

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΣΤΗ ΝΕΑ ΠΑΡΑΛΙΑ



ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Το οικόπεδο βρίσκεται στην περιοχή Φάληρο του 5ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Θεσσαλονίκης, με πρόσωπο επί της λεωφ. Βασιλίσσης Όλγας και των οδών Παρασκευοπούλου και Αλεξ. Μιχαηλίδη, σε απόσταση μόλις 1,5χλμ από το ιστορικό κέντρο της πόλης.

Αποτελεί ιδιοκτησία τελικής επιφάνειας 855,58τμ και σήμερα υφίσταται αδόμητη και χρησιμοποιείται ως υπαίθριος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Βρίσκεται, ανάμεσα σε δύο σημαντικότερες οδικές αρτηρίες της Θεσσαλονίκης, τη λεωφ. Βασ. Όλγας που οδηγεί στο κέντρο και την παραλιακή λεωφ. Μεγ. Αλεξάνδρου με κατεύθυνση ανατολικά.

Η “Λεωφόρος των Εξοχών”, όπως ονομαζόταν παλαιότερα η λεωφ. Βασ. Όλγας, αποτελεί σπουδαιάς ιστορικής σημασίας οδικό άξονα. Ιδιαίτερα στην περιοχή του Φαλήρου, συναντούμε επαύλεις που χτίστηκαν στα τέλη του δέκατου ένατου και στις αρχές του εικοστού αιώνα, όπως η Βίλλα Θεμελή (οικία Μιχαηλίδη), η Βίλλα Τζεμποργά (ιδιοκτησίας του Ιταλικού προξενείου), η Βίλλα Χατζημήσεφ (Α' Γυμνάσιο Θεσσαλονίκης) και η Βίλλα Χαφιζ Μπέη (Σχολή Τυφλών).



