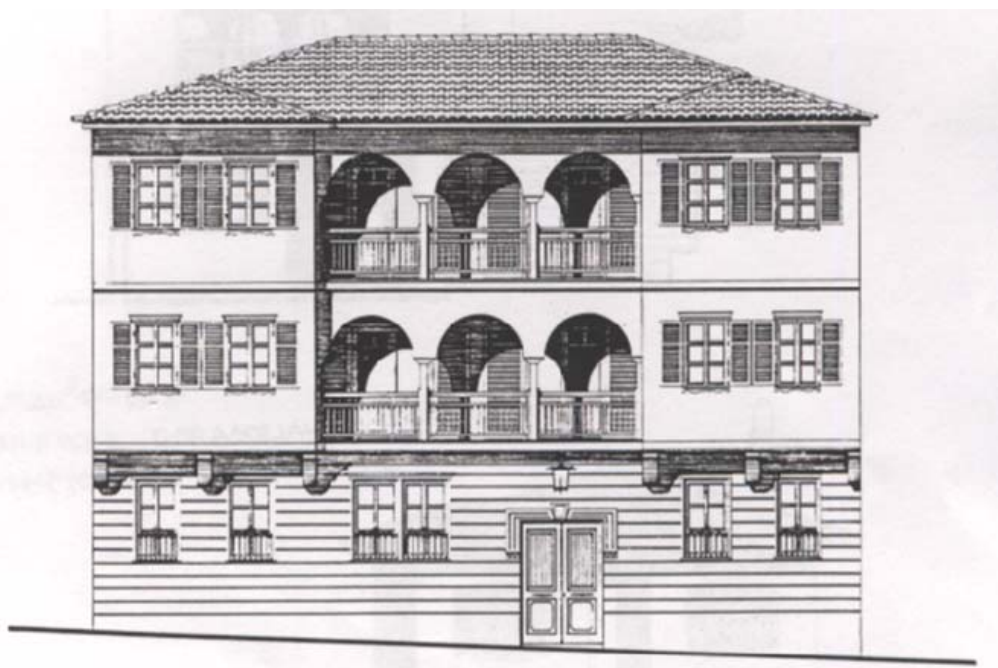


**Εμπειρογνωμοσύνη Προδιαγραφών
Κατασκευής – Εξοπλισμού – Λειτουργίας
Μονάδων Φιλοξενίας**



**Αναπτυξιακή Εταιρεία Σερρών
Αναπτυξιακή Ανώνυμη Εταιρεία ΟΤΑ**

Σέρρες Σεπτέμβριος 2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγή	3
Θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη δυνατότητα χρηματοδότησης την κατασκευή και λειτουργία των καταλυμάτων	3
Χωροθέτηση καταλύματος.....	5
Στοιχεία κτιρίου	7
Όψεις κτιρίου	8
Περιβάλλον χώρος κτιρίου	9
Οργάνωση χώρων – λειτουργικότητα	10
Υλικά δόμησης.....	11
Εξασφάλιση των βασικών υποδομών ή Βασικές υποδομές.....	12
Ειδικά καταλύματα – παραδοσιακά κτίρια.....	13
Ειδικές προδιαγραφές ανά περιοχή χωροθέτησης.....	14
Βασικές αρχές για την επιλογή εξοπλισμού.....	31
Υλικά κατασκευής μορφή εξοπλισμού εσωτερικού και εξωτερικού χώρου.....	32
Υγιεινή και ασφάλεια πελατών χρηστών - συντήρηση εξοπλισμού	33
Παρεχόμενες υπηρεσίες.....	34
Επικοινωνία	34
Υποδοχής ρεσεψιόν.....	35
Πρωινό.....	36
Δωμάτια	36
Lobby καφέ μπαρ.....	37
Περιβάλλον χώρος	37
Επαγγελματικά προσόντα εκπαίδευση.....	37
Υπηρεσίες ενημέρωσης και πληροφόρησης (οργάνωση ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος).....	38
Δυνατότητα αξιολόγησης φόρμα με πλήρη στοιχεία των πελατών δυνατότητα επικοινωνίας...39	
Δυνατότητες πιστοποίηση ποιότητας παρεχόμενων υπηρεσιών.....	40

Εισαγωγή

Η παρούσα εμπειρογνωμοσύνη συντάχθηκε στα πλαίσια υλοποίησης του τοπικού προγράμματος LEADER του Ν. Σερρών που εντάσσεται στα πλαίσια του άξονα 4 του Προγράμματος Αγροτικής Ανάπτυξης 2007-2013 (ΠΑΑ).

Σκοπός της εμπειρογνωμοσύνης είναι η ταξινόμηση κωδικοποίηση θεμάτων που άπτονται στο σχεδιασμό οργάνωση και λειτουργία των μονάδων φιλοξενίας, θέματα στα οποία οι υποψήφιοι επιχειρηματίες πρέπει να λαμβάνουν υπόψη πριν ακόμη ξεκινήσουν την υλοποίηση του επιχειρηματικού του σχεδίου.

Σκοπός της εμπειρογνωμοσύνης σε καμία περίπτωση δεν είναι να χειραγωγήσει τους υποψήφιους επιχειρηματίες ή να τους οδηγήσει στην υλοποίηση τυποποιημένων μοντέλων επενδύσεων παρά να τους υποδείξει τα θέματα εκείνα στα οποία βάσει της εμπειρίας των στελεχών της ΟΤΔ αλλά και των ανθρώπων με πολύχρονη εμπειρία στο χώρο, αποτελούν κρίσιμα σημεία επιτυχούς λειτουργίας μιας επιχείρησης φιλοξενίας

Θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη δυνατότητα χρηματοδότησης την κατασκευή και λειτουργία των καταλυμάτων

Η χρηματοδότηση ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στα πλαίσια του ΠΑΑ 2007-2013 διέπεται από την υπ' αριθμ. ΚΥΑ 710 / 2974 / 8 Απριλίου 2009 «Προσδιορισμός των λειτουργικών μορφών και κατηγοριών των τουριστικών καταλυμάτων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων που εντάσσονται σε προγράμματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων» στην οποία αναφέρεται ότι οι επιλέξιμες προς χρηματοδότηση λειτουργικές μορφές καταλυμάτων είναι οι ακόλουθες :

- Μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτισμάτων σε τουριστικά καταλύματα
- Ξενοδοχεία κλασσικού τύπου, 5, 4 και 3 αστέρων
- Ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων 5, 4 και 3 αστέρων
- Οργανωμένες Τουριστικές κατασκηνώσεις Γ' τάξης και άνω
- Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες

- Ενοικιαζόμενα δωμάτια 4 «κλειδιών», σε συγκρότημα μέχρι 10 δωματίων
- Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα 4 «κλειδιών» σε συγκρότημα μέχρι 20 δωματίων

Σύμφωνα με τον ΕΟΤ το θεσμικό πλαίσιο που διέπει την κατηγοριοποίηση, την κατασκευή και λειτουργία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων της Ελλάδος είναι το ακόλουθο :

<p>N. 2160/93 άρθρ.2 παρ.1-2</p>	<p>Ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις</p> <p>-Τουριστικά καταλύματα</p> <p>Κύρια και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα</p>
<p>Π.Δ. 43/2002 (ΦΕΚ 43/Α/7.3.2002), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 16 του ν. 3190/2003 (ΦΕΚ 249/Α/30-10-03)</p>	<p>Νέο σύστημα κατάταξης των ξενοδοχείων σε κατηγορίες αστέρων.</p>
<p>Για το Π.Δ. 337/2000 (ΦΕΚ 281/Α/28.12.2000), με</p>	<p>κατάταξη των ενοικιαζόμενων δωματίων και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων σε κατηγορίες κλειδιών</p>
<p>Π.Δ. 33/79 και υπ' αριθμ. 532249/27.7.1994 Απόφαση Γ.Γ. ΕΟΤ (ΦΕΚ Β 616)</p>	<p>Καταλύματα σε παραδοσιακά κτίρια</p>
<p>Απόφαση Γ.Γ. ΕΟΤ Αρ. 530992/87 (ΦΕΚ 557/Β/1987).</p>	<p>Αφορά τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και επαύλεις καθώς και τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (κάμπινγκ)</p>
<p>Απόφαση υπ' αριθμ. 2647/ΥΠΕΘΟ/538866/ΕΙΔ135/ΕΟΤ19.11.86 του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας όπως</p>	<p>«Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς περιοχών της Χώρας. Καθορισμός περιοχών ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης»,</p>

τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 7394/14.6.2005 (ΦΕΚ 854/Β') Απόφαση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης	
Τεχνικές Προδιαγραφές ΕΟΤ (ΦΕΚ 557/Β/87)	Εγκαταστάσεις διημέρευσης: Ολοκληρωμένα συγκροτήματα αναψυχής, παραδοσιακής βιοτεχνίας και λαογραφικών εκδηλώσεων

Πηγή ΕΟΤ

Χωροθέτηση καταλύματος

Η επιλογή του σημείου χωροθέτησης ενός καταλύματος είναι ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά το σχεδιασμό του καθώς βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση τόσο με τη μορφή του αλλά και την οργάνωση και λειτουργία του, είναι δηλαδή ο παράγοντας εκείνος ο οποίος προσδιορίζει το όφος του καταλύματος (π.χ. ορεινό κατάλυμα, ξενοδοχείο εντός οικισμού, ξενοδοχείο αστικού τύπου κλπ)

Η χωροθέτηση του καταλύματος αφορά δύο παράγοντες

Α) τη χωροθέτηση του σε επίπεδο νομού , ο οποίος σύμφωνα με τη μελέτη στρατηγικού σχεδιασμού του τοπικού προγράμματος διακρίνεται σε περιοχές υψηλού, μέσου και χαμηλού τουριστικού ενδιαφέροντος. Σύμφωνα με τον πίνακα ενδεικτικής χωροθέτησης επενδύσεων του τοπικού προγράμματος. Ο πίνακας αυτός είναι αποτέλεσμα τόσο του Στρατηγικού σχεδιασμού τουριστικής ανάπτυξης του Ν. Σερρών όσο και του επιχειρησιακού προγράμματος που εκπονήθηκε στα πλαίσια του τοπικού προγράμματος LEADER του ΠΑΑ. Ως περιοχές υψηλού τουριστικού ενδιαφέροντος χαρακτηρίζονται οι περιοχές που εντάσσονται στο βορειοανατολικό τόξο του Νομού Σερρών το οποίο εκτείνεται από την περιοχή της Κερκίνης έως και την Αλιστράτη και το Παγγαίο.

Β) τη χωροθέτηση του καταλύματος σε επίπεδο μικροπεριοχής, Για την επιλογή της θέσης του καταλύματος σε μια συγκεκριμένη περιοχή πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα :

1. Να παρουσιάζει ενδιαφέρον από άποψη περιβάλλοντος τόσο φυσικού όσο και δομημένου.

2. Να είναι εύκολα προσπελάσιμη από το υπάρχον οδικό δίκτυο και να μην απέχει χρονικά από αυτό ώστε η προσπέλαση του να είναι εύκολη ιδιαίτερα τους χειμερινούς μήνες.

3. Να είναι σχετικά ήσυχη, μακριά από θορύβους οικισμών ή οδικής κυκλοφορίας ή οχλούσες χρήσεις (βιομηχανίες, βιοτεχνίες, λατομεία, σταβλικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία, πυλώνες υψηλής τάσεως, βιολογικούς καθαρισμούς). Ενδεικτικά να απέχει τουλάχιστον 1.000 μ. από λατομεία αδρανών, 1.000 μ. από σταβλικές εγκαταστάσεις και να μην υπάρχει οπτική επαφή.

4. Να υπάρχει όσο το δυνατόν εύκολη και γρήγορη επικοινωνία με οικισμούς

5. Να μην υπάρχουν εμπόδια γύρω από το οικόπεδο/ γήπεδο και η θέα να είναι όσο το δυνατόν απρόσκοπτη.

6. Το κτίριο πρέπει να τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο /γήπεδο και αν είναι δυνατόν να μην εφάπτεται των ορίων του ώστε να επιτυγχάνεται η καλύτερη εκμετάλλευση του, να υπάρχει ελευθερία στην αρχιτεκτονική έκφραση, την λειτουργικότητα του κτιρίου και την καλύτερη οργάνωση του χώρου.

Σε κάθε περίπτωση πρέπει να τηρούνται οι από το νόμο καθοριζόμενοι κανόνες και περιορισμοί όπως:

1. Η κάλυψη δεν πρέπει να ξεπερνάει τα όρια της επιτρεπόμενης κάθε φορά κάλυψης από τα αντίστοιχα ποσοστά που προβλέπονται από τα σχετικά πολεοδομικά διατάγματα και αποφάσεις. Το ίδιο ισχύει για τον συντελεστή δόμησης ενώ το ύψος πρέπει να βρίσκεται μέσα στα επιτρεπόμενα όρια. Θα πρέπει να δοθεί έμφαση στο ανάγλυφο του εδάφους για την καλύτερη εκμετάλλευση του οικοπέδου αλλά και για την καλύτερη εναρμόνισή του. Η δημιουργία επιπλέον ορόφου από την εκμετάλλευση των κλήσεων του οικοπέδου πιθανόν να δίνει ενδιαφέρουσες αρχιτεκτονικές λύσεις για το κτίριο αλλά και για τον ελεύθερο χώρο του οικοπέδου, χωρίς ωστόσο να υπάρχουν δυσανάλογες υπερβάσεις.

