



Mestská časť Bratislava-Ružinov

Územný plán zóny Nivy

návrh Zadania



Obstarávateľ:
Spracovateľ:
Dátum:

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Ing. arch. Erika Szabóová
február 2024

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Návrh Zadania pre Územný plán zóny Nivy

Obstarávateľ dokumentácie:

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava

prostredníctvom osoby odborne spôsobilej na obstaranie Ing. arch. Patrície Gotzmanovej, vedenej v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, registračné číslo 371.

Spracovateľ zadania:

Ing. arch. Erika Szabóová

Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. arch. Zuzana Jankovičová, autorizovaný architekt SKA

Ing. arch. Erika Szabóová, autorizovaný architekt SKA

Obsah:

1	Dôvody na obstaranie územného plánu zóny.....	3
2	Určenie vstupných cieľov rozvoja územia	3
3	Vymedzenie riešeného územia	4
4	Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta	6
5	Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia.....	8
6	Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz.....	9
7	Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície.....	9
8	Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	9
9	Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	9
10	Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	10
11	Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu	10
12	Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	11
13	Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb.....	11
14	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	11
15	Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	11
16	Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť.....	11
17	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie.....	11
18	Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania	12

1 Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny Nivy (ďalej UPN Z) je potreba rozpracovať a spodrobiť v mierke zóny riešenia obsiahnuté v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov (ďalej UPN BA).

Požiadavka nadradenej územnoplánovacej dokumentácie UPN BA je vypracovať pre danú lokalitu podrobnejšiu územnoplánovacia dokumentácia — územný plán zóny ako vhodný a dostatočne flexibilný územnoplánovací nástroj pre regulovanie a usmerňovanie výstavby v riešenom území.

V záväznej časti UPN BA v kapitole 2.2.5. *Určenie časti územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť UPN Z* je riešené územie zóny definovaná ako 3 územné plány zón:

- *Sídliisko 500 bytov – Kocel'ova ulica*
- *Severný okraj zóny Karadžičova*
- *Mlynské Nivy – autobusová stanica v nadväznosti na zónu Chalupkova.*

Tieto 3 územia spolu úzko súvisia funkčne aj prevádzkovo, preto sú z dôvodu efektívnosti a hospodárnosti procesov obstarania a spracovania UPN Z obstarávané súčasne ako jeden územný plán zóny so zjednocujúcim názvom **UPN Z Nivy**.

Poznámka: V oznámení o začatí obstarávania UPN Z zo dňa 06.09.2023 bol uvedený názov UPN Z Mlynské nivy. Na základe pripomienky hlavného mesta SR Bratislava bol názov upravený na UPN Z Nivy z dôvodu, že názov „zóna Mlynské nivy“ je používaný pre územie pozdĺž ulice Mlynské nivy v úseku od Košickej ulice po Hraničnú ulicu.

Obstaranie UPN Z bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Ružinov č. 68/V/2023 zo dňa 23.05.2023.

2 Určenie vstupných cieľov rozvoja územia

Obstaranie UPN Z Nivy sleduje vytvorenie nástroja pre reguláciu predmetného územia na zonálnej úrovni stanovením podrobných zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, verejného dopravného a technického vybavenia územia.

Ciele UPN Z sú zadefinované nasledovne:

- vytvorenie kvalitnej územnoplánovacej dokumentácie využiteľnej pre proces územného rozhodovania a usmerňovania výstavby v zóne,
- zosúladienie rozvoja územia v kontexte širších vzťahov s koncepcnými dlhodobými zámermi mestskej časti a mesta a konkrétnymi aktivitami ako aj potrebu prispôsobenia týchto aktivít charakteru územia,
- komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania riešeného územia a stanovenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v záväznej časti UPN Z,
- zosúladienie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom.

Na základe vyjadrení a stanovísk ku Prípravným prácam pre UPN Z, po vykonaní a spracovaní prieskumov a rozborov zóny a zadefinovaní hlavných problémov v zóne je hlavným cieľom riešenia optimálne stanoviť reguláciu využitia územia s ohľadom na stanovené funkčné využitie zóny a pri dodržaní týchto zásad:

- zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre obyvateľov aj návštevníkov riešeného územia zóny,
- stanoviť komplexné zásady organizácie zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- stanoviť zásady riešenia a skvalitnenia dopravnej a technickej infraštruktúry.

