

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

# Πρόταση πολεοδομικής αναδιοργάνωσης Η περίπτωση της Κισσάμου

ΜΑΙΟΣ 2018



ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ:  
ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΥ - ΒΥΘΟΥΛΚΑ ΜΥΡΤΩ  
ΝΙΚΟΥ ΡΑΦΑΕΛΑ - ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ

ΕΠ.ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΔΙΜΕΛΛΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ



ιστορική αναδρομή

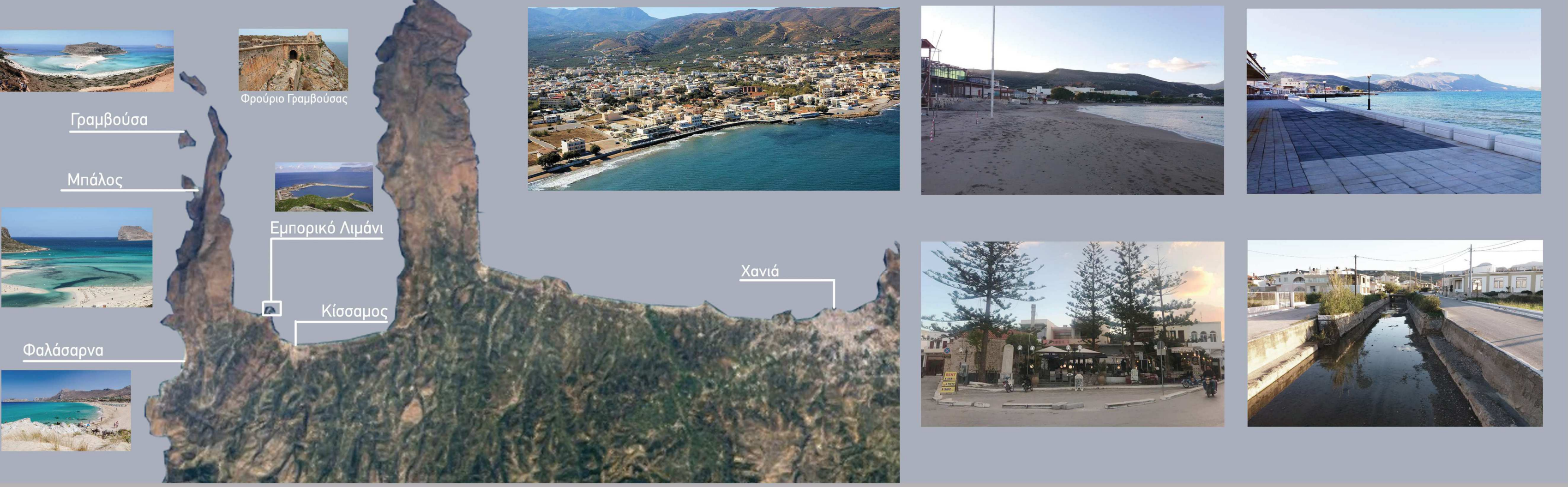


Κίσσαμος

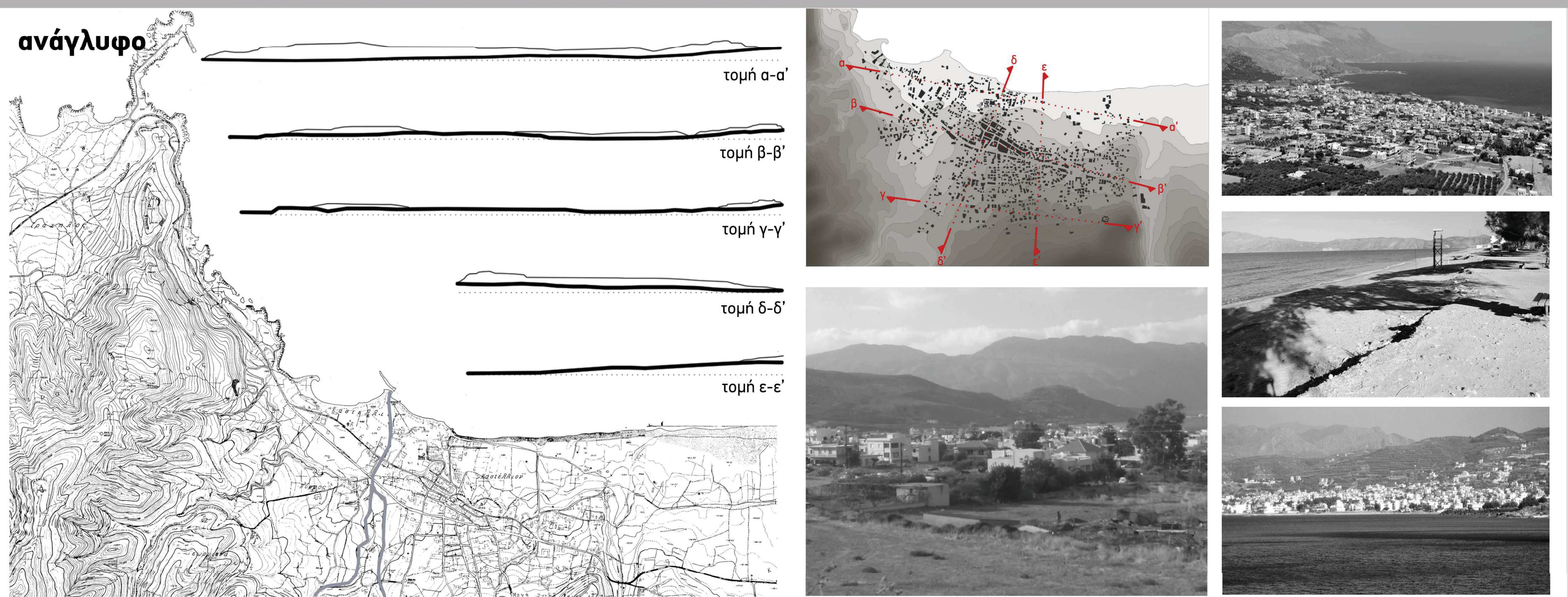
τοπόσημα



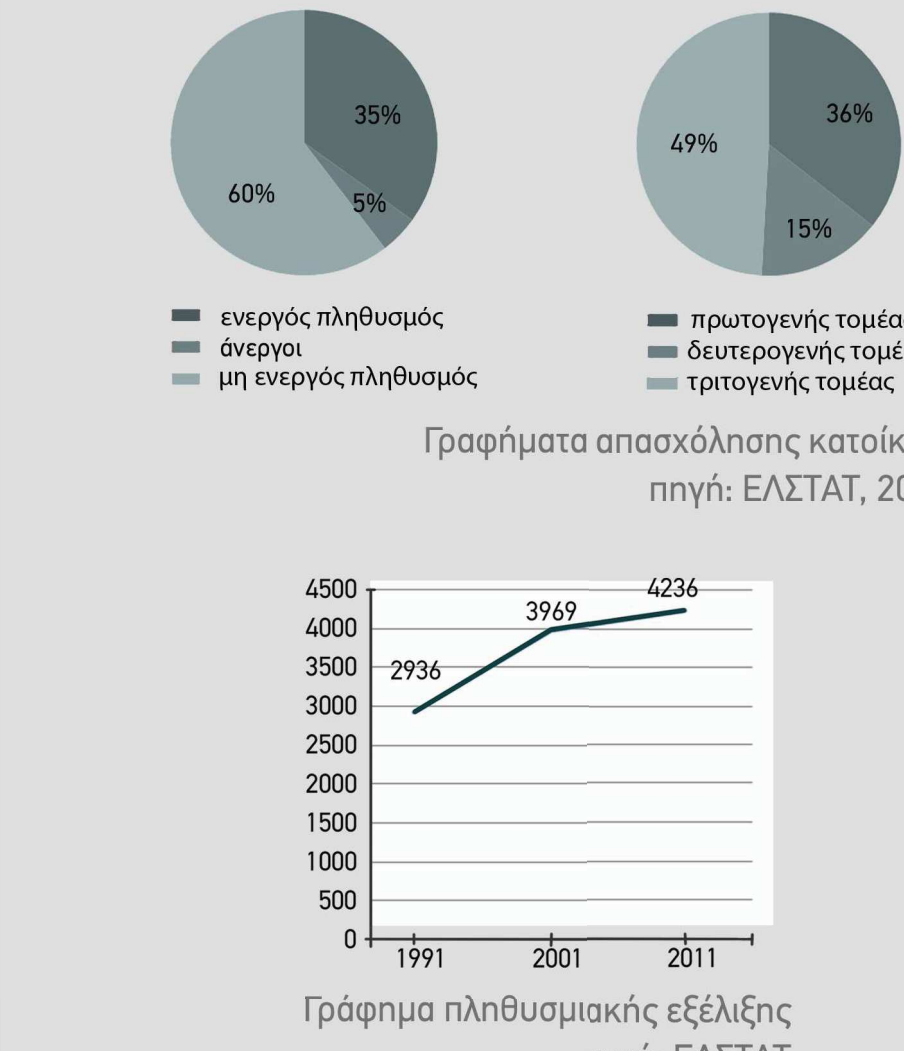
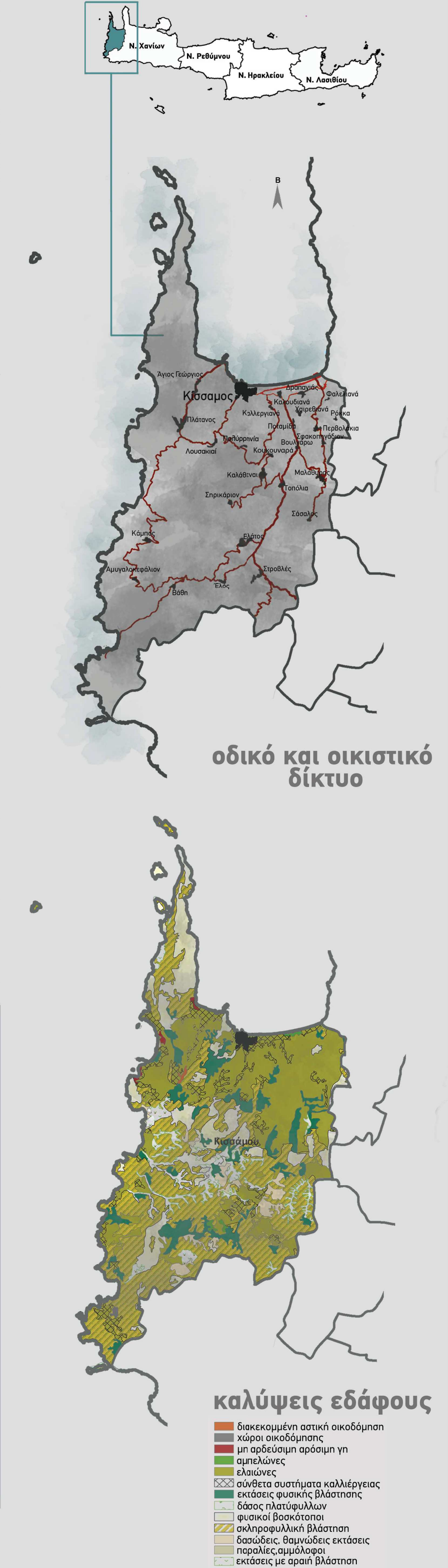
φωτογραφική τεκμηρίωση