2. Το οικόπεδο/ γήπεδο να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση με τις ισχύουσες διατάξεις της περιοχής και να επιτρέπεται η ανέγερση

3. Σε περιπτώσεις οικοπέδων/ γηπέδων που γειτνιάζουν με δασικές εκτάσεις απαιτείται συναίνεση της αρμόδιας Δασικής Υπηρεσίας.

4. Σε περίπτωση που γειτνιάζει με ρέμα οπωσδήποτε οριοθέτηση του ρέματος σύμφωνα με τον Ν. 3010/ 2002

Στοιχεία κτιρίου

Γενικά η επιλογή των στοιχείων αλλά και των υλικών κατασκευής δεν πρέπει να γίνεται απλά και μηχανικά. Πρέπει τα αρχιτεκτονικά στοιχεία να επιλεγούν προσεκτικά από τη ντόπια αρχιτεκτονική και οι εξωτερικές αναλογίες να είναι τέτοιες ώστε το κτίριο να δένει με το φυσικό περιβάλλον. Πρέπει οι εσοχές – εξοχές να βρίσκονται σε πλήρη αρμονία. Τα γείσα, οι κορνίζες, τα φουρούσια, οι παραστάσεις, καμινάδες, αετώματα ή οτιδήποτε άλλο χρησιμοποιηθεί να μην είναι στοιχεία αρνητικά αλλά να δίνουν ζωντάνια στο κτίριο. Ο συνδυασμός των υλικών και των μορφολογικών στοιχείων να δίνουν μια μορφή που θα είναι συνέχεια του παρελθόντος, με «πάντρεμα» των παλιών αλλά και των σύγχρονων στοιχείων της αρχιτεκτονικής.

Σε κάθε περίπτωση το κτίριο πρέπει να εναρμονίζεται με το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον και να έχει όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της περιοχής.

Η αναγνώριση και αποτύπωση της Αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας των οικισμών του νομού Σερρών καταγράφηκε σε σχετική μελέτη το έτος 1984. Στην μελέτη αυτή τα στοιχεία ομαδοποιήθηκαν και έγιναν σχετικές προτάσεις για την ποιοτική αναβάθμιση των οικισμών του νομού Σερρών με κριτήρια γεωμορφολογικά, οικονομικά, πολεοδομικά, αρχιτεκτονικά και μορφολογικά.

Τα στοιχεία της μελέτης αυτής ενσωματώνονται στον παρόντα οδηγό και αναλύονται στη συνέχεια. Τα στοιχεία του κτιρίου τα οποία επιβάλλεται να λαμβάνονται υπόψη είναι :

Όψεις κτιρίου

Τα εξωτερικά μορφολογικά χαρακτηριστικά που πρέπει να διαθέτουν τα καταλύματα είναι :

- Η αρχιτεκτονική σύνθεση πρέπει να εναρμονίζεται με το φυσικό περιβάλλον και την αρχιτεκτονική αισθητική της περιοχής.
- Σε περίπτωση κλίσεων στο έδαφος, πρέπει να ακολουθείται το ανάγλυφο του εδάφους και να μην υπάρχουν υπερβάσεις τόσο της δόμησης όσο και του όγκου.
- Το κτίριο πρέπει να έχει τα μορφολογικά στοιχεία του οικισμού στον οποίον βρίσκεται ή γειτνιάζει.
- Η αναλογίες σχημάτων και όγκων πρέπει να αποτελούν αποφασιστικό παράγοντα της σύνθεσης.
- Η μελέτη προεξοχών ή εσοχών το χαγιάτι ή τα «σαχνισί», οι μικροί εξώστες, ο κλειστός τύπος εξώστη, είναι ορισμένα από τα χαρακτηριστικά που πρέπει να έχει το κτίριο.
- ⊕ Επιτρέπεται διάσπαση του κτιρίου μετά από έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε., πάντοτε όμως θα υπάρχει λειτουργική σύνδεση και αρμονική σχέση.
- Οι όψεις του κτιρίου να ποικίλουν. Μπορεί να είναι όλες από πέτρα κτιστή (ισόγειο κτίσμα) ή μόνο το ισόγειο από πέτρα κτιστή και ο όροφος με επίχρισμα ή όλες με επίχρισμα.
- Η επικάλυψη του κτιρίου να είναι κατά προτίμηση κεραμοσκεπής, (κεραμίδια βυζαντινά) με στέγη μονόριχτη, δίριχτη ή τετράριχτη, ανάλογα με το σχήμα του κτιρίου και πάντοτε να αντλείται από τον ντόπιο επικρατούντα τύπο. Σε ορισμένες περιπτώσεις επιτρέπεται και πλακοσκεπή στέγη, ανάλογα με τον τόπο του κτιρίου αλλά και την περιοχή.
- Εξώστες: Απαγορεύονται οι περιμετρικοί εξώστες και οι εξώστες σε όλο το μήκος των όγκων. Επιτρέπονται εξώστες σε όλο το μήκος της όψης όταν είναι σε διαφορετικά επίπεδα. Οι εξώστες να είναι είτε ακάλυπτοι (πέργκολες), είτε καλυμμένοι με μονόριχτη στέγη, σε συνέχεια με την στέγη του κτιρίου. Επιτρέπονται εξώστες σε εσοχή κλειστοί από 2 – 3 πλευρές (ημιυπαίθριοι χώροι).
- Τα στηθαία των εξωστών να είναι είτε από ξύλο είτε από σίδηρο μασίφ αλλά και συνδυασμός των δύο υλικών.

- Οι εξωτερικές κλίμακες μπορούν να έχουν στηθαία ξύλινα, σιδερένια ή συνδυασμό.
- Στα ανοίγματα (πόρτες – παράθυρα) να υπάρχει είτε οριζόντιο είτε κυκλικό πρέκι από ξύλο ή πέτρα ή τσιμέντο.
- Τα κουφώματα να είναι κατά το δυνατόν ξύλινα ή μεταλλικά επενδεδυμένα με φύλλα ξύλου.
- ο σχεδιασμός να γίνει λαμβάνοντας υπόψη τις βασικές αρχές τις βιοκλιματικής (του ηλιασμού και της ηλιοπροστασίας, του αερισμού και της ανεμοπροστασίας, του δροσισμού, των στοιχείων νερού και του πρασίνου) πάντοτε όμως με σεβασμό στο περιβάλλον.

Σε κάθε περίπτωση η τελική λύση πρέπει να έχει στοιχεία της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής ή νέα αρχιτεκτονική εκφρασμένη με παραδοσιακά υλικά.

Περιβάλλον χώρος κτιρίου

- Ο περιβάλλον χώρος πρέπει να εναρμονίζεται με το κτιριολογικό και να υπάρχει πλήρης και αμφίδρομη σχέση του κτιρίου και του φυσικού περιβάλλοντος, ώστε η ανθρώπινη επέμβαση να είναι η ελάχιστη δυνατή. Επίσης πρέπει να είναι επιμελημένος και σε πλήρη αρμονία με τη γύρω περιοχή με σωστή αναλογία πρασίνου – διαδρόμων – φυτών – κτισμάτων.
- Η επιλογή των μορφών και των συνθέσεων πρέπει να γίνεται με κριτήριο την σωστή χρησιμοποίηση των ντόπιων παραδοσιακών στοιχείων και κατάλληλη προσαρμογή των σύγχρονων υλικών, αν χρησιμοποιηθούν, με αυτά.
- Να δοθεί βαρύτητα στη διατήρηση της φυσικής βλάστησης και αν είναι δυνατόν τα φυτά και τα δέντρα να είναι όμοια με αυτά της περιοχής (όχι τροπικά φυτά ή δέντρα, όχι βλάστηση που δεν υπάρχει στην γύρω περιοχή).
- ⊖ Να τοποθετείται φυσικός και όχι πλαστικός χλοοτάπητας
- Το κτίριο πρέπει να μην αποκλείεται και να μην αποκρύβεται από ογκώδη αντικείμενα ή μεγάλα φυτά ή δέντρα.
- Οι υπαίθριοι διάδρομοι να είναι από πέτρα της περιοχής και τα καθιστικά – κιόσκια από ξύλο ή σίδηρο μασίφ χρώματος πράσινο, όχι αλουμίνιο.

- ο Στις υπαίθριες κατασκευές (περίφραξη, διαμόρφωση εισόδου, πεζούλια, κιόσκια) κυρίαρχο στοιχείο να είναι η πέτρα της περιοχής, σε άμεση αρμονία με το ξύλο, το οποίο πρέπει να μην είναι βαμμένο.
- ο Ιδιαίτερη μέριμνα να δοθεί για άτομα με ειδικές ανάγκες, ή άτομα μειωμένης κινητικότητας.
- ο Οι υπαίθριες θέσεις parking να καλύπτουν τα 2/3 των δωματίων, σε χώρους που να μην είναι ορατές από τους ενοίκους και όχι ασφαλτοστρωμένες.
- ο Εάν υπάρχει δυνατότητα τα καταλύματα να συνδέονται με αγρόκτημα της μονάδας, με ζώα ή με καλλιέργειες οικολογικές, τα παραγόμενα προϊόντα των οποίων θα διατίθενται στο εστιατόριο του συγκροτήματος.

Οργάνωση χώρων – λειτουργικότητα

Ο σωστός σχεδιασμός και η οργάνωση της λειτουργικότητας των χώρων ενός καταλύματος είναι στοιχεία πολύ σημαντικά για την εύρυθμη λειτουργία του και την αποτελεσματική εξυπηρέτηση των επισκεπτών. Η λειτουργική οργάνωση των χώρων πρέπει να γίνεται με γνώμονα τη λειτουργική τους συνάφεια. Οι ιδιωτικοί χώροι (δωμάτια) και οι κοινόχρηστοι χώροι (διάδρομος, τραπεζαρία, αυλή κ.λ.π.) αφ' ενός να εξασφαλίζουν την ιδιωτικότητα και αφετέρου να ενθαρρύνουν την συλλογική και κοινωνική επαφή. Φυσικά όλα αυτά δεν πρέπει να αποβαίνουν σε βάρος της ποιότητας.

Στοιχεία που προτείνονται :

- ο Η είσοδος και η εξυπηρέτηση των επισκεπτών, να είναι σε τέτοια θέση που να προδιαθέτει ευνοϊκά τον πελάτη.
- ο Ο σχεδιασμός να γίνεται έτσι ώστε οι λειτουργίες να είναι ομαδοποιημένες (ξεχωριστά χώρος διοίκησης, χώρος εστίασης, χώρος ψυχαγωγίας, αίθουσα συνεδριάσεων).
- ο Η σχέση των κυρίως χώρων με τους βοηθητικούς χώρους να είναι λειτουργική, (απομόνωση του εστιατορίου από είσοδο και η πρόσβαση σ' αυτό να είναι εύκολη, ενώ τα σχήματα τροφοδοσίας να μην είναι ορατά). Οι αποθήκες να βρίσκονται στο πίσω μέρος και να μην είναι ορατές.
- ο Να λαμβάνονται υπόψη όλα εκείνα τα στοιχεία που θα κάνουν εύκολη την κίνηση των επισκεπτών, αλλά και των εργαζομένων, όποια και αν είναι η σωματική τους κατάσταση (πρόβλεψη συνθηκών για Α.Μ.Ε.Α. και Α.Μ.Κ.)

- Τέλος πρέπει να εξασφαλίζεται η οργάνωση των χώρων έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η εσωτερική λειτουργικότητα τους με τους εξωτερικούς χώρους.

Υλικά δόμησης

Τα χρησιμοποιημένα υλικά δόμησης και επικάλυψης πρέπει να είναι συνδυασμός παραδοσιακών και σύγχρονων υλικών, με ένα «πάντρεμα» που θα οδηγεί σε μία «καθαρή» λύση, που θα δένει με το φυσικό περιβάλλον και θα έχει όλα εκείνα τα στοιχεία της ντόπιας αρχιτεκτονικής.

- Προτείνεται η αξιοποίηση των τοπικών φυσικών πόρων και υλικών (πέτρα, μάρμαρο, άμμος, ξυλεία, πλίνθοι, κεραμίδια). Από τα υλικά αυτά πρέπει να επιλέγονται εκείνα που δεσπόζουν στην ευρύτερη περιοχή τα οποία θα πρέπει ωστόσο να είναι «ζωντανά», όχι «ψεύτικες» απομιμήσεις.
- Να γίνεται χρήση μεθόδων και πρακτικών από παλιούς τεχνίτες (ιδίως στις στέγες, αλλά και στην επεξεργασία πέτρας).
- Να γίνεται χρήση προϊόντων της ντόπιας αγοράς, (κουφώματα, έπιπλα) αλλά και χρήση τοπικών συνεργείων εργατοτεχνιτών, που είναι γνωστές της τοπικής αρχιτεκτονικής. Με τον τρόπο αυτό ενισχύεται και η τοπική αγορά.
- Να γίνεται χρήση και ανάδειξη ντόπιων χαρακτηριστικών, όχι μόνο στην κατασκευή του κτιρίου, αλλά και στον περιβάλλοντα χώρο (κιόσκια, βρύσες, πάγκοι).
- Τέλος προτείνεται, εάν είναι δυνατό, η ανάδειξη των τοπικών δομικών στοιχείων του καταλύματος να αποτελέσει βασικό στοιχείο διαφοροποίησης και προβολής της επιχείρησης. Το στοιχείο αυτό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την προβολή της με οποιοδήποτε τρόπο και αν το επιλέξει ο ιδιοκτήτης. Π.χ. να γίνεται αναφορά στα μέσα προβολής της επιχείρησης (μπροσούρες, website κλπ) ή να υπάρχουν χαρακτηριστικά δείγματα των χρησιμοποιούμενων υλικών σε κάποιο χώρο του καταλύματος (π.χ. στην είσοδο).

