

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

Μια μεθοδολογία για την ανάπτυξη του
Δημοσίου Χώρου στην Αθήνα

18 Μαρτίου 2026



ΠΟΥΛΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος ΜΑ / Δρ ΕΜΠ

Εταίρος *Thymio Parayannis and Associates (TPA)*

διαΝΕΟσις

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ

 ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ
ΚΑΠΠΑ



ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΟΥ

10.2019

διαΝΕΟσις
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Πάρκα Γειτονιάς: Αστικά Πάρκα Σε Υποβαθμισμένες Περιοχές Του Κέντρου Της Αθήνας

Αριστείδης Ρωμανός, Κατερίνα Ανδρίτσου, Δρ. Παναγιώτης
Ν. Δεληβοριάς, Θωμάς Μαλούτας, Αλέξανδρος Νικολαΐδης,
Δημήτρης Πούλιος, Κωνσταντίνα Σταματίου

Αλεξάνδρα Λινάρδου, Ελισάβετ Δημητρίου, Βασίλης Τσεσμετζής

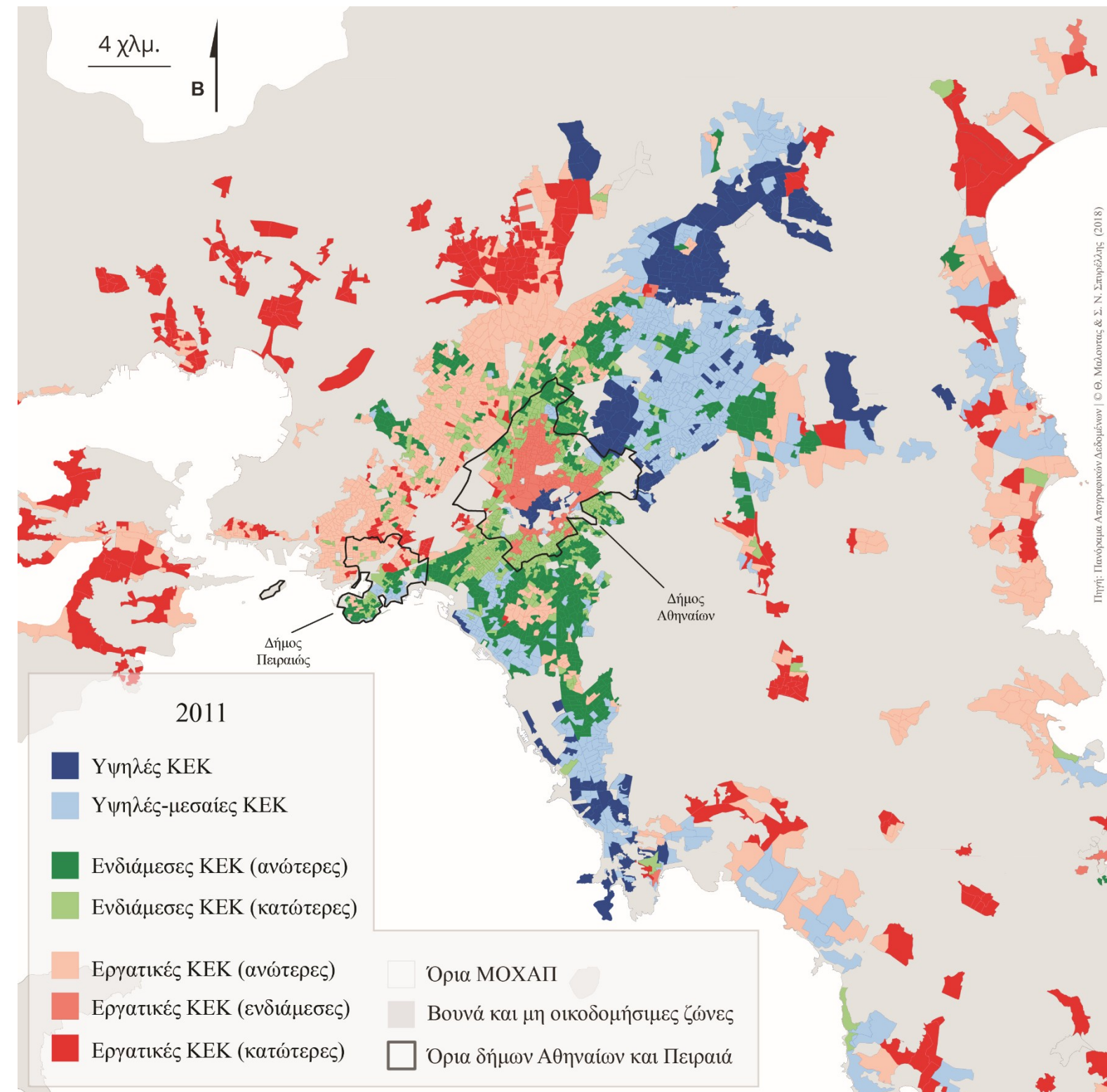
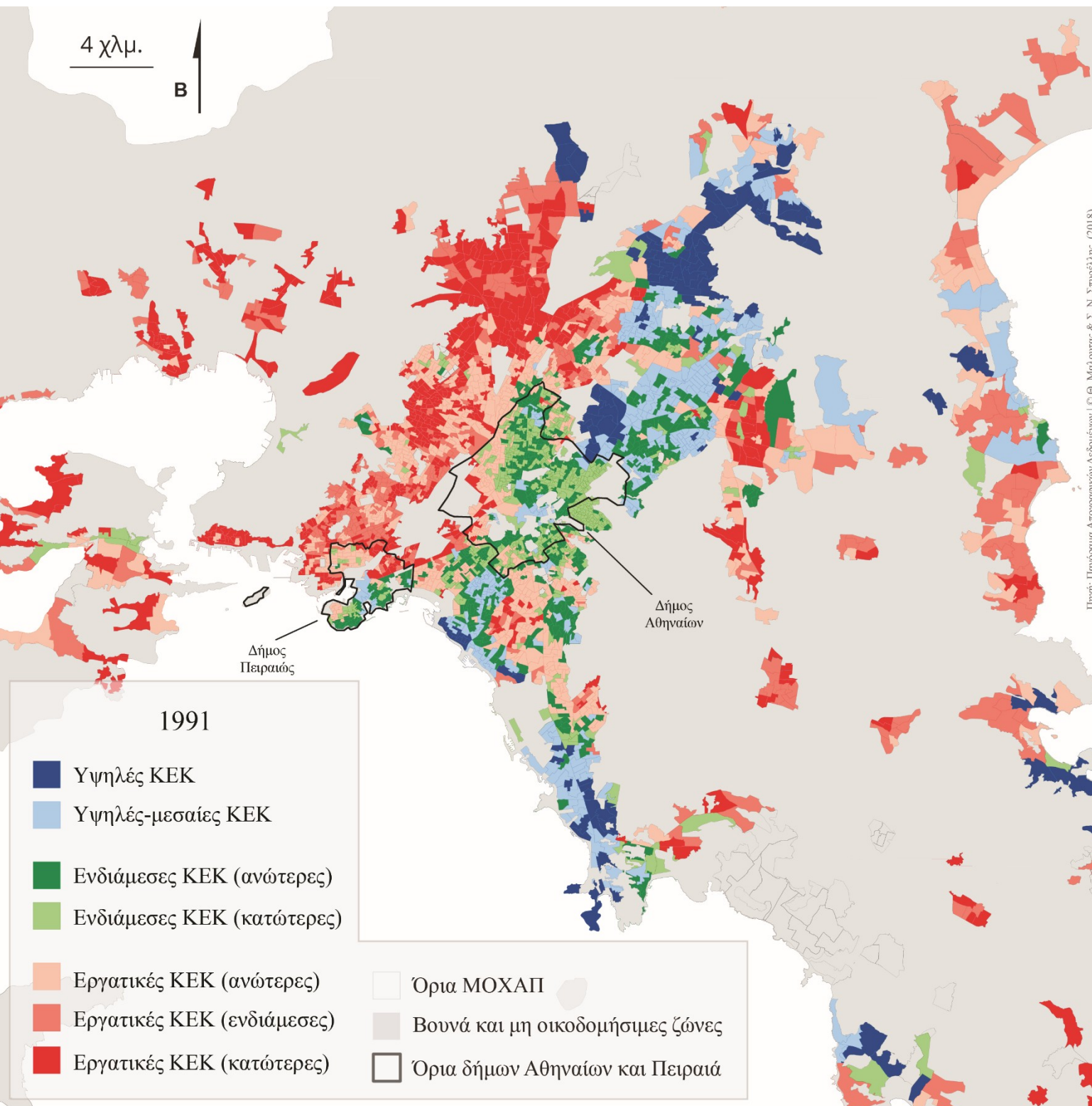
Οκτώβριος 2019

