

- Ψυχικό
- Πρεσβεία ή Ιδιωτική Κατοικία ή Συγκρότημα Κατοικιών (Υπό κατασκευή)
- Κτίσμα 1800 μ2 σε οικόπεδο 1300μ2
- Μοναδική θέση στην καλύτερη περιοχή του Ψυχικού
- Κορυφαία Αρχιτεκτονική Σχεδίαση από τον Αλέξανδρο Τομπάζη
- Ιδεατός προσανατολισμός – Βιοκλιματικός Σχεδιασμός
- Εναέριοι κήποι και πισίνες
- Εκπληκτική Θέα



psychiko 15452, greece  
t +30 210 6723400  
f +30 210 6723444  
majestic@schema3.gr  
[www.schema3.gr](http://www.schema3.gr)

## Η ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΠΛΑΝΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Ψυχικό σήμερα αποτελεί τον πιο ξεχωριστό και ιδιαίτερο δήμο της Αθήνας. Κι αυτό γιατί συνδυάζει μια σειρά μοναδικών χαρακτηριστικών που έχουν να κάνουν με την αραιή δόμηση χαμηλού ύψους κτισμάτων υψηλής αρχιτεκτονικής σε υψηλού επιπέδου φυσικό περιβάλλον στην πλησιέστερη δυνατή απόσταση από το ιστορικό κέντρο των Αθηνών, την Ακρόπολη, το Σύνταγμα, την Πλάκα και το Μοναστηράκι και βέβαια τις περισσότερες πρεσβείες της Αθήνας.

Κάθε άλλη προσπάθεια για αναζήτηση κατοικίας σε αντίστοιχου επιπέδου φυσικό περιβάλλον θα μας οδηγούσε σε πολύ μεγαλύτερη απόσταση από το Κέντρο της πόλεως και βέβαια με πολύ δυσκολότερη πρόσβαση σε αυτό.

Το κτίσμα 1800τμ σε οικόπεδο 1300 τμ ιδιοκτησίας της schema3 είναι απόλυτα κατάλληλο και ειδικά σχεδιασμένο ώστε να μπορεί να αξιοποιηθεί ως:

- α) κτίριο πρεσβείας
- β) συγκρότημα 4 κατοικιών
- γ) ιδιωτική κατοικία

majestic insight in living



## A. ΚΤΙΡΙΟ ΠΡΕΣΒΕΙΑΣ

Το Ψυχικό είναι μια περιοχή αποκλειστικά οικιστικής χρήσης με εξαίρεση κτίρια πρεσβειών οπότε και επιτρέπεται η χρήση για χώρους γραφείων. Ο συνδυασμός των παραπάνω έχει καθιερώσει το Ψυχικό σαν χώρο στέγασης πολλών πρεσβειών και εκπροσώπων διπλωματικού σώματος. Γενικά πρόκειται για μια πολύ καλά σχεδιασμένη και άρτια δομημένη περιοχή, ήσυχη, απομονωμένη από θόρυβο και κυκλοφορική κίνηση, κατάμεστη από χώρους πρασίνου και φιλική προς όλους τους κατοίκους. Επιπλέον το γεγονός ότι τα καλύτερα διεθνή σχολεία έχουν εγκατασταθεί στην περιοχή, την καθιστούν ως την πιο ελκυστική προς ξένους υπηκόους.

Ωστόσο λόγω της συνύπαρξης σημαντικού αριθμού πρεσβειών και κατοικιών διακεκριμένων ξένων υπηκόων, η περιοχή είναι άριστα προστατευμένη τόσο από την ελληνική αστυνομία όσο και από πληθώρα ιδιωτικών εταιριών φύλαξης και ασφάλειας.

majestic insight in living

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Πάρνηθος, έναν από τους καλύτερους δρόμους του Ψυχικού.

Έχει ανατολικό προσανατολισμό και στη Νότηά του πλευρά συνορεύει με κτίριο της πρεσβείας της Λαϊκής Δημοκρατίας της Κίνας .

Στη βόρεια πλευρά του ακινήτου , στην απέναντι πλευρά του δρόμου βρίσκεται η πρεσβεία της Νότιας Αφρικής.

Το προτεινόμενο οικοπέδο έχει εμβαδόν 1270τ.μ .

Η πρόσοψη του οικοπέδου επί της οδού Πάρνηθος είναι 31,50μετρα

Η schema3, ιδιοκτήτης του ακινήτου, έχει εκδώσει οικοδομική άδεια το 2009, έχει ολοκληρώσει τις εργασίες εκσκαφής σύμφωνα με τις προδιαγραφές της αδείας κι έχει επίσης ολοκληρώσει όλες τις εργασίες μπετόν του κτιρίου .

