



Mestská časť Bratislava-Ružinov

Územný plán zóny Starý Ružinov-Jégého

Návrh zadania



Obstarávateľ:
Spracovateľ:
Dátum:

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Ing. arch. Zuzana Jankovičová
jún 2025

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:	Zadanie pre Územný plán zóny Starý Ružinov-Jégého
Obstarávateľ:	Mestská časť Bratislava–Ružinov Mierová 21 827 05 Bratislava 212
Zastúpený:	Ing. Martin Chren, starosta
IČO:	00 603 155
DIČ:	2020699516
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. arch. Laura Jakabčinová, č. reg. preukazu 394
Spracovateľ zadania:	Ing. arch. Zuzana Jankovičová
Spracovateľ územného plánu zóny:	Ing. arch. Zuzana Jankovičová, autorizovaný architekt SKA Ing. arch. Erika Szabóová, autorizovaný architekt SKA

Obsah:

1 Dôvody na obstaranie územného plánu zóny.....	2
2 Určenie vstupných cieľov rozvoja územia	2
3 Vymedzenie riešeného územia	2
4 Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta.....	4
5 Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia.....	5
6 Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz.....	6
7 Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	6
8 Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie.....	6
9 Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	7
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 ...	7
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	8
12 Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	8
13 Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb.....	8
14 Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.....	8
15 Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.....	8
16 Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	8
17 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie.....	8

1 Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

Hlavným dôvodom pre spracovanie Územného plánu zóny Starý Ružinov-Jégého (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 obstaráť a schváliť UPN Z* je riešené územie zóny definované ako 2 územné plány zón:

- St. Ružinov – západ
- Blok Jégého – Trnavská – Miletičova - Záhradnícka.

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 Starý Ružinov-Jégého 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 koncepčnými 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

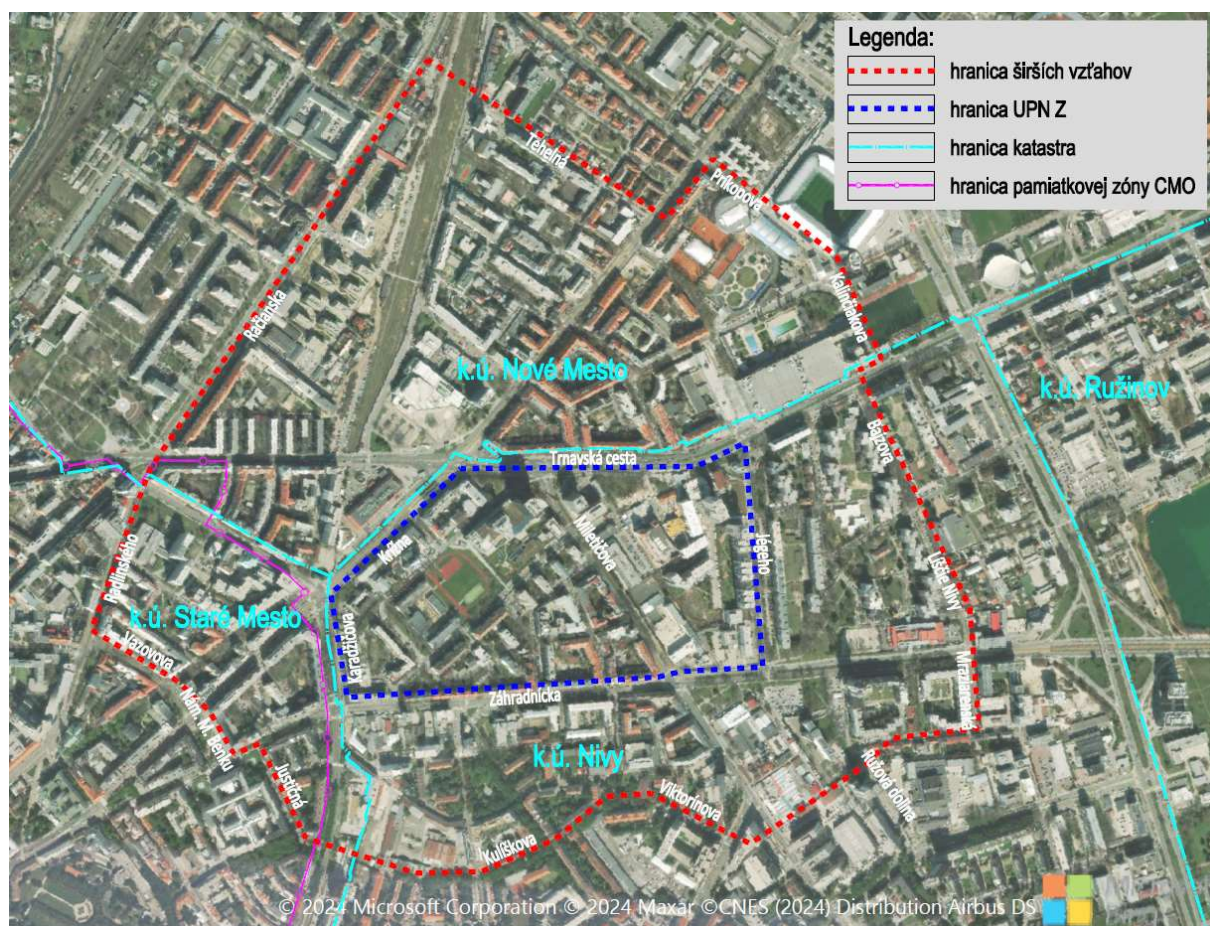
Riešené územie sa nachádza v okrese Bratislava II, v MČ Bratislava-Ružinov, k. ú. Nivy. Územie širších vzťahov zasahuje aj do okresov Bratislava I, k. ú. Staré Mesto, a Bratislava III, k. ú. Nové Mesto. Zóna sa nachádza vo vnútornom meste v tesnom kontakte s územím pamiatkovej zóny CMO Celková výmera riešeného územia je cca 32 ha.

