

μιστικό σχέδιο, μπορεί να καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου αυτού.

5. Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης ιδίως στους οικοδομήσιμους χώρους (Ο.Τ.) της περιοχής, οι αναπλάσεις μπορούν να έχουν το παρακάτω περιεχόμενο και μορφή:

α) Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία κατά τις διαδικασίες του άρθρου 14 του παρόντος νόμου συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής.

β) Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση και αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρόμοιων βελτιώσεων.

γ) Βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου.

6. Στις περιπτώσεις α' και β' της προηγούμενης παραγράφου, για τις οποίες διαπιστώνεται η ανάγκη συνδυασμού έργου ανάπλασης με την κάλυψη στεγαστικών αναγκών της περιοχής ή της ευρύτερης ζώνης όπου ανήκει η περιοχή ανάπλασης, η ανάπλαση μπορεί να έχει το χαρακτήρα 'κοινωνικού στεγαστικού έργου ανάπλασης' (Κ.Σ.Ε.Α.).

7. Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται:

α) προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος,

β) πρόγραμμα ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 10 του παρόντος,

γ) πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του παρόντος.

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι προδιαγραφές της προκαταρκτικής πρότασης και των μελετών, οι οποίες μπορεί να διαφοροποιούνται κατά κατηγορία περιοχών ή τρόπους ανάπλασης.

Άρθρο 9

Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης

1. Η κατά την περ. (α) της παρ. 7 του προηγούμενου άρθρου προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης περιέχει τουλάχιστον:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα υπό κατάλληλη κλίμακα με τα όρια της προτεινόμενης προς ανάπλαση περιοχής.

β) Τα συγκεκριμένα στοιχεία από τα οποία προκύπτει ότι συντρέχουν για την περιοχή αυτή οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 8.

γ) Τον τρόπο ή περισσότερους εναλλακτικώς προτεινόμενους τρόπους ανάπλασης και πρόβλεψη για τις

συνέπειες της ανάπλασης. Εάν προταθούν περισσότεροι εναλλακτικοί τρόποι ανάπλασης, τα στοιχεία της επόμενης περίπτωσης (δ) πρέπει να αναφέρονται για κάθε έναν από τους τρόπους αυτούς και να συνοδεύονται από συγκριτικές εκτιμήσεις.

δ) Στοιχεία ή προκαταρκτικό σχέδιο του προγράμματος ανάπλασης που να περιλαμβάνει τουλάχιστον εκτίμηση του συνολικού κόστους της ανάπλασης, πρόταση για τον τρόπο χρηματοδότησης, τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων της περιοχής και τυχόν άλλων ενδιαφερόμενων ιδιωτών, δημόσιων υπηρεσιών και οργανισμών δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.

Για τις περιπτώσεις έργων της παρ. 6 του προηγούμενου άρθρου απαιτούνται επιπλέον συστηματικά απογραφικά στοιχεία για τα στεγαστικά, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των οικιστών της περιοχής, εκτίμηση για την κατανομή και το ύψος των απαιτούμενων επιδοτήσεων και εν γένει ενισχύσεων που προβλέπει το κοινωνικό στεγαστικό πρόγραμμα, τους όρους και προϋποθέσεις των παροχών και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν και, τέλος, προκαταρκτική μελέτη οικονομικής εφικτότητας και σκοπιμότητας του έργου, όπου θα τεκμηριώνονται οι τυχόν προβλεπόμενες πωλήσεις και άλλα έσοδα με κατάλληλες μελέτες κτηματαγοράς.

ε) Υπόδειξη του φορέα που θα έχει την ευθύνη παρακολούθησης της εκτέλεσης του προγράμματος ανάπλασης.

στ) Για περιπτώσεις περιοχών ανασυγκρότησης του άρθρου 14, καθώς και έργων ανάπλασης της παρ. 6 του άρθρου 8, συστηματικά στοιχεία για τις απόψεις των οικιστών και για τα αποτελέσματα συμμετοχικών διαδικασιών, αφού έχει προηγηθεί γνωστοποίηση των προτάσεων και προβλέψεων για το όφελος και κόστος της ανάπλασης, και για τις παροχές, ενισχύσεις και τις υποχρεώσεις και συνέπειες που απορρέουν. Τα αποτελέσματα τεκμηριώνονται με κατάλληλες απογραφές ή άλλους μηχανισμούς καταγραφής απόψεων και με έγγραφα αναγνωρισμένων αντιπροσωπευτικών συλλογικών φορέων των οικιστών, όπου αυτό είναι δυνατόν.

2. Η διαδικασία ανάπλασης ορισμένης περιοχής γίνεται με πρωτοβουλία:

α) του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας,

β) του οικείου συμβουλίου της περιοχής, οσάκις η περιοχή αυτή εμπίπτει στα όρια δύο ή περισσότερων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας,

γ) της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης,

δ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων,

ε) της Δ.Ε.Π.Ο.Σ.,

στ) του οικοδομικού συνεταιρισμού προκειμένου για την έκτασή του.

Η διαδικασία αυτή κινείται είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήσεων ενδιαφερόμενων πολιτών ή φορέων της περιοχής.

3. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η σχετική πρόταση αποστέλλεται στον οικείο Ο.Τ.Α. και στο οικείο συμβούλιο περιοχής ή νομαρχιακή αυτοδιοίκηση, εάν εμπίπτει στα όρια περισσότερων συμβουλίων