

V I Z E  
N E L A  
H O Z E  
V E S ★

# Integrovaná strategie urbanistického rozvoje centra Nelahozevsí



**ON** | Umění  
**plan** | plánovat.  
Společně.



V I Z E  
N E L A  
H O Z E  
V E S ★

Integrovaná  
strategie  
urbanistického  
rozvoje centra  
**Nelahozevsi**

únor 2023

---

## ZADAVATEL

Obec Nelahozeves  
Školní 3  
277 51 Nelahozeves

Lobkowicz Collections, o.p.s.  
Nelahozeves 1  
277 51 Nelahozeves

## ZPRACOVATEL

ONplan lab, s. r. o.  
Karmelitská 379/18  
118 00 Praha 1 – Malá Strana  
[www.onplanlab.com](http://www.onplanlab.com)

## KONTAKTNÍ OSOBA

Petr Návrat  
[navrat@onplanlab.com](mailto:navrat@onplanlab.com)  
+420 608 705 405

## ZPRACOVATELSKÝ TÝM

Petr Návrat  
Karolína Koupalová  
Dorotea Cimburová  
Zbyněk Sperat  
Robert Youssef  
Fausto Prezioso

## PRACOVNÍ SKUPINA

### **obec Nelahozeves**

Jakub Brynda / starosta obce  
Monika Ocásková / projektový manager  
Radomír Rymel / ředitel správy a údržby obce Nelahozeves

### **Lobkowicz Collections, o.p.s**

Pavel Břuska / ředitel nemovitosti  
Radek Toms / ředitel zámku Nelahozeves  
Beata Hauser / výkonný ředitel

### **ONplan lab, s. r. o.**

Petr Návrat  
Karolína Koupalová  
Dorotea Cimburová  
Zbyněk Sperat  
Robert Youssef  
Olga Škočková





# Obsah

---

ÚVOD	8
STRUKTURA NÁVRHOVÉ ČÁSTI	9
PROSTOROVÝ PRŮMĚT ISUR CENTRA NELAHOZEVSI	10
VYBAVENOST	13
V 01 Zámek a objekt Skála	19
V 02 Rodný dům Antonína Dvořáka	21
V 03 Kulturně-spoločenské centrum	23
V 04 Hasičárna	27
V 05 Škola	29
V 06 Kostel sv. Ondřeje	31
V 07 Vinopalna	33
V 08 Hotel	35
V 09 Marina Vltava	37
V 10 Budova železniční zastávky	39
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA	41
VP 01 Obecní náves	47
VP 02 Nástupní prostor zámku	53
VP 03 Břeh Vltavy	55
VP 04 Zámecký park	57
VP 05 Zámecká zahrada	59
VP 06 Ovocný sad	61
VP 07 Svahy pod zámekem	63
VP 08 Zeleň důležitá pro formování obrazu sídla	65
VP 09 Krajinná propojení	67
MOBILITA	69
M 01 Kralupská ulice	75
M 02 Křižovatky	77
M 03 Parkování	79
M 04 Pěší a cyklistické trasy	81
MANAGEMENT	83
MG 01 Destinační management	87
MG 02 Správa a rozvoj centra obce	89

# Úvod

## CÍL ISUR CENTRA NELAHOZEVSÍ\*

Cílem ISUR je především koordinace záměrů obce a rodiny Lobkowiczů a snaha skloubit tyto záměry do návrhu strategie udržitelného a smysluplného rozvoje centra obce.

## ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V ISUR je řešeno území centra obce Nelahozeves. Území je na severu vymezeno železniční zastávkou Nelahozeves zámek, na západě ulicí Na Vinici a blokem domů základní a mateřské školy a samoobsluhy. Na jihu zahrnuje řešené území areál zámku, včetně bývalých zámeckých zahrad a parku. Na východě do území spadá nábřeží Vltavy až po areál Mariny Vltava.

## CO JE ISUR?

ISUR je efektivním nástrojem městského plánování, který propojuje přístup strategického a akčního plánování s přípravou koncepce rozvoje území. Tento přístup je rozšířen zejména v německých městech, kde se řídí metodikou vypracovanou na národní úrovni (tzv. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK). Jeho přínosem je propojení ekonomických a sociálních témat s urbanismem, kvalitou a kulturou staveb ve městě/obci, s dopravním řešením a modrozelenou infrastrukturou.

## JAKÉ JSOU VÝHODY ISUR?

Podobně jako strategický plán není ISUR právně závazný a jeho **rozsah a zpracování mohou flexibilně reagovat na podmínky daného místa, potřeby hlavních aktérů a aktuální socio-ekonomickou situaci obce a regionu**. Zároveň ale vymezuje územní průmět jak v analytické, tak návrhové části. Současně navrhuje i základní časovou posloupnost jednotlivých projektů a opatření.

Proces zpracování ISUR vytváří důležitý prostor pro diskusi o budoucím rozvoji obce se zapojením všech důležitých aktérů v území včetně veřejnosti. Dokument pak představuje záznam takto vzniklé dohody o směřování centra obce, která vytváří pevný dlouhodobý rámec pro navazující projekty právě díky tomu, že je konsenzuálním výsledkem komunikace všech zúčastněných.

## ZAPOJENÍ HLAVNÍCH AKTÉRŮ DO PŘÍPRAVY ISUR

Hlavním nástrojem pro zapojení hlavních aktérů byla pracovní skupina, složená ze zástupců obecního úřadu, zástupců rodiny Lobkowiczů a zástupců zpracovatele (ONplan). Členové skupiny poskytli podklady pro zpracování analytické části ISUR, podíleli se na zapojení veřejnosti do projektu a především na přípravě návrhové části. Zapojení hlavních aktérů rozvoje centra obce prostřednictvím pracovní skupiny zajistilo maximální míru relevantnosti strategie pro potřeby obce a rodiny Lobkowiczů a vytvořilo předpoklady pro její realizaci těmito aktéry.

## ZAPOJENÍ VEŘEJNOSTI DO PŘÍPRAVY ISUR

Cílem zapojení veřejnosti do přípravy Integrované strategie urbanistického rozvoje centra Nelahozevsí ve fázi analýzy bylo zjistit, jak současný stav řešeného území a jeho bezprostřední okolí hodnotí obyvatelé Nelahozevsí. Smyslem zapojení bylo také zjistit, jaké jsou potřeby jednotlivých uživatelů území. Veřejnost se do přípravy analýzy mohla zapojit dvěma způsoby – vyplněním dotazníku a při setkání nad mapou.

