα της άθλησης θα παρέχονται στον επισκέπτη και οι δυνατότητες της εστίασης, της αναψυχής, της ψυχαγωγίας, της αθλητικής εκπαίδευσης και όχι μόνο στο άθλημα του γκολφ, της αγοράς μεγάλου εύρους αγαθών ακόμα και κατοικιών και φυσικά της παροχής προσωπικών υπηρεσιών. Η διεκπεραίωση των προαναφερθέντων χρήσεων γίνεται μέσω των παρεμβάσεων της πρότασης, δηλαδή μέσω της κατασκευής της μαρίνας, του νέου πεντάστερου ξενοδοχείου, του driving range, της δημιουργίας σχολής και ακαδημίας, της ανάπλασης του περιβάλλοντος χώρου και όλων των υπόλοιπων υποστηρικτικών έργων που θα ενσωματωθούν και θα υποστηρίξουν το γκολφ Αφάντου.

Καταλήγοντας την γενική περιγραφή της πρότασης, συγκεντρωτικά το χωρικό σύνολο που προτείνεται να κατασκευαστεί θα περιλαμβάνει συνοπτικά:

- Γήπεδο Golf 18-οπών διεθνών προδιαγραφών με δυνατότητα διεξαγωγής νυκτερινών αγώνων
- Κτήριο λέσχης, club house, για τα μέλη και τους επισκέπτες το οποίο θα περιλαμβάνει και αίθουσες ψυχαγωγίας και συγκεντρώσεων
- Μια τεχνητή λίμνη σε σχήμα του νησιού της Ρόδου μαζί με ποταμάκια
- Ένα προϋπάρχον ξενοδοχείο 5 αστέρων, ονόματι Ξενία
- Ένα νέο πολυτελές ξενοδοχείο 5 αστέρων πλησίον της ακτής
- Ένα putting green, μία περιοχή εξάσκησης σε κοντινά χτυπήματα
- Ένα driving range, γήπεδο εξάσκησης σε μακρινά χτυπήματα
- Μια οργανωμένη μαρίνα και ένα ελικοδρόμιο
- Μια αερογέφυρα για την σύνδεση μεταξύ των εγκαταστάσεων, η οποία θα αποτελεί και τοπόσημο της περιοχής
- Σχολή και ακαδημία Golf.
- Πλατεία, χώρος συνάθροισης του κοινού
- Ένα συναυλιακό χώρο

- Εξέδρα για την παρακολούθηση αγώνων με τις κατάλληλες υποδομές και για τηλεοπτικές μεταδόσεις.
- Αμφιθέατρο
- Κτήριο συντήρησης μηχανημάτων γκολφ
- Γήπεδα τένις, καλαθοσφαίρισης και αθλητικές εγκαταστάσεις υδάτινων αθλημάτων
- Παιδική χαρά
- Κατοικίες
- Καταστήματα
- Αντλιοστάσιο και κτήριο με κατάλληλο εξοπλισμό για την επίλυση του περιβαλλοντικού προβλήματος σχετικά με τις ποσότητες ύδατος που χρησιμοποιεί το γήπεδο.
- Ποδηλατόδρομους, πεζοδρόμια
- Χώρους στάθμευσης

Να σημειωθεί σε αυτό το σημείο ότι το αμφιθέατρο, η μαρίνα, το ελικοδρόμιο, ο συναυλιακός χώρος, η παιδική χαρά όπως και τα γήπεδα της καλαθοσφαίρισης θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν και από την Δ.ε. του Αφάντου κατόπιν συμφωνιών όπως θα δούμε και στην συνέχεια.

Τέλος, σημαντικό ρόλο θα διαδραματίσει η ποιότητα του όλου έργου, από το σχεδιασμό και την εκτέλεση του έργου, το γήπεδο, τις εγκαταστάσεις, τη συντήρηση μέχρι τις προσφερόμενες υπηρεσίες, το προσωπικό και πολλά άλλα. Φυσικά, όπως έχει αναφερθεί, η πρόταση της διπλωματικής εργασίας αποτελεί το αρχικό και πρώτο μελετητικό στάδιο για την ανάπλαση και την αξιοποίηση της περιοχής. Θα πρέπει στην συνέχεια να γίνουν και οι απαιτούμενες μελέτες, όπως για παράδειγμα αρχιτεκτονικές, περιβαλλοντικές και τεχνοοικονομικές.

Γ.2.3 Σειρά υλοποίησης παρεμβάσεων

Η υλοποίηση των παρεμβάσεων της πρότασης και το χρονικό διάστημα στο οποίο θα πραγματοποιηθούν η κάθε μία από αυτές θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από το αρχικό κεφάλαιο και το ύψος της επένδυσης. Φυσικά, ορθότερη κρίνεται η ταυτόχρονη υλοποίηση όλων των παρεμβάσεων για την καλύτερη και πιο αποτελεσματική

λειτουργία του Rhodes golf resort. Όμως, θα πρέπει να διερευνηθεί και το ενδεχόμενο μιας σταδιακής υλοποίησης των παρεμβάσεων αυτών σε περίπτωση που το αρχικό κεφάλαιο δεν επαρκεί για την άμεση υλοποίηση όλων.

Παρόλο που όλες οι παρεμβάσεις κρίνονται απαραίτητες, το Rhodes golf resort μπορεί να λειτουργήσει για τα πρώτα έτη και χωρίς να έχουν ολοκληρωθεί ορισμένες από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις. Άτυπα ορίζονται τρεις κατηγορίες στις οποίες κατατάσσονται οι παρεμβάσεις σύμφωνα με την χρησιμότητα τους και με το κατά πόσο κρίνεται απαραίτητη η υλοποίηση τους εξ αρχής ή σταδιακά.

Στην πρώτη κατηγορία με τις πιο απαραίτητες παρεμβάσεις περιλαμβάνονται καταρχήν αυτές που αφορούν το γήπεδο γκολφ, το ξενοδοχείο Ξενία και τις αθλητικές εγκαταστάσεις. Επίσης, θα πρέπει να πραγματοποιηθεί η ενίσχυση της προσβασιμότητας με την υλοποίηση της μαρίνας καθώς και η κατασκευή της νέας ξενοδοχειακής μονάδας. Προκειμένου το Rhodes golf resort να αποδώσει και να εξοικονομήσει κεφάλαια, θα πρέπει να υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός επισκεπτών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της τουριστικής κίνησης του νησιού και τα δυο ξενοδοχειακά συγκροτήματα αναμένεται και προσδοκείται να είναι πλήρη από την αρχή της λειτουργίας τους. Ακόμα απαραίτητες παρεμβάσεις που πρέπει να γίνουν από την αρχή θεωρούνται:

- το putting green, η περιοχή εξάσκησης σε κοντινά χτυπήματα
- το driving range, το γήπεδο εξάσκησης σε μακρινά χτυπήματα
- η αερογέφυρα (που αποτελεί και το τοπόσημο)
- η κεντρική Πλατεία, χώρος συνάθροισης του κοινού
- η Σχολή και η ακαδημία Golf
- το Αμφιθέατρο

Στην δεύτερη κατηγορία εντάσσονται δράσεις που μπορούν να υλοποιηθούν μετά τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του Rhodes golf resort. Σύμφωνα με την πρόταση θα πρέπει να έχουν υλοποιηθεί εντός ενός χρονικού ορίου που ορίζεται μέχρι και τα πρώτα τρία έτη λειτουργίας του. Αυτές οι παρεμβάσεις είναι:

- Ο συναυλιακός χώρος
- Η εξέδρα για την παρακολούθηση αγώνων

- Το νέο κτήριο συντήρησης μηχανημάτων γκολφ
- Οι κατοικίες
- Το εμπορικό κέντρο

Επίσης όπως θα δούμε και στην συνέχεια που γίνεται η ανάλυση των παρεμβάσεων, το νέο ξενοδοχείο θα διαθέτει δυο πτέρυγες. Όσον αφορά τη δεύτερη πτέρυγα, δίνετε η δυνατότητα κατασκευής της και μετά το πρώτο έτος λειτουργίας του ξενοδοχείου.

Τρίτη και τελευταία κατηγορία με τις λιγότερο απαραίτητες παρεμβάσεις οι οποίες μπορούν να πραγματοποιηθούν και μετά τα πρώτα τέσσερα έτη λειτουργίας του Rhodes golf resort είναι:

- Το ελικοδρόμιο
- Οι ποδηλατοδρόμοι
- Οι χώροι στάθμευσης

Ένα μέρος των ποδηλατοδρόμων, όπως και ορισμένοι χώροι στάθμευσης, προορίζονται να κατασκευαστούν κατά μήκος της παραλιακής οδού κυρίως για τη εξυπηρέτηση των επισκεπτών της παραλίας και όχι του Rhodes golf resort. Αρχικά, οι θα κατασκευαστούν οι χώροι στάθμευσης και οι ποδηλατοδρόμοι που βρίσκονται κοντά και εντός του Rhodes golf resort αλλά υπάρχουν αρκετά σημεία όπου η υλοποίηση των συγκεκριμένων παρεμβάσεων δεν κρίνεται άμεσα απαραίτητη. Άλλωστε πολλά από αυτά τα σημεία στα οποία θα έπρεπε να γίνουν οι συγκεκριμένες παρεμβάσεις είναι στην αρμοδιότητα του Δήμου Ροδίων αλλά δύσκολα να τις πραγματοποιήσει κάτω υπό τις οικονομικές συνθήκες στις οποίες βρίσκεται.

Τέλος, προβλέπεται και η υλοποίηση άλλων δυο παρεμβάσεων οι οποίες όμως θα καθοριστούν κατά την διάρκεια της λειτουργίας και σύμφωνα με την επισκεψιμότητα που θα έχει το Rhodes golf resort. Όπως θα αναλυθεί και στην συνέχεια πρόκειται για μια ενδεχόμενη επέκταση του ξενοδοχείου Ξενία και για μια αξιοποίηση της κεντρικής πλατείας. Το εάν και πότε θα υλοποιηθούν οι συγκεκριμένες παρεμβάσεις θα καθοριστεί σύμφωνα με την επισκεψιμότητα και τις ανάγκες που θα παρουσιαστούν. Πάντως οι συγκεκριμένες παρεμβάσεις δεν αναμένεται να υλοποιηθούν εντός των πρώτων τριών ετών.

Γ.3 Σχέδιο προβολής και προώθησης

Έχοντας ως στόχο την ανάδειξη του Rhodes golf resort σε διεθνές επίπεδο είναι απαραίτητη η εύρεση διαδικασιών προβολής της επικείμενης ανάπλασης ώστε να αυξηθεί η επισκεψιμότητα. Η πιο διαδεδομένη διαδικασία είναι αυτή της διαφήμισης. Ωστόσο, επιδιώκοντας ταυτόχρονα μια βέλτιστη ποιότητα στις παρεχόμενες υπηρεσίες επιβάλλεται η υιοθέτηση μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής για την προβολή και προώθηση, η οποία επιτυγχάνεται μέσω ενός σχεδίου μάρκετινγκ.

Ένα σχέδιο μάρκετινγκ έχει ως στόχο το μακροπρόθεσμο επιχειρηματικό σχεδιασμό και βοηθάει την επιχείρηση ή επένδυση, που στην προκειμένη περίπτωση είναι η ανάπλαση του γηπέδου γκολφ, στον καθορισμό των στόχων και την ανάπτυξη μιας σειράς δραστηριοτήτων για την επίτευξή τους. Τα θετικά αποτελέσματα ενός σχεδίου μάρκετινγκ εστιάζονται στην αναγνώριση των επιθυμιών και αναγκών των πελατών, στην περίπτωση του γκολφ Αφάντου, των επισκεπτών, στην αύξηση της ζήτησης, στο σχεδιασμό νέων καινοτόμων προϊόντων και υπηρεσιών και στην αναγνώριση των ανταγωνιστών και την αξιοποίηση του συγκριτικού πλεονεκτήματος (http://www.actionplan.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=106&Itemid=114).

Πέρα όμως από το σχέδιο μάρκετινγκ, παρέχεται και ένα άλλο είδος σχεδίου εξειδικευμένο στον αστικό χώρο, εκείνο του μάρκετινγκ του τόπου. Ένα τέτοιο σχέδιο απευθύνεται στην προώθηση μιας πόλης, ενός τόπου ή ακόμα και μιας χωρικής παρέμβασης. Στην τελευταία αυτή κατηγορία ανήκει και η ανάπλαση και αξιοποίηση του γηπέδου γκολφ Αφάντου. Το μάρκετινγκ του τόπου αποτελεί μια καινοτόμο διάσταση του μάρκετινγκ και συνδέεται άρρηκτα με την αναζωογόνηση των πόλεων ή της υπαίθρου και τη βιώσιμη ανάπτυξή τους στο σύγχρονο ανταγωνιστικό περιβάλλον (Καλαπόδη, 2008). Με το μάρκετινγκ του τόπου μέσω του μακροχρόνιου στρατηγικού σχεδιασμού που εφαρμόζεται, επιχειρείται να συμβιβαστούν μεταξύ τους οι διάφορες επιθυμίες, στόχοι, συμφέροντα και οράματα των διαφόρων ομάδων συμφερόντων που δρουν στο χώρο και να διατυπωθούν οι συνολικοί στόχοι για την ανάπτυξη της επιχειρούμενης αστικής δραστηριότητας. Η βάση αυτών των συνολικών στόχων έχει προέλθει από τη διαπραγμάτευση με κάθε ξεχωριστή ομάδα συμφερόντων (Τσεγενίδη, 2001).

Στην περίπτωση, λοιπόν, του μάρκετινγκ του τόπου το "αγαθό" είναι ένας τόπος ή μια πόλη ή ένα νησί και ειδικά όταν μιλάμε για τουριστικούς προορισμούς ή τουριστικά προϊόντα μπορεί να είναι τμήμα της ευρύτερης περιοχής που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον (Deffner & Metaxas, 2006). Σύμφωνα με αναγωγή στη θεωρία του Porter, υφίσταται ένα σύστημα από καθοριστικούς παράγοντες, που διαμορφώνουν το περιβάλλον που προωθεί ή εμποδίζει τη δημιουργία ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων για μια περιοχή. Το σύστημα αυτό είναι γνωστό ως "διαμάντι του Porter" και αποτελείται από τέσσερις παράγοντες: τη θέση, τις συνθήκες της αγοράς, την ύπαρξη σχετικών και υποστηρικτικών υπηρεσιών που λειτουργούν συμπληρωματικά για την προώθηση της περιοχής-στόχου και τη στρατηγική - όραμα της περιοχής (Asprogerakas, 2007). Στη συνέχεια αναλύονται τα βασικά στάδια στα οποία θα πρέπει να εστιάσει η εξειδικευμένη μελέτη του σχεδίου μάρκετινγκ είτε αυτή πραγματοποιηθεί αντιμετωπίζοντας το γήπεδο γκολφ σαν μια μεμονωμένη επένδυση είτε σαν μια αστική ανάπλαση. Πάντως ο σχεδιασμός του μάρκετινγκ είναι καθοριστικό σημείο για την αποδοτικότητα της επένδυσης για αυτό θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή καθώς όλες οι δράσεις ακόμα και το όνομα το οποίο έχει δοθεί στο γκολφ Αφάντου διαδραματίζει σημαντικό ρόλο.

