

**22 DOMOV,  
1 obchodný dom,  
čo ďalej?**

**Žilina | Slovensko**

Diplomová práca

*Bc. Silvia Novosadová*

**AUTOR**

Bc. Silvia Novosadová

**VEDÚCI PRÁCE**

prof. Ing. arch. Irena Šestáková

**ODBORNÝ ASISTENT**

Ing. arch. Ondřej Dvořák, Ph.D.

**ODBORNÁ KONZULTÁCIA**

doc. Ing. Josef Kocourek, Ph.D.

doc. Dr. Ing. Martin Pospíšil, Ph.D.

doc. Ing. Daniela Bošová, Ph.D.

<b>ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE</b> <b>FAKULTA ARCHITEKTURY</b>	
<b>AUTOR, DIPLOMANT:</b> Bc. Silvia Novosadová AR 2020/2021, ZS	
<b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:</b> (ČJ) 22 DOMOV, 1 OBCHODNÝ DOM, ČO ĎALEJ?  (AJ) 22 HOUSES, 1 DEPARTMENT STORE, WHAT'S NEXT?	
<b>JAZYK PRÁCE:</b> SLOVENSKÝ	
<b>Vedoucí práce:</b>	prof. Ing. arch. Irena Šestáková <b>Ústav:</b> 15118 Ústav nauky o budovách
<b>Oponent práce:</b>	Ing. arch. Šárka Voříšková
<b>Klíčová slova (česká):</b>	HUB, komunita, coworking, komplex, Žilina
<b>Anotace (česká):</b>	Minulosť, prítomnosť, budúcnosť, to všetko predstavuje územie súčasného schátralého objektu Prior v centre mesta Žilina na Slovensku. Projekt sa zaoberá novou víziou života v tomto území a otvára nové možnosti pre vytvorenie živého polyfunkčného priestoru podporujúci priepustnosť lokality smerom od zastávky Hurbanova cez Sad SNP, až po Hlinkovo námestie. Nový polyfunkčný komplex ponúka možnosti coworkingových priestorov, pobočky mestskej knižnice, internátnych priestorov pre zahraničných študentov/profesorov, bývanie pre mladé rodiny s deťmi prepojené so živým parterom ponúkajúci detský/senior klub, pekárňu s kaviarňou, neziskové organizácie a multifunkčné ateliéry s galériou.
<b>Anotace (anglická):</b>	Past, present, future, all this represents the territory of the current dilapidated Prior building in the center of Žilina in Slovakia. The project deals with a new vision of life in this area and opens up new possibilities for the creation of a living multifunctional space supporting the permeability of the site from the Hurbanova stop through the SNP Park to Hlinka Square. The new multifunctional complex offers opportunities for coworking spaces, city library branches, dormitories for foreign students / professors, housing for young families with children connected to a living surrounding offering a children's / senior club, bakery with cafe, non-profit organizations and multifunctional studios with gallery.

**Prohlášení autora**

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou prací vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne 19.05.2022

podpis autora-diplomanta

*Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolia a CD.*

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

**2/ ZADÁNÍ diplomové práce**

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: **Bc. Silvia Novosadová**

datum narození: 26. 9. 1996

akademický rok / semestr: 2021-22 / letní

ústav: 15118 - Ústav nauky o budovách

vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Irena Šestáková

téma diplomové práce: **22 domov, 1 obchodný dom, čo ďalej?**  
komunita ľudí s príbehom

zadání diplomové práce:

**1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení**

Nový coworkingový prostor v centru Žiliny, prostor podporující samostatnost, kreativitu, spolupráci, setkávání.

Rámcový stavební program diplomantka případně doplní o další vybrané funkce.

**2/ rámcový stavební program****HUB**

- vstup/foyer s recepcí, infocentrem, prostorem pro výstavy
- zázemí recepce
- šatna
- WC
- sklady
- úklid

**coworkingové centrum** (nabízí pracovní místa s veškerým zázemím a technikou)

- pracovní prostory - experience office (kolaborativní zóny – 60% pracovní stoly, 40% podpůrné funkce)
- kopírky, servry apod.
- sklady
- WC
- úklid

**zázemí neziskových organizací**

- 4 poradny
- seminární místnost
- sklady
- WC klienti
- WC personál
- úklid

**pekárna s kavárnou**

- pekárna s kavárnou
- zázemí pekárny - přípravná a prostor pro pečení pečiva, sklad (suroviny, obaly, odpad) - vazba na zásobování
- WC klienti
- úklid
- možnost venkovního / sezónního posezení

**pobočka místní knihovny** (knihovní fond 12 tis. svazků)

- volný výběr (kapacita regálů 10 tis. svazků, 2 tis. vypůjčených)
- 2 obslužná místa (pracovní místa pro personál)
- 4 místa - internet
- 1 místo - PC katalog
- 10 míst - sezení
- kancelář 15 m<sup>2</sup>
- sklad – vazba na zásobování

**byty pro mladé rodiny s dětmi**

- byty 2–4+kk/+1

**byty pro studenty s napojením na HUB**

- byty 1–3+kk/+1

**zázemí HUB** (personál, technické zázemí)**kancelářské prostory**

- 3 kanceláře à 15–20 m<sup>2</sup> (vedení, sekretariát, zástupce)
- sklady
- archiv
- WC
- úklid

**prostory pro zaměstnance všech částí**

- čajová kuchyňka
- denní místnost 15 m<sup>2</sup>
- šatny
- sprchy
- WC

**technické zázemí**

- TZB
- dílna
- odpad
- zásobování

**parkování, parter**

- parkování dle kapacity jednotlivých částí
- návaznost na městský park, předprostor centra jako veřejné prostranství doplněné městským mobiliářem

**3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování****1. TEXTOVÁ ČÁST**

- viz specifikace PORTFOLIA/KNIHY diplomního projektu (ke stažení na webu FA)

**2. SITUACE**

- širší vztahy 1:5000  
- situace 1:500 nebo 1:1000

**3. PŮDORYSY, ŘEZY, POHLEDY, ŘEZOPHLEDY 1:200**

(případně jiné vhodné měřítka dle formátu výkresu)

- architektonické studie vlastního objektů  
- půdorys přízemí bude řešen včetně parteru

**4. DVĚ PROSTOROVÁ ZOBRAZENÍ**

- perspektiva, axonometrie

**5. KONSTRUKČNÍ SCHEMA STAVBY A VYBRANÉ ARCHITEKTONICKO-KONSTRUKČNÍ DETAILS**

/budou upřesněny v průběhu práce/

**4/seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)****1. MODEL**

1:1000 – širší vztahy, 1:200 vlastní objekt nebo jeden model 1:500

**2. OZNAČENÍ VÝKRESŮ**

Všechny výkresy a přílohy budou označeny názvem školy, ústavu a ateliéru, dále pak jménem vedoucí práce, konzultanta a diplomanta /včetně vlastnoručního podpisu/, názvem zadání a datem odevzdání.

Datum a podpis studenta 23.02.2022

Datum a podpis vedoucího DP

23.2.2022

Datum a podpis děkana FA ČVUT 3.4.2022

*[Handwritten signature]*

registrováno studijním oddělením dne

24.2.2022

*[Handwritten signature]*

## Predmluva

Zasnovaná zástavba tvoriaca stredoveký kolorit Kálova, OD Prior, OD Tesco, či veľké OC Mirage?

Toľko názov sa skrýva pod súčasnou chátrajúcou budovou OD Prior Žilina, ktoré prechádzajú od minulosti až po budúcnosť, toľko príbehov skrýva názov diplomu „22 domov, 1 obchodný dom, čo ďalej?“.

V diplomovej práci sa zaoberám novým návrhom územia bývalého funkčného OD Prioru, ktorý má byť v budúcnosti súčasťou príslušného masívneho monolitu obchodného centra Mirage. Tento zásah do tak drobnej zástavby na hranici historického jadra Žiliny s pamiatkovou rezerváciou bude mať veľký dopad na okolie a funkciu okolných verejných priestranstiev Hlinkovho námestia a Sadu SNP. Taktiež súčasná situácia postihnutá pandémiou nepomohla k plnej kapacite a využitiu súčasného OD Mirage, preto je otázka, či ďalšie nové priestory, budú naplnené svojou predstavovanou funkciou a budú plnohodnotné pre obyvateľov, či nebudú len prázdnu schránkou, ktorou sa v súčasnosti OD Mirage stáva.

Snahou je nájdenie novej formy a funkcie pre toto územie spoločne s navrhovanou štúdiou verejného priestranstva Sadu SNP a Hlinkovho námestia. Cieľom diplomovej práce bol návrat do veľkostnej mierky hmôt, ktoré sa nachádzali pred asanáciou v roku 1975 a rozvíjali život / formu v tejto časti mesta, podporovali ako historické jadro Žiliny. A taktiež zvýšiť priepustnosť a živosť voči okolným verejným priestranstvám a tým podporiť celok územia.

Návrhu predchádzal diplomný seminár daného územia, so shrnutím všetkých minulých a budúcich zámerov územia a s ním spoločne vytvorený stavebný program pre diplomovú prácu.

# Obsah

<b>A ANALYTICKÁ ČASŤ</b>	
<b>ÚVOD O ÚZEMÍ</b>	<b>01   05</b>
<b>MINULOSŤ</b>	<b>07   17</b>
<i>Historický vývoj riešeného územia</i>	
<i>Asanácia územia</i>	
<i>Čo malo byť pred OD Prior</i>	
<b>SÚČASNOSŤ</b>	<b>19   25</b>
<i>Dnešný stav územia.</i>	
<i>Podporné verejné priestory</i>	
<b>BUDÚCNOSŤ</b>	<b>27   33</b>
<i>Zámer s územím</i>	
<b>URBANIZMUS</b>	<b>35   49</b>
<i>Urbanizmus okolia</i>	
<i>Štúdia Hlinkovho námestia a Sadu SNP</i>	
<i>Dôležité body v okolí</i>	
<b>ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE</b>	<b>51   61</b>
<i>Historické regulačné plány</i>	
<i>Historický územný plán Jan Stuchl</i>	
<i>Aktuálny územný plán plán</i>	
<i>Dôležitý súhrn</i>	
<b>ANALÝZY</b>	<b>63   79</b>
<i>Anyláza dopravy, morfológie terénu, morfológia okolnej zástavby.</i>	
<i>Dotazník o budúcnosti územia.</i>	
<i>SWOT analýza, Prijemné a neprijemné miesta v okolí územia</i>	
<b>FOTODOKUMENTÁCIA</b>	<b>81   87</b>
<i>Riešené územie a naväzujúce okolie</i>	
<b>ZÁVER O BUDÚCOM KONCEPTE ÚZEMIA</b>	<b>89   91</b>
<b>PRÍKLADY HMOTOVÉHO A KONCEPČNÉHO RIEŠENIA</b>	<b>93   95</b>
<b>N NÁVRHOVÁ ČASŤ</b>	
	<b>97   149</b>

---

**Analytická část**







## Žilina

Žilina je štvrtým najväčším mestom na Slovensku. Je významným dopravným uzlom, primárne železničným, nachádzajúcim sa v severnej časti Slovenska. Leží na sútoku významnej rieky Váh a tiež jej prítokov Rajčianka a Kysuca. Počet obyvateľov v meste dosahuje cez 80 000 na rozlohu 100,65 km<sup>2</sup>.

Žilina je charakteristická svojou katedrálou Najsvätejšej Trojice spoločne z Burianovou vežou, ktorá stojí na upätí balustrád, nazývané inak aj „hradby“. Zároveň má mesto 2 najvýznamnejšie námestia, prepojené „Úzkou uličkou“. Novšie Hlinkovo námestie v úrovni železničnej stanice a Mariánske námestie v srdci historického jadra Žiliny.



OD Prior sa nachádza na hranici pamiatkovej rezervácie a historického jadra mesta Žilina, je úzko späté s Hlinkovým námestím a Sadom SNP. V blízkosti územia sa nachádza autobusová i trolejbusová zastávka Hurbanova na ulici Kálova, ktorá značne zvyšuje rušnosť a aktivitu tohto okolia.

---

02

**MINULOSŤ**

Historický vývoj riešeného územia  
Asanácia územia  
Čo malo byť pred OD Prior

## OD Prior

Rok: 1977

Architekt: Ivan Matúšik, Fedor Minárik

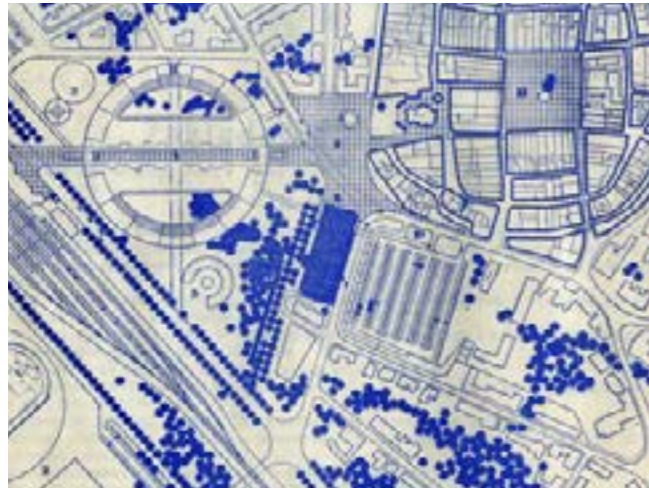
Miesto: Žilina, Slovensko

Za projektom návrhu obchodného domu PRIOR Žilina s úžitkovou plochou 15 300 m<sup>2</sup> patril architekt Ivan Matúšik, ktorý stojí aj za projektom bratislavského OD Prior s hotelom Kyjev (cena Dušana Jurkoviča) a Fedor Minárik. Výstavba začala v roku 1971 a vyžiadala si jednu z najväčších asanácií do pôvodnej zástavby Žiliny po roku 1945. Zasanovaných bolo 22 domov v strede mesta, ktoré desaťročia vytvárali kolorit stredovekého Kálova, Štôlne a Dolného valu.

Obchodný dom bol otvorený v roku 1975 ako druhý najväčší plnosortimentný obchodný dom na Slovensku. Celková výstavba objektu bola dokončená až v roku 1977. Územie bolo zastavené jedno až trojpodlažnými budovami. Boli tu byty, sídla organizácií, obchody, Mliečne lahôdky. Náhradné bývanie zasanovaných obytných domov bolo riešené novým sídliskom Vlčince, občianska vybavenosť bola poväčšine presunutá na Bernolákovú ulicu.

Domy boli postupne odstraňované, ako posledné sa asanovali tri domy zo strany námestia patriace pôvodne rodinám Hoffmanovej a Ďurčanskej. Po ich odstrele v roku 1975 sa ukázala celková podoba obchodného domu Prior.





1970 Ideový návrh prestavby časti mesta Žilina



1980 Pohľad od súčasnej zástavby OC Mirage



1980 Štúdijný návrh Hlinkovho námestia, Stavoprojekt Žilina



1990 Pohľad od Hlinkovho námestia



1980 OD Prior od Kálovej ulice



1990 Pohľad od zastávky Hurbanova

## Funkcie OD Prior

### 1970

Pred návrhom súčasnej hmoty OD Prioru bola spracovaný „Ideový návrh prestavby“ severnej časti centra Žiliny. Teno návrh zakomponoval aj uvažovaný zámer regulačného plánu o nový obchodný dom na Hlinkovom námestí. Futuristický vzhľad mali dodať mestu kruhové stavby, ktoré mali nahradiť výstavbu na Národnej ul. Oproti Prioru bolo navrhnuté parkovisko. Hlinkovo námestie malo byť dvojúrovňové a podzemím mala byť prepojená Štefánikova a Hurbanova ulica, kde mala premávať aj mestská hromadná doprava.

### 1977

V roku 1977 bola konečná dostavba obchodného domu Prior. Parkovisko pre návštevníkov sa pôvodne plánovalo vybudovať v priestore za Kostolom sv. Barbory v smere na dnešnú ulicu Andreja Kmeťa. Ale nakoniec bolo vybudované ako dočasné parkovisko medzi ulicami Dolný val a ulicou Hurbanova. Zrušila sa aj veľká časť ulice Štôlna, a tým sa vytvoril nový voľný priestor „Priorovo parkovisko“.

V suteréne obchodného domu bola umiestené strojovne a výmenníková stanica. Na prvom podlaží sa nachádzala predajná plocha s veľkosťou 1588 m<sup>2</sup> a sklady. Na druhom podlaží predajná plocha 1998 m<sup>2</sup>, sklad, strojovňa vzduchotechniky, učebňa, závodný lekár a sociálne zariadenia. Tretie podlažie malo predajnú plochu 2141 m<sup>2</sup>, reštauráciu, snack-bar, jedáleň a kuchyňu. Na štvrtom podlaží bol centrálny sklad, administratíva, zasadačka, aranžérska a údržbárska dielňa. Na piatom podlaží bola strojovňa výťahov a vzduchotechniky. Jednotlivé podlažia sa prepojili výťahmi, eskalátormi, vnútorným a vonkajším únikovým schodiskom.

### 90. roky 20. stor.

Začiatkom deväťdesiatych rokov kúpil Žilinský PRIOR americký diskontný maloobchodný reťazec KMART – PRIOR, a. s., neskôr premenovaný

na KMART, a. s.. V roku 1996 spoločnosť zmenila názov na TESCO STORIES a. s.. Tá vlastnila budovu do roku 2016, kedy ju ponúkla na predaj súkromnému investorovi pod názvom Obchodný dom Žilina, s.r.o.. Tá vlastní niekoľko bývalých budov OD Prior na Slovensku, včetně OD Prioru Bratislava s hotelom Kyjev. Taktiež je majiteľom blízkeho obchodného centra Mirage.



1930 | 40 Pôvodná zástavba Hurbanova ulica



1960 Pôvodná zástavba pred OD Prior - Hofmanov dom



1930 | 40 Pôvodná zástavba Hurbanova ulica - Krčmárov dom



1975 Pôvodná zástavba pred OD Prior. - Hofmanov dom,  
Dom Ďurčanských



1930 | 40 Pôvodná zástavba pred OD Prior - Hofmanov dom



1975 Pôvodná zástavba pred OD Prior. - Hofmanov dom,  
Dom Ďurčanských  
Nový dom Ďurčanských

## Asanácia územia

### 1|

PRIOR ako dôležitá stavba v strede mesta významne ovplyvnila územie na ktorom v súčasnosti stojí, primárne zasanovanie 22 domov, ktoré museli ustúpiť nielen samotnej stavbe Prioru, ale aj budovaniu parkoviska pre návštevníkov, postaveného v priestore Štôlne.

Na Šmeralovej ulici – dnešnom Kálove bol dominujúci dom. Pôvodne patril krčmárovi Marekovi Schächterovi, ktorý tu približne v roku 1900 postavil jednoposchodový hotel a reštauráciu.

Schächter tu pôsobil až do roku 1923, potom dom od neho kúpili liehovarníci Hugo Gádor a Marcel Geiger. Títo dom v roku 1923 prestavali, pričom v zadnej časti pri Šrobárovom sade postavili nielen stajne, ale i hospodársku budovu.

### 2|

Projekt rekonštrukcie domu Huga Gádora a Marcela Geigera uskutočnil známy maďarský architekt Marcel Komor z Budapešti. Na 1. podlaží bola výroba liehu a nápojov, na druhom sa nachádzala obytná časť s dvoma bytmi, kde bývali rodiny Huga Gádora a Marcela Geigera. V roku 1927 mala už firma názov Gajdoš, Gádoe a spol., továrňa na rum a likéry. Dom v roku 1938 obývala vdova Huga Gádora a manželka Geigerovci so synom Jánom. Po vojne bol dom znárodnený a po ukončení liehovarnickej činnosti prešiel do vlastníctva Mäsového priemyslu a slúžil na spracovanie slaniny ako výškvarovňa masťa.

### 3|

Medzi Hurbanovou ulicou, Masarykovou ulicou a Šrobárovým sadom (Ulica Hurbanova, Námestie Andreja Hlinku a Sad SNP) boli pozemky a domy patriace rodine Ďurčanských. Tí v roku 1925 predali veľký pozemok susediaci s dnešným Hlinkovým námestím JUDr. Alojzovi Hoffmanovi, ktorému staviteľ Vladimír Procházka v roku 1927 navrhol tropochodovú budovu, (zasanovaná medzi poslednými pred otvorením Prioru v roku 1975).



1970 Demolícia pôvodnej zástavby pri Hlinkovom námestí



1975 Priebeh výstavby OD Prior z ulice Hurbanova



1970 Zasanované územie z ulice Hurbanova



1975 Demolícia bývalých „Lahôdok“ pri Braunovom dome



1970 Zasanované územie od Sadu SNP



1975 Odkrytie potoku Všívák pri výstavbe OD Prior

Na 1. podlaží sa nachádzali obchodné priestory (Domáce potreby s predajňou Kuchynský riad). Na 2. podlaží boli kancelárie Zväzarmu (Zväz pre spoluprácu s armádou). Na 3. podlaží bolo Hydrologické a prognózne stredisko a Žilinský rádioklub s kolektívnou stanicou OK3 KMV.

#### 4l

Na Hofmannov dom naväzovala secesná dvojposchodová stavba Ďurčanských postavená v roku 1906. V prízemí sa vystriedalo viacero obchodných služieb: J. Gedéon koloniál – lahôdky, Optika Arpáda Beima, Slovenská poisťovňa, Očná optika, Rádio elektro, Panské a dámske kadeľníctvo a iné.

Vedľa secesného domu Ďurčanských bol v roku 1933 naprojektovaný miesto staršieho domu nový štvorposchodový dom pre Štefana Ďurčanského a jeho manželku Eleny. Vypracoval ho projektant Kísfalusi z Nových Zámkov.



**Súťažný Regulačný plán I 1929**  
architekt: Peňáz

zdroj: archív kancelárie hl. mestského architekta Žiliny Ing. arch. Rudolf Chodelka

## Čo malo byť pred OD Prior

**1929**

Pri rokovaniach o stavebné povolenie mesto v zmysle víťazného návrhu na reguláciu mesta Žiliny od Ing. J. Peňáza z roku 1929 žiadalo od stavebníka vytvorenie podchodu (pasáže) tak, aby sa spojila priamo Masarykova ulica s Hurbánovou ulicou.

Táto pasáž mala byť pôvodne široká 14 metrov, čo však bolo nielen nákladné, ale by aj znemožnilo stavbu nového domu. Preto mesto ponúkalo, že pasáž môže byť užšia. V konečnej podobe sa však so stavebníkom dohodli, že pasáž pod domom nevybuduje a dom bude len trojpodlažný.



03

---

**Súčasnosť**

Dnešný stav územia  
Podporné verejné priestory

## Dnešný stav územia

V súčasnosti bývalá budova OD Prior je pod súkromným vlastníctvom Obchodný dom Žilina, s.r.o., ktorý je aj majiteľom príslušného obchodného centra Mirage. Od vyhlásenia plánovaného zámeru (2016) až doteraz sa vlastníč budovy snaží o prenajímanie spodných častí priestorov. V súčasnosti tu funguje zmenáreň a čínsky obchod, ktorý aj pôvodnú presklenú fasádu orientovanú na Hlinkovo námestie zakryl veľkoformátovými reklamami a tak uzatvoril budovu len do vnútorného priestoru. Od Ulice Sad SNP funguje ako priestor pre herňu.

Chátralosť a nefunkčnosť celého objektu je cítiť aj zo zadnej strany objektu Ulice Kálov, ktorá po zrušení TESCA bola pomaly rozobratá v oblasti vonkajšieho obkladu únikového schodiska. V súčasnosti sa tu nachádza len ocelová nosná konštrukcia schodiska.

OD Prior v súčasnosti znižuje kvalitu verejného priestoru Sadu SNP a zároveň prepojenia zastávky Hurbanova s Hlinkovým námestím. Táto časť vytvára nie bezpečný pocit občanov a návštevníkov mesta.



## Budúcnosť

Katastrálna mapa

1724/1

Výmera	4911 m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Zastavená plocha a nádvorie
Spôsob využívania pozemku	Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Spoločná nehnuteľnosť	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenie pozemku	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Druh stavby	Budova obchodu a služieb
Popis stavby	Obchodný dom
Vlastník	Obchodný dom Žilina, s.r.o., Framborská 12, Žilina, PSČ 01001, SR, IČO: 50061887

1724/2

Výmera	559 m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Zastavená plocha a nádvorie
Spôsob využívania pozemku	Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
Spoločná nehnuteľnosť	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenie pozemku	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Druh stavby	-
Popis stavby	-
Vlastník	Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR, IČO: 321796

1724/5

Výmera	407 m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Ostatná plocha
Spôsob využívania pozemku	Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie
Spoločná nehnuteľnosť	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenie pozemku	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Druh stavby	-
Popis stavby	-
Vlastník	Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, Žilina, PSČ 011 31, SR, IČO: 321796



## Súčasnosť

### Podporné verejné priestory



Vznikol v roku 1908. Je najstarším parkom v centre Žiliny. Bol ohraničený potokom Všivák a radom vil na vtedajšej Parkovej ulici. Potok neskôr ukladli do kanalizácie a druhou hranou parku sa v roku 1980 sa stala budova obchodného domu Prior. Park dostal najprv pomenovanie Miléniový park. V roku 1992 dostal pomenovanie Sad SNP. V parku sa taktiež nachádza Hudobný pavilón a fontána s tromi gráciami. Park v súčasnosti chradie svojím životom je skôr stretnutím pre bezdomovcov a nekultivovanú časť obyvateľstva. Sad SNP má zníženie svojej bezpečnosti a otvorenosti ku námestiu ohraničenú labňami z 90. rokov 20. stor. a na východnej strane nefunkčnú budovu OD Prior, ktorá svojou nepriepustnou fasádou neprijemne uzatvára tento priestor.

