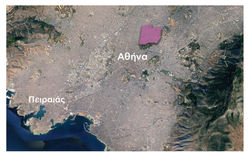
Θέση περιοχής

*"Σύμφωνα με όλες τις πολεοδομικές μελέτες, είναι μια **από τις πιο προβληματικές του Δήμου Αθηναίων**, με υψηλές πυκνότητες, ρύπανση, προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης, ελάχιστους ελεύθερους χώρους και ανεπαρκείς υποδομές"*

"Η Κυψέλη και η Αγορά της:
σύγκρουση και συνύπαρξη στις γειτονιές του κέντρου"
Βαΐου Ντίνα, Λαφαζάνη Όλγα



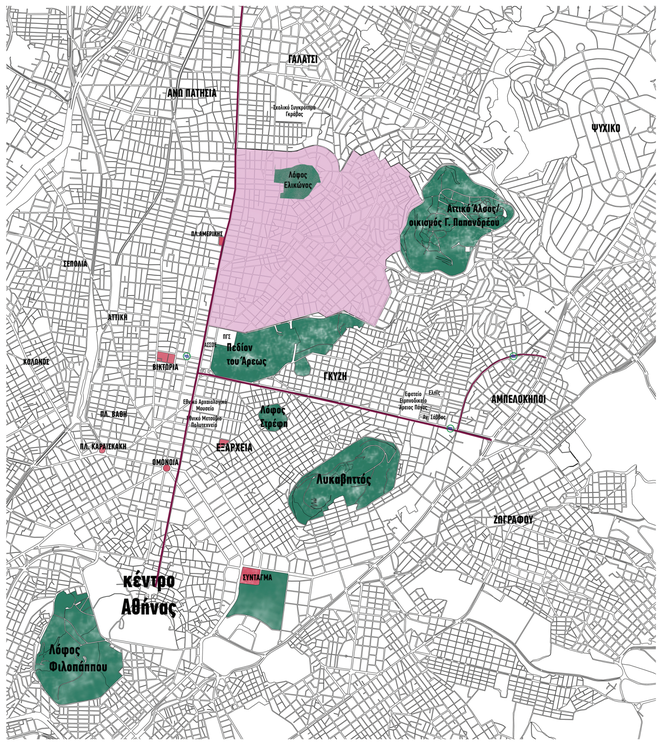
Θέση στην Αττική



Θέση στον Δ. Αθηναίων

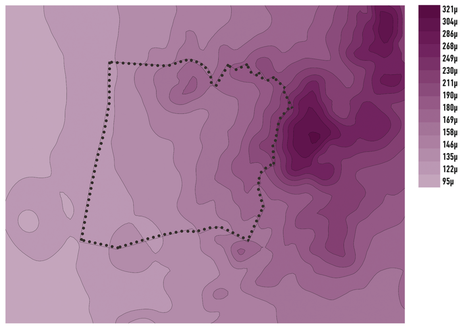


Επιμέρους συνοικίες



Σχέση με άλλες περιοχές και σημεία της Αθήνας

Μορφολογικά στοιχεία και περιβάλλον



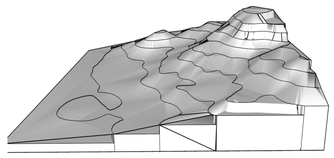
Πλεονεκτήματα
1/ Ενδιαφέρουσες θέασεις
2/ Σημεία και εκτάσεις εκτόνωσης π.χ. λόφοι (Αλεπότρυπα, Αττικό Άλσος)
3/ Οργανικές διαδρομές ΝΑ, Α, ΒΑ της περιοχής

Μειονεκτήματα
1/ Δύσβατα σημεία
2/ Διακοπή του οδικού δικτύου από σκάλες
3/ Περιοχή "απαγορευτική" για άτομα με κινητικές δυσκολίες

Σκάλες



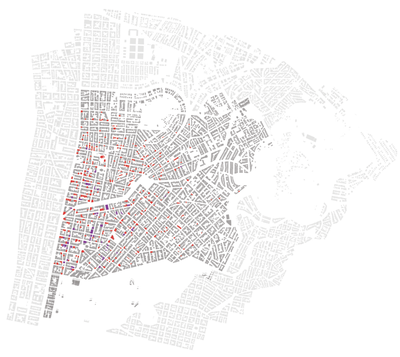
3D απεικόνιση ανάγλυφου





Σημεία ενδιαφέροντος





διατηρητέα κτίρια
κτίρια με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον



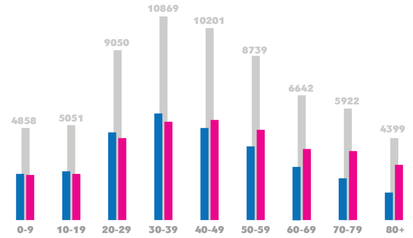


διατηρητέα κτίρια

κτίρια με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον

Πληθυσμιακά και δημογραφικά στοιχεία

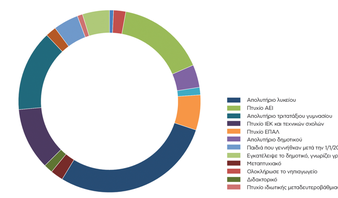
Ηλικιακή Κατανομή
πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021



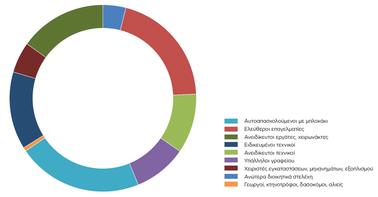
Καταγεγραμμένοι μόνιμοι κάτοικοι:
65.000



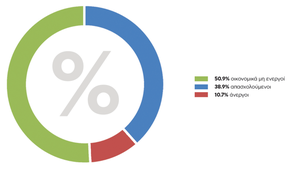
Βαθμίδα εκπαίδευσης
πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021



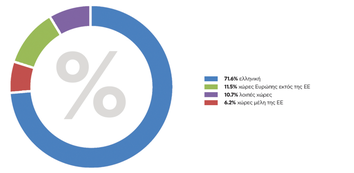
Επαγγελματική θέση
πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021



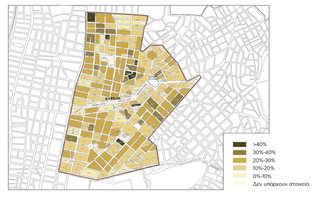
Εργασιακή κατάσταση
πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021



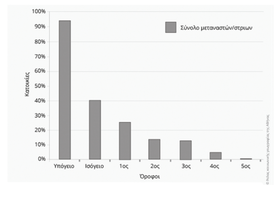
Υπηκοότητες
πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2021



Κατανομή μεταναστών ανά Απογρ. Τομέα
πηγή: Απογραφή Πληθυσμού 2021



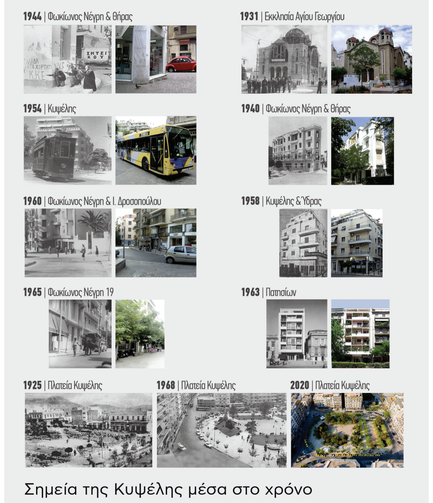
Κατανομή κατοικίας μεταναστών ανά όρφο
πηγή: Athens Social Atlas, Βαΐου κ.ά., 2007, 76



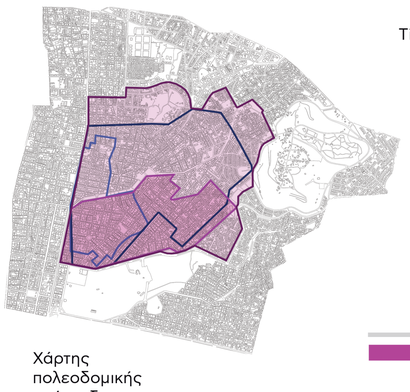
Παρατηρήσεις:
1/ Πολυεθνικός - πολυπολιτισμικός χαρακτήρας περιοχής
2/ Συγκέντρωση περισσότερων λαϊκών τάξεων (βάσει επαγγελματικής θέσης και μόρφωσης)
3/ Μειωμένη κοινωνική συνοχή και αλληλεπίδραση ντόπιων και μεταναστών
4/ Τάσεις γκετοποίησης υποπεριοχών και ταξικές και φυλετικές διαστρωματώσεις ανά κτίριο
5/ Μ.Ο. ηλικίας άνω των 40



Ιστορική διαδρομή



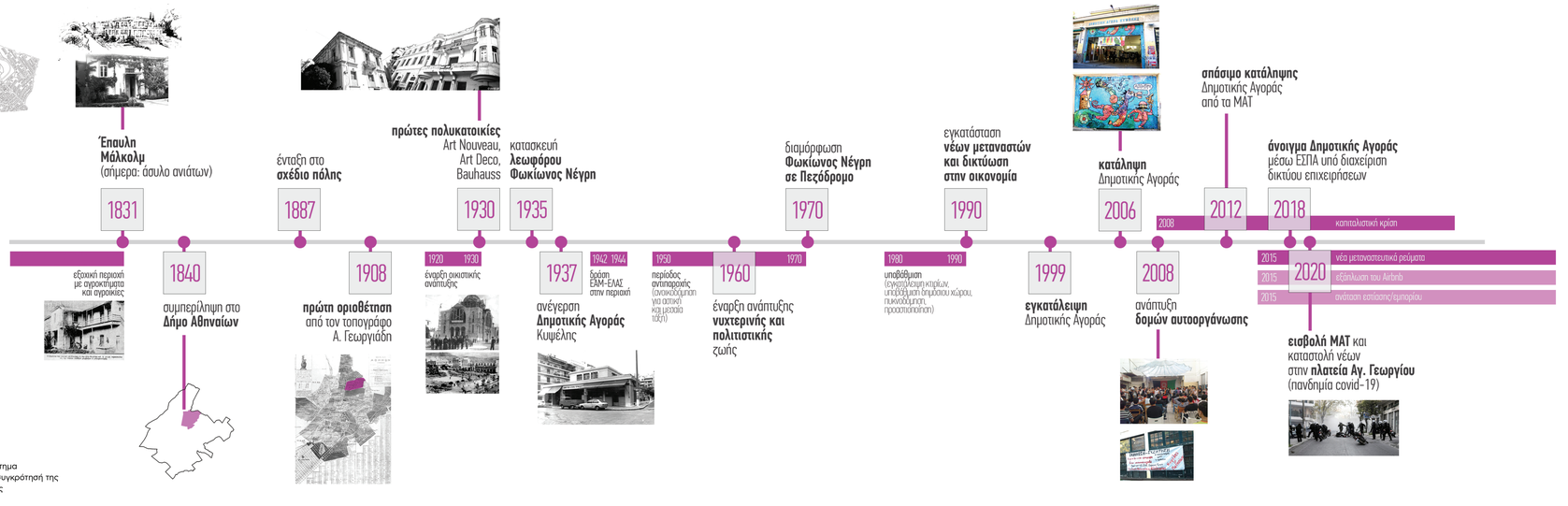
Σημεία της Κυψέλης μέσα στο χρόνο



Χάρτης πολεοδομικής ανάπτυξης

- **1870** | Αγροκτήματα
- **1880** | Αγροκτήματα
- **1908** | Πολεοδομική οριοθέτηση
- **σήμερα** | Πολεοδομική οριοθέτηση