ανάγλυφο

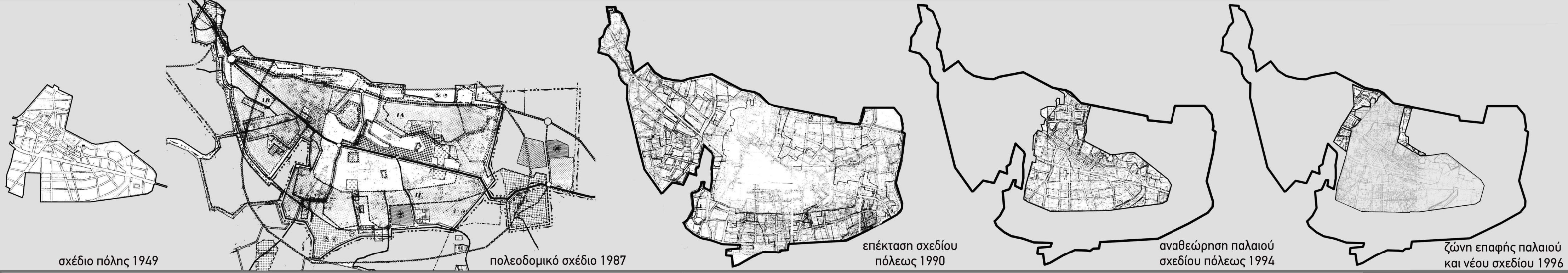


ανάλυση περιοχής

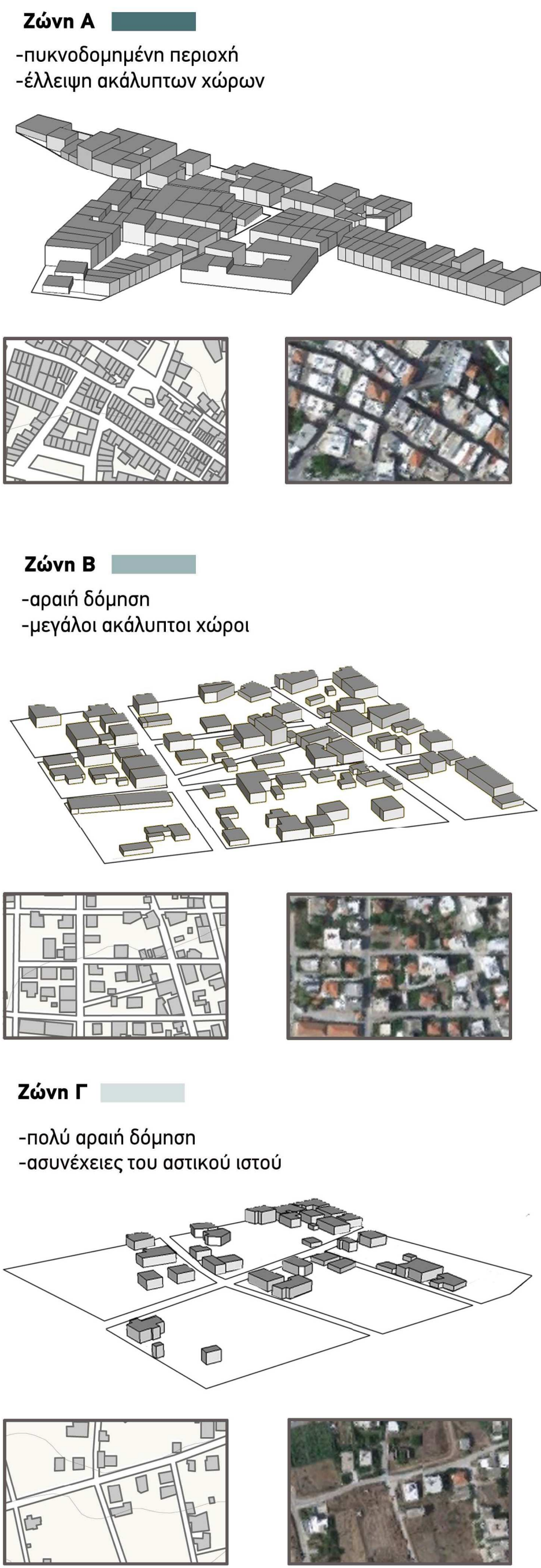




ζώνες πυκνότητας - όροι δόμησης - ύψη κτιρίων ανάλυση



ζώνες πυκνότητας



	όροι δόμησης	ζώνη Α	ζώνη Β	ζώνη Γ	ύψη κτιρίων
πλεονεκτήματα - ευκαιρίες	-εκπόνηση Σχέδιου Πόλης	-ύπαρξη ενιαίου μετώπου -συνεκτικότητα οικ. τετραγώνων -αστική εικόνα	-ύπαρξη ελεύθερων χώρων σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο	-ζώνη περιφερειακά του οικισμού με χαμηλή πυκνότητα	-κυρίως διώροφες κατασκευές στη ζώνη Α -μονοόροφες στη ζώνη Β -ύπαρξη οπτικών φυγών προς τη θάλασσα
μειονεκτήματα - απειλές	-το Σχέδιο Πόλης δεν είναι πρόσφατο	-έλλειψη ακάλυπτων χώρων στα εσωτερικά των τετραγώνων -δυσαναλογία δομημένου και αδόμπτου χώρου	-μικρή πυκνότητα και ελεύθερη διάταξη εντός των οικ. τετραγώνων	-ασυνέχειες του αστικού ιστού -πολύ μικρή κάλυψη	-μεμονωμένα πολυόροφα κτίρια εντοπίζονται στη ζώνη Γ, κυρίως στο παραλιακό μέτωπο



περίοδος κατασκευής - κατάσταση κτιρίων ανάλυση



διατηρητέα κτίρια

Τρία διατηρητέα κτίρια ιδιωτών







1.

2.

3.



4. Το Αρχαιολογικό Μουσείο στεγάζεται στο κτίριο του Παλαιού Διοικητηρίου

μη κρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία

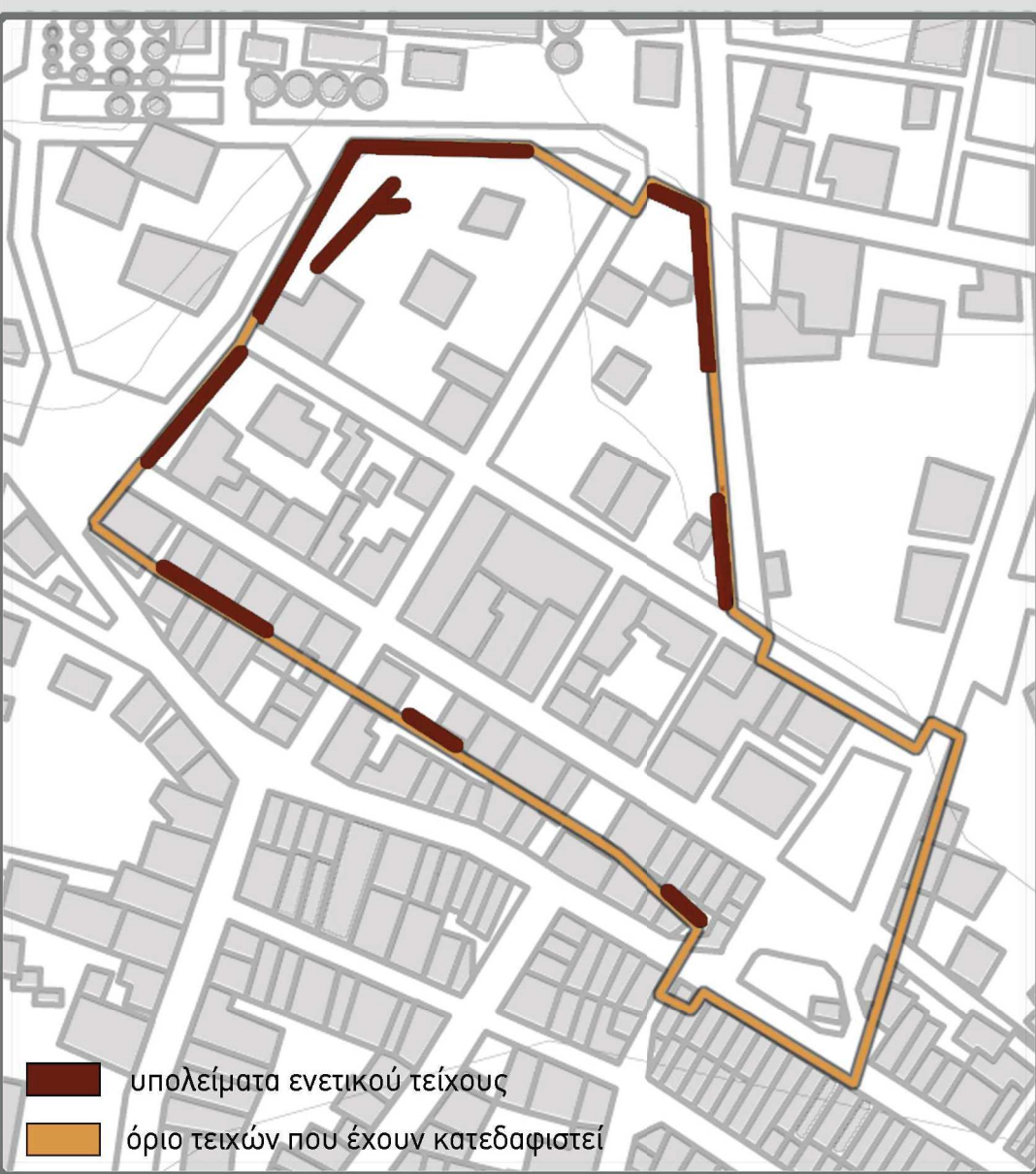


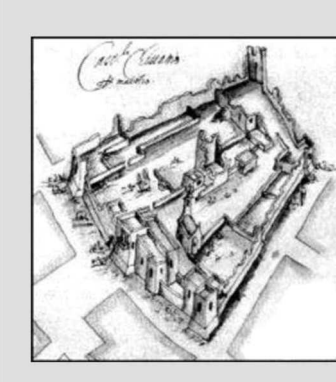
5. Το Οινόποιεο – συσκευαστήριο της δεκαετίας του 1980, κτίριο βιομηχανικής κληρονομιάς