#### 1l Sad SNP

Rok: 1908

Architekt: -

Miesto: Ulica Sad SNP, Hlinkovo námestie

Zdroj: zilina-gallery.sk



Hlinkovo námestie sa začalo formovať už začiatkom roku 1928 v regulačnom pláne, svoj honosný verejný priestor získal po roku 1980, kedy vznikla štúdiá na Námestie SNP, terajšie Hlinkovo námestie. Počas výstavby OD Prior bola cez Hlinkovo námestie podkopaný potok Všivák. Hlinkovo námestie je podporované okolnými budovami, ktoré dotvárajú jeho zaoblenejší tvar, taktiež do roku 2015 bol OD Prior významnou súčasťou námestia a otváral sa doň. Po výstavbe OC Mirage sa jeho dominantná vlastnosť dotvorenia charakteru námestia znížila, avšak stále je dôležitým územím, ktoré môže podporiť toto verejné priestranstvo spojené so Sadom SNP a priechodom na zastávku Hurbanova na ulici Kálov.

#### 2l Hlinkovo námestie

Rok: 1924, súčasná podoba okolo roku 1990

Architekt: Ing. arch. Michal Diviš

Miesto: Hlinkovo námestie

Zdroj: zilina-gallery.sk



Zastávka Hurbanova je dôležitým dopravným uzlom v rámci mestskej dopravy, vedie autobusovú a trolejbusovú trať do okolných sídlisk ako sú Vlčince, či prilahlých obcí ako sú Bánová. V súčasnosti je toto miesto veľmi nevlúdny a neprijemným prostredím uzavretý z oboch strán vysokými budovami prepojených frekventovanou Hurbanovou ulicou do a z centra. Neprijemnosť tejto zastávky ešte podtrhlo zúženie priechodu medzi Hlinkovým námestím a ulicou Kálova, a taktiež nefunkčnosť a uzavretosť fasády OD Prior. Vytvára tak dlhú monotónnu bariéru, ktorá je neprijemná pre prechod okolných občanov a jediným priepustným bodom je medzera medzi OC Mirage a OD Prior.

#### 3l Zastávka Hurbanova

Rok: 1949

Architekt: -

Miesto: Ulica Hurbanova

Zdroj: zilina-gallery.sk

Verejný priestor, ktorý je silne ovplyvnený nefunkčnosťou objektu OD Prior. Tieto priestranstvá môžu podporiť život riešeného územia a naopak riešené územie môže podporiť väčšiu živost týchto lokalít. Navzájom tak môžu spolu komunikovať a pre-pájať sa.





## Zámer s budovou OD Prior

### MAREC 2016

Budúcnosť Žilinského Prioru sa začala plánuvať od jej predaja medzi obchodným reťazcom Tesco a spoločnosťou SIRS a to v roku 2016. Ihneď po odpredaji budovy s pozemkom sa súkromný vlastník vyjadril ku plánovanému zámeru budovy.

Pohľadmi do budúcnosti je rekonštrukcia budovy Prior s prepojením na obchodné centrum Mirage v jej tesnej blízkosti. (v roku 2016 obchodné centrum Mirage fungovalo na svojom mieste 5 rokov).

Budova Prioru mala zostať len vo svojej nosnej konštrukcii, fasáda by mala prepojiť novú a starú budovu obchodného centra do jednoliatej štruktúry. Podľa statického posudku, ktorý si investor nechal urobiť, potvrdil že stav konštrukcie je schodpý pre danú prestavbu. Fasáda je plánovaná v materiáloch ľahokov, sklo a kameň.

### AUGUST 2016

Na konci leta 2016 súkromný investor, zverejnil novú podobu prestavby a prepojenia OD Prioru a OD Mirage. Súčasne so zverejnením prvotného návrhu vyzval ku diskusii aj verejnosť, ktorá mala 100 dní na vyjadrenie na stránkach „novamirage.sk“. Tieto poznámky mali byť zapracované do návrhu, ale charakter fasády a celkový tvar objektu nemali ovplyvniť.

Plánom bolo vytvorenie nových obchodných priestorov v prvých dvoch poschodiach, ktoré by pridali viac ako 10 000 m<sup>2</sup> plochy k stávajúcemu obchodnému centru Mirage (v súčasnosti má obchodné centrum okolo 25 000m<sup>2</sup> obchodnej plochy). Okrem obchodných priestorov bola myšlienka dobudovania ďalších 400 nových parkovacích miest (v súčasnosti má obchodné centrum Mirage 400 parkovacích miest, ktoré sú kvôli svojej úzkosti parkovacieho miesta, nepríjemným priestorom pre parkovanie zákazníkov). Nové parkovacie miesta by sa mali nachádzať v dvoch vrchných poschodiach objektu a na streche zrekonštruovaného objektu, ktoré by mali

vyhovovať príjemnejším šírkam parkovacích miest, ako je tomu doteraz.

Na streche je taktiež uvažovaný priestor pre kaviarne a reštaurácie, s prepojením na zachovaný bazén s plážou na súčasnom obchodnom centre.

Okrem plánovaných zmien v prestavbe funkcie a charakteru budovy, by sa mali zmeny dotknúť aj úpravy zelene v okolí súčasne s revitalizáciou zelene v parku SNP a novou pasážou medzi autobusovou zastávkou Hurbanova a parkom SNP, ktorá má byť otvorená nepretržite.

### AUGUST 2018

Predpokladaná výstavba prepojenia objektov bola naplánovaná na 3. 8. 2018 a mala trvať cca 1,5 roka. Avšak tento plán sa neuskutočnil. Od roku 2018 nie je informácia o ďalšom pláne tejto prestavby.

### SÚČASNOSŤ

Investora pred jeho zámerom ešte čakalo spoločné rokovanie s mestom, s tým má dlhšiu dobu spory o nevysporiadaných pozemkoch pod súčasným obchodným centrom Mirage, ktorej je vlastníkom. Preto sú aj možné komplikácie so súhlasom daného zámeru prestavby OD Prior ťahané a utíchajúce až do súčasnosti.

## Budúci zámer

- súčasný stav
- zámer prepojenia



Zákres znázorňuje daný budúci zámer prepojenia obchodných domov do jednej monolitckej masy. Zo situácie môžeme vidieť, že vytvára silný zásah do urbanizmu Žiliny v okolí hranice pamiatkovej rezervácie mesta. Objekt tak veľkou hmotou nezapadá do mestskej zástavby, ktorá je o niekoľko desiatok menšia. Vytvorenie tak silného postavenia služieb a vybavenosti pod jednu hmotu bude ohrozujúce pre fungovanie služieb v okolí: Národná ulica, Hlinkovo námestie, Kálova ulica a taktiež priepustnosti územia.



100 m \_\_\_\_\_



Plánovaným zámerom by sa mala zväčšiť užitná plocha OC Mirage na cca 30 000 m<sup>2</sup>. Z toho nových 10 000 m<sup>2</sup> by mal obsahovať zrekonštruovaný OD Prior. Tak veľké prepojenie objektu do jedného výrazného monolitu bude mať veľký zásah do historického jadra Žiliny (pamiatková rezervácia) a celkového charakteru okolnej zástavby pri Hlinkovom námestí.

**Pohľad z ptácej perspektívy na plánované prepojenie.**

Zdroj: myzilina.sme.sk



S novým prepojením dvoch budov by sa mal zjednotiť charakter fasády, ten sa v rámci súčasného OC Mirage má zvýšiť o dve nové poschodia z úrovne Hlinkovho námestia. Tým ešte viac zvýrazní svojou monumentalitou v drobnej mestskej zástavbe a zakryje časť secesnej fasády Braunovho domu (kultúrna pamiatka).

**Pohľad z Hlinkovho námestia na novú fasádu OD Mirage.**

Zdroj: myzilina.sme.sk



Budúci OD Prior bude v zámere opláštená perforovaným plechom s presklením dvoch poschodí orientovaných ku autobusovej zastávke Hurbanova. Jednotvárna fasáda vytvára z objektu ešte väčšiu a výraznejšiu hmotu akou je v súčasnosti. Pri rekonštrukcii sa plánuje zrekonštrukciou autobusovej zastávky a jej nadokrytím.

**Pohľad z ulice Hurbanova na nový charakter OD Prior.**

Zdroj: myzilina.sme.sk



V súčasnosti je viditeľné, že OD Prior sa svojou 4 poschodovou výškou snaží komunikovať s náročným Braunovým domom v medzíkuse na vstup do OC Mirage na Hlinkovom námestí. Jeho veľká monolitická hmota je neumerná voči okolnej malej mestskej zástavbe od Mariánskeho námestia smerom na Národnú ulicu, ktoré vytvárajú historický kolorit mesta Žilina.

**Pohľad z ptácej perspektívy na súčasný stav.**

Zdroj: sk.mapy.cz



Vstup do OC Mirage je v súčasnosti jednoposchodovým preskleným parterom, na ktorom kaskádovito prechádzajú ostatné poschodia budovy prekonávajúc výškový rozdiel terénu. Na pravej strane môžeme vidieť, že už súčasný vstup mierne zasahuje do viditeľnosti nárožného Braunovho domu, ktorý je kultúrnou pamiatkou.

**Pohľad z Hlinkovho námestia na súčasný stav OD Mirage.**

Zdroj: vlastná fotografia



Dôležitá mestská zástavka Hurbanova sa nachádza v zadnej časti OD Prioru. Zadná fasáda je v úrovni človeka uzavretá monolitickou tehlovou stenou. Parter je v tejto časti nefunkčný, je uzavretý. Vytvára tak neprijemný pocit bezpečia. Pre príchod a odchod zo zástavky ľudia využívajú úzky prechod medzi OD Priorom a OC Mirage, ktorý len zvýrazňuje súčasnú nefunkčnosť zástavky.

**Pohľad z ulice Hurbanova na súčasný stav OD Prior.**

Zdroj: vlastná fotografia



05

---

**Urbanizmus**

Urbanizmus okolia  
Štúdia Hlinkovho námestia a Sadu SNP  
Dôležité body v okolí

## Zámer s územím OD Prior

### URBANIZMUS OKOLIA

Urbanizmus okolia má charakter nízkopodlažnej mestskej zástavby naväzujúca z historického jadra. Od hranice pamiatkovej rezervácie Žiliny sa výška a proporcia zväčšuje nie je to však razantná zmena. Charakterovo väčšie a vyššie hmoty sa vytvárajú v okolí ulice Republika na Hlinkovom námestí smerom ku autobusovej stanici. Národná ulica ponecháva linku drobnej mestskej zástavby, ktorá sa na konci otvára do horizontálnej monolitckej budovy železničnej stanice. Veľkým zásahom v urbanistickej štrukre sú hmoty v okolí farských schodov OC Mirage a OD Prior, ktoré narušujú prebiehajúcu linku postupnej výškovej zástavby a celkovej rôznorodosti v dlhšom uličnom úseku.

Kontrast veľkých monolitických hmôt s okolnou drobnou mestskou zástavbou môžeme vidieť na nasledujúcich leteckých záberoch, na ktorých je vyznačené riešené územie spoločne s budúcim zámerom prepojenia.

Z fotografií je viditeľné, že tak veľký zásah do územia v tesnej blízkosti hranice pamiatkovej rezervácie Žiliny bude náročné na udržanie určitej živosti a funkčnosti v území. Celková veľká masa objektu zvýši ešte neprijemnejší pocit uzavretosti v okolí ulice Hurbanova, ktorá má už teraz problém s jej otvorenosťou a priepustnosťou do okolia. Taktiež sa ešte viac zvýrazní uzavretosť a monotónosť ulice Sadu SNP, ktorá je úzko spätá so Sadom SNP.

### ŠTÚDIA HLINKOVO NÁMESTIE A SAD SNP

OD Prior nie je len objekt sám osebe, je úzko spätý s okolným verejným priestranstvom - Hlinkovo námestie a Sad SNP. Preto sa vo svojom zadani zameriavam aj na prepojenie a funkčnosť s týmito verejnými priestranstvami.

V roku 2018 bola mestom zadaná zakázka na návrh štúdie verejného priestranstva Hlinkovo námestie a Sad SNP.

Štúdia sa zameriava na prepojenie týchto dvoch verejných priestranstiev. Sad SNP otvárajú do námestia zrušením laubní, postavené v 90. rokoch 20. stor., ktoré vytvárali výraznú bariéru. Aby podporili väčšiu aktivitu v Sade SNP, v tesnej blízkosti budovy Prioru je navrhovaný multifunkčný objekt (bistro/kaviareň), ktorá by mala byť otvorená do parku a príľahlej ulice. Hlinkovo námestie by malo byť podporené novou výsadbou zelene v okolí budovy OC Mirage, s rekonštrukciou vodného prvku pri balustrádach. Štúdia riešila aj návrh nového mestského mobiláru včetně otáčavých prvkov pri vodnom prvku na Hlinkovom námestí.

### DÔLEŽITÉ BODY V OKOLÍ

Body I budovy boli vybrané z hľadiska pamiatkovej ochrany, ktoré vytvárajú určitý kolorit a charakter okolnej zástavby. Prípadne ako významný komunikačným prostriedok v rámci daného zámeru ako je Považská galéria umenia napojená na prebiehajúcu revitalizáciu funkcionalistickej administratívnej budovy stredoslovenských elektrární na rohu ulíc Republika I Kukúčinova.



1 | Pohľad na historické jadro Žiliny z ulice Národná



2 | Pohľad na mestskú zástavbu v okolí Hlinkovho námestia, výška budov dosahuje 3 | 4 nadzemné poschodia



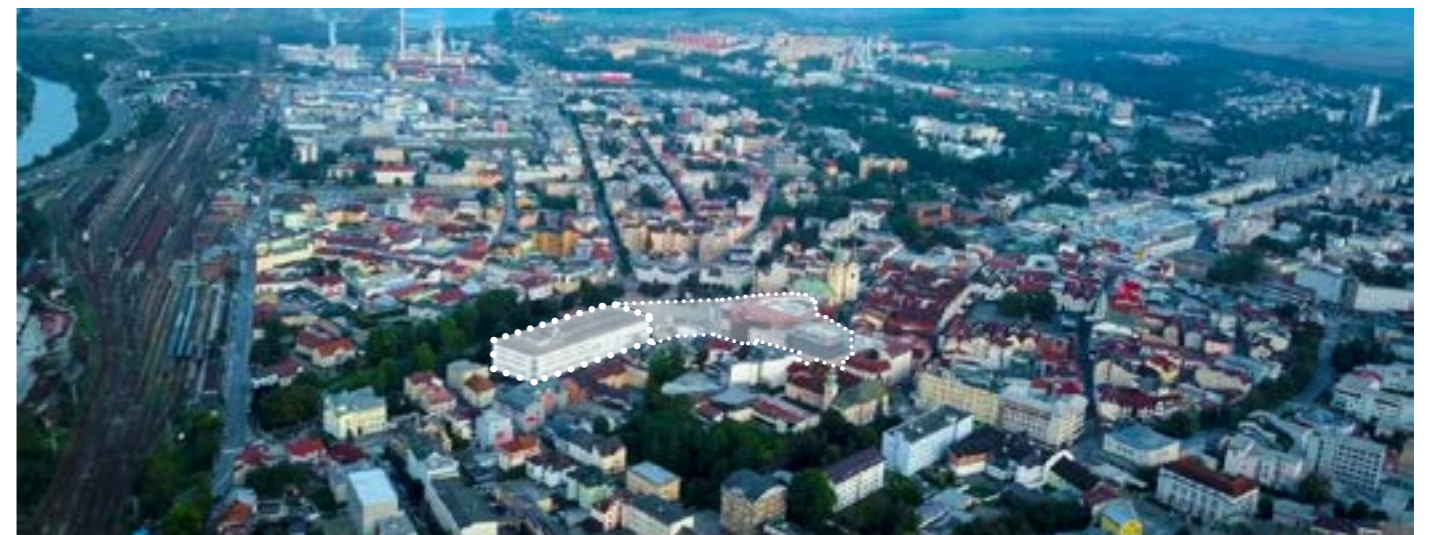
3 | Pohľad na Považskú galériu umenia, v jej okolí sa zástavba zvyšuje na 4 | 5 nadzemných poschodí



4 | Porovnanie veľkostnej hmoty OD Prior s OC Mirage a drobnou mestskou zástavbou v okolí Národnej ulice



5 | Pohľad na ulicu Hurbanova a zástavbu v jej blízkosti, hmotový kontrast medzi dvoma stranami ulice











6 | Pohľad na celkovú mestskú zástavbu Žiliny s plánovaným prepojením OD Prior a OC Mirage







Pôvodné inžinierske siete

-  elektrické vedenie VN
-  elektrické vedenie NN
-  vodovod
-  plynovod NTL
-  plynovod STL
-  kábel T-com
-  kábel UPC
-  kanalizácia splašková
-  kanalizácia dažďová
-  kanalizácia dažďová liniová
-  verejné osvetlenie
-  odvodňovací žlab
-  parovod

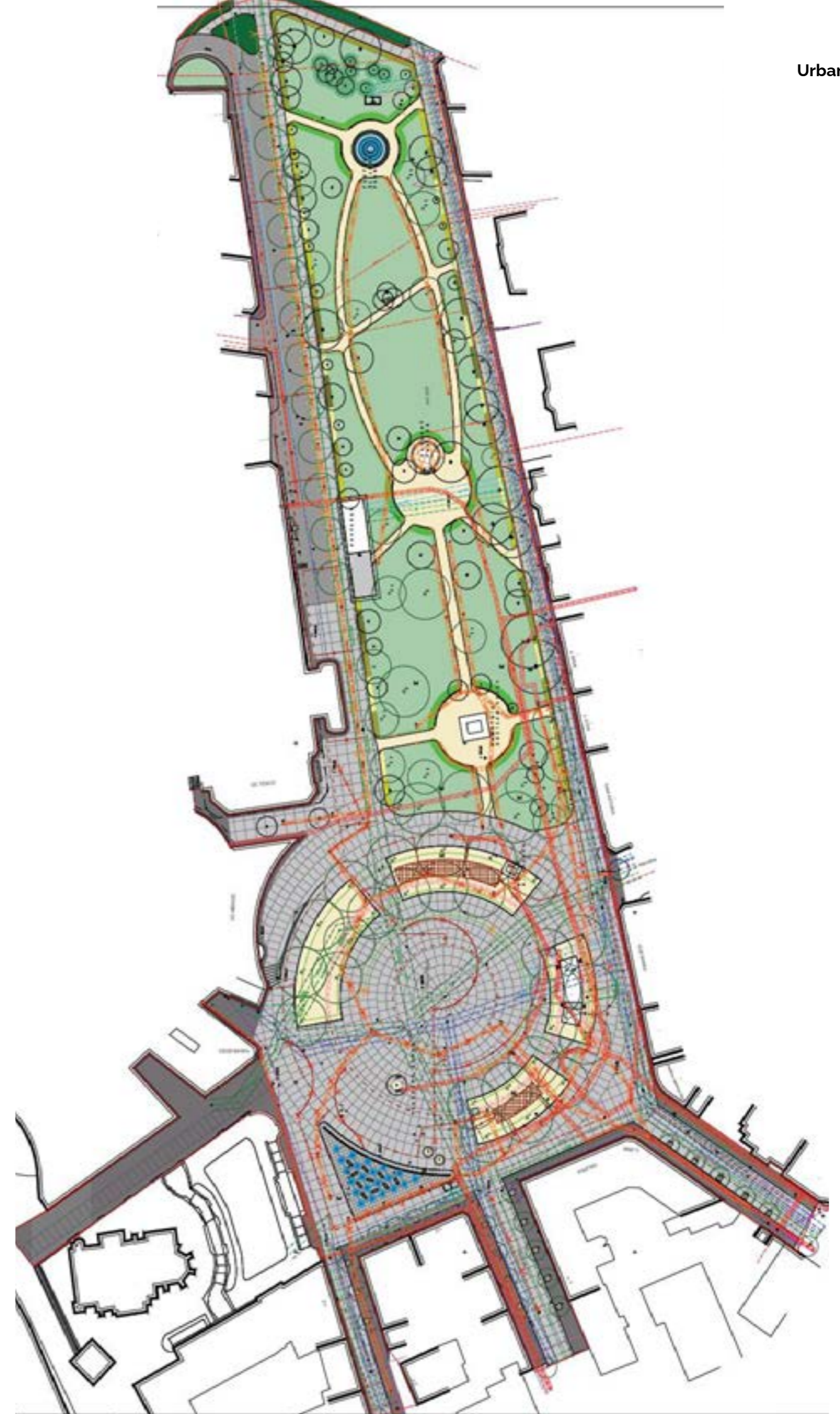
Navrhované inžinierske siete

-  elektrické vedenie NN
-  vodovod
-  kanalizácia splašková
-  vedenie VO
-  zrušenie siete
-  ACO manablok - žlab
-  dažďová kanalizácia
-  vsakovacie galérie

Spevnené plochy

-  ŽB s povrchovou úpravou z drv. kameniva - pojazdný
-  kamenná dlažba 100x100 vodonepriepustná poja
-  veľkoformátová kamenná dlažba fontány
-  asfalt
-  mlat
-  štrk







Daná situácia sa zaoberá návrhom nových vsakovacích galérii v mieste Hlinkovho námestia so zrušením pripojky verejného osvetlenia v blízkosti riešeného územia. No zároveň vytvára nový návrh vedenia osvetlenia medzi OC Mirage a OD Prior. Taktiež je zo situácie čitateľné že pozdĺž celého územia zo severu na juh vedie podkopaná rieka Všivák, prechádzajúca rižom Hlinkovho námestia.



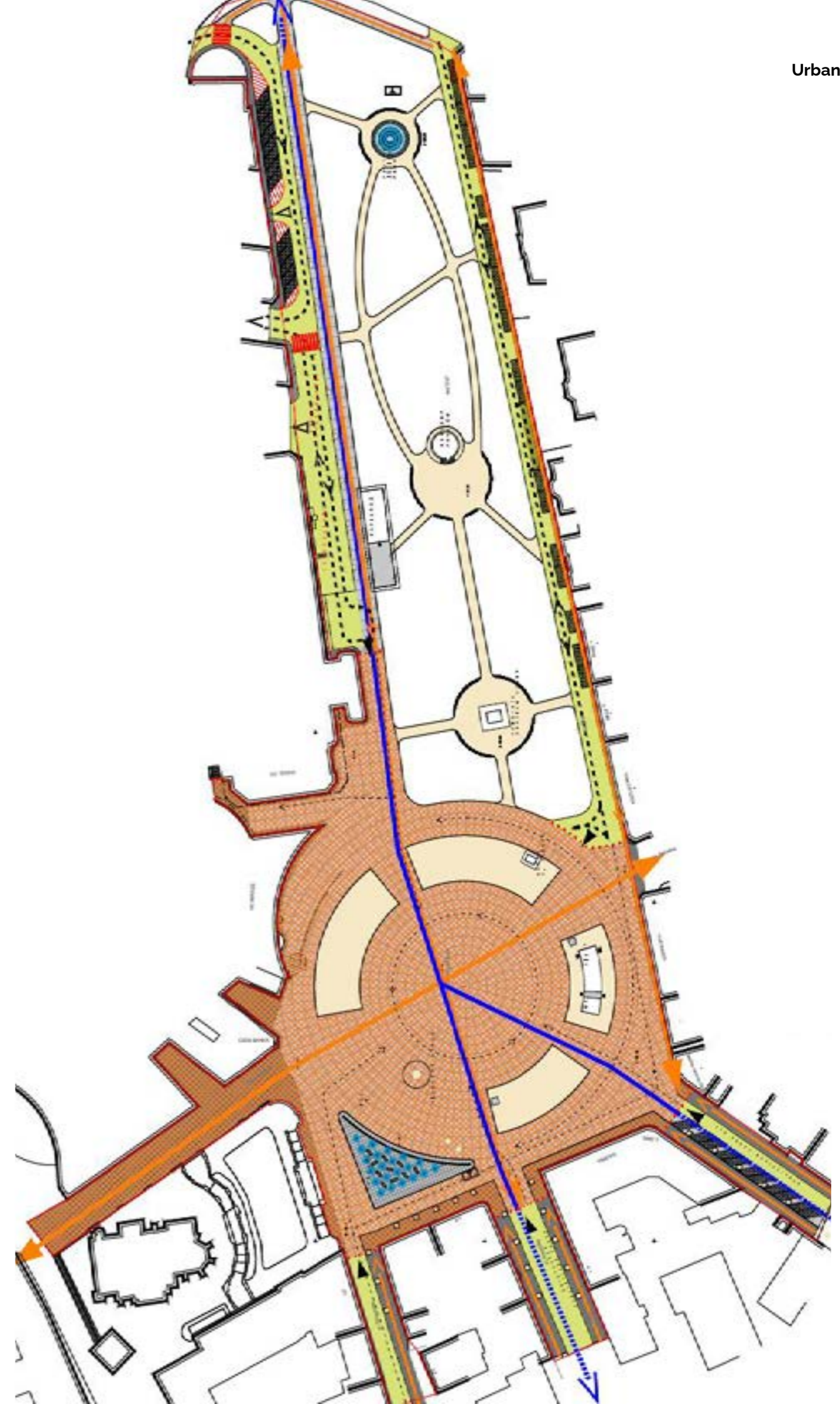
Dopravné vybavenie územia

-  hranica riešeného územia
-  obsluhováacia komunikácia
-  vyhýbaci ostrovček
-  parkovanie - 44 PM
-  pešia zóna
-  cyklistická trasa
-  priestor zmiešaného pohybu - cyklo/chodci
-  pešia trasa - hlavná
-  pešia trasa - vedľajšia
-  smer pohybu
-  vjazd pre vozidlá do objektu
-  vjazd pre vozidlá do pešej zóny
-  vstup pre chodcov do pešej zóny
-  prechod pre chodcov
-  vodorovné dopravné značenie

Spevnené plochy

-  ŽB s povrchovou úpravou z drv. kameniva - pojazdný
-  kamenná dlažba 100x100 vodonepriepustná poja
-  veľkoformátová kamenná dlažba fontány
-  asfalt
-  mlat
-  štrk

Situácia sa zaoberá novým rozdelením funkcií spevnených povrchov. Celá časť je primárne vedená ako pešia, navrhuje sa cyklistická trasa spoločne s chodcami pozdĺž riešeného územia smerom zo severu na juh. Taktiež navrhuje nové nadzemné parkovacie plochy v okolí riešeného územia spoločne so smerom pohybu automobilov v tejto časti.



