Strategie rozvoje areálu zámku Veleslavín

Analytická část

Verze 3. 11. 2026



Praha 6

ON plan | Umění plánovat. Společně.

Strategie rozvoje areálu zámku Veleslavín

Analytická část

Verze 3. 11. 2026





OBSAH

A. ÚVOD 7

B. KONTEXT A PODMÍNKY ROZVOJE AREÁLU 11

C. ANALÝZA AREÁLU 59

D. VÝCHODISKA Z VYHODNOCENÍ STAVU BUDOV 87

E. DOPORUČENÉ DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY 178

F. SEZNAM ZDROJŮ 180

A. ÚVOD

A.1 Strategie rozvoje areálu zámku Veleslavín

A.2 Analytická část



A.1 Strategie rozvoje areálu zámku Veleslavín

A.1.1. Cíl strategie

Městská část Praha 6 připravuje Strategii rozvoje areálu zámku Veleslavín, jejímž cílem je vytvořit dlouhodobý a realizovatelný rámec pro využití, obnovu, správu a provoz celého areálu, historického zámku, ostatních budov a parku a stanovit postupné kroky jeho dalšího rozvoje.

Strategie bude podkladem pro další rozhodování o areálu, přípravu konkrétních projektů, plánování investic a nastavení jeho budoucí správy a provozu.

A.1.2. Výchozí rámec strategie

Areál už dnes žije kulturními, komunitními a sousedskými aktivitami a strategie bude navazovat na jeho dosavadní oživování, zkušenosti současných uživatelů, aktivity městské části Praha 6 a dlouhodobé působení spolku Hradní potok a dalších místních aktérů, kteří se v minulosti podíleli na zpřístupnění, oživování a diskusi o budoucnosti areálu. Využívá také již vzniklé odborné podklady.

Strategie bude zároveň vycházet z několika základních předpokladů budoucího rozvoje:

Areál má zůstat ve veřejných rukou

Po převodu areálu na hlavní město se předpokládá jeho svěření MČ Praha 6. Zapojení dalších partnerů se bude týkat především obnovy a provozu některých budov.

Zámek pro kulturu

Historická budova zámku má zůstat ve správě MČ Praha 6 a sloužit jako multifunkční kulturní a společenské centrum otevřené veřejnosti. V rámci přípravy konceptu zámku bude ověřen provozní a ekonomický model.

Veřejně přístupný a průchozí park

Park má zůstat veřejně přístupný a průchozí. Strategie bude hledat způsob jeho postupné obnovy, zachování a rozvoje jeho historických a krajinářských hodnot a lepšího propojení s okolím.

Vhodné využití a partneři pro ostatní budovy

Budoucí využití ostatních objektů není předem určeno. Strategie prověří vhodné funkce a možnosti spolupráce s veřejnými i soukromými partnery, kteří se mohou podílet na jejich obnově a provozu. Jednotlivá využití se mají vzájemně doplňovat a nemají vytvářet zásadní provozní konflikty.

Postupná obnova

Areál není nutné obnovit celý najednou. Strategie stanoví priority, návaznost jednotlivých kroků a podmínky postupné realizace. Dočasné využití jednotlivých částí může současně pomoci ověřovat jejich budoucí fungování.

A.1.3. Kdo se podílí na přípravě strategie

Městská část Praha 6 zadává strategii a odpovídá za další rozhodování o areálu.

ONplan lab připravuje Strategii rozvoje areálu zámku Veleslavín.

Culture & Arts Planning připravuje koncept kulturního a společenského centra v zámku. Závěry tohoto dokumentu budou následně koordinovány se Strategií rozvoje celého areálu.

Na přípravě se podílejí také hlavní město Praha, IPR Praha, NPÚ, další důležití aktéři rozvoje areálu a veřejnost.

A.1.4. Jak bude strategie vznikat

Strategie bude zpracovávána v několika navazujících fázích. **Do jednotlivých kroků budou podle jejich charakteru zapojovány veřejnost, hlavní aktéři, odborné instituce, současní uživatelé a potenciální partneři.** Jejich zapojení doplní odbornou práci zpracovatelů o místní, uživatelské, odborné a provozní znalosti a umožní průběžně konzultovat a ověřovat připravované výstupy.

Termín	Fáze zpracování strategie	Zapojení veřejnosti a hlavních aktérů
září–říjen 2026	**Analytická část** – zpracování analytických východisek pro další rozvoj areálu.	Setkání nad mapou, online dotazník, projednání v pracovní a konzultační skupině a rozhovory s hlavními aktéry.
říjen–listopad 2026	**Sdílená vize** – na základě analytických východisek bude formulován společný směr budoucího rozvoje areálu.	Projednání v pracovní a konzultační skupině a veřejná konzultace sdílené vize.
listopad 2026–únor 2027	**Koncepční prověření** – bude zpracován koncept kulturního a společenského centra v zámku a koncepce obnovy parku. Současně bude prověřeno využití ostatních budov, jejich provozní vztahy a možnosti zapojení partnerů.	Konzultace s pracovní a konzultační skupinou, hlavními aktéry a partnery a veřejná konzultace koncepce parku a rámcového rozvoje areálu.
únor–duben 2027	**Strategie a další postup** – jednotlivé výstupy budou propojeny do výsledné strategie, která stanoví způsob využití, obnovy, správy a provozu areálu, priority a návaznost dalších kroků.	Projednání návrhu s hlavními aktéry a představení výsledné strategie veřejnosti.

A.2 Analytická část

A.2.1. Cíl analytické části

Analytická část představená v tomto dokumentu představuje výchozí odborný podklad pro další fáze strategie. Jejím cílem je vytvořit ucelený obraz současného stavu areálu, jeho hodnot, problémů, limitů a rozvojového potenciálu a pojmenovat hlavní témata, která bude třeba při návrhu budoucího rozvoje řešit.

Analýza vychází z dostupných odborných a územně plánovacích podkladů, průzkumu současného stavu a využití areálu, hodnocení jednotlivých budov a parku i širších vztahů k okolí. Odborná zjištění doplňují poznatky získané od veřejnosti, současných uživatelů a hlavních aktérů.

A.2.2. Struktura analytické části

A. Úvod

B. Kontext a podmínky rozvoje areálu

C. Areál a park

D. Východiska z vyhodnocení stavu budov

B. KONTEXT A PODMÍNKY ROZVOJE AREÁLU

B.1 Řešené území a majetkoprávní vztahy

B.2 Historický vývoj areálu a jeho okolí

B.3 Širší prostorové vztahy

B.4 Mobilita a dopravní dostupnost

B.5 Technická infrastruktura

B.6 Demografický vývoj a uživatelský potenciál

B.7 Plánovací a strategický rámec

B.8 Rozvojové záměry v okolí

B.9 Limity a podmínky rozvoje



B.1. Řešené území a majetkoprávní vztahy

B.1.1. Řešené území

Předmětem strategie je uzavřený areál zámku Veleslavín v městské části Praha 6, v místní části Veleslavín. Zahrnuje historický zámek, budovy bývalého sanatoria a zámecký park vymezený částečně historickou ohradní zdí. Areál je vymezen ulicemi Veleslavínská, Nad Hradním potokem a U Zámečku, na severu železniční tratí.

Celková rozloha areálu je 29 453 m² a zahrnuje pozemky viz tabulka 1.

Tabulka 1 Pozemky areálu zámku Veleslavín, zdroj: ÚZSVM, 2025

Parcela číslo	Výměra	Využití	Hlavní objekt, nebo využití
135/1	979 m²	zastavěná plocha a nádvoří	severní pavilon, čp. 83 + navazující plocha
135/2	29 m²		kyslíková stanice a márnice
136	209 m²		vila, čp. 84
137	369 m²		východní pavilon, čp. 139
138	642 m²		zámek, čp. 1
139	173 m²		kuchyně
140	1 305 m²		stodola a vrátnice + zpevněné plochy
141	37 m²	ostatní plocha – jiná plocha	část zámeckého parku
142/1	25 466 m²	ostatní plocha – zeleň	hlavní část zámeckého parku, komunikace a zeleň Na jižní a východní hranici pozemek zasahuje mimo oplocený areál – viz schéma 1
142/2	12 m²	zastavěná plocha a nádvoří	skleník
142/3	208 m²		garáž
142/4	24 m²	ostatní plocha – jiná plocha	část zámeckého parku

Schéma 1 Řešené území. Autor: ONplan (2026).



B.1.2. Majetkoprávní vztahy

Všechny pozemky uvedené na předchozí straně jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, které areál odkoupilo od státu, Úřadu pro zastupování ve věcech majetkových (ÚZSVM). Kupní smlouva mezi ÚZSVM a hlavním městem Prahou byla uzavřena 25. května 2026. Městská část Praha 6 má areál aktuálně vypůjčený od hlavního města Prahy. Výpůjčka je uzavřena do 14. dubna 2027. Následně se předpokládá svěření areálu Městské části Praha 6, přičemž podmínkou svěření je zpracování strategie rozvoje areálu.

Veřejná prostranství navazující na areál jsou převážně ve vlastnictví hlavního města Prahy. Výjimkou je pozemek navazujícího na severovýchodní cíp areálu, který je ve vlastnictví Správy železnic. Do profilu ulic Nad Hradním potokem na jihu a ulice U Zámečku na východě zasahují menší pozemky v soukromém vlastnictví.

Významným vlastníkem v navazujícím území je společnost Nový Veleslavín, a.s., která vlastní areál bývalé teplárny na východ od areálu a pozemky mezi železnicí a ulicí U Zámečku na sever od areálu.

Schéma 2 Orientační zákres přesahu pozemku 142/1 mimo oplocení zámeckého areálu. Autor: ONplan (2026).



Legenda

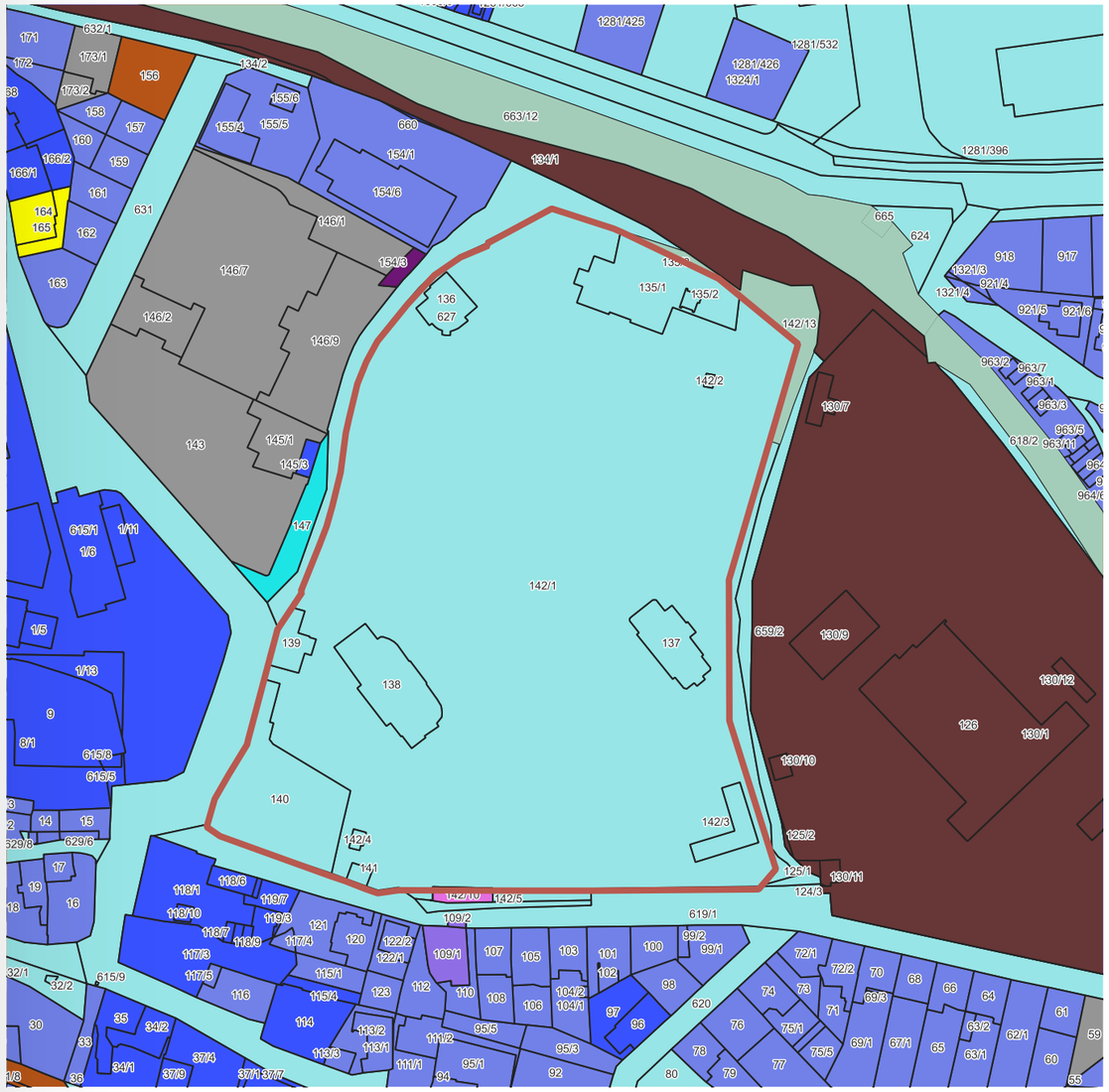
- hranice pozemku 142/1
- oplocení zámeckého areálu nekopírující hranici pozemku

0 15m 30m 45m 60m

Autor: ONplan

Datum: 10. 2026

Schéma 3 Majetkoprávní vztahy v území. Zdroj: ČÚZK (n.d.-b), upraveno ONplan.



Legenda

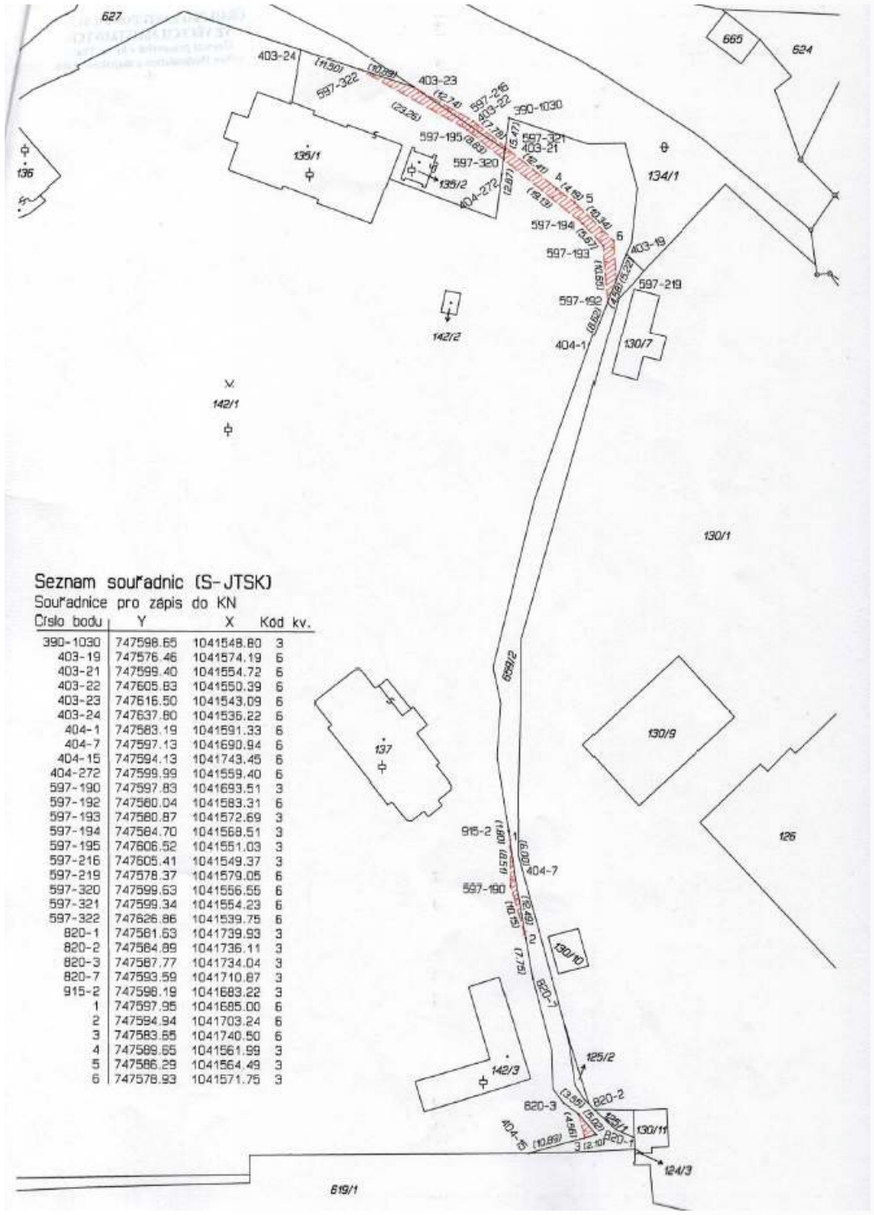
- řešené území
- ČR včetně státem ovládaných subjektů
- Fyzické osoby
- Hl. m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MČ
- Podílnictví dvou a více subjektů kromě HMP
- Podílnictví dvou a více subjektů s účastí HMP
- Zbývající tuzemské právnické osoby
- Nový Veleslavín, a.s.
- Správa železnic
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
- Spousta Tomáš
- Neocity Group CZ, s.r.o.
- Chmela Petr
- Hankovec Rudolf Mgr.
- České dráhy, a.s.

0 20m 40m 60m 80m

Autor: ONplan

Datum: 10. 2026

Areál je na své severní hranici a částečně v jižní části východní hranice zatížen věcným břemenem ve prospěch Správy Pražského hradu, které umožňuje vedení, provoz a údržbu hradního užitkového vodovodu v řešeném území (viz obrázek 1).



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.
390-1030	747598.65	1041548.80	3
403-19	747576.46	1041574.19	6
403-21	747599.40	1041554.72	6
403-22	747605.83	1041550.39	6
403-23	747616.50	1041543.09	6
403-24	747637.80	1041535.22	6
404-1	747583.19	1041591.33	6
404-7	747597.13	1041690.94	6
404-15	747594.13	1041743.45	6
404-272	747599.99	1041559.40	6
597-190	747597.83	1041693.51	3
597-192	747560.04	1041583.31	6
597-193	747580.87	1041572.69	3
597-194	747584.70	1041568.51	3
597-195	747606.52	1041551.03	3
597-216	747605.41	1041549.37	3
597-219	747578.37	1041579.05	6
597-320	747599.63	1041556.55	6
597-321	747599.34	1041554.23	6
597-322	747626.86	1041539.75	6
820-1	747561.63	1041739.93	3
820-2	747564.89	1041736.11	3
820-3	747587.77	1041734.04	3
820-7	747593.59	1041710.87	3
915-2	747598.19	1041683.22	3
1	747597.95	1041685.00	6
2	747594.94	1041703.24	6
3	747583.55	1041740.50	6
4	747589.55	1041561.99	3
5	747586.29	1041564.49	3
6	747578.93	1041571.75	3

Obrázek 1 Výřez z geometrického plánu smlouvy o zřízení věcného břemene pro hradní užitkový vodovod. Věcné břemeno je vyznačeno jako červeně šrafovaná plocha. Zdroj: ÚZSVM, 2021.

B.1.3. Analytická východiska

- **Areál tvoří majetkově ucelený celek o rozloze 29 453 m²**. Všechny pozemky mají stejného vlastníka, což vytváří dobré podmínky pro koordinované plánování a postupnou obnovu celého areálu.
- **Vlastnictví hlavního města Prahy a předpokládané svěření MČ Praha 6 vytváří předpoklad pro dlouhodobé veřejné řízení rozvoje, správy a provozu areálu**.
- Navazující **veřejná prostranství jsou převážně ve vlastnictví hlavního města Prahy, což vytváří příznivé podmínky pro případné úpravy vstupů, pěších vazeb a propojení areálu s okolím**. V některých místech však zasahují do uličních profilů soukromé pozemky.
- **Významným sousedním vlastníkem je Nový Veleslavín, a.s**. Její rozsáhlé pozemky východně a severně od areálu budou důležité z hlediska koordinace budoucího rozvoje a vazeb zámeckého areálu na okolí.
- **Severní část areálu je dotčena věcným břemenem hradního užitkového vodovodu.** Jeho průběh a podmínky provozu a údržby je nutné dále detailněji prověřit a zjištěné skutečnosti respektovat při případných stavebních a krajinářských zásazích.

B.2. Historický vývoj areálu a jeho okolí

B.2.1. Vývoj areálu a jeho okolí

Zámecký areál se po staletí proměňoval společně s okolní krajinou. Ještě před vznikem zámku měl Veleslavín charakter zemědělského sídla uprostřed krajiny. Na místě staršího hospodářského dvora vznikl v 18. století nový zámecký dvůr s barokním zámkem a parkem. Areál se později proměnil v léčebný komplex. Během 20. století otevřenou krajinu v okolí zámeckého areálu postupně nahradila městská zástavba a zámecký park se stal jedním z posledních souvislých zelených prostorů Veleslavína.

Tato kapitola vychází zejména ze zdrojů Andrle architekti s.r.o. (2026), ČÚZK (n.d.-a), Greinerová & Černý (2021), Hradní potok, z.s. (2022) a Národní památkový ústav (n.d.-b). Ve většině případů se jedná o sekundární zdroje, které poskytují základní přehled o historickém vývoji areálu a jeho okolí. V rámci další přípravy rozvoje areálu by proto bylo vhodné, souběžně se zpracováním stavebněhistorického průzkumu jednotlivých objektů, odborně zpracovat také historii celého areálu na základě systematické práce s primárními archivními prameny.

Kolem roku 1730
Barokní zámek a pravidelná zahrada

Objekty

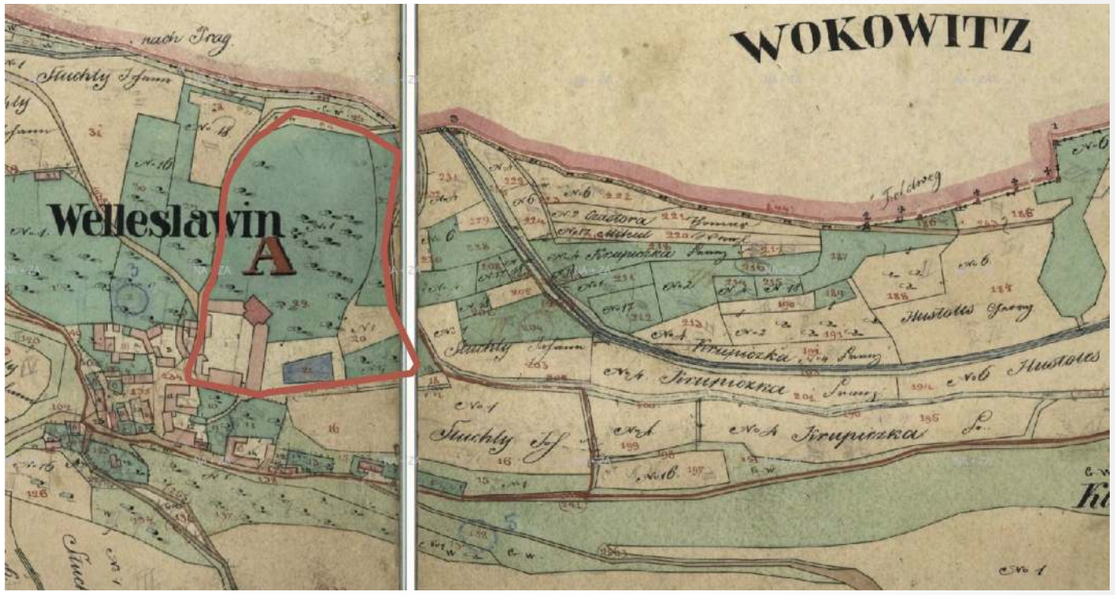
Pravděpodobně na místě staršího předbělohorského hospodářského dvora byl **po roce 1730 postaven nový dvůr, do jehož okoseného severovýchodního nároží byla vložena barokní zámecká stavba** (autorství je spojováno s Kiliánem Ignácem Dientzenhoferem, není však jednoznačně doloženo). Ještě mapa stabilního katastru z 1. poloviny 19. století zachycuje zámek jako součást uzavřeného dvora.

Park

Na zahradní průčelí zámku navazovala pravděpodobně **pravidelně komponovaná barokní zahrada** s osovou kompozicí, jejíž základní směr je v parku čitelný dodnes. V jižní části zámeckého areálu se nacházela vodní plocha, kterou dostupné podklady spojují s pramennou oblastí Dejvického potoka. Není jasné, zda byl již v této době celý areál obehnán zdí ve stejném rozsahu jako dnes.

Okolí

Veleslavín byl původně venkovským sídlem obklopeným zemědělskou krajinou. Součástí historického centra Veleslavína byl předbělohorský hospodářský dvůr, později zámecký areál, který z východu vymezoval návesní prostor.



Obrázek 2 Indikační skica (1824–1843) zachycuje objekt zámku jako součást uzavřeného obdélníkového dvora. Zámecký areál je z východu vymezen otevřenou Císařskou strouhou, na jihu areálu je poměrně velká vodní plocha. Severně o areálu vede Lánská koněspřežná dráha postavená v roce 1830. Jasně patrné je historické jádro Veleslavína, které je v území částečně dochováno dodnes. Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální. (n.d.-a).

Konec 19. století
Proměna zámku a krajinářský park

Objekty

Výrazná proměna areálu proběhla na konci 19. století za Emilie von Oesteren. Zámek se postupně měnil z reprezentativní součásti hospodářského dvora v **samostatné zámecké sídlo**. Zámek byl rozšířen, úpravou prošly reprezentativní interiéry v přízemí. Kromě zámeckého objektu je dodnes zachována i stodola na jižní hraně původního dvora. Na západní hraně areálu byl přistavěn domek portýra – dnešní vrátnice.

Park

Současně se proměňovalo okolí zámku. Starší pravidelná zahrada byla na konci 19. století přetvářena v **krajinářský park, při částečném zachování původní osové kompozice**. Zámecký areál tak postupně získal charakter, který je v základních rysech čitelný dodnes. Z tohoto období pochází i nejstarší stromy v parku. Není jasné, zda v tomto období byl areál obehnán zdí ve stejném rozsahu jako dnes. Kromě dnešní hlavní jihovýchodní brány do zámku, byl areál přístupný ještě z jihu branou, která je dnes zazděná a pravděpodobně i brankou v jihovýchodním rohu parku.

Okolí

Veleslavín zůstával i v 19. století poměrně malým sídlem obklopeným zemědělskou krajinou. V 30. letech 19. století byla vybudována Lánská koněspřežná dráha, která vedle po severní hranici Veleslavínského areálu. Ta byla v 2. polovině 19. století nahrazena Buštěhradskou drahou směrem na Kladno. Vlhké místní podmínky zároveň podporovaly rozvoj zahradnictví, která se postupně rozšířila zejména směrem na východ podél dráhy.



Obrázek 3 Mapa III. Vojenského mapování (1869–1885). Zámek je stále znázorněn jako uzavřený dvůr, Veleslavín zůstává menším sídlem v krajině. Nově tvoří severní hranici areálu zámku Buštěhradská dráha, která v roce 1863 nahradila Lánskou koněspřežnou dráhu. Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální. (n.d.-a)

1903–1939
Léčebný areál a park jako součást léčby

Objekty

V roce 1908 areál koupili lékaři Oskar Fischer a Leo Kosák, kteří zde rozvinuli **soukromé sanatorium pro nervové a další choroby**. Oskar Fischer patřil k průkopníkům výzkumu demence a neuropatologie, Leo Kosák se podílel na dlouhodobém vedení a rozvoji sanatoria. Oba byli židovského původu a stali se oběťmi nacistické perzekuce.

Se sanatoriem je spojena řada významných osobností, které se zde léčily – například Charlotta Garrigue Masaryk, Adolf Loos, Milena Jesenská a Jan Patočka.

Pro potřeby sanatoria byly **postupně vystavěny tři hlavní objekty, upraven zámek a přistavena vrátnice severně od hlavní brány**. Nejprve byl v roce 1908 postaven severní, následně v roce 1911 východní pavilon. V severozápadní části areálu byla v roce 1929 postavena novobarokní vila pro Oskara Fischera. V meziválečném období byly budovy dále upravovány podle potřeb zdravotnického provozu.



Obrázek 4 Oskar Fišer. Zdroj: Wikimedia Commons, fotografie neznámého autora, ca. 1936.

Park

Přestože se v tomto období pravděpodobně zásadně **neproměnila kompozice parku, významně se proměnila jeho role**. Park již nebyl pouze reprezentativním okolím zámku, ale stal se součástí každodenního života sanatoria a léčebného prostředí pacientů. Pravděpodobně již v roce 1910 byla postavena větší část areálové zdi. Později byla v severovýchodní části parku založena užitková zahrada se skleníky (viz obrázek 6). Pro potřeby sanatoria byla zřízena brána v severozápadním rohu areálu, v prodloužení dnešní ulice Adamova a branka z ulice U Zámečku, v sousedství vily, které jsou dodnes zachovány, ale dnes uzavřeny. Podle dobových fotografií existovala i brána v severovýchodním rohu v prostoru užitkové zahrady.

Přibližně v prostoru starší, rozsáhlejší vodní plochy bylo na počátku 20. století založeno jezírko, které je v parku dochováno dodnes.



Obrázek 5 Severní brána v blízkosti úrovňového přejezdu přes kladenskou dráhu. Zdroj: Hradní potok, z.s. (n.d.).

Okolí

V roce 1922 byl Veleslavín připojen k Velké Praze. Postupně houstla zástavba podél Kladenské ulice a rozvíjely se sousední Vokovice. Na přelomu 19. a 20. století vznikla ve Veleslavíně řada zahradnických podniků a rozsáhlé plochy školek a skleníků, zejména podél železniční trati a východně od zámeckého areálu. Zahradnictví tak spolu se zámeckým parkem, prameny a Dejvickým potokem vytvářela charakteristickou zelenou krajinu Veleslavína.



Obrázek 6 Letecký snímek z roku 1947. Jasně patrná je užitková zahrada východně od severního pavilonu, cestní síť a udržovaný park (například stříhané tisy kolem cesty v ose zámku) a ovocné sady. Před západním vjezdem do areálu je stále dochována původní struktura návesního prostoru se statky na západní straně. Na východě je areál zahradnictví Sůvových a Kulíčkových, na který směrem na východ navazovaly další zahradnické podniky. Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální. (n.d.-a).

1939–2018
Válka a poválečný zdravotnický areál

Vlastnictví areálu a využívání objektů

V roce 1939 bylo soukromé **sanatorium** Oskara Fischera a Leo Kosáka **zabaveno německou okupační mocí**. Areál následně přešel pod správu Vystěhovaleckého fondu pro Čechy a Moravu, který spravoval konfiskovaný židovský majetek. Způsob využití zámku a jednotlivých budov během války není jasný. V průběhu 2. světové války byly v areálu vybudovány dva podzemní betonové bunkry, které jsou zde dochovány dodnes.

V roce 1951 byl areál **převeden na československý stát. Nadále sloužil zdravotnickým účelům**, mimo jiné pro léčbu plicních onemocnění.

Po roce 1989 areál zůstal ve vlastnictví státu, ale státní zdravotní zařízení bylo postupně (až do roku 2004) přesunuto do Fakultní nemocnice Motol. Následně si pronajala veleslavínský zámek soukromá klinika Canadian Medical Care, která zde působila až do roku 2018.



Obrázek 7 Fotografie zámku z roku 1976, kdy zde sídlilo státní zdravotnické zařízení. Zdroj: Archiv NPÚ (1976), autor a signatura nezjištěni.

Park

Po dobu zdravotnického provozu **byl park poloveřejným areálem, který sloužil pacientům a jejich návštěvám**. Vegetační složka parku je jasně doložena na inventarizaci z roku 1981. V okolí vily v tomto roce ještě existoval ovocný sad (především hrušně a slívy). Pravděpodobně ještě do roku 2019 byl park pravidelně udržován.

V parku byly postupně vybudovány drobné objekty, např. garáže a přístřešky v jihovýchodním rohu parku, zřízeno bylo veřejné osvětlení. V 70. letech byla zbořena jižní a část východní zdi obklopující park a na hraně parku bylo vybudováno nadzemní vedení horkovodu, která zasahuje až do objektu stodoly.

Okolí

Od konce 50. let 20. století **se okolí Veleslavína rychle urbanizovalo**. V 70. letech byly postupně demolovány statky na západní hraně návesního prostoru a byly nahrazeny výrobními areály. V letech 1959–1970 vznikalo sídliště Petřiny a od roku 1960 sídliště Červený Vrch. Na počátku 60. let byla rozšířena a do terénního zářezu umístěna Kladenská dráha, díky čemuž zanikla ulice, která se severu vymezovala zámecký areál a s ní i severní vstup do areálu. Ve stejném období byla východně od zámku uvedena do provozu hnědouhelná Veleslavínská teplárna a v roce 1967 území severně od zámku zásadně proměnila nová Evropská třída. Původně volnější krajina se zahradnictvími se tak během 60. let stala součástí souvisle zastavěného města.

Provoz původní teplárny skončil v roce 1994 a nahradila jej nová plynová teplárna na východ od té původní. V roce 2015 byla otevřena stanice metra Nádraží Veleslavín, který výrazně zlepšila dostupnost Veleslavína z centra Prahy.



Obrázek 8 Letecký snímek z roku 1966 ukazuje již dostavěnou teplárnu v bezprostředním sousedství Veleslavínského areálu, výstavbu Evropské třídy a rozestavěná sídliště Červený vrch a Petřiny. Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální. (n.d.-a)

2018–2023
Konec zdravotnického provozu a uzavření areálu

Po ukončení zdravotnického provozu v roce 2018 zůstal areál převážně uzavřený a bez stabilního nového využití. Stát zajišťoval základní správu a zabezpečení, neprobíhala však celková obnova a technický stav většiny objektů, kromě zámku, se postupně zhoršoval.

Od roku 2018 sílil tlak MČ Praha 6 a občanských iniciativ (především spolek Hradní potok) na zachování, zpřístupnění a nové veřejné využití areálu zámku.

Po skončení zdravotnického využití připravil stát prodej areálu ve veřejné dražbě. Proti převodu do soukromých rukou se postavila Praha 6 a nově vzniklý spolek Hradní potok, který začal prosazovat zachování a zpřístupnění zámku a parku pro veřejnost.

2024–2026
Otevření a oživování areálu

Po ukončení zdravotnického provozu v roce 2018 připravoval ÚZSVM prodej areálu ve veřejné dražbě, která byla následně zrušena. Poté se úřad neúspěšně pokoušel areál pronajmout a od roku 2024 znovu prodat. V roce 2026 se stát a hlavní město dohodly na přímém prodeji a **v dubnu 2026 Praha odkoupení schválila**.

V roce 2024 získala Praha 6 areál od státu do dočasné bezplatné výpůjčky a část areálu zpřístupnila veřejnosti. Zahájila také údržbu parku a postupně zde začaly probíhat kulturní, komunitní a sousedské aktivity.

B.2.2. Historie vody v okolí Veleslavínského zámku

Krajinu kolem Veleslavína významně spoluvytvářela voda. Pod svahy Petřin se nacházela řada pramenů (v katastru Veleslavína např. dodnes funkční Veleslavínka a Barelka), které byly součástí systému, který zásoboval Pražský hrad vodou. Vlhké prostředí vytvářelo příznivé podmínky pro zemědělství, zahrady a později rozsáhlá zahradnictví

Dejvický potok

V zámeckém parku se **podle některých zdrojů nachází pramenná oblast Dejvického potoka**, který odtud historicky pokračoval směrem na východ k Vltavě. Některé podklady spojují pramen s vodní plochou a pozdějším jezírkem v jižní části parku. Přesnou polohu a současný stav prameniště je však třeba hydrogeologicky ověřit.

Při urbanizaci Dejvic byl Dejvický potok během 20. století postupně zatrubněn, v některých místech je však dosud veden po povrchu.

Královský hradní vodovod

Královský hradní vodovod se stal součástí systému zásobování Pražského hradu vodou ještě před vznikem zámku se Veleslavín. **Budován od poloviny 16. století**, využíval jímací štoly ve Střešovicích, Veleslavíně a Liboci a vedl vodu podzemním potrubím (původně dřevěným později keramickým) směrem k Pražskému hradu. **Toto vodní dílo již z velké části zaniklo**, dodnes jsou však dochovány jeho části. V blízkosti zámeckého areálu jeho trasu připomíná dochovaný vodovodní domek v ulici U Sadu.



Obrázek 9 Fotka Vodovodního domku. Zdroj: Národní památkový ústav. (n.d.-a).

Císařská strouha

Na přelomu 16. a 17. století vznikl další **systém pro přívod užitkové vody na Pražský hrad – otevřený kanál**, v historických mapách označovaný jako Císařská strouha, používány jsou i názvy Hradní potok, či Hradní vodovod. Vedl vodu z oblasti Liboce směrem k Pražskému hradu a v prostoru Veleslavína křížil starší hradní vodovod. Jeho **trasa procházela východně od dnešního zámeckého areálu a spoluutvářela jeho severní a východní hranici**. Ve 20. století byl kanál postupně zatrubněn. Hradní vodovod částečně zasahuje do areálu, a jeho existence je ošetřena věcným břemenem (viz kapitola 1 Řešené území a majetkoprávní vztahy).

B.2.3. Analytická východiska

- Hodnota areálu spočívá v **soužití a čitelnosti několika historických vrstev**. Další rozvoj by proto neměl směřovat k rekonstrukci podoby jednoho vybraného období. **Nová současná vrstva může být svébytná**, pokud respektuje historické hodnoty, měřítko a charakter areálu a zachová čitelnost předchozího vývoje.
- **Historický vývoj dokládá proměny vstupů a způsobu zpřístupnění areálu**, a zároveň není zcela jasné, zda byl areál v historii vymezen ohradní zdí ve stejném rozsahu jako dnes. Současné uspořádání proto nelze chápat jako jediný historicky daný stav a je možné prověřovat nové vstupy a lepší propojení areálu s okolím.
- **Dlouhodobá zdravotnická tradice představuje součást identity místa a možné východisko jeho budoucího využití**. Nabízí možnost uvažovat o zdravotnických, sociálních nebo dalších pečujících funkcích, které by na historickou roli areálu současným způsobem navázaly.
- **Historický vztah k vodě a tradice zahradnictví patří k identitě Veleslavína a představují potenciál pro současnou interpretaci historie místa a budoucí program parku**. Před konkrétním návrhem vodních prvků je však třeba podrobněji ověřit historický i současný vodní režim areálu.

B. 3. Širší prostorové vztahy

Areál zámku Veleslavín se nachází v historickém jádru Starého Veleslavína, zároveň však na rozhraní několika odlišných urbanistických a krajinných struktur. Jeho současný charakter je výsledkem původního vztahu vesnického sídla k okolní krajině, postupného rozvoje Prahy, výstavby železnice a dalších dopravních a provozních areálů i pozdější obytné výstavby.

Pro budoucí rozvoj areálu jsou proto důležité nejen jeho vnitřní hodnoty, ale také vztahy k širšímu území.

B.3.1. Krajinné a přírodní podmínky

Přírodní podmínky

Zámecký areál leží **pod výrazným svahem Petřín**. Náhorní plošina Petřín se nachází přibližně 30 m nad Starým Veleslavínem – jihozápadní část zámeckého parku leží v nadmořské výšce okolo 320 m n. m., zatímco ulice Na Okraji nad svahem přibližně ve výšce 350 m n. m.

Svahy místy doprovázejí výchozy křídových pískovců a prachovců, které vytvářejí charakteristickou přírodní hranu nad Veleslavínem.

Geologická stavba širšího území je různorodá – střídají se zde jemnozrnné sedimenty, jílovce, prachovce a pískovce. Pruh jemnozrnných sedimentů patrný na geologické mapě pravděpodobně odkazuje na původní stopu Dejvického potoka a jeho pramenné oblasti. **Konkrétní hydrogeologické poměry zámeckého areálu však nejsou dostatečně ověřeny.**

Potenciální přirozenou vegetací Veleslavína je **lipová doubrava, tedy společenstvo s převahou dubů a lip.** Současné lesní porosty na svazích Petřín mají převážně charakter dubohabřin, místy jsou však druhově pozměněné nepůvodními dřevinami.



Obrázek 10 Analýza výškopisu s jasně patrnou hranou svahů pod Petřínem. Zdroj: ČÚZK (n.d.-c).



Obrázek 11 Geologická mapa, na které pruh jemnozrnných sedimentů s rozšířením na pomezí areálu zámku a teplárny znázorněný bílou barvou pravděpodobně souvisí s původní stopou Dejvického potoka a jeho pramennou oblastí. Zdroj: Česká geologická služba (n.d.).

Zelená infrastruktura

Zámecký park představuje v rámci Starého Veleslavína rozsáhlou, avšak dnes poměrně **izolovanou plochu vzrostlé zeleně.** Původně byl součástí otevřenější krajinné struktury, jejíž vazby byly postupným zastavováním území a budováním dopravní infrastruktury z velké části přerušeny. V současnosti tak park působí jako **výrazná zelená oáza uvnitř souvisle zastavěného území.**

V širším území, **v docházkové vzdálenosti kolem 20 min. se však nachází řada významných přírodních a rekreačních území**. Na severu jsou to zejména Divoká Šárka a Džbán, na jihu Obora Hvězda a zelené plochy Břevnova. V bližším okolí jsou významné také svahy a sady pod Petřinami a údolí Litovického potoka. **Přímé krajinné propojení zámeckého parku s nimi je však dnes omezené.**

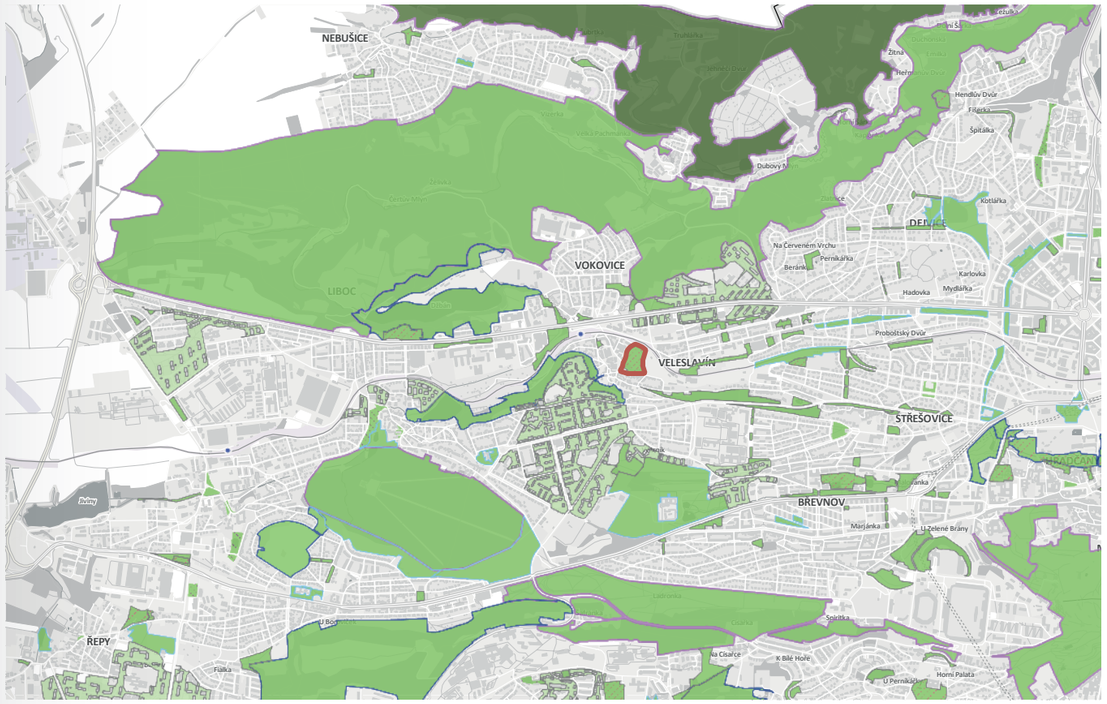
Významnou budoucí změnu může představovat Zelená radiála, která má vzniknout v návaznosti na zahloubení železniční tratě směrem k Dejvicím. Nová zelená pěší a cyklistická osa může posílit propojení Veleslavína s okolními čtvrtěmi a částečně obnovit dnes přerušené rekreační a krajinné vazby. Podrobněji je záměr popsán v kapitole 8 Rozvojové záměry v okolí.

Modrá infrastruktura

Voda byla historicky výraznou součástí krajiny Veleslavína. Širší území bylo pramennou oblastí a voda se uplatňovala v přirozené krajině, zahradách i historických vodohospodářských systémech. Na svazích pod Petřinami se dodnes nacházejí prameny a studánky, z nichž některé byly spojeny se systémem zásobování Pražského hradu vodou.

Původní vodní síť je dnes v městské krajině jen obtížně čitelná. Dejvický potok a historické vodohospodářské systémy byly postupně zatrubněny nebo jinak potlačeny a zanikla také většina historických vodních ploch. Nejbližším výrazným povrchovým tokem zůstává **Litovický potok**. Některé odborné podklady lokalizují do jižní části parku také pramennou oblast Dejvického potoka. Přesná poloha prameniště, jeho vydatnost a dnešní fungování vodního režimu však nejsou dostatečně ověřeny.

Historický vztah k vodě představuje významnou součást identity místa a potenciál pro budoucí obnovu parku. Konkrétní podoba vodních prvků a hospodaření s vodou však musí vycházet z hydrogeologického průzkumu.



Obrázek 12 Schéma významných ploch zeleně. Zdroj: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2024b), upraveno ONplan.

B.3.2. Urbanistické vztahy

Urbanistická struktura a charakter okolí

Starý Veleslavín vznikl jako malé vesnické sídlo v otevřené krajině. Jeho **historické jádro je dodnes částečně čitelné** v okolí Veleslavínské ulice a zámeckého areálu. Dochovaly se zde jednotlivé prvky původního centra, zejména zámek, část historické zástavby, hostinec a zvonička. **Zástavba starého Veleslavína má převážně drobné měřítko**, zpravidla jedno až dvě nadzemní podlaží (viz obrázek 13) a šikmé střechy (viz obrázek 14)

Postupným rozvojem Prahy se Veleslavín stal součástí souvisle zastavěného města. Dnes **leží na rozhraní několika rozdílných urbanistických struktur** – modernistických sídlišť Petřiny na jihu a Červený Vrch na severu, zahradního města Vokovice na severozápadě a nižší obytné zástavby směrem k Větrníku. Podél železnice se současně uplatňují heterogennější struktury spojené s dopravními, výrobními a komerčními areály (viz obrázek 15).