Γ.3.1 Ανάλυση της Αγοράς

Οι δραστηριότητες του γηπέδου γκολφ απευθύνονται σε συγκεκριμένη μερίδα πληθυσμού καθώς πρόκειται για αμιγώς αθλητικές δραστηριότητες. Ωστόσο, η τοποθεσία του γηπέδου αλλά και η ένταξη του σε μια αναγνωρισμένη τουριστικά περιοχή διευρύνουν την απευθυνόμενη αγορά με αποτέλεσμα να αναπτύσσονται νέες δυνατότητες για τον τόπο. Η βασική ομάδα πληθυσμού, στην οποία το σχέδιο μάρκετινγκ θα απευθύνεται με προτεραιότητα, είναι οι αθλητές και οι άμεσα ενδιαφερόμενοι του γκολφ.

Οι αθλητές προέρχονται τόσο από την τοπική περιοχή όσο και από περιοχές εκτός νησιού και εκτός χώρας. Σε όλη την Ευρώπη υπολογίζεται ότι ο αριθμός των οπαδών του γκολφ, αθλητές και ερασιτέχνες, είναι πάνω από 20 εκατομμύρια ενώ στην Ελλάδα τα γήπεδα γκολφ επισκέπτονται σχεδόν 50.000 άτομα το χρόνο. Γίνεται, λοιπόν, σαφές ότι η αγορά είναι ιδιαίτερα διευρυμένη με αποτέλεσμα να απαιτείται συντονισμός

δράσεων. Παράλληλα, ο συνδυασμός της συγκεκριμένης αθλητικής δραστηριότητας με τον εναλλακτικό αλλά και τον κλασσικό τουρισμό επιτρέπει την ένταξη στην απευθυνόμενη αγορά και άλλων εταίρων όπως οι μεγάλοι tour operators αλλά και τα ταξιδιωτικά πρακτορεία. Οι συγκεκριμένοι εταίροι μεταφέρουν πάνω από 2 εκατομμύρια επισκέπτες σε ετήσια βάση στο νησί της Ρόδου.

Γ.3.2 Στοιχεία Τόπου

Η ταυτότητα του τόπου συντίθεται από τα βασικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής και κυριαρχείται από την έντονη τουριστική ανάπτυξη. Προβάλλονται κυρίως τα φυσικά γνωρίσματα της περιοχής, η άμεση γειτνίαση με τη θάλασσα αλλά και οι παρεχόμενες υπηρεσίες. Η αυξημένη δημοτικότητα της ευρύτερης περιοχής και του νησιού τόσο στην Ευρώπη όσο και σε άλλες τρίτες χώρες αποτελεί ένα από τα βασικότερα στοιχεία που χαρακτηρίζουν την ταυτότητα του τόπου και το οποίο πρέπει να αποτελέσει βασική πηγή στο σχέδιο μάρκετινγκ. Τα βασικά χαρακτηριστικά που προωθούνται πέραν εκείνων της ευρύτερης περιοχής είναι οι υπηρεσίες που προβλέπονται να παρέχονται και να λειτουργούν εντός του Rhodes golf resort. Πρόκειται για υπηρεσίες με υψηλή ποιότητα, υπηρεσίες που αφορούν στη διαμονή, την εστίαση, την αναψυχή, μα πάνω από όλα στην άθληση.

Γ.3.3 Πλάνο Marketing

Αφού ολοκληρωθεί το σχέδιο είναι απαραίτητη η προώθηση και η κοινοποίηση του στην ενδιαφερόμενη αγορά που αναλύθηκε παραπάνω αλλά και στους λοιπούς κοινωνικούς εταίρους οι οποίοι μετέχουν στο σχέδιο μάρκετινγκ όπως προβλέπεται από τις διαδικασίες δημιουργίας του. Ωστόσο, καθώς η αγορά στην οποία απευθύνεται το σχέδιο είναι ιδιαίτερα διευρυμένη, προτείνεται η οργανωμένη διαφήμιση και προβολή της περιοχής στα πλαίσια του σχεδίου μέσω διαφόρων δράσεων. Μία από τις πλέον αναγνωρισμένες μεθόδους διαφήμισης αποτελεί η κοινοποίηση μέσω των μέσων μαζικής επικοινωνίας. Ωστόσο, στην περίπτωση αυτή χρειάζεται προσοχή στο εύρος και την ειδικότητα των μέσων.

Στις σύγχρονες και αποτελεσματικές μεθόδους διαφήμισης ανήκει το διαδίκτυο το οποίο φυσικά δεν μπορεί να εκλείπει από την παρούσα στρατηγική προβολής. Η

προβολή του γηπέδου και της γενικότερης ανάπλασης μπορεί προωθηθεί μέσω διαφόρων σχετικών ιστοσελίδων αλλά και ειδικότερα μέσω μιας αποκλειστικής ιστοσελίδας με το όνομα του γηπέδου στην οποία θα παρέχονται αναλυτικές πληροφορίες για τις υπηρεσίες, την πρόσβαση και την ευρύτερη περιοχή.

Επίσης, εκτός από τις προβλεπόμενες δράσεις προώθησης του Rhodes golf resort, σημαντικό ρόλο θα διατελέσει η τοπική λέσχη γκολφ. Οι λέσχες φίλων γκολφ έχουν αναπτύξει ένα μεγάλο δίκτυο συνεργασίας μεταξύ τους και κατά βάση είναι αυτές που επηρεάζουν τις μετακινήσεις των αθλητών και των επισκεπτών. Αυτό το δίκτυο συνεργασίας διοργανώνει συνήθως μεγάλους διεθνείς αγώνες. Τα γήπεδα που επιλέγονται για την διεξαγωγή αγώνων συνήθως αποτελούν και επιλογές της παγκόσμιας ομοσπονδίας γκολφ για την διεξαγωγή επαγγελματικών αγώνων. Το δίκτυο συνεργασίας μεταξύ των λεσχών θα πρέπει να είναι το πιο σημαντικό μέρος της προώθησης του Rhodes golf resort και σημαντικό πλεονέκτημα θεωρείται το γεγονός ότι η τοπική λέσχη του γηπέδου Αφάντου έπειτα από 40 χρόνια παρουσίας της στο χώρο έχει αναπτύξει ένα σημαντικό δίκτυο συνεργασίας με άλλες αντίστοιχες λέσχες.

Ωστόσο, σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειωθεί ότι το σχέδιο μάρκετινγκ αποτελεί βασικό προϊόν για την ανάπτυξη, προώθηση και σωστή λειτουργία μιας περιοχής, ενός τόπου ή μιας επένδυσης και πρέπει να αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα της διαδικασίας ανάδειξης μιας περιοχής.

Γ.4 Ανάλυση παρεμβάσεων

Γ.4.1 Γήπεδο γκολφ

Ένας από τους στόχους της πρότασης είναι να δημιουργηθεί ένα γήπεδο γκολφ ανταγωνιστικό, υψηλού επιπέδου και ικανό να φιλοξενήσει διεθνείς επαγγελματικούς αγώνες. Για να συμβεί αυτό ο αγωνιστικός χώρος πρέπει να είναι σε τέλεια κατάσταση, οι υπηρεσίες του γηπέδου όπως και οι εγκαταστάσεις του, πρέπει να είναι ολοκληρωμένες, πλήρεις και υψηλών προδιαγραφών. Το γήπεδο θα εξακολουθήσει να είναι 18 οπών, με δυο ενότητες 9 οπών η κάθε μία. Οι πρώτες 9 οπές θα είναι ανατολικά και στην υπάρχουσα τοποθεσία τους, πλησίον της ακτής. Η δεύτερη ενότητα των 9 οπών θα επανασχεδιαστεί και θα γίνουν οι κατάλληλες παρεμβάσεις ώστε να

δημιουργηθεί ένα γήπεδο σύγχρονο που θα πληρεί όλες τις προδιαγραφές του ΕΟΤ και των διεθνών γηπέδων γκολφ.

Οι παρεμβάσεις που προτείνονται να γίνουν διαχωρίζονται σε αυτές που αναφέρονται αποκλειστικά στον αγωνιστικό χώρο και σε εκείνες που αναφέρονται στις κτηριακές εγκαταστάσεις του γηπέδου. Στην πραγματικότητα, οι κτηριακές εγκαταστάσεις αφορούν την λειτουργία, τις υποδομές και τις υπηρεσίες που διαθέτει το γήπεδο γκολφ.

Πιο συγκεκριμένα για τον αγωνιστικό χώρο προτείνεται:

- Πλήρης ανακατασκευή του αγωνιστικού χώρου
- Νέος σχεδιασμός των διαδρομών
- Τοποθέτηση νέου υψηλής ποιότητας γκαζόν
- Κατασκευή τεχνικών εμποδίων
- Δημιουργία αποχωρητηρίων εντός του αγωνιστικού χώρου

Για την λειτουργία, τις υποδομές και τις υπηρεσίες του γηπέδου προτείνεται:

- Ολοκλήρωση και λειτουργία της αρχικής λέσχης (club house)
- Κατασκευή Putting Green (γηπέδου άσκησης)
- Κατασκευή πρωτοποριακής και πολυδιάστατης εξέδρας
- Ανακαίνιση του κτηρίου συντήρησης και αποθήκευσης
- Κατασκευή υποδομών για εγκατάσταση φωτισμού
- Κατασκευή Αντλιοστασίου

Για αυτές τις παρεμβάσεις που προαναφέρθηκαν προτείνεται παρακάτω ένας ενδεικτικός τρόπος σχεδίασής τους. Δίνονται στην ουσία κάποιες προτάσεις οργάνωσης του χώρου, χωροθέτησης των λειτουργιών και χρήσεων γης και γενικά κάποιες σχεδιαστικές κατευθύνσεις που θα πρέπει να ακολουθήσουν οι μελετητές που θα αναλάβουν την διεκπεραίωση των μελετών για τις αντίστοιχες παρεμβάσεις που αναφέρονται στην παρούσα πρόταση.

Γ.4.1.1 Αγωνιστικός χώρος

Για τον αγωνιστικό χώρο προτείνεται μια πλήρης ανακατασκευή, μια νέα επιμέρους σχεδίαση στα περισσότερα σημεία του καθώς και η επέκτασή του. Θα πρέπει να καταστραφεί όλος ο υπάρχων αγωνιστικός χώρος, να γίνουν τα κατάλληλα υποστηρικτικά έργα στην επιφάνεια της έκτασης και να τοποθετηθεί νέο γκαζόν υψηλής ποιότητας. Ακόμα προβλέπεται η επέκταση του αγωνιστικού χώρου κατά 100 στρέμματα καθώς μια αντίστοιχη έκταση του αγωνιστικού χώρου θα διατεθεί, όπως θα δούμε και στην συνέχεια, για την δημιουργία της ακαδημίας.

Το γήπεδο διαθέτει ένα πλεονέκτημα, εντάσσεται στην κατηγορία Lunx⁷. Όπως έχει αναφερθεί στην ανάλυση, η δυσκολία ενός γηπέδου παίζει σημαντικό ρόλο στην αξιολόγησή του. Το γκολφ Αφάντου είναι κατηγορίας Lunx κάτι που το καθιστά από μόνο του μιας ενδεικτικής δυσκολίας αλλά αυτό δεν αρκεί.

Πρέπει να κατασκευαστούν φυσικά εμπόδια, αυξάνοντας την δυσκολία του γηπέδου σε τέτοιο βαθμό έτσι ώστε να μπορεί παράλληλα ένας αρχάριος παίκτης να αγωνιστεί. Προτείνεται η κατασκευή τεχνητών εμποδίων, φυσικής οπτικής μορφής όπως αμμόδεις περιοχές και μικρές λίμνες ορισμένες εκ των οποίων θα συνδέονται μεταξύ τους με ποταμάκια. Επιπλέον, άλλα τεχνητά εμπόδια μπορεί να είναι:

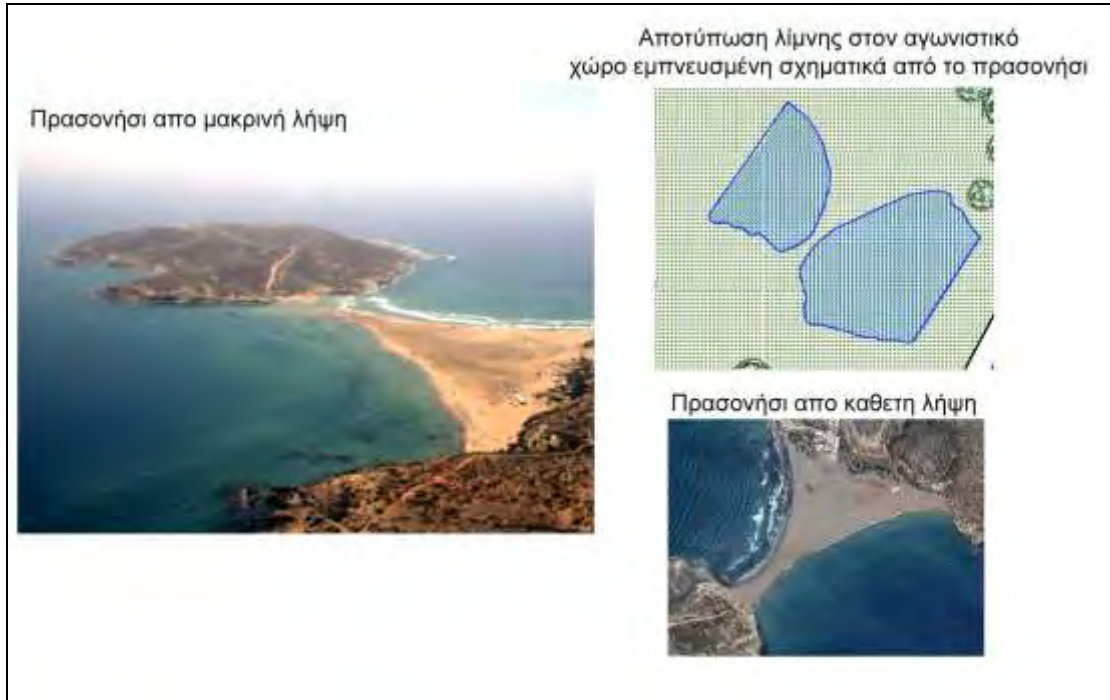
- Ποτάμια
- Λίμνη με το σχήμα της Ρόδου
- Λίμνη με δημιουργία μικρής απομίμησης από το Πρασονήσι (αξιοθέατο της Ρόδου)



⁷ Βλέπε ενότητα Β.4.1. (Γενικά στοιχεία). Γήπεδα κατηγορίας Lunx. Πρόκειται για γήπεδα κατασκευασμένα κοντά στην θάλασσα με αυξημένο βαθμό δυσκολίας.