## Urbanizmus

Komplexná situácia štúdie verejného priestranstva  
Hlinkovo námestie a Sad SNP

### Zeleň

- pravidelný kosený trávnik
- pôdopokryvný podrast
- strihaný živý plot výška do 0,5 m - BUXUS SEMPERVIRENS
- strihaný živý plot výška do 1 m - CARPINUS BETULUS
- strihaný živý plot výška do 1 m - SPIRAEA JAPONICA
- strihaný živý plot výška do 1 m - SYMPHORICARPOS ALBUS
- strihaný živý plot výška do 1 m - TAXUS BACCATA
- stromy pôvodné
- stromy navrhované
  - ACER PLATANOIDES 'EUROSTAR'
  - GLEDITSIA TRIACANTHOS 'SHADEMASTER'
  - GINKGO ILOBA 'AUTUMN GOLD'
  - PLATANUS X ACERIFOLIA
  - QUERCUS CERRIS

### Spevnené plochy

- ŽB s povrchovou úpravou z drv. kameniva - pojazdný
- kamenná dlažba 100x100 vodonepriepustná poja
- veľkoformátová kamenná dlažba fontány
- afalt
- mlat
- štrk

### Verejné osvetlenie

- nízke stĺpkovité svietidlo
- stožiarov svietidlo 1 reflektor
- stožiarov svietidlo 2 reflektory
- stožiarov svietidlo 3 reflektory
- zemné svietidlo nasvieteni korún stromov

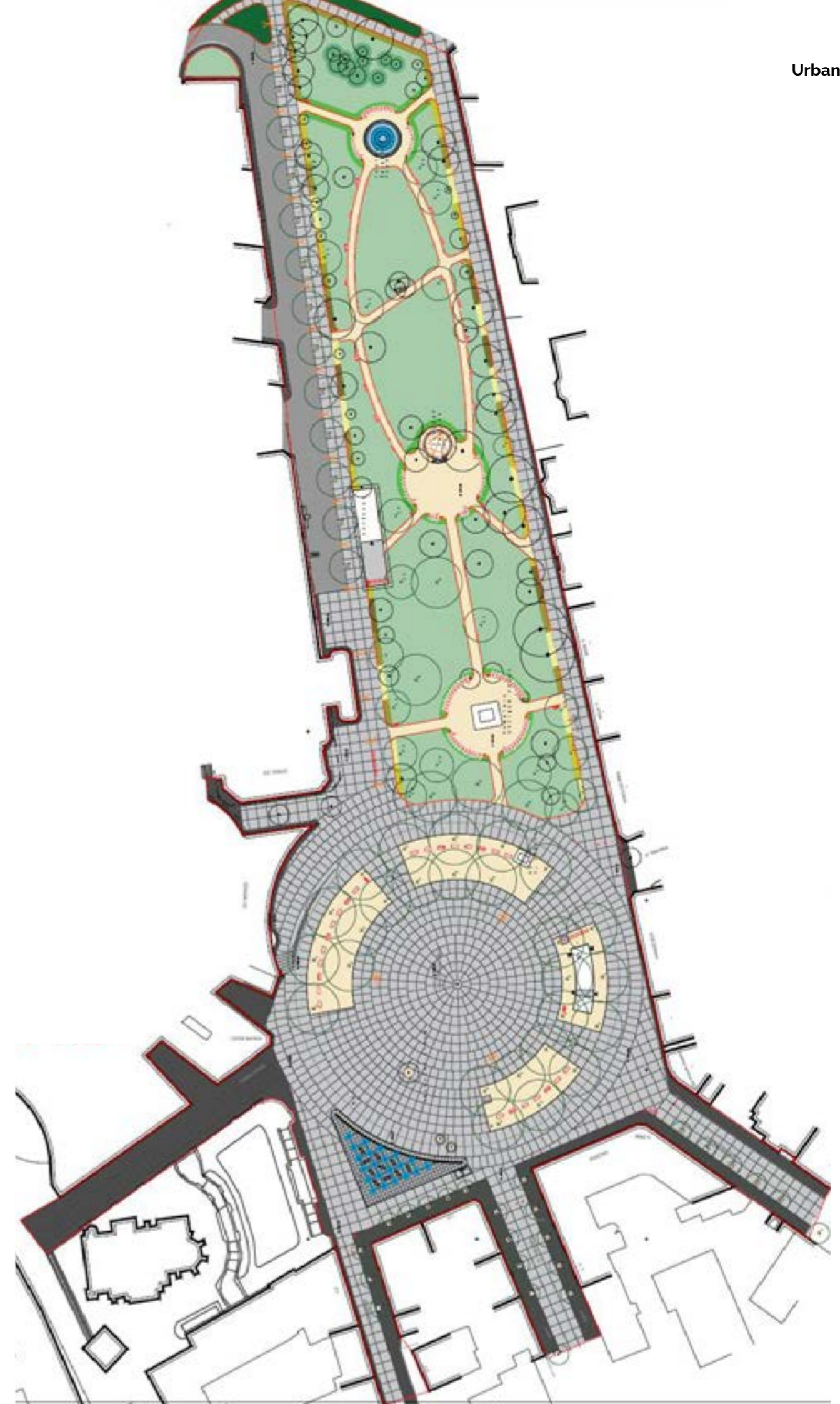
### Mobiliár

- kôš
- kôš - separovaný zber
- stojany na bicykel
- fontána na pitie
- zahradzovací stĺpik
- zahradzovací stĺpik odnímateľný
- lavička bez operadla
- obojsstranná lavička bez operadla
- lavička s operadlom
- modulová lavička bez operadla
- modulová lavička s operadlom

Situácia nám predstavuje navrhované zmeny v mieste Hlinko-  
vho námestia a Sadu SNP. Výrazné zmeny môžeme vidieť v  
časti námestia mení sa charakter fontány a taktiež je snaha  
o pridanie ďalšej zelene v okolí vstupu OC Mirage. Prechodom  
do Sadu SNP sa rušia vstupné oblúky tienené malými predaj-  
ňami (tie súčasne vytvárajú silnú hranicu medzi týmito dvoma  
verejnými priestormi). V časti Sadu SNP je snaha o revitalizáciu  
súčasných stromov a pridanie menšieho multifunkčného ob-  
jektu v blízkosti OD Prioru.



## Urbanizmus



**1 | Remeselnický dom**

*Rok: 1910, rekonštrukcia 2007*

*Architekt: -*

*Miesto: Kálova ulica*

**2 | Dom M.M. Scheera**

*Rok: 1937*

*Architekt: Ing. arch. Michal Maximilián Scheer*

*Miesto: ulica Andreja Kmeťa*

**3 | OC Mirage**

*Rok: 2010*

*Architekt: Ing. arch. Michal Diviš*

*Miesto: Hlinkovo námestie, Farské schody, Dolný Val*

**4 | Braunov dom**

*Rok: 1926-7*

*Architekt: Izidor Szerdahelyi*

*Miesto: Hlinkovo námestie, Farské schody*

**5 | Katedrálly chrám v Žiline s Burianovou vežou**

*Rok: okolo roku 1400/1540, rekonštrukcia - práve prebieha*

*Architekt: -*

*Miesto: Horný Val*

**6 | Mestské divadlo Žilina**

*Rok: 1944, rekonštrukcia 2003*

*Architekt: Otto Reichner*

*Miesto: Horný Val*

100 m



*Body, ktoré sú pomenované a vybrané ako dôležité sa nachádzajú v okolí riešeného územia, no zároveň s ním interagujú a môžu pri budúcom návrhu ovplyvniť tvar, smer a charakter miesta.*



Remeselnický dom na ulici Kálov mal pôvodný názov Priemyslový dom Gabriela Barossa. Iniciátorom stavby bol Živnostenský spolok. Na fasáde budovy je umiestená plastika Gabriela Barossa uhorského ministra dopravy, podľa ktorého bol pomenovaný. Na priečelí je umiestených sedemnást postáv, ktoré znázorňujú remeselnícke odvetvia. Po zaniknutí živnostenského spolku v budove sídlila Stredná priemyselná škola stavebná, Jazyková škola a Konzervatórium. Po roku 2002 tu dva roky sídlila Cirkevná obchodná akadémia, odvtedy bola budova voľná. V súčasnosti ju vlastní obchodno-sprostredkovateľská realitná spoločnosť, ktorý budvu zrekonštruovala.

#### Remeselnický dom

Rok: 1910, rekonštrukcia 2007

Architekt: -

Miesto: Káľova ulica

Zdroj: zilina-gallery.sk



Nachádza sa na hranici pamiatkovej rezervácie mesta. Je atypická svojím pôdorysným návrhom v tvare oválu. Počas výstavby bola zbúraná stará fara (bez stavebného povolenia, bola kultúrnou pamiatkou) a súčasne s ňou objavené pozostatky hradu, ktorých časť sa nachádza ako expozícia vo vnútri obchodného centra. Bunkovitá fasáda budovy má odkazovať na základný rastlinný a bunkovitý motív, súčasne s ňou je použitý kamenný obklad v oblasti farských schodov. Majiteľ centra je súčasne majiteľom starej budovy OD Prioru, ktorý uvažuje nad prepojením týchto dvoch objektov do veľkého obchodného centra.

#### OC Mirage

Rok: 2010

Architekt: Ing. arch. Michal Diviš

Miesto: Hlinkovo námestie, Farské schody, Dolný Val

Zdroj: zilina-gallery.sk



Nachádza sa na hranici pamiatkovej rezervácie mesta. Je atypická svojím pôdorysným návrhom v tvare oválu. Počas výstavby bola zbúraná stará fara (bez stavebného povolenia, bola kultúrnou pamiatkou) a súčasne s ňou objavené pozostatky hradu, ktorých časť sa nachádza ako expozícia vo vnútri obchodného centra. Bunkovitá fasáda budovy má odkazovať na základný rastlinný a bunkovitý motív, súčasne s ňou je použitý kamenný obklad v oblasti farských schodov. Majiteľ centra je súčasne majiteľom starej budovy OD Prioru, ktorý uvažuje nad prepojením týchto dvoch objektov do veľkého obchodného centra.

#### OC Mirage

Rok: 2010

Architekt: Ing. arch. Michal Diviš

Miesto: Hlinkovo námestie, Farské schody, Dolný Val

Zdroj: zilina-gallery.sk



Braunov dom je úzko spätý s obchodným centrom OC Mirage. Náročný dom je pamiatkovo chránený a dotvára typický charakter a vstup do starého mesta. Je to secesný dom žilinského advokáta JUDr. Arpáda Brauna patrí k najkrajším stavbám na Hlinkovom námestí. Pre výstavbu domu museli byť zbúrané dva jednoposchodvé domčeky. Majitelia domu boli v roku 1942 nútení do koncentračného tábora a zahynuli. V tom istom roku bol dom poštátnený, neskôr ho získala ich neter, ale po roku 1962 bol opäť poštátnený. V roku 1945 tu sídlilo vedenie KSS a na prizemí obuv Baťa (neskôr obuv Partizánske). Obuv tu fungovala do 90. rokov 20. stor. V súčasnosti objekt funguje ako banka ČSOB.

#### Braunov dom

Rok: 1926-7

Architekt: Izidor Szerdahelyi

Miesto: Hlinkovo námestie, Farské schody

Zdroj: zilina-gallery.sk

Najvýznamnejším a najstarším objektom na ulici Dolný val – a v historickom jadre vôbec. Je Národnou kultúrnou pamiatkou. Na mieste katedrály stál od 13. storočia hrad, o ktorom máme písomné správy od roku 1318 do roku 1454. Pôvodný kostol mal zrejme charakter trojlodovej románskej baziliky. Po prestavbe má renesančný charakter. V súčasnosti prechádza výraznou rekonštrukciou, primárne riešením nového založenia kostola, ktorý sa pod vplyvom novej výstavby OC Mirage začal zosúvať smerom ku Hlinkovmu námestiu. Burianova veža slúži ako zvonica, ktorá bola postavená v roku 1530. Je to renesančný viacpodlažný objekt členený malými okienkami, rimsu má v gotickom slohu. V roku 1941 jej bola pridaná vyhladková ochodza.

#### Katedrálly chrám s Burianovou vežou

Rok: okolo roku 1400/1540, rekonštrukcia - práve prebieha

Architekt: -

Miesto: Horný Val

Zdroj: zilina-gallery.sk



Reprezentačný dom, terajšie Mestské divadlo Žilina, bol postavený v rokoch 1942 – 1944 podľa projektu Otta Reichnera. Pôvodne sa v nej nachádzali kultúrne priestory, cirkevná škola a honosná radňá sieň. Vnútro reprezentačného domu bolo riešené v duchu funkcionalizmu, travertínový obklad použitý na fasáde i v interiéri dodal budove majestätnosť. Budova zvonku nesie prvky talianskeho neoklasicizmu. V rokoch 1999 – 2003 prebehla v budove Mestského divadla Žilina rozsiahla rekonštrukcia.

#### Mestské divadlo Žilina

Rok: 1944, rekonštrukcia 2003

Architekt: Otto Reichner

Miesto: Horný Val

Zdroj: zilina-gallery.sk



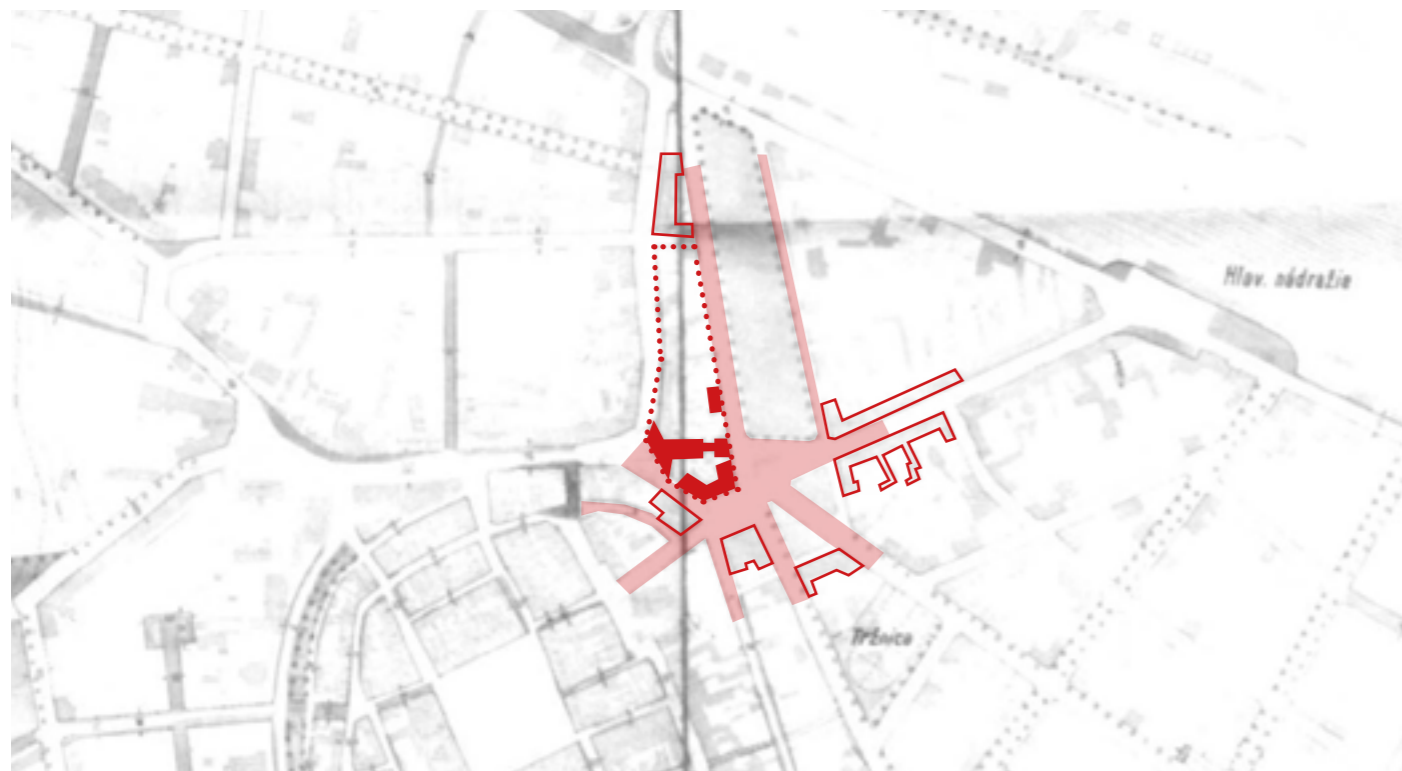




---

## Územné plánovanie

Historické regulačné plány  
Historický územný plán Jan Stuchl  
Aktuálny územný plán  
Dôležitý súhrn



**Regulačný plán I 1928**  
architekt: Pogány

zdroj: archív kancelárie hl. mestského architekta Žiliny Ing. arch. Rudolf Chodelka



**Súťažný Regulačný plán I 1929**  
architekt: Peňáz

zdroj: archív kancelárie hl. mestského architekta Žiliny Ing. arch. Rudolf Chodelka

## Žilina

### REGULAČNÝ PLÁN I 1928

Prvá zmienka o regulačnom pláne mesta Žilina je z roku 1928. V tomto období mesto prechádzalo veľkým rozmachom – ponuka pracovných miest a nárast obyvateľov, ktorý bol predpokladaný aj v nasledujúce roky. V regulačnom pláne môžeme vidieť prvý zákres obytných budov, ktoré boli zasnované pred rokom 1975 a začínali vytvárať určitý charakter bloku spolu s protejšími budovami.

### SÚŤAŽNÝ REGULAČNÝ PLÁN I 1929

Josef Peňáz vytvoril regulačný plán mesta Žilina s názvom "Žilina v roku 2000", vyhral ním 1. miesto a po miernych úpravách bol jeho regulačný plán schválený v roku 1930. Jeho predstava bola vytvoriť slovenskú metropolu.

Regulačný plán nemal veľkú zmenu v usporiadaní hmotového rozloženia v blízkosti historického jadra, taktiež rozdelenie funkcií budov nebola v tomto pláne riešená. Môžeme však vidieť, že Peňáz sa snažil o zúženie riešeného územia a odpojením južného vrcholu ako samostatnej plochy. Z plánu nie je čitateľné či bolo zámerom obidve plochy zastavať monoblokovou zástavbou alebo riešiť v kombinácii s verejnou zeleňou. Tvarovo sa však územie blížilo k súčasnosti.



**Regulačný plán I 1944**  
architekt: -

zdroj: archív kancelárie hl. mestského architekta Žiliny Ing. arch. Rudolf Chodelka



**Smerný územný plán Žilina 2000 I 1980**  
architekt: Ing.arch. Jan Stuchl

zdroj: archív kancelárie hl. mestského architekta Žiliny Ing. arch. Rudolf Chodelka

### REGULAČNÝ PLÁN I 1944

V pláne môžeme pociťovať vytvorenie nového ťažiska verejného priestranstva v okolí riešeného územia. Regulačný plán sa nechal inšpirovať RP 1930 a územie zarovnal s hranicou územia verejnej zelene (Sad SNP). Týmto vyrovnaním sa vytvorila priestraná verejná plocha, ktorá bola neskôr ďalej riešená ako Námestie SNP (Hlinkovo námestie). Námestie malo charakter obdĺžnika, ktorý bol ohraničený okolnou zástavbou. Opäť môžeme vidieť že zástavba na riešenom území sa rozširuje a vytvára sa rozstrúsená bloková zástavba s výrazným nárožím otočeným k námestiu.

### SMERNÝ ÚZEMNÝ PLÁN 2000 I 1980

Smerný územný územný plán od Ing. arch. Jana Stuchla bol silným prevratom a zmenou vo funkčnosti a predstave mesta Žilina. Veľkú hmotovú a funkčnú zmenu môžeme vidieť aj na riešenom území to sa malo stať dôležitým obslužným bodom pre budúci nárast obyvateľov. Budovy v blízkosti Hlinkovho námestia tak získali nový funkčný charakter mali mať primárne občiansku vybavenosť. Veľká hmota na mieste bývalej drobnej mestskej zástavby prevážne obytnej sa tak mala stať monolitickou hmotou ponúkajúca služby ako OD Prior.



**Zastavovacia a komunikačná štúdia priestor námestie SNP (Hlinkovo námestie) | 1980**  
architekt: Stavoprojekt Žilina

zdroj: Štátny archív v Žiline so sídlom v Bytčici



**Zastavovacia a komunikačná štúdia Žilina 2000 | 1980**  
architekt: Stavoprojekt Žilina

zdroj: Štátny archív v Žiline so sídlom v Bytčici

## Zastavovacia štúdia

V roku 1965 sa za pomoci konkurzu dostal ku návrhu územného plánu Žilina Antonín Stuchl. V roku zadania patrilo pod mesto Žilina len tri okrsky - Závodie, Rosinky a Budatín. Postupne bola predstava mesta pridať ku Žiline viac a viac obcí a tým zväčšiť počet obyvateľov v meste. Do roku 1980 malo mesto dosiahnuť 60 000 obyvateľov a do roku 2000 - 100 000 obyvateľov. Tým sa zmenili aj priority pri funkčnosti niektorých plôch.

Stuchl mal predstavu o primárne pešom meste, ktoré bude rovnomerne obsluhované. Centrum obsluhy sa malo stať aj Hlinkovo námestie, kde sa stala prevaha funkcie občianskej vybavenosti. Tú podporil návrhom najväčšej asanácie mesta Žilina na riešenom území.

Ako môžeme vidieť na priložených výkresoch obrovská hmota sa mala stať centrom obchodu a služieb ako OD Prior, Stavoprojekt Žilina do tohto zámeru vytváralo štúdiu verejného priestranstva Hlinkovho námestia, ktoré sa malo nájpať aj na OD Prior.

Už z okolnej zástavby môžeme cítiť silný kontrast v mierke hmot a ich sile pohltiť daný priestor. OD Prior tak vytvoril silné ťažisko na svojej strane.

LEGENDA

STAV	NÁVRH	VÝHLAD	
			hranica kultúrnych pamiatok
			hranica ochranného pásma MPR a kultúrnych pamiatok
			ochranný park
			hranica prírodnej rezervácie
			hranica urbanistických obvodov
			hranica urbanistických okrskov
			hranica funkčných regulatív
			číslo urbanistického okrsku
			objekty a plochy s prevahou občianskej vybavenosti
			zeleň verejná
			biocentrum miestneho významu
			hlavné pešie trasy
			hlavné pešopriestranstvá
			zeleň verejná (parky, obytná)
			hlavné pešie priestranstvá

OV  
ZV  
HPP

Urbanistický obvod č. 01 – Centrum

URBANISTICKÝ OKRSOK Č. 01 – STRED

Upraví sa znenie regulatívy vymedzeného funkčného využitia územia typ stavebnej činnosti v zmysle stavebného zákona a jeho doplnením:

Znak (č. obvodu, č. okrsku, funkčná jednotka, č. regulatívy)	1.01.OV/01
Základná funkcia	Doplnková funkcia
vyššia občianska vybavenosť, Ochrana pamiatok	Obytná.