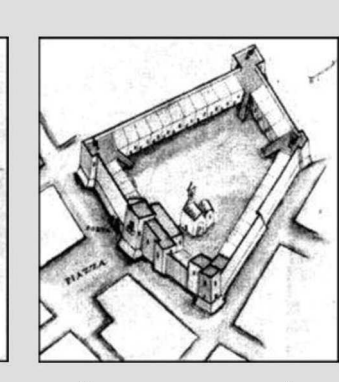
6. Τα υπολείμματα του οχυρωματικού περιβάλλου του ενετικού φρουρίου

Το φρούριο κτίστηκε από τους Γενουάτες στις αρχές του 13ου αιώνα. Επί ενετοκρατίας, επισκευάστηκε και ανοικοδομήθηκαν χώροι στρατωνισμού, φυλακές, ένας ναός και πηγάδι. Σύμφωνα με το Giuseppe Gerola (1905), το φρούριο είχε σχήμα τριγώνου, που η προσθήκη ορισμένων πτερυγίων οδήγησε στην τελική μορφή ενός ασύμμετρου πενταγώνου. Μετά την κατάληψη των Τούρκων, το φρούριο ανακατασκευάστηκε, διευρύνθηκε και άλλαξε το σχήμα του. Πολιορκήθηκε κατά τις επαναστάσεις του 1866 και 1897 και μετά το βομβαρδισμό από τους Γερμανούς στη Μάχη της Κρήτης, καταστράφηκε σχεδόν ολοσχερώς.

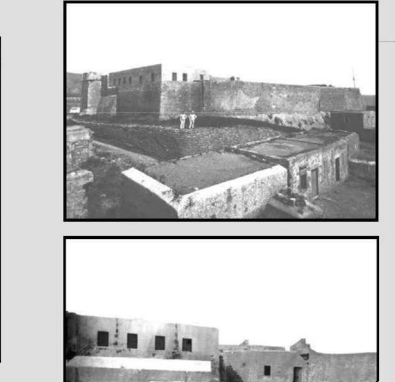


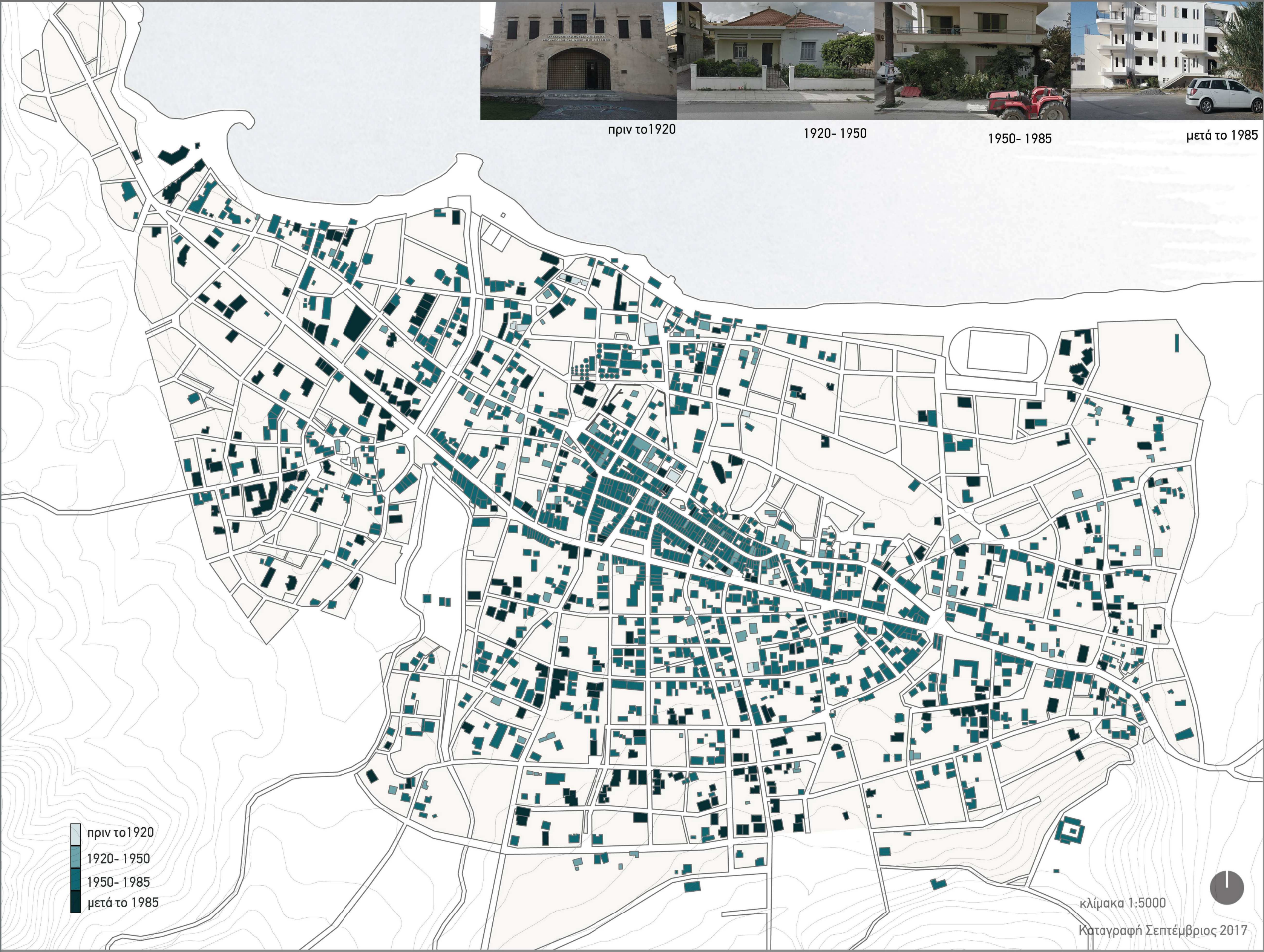


πριν την ανακατασκευή των Ενετών



μετά την ανακατασκευή των Ενετών





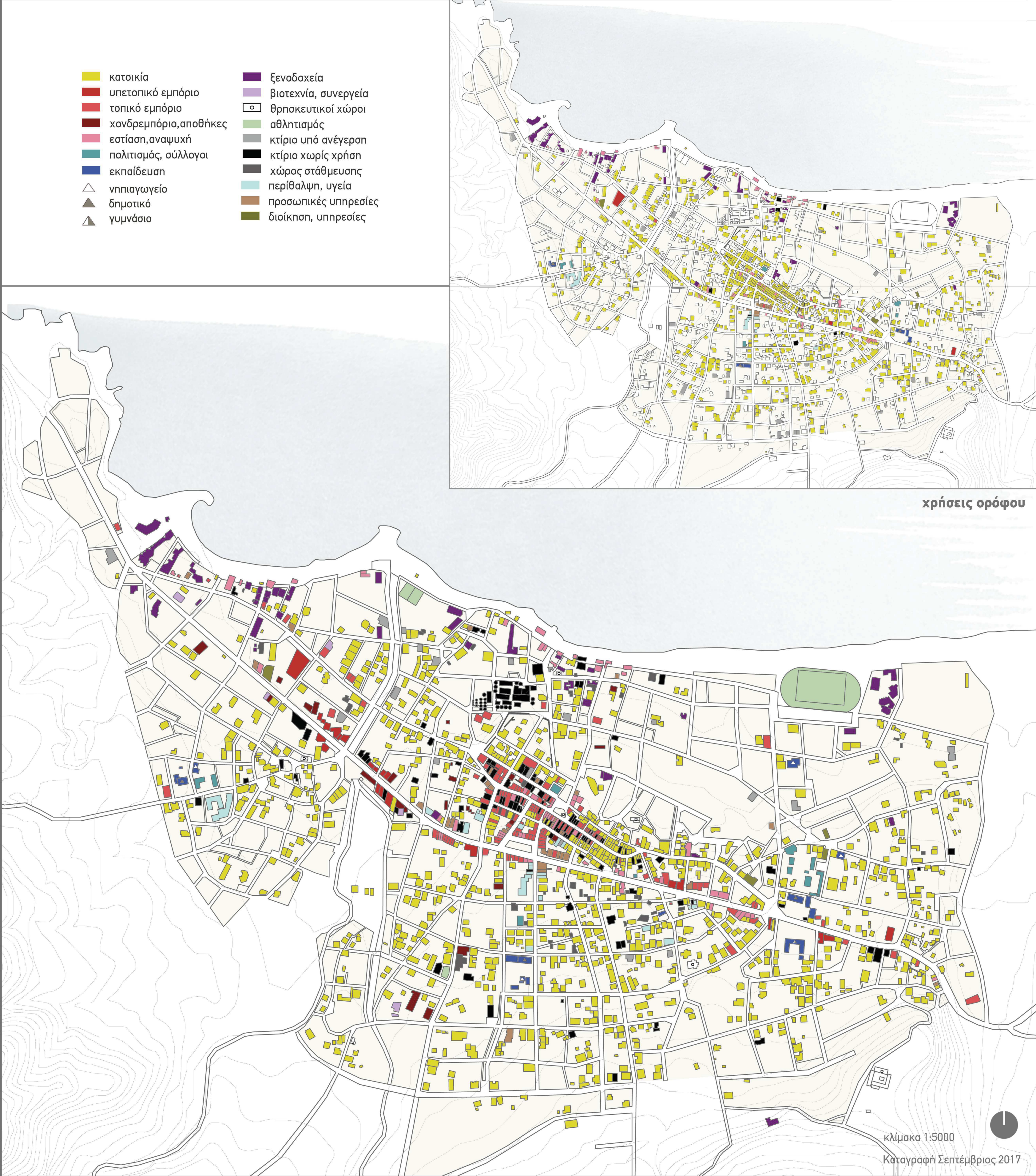
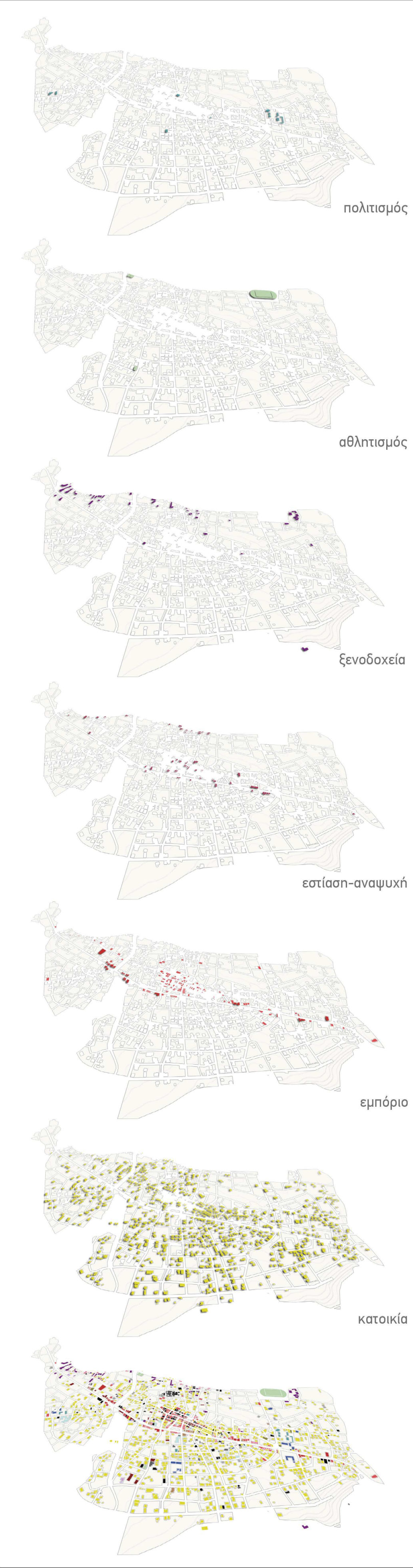
περίοδος κατασκευής