Λόγω της μεγάλης έκτασης του γηπέδου γκολφ και για την καλύτερη εξυπηρέτηση των χρηστών του θεωρείται απαραίτητη η κατασκευή τριών αποχωρητήριων διάσπαρτα στον αγωνιστικό χώρο σε ίσες αποστάσεις μεταξύ τους.

Εικόνα 15: Πρασονήσι



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Τέλος αξίζει να επισημανθεί ότι η κατασκευή των λιμνών θα συμβάλει σημαντικά στην επίλυση του περιβαλλοντικού προβλήματος που υπάρχει σχετικά με την συντήρηση του αγωνιστικού χώρου. Απαιτούνται μεγάλες ποσότητες υδάτων για την συντήρηση του αγωνιστικού χώρου και τρόποι επίλυσης αυτού του προβλήματος αναλύονται στο υποκεφάλαιο Γ5. Πολλοί από τους τρόπους επίλυσης απαιτούν την ύπαρξη ταμιευτήρα για την περισυλλογή και την αποθήκευση υδάτων. Οι λίμνες που θα κατασκευαστούν θα μπορούν να λειτουργήσουν και ως ταμιευτήρες. Εκτός από την χρησιμότητα τους ως τεχνητά εμπόδια θα αποτελούν ένα μεγάλο μέρος του εξοπλισμού που απαιτείτε για την επίλυση του προβλήματος.

Γ.4.1.2 Εγκαταστάσεις γηπέδου

Εκτός από τις παρεμβάσεις που θα γίνουν αποκλειστικά στον αγωνιστικό χώρο, η πρόταση προβλέπει και παρεμβάσεις που αφορούν το γήπεδο συνολικά και, πιο συγκεκριμένα, εκείνες που έχουν να κάνουν με την λειτουργία, τις υποδομές και τις υπηρεσίες του γηπέδου.

Γ.4.1.2.1 Club house (λέσχη)

Το κτήριο που τα αρχικά σχέδια όριζαν ως club house θα πρέπει να ελεγχτεί, να γίνουν οι κατάλληλες εργασίες και να ολοκληρωθεί. Το κτήριο αυτό προτείνεται να λειτουργήσει ως club house, έτσι, δηλαδή όπως προορίζονταν, καθώς διαθέτει όλες τις προδιαγραφές για τη χρήση αυτή, κυρίως ως προς το εμβαδόν του. Το εμβαδόν του είναι 1000 τμ, το οποίο είναι αρκετό και σε συνδυασμό με τις κατάλληλες υπηρεσίες που θα μπορεί να προσφέρει δίνει πολλές πιθανότητες το club house που θα δημιουργηθεί να είναι καλό και αξιόλογο.

Το Club house θα περιλαμβάνει:

- αίθουσα υποδοχής,
- γραμματεία
- σαλόνι αναμονής
- αναψυκτήριο-μπαρ
- εστιατόριο
- τουαλέτες
- καταστήματα (Pro shop),
- αποδυτήρια ανδρών γυναικών,
- γραφεία διοίκησης και ομίλου
- βοηθητικούς χώρους
- χώρους προσωπικού
- χώρους στάθμευσης για τα αυτοκινητάκια του γκολφ

Εικόνα 16: Τμήμα μεγένθυσης από τον χαρτη της προτασης (κτηριο λέσχης)



Το γκολφ Αφάντου και το μόνιμο προσωπικό του, διαθέτουν την κατάλληλη εμπειρία και γνώση καθώς εδώ και 40 χρόνια βρίσκονται στο χώρο του αθλήματος. Η μετάβαση στο νέο club house και η διαχείριση των εγκαταστάσεων και των υπηρεσιών του αναμένεται να μην συναντήσει δυσκολίες. Επιπροσθέτως, προβλέπεται η προσθήκη επιπλέον απαραίτητου προσωπικού που, ανάλογα με την περίοδο, θα ανέρχεται κατά μέσο ορό στα 12 άτομα, Εκτιμάται ότι το club house με την ορθή λειτουργία του θα συμβάλει σημαντικά στην ανάδειξη του γκολφ Αφάντου.

Γ.4.1.2.2 Putting Green

Το Putting Green είναι ένας βοηθητικός χώρος, σαν μικρό γήπεδο, όπου οι παίκτες κάνουν εξάσκηση σε κοντινά χτυπήματα. Πρόκειται για έναν χώρο απαραίτητο για τα γήπεδα γκολφ καθώς θεωρείται μια εγκατάσταση που υλοποιεί μια εκ των υπηρεσιών του γηπέδου, αυτή της εξάσκησης σε κοντινά χτυπήματα. Έτσι κρίνεται ορθή και απαραίτητη η κατασκευή ενός Putting Green στο γήπεδο Αφάντου. Υπενθυμίζουμε σε αυτό το σημείο ότι για να μπορέσει ένα γήπεδο γκολφ να είναι ανταγωνιστικό, υψηλού επιπέδου και ικανό να φιλοξενήσει διεθνείς επαγγελματικούς αγώνες θα πρέπει οι υπηρεσίες του γηπέδου όπως και οι εγκαταστάσεις του, να είναι ολοκληρωμένες, πλήρεις και υψηλών προδιαγραφών.

Εικόνα 17: Τμήμα μεγένθυσης από τον χαρτη της προτασης Putting green



Πηγή: Ιδια επεξεργασία

Όπως ορίζουν τα διεθνή πρότυπα, το Putting Green βρίσκεται κοντά στην λέσχη του γηπέδου, στο club house. Όπως διακρίνεται και στην εικόνα 17 το Putting Green θα κατασκευαστεί κοντά στο νέο club house και έχει έκταση περίπου 500τμ. Η κατασκευή του προβλέπεται να είναι εύκολη και δεν αναμένεται να υπάρξουν δυσκολίες. Από οικονομικής πλευράς το κόστος κατασκευής του, όπως θα δούμε και στην συνέχεια, είναι μικρό. Από τεχνικής άποψης, η τοποθεσία που προτείνεται να γίνει ορίζεται ως η καταλληλότερη καθώς δεν απαιτείται ιδιαίτερη προεργασία ή επεξεργασία.

Γ.4.1.2.3 Πολυδιάστατη εξέδρα

Ακόμη μια παρέμβαση εντός του αγωνιστικού χώρου αφορά στην κατασκευή μιας πολυδιάστατης εξέδρας. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για μια διπλή εξέδρα όπως μπορεί κάποιος να διακρίνει και στην εικόμα 18. Η πολυδιάστατη εξέδρα αποτελείται από δύο ξεχωριστές εξέδρες οι οποίες ενώνονται σχηματίζοντας ένα τριγωνικό κτήριο. Αυτή η παρέμβαση ουσιαστικά περιλαμβάνει την κατασκευή δύο εξεδρών και ενός κτηρίου που το κάθε ένα αντιπροσωπεύει μια διαφορετική λειτουργία και έχει συγκεκριμένη χρησιμότητα.

Εικόνα 18: Τμήμα μεγένθυσης από τον χαρτη της προτασης (πολυδιάστατη εξέδρα)



Πηγή: Ιδια επεξεργασία

Η πρώτη και η μεγαλύτερη εξέδρα έχει διπλή χρησιμότητα. Θα χρησιμοποιηθεί για την παρακολούθηση αγώνων γκολφ και για να συμβάλει στην σύνθεση ενός συναυλιακού χώρου. Η δεύτερη και η μικρότερη αποτελεί τμήμα ενός αμφιθεάτρου που θα κατασκευαστεί για τις ανάγκες

ψυχαγωγίας των πελατών του ξενοδοχείου Ξενία το οποίο προβλέπεται να επαναλειτουργήσει. Τέλος, το κτήριο που θα δημιουργηθεί θα εξυπηρετεί ανάγκες συντήρησης και αποθήκευσης του γηπέδου αλλά και του ξενοδοχείου Ξενία. Πρόκειται

λοιπόν για τέσσερα ξεχωριστά στοιχεία που συνθέτουν την πολυδιάστατη εξέδρα. Στη συνέχεια ακολουθεί μια εκτενής ανάλυση και περιγραφή τους.

Εξέδρα παρακολούθησης αγώνων

Όπως έχει αναφερθεί και στην ανάλυση, η καταξίωση ενός γηπέδου κατοχυρώνεται άτυπα όταν σε αυτό πραγματοποιούνται επαγγελματικοί αγώνες γκολφ. Ένα βασικός άξονας της πρότασης είναι και η δημιουργία ενός γηπέδου κατάλληλου να φιλοξενήσει επαγγελματικούς αγώνες. Για να συμβεί αυτό, εκτός από τον αγωνιστικό χώρο και τα υπόλοιπα που έχουν αναφερθεί, θα πρέπει να διαθέτει και ορισμένα στοιχεία που θα το κάνουν να ξεχωρίζει από τα άλλα γήπεδα.

Οι επαγγελματικοί αγώνες αυτοί καλύπτονται τηλεοπτικά και τα οφέλη που προσκομίζει ένα γήπεδο είναι τεράστια. Εύκολα μπορεί να αντιληφτεί κάποιος ότι θεωρείται προνόμιο για ένα γήπεδο η ύπαρξη κατάλληλων υποδομών για μια τηλεοπτική κάλυψη ενός αγώνα και η δυνατότητα φιλοξενίας και εξυπηρέτησης χιλιάδων θεατών. Για να μπορέσει λοιπόν το γκολφ Αφάντου να επιτύχει τον βασικό του στόχο, δηλαδή να φιλοξενήσει επαγγελματικούς αγώνες θα πρέπει να διαθέτει στοιχεία που θα το κάνουν να διαφέρει από τα υπόλοιπα γήπεδα. Όσο περισσότερα πλεονεκτήματα σε σχέση με τα άλλα ανταγωνιζόμενα γήπεδα μπορεί να έχει τόσο πιο πολλές θα είναι οι πιθανότητες διεξαγωγής επαγγελματικών αγώνων, οπότε και επιτυγχάνεται ο βασικός στόχος.

Η πρώτη εξέδρα, είναι η μεγαλύτερη και σε μέγεθος και σε χωρητικότητα. Η εξέδρα αυτή θα κατασκευαστεί για την παρακολούθηση αγώνων. Η παρακολούθηση ενός αγώνα γκολφ διαφέρει αρκετά από τον τρόπο με τον οποίο γίνεται στα περισσότερα αθλήματα όπως στο ποδόσφαιρο ή στη καλαθοσφαίριση. Επειδή η μπάλα του γκολφ έχει πολύ μικρό μέγεθος δεν είναι εύκολο να την διακρίνει κάποιος από μεγάλη απόσταση. Έτσι, συνήθως σε αγώνες γκολφ οι θεατές βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από τους αθλητές και τους ακολουθούν καθ' όλη την διάρκεια του αγώνα έτσι ώστε να μπορούν να παρακολουθούν την αναμέτρηση. Όμως, όπως γίνεται αντιληπτό, αυτοί οι θεατές που μπορούν να παρακολουθήσουν έναν αγώνα είναι ελάχιστοι καθώς δεν είναι εφικτό να βρίσκονται χιλιάδες άτομα γύρω από έναν αθλητή. Ο τρόπος επίλυσης αυτού του προβλήματος συνήθως είναι η τηλεοπτική κάλυψη του αγώνα, αυτό όμως γίνεται μόνο σε διεθνείς και επαγγελματικούς αγώνες.

Παρόμοιο πρόβλημα συναντάται και στην παρακολούθηση ενός αγώνα τένις. Όπως στο γκολφ έτσι και στο τένις το μπαλάκι είναι αρκετά μικρό και δεν γίνεται εύκολα αντιληπτό. Πολλοί από τους θεατές του τένις χρησιμοποιούν μεγεθυντικούς φακούς όπως κιάλια και σε ορισμένα γήπεδα υπάρχουν ειδικές γιγαντοοθόνες και ατομικές οθόνες στην εξέδρα που βοηθούν στην παρακολούθηση του αγώνα.

Η εξέδρα που προτείνεται να κατασκευαστεί στο γήπεδο γκολφ Αφάντου είναι χωρητικότητας 2000 ατόμων και βασικός στόχος της είναι η φιλοξενία μεγάλου αριθμού θεατών. Η τοποθεσία στην οποία θα κατασκευαστεί η εξέδρα καλύπτει οπτικά σχεδόν όλη την επιφάνεια του αγωνιστικού χώρου. Με την χρήση κιαλιών οι θεατές μπορούν να έχουν οπτική επαφή με το 90% των διαδρομών του γηπέδου ενώ οι δυο τελευταίες οπές βρίσκονται ακριβώς μπροστά στην εξέδρα χωρίς έτσι να απαιτείται η χρήση βοηθητικού υλικού για την παρακολούθηση του αγώνα.

Εικόνα 19: Τρισδιάστατη απεικόνιση εξέδρας



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Στην εξέδρα θα ενσωματωθεί όλος ο κατάλληλος τεχνολογικός εξοπλισμός που θα παρέχει την δυνατότητα καλύτερης και ευκολότερης παρακολούθησης του αγώνα όπως

μεγάλες γιγαντοοθόνες και οθόνες μικρότερου μεγέθους. Οι οθόνες και ο υπόλοιπος εξοπλισμός δεν θα είναι ενσωματωμένος αλλά αποσπώμενος για να μπορεί να αποθηκεύεται, καθώς η χρήση τους θα γίνεται μόνο στην περίπτωση που διεξάγεται αγώνας και φυσικά θα υπάρχει και τηλεοπτική κάλυψη. Ο εξοπλισμός αυτός όμως, όπως θα δούμε, στην συνέχεια θα χρησιμοποιείται και για άλλες λειτουργίες. Επίσης, στην εξέδρα θα υπάρχουν τα δημοσιογραφικά κουβούκλια και οι απαραίτητοι χώροι για δυνατότητα τηλεοπτικής κάλυψης. Όλη η επιφάνεια της εξέδρας θα καλύπτεται από ένα σκέπαστρο ώστε να προστατεύεται ο εξοπλισμός και να δημιουργούνται όσο το δυνατόν καλύτερες συνθήκες για τους θεατές αλλά και για τις τηλεοπτικές ανάγκες.

Το κόστος κατασκευής αυτής της μεγάλης σκεπαστής εξέδρας είναι μεγάλο και η χρήση για την οποία κατασκευάζεται δεν αναμένεται να αποδώσει άμεσα οικονομικά και να ωφελήσει. Πρόκειται δηλαδή για μια δαπάνη που δεν έχει μεγάλη αποδοτικότητα και η λειτουργία της γίνεται περιστασιακά. Όμως, κρίνεται απαραίτητη η κατασκευή της καθώς θα βοηθήσει το γήπεδο άμεσα με την αύξηση των πιθανοτήτων να επιλεγεί για την διεξαγωγή επαγγελματικών αγώνων. Τα έμμεσα οφέλη που μπορεί να υπάρξουν από την εξέδρα είναι πολλά. Μόνο μια τηλεοπτική μετάδοση αρκεί για την δεοντολογική απόσβεσή της. Επίσης στην απόσβεση αυτού του έργου θα συμβάλει και η δεύτερη χρήση για την οποία προορίζεται, αυτή του συναυλιακού χώρου.