Typ stavebnej činnosti: **Prístavby, úpravy** Stavebné úpravy, v severnej časti od ulice Andreja Kmeťa o prístavby existujúcich stavieb a nadstavby existujúcich stavieb do max. 4 podlaží, dopravná a technická infraštruktúra. Pri obnove a prestavbe stavebných úpravách kultúrnych pamiatok zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (UZPF) akceptovať zásady pamiatkovej starostlivosti (Zoznamový dom - 1436.0 - Budova administratívna), rešpektovať ochranné pásmo mestskej pamiatkovej rezervácie, v prípade umiestnenia prevádzok náročných na dopravu, najmä na parkoviská, tieto umiestňovať v podzemí.

Min. index ozeľenia: 0,3

Typ zástavby: Mäsi kovečonovať z okolitou zástavbou.

100 m



## DÔLEŽITÝ SÚHRN

### FUNKCIE

Podľa aktuálneho územného plánu územie patrí ako územia s vyššou občianskou vybavenosťou s ochranou pamiatok. Ako doplnkovú funkciu je dovoľená obytná.

### OCHRANA PAMIATOK

Ochranou pamiatok je myslené primárne riešenie podzemného parkovania a redukcie zatiaženie dopravy (pri aktívnej obsluhu niektorých prevádzok náročných na dopravu) v okolí ochranného pásma s pamiatkovou rezerváciou.

### VÝŠKOVÁ REGULÁCIA

Musí korešpondovať s okolnou zástavbou, nemala by však prekročiť viac ako 4 podlažia.

### Zeleň

Významná zeleň sa v riešenom území nenachádza. Biocentrum miestneho významu sa nachádza v Sade SNP.

Výška okolnej zástavby  
Doprava  
Hluk  
Zeleň

Morfológia terénu  
Občianska vybavenosť  
Demografia  
Dotazník o budúcnosti miesta

SWOT analýza  
Prijemné a neprijemné miesta



Výška zástavby v okolí riešeného územia ponúka širokú škálu prevýšení (3-4.np). Max. výška zástavby v danej lokalite sú 4.np, podľa ktorých bola aj naprojektovaná OC Mirage. Dominantnou stavbou je aj nárožný hotel Astoria na Národnej ulici, ktorý vytvára pomyselný začiatok a koniec Národnej ulice 5 poschodí (okolo 22m), čím sa zrovnáva so súčasnou výškou OD Prieoru aj keď má len 4 podlažia. Zrovnanie výšiek týchto dvoch stavieb môžeme vidieť v reze terénu „B-B“.

 1 np - 5 m	 4 np - 18 m
 2 np - 10 m	 5 np - 22 m
 3 np - 14 m	 nad 22 m

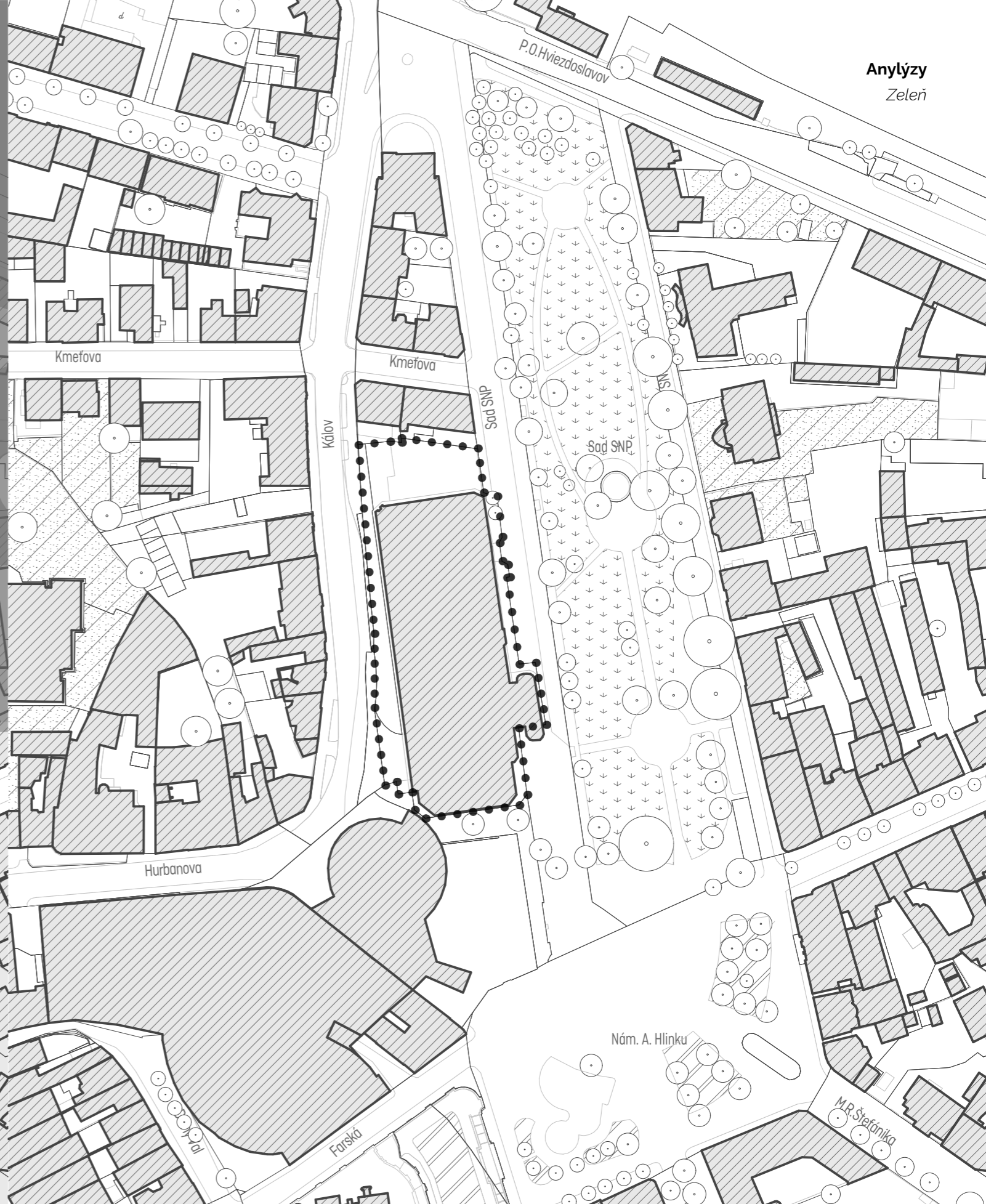
V okolí územia sa nachádza primárne pešia zóna. Z ulice Kálov je obsluhovaná mestskou autobusovou a trolejbusovou dopravou. Riešené územie je uzko späté so zastávkou Hurbanova v smere železničná stanica. Od strany Sadu SNP je budova ohraničená severnou parkovacou plochou pre autá, ktoré sa napájajú na ulicu Kálov cez jednosmerku Kmeťova. Do analýzy dopravy bola umiestnená aj plánovaná cyklistická trasa zo štúdie verejného priestranstva, ktorá by mala prechádzať pozdĺž OD Prieoru a križom cez Hlinkovo námestie.






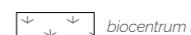


**Anályzy**  
Hluk

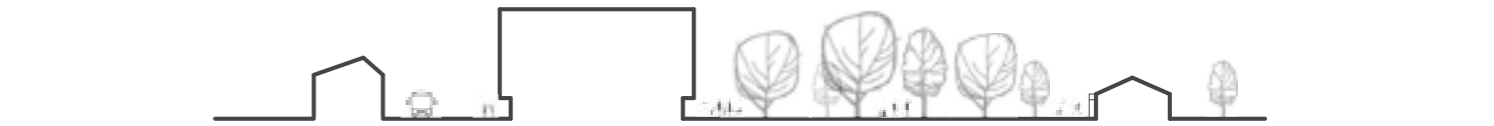
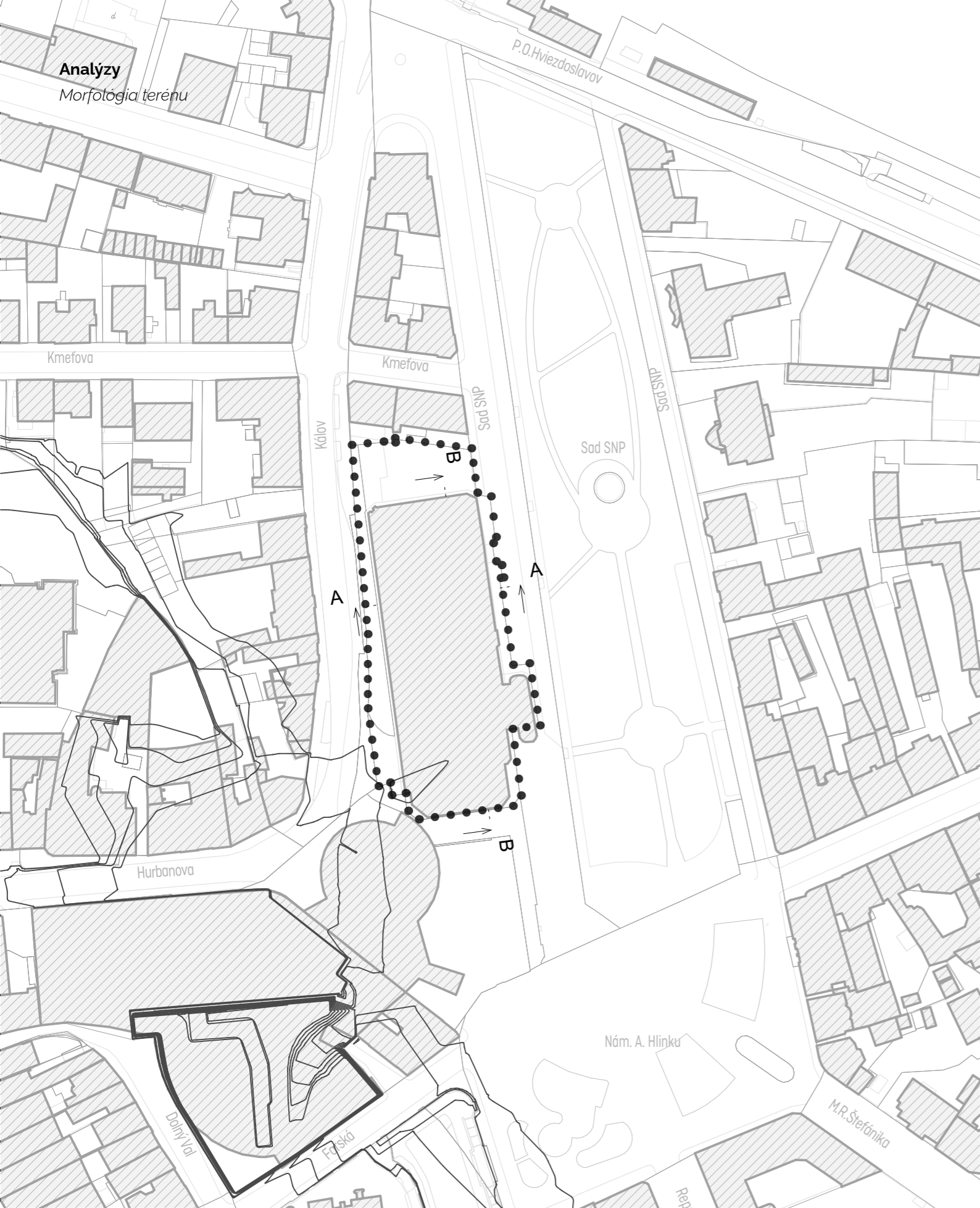
Územie sa nachádza pri frekventovanej ulici Káľov spojený s mestskou hromadnou dopravou. Výška decibelov v tejto časti dosahuje cez deň 55 až 60 dB. Vyššia hodnota decibelov sa ťahne od železničnej stanice smerom cez otvorený park SNP. Výška hluku sa odkláňa vďaka zástavbe OD Prioru. Preto by v tejto časti boli vhodné obchody, či služby, ktoré by zvládli vyššiu úroveň hluku.



**Anályzy**  
Zeleň

Zeleň v meste ponúka primárne Sad SNP, ktorý podľa územného plánu obsahuje biocentrum miestneho významu. Stáva sa tak hlavným bodom odpočinku a uchýlenie tieňu v teplých dňoch. Riešené územie neponúka žiadnu verejnú či súkromnú zeleň, tieňa ju len 4 stromy na južnej strane. Koeficient zelene by sa na riešenom území mal pohybovať min. 0,3.

-  verejná zeleň
-  biocentrum miestneho významu
-  súkromná zeleň
-  stromy



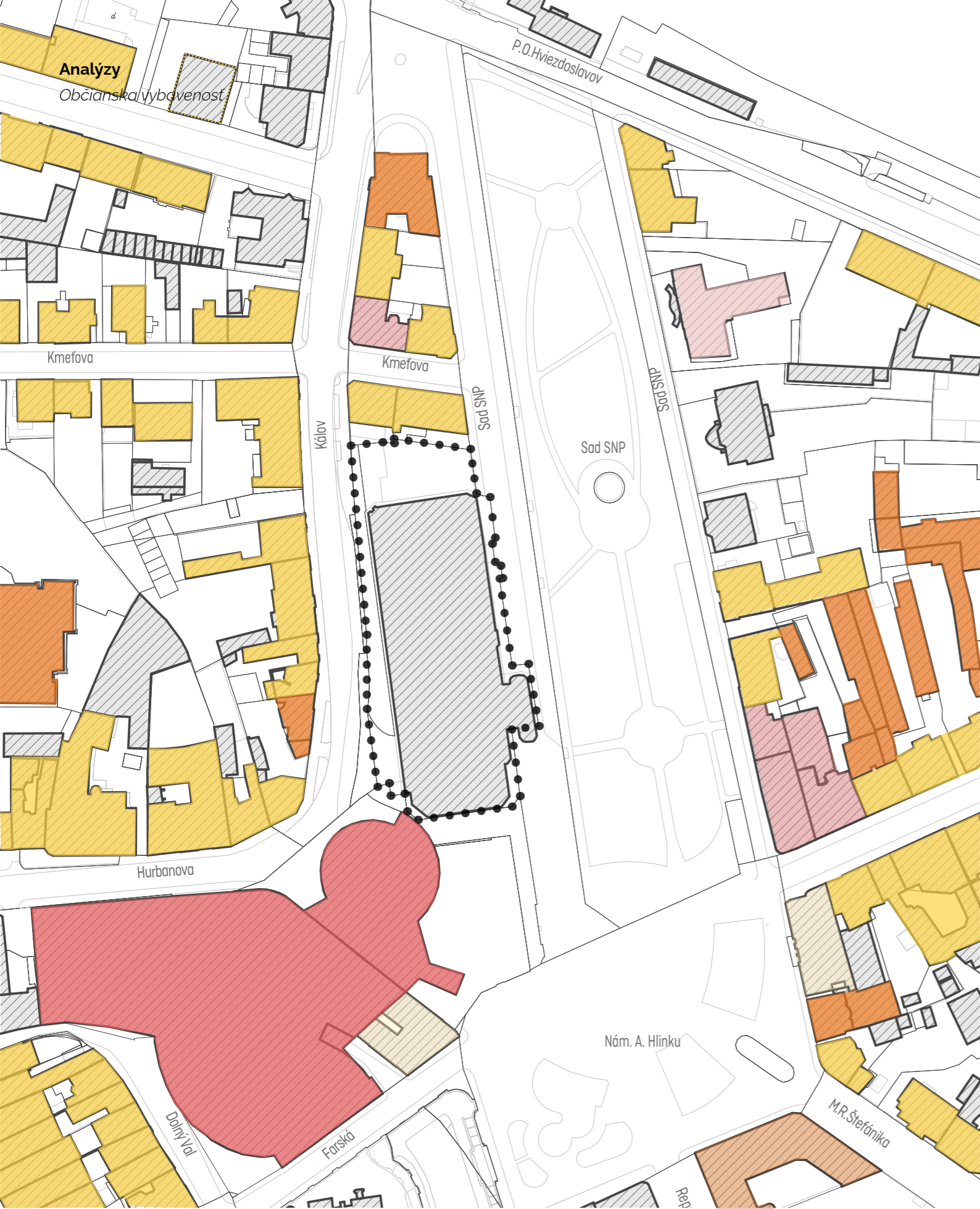
Rez A - A



Rez B - B

Územie sa nachádza na rovine, mierne stúpanie sa nachádza v okolí prechodu ulice Kálova a Hurbanova smerom ku OC Mirage o 10 metrov.

Vrstvnice v situácii sú zakreslené po 5 m.



Okolie ponúka primárne obchody a služby. Služby menšieho charakteru sa nachádzajú v prepojení s bývaním vo vrchných podlažiach. Najväčším viditeľným zásahom v rámci občianskej vybavenosti je OC Mirage, pri Hlinkovom námestí.

- služby v 1. / 2. podlaží
- galéria
- služba v celom objekte (jedna spoločnosť)
- hotel / penzión
- obchody a služby
- banka

### Počet obyvateľov (november 2021)

82 119 obyvateľov

Muži | 39 882

Ženy | 42 237

### Hustota obyvateľstva (november 2021)

100, 65 obyv./km<sup>2</sup>

### Vekové skupiny (2020)

počet detí 4 roky a menej	4 468
počet detí od 5 do 9 rokov	4 213
počet detí od 10 do 14 rokov	3 800
počet detí od 15 do 19 rokov	3 223
počet detí od 20 do 24 rokov	3 525
počet detí od 25 do 29 rokov	4 809
počet detí od 30 do 34 rokov	6 430
počet detí od 35 do 40 rokov	6 962
počet detí od 40 do 44 rokov	7 025
počet detí od 44 do 49 rokov	5 709
počet detí od 50 do 54 rokov	4 691
počet detí od 55 do 59 rokov	5 400
počet detí od 60 do 64 rokov	5 615
počet detí od 65 do 69 rokov	5 257
počet detí od 70 do 74 rokov	3 995
počet detí od 75 do 79 rokov	2 445
počet detí od 80 do 84 rokov	1 509
počet detí od 85 do 89 rokov	874
počet detí od 90 do 94 rokov	327

zdroj: slovak.statistics.sk

Podľa vekového rozdelenia obyvateľov Žiliny je zjavné, že obyvateľstvo okolo roku 2020 malo najnižší nárast. u súčasných detí do 4 roky a menej môžeme vidieť pomalý nárast obyvateľov.

## Analýzy

Okolné kultúrne pamiatky

### 1 | Remeselnický dom

Miesto: Kálova ulica

### 2 | Dom M. M. Scheera

Miesto: Kmeťa Andreja ulica

### 3 | Vila Dr. Rudolfa Sterna

Miesto: Kálova ulica

### 4 | Braunov dom

Miesto: Hlinkovo námestie, Fraské schody

### 5 | Balustráda

Miesto: Hlinkovo námestie, Farské schody, Horný Val

### 6 | Katedrálny chrám v Žiline

Miesto: Horný Val

### 7 | Bacherova vila

Miesto: Ulica Hurbanova, Hodžova

### 8 | Burianova veža

Miesto: Horný Val

### 9 | Administratívna budova Spojených elektrární severozápadného Slovenska

Miesto: Ulica Republiky, Kukučínova

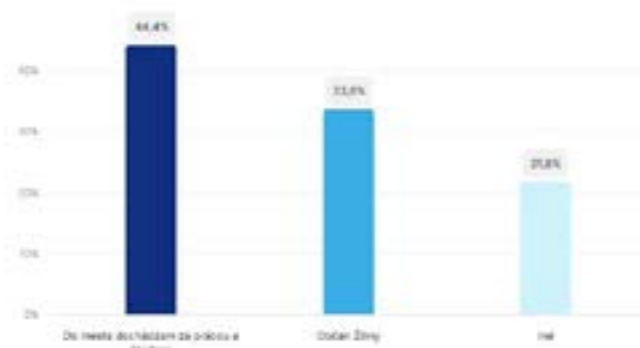
### 10 | Ciachovňa

Miesto: Ulica Republiky

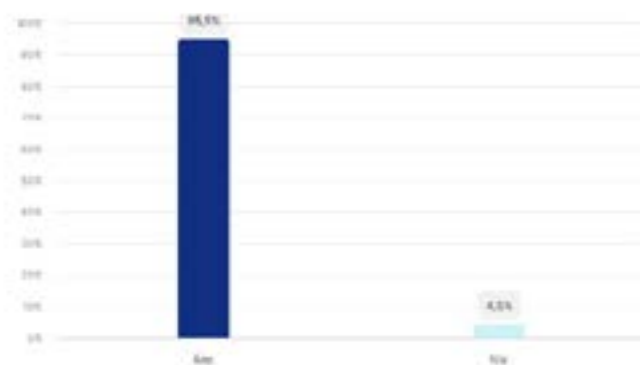


100 m

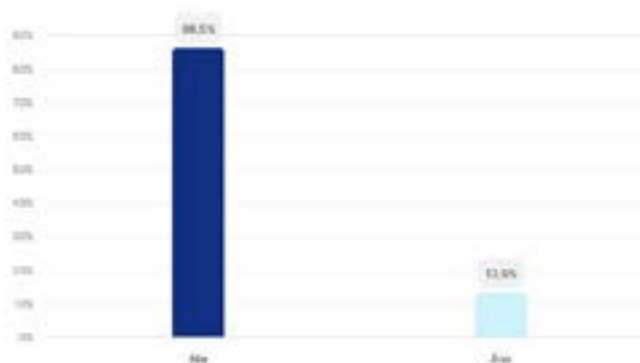
**1. Budova bývalého PRIORU/TESCA sa nachádza v historickom jadre mesta Žilina. Aký máte vzťah ku Žiline? Som ...**



**2. Vnímate budovu PRIORU/TESCA pri prechode cez Hlinkovo námestie ?**



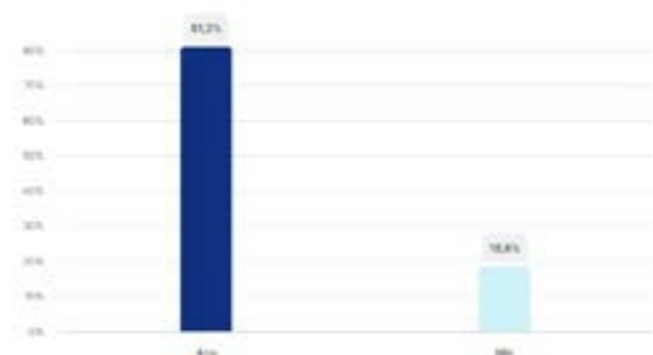
**3. Vedeli ste, že pre budovu bývalého PRIORU/TESCA, (postavená na začiatku 70. rokov 20. stor.) bola zasanovaná (zbúraná) podstatná časť rozvíjajúcej sa zástavby v Žiline, ktorá podporovala charakter tohto miesta?**



**5. Vedeli ste o zámere súčasného majiteľa, ktorý chce spojiť obchodné centrum na Hlinkovom námestí s bývalou budovou PRIORU/TESCA, a zväčšiť už tak nedostatočne naplnené obchodné centrum ?**



**6. Vedeli by ste si predstaviť, že budova bývalého PRIORU/TESCA by bola odstránená a v tejto časti by bola nahradená novou zástavbou naväzujúcou na pôvodnú zasanovanú (zbúranú) zástavbu pred 70. rokmi 20. stor., a doplnila by tak charakter okolnej mestskej zástavby?**



**4. V súčasnosti budova bývalého PRIORU/TESCA stojí bez využitia. Aký máte pocit z tejto budovy/miesta?**

ODPOVEĎ	RESPONZÍ	PODIEL
Žiaden, na budovu som si už zvykol a aj keď je škaredá, vnímam ju už ako súčasť námestia, popravde som ani nevedel, že Prior stojí bez využitia.	1	0,8%
Mam na ňu spomienky z detstva	1	0,8%
Mohla by nájsť svoje využitie pretože zbytočne stráca svoje čaro	1	0,8%
Momentálne zatienená nákupným centrom Mirage, zanedbaná	1	0,8%
Mrzí ma, že sa nevyužíva. Ako Tesco prinášalo širokú ponuku, ktorú teraz v Žiline nenájdeme	1	0,8%
Myslím si, že budova mala veľmi dobré využitie a je smutné vidieť ju opustenú, chátrajúcu. Architektonicky vôbec nezapadá.	1	0,8%
Nahnevaná z nevyužitého priestoru, podobní strážidelné	1	0,8%
Neprijemný, nechtím sa bezpečne v okolí tejto budovy. Radšej ju obchádzam cez Hlinkovo námestie.	1	0,8%
Citím sa nostalgicky a myslím si že Prior a Mirage zaberajú veľký priestor a tým zakrývajú historickú časť nazývanú Kálov	1	0,8%
chladný, pôsobí to neprijemne a vytvára to efekt mŕtveho mesta. Umiestnenie tejto budovy aj v rámci urbanizmu je vo veľmi frekventovanej oblasti a pôsobí to neprijemne na spoločenský život.	1	0,8%
Je škoda, že budova ktorá sa nachádza priamo v centre Žiliny chátra a nenašla žiadne uplatnenie. Mesto by malo nájsť pre ňu nejaké uplatnenie.	1	0,8%
Je to nevyužitá a zahátraná. Na pohľad to vyzerá škaredo a nebezpečne. Budova by sa dala určite využiť k lepšiemu účelu a prerobiť tak aby robila mestu trochu reklamu v zmysle jeho histórie a tak aby pútala lepšiu pozornosť.	1	0,8%
Je mi smutno na veľa spomienok z mladosti mám. Hlavne zo študijných čias ohodli sme sa tam zahriať a zároveň povozit na pohyblivých skodoch. Citím sa nostalgicky.	1	0,8%
Akos mi viac vadí časom a myslím že sa mohla využiť zmysluplnejšie	1	0,8%
Občas som tam šiel bol tam tuším odev a obuv no s pocitom kde sú tie časy keď tu bolo všetko od potravín cez oblečenie po hračky pre deti	1	0,8%
pocit je nostalgický, mal som rád nákupy v poschodovom Tesco, bol to unikát ktorý už asi len tak ľahko nenájdeme	1	0,8%
pride mi luto, keď je nevyužitý taky priestor, lebo v minulosti som tam dost často kupoval...	1	0,8%
príliš veľká hmota, ktorá svojou funkciou a uzavrenosťou robí z okolia nevľúdne prostredie, v ktorom chce človek stráviť čo najmenej času. Taktiež vytvára neprekonateľnú bariéru ktorá oddeľuje park od živej ulice...	1	0,8%

## 8. Ak nie, prečo?

ODPOVEĎ	RESPONZÍ	PODÍL
Zmenil by sa charakter tejto časti Žiliny	1	4%
Historické hľadisko	1	4%
Je stále súčasťou Žiliny	1	4%
Je to veľká priestraná budova škoda jej	1	4%
Už som si zvykla na budovy prioru	1	4%
Už by to bola veľká zmena škvor Keby sa Tesco obnovilo	1	4%
Už by to nemalo tú atmosféru	1	4%

## 9. Ak áno, aké funkcie by mohla naplňovať táto zástavba. Čo Vám v centre Žiliny chýba a bola by prínosnou v tejto mestskej časti ?