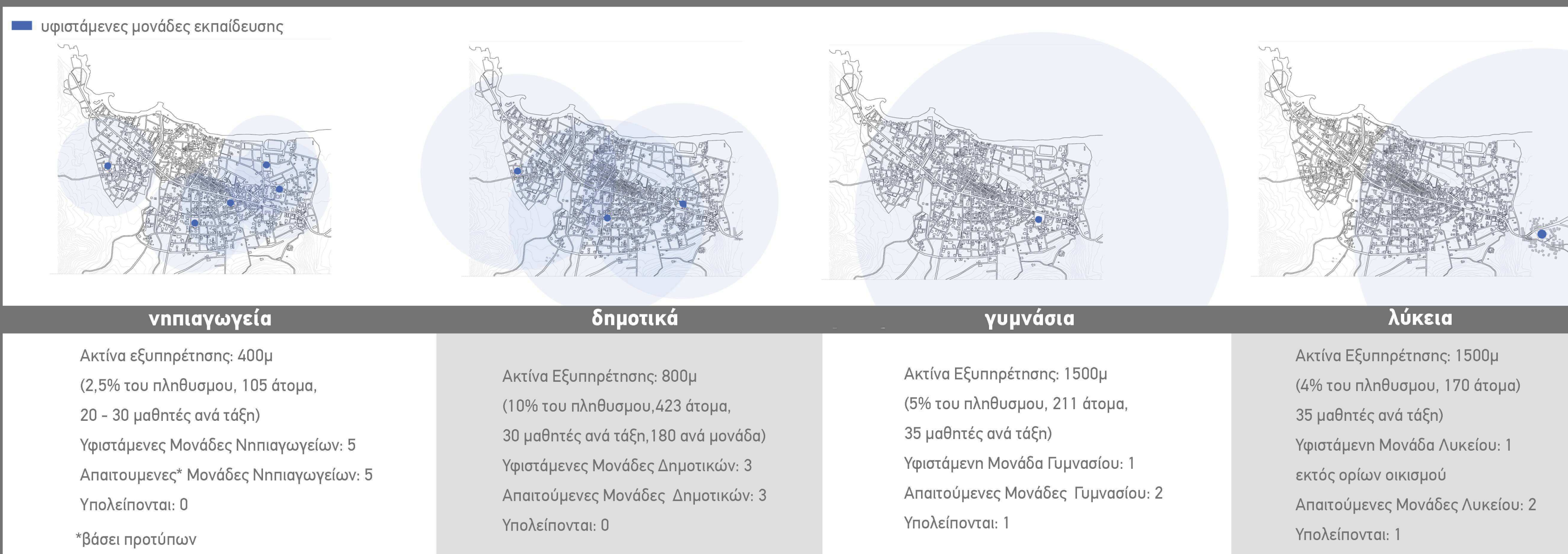
περίοδος κατασκευής		κατάσταση κτιρίων
πλεονεκτήματα - ευκαιρίες		-η πλειονότητα των κατασκευών βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση -ύπαρξη διατηρητέων σε καλή κατάσταση
μειονεκτήματα - απειλές		-αρκετές νέοι κατασκευές εντοπίζονται εκτός του κεντρικού πυρήνα, στα όρια του οικισμού -αρκετά κτίρια σε κακή κατάσταση εντοπίζονται στον κεντρικό πυρήνα του οικισμού -ύπαρξη ορισμένων ερειπίων διάσπαρτων στην περιοχή



χρήσεις γης ανάλυση



	κατοικία	εμπόριο	εστίαση-αναψυχή	ξενοδοχεία	υγεία	αθλητισμός	πολιτισμός
πλεονεκτήματα - ευκαιρίες	-κυρίαρχη χρήση σε όλη την περιοχή	-εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής -υπερτοπικό εμπόριο -πυρήνας εμπορίου στο κέντρο	-αξιοποίηση παραλιακού μέτωπου -ύπαρξη επαρκών χώρων	-τουριστική ανάπτυξη σε συνύπαρξη με άλλες χρήσεις	-ύπαρξη κέντρου υγείας σε κεντρικό σημείο	-αθλητικές εγκαταστάσεις σε καλή κατάσταση	-περιοχή με πολλά αρχαιολογικά ευρήματα και μουσείο
μειονεκτήματα - απειλές	-δεν υπάρχει ανάμειξη με υποστηρικτικές χρήσεις σε επίπεδο γειτονιάς -απομακρυσμένες ζώνες κατοικίας -ενόχληση κατοικίας από υπερτοπικές χρήσεις	-συγκέντρωση εκατέρωθεν της εθνικής οδού -δεν υπάρχουν πυρήνες τοπικής εξυπηρέτησης -έλλειψη εμπορικών χρήσεων στο παραλιακό μέτωπο -δημιουργία κυκλοφοριακού φόρτου	-συγκέντρωση στο παραλιακό μέτωπο και εκατέρωθεν της εθνικής οδού - μονολειτουργική ζώνη στο παραλιακό μέτωπο -ελάχιστοι χώροι αναψυχής σε επίπεδο γειτονιάς	-συγκέντρωση στο παραλιακό μέτωπο - ερήμωση κατά τους χειμερινούς μήνες		-ανυπαρξία κλειστών χώρων αθλητισμού -οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις δεν συνδέονται με χώρους εκπαίδευσης	-έλλειψη σύνδεσης και αξιοποίησης αρχαιολογικών χώρων -έλλειψη χώρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων





κυκλοφορία ανάλυση

παράνομη στάθμευση

πεζοδρόμια σε κακή κατάσταση

πλήθος χωματόδρομων

πεζοδρόμηση μικρού τμήματος του παραλιακού μέτωπου

κύρια αρτηρία

συλλεκτήρια αρτηρία  
οδός Βαρδαντώνη

τοπική οδός



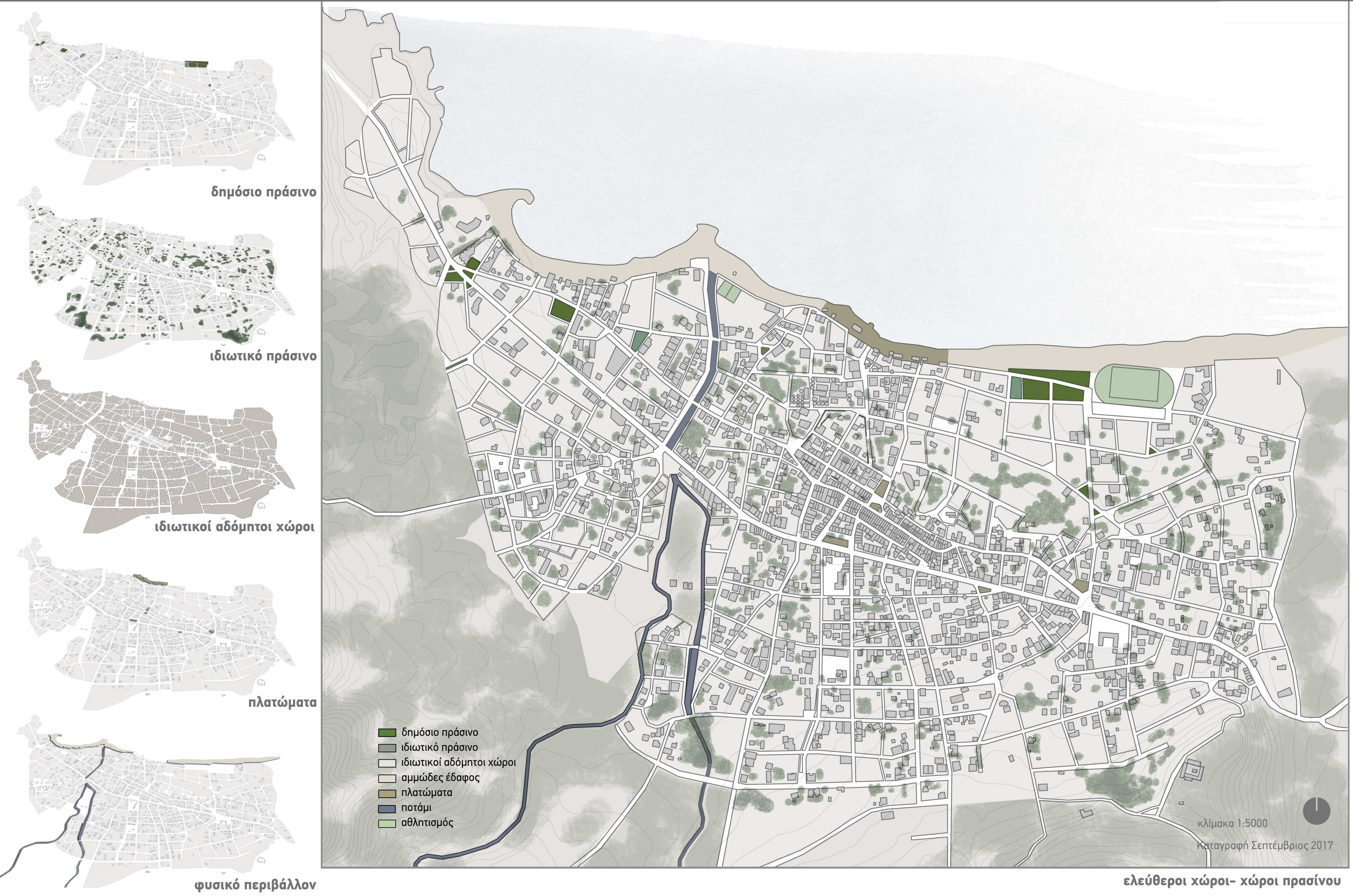
κυκλοφορία



	υπερτοπικές συνδέσεις	δίκτυο MMM	κίνηση οχημάτων	κίνηση πεζών	κίνηση ποδηλάτων	στάθμευση
πλεονεκτήματα - ευκαιρίες	-η Κίσαμος συνδέεται άμεσα μέσω της εθνικής οδού (ΒΟΑΚ) με τα Χανιά -είναι κόμβος σύνδεσης σημείων ενδιαφέροντος	-εξυπηρέτηση της περιοχής με λεωφορείο ΚΤΕΛ	-ύπαρξη σηματοδότησης -ύπαρξη οργανωμένου οδικού δικτύου με ήπια κυκλοφορία	-ύπαρξη κυρίως τοπικών οδών με μικρή κίνηση οχημάτων που διευκολύνει την κίνηση των πεζών		-ύπαρξη οργανωμένων χώρων στάθμευσης -ύπαρξη πιλοτών και ιδιωτικών χώρων στάθμευσης
μειονεκτήματα - απειλές	-ο κεντρικός άξονας χωρίζει την περιοχή σε δύο τμήματα -μη ύπαρξη παρακαμπτήριας οδού εκτός του οικισμού	-αραιά δρομολόγια	-ασυνέχειες δρόμων -πλήθος χωματοδρόμων -μεγάλος κυκλοφοριακός φόρτος στην εθνική οδό κατά τους καλοκαιρινούς μήνες	-ανυπαρξία πεζοδρομίων σε αρκετά σημεία -έλλειψη δικτύου πεζοδρόμων -μικρό τμήμα πεζοδρόμησης στο παραλιακό μέτωπο	-έλλειψη δικτύου ποδηλατοδρόμων	-μη τήρηση της απαγόρευσης στάθμευσης σε ορισμένα σημεία -παράνομη στάθμευση κατοίκων στις τοπικές οδούς με μικρά πλάτη



ελεύθεροι χώροι - χώροι πρασίνου ανάλυση



ελεύθεροι χώροι- χώροι πρασίνου

ελεύθεροι χώροι - χώροι πρασίνου		υφιστάμενοι χώροι(μ2) απαιτούμενοι χώροι(μ2)	
πλεονεκτήματα - ευκαιρίες	-πλατείες εντός του αστικού ιστού -δυνατότητες αξιοποίησης σε σημεία με ενδιαφέρουσα θέα -μεγάλες εκτάσεις ιδιωτικών αδόμητων χώρων και ιδιωτικού πρασίνου, εντός οικισμού	παιδικές χαρές	19625295
		ελεύθερα γήπεδα	1418,53177
μειονεκτήματα - απειλές	-έλλειψη οργανωμένου δημοσίου πρασίνου και σχεδιασμένων ανοικτών δημόσιων χώρων -αναξιοποίητο παραλιακό μέτωπο -ανυπαρξία δικτύων πρασίνου και πεζοδρόμων -έλλειψη χώρων πρασίνου στον κεντρικό πυρήνα του οικισμού -αναξιοποίητοι ιδιωτικοί αδόμητοι χώροι	πάρκο πόλης	-25.416
		σύνολο	3380,533.888



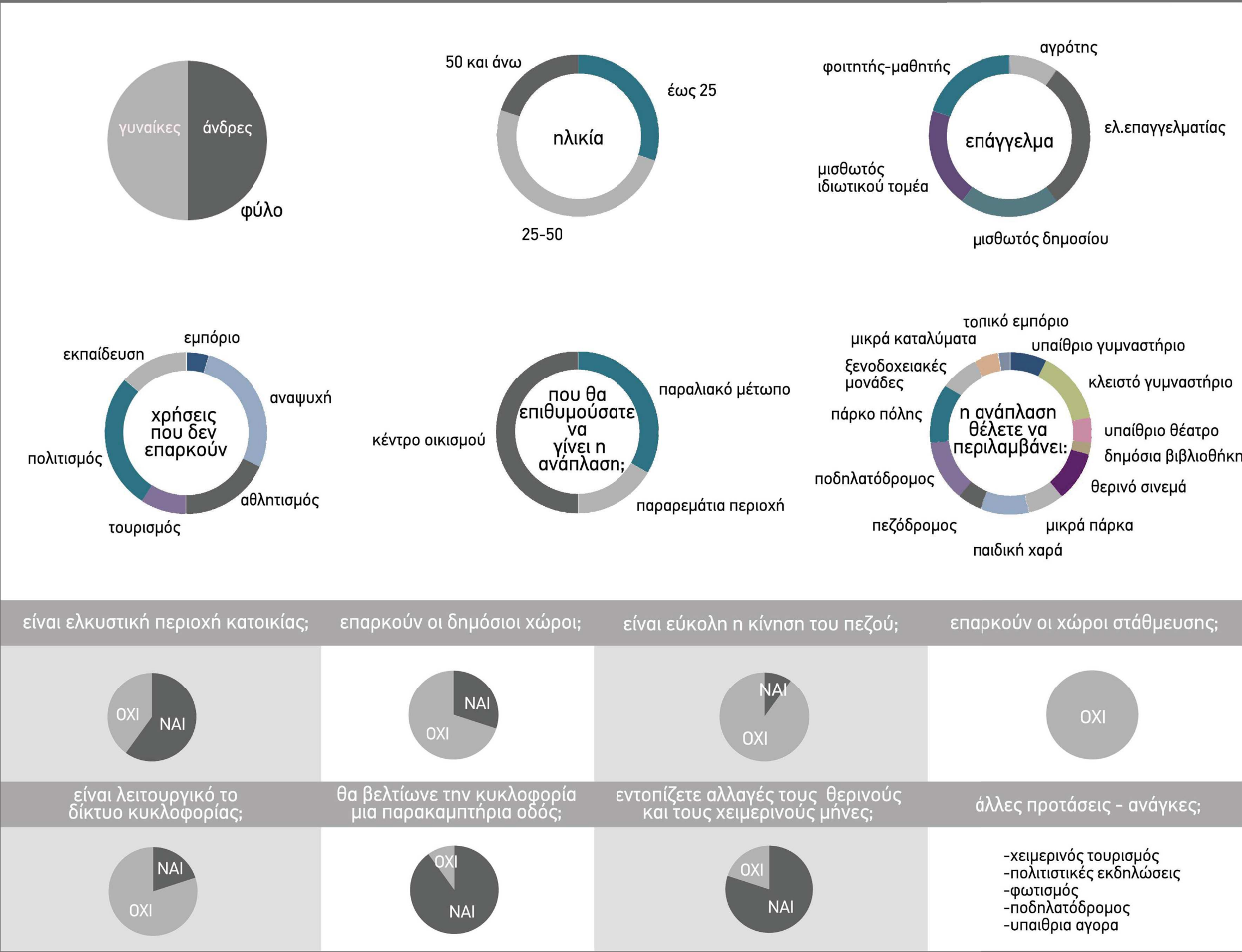


προβλήματα περιοχής



δείγμα πληθυσμού: 30 άτομα

ερωτηματολόγια



συμπεράσματα (ανάλυση - ερωτηματολόγια)

