

ITAPA 2026 · LOCATION INTELLIGENCE

# Ako AI mení prácu s územnými dátami

Ako môže AI pomáhať mestám a samosprávam lepšie pracovať s územnými, mapovými a verejnými dátami.

# Padol štátny kataster.

Mesiace bez funkčného katastra. Zastavili sa prevody nehnuteľností, hypotéky aj bežná agenda úradov.

## Na slovenský kataster zaútočili hackeri zo zahraničia, potvrdilo ministerstvo vnútra



Anna Slováková 8. januára 2025 o 18:27

- Výpadok katastra nehnuteľností paralyzuje štátne služby
- Prípacom sa už zaoberá polícia

ODPOVEĎ ZA PÁR DNÍ

## Spustili sme Mapku.

V PlanCity.ai sme zareagovali a za pár dní spustili dočasnú verejnú aplikáciu Mapka — postavenú na vlastnej dátovej vrstve, nezávislej od štátneho registra.

- Online za pár dní od výpadku
- Parcely C a E — výmera, využitie, číslo LV
- Verejne dostupné a zadarmo

V MÉDIÁCH

**Nefunkčný kataster vyriešili po svojom.  
Slováci spustili vlastnú alternatívu  
(PREHLAD)**

 ANDREA BODOROVÁ 28. FEBRUÁRA 2025



PROBLÉM

# Rozhodnutie o území potrebuje celý kontext.

Mapa a parcely, demografia, firmy a prevádzky, satelitné snímky, územné plány, povolenia — dobré rozhodnutie potrebuje všetky tieto pohľady naraz.. Spojiť dáta dnes znamená týždne ručného zberu.

Mapa & parcely

Demografia

Firmy a prevádzky

Satelitné snímky

Územné plány

Povolenia & EIA

Doprava & MHD

Cenové mapy

# Jedna platforma. Všetky dáta o území. Na mape.

PlanCity.ai zhromažďuje verejné a územné dáta o Slovensku a Česku, geolokalizuje ich a sprístupňuje — web, API, export. Jadrom je AI: jazykovo-agnostický model premieňa neštruktúrované dokumenty (PDF povolenia, EIA, úradné tabule) na štruktúrované dáta na mape.

Zber → AI extrakcia → Mapa & dotaz

SK + ČR · 15+ dátových vrstiev · denne aktualizované

**Martin, začnite novú prácu** M teo.martin@gmail.com [Logout](#)

Analyzujte lokalitu alebo vytvorte novú analýzu cez AI asistenta.

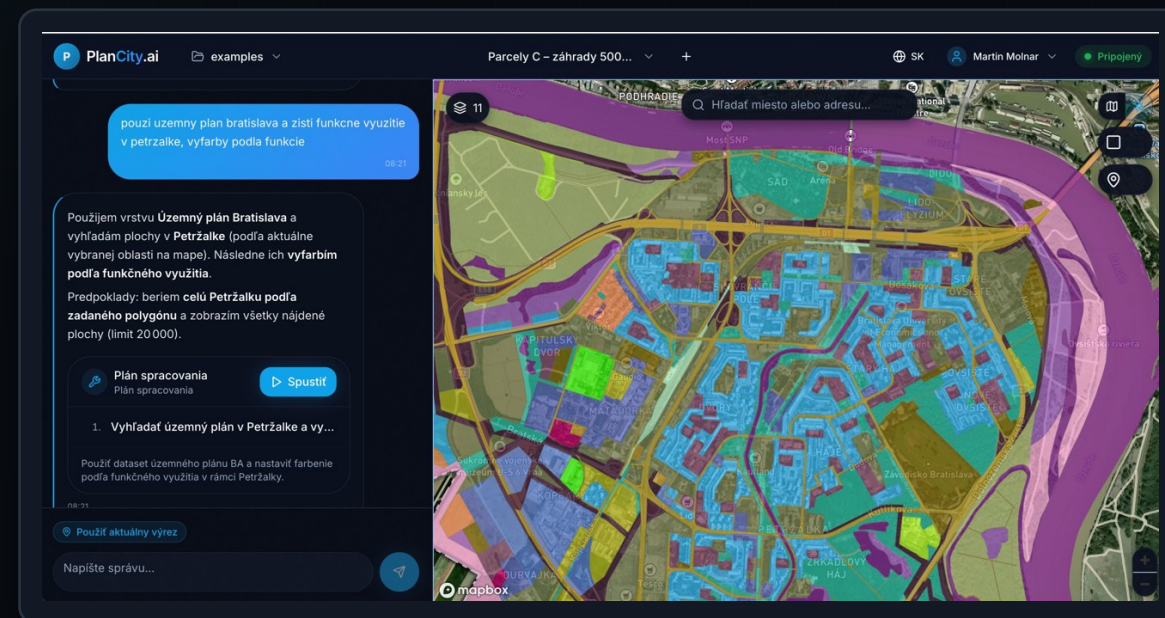
- Príklady** Demo  
Otvori ukážky promptov a výsledkov pre najčastejšie scenáre
- Analýza lokality** Nové  
Vyberte parcelu alebo územie, zobrazte parcely C/E a nastavte reportový balík
- Site Builder** Beta  
Nakreslite pozemok, nastavte buildable area a vytvorte 2D, 3D massing alebo House Planner koncept
- Vyhľadávanie pozemkov** Čoskoro  
Riadený postup pre systematické vyhľadávanie a skórovanie pozemkov
- AI asistent**  
Vytvorte projekt a začnite vlastnú mapovú analýzu cez AI chat
- Moje nehnuteľnosti**  
Zoznam, detail a správa vlastných nehnuteľností vrátane kontaktov, floorplanov a nájomníkov
- Týždenný report povolení na Slovensku** SK  
Načítať týždenný report pre aktuálny týždeň

[Spravovať projekty](#) →

# AI asistent

Vstupná brána do platformy. Otázku položíte v prirodzenom jazyku a odpoveď dostanete priamo na mape — naprieč všetkými dátovými vrstvami vrátane satelitných snímok.

- Vyhľadávanie v prirodzenom jazyku
- Analýza parciel a lokality
- Spájanie vrstiev a export



## PRÍKLAD

„Použi územný plán Bratislavy a vyfarbi Petržalku podľa funkčného využitia.“

# Land Search



Kde vôbec hľadať? V zadanej oblasti nájde a zoradí kandidátne pozemky podľa kritérií — plocha, tvar, vlastníctvo, dostupnosť — vrátane scelovania parciel.

- Kritériá: plocha, tvar, odstup
- Scelovanie viacerých parciel (assembly)
- SK aj ČR, ranking kandidátov

## PRÍKLAD

Pozemky s výmerou 1 500 m<sup>2</sup>, min. 2 800 m<sup>2</sup>, odstup 5 m, max 8 parciel.

# Site Builder

Keď už pozemok máte: čo sa naň zmestí? Nakreslite pozemok, zadáte regulácie a dostanete objemovú štúdiu v 2D aj 3D.

- Buildable area cez setbacks
- Regulácie IPP / IZP / KZ a výška
- 2D ↔ 3D, odhad GFA a počtu bytov

**PlanCity.ai Site Builder**  
Nakreslite pozemok a nastavte buildable area pre 3D massing

**Apartment cluster** 56  
Klaster bytovych domov  
GFA: 12312 m<sup>2</sup> BYTY: 189 odhad  
Napojené Parkovanie: 39/213 parkov...  
Deficit: 174 miest

**L-shaped residential block** 48  
L blok  
GFA: 12202 m<sup>2</sup> BYTY: 148 odhad  
Napojené Parkovanie: 37/163 parkov...  
Deficit: 126 miest

**BUDOVA**  
Hodnoty sú odvodené z viditeľného footprintu a výšky modelu. Počet podlaží používa aktuálnu výšku podlažia z massingu.

FOOTPRINT: 2 180 m<sup>2</sup> VÝŠKA: 27,9 m  
PODLAŽIA: 9 PLOCHA PARCEL: 12 229 m<sup>2</sup>  
IZP CURRENT: 0,1783 IPP CURRENT: 1,6045

**PRETINANÉ PARCELY**  
Zapnuté parcely sa zvýraznia v scéne a vstupujú do výpočtu IZP/IPP.

Parcela C parcels\_c\_noid:Polygon:17.0... 2 100 m<sup>2</sup>

Parcela C parcels\_c\_noid:Polygon:17.0...

Pozemok: áno | 0 objektov

SITE AREA	BUILDABLE	FOOTPRINT	COVERAGE	GFA	BYTY	REMAINING GFA	REMAINING BYTY	BUILDINGS	MAX FLOORS	OPEN SPACE
15 358 m <sup>2</sup>	12 378 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>	0	18 429 m <sup>2</sup>	232	0	4 NP	100%

## PRÍKLAD

Porovnanie variantov zastavby — GFA, počet podlaží a bytov.

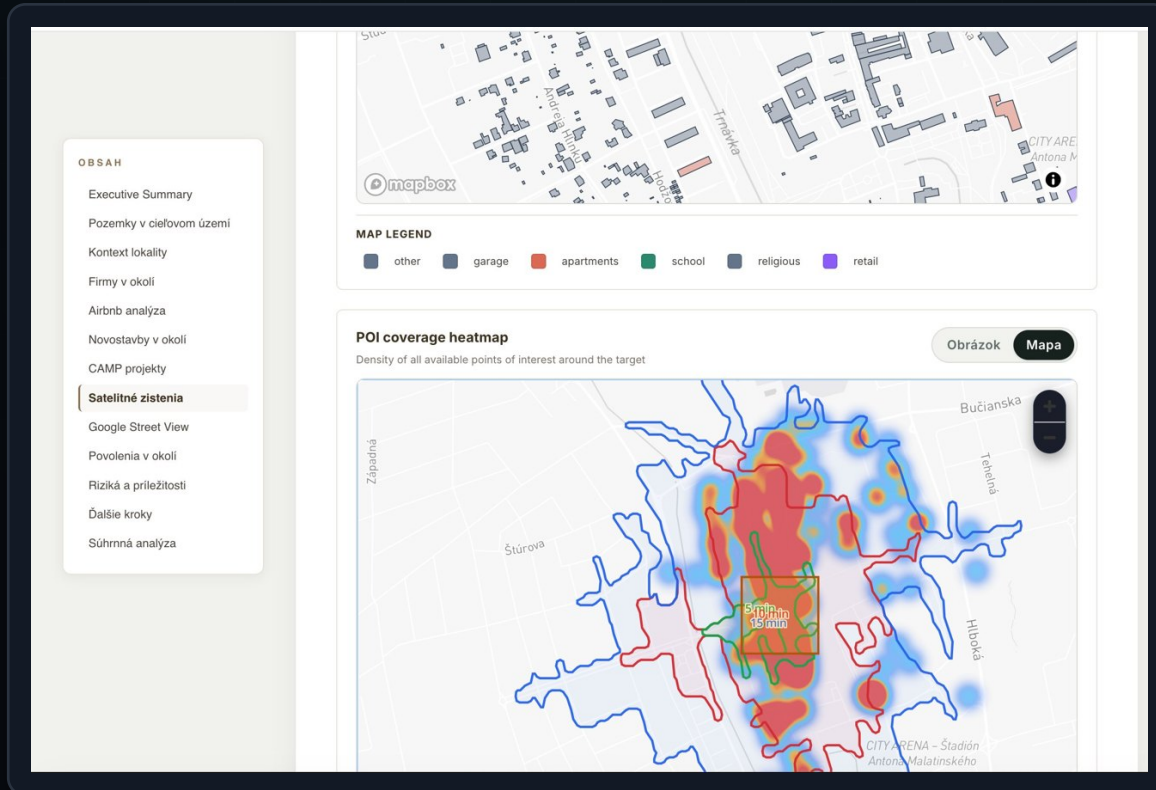
# Land Overview

Automatizovaný report o lokalite. Jedným klikom spojí parcelné, územné, trhové a vizuálne dáta do jedného dokumentu — s rizikami a AI zhrnutím.

- Územný plán a prekryvy využitia
- POI, populácia a dostupnosť 5/10/15 min
- Riziká, satelit a AI summary v PDF

## PRÍKLAD

Jednotný report pre investičné rozhodnutie namiesto týždňov ručného zberu.



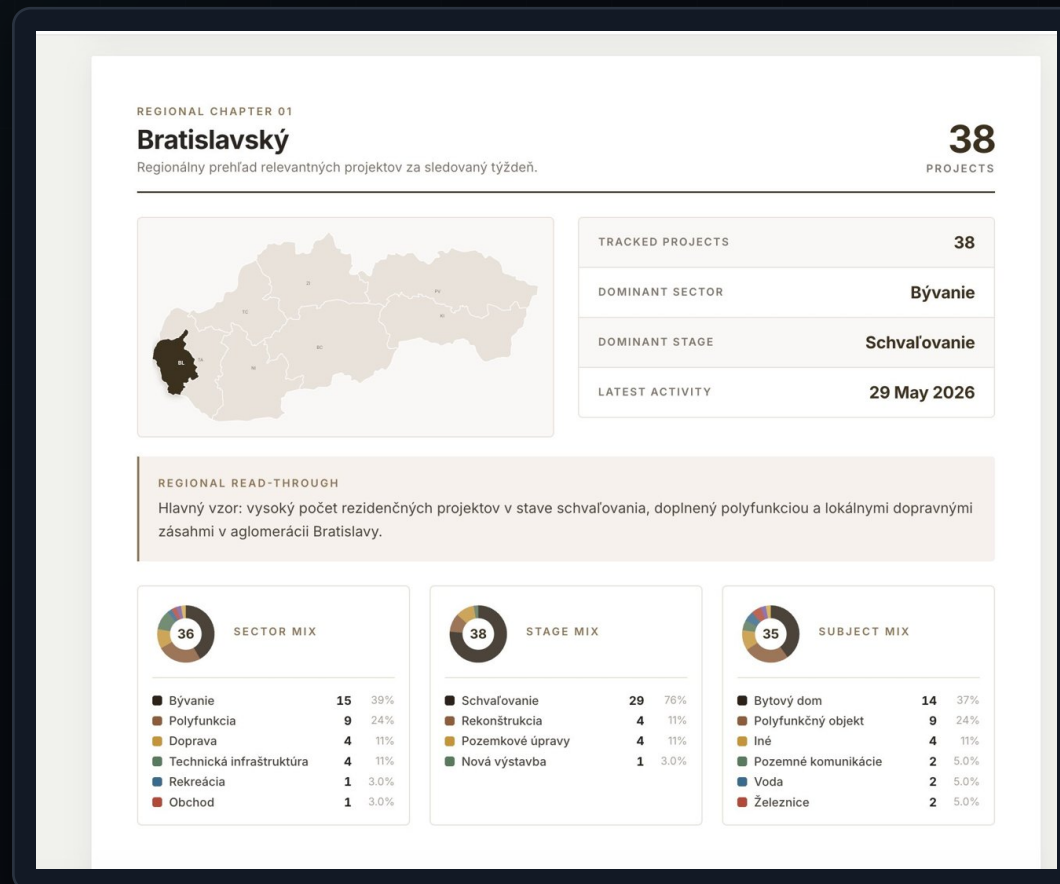
# Development monitoring

Denne sledujeme pripravovanú a prebiehajúcu výstavbu z verejných zdrojov a napájame ju na konkrétne parcely.

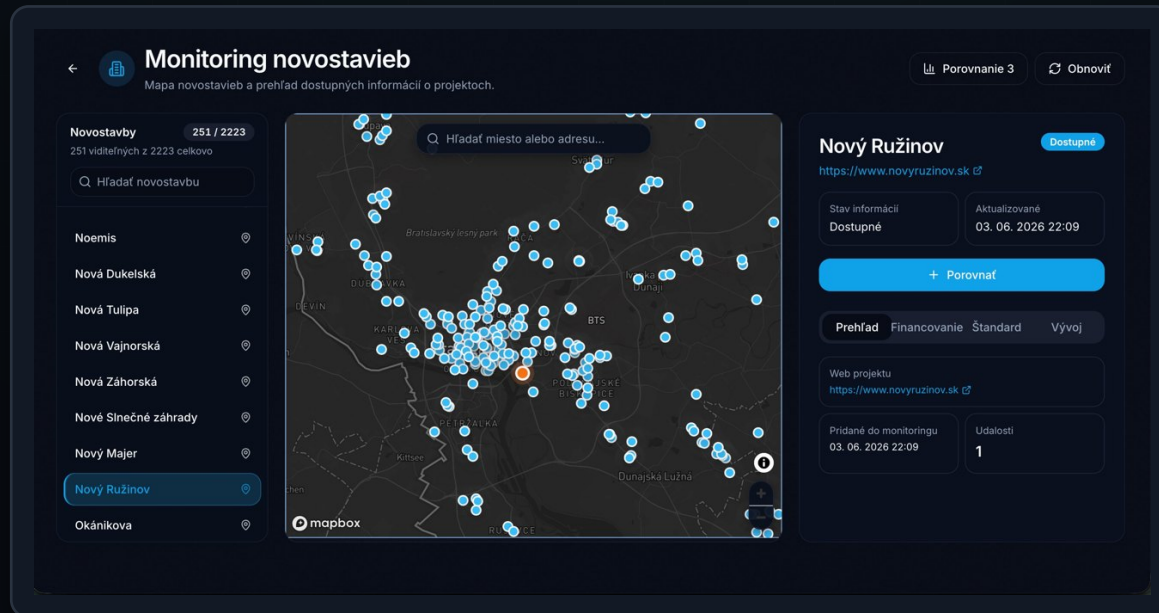
- Extrakcia z povolení a dokumentov
- Prepojenie projektov s parcelami
- Týždenné reporty a alerty

## PRÍKLAD

Týždenný regionálny prehľad: 38 projektov, dominantný sektor bývanie.



# Monitoring novostavieb



Sleduje weby developerských projektov a stráži konkurenciu — ceny, štandard, financovanie aj novinky — v jednej štruktúrovanej projektovej karte.

- Stovky novostavieb na SK / ČR
- Štandard, financovanie a ceny
- Alerty na zmeny, akcie a fázy

## PRÍKLAD

Alert, keď konkurenčný projekt pridá zľavu alebo zmení financovanie.

DOPAD

Z týždňov ručného zberu na rozhodnutie **v minútach.**

**SK + ČR**

GEOGRAFICKÉ POKRYTIE

**15+**

DÁTOVÝCH VRSTIEV

**6**

NÁSTROJOV V JEDNEJ  
PLATFORME

**denne**

AKTUALIZOVANÉ DÁTA

Jeden dátový základ pre súkromný aj verejný sektor — od hľadania pozemku po due diligence a rozvoj mesta.

# Ďakujem.

Verejné dáta o území — konečne použiteľné.

**Martin Molnár**

[plancity.ai](https://plancity.ai) · [martin.molnar@plancity.ai](mailto:martin.molnar@plancity.ai)