Το κτίριο έχει ενδεικτικά σχεδιαστεί ως συγκρότημα τεσσάρων πολυτελών κατοικιών με τη δυνατότητα προσαρμογής του σχεδίου κατασκευής στις ανάγκες και τις προδιαγραφές κτιρίων πρεσβείας

Το σχέδιο του κτιρίου και οι προδιαγραφές κατασκευής του είναι σύμφωνες με τις πιο αυστηρές προδιαγραφές του ΓΟΚ ( Γενικού Οικοδομικού Κώδικα ) .

Η αρχιτεκτονική μελέτη και η μελέτη εφαρμογής έχουν σχεδιαστεί από τον διεθνούς φήμης αρχιτέκτονα Αλέξανδρο Τομπάζη .

Το κτίριο αποτελείται από τους παρακάτω ορόφους :

**ΙΣΟΓΕΙΟ :**

- εμβαδόν 400τ.μ
- κήπος 870τ.μ
- πισίνα 80τ.μ ( ενδεικτική διάσταση σύμφωνα με την υπάρχουσα οικοδομική άδεια )

**1ος ΟΡΟΦΟΣ :**

- εμβαδόν 200τ.μ
- βεράντα 210τ.μ

**2ος ΟΡΟΦΟΣ:**

- εμβαδόν 200τ.μ
- βεράντα 110 Τ.μ
- εναέρια πισίνα ή κήπος 45τ.μ

majestic insight in living

**ΔΩΜΑ:**

η βεράντα πάνω από τον 2ο όροφο έχει εμβαδόν 225τ.μ και 27τ.μ κλειστούς χώρους, με θεαματική άποψη της Αθήνας . Ο χώρος αυτός είναι ιδανικός ως χώρος υποδοχής για καλοκαιρινές εκδηλώσεις

**1ο ΥΠΟΓΕΙΟ ( +1.40μ πάνω από το έδαφος ) :**

- εμβαδόν 405τ.μ
- Αυτός ο χώρος δύναται να νομιμοποιηθεί και σαν χώρος εργασίας

**2ο ΥΠΟΓΕΙΟ :**

Περιλαμβάνει χώρους αποθηκών 225τ.μ και χώρους στάθμευσης 200τ.μ (8 θέσεις στάθμευσης)

Είσοδος κτιρίου και κοινόχρηστα κλειστά τμήματα 145τ.μ

**Η συνολική επιφάνεια του κτιρίου είναι 1800 τ.μ.**

Το κτίριο είναι ιδανικό για χρήση πρεσβείας διότι:

- Το ισόγειο και το 1ο υπόγειο ( με συνολικό εμβαδόν περίπου 900τ.μ ) μπορεί να επανασχεδιαστεί σε χώρους γραφείων για το προσωπικό και τις υπηρεσίες της εκάστης πρεσβείας .

- Ο 1ος και ο 2ος όροφος δύνανται ανασχεδιαστούν για γραφεία του ανώτερου προσωπικού της πρεσβείας και του Πρέσβη .

- Ο 2ος όροφος εναλλακτικά μπορεί να σχεδιαστεί σαν χώρος πολυτελούς σουίτας για φιλοξενία VIP προσκεκλημένων .

Η schema3 αναλαμβάνει και τον επανασχεδιασμό του κτιρίου και την έκδοση της απαραίτητης οικοδομικής τροποποιητικής άδειας σύμφωνα με τις οδηγίες και τις προδιαγραφές της εκάστης πρεσβείας. Σε περίοδο 18 μηνών μετά την έκδοση της τροποποιητικής οικοδομικής αδειάς το κτίριο δύναται να είναι έτοιμο για πλήρη χρήση.

majestic insight in living



## Β. ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 4 ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Σύμφωνα με το υπάρχον προτεινόμενο πλάνο 4 κατοικιών (επιδέχεται αλλαγές σύμφωνα με τις απαιτήσεις και τις ανάγκες του πελάτη) : στο ισόγειο αναπτύσσονται δύο διώροφες μεζονέτες με βοηθητικούς χώρους στο υπόγειο, με ανεξάρτητες εισόδους και ανεξάρτητο ιδιόχρηστο τμήμα του κήπου, στο οποίο προβλέπονται δύο ιδιωτικές πισίνες με ειδικά διαμορφωμένους χώρους όπως ξύλινα deck και επιφάνειες επενδυμένες με μάρμαρο.

Η τρίτη κατοικία με ανεξάρτητη κι αυτή είσοδο, αναπτύσσεται στον πρώτο όροφο και καταλαμβάνει το μισό τμήμα της κάλυψης του ισογείου. Ως εκ τούτου προκύπτουν επαρκείς υπαίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι για την χωροθέτηση ιδιωτικής πισίνας καθώς και για τη δημιουργία «αυλής κήπου» αντίστοιχου με ισόγειας μονοκατοικίας.

majestic insight in living

Στον δεύτερο όροφο αναπτύσσεται η τέταρτη κατοικία κι αυτή με ιδιωτική πισίνα και ανοικτούς υπαίθριους χώρους τόσο στο επίπεδο +2 όσο και στο δώμα του κτηρίου στο οποίο προτείνονται επιφάνειες φύτευσης, καθιστικές επιφάνειες και πέργκολα.

