

Πληθοπορισμός και τεχνολογίες της Γεωπληροφορικής για την προσωποποιημένη πρόσκληση ιδιοκτητών στις πράξεις εφαρμογής

Παναγιωτόπουλος Ελευθέριος

Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός, Λέκτορας, τμήμα Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής, Διεθνούς Πανεπιστημίου Ελλάδας
Campus Σεργάνω, 621 24 Τέρμα Μαγνησίας, Σέρρες,
epanag@ihu.gr

ΠΕΡΙΛΗΨΗ: Κατά τη διαδικασία της πράξης εφαρμογής, προβλέπεται σε κάποια στάδια η συμμετοχή των ιδιοκτητών, μετά από ανάλογη πρόσκληση και η υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας. Η μη υποβολή της αρχικής δήλωσης ιδιοκτησίας επισύρει κάποιες δεσμεύσεις στη κυριότητα. Ο προβλεπόμενος τρόπος πρόσκλησης των ιδιοκτητών πραγματοποιείται κυρίως μέσω του τύπου και της αντίστοιχης τοιχοκόλλησης στο Δημοτικό κατάστημα. Η ποιότητα των υπηρεσιών του Δήμου κατά τη διαδικασία της πράξης εφαρμογής, πρέπει να θεωρείται η ικανότητά του, ώστε να καλύπτει τις προσδοκίες των Δημοτών του. Συνεπώς, η πρόσκληση πρέπει να συνοδεύεται με τη ανάλογη και επαρκή ενημέρωση.

Στο παρόν άρθρο πραγματοποιήθηκε μια έρευνα, μέσω ερωτηματολογίων, ώστε να καταγραφεί η ικανοποίηση των ιδιοκτητών από την διοικητική διαδικασία και να προταθεί ένα μοντέλο προσωποποιημένης δημοσίευσης/πρόσκλησης/ενημέρωσης, το οποίο μπορεί να εφαρμοστεί και στο Ελληνικό Κτηματολόγιο. Το μοντέλο, συνδέει τα χωρικά στοιχεία, με τον ιδιοκτήτη. Το χωρικό ερώτημα θα βασίζεται στον εμπλουτισμό των δεδομένων, που υπάρχουν στη βάση δεδομένων του Υπουργείου Οικονομικών, με πληθοπορισμό. Μετά την οριοθέτηση της περιοχής μελέτης, εφαρμόζεται η κατάλληλη χωρική πράξη με τη τεχνολογία της Γεωπληροφορικής. Το αποτέλεσμα, επιστρέφει τα απαραίτητα στοιχεία για την προσωποποιημένη πρόσκληση των ιδιοκτητών.

Λέξεις Κλειδιά: δημόσια διοίκηση, πρόσκληση, ικανοποίηση ιδιοκτητών, πληθοπορισμός, προσωποποιημένη πρόσκληση

ABSTRACT: During the process of the implementation act, the participation of the owners is foreseen at some stages, after a similar invitation and the submission of a declaration of ownership. Failure to submit the initial declaration of ownership entails some ownership obligations. Therefore, the invitation must be accompanied by the corresponding and sufficient information. The intended method of inviting the owners is carried out mainly through the press and the corresponding wall hanging in the Municipal store. The quality of the Municipality's services during the implementation process must be considered its ability to meet the expectations of its Citizens.

A survey was carried out, through questionnaires, in order to record the satisfaction of the owners with the administrative process and to propose a model of personalized publication / invitation / information, which can also be applied to the Greek Land Registry. The model connects the spatial elements with the owner. The spatial query will be based on the enrichment of the data, existing in the database of the Ministry of Finance, with crowding. After the demarcation of the study area, the appropriate spatial operation is applied with Geoinformatics technology. The result returns the necessary data for the personalized invitation of the owners.

Keywords: public administration, invitation, owners satisfaction, crowd funding, personalized invitation.

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην εφαρμοσμένη πολεοδομία, ο βασικός στόχος είναι η απόκτηση των προβλεπόμενων κοινόχρηστων (ΚΧ) και κοινωφελών (ΚΦ) χώρων, οι οποίοι αποτελούν χώρους για «δημόσια ωφέλεια» στα πλαίσια της εφαρμογής του Συντάγματος. Η πλειονότητα των ρυμοτομικών σχεδίων εντάσσεται στο θεσμικό καθεστώς των κανονιστικών όρων δόμησης.

Με το Ν.1337/1983 [1], θεσμοθετείται το πολεοδομικό εργαλείο της εισφοράς σε γη, το οποίο θα εφαρμόζεται στις περιοχές με κανονιστικούς όρους δόμησης. Προβλέπεται η εισφορά σε γη (i) να επιβάλλεται στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας (ii) να είναι κλιμακούμενη και αναλογική (iii) να μη θεωρείται απαλλοτρίωση. Ορίζεται η συμμετοχική διαδικασία των ιδιοκτητών, μετά από ανάλογη πρόσκληση. Σύμφωνα με την ΥΑ. 79881/1984 [2], η πρόσκληση πρέπει να δημοσιεύεται σε μια (1) τοπική εφημερίδα και μία (1) ημερήσια της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης.

Με το Ν.2242/1994 [3] επιβάλλονται ουσιαστικές δεσμεύσεις επί της κυριότητας της ιδιοκτησίας, σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας, όπως απαγόρευση δικαιοπραξίας εν ζωή και μη χορήγηση άδειας δόμησης.

Με την ΥΑ.93027/1994 [4], προβλέπεται ότι η πρόσκληση θα τοιχοκολλάται στο Δημοτικό κατάστημα και θα δημοσιεύεται σε δύο (2) τοπικές εφημερίδες και σε δύο (2) ημερήσιες των Αθηνών ή Θεσσαλονίκης. Παράλληλα θα ανακοινώνεται από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης της περιοχής Αθηνών ή Θεσσαλονίκης.

Με το Ν.4759/2020 [5], η πρόσκληση πρέπει να δημοσιεύεται σε δύο (2) εφημερίδες τοπικής ή εθνικής κυκλοφορίας και να αναρτάται στην ιστοσελίδα του Δήμου.

Ακόμη και με τον πρόσφατο Ν.4759/2020, προβλέπεται μεν ανάρτηση των δεδομένων στην ιστοσελίδα του Δήμου, αλλά ουσιαστικά η ευθύνη μεταβιβάζεται και πάλι στον ιδιοκτήτη, τον οποίο καθιστά υπεύθυνο και υπόλογο, αν δεν επισκέπτεται τακτικά την ιστοσελίδα του Δήμου, για να ενημερώνεται. Με τον μηχανισμό

της δημόσιας ανάρτησης στο διαδίκτυο, ο οποίος θεσμοθετείται με το συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο, καλείται ο πολίτης να προσεγγίσει τον Δήμο και όχι ο Δήμος να μεριμνήσει για την προσωποποιημένη πρόσκληση - ενημέρωση του πολίτη. Ο συντάκτης του παρόντος πονήματος θεωρεί ότι είναι πλημμελής και μη δόκιμος, ο τρόπος πρόσκλησης των ιδιοκτητών μέσω του τύπου, προκειμένου να γνωστοποιηθεί στους πολίτες, η υποχρέωσή τους για τη συμμετοχική διαδικασία. Το αποτέλεσμα, αντανακλάται στον τελικό πίνακα της Πρ.Εφ., όπου εμφανίζεται ένας αριθμός ιδιοκτητών με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ», δηλ. ιδιοκτησίες, για τις οποίες δεν έχουν υποβληθεί δηλώσεις.

II. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΠΟΛΙΤΩΝ

Η δημόσια διοίκηση διακρίνεται, α) υπό την **λειτουργική** της έννοια, δηλ. ως δραστηριότητα που επιδιώκει την εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος και τις ανάγκες του κοινωνικού συνόλου, εφαρμόζοντας ένα σύνολο μέσων και μεθόδων και β) υπό την **οργανική** της έννοια, δηλαδή το σύνολο των οργάνων του κράτους και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου. Στο πλαίσιο της ελληνικής έννοιας τάξης, ο όρος δημόσια διοίκηση χρησιμοποιείται συνήθως με την οργανική της έννοια. Εκτελεστικά, υλοποιείται με μια συνεργατική προσπάθεια μιας ομάδας ανθρών, με σκοπό την επιδίωξη ενός κοινού στόχου [6], [7], [8].

Από τον Σεπτέμβριο του 2005, το Κέντρο Έρευνας για τη Δια Βίου Μάθησης (Centre for Research on Lifelong Learning, CRELL) είχε αρχίσει ένα ερευνητικό έργο, με σκοπό να δοθεί ένας λειτουργικός ορισμός της έννοιας του ενεργού πολίτη, προκειμένου να προσδιορισθούν δείκτες, με βασικές συνιστώσες: α) τη συμμετοχή στην κοινωνία των πολιτών, την κοινότητα και την πολιτική ζωή και β) αμοιβαίο σεβασμό, ανεκτικότητα και μη βία [9]. Ο πολίτης, συγκεντρώνει στο πρόσωπό του δικαιώματα και υποχρεώσεις, με συνταγματικές κατοχυρώσεις [10]. Οι αξιώσεων των πολιτών, με στόχο την ικανοποίηση των προσδοκιών τους, η τεχνολογική εξέλιξη και οι επιταγές των Ευρωπαϊκών κανονισμών, διαδραμάτισαν καθοριστικό ρόλο, για τη βελτίωση της εικόνας της Δημόσιας διοίκησης, με αναδιοργάνωση και εκσυγχρονισμό [11].

Κατά τη διαδικασία της πολεοδόμησης/Πρ.Εφ., επέρχεται ο χωρικός μετασχηματισμός του γηπέδου (εκτός σχεδίου), σε οικόπεδο. Το αποτέλεσμα ισοδυναμεί με τη διαχείριση της ιδιοκτησίας, διότι το τελικό οικόπεδο μεταβάλλει σχήμα, εμβαδόν, αλλά πιθανώς και θέση. Ο κάθε ιδιοκτήτης, πρέπει να κρίνει τις διαδικασίες και το αποτέλεσμα που του επιστρέφεται ως τελικό οικόπεδο. Η σωστή κρίση προϋποθέτει (i) την πρόσκληση για τη συμμετοχή του στις διαδικασίες, (ii) την ανάλογη ενημέρωση/πληροφόρηση και (iii) την εκπαίδευσή του, για την ενεργό συμμετοχή του στις διαδικασίες.

Βασικά χαρακτηριστικά του Δημόσιου μάναντζμεντ θεωρούνται (i) η επιδίωξη της ικανοποίησης του δημοσίου συμφέροντος, (ii) ότι τα αποτελέσματα πρέπει να βρίσκονται σε πλήρη αντιστοιχία με τους αντικειμενικούς στόχους, (iii) ότι η διαδικασία πρέπει να γίνεται εμφανής, μέσω των αποτελεσμάτων [12].

