



Geodezyjna Izba Gospodarcza
Polska Geodezja Komercyjna Krajowy Związek Pracodawców Firm Geodezyjno-Kartograficznych
Stowarzyszenie Geodetów Polskich

Warszawa, 20-02-2013 r.

GEODEZJA W PROCESIE INWESTYCYJNO-BUDOWLANYM

I Czynności geodezyjne niezbędne dla nowych inwestycji:

- 1) mapy do celów planistycznych,
- 2) mapy do celów projektowych wraz z numerycznymi modelami terenu,
- 3) dokumentacja geodezyjno-prawna do celów własnościowych,
- 4) geodezyjne opracowania projektów budowlanych,
- 5) tyczenie poszczególnych obiektów,
- 6) obsługa geodezyjna w trakcie budowy,
- 7) geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza
- 8) badanie odkształceń i przemieszczeń w trakcie budowy oraz okresowe badanie dla obiektów budowlanych wymagających takich pomiarów,
- 9) nadzór geodezyjny nad realizacją poszczególnych inwestycji.

Jak widać geodeta bierze udział w przygotowaniu inwestycji, przed jej rozpoczęciem, w trakcie jej realizacji, a także po zakończeniu. Czyli pierwszy wchodzi na teren budowy i ostatni z niej schodzi.

II Obowiązujące regulacje prawne.

Ustawy

Prawo budowlane

„ Art. 17 Uczestnikami procesu budowlanego w rozumieniu ustawy, są:

- 1) inwestor,
- 2) inspektor nadzoru inwestorskiego,
- 3) projektant,
- 4) kierownik budowy lub kierownik robót”

Niestety nie wymieniono tutaj geodety.

Jedynym artykułem mówiącym o części prac geodezyjnych w Prawie budowlanym jest art. 43, który brzmi:

„Art. 43. 1. Obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę oraz obiekty, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 20, podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie.

2. Właściwy organ może nałożyć obowiązek stosowania przepisu ust. 1 również w stosunku do obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia.
3. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, o której mowa w ust. 1, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
4. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.”

Z dziewięciu etapów opisanych w punktach od I 1) do I 9) uregulowano tutaj zaledwie dwa: p-kt. I 5) i p-kt I 7).

W załączeniu Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie z dnia 21 lutego 1995 r. (Dz. U. 1995 r. nr 25 poz. 133)

III Ocena skuteczności funkcjonowania obecnych regulacji prawnych.

1. Brak zapisu, że geodeta jest uczestnikiem procesu budowlanego rodzi poważne skutki dla poprawności realizacji inwestycji. Oprócz przygotowania map do celów planistycznych, projektowych oraz prawnych od których zależy zlokalizowanie budowli oraz bezpieczeństwo własnościowe (granice nieruchomości w/g stanu prawnego), geodeta opracowując geodezyjnie projekt budowlany i tycząc dany obiekt w płaszczyźnie poziomej a także w płaszczyznach pionowych, pełni bardzo ważną funkcję kontrolną w stosunku do projektu oraz zapewnia bezpieczeństwo budowli. Kolejne czynności czyli inwentaryzacja powykonawcza pozwalają na stwierdzenie czy zrealizowano budowlę zgodnie z wcześniejszym wytyczeniem geodezyjnym. Natomiast okresowe badanie odkształceń i przemieszczeń wysokich budowli, mostów, wiaduktów, skarp itp. to następny temat wyjątkowo ważny i odpowiedzialny ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa zarówno ludziom jak i mieniu.

W chwili obecnej każda z tych czynności zlecana jest w ramach przetargów innej firmie geodezyjnej, najczęściej za najniższą cenę, nie koniecznie posiadającej kwalifikacje do wykonania tak odpowiedzialnych prac. Nie ma jednej profesjonalnej firmy odpowiadającej za wszystkie etapy obsługi geodezyjnej budowli. Dlatego jest wiele katastrof budowlanych, złych usytuowań budowli i innych problemów.

2. Jak już wspomniano, Art. 43 Prawa budowlanego wymienia tylko dwa etapy działań geodezyjnych, pomijając sześć pozostałych. Powoduje to obniżenie wagi tych czynności i zmniejszenie odpowiedzialności za błędne opracowania.
3. Jeśli chodzi o przepisy wykonawcze to fakt, że rozporządzenie wydane było w 1995 roku, czyli 18 lat temu, już świadczy o jego niedoskonałości. Jak przeczytamy poszczególne paragrafy to znajdziemy tam dziesiątki paradoksów i zapisów nie mających nic wspólnego z ładem, porządkiem i rzetelnością geodezyjną.

