

# Planowanie przestrzenne z wykorzystaniem danych

Wykorzystanie danych przy procesie planowania przestrzennego pomaga w lepszym zrozumieniu obszaru i jego okolicy, pozwalając na lepsze wyznaczenie funkcji i bardziej dopasowane planowanie.



## Wyzwanie klienta

Miasto Tbilisi, stolica Gruzji, położone jest w głębi lądu, w obszarze niekoniecznie wybieranym jako główna destynacja przy podróży do tego kraju. Miastu brakuje również zorganizowanych, nowoczesnych przestrzeni rekreacyjnych dla ponad miliona ludzi w nim mieszkających. Niedaleko miasta, w granicach administracyjnych, położony jest jednak obszar „Morza Tbilisi” – dużego sztucznego zbiornika wodnego będącego rezerwuarem wody pitnej dla mieszkańców Tbilisi. W zdecydowanej większości obszar ten jest niezabudowany, z kiepskim dostępem do reszty miasta. Mimo to, w ostatnich latach coraz więcej mieszkańców stolicy Gruzji decydowało się na rozpoczęcie budowy domu w okolicy, wypoczynek na dzikich plażach przy jeziorze, a przy zachodnim brzegu powstały klub żaglowy i aquapark.

Władze miasta zdecydowały się powstrzymać chaos w tym regionie. Zatrzymano wszystkie pozwolenia na budowę i rozpoczęto poszukiwania podmiotu, który obiektywnie oceniłby stan obecny, zbadał potrzeby mieszkańców oraz chłonność rynku i zaproponował projekt zagospodarowania, który nie tylko ładnie wyglądałby na slajdach, ale byłby także możliwy do spełnienia pod względem biznesowym.

## Rozwiązanie PwC

Zespół Real Estate PwC, w ramach którego funkcjonuje podzespół GIS, zebrał bardzo bogaty bank danych o Gruzji, Tbilisi i obszarze projektu. Specjaliści od analiz przestrzennych stworzyli komputerowy model Tbilisi, w którym, oprócz standardowych

warstw, takich jak drogi czy budynki, zawarto m. in. ceny mieszkań i hoteli, infrastrukturę podziemną czy obszary potencjalnych osuwisk. W ramach projektu, zespół konsultantów PwC opracował też macierz inicjatyw – zbiór potencjalnych sposobów wykorzystania terenu na obszarze morza Tbilisi - i opisał te inicjatywy ilościowymi parametrami, takimi jak nachylenie terenu, powierzchnia czy dostęp do infrastruktury.

Obszar projektu podzielono na kilkadziesiąt podobszarów, a dla każdego zebrano zestaw starannie wyselekcjonowanych danych przestrzennych, z wykorzystaniem których stworzono model badający podatność obszaru dla każdej inicjatywy. Takie dane wzbogacono danymi finansowymi na podstawie benchmarków z rynku. W efekcie otrzymano kompleksową ocenę każdego obszaru w ramach morza Tbilisi, wraz z proponowanym sposobem zagospodarowania i jego finansowymi charakterystykami.

## Wpływ na działalność klienta

Dzięki rozwiązaniu PwC, urząd miejski w Tbilisi posiada unikatowy, poparty konkretnymi danymi makroekonomicznymi, finansowymi i przestrzennymi, plan zagospodarowania przestrzennego, który nie jest jedynie wizją architekta oderwaną od rzeczywistości gospodarczej. Program rewitalizacji i zagospodarowania terenów wokół jeziora Tbilisi wskazuje w jakiej kolejności rozwijać kolejne inicjatywy tak, by projekt okazał się jak najbardziej dochodowy i atrakcyjny dla mieszkańców. Dzięki obliczeniom finansowym i analizom przestrzennym ekspertów PwC, stolica Gruzji zyska nowe miejsce wypoczynku dla swoich mieszkańców oraz nowe centrum biznesowe w urokliwej, pełnej natury okolicy.

## Kontakty

### Kinga Barchoń

Partner

Tel: +48 502184178

kinga.barchon@pl.pwc.com

### Michał Klis

Menedżer

Tel: +48 519506793

michal.klis@pl.pwc.com

### Krzysztof Sakierski

Starszy Menedżer

Tel: +48 502184088

krzysztof.sakierski@pl.pwc.com

