

Dvakrát měř a jednou řež

Je s podivem jak se poslední dobou čím dál tím víc zanedbává předprojektová příprava staveb, podceňuje se důležitost správného umístění stavby do terénu a následná dokumentace dokončené stavby před předáním zákazníkovi.

Stavebník, projektant i stavební firma (nebo také investor, projektant a dodavatel) se tímto snaží stáhnout co nejvíce náklady a šetří tak na nesprávném místě. Podaří se jim tak získat v nejlepším případě několik tisíc, nebo u větších staveb několik desítek tisíc korun, ale riskují statisíce a miliony. Již naši dědové říkali „dvakrát měř a jednou řež“ a věděli o čem mluví.

Geodeti moudro našich předků vyjadřují ve dvou hlavních a nepominutelných geodetických zásadách:

1. Postup z velkého do malého (s rozsahem měřeného se zmenšují i chyby měřeného)
2. Neustálá kontrola (jednou měřeno - neměřeno)

Zanedbané nebo špatně provedené geodetické práce během výstavby se často neprojeví hned, ale třeba až po několika letech. Náprava je potom o to složitější a nákladnější.

Uvedu příklad: V obci na západ od Prahy majitelka zakoupila pozemek s rodinným domkem. Pozemek koupila od realitní kanceláře a spoléhala na polohu hranic, které jí RK ukázala v terénu (nepřizvala geodeta ke kontrole hranic

pozemku - investice cca 5000,- Kč). Stavební firma provedla rekonstrukci rodinného domu víceméně bez změny půdorysu a přistavěla bazén s dřevěnou chatkou cca 4x4m (nepřizvala geodeta k vytýčení bazénu - investice cca 5000,- Kč).

Geodeta stavební firma pozvala až k zaměření skutečného provedení stavby bazénu a chatky.

Po zaměření chatky a bazénu geodet zjistil, že větší část bazénu a celá chatka leží na cizím pozemku. Pokud by se tato skutečnost zjistila před započítáním stavby, byly by náklady na zakoupení nepřístupného pozemku, o kterém majitel ani nevěděl pro zákazníka bez problémů a majitel by byl rád, že se nepoužitelného úzkého pozemku zbavil. Takto se však chopil nabídnuté příležitosti a řádně ji využil. Zákazník tak sice ušetřil 5000,- za geodeta, ale zaplatil několik set tisíc navíc za pozemek.

Častým nešvarem projektantů je, že v předprojektové přípravě stavby podceňují důležitost kvalitních polohopisných a výškopisných podkladů s přesným zákresem hranic pozemků (účelovou mapu). Zřejmě si dostatečně jasně neuvědomují, že přesnost podkladů stažených z internetu na stránkách ČÚZK je závislá na přesnosti naskenovaných map a centimetry, které odměřováním získají, patří tak spíše do říše pohádek. V praxi se pak často stává, že se stavba s odstupy projektovanými do snímku katastrální mapy, nevejde do skutečných hranic. Zjistí to potom až geometr - v lepším případě už při vypracování vytyčovacího náčrtu.

Cílovým zájmem každého stavebníka je, aby stavební firma předala stavbu tak, jak byla projektována a aby stavba byla umístěna na pozemku v rozměrech dle schválené projektové dokumentace. Stavební firma by tedy měla stavebníkovi předávat stavbu spolu se "zaměřením skutečného provedení stavby", kterým prokazuje, že stavbu postavila tam, kde stát má a že má takové rozměry, které má mít. Pečlivou a důslednou kontrolou a porovnáním schválené projektové dokumentace, vytyčovacího výkresu a zaměřením skutečného provedení stavby se stavebník vyhne nepříjemnostem při kolaudaci stavby, které mohou vést v krajním případě až k nařízení stavebního úřadu k odstranění stavby.



Komora geodetů a kartografů doporučuje aby v průběhu stavby stavebník využil služby geodeta nejméně čtyřikrát.



Ověření hranic pozemku

Poprvé se na geodeta obrátí při koupi pozemku. Jen geodet dokáže na základě měření v terénu zjistit, zda průběh hranic v terénu odpovídá platnému stavu vedenému v katastru nemovitostí. Geodet dodá stavebníkovi jistotu, že zaplatí za pozemek ohraničený tak, jak mu ho prodávající ukázal v terénu.

Zaměření podkladů pro projekt

Podruhé bude svého geodeta potřebovat stavebník ještě před tím, než začne s projektantem nebo architektem řešit umístění, velikost a tvar stavby. Geodet v terénu zaměří všechny skutečnosti (budovy, ploty stromy, povrchové znaky inženýrských sítí a jejich polohu, průběh hranic pozemku a mnohé další). Na této fázi není vhodné šetřit. Většina toho, co zeměměřič udělá, použije on, nebo jiní i v dalších fázích stavby. Tak vznikne polohopisný a výškopisný plán - tomu se říká „zaměření“.

Vytýčení stavby

Potřetí se na stavbě geodet objeví těsně před započítím stavby. Projektant mezitím navrhl umístění a tvar stavby a na geodetovi nyní je, aby to, co vzniklo na papíře, nebo je uloženo v paměti počítače, přenesl do terénu. Je to nejzodpovědnější část práce geodeta a více než u jiných jeho činností zde platí: dvakrát měř a jednou řež.