Εξέδρα συναυλιακού χώρου

Σχεδόν κάθε χρόνο δήμοι, οργανισμοί και σύλλογοι νοικιάζουν ή τους παραχωρείται δωρεάν ένας χώρος από το γήπεδο κοντά στην είσοδο του γηπέδου για την διεξαγωγή συναυλιών. Θέλοντας να προστεθεί άλλη μια λειτουργία και υπηρεσία στον χώρο, δημιουργείται μια έκταση 500τμ η οποία θα μπορεί να φιλοξενεί συναυλίες και διάφορες εκδηλώσεις.

Οι ξενοδοχειακές μονάδες διαθέτουν χώρους για την ψυχαγωγία των πελατών τους και κατά τακτά χρονικά διαστήματα μισθώνουν μέρος της παραλίας για να διεξάγουν νυχτερινές εκδηλώσεις. Λόγω της σχεδιαστικής παλαιότητας και της μη ύπαρξης σύγχρονων υποδομών του ξενοδοχείου Ξενία θεωρείται απαραίτητη η κατασκευή ορισμένων χώρων που θα ενσωματωθούν στην λειτουργία του ξενοδοχείου. Η εξέδρα θα εξυπηρετήσει δυο σκοπούς, τις ανάγκες του ξενοδοχείου κυρίως στον τομέα τις ψυχαγωγίας των πελατών και στην διεξαγωγή συναυλιών. Αναμένεται να επιφέρει

έσοδα στο γκολφ Αφάντου από την μίσθωση του χώρου αλλά παράλληλα θα συμβάλει στις υποδομές του ξενοδοχείου και θα περιορίσει ορισμένα από τα έξοδα του.

Τέλος, θεωρείται πολύ λειτουργικό και θετικό οι υποδομές, οι εγκαταστάσεις και οι υπηρεσίες του γηπέδου να συνδυάζονται μεταξύ τους και να αλληλοσυμπληρώνονται. Για αυτό τον λόγο, η εξέδρα για την παρακολούθηση αγώνων και πιο συγκεκριμένα ο οπτικοακουστικός εξοπλισμός της θα χρησιμοποιείται για τις ανάγκες διεξαγωγής συναυλιών αλλά και για τις καθημερινές ανάγκες του ξενοδοχείου Ξενία.

Αμφιθέατρο

Η δεύτερη εξέδρα η οποία είναι και η μικρότερη, έχει χωρητικότητα 500 ατόμων και αποτελεί μέρος του αμφιθεάτρου που θα κατασκευαστεί εκεί. Όπως αναφέρθηκε στην προηγούμενη παράγραφο, το ξενοδοχείο Ξενία σε θέμα υποδομών είναι ελλιπές. Όλα τα πολυτελή ξενοδοχεία έχουν πλέον χώρους για την ψυχαγωγία των πελατών και ένας από αυτούς είναι ο χώρος του αμφιθεάτρου. Όπως θα δούμε στην συνέχεια, το ξενοδοχείο Ξενία προβλέπεται να επαναλειτουργήσει και θα είναι 5 αστέρων. Εκτός λοιπόν από τον συναυλιακό χώρο που θα κατασκευαστεί για να στηρίζει τις υποδομές του ξενοδοχείου προτείνεται και η κατασκευή αμφιθεάτρου. Το αμφιθέατρο εκτός από τις ανάγκες του ξενοδοχείου θα χρησιμοποιείται και για τις ανάγκες της Δημοτικής ενότητας Αφάντου καθώς αυτή δεν διαθέτει μια τέτοια υποδομή. Φυσικά εδώ υφίσταται ένα πρόβλημα που αφορά την δικαιοδοσία που έχει το δημόσιο στις εγκαταστάσεις αυτές.

Για την επίλυση αυτού του ζητήματος να σημειωθεί ότι το ακίνητο του γκολφ Αφάντου έχει ενταχτεί στις fast tracks διαδικασίες. Η επένδυση η οποία θα γίνει στο γκολφ Αφάντου θα προέλθει από έναν υποψήφιο επενδυτή ο οποίος θα προβεί σε μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Η πρόταση αξιοποίησης προτείνει τον καθορισμό όρων και συμφωνιών μεταξύ του επενδυτή και του δημοσίου. Σε αυτούς τους όρους θα συμπεριλαμβάνεται και η χρήση ορισμένων υποδομών προς όφελος του δημοσίου και της τοπικής κοινωνίας.

8 Βλ. Β.4.7.3 Ένταξη Γκολφ Αφάντου σε Fast Track επενδύσεις

Παραδείγματος χάριν ο οδικός άξονας που οδηγεί στην παραλία Αφάντου, όπως θα δούμε και στην ενότητα Γ5, χρησιμοποιείται παράνομα εδώ και χρόνια και ανήκει στην κρατική έκταση. Με την μίσθωση του ακινήτου ο άτυπος δρόμος αυτός παύει να υφίσταται. Όμως η πρόταση αξιοποίησης προβλέπει την παραχώρηση της έκτασης που καταλαμβάνει η οδός προς την κοινωνία και το δημόσιο με σκοπό να παραμείνει η οδός και να εξακολουθήσει να χρησιμοποιείται. Με τον τρόπο αυτό, θα παραμείνει αυτός ο βασικός οδικός άξονας τοπικής σημασίας και με την ίδια λογική προτείνεται και η χρήση ορισμένων υποδομών από την τοπική κοινωνία και την Δ.ε του Αφάντου.

Κτήριο συντήρησης και αποθήκευσης

Το τέταρτο και τελευταίο στοιχείο το οποίο δημιουργείται με τη κατασκευή αυτής της πολυδιάστατης εξέδρας είναι ένα κτήριο 500τμ. για την εξυπηρέτηση των αναγκών συντήρησης και αποθήκευσης του γηπέδου αλλά και του ξενοδοχείου Ξενία. Το κτήριο θα έχει τρεις διαφορετικές εισόδους και εσωτερικά θα διαχωρίζεται σε δυο βασικούς χώρους ίδιου εμβαδού.

Ο πρώτος χώρος θα διαμορφωθεί έτσι ώστε να μπορέσει να εξυπηρετήσει τις ανάγκες του ξενοδοχείου. Ο χώρος αυτός όπως και το αμφιθέατρο με τον συναυλιακό χώρο εντάσσονται στο δυναμικό του ξενοδοχείου. Οι δυο αυτές υποδομές απαιτούν αποθηκευτικούς χώρους για τον εξοπλισμό τους και χώρους που εξυπηρετούν την λειτουργία τους. Το κτήριο, λοιπόν, αυτό θα χρησιμοποιείται για τις ανάγκες συντήρησης και αποθήκευσης του υλικοτεχνικού εξοπλισμού του ξενοδοχείου Ξενία, του αμφιθεάτρου και του συναυλιακού χώρου. Θα διαμορφωθεί κατάλληλα με μεγάλες εισόδους ώστε να γίνεται εύκολα η διέλευση του εξοπλισμού και όλων των απαραίτητων στοιχείων που χρειάζονται για την λειτουργία του.

Ο δεύτερος χώρος θα χρησιμοποιηθεί από το γήπεδο γκολφ και πιο συγκεκριμένα ως βοηθητικός χώρος του κτηρίου συντήρησης και αποθήκευσης των μηχανημάτων γκολφ. Το κτήριο συντήρησης και αποθήκευσης των μηχανημάτων γκολφ του γηπέδου βρίσκεται στη μέση του αγωνιστικού χώρου. Όμως, το κτήριο αυτό είναι αρκετά μικρό, δεν διαθέτει τον κατάλληλο υλικοτεχνικό εξοπλισμό και τις κατάλληλες εγκαταστάσεις καθώς είναι αρκετά παλιό. Το νέο κτήριο προβλέπεται να ενσωματωθεί στις λειτουργίες του κτηρίου συντήρησης και αποθήκευσης επιλύοντας το παραπάνω υπάρχον πρόβλημα.

Το κτήριο συντήρησης και αποθήκευσης, μηχανημάτων γκολφ προβλέπεται να ανακαινιστεί και έμμεσα να επεκταθεί καθώς, όπως αναφέρθηκε, θα ενσωματωθεί σε αυτό και ο βοηθητικός χώρος του κτηρίου της πολυδιάστατης εξέδρας. Το κτήριο συντήρησης και αποθήκευσης και το βοηθητικό κτήριο θα διαμορφωθούν κατάλληλα έτσι ώστε να δημιουργηθούν οι απαραίτητοι χώροι για την αποθήκευση του εξοπλισμού και των προϊόντων συντήρησης του αγωνιστικού χώρου. Παραδείγματος χάριν, θα υπάρχουν αποθηκευτικοί χώροι για τα φυτοφάρμακα και τα λιπάσματα, χώροι στάθμευσης των γεωργικών μηχανημάτων, μηχανουργείο, χώρος φύλαξης άμμου και ότι άλλο κρίνεται απαραίτητο.

Γ.4.1.2.4 Κατασκευή υποδομών για εγκατάσταση φωτισμού

Όπως έχει αναφερθεί και στην ανάλυση, η καταξίωση ενός γηπέδου κατοχυρώνεται άτυπα όταν σε αυτό πραγματοποιούνται επαγγελματικοί αγώνες γκολφ. Ένα βασικός άξονας της πρότασης είναι και η δημιουργία ενός γηπέδου κατάλληλου να μπορεί να φιλοξενήσει επαγγελματικούς αγώνες. Για να συμβεί αυτό, εκτός από τον αγωνιστικό χώρο και τα υπόλοιπα που έχουν αναφερθεί, θα πρέπει να διαθέτει και ορισμένα στοιχεία που θα το κάνουν να ξεχωρίζει από τα άλλα γήπεδα.

Όσο περισσότερα πλεονεκτήματα έχει το γκολφ Αφάντου συγκριτικά με άλλα ανταγωνιζόμενα γήπεδα τόσο πιο πολλές θα είναι οι πιθανότητες διεξαγωγής επαγγελματικών αγώνων που συνεπάγεται και επίτευξη του βασικού στόχου. Μια παρέμβαση της πρότασης που θα κάνει το γήπεδο γκολφ Αφάντου να ξεχωρίζει από τα υπόλοιπα είναι η κατασκευή υποδομών και η ενσωμάτωση κατάλληλου εξοπλισμού στο γήπεδο για την διεξαγωγή αγώνων την νύχτα.

Για παράδειγμα, χρησιμοποιώντας κατάλληλα προϊόντα που έχουν κατασκευαστεί τα τελευταία έτη όπως φωτιζόμενα μπαλάκια γκολφ και φωτιζόμενες σημαίες σε κάθε οπή κ.α. θα μπορούν οι παίκτες να παίζουν όλη την διάρκεια της νύχτας, κάνοντας το γήπεδο και το σπορ ακόμη πιο διασκεδαστικό. Όμως δεν ενδείκνυται ως η καλύτερη λύση για να αγωνιστεί κάποιος κατά την διάρκεια της νύχτας. Άλλωστε δεν είναι και αρκετά λειτουργικό καθώς ούτε τα αποτελέσματα αυτής της μεθόδου είναι τόσο θετικά. Ο μόνος τρόπος για να διεξαχθούν αγώνες την νύχτα είναι να φωτιστεί όλος ο

αγωνιστικός χώρος. Φωτιζόμενα γήπεδα υπάρχουν και σε μερικές χώρες. Γήπεδα που έχουν την δυνατότητα διεξαγωγής αγώνων την νύχτα, μπορεί κάποιος να συναντήσει στην Σιγκαπούρη, Κίνα, Μαλαισία, Ινδία, Λας Βέγκας, Αριζόνα, Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα αλλά μειονεκτούν σε ορισμένα θέματα. Ορισμένα από αυτά δεν διαθέτουν επαρκή φωτισμό σε ολόκληρη την έκταση του γηπέδου ενώ άλλα παρουσιάζουν προβλήματα στην ορατότητα λόγω της κακής τοποθέτησης των φώτων. Αυτά τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν τα φωτιζόμενα γήπεδα δικαιολογούνται καθώς όταν κατασκευάστηκαν η μέθοδος φωτισμού ενός γηπέδου βρισκόταν σε πρώιμο στάδιο. Πλέον πολλά από τα προβλήματα που αναφέρθηκαν μπορούν να αποφευχθούν.

Εικόνα 19: Φωτιζόμενο γηπεδο γκολφ



Πηγή: <http://www.panoramio.com/photo/21269156>

Επομένως, ένα από τα μεγαλύτερα πλεονεκτήματα του γκολφ Αφάντου θα μπορούσε να είναι ο φωτισμός του γηπέδου σε ολόκληρη την έκταση του αποκτώντας, έτσι, τη δυνατότητα διεξαγωγής αγώνων και την νύχτα. Σίγουρα θα αποτελέσει το επίκεντρο όλων των ευρωπαϊκών αγώνων γκολφ, καθώς θα αποτελεί ένα από τα πιο σύγχρονα γήπεδα και το μοναδικό φωτιζόμενο στην Ευρώπη. Μία πρόσφατη και ανάλογη επιτυχία τολμήθηκε στην φόρμουλα ένα. Συγκεκριμένα στα Αραβικά Εμιράτα φώτισαν την πίστα με αποτέλεσμα να προσελκύσουν το ενδιαφέρον διεξαγωγής πολλών αγώνων την νύχτα. Αυτή η πρόταση έχει και το ανάλογο οικονομικό κόστος, το οποίο σε σχέση

με την έκταση του γηπέδου, θα είναι και αυτό μεγάλο, τόσο όσο αφορά τον εξοπλισμό για τις εγκαταστάσεις φωτισμού, όσο και στην κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος. Γι' τον λόγο αυτό, δεν είναι απαραίτητο να φωτίζεται σε καθημερινή βάση, αλλά μια φορά τον μήνα όταν κρίνεται απαραίτητο και μπορούν να φωτίζονται κάθε εβδομάδα οι 9 οπές που είναι κοντά στην θάλασσα. Μια τέτοια απόπειρα μπορεί να κοστίσει αρκετά παραπάνω για την ανάπλαση του γκολφ Αφάντου, αλλά θα δώσει τεράστια αξία στο γήπεδο, οικονομικά οφέλη καθώς θα μπορεί να ανταγωνιστεί πολλά γήπεδα γκολφ. .