Zpráva ze zapojení veřejnosti do přípravy ISUR je k nahlédnutí na webu projektu [www.vizenelahozeves.cz](http://www.vizenelahozeves.cz).

Ve fázi přípravy návrhu ISUR bude s veřejností konzultován koncept návrhové části.

## ČÁSTI ISUR

ISUR centra obce Nelahozeves zahrnuje následující části:

### a/ Analytická část

Analytická část obsahuje základní komplexní zhodnocení situace centra obce, charakteristiku stavu a vývoje jednotlivých oblastí života obce i záměry hlavních aktérů v území. Byly definovány hlavní rozvojové problémy a potenciály centra obce.

Analytická část je k nahlédnutí je na webu projektu [www.vizenelahozeves.cz](http://www.vizenelahozeves.cz).

### b/ Návrhová část

Na základě analytické části byla zpracována návrhová část. Zpracovatel spolu s pracovní skupinou navrhl vizi rozvoje centra obce v jednotlivých oblastech rozvoje, dílčí opatření, jejich hlavní cíle a aktivity, vedoucí k naplnění těchto cílů, eliminaci problémů definovaných v analytické části a rozvoji centra obce. Součástí návrhu je i vymezení jednotlivých opatření a aktivit do výkresu řešeného území.

\* ISUR – Integrovaná strategie urbanistického rozvoje



# Struktura návrhové části

---

## OBLAST ROZVOJE

## OPATŘENÍ

### Vybavenost

- V 01 Zámek a objekt Skála
- V 02 Rodný dům Antonína Dvořáka
- V 03 Kulturně-společenské centrum
- V 04 Hasičárna
- V 05 Škola
- V 06 Kostel sv. Ondřeje
- V 07 Vinopalna
- V 08 Hotel
- V 09 Marina Vltava
- V 10 Budova železniční zastávky

### Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

- VP 01 Obecní náves
- VP 02 Nástupní prostor zámku
- VP 03 Břeh Vltavy
- VP 04 Zámecký park
- VP 05 Zámecká zahrada
- VP 06 Svahy pod zámekem
- VP 07 Zeleň důležitá pro formování obrazu sídla
- VP 08 Krajinná propojení

### Mobilita








- M 01 Kralupská ulice
- M 02 Křižovatky
- M 03 Parkování
- M 04 Pěší a cyklistické trasy

### Management










- MG 01 Destinační management
- MG 02 Správa a rozvoj centra obce

# Prostorový průmět ISUR centra Nelahozevsi





## Aktivity / Activities

-  památka / monument
-  kulturně-společenské zařízení / cultural-communal establishments
-  občanská vybavenost / civic amenities
-  dům seniorů / senior house // školství / education
-  stravování / gastronomy
-  ubytování / accomodation
-  zahradnictví / gardening supplies

## Public space / Veřejná prostranství

-  centrální veřejné prostranství obce / central public space of the municipality
-  významný veřejný prostor obce / significant public space of the municipality
-  areály s omezeným režimem přístupu / compounds with limited access regime
-  vstupní prostor významných budov / entrance space of the significant buildings
-  významné zelené plochy / significant green areas
-  svahy pod zámekem / slopes under the castle
-  zámecký park / castle park
-  zámecká zahrada / castle gardens
-  zeleň tvořící obraz sídla / greenery forming the identity of the settlement

## Mobilita / Mobility

-  silnice III/24021 / road III/24021
-  zúžená silnice / narrowed road
-  nové parkoviště / new parking
-  zrušené parkoviště / cancelled parking



opatření / activities



řešené území / site



vstup do centra Nelahozevsi / entrance to the center of Nelahozeves



vstup do veřejné budovy / entrance to the public building



parkování pro turisty / parking for visitors



pěší trasa / pedestrian path



cyklotrasa / cycling trail



nástupiště nádraží / train station platform



autobusová zastávka / bus stop



hlavní turistické trasy / main tourist routes



alternativní turistické trasy / alternative tourist pat



trasy pro občany / local citizens' routes



kamenné nábřeží / stone embankment



přírodní nábřeží / natural riverfront



přístup k řece / access to the river

# PROSTOROVÝ PRŮMĚT ISUR CENTRA NELAHOZEVSI



**Klient / Client**  
Obec Nelahozeves, Lobkowicz Collections, o.p.s

**Dodavatel / Contractor**  
ONplan lab, s.r.o.

**Název projektu / Project name**  
Integrovaná strategie urbanistického rozvoje centra obce Nelahozeves

**Datum / Date**  
12/2022

**Měřítko / Scale**  
0 25 50 100 m



---

---

# Vybavenost

# Vybavenost

---

## VÝCHOZÍ STAV

Vybavenost centra Nelahozevsi v současnosti neodpovídá potřebám místních obyvatel ani neposkytuje dostatečné zázemí pro návštěvníky zámku a revitalizovaného rodného domu nejznámějšího českého hudebního skladatele Antonína Dvořáka.

Od roku 2001 do roku 2022 zaznamenala Nelahozeves více než 50% nárůst počtu obyvatel, a to především díky nové zástavbě rodinných domů v místní části Lešany (tzv. Britský resort). Územní plán umožňuje rozvoj na plochách v rozsahu, který umožní další nárůst počtu obyvatel až o 600. Počet obyvatel se tak může zvýšit ze současných 2 150 na 2 750 osob.

Obec na vysoký přírůstek obyvatel musí reagovat rozvojem občanské vybavenosti. Dle Standardů dostupnosti občanské infrastruktury (ČVUT, 2020) chybí v obci základní zdravotnická péče a centrum sociálních služeb pro znevýhodněné skupiny obyvatel. Doporučení pro dostupnost občanské vybavenosti nejsou naplněna především u hřišť pro děti a částečně i hřišť pro mládež a dospělé a komunitních prostorů. Ke zvážení je dobudování 2. stupně základní školy.