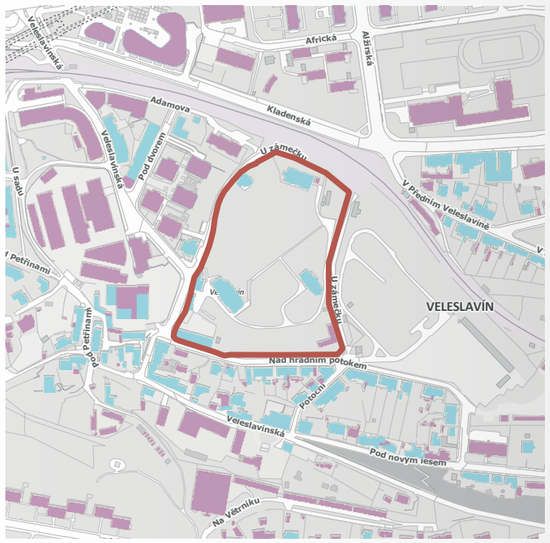
Novější obytná zástavba západně od historického jádra pracuje s větším měřítkem a vyšší podlažností, přibližně čtyř až šesti podlaží, a v širší urbanistické struktuře vytváří mezistupeň mezi drobnou zástavbou původního Veleslavína a výrazně větším měřítkem sídlišť. Obdobnou roli bude mít i připravovaná transformace areálu bývalé teplárny.

Za výraznější narušení historické struktury lze považovat západní okraj původního návesního prostoru. Hospodářské usedlosti, které původně náves ze západu prostorově vymezovaly, byly odstraněny a nahrazeny dnešním komerčním areálem autosalonu. Došlo tím k oslabení prostorového vymezení a čitelnosti historického centra.

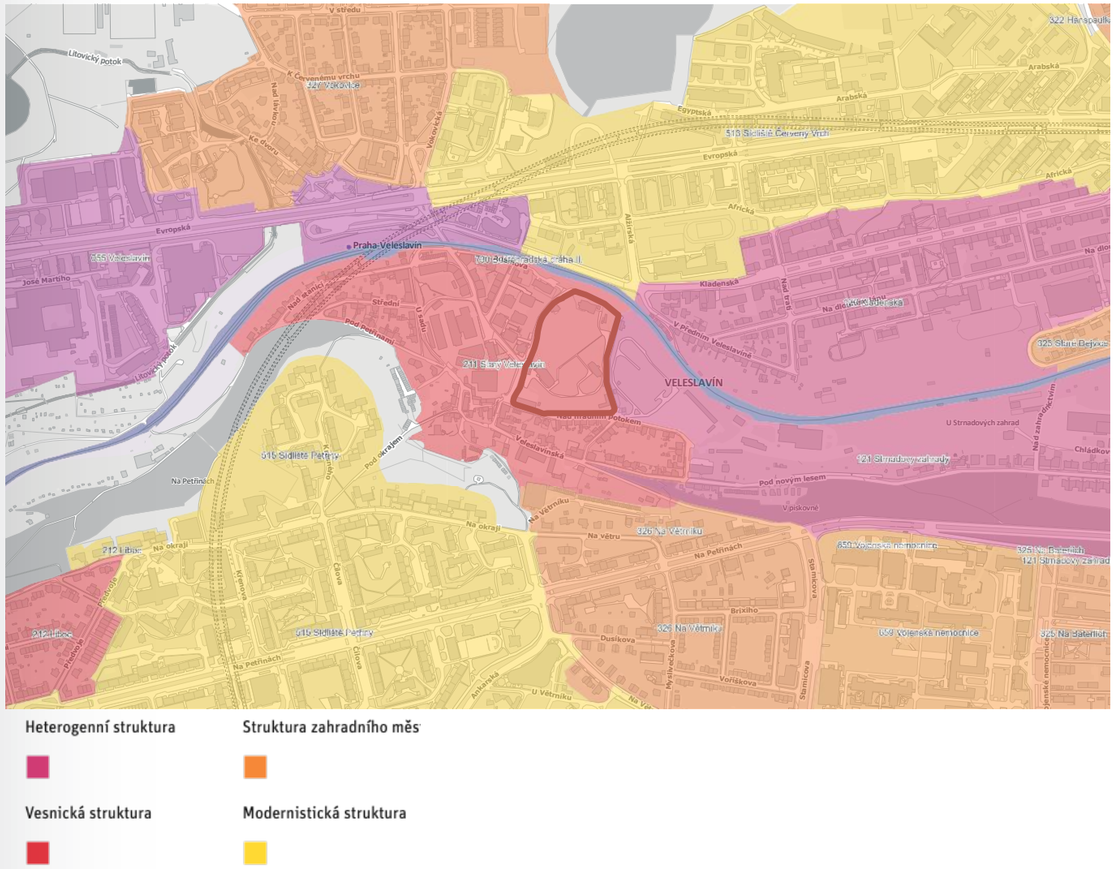
Zámecký areál v tomto kontextu představuje jeden z nejvýznamnějších dochovaných prvků historické struktury Starého Veleslavína. Spolu s dalšími dochovanými objekty udržuje čitelnost původního jádra a jeho identitu i v prostředí, které se postupně proměňuje.



Obrázek 13 Podlažnost zástavby. Zdroj: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2024b)



Obrázek 14 Střešní krajina. Zdroj: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2024b)



Obrázek 15 typy struktur vystavěného prostředí. Zdroj: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2024b)

Veřejná prostranství, centra a prostupnost

Síť veřejných prostranství Starého Veleslavína vychází z jeho historického vesnického původu. **Ulice mají převážně menší měřítko a relativně úzké profily** (profil ulic je v ÚAP zanesen v kategorii s šířkou ulic do 8 m – viz obrázek 21). Hlavní osou historického jádra je **Veleslavínská ulice**, která zároveň plní významnou dopravní funkci.



Obrázek 16 Ulice Nad Hradním potokem. Autor: ONplan (2026)



Obrázek 17 Pěší cesta vedoucí mezi severní zdí areálu a železnicí. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 18 Ulice U Zámečku podél východní zdi areálu má dnes pouze štěrkový povrch a slouží převážně pěší a cyklistické dopravě. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 19 Ulice U Zámečku podél západní zdi areálu. Autor: ONplan (2026).

Územně analytické podklady označují **prostor historického centra stále jako náves** (viz obrázek), jeho **původní centrální role je však dnes výrazně oslabena**. Prostor je zatížen dopravou a část původních veřejných a společenských funkcí zanikla. Čitelnost návsi narušilo také odstranění hospodářských usedlostí na jejím západním okraji.

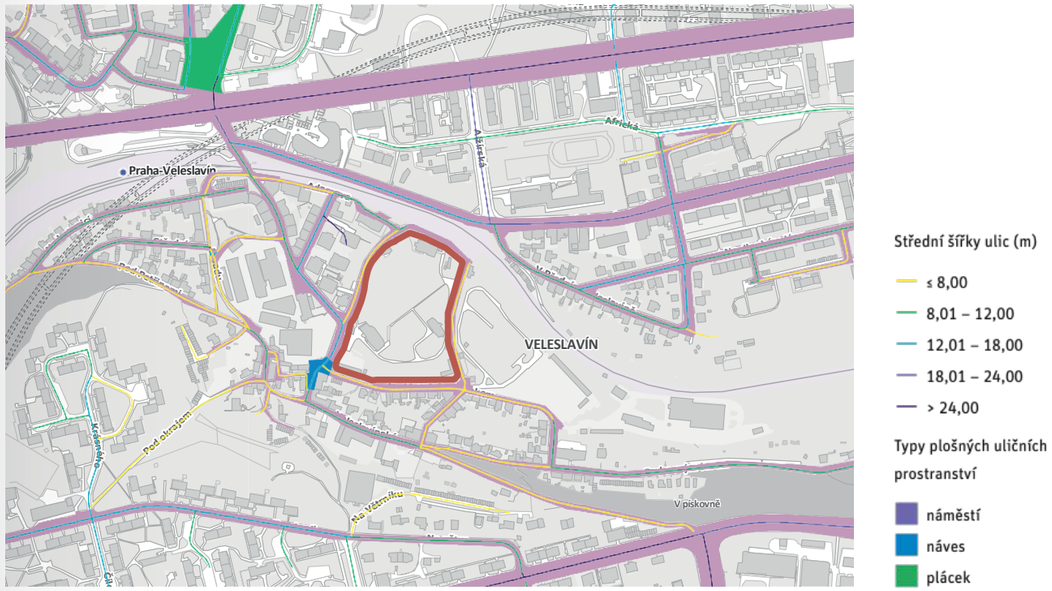


Obrázek 20 Prostor původní návsi protnutý Veleslavínskou ulicí, napravo štít stodoly a zeď zámeckého areálu s hlavní branou, nalevo areál autosalonu, který nahradil původní hospodářské objekty, které vymezovaly náves ze západu. Autor: ONplan (2026).

Starému Veleslavínu tak dnes chybí jednoznačně fungující lokální centrum. Zámecký areál vzhledem ke své poloze přímo v historickém jádru, svému veřejnému významu a plánovanému kulturnímu a komunitnímu využití nabízí možnost jeho funkci posílit. Nemusí přitom náves nahrazovat, může společně s ní vytvářet širší systém veřejných prostorů a aktivit v historickém jádru.

Současné propojení zámeckého areálu s okolní sítí veřejných prostranství je omezené. Rozsáhlý oplocený areál tak vedle své hodnoty představuje také bariéru v pěší prostupnosti území. Konkrétní uspořádání vstupů a pěších vazeb je podrobněji popsáno v kapitole 4 Mobilita a dopravní dostupnost.

Významnou bariérou je také železniční koridor. Transformace bývalé teplárny a připravované změny železničního koridoru však mohou vytvořit nové veřejné prostory a vazby směrem k Vokovicím, Červenému Vrchu a budoucí Zelené radiále. Tyto záměry jsou podrobněji popsány v kapitole 8 Rozvojové záměry v okolí.



Obrázek 21 Typy uličních prostranství a střední šířka ulic. Zdroj: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2024b)

B.3.3. Občanská vybavenost

V okruhu přibližně **1 km od řešeného území** se nachází poměrně široké spektrum občanské vybavenosti. Její rozmístění je však nerovnoměrné a řada zařízení se soustřeďuje mimo samotný Starý Veleslavín, zejména v okolních částech Vokovic, Petřin a Červeného Vrchu.

Výrazně je zastoupena především **školská vybavenost**. V širším okolí se nachází šest mateřských škol, včetně waldorfské mateřské školy a zařízení se speciální péčí, čtyři základní školy, z nichž jedna je speciální a praktická, dále gymnázium, základní umělecká škola a vysokoškolské ubytovací zařízení.

Poměrně dobře je zastoupena také **zdravotnická vybavenost**. V širším okolí působí několik menších zdravotnických zařízení a Ústřední vojenská nemocnice, jejíž význam přesahuje rámec okolních čtvrtí. K dalšímu ověření však zůstává dostupnost některých forem každodenní primární péče, například praktického lékaře, pediatra nebo gynekologie.

Kulturní a volnočasovou nabídku tvoří několik sportovních zařízení, zimní stadion, hudební klub a galerie. Přesto strategické dokumenty MČ Praha 6 upozorňují na **horší dostupnost kulturní a kulturně-komunitní infrastruktury ve Veleslavíně, Vokovicích a na Červeném Vrchu**. Přítomnost jednotlivých specializovaných zařízení tedy nenahrazuje každodenně dostupné prostory pro komunitní a sousedský život.

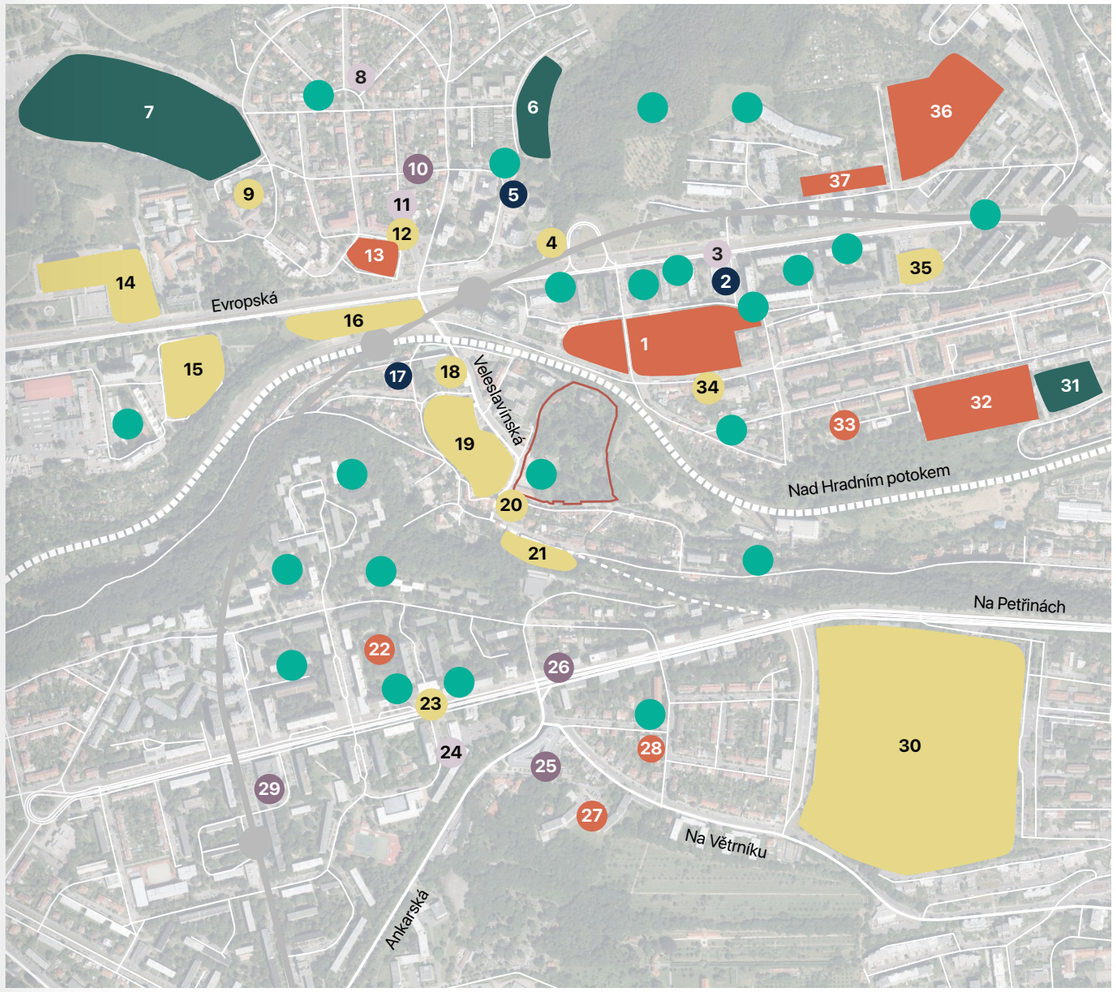
Dětská hřiště jsou v širším území zastoupena poměrně hojně, avšak ve starém Veleslavíně je četnost dětských hřišť nižší. Z hlediska dostupnosti má tak dětské hřiště před objektem zámku pro okolní zástavbu významnou roli.

Základní komerční vybavenost zahrnuje v širším okolí prodejny potravin, restaurace, poštu a další služby. V samotném historickém jádru Starého Veleslavína je však nabídka každodenních služeb omezená.

B.3.4. Analytická východiska

- **Zámecký areál je významným prvkem historické struktury i zelené infrastruktury Starého Veleslavína**. V prostředí postupného rozvoje a zahušťování okolí představuje stabilní nositel identity místa a současně rozsáhlou zelenou plochu s historickou, rekreační a ekologickou hodnotou.
- **Původní krajinné vazby Veleslavína byly výrazně oslabeny, současně se však otevírá možnost jejich částečného obnovení**. Významnou příležitostí je budoucí Zelená radiála a lepší zapojení parku do systému pěších a zelených vazeb. Historický vodní režim představuje další potenciál, jeho obnova však musí vycházet z hydrogeologického průzkumu.
- **Současné propojení parku s okolními veřejnými prostranstvími je omezené**. Zlepšení prostupnosti areálu není pouze otázkou jeho vnitřního fungování, ale může přispět k obnovení širších pěších vztahů a posílení historického centra Starého Veleslavína.
- **Starému Veleslavínu dnes chybí jednoznačně fungující lokální centrum**. Historický návesní prostor ztratil část své původní role a zámecký areál je vůči okolí jen omezeně přístupný. Díky své poloze, plánovanému veřejnému využití zámku a zpřístupnění parku má areál potenciál stát se významnou součástí nově posíleného lokálního centra Veleslavína. Klíčové bude jeho lepší propojení s návesním prostorem a okolní sítí veřejných prostranství.
- Širší okolí nabízí relativně široké spektrum občanské vybavenosti, **maloobchody, služby, gastro a komunitní funkce jsou však v samotném Veleslavíně dostupné hůře**. Z hlediska dostupnosti by mělo být v parku zváženo pokračování dětského hřiště.

Schéma 4 Schéma rozmístění občanské vybavenosti v okruhu cca 1 km. Autor: ONplan (2026).



řešené území

Školství a vzdělávání
1. ZŠ a MŠ Červený vrch, Základní škola speciální a Praktická škola
13. ZŠ a ZUŠ
22. MŠ
27. Univerzitní kolej
28. Waldorfská MŠ
32. ZŠ a MŠ
33. MŠ
36. Gymnázium
37. Fakultní mateřská škola se speciální péčí

Zdravotní péče
2. Zdravotnické zařízení NEFROMED
5. Stomatologická klinika Lazurit
17. Dentální klinika

Sport
6. Sportovní centrum (tenis a služby)
7. Sportovní areál (fotbal, tenis, golf)
31. Zimní stadion Hvězda

Stravování a pohostinství
3. Fast food KFC
8. Restaurace Kaštan
11. Hospoda a malé potraviny
24. Plzeňská Pivnice Petřiny

Prodej potravin
10. Malé potraviny
25. Potraviny Lidl
26. Potraviny Norma
29. Potraviny Billa

Ostatní občanská vybavenost a služby
4. Prodejna cyklo
9. Galerie Artpro
12. Veterinární ordinace
14. Administrativní centrum se službami
15. Ubytovací, konferenční a výukové zařízení Krystal
16. Dopravní uzel Veleslavín (metro, vlak, bus, tram)
18. Salon krásy Hagara
19. Prodej a servis automobilů
20. Hudební klub Doupě
21. Prodej a servis automobilů
23. Pošta
34. Hotel Avion***
35. Obchodní dům
30. Ústřední vojenská nemocnice

Dětská hřiště

0 80m 160m 240m 320m

Autor: ONplan

Datum: 10. 2026

B.4. Mobilita a dopravní dostupnost

Areál zámku Veleslavín má velmi dobrou dostupnost veřejnou dopravou, zejména díky blízkosti dopravního uzlu Nádraží Veleslavín. Slabší stránkou jsou pěší vazby, které jsou zejména severním směrem omezeny železniční tratí. Stávající napojení areálu pro motorovou dopravu je limitováno dimenzí komunikací v těsné blízkosti areálu a také rezidenční zástavbou, která ho ze dvou stran obklopuje. Případný nárůst dopravy bude rezidenty vnímán negativně, což omezuje možnosti umístění funkcí s vyššími nároky na dopravní obslužnost. Připravované projekty v okolí však mohou podmínky dopravní obsluhy a pěší i cyklistické dostupnosti areálu v budoucnu změnit.

B.4.1. Širší vztahy

Areál je směrem na sever, prostřednictvím Veleslavínské ulice napojen na Evropskou třídu (komunikace I. třídy) a přes ní na Pražský okruh. Automobilové spojení směrem k Evropské je ovlivněno železničním přejezdem a navazující křižovatkou s Kladenskou ulicí.

Jižním směrem Veleslavínská ulice napojuje areál na oblast Petřin a ulici Na Petřinách (komunikace II. třídy). V posledním úseku Veleslavínské směrem k ulici Na Petřinách je komunikace jednosměrná. Příjezd z opačného směru je veden přes ulici Pod Novým lesem.

Místní uliční síť je v okolí areálu částečně jednosměrná a **v bezprostředním okolí areálu převažuje místní a cílová doprava nad tranzitní**. Rezidenti však upozorňují na porušování zákazu průjezdu ve všední dny, v jehož důsledku oblastí projíždí také tranzitní doprava.

B.4.2. Veřejná doprava

Přibližně **300 m od areálu, v docházkové vzdálenosti kolem pěti minut, se nachází dopravní uzel Nádraží Veleslavín**, který propojuje metro, tramvajovou, autobusovou a trolejbusovou dopravu se železnicí. Stanice představuje významný přestupní bod mezi městskou dopravou a spojením se severozápadním okolím Prahy a nabízí také přímé spojení s Letištěm Václava Havla.

Alternativní spojení veřejnou dopravou nabízí stanice metra Petřiny, vzdálená přibližně 900 m, odkud vede pěší spojení přes historický Veleslavín.



Obrázek 22 Železniční přejezd v ulici Veleslavínská, zdroj: ONplan lab. (2026).

Schéma 5 Schéma rozmístění občanské vybavenosti v okruhu cca 1 km. Autor: ONplan (2026).



B.4.3. Pěší a cyklistická doprava

Jediným v současnosti otevřeným vstupem do areálu pro pěší a cyklisty je hlavní brána z Veleslavínské ulice. Druhá brána v severozápadním cípu areálu, z ulice U Zámečku a branka pro pěší v sousedství vily jsou uzavřeny.

Hlavní pěší spojení mezi areálem a Nádražím Veleslavín vede Veleslavínskou ulicí. **Komfort a bezbariérovost této vazby snižuje úrovňové křížení železniční trati a navazující stoupání Veleslavínské ulice**, které na přibližně 100 m překonává výškový rozdíl kolem tří metrů.

Hlavní bariéru pěší prostupnosti představuje železniční trať severně od areálu. Z prostoru Veleslavína existuje nelegální pěší zkratka přes železniční trať od ulice U Zámečku do ulice V Předním Veleslavíně, která zkracuje cestu směrem k základní škole a sídlišti Červený Vrch o více než půl kilometru. Její intenzivní využívání dokládá potřebu přímějšího propojení historického Veleslavína a zámeckého areálu s Červeným Vrchem a územím severně od železniční trati.

V bezprostředním okolí areálu není vybudována souvislá vyhrazená cyklistická infrastruktura. Podél jižní hranice areálu prochází značená cyklistická trasa 201, která propojuje Veleslavín s Dejvicemi, Stromovkou, oblastí Vypichu a západním okrajem Prahy.

Budoucí podmínky pro pěší a cyklistickou dopravu mohou významně ovlivnit připravované změny železničního koridoru a navazující projekt Zelené radiály (více viz kapitola 8 Rozvojové záměry v okolí).

B.4.4. Automobilová doprava

Jediný v současnosti funkční automobilový vjezd do areálu vede z Veleslavínské ulice. Druhý existující vjezd se nachází v severozápadním rohu areálu, z ulice U Zámečku, v současnosti je však uzavřen. Hlavní vjezd je označen zákazem vjezdu s výjimkou pro vozidla s povolením MČ.

Podmínky automobilové obsluhy areálu jsou omezeny parametry okolní lokální uliční sítě. **Charakter a dopravní náročnost budoucích funkcí proto musí odpovídat možnostem dopravní obsluhy území.**



Obrázek 23 Stávající dopravní napojení z ulice Veleslavínská. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 24 Pěší zkratka přes trať do ulice V Předním Veleslavíně. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 25 Uzavřené napojení areálu z ulice U Zámečku. Autor: ONplan (2026).

B.4.5. Doprava v klidu

Veřejné parkování je v docházkové vzdálenosti do 100 m zajištěno v okolním uličním prostoru v režimu zón placeného stání. V ulicích U Zámečku a Veleslavínská se nachází přibližně 16 stání, v ulicích Nad Hradním potokem a Pod Dvorem přibližně 48 stání. Parkovací kapacita slouží především okolní rezidenční zástavbě a pro nové využití areálu nepředstavuje významnější rezervu.

Možnosti parkování představují významný limit pro výběr budoucích funkcí v areálu. S ohledem na historické, památkové a krajinářské hodnoty areálu lze uvnitř uvažovat pouze o velmi omezeném počtu parkovacích stání. Ani okolní uliční síť při stávajícím uspořádání nenabízí významnější rezervu pro navýšení parkovacích kapacit. Budoucí funkce by proto měly mít přiměřené nároky na individuální automobilovou dopravu a využívat především velmi dobrou dostupnost veřejnou dopravou.

Pro **orientační porovnání dopravní náročnosti jednotlivých kategorií funkcí** byl zpracován modelový výpočet požadavků na parkovací stání pro vybrané funkce podle Pražských stavebních předpisů při shodné ploše 1 000 m² HPP (viz tabulka 2). Výpočet neslouží ke stanovení výsledné kapacity parkování, ale umožňuje porovnat jednotlivé funkce a identifikovat ty, jejichž dopravní nároky mohou představovat významnou podmínku pro jejich umístění v areálu.



Obrázek 26 Parkování v ulici Nad Hradním potokem. Autor: ONplan (2026).

Tabulka 2 Modelový výpočet požadavků na parkovací stání pro vybrané funkce podle Pražských stavebních předpisů při shodné ploše 1 000 m² HPP (seřazeno od nejvyššího po nejnižší redukovaný minimální počet parkovacích stání). Zdroj: vlastní výpočet ONplan podle IPR Praha (2024a), Pražské stavební předpisy.

Funkce	Počet m² HPP na jedno parkovací místo (základní počet stání)	Minimální redukovaný počet stání na 1000 m² HPP	Maximální redukovaný počet stání na 1000 m² HPP
Bydlení (nejvýše však 2 stání na bytovou jednotku)	**85**	**10**	11
Služby a drobné provozovny (např. gastro)	**40**	**6**	19
Zdravotnická zařízení ambulantní	**50**	**5**	16
Obchody (jednotlivé v parteru)	**70**	**3**	12
Krátkodobé ubytování (hotel)	**100**	**2**	8
Venkovní sportoviště (bez diváků)	**120**	**2**	7
Kulturní instituce	**120**	**2**	7
Školství (základní, střední)	**250**	**0**	4
Zdravotnická zařízení lůžková	**300**	**0**	4
Jesle, mateřská škola	**300**	**0**	3
Institucionální a sociální péče	**350**	**0**	3

B.4.6. Připravované změny dopravních vztahů

Modernizace železnice, budoucí Zelená radiála (Kladenská drážní cesta) a rozvoj Nového Veleslavína mohou významně zlepšit pěší a cyklistické propojení areálu, prostupnost železničního koridoru i možnosti dopravní obsluhy ze severu a východu. Podrobněji jsou jednotlivé záměry popsány v kapitole 8 Rozvojové záměry v okolí.

B.4.7. Analytická východiska

- **Velmi dobrá dostupnost veřejnou dopravou** představuje jeden z hlavních potenciálů areálu a vytváří podmínky pro veřejně přístupné funkce, které nejsou primárně závislé na individuální automobilové dopravě.
- **Železniční trať představuje hlavní bariéru pěší prostupnosti území. Připravované projekty vytvářejí příležitost ke zlepšení propojení areálu** s Nádražím Veleslavín, Červeným vrchem a územím severně od železnice.
- **Omezené možnosti automobilové obsluhy a parkování představují významné kritérium pro výběr budoucích funkcí**. Dopravně náročnější funkce mohou být vzhledem k charakteru areálu a okolní uliční sítě nevhodné nebo podmíněné dalším řešením dopravy.

B.5. Technická infrastruktura

Areál se nachází v zastavěném území s dostupností základních sítí technické infrastruktury.

Podle informací správce areálu jsou sítě zajišťující současný provoz zámku, stodoly a drobných objektů u vstupu do areálu funkční a v provozuschopném stavu. Technický stav vnitroareálových rozvodů vedoucích k ostatním objektům není znám. Obecně lze však předpokládat, že sítě byly kapacitně dimenzovány pro provoz celého areálu v době jeho plného využití.

B.5.1. Vodovod a kanalizace

Veřejné vodovodní řady jsou vedeny v ulicích Veleslavínská, Nad Hradním potokem a U Zámečku. V objektu bývalé kuchyně (objekt na sever od hlavní brány do areálu) se nachází hlavní napojovací bod vodovodu pro areál. Odtud je voda vnitroareálovým rozvodem vedena do zámku, stodoly a drobných objektů u hlavní brány. Jednotlivé objekty mají samostatné měření spotřeby vody. Stav vnitroareálového rozvodu není znám.

Kanalizační stoky jsou vedeny v ulicích, podél areálu. Areál je napojen na kanalizační síť od Veleslavínské ulice. Podle informace správce areálu jde pravděpodobně o jednotnou kanalizaci. Stav kanalizační sítě není znám.

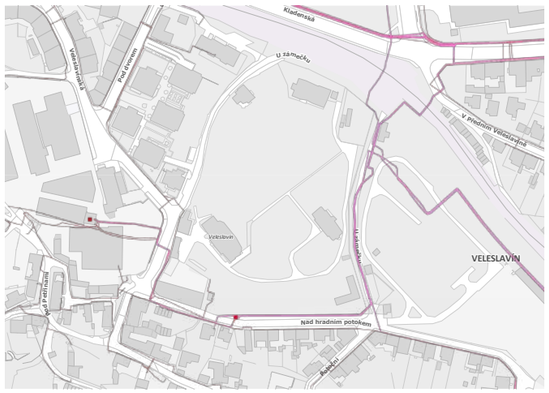
S ohledem na rozsah parku, historický vztah území k vodě a pozůstatek jezírka, představuje areál zároveň potenciál pro zadržování a využívání srážkových vod přímo v území. Konkrétní způsob hospodaření s vodou však musí vycházet z ověření hydrogeologických poměrů a současného vodního režimu areálu.

Na severní hranici a částečně jižní části východní hranice prochází hradní užitkový vodovod. Jeho vedení je v řešeném území zajištěno věcným břemenem ve prospěch Správy Pražského hradu, které umožňuje jeho provoz a údržbu (více viz kapitola 1 Řešené území a majetkoprávní vztahy).

B.5.2. Elektrická energie

Hlavní trasy elektrického vedení prochází podle Atlasu ÚAP ulicemi Veleslavínská, Nad Hradním potokem a U Zámečku. **Areál je napojen na elektrickou energii.**

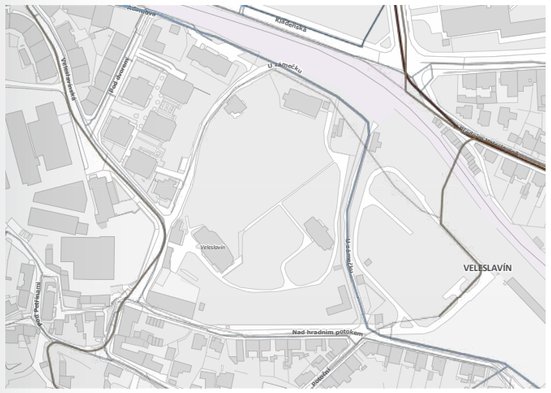
V objektu vrátnice u vstupu do areálu se nachází trafostanice – hlavní jistič 315 A. Z důvodu vysokých plateb za rezervovaný příkon je plánováno snížení hodnoty. Stav vnitroareálových rozvodů z této trafostanice není znám.



Obrázek 27 Schéma elektrické energie (vyznačeno červeně a růžově). Zdroj: IPR Praha (2024b).

B.5.3. Plyn

Plynovod je podle Atlasu ÚAP veden v bezprostředním okolí areálu. Podle informace od správce je plyn zaveden do objektu bývalé kuchyně (objekt na sever od hlavní brány do areálu), není však dnes využíván. Ostatní objekty nejsou na plyn pravděpodobně napojeny.



Obrázek 28 Schéma vodovodů (vyznačeno modře) a kanalizací (vyznačeno hnědě). Zdroj: IPR Praha (2024b).



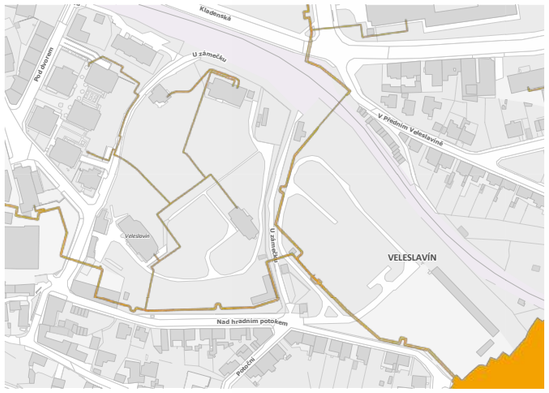
Obrázek 29 Schéma rozvodů plynu (vyznačeno žlutě). Zdroj: IPR Praha (2024b).

B.5.4. Teplo

Nejvýraznějším prvkem technické infrastruktury uvnitř areálu je nadzemní vedení teplovodu v jeho jižní části, který propojuje širší oblast Veleslavína teplem z Teplárny Veleslaví, jejímž provozovatelem je Veolia Energie Praha.

Teplovod významným způsobem degraduje okolí pozůstatku jezírka a stodoly. Pro budoucí využití stodoly a řešení jižní části parku je zásadní prověřit technické detaily, limity a možnost přeložky tohoto vedení.

Ve stodole je pravděpodobně umístěn technologický objekt související s teplovodem. Zámek je na teplovod napojen. Napojení je funkční a v současnosti slouží k vytápění objektu. Podle atlasu ÚAP jsou na teplovod napojeny i ostatní objekty, nicméně stav vnitroareálových rozvodů není znám.



Obrázek 30 Schéma rozvodu teplovodu (vyznačeno oranžově). Zdroj: IPR Praha (2024b).



Obrázek 32 Teplovod vedoucí uvnitř areálu, podél jeho východní hranice. Autor: ONplan (2026).

B.5.5. Elektronické komunikace

Areálem vede trasa radioreléového spoje. V případě případných vyšších stavebních zásahů je třeba ověřit, zda z jeho vedení vyplývají podmínky pro jejich výškové uspořádání.

Ulicemi Veleslavínská a Nad hradním potokem prochází elektronické komunikační vedení, podle atlasu ÚAP, je na něj připojen objekt zámku.



Obrázek 31 Schéma elektronické komunikace (vyznačeno červeně). Zdroj: IPR Praha (2024b).

B.5.6. Areálové osvětlení

V areálu se dochovaly pozůstatky staršího areálového osvětlení, pravděpodobně z 70.–80. let 20. století. Dochované sloupy a svítidla ve veřejně přístupné části parku jsou z části funkční. Město připravuje nahrazení svítidel (s využitím existujících sloupů) v této části parku LED lampami. V uzavřené části parku je většina svítidel zničena. Stav rozvodů veřejného osvětlení není znám.



Obrázek 33 Jedna z nefunkčních lamp areálového osvětlení. Autor: ONplan (2026).

B.5.7. Analytická východiska

- **Zámek, stodola a objekty u hlavního vstupu jsou v současnosti napojeny na základní technickou infrastrukturu**, což vytváří předpoklad pro jejich dočasné využití bez zásadních zásahů do areálových rozvodů.
- U zbývajících budov a navazujících částí parku **nejsou stav ani využitelnost vnitroareálových rozvodů dostatečně známy a je nutné je ověřit pasportizací**. Pro dlouhodobé finální využití bude technický stav a kapacitu rozvodů nutné prověřit v celém areálu, včetně dnes obsloužené části.
- **Teplovod procházející jižní částí areálu degraduje své okolí**. Jeho přesné parametry, ochranné podmínky a možnost případné přeložky je třeba prověřit s provozovatelem sítě.
- **Pro potřeby návrhu hospodaření s dešťovou vodou a případné obnovení jezírka** je nutné ověřit hydrogeologické poměry areálu.

B.6. Demografický vývoj a uživatelský potenciál

Demografický a socioekonomický vývoj je sledován ve třech prostorových úrovních. Socioekonomické charakteristiky jsou využívány pouze tam, kde jsou dostupné v dostatečně podrobné územní úrovni a mají přímý vztah k budoucímu využití areálu. **Vývoj celé městské části Praha 6** poskytuje širší kontext dlouhodobých populačních trendů. **Širší zájmové území**, odpovídající velmi zhruba patnáctiminutové pěší dostupnosti od areálu, zasahuje do Veleslavína, Vokovic, Červeného vrchu a Petřin. Pro jeho hodnocení jsou využívána zejména data za bilanční územní celek (BUC) Praha 6 – Vokovice_Veleslavín (včetně Červeného vrchu) a BUC Praha 6 – Petřiny. **Bezprostřední okolí areálu**, přibližně odpovídající pětiminutové docházkové vzdálenosti, je pro statistické vyhodnocení reprezentováno základní sídelní jednotkou (ZSJ) Starý Veleslavín.

B.6.1. Demografický vývoj Prahy 6

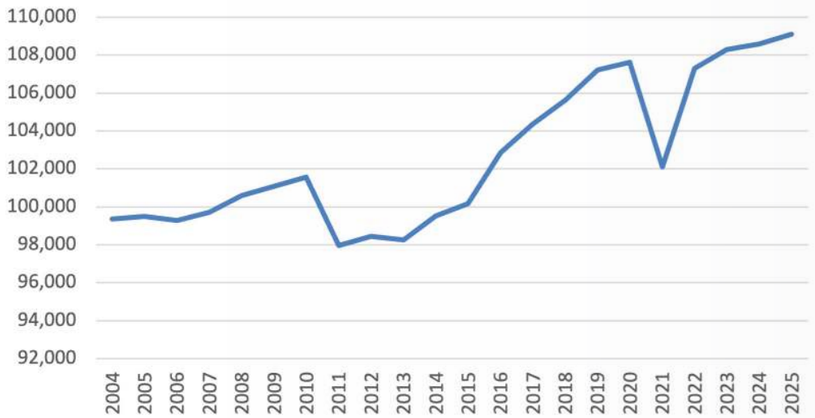
Vývoj počtu obyvatel

Počet obyvatel městské části Praha 6 dlouhodobě roste. Mezi lety 2004 a 2025 se zvýšil přibližně o 9,8 % a v roce 2025 dosáhl 109 082 obyvatel. Hlavním zdrojem populačního růstu je migrace, která dlouhodobě kompenzuje přirozený úbytek obyvatel.

V posledních letech populační růst pokračuje, jeho tempo je však mírnější než během některých předchozích období. Mezi lety 2022 a 2025 přibylo přibližně 1 800 obyvatel.

Věková struktura

Věková struktura Prahy 6 se oproti počátku sledovaného období relativně omladila, v posledních letech se však tento trend částečně obrací. V roce 2025 tvořily děti do 14 let **15,5 % obyvatel**, osoby ve věku 15–64 let **64,4 %** a obyvatelé ve věku 65 a více let **20,0 %**. Průměrný věk dosáhl minima 42,2 roku v letech 2020 a 2022 a následně se začal opět mírně zvyšovat. Poslední dostupný údaj za rok 2024 činí 42,4 roku (ČSÚ, n.d.).



Graf 1 Vývoj počtu obyvatel MČ Praha 6. Zdroj: ČSÚ, n.d.

B.6.2. Demografický vývoj území BUC Veleslavín, Vokovice a Petřiny

Orientační patnáctiminutová pěší dostupnost z areálu zasahuje do Veleslavína, Vokovic (včetně sídliště Červený Vrch) a části Petřin. Pro hodnocení budoucího populačního vývoje jsou využity dva sousedící bilanční územní celky (BUC) z Atlasu ÚAP – Vokovice_Veleslavín (08_4) a Petřiny (08_3).



Obrázek 34 Vymezení BUC Veleslavín, Vokovice a Petřiny. Zdroj: IPR Praha, 2024b.

Podle prognózy nejpravděpodobnějšího budoucího počtu obyvatel by měl počet obyvatel Vokovic a Veleslavína růst – viz tabulka 3.

Tabulka 3 Vývoj počtu obyvatel v BUC Vokovice_Veleslavín a Petřiny, zdroj: Brabec et al., 2025.

Bilanční územní celek (BUC)	Počet obyvatel 2023	Prognóza počtu obyvatel	
		2030	2050
BUC Vokovice_ Veleslavín	14 035	14 432	15 557
BUC Petřiny	11 278	11 366	11 869

Rezidentní a reálně přítomná populace

Pro veřejné využití zámeckého areálu není podstatný pouze počet obyvatel s bydlištěm v okolí, ale také počet lidí, kteří se v území během dne skutečně pohybují.

Pro období 2019–2022 IPR odhadoval v BUC Vokovice_Veleslavín přibližně 14 085 rezidentů a 15 476 reálně přítomných osob. Do území podle tohoto modelu dojíždělo 6 459 osob a 5 224 z něj vyjíždělo. U Petřin byl naopak odhad reálně přítomné populace, 10 091 osob, mírně nižší než počet rezidentů, 10 583 osob (IPR Praha, 2024).

Vokovice a Veleslavín tak mají širší každodenní uživatelskou základnu, než odpovídá pouze počtu místních rezidentů. Pro veřejně přístupné funkce v zámeckém areálu je proto relevantní nejen obyvatelstvo bezprostředního okolí, ale také lidé, kteří do území pravidelně přijíždějí nebo jím procházejí.

Věková struktura širšího území

V použité prognóze IPR nejsou pro jednotlivé BUC publikovány údaje o věkové struktuře ve stejné podrobnosti jako za celou městskou část. K dispozici jsou však údaje o nejstarší věkové skupině, relevantní také pro posuzování budoucích potřeb občanské vybavenosti. V BUC Vokovice_Veleslavín evidoval IPR 1 102 obyvatel ve věku 80 a více let, v BUC Petřiny 938 obyvatel této věkové skupiny.

Tento údaj je možné interpretovat společně s celkovou věkovou strukturou Prahy 6. Širší okolí zámku má **vícegenerační charakter** a významné zastoupení starších obyvatel, současně však nejde o území tvořené dominantně jednou věkovou skupinou. Pro budoucí program areálu je proto relevantní především možnost jeho využívání různými generacemi.

B.6.3. Demografický vývoj území ZSJ Starý Veleslavín

Pro bezprostřední okolí zámku je jako statistická aproximace pětiminutové pěší dostupnosti využita ZSJ Starý Veleslavín. Její hranice se s pěší izochronou přesně nekryjí, územně jí však přibližně odpovídá a umožňuje pracovat s podrobnějšími údaji ze SLDB 2021.

Podle SLDB 2021 žilo ve Starém Veleslavíně **1 143 obyvatel** s věkovou strukturou: (ČSÚ, 2021)

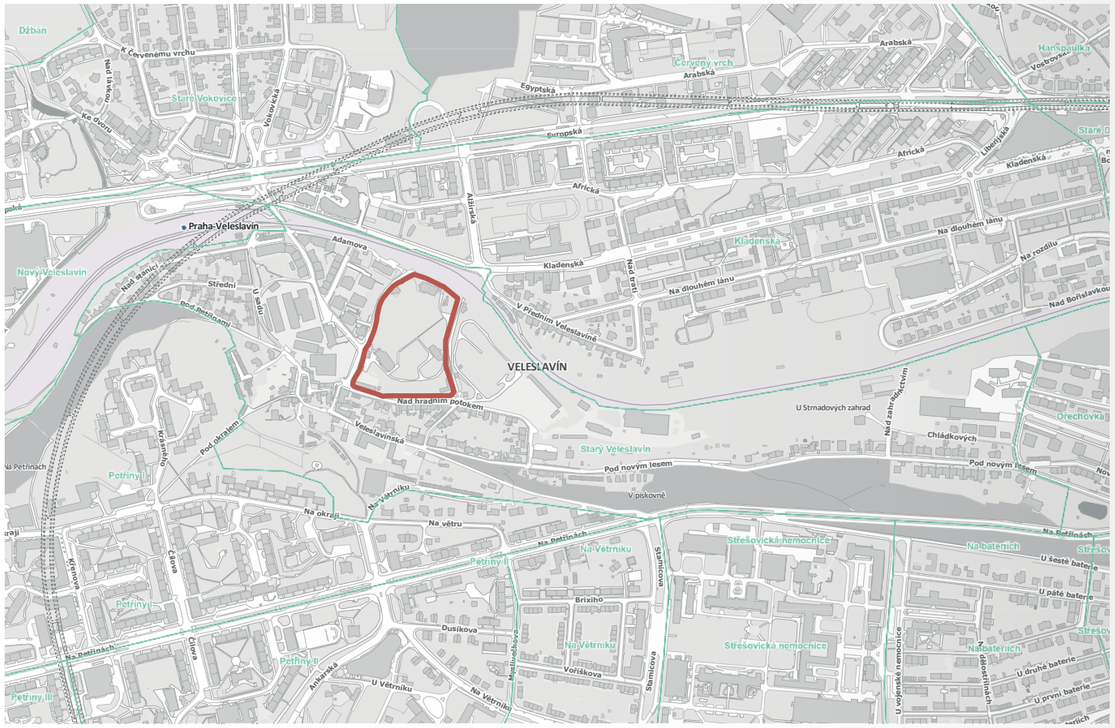
Starý Veleslavín	Počet	Podíl
obyvatelé celkem	1 143	100 %
děti 0–14 let	207	18,1 %
obyvatelé 15–64 let	778	68,1 %
obyvatelé 65+	158	13,8 %

V porovnání s aktuální strukturou celé Prahy 6 má Starý Veleslavín podle dat SLDB 2021 **vyšší zastoupení dětí a nižší zastoupení seniorů**. Srovnání je však orientační, protože údaje za Starý Veleslavín pocházejí z roku 2021, zatímco poslední data za celou Prahu 6 z roku 2025.

Očekávaný rozvoj Starého Veleslavína

Bezprostřední okolí zámku se v následujících letech významně promění v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu **BRIQUE** v areálu bývalé teplárny. Projekt zahrnuje **114 bytů a 27 řadových rodinných domů**, tedy celkem 141 nových bytových jednotek. (Penta Real Estate. (n.d.). Výstavba byla zahájena v roce 2026 a dokončení rezidenční části je plánováno na rok 2028.

Pro srovnání bylo při SLDB 2021 ve Starém Veleslavíně evidováno 666 bytů. **Počet nových bytových jednotek projektu BRIQUE tak odpovídá přibližně 21 % počtu bytů evidovaných v celé ZSJ v roce 2021.** Jde proto o významnou změnu v měřítku bezprostředního okolí zámku.



Obrázek 35 Vymezení BUC Veleslavín, Vokovice a Petřiny. Zdroj: IPR Praha, 2024b.