Timeline πολεοδομικής και κοινωνικοπολιτικής διαδρομής



1870



1880



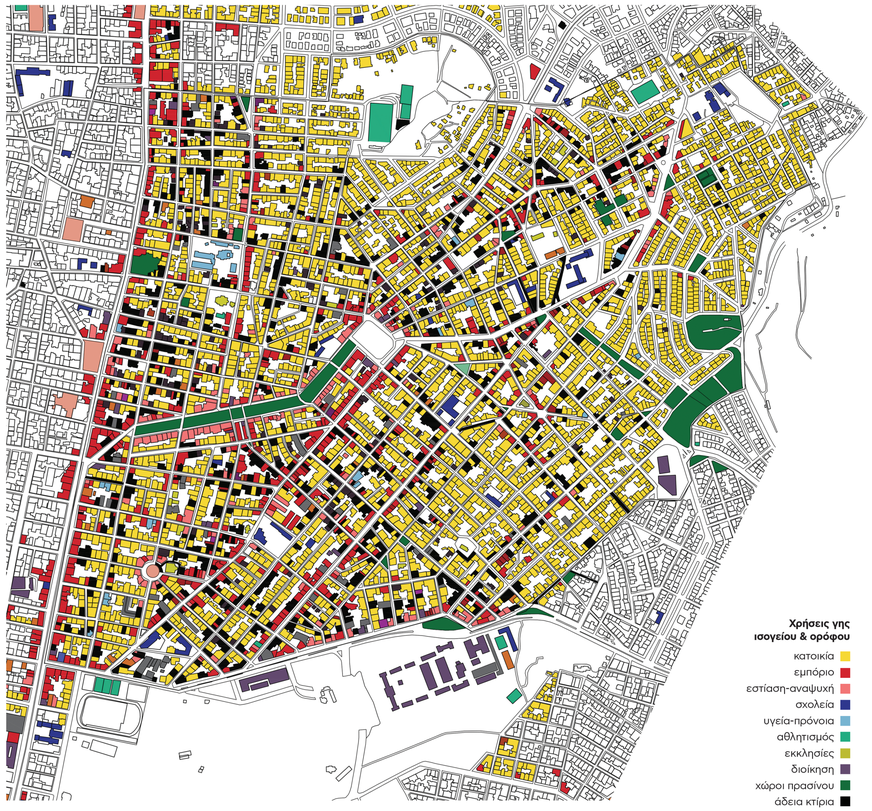
1908



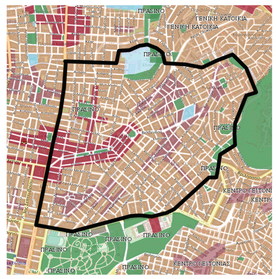
Ιστορικοί χάρτες

Παρατηρήσεις:
1/ Μετατροπή περιοχής από αγροτική σε αστική σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα
2/ Περιοχή "θύμα" της αντιπαροχής με ανάπτυξη δομικών προβλημάτων στην συγκρότησή της
3/ Διατήρηση πολλών κτιρίων ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας και σημασίας
4/ Περιοχή με πλούτο σε πολιτιστικούς χώρους και κατοίκους καλλιτέχνες
5/ Λόγω των μεταναστευτικών ροών, της λαϊκής σύνθεσης και των καλλιτεχνών αποτέλεσε κέντρο πολιτικών δραστηριοτήτων σε καμπές της σύγχρονης ιστορίας της Αθήνας

Χρήσεις γης ισογείου



Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δήμου Αθηναίων 1988



Παρατηρήσεις

1/ Με βάση το ΓΠΣ του 1988, το πολεοδομικό κέντρο αναπτύσσεται σήμερα, όμως τα κέντρα γειτονιάς είναι υποβαθμισμένα και μη λειτουργικά.

2/ Υπάρχει προφανής έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, χώρων εκτόνωσης

3/ Ο χαρακτήρας της περιοχής στιγματίζεται θετικά από την διατήρηση του μεγάλου ποσοστού ζώνης κατοικίας, με ποικιλομορφία στους τύπους κατοικιών, δίνοντας, παρά τα προβλήματα, την αίσθηση της γειτονιάς.

Υφιστάμενες ζώνες εμπορίου & εστίασης



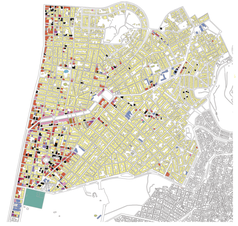
Παρατηρήσεις

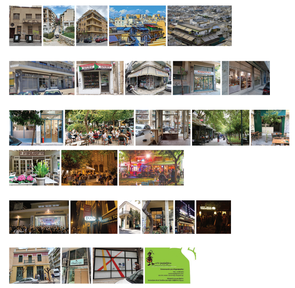
1/ Το εμπόριο και η αναψυχή/εστίαση εκτείνονται κατά βάση στη ζώνη του πολεοδομικού κέντρου, ενώ λόγω των υπόλοιπων προβλημάτων, οι ίδιες χρήσεις δεν βρίσκουν έδαφος ανάπτυξης στην υπόλοιπη περιοχή.

2/ Τα περισσότερα καταστήματα είναι μικρά και τοπικού χαρακτήρα, γεγονός που ενισχύει την έννοια της γειτονιάς και την αξιοποίησή τους από τους ίδιους τους κατοίκους (ντόπιους ή μετανάστες), ενισχύοντας την εντοπιότητα.

3/ Υπάρχει τάση αγοράς ακινήτων και αύξησης των χρήσεων εστίασης από επιχειρηματίες εκτός περιοχής (και εκτός Ελλάδας) με αποτέλεσμα να υπάρχει επισκεψιμότητα από άλλες περιοχές, αλλά ταυτόχρονα και αύξηση των αξιών γης και των ενοικίων. Πιθανή η αλλαγή του τοπικού χαρακτήρα.

Χρήσεις γης ορόφου

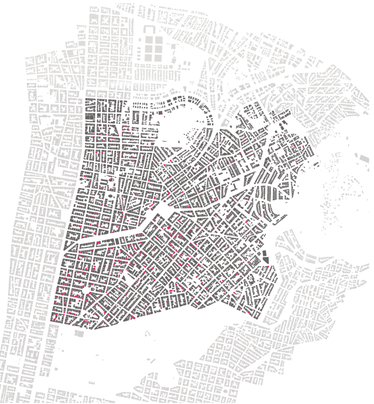




Ερείπια & άδεια κτίρια



Airbnb



Καταγραφή Καταχωρίσεων Airbnb 2021 / πηγή: Inside Airbnb

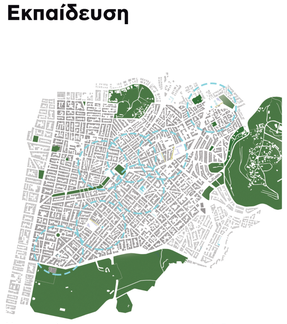
Παρατηρήσεις

1/ Υπάρχουν δεκάδες ερείπια και εκατοντάδες άδεια καταστήματα, αποτέλεσμα των οικονομικών πολιτικών

2/ Η οικονομική αδυναμία των ντόπιων, που κατά πλειοψηφία ανήκουν στις λαϊκές τάξεις ή είναι μετανάστες, να αξιοποιήσουν τις υπάρχουσες υποδομές με κίνητρα, αποτελεί σχέδιο εξευγενισμού ώστε να εμφανιστούν άλλοι επενδυτές, κάτι που ήδη παρατηρείται, αυξάνοντας τις αξίες γης και την εκ νέου μετακίνηση πληθυσμών

3/ Η μετατροπή χώρων σε Airbnb και η αγορά άδειων κτιρίων για μετατροπή τους σε Airbnb από επενδυτές, ενισχύουν τις αρνητικές επιπτώσεις του εξευγενισμού της Κυψέλης

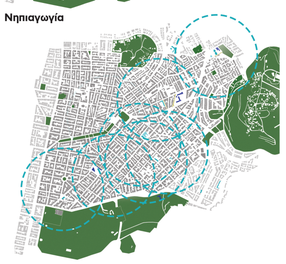
Εκπαίδευση



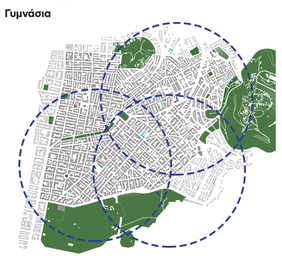
Νηπιαγωγία



Γυμνάσια



Δημοτικά



Λύκεια

- **Λύκεια:** 4 μονάδες σε 3 κτίρια
- **Γυμνάσια:** 5 μονάδες σε 4 κτίρια
- **Δημοτικά:** 13 μονάδες σε 8 κτίρια
- **Νηπιαγωγεία:** 9 μονάδες σε 4 κτίρια
- **Παιδικοί σταθμοί:** 3



30ο-39ο Γυμνάσιο-Λύκειο Αμπελοκήπων
Δεν έχει πεζόδρομο. Είναι σε αυτοκινητόδρομο. Είσοδος από κεντρικό.

15ο&60ο Γυμνάσιο-Λύκειο Αμπελοκήπων (Τριών Ιεραρχών)
Δεν έχει πεζόδρομο, είσοδος από πεζόδρ. Πρωτίας πάνω σε αυτοκινητόδρομο

30ο Γυμνάσιο-Λύκειο
Δεν έχει πεζόδρομο, είναι πάνω σε αυτοκινητόδρομο

72ο Γυμνάσιο
Δεν έχει πεζόδρομο πλάι, η είσοδος γίνεται από συμπαθέρμια (που προσανγίζεται από κεντρικά)

29ο Δημοτικό Σχολείο - Νίκος Γκάτσος (Δομήνη 43)
Δεν έχει πεζόδρομο.

123ο Δημοτικό Σχολείο (Τρικκ. 6)
Δεν έχει πεζόδρομο, είναι πάνω σε αυτοκινητόδρομο

172ο Δημοτικό Σχολείο (Σκουζέλου 67-71)
Δεν έχει πεζόδρομο, κάθετος στη σκοδού, τελειώνει πριν την είσοδο

153ο-26ο-110ο Δημοτικό Σχολείο (Π. Νέγρη 83)
κοντά είναι στον πεζόδρομο της Π. Νέγρη

59ο Δημοτικό Σχολείο Αμπελοκήπων & Κρυστάλλη)
είναι πάνω πεζόδρομο

37ο-30ο Δημοτικό Σχολείο (Αλκυονίδων 4)
είσοδος από πεζόδρομο

Παρατηρήσεις

1/ Ελλειπείς εγκαταστάσεις με βάση το πλήθος των κατοίκων και τις ανάγκες για μόρφωση βάσει στατιστικών

2/ Το ΒΔ τμήμα της περιοχής δεν καλύπτεται από τις ακτίνες εξυπηρέτησης

3/ Τα κτίρια και οι υποδομές είναι παραμελημένα

4/ Η πλειοψηφία των μονάδων περιβάλλεται από οδικό δίκτυο και δεν είναι ασφαλή

5/ Οι αυλές των σχολείων υπό προϋποθέσεις μπορούν να δώσουν ανάσα στην έλλειψη κοινόχρηστων χώρων

6/ Κάποιες μονάδες είναι κτίρια αρχ/κού ενδιαφέροντος ή κτίρια με εκπαιδευτικές καινοτομίες (15ο ΓΛ, 29ο ΔΣ)

Αθλητισμός





Υγεία-Πρόνοια





Παρατηρήσεις

1/ Υπαρξη δημόσιων αθλητικών χώρων προσβάσιμοι για τους κατοίκους, σε σχέση με άλλες περιοχές

2/ Διατήρηση θεάτρων και γκαλερί στην περιοχή με τάσεις, όμως, υποβάθμισης και κλεισίματος

3/ Μόνα δικός δημόσιος χώρος πολιτισμού η Δημοτική Αγορά

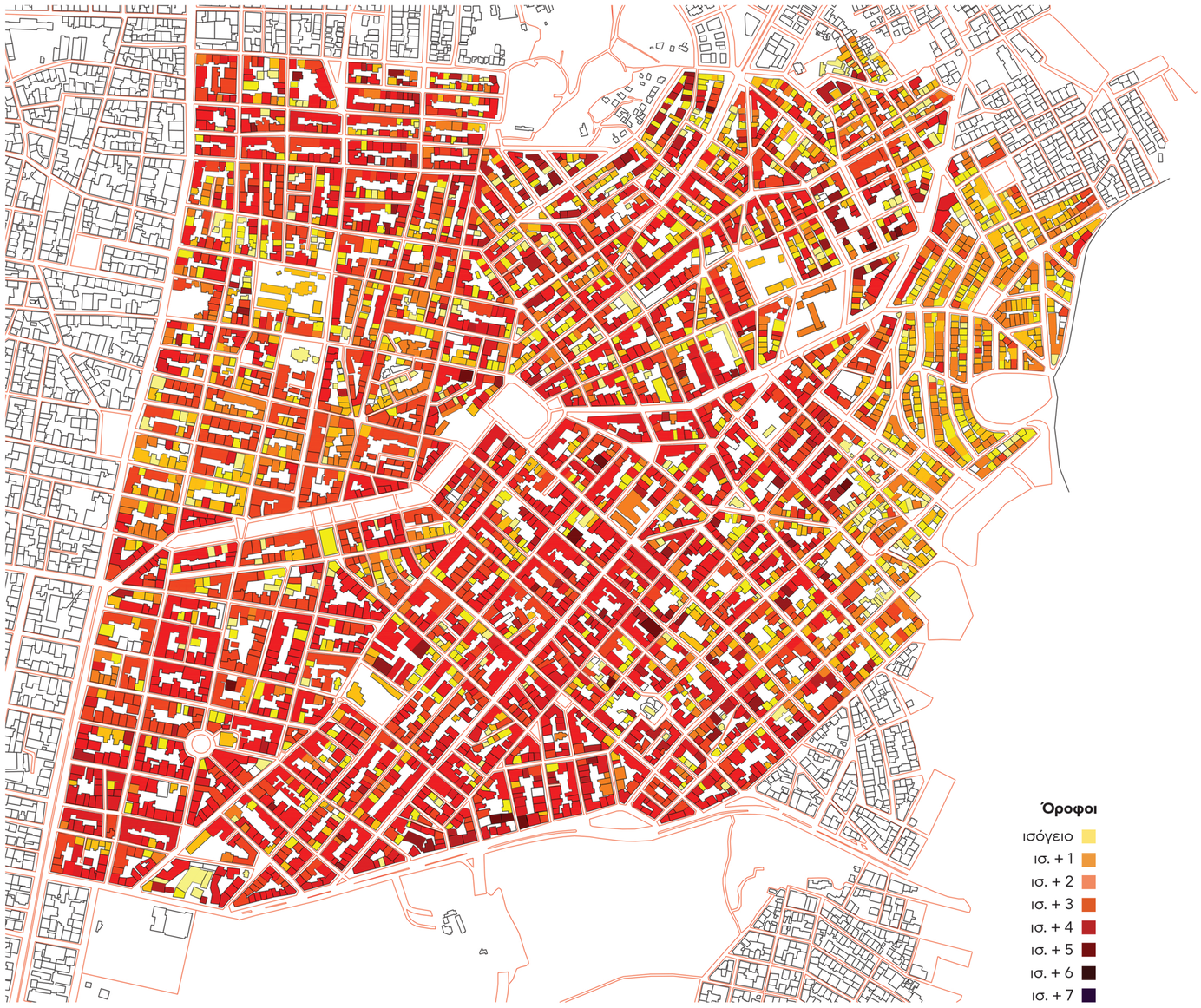
4/ Απουσία δημόσιων μονάδων υγείας και πρόνοιας

5/ Υπαρξη μικρών κοινωνικών δομών, κατά βάση για τη στήριξη των μεταναστών.

