

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΡΓΩΝ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ – Η/Μ
ΤΜΗΜΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ**

**ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΑΝΟΙΚΤΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ
ΔΥΟ ΣΤΑΔΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ**

**«ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ ΤΗΣ
ΠΑΤΡΑΣ»**



ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

**ΠΑΤΡΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	Αναδρομή στην Ιστορία του Αποκλεισμού του Θαλασσίου Μετώπου	3
2.	Περιοχή Μελέτης	14
3.	Χαρακτηριστικά ομόρων περιοχών του θαλασσίου μετώπου εκτός της περιοχής μελέτης	19
4.	Χαρακτηριστικά των ανάντη της υπό μελέτη έκτασης οικιστικών περιοχών	26
5.	Προβλεπόμενες από το ισχύον ΓΠΣ χρήσεις γης στις εντός Σχεδίου Πόλεως περιοχές, στα ανάντι του θαλασσίου μετώπου και ανατολικά των οδών Ηρώων Πολυτεχνείου – Όθωνος Αμαλίας και Ακτήs Δυμαίων	36
6.	Υφιστάμενες χρήσεις καθ' όλο το μήκος του θαλασσίου μετώπου από την οδό Κανελλοπούλου έως την Λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου	45
7.	Προβλέψεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ για όλο το μήκος του παράκτιου μετώπου από την οδό Κανελλοπούλου έως την Λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου	50
8.	Όροι και παράμετροι σχεδιασμού	52

1. Αναδρομή στην Ιστορία του Αποκλεισμού του Θαλασσίου Μετώπου

«Πάτρα μια παραθαλάσσια πόλη χωρίς θάλασσα»

Ο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΒΟΥΛΓΑΡΗ

Η Πάτρα στην περίοδο της Τουρκοκρατίας καθώς και στην αρχαιότητα απλώνεται στην Πάνω Πόλη. Με πυρήνα το κάστρο, ο οικισμός περιορίστηκε στα ψηλότερα, ενώ στην πεδιάδα κατά μήκος της ακτής - στην σημερινή Κάτω Πόλη- υπήρχαν μόνο χωράφια. Η Κάτω Πόλη μέχρι το 1828 ήταν κατά το πλείστον σταφιδάμπελοι, αλλά και κτήματα και τέλματα, εκτός από τη συνοικία του Βλατερού και λίγες οικοδομές που υπήρχαν στο τελωνείο στο λιμάνι.

Η σύνδεση της Πάνω Πόλης με την Κάτω κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας γινόταν με μια οδό που άρχιζε από το πίσω μέρος της Παντάσασσας, κατέβαινε λοξά μέσα από σταφιδάμπελους και έφτανε στην σημερινή οδό της Αγίου Νικολάου, όπου ήταν η Ντουάνα (Τελωνείο) και αποθήκες.

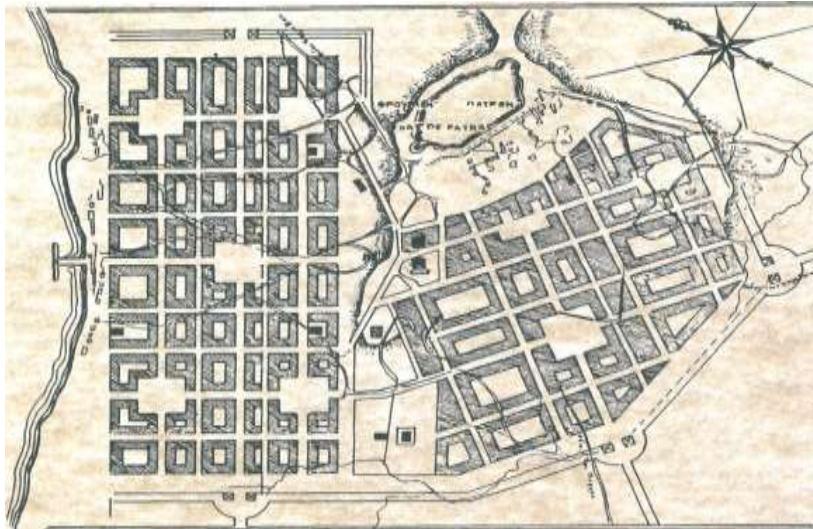
Η πόλη της Πάτρας αμέσως μετά από την απελευθέρωση από τους Τούρκους αριθμούσε, σύμφωνα με αφηγήσεις περιηγητών, περί τις 4000 ψυχές.

Αυτής της πόλης τον πολεοδομικό σχεδιασμό κατ' εντολή του Κυβερνήτη Καποδίστρια ανέλαβε να εκπονήσει το έτος 1828 ο Σταμάτιος Βούλγαρης.

Το έτος 1829 έγινε καταγραφή του πληθυσμού της Πόλης και τότε είχε 13.572 κατοίκους. Ο λόγος της αύξησης αυτής οφείλετο στο γεγονός ότι η Πάτρα δέχθηκε μετά την απελευθέρωση υπόδουλους ή ελευθέρους Έλληνες από διάφορα μέρη επειδή ακριβώς από την περίοδο πριν την Επανάσταση ήταν σπουδαίο εμπορικό κέντρο με **το λιμάνι της στραμμένο στην Δύση.**

Οι βασικές αρχές πάνω στις οποίες ο Βούλγαρης στήριξε το πολεοδομικό σχέδιο της νέας Πάτρας ήταν η ύπαρξη της Πάνω, παλιάς Πόλης, γύρω από το φρούριο που ήταν πλέον ερειπωμένη και χτισμένη πέρα από την θάλασσα και το λιμάνι, το οποίο πάντα ήταν το κέντρο του εμπορίου της περιοχής.

Η Παλιά πόλη θα ενωνόταν με την καινούργια Κάτω Πόλη και εκεί θα χτυπούσε πλέον ο σφυγμός της οικονομικής, κοινωνικής πολιτιστικής καινούργιας Πάτρας.



Το πρώτο Σχέδιο του Σταματίου Βούλγαρη

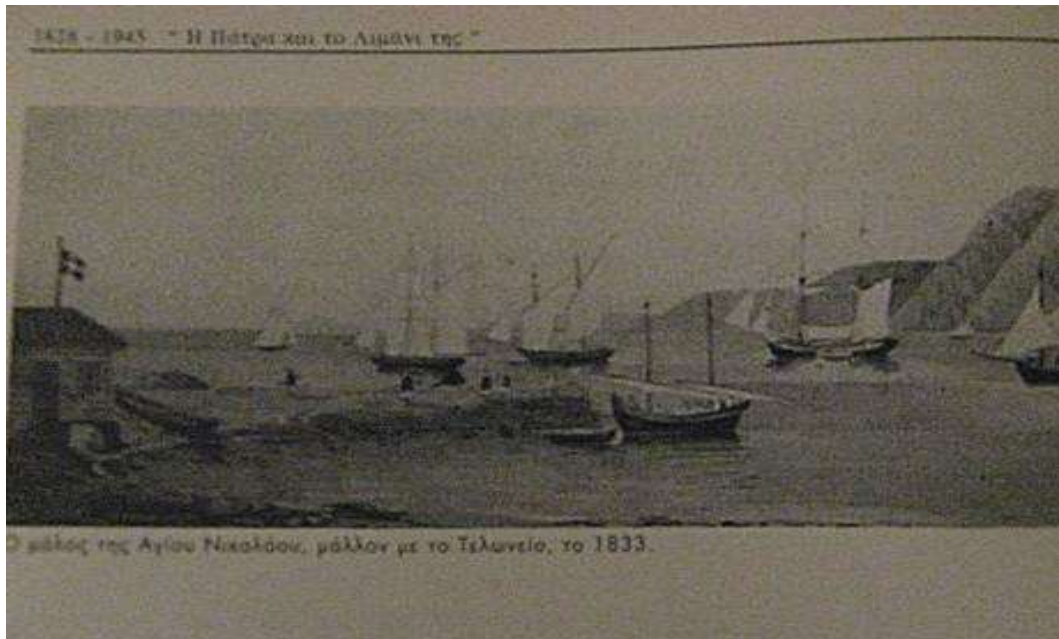
Για την παραλιακή ζώνη ο Βούλγαρης σχεδίασε ένα άλσος – για το οποίο διέθεσε και την αμοιβή του – και ήθελε να κλείνει με αυτόν τον τρόπο η Πόλη προς την μεριά της θάλασσας.

Στον σχεδιασμό του Βούλγαρη δεν συμπεριλαμβάνετο η περιοχή όπου υπήρχε το λιμάνι, η γνωστή με το τοπωνύμιο Ντουάνα, όπου όπως περιγράφεται από τον Πουκεβίλ το 1816, υπήρχε μια κατεστραμμένη προβλήτα, λίγα κτίρια « τα σεράγια», που ήταν οικοδομήματα στα οποία αποθήκευαν σταφίδα και παστές σαρδέλες και υπόστεγα για τους ψαράδες.



Από τη βόρεια πλευρά της πόλης, η πόλη και το λιμάνι της, το 1834

Πηγή: Κώστα Α. Κοκκοβίκα "1828 - 1945 Η Πάτρα και το λιμάνι της" εκδ. Λιμενικού Ταμείου Πατρών



Ο πρώτος μώλος της Αγίου Νικολάου, μάλλον με το Τελωνείο, το 1833

Ο ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΛΙΜΑΝΙΟΥ

Η θέση του λιμένα είχε αποκτήσει μεγάλη σπουδαιότητα από τα Βυζαντινά και Μεταβυζαντινά χρόνια. Από αναφορές του 1700 προκύπτει ότι προς την μεριά της θάλασσας υπήρχαν λίγες αποθήκες και κανένα οχύρωμα, ενώ μαθαίνουμε ότι υπήρχε λοιμοκαθακτήριο πλησίον του Τελωνείου και μαγαζιά.

Επί Τουρκοκρατίας η περιοχή που υπάρχει το λιμάνι, η Ντουάνα, είχε την πρώτη θέση από άποψη κίνησης των πλοίων σε όλο τον Ελλαδικό χώρο, μια και το λιμάνι της Πάτρας «γλυκοκοίταζε» πάντα προς την Δύση. Το 1828 χρησιμοποιείτο και το λιμάνι κοντά στον Άγιο Ανδρέα, όπου προσέγγιζαν τα πλοία της Αμερικάνικης βοήθειας προς τους εξαθλιωμένους Πατριούς αμέσως μόλις έφυγαν οι Τούρκοι. Μετά την απελευθέρωση μέσω του λιμανιού πήγαιναν και έρχονταν ιστιοφόρα με τρόφιμα και υλικά και σιγά σιγά αποκτούσε μεγάλη σημασία. Αυτό αποτέλεσε και τον λόγο της εγκατάστασης εμπορών από διάφορα μέρη και την κυριαρχία του εμπορίου της σταφίδας.

Για να κατασκευαστεί το λιμάνι το 1836 επιβλήθηκε φορολογία σε όλα τα εισερχόμενα εμπορεύματα δια του Τελωνείου των Πατρών.

Μέχρι το 1869 είχε γίνει ένα μικρό μέρος του μώλου, ο μικρός μώλος της Αγίου Ανδρέου και η μεσημβρινή αιμασιά. Οι φανοί στο λιμάνι τοποθετήθηκαν το 1868.

Μέχρι το έτος 1872, όπως στον τύπο της εποχής αναγράφετο, η εφορευτική επιτροπή του λιμένος Πατρών, χαρακτήριζε την Πόλη **αλίμενη** και **όσα έργα είχαν γίνει έγιναν χωρίς σχεδιασμό, αλλά σύμφωνα με τις εμπνεύσεις των κατά καιρούς επιτετραμμένων μηχανικών**. Τα έργα που ήταν ανάγκη να γίνουν ήταν ο μώλος της Αγίου Νικολάου και ο μώλος Αγίου Ανδρέου.

Το έτος 1872 ο Δ/ντης των έργων του λιμανιού της Μασσαλίας, Ν. Πασκάλ συνέταξε μελέτη για τα έργα του λιμανιού της Πάτρας και ο Γάλλος εργολάβος Μανιάκ μέχρι το έτος 1889 είχε ολοκληρώσει την κατασκευή τους.

Τα σπουδαιότερα έργα που έγιναν ήταν τα παραλιακά κρηπιδώματα του κεντρικού τμήματος, η προβλήτα της Αγίου Νικολάου, η προβλήτα Καλαβρύτων και ο κυματοθραύστης σε απόσταση 150 μ. από τις προβλήτες.

Το λιμάνι μέχρι το 1927, όπου το λιμενικό ζήτημα τέθηκε εκ νέου στο σύνολό του, παρέμεινε χωρίς κρηπιδώματα και με πολλά προβλήματα.

Το 1930 ανατέθηκε σε Τεχνική Εταιρία Κατασκευών η εκτέλεση λιμενικών έργων (εκσκαφή λιμένος, κρηπιδώματα, διαπλάτυνση μόλου Καλαβρύτων, μόλου Αστιγγος κλπ.) πλην όμως οι εργασίες σταμάτησαν με την κήρυξη του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου.

Τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του 1950 ξαναπρόβαλε το ζήτημα της επέκτασης και εκσυγχρονισμού του λιμανιού που συνεχίστηκαν μέχρι της ημέρες μας.



Η λεκάνη της Αγίου Νικολάου και η προβλήτα Καλαβρύτων

Όλα αυτά τα χρόνια τα εμπορεύματα αποθηκεύονταν κατά μήκος της οδού Όθωνος - Αμαλίας ή κατά μήκος των μόλων όπως αυτό τεκμηριώνεται από το παρακάτω φωτογραφικό υλικό.