Zámek Nelahozeves a přilehlý zámecký park jsou výraznou kulturní památkou spjatou s rodem Lobkoviců, který kraj po staletí rozvíjel. Zámecká zahrada a přilehlá veřejná prostranství v majetku rodiny Lobkoviců zároveň představují významný potenciál pro vznik kvalitního zázemí pro volnočasové a oddechové aktivity místních obyvatel. Péče o zámek i park však vyžaduje značné finanční prostředky, na které si musí památka vydělat. Zámek Nelahozeves je z hlediska návštěvnosti na 10. místě z 25 hradů a zámků ve Středočeském kraji, jejichž návštěvnost je sledována Ministerstvem kultury. V posledních letech se návštěvnost zámku pohybuje mezi 30 až 40 tisíci návštěvníky za rok. Více než třetina návštěvnosti zámku Nelahozeves je dosažena při jednorázových pravidelných a oblíbených akcích na zámku. Nerovnoměrné rozprostření návštěvnosti Nelahozevsi ale nepřispívá k udržitelnosti služeb a maloobchodu v centru obce, přináší jí jednorázovou zátěž.

Rodný dům Antonína Dvořáka je ve špatném stavebně-technickém stavu, pro veřejnost je dnes uzavřen. Záměrem rodiny Lobkoviců je objekt do roku 2024 zrekonstruovat a novou expozicí zprostředkovat návštěvníkům všech věkových kategorií fascinující cestu do doby života Antonína Dvořáka a vzhled do raného vývoje jeho hudebního génia. Díky interaktivním prvkům budou mít návštěvníci možnost si sami vyzkoušet komponování hudby. Rekonstrukce rodného domu výrazně přispěje ke zvýšení návštěvnosti Nelahozevsi v průběhu celého roku i atraktivitě centra obce.

Z hlediska atraktivity Nelahozevsi je velmi významná blízkost zámku a zámeckého parku Veltrusy. Pro turistický potenciál Nelahozevsi má zásadní význam výborná dostupnost železnici z Prahy nebo možnost využít atraktivní vodní dopravu i napojení na evropskou cyklistickou trasu a místní turistické trasy.

V okolí Nelahozevsi (do 10 km) se nenachází žádné ubytovací ani stravovací zařízení vyšší kvality, což podstatně limituje rozvoj cestovního ruchu. Například není možné využít potenciálu zámku, zámecké zahrady nebo kostela sv. Ondřeje a genia loci místa pro pořádání svateb a dalších společenských či kulturních akcí.

## SHRnutí SOUVISEJÍCÍCH PROBLÉMŮ A POTENCIÁLŮ

### Související problémy

- ➖ Stav centra obce neodpovídá svou kvalitou významu místa a není adekvátním nástupem k zámku a k rodnému domu Antonína Dvořáka.  
Návštěvnost zámku není rozprostřena do celého roku a je z velké části závislá na jednorázových akcích, což nepřispívá k udržitelnosti služeb a maloobchodu v centru obce, ale přináší jednorázové problémy, jako je zátěž automobilovou dopravou.
- ➖ Není využit potenciál Nelahozevsi jako Dvořákova rodiště, skladatelův rodný dům je dnes většinu času zavřený. Téma Dvořákovy Nelahozevsi není dostatečně interpretováno pro vzdělávací ani komerční účely.  
Občanská infrastruktura neodpovídá nárůstu počtu obyvatel v posledních desetiletích (chybí např. základní zdravotní péče, 2. stupeň základní školy, kvalitní maloobchody a služby) a vzhledem k turistickému potenciálu obce chybí adekvátní turistická vybavenost.
- ➖ Není využit potenciál Vltavy – řeka, resp. její břehy jsou špatně dostupné a nejsou vnímány jako součást veřejných prostranství obce, není využit potenciál rekreační plavby.

### Související potenciály

- ➕ Centrum obce má potenciál stát se živým místem, centrem společenského života především pro část Nelahozevsi a Lešany.  
Zámecký park a přilehlé zelené plochy jsou výraznou přírodní hodnotou obce, nabízejí rovněž příležitost pro nová propojení a rekreační nebo společenské aktivity s unikátními výhledy.
- ➕ Rodný dům Antonína Dvořáka se může stát magnetem turistického ruchu a novým místem kulturních a společenských aktivit v obci.  
Řeka Vltava a nábřeží představují potenciál pro rozvoj cestovního ruchu a pro vznik nových kvalitních veřejných prostranství.
- ➕ Blízkost barokního zámku Veltrusy s parkem výrazně zvyšuje turistický potenciál Nelahozevsi, nabízí řadu synergií.
- ➕ Zastavitelné plochy v centru obce umožňují rozvoj občanské vybavenosti.

### VIZE 2030

Obecní náves, nové centrum Nelahozevsi, bude nově vymezena objekty občanské vybavenosti, které budou důvodem, proč centrum obce navštívit a pobýt zde jak pro místní obyvatele, tak pro návštěvníky. Rodný dům Antonína Dvořáka bude zrekonstruován s hlavním vstupem od návsi. Ze západu náves nově vymezí objekt kulturně-společenského centra, ve kterém budou umístěny prostory pro provozování kvalitní komorní hudby, obecní infocentrum s navazující kavárnou, komunitní prostory pro obyvatele obce a v části parteru objektu do návsi doplňkové prostory pro služby či maloobchod.

V prostoru dnešní hasičské zbrojnice bude postaven nový objekt s prostory pro maloobchod, služby (například ordinace pro lékaře), komunitní a spolkovou činnost, přičemž část objektu může i nadále sloužit jako zázemí sboru dobrovolných hasičů. Aktivní parter nových objektů občanské vybavenosti a rodného domu Antonína Dvořáka přispějí k oživení návsi.

Kostel sv. Ondřeje a jeho zahrada zůstanou oázou klidu, přesto nedílnou součástí centra obce. Zrekonstruovaná restaurace Vinopalna, sice poněkud stranou obecní návsi, bude jedinou restaurací v centru obce, která bude poskytovat celoročně stabilní gastronomické služby široké klientele návštěvníků i místních obyvatel. Předzahrádka restaurace bude vhodně napojena na veřejný prostor nové návsi.

Nástupní prostor zámku bude upraven, obnoveny budou zámecké zahrady, zámecký park bude revitalizován. Rozšířený objekt Skála bude poskytovat ubytovací i gastronomické služby a zázemí pro aktivity v areálu zámku. Bude zde vybudována kavárna, která bude obsahově i prostorově provázána s obnovenými zámeckými zahradami.

Pro podporu významu centra obce a udržitelnost maloobchodu a služeb je zásadní zachovat občanskou vybavenost v areálu základní školy. Kromě zachování základní školy, případně zvýšení kapacity se nabízí možnost její transformace na domov pro seniory.