3 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v okrese Bratislava II, v MČ Bratislava-Ružinov, k. ú. Nivy. Územie širších vzťahov zasahuje aj do okresu Bratislava I, k. ú. Staré Mesto. Celková rozloha riešeného územia predstavuje 57,54 ha.

V kontakte s riešeným územím zóny sú na území MČ Bratislava-Staré Mesto schválené tieto územné plány zón:

- UPN Z Chalupkova (2018) – z južnej strany
- UPN Z Dunajská (1996) v znení zmien a doplnkov – z juhozápadnej strany.

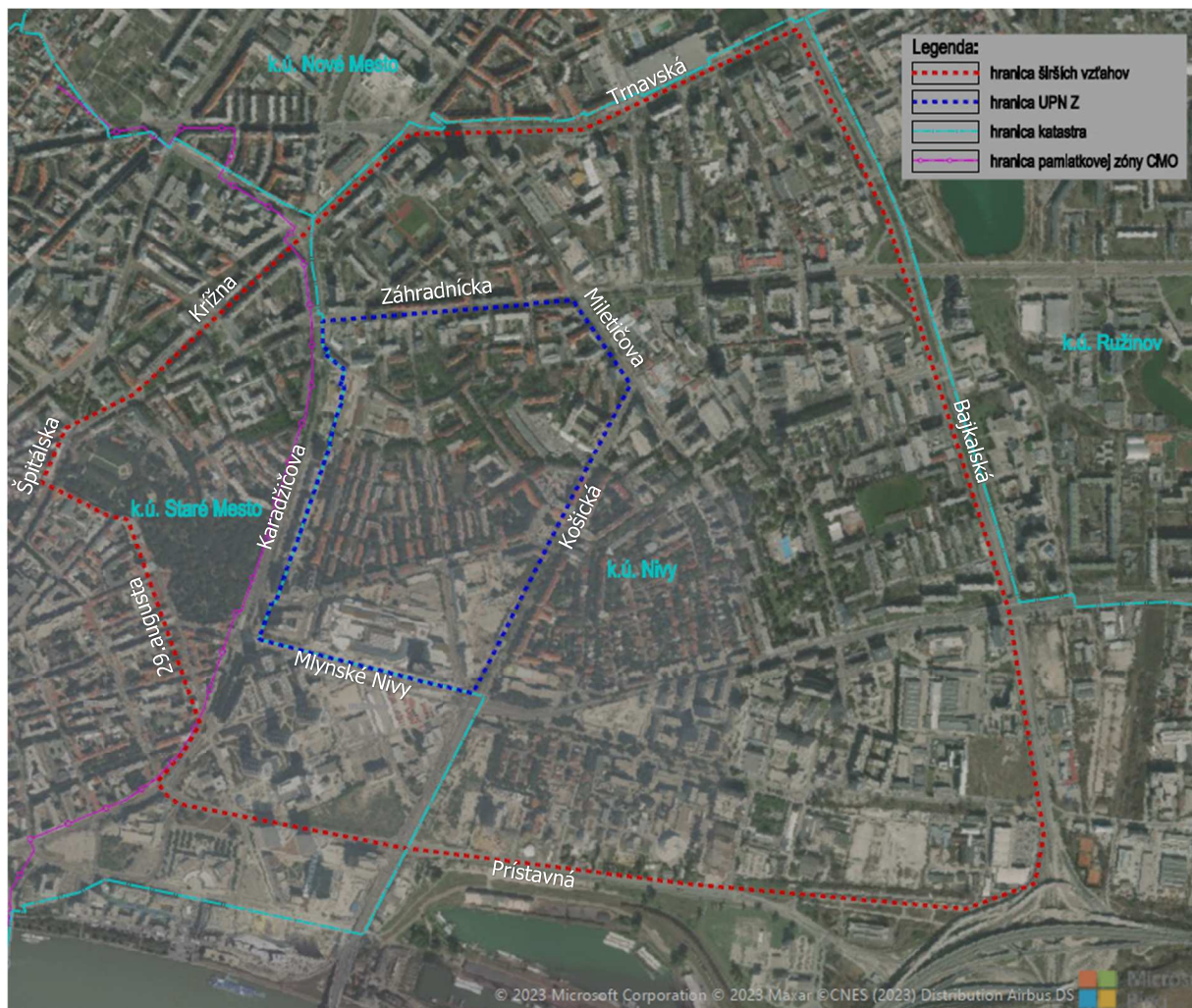
Hranica širších vzťahov je vymedzená:

- zo severu – ul. Trnavská cesta,
- z východu – ul. Bajkalská,
- z juhu – ul. Prístavná a Landererova,
- zo západu – ul. Karadžičova, 29. augusta, Špitálska, Záhradnícka a Krížna.

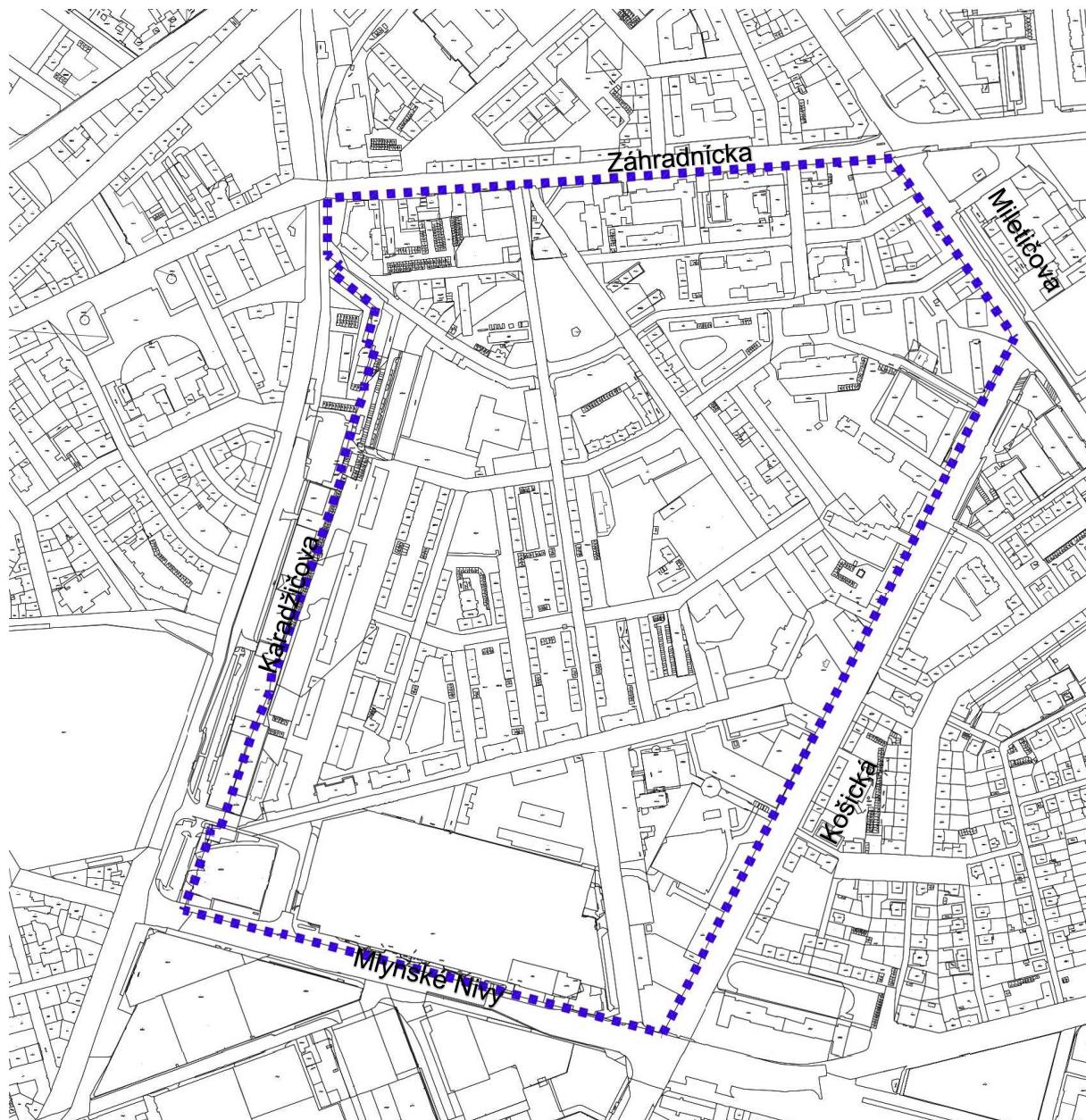
Riešené územie je vymedzené:

- zo severu – ul. Záhradnícka
- z východu – ul. Miletičova a Košická
- z juhu – ul. Mlynské Nivy (katastrálna hranica k.ú. Ružinov a k. ú. Staré Mesto)
- zo západu – katastrálna hranica k.ú. Ružinov a k. ú. Staré Mesto (tiež rozhranie centrum /vnútorné mesto).

Obr. 1 Vymedzenie hranice širších vzťahov a hranice riešeného územia



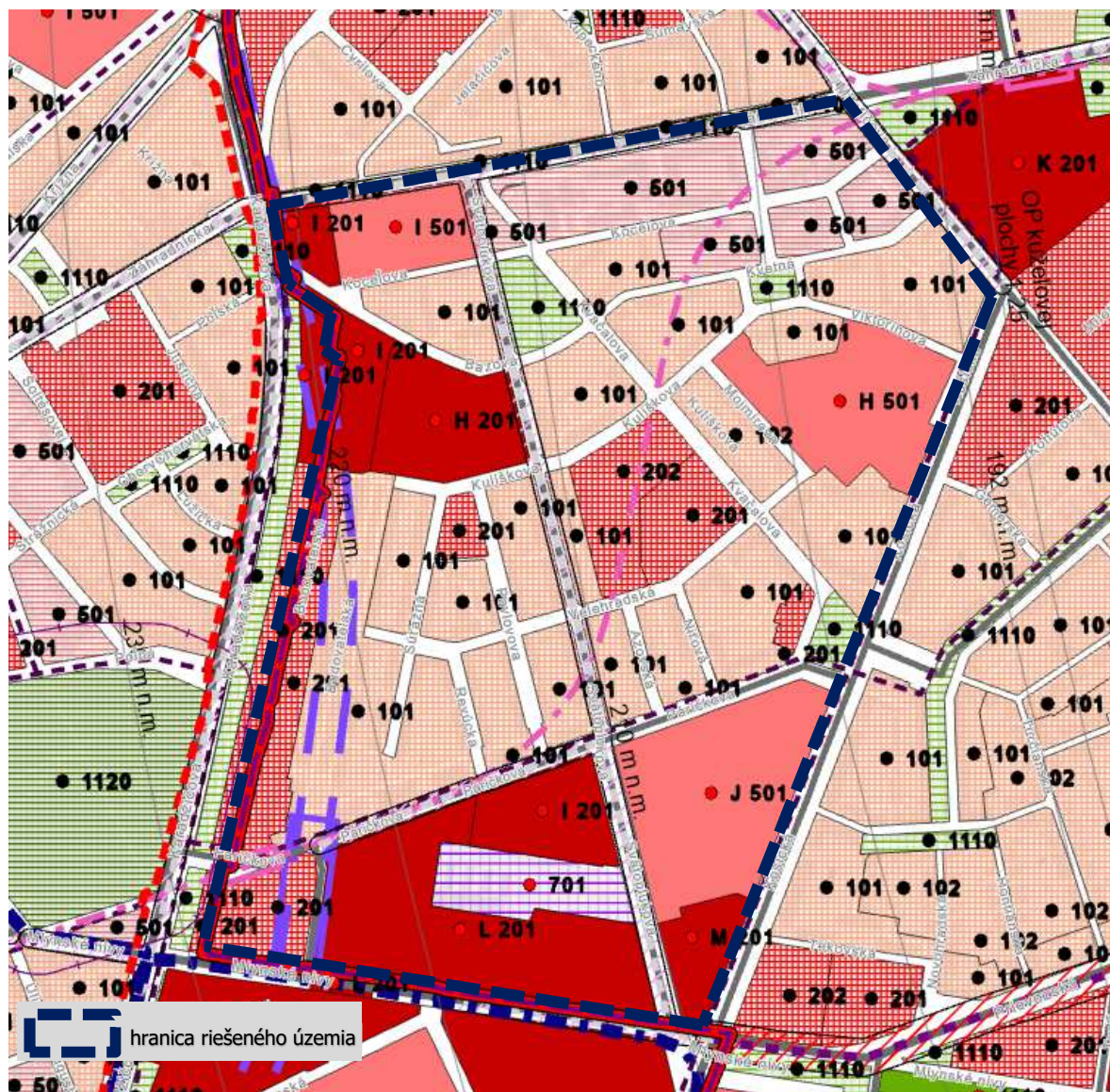
Obr. 2 Vymedzenie riešeného územia na katastrálnej mape