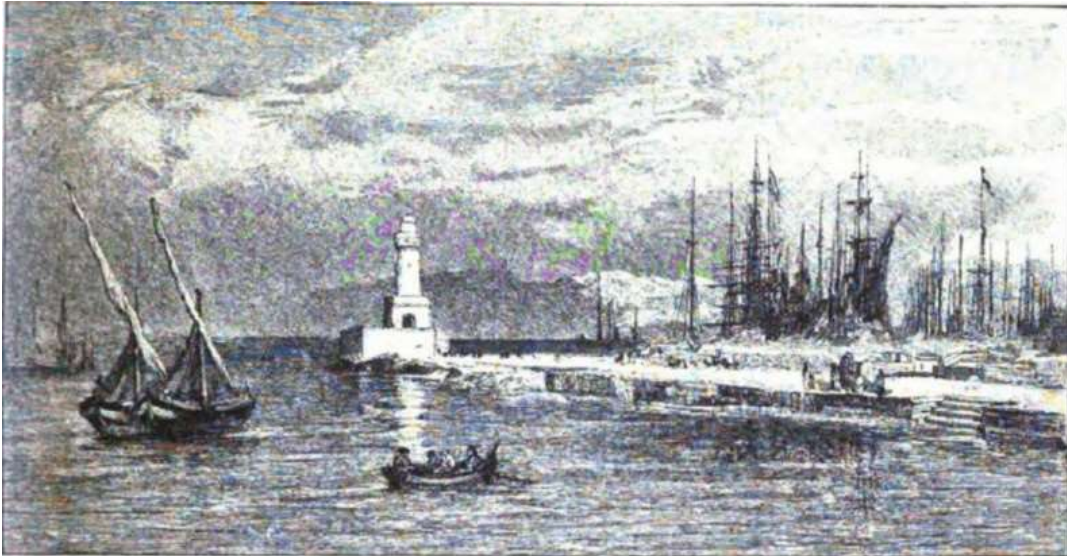
Στην πορεία των χρόνων και περί της αρχές του 1950 ο χώρος στα κατάντι της σιδηροδρομικής γραμμής περιμαντρώθηκε και παραμένει περιμαντρωμένος έως σήμερα.



Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΦΑΡΟΥ

Σε σχέδιο των Πατρών του 1860 εμφανίζεται στην άκρη της Αγίου Νικολάου προβλήτα σε σχήμα Π αρκετά πλατιά - που έγινε μετά την απελευθέρωση - ήταν ξύλινη και στην άκρη έφερε φάρο, ο οποίος καταστράφηκε από καταιγίδα το 1865.

Ο πέτρινος φανός κατασκευάστηκε στο διάστημα 1874- 1878, χωρίς την εξέδρα και το 1891 έγινε εξέδρα ξύλινη και λίγο αργότερα εξέδρα και καφενείο πέτρινα. Στην εξέδρα λειτουργούσαν κατά καιρούς καφενείο, κινηματογράφος, θέατρο.



Ἡ ἀποβάθρα τῶν Πατρῶν

Ἀποψη περὶ τὰ τέλη τοῦ 19οῦ αἰῶνα

Ο Φάρος ήταν ο συνηθέστερος πατρινός περίπατος, το σημείο αναφοράς πολλών δραστηριοτήτων αλλά και το σήμα κατατεθέν της πόλης. Ραντεβού και βόλτα στον φάρο, ψάρεμα στον φάρο, καθάρισμα δικτυών, τα Θεοφάνεια, μουσικές βραδιές, κολυμβητικοί αγώνες και πόλο κ.α





Φανός υπήρχε και στην άκρη της προβλήτας Καλαβρύτων και η πρώτη του αφή έγινε το 1900, ενώ η προβλήτα στην αρκτική πλευρά της πόλης – μπροστά στους μύλους Τριάντη, απέκτησε φάρο το 1906.



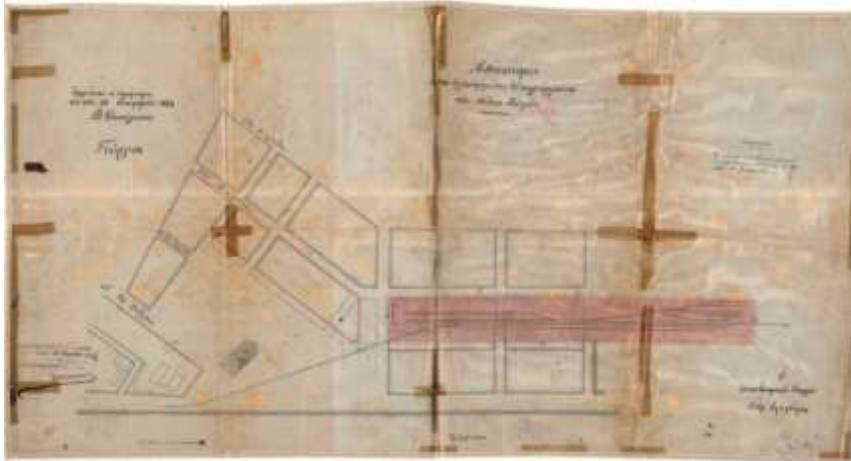
Μόλος Καλαβρύτων (με το καφενεδάκι)

Ο Φάρος της Αγίου Νικολάου γλύτωσε από την ανατίναξη των Γερμανών το 1944 για να κατεδαφιστεί “για δημόσιο όφελος” κατά την περίοδο της χούντας το 1972.

Ο ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΣ

Το 1882, επί κυβερνήσεως Χαριλάου Τρικούπη, ιδρύθηκε η Α.Ε « ΣΠΑΠ» που κατασκεύασε την σιδηροδρομική γραμμή Πειραιάς – Πάτρα, η οποία παραδόθηκε και λειτούργησε το 1887 ενώ η γραμμή Πατρών –Πύργου ολοκληρώθηκε τμηματικά μέχρι το 1890

Στο τέλος του 1887 έχουμε την άφιξη του πρώτου τρένου από την Αθήνα στον Σιδηροδρομικό Σταθμό του Αγίου Διονυσίου. Πρόβλημα είχε δημιουργηθεί σχετικά με την σύνδεση του σταθμού του Αγίου Διονυσίου με τον άλλο σταθμό στην περιοχή του Αγίου Ανδρέα



Απόσπασμα από το Διάγραμμα της Πόλεως των Πατρών, σε κλ. 1:1000, που εγκρίθηκε ως παράρτημα του από 1888 Β Δ/τος. Οι νέες οικοδομικές γραμμές εγκρίθηκαν με το Δ/γμα του 1891 και η τροποποίηση επιβλήθηκε λόγω του Σιδηροδρομικού Σταθμού στον Άγιο Ανδρέα .

Ο λόγος ήταν ότι **θα περνούσε το τρένο από το λιμάνι και θα αποκοπτόταν η πόλη από την θάλασσα**. Στον τύπο της εποχής παρουσιάζονται οι διαφωνίες της εποχής

Χαρακτηριστική είναι η αναφορά της **εφημερίδας "Φορολογούμενος"** του Κωστή Φιλόπουλου την **18η Ιουνίου 1888**. Η εφημερίδα κάνει εκτενή αναφορά στην διέλευση του τρένου από την παραλιακή ζώνη της Πάτρας εκφράζοντας τη διαφωνία της για το σχεδιασμό.

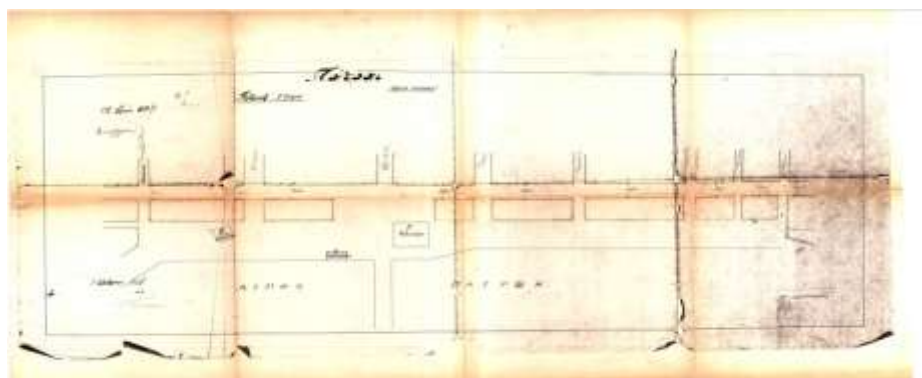
«Πιθανόν να υπάρξη και πόλις τις – μια επί την υφήλιον- κατά την παραλίαν την οποίας να κυκλοφορεί σιδηρόδρομος τούτε δεν δύνατε να λογισθή ως παράδειγμα αξιομίπτου διότι δυνατο είναι να επέτρεψαν τούτο λόγοι ειδικοί, ως αδύστακτως δυνάμεθα να είπωμεν ότι λόγοι ειδικοί – δια τα Πάτρας- δεν επιτρέπουσι κατ' ουδένα λόγον, την δια της παραλίας δηλ. και της οδού Αγίου Ανδρέου κυκλοφορίαν του σιδηροδρόμου, ως επίσης και των εφοιουδήποτε ετέρου σημείου ίδρυσιν σταθμού αν την ωκοδομημένην παραλία...» έγραφε ο Φορολογούμενος και εξέφραζε την ελπίδα ότι η Κυβέρνηση «δεν θέλει επιτρέψει την άνευ ουδεμίας ανάγκης – ευτυχώς- διστρέβλωσιν του μετώπου της πόλεως, χωρίς να υπολογίσωμενων τας δυσυπολόγιστους ζημίας εις ας θέλουσιν υποβληθή αι κινήσεις και τα γεν. συμφέροντα αυτής, αλλά και οι πολίται δέον να επαγρυπνώσιον αρμοδίως μέχρις ου πας κίνδυνος ματαιωθεί οριστικώς»

Για αρκετά χρόνια, φιλοξενήθηκε στις εφημερίδες της Πάτρας η **διαφωνία για την παραλιακή διέλευση του τρένου που εδράζονταν στην εμπορική λειτουργία του λιμανιού αλλά και στη λειτουργία της πόλης**



Το 1988 στον τοπικό τύπο υπάρχουν άρθρα που αναφέρουν ότι προκειμένου να γίνει η σύνδεση του Σ.Σ Αγίου Διονυσίου και τον Σ.Σ Αγίου Ανδρέου έπρεπε να γκρεμιστεί μια ιστορική οικία της εποχής, η οικία Μαγκλιβέρα και το Τελωνείο, που καταλάμβανε μέρος της Τριών συμμάχων.

Και τα δύο κτίρια τελικώς κατεδαφίστηκαν, η μεν οικία Μαγκλιβέρα το 1893 και το Τελωνείο το 1907.



Απόσπασμα από το Σχέδιο Πόλης έτους 1887 όπου φαίνεται η θέση της οικίας Μαγκλιβέρα «..... η πολυστόριτη οικία στην οποία είχαν φιλοξενηθεί Ναύαρχοι και επίσημα πρόσωπα.....», το Λιμεναρχείο και το Τελωνείο

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Ο αποκλεισμός των κατοίκων της πόλης προς την θάλασσα έγινε με την διέλευση της σιδηροδρομικής γραμμής στο παραλιακό μέτωπο

της και ολοκληρώθηκε με την κατασκευή της μάντρας του Λιμανιού στην δεκαετία 1940 - 1950 κατά μήκος της οδού Οθωνος Αμαλίας και τις μόνιμες και ημιμόνιμες κατασκευές εξυπηρέτησης των υπηρεσιών του.

Η Πάτρα πριν



Η Πάτρα μετά τον σιδηρόδρομο



Η Πάτρα μετά τις μάντρες



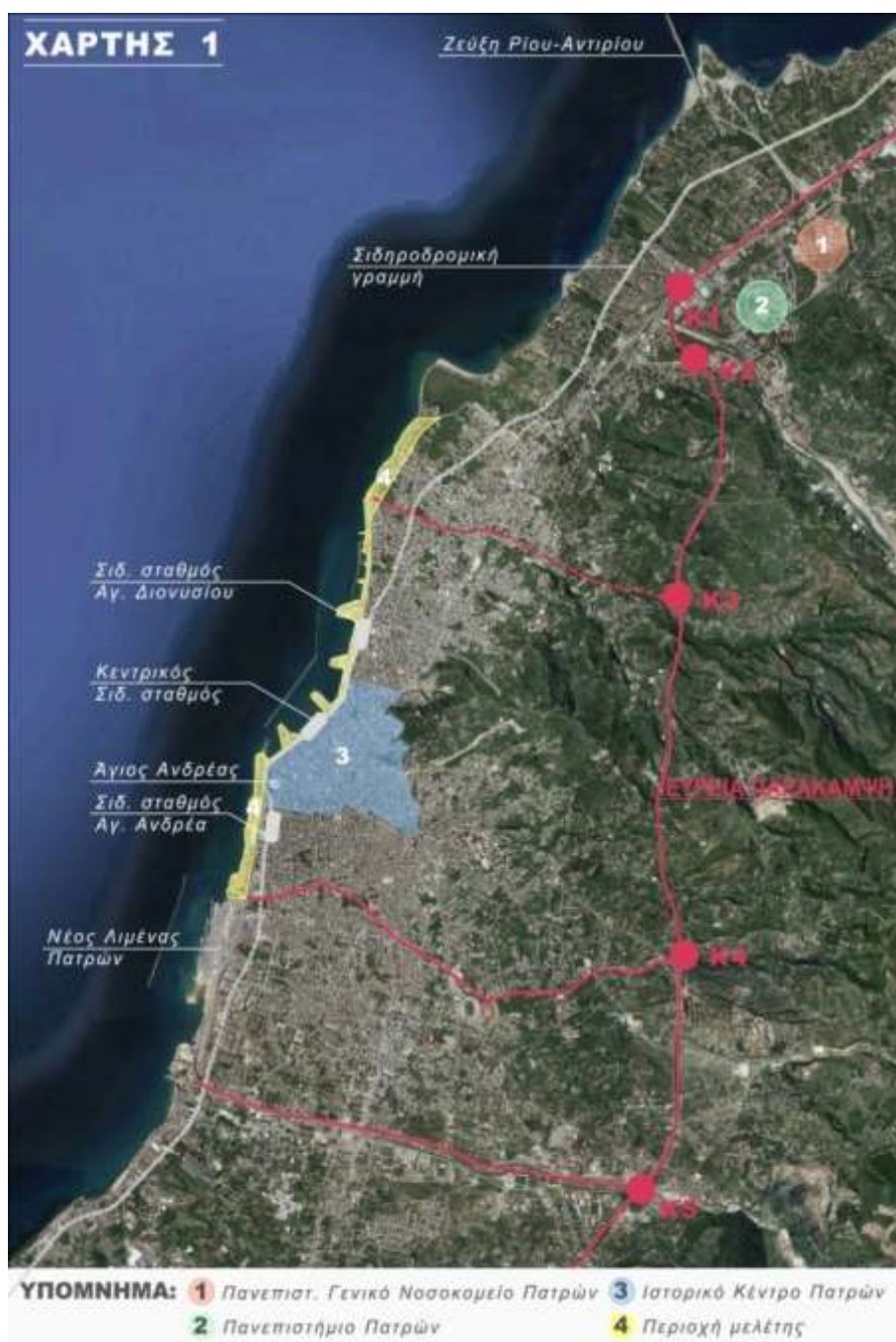
Η Πάτρα του 2019



Στοιχεία της ιστορικής προσέγγισης έχουν προκύψει από το βιβλίο « Χαρτών Μνήμες – Πάτρα 1831-1943 που εκδόθηκε από τον Δήμο Πατρέων και από τα κείμενα της Φιλολόγου κ. Γιώτα Καίκα – Μαντανίκα

2. Περιοχή Μελέτης

Το προτεινόμενο έργο αφορά στην ανάπλαση του Παραλιακού Μετώπου της Πάτρας, στο τμήμα αυτού εμβαδού 330 στρ. που ορίζεται ανατολικά από τα ανάντη των οδών Ηρώων Πολυτεχνείου – Όθωνος Αμαλίας – Ακτής Δυμαίων μεταξύ των προβολών των οδών Π. Κανελλοπούλου και Ε. Βενιζέλου, και επί πλέον στο τμήμα που ορίζεται δυτικά της οδού Αωού έως την ακτογραμμή και από την οδό Τερψιθέας έως την Π. Κανελλοπούλου.