Εξασφάλιση των βασικών υποδομών ή Βασικές υποδομές

Ένα βασικό στοιχείο που θα συμβάλει στην εύρυθμη και επιτυχή λειτουργία ενός καταλύματος είναι η εκ των προτέρων εξασφάλιση της κάλυψης των βασικών υποδομών οι οποίες είναι, η προσπέλαση, η ύδρευση , η αποχέτευση, η αποκομιδή των απορριμμάτων.

Προσπέλαση

Οι ιδιοκτήτες πρέπει να εξασφαλίζουν την απροσκοπτη προσβαση των επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και με οποιοσδήποτε καιρικές συνθήκες. Η προσπέλαση προς το ξενοδοχείο πρέπει να γίνεται από αναγνωρισμένη οδό πλάτους τουλάχιστον 6,00 μ. καλής βατότητας, όχι κατ' ανάγκη ασφαλτοστρωμένη, αλλά οπωσδήποτε καλής βατότητας.

Ύδρευση

Πρέπει να εξασφαλίζεται εκ των προτέρων η δυνατότητα παροχής νερού, για όλο το εικοσιτετράωρο από δίκτυο ύδρευσης, το οποίο πρέπει να ελέγχεται ως προς την ποιότητα του.

Αποχέτευση

Πρέπει να εξασφαλίζεται εκ των προτέρων η σύνδεση της μονάδος με το δίκτυο αποχέτευσης του πλησιέστερου οικισμού ειδάλλως να προβλέπεται η δημιουργία βιολογικού καθαρισμού σύμφωνα με την έγκριση της Δ/νσης Υγιεινής

Απορρίμματα

Πρέπει να υπάρχει πρόβλεψη εκ των προτέρων για την συλλογή των απορριμμάτων είτε με τα απορριμματοφόρα του κοντινότερου Δήμου ή οικισμού είτε με ίδια μέσα της επιχείρησης. Υποχρεωτικά πρέπει ο χώρος του καταλύματος, αλλά και ο περιβάλλον χώρος της μονάδας, να διατηρείται καθαρός. Να προβλέπεται η ύπαρξη κάδων απορριμμάτων, διάσπαρτων σε όλους τους χώρους οι οποίοι θα εκκενώνονται καθημερινά. Επιπλέον προτείνεται η τοποθέτηση κάδων συγκέντρωσης ανακυκλούμενων απορριμμάτων (π.χ. χαρτί, πλαστικό, αλουμίνιο κλπ) σε όλους τους χώρους του καταλύματος.

Ειδικά καταλύματα – παραδοσιακά κτίρια

Για τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί «διατηρητέα» ή «μνημεία» με τις διατάξεις που διέπουν τόσο την πολεοδομική Νομοθεσία όσο και τον πρόσφατο Αρχαιολογικό νόμο (Εφορεία Νεώτερων Μνημείων) πρέπει να τηρούνται ειδικές προδιαγραφές και να χρησιμοποιούνται ειδικές τεχνικές διαχείρισής τους.

Κυρίαρχο στοιχείο στη διαχείριση των κτιρίων αυτών πρέπει να είναι η διατήρηση της εξωτερικής του εμφάνισης και τα ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του. Τα στοιχεία αυτά πρέπει να αποτελέσουν τον κυρίαρχο παράγοντα για την προβολή του. Πρωταρχικό ρόλο στις περιπτώσεις χαρακτηρισμένων παραδοσιακών κτιρίων παίζει η εξασφάλιση της έγκρισης της αλλαγής χρήσης. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι ενέργειες που πρέπει να γίνουν κατά φάση εργασιών.

1^η φάση είναι η αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης του κτιρίου

- ο αντλούνται γενικά στοιχεία της ιστορίας του οικισμού και της εξέλιξης του στο παρελθόν.
- ο γίνεται αναφορά στις δραστηριότητες των κατοικιών, την οικονομική τους κατάσταση αλλά και την κοινωνική τους δραστηριότητα.
- ο Πραγματοποιείται συσχέτιση του υπόψη κτίσματος, με άλλα κτίσματα του οικισμού
- ο Γίνεται καταγραφή των στοιχείων που κυριαρχούν στο κτίριο, έρευνα για την αυθεντικότητα τους και απομάκρυνση των τυχόν υπαρχόντων επεμβάσεων που αλλοιώνουν τον κυριαρχούντα τύπο, τόσο του κτιρίου, όσο και του οικισμού.

2^η φάση είναι η αποκατάσταση του κτιρίου

- ο Πραγματοποιείται κατανόηση των σταδίων και φάσεων της κατασκευής, αναγνώριση της επικρατούσας τεχνικής και εκτίμηση των προτεινόμενων επεμβάσεων.
- ο Μετά την κατανόηση της κατασκευαστικής λογικής και την καταγραφή της επικρατούσας αρχιτεκτονικής στον οικισμό, ακολουθεί πρόταση επεμβάσεων και επεκτάσεων, ώστε να υπάρξει το καλύτερο επιθυμητό αποτέλεσμα.

- Μετά την καταγραφή και αναγνώριση των αυθεντικών στοιχείων, ακολουθεί πρόταση απομάκρυνσης των «ατυχών» επεμβάσεων. Προέχει η μελέτη και η προσέγγιση της σωστής λύσης.
- Η πρόταση επεμβάσεων πρέπει να περιλαμβάνει όλα εκείνα τα στοιχεία που αφορούν ενισχύσεις, επισκευές, προσθήκες που δεν θίγουν το παραδοσιακό ύφος. Τέτοιες εργασίες είναι οι εργασίες συντήρησης, αποκατάστασης και ανακατασκευής δομικών στοιχείων, αλλά και σε επεμβάσεις που να αφορούν την ασφάλεια και άνετη διαβίωση των πελατών (όπως εγκαταστάσεις και δίκτυα Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., θέρμανση).
- Οι επεμβάσεις που θα γίνουν πρέπει να έχουν συγκεκριμένους στόχους, που να αφορούν στατική επάρκεια (ενίσχυση γηρασμένης κατασκευής, ανακατασκευή φερόντων στοιχείων), με υλικά όμως που ταιριάζουν (είτε παλαιά χρησιμοποιημένα, είτε όμοια με αυτά που έχουν όμως άριστη προσαρμογή). Στόχος λοιπόν είναι η αποκατάσταση των φθορών, με όσο το δυνατόν πιο ήπιες επεμβάσεις, αλλά όχι σε βάρος της στατικής επάρκειας.
- Ιδιαίτερη μνεία πρέπει να γίνει και να δοθεί η δέουσα προσοχή, για την επιγραφή, σε συνάρτηση βέβαια με την απόφαση κήρυξης του παραδοσιακού ή μνημειακού κτιρίου.

Επιτρεπόμενα υλικά

Τα υλικά που χρησιμοποιούνται στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να εξασφαλίζουν όσο το δυνατόν τη διατήρηση της αρχικής φυσιογνωμίας και του ύφους του κτιρίου. Πρέπει να προσομοιάζουν με τα αρχικώς τοποθετημένα υλικά τόσο σε υφή όσο και χρωματικά.

Ειδικές προδιαγραφές ανά περιοχή χωροθέτησης

Κύριο χαρακτηριστικό της μελέτης των τουριστικών εγκαταστάσεων οι οποίες θα προταθούν για την φιλοξενία (αγροτουριστικά καταλύματα, εστιατόρια) είναι η ενδιαφέρουσα και άρτια αρχιτεκτονική τους σύνθεση που θα λαμβάνει υπ' όψιν εκτός από την νομοθεσία κατά Γ.Ο.Κ. και κάποιες αρχές της τοπικής αρχιτεκτονικής μορφολογίας.

Γενικότερα ως προς την λειτουργία των κτιρίων θα λαμβάνονται υπ' όψιν :

- Η οργάνωση του κτιρίου να είναι ορθολογική με στόχο την πρακτικότητα στην λειτουργία της μονάδας. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με ομαδοποιήσεις συναφών λειτουργιών (χώροι ύπνου, χώροι εστίασης, χώροι παρασκευής γευμάτων, αποθηκευτικοί χώροι προσωπικού κ.λ.π. ώστε να αποφεύγεται η διασταύρωση της κυκλοφορίας δύο διαφορετικών λειτουργιών.
- Η λειτουργική σχέση των κυρίως χώρων με τους δευτερεύοντες (εξυπηρέτησης) (π.χ. σχέση χώρων προσωπικού με δωμάτια φιλοξενίας και μικρούς αποθηκευτικούς χώρους εξυπηρέτησης τους).
- Η λειτουργική σχέση των υπαίθριων (διαμόρφωση αύλειου χώρου) με τους ημιυπαίθριους και με τους αντίστοιχους κλειστούς (κύρια είσοδος – υπηρεσιακή είσοδος – χώροι στάθμευσης).
- Η αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου να έχει άμεση σχέση με την διαμόρφωση του εξωτερικού αύλειου χώρου (χώρος ανάπαυσης – περιπάτου – άθλησης, πισινών, ψυχαγωγίας, εστίασης) και να παρέχει άνεση στην κίνηση (διαστάσεις διαδρόμων, ασανσέρ, εισόδων, υγρών χώρων) και ασφαλή διακίνηση και διαμονή πελατών και εργαζομένων όποια κι αν είναι η σωματική και διανοητική τους κατάσταση.

Ως προς την μορφολογία θα λαμβάνεται υπ' όψιν :

- Το ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον της κάθε περιοχής.
- Η μορφολογία του εδάφους και η θέση του οικοπέδου (σχέση του με οικισμό με ορεινό όγκο, με λίμνη κ.λ.π.)
- Οι κλιματολογικές συνθήκες και τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της κάθε « ζώνης ».
- Το είδος των δομικών υλικών είναι εξίσου σημαντικό μορφολογικό στοιχείο και η τάση είναι προς τα τοπικά υλικά (πέτρα, κεραμίδι, σοβάς κ.λ.π.) που δίνουν ιδιαίτερο χρώμα στο κτίριο ανά « ζώνη ».
- Ευαισθησία θα υπάρχει ως προς το ύψος των κτιρίων σε σχέση με την στέγη τους (ύψος στέγης). Απαγορευτικό θεωρείται το ύψος άνω των 11 m (μαζί με την στέγη) ακόμη και για εκτός σχεδίου κτίσματα.
- Σε ημιυπόγειους ή υπόγειους χώρους απαγορεύονται οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Οι χώροι αυτοί θα θεωρούνται βοηθητικοί και αυτή την χρήση θα έχουν.

Για τον διαχωρισμό του νομού Σερρών σε «ζώνες» (περιοχές με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά μορφολογικά χαρακτηριστικά), έχει ληφθεί υπ' όψιν η μελέτη αναγνώρισης καταγραφής και αποτύπωσης της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας των οικισμών Ν. Σερρών, των αρχιτεκτόνων Σ.Κοιλιαρίδης και Α. Τσαγκαλίδης με επιβλέποντα τον κ. Μ. Καζαναράκη αλλά και η φωτογραφική αποτύπωση που έγινε για κάθε οικισμό στο παρελθόν και σήμερα καθώς και την καταγραφή της φυσιογνωμίας της κάθε περιοχής με την συλλογή περιβαλλοντικών, τοπογραφικών, οικονομικών, ιστορικών και πολεοδομικών στοιχείων.

Βάσει λοιπόν των προηγούμενων στοιχείων και κυρίως της αρχιτεκτονικής ταυτότητας κάθε οικισμού έγινε η ομαδοποίηση τους κατά « ζώνες ».

Από τα χαρακτηριστικά δείγματα των κατοικιών που σώζονται μέχρι σήμερα φαίνεται η αρχιτεκτονική και μορφολογική εξέλιξη της κατοικίας στους οικισμούς της περιοχής του νομού. Κατά τους τελευταίους δύο αιώνες κυρίαρχος τύπος κατοικίας ήταν το πλατυμέτωπο διόροφο σπίτι με χαγιάτι στην μέση ή με σαχνίσι. Διάφορες παραλλαγές του, προήλθαν από τις λειτουργικές ανάγκες των ιδιοκτητών ανά εποχή. Οι διαφοροποιήσεις φαίνονται στην ποιότητα των υλικών κατασκευής (τσατμάς, πέτρα, ξύλο κ.λ.π.). στην θέση και το μέγεθος του χαγιατιού και οπωσδήποτε στο μέγεθος της κατοικίας. Προς το τέλος του 19^{ου} αιώνα η κατοικία με το ανοικτό χαγιάτι μετατρέπεται στον «κλειστό» τύπο κατοικίας με μικρούς εξώστες και μεταλλικά κιγκλιδώματα ενώ αρχίζουν να εμφανίζονται μικρά στοιχεία και επιδράσεις της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής που ανθεί αυτή την περίοδο σε μεγάλα αστικά κέντρα.

Οι κατοικίες κάθε οικισμού λοιπόν θα μπορούσαν να δώσουν ταυτότητα και μορφολογικό χαρακτήρα σε κάθε οικισμό εάν μετά το 1955 και την άφιξη του μπετόν αρμέ δεν αντιγραφόταν, σε κακότεχνες όμως κατασκευές, οι γραμμές των νέων αστικών προτύπων.

