



B - ATU
URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY

ŠTUDENT :

ŠIMON GABRIŠ, B - PSA / III.

PEDAGÓG :

Ing. arch. MONIKA ŠMIRÁLOVÁ, PhD.

AKAD. ROK :

2025 / 2026

1. Základné údaje

Urbanistická štúdia časti mesta Bratislava – Rača bola spracovaná na Stavebnej fakulte STU v Bratislave, Katedra architektúry, v rámci predmetu Ateliérová tvorba urbanizmu (B1–ATU). Riešené územie sa nachádza v severovýchodnej časti Bratislavy, v rámci okresu Bratislava III.

Štúdia sa zaoberá návrhom novej zóny určenej prevažne pre bývanie a občiansku vybavenosť miestneho významu.

Pedagóg: Ing. arch. Monika Šmiralová, PhD.

Akademický rok: 2025/2026

2. Základná charakteristika širších vzťahov

Mestská časť Rača patrí medzi okrajové mestské časti Bratislavy a nachádza sa na úpätí Malých Karpát. Je súčasťou Bratislavského kraja a z administratívneho hľadiska patrí do okresu Bratislava III.

Územie má výborné dopravné napojenie – Cintorínska, Račianska a Púchovská ulica tvoria hlavné dopravné osi, ktoré prepájajú Raču s centrom mesta a so susednými mestskými časťami Nové Mesto, Krasňany a Vajnory.

Rača je známa vinárskou tradíciou, pôvodnou vidieckou štruktúrou a blízkosťou prírodného prostredia. V južnej časti prechádza električková trať a hlavné cestné napojenie do centra Bratislavy, severnú časť charakterizuje nízkopodlažná obytná zástavba a vinohrady, ktoré sú chránenou krajinou súčasťou.

Z hľadiska funkčnej štruktúry sa územie Rače skladá z:

obytných zón rôznej hustoty (rodinné domy, menšie bytové domy),

areálov občianskej vybavenosti (školy, obchody, športoviská),

priemyselných a skladových areálov v juhovýchodnej časti,

a rozsiahlych plôch zelene a vinohradov na severozápadných svahoch.

3. Zhodnotenie súčasného stavu územia

Riešené územie sa nachádza v severovýchodnej časti Rače, na rozhraní zastavaného územia rodinných domov a poľnohospodárskych plôch, ktoré sú postupne transformované na bývanie.

V súčasnosti ide prevažne o nezastavané pozemky s využitím na záhradkárске alebo poľnohospodárske účely.

Územie má dobrú dostupnosť MHD

Územie má dobrú dostupnosť MHD (električka č. 3, 5, autobusové linky) a je v dochádzkovej vzdialenosti od základných škôl, obchodov a občianskej vybavenosti na Detvianskej a Račianskej ulici. Nevýhodou je chýbajúca pešia a cyklistická prepojenosť smerom na vinohradnícke svahy a nedostatok verejných plôch pre rekreáciu.

Z urbanistického hľadiska sa jedná o rozvojovú plochu vhodnú pre doplnenie nízkopodlažnej zástavby s komunitným charakterom, doplnenú o parkovú zeleň a drobnú vybavenosť (kaviareň, ihrisko, materská škola).

Súčasný stav: 24 419 obyvateľov (k začiatku roka 2024)

Medziročný rast: +2,15 % (+515 obyvateľov)

10-ročný rast: +18,2 % (+3 759 obyvateľov)

4. Analýza existujúcich kompozičných princípov

Urbanistická štruktúra mestskej časti Rača vychádza z historického vývoja vinohradníckej obce, ktorej pôvodná zástavba sa rozvíjala pozdĺž hlavných komunikačných osí vedúcich od centra Bratislavy smerom k svahom Malých Karpát. Tento smerový princíp sa zachoval dodnes a tvorí základnú kostru celej mestskej časti.

Z hľadiska urbanistickej kompozície možno v Rači pozorovať viacvrstvovú štruktúru:

Historická vinohradnícka vrstva – pôvodná zástavba vznikala pozdĺž Račianskej a Detvianskej ulice, pričom typická bola pásová parcelácia kolmo na hlavnú ulicu. Domy boli situované v uličnej čiare, s dlhými záhradami a vinohradmi v zadnej časti parcely. Táto štruktúra sa vyznačuje nízkopodlažnou zástavbou so šikmými strechami a tradičnou mierkou.

Vrstva povojnovej zástavby – v centrálnej a južnej časti sa od 50. rokov 20. storočia začala rozvíjať zástavba bytových domov a menších sídliskových celkov, doplnená o občiansku vybavenosť. Táto vrstva má voľnejší pôdorysný charakter a vytvára kontrast k historickej štruktúre.

Vrstva súčasných rozvojových plôch – okrajové časti Rače tvoria prevažne rozvojové územia rodinných domov a menšie priemyselné alebo obchodné areály, ktoré vznikli pozdĺž dopravných trás a železníc.

V Rači nie je celkom jasne definovaná „priemyselná časť“ v tradičnom zmysle, no nachádzajú sa tu priemyselné zóny a firmy rozptýlené v rámci územia, najmä v okolí železničných staníc Bratislava-Rača a Bratislava-východ. Tieto lokality prirodzene priťahujú výrobné a skladové prevádzky, ktoré využívajú výhody dopravnej dostupnosti. Priemysel sa preto koncentruje v blízkosti dopravnej infraštruktúry, čím vytvára funkčne odlišné, no mierkou relatívne kompaktné areály.

A TEXTOVÁ ČASŤ 1

STU
S v F

KARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

PREDMET : B - ATU ATELIÉR URBANIZMU
ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ
PEDAGÓG : Ing. arch. Monika Šmiralová, PhD.
AKAD. ROK : 2025 / 2026

B-PSA / III.

Z hľadiska charakteru je Rača dodnes známa vinohradníckou a poľnohospodárskou tradíciou, nie priemyselnou výrobou. Súčasný urbanistický obraz mestskej časti predstavuje zmes obytnej zóny, vinohradov a menších priemyselných a komerčných zón, ktoré sa vzájomne prelínajú bez ostrých hraníc.

Dominantným kompozičným prvkom územia je Račianska ulica, ktorá plní úlohu hlavnej urbanistickej osi, spájajúcej Raču s centrom mesta. Na ňu sa kolmo napájajú vedľajšie obytné ulice, ktoré vytvárajú pravidelný raster so zreteľnou hierarchiou komunikácií.

Na sever a severozápad sa zástavba postupne rozvoľňuje a prechádza do vinohradov a krajiny, čo predstavuje plynulý prechod medzi mestským a prírodným prostredím.

Z urbanistického hľadiska je pre Raču príznačné:

zachovanie lineárnej kompozície pozdĺž historických ulíc,

kombinácia tradičnej a novej mierky zástavby,

striedanie obytnej a výrobnobchodnej funkcie,

napojenie priemyselných zón na železničnú a cestnú sieť,

a vysoký podiel zelene v prechode do vinohradov.

Tieto princípy predstavujú dôležité východisko pre návrh novej urbanistickej štruktúry, ktorá by mala rešpektovať pôvodnú kompozičnú logiku územia, zachovať vinohradnícky charakter Rače a zároveň reagovať na potrebu prepojenia obytnej a pracovnej funkcie v rámci mestskej časti.

5. Analýza existujúcich funkčných a prírodných plôch

Riešené územie v mestskej časti Rača sa v súčasnosti využíva prevažne ako nezastavaná plocha s funkciou poľnohospodárskej pôdy a záhrad. Ide o otvorené územie v dotyku s existujúcou obytňou zástavbou rodinných domov, ktoré tvorí prirodzenú rezervu pre rozvoj bývania.

Na severe a severovýchode územia sa nachádzajú skladové a priemyselné prevádzky v blízkosti železničnej trate Bratislava–Rača a Bratislava–východ. Tieto areály sú typické pre Raču, kde sa menšie výrobné a obchodné objekty koncentrujú okolo dopravnej infraštruktúry.

Na juh a juhozápad nadväzuje územie na zástavbu rodinných domov s ustálenou mierkou a charakterom tradičnej vinohradníckej obce.