Γ.4.1.2.5 Αντλιοστάσιο

Τέλος αναφορικά με τις εγκαταστάσεις του γηπέδου προτείνεται η κατασκευή αντλιοστασίου σε κατάλληλο σημείο της έκτασης. Το σημείο στο οποίο θα κατασκευαστεί, θα οριστεί από μελέτη η οποία θα γίνει και θα καθορίσει συγκεκριμένο τρόπο επίλυσης του περιβαλλοντικού προβλήματος που δημιουργείτε από την λειτουργία του γηπέδου. Όπως θα δούμε παρακάτω, στο υποκεφάλαιο Γ5 παρουσιάζονται τρόποι επίλυσης του προβλήματος που δημιουργείτε από την μεγάλη ποσότητα υδάτων που καταναλώνεται για την συντήρηση του αγωνιστικού χώρου. Θα πρέπει να γίνει συγκεκριμένη μελέτη η οποία θα επιλέξει έναν από τους προτεινόμενους τρόπους επίλυσης του προβλήματος και εν συνεχεία θα ορίσει και επακριβώς την τοποθεσία του εξοπλισμού και κατ' επέκταση του αντλιοστασίου.

Ακόμα στο χώρο του αντλιοστασίου θα πρέπει να συμπεριληφθεί και ο κατάλληλος μηχανολογικός εξοπλισμός ο οποίος θα χρησιμοποιείτε για την ορθή λειτουργία των λιμνών και των ποταμών που θα κατασκευαστούν. Αυτός ο εξοπλισμός καθορίζει την ροή του νερού στα ποτάμια, την ανακύκλωση των υδάτων ώστε να παραμένουν καθαρά και οτιδήποτε άλλο απαιτείται για την λειτουργία των τεχνιτών εμποδίων του γηπέδου. Υπενθυμίζοντας σε αυτό το σημείο ότι οι λίμνες που θα κατασκευαστούν θα λειτουργήσουν και ως ταμιευτήρες. Εκτός από την χρησιμότητα τους ως τεχνητά εμπόδια θα αποτελούν ένα μεγάλο μέρος του εξοπλισμού που απαιτείτε για την επίλυση του προβλήματος.

Γ.4.2 Ξενοδοχειακές μονάδες

Στην ευρύτερη περιοχή της Ρόδου, ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού εργάζεται σε ξενοδοχειακές μονάδες. Η επαναλειτουργία του υπάρχοντος ξενοδοχείου Ξενία θα δημιουργήσει πολλές νέες θέσεις εργασίας στηρίζοντας οικονομικά την τοπική

κοινωνία. Το ξενοδοχείο θα λειτουργεί καθ' όλη την διάρκεια του χρόνου, αφού ένας από τους στόχους λειτουργίας του, εκτός της διαφοροποίησης και του εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος, είναι και η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου στην περιοχή. Η έκταση και οι χώροι του ξενοδοχείου, έχουν προδιαγραφές ώστε να δημιουργηθεί ένας φιλόξενος και πολυτελής χώρος κατηγορίας πέντε αστέρων, στον οποίο θα διαμένουν περίπου 500 άτομα. Τα γήπεδα και η πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων του γκολφ, θα ενσωματωθούν με τις υπόλοιπες υποδομές του ξενοδοχείου, τα οποία θα συντελέσουν στην ψυχαγωγία των επισκεπτών.

Ακόμα έχει προληφθεί το ενδεχόμενο επέκτασης του ξενοδοχείου καθώς ο σχεδιασμός των εγκαταστάσεων του, πραγματοποιήθηκε πριν από αρκετά έτη και θεωρούνται μικροί ως προς το εμβαδόν τους. Το ξενοδοχείο δεν θεωρείτε μεγάλο για αυτό τον λόγο αρχικά το Ξενία θα λειτουργήσει έτσι ώστε να μπορεί να εξυπηρετεί άνετα 500 άτομα καθώς παράλληλα θα ξεκινήσει την λειτουργία του το νέο δεύτερο ξενοδοχείο. Έπειτα από μία ανάλυση της τουριστικής κίνησης που θα πραγματοποιηθεί μετά από την δεύτερη χρονιά λειτουργίας του Rhodes golf resort, θα αποφασιστεί εάν κρίνεται απαραίτητη η επέκταση του ξενοδοχείου Ξενία. Όπως και να έχει, η πρόταση έχει λάβει ένα τέτοιο ενδεχόμενο και για αυτό τον λόγο η ελεύθερη έκταση βόρεια του ξενοδοχείου έχει παραμείνει αναξιοποίητη ώστε μελλοντικά να χρησιμοποιηθεί για τυχόν ανάγκες επέκτασης του Ξενία.

Σε μια παραλία μήκους 6 χιλιομέτρων και με ένα σύγχρονο γήπεδο γκολφ δίπλα της είναι απαραίτητη η κατασκευή και μιας δεύτερης ξενοδοχειακής μονάδας. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της τουριστικής κίνησης του νησιού, κρίθηκε ικανή η κατασκευή μιας μεγάλης τουριστικής μονάδας χωρητικότητας 2.500 ατόμων, κοντά στην ακτή. Το νέο ξενοδοχείο θα κατασκευαστεί με κύριο γνώμονα την πολυτέλεια. Θα αποτελείτε από δυο μεγάλες πτέρυγες που θα βρίσκονται συμμετρικά στον χώρο και ανάμεσα τους θα υπάρχουν πολυτελές διαμερίσματα (σουίτες) που θα περιλαμβάνουν ατομικές πισίνες με θαλασσίνο νερό. Η δεύτερη πτέρυγα, όπως φαίνεται εικόνα 20, βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του ξενοδοχείου και δίνεται η δυνατότητα κατασκευής της και μετά το πρώτο έτος λειτουργίας του ξενοδοχείου. Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός του ξενοδοχείου προτείνεται να είναι ιδιαίτερος και εντυπωσιακός ενώ παράλληλα και διακριτικός και να δένει αρμονικά με το περιβάλλον.

Εικόνα 20: Τμήμα μεγένθυσης από τον χαρτη της προτασης (νέα ξενοδοχειακή μονάδα)

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Επίσης για την καλύτερη φροντίδα των φιλοξενούμενων θα υπάρχει αίθουσα SPA, καθώς και κλειστή θερμαινόμενη πισίνα για τους πιο απαιτητικούς. Για κοινωνικές εκδηλώσεις όπως γάμους, χοροεσπερίδες και συνέδρια, θα υπάρχει ένας ξεχωριστός χώρος- συνεδριακό κέντρο, χωρητικότητας έως 3.000 ατόμων. Θα κατασκευαστούν νέα γήπεδα και πισίνες μεγάλων διαστάσεων με αρκετούς χώρους αναψυχής και εστίασης.

Τέλος, ο καθένας θα έχει την δυνατότητα επιλογής υπηρεσιών μέσα από ένα μεγάλο εύρος. Για την ολοκλήρωση των λειτουργιών που θα βρίσκονται εντός του Rhodes golf resort προβλέπεται και η κατασκευή ενός κέντρου λιανικού εμπορίου και υπηρεσιών που θα πλαισιώσει τις εγκαταστάσεις του νέου ξενοδοχείου. Όπως θα δούμε και στην ανάλυση που γίνεται παρακάτω, το εμπορικό κέντρο θα προσφέρει την δυνατότητα των

αγορών, της διασκέδασης και της ψυχαγωγίας, για τους επισκέπτες και τα μέλη των οικογενειών τους.

Γ.4.3 Μαρίνα

Η προσβασιμότητα στο Rhodes golf resort είναι ένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία που θα επηρεάσουν κατά μεγάλο βαθμό την επιτυχία της επένδυσης. Θα πρέπει η πρόσβαση στον χώρο να μπορεί να πραγματοποιείται από τα περισσότερα σημεία του νησιού. Στην ανάλυση διαπιστώθηκε ότι η πρόσβαση στο νησί της Ρόδου βρίσκεται σε αρκετά καλό επίπεδο και πραγματοποιείται μέσω του εναέριου και του θαλάσσιου δικτύου. Η πρόσβαση όμως από το νησί προς το γκολφ Αφάντου γίνεται μόνο με την χρήση του οδικού δικτύου. Επομένως, θα πρέπει λοιπόν άμεσα να ενισχυθεί η πρόσβαση προς το νέο πλέον Rhodes golf resort, εντάσσοντας άμεσα άλλο ένα δίκτυο. Λόγω της φυσιογνωμίας του νησιού και της διαδεδομένης χρήσης του θαλάσσιου δικτύου προτείνεται η κατασκευή μαρίνας που θα ενισχύσει την προσβασιμότητα στην περιοχή.

Η πρόταση για την κατασκευή μαρίνας θα ενισχύσει σημαντικά τους τρόπους πρόσβασης στο Rhodes golf resort κάνοντας έτσι δυνατή και την χρήση του θαλάσσιου δικτύου. Η μαρίνα θα μπορεί να φιλοξενήσει περίπου 50 σκάφη και θα είναι πλήρως οργανωμένη. Θα υπάρχουν χώροι στάθμευσης όπως, επίσης, και ο κατάλληλος εξοπλισμός ώστε να παρέχεται η δυνατότητα τροφοδοσίας των σκαφών με νερό και ηλεκτρικό ρεύμα. Η είσοδος της μαρίνας προτείνεται να είναι ιδιαίτερη και εντυπωσιακή που παράλληλα θα πρέπει να είναι διακριτική στο χώρο. Η είσοδος προς την μαρίνα θα βρίσκεται κάτω από την μεγάλη πεζογέφυρα που όπως προτείνεται θα αποτελεί και τοπόσημο της περιοχής.

Η μαρίνα θα παρέχει την δυνατότητα σύνδεσης της περιοχής με άλλα σημεία όπου διατίθενται ανάλογες υποδομές. Οι πιο σημαντικές από αυτές τις περιοχές είναι η Ρόδος, η Καλλιθέα, τα Κολύμπια, τα Στεγνά, η Λίνδος και από την δυτική πλευρά οι Φάνες. Η σύνδεση αυτή παρέχει τη δυνατότητα για την ανάπτυξη παράλληλα του θαλάσσιου τουρισμού ο οποίος απευθύνεται σε επισκέπτες συγκεκριμένης οικονομικής τάξης όμοιας με εκείνη που ασχολείται με το άθλημα του γκολφ.

⁹ Βλπε Β.4.4 Προσβασιμότητα

Γ.4.4 Ακαδημία

Το επίκεντρο της διπλωματικής εργασίας είναι το άθλημα του γκολφ. Το άθλημα του γκολφ στην χώρα μας βρίσκεται ακόμα στα αρχικά στάδια ανάπτυξης και οι ρυθμοί ανάπτυξης του ολοένα και αυξάνονται. Θα πρέπει λοιπόν το Rhodes golf resort να συμβάλει σε αυτήν την προσπάθεια όπου ουσιαστικά θα διασφαλίσει το μέλλον του. Επίσης, είναι πολύ πιθανό αρκετοί από τους επισκέπτες των ξενοδοχείων και ιδιαίτερα τα παιδιά, να μην γνωρίζουν πως παίζεται το άθλημα του γκολφ.

Έτσι προτείνεται η δημιουργία μιας ακαδημίας γκολφ όπου θα προσπαθήσει να εντάξει νέους αθλητές στον χώρο του γκολφ και να εκπαιδεύσει όσους επισκέπτες το επιθυμούν για να μπορούν να κάνουν χρήση των εγκαταστάσεων του Rhodes golf resort. Θα παρέχει σε νέα άτομα όλων των ηλικιών εκπαίδευση στο άθλημα του γκολφ και παράλληλα τους καλοκαιρινούς μήνες θα υπάρχουν ταχύρυθμα μαθήματα για τους επισκέπτες των ξενοδοχείων έτσι ώστε να μπορούν να αγωνιστούν στο γήπεδο γκολφ.

Η ακαδημία θα λειτουργεί ως σχολή του γκολφ και θα αποτελέσει στην ουσία ένα νέο μικρό γήπεδο. Θα δημιουργηθεί σε έναν χώρο 100 στρεμμάτων που αποτελούσε τμήμα του πρώην αγωνιστικού χώρου του γηπέδου γκολφ. Θα πρέπει να γίνει η σχεδίαση του νέου μικρού αγωνιστικού χώρου της ακαδημίας ο οποίος θα περιλαμβάνει συνολικά 9 οπές. Τέλος, το παλιό κτήριο λέσχης του γηπέδου θα χρησιμοποιηθεί για να στεγάσει τις υπηρεσίες της ακαδημίας.

Γ.4.5 Driving Range

Το Driving Range είναι ένα γήπεδο εξάσκησης όπου οι παίχτες εξασκούνται σε μακρινά χτυπήματα. Πρόκειται για μια εγκατάσταση απαραίτητη για τους αθλητές του γκολφ και όπως ορίζει η πρόταση θα πρέπει το Rhodes golf resort να διαθέτει πλήρες και ολοκληρωμένες υποδομές. Για αυτόν τον λόγο προτείνεται η κατασκευή ενός driving range που θα βρίσκεται κοντά στο club house.

Εικόνα 21: Τμήμα μεγένθυσης από τον χαρτη της προτασης (driving range)



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Το driving range θα έχει μήκος 270 μ και ελάχιστο πλάτος 90 μ.. Θα κατασκευαστεί ένα κτήριο 1000 τμ που θα περιλαμβάνει αίθουσα υποδοχής, μικρό κατάστημα πωλήσεων, αναψυκτήριο, εξομοιωτή γκολφ (Golf simulation) και τουαλέτες ανδρών – γυναικών. Όπως φαίνεται στην εικόνα 21, το ένα σκεπαστό μέρος του κτηρίου θα έχει όψη προς το Driving Range που θα εξασκούνται οι παίκτες σε μακρινά χτυπήματα. Το άλλο μέρος του κτηρίου θα βρίσκεται ακριβώς πάνω από τον δρόμο που οδηγεί στην παραλία. Το κτήριο λοιπόν προτείνεται να λειτουργήσει και ως γέφυρα για την σύνδεση του driving range με τις εγκαταστάσεις που βρίσκονται νότια αυτού. Ακόμα προτείνεται να λειτουργήσει και ένας χώρος εστίασης με θέα στο Αιγαίο Πέλαγος στο τμήμα του κτηρίου που βρίσκεται ακριβώς πάνω από τον δρόμο. Τέλος, στην περιοχή του Driving Range θα υπάρχει και ένας αποθηκευτικός χώρος για την φύλαξη των μηχανημάτων περισυλλογής και πλυσίματος των μπαλών.

Γ.4.6 Κεντρική πλατεία

Η πρόταση προβλέπει την κατασκευή ενός χώρου συνάθροισης του κοινού που στην ουσία θα αποτελεί και το κέντρο της περιοχής του Rhodes Golf resort. Αυτός ο χώρος ισοδυναμεί με μια κεντρική πλατεία, το σχέδιο της οποίας εμπνεύστηκε από το έμβλημα του υπάρχοντος γκολφ Αφάντου. Το κάθε γήπεδο και η κάθε λέσχη χαρακτηρίζονται και διακρίνονται από το έμβλημά τους που αποτελεί και το σύμβολό τους. Γι' αυτό το λόγο προτάθηκε η αποτύπωση του συγκεκριμένου εμβλήματος που αποτελεί μοναδικό χαρακτηριστικό και σημείο κατατεθέν του συγκεκριμένου γηπέδου.

