

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

(Αιτιολογική έκθεση)

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιδιώκεται η εξειδίκευση και εφαρμογή των χωροταξικών κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ν. 1515/1985, όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 11 του ν. 3481/2006), με τις οποίες προβλέφθηκε η δημιουργία δύο υπερτοπικών-μητροπολιτικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων και συγκεκριμένα αφενός στο Βοτανικό, στην περιοχή του Ελαιώνα Αττικής, και αφετέρου στο Ο.Τ. 22, περιοχής 69, στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας των Αμπελοκήπων. Για τις δύο ανωτέρω περιοχές, οι οποίες ρητώς χαρακτηρίζονται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας ως υποβαθμισμένες και χρήζουσες ποιοτικής αναβάθμισης, καθορίζονται με την παρούσα ρύθμιση οι γενικοί κανόνες και προϋποθέσεις της επιδιωκόμενης από την Πολιτεία χωροταξικής και πολεοδομικής επέμβασης, ενώ παράλληλα εισάγεται ειδική διοικητική διαδικασία για την εφαρμογή της όλης ρύθμισης που μπορεί να ανταποκριθεί στις ιδιαίτερες απαιτήσεις και στο σύνθετο χαρακτήρα του εγχειρήματος της διπλής ανάπλασης.

Ειδικότερα, με την προτεινόμενη ρύθμιση επιδιώκονται τα εξής:

α) Η απομάκρυνση των αθλητικών εγκαταστάσεων του Παναθηναϊκού Αθλητικού Ομίλου από την περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, όπου σήμερα είναι εγκατεστημένες, και η μετατροπή της έκτασης (Ο.Τ. 22) σε υπερτοπικό πόλο πρασίνου και αναψυχής. Έτσι, υλοποιείται ένα από τα οράματα του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, όπως αποτυπώθηκε στον ν. 1515/1985, και το οποίο προβλέπει τη δημιουργία «κυρίου δικτύου ροής πεζών» που ενώνει τον χώρο πρασίνου του Λυκαβηττού με την περιοχή των Τουρκοβουνίων και διέρχεται μεταξύ άλλων από τον χώρο της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, τον οποίο καταλαμβάνουν σήμερα οι αθλητικές εγκαταστάσεις του Παναθηναϊκού Αθλητικού Ομίλου.

β) Η μεταφορά των αθλητικών εγκαταστάσεων στην υποβαθμισμένη και προβληματική σήμερα περιοχή του Ελαιώνα/Βοτανικού, με ταυτόχρονη μετατροπή της τελευταίας από άναρχη ζώνη βιομηχανίας-βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου σε ορθολογικώς πολεοδομούμενη περιοχή με σύγχρονες αθλητικές εγκαταστάσεις, κοινοχρήστους χώρους και χώρους πρασίνου καθώς και κτίρια κεντρικών

λειτουργιών. Η μετατροπή αυτή όχι μόνον άγει σε ουσιαστική βελτίωση της υφιστάμενης πραγματικής καταστάσεως και στην πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής του Ελαιώνα, η οποία παρά τις θεσμοθετημένες ήδη από το 1985 προβλέψεις του ΡΣΑ και των αλληλοδιαδόχως ισχυσάντων π.δ/των 1991 και 1995-1995 ουδέποτε μπόρεσε να υλοποιηθεί, αλλά και σε διεύρυνση των επιλογών αναψυχής, ψυχαγωγίας και εργασίας στην περιοχή αυτή, προς όφελος κυρίως των δυτικών και λοιπών υποβαθμισμένων συνοικιών της πρωτεύουσας.

Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις υλοποιούνται πλείονες στόχοι και συγκεκριμένες προβλέψεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, όπως αποτυπώθηκαν στον ν. 1515/1985, και ιδίως η «αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας» (άρθρο 3 παρ. 4 περ. β), η «αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών» (άρθρο 2 περ. ε), η «εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή» και η «διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της πρωτεύουσας» (άρθρο 3 περ. γ και δ) καθώς και η «άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και των λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών» (άρθρο 3 παρ. 3 περ. ε). Επίσης, επιτυγχάνεται αδαπάνως για το κράτος, ιδίως στην παρούσα δυσχερή οικονομική συγκυρία, η προώθηση ενός μείζονος προγράμματος ανάπλασης για την πόλη της Αθήνας, χωρίς καμία οικονομική επιβάρυνση του ελληνικού Δημοσίου. Για την επίτευξη των σκοπών αυτών, καθίσταται αναγκαία η αναπροσαρμογή προγενέστερων πολεοδομικών προβλέψεων, ιδίως αυτών που είχαν περιληφθεί στο π.δ. της 20.9./30.11.1995 (ΦΕΚ 1049 Δ') και στο από 21.6/11.7.1996 τροποποιητικό αυτού (ΦΕΚ 742 Δ') για την περιοχή του Ελαιώνα, οι οποίες έχουν από μακρού καταστεί ανεφάρμοστες ιδίως εν όψει της οικονομικής αδυναμίας πραγματώσεώς τους και κατ' επέκταση της αδυναμίας τους να καταστήσουν εφικτή την εκπλήρωση βασικών χωροταξικών κατευθύνσεων του ΡΣΑ, όπως αυτών που επιδιώκονται με την παρούσα ρύθμιση.

Η λογική που διατρέχει την προτεινόμενη ρύθμιση είναι απλή και σαφής. Με αυτήν καθορίζονται οι επιτρεπόμενες γενικές χρήσεις γης και οι επιτρεπόμενοι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στις δύο περιοχές ανάπλασης που συναπαρτίζουν την όλη χωροταξική και πολεοδομική παρέμβαση, ενώ παράλληλα εισάγεται ειδική διοικητική διαδικασία για την έγκριση και πραγματοποίηση του όλου προγράμματος η οποία προβλέπει κατά στάδια τα εξής:

α) Έκδοση π.δ/τος με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας και πρόταση του Δήμου Αθηναίων, για τον καθορισμό των ειδικότερων πολεοδομικών ρυθμίσεων στις δύο περιοχές ανάπλασης (έγκριση ειδικών χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, έγκριση σχεδίου γενικής ή και ειδικής διάταξης των κτιρίων, των εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων, τροποποίηση ρυμοτομικού, έγκριση στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης του προγράμματος κ.λπ.). Η προσφυγή στον νομικό τύπο του προεδρικού διατάγματος για την εξειδίκευση της πολεοδομικής διαρρύθμισης παρίσταται επιβεβλημένη εν όψει της πολυπλοκότητας και της πρωτοτυπίας του όλου πολεοδομικού εγχειρήματος.

β) Έγκριση περιβαλλοντικών όρων για όσα έργα και δραστηριότητες του προγράμματος ανάπλασης υπέχουν τέτοια υποχρέωση.

γ) Έκδοση οικοδομικών αδειών και λοιπών εγκρίσεων για όσα έργα του προγράμματος υπέχουν τέτοια υποχρέωση. Υπογραμμίζεται ιδίως το γεγονός ότι, σύμφωνα με την προτεινόμενη ρύθμιση, απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων στη περιοχή του Βοτανικού, οι οποίες προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών του ερασιτεχνικού αθλητικού σωματείου του Παναθηναϊκού, είναι η προηγούμενη έκδοση της άδειας κατεδάφισης των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων του στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας, καθώς πρωταρχική μέριμνα της ρύθμισης είναι η απελευθέρωση του χώρου της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Με την προτεινόμενη ρύθμιση αντικαθίσταται το άρθρο 12 του ν. 3481/2006, με το οποίο είχε επιχειρηθεί για πρώτη φορά η εξειδίκευση και εφαρμογή των χωροταξικών κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ν. 1515/1985, όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 11 του ν. 3481/2006), για την προώθηση του προγράμματος της διπλής ανάπλασης στις περιοχές του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας του Δήμου Αθηναίων. Με την προτεινόμενη ρύθμιση επέρχονται οι εξής αλλαγές στο ουσιαστικό περιεχόμενο του προγράμματος ανάπλασης, σε σχέση με τα προβλεπόμενα στον ν. 3481/2006:

- Καταργείται πλήρως το δημοτικό πολυλειτουργικό κτίριο του Δήμου Αθηναίων.
- Καταργείται πλήρως το κτίριο καλαθοσφαίρισης του Παναθηναϊκού.

