

Bratislava, 1.4.2026

Všetkým účastníkom/  
To all participants

## Vysvetlenie súťažných podmienok č. 10-21/ Explanation of design competition conditions No. 10-21

(ENGLISH BELOW)

Vážení účastníci,

v súťaži návrhov **Zimný prístav Bratislava (Winter Harbour Bratislava)**, boli doručené nasledovné otázky:

### OTÁZKA Č. 10:

Na základe dokumentu „Súťažné podmienky súťaže návrhov Zimný prístav Bratislava“ ich bodu 5.2 zasielame nasledovné: s ohľadom na čo najlepšie previazanie návrhu projektu so svojim okolím a jeho charakterom: aspoň pre zobrazený výrez (vhodné však širšie územie) prosíme o doplnenie miestopisu alebo obdobného podkladu, napr. digitálnej mapy mesta, polohopisu apod. v dwg formáte?

### ODPOVEĎ Č. 10:

Vid' odpovede na otázky č. 6 a 8.

### OTÁZKA Č. 11:

Prosíme o doplnenie podkladov okolitej zástavby ľavého brehu Dunaja, konkrétne Nová štvrť na Mlynských Nivách (z produkcie MIB) a štvrte autobusová stanica – Aupark (Bratislavský downtown), v dwg formáte cieľového polohopisu a 3D (prípadne obdobné)

### ODPOVEĎ Č. 11:

Príloha č. 4 - Súťažné pomôcky, časť 4.4 a 4.6 zahŕňa zobrazenie známych zámerov v okolí riešeného územia v podrobnosti predpokladaného tvaru blokov a hmôt zástavby. Viac detailné podklady (polohopis) nebudú poskytnuté vzhľadom na štádium rozpracovanosti týchto projektov. Podklad zahŕňa príslušné časti Mlynských nív aj downtownu.

### OTÁZKA Č. 12:

Prosíme o doplnenie podkladov okolitej zástavby a úprav pravého brehu Dunaja, konkrétne Celomestského centra - Nové Lido a štvrte Southbank a Bratislavský Dunajský park (prípadne jeho častí) v dwg formáte cieľového polohopisu a 3D (prípadne obdobné).

### ODPOVEĎ Č. 12:

Príloha č. 4 - Súťažné pomôcky, časť 4.4 a 4.6 zahŕňa zobrazenie známych zámerov v okolí riešeného územia v podrobnosti predpokladaného tvaru blokov a hmôt zástavby. Viac detailné podklady (polohopis) nebudú poskytnuté vzhľadom na štádium rozpracovanosti týchto projektov. Podklad zahŕňa príslušné časti Celomestského centra na pravom brehu Dunaja.

### OTÁZKA Č. 13:

Prosíme o doplnenie podkladov okolitej zástavby a úprav plánovanej úpravy nadväzujúcej časti prístavu Pálenisko a blízkej štvrte Nové Pálenisko v dwg formáte cieľového polohopisu a 3D (prípadne obdobné)

### ODPOVEĎ Č. 13:

V prístave Pálenisko bude jeho funkcia dlhodobu zachovaná. Projekt jeho rozvoja je v štádiu riešenia a nie je k dispozícii pre súťaž.

### OTÁZKA Č. 14:

V severozápadnej časti areálu pri ulici Košická sa v súčasnosti nachádza objekt aj s komunikáciou. V zadaní schéma 6 Rozvoj v kontaktných územiach je vyznačený ako známy investičný zámer. Je nutné v návrhu s týmto objektom a existujúcou komunikáciou rátať?

### ODPOVEĎ Č. 14:

Nie, v návrhu nie je potrebné rátať s existujúcou komunikáciou a zástavbou v severozápadnej časti areálu pri ulici Košická. Uvedené objekty ako aj známy investičný zámer boli v podkladoch zahrnuté iba pre informáciu, s ktorou môže účastník ďalej voľne pracovať v rámci návrhu.

### OTÁZKA Č. 15:

Na severozápadnej hrane územia je zakreslený známy investičný zámer, ktorý ale nie je súčasťou 3D modelu. Je prosím možné doplniť tento zámer do modelu, alebo aspoň orientačne doplniť uvažovanú hmotu, resp. jeho HPP? Je tento zámer už súčasťou celkového plánovaného objemu novej výstavby, alebo je potrebné tento celkový objem splniť extra a nad rámec tohoto známeho investičného zámeru?

### ODPOVEĎ Č. 15:

Vid' odpoveď na otázku č. 14 - Investičný zámer nie je súčasťou podkladov, v súťažnom návrhu je možné s územím voľne nakladať v súlade so Súťažným zadáním. Pre rozmiestnenie HPP sú v Súťažnom zadaní definované kľúčové parametre, ktoré sa vzťahujú na celé riešené územie - teda aj na túto časť. Objemy pre toto územie sú súčasťou celkových uvažovaných objemov.