Na západ a sever prechádza krajina do vinohradov a svahov Malých Karpát, ktoré tvoria cenný krajinný prvok a významnú rekreačnú zónu Rače.

Zeleň je tvorená najmä súkromnými záhradami a okrajovou zeleňou pozdĺž komunikácií, pričom chýba väčšia plocha verejného parku alebo priestoru pre spoločenské aktivity.

Tento deficit je možné riešiť začlenením centrálného parku alebo verejného priestoru priamo do novej zóny.

Z urbanistického hľadiska je prostredie mierne svahovité, s dobrým prístupom na existujúce komunikácie a s perspektívou napojenia na MHD aj cyklotrasu smerujúcu k železničnej stanici.

6. Urbanistický koncept

Riešené územie bude funkčne rozčlenené na zónu individuálnej bytovej výstavby, zónu viacpodlažnej bytovej zástavby a zónu občianskej vybavenosti. Bytové domy spolu s objektmi občianskej vybavenosti a verejnými priestormi zaberú približne polovicu celkovej plochy územia, zatiaľ čo zostávajúca časť bude určená pre výstavbu rodinných domov.

Výšková úroveň objektov bytovej zástavby a občianskej vybavenosti bude v súlade s platnými regulatívmi územného plánu dosahovať štyri nadzemné podlažia. Rodinné domy budú mať maximálne dve nadzemné podlažia.

Vzhľadom na svahovitý charakter terénu bude parkovanie prevažne riešené formou podzemných garáží, zatiaľ čo pri rodinných domoch sa uvažuje s polozapustenými garážovými priestormi.

Verejné priestory budú tvoriť predovšetkým plochy občianskej vybavenosti ako detské ihrisko, park s oddychovou a relaxačnou zónou.

7. Návrh nových funkčných a prírodných plôch

Plán transformácie a stabilizácie funkčných plôch zahŕňa: výstavbu nízkopodlažných rodinných domov, bytových domov, občianskej vybavenosti a bytového parku.

Platné regulatívy:

IZP (index zastavanej plochy) = 0,28

IPP (index podlažných plôch) = 1,1

KZ (koeficient zelene) = 0,3

Dosiahnuté na území:

IPP (index zastavanej plochy) = 0,28

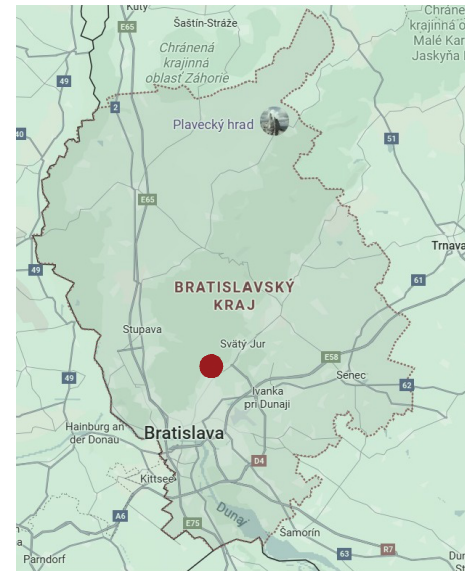
IZP (index podlažných plôch) = 0,81

KZ (koeficient zelene) = 0,58

VYZNAČENIE LOKALITY NA ÚROVNI ŠTÁTU - SLOVENSKO



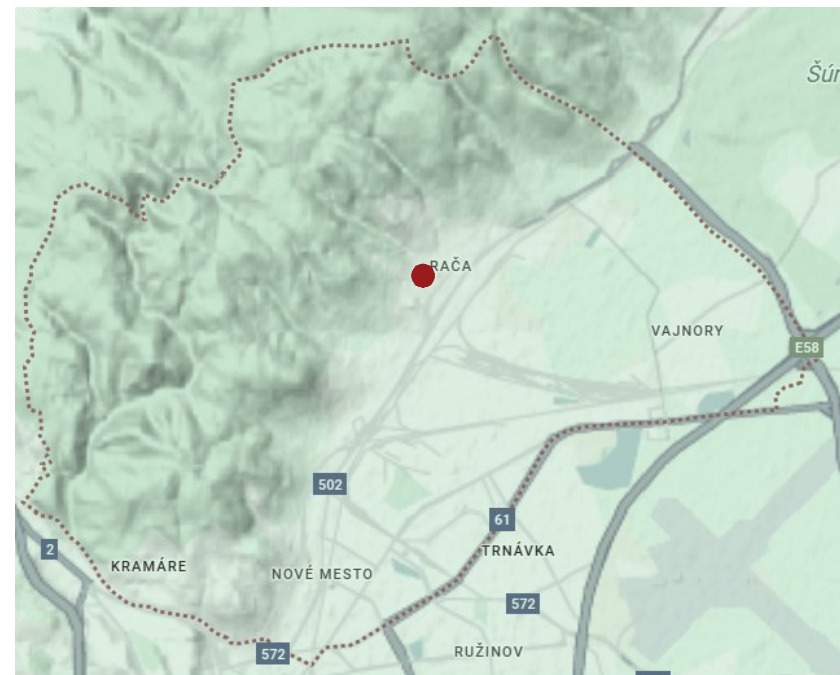
BRATISLAVSÝ KRAJ



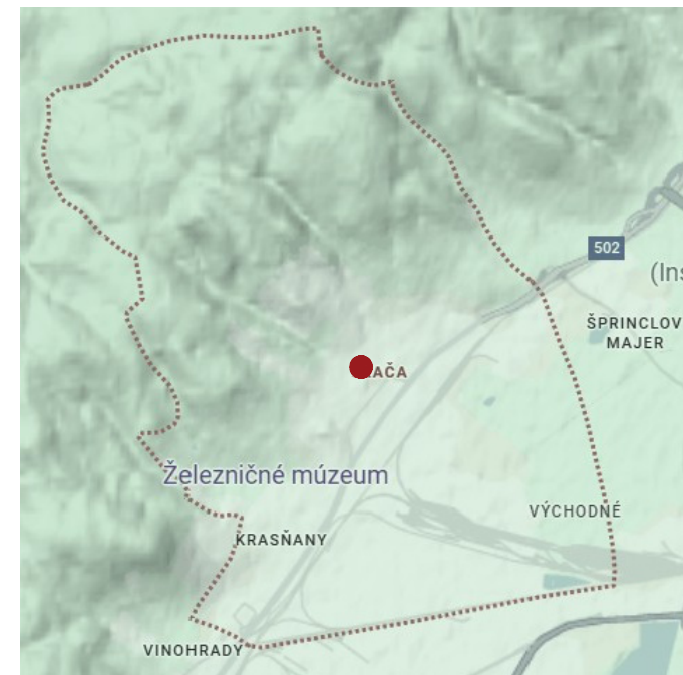
REGIÓN BRATISLAVA



BRATISLAVA III



RAČA



KATARSTRÁLNE ÚZEMIE- RAČA



LEGENDA

- VYZNAČENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- VYZNAČENIE MESTSKEJ ČASTI - RAČA



1.A ŠIRŠIE VZŤAHY

STU
S v F

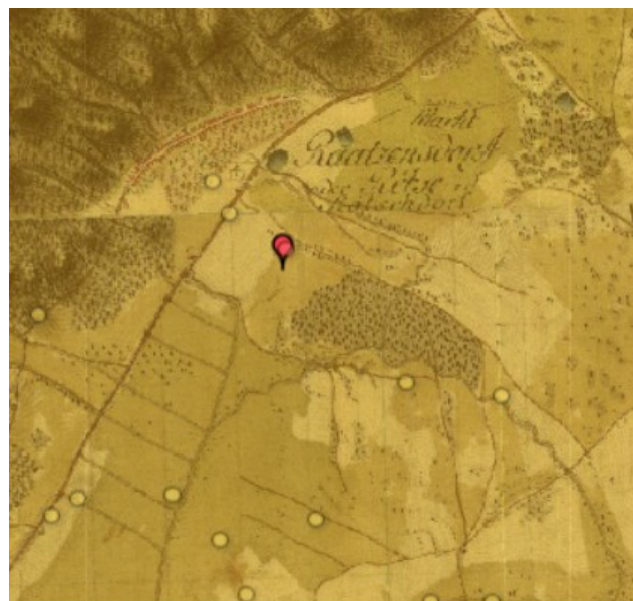
KARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

PREDMET : B - ATU URBANIZMUS
 ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ
 PEDAGÓG : Ing. arch. MONIKA ŠMIRALOVÁ, PhD
 AKAD. ROK : 2025 / 2026 2.B-PSA /VII.