- Αριστείδης Ρωμανός, Αρχιτέκτων ΕΜΠ, Πολεοδόμος MPhil., Συντονιστής της Ομάδας
- Κατερίνα Ανδρίτσου, Αρχιτέκτων, MArch, Αρχιτέκτων Τοπίου MLA,
- Δρ. Παναγιώτης Ν. Δεληβοριάς, Μαθηματικός-Οικονομολόγος, Σύμβουλος
- Θωμάς Μαλούτας, Καθηγητής Κοινωνικής Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
- Αλέξανδρος Νικολαΐδης, Οικονομολόγος, τ. τραπεζικός, επενδυτική τραπεζική & διαχείριση ακινήτων
- Δημήτρης Πούλιος, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος MA / Δρ ΕΜΠ
- Κωνσταντίνα Σταματίου, Δικηγόρος, MSc Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης



Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Ο ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ (1991-2011)



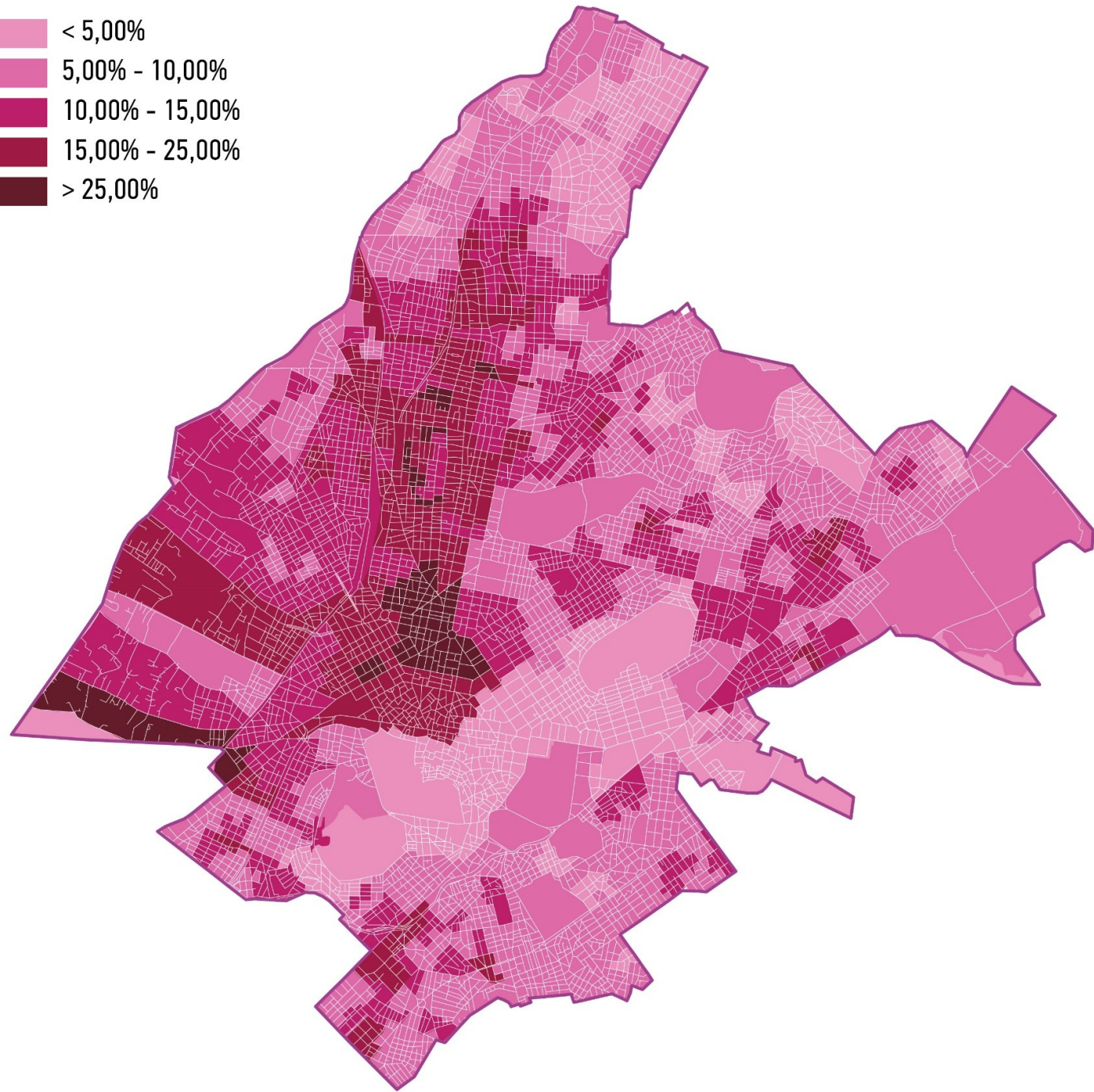


Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Δείκτες

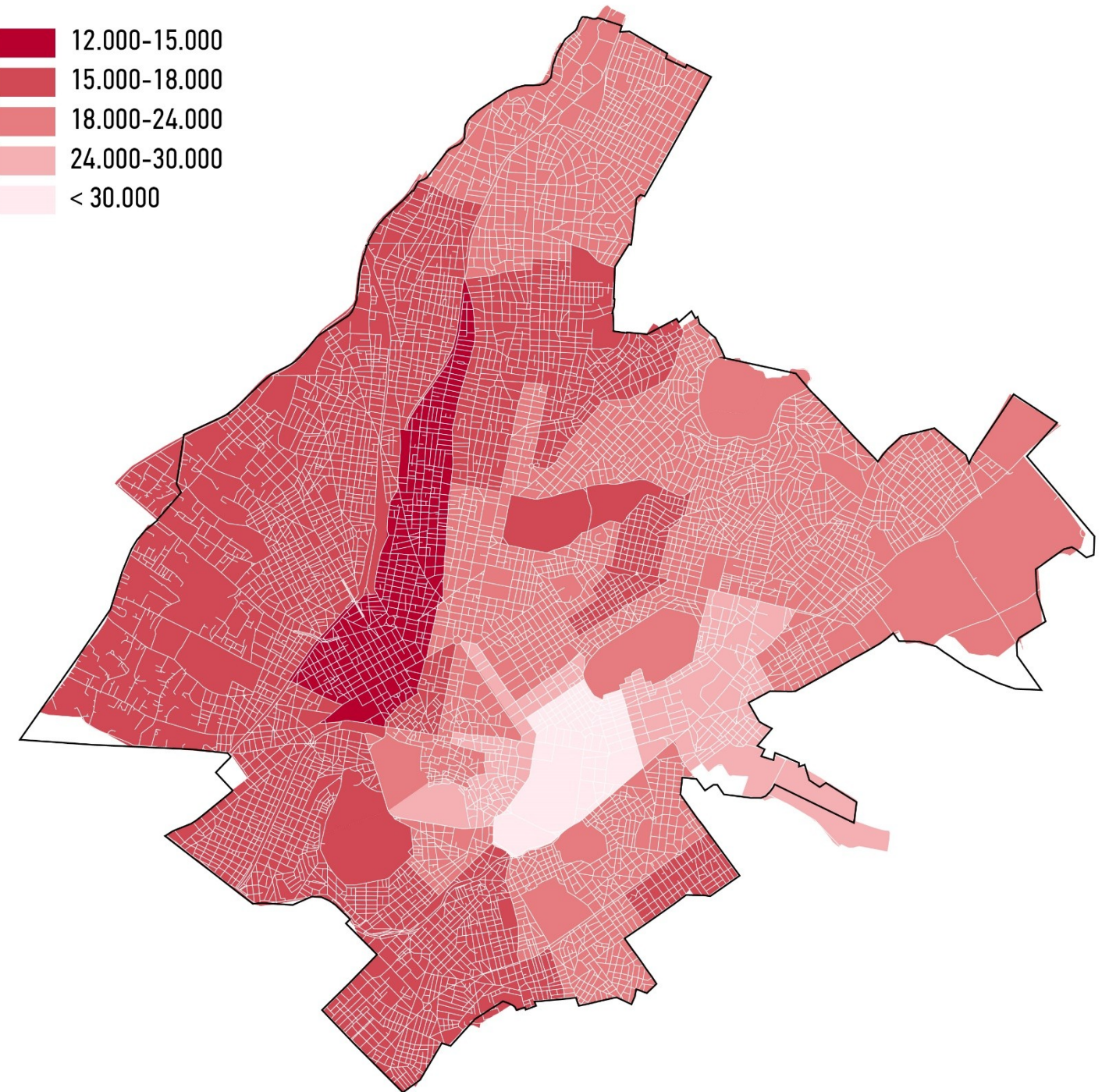
ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΟΥ ΖΕΙ ΣΕ ΣΥΝΘΗΚΕΣ
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΣΤΕΡΗΣΗΣ

- < 5,00%
- 5,00% - 10,00%
- 10,00% - 15,00%
- 15,00% - 25,00%
- > 25,00%



ΜΕΣΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΤΟ 2012

- 12.000-15.000
- 15.000-18.000
- 18.000-24.000
- 24.000-30.000
- < 30.000



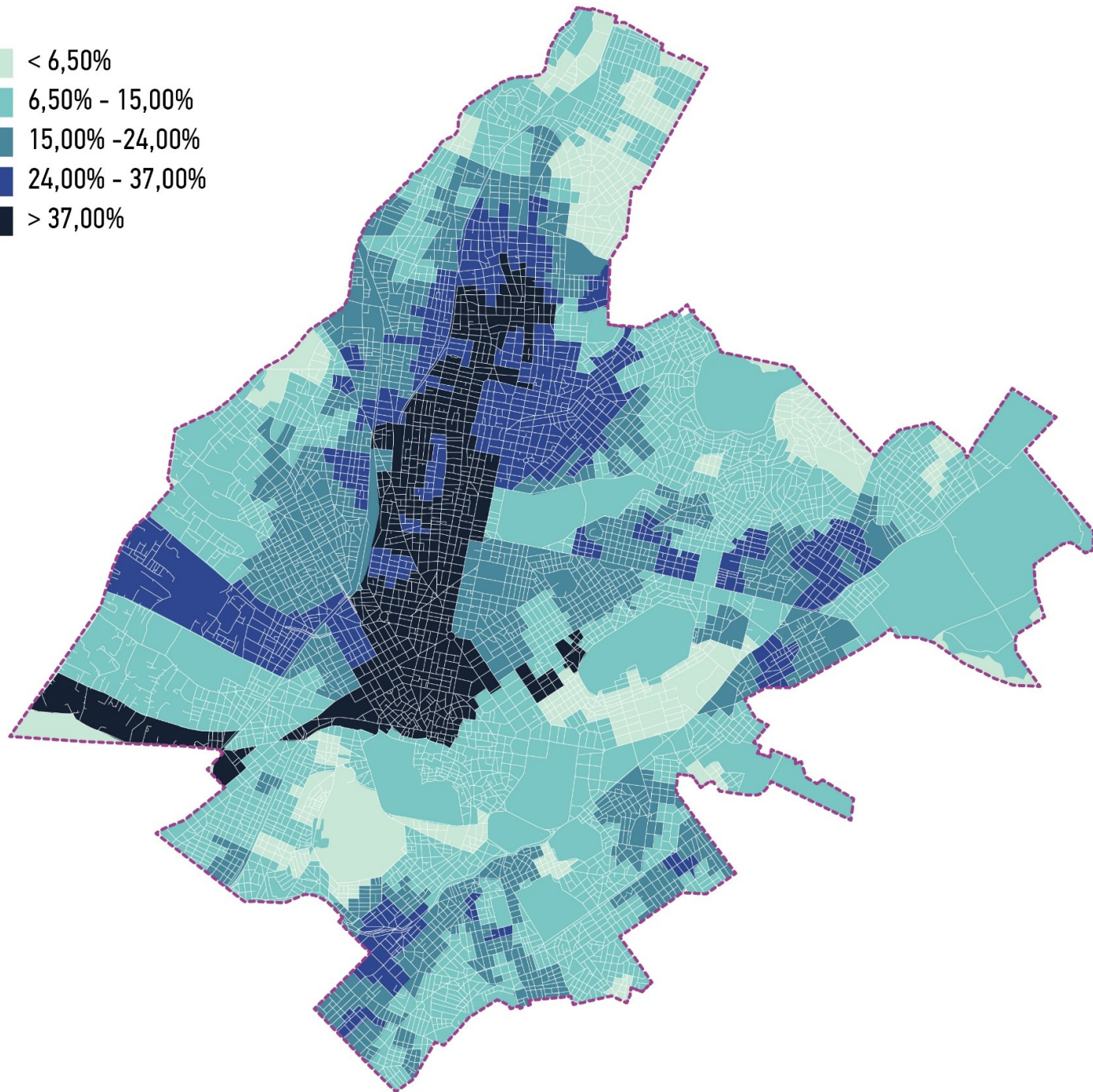


Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