Hranica širších vzťahov pre riešenie zóny je vymedzená:

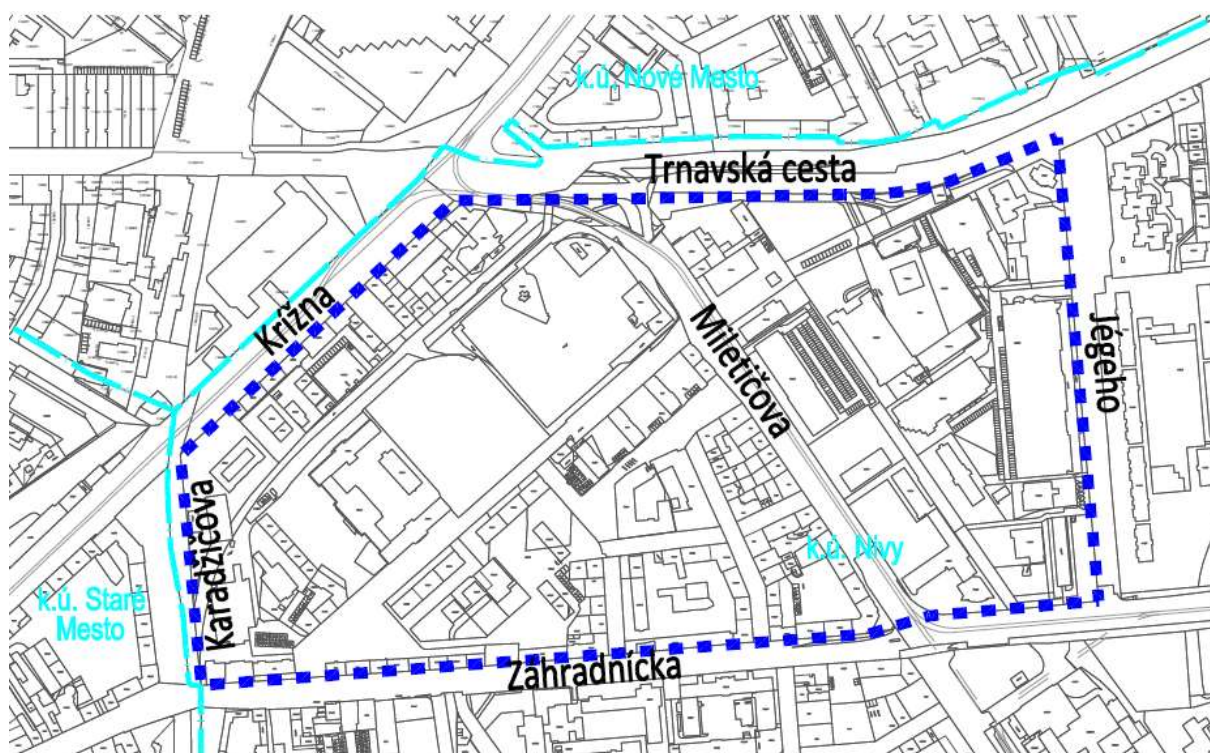
- zo severu – ul. Račianska, Tehelná
- z východu – ul. Príkopova, Kalinčiakova, Líščie Nivy, Mraziarenská,
- z juhu – ul. Klincová, Ružová dolina, Viktorínova, Kulíškova,
- zo západu – ul. Justičná, Nám. M Benku, Vazovova a Radlinského.