προθέσεις

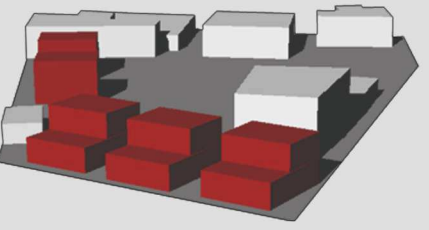
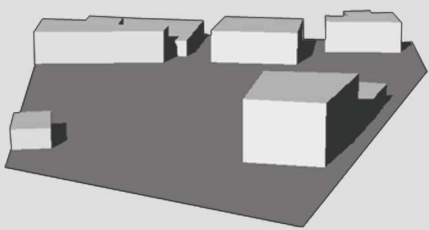
<div>-άνιση κατανομή πυκνότητας</div> <div>-περιοχή με αστικά στοιχεία και χαρακτηριστικά υπαίθρου</div>	πυκνότητα				<div>- καθορισμός ζώνης επέκτασης οικισμού</div> <div>-επαναπροσδιορισμός όρων δόμησης</div>
<div>-ανάγκη για εμπλουτισμό των χρήσεων</div> <div>-έλλειψη χώρων πολιτισμού και αθλητισμού</div> <div>-ανάγκη για δημιουργία τοπικών πυρήνων εξυπηρέτησης</div> <div>-ανάδειξη πολιτιστικού περιβάλλοντος</div>	πυρήνες χρήσεων				<div>- διάσπαση της μονολειτουργικής ζώνης και δημιουργία κέντρων γειτονιάς</div> <div>- χωροθέτηση νέων δημοσίων χρήσεων ( αθλητισμός, πολιτισμός, εκπαίδευση, χώροι συνάθροισης )</div> <div>- σύνδεση και ανάδειξη υφιστάμενων σημείων ενδιαφέροντος</div>
<div>-ερήμωση του παραλιακού μετώπου κατά τους χειμερινούς μήνες</div> <div>-μονολειτουργική ζώνη</div>	τουρισμός				<div>- χωροθέτηση χρήσεων τουρισμού στο σύνολο του οικισμού</div>
<div>-δικοτόμηση της περιοχής από την εθνική οδό</div> <div>-πλήθος χωματόδρομων</div> <div>-έλλειψη χώρων στάθμευσης</div>	κυκλοφορία				<div>- άρση δικοτόμησης, -δημιουργία παρακαμπτήριας οδού και δικτύου συλλεκτικών οδών</div>
<div>-έλλειψη δικτύων πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων</div>	κυκλοφορία πεζού - ποδηλάτου				<div>- δημιουργία δικτύων πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων</div> <div>- σύνδεση σημείων ενδιαφέροντος</div>
<div>- έλλειψη δημοσίων χώρων και χώρων πρασίνου</div>	φυσικό περιβάλλον δικτύου πρασίνου				<div>-ανάδειξη φυσικού περιβάλλοντος (παράκτιο μέτωπο, ρέμα, ανάγλυφο)</div> <div>-δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου και σύνδεση τους με το δίκτυο πεζοδρόμων</div>



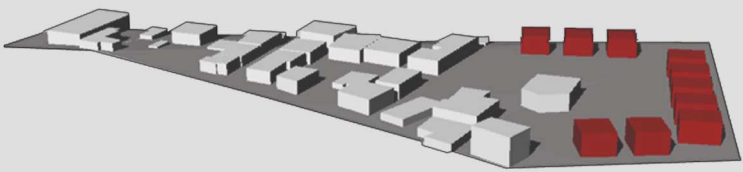
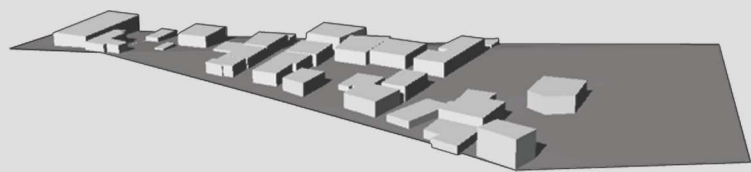
ζώνες πυκνότητας – ύψη κτιρίων πρόταση

προτεινόμενοι τύποι κτιρίων

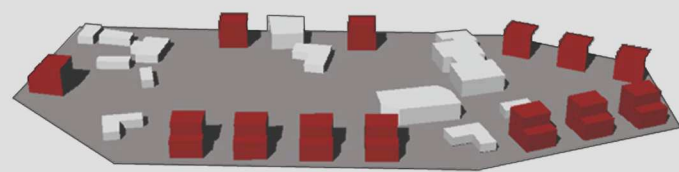
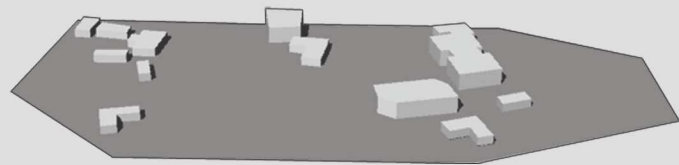
Ζώνη Ι



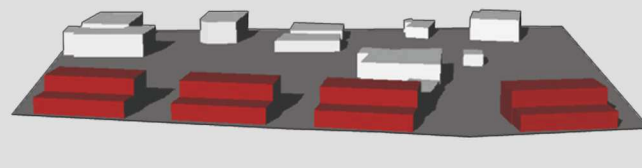
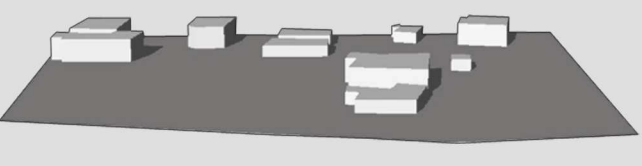
Ζώνη ΙΙ



Ζώνη ΙΙΙ



Ζώνη ΙV



προτεινόμενοι όροι δόμησης

	I	II	III	IV
Σ.Δ.	0,8	0,8	0,8	0,8
Μεγ.Ύψος (μ.)	7	7	10	7
Αρτιότητα(τ.μ.)	250	300	400	600
Ποσ.Κάλυψης	60%	40%	30%	50%

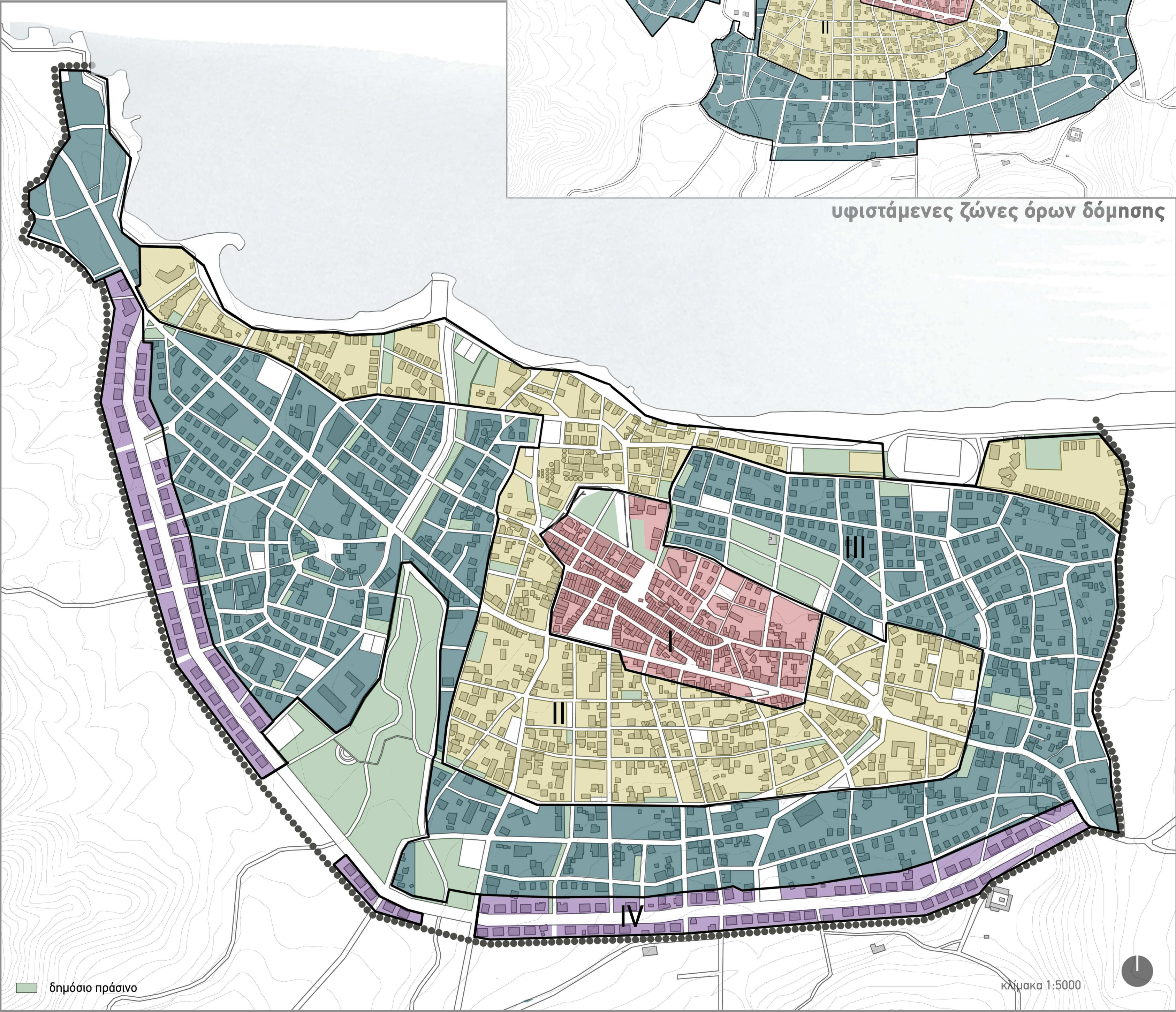
υφιστάμενοι όροι δόμησης

	I	Ia	Iβ	II	III
Σ.Δ.	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8
Μεγ.Ύψος (μ.)	8,5	4	7,5	8,5	11
Αρτιότητα(τ.μ.)		250		300	400