- Μειώνονται οι εμπορικές χρήσεις του νέου γηπέδου ποδοσφαίρου. Η μείωση αυτή αντιστοιχεί στην δόμηση που θα καταλάμβανε το κτίριο καλαθοσφαίρισης του Παναθηναϊκού, το οποίο πλέον καταργείται.
- Ενσωματώνονται στο κτίριο του νέου γηπέδου ποδοσφαίρου και στο όμορο εμπορικό κτίριο οι εμπορικές χρήσεις του γηπέδου ποδοσφαίρου, οι οποίες είχαν σχεδιαστεί εκτός του κελύφους του γηπέδου.
- Αυξάνονται σε ποσοστό 50% περίπου οι αθλητικές χρήσεις του Ερασιτεχνικού Αθλητικού Σωματείου του Παναθηναϊκού με ταυτόχρονο περιορισμό κατά το ήμισυ περίπου της κάλυψης της εγκατάστασης (οι χρήσεις αυτές θα ανέρχονται συνολικά σε 7.500 τμ περίπου, η υλοποίηση των οποίων τίθεται σε απόλυτη χρονική προτεραιότητα, σε σχέση με τις υπόλοιπες χρήσεις).
- Μειώνονται οι θέσεις στάθμευσης των αθλητικών εγκαταστάσεων, οι οποίες εφεξής θα εξυπηρετούνται συμπληρωματικά από τους χώρους στάθμευσης του ΟΤ 45α της Περιοχής Ανάπλασης II, με παραχώρηση κατά χρήση των λοιπών απαιτούμενων θέσεων. Οι θέσεις στάθμευσης που προορίζονται αμιγώς για τις ανάγκες των αθλητικών εγκαταστάσεων περιορίζονται σε 450 περίπου, εκ των οποίων οι 300 τοποθετούνται κάτω από το γήπεδο ποδοσφαίρου.
- Μειώνεται δραστικά ο συντελεστής δόμησης 1,6 στο Ο.Τ. 45α της Περιοχής Ανάπλασης II, με τον προσδιορισμό νέου ανώτατου συντελεστή δόμησης, ο οποίος δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,2.

Με τον παραπάνω ανασχεδιασμό του προγράμματος ανάπλασης επιτυγχάνονται τα εξής:

- Μειώνεται η συνολική δόμηση του προγράμματος στην περιοχή του Βοτανικού κατά 66.000 τ.μ. περίπου, δηλαδή μειώνεται η προβλεφθείσα με τον ν. 3481/2006 δόμηση κατά ποσοστό 60% περίπου.

- Η νέα επιτρεπόμενη δόμηση στην περιοχή του Βοτανικού θα είναι σαφώς μικρότερη από την αρχική δόμηση που είχε υλοποιηθεί πριν από την κατεδάφιση των εργοστασίων της ΕΤΜΑ.
- Αυξάνονται, στην περιοχή του Βοτανικού, οι ελεύθεροι χώροι και οι χώροι πρασίνου κατά 30.000 τ.μ. περίπου, πέραν αυτών που είχαν προβλεφθεί με τον ν. 3481/2006. Με την αύξηση αυτή, οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου στις δύο περιοχές του προγράμματος ανάπλασης (Λ. Αλεξάνδρας και Βοτανικός) ανέρχονται πλέον σε 100.000 τ.μ. περίπου.

Τα οφέλη (πολεοδομικά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά, οικονομικά κ.λπ.) από την επιχειρούμενη ρύθμιση και τον ανασχεδιασμό του όλου προγράμματος καθίστανται πρόδηλα τόσο για τις περιοχές της Λεωφ. Αλεξάνδρας και του Βοτανικού, όσο και για την ευρύτερη περιοχή του Δήμου Αθηναίων, ο οποίος βρίσκεται τα τελευταία χρόνια ενώπιον ριζικών δημογραφικών, κοινωνικών, οικονομικών και πολεοδομικών μεταβολών. Σε μία εξαιρετικά δύσκολη οικονομική συγκυρία για τη χώρα, δεν μπορεί να αποτελέσει πολιτική επιλογή η εγκατάλειψη του πολεοδομικού σχεδιασμού λόγω δημοσιονομικής στενότητας. Οφείλουμε όλοι να βρούμε λύσεις που και τις αναγκαίες πολεοδομικές διαρρυθμίσεις θα προωθούν και τη δυνατότητα πραγματικής εφαρμογής τους μέσα από εγχειρήματα, όπως αυτό της διπλής ανάπλασης.

Άρθρο ...

Πρόγραμμα διπλής ανάπλασης στις περιοχές του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας του Δήμου Αθηναίων

1. Για την πραγματοποίηση του προγράμματος διπλής ανάπλασης στις περιοχές του Βοτανικού και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας του Δήμου Αθηναίων, όπως αυτό προβλέφθηκε με το άρθρο 11 του ν. 3481/2006, καθορίζονται οι ακόλουθες ειδικότερες περιοχές και τομείς ανάπλασης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:

α. Περιοχή Ανάπλασης Ι: Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από το Ο.Τ.22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, το οποίο έχει

χαρακτηρισθεί ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου με την παράγραφο 1 του άρθρου 12 του ν. 3481/2006. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπεται η χρήση αθλητικού μουσείου - εντευκτηρίου, χώρου αναψυχής και εστίασης καθώς και υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων μέγιστης χωρητικότητας 700 θέσεων.
- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,04
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 5%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 4,5 μ.

β. Περιοχή Ανάπλασης II: Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από το ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 (εφεξής Τομέας Ανάπλασης Α') και το Ο.Τ. 45α (εφεξής Τομέας Ανάπλασης Β') της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων, όπως αυτά καθορίστηκαν με την περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 3481/2006. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

β1. Τομέας Ανάπλασης Α':

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπεται η ανέγερση γηπέδου ποδοσφαίρου χωρητικότητας έως 40.000 θέσεων και λοιπών αθλητικών εγκαταστάσεων, καθώς και υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων μέγιστης χωρητικότητας 450 θέσεων. Στο γήπεδο ποδοσφαίρου, εκτός από τις κυρίως αθλητικές δραστηριότητες και τις βοηθητικές τους εξυπηρετήσεις, επιτρέπονται και οι χρήσεις χώρων ιατρικής υποστήριξης και αποκατάστασης αθλητών, αιθουσών πολλαπλών χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής, χώρων εστίασης, εμπορικών χρήσεων, πολυλειτουργικών χώρων άθλησης και υγιεινής, αθλητικών ξενώνων και χώρων φιλοξενίας, χώρων συνάθροισης κοινού καθώς και χώρων εξυπηρέτησης τύπου και μέσων μαζικής ενημέρωσης. Οι εμπορικές χρήσεις δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 17,5% της συνολικής μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και οι συμπληρωματικές των αθλητικών δραστηριότητες το 17,5% αυτής.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 47.000 τμ.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 30%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: κατά ΓΟΚ, με εξαίρεση α) το ύψος του γηπέδου ποδοσφαίρου, που μπορεί να ανέρχεται μέχρι τα 35 μέτρα, προσαυξανόμενο κατά 8 μέτρα για στέγαστρα, κριώματα φωτισμού και εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών μέσων και β) το ύψος των λοιπών αθλητικών

εγκαταστάσεων, που μπορεί να ανέρχεται μέχρι τα 18 μέτρα, προσαυξανόμενο κατά 1,5 μέτρα για τη στέγη. Ο περίξ του γηπέδου ποδοσφαίρου χώρος διαμορφώνεται σε ύψος 3,5 μ. από τη στάθμη της οδού Αγ. Πολυκάρπου.

β2. Τομέας Ανάπλασης Β΄:

- Γενικές χρήσεις γης : Επιτρέπονται οι χρήσεις διοίκησης, γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών, κοινωφελών οργανισμών, εμπορικών καταστημάτων- υπεραγορών- πολυκαταστημάτων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, χώρων συνάθροισης κοινού και αναψυχής και κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης : 1,2.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 40%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 18 μέτρα.

2. α. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, εγκρίνεται το πρόγραμμα διπλής ανάπλασης και καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, περιορισμοί και προϋποθέσεις για την πραγματοποίησή του και ιδίως:

- οι ειδικότερες χρήσεις γης ανά περιοχή ή τομέα ανάπλασης και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί στα ποσοστά ανάπτυξης των επιμέρους χρήσεων,
- οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης ανά περιοχή ή τομέα ανάπλασης,
- οι επιβαλλόμενοι όροι και περιορισμοί στη μορφολογία και την αισθητική των κτιρίων και των ακαλύπτων χώρων,
- οι όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος, καθώς και το σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης,
- η γενική ή/και ειδική διάταξη των κτιρίων, των εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων καθώς και ο τρόπος διαμόρφωσης των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων ανά περιοχή και τομέα ανάπλασης,
- οι απαιτούμενες υπόγειες θέσεις ή και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων και κτιρίων του προγράμματος στην περιοχή ανάπλασης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο και κατά παρέκκλιση των σχετικών διατάξεων,
- τα αναγκαία κοινόχρηστα έργα και δίκτυα υποδομής,

- κάθε άλλο επιβαλλόμενο για την επίτευξη του προγράμματος μέτρο, όρος ή περιορισμός.

β. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο στις περιοχές ανάπλασης, να μετατοπίζονται ή/και να καταργούνται οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, να καθορίζονται οικοδομήσιμοι, κοινωφελείς, κοινόχρηστοι χώροι και κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου. Η συνολική έκταση των κοινοχρήστων χώρων και των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου στην Περιοχή Ανάπλασης II δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 70 στρέμματα. Η έκδοση του προεδρικού διατάγματος έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923. Διατάξεις που αφορούν την εισφορά σε γη και χρήμα δεν εφαρμόζονται. Οι τυχόν απαιτούμενες απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου κηρύσσονται υπέρ και με δαπάνες του Δήμου Αθηναίων. Η διαμόρφωση και η συντήρηση των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου γίνεται με επιμέλεια, ευθύνη και δαπάνη του Δήμου Αθηναίων ή όσων έλκουν από αυτόν δικαιώματα, κατά παρέκκλιση κάθε σχετικής διάταξης.

γ. Απαραίτητη προϋπόθεση για την κίνηση της διαδικασίας που ορίζεται στην περίπτωση α της παρούσας παραγράφου είναι η υποβολή πρότασης από το Δήμο Αθηναίων για το περιεχόμενο και τον τρόπο υλοποίησης του συνόλου του προγράμματος της διπλής ανάπλασης, καθώς και για τις υποχρεώσεις των κυρίων των ακινήτων που μετέχουν στο πρόγραμμα ή όσων έλκουν από αυτούς δικαιώματα, ιδίως ως προς την εκτέλεση συγκεκριμένων έργων και παρεμβάσεων και τις παρεχόμενες εγγυήσεις για την εκπλήρωσή τους. Για το σκοπό αυτό, ο Δήμος Αθηναίων υποβάλλει στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας πρόταση, η οποία συνοδεύεται από τα εξής στοιχεία: i) σχέδια γενικής διάταξης κλίμακας 1:1000, αντιστοίχως και για τις δύο περιοχές ανάπλασης, στα οποία αποτυπώνονται τα προτεινόμενα κτίρια και εγκαταστάσεις, οι χώροι πρασίνου και τα δίκτυα υποδομής, σε συνάρτηση με τις επιτρεπόμενες γενικές χρήσεις γης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και τον μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης των περιοχών ανάπλασης, όπως αυτά ορίζονται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, ii) πρόταση για τους όρους προστασίας, διαχείρισης και παρακολούθησης του περιβάλλοντος, συνοδευόμενη από την κατά νόμο προβλεπόμενη μελέτη, iii) κάθε άλλη μελέτη ή στοιχείο απαραίτητο για την περιγραφή και τεκμηρίωση των

ρυθμίσεων της περιπτώσεως α της παρούσας παραγράφου και iv) πρόταση για το χρονοδιάγραμμα και τον φορέα ή φορείς εκτέλεσης του προγράμματος, καθώς και τους τρόπους χρηματοδότησης αυτού. Η μετάσταση της κυριότητας των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε κατόπιν συμβάσεως του ιδιωτικού δικαίου είτε με τη διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσεώς τους υπέρ και με δαπάνες του Δήμου Αθηναίων.

3. Οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που θα ανεγερθούν στην Περιοχή Ανάπλασης I και στην Περιοχή Ανάπλασης II, Τομέας A του προγράμματος, χορηγούνται ή αναθεωρούνται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση γ' της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 2947/2001 (Α'228), όπως ισχύει. Οι οικοδομικές άδειες για τις λοιπές εγκαταστάσεις και κτίρια του προγράμματος, καθώς και η άδεια κατεδάφισης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων στην περιοχή Ανάπλασης I, χορηγούνται από τις οικείες πολεοδομικές υπηρεσίες. Οι εγκρίσεις των περιβαλλοντικών όρων για τις εγκαταστάσεις του προγράμματος ανάπλασης χορηγούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και Πολιτισμού και Τουρισμού, ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην περίπτωση δβ' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3010/2002 (Α'91).

4. Απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων, πλην του γηπέδου ποδοσφαίρου, στην Περιοχή Ανάπλασης II είναι η έκδοση της άδειας κατεδάφισης των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στην Περιοχή Ανάπλασης I. Η έκδοση της ως άνω άδειας λειτουργίας αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας λειτουργίας των κτιρίων και εγκαταστάσεων στην Περιοχή Ανάπλασης II, Τομέας Β' του προγράμματος ανάπλασης.

Στην περίπτωση που δεν ολοκληρωθεί η κατεδάφιση των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων στην Περιοχή Ανάπλασης I εντός προθεσμίας δώδεκα (12) μηνών από την έκδοση της σχετικής άδειας κατεδάφισης, καθώς και στην περίπτωση που

δεν ολοκληρωθεί το πρόγραμμα ανάπλασης στην Περιοχή Ανάπλασης Ι εντός προθεσμίας είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την έκδοση της ανωτέρω άδειας κατεδάφισης, ανακαλούνται αυτοδίκαια η άδεια λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων, πλην του γηπέδου ποδοσφαίρου, στην Περιοχή Ανάπλασης ΙΙ, καθώς και η άδεια λειτουργίας των κτιρίων και εγκαταστάσεων στην Περιοχή Ανάπλασης ΙΙ, Τομέας Β' του προγράμματος ανάπλασης.

Με πράξεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η πλήρωση των προϋποθέσεων της παρούσας παραγράφου.

5. Οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3481/2006 καταργούνται, με εξαίρεση: α) τις διατάξεις της παραγράφου 1 κατά το τμήμα τους και μόνο με το οποίο το Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων χαρακτηρίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου και β) τις διατάξεις της περιπτώσεως α' της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, κατά το τμήμα τους και μόνο με το οποίο τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο στο Ο.Τ. 45 της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων και καθορίστηκαν νέα Ο.Τ. 45α και ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50. Καταργείται επίσης κάθε άλλη διάταξη που αντίκειται στις ρυθμίσεις του παρόντος.