Η γνώμη του πολίτη στον ιδιωτικό τομέα είναι σημαντική, αφενός για την ικανοποίηση των ατομικών αναγκών και αφετέρου, για την όποια βελτίωση των προϊόντων στο πλαίσιο του ανταγωνισμού. Αντίθετα, στο δημόσιο τομέα, σε όποιες περιπτώσεις δεν υπάρχει ανταγωνισμός των παρεχόμενων υπηρεσιών από τον ιδιωτικό τομέα, είναι περιορισμένης δυναμικής [12]. Βασικό χαρακτηριστικό των υπηρεσιών αποτελεί το άυλο-μη χειροπιαστό στοιχείο [13]. Μια υπηρεσία, όπως η πολεοδόμηση/Πρ.Εφ. αποτελείται από επί μέρους διαδικασίες/υπηρεσίες. Συνήθως, ο πολίτης αξιολογεί το συνολικό αποτέλεσμα και όχι μια επί μέρους υπηρεσία. Ο πολίτης συμμετέχει στη διαδικασία, εφόσον κληθεί και επηρεάσει ή επηρεάζεται η ιδιοκτησία του, κατά άμεσο ή έμμεσο τρόπο. Στα πλαίσια της Πρ.Εφ., ο πολίτης πρέπει να εξομοιώνεται με τον πελάτη, όπως στον ιδιωτικό τομέα. Οι Ιάπωνες χρησιμοποιούν τη λέξη «Okyakusama», με τη διττή σημασία «πελάτης και τιμώμενο πρόσωπο». Η έννοια της ικανοποίησης διαφέρει από άνθρωπο σε άνθρωπο. Είναι ένας διφορούμενος και συγκεχυμένος όρος, αλλά χρησιμοποιείται ως δείκτης, για την επίδοση των υπηρεσιών. Η ικανοποίηση των πολιτών, υπό την έννοια της εκπλήρωσης προσδοκιών και ευχαρίστησης, μπορεί να επιμεριστεί στη διαδικασία και στο αποτέλεσμα και αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της Διοίκησης Ολικής Ποιότητας.

Η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών γίνεται αντιληπτή με διαφορετικό τρόπο από κάθε άνθρωπο. Συνδέεται με την ικανοποίηση του πολίτη-πελάτη [14]. Η ποιότητα υπηρεσιών ορίζεται από δύο (2) συντελεστές (α) την τεχνική ποιότητα, δηλ. τα τεχνικά χαρακτηριστικά του παραδοτέου, όπου για την Πρ.Εφ. είναι το τελικό οικόπεδο, το οποίο αποδίδεται στον ιδιοκτήτη και (β) την λειτουργική ποιότητα, δηλ. το πως παρέχεται η υπηρεσία/διαδικασία (πρόσκληση, συμμετοχική διαδικασία, φιλικότητα υπαλλήλων, καθοδήγηση των ιδιοκτητών στις διοικητικές διαδικασίες κλπ) [15].



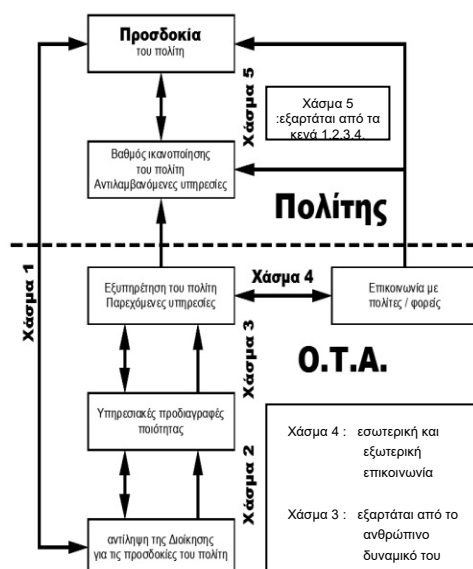
Σχήμα 1 – Το μοντέλο ποιότητας υπηρεσίας (προσαρμοσμένο) [15]

Ο πολίτης, είτε ως αρχικός ιδιοκτήτης, είτε ως αποδέκτης του τελικού οικόπεδου, συνδέει την έννοια της «αντιληπτής ποιότητας», με τον Δήμο, ο οποίος είναι ο Εργοδότης της μελέτης, άρα και υπεύθυνος για τον έλεγχο των πεπραγμένων και των διαδικασιών.

Η ικανοποίηση των πολιτών δεν ταυτίζεται πλήρως με την έννοια της ποιότητας και επηρεάζεται από δύο παράγοντες : (i) τις προσδοκίες τους και (ii) την αντιληπτή απόδοση της υπηρεσίας [16, 17]. Στη βιβλιογραφία διατυπώνεται ότι για κάθε παράπονο που κατατίθεται, υπάρχουν ακόμη 20 πολίτες, που αισθάνονται με τον ίδιο τρόπο, αλλά δεν το εκφράζουν. Προφανώς, αν ελαχιστοποιηθούν οι μη ικανοποιημένοι πολίτες, τότε θα διατεθούν λιγότεροι πόροι (ανθρωποώρες, επιστημονικό προσωπικό, αποφάσεις συμβουλίων επανασχεδιασμός, νέα ανάρτηση) για τη διαχείριση των παραπόνων, επομένως, μείωση του κόστους «αποτυχίας».

Η εφαρμογή των αρχών της Ολικής Ποιότητας είναι εφικτή στον δημόσιο τομέα και μπορεί να υλοποιηθεί με: (i) την καταγραφή των ρόλων και των ευθυνών, (ii) την μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στα κατώτερα διοικητικά επίπεδα και (iii) τη δημιουργία κλίματος συνεργασίας, σαφήνειας και διαφάνειας, που θα επιτρέψει την αντικειμενική αξιολόγηση και τη δίκαιη ανταμοιβή [18]. Όμως, οι προσδοκίες των πολιτών κατατάσσονται σε δύο επίπεδα: το ανεκτό και επιθυμητό, δημιουργώντας τρεις (3) ζώνες εξυπηρέτησης : τη χαμηλή, της ανεκτικότητας και την υψηλή. Ποιότητα, είναι ο βαθμός συμφωνίας, μεταξύ της προσδοκίας και της πραγματικότητας ή της εκπλήρωσης [21].

Ένα από τα μοντέλα διοίκησης ολικής ποιότητας είναι το SERVQUAL (*service + quality*). Η ικανοποίηση των πολιτών/πελατών εκτιμάται από την εφαρμογή του μοντέλου για τη μέτρηση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, η οποία προκύπτει ως η διαφορά μεταξύ της αναμενόμενης και της πραγματικής «προσδοκίας» του πολίτη/πελάτη.



Σχήμα 2 – Μοντέλο ServQual [22] (προσαρμοσμένο).

Οι διαφορές (τα κενά) που εν δυνάμει εμφανίζονται κατά την εφαρμογή του μοντέλου:

- Κενό 1, στην αντίληψη των προσδοκιών του πολίτη, από τη διοίκηση.
- Κενό 2, στην αντίληψη της διοίκησης για τις προδιαγραφές ποιότητας υπηρεσιών.
- Κενό 3, μεταξύ των προδιαγραφών ποιότητας και τρόπου παροχής υπηρεσιών.
- Κενό 4, μεταξύ παροχής υπηρεσιών και επικοινωνίας με τους πολίτες (μη συνάφεια υποσχέσεων με την πραγματική παροχή)
- Κενό 5, μεταξύ αντιλαμβανόμενης και προσδοκώμενης υπηρεσίας από τον πολίτη. Εκφράζει τη γενική αντίληψη που αποκομίζει ο πολίτης, σχετικά με την ικανότητα του Ο.Τ.Α., να προσφέρει τις υπηρεσίες για τις οποίες έχει δεσμευτεί.

Το μοντέλο στηρίζεται στη θεωρία της «μη επιβεβαίωσης», η οποία υποδεικνύει ότι η ικανοποίηση που προσφέρει μια υπηρεσία στους πελάτες, σχετίζεται με την έκταση της εμπειρίας και τις αρχικές προσδοκίες του ατόμου. Βασίστηκε σε πέντε καθορισμένες διαστάσεις [19, 20]:

- **απτή διάσταση** (υλικά στοιχεία) (tangibility): περιλαμβάνει τη φυσική εμφάνιση του προσωπικού, των εγκαταστάσεων και της τεχνολογίας που χρησιμοποιείται.
- **αξιοπιστία** (reliability) το αποτέλεσμα να είναι βάσει των προδιαγραφών και εντός των ορισμένων χρονικών πλαισίων. Κατά τη διαδικασία της Πρ.Εφ., ουσιαστικά ο Δήμος, υπόσχεται και δημιουργεί προσδοκίες στον πολίτη.
- **ανταπόκριση** (assurance) η αρμοδιότητα, η προθυμία, η παροχή βοήθειας- ενημέρωσης - καθοδήγησης - σαφών απαντήσεων σε απορίες πολιτών/πελατών, η ταχύτητα παροχής αποτελέσματος. Αξιολογείται ταυτόχρονα και η ευγένεια/φιλικότητα του προσωπικού, η ευκολία προσέγγισης.
- **εγγύηση** (assurance) η ικανότητα παροχής υπηρεσιών, χωρίς καθυστερήσεις, το αποτέλεσμα να εμπίπτει στο διάστημα ανοχής, τα έγγραφα και οι πληροφορίες που περιέχονται/παρέχονται να είναι ασφαλείς και έγκυρες, να εφαρμόζονται οι διαδικασίες των προσωπικών δεδομένων.
- **κατανόηση** (empathy) κατανόηση προς τα προβλήματα ή τις ιδιαιτερότητες και προσδοκίες του πελάτη, υποστήριξη σε προσωπικές ανάγκες, αξίες, πεποιθήσεις για την υπόθεσή τους, επικοινωνία και ενημέρωση σε γλώσσα κατανητή.

Παράλληλα, οι προσδοκίες των πολιτών/πελατών σχετίζονται με τέσσερις (4) παράγοντες:

- πληροφορίες από κάθε πηγή
- προσωπικές ανάγκες
- προηγούμενη εμπειρία
- επικοινωνία με την ίδια την υπηρεσία/φορέα.

Στο 1ο Ευρωπαϊκό Συνέδριο ποιότητας στη δημόσια διοίκηση, που πραγματοποιήθηκε στη Λισαβόνα το 2000, παρουσιάστηκε το Κοινό Πλαίσιο Αξιολόγησης

(Κ.Π.Α.). Αναθεωρήθηκε το 2002, το 2006 και το 2013 και το έτος 2017 έχει εκδοθεί ο «οδηγός εφαρμογής του Κ.Π.Α.», από το Υπ. Διοικητικής Ανασυγκρότησης. Το Κ.Π.Α. είναι ένα εργαλείο διοίκησης ολικής ποιότητας. Αφορά την αξιολόγηση της διοικητικής λειτουργίας της υπηρεσίας. Είναι διαδικασία αυτοαξιολόγησης και δεν συνδέεται με την αξιολόγηση του προσωπικού. Αποτελεί ένα διοικητικό εργαλείο για τη βελτίωση της διοικητικής τους ικανότητας.



Σχήμα 3 – Το μοντέλο ΚΠΑ (Πηγή: «Κοινό Πλαίσιο Αξιολόγησης ΚΠΑ 2013»). «Βελτιώνοντας τις δημόσιες οργανώσεις μέσω της αυτοαξιολόγησης», σελ. 9)

Επομένως, για τη διαδικασία της πολεοδομικής/Πρ.Εφ., ως «παρεχόμενη υπηρεσία», θα θεωρείται το αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης, μεταξύ του πολίτη και του Δήμου, όπου συντάσσεται η μελέτη, άσχετα αν μεσολαβεί ο μελετητής. Περιλαμβάνει: το προσωπικό, τον εξοπλισμό, τις εγκαταστάσεις, το φυσικό περιβάλλον, τις διαδικασίες και τα αποτελέσματα. Η συνεργασία υπαλλήλων και πολιτών πρέπει να διέπεται από αρχές [23].

Κατά τη διαδικασία της πολεοδομικής/Πρ.Εφ., ο πολίτης είναι αποδέκτης πολλών δεδομένων/πληροφοριών, η επεξεργασία των οποίων συμβάλλει στη δημιουργία προσδοκιών. Ο έλεγχος της ποιότητας για τις λειτουργικές και τεχνικές διαδικασίες, πρέπει να βασίζεται: (i) στο ποσοστό συμμόρφωσης προς τις τεχνικές προδιαγραφές, (ii) την ιδιαιτερότητα της κάθε ιδιοκτησίας και (iii) την αναλογικότητα.

Απαιτείται μια συστηματική και ορθή ενημέρωση από πλευράς της διοίκησης, σε όλη τη διάρκεια της διαδικασίας, με στόχους: (i) τη καταγραφή της αξίας της ιδιοκτησίας, πριν από την ένταξή της στο σχέδιο, (ii) την επισήμανση/ανάλυση της αναγκαιότητας του σχεδιασμού των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και της απόκτησή τους, μέσω πολεοδομικού εργαλείου της εισφοράς σε γη, (iii) την ενημέρωση για τις επιπτώσεις που προβλέπονται σε περίπτωση μη υποβολής της δήλωσης ιδιοκτησίας και για τη κλιμάκωση/αναλογικότητα, με την οποία εφαρμόζεται η εισφορά σε γη, ώστε ο κάθε ιδιοκτήτης να προσεγγίζει το θέμα της Πρ.Εφ. και να ερμηνεύει το αποτέλεσμα για το τελικό οικοπέδο. Κλειδί ελέγχου και ανατροφοδότησης αποτελεί η συμμετοχική διαδικασία των πολιτών και η κατάθεση των απόψεών τους, μέσω

ενός αρχικού ερωτηματολογίου και μέσω της διαδικασίας των ενστάσεων (σχήμα 4). Η διασφάλιση της ποιότητας είναι επιβεβαίωση της ύπαρξης της ποιότητας, με στόχο τον ελάχιστο αριθμό των ενστάσεων.

Σχήμα 4 – Στρατηγική Λειτουργίας και παροχής υπηρεσιών κατά τη διαδικασία πολεοδόμησης/Πρ.Εφ.

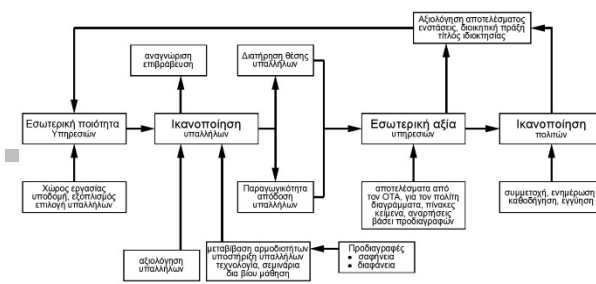
Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι συνυφασμένος με τη ρύθμιση της αστικής μεγέθυνσης και ανάπτυξης, επιδιώκοντας μια ισορροπία, μεταξύ οικονομικής αποδοτικότητας/ανταγωνιστικότητας, κοινωνικής ευημερίας και περιβαλλοντικής αειφορίας. Η οικονομική αποδοτικότητα του σχεδιασμού και ειδικότερα του ελέγχου της αστικής ανάπτυξης αποτελεί βασικό ζητούμενο της αστικής οικονομικής ανάλυσης, από όπου προκύπτει ότι ο ρυθμιστικός ρόλος του πολεοδομικού σχεδιασμού δεν ήταν ποτέ ουδέτερος [24]. Η αναζήτηση αυτής της ισορροπίας εμπεριέχει αντιθέσεις και συγκρούσεις, ανάμεσα σε αντικρουόμενα συμφέροντα. Μπορεί ο σχεδιασμός να είναι αναγκαία συνθήκη, αλλά δεν είναι ικανή για να προσελκύσει τον πληθυσμό και τις δραστηριότητες, που χρειάζεται μια ευημερούσα και βιώσιμη πόλη [25].

Η σύγχρονη διοίκηση πρέπει (i) να αξιοποιήσει τις σύγχρονες τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών, (ii) να ενισχύσει τη γνώση του ανθρώπινου δυναμικού, (iii) να σχεδιάσει δημόσιες πολιτικές, με τη λογική της ικανοποίησης, (iv) να λαμβάνονται αποφάσεις με ευρεία κοινωνική διαβούλευση, (v) να αποκεντρώνει αρμοδιότητες και πόρους, προωθώντας ένα κράτος δικαίου, το οποίο δεν θα διοικεί τον πολίτη, αλλά θα τον εξυπηρετεί, χωρίς παρεκκλίσεις από τις αρχές της νομιμότητας, της προστασίας του δημοσίου συμφέροντος. Η εφαρμογή αυτού του στόχου πρέπει να έχει ως θεμέλιο λίθο την ελαχιστοποίηση της ελλιπούς πληροφόρησης, η οποία ανάγεται στην αναζήτηση μεθοδολογίας για την προσωποποιημένη ενημέρωση-πρόσκλησης.

Από τη διοικητική διαδικασία της πολεοδόμησης/Πρ.Εφ., η οποία εφαρμόζεται, δεν προβλέπεται ενημέρωση των ιδιοκτητών: (i) για τους στόχους της ΠΙΜ και της Πρ.Εφ., (ii) για τις επιπτώσεις που θα υποστούν αν δεν υποβάλλουν η δήλωση ιδιοκτησίας, (iii) για τη συμμετοχή τους στη διαμόρφωση των τελικών οικοπέδων και τη κατασκευή των βασικών έργων, μέσω των πολεοδομικών εργαλείων της εισφοράς σε γη και σε χρήμα. Δεν προβλέπεται επίσης κάποια διαδικασία για να καταγραφεί: (i) η αξία γης της αρχικής ιδιοκτησίας και του τελικού οικοπέδου, (ii) η προσδοκία για την εκμετάλλευση του οικοπέδου, (iii) η ικανοποίηση από την απόδοση του τελικού οικοπέδου.

II. ΜΑΘΑΙΝΟΝΤΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

Κατά τη διαδικασία της πολεοδόμησης, η μελετητική ομάδα σχεδιάζει την μελλοντική πόλη, με τη χωρο-



θέτηση των ΟΤ/ΚΧ/ΚΦ χώρων. Η Πρ.Εφ. υλοποιεί τον μετασχηματισμό των γηπέδων, σε οικόπεδα. Με την εφαρμογή των κανονιστικών όρων δόμησης και του ΝΟΚ, ο κάθε ιδιοκτήτης μορφοποιεί (άδεια δόμησης) το βιωματικό περιβάλλον του, στα υλοποιημένα όρια του τελικού οικοπέδου. Η ζωή μέσα στα κτίρια είναι ιδιωτική υπόθεση. Μπορεί κατά το σχεδιασμό να εμπλέκονται πολλές ειδικότητες για την παραγωγή του τελικού αποτελέσματος και κάθε ειδικότητα να εστιάζεται σε διακριτά πεδία, αλλά οι κάτοικοι αντιμετωπίζουν τα κτίρια και τους ελεύθερους χώρους, ως ένα ενιαίο σύνολο, ως χώρους διαμονής, εργασίας και εφαρμογής λοιπών δραστηριοτήτων της καθημερινότητας, που άπτονται και των κοινωνικών σχέσεων.

Από τη σταχυολόγηση κάποιων κειμένων από τη βιβλιογραφία διαφαίνεται και ένα αρνητικό κλίμα για το αποτέλεσμα του αστικού σχεδιασμού [26], [27], [28], [29].

Υπό αυτή την έννοια, κρίθηκε ως σημαντικό στοιχείο ανάλυσης και κριτικής του αποτελέσματος του σχεδιασμού της πόλης, η καταγραφή της άποψης των ιδιοκτητών, των οποίων τα γήπεδα συμμετείχαν σε διαδικασία πολεοδόμησης/Πρ.Εφ., ως μια βιωματική αντίληψη του ατόμου από το αστικό περιβάλλον, μετά τον χωρικό μετασχηματισμό του γηπέδου τους, σε οικόπεδο. Τίθενται δύο στόχοι διερεύνησης : (i) η επαρκής ενημέρωση (αρχική πρόσκληση, έντυπα ενημέρωσης, προσκλήσεις συμμετοχής σε όλες τις διαδικασίες) και (ii) μια αξιολόγηση για το τελικό αποτέλεσμα. Ως μεθοδολογία έρευνας χρησιμοποιήθηκε το ερωτηματολόγιο, για τη συλλογή των πρωτογενών στοιχείων. Στη βιβλιογραφία υπάρχει εξειδικευμένη αναφορά για τις μεθόδους δειγματοληψίας, για τους εναλλακτικούς τρόπους σύνταξης των ερωτηματολογίων, για τη διάθεση, σύνταξη και συλλογή τους. Αυτοσκοπός της ερευνητικής διαδικασίας δεν είναι η σύνταξη των ερωτηματολογίων, αλλά η προσέγγιση και εκτίμηση των αποτελεσμάτων τα οποία θα προκύψουν, ώστε να διαπιστωθεί αν μπορεί να ασκηθεί μια διαφορετική πολιτική γης, στα πλαίσια του χωρικού σχεδιασμού και ένας διαφορετικός συμμετοχικός σχεδιασμός. Η έρευνα αφορούσε διάφορους τομείς, με εξήντα οκτώ (68) ερωτήσεις κλειστού τύπου προς τους ιδιοκτήτες. Θα παρουσιαστούν τα αποτελέσματα της γνώμης των ιδιοκτητών από την διαδικασία της πρόσκλησης-ενημέρωσής τους.

Όπως φαίνεται και στο σχήμα 4, στις μελέτες πολεοδόμησης/Πρ. Εφ., οι επιβλέποντες επωμίζονται μεγάλη ευθύνη, για το διοικητικό, νομοθετικό και τεχνικό αποτέλεσμα της όλης διαδικασίας. Ανάλογη έρευνα πραγματοποιήθηκε και για τους υπηρεσιακούς παράγοντες, οι οποίοι διαχειρίζονται τις Πρ.Εφ., με δέκα εννέα (19) ερωτήσεις, σε ανεξάρτητο ερωτηματολόγιο.

Η κατηγορία των επαγγελματιών, με ειδικότητες των μηχανικών, δικηγόρων, συμβολαιογράφων, κτηματομεσιτών, λογιστών, έχουν άμεση σχέση με τους ιδιο-

κτήτες και τους μετασχηματισμούς των ιδιοκτησιών τους, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, που διαμορφώνονται από τις διοικητικές και τεχνικές διαδικασίες. Θεωρούνται μια αντικειμενική πηγή άντλησης απόψεων και εκτιμήσεων, διότι υπάρχει η ανάλογη εμπειρία από την υποστήριξη των ιδιοκτητών στα διάφορα στάδια της πολεοδόμησης/Πρ.Εφ., αλλά και στη μετέπειτα διαδικασία, είτε σαν διορθωτικές Πρ.Εφ., είτε με την αξιοποίηση του τελικού οικοπέδου. Ανάλογη έρευνα πραγματοποιήθηκε με ανεξάρτητο ερωτηματολόγιο με δέκα (10) ερωτήσεις.

Πεδίο έρευνας αποτελέσαν περιοχές με κυρωμένες Πρ.Εφ. στους Δήμους : Νεάπολης-Συκεών, Καλαμαριάς, Μενεμένης Θεσσαλονίκης, Ηρακλείου Κρήτης, Ελευθερούπολης Καβάλας, Κοζάνης, Νάουσας, Ιτέας, Πτολεμαΐδας, Ιωαννίνων, Λειβαδιάς. Ως δείγμα συμμετοχής για το ερωτηματολόγιο των ιδιοκτητών ορίστηκε ένας τυχαίος ιδιοκτήτης, ανά οικοδομικό τετράγωνο της Πρ. Εφ. Η ενημέρωση των ιδιοκτητών και η συμπλήρωση των ερωτηματολογίων πραγματοποιήθηκε δια ζώσης, με τη μορφή συνέντευξης, από φοιτητές του τμήματος Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής του ΔΠΑΕ, στα πλαίσια εκπόνησης πτυχιακών εργασιών, ώστε αφενός να γνωρίσουν «πολεοδομικά» τμήμα της πόλης τους και αφετέρου, να έλθουν σε επαφή με το επιστημονικό δυναμικό συναφών κλάδων.

(α) Αποτελέσματα από τα ερωτηματολόγια ιδιοκτητών

Το σύνολο των ιδιοκτητών από όλες τις προαναφερόμενες πόλεις ανέρχεται σε 749 απαντήσεις (Νεάπολη 153, Μενεμένη 45, Καλαμαριά 86, Ηράκλειο 103, Κοζάνη 65, Νάουσα 30, Ελευθερούπολη 45, Ιωάννινα 62, Λειβαδιά 22, Πτολεμαΐδα 58, Ιτέα 80). Η κριτική που επιχειρείται για τις ερωτήσεις βαθμονόμησης, προκειμένου να διαμορφωθεί ένα ποιοτικό αποτέλεσμα, από τα ποσοτικά μεγέθη, ακολουθεί τον κανόνα της διχοτόμησης του ποσοστού της επιλογής «μέτρια» και προστίθενται τα ποσοστά των επιλογών «καθόλου» και «ελάχιστα», ώστε να διαμορφωθεί η ποιοτική αντίληψη της δυσανεξίας ή αντίστοιχα προστίθενται τα ποσοστά των επιλογών «πολύ» και «πάρα πολύ», ώστε να διαμορφωθεί η ποιοτική αντίληψη της ευανεξίας και θα μνημονεύεται στο πόνημα, ως βασικός κανόνας (ΒΚ). Στον τομέα της ενημέρωσης, που αποτελεί και βασικό ερώτημα, έχουν ενταχθεί ένδεκα (11) ερωτήσεις, κατά αύξουσα σειρά 27, 28, 34, 39, 41, 46, 48, 52, 57, 60 και 61. Στο γράφημα 1, της ερώτησης 41 (πολλαπλής επιλογής), για το πώς ενημερώθηκαν οι ιδιοκτήτες για την έναρξη της Πρ. Εφ., εμφανίζεται ένα ποσοστό της τάξης του 17%, που δεν ενημερώθηκαν καθόλου και μόλις ένα 4%, από εφημερίδα, δηλ. από την κατά νόμο προβλεπόμενη διαδικασία. Ένα ποσοστό της τάξης του 10% φαίνεται να έχει εκχωρηθεί στα ΜΜΕ (ραδιόφωνο/τηλεόραση) και το 39% σαν ενημέρωση προέρχεται από τις κοινωνικές επαφές. Αθροιστικά, υπό την ευρεία έννοια, με την προβλεπόμενη διαδικασία (τύπος, ΜΜΕ και τοιχοκόλληση), καλύπτεται ένα ποσοστό της τάξης του 34%, δηλ. ένας στους τρεις ενδιαφερόμενους.



Γράφημα 1 – οπτικοποίηση απάντησης 41 (Πηγές ενημέρωσης)

Με την ερώτηση βαθμονόμησης 27, διερευνείται η έρευνα για την ενημέρωση που έχουν οι ιδιοκτήτες, με οποιονδήποτε τρόπο, για τις όποιες πολεοδομικές παρεμβάσεις που πρόκειται να πραγματοποιηθούν στην περιοχή τους.

Από το γράφημα 2, προκύπτει ότι το 68% (BK) του δείγματος, είναι δυσαρεστημένο και μάλιστα ένας στους τέσσερις (26%) ερωτώμενους έχει επιλέξει την ένδειξη «καθόλου». Μόλις το 17% των ερωτηθέντων έχουν «πολύ» και «πάρα πολύ» ικανοποίηση από την ενημέρωση. Είναι εμφανές ότι η απρόσωπη ενημέρωση, όπως προβλέπεται και εφαρμόζεται, έχει μεν ως αποδεικτικό στοιχείο ότι πραγματοποιήθηκε (πχ διαβιβαστικό προς τις εφημερίδες, το φύλλο της εφημερίδας, τη δαπάνη πληρωμής), αλλά η αναμενόμενη υπηρεσία από τον Δήμο, γίνεται διαφορετικά αντιληπτή από τον πολίτη. Ενώ με την εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου, καθορίζεται θεωρητικά ένα επιθυμητό επίπεδο για την ενημέρωση των πολιτών (σχ.1, σχ.3, σχ.4), από το γράφημα 2, προκύπτει ότι το χάσμα 1 (σχ.2), είναι μεγάλο.



Γράφημα 2 – οπτικοποίηση απάντησης 27 (Ενημέρωση γενικώς για τις πολεοδομικές παρεμβάσεις)

Με τη διχοτομική ερώτηση 39, διερευνάτε αν οι ιδιοκτήτες γνωρίζουν τα οφέλη από την Πρ.Εφ. Προέκυψε ότι μόλις το 47% των ερωτηθέντων, γνώριζε τα οφέλη από την Πρ.Εφ.

Με τη διαδικασία της πρόσκλησης, τηρείται ένα συγκεκριμένο πρότυπο ανακοίνωσης, ανάλογα με τη φάση της μελέτης πολεοδομικής/Πρ. Εφ.. Κατά την 1^η πρόσκληση, καλούνται να υποβάλλουν οι ιδιοκτήτες την τυποποιημένη δήλωση ιδιοκτησίας, συνοδευόμενη με συγκεκριμένα παραστατικά, χωρίς να υπάρχει κάποιο ενημερωτικό έντυπο για τις υποχρεώσεις, τα δικαιώματα και τις επιπτώσεις που προβλέπονται ή πηγάζουν από τη διαδικασία. Όταν ολοκληρωθεί το

Α' ή το Γ' κεφάλαιο της Πρ.Εφ., καλούνται εκ νέου οι ενδιαφερόμενοι, προκειμένου να υποβάλλουν τις αντιρρήσεις τους, μέσω της διαδικασίας των ενστάσεων, εάν διαφωνούν με τα στοιχεία (διαγράμματα, πίνακες), που έχουν αναρτηθεί.

Με τη διχοτομική ερώτηση 52, διερευνάτε αν οι ιδιοκτήτες γνωρίζουν τις συνέπειες που θα έχουν αν δεν υποβάλλουν δήλωση ιδιοκτησίας. Παρά του ότι έχουν ολοκληρωθεί οι Πρ.Εφ. στις περιοχές της έρευνας, μόλις το 53% γνωρίζει τις συνέπειες που έχει ο ιδιοκτήτης, αν δεν υποβάλλει δήλωση ιδιοκτησίας.

Με τη διχοτομική ερώτηση 57, οι ιδιοκτήτες ερωτήθηκαν αν γνώριζαν ποιες χρήσεις γης επιτρέπονται στην περιοχή του τελικού τους οικοπέδου. Προέκυψε ότι μόλις το 54% των ερωτηθέντων, γνώριζε ποιες είναι οι χρήσεις γης, οι οποίες έχουν επιβληθεί με την πολεοδόμηση. Το άμεσο ερώτημα που προκύπτει είναι εφόσον δεν γνωρίζουν, πως είναι δυνατόν να υποβάλλουν ένσταση, σε περίπτωση που διαφωνούν.

Οι δύο ερωτήσεις 52 και 57 είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τη διαδικασία που τηρείται από τον Δήμο. Στο σχήμα 4, υπάρχουν δύο (2) υποστηρικτικά πλαίσια. Στο ένα υπάρχουν οι προδιαγραφές και στο άλλο η συμμετοχή, η ενημέρωση και η καθοδήγηση των ενδιαφερόμενων. Από τον συνδυασμό τους επιτυγχάνεται ένας ανεκτός βαθμός ικανοποίησης. Όταν λείπει ο κρίκος της «αλυσίδας» για την ενημέρωση και η προβλεπόμενη διαδικασία παραμένει μόνο στην πρόσκληση, τότε δεν υπάρχει συνέχεια για τη μέτρηση της ικανοποίησης των ιδιοκτητών από τις υπηρεσίες του Δήμου στο αντικείμενο της πολεοδόμησης/Πρ.Εφ., αλλά και σε παρόμοιους τομείς, όπως το Κτηματολόγιο, διότι δεν υπάρχει η προσωπική ενημέρωση/πρόσκληση, οπότε η συμμετοχή των ιδιοκτητών, θα αποτελούσε δική τους ευθύνη.

Με τη διχοτομική ερώτηση 42, ο ιδιοκτήτης ερωτάτε αν υπέβαλε δήλωση ιδιοκτησίας. Από το γράφημα 1 είχε προκύψει ότι το 17% των ιδιοκτητών δεν είχε ενημερωθεί για την έναρξη της μελέτης. Εντούτοις, από τις απαντήσεις για την ερώτηση 42, προκύπτει ότι το 91% των ιδιοκτητών υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας. Επομένως, τα στοιχεία των ιδιοκτητών είναι πλέον γνωστά, προκειμένου στα επόμενα στάδια των αναρτήσεων να πραγματοποιηθεί προσωποποιημένη πρόσκληση των ιδιοκτητών.

Το περιεχόμενο της διχοτομικής ερώτησης 46 είναι αν ο ιδιοκτήτης ενημερώθηκε με οποιονδήποτε τρόπο μετά την ανάρτηση του Α' Κεφαλαίου, ώστε αν έχει κάποια αντίρρηση, να υποβάλλει ένσταση. Ανάλογη είναι η διχοτομική ερώτηση 48, για το αν ο ιδιοκτήτης ενημερώθηκε με οποιονδήποτε τρόπο μετά την ανάρτηση του Γ' Κεφαλαίου, όπου διαμορφώθηκαν πλέον τα όρια των τελικών οικοπέδων, ώστε αν έχει κάποια αντίρρηση, να υποβάλλει ένσταση.

Μεγάλη εντύπωση προκαλεί το αρνητικό ποσοστό της τάξης του 40% στις απαντήσεις και των δύο ερωτήσεων, διότι από τις δηλώσεις ιδιοκτησίας που έχουν υποβληθεί, όχι μόνο είναι γνωστοί οι περισσότεροι ιδιοκτήτες, αλλά και οι διευθύνσεις της μόνιμης διαμονής τους. Ο Δήμος, έχει μεν ακολουθήσει την προβλεπόμενη διαδικασία, αλλά το ότι οι δύο απαντήσεις (46, 48), επιστρέφουν μικρό ποσοστό ενημέρωσης, σημαίνει ότι αφενός η διαδικασία δεν έχει τα αναμενόμενα αποτελέσματα και αφετέρου δεν προβλέπεται η εφαρμογή της προσωποποιημένης ενημέρωσης, τουλάχιστον στο Γ' κεφάλαιο της Πρ.Εφ., όπου είναι γνωστά τα στοιχεία των ιδιοκτητών που υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας (91%).

Παρόμοια απρόσωπη πρόσκληση εφαρμόζεται στο πλαίσιο του Ελληνικού Κτηματολογίου. Η ειδοποιός διαφορά με το Ελληνικό Κτηματολόγιο είναι ότι, στο κτηματολόγιο, η ιδιοκτησία απλώς καταχωρείται (χωρικά + δικαιώματα), όπως αντίστοιχα στο Α' κεφάλαιο της Πρ.Εφ., αλλά στο Γ' κεφάλαιο της Πρ.Εφ. η ιδιοκτησία διαχειρίζεται, λόγω του πολεοδομικού μετασχηματισμού και προκύπτουν τα τελικά οικόπεδα, με δικαιώματα και υποχρεώσεις, στοιχείο που δεν υπάρχει στο Εθν. Κτηματολόγιο. Σύμφωνα με την §7ε, του άρθρου 12 [1] «Η πράξη εφαρμογής, μετά την κύρωση της, γίνεται οριστική και αμετάκλητη». Επομένως, είναι προφανής ο λόγος της πρόσκλησης/ ενημέρωσης, ώστε να δοθεί το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη, προκειμένου να ενημερωθεί και να προασπίσει τα συμφέροντά του. Εξετάζοντας το ζήτημα, όχι από τη σκοπιά του τι πρέπει να πράττει ο ιδιοκτήτης, αλλά από τα αποτελέσματα της εφαρμοζόμενης διαδικασίας, προκύπτει ότι η απρόσωπη πρόσκληση πρέπει να μετατραπεί σε προσωποποιημένη, ώστε από πλευράς Δήμου, αφενός τα αποτελέσματα να είναι προσανατολισμένα προς τον πολίτη και αφετέρου, να ελαχιστοποιηθεί το «χάσμα 4» (σχ. 2).

Το ερευνητικό ερώτημα που ανακύπτει, τουλάχιστον για το αρχικό στάδιο της πολεοδόμησης/Πρ. Εφ., είναι ότι οι ιδιοκτήτες είναι άγνωστοι και μέσω της απρόσωπης προβλεπόμενης πρόσκλησης, καλούνται να υποβάλλουν τη δήλωση ιδιοκτησίας, οπότε καθίσταται γνωστοί.

Οι διχοτομικές ερωτήσεις 60 και 61 αναφέρονται στο 2^ο πολεοδομικό εργαλείο την εισφορά σε χρήμα. Η ερώτηση 60 αφορά στο αν γνωρίζει ο ιδιοκτήτης ότι μετά τη κύρωση της Πρ.Εφ. πρέπει να καταβάλει ένα ποσόν στο Δήμο, ως εισφορά σε χρήμα και η 61, αν γνωρίζει ότι αυτό το ποσόν διατίθεται για τη κατασκευή των βασικών έργων υποδομής. Προέκυψε ότι σε ποσοστό 61% των ιδιοκτητών, γνωρίζει ότι πρέπει να καταβληθεί ένα ποσόν για εισφορά σε γη και σε ποσοστό 54%, ότι διατίθεται για τα έργα. Εκ των αποτελεσμάτων προκύπτει η ελλιπής ενημέρωση των ιδιοκτητών.

Οι ερωτήσεις 28 και 34, είναι υποθετικές ερωτήσεις, από τις οποίες επιδιώκεται να εκφραστεί η προσδοκία των ιδιοκτητών για την παροχή της προσωποποιημένης ενημέρωσης. Σχετίζονται με τη δήλωση της ιδιοκτησίας στο Ε9. Αποτελούν μια στάθμιση της αποδοχής μιας διαδικασίας, η οποία μπορεί να εφαρμοστεί, έστω και πειραματικά.

Από την ερώτηση βαθμονόμησης 28, του γραφήματος 3, φαίνεται ότι με την εφαρμογή του προαναφερόμενου βασικού κανόνα (BK), οι ιδιοκτήτες συνηγορούν με ποσοστό 64% στην άποψη για την ενημέρωση του Ε9, με κινητό τηλέφωνο, e-mail και συν/νες ενός σημείου του ακινήτου τους, προκειμένου να μπορούν να λαμβάνουν προσωποποιημένη ενημέρωση για πολεοδομικές παρεμβάσεις, έναντι ποσοστού 29% (BK), που εκφράζουν αντίθετη άποψη. Αθροιστικά, για την επιλογή «πολύ» και «πάρα πολύ» το ποσοστό ανέρχεται σε 56%, ενώ για την επιλογή «καθόλου» το ποσοστό είναι 11%. Από μόνη της η ερώτηση θα ήταν ευχολόγιο, για το λόγο αυτό προβλέφθηκε να υπάρχουν ανάλογες διχοτομικές ερωτήσεις, για το αν έχουν κινητό τηλέφωνο, email και αν έχουν δηλώσει τα ακίνητά τους στο Ε9.

Ερώτηση 28 : Αν στο Ε9, όπου δηλώνονται τα ακίνητα, προστεθεί και η πληροφορία :
α) του κινητού σας
β) του e-mail σας και
γ) των συν/νων ενός σημείου στο ακίνητό σας, τότε θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί αυτόματη ενημέρωσή σας για κάθε πολεοδομική παρέμβαση



Γράφημα 3 – οπτικοποίηση της απάντησης 28 (Το Ε9 ως Πηγή πληροφορίας)

Στη διχοτομική ερώτηση 34, ερωτάται ο ιδιοκτήτης αν πιστεύει ότι το Ε9 είναι μια καλή πηγή άντλησης πληροφορίας, προκειμένου να ενημερώνεται για οποιαδήποτε πολεοδομική παρέμβαση ή έκτακτη ανάγκη (πυρκαγιά, πλημμύρα κλπ) αφορά το ακίνητό του.

Από την απάντηση 34, ενισχύεται η ερώτηση 28, διότι το ποσοστό από 64% της θετικής πεποίθησης από την ερώτηση 28, αυξάνεται σε 68%. Η υλοποίηση αυτού του μοντέλου ενημέρωσης των πολιτών, η οποία θα παρατεθεί ως μοντέλο, βασίζεται σε ήδη υπάρχουσα βάση δεδομένων, η οποία συμπληρώνεται με χωρική πληροφορία, αδαπάνως, με τη συμμετοχική διαδικασία του κάθε ενδιαφερόμενου. Το αποτέλεσμα, μπορεί να εφαρμοστεί και για την ενημέρωση των πολιτών σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης, όπως στο «Μάτι» της Αττικής, επειδή θα υπάρχουν χωρικά και περιγραφικά δεδομένα.

Οι διχοτομικές ερωτήσεις 31 και 32, αναφέρονται στο αν οι ιδιοκτήτες είναι κάτοχοι κινητού τηλεφώνου και ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να αποτε-

λέσουν μέσα επικοινωνίας και στήριξης της ερώτησης 28. Τα στοιχεία θα συμβάλλουν στην προσωποποιημένη ενημέρωση για τις πολεοδομικές παρεμβάσεις και όχι μόνο. Προέκυψε ότι το 98% των ιδιοκτητών διαθέτει κινητό τηλέφωνο και το 69% ηλεκτρονικό ταχυδρομείο. Πιθανώς, να αφορά άτομα μεγάλης ηλικίας, τα οποία δεν είναι εξοικειωμένα με την τεχνολογία. Εφόσον επιδιώκεται ένας τέτοιος τρόπος ηλεκτρονικής πληροφόρησης, πρέπει να αναζητηθεί λύση, ως υποκατάστατο αυτής της αδυναμίας, διότι όπως προαναφέρθηκε η ενημέρωση δεν πρέπει να ταυτίζεται με την έννοια της πρόσκλησης.

Η διχοτομική ερώτηση 33 αναφέρεται στον αν ο ιδιοκτήτης έχει δηλώσει το ακίνητό τους στο Ε9. Αποσκοπεί στο να ενισχυθεί ή να απορριφθεί η ιδέα, για τη κατάλληλη ενημέρωση της βάσης δεδομένων του Ε9, ώστε να αποτελέσει πηγή για την προσωποποιημένη πληροφόρηση. Αν δεν υπάρχει μεγάλο ποσοστό της δήλωσης των ακινήτων, τότε δεν μπορεί να υλοποιηθεί η ιδέα αυτή. Προέκυψε ότι οι ιδιοκτήτες έχουν δηλώσει το ακίνητό τους στο Ε9, με ποσοστό 97%, έναντι ποσοστού 1% που δεν το έχουν δηλώσει και ένα ποσοστό 2%, που δεν γνώριζε/δεν θυμόταν.

Η έρευνα προσανατολίστηκε προς αυτή την κατεύθυνση και όχι προς τα στοιχεία του Ελληνικού Κτηματολογίου, διότι υπάρχουν περιοχές στις οποίες δεν υπάρχει Κτηματολόγιο.

(β) Αποτελέσματα από τα ερωτηματολόγια υπηρεσιακών παραγόντων

Από τις προαναφερόμενες πόλεις, στην έρευνα συμμετείχαν είκοσι τέσσερις (24) υπηρεσιακοί παράγοντες, οι οποίοι είναι επιφορτισμένοι με τη διαχείριση των Πρ.Εφ. Στον τομέα της ενημέρωσης, έχουν ενταχθεί τρεις (3) ερωτήσεις, οι οποίες κατά αύξουσα σειρά είναι 5, 6 και 7.

Οι πρώτες πέντε (5) ερωτήσεις από τις συνολικά δέκα εννέα (19) ήταν ανοικτού μεν τύπου, αλλά η απάντηση απαιτούσε μόνο μια αριθμητική τιμή, προκειμένου να διαμορφωθεί μια ποσοτικοποίηση για τις υφιστάμενες Πρ.Εφ. : (ερωτ. 1), σύμφωνα με τα Γενικά Πολεοδομικά σχέδια (ΓΠΣ) των Δήμων, (ερωτ. 2), για πόσες από αυτές υπάρχουν πολεοδομικές μελέτες (ΠΜ), (ερωτ. 3), σε πόσες από αυτές υπάρχουν κυρωμένες Πρ.Εφ. (ερωτ. 4) σε πόσες από αυτές έχει παρατηρηθεί αρνητικό ισοζύγιο γης. Η ερώτηση 5, η οποία εμμέσως εντάσσεται στον τομέα της ενημέρωσης, αφορά την εκτίμησή τους για το ποσοστό των «ΑΓΝΩΣΤΩΝ», που εμφανίζονται στον πίνακα Π2 της Πρ.Εφ. Η διακύμανση του ποσοστού των αγνώστων βρίσκεται μεταξύ 2%-30%, με ένα ΜΟ της τάξης του 17%. Φαίνεται ότι το ποσοστό από τη συγκεκριμένη απάντηση των υπηρεσιακών παραγόντων ταυτίζεται με το αποτέλεσμα του γραφήματος 1, όπου έχει καταγραφεί ότι το 17% των ιδιοκτητών δεν έχει ενημερωθεί, αλλά δεν συνάδει με το αποτέλεσμα της ερωτ. 42, όπου το 91% των ιδιοκτητών έχει υποβάλει δήλωση

ιδιοκτησίας. Πιθανώς η διαφοροποίηση να οφείλεται σε διορθωτικές Πρ.Εφ., τις οποίες πραγματοποίησαν οι ιδιοκτήτες μετά τη κύρωση της Πρ.Εφ., προκειμένου να αρθούν τα μέτρα των επιπτώσεων.