### OTÁZKA Č. 16:

Okolo diaľnic je štandardne ochranné pásmo, v ktorom bežne nie je možné umiestňovať budovy. Viete prosím potvrdiť konkrétnu situáciu okolo Prístavného mosta aj s konkrétnymi reguláciami a prípadnými stopami, keďže vaša štúdia zdá sa toto ochranné pásmo okolo mosta nezohľadňuje?

### ODPOVEĎ Č. 16:

Zákonné ustanovenia o Ochranných pásmach diaľnic zo zákona 135/1961 Zb. § 11, spracovatelia Vízie rozvoja Zimného prístavu interpretujú tak, že ochranné pásmo pre toto územie nie je vymedzené (keďže sa jedná o zastavané územia). Vzhľadom na hlukovú záťaž je však žiadúce v rozmedzí cca 100m od mosta neumiestňovať funkciu bývania (viď Súťažné zadanie kapitola 8e).

### OTÁZKA Č. 17:

Poprosili by sme zjednotiť 4.4 dwg a 4.9. kataster do jednotných koordinátov a jednotiek (sú odlišné), ideálne aj s 3D modelom.

### ODPOVEĎ Č. 17:

Ospravedlňujeme sa za chybu, prikladáme súbor 4.4 Winter Harbour\_update, ktorý zjednocuje všetky dwg vrstvy.

### OTÁZKA Č. 18:

Do akej plochy sa počíta parkovanie? Je vždy vo vzťahu k programu, napr. súčasťou rezidenčných HPP v prípade bývania, alebo sa napr. parkovacie domy započítavajú ako občianska vybavenosť? (Lebo v takom prípade by plôch OV bolo výrazne menej).

### ODPOVEĎ Č. 18:

Parkovanie sa v bilanciách započítava v rámci programu, ktorý obsluhuje. Dovoľujeme si upozorniť, že podzemné HPP sa do celkovej bilancie nezapočítavajú, keďže metodika Územného plánu sleduje len nadzemné hrubé podlažné plochy.

### OTÁZKA Č. 19:

Pri umiestňovaní vysokých orientačných bodov (nad 90 m) platí v tejto oblasti povinná vzdialenosť minimálne 100 m od okraja nábrežia hlavného toku Dunaja. Pre akúkoľvek inú výstavbu v kontakte s voľným tokom Dunaja je stanovená stavebná línia minimálne 30 m od okraja nábrežia. To sa pravdepodobne týka len hlavného toku rieky, nie prístavných nábreží?

### ODPOVEĎ Č. 19:

Limit 100m a 30m sa vzťahuje na hlavný tok, zároveň malé objekty nie sú limitované týmto pásmom (i.e. pavilony).

### OTÁZKA Č. 20:

Vážení organizátori, majú byť dve strany vysvetľujúceho textu formátu A4 vložené priamo do panelu formátu A1, alebo ich máme odoslať ako samostatnú prílohu v rámci toho istého súboru PDF?

### ODPOVEĎ Č. 20:

Účastníci v súlade so súťažnými podmienkami odovzdávajú svoj návrh vo forme panelov, text má byť súčasťou panelu.

### OTÁZKA Č. 21:

V severozápadnej časti areálu pri ulici Košická sa v súčasnosti nachádza objekt aj s komunikáciou. V zadaní schéma 6 : Rozvoj v kontaktných územiach je vyznačený ako známy investičný zámer. Je nutné v návrhu s týmto objektom a existujúcou komunikáciou rátať?

### ODPOVEĎ Č. 21:

Vid' odpoveď na otázku č. 14

---

Dear participant,

The following questions were received in the design competition **Zimný prístav Bratislava (Winter Harbour Bratislava)**:

### QUESTION NO. 10:

Based on the document "Competition Conditions for the Design Competition Winter Port Bratislava", section 5.2, we are sending the following: with regard to ensuring the best possible integration of the project proposal with its surroundings and character: for at least the displayed section (though a wider

## Zimný prístav (Winter harbour Bratislava)

area would be preferable), we kindly request the addition of a location plan or a similar reference, e.g., a digital city map, topographic plan, etc., in DWG format.

### ANSWER NO. 10:

See answers to questions No. 6 and No. 8.

### QUESTION NO. 11:

We kindly request the addition of documents for the surrounding development on the left bank of the Danube, specifically the New District at Mlynské Nivy (produced by MIB) and the Bus Station – Aupark district (Bratislava downtown), in DWG format of the target topographic plan and 3D (or similar) data.

### ANSWER NO. 11:

Annex No. 4 – Competition Aids, sections 4.4 and 4.6 show known planned development in the vicinity of the competition site, showing the anticipated form of blocks and building masses. More detailed materials (topographic survey) will not be provided due to the current stage of preparation of these projects. The competition aid materials include adjacent parts of Mlynské Nivy as well as the downtown area.