Τα ενδιαφέροντα κτίσματα του παρελθόντος θα μπορούσαμε να τα ομαδοποιήσουμε σε **τρεις κατηγορίες** :

1. Ο πλατυμέτωπος τύπος κτίσματος διόροφος κατά βάση με ξύλινο χαγιάτι ή σαχνισιά (προεξοχές). Κύριο υλικό δόμησης το ξύλο με το οποίο κατασκεύασαν τον σκελετό της στέγης το κλιμακοστάσιο, την προεξοχή (ή σαχνισί). Επίσης έντονο μορφολογικό στοιχείο είναι η σχέση μεταξύ εσοχών – προεξοχών,

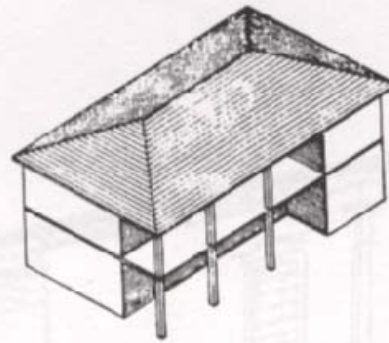
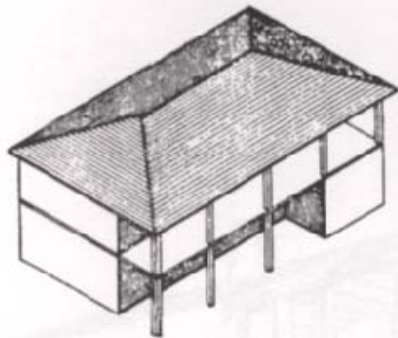
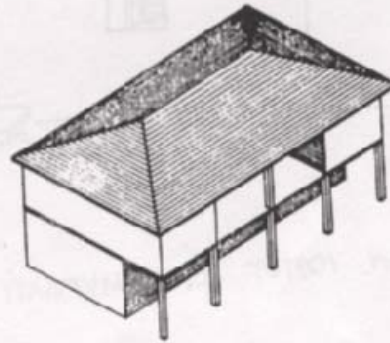
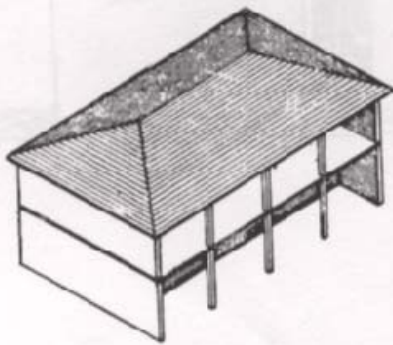
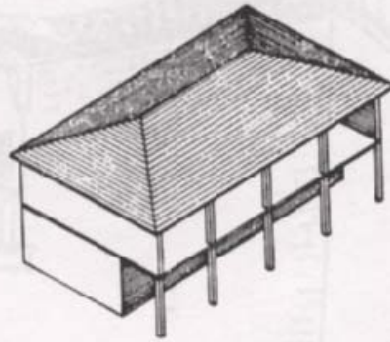
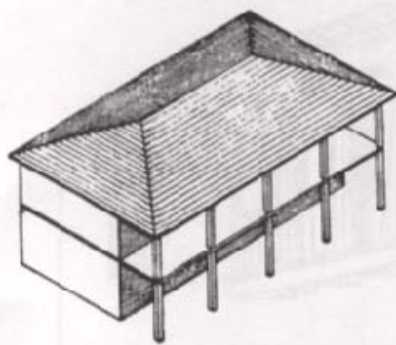
2. Ο πλατυμέτωπος τύπος κτίσματος κλειστός διόροφος και ενιαίος λιθόκτιστος τύπος χωρίς ιδιαίτερα μορφολογικά χαρακτηριστικά εκτός από ένα μικρό εξώστη στο κέντρο.

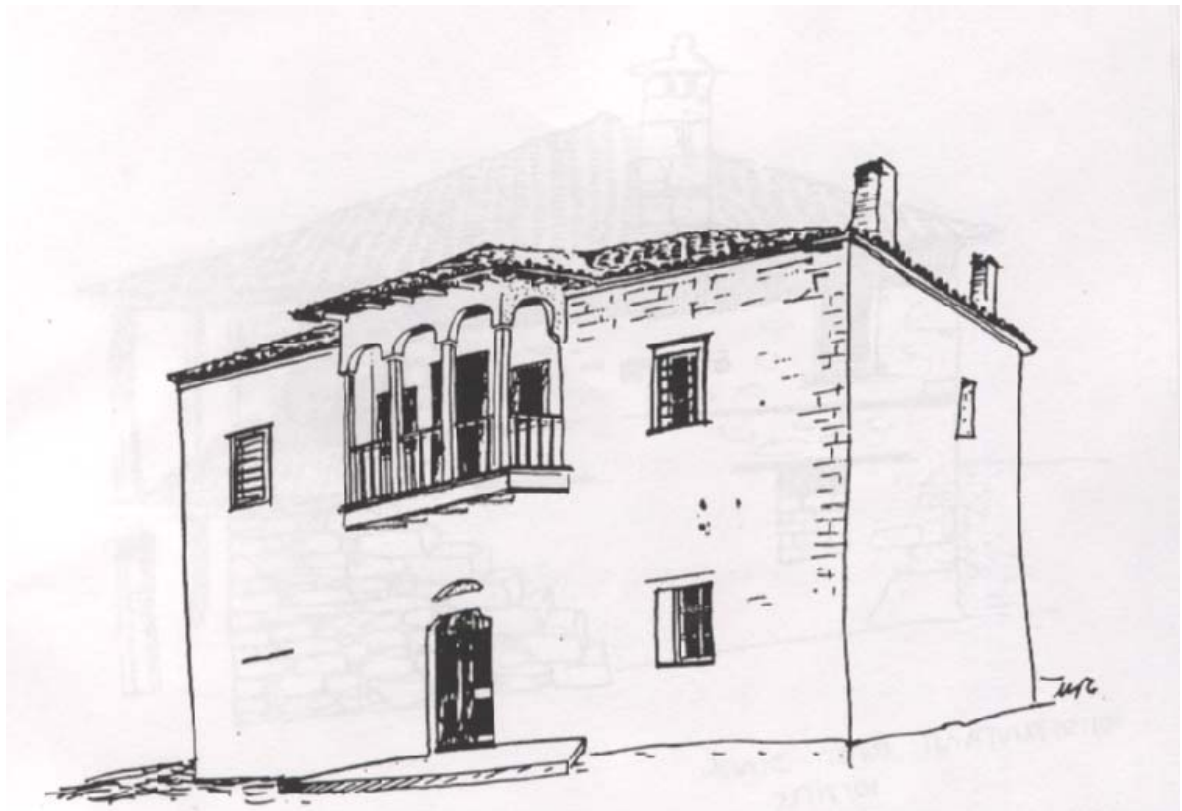
3. Πλατυμέτωπος τύπος κτίσματος κλειστός διόροφος με στοιχεία νεοκλασικής μορφολογίας στην επεξεργασία των όψεων.

Η ομαδοποίηση λοιπόν τοπολογικά και κατά συνέπεια και μορφολογικά γίνεται ως εξής :

1. Δαρνακοχώρια: Η « ζώνη » αυτή περιλαμβάνει χωριά όπως ***Πεντάπολη, Χρυσό, Άγιο Πνεύμα, Εμμανουήλ Παπά, Δαφνούδι,*** τα περισσότερα κτισμένα στους πρόποδες του Μενοικίου όρους, περιβάλλονται από την πεδιάδα του νομού με γεωργικές καλλιέργειες, χωρίς ιδιαίτερα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά. Η βλάστηση εκτός εξαιρέσεων (Αγ. Πνεύμα) θεωρείται θαμνώδης. Οι ελεύθεροι χώροι π.χ. πλατείες σχηματοποιούνται με λίγο πράσινο.

ΤΥΠΟΙ ΠΛΑΤΥΜΕΤΩΠΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΣΤΟΝ Ν. ΣΕΡΡΩΝ





ΠΛΑΤΥΜΕΤΡΗ ΤΥΠΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



Ο τύπος των κτισμάτων που παρατηρούνται στο σύνολο των οικισμών αυτών, είναι ο πλατυμέτωπος παραδοσιακός τύπος Μακεδονικής αρχιτεκτονικής, διόροφος με πετρόχτιστο ισόγειο χώρο χαγιάτι ή σαχνισί, στέγη από κεραμίδι τετράριχτη, με έντονη την χρήση του ξύλου στον σκελετό, αλλά και σε σημαντικά τμήματα, όπως κλιμακοστάσιο, κουφώματα ανοιγμάτων, σκελετός και προεξοχές της στέγης.

Καθώς και ο πλατυμέτωπος τύπος κτίσματος διόροφος με ορθογωνική κάτοψη, χωρίς εξώστες, λιθόκτιστα κυρίως με τετράριχτη στέγη. Σε μερικά από αυτά εμφανίζονται δειλά στοιχεία επαρχιακής νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.

Γενικότερα είναι πυκνοδομημένα τα κέντρα των οικισμών αυτών, με στενά λιθόστρωτα, πολλές φορές δρομάκια. Σε πολλά σημεία το λιθόστρωτο έχει καλυφθεί. Διατηρούν ακόμη και σήμερα όμως την αρχική πολεοδομική τους φόρμα, εξέλιξη του οικισμού γύρω από κεντρική πλατεία, με σημεία αναφοράς την εκκλησία, το δημαρχείο ή το σχολείο.

Προτάσεις

Καλό λοιπόν είναι, ο κάθε μελετητής, λαμβάνοντας υπ' όψιν όλα τα παραπάνω, να ακολουθήσει τα βασικά στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής που είναι τα ακόλουθα :

- Διάσπαση των όγκων, χρήση ημιυπαίθριων χώρων, όπως τα χαγιάτια στο παρελθόν
- Προεξοχές στον όγκο έως και 90 εκ. (σαχνισια), με την τήρηση των ορίων από τα όμορα
- Επένδυση με πέτρα του ισόγειου χώρου
- Όχι περισσότερο από 2 ορόφους στην κατασκευή
- Στέγη τετράριχτη κεραμοσκεπής κυρίως με προεξοχή από το κτίσμα έως και 90 εκ.
- Η κλίση της στέγης μικρότερη από 30% πάνω από αυτή της οποίας το μέγιστο ύψος θα φτάνει τα 2,00 μ. Θα προεξέχουν οι καμινάδες των τζακιών
- Χρησιμοποίηση ξύλινων κουφωμάτων και ξύλινων κιγκλιδωμάτων
- Χρήση του επιχρίσματος ή της λιθοδομής στην επένδυση των εξωτερικών επιφανειών

- Σε περιπτώσεις προσθηκών ή ανακαινίσεων όψεων, θα διαμορφώνονται με τις παρούσες δεσμεύσεις τα νέα τμήματα
- Στην περίπτωση το ύψος δεν θα ξεπερνά το 1,50 μ. και αυτή θα είναι λιθόκτιστη ή επιχρισμένη με ξύλινη εξώθυρα.
- Τα εξωτερικά κλιμακοστάσια λιθόκτιστων ή ξύλινων ή επιχρισμένων αυτά θα είναι σε επαφή με κτίριο μέχρι τον Α΄ όροφο

ΑΠΑΓΟΡΕΥΤΙΚΑ είναι :

- Η κατασκευή δώματος
- Η κατασκευή pilotis
- Η κατασκευή συνεχόμενων εξωστών
- Η κατασκευή δίριχτης στέγης με κλίση μεγαλύτερη από 30%.
- Η διάσπαση της στέγης σε επίπεδα
- Η κατασκευή « προσωρινών » λυόμενων οικίσκων
- Η χρήση έντονων φωτεινών επιγραφών
- Η τοποθέτηση στην στέγη των ηλιακών σωμάτων
- Η χρήση άλλου υλικού πλην του ξύλου σε εμφανή τμήματα των κατασκευών

Επιβάλλεται ο έλεγχος της μελέτης πριν την έκδοση της αδειας από την αρμόδια Ε.Π.Α.Ε. για την τήρηση όλων των παραπάνω προβλεπόμενων.

2. Οι οικισμοί που αναπτύχθηκαν γύρω από την πόλη των Σερρών και θεωρούνται ορεινοί ή ημιορεινοί οικισμοί με έντονο χαρακτήρα αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό, είναι ο *Ελαιώνας*, η *Ορεινή* και η *Άνω Βροντού*.