ODPOVEĎ	RESPONZÍ	PODÍL
Bývanie	6	5.6%
Kultúra, šport, trávenie voľnočasových aktivít	1	0.9%
Kultúrna funkcia , múzeum	1	0.9%
Miesto pre deti pre rôzne vekové kategórie ( herňa s kaviarňou, možnosť "knížnice", miesto pre mladé talenty-koncerty)	1	0.9%
miesto pre koncerty a festivaly, čiže by budova musela byť kvalitne odhlučnená	1	0.9%
Mohla by vzniknúť zaujímavý komplex, ktorý by mal využitie pre mnohých občanov.	1	0.9%
Coworking a možno ateliéry ktoré by navdázovali aj na oproti stojacu považskú galériu na druhom konci námestia. Niečo pre mladých umelcov, ktorý by vedeli tomu mestu vdýchnuť živof keďže sa v meste nachádza stredná umelecká škola	1	0.9%
Centrum voľného času	1	0.9%
Coworking a budova pre ľudí, ktorá by podporovala vedu, vzdelanie kultúru. Niečo podobné ako Malý Berlin v Trnave. Myslim si že je škoda, že sa študenti sústreďujú mimo centra a na okraj mesta (Žilinská univerzita). Keby sa postavilo niečo pre nich, moze sa stať hlukovo námestie miestom rozhovoru a stretnutí. Keďže má Žilina z hľadiska geografie výbornú polohu pre prístup na západ, východ, či sever, mohla by takáto multifunkčná budova podporiť jej charakter.	1	0.9%
Priestory pre mladých ľudí kde by mohli tráviť čas, štúdium...	1	0.9%
Určite nie nákupné centrum, skôr nejaké múzeum, herňa športovo ihriskova a pre deti a mládež.hala na korčuľovanie, stacionár pre postihnutých, starých, miesto pre arteterapiu, prípadne fizioterapiu	1	0.9%
Parkovací dom	1	0.9%

## Vyhodnotenie dotazníku

### Zámer dotazníku

Prvotným zámerom dotazníka bolo zistenie od laickej verejnosti ako vníma súčasnú budovu bývalého OD Prior. Aký z nej majú pocit, či by si vedeli predstaviť hmotovú a funkčnú zmenu na tomto území. Obyvateľov/návštevníkov sa do tohto online dotazníku zapojilo vyše 130, z nich sa jednotlivé odpovede na otázky vyjadrili v percentuálnych podieloch.

Dotazník tak vytvoril dobrú interakciu medzi mojimi úvahami, predstavami a pohľadmi okolnej verejnosti. Vytvorili tak predstavy funkčnosti územia a objektu aj z pohľadu možných budúcich užívateľov.

### Vyhodnotenie

Z jednotlivých vyhodnotených otázok je viditeľné, že skoro 50% opýtaných respondentov je občanom Žiliny, teda majú silnejší vzťah s týmto miestom ako ostani ľudia.

V rámci poznatku o asanácii domov na terajšom OD Prior, je vidno výrazný skok nepoznania tejto udalosti. Vypláva to aj z vekovej skupiny, ktorá dotazník vyplňovala, mladšie ročníky po roku 1975 veľmi ťažko poznajú históriu tohto miesta a sú skôr spätý so súčasťou budovou OD Prior.

Vo výsledkoch ma taktiež prekvapila nižšia vedomosť o budúcom zámere vlastníka OD Prior, aj keď je tento zámer v súčasnosti pozastavený a posledné aktualizácie boli v roku 2018, očakávala som väčšiu vedomosť o tomto zámere.

V rámci dotazníka som položila otázku aj o možnosti demolíci budovy OD Prior a o hmotovej a funkčnej zmene na tomto území, viac ako 80% respondentov by si tento zámer vedelo predstaviť.

V ďalšej otázke som sa zamerala na dôvod kladnej či zápornej odpovede na môj zámer s návrhom funkčného využitia nového objektu.

### Funkčné využitie novej zástavby

Respondentom som vytvorila priestor pre nápady funkčného využitia územia, čo tejto časti miesta chýba a podporilo by ju spoločne s okolnými verejnými priestranstvami.

Najčastejšie sa objavovali odpovede bývania, administratívy, coworkingu, zdravotníckych zariadení, múzeum, galéria, priestory pre študentov miestnej Žilinskej univerzity, ale aj parkovací dom ktorý je pochopiteľný z hľadiska problematkejšieho riešenia verejného parkovania v centre Žiliny.

Najviac zaujímavé a nápadité odpovede som vybrala do analýzy, ktoré by mohli pozitívne podporiť toto miesto, prípadne ich kombináciou.

### Strengths

- riešené územie má vynikajúcu polohu v rámci pešej vzdialenosti od železničnej a autobusovej stanice Žilina
- OD Prior je v tesnej blízkosti hranice pamiatkovej rezervácie, môže tak podporiť okolnú zástavbu v rezervácii mesta
- priame napojenie na mestskú hromadnú dopravu, ktorá je úzko spätá so zastávkou Hurbanova na východnej strane OD Prior
- ohraničenie verejnými priestranstvami Sad SNP, Hlinkovo námestie
- okolo riešeného územia z S I J prechádza zatrubnený potok Všivák, ktorý pred výstavbou OD Prior bol otvorený na povrch
- pozemok sa nachádza na rovinnom teréne bez výrazného klesania, či stúpania

- vytvorenie podzemného parkovania aj pre okolných návštevníkov
- zvýšenie väčšej aktivity ľudí v tejto oblasti a tým podporenie väčšej živosti v okolí Sadu SNP
- vytvorenie menšej hmotovej mierky napojujúca na okolnú zástavbu starého mesta
- lepšia priestupnosť územím a prepojením medzi zastávkou Hurbanova, Hlinkovým námestím a Sad SNP
- vytvorenie živej lokality s variabilnými funkciami, ktoré podpora chýbajúce služby, ale aj bývanie
- lepšie prepojenie územia s okolnými priestranstvami

### Opportunities

### Weaknesses

- plnohodnotná funkčnosť objektu
- monumentálna, monolitická stavba, vytvára silnú bariéru medzi ulicou Kálov a Sadom SNP
- objekt stráca svoj dobrý technický stav
- uzatvorenie objektu do seba (nájomníci prízemí zakrývajú priehľadné prvky fasády nepriepustnými reklamnými plochami)
- chýba podzemné parkovisko, parkovacie plochy riešené v okolí budovy, ktoré súčasným zvyšovacím nárokom na počet automobilov nestačia
- nepriepustnosť územia medzi zastávkou Hurbanova a Sadom SNP
- úzky priechod medzi Kálovou ulicou a Hlinkovým námestím

- možný odpor miestnych obyvateľov (problém aklimatizácie) na zmenu hmotového a funkčného charakteru miesta
- zvýšenie záťaže dopravy v okolí Hurbanovej ulice, pre vytvorenie podzemného parkingu
- vytvorenie služieb, ktoré môžu konkurovať príslušnému obchodnému centru

### Threats

#### Prijemné miesta

##### 1 | Severná strana Sadu SNP

Miesto podporuje pohyb detí behajúc cez letné mesiace okolo fontány a taktiež priláha frekventovaná cesta PO.Hviezdoslava a drobná mestská zástavba na konci ulice Sad SNP.

##### 2 | Ulica Sad SNP

Začiatok ulice Sadu SNP má podobný charakter ako bod 1.

##### 3 | Okolie vstupu OC Mirage

2. najviac frekventovaný od Hlinkovom námestí, človek má pocit určitej bezpečnosti a úkrytu, ktorá je podporená vyššou hustotou ľudí na jednom mieste.

##### 4 | Hlinkovo námestie stred

Pekné výhľady na Katedrálu Najsvätejšej Trojice spoločne s Buriánovou vežou a balustrádou.

##### 5 | Balustrády

Výhľad na okolnú zástavbu v blízkosti Hlinkovho námestia, skratka pre obyvateľov Žiliny, doplnená o kaviareň a vstup do mestského divadla.

#### Neprijemné miesta

##### 1 | Okraj ulice Sad SNP

Podporená je dlhšou nefunkčnosťou náravného hotelu Astoria. Táto časť má neprijemný charakter vďaka výške a lžke objektu, vytvára tak tmavý a úzky priestor.

##### 2 | Priechod

Jediný priechod medzi zastávkou Hurbanova a Hlinkovým námestím, ktorý sa zúžil v dôsledku výstavby OC Mirage.

##### 3 | Južná strana ulice Sad SNP

Priestor pokrytý reklamnými pútačmi na herňu umiestnenú v tejto časti budovy.

##### 4 | Stred ulice Sad SNP

Pocit vysokej nepriepustnej bariéry s parkovacími plochami.

##### 5 | Ulica Kálov

Pocit úzkeho uličného lievku, ktorý svoj vrchol zúženia nabera pri zatáčke medzi OD Prior a OC Mirage. Podporený je o monotónnu nepriepustnú fasádu na budove OD Prior.





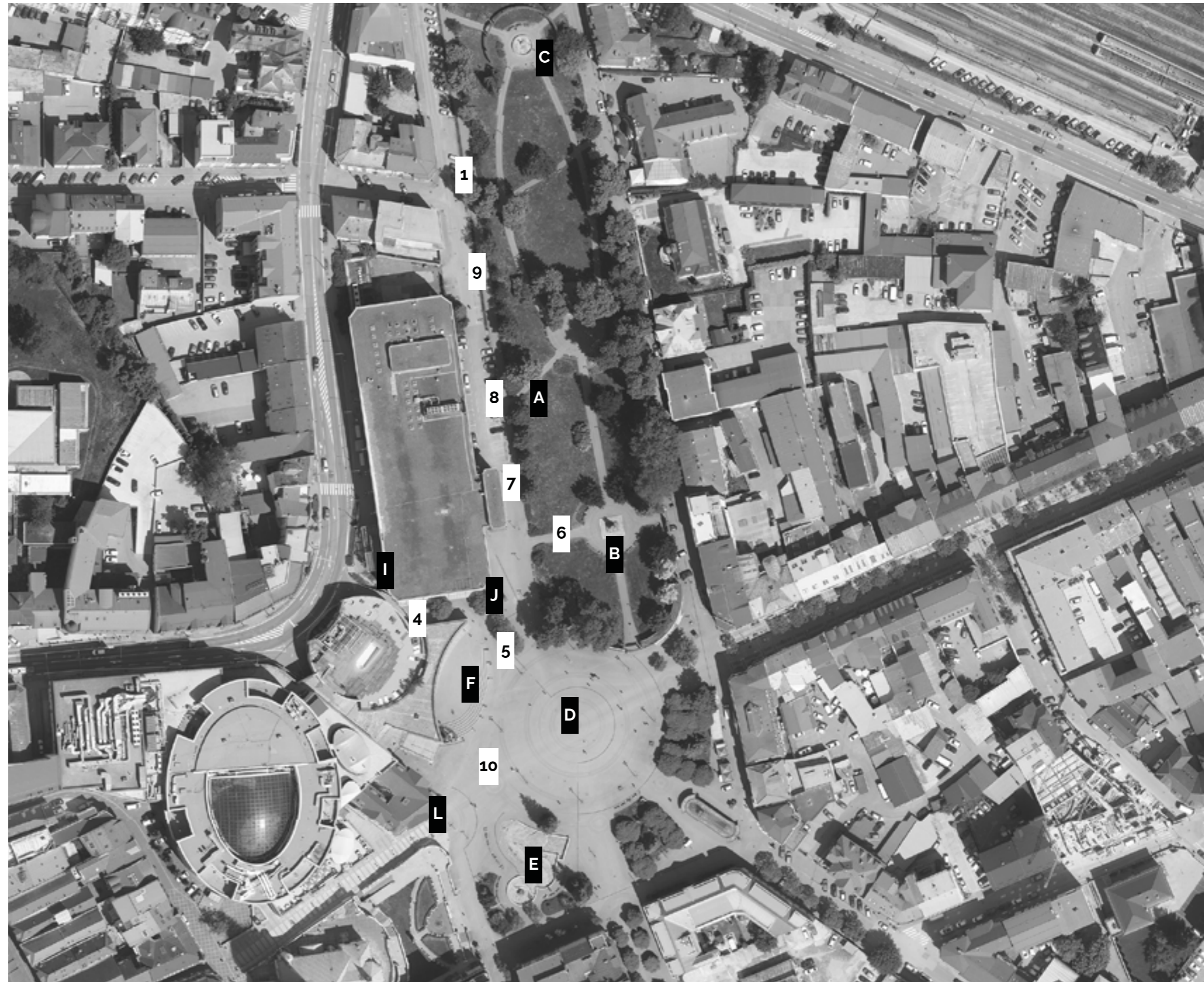


Riešené územie

- 1 | Ulica Sad SNP
- 2 | Hurbanova ulica dole
- 3 | Hurbanova ulica hore
- 4 | Priechod medzi OC Mirage a OD Prior
- 5 | Hlinkovo námestie
- 6 | Sad SNP
- 7 | Hlinkovo námestie okraj
- 8 | Ulica Sad SNP
- 9 | Ulica Sad SNP
- 10 | Hlinkovo námestie
- 11 | zastávka Hurbanova

Naväzujúce okolie

- A | Sad SNP
- B | Hudobný pavilón
- C | Severná časť Sadu SNP
- D | Hlinkovo námestie
- E | Hlinkovo námestie fontána srdce
- F | Braunov dom napojenie na OC Mirage
- G | OC Mirage - Hurbanova ulica
- H | OC Mirage - Hurbanova ulica
- I | OC Mirage - pri priechode zastávky Hurbanova
- J | OC Mirage - Hlinkovo námestie
- K | OC Mirage, Braunov dom - Balustráda
- L | OC Mirage, Braunov dom - Balustráda



75 m \_\_\_\_\_



1 | Ulica Sad SNP



4 | Priechod medzi OC Mirage a OD Prior



7 | Hlinkovo námestie okraj



10 | Hlinkovo námestie



2 | Hurbanova ulica dole



5 | Hlinkovo námestie



8 | Ulica Sad SNP



11 | zastávka Hurbanova



3 | Hurbanova ulica hore



6 | Sad SNP



9 | Ulica Sad SNP



A | Sad SNP



D | Hlinkovo námestie



G | OC Mirage - Hurbanova ulica



J | OC Mirage - Hlinkovo námestie



B | Hudobný pavilón



E | Hlinkovo námestie fontána srdce



H | OC Mirage - Hurbanova ulica



K | OC Mirage, Braunov dom - Balustráda



C | Severná časť Sadu SNP



F | Braunov dom napojenie na OC Mirage



I | OC Mirage - pri priechode zastávky Hurbanova



L | OC Mirage, Braunov dom - Balustráda



## Záver

Moja predstava o novom charaktere územia, je v rozpore so súčasnou zástavbou územia obchodným domom Prior, a taktiež ešte v silnejšom rozpore s budúcim zámerom súčasného majiteľa.

Podľa jednotlivých zákresov a hľadania rôznych uhlov komunikácie medzi budovou OD Prior a okolnou zástavbou je zjavné, že svojim súčasným stavom nepomáha žiadnej časti mesta, naopak znižuje jej kvalitu.

Silným a nevratným zámerom bolo rozhodnutie v roku 1970 umiestniť budovu OD Prior do pomaly rozvíjajúcej mestskej zástavby v okolí ulice Kálova, ktorá vytvárala stredoveký kolorit tejto oblasti. Narušilo tak celkovú oblasť a otvorilo možnosti veľkých monolitických objektov v tejto časti mesta. Tá sa potvrdila ďalším veľkým zásahom, zasanovaním obytných domov pri farských schodoch a výstavbou ďalšieho obchodného centra Mirage.

Teraz by sa tieto dva objekty mali spojiť do jednej monumentálnej stavby. Centralizoval by sa tak ako obchod, tak služby na jedno miesto, a tým by sa tak oslabil už tak nefunkčný park Sad SNP. Vytvorila by sa silnejšia bariéra medzi ulicou Kálova a Hlinkovým námestím, ale taktiež by to malo silný dopad na obchod a služby v okolných uliciach. Primárne ulica Národná, ktorá bola kedysi veľmi významnou ulicou v rámci služieb a obchodov, ktoré tu fungovali.

Analýzami som si potvrdila svoj zámer, ktorý nie je najprijemnejší pre súčasnú budovu a autora tejto stavby, tou je úplná demolícia zástavby a vytvorenie novej funkčnej hmoty od základov. Tak veľká hmota, ktorá mala presne určený charakter a v súčasnosti ju nahrádzajú lepšie a funkčnejšie vybavené obchodné domy stráca svoje plnohodnotné postavenie, ktoré si vybu- dovalo asanáciou mestskej zástavby.

Zároveň súčasná pandémia len potvrdila, nefunkčnosť súčasného OC Mirage a jeho problém

s naplnením funkcií v rámci jeho objektu. Ako by sa zvládol naplniť priestor s viac ako 30000 m<sup>2</sup>, keď dnešný priestor nedisponuje úplnou naplnenosťou služieb ?

Toto miesto potrebuje menšiu mierku, otvorenosť, priepustnosť, bezpečnosť, aktivitu a hlavne komunikáciu, ako medzi ľuďmi, tak okolnou zástavbou a verejným priestranstvom.

Podľa jednotlivých analýzach o tomto území sa mi otvára zámer, ktorý zlepší lokalitu v rámci jej súčasnej budúcnosti a tiež ukáže nový príjemnejší charakter miesta pre obyvateľov narodených po 75. roku, teda aj mne.

**Hodnoty súčasnej stavby. OD Prior, prečo by sa mala zbúrať, byť zaniknutá ?**

*Daný zámer z diplomného semináru bol v rámci diplomovej práce upravovaný podľa potrieb a celkovej formy objektov navrhovaných na území.*

## Záver

- vytvorenie polyfunkčného objektu s rekonštrukciou zastávky Hurbanova na ploche 5470 m<sup>2</sup> s hlavným podielom občianskej vybavenosti

### Objekty budú slúžiť

- primárne verejnosti v rámci ponúkaných služieb, študentom a mladým rodinám s deťmi v rámci bytovej výstavby

### Záver bude zaisťovať

- denné služby  
- služby 24 h v rámci ateliérov a študovni  
- bytovú zástavbu pre mladých

### Funkčné rozdelenie

- recepcia  
- byty pre mladé rodiny s deťmi  
- administratívne priestory  
- coworking  
- zdieľané priestory pre študentov, vedu  
- zachytná knižnica pre krajskú knižnicu Žilina  
- senior klub  
- multifunkčný sál  
- podporné stravovacie služby, kaviareň, malá reštaurácia  
- technické zázemie a sklady  
- podzemné parkovanie

### Exteriér

- priepustnosť medzi zastávkou Hurbanova Sadom SNP  
- návrh vyššieho podielu zelene na riešenom území  
- zeleň a okolný verejný priestor využívaný aj verejnou





## Nádvorie Trnava

*Rok: 2013 - 2017*

*Architekt: Vallo Sadovský architects*

*Miesto: Bratislava, Slovensko*

Komplex vznikol spojením viacerých susedných parciel, ktoré majú vstupy z troch rôznych ulíc v historickom centre Trnavy.

Investorom bola Rodina Trnkovcov, ktorá postupne odkúpila jednotlivé objekty a tak vytvorili miniatúrny živý svet pre mladých v historickom centre, kde sa snažili o všadeprítomný Genius Loci. Projekt vytvoril integráciu nového aj starého, dnešného a minulého do jedného celistvého riešenia. V historickom poňatí sa pri tejto stavbe použili všetky princípy práce v historickom prostredí - rekonštrukcia, replika, novostavba. Tento projekt je mnohotvárný a rozsiahly v komplikovanom historickom jadre mesta Trnava. Snahou ich práce bolo vytvoriť vyvážený a funkčný celok, ktorý priláka ľudí. Bude životaschopný a dlhodobou udržateľný. Cieľ projektu bol rozdelený do 3. FÁZ - 1. FÁZOU bola rekonštrukcia meštianskeho domu na Trojičnom námestí, 2. FÁZOU je samotné nádvorie Trnava, 3. FÁZA nie je známa, je otázne, či už prišlo k jej realizácii

**N**

---

Návrhová část



## Úvodné slovo k projektu

OD Prior je objekt, ktorý silno zasiahol do historického jadra Žiliny na hranici pamiatkovej rezervácie v roku 1975 pri zasanovaní 22 domov, V roku 2015 stratilo svoju plnohodnotnú funkciu. Odvtedy chátra a hľadá svoje plnohodnotné využitie. Je otázne či tak veľka forma svoje využitie nájde okrem jej plánovanej budúcnosti, a či vôbec bolo správne umiestnenie tejto formy do historického jadra v 70. rokoch.

Zásah, ktorý poznačil metskú zástavbu Žiliny v 70. rokoch mením a nahrádzujem o citlivejšiu a priepustnejšiu zástavbu. Ukazujem tak novú a fungujúcu víziu tohto územia.

Tá sa podpisuje pod polyfunkčný komplex štyroch budov, ktoré zastrešujú coworkingové priestory s knižnicou a bývanie ako pre mladé rodiny s deťmi, tak univerzitné bývanie. Celý komplex je prepojený verejnými spevnenými a nespevnenými verejnými medzipriestormi so zeleňou a metským boliárom, Zároveň tieto priestory podporuje funkčný parter v celom rozsahu územia.

Otvára sa tak nová vízia bezpečného, živého priestoru priamo v centre Žiliny podporujúci nielen seba, ale aj okolné verejné priestranstvá súčasného nefunkčného parku SNP, nepríjemného prístupu k zastávke Hurbanova a prepojenie s Hlinkovým námestím. Svojou novou priepustnosťou a priehľadmi vytváram bezpečný a funkčný celok, ktorý v súčasnosti chýba.

## Urbanizmus

Cieľom novej navrhovej zástavby bolo prepojenie dvoch charakterov mesta Žilina. Od západu monumentálna stavba OC Mirage, od severu drobná mestská zástavba spred roku 1970.

Základom bolo vytvorenie určitej chrbtice, ktorá by tieto dva charaktery spojila. Drobná mestská zástavba smerom na sever vytvára určitú vodorovnú linku, snažila sa vždy vytvoriť mestský blok, ale nikdy sa nedotvorila. Vždy vytvorila len dve/ jednu vodorovnú hranicu tohto priestoru. Tuto vodorovnou linkou pokračujem aj vo svojom území. Tvar troch úzkych obĺžnikov začína ukludňovať prostredie v severnej časti územia a zároveň svojim pravidelným geometrickým tvarom pripravujem zástavbu ku zmene, ktorá nastáva pri 4. objekte. Ten vytvára komunikáciu a prepojenie oblou linou, ktorou sa nepriamo napája na OC Mirage,

Vodorovná linka ukludňuje a prepojuje dva charaktery územia, zároveň svojou výškovou variabilitou a lomením striech nevytvára panelákovú zástavbu, naopak sa snaží splynúť s rôznorodou výškou zastrešenia okolných stavieb. Ako sa približujú smerom ku Hlinkovmu námestiu jemne prechádzajú výškou striech ku 4. najvyššiemu objektu, ktorý vytvára nový výškový orientačný bod pri námestí.

*Urbanizmus okolnej zástavby je definovaný ako roztrúsená mestská zástavba. Objekty definujú primárne línie okolných uličných hraníc, no tvorba samotného bloku, či blokovej zástavby v okolí nie je citelná. Bloková štruktúra sa objavuje až v južnom cípe Hlinkovho námestia v okolí Administratívnej budovy Spejených elektrární severozápadného Slovenska.*

*Výšková úroveň okolnej zástavby spoločne s tvarom zastrešenia prechádza mnohotvárnosťou od klasických sedlových až po ploché zastrešenia primárne funkcionalistických budov v okolí.*

*Zástavba v okolí Hlinkovho námestia je veľmi nesúrodá, je citiť zmeny a zásahy v zástavbe, ako veľkými monoobjektmi, tak menšími výrastkami ku pôvodnej stredo-vekej zástavbe v okolí Kálova.*

*Najväčším zásahom v rámci urbanizmu nebol len OD Prior, ale aj OC Mirage, ktoré zasahuje do hranice pamiatkovej rezervácie, a je teda úzko spätá s historickým jadrom mesta. Naopak OD Prior smerom na sever uzatvára túto monumentalitu a prechádza do kludnej drobnej mestskej zástavby, ktorá sa vytvárala pred rokom 1970.*



250 m

## Porovnanie

Na porovnávacích schwarzplanoch môžeme vidieť veľkostný a hmotový rozdiel dnešného OD Pioru a navrhovaných objektov.

So situácie je čitateľné, že hmota OD Pioru bola v tesnej blízkosti súčasného OC Mirage a vytvárali tak dva silné hmotové kontrasty voči malej mestskej mierke.

Nový polyfunkčný komplex je v zastavenej ploche o polovicu menší. Nezastavaná plocha bola využitá primárne pre nové spevnené a nespevnené verejné priestranstvá. Vytvárajú sa nové priepustné miesta pre prepojenie Sadu SNP s ulicou Kálov spoločne so zastávkou Hurbanova.

Na jednotlivých + a - sú výsledné pocity z urbanistického návrhu, postrehy, ktoré sa dokázali zlepšiť v riešenom území.

### 1 HUB KOMUNITA S PRÍBEHOM ZASTAVENÁ PLOCHA

1 761 m<sup>2</sup>

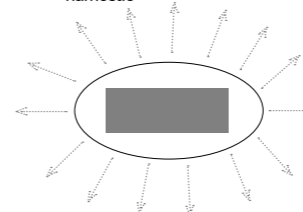
+ priepustnosť verejnými medzi priestormi



+ otvorenie parku k ulici Kálova a zastávka Hurbanova

+ nová dominanta a orientačný bod pri námestí „ucelenie“

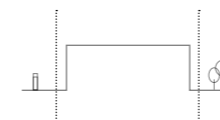
+ funkcie podporujú živost okolných verejných priestranstiev Sad SNP, Hlídkovo námestie



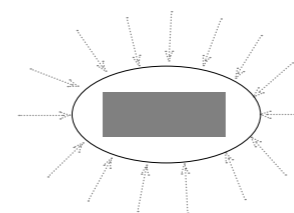
### 2 OD PRIOR ZASTAVENÁ PLOCHA

4 911 m<sup>2</sup>

- tvorba silnej hranice medzi Sad SNP a ulicou Kálova spoločne so zastávkou Hurbanova



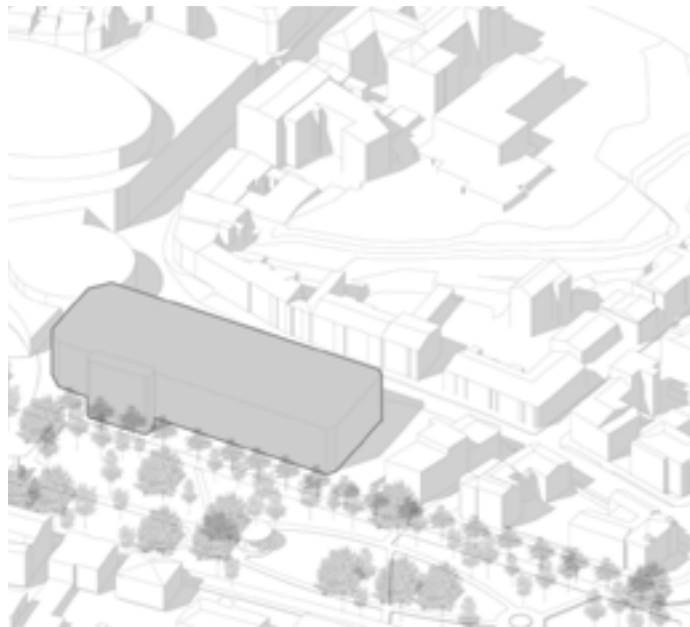
- parter bez života, monotónnosť nepriepusnej fasády v úrovni človeka



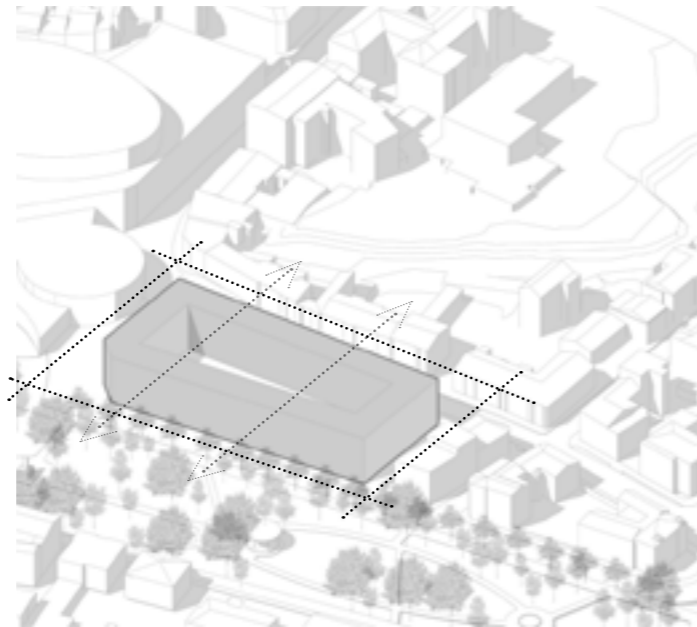
- pocit nebezpečia a diskomfort v okolí priechodu OC Mirage a OD Prior na zastávku Hurbanova



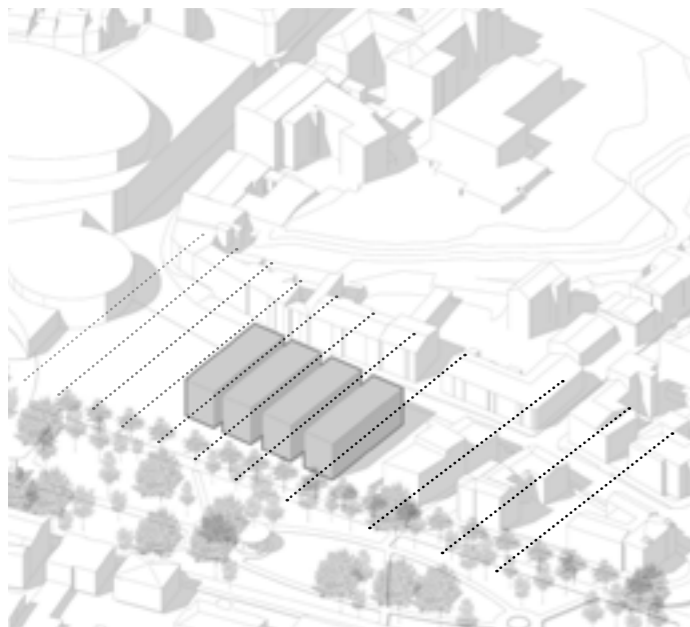
250 m



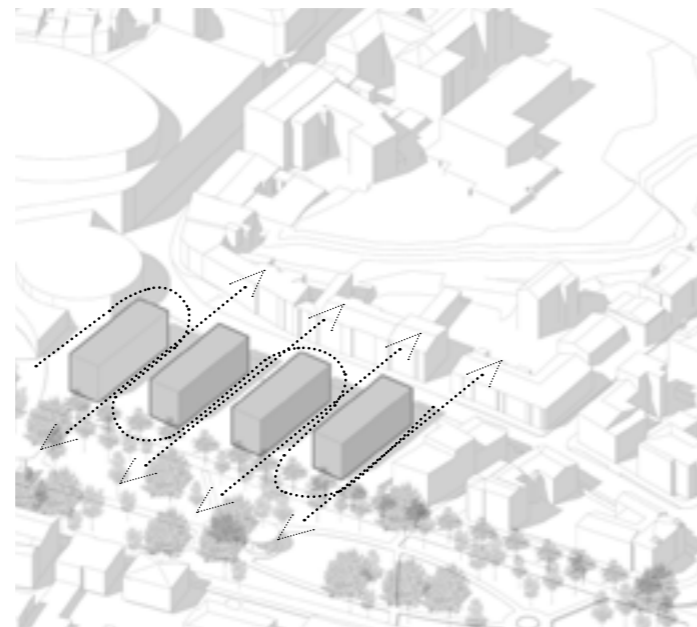
1| Súčasnosť



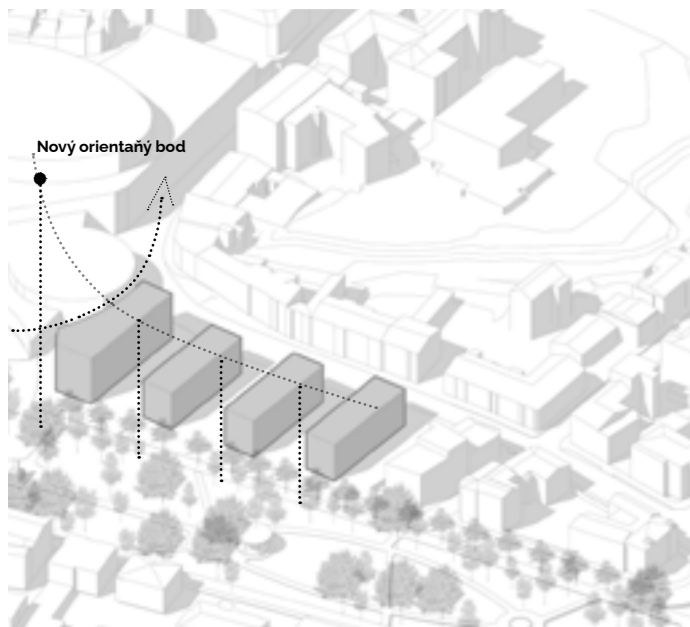
2| Hmota blokom



3| Členenie na menšie hmoty



4| Tvorba priepustnosti



5| Napojenie hmôt k okoliu



6| Rozčlenenie striech

**1|** Súčasnú zástavbu pozemku (OD Prior) nahradzujem novými objektmi v celom rozsahu. Otvára sa mi možnosť tvorby nového priestoru na ploche viac ako 4000 m<sup>2</sup>.

**2|** Hľadanie správneho hmotového usporiadania prechádzalo cez blokovú zástavbu s priepustným parterom a pasážami skrz komplex. Hmota uvoľňuje priestor v átriu a zvyšuje priestor na zeleň a spevnené priestranstvá.

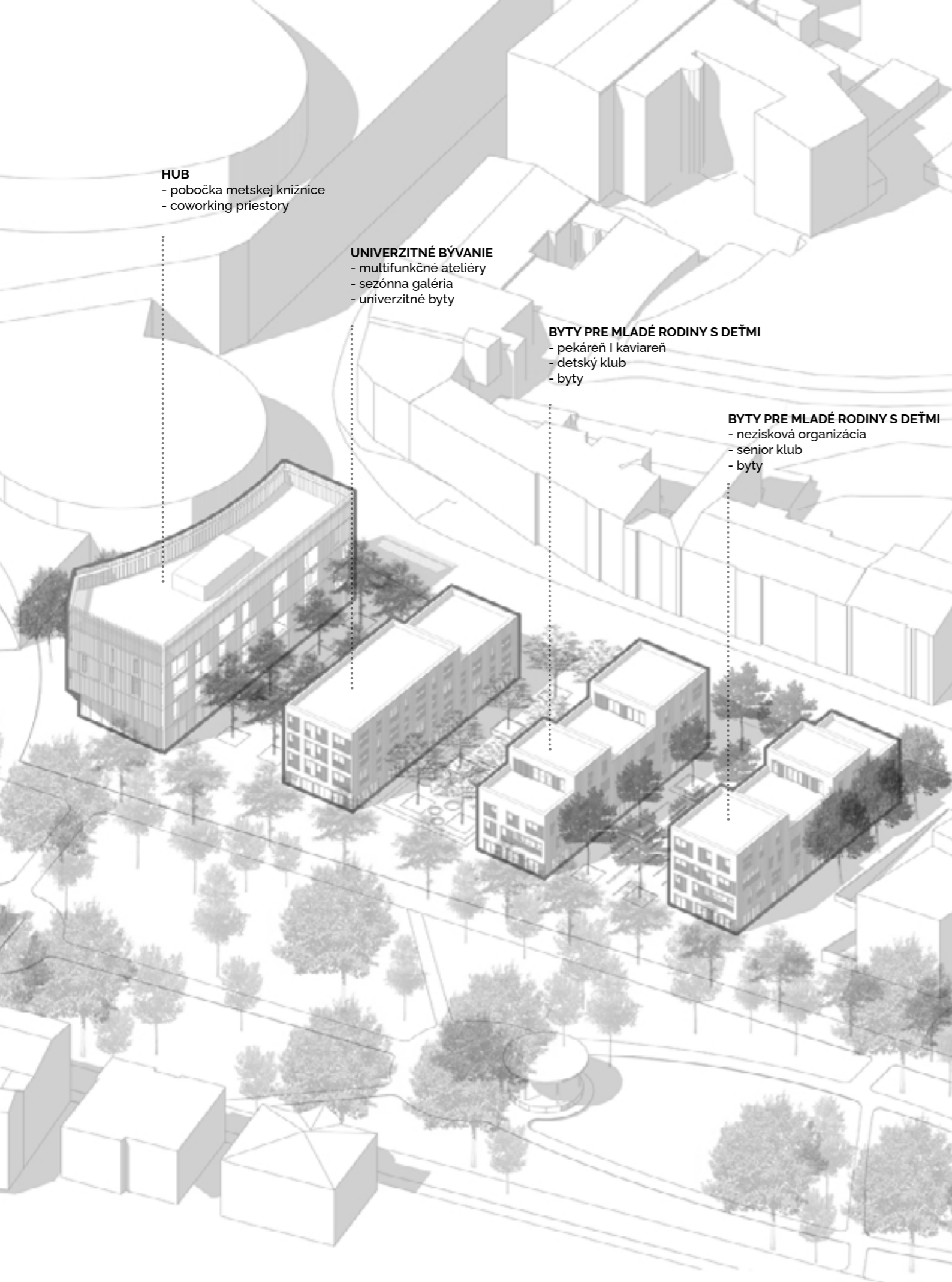
**3|** Rozloženie bloku na menšie hmoty ponúka variabilitu umiestnenia na pozemku, Vodorovné usporiadanie hmôt naväzuje na starú okolnú zástavbu od „Remeselníckeho domu“ smerom ku „Hlinkovmu námestiu“. Vytvára sa tzv. chrbtica, ktorá prepája starú a novú zástavbu.

**4|** Odstupy medzi objektmi ponúkajú dobrú presvetlenosť jednotlivých objektov, zároveň vytvárajú vysokú úroveň priepustnosti územia medzi Sadom SNP a ulicou Kálov. Vytvárajú sa nové verejné priestranstvá s podporou zelene a spevnených plôch.

**5|** Nová chrbtica územia sa ukončuje dominantou, ktorá je prevýšena voči ostatným objektom. Vytvára nové nárožie napojené na „Hlinkovo námestie“ a novú uličku smerom ku zastávke Hurbanova, naväzujúca v zaoblenom tvare prednej fasády.

**6|** Nepravidelná výšková štruktúra územia ponúka striedanie rôznych výšok striech, ktoré prirodzene naväzujú na okolie. Splýva a pomaly prechádza do jednotnej úrovne strechy orientovanej smerom ku „Hlinkovmu námestiu“.





## Architektúra

### 1l

Objekt najbližší ku Hlinkovmu námestiu štvor podlažný. Má konštrukčnú výšku o pol metra vyššiu ako ostatné navrhované objekty, vytváram tým dominantnosť daného objektu, orientačný bod a význam ako budova pre verejnosť. Výška je podčiarknutá prevýšenou zvislou predsadenou fasádou, vďaka ktorej sa dostávam na výšku pôvodnej zástavby OD Prior (20m).

### 2l 3l 4l

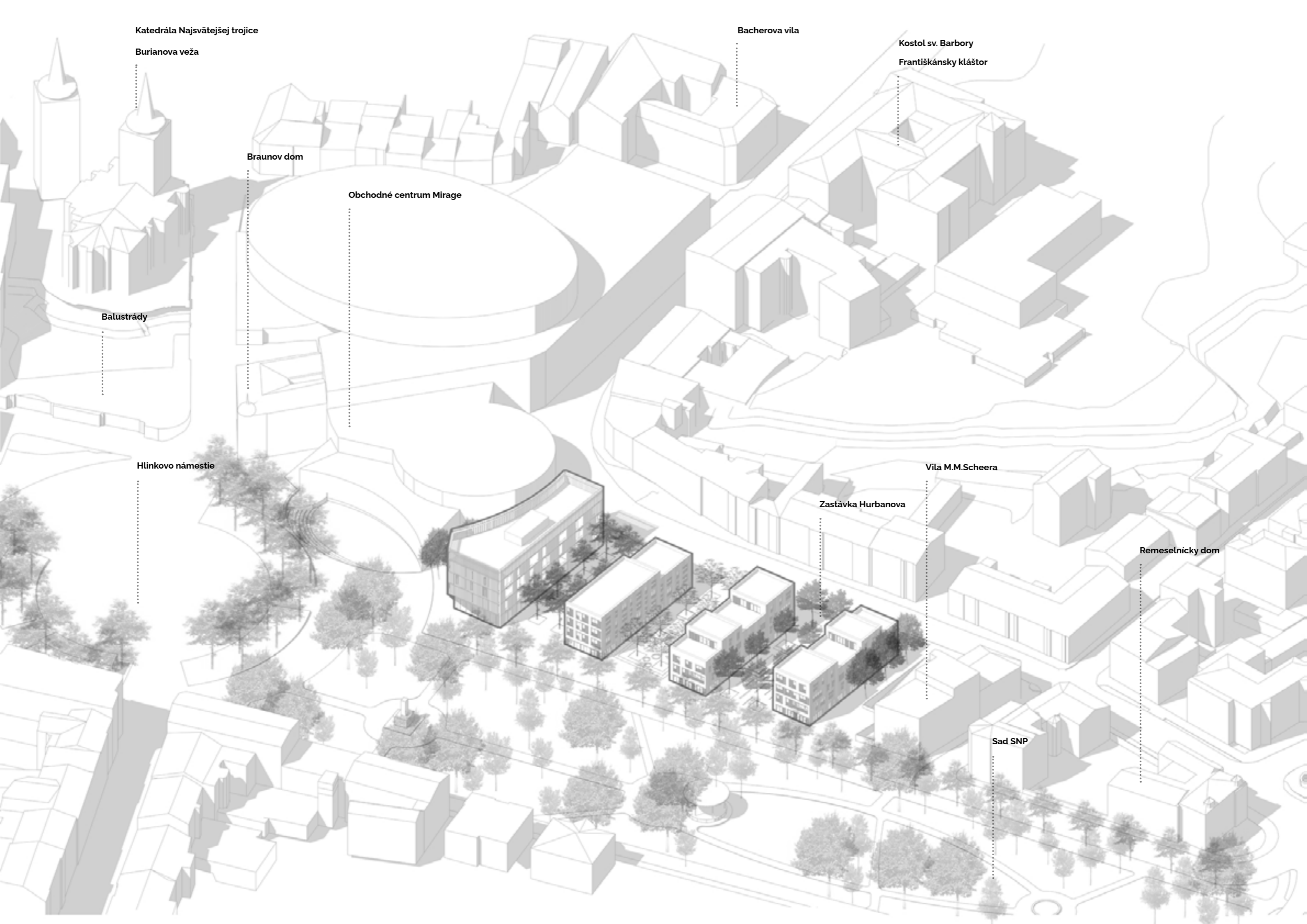
Tri objekty v tvare obdĺžnika ponúkajú strešne terasy v zlome 3. podlažia, tým vytvárajú určitú hru výšok striech. Taktiež dopomáhajú k lepšiemu presvetleniu jednotlivých obytných miestností.

Hra výšok striech a poschodí sa ukazuje aj na bočných fasádach z ulice.

Budovy s bytovou funkciou sú rozdelené na 2 lomenia, tie ponúkajú 2 mezonetové byty so strešnými terasami. Naopak objekt pre univerzitné bývanie má 1 lomenie, ktoré dopomáha k ich odlišnosti ako orientačnom, tak funkčnom.

4 objekty tak vytvárajú plnohodnotný funkčný celok, ako v rámci hmotové delenia tak funkcie, pretkané zeleňou a spevnenými verejnými priestranstvami.

*Objekty v riešenom území sú navrhované 4 vo výške 3 až 4 podlažia. Reagujú tak nielen na vymedzenie podľa regulačného plánu, ale taktiež odkazujú na pôvodnú výšku zasnovanej zástavby pred rokom 1975 (3 až 4 podlažia).*



Katedrála Najsvätejšej trojice

Burianova veža

Braunov dom

Obchodné centrum Mirage

Bacherova vila

Kostol sv. Barbory

Františkánsky kláštor

Balustrády

Hlinkovo námestie

Vila M.M.Scheera

Zastávka Hurbanova

Remeselnický dom

Sad SNP



## Funkcia

### 1I

Atypická budova smerovaná nárožím ku Hlinkovmu námestiu ponúka funkcie smerované pre širokú verejnosť s priechodom pre skrátenie vzdialeností na zastávku Hurbanova. Prvé dve podlažia ponúkajú priestory pre knižnicu a hlavné foyer coworkingových priestorov. V ďalších dvoch vrchných podlažiach sa nachádzajú priestory pre coworking s pochôdzou terasou pre verejnosť a pracujúcich v HUB-e.

### 2I

Ďalší objekt ponúka parter otvorený verejnosti ako multifunkčné ateliéry so sezónnou galériou. Zároveň ponúka priechod, ako skratku pre presun do ďalšieho verejného priestranstva medzi budovami a taktiež ako vstup do univerzitných bytov, nachádzajúce sa na ďalších 3. podlažiach. Na 4. podlaží, spoločne s ubytovacími jednotkami, objekt ponúka pochôdznu terasu pre výstavy galérie, ale aj ako posedenie pre študentov, či profesorov z ubytovacích jednotiek.

### 3I 4I

Posledné dva objekty sú venované primárne bývaniu pre mladé rodiny s deťmi. Zástavba prechádza do kludnej obytnej časti s funkčným parterom, ktorý ponúka detský a senior klub, priestory pre neziskové organizácie zamerané pre matky s deťmi a pekárňu s kaviarňou, ktorá je úzko spätá s blízkou autobusovou zastávkou Hurbanova.

Objekty tak spolu vytvárajú funkčný celok prelínajúci sa od prevažujúcej občianskej vybavenosti, po súkromné bývanie so živým parterom.



## Verejný priestor

Dôležitým ťažiskovým a bodom v návrhu novej zástavby sú aj verejné priestranstvá medzi jednotlivými objektmi. Priestory vytvorili priepustnosť a aktivitu medzi jednotlivými objektmi. Každý priestor je iný, každý priestor vytvára inú atmosféru a ponúka iný pôžitok, či aktivitu.

Nové verejné priestranstvá podporujú nový život pre Sad SNP, ktorý pomaly chátra a stáva sa nebezpečným v neskorých nočných hodinách. Priepustnosť tejto lokality spoločne s verejnými priestranstvami podpora živosť tejto oblasti a teda nový impulz a bezpečnosť pre súčasné okolné verejné priestranstvá.

Jednotlivé priestory sú prepojené v rovnakej betónovej dlažbe o formáte 300x1000/1500, naznačujúc pešiu zónu, prechádzajúce valermi sivej. Taktiež sa v každom priestore nachádza nové symetrické rozloženie zelene, pre lepšiu orientáciu ľudí v priestore. Charakter jednotlivých priestorov prechádza v druhoch zelene, ktoré sú od jednoduchých listnatých stromov až po kvitnúcu zeleň. Nový návrh zelene podporí v území prirodzené chladenie a vlhkosť vzduchu.