03 Ανάλυση / **Όροι Δόμησης**

Πολεοδομική οργάνωση της Κυψέλης με όρους Συμπερίληψης και Βιωσιμότητας
Ο. Γκάνια, Γ. Τζίμας / επιβλέπουσα: Δ. Διμέλλη

Υφιστάμενα ύψη κτιρίων

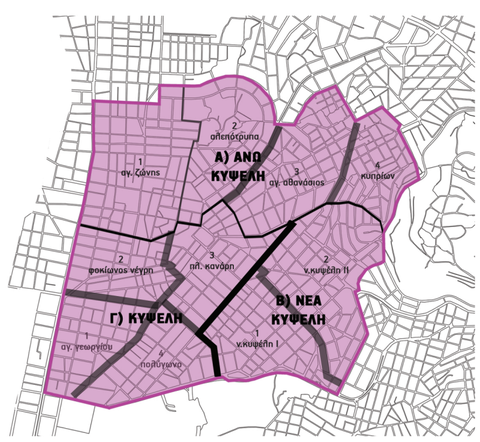


Χάρτης θεσμοθετημένων συντελεστών δόμησης
Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας, e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ Γ.Α.Π.



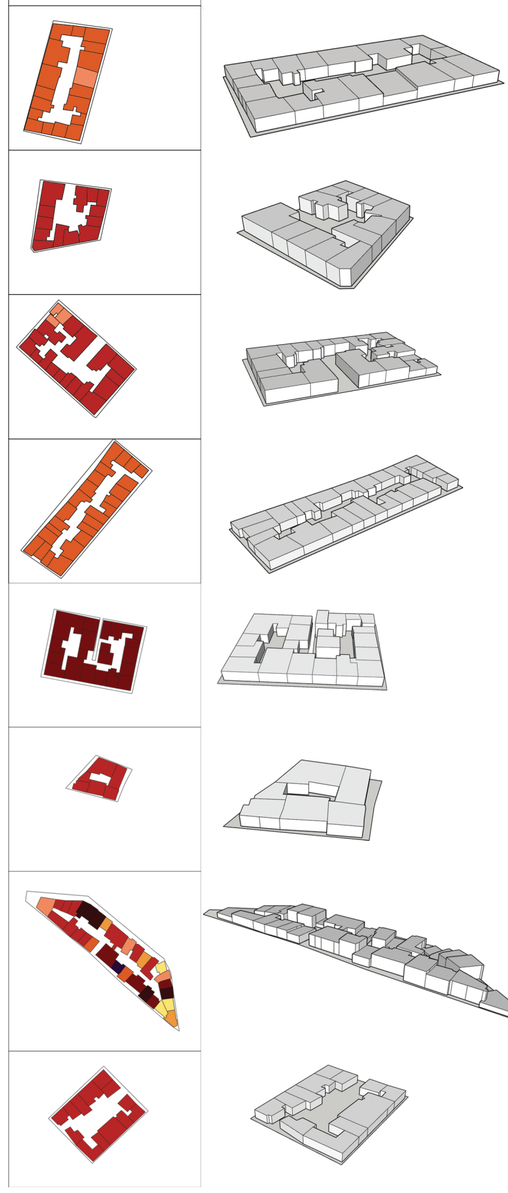
Υφιστάμενο ποσοστό κάλυψης: **70%**

Χάρτης υποπεριοχών με κοινά χαρακτηριστικά δόμησης





Υπολογισμοί συντελεστών δόμησης σε ενδεικτικά οικοδομικά τετράγωνα



Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Α1.26
Έκταση: 5891
Κτίριο: 3680 (62%)
Όροφοι: 6
πραγματικός σ.δ.: **3.7**

Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Α2.19
Έκταση: 4197
Κτίριο: 2663 (63%)
Όροφοι: 5
πραγματικός σ.δ.: **3.1**

Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Α3.13
Έκταση: 4758
Κτίριο: 3208 (67%)
Όροφοι: 4
πραγματικός σ.δ.: **4**

Ισχύον σ.δ.: **2.1**
Α4.3
Έκταση: 4086
Κτίριο: 2689 (65%)
Όροφοι: 4
πραγματικός σ.δ.: **2.6**

Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Β1.29
Έκταση: 4642
Κτίριο: 2993 (64%)
Όροφοι: 5
πραγματικός σ.δ.: **3.2**

Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Β2.9
Έκταση: 4384
Κτίριο: 2515 (57%)
Όροφοι: 5
πραγματικός σ.δ.: **2.8**

Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Γ1.4
Έκταση: 7437
Κτίριο: 5087 (68%)
Όροφοι: 4
πραγματικός σ.δ.: **2.7**

Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Γ2.15
Έκταση: 4722
Κτίριο: 2978 (63%)
Όροφοι: 5
πραγματικός σ.δ.: **3.1**

Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Γ3.26
Έκταση: 7188
Κτίριο: 4629 (64%)
Όροφοι: 5
πραγματικός σ.δ.: **3.2**

Ισχύον σ.δ.: **3.6**
Γ4.17
Έκταση: 7678
Κτίριο: 4920 (64%)
Όροφοι: 4
πραγματικός σ.δ.: **2.6**

Ισχύον σ.δ.: **4.2**
Γ1.31
Έκταση: 6851
Κτίριο: 4749 (69%)
Όροφοι: 6
πραγματικός σ.δ.: **4.1**

Ισχύον σ.δ.: **2.6**
Β2.41
Έκταση: 1876
Κτίριο: 1298 (69%)
Όροφοι: 5
πραγματικός σ.δ.: **3.5**

Ισχύον σ.δ.: **2.6**
Α3.41
Έκταση: 7715
Κτίριο: 4998 (64%)
Όροφοι: 6
πραγματικός σ.δ.: **3.8**

Ισχύον σ.δ.: **2.6**
Β1.44
Έκταση: 5208
Κτίριο: 3011 (57%)
Όροφοι: 5
πραγματικός σ.δ.: **2.9**

ΝΟΚ, Άρθρο 15: Ύψος κτιρίου – αφετηρία μέτρησης υψών – πλάτος δρόμου

1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 10,75μ.
για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 14,00μ.
για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 17,25μ.
για συντελεστή δόμησης έως 1,6 ύψος 19,50μ.
για συντελεστή δόμησης έως 2,0 ύψος 22,75μ.
για συντελεστή δόμησης έως 2,4 ύψος 26,00μ.
για συντελεστή δόμησης 2,4 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00μ.

Σε περιπτώσεις φυτεμένων δωμάτων σε νέα κτίρια τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται κατά ένα (1,00) μέτρο και σε αυτές των στεγών κατά σαράντα (40) εκατοστά.

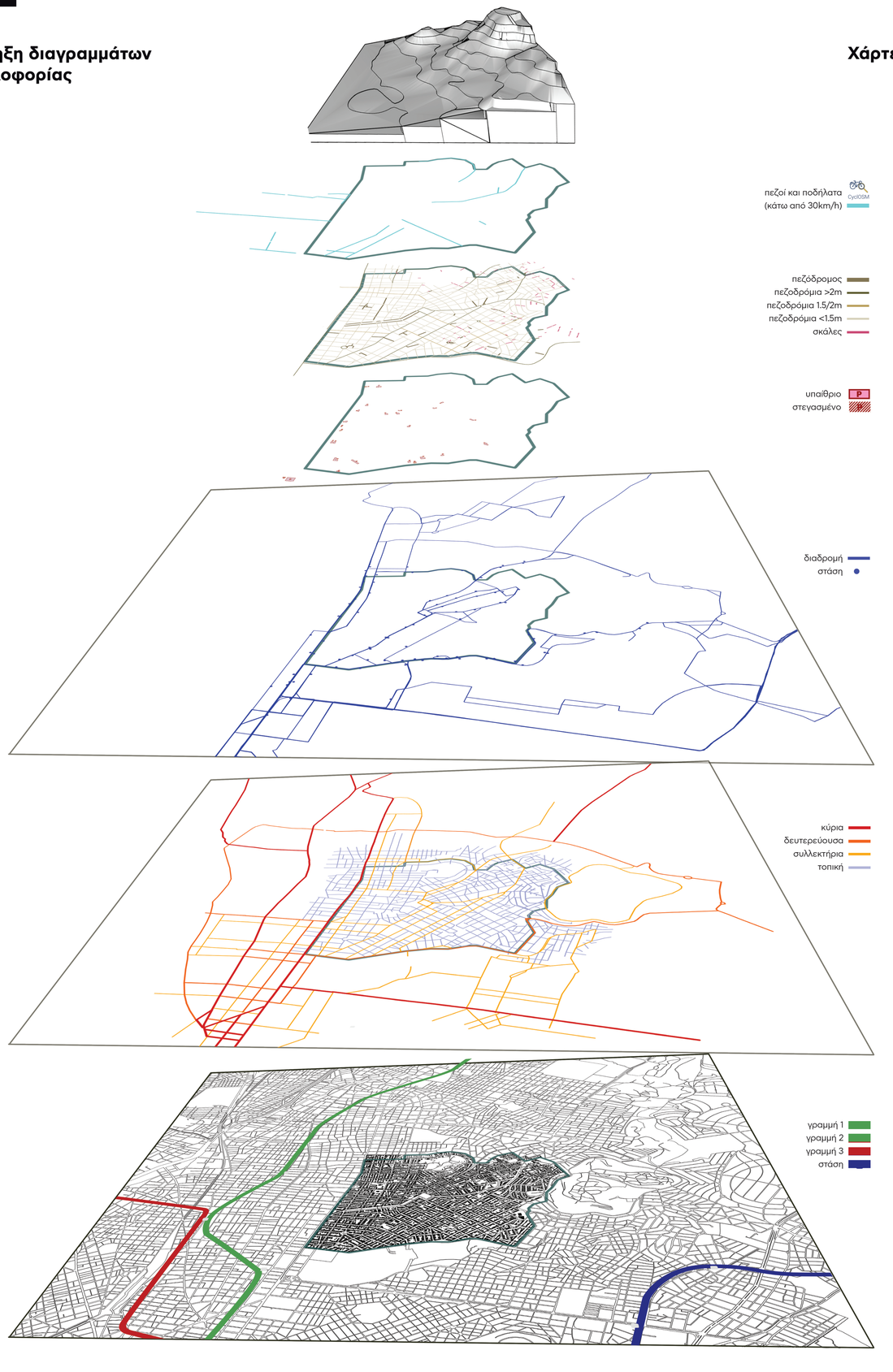
ΝΟΚ, Άρθρο 12: Ποσοστό Κάλυψης

1. α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δε μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του.

Παρατήρηση:
Οι όροι δόμησης δεν έχουν ανανεωθεί από το 1978!