4 Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta

Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie - UPN BA.

Obr. 3 Grafická časť - výrez z UPN BA, 2.2 Výkres regulácie (s priemetom ZaD)



UPN BA definuje v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

- 101 viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie
- 102 málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie
- 201 územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie
- 201 H, I, L, M územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie
- 202 územia občianskej vybavenosti celomestského a lokálneho významu, stabilizované územie
- 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, stabilizované územie
- 501 H, I, J zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie
- 701 plochy zariadení mestskej a autobusovej hromadnej dopravy, rozvojové územie

- 1110 územia mestskej zelene – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie
- plochy námestí a ostatné komunikačné plochy

2.2.3. Regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojových území

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód Regul.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,28	0,25
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10
				komplexy OV	0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,52	0,10
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,6	0,10

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami – Železničná stanica Filiálka, Železničná stanica Nové Mesto, Autobusová stanica Mlynské nivy

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – Klingerka

UPN BA definuje v riešenom území nasledovné verejnoprospešné stavby:

C.16. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

16.1 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

16.1.1. Zoznam stavieb vo verejnom záujme

2. Stavby ZÁKOS-u

D90. obojstranné rozšírenie a prestavba komunikácie Mlynské nivy (v rámci širších vzťahov)

3. Stavby miestnych komunikácií I. a II. triedy

D102. prestavba komunikácie Párickova v úseku Karadžičova – Svätoplukova

D103. prestavba komunikácie Šagátova

4. Stavby dráhy

D54. nosný systém MHD - časť trasy A so stanicou NS MHD

D55. výstavba električkových tratí Pribinova – Košická (v rámci širších vzťahov)

D56. výstavba trolejbusových tratí

D62. železničné stanice a zastávky: Bratislava Nivy

D81. výstavba priameho prepojenia železničných tratí v úseku Bratislava-Petržalka – Bratislava predmestie a zapojenie Letiska M. R. Štefánika Bratislava na železničnú trať úsek Bratislava ÚNS – Bratislava-Nové mesto

16.1.2. Zoznam verejnoprospešných stavieb,

4. Trasy pre cyklistickú dopravu:

D80. hlavné mestské trasy:.....Ružinovská trasa.....

5 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Širšie vzťahy

- zdokumentovať v rámci širších vzťahov napojenie riešeného územia z hľadiska rozvoja územno-technických a funkčno-priestorových väzieb, vyjadriť prevádzkové a kompozičné vzťahy na susediace lokality a priestory
- rešpektovať územnú rezervu pre novú podzemnú trať Bratislava predmestie – Bratislava filiálka – Bratislava Petržalka podľa projektu TEN-T 17, v súlade s pripravovanou štúdiou uskutočniteľnosti „Národná štúdia uskutočniteľnosti vysokorýchlostnej trate prepojenia krajín V4“,
- v riešení zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované technické vybavenie územia,
- rešpektovať ochranné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry v zmysle príslušných právnych predpisov.