Priestory sú podporené rôznymi druhmi mobiliárov. Od jednoduchého betónového variabilného nábytku medzi HUB-om a univerzitným bývaním, až po detské ihrisko a vodné prvky odkazujúce na zatrubnený potok Všivák v blízkosti riešeného územia.

Z dôvodu vyššieho pomeru spevnenej plochy sú umiestnené v každom medzipriestore vsakovacie žliabky, ktoré zčasti prebytočnú vodu odvedú do akumulčných nádrží a jej spätné využitie v komplexe.

Voda bude následne zrecyklovaná pre objekty ako závlaha, tak na 60% ako úžitková voda na splachovanie v bytoch.



**ZELENÁ INTENZÍVNA STRECHA**  
nad podzemnými garážami

**1I VEREJNÝ PRIESTOR**

STROMY s väčším priemerom koruny

INTÍMNA ULÍČKA ku vstupu do bytov

**DLAŽBA**  
betónová rôznymi valermi sivej formát 300 x 1000/1500 mm

**2I VEREJNÝ PRIESTOR**

BETÓNOVÉ KOCHLÍKY so zeleňou (stromy nižšieho vzrastu), spojené so sedením

VODNÝ PRVOK - štrbiny zapustené v dlažbe s tečúcou vodou, odkaz na zatrubnený potok „Všivák“ v blízkosti pozemku

**CYKLOCHODNÍK**  
navrhnutý podľa štúdie o verejnom priestranstve z „Analýzovej časti“

**3I VEREJNÝ PRIESTOR**

DETSKÉ IHRISKO orientované ku Sadu SNP na vyvýšených stupienkoch

VOLNÝ PRIESTOR na sezónne sedenie kaviarne I pekárne

**PRIECHOD B**  
skratka, vstup pre univerzitné byty a priehľadnosť do okolia

**4I VEREJNÝ PRIESTOR**

**VSAKOVACIE ŽLIABKY**  
pre odchyt dážďovej vody do akumulčných nádrží a jej spätné využitie v komplexe

MULTIFUNKČNÝ BETÓNOVÝ NÁBYTOK rôzne variácie a usporiadanie v rámci okolného priestoru

**PRIECHOD A**  
skratka na zastávku Hurbanova, vstup pre knižnicu a priehľadnosť do okolia

**REVITALIZÁCIA PRIESTORU**  
medzi novonavrhovaným komplexom a OC Mirage, dosadenie zelene



Leikåren

## Pôdorysy

### 1.pp

Celý objekt sa nachádza nad podzemnými garážami, ktoré ponúkajú 54 miest, vrátane 4 bezbariérových miest ako pre byty tak pre služby nachádzajúce sa v komplexe. Spolu s podzemnými garážami sú navrhované sklípky pre bytové jednotky, sklady a technické zázemia jednotlivých objektov. Zásobovanie jednotlivých prevádzok bude riešené nadzemnou dopravou od ulice Sad SNP. Vstup do podzemných garáží je od ulice Kálov vonkajšou rampou, ktorá bude vyhrábaná a opatrená špeciálnu protisklznu vrstvou.

### 1.np

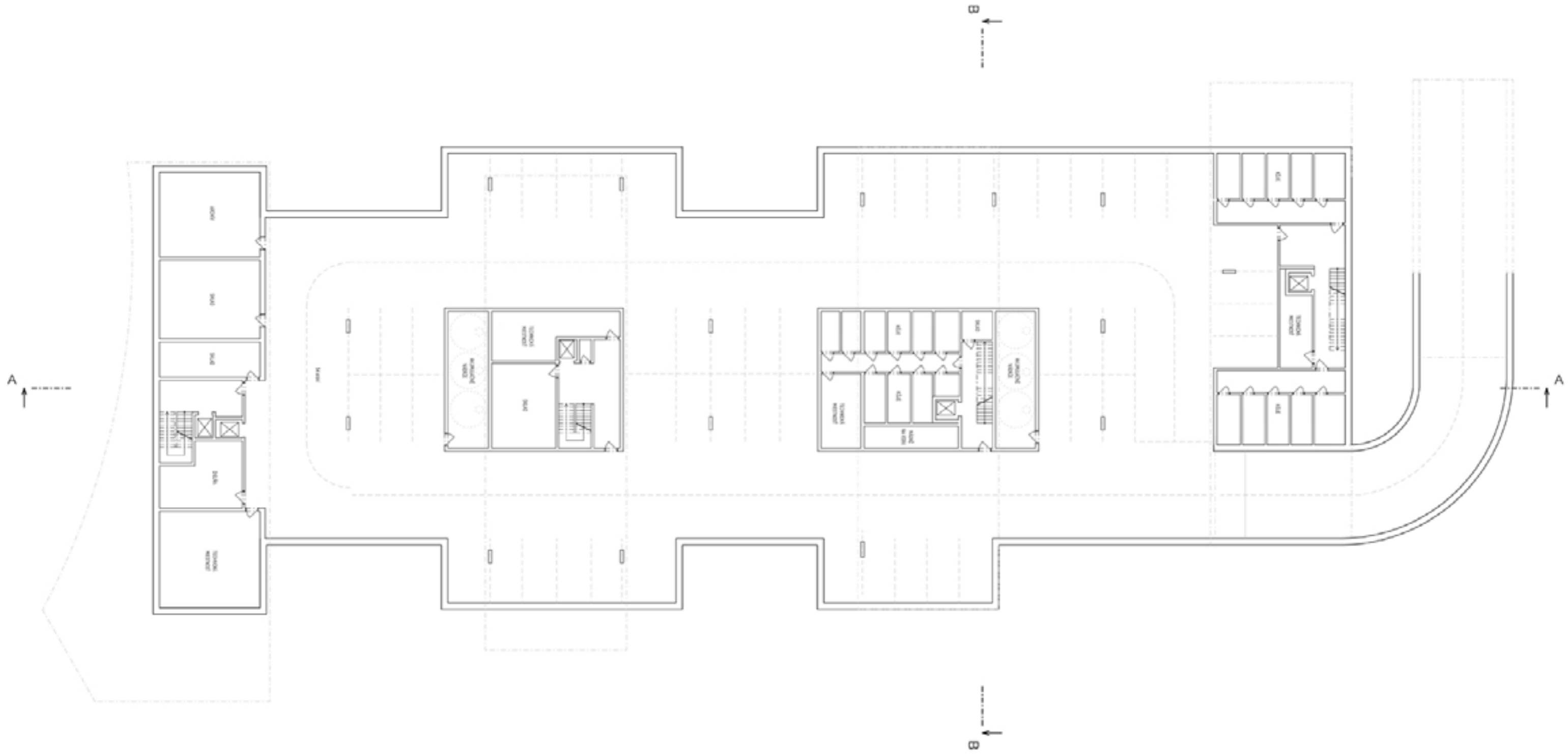
Navrhuje širokú škálu funkcií pre verejnosť. Vstupy pre bytové domy sú smerované na severnú stranu so zubom pre zastrešenie vstupujúcich obyvateľov. Naopak vstup pre univerzitné bývanie, knižnicu, HUB a galériu, sú navrhované z východnej strany a z priechodov v daných objektoch. Vytvárajú tak rozdiel medzi súkromným a verejným.

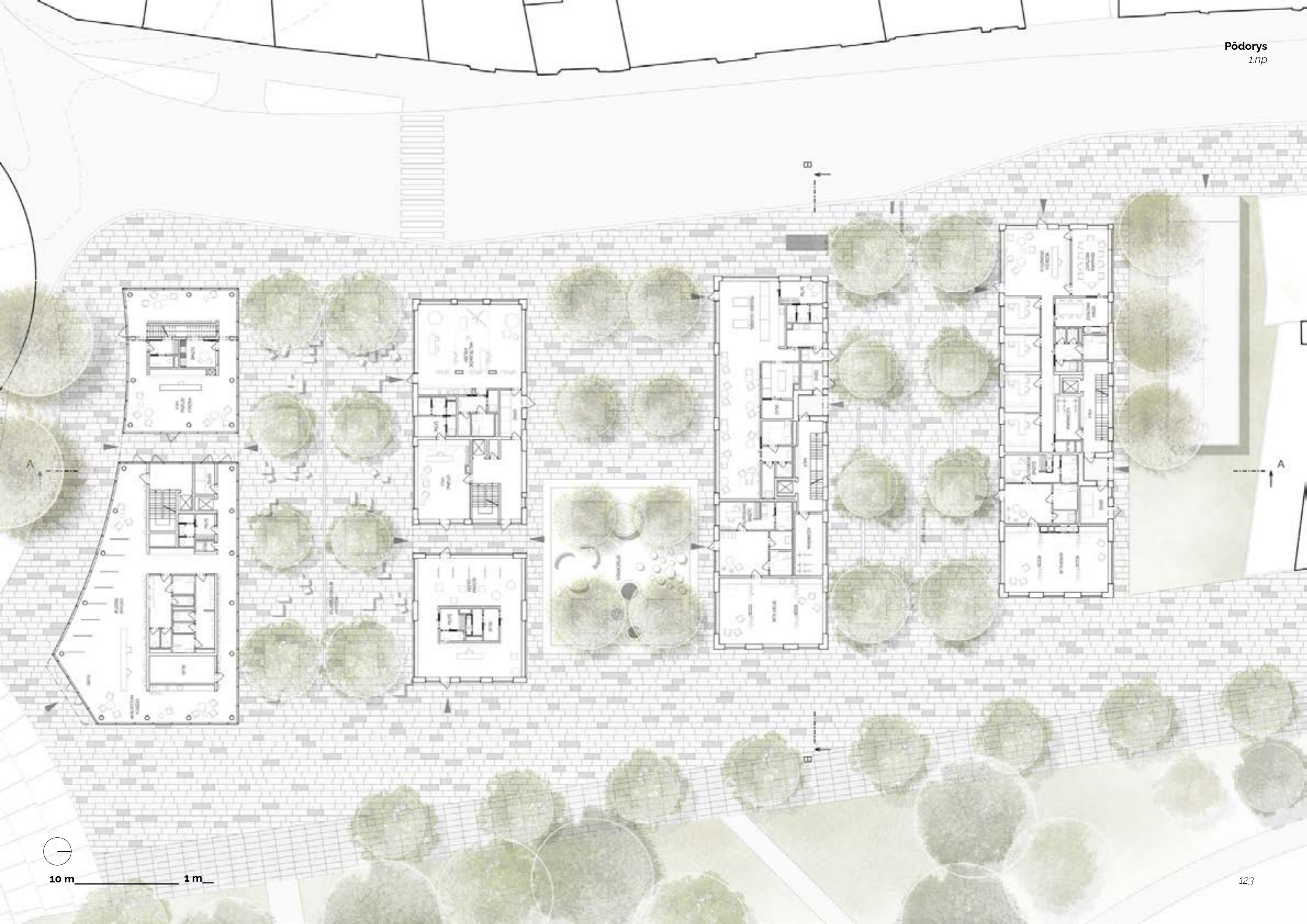
### 2 | 3.np

Ponúka návrhy dispozícií bytov od 2+kk po mezonety vo veľkosti 4+kk, univerzitných obytných jednotiek a dispozičné riešenie knižnice a coworkingu.

### 4.np

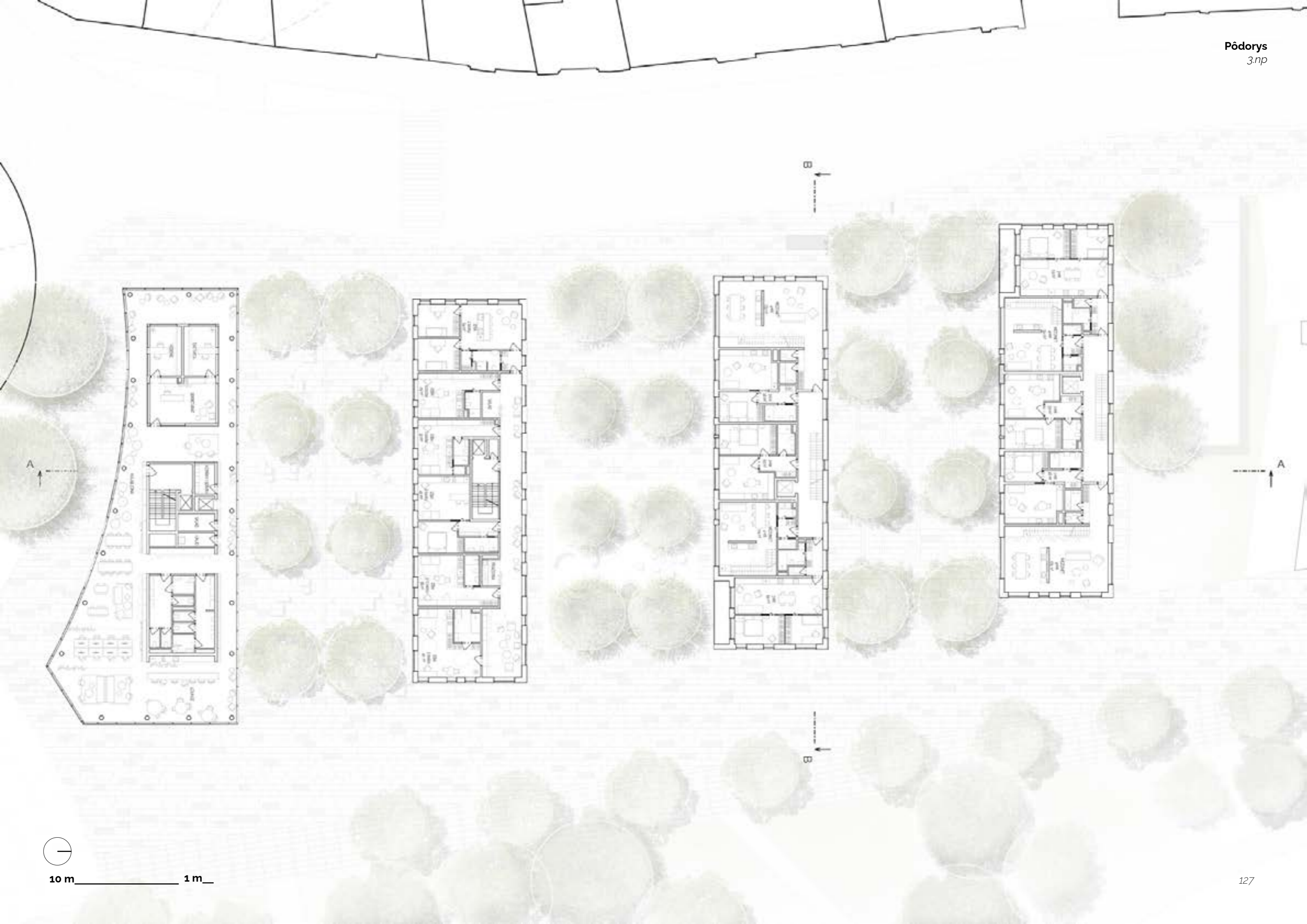
Ukazuje zmeny lomenia objektov. Pri bytových domoch ponúka 4 súkromné terasy prepojené na mezonety. Naopak univerzitné bývanie ponúka jednu hlbokú terasu. Coworking ponúka ďalšie priestory vrátane zasadacích miestností.

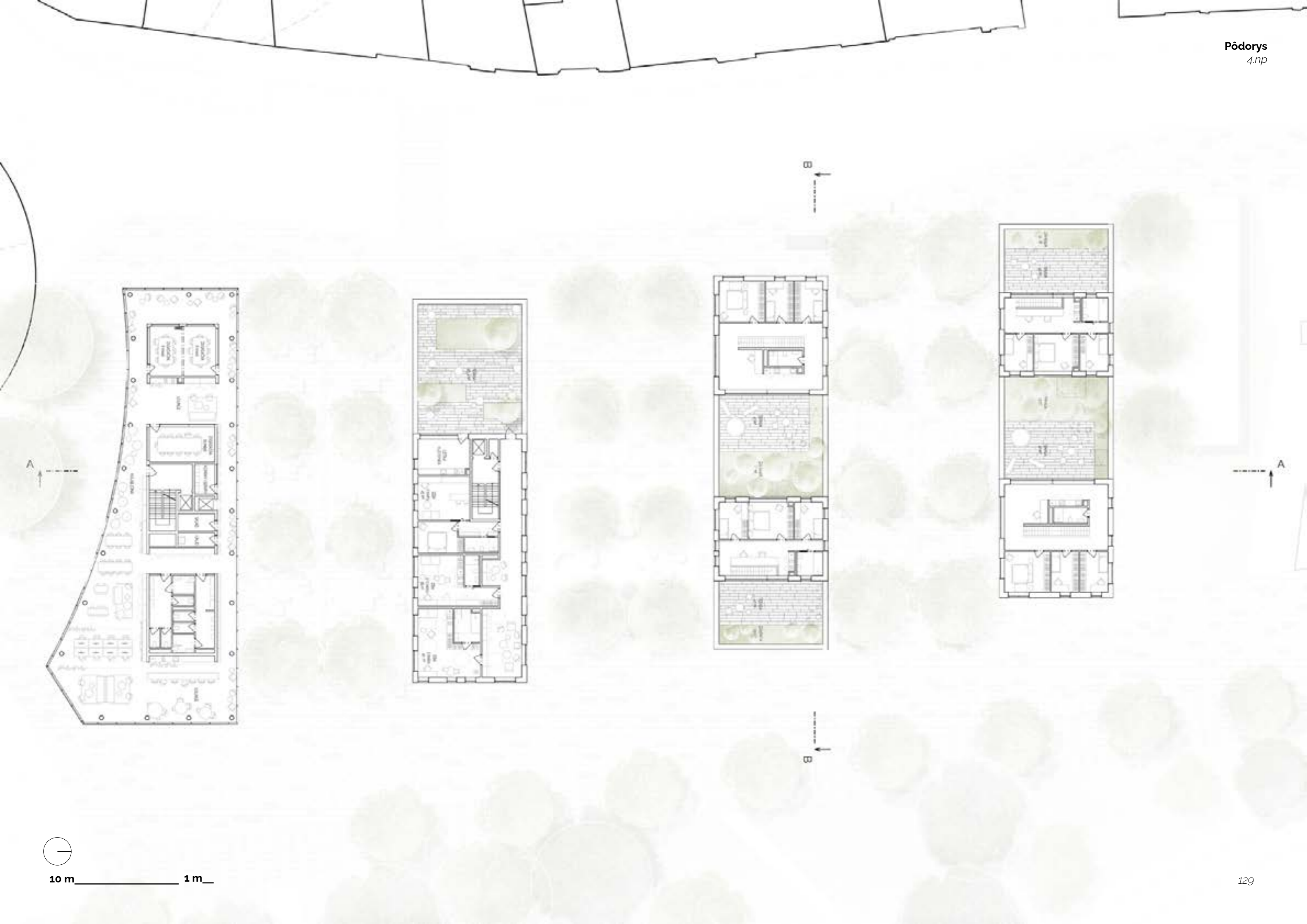






10 m 1 m





A

B

A

B



10 m 1 m





*Pohľad na strešnú terasu*



POHLAD VÝCHODNÝ



POHLAD ZÁPADNÝ

20m \_\_\_\_\_

POHLÁD SEVERNÝ

POHLÁD JUŽNÝ

BYTOVKA 4. objekt



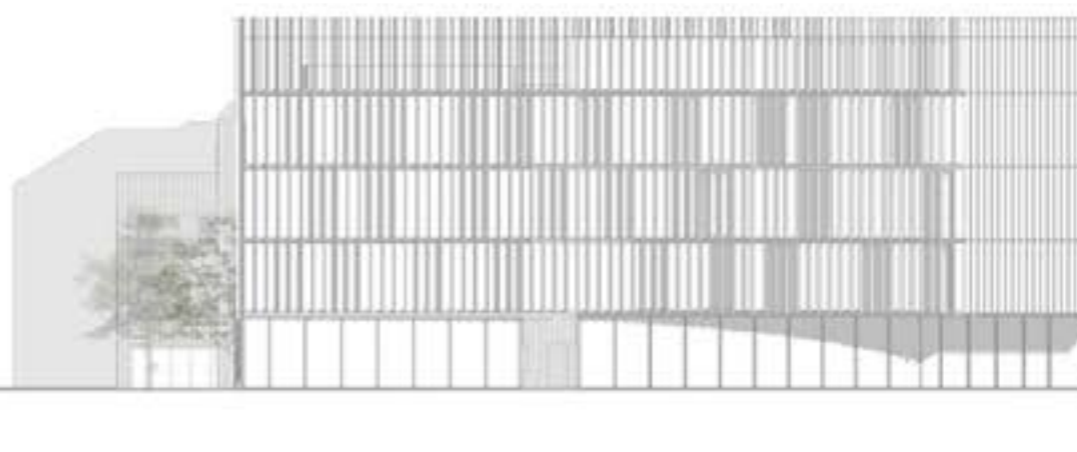
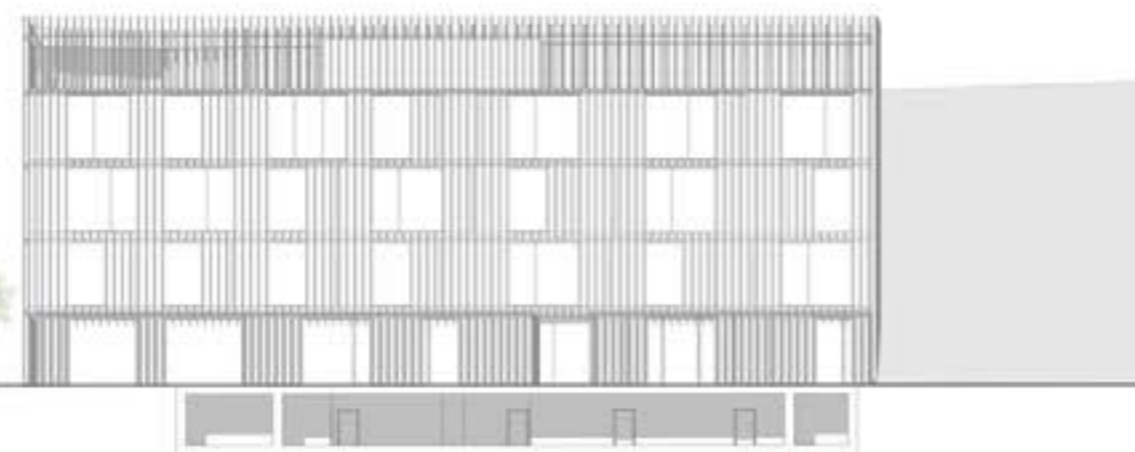
BYTOVKA 3. objekt