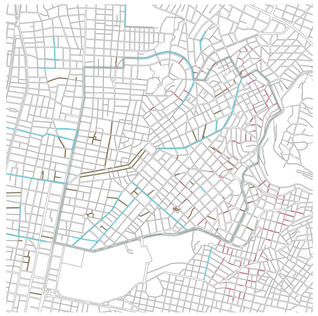
04 Ανάλυση / **Κυκλοφορία**

Έκρηξη διαγραμμάτων κυκλοφορίας



Χάρτες κυκλοφορίας

πεζόδρομοι, σκάλες και CyclOSM



πλατείες, πεζόδρομοι, πεζοδρόμια, σκάλες



Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς



Παρατηρήσεις

1/ Διατηρούνται πεζόδρομοι από την οικοδόμηση προηγούμενων δεκαετιών που σε συνδυασμό με τις σκάλες, τον χαρακτήρα της γειτονιάς και το ανάγλυφο, αφήνουν περιθώρια για πολύ ενδιαφέρουσες διαδρομές πεζών και ποδηλατών

2/ Λόγω της αντιπαροχής και της βίαιης οικοδόμησης της περιοχής, οι διαστάσεις των πεζοδρομίων "θάφτηκαν" υπό των αναγκαίων ελάχιστων διαστάσεων των δρόμων για οχήματα, με αποτέλεσμα η πλειοψηφία της περιοχής να είναι δύσβατη για πεζούς, πόσο μάλλον για ανθρώπους με κινητικά προβλήματα.

3/ Το μικρό πλάτος πεζοδρομίων, κατά πλειοψηφία πλάτους κάτω από 1.5m, δεν μπορεί εύκολα να φυτευτεί με δέντρα, γεγονός που καθιστά τη σκίαση ελάχιστη, ειδικά του θερινούς μήνες τις μεσημεριανές ώρες.

4/ Το ανάγλυφο σε συνδυασμό με το μικρό πλάτος των δρόμων, "αναγκάζει" σε χαμηλές ταχύτητες τα οχήματα, γεγονός που καθιστά σχετικά ασφαλή τη διέλευση ποδηλάτων από οδούς με ταχύτητα κάτω των 30km/h.

5/ Η έλλειψη δημόσιων χώρων στάθμευσης, δημιουργεί τεράστιο ζήτημα με την παρώδια στάθμευση, δεσμεύοντας πολύτιμο χώρο από την κίνηση πεζών, ποδηλατοδρόμους, λωρίδων ΜΜΜ, κίνηση οχημάτων, φύτευση.

Παρατηρήσεις

1/ Τα ΜΜΜ εξυπηρετούν κατά βάση τμήματα της περιοχής, συνδέοντάς τα επαρκώς μέσω των κύριων και δευτερευουσών αρτηριών με άλλες κεντρικές περιοχές της Αθήνας.

2/ Λόγω του αναγλύφου, υπάρχει δυσκολία πρόσβασης στις στάσεις των λεωφορείων και των τρόλεϋ από τις υποπεριοχές όπου δεν γίνεται διέλευση των μέσων.

3/ Η συχνότητα διέλευσης των επίγειων ΜΜΜ είναι πολύ χαμηλή, όπως επίσης και η ποσότητα και ποιότητά τους, σε αναλογία με το πλήθος των κατοίκων και το εισόδημά τους.

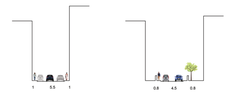
4/ Οι αποστάσεις από τους σταθμούς του Μετρό είναι μεγάλες από όλα τα σημεία της Κυψέλης.

5/ Η μία λεωφορειολωρίδα στην κεντρική οδό (Κυψέλης) καταπατάται συχνά από οχήματα λόγω αυξημένης κυκλοφορίας για τη μετακίνηση κατοίκων προς τις δουλειές τους.

6/ Η έλλειψη επαγγελματικών κινήτρων και θέσεων εργασίας στην περιοχή, αναγκάζει τους κατοίκους να μετακινούνται συνεχώς, αυξάνοντας την κίνηση οχημάτων και ΜΜΜ, αντί να μπορούν να μετακινούνται με τα πόδια εντός της ίδιας της περιοχής κατοικίας τους.

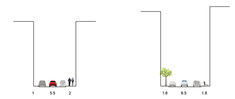
Ενδεικτικές τομές δρόμων

Τοπικές οδοί / **μ.ο. πλάτους πεζοδρομίου 1m**



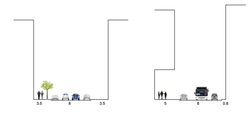
Καυκάσου 55 · Μ. Χρήστου 39 · Γρ. Αυξεντίου 20 · Ανάφης 25

Τοπικές οδοί / **τουλάχιστον 1 πεζοδρόμιο >1.5m**



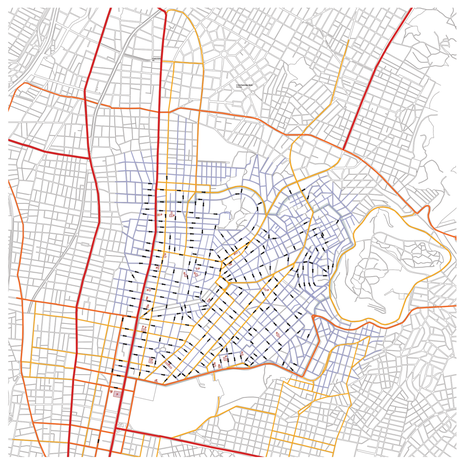
Α. Μελετίου 29 · Κασταλίας 30 · Λέσβου 42 · Φεδριάδων 111

Συλλεκτήριες οδοί / **τουλάχιστον 1 πεζοδρόμιο >2m**



Κερκύρας 68 · Κυψέλης 29 · Βελβεντού 45 · Καυκάσου 155

Οδικό δίκτυο



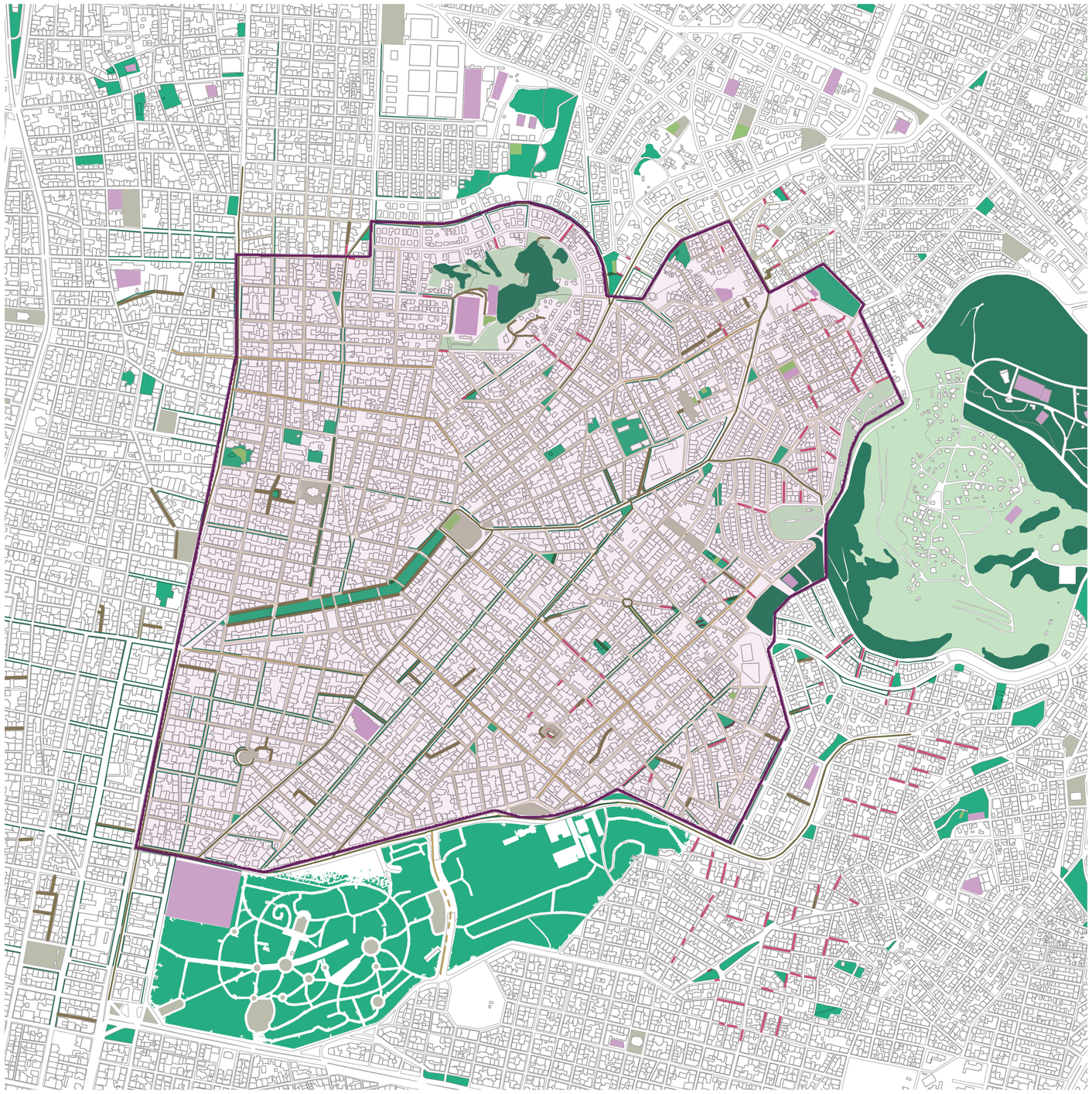


- **Μετρό** γραμμή 1
- **Μετρό** γραμμή 2
- **Μετρό** γραμμή 3
- **Μετρό** στάση
- **Λεωφορεία/Τρόλεϋ** διαδρομές
- **Λεωφορεία/Τρόλεϋ** στάση
- **CyclOSM**
- **Parking** υπαίθριο
- **Parking** στεγασμένο
- **Πεζόδρομος**
- **Πεζοδρόμιο** >2m
- **Πεζοδρόμιο** 1.5/2m
- **Πεζοδρόμιο** <1.5m
- **Σκάλες**
- **Κατεύθυνση** κίνησης δρόμου
- **Κύρια** αρτηρία
- **Δευτερεύουσα** αρτηρία
- **Συλλεκτήρια** αρτηρία
- **Τοπική** αρτηρία

05 Ανάλυση / **Ελεύθεροι Χώροι και Χώροι Πρασίνου**

Πολεοδομική οργάνωση της Κυψέλης με όρους Συμπερίληψης και Βιωσιμότητας
Ο. Γκάνια, Γ. Τζίμας / επιβλέπουσα: Δ. Διμέλλη

Χάρτες πρασίνου, ελεύθερων χώρων και κίνησης πεζών



τ.μ. πρασίνου ανά κάτοικο

Κυψέλη:
0.5

Αθήνα:
2

Αττική:
2.5

Ρώμη:
9

Βιέννη:
20

(πηγή: Ευρωπαϊκός Οργανισμός Περιβάλλοντος)

ελάχιστη αναλογία τ.μ. πρασίνου ανά κάτοικο στις πόλεις

9

(πηγή: Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας)

Πράσινο, ελεύθεροι χώροι & κίνηση πεζών

- πάρκο
- αδιαμόρφωτο πράσινο
- χώμα/πετρώδης έκταση
- γραμμικό πράσινο
- πλατεία
- παιδική χαρά
- αθλητισμός
- πεζόδρομος
- πεζοδρόμια >2m
- πεζοδρόμια 1.5/2m
- πεζοδρόμια <1.5m
- σκάλες



* παραπομπή σε διάγραμμα

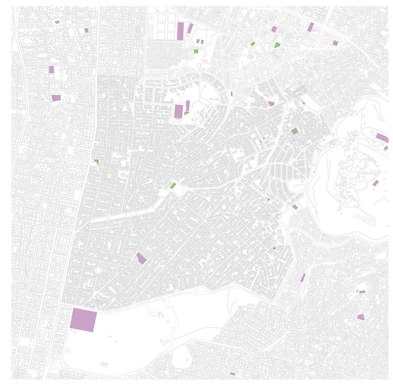
- πάρκο
- αδιαμόρφωτο πράσινο
- χώμα/πετρώδης έκταση
- γραμμικό πράσινο

πράσινο και εκτάσεις φυσικού εδάφους



- πλατεία
- πεζόδρομος
- πεζοδρόμια >2m
- πεζοδρόμια 1.5/2m
- πεζοδρόμια <1.5m
- σκάλες

πλατείες, πεζόδρομοι και κίνηση πεζών



- αθλητισμός
- παιδικές χαρές

χώροι αθλητισμού και παιδικές χαρές



Λόφος Ελικώνος (Αλεπότρυπα) & αθλητικές εγκαταστάσεις



Νταμάρια



Πλατεία Πεαν



Δημοτική Αγορά Κυψέλης



Πεζόδρομος Αγ. Ζώνης

* Διαγραμματικές απεικονίσεις πρασίνου σε οδικά δίκτυα και πάρκα



Παρατηρήσεις

1/ Σε σχέση με άλλες περιοχές της Αθήνας, υπάρχουν κάποιες κεντρικές εκτάσεις πρασίνου πέριγξ και εντός της περιοχής, όπως και οργανωμένοι χώροι αθλητισμού

2/ Η περιοχή είναι πυκνοδομημένη με ελάχιστα σημεία ελεύθερα για την ανάδειξη χώρων πρασίνου

3/ Σε σχέση με τον βιώσιμο αριθμό τ.μ. πρασίνου ανά κάτοικο σε πόλη, σύμφωνα με τον Π.Ο.Υ., (9τ.μ./κάτοικο), η περιοχή υπολογίζεται ότι προσδίδει τον ελάχιστο αριθμό των 0.5τ.μ./κάτοικο

4/ Το παρατημένο δίκτυο πεζοδρόμων και πεζοδρομίων έχει πολύ μικρό ποσοστό κάλυψης σε γραμμικό πράσινο, το οποίο μάλιστα είναι και διακοπτόμμενο.