Po dohodě s majiteli se areál Maríny Vltava více otevře veřejnosti a propojí s Dvořákovou stezkou. V prostoru dnešního kulturního domu na nábřeží Vltavy bude postaven hotel, který návštěvníkům Nelahozevsi nabídne velmi kvalitní ubytování.













# Vybavenost

---











## SEZNAM OPATŘENÍ

- V 01 Zámek a objekt Skála
- V 02 Rodný dům Antonína Dvořáka
- V 03 Kulturně-společenské centrum
- V 04 Hasičárna
- V 05 Škola
- V 06 Kostel sv. Ondřeje
- V 07 Vinopalna
- V 08 Hotel
- V 09 Marina Vltava
- V 10 Budova železniční zastávky



-  opatření / actions
-  řešené území / site
-  vstup do centra Nelahozevsi / entrance to the centre of Nelahozeves
-  vstup do veřejné budovy / entrance to the public building
-  infocentrum / info centre
-  památka / monument
-  kulturně-společenské zařízení / cultural-communal establishments
-  občanská vybavenost / civic amenities
-  dům seniorů / senior house // školství / education
-  stravování / gastronomy
-  ubytování / accomodation
-  zahradnictví / gardening supplies

### SEZNAM OPATŘENÍ / LIST OF ACTIONS

-  Zámek a objekt Skála / Castle and Skála Building
-  Dvořákův dům / Dvořák's house
-  Kulturní centrum / Cultural Centre
-  Hasičárna / Fire Station
-  Dům seniorů / Senior Citizens' House
-  Kostel sv. Ondřeje / St. Andrew's Church
-  Vinopalna
-  Hotel
-  Marina Vltava
-  Budova železniční zastávky / Railway station



---

---

Původní renesanční podoba zámku z přelomu 16. a 17. století zůstala dodnes zachována v prakticky nezměněné podobě. Areál zámku je nemovitou kulturní památkou, vyhlášeno je i její ochranné pásmo. Zámek a jeho stálé expozice jsou v současnosti jedinou atraktivitou Nelahezevsi. Potenciál celého areálu zámku a propojení na téma rodiště Antonína Dvořáka nejsou však dostatečně využity.

K vlastnímu zámku náleží objekt bývalé konírny a kočárovny označovaný „Skála“, který má potenciál pro rozvoj návštěvnické infrastruktury a zpestření portfolia aktivit zámku.

Součástí areálu zámku je rozsáhlý park, který je ve špatném stavu a v podstatě mimo povědomí místních obyvatel i návštěvníků, a také prostor původních užitkových zahrad, jejichž stopa ale není v území patrná.

Při rozvoji areálu zámku je vždy nutné klást důraz na vysokou architektonickou kvalitu, práci s detaily a respekt k památkovým hodnotám zámku a celého areálu.

### CÍL

**Rozšířit portfolio aktivit areálu zámku tak, aby byly osloveny různé segmenty návštěvníků, aby se návštěvnost rozprostřela do celého roku a přinesla zdroje pro údržbu zámku a areálu zahrad a aby vzniklo zázemí pro aktivity místních obyvatel.**

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V 01a** vybavení nádvoří zámku pro konání koncertů pod otevřeným nebem, prověření možnosti mobilního zastřešení nádvoří a skládací elevace
- V 01b** udržení gastroprovozu v zámku a rekonstrukce navazujících salonků jako zázemí pro svatby a větší společenské akce (degustace Lobkowiczských vín, koncerty na nádvoří zámku atp.)
- V 01c** vybudování kvalitního občerstvení typu kavárna, vinárna, cukrárna v objektu Skála, které bude obsahově i prostorově propojeno s obnovenou okrasnou a užitkovou zahradou
- V 01d** rozšíření ubytovacích kapacit v areálu zámku dostavbou objektu Skála
- V 01e** vybudování prostorů v objektu Skála pro umělecké a rezidenční pobyty spojené s konceptem sculpture parku v zámeckém parku
- V 01f** postupné dokončení rekonstrukce fasád zámku

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- VP 02** Nástupní prostor zámku
- VP 04** Zámecký park
- VP 05** Zámecká zahrada



**Obrázek 1** Rekonstrukce a dostavba zámku Gbelany, Slovensko, autor: BARAK architekti, 2015. Zdroj: ASB portal, 2017



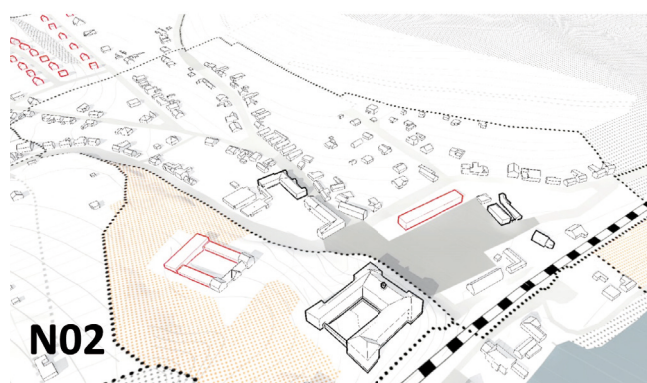
**Obrázek 2** Rekonstrukce hradu Helfštýn, Česká republika, 2020, autor: atelier-r. Zdroj: atelier-r, 2020



**Obrázek 3** Přestavba hradu Ravne na centrální knihovnu, Slovinsko, 2024, autor: Maruša Zorec.  
Zdroj: archiweb, 2022



**Obrázek 4** Návrh řešení občerstvení v objektu Skála,  
zdroj: AV 19, 2017



**Obrázek 5** Schéma prostorového uspořádání lokality N02 - Nelahozeves (historické jádro Nelahozevsi s centrální návsi), Odůvodnění Územního plánu obce Nelahozeves, zdroj: [www.nelahozeves.cz](http://www.nelahozeves.cz)

V usedlosti čp. 12 se v roce 1841 narodil Antonín Dvořák. Areál, jehož součástí je i hospodářská budova čp. 4, je cenným příkladem klasicistní venkovské hospody s dochovanými četnými stavebními prvky a detaily z první poloviny 19. století. V současnosti je rodný dům Antonína Dvořáka ve špatném stavebně-technickém stavu a většinu času je pro veřejnost uzavřený. Přesto lidé za Dvořákem do Nelahozevsí jezdí a hledají jeho rodný dům.