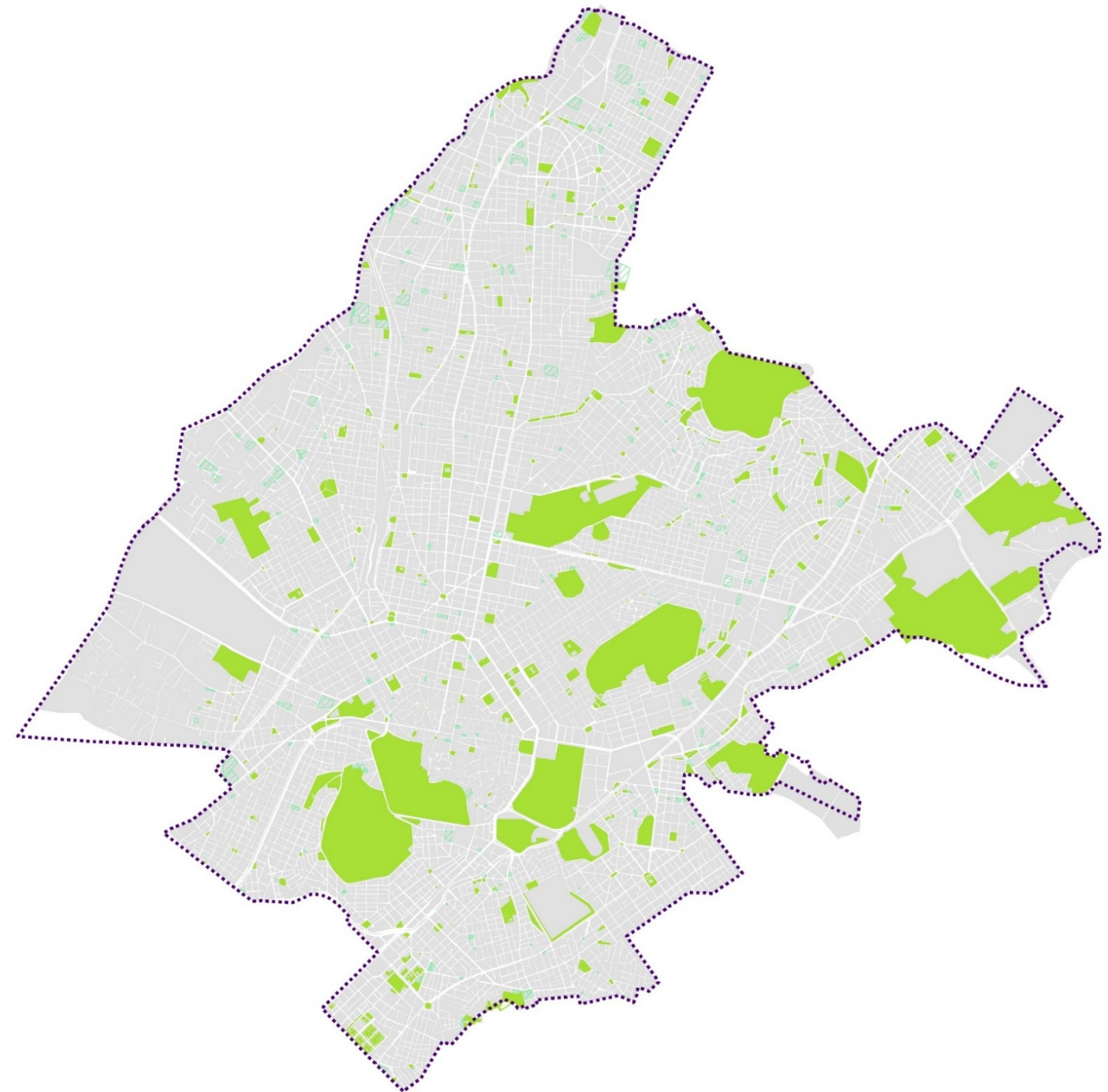
Δείκτες

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ

- < 6,50%
- 6,50% - 15,00%
- 15,00% - 24,00%
- 24,00% - 37,00%
- > 37,00%



ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ



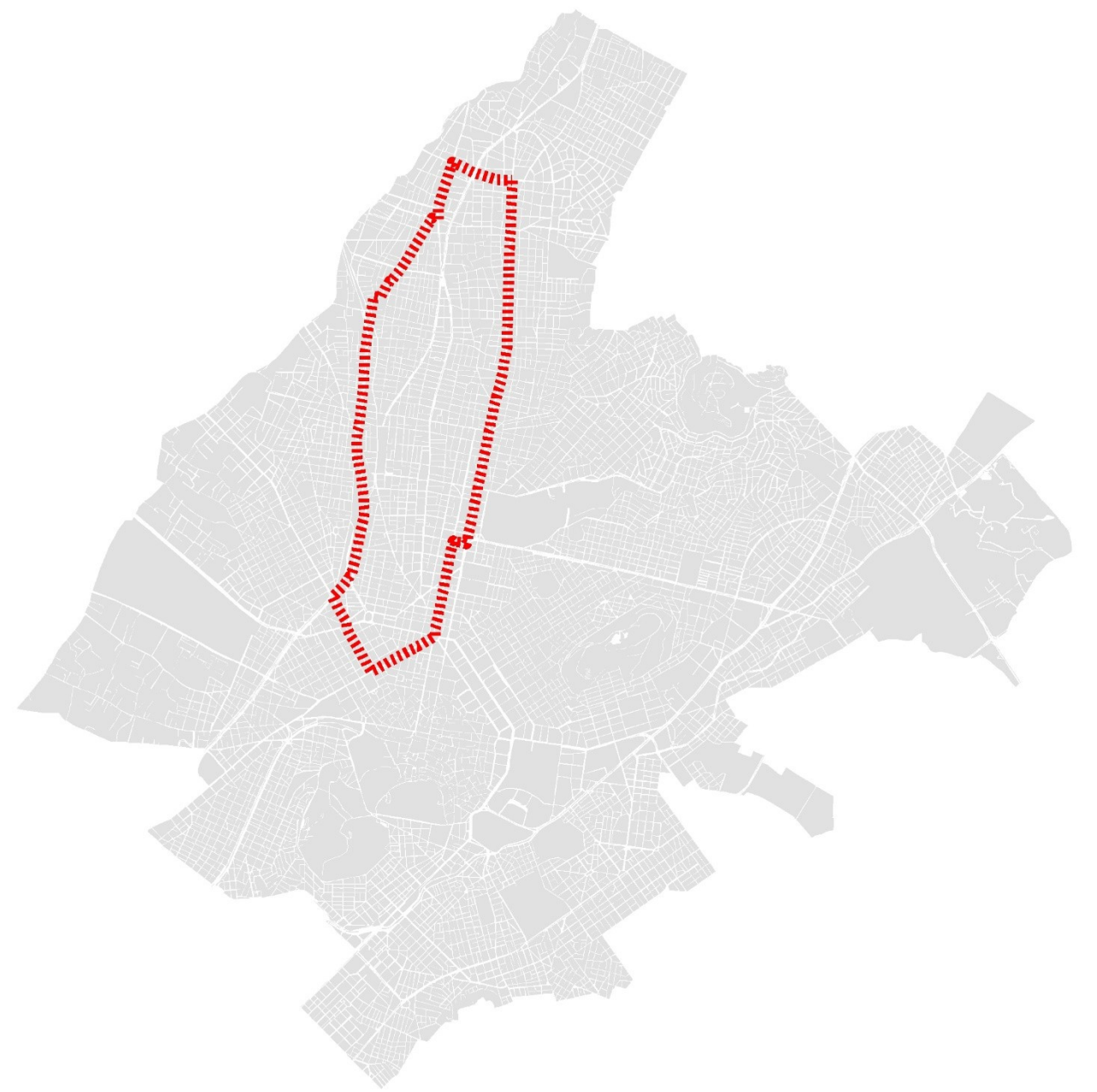


ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ ΑΣΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΣΕ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ



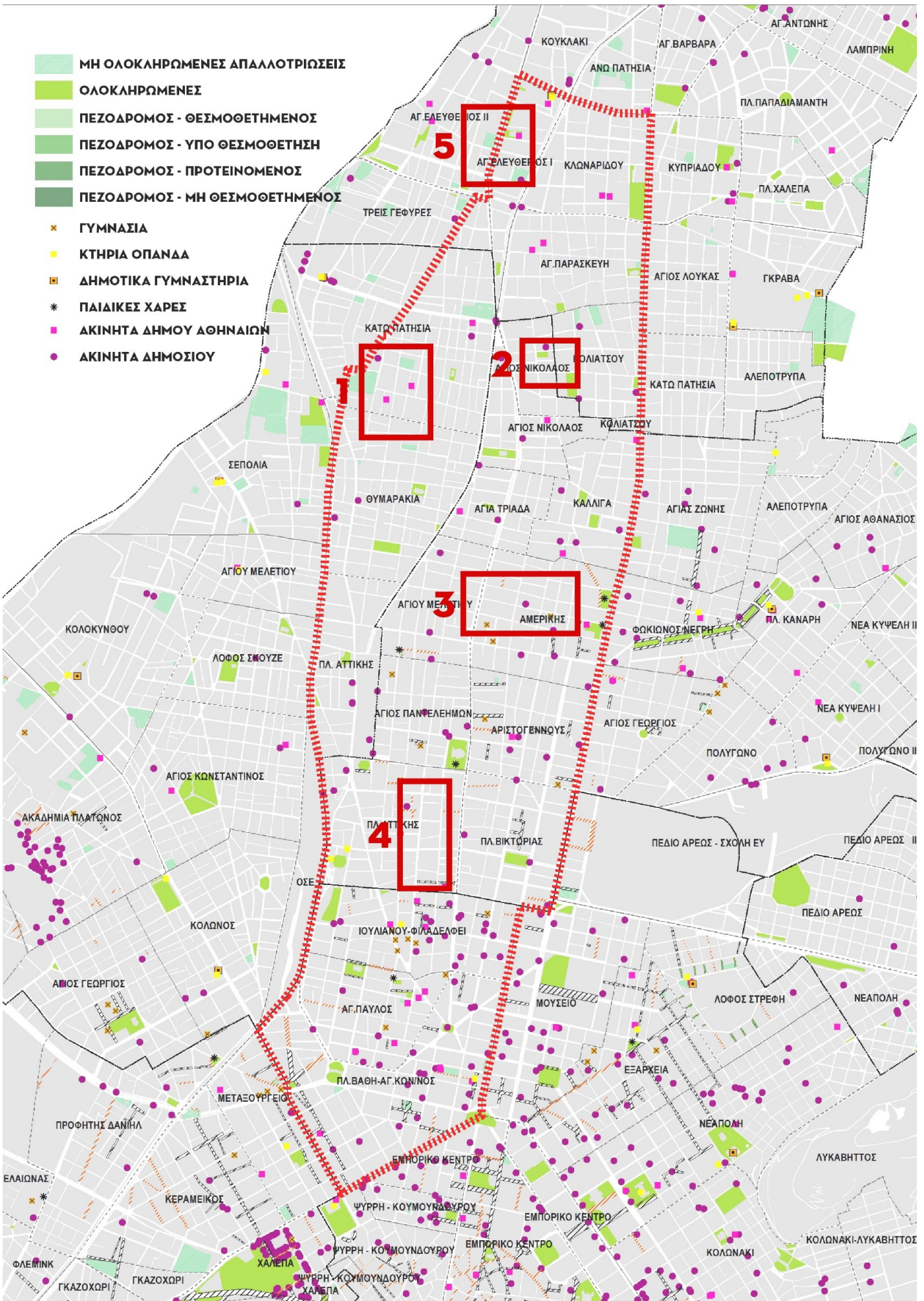
Η ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Η Περιοχή Παρέμβασης



ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Περιοχές που εξετάζονται

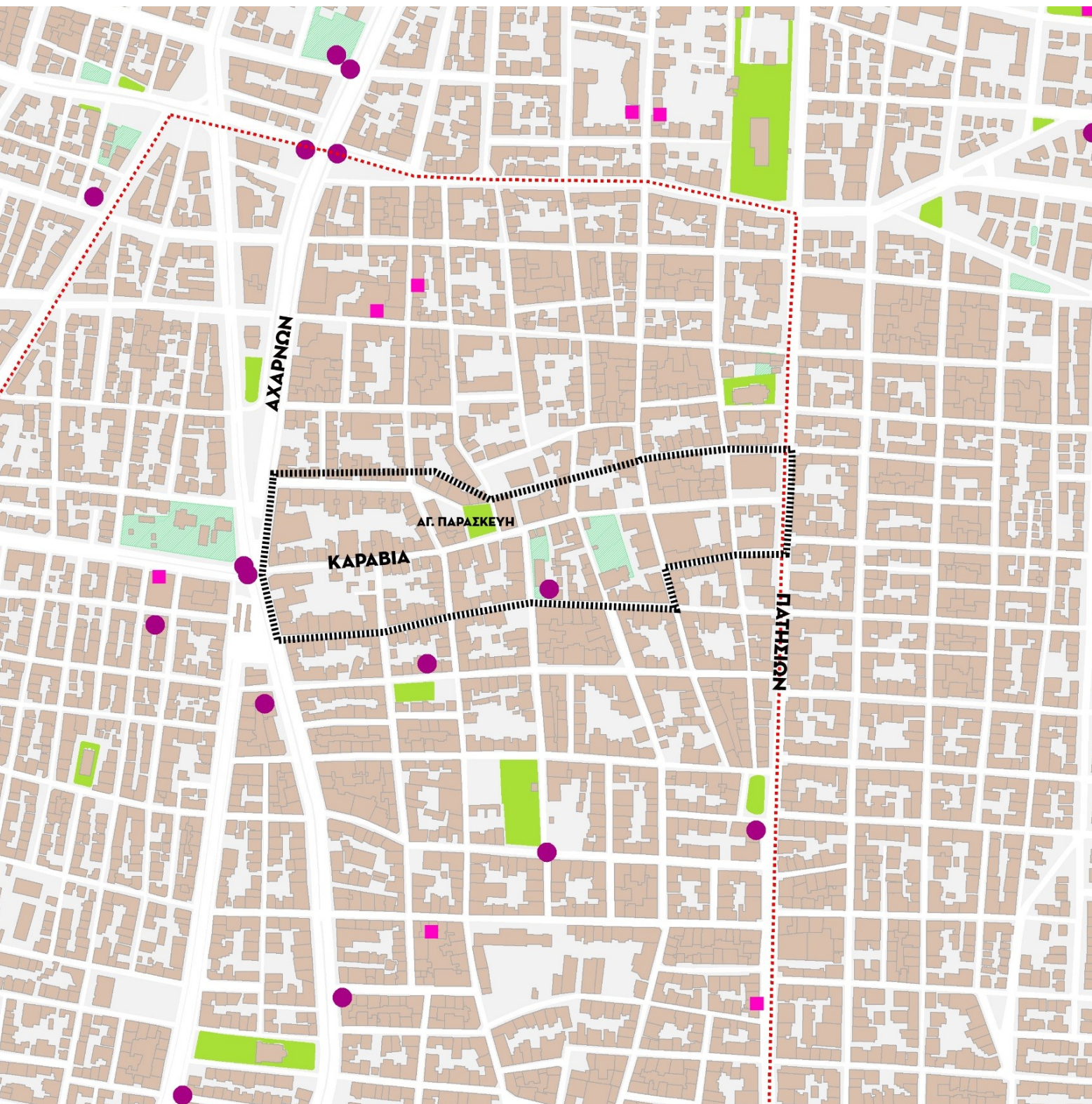


- Περιοχή 1 (Δαγκλή-Σταθμός ΚΤΕΛ).
- Περιοχή 2 (Ευγενίου Καραβιά).
- Περιοχή 3 (Αγαθουπόλεως).
- Περιοχή 4 (Λιοσιών-Βόδα).
- Περιοχή 5 (Καβάφη-Αχαρνών).



ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Ευγενίου Καραβία

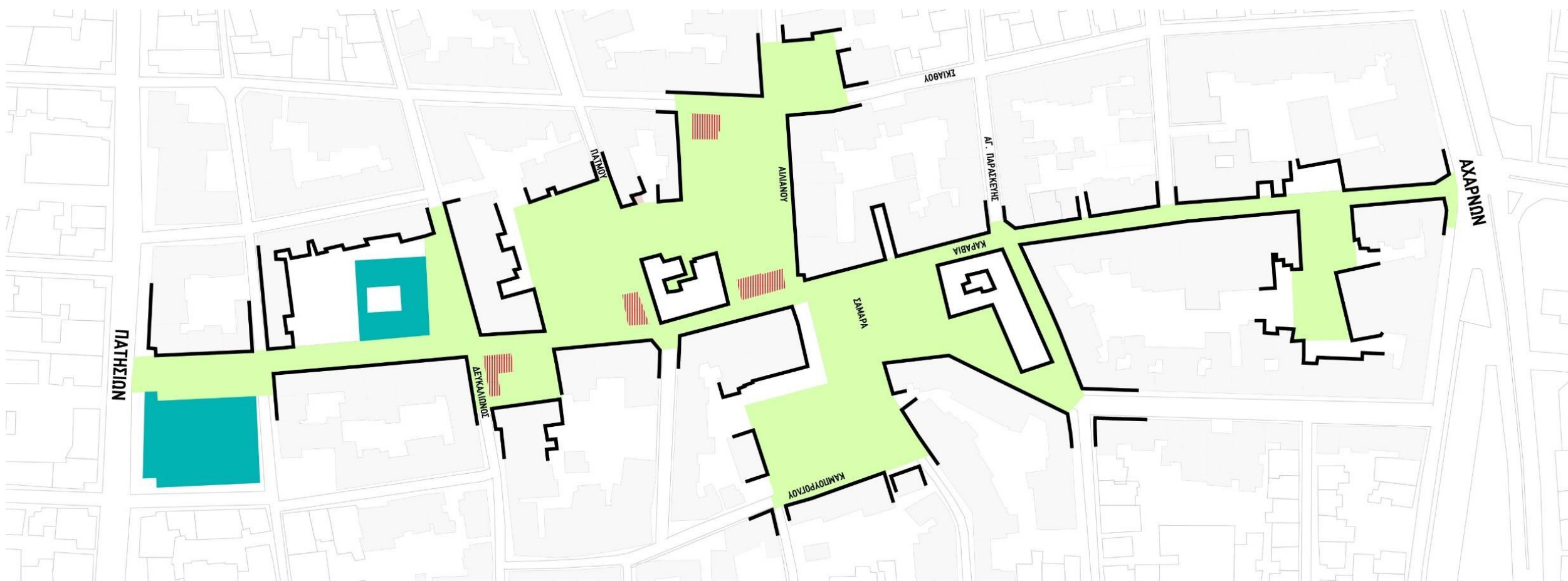


Περιοχή 2 (Ευγενίου Καραβιά). Η περιοχή ορίζεται από την οδό Ευγενίου Καραβιά και τη σημερινή πλατεία της Αγ. Παρασκευής. Υπάρχουν δύο περιοχές με θεσμοθετημένους κοινόχρηστους χώρους που μπορούν να αξιοποιηθούν. Και εδώ η πεζοδρόμηση της οδού Καραβιά μπορεί να αποτελεί η βάση της παρέμβασης.



ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

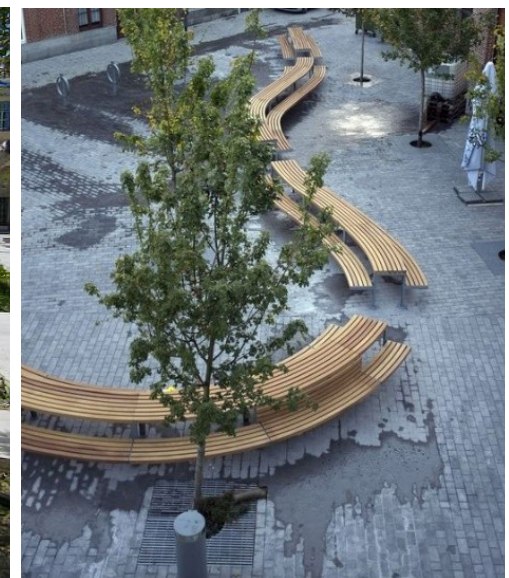
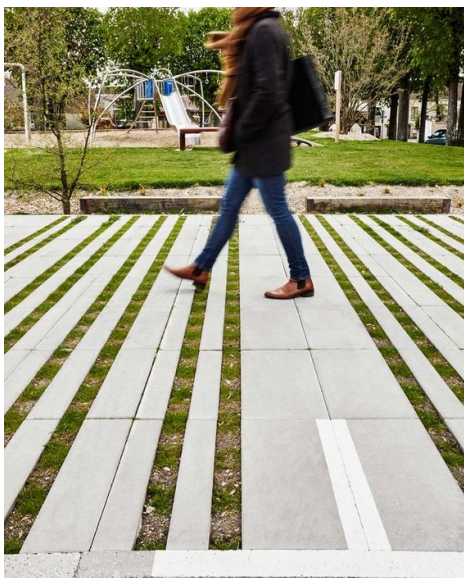
Ευγένιου Καραβία





ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Ευγενίου Καραβία





ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Ευγενίου Καραβία





Τρόποι απόκτησης ιδιόκτητων ακινήτων για τη δημιουργία ΚΧ

- Α. Ρυμοτομική Απαλλοτριώση
- Β. Απευθείας αγορά ακινήτων για την Δημιουργία ΚΧ
- Γ. Πολεοδομικά εργαλεία για την τροποποίηση χρήσεων γης και όρων δόμησης

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

- Η ρυμοτομική απαλλοτριώση συνιστά το βασικότερο εργαλείο την απόκτηση των απαραίτητων εκτάσεων για τη δημιουργία ΚΧ και την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδιασμού.
- Η απαλλοτριώση επιτρέπεται μόνο για την απόκτηση χώρων που προβλέπονται ως ΚΧ από το οικείο ρυμοτομικό σχέδιο.
- Τα ΕΠΣ με τις κατάλληλες προϋποθέσεις μπορούν να αξιοποιηθούν ως εναλλακτικό εργαλείο με σκοπό την ταχύτερη, στοχευμένη και ταυτόχρονη τροποποίηση ενός εγκεκριμένου ΓΠΣ και του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου, γεγονός που αποτελεί προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό ενός νέου ΚΧ και τη δημιουργία ενός Πάρκου Γειτονιάς.



Εξέλιξη της Οικιστικής Κατάστασης και Αγοράς Ακινήτων στις εξεταζόμενες περιοχές



- Σημερινά επίπεδα τιμών, Εκτίμηση κόστους απόκτησης γής για τα προτεινόμενα Πάρκα Γειτονιάς
- Εξέλιξη της Οικιστικής Κατάστασης και Αγοράς Ακινήτων στις περιοχές ενδιαφέροντος της έρευνας
- Σημερινά επίπεδα τιμών, Εκτίμηση κόστους απόκτησης γής για τα προτεινόμενα Πάρκα Γειτονιάς



Πολιτικές Ενίσχυσης των Νοικοκυριών



- Κίνητρα προς τα νοικοκυρια που θίγονται από την μετεγκατάσταση
- Διασφάλιση Διαφάνειας
- Δημιουργία Ηθικής Πίεσης για την προώθηση των έργων

ΠΑΡΚΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

Μια μεθοδολογία για την ανάπτυξη του
Δημοσίου Χώρου στην Αθήνα

18 Μαρτίου 2026

**ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ**