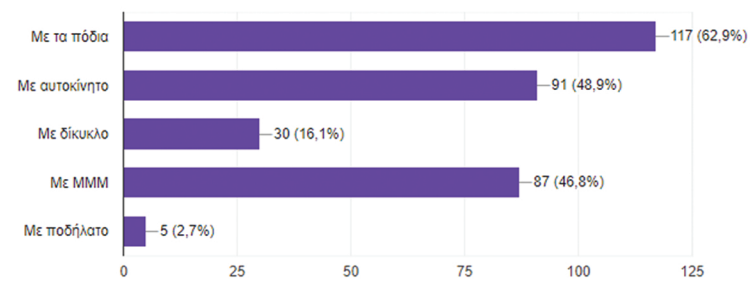
5/ Σημαντικοί ελεύθεροι χώροι κινδυνεύουν να χάσουν τον δημόσιο χαρακτήρα τους (πλ.Κανάρη, πλ. Πρωτομαγιάς, πάρκο Κύπρου κ.ά.), λόγω των κυρίαρχων πολιτικών ανάπτυξης

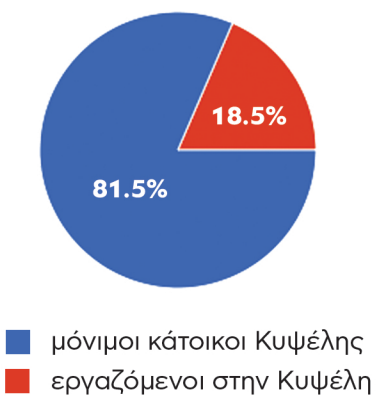
6/ Υπάρχουν ελάχιστοι χώροι άθλησης, παιδικής ενασχόλησης και πολιτισμικής εκτόνωσης ή απλά συνάθρησης για τους νέους, σε σχέση με τα πληθυσμιακά ποσοστά, και πολλά από αυτά είτε δεν αναδεικνύονται, είτε είναι παρατημένα.

7/ Η ανοικοδόμηση των δημόσιων χώρων της Αθήνας τα τελευταία χρόνια εμπεριέχουν περισσότερο στρατηγικές centrification, εξυπηρέτησης αλυσίδων επιχειρήσεων και μερίδας του κεφαλαίου, διαμορφώνοντας πλατείες με τσιμέντο και τραπεζοκαθίσματα, παρά χώρους πρασίνου και πάρκα δημόσιου χαρακτήρα και τόπους συνάθροισης ανθρώπων.

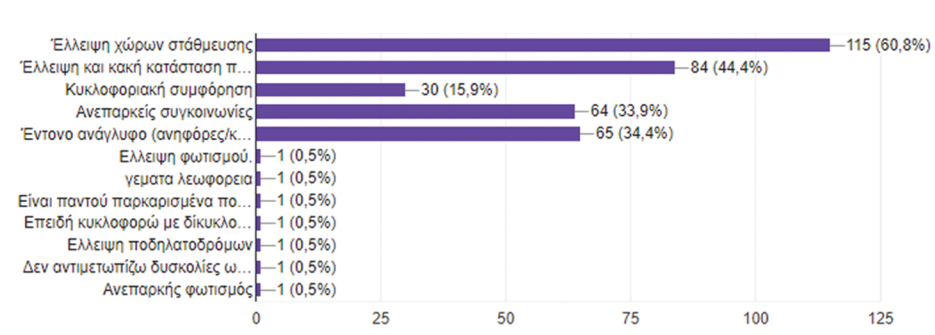
06 **Έρευνα Πεδίου** / Δείγμα: 189 άτομα

1/ Ποιοι είναι οι βασικοί τρόποι με τους οποίους μετακινείστε καθημερινά;

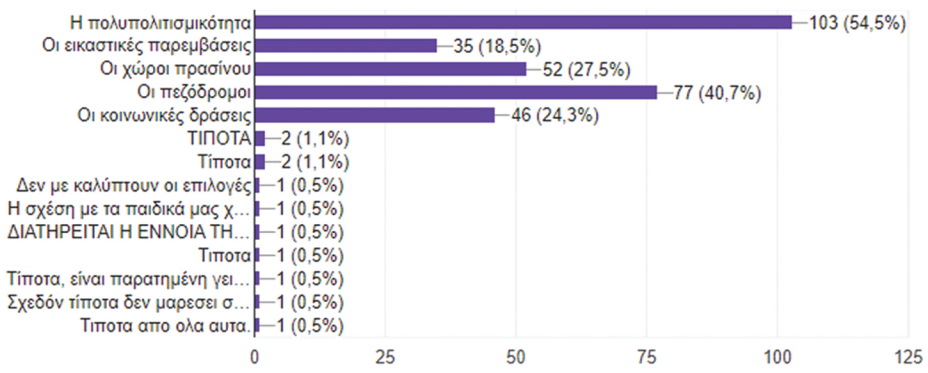




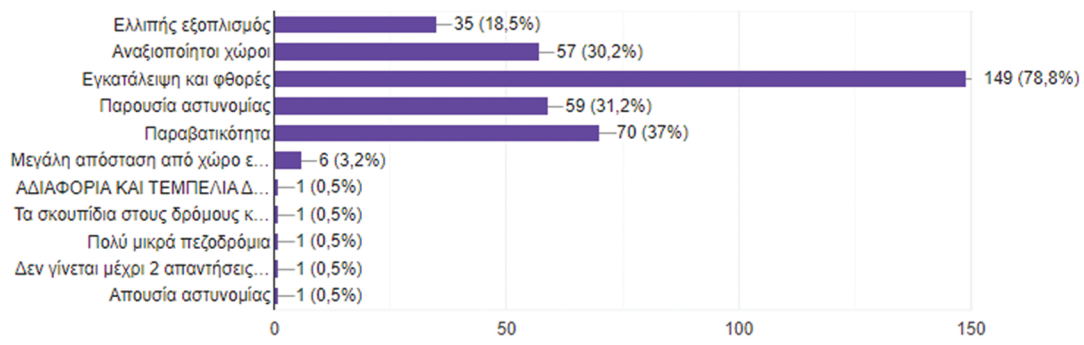
2/ Ποιο είναι το κύριο πρόβλημα που αντιμετωπίζετε ως προς τις μετακινήσεις σας από/προς/στην Κυψέλη; (μέχρι 2 απαντήσεις)



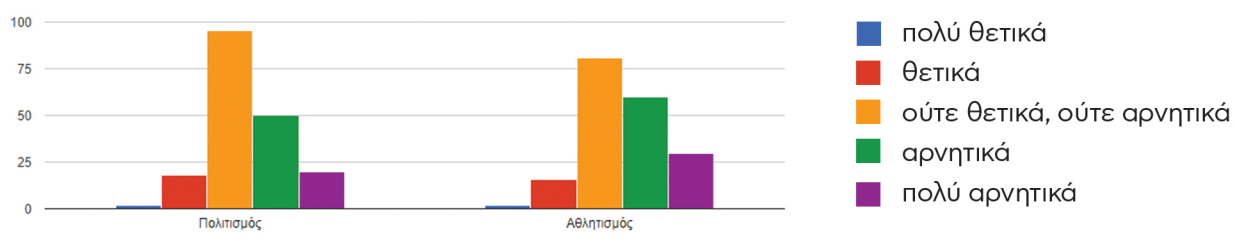
3/ Τι σας αρέσει περισσότερο στους δημόσιους χώρους της Κυψέλης; (μέχρι 2 απαντήσεις)



4/ Τι σας ενοχλεί περισσότερο στους δημόσιους χώρους της Κυψέλης; (μέχρι 2 απαντήσεις)

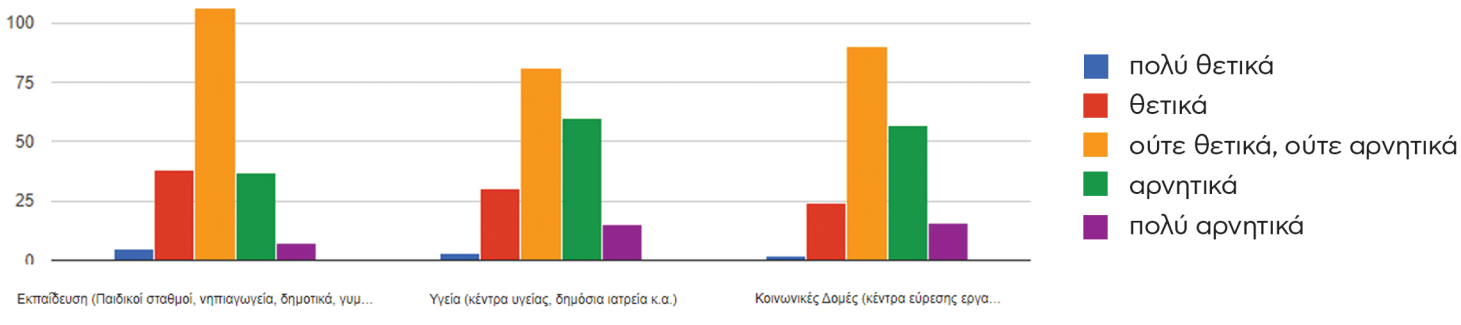


5/ Πώς κρίνετε την επάρκεια των δομών πολιτισμού και αθλητισμού στην Κυψέλη;



6/ Πώς κρίνετε την ποιότητα των δομών πολιτισμού και αθλητισμού στην Κυψέλη;

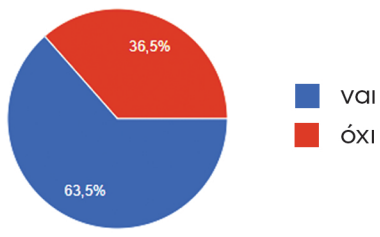
7/ Πώς κρίνετε την ποιότητα των δομών δημόσιας εκπαίδευσης, δημόσιας υγείας και κοινωνικών δομών στην Κυψέλη;



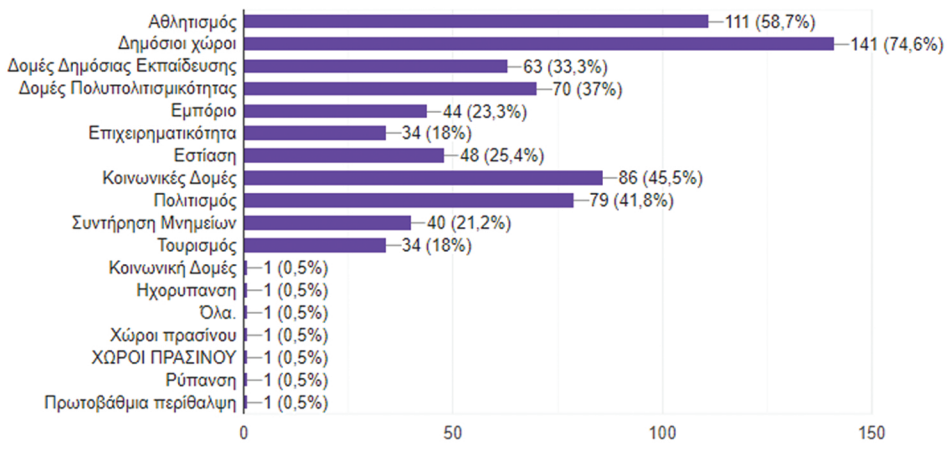
8/ Πώς αξιολογείτε το γεγονός ότι σημαντικό μέρος των κατοίκων της Κυψέλης είναι μετανάστες;



9/ Πιστεύετε ότι οι μετανάστες συμβάλλουν θετικά στην οικονομική δραστηριότητα της Κυψέλης;

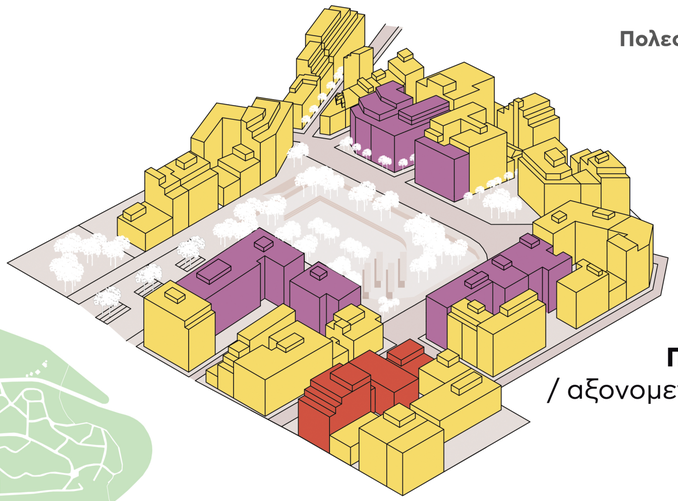


10/ Σημειώστε τέσσερις (4) χρήσεις που εκτιμάτε ότι χρήζουν βελτίωσης στην Κυψέλη.