Πηγή: Πολεοδομική μελέτη- αναθεώρηση- επέκταση 1996

πραγματοποιημένοι όροι δόμησης

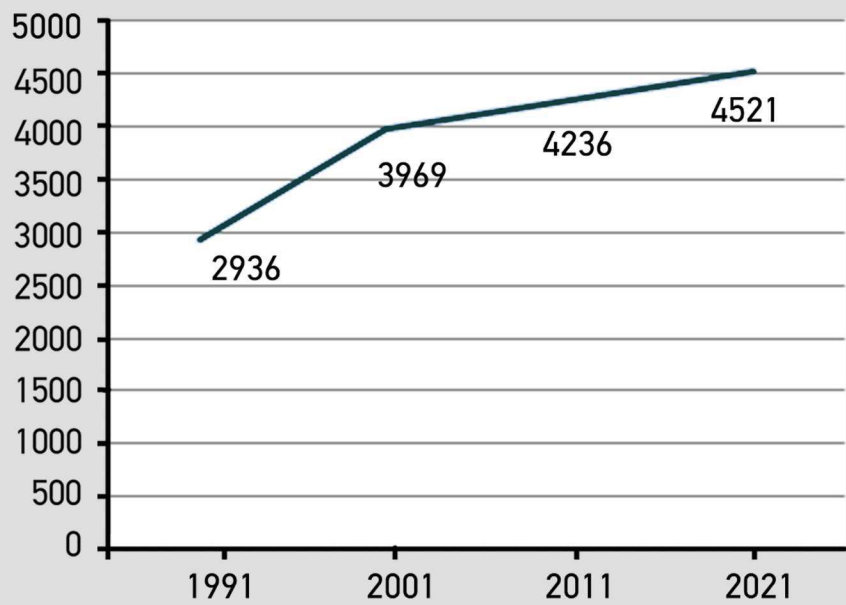
	I	Ia	Iβ	II	III
Σ.Δ.	1	1,7	1	0,6	0,6
Ποσ.Κάλυψης	100%	91%	68%	48%	32%



υφιστάμενες ζώνες όρων δόμησης

προτεινόμενες ζώνες όρων δόμησης

πίνακας εκτιμώμενης  
αύξησης πληθυσμού



Πληθυσμός **2011** :

4236 κάτοικοι

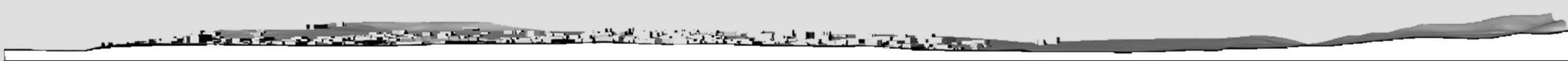
Προβλεπόμενος πληθυσμός **2021** :

4521 κάτοικοι

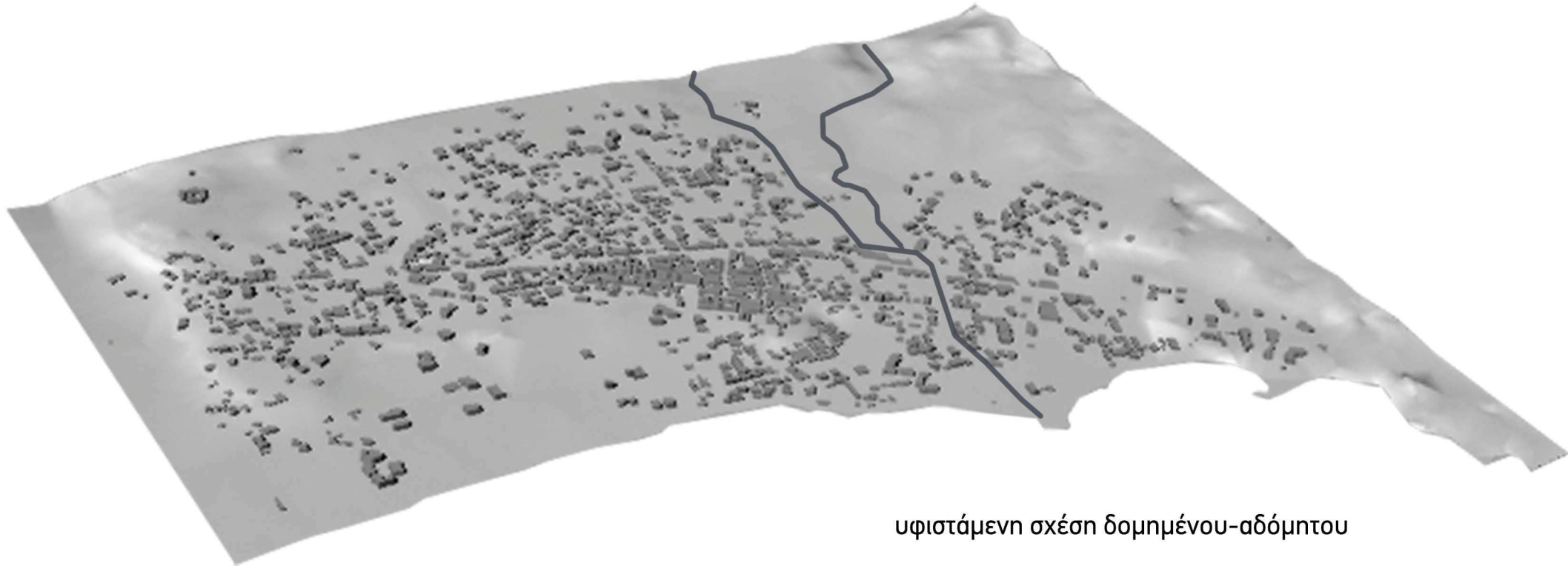
Η χωροθέτηση του νέου πληθυσμού προτείνεται  
κυρίως στη **Ζώνη ΙΙΙ**