Εικόνα 22: Τμήμα μεγένθυσης από τον χαρτη της προτασης (Πλατεία)



Όπως εύλογα διακρίνεται στην εικόνα 22, η έκταση της πλατείας είναι αρκετά μεγάλη, περίπου 35 στρέμματα, και σχεδιάστηκε έτσι για δύο λόγους. Ο πρώτος λόγος σχετίζεται με την ορατότητα του Rhodes Golf resort από μεγάλο ύψος έτσι ώστε να διακρίνεται από τους επισκέπτες που καταφτάνουν χρησιμοποιώντας το εναέριο δίκτυο. Ο δεύτερος λόγος έχει να κάνει με μια πιθανή μελλοντική αξιοποίηση της συγκεκριμένης έκτασης δημιουργώντας στο εσωτερικό της ένα θεματικό πάρκο. Ορισμένα από τα θέματα του πάρκου αυτού θα είναι το γκολφ και τα ελαφάκια της

Ρόδου τα οποία αποτελούν χαρακτηριστικό είδος ζώου της περιοχής. Η πραγματοποίηση της παρέμβασης αυτής θα εξαρτηθεί από την τουριστική κίνηση της περιοχής.

Εξαιτίας του ενδεχομένου κατασκευής του παραπάνω θεματικού πάρκου, κρίνεται απαραίτητη η κατασκευή και μιας άλλης πλατείας, η οποία θα είναι πιο μικρού μεγέθους και θα συνορεύει με το δυτικό τμήμα της κεντρικής πλατείας. Η πλατεία αυτή θα χρησιμοποιηθεί ως σημείο διέλευσης των επισκεπτών, όπου από εκεί θα μπορούν να κατευθυνθούν προς οποιαδήποτε εγκατάσταση προτιμούν.

Γ 4.7 Πεζογέφυρα

Προτείνεται η κατασκευή κρεμαστής πεζογέφυρας που άμεσα θα συνδέει τη μαρίνα με το νέο ξενοδοχείο και με την πλατεία του Rhodes Golf resort. Η πεζογέφυρα θα χρησιμοποιηθεί ως συνδετικός κρίκος των βασικών εγκαταστάσεων και λειτουργιών του χώρου. Η μορφή της πεζογέφυρας, τόσο όσον αφορά τα κατασκευαστικά της στοιχεία όσο και σχετικά με το μέγεθός της, θα αποτελέσει ένα χαρακτηριστικό και διακριτό σημείο της περιοχής. Ο σκοπός της κατασκευής της πεζογέφυρας είναι διπλός, από τη μία να διευκολύνει τις μετακινήσεις των επισκεπτών από τον ένα χώρο στον άλλο και από την άλλη να αποτελέσει τοπόσημο της περιοχής.

Εικόνα 23: Τμήμα μεγένθυσης από τον χαρτη της προτασης (κρεμαστή γέφυρα)



Όπως φαίνεται στην εικόνα 23, προτείνεται να κατασκευαστεί μια κρεμαστή γέφυρα, η οποία θα αποτελείται από τρία άκρα. Το πρώτο άκρο οδηγεί σε ένα μικρό χώρο συγκέντρωσης του νέου ξενοδοχείου, ενώ το δεύτερο οδηγεί στην κεντρική πλατεία. Τέλος, το τρίτο άκρο οδηγεί στη μαρίνα και έμμεσα στην ακτή. Κάτω από αυτό το άκρο βρίσκεται και η είσοδος που οδηγεί στο χώρο στάθμευσης και στις εγκαταστάσεις της νέας μαρίνας.

Γ.4.8 Λοιπές παρεμβάσεις

Για την άρτια λειτουργία του γκολφ πρόκειται να γίνουν μια σειρά από αλληλένδετες παρεμβάσεις ώστε να αναδειχθεί η ανάπλαση και να βελτιωθούν οι παρεχόμενες υπηρεσίες. Οι παρεμβάσεις αυτές έχουν αναφερθεί εμμέσως σε προηγούμενες υποενότητες, αλλά σε αυτό το σημείο εξειδικεύονται, αναλύονται οι σκοποί που εξυπηρετούν και ταυτόχρονα δίνεται μια σύντομη περιγραφή τους.

Ελικοδρόμιο

Προβλέπεται η κατασκευή ελικοδρομίου στο Rhodes Golf resort για την πρόσβαση στην περιοχή. Έτσι, επιτυγχάνεται η δυνατότητα χρήσης και ενός επιπλέον δικτύου από τους επισκέπτες.

Πλακοστρώσεις, πεζοδρόμια

Το έργο του γκολφ Αφάντου απευθύνεται κατεξοχήν στους ενδιαφερόμενους αθλητές, αλλά έχει και ως στόχο να αποτελέσει έναν φιλικό και οικογενειακό τόπο διαμονής και παράλληλα έναν χώρο αναψυχής για τον τοπικό πληθυσμό και τους τουρίστες. Θέλοντας, λοιπόν, ο συνολικός χώρος να αποτελέσει ένα φιλόξενο περιβάλλον προτείνονται η δημιουργία ενός δικτύου περιπατητικής διαδρομής και η κατασκευή χώρων ανάπαυσης. Το δίκτυο επενδύεται με πλακόστρωση ώστε να βελτιώνεται η χρήση του και η οπτική αισθητική, ενώ εκατέρωθεν των κεντρικών οδικών αξόνων που διέρχονται ή οδηγούν στις εγκαταστάσεις του γηπέδου προβλέπεται η κατασκευή πεζοδρομίου για την ασφαλή και φιλόξενη διέλευση των πεζών.

Ποδηλατόδρομος

Η συνολική αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου αφορά σε ένα αθλητικό έργο το οποίο αποβλέπει στην προσέλκυση τουριστών και κατ' επέκταση στην τουριστική και οικονομική ανάπτυξη. Από ένα αθλητικό έργο με ανθρωποκεντρικό χαρακτήρα δεν θα μπορούσε να απουσιάζει ένα δίκτυο ποδηλατοδρόμων οι οποίοι αφενός θα διευκολύνουν την πρόσβαση και αφετέρου θα παρέχουν τη δυνατότητα της πρόσθετης και εναλλακτικής άθλησης. Ως βασικό δίκτυο ποδηλατοδρόμου προτείνεται το εξωτερικό το οποίο θα συνδέει τον οικισμό και την παραλιακή ζώνη με το χώρο του γκολφ, βελτιώνοντας έτσι τις συνδέσεις και αναβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής. Ωστόσο, λόγω της μεγάλης έκτασης του γκολφ προτείνεται η δημιουργία δικτύου ποδηλατοδρόμου εντός της συνολικής έκτασης στο οποίο θα συνδέονται οι διάφορες εγκαταστάσεις και τα κατά τόπους αξιοθέατα.

Παιδική χαρά

Η απασχόληση των μικρών παιδιών αποτελεί ένα από τα βασικότερα ζητήματα των οικογενειών στη διαδικασία επιλογής ενός τουριστικού προορισμού. Το ζήτημα αυτό γίνεται ακόμα πιο επιτακτικό όταν πρόκειται για τουρισμό που συνδυάζεται με αθλητικές δραστηριότητες καθώς οι γονείς αφιερώνουν αρκετό χρόνο στο άθλημα με το οποίο γεμίζουν τον ελεύθερο τους χρόνο. Στοχεύοντας, λοιπόν, η επένδυση να είναι σε ένα άριστο επίπεδο παρεχόμενων υπηρεσιών προβλέπει την κατασκευή και λειτουργία χώρου απασχόλησης των μικρών παιδιών μέσω της διαμόρφωσης μιας ασφαλούς και σύγχρονης παιδικής χαράς. Στην ίδια περιοχή προβλέπεται επίσης η μελλοντική κατασκευή κατάλληλα κλειστού διαμορφωμένου χώρου ώστε να παρέχεται η δυνατότητα δημιουργικής απασχόλησης των παιδιών και τις ημέρες που οι καιρικές συνθήκες δεν επιτρέπουν την υπαίθρια δραστηριότητα, αλλά επιπλέον να ενισχυθεί η λειτουργία του γηπέδου κατά τη χειμερινή περίοδο, όπως άλλωστε περιγράφεται στη συνέχεια.

Σιντριβάνι

Για τη βελτίωση της αισθητικής και του τοπίου προβλέπεται η κατασκευή ενός κεντρικού αλλά και κάποιων μικρότερων σιντριβανιών, τα οποία μέσω του τρεχούμενου νερού δημιουργούν ένα ευχάριστο περιβάλλον τόσο στους χρήστες όσο και στους επισκέπτες. Το σιντριβάνι συμβάλλει άλλωστε στην ηρεμία και χαλάρωση

των επισκεπτών, ενώ ταυτόχρονα δημιουργεί ευχάριστες ασυνέχειες στην μεγάλη έκταση πρασίνου που επιβάλλει η δραστηριότητα του γκολφ.

Γήπεδα καλαθοσφαίρισης και τένις

Το γκολφ ανήκει στην κατηγορία των αθλημάτων και η άθληση είναι η βασική δραστηριότητα την οποία επιθυμεί να εξυπηρετήσει η παρούσα επένδυση. Με τη δημιουργία του μίνι γκολφ, που αναλύθηκε σε παραπάνω ενότητα, στοχεύεται η παροχή δυνατότητας εκμάθησης του αθλήματος σε αρχάριους και μικρούς αθλητές και η ταυτόχρονη ενίσχυση του αθλητικού χαρακτήρα της περιοχής. Το συγκεκριμένο χαρακτήρα προβλέπεται να ενισχύσουν μια σειρά από νέες κατασκευές που αφορούν γήπεδα και υπηρεσίες άθλησης. Έτσι, για το σκοπό αυτό προτείνεται η κατασκευή γηπέδων μπάσκετ και τένις τα οποία παρέχουν εναλλακτικές προτάσεις τόσο στους αθλητές που επισκέπτονται τις εγκαταστάσεις του γκολφ, όσο και στους λοιπούς επισκέπτες.

Άλλες παρεμβάσεις

Μία από τις σημαντικότερες παρεμβάσεις, η οποία όμως δεν αφορά τον κατασκευαστικό κλάδο, είναι εκείνες οι ενέργειες οι πρέπει να γίνουν σε επίπεδο συμφωνιών και διαπραγματεύσεων για τη λειτουργία του γηπέδου και κατά τη χειμερινή περίοδο. Για την επίτευξη της συγκεκριμένης φιλοδοξίας, απαιτείται αρχικά η εκπόνηση ενός επιχειρησιακού σχεδίου στο οποίο να αποδεικνύεται η βιωσιμότητα του γηπέδου καθόλη τη διάρκεια του έτους αλλά και η παράλληλη δυνατότητα για λειτουργία των απαραίτητων υποστηρικτικών υποδομών και υπηρεσιών στην ευρύτερη περιοχή. Η χειμερινή λειτουργία του γηπέδου εξυπηρετεί στην περαιτέρω τουριστική και οικονομική ανάπτυξη του νησιού και την ταυτόχρονη συντήρηση των εγκαταστάσεων του γηπέδου.

Στην συμφωνία μεταξύ του επενδυτή και του δημοσίου, περιλαμβάνονται όροι που επιτρέπουν τη χρήση ορισμένων υποδομών προς όφελος του δημοσίου και της τοπικής κοινωνίας.

Γ.5 Επίλυση περιβαλλοντικών προβλημάτων / Προσαρμογή στο περιβάλλον

Η αξιοποίηση της έκτασης του γκολφ Αφάντου αλλά και τα προτεινόμενα έργα που τη συνοδεύουν αποτελούν ισχυρό κίνητρο για την περαιτέρω ανάπτυξη της περιοχής αλλά και του τουρισμού. Ωστόσο, εκτός από το σημαντικό κεφάλαιο που απαιτείται για τις προτεινόμενες επενδύσεις δημιουργούνται και ορισμένα περιβαλλοντικά ζητήματα, τα οποία η παρούσα μελέτη καλείται να καλύψει ώστε να επιτευχθεί η πλήρης προσαρμογή του έργου στο περιβάλλον. Σε αυτό το σημείο, αναλύονται τα συμπληρωματικά έργα και δράσεις που πρέπει να γίνουν ώστε να μειωθούν οι αντιδράσεις των περιβαλλοντικών οργανώσεων οι οποίες όπως αναφέρθηκε και στην ανάλυση των παραπάνω ενοτήτων εκφράζουν σημαντική δυσπιστία για τη βιώσιμη λειτουργία των γηπέδων γκολφ.

Όπως αναφέρθηκε, λοιπόν, οι βασικές αντιρρήσεις για την κατασκευή και λειτουργία ενός γηπέδου γκολφ συνδέονται με τις σημαντικές ποσότητες υδάτων που απαιτούνται για την άρδευση της έκτασης που καταλαμβάνει. Ωστόσο, κατά καιρούς έχουν δοθεί σημαντικές λύσεις επί του συγκεκριμένου ζητήματος που αποδεικνύουν ότι τελικά μπορούν να αντιμετωπιστούν οι περιβαλλοντικές ενστάσεις και να προσαρμοστούν τα γήπεδα γκολφ πλήρως στο περιβάλλον. Βέβαια, οι λύσεις αυτές, που προέρχονται από εφαρμοζόμενες λύσεις σε περιπτώσεις χωρών του εξωτερικού, εξαρτώνται σημαντικά από το ευρύτερο περιβάλλον της έκτασης στην οποία αναπτύσσεται το γήπεδο γκολφ.

Στην ίδια περίπου λογική και στην περίπτωση του γκολφ Αφάντου μπορούν να αναπτυχθούν και να σχεδιαστούν βιώσιμες λύσεις για την άρδευση της έκτασης του γηπέδου μέσω της άμεσης προσαρμογής προς το ευρύτερο περιβάλλον. Χαρακτηριστικό της περιοχής στην οποία εντάσσεται το γήπεδο γκολφ είναι το υδάτινο στοιχείο είτε πρόκειται για τη θάλασσα με την οποία είναι σε άμεση επαφή είτε για τον ποταμό και το χείμαρρο που την περιβάλλουν.

Μία αρχική λύση που θα μπορούσε να προταθεί για την άρδευση της έκτασης είναι η αξιοποίηση των υδάτων που θα παράγονται από γειτνιάζουσα μονάδα αφαλάτωσης. Ωστόσο, η συγκεκριμένη λύση απαιτεί αφενός σημαντικό κόστος και αφετέρου δημιουργεί μια σειρά από άλλα περιβαλλοντικά προβλήματα και για αυτό το λόγο

απορρίπτεται. Έτσι, απομένει η αξιοποίηση των υδάτων που απορρέουν από το ποτάμι και το χείμαρρο και που κατά τη χειμερινή περίοδο η ποσότητα τους είναι αξιοσημείωτη. Μέσω της κατασκευής κατάλληλων υπόγειων δεξαμενών εντός του χώρου της έκτασης που ανήκει στο γκολφ Αφάντου και μάλιστα σε σχετικά μικρή απόσταση από την ακαδημία που προβλέπεται να γίνει, είναι δυνατή η συγκράτηση και αποθήκευση σημαντικών ποσοτήτων υδάτων για άρδευση. Έτσι, οι δεξαμενές θα γεμίζουν κατά τη χειμερινή περίοδο και θα είναι σε θέση να καλύπτουν μερικώς τις αρδευτικές ανάγκες της θερινής περιόδου.