1733



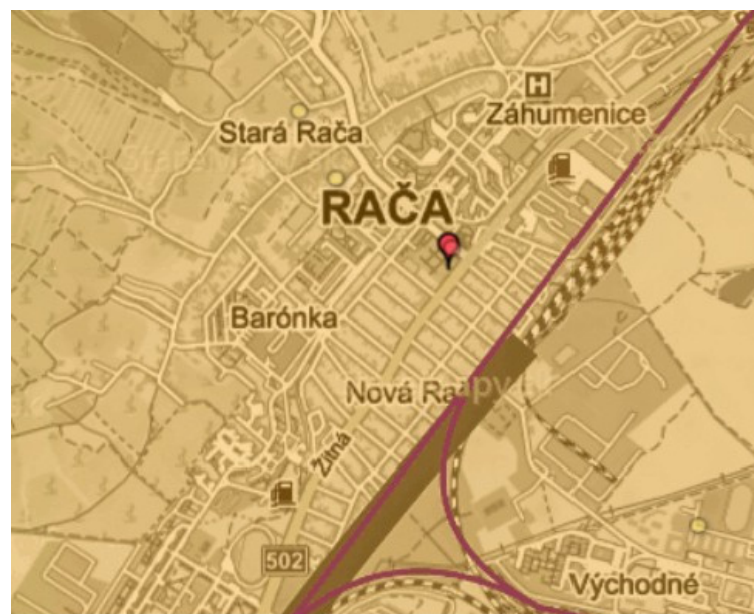
1783



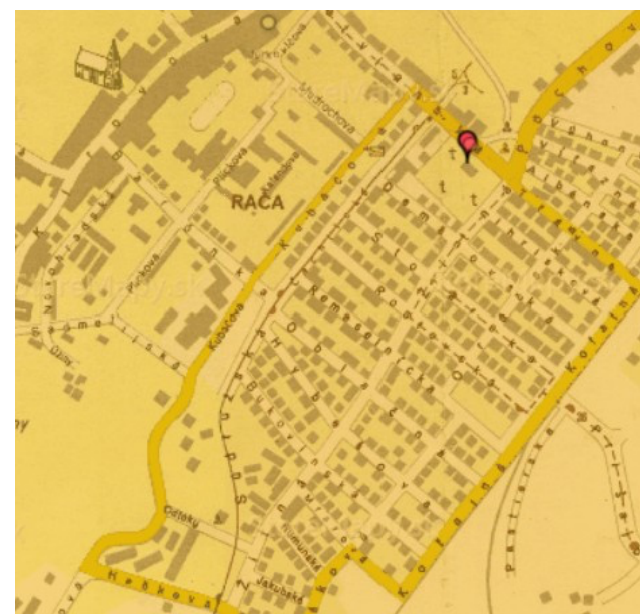
1873



1914

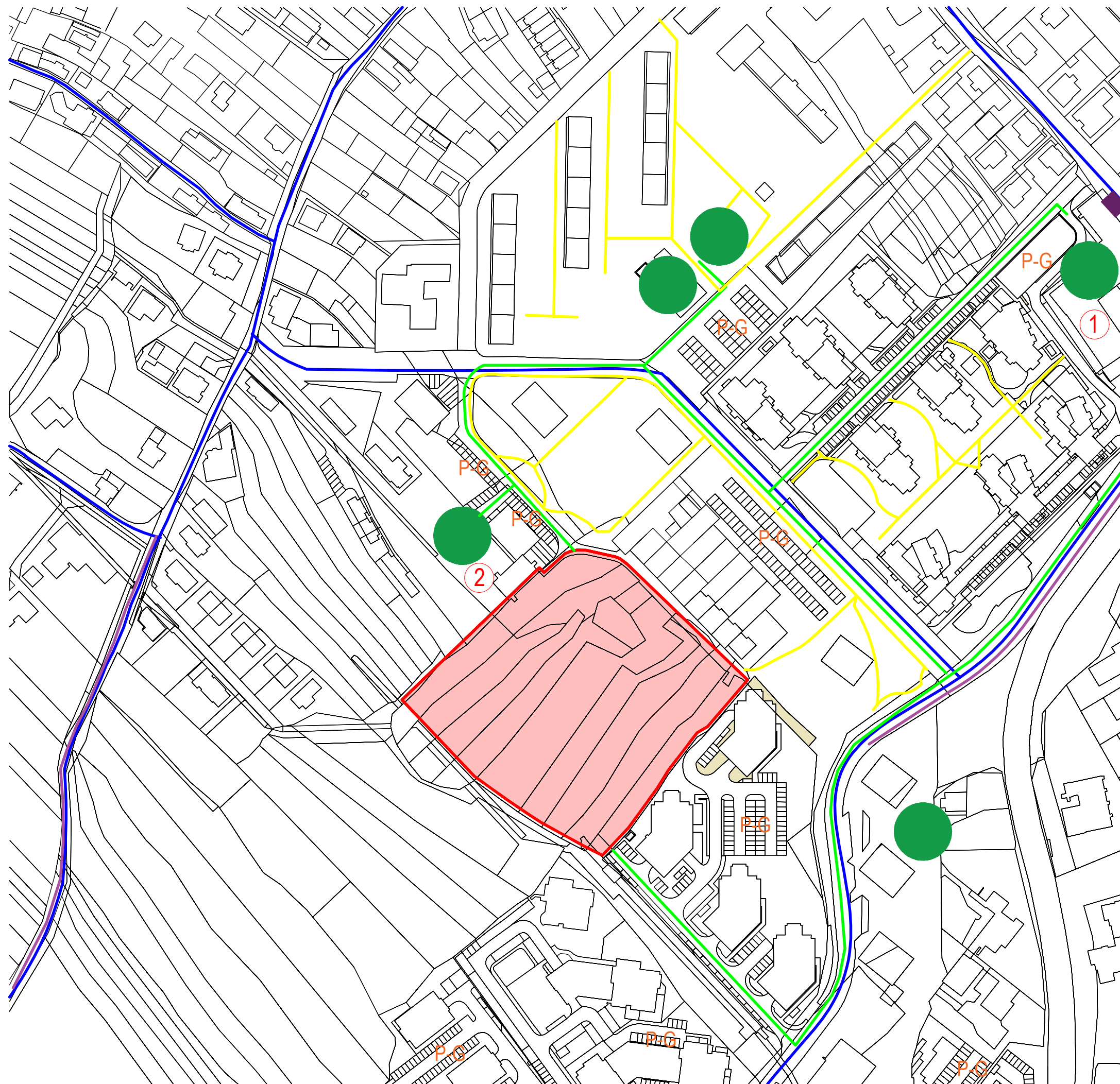


1972



1988





LEGENDA

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- VEDĽAJŠIA DOPRAVNÁ KOMUNIKÁCIA
- CHODNÍK PRE PEŠÍCH
- ELIKTRIČKOVÁ KOMUNIKÁCIA
- CYKLOTRASY
- CESTA Z POZEMKU NA VEREJNÉ PRIESTORY

- AUTOBUSOVÁ ZÁSTAVKA
- RIEŠENÉ ÚZEMIE
- PLOCHY VEREJNÉHO PRIESTORU

DOMINANTY:

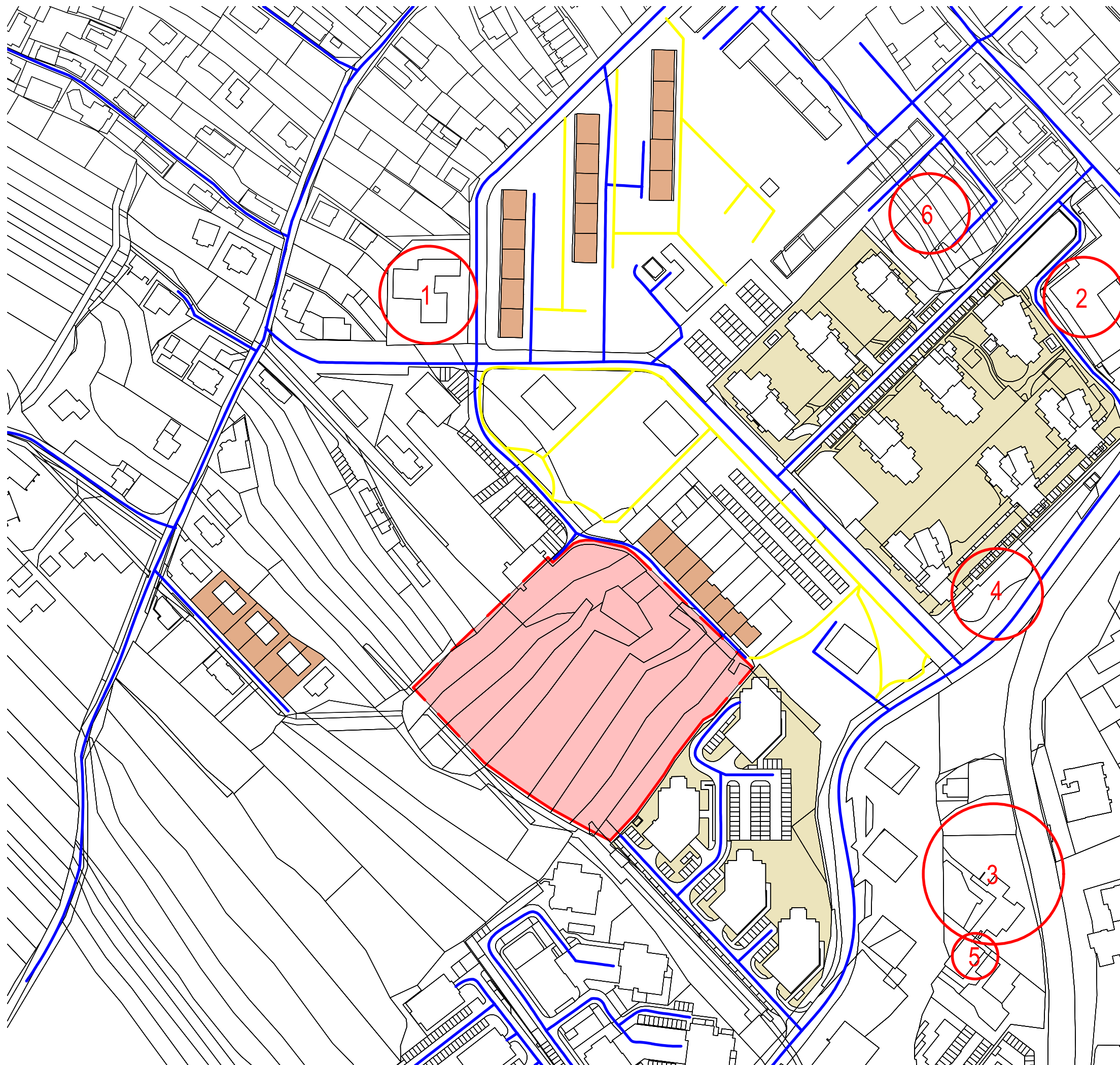
- 1 SPOLOČENSKÁ DOMINANTA: NEMECKÝ KULTÚRNY DOM
- 2 VÝŠKOVÁ DOMINANTA: BOŽKOV VRCH
- P-G PARKOVISKO-GARÁŽ

1.B ŠIRŠIE VZŤAHY M 1:2000

STU
SvF

KARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

PREDMET : B - ATU URBANIZMUS
 ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ
 PEDAGÓG : Ing. arch. MONIKA ŠMIRALOVÁ, PhD.
 AKAD. ROK : 2025 / 2026 2.B-PSA / VII.

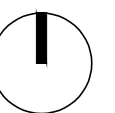


LEGENDA

- — — HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- — — CHODNÍK PRE PREŠÍCH
- — — DOPRAVNÁ KOMUNIKÁCIA
- RYTMUS
- ZHODA
- RIEŠENÉ ÚZEMIE

- 1 MATERSKÁ ŠKOLA NOVOHORSKÁ
- 2 NEMECKÝ KULTÚRNY DOM
- 3 PARK STRELKOVA
- 4 FORM FACTORY RÍNOK RAČA
- 5 UBYTOVŇA
- 6 TELOCVIČŇA RÍNOK

2.A ANALÝZA URBANISTICKEJ KONCEPCIE
A KOMPOZIČNÝCH PRINCÍPOV



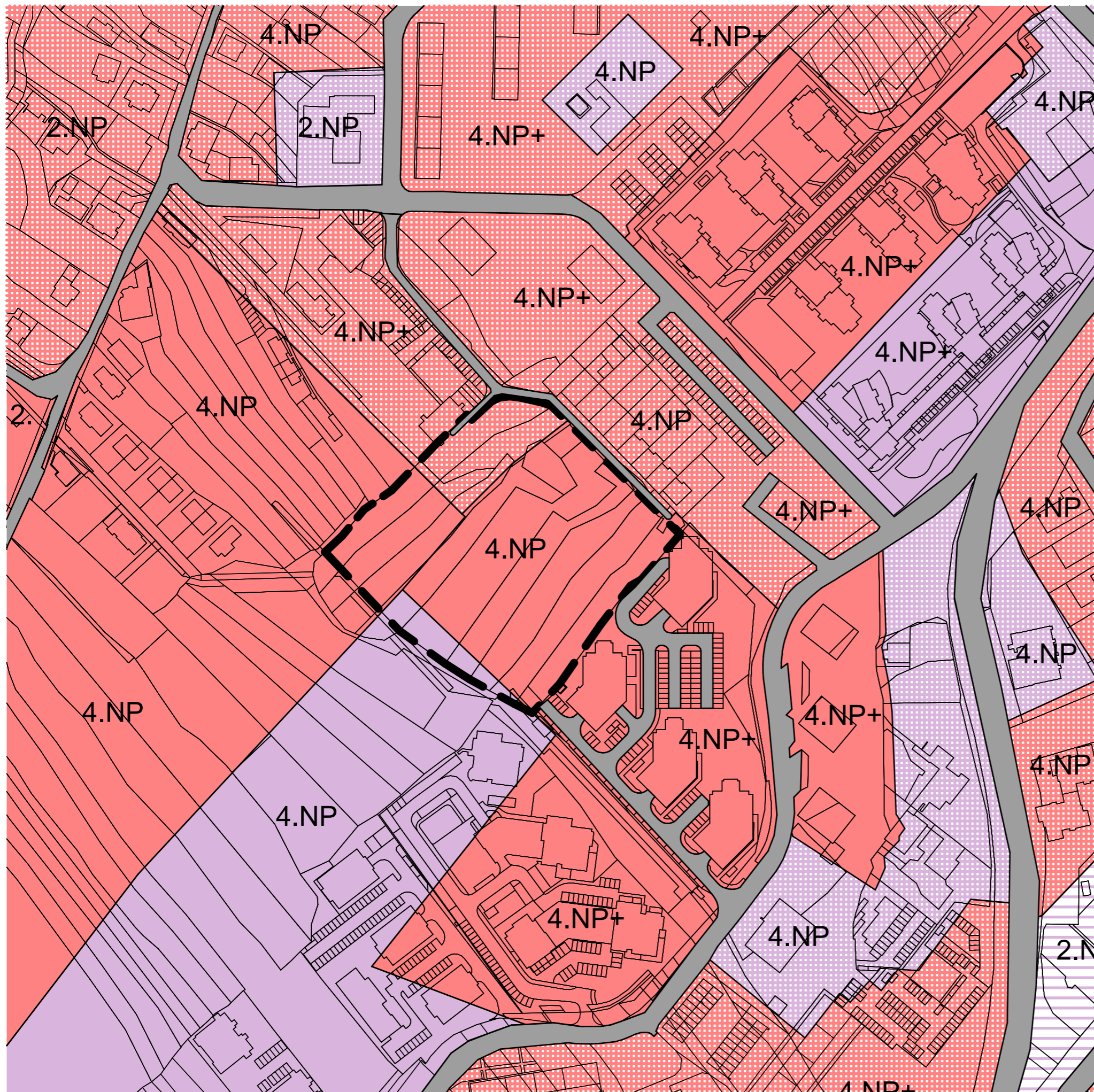
M 1:2000

STU
S v F

K ARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

PREDMET : B1-ATU - ATELIÉROVÁ TVORBA - URBANIZMUS
 ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ
 PEDAGÓG : ING. ARCH. MONIKA ŠMIRÁLOVÁ, PHD.
 AKAD. ROK : 2025 / 2026

2.PSA / III.