B.6.4. Analytická východiska

- **Počet obyvatel Prahy 6 dlouhodobě roste a další růst je očekáván také ve Vokovicích a Veleslavíně**. V bezprostředním okolí zámku bude tuto změnu v nejbližších letech dále posilovat nová bytová výstavba. Lze tak očekávat zvyšování počtu potenciálních uživatelů areálu.
- **Potenciální uživatelská základna areálu má vícegenerační charakter.** Ve Starém Veleslavíně je významně zastoupena skupina dětí, zatímco data za širší území Vokovic, Veleslavína, Červeného Vrchu a Petřin potvrzují také významné zastoupení obyvatel nejstarších věkových skupin. **Budoucí veřejné využití areálu by proto mělo umožňovat využívání různými generacemi.**
- **Potenciální uživatelská základna areálu přesahuje počet místních rezidentů**. Zejména Vokovice a Veleslavín vykazují vyšší počet reálně přítomných osob než rezidentů, což je relevantní pro funkce s širší než pouze lokální spádovostí.

B.7. Plánovací a strategický rámec

Budoucí rozvoj areálu zámku Veleslavín je ovlivněn jak závaznou územně plánovací dokumentací a dříve zpracovanými koncepčními podklady, tak strategickými cíli hl. m. Prahy a městské části Praha 6. Plánovací rámec vymezuje prostorové možnosti a podmínky dalšího rozvoje areálu, zatímco strategické dokumenty formulují širší cíle a potřeby zejména v oblasti kultury a komunitního života, veřejné vybavenosti, vzdělávání, sociálních služeb, veřejného prostoru a zeleně, udržitelné mobility a energeticky udržitelné správy budov. Společně tak vytvářejí rámec pro posouzení, jaké změny jsou v areálu možné a jakými funkcemi a způsobem rozvoje může areál přispět k naplňování potřeb městské části a širšího území.

B.7.1. Metropolitní plán

Od 1. září 2026 je pro území Prahy účinný nový **Územní plán hl. m. Prahy – Metropolitní plán**, který nahradil předchozí územní plán z roku 1999.

Areál zámku Veleslavín je součástí **lokality 211 Starý Veleslavín**, vymezené jako zastavitelná, stabilizovaná obytná lokalita s vesnickou strukturou. Cílem regulace lokality je zachovat její prostorové uspořádání, posílit historické jádro původní vesnice a zlepšit prostupnost směrem k lokalitě Litovický potok. Cílový charakter lokality zároveň zdůrazňuje ochranu dochovaného charakteru historického sídla.

Zámecký park Veleslavín

Zámecký park je v Metropolitním plánu vymezen jako **123/211/2349 Zámecký park Veleslavín** a zařazen do hierarchie městských parků jako **místní park**. Pro park je zároveň stanoven individuální regulativ, podle něhož lze ustanovení čl. 90 odst. 2 až 6 uplatnit pouze v souladu s jeho kulturní hodnotou a chráněnou kompozicí. Stodola a její předprostor v jihozápadním rohu areálu, **přestože je nedílnou součástí areálu, nejsou součástí plochy místního parku**.

Zámek je označen jako stávající občanská vybavenost.

Pro stávající budovy evidované v katastru nemovitostí ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu je možné provádět změny dokončených staveb při zvětšení **regulované plochy budovy (RPB) maximálně o 30 %** a zvýšení budovy nejvýše **o jedno regulované nadzemní podlaží (RNP)**. Zvětšení RPB je možné pouze v rámci stávajícího zastavěného stavebního pozemku nebo souboru navzájem sousedících zastavěných stavebních pozemků. Podle stavebního zákona (§ 12 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) zastavěný stavební pozemek nemusí odpovídat pouze stavební parcele evidované pod půdorysem budovy, ale může zahrnovat i související pozemkové parcely tvořící se stavbou jeden funkční a prostorový celek.

V místním parku není možné umisťovat nové budovy. Pro jiné stavby a podzemní objekty stanovuje čl. 90 samostatné podmínky.

Tabulka 4 Zjednodušený propočet maximálního limitu možného navýšení RPB pro vybrané budovy v parku dle Metropolitního plánu. Zdroj: vlastní výpočet ONplan podle Metropolitního plánu.

Objekt	Orientační stávající RPB/m²	+ 30 % RPB/m²
zámek	642	835
stodola	506	658
východní pavilon	369	480
severní pavilon	465	605
vila	209	272
drobné hospodářské stavby v jihovýchodním rohu areálu	208	270

Tato regulace představuje zásadní výchozí podmínku pro další rozvoj areálu. **Případné záměry vyžadující nové budovy, které přesahují rámec umožněný Metropolitním plánem, by vyžadovaly změnu Metropolitního plánu**.

Zároveň jakékoli navyšování objemu stávajících staveb podléhá schválení orgány památkové péče.

Záměry dopravní infrastruktury

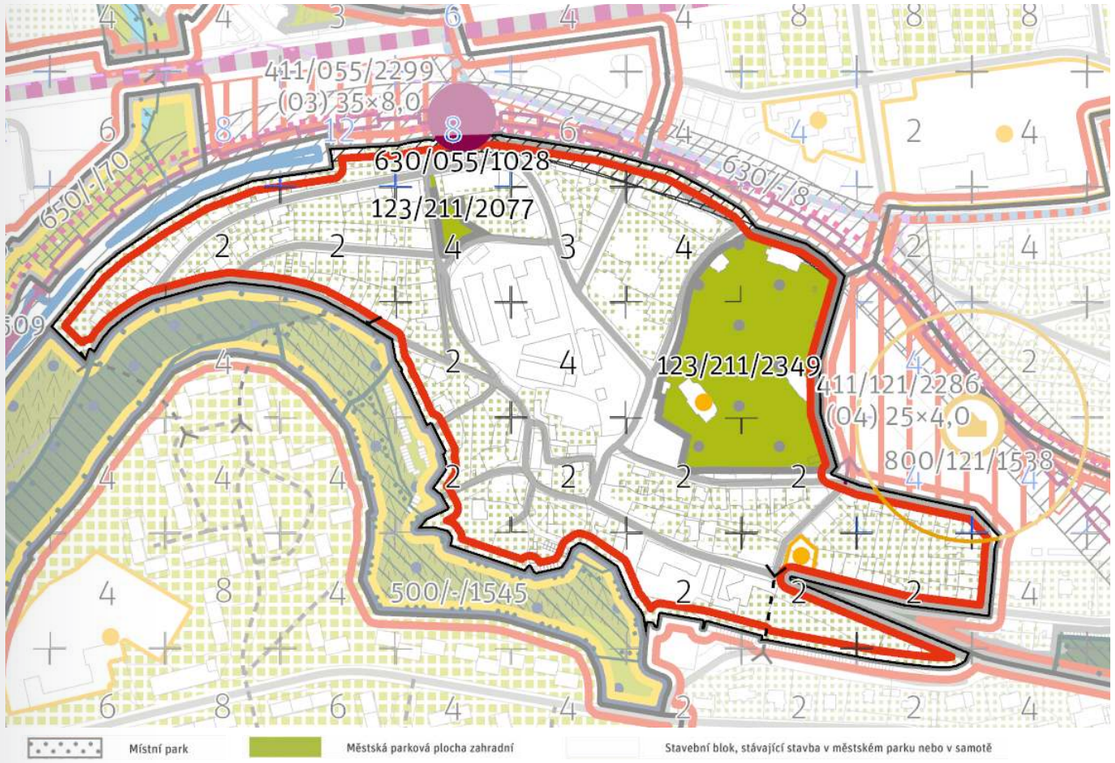
V širším okolí areálu vymezuje Metropolitní plán několik významných záměrů dopravní infrastruktury. Jedná se zejména o záměry:

- 630/-/8 Železniční trať Praha–Kladno, 630/055/1028 Železniční stanice/zastávka Praha-Veleslavín, 650/-/70 Cyklotrasa promenáda nad Kladenskou tratí, které jsou podrobněji popsány v kapitole 8 Rozvojové záměry v okolí.
- **610/-/113 Propojení Veleslavín–Petřiny** – městská část Praha 6 dlouhodobě požaduje vypuštění tohoto záměru a po schválení Metropolitního plánu předpokládá prosazování tohoto požadavku prostřednictvím jeho následné změny.

Železniční trať, stanice a propojení Veleslavín–Petřiny jsou zároveň vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

Navazující transformační území

Východně od zámeckého areálu se nachází transformační plocha bývalé veleslavínské teplárny 411/121/2170, jejíž budoucí rozvoj bude mít významný vliv na bezprostřední okolí zámku a jeho vazby na okolní strukturu. MČ Praha 6 se touto transformační plochou zabývala také v rámci připomínkování Metropolitního plánu. Rozvoj tohoto území je podrobněji popsán v kapitole 8 Rozvojové záměry v okolí.



Obrázek 36 Výřez z koordinačního výkresu Metropolitního plánu. Zdroj: Hlavní město Praha (2026).

B.7.2. Urbanistická studie areálu zámku Veleslavín

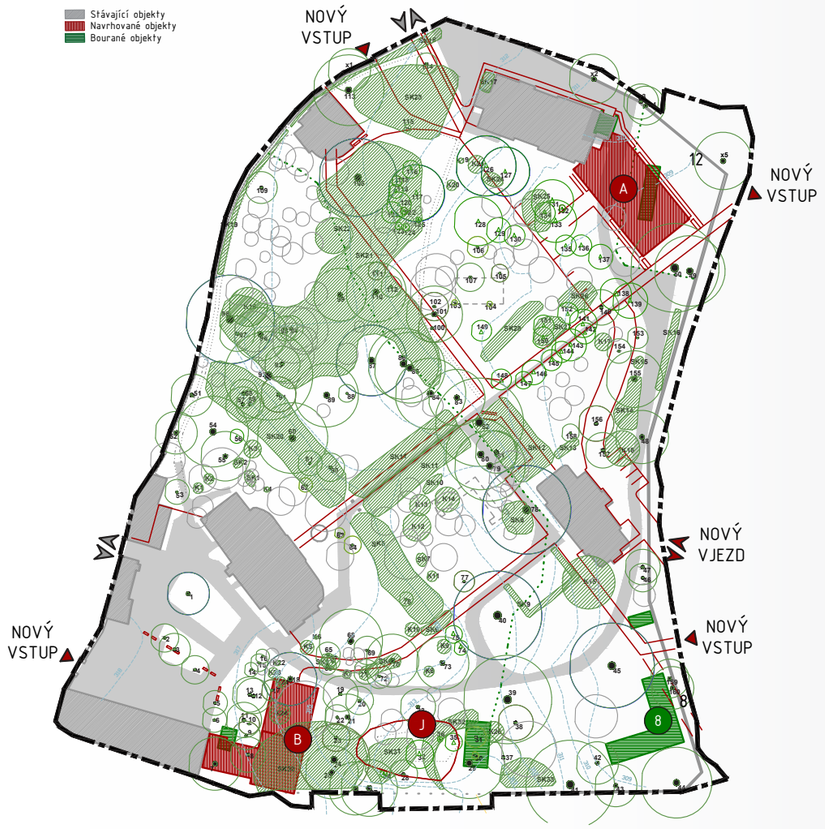
Urbanistická studie byla zpracována v červnu 2026 ateliérem **Andrle architekti s.r.o**. a následně ji městská část Praha 6 získala jako podklad pro další uvažování o areálu. Studie představuje koncepční a prostorové prověření možností budoucího využití areálu, vycházející z konkrétně definovaného funkčního zadání se silným důrazem na vzdělávací a další veřejné funkce.

Varianta 1 kombinuje sociální, zdravotní, kulturní a vzdělávací funkce. **Varianta 2** prověřuje vzdělávací a komunitní kampus se školou, ZUŠ, dětskou skupinou a veřejně využitelným zázemím. **Varianta 3** dále rozvíjí školské využití do podoby kapacitnějšího areálu základní školy. Ve všech variantách zůstává historický park hlavním veřejným prostorem areálu.

V závěru studie uvádí, že ochranu kulturní památky lze spojit se zajištěním potřebných kapacit veřejné vybavenosti Prahy 6. Jako nejvhodnější hodnotí kombinaci školských a dalších veřejných funkcí. Prostorově náročné provozy doporučuje soustředit do novostaveb, zatímco historické objekty mohou sloužit například vzdělávání, kultuře, výzkumu, komunitním aktivitám nebo menším zdravotním a rehabilitačním službám.

Varianta V2 byla v průběhu zpracování **konzultována s NPÚ a Odborem památkové péče MHMP**. Na základě těchto konzultací byly zejména objem a umístění navrhovaných novostaveb **upraveny do kompromisní varianty V3.** U rozšíření pavilonu a navazující novostavby studie uvádí předběžnou shodu. Další projednání však podmiňuje zpracováním stavebněhistorického a technického průzkumu. Pro strategii tak studie otevírá **určité možnosti, uvažovat i o navýšení kapacit areálu a rozšíření stávajícího stavebního fondu**. Zároveň je však nutné mít na paměti, že realizace nových objektů v rozsahu navrženém studií by vyžadovala změnu Metropolitního plánu.

Studie je především urbanistickým a kapacitním prověřením. Nehodnotí investiční náročnost jednotlivých variant, jejich provozní ekonomiku ani dlouhodobou finanční udržitelnost.



Obrázek 37 Situace varianty 2. Zdroj: Urbanistická studie areálu zámku Zámek Veleslavín. Andrle architekti (2026).

B.7.3. Strategické dokumenty hl. m. Prahy

Strategický plán hl. m. Prahy

Základním celoměstským strategickým rámcem je Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2016 (IPR Praha, 2016), který stanovuje dlouhodobou vizi rozvoje města do roku 2030.

Pro areál zámku Veleslavín jsou relevantní především cíle zaměřené na **rozvoj místních komunit a jejich prostorového zázemí, ochranu kulturního dědictví, kvalitu veřejných prostranství, zelenou infrastrukturu, venkovní aktivity a vytváření nových propojení** (1.2 A Podpora místních komunit, 1.2 B Zázemí pro kulturní aktivity, 1.3 B Kulturní dědictví, 1.3 C Veřejná prostranství města, 1.4 A Zelená infrastruktura, 1.4 D Venkovní aktivity, 1.5 D Nová propojení).

Klimatický plán hl. m. Prahy do roku 2030

Klimatický plán hl. m. Prahy do roku 2030 (Hlavní město Praha, 2021) stanovuje rámec pro snižování emisí a adaptaci města na změnu klimatu. Pro zámecký areál jsou relevantní především **opatření zaměřená na energetickou náročnost a adaptaci budov, hospodaření se srážkovou vodou a rozvoj zelené a modré infrastruktury** (specifický cíl C Snižování energetické náročnosti Prahy a podpoření adaptace budov, Priorita 1 Zlepšování mikroklimatických podmínek, opatření „Adaptační opatření na budovách“ a „Vytváření vegetačních prvků ve veřejném prostoru“).

Pro strategii je dokument důležitý zejména jako podmínka způsobu obnovy a budoucího provozu budov a parku.

Plán udržitelné mobility Prahy a okolí a Strategie aktivní mobility v Praze

Plán udržitelné mobility Prahy a okolí (Hlavní město Praha, 2024) **zahrnuje přímo modernizaci železničního spojení Praha–Letiště–Kladno** (projekt ID 83 Železniční spojení Praha–Letiště–Kladno). Aktuální Akční plán 2024–2026 zároveň **podporuje odstraňování bariér, zkvalitnění veřejného prostoru a rozvoj pěších a cyklistických tras** (opatření 10 Rekonstrukce ulic, odstranění bariér a zatraktivnění veřejného prostoru, opatření 12 Ostatní celoměstsky významné stezky pro chodce a cyklisty, opatření 15 Bezpečnostní úpravy přechodů pro chodce, nehodových míst a další infrastruktury pro aktivní mobilitu).

Na tento rámec navazuje Strategie aktivní mobility v Praze (Hlavní město Praha, 2022), která **zdůrazňuje kvalitní pěší prostředí u významných cílů cest a začlenění požadavků aktivní mobility již do přípravy investičních záměrů** (cíl 6 Rozvoj pěších zón a zón setkávání ve významných veřejných prostranstvích i před významnými cíli cest, cíl 7 Systematická plošná aplikace kvalitních podmínek pro pěší, cíl 15 Zohlednění požadavků na rozvoj aktivní mobility již v rané fázi přípravy projektových záměrů městských, státních i soukromých investorů).

Pro zámecký areál z těchto dokumentů vyplývá především potřeba koordinovat budoucí vstupy, pěší a cyklistické vazby a veřejná prostranství s připravovanými změnami železničního koridoru.

Manuál tvorby veřejných prostranství a návrh Strategie rozvoje veřejných prostranství hl. m. Prahy

Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy (IPR Praha, 2014) a související návrh Strategie rozvoje veřejných prostranství z roku 2014 vytvářejí metodický rámec pro **plánování, tvorbu, správu a užívání kvalitních veřejných prostranství**. Manuál integruje funkční, sociální, environmentální a estetické aspekty a je zaměřen mimo jiné na projektovou přípravu, realizaci, správu a údržbu veřejného prostoru.

Pro strategii jsou tyto principy **relevantní především pro obnovu zámeckého parku jako veřejně přístupného prostoru pro pobyt, setkávání a každodenní rekreaci** a pro řešení jeho vztahu k okolním veřejným prostranstvím.

B.7.4. Strategické dokumenty MČ Praha 6

Strategie rozvoje MČ Praha 6 s výhledem do roku 2040

Strategie rozvoje MČ Praha 6 s výhledem do roku 2040 (MČ Praha 6, 2025) představuje hlavní dlouhodobý strategický rámec městské části. Pro zámek **Veleslavín** je zásadní, že jej **uvádí přímo mezi konkrétními projekty, jejichž rozvoj má městská část podporovat** (priorita Vysoká kvalita života, příklad cíle a aktivity č. 5 Podpora rozvoje kulturní a sportovní infrastruktury – mezi uvedenými projekty Zámek Veleslavín).

V tematické oblasti Veřejný prostor, územní rozvoj a péče o historické dědictví strategie současně stanovuje cíl dlouhodobě chránit historické dědictví a smysluplně jej začleňovat do života komunity a rozvoje území. Mezi prioritními aktivitami je výslovně uvedena **„Podpora revitalizace významných kulturních památek, jako je Veleslavínský zámek či poutní místa, jako součást kulturní infrastruktury a identity městské části.“**

Přímou oporu v dokumentu má tedy především kulturní, komunitní a veřejné využití zámku a jeho zapojení do života lokality.

Strategie však na úrovni celé Prahy 6 identifikuje i další rozvojové potřeby, které mohou být podkladem pro prověřování využití ostatních budov: **rozvoj vzdělávací infrastruktury** (č. 2 Zvyšování kapacity, rekonstrukce a modernizace a rozvoj sítě vzdělávací infrastruktury), **zdravotních a sociálních služeb včetně odlehčovacích služeb** (č. 3 Podpora rozvoje infrastruktury a navyšování kapacity zdravotních a sociálních služeb), **komunitního života** (č. 6 Podpora komunitní angažovanosti) a **dostupné veřejné vybavenosti** (č. 7 Plánování rozvoje území a veřejné vybavenosti v duchu města

krátkých vzdáleností). Strategie rovněž podporuje **propojení sociálních, zdravotních a vzdělávacích služeb** (č. 10 Podpora systémové péče o potřeby rodin s dětmi, seniorů, lidí se zdravotním znevýhodněním a propojení sociálních, zdravotních a vzdělávacích služeb).

Pro strategii areálu jsou proto vedle již stanoveného kulturního a komunitního využití zámku **relevantní k dalšímu prověření také vzdělávací a vybrané sociální či komunitní služby**. U těchto funkcí však Strategie rozvoje MČ Praha 6 nestanovuje jejich umístění právě ve Veleslavíně. Jejich lokální potřebnost a vhodnost je nutné samostatně ověřit.

Koncepce rozvoje kultury Městské části Praha 6: Návrhová část 2021–2030

Koncepce rozvoje kultury MČ Praha 6 (MČ Praha 6, 2021a) je pro budoucí program zámku jedním z nejpřímějších oborových podkladů. Jejím cílem je mimo jiné **zajistit v jednotlivých lokalitách dostatečnou a udržitelnou infrastrukturu pro kulturu a komunitní život** (oblast rozvoje 3 Infrastruktura pro kulturní a komunitní dění; cíl 3.1 Součástí center lokalit je udržitelná a dostatečná infrastruktura pro kulturu a komunitní život dostupná všem obyvatelům Prahy 6). Dokument požaduje mapovat existující kulturní a komunitní infrastrukturu i prostory, které pro tyto funkce mohou být využity, a připravit doplnění chybějící infrastruktury (opatření 3.1.1 a 3.1.2).

Koncepce zároveň **podporuje aktivní a otevřené místní komunity** (oblast rozvoje 2 Nabídka a spolupráce; cíl 2.1 V lokalitách Prahy 6 jsou aktivní a otevřené komunity, které městská část aktivně podporuje a jejichž potřeby zná).

Analytické podklady koncepce přitom identifikují **Červený Vrch–Veleslavín a Vokovice jako území s omezenější kulturně-komunitní infrastrukturou** a samotný zámek jako významnou kulturně-historickou hodnotu lokality.

V rámci strategie je proto opodstatněné prověřovat zejména multifunkční kulturní, společenské a komunitní centrum, prostory pro spolkovou a sousedskou činnost a výstavní, vzdělávací či interpretační programy. Konkrétní skladba, velikost a provoz těchto funkcí musí být stanovena podle potřeb uživatelů a prostorových možností zámku.

Koncepce podpory a rozvoje školství na území MČ Praha 6 pro období 2021–2030

Pro oblast školství je základním oborovým dokumentem Koncepce podpory a rozvoje školství na území MČ Praha 6 pro období 2021–2030 – Vzdělaná Šestka (MČ Praha 6, 2021b). Dokument stanovuje **potřebu zajistit dostatečné kapacity školské infrastruktury podle demografického vývoje** (oblast Navyšování kapacit škol, cíl „Zajistit dostatečné kapacity pro vzdělávání dětí a žáků ze spádové oblasti Prahy 6 s ohledem na demografický vývoj“).

Koncepce zároveň podporuje **rozvoj zájmového a mimoškolního vzdělávání** (pedagogická oblast, cíl 5 Rozvíjet zájmové, mimoškolní vzdělávání, oblast tělovýchovy a sportu v MŠ a ZŠ a školských zařízeních). Mezi opatření řadí **rozvoj prostor pro mimoškolní vzdělávání a podporu škol při plnění funkcí kulturních a společenských center a center celoživotního učení**.

Demografická studie základních škol z roku 2023 dále upozorňuje, že budoucí potřeba kapacit bude významně záviset na nové bytové výstavbě a bude se mezi jednotlivými částmi Prahy 6 lišit. Nejvýraznější očekávaný deficit přitom lokalizuje mimo oblast Veleslavína.

V rámci strategie lze proto **prověřit zejména doplňkové, zájmové a mimoškolní vzdělávání, umělecké či jiné vzdělávací aktivity a celoživotní vzdělávání**.

Sociální a zdravotní služby

Pro oblast sociálních a zdravotních služeb neexistuje oborová strategie. **Potřebu dalšího rozvoje sociálních služeb** potvrzuje Strategie rozvoje MČ Praha 6 s výhledem do roku 2040 (priorita Vysoká kvalita života, č. 3 Podpora rozvoje infrastruktury a navyšování kapacity zdravotních a sociálních služeb, včetně podpory terénních a odlehčovacích sociálních služeb, č. 10 Podpora systémové péče o potřeby rodin s dětmi, seniorů, lidí se zdravotním znevýhodněním a propojení sociálních, zdravotních a vzdělávacích služeb).

Podrobnější Územní analýza potřeb obyvatel MČ Praha 6 z hlediska služeb sociální péče z roku 2023 (MČ Praha 6, 2023a) upozorňuje na stárnutí populace, **rostoucí budoucí potřebu péče a nedostatečné zastoupení některých ambulantních a odlehčovacích služeb**.

V rámci strategie lze na základě těchto potřeb **prověřit zejména komunitní a ambulantní sociální služby, odlehčovací služby, zázemí pro seniory a pečující osoby a mezigenerační aktivity**. Případné pobytové nebo zdravotnické zařízení by vyžadovalo samostatné ověření potřeby, kapacity, provozu a vhodnosti konkrétních budov.

Koncepce rozvoje sportu a volného času MČ Praha 6

Koncepce rozvoje sportu a volného času (MČ Praha 6, n.d.) podporuje **rozvoj volně dostupných sportovních zařízení a volnočasových lokalit na základě místních potřeb**. Pro Veleslavín je významná především **vazba na připravovanou Zelenou radiálu** (specifický cíl 6 Spolupracovat s hlavním městem Prahou v oblasti rozvoje sportovních a volnočasových zařízení a lokalit, opatření 6.5 Koncepční řešení rozvoje Zelené radiály pro potřeby sportu a rekreace).

Koncepce zároveň požaduje **prověřovat možnosti rozvoje volnočasové infrastruktury ve spolupráci s dalšími aktéry** (specifický cíl 7 Zmapovat možnosti rozvoje sportovní a volnočasové infrastruktury ve spolupráci se spolky a soukromými vlastníky; opatření 7.3 Iniciování jednání s představiteli volnočasových organizací o možnostech koncepčního řešení zázemí).

Pro strategii areálu jsou relevantní především nenáročné rekreační a volnočasové aktivity v parku a případné zázemí pro volnočasové aktivity. Koncepce naopak nedává důvod uvažovat v zámeckém areálu o velkokapacitnější sportovní infrastruktuře.

Místní energetická koncepce MČ Praha 6

Místní energetická koncepce MČ Praha 6 (MČ Praha 6, 2023b) stanovuje jako svůj strategický cíl **posilování energetické efektivity, nezávislosti a bezpečnosti energetického hospodářství městské části** a rozvoj území v souladu se strategickým rámcem hl. m. Prahy. Koncepce tento cíl rozpracovává do šesti energetických cílů (EC1 Rozvoj systému hospodaření s energií, EC2 Zvyšování energetické efektivity, EC3 Rozvoj OZE a komunitní energetiky, EC4 Inovace a digitalizace energetického hospodářství, EC5 Metodická podpora a osvěta veřejnosti, EC6 Adaptace a zvyšování odolnosti).

Pro zámek Veleslavín dokument představuje významnou **podmínku dlouhodobě udržitelné obnovy a provozu areálu**. Při prověřování jednotlivých variant využití je proto nutné zohlednit jejich energetickou náročnost, možnosti úsporného provozu a způsob zásobování energií při respektování památkových hodnot budov.

B.7.5. Analytická východiska

- **Metropolitní plán představuje základní prostorový limit dalšího rozvoje**. V místním parku neumožňuje umisťovat nové budovy a u stávajících budov připouští pouze omezené rozšíření; záměry nad tento rámec by vyžadovaly změnu Metropolitního plánu.
- Urbanistická studie Andrle představuje koncepční a kapacitní podklad, nikoli potvrzení realizovatelnosti všech prověřovaných zásahů. Zajímavé pro strategii je **předběžné projednání rozšíření severního pavilonu a stodoly s orgány památkové péče**.
- **Revitalizace zámku Veleslavín má přímou oporu ve strategických dokumentech MČ Praha 6.** Připravované využití historické budovy zámku jako multifunkčního kulturního a společenského centra je v souladu s dlouhodobým strategickým směřováním městské části.
- **Nejsilněji lokálně doloženou potřebou je kulturní a komunitní infrastruktura**. Pro ostatní budovy strategické dokumenty otevírají širší spektrum možných veřejných funkcí, zejména vzdělávací, komunitní a vybrané sociální či mezigenerační služby, žádnou z nich však přímo nepředepisují. Jejich vhodnost je nutné dále ověřit podle lokální potřeby a možností konkrétních budov.
- **Budoucí funkční náplň musí být posuzována společně s dlouhodobou provozní a ekonomickou udržitelností.** Vedle společenské potřebnosti je nutné hodnotit investiční a provozní náročnost, energetickou efektivitu, možnosti adaptace historických budov a reálný model správy a financování areálu.

B.8. Rozvojové záměry v okolí

V bezprostředním i širším okolí zámeckého areálu se připravuje několik významných záměrů, které v následujících letech promění jeho urbanistický, dopravní i uživatelský kontext. Nejvýznamnější jsou nová rezidenční výstavba v areálu bývalé teplárny, modernizace železniční trati Praha–Letiště–Kladno a navazující pěší, cyklistické a zelené vazby. Pro strategii je důležité sledovat nejen samotnou podobu těchto projektů, ale především jejich dopad na dostupnost, prostupnost, veřejná prostranství a možné propojení zámeckého areálu s okolím.

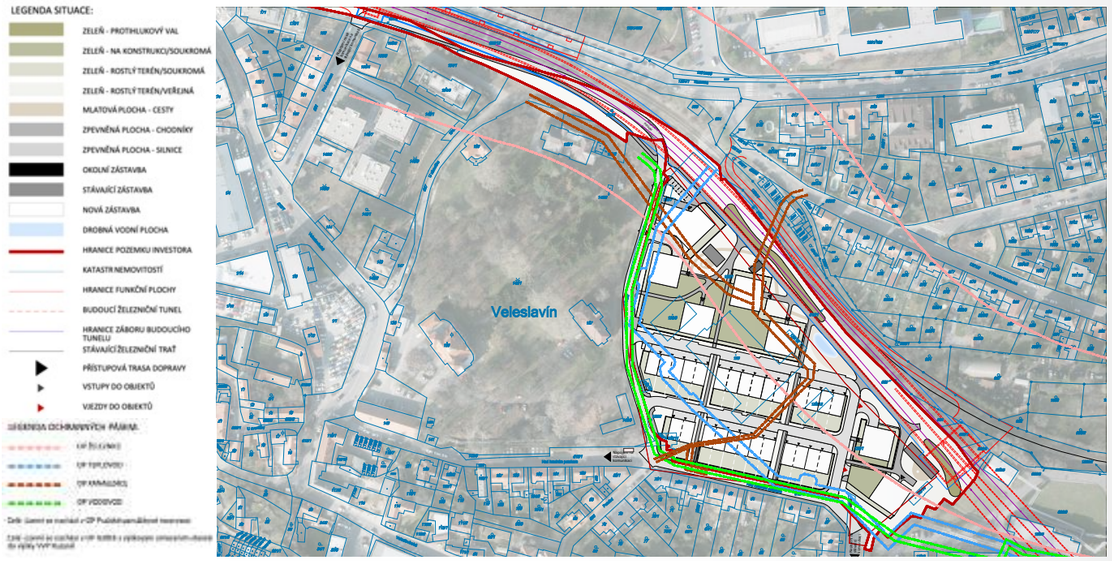
B.8.1. BRIQUE Veleslavín

Rezidenční projekt vznikající v bezprostředním sousedství zámeckého areálu, v prostoru bývalé teplárny. Návrh Schindler Seko architektů zahrnuje **6 bytových domů výšky 5–6 nadzemních podlaží s celkem 114 byty a 27 rodinných domů se zahradami.** Projekt významně zvýší rezidenční kapacitu bezprostředního okolí zámku a rozšíří uživatelskou základnu zámku.

Realizace projektu BRIQUE významně promění bezprostřední okolí zámeckého areálu. Nová uliční síť a veřejná prostranství zároveň vytvářejí **příležitost prověřit přímé pěší propojení nové čtvrti s parkem a nové možnosti dopravní obsluhy areálu ze severu**. Konkrétní možnosti propojení je nutné koordinovat s investorem sousedního projektu.



Obrázek 38 Vizualizace nové čtvrti BRIQUE. Autor: Schindler Seko architekti (červen 2024).



Obrázek 39 Situace stavby. Autor: Schindler Seko architekti (červen 2024).

B.8.2. Železnice Praha–Letiště–Kladno a Zelená radiála

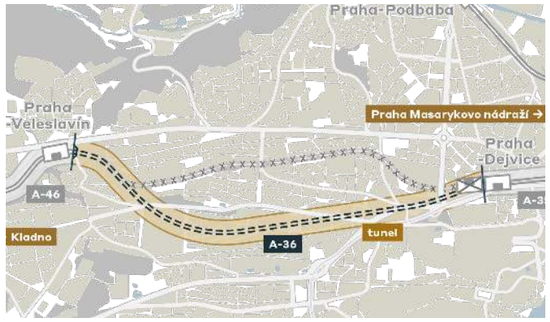
Správa železnic připravuje modernizaci železničního spojení Praha–Letiště Václava Havla–Kladno. Cílem projektu je zejména zdvoukolejnění a elektrizace stávající trati, její kapacitní a rychlostní modernizace a vybudování nového železničního napojení na Letiště Václava Havla. Projekt je rozdělen do několika samostatných etap, které jsou v různých stupních přípravy a realizace.

Pro areál zámku Veleslavín jsou zásadní zejména dva navazující úseky. **Trať mezi Dejvicemi a Veleslavínem má být vedena pod zemí, v nových tunelech** pod Ořechovkou. Po zrušení současné povrchové trati má být **její koridor využit pro tzv. Zelenou radiálu**, tedy pěší, cyklistické a rekreační propojení Dejvic směrem k Divoké Šárce. Dle informací MČ Praha 6 lze realizaci tohoto úseku předpokládat v horizontu 10–15 let.

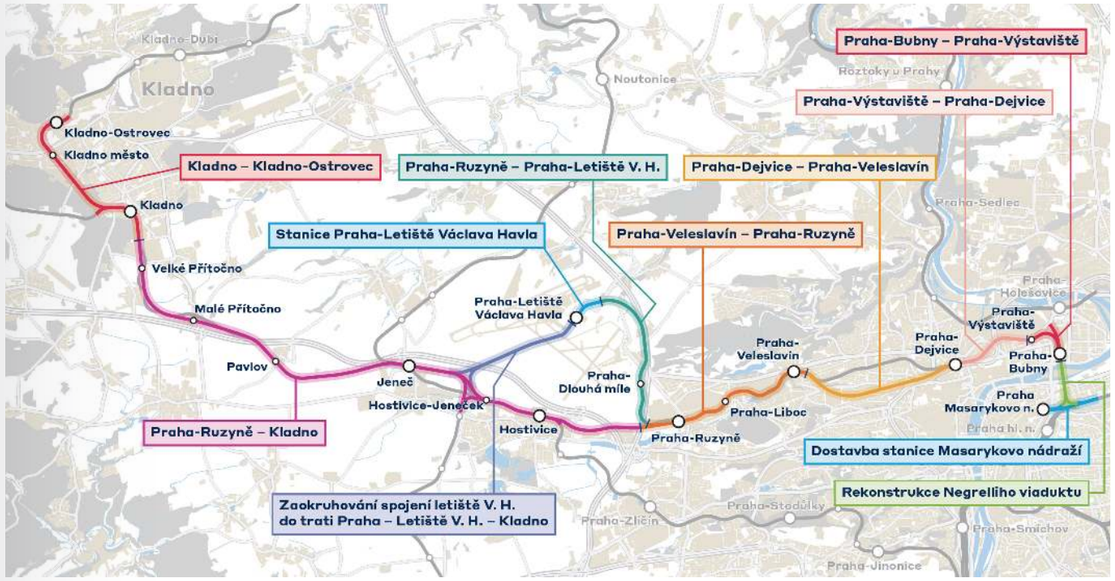
Navazující úsek **Praha-Veleslavín–Praha-Ruzyně** bude zdvoukolejněn a elektrizován. Součástí je **přestavba stanice Praha-Veleslavín**, nová zastávka Praha-Liboc a nahrazení stávajících železničních přejezdů mimoúrovňovými kříženími. Správa železnic aktuálně uvádí realizaci v letech 2028–2031.



Obrázek 41 Schéma úseku Praha–Veleslavín – Praha–Ruzyně. Zdroj: Správa železnic. (n.d.-b)



Obrázek 40 Schéma úseku Praha–Dejvice–Praha-Veleslavín. Zdroj: Správa železnic. (n.d.-a).



Obrázek 42 Schéma trati Praha–Letiště V. H.–Kladno. Zdroj: Správa železnic. (n.d.-c)

Podoba železniční stanice Veleslavín vzešla v roce z architektonické soutěže. V rámci ní byla prověřena i možná zástavba v okolí stanice.



Obrázek 43 Vizualizace železniční stanice Veleslavín, zdroj: Správa železnic. (n.d.-b)



Obrázek 44 Vizualizace možné zástavby v blízkosti železniční stanice Veleslavín. Návrh počítá s výškovými budovami při ulici Evropská, vybudováním nové stanice a zachováním původní nádražní budovy. Autor: Dalibor Hlaváček, Zuzana Kučerová. Zdroj: Česká komora architektů (2019).

Modernizace železnice a Zelená radiála mohou významně změnit pěší a cyklistické vztahy v okolí zámeckého areálu. Přestavba stanice Praha-Veleslavín dále posílí jeho velmi dobrou dostupnost veřejnou dopravou a měla by zkvalitnit pěší vazbu mezi nádražím a zámkem. Připravované změny zároveň vytvářejí potenciál pro lepší propojení území přes dnes bariérový železniční koridor směrem k Vokovicím a sídlišti Červený Vrch. Pro strategii je proto důležité prověřit návaznost těchto nových pěších a cyklistických vazeb na zámecký areál a možnost vytvoření nových vstupů do parku ze severu.

B.8.3. Analytická východiska

- **Připravované záměry v okolí významně promění prostorové i funkční vztahy zámeckého areálu**. Nová rezidenční výstavba, modernizace železnice a navazující pěší a cyklistická infrastruktura postupně změní charakter jeho bezprostředního okolí i způsob, jakým bude areál dostupný a využívaný.
- **Nová bytová výstavba zvýší počet potenciálních každodenních uživatelů areálu**. Projekt BRIQUE zároveň vytvoří nová veřejná prostranství a uliční síť v přímém sousedství zámku. Pro strategii je proto důležité prověřit možnosti přímého pěšího propojení nové čtvrti se zámeckým parkem.
- **Modernizace železnice a Zelená radiála mohou výrazně zlepšit dostupnost a prostupnost území.** Přestavba stanice Praha-Veleslavín dále posílí dostupnost areálu veřejnou dopravou a nové pěší a cyklistické vazby mohou zmírnit bariérový účinek železničního koridoru, zejména ve vztahu k Vokovicím a Červenému Vrchu.
- **Připravované změny vytvářejí potenciál pro nové vstupy a vazby do zámeckého parku ze severu a východu**. Jejich konkrétní poloha a podoba však musí být předmětem dalšího prověření a koordinace s jednotlivými investory a správci infrastruktury; v analytické části je vhodné je chápat jako příležitost, nikoli jako již potvrzené řešení.

B.9. Limity a podmínky rozvoje

B.9.1. Památková ochrana

Kulturní památka Zámek Veleslavín

Areál zámku Veleslavín je chráněn jako **kulturní památka s rejstříkovým číslem ÚSKP 40548/1-1527**. Památková ochrana se vztahuje na významnou část areálu a jeho stavebních, krajinářských a uměleckých prvků. Přehled jednotlivých evidovaných součástí kulturní památky uvádí tabulka 5.

Tabulka 5 Přehled částí památkově chráněného areálu zámku Veleslavím. Zdroj: ONplan podle Národní památkový ústav. (n.d.-b).

Chráněná část areálu/katalogové číslo	Stručná charakteristika dle Památkového katalogu
Zámek čp. 1 1000152623_0001	Dvoupodlažní objekt zámku se středním šestiosým rizalitem rámovaným dvěma věžicemi.
Ohradní zeď s branami 1000152623_0002	Vysoká zděná ohradní zeď ohraničuje areál zámku s parkem se dvěma bránami (jedna zaslepená) a brankou pro pěší.
park 1000152623_0003	Součástí zámečku byla barokní zahrada, která, v souvislosti s novobarokními úpravami zámečku koncem 19. století, dostala novokrajinářské pojetí.
Východní pavilon, čp. 139 1000152623_0004	Pavilon byl postaven v roce 1911 jako druhý z pavilonů sanatoria. Má obdélný půdorys, mansardovou střechu a dochované historizující členění fasád s výrazným středním rizalitem. Dnes ve zchátralém stavu.
Severní pavilon, čp. 83 1000152623_0005	Pavilon čp. 83 byl postaven v roce 1908 jako jednopatrová budova pro nervově nemocné pacienty a později rozšířen o dvoupatrovou severní přístavbu. Dnes je objekt výrazně zjednodušený a ve zchátralém stavu.
Vila, čp. 84 1000152623_0006	Novobarokní vila z roku 1929 s charakteristickou zimní zahradou, terasou a dochovaným architektonickým členěním fasád a částí původních prvků interiéru. Dnes ve zchátralém stavu.
branka se sochami putti 1000152623_0007	Bránu tvoří dva původní kamenné pilíře, na jejichž vrcholu je zrcadlově osazena plastika puttiho s kůzletem. Pilíře jsou v horní části propojeny kovovým obloukem.
bazén s vázami a sochou putta 1000152623_0008	Novobarokní kruhová nádrž, na okrajích se 4 vázami, uprostřed na podstavci s plastikou putti se dvěma ptáky.
Budova bývalé vrátnice 1000152623_0009	Domek portýra je samostatná patrová stavba při západní vstupní bráně, přibližně obdélného půdorysu se sedlovou střechou. Dochovalo se historizující členění fasád, objekt je doplněn mladší severní přístavbou.
hospodářská budova	Rozměrná původně dvoumlatá stodola se sedlovou střechou tvoří jihozápadní hranici areálu. Dochovaly se výrazné vjezdy a část původních klenutých prostor, interiér je však místy narušen novodobými vestavbami a přepatrováním.

V památkovém katalogu nejsou jako součásti areálu výslovně uvedeny:

- garáž a drobné hospodářské stavby v jihovýchodním roku areálu, st. p. č. 142/3,
- technické stavby v blízkosti severního pavilonu – skleník, st. p. č. 142/2 a kyslíková stanice a márnice st. p. č. 135/2,
- kuchyň na sever od hlavní vstupní brány, st. p. č. 139,
- podzemní objekty – bunkry.

Památková ochrana nevylučuje nové využití ani stavební změny areálu, stanovuje však podmínku zachování jeho památkových hodnot. Údržba, opravy, rekonstrukce a další změny chráněných částí musí být připravovány s ohledem na jejich kulturně-historické, architektonické a krajinářské hodnoty a podléhají schválení ze strany orgánů státní památkové péče (zákon č. 20/1987 Sb.).

Při přípravě strategie je proto nutné posuzovat nejen jednotlivé objekty, ale také **kompozici areálu jako celku, vztahy mezi budovami a parkem, historické osy a průhledy, charakter zeleně, ohrazení a další dochované prvky**. Rozsah možných zásahů do jednotlivých staveb a parku bude nutné dále diskutovat v navazujících stupních přípravy ve spolupráci s orgány státní památkové péče.

Pro přesnější určení hodnot jednotlivých staveb a jejich částí je nezbytné doplnit stavebněhistorický průzkum (SHP). Analytická část strategie proto nemůže sama stanovit definitivní rozsah možných stavebních zásahů; vytváří rámec pro jejich další prověřování.

Ochranné pásmo Památkové rezervace hl. m. Prahy

Celý areál se nachází v ochranném pásmu Památkové rezervace v hl. m. Praze. Ochranný režim se vztahuje zejména na zásahy, které by mohly ovlivnit urbanistickou kompozici, měřítko, siluetu a terénní horizonty města. Z hlediska strategie je tento limit relevantní především pro případnou novou výstavbu, významnější změny hmotového a výškového uspořádání areálu a zásahy do zeleně.

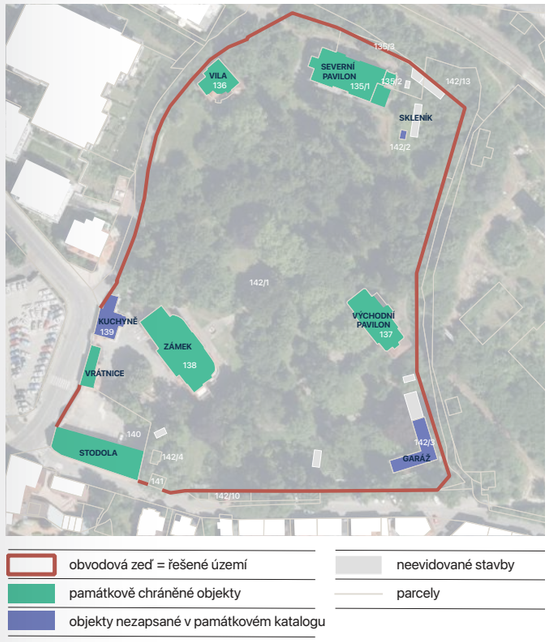


Schéma 6 Památkově chráněné objekty v areálu zámku Veleslavín. Autor: ONplan (2026).

B.9.2. Územně plánovací limity

Základním prostorovým limitem rozvoje areálu je Metropolitní plán. Areál je součástí lokality 211 Starý Veleslavín, vymezené jako zastavitelná stabilizovaná obytná lokalita s vesnickou strukturou. Převážná část zámeckého areálu je zároveň vymezena jako **místní park Zámecký park Veleslavín**, pro který platí individuální regulace zohledňující jeho kulturní hodnotu a chráněnou kompozici.

V ploše místního parku **nelze umisťovat nové budovy**. U stávajících budov evidovaných ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu jsou možné změny dokončených staveb za podmínek stanovených plánem, mimo jiné se zvětšením regulované plochy budovy maximálně o 30 % a zvýšením nejvýše o jedno regulované nadzemní podlaží. Jihozápadní část areálu se stodolou a jejím předprostorem není součástí plochy místního parku. Více viz kapitola 7.1 Metropolitní plán.

Záměry přesahující možnosti stanovené Metropolitním plánem by vyžadovaly jeho změnu.

B.9.3. Ochrana přírody a dřevin

Zámecký park **není podle dostupných podkladů součástí ÚSES ani zvláště chráněného území**.

Hlavním přímo identifikovatelným zákonným limitem je **ochrana dřevin rostoucích mimo les**. Kácení dřevin podléhá zákonu č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vyhláška č. 189/2013 Sb. o ochraně dřevin a povolování jejich kácení stanovuje mimo jiné hranici 80 cm obvodu kmene měřeného ve výšce 130 cm a 40 m² pro zapojené porosty, pod kterou za stanovených podmínek povolení není třeba.

Vzhledem k charakteru a stáří parku je před zásadnějšími zásahy vhodné ověřit výskyt chráněných druhů a jejich stanovišť biologickým průzkumem.

B.9.4. Technická infrastruktura

Teplovod

Jižní částí areálu prochází nadzemní vedení teplovodu, které představuje významný limit zejména pro budoucí řešení okolí stodoly a historického jezírka.

Podle § 87 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), činí **ochranné pásmo teplovodu činí 2,5 m na obě strany od zařízení**. V ochranném pásmu lze stavební činnosti, zemní práce, umisťování staveb, ukládání materiálu nebo výsadbu trvalých porostů provádět pouze s předchozím písemným souhlasem provozovatele. Vlastník nemovitosti je zároveň povinen umožnit provozovateli přístup k zařízení za účelem kontroly, údržby a nezbytných prací.

Podle § 86 odst. 2 energetického zákona přeložky rozvodných tepelných zařízení zajišťuje jejich vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal, pokud nedojde k jiné dohodě.

Ochranné pásmo železniční dráhy

Podél severní hranice areálu prochází celostátní železniční dráha Praha–Kladno. Její ochranné pásmo podle § 8 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, sahá do vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranice obvodu dráhy. Okrajová část zámeckého areálu se proto nachází v ochranném pásmu dráhy.

Stavby a další záměry v ochranném pásmu dráhy podléhají zvláštnímu režimu podle zákona o dráhách. Záměry vyžadující povolení je nutné projednat se Správou železnic jako vlastníkem a provozovatelem dotčené dopravní infrastruktury. Podmínkou povolení stavby je zejména nutnost zajistit bezpečný a plynulý provoz dráhy a její ochranu.

Hygienické limity hluku a vibrací

Při prověřování budoucího využití zejména severní části areálu je nutné zohlednit hluk a případné vibrace ze železniční dopravy. U funkcí s chráněnými vnitřními nebo venkovními prostory může být jejich umístění podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů a případnými protihlukovými či antivibračními opatřeními.

B.9.5. Analytická východiska

- **Připravované záměry v okolí významně promění prostorové i funkční vztahy zámeckého areálu**. Nová rezidenční výstavba, modernizace železnice a navazující pěší a cyklistická infrastruktura postupně změní charakter jeho bezprostředního okolí i způsob, jakým bude areál dostupný a využívaný.
- **Nová bytová výstavba zvýší počet potenciálních každodenních uživatelů areálu**. Projekt BRIQUE zároveň vytvoří nová veřejná prostranství a uliční síť v přímém sousedství zámku. Pro strategii je proto důležité prověřit možnosti přímého pěšího propojení nové čtvrti se zámeckým parkem.
- **Modernizace železnice a Zelená radiála mohou výrazně zlepšit dostupnost a prostupnost území.** Přestavba stanice Praha-Veleslavín dále posílí dostupnost areálu veřejnou dopravou a nové pěší a cyklistické vazby mohou zmírnit bariérový účinek železničního koridoru, zejména ve vztahu k Vokovicím a Červenému Vrchu.
- **Připravované změny vytvářejí potenciál pro nové vstupy a vazby do zámeckého parku ze severu a východu**. Jejich konkrétní poloha a podoba však musí být předmětem dalšího prověření a koordinace s jednotlivými investory a správci infrastruktury; v analytické části je vhodné je chápat jako příležitost, nikoli jako již potvrzené řešení.

C. ANALÝZA AREÁLU

C.1 Prostorový charakter a historická kompozice

C.2 Vegetační prvky

C.3 Technické prvky

C.4 Shrnutí doporučení pro strategii

C

C.1. Prostorový charakter a historická kompozice

C.1.1. Historické vrstvy parku

Historie areálu a jeho okolí je zpracována v kapitole B.2. V této kapitole jsou shrnuty hlavní architektonické, krajinářské a kulturně-historické hodnoty areálu, které představují důležité východisko pro jeho další rozvoj.

Areál zámku Veleslavín představuje **historicky a prostorově vrstevnatý celek**, jehož dnešní podoba vznikala postupným vývojem. Zjednodušeně lze v parku popsat čtyři hlavní vrstvy, které odkazují na jeho historický vývoj:

Barokní zahrada

Původní pravidelná kompozice navazující na zahradní průčelí zámku, jejíž hlavní osa je v parku čitelná dodnes. Dochované terasové uspořádání a vazba mezi zámkem, stodolou, hlavním vstupem do areálu a parkem představují základ historické prostorové kompozice.

Krajinářský park 19. století

Proměna pravidelné zahrady ve volněji komponovaný park s travnatými plochami a solitérními stromy, při částečném zachování starší osové kompozice. Z tohoto období pochází část nejstarších stromů a pravděpodobně trasování části cest.

Park sanatoria

Nové pavilony a vila, úpravy cestní sítě, nový vstup poblíž severního pavilonu a branka u vily, pozůstatky užitkové zahrady se skleníky, sadu v okolí vily a romantizující jezírko. Park v tomto období fungoval nejen jako reprezentativní zahrada, ale také jako léčebné a pobytové prostředí pacientů.

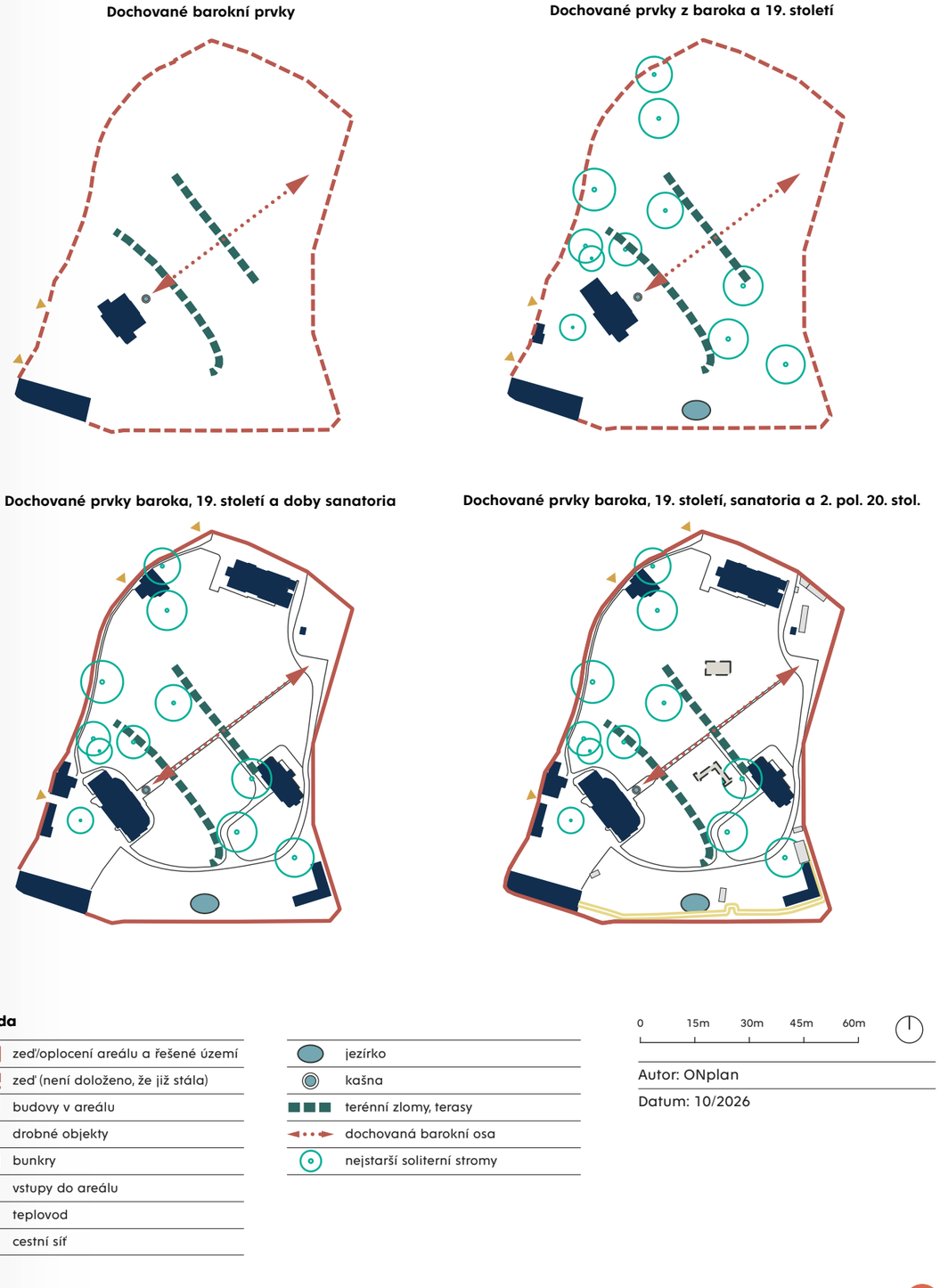
Poválečný a současný park.

Postupné doplňování technické infrastruktury a provozních staveb, odstranění části historické ohradní zdi a realizace nadzemního teplovodu. Po omezení pravidelné údržby došlo k rozvoji rozsáhlých sukcesních porostů, které místy potlačují historickou kompozici, ale zároveň vytvářejí novou přírodní vrstvu parku s významnou hodnotou pro biodiverzitu.

Současný stav parku nelze vztahovat k jediné historické podobě. Pro další obnovu je podstatné identifikovat a uchovat nejhodnotnější prvky jednotlivých vývojových etap, obnovit jejich vzájemné prostorové vazby a současně zohlednit přírodní hodnoty, které vznikly v období omezené údržby.

Areál zámku Veleslavín je chráněn jako kulturní památka. Památková ochrana se vztahuje nejen na samotný zámek a další historické budovy, ale také na park, ohradní zeď s branami a vybrané drobné architektonické a umělecké prvky (branka se sochařskou výzdobou a kruhová nádrž se sochou putta a vázami). Památková hodnota areálu nespočívá pouze v jednotlivých památkově chráněných prvcích, ale také v jejich vzájemných vztazích, kompozici parku a historickém vymezení areálu.

Schéma 7 Historické vrstvy parku. Autor: ONplan (2026).



C.1.2. Prostorové členění areálu

Areál zámku Veleslavín představuje **historicky a prostorově vrstevnatý celek**, jehož dnešní podoba vznikala postupným vývojem. Jeho jednotlivé části se liší historickým původem, prostorovou kompozicí, charakterem a stavem vegetace, přístupností i intenzitou údržby.

Zatímco okolí zámku je dnes veřejně přístupné a pravidelně udržované, vzdálenější části parku jsou uzavřené. Několikaletá absence soustavné péče vedla k rozvoji rozsáhlých sukcesních porostů, které místy potlačují historickou kompozici a omezují prostupnost, současně však vytvářejí nová přírodně hodnotná stanoviště.

Z hlediska současného charakteru **lze rozlišit čtyři základní části areálu**. Tabulka 6 shrnuje jejich charakteristiku, hlavní problémy a potenciály pro další rozvoj. Podrobnější hodnocení jednotlivých složek parku je obsaženo v navazujících kapitolách.

Uvedené členění představuje analytický popis současného stavu, problémů a potenciálů jednotlivých částí areálu, **nikoli návrh jeho budoucího uspořádání**. Koncept areálu bude zpracován v návrhové části strategie a musí zohlednit jak historické hodnoty a současný stav areálu, tak využití jednotlivých objektů a s tím související požadavky na jejich okolí.

Tabulka 6 Prostorové členění areálu. Autor: ONplan (2026).

Část areálu	Současný charakter	Hlavní problémy	Potenciály
A. Prostor mezi zámkem a stodolou	Původní hospodářský dvůr, dnes hlavní provozní a společenské těžiště areálu. Převážně otevřený prostor se zpevněnými manipulačními plochami, pravidelně sečenými trávníky a solitérními stromy. Nachází se zde dětské hřiště, kiosek a mobiliář.	Historická kompozice je narušena nevhodně umístěnými novodobými prvky. Rozsáhlé zpevněné plochy a místy sešlapem degradované trávníky. Koncentrace návštěvnického a provozního využití.	Dochovaný prostorový vztah zámku a stodoly. Přirozené centrum veřejného života areálu, přímo navazující na hlavní vstup a historické budovy. Potenciál vybudování reprezentativního nástupního prostoru s intenzivnějším využitím. Potenciál dostavby stodoly s odkazem na půdorys původního dvora.
B. Zámecká a prostřední terasa	Intenzivně udržovaná část parku navazující na zahradní průčelí zámku. Z historického a kompozičního hlediska nejvýznamnější prostor s dochovanou osovou kompozicí, kašnou, terasovým uspořádáním a hodnotnými solitérními stromy.	Zarůstání původních komponovaných keřových skupin, místy poškozené povrchy cest. Intenzivní údržba snižující odolnost proti klimatickým změnám. Podzemní betonový objekt na prostřední terase. Oplocení přerušující návaznost na další části parku.	Dochovaná historická kompozice a památkově hodnotné prvky. Reprezentativní charakter, hodnotné vzrostlé stromy a prostorové propojení zámku s parkem s potenciálem rozšíření aktivit v zámku do této části parku.
C. Jihovýchodní část parku	Částečně neudržovaná i veřejně nepřístupná část s pozůstatky historického jezírka a rozsáhlými sukcesními porosty. Historická prostorová kompozice je hůře čitelná a poškozená teplovodem a odstraněnou zdí.	Zanedbaný stav jezírka, zarůstání a obtížná prostupnost. Rozpadající se drobné technické stavby, chybějící části ohradní zdi a nadzemní vedení horkovodu. Neznámé současné vodní poměry.	Historický vodní motiv a předpokládaná vazba na pramennou oblast Dejvického potoka. Kombinace vzrostlých stromů, hustších porostů a vodního prostředí představuje potenciál pro obnovení čitelnosti historické parkové kompozice ve spojení s biodiverzitou. Potenciál vzniku nové zástavby v místě původních technických objektů.
D. Severní část parku v okolí pavilonů	Veřejně nepřístupná část s pozůstatky komponovaných parkových úprav, skupinami jehličnanů, smrkovým stromořadím a bývalou užitkovou zahradou sanatoria. Rozsáhlé sukcesní porosty se místy střídají se světlejšími paloučky. Charakter prostoru výrazně ovlivňují historické budovy bývalého sanatoria ve špatném stavu.	Zarůstání historických cest, parkových úprav a manipulačních ploch. Obtížná prostupnost a nevyhovující technický stav budov. Ztráta čitelnosti historické kompozice a omezené propojení s ostatními částmi parku i okolím.	Historické parkové výsadby a pozůstatky užitkové zahrady a sadu. Rozmanitá vegetační struktura s hodnotnými starými i mladými perspektivními stromy. Potenciál propojení parku s budoucím využitím historických pavilonů a vily. Potenciál vzniku funkčního parkového prostoru s prvky městské divočiny. Potenciál vzniku nových vstupů a propojení parku i jednotlivých budov na okolí.

Schéma 8 Prostorové členění parku. Autor: ONplan (2026).



Legenda

- zeď/oplocení areálu a řešené území
- budovy v areálu
- drobné objekty
- hranice parcel
- cesty a zpevněné plochy v areálu
- jezírko
- kašna

Prostorové členění parku

- A prostor mezi zámkem a stodolou
- B zámecká a prostřední terasa
- C jihovýchodní část parku
- D Severní část parku v okolí pavilonů

Významné kompoziční prvky parku

- terénní zlomy, terasy
- dochovaná barokní osa

0 15m 30m 45m 60m

Autor: ONplan

Datum: 10/2026

C.1.3. Analytická východiska

- Hodnota areálu spočívá v **soužití a čitelnosti několika historických vrstev**. Další rozvoj by proto neměl směřovat k rekonstrukci podoby jednoho vybraného období. **Nová současná vrstva může být svébytná**, pokud respektuje historické hodnoty, měřítko a charakter areálu a zachová čitelnost předchozího vývoje.
- **Budoucí řešení by mělo zohlednit jak dochované historické a kompoziční hodnoty**, tak přírodní hodnoty vzniklé v důsledku dlouhodobě omezené údržby.
- **Zásadním východiskem pro koncepci parku bude výsledné využití jednotlivých budov a související požadavky na jejich bezprostřední okolí.** Budoucí funkce zámku, pavilonů, vily a dalších objektů budou mít odlišné nároky na přístupnost, venkovní pobytové plochy, soukromí, zásobování a provozní obsluhu.

C.2. Vegetační prvky a fauna

Současnou vegetaci parku tvoří dvě **vzájemně se prolínající vrstvy – starší parkové výsadby a spontánně vznikající sukcesní porosty**, které se výrazně rozvinuly po omezení pravidelné údržby. Zatímco okolí zámku je intenzivně udržováno, v severní a jihovýchodní části parku převládají zapojené porostní skupiny s hustým porostem keřů a náletů a stromovým patrem, místy s volnějšími porosty až palouky. Postupné zarůstání omezuje prostupnost parku a čitelnost jeho historické kompozice, zároveň ale vytváří rozmanitější přírodní prostředí s významnými stanovišti pro ptáky a další živočichy.

Zámecký park není součástí územního systému ekologické stability ani jiného území chráněného z hlediska ochrany přírody. Rozsah vzrostlé zeleně, kontinuita parkového prostředí a relativně klidný charakter dlouhodobě uzavřeného areálu vytvářejí předpoklady pro výskyt řady druhů rostlin a živočichů a park lze proto předběžně **považovat za biologicky hodnotnou lokalitu**.

Území není geodeticky zaměřeno. Inventarizace území je zpracována na podkladu výkresu inventarizace dřevin z roku 1981 – tento podklad je tedy pouze orientační.

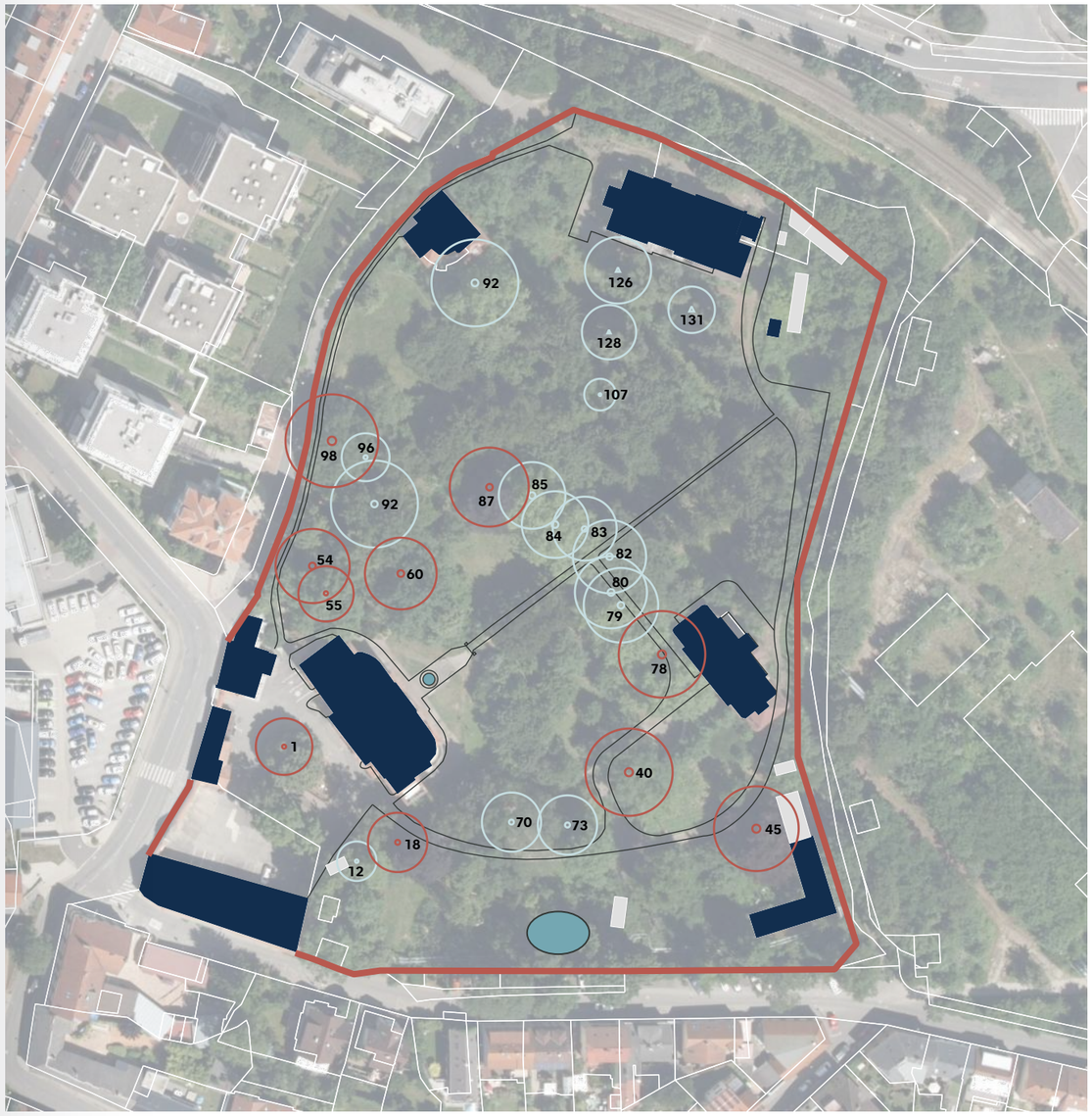
C.2.1. Stromy

Stromové patro představuje základní krajinářskou a ekologickou hodnotu parku. Tvoří jej druhově pestrá skladba listnatých, lokálně i jehličnatých dřevin, v níž jsou zastoupeny především javory, buky a duby doplněné jehličnany.

Aktualizace inventarizace ze srpna 2026 potvrzuje, že většina stávajících stromů je relativně vitální, často však postrádá základní arboristickou péči. Významnou část samostatně hodnocených stromů tvoří dospělí a stárnoucí jedinci, z nichž část je vysoce hodnotná. Současně byly v rozrůstajících se porostních skupinách zaznamenány mladé stromy, zejména javory, habry a jasany, z nichž mohou být vybráni perspektivní jedinci pro budoucí kompozici parku.

Pro další vývoj parku je proto zásadní nejen **péče o stávající hodnotné dřeviny**, ale také **zajištění generační kontinuity stromového patra**. Její konkrétní podoba musí vycházet z aktuální inventarizace, historické kompozice a ekologických hodnot jednotlivých částí.

Schéma 9 Nejhodnotnější dřeviny parku – sadovnická hodnota 1 a 2. Autor: ONplan (2026).



Legenda

- zeď/oplocení areálu a řešené území
- budovy v areálu
- drobné objekty
- hranice parcel
- cesty a zpevněné plochy v areálu
- jezírko
- kašna

Stromy dle sadovnické hodnoty

- 1 – nejhodnotnější kosterní dřeviny
- 2 – hodnotné doplňující dřeviny

0 15m 30m 45m 60m

Autor: ONplan

Datum: 10/2026

Schéma 10 Méně hodnotné dřeviny parku – sadovnická hodnota 3, 4 a 5. Autor: ONplan (2026).





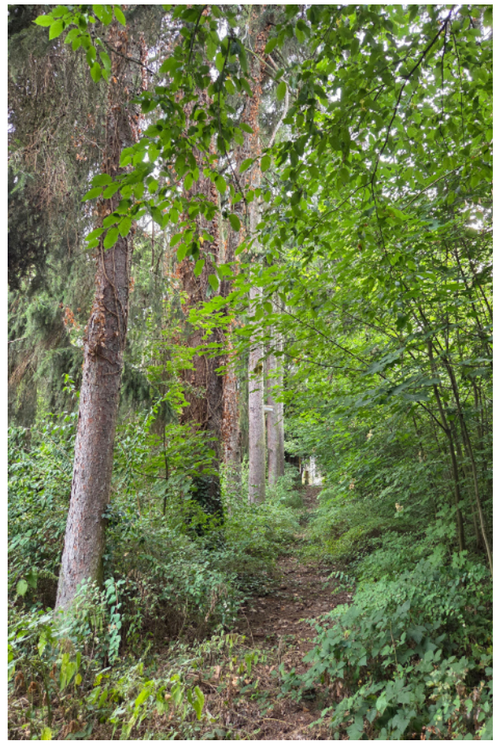
Obrázek 45 Lípa srdčitá (strom č. 1) před zámkem. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 46 Dub letní (strom č. 40) u východního pavilonu, kosterní dřevina parku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 47 Buk červený (strom č. 45) u východního pavilonu, kosterní dřevina parku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 48 Smrková alej v severní části parku. Autor: ONplan (2026).

C.2.2. Keře a porostní skupiny

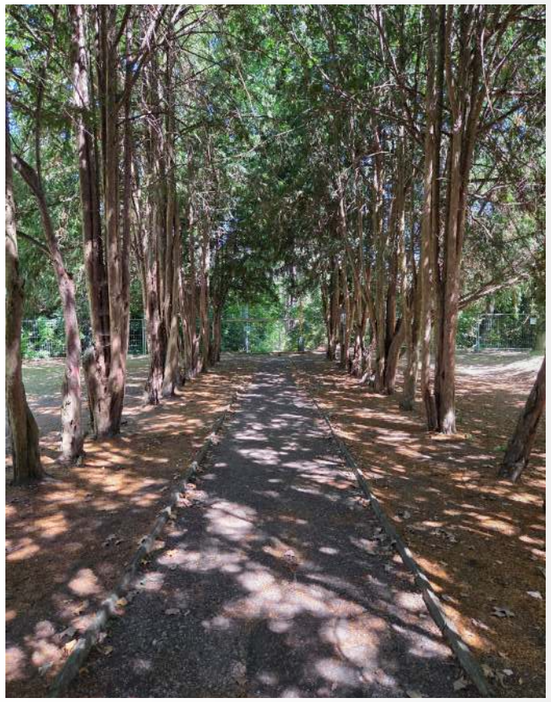
Nejvýraznější změnou od předchozí inventarizace je **rozšíření porostních keřových a náletových skupin**. Jejich současný rozsah již neodpovídá původní kategorii keřových skupin, proto aktualizace inventarizace zavedla označení „porostní skupiny“ a provedla jejich nové číslování.

Keře mimo tyto porostní skupiny jsou zastoupeny především individuálními jedinci a menšími skupinami v udržovanější části parku u zámku.

Keře jsou rozděleny do kategorií: keře vhodné k zachování (dále jen „k zachování“) a keře vyžadující zásah / k přehodnocení v rámci koncepce (dále jen „k přehodnocení“).

Zapojené porostní skupiny vytvářejí **důležité ekologické prostředí**, současně však **na řadě míst omezují prostupnost, výhledy a prostorové působení hodnotných historických stromů**. Při jejich budoucí úpravě bude proto nutné vycházet z individuálního posouzení a odlišovat porosty vhodné k zachování od míst, v nichž je vhodné obnovit otevřenější parkový charakter.

Porostní skupiny jsou rozděleny do kategorií: skupiny vhodné k zachování (dále jen „k zachování“), skupiny, které by měly být redukovány (dále jen „redukce“), a skupiny k přehodnocení v rámci koncepce (dále jen „k přehodnocení“).



Obrázek 49 Alej tisů červených na ose parku, původně byla stříhaná, dnes jsou tisy vysoké a tvoří zapojenou stinnou alej.
Autor: ONplan (2026).



Obrázek 50 Skupina solitérních keřů č. 42 před zámkem.
Autor: ONplan (2026).



Obrázek 51 Zapojená porostní skupina č. 25 má charakter mladého lesa. Autor: ONplan (2026).

Schéma 11 Keře a porostní skupiny. Autor: ONplan (2026).



Legenda

- zeď/oplocení areálu a řešené území
- budovy v areálu
- drobné objekty
- hranice parcel
- cesty a zpevněné plochy v areálu
- jezírko
- kašna

Soliterní keře

- keř – k zachování
- keř – k přehodnocení

Porostní skupiny

- skupina soliterních keřů – k zachování
- skupina soliterních keřů – redukce
- skupina soliterních keřů – k přehodnocení
- zapojená skupina – redukce
- zapojená skupina – k přehodnocení

0 15m 30m 45m 60m

Autor: ONplan
Datum: 10/2026

Schéma 12 Na výkresu dendrologického průzkumu z roku 1981 jsou patrné vegetační prvky, které v parku již zanikly – stromy okolo kašny, ovocný sad před vilou a březový háj na severu parku, který je zřejmě základem dnešní porostní skupiny (č. SK25). Alej tisů červených byla původně stříhaná do pravidelného tvaru. Autor: ONplan (2026).



Legenda

zeď/oplocení areálu a řešené území

Historický výkres parku

- stromy v okolí kašny (dnes neexistují)
- ovocné stromy – sad
- stříhaná alej tisů červených
- březový háj (základ dnešní skupiny)

0 15m 30m 45m 60m

Autor: ONplan

Datum: 10/2026

C.2.3. Travnaté plochy a bylinná vegetace

Pravidelně udržované travnaté plochy jsou dnes soustředěny především v okolí zámku. V severní části parku zůstaly zachovány **v zapojených porostech keřů a náletů menší paloučky a otevřené plochy**, které nejsou pravidelně koseny, jsou druhově poměrně pestré, avšak postupně zarůstají ostružiníky a náletovými dřevinami.

C.2.4. Fauna

Systematický biologický průzkum fauny dosud nebyl proveden. Orientační průzkum zpracovaný Prokšem a kol. zaznamenal výskyt např. žluny zelené, šoupálka krátkoprstého, rehka zahradního, drozda zpěvného a veverky obecné, předpokládá také výskyt netopýrů, drobných savců a některých běžných druhů obojživelníků a plazů. Jako problém vnímá výskyt holubů na půdách jednotlivých objektů v areálu.
V případě rozsáhlejších zásahů do parku by bylo vhodné zvážit systematický biologický průzkum.

C.2.5. Analytická východiska

- **Stromové patro představuje jednu z hlavních historických, prostorových a ekologických hodnot parku.** Vedle ochrany a pravidelné arboristické péče o hodnotné vzrostlé stromy je nutné zajistit generační kontinuitu a pracovat také s perspektivními mladými jedinci, kteří se dnes nacházejí především uvnitř sukcesních porostů.
- **Rozsáhlé sukcesní porosty je nutné hodnotit diferencovaně.** Na řadě míst potlačují historickou kompozici, průhledy, hodnotné solitérní stromy a prostupnost parku, současně však vytvářejí cennou přírodní strukturu a stanoviště pro živočichy. Jejich budoucí úprava proto nemůže spočívat v plošném odstranění.
- **Režim péče o vegetaci by měl být v jednotlivých částech parku rozdílný**. Intenzivněji udržované reprezentativní a pobytové plochy je vhodné kombinovat s extenzivněji spravovanými částmi, otevřenými palouky a přírodnějším podrostem. Současný intenzivní režim seče u zámku je vhodné přehodnotit také s ohledem na klimatickou odolnost parku.

C.3. Terén a voda a technické prvky

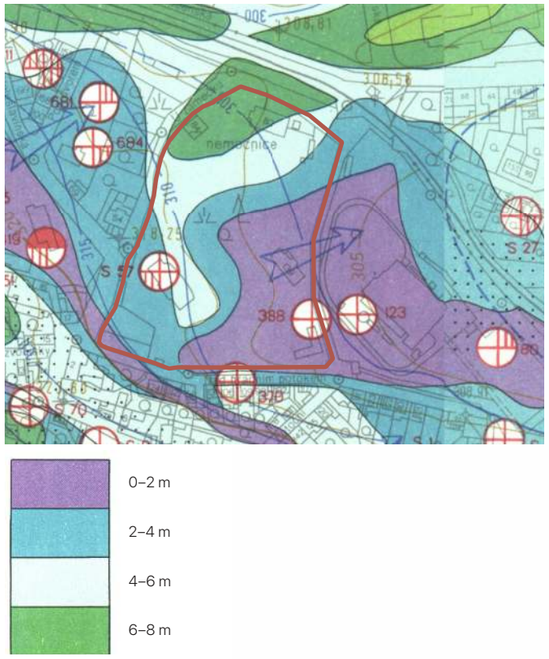
C.3.1. Terén

Plocha parku se směrem k jihovýchodu a severovýchodu snižuje. Jihozápadní roh zámeckého areálu leží v nadmořské výšce cca 318 m n. m., jihovýchodní roh ve výšce cca 310 m n. m., severovýchodní roh ve výšce cca 308 m n. m. a severozápadní roh ve výšce cca 312 m n. m. Část parku podél barokní osy je upravena do 3 teras, jejichž hrany jsou porostlé keřovými skupinami. Terasa před zámkem je v nadmořské výšce cca 315 m n. m., prostřední terasa ve výšce cca 312 m n. m., spodní terasa ve výšce cca 309 m n. m. Okolí vily je mírně vyzvednuto ve výšce cca 314 m n. m. Lokálně se vyskytují navážky cizorodých materiálů, doprovázené rozvojem ruderální vegetace.

Vzhledem k tomu, že areál není geodeticky zaměřen, jsou data výše odečtena pouze z údajů veřejně dostupných na portálu ČÚZK.

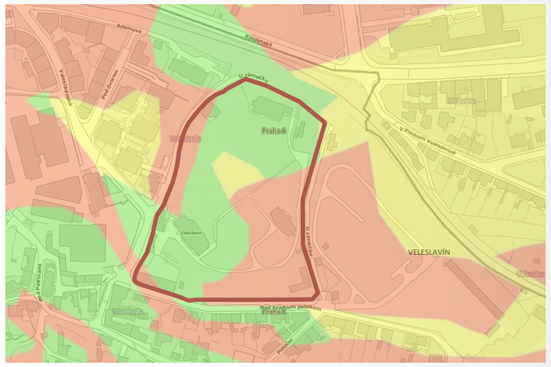
C.3.2. Podzemní voda a vsakovací poměry

Podle hydrogeologické mapy se v severovýchodní části areálu nachází podzemní voda v hloubce přibližně 0–2 m. Směrem k severozápadu její hloubka narůstá přibližně na 6–8 m. Předpokládaný směr proudění podzemní vody je podle mapy k severovýchodu (viz obrázek 52).



Obrázek 53 Výřez hydrogeologické mapy. Zdroj: IPR Praha (n.d.), Atlas životního prostředí.

Podobné rozdíly ukazuje také mapa vsakovacích poměrů. Jihovýchodní část areálu je podle ní pro vsakování nevhodná, zatímco západní a severní část areálu jsou pro vsakování vhodné (viz obrázek 53). Podle informace správce jsou dnes dešťové vody pravděpodobně odváděny do jednotné kanalizace.



Obrázek 52 Mapa vsakovacích poměrů. Zdroj: IPR Praha (n.d.), Atlas životního prostředí.

Některé historické podklady umisťují do jižní části parku pramennou oblast Dejvického potoka a spojují ji s původní rozsáhlejší vodní plochou a pozdějším zahradním jezírkem. Přesná **poloha prameniště, jeho vydatnost ani jeho současné fungování však nebyly ověřeny**.

Uvedené hodnoty vycházejí z mapových podkladů a mají orientační charakter. Nejsou výsledkem měření přímo v areálu, a proto z nich nelze spolehlivě určit skutečnou hladinu podzemní vody, její sezónní kolísání, případné prameniště ani konkrétní možnosti vsakování v jednotlivých místech. Podrobnější poznání hydrogeologických poměrů je zásadní pro nastavení hospodaření s dešťovou vodou i návrh obnovy jezírka.

Schéma 13 Terénní konfigurace areálu. Autor: ONplan (2026).



C.3.3. Historické jezírko

V jižní části parku se nachází **pozůstatek historického zahradního jezírka**, založeného pravděpodobně na počátku 20. století přibližně v prostoru starší rozsáhlejší vodní plochy. Dochované konstrukce zahrnují vybetonované dno a okraje z kamenného a cihelného zdiva.

Jezírko je dnes ve velmi špatném stavu. Je výrazně zastíněné okolními porosty, zanesené sedimentem a eutrofizované, s hladinou pokrytou okřehkem. Kamenné a cihlové břehové zdi se rozpadají a prostor je pohledově zásadně degradován nadzemním vedením horkovodu.

Původní způsob napájení jezírka je podle některých dokladů spojen s prameništěm Dejvického potoka. Tuto souvislost však dnes nelze z dostupných zdrojů ověřit. Technické řešení napájení a odvodu vody není jasné. Dnes je jezírko dotováno pravděpodobně jen srážkovou, případně podzemní vodou.



Obrázek 54 Jezírko v jižní části parku je dnes ve velmi špatném stavu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 55 Rozpadající se břehová zídka jezírka. Autor: ONplan (2026).

C.3.4. Analytická východiska

- **Terénní konfigurace je významnou součástí historické kompozice parku.** Zachované terasy, terénní hrany a jejich vztah k hlavní ose a historickým budovám je nutné respektovat při dalším návrhu. Podkladem musí být přesné geodetické zaměření, které dnes chybí.
- **Historické jezírko a možné prameniště Dejvického potoka představují významný potenciál pro obnovu vodního motivu a posílení biodiverzity**, současné hydrologické a hydrogeologické poměry však nejsou dostatečně ověřeny. Obnova jezírka ani další práce s vodou nemohou být navrženy pouze na základě historických podkladů; je nutné provést detailní hydrogeologický průzkum.
- **Hospodaření se srážkovou vodou je třeba řešit jako součást celkové koncepce parku.** Podmínkou je hydrogeologický průzkum, ověření vsakovacích možností, současného způsobu odvodnění a technického stavu vodních prvků.

C.4. Technické prvky, drobná architektura a umělecké prvky

C.4.1. Cestní síť

Současná **cestní síť navazuje na historické uspořádání parku a na jednotlivé etapy jeho stavebního a provozního vývoje**. Dochované cesty propojují hlavní vstup, zámek, další historické budovy a jednotlivé části parku. Část původních tras je dodnes čitelná, některé však zanikly nebo se staly obtížně průchodnými v důsledku dlouhodobého zarůstání vegetací.

V současnosti **fungují především trasy navazující na hlavní vstup a veřejně přístupnou část areálu**. Zpevněné komunikace mezi zámkem a stodolou jsou využívány také pro provozní a automobilovou obsluhu. Ostatní části cestní sítě jsou zčásti nepřístupné a vzhledem k neprobíhající údržbě i v horším stavu. Především na severní pavilon navazují rozsáhlejší manipulační plochy.

Cesty mají **převážně asfaltový povrch**, který je na řadě míst narušen kořenovými systémy stromů. Některé úseky jsou lemovány obrubami ze žulových kostek, místy je patrný původní povrch z betonové dlažby. Obecně **povrch cest umožňuje většinou dočasné využívání, ale v rámci celkové revitalizace parku bude nutné všechny cesty a zpevněné plochy obnovit**.

Návrh cestní sítě by měl vycházet ze znalosti dochovaných tras, jejich vztahu k historickým stavbám a vodním prvkům a zároveň respektovat současné nároky na bezpečnou a bezbariérovou prostupnost areálu i požadavky spojené s fungováním jednotlivých objektů.



Obrázek 56 Zazděná brána do ulice Veleslavínská. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 57 Příklad menší asfaltové cesty v parku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 58 Příklad menší asfaltové cesty v parku. Autor: ONplan (2026).

C.4.2. Ohradní zeď a vstupy

Ohradní zeď představuje významnou součást historické kompozice a prostorového vymezení zámeckého areálu. **Ohradní zeď je společně s branami památkově chráněná.** Historická podoba ohrazení se v průběhu vývoje proměňovala, část zdi chybí, dochované ohrazení je z větší části v havarijním technickém stavu.

Dnes je **areál přístupný pouze hlavní branou** v jižní části západní zdi; jižně od ní, v sousedství stodoly, je **zazděná druhá brána**. Z období sanatoria jsou **dochovány severozápadní brána z ulice U Zámečku, branka pro pěší v sousedství vily a branka v objektu vrátnice**, které jsou dnes uzavřené. Na fotografiích jsou **doloženy dnes již neexistující branka v jihovýchodním rohu parku a zaniklý severní vstup navazující na původní úrovňové křížení železnice**.

Pro budoucí rozvoj parku je podstatné zachovat historickou a prostorovou roli ohrazení a zároveň vyhodnotit možnosti lepšího propojení areálu s okolím. Stávající i zaniklé vstupy představují důležité východisko pro další prověřování prostupnosti. Samotná existence historického vstupu však ještě neznamená, že je možné nebo vhodné jej v původním místě znovu otevřít.



Obrázek 59 Severozápadní brána z ulice U Zámečku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 60 Na některých místech je zeď pro svůj špatný technický stav zpevněna dřevěnými opěrami. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 61 Hlavní a dnes jediný funkční vstup do areálu z ulice Veleslavínská. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 62 Zarostlá branka pro pěší u vily. Autor: ONplan (2026).

C.4.3. Umělecké prvky a drobná architektura

Vedle samotného zámku a dalších historických budov se v areálu nachází několik drobných architektonických a uměleckých prvků, které jsou významnou součástí jeho památkových hodnot. Patří mezi ně především:

Kašna s vázami a sochou putta

Na historické kompoziční ose před zahradním průčelím zámku se nachází pískovcová kašna. Jde o novobarokní kruhovou nádrž, se čtyřmi vázami a sochou putta s kachnami na středovém podstavci. Kašna dnes není napájena vodou, původní technologie není známa.

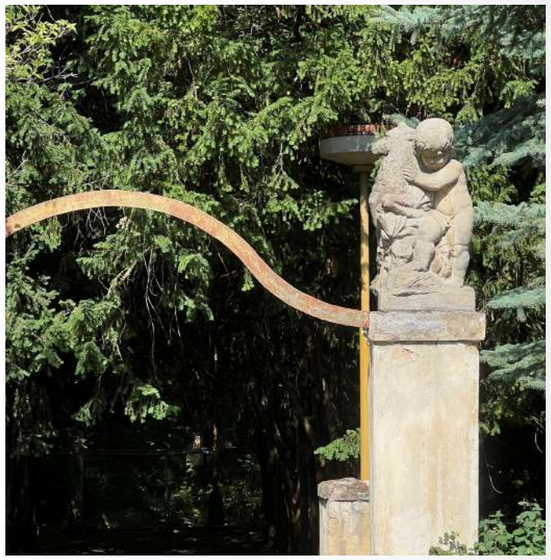


Obrázek 63 Kašna před zámkem. Autor: ONplan (2026).

Branka se sochami putti

Historická branka se sochařskou výzdobou tvořenou dvojicí putti tvoří symbolický vstup do parku. Bránu tvoří dva původní kamenné pilíře, na jejichž vrcholu je zrcadlově osazena plastika puttiho s kůzletem. Pilíře jsou v horní části propojeny kovovým obloukem.

Oba prvky jsou součástí evidovaného památkově chráněného souboru.



Obrázek 64 Socha putti na brance do parku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 65 Kromě branky se sochami putti se na ose vstupu do parku nachází ještě dva zděné sloupy. Autor: ONplan (2026).

C.4.4. Ostatní technické a drobné prvky

Dochované pozůstatky technické infrastruktury areálu pocházejí především z období zdravotnického provozu ve druhé polovině 20. a na počátku 21. století. V parku se nacházejí **drobné technické stavby** v havarijním stavu. Z období druhé světové války se na prostřední a spodní terase dochovaly **dva podzemní betonové bunkry** (více viz kapitola D.9.9.).

V areálu se dále nacházejí **pozůstatky původního areálového osvětlení**, které je částečně funkční (víc viz kapitola B.5 Technická infrastruktura).

Významným technickým limitem jižní části areálu je nadzemní vedení horkovodu, které zasahuje také do historické stodoly a omezuje možnosti úprav jejího okolí i prostoru jezírka.

V prostoru mezi zámkem a stodolou se nachází **nevyužívaný kiosek, betonové bloky vymezující zpevněnou manipulační plochu před stodolou a dětské hřiště**, které je sice intenzivně využíváno, jeho současné umístění a podoba však narušují prostorovou kompozici a reprezentativní charakter zámeckého areálu.

Lavičky v parku nejsou pevně ukotveny, návštěvníci s nimi mohou pohybovat. Několik se jich nachází u zámku, dvě zpravidla na spodní terase parku.



Obrázek 66 Některé lampy jsou dnes nefunkční. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 67 Příklad menší asfaltové cesty v parku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 68 Dětské hřiště před zámkem. Autor: ONplan (2026).

Schéma 14 Technické prvky a drobná architektura. Autor: ONplan (2026).



Legenda

- zeď/oplocení areálu = řešené území
- budovy v areálu
- drobné objekty
- hranice parcel
- cesty a zpevněné plochy v areálu
- jezírko
- kašna

Povrchy

- zpevněný povrch – asfalt
- pěšina v severní části osy

Technická infrastruktura

- lampy
- teplovod

Oplocení a zeď areálu

- zeď/oplocení areálu
- vstupy do areálu funkční
- vstupy do areálu nefunkční

Další technické prvky

- dětské hřiště

0 15m 30m 45m 60m

Autor: ONplan

Datum: 10/2026

C.4.5. Analytická východiska

- **Dochovaná cestní síť je důležitým dokladem historického vývoje areálu** a měla by být jedním z východisek nové koncepce parku. Stávající cesty jsou z větší části dočasně využitelné, jejich povrchy a technický stav však neodpovídají dlouhodobým požadavkům. **V rámci celkové revitalizace parku bude nutné cestní síť komplexně obnovit.**
- **Ohradní zeď a historické vstupy jsou významnou součástí prostorového vymezení a památkových hodnot areálu.** Havarijní části zdi je nutné zabezpečit a následně rekonstruovat, chybějící část zdi je žádoucí dostavět. V rámci konceptu by mělo být řešeno lepší propojení s okolím. Stávající i historické vstupy představují důležitá východiska, jejich budoucí využití však musí být posuzováno společně s funkcemi jednotlivých objektů, jejich provozními požadavky a změnami v okolí areálu.
- **Historická kašna je významným kompozičním a uměleckým prvkem hlavní osy parku.** Její obnova by měla zahrnovat nejen restaurování vlastní konstrukce a sochařské výzdoby, ale také prověření možnosti obnovení její vodní funkce.
- **Stávající areálové osvětlení a mobiliář nelze považovat za dlouhodobě využitelnou vrstvu.** V rámci obnovy parku je vhodné navrhnout nový, jednotný systém osvětlení, laviček a dalšího mobiliáře odpovídající památkovému charakteru areálu, jeho budoucím funkcím a rozdílné intenzitě využití jednotlivých částí. Totéž platí pro novodobé prvky v prostoru mezi zámkem a stodolou, které by měly být řešeny jako součást celkové úpravy nástupního prostoru.
- **Nadzemní horkovod představuje jeden z nejvýraznějších technických a prostorových limitů jižní části areálu.** Degraduje okolí historické stodoly a jezírka a omezuje možnosti jejich obnovy. V další fázi je proto nutné prověřit jeho technické podmínky a možnosti přeložení či jiného řešení.

C.5. Provoz a současné využití areálu

Současný provoz areálu je výrazně ovlivněn neuspokojivým technickým stavem některých staveb, pouze částečným zpřístupněním areálu a rozdílnou intenzitou údržby jednotlivých částí parku. Zároveň již dnes existuje funkční základ veřejného využití soustředěný do okolí zámku, na který lze při postupné obnově areálu navázat.

C.5.1. Režim přístupnosti a současné využití

Jediným v současnosti využívaným vstupem do areálu pro pěší, cyklisty i motorová vozidla je hlavní brána z Veleslavínské ulice. Veřejnosti je přístupná jižní a západní část areálu v okolí zámku a stodoly. Severní a jihovýchodní část parku jsou odděleny oplocením a veřejnosti nejsou přístupné, především z důvodu bezpečnostních omezení souvisejících s technickým stavem budov, cest a dalších prvků areálu.

V letních měsících je areál přístupný denně od 8:00 do 20:00. Ve zpřístupněné části se kromě běžného pobytového využití konají kulturní, komunitní a další veřejné akce.