Doprava

- rešpektovať územnú rezervu pre novú podzemnú trať Bratislava predmestie – Bratislava filiálka – Bratislava Petržalka podľa projektu TEN-T 17 a územnú rezervu pre novú podzemnú železničnú zastávku Bratislava Nivy podľa projektu TEN-T 17, v súlade s pripravovanou štúdiou uskutočniteľnosti „Národná štúdia uskutočniteľnosti vysokorýchlostnej trate prepojenia krajín V4“,
- rešpektovať ochranné pásma leteckej infraštruktúry a zapracovať ich do textovej a grafickej časti ako regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- v riešení dopravného napojenia územia zohľadniť nadradené dopravné trasy v zmysle UPN hl. m. Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov,
- navrhnuť funkčné triedy ciest a ich zatriedenie v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách,
- riešiť cyklodopravu a pešiu dopravu v zóne a ich napojenie na existujúce trasy v širšom území a na nadradené cyklotrasy,
- pri návrhu peších trás zabezpečiť plynulý a bezpečný pohyb chodcov v území a prístup k najbližším zastávkam MHD.

Občianska vybavenosť

V súlade s navrhovaným počtom obyvateľov a jeho odhadovanou štruktúrou:

- stanoviť potrebu nekomerčnej vybavenosti – školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť.

Technická vybavenosť

- Rešpektovať koridory a plochy zariadení nadradenej siete technickej infraštruktúry vrátane ochranných a bezpečnostných pásiem,
- v riešení vychádzať z prijatých celomestských koncepcií v ÚPD vyšších stupňov a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia,
- nové verejné vodovody navrhovať v maximálnej miere ako okružnú sieť bez koncových vetiev a umiestňovať ich do verejných komunikácií/priestorov

- kanalizáciu navrhovať ako delenú, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním resp. vsakovaním v rámci vlastného územia. Do verejnej kanalizácie odvádzať iba splaškové odpadové vody.

6 Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

V návrhu riešenia UPN Z je potrebné v súlade s funkčným využitím bilancovať nasledovné demografické ukazovatele:

- počet obyvateľov zóny,
- odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
- počet pracovných príležitostí podľa navrhovaných funkcií,
- stanoviť nároky pre základnú občiansku vybavenosť.

7 Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

- Stanoviť nezastavateľné plochy v rámci kompaktnej vnútroblokovej zástavby, s cieľom ochrany ukludneného intímneho obytného prostredia,
- revitalizovať a transformovať areál bývalých technických služieb medzi ulicami Karadžičova-Bazová-Svätoplukova,
- podporiť rekonštrukciu Spoločenského domu Nivy a revitalizáciu prilahlých priestorov,
- zhodnotiť verejné a poloverejné priestory pre zvýšenie štandardu a kvality obytného prostredia s dôrazom na revitalizáciu existujúcej zelene a na tvorbu urbanistického designu.

8 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Návrh riešenia by mal v maximálnej možnej miere rešpektovať existujúcu zástavbu. Asanačnú prestavbu navrhovať v prípade potreby len v lokalitách dnešného výskytu nehodnotných objektov a provizórií, resp. v lokalitách priamo narúšajúcich charakter prostredia alebo znemožňujúcich vybudovanie dopravnej obsluhy územia.

9 Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

V návrhu UPN Z v záväznej časti stanoviť:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- regulatívy verejných priestorov,
- verejnoprospešné stavby a stavby určené na asanáciu v riešenom území.

Stanoviť funkčné využitie pozemkov a stavieb, zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch budú určené minimálne:

- uličnými čiarami
- stavebnými čiarami
- mierou využitia pozemkov.

Pri návrhu regulačných prvkov rešpektovať metodiku UPN BA.

10 Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

Ochrana prírody a krajiny a prvkov ÚSES

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov platí v riešenom území ako aj vo vymedzenom území širších vzťahov prvý stupeň ochrany. Priamo v riešenom území a ani vo vymedzených širších vzťahoch sa nenachádzajú prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES), ani biokoridory a žiadne biocentrá.

Zeleň

- zhodnotiť súčasný stav zelene a stanoviť požiadavky v oblasti adaptácie na zmenu klímy,
- v návrhu riešiť zeleň ako súčasť súkromných, poloverejných a verejných priestorov,
- špecifikovať vhodné adaptačné opatrenia nevyhnutné k zvýšeniu odolnosti voči dopadom zmeny klímy v zmysle záväznej textovej časti UPN BA, kap. 12.7.1 Adaptačné zásady a opatrenia,
- v riešení zohľadniť VZN hl. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hl. m. SR Bratislavy, Územný generel zelene hl. m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov,
- pri revitalizácii súčasných plôch zelene a zakladaní nových plôch zelene je potrebné rešpektovať Manuál verejných priestorov (MIB 10/2022),
- v rámci regulácie zelene stanoviť optimálnu proporciu zelene rastlého terénu a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej lokalite, preferovať riešenie zelene na teréne pre zhodnotenie lokality o biologické a hygienické funkcie zelene.