UNIVERZITNÉ BÝVANIE 2. objekt



HUB 1. objekt



20m \_\_\_\_\_

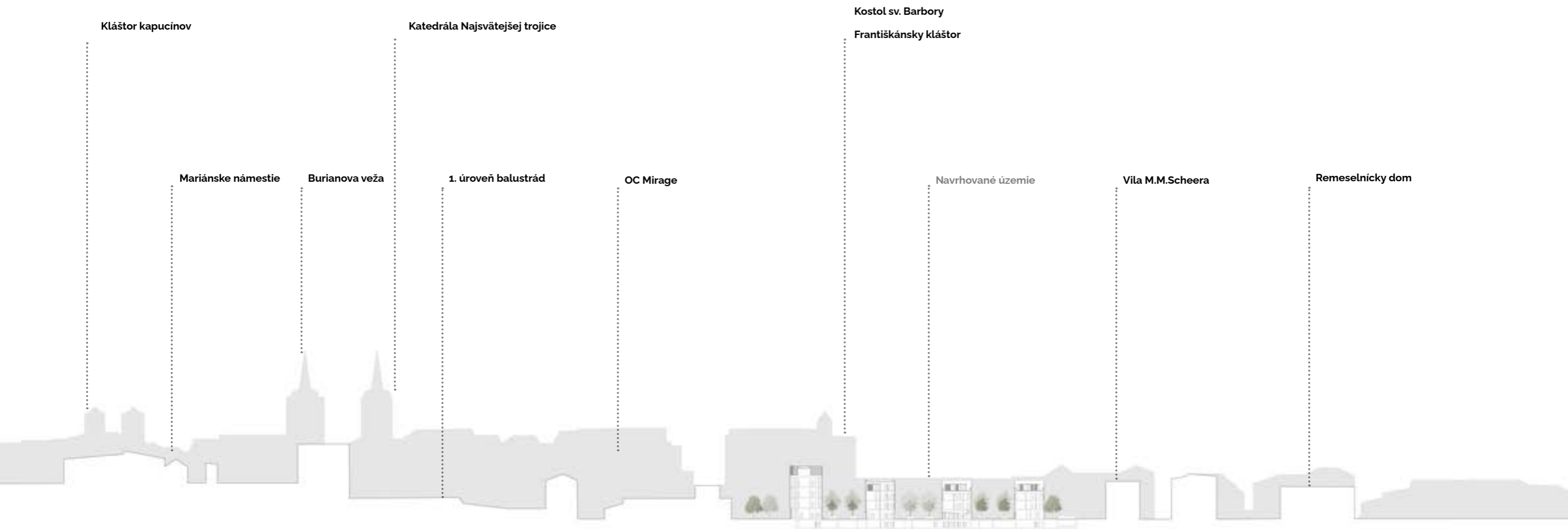


REZ A-A



REZ B-B

20m \_\_\_\_\_

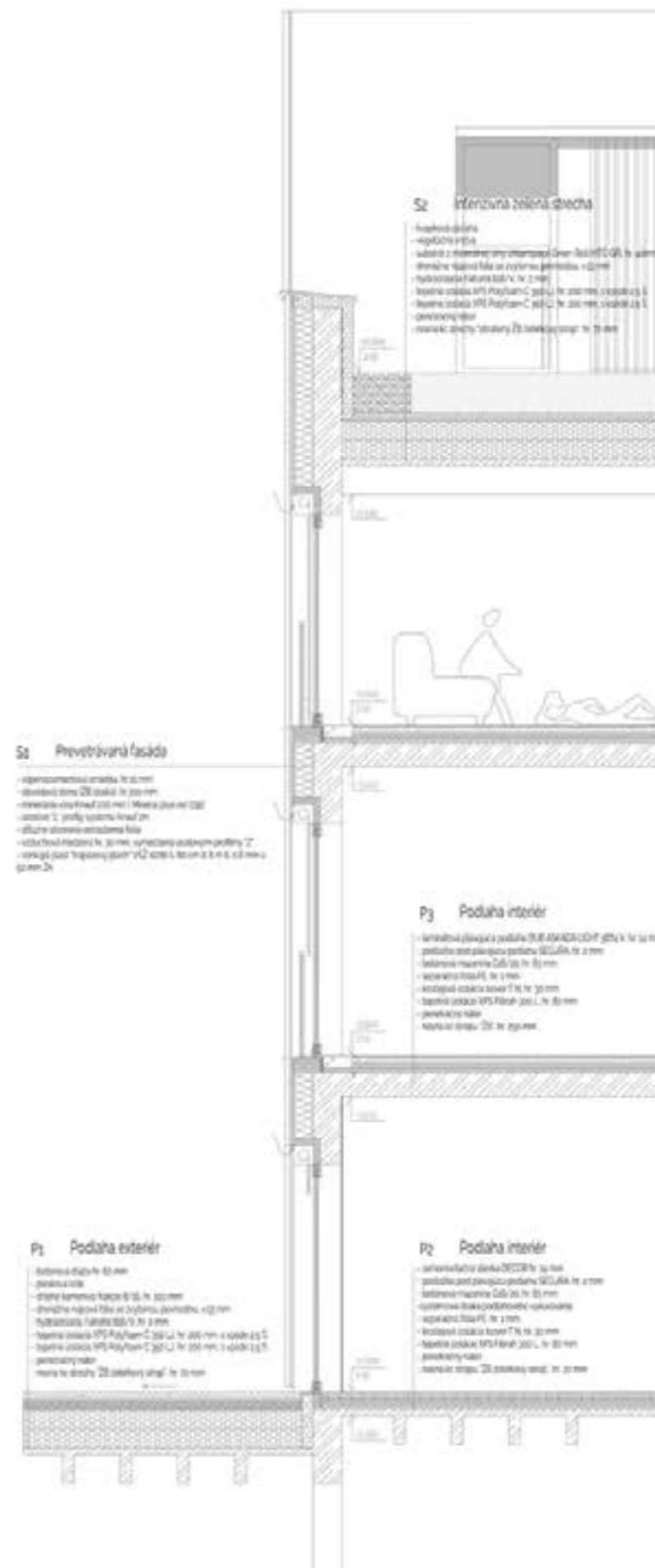
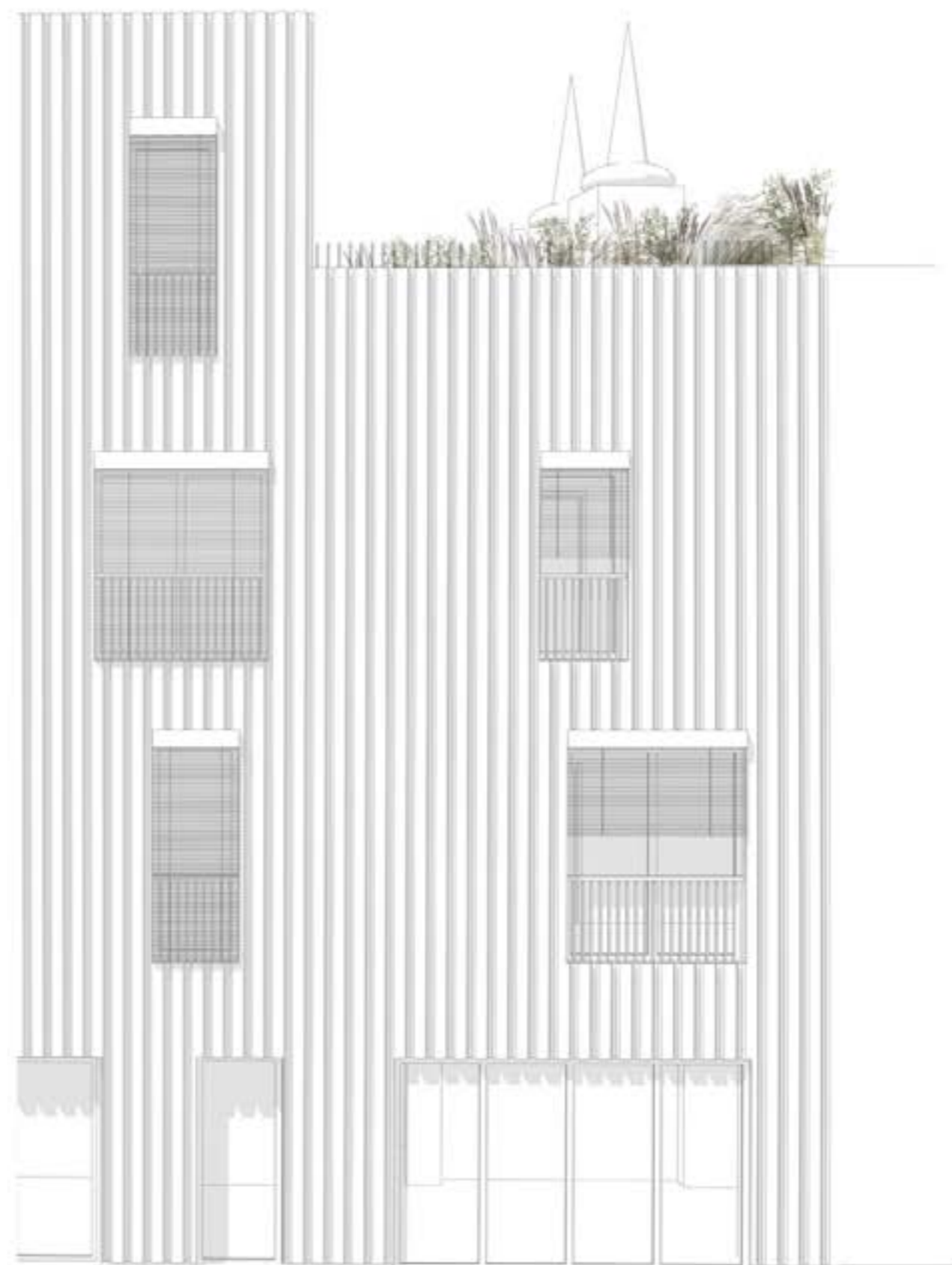




*Pohľad na medzipriestor s detským ihriskom*

## Konstruktívne riešenie

Prevetrávaná fasáda



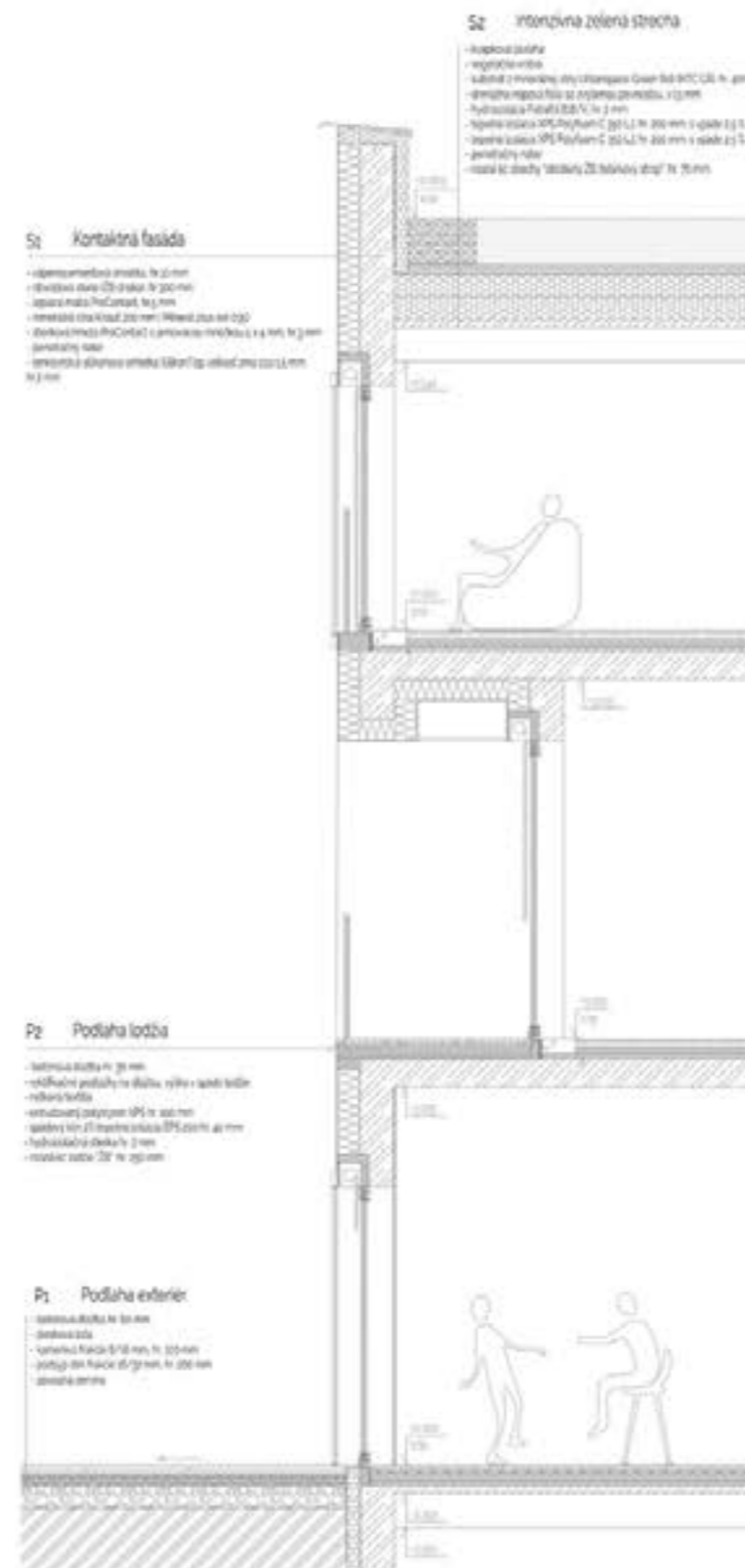
Bytovky spoločne s univerzitným bývaním je navrhovaný v dvoch formách fasády. Na J a S strane (dlhšie strany fasády) je riešená v prevetrávanej fasáde s trapezovým plechom. Celá fasáda oplášťuje ŽB nosný stenný systém.

Prevetrávaná fasáda na týchto stranách pomáha prirodzenému chladeniu budovy, a taktiež ohraničuje miesta a nové cesty verejných priestorov medzi objektmi, ktoré sú v kontraste smerovania okolných ulíc „Sad SNP a ulica Kálov“.

Tienenie je v oboch prípadoch navrhnuté ako vonkajšie so žaluziami skryté vo fasáde. Zastrešenie garáží a bytov pod strešnými terasami je nesené žebirkovým stropom.

## Konstrukčné riešenie

Kontaktná fasáda

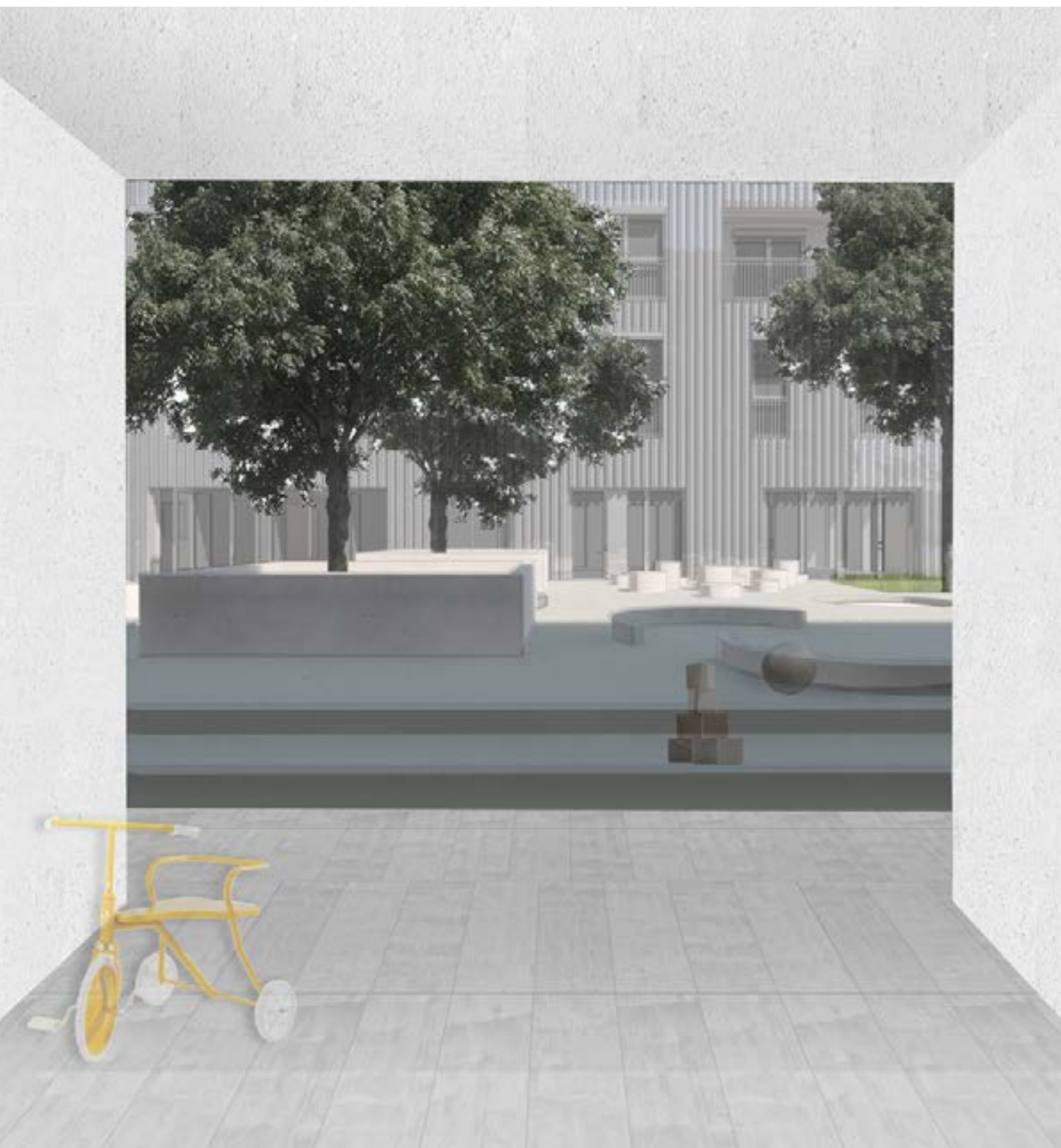


Druhá časť fasády je navrhnutá na kratších stranách objektov V a Z.

Fasáda je navrhnutá ako kontaktná s pred-sadenými hliníkovými paravánmi. Farba bielej omietky na fasáde spoločne hliníkovými prvkami odkazujú na významné objekty v okolí, ktoré sú pamiatkovo chránené alebo sú váženými pamiatkami Žiliny (Metské divadlo Žilina, Považská galéria umenia, Hofmanov dom). Zároveň čistota a hladkosť fasády na kratších stranách naväzuje na okolnú zástavbu a charakter fasád okolných budov pri ulici Kálov a Sad SNP.

Všetky strechy polyfunkčného komplexu sú vegetačné. Strechy v úrovni 4. np sú intenzívne, ostatné zastrešenie je navrhnuté v extenzívnej zelenej streche.





*Pohľad z priechodu*

## Konečné slovo k projektu

Práca na diplomnom zadani a priebeh celým návrhom bol pre mňa veľkým zážitkom a impluzom v návrhoch, ale zároveň tiež veľmi ťažkým rozhodovaním v niektorých nápadoch a víziach, ktoré počas môjho návrhu prechádzali.

Navrhovanie budovy v mojom rodnom meste, bol pre mňa obohacujúcim zážitkom, taktiež som cítila, že návrh konceptu bol spočiatku myslený úplne s iným citom a myslou stuhnutého zaškatulkovaného človeka do bloku. Po utriedení a inom nasmerovaní na koncept sa práca na projekte otvárala čistejšie a zreteľnejšie.

Počas celej svojej návrhovej časti som cítila väčšiu zodpovednosť za tento návrh, keďže toto miesto poznám detailnejšie a vytváram ďalší nový veľký zásah do územia po skoro 50 rokoch.

Síce moja prvotná vízia o tomto mieste nevyzerá ako súčasný návrh. Nový priestor, ktorý sa vytvoril počas týchto troch mesiacov, je v hlavných bodoch zmien a zlepšenia územia viac obohacujúca.

Daný návrh má potenciál zlepšiť toto územie podobne ako sa to podarilo Trnavskému nádvoriu - priepustnosť, bezpečnosť, život, spojenie ...

*Aj keď tento projekt môže byť pre určitú skupinu kontroverzný, myslím si, že občas je správne vytvoriť zmenu a opravu v území, ktoré niekoľko rokov nefunguje, alebo nebola správne umiestnená v priestore, a podporiť jeho potenciál správnym smerom pre užívanie ľudí. Pretože ľudia vytvárajú život danej budovy a život okolného priestoru, bez nich priestor nefunguje ...*

*Slovo ďakujem patri vĚetkým blĚzkým osobám, ktoré ma sprevádzali či už celou dobou štúdia, ale aj dlho pred ňou, keď som sa rozhodla študovať architektúru.*

*Zároveň by som chcela poďakovať pani prof. Ing. arch. Ireně Šestákovej a Ing. arch. Ondrejovi Dvořákovi Ph.D., ktorý mi dali možnosť pracovať na diplomnom zadaní v mojom rodnom meste. Za ich konstruktívne a racionálne názory, ktoré ma v správnych chvíľach držali pri zemi.*

*A najviac ďakujem svojej rodine mamine a ocinovi, ktorí ma podporujú pri každom mojom životnom/ štúdiom rozhodnutí. Za ich záujem a podporu ako v architektúre, tak v umení. Ďakujem aj mojej malej segruš, ktorá zvládla našich 6 rokov odlúčenia, a aj keď ju veľmi neláka architektúra, vždy mi rada pomôže s každým projektom ....*

# Zdroje

## Internet:

<https://www.zilinskyvecernik.sk/clanok/z-tesca-bude-parkovisko-aj-obchod/3695/>

<https://myzilina.sme.sk/c/20237361/foto-vieme-ako-bude-vyzerat-zrekonstruovane-tesco.html>

<https://www.novostavby.sk/developerske-projekty/502/novy-mirage/>

<https://reality.trend.sk/komercne-nehnutelnosti/zilinske-centrum-mirage-rozsiri-byvale-tesco>

<https://docplayer.cz/106799294-Prestavba-a-revitalizacia-komplexu-elektrarni-v-ziline.html>

<https://elektrarne-zilina.sk/historia/>

<https://www.vregione.sk/v-ziline-sa-idu-pustit-do-velkej-rekonstrukcie-v-budove-elektrarni-vzniknu-kancelarie-aj-byty/>

<https://zilina-gallery.sk/>

<https://www.asb.sk/architektura/komercne-objekty/obchody-a-sluzby/nove-srdce-ziliny-vyvolava-vasne>

[https://sk.wikipedia.org/wiki/Katedr%C3%A1la\\_Najsv%C3%A4tej%C5%A1ej\\_Trojice\\_\(%C5%BDilina\)](https://sk.wikipedia.org/wiki/Katedr%C3%A1la_Najsv%C3%A4tej%C5%A1ej_Trojice_(%C5%BDilina))

<https://www.trend.sk/trend-archiv/elektrarne-zilina-chcu-spoj-it-byvanie-pracu-kulturu>

<https://www.youtube.com/watch?v=jiTS8GdqVGM&t=65s>

[https://www.youtube.com/watch?v=A\\_5sAEIXer8](https://www.youtube.com/watch?v=A_5sAEIXer8)

[https://www.archdaily.com/960723/copa-building-ca-arquitectura/6086a96a19e99a16f1ff4bcb-copa-building-ca-arquitectura-?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/960723/copa-building-ca-arquitectura/6086a96a19e99a16f1ff4bcb-copa-building-ca-arquitectura-?next_project=no)

<https://www.archinfo.sk/diela/bytovy-dom/hajpark-bratislava-2-etapa.html?fbclid=IwAR3lhY1nOBTGAYTiagnME5mm-05hyk1Y6N2l-jvbfPIRtwaFro3oSf8JUds>

<https://www.archiweb.cz/b/nadvorie-trnava-novy-kulturny-priestor-v-centre-trnavy>

<https://www.archinfo.sk/diskusie/v-bratislavskom-podhradí-sa-zacína-stavat-komplex-vydrica.html>

[https://vydrica.com/?gclid=CjoKCQiAuvOPBhDXARIsAKzLQ8GZ2QAG8jWNlkdheBony3lRMug5WfTlt05QXpwEItTzr33Rh7rD8aAuHLE-ALw\\_wcB&fbclid=IwAR38XfZU6TjRiP9kB5CcFFnkxK3Ggpzd5CI\\_MrbAwf\\_gsQsoPpUEwvJKZH4](https://vydrica.com/?gclid=CjoKCQiAuvOPBhDXARIsAKzLQ8GZ2QAG8jWNlkdheBony3lRMug5WfTlt05QXpwEItTzr33Rh7rD8aAuHLE-ALw_wcB&fbclid=IwAR38XfZU6TjRiP9kB5CcFFnkxK3Ggpzd5CI_MrbAwf_gsQsoPpUEwvJKZH4)

[https://www.archdaily.com/972363/cap-leeuwijn-mixed-use-development-marjan-hessamfar-and-joe-verons-architectes-associés?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/972363/cap-leeuwijn-mixed-use-development-marjan-hessamfar-and-joe-verons-architectes-associés?ad_medium=gallery)

<https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/legend?pos=49.224525,18.742840,18>

<https://imhd.sk/za/doc/sk/12369/Historia-zilinskej-MHD-v-rokoch-1926-az-1962>

<https://www.facebook.com/historicka.zilina/photos>

<https://www.survio.com/survey/d/R2W9M5T9S2E8M3D2H>

[https://sk.wikipedia.org/wiki/Zoznam\\_kult%C3%BArných\\_pamiatok\\_v\\_%C5%BDiline](https://sk.wikipedia.org/wiki/Zoznam_kult%C3%BArných_pamiatok_v_%C5%BDiline)

[http://www.infostat.sk/web2015/sk/images/infostat/\\_pdf/publikacie/Demograficky\\_obraz\\_najvacsich\\_miest.pdf](http://www.infostat.sk/web2015/sk/images/infostat/_pdf/publikacie/Demograficky_obraz_najvacsich_miest.pdf)

[http://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD\\_DEM/om7006rr/v\\_om7006rr\\_00\\_00\\_00\\_sk](http://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_DEM/om7006rr/v_om7006rr_00_00_00_sk)

<https://ssc.laermkarten.de/Bytca-ZilinaKysuce-Strecno/>

## Archív metského architekta Žilina:

Mapové podklady a podklady k štúdiu verejného priestranstva

Historické mapy

## Štátny archív Žilina:

Historické mapy a fotografie

## Knižné zdroje:

Mellner D. (2007): Architektúra medzivojnového obdobia mesta Žiliny, Artis Orbis, Žilina, 1-16 s., ISBN 978-80-89341-00-9

ÚPN - SÚ Žilina (1980): Sprievodná správa II., Stavoprojekt Žilina

Stuchl A. (2008): STUHL architekt Antonín Stuchl, Žilina, 7-22 s.

Stuchl A. (2000): Fórum architektúry, Môj názor, číslo 7-8/2000, 9-10 s.