Ωστόσο, είναι κατανοητό ότι τη θερινή περίοδο οι ποσότητες που απαιτούνται είναι αρκετά υψηλές με αποτέλεσμα να χρειάζεται η κατασκευή μεγάλων δεξαμενών οι οποίες με τη σειρά τους απαιτούν και άλλα συμπληρωματικά έργα προκειμένου να εξυπηρετήσουν το σκοπό τους. Γι' αυτό τον λόγο προτείνεται η χρήση των τεχνητών εμποδίων του γηπέδου και πιο συγκεκριμένα των λιμνών ως ταμιευτήρες νερού.

Οι περισσότεροι τρόποι επίλυσης του προβλήματος απαιτούν την ύπαρξη δεξαμενών για την περισυλλογή και την αποθήκευση υδάτων. Οι λίμνες που θα κατασκευαστούν θα μπορούν να λειτουργήσουν και ως ταμιευτήρες. Θα πρέπει να γίνει μια κατάλληλη διαμόρφωση των λιμνών αλλά και των ποταμών κατασκευάζοντας, σε συγκεκριμένα σημεία, αναχώματα, μικρά φράγματα και ότι άλλου είδους έργο χρειαστεί. Φυσικά οι λεπτομέρειες και ο ακριβής τρόπος χρήσης των λιμνών καθώς και ο τρόπος αντιμετώπισης του προβλήματος θα καθοριστεί από μια εξειδικευμένη μελέτη που θα πρέπει να γίνει. Εκτός από την χρησιμότητα τους ως τεχνητά εμπόδια θα αποτελούν ένα μεγάλο μέρος του εξοπλισμού που απαιτείτε για την επίλυση του προβλήματος.

Ακόμα μπορεί να γίνει και η παράλληλη σύνδεση τους με το σύστημα των γκρίζων νερών τα οποία μετά από μικρή επεξεργασία είναι διαθέσιμα για αρδευτικές χρήσεις. Τα γκρίζα νερά προκύπτουν από την κατανάλωση υδάτων οικιακής χρήσης αλλά και από τις ποσότητες ύδατος που θα υπάρχουν στις πισίνες των αθλητικών εγκαταστάσεων και των ξενοδοχειακών μονάδων. Πρόκειται για μια νέα μέθοδο εξοικονόμησης και προστασίας των υδατικών πόρων η οποία έχει θετικά αποτελέσματα. Έτσι, με την εφαρμογή των συγκεκριμένων προτεινόμενων μέτρων είναι δυνατή η εξοικονόμηση σημαντικών ποσοτήτων νερού με γνώμονα την περιβαλλοντική προστασία.

Παράλληλα, όμως, θα συνεχίσουν να απαιτούνται ακόμη ποσότητες από το σύστημα ύδρευσης του οικισμού της Αφάντου.

Ένα άλλο πρόβλημα που προκύπτει κατά την αξιοποίηση της έκτασης Αφάντου και αποτελεί έναν από τους βασικούς λόγους για τους οποίους οι κάτοικοι της περιοχής αρνούνται τη συγκεκριμένη επένδυση συνδέεται με τη χρήση της παραλίας. Μεγάλο μέρος της παραλίας, η οποία βάσει Νόμου ανήκει στην κυριότητα των τοπικών και δημόσιων αρχών, εντάσσεται στα όρια της έκτασης του γκολφ Αφάντου και είναι αναμενόμενη η επιθυμία των επενδυτών για ιδιωτική αξιοποίηση. Στην παρούσα μελέτη, προβλέπεται η παράλληλη χρήση της παραλίας τόσο από τους επενδυτές του γκολφ ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες των επισκεπτών όσο και από τους ντόπιους αλλά και ελεύθερους επισκέπτες.

Λόγω της δημιουργίας της μικρής μαρίνας είναι λογικό το ότι σημαντικό μέρος της παραλίας θα παραχωρηθεί για τις αναγκαίες κατασκευές. Επιπλέον, στα πλαίσια ανάπτυξης του αθλητικού τουρισμού μπορούν να δημιουργηθούν αντίστοιχες παράκτιες εγκαταστάσεις και να τοποθετηθεί κατάλληλος εξοπλισμός. Για την προστασία του εξοπλισμού αυτού προβλέπεται η αποκλειστική χρήση από τους επισκέπτες του γκολφ χωρίς βέβαια να αποκλείεται η χρήση από τους υπόλοιπους επισκέπτες της παραλίας. Έτσι, παραχωρείται τμήμα της παραλίας αριστερά της προβλεπόμενης μαρίνας στους επενδυτές του γκολφ στο οποίο μπορούν να σχεδιάσουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες κατά την κρίση τους και όλη η υπόλοιπη έκταση αφήνεται ελεύθερη για χρήση, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι θα τοποθετηθούν τεχνητά όρια ή διάφορα μισθώματα εισόδου.

Με τη χρήση, όμως, της παραλίας συνδέεται και ένα τρίτο πρόβλημα το οποίο έχει δημιουργήσει κατά το παρελθόν σημαντικές προστριβές μεταξύ των υποψήφιων επενδυτών και του τοπικού πληθυσμού. Ο κεντρικότερος δρόμος που οδηγεί στην παραλία Αφάντου, η οποία όπως αναφέρθηκε και στην ανάλυση, αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες σε έκταση παραλίες του νησιού, διέρχεται μέσα από την έκταση που ανήκει στο γκολφ Αφάντου. Αυτό αμέσως συνεπάγεται ότι με την παραχώρηση της έκτασης σε ιδιώτη επενδυτή ο δρόμος μετατρέπεται σε ιδιωτικό και υπάρχει η δυνατότητα αποκλεισμού του πληθυσμού από τη χρήση του. Προβλέπεται, λοιπόν, η εξαίρεση του συγκεκριμένου τμήματος από την παραχώρηση σε ιδιώτες και η παράλληλη κατασκευή πεζογέφυρας ώστε να δημιουργηθεί ένα ασφαλές περιβάλλον

διάβασης των αθλητών και επισκεπτών του γηπέδου γκολφ. Επιπλέον, για την ασφαλή διέλευση των πεζών προς την παραλία προτείνεται η μετατροπή του συγκεκριμένου τμήματος του οδικού δικτύου σε τμήμα περιορισμένης χρήσης μέσω της τοποθέτησης εξοπλισμού που θα μειώνει την ταχύτητα διέλευσης των οχημάτων αλλά και μέσω της τοποθέτησης παράλληλου εξοπλισμού για την αναβάθμιση του αισθητικού περιβάλλοντος.

Τα μέτρα που αναφέρθηκαν παραπάνω αποτελούν πρόσθετα μέτρα που συνοδεύουν την πρόταση αξιοποίησης και ανάπλασης της έκτασης του γηπέδου γκολφ Αφάντου και δεν αποτελούν υποχρεωτικές εφαρμογές. Ωστόσο, οι ρυθμίσεις που αφορούν στην παραχώρηση του κάθετου οδικού τμήματος προς την παραλία αλλά και εκείνες που αναφέρονται στη χρήση της παραλίας είναι αναγκαίες ώστε να επιτευχθεί η αναγκαία κοινωνική αποδοχή του έργου και να μειωθούν οι αρνητικές διαθέσεις και αντιρρήσεις που είχαν αναπτυχθεί κατά το παρελθόν.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το νησί της Ρόδου χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα υψηλή τουριστική κίνηση, καθώς πρόκειται για ένα μέρος με σημαντική ιστορία που συνδυάζει και θάλασσα. Είναι ένα από τα δημοφιλέστερα νησιά της Ελλάδας και η οικονομία της βασίζεται κυρίως στον τουρισμό. Η τουριστική ροή, όμως, προς την Ρόδο περιορίζεται κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες ενώ υπάρχουν περιθώρια για να δεχτεί και μεγαλύτερο όγκο τουριστών και για μεγαλύτερη χρονική διάρκεια. Για την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, που είναι και ένας από τους στόχους των περισσότερων τουριστικών περιοχών, χρειάζεται η ανάπτυξη εναλλακτικού τουρισμού, όπως είναι για παράδειγμα ο αθλητικός, ο συνεδριακός, ο αγροτικός. Η Ρόδος και συγκεκριμένα το Αφάντου έχει τη δυνατότητα να αναπτύξει αθλητικό τουρισμό μέσω της αξιοποίησης του γκολφ Αφάντου.

Το γκολφ Αφάντου αποτελεί μια ευκαιρία ανάπτυξης της περιοχής αλλά και του νησιού, η οποία παραμένει ανεκμετάλλευτη εδώ και 25 περίπου χρόνια. Τα οφέλη που μπορεί να φέρει μια πιθανή επένδυση είναι πολλά, γι' αυτό και έχουν γίνει αρκετές προτάσεις μέχρι τώρα χωρίς όμως να έχουν κάποιο αποτέλεσμα. Οι λόγοι ήταν ενόητοι: οικονομικοί και πολιτικοί. Από τη μια δεν υπήρχε το απαραίτητο κεφάλαιο για μια τέτοιου είδους επένδυση και από την άλλη δημιουργούνταν αρκετά εμπόδια από τη σύγκρουση συμφερόντων λόγω των πολιτικών σκοπιμοτήτων που υπήρχαν και υπάρχουν.

Η εκμετάλλευση του γκολφ Αφάντου θα μπορέσει να δώσει μια ανάσα στην οικονομία του νησιού, ειδικά στις μέρες μας όπου ερχόμαστε αντιμέτωποι με την οικονομική κρίση. Είναι μια επένδυση που με σωστές δράσεις και έργα θα μπορούσε να είναι βιώσιμη, καθώς οι λάτρεις του αθλήματος του γκολφ μετρούν αρκετά εκατομμύρια ανά τον κόσμο. Είναι ένα άθλημα αρκετά αγαπητό με αρκετούς φανατικούς οπαδούς, οι περισσότεροι εκ των οποίων ανήκουν σε υψηλά κοινωνικά στρώματα.

Παρά τις όποιες αντιδράσεις, υπάρχει μια κοινή αποδεκτή άποψη ότι πρέπει να αξιοποιηθεί αυτό το μεγάλο κρατικό ακίνητο. Καταρχήν, η έκταση αυτή έχει προκύψει από απαλλοτριώσεις οικοπέδων που ανήκαν σε ντόπιους ιδιώτες. Επομένως, η τοπική κοινωνία επιθυμεί να διαπιστώσει ότι η γη τους αφαιρέθηκε για να γίνει μια επένδυση

που θα αποφέρει κέρδη στην περιοχή. Επιπλέον, η έκταση του γκολφ Αφάντου διαθέτει εγκαταστάσεις, οι οποίες εδώ και χρόνια δεν λειτουργούν. Εάν δεν χρησιμοποιηθούν σε λίγα χρόνια θα αχρηστευτούν παντελώς. Επιπλέον, η εικόνα εγκατάλειψης που δείχνει η μέχρι σήμερα υπολειτουργία του γκολφ προκαλεί μια γενικότερη υποβάθμιση της περιοχής που με τη σειρά της ίσως στερεί κάποιο μερίδιο τουρισμού που θα προορίζονταν για τη συγκεκριμένη περιοχή. Αυτό το γεγονός δυσχεραίνει και δυσκολεύει περισσότερο την κατάσταση αν λάβουμε υπόψη ότι οι γύρω περιοχές είναι ήδη αρκετά ανεπτυγμένες και επομένως προσελκύουν μεγαλύτερο μέρος τουριστών. Έτσι, το πλήγμα που δέχεται η τοπική κοινωνία από την ανεκμετάλλευτη έκταση του γκολφ είναι μεγάλο.

Εκτός από την τοπική κοινωνία, όμως, οι αρνητικές επιπτώσεις αφορούν και στο κράτος. Στην περίπτωση που μίσθωνε τη συγκεκριμένη έκταση σε κάποιον ιδιώτη, τα έσοδα που θα δέχονταν μέχρι σήμερα το δημόσιο θα ήταν αρκετά υψηλά. Πέρα, όμως, από τα εν δυνάμει κεφάλαια που δεν ασπάστηκε, θα μπορούσε να έχει κι άλλα αρκετά οφέλη από μια τέτοια επένδυση. Τα γκολφ στην Ελλάδα είναι λίγα σε αριθμό και διάσπαρτα. Στον υπόλοιπο κόσμο, λίγα είναι εκείνα τα γκολφ που διαθέτουν σύγχρονες εγκαταστάσεις και τραβούν το ενδιαφέρον διοργανώνοντας διεθνείς αγώνες. Επομένως, η αξιοποίηση του υπάρχοντος γκολφ και η αναβάθμισή του μέσω σύγχρονων και πρωτοποριακών εγκαταστάσεων θα αποτελούσε μια καλή διαφήμιση για την Ελλάδα, θα προσέλκυε επισκέπτες από όλο τον κόσμο και θα επέφερε σημαντικά οφέλη στην οικονομία και όχι μόνο.

Η πρόταση που έγινε στη συγκεκριμένη εργασία αφορά ένα πρώτο στάδιο μελέτης και αναφέρεται στη χωρική οργάνωση του χώρου. Προβλέπει, δηλαδή, τη χωροθέτηση κάποιων λειτουργιών. Η πρόταση αυτή περιλαμβάνει τρία στάδια ξεκινώντας από εκείνο όπου δε θα πραγματοποιηθεί καμία ενέργεια, συνεχίζοντας με κάποιες ήπιες παρεμβάσεις και ολοκληρώνοντας με κάποια ιδανικά έργα. Στην ουσία, δηλαδή, αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου γκολφ ευρωπαϊκών προδιαγραφών που θα εξελιχθεί σε golf resort και αργότερα σε golf destination εφόσον γίνουν οι ενέργειες που θα το καταστήσουν πρωτοποριακό για τα Ελληνικά αλλά και τα παγκόσμια δεδομένα. Ο βαθμός εξέλιξης του βέβαια εξαρτάται από το βαθμό επιτυχίας του golf resort και από τη δυνατότητα για νέες επενδύσεις. Αξίζει να σημειωθεί ότι η πρόταση λαμβάνει υπόψη την προστασία του περιβάλλοντος και προβλέπει αντίστοιχες δράσεις για

ζητήματα όπως η άντληση των υδάτων. Ωστόσο, για την υλοποίηση της πρότασης απαιτείται και μια σειρά άλλων μελετών, όπως αρχιτεκτονικών, περιβαλλοντικών, οικονομοτεχνικών.

Η πρόταση εστιάζει στις εγκαταστάσεις που θα πρέπει να αξιοποιηθούν αλλά και σε εκείνες που θα πρέπει να κατασκευαστούν. Προτείνεται η συγκεκριμένη χωροθέτηση αυτών στην έκταση του γκολφ Αφάντου. Προτεραιότητα δίνεται στην αύξηση των τρόπων πρόσβασης στο συγκεκριμένο χώρο, προτείνοντας τη χρήση αλλά και δημιουργία όπου απαιτείται του οδικού, του θαλάσσιου αλλά και του εναέριου δικτύου.