Rodina Lobkowiczů, která je vlastníkem areálu, připravuje projekt rekonstrukce domu. Ta by měla být ukončena v roce 2024. Pro formování centra obce je zásadní změna hlavního vstupu do objektu z budoucí návsi.

### CÍL

**Učinit rodný dům Antonína Dvořáka centrem poznání života a díla tohoto světoznámého hudebního skladatele. Spolu s novým kulturně-společenským centrem vytvořit zázemí pro pořádání koncertů komorní hudby vysoké úrovně, ale i pro kulturní, společenské a komunitní aktivity obyvatel Nelahozevsí.**

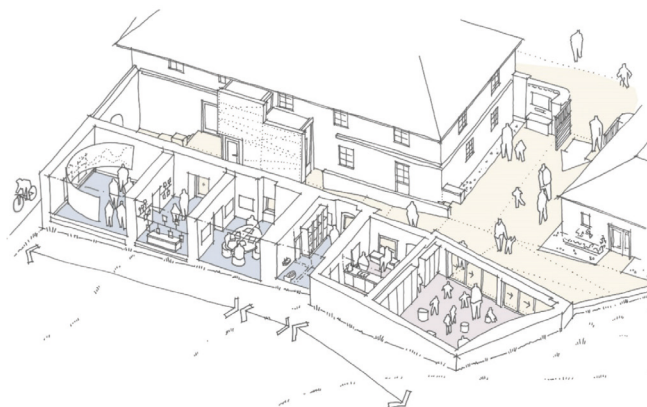
### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V 02a** rekonstrukce rodného domu Antonína Dvořáka a vznik expozice o životě a díle Antonína Dvořáka
- V 02b** zohlednění aktivit v rodném domě Antonína Dvořáka při zadání urbanisticko-architektonické soutěže na návěs Nelahozevsí
- V 02c** provázání provozního konceptu rodného domu Antonína Dvořáka s konceptem sousedního kulturně-společenského centra

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 02** Kulturně-společenské centrum
- V 06** Kostel sv. Ondřeje
- VP 01** Obecní návěs



**Obrázek 7** Schéma prostor rozšiřujících expozici v rodném domě Antonína Dvořáka a zázemí muzea, zdroj: Wright&Wright Architects, 2019



**Obrázek 6** Vizualizace návrhu rekonstrukce rodného domu Antonína Dvořáka od návsi, s přístavbou objektu kavárny (objekt vlevo), zdroj: Wright&Wright Architects, 2019



**Obrázek 8** Vizualizace multifunkčního sálu v rodném domě Antonína Dvořáka, zdroj: Wright&Wright Architects, 2019

# V02

---

Občanská infrastruktura Nelahozevsí neodpovídá nárůstu počtu obyvatel v posledních desetiletích a vzhledem k turistickému potenciálu obce chybí pro turistický ruch adekvátní sekundární vybavenost. V Nelahozevsí – rodišti Antonína Dvořáka – není koncertní sál pro provozování vážné hudby a ten, s ohledem na dispozici objektu, nevznikne ani rekonstrukcí rodného domu Antonína Dvořáka.

Stávající kulturní centrum obce umístěné v objektu mezi Vltavou a železniční tratí je ve špatném stavebně-technickém stavu, je výrazně zatíženo hlukem železnice a komplikovaně dopravně dostupné. Nenačítá dostatečně kapacitní veřejná prostranství – nelze zde zajistit dostatečně kapacitní rozptylový prostor před hlavním vstupem a současně alespoň minimum parkovacích ploch pro obsluhu a zásobování. Z těchto důvodů není smysluplné vkládat investiční prostředky do jeho rekonstrukce pro kulturně-společenskou funkci.

S ohledem na tyto skutečnosti je vhodné prověřit umístění nového kulturně-společenského centra v centru obce na návsi, na pozemku v územním plánu určeném pro rozvoj. Poloha vedle rodného domu Antonína Dvořáka rovněž umožní programové propojení a využití objektu návštěvníky Nelahozevsí.

### CÍL

**Na západní hraně návsi vybudovat kulturně-společenského centrum vysoké architektonické úrovně, které bude sloužit občanům i návštěvníkům obce. V partnerství soukromého a veřejného sektoru rozvíjet celoroční program, který umocní kulturně-komunitní využití návsi jako centra života Nelahozevsí.**

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V 03a** zpracování konceptu kulturně-společenského centra (včetně provozního modelu a stavebního programu) ve spolupráci obce, rodiny Lobkowicz a se zapojením hlavních aktérů
- V 03b** nalezení nejvhodnějšího řešení kulturně-společenského centra v urbanisticko-architektonické soutěži na dotvoření centra Nelahozevsí
- V 03c** zajištění financování realizace kulturně-společenského centra
- V 03d** dopracování projektové dokumentace, získání všech povolení nutných pro realizaci stavby kulturně-společenského centra
- V 03e** realizace kulturně-společenského centra

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 02** Rodný dům Antonína Dvořáka
- V 04** Hasičárna
- V 05** Škola
- VP 01** Obecní náves



**Obrázek 9** Novostavba pro různorodé společenské účely – knihovnu, restauraci a víceúčelový sál – ve Šlapanicích, Česká republika, autor: Michal Podroužek, ARCHIX s.r.o., 2021. Zdroj: EARCH.cz, 2022



**Obrázek 10** Příklad uspořádání multifunkčního společenského sálu, Kulturní dům Olšany, Česká republika, autor: LAPLAN, 2017. Zdroj: archiweb.cz, nedatováno

# V03

## KULTURNĚ-SPOLEČENSKÉ CENTRUM



**Obrázek 11** Koncertní sál pro komorní koncerty klasické hudby, Tokio, Japonsko, 2019, autor: Takuro Yamamoto Architects.  
Zdroj: Takuro Yamamoto Architects, 2019



**Obrázek 12** Komunitní centrum v obci Großweikersdorf v Rakousku, ve kterém se pod jednou střechou nachází různorodá občanská vybavenost – radnice, společenské prostory a lékařské ordinace. Autor: Smartvoll, 2020. Zdroj: EARCH.cz, 2021



**Obrázek 13** Využití multifunkčního prostoru v Centru umění Kvilda, Česká republika, autor: Atelier25, Jiří Bíza, Martin Kožnar, 2010.  
Zdroj: archiweb, nedatováno.



