

Artykuł dyskusyjny

Budynek

w numerycznej mapie ewidencji gruntów i budynków

ROBERT WÓJTEWICZ

Podczas tworzenia numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków powstała potrzeba właściwej interpretacji pojęcia budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku tradycyjnych map ewidencyjnych nie przywiązywano wagi do zasad kwalifikowania obiektów budowlanych jako odrębnych budynków, skutkiem czego kartowano na mapach uproszczone rzuty w myśl zasady „papier przyjmie wszystko”. Powstanie systemów numerycznych wymusiło porządkowanie istniejących opracowań kartograficznych poprzez określenie zakresu informacji niezbędnej do prawidłowego opisania numerycznego obiektu, jakim jest budynek.

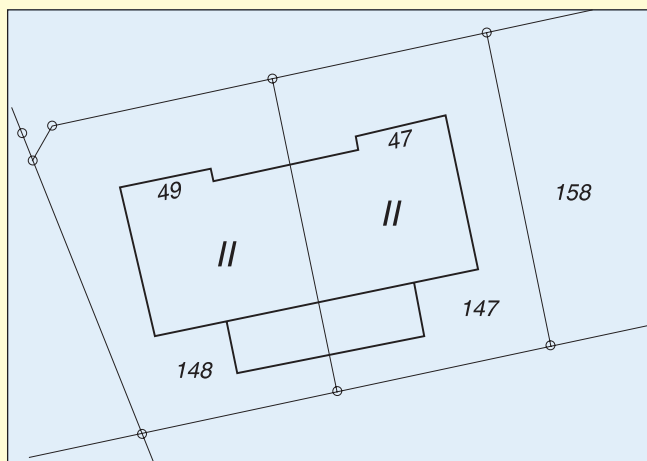
Definicję budynku dla potrzeb ewidencji gruntów i budynków określa art. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków [1], który brzmi: „Budynkiem w rozumieniu rozporządzenia jest budynek określony w przepisach prawa budowlanego, wymagający zgłoszenia lub pozwolenia na budowę. Za budynek uważa się również jego część stanowiącą segment pionowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym i będącą przedmiotem odrębnych praw własności, choćby była wzniesiona na jednej działce i stanowiła jedną całość architektoniczną”. Jednocześnie pkt 7 mówi, że „Ewidencja nie obejmuje budynków: 1) położonych na gruntach, które uważa się zgodnie z odrębnymi przepisami za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,

2) na terenach zamkniętych” (rozumie się przez to tereny o charakterze zastrzeżonym, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych).

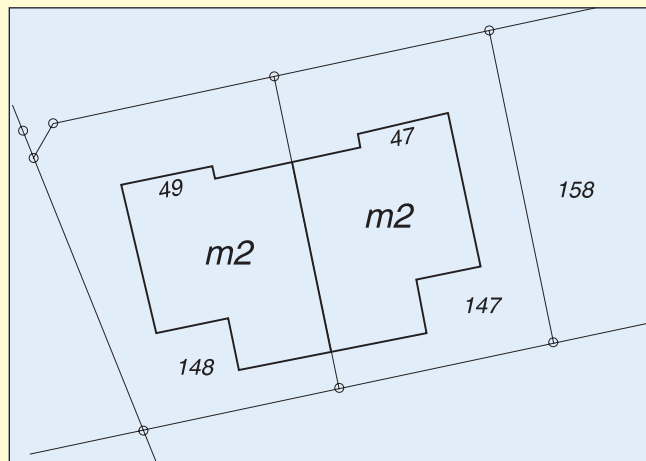
W świetle prawa budowlanego [2] przez budynek należy rozumieć „obiekt budowlany wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach”.

Uwzględniając powyższe, za budynki przyjmujemy obiekty, które:

- a) posiadają ściany, fundamenty i dach,
- b) są trwale związane z gruntem,
- c) podlegają zgłoszeniu lub pozwoleniu na budowę,
- d) są przedmiotem odrębnych praw własności.



Rys. 1. Fragment mapy ewidencyjnej – budynek z tzw. przybudówką



Rys. 2. Obrys budynku poprawiony po wywiadzie terenowym

Dodatkowe kryteria pomagające w uznaniu samodzielności budynku to: osobne wejście oraz dominująca funkcja. I tak na przykład może zaistnieć sytuacja, gdy mamy dobudowany garaż do budynku mieszkalnego z osobnym wjazdem – są to dwa budynki, gdyż jest tu spełniony zarówno warunek wejścia, jak i odrębnej funkcji. Natomiast wszelkie przedsionki, kryte werandy oraz inne elementy architektoniczne o charakterze trwałym, służące do obsługi budynku (np. powierzchnia ruchu) powinny być traktowane jako integralna część budynku, także tarasy, jeżeli posadowione są na fundamencie, nad pomieszczeniem przynależącym do budynku powinny zawierać się w jego obrysie zewnętrznym (zgodnie z rzutem przyziemia).

W praktyce natomiast bardzo często spotykamy się z sytuacją, w której po rozbudowie budynku – na mapach występuje on w postaci zasadniczego bloku wraz z doklejoną przybudówką (rys. 1). Takie sytuacje należy rozstrzygać wywiadem terenowym, podczas którego ustalony zostanie prawidłowy obrys budynku (rys. 2).