LEGENDA:

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

PRÍSTUPNÉ:

- BÝVANIE (RODINNÉ A BYTOVÉ DOMY)
- OBČIANSKA VYBAVENOSŤ (ŠKOLY, ZDRAVOTNÍCKE ZARIADENIA, OBCHODNÉ CENTRÁ, KULTÚRNE INŠTITÚCIE)
- ŠPORT A REKREÁCIA (ŠPORTOVISKÁ, PARKY, REKREAČNÉ PLOCHY)
- PRIEMYSelné ZÓNY (LAHKÝ A ŤAŽKÝ PRIEMysel, VÝROBA)
- ZELEŇ (PARKY, LESY, OCHRANNÉ PÁSMA)
- DOPRAVNÁ INFRAŠTRUKTÚRA (CESTY, PARKOVISKÁ)
- VODOHOSPODÁRSKE PLOCHY (NÁDRŽE, RIEKY, OCHRANNÉ ZÓNY)
- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA (BÝVANIE A SLUŽBY)
- POĽNOHOSPODÁRSKE A LESNÉ PLOCHY

NEPRÍSTUPNÉ:

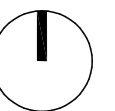
- PRIEMYSelnÁ VÝROBA (NEPRÍPUSNÁ V OBYTNÝCH ZÓNACH)
- LOGISTICKÉ A SKLADOVÉ AREÁLY (NEZLUČITELNÉ S OBYTÍM)
- VELKOKAPACITNÉ POĽNOHOSPODÁRSKE FARMY (NEVHODNÉ PRI REKREAČNÝCH ZÓNACH)
- TOVÁRNE A ŤAŽKÝ PRIEMysel (OBMEDZENIA PRE OCHRANU ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA)
- OBCHODY S NEBEZPEČNÝMI CHEMIKÁLIAMI (ZAKÁZANÉ V OBYTNÝCH ZÓNACH)
- HLUČNÉ A ZNEČIŠŤUJÚCE AKTIVITY (NEPRÍPUSNÉ V OBLASTIACH BÝVANIA)

DRUH ZÁSTAVBY: RODINNÉ DOMY
 BYTOVÉ DOMY - ZÁSTAVBA MESTSKÉHO TYPU
 INDEX ZASTAVANÝCH PLOCH : MAX. 0,28
 KOEFICIENT ZELENĚ : MIN. 0,3
 PODLAŽNOSŤ : MAX. 4NP
 ZASTREŠENIE : ŠIKMÉ A PLOCHÉ STRECHY

DOSIAHNUTÉ NA NAŠOM ÚZEMÍ

INDEX ZASTAVANÝCH PLOCH	0,28
INDEX SPEVNENÝCH PLOCH	0,14
INDEX ZELENĚ	0,58

- OBYTNÉ ÚZEMIE- BYTOVÉ DOMY
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA



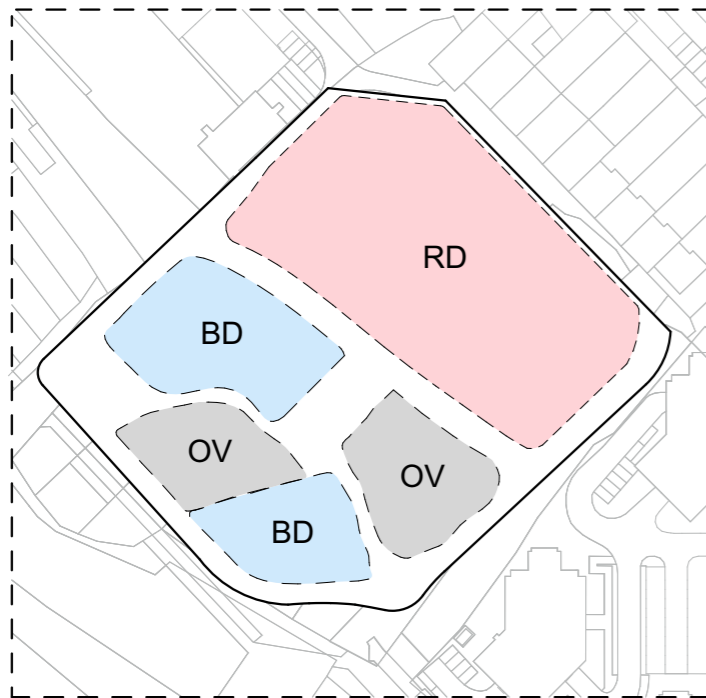
2.B PLATNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO PLÁNU M 1:2000

STU
SvF

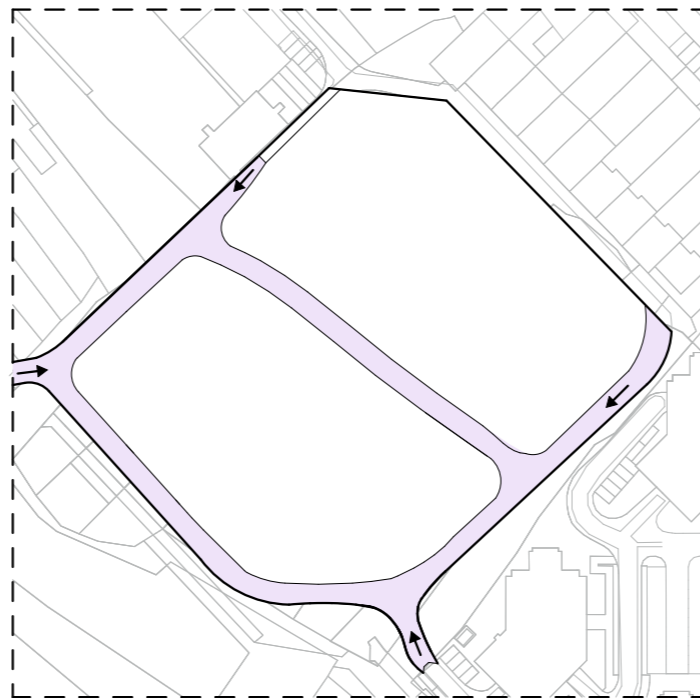
KARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

PREDMET : B1 - ATU - URBANIZMUS
 ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ
 PEDAGÓG : ING. ARCH. MONIKA ŠMIRÁLOVÁ, PHD.
 AKAD. ROK : 2025 / 2026

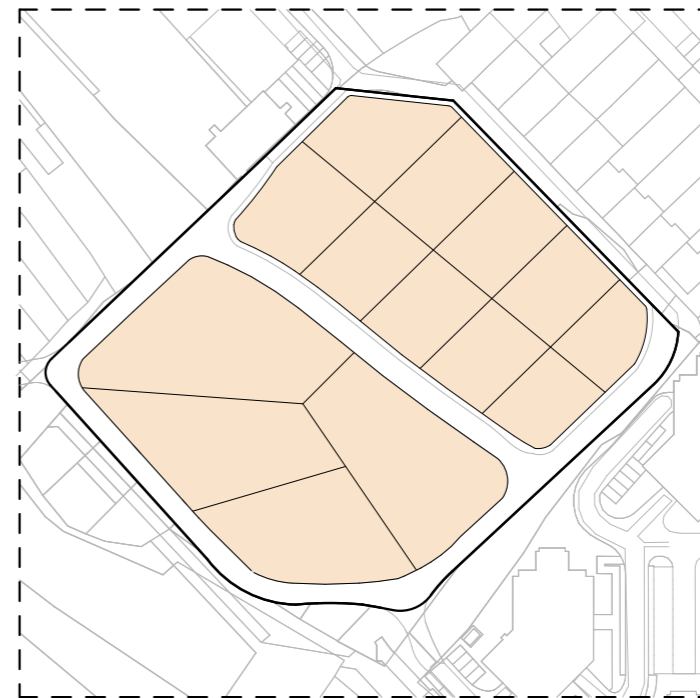
2.PSA / VII.