Jedině geodet dokáže při zvážení důležitosti a všech důsledků zajistit správné umístění stavby dle schválené dokumentace. Stavba, která stojí se posunuje jen velice těžko! Geodet je zodpovědný za umístění stavby, proto se také v dřívější terminologii říkalo geodetovi oprávněnému k vytyčování staveb - Odpovědný geodet. Tomu se říká „vytyčení“.

Geometrický plán a zaměření skutečného provedení stavby

Počtvrté bude stavebník potřebovat geodeta po dokončení stavby, kdy geodet zaměří půdorys stavby, všechny změny oproti platnému stavu v katastru nemovitostí a vyhotoví geometrický plán. Geometrický plán je podkladem k zanesení stavby do katastru nemovitostí. (Stavba, která není zanesena v katastru nemovitostí se dá přirovnat k automobilu bez technického průkazu.)

Zároveň, zejména u větších staveb, zaměří geodet i provedené terénní úpravy, přípojky na inženýrské sítě a další předměty, které nejsou součástí katastru nemovitostí. Tomu se říká zaměření skutečného provedení stavby. Protokol slouží k zanesení změn do technické mapy. Při dokončení stavby by měla s tímto protokolem předávat stavební firma stavbu stavebníkovi. Dokument stvrzuje skutečnost, že umístění a půdorys stavby byl proveden dle schválené projektové dokumentace



Je v zájmu každého stavebníka, aby důležitost těchto prací nepodceňoval. Komora doporučuje, aby stavebník důsledně dbal na dodržení těchto postupů a nechal provést tyto poměrně finančně nenáročné práce (ve srovnání s hodnotou stavby a možnými důsledky při jejich pochybení) zeměměřickému inženýrovi oprávněnému tyto práce provádět (ÚOZI). Vše, co je k tomu potřebné, zajistí členové naší komory - geodeti a geodetické firmy. Informace o nich najdete na

www.kgk.cz.



Dvakrát měř a jednou řež

**Komora geodetů a kartografů
(Zeměměřická komora)
je zárukou kvalitně
provedených geodetických
prací
v investiční výstavbě i v
katastru nemovitostí.**

Komora geodetů a kartografů (Zeměměřická komora) ve zkratce KGK, dále jen Komora je profesní sdružení, které je pro klientelu svých členů zárukou odborné zdatnosti, serióznosti v obchodních vztazích a etického jednání. Komora přistoupila v rámci svých aktivit v Radě evropských zeměměřičů (CLGE) k etickému kodexu evropského zeměměřiče.

Komora sdružuje fyzické a právnické osoby, které podnikají v oboru zeměměřičtví.

Je ustavena podle zákona o sdružování občanů a členství v ní je dobrovolné. Zastupuje svoje členy na veřejnosti a hájí jejich zájmy, pečuje o jejich odborný růst a zajišťuje podmínky pro odborný a kvalitní výkon zeměměřických činností. Komora má stanovy, které upravují její činnost a má etický řád, kterým se musí členové komory řídit. Na základě disciplinárního řádu své členy postihuje za jejich provinění disciplinárními tresty (napomenutím, pokutou, vyloučením). Členové Komory se podílejí na současných velkých projektech oboru: digitalizaci katastrálních map a vzniku Digitální mapy veřejné správy, jejichž výsledky využívá i široká veřejnost na webových stránkách ČÚZK.

Základním podkladem digitalizace jsou katastrální mapy, k jejichž vzniku došlo již v časech Rakousko-Uherského mocnářství a tak dodnes stále většina katastrálních map pochází z poloviny 19. století. Toto velmi rozsáhlé a na svoji dobu kvalitní dílo dnes už bohužel neodpovídá všem nárokům a hlavně ani možnostem, které skýtá moderní přístrojová a výpočetní technika.

Digitalizace katastrálních map je tak východiskem z nouze na základě požadavků provozovatelů informačních systémů na digitální (vektorovou) formu katastrálních map. Nepřináší však zvýšení přesnosti. Jediným přínosem je možnost snadnějšího zobrazení a odstranění nesouladů mezi souborem geodetických informací (mapou) a souborem popisných informací (písemnými údaji). Přináší však bohužel i omezení, která vyplývají z její nízké přesnosti (měřítko 1:2880- tedy 1 milimetr na mapě je 2,88 metru (takřka 3 metry) ve skutečnosti, nemluvě o absolutní poloze jednotlivých bodů v souřadnicovém systému (tam mohou být chyby 5 metrů i více!).

Nepřesnosti přinášejí problémy v sousedských vztazích. Dochází k nim zejména v případech změny vlastnictví pozemků, kdy si nový vlastník nechá vytýčit hranice pozemku, který koupil (zdědil) a zjistí se, že hranice užívání nejsou totožné s hranicemi vytýčenými. Je v zájmu každého vlastníka nemovitosti, aby si v době, kdy užívá pozemek ve **shodě se svými sousedy**, nechal vyhotovit geometrický plán (**geometrický plán pro průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků**) a doložil tuto shodu formou **souhlasného prohlášení všech vlastníků dotčených (sousedních) pozemků**. Lomové body hranic pozemku pak budou určeny s potřebnou přesností a takto nadále evidovány v katastru nemovitostí.

Komora doporučuje toto (ve srovnání s eventuálními pozdějšími soudními spory) finančně nenáročné řešení provést co nejdříve. Vše, co je k tomu potřebné, zajistí členové naší komory - geodeti a geodetické firmy. Informace o nich najdete na

www.kgk.cz