Riešené územie je vymedzené:

- zo západu – ul. Karadžičova,
- zo severozápadu – ul. Krížna,
- zo severu – Trnavská cesta,
- z východu – ul. Jégého,
- z juhu – ul. Záhradnícka.



Obr. 1 Vymedzenie hranice širších vzťahov a hranice riešeného územia



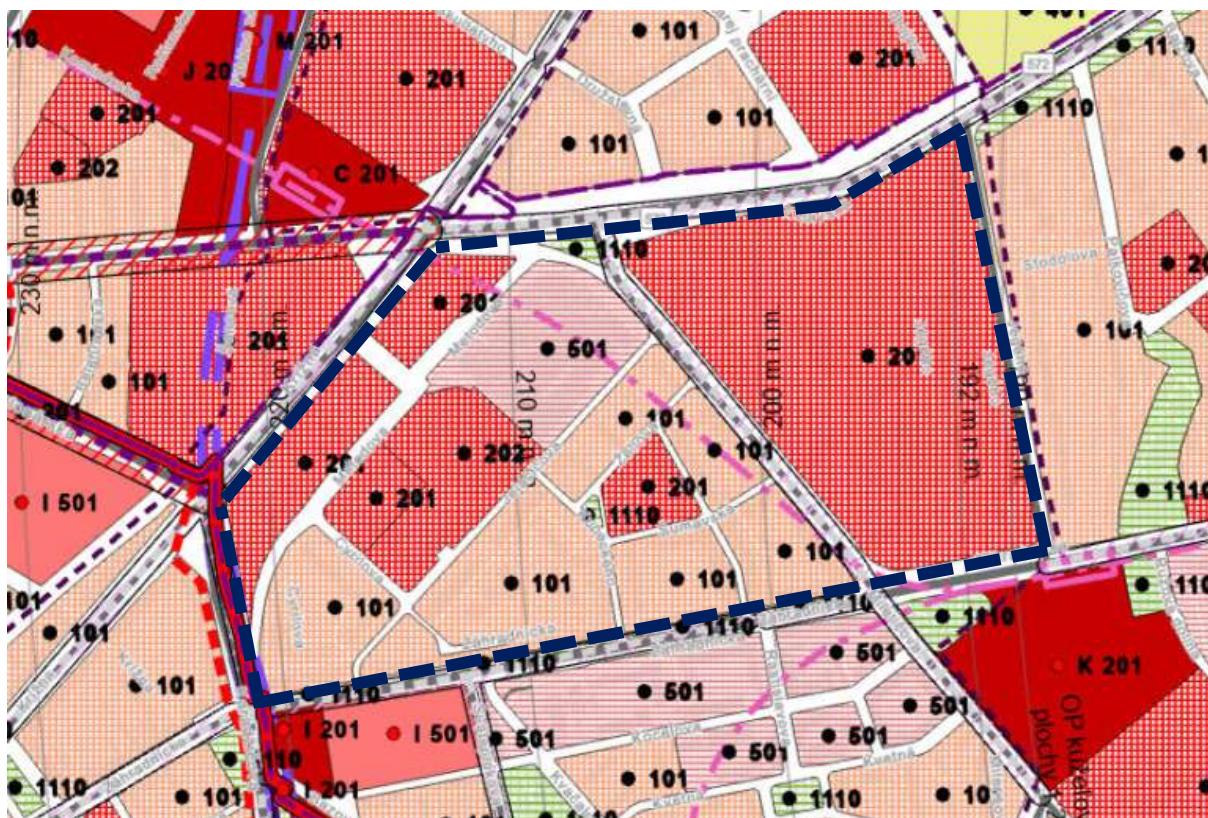
Obr. 2 Vymedzenie riešeného územia na katastrálnej mape