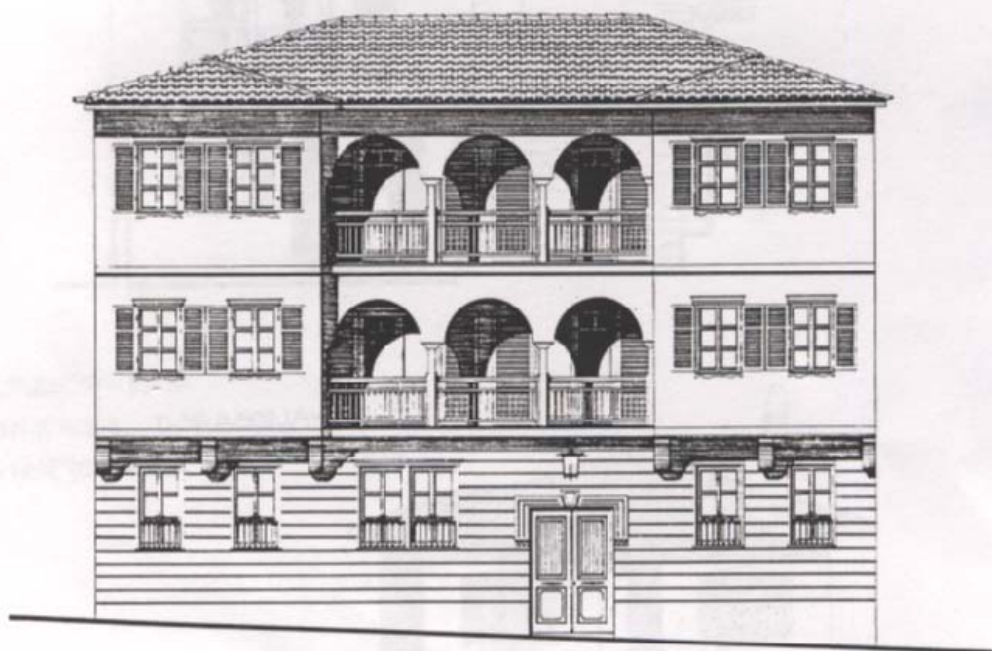
Το περιβάλλον που αναπτύχθηκε ο κάθε ένας από τους πιο πάνω οικισμούς είναι χαρακτηριστικό με έντονες εδαφικές κλίσεις, ρεματιές, βραχώδεις σχηματισμούς και αρκετό πράσινο.

Ο οικισμός της *Άνω Βροντούς* εκτός από το μεγάλο του υψόμετρο αποτελεί εξέλιξη τμήματος παλιάς πόλης με μεγάλη συγκέντρωση κατοίκων από Τούρκους, Βούλγαρους και Έλληνες μέχρι τους Βαλκανικούς πολέμους, κατά την διάρκεια των πολέμων το κέντρο αυτό καταστράφηκε. Το σημερινό κέντρο μια πλατεία με ψηλά δέντρα και χαρακτηριστική κρήνη αποτελεί εξέλιξη του ελληνικού κέντρου της παλιάς πόλης. Τα κτίσματα σήμερα δεν ακολουθούν κάποια έντονη αρχιτεκτονική του παρελθόντος. Υπήρξε όμως στο παρελθόν έντονη η ύπαρξη του πλατυμέτωπου τύπου κατοικιών με χαγιάτι χαρακτηριστικό της Μακεδονικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

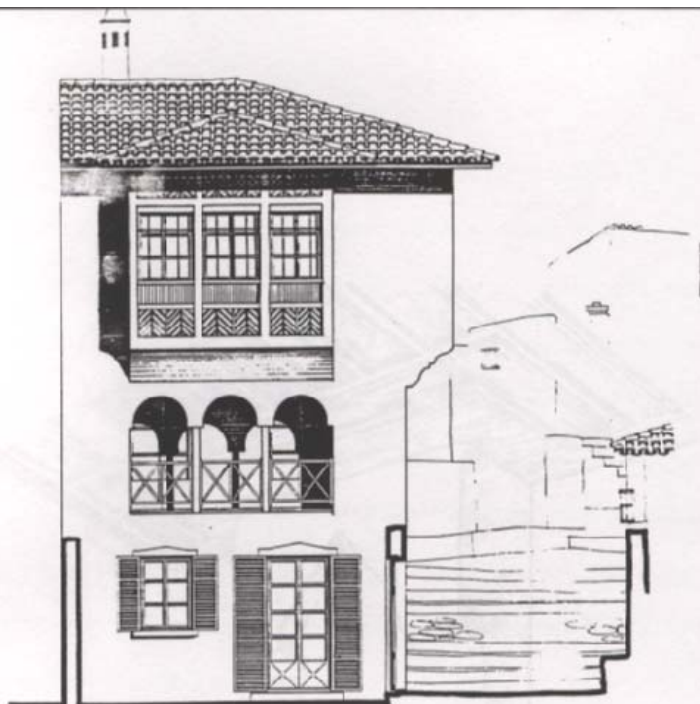
Οι οικισμοί της *Ορεινής* και του *Ελαιώνα* προϋπάρχουν του έτους 1900, αναπτύχθηκαν γύρω από ένα πυρήνα (πλατεία). Η κίνηση γίνεται δύσκολα λόγω των κλίσεων του εδάφους και των στενών δρόμων οι οποίοι στο παρελθόν ήταν λιθόστρωτοι. Ο πλατυμέτωπος λιθότοπος Μακεδονικό τύπος κατοικίας εδώ κυριαρχεί και εναρμονίζεται με το τοπίο άψογα.

Ξεχωριστός σήμερα είναι ο οικισμός του *Χινοχωρίου* 14 χιλ. από Σέρρες ο οποίος κατοικήθηκε το 1927 από ντόπιους και Βλάχους. Αποτελεί ενδιαφέρουσα η τοποθέτησή του πάνω σε ρεματιά και η εξέλιξη του οικισμού γύρω από έναν πυρήνα (πλατεία). Υπάρχουν σήμερα πολλά σωζόμενα κτίρια που ακολούθησαν στο παρελθόν την παραδοσιακή Μακεδονική αρχιτεκτονική. Ενδιαφέρουσα είναι η αντιμετώπιση και των νέων κτισμάτων τα οποία ακολούθησαν τον παλιό τρόπο δόμησης και εντάχθηκαν άψογα στο περιβάλλον με αποτέλεσμα να μην αλλάξει η φυσιογνωμία του τόπου. Είναι έντονη η χρήση της πέτρας και του ξύλου και στους δύο ορόφους των πλατυμέτωπων κατασκευών της τετράριχτης στέγης και των πέτρινων τοίχων αντιστήριξης που επιβάλλονται λόγω κλίσεων. Στον οικισμό αυτό απαγορευτικό είναι

το επίχρισμα των όψεων και επιβαλλόμενη η λίθινη εξωτερική όψη αφού η πέτρα είναι το εύκαιρο δομικό υλικό από το άμεσο φυσικό περιβάλλον.

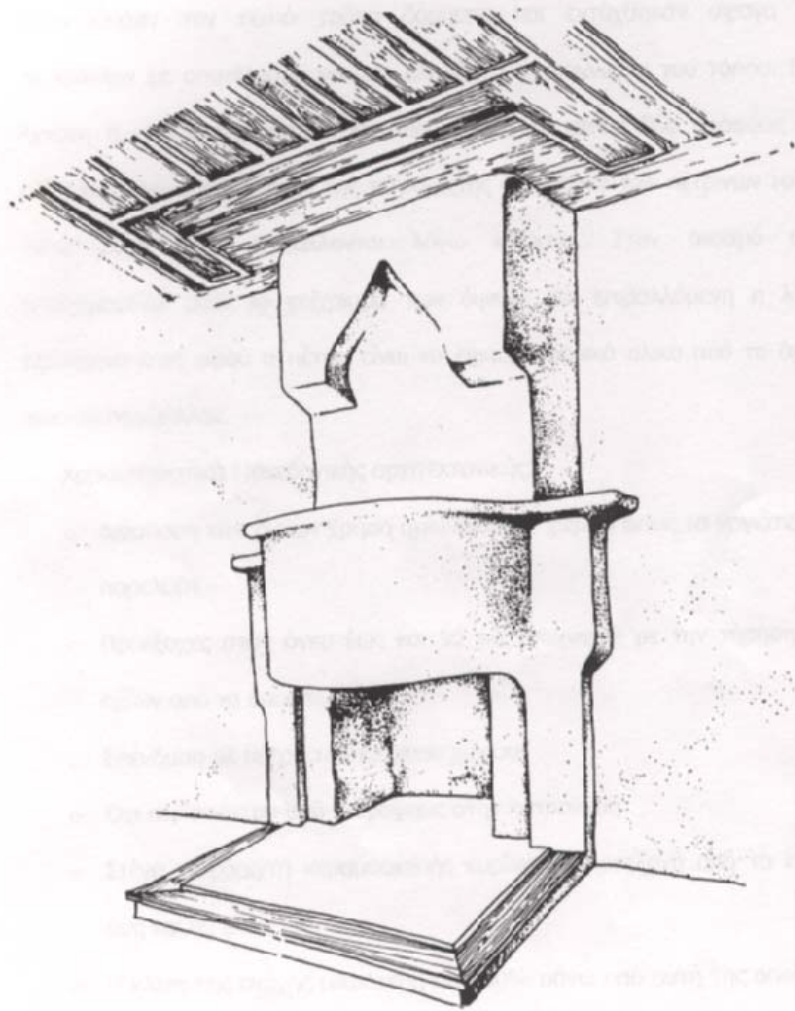


ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΗ ΟΨΗ
ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ



ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΟΨΕΩΝ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑΣ





ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ ΤΡΟΠΟΣ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΑΡΕΔΟΝΙΤΙΚΟΥ
ΤΖΑΚΙΟΥ ΣΕ ΧΕΡΟ
ΥΠΝΟΣΟΝΑΤΙΟΥ. ΠΑΛΙΑΣ
ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Χαρακτηριστικά Μακεδονικής αρχιτεκτονικής :

- Διάσπαση των όγκων χρήση ημιυπαίθριων χώρων όπως τα χαγιάτια στο παρελθόν
- Προεξοχές στον όγκο έως και 90 εκ. (σαχνισια) με την τήρηση των ορίων από τα όμορα
- Επένδυση με πέτρα του ισόγειου χώρου
- Όχι περισσότερο από 2 ορόφους στην κατασκευή
- Στέγη τετράριχτη κεραμοσκεπής κυρίως με προεξοχή από το κτίσμα έως και 90 εκ.
- Η κλίση της στέγης μικρότερη από 30% πάνω από αυτή της οποίας το μέγιστο ύψος θα φτάνει τα 2,00 μ. Θα προεξέχουν οι καμινάδες των τζακιών
- Χρησιμοποίηση ξύλινων κουφωμάτων και ξύλινων κιγκλιδωμάτων
- Χρήση του επιχρίσματος ή της λιθοδομής στην επένδυση των εξωτερικών επιφανειών
- Σε περιπτώσεις προσθηκών ή ανακαινίσεων όψεων θα διαμορφώνονται με τις παρούσες δεσμεύσεις τα νέα τμήματα
- Στην περίφραξη το ύψος δεν θα ξεπερνά το 1,50 μ. και αυτή θα είναι λιθόκτιστη ή επιχρισμένη με ξύλινη εξώθυρα.
- Τα εξωτερικά κλιμακοστάσια λιθόκτιστων ή ξύλινων ή επιχρισμένων αυτά θα είναι σε επαφή με κτίριο μέχρι τον Α' όροφο

ΑΠΑΓΟΡΕΥΤΙΚΑ είναι :

- Η κατασκευή δώματος
- Η κατασκευή pilotis
- Η κατασκευή συνεχόμενων εξωστών
- Η κατασκευή δίριχτης στέγης με κλίση μεγαλύτερη από 30%.
- Η διάσπαση της στέγης σε επίπεδα
- Η κατασκευή « προσωρινών » λυόμενων οικίσκων
- Η χρήση έντονων φωτεινών επιγραφών
- Η τοποθέτηση στην στέγη των ηλιακών σωμάτων
- Η χρήση άλλου υλικού πλην του ξύλου σε εμφανή τμήματα των κατασκευών

Επιβάλλεται ο έλεγχος της μελέτης πριν την έκδοση της αδείας από την αρμόδια Ε.Π.Α.Ε. για την τήρηση όλων των παραπάνω προβλεπόμενων.

3. Ομάδα οικισμών μέσα στην τέως επαρχία Σιντικής αποτελούν **το Βαμβακόφυτο, το Παλαιόκαστρο, το Άγκιστρο, το Μελενικίτσι, το Αχλαδοχώρι, το Καρυδοχώρι**. Οικισμοί πεδινοί ή ημιορεινοί με εξέλιξη γύρω από κεντρικό πυρήνα, κατοικήθηκαν πριν από το 1900 από ντόπιους και Τούρκους. Υπάρχουν ερείπια που μαρτυρούν τον τρόπο δόμησής τους.

Στο *Άγκιστρο* (ημιορεινός οικισμός) που υπάρχει από το 1826 κατοίκησαν και πρόσφυγες από την μικρά Ασία. Ο παλαιότερος από όλους αυτούς είναι το *Αχλαδοχώρι* προ του 1800 και κατοικήθηκε από Τούρκους και αργότερα από πρόσφυγες, είναι εξελιγμένος και αυτός γύρω από κεντρική πλατεία και είναι ορεινός οικισμός με αρκετό πράσινο.

Στους οικισμούς όλα τα λιθόστρωτα δρομάκια «ντύθηκαν» με τσιμέντο χωρίς όμως να μεγαλώσουν σε πλάτος με αποτέλεσμα να υπάρχει έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα.

Η αρχιτεκτονική των παλαιότερων κτισμάτων σήμερα μπορεί να διαπιστωθεί μόνο από ερειπωμένα τμήματα κατοικιών και αυλών. Δεν θα μπορούσε να πει κανείς όμως ότι υπήρχε μόνο ο πλατυμέτωπος διόροφος λιθόκτιστος τύπος κατοικίας χαρακτηριστικό μακεδονικής αρχιτεκτονικής. Στην περιοχή υπήρξαν μονόροφα ισόγεια κτίσματα με δίριχτη στέγη και κατασκευασμένα με πιο ευτελή υλικά (χωρίς επιχρίσματα, απλά ξύλινα κουφώματα χωρίς υαλοστάσια κ.τ.λ.) δεν θα πάρουμε όμως μια τέτοια κατασκευή για πρότυπο, θα ακολουθήσουμε τους περιορισμούς και τα πρέπει των Μακεδονικών κατασκευών.

ΑΠΑΓΟΡΕΥΟΝΤΑΙ στην κατασκευή τα εξής:

1. Η δημιουργία δώματος
2. Η κατασκευή *pilotis*
3. Η κατασκευή συνεχόμενων προβολών (εξωστών). Το πλάτος των εξωστών απαγορεύεται να ξεπερνά το ένα (1) μέτρο.
4. Η διάσπαση της στέγης, η δημιουργία δίριχτης στέγης με κλίση πάνω από 30%
5. Οι εγκαταστάσεις ηλιακών συλλεκτών στην στέγη ή κεραιών (δορυφορικών)
6. Η εγκατάσταση λυόμενων κατοικιών στο οικόπεδο

7. Απαγορεύεται η δημιουργία εξωστών σε προέκταση των σαχνισιών (προεξοχών)

Η θέση του κτίσματος θα ακολουθεί τον Γ.Ο.Κ., η ογκοπλαστική σύνθεση, οι αναλογίες των ανοιγμάτων και οι τύποι των ανοιγμάτων της στέγης και η γενικότερη μορφολογική άποψη του κτίσματος θα πρέπει να εγκρίνεται από αρμόδια Ε.Π.Α.Ε.

Γενικότερα όμως **επιβάλλεται:**

1. Η κεραμοσκεπή τετράκλινη με ύψος από 1,20 μ. μέχρι 2,00 μ. με κλίσεις μικρότερες του 30%. Η προεξοχή της στέγης θα είναι μέχρι 30 εκ. Στην περίπτωση που το κτίριο θα έχει μορφή που ακολουθεί τις αρχές της παραδοσιακής Μακεδονικής αρχιτεκτονικής από 50 εκ. έως και 90 εκ.

2. Η χρήση του φυσικού ξύλου στα κασώματα των ανοιγμάτων (κουφώματα) καθώς και η χρήση χρώματος πάνω στο ξύλο. Επίσης και η χρήση του ξύλου στα κιγκλιδώματα αν πρόκειται για κτίσμα που ακολουθεί την παραδοσιακή Μακεδονική αρχιτεκτονική. Ενώ για την περίπτωση που ακολουθούνται οι νεοκλασικές γραμμές του παρελθόντος στα κιγκλιδώματα μπορεί να χρησιμοποιηθεί το σιδερένιο κιγκλιδώμα με νεοκλασικό σχεδιασμό σε μαύρο χρώμα.

3. Η χρήση της λιθοδομής κυρίως στον ισόγειο χώρο και το επίχρισμα στο σύνολο των όψεων. Επίσης και ο σχεδιασμός και η κατασκευή γύψινων πλαισίων στα ανοίγματα και διακοσμητικών στοιχείων στις όψεις, που έχουν μορφολογικές επιρροές από τον νεοκλασικισμό.

4. Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου που έχει μεγαλύτερη κάτοψη – κάλυψη από 150 μ², ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε.

5. Σε περίπτωση εφαρμογής προσθήκης, επιβάλλεται το υφιστάμενο κτίσμα να διαμορφωθεί με τις υπάρχουσες διατάξεις. Σε εφαρμογή τμήματος αδείας το νεοαναγειρόμενο τμήμα να ακολουθεί τις ισχύουσες διατάξεις και να διαμορφώνεται ως αυτοτελές κτίριο.

6. Η περίφραξη θα είναι κατά περίπτωση λιθόκτιστη, ή επιχρισμένη κυρίως ύψους έως 1,50 μ. Κάθε άλλη άποψη περίφραξης θα συμμορφώνεται στις μορφολογικές απαιτήσεις της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε.

7. Στην περίπτωση κατασκευής εξωτερικού κλιμακοστασίου αυτό θα είναι παράλληλο με την όψη και σε επαφή με το κτίριο ως και τον όροφο

8. Η κατασκευή σαχισιών από 0,40 εκ. έως και 90 εκ. με την προϋπόθεση της τήρησης των ορίων κατά Γ.Ο.Κ.

9. Σε περίπτωση υπέρβασης του ύψους ορόφου άνω του 3,20 μ. αυτό θα εγκρίνεται από την Ε.Π.Α.Ε.



ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΥΡΕΝ
ΜΑΚΕΔΟΝΠΙΝΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ



Βασικές αρχές για την επιλογή εξοπλισμού

Πολύ σημαντικό στοιχείο στην επιτυχή οργάνωση και λειτουργία του καταλύματος είναι η επιλογή υλικών που χρησιμοποιούνται τόσο στην κατασκευή όσο και στον εξοπλισμό του.

Ο γενικός κανόνας που πρέπει να τηρείται είναι ότι τα υλικά δεν επιλέγονται «μηχανικά» ή κατά τις επικρατούσες συνήθειες της αγοράς, αλλά επιλέγονται ειδικά για το συγκεκριμένο κατάλυμα. Πρέπει να είναι φιλικά για προς το περιβάλλον, εναρμονισμένα με την αρχιτεκτονική και το ύφος του συγκεκριμένου καταλύματος.

Στο βασικό εξοπλισμό του καταλύματος περιλαμβάνονται : πάγκος ή γραφείο υποδοχής, σαλόνι υποδοχής και παραμονής επισκεπτών, τραπέζια και καρέκλες πρωινού, καθίσματα πρωινού, καφετέριας, ταβέρνας, σαλονιού, καναπέδες σαλονιού, πολυθρόνες σαλονιού, καθίσματα δωματίου, σκαμπό μπαρ, ειδικά καθίσματα. Τα κρεβάτια – συνοδευτικά θα πρέπει να περιλαμβάνουν μονόκλινο, δίκλινο, παιδικό, κομοδίνο, σαλόνι δωματίου, γραφείο δωματίου, κλινοσκεπάσματα, κουρτίνες κλπ.

Κατά την οργάνωση και προμήθεια του εξοπλισμού πρέπει να λαμβάνονται υπ' όψη :

- Ο εξοπλισμός λειτουργίας και η διακόσμηση του χώρου θα πρέπει να είναι σύμφωνα με το συγκεκριμένο κτίσμα και την ιστορία του.
- Να λαμβάνεται μέριμνα για την επικάλυψη των τοίχων με φωτογραφικό υλικό και αναπαραστάσεις εικόνων από την ευρύτερη περιοχή όπως και από την τοπική παράδοση.
- Να λαμβάνεται μέριμνα για την επιλογή σύγχρονου εξοπλισμού (θερμαντικά σώματα, κλιματιστικά, ηλιακοί συσσωρευτές κλπ) με κριτήρια εξοικονόμησης ενέργειας και τοποθέτησης τους σε κατάλληλα σημεία εναρμονισμένα τόσο με τον εσωτερικό όσο και με τον περιβάλλοντα χώρο.
- Να λαμβάνεται μέριμνα για τα φωτιστικά σώματα τα οποία θα πρέπει να είναι επιλεγμένα ειδικά για το χώρο που προορίζονται προκειμένου να δημιουργείται μια φιλική ατμόσφαιρα ενώ στον εξωτερικό χώρο θα πρέπει να τοποθετηθούν φωτιστικά τόσο απαλού όσο και εντονότερου φωτισμού ανάλογα με την περίπτωση.

- Να λαμβάνεται ειδική μέριμνα για την προμήθεια εξοπλισμού ειδικού για ενηλίκους επισκέπτες – πελάτες , προτείνεται να υπάρχει πρόβλεψη για την προμήθεια παιδικών καθισμάτων φαγητού και ειδικών παιδικών κρεβατιών,

Υλικά κατασκευής μορφή εξοπλισμού εσωτερικού και εξωτερικού χώρου

Τα υλικά των οποίων η χρήση επιτρέπεται για τη δημιουργία και διαμόρφωση του εξοπλισμού των καταλυμάτων είναι :

- Ξύλο μασίφ από πεύκο, οξυά, δρυ, καστανιά, δεσποτάκι (φράξο).. Επιτρέπονται επίσης ξύλα που φύονται στην Ελλάδα, ακόμη και εάν εισάγονται και ανήκουν στα ακριβά και καλής ποιότητας, όπως καρυδιά, ακακία, οστρυά, κελεμπέκι, όρεγκονπαϊν, πίτσαπαϊν, δεσποτάκι.
- Από τα συγκολλημένα προϊόντα του ξύλου επιτρέπονται:
 - Το κόντρα πλακέ (αντικολλητά), με επένδυση από καπλαμά οξυάς, πεύκου, δρυός, δεσποτάκι, σημύδας και
 - Το σύνθετο ή επικολλητό ξύλο από συγκολλημένα επιμέρους στοιχεία ξύλου πεύκης, ελάτης, οξυάς, δρυός καστανιάς, φράξου, σε μορφή, είτε πριστής ξυλείας ή επικολλητής ξυλοπλάκας.
- Φυσικό μάρμαρο και πλάκα από πετρώματα της περιοχής, για το πάνω μέρος των τραπεζιών, με σκελετό από μασίφ σφυρήλατο σίδηρο
- Μασίφ σφυρήλατος σίδηρος για σκελετά τραπεζιών ή καρεκλών σε συνδυασμό με ξύλο από τα είδη που αναφέρθηκαν παραπάνω.
- Η κλασική ψάθα για καρέκλες, καρεκλοπολυθρόνες, διάφορα σκαμπώ, είναι ενδεικνυόμενο παραδοσιακό υλικό.
- Ειδικότερα στα έπιπλα ταπετσαρίας όπως καρέκλες, πολυθρόνες, καναπέδες κ.α. επιτρέπονται όλα τα υλικά της κλασσικής ταπετσαρίας όπως: φάσες, λινάτσα, τζίβα, βάτα, βαμβάκι, μεταξοβάμβακο, πούπουλα, κάμποτο, σπάγκο, σούστες, ελαστικός κοκκοφοίνικας, φυσικό ελαστικό καουτσούκ, διάφορα γνήσια υφαντά μάλινα, βαμβακερά, λινά υφάσματα ταπετσαρίας.
- Για το φινιρίσμα των επίπλων επιτρέπονται οικολογικά υλικά όπως λινέλαιο, τήκοϊλ, και υδατοδιαλυτά βερνίκια σε μάτ σύνθεση. Τα υδατοδιαλυτά βερνίκια

- Για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου θα πρέπει να συμπεριληφθούν κατασκευές όπως πλακοστρώσεις, μαντρότοιχοι, σκέπαστρα, πέργκολες, διαρρύθμιση χώρων θέασης, διαρρύθμιση χώρου barbeque, διαρρύθμιση μπαρ, εξωτερικό φωτισμός, ειδικοί πάγκοι, πάντα με ιδιαίτερη προσοχή λαμβάνοντας υπόψη την ευρύτερη περιοχή στην οποία εντάσσεται ο χώρος φιλοξενίας, όπως επίσης και να αποσκοπούν στη δημιουργία ενός ευχάριστου και φιλικού χώρου.
- Η δημιουργία χώρου απασχόλησης των παιδιών (παιδότοπος) θα ήταν επιθυμητή για την ευχάριστη απασχόληση των παιδιών.

Τα βασικότερα μη επιτρεπόμενα υλικά είναι :

- Κάθε είδους μορισσανίδα ή ινοσανίδα (μονωτική ή MDF ή HDF) γυμνή ή επενδεδημένη με μελαμίνη ή καπλαμά, ή χαρτομελαμίνη, όπως MDF, HDF, HPL, όταν χρησιμοποιούνται σε εμφανή σημεία επίπλων και ξυλουργικών κατασκευών.
- Τροπικά ξύλα κάθε είδους όπως μαόνι, τικ, ιρόκο, καρυδιά, μεράντι, αγιούζ, κλπ. τα οποία είναι πολύ κοινά στην ελληνικά αγορά.
- Πολυμερή διαφόρων τύπων, γνωστά ως πλαστικά, όπως PVC, PP, ABS, καθώς και κάθε είδος συνθετικό υλικό.
- Αλουμίνιο ή μεταλλικά στοιχεία στραντζαριστά.
- Γυαλιστερά βερνίκια οργανικού διαλύτη.
- Συντηρητικά ξύλου με σύνθεση πενταχλωροφαινόλης , φωσφίνης, αλάτων χρωμίου – χαλκού – αρσενικού (CCA), χρωμίου – χαλκού – βορίου (CCB).

Να αποφεύγονται επίσης τα έπιπλα μπαμπού τροπικής προέλευσης.

Υγιεινή και ασφάλεια πελατών χρηστών - συντήρηση εξοπλισμού

Κατά την εγκατάσταση του εξοπλισμού θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλες οι παράμετροι υγιεινής και ασφαλείας του προσωπικού προς αποφυγή ατυχημάτων ενώ θα πρέπει να εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση η ισχύουσα νομοθεσία κατά τη λειτουργία του καταλύματος προκειμένου να αποφεύγονται τα ατυχήματα.

Συστήματα ανίχνευσης καπνού και πυρασφάλειας θεωρούνται απαραίτητα για τη λειτουργία των χώρων αυτών.

Πρέπει ειδικά στους χώρους των δωματίων να υπάρχουν αναρτημένες οδηγίες χρήσης του εξοπλισμού (π.χ. θέρμανση, κλιματισμός) ώστε να αποφεύγονται ατυχείς χειρισμοί από τους πελάτες που είναι πιθανόν να προκαλέσουν σοβαρές βλάβες.

Πρέπει να πραγματοποιείται τακτική συντήρηση του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού του καταλύματος (κλιματισμός, εξαερισμός, θέρμανση) του εξοπλισμού της κουζίνας (ψυγεία, κουζίνες, άλλα μαγειρικά σκεύη) και του λοιπού εξοπλισμού ώστε να προλαμβάνονται τυχόν ατυχήματα.

Επίσης πρέπει να γίνεται τακτική απολύμανση των χώρων από ειδικά συνεργεία.

Παρεχόμενες υπηρεσίες

Η υψηλή ποιότητα παρεχόμενων υπηρεσιών αποτελεί αναγκαία συνθήκη για την επιτυχή λειτουργία οποιασδήποτε ξενοδοχειακής επιχείρησης. Στα πλαίσια της παρούσας εμπειρογνωμοσύνης αναπτύσσονται βασικές ενέργειες που πρέπει να γίνονται από τους ιδιοκτήτες και το προσωπικό των επιχειρήσεων για την εξασφάλιση της εύρυθμης και επιτυχούς λειτουργίας των επιχειρήσεων.

Επικοινωνία

Κάθε σύγχρονη τουριστική επιχείρηση πρέπει να δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην σωστή επικοινωνία με τους πελάτες τους, από την πρώτη κιόλας επαφή, και ως πρώτη επαφή εννοείται είτε η τηλεφωνική επαφή που θα έχει ο υποψήφιος πελάτης με τον υπεύθυνο για την πληροφόρηση και τις κρατήσεις είτε και την επαφή που θα έχει ίδιος μέσω της ιστοσελίδας του καταλύματος.

Για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, πρέπει να υπάρχει ένας υπεύθυνος που να απαντά στις τηλεφωνικές κλήσεις και να πραγματοποιεί τις κρατήσεις κατά την περίοδο της λειτουργίας της επιχείρησης. Επιπλέον οι περίοδοι λειτουργίας (ή μη λειτουργίας) πρέπει να είναι αναρτημένες στην είσοδο της επιχείρησης, έτσι ώστε να είναι εύκολα ορατές.

Εκτός της περιόδου λειτουργίας, η τηλεφωνική επικοινωνία πρέπει να εξασφαλίζεται τουλάχιστον με ένα αυτόματο τηλεφωνητή και να αναφέρει την ονομασία της επιχείρησης, τις περιόδους λειτουργίας και τη διαδικασία κρατήσεων.

Επιπλέον επιβάλλεται τα καταλύματα να διαθέτουν μια σύγχρονη και ενημερωμένη ιστοσελίδα η οποία θα δίνει τη δυνατότητα στον υποψήφιο επισκέπτη τόσο να τη γνωρίσει όσο και να πραγματοποιήσει την κράτησή του. Η ιστοσελίδα αυτή πρέπει να είναι καλαίσθητη να προδιαθέτει θετικά τον υποψήφιο επισκέπτη και να ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα. Να είναι λειτουργική και να εξασφαλίζει τον χρήστη σε κάποια πιθανή συναλλαγή.

Υποδοχής ρεσεψιόν

Το τμήμα αυτό της επιχείρησης είναι από τα πλέον σημαντικά και καθοριστικά για την εικόνα την οποία προσλαμβάνει ο πελάτης για τις παρεχόμενες από την επιχείρηση υπηρεσίες, καθώς στο σημείο αυτό ο πελάτης έρχεται σε επαφή με το προσωπικό η συμπεριφορά του οποίου μεταφράζεται σε συμπεριφορά της επιχείρησης απέναντι του.

Η επιχείρηση πρέπει να διαθέτει κατάλληλα διαμορφωμένο χώρο για την υποδοχή και αναμονή των πελατών. Ο χώρος αυτός πρέπει να είναι απλά διακοσμημένος σύμφωνα με το ύφος και την αισθητική της επιχείρησης, καθώς και την τοπική παραδοσιακή αρχιτεκτονική.

Είναι πολύ σημαντικό το απασχολούμενο σε αυτή τη θέση προσωπικό να είναι πλήρως ενημερωμένο για τις παρεχόμενες υπηρεσίες αλλά και την ευρύτερη περιοχή, να είναι ευγενικό και να έχει ευχέρεια στην επικοινωνία.

Καλό είναι στο χώρο αυτό να υπάρχει πληροφοριακό υλικό για την επιχείρηση και για την ευρύτερη περιοχή (τα αξιοθέατα, τις ειδικές τουριστικές διαδρομές, τις παραδόσεις και τα έθιμα της περιοχής κλπ). Εάν υπάρχει δυνατότητα το υλικό αυτό να διατίθεται μεταφρασμένο και σε 2-3 ξένες γλώσσες. Το υλικό αυτό πρέπει να είναι ενημερωμένο και να διατίθεται στους πελάτες δωρεάν.

Επίσης στον ίδιο χώρο σε ειδικά διαμορφωμένη προθήκη μπορεί να εκτίθενται τοπικά παραδοσιακά προϊόντα, να υπάρχουν προθήκες με προϊόντα χειροτεχνίας, κηροπλαστικής, αγγειοπλαστικής, κ.α. καθώς και τα αντίστοιχα πληροφοριακά έντυπα των επιχειρήσεων. Επιπλέον προτείνεται να διατίθενται έντυπα άλλων ομοειδών και συμπληρωματικών επιχειρήσεων της περιοχής και σε περίπτωση ένταξης του καταλύματος σε κάποιο δίκτυο, πληροφοριακά φυλλάδια του δικτύου και των συνεργαζόμενων επιχειρήσεων.

Πρωινό

Το πρωινό μπορεί να είναι προαιρετικό για τους πελάτες. Οι ώρες στις οποίες η τραπεζαρία είναι ανοιχτή πρέπει να αναρτώνται σε εμφανές σημείο. Ο χώρος του πρωινού πρέπει να διαμορφώνεται ειδικά για το σκοπό αυτό και να είναι εξοπλισμένος με τον κατάλληλο εξοπλισμό, πρέπει να είναι φωτεινός και άνετος με καλαίσθητη επίπλωση και σε αρμονία με το ύφος της επιχείρησης. Απαγορεύεται η χρήση πλαστικών σκευών, τραπεζομάντιλων, καρεκλών όπως και λοιπού εξοπλισμού. Τα παρεχόμενα προϊόντα θα πρέπει να σερβίρονται σε μπουφέ.

Στο πρωινό κάθε επιχείρηση πρέπει να προωθεί τα τοπικά παραγόμενα προϊόντα που ο επισκέπτης μπορεί να προμηθευτεί στη συνέχεια είτε από κοντινά σημεία πώλησης είτε από το εκθετήριο της επιχείρησης. (π.χ. ψωμί από γειτονικό φούρνο, μέλι, μαρμελάδες τυροκομικά πίτες κλπ από τοπικούς παραγωγούς). Δεν επιτρέπεται το σερβίρισμα συντηρημένων προϊόντων (τυριά, κονσέρβες κλπ).

Συστήνεται να υπάρχει πρόβλεψη και δυνατότητα διαφοροποίηση των παρεχόμενων εδεσμάτων κάθε ημέρα ώστε να αποφεύγεται η τυποποίηση.

Προτείνεται να περιλαμβάνονται διάφορα είδη όπως λευκό, ολικής αλέσεως, κλπ. Καλό είναι να υπάρχει ένα αρτοσκεύασμα που παράγεται από την επιχείρηση.

Το πρωινό πρέπει να αποτελείται από ζεστά και κρύα πιάτα διατηρημένα στις κατάλληλες θερμοκρασίες. Για τα παραπάνω απαιτείται ανάλογος εξοπλισμός.

Επιπλέον χυμοί, φρούτα ή και ένα τοπικό γλυκό πρέπει να διατίθενται στο πρωινό.

Γενικά πρέπει στο πρωινό να δίνεται η αίσθηση της προσωπικής εξυπηρέτησης του επισκέπτη γεγονός που διαφοροποιεί τις μονάδες αγροτουριστικού χαρακτήρα από τα απρόσωπα και τυποποιημένα πρωινά των ξενοδοχείων.

Δωμάτια

Ο χώρος του δωματίου είναι ο δεύτερος κατεξοχήν χώρος διαμόρφωσης εντυπώσεων για τους πελάτες . Για το λόγο αυτό συστήνεται :

Τα δωμάτια να είναι πάντα καθαρά και τακτοποιημένα, να αερίζονται επαρκώς, να συντηρούνται τακτικά να επιδιορθώνονται τυχόν βλάβες και απώλειες.

Να είναι ευρύχωρα, και όμορφα διακοσμημένα αντλώντας στοιχεία διακόσμησης από την παράδοση της περιοχής (προτείνεται εάν είναι δυνατόν να μην είναι όλα ομοιόμορφα διακοσμημένα)

Να είναι ζεστά κατά τη διάρκεια του χειμώνα και να δροσίζονται επαρκώς το καλοκαίρι.

Σε κάθε δωμάτιο πρέπει να παρέχεται η δυνατότητα επικοινωνίας με τη ρεσεψιόν καθώς και όλες οι σύγχρονες ανέσεις (τηλεόραση, δυνατότητα σύνδεσης internet κλπ)

Lobby καφέ μπαρ

Στα καταλύματα αγροτουριστικού χαρακτήρα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαμόρφωση και τον εξοπλισμό του κοινόχρηστου χώρου γιατί από τη φύση τους είναι ο χώρος στον οποίο οι επισκέπτες τους περνούν αρκετό από το χρόνο παραμονής τους. Ο χώρος αυτός πρέπει να αποτελεί χώρο έκφρασης και δημιουργικής απασχόλησης των επισκεπτών και παράλληλα χαλάρωσης και γνωριμίας με την περιοχή.

Για το λόγο αυτό οι χώροι αυτοί πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεγμένοι λειτουργικοί και να είναι εξοπλισμένοι επαρκώς με τα απαραίτητα μέσα ψυχαγωγίας (τηλεόραση, περιοδικά με έμφαση σε αυτά που αναφέρονται στην περιοχή, Η/Υ με πρόσβαση στο internet, βιντεοπαιχνίδια κλπ)

Περιβάλλον χώρος

Ο περιβάλλον χώρος του καταλύματος πρέπει να βρίσκεται σε αρμονική διασύνδεση με την αισθητική και τη λειτουργικότητα του καταλύματος. Να αποτελεί κατά το δυνατόν τη φυσική προέκταση του καταλύματος προς το περιβάλλον.

Προτείνεται η χρήση του περιβάλλοντος χώρου για την οργάνωση εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων όπως η λήψη του πρωινού, το barbeque, η αναψυχή. Επιπλέον προτείνεται η προβολή στον περιβάλλοντα χώρο στοιχείων της τοπικής βλάστησης τα οποία θα σηματοδοτούνται με ειδικές ενημερωτικές πινακίδες.

Επαγγελματικά προσόντα εκπαίδευση

Το προσωπικό των επιχειρήσεων φιλοξενίας πρέπει να είναι κατά το δυνατόν εκπαιδευμένο σχετικά με το αντικείμενο. Καλό είναι να απασχολούνται απόφοιτοι σχολών τουριστικών επαγγελμάτων ή άτομα που έχουν κάνει σεμινάρια σχετικά με τουριστικά θέματα.

Πρέπει να είναι ομοιόμορφα ντυμένοι, ανάλογα με τα καθήκοντα που έχουν και η εξωτερική τους εμφάνιση να είναι άψογη. Επιπλέον, θα πρέπει να φέρουν καρτελάκι με το όνομα και την αρμοδιότητά τους.

Υπηρεσίες ενημέρωσης και πληροφόρησης (οργάνωση ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος)

Κάθε επιχείρηση φιλοξενίας πρέπει να διαθέτει φάκελο ο οποίος κατ' ελάχιστον περιλαμβάνει :

- Έντυπο ενημερωτικό υλικό για την επιχείρηση
- Τυποποιημένα ερωτηματολόγια για παράπονα και υποδείξεις – προτάσεις

Επίσης προτείνεται να υπάρχουν :

- Ειδικά σχεδιασμένη πινακίδα ανακοινώσεων τοίχου και ειδικός πάγκος, όπου θα τοποθετούνται έντυπα για την περιοχή (τουριστικοί οδηγοί – χάρτες οδικού και πεζοπορίας – κάρτες – βιβλία – περιοδικά – κλπ) για ομοειδής ή συμπληρωματικού χαρακτήρα επιχειρήσεις της ευρύτερης περιοχής
- Ξύλινη πινακίδα για ανακοινώσεις και ενσωματωμένο ξύλινο κουτί παραπόνων το οποίο να συνοδεύεται από θήκη η οποία περιέχει ερωτηματολόγιο, στυλό και πινακίδα παρότρυνσης για την συμπλήρωση του ερωτηματολογίου από τους πελάτες.

Επιπλέον προτείνεται οι επιχειρήσεις να έχουν τη δυνατότητα παροχής ολοκληρωμένου τουριστικού προϊόντος , το οποίο περιλαμβάνει πέραν της φιλοξενίας:

- α) τη δυνατότητα μετακίνησης των επισκεπτών. Για το σκοπό αυτό είναι επιθυμητό η επιχείρηση να διαθέτει όχημα για την μεταφορά των επισκεπτών από και προς τους σταθμούς των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΚΤΕΛ, Αεροδρόμια, ΟΣΕ, Λιμάνια, κλπ.). Επίσης θα πρέπει να προβλεφθεί όπου είναι δυνατόν η συνεργασία με επιχειρήσεις ενοικιαζόμενων οχημάτων.
- β) τη δυνατότητα παροχής συμπληρωματικών τουριστικών υπηρεσιών όπως η διοργάνωση περιηγήσεων και δραστηριοτήτων στην ύπαιθρο. Για το σκοπό αυτό η επιχείρησης μπορεί είτε να προμηθευτεί τον απαραίτητο εξοπλισμό είτε να συνεργάζεται με εξειδικευμένα γραφεία.

Δυνατότητα αξιολόγησης φόρμα με πλήρη στοιχεία των πελατών δυνατότητα επικοινωνίας

Στα πλαίσια της σωστής λειτουργίας της επιχείρησης και της συνεχούς βελτίωσης των προσφερόμενων υπηρεσιών, πρέπει η επιχείρηση να καθορίσει ένα ερωτηματολόγιο αξιολόγησης το οποίο θα συμπληρώνεται από τους πελάτες. Ενδεικτικά τα στοιχεία που θα περιλαμβάνονται σ' ένα τέτοιο ερωτηματολόγιο είναι:

- Το φύλλο του πελάτη
- Η ηλικία του πελάτη
- Το επίπεδο εκπαίδευσης του πελάτη
- Ο τόπος προέλευσης των επισκεπτών
- Ο σκοπός της επίσκεψής τους στην περιοχή
- Ο βαθμός ικανοποίησης των πελατών από τις προσφερόμενες υπηρεσίες της επιχείρησης
- Ο αριθμός και η συχνότητα επισκέψεών τους στην περιοχή και τη συγκεκριμένη επιχείρηση
- Φόρμα αξιολόγησης της επιχείρησης σε σχέση με άλλες επιχειρήσεις της περιοχής
- Φόρμα αξιολόγησης της περιοχής σε σχέση με άλλες ανταγωνιστικές περιοχές
- Πιθανές αιτίες δυσαρέσκειας του πελάτη

Το ερωτηματολόγιο αυτό θα συμπληρώνεται ανώνυμα ή επώνυμα από τους πελάτες της επιχείρησης και θα αποτελεί εργαλείο παρακολούθησης του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος. Το εργαλείο αυτό οφείλει να το αξιοποιεί ο ιδιοκτήτης της επιχείρησης μόνος του ή λαμβάνοντας τη βοήθεια ειδικών συνεργατών για να βελτιώνει συνεχώς τις παρεχόμενες υπηρεσίες

Τα ερωτηματολόγια πρέπει να είναι τοποθετημένα στον προθάλαμο του καταστήματος ή σε άλλο ευκρινές σημείο, να είναι εύκολα προσβάσιμα από τους πελάτες, ενώ πρέπει να υπάρχει παρότρυνση από τους υπευθύνους επικοινωνίας των καταλυμάτων να συμπληρώνονται από τους πελάτες, στα πλαίσια βελτίωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Δυνατότητες πιστοποίησης ποιότητας παρεχόμενων υπηρεσιών

Ποιότητα ενός προϊόντος ή υπηρεσίας μπορούμε να ονομάσουμε τα χαρακτηριστικά του προϊόντος ή της υπηρεσίας που ικανοποιούν πλήρως ή και ξεπερνούν τις προσδοκίες του πελάτη και ικανοποιούν δεδομένες προδιαγραφές. Επιπλέον ποιότητα είναι το σύνολο των ιδιοτήτων και στοιχείων του (της κατασκευής, της παραγωγής, της συντήρησης κλπ) μέσω των οποίων ένα προϊόν ή υπηρεσία συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του πελάτη. Ένα από τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά που αφορούν την ποιότητα είναι πως αυτή θα πρέπει να οργανωθεί και να διαπιστωθεί. Όταν μιλάμε για Πιστοποίηση εννοούμε τη διαβεβαίωση ότι η επιχείρηση λειτουργεί με προδιαγραφές, ώστε το παραγόμενο προϊόν ή η παρεχόμενη υπηρεσία να έχει τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά ποιότητας.

Σήμερα υπάρχει η δυνατότητα εφαρμογής από τις τουριστικές επιχειρήσεις πληθώρας διεθνών, εθνικών αλλά και τοπικών συστημάτων πιστοποίησης ποιότητας μερικά από τα οποία παρατίθενται στη συνέχεια :

Πρότυπο Διαχείρισης Ποιότητας ISO 9001:2008

Διεθνές πρότυπο το οποίο καθορίζει τις απαιτήσεις για ένα σύστημα διαχείρισης της ποιότητας στις επιχειρήσεις που επιθυμούν να παρέχουν υπηρεσίες οι οποίες ικανοποιούν τις νομοθετικές απαιτήσεις και τις απαιτήσεις των πελατών. Κύριος στόχος του προτύπου αποτελεί η ικανοποίηση του πελάτη μέσω καθορισμένων διεργασιών και διαδικασιών. Η εφαρμογή του προτύπου ISO 9001 αποτελεί έναν από τα πρώτους τρόπους αξιολόγησης των προμηθευτών των μεγάλων επιχειρήσεων σε παγκόσμιο επίπεδο. Η εφαρμογή του προτύπου είναι δυνατή σε όλες τις επιχειρήσεις είτε παράγουν είτε παρέχουν υπηρεσίες ανεξαρτήτως μεγέθους και πολυπλοκότητας.

Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης κατά ISO 14001

Διεθνές πρότυπο που αφορούν τη διαχείριση του περιβάλλοντος και τον έλεγχο των παραμέτρων λειτουργίας της επιχείρησης που επηρεάζουν το φυσικό περιβάλλον. Το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης κατά ISO 14001 παρέχει τη δυνατότητα σε έναν Οργανισμό, να διαμορφώσει μία περιβαλλοντική πολιτική και αντικειμενικούς σκοπούς και στόχους. Για το λόγο αυτό λαμβάνονται υπόψη οι απαιτήσεις της

νομοθεσίας και πληροφορίες σχετικά με σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις που ο ίδιος Οργανισμός προκαλεί.

Ελληνική Προδιαγραφή για τον Αγροτουρισμό ΕΛΟΤ ΠΡΔ 1417

Πρόκειται για Ελληνική Προδιαγραφή που αφορά τον Αγροτουρισμό και ειδικότερα αφορά την ποιότητα των υπηρεσιών τουρισμού που παρέχονται στην ελληνική ύπαιθρο και τις απαιτήσεις για την λειτουργία των αγροτουριστικών επιχειρήσεων.

Σύμφωνα με τους ορισμούς της Προδιαγραφής, αγροτουριστικές επιχειρήσεις είναι οι επιχειρήσεις εκείνες που δραστηριοποιούνται σε αγροτουριστικούς προορισμούς, - σε περιοχές δηλαδή με μικρό πληθυσμό και περιορισμένη ανάπτυξη τουριστικών υποδομών - και παρέχουν μία από τις παρακάτω υπηρεσίες, Διαμονή, Εστίαση, Περιήγηση στη φύση, Ευαισθητοποίηση, Περιβαλλοντική εκπαίδευση, Γνωριμία με τα πολιτισμικά στοιχεία μιας περιοχής, Επίσκεψη στα ιστορικά και λοιπά αξιοθέατα, Συμμετοχή σε υπαίθριες δραστηριότητες αναψυχής, Γνωριμία με παραδοσιακά επαγγέλματα, αγροτικές μεθόδους παραγωγής και καλλιέργειας καθώς και παραγωγικές διαδικασίες που έχουν εκλείψει.

Τοπικά Πρότυπα Διαχείρισης Ποιότητας

Σε αντίθεση με άλλες περιοχές της ευρωπαϊκής ένωσης στην Ελλάδα έως πρόσφατα δεν είχε αναπτυχθεί η κουλτούρα της δημιουργίας και διάδοσης τοπικών προτύπων ποιότητας. Για την περιοχή παρέμβασης η κοινοτική πρωτοβουλία LEADER + αποτέλεσε το έναυσμα για την παραγωγή και εφαρμογή τοπικών προτύπων στην διαχείριση της ποιότητας καθώς επίσης και την εγκαθίδρυση δικτύων συνεργαζόμενων επιχειρήσεων είτε ομοειδών είτε συμπληρωματικών με σκοπό την προβολή αλλά και την δημιουργία τοπικών ποιοτικών προδιαγραφών ποιότητας λειτουργίας των επιχειρήσεων. Στα πλαίσια της εφαρμογής αυτής αναπτύχθηκαν τα εξής συστήματα διαχείρισης της ποιότητας στην περιοχή.

Τοπικό Σύμφωνο Ποιότητας Δικτύου Οικοξένηια

Στην περιοχή της λίμνης Κερκίνης δημιουργήθηκε το δίκτυο Ανάπτυξης και Ποιότητας Τουριστικών Επιχειρήσεων Κερκίνης με την επωνυμία «ΟΙΚΟΞΕΝΕΙΑ» αποτελούμενο αποκλειστικά από επιχειρήσεις παροχής διανυκτέρευσης της

ευρύτερης περιοχής της λίμνης Κερκίνης (εκτενής αναφορά για την σύσταση, τα μέλη, τον τρόπο λειτουργίας και τις δράσεις του δικτύου γίνεται στην ενότητα 2.2 «Επισκόπηση χαρακτηριστικών υφιστάμενων δικτύων»). Το δίκτυο «Οικοξένεια» ανάμεσα σε άλλες πρωτοβουλίες που ανέλαβε, εκπόνησε και εφάρμοσε Τοπικό Σύμφωνο Ποιότητας που αφορούσε τα μέλη των επιχειρήσεων που συμμετέχουν σε αυτό καθώς και κάθε επιχείρηση παροχής διανυκτέρευσης από την περιοχή της λίμνης Κερκίνης που πιθανόν θα ενταχθεί στο μέλλον σε αυτό.

Κάθε μέλος του δικτύου είναι υποχρεωμένο να τηρεί τις προδιαγραφές του Τοπικού Συμφώνου Ποιότητας που έχει εκπονήσει το δίκτυο και αφορούν α) προδιαγραφές σε σχέση με την όψεις, τους όγκους, το περιβάλλον του κτιρίου, τα υλικά δόμησης και την λειτουργικότητα – οργάνωση των χώρων του, β) προδιαγραφές εξοπλισμού, γ) προδιαγραφές υπηρεσιών. Το δίκτυο λειτουργεί με την μορφή της Αστική μη κερδοσκοπικής εταιρείας και διοικείται από την Γενική Συνέλευση και το Διοικητικό Συμβούλιο και εκτός από το καταστατικό του Δικτύου έχει ψηφιστεί και ο εσωτερικός κανονισμός του δικτύου, ο οποίος ορίζει τους κανόνες λειτουργίας μεταξύ των μελών του δικτύου, καθιερώνει επιτροπές συμμόρφωσης και ελέγχου των όρων λειτουργίας του δικτύου και των προδιαγραφών του Συμφώνου Ποιότητας.

Αναλυτικά στοιχεία για τα χαρακτηριστικά του Τοπικού Συμφώνου Ποιότητας των επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών διανυκτέρευσης της ευρύτερης περιοχής της λίμνης Κερκίνης δίνονται στην ενότητα 2.2.4 «Εφαρμοζόμενα Τοπικά Σύμφωνα Ποιότητας».

Οδηγός ολοκληρωμένου συστήματος ποιότητας quality makes us big

Στα πλαίσια του διακρατικού σχεδίου συνεργασίας "QUALITY MAKES BIG", ΤΟ ΤΟΠΙΚΟ ΠΡΟΪΟΝ ΜΟΧΛΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ», η Αναπτυξιακή Εταιρεία Σερρών, συνεργάστηκε με αντίστοιχες Ελληνικές και Ισπανικές Ομάδες Τοπικής Δράσης για τη δημιουργία ενός νέου Ολοκληρωμένου Προτύπου Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας το οποίο δίνει τις κατευθυντήριες γραμμές για την ανάπτυξη επιμέρους Συστημάτων Διαχείρισης Ποιότητας για δραστηριότητες στους κλάδους - τομείς του Τουρισμού, της Αγρομεταποίησης, της Χειροτεχνίας και του Πολιτισμού. Ο στόχος της διαδικασίας αυτής ήταν η ταυτοποίηση ενός νέου μοντέλου με στόχο την πιστοποίηση της ποιότητας όχι μόνο για την κάθε επιχείρηση ξεχωριστά αλλά και για την ευρύτερη περιοχή παρέμβασης των εταιρών.

Σήμα Ποιότητας Ruralita Mediterranea

Το διακρατικό σχέδιο συνεργασίας με τίτλο «Επαναπροσδιορισμός και Ενίσχυση της Μεσογειακής Αγροτικής Υπαίθρου», στο οποίο συμμετείχε η Αναπτυξιακή Εταιρεία Σερρών, δημιούργησε ένα «εργαλείο» για την πιστοποίηση των τουριστικών υπηρεσιών και προϊόντων με την υιοθέτηση εμπορικού σήματος που συνοδεύεται από κανόνες. Για τις επιχειρήσεις που πιθανόν ήδη να εφαρμόζουν κάποιο σύστημα ποιότητας υπάρχει η δυνατότητα να υιοθετήσουν επιπλέον τα ζητούμενα αυτού του σήματος έτσι ώστε να αποκτήσουν το σήμα της εδαφικής «Μεσογειακής» διαφοροποίησης. Η εγκατάσταση του σήματος είναι μεγάλης σπουδαιότητας αφού πιστοποιεί ουσιαστικά «χώρες» αλλά και «επιχειρήσεις» με εικόνα χαρακτηριστική της μεσογειακής υπαίθρου που εφαρμόζουν την προσέγγιση LEADER.