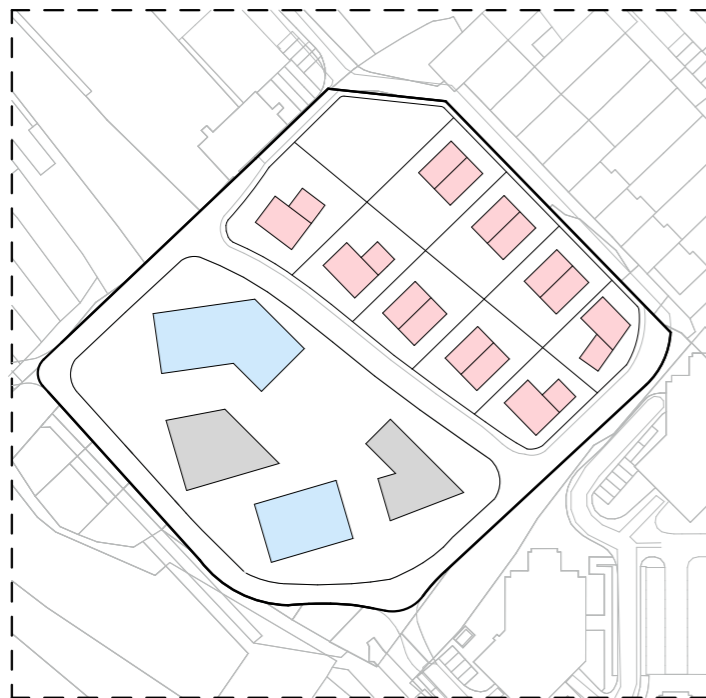
ROZDELENIE ÚZEMIA NA RODINNÚ, BYTOVÚ A OBČIANSKU VÝSTAVBU



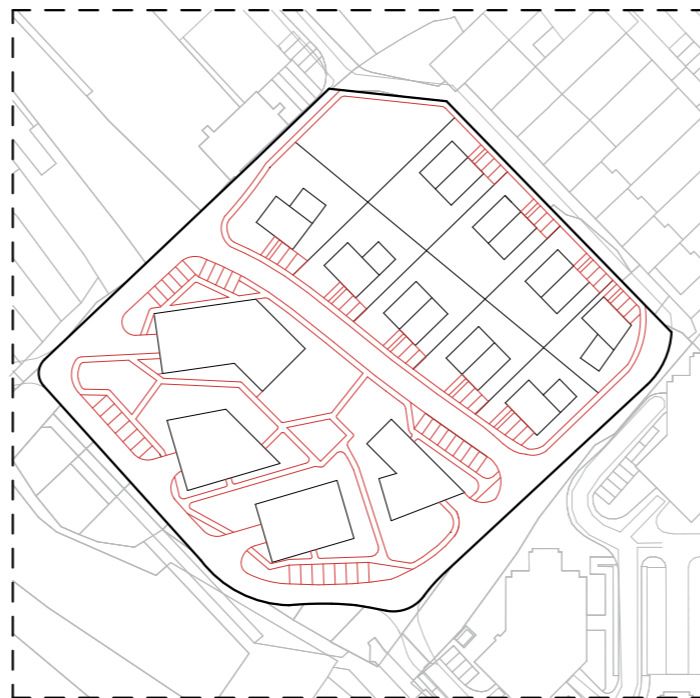
NÁVRH CIEST PODĽA EXISTUJÚCEJ DOPRAVY



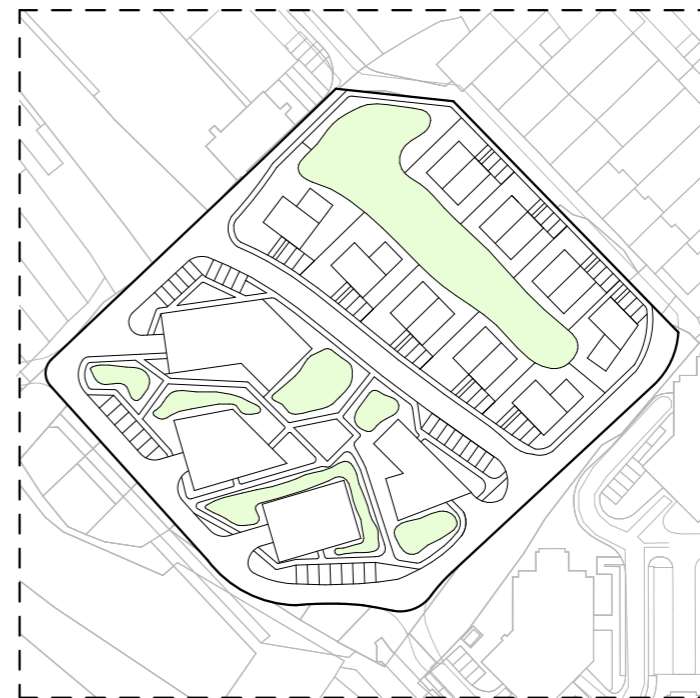
ROZDELENIE POZEMKOV



NÁVRH RODINNÝCH, BYTOVÝCH DOMOV A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

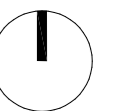


NÁVRH DETAILOV KOMUNIKÁCIÍ (PARKOVIŠK, RÁMP A CHODNÍKOV)



NÁVRH ZELENE

3. URBANISTICKÝ KONCEPT



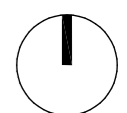
M 1:2000



LEGENDA:

- VEREJNÝ PRIESTOR, ZELEŇ
- ZÁHRADY
- NAVRHOVANÁ LOKALITA
- CHODNÍKY
- VEREJNÝ PRIESTOR, SPEVNENÁ PLOCHA
- BYTOVÉ DOMY
- OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
- CESTA
- RODINNÉ DOMY
- VSTUPY
- IHRISKO
- STROM

4.A ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA



M 1:500

STU
SvF

KARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

PREDMET : B1 - ATU - URBANIZMUS
 ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ
 PEDAGÓG : ING. ARCH. MONIKA ŠMIRÁLOVÁ, PHD.
 AKAD. ROK : 2025 / 2026

2.PSA / VII.



LEGENDA:



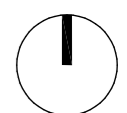
-  DOPRAVNÁ KOMUNIKÁCIA
-  PARKOVACIE MIESTA
-  CYKLOTRASA

SCHÉMA STATICKEJ A DYNAMICKEJ
4.B DOPRAVY RIEŠENÉHO ÚZEMIA



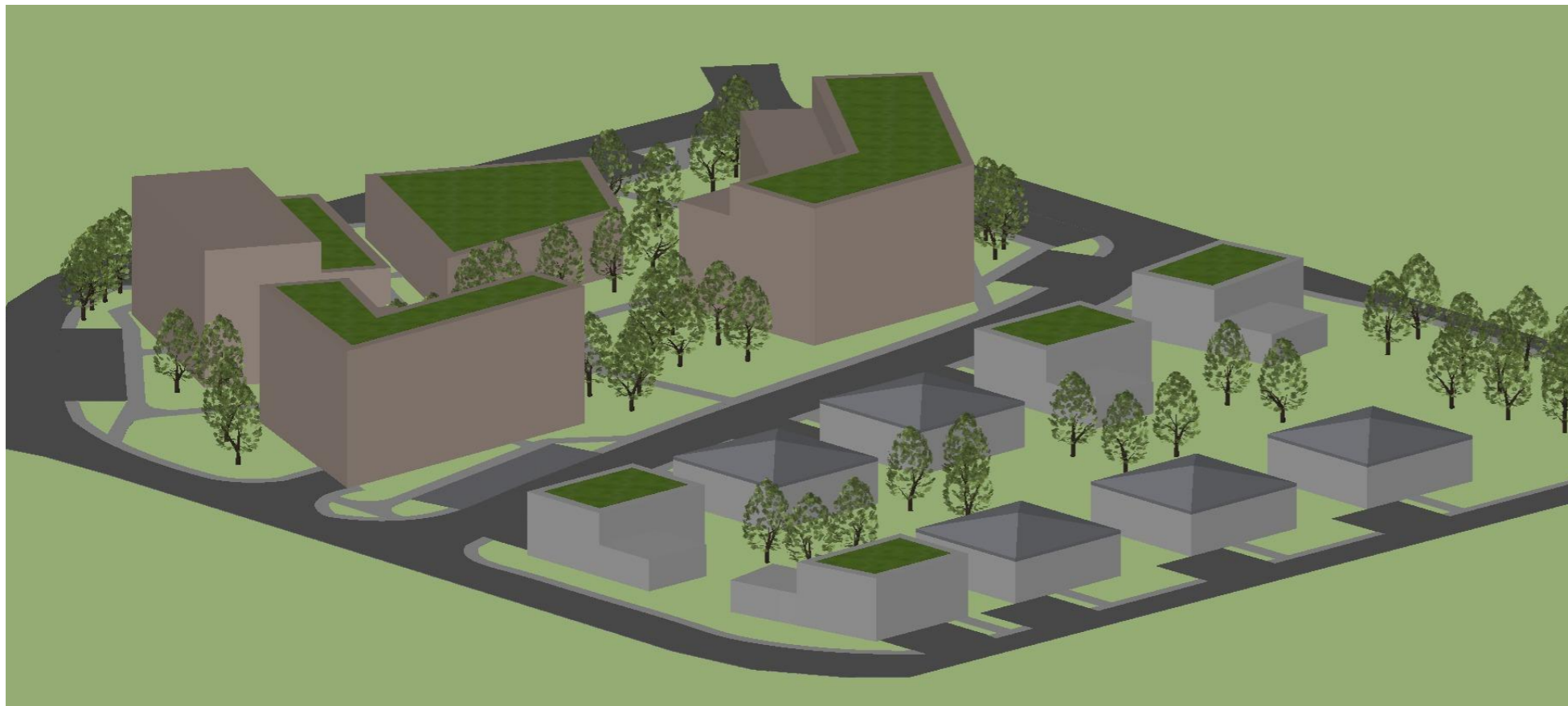
M 1:500

STU
SvF

KARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

PREDMET : B1 - ATU - URBANIZMUS
ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ
PEDAGÓG : ING. ARCH. MONIKA ŠMIRÁLOVÁ, PHD.
AKAD. ROK : 2025 / 2026

2.PSA / VII.



5. AXONOMETRIA

STU
S v F

KARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

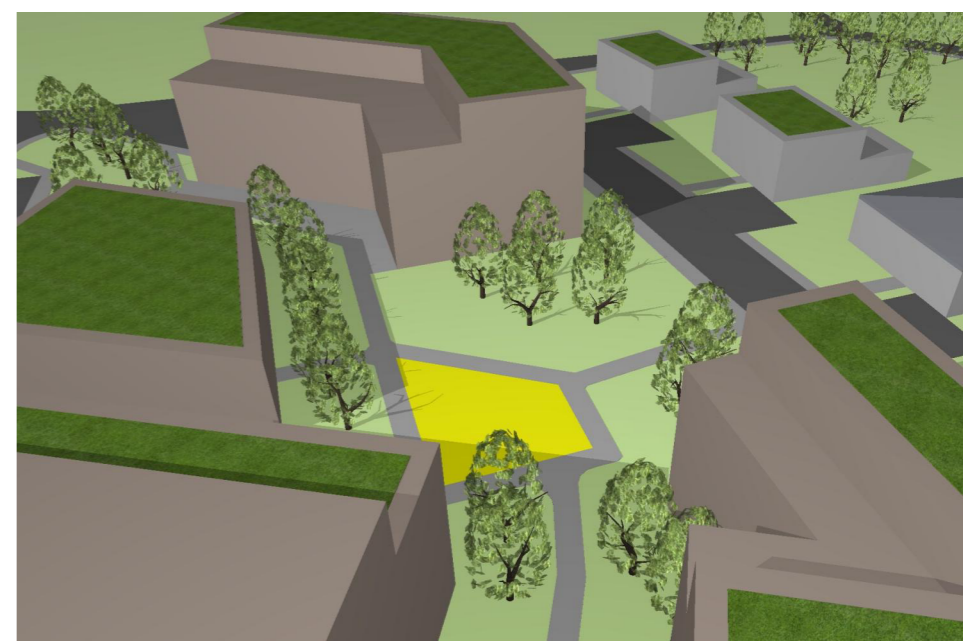
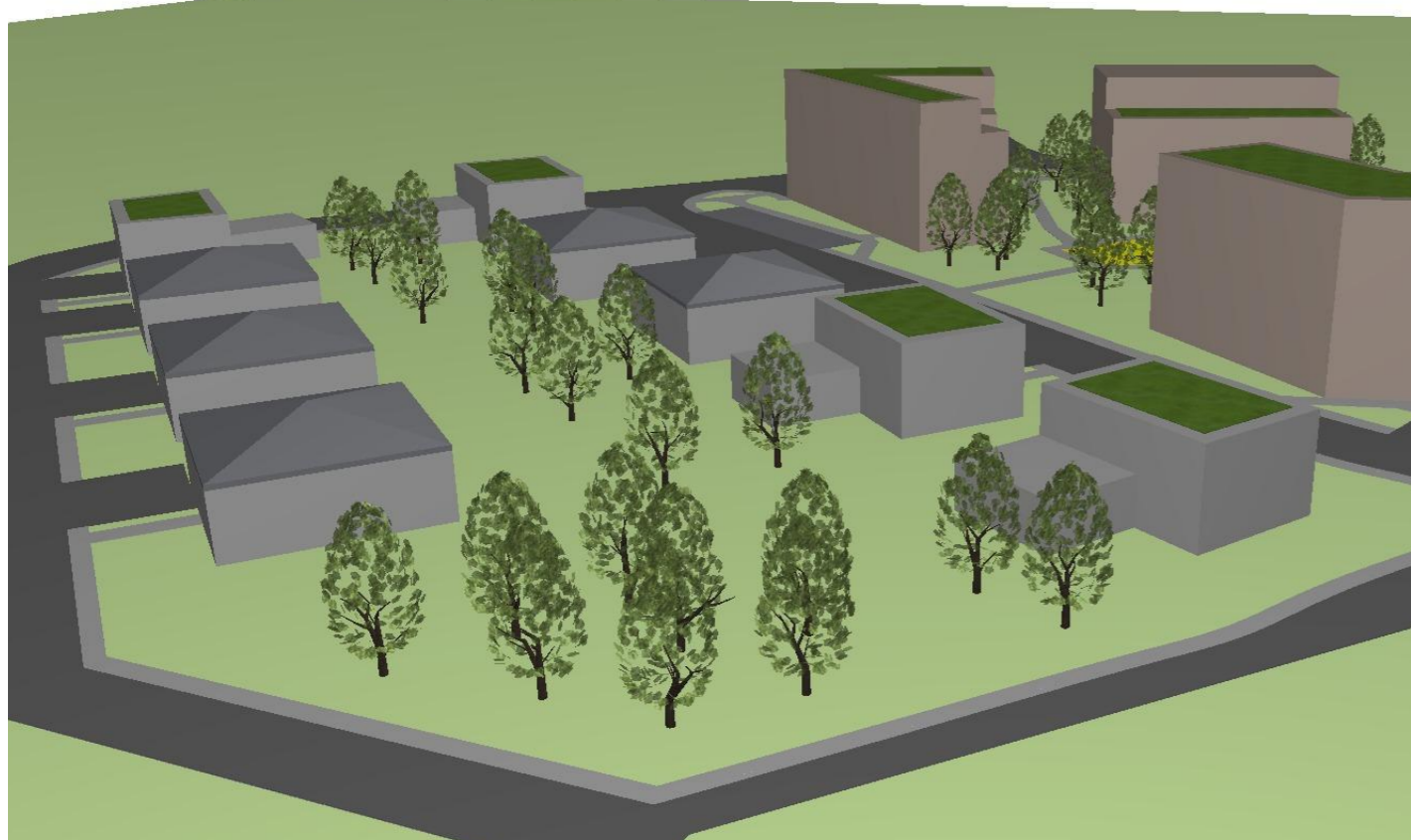
PREDMET : B1 - ATU - URBANIZMUS

ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ

PEDAGÓG : ING. ARCH. MONIKA ŠMIRÁLOVÁ, PHD.