Životné prostredie a environmentálne posúdenie ŽP

- rešpektovať ustanovenia zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a súvisiace právne predpisy najmä v oblastiach ochrany prírody, vody, pôdy, radónového rizika, ochrany ovzdušia, ochrany pred hlukom, povodňami a pod. v platnom znení a požiadavky z nich vyplývajúce zapracovať ako podmienky pre následný povoľovací proces,
- vyhodnotiť prítomnosť enviromentálnych záťaží a radónové riziko v riešenom území,
- riešiť odvádzanie a prečistenie vôd z povrchového odtoku z komunikácií a spevnených plôch v súlade so zákonom č. 364/2004 Z.z. o vodách
- rešpektovať celomestské aj národné dokumenty pre oblasť adaptácie na zmenu klímy.

11 Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu

V riešenom území sa nenachádza poľnohospodárska pôda ani lesné pozemky, prírodné zdroje, pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma. Územie nie je súčasťou inundačného územia.

Na ul. Páričkova je situovaná národná kultúrna pamiatka (NKP) s názvom Továreň resp. Uhorská cvernová továreň, so zaužívaným názvom Pradiareň 1900.

V zóne sa nachádza areál Ministerstva vnútra SR.

Civilná ochrana

Pri návrhu UPN Z zohľadniť záujmy a potreby civilnej ochrany obyvateľstva. Stavebno-technické požiadavky stanoviť v samostatnej Doložke civilnej ochrany.

12 Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín. Požiadavky na trasy nadradených systémov dopravného a technického vybavenia - vid'. kapitola 5.

13 Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

V návrhu riešenia je potrebné rešpektovať:

- koridory existujúcich aj navrhovaných nadradených dopravných stavieb,
- ochranné a bezpečnostné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry vrátane leteckej v zmysle príslušných právnych predpisov,
- pozemky, stavby a zariadenia súkromných vlastníkov pokiaľ neobmedzujú potenciálny priestorový rozvoj alebo dopravnú obsluhu zóny.

14 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- V návrhu riešenia rešpektovať ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- v návrhu riešenia aplikovať ustanovenia uvedenej vyhlášky predovšetkým pri tvorbe verejných priestranstiev a uličných koridorov.

15 Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

V návrhu riešenia stanoviť pozemky pre verejnoprospešné stavby a tieto zahrnúť do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

16 Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

Návrh riešenia UPN Z bude spracovaný invariantne.

17 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie

Územný plán zóny bude spracovaný v zmysle platnej legislatívy pre oblasť územného plánovania a príslušných vykonávacích vyhlášok.

Dokumentácia územného plánu zóny sa bude členiť na textovú a grafickú časť.

Riešenie územného plánu zóny bude obsahovať najmä:

- vymedzenie hranice riešeného územia,
- opis riešeného územia,
- väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta,
- vyhodnotenie limitov využitia územia,
- urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov,
- určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- pozemky na verejnoprospešné stavby,
- návrh záväznej časti,
- doložka civilnej ochrany.

Záväzná časť územného plánu zóny bude obsahovať najmä:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- pozemky na verejnoprospešné stavby,
- zoznam verejnoprospešných stavieb,
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Grafická časť:

Širšie územné vzťahy	M 1 : 5 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 1 000
Dopravné vybavenie	M 1 : 1 000
Technická infraštruktúra	M 1 : 1 000
Doložka civilnej ochrany	mierka podľa potreby

Záväzná grafická časť:

Regulácia územia	M 1 : 1 000
Schéma verejnoprospešných stavieb	mierka podľa potreby

18 Zoznam podkladov pre spracovanie Zadania

- Prípravné práce, september-október 2023
- Prieskumy a rozbor, október 2023 - január 2024
- Územný plán hl.m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov