JAZ Rekonstrukce areálu Žlíbka, Jevíčko

Klient

Město Jevíčko

Architekt

The**Büro**

Ing.arch. Jan Vrbka, Ing.arch. Roman Strnad

Krajinný architekt

Ateliér DIVO

Ing. Ján Augustín

/// **Prezentace rozpracované studie zastupitelstvu**, 20.7.2026 (revize R01 29.7.2026), formát A4.

The Büro

The Büro
Terminál VRT Jihlava





The Büro
Bytový soubor
Terchovská - Bratislava



The Büro
Bytový soubor
Nové mesto nad Váhom - Slovensko



Atelier DIVO
Park ticha - Francie

The Büro
Sportovní areál - Boskovice



Atelier DIVO
Rekonstrukce zahrady - Brno Jundrov





Atelier DIVO
NETO - Bratislava

Atelier DIVO

Hledání návrhu nové podoby areálu Žlíbek probíhalo formou opakovaného variantního řešení. Tři úvodní varianty se zúžily na dvě (01 a 03) a diskutovaly na setkání s občany v kině Astra. Následně jsme provedli orientační nacenění variant 01 a 03 na podkladu demoličních výkresů, výkresů nových stavů a spolupráce s rozpočtáři, kteří mají dostatečně silnou databázi projektů pro vytvoření odhadu ceny na základě konkrétních navrhovaných opatření již v raném stádiu studie (ROSOFT, s.r.o.). Varianta 01 se pohybovala v rozmezí 124,6-149,7 mil. Kč bez DPH v závislosti na rozsahu přístaveb, varianta 03 v rozmezí 120,3-152,5 mil. Kč bez DPH. **Rozdíl cen byl do 1%**, K další práci jsme vzhledem k lepšímu provoznímu řešení **rozpracovali variantu 03** a vzhledem k adresování úspornosti **vypracovali i novou variantu 04.**

Aktualizovaná varianta haly 03 počítá s přístavbou kapacitního skladu a kompletní změnou vnitřní vertikální komunikace v objektu. Jde o logicky modulární systém, kde rozsah investice závisí na preferencích města. Základní rozsah lze rozšířit o následující stavební objekty (moduly): hlediště v 1np podél severní fasády (SO03.1a), zahrnutí rampy do interiéru a propojení s hledištěm v 1np (SO03.1b), vybudování tribun 2np (SO03.2), ubytování 2np (SO03.3) a případný přesun služebního bytu nad přistavovaný sklad (SO03.4).

Varianta 04 zůstává v základu v objemu původního objektu, ponechává umístění skladu ve středu dispozice a využívá stávající schodiště. Lze ji rozšíři o moduly: hlediště v 1np podél severní fasády (SO04.1a), zahrnutí rampy do interiéru a propojení s hledištěm v 1np, (SO04.1b), vybudování tribun 2np (SO04.2) a případný přesun služebního bytu nad přistavovaný sklad (SO04.4). S vybudováním kapacitního ubytování se neuvažovalo, smyslem varianty 04 bylo hledání úspornějších cest. Oproti variantě 03 tak má menší společné prostory a některé funkční zóny.

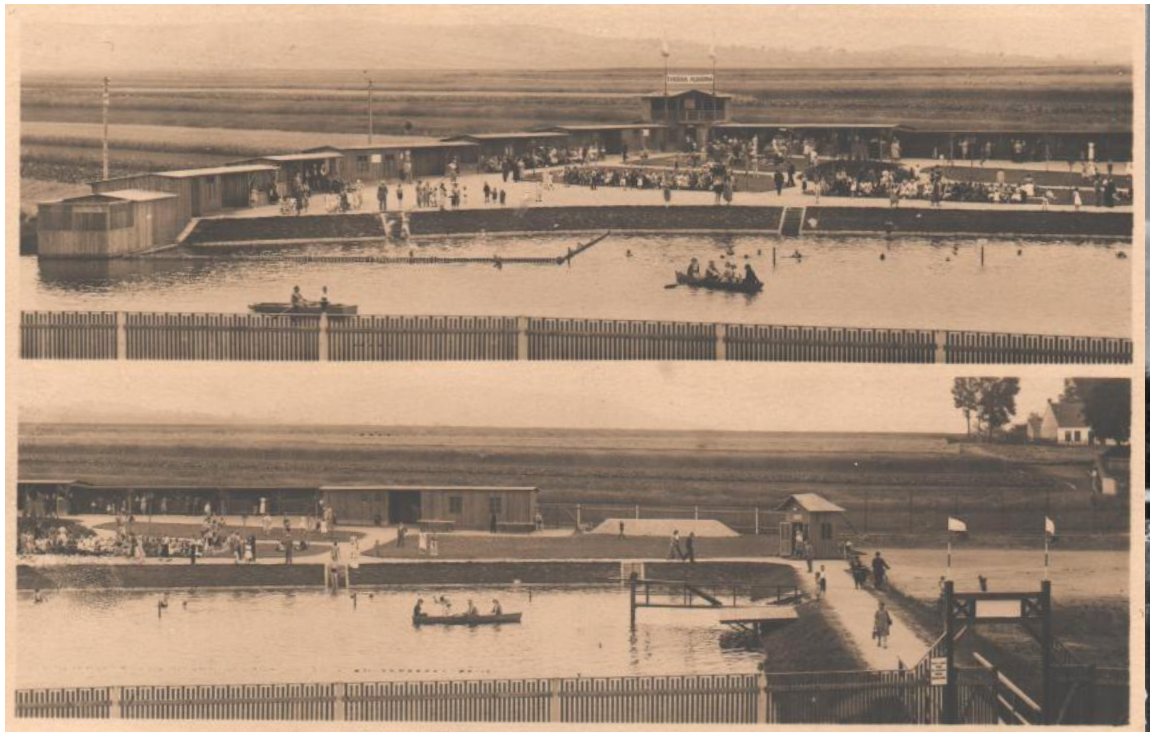
Invariantní zůstává **návrh přechodu mezi realaxační plochou a objemem haly - pergola** integruje funkce stínění popínavou zelění, lokálníhi zastřešení restaurační zahrádky, střechu toalet areálu i převlékacích kabin.

Navrhli jsme rozvoj celé oblasti v několika časových a prostorových rozsazích. Finalizace představy o využití těchto ploch by byla vzhledem ke sladění rozličných zájmů v území předmětem dopracování v závěrečné fázi studie. Aktuální pracovní představa je umístění víceúčelového hřiště se shrnující vymezující sítí, částečně mobilního inline a skate hřiště, workoutu a volejbalového hřiště (asfaltová plocha bývalého cvičitě), zřízení případného rodinného kempu s volejbalovými hřišti (západně sousedící střednědobá zóna rozvoje) a sportovní louky s krajinářským začleněním bike zóny (dlouhodobá zóna rozvoje podél vodního toku).

Na základě participace a setkání s týmem zadavatele se nám jeví vhodná k uvážení následujcí etapizace. **Etapa 0:** vyčištění vody a zajištění její kvality ve stávajícím stavebním uspořádání. **Etapa 1:** vybudování hygienického zázemí, kabin a nove pergoly, vybudováí cesty přes hrázku. **Etapa 2:** úprava asfaltové plochy bývalého cvičiště. **Etapa 3:** rekonstrukce haly a cesta kolem stávajícího areálu. **Etapa 4:** stavební revitalizace vodní plochy a jejího okolí. **Etapa 5:** rodinný kemp a volejbalová hřiště. **Etapa 6:** sportovní louka a bike zóna. Etapy 3-4, příp 3-6 se mohou časově prolínat podle okolností.

Všechnny hledané varianty mají společný jmenovatel -
zachování genia loci pomocí soudobě aktualizovaného tvarosloví, scelujícího motivy minulých vrstev:
prutové kosntrukční prvky, expresivní členění fasády, sokolskou barevnou akcentaci a základní tónování ke dřevu blízkému odstínu. **Otevřením areálu směrem ke Kumperku získává celé místo dosud nevnímanou perspektivu.** Práce s průhledy a s čitelností prostoru se odráží i v návrhu samotné sportovní haly. Soustředíme se na nalezení kvality v zónách setkávání, hledáme **efektivní a synergické sousedství jednotlivých funkcí.** Velký potenciál flexibility má multifunkční hala, překvapivě v úrovni 1pp. Flexibilně lze využít malé tělocvičny například na přechodné krátkodobé ubytování. Pracujeme s barevnou homogenizací a aplikujeme výraznější materiály primárně v místě komunikačních jader. Velké části vnějšího pláště jsou ponechány v běžném provedení izolačního pláště s omítkou.

1932-2025

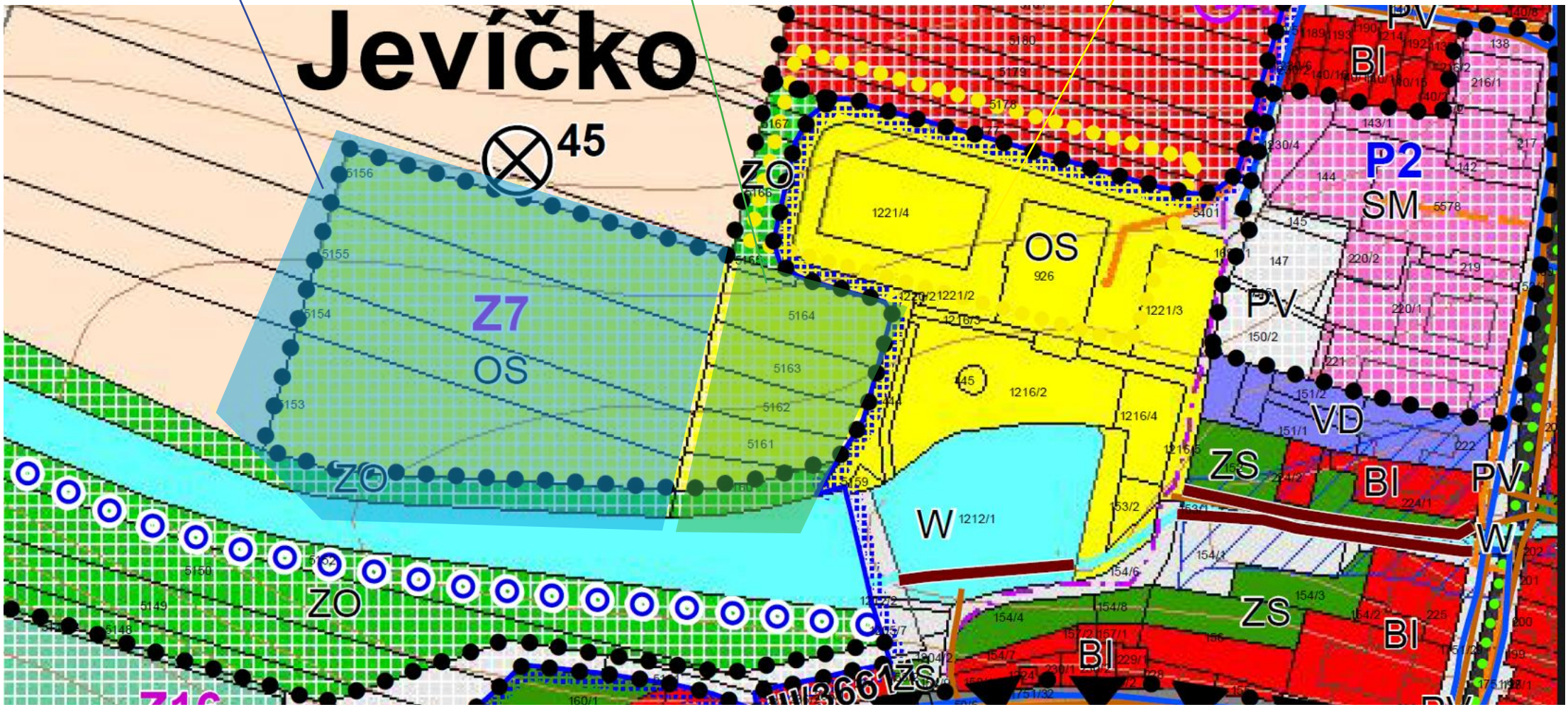




První republika: **umístění, terén, aleje.**



Výstavba haly v 70. a 80. let: tělocvična, šatny, **expresivní fasáda**.
(Stavoprojekt Olomouc, Ing.arch. Jiří Mackerle.)



Územní plán: další rozvoj je možný v etapách podél toku potoka.

2026+



Ve městě.

Přístupný areál bez ohrad, plotů a bariér.



V krajině.

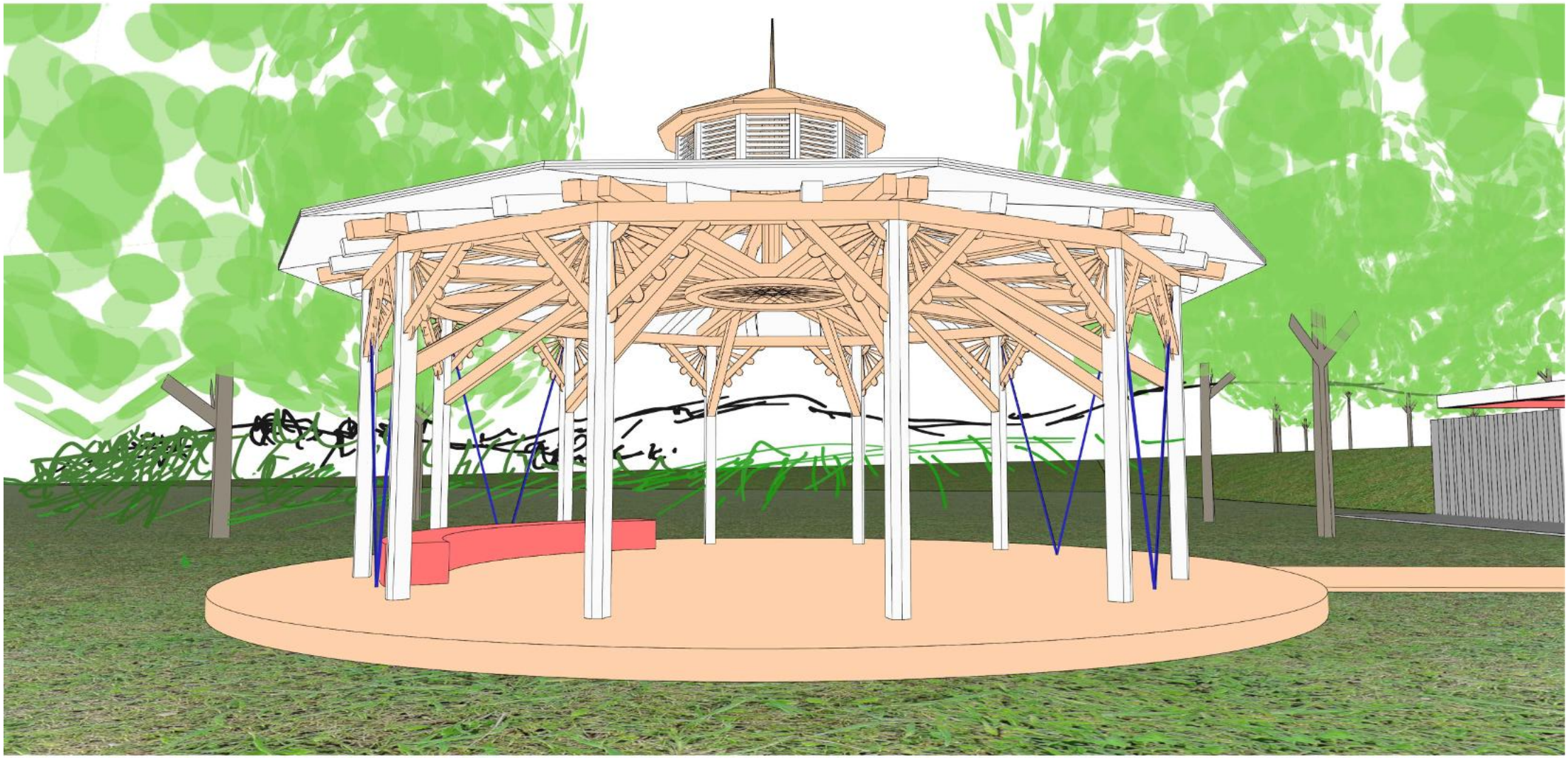
S výhledy k horizontu kopců a Kumperku.





V trvání.

Se stromy, alejemi a vrstvami času.



Altán a Kumperk



Relaxační plocha



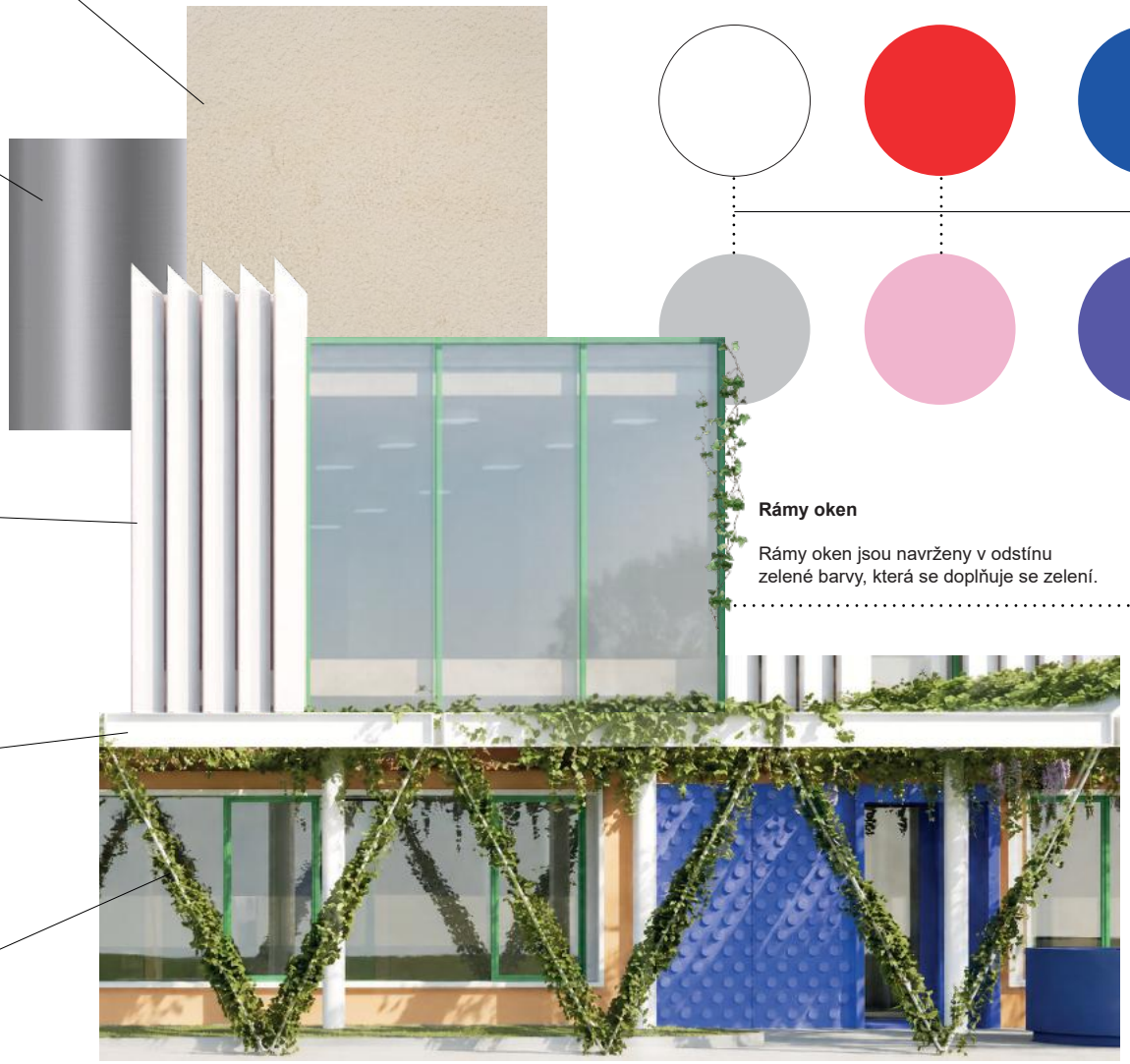
Ze břehu vodní plochy

Fasáda domu

Omítka domu v béžovém odstínu.

Nerezový plech

V interiéru použitý na vybraných obkladech.



Barevné akcenty

V návrhu se vyskytují akcenty tradiční sokolské bílé, červené a modré barvy. Každá je dolněna o své výtvarné dvojče, šedé, růžové a fialové barvy.

Fasádní panely

Bílé fasádní panely rozvíjejí stávající plasticitu fasády a navazují na konstrukční členitost stávajícího altánu.

Rámy oken

Rámy oken jsou navrženy v odstínu zelené barvy, která se doplňuje se zelení.

Pergola

Bílá kovová konstrukce, porostlá zelení dodává potřebný stín a tvoří přechod mezi otevřenou relaxační plochou a hmotou stavby.

Popínavá zeleň

Na pergole a na jejích kovových prvcích v exteriéru se navrhuje popínavá zeleň.

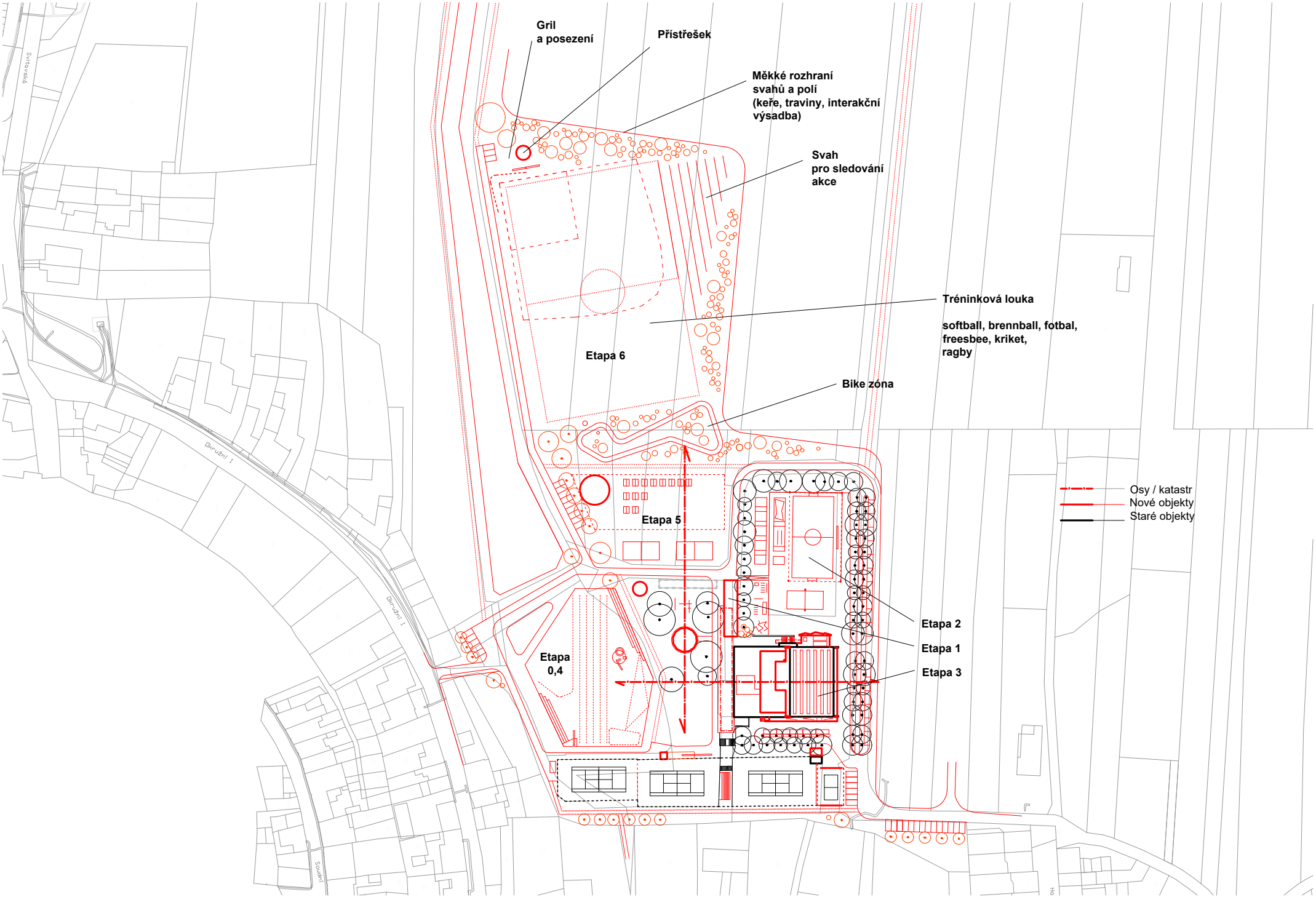
Zelená barva

Je v návrhu použita s výtvarným dvojčetem zelení.

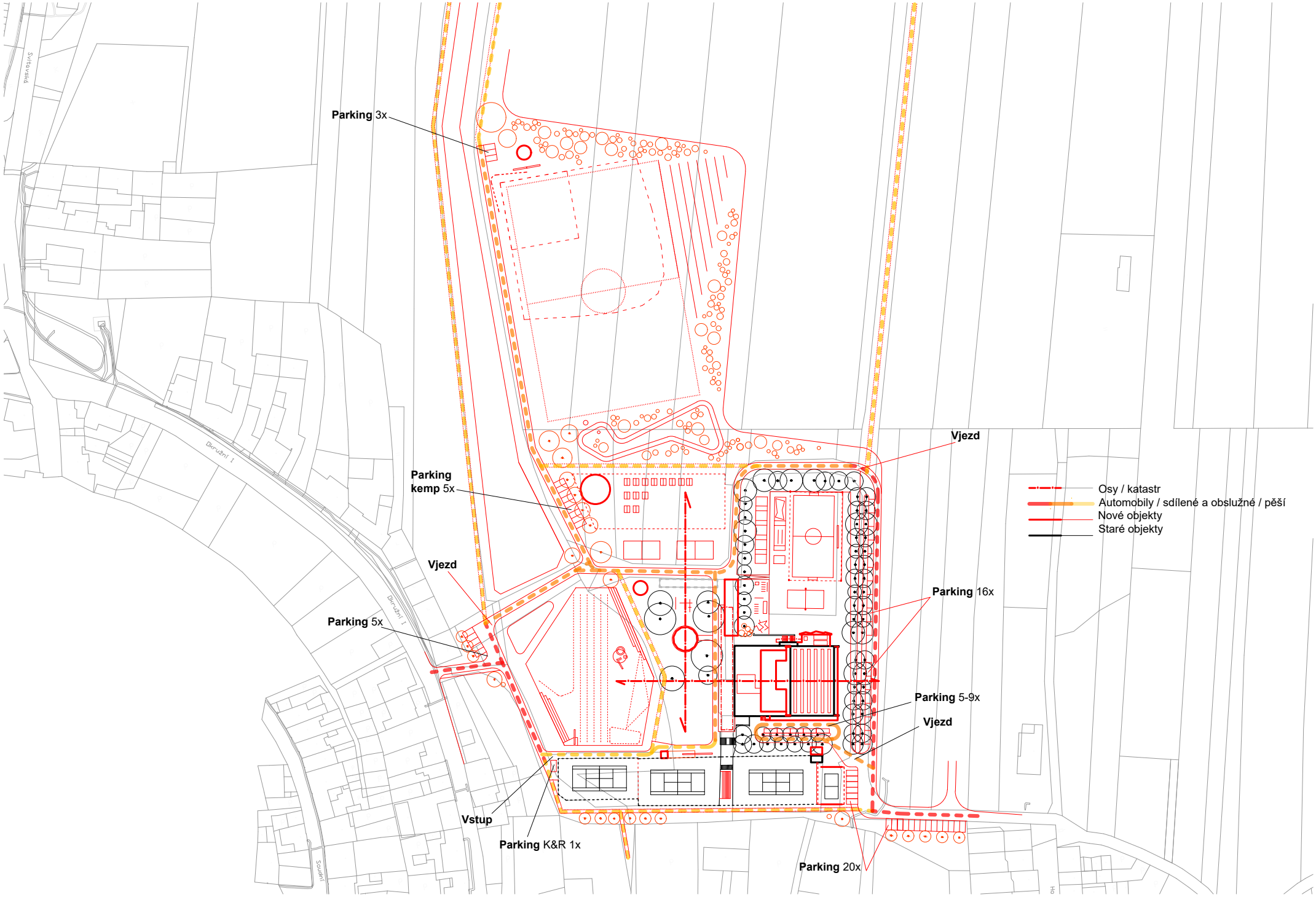
Zeleň

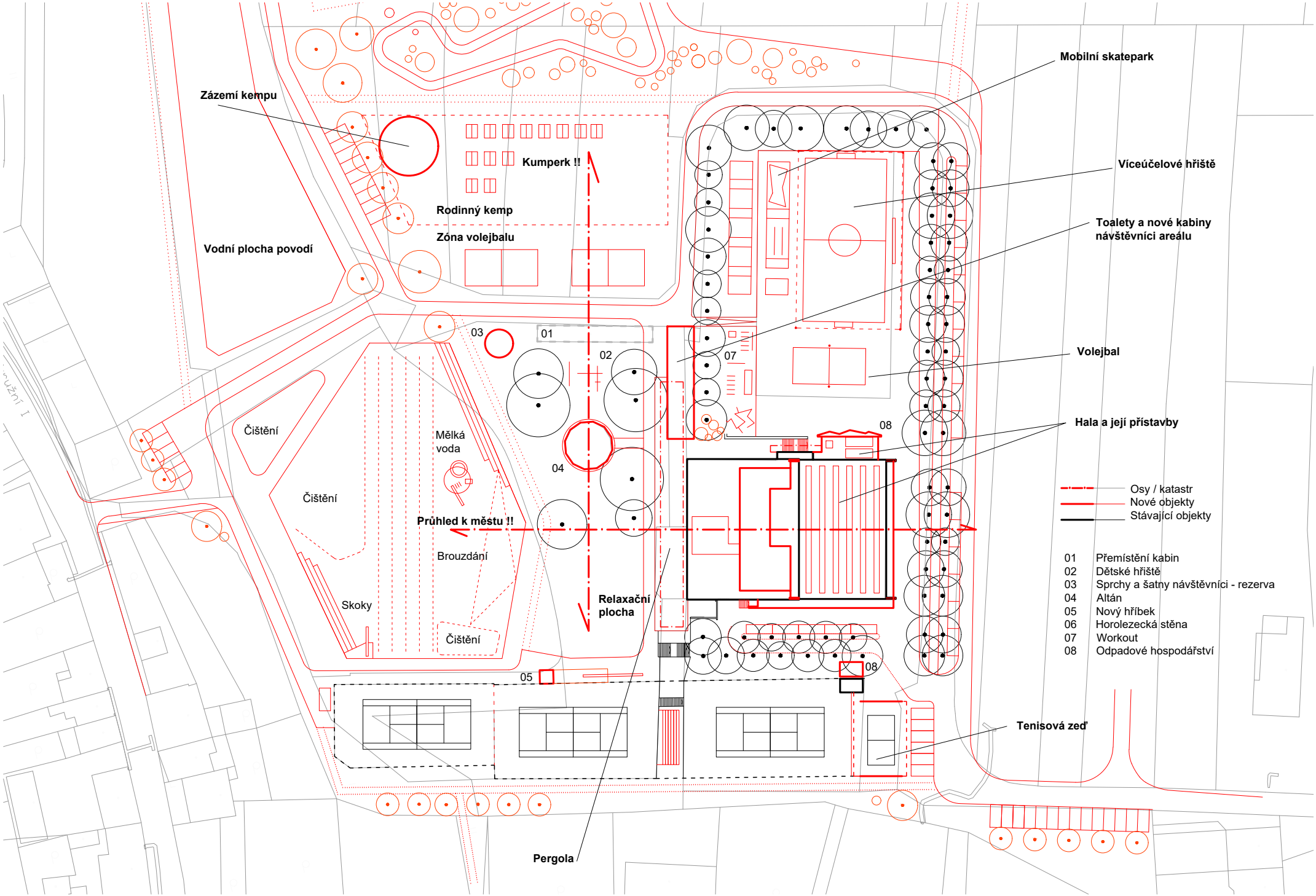
Snažíme se ji maximálně zachovat, krajina je dalším materiálem návrhu.

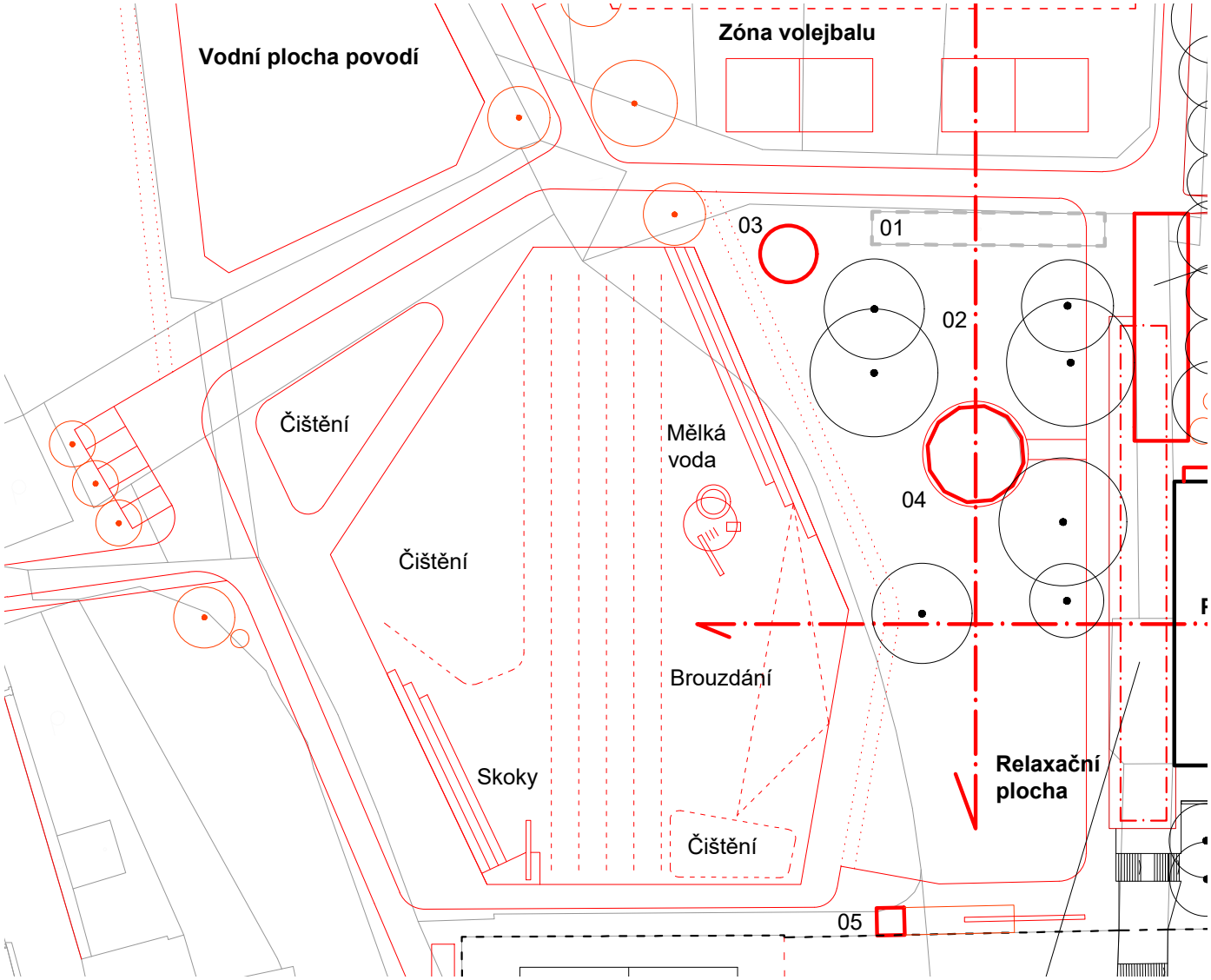
Žlíbka



The **Büro** JAZ /// Varianta 01 - **Situace**, 2026-07-20 jv **_A3 1:1400**


Parking 3x
Parking kemp 5x
Vjezd
Parking 5x
Vjezd
Parking 16x
Parking 5-9x
Vjezd
Vstup
Parking K&R 1x
Parking 20x
Osy / katastr
Automobily / sdílené a obslužné / pěší
Nové objekty
Staré objekty
Okružní 1
Okružní 1
Svitavská
Soudní


Mobilní skatepark
Zázemí kampu
Kumperk !!
Víceúčelové hřiště
Rodinný kemp
Toalety a nové kabiny návštěvníci areálu
Vodní plocha povodí
Zóna volejbalu
03
01
02
07
Volejbal
Čištění
Mělká voda
08
Hala a její přístavby
04
Čištění
Průhled k městu !!
Brouzdání
Skoky
Relaxační plocha
Čištění
05
08
Tenisová zeď
Pergola
Osy / katastr
Nové objekty
Stávající objekty
01 Přemístění kabin
02 Dětské hřiště
03 Sprchy a šatny návštěvníci - rezerva
04 Altán
05 Nový hříbek
06 Horolezecká stěna
07 Workout
08 Odpadové hospodářství



Biotop

Zvětšená plocha relaxační plochy na břehu

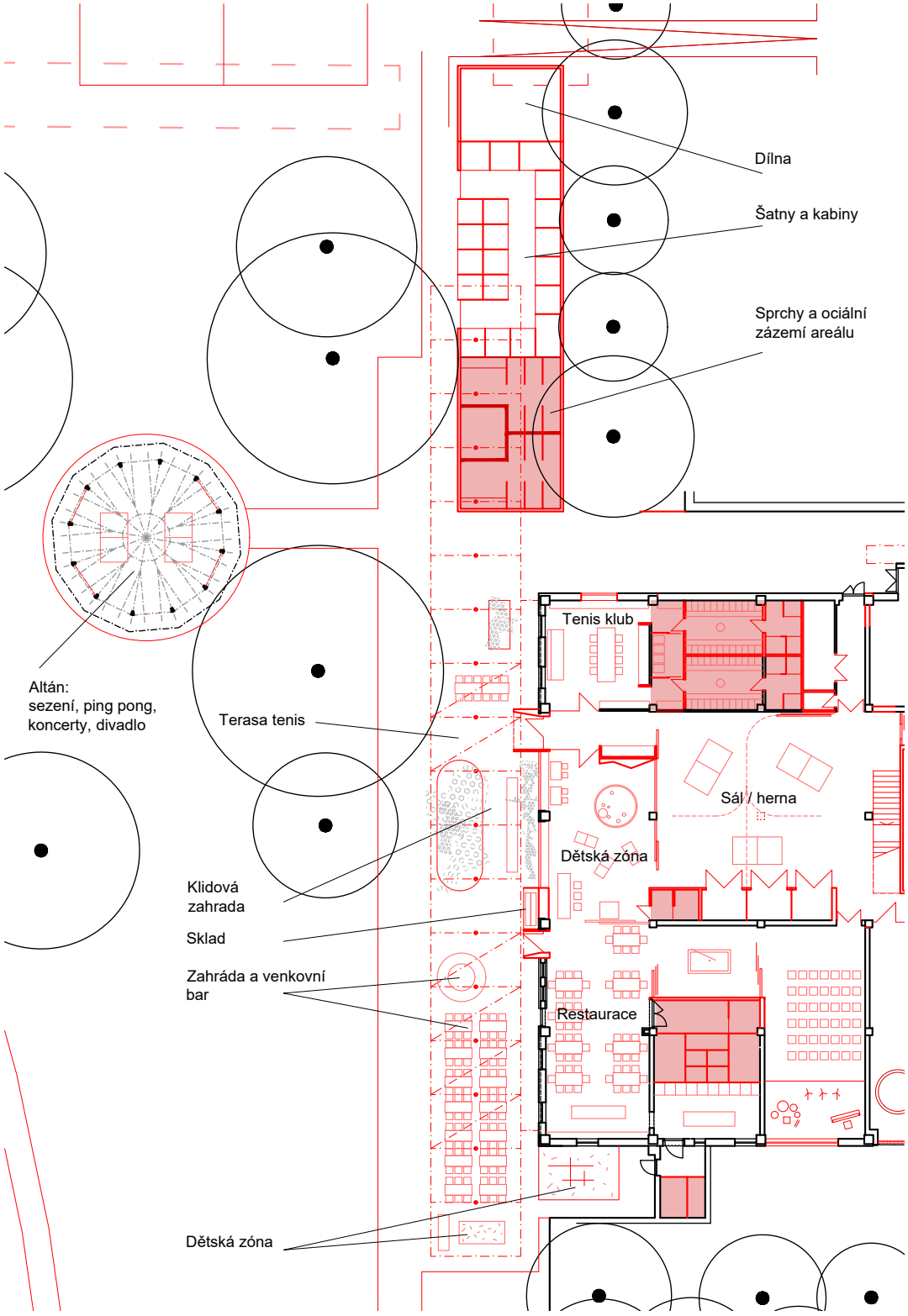
Maximum obvodu s přístupem k hladině

Žádné plochy technologie na úkor relaxačního břehu.

Různé skupiny uživatelů:
- brouzdaliště
- mělká voda
- ostrůvek se skluzavkami
- plavební dráhy (65m)
- skoky do vody

Regenerační zóny čištění
- 1 izolovaná
- 2 integrované

///
Plochy regeneračních zón:
0% biobazén
až
60% biotop kategorie I
Upřesnění v dalších fázích.
///



Pergola podhled

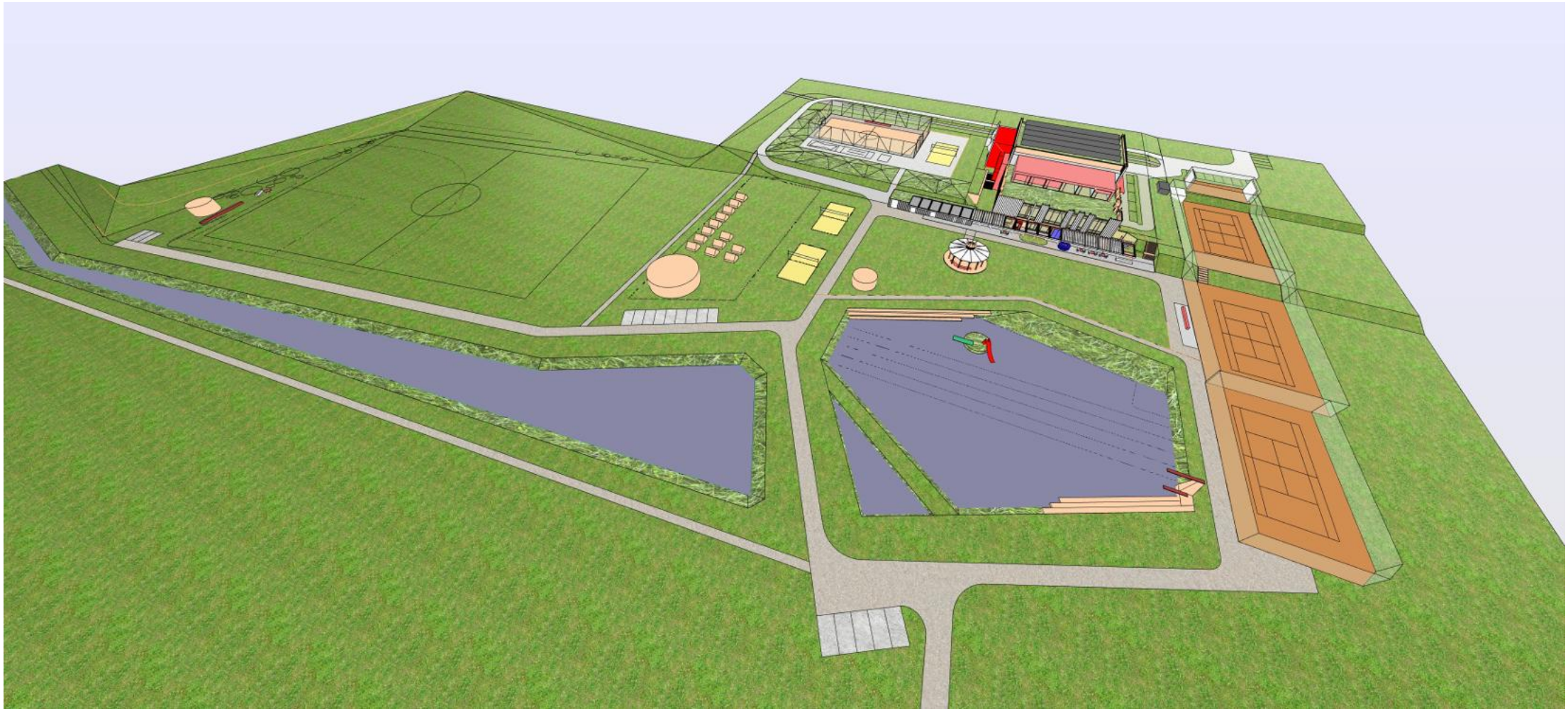




Pergola nadhled



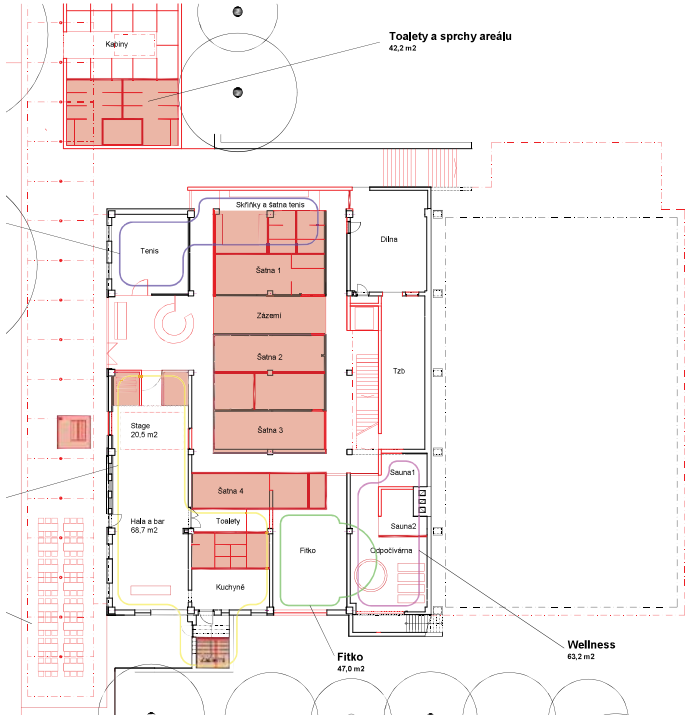
Pohled z vody

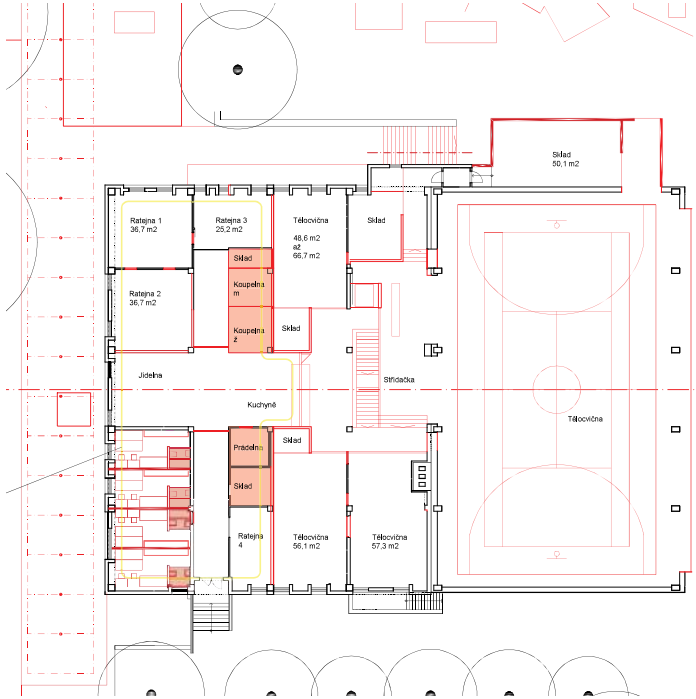


Nadhled areálu

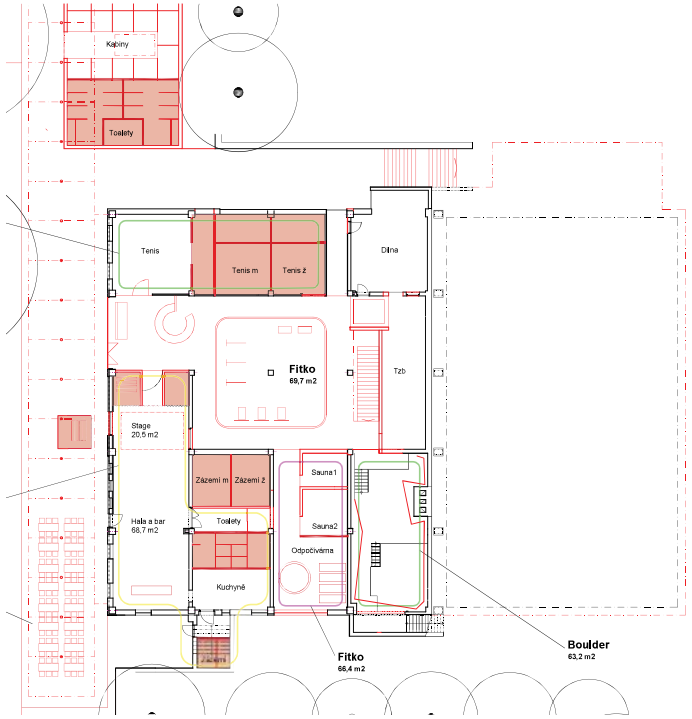
Hala

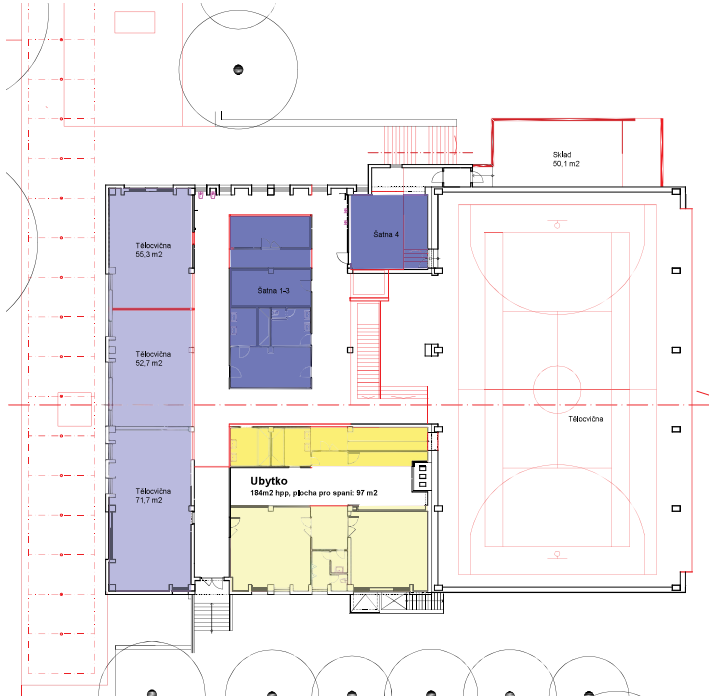
Varianta 01



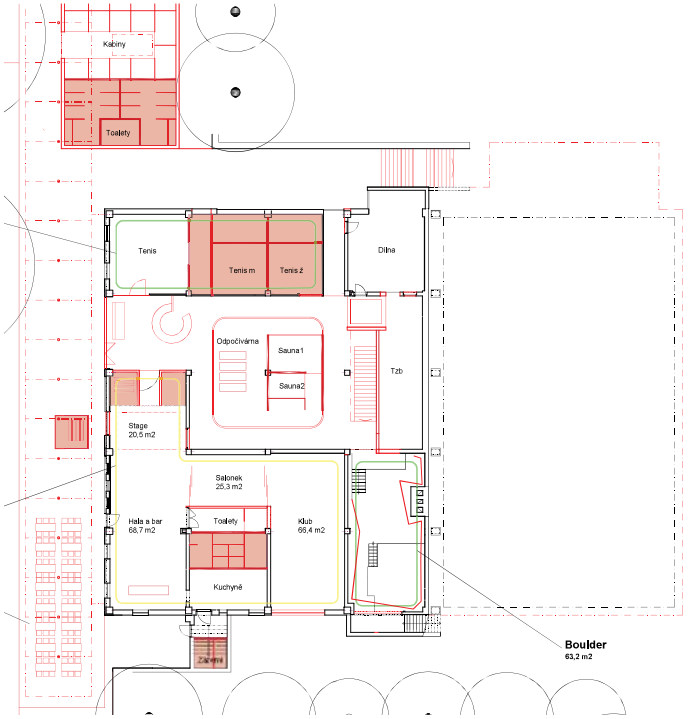


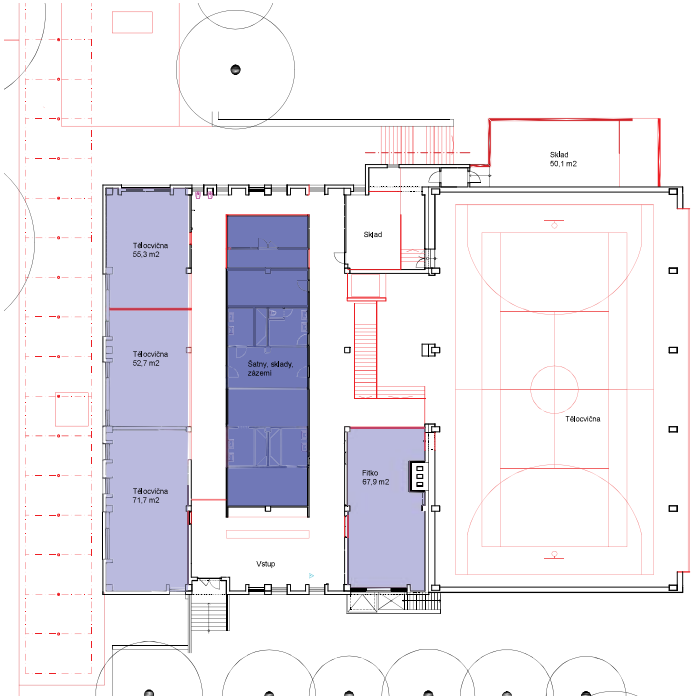
Varianta 02





Varianta 03





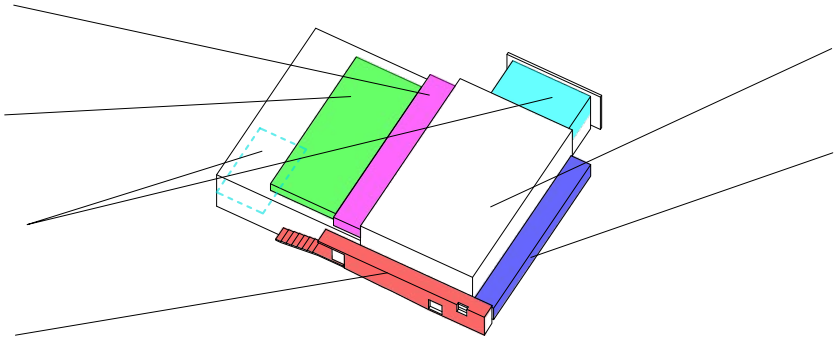
Modulární systém

SO 03.2 Tribuny 2np
5 966 297
Rezerva 689 745
Celkem 6 656 042 bez DPH.

SO 03.3 Ubytování
13 235 153
Rezerva 1 530 075
Celkem 14 765 229 bez DPH.

SO 03.4 Přesun bytu a nová tělocvična
3 613 758
Rezerva 417 775
Celkem 4 031 534 bez DPH.

SO 03.1b Koridor
3 103 112
Rezerva 358 741
Celkem 3 461 854 bez DPH.



Var 03
126 102 518
Rezerva 14 578 325,78
Celkem 140 680 844 bez DPH.

SO03+SO03.1 hlavní objekt a přístavba skladu
98 721 994
Rezerva 11 412 947,39
Celkem 110 134 942 bez DPH.

SO 03.1a Rozšíření tělocvičny o tribuny 1np
804 358
Rezerva 92 989
Celkem 897 348 bez DPH.

Veškeré odhady cen byly provedeny z rozpočtářských databází a interních agregovaných rozpočtářských položek s extrapolací na poslední prezentované variatny. **Nepředstavují tedy cenu na trhu, ale dostatečně modelují trend nákladovosti jednotlivých stavebních objektů a variant.** Sportovní stavby jsou poměrně náročné na technické vybavení (kapacitní VZT, hygienická zázemí), současně je potřeba zajsitit požadavky energetické náročnosti a nízké náklady na provoz v létě i zimě. Technické zařízení budovy tedy představuje podstatnou část stavby. S větší podrobností navazující dokumentace se snižuje rozptyl možností a mělo by dojít k určitému snížení trendových cen (za jinak stejných okolností). Dostupná literatura rovněž naznačuje, že reálné ceny v segmentu sportovních staveb jsou oproti databázím nižší.

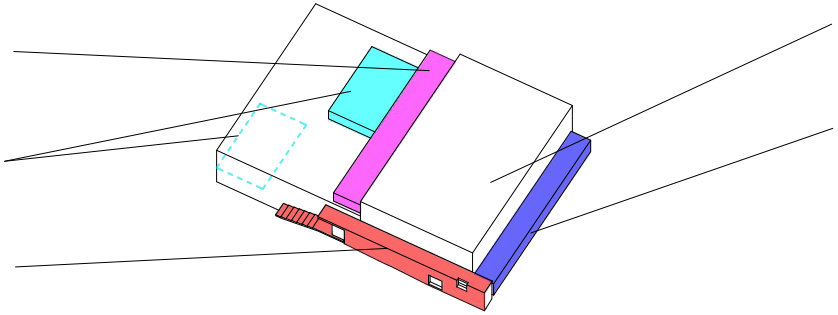
Odhady zahrnují technické vybavení budovy, zdroj tepla, mobiliář (5,2 mil.), gastro technologii (2,0 mil.), vybavení wellness (1,3mil.) a fotovolataickou sestavu (2,1 mil.) a obě horolezecké stěny (2,1 a 1,6 mil. Kč; vše bez DPH). Tyto prvky jsou zahrnuté v ceně základních konfigurací SO 03+SO03.1 (varianta 03) a SO 04 (varianta 04).

Pergola, sprchy a kabiny areálu
6 458 623bez DPH.

SO 04.2 Tribuny 2np
8 931 043
Rezerva 1 032 490
Celkem 9 963 534 bez DPH.

SO 04.4 Přesun bytu a nová tělocvična
3 613 758
Rezerva 417 775
Celkem 4 031 534 bez DPH.

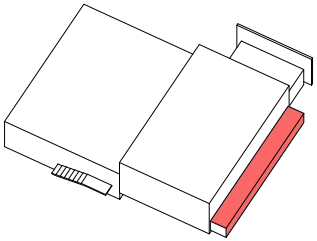
SO 04.1b Koridor
3 103 112
Rezerva 358 741
Celkem 3 461 854 bez DPH.



Var 04
110 221 539
Rezerva 12 742 374
Celkem 122 963 913 bez DPH.

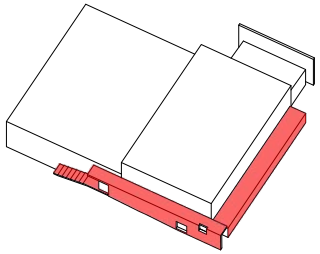
SO04 Hlavní objekt
93 769 264
Rezerva 10 840 377
Celkem 104 609 642 bez DPH.

SO 04.1a Rozšířeni tělocvičny o tribuny 1np
804 358
Rezerva 92 989
Celkem 897 348 bez DPH.



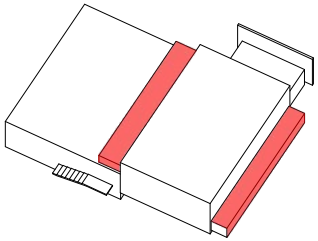
A **Tribuny 1np**

	99 526 354
Rezerva	11 505 936
Celkem	111 032 290 bez DPH.



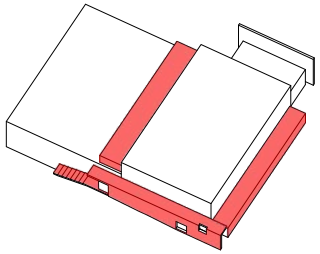
B **Tribuny 1np, koridor**

	102 629 466
Rezerva	11 864 678
Celkem	114 494 145 bez DPH.



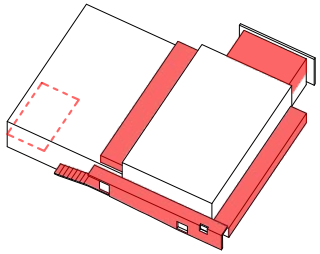
C **Tribuny 1np, 2np**

	106 150 493
Rezerva	12 271 733
Celkem	118 422 226 bez DPH.



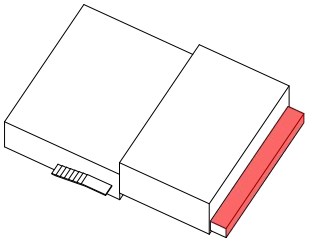
D **Tribuny 1np,2np + koridor**

	109 253 606
Rezerva	12 630 474
Celkem	121 884 080 bez DPH.



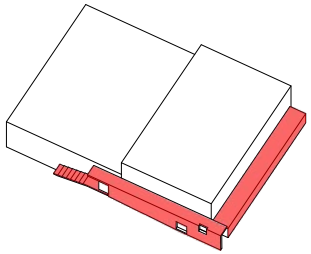
E **Tribuny 1np,2np, koridor, byt**

	112 867 364
Rezerva	13 048 250
Celkem	125 915 614 bez DPH.



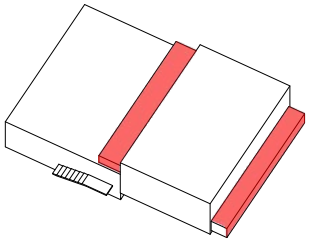
A **Tribuny 1np**

	94 573 624
Rezerva	10 933 366
Celkem	105 506 991 bez DPH.



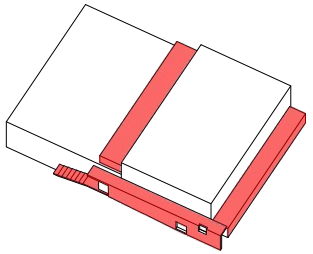
B **Tribuny 1np, koridor**

	97 676 737
Rezerva	11 292 108
Celkem	108 968 845 DPH.



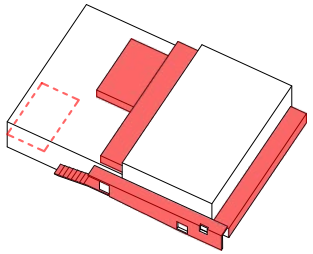
C **Tribuny 1np, 2np**

	103 504 667
Rezerva	11 965 857
Celkem	115 470 525 bez DPH.



D **Tribuny 1np,2np + koridor**

	106 607 780
Rezerva	12 324 598
Celkem	118 932 379 bez DPH.



E **Tribuny 1np,2np, koridor, byt**

	110 221 539
Rezerva	12 742 374
Celkem	122 963 913 bez DPH.

Hala - varianta 03

Stav:

Tělocvična o 600mm níže vůči objektu zázemí.

Jednosměrný montovaný skelet (stropy tvoří panely).

Severní fasáda technicky nevyhovující.

Návrh:

Přístavba samostatného skladu na západní fasádě s podlahou ve stávající úrovni tělocvičny.

Zrušení stávajícího schodiště, kompletně nové obslužné jádro ve středu dispozice.
vizuální otevření dispozice ve středu objektu

Modulární princip - jednotlivé přístavby s výjimkou skladu mohou, nebo nemusí být realizovány.

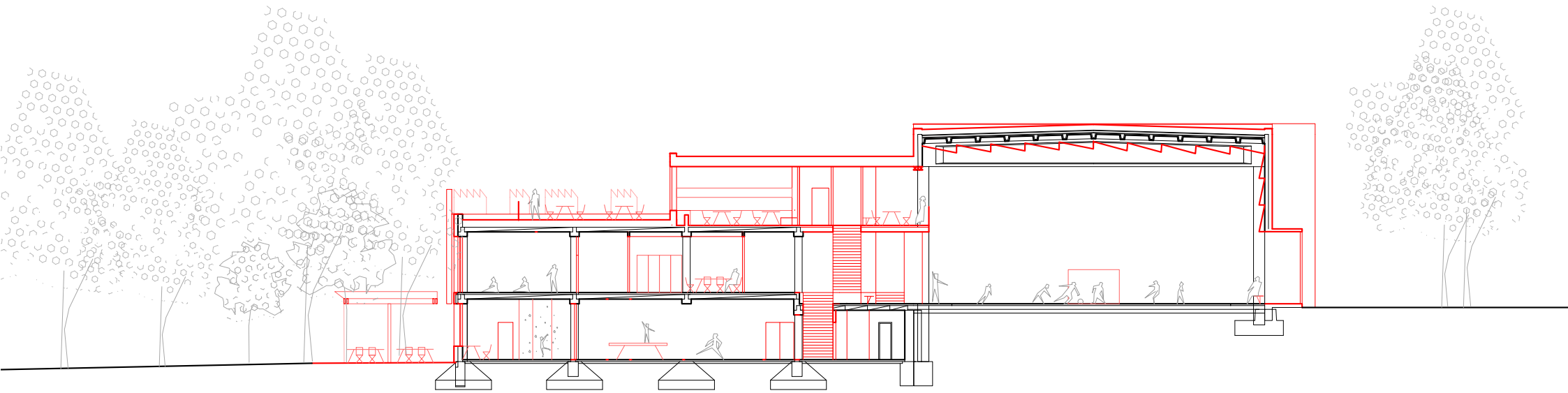
2np: terasa, divácká galerie, případé hostelové ubytování (40 osob), případně přesunutí služebního bytu.

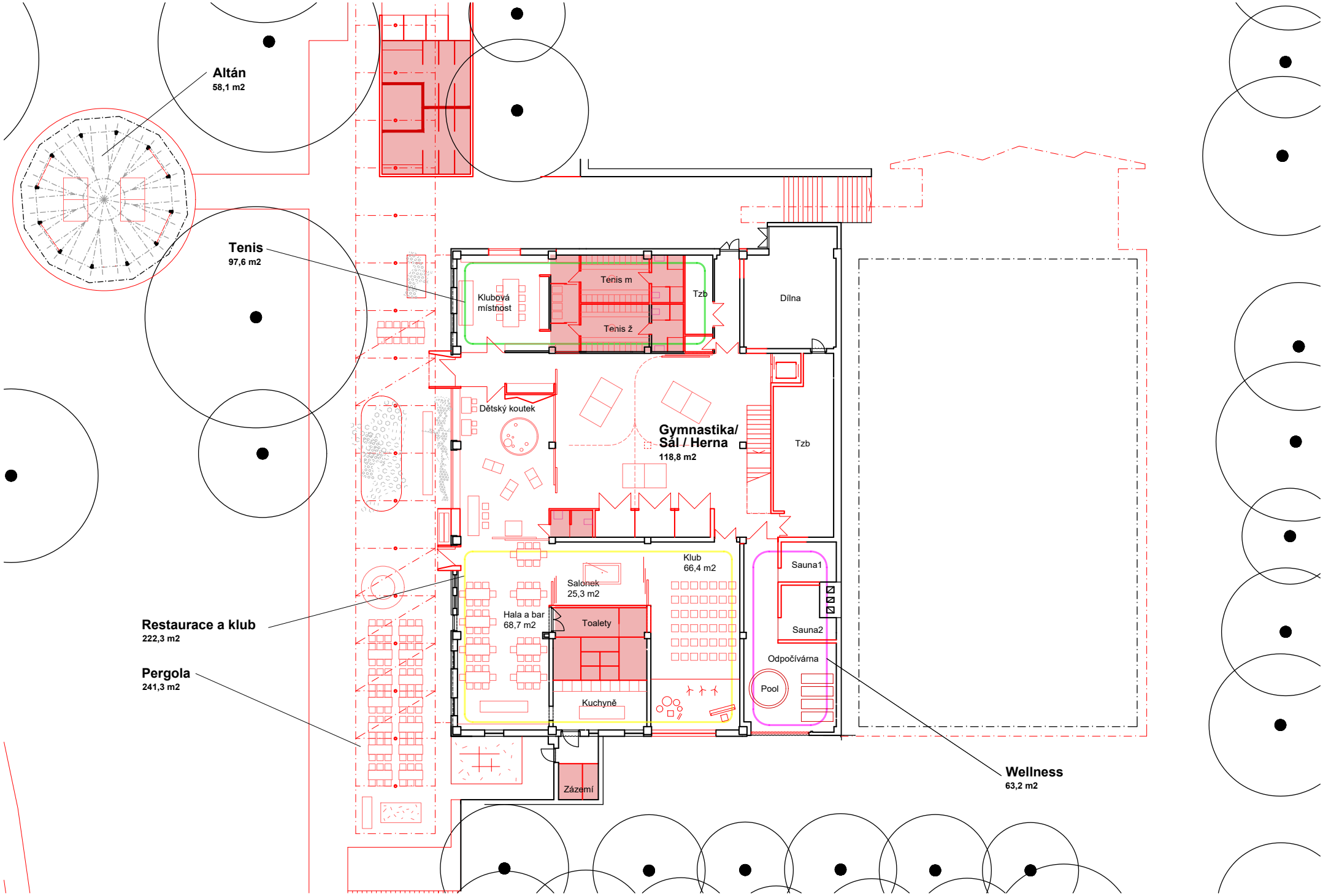
1np: recepce, šatny, posilovna, malé tělocvičny kombinovatelné s malým dočasným hostelovým ubytováním, šatny, případně služební byt.

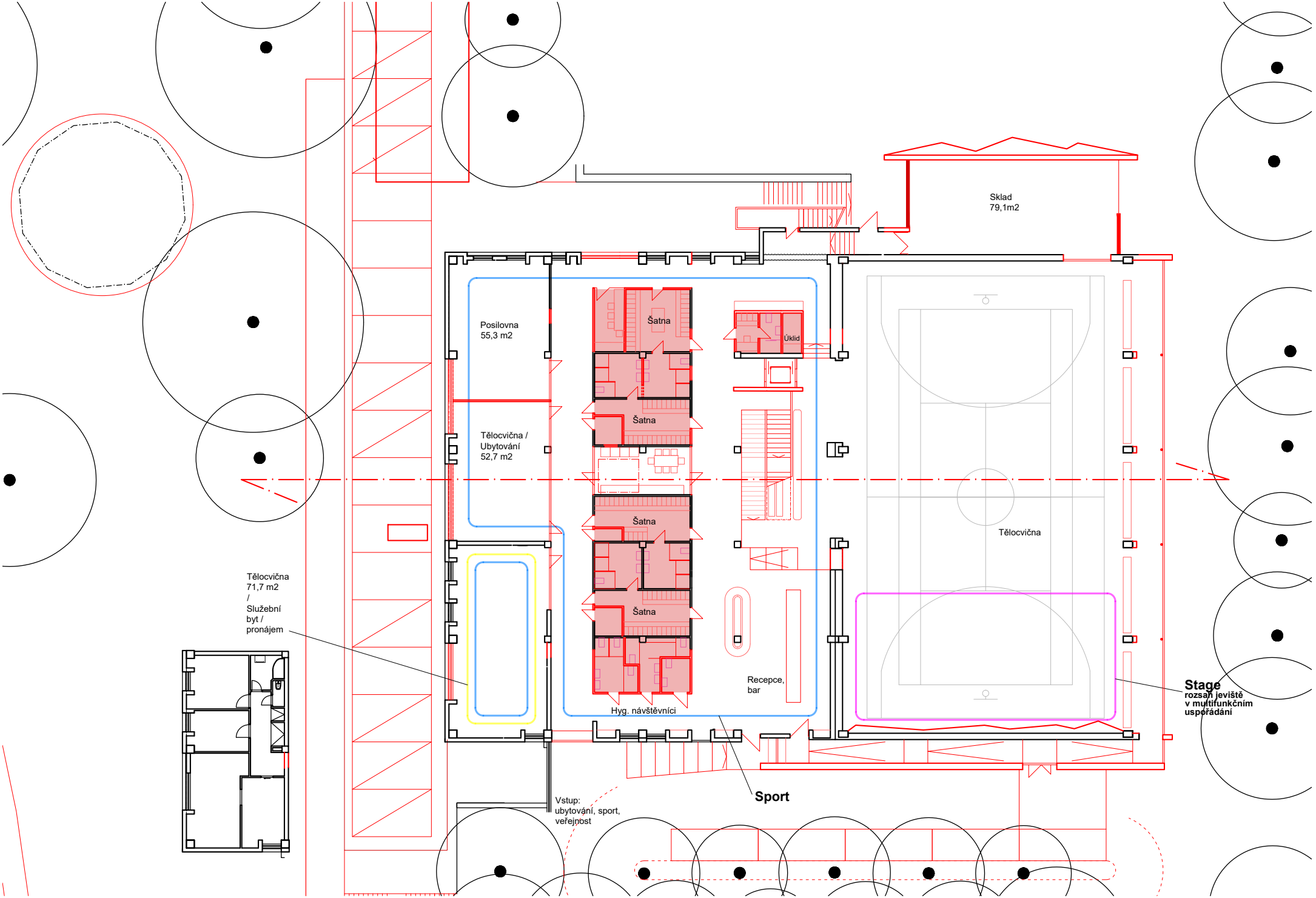
1pp: tenisový klub, víceúčelová hala (ideálně s estrakcí stávajícího sloupu), restaurace a klub, sauna, technické zázemí, **celoroční dětská herna** s nezávislým zázemím, **možnost flexibilního propojení do jediného celku.**

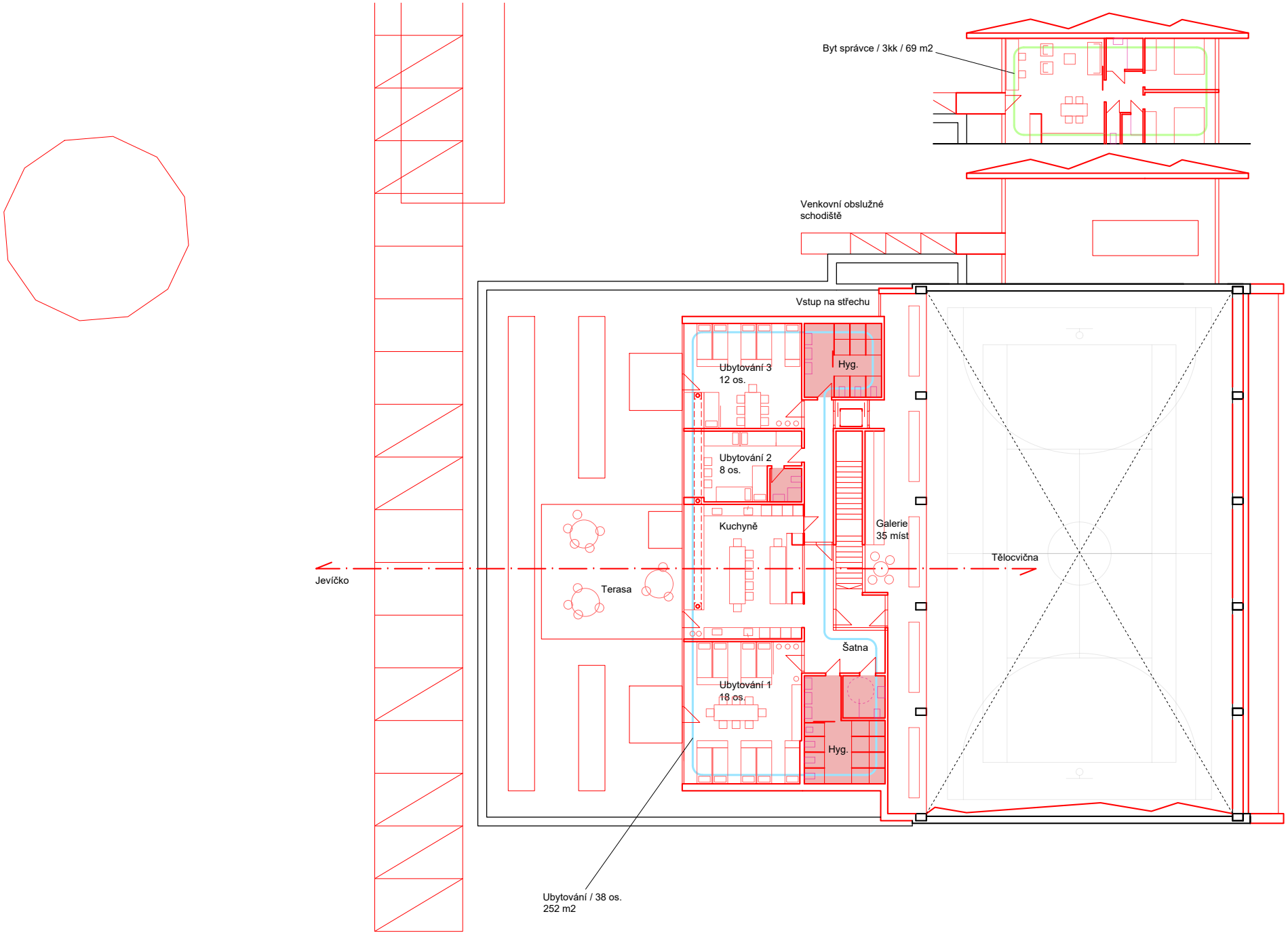
Využití stávajících etablovaných lokací zón (restaurace, tenis, šatny).

Jednotná recepce s barem.




Altán
58,1 m2
Tenis
97,6 m2
Restaurace a klub
222,3 m2
Pergola
241,3 m2
Klubová místnost
Tenis m
Tenis ž
Tzb
Dílna
Dětský koutek
Gymnastika/
Sál / Herna
118,8 m2
Tzb
Klub
66,4 m2
Salonek
25,3 m2
Hala a bar
68,7 m2
Toalety
Kuchyně
Sauna1
Sauna2
Odpočívárna
Pool
Zázemí
Wellness
63,2 m2


Sklad
79,1m2
Posilovna
55,3 m2
Šatna
Úklid
Šatna
Tělocvična /
Ubytování
52,7 m2
Šatna
Šatna
Tělocvična
Tělocvična
71,7 m2
/
Služební
byt /
pronájem
Recepce,
bar
Hyg. návštěvníci
Stage
rozsah jeviště
v multifunkčním
uspořádání
Sport
Vstup:
ubytování, sport,
veřejnost


Byt správce / 3kk / 69 m2
Venkovní obslužné schodiště
Vstup na střechu
Ubytování 3
12 os.
Hyg.
Ubytování 2
8 os.
Kuchyně
Galerie
35 míst
Tělocvična
Jevíčko
Terasa
Šatna
Ubytování 1
18 os.
Hyg.
Ubytování / 38 os.
252 m2

Hala - varianta 04

Stav:

Tělocvična o 600mm níže vůči objektu zázemí.

Jednosměrný montovaný skelet (stropy tvoří panely).

Severní fasáda technicky nevyhovující.

Návrh:

Úspornější. Bez přístavby skladu, sklad na původním místě uprostřed dispozice. nižší základní investice.

Ponechání původního schodiště.

Modulární princip - jednotlivé přístavby mohou, nebo nemusí být realizovány. S kapacitním hostelovým ubytováním se nepočítá - bylo by možné, ale hůře obshluvatelné než ve var 03.

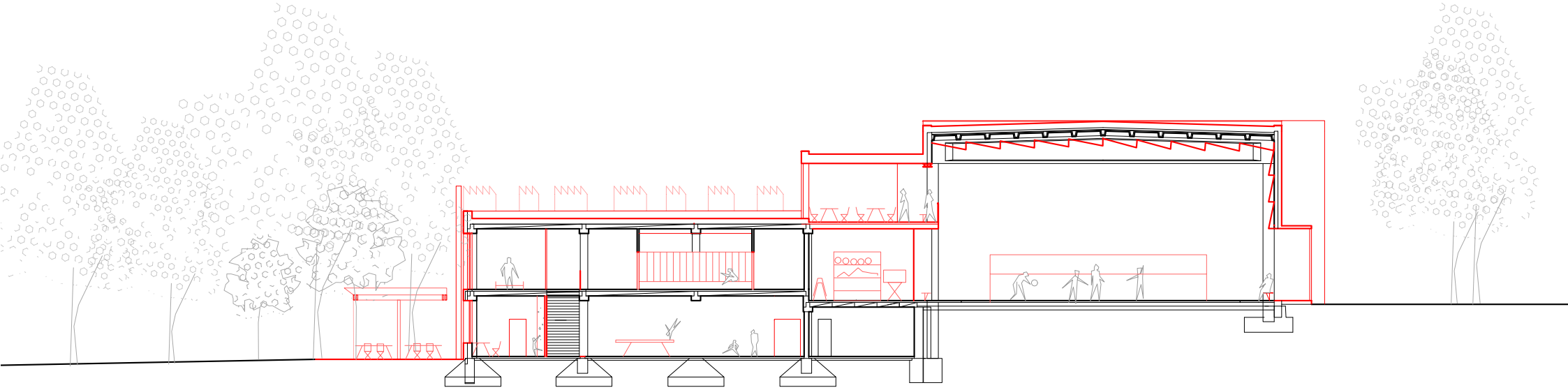
2np: terasa, divácká galerie, případně přesunutí služebního bytu.

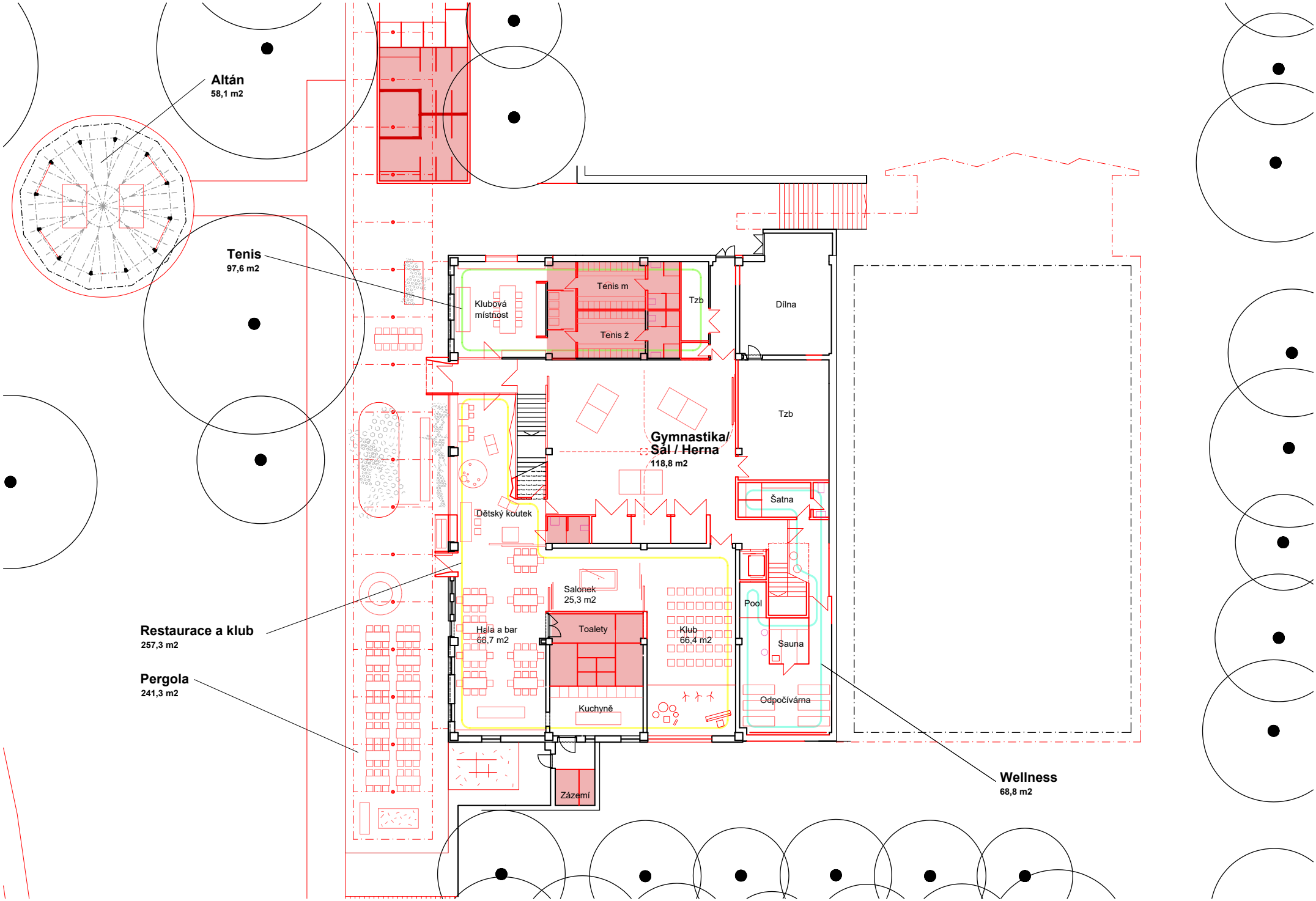
1np: recepce, šatny, posilovna, malá tělocvična kombinovatelná s malým dočasným hostelovým ubytováním, šatny, případně služební byt.

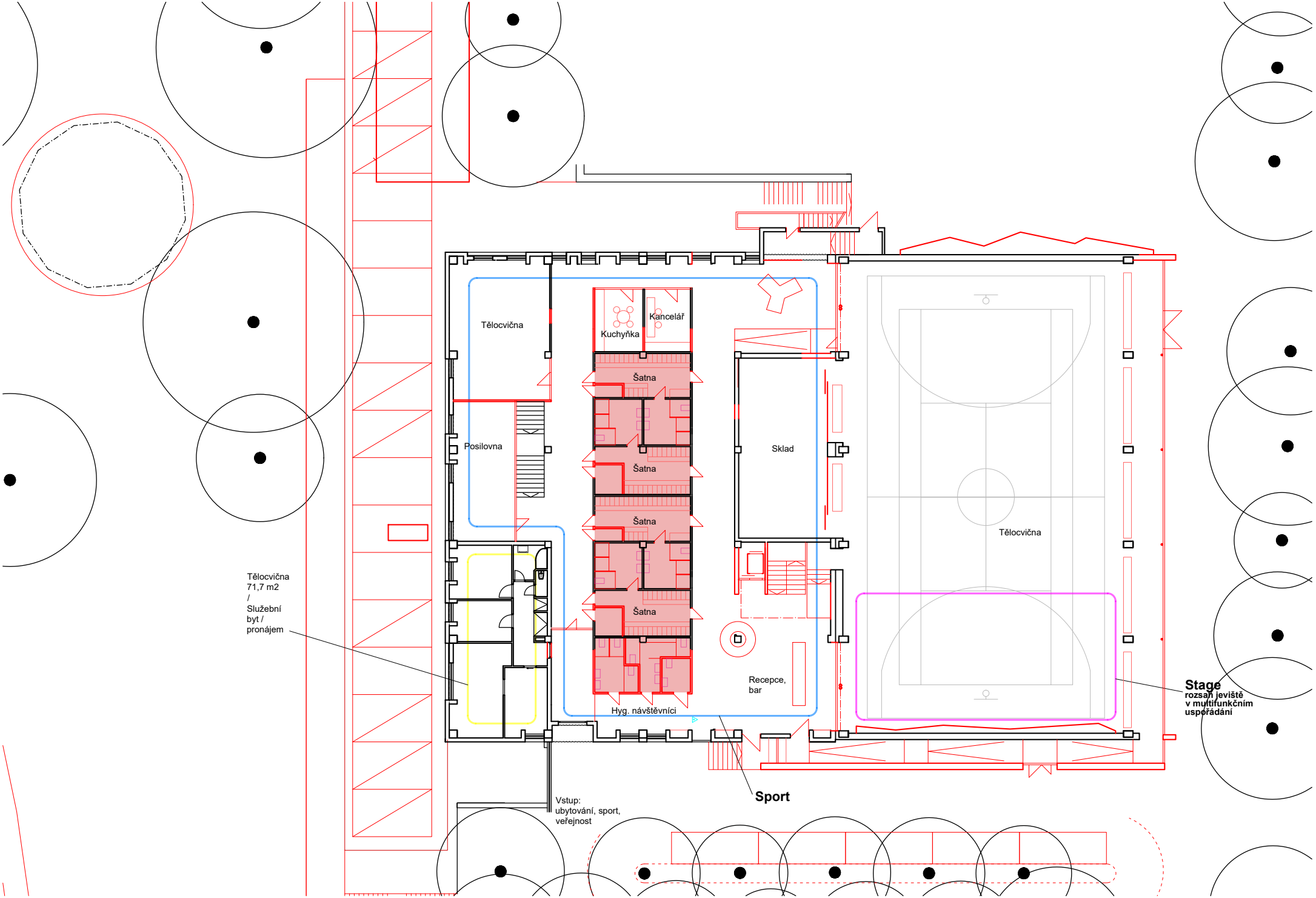
1pp: tenisový klub, víceúčelová hala (ideálně s estrakcí stávajícího sloupu), restaurace a klub, malá sauna, technické zázemí, **celoroční dětská herna** s nezávislým zázemím, **možnost flexibilního propojení do jediného celku.**

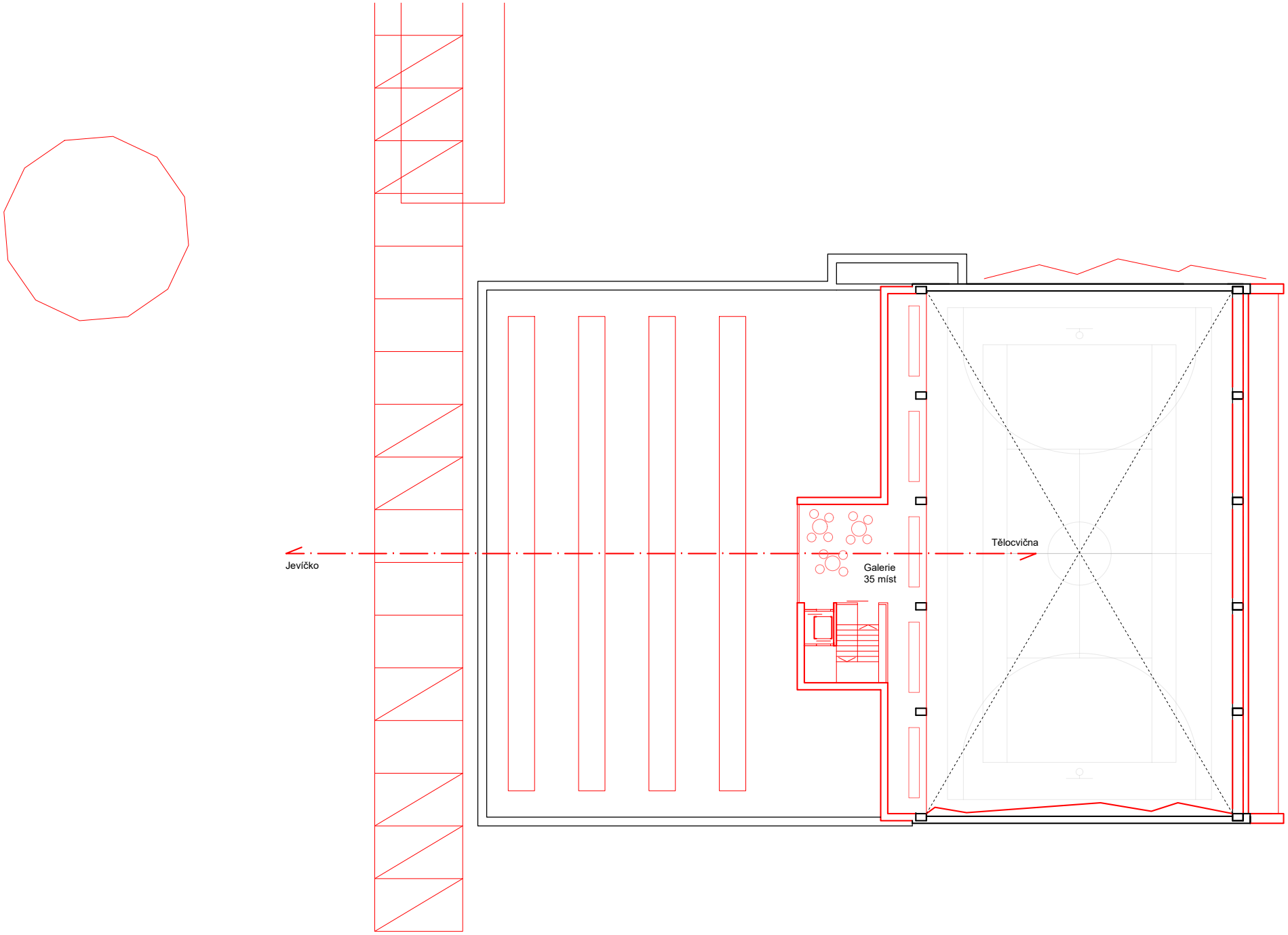
Využití stávajících etablovaných zón (restaurace, tenis, šatny).

Jednotná recepce s barem. Menší vstupní prostory a některé provozy.




Altán
58,1 m2
Tenis
97,6 m2
Restaurace a klub
257,3 m2
Pergola
241,3 m2
Klubová místnost
Tenis m
Tenis ž
Tzb
Dílna
Tzb
Gymnastika/
Sál / Herna
118,8 m2
Šatna
Dětský koutek
Salonek
25,3 m2
Pool
Hala a bar
68,7 m2
Toalety
Klub
66,4 m2
Sauna
Odpočívárna
Kuchyně
Zázemí
Wellness
68,8 m2

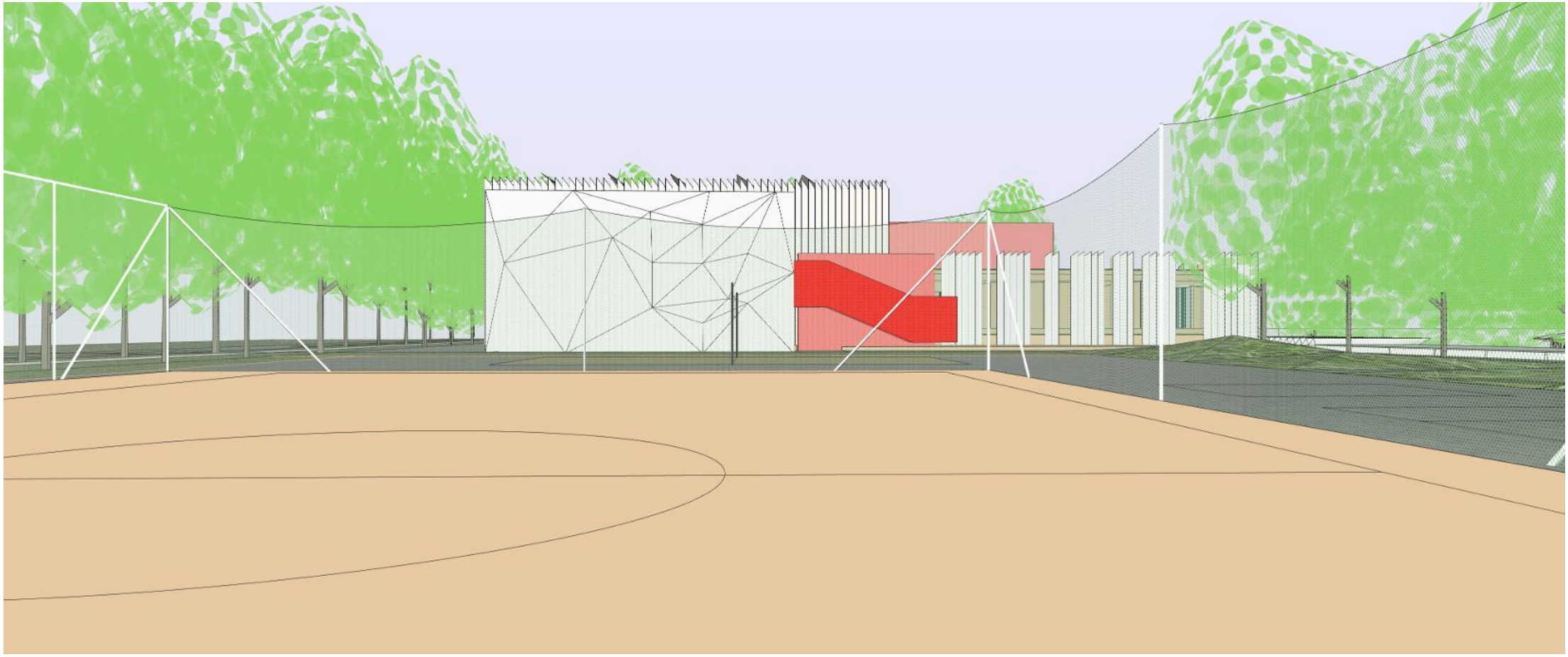

Tělocvična
Kancelář
Kuchyňka
Šatna
Posilovna
Šatna
Sklad
Šatna
Tělocvična
Šatna
Recepce,
bar
Hyg. návštěvníci
Tělocvična
71,7 m2
/
Služební
byt /
pronájem
Stage
rozsah jeviště
v multifunkčním
uspořádání
Sport
Vstup:
ubytování, sport,
veřejnost


Jevíčko
Galerie
35 míst
Tělocvična

Perspektivy



Severní fasáda

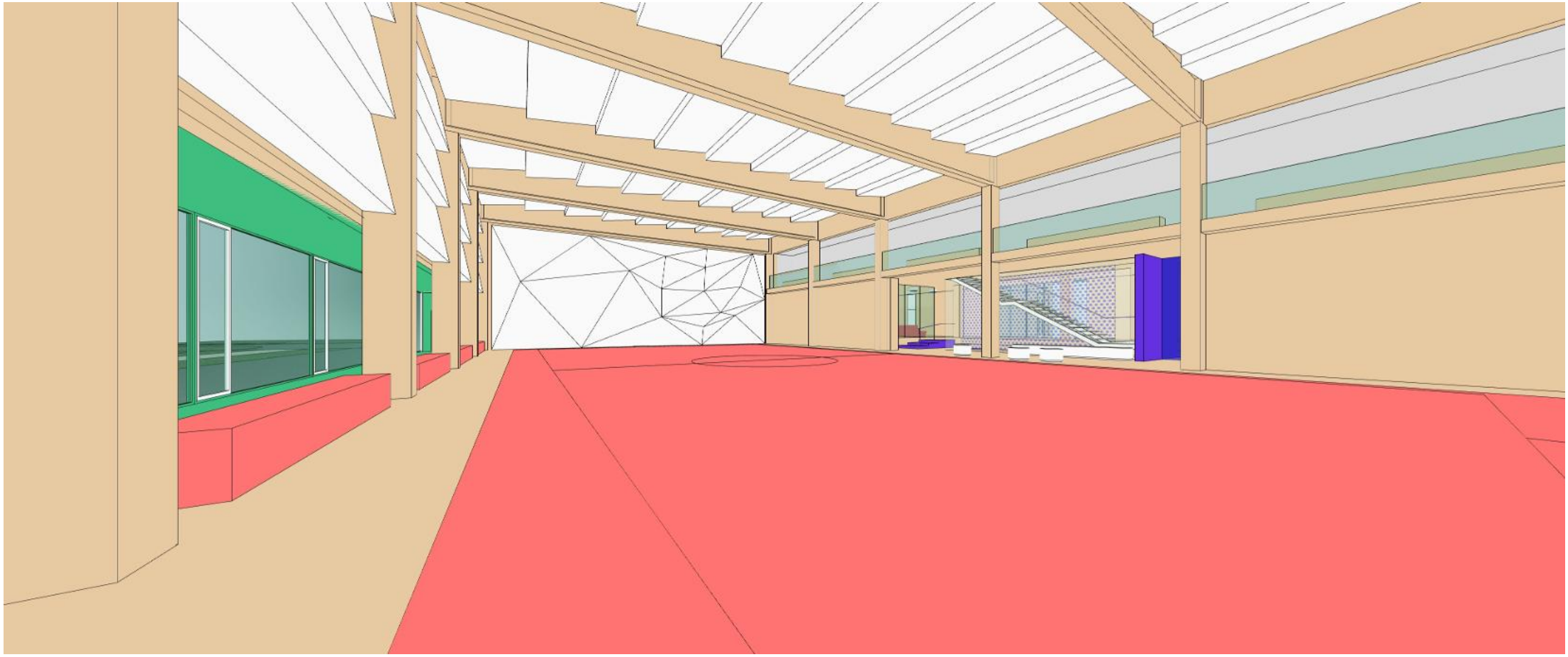


Východní fasáda

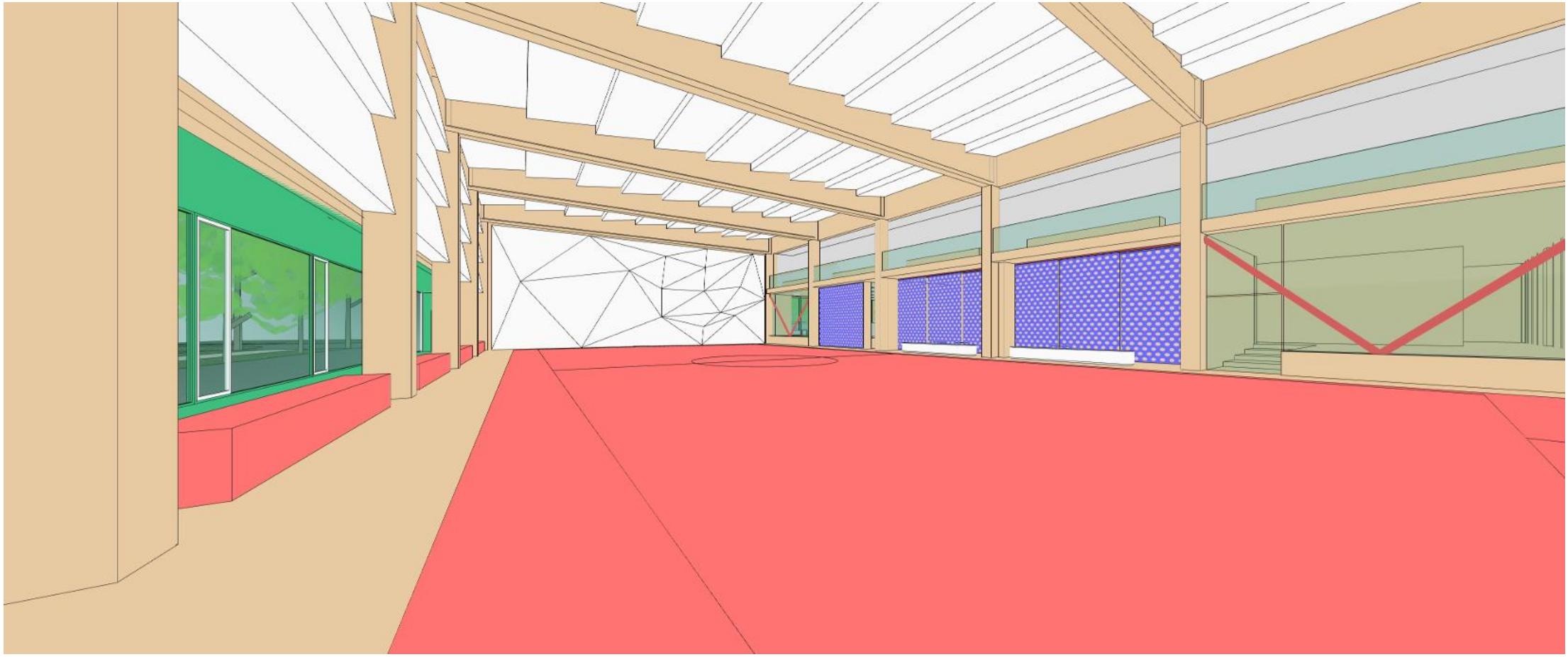


Perspektiva haly

Další kroky ve studii



Varianta 03



Varianta 04

V případě zvolení některé z variant:

Detailní dopracování dispozic s ohledem na konkrétní zvolenou koncepci (skladové prostory, úklidové místnosti, menší dílčí obslužné prostory, přístupnost místností, optimalizace provozních vazeb a kapacit v jednotlivých funkčních zónách). V případě varianty 04 možnost zvýšit podlahu tělocvičny a posunout nové jádro více do středu (zvětšení wellness).

Detailnější náhled materiálů v interiéru.

Doplnění řezů, průvodní zpráva, zbývající výkresy ve standardu studie.

Finální vizuální prezentace.

Finalizace koncepce využití ploch v areálu (relaxační a sportovní plochy) a finální návrh **krajinářských úprav** na základě aktuálního detailnějšího poznání stavu vzrostlé vegetace.


TheBüro