**Ακολουθεί ανάλυση ανά κατοικία:**



## Κατοικία 1 - Μεζονέτα Ισογείου ( προσανατολισμός Ανατολικός)

Έχει ανεξάρτητη είσοδο από την οδό Πάρνηθος κι είναι κατασκευασμένη σε τρία επίπεδα με συνολικό εμβαδόν 385 m<sup>2</sup>. Τα 3 επίπεδα της κατοικίας συνδέονται με εσωτερικό κλιμακοστάσιο και ασανσέρ.

Ο χώρος κατοικίας έχει εμβαδόν 317 m<sup>2</sup> ενώ τα επιπρόσθετα 68 m<sup>2</sup> περιλαμβάνουν γυμναστήριο, σάουνα και αποθήκη.

Το ισόγειο έχει εμβαδόν 196 m<sup>2</sup> και περιλαμβάνει σύμφωνα με το προτεινόμενο πλάνο 3 Υ/Δ master (με δικό τους dressing room και μπάνιο), living room, τραπεζαρία και κουζίνα, χώρο υποδοχής, W/C και γκαρνταρόμπα ξένων. Ο κήπος που περιβάλλει το ισόγειο έχει εμβαδόν 223 m<sup>2</sup> και πισίνα 40 m<sup>2</sup> (ενδεικτικό μέγεθος).

majestic insight in living

Το ημιυπόγειο τμήμα της κατοικίας (έχει ύψος +1,40μ. πάνω από το έδαφος) έχει εμβαδόν 100 m<sup>2</sup> και περιλαμβάνει ξενώνα master (με μπάνιο και dressing room), play room/home cinema, μικρή κουζίνα και laundry και στούντιο υπηρεσίας (με δικό του μπάνιο). Το ημιυπόγειο έχει κήπο εμβαδού 60 m<sup>2</sup>.

Η κατοικία αυτή έχει 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης στο γκαράζ του συγκροτήματος στο 2ο υπόγειο.



## Κατοικία 2 - Μεζονέτα Ισογείου (προσανατολισμός Δυτικός)

Έχει ανεξάρτητη είσοδο από την Πάρνηθος κι είναι κατασκευασμένη σε 3 επίπεδα με συνολικό εμβαδόν 385m<sup>2</sup>. Τα 3 επίπεδα της κατοικίας συνδέονται με εσωτερικό κλιμακοστάσιο και ασανσέρ.

Ο χώρος κατοικίας έχει εμβαδόν 330 m<sup>2</sup> ενώ τα επιπρόσθετα 55 m<sup>2</sup> περιλαμβάνουν γυμναστήριο, σάουνα και αποθήκη.

Το Ισόγειο έχει εμβαδόν 200 m<sup>2</sup> και περιλαμβάνει σύμφωνα με το προτεινόμενο πλάνο 3 Υ/Δ master (με δικό τους dressing room και μπάνιο), living room, τραπεζαρία και κουζίνα, χώρο υποδοχής, W/C και γκαρνταρόμπα ξένων. Ο κήπος που περιβάλλει το ισόγειο έχει εμβαδόν 225 m<sup>2</sup> και πισίνα 40 m<sup>2</sup> (ενδεικτικό μέγεθος).

majestic insight in living

Το ημιυπόγειο τμήμα της κατοικίας (έχει ύψος +1,40μ. πάνω από το έδαφος ) έχει εμβαδόν 110m<sup>2</sup> και περιλαμβάνει ξενώνα master (με μπάνιο και dressing room), play room/home cinema, μικρή κουζίνα και laundry και στούντιο υπηρεσίας (με δικό του μπάνιο). Το ημιυπόγειο έχει κήπο εμβαδού 70 m<sup>2</sup>.

Η κατοικία αυτή έχει 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης στο γκαράζ του συγκροτήματος στο 2ο υπόγειο.





## Κατοικία 3- 1ου Ορόφου

Είναι κατασκευασμένη σε 3 επίπεδα και χρησιμοποιεί την κεντρική είσοδο του συγκροτήματος. Έχει συνολικό εμβαδόν 335m<sup>2</sup>.

Ο χώρος κατοικίας έχει εμβαδόν 281m<sup>2</sup> ενώ τα επιπρόσθετα 52 m<sup>2</sup> περιλαμβάνουν γυμναστήριο, σάουνα και αποθήκη.