εγκάρσια τομή ανάλυση - πρόταση



διαμήκης τομή ανάλυση - πρόταση



υφιστάμενη σχέση δομημένου-αδόμητου



προτεινόμενη σχέση δομημένου-αδόμητου

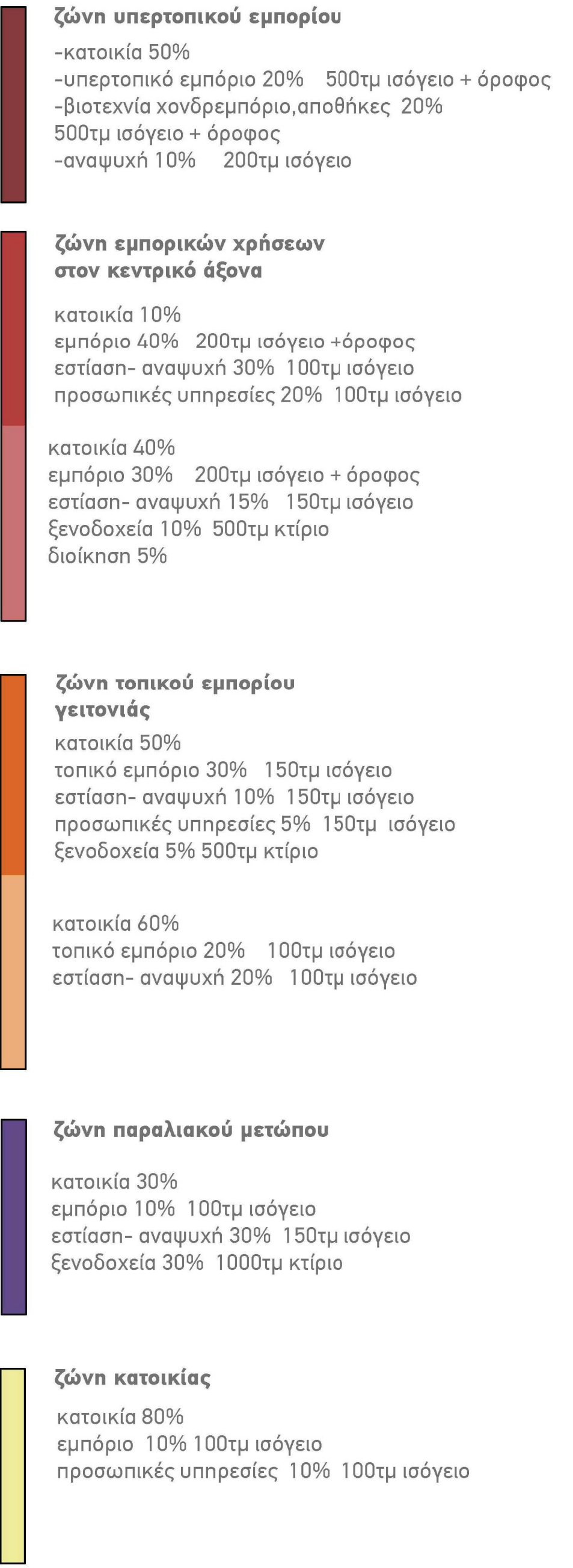


χρήσεις γης πρόταση

χωροθέτηση κέντρων γειτονιάς



ποσοστά προτεινόμενων ζωνών χρήσεων



- κατοικία

υπετοπικό εμπόριο

τοπικό εμπόριο

χονδρεμπόριο,αποθήκες

εστίαση,αναψυχή

πολιτισμός, σύλλογοι

εκπαίδευση

νηπιαγωγείο

δημοτικό

γυμνάσιο

λύκειο
- ξενοδοχεία

βιοτεχνία, συνεργεία

θρησκευτικοί χώροι

αθλητισμός

κτίριο υπό ανέγερση

κτίριο χωρίς χρήση

χώρος στάθμευσης

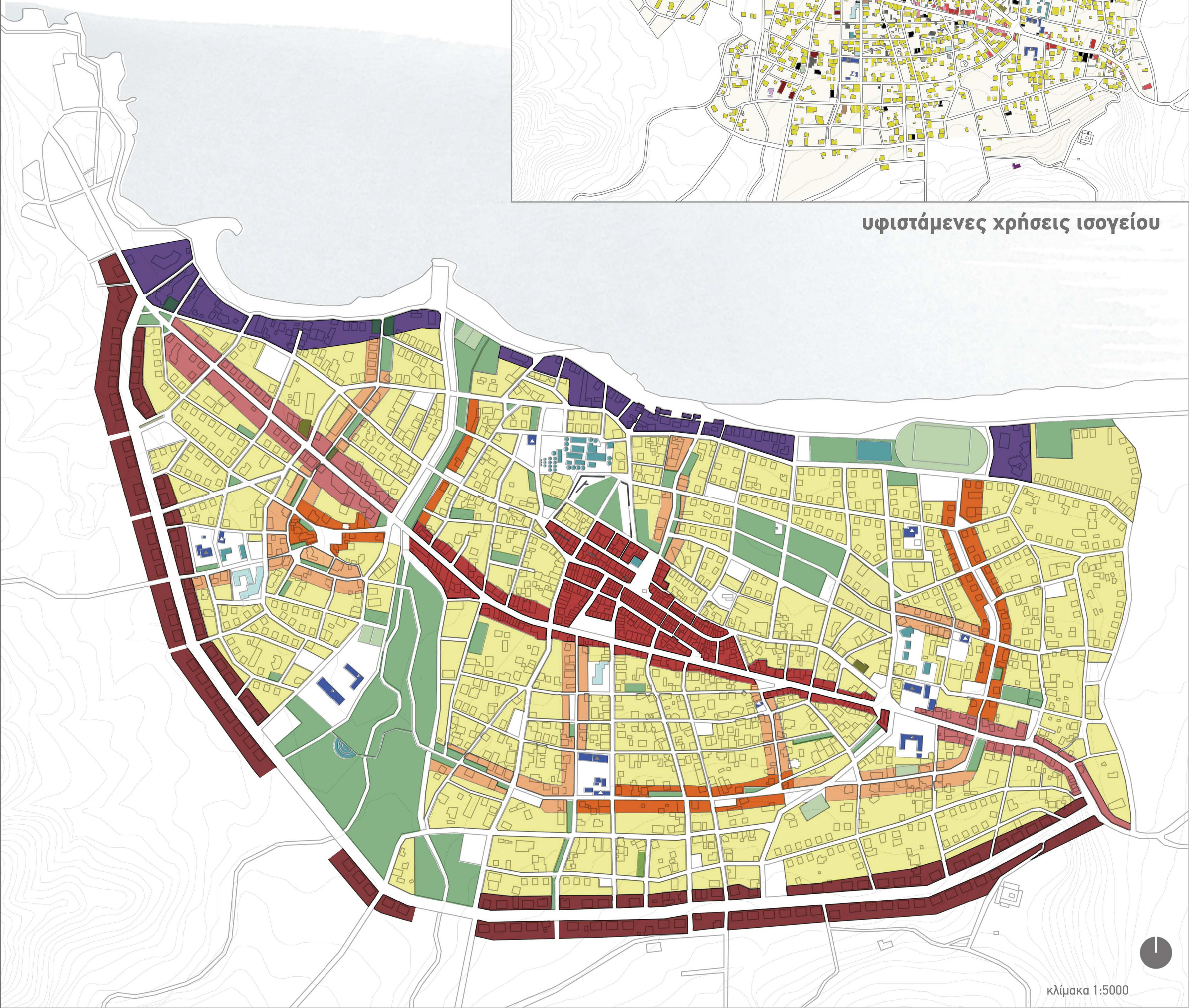
περίθαλψη, υγεία

προσωπικές υπηρεσίες

διοίκηση, υπηρεσίες

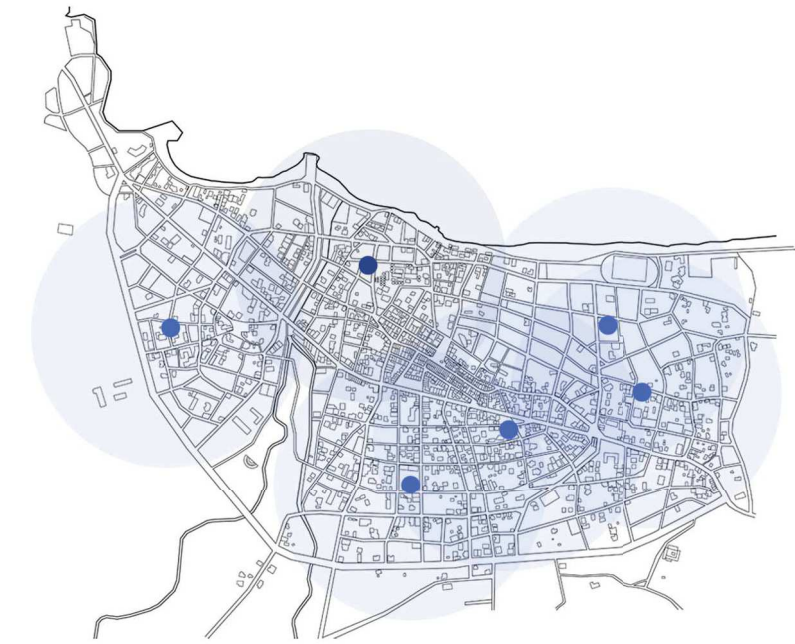
πράσινο

υφιστάμενες χρήσεις ισογείου



προτεινόμενες ζώνες χρήσεων

πληθυσμός 2011; 4236  
προβλεπόμενος πληθυσμός; 4521



- υφιστάμενες μονάδες
- προτεινόμενες μονάδες

νηπιαγωγεία

δημοτικά

γυμνάσια

λύκεια

Ακτίνα εξυπηρέτησης: 400μ  
(2,5% του πληθυσμου 113 άτομα, 20 - 30 μαθητές ανά τάξη)  
Υφιστάμενες Μονάδες Νηπιαγωγείων: 5  
Απαιτούμενες\* Μονάδες: 6  
Υπολείπονται: 1

Ακτίνα Εξυπηρέτησης: 800μ  
(10% του πληθυσμου, 452 άτομα, 30 μαθητές ανά τάξη,180 ανά μονάδα)  
Υφιστάμενες Μονάδες Δημοτικών: 3  
Απαιτούμενες Μονάδες Δημοτικών: 3  
Υπολείπονται: 0

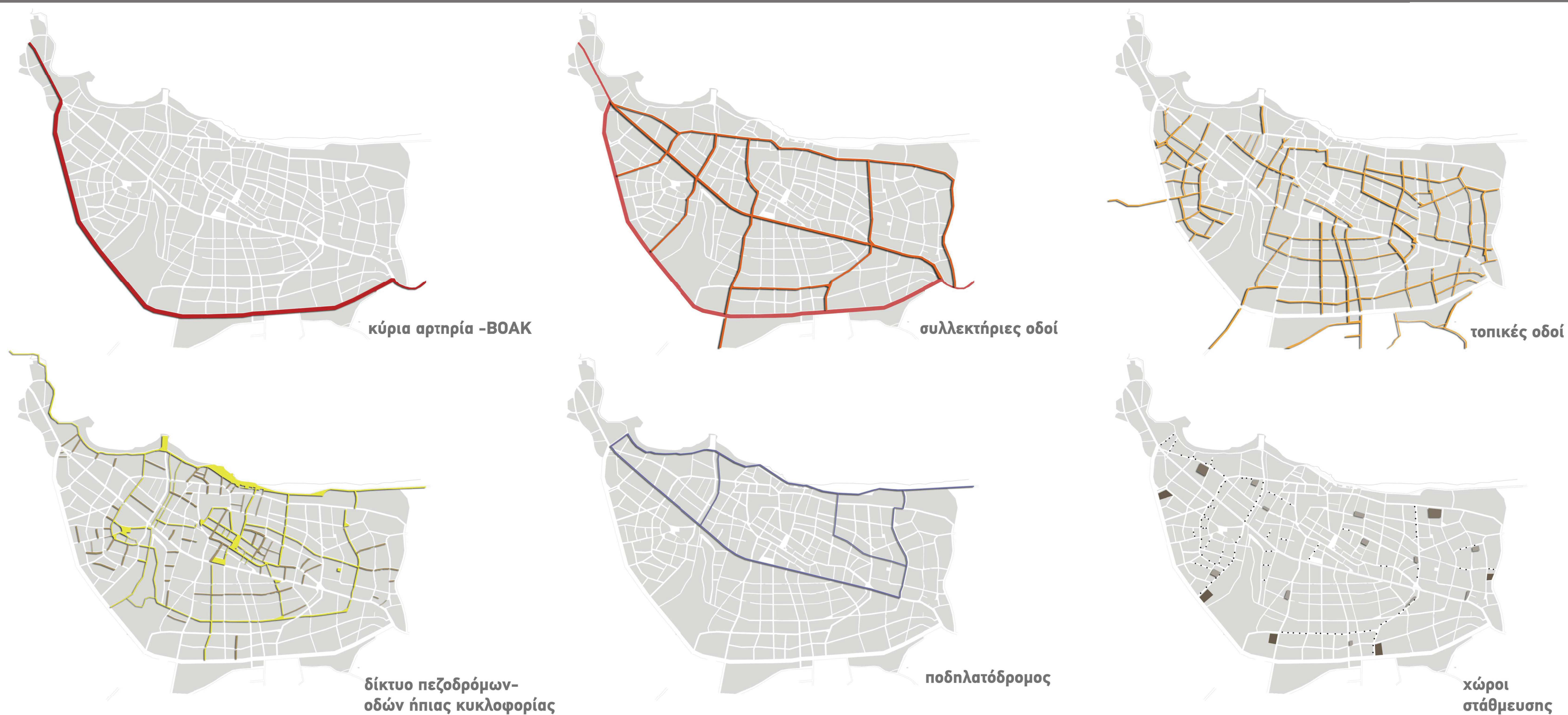
Ακτίνα Εξυπηρέτησης: 1500μ  
(5% του πληθυσμου, 226 άτομα, 35 μαθητές ανά τάξη)  
Υφιστάμενη Μονάδα Γυμνασίου: 1  
Απαιτούμενες Μονάδες Γυμνασίου: 2  
Υπολείπονται: 1

Ακτίνα Εξυπηρέτησης: 1500μ  
4% του πληθυσμου, 180 άτομα 35 μαθητές ανά τάξη)  
Υφιστάμενη Μονάδα Λυκείου: 1 εκτός ορίων οικισμού  
Απαιτούμενες Μονάδες Λυκείου: 2  
Υπολείπονται: 1

\*βάσει προτύπων



## κυκλοφορία πρόταση





## ελεύθεροι χώροι - χώροι πρασίνου πρόταση



			προτεινόμενοι ελεύθεροι χώροι – χώροι πρασίνου	
	ελεύθεροι χώροι – χώροι πρασίνου	υφιστάμενοι χώροι	απαιτούμενοι χώροι	προτεινόμενοι χώροι
κατάλογος προτεινόμενων φυτών	παιδικές χαρές	1962	5295	6012
	ελεύθερα γήπεδα	1418,5	3177	3546
	πάρκο πόλης	-	25.416	67.084
	σύνολο	3380,5	33.888	171.515

δέντρα

καρυδιά    ευκάλυπτος    γαζία

νερατζιά    πασχαλιά

θάμνοι

μυρτιά    λυγαριά    πικροδάφνη

πόες

δεντρολίβανο    θυμάρι    κατηφέες





σημεία ενδιαφέροντος