**Obrázek 14** Knihovna a spolkové centrum Vratislavice nad Nisou, Česká republika, autor: atakarchitekti, 2021, Jiří Jandourek, Ondřej Novák.  
Zdroj: archiweb.cz, nedatováno



## KONCEPT KULTURNĚ-SPOLEČENSKÉHO CENTRA

Podrobný koncept provozu kulturně-spoločenského centra bude připraven jako jedna z aktivit tohoto opatření. Předpokládají se následující hlavní funkce a doprovodné aktivity, ze kterých budou vycházet i vstupy pro zadání urbanisticko-architektonické soutěže.

### Hlavní funkce

Pro hlavní funkce by v objektu měly být umístěny tyto prostory:

- **obecní společenský sál**, který umožní například pořádání plesů, divadelních představení, vystoupení dětí ze základní a mateřské školy, promítání filmů, ale i pořádání prostorově nenáročných sportovních aktivit typu jóga, cvičení maminek s dětmi či aktivity školní družiny apod.
- **koncertní sál pro pořádání komorních koncertů** s kvalitní akustikou a kapacitou 100–150 osob
- **informační centrum** lokální destinace Nelahozeves
- **zázemí** pro plynulý chod kulturně-spoločenského centra, tedy obecního společenského sálu a koncertního sálu – kancelář a sklady pro personál, šatny pro účinkující i návštěvníky

### Doprovodné aktivity

Jako doprovodné aktivity, které vhodně doplní a nebudou rušit kulturně-spoločenskou funkci objektu by bylo vhodné umístit například:

- **komunitní prostory** pro občany, spolkovou činnost či pro pořádání workshopů, diskuzí apod. – aktivity je nutné sladit s obdobnými aktivitami v rodném domě Antonína Dvořáka
- **učebny hudební výchovy základní školy** (např. zkušebna pro školní sbor, orchestr) a základní umělecké školy (pobočky ZUŠ Kralupy nad Vltavou)
- dále například obecní knihovnu, prostory pro maloobchod typu pekárna

### Vstupy pro zadání urbanisticko-architektonické soutěže

- Hlavní vstup do objektu navrhnout z obecní návsi, která bude zároveň nástupním prostorem rodného domu Antonína Dvořáka.
- Díky výškovému rozdílu mezi návsi a ulicí Na Vinici lze v severní části objektu zvážit zadní vstup/vstupy do 2. nadzemního podlaží objektu z ulice Na Vinici.
- Zásadním požadavkem je vysoká architektonická kvalita řešení, které bude respektovat veškeré hodnoty a limity území, především vyplývající z památkové ochrany zámku a rodného domu Antonína Dvořáka.

# V03

KULTURNĚ-SPOLEČENSKÉ  
CENTRUM

---

# VO4

## HASIČÁRNA

Hasičská zbrojnice je posledním pozůstatkem panského dvora, ve kterém měli dobrovolní hasiči zázemí pravděpodobně ještě před znárodněním majetku Lobkowiczů. Vzhledem k tomu, že je objekt ve špatném stavebně-technickém stavu, neuvažuje se o jeho rekonstrukci, ale o výstavbě nového objektu.

### CÍL

Vybudovat nový objekt občanské vybavenosti (dále pracovně nazýván hasičárna), který přispěje k doplnění chybějící služeb, k aktivaci veřejného prostoru návsi a urbanisticky vymezí východní hranu návsi.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V 04a** nalezení nejvhodnějšího řešení hasičárny v urbanisticko-architektonické soutěži na dotvoření centra Nelahozevsi
- V 04b** vyřešení vlastnických poměrů v území na základě nového urbanistického návrhu
- V 04c** zajištění financování realizace nové hasičárny
- V 04d** dopracování projektové dokumentace, získání všech povolení nutných pro realizaci stavby, zajištění financování
- V 04e** realizace nové hasičárny

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 03** Kulturně-společenské centrum
- V 05** Škola
- VP 01** Obecní náves



**Obrázek 16** Nástavba hasičské zbrojnice v Palkovicích, autor: Kamil Mrva Architects, 2016. Objekt slouží místnímu spolku dobrovolných hasičů s velkou historickou tradicí pokračující dodnes. Objekt je jednou z nejdůležitějších a nejhodnotnějších staveb v centrální části obce. Původní budova byla zrekonstruována, moderní nástavba oživila celé centrum obce. Zdroj: eArch.cz, 2017



**Obrázek 15** Nové společenské centrum dobrovolných hasičů od studia Létající inženýři doplnilo náves malé obce Lisovice. Objekt je společenským centrem celé obce. V prosklené rohové části objektu je umístěna historická hasičská stříkačka. Zdroj: eArch.cz, 2019



**Obrázek 17** Přestavba socialistické samoobsluhy v centru Lednice na Moravě od ateliéru Létající inženýři je moderní a zároveň plně respektuje své okolí. Přestavba objektu výrazně zvýšila jeho kapacitu. Kromě původní funkce vznikly v objektu i ubytovací kapacity. Zdroj: eArch.cz, 2021

## NÁVRH VARIANTNÍHO VYUŽITÍ NOVÉ HASIČÁRNY

### A/ Objekt občanské vybavenosti a maloobchodu

V případě, že se stávající samoobsluha stane součástí areálu školy nebo domova seniorů, budou zde vybudovány prostory pro novou samoobsluhu nebo jiný maloobchod či zázemí trhů, dále zde mohou být vybudovány ordinace lékařů, případně prostory pro další služby a maloobchod.

### B/ Objekt hasičské zbrojnice a drobných služeb

Nový objekt bude nadále sloužit jako zázemí sboru dobrovolných hasičů, avšak v části objektu budou vybudovány prostory pro drobné služby či maloobchod.

Provoz hasičské zbrojnice má značné nároky na dopravní a manipulační plochu, což může negativně ovlivnit koncept nové obecní návsi.

### Klíčové body zadání urbanisticko-architektonické soutěže na dotvoření centra obce

- Koncept objektu (v obou variantách) navrhnout natolik flexibilní, aby „unesl“ různé typy služeb a maloobchodu v závislosti na aktuální poptávce.
- Vzhledem k výškovým poměrům v území uvažovat o částečném zapuštění objektu do terénu tak, aby byl předprostor/nástup do objektu od návsi alespoň částečně srovnán s úrovní západní části návsi. V rámci tohoto řešení je možné uvažovat o využití polozapuštěného podlaží, které by bylo přístupné od trati a sloužilo by např. pro umístění doprovodných prostorů sloužícím hlavní funkci objektu.
- Alespoň v části přízemí objektu směrem do návsi navrhnout aktivní parter tak, aby objekt přispěl k aktivaci návsi.
- Pokud bude v objektu ponechána hasičská zbrojnice, v řešení umožnit prezentaci historického vozidla, které je v majetku sboru.
- Zásadním požadavkem je vysoká architektonická kvalita řešení, které bude respektovat veškeré hodnoty a limity území, především vyplývající z památkové ochrany zámku a rodného domu Antonína Dvořáka.

# V05

První záznam o nelahozeveské škole, tehdy umístěné v objektu dnešního obecního úřadu, pochází z roku 1785. Školu navštěvoval také Antonín Dvořák.

Stávající objekt základní školy byl postaven v roce 1900 a dnes jsou zde třídy pouze 1. stupně. Se vzrůstajícím počtem obyvatel vyvstává problém s nedostatkem míst na 2. stupni základních škol v okolí. Obec zvažuje různé scénáře rozvoje základního školství v obci a s tím související budoucnosti stávajícího areálu školy.

## CÍL

**Rozhodnout, zda bude areál školy využíván nadále jako škola, nebo zda tady bude umístěn domov pro seniory. Na základě rozhodnutí areál školy dobudovat a využívat pro vybranou funkci.**

## AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V 05a** zpracování studie proveditelnosti, která ověří, zda je pro obec dlouhodobě udržitelné rozšířit kapacitu školy o 2. stupeň, případně zpracování studie proveditelnosti, ze které vzejde udržitelný koncept domova pro seniory
- V 05b** rozhodnutí o umístění školy a domova pro seniory
- V 05c** uspořádání architektonické soutěže, jejímž předmětem bude rozšíření kapacity školy, případně přestavba stávajícího areálu školy na domov pro seniory
- V 05d** v rámci budování značky Nelahozeves jako rodiště Antonína Dvořáka zvážení zaměření Základní školy Nelahozeves na výuku hudební výchovy, včetně založení školního sboru, orchestru apod., případně založení pobočky ZUŠ Kralupy nad Labem v Nelahozevsi

## VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 03** Kulturně-společenské centrum
- V 04** Hasičárna



**Obrázek 18** Přístavba jídelny k nově zrekonstruované základní škole ve Vyžlovce. Jídelna slouží v odpoledních a večerních hodinách jako místo pro volnočasové aktivity dětí i rodičů, přednášky, workshopy nebo například lekce jógy, autor: Nikola Tomková, 2021, zdroj: archiweb, nedatováno



**Obrázek 19** Rekonstrukce a rozšíření Základní školy Vřesovice od Public Atelier a studia FUUZE nabízí netradiční spojení rekonstrukce historického objektu a nových dostaveb, zdroj: eArch.cz



**Obrázek 20** Areál katolického gymnázia Třebíč doplnila nová budova podle ateliéru Tišnovka, zdroj: Atelier Tišnovka, 2019

## NÁVRH VARIANTNÍHO VYUŽITÍ AREÁLU ŠKOLY A DOPORUČENÍ PRO ŘEŠENÍ

Ve schématu Aktivity jsou zobrazeny 2 varianty využití areálu školy:

### 1/Varianta škola

Tato varianta je ve strategii rozvoje centra Nelahozevsí preferována. Zachování školy v blízkosti centra obce přispěje k aktivaci centra obce a umožní škole využívat prostory nového kulturně-společenského centra.

Návýšení kapacity školy lze řešit nástavbou/dostavbou stávajících objektů, případně výstavbou nového křídla při ulici Kralupské, které dotvoří polouzavřený areál s vnitřním chráněným dvorem. Součástí řešení by měla být také integrace sousedního objektu mateřské školy. Nabízí se také varianta jednat o využití objektu samoobsluhy pro rozšíření školy. Pokud bude tato možnost využita, lze prostory pro samoobsluhu vybudovat v novém objektu hasičárny.

O umístění školní družiny lze uvažovat ve stávajícím objektu obecního úřadu a v přilehlém rodinném domě (je v majetku obce). V tomto případě by mělo být řešení školní družiny součástí architektonické soutěže na rozšíření školy.

Škola, bude-li dále rozvíjena ve stávajícím areálu, může využívat prostory nového kulturně-společenského centra (například pro hodiny hudební výchovy, zkoušky školního sboru orchestru, školní představení, aktivity školní družiny atp.).

### 2/Varianta domov pro seniory

V případě, že bude zvolena varianta, kdy bude škola vymístěna mimo centrum a stávající objekt přestavěn na domov pro seniory, doporučujeme uvažovat o dobudování objektu, který areál oddělí od ulice Kralupské a vytvoří vnitřní chráněný dvůr.

Objekt mateřské školky zůstane i v případě vymístění školy zachován. Doporučujeme řešit možnosti interakce školky a domova pro seniory, například propojením zahrad.

Kostel sv. Ondřeje je spojen s první písemnou zmínkou o Nelahozevsi z roku 1352. Dnešní podoba pochází z neogotické přestavby v 18.–19. století. Původně na kostel navazoval hřbitov obehnaný kovaným plotem, který se z části dochoval dodnes. Kostel a navazující areál původního hřbitova jsou nemovitou kulturní památkou a v majetku obce. Kostel je dnes vklíněn mezi železnici a silnici. Ze severu není areál kostela oplocen a volně přechází do nepříliš vhodné úpravy okolo železniční zastávky.

### CÍL

Dokončit rekonstrukci kostela a revitalizaci navazujícího areálu bývalého hřbitova a začlenit kostel do centra obce, přesto však zachovat intimní charakter místa.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V o6a** dokončení rekonstrukce objektu kostela
- V o6b** zahrnutí areálu kostela jako součást území, které bude řešeno v urbanisticko-architektonické soutěži na dotvoření centra obce
- V o6c** dotvoření zahrady kostela tak, aby se stala intimní, klidnou zahradou v jinak rušném centru obce
- V o6d** zapojení kostela a jeho zahrady do programu rodného domu A. Dvořáka i kulturního centra jako prostor pro pořádání setkání a představení komorního a duchovního charakteru
- V o6e** uzpůsobení kostela pro pořádání církevních svatebních obřadů

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V o2** Rodný dům Antonína Dvořáka
- VP o1** Obecní náves



**Obrázek 21.** Zahrada knihovny v bývalé továrně na tabák v Taipei od ateliéru Motif má velmi intimní až soukromý charakter, zdroj: [www.landezine.com](http://www.landezine.com)

# Vo6

KOSTEL SV. ONDŘEJE

---



Objekt v současnosti prochází rozsáhlou rekonstrukcí. V přízemí, v nejstarší části objektu, bude zprovozněna restaurace. K zahrádce bude náležet předzahrádka směřovaná do centrálního prostoru obce. V křídle do Školní ulice budou nové prostory obecního úřadu a 4 malometrážní byty. Restaurace bude zásobována přes dvůr z ulice Kralupské.