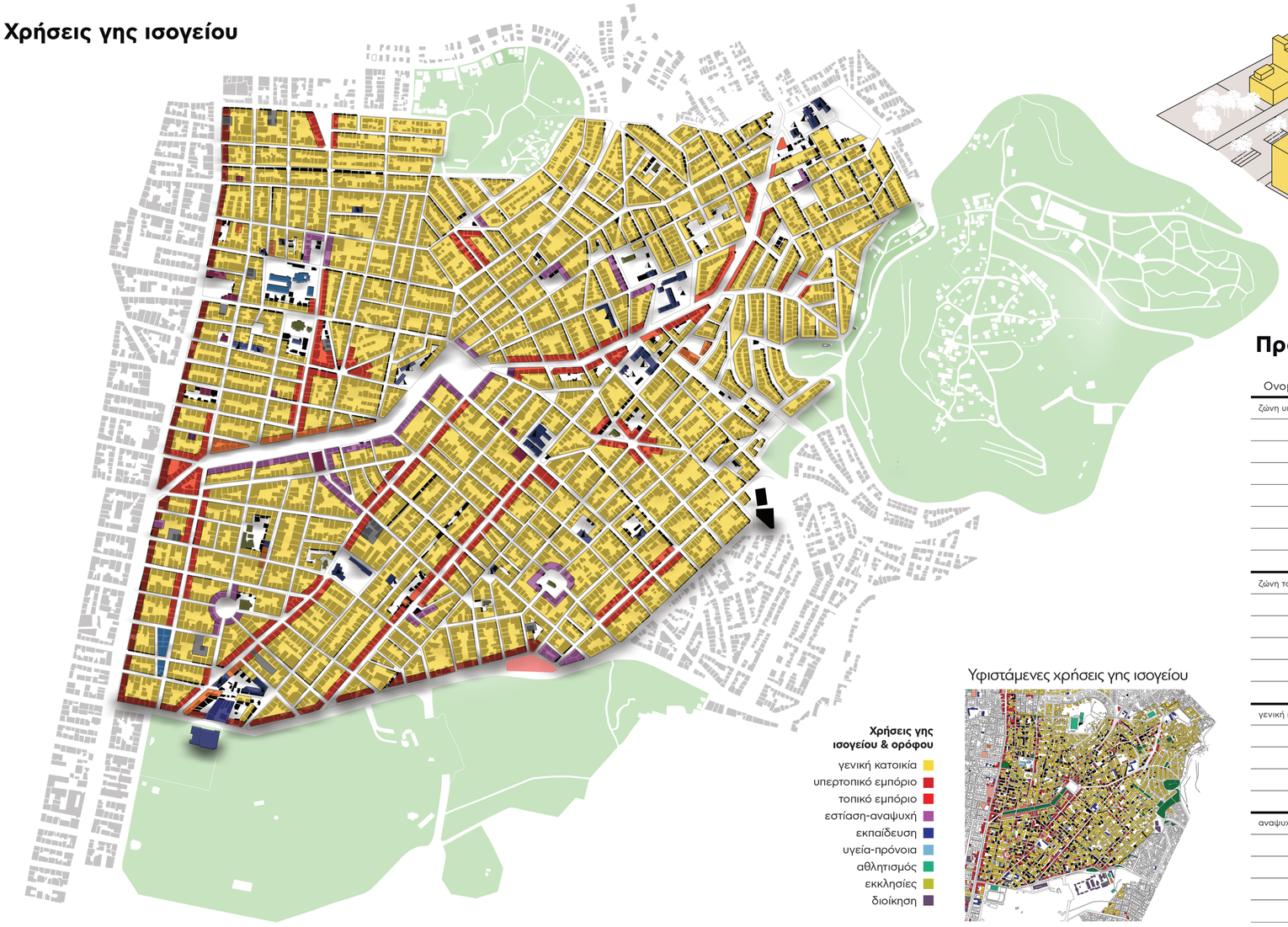
08 Πρόταση / **Χρήσεις Γης**

Πολεοδομική οργάνωση της Κυψέλης με όρους Συμπερίληψης και Βιωσιμότητας
Ο. Γκάνια, Γ. Τζίμας
επιβλέπουσα: Δ. Διμέλλη



Πλατεία Κυψέλης
/ αξονομετρική απεικόνιση

Χρήσεις γης ισογείου



Χρήσεις γης ισογείου & ορόφου
- γενική κατοικία
- υπερτοπικό εμπόριο
- τοπικό εμπόριο
- εστίαση-αναψυχή
- εκπαίδευση
- υγεία-πρόνοια
- αθλητισμός
- εκκλησίες
- διοίκηση

Υφιστάμενες χρήσεις γης ισογείου

Προτεινόμενες ζώνες χρήσης

Ονομασία ζώνης	Χρώμα στο χάρτη	Κατηγορίες χρήσεων	Ποσοστά	Μέγιστα τ.μ.	Επιτρεπόμενοι όροφοι
ζώνη υπερτοπικού εμπορίου		υπεραγορές και καταστήματα	40%	250	ισόγειο και πρώτος
		εμπορικά καταστήματα	20%	150	ισόγειο
		εστίαση και αναψυχή	10%	200	ισόγειο και πρώτος
		προσωπικές υπηρεσίες	5%	100	ισόγειο
		γραφεία	10%	250	ισόγειο και πρώτος
		διοίκηση	5%	100	ισόγειο
		ξενοδοχεία	5%		κτίριο
		κατοικία	5%		κτίριο
ζώνη τοπικού εμπορίου		εμπορικά καταστήματα	40%	100	ισόγειο
		εστίαση και αναψυχή	25%	100	ισόγειο
		προσωπικές υπηρεσίες	10%	100	ισόγειο
		πολιτισμός	15%		κτίριο
		ξενοδοχεία	5%		κτίριο
		κατοικία	5%		κτίριο
γενική κατοικία		κατοικία	80%		κτίριο
		εμπορικά καταστήματα	5%	100	ισόγειο
		τοπικές επιχειρήσεις	5%	100	ισόγειο
		εστίαση και αναψυχή	5%	100	ισόγειο
		ξενοδοχεία	5%		κτίριο
αναψυχή		εστίαση και αναψυχή	45%	100	ισόγειο
		πολιτιστικές χρήσεις	30%	150	κτίριο
		αθλητικές εγκαταστάσεις	10%	100	ισόγειο
		τοπικές επιχειρήσεις	10%	50	ισόγειο
		κατοικία	5%		κτίριο

Εκπαίδευση



Νηπιαγωγία



Γυμνάσια



Δημοτικά



Λύκεια

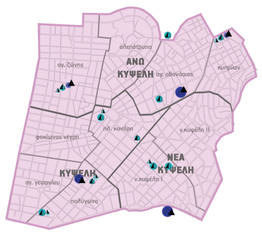
Στόχοι επέμβασης
1/ Αποκατάσταση και επανάχρηση εγκαταλελλειμένων διατηρητέων κτιρίων σε χώρους εκπαίδευσης.

2/ Προσθήκη ή κατάργηση εκπαιδευτικών μονάδων ανά βαθμίδα, ανάλογα με τις ανάγκες της περιοχής.

3/ Επανασχεδιασμός εκπαίδευσης και βελτίωση της πρόσβασης σε αυτές μέσω πεζοδρόμων.

4/ Σύνδεσή τους με το δίκτυο πρασίνου και δημόσιων χώρων και αξιοποίηση των αυλών για πολιτιστικές χρήσεις.

5/ Ένταξη προγραμμάτων διαπολιτισμικής εκπαίδευσης.



Πίνακας μεταβολών σχολικών μονάδων

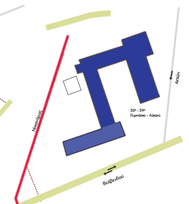
	Υφιστάμενες	Απαιτούμενες	Προτεινόμενες
Νηπιαγωγεία	9	21	12
Δημοτικά	13	15	15
Γυμνάσια	4	6	4
Λύκεια	3	4	3

Πεζοδρόμηση εξόδων σχολικών μονάδων



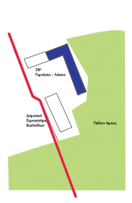


15ο&60ο Γυμνάσιο-Λύκειο
(Κυψέλης & Παξών)
Γειτονιά: Πολύγωνο,
υποπεριοχή: Κυψέλη
πεζοδρόμηση της Παξών





30ο-39ο Γυμνάσιο-Λύκειο
(Βελβενδού 47)
Γειτονιά: Αγ. Αθανασίου,
υποπεριοχή: Άνω Κυψέλη
επέκταση πεζοδρόμου στη Νεκανόρος



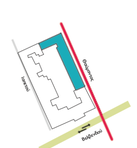


38ο Γυμνάσιο-Λύκειο
(Ευελπίδων 40)
Γειτονιά: Νέα Κυψέλη Ι,
υποπεριοχή: Νέα Κυψέλη
δημιουργία πεζοδρόμου και μεταφορά εισόδου





72ο Γυμνάσιο
(Ευαγγέλου & Κρουσίου)
Γειτονιά: Κυπριών
υποπεριοχή: Άνω Κυψέλη
επέκταση και αναδιαμόρφωση υπάρχοντων πεζοδρόμων



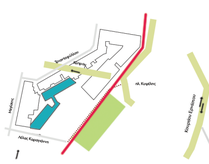


45ο-122ο Δημοτικό Σχολείο
(Πυθίας 38)
Γειτονιά: Αγ. Αθανασίου
υποπεριοχή: Άνω Κυψέλη
αναδιαμόρφωση πεζοδρόμου



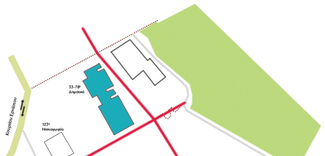


133ο Δημοτικό Σχολείο
(Τροίας 6)
Γειτονιά: Πολύγωνο
υποπεριοχή: Κυψέλη
πεζοδρόμηση της Κιμώλου





113ο-26ο-110ο Δημοτικό Σχολείο
(Φ. Νέγρη 63)
Γειτονιά: Πλατεία Κανάρη
υποπεριοχή: Κυψέλη
επέκταση πεζοδρόμησης στη Φ. Νέγρη

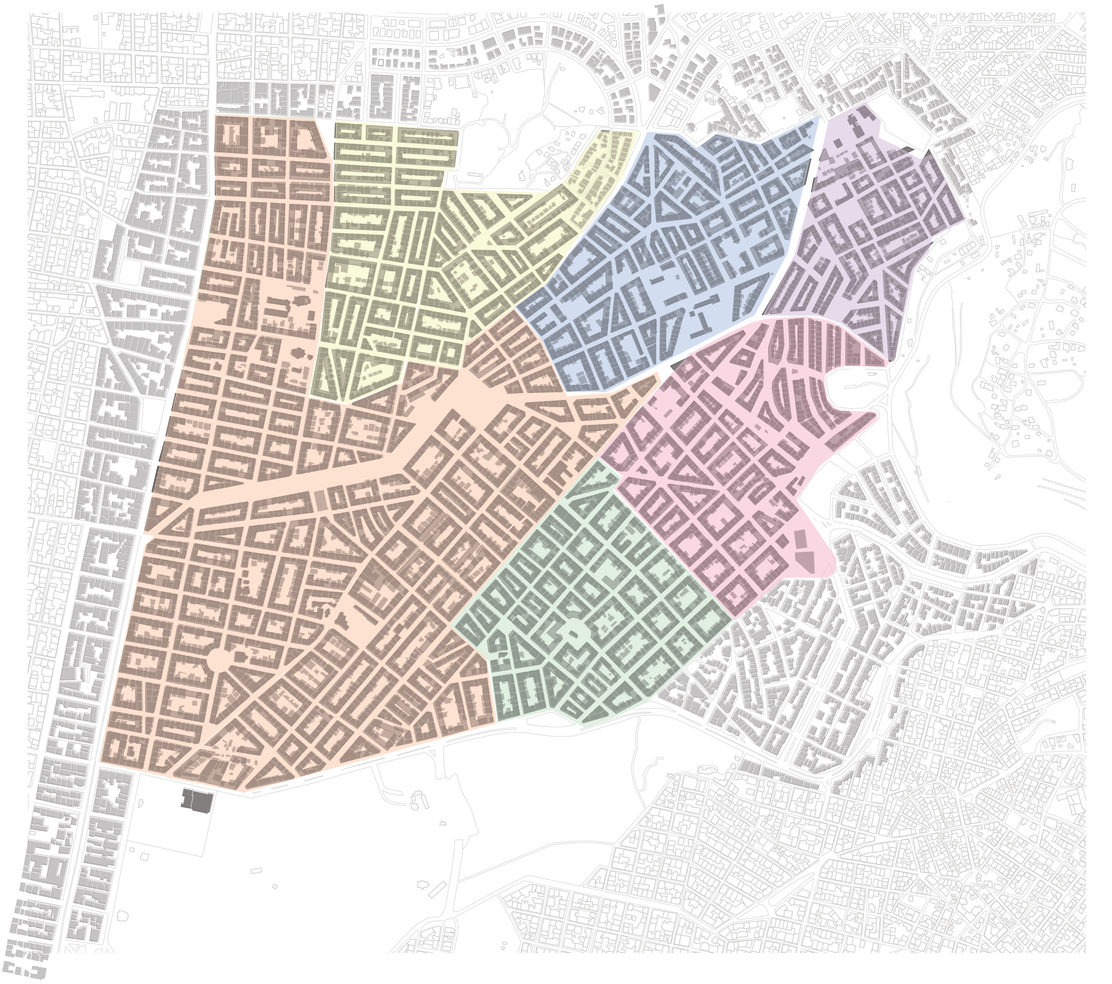




33ο-78ο Δημοτικό Σχολείο
(Ευαγγέλου & Κρουσίου)
Γειτονιά: Κυπριών
υποπεριοχή: Άνω Κυψέλη
επέκταση και αναδιαμόρφωση υπάρχοντων πεζοδρόμων