W związku z art. 28 ust. 1 pkt 10 rozporządzenia [1], który mówi, że dane ewidencyjne i opisowe budynku stanowi m.in. „powierzchnia zabudowy w metrach kwadratowych”, należałoby informację o usytuowaniu budynków poszerzyć o elementy wchodzące w skład powierzchni zabudowy. Zasady ustalania powierzchni budynków określa polska norma [3]. Zgodnie z nią „Powierzchnia zabudowana – powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży i podobne elementy budynku mające oparcie na ziemi” (np. schody zewnętrzne). Zatem informacja o budynku powinna uwzględniać powyższe, tzn. umożliwiać na podstawie treści mapy wygenerowanie powierzchni zabudowy. Co za tym idzie, elementy wchodzące w skład powierzchni zabudowy powinny być związane z zasadniczym obiektem, jakim jest obrys budynku. Atrybuty graficzno-opisowe stanowią:

- numer adresowy kreślony na budynku równoległe do ściany zwróconej ku ulicy, podstawą do osi ulicy,
- identyfikator budynku składający się z numeru działki w dacie założenia ewidencji budynkowej oraz numeru kolejnego budynku na tej działce; numer ten nie ulega zmianie przy podziałach działki,
- podstawowa funkcja użytkowa według poniższej specyfikacji [4]:

WARTOŚĆ	ZNACZENIE
p	przemysłowy
t	transportu lub łączności
h	handlowy lub usługowy
s	skład lub magazyn
b	biurowy
z	ochrony zdrowia, opieki socjalnej
m	mieszkalny
k	kultury, oświaty, kultu religijnego
g	gospodarczy
i	inny, w tym technicznego uzbrojenia terenu
x	nieokreślona

- numer najwyższej kondygnacji składa się z liczby arabskiej następującej po literze określającej funkcję budynku; oznaczenie jednokondygnacyjne opuszcza się; poddasza nie wlicza się do liczby kondygnacji; w celu rozróżnienia dwu i większej liczby kondygnacji w obrębie jednego budynku stosuje się blok budynku, zaznaczając obrys jednolity ze względu na liczbę kondygnacji.

Należałoby rozważyć celowość poszerzenia informacji o obiekcie o funkcję specjalną zgodnie z zasadami zawartymi w instrukcji K-1 (wyd. z 1995 r.) pominiętą w wydaniu z 1998 r. Pozostałe informacje ewidencyjne i opisowe wymienione w § 28 rozporządzenia powinny znaleźć się w bazie opisowej.

Powszechnie wiadomo, że klasyczne mapy ewidencji gruntów i budynków nie zawierają pełnej treści, jaka wymagana jest ww. przepisami. Z tego względu budowa takiej mapy niezależnie od przyjętego systemu (baza danych w postaci graficznej, graficzno-opisowej czy wyłącznie opisowej) sprawia, że uzyskanie danych wejściowych wymaga pewnych nakładów, np. wywiadów terenowych i pomiarów uzupełniających. Waga powyższych informacji wynika z faktu powstawania jednolitego systemu informacji o terenie, w skład którego wejdzie kataster gruntów i budynków, oraz wykorzystanie go do najróżniejszych celów (np. podatkowych). Z tego względu odpowiednia budowa mapy numerycznej pozwoli na uzyskanie możliwie dużej ilości informacji przy jednoczesnym zmniejszeniu do minimum konieczności ponownej weryfikacji danych, a co za tym idzie zminimalizowania kosztów prowadzenia mapy.

Autor jest pracownikiem Katedry Geodezji Wydziału Budownictwa i Inżynierii Środowiska Akademii Techniczno-Rolniczej w Bydgoszczy

Literatura:

- Rozporządzenie ministrów gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. (DzU nr 158, poz. 813);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (DzU nr 89, poz. 414, z późn. zm.);
- Polska Norma PN – 70/B-02365. Powierzchnia budynków;
- Instrukcja techniczna K-1. Mapa zasadnicza, Główny Geodeta Kraju, Warszawa 1998.

P.U.H. „GODEX”

81-006 Gdynia ul. Morska 306
tel. (0-58) 663-92-73; faks (0-58) 663-81-10
tel. kom. (0-601) 61-55-45 (całą dobę); (0-501) 155-077
e-mail: GODEX@pointer.pl

OFERUJE SPRZĘT GEODEZYJNY NOWY I UŻYWANY

Sprzęt używany: Nasadki: WILD DI3S - 3000 zł
WILD DI4 - 4700 zł
RED MINI - 5000 zł
W cenę wliczone jest osadzenie, tyczka z lustrem, ład. bat.
Stacje pomiarowe: ELTA 4 - 6500 zł
SET 4B - 12 000 zł
SET 4B II - 12 500 zł

Udzielamy 6-miesięcznej gwarancji

Sprzęt nowy: Leica, Zeiss, Topcon, Nikon
Nikon C-100: 16 450 zł + 400 zł komplet osprzętu
Nikon DTM-310: 20 900 zł + 300 zł komplet osprzętu

Drobny sprzęt pomiarowy: ■ Komplet (tyczka + lustro + statyw) – od 750 zł, ■ Statywy aluminiowe i drewniane – od 260 zł, ■ Ruletki 30 m – 115 zł, 50 m – 135 zł, ■ Niwelatory, węgielnice, łaty, ■ Baterie i ładowarki

Ponadto w ofercie: Oprogramowanie C-GEO, WinKalk
Rejestratory danych do każdego instrumentu

Zadzwoń i zamów – sprzedaż i szkolenie na miejscu u klienta.
Wszystkie ceny do negocjacji, możliwy leasing i raty – bez poręczycieli.
Ceny netto bez podatku VAT 22%.

**U NAS ZNAJDZIESZ WSZYSTKO,
CZEGO POTRZEBUJESZ**