Ο 1ος όροφος ανήκει αποκλειστικά στην κατοικία 3 κι έχει χώρο κατοικίας 200 m<sup>2</sup> που περιλαμβάνει σύμφωνα με το προτεινόμενο πλάνο 3 Υ/Δ master (με δικό τους dressing room και μπάνιο), living room, τραπεζαρία και κουζίνα, χώρο υποδοχής, w/c και γκαρνταρόμπα ξένων. Τον χώρο κατοικίας του 1ου ορόφου περιβάλλουν εξώστες εμβαδού 168 m<sup>2</sup> και επιπρόσθετα εναέρια πισίνα εμβαδού 72m<sup>2</sup>.

majestic insight in living

Στο ημιυπόγειο τμήμα του συγκροτήματος ευρίσκεται το 2ο τμήμα της κατοικίας αυτής με εμβαδόν 83,5m<sup>2</sup> που περιλαμβάνει ξενώνα master ( με μπάνιο και dressing room), play room/home cinema, μικρή κουζίνα και laundry, στούντιο υπηρεσίας (με δικό του μπάνιο).

Το ημιυπόγειο έχει δικό του κήπο εμβαδού 50m<sup>2</sup>.

Η κατοικία αυτή έχει 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης στο γκαράζ του συγκροτήματος στο 2ο υπόγειο.



## Κατοικία 4 – 2ου Ορόφου

Είναι κατασκευασμένη σε 3 επίπεδα και χρησιμοποιεί την κεντρική είσοδο του συγκροτήματος. Έχει συνολικό εμβαδόν 395m<sup>2</sup>.

Ο χώρος κατοικίας έχει εμβαδόν 335,77m<sup>2</sup> ενώ τα επιπρόσθετα 56,60m<sup>2</sup> περιλαμβάνουν γυμναστήριο, σάουνα και αποθήκη.

Ο 2ος όροφος ανήκει αποκλειστικά στην κατοικία αυτή κι έχει ωφέλιμο 200m<sup>2</sup> που περιλαμβάνουν σύμφωνα με το προτεινόμενο πλάνο 3 Υ/Δ master (με δικό τους dressing room και μπάνιο), living room, τραπεζαρία και κουζίνα, χώρο γραφείου και TV, χώρο υποδοχής, w/c και γκαρνταρόμπα ξένων. Το χώρο κατοικίας του 2ου ορόφου περιβάλλουν εξώστες εμβαδού 107m<sup>2</sup> και εναέρια πανοραμική πισίνα εμβαδού 45m<sup>2</sup>. Το δώμα πάνω από το 2ο όροφο εμβαδού 225m<sup>2</sup>, ανήκει αποκλειστικά στην κατοικία αυτή και περιλαμβάνει pool house 27m<sup>2</sup>, πέργκολα και BBQ. Η σύνδεση με τον εξώστη του 2ου ορόφου γίνεται με εξωτερική σκάλα.

Στο ημιυπόγειο τμήμα του συγκροτήματος ευρίσκεται το 2ο τμήμα της τέταρτης κατοικίας. Έχει εμβαδόν 112m<sup>2</sup> και περιλαμβάνει ξενώνα master (με δικό του μπάνιο και dressing room), playroom/homecinema, γραφείο, μικρή κουζίνα, laundry, στούντιο υπηρεσίας με δικό του μπάνιο. Το ημιυπόγειο έχει δικό του κήπο εμβαδού 65m<sup>2</sup>.

Η κατοικία αυτή έχει 2 υπόγειες θέσεις στάθμευσης στο γκαράζ του συγκροτήματος στο 2ο υπόγειο.

majestic insight in living



## Γ. ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (1 ή 2)

Σύμφωνα με το πλάνο αυτό, ενοποιούνται κατά ζεύγη οι 4 κατοικίες που περιγράφηκαν παραπάνω και συγκεκριμένα οι δύο κατοικίες του ισόγειου (άρθ. 1 και 2) και οι δύο κατοικίες των ορόφων (άρθ. 3 και 4).

Κατ' αυτόν τον τρόπο θα δημιουργηθούν δύο νέες μεγαλύτερες κατοικίες με δυνατότητα να έχουν εντελώς ανεξάρτητες εισόδους. Η μία θα αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα δηλ. στο ισόγειο και στο ημιυπόγειο με συνολικό εμβαδόν περίπου 800μ<sup>2</sup> και η άλλη στον πρώτο και δεύτερο όροφο καθώς και σε τμήμα του ημιυπόγειου, με συνολικό εμβαδόν περίπου 750μ<sup>2</sup>, με κοινόχρηστου εσωτερικούς χώρους 250μ<sup>2</sup>

Εναλλακτικά μπορούν να ενοποιηθούν και οι τέσσερις κατοικίες σε μία ενιαία με συνολικό εμβαδόν περίπου 1800μ<sup>2</sup>.

majestic insight in living