### CÍL

V objektu Vinopalny nabízet stabilní občerstvení a kvalitní gastronomii pro místní obyvatele a návštěvníky Nelahozevsí, svatby a objekt postupně učinit nedílnou součástí nově vybudované obecní návsi.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

**V 07a** řešení finální podoby předzahrádky restaurace v urbanisticko-architektonické soutěži na dotvoření centra obce, obecní návsi

**V 07b** upravení předzahrádky restaurace tak, aby se stala nedílnou součástí nové obecní návsi

### VAZBA NA OPATŘENÍ

**VP 01** Obecní náves



**Obrázek 22** Objekt Vinopalna při pohledu do ulice Školní, ADU atelier S.R.O., zdroj: [www.nelahozeves.cz](http://www.nelahozeves.cz)

# V07

VINOPALNA

---

V obci ale i v nejbližším okolí chybí adekvátní sekundární vybavenost pro turistický ruch, především kvalitní gastronomické provozy a ubytování. Pokud se podaří naplnit cíle této strategie a do Nelahozevsí přivést různé segmenty návštěvníků, jejich návštěvnost rozprostřít rovnoměrně během celého roku a dát jim důvod proč v Nelahozevsí zůstat více dní, bude deficit kvalitních ubytovacích kapacit v okolí ještě citelnější.

Nové kulturně-společenské centrum je navrženo v centru obce, a proto byly v rámci tvorby strategie zvažovány nové možnosti využití stávajícího kulturního domu na nábřeží Vltavy. Vzhledem k umístění stávajícího objektu kulturního domu na velmi atraktivním území na nábřeží Vltavy, při evropské cyklostezce (Dvořákova stezka) a přímo pod zámek považujeme toto místo za vhodné také pro vybudování hotelu.

Objekt stávajícího kulturního domu na nábřeží Vltavy je ve špatném stavebně-technickém stavu a pravděpodobně není reálná jeho konverze na jiné využití.

### CÍL

**Vybudovat v prostoru dnešního kulturního domu na břehu Vltavy hotel s kapacitou minimálně 50 lůžek, který návštěvníkům Nelahozevsí nabídne velmi kvalitní ubytování. Restauraci v hotelu koncipovat v nejvyšší kvalitě tak, aby byla sama o sobě cílem cest a důvodem k návratu.**

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V o8a** nalezení soukromého investora; prodej pozemků a objektu stávajícího kulturního centra podmínit vybudováním kvalitního hotelu s kapacitou min. 50 lůžek
- V o8b** nalezení nejvhodnější podoby hotelu podmínit uspořádáním architektonické soutěže, v jejíž porotě budou zástupci obce i rodiny Lobkowiczů
- V o8c** v návrhu řešení okolí hotelu trvat na maximálním propojení hotelu s řekou a rekreační plavbou a alespoň částečném zpřístupnění břehů Vltavy pro veřejnost

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V o3** Kulturně-společenské centrum
- V o9** Marina
- VP o3** Břeh Vltavy



**Obrázek 23** Hotel umístěný na břehu řeky, The Cove at Sylvan Beach hotel, New York State, zdroj: [www.travelandleisure.com](http://www.travelandleisure.com)



**Obrázek 24** Veřejné prostranství hotelu s přímou návazností na řeku, zdroj: [www.travelandleisure.com](http://www.travelandleisure.com)

# Vo8

HOTEL

---

Součástí areálu Marina Vltava je sportovně-rekreační přístav, restaurace (42 míst plus minimálně 50 míst na venkovní terase) a penzion (28 lůžek v šesti pokojích). Kapacita přístavu pro kotvení je 30 lodí. V areálu jsou k dispozici servis lodí, půjčovna lodí, vyhlídkové plavby a půjčovna kol. V úseku mezi Prahou a Mělníkem jde o jedno z nejlépe vybavených přístavišť.

Pořádají se zde školení, semináře, firemní a reklamní akce, oslavy, rauty a svatby. Potenciál mariny však není plně využit. Areál je uzavřen za plotem, lidé přijíždějící po cyklostezce ho míjejí. Aktivity spojené s řekou – především rekreační plavba a různé druhy vodních sportů – jsou provozovány poměrně úzkou skupinou lidí a nejsou v obecném povědomí návštěvníků ani obyvatel Nelahozevsí.

### CÍL

Plně využít potenciálu Mariny Vltava pro rozvoj rekreační plavby, která propojí vodní cestou Nelahozeves především s Prahou i jinými městy na řece. Učinit řeku, rekreační vodní dopravu i vodní sporty nedílnou součástí značky obce.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V 09a** zapojení majitelů Mariny Vltava do destinačního managementu Nelahozevsí
- V 09b** větší otevření areálu Mariny Vltava návštěvníkům, ideálně protažením odbočky Dvořákovy stezky přímo po přístavní hraně
- V 09c** přístaviště a rekreační plavbu učinit atraktivní součástí speciálních turistických produktů spojených s Nelahozevsí

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 08** Hotel
- VP 03** Břeh Vltavy

### DOPORUČENÍ PRO ŘEŠENÍ

Je nutné plně využít potenciálu řeky a rekreační plavby. Přístaviště a rekreační plavba se může stát atraktivní součástí speciálních turistických produktů spojených s Nelahozevsí. Může jít například o:

- koncerty na lodi či na řece, případně v areálu mariny, jako součást kulturního programu Nelahozevsí,
- celodenní program v Nelahozevsí spojený s příjezdem do Nelahozevsí lodí a zpět železnicí nebo na kole,
- degustace vín nebo raut na lodi,
- svatební obřad či část oslavy na lodi,
- půjčení loďky či paddleboardů, jako součást celodenního programu v Nelahozevsí s tím, že jejich vrácení je možné v jiném místě