4 Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta

Na riešené územie zóny sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schválenej územnoplánovacej dokumentácie - UPN BA, ktorý v území definuje tieto funkčné využitia a intenzity využitia územia:

- 101 viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie
- 201 územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie
- 202 územia občianskej vybavenosti celomestského a lokálneho významu, stabilizované územie
- 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, stabilizované územie
- 1110 územia mestskej zelene – parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie
- plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.

Obr. 3 Grafická časť - výrez z UPN BA, 2.2 Výkres regulácie



UPN BA vo vzťahu k riešenému územiu zóny ďalej uvádza:

ČASŤ C – TEXTOVÁ ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Z hľadiska urbanistických celkov sa lokalita nachádza **vo vnútornom meste** s charakteristickými špecifikami – kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominant, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby.

1.2.4. Špecifické požiadavky ... na úrovni mestských častí

Dotvoriť a budovať v zmysle celomestskej koncepcie ťažiskové priestory mestskej východnej radiály (Záhradnícka, Ružinovská), ktorú je potrebné **dotvoriť formou občianskej vybavenosti a polyfunkcie** a zintenzívniť tak jej charakter **v podobe zeleného bulváru s identifikačnými uzlovými priestormi** rôzneho stupňa dôležitosti

2.2.2. Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

UPN BA definuje v riešenom území nasledovné verejnoprospešné stavby:

16.1 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

16.1.1. Zoznam stavieb vo verejnom záujme

D54. nosný systém MHD - časť trasy A

D55. výstavba električkových tratí Pribinova - Košická (v kontakte so zónou – ul. Miletičova)

D81. výstavba priameho prepojenia železničných tratí v úseku Bratislava-Petržalka – Bratislava predmestie a zapojenie Letiska M.R.Štefánika na železničnú trať Bratislava-UNS – Bratislava-Nové mesto (v kontakte so zónou – v koridore Karadžičova)

16.1.2. Zoznam verejnoprospešných stavieb

2. Technická základňa doplnkového systému MHD

D121. meniareň Miletičova (mimo rieš územia zóny, ale priamo súvisí so stavbou D55.)

4. Trasy pre cyklistickú dopravu

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

16.2 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

16.2.2. Odkanalizovanie

K2. dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača B (v kontakte so zónou - v koridore Karadžičova)

Pri riešení UPN Z je potrebné uplatniť požiadavky a riešenia vyplývajúce pre riešené územie zo strategických dokumentov, územných generelov a ďalších územnoplánovacích podkladov a súvisiacich dokumentov spracovaných pre územia hl. mesta SR Bratislava.