Oto niektóre z nich:

Rozdział 2. Opracowania geodezyjno-kartograficzne dla celów projektowych

- a) Opracowywanie projektów zagospodarowania działki (terenu) na kopii aktualnej mapy zasadniczej. (W pełni aktualnej mapy zasadniczej w zasadzie nie ma dla żadnego terenu, a oprócz tego jej treść jest ograniczona).

- b) W razie braku mapy zasadniczej można projekt opracować na mapie jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu. (Ale nie ma tu mowy o jej treści i aktualności).
- c) Mówi się tutaj także o lokalnych układach współrzędnych. (Nie wolno ich stosować w świetle innych przepisów).
- d) Najbardziej kontrowersyjny jest zapis, że treścią mapy do celów projektowych są granice władania (własności) nieruchomości (działek). (Chyba nawet autor tego przepisu nie wie co to znaczy. Nie wiadomo kiedy mamy pokazywać granice władania a kiedy własności. Z tym, że różnice pomiędzy granicami władania a granicami własności często wynoszą kilka a nawet kilkanaście metrów). Wynika to z nieaktualnej w wielu miejscach w Polsce ewidencji gruntów i budynków. Dlatego bardzo często mapy do celów projektowych nie nadają się do wykorzystania.
- e) Wiele podobnych uwag można zgłosić do kolejnych rozdziałów rozporządzenia.

Rozdział 3 Geodezyjne wyznaczenie obiektów budowlanych w terenie

Rozdział 4 Czynności geodezyjne w toku budowy

Rozdział 5 Czynności geodezyjne po zakończeniu budowy

Rozdział 6 Geodezyjna dokumentacja powykonawcza.

Z tematów wymienionych w punktach I 1) do I 9) brak w rozporządzeniu punktów:

- I 1) mapy do celów planistycznych,
- I 3) dokumentacja geodezyjno-prawna do celów własnościowych,
- I 4) geodezyjne opracowania projektów budowlanych,
- I 8) badanie odkształceń i przemieszczeń w trakcie budowy oraz okresowe badanie dla obiektów budowlanych wymagających takich pomiarów,
- I 9) nadzór geodezyjny nad realizacją poszczególnych inwestycji.

IV Propozycje do nowych regulacji:

A. Do Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych:

- 1) Wpisanie geodety w Art. 17 jako uczestnika procesu budowlanego.
- 2) Ustalenie rodzajów, treści i formy dokumentów geodezyjnych dla każdego etapu procesu inwestycyjnego i budowlanego.
- 3) Zapisanie w ustawie Prawo budowlane obowiązkowych etapów obsługi geodezyjnej: przed rozpoczęciem inwestycji, w trakcie budowy oraz po zakończeniu realizacji inwestycji.
- 4) Ustalenie zasady, że do procesów inwestycyjnych i prac budowlanych mogą być wykorzystywane wyłącznie aktualne dane geodezyjne.
- 5) Przyjęcie ustawowych zapisów jakie obiekty budowlane muszą być systematycznie geodezyjnie monitorowane i w jakim trybie i komu muszą być przekazywane raporty o niebezpieczeństwie wystąpienia katastrof budowlanych.

B. Do Prawa Geodezyjnego i Kartograficznego oraz przepisów wykonawczych:

- 1) Uproszczenie i przyspieszenie procesów przygotowawczych inwestycji oraz procesów budowlanych.
- 2) Głównymi rejestrami publicznymi, które powinny zapewnić szybką realizację inwestycji są EGiB i GESUT. Muszą one zostać w trybie pilnym zmodernizowane i na bieżąco prowadzone na koszt Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych.

- 3) Ustalenie zasady, że każda nieruchomość na której będzie realizowana inwestycja musi mieć wcześniej ustalone granice w/g stanu prawnego.
- 4) Dla przyspieszenia przygotowania nieruchomości pod budowę należy uprościć procedury związane z rozgraniczaniem nieruchomości.
- 5) Podziały nieruchomości także należy uprościć i nadzór nad nimi przekazać Głównemu Geodecie Kraju.

Załącznik:

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA

***w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz
czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.***

z dnia 21 lutego 1995 r. (Dz. U. 1995 r. nr 25 poz. 133)

Na podstawie art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Przepisy rozporządzenia określają rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych i czynności geodezyjnych obowiązujących podczas projektowania, budowy, remontu i utrzymywania obiektów budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę.

§ 2. 1. Opracowania i czynności geodezyjne, o których mowa w rozporządzeniu, wykonują podmioty posiadające niezbędne uprawnienia zawodowe w tym zakresie, zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 i Nr 43, poz. 241, z 1990 r. Nr 34, poz. 198 oraz z 1991 r. Nr 103, poz. 446), zwane dalej wykonawcami prac geodezyjnych.

2. Opracowania i czynności geodezyjne związane z realizacją sieci uzbrojenia terenu regulują odrębne przepisy.

Rozdział 2

Opracowania geodezyjno-kartograficzne do celów projektowych

§ 3. Opracowania geodezyjno-kartograficzne do celów projektowych obejmują przygotowanie dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do wykonania projektu budowlanego.

§ 4. 1. Projekt zagospodarowania działki lub terenu należy sporządzić na kopii aktualnej mapy zasadniczej. Dopuszcza się dwukrotne pomniejszenie lub powiększenie tej mapy.

2. W razie braku mapy zasadniczej w odpowiedniej skali, projekt sporządza się na mapie jednostkowej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

3. W razie budowy pojedynczych obiektów o prostej konstrukcji, usytuowanych w granicach jednej nieruchomości, dopuszcza się wykonanie mapy jednostkowej, o której mowa w ust. 2, w układzie lokalnym dla danej inwestycji. W takim wypadku punkty, na których będzie oparty pomiar, należy utrwalić znakami z trwałego materiału oraz sporządzić dla nich opisy topograficzne w nawiązaniu do istniejących trwałych szczegółów sytuacyjnych.

§ 5. Mapy, o których mowa w § 4, zwane dalej "mapami do celów projektowych", powinny obejmować również obszar otaczający teren inwestycji w pasie co najmniej 30 m, a w razie konieczności ustalenia strefy ochronnej - także teren tej strefy.

§ 6. 1. Treść mapy do celów projektowych, poza elementami stanowiącymi treść mapy zasadniczej łącznie z granicami władania (własności) nieruchomości (działek), powinna zawierać:

- 1) opracowane geodezyjnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy oraz osie ulic, dróg itp., jeżeli zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody,
- 3) usytuowanie innych obiektów i szczegółów wskazanych przez projektanta, zgodnie z celem wykonywanej pracy.

2. Skalę map do celów projektowych należy dostosować do rodzaju i wielkości obiektu lub całego zamierzenia budowlanego, przy czym:

- 1) skala map działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 1:500,
- 2) skala map zespołów obiektów budowlanych oraz terenów budownictwa przemysłowego nie może być mniejsza niż 1:1000,
- 3) skala map rozległych terenów z obiektami budowlanymi o dużym rozproszeniu oraz obiektami liniowymi może wynosić 1:2000.

3. Wielkość obszaru, o którym mowa w § 5, oraz skalę map do celów projektowych dla danej inwestycji określa w razie potrzeby organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę.

§ 7. 1. Przy opracowywaniu projektu budowlanego dotyczącego remontu obiektu zabytkowego wykonawca prac geodezyjnych, na wniosek projektanta, sporządza inwentaryzację architektoniczno-budowlaną remontowanego obiektu.

2. Inwentaryzacja, o której mowa w ust. 1, powinna zawierać dokumentację opisową, pomiarowo-kartograficzną, fotograficzną i fotogrametryczną, umożliwiającą w sposób jednoznaczny, z wymaganą dla charakteru planowanych prac dokładnością, odtworzyć geometrię układu przestrzennego oraz detali architektonicznych i budowlanych danego obiektu.

Rozdział 3

Geodezyjne wyznaczanie obiektów budowlanych w terenie

§ 8. 1. Projekt zagospodarowania działki lub terenu należy opracować geodezyjnie, w celu określenia danych liczbowych potrzebnych do wytyczenia w terenie położenia poszczególnych elementów projektowanych obiektów budowlanych. W szczególności dane te powinny dotyczyć: punktów głównych budowli, przebiegu osi, linii rozgraniczających, linii zabudowy, usytuowania obiektów budowlanych, jak również projektowanego ukształtowania terenu.

2. Opracowanie geodezyjne projektu zagospodarowania działki lub terenu należy opierać na osnowie geodezyjnej.

3. W wypadku, o którym mowa w § 4 ust. 3, dane liczbowe potrzebne do wytyczenia mogą być wyznaczone tylko w stosunku do trwałych szczegółów sytuacyjnych uwidoczniionych na mapie.

§ 9. Sposób i tryb ochrony znaków geodezyjnych regulują odrębne przepisy.

§ 10. 1. Geodezyjne wytyczenie obiektów budowlanych w terenie służy przestrzennemu usytuowaniu tych obiektów zgodnie z projektem budowlanym, a w szczególności zachowaniu przewidzianego w projekcie położenia wyznaczanych obiektów względem obiektów istniejących i wznoszonych oraz względem granic nieruchomości.

2. Wytyczeniu w terenie i utrwaleniu na gruncie, zgodnie z wymaganiami projektu budowlanego, podlegają geodezyjne elementy określające usytuowanie w poziomie oraz posadowienie wysokościowe budowanych obiektów, a w szczególności:

- 1) główne osie obiektów budowlanych naziemnych i podziemnych,
- 2) charakterystyczne punkty projektowanego obiektu,
- 3) stałe punkty wysokościowe - repery.

§ 11. Wykonawca prac geodezyjnych stwierdza wykonanie czynności, o których mowa w § 10, przez dokonanie odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy.

Rozdział 4

Czynności geodezyjne w toku budowy

§ 12. 1. Czynności geodezyjne w toku budowy obejmują:

- 1) geodezyjną obsługę budowy i montażu obiektu budowlanego,
- 2) pomiary przemieszczeń obiektu i jego podłoża oraz pomiary odkształceń obiektu,
- 3) geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektów lub elementów obiektów, o których mowa w art. 43 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane.

2. Czynności określone w ust. 1 pkt 1 i 2 wykonuje się, jeżeli są one przewidziane w projekcie budowlanym lub na wniosek uczestnika procesu budowlanego.

§ 13. Geodezyjna obsługa budowy i montażu obiektu budowlanego obejmuje tyczenie i pomiary kontrolne tych elementów obiektu, których dokładność usytuowania bez pomiarów geodezyjnych nie zapewni prawidłowego wykonania obiektu.

§ 14. W celu zapewnienia bezpieczeństwa budowy obiektu budowlanego oraz bezpieczeństwa jego utrzymywania wykonuje się czynności geodezyjne związane z geodezyjnym wyznaczeniem przemieszczeń obiektu i jego podłoża oraz pomiary odkształceń obiektu.

§ 15. 1. Wykonanie czynności geodezyjnych, o których mowa w § 12, wykonawca prac geodezyjnych potwierdza wpisem do dziennika budowy lub montażu.

2. Wykonawca prac geodezyjnych przekazuje kierownikowi budowy kopie szkiców tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego, zawierające dane geodezyjne umożliwiające wznowienie lub kontrolę wyznaczenia.

§ 16. W razie stwierdzenia rozbieżności między wynikami pomiarów a ustaleniami projektu budowlanego, fakt ten należy odnotować w dzienniku budowy lub dzienniku montażu oraz udokumentować szkicami.

Rozdział 5

Czynności geodezyjne po zakończeniu budowy

§ 17. Po zakończeniu budowy poszczególnych obiektów budowlanych należy sporządzić geodezyjną inwentaryzację powykonawczą w celu zebrania aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania działki lub terenu.

§ 18. 1. Po zakończeniu prac budowlanych, a przed oddaniem obiektu do użytkowania, należy wykonać pomiar stanu wyjściowego obiektów wymagających w trakcie użytkowania okresowego badania przemieszczeń i odkształceń.

2. Okresowe pomiary geodezyjne przemieszczeń i odkształceń wykonuje się, jeżeli pomiary takie przewiduje projekt budowlany lub na wniosek zainteresowanego podmiotu.

Rozdział 6

Geodezyjna dokumentacja powykonawcza

§ 19. 1. Operat geodezyjny wchodzący w skład dokumentacji budowy powinien zawierać dokumentację geodezyjną sporządzoną na poszczególnych etapach budowy, a w szczególności szkice tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego.

2. W wypadku pomiaru przemieszczeń i odkształceń obiektu lub jego podłoża, do dokumentacji budowy należy dołączyć operat z tych pomiarów.

§ 20. Dokumentacja geodezyjno-kartograficzna, sporządzona w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, powinna zawierać dane umożliwiające wniesienie zmian na mapę zasadniczą, do ewidencji gruntów i budynków oraz do ewidencji sieci uzbrojenia terenu.

§ 21. Wykonawca prac geodezyjnych przekazuje:

1) do ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej oryginał dokumentacji, o której mowa w § 20, w formie i zakresie przewidzianym odrębnymi przepisami,

2) kierownikowi budowy kopię mapy powstałej w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 22. Traci moc rozporządzenie Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie rodzajów i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych i czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 47).

§ 23. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.