C.5.2. Dopravní a provozní obsluha

Hlavní vjezd z Veleslavínské ulice je označen zákazem vjezdu s výjimkou vozidel s povolením městské části. Do areálu dnes vjíždí především vozidla zajišťující jeho provozní obsluhu, která se pohybují po zpevněných komunikacích zejména v prostoru mezi zámkem a stodolou.

Provozní obsluha bude významným tématem také při budoucím využití historických budov. Zásobování, údržbu, svoz odpadu a požadavky na příjezd složek integrovaného záchranného systému bude nutné řešit společně s ochranou historických prostorů a s režimem veřejně přístupného parku.

S ohledem na památkové a krajinářské hodnoty areálu **je nežádoucí, aby se provozní komunikace a parkovací plochy staly dominantní součástí jeho veřejného prostoru**. Budoucí řešení by proto mělo minimalizovat konflikty mezi pěším pohybem návštěvníků a dopravní obsluhou při zachování nezbytné provozuschopnosti jednotlivých objektů i celého areálu.

C.5.3. Údržba parku

Po ukončení pravidelného zdravotnického provozu se intenzita péče o park výrazně snížila. Po zpřístupnění části areálu v roce 2024 byla údržba postupně obnovována především v okolí zámku. Ve veřejně přístupné části jsou pravidelně udržovány travnaté plochy a byla provedena část arboristických zásahů podle aktualizovaných podkladů péče o dřeviny.

Dosavadní intenzivní režim seče travnatých ploch je vhodné dále vyhodnotit. Zejména během suchého a teplého léta 2026 se ukázalo, že časté nízké kosení nemusí odpovídat klimatickým podmínkám ani dlouhodobým cílům péče o park.

Spolu s koncepcí parku **bude nutné nastavit management péče o areál**, který zohlední historickou kompozici, podporu biodiverzity, bezpečnost veřejného provozu a ekonomickou udržitelnost péče.

C.5.4. Provozní bezpečnost a ochrana areálu

Zásadní podmínkou dalšího zpřístupňování parku je zajištění provozní bezpečnosti. Rizika představuje zejména havarijní technický stav budov bývalého sanatoria a ohradní zdi, ale také podzemní bunkry, poškozené cesty a zpevněné plochy, nefunkční stožáry osvětlení a další technické prvky, částečně i stav některých stromů.

V areálu je zajištěna nepřetržitá ostraha, která sídlí v bývalém domu portýra u hlavní brány. Kamerový systém v areálu není instalován. Přestože ostraha provádí pravidelné obchůzky i v uzavřené části areálu, není kontrola rozsáhlejších uzavřených částí parku dostatečná. Zejména v severní části dochází k neoprávněným vstupům a pobytu osob v opuštěných budovách, zejména v severním pavilonu a jeho okolí. V této části byly zaznamenány také bezpečnostní incidenty včetně požáru.

C.5.5. Analytická východiska

- **Základním předpokladem dalšího zpřístupňování areálu je co nejrychlejší odstranění bezpečnostních rizik.** Zásadní je zejména zabezpečení objektů sanatoria a části ohradní zdi, které jsou v havarijním stavu. Dále by měly být bezpečně zajištěny vstupy do bunkrů, odstraněny drobné dožívající provozní stavby a nebezpečné technické prvky a opraveny nejvíce poškozené cesty a stabilizovány rizikové dřeviny.
- **Cílem by mělo být postupné zpřístupnění co největší části areálu veřejnosti**, jakmile to bezpečnostní podmínky dovolí. Větší přítomnost návštěvníků může **posílit přirozenou sociální kontrolu** dnes obtížně kontrolovaných částí parku. V místech s opakovanými neoprávněnými vstupy a bezpečnostními incidenty je vhodné **prověřit doplnění kamerového systému jako podpůrného prvku stávající ostrahy**.
- **Pro celý park je nutné vytvořit dlouhodobý management plán péče**, který stanoví rozdílnou intenzitu údržby jednotlivých částí, režim arboristické péče, seče, péče o sukcesní porosty a vodní prvky a zároveň zohlední biodiverzitu, klimatickou odolnost, bezpečnost a provozní a investiční možnosti.
- **Dopravní a provozní obsluha musí být řešena jako jedno z klíčových témat budoucího rozvoje areálu.** Potřeby zásobování, svozu odpadu, údržby, požární obsluhy a dalších servisních pohybů budou přímo záviset na výsledném využití jednotlivých budov. Je nutné je zajistit tak, aby provozní komunikace, parkování a manipulační plochy nedegradovaly veřejný a historický charakter parku.

D. VÝCHODISKA Z VYHODNOCENÍ STAVU BUDOV

D.1 Metodika

D.2 Zámek

D.3 Východní pavilon

D.4 Vila

D.5 Severní pavilon

D.6 Stodola

D.7 Domek portýra

D.8 Kuchyně

D.9 Ostatní budovy a přístřešky

D.10 Rámcové priority rekonstrukce a etapizace obnovy objektů v areálu

D

D.1 Metodika

D.1.1. Účel

Cílem této části analýzy je popsat současný stav a prostorové charakteristiky jednotlivých budov a jejich vnitřních prostor. Výstupy budou podkladem pro následná doporučení týkající se budoucích funkcí, priorit zásahů a možné etapizace investic.

Hodnocení je třeba chápat jako analytický podklad pro doporučení budoucího využití, nikoli jako konečný architektonický nebo programový návrh.

D.1.2. Zdroje a podklady

Hodnocení vychází především z místního šetření a systematické vizuální prohlídky přístupných částí budov, historických plánů a Urbanistické studie areálu zámku Veleslavín, Andrle architekti s.r.o., 2026.

Historické i novější výkresy byly porovnány se zjištěným stavem s cílem porozumět původnímu prostorovému uspořádání budov, identifikovat pozdější úpravy a rozlišit původní konstrukce od následných adaptací. Fotodokumentace z místního šetření představuje další záznam stavu a prostorového charakteru jednotlivých podlaží a místností.

D.1.3. Systematický rámec hodnocení

Každá budova je analyzována v této struktuře:

1. Historie a vývoj

Stručný přehled původní funkce budovy, jejího architektonického vývoje a hlavních doložených úprav. Historické výkresy slouží k identifikaci změn formy, dispozice a využití v čase.

2. Základní informace o budově

Srovnávací přehled základních kvantitativních a kvalitativních charakteristik každé budovy a jejích podlaží, včetně zastavěné plochy, čisté podlahové plochy (ČPP), celkového stavu, počtu výrazných či ikonických prostorů a celkové prostorové atraktivity. Poskytuje rychlý přehled relativní velikosti, kvality a současného stavu budov před podrobnějším hodnocením jednotlivých podlaží.

3. Hodnocení jednotlivých podlaží a prostorů

Při hodnocení podlaží bylo posuzováno:

- fyzický stav a předpokládaný rozsah rekonstrukce;
- současné a identifikovatelné předchozí využití;
- pohyb po budově;
- denní osvětlení, výhledy a vazba na venkovní prostory;
- prostorová a architektonická atraktivita;
- hlavní problémy, rizika a omezení.

Hodnocení je doplněno anotovanými půdorysy, schématy stavu a atraktivity a fotodokumentací.

4. Hodnocení možností budoucího využití

U jednotlivých objektů, resp. podlaží, je orientačně hodnocena relativní vhodnost pro jednotlivé typy budoucího využití. Hodnocení vychází z dostupných informací o prostorových, architektonických, přístupových a provozních charakteristikách objektů a slouží především k jejich vzájemnému porovnání. Nezohledňuje všechny technické, legislativní, památkové ani ekonomické podmínky budoucího využití, které bude nutné ověřit v dalších fázích.

Tabulka 7 Klíčové prostorové a provozní požadavky jednotlivých funkcí

Typ funkce	Příklady aktivit potenciálně umístitelných v areálu	Předpokládané orientační požadavky na prostor
Společenská / eventová	• obřady a slavnostní akty • reprezentační setkání • konference a semináře • svatby a soukromé oslavy • veřejné debaty	• odpovídající provozní zázemí • dobrá přístupnost pro veřejnost • kapacitně vyhovující komunikační prostory • akustické oddělení • kvalitní a reprezentativní charakter prostoru
Kulturní	• výstavy a expozice • komorní koncerty • menší divadelní a performativní produkce • přednášky a autorská čtení • projekce	• vysoká architektonická hodnota prostoru • flexibilní, otevřené nebo enfiládové uspořádání • dobrá prostupnost pro pohyb návštěvníků • odpovídající technické a akustické vybavení podle typu provozu
Komunitní	• setkávání zájmových a komunitních skupin • sousedská setkání • klubová činnost a spolkové aktivity • komunitní programy pro různé věkové skupiny	• dobrá bezbariérová přístupnost • přímý přístup veřejnosti • variabilní uspořádání • možnost různě velkých a vzájemně kombinovatelných prostorů • vazba na venkovní prostory • odpovídající provozní zázemí
Vzdělávací	• kurzy a semináře • workshopy • přednášky • neformální vzdělávání • vzdělávací programy pro školy a veřejnost	• dostatek denního světla • dobrá bezbariérová přístupnost • členěné nebo kombinované variabilní uspořádání odpovídající technické vybavení • přiměřené akustické oddělení
Školská	• základní škola • mateřská škola • střední škola • základní umělecká škola • a další školská zařízení s pravidelným provozem	• dostatek denního světla • dobrá bezbariérová přístupnost • dostatečná kapacita a členění prostor pro ucelený školský provoz • odpovídající technické a hygienické vybavení • přiměřené akustické oddělení • provozní a personální zázemí • vazba na bezpečné venkovní pobytové a podle typu školy také sportovní plochy
Kreativní	• ateliérová činnost • výtvarná a designérská tvorba • hudební a multimediální tvorba • kreativní workshopy	• dostatek denního světla • variabilní uspořádání • středně velké prostory • střední nároky na technické vybavení • žádoucí je kvalitní architektonický charakter
Administrativní	• kancelářská práce • správa areálu nebo instituce • coworking • zasedání a pracovní schůzky	• dostatek denního světla • možnost členěného, otevřeného nebo kombinovaného uspořádání • možnost zajištění akustického soukromí • dopovídající technické a datové vybavení • dobrá přístupnost

Typ funkce	Příklady aktivit potenciálně umístitelných v areálu	Předpokládané orientační požadavky na prostor
Řemeslná / výrobní	• menší řemeslné dílny a drobná výroba • restaurátorské a opravárenské provozy • drobná manufakturní výroba • servisní a výrobní zázemí	• robustní a snadno udržovatelné prostory s nižší památkovou citlivostí • střední až vysoké nároky na technické vybavení a provozní obsluhu • možnost větrání, případně odsávání a akustického oddělení • možnost manipulace s materiálem a zásobování • žádoucí je přímý nebo samostatný provozní přístup
Gastronomie	• kavárna • restaurace • bistro, občerstvení • cateringové zázemí	• přímý přístup veřejnosti • výrazná vazba na venkovní prostory • vysoké nároky na technické vybavení, zásobování a provozní zázemí • dobrá viditelnost a orientace
Obchod	• prodejna lokálních nebo designových výrobků • knihkupectví • galerijní nebo muzejní shop • prodej uměleckých a řemeslných výrobků • drobný doplňkový prodej	• přímý přístup veřejnosti • dobrá viditelnost • vazba na veřejně přístupné prostory • odpovídající velikost prostoru • možnost zásobování a provozní obsluhy
Ubytování	• hotel • penzion • apartmánové ubytování • rezidenční pobyty	• dostatek denního světla • žádoucí kvalitní výhledy • členěné dispoziční uspořádání • přiměřená míra soukromí a akustického oddělení • vysoká úroveň technického vybavení • možnost vytvoření hygienického zázemí u ubytovacích jednotek • odpovídající provozní a personální zázemí • možnost zásobování a obsluhy
Bydlení	• byty • nájemní bydlení • služební bydlení	• dostatek denního světla a odpovídající oslunění • žádoucí kvalitní výhledy • členěné dispoziční uspořádání umožňující vznik samostatných bytových jednotek • vysoká míra soukromí a akustického oddělení
Zdravotní ambulantní péče a wellbeing	• ordinace praktických a odborných lékařů • fyzioterapie, rehabilitace • psychologie a terapie • diagnostické a poradenské služby • wellbeing služby	• bezbariérový přístup pro klienty • dostatek denního světla • členěné dispoziční uspořádání • vysoká míra soukromí a akustického oddělení • odpovídající hygienické, technické a personální zázemí
Zdravotní a sociální pobytové služby	• domov pro seniory • domov se zvláštním režimem • odlehčovací služba • pobytová rehabilitační péče • následná péče • další pobytové sociální či zdravotně-sociální služby	• vysoká míra bezbariérovosti • členěné dispoziční uspořádání umožňující ubytovací jednotky a společné prostory • vysoká míra soukromí • vysoká úroveň technického a hygienického vybavení • trvalé personální a provozní zázemí • vazba na bezpečné venkovní pobytové plochy • možnost zásobování, provozní obsluhy
Provozní / technické zázemí	• technické místnosti • údržba a správa areálu • zázemí pracovníků; odpadové hospodářství • zásobovací a servisní provoz	• odpovídající technické vybavení • možnost zásobování a provozní obsluhy • přímý nebo samostatný provozní přístup • denní světlo a architektonická hodnota prostoru jsou druhotné
Sklady / archiv	• s klad mobiliáře a vybavení • depozitář • archiv dokumentů • sklad provozního a technického materiálu • sklad výstavního nebo kulturního vybavení	• denní osvětlení není nezbytné • zabezpečené členěné nebo otevřené prostory • podle typu využití stabilní teplotní a vlhkostní podmínky • možnost provozní obsluhy • přístup veřejnosti není nutný

U jednotlivých objektů, resp. podlaží je **orientační vhodnost podlaží pro budoucí využití** hodnocena v této škále:

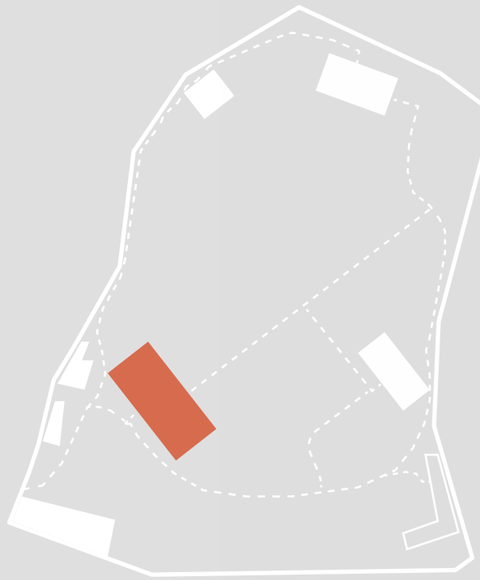
Hodnocení	Význam
1 – velmi vhodné	**Velmi dobrá shoda** známých prostorových a provozních charakteristik s předpoklady dané funkce. Nejsou patrná zásadní omezení.
2 – vhodné	**Dobrá shoda** s předpoklady dané funkce. Dílčí omezení se na základě současných znalostí jeví jako potenciálně řešitelná.
3 – podmínečně vhodné	Využití je **potenciálně možné**, je však spojeno s významnějšími prostorovými, provozními nebo technickými omezeními. Jeho proveditelnost bude nutné dále ověřit, zejména s ohledem na rozsah zásahů a památkovou ochranu.
4 – nevhodné	Podle současných znalostí je mezi charakterem prostoru a požadavky funkce **výrazný nesoulad**. Smysluplnost a proveditelnost takového využití je proto nízká a vyžadovala by další ověření.

D.1.4. Omezení a míra přesnosti

Vzhledem k tomu, že není k dispozici zaměření jednotlivých objektů, jsou výstupy zpracovány na základě půdorysů objektů, které jsou součástí Urbanistické studie areálu zámku Veleslavín (Andrle architekti s.r.o., 2026). Půdorysy v této studii pravděpodobně vycházejí z historických plánů budov. Rozměry a půdorysné uspořádání odvozené z těchto podkladů a z vizuální prohlídky je proto třeba považovat za orientační.

Informace o stavu jednotlivých prostor vycházejí pouze z vizuálního posouzení a z podkladů dostupných v době zpracování analýzy. V dalších fázích bude pro ověření rozměrů, stavebně-technického stavu, technických zařízení budov a dalších technických parametrů nezbytné provést podrobné zaměření objektů, stavebně-technický průzkum a stavebně historický průzkum.

D.2 Zámek



Plocha zastavby m²:	660
Celková užitná plocha m²:	1155+
Celková atraktivita:	velmi atraktivní
Celkový stav:	dobrý stav / vyžaduje drobné opravy
Současné využití:	výstavní a společenské prostory
Minulé využití:	zámek, zdravotnictví
Stavba postavená:	po roce 1730

D.2.1. Základní informace o stavbě

Obecný popis

V Památkovém katalogu je zámek popsán takto: „Zámek je dvoupodlažní členitá trojkřídlá stavba, se středním šestiosým rizalitem, rámovaným dvěma dvoupatrovými věžicemi a patrovými novobarokními přístavbami. Střecha zámku je mansardová s vížkou a lucernou. Zahradní průčelí je též členěno rizalitem, ve spodní části s trojicí půlkruhově zakončených vstupů. Rizalit se vstupem na střední ose je završen trojúhelným štítem, po stranách s arkýři a ukončen mansardovou střechou s vížkou s lucernou. Vstup je segmentově zakončen, se štukovým ostěním s klenákem. Okna jsou rámována šambránou s parapetem se zrcadlovým polem a nadokenní římsou, okna přízemí mají ve vrcholu klenák, okna věžic mají pouze jednoduchou šambránu. Jednotlivá patra oddělují profilované kordonové římsy a završuje je předstoupená korunní římsa. Zahradnímu průčelí dominuje střední trojosý rizalit, ve spodní části s trojicí vysokých, polokruhově zakončených vstupů, završený trojúhelným štítem a atikou. Mezi střední část a boční přístavby jsou vsazeny přízemní arkádové čtvrtkruhové pavilony o třech osách.“

Zámek je ze všech budov v areálu v nejlepším stavu. Prošel několika etapami rekonstrukcí a v současnosti je využívá jako prostor pro umění, kulturu a komunitní aktivity. Technická infrastruktura nezbytná pro užívání budovy je funkční.

Poloha, přístup a vztah k okolí

Zámek zaujímá výraznou polohu v blízkosti hlavního západního vstupu do areálu. Díky své poloze, architektonickému charakteru a současnému veřejnému využití představuje hlavní identifikační prvek celého areálu.

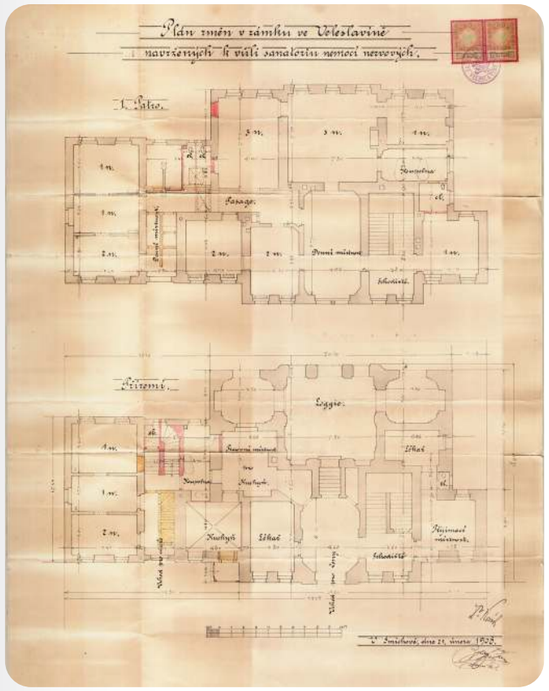
K hlavnímu vstupu se přichází přes nádvoří se vzrostlou lípou, jehož současný stav a charakter neodpovídají významu tohoto prostoru. Na opačné straně se zámek prostřednictvím sally terreny otevírá do parku.

Zámek nabízí dva odlišné typy výhledů: na západní straně směrem k nádvoří, vrátnici a ulici a na východní straně směrem do zahrady a zbytku parku.

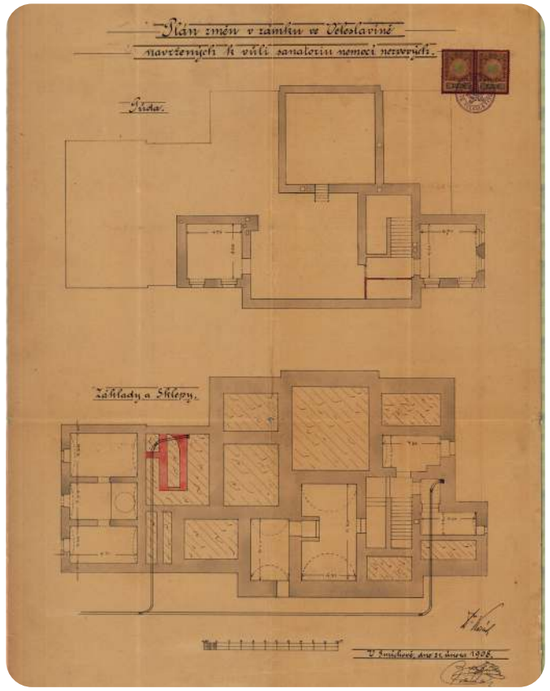
Historie budovy

Zámek byl postaven po roce 1730 jako okosené severovýchodní nároží čtvercového hospodářského dvora. Z něj zbyl pouze základ zámku a stodola, který tvořila jižní hranu dvora. Původní zámek byl jednopodlažní obdélnou stavbou s vystupujícím šestiosým středním rizalitem a malou věží. Na počátku 20. století byl zámek rozšířen krátkými novobarokními křídly, která jsou součástí jeho dnešní architektonické kompozice. Po roce 1908 byl zámek upraven pro zdravotnické využití.

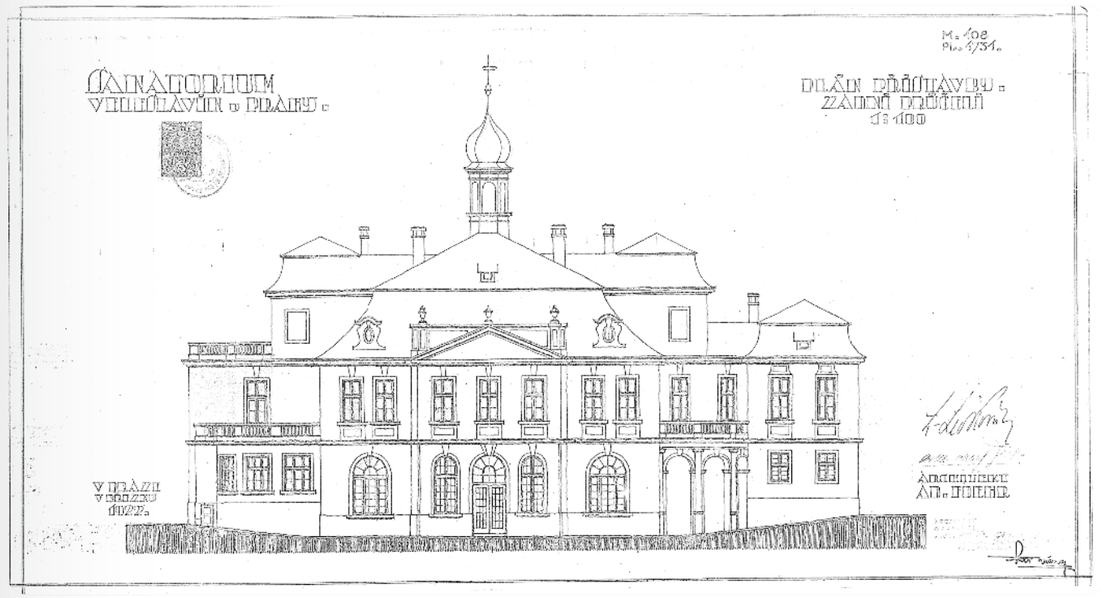
Dnešní podoba zámku tak kombinuje barokní jádro z 18. století, novobarokní přístavby z počátku 20. století a pozdější úpravy související se zdravotnickým využitím.



Obrázek 69 Půdorysy zámku z roku 1908. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 70 Půdorysy zámku 3.NP a 1PP z roku 1908. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 71 Pohled na severní fasádu zámku z roku 1922. Zdroj: Drobek (2026).

D.2.2. Hodnocení podlaží a prostorů

Suterén, 1. PP

Uspořádání a stav

Dispozici tvoří na sebe navazující menší prostory. Pouze přibližně polovina podzemního podlaží je osvětlena.

Suterén je místy ve středním a místy až ve špatném stavu. Většina stěn je z režného zdiva. Prostory nejsou pravidelně udržovány, překvapivě však nebyly patrné známky výrazné vlhkosti (během léta). Za zmínku stojí prostor bývalé kuchyně, kde jsou mokré podlahy a výrazný sirný zápach.

Před opětovným využitím je nutné prostory vyčistit a ověřit příčiny lokální vlhkosti. Případná sanační opatření je třeba stanovit na základě podrobnějšího průzkumu. V celém podlaží je třeba doplnit rozvody elektřiny.



Obrázek 73 Sklad přístupný severozápadním vstupemí. Autor: ONplan (2026).

Funkce

Nachází se zde funkční kotelna pro celý zámek. Součástí podlaží je také místnost s pecí na dřevo a klenutým stropem, možná původní kuchyně (viz obrázek 74). Další prostory jsou využívány jako sklady, nebo jsou prázdné.

Pohyb po budově

Suterén je přístupný ze tří míst. Ze zahradyje přístupný dvěma schodišti na severozápadní a jihovýchodní fasádě, které zpřístupňují dvě části suterénu. Není jasné, zda jsou tyto části propojeny, protože některé menší místnosti nejsou přístupné.

Do suterénu vede z přízemí také hlavní vnitřní schodiště budovy. Dveře jsou uzamčené a veřejnosti nepřístupné.



Obrázek 72 Současné rozvody vytápění zámku v podzemním podlaží. Autor: ONplan (2026).

Atraktivita prostorů

U vstupu do suterénu na jihovýchodní fasádě jsou podél fasády okna, která do podzemního prostoru přivádějí poměrně velké množství světla. Bývalá kuchyně se starou pecí je výrazným prostorem spojeným s identitou a historií budovy, pro další využití však vyžaduje rozsáhlou obnovu.



Obrázek 74 Vstup do severní části podzemního podlaží. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 75 Místnost s valenou klenbou a starou pecí. Autor: ONplan (2026).



Schéma 15 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 1. PP zámku, autor: ONplan, 2026.

1. nadzemní podlaží

Stav

První nadzemní podlaží je celkově v dobrém stavu a obsahuje několik výrazných architektonických prostorů. Původní architektonická struktura se z velké části zachovala, dispozice některých částí však byla pozměněna doplněním vnitřních příček a úpravami povrchů a barevnosti.

To se týká zejména místností v západním křídle, které byly vymalovány ve světle růžových odstínech a vyžadují lehkou obnovu (viz obrázek 81). V několika dalších prostorách jsou nutné lokální opravy stropů a povrchů. Na stěnách jsou rovněž patrné známky poškození, které mohou souviset s vlhkostí; jejich příčinu je však nutné dále posoudit (viz obrázek 82).

Vytápění, osvětlení a elektroinstalace se jeví jako funkční, nejsou však sladěny s architektonickým charakterem prostor. V závislosti na budoucím využití může být vhodné přehodnotit zejména řešení osvětlení a systém vytápění.

Prostor je dnes fragmentovaný, chybí ucelený přístup k interiéru a pohybu po podlaží, bezbariérovost narušují malé schody mezi místnostmi.

Komplexnější přístup k budoucímu využití podlaží by mohl obnovit výraznější prostorovou kontinuitu, zlepšit vztahy mezi jednotlivými místnostmi a lépe využít původní architektonický charakter podlaží.

Funkce

Většina podlaží je v současnosti využívána jako výstavní prostor (viz obrázek 83). K dispozici jsou zde toalety přístupné osobám s omezenou schopností pohybu.

Některé prostory vykazují úpravy odkazující na jejich využívání pro zdravotnické účely.

Pohyb po budově

Prostory navazující na hlavní vstup do zámku – foyer a místnosti ve východním a západním křídle jsou přibližně o půl podlaží výš než salla terrena a na ni navazující prostory. Výškový rozdíl je řešen schody mezi foyer a sallou terrenou.

Ve východním křídle zámku jsou místnosti propojeny „zadním schodištěm", které spojuje rozdílné úrovně a zřejmě sloužilo jako provozní přístup.

Souvislou trasu v současnosti přerušuje několik bariér, existuje však potenciál znovu otevřít některá propojení a vytvořit čitelnější sled místností.

Atraktivita prostorů

Místnosti s klenutými stropy, velká okna orientovaná do nádvoří a reprezentativní vstup nabízejí značný potenciál pro veřejné, kulturní a reprezentativní využití (viz obrázky 78, 79 a 80). Místnosti mají dobře zachované interiérové detaily, včetně dekorativních štuků, plasticky řešeného krbu a tmavě mořeného dřevěného obložení stěn (viz obrázek 77).

K nejatraktivnějším prostorům zámku patří Salla terrena (prostor č. 2), která má přes velká okna přímou vazbu na park, resp. terasu s kašnou.



Schéma 16 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 1. NP zámku, autor: ONplan, 2026.



Obrázek 76 Klenutá vstupní hala zámku s dochovanou dekorativní podlahou, dřevěnými dveřmi a propojením s dalšími prostory. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 77 Klenutý vnitřní prostor zámku s dochovaným sochařsky zdobeným krbem a architektonickými detaily. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 78 Salla terrena orientovaná do zahrady, s velkými obloukovými okny a přímým vizuálním propojením s parkem. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 79 Prostor galerie zámku s výhledem do zahrady, na kterém jsou vidět velká oblouková okna a přímé vizuální propojení s parkem. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 80 Prostor navazující na sallu terrenu s velkými obloukovými okny, tmavým dřevěným obložením a přímým vizuálním propojením s parkem. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 81 Jeden z menších galerijních prostor v přízemí zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 82 Provozní / obslužná místnost v přízemí zámku s pozdějšími technickými instalacemi a známkami poškození vlhkostí. Autor: ONplan (2026).





Obrázek 83 Multifunkční místnost ve východní části zámku, která slouží k pořádání dočasných výstav; má klenuté stropy a je prosvětlena velkými okny. Autor: ONplan (2026).

2. nadzemní podlaží

Stav

Druhé nadzemní podlaží zámku je celkově v dobrém stavu. Centrální reprezentační prostory č. 1 a 2 si zachovaly původní charakter.

Přilehlé místnosti vyžadují převážně drobné opravy podlah a stěn v důsledku dřívějšího využití jako prostory kliniky, s oranžovou nebo modrou PVC podlahou a vývody vody a elektřiny v podlahách a na stěnách. Okna a dveře jsou obecně dobře zachované (viz obrázky 86 a 90).

Prostor č. 6 tvoří chodba s původním žlutým dřevěným obložením stěn a fotografiemi, která vede ke třem místnostem ve stejném interiérovém stylu s dřevěnými podlahami; všechny jsou zachovány v dobrém stavu (viz obrázek 89).

Dvě místnosti v podlaží vyžadují rozsáhlejší rekonstrukci – bývalá koupelna a pokoj se sprchou.

V některých místnostech jsou patrné známky plísně a nahromaděné vlhkosti na stropech a stěnách, které je třeba posoudit a řešit.

Funkce

Prostory č. 1 a 2 zřejmě představovaly hlavní reprezentační a společenské místnosti zámku. Dnes jsou tyto místnosti občas využívány jako výstavní prostory a jsou přístupné návštěvníkům.

Většina vedlejších místností v podlaží bylo zjevně využíváno jako prostory kliniky, ať už jako konzultační nebo jiné zdravotnické místnosti. Jsou snadno rozpoznatelné podle materiálu podlah.

Tři místnosti podél chodby č. 6, orientované směrem ke vstupu do zámku, zřejmě sloužily jako kanceláře.

Pohyb po budově

Druhé nadzemní podlaží je přístupné schodištěm z foyer, které tvoří hlavní vertikální komunikační osu budovy.

V závislosti na budoucích funkcích může být chodba č. 6 příliš úzká vzhledem k počtu místností, které obsluhuje.

Terasa č. 7 je přístupná pouze přes rohovou místnost, což omezuje její potenciál jako významného prostoru celého podlaží.

Atraktivita prostorů

Podlaží je celkově velmi atraktivní díky vysokým stropům a velkým oknům v každé místnosti, která se otevírají do zeleně po obou stranách budovy.

Reprezentační místnosti jsou díky své poloze, řešení a stavu dochování ikonickými prostory (viz obrázky 84 a 85).

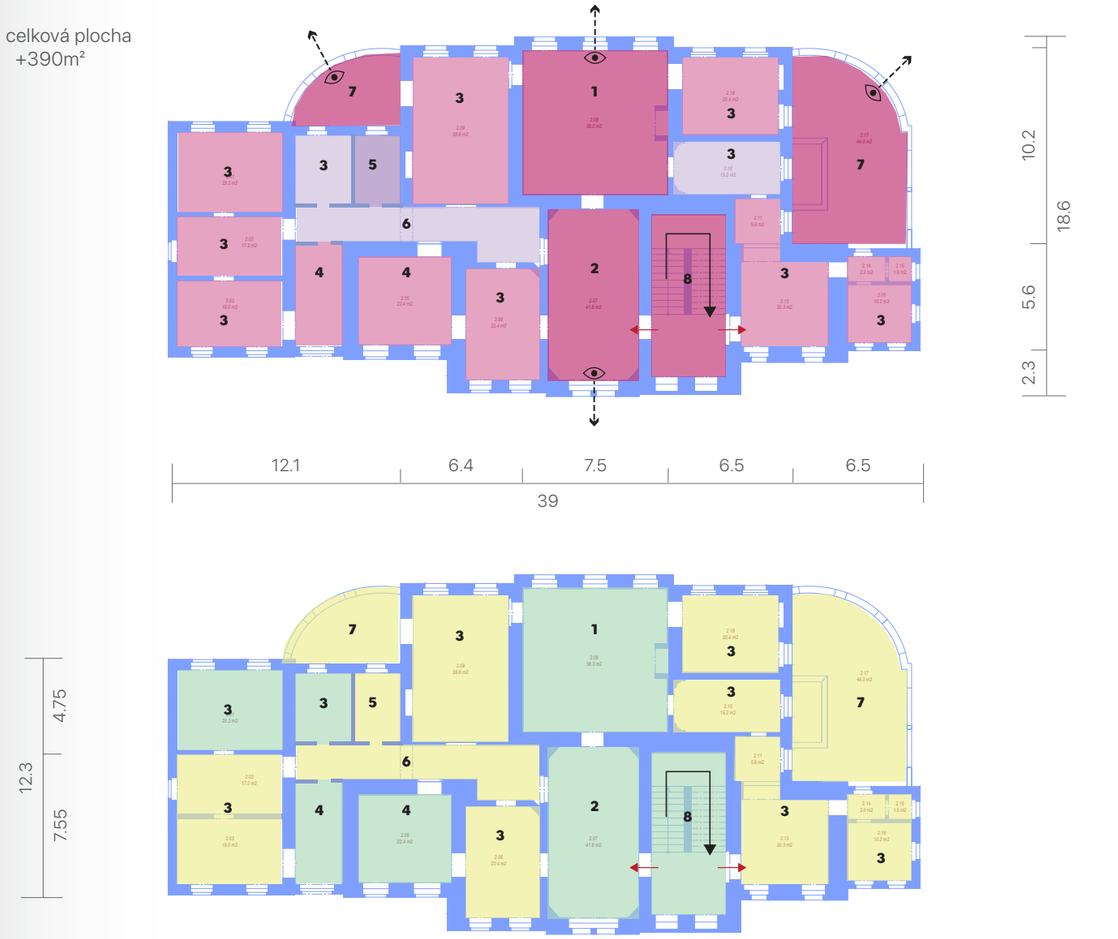
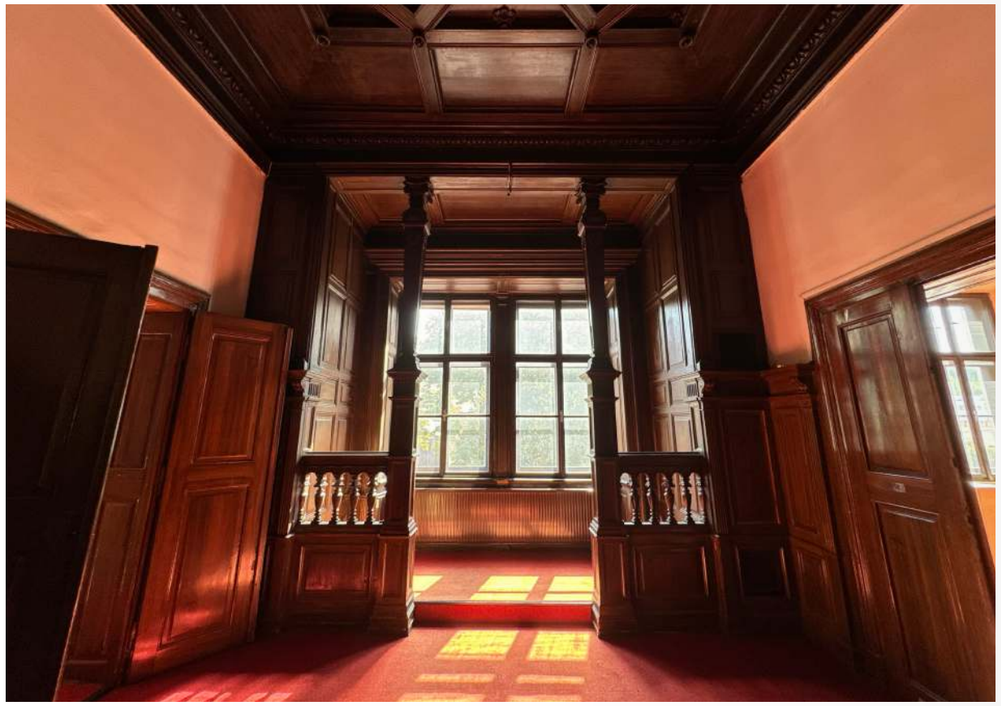


Schéma 17 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 2. NP zámku, autor: ONplan, 2026.



Obrázek 84 Centrální prostor ve 2. NP zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 85 Místnost s krbem ve 2. NP zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 86 Příklad místnosti ve 2. NP, která byla dříve využívána jako zdravotnický prostor. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 87 Západní terasa ve 2. NP zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 88 Bývalý „obývací pokoj“ s obloukovým oknem a původními okenními rámy ve 2. NP. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 89 Chodba ve 2. NP vedoucí k menším místnostem a koupelnám. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 90 Místnost orientovaná na jihozápad s původními okenními rámy a podlahou upravenou pro zdravotnický provoz. Autor: ONplan (2026).

3. nadzemní podlaží

Stav

Třetí nadzemní podlaží je částečně v dobrém stavu. Tvoří jej dvě hlavní místnosti, v nichž se dochovala část nábytku z období zdravotnického využití. Obě nabízejí dobré výhledy do okolí. Místnost ve východním křídle má navíc přímý přístup na velkou terasu s výhledem do parku.

Menší prostory mezi hlavními místnostmi byly přepážkou odděleny od půdního prostoru a upraveny na úzkou, tmavou chodbu, na niž navazují sklady a hygienické zázemí. Půdní prostor za přepážkou odhaluje složitou konstrukci dřevěného krovu a vstup do věžičky. Věžička nebyla přístupná. Prostor je v současnosti znečištěn v důsledku výskytu holubů a vyžaduje vyčištění a zabezpečení.

Hlavní místnosti vyžadují pouze drobnou obnovu a bylo by je možné uvést do provozu s omezenými zásahy. Naopak spojovací chodba, skladové prostory a půda vyžadují výraznější zásah a jasnou koncepci budoucího využití.

Funkce

Historicky bylo třetí podlaží „pouze" půdou. Dispozice byla následně výrazně změněna a části podkroví byly přestavěny na ordinace a sklady.

Pohyb po budově

Třetí nadzemní podlaží je přístupné hlavním schodištěm. Přestože je schodiště poměrně široké, má omezenou podchodnou výšku, což znepříjemňuje přístup a snižuje vhodnost podlaží pro intenzivní veřejné využití.

Omezená podchodná výška na přístupovém schodišti je hlavním limitem pro veřejné využití. Terasa má výrazný potenciál jako atraktivní vyhlídka nebo sdílený prostor, její budoucí využití by však záviselo na zajištění bezpečnějšího a pohodlnějšího přístupu.

Atraktivita prostorů

Hlavními kvalitami podlaží jsou dobré výhledy a přímý přístup na terasu. Půda je v současnosti neatraktivní a není vhodná k okamžitému využití, má však výrazný prostorový potenciál díky velkorysé výšce a přiznané dřevěné konstrukci krovu.

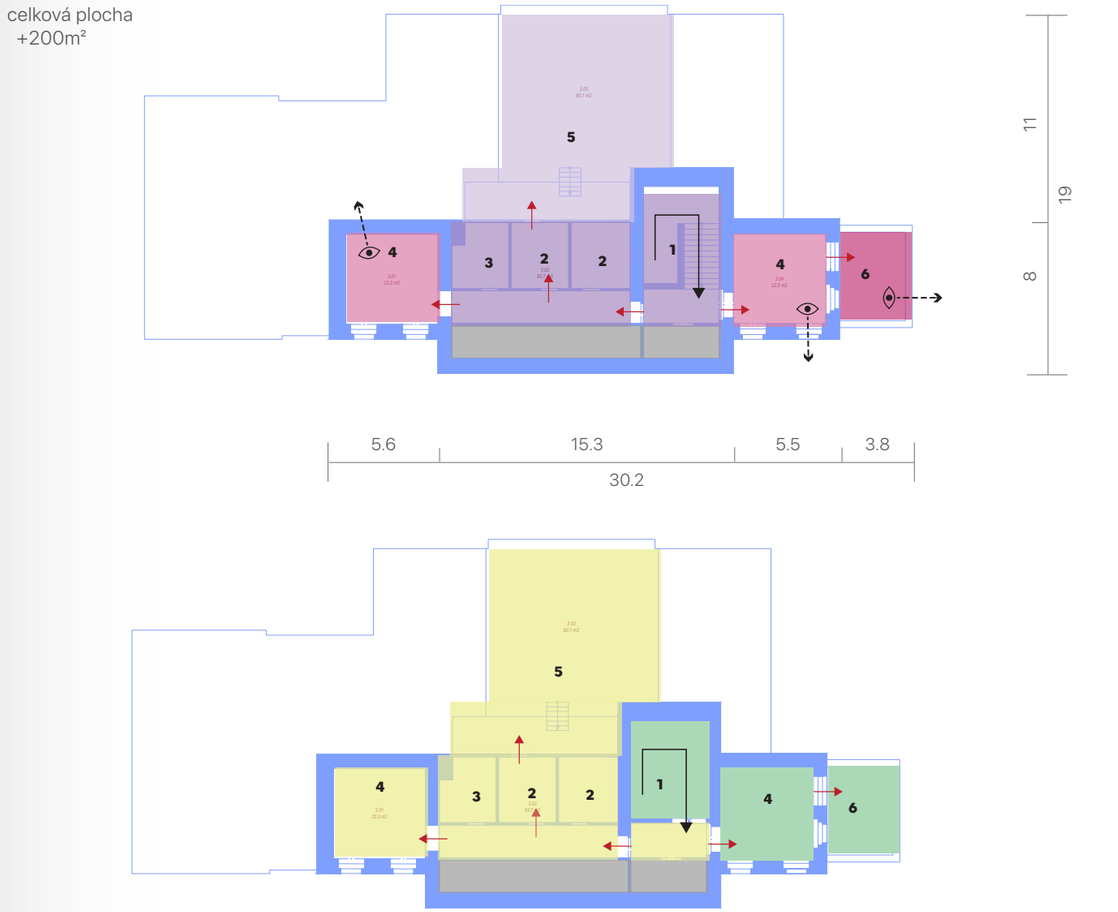


Schéma 18 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 3. NP zámku, autor: ONplan, 2026.







Obrázek 91 Půdní prostor zámku s přiznanou dřevěnou konstrukcí krovu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 92 Místnost ve 3. NP zámku se vstupem na terasu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 93 Terasa přístupná z východní místnosti ve 3. NP zámku s výhledem do parku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 94 Skladový a provozní prostor v přestavěné části podkroví zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 95 Úzká spojovací chodba ve 3. NP zámku s improvizovaným uzavřením pod střechou. Autor: ONplan (2026).

D.2.3. Hodnocení potenciálu budoucího využití

Zámek je nejvhodnější pro reprezentativní, kulturní, komunitní a funkce spojené s pořádáním akcí, zejména v 1. a 2. NP, kde výrazný architektonický charakter, dostatek denního světla a reprezentativní prostory vytvářejí silný potenciál pro veřejné využití.

Tabulka 8 Prostorové kvality a funkční potenciál. Autor: ONplan (2026).

Podlaží	Velikost (m²)	Počet místností	Dispozice	Přizpůsobitelnost	Architektonická kvalita	Denní osvětlení	Výhledy	Bezbariérový přístup	Technická infrastruktura	Přístup
1.PP	≥200	12	buňková	nízká	střední	nízká	–	žádný	elektřina, voda	z interiéru i exteriéru
1.NP	≥400	21	hybridní (buňková + centralizovaná)	nízká	výjimečná, několik ikonických prostorů	výborné	atraktivní do více směrů	částečný	hyg. zázemí, vytápění, osvětlení	z exteriéru
2.NP	≥390	18		nízká	vysoká, několik ikonických prostorů	výborné		žádný	hyg. zázemí, vytápění, osvětlení	z interiéru
3.NP	≥200	5	nepravidelná	střední	střední	střední		žádný	hyg. zázemí, vytápění, elektřina	z interiéru

Tabulka 10 Orientační hodnocení vhodnosti podlaží pro budoucí využití. Autor: ONplan (2026).

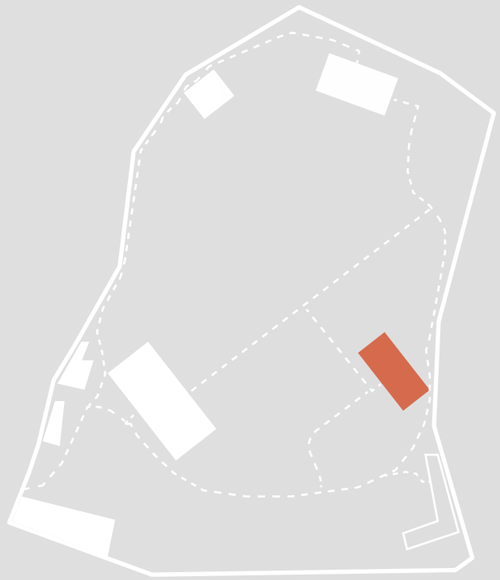
Funkce	Eventová	Kulturní	Komunitní	Vzdělávací	Školská	Kreativní	Administrativní	Řemeslná	Gastronomie	Obchod	Ubytování	Bydlení	Zdravotní ambulantní	Zdravotní a sociální pobytové	Provozní	Sklady
1. PP	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	2	2
1. NP	1	1	2	3	4	2	2	4	2	2	4	4	3	4	4	3
2. NP	1	1	2	3	4	2	2	4	3	4	3	4	3	4	4	3
3. NP	3	2	2	3	4	2	2	4	4	4	3	4	4	4	4	2

Legenda
1 – velmi dobrá
2 – vhodná
3 – podmíněně vhodná
4 – nevhodná

D.2.4. Analytická východiska

- **Zámek je ze všech budov v areálu v nejlepším stavu a část prostor lze využívat s omezenými zásahy okamžitě.** Lokálně je však nutné řešit vlhkost, plíseň a obnovu vybraných prostor, zejména ve 2. NP, podkroví a suterénu.
- **Největší potenciál pro reprezentativní, kulturní, komunitní a společenské funkce mají 1. a 2. NP** díky zachovaným historickým interiérům, kvalitním prostorům a dobrému dennímu osvětlení.
- **Hlavním limitem je absence bezbariérového propojení podlaží** a místy komplikovaný pohyb po budově způsobený rozdílnými výškovými úrovněmi a úzkými chodbami.
- **3. NP** je v současném stavu vhodné pro administrativní, personální nebo jiné méně intenzivní funkce, **při větší rekonstrukci však nabízí širší potenciál využití**.
- **Suterén je vhodný především pro provozní a technické zázemí.** Vybrané historické prostory mohou po obnově získat i doplňkovou veřejnou funkci.
- **Pro potenciální partnery je zámek atraktivní díky své architektonické hodnotě, existujícímu veřejnému využití a relativně nízké míře nutných zásahů ve srovnání s ostatními budovami.**

D.3 Východní pavilon



Plocha zastavby m²:	350+
Celková užitná plocha m²:	1100+
Celková atraktivita:	velmi atraktivní
Celkový stav:	vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci
Současné využití:	nevyužívaný
Minulé využití:	zdravotnictví
Stavba postavená:	1911

D.3.1. Základní informace o stavbě

Obecný popis

V památkovém katalogu je východní pavilon popsán takto: „Pavilon postavený byl postaven v historizujícím slohu na obdélném půdorysu, s mansardovou střechou. Jeho hlavní sedmiosá fasáda je obrácena k jihu, před ní předstupuje střední rizalit s pěti okenními osami, fasádu nemodeluje patrová, ale pouze profilovaná hlavní římsa. Výraznými prvky jsou vertikální lizenové rámce obklopující okenní otvory a podokenní výplně, které tvoří štukové rámy se skosenými rohy. Na rizalitu jsou štukové rámy doplněny o motivy váz s vegetabilní výzdobou. Ze střední osy rizalitu vystupuje v patře balkon s litinovým zábradlím, nesený zděnými konzolami, které jsou součástí edikuly hlavního vstupu. Nároží rizalitu a jižní fasády jsou zdobeny pásovou bosáží. Podobně jako hlavní jižní fasáda jsou modelovány také východní a západní fasády. K zadní severní fasádě je přistavěna šachta výtahu. Dispozičně je budova podélný dvoutrakt, přičemž jeho severní střední část slouží jako komunikační se schodištěm.“

V budově se nachází později doplněná, dnes nefunkční výtahová šachta. Přestože je objekt ve velmi špatném technickém stavu, fasáda je částečně zachována a dokládá původní architektonické kvality budovy (viz obrázek 96).

Celkový stav budovy je velmi špatný. Všechna podlaží by před opětovným využitím vyžadovala rozsáhlou rekonstrukci. Budova potřebuje komplexní obnovu včetně výměny nebo zásadní modernizace technických systémů. Na základě vizuálního posouzení nelze u žádné stávající instalace předpokládat funkčnost ani vhodnost pro budoucí využití bez dalšího technického ověření. Je nutné posoudit celkovou statickou stabilitu a rozsah poškození. Předpokládaný rozsah a náklady rekonstrukce představují významné omezení.

Poloha, přístup a vztah k okolí

Východní pavilon zaujímá výraznou polohu na prostřední terase parku, aniž by konkuroval zámku. Se zámkem a hlavní branou je propojen vnitřní sítí cest, která vytváří čitelnou sekvenci pohybu areálem směrem k budově.

Hlavní reprezentativní vstup do 1NP je orientován směrem k zámku. V úrovni suterénu má budova dva vedlejší vstupy. Na jihovýchodní fasádě je vstup, který je zasazen do širokého profilovaného rámu a má reprezentativnější architektonický charakter, než je u vstupu do suterénu. Na severozápadní fasádě je čistě technický vstup do malého zahloubeného dvorku.

Díky vyvýšené poloze nabízí pavilon směrem na jihozápad velmi dobré výhledy do parku. Okna na severovýchodní fasádě jsou orientována směrem ke kolejišti a parkovišti.

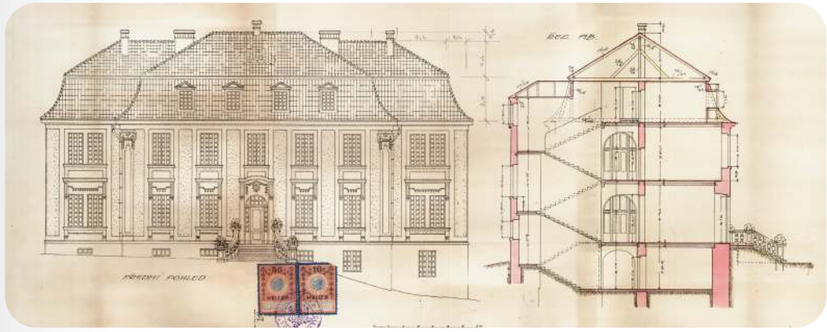
Historie budovy

Východní pavilon (č. p. 139) byl postaven v roce 1911 podle plánů architekta Viktora Kafky.

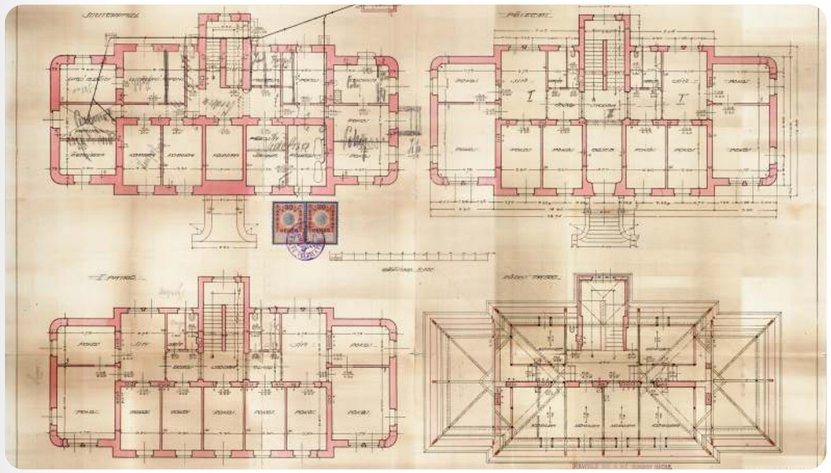
Východní pavilon sloužil zdravotnickým funkcím i po 2. světové válce, kdy areál využívaly státní zdravotnické instituce. Interiér budovy byl v průběhu času upravován podle měnících se zdravotnických požadavků. V posledních desetiletích se pavilon přestal pravidelně využívat a postupně chátral.



Obrázek 96 Východní pavilon, pohled od cesty podél východní hranice parku, zachycující jeho vyvýšenou polohu, mansardovou střechu a začlenění do parku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 97 Historické půdorysy Východního pavilonu zobrazující původní prostorové uspořádání suterénu, hlavních podlaží a podkroví, autor: Viktor Kafka, 1911. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 98 Historické půdorysy Východního pavilonu zobrazující původní prostorové uspořádání suterénu, hlavních podlaží a podkroví, autor: Viktor Kafka, 1911. Zdroj: Drobek (2026).

D.3.2. Hodnocení podlaží a prostorů

Suterén

Stav

Stejně jako zbytek budovy byl i suterén ovlivněn dlouhodobým nevyužíváním a nedostatečnou údržbou.

Rozbitá okna, degradované povrchy, poškozené materiály a selhávající technická infrastruktura svědčí o dlouhodobém vystavení povětrnosti a možném poškození způsobeném člověkem.

Funkce

Historické plány ukazují, že suterén původně sloužil především jako provozní a technické podlaží sanatoria. Nacházela se zde technologie vytápění, sklad paliva, obecné skladovací prostory, prádelenské provozy, kuchyně a hygienické zázemí spolu s několika místnostmi bez jasně definovaného využití.

Pozdější technické výkresy dokumentují úpravy otopné soustavy a doplnění výtahu. Další změny zjištěné při místním šetření zahrnují přeměnu bývalých skladových místností ve východním křídle na sprchy (viz obrázek 103). Některé místnosti v západním křídle byly zřejmě upraveny pro využití pacienty.

Pohyb po budově

Suterén je přístupný dvěma vstupy z jihovýchodní a severozápadní fasády. Atraktivnější jihovýchodní vstup by potenciálně mohl sloužit pro nezávislý přístup do objektu (ne jen jako technický vstup).

Atraktivita prostorů

Boční vstup a hlavní schodiště do 1. NP jsou nejvýraznějšími prostorovými prvky suterénu.

Ostatní místnosti jsou obecně méně atraktivní kvůli nižší světlé výšce, omezenému dennímu osvětlení a utilitárnímu charakteru (viz obrázek 102). Pravidelná buňková dispozice a relativně velkorysé šířky místností však nabízejí určitou flexibilitu pro budoucí technické, provozní, skladové, dílenské nebo případně komunitní a kreativní využití.

Téměř všechny hlavní místnosti mají okna, což je pro podzemní podlaží významná přidaná hodnota.

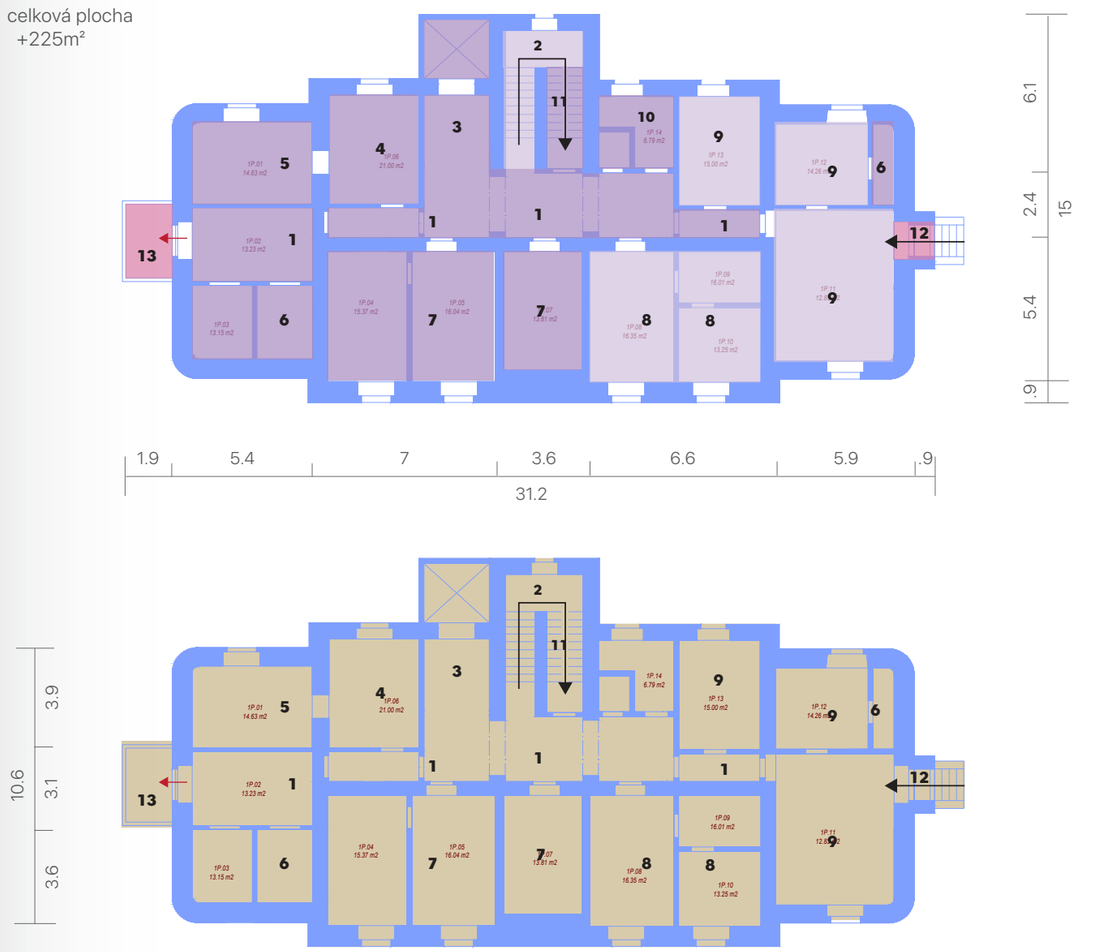


Schéma 19 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 1. PP východního pavilonu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 99 Vchod do suterénu východního pavilonu s vyčnívajícím dekorativním rámem. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 100 Centrální podzemní chodba s bývalými servisními a technickými místnostmi. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 101 Centrální podzemní chodba pavilonu s bývalými servisními a technickými místnostmi. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 102 Bývalá technická místnost v suterénu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 103 Bývalá sprchová zóna v suterénu pavilonu, znázorňující pozdější obklady a značné opotřebení. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 104 Komunikační prostor v suterénu a vedlejší východ směrem ven. Autor: ONplan (2026).

1. nadzemní podlaží

Stav

Přízemí budovy je ve špatném stavu v důsledku dlouhodobého zanedbání a podle všeho i neoprávněného užívání objektu. V řadě místností jsou poškozené okenní rámy, střepy na podlaze, rozbitý nábytek a pozůstatky bývalého zdravotnického vybavení.

Místy jsou patrné také poruchy stavebních konstrukcí. Beton je lokálně degradovaný a dochází k obnažení výztuže, výrazně poškozené jsou rovněž omítky. V mnoha místnostech se v rozích stropů vyskytuje plíseň.

Funkce

Plány budovy označují v přízemí „pokoje“. Současný stav však naznačuje, že část místností byla později upravena pro zdravotnické využití, například jako ordinace nebo prostory se sprchami, kabinami a dalším zdravotnickým vybavením.

Pohyb po budově

Na hlavní vstup navazuje výrazný reprezentativní nástup na hlavní schodiště, které tvoří hlavní vertikální komunikační osu objektu.

Atraktivita prostorů

Hlavní vstup patří k nejvýraznějším prostorům budovy. Má vysoké stropy s kazetovým omítaným podhledem a dochovalo se zde původní topidlo i dekorativní prvky dřevěného obložení.

Schodišťový prostor je velkorysý a na jednotlivých podestách osvětlený velkými okny, díky čemuž působí světlým a vzdušným dojmem.

Atraktivitu ostatních místností zvyšují vysoké stropy, velká okna, výhledy do zahrady a dostatek denního světla, zejména na jižní fasádě.



Obrázek 105 Pohled z chodby směrem k západnímu křídlu budovy s interiéry ve zchátralém stavu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 106 Pohled z chodby směrem k východnímu křídlu budovy, kde se nacházejí pokoje pacientů, toalety a ošetřovny. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 107 Hlavní vchod do budovy s na míru navrženým topením a kazetovým stropem. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 108 Bývalá ošetřovna s přístroji stále zavěšenými na stropě; místnost se nachází v jihovýchodním rohu budovy a svými velkými původními okny směřuje na jih do zahrady. Autor: ONplan (2026).

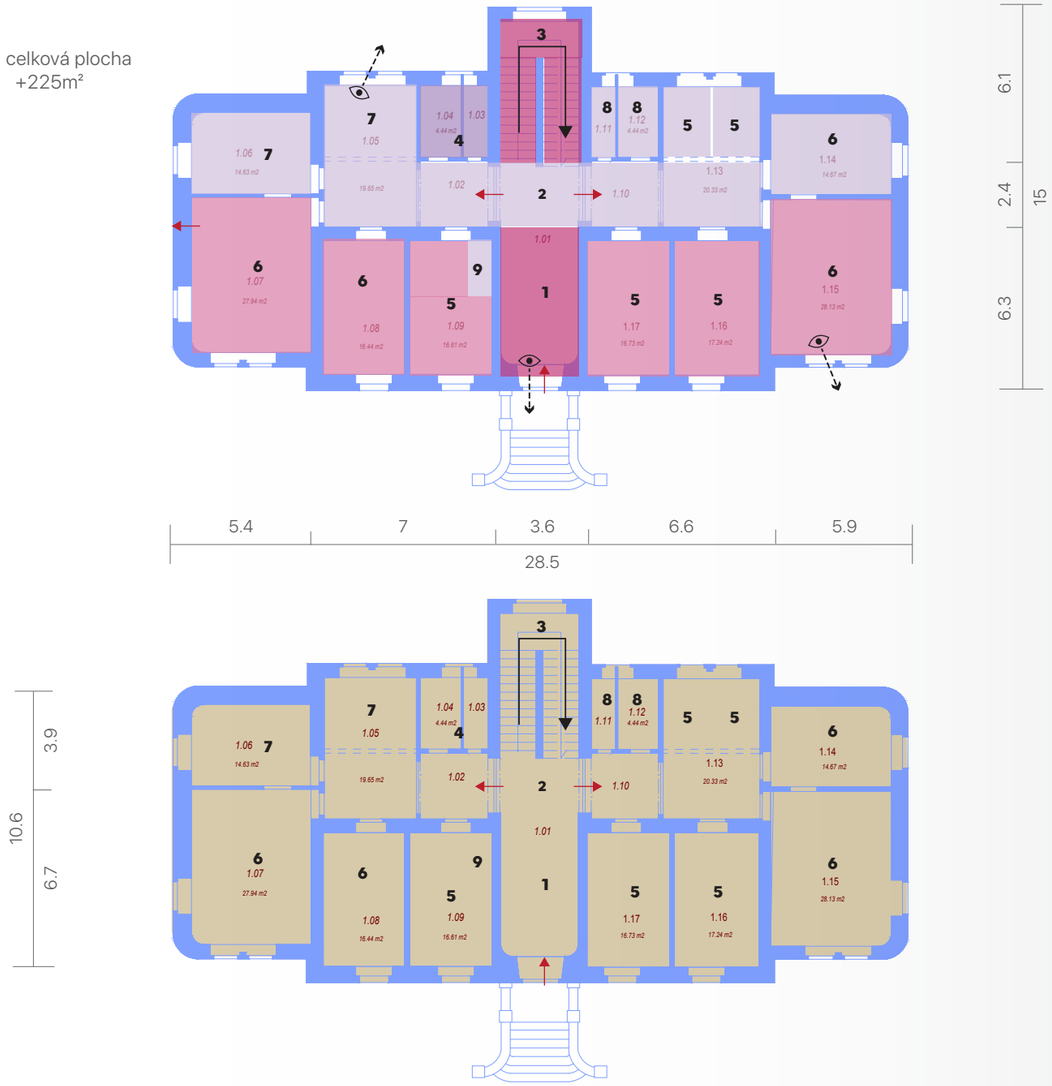


Obrázek 109 Schodiště budovy s bohatým přísunem světla z podesty s velkými okny orientovanými na sever,
Autor: ONplan (2026).



Obrázek 110 Příklad pacientova pokoje orientovaného na jih. Autor: ONplan (2026).

celková plocha
+225m²



stěny
vertikální pohyb
horizontální pohyb
vstupy
atraktivní výhledy

Prostory

1. hlavní vstupní hala
2. hlavní chodba
3. schodiště
4. výtahová šachta
5. pokoj pacienta
6. ošetřovna
7. sklad
8. koupelna
9. toalet

Atraktivita prostorů

ikonické prostory
vysoká atraktivita
střední atraktivita
nízká atraktivita

Hodnocení stavebního stavu

dobrý stav
nutné drobné opravy
nutná rozsáhlejší rekonstrukce
nepřístupné

Schéma 20 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 1. NP východního pavilonu. Autor: ONplan (2026).

2. nadzemní podlaží

Stav

Podlaží je ve špatném technickém stavu a stejně jako ve zbytku budovy je na stěnách, stropech, podlahách a površích interiéru patrná rozsáhlá degradace (viz obrázek 111).

Funkce

Podlaží mělo převážně ubytovací dispozici s pokoji pacientů. Místnosti byly uspořádány po obou stranách centrální podélné chodby, zatímco hygienické a provozní prostory byly soustředěny kolem centrálního schodiště.

Nejvýraznější úpravy se soustřeďují kolem schodiště a provozního jádra. Několik původně menších hygienických nebo provozních prostor bylo nově rozděleno a upraveno pro pozdější zdravotnické využití.

Prostor umístěný na centrální ose naproti schodišti umožňuje přístup na balkon nad hlavním vstupem do budovy a vytváří důležitou vazbu mezi vnitřním komunikačním prostorem a hlavní fasádou (viz obrázek 116).

Pohyb po budově

Chodba poskytuje přehledný přístup ke všem hlavním místnostem a její uspořádání zůstává snadno čitelné. Její šířka se po délce mění a vytváří několik širších míst, která by mohla potenciálně sloužit jako neformální společné nebo čekací prostory.

Atraktivita prostorů

Navzdory současnému stavu má podlaží výrazné prostorové kvality. Většina hlavních místností má díky relativně velkým oknům dobré přirozené osvětlení a nabízí atraktivní výhledy do okolního parku a krajiny.



Obrázek 111 Hlavní schodiště pavilonu II, na kterém je patrné rozsáhlé poškození povrchových úprav a obnažené zdivo,

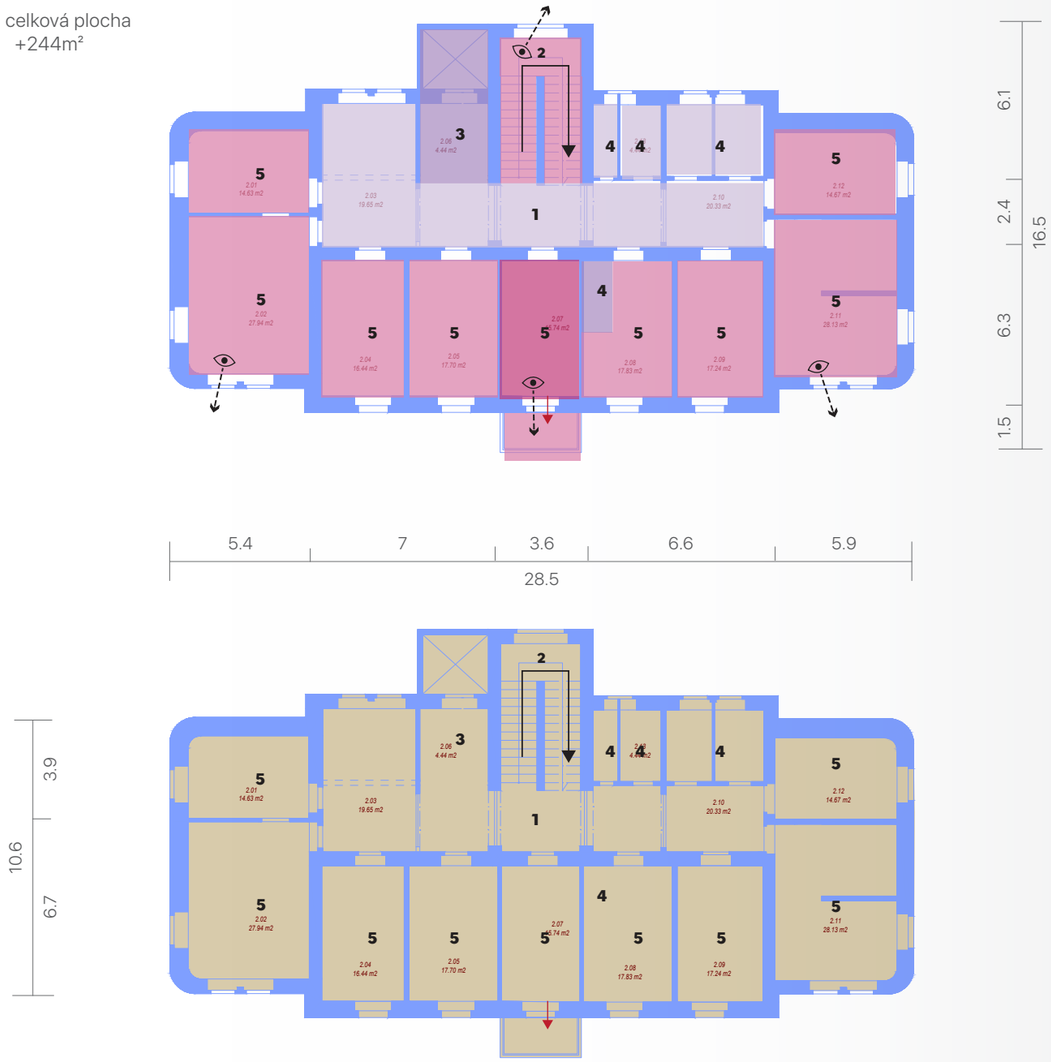


Schéma 21 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 2. NP východního pavilonu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 112 Otevřený prostor v chodbě ve druhém patře. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 113 Centrální chodba ve druhém patře východního pavilonu s výhledem na jihovýchodní křídlo. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 114 Větší rohová místnost ve druhém patře s atraktivním výhledem, velkým množstvím denního světla. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 115 Komunikační prostor před výtahovou šachtou ve druhém patře pavilonu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 116 Místnost s přístupem na balkon na centrální ose pavilonu. Autor: ONplan (2026).

3. nadzemní podlaží

Stav

Podkrovní podlaží je v mimořádně špatném stavu. Chybí části střechy, oken a dalších stavebních prvků – do podkroví zatéká (viz obrázky 120a 121).

Některé dřevěné a střešní prvky jsou výrazně zčernalé. Může jít o známky dřívějšího požáru, příčinu však nelze z vizuální prohlídky potvrdit.

Funkce

Podlaží bylo původně koncipováno jako provozní patro. Později byla řada menších místností podél hlavní fasády upravena na pokoje pacientů. Prostory pod šikmou střechou vedle schodiště zřejmě zůstaly převážně provozními prostory, toaletami nebo sklady.

Pohyb po budově

Ve srovnání s nižšími podlažími má podkroví kratší, ale jasně definovanou podélnou chodbu. Stávající výtahová šachta pokračuje i do tohoto podlaží.

Atraktivita prostorů

Podkroví má navzdory současnému stavu značný prostorový potenciál. Jeho hlavními kvalitami jsou velkorysý objem pod mansardovou střechou, vyvýšené výhledy do okolního parku a možnost vytvářet větší vzájemně propojené prostory.

Budoucí rekonstrukce by mohla lépe využít střešní konstrukci a výšku k vytvoření otevřenějších prostorů loftového charakteru. Vyvýšená poloha podlaží a jeho vztah ke střešní konstrukci by z něj po rekonstrukci mohly učinit jedno z nejvýraznějších interiérových prostředí budovy.



Obrázek 117 Hlavní schodiště pavilonu mezi 2. NP a podkrovím s dekorativní dřevěnou prosklenou příčkou s geometrickým vzorem. Autor: ONplan (2026).

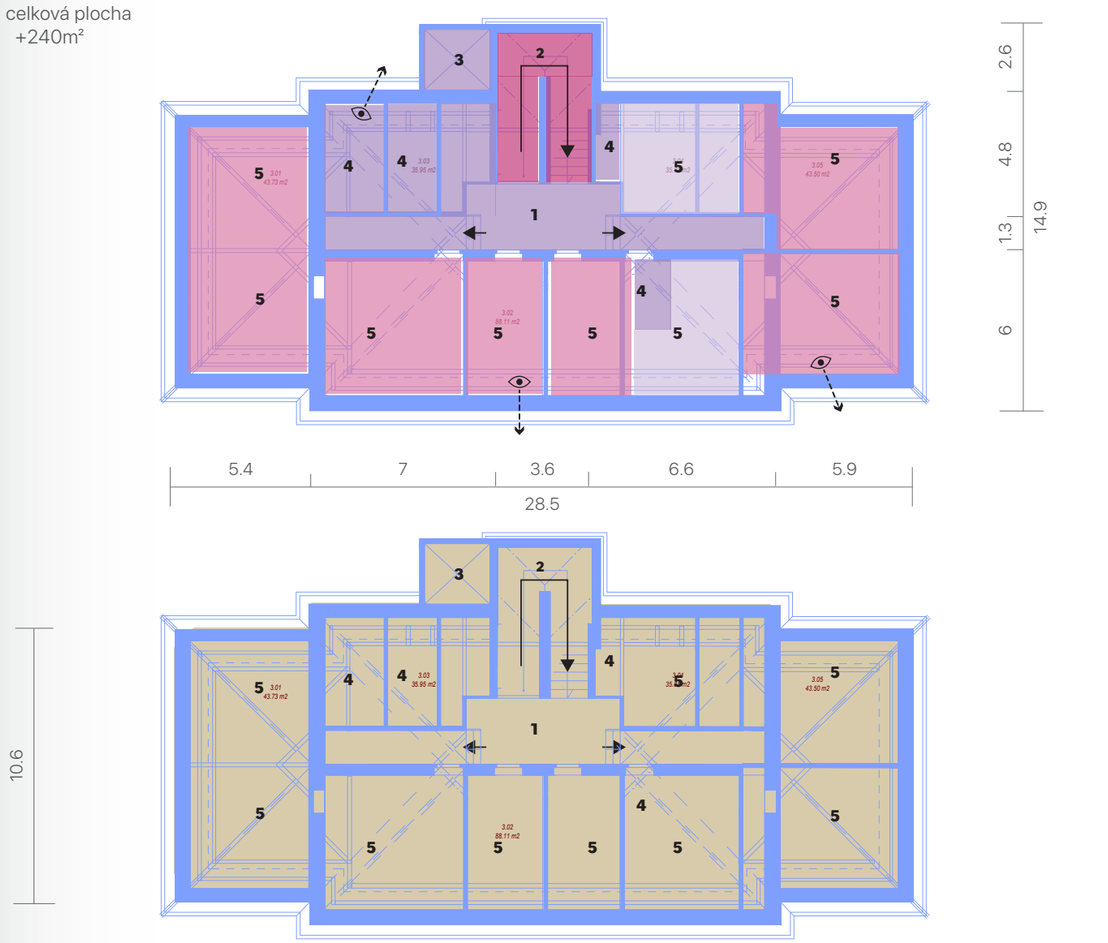


Schéma 22 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 3. NP východního pavilonu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 118 Podkrovní místnost s pozdějšími příčkami a velkým otvorem ve vnější stěně. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 119 Toalety v podkroví pavilonu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 120 Jedna z místností v podkroví s výhledem do zahrady a propojením s dalšími místnostmi. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 121 Silně zchátralá podkrovní místnost v pavilonu s chybějícími okenními prvky. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 122 Stav oken v západním křídle podkroví. Autor: ONplan (2026).

D.3.3. Posouzení potenciálních budoucích funkcí a programů

Východní pavilon má potenciál pro komunitní, vzdělávací, kreativní administrativní a ubytovací funkce využití, zejména v 1. a 2. NP, kde se dobré denní osvětlení, výhledy a čitelná struktura místností a chodby kombinují s přímým veřejným přístupem v přízemí.

Tabulka 11 Prostorové kvality a funkční potenciál. Autor: ONplan (2026).

Podlaží	Velikost (m²)	Počet místností	Dispozice	Adaptabilita	Architektonický charakter / památková hodnota	Denní světlo	Výhled	Bezbariérový přístup	Technická infrastruktura	Přístup
1.PP	≥225	16	hybridní (buňková + lineární)	střední	střední	omezené	výhledy do parku a okolí	částečný	pravděpodobně nefunkční	z exteriéru
1.NP	≥225	17	lineární	střední	vysoká	výborné		částečný		z exteriéru
2.NP	≥244	16	lineární	střední	vysoká, několik ikonických prostorů	výborné		výtah není funkční		z interiéru
3.NP	≥240	13	hybridní	vysoká	střední	omezené				z interiéru

Tabulka 12 Orientační hodnocení vhodnosti podlaží pro budoucí využití. Autor: ONplan (2026).

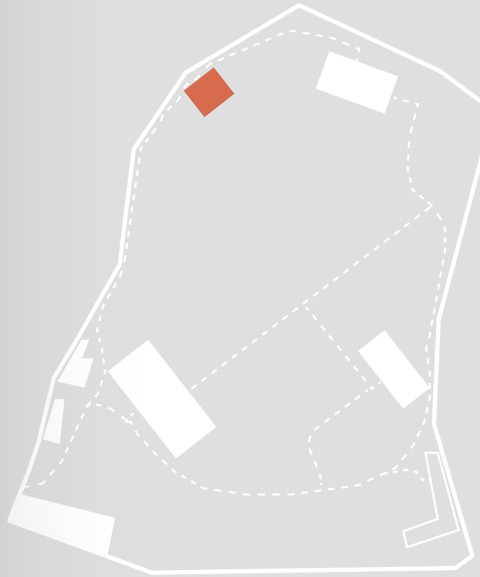
Funkce	Eventová	Kulturní	Komunitní	Vzdělávací	Školská	Kreativní	Administrativní	Řemeslná	Gastronomie	Obchod	Ubytování	Bydlení	Zdravotní ambulantní	Zdravotní a sociální pobytové	Provozní	Sklady
1. PP	4	4	3	3	3	3	3	2	3	4	4	4	3	4	2	2
1. NP	3	3	2	2	3	2	2	3	3	3	2	3	2	2	4	3
2. NP	3	3	2	2	3	2	2	3	4	4	2	3	2	2	4	3
3. NP	4	3	2	2	3	2	2	3	4	4	2	3	3	3	3	2

Legenda
1 – velmi dobrá
2 – vhodná
3 – podmíněně vhodná
4 – nevhodná

D.3.4. Analytická východiska

- **Východní pavilon je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu a před dalším využitím vyžaduje komplexní rekonstrukci**, včetně statického posouzení a obnovy technické infrastruktury. Nejkritičtější je stav podkroví, kde dochází k zatékání a poškození střešní konstrukce.
- **Hlavní prostorovou kvalitou budovy je její jasná a dobře čitelná dispozice s centrálním schodištěm, podélnými chodbami a místnostmi jednotných rozměrů.** Tato struktura vytváří dobré předpoklady pro různé typy budoucího využití a umožňuje i relativně nezávislý provoz jednotlivých podlaží.
- **Největší potenciál pro kulturní, komunitní, vzdělávací, administrativní nebo rezidenční funkce mají 1. a 2. NP.** Jejich hlavními kvalitami jsou vysoké stropy, dobré denní osvětlení, velká okna a atraktivní výhledy. Suterén je vhodnější pro provozní, skladové nebo dílenské funkce.
- **Podkroví** díky velkorysému objemu mansardové střechy a možnosti vytvoření otevřenějších prostorů **představuje významnou prostorovou rezervu pro budoucí využití**.
- **Hlavním limitem je vysoká investiční náročnost obnovy**, neověřený stav nosných konstrukcí a technického vybavení a nefunkční výtah. Omezení suterénu představují zejména nižší světlá výška a omezené denní osvětlení.
- **Budova je atraktivní díky umístění v atraktivní části parku, výraznému architektonickému charakteru**, reprezentativnímu vstupu a schodišti, čitelné dispozici, dobrému osvětlení hlavních podlaží a možnosti oddělit jednotlivé provozy nebo podlaží.
- **Limitem je umístění** ve frekventované části parku **bez přímého napojení na vjezd do areálu**. U tohoto objektu pravděpodobně nebude možné uvažovat o relativně nezávislém fungování.

D.4 Vila



Plocha zastavby m²:	175
Celková užitná plocha m²:	270 (pouze 1. NP a 2. NP, zbylá část budovy je nepřístupná)
Celková atraktivita:	velmi atraktivní
Celkový stav:	vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci
Současné využití:	nevyužívaný
Minulé využití:	rezidenční
Stavba postavená:	1929

D.4.1. Základní informace o stavbě

Obecný popis

Památkový katalog popisuje vilu takto: „Jednopatrová budova sestává ze dvou na sebe kolmých křídel doplněných čtvrtkruhovou výsečí zimní zahrady, v patře s balkonem, v přízemí s terasou sledující její tvar. Severní průčelí vily je obráceno do zahrady bývalého sanatoria. Jedná se o novobarokní architekturu vilového typu s valbovou střechou s ozdobným vikýřem. V interiéru haly nalezneme dřevěné táflování, kamenný krb s mohutnou římsou a štukové kazetování stropu."

Současný stav objektu je velmi špatný. Několik okenních otvorů v přízemí je zakryto deskami a stav ostatních oken a rámů se rovněž jeví jako nevyhovující. Omítané fasády vykazují rozsáhlé trhliny, úbytky a odpadávání omítky, přičemž větší plochy podkladní konstrukce jsou odkryté zejména v okolí zaoblené přístavby a v rozích budovy. Terasy, římsy a balustrády rovněž vykazují výrazné zvětrání a lokální poškození.

Přestože byla provedena ochranná opatření, hrozí další degradace, zejména poškození původních okenních rámů, jejichž zachování je důležité pro architektonický charakter budovy a jejichž další poškození by mohlo obnovu prodražit a prodloužit.

Stav nosných konstrukcí je nutné ověřit dalším odborným posouzením, protože ve stropních a podlahových konstrukcích jsou patrná výrazná poškození. Budova proto vyžaduje rozsáhlou stavebně-konstrukční a technickou obnovu. Navzdory špatnému stavu si zachovává výrazný a soudržný architektonický a prostorový charakter.

Půda a krov nebyly během místního šetření přístupné. Podle dostupných informací byla střecha pravděpodobně na počátku 21. století obnovena, rozsah zásahu však není znám.

Poloha, přístup a vztah k okolí

Vila se nachází na severozápadním okraji areálu, v blízkosti jeho hranice, a od ostatních budov je oddělena parkem. V parkové zdi se v jejím bezprostředním sousedství nachází malá branka. Okrajová poloha vily by tak v případě potřeby mohla umožnit určitou míru nezávislého nebo kontrolovaného přístupu z okolního veřejného prostoru.

Budova je výrazně orientována směrem do parku. Většina hlavních místností, velká okna i terasy směřují do zahrady a okolní zeleně, což vytváří silný vztah mezi interiérem a parkem.

Historie budovy

Novobarokní vila, původně postavená pro Oskara Fischera, spoluzakladatele sanatoria, vznikla v roce 1929 podle návrhu stavební kanceláře V. Neumanna a P. Becka.



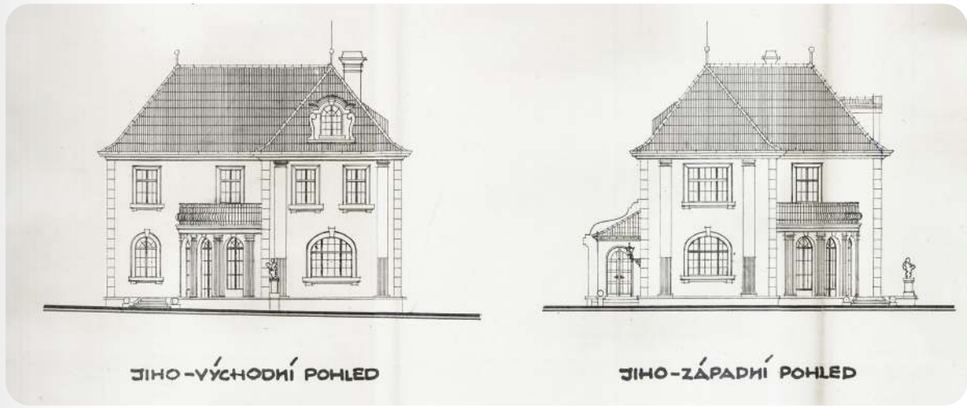
Obrázek 123 Pohled na současný stav vily z východní fasády. Autor ONplan (2026).



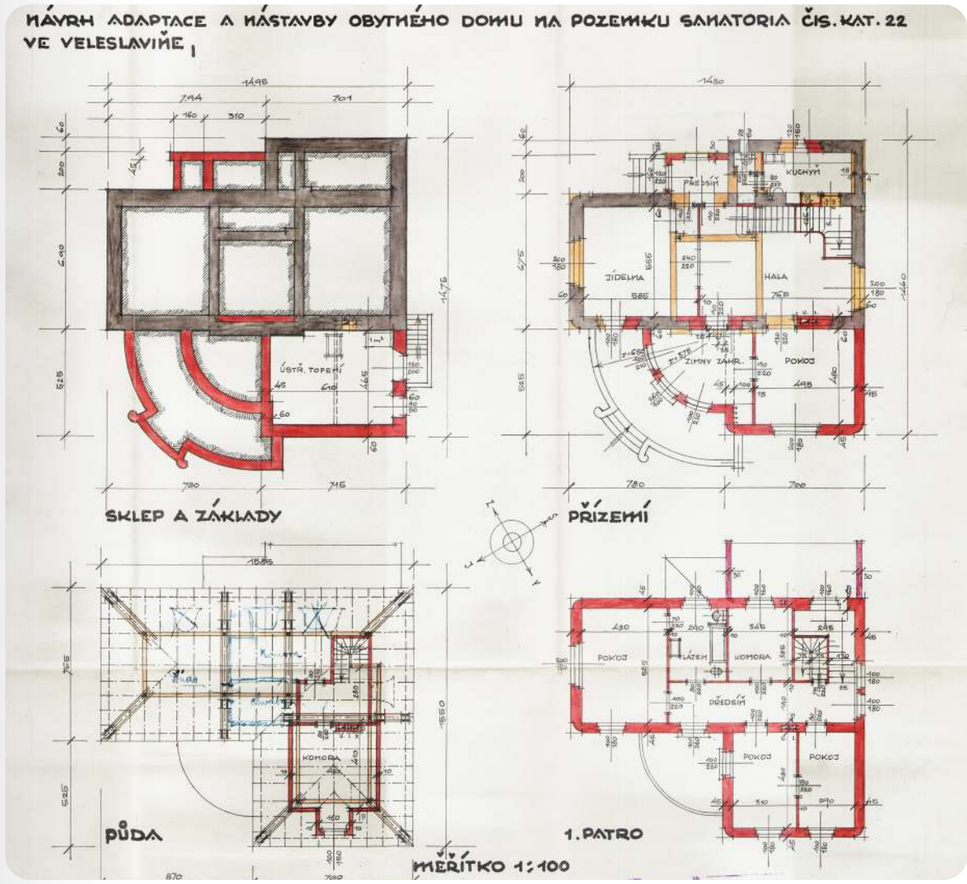
Obrázek 124 Jižní fasáda vily se současným poškozením oken a fasády. Autor ONplan (2026).



Obrázek 125 Vchod do vily na západní fasádě. Autor ONplan (2026).



Obrázek 126 Historické pohledy na vilu znázorňující navrhovanou úpravu a přístavbu stávající obytné budovy z roku 1929. Autoři: V. Neumann a P. Beck, 1929. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 127 Historické půdorysy vily znázorňující uspořádání suterénu, přízemí, prvního patra a podkroví navrhované v rámci úpravy a přístavby z roku 1929. Autoři: V. Neumann a P. Beck, 1929. Zdroj: Drobek (2026).

D.4.2. Celkové hodnocení podlaží

1. nadzemní podlaží

Stav

Celkový stav přízemí je velmi špatný, přesto má prostor potenciál. Nejzávažnějším viditelným problémem je stav stropu, ve kterém jsou na řadě míst otvory.

Původní dřevěné obložení stěn a stropu hlavní centrální místnosti se stále dochovalo a je možné je obnovit. Zaoblená přístavba otevírající se na terasu byla odstrojená až na zdivo a vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci. Původní okna byla z vnější strany zakryta deskami, aby byla chráněna, všechna skla jsou však rozbitá.

Vstup, všechna okna i schodiště vyžadují kompletní obnovu.

Pohyb po budově

Přízemí je přístupné hlavním vstupem na západní fasádě budovy, který vede do vstupní haly se schodištěm do prvního patra. Do přízemí je možné vstoupit také ze zahrady obloukovými dveřmi do „zimní zahrady“, přerostlá vegetace však v současnosti brání vstupu na terasu a dveře jsou zakryty dřevěnou deskou.

Bývalá kuchyně je propojena se zadní částí jídelny, což vytváří efektivní vazbu mezi prostory.

Atraktivita prostorů

Zaoblená terasa a prostor „zimní zahrady“ se dvěma obloukovými okny a obloukovými dveřmi vytvářejí jedinečnou atmosféru. Bez ochranných dřevěných desek v otvorech si lze představit prostor zaplavený slunečním světlem. Okna, možné výhledy do zahrady i potenciál denního osvětlení v přízemí jsou celkově výjimečné.

Významnou prostorovou kvalitou je také silné vizuální propojení mezi navazujícími místnostmi a mezi interiérem a zahradou. Sled prostorů umožňuje relativně volný pohyb přízemím, což může být zvlášť vhodné pro veřejné funkce, které těží z otevřeného pohybu, vizuální kontinuity a přímého přístupu do venkovního prostoru.

Nejvýrazněji dochovaným dekorativním prvkem budovy je centrální jídelna s dřevěným stropem a masivním dřevěným obložením stěn (viz obrázek 128).



Obrázek 128 Centrální jídelna s krbem a na míru vyrobeným dřevěným obložením stěn a stropu. Autor: ONplan (2026).