Με τη διχοτομική ερώτηση 6 καταγράφεται η άποψη των υπηρεσιακών παραγόντων για το αν είναι επαρκής η ενημέρωση των πολιτών προκειμένου να προσκληθούν για να υποβάλλουν δήλωση ιδιοκτησίας, σε εφαρμογή του προβλεπόμενου τρόπου δημοσιότητας, [6]. Προέκυψε ότι το 67% των υπηρεσιακών παραγόντων θεωρούν επαρκή την προβλεπόμενη διαδικασία. Ακολουθεί η διχοτομική ερώτηση 7, όπου καλούνται οι υπηρεσιακοί παράγοντες να εκτιμήσουν αν ένα ποσοστό των εμφανιζόμενων ως «ΑΓΝΩΣΤΟΙ», οφείλεται στην ελλιπή ενημέρωση, λόγω της προαναφερόμενης διαδικασίας. Οι υπηρεσιακοί παράγοντες θεωρούν με ποσοστό 54%, ότι το ποσοστό των εμφανιζόμενων ως «ΑΓΝΩΣΤΟΙ», οφείλεται στην προβλεπόμενη διαδικασία.

(γ) Αποτελέσματα από τα ερωτηματολόγια των επαγγελματιών

Από τις προαναφερόμενες πόλεις έχουν συλλεχθεί συνολικά 313 απαντήσεις από την κατηγορία των επαγγελματιών. Οι συνολικές ερωτήσεις είναι δέκα (10). Στον τομέα της διαδικασίας ενημέρωσης, έχουν ενταχθεί οι δύο (2) πρώτες ερωτήσεις.

Με τη διχοτομική ερώτηση 1 καταγράφεται η άποψη των επαγγελματιών για το αν είναι επαρκής η ενημέρωση των πολιτών, σε εφαρμογή του προβλεπόμενου τρόπου δημοσιότητας [6], προκειμένου να προσκληθούν για να υποβάλλουν δήλωση ιδιοκτησίας. Προέκυψε ότι ο προβλεπόμενος τρόπος δημοσιότητας δεν είναι επαρκής για την ενημέρωση των πολιτών, με ποσοστό 66%. Η ερώτηση είναι πανομοιότυπη με την ερώτηση 6, η οποία έχει υποβληθεί στους υπηρεσιακούς παράγοντες, με διαφορετικά όμως αποτελέσματα. Οι υπηρεσιακοί παράγοντες υποστηρίζουν με ποσοστό της τάξης του 29%, ότι δεν είναι επαρκής η διαδικασία, σε σχέση με τους επαγγελματίες όπου ο ποσοστό είναι υπέρ διπλάσιο. Πιθανό «ελατήριο» για αυτή την απόκλιση να είναι η ιδιότητα του υπαλλήλου, ώστε να «περιορίζεται» η έκφραση της άποψής τους, όταν πρόκειται να ασκήσουν κριτική σε μια νομοθετημένη διαδικασία.

Ακολουθεί η διχοτομική ερώτηση 2, η οποία είναι ίδια με την ερώτηση 7, προς τους υπηρεσιακούς παράγοντες. Στην απάντηση δεν παρατηρείται μεγάλη διαφοροποίηση μεταξύ της άποψης των επαγγελματιών, στην οποία καταγράφεται ποσοστό 68%, σε σχέση με το 54% των υπηρεσιακών παραγόντων. Πάντως είναι θετική η άποψη και από τις δύο κατηγορίες (επαγγελματίες και υπηρεσιακοί παράγοντες) ότι ένα ποσοστό των εμφανιζόμενων ως «ΑΓΝΩΣΤΟΙ» οφείλεται τουλάχιστον κατά ποσοστό 50%, στη διαδικασία, η οποία προβλέπεται και τηρείται.

(δ) Αποτελέσματα από τα ηλεκτρονικά ερωτηματολόγια των επαγγελματιών

Μια εναλλακτική πηγή πληροφορίας προέρχεται από μια πανελλαδική έρευνα, μόνο προς τη κατηγορία των επαγγελματιών, μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να διασταυρωθούν τα στοιχεία της έρευνας. Από τα 3150 ερωτηματολόγια που διαβιβάστηκαν, συμμετείχαν μόνο 414 επαγγελματίες. Στο τομέα της διαδικασίας ενημέρωσης, έχουν ενταχθεί οι δύο (2) πρώτες ερωτήσεις, εκ των οποίων η 1^η ερώτηση ταυτίζεται με την 6^η ερώτηση προς τους υπηρεσιακούς παράγοντες.

Στην 1^η ερώτηση υπάρχουν 396 συμμετοχές. Προέκυψε ότι ο προβλεπόμενος τρόπος δημοσιότητας δεν είναι επαρκής για την ενημέρωση των πολιτών, με ποσοστό 78%.

Οι επαγγελματίες καταγράφουν αρνητικό αποτέλεσμα, για τον τρόπο δημοσιότητας που εφαρμόζεται κατά την πρόσκληση των ιδιοκτητών, συγκριτικά με τη κατηγορία των υπηρεσιακών παραγόντων.

Για την απάντηση της 2^{ης} ερώτησης (γραφ. 4), συμμετείχαν 388 επαγγελματίες. Έχουν προστεθεί και άλλοι παράγοντες (σε σχέση με την αντίστοιχη ερώτηση της προηγούμενης κατηγορίας των επαγγελματιών), οι οποίοι επηρεάζουν το αποτέλεσμα, ώστε στον πίνακα Π2 της Πρ.Εφ., να εμφανίζονται «ΑΓΝΩΣΤΟΙ». Από τις απαντήσεις προκύπτει ότι κατά ποσοστό 57%, το αποδίδουν στην προαναφερόμενη διαδικασία.



Γράφημα 4 – οπτικοποίηση απάντησης 2 (Παράγοντες για τη κατηγορία «ΑΓΝΩΣΤΟΙ» στους πίνακες)

Εκτιμούν επίσης ότι ένας (1) στους τέσσερις (4) ιδιοκτήτες επιδεικνύουν αδιαφορία για την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα να εμφανίζονται «ΑΓΝΩΣΤΟΙ». Αυτό το μεγάλο σχετικά ποσοστό, εμμέσως συνδέεται με την ενημέρωση, την οποία δεν έχουν λάβει οι ιδιοκτήτες, σχετικά με τις προαναφερόμενες επιπτώσεις, από τη μη υποβολή της δήλωσης. Πρόσκληση, χωρίς την ανάλογη ενημέρωση, μπορεί να εμφανίσει αυξημένα ποσοστά τέτοιας συμπεριφοράς.

Από τις απαντήσεις, εμφανίζεται ένα ποσοστό 14% των ιδιοκτητών, οι οποίοι δεν έχουν τίτλους ιδιοκτησίας, γεγονός το οποίο μπορεί να προέρχεται (i) είτε

λόγω ιδιοκτησιακού καθεστώτος, με ανυπαρξία τίτλων, (ii) είτε στις περιπτώσεις εποικιστικών οικοπέδων, όπου την ευθύνη την έχει η πολιτεία. Στην περίπτωση των εποικιστικών οικοπέδων, τα οποία αποτελούν παρακολούθημα του κλήρου, υπάρχουν περιπτώσεις, όπου δεν έχουν χορηγηθεί τίτλοι ιδιοκτησίας, επειδή δεν υπήρχε αρμοδιότητα στο Υπ. Γεωργίας για την έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου, λόγω μεγάλου πληθυσμού του Δήμου. Στην περίπτωση αυτή η Υπηρεσία πραγματοποιούσε την οικιστική αποκατάσταση, χωρίς τη χορήγηση τίτλων ιδιοκτησίας. Η Πολιτεία για να καλύψει αυτή την αδυναμία, νομοθέτησε τη διαδικασία της ανώμαλης δικαιοπραξίας, οπότε κάθε δικαιούχος, μέσω της δικαστικής οδού, να αποκτήσει τίτλο.

Ανάλογη περίπτωση, εμφανίστηκε σε πολεοδομική ενότητα της πόλης των Σερρών, όπου παρατηρήθηκε μεγάλος αριθμός ιδιοκτητών, χωρίς τίτλο, λόγω εποικιστικού ζητήματος, κατά τη διαδικασία της Πρ.Εφ. Έτυχε να ασκώ τα καθήκοντα του επιβλέποντα, ως υπάλληλος του Δήμου, οπότε μετά την ολοκλήρωση του Α' Κεφαλαίου της Πρ.Εφ., εφαρμόστηκε η εξής διαδικασία:

1. διακοπή της μελέτης, μετά από σύμφωνη γνώμη του μελετητή και του κ. Νομάρχη Σερρών.
2. σύσταση της ανάλογης επιτροπής από τον κ. Νομάρχη Σερρών, προκειμένου να διεξαχθεί το τεχνικό και διοικητικό σκέλος για την απονομή των τίτλων ιδιοκτησίας.
3. χρησιμοποιώντας τα παραδοτέα του Α' κεφαλαίου της Πρ.Εφ., συνέταξα το τεχνικό σκέλος με τις προδιαγραφές και το προβολικό σύστημα της Τοπογραφικής υπηρεσίας του Υπ. Γεωργίας, ώστε να συσχετιστεί η υφιστάμενη κατάσταση με τα πρότερα διαγράμματα. Στα πλαίσια του τεχνικού σκέλους πραγματοποιήθηκαν αυτοψίες, όπου κρίθηκε απαραίτητο.
4. Το διοικητικό σκέλος περιελάμβανε πρόγραμμα με δημόσιες συναντήσεις των ιδιοκτητών, προκειμένου να συλλεχθούν ότι παραστατικά έχει ο κάθε φερόμενος ιδιοκτήτης (διαθήκες, ανώμαλες δικαιοπραξίες κλπ).
5. Από το αποτέλεσμα της διαδικασίας προέκυψε διάγραμμα και κτηματολογικός πίνακας (αριθμητικός και αλφαβητικός), σχετική απόφαση του Νομάρχη και χορήγηση τίτλων.

Προέκυψαν τέσσερις (4) διακριτές σχέσεις μεταξύ ιδιοκτησίας – ιδιοκτήτη:

- (i) δικαιούχος. Περίπτωση όπου ταυτίζεται ο φερόμενος ιδιοκτήτης με τον αρχικό κληρούχο (σπάνια περίπτωση, διότι η οριστική διανομή της πόλης των Σερρών είναι το 1931) ή οι κατιόντες. Εκδίδεται τίτλος ιδιοκτησίας.
- (ii) διαθέσιμο κατεχόμενο. Περίπτωση όπου δεν σχετίζεται ο φερόμενος ιδιοκτήτης με τον αρχικό κληρούχο. Δεν εκδίδεται τίτλος και αποτελεί δημόσια

- έκταση, μέχρι ο φερόμενος ιδιοκτήτης να προβεί σε κατά νόμο ενέργειες, για την εξαγορά.
- (iii) διαθέσιμο. Περίπτωση όπου δεν ασκείται δικαίωμα από κανένα φερόμενο ιδιοκτήτη, συνήθως κενό οικοπέδο, το οποίο ανήκει στο Δημόσιο.
- (iv) ανώμαλη δικαιοπραξία. Δεν εκδίδεται τίτλος, διότι η δικαστικά απόφαση αποτελεί αποδεικτικό μεταγραφής.

Με την προαναφερόμενη διαδικασία, οι δικαιούχοι απέκτησαν τίτλο ιδιοκτησίας και διαχωρίστηκαν τα δικαιώματα και οι καταλήψεις.

Σε περιοχές που θα παρατηρηθεί μεγάλος αριθμός ιδιοκτητών χωρίς τίτλο, προτείνεται να θεσμοθετηθεί η προαναφερόμενη διαδικασία, τόσο κατά την πολεοδόμηση / Πρ.Εφ., όσο και από το Ελληνικό Κτηματολόγιο, ώστε αφενός να αποφορτιστεί το δικαστικό σώμα από τις ανώμαλες δικαιοπραξίες και αφετέρου να μην επιβαρύνεται οικονομικά ο δικαιούχος.

III. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗ. ΠΛΗΘΟΠΟΡΙΣΜΟΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ ΤΗΣ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΩΠΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Η πρόσκληση, αλλά και οι αναρτήσεις στα στάδια της Πρ. Εφ., δεν έχουν ατομικό χαρακτήρα πληροφόρησης, ούτε υπάρχει η ανάλογη ενημέρωση (i) για τις διαδικασίες, (ii) τις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη (iii) για το μειωμένο εμβαδόν του τελικού οικοπέδου, που αποδίδεται στον ιδιοκτήτη, σε σχέση με το αρχικό.

Από το σύνολο των απαντήσεων, σε όλες τις κατηγορίες των ερωτηματολογίων, φαίνεται ότι ένα μέρος της ευθύνης για τη μη συμμετοχή των πολιτών στις διαδικασίες, αναλογεί στον τρόπο δημοσίευσης της πρόσκλησης. Το αποτέλεσμα αντανακλάται στους τελικούς πίνακες της Πρ.Εφ., όπου εμφανίζεται ένα σημαντικό ποσοστό με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ». Από την πρωτογενή έρευνα με τα ερωτηματολόγια προς τους ιδιοκτήτες, φαίνεται ότι κατά συντριπτική πλειοψηφία, έχουν δηλωθεί οι ιδιοκτησίες στο σύστημα του Υπ. Οικονομικών, με το έντυπο Ε9. Επομένως, υπάρχει η περιγραφική πληροφορία της σύνδεσης ιδιοκτήτη/ιδιοκτησίας.

Η χρήση των κινητών τηλεφώνων και του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, αποτελεί δόκιμο τρόπο για την προσωποποιημένη ειδοποίηση και ιδιαίτερα συνδυαστικά. Ελλιπές δεδομένο είναι ο χωρικός προσδιορισμός της κάθε ιδιοκτησίας στη βάση δεδομένων του Υπ. Οικονομικών. Απαιτούμενο επίσης στοιχείο είναι η ενίσχυση της επικοινωνίας, μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, διότι εμφανίζεται μικρό ποσοστό (ερωτ. 32).

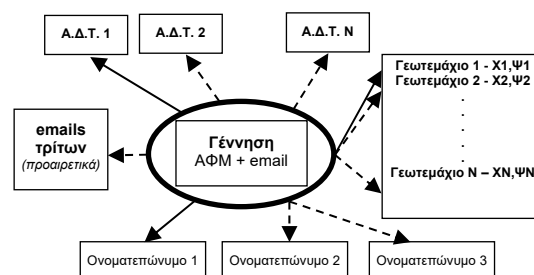
Προτείνεται μια διοικητική και τεχνική διαδικασία, ώστε με τη τεχνολογία της Γεωπληροφορικής να είναι εφικτή η προσωποποιημένη πρόσκληση-ενημέρωση των ιδιοκτητών, με την οποία θα επέλθει ελαχιστο-

ποίηση στη κατηγορία των «αγνώστων» και κατά συνέπεια των διορθωτικών Πρ.Εφ., που θα ακολουθήσουν μετά την κύρωση, οι οποίες επιβαρύνουν οικονομικά τον ιδιοκτήτη.

Διοικητική αναδιάρθρωση

Το Υπ. Οικονομικών, στη βάση δεδομένων των ακινήτων, πρέπει να προσθέσει δύο επί πλέον στήλες για κάθε γεωτεμάχιο, στις οποίες θα καταχωρηθούν, οι συν/νες Χ και Ψ ενός σημείου, το οποίο υποχρεωτικά θα εμπίπτει εντός του κάθε δηλουμένου γεωτεμαχίου (πχ περίπου στο κέντρο του), είτε πρόκειται για αγροτεμάχιο/κληροτεμάχιο, είτε για οικόπεδο. Η καταχώρηση θα πραγματοποιείται με ευθύνη των ιδιοκτητών. Ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος εντός ενός οικονομικού έτους (πχ 2023) να καταχωρήσει τις συν/ες του σημείου, για κάθε τεμάχιο, που έχει δηλώσει στο σύστημα. Η ακρίβεια των συν/ων μπορεί να είναι της τάξης των 5 μέτρων ή και καλλίτερη. Μπορεί να επιτευχθεί εναλλακτικά : με ένα απλό GPS χειρός, μέσω κινητού που διαθέτει GPS, από τους χάρτες θέασης του «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ» ή από οποιαδήποτε άλλη αξιόπιστη πηγή.

Ο ληξιαρχος, όταν δηλώνεται η γέννηση παιδιού, αμελλητί, πρέπει να ενημερώνει την ανάλογη διεύθυνση του Υπ. Οικονομικών, η οποία είναι επιφορτισμένη με την έκδοση ΑΦΜ. Από τη γέννηση θα εκδίδει άμεσα ΑΦΜ, οπότε οι δύο αριθμοί θα είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι. Μετά την ονοματοδοσία του παιδιού ή/και την έκδοση αστυνομικής ταυτότητας θα ενημερώνεται αυτόματα το σύστημα από την καθ' ύλην αρμόδια υπηρεσία. Ταυτόχρονα με την έκδοση του ΑΦΜ, θα δημιουργείται λογαριασμός ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email), συνδεδεμένο με το ΑΦΜ.



Σχήμα 5 – σχηματική παράσταση σύνδεσης μετασηματισμένων χωρικών δεδομένων με ΑΦΜ (οι διακεκομμένες συμβολίζουν τις πιθανές περιπτώσεις)

Στη συγκεκριμένη ηλεκτρονική διεύθυνση θα διαβιβάζεται υποχρεωτικά προς τον πολίτη, οποιαδήποτε πληροφορία, οικονομικού ή και άλλου χαρακτήρα, που άπτεται των αρμοδιοτήτων του Υπουργείου ή/και εντέλλεται να πραγματοποιήσει για λογαριασμό άλλων Κρατικών φορέων, του στενού ή ευρύτερου Δημόσιου τομέα.

Επομένως, η Πολιτεία θα έχει δημιουργήσει ένα βασικό σύστημα επικοινωνίας με τον πολίτη, σε προσωπικό επίπεδο, οπότε εξαλείφεται η εξάρτηση από τον τύπο και τα ΜΜΕ. Προφανώς, για τους έχοντες

ήδη ΑΦΜ, ζώντας πολίτες ή επιχειρήσεις θα δημιουργηθεί λογαριασμός ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή κάθε πολίτης μπορεί να προσθέσει το δικό του επιθυμητό ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, οπότε το σύστημα να καθοδηγείται προς το συγκεκριμένο email.

Το σύστημα μπορεί να διευρυνθεί σε όφελος των ιδιοκτητών με την προσθήκη πεδίων, στο προφίλ του κάθε ιδιοκτήτη, ώστε προαιρετικά, να έχει τη δυνατότητα καταχώρησης των emails : (α) κηδεμόνα (υποχρεωτικά στην περίπτωση ανηλίκου), (β) λογιστή, (γ) δικηγόρου, (δ) μηχανικού και (ε) γενικώς τρίτου προσώπου της επιλογής και της εμπιστοσύνης του ιδιοκτήτη.

Χρήση τεχνολογίας Γεωπληροφορικής. Εφαρμογή

Από τη διαδικασία θα έχει δημιουργηθεί μια σχέση μεταξύ γεωτεμαχίου και ΑΦΜ ιδιοκτήτη/συνιδιοκτητών (είτε 1:1, είτε 1 προς πολλούς συνιδιοκτήτες) και ταυτόχρονα μια σχέση 1:1 μεταξύ ΑΦΜ και email (με προαιρετικό μεν, αλλά εξυπηρετικό δε, για την ενημέρωση/γνωστοποίηση ή/και τη σύνδεση με άλλα emails : κηδεμόνα, λογιστή, δικηγόρου, μηχανικού).

Ως βασική λειτουργία της τεχνολογίας Γεωπληροφορικής είναι η διαδικασία επιλογής οντοτήτων με βάση τη θέση τους (*select by location*). Το χωρικό δεδομένο, που θα δημιουργηθεί από τις συν/νες των γεωτεμαχίων, ως σημειακή πληροφορία, συνδυαζόμενη με το ΑΦΜ και τα συνημμένα emails, ως περιγραφική πληροφορία, μπορούν να αποτελέσουν ένα ανεξάρτητο τμήμα Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών του Υπουργείου, το οποίο να διαχειρίζεται μεταξύ άλλων και τις αιτήσεις Δήμων για ενημερώσεις/προσκλησεις ιδιοκτητών στα πλαίσια της Πρ. Εφ.

Όταν ένας Δήμος προτίθεται να καλέσει τους πολίτες για συμμετοχική διαδικασία σε πολεοδομικές παρεμβάσεις, οι οποίες χωροθετούνται σε καθορισμένη περιοχή, τότε:

- ορίζεται η περιοχή, με ευθύνη του φορέα (οντότητα κατηγορίας πολυγώνου)
- συντάσσεται το κείμενο πρόσκλησης και ενημέρωσης με ευθύνη του φορέα (συνήθως pdf format),
- διαβιβάζεται το αίτημα προς το αρμόδιο τμήμα του Υπ. Οικονομικών, (με κάποιο παράβολο, αν κρίνεται απαραίτητο ότι πρέπει να είναι ανταποδοτικό το σύστημα και με συνημμένα τα έντυπα ενημέρωσης, δηλώσεις και ότι άλλο απαιτείται).
- πραγματοποιείται το ερώτημα στο Σύστημα (*select by location*) και επιλέγονται τα γεωτεμάχια, τα οποία εμπίπτουν στην περιοχή.
- ταυτόχρονα, λόγω σύνδεσης, επιλέγεται το ΑΦΜ, ο ιδιοκτήτης, το email, το κινητό τηλέφωνο και ενημερώνονται άμεσα οι ιδιοκτήτες, μέσω προσωπικών μηνυμάτων, για τις μέλλουσες επεμβάσεις που πιθανώς προκύψουν στην ιδιοκτησία τους.

Βελτίωση του συστήματος μπορεί να επέλθει με την προσθήκη και νέου πεδίου στη ΒΔ του Υπ. Οικονομικών, στην οποία θα καταχωρείται το κινητό τηλέφωνο κάθε ιδιοκτήτη. Από τα ερωτηματολόγια φαίνεται ότι

κινητό τηλέφωνο διαθέτει πολύ μεγάλο ποσοστό των πολιτών (98%), σε σχέση με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (69%), οπότε μπορεί να διοχετεύεται εκεί η πληροφορία ότι υπάρχει κάποια ενημέρωση στο ηλεκτρονικό τους ταχυδρομείο. Προτείνεται το παράβολο από τον φορέα Δήμο, επειδή η διαδικασία μέσω SMS έχει κάποιο κόστος. Το κόστος θα είναι μικρότερο από τη δαπάνη, η οποία πραγματοποιείται για τη δημοσίευση στον τύπο και παράλληλα θα υπάρχει προσωπική ενημέρωση.

Η προτεινόμενη συμμετοχική διαδικασία των ιδιοκτητών, προκειμένου να ενημερώσουν τη ΒΔ του Υπουργείου με τις συν/νες του γεωτεμαχίου τους, βασίζεται στον πληθοπορισμό, υπό τη διασταλτική του έννοια, με εκκινήτη της διαδικασίας (πληθοποριστή), το Υπ. Οικονομικών και χρήστες, τους ιδιοκτήτες, ώστε να παρacheθεί ένα αμοιβαίο όφελος.

IV. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη κείμενη νομοθεσία, κατά τη δημοσίευση/πρόσκληση των ιδιοκτητών για συμμετοχική διαδικασία στις Πρ. Εφ., δεν προβλέπεται προσωποποιημένη ενημέρωση για τη διαδικασία, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών. Τυπικά, κατά την έναρξη της διαδικασίας όλοι θεωρούνται άγνωστοι. Η πρόσκληση πραγματοποιείται μέσω του τύπου και των μαζικών μέσων ενημέρωσης. Η απρόσωπη πρόσκληση εφαρμόζεται και κατά τη σύνταξη του Εθν. Κτηματολογίου. Στις διαδικασίες των αναρτήσεων του Α' και Γ' κεφαλαίου της Πρ.Εφ., επίσης δεν προβλέπεται προσωποποιημένη ενημέρωση των ιδιοκτητών, παρά του ότι είναι πλέον γνωστοί οι ιδιοκτήτες, οι οποίοι υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας.

Με τις τεχνολογίες της Γεωπληροφορικής, επειδή συνδέονται τα χωρικά με τα περιγραφικά δεδομένα, είναι εφικτή η συλλογή πληροφοριών για τους ιδιοκτήτες μιας οριοθετημένης περιοχής για πολεοδόμηση. Το ζήτημα της επικοινωνίας ανάγεται στα περιγραφικά δεδομένα, τα οποία πρέπει να καταχωρηθούν στη ΒΔ. Σταθμίζοντας την πιθανή ηλικιακή διαστρωμάτωση των ιδιοκτητών, η οποία μπορεί να υπάρχει στην περιοχή μελέτης και κατ' επέκταση αντανακλά και στην ευκολία/δυσκολία χειρισμών των τεχνολογιών επικοινωνίας (κινητό, emails κλπ), η πολιτεία έχει την υποχρέωση να παρέχει δυνατότητες, ώστε ο κάθε ιδιοκτήτης να επιλέγει και να ορίζει τις προτιμήσεις του για την ενημέρωσή του, από πολλαπλές πηγές (μηχανικό, δικηγόρο, λογιστή κλπ).

Ο θεσμοθετημένος τρόπος δημοσίευσης/πρόσκλησης είναι ανεπαρκής, σύμφωνα με τη βιωματική αντίληψη (ιδιοκτητών, επαγγελματιών), η οποία έχει καταγραφεί μέσω των ερωτηματολογίων. Με τον στόχο της άσκησης της δημόσιας διοίκησης για την ικανοποίηση των πολιτών, φαίνεται ότι ο προσωποποιημένος τρόπος πρόσκλησης ιδιοκτητών, συνοδευόμενος με την ανάλογη ενημέρωση:

- α. αναβαθμίζει την ποιότητα υπηρεσιών του ΟΤΑ,
 β. δημιουργεί σκεπτόμενο και ενεργό πολίτη, ο οποίος γνωρίζοντας τις επιπτώσεις από τη μη υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας, συνειδητά πλέον αναλαμβάνει και τις ευθύνες του,
 γ. εκμηδενίζει την ευθύνη του Δήμου, για τη μη υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη, διότι θα έχει σε προσωπικό επίπεδο προσκληθεί και ενημερωθεί, οπότε ευθέως μεταβιβάζεται η ευθύνη στον ιδιοκτήτη.
 δ. θεμελιώνει ο Δήμος το αξίωμα της αρχής της πρόληψης για τις παρεχόμενες υπηρεσίες, διότι μέσω της ενημέρωσης, παρέχεται η κατάλληλη πληροφορία προς τον ιδιοκτήτη, προκειμένου να προβάλλει τις αντιρρήσεις και τα δικαιώματά του, μέσω της ένστασης, διότι η Πρ.Εφ. είναι αμετάκλητη μετά τη κύρωση, εκτός ειδικών περιπτώσεων, όπως αναφέρονται στην §7ε, του άρθρου 12 [1].
 ε. εκμηδενίζει τον κοινωνικό αποκλεισμό, τον οποίο μπορεί να επικαλεστεί ο κάθε ιδιοκτήτης από τη δική του σκοπιά, διότι με την προσωποποιημένη επικοινωνία δίνονται ίσες ευκαιρίες στους ιδιοκτήτες.

Με την προτεινόμενη διοικητική αναδιάρθρωση, ώστε από τη γέννηση του ανθρώπου να απονέμεται ΑΦΜ και email, υλοποιείται από πλευράς πολιτείας η ανάλογη μέριμνα για την προσωπική επικοινωνία με τον πολίτη.

Με τη διευρυμένη έννοια του πληθοπορισμού με εκκινητή το Υπ. Οικονομικών και τη συμμετοχή όλων των ιδιοκτητών των ακινήτων, εμπλουτίζεται η υπάρχουσα ΒΔ του γνωστού Ε9, με χωρικά και περιγραφικά δεδομένα, ώστε με την εφαρμογή της τεχνολογίας της Γεωπληροφορικής «select by location», να ανακτώνται τα απαιτούμενα στοιχεία των ιδιοκτητών, οι οποίοι θα προσκαλούνται και θα ενημερώνονται για να συμμετέχουν στις διαδικασίες αποφάσεων των πολεοδομικών χωρικών μετασχηματισμών και όχι μόνο. Η μεθοδολογία μπορεί να εφαρμοστεί και σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης (πχ πυρκαγιές κλπ).

Σημείωση : η παρούσα έρευνα αποτελεί τμήμα της διδακτορικής διατριβής του συγγραφέα.

V. ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- [1] Ν.1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ.33 Α'/04.03.1983).
 [2] ΥΑ. 79881/3445/1984 (ΦΕΚ.862 Β'/11.12.1984) «Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πρ. εφαρμογής».
 [3] Ν.2242/1994 (ΦΕΚ.162 Α'/03.10.1994) «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».
 [4] ΥΑ.93027/7188/1994 (ΦΕΚ.877 Β'/25.11.1994) «Χρόνος και τρόπος δημοσιότητας της πρόσκλησης για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, το περιεχόμενο αυτών, οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια».
 [5] Ν.4759/2020 (ΦΕΚ.245 Α'/09.12.2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»

- [6] Marume, S.B.M. (2016). Meaning of public administration. Journal of Research in Humanities and Social Science, 4(6), 15-20.
 [7] Σπηλιωτόπουλος Ε. (2010), «Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου, Τόμος Ι», Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα.
 [8] Wilson W. (1887). The study of administration. Political Science Quarterly, 2(2), 197-222.
 [9] Καλογιάννης Δ., (2013), «Η ιδιότητα του πολίτη από την αρχαιότητα έως τη σύγχρονη Ευρωπαϊκή εκδοχή της. Ιστορική εξέλιξη, χωροχρονικές εκφάνσεις και συνοδευτικές αξίες», ΕΛΛ. Επιθεώρηση Πολιτικής Επιστήμης, τχ. 41, σ.140-164.
 [10] Pollit C. και Bouckaert G., (1995), «Quality Improvement in European Public Services, Concepts, Cases and Commentary», Εκδόσεις Sage, London.
 [11] Phillipou S.S., Soderquist K.E., και Prastacos G.P. (2004), «Towards new public management in Greek public organizations and the path to implementation», Public Organization Review: A Global Journal, 4, pp. 317- 337.
 [12] Φαναριώτης Π. (1999), «Διοίκηση Δημοσίων Υπηρεσιών και Οργανισμών: Εισαγωγή στο σύγχρονο δημόσιο management, Δημόσια Διοίκηση II», Εκδόσεις Σταμούλης, Αθήνα.
 [13] Βελισσαρίου Ε. και Γώγου, Ε. (2009), «Ποιότητα υπηρεσιών και μέτρηση ποιότητας. Αποτελέσματα έρευνας πελατών αστικών ξενοδοχείων της Λάρισης». Πρόσβαση 08.10.2018: <http://esdo.teilar.gr/files/proceedings/2009/ORAL/VELISSARIOU-GWGOY.PDF>.
 [14] Weaner, N.C. (2000), «Management ολικής ποιότητας», Εκδόσεις Anubis, Αθήνα.
 [15] Gronroos, C. (1984), «A Service Quality Model and its Market Implications», European Journal of Marketing, 18 (4), pp. 36-44.
 [16] Tse, David K, Wilton, Peter C. (1988), «Models of Consumer Satisfaction Formation: An Extension», Journal of Marketing Research, Chicago Vol. 25, Iss. 2, (May 1, 1988): 204.
 [17] Engel, J.F. and Blackwell, R.D. (1982). Consumer Behavior. 4th edition. Chicago: CBA College Publishing.
 [18] Κέφης Ν.Β. (2005), «Διοίκηση Ολικής Ποιότητας: Θεωρία και πρότυπα», Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.
 [19] Abili, K., Thani, F.N., Mokhtarian, F. και Rashidi, M.M. (2011), «Assessing quality gap of university services», Asian Journal on Quality, 12 (2), pp. 167- 175
 [20] El-Bassiouni, M.Y., Madi, M., Zoubeidi, T. και Hassan, M.Y. (2012), «Developing customer satisfaction indices using SERVQUAL sampling surveys: a case study of Al-Ain municipality inspectors», Journal of Economic and Administrative Sciences, 28 (2), pp. 98-108.
 [21] Ζεντέλης Π., (2011), «περί ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΛΟΓΟΣ και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», Αθήνα, Παπασωτηρίου.
 [22] Parasuraman, A., Zeithanl, V.A. και Berry, L.L. (1985), «A conceptual model of service quality and its implications for future research», Journal of Marketing, 49, pp. 41-50.
 [23] Συνήγορος του Πολίτη (Ανεξάρτητη αρχή), Υπουργείου Διοικητικής μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, (2012), «Σχέσεις Δημοσίων υπαλλήλων και Πολιτών : Οδηγός Ορθής Διοικητικής Συμπεριφοράς», Αθήνα.
 [24] Cheshire P. & Sheppard S., (2002), Welfare economics of land use regulation, Journal of Urban Economics, 52(2):242-269.
 [25] Ανδρικοπούλου Ε, Γιαννακού Α, Κανκαλάς Γ. Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ, (2014), Πόλη και Πολεοδομικές πρακτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη (2η αναθεωρημένη έκδοση), Αθήνα, Κριτική.
 [26] Koolhaas, R. (1995), What ever happened to urbanism, στο Koolhaas, R. & Mau, B. (επιμ.), S, M, L, XL, Köln: Taschen, 961-971.
 [27] Κατσαβουνίδου Γ., (2019), Δημόσιος χώρος, Δημόσια ζωή : Μαθαίνοντας για το σχεδιασμό παρατηρώντας τους ανθρώπους, σ.286-298, άρθρο στη συλλογή κειμένων από το 5ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, με τίτλο «Σύγχρονοι Προβληματισμοί για την Πολεοδομία, τη Χωροταξία και την Ανάπτυξη», του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Παν. Θεσσαλίας.
 [28] Southworth, M. (2016), Learning to make livable cities, Journal of Urban Design, 21:5, 570-573, DOI: 10.1080 / 13574809.2016.1220152.
 [29] Whyte, W. (1980), The Social Life of Small Urban Spaces, Washington, DC: The Conservation Foundation.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ

Ελευθέριος Παναγιωτόπουλος, Λέκτορας,
Τμήμα Μηχανικών Τοπογραφίας και
Γεωπληροφορικής, ΔΠΙΑΕ,
Πανεπιστημιούπολη Σερρών
621 24 Τέρμα Μαγνησίας, Σέρρες
e-mail: epanag@ihu.gr

Χωρογραφίες/ Τεύχος 9 - 2022 – σελ. 34-46