### QUESTION NO. 12:

We kindly request the addition of documents for the surrounding development and interventions on the right bank of the Danube, specifically the Metropolitan Centre – Nové Lido and the districts Southbank and Bratislava Danube Park (or parts of it), in DWG format of the target topographic plan and 3D (or similar) data.

### ANSWER NO. 12:

Annex No. 4 – Competition Aids, sections 4.4 and 4.6 show known planned development in the vicinity of the competition site, showing the anticipated form of blocks and building masses. More detailed materials (topographic survey) will not be provided due to the current stage of preparation of these projects. The competition aid materials include adjacent parts of Mlynské Nivy as well as the downtown area.

### QUESTION NO. 13:

We kindly request the addition of documents for the surrounding development and the planned modifications of the adjoining area of the Pálenisko port and the nearby New Pálenisko district, in DWG format of the target topographic plan and 3D (or similar) data.

### ANSWER NO. 13:

The port function will be retained in the locality of Palenisko in the long term. The project for its development is currently in preparation.

### QUESTION NO. 14:

In the northwestern part of the area near Košická Street, there is currently a building along with an access road. In the assignment, Scheme 6: Development in Contact Areas marks this as a known planned investment. It is necessary to take this building and the existing road into account in the proposal?

### ANSWER NO. 14:

## Zimný prístav (Winter harbour Bratislava)

No, it is not necessary for the proposal to consider the existing road and buildings in the north-western part of the site near Košická Street. These structures, as well as the known planned investment, were included in the materials only for information, which the participant may then freely work with within the proposal.

### QUESTION NO. 15:

On the northwestern edge of the area, a known planned investment is indicated, but it is not included in the 3D model. Is it possible to add this project into the model, or at least roughly include the considered massing or its GFA? Is this project already included in the total planned volume of new development, or must this total volume be fulfilled separately and in addition to this known planned investment?

### ANSWER NO. 15:

See answer to question No.14. The investment plan is not part of the competition documentation; in the competition proposal, it is possible to work freely with the area in accordance with the Competition Brief. For the distribution of GFA, the Competition Brief defines key parameters that apply to the entire site – including this part. The volumes for this area are included in the overall planned volumes.

### QUESTION NO. 16:

Highways normally have a protective buffer zone where placing buildings is generally not allowed. Could you please confirm the specific situation around the Prístavný (Port) Bridge, including the exact regulations and any applicable restrictions, since your study does not seem to take this protective zone around the bridge into account?

### ANSWER NO. 16:

The legal provisions on highway protection buffer zones under Act No. 135/1961 Coll., § 11, are interpreted by the authors of the Winter Harbour Development Vision such that no protection zone is defined for this area (since the site is within the buildable area). However, due to noise exposure, it is advisable not to place residential functions within approximately 100 meters of the bridge (see Competition Brief, Chapter 8e).

### QUESTION NO. 17:

We would like to request that the 4.4.dwg file and the 4.9. "kadaster plan with streets" file be put into the same coordinate system and units (as they are currently different), ideally including the 3D model.

### ANSWER NO. 17:

We are sorry for the mistake, please find file 4.4 Winter Harbour\_update in the competition documents, which puts all the dwg files into the same coordinates.

### QUESTION NO. 18:

To which floor area is parking counted? Is it always related to the program — for example, counted as part of the residential GFA in the case of housing — or are parking garages considered civic amenities? (Because in that case, the area of civic amenities would be significantly smaller.)

### ANSWER NO. 18:

In balances, parking is counted within the program it serves. Please note that underground GFA is not included in the total balance, as the methodology of the Bratislava Zoning Plan considers only above-ground gross floor area.

### QUESTION NO. 19:

When placing high landmarks (over 90 m) in the area, a mandatory distance of at least 100 m from the embankment edge of the main course of Danube applies. For any other development in contact with the free flow of the Danube, a building line of at least 30 m from the embankment edge is specified. That presumably means just the main river, not the harbour embankments?

### ANSWER NO. 19:

The 30m and 100m limits relate to the main course only, additionally, small structures are not included in this limit (i.e. pavillions)

### QUESTION NO. 20:

Dear organizers, should the 2 A4 explanatory text pages be embedded on the A1 panel, or submitted as a separate annex inside the same PDF?

### ANSWER NO. 20:

The competition participants, in accordance with competition conditions, will submit their proposals in the form of pannels, the text should be part of the pannel.

### QUESTION NO. 21:

In the north-western part of the site near Košická Street, there is currently a building along with an access road. In the Competition Brief— Scheme 6: Development in Contact Areas — it is marked as a known investment proposal. Is it necessary to account for this building and the existing road in the proposal?

### ANSWER NO. 21:

See answer to question No. 14.

S pozdravom/Greetings

**Mgr. Michal Garaj**  
zodpovedný za verejné obstarávanie  
responsible for public procurement