Βίλλα Τζεμποργά



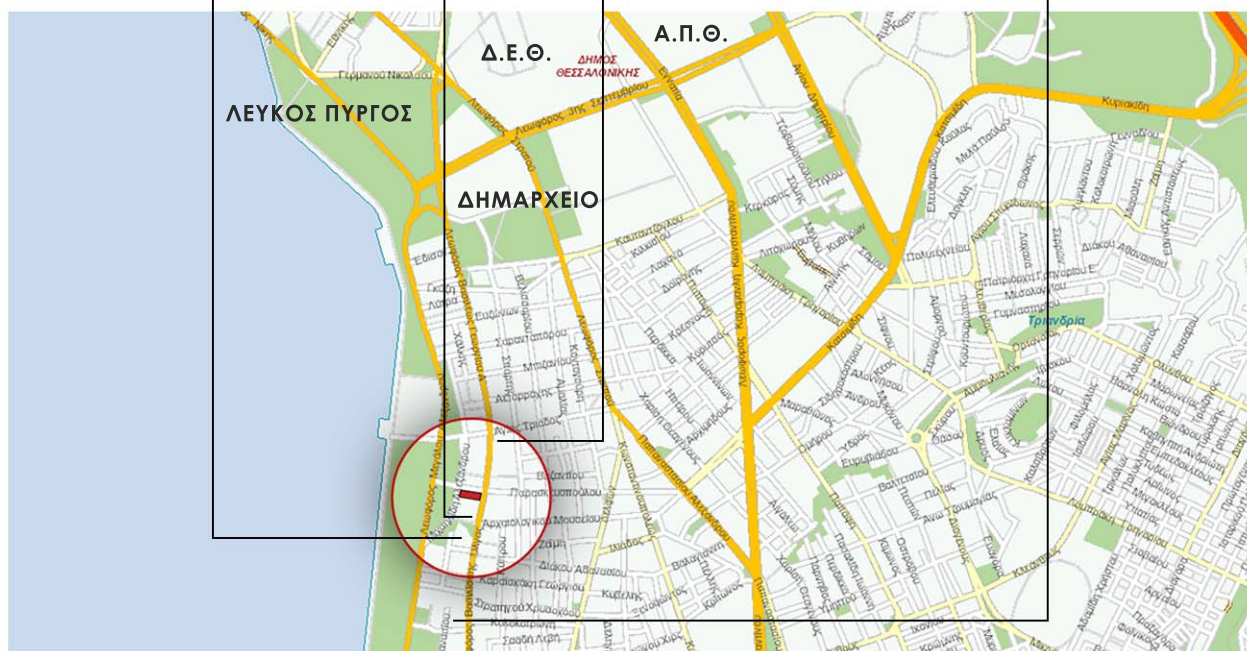
Βίλλα Θεμελή



Βίλλα Χατζημήσεφ



Βίλλα Χαφιζ Μπέη



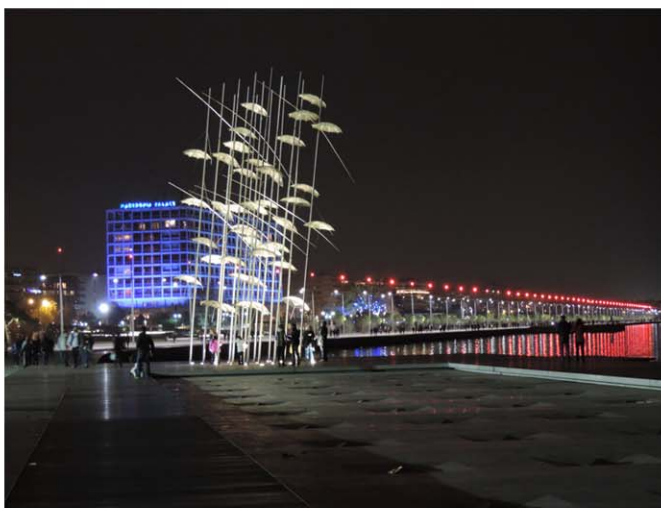
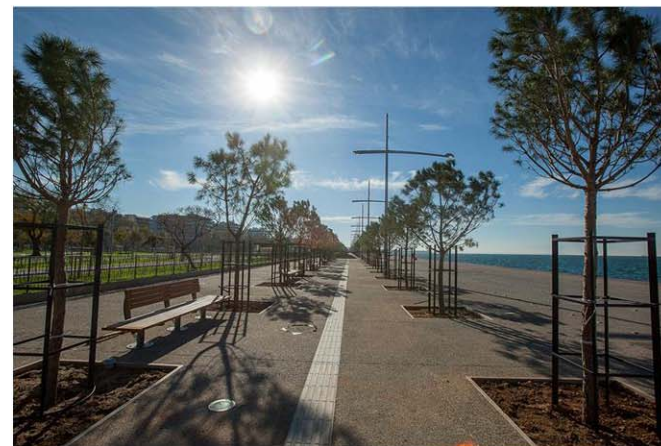
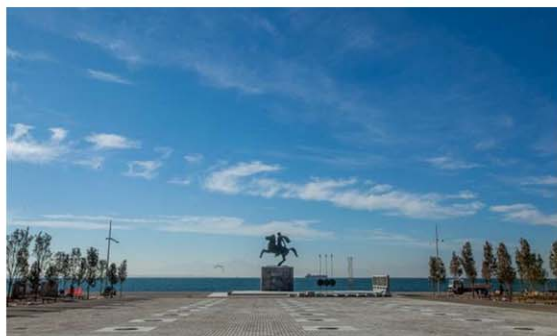
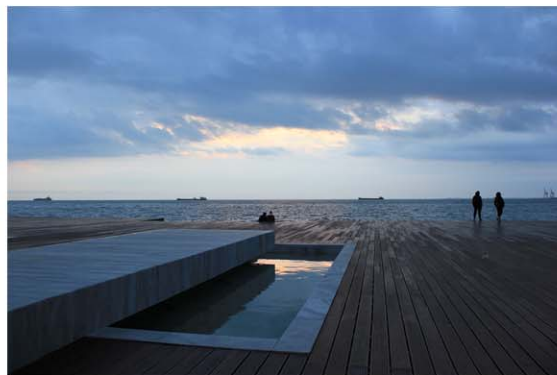
χάρτης περιοχής ακινήτου

3

ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Η ιδιοκτησία έχει άμεση πρόσβαση στη λεωφ. Μεγάλου Αλεξάνδρου και κατ' επέκταση στη Νέα Παραλία που πρόσφατα ολοκληρώθηκε η ανάπλασή της και αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους δημόσιους χώρους για τους κατοίκους της Θεσσαλονίκης.

Ο ανασχεδιασμός του θαλάσσιου μετώπου της πόλης από τον Λευκό Πύργο έως το Μέγαρο Μουσικής περιλαμβάνει χώρους αναψυχής, δενδροφυτεύσεις, παιδικές χαρές και δώδεκα θεματικά πάρκα που αποτελούν πόλους έλξης για όλες τις ηλικίες, με επιλογές ψυχαγωγίας, παιχνιδιού, χαλάρωσης, εκπαίδευσης και πολιτισμού.



ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Η περιοχή αποτελεί πολυσύχναστο σημείο της πόλης, με ιδιαίτερη κίνηση πεζών και πλήθος εμπορικών καταστημάτων, γραφείων, ξενοδοχείων, εστιατορίων, καφέ, τραπεζών και χώρων πρασίνου. Το σημείο που βρίσκεται το οικόπεδο, συνδυάζει μοναδικά το πληθωρικό, και δραστήριο κλίμα της Βασ. Όλγας με την ησυχία, το πράσινο και τον ήπιο χαρακτήρα της Νέας Παραλίας.

Η γειτονιά εξυπηρετείται πολύ συχνά από πολλά δρομολόγια της αστικής συγκοινωνίας, ενώ σε απόσταση μικρότερη των 800μ βρίσκεται ο μελλοντικός σταθμός “Παπάφη” του Μετρό Θεσσαλονίκης.

Οι χρήσεις γης στην περιοχή βάσει του Γ.Π.Σ. του Δ. Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420 τ.Δ/27.04.1993) είναι: τοπικό κέντρο συνοικίας γειτονιάς, στις οποίες περιλαμβάνονται ενδεικτικά χρήσεις όπως κατοικία, εμπορικά καταστήματα, γραφεία, εστιατόρια, ξενοδοχεία, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, κέντρα διασκέδασης αναψυχής, κτίρια εκπαίδευσης, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.



Λεωφ. Βασ. Όλγας με κατεύθυνση προς το κέντρο



οδός Παρασκευοπούλου με κατεύθυνση προς την παραλία



άποψη από την οδό Αλεξ. Μιχαηλίδη

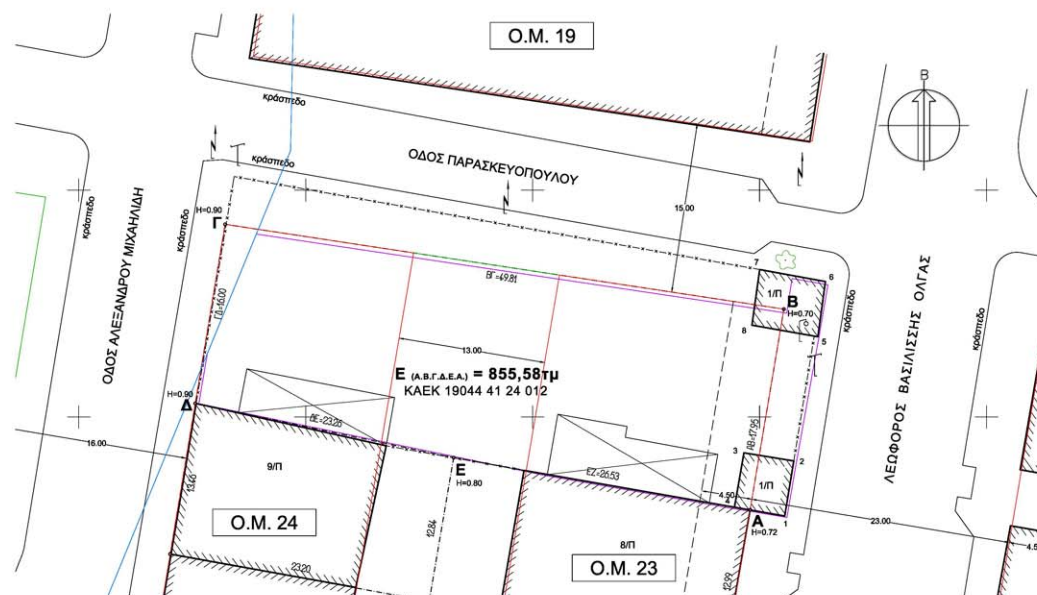


άποψη της θέας προς τη Νέα Παραλία

ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Το οικόπεδο, αρχικής επιφάνειας 1.000,00τμ, βάσει του ρυμοτομικού διατάγματος και των πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού που έχουν πραγματοποιηθεί στην περιοχή, ρυμοτομείται σε ένα αυτοτελές άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο τελικής επιφάνειας **855,58τμ** με πρόσωπο 17,95μ επί της λεωφ. Βασ. Όλγας, 49,81μ επί της οδού Παρασκευοπούλου και 16,00μ επί της οδού Αλεξ. Μιχαηλίδη.

Το οικόπεδο περιλαμβάνει δύο οικοδομικούς πυρήνες επιφάνειας 354,53τμ και 277,32τμ, στο ανατολικό και δυτικό τμήμα του αντίστοιχα, εντός των οποίων δύναται να ανεγερθούν δύο αυτοτελή και ανεξάρτητα κτίρια. Μεταξύ των οικοδομικών πυρήνων, υπάρχει υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος (πρασιά) επιφάνειας 223,73τμ, επιβάλλοντας απόσταση 13,00μ ανάμεσα στα υπό ανέγερση κτίρια.

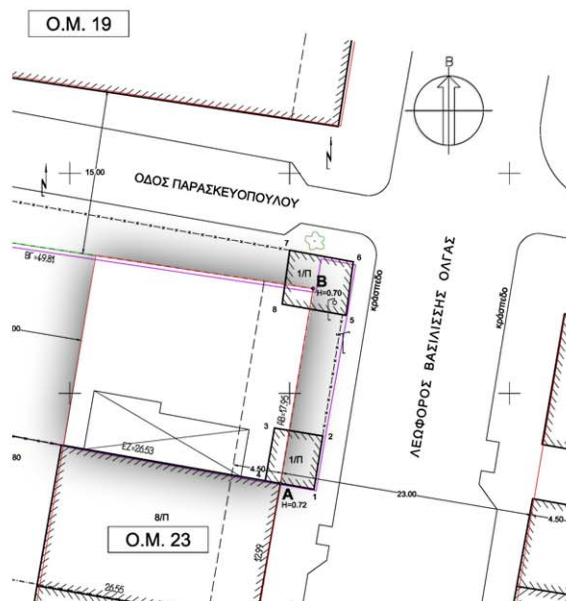


ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Ανατολικός οικοδομικός πυρήνας

(επί της λεωφ. Βασ. Όλγας και της οδού Παρασκευοπούλου)

Ο ανατολικός οικοδομικός πυρήνας, επιφάνειας 354,53τμ, έχει ανατολικά πρόσωπο 17,95μ στη λεωφ. Βασ. Όλγας, βόρεια 20,00μ στην οδό Παρασκευοπούλου, δυτικά 17,47μ σε υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου πλάτους 13,00μ και νότια εφάπτεται σε υφιστάμενη 8-όροφη πολυκατοικία επί πλευράς 20,03μ.



άποψη από την οδό Παρασκευοπούλου με κατεύθυνση προς την παραλία



άποψη από την οδό Παρασκευοπούλου



άποψη προς τη λεωφ. Βασ. Όλγας

ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞ. ΜΙΧΗΛΙΔΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Εντός του ανατολικού οικοδομικού πυρήνα, με κάλυψη 100%, δύναται να ανεγερθεί, βάσει των ισχύοντων όρων δόμησης, 8-όροφο κτίριο αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, 7 τυπικούς ορόφους και δώμα, συνολικής επιφάνειας 3.250,00τμ προς εκμετάλλευση.

Στο ισόγειο, με πρόσωπο στη λεωφ. Βασ. Όλγας, επιβάλλεται η κατασκευή στοάς πλάτους 4,50μ. Επίσης εντός του ισογείου δύναται να κατασκευαστεί πατάρι.

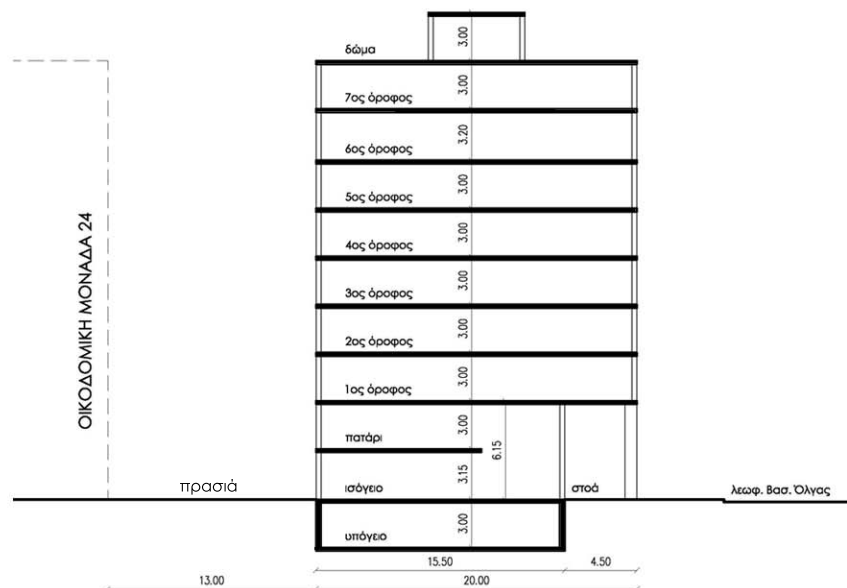
Αναλυτικά οι επιφάνειες των επιπέδων είναι:

υπόγειο = 273,99τμ

ισόγειο = 273,99τμ

πατάρι = 191,79τμ

τυπικός = 354,53τμ (συνολικά επτά)



ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Το ανατολικό τμήμα του οικοπέδου, διαθέτει μεγάλη προβολή λόγω της θέσης του, καθώς είναι γωνιακό επί εμπορικού άξονα (Βασ. Όλγας) και της οδού Παρασκευοπούλου, η οποία ως μονόδρομος - κάθοδος από ανατολικά, καταλήγει στο σημείο αυτό.



απόψη από την οδό Παρασκευοπούλου



απόψη από το οικόπεδο Α προς
τη λεωφ. Βασ. Όλγας

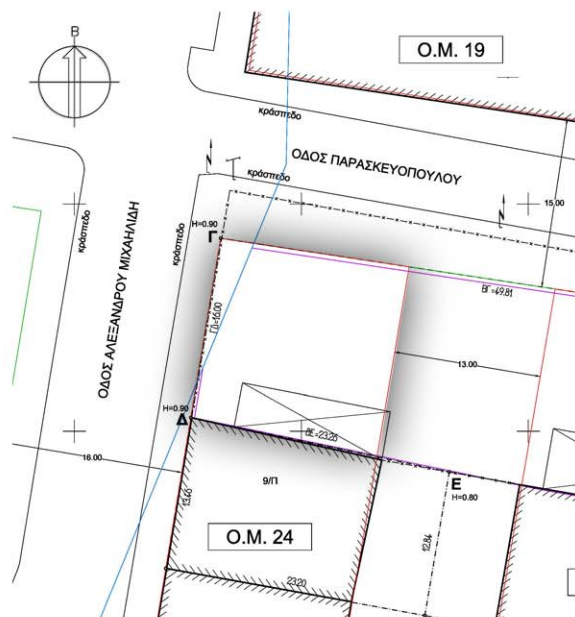


απόψη από τη λεωφ. Βασ. Όλγας

Δυτικός οικοδομικός πυρήνας

(επί των οδών Παρασκευοπούλου και Αλεξ. Μιχαηλίδη)

Ο δυτικός οικοδομικός πυρήνας, επιφάνειας 277,32τμ έχει δυτικά πρόσωπο 16,00μ στην οδό Αλεξ. Μιχαηλίδη, βόρεια επί 16,80μ στην οδό Παρασκευοπούλου, ανατολικά 16,95μ σε υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου πλάτους 13,00μ και νότια εφάπτεται σε υφιστάμενη 9-όροφη πολυκατοικία επί πλευράς 16,76μ.



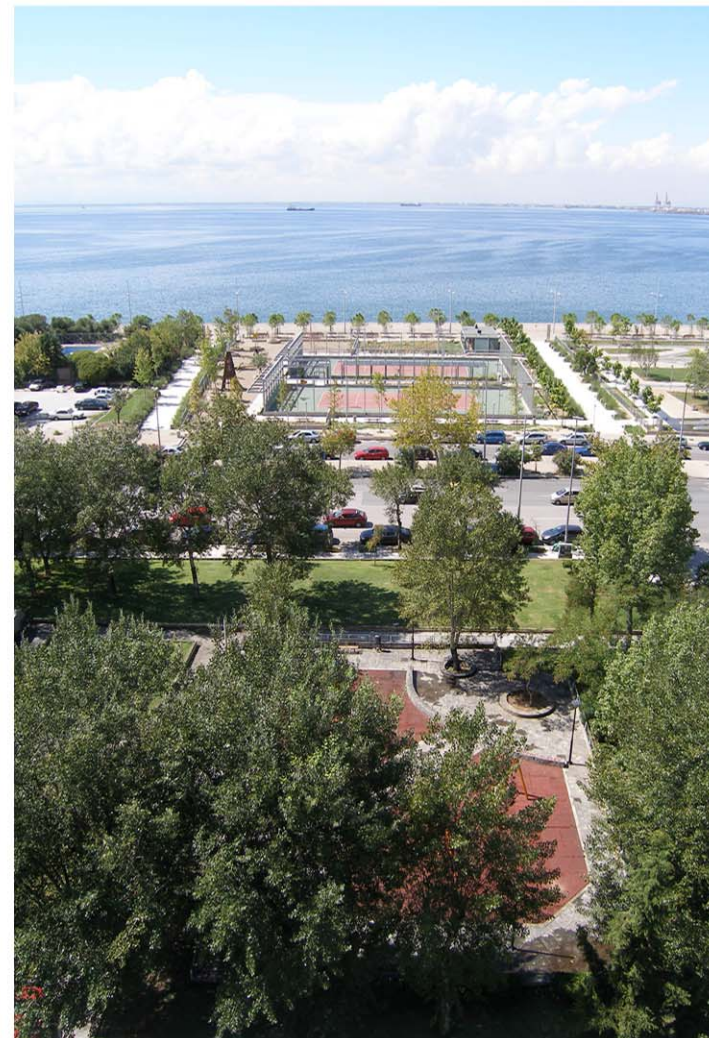
άποψη εσωτερικά του οικοπέδου



άποψη του οικοπέδου από ψηλά



άποψη προς τη νέα παραλία



άποψη προς τη νέα παραλία

Εντός του δυτικού οικοδομικού πυρήνα, με κάλυψη 100%, δύναται να ανεγερθεί, βάσει των ισχύοντων όρων δόμησης, 9-όροφο κτίριο αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο pilotis, 8 τυπικούς ορόφους και δώμα, συνολικής επιφάνειας 2.565,00τμ προς εκμετάλλευση.

Το μελλοντικό κτίριο θα έχει πρόσωπο επί της οδού Αλεξ. Μιχαηλίδη σε χώρο πρασίνου και πέραν αυτού ανεμπόδιστη πανοραμική θέα στη νέα παραλία και στο Θερμαϊκό κόλπο.

Αναλυτικά οι επιφάνειες των επιπέδων είναι:

υπόγειο = 277,32τμ

ισόγειο = 40,00τμ (είσοδος)

τυπικός = 277,32τμ (συνολικά οκτώ)



ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦ. ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ
ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΕΞ. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ



Γιώργος Αρμάγος
Όλγα Κουβάτση
Άγγελος Σπυρόπουλος

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ Α.Π.Θ.
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ Α.Π.Θ.
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.