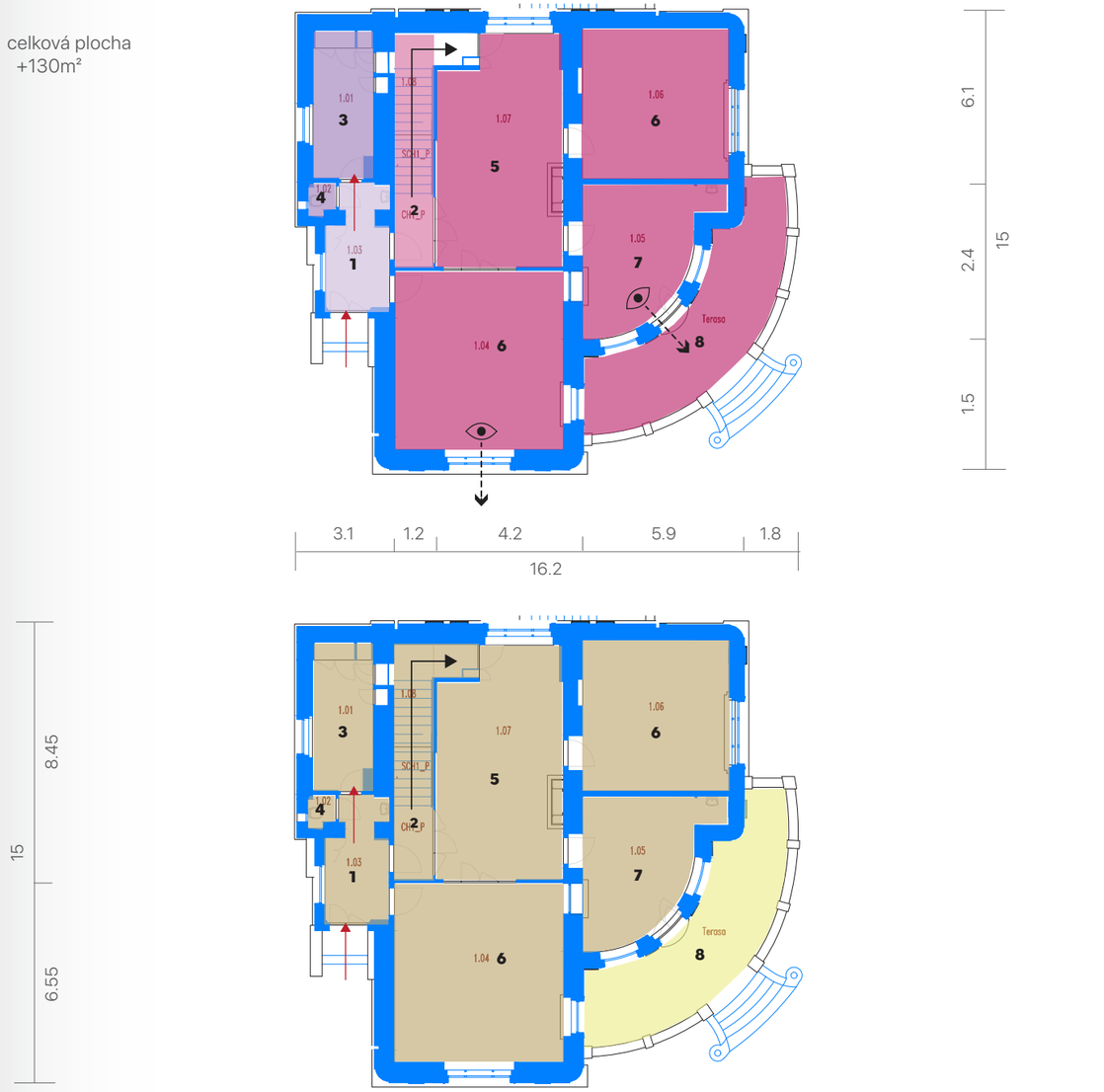


Schéma 23 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 1. NP vily. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 129 Bývalá kuchyně přestavěná na kancelář / sklad.
Autor: ONplan (2026).



Obrázek 130 Vstupní prostor vily s navazujícími místnostmi.
Autor: ONplan (2026).



Obrázek 131 „Zimní zahrada“ s původními okenními a dveřními rámy.
Autor: ONplan (2026).



Obrázek 132 Místnost v přízemí. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 133 Otvor ve stropě zimní zahrady. Autor: ONplan (2026).

2. nadzemní podlaží

Stav

Po výstupu po schodišti se hlavní prostor nad jídelnou otevírá jako jedna velká místnost. Podlaha je odstraněná, odhaleny jsou stropní trámy a otvory v konstrukci. Stav a únosnost dřevěných trámů nejsou známy, takže se po prostoru nelze bezpečně pohybovat. Okna jsou ve stejném stavu jako v přízemí, s rozbitými skly a degradujícími původními rámy.

Strop byl poškozen zásahem, který podle vzhledu souvisel s odstraněním elektroinstalace a prvků osvětlení, nebo dělicích příček.

Jedna z menších místností je v přiměřeném stavu, s neporušeným oknem a podlahou, zatímco v místnosti otevírající se na terasu je otvor v podlaze, který znemožňuje přístup na terasu.

Celé podlaží vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci a stavebně-konstrukční zásahy.

Pohyb po budově

Schodiště zajišťuje přístup do druhého nadzemního podlaží, zatímco na terasu se lze dostat pouze přes malou místnost, která je v současném stavu nepřístupná. Druhé, menší schodiště vede směrem ke střeše, je však uzamčené a nepřístupné.

Atraktivita prostorů

Navzdory současnému stavu mají prostory ve druhém nadzemním podlaží velmi vysoký potenciál díky množství světla z velkých oken a atraktivní orientaci do zahrady ze všech stran, obklopené vzrostlou zelení.

Centrální místnost je zvlášť hodnotná díky své velikosti, která umožňuje uvažovat i o prostoru pro menší slavnostní obřady, recepce nebo jiné veřejné funkce.

Terasa dodává podlaží jedinečný charakter a výrazně zvyšuje jeho atraktivitu.



Obrázek 134 Pohled do 2. patra vily; vpravo schodiště vedoucí z přízemí, vlevo vstup z hlavní místnosti.
Autor: ONplan (2026).



Obrázek 135 Centrální otevřený prostor ve druhém patře s odhalenou konstrukcí podlahy. Autor: ONplan (2026).

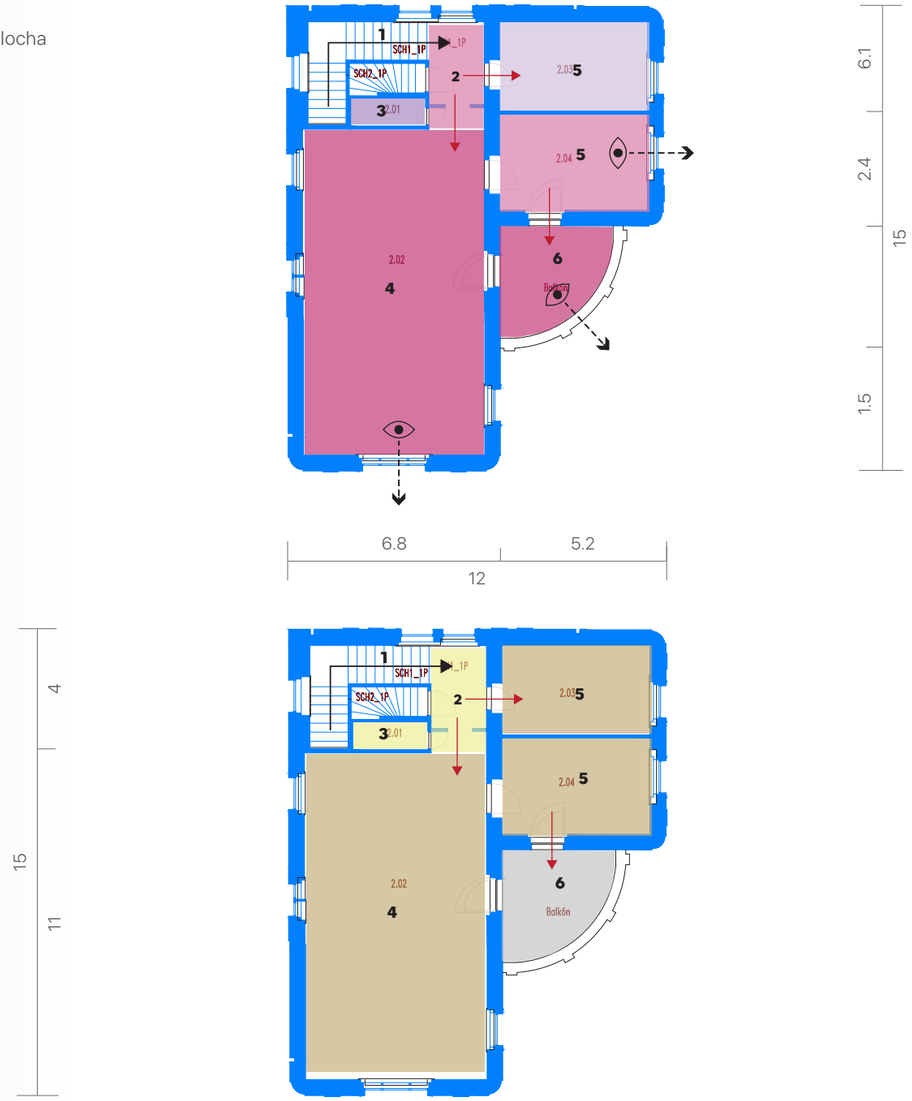


Obrázek 136 Malá místnost ve druhém patře. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 137 Místnost s výstupem na terasu s otvorem v podlaze. Autor: ONplan (2026).

celková plocha
+80m²



- stěny
- vertikální pohyb
- horizontální pohyb
- vstupy
- atraktivní výhledy

Prostory

1. schodiště
2. hala
3. sklad
4. otevřený prostor
5. místnosti
6. terasa

Atraktivita prostorů

- ikonické prostory
- vysoká atraktivita
- střední atraktivita
- nízká atraktivita

Hodnocení stavebního stavu

- dobrý stav
- nutné drobné opravy
- nutná rozsáhlejší rekonstrukce
- nepřístupné

Schéma 24 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu 2.NP vily. Autor: ONplan (2026).

D.4.3. Posouzení potenciálních budoucích funkcí a programů

Vila má zvláště silný potenciál pro reprezentativní, kulturní, komunitní, vzdělávací, administrativní, rezidenční a zdravotní využití, podpořený jejím architektonickým charakterem, výborným denním osvětlením a úzkým vztahem k zahradě. Vždy však pouze v malém měřítku.

Tabulka 14 Prostorové kvality a funkční potenciál. Autor: ONplan (2026).

Podlaží	Velikost (m²)	Počet místností	Dispozice	Adaptabilita	Architektonický charakter / památková hodnota	Denní světlo	Výhled	Bezbariérový přístup	Technická infrastruktura	Přístup
1. NP	130	7	buňková	vysoká	vysoká, ikonické prostory	výborné	zahrada, Z/J/V	ano	**ne**	z exteriéru
2. NP	80	3	buňková	vysoká	vysoká, terasa	výborné	zahrada	ne		z interiéru
3. NP	60	nepřístupné						ne		z interiéru

Tabulka 13 Orientační hodnocení vhodnosti podlaží pro budoucí využití. Autor: ONplan (2026).

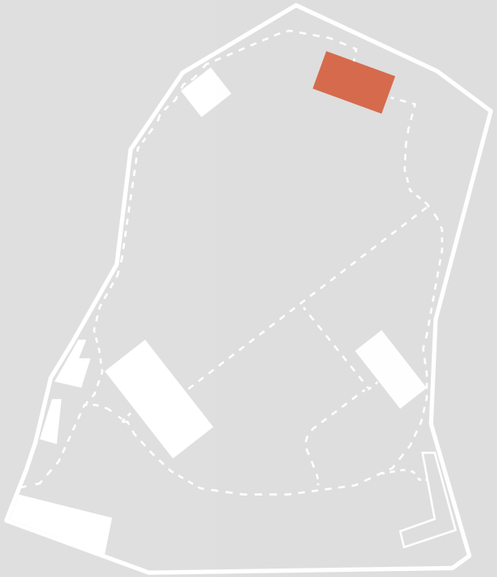
Funkce	Eventová	Kulturní	Komunitní	Vzdělávací	Školská	Kreativní	Administrativní	Řemeslná	Gastronomie	Obchod	Ubytování	Bydlení	Zdravotní ambulantní	Zdravotní a sociální pobytové	Provozní	Sklady
1. NP	2	2	2	2	3	2	2	4	2	3	2	2	2	3	4	4
2. NP	2	2	2	2	3	2	2	4	3	4	2	2	3	3	4	3

Legenda
1 – velmi dobrá
2 – vhodná
3 – podmíněně vhodná
4 – nevhodná

D.4.4. Analytická východiska

- **Vila je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu a dále degraduje. Objekt vyžaduje komplexní rekonstrukci.** Nejzávažnější jsou poškozené stropy a chybějící části podlah ve 2. NP, které je proto v současnosti zčásti nepřístupné. Stav střechy nebylo možné ověřit.
- **I přes špatný stav má vila značný potenciál.** Hlavními kvalitami budovy jsou čitelná dispozice, centrální reprezentativní prostory, zimní zahrada, terasy a vzájemné propojení místností. Dochované dřevěné prvky jídelny, krb, velká okna, dostatek denního světla a výhledy do zahrady posilují její architektonickou hodnotu.
- Po rekonstrukci má vila dobré předpoklady pro **reprezentativní, kulturní, komunitní, vzdělávací nebo společenské využití**. Uvažovat lze také **o administrativních nebo zdravotních funkcích, například reprezentativních kancelářích nebo soukromé klinice**.
- Hlavními limity využití jsou nezbytný rozsah stavebně-konstrukčních zásahů, špatný stav oken a schodiště, absence bezbariérového přístupu a nároky vyplývající z památkové ochrany a s tím spojené vysoké investiční náklady na rekonstrukci.
- Pro potenciální partnery je vila **atraktivní komorním měřítkem, výrazným architektonickým charakterem a kvalitními reprezentativními prostory**. Hodnotou je i to, že přestože je vila přímo součástí parku, je umístěna v klidném místě, se samostatným vstupem a blízkou branou v severozápadním rohu parku, což **umožňuje uvažovat o relativně nezávislém provozu vyššího standardu**.

D.5 Severní pavilon



Plocha zastavby m²:	483
Celková užitná plocha m²:	1482
Celková atraktivita:	nízká atraktivita
Celkový stav:	vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci
Současné využití:	nevyužívaný
Minulé využití:	zdravotnictví
Stavba postavená:	1908

D.5.1. Základní informace o stavbě

Obecný popis

Budova má jasnou podlouhlou formu, která odráží její vývoj v několika stavebních etapách. Uvnitř jsou obě části organizovány především kolem podélné centrální chodby, s místnostmi po obou stranách a vertikální komunikací soustředěnou kolem hlavního schodiště.

Výrazně vystupující schodišťová věž na severní fasádě je jedním z hlavních architektonických prvků budovy a víceméně jediným odkazem na původní řešení fasády objektu. Její velká obloukové okna přivádějí denní světlo do schodiště a zdůrazňují vertikální členění fasády (viz obrázek 140).

Fasády jsou ve srovnání s východním pavilonem relativně střídmé, s jednoduchými omítanými plochami, horizontálními římsami a pravidelně rozmístěnými obdélnými okny (viz obrázek 139).

Současný stav exteriéru je velmi špatný a zjevně dál degradující. Mnoho oken je rozbitých, chybí nebo je zakryto deskami, zatímco omítané fasády vykazují rozsáhlé zvětrání, znečištění, praskliny a lokální opadávání omítky. Vegetace prorůstá přímo několika fasádami a kolem vedlejších vstupů, což posiluje zanedbaný charakter budovy (viz obrázek 138).

* Suterén nebyl během místního šetření přístupný.

Poloha, přístup a vztah k okolí

Pavilon se nachází na severním okraji areálu, blízko jeho hranice a v sousedství silniční a železniční infrastruktury. Hlavní vstup je umístěn v komunikačním jádru se schodištěm, které je orientováno k severní zdi. Druhý vstup se nachází na západní fasádě. Tento vstup však během místního šetření nebyl přístupný. Budova je tak k parku a zámku otočena zády a s parkem příliš nekomunikuje.

Jeho poloha vytváří potenciál pro nezávislejší způsob přístupu ze severní strany areálu, což může být výhodné pro funkce vyžadující samostatný provoz nebo zásobování.

Budova má dva velmi odlišné typy výhledů. Místnosti orientované do parku těží z výhledů na vzrostlou zeleň a vnitřní krajinu areálu, zatímco opačná strana je orientována směrem k silnici a železniční trati.



Obrázek 138 Současný stav severního pavilonu z pohledu na západní průčelí. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 139 Současný stav severního pavilonu z pohledu na východní průčelí. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 140 Hlavní prvek vertikální komunikace pavilonu. Autor: ONplan (2026).

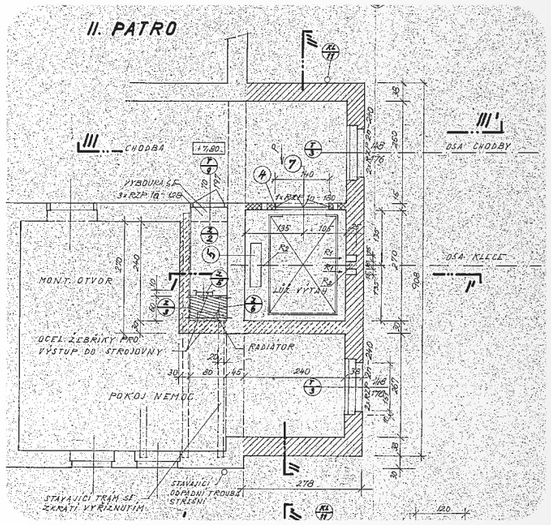
Historie budovy

Severní pavilon (čp. 83) je první stavbou sanatoria. Původní pavilon byl postaven v roce 1908 jako účelově navržené zařízení pro neklidné a rozrušené pacienty v rámci rané fáze rozvoje sanatoria. Původní budova z roku 1908 byla podstatně menší než dnešní objekt. Dochovaný historický výkres ukazuje kompaktní dvoupodlažní institucionální budovu s pokoji pacientů uspořádanými podél centrální chodby, hygienickým zázemím a hlavním vnitřním schodištěm. Podkroví tvořil převážně nevyužívaný prostor pod střechou s pouze několika uzavřenými místnostmi (viz obrázek 143).

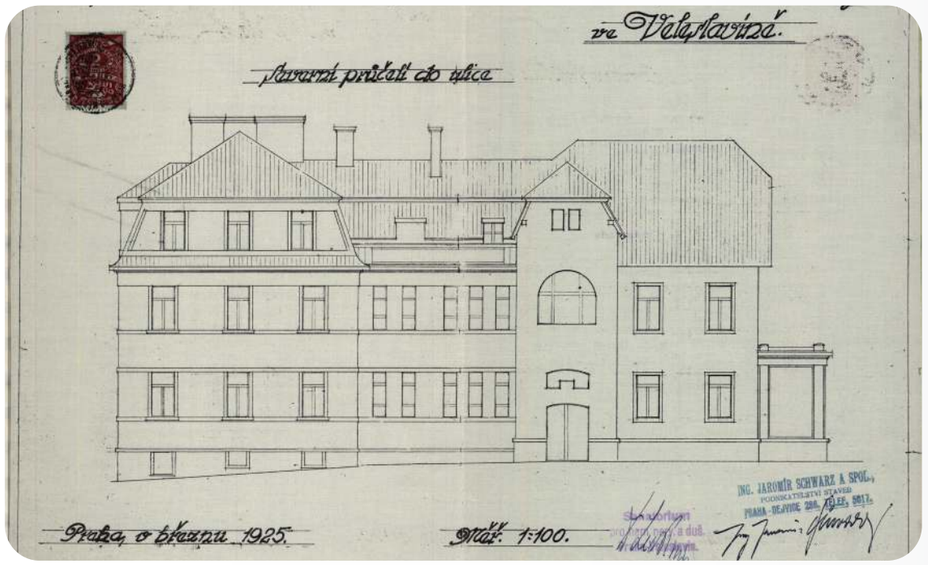
V letech 1925–1926 bylo navrženo výrazné rozšíření. Plány ukazují rozsáhlé nové křídlo připojené k původní budově, které prodloužilo její podélnou formu a pokračovalo v chodbovém uspořádání místností (viz obrázek 144). Přístavba přinesla další pokoje pacientů, provozní prostory a hygienické zázemí a výrazně zvýšila ubytovací kapacitu pavilonu. V rámci této etapy bylo upraveno i podkroví, včetně doplnění uzavřených místností a provozních prostor pod střechou.

Další úpravy proběhly během pozdějšího zdravotnického využití budovy. Výkresy z druhé poloviny 20. století dokumentují rekonstrukce hygienického zázemí, změny vnitřních příček a vložení nové technické infrastruktury včetně výtahové šachty (viz obrázek 141).

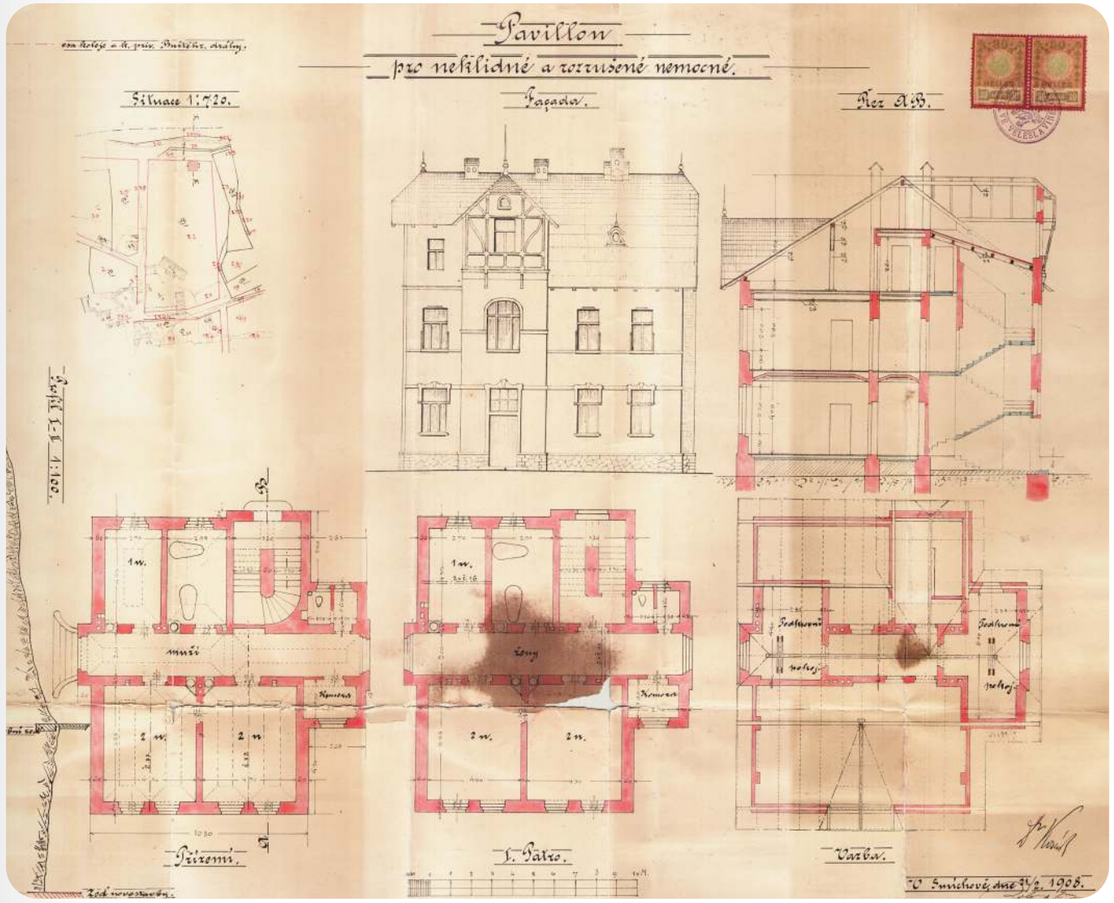
Významná část původního charakteru interiéru i fasád byla ztracena pozdějšími úpravami a budova má menší architektonickou kvalitu než některé jiné historické objekty v areálu. Smysluplnost a hodnota komplexní obnovy ve vztahu k památkové ochraně objektu by proto měly být posuzovány s ohledem na potřebný rozsah investic a strategickou roli, kterou může budova realisticky plnit.



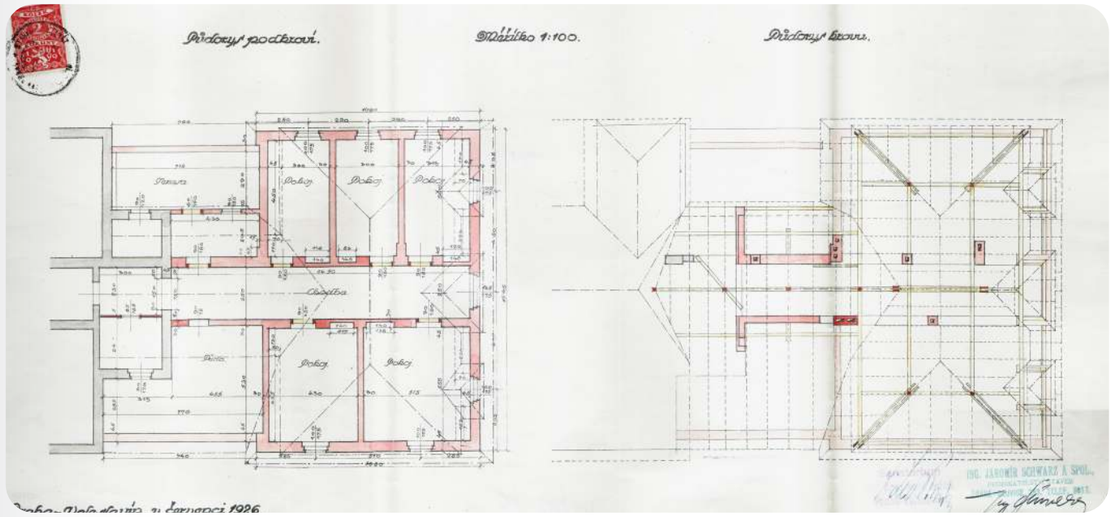
Obrázek 141 Detail instalace lůžkového výtahu v úrovni druhého podlaží, zobrazující výtahovou šachtu a napojení na stávající chodbu a pokoj pacienta, 1979. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 142 Historický pohled navrhovaného rozšíření severního pavilonu (čp. 83), návrh Ing. Jaromír Schwarz & Co, 1925. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 143 Historický plán původního severního pavilonu pro neklidné a rozrušené pacienty, včetně půdorysů, pohledu, řezu a plánu střechy, 1908. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 144 Historický plán rozšíření severního pavilonu z roku 1926, zobrazující navržený půdorys a střešní konstrukci. Zdroj: Drobek (2026).

D.5.2. Celkové hodnocení podlaží

1. a 2. nadzemní podlaží

Stav

První a druhé nadzemní podlaží jsou ve velmi špatném a dále se zhoršujícím stavu a v současnosti nejsou vhodná k užívání. Několik místností nebylo během místního šetření přístupných, prohlédnuté části však vykazují rozsáhlé poškození stěn, stropů, podlah a povrchů interiéru (viz obrázek 148).

Na řadě míst je patrné poškození vlhkostí a pravděpodobný výskyt plísní, zejména u obvodových stěn, stropů a okenních otvorů. Okna a dveře jsou rovněž ve špatném stavu, s poškozeným nebo chybějícím zasklením a degradovanými rámy.

Většina interiérů má utilitární institucionální charakter vycházející z pozdějšího zdravotnického využití. V několika částech zůstaly keramické obklady stěn, sanitární povrchy a pozdější technické instalace, zatímco původních interiérových detailů se dochovalo relativně málo.

Řada místností je využívána lidmi bez domova, na podlahách je vrstva odpadků.

Funkce

Prostorové uspořádání obou podlaží odráží dlouhodobé zdravotnické využití budovy.

Přesnou funkci každé jednotlivé místnosti nelze z dostupné dokumentace určit, celkové uspořádání však odpovídá ubytování pacientů, léčebným nebo konzultačním místnostem a doplňkovému hygienickému / provoznímu zázemí.

Pohyb po budově

V roce 1979 byl v rámci zdravotnických úprav budovy doplněn výtah. Tento zásah představuje důležitý potenciál pro budoucí bezbariérový přístup, pokud bude možné šachtu technicky znovu využít.

Dlouhá chodba je obecně funkční, ale relativně úzká a působí institucionálně. Denní světlo do ní proniká především z oken a prosklených otvorů na jejích koncích a přes navazující prostory.

Atraktivita prostorů

Hlavní prostorovou kvalitou obou podlaží je dobré přirozené osvětlení a výhledy z většiny místností. Pravidelně rozmístěná okna poskytují přímé pohledy do okolní zeleně a dávají mnoha místnostem silnou vazbu na park.

Centrální schodiště je nejsilnějším architektonickým prvkem a mělo by být považováno za důležitou součást budoucí identity budovy.

3. nadzemní podlaží

Stav

V některých částech došlo k výraznému odpadání povrchů stropů a stěn, takže je odkryta podkladní konstrukce. Části podlahy vykazují tmavé a poškozené plochy, které mohou naznačovat dřívější poškození požárem.

Funkce

Třetí podlaží bylo zřejmě využíváno v rámci zdravotnického provozu budovy, účel jednotlivých místností není zcela zřejmý.

Pohyb po budově

Hlavní komunikace je nadále organizována podél podélné chodby s místnostmi po obou stranách.

Přístup z hlavního schodiště je omezenější než v nižších podlažích. Schodiště vstupuje do podkroví úsekem se sníženou podchodnou výškou, což znepříjemňuje přechod a může omezovat intenzivní veřejné využití.

Výtahová šachta pokračuje až do této úrovně, její vztah k současnému uspořádání podlaží a možnost zajištění bezbariérového přístupu však vyžadují další technické ověření.

Atraktivita prostorů

Navzdory špatnému stavu obsahuje podlaží několik prostorů s výrazným potenciálem. Mnohé místnosti mají zachovaná okna, dostatek přirozeného světla a vyvýšené výhledy do okolního parku.

Šikmá geometrie střechy zároveň dává některým částem podkroví specifický prostorový charakter odlišný od pravidelnějších podlaží níže.



Schéma 25 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu všech tří nadzemních podlaží severního pavilonu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 145 Podélná centrální chodba severního pavilonu s buňkově strukturu uspořádanými místnostmi. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 146 Bývalý hygienický / provozní prostor v 1. NP severního pavilonu s obkladovými povrchy. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 147 Zchátralá místnost v 1. NP pavilonu. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 148 Zchátralá místnost s rozsáhlým poškozením stěn a stropu vlhkostí, která si přesto zachovává dobré přirozené osvětlení a výhledy do okolní zeleň. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 149 Detail poškození vlhkostí a pravděpodobné plísně kolem vnitřních dveří; místnost za nimi obsahuje věci a odpad ponechaný po předchozím obývání lidmi bez domova. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 150 Schodiště zajišťující přístup do 3. NP se sníženou podchodnou výškou v úrovni podkroví. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 151 Místnost v podkroví pavilonu se šikmou geometrií střechy a přístupem ke střešní konstrukci. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 152 Zchátralá místnost ve 3. NP pavilonu s rozsáhlým poškozením stropu a stěn vlhkostí. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 153 Chodba s poničenými povrchy a obloženími. Autor: ONplan (2026).

D.5.3. Posouzení potenciálních budoucích funkcí a programů

Severní pavilon je nejvhodnější pro komunitní, vzdělávací, kreativní a administrativní využití díky pravidelné struktuře místností, dobrému dennímu osvětlení a relativně vysoké přizpůsobitelnosti.

Tabulka 15 Prostorové kvality a funkční potenciál. Autor: ONplan (2026).

Podlaží	Velikost (m²)	Počet místností	Dispozice	Adaptabilita	Architektonický charakter / památková hodnota	Denní světlo	Výhled	Bezbariérový přístup	Technická infrastruktura	Přístup
1.PP	nepřístupné									
1.NP	330+	15	lineární	vysoká	nízká	dobré	zahrada	částečná	pravděpodobně nefunkční	z exteriéru
2.NP	330+	16	lineární	vysoká	nízká	dobré	zahrada	výtah není funkční		z interiéru
3.NP	330+	15	lineární / buňková	vysoká	nízká	střední	park (J) do zdi a na žel. trať (S)			z interiéru

Tabulka 16 Orientační hodnocení vhodnosti podlaží pro budoucí využití. Autor: ONplan (2026).

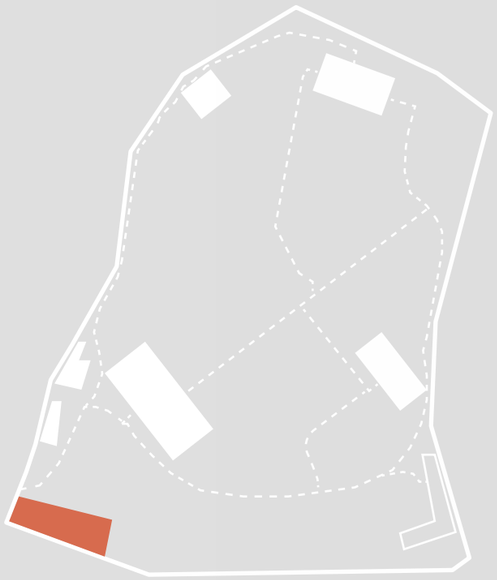
Funkce	Eventová	Kulturní	Komunitní	Vzdělávací	Školská	Kreativní	Administrativní	Řemeslná	Gastronomie	Obchod	Ubytování	Bydlení	Zdravotní ambulantní	Zdravotní a sociální pobytové	Provozní	Sklady
1. NP	3	3	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3	2	2	4	3
2. NP	3	3	2	2	2	2	2	3	4	4	2	3	2	2	4	3
3. NP	4	3	2	3	3	2	2	3	4	4	3	3	3	3	3	2

Legenda
1 – velmi dobrá
2 – vhodná
3 – podmíněně vhodná
4 – nevhodná

D.5.4. Analytická východiska

- **Severní pavilon je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu a dále degraduje.** Před dalším využitím vyžaduje komplexní rekonstrukci, včetně řešení vlhkosti, poškozených konstrukcí, oken a technického vybavení. Pro stanovení dalších kroků je nezbytné provedení stavebně historického a stavebně-technického průzkumu.
- **Hlavní prostorovou kvalitou je pravidelná a dobře čitelná dispozice s podélnou chodbou a místnostmi obdobných rozměrů. Uspořádání nabízí vysokou míru přizpůsobitelnosti a možnost relativně samostatného využití jednotlivých podlaží.**
- **Největší potenciál má budova pro komunitní, vzdělávací, kreativní, administrativní nebo zdravotní funkce.** Ty odpovídají zejména pravidelné struktuře místností, dobrému dennímu osvětlení a charakteru hlavních podlaží.
- **Hlavním dochovaným architektonickým prvkem je centrální schodiště s velkými obloukovými okny.** Významná část původních architektonických kvalit fasád a interiérů byla pozdějšími úpravami odstraněna nebo potlačena. V porovnání s některými dalšími historickými objekty se zde dochovalo méně původních architektonických prvků a objekt tak vykazuje nižší památkovou hodnotu. To umožňuje uvažovat o potenciálně výraznějších zásazích. Rozsah možných zásahů je nutné ověřit stavebně historickým průzkumem a následně projednat s orgány památkové péče.
- Hlavními limity jsou vysoká investiční náročnost obnovy, umocněná požadavky památkové ochrany, a neověřený stav některých částí budovy.
- **Pro potenciální partnery jsou hlavními přednostmi velikost objektu, pravidelná dispozice, dobré denní osvětlení, výhledy a možnost rozdělit provoz mezi jednotlivá podlaží.** Hodnotou je i určitá izolovanost objektu a přímé spojení s vjezdem v severozápadním rohu parku, což umožňuje uvažovat o relativně samostatném fungování objektu v rámci areálu. Omezením je naopak menší architektonická hodnota budovy ve srovnání s některými dalšími objekty areálu.

D.6 Stodola



Plocha zastavby m²:	482
Celková užitná plocha m²:	812
Celková atraktivita:	středně atraktivní
Celkový stav:	dobrý stav / vyžaduje drobné opravy
Současné využití:	skladování
Minulé využití:	stodola
Stavba postavená:	19. století

D.6.1. Základní informace o stavbě

Obecný popis

V památkovém katalogu je objekt popsán takto: „Stavba na obdélném půdorysu tvoří současně jihozápadní hranici areálu. Jedná se o rozměrnou, původně dvoumlatou stodolu se sedlovou střechou. Tvarování jižní fasády bez oken odpovídá zaoblení silnice (na nároží ulic Veleslavínská a Nad Hradním potokem). Štítové západní průčelí obsahuje pouze čtveřici okének. Severní fasádu prolamuje trojice vjezdů, dva se segmentovým záklenkem a záklenek třetího tvoří kombinace segmentového oblouku s přímým nadpražím. Mezi vjezdy a na krajích fasády se nacházejí vždy dvě okenní osy ve dvou úrovních nad sebou, s vertikálními světlíky, mezi středním a východním vjezdem zazděnými. Ve východním štítovém průčelí je prolomeno pět nepravidelně umístěných okenních otvorů různých velikostí. Přibližně třetinu interiéru stodoly na východní straně zabírají prostory zaklenuté šesti poli plackové klenby.“

Během pozdějšího zdravotnického využití areálu byl původní hospodářský interiér postupně upravován pro provozní a obslužné účely. Pozdější výkresy dokládají vložení skladů, dílen, šaten a umýváren, hygienického zázemí, kanceláří a technické infrastruktury, zatímco velké části původního objemu stodoly zůstaly využívány především pro skladování (viz obrázek 155).

V 70. letech byl do stodoly zaústěn nadzemní horkovod – ten je však dnes obestavěn příčkami a vizuálně nelze tento detail posoudit.

Poloha, přístup a vztah k okolí

Stodola stojí v přímém sousedství zámku a spoluvytváří nástupní prostor areálu. Výhodou je přímé napojení na hlavní vjezd do areálu, potenciálem je i možnost otevření dnes zazděné barokní brány v přímém sousedství budovy. Výhodou pro dočasné využití objektu je existence velkého zpevněného manipulačního prostoru před stodolou.

Historie budovy

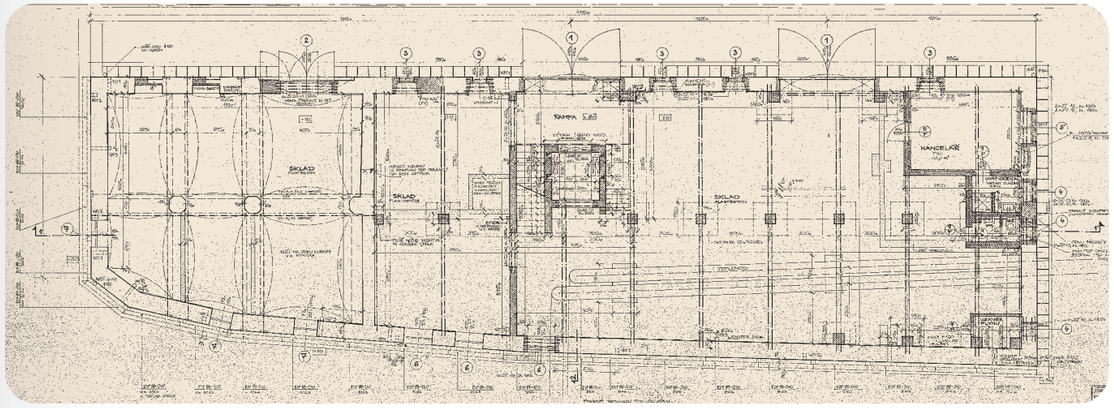
Stodola je spolu se zámkem poslední dochovanou významnou hospodářskou budovou původního veleslavínského statku a tvoří jihozápadní okraj areálu. Historické mapování z poloviny 19. století ji zachycuje jako součást bývalého uzavřeného hospodářského dvora, který předcházel pozdějšímu samostatnému zámku.

Budova byla původně velkou stodolou obdélného půdorysu se sedlovou střechou. Její severní fasáda měla tři velké vstupy související s hospodářským využitím, zatímco přibližně třetinu východní části interiéru tvořily klenuté prostory.

Původní budova byla v průběhu času rozšířena směrem na západ, čímž vzniklo zaoblené jihozápadní nároží kopírující přilehlou komunikaci.



Obrázek 154 Fasáda stodoly směřující do vnitřního nádvoří zámecké zahrady. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 155 Půdorys přízemí dokumentující pozdější rekonstrukci a adaptaci bývalé stodoly pro skladové, dílenské, technické a provozní funkce. Zdroj: Drobek (2026).

D.6.2. Celkové hodnocení stavu budovy

Stav

Budova je ve srovnání s ostatními objekty využívaná a v poměrně dobrém stavu. V současnosti je zde funkční vytápění, umělé osvětlení, v některých částech klimatizace a funkční hygienické zázemí.

Přibližně dvě třetiny prvního podlaží a většina druhého podlaží tvořily původně větší prostory, které jsou dnes rozděleny do řady menších místností lehkými příčkami.

Funkce

Budova má dvoje velká vstupní vrata, která odkazují na její původní hospodářskou funkci a poskytují velkorysý přístup do přízemí. Pravý vstup v současnosti zpřístupňuje prostor využívaný umělci jako sklad. Vzhledem k velkému množství uložených předmětů a omezenému přístupu nebylo možné tuto část budovy podrobně prohlédnout. Na základě omezeného vizuálního posouzení se však jeví jako nadále použitelná.

Pohyb po budově

Vertikální komunikaci zajišťují dvě vnitřní schodiště a funkční výtah.

Atraktivita

Hlavní prostorovou kvalitou budovy je její velký základní vnitřní objem. To vytváří značnou flexibilitu pro funkce vyžadující větší souvislé podlahové plochy. Limitem je nedostatek přirozeného světla.



Obrázek 156 Současný skladový prostor v bývalé stodole využívaný umělci se zachovanou klenutou konstrukcí. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 157 Kuchyňský prostor ve 2. NP bývalé stodoly s funkčním vybavením a relativně dobrým stavem interiéru.
Autor: ONplan (2026).



Obrázek 158 Velký členěný interiérový prostor ve 2. NP bývalé stodoly. Autor: ONplan (2026).

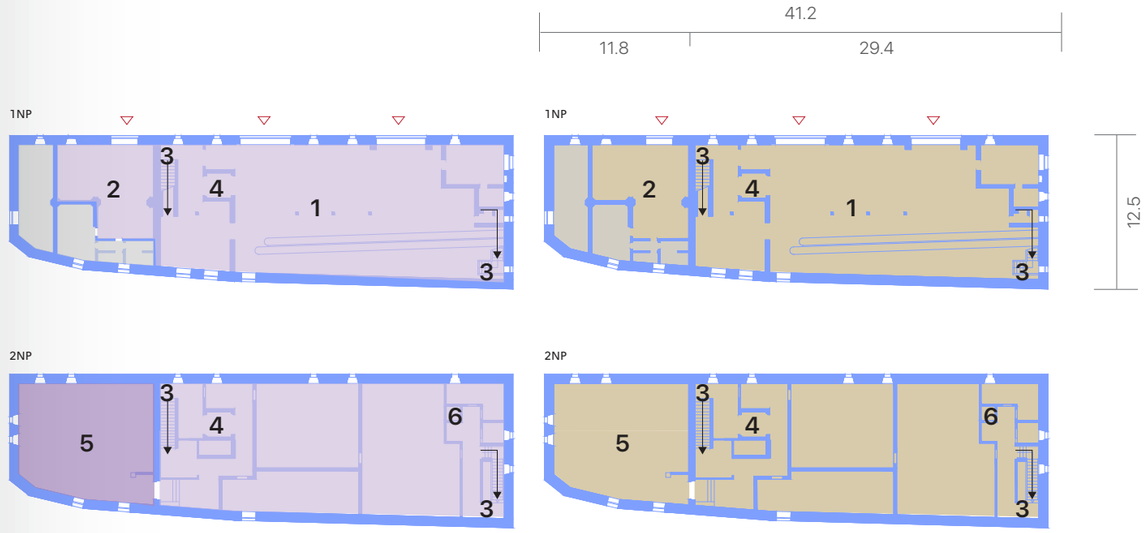


Schéma 26 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu stodoly. Autor: ONplan (2026).

D.6.3. Hodnocení potenciálu budoucího využití

Největší potenciál má budova pro kulturní, výstavní, kreativní, dílenské a funkce spojené s pořádáním akcí, které mohou využít větší otevřené plochy a industriálně-hospodářský charakter objektu. Vzhledem k blízkosti zámku lze uvažovat o funkcích, které vhodně doplní a rozvinou program kulturního a společenského centra v zámku.

Tabulka 17 Prostorové kvality a funkční potenciál. Autor: ONplan (2026).

Podlaží	Velikost (m²)	Počet místností	Dispozice	Adaptabilita	Architektonický charakter / památková hodnota	Denní světlo	Výhled	Bezbariérový přístup	Technické parametry	Veřejný přístup / vnější připojení
1.NP	400	4	buňková / otevřený prostor	vysoká	střední	velmi nízké	nádvoří	částečný	výtah + hyg. zázemí	přímý
2.NP	400	4	buňková	vysoká	střední	velmi nízké	nádvoří a ulice	částečný	výtah + hyg. zázemí	vnitřní

Tabulka 18 Orientační hodnocení vhodnosti podlaží pro budoucí využití. Autor: ONplan (2026).

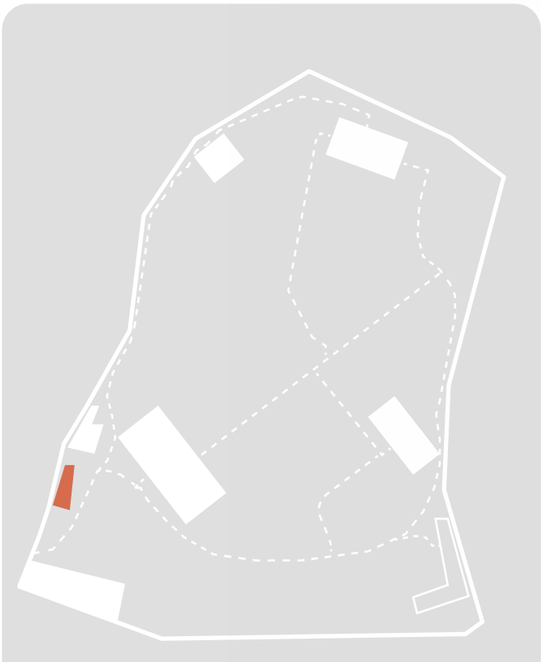
Funkce	Eventová	Kulturní	Komnitní	Vzdělávací	Školská	Kreativní	Administrativní	Řemeslná	Gastronomie	Obchod	Ubytování	Bydlení	Zdravotní ambulantní	Zdravotní a sociální pobytové	Provozní	Sklady
1. NP	1	1	2	3	3	1	4	2	3	4	4	4	4	4	2	2
2. NP	1	2	2	4	4	2	4	2	4	4	4	4	4	4	2	2

Legenda
1 – velmi dobrá
2 – vhodná
3 – podmíněně vhodná
4 – nevhodná

D.6.4. Analytická východiska

- **Stodola je ve srovnání s většinou ostatních budov v areálu v dobrém stavu** a její základní technické vybavení je funkční. Část prostor tak lze využívat již s relativně malými zásahy.
- **Hlavní prostorovou kvalitou je velkorysý vnitřní objem** doplněný zachovanými klenutými prostory a velkými vstupními vraty. Současné členění lehkými příčkami je pravděpodobně možné relativně snadno upravit nebo odstranit a obnovit větší souvislé prostory.
- **Největší potenciál má budova pro kulturní, výstavní, kreativní, dílenské funkce a funkce spojené s pořádáním akcí**, které mohou využít větší otevřené plochy a industriálně-hospodářský charakter objektu. Vzhledem k blízkosti zámku lze uvažovat o funkcích, **které vhodně doplní a rozvinou program kulturního a společenského centra v zámku**.
- **Hlavním limitem** (pro některé funkce výhodou) **je velmi nízká úroveň denního osvětlení.** Budoucí využití bude záviset na možnostech citlivého doplnění světla a obnovy původních otvorů při zachování charakteru historické stavby.
- **Dobré provozní předpoklady vytvářejí dva velké vstupy, dvě vnitřní schodiště a funkční výtah.** Současné skladové využití však omezuje okamžitou dostupnost části budovy.
- **Pro potenciální partnery je stodola atraktivní zejména flexibilitou dispozice, velkým vnitřním objemem, historickými klenbami a relativně dobrou technickou připraveností, která může umožnit postupné nebo dočasné využití bez kompletní rekonstrukce objektu.**

D.7 Domek portýra



Plocha zastavby m²:	97
Celková užitná plocha m²:	114,5
Celková atraktivita:	středně atraktivní
Celkový stav:	dobrý stav / vyžaduje drobné opravy
Současné využití:	vrátnice
Minulé využití:	vrátnice, byt
Stavba postavená:	1883

D.7.1. Základní informace o stavbě

Obecný popis

V památkovém katalogu je objekt opsán takto: „Samostatný patrový domek je svou hlavní fasádou je obrácený na východ. Stavba má přibližně obdélný půdorys (s půdorysně předstupujícím rizalitem), sedlovou střechu a šestiosé průčelí s dvouosým rizalitem na jižní straně. Fasádu dělí jednoduchá kordonová římsa. Okna s profilovanými šambránami mají barevně odlišené segmentové záklenky. Zeď patra severní části fasády prolamuje novodobé trojdílné okno. Součástí vrátnice je zřejmě mladší přístavba, křídlo na severní straně s rovnou střechou a korunní římsou, která sleduje polohu i tvar patrové římsy původního domku vrátnice. Stejný tvar mají i šambrány a záklenky jejích dvou oken a vstupu na východní straně. Okno na severní straně, obrácené ke vstupu, je trojdílné se stlačeným záklenkem.“

Poloha, přístup a vztah k okolí

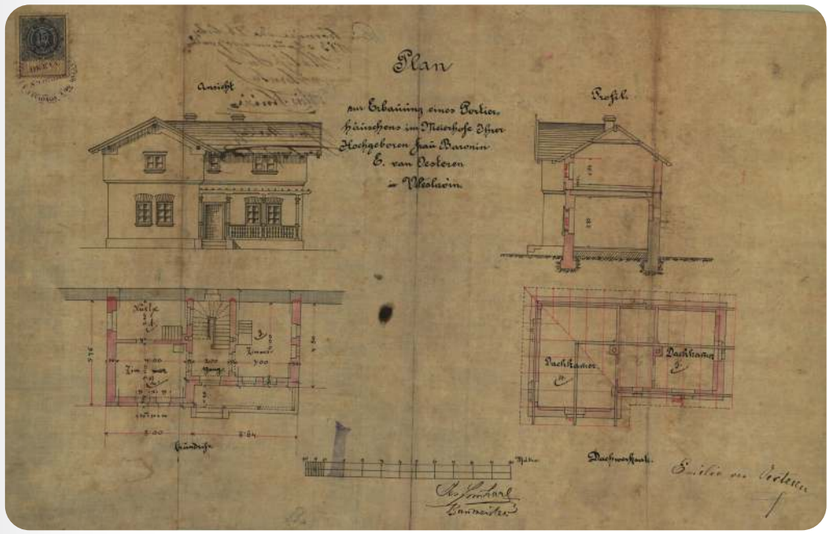
Bývalá vrátnice stojí vedle vstupní brány na západní straně areálu. Přes objekt byl původně pěší vstup do areálu, který však dnes není využíván.

Historie budovy

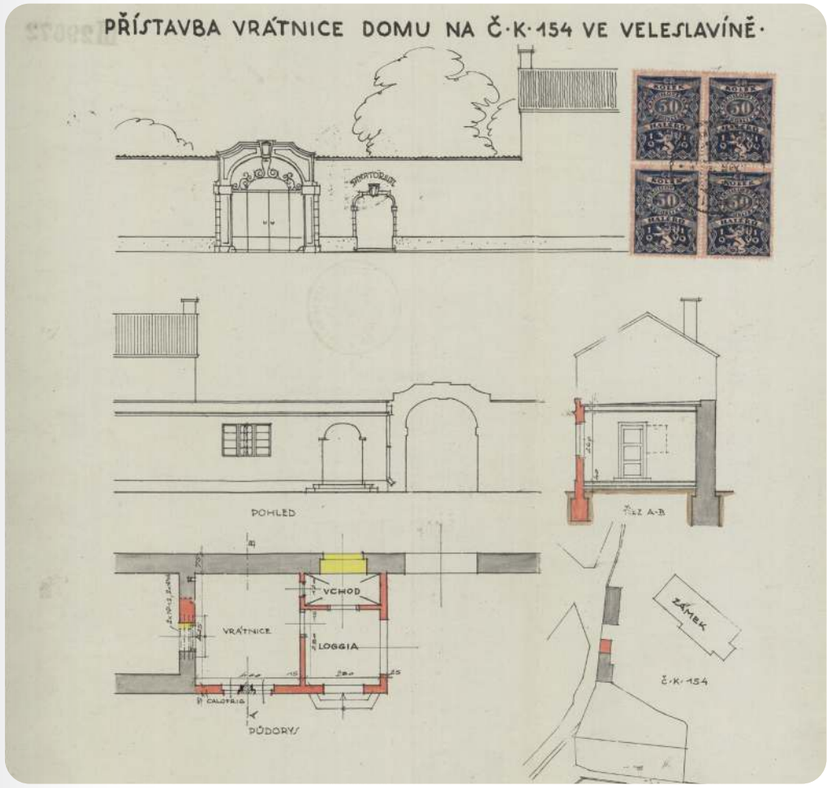
Domek portýra s vrátnicí byl postaven v roce 1883. Plány naznačují, že budova byla v roce 1927 rozšířena v přízemí o pěší vstup z ulice. Budova byla později přestavěna na byty pro zaměstnance zámku.



Obrázek 159 Domek portýra. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 160 Plán domku portýra z roku 1883. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 161 Plány rozšíření budovy vrátnice v přízemí z roku 1927. Zdroj: Drobek (2026).

D.7.2. Celkové hodnocení stavu budovy

Stav

Celkový stav budovy je dobrý a vyžaduje pouze drobnou obnovu.

Funkce

Budova byla historicky využívána jako byt správce zámku. Pozdější přístavba v přízemí slouží jako průchod mezi ulicí a zahradou.

V přízemí je prostor pro ostrahu areálu. Nachází se zde stále funkční elektrická rozvodna pro celý areál.

Prostory jsou poměrně malé, což omezuje zavedení nové funkce. Současná kombinace funkcí bytu správce, technické infrastruktury a administrativy vytváří složité podmínky pro případné nahrazení nebo přemístění.

Pohyb po budově

Do přístavby se vstupuje buď z úrovně ulice z východní strany objektu, nebo zevnitř areálu zámku. Původní část – byt správce, je přístupná dveřmi z nádvoří zámku, které vedou k bytům a ke schodišti do druhého podlaží. Obě části budovy nejsou v interiéru vzájemně propojeny.

Výhodou je přímé sousedství hlavního vstupu do areálu.

Atraktivita

Vstup do vrátnice z úrovně ulice nabízí připomínku historie areálu díky mozaice v podlaze s nápisem „Sanatorium“.

Ve druhém podlaží je atraktivní severní místnost s okny od podlahy ke stropu a výhledem do nádvoří zámku.



Obrázek 162 Elektrická rozvodna v přízemí původní části budovy. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 163 Místnost ve druhém podlaží s výhledem do nádvoří. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 164 Podlahová mozaika s nápisem „Sanatorium“ u vstupu do vrátnice z úrovně ulice. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 165 Schodiště v původní části vrátnice. Autor: ONplan (2026).

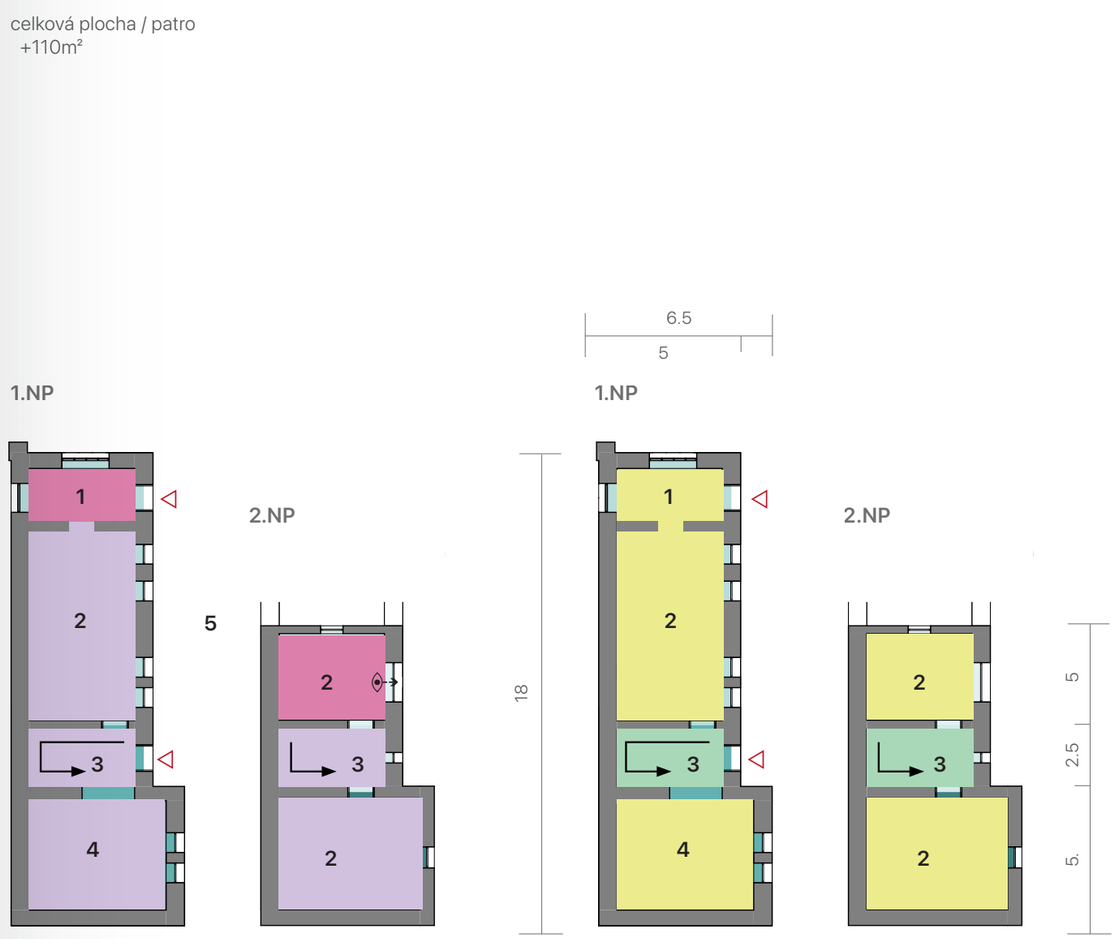


Schéma 27 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu domku portýra. Autor: ONplan (2026).

D.7.3. Posouzení potenciálních budoucích funkcí a programů

Tabulka 19 Prostorové kvality a funkční potenciál. Autor: ONplan, 2026

Podlaží	Velikost (m²)	Počet místností	Dispozice	Adaptabilita	Architektonický charakter / památková hodnota	Denní světlo	Výhled	Bezbariérový přístup	Technická infrastruktura	Přístup
1. NP	70	5	buňková	nízká	střední	dobré	nádvoří	částečný	hygienické zázemí	z exteriéru
2. NP	40	4	buňková	nízká	střední	dobré	nádvoří a ulice	ne	hygienické zázemí	z interiéru

Tabulka 20 Orientační hodnocení vhodnosti podlaží pro budoucí využití. Autor: ONplan (2026).

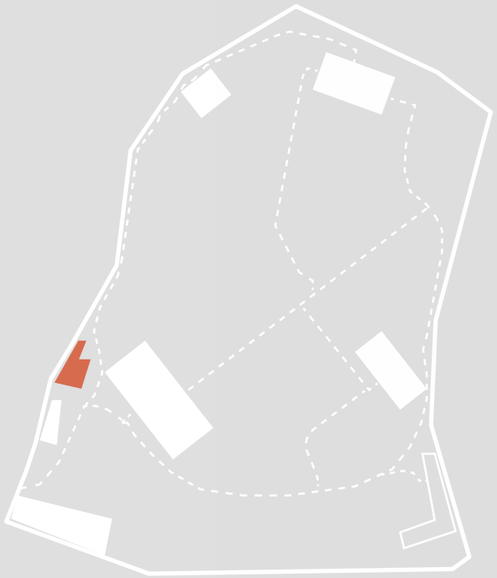
Funkce	Eventová	Kulturní	Komunitní	Vzdělávací	Školská	Kreativní	Administrativní	Řemeslná	Gastronomie	Obchod	Ubytování	Bydlení	Zdravotní ambulantní	Zdravotní a sociální pobytové	Provozní	Sklady
1. NP	4	3	2	2	4	2	2	2	2	2	3	3	3	4	2	2
2. NP	4	4	2	2	4	2	2	2	4	4	2	2	3	4	3	2

Legenda
1 – velmi dobrá
2 – vhodná
3 – podmíněně vhodná
4 – nevhodná

D.7.4. Analytická východiska

- Domek portýra je celkově **v dobrém stavebně-technickém stavu a vyžaduje pouze drobné opravy**. V přízemí se nachází funkční elektrická rozvodna pro celý areál.
- Výraznou **hodnotou objektu je jeho poloha u hlavní vstupní brány a možnost přístupu z ulice i areálu. Historické detaily fasády a dochovaná mozaika „Sanatorium" posilují identitu budovy**.
- **Hlavními limity jsou menší měřítko, buňková dispozice a památková ochrana**, které omezují možnosti adaptace. Případná změna využití části s rozvodnou může vyžadovat její přemístění.
- **Největší potenciál má budova pro rezidenční nebo administrativní využití v kombinaci se stávající technickou funkcí.** Uvažovat lze také o drobném gastronomickém nebo maloobchodním využití.
- **Pro potenciální partnery je objekt atraktivní zejména dobrým stavem, relativně nízkým rozsahem potřebných zásahů a možností samostatného provozu menší funkce.**

D.8 Kuchyně



Plocha zastavby m²:	160
Celková užitná plocha m²:	160
Celková atraktivita:	středně atraktivní
Celkový stav:	dobrý stav / vyžaduje drobné opravy
Současné využití:	kanceláře, veřejné WC
Minulé využití:	kuchyně, kanceláře
Stavba postavená:	pravděpodobně počátek 20. století

D.8.1. Základní informace o stavbě

Objekt se nachází naproti dvoupodlažnímu domu vrátného, na opačné straně vstupní brány areálu zámku. Hlavní fasáda je orientována na východ. Jde o jediný větší objekt v areálu zámku, který není veden mezi památkově chráněnými budovami.

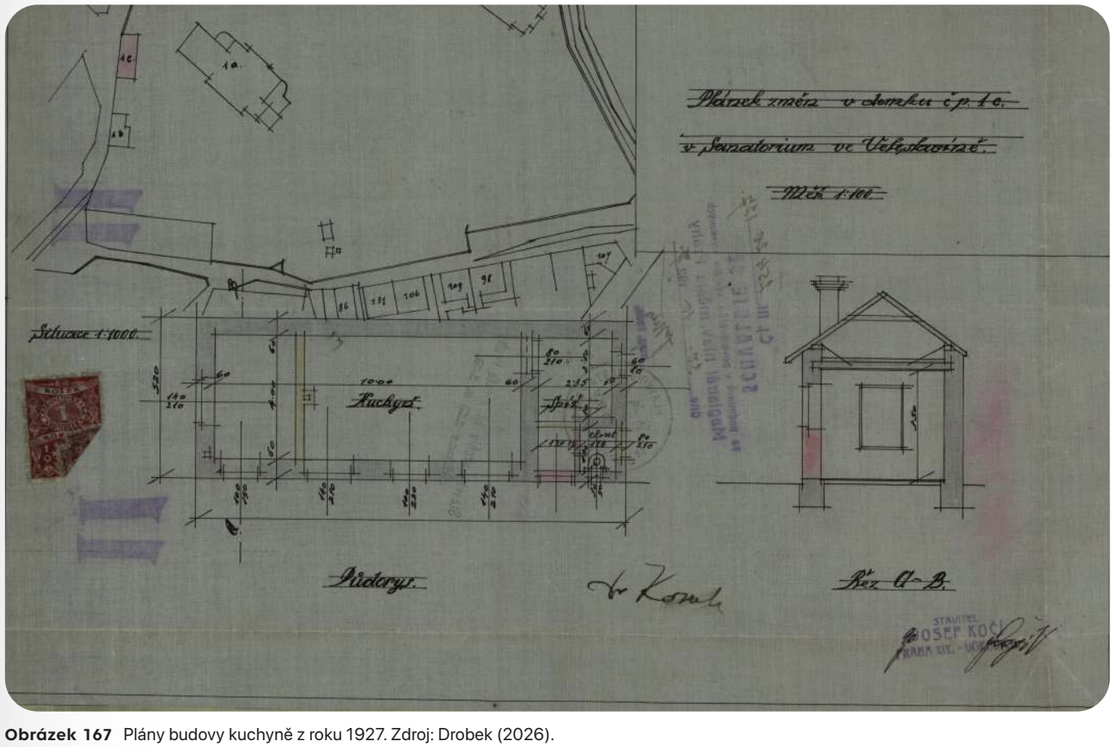
Budovu tvoří dvě sousedící, ale nezávislé obdélné části se samostatnými vstupy, které jsou umístěny v rozdílných výškových úrovních. Východní část je orientována do nádvoří, zatímco západní část leží o několik metrů níže a směrem k bráně areálu má pouze jedno vysoko umístěné okno.

Historie budovy

Budova byla postavena pravděpodobně na počátku 20. století a později upravena pro kuchyňský provoz zdravotnického areálu.



Obrázek 166 Pohled na severní fasádu objektu kuchyně, jehož východní část je dnes využívána jako kancelář správce areálu zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 167 Plány budovy kuchyně z roku 1927. Zdroj: Drobek (2026).



Obrázek 168 Pohled na východní fasádu objektu kuchyně vlevo při vstupu do areálu zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 169 Samostatný vstup do západní části. Autor: ONplan (2026).

D.8.2. Celkové hodnocení stavu budovy

Stav

Celkový stav budovy je dobrý a vyžaduje pouze drobnou obnovu.

Funkce

Budova byla historicky využívána jako byt správce zámku. Pozdější přístavba v přízemí slouží jako průchod mezi ulicí a zahradou.

V přízemí je prostor pro ostrahu areálu. Nachází se zde stále funkční elektrická rozvodna pro celý areál.

Prostory jsou poměrně malé, což omezuje možnosti zavedení nové funkce. Současná kombinace funkcí bytu správce, technické infrastruktury a administrativy vytváří složité podmínky pro případné nahrazení nebo přemístění některé z těchto funkcí.

Poloha, přístup a vztah k okolí

Do přístavby se vstupuje buď z úrovně ulice z východní strany objektu, nebo zevnitř areálu zámku. Původní část – byt správce, je přístupná dveřmi z nádvoří zámku, které vedou k bytům a ke schodišti do druhého podlaží. Obě části budovy nejsou v interiéru vzájemně propojeny.

Výhodou je přímé sousedství hlavního vstupu do areálu.

Atraktivita prostorů

Vstup do vrátnice z úrovně ulice nabízí připomínku historie areálu díky mozaice v podlaze s nápisem „Sanatorium“.

Ve druhém podlaží je atraktivní severní místnost s okny od podlahy ke stropu a výhledem do nádvoří zámku.



Obrázek 170 Malá knihovna před objektem kuchyně, jehož východní část slouží jako kancelář správce areálu. Autor: ONplan (2026).

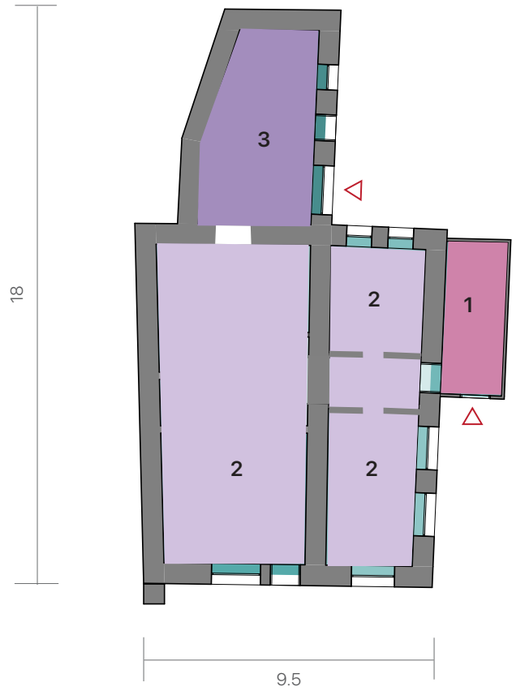


Obrázek 171 Kancelářské prostory ve východním křídle. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 172 Otevřený prostor v západní části objektu. Autor: ONplan (2026).

celková plocha / patro
+115m²



stěny
vertikální pohyb
horizontální pohyb
vstupy
atraktivní výhledy

Prostory

1. vstup/malá knihovna
2. pokoje
3. toalety

Atraktivita prostorů

- ikonické prostory
- vysoká atraktivita
- střední atraktivita
- nízká atraktivita

Hodnocení stavebního stavu

- dobrý stav
- nutné drobné opravy
- nutná rozsáhlejší rekonstrukce
- nepřístupné

Prostorová shoda

- velmi dobrá
- vhodná
- podmíněně vhodná
- nevhodná

Schéma 28 Hodnocení atraktivity prostorů a stavebního stavu kuchyně. Autor: ONplan (2026).

D.8.3. Posouzení potenciálních budoucích funkcí a programů

Tabulka 21 Prostorové kvality a funkční potenciál. Autor: ONplan, 2026

Podlaží	Velikost (m^2)	Počet místností	Dispozice	Adaptabilita	Architektonický charakter / památková hodnota	Denní světlo	Výhled	Bezbariérový přístup	Technická infrastruktura	Přístup
východní část	45	4	buňková	vysoká	nižší	dobré	nádvoří	ano	hygienické zázemí	z exteriéru
západní část	70+	3	Buňková / otevřený prostor	vysoká	nižší	dobré	vstup	ano	hygienické zázemí	z exteriéru

Tabulka 22 Orientační hodnocení vhodnosti podlaží pro budoucí využití. Autor: ONplan (2026).

Funkce	Eventová	Kulturní	Komnitní	Vzdělávací	Školská	Kreativní	Administrativní	Řemeslná	Gastronomie	Obchod	Ubytování	Bydlení	Zdravotní ambulantní	Zdravotní a sociální pobytové	Provozní	Sklady
východní část	4	3	2	3	4	2	2	2	3	3	4	4	3	4	2	2
západní část	4	3	2	3	4	2	2	2	3	3	4	4	3	4	2	2

Legenda
1 – velmi dobrá
2 – vhodná
3 – podmíněně vhodná
4 – nevhodná

D.8.4. Analytická východiska

- **Budova je celkově v poměrně dobrém stavebně-technickém stavu** a pro další využití vyžaduje pouze menší zásahy. Východní část je v lepším stavu, protože je dnes využívána.
- **Objekt tvoří dvě provozně nezávislé části se samostatnými vstupy.** Východní část má menší buňkovou dispozici, zatímco západní část nabízí větší otevřený prostor a vyšší míru flexibility.
- Výraznou **hodnotou objektu je jeho poloha u hlavní vstupní brány.** Obě části objektu jsou však přístupné pouze z areálu.
- **Největší potenciál má budova pro administrativní, komunitní, kreativní, tvůrčí, provozní nebo technické funkce.** Obě části **lze využívat samostatně, případně je při větší stavební úpravě propojit**.
- **Hlavními limity jsou rozdílné výškové úrovně obou částí**, přičemž vzájemné propojení obou částí by vyžadovalo výraznější stavební zásah, a omezené **denní osvětlení západní části**.
- **Výhodou objektu je absence památkové ochrany, která umožňuje větší míru dispozičních a stavebních úprav.** Pro potenciální partnery je atraktivní také **možnost samostatného provozu menší jednotky.**

D.9 Ostatní budovy a přístřešky

D.9.1. Kiosek

Objekt kiosku se nachází v prostoru mezi zámkem a stodolou, na okraji parku. Konstrukce je dřevěná a směrem dozadu je střecha prodloužena nad prostor používaný ke skladování venkovního mobiliáře.

Samotný objekt má rozměry 5 × 2,7 m. Jedná se o mobilní objekt, který pravděpodobně není pevně spojen se zemí. Má velká okna orientovaná k hřišti a na hlavní fasádě „barovou“ polici. Okolí objektu je upraveno štěrkem pro venkovní posezení.

Objekt výrazně degraduje nástupní prostor areálu.



Obrázek 173 Objekt bistra stojí na nádvoří naproti dětskému hřišti v předprostoru zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 174 Zadní fasáda objektu bistra s prodlouženou střechou. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 175 Upravená plocha za objektem bistra. Autor: ONplan (2026).

D.9.2. Drobný provozní objekt u jezírka (provozní objekt A)

Objekt se nachází u jezírka na jižní hranici areálu zámku. Pravděpodobně se jednalo o objekt sloužící jako zázemí správy areálu. V současnosti je kvůli bezpečnostním zábranám a přerostlé vegetaci nepřístupný, takže nebylo možné provést úplné hodnocení. Budova má sedlovou střechu a zřejmě dřevěnou konstrukci. Kratší fasáda je široká přibližně 5 m; západní fasáda s kamenným komínem je orientována k jezírku a východní fasáda směrem k vegetaci.

Objekt je doporučen k odstranění, případně nahrazení novou hmotou.



Obrázek 176 Západní fasáda domku s komínem orientovaná k jezírku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 177 Severní fasáda domku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 178 Východní fasáda domku. Autor: ONplan (2026).

D.9.3. Provozní objekt v jihovýchodním rohu areálu (provozní objekt B)

Tato zděná stavba svým půdorysem ve tvaru L sleduje kolmo orientované jižní a východní zdi parku. Délka objektu směrem do parku je přibližně 14,5 m a šířka objektu je okolo 6 m. Na fasádách se střídají velké dveře a okna, což naznačuje skladové nebo technické využití. Objekt je uzavřený a nepřístupný kvůli špatnému stavu, bezpečnostním rizikům a přerostlé vegetaci v okolí.

Objekt je doporučen k odstranění, případně nahrazení novou hmotou.



Obrázek 179 Vnitřní dvůr objektu ve tvaru L s přerostlou vegetací. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 180 Vnitřní dvůr objektu ve tvaru L s přerostlou vegetací. Autor: ONplan (2026).

D.9.4. Dřevěný přístřešek (provozní objekt C)

Dřevěný přístřešek navazuje na provozní objekt B. Má rozměry přibližně 10 × 6 m, je celý ze dřeva, má betonovou podlahu. Konstrukce je v relativně dobrém stavu. Objekt je doporučen k odstranění, případně nahrazení novou hmotou.



Obrázek 181 Dřevník přiléhající ke skladovému objektu ve tvaru L. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 182 Jednoduchá dřevěná konstrukce dřevníku. Autor: ONplan (2026).

D.9.5. Plechový provozní objekt (provozní objekt D)

Tento objekt o rozměrech 5 × 3 m se sedlovou střechou a kovovou konstrukcí se nachází podél východní zdi areálu vedle dřevníku. Pravděpodobně sloužil jako drobný sklad. V současnosti je ve špatném stavu a z bezpečnostních důvodů nepřístupný. Objekt je doporučen k odstranění, případně nahrazení novou hmotou.



Obrázek 183 Nepřístupný plechový provozní objekt. Autor: ONplan (2026).

D.9.6. Užitková zahrada

Původní užitková zahrada se nachází v severovýchodním rohu areálu zámku, východně od severního pavilonu. Užitková zahrada byla vybavena dvěma skleníky a dvěma přístřešky. Skleníky již nejsou v použitelném stavu, jejich půdorysy a základy jsou však stále patrné.

Zahrada byla oplocena s dvěma brankami – jedna navazovala na cestu podél východní zdi areálu, druhá na předprostor severního pavilonu. Oplocení je částečně zachováno, avšak ve špatném technickém stavu. Prostor užitkové zahrady je silně zarostlý vegetací, která konstrukce poškodila.

Plocha by měla být vyčištěna, pozůstatky objektů odstraněny. Ke zvážení je nahrazení novou hmotou, případně i návrat k původní funkci.



Obrázek 184 Vstup do zahradní části na severovýchodním okraji areálu zámku. Autor: ONplan (2026).

Skleník 1



Obrázek 185 Vnitřní dvůr objektu ve tvaru L s přerostlou vegetací. Autor: ONplan (2026).

Skleník 2 + přístřešek



Obrázek 186 Vnitřní dvůr objektu ve tvaru L s přerostlou vegetací. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 187 Vnitřní dvůr objektu ve tvaru L s přerostlou vegetací. Autor: ONplan (2026).

2. přístřešek



Obrázek 188 Vnitřní dvůr objektu ve tvaru L s přerostlou vegetací. Autor: ONplan (2026).

D.9.7. Provozní objekt u užitkové zahrady (provozní objekt E)

Vedle užitkové zahrady, u cesty před východní fasádou Severního pavilonu, se nachází objekt o rozměrech 6,5 × 2,7 m s jedinými dveřmi. Objekt je ve velmi špatném stavu a měl by být co nejdříve odstraněn.



Obrázek 189 Skladový objekt naproti východní fasádě Severního pavilonu, poničený vandalismem a ve špatném stavu. Autor: ONplan (2026).

D.9.8. Márnice

Vedle severního pavilonu byl postaven objekt márnice o výměře cca 29 m², který je dnes ve špatném technickém stavu. Objekt je doporučen k odstranění, případně nahrazení novou hmotou.



Obrázek 190 Márnice. Autor: ONplan (2026).

D.9.9. Podzemní kryty

V areálu zámecké zahrady se nacházejí dva podzemní kryty pocházející z období druhé světové války. Zpřístupněn byl pouze podzemní kryt 1.

Podzemní kryt 1

První podzemní kryt se nachází mezi zámkem a Východním pavilonem, podél pěší cesty vedoucí od zámecké fontány k ostatním pavilonům. Objekt má půdorys ve tvaru písmene L a po celé délce je široký 2 m. Jedna z jeho chodeb je dlouhá 12 m a druhá 15 m. Světlá výška interiéru je 1,96 m. Vstupy jsou z obou konců objektu, vždy dvěma úzkými schodišti. Vstupy jsou dnes nad úrovní terénu zakryty plechovými deskami.

Objekt je v poměrně dobrém technickém stavu, překvapivě bez známek vlhkosti. Objekt nesplňuje požadavky, které by jej umožnily reálně využívat jako kryt civilní obrany. Objekt je možné zachovat, jeho využití je však komplikované a možné pouze pro výrazně specifické funkce – např. pro expoziční využití. Ke zvážení je i jeho odstranění.



Obrázek 191 Bunkr podél pěší cesty od zámku. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 192 Vstup do bunkru. Autor: ONplan (2026).



Obrázek 193 Interiér bunkru. Autor: ONplan (2026).

Podzemní kryt 2

Druhý bunkr se nachází blíže k Severnímu pavilonu, v prostoru zarostlém sukcesní vegetací. V době terénního průzkumu nebyl zpřístupněn. Podle plánů ze studie Andrle má bunkr obdélníkový půdorys, podle fotografie má však obdobný charakter jako podzemní kryt 1.

Stav a možnosti využití nebyly ověřeny, lze je posoudit až po zpřístupnění objektu.



Obrázek 194 Nezabezpečený vstup do druhého bunkru v severní části parku. Autor: ONplan (2026).

D.9.10. Analytická východiska

- **Většina drobných provozních objektů je ve špatném technickém stavu, má nízkou architektonickou hodnotu a omezený potenciál dalšího využití.** U těchto staveb je vhodné uvažovat o odstranění, případně nahrazení novými objekty odpovídajícími budoucím potřebám areálu.
- **Užitková zahrada představuje prostor s potenciálem obnovy původní funkce nebo nového zahradnického a komunitního využití.** Současné skleníky, přístřešky a oplocení jsou však ve špatném stavu a vyžadují odstranění.
- **Podzemní kryty mají specifickou historickou hodnotu, ale jen velmi omezený funkční potenciál.** Jejich případné zachování dává smysl především pro expoziční nebo interpretační využití, případně jako skladovací prostory. Ke zvážení je i jejich odstranění.
- **Provozní objekty v jihovýchodním rohu jsou dnes poměrně výrazným prvkem v části parku**, kde nekonkurují hlavním objektům. Měla by být prověřena možnost nahradit tuto skupinu staveb novým objektem nebo souborem objektů s novou funkcí.
- Obecně by **práce s novými drobnými objekty v areálu měla vycházet především z budoucí provozní koncepce parku a areálu** – nové nebo zachované stavby by měly mít jasnou funkci, jednoduchý provoz a architektonickou kvalitu odpovídající významu prostředí.

Schéma 29 Schéma s názvy budov. Autor: ONplan (2026).



D.10 Rámcové priority rekonstrukce a etapizace obnovy objektů v areálu

Na základě současné analýzy lze stanovit rámcové pořadí priorit obnovy. Konkrétní rozsah stavebních zásahů bude možné určit až na základě stavebně-technických, u historicky hodnotných objektů také stavebně historických průzkumů.

Priorita	Objekty	Naléhavost	Doporučený postup
První etapa – zajištění, stabilizace a základní obnova areálu			
1. Zajištění ohrožených objektů	východní a severní pavilon, vila	A	Posílit stávající, dnes nedostatečné zabezpečení objektů proti neoprávněnému vstupu. Novým oplocením vymezit pouze nezbytné bezpečnostní okolí budov s ohledem na riziko pádu omítek a dalších částí konstrukcí. Cílem je umožnit bezpečné zpřístupnění maximální možné části dnes uzavřeného parku.
2. Odstranění drobných staveb	drobné provozní objekty	A	Objekty ve špatném až havarijním stavu s nízkou hodnotou a minimálním potenciálem využití odstranit. Odstranění staveb zároveň umožní zpřístupnění a kultivaci větší části parku.
3. Průzkum objektů	všechny hlavní objekty, přednostně východní a severní pavilon, vila	A	Provést stavebně-technický a stavebně historický průzkum hlavních objektů, přednostně obou pavilonů a vily. U nich na základě stavebně-technického průzkumu navrhnout nejnutnější zásahy, které zajistí, že objekty vydrží do celkové rekonstrukce.
4. Stabilizace ohrožených objektů	východní a severní pavilon, vila	A	Na základě stavebně-technického a stavebně historického průzkumu realizovat nejnutnější zásahy – zejména zabezpečení konstrukcí, odstranění příčin zatékání a ochranu před další degradací – tak, aby objekty bezpečně vydržely do celkové rekonstrukce.
5. Obnova ohradní zdi	ohradní zeď areálu	B	Provést celkovou rekonstrukci zdi a doplnit její chybějící části podle jednotného koncepčního řešení. Součástí obnovy může být realizace nových vstupů do areálu, pokud budou jejich poloha a podoba odsouhlaseny s NPÚ.
6. Zajištění a posouzení podzemních krytů	podzemní kryty	B	Bezpečně a kultivovaně zajistit vstupy. Následně provést stavebně-technické posouzení a rozhodnout o jejich zachování, možném využití nebo odstranění.
7. Průběžná údržba stabilizovaných objektů		C	Provádět drobné zásahy pro zabránění zhoršování stavu objektůObjekty nevyžadují bezprostřední komplexní zásah. Provádět průběžnou údržbu a lokální opravy; větší investice koordinovat s rozhodnutím o jejich budoucím využití.
Následná etapa – rekonstrukce pro konkrétní využití			
Rekonstrukce všech objektů pro konkrétní využití	všechny objekty	D	Postupná komplexní rekonstrukce a adaptace pro konkrétní funkce. Rozsah, standard a pořadí zásahů stanovit podle budoucího programu, výsledků odborných průzkumů, požadavků památkové ochrany a investičních možností.

Naléhavost zásahů:

A – realizovat bezodkladně / B – realizovat v blízkém časovém horizontu /

C – realizovat průběžně / D – následná realizace

E. DOPORUČENÉ DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

Současná analýza vychází z dostupných podkladů, které mají rozdílnou podrobnost a přesnost. Pro další rozhodování o rozvoji areálu bude proto nutné některé informace doplnit nebo ověřit. Doporučené průzkumy jsou níže rozděleny podle priority. Jejich přesný rozsah je vhodné postupně zpřesňovat podle připravované koncepce a budoucího využití jednotlivých částí areálu.

Priorita 1 – základní podklady pro koncept rozvoje areálu

Geodetické zaměření celého areálu

Zpracovat přesné polohopisné a výškopisné zaměření celého areálu včetně terénu, budov, cest, opěrných a ohradních zdí, vstupů, významných stromů, vodních a technických prvků. Současné podklady nejsou dostatečně přesné pro podrobnější návrh parku ani koordinaci jednotlivých zásahů.

Hydrogeologický a vodohospodářský rozbor

V první fázi zpracovat rešerši dostupných archivních vrtů, hydrogeologických průzkumů a dalších údajů z areálu a jeho bezprostředního okolí. V sousedním území bývalé teplárny jsou k dispozici průzkumy a archivní vrty z několika období, které mohou pomoci vytvořit základní představu o místních poměrech, nemohou však nahradit průzkum přímo v zámeckém areálu.

Následně podle výsledků rešerše prověřit potřebu cílených sond či vrtů v areálu, zejména pro ověření hladiny a proudění podzemní vody, možností vsakování, předpokládaného prameniště Dejvického potoka a vodního režimu jezírka. Bez těchto informací nelze spolehlivě navrhovat obnovu vodních prvků ani hospodaření se srážkovou vodou.

Priorita 2 – podklady pro navazující projektovou přípravu

Zaměření a průzkumy budov a areálové zdi

Doplnit přesné zaměření hlavních budov a postupně zpracovat stavebně-technické / konstrukční průzkumy a u památkově chráněných objektů a zdi i stavebně–historické průzkumy. Tyto průzkumy je třeba přednostně zpracovat pro objekty obou pavilonů, vily a pro ohradní zeď. Tyto podklady jsou nezbytné pro ověření možností dispozičních změn, rozsahu zachovávaných konstrukcí a reálné vhodnosti jednotlivých budov pro navrhované funkce.

Archivní a historický výzkum areálu

Zpracovat systematický historický výzkum areálu založený především na primárních archivních pramenech, který by doplnil a ověřil dosavadní poznatky o vývoji zámku, parku, sanatoria, jednotlivých budov, vodních prvků a způsobu využívání areálu. Tento průzkum bude pravděpodobně nejefektivnější zadat společně se stavebně-historickým průzkumem objektů a zdi.

Výsledky průzkumu doporučujeme vydat také jako samostatnou odborně-popularizační publikaci, která by zachytila historii a proměny areálu a stala se součástí jeho budoucí prezentace a identity.

Pasport technické infrastruktury

Ověřit trasování, technický stav, kapacitu a využitelnost vnitroareálových rozvodů vody, kanalizace, elektřiny, vytápění a dalších sítí. Zvláštní pozornost vyžaduje přesné zaměření a technické prověření teplovodu, které bude podkladem pro rozhodnutí zda je reálná jeho přeložka, či zda se nabízí jiné řešení nadzemního vedení horkovodu..

Průzkum vodních a historických technických prvků

Prověřit stavebně-technický stav jezírka, jeho způsob napájení a odvodnění. Samostatně posoudit kašnu, včetně dochovaných konstrukcí, rozvodů a možnosti obnovení její vodní funkce.

Systematický biologický průzkum

Před rozsáhlejšími zásahy do porostů a vodních prvků doplnit biologický průzkum v průběhu vhodné části vegetační sezóny. Výsledky by měly být podkladem pro stanovení zásahů do starých stromů a opatření na podporu biodiverzity.

Priorita 3 – průzkumy navazující na konkrétní návrh

Archeologické prověření a koordinace

S ohledem na umístění významné části areálu v území s doloženými archeologickými nálezy bude před zemními a stavebními zásahy nutné postupovat podle režimu archeologické památkové péče. Rozsah případného archeologického výzkumu by měl být upřesněn podle konkrétních zásahů.

Podrobnější průzkumy jednotlivých konstrukcí a technologií

Podle zvoleného využití budov následně doplnit specializované průzkumy – například statické, mykologické, vlhkostní, diagnostiku dřevěných konstrukcí, požárně-bezpečnostní posouzení, akustiku nebo kapacitní prověření technických zařízení.

F. SEZNAM ZDROJŮ

Andrle architekti s.r.o. (2026). Urbanistická studie areálu zámku Veleslavín [nepublikovaná urbanistická studie]. Městská část Praha 6.

Brabec, T., Dvořáková, N., & Havlová, Z. (2025). Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050: 2/ Úvod a obyvatelstvo. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. https://uap.iprpraha.cz/cisla/pov

Česká geologická služba. (n.d.). Geologická mapa České republiky [mapová aplikace]. https://mapy.geology.cz/geocr50/

Česká komora architektů. (2019). Návrh architektonického řešení stanice Veleslavín [výsledky architektonické soutěže]. https://www.cka.cz/souteze/databaze/navrh-architektonickeho-reseni-stanice-veleslavin

Český statistický úřad. (2021). Sčítání lidu, domů a bytů 2021. https://scitani.gov.cz/

Český statistický úřad. (n.d.). Veřejná databáze Českého statistického úřadu. https://vdb.czso.cz/

Český úřad zeměměřický a katastrální. (n.d.-a). Archivní mapy Ústředního archivu zeměměřictví a katastru. https://ags.cuzk.gov.cz/archiv/

Český úřad zeměměřický a katastrální. (n.d.-b). Katastr nemovitostí České republiky. https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/

Český úřad zeměměřický a katastrální. (n.d.-c). Analýzy výškopisu [mapová aplikace]. https://ags.cuzk.gov.cz/av/

Drobek, J. (2026). Rešerše historických materiálů pro potřeby stavebněhistorického průzkumu areálu zámku Veleslavín [Nepublikovaný rešeršní podklad]. Městská část Praha 6.

Fotografie zámku Veleslavín v době fungování státního zdravotnického zařízení [archivní fotografie]. (1976). Archiv Národního památkového ústavu.

Greinerová, K., & Černý, M. (2021). Inventarizace DVP v zámeckém parku Veleslavín [odborný podklad].

Hlavní město Praha. (2021). Klimatický plán hlavního města Prahy do roku 2030: Praha na cestě k uhlíkové neutralitě. https://klima.praha.eu/

Hlavní město Praha. (2022). Strategie aktivní mobility v Praze. https://praha.eu/web/praha/koncepce_dopravy

Hlavní město Praha. (2024). Plán udržitelné mobility Prahy a okolí: Akční plán 2024–2026. https://poladprahu.cz/download/

Hlavní město Praha. (2026). Územní plán hl. m. Prahy – Metropolitní plán. https://plan.praha.eu/

Hradní potok, z.s. (2022). Paměť krajiny – Zámek Veleslavín [výstava v areálu zámku Veleslavín].

Hradní potok, z.s. (n.d.). Zámek Veleslavín [webové stránky]. https://www.zamekveleslavin.cz/

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2014). Manuál tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy. https://iprpraha.cz/manual

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2016). Strategický plán hlavního města Prahy: Aktualizace 2016. https://iprpraha.cz/strategickyplan

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2024a). Pražské stavební předpisy: Aktuální znění. https://iprpraha.cz/psp

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (2024b). Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2024. https://uap.iprpraha.cz/

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. (n.d.). Atlas životního prostředí [mapová aplikace]. https://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/

Městská část Praha 6. (2021a). Koncepce rozvoje kultury Městské části Praha 6: Návrhová část 2021–2030. https://www.praha6.cz/potrebuji-vyresit/analyza_8374.html

Městská část Praha 6. (2021b). Koncepce podpory a rozvoje školství na území Městské části Praha 6 pro období 2021–2030 – Vzdělaná Šestka.

Městská část Praha 6. (2023a). Územní analýza potřeb obyvatel MČ Praha 6 z hlediska služeb sociální péče.

Městská část Praha 6. (2023b). Místní energetická koncepce Prahy 6. https://www.praha6.cz/

Městská část Praha 6. (2025). Strategie rozvoje městské části Praha 6 s výhledem do roku 2040. https://lepsi6.cz/strategie-rozvoje/

Městská část Praha 6. (n.d.). Koncepce rozvoje sportu a volného času. https://www.praha6.cz/potrebuji-vyresit/koncepce-rozvoje-sportu-a-volneho-casu-_61901.html

Národní památkový ústav. (n.d.-a). Vodovodní domek. Památkový katalog. https://pamatkovykatalog.cz/vodovodni-domek-15728786

Národní památkový ústav. (n.d.-b). Zámek Veleslavín. Památkový katalog. https://pamatkovykatalog.cz/

ONplan lab. (2026). Fotodokumentace areálu zámku Veleslavín

Oskar Fischer [fotografie]. (ca. 1936). Wikimedia Commons. https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Oskar_Fischer.JPG

Penta Real Estate. (n.d.). BRIQUE Veleslavín [projektový web]. https://www.briquerezidence.cz/

Pfeffer, J. (n.d.). Jezírko v areálu zámku Veleslavín [fotografie]. Archiv hlavního města Prahy, Sbírka fotografií, sign. X 416.

Schindler Seko architekti. (2024, červen). BRIQUE: Dokumentace pro stavební povolení [Projektová dokumentace]. Investor: Nový Veleslavín, a.s.

Správa železnic. (n.d.-a). Modernizace trati Praha-Dejvice – Praha-Veleslavín. https://zeleznicenaletiste.cz/modernizace-trati-praha-dejvice-praha-veleslavin

Správa železnic. (n.d.-b). Modernizace trati Praha-Veleslavín – Praha-Ruzyně. https://zeleznicenaletiste.cz/modernizace-trati-praha-veleslavin-praha-ruzyne

Správa železnic. (n.d.-c). Železnice na letiště. https://zeleznicenaletiste.cz/

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. (2021). Smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě, čj. UZSVM/A/49346/2021.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. (2025). Aukční vyhláška č. EAS/PHA/64/2025: Areál Zámku Veleslavín.

Praha 6

ON plan | Umění plánovat. Společně.