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 kompozičný uzol celospoločenského významu s možnosťou výstavby dominant s lokálnym pôsobením lokalizovaný v križovaní ulíc Trnavská cesta a Krížna (lokalita Trnavské Mýto)
- rešpektovať územnú rezervu pre novú podzemnú trať Bratislava predmestie – Bratislava filiálka – Bratislava Petržalka v súlade so zámermi projektu TEN-T,
- rešpektovať územnú rezervu nosného systému MHD - časť trasy A,
- rešpektovať návrh riešenia verejného priestoru a dopravného koridoru v mieste napojenia novej električkovej trate na ul. Miletičova,
- 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 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,

- rešpektovať existujúce, ako aj navrhované stavby infraštruktúry verejnej dopravy,
- zohľadniť existujúcu sieť verejnej dopravy, analyzovať obsluhu riešeného územia existujúcimi možnosťami MHD, prípadne navrhnuť úpravy so zohľadnením vytvorenia nevyhnutnej infraštruktúry pre jej efektívnu prevádzku,
- preveriť vedenie linky MHD po ul. Jelačičova v úseku Miletičova - Záhradnícka,
- navrhnuť funkčné triedy ciest a ich zatriedenie v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách,
- vyhodnotiť a navrhnuť vedenie cyklistickej dopravy, rešpektovať hlavné cyklistické trasy podľa UPN BA a cyklistické radiály i okruhy podľa Územného generelu dopravy (2015),
- riešiť systém cyklodopravy a pešej dopravy v zóne a ich napojenie na existujúce a plánované trasy v širšom území,
- pri návrhu peších a cyklistických trás vytvoriť vzájomne prepojenú sieť a zabezpečiť plynulý a bezpečný pohyb chodcov a cyklistov v území a minimalizovať vzdialenosti k najbližším zastávkam MHD,
- preveriť vedenie peších koridorov v lokalite medzi ul. Miletičova a Jégého a zo zóny na okolité nadväzujúce územie mesta a tiež smerom na prestupný uzol Trnavské mýto.

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 odvádzajú 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

- Rešpektovať výškové hladiny a kompozičné princípy určené v UŠ výškového zónovania hl. m. SR Bratislavy (2022),
- stanoviť nezastavateľné plochy v rámci zástavby, s cieľom ochrany ukľudneného intímneho obytného prostredia,
- zhodnotiť verejné a poloverejné priestory pre zvýšenie štandardu a kvality obytného prostredia s dôrazom na revitalizáciu existujúcej zelene.

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,
- zásady zvýšenia kvality verejných priestorov a peších prepojení,
- 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 územia ochrany prírody ani prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES).

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,
- identifikovať a doplniť plochy verejnej zelene najmä v časti zóny Miletičova - Jégého,
- 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 platné VZN hl. m. SR Bratislavy 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 a aktuálne strategické dokumenty pre oblasť zelene na území mesta Bratislava,
- pri revitalizácii súčasných plôch zelene a zakladaní nových plôch zelene je potrebné rešpektovať Manuál verejných priestorov (MIB 10/2022) a súvisiace STN,
- 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 environmentálnych 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 hydrogeologické pomery v riešenom území a uviesť odporúčané vodozádržné opatrenia,
- 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.

V zóne sa nachádzajú dve nehnuteľné národné kultúrne pamiatky (NKP) – a to tzv. Ludwigov Mlyn (silo obilné) na ul. Metodova a objekt Danubius-cvernovka (veľká pradiareň, hlavná budova) s prístupom z ul. Trnavská cesta – oba objekty sú typovo zaradené ako technické pamiatky a je potrebné ich v riešení zóny rešpektovať.

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 - viď. 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,
- zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- pozemky na verejnoprospešné stavby.

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,
- doložku civilnej ochrany.

Grafická časť:

Širšie územné vzťahy	M 1 : 5 000
Komplexný urbanistický návrh	M 1 : 1 000
Dopravné vybavenie	M 1 : 1 000
Technická infraštruktúra (podľa druhov TI)	M 1 : 1 000
Modrozelená infraštruktúra a verejné priestory	M 1 : 1 000

Záväzná grafická časť:

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