Χωροθέτηση της περιοχής μελέτης στο ευρύτερο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πάτρας



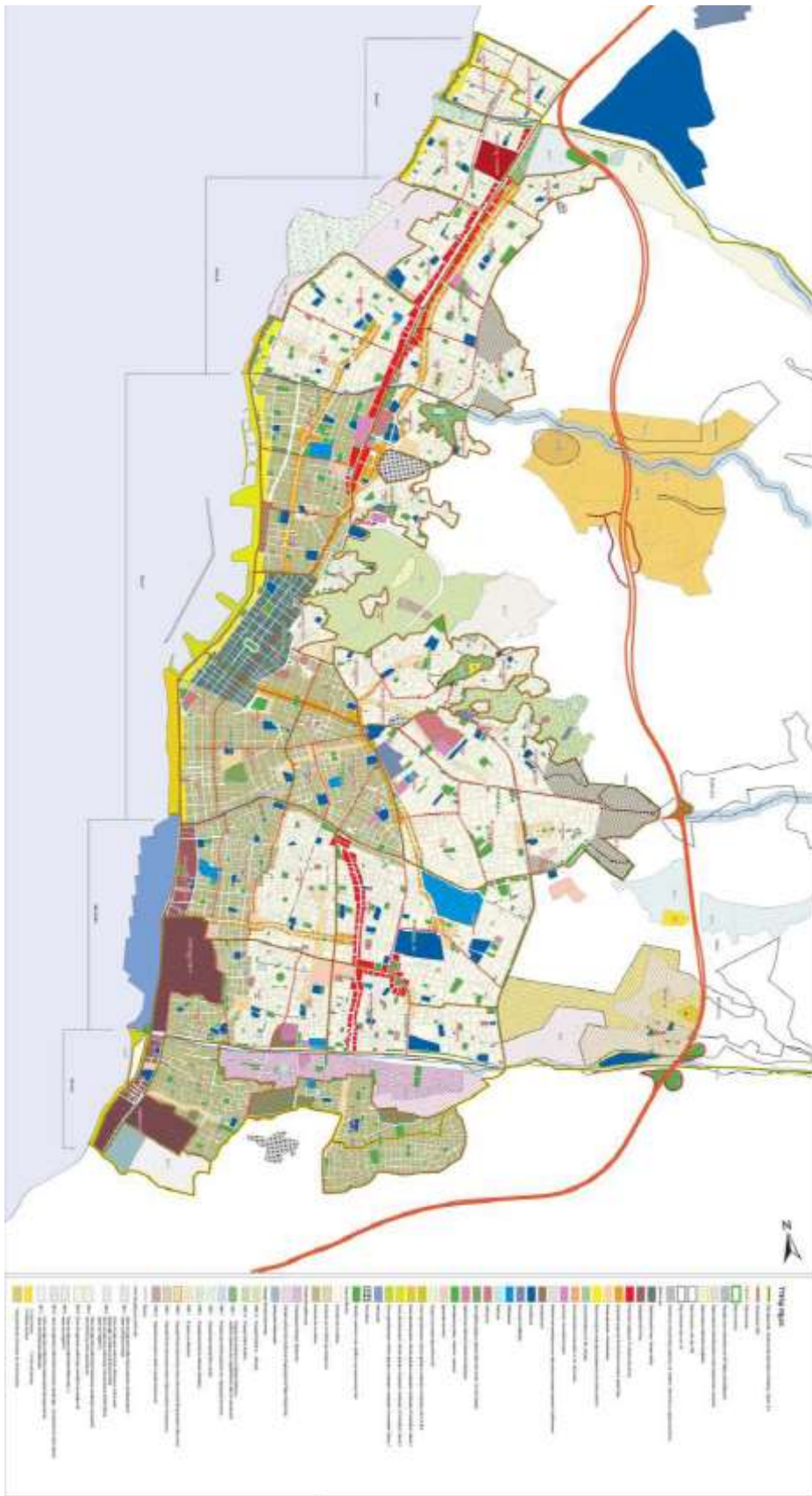
ΘΑΛΑΣΣΙΟ ΑΣΤΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΠΑΤΡΑΣ
ΚΩΜΑΣ 1:5,000

ΕΞΑΝΤΛΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΔΙΑΤΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΜΕΤΩΠΟΥ

Α/Α	Περιγραφή Διατίμησης	Εμβαδόν (m ²)
1	Περιοχή 01 (0,000) - 0,000	3000
2	Περιοχή 02 (0,000) - 0,000	3000
3	Περιοχή 03 (0,000) - 0,000	3000
4	Περιοχή 04 (0,000) - 0,000	3000
5	Περιοχή 05 (0,000) - 0,000	3000
6	Περιοχή 06 (0,000) - 0,000	3000
7	Περιοχή 07 (0,000) - 0,000	3000
8	Περιοχή 08 (0,000) - 0,000	3000
9	Περιοχή 09 (0,000) - 0,000	3000
10	Περιοχή 10 (0,000) - 0,000	3000
11	Περιοχή 11 (0,000) - 0,000	3000
12	Περιοχή 12 (0,000) - 0,000	3000
13	Περιοχή 13 (0,000) - 0,000	3000
14	Περιοχή 14 (0,000) - 0,000	3000
15	Περιοχή 15 (0,000) - 0,000	3000
16	Περιοχή 16 (0,000) - 0,000	3000
17	Περιοχή 17 (0,000) - 0,000	3000
18	Περιοχή 18 (0,000) - 0,000	3000



Περιοχή μελέτης



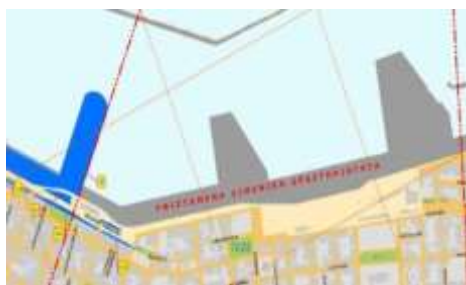
Χάρτης Χρήσεων Γης Ισχύοντος ΓΠΣ (ΦΕΚ 358/ΤΑΑΠ/ 30-12-2011)

Στην περιοχή μελέτης ειδικότερα συμπεριλαμβάνονται :

- Τα τμήματα του θαλασσιού μετώπου, που παραχωρηθήκαν από το Ελληνικό Δημόσιο χωρίς αντάλλαγμα στον Δήμο Πατρέων για χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση για ενενήντα εννέα (99) έτη, σχετικό το άρθρο 67 του Ν. 4554/2018 (ΦΕΚ 130/Α/18-7-2018).
- Το τμήμα που ορίζεται δυτικά της προβλεπόμενης από το Σχέδιο Πόλης οδού Αώου έως την Ακτογραμμή και από την οδό Τερψιθέας έως την Π. Κανελλοπούλου. Σημειώνεται ότι στην περιοχή αυτή, στα ανάντη δηλαδή και κατάντη της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου έως την οδό Αώου, υπάρχουν κοινόχρηστα εδαφικά τμήματα τα οποία ανήκουν ακόμη στο Ελληνικό Δημόσιο (παλαιός αιγιαλός), που είναι εν μέρει διαμορφωμένα ως χώροι πρασίνου. Για τους δημόσιους αυτούς χώρους ο Δήμος έχει αιτηθεί την παραχώρηση της χρήσης από το Ελληνικό Δημόσιο. Οι κατευθύνσεις του σχεδιασμού κλπ. της περιοχής περιγράφονται κατωτέρω.



- Το τμήμα του θαλασσιού μετώπου στο οποίο υπάρχει ακόμα λιμενική δραστηριότητα, δηλαδή το τμήμα από την προβολή του Σιδηροδρομικού Σταθμού της Αγίου Νικολάου έως την οδό Θεσσαλονίκης, και αυτό προκειμένου ο σχεδιασμός να είναι ενιαίος και να μπορεί να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον όταν μεταφερθούν όλες οι εγκαταστάσεις του Λιμένα στο Νέο Λιμάνι.



- Τα ανάντη και κατάντη πεζοδρόμια των οδών Ηρώων Πολυτεχνείου – Όθωνος Αμαλίας – Ακτής Δυμαίων στην προβολή της περιοχής μελέτης

Σημειώνεται ότι :

1. Στην μελέτη προσχεδίων και κατ' επέκταση στην προμελέτη, οριστική μελέτη και στην μελέτη εφαρμογής δεν θα συμπεριληφθεί το τμήμα των λιμενικών εγκαταστάσεων

3. Χαρακτηριστικά ομόρων περιοχών του θαλασσίου μετώπου εκτός της περιοχής μελέτης



Η υπό ανάπλαση περιοχή συνορεύει :

Α) Προς Βορρά :

- Με την **περιοχή (1)** - όπως αυτή απεικονίζεται στον ανωτέρω χάρτη - του Έλους της Αγιάς και της Πλαζ, συνολικού εμβαδού 327 στρ. που ανήκει κατά κυριότητα στον Δήμο

Πατρέων (Άρθρο 36 του Ν4049/2012 - ΦΕΚ 35/Α/23-2-2012), και εμβαδού 24 στρ. που ανήκει στην Γ.Γ.Α. Η περιοχή βρίσκεται σε απόσταση 4 χλμ. από το κέντρο της πόλης.

Η περιοχή διακρίνεται σε τρεις ενότητες, αυτήν του Camping, του Έλους και του πρώην "Κολυμβητηρίου".



Στην έκταση του πρώην "Κολυμβητηρίου" της ΓΓΑ - που σήμερα υπάρχουν εγκαταλελειμμένες οι πρώην εγκαταστάσεις του κολυμβητηρίου και υπαίθριοι χώροι άθλησης - επιβάλλεται να σχεδιαστούν και να γίνουν νέες μόνιμες αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρος Parking εξυπηρέτησης των επισκεπτών και των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής.



Το Camping καταλαμβάνει έκταση 100 στρ. και μετά από την συντήρηση του χώρου σήμερα χρησιμοποιείται από τον Δήμο Πατρέων ως χώρος Δημιουργικής Απασχόλησης και Παιδικών Κατασκηνώσεων



Το έλος της Αγυιάς έχει έκταση 227 στρ. και προνομιακή θέση γιατί είναι περιοχή με μοναδικά χαρακτηριστικά (Αστικός Υγροβιότοπος). Υφίσταται με το συγκεκριμένο σχήμα και εμβαδόν τουλάχιστον προπολεμικά όπως προκύπτει από φωτογραφική τεκμηρίωση του 1943.



Για την περιοχή του & Έλους της Αγυιάς και του Camping είχε εκπονηθεί από το έτος 2005 σχετική μελέτη ανάπλαση και αξιοποίησης, η οποία εγκρίθηκε αρμοδίως και τμήμα αυτής θα υλοποιηθεί με το έργο που αφορά στην «Ανάπτυξη – Αξιοποίηση περιοχής Camping & Έλους της Αγυιάς», του οποίου η χρηματοδότηση έχει εγκριθεί από το ΠΕΠ Δυτικής Ελλάδος 2014-2020 (Πρόγραμμα ΒΑΑ) με το ποσό των 3.000.000€.

Εντός του Έλους της Αγυιάς προβλέπονται οι ακόλουθες διαμορφώσεις:

- Περίπατος οικολογικής ευαισθητοποίησης
- Περίπατος αναψυχής
- Ποδηλατοδιαδρομή με τελική επιφάνεια έγχρωμο ασφαλτοτάπητα στο τμήμα εντός της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και χωμάτινη για το τμήμα εντός του έλους
- Αθλητικές Διαδρομές
- Χώροι αναψυχής (Πικ – νικ κ.λ.π.)
- Διαμόρφωση χώρου για επανατοποθέτηση υφιστάμενων σε άλλη θέση οργάνων εξωτερικού χώρου και εμπλουτισμός με νέα
- Τοποθέτηση νέου αστικού εξοπλισμού (καθιστικά, τραπεζόπαγκοι, απορριμματοδέκτες, επιδαπέδια φωτιστικά, βρύσες, βάσεις στήριξης ποδηλάτων)
- Κατασκευή δεξαμενής πυρόσβεσης
- Κατάλληλη φύτευση
- Καθώς και η κατασκευή των ακολούθων κατασκευών:
- Ξύλινος διάδρομος, ο οποίος θα διασχίζει εγκάρσια το έλος δημιουργώντας μία διαδρομή περιπάτου
- Hide (παρατηρητήριο μέσα στο έλος)
- Παρατηρητήρια της άγριας ζωής
- Κιόσκια με θέσεις θέας του έλους
- Κιόσκια πληροφόρησης

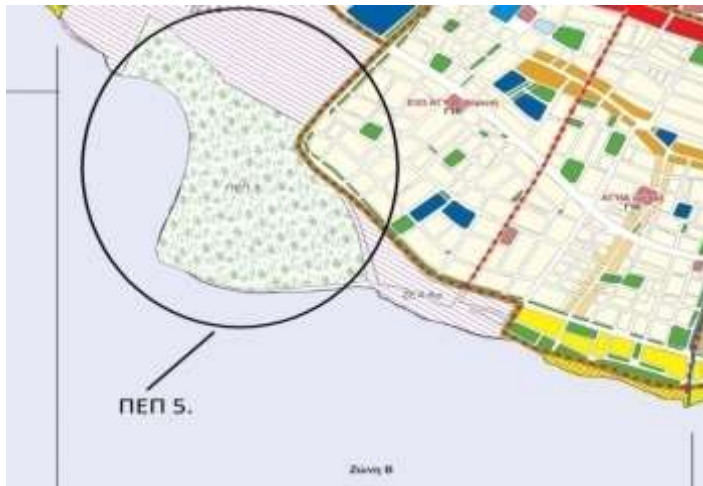
Η διαμόρφωση του έλους συνίσταται σε έναν δίκτυο διαδρομών, μέσου πλάτος περίπου 3,5 μ. που δημιουργεί έναν Περίπατο οικολογικής ευαισθητοποίησης περιμετρικά στο έλος και Αθλητικές διαδρομές που διασχίζουν την περιοχή.

Κατά μήκος των διαδρομών αυτών θα υπάρχουν κιόσκια με καθιστικά και με υλικό πληροφόρησης για το έλος, παρατηρητήρια της πανίδας, οργανωμένες θέσεις για πικ-νικ.

Με το έργο θα αναβαθμιστεί η περιοχή και θα μετατραπεί σε ένα οικολογικό και πολιτισμικό χώρο αναψυχής, αθλητισμού και δημιουργικής απασχόλησης συμβάλλοντας σημαντικά.

Με το ισχύον ΓΠΣ (σχετ. η υπ' αριθμ. 5509/103135/2011 απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης – ΦΕΚ 358/ΤΑΑΠ/ 30-12-2011) καθορίστηκε - κατά τα οριζόμενα από το άρθρο 4, παρ. 4 του ν. 2508/1997 - η περιοχή ως Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), όπως επιβάλλεται για τις εντοπισμένες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές που χρήζουν προστασίας.

Παρατίθεται απόσπασμα από το σχετικό ΦΕΚ



ΠΕΠ 5
Περιοχή προστασίας
Έλους Αγυιάς

Απόσπασμα χάρτη ισχύοντος ΓΠΣ

«.....Περιλαμβάνει έναν υγροβιότοπο έκτασης περ. 33,2 εκταρίων (Ha) που βρίσκεται εκτός σχεδίου κι εκτός οικισμού. Οριοθετείται βόρεια από ρέμα (Συχαινών) και περιοχή εκτός σχεδίου, δυτικά από τον Πατραϊκό κόλπο, ανατολικά από εντός σχεδίου περιοχή, με αγροτικό χαρακτήρα και νοτιοανατολικά από εντός σχεδίου περιοχή, επίσης υγροβιότοπο, από την οποία διαχωρίζεται από την οδό Κανελλοπούλου. Είναι παραθαλάσσια περιοχή και απαρτίζεται από τρεις διακριτές ενότητες: την παραλία μήκους 1.650 μ. (4,7 εκτάρια (Ha)), το έλος(22,8 εκτάρια (Ha)) και το πρώην κάμπινγκ (5,7 εκτάρια (Ha)). Η περιοχή περιβάλλεται εν μέρει από οικιστική χρήση (αμιγής κατοικία) και εν μέρει από καλλιέργειες. Έχει άμεση γειτνίαση με την οδό Κανελλοπούλου, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως εθνικό οδικό δίκτυο και συνδέει την Ν.Ε.Ο. Αθηνών – Πάτρας με την παραλία και το λιμάνι. Το Έλος της Αγυιάς ανήκει σε μια ευρύτερη ελώδη περιοχή των βόρειων ακτών της Αχαΐας, της οποίας είναι κατάλοιπο. Χαρακτηρίζεται από την βλάστηση των καλαμιώνων με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ορατότητα του οικοσυστήματος. Στα πλαίσια Μελέτης Ανάπλασης [Καραθανάση, 2005] που εκπονήθηκε από το Δήμο Πατρέων, η περιοχή του έλους αναμένεται να μετεξελιχθεί, ώστε να αποτελέσει διέξοδο στις ανάγκες για πράσινο, αναψυχή και πολιτισμό και να ενταχθεί τόσο στο δίκτυο των πολιτιστικών χώρων όσο και στο δίκτυο κοινοχρήστων πρασίνου. Το έλος προβλέπεται να προστατευθεί με τα κατάλληλα έργα και να εξυγιανθεί, ενώ παράλληλα η περιβάλλουσα το έλος περιοχή να διαμορφωθεί σε Οικολογικό Πάρκο, με ήπιες παρεμβάσεις αλλά και ζώνες διαβάθμισης προς τις όμορες περιοχές. Μετά την έγκριση της Μελέτης Ανάπλασης του Έλους, ο παραλιακός χώρος, που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση, θα γίνει ζώνη αναψυχής με υποδομές υποστηρικτικές στην δραστηριότητα της κολύμβησης (κυλικείο, σκίαστρα, δεντροφύτευση, ντους, αποδυτήρια WC) και θα βελτιωθεί ο χώρος της δυτικής παραλίας κοντά στο Κολυμβητήριο. Η όμορη περιοχή του

κάμπινγκ του ΕΟΤ θα αξιοποιηθεί με νέες χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής. Μετά την τήρηση των απαραίτητων εγκρίσεων και διαδικασιών, που θα διασφαλίσουν την προστασία του υδροβιότοπου, η ευρύτερη περιοχή ΠΕΠ5. Θα διαμορφωθεί σε παραθαλάσσιο Πάρκο Οικολογίας, Αναψυχής και Πολιτισμού.

Επιπλέον, το Έλος της Αγυιάς καλείται να λειτουργήσει και ως χώρος υποδοχής για τους θεομηνιόπληκτους για την εξυπηρέτηση των βορείων συνοικιών.

Θεσπίζεται ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: 8 στρ.

Στα γήπεδα μη δασικού χαρακτήρα που βρίσκονται εντός της ζώνης, επιτρέπονται οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις και δραστηριότητες:

Καθιστικά

Συγκρότημα εξυπηρέτησης θαλάσσιων λουτρών

(wc, καμπίνες, ντους κ.λπ.)

Πάρκινγκ για ΙΧ και λεωφορείο – Πεζογέφυρα

Ανοιχτός χώρος καλλιτεχνικών εκθέσεων

Ανοιχτό θέατρο, όπως προτείνεται στην μελέτη ανάπλασης

Αναψυκτήριο

Σταθμός Α΄ βοήθειας πουλιών

Παρατηρητήρια του έλους

Κιόσκια οικολογικής ενημέρωσης

Κέντρο οικολογικής ευαισθητοποίησης

με τους εξής γενικούς περιοριστικούς όρους, εφόσον δεν καθορίστηκε διαφορετικά κατά περίπτωση:

Τήρηση αποστάσεων:

-60 μ. από τον οδικό άξονα Κανελλοπούλου, η οποία είναι χαρακτηρισμένη ως εθνικό οδικό δίκτυο.

-20 μ. από τον άξονα του ρέματος Συχαινών εφόσον οριοθετηθεί και ολοκληρωθούν τα τεχνικά έργα.

-2,5 μ από το ανατολικό όριο.

Η δόμηση πρέπει να γίνεται εσωτερικά της γραμμής αιγιαλού.

Ο Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,10αφορά αποκλειστικά και μόνο το χώρο του πρώην camping ΕΟΤ (περίπου 5,7 εκτάρια (Ha)). Για το λοιπό χώρο της ΠΕΠ5. και την παραλία 4,7 εκτάρια (Ha) και το έλος 22,8 εκτάρια (Ha), τυγχάνουν εφαρμογής και ισχύουν αυστηρά σε ότι αφορά τη δόμηση και τις χρήσεις τα προβλεπόμενα από τη Μελέτη Ανάπλασης μετά την έγκρισή της. Στα γήπεδα μη δασικού χαρακτήρα που βρίσκονται εντός του Έλους, επιτρέπονται οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις και δραστηριότητες:

Ένα αναψυκτήριο. Εμβαδού μέχρι 200 τ.μ.

Καταστήματα συνολικού εμβαδού 150 τ.μ.

Κέντρο οικολογικής ευαισθητοποίησης, μέγιστου εμβαδού 100 τ.μ.

Όλα τα κτίρια θα είναι ξύλινα.

Στα γήπεδα μη δασικού χαρακτήρα που βρίσκονται στο camping, επιτρέπονται οι ακόλουθες ειδικές χρήσεις και δραστηριότητες:

Καταστήματα υγειονομικών διατάξεων.

Μικρές μονάδες καταστημάτων με εμβαδόν 25 τ.μ. ή πολλαπλάσιο.

Εστιατόριο, εμβαδού μέχρι 400 τ.μ.

Θέατρο με αποδυτήρια και αποθήκες.

Κατά την εφαρμογή της μελέτης Ανάπλασης, τα κτίρια θα εντάσσονται αισθητικά στην περιοχή του έλους.

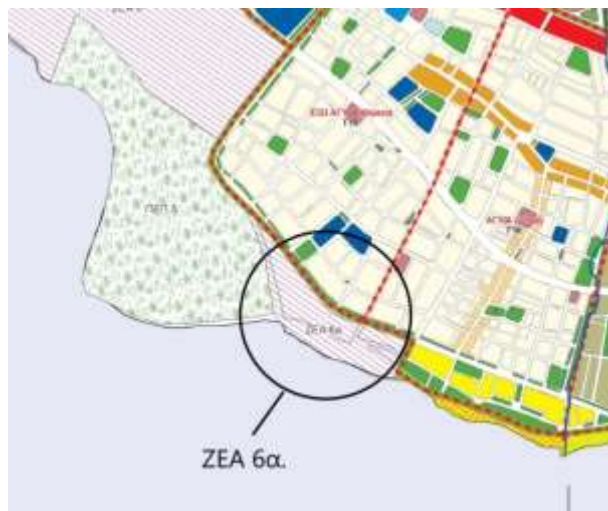
Ως υλικό κατασκευής για το φέροντα οργανισμό, τον οργανισμό πλήρωσης και τις εξωτερικές επενδύσει θα είναι το ξύλο. Επιπλέον, διατηρείται η μικρή κλίμακα των

κτιριακών όγκων, που επιτυγχάνεται με την ανάπτυξη σε ένα όροφο και τη διάσπαση σε επί μέρους όγκους ελεγχόμενου μεγέθους. Σε όλα τα κτίρια απαιτείται καλός ηλιασμός, σκίαση και αερισμός, σύμφωνα με τις αρχές του Βιοκλιματικού Σχεδιασμού, που επιτυγχάνεται είτε με στοιχεία του περιβάλλοντος (δέντρα, χαμηλή φύτευση, νερό), είτε με τον προσανατολισμό και κατάλληλα στοιχεία των κτιρίων (καλή μόνωση, περσίδες, σκιάστρα, ανοίγματα). Τα υφιστάμενα κτίρια στην περιοχή του πρώην camping, διατηρούνται και χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες του Πάρκου.

Τα νέα κτίρια χωροθετούνται στην περιοχή του Έλους και του πρώην camping.....»

Β) Προς Ανατολάς :

α) Με την εκτός Σχεδίου Πόλεως περιοχή που ορίζεται βόρεια από την οδό Κανελλοπούλου, νότια από την προέκταση της οδού Αχελώου προς την θάλασσα και εκατέρωθεν της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου έως την προβλεπόμενη από το σχέδιο πόλης οδό Κ.Καραμανλή, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως ΖΕΑ6 και για την οποία έχουν οριστεί τα κατωτέρω :



Απόσπασμα χάρτη ισχύοντος ΓΠΣ

«.....**ΖΕΑ6α** (κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 99 του Ν. 1982/1990 - ως Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης, Τουρισμού - Αναψυχής).

Για αυτήν την εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή με έκταση 8,8 εκταρίων (ha), τη νότια δηλαδή του έλους Αγυιάς και ειδικότερα αυτή που οριοθετείται από την ακτογραμμή έως την σημειακά διανοιγμένη προβλεπόμενη από το σχέδιο πόλης οδό Κ. Καραμανλή, και από την οδό Π.Κανελλόπουλου έως την οδό Αχελώου έχουν οριστεί ελεγχόμενες ως προς την ανάπτυξη

ζώνες στον περιαστικό χώρο, οι οποίες προσδιορίστηκαν και χωροθετήθηκαν με κριτήρια που σχετίζονται με τα τοπικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Στα γήπεδα μη δασικού χαρακτήρα σε αυτήν την περιοχή ορίστηκαν οι κάτωθι ειδικές χρήσεις και δραστηριότητες:

Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, 4 και 5 αστέρων

Κατοικία

Εστιατόρια

Αναψυκτήρια

Χώροι συνάθροισης κοινού

Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης

με τους εξής γενικούς περιοριστικούς όρους, εφόσον δεν έχει καθοριστεί διαφορετικά κατά περίπτωση:

Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,6

Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: 4στρ, και οι λοιποί περιορισμοί που αναφέρονται στην απόφαση έγκρισης του ΓΠΣ όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.....» και

Β) Με το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πάτρας, με χρήσεις γης που αναλυτικά περιγράφονται σε κατωτέρω παραγράφους.



Γ) Προς Νότο :

Με την **περιοχή (3)** των εγκαταστάσεων του Νέου Λιμένα της Πάτρας.



4. Χαρακτηριστικά των ανάντη της υπό μελέτης έκτασης οικιστικών περιοχών

Η οικιστική περιοχή, ανάντη της περιοχής μελέτης εντάχθηκε σταδιακά στο Σχέδιο Πόλεως, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στον κατωτέρω χάρτη που συνετάχθη από τον κ. Στέλιο Σταματίου, Προϊστάμενο του Τμήματος Αρχείου και Γεωπληροφορικής (G.I.S) της Δ/σης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης του Δήμου Πατρέων.

Είναι εμφανές ότι σε συνέχεια του Σχεδιασμού του Σταματίου Βούλγαρη του έτους 1830, κατά μήκος του θαλασσιού μετώπου τα επόμενα εκατό χρόνια η πόλη επεκτάθηκε προς βορράν μέχρι την οδό Λευκωσίας ενώ προς νότον έφτασε το 1930 στην σημερινή Λεωφόρο Ε. Βενιζέλου.



Μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1970 τα όρια του σχεδίου Πόλεως της Πάτρας έφτασαν στην οδό Αχελώου, και το έτος 1987 στην οδό Κανελλοπούλου (που είναι το όριο της ανάντι περιοχής στην περιοχή μελέτης).

Υφιστάμενες χρήσεις

Σήμερα το προς βορρά τμήμα του θαλασσιού μετώπου που ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο και οριοθετείται από την οδό Κανελλοπούλου έως την Λεωφόρο επί του χειμάρρου Μειλίχου και από την ακτογραμμή έως την οδό Ηρώων Πολυτεχνείου είναι από χρόνων πολλών διαμορφωμένο σε χώρο πρασίνου με ποδηλατόδρομο, πεζόδρομο και χώρους στάθμευσης.



Στα πλαίσια του έργου που αφορά την «Κατασκευή παραλιακής διαδρομής ποδηλάτου», μήκους 5χλμ.- του οποίου η χρηματοδότηση έχει εγκριθεί από το ΠΕΠ Δυτικής Ελλάδος 2014-2020 (Πρόγραμμα ΒΑΑ) με το ποσό των 500.000€ - θα ανακατασκευαστεί το τμήμα του ποδηλατόδρομου στην ζώνη αυτή και θα συνδεθεί με τον προβλεπόμενο να κατασκευαστεί πεζόδρομο εντός του Έλους της Αγυιάς.



Επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου - από την οδό Κανελλοπούλου και έως την οδό Θεσσαλονίκης – παρατηρείται εν πολλοίς η εφαρμογή του Ρυμοτομικού σχεδίου, ενώ την πέραν της οδού Κανελλοπούλου αραιοδόμηση αντικαθιστά σταδιακά η ήπια δόμηση με αμιγή κατοικία μονώροφων ως τριώροφων κτισμάτων και στην συνέχεια οι πρώτες πεντάροφες ή επτάροφες πολυκατοικίες.



Οδός Ηρώων Πολυτεχνείου

Στο τμήμα αυτό - λόγω της γεινίασης με το θαλάσσιο μέτωπο - πλέον της κύριας κατοικίας συναντούνται στα ισόγεια των οικημάτων χώροι εστίασης, αναψυκτήρια, εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής και αρκετά ζαχαροπλαστεία, φούρνοι, κομμωτήρια, φαρμακεία κλπ.

Στο ίδιο τμήμα υπάρχουν δύο ξενοδοχεία και ένας ξενώνας.

Από την οδό Θεσσαλονίκης έως την οδό Νόρμαν εκτείνεται ο χώρος ιδιοκτησίας ΟΣΕ - ο παλιός Σιδηροδρομικός Σταθμός του Αγίου Διονυσίου - που ορίζεται μεταξύ των οδών Θεσσαλονίκης και Νόρμαν και από την παραλιακή έως την οδό Αθηνών.



Ιδιοκτησία ΟΣΕ παρά την οδό Ηρώων Πλυτεχνείου

Σήμερα ο χώρος είναι περιφραγμένος και υπάρχουν σε αυτόν τα παλαιά κτίρια του Σταθμού, που είναι κατά βάση εγκαταλειμμένα, αμαξοστάσιο που χρησιμοποιείται, ενώ πρόσφατα

μέρος αυτού του χώρου έκτασης 3 στρ. παραχωρήθηκε στον Δήμο Πατρέων και διαμορφώθηκε υπαίθριο χώρο στάθμευσης, με είσοδο από την οδό Αθηνών.



Ιδιοκτησία ΟΣΕ

Μετά την **οδό Νόρμαν και έως την οδό Καρόλου** – που είναι το όριο του Ιστορικού Κέντρου- υπάρχει συγκρότημα κτιρίων που αποτελούσε **μέρος της «Βιομηχανικής Περιοχής» της παλιάς Πάτρας.**



Οδός Όθωνος Αμαλίας

Το τρίδυμο συγκρότημα που δεσπόζει εκεί λειτούργησε αρχικά το 1857 ως εργοστάσιο επεξεργασίας γιάμπελης (γλυκόριζας) και μετά το 1871 ως «ΟΙ ΚΥΛΙΝΔΡΟΜΥΛΟΙ ΠΑΤΡΩΝ Χαρ. Τριάντη». Από το 1836 και μετά εγκαταστάθηκαν και επεκτάθηκαν «ΟΙ ΜΥΛΟΙ ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ». Οι εγκαταστάσεις των «Μύλων» σήμερα ανήκουν στο Υπεραστικό ΚΤΕΛ της Πάτρας, το οποίο προτίθεται στον υπαίθριο χώρο να εγκαταστήσει τις πλατφόρμες και στο κτιριακό συγκρότημα τα γραφεία του.



Η Σταυροσταθική Μηχανο-Καμινάδα πριν και μετά την αρχιτεκτονική παρέμβαση.



Μύλοι Αγίου Γεωργίου Πάτρα 1936 Πηγή: Παναγιώτης Παγκόπουλος στο patras photos specialold



Στο ένα κτίριο εκ του τρίδυμου συγκρότηματος, στο σταφιδοσυσκευαστήριο Μπάρρυ (Καραμανδάνη), το οποίο δωρίθηκε από τον Καραμανδάνη στον Δήμο, σήμερα στεγάζονται τα γραφεία του ΔΗΠΕΘΕ Πάτρας και η Δραματική Σχολή.



Εσωτερικό Αποθηκών " Μπάρρυ "

Αμέσως μετά την οδό Καρόλου αρχίζει το Ιστορικό Κέντρο της Πόλης το οποίο φτάνει μέχρι την οδό Παπαφλέσσα, και ορίστηκε με το από 25-04-1996 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 499/Δ/1996) που καθόρισε ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης σε αυτό.

Στην περιοχή αυτή που έχει ως πυρήνα το πρώτο σχέδιο του Βούλγαρη, εύκολα ανιχνεύεται η μη αναστρέψιμη αλλοίωση, που χωρίς αμφιβολία έχει αφετηρία στην άναρχη μεταπολεμική «Ανοικοδόμηση». Η Πάτρα, που είχε αναπτυχθεί σε ένα από τους βιομηχανικούς πόλους της Ελλάδας και στο Ιστορικό της κέντρο ζούσε μια καλλιεργημένη αστική τάξη, κτίστηκαν νεοκλασσικά ιδιαίτερης αισθητικής αξίας, εκ των οποίων όσα απέμειναν μέχρι σήμερα προκαλούν τον θαυμασμό .

Η χαρακτηριστική βολή δόθηκε από την δυσνόητη, υποανάπτυκτη, πελατειακή νομοθεσία της 10ετίας '50, ενισχυμένη από την εξωτερική οικονομική βοήθεια που δεν κατευθύνθηκε σε συγκεκριμένες επενδύσεις αλλά απορροφήθηκε από το μεταπολεμικό «Τσιμέντο να γίνει!» και σε συνδυασμό με την έλλειψη νομοθεσίας για την διατήρηση – συντήρηση των νεωτέρων μνημείων και συγκροτημάτων ισοπεδώθηκαν πολλά νεοκλασσικά του κέντρου της πόλης και αντικαταστάθηκαν από πολυώροφες πολυκατοικίες.

Σήμερα έχουν διασωθεί μοναχικά ή μικρές ομάδες νεοκλασσικών κτισμάτων με τις στοές τους, ανάμεσα σε πολυώροφες πολυκατοικίες, με τόσο άνισα τρισδιάστατα περιτυπώματα και κορυφογραμμές (skylines) γύρω από στενούς δρόμους, ώστε τα ενδιάμεσα **κηρυγμένα νεοκλασσικά** να αφήνουν αδιάφορο τον περαστικό.



Χάρτης τμήματος του Ιστορικού Κέντρου - από την οδό Αράτου έως την Τριών Ναυάρχων - στον οποίο παρουσιάζονται τα κηρυγμένα και χαρακτηρισμένα διατηρητέα κτίρια. Καταγραφή αναλυτική κατά θέση, χρήση, ιδιοκτήτη και ΦΕΚ υπάρχει στην διάθεση των ενδιαφερομένων στην Δ/ση Πολεοδομικού –Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού και Δόμησης του Δήμου Πατρέων.

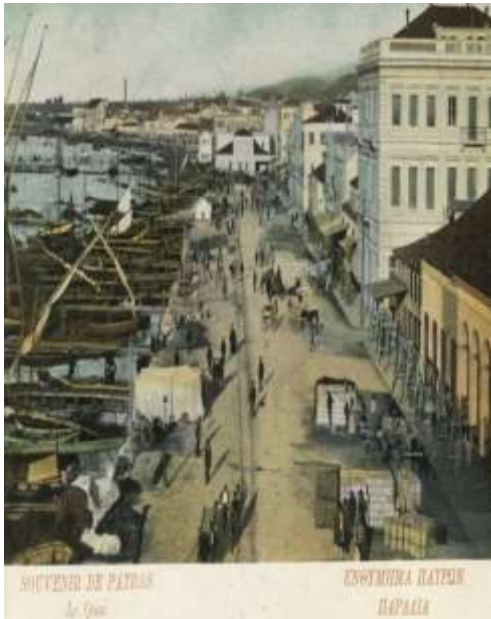
Η Πάτρα του πριν



Οδός Πατρέως



Οδός Ρ. Φεραίου



Οδός Οθωνος Αμαλίας



Οδός Κορίνθου

Η Πάτρα του Ιστορικού Κέντρου σήμεραστην προβολή του θαλασσιού μετώπου





Στην προβολή του θαλασσίου μετώπου εντός του Ιστορικού Κέντρου υπάρχει μίξη των χρήσεων, αφού συναντώνται κατοικίες, ξενοδοχεία, καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, εστιατόρια, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, κέντρα διασκέδασης κλπ. Μετά την οδό Τριών Ναυάρχων το Ιστορικό Κέντρο "κλείνει" με τους δύο ναούς του Αγ. Ανδρέα και τον περιβάλλοντα αυτών χώρο.



I.N. Αγίου Ανδρέα

Νότια της οδού Παπαφλέσσα και έως την Ε. Βενιζέλου - που είναι το όριο της προβολής της πόλης στην περιοχή μελέτης - συναντώνται ανάμεικτες χρήσεις, κατοικίες, ξενοδοχεία, καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, εστιατόρια, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πρατήρια βενζίνης κλπ.



Οδός Ακτής Δυμαίων

Ιδιαίτερης αισθητικής κτίρια είναι ο Ι. Ν. Αγίου Γερασίμου και το Παλιό Ορφανοτροφείο Θηλέων.



Ι. Ν Αγίου Γερασίμου



Παλιό Ορφανοτροφείο Θηλέων

5. Προβλεπόμενες από το ισχύον ΓΠΣ χρήσεις γης στις εντός Σχεδίου Πόλεως περιοχές, στα ανάντι του θαλασσίου μετώπου και ανατολικά των οδών Ηρώων Πολυτεχνείου - Όθωνος Αμαλίας και Ακτής Δυμαίων.

Σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ (σχετ. η υπ' αριθμ. 5509/103135/2011 απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης – ΦΕΚ 358/ΤΑΑΠ/ 30-12-2011)



- Για την εκτός Σχεδίου Πόλεως **περιοχή (1)** (βλέπε ανωτέρω χάρτη), που ορίζεται βόρεια από την οδό Κανελλοπούλου, νότια από την προέκταση της οδού Αχελώου προς την θάλασσα και εκατέρωθεν της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου έως την προβλεπόμενη από το σχέδιο πόλης οδό Κ.Καραμανλή έχουν οριστεί τα κατωτέρω :



Απόσπασμα χάρτη ισχύοντος ΓΠΣ

«.....**ZEA6α** (κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 99 του Ν. 1982/1990 - ως Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης, Τουρισμού - Αναψυχής).

Για αυτήν την εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή με έκταση 8,8 εκταρίων (ha), τη νότια δηλαδή του έλους Αγυιάς και ειδικότερα αυτή που οριοθετείται από την ακτογραμμή έως την σημειακά

διανοιγμένη προβλεπόμενη από το σχέδιο πόλης οδό Κ. Καραμανλή, και από την οδό Π.Κανελλόπουλου έως την οδό Αχελώου έχουν οριστεί ελεγχόμενες ως προς την ανάπτυξη ζώνες στον περιαστικό χώρο, οι οποίες προσδιορίστηκαν και χωροθετήθηκαν με κριτήρια που σχετίζονται με τα τοπικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Στα γήπεδα μη δασικού χαρακτήρα σε αυτήν την περιοχή ορίστηκαν οι κάτωθι ειδικές χρήσεις και δραστηριότητες:

Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, 4 και 5 αστέρων

Κατοικία

Εστιατόρια

Αναψυκτήρια

Χώροι συνάθροισης κοινού

Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης

με τους εξής γενικούς περιοριστικούς όρους, εφόσον δεν έχει καθοριστεί διαφορετικά κατά περίπτωση:

Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,6

Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: 4στρ, και οι λοιποί περιορισμοί που αναφέρονται στην απόφαση έγκρισης του ΓΠΣ όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.....».

- Για την εντός σχεδίου πόλεως **περιοχή (2)** (βλέπε ανωτέρω χάρτη), που ορίζεται από την Λεωφόρο Μειλίχου έως την οδό Κανελλοπούλου και ανάντι της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου έχουν οριστεί δύο διαφορετικές χρήσεις.

Η περιοχή ανατολικά της Ηρώων Πολυτεχνείου έως την Λεωφόρο Κ. Καραμανλή ορίζεται ως «.....**Ζώνη Τουρισμού – Αναψυχής,**



Απόσπασμα χάρτη ισχύοντος ΓΠΣ
με τις κάτωθι χρήσεις :

Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 200 κλίνες και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις

Κατοικία

Εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα)

Εστιατόρια Αναψυκτήρια

Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής μέχρι 600 τ.μ

Χώροι συνάθροισης κοινού

Πολιτιστικά κτίρια κι εν γένει Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Θρησκευτικοί χώροι

Κτίρια, Γήπεδα στάθμευσης.....» και

Και η ανάντι της Λεωφόρου Κ. Καραμανλή περιοχή με χρήση την κατοικία 1^{ης} βαθμίδας δηλαδή περιοχή με « Γενική Κατοικία, κατά το άρθρο 3 του Π.Δ / 23.02.1987 και



Απόσπασμα χάρτη ισχύοντος ΓΠΣ

με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης :

Κατοικία.

Ξενώνες μικρού δυναμικού 20 κλινών.

Εμπορικά καταστήματα μέχρι 200 τ.μ., που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία) και ζαχαροπλαστεία, φούρνοι, κομμωτήρια.

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κ.λπ.).

Κτίρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας & δευτεροβάθμιας).

Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Θρησκευτικοί χώροι.

Πολιτιστικά κτίρια/πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

Εστιατόρια μέχρι 150 τ.μ.

Αναψυκτήρια μέχρι 100 τ.μ., εξαιρούνται τα υπαίθρια με μουσική.

Γήπεδα στάθμευσης.....».

Σημειώνεται ότι στον προγραμματισμό του Δήμου για αυτήν την περιοχή εντάσσεται η διάνοιξη της προβλεπόμενης από το σχέδιο πόλεως Λεωφόρου Κ. Καραμανλή πλάτους 30,00μ. και μήκους περίπου 1.580 μ., η οποία αποτελεί την συνέχεια της οδού Κανελλοπούλου που είναι η βασική οδός εισόδου – εξόδου στην βορινή πλευρά της πόλης.

Με την διάνοιξη της Λεωφόρου Καραμανλή θα αποκλειστεί η κίνηση των οχημάτων στο τμήμα αυτό της παραλιακής οδού και πλέον το θαλάσσιο μέτωπο και η οδός θα μπορούν να μελετηθούν ενιαία για να χρησιμοποιηθούν από τους δημότες ως χώροι πρασίνου και αναψυχής και το τμήμα αυτό της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου ως ποδηλατόδρομος και πεζόδρομος προς τους δημοτικούς χώρους του οικολογικού πάρκου του έλους της Αγυιάς και του πρώην Κάμπινγκ.



Χαρακτηριστική είναι η αναφορά για την ανάπλαση της περιοχής αυτής στο εγκεκριμένο ΓΠΣ (σελίδα 3492) όπου αναφέρεται «Η μεταφορά της βασικής αστικής αρτηρίας ως συνέχεια της Κανελλοπούλου από την οδό Ηρώων Πολυτεχνείου στην οδό Καραμανλή και η δημιουργία ενός δακτυλίου από τις οδούς Κανελλοπούλου και Μανώλη Ανδρόνικου (με εμπόδια επιβράδυνσης στο παραλιακό τμήμα), η οποία προβλέπεται να συνεχιστεί ανατολικά του *camping* και του Έλους Αγυιάς, για την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση της παραλιακής περιοχής. Για το τμήμα της παραλιακής ζώνης που εκτείνεται νότια του Έλους και μέχρι τις εκβολές του Μειλίχου προβλέπεται η συνέχιση του παραλιακού δρόμου (Ηρώων Πολυτεχνείου) ως δρόμου ήπιας κυκλοφορίας και ποδηλατόδρομου.....».

- Για την εντός σχεδίου πόλεως **περιοχή (3)** «βλέπε ανωτέρω χάρτη», που ορίζεται ανατολικά της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου και από την Λεωφόρο Μειλίχου έως την οδό Καρόλου έχουν οριστεί τα κατωτέρω :



Απόσπασμα χάρτη ισχύοντος ΓΠΣ

- Η πρώτη σειρά των οικοδομικών τετραγώνων με πρόσωπο επί της οδού Όθωνος Αμαλίας οργανώνονται με βάση τη γενική κατηγορία χρήσης «.....Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική λειτουργία πόλης – Τοπικό κέντρο συνοικίας – Γειτονιάς, κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. 23.02.1987, και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης:

Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 200 κλίνες και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.

Κατοικία.

Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες.

Διοίκηση.

Εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα).

Εστιατόρια.

Αναψυκτήρια.

Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής μέχρι 600 τ.μ.

Χώροι συνάθροισης κοινού.

Πολιτιστικά κτίρια κι εν γένει Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

Θρησκευτικοί χώροι.

Κτίρια, Γήπεδα στάθμευσης.....»

- Για την **ιδιοκτησία του ΟΣΕ** με πρόσωπο επί της Ηρώων Πολυτεχνείου ορίζεται ως χρήση η **ΖΕΑ ΕΧ** (Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης Ειδικών Χρήσεων).

«Οι ειδικές αυτές χρήσεις αφορούν σε υποδομές εξυπηρέτησης του ΠΣΠ οι οποίες χαρακτηρίζονται από παρεμβάσεις μεσαίας και μεγάλης κλίμακας σε πολεοδομικό και κυκλοφοριακό επίπεδο. Για την ομαλή ενσωμάτωσή τους στον αστικό ιστό απαιτείται ο καθορισμός ζωνών ελεγχόμενης ανάπτυξης με προεδρικό διάταγμα για τη χωροθέτηση αλλά

και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, μετά από εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Οι επιμέρους ειδικές χρήσεις που θα θεσπίζονται οφείλουν να συνάδουν με τον διατυπωμένο χαρακτήρα της ΖΕΑ και να λειτουργούν συμπληρωματικά στην κύρια δραστηριότητά της, χωρίς να αλλοιώνουν το αστικό ανάγλυφο και ιδιαίτερα τον ευρύτερο δημόσιο χώρο (π.χ. καθορισμός μεγίστου επιτρεπτού ύψους, μεγίστου επιτρεπτού όγκου πέραν του οποίου επιβάλλεται διάσπαση των όγκων, αποστάσεων κτιρίων από όμορα οικοπέδα, ποσοστό μη υδροβόρων φυτεύσεων, διασφάλιση ενσωμάτωσης στο σχεδιασμό ελεύθερα προσπελάσιμων ανοικτών χώρων εν μέρει και με τον καθορισμό επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης).....»

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ (σελίδα 3488) προβλέπεται η « ... Έγκριση ΖΕΑ για τη δημιουργία Σταθμού Αγίου Διονυσίου, με υπογειοποίηση του και ανάπτυξη συναφών δραστηριοτήτων και χρήσεων σε αυτό το επίπεδο. Διαμόρφωση ελεύθερων χώρων, χώρων πρασίνου και κατασκευών μικρής κλίμακας κατασκευές για αναψυχή και πολιτισμό στο επίπεδο της οδού Αθηνών και τέλος δυνατότητα εγκατάστασης χρήσεων και δραστηριοτήτων συμβατών με του Σ.Σ., στα επίπεδα που θα προκύψουν κάτω από το επίπεδο της οδού Αθηνών και θα έχουν πρόσωπο στην οδό Ηρώων Πολυτεχνείου.....».

- Για την υπόλοιπη **περιοχή (3)** προσδιορίζονται κατά βάσει χρήσεις «.....Κατοικίας 2^{ης} βαθμίδας περιοχές δηλαδή με γενική κατηγορία χρήσης τη Γενική Κατοικία, κατά το άρθρο 3 του Π.Δ./23.02.1987 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης:

Κατοικία.

Ξενοδοχεία μέχρι 50 κλίνες και Ξενώνες.

Εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται υπεραγορές, πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα).

Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωνικές οργανισμοί.

Κτίρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας & δευτεροβάθμιας).

Εστιατόρια.

Αναψυκτήρια (εξαιρούνται τα υπαίθρια με μουσική)

Θρησκευτικοί χώροι.

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κ.λπ.).

Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (με εξαίρεση τις εξής δραστηριότητες: Αλουμινοκατασκευές, σιδηροκατασκευές, κατασκευές επίπλων κουφωμάτων, επισκευές μηχανημάτων και σιδηροκατασκευών, σχιστήρια μαρμάρων, εργοστάσια κατασκευής και εμπορίας επαγγελματικών και οικιακών ψυγείων, φανοποιεία, βαφεία, βιοτεχνίες φανοποιίας, ηλεκτρολογεία αυτοκινήτων, επισκευές αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων, κατασκευές ειδών εκ τσιμέντου και σαπυνοποιίας, ελαίου, συντήρηση, κατασκευή και τοποθέτηση ανελκυστήρων).

Αθλητικές Εγκαταστάσεις.

Κτίρια, Γήπεδα στάθμευσης.

Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.....».

Σημειώνεται προκειμένου να συνεκτιμηθεί η αναφορά στο ΓΠΣ (σελ. 3488) για την περιοχή αυτή που αναφέρει ότι «.....**Με την βύθιση της σιδηροδρομικής γραμμής, που λειτουργούσε ως φυσικό όριο, συμπτύσσονται οι δύο βορεινές Π.Ε και οι τρεις Π.Ε (Παναχαϊκή, Αγία Σοφία, Νόρμαν), αποκτούν θαλάσσιο μέτωπο.....».**

- Για την εντός σχεδίου πόλεως **περιοχή (4)** <βλέπε ανωτέρω χάρτη>, που ορίζεται από την Οδό Καρόλου έως την οδό Παπαφλέσσα, που είναι το Ιστορικό Κέντρο της Πόλης,



Απόσπασμα χάρτη ισχύοντος ΓΠΣ

- Η πρώτη σειρά των οικοδομικών τετραγώνων με πρόσωπο επί της οδού Όθωνος Αμαλίας οργανώνονται με βάση τη γενική κατηγορία χρήσης «.....Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική λειτουργία πόλης – Τοπικό κέντρο συνοικίας – Γειτονιάς, κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. 23.02.1987 (βλέπε περιοχή Π1 στον ανωτέρω χάρτη) και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης:

Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 200 κλίνες και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.

Κατοικία.

Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες.

Διοίκηση.

Εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα).

Εστιατόρια.

Αναψυκτήρια.

Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής μέχρι 600 τ.μ.

Χώροι συνάθροισης κοινού.

Πολιτιστικά κτίρια κι εν γένει Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

Θρησκευτικοί χώροι.

Κτίρια, Γήπεδα στάθμευσης.....».

Οι λοιπές περιοχές του Ιστορικού Κέντρου προσδιορίζονται ως περιοχές με γενική κατηγορία χρήσης το «.....Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική λειτουργία πόλης – Τοπικό κέντρο συνοικίας – Γειτονιάς, κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. 23.02.1987 (βλέπε περιοχή Π2 στον ανωτέρω χάρτη) και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης:

Κατοικία.

Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 200 κλινών & λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.

Εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται υπεραγορές άνω των 1.000 τ.μ., πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα).

Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.

Διοίκηση.

Εστιατόρια.

Αναψυκτήρια (εξαιρούνται τα υπαίθρια με μουσική).

Κέντρα διασκέδασης/αναψυχής.

Χώροι συνάθροισης κοινού.

Πολιτιστικά κτίρια/πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

Κτίρια εκπαίδευσης.

Θρησκευτικοί χώροι.

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης, αποκλειστικά αυτά που θα προκύψουν από τις σχετικές Ειδικές Μελέτες (κυκλοφοριακή και μελέτη ανάπλασης του Ιστορικού Κέντρου) και όσα έχουν ήδη προγραμματιστεί από τον Δήμο.

Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, αποκλειστικά οι παραδοσιακές βιοτεχνίες.....».

- Για την εντός σχεδίου πόλεως **περιοχή (5)** «βλέπε ανωτέρω χάρτη», που ορίζεται από την Οδό Παπαφλέσσα έως την Λεωφόρο Ε. Βενιζέλου ,



Απόσπασμα χάρτη ισχύοντος ΓΠΣ

- Το πρόσωπο των οικοδομικών τετραγώνων που "βλέπουν" στην οδό Ακτής Δυμαίων, οργανώνονται με βάση τη γενική κατηγορία χρήσης «.....Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική λειτουργία πόλης – Τοπικό κέντρο συνοικίας – Γειτονιάς, κατά το άρθρο 4 του Π.Δ. 23.02.1987 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης:

Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 200 κλίνες και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.

Κατοικία.

Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες.

Διοίκηση.

Εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα).

Εστιατόρια.

Αναψυκτήρια.

Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής μέχρι 600 τ.μ.

Χώροι συνάθροισης κοινού.

Πολιτιστικά κτίρια κι εν γένει Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

Θρησκευτικοί χώροι.

Κτίρια, Γήπεδα στάθμευσης.....»

Για την υπόλοιπη περιοχή (5) προσδιορίζονται κατά βάσει χρήσεις « Κατοικίας 2^{ης} βαθμίδας περιοχές δηλαδή με γενική κατηγορία χρήσης τη Γενική Κατοικία, κατά το άρθρο 3 του Π.Δ./23.02.1987 και με επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις γης:

Κατοικία.

Ξενοδοχεία μέχρι 50 κλίνες και Ξενώνες.

Εμπορικά καταστήματα (εξαιρούνται υπεραγορές, πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα).

Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμοί.

Κτίρια εκπαίδευσης (πρωτοβάθμιας & δευτεροβάθμιας).

Εστιατόρια.

Αναψυκτήρια (εξαιρούνται τα υπαίθρια με μουσική)

Θρησκευτικοί χώροι.

Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κ.λπ.).

Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (με εξαίρεση τις εξής δραστηριότητες: Αλουμινοκατασκευές, σιδηροκατασκευές, κατασκευές επίπλων κουφωμάτων, επισκευές μηχανημάτων και σιδηροκατασκευών, σχιστήρια μαρμάρων, εργοστάσια κατασκευής και εμπορίας επαγγελματικών και οικιακών ψυγείων, φανοποιεία, βαφεία, βιοτεχνίες φανοποιίας, ηλεκτρολογεία αυτοκινήτων, επισκευές αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων, κατασκευές ειδών εκτσιμέντου και σαπυνοποιίας, ελαίου, συντήρηση, κατασκευή και τοποθέτηση ανελκυστήρων).

Αθλητικές Εγκαταστάσεις.

Κτίρια, Γήπεδα στάθμευσης.

Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.....».

6. Υφιστάμενες χρήσεις καθ' όλο το μήκος του θαλασσιού μετώπου από την οδό Κανελλοπούλου έως την Λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου

1. Το τμήμα της παραλιακής ζώνης από την οδό Κανελλοπούλου έως τον Μείλιχο ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο και σήμερα σε αυτόν τον χώρο συναντάμε ημιδιαμορφωμένους και αδιαμόρφωτους χώρους πρασίνου, ελεύθερο Parking, μικρό καρνάγιο, τον Ιστιοπλοϊκό Όμιλο Πατρών κλπ.



2. Στο τμήμα από τον χείμαρρο Μείλιχο έως την οδό Θεσσαλονίκης, συνυπάρχουν μαρίνα, μικρό καρνάγιο, εγκαταστάσεις αναψυχής (θεατράκι, καφετέριες, κλπ) καθώς και χώροι στάθμευσης.



Μαρίνα



3. Από την οδό Θεσσαλονίκης μέχρι την οδό Κολοκοτρώνη υπάρχουν ακόμα λιμενικές δραστηριότητες και ο σταθμός υποδοχής των επιβατών του λιμένα « Π. Κανελλόπουλου».



4. Από την προβλήτα του Αγίου Νικολάου έως και την προβλήτα Γούναρη υπάρχουν υπόλοιπα των λιμενικών εγκαταστάσεων κάποιες εκ των οποίων χρησιμοποιούνται σήμερα από Υπηρεσίες του Δήμου, χώρος εστίασης και αναψυχής στο τέλος του μόλου της Αγίου Νικολάου, το παλιό εγκαταλειμμένο κτίριο του Λιμένα που χρησιμοποιείται εν μέρει από το Τελωνείο και το Λιμεναρχείο και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.



Μόλος Α. Νικολάου



Κτίριο ΚΕΠ



Κτίριο Παλαιού Λιμένα

5. Στο τμήμα μεταξύ των προβολών των οδών Τσαμαδού και Τριών Ναυάρχων ευρίσκεται η προσφάτως ανακαινισμένη Ιχθυόσκαλα της Πάτρας.



Ιχθυόσκαλα

6. Από την οδό Τριών Ναυάρχων μέχρι την οδό Παπαφλέσσα, η περιοχή είχε εν μέρει αναπλαστεί στο παρελθόν και είχε διαμορφωθεί σε αστικό παραθαλάσσιο πάρκο, με

την ανέγερση του Φάρου σε νέα θέση στην προβολή της Τριών Ναυάρχων, την διαμόρφωση χώρων πρασίνου και οργανωμένων θέσεων στάθμευσης, την λειτουργία χώρων εστίασης κλπ.



Πάρκο στα κατάντι του Ι.Ν.Αγίου Ανδρέα



7. Από την οδό Παπαφλέσσα μέχρι την Λεωφόρο Ε. Βενιζέλου, στο παλιό εγκαταλελειμμένο «άλσος» ευκαλύπτων, που για χρόνια έμενε περιφραγμένο ασυντήρητο και βρώμικο, από το έτος 2014 και μετά έγιναν από τον Δήμο εργασίες καθαρισμού, χωματοουργικές εργασίες εξυγίανσης, διαμόρφωσης και φωτισμού, τοποθέτηση Π/Χ, καθιστικών κλπ. και πλέον ο χώρος λειτουργεί ως το Νότιο Πάρκο της πόλης, με πολλούς καθημερινούς επισκέπτες.



Νότιο Πάρκο



Νότιο Πάρκο

Στην προβολή της οδού Παπαφλέσσα υπάρχει υπαίθριος δωρεάν χώρος πάρκινγκ, και το κτίριο του ΝΟΠ



Χώρος πάρκινγκ



Κτίριο του ΝΟΠ

7. Προβλέψεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ για όλο το μήκος του παράκτιου μετώπου από την οδό Κανελλοπούλου έως την Λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου.

Στο άρθρο 10 , παράγραφος Α16 του εγκεκριμένου ΓΠΣ γίνεται εκτενής αναφορά στο παραλιακό μέτωπο της πόλης και υπογραμμίζεται η επιβεβλημένη αποδέσμευση των λιμενικών δραστηριοτήτων από χώρους προκειμένου να γίνουν περιοχές αναψυχής και τουρισμού.

Κατά το ΓΠΣ «.....Η παραλιακή ζώνη διαιρείται σε ζώνες Α, Β, Γ (με υποζώνες Γ1,Γ2, Γ3), Δ με διακριτό χαρακτήρα, για τις οποίες κρίνεται σκόπιμη η εκπόνηση επιμέρους μελετών αισθητικής και λειτουργικής διαμόρφωσης/αναβάθμισης ανά ζώνη ή υποζώνη..... .

Βασική μέριμνα των μελετών αυτών είναι η λειτουργική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής, η ένταξη των διαμορφώσεων σε ενιαίο πνεύμα και ύφος, η εφαρμογή τεχνικών περιβαλλοντικής προστασίας στα έργα (όπως η χρήση υδατοπερατών επιφανειών στις διαμορφώσεις, η χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον στις κατασκευές), η τυχόν εξειδίκευση των προβλεπόμενων από άλλες πράξεις της διοίκησης περιβαλλοντικών όρων, η διατήρηση και αύξηση του υψηλού πρασίνου με τη φύτευση μη υδροβόρων και κατάλληλων για το αχαϊκό κλίμα και τον παράκτιο χώρο φυτών, η λειτουργική αναδιάρθρωση της κυκλοφορίας οχημάτων, ώστε να δίνεται προτεραιότητα στη μετακίνηση των πεζών, στη διάκρισή της από την κυκλοφορία των οχημάτων, στις δημόσιες συγκοινωνίες και στην απρόσκοπτη πρόσβαση στην παραλία. Σε όλες τις ζώνες με εξαίρεση την έκταση του Νέου Λιμένα και όπου τοπικά επιβάλλεται για λόγους εύρυθμης λειτουργίας της λιμενικής δραστηριότητας, απαγορεύεται η περίφραξη..... η περίφραξη δεν παρακωλύει την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στον αιγιαλό και παραλία. Προβλέπεται η χρήση της περίφραξης κατ' οικονομίαν και σε εντοπισμένες περιοχές εφόσον απαιτείται για την εύρυθμη λειτουργία της λιμενικής δραστηριότητας. Με τις μελέτες διαμόρφωσης προβλέπεται και εξασφαλίζεται, σε όλο το μήκος της Όθωνος Αμαλίας και της Ακτής Δυμαίων προς την πλευρά της ακτής των ζωνών Α, Β, Γ, Δ, ελεύθερη κοινόχρηστη ζώνη ικανού πλάτους ώστε να επιτρέπει την ασφαλή και άνετη κίνηση των πεζών αλλά και τη δημιουργία διαδρομών ποδηλάτου. Στις περιοχές που επιτρέπεται η περίφραξη, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, μπορεί για το λόγο αυτό να επιβάλλεται η μετατόπισή της.

Ειδικότερα:

ii. Η Ζώνη Β περιλαμβάνει το τμήμα που εκτείνεται από το νότιο όριο της γειτονιάς Παραλίας Προαστείου μέχρι το νότιο όριο της γειτονιάς Αγυιάς, από όπου διέρχεται και ο Μείλιχος, μήκους 2,6 χλμ. Πρόκειται εν μέρει για περιοχή ελεύθερου χώρου πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα με ήπια ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής και περιπάτου και τμήμα των ζωνών ελεγχόμενης ανάπτυξης με χαρακτήρα ΖΕΑ.6 και ΖΕΑ.6α κι εν μέρει για ακτή κολύμβησης με τμήμα περιοχής απολύτου προστασίας ΠΕΠ.5 του προστατευόμενου Έλους της Αγυιάς με υφιστάμενες εγκαταστάσεις τουριστικών χρήσεων μη ενεργών (camping EOT).

Το Έλος προβλέπεται να λειτουργήσει ως παραθαλάσσιο Πάρκο Οικολογίας Αναψυχής και Πολιτισμού, στο οποίο ο παραλιακός χώρος, το έλος και ο χώρος του πρώην camping συγκροτούνται σε μια ενότητα. Επίσης διατηρείται το αθλητικό κέντρο (κολυμβητήριο) και ο χώρος στάθμευσης που γειτνιάζει. Επιτρέπονται επίσης, περίπτερα ή καντίνες όρθιας

εξυπηρέτησης, χωρίς τραπεζοκάθισματα μεγίστου εμβαδού 20 τ.μ. ύστερα από τη μελέτη διαμόρφωσης της ζώνης.

Προβλέπεται: Η ανάπτυξη εξαιρετικά ήπιων δραστηριοτήτων στην παραθαλάσσια περιοχή. Η μεταφορά της βασικής αστικής αρτηρίας ως συνέχεια της Κανελλοπούλου από την οδό Ηρώων Πολυτεχνείου στην οδό Καραμανλή και η δημιουργία ενός δακτύλιου από τις οδούς Κανελλοπούλου και Μανώλη Ανδρόνικου (με εμπόδια επιβράδυνσης στο παραλιακό τμήμα), η οποία προβλέπεται να συνεχιστεί ανατολικά του camping και του Έλους Αγυιάς, για την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση της παραλιακής περιοχής. Για το τμήμα της παραλιακής ζώνης που εκτείνεται νότια του Έλους και μέχρι τις εκβολές του Μειλίχου προβλέπεται η συνέχιση του παραλιακού δρόμου (Ηρώων Πολυτεχνείου) ως δρόμου ήπιας κυκλοφορίας και ποδηλατόδρομου. Ανατολικά του δρόμου αυτού δημιουργούνται διαπλατύνσεις με ελεύθερους χώρους από μια «αλυσίδα» εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων. Δυτικά του δρόμου η παραλιακή περιοχή όπου υπάρχει και ο «Ναυταθλητικός Όμιλος» διαμορφώνεται κατάλληλα και με τη δημιουργία μικρών προβλητών για την ανάπτυξη εγκαταστάσεων για θαλάσσια σπορ. Στο τμήμα αυτό θα προβλεφθεί και ο κατάλληλος χώρος πάρκινγκ για την εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται σ' αυτήν. Η διαμόρφωση του πάρκινγκ θα είναι τέτοια ώστε να εντάσσεται αισθητικά στο σύνολο της περιοχής. Η διαμόρφωση και διαφύλαξη των εκβολών του Μειλίχου και η δημιουργία ενός κάθετου πεζόδρομου κατά μήκος του Μειλίχου και σε όλη τη διαδρομή του στο ΠΣΠ από ανατολάς προς δυσμάς.

iii. Η Ζώνη Γ αφορά το τμήμα που εκτείνεται από τον Μειλίχο ως το Νέο Λιμένα, στις εκβολές του Διακονιάρη, μήκους 4,5 χλμ, το οποίο περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις του Παλιού Λιμανιού. Το τμήμα αυτό προσφέρει την έξοδο προς τη θάλασσα του Ιστορικού Κέντρου και των πυκνοδομημένων δυτικών γειτονιών Γλυφάδας – Παναχαϊκής, Αγ. Σοφίας, Νόρμαν, Τριών Ναυάρχων και Αγ. Γερασίμου. Πρόκειται εν μέρει για περιοχή ελεύθερου χώρου πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα με ήπια ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής και περιπάτου, εν μέρει για περιοχή τουριστικού αγκυροβολίου – λιμένα αναψυχής και περιοχή ναυταθλητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένων από δημόσιους φορείς σε αναγνωρισμένα από τη Γ.Γ.Α. αθλητικά σωματεία.

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται ελεύθεροι χώροι πράσινου, υπαίθρια καθιστικά, παιδικές χαρές, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, μικρά κίосκια – σκίαστρα, χώροι για υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις μικρής κλίμακας, χώροι υγιεινής μεγίστου εμβαδού 20 τ.μ., υπαίθριες αθλοπαιδιές μικρής κλίμακας, παιδικές χαρές και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης οι οποίοι δύνανται να φέρουν στέγαστρο ημιμόνιμης κατασκευής, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θα ορίσει η μελέτη διαμόρφωσης της ζώνης.

Προβλέπονται ανά υποενοότητα της Ζώνης Γ: **Υποενοότητα 1** (Περιοχή από Τριών Ναυάρχων έως Νέο Λιμένα): Διατήρηση & εξυγίανση ιχθυόσκαλας. Δημιουργία αστικού παραθαλάσσιου πάρκου με χώρους μικρής κλίμακας πολιτιστικών δραστηριοτήτων, αναψυχής και τουρισμού. Θέσεις στάθμευσης κατάλληλα ενταγμένες στο χώρο, ως υποστηρικτική χρήση του πάρκου. Χωροθέτηση πολιτιστικού πολυκέντρου.

Υποενοότητα 2 (Περιοχή από Καρόλου έως Τριών Ναυάρχων): Η σύνδεση του πολεοδομικού ιστού της πόλης της Πάτρας με το θαλάσσιο μέτωπο.

Απόδοση της ζώνης στο μέτωπο του Ιστορικού Κέντρου για τη διαμόρφωση ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων με ήπια ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής και περιπάτου. Η αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων και των ειδικών ιστορικών κτιρίων (π.χ. αποθηκών) στο μέτωπο της ζώνης για την περαιτέρω αξιοποίηση κι επανάχρησή τους. Η απελευθέρωση της προβλήτας Γούναρη από το Κτίριο Διοίκησης του ΟΛΠΑ (κατεδάφιση του κτιρίου που έχει σοβαρά πληγεί από το σεισμό). Η χρήση του μώλου του Αγ. Νικολάου για περίπατο και για εκδηλώσεις υπαίθριου χαρακτήρα.

Υποενότητα 3 (Περιοχή από Μείλιχο μέχρι Καρόλου): Διατήρηση της βόρειας λιμενολεκάνης για τον ελλιμενισμό κρουαζιερόπλοιων. Αναβάθμιση κι εκσυγχρονισμός της υφιστάμενης μαρίνας. Χωροθέτηση συνοδών χρήσεων. Συνέχιση του παραλιακού πεζόδρομου – ποδηλατόδρομου της προηγούμενης ζώνης.....»

8. Όροι και παράμετροι σχεδιασμού

Για την περιοχή μελέτης θα ληφθούν υπόψη :

1. Όλες τις αρχές οργάνωσης του εγκεκριμένου ΓΠΣ για το Θαλάσσιο Μέτωπο, την Σιδηροδρομική γραμμή, τον μαντρότοιχο κλπ.



όπως τις αναφορές για :

α) «.....Η παραλιακή ζώνη διαιρείται σε ζώνες Α, Β, Γ (με υποζώνες Γ1, Γ2, Γ3), Δ με διακριτό χαρακτήρα, για τις οποίες κρίνεται σκόπιμη η εκπόνηση επιμέρους μελετών αισθητικής και λειτουργικής διαμόρφωσης/αναβάθμισης ανά ζώνη ή υποζώνη..... .

Βασική μέριμνα των μελετών αυτών είναι η λειτουργική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής, η ένταξη των διαμορφώσεων σε ενιαίο πνεύμα και ύφος, η εφαρμογή τεχνικών περιβαλλοντικής προστασίας στα έργα (όπως η χρήση υδατοπερατών επιφανειών στις διαμορφώσεις, η χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον στις κατασκευές), η τυχόν εξειδίκευση των προβλεπόμενων από άλλες πράξεις της διοίκησης περιβαλλοντικών όρων, η διατήρηση και αύξηση του υψηλού πρασίνου με τη φύτευση μη υδροβόρων και κατάλληλων για το αχαϊκό κλίμα και τον παράκτιο χώρο φυτών, η λειτουργική αναδιάρθρωση της κυκλοφορίας οχημάτων, ώστε να δίνεται προτεραιότητα στη μετακίνηση των πεζών, στη διάκρισή της από την κυκλοφορία των οχημάτων, στις δημόσιες συγκοινωνίες και στην απρόσκοπτη πρόσβαση στην παραλία. Σε όλες τις ζώνες με εξαίρεση την έκταση του Νέου Λιμένα και όπου τοπικά επιβάλλεται για λόγους εύρυθμης λειτουργίας της λιμενικής δραστηριότητας, απαγορεύεται η περίφραξη..... η περίφραξη δεν παρακωλύει την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στον αιγιαλό και παραλία. Προβλέπεται η χρήση της περίφραξης κατ' οικονομίαν και σε εντοπισμένες περιοχές εφόσον απαιτείται για την εύρυθμη λειτουργία της λιμενικής δραστηριότητας.

β) «.....Οργάνωση της παραλιακής λιμενικής ζώνης προκειμένου να διασφαλιστεί η ελεύθερη κι ευχερής πρόσβαση των κατοίκων με την απελευθέρωση του μεγαλύτερου τμήματος του υπάρχοντος λιμανιού και απόδοσή του ως Ανοιχτού Κοινόχρηστου Χώρου»,

«.....βασική μέριμνα των μελετών αυτών είναι η λειτουργική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής.....»,

«.....ελεύθεροι χώροι πράσινου, υπαίθρια καθιστικά, παιδικές χαρές, διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, μικρά κιόσκια – σκίαστρα, χώροι για υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις μικρής κλίμακας, χώροι υγιεινής μεγίστου εμβαδού 20 τ.μ., υπαίθριες αθλοπαιδιές μικρής κλίμακας, παιδικές χαρές και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης

γ) « Υπογειοποίηση τμήματος της Σιδηροδρομικής Γραμμής με αντισταθμιστικό όφελος την αναβάθμιση/ αξιοποίηση της υπέργειας ζώνης»

δ) « απελευθέρωση της προβλήτας Γούναρη από το Κτίριο Διοίκησης του ΟΛΠΑ (κατεδάφιση του κτιρίου που έχει σοβαρά πληγεί από το σεισμό)»

2.Οι ληφθείσες αποφάσεις σχεδιασμού που αφορούν:

α) **Στην Υπόγεια διέλευση του σιδηροδρόμου**, που λειτουργούσε ως φυσικό όριο και την αξιοποίηση του επίγειου απελευθερωμένου χώρου ως συνέχεια της έκτασης του θαλασσιού μετώπου.

Το ανωτέρω αποτελεί την βασικότερη παράμετρο σχεδιασμού πόλης (βλέπε κεφ. «Εξορθολογισμός των μεταφορικών υποδομών» του ΓΠΣ) αφού βάσει αυτού θεσμοθετήθηκε η αναδιοργάνωση του ΓΠΣ σε 14 Συνοικίες και 55 γειτονιές (σχετική η παρ. Α του άρθρου 10 και ειδικότερα οι αναφορές στην Πολεοδομική Αναδιάρθρωση των Συνοικιών Σ1(Καστελλόκαμπος- Παραλία Προαστίου- Άγιος Παντελεήμονας), Σ4 (Έξω Αγυιά – Αγυιά – Γλυφάδα/ Παναχαϊκή – Αγία Σοφία – Νόρμαν) όπου αναφέρεται για κάθε μια αντιστοίχως ότι προβλέπεται «..... η βύθιση της σιδηροδρομικής γραμμής και η ανάπτυξη γραμμικού πρασίνου και οδύσεων πεζοδρόμων / ποδηλατοδρόμων μετά την εκπόνηση σχετικών μελετών εφαρμογής...» και ότι « Οι τρεις ΠΕ Παναχαϊκή – Αγία Σοφία – Νόρμαν αποκτούν Θαλάσσιο Μέτωπο.....».

β) Στην υπογειοποίηση της γραμμής και του Κεντρικού Σιδηροδρομικού Σταθμού στο Άγιο Διονύσιο

Χαρακτηριστικά αναφέρεται στο εγκεκριμένο ΓΠΣ (σελίδα 3488) « Έγκριση ΖΕΑ για τη δημιουργία Σταθμού Αγίου Διονυσίου, με υπογειοποίηση του και ανάπτυξη συναφών δραστηριοτήτων και χρήσεων σε αυτό το επίπεδο. Διαμόρφωση ελεύθερων χώρων, χώρων πρασίνου και κατασκευών μικρής κλίμακας κατασκευές για αναψυχή και πολιτισμό στο επίπεδο της οδού Αθηνών και τέλος δυνατότητα εγκατάστασης χρήσεων και δραστηριοτήτων συμβατών με του Σ.Σ., στα επίπεδα που θα προκύψουν κάτω από το επίπεδο της οδού Αθηνών και θα έχουν πρόσωπο στην οδό Ηρώων Πολυτεχνείου.....».

γ) **Στην διάνοιξη της Λεωφόρου Καραμανλή** ώστε να αποκλειστεί η κίνηση των οχημάτων στο τμήμα αυτό της παραλιακής οδού και πλέον το θαλάσσιο μέτωπο και η οδός θα μπορούν να μελετηθούν ενιαία για να χρησιμοποιηθούν από τους δημότες ως χώροι πρασίνου και αναψυχής και το τμήμα αυτό της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου να υποδέχεται ποδηλατόδρομο, πεζόδρομοκλπ. Κ/Χ προς τους δημοτικούς χώρους του οικολογικού πάρκου του έλους της Αγυιάς και του πρώην Κάμπινγκ.

Σχετική η αναφορά του εγκεκριμένου ΓΠΣ(σελίδα 3492) :

«Η μεταφορά της βασικής αστικής αρτηρίας ως συνέχεια της Κανελλοπούλου από την οδό Ηρώων Πολυτεχνείου στην οδό Καραμανλή και η δημιουργία ενός δακτυλίου από τις οδούς Κανελλοπούλου και Μανώλη Ανδρόνικου (με εμπόδια επιβράδυνσης στο παραλιακό τμήμα), η οποία προβλέπεται να συνεχιστεί ανατολικά του camping και του Έλους Αγυιάς, για την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση της παραλιακής περιοχής. Για το τμήμα της παραλιακής ζώνης που εκτείνεται νότια του Έλους και μέχρι τις εκβολές του Μελίχου προβλέπεται η συνέχιση του παραλιακού δρόμου (Ηρώων Πολυτεχνείου) ως δρόμου ήπιας κυκλοφορίας και ποδηλατόδρομου.....».

3.Οι εγκεκριμένες μελέτες του Δήμου Πατρέων και τα ενταγμένα έργα στο πρόγραμμα ΒΑΑ της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος των ετών 2014-2020 για την

α) « Ανάπτυξη – Αξιοποίηση περιοχής Camping & Έλους Αγυιάς»,



β) «Ολοκληρωμένη Αστική Ανάπτυξη του Ιστορικού Κέντρου»,



γ) « Κατασκευή παραλιακής διαδρομής ποδηλατόδρομου (Κανελλοπούλου – Παπαφλέσσα)»



Σημειώνεται ότι τμήματα αυτού του ποδηλατόδρομου μπορούν να ενταχθούν στην μελέτη ανάπλασης και να προταθούν νέες χαράξεις μετά και την υπογειοποίηση του τρένου

4. Οι κάτωθι παράμετροι που αφορούν :

α) Στην ανάδειξη του μόλου της Αγίου Νικολάου για περίπατο αναψυχής και εκδηλώσεις υπαίθριου χαρακτήρα, ώστε να αποκτήσει εκ νέου ο μώλος την αύρα του παρελθόντος, και να προταθούν τρόποι σύνδεσης του με τον παλαιότερο κυματοθραύστη, ώστε να καταστεί επισκέψιμος κατά τον άξονα της οδού Αγίου Νικολάου- Σκάλες Αγίου Νικολάου – Φρούριο.



Μώλος της Αγίου Νικολάου



Οδός Αγίου Νικολάου

β) Στην κατεδάφιση του Πρώην Κτιρίου Υπηρεσιών Λιμένα, των προς την θάλασσα στεγαστρων του Μόλου της Γούναρη και ενδεχομένως των συνοδών του Κτιρίου του Λιμένα κτισμάτων (αποθήκες, κλπ.) και στον σχεδιασμό στην θέση του ή στην ευρύτερη περιοχή του θαλασσίου μετώπου ενός " Τοπόσημου – Σύμβολου της πόλης " (όπως χαρακτήριζε την Πάτρα τον προηγούμενο αιώνα ο Φάρος της οδού Αγίου Νικολάου), που θα μπορεί να δεχθεί χρήσεις Πολιτισμού, Τεχνών κλπ.

γ) Στην σύνδεση της περιοχής μελέτης με την ευρύτερη περιοχή του Ι. Ν Αγίου Ανδρέα και την Οδό Τριών Ναυάρχων, που είναι άξονας που ενώνει την Άνω με την Κάτω Πόλη



Οδός Τριών Ναυάρχων



Ι. Ν. Αγίου Ανδρέα

δ) Στην διατήρηση κάποιων εκ των υφισταμένων κτιρίων ήτοι : Του Φάρου στην προβολή της οδού Τριών Ναυάρχων, του κτιρίου της «Ψαροταβέρνας», του Κολυμβητηρίου του ΝΟΠ και ενδεχομένως του παλαιού κτιρίου στην αρχή του μόλου της Αγίου Νικολάου, απομακρύνοντας όλες τις αυθαίρετες προσθήκες.

ε) Στην μελέτη θα προταθούν παρεμβάσεις συντήρησης και αναβάθμισης των ανωτέρω και του περιβάλλοντος χώρου τους και επί πλέον ενίσχυση των Αθλητικών και λοιπών υποδομών στην περιοχή πέριξ του ΝΟΠ με την δημιουργία γήπεδων soccer, basket, volley, beach volley, skate κτλ.



Φάρος



Κτίριο της «Ψαροταβέρνας»



ΝΟΠ



Κτίριο στην αρχή του μόλου Αγίου Νικολάου

στ) Στον παρόντα διαγωνισμό και από το στάδιο των προσχεδίων θα εξαιρεθεί το “Τοπόσημο της πόλης”, για το οποίο θα γίνει ξεχωριστός διαγωνισμός προσχεδίων και θα ακολουθήσει σε δεύτερο χρόνο η προμελέτη, οριστική μελέτη και μελέτη εφαρμογής.

ζ) Στην κατεδάφιση των κτιρίων που ανεγέρθησαν εντός της παλαιάς λιμενικής ζώνης για λιμενική χρήση και αφορούν στέγαστρα και λοιπά κτίρια



Κτίριο που στεγάζεται το ΚΕΠ



Πρώην Κτίριο Υπηρεσιών Λιμένα

η) Στην ύπαρξη των δωρεάν υπαίθριων Δημοτικών Parking βόρεια και νότια του ΝΟΠ για εξυπηρέτηση κατοίκων και επισκεπτών και την πρόθεση επανασχεδιασμού του χώρου.

Επιπρόσθετα θα πρέπει να προταθεί η χωρική διάχυση νέων θέσεων στάθμευσης άλλης κλίμακας κατάλληλα ενταγμένες στο χώρο, ως υποστηρικτικές στην χρήση του.



Parking «Καλεντζιώτης»

θ) Σε σχεδιαστικές παρεμβάσεις με στόχο την λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση στο ήδη διαμορφωμένο Νότιο Πάρκο, από την νοητή προβολή της Λεωφόρου Ε. Βενιζέλου έως τον ΝΟΠ και εκείθεν μέχρι την Ιχθυόσκαλα, ενοποιώντας τα υφιστάμενα σχεδιαστικά χαρακτηριστικά και ενισχύοντας την επισκεψιμότητα και την λειτουργικότητα του με την δημιουργία επί πλέον παιδότοπων, αθλητικών χώρων, χώρων υπαίθριων εκθέσεων, συναυλιών και κινηματογράφου, χώρους εξυπηρέτησης του κοινού (w.c.) κλπ.



Νότιο Πάρκο

ι) Στην κατά το δυνατόν αποφυγή τροποποιήσεων στα υπάρχοντα έργα λιμενικού χαρακτήρα,

όπως προβλήτες αποβάθρες κλπ. λόγω του μεγάλου κόστους κατασκευής τους, εκτός από μικρές παρεμβάσεις για την εξυπηρέτηση προτεινομένων χρήσεων στις λιμενολεκάνες.

Πάτρα, 30/09/2019

Οι Συντάξασες

Η Προϊσταμένη Τμήματος
Κοινοχρήστων Χώρων

Η Προϊσταμένη Διεύθυνσης
Αρχιτεκτονικού Έργου – Η/Μ

Ελένη Αλεξοπούλου
Αγρον. Τοπογράφος Μηχανικός

Μαρία Ζέρβα
Πολιτικός Μηχανικός

Ελένη Αλεξοπούλου
Αγρον. Τοπογράφος Μηχανικός

Μαρία Ζέρβα
Πολιτικός Μηχανικός