CleverMaps a Moře půdy digitalizují územní plány České republiky

27.11.2023 - Klára Sýkorová, Barbora Hinnerová | FENEK

Společnosti CleverMaps a Moře půdy oznámily novou službu pro investory do nemovitostí, postavenou na digitalizaci územních plánů. Tento projekt má za cíl zjednodušit a zefektivnit procesy spojené s analýzou a hodnocením ploch pro výstavbu v České republice.

CleverMaps a Moře půdy digitalizují územní plány České republiky

Společnosti CleverMaps a Moře půdy oznámily novou službu pro investory do nemovitostí, postavenou na digitalizaci územních plánů. Tento projekt má za cíl zjednodušit a zefektivnit procesy spojené s analýzou a hodnocením ploch pro výstavbu v České republice.

Územní plány jsou oficiálními dokumenty měst a obcí, které stanovují, kde a co je možné stavět a kde to naopak možné není. Jedná se o zásadní zdroj informací pro kohokoliv, kdo hledá vhodný prostor pro výstavbu, v současném stavu však neexistuje jedno místo pro jejich nalezení a případný investor musí stahovat jednotlivé územní plány z webů samotných obcí. Tyto územní plány mají navíc podobu PDF a ještě nedávno neexistoval jednotný standard pro jejich měřítka, barvy určených ploch nebo jednotné popisky. Současný stav digitalizace územních plánů v podstatě znemožňuje jejich datovou analýzu.

„Nedostatečná digitalizace územních plánů výrazně komplikuje práci s nimi a úplně znemožňuje jejich hromadnou analýzu," vysvětluje Ondřej Tomas, zakladatel CleverMaps, technologické firmy, která poskytuje firmám stejnojmennou cloudovou platformu pro lokační analýzy. A dodává: *„Naši*

klienti doposud stahovali územní plány ručně a analyzovali je po jednom, proto jsme se pustili do jejich digitalizace."

Mnohaleté zkušenosti s tím má například Firaz Muinov, majitel Lekvi Development s.r.o. , jedné z nejúspěšnějších pražských kanceláří. Jejich proces byl donedávna manuální, hlavní překážkou byl fakt, že každý územní plán je unikát a pojmenovává plochy pro obchodní místa vlastním termínem: *„V rámci akvizice nových nemovitostí hledáme na mapě tzv. bílá místa a následně zjišťujeme, jestli mají správný územní plán. Obec po obci, web po webu. Každý jeden musíme pochopit, porovnávat grafiku s texty. Je to časově velmi náročné,*" komentuje Muinov.

Změnit to má za cíl projekt CleverMaps a Moře půdy. Moře půdy vektorizovalo většiny návrhů a rezerv územních plánů a tím vytvořili jednotný datový podklad pro celé území ČR. Tato práce byla do značné míry manuální a tým Moře půdy tak trvalo digitalizovat většinu ČR několik měsíců. Díky tomuto úsilí je to ale poprvé, co mohou firmy vyhledávat nad územními plány napříč kraji, městy a obcemi. A protože se jedná o standardizovaný datový podklad, lze jej díky Clevermaps propojit s dalšími datovými zdroji. Poprvé lze tak kombinovat data z územního plánu se zdroji jako katastr nemovitostí, Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN), ale taky demografií, kupní silou, dopravní dostupností, vzdáleností elektrické sítě a dalšími informacemi.

Díky tomuto řešení je možné vyhledávat napříč Českou republikou plochy vhodné pro výstavbu rezidenčních a komerčních nemovitostí. Typickou poptávkou je vyhledávání a identifikace ploch vhodných pro výstavbu fotovoltaických elektráren a dalších obnovitelných zdrojů energie. Zároveň se díky digitalizaci územních plánů dá zahrnout budoucí vývoj lokalit do oceňovacích modelů nemovitostí pro banky, pojišťovny i veřejný sektor.

Službu CleverMaps a Moře půdy vyvíjeli ve spolupráci s vybranými klienty, včetně investiční skupiny Natland, která je ve startupu zároveň investorem. Nyní CleverMaps zařazují digitalizované územní plány do své cloudové platformy a jsou tak k dispozici všem klientům.

Údaje pro editory:

CleverMaps je český lídr v práci s lokačními daty (Location Intelligence). Tato softwarová a konzultační firma pomáhá zákazníkům, typicky jejich BI oddělení, díky data marketplace lehce získat a v platformě snadno analyzovat lokační data, například pro optimalizaci a rozvoj pobočkové sítě, výpočet efektivity venkovní reklamy, vizualizaci obchodních dat nad mapou nebo vyhledávání pozemků k investici.