09 Πρόταση / **Όροι Δόμησης**

Χάρτης προτεινόμενων όρων δόμησης



Χάρτης θεσμοθετημένων όρων δόμησης



Βασικές στρατηγικές

Μείωση των όρων δόμησης όσο είναι εφικτό με στόχους:

1/ Τον καλύτερο ηλιασμό της περιοχής
2/ τη δημιουργία ακάλυπτων χώρων εντός οικοδομικών τετραγώνων που να μπορούν να αξιοποιηθούν ως ημιδημόσιοι χώροι
3/ τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος

Προτεινόμενοι όροι δόμησης

Συντελεστής Δόμησης **2.8**
Ποσοστό Κάλυψης: **60%**
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: **18μ. (6 όροφοι)**

Συντελεστής Δόμησης **3.5**
Ποσοστό Κάλυψης: **60%**
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: **21μ. (7 όροφοι)**

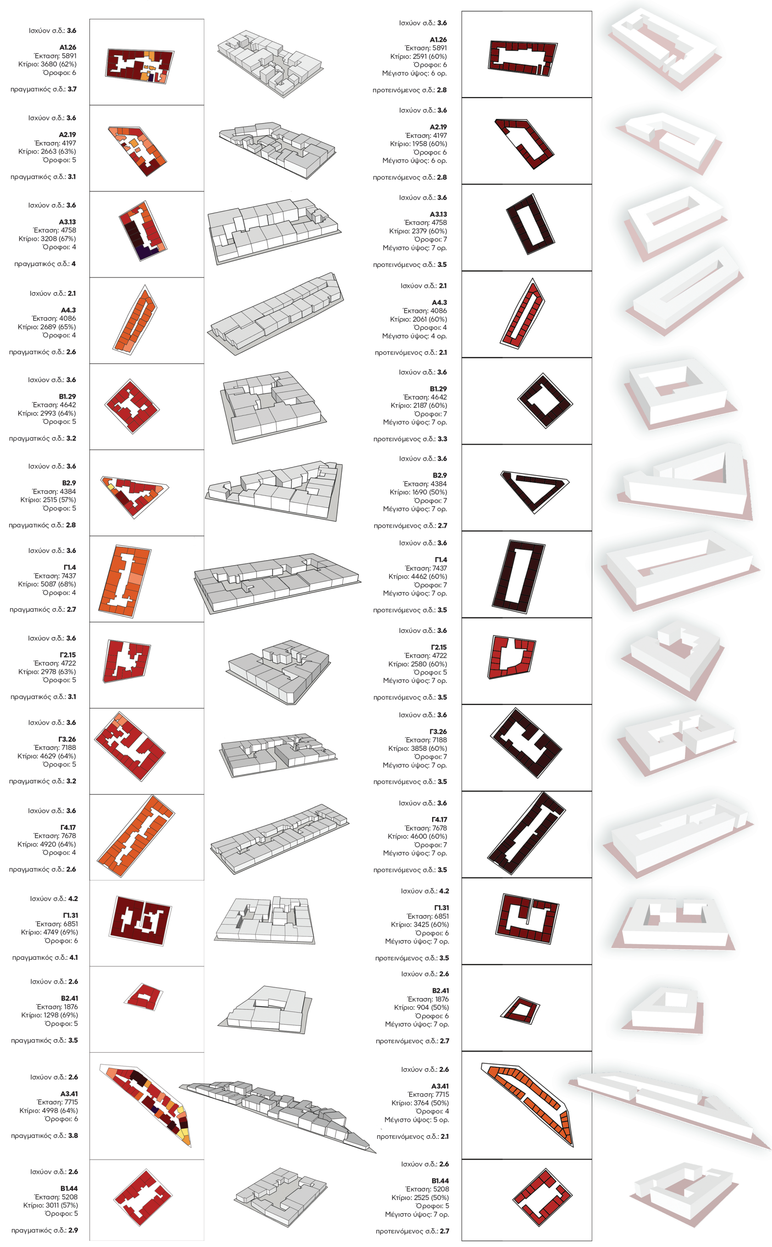
Συντελεστής Δόμησης **2.1**
Ποσοστό Κάλυψης: **50%**
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: **15μ. (5 όροφοι)**

Συντελεστής Δόμησης **3.3**
Ποσοστό Κάλυψης: **60%**
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: **21μ. (7 όροφοι)**

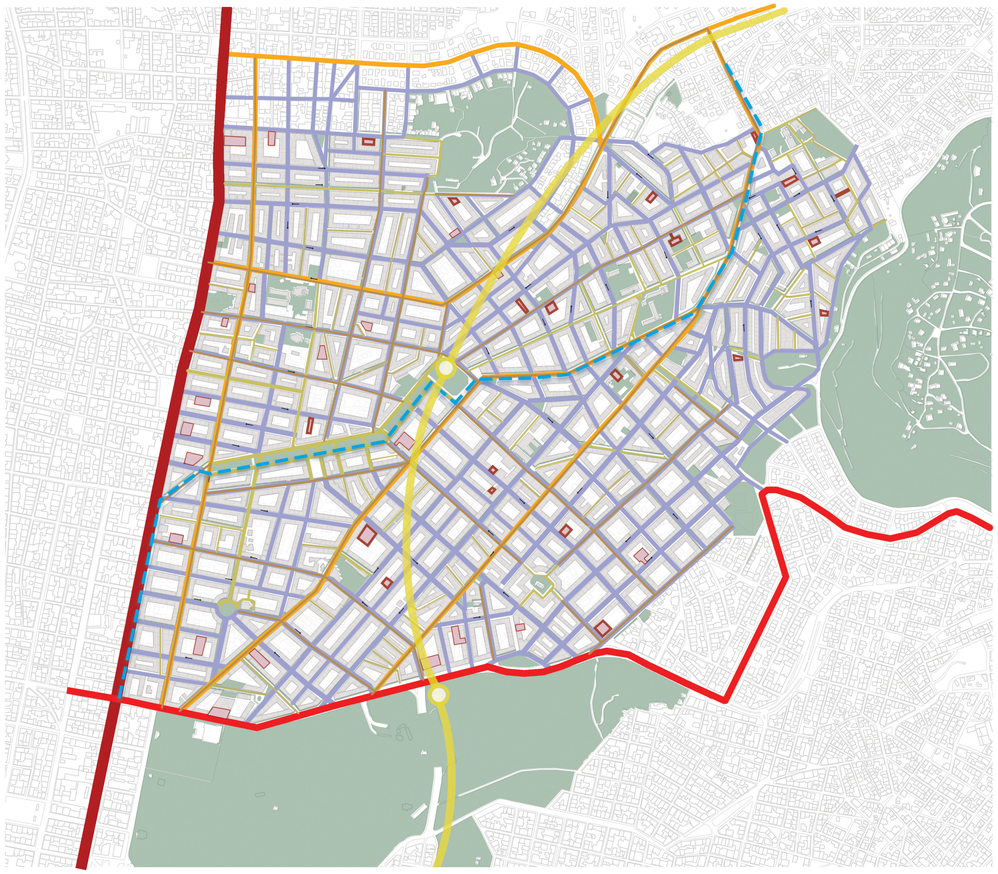
Συντελεστής Δόμησης **2.7**
Ποσοστό Κάλυψης: **50%**
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: **21μ. (7 όροφοι)**

Συντελεστής Δόμησης **3.5**
Ποσοστό Κάλυψης: **60%**
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: **21μ. (7 όροφοι)**

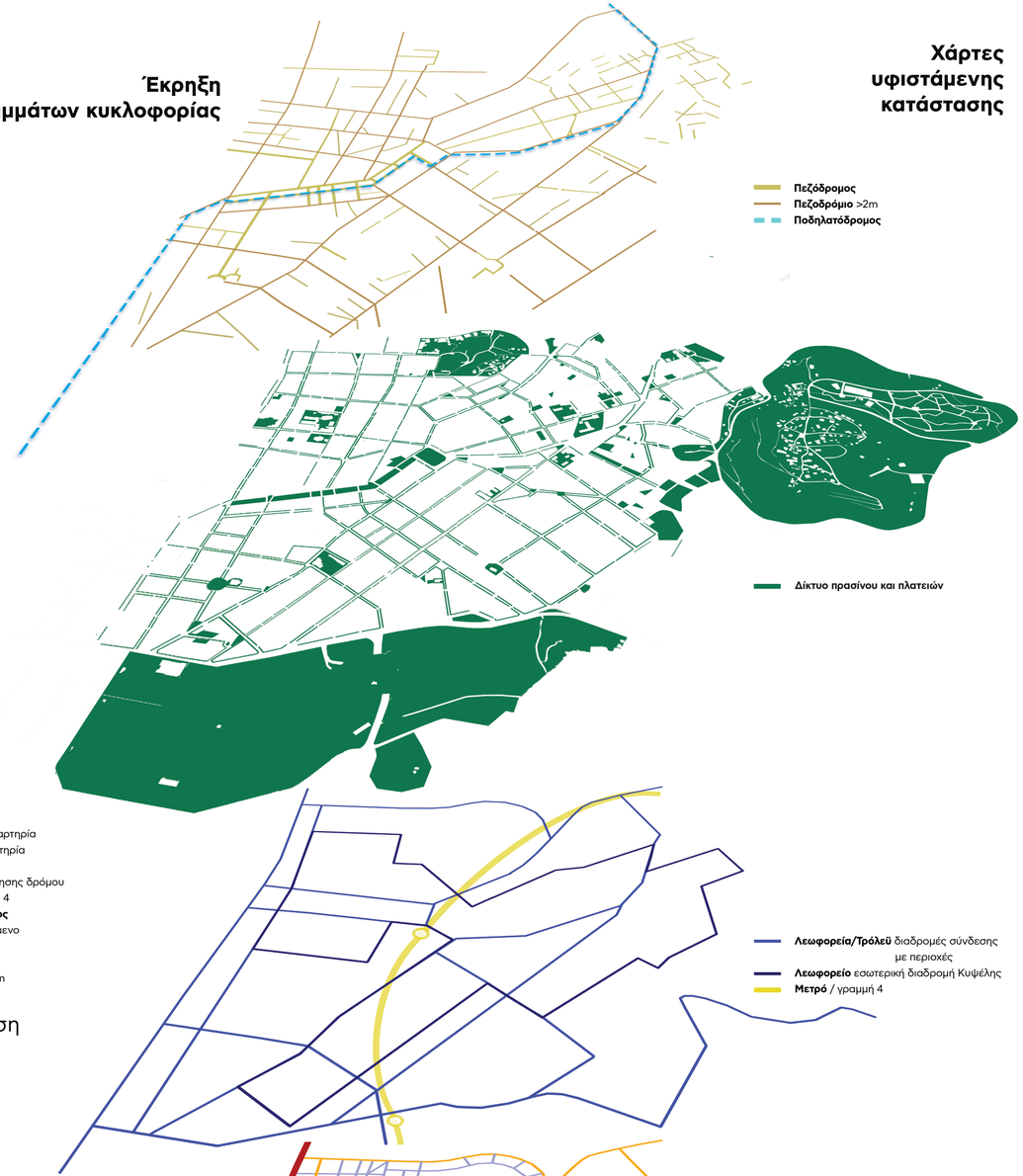
Υπολογισμοί Συντελεστών Δόμησης σε ενδεικτικά Οικοδομικά Τετράγωνα