AKAD. ROK : 2025 / 2026

2.PSA / VII.



6. VIZUALIZÁCIA

STU
S v F

KARCH
KATEDRA ARCHITEKTÚRY

PREDMET : B1 - ATU - URBANIZMUS

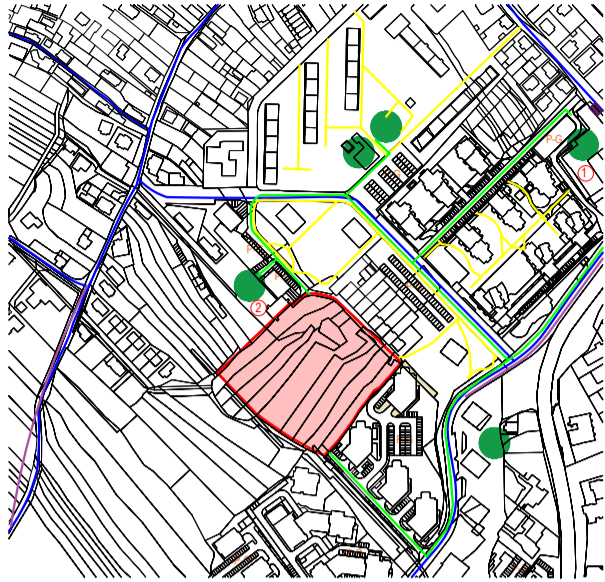
ŠTUDENT : ŠIMON GABRIŠ

PEDAGÓG : ING. ARCH. MONIKA ŠMIRÁLOVÁ, PHD.

AKAD. ROK : 2025 / 2026

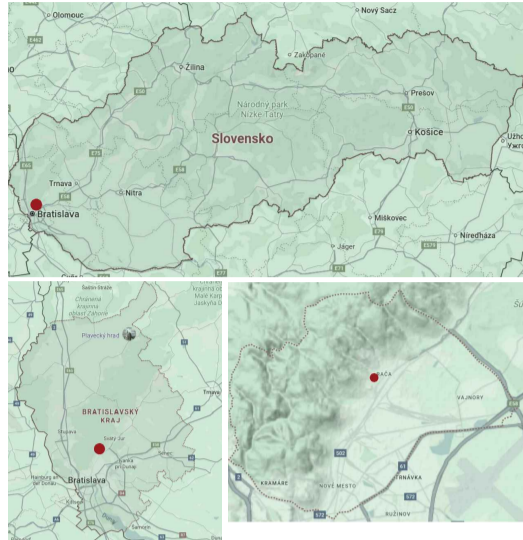
2.PSA / VII.

Urbanistická štúdiá časti Bratislavy – Rača vznikla na Stavebnej fakulte STU v Bratislave na Katedre architektúry v rámci predmetu Ateliérová tvorba urbanizmu (B1-ATU). Riešené územie leží v severovýchodnej časti Bratislavy, v okrese Bratislava III. Štúdiá navrhujú novú zónu určenú najmä na bývanie a občiansku vybavenosť miestneho charakteru.



ŠIRŠIE VZŤAHY

VYZNAČENIE LOKALITY NA ÚROVNI ŠTÁTU



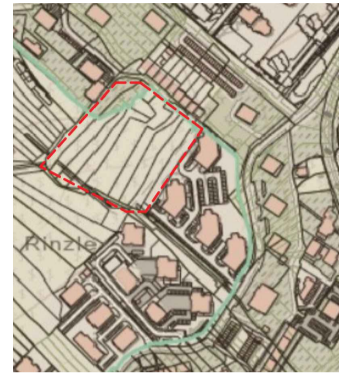
BRATISLAVSKÝ KRAJ

RAČA

PLATNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO PLÁNU



KATASTRÁLNE ÚZEMIE
RAČA



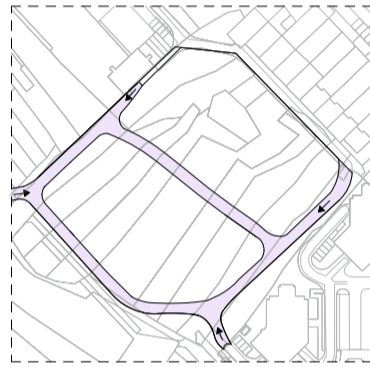
PREDBEŽNÝ NÁVRH RIEŠENÉHO ÚZEMIA



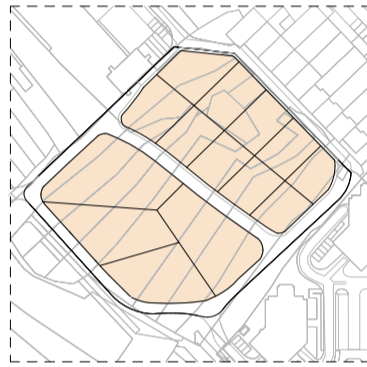
URBANISTICKÝ KONCEPT



ROZDELENIE ÚZEMIA NA RODINNÚ, BYTOVÚ A OBČIANSKU VÝSTAVBU



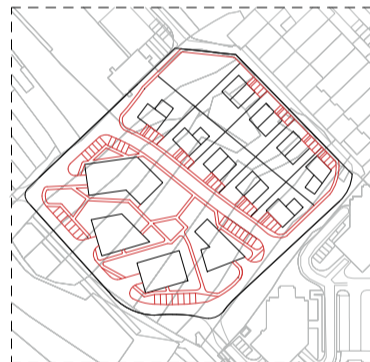
NÁVRH CIEST PODĽA EXISTUJÚCEJ DOPRAVY



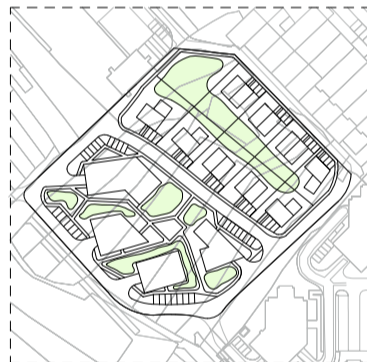
ROZDELENIE POZEMKOV



NÁVRH RODINNÝCH, BYTOVÝCH DOMOV A OBČIANSKEJ VÝBAVENOSTI



NÁVRH DETAĽOV KOMUNIKÁCIÍ (PARKOVÍSK, RÁMP A CHODNÍKOV)

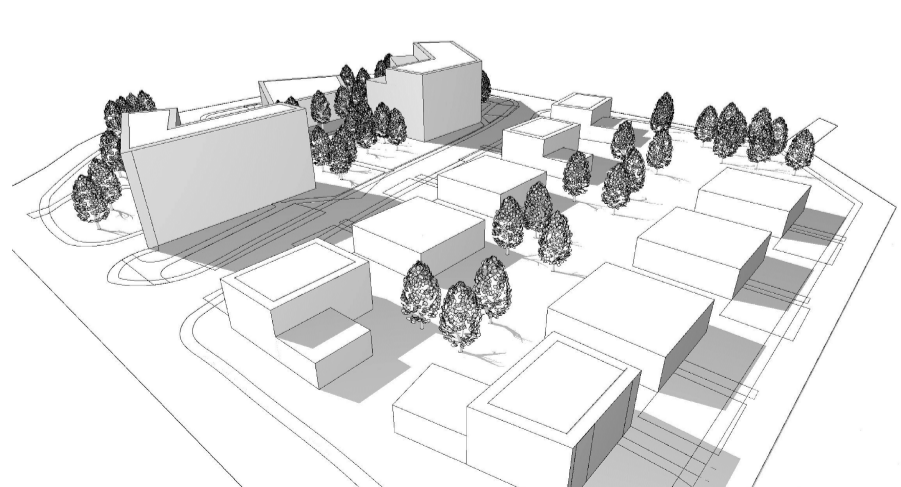


NÁVRH ZELENE

ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA



AXONOMETRICKÝ POHĽAD JUŽNÝ



PERSPEKTÍVNY ČIAROVÝ POHĽAD VÝCHODNÝ



AXONOMETRICKÝ POHĽAD VÝCHODNÝ