Τα πλεονεκτήματα από μια τέτοια επένδυση είναι αρκετά. Καταρχήν, θα αυξηθεί η τουριστική κίνηση προς το Αφάντου αλλά και τη Ρόδο γενικότερα, καθώς διευρύνει το είδος των τουριστών. Οι τουρίστες δε θα καταφτάνουν πλέον απλά για να γνωρίσουν το νησί, να δουν κάποια αξιοθέατα και να απολαύσουν τον ήλιο και τη θάλασσα. Η επισκεψιμότητα θα περιλαμβάνει και ένα νέο κύμα τουριστών οι οποίοι θα έχουν διαφορετικά χαρακτηριστικά από τους τουρίστες που επισκέπτονταν το νησί μέχρι σήμερα και θα έχουν διαφορετικούς στόχους και προσδοκίες.

Επιπλέον, η τουριστική κίνηση δε θα αφορά αποκλειστικά τη θερινή περίοδο αλλά θα καταγράφεται κατά τη διάρκεια όλου του χρόνου, καθώς το γκολφ είναι ένα άθλημα που ασκείται οποιαδήποτε εποχή. Έτσι, θα επιτευχθεί η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου που αποτελεί μια πολύ βασική και σημαντική εξέλιξη για μια περιοχή αμιγώς τουριστική. Αυτό κατ' επέκταση θα οδηγήσει σε αύξηση των εσόδων του τοπικού πληθυσμού, καθώς οι απασχολούμενοι στον τουριστικό τομέα θα συνεχίσουν να εργάζονται και τους υπόλοιπους, εκτός δηλαδή από τους καλοκαιρινούς, μήνες του έτους.

Η αύξηση της τουριστικής κίνησης θα δημιουργήσει την ανάγκη για κατασκευή περισσότερων εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών. Το Αφάντου και γενικότερα η Ρόδος, δεν μπορούν να χαρακτηριστούν κορεσμένα μέρη σχετικά με τις τουριστικές εγκαταστάσεις. Επιδέχονται δημιουργίας και κατασκευής κι άλλων ξενοδοχείων και τουριστικών υποδομών. Επομένως, άμεσο αποτέλεσμα θα είναι η εκδήλωση ενδιαφέροντος και η προσέλκυση νέων επενδύσεων τόσο στο Αφάντου όσο και στις γειτονικές περιοχές.

Η κατασκευή νέων ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων θα δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας. Η απασχόληση ολοένα και περισσότερων ατόμων θα αυξήσει επιπλέον τη ροή χρήματος στην περιοχή και θα συντελέσει τόσο στην οικονομική όσο και στην κοινωνική τους ευημερία.

Η κατασκευή νέων υποδομών θα ωφελήσει επιπλέον τον τοπικό πληθυσμό. Πρόκειται για επενδύσεις που θα γίνουν και που θα μπορούν να χρησιμοποιούνται και από τους κατοίκους. Επιπλέον, επειδή τα άτομα στους οποίους απευθύνεται το γκολφ Αφάντου είναι άτομα οικονομικής ευχέρειας με μεγάλες απαιτήσεις, οι εγκαταστάσεις αυτές θα είναι σύγχρονες με βελτιωμένες και αναβαθμισμένες παρεχόμενες υπηρεσίες. Έτσι, δίνεται το δικαίωμα στους κατοίκους να απολαμβάνουν υποδομές που χαρακτηρίζουν μια πιο πλούσια περιοχή.

Επιπροσθέτως, η αξιοποίηση του γκολφ Αφάντου θα αναβαθμίσει την εικόνα της περιοχής αλλά και την αισθητική της. Μια πολύ μεγάλη έκταση θα καλύπτεται από πράσινο δημιουργώντας ένα μοναδικό τοπίο για τους κατοίκους και τους επισκέπτες.

Συμπεραίνουμε, λοιπόν, ότι τόσο χρόνια μένει αναξιοποίητη μια περιοχή που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως ‘θησαυρός’ για το Αφάντου. Όσο μένει ανεκμετάλλευτη αυτή η περιοχή τόσο υποβαθμίζεται η Δημοτική ενότητα Αφάντου. Αντιθέτως, εάν υλοποιηθεί η πρόταση αξιοποίησης της περιοχής, έτσι όπως περιγράφεται στη συγκεκριμένη εργασία, τότε τα οφέλη θα είναι πολλά και θα αφορούν πολλές πλευρές. Τα οφέλη, επίσης, θα διαχέονται προς μεγαλύτερες γεωγραφικές ενότητες ξεκινώντας από ολόκληρο το νησί της Ρόδου και φτάνοντας να συμπεριλάβει μέχρι και ολόκληρη την Ελλάδα. Η ανάγκη επένδυσης σε αυτή την περιοχή είναι επιτακτική και με μια σωστή χωρική οργάνωση και χωροθέτηση των λειτουργιών, τα κέρδη θα είναι πολλά περισσότερα συγκριτικά με το κόστος κατασκευής και συντήρησης του γκολφ Αφάντου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική Βιβλιογραφία

Γιαμπουλάκης, Β. (2009) 'Επιχειρηματικό Σχέδιο Δράσης Ανάπτυξης Γηπέδου Γκολφ στο Ρέθυμνο της Κρήτης', Πτυχιακή εργασία, Ηράκλειο: Α.Τ.Ε.Ι Κρήτης

Δήμος Αφάντου (2008) Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αφάντου 2008-2010

Δήμος Ροδίων (2007) Επιχειρησιακό Πρόγραμμα 2007-2010

Επιμηλετήριο Δωδεκανήσου και ΔΕΤΑΠ (2005) Τάσεις και Καινοτομίες στην Τουριστική Βιομηχανία, 1^ο Διεθνές Φόρουμ Τουρισμού Ρόδου

ΕΣΥΕ (2011α) Απογραφή πληθυσμού Δ.ε Αφάντου 1951-2001

ΕΣΥΕ (2011β) Απογραφή πληθυσμού Δ.ε Αρχίπολης 1951-2001

Καλαπόδη, Γ. (2008) 'Η συμβολή του μάρκετινγκ του Τόπου στην πολιτιστική ανάπτυξη των Πόλεων : η περίπτωση της Πάτρας μετά την εμπειρία της Ευρωπαϊκής Πολιτιστικής Πρωτεύουσας το 2006', Πτυχιακή εργασία, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

ΚΕΤΑ Νοτίου Αιγαίου (2006) Έκθεση Επιχειρηματικότητας

ΣΕΤΕ (2005) Ενημερωτικό δελτίο 1ο δεκαπενθήμερο, διαθέσιμο και στο URL: www.sete.gr (ημ. πρόσβασης: 14/06/2011)

Τσεγενίδη Κ. (2001) 'Μάρκετινγκ πόλεων: από τη γερμανική εμπειρία στην ελληνική πραγματικότητα', Πτυχιακή εργασία, Βόλος : Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Asprogerakas, E. (2007) 'City competition and urban μάρκετινγκ: The case of tourism industry in Athens', *TOURISMOS: AN INTERNATIONAL MULTIDISCIPLINARY JOURNAL OF TOURISM*, 2 (1) διαθέσιμο στο URL:

http://209.85.129.132/search?q=cache:NqNTjsdrsygJ:courses.arch.ntua.gr/fsr/112809/Asprogerakas_Tourismos-.pdf+competition+of+mediterranean+cities&cd=7&hl=el&ct=clnk&gl=gr&client=firefox-a (ημ. Πρόσβασης 21/10/10]

Deffner, A. & Theodore, M. (2006) *Is City Μάρκετινγκ Opposed to Urban Planning? The Elaboration of a Pilot City Μάρκετινγκ Plan for the case of Nea Ionia, Magnesia, Greece*, Volos: ERSA

Dr Aris Ikkos (2011) CSFs for the Development of Golf in Greece, gbr consulting

Dr Aris Ikkos (2010) *SE European Markets, GREECE – CROATIA – MONTENEGRO*, gbr consulting

Dr Aris Ikkos (2007) 'Ανάπτυξη του γκολφ στην Ελλάδα', Συνέδρια ΚΑΠΙΑ 'Μεγάλα Έργα'

Συνεντεύξεις

Αθανασίου Βασίλης, υπεύθυνος γκολφ Αφάντου

Καβάδας Σταμάτιος, πρώην δήμαρχος Αφάντου

Οπτικοακουστικό μέσο

Εκπομπή *Οι Νέοι Φάκελοι* του τηλεοπτικού σταθμού ΣΚΑΙ, επεισόδιο: οι χαμένες ευκαιρίες της δημόσιας περιουσίας

Ηλεκτρονικές πηγές

- ✚ http://www.s-aegeanyachting.com/ell/base_rhodes.php (ημ. πρόσβασης: 07/06/2011)
- ✚ http://www.writerscenter.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=76&Itemid=95&lang=el (ημ. πρόσβασης: 25/06/2011)
- ✚ <http://whc.unesco.org/en/list/493> (ημ. πρόσβασης: 29/06/2011)
- ✚ http://www.golden-greece.gr/places/dodekanisa/rodos/rodos_rodos.html (ημ. πρόσβασης: 14/06/2011)
- ✚ <http://www.rhodes.gr/el/ipiresies/giatondimoti/epiresies/> (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou/ (ημ. πρόσβασης: 26/06/2011)
- ✚ <http://www.afandou.gov.gr/portal/page/portal/afandou/CityOf/townhallHistory> (ημ. πρόσβασης: 24/06/2011)
- ✚ <http://www.patriss.gr/articles/109715/56978?PHPSESSID=2tvr280qin0s4olhf5p0m10q50> (ημ. πρόσβασης: 14/06/2011)
- ✚ <http://inventors.about.com/od/gstartinventions/a/golf.htm> (ημ. πρόσβασης: 07/06/2011)
- ✚ <http://www.golfianer.de/geschichte.html> (ημ. πρόσβασης στις 07/06/2011)
- ✚ <http://www.sfinaki.gr/forum/index.php?topic=1503.0> (ημ. πρόσβασης: 07/06/2011)
- ✚ <http://www.golfianer.de/geschichte.html> (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ <http://inventors.about.com/od/gstartinventions/a/golf.htm> (ημ. πρόσβασης: 24/06/2011)
- ✚ <http://solonsports.blogspot.com/2010/11/blog-post>. (ημ. πρόσβασης: 26/06/2011)
- ✚ <http://www.menslounge.gr/sports/adrenalini/gkolfa> (ημ. πρόσβασης: 26/06/2011)
- ✚ <http://www.golf-directo.com/golf-uk/golf-rules.htm> (ημ. πρόσβασης: 21/06/2011)

- ✚ <http://www.capital.gr/news.asp?id=730640> (ημ. πρόσβασης: 21/06/2011)
- ✚ <http://www.capital.gr/news.asp?id=730640&ppg=1>(ημ. πρόσβασης: 24/06/2011)
- ✚ <http://www.ngf.org/>, (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ <http://www.answers.com/topic/golf> (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ <http://www.pythleygolflodgekettering.co.uk/> (ημ. πρόσβασης: 14/06/2011)
- ✚ http://en.wikipedia.org/wiki/Golf_resort (ημ. πρόσβασης: 14/06/2011)
- ✚ http://www.hotel-magazine.com/article_gr.php?article_id=29&issueid=8 (ημ. πρόσβασης: 09/06/2011)
- ✚ http://findarticles.com/p/articles/mi_m0HFI/is_9_51/ai_65859428/ (ημ. πρόσβασης: 09/06/2011)
- ✚ http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou/ (ημ. πρόσβασης: 09/06/2011)
- ✚ http://www.hotel-magazine.com/article_gr.php?article_id=29&issueid=8 (ημ. πρόσβασης: 14/06/2011)
- ✚ <http://solonsports.blogspot.com/2010/11/blog-post.html> (ημ. πρόσβασης: 14/06/2011)
- ✚ <http://www.patris.gr/articles/109715/56978?PHPSESSID=2tvr280qin0s4olhf5p0m10q50> (ημ. πρόσβασης: 26/06/2011)
- ✚ <http://www.capital.gr/news.asp?id=730640&ppg=1> (ημ. πρόσβασης: 26/06/2011)
- ✚ <http://www.yousouroum.gr/forum/showthread.php?t=10964> (ημ. πρόσβασης: 03/06/2011)
- ✚ <http://www.glendale-golf.com/> (ημ. πρόσβασης: 03/06/2011)
- ✚ <http://www.golf.gr/system/files/golfingreece-39.pdf> (ημ. πρόσβασης: 04/06/2011)
- ✚ <http://www.golf.gr/system/files/golfingreece-4421-39.pdf> (ημ. πρόσβασης: 07/06/2011)

- ✚ <http://www.sigmalive.com/inbusiness/news/services/297025> (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ <http://www.golfers.gr/> (ημ. πρόσβασης: 19/06/2011)
- ✚ <http://www.gbrconsulting.gr/articles/Development%20of%20Golf%20in%20Greece%20-%20CSF.pdf> (ημ. πρόσβασης: 19/06/2011)
- ✚ http://www.s-aegeanyachting.com/ell/base_rhodes.php (ημ. πρόσβασης: 19/06/2011)
- ✚ http://www.writerscenter.gr/index.php?option=com_content&view=article&id=76&Itemid=95&lang=e (ημ. πρόσβασης: 07/06/2011)
- ✚ <http://whc.unesco.org/en/list/493> (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ http://www.golden-greece.gr/places/dodekanisa/rodos/rodos_rodos.html (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ <http://www.rhodes.gr/el/ipiresies/giatondimoti/epiresies/> (ημ. πρόσβασης: 07/06/2011)
- ✚ http://www.holidays-mc.gr/uploads//images/rodos/57253173yUcJSX_fs.jpg (ημ. πρόσβασης: 14/06/2011)
- ✚ http://lefobserver.blogspot.com/2009/02/blog-post_2086.html (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou (ημ. πρόσβασης: 04/06/2011)
- ✚ <http://www.afandou.gov.gr/portal/page/portal/afandou/CityOf/townhallHistory> (ημ. πρόσβασης: 07/06/2011)
- ✚ http://www.wiw.gr/greek/afandou_municipality_of_afandou/ (ημ. πρόσβασης: 07/06/2011)

- ✚ <http://www.afandou.gov.gr/portal/page/portal/afandou/CityOf/areaHistory> (ημ. πρόσβασης: 16/06/2011)
- ✚ <http://www.afandou.gov.gr/portal/page/portal/afandou/CityOf/culture> (ημ. πρόσβασης: 04/06/2011)
- ✚ http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%94%CE%AE%CE%BC%CE%BF%CF%82_%CE%91%CF%86%CE%AC%CE%BD%CF%84%CE%BF%CF%85 (ημ. πρόσβασης: 04/06/2011)