Χάρτης προτεινόμενης κυκλοφορίας



Έκρηξη διαγραμμάτων κυκλοφορίας



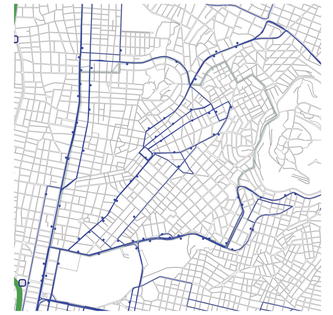
Χάρτες υφιστάμενης κατάστασης



Δίκτυο πεζών



Δίκτυο πρασίνου



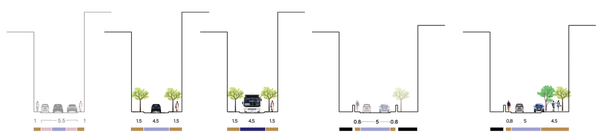
Δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς



Οδικό δίκτυο

Ενδεικτικές τομές ανάπλασης δρόμων

Τοπικές οδοί / **μ.ο. πλάτους παλιού πεζοδρομίου 1m**



Καυκάσου / διαδρομή λεωφορείου

Μ. Χρήστου / δημόσια πεζοδρόμηση χώρου εστίασης

Τοπικές οδοί / **τουλάχιστον 1 παλιό πεζοδρόμιο >1.5m**



Κασταλίας / αφαίρεση λωρίδας παρώδιας στάθμευσης

Φαιδριάδων / λεωφορειολωρίδα και ποδηλατόδρομος

Συλλεκτήριες οδοί / **τουλάχιστον 1 παλιό πεζοδρόμιο >2m**



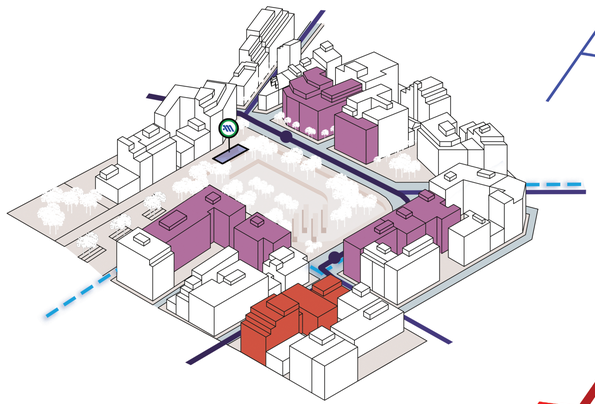
Κερκύρας / λεωφορειολωρίδα και ποδηλατόδρομος



Καυκάσου / λεωφορειολωρίδα και ποδηλατόδρομος

πεζοδρόμιο
τοπική οδός
συλλεκτήρια οδός
διαδρομή λεωφορείου
ποδηλατόδρομος
στάθμευση
τραπεζοκαθίσματα εστίασης

Πλατεία Κυψέλης / αξονομετρική απεικόνιση



Κυκλοφορία πεζών
Κυκλοφορία οχημάτων
Λεωφορεία/Τρόλεϋ διαδρομές σύνδεσης με περιοχές
Λεωφορείο εσωτερική διαδρομή Κυψέλης
Ποδηλατόδρομος
Στάση Μετρό
Ζώνη αναψυχής (βλ. πρόταση χρήσεων)
Ζώνη τοπικού εμπορίου (βλ. πρόταση χρήσεων)

Απεικόνιση εισόδου σε parking οικοδομικού τετραγώνου (πριν/μετά)





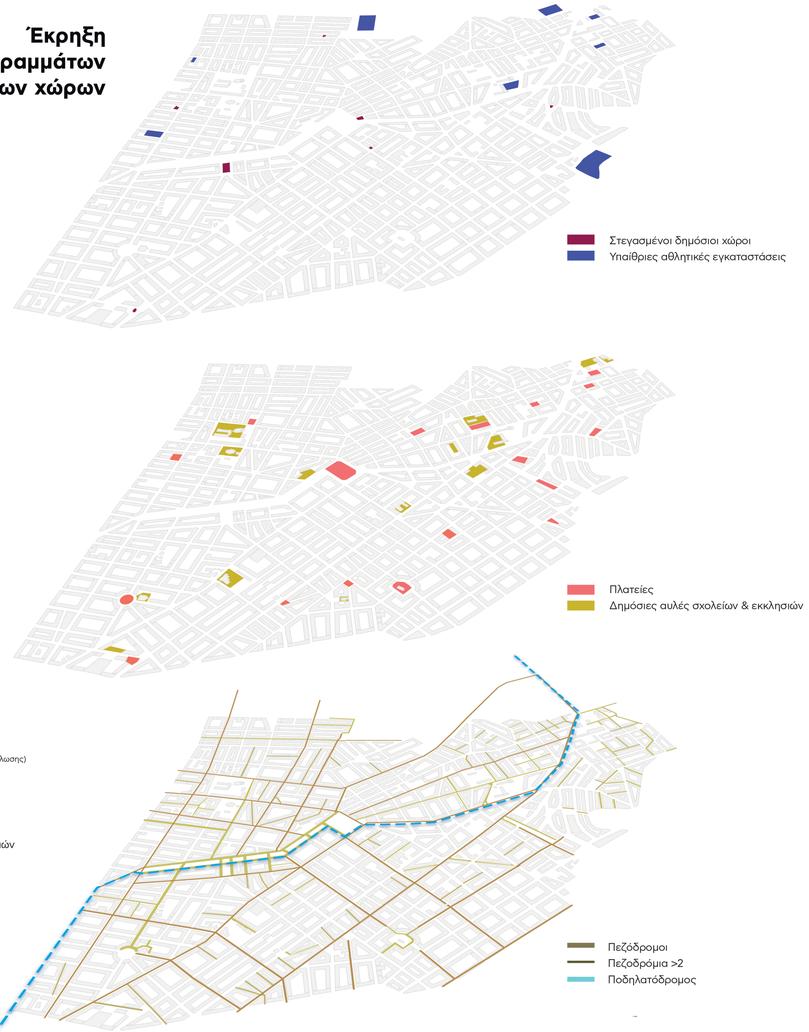
Οδός Κρέσνας



Χάρτης προτεινόμενων ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου



Έκρηξη διαγραμμάτων ελεύθερων χώρων



Χάρτες υφιστάμενης κατάστασης

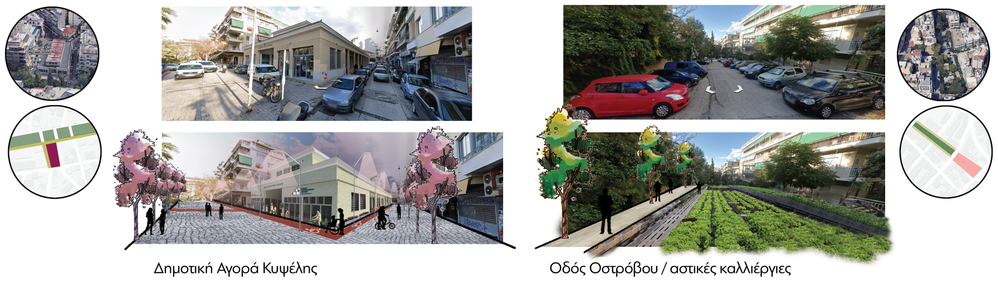


Δίκτυο πεζών



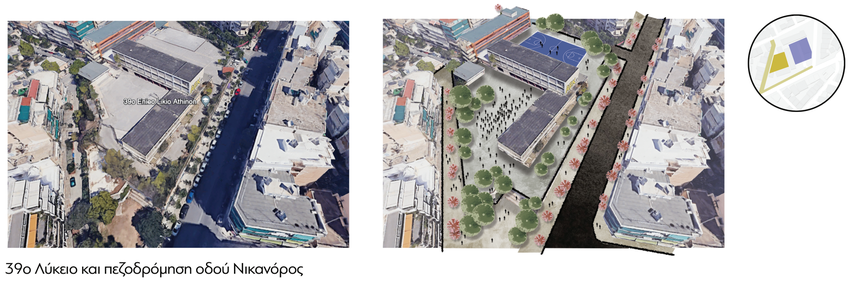
Δίκτυο πρασίνου

Απεικονίσεις σημειακών αναπλάσεων (πριν/μετά)

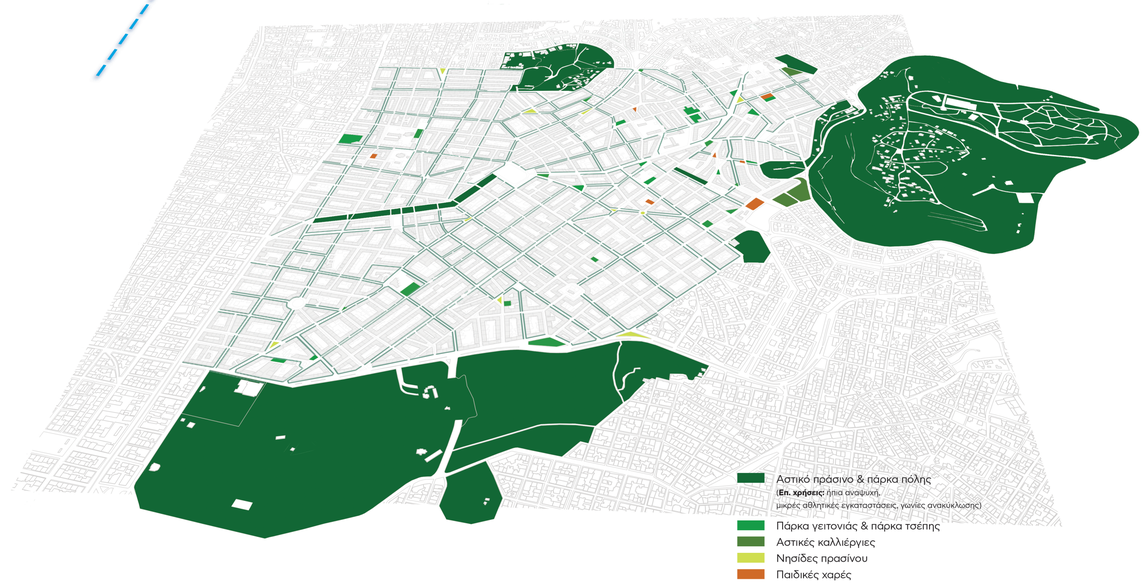


Δημοτική Αγορά Κυψέλης

Οδός Οστρόβου / αστικές καλλιέργιες



39ο Λύκειο και πεζοδρόμηση οδού Νικανόρος



Απεικονίσεις



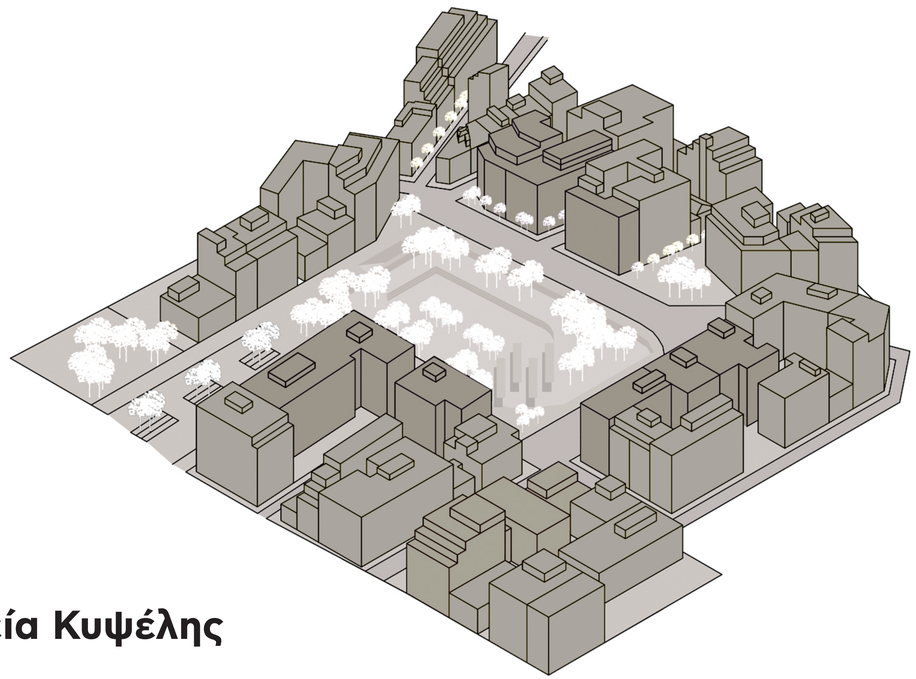
Τρισδιάστατη απεικόνιση



Τρισδιάστατη απεικόνιση



Φ. Νέγρη / Αγ. Ζώνης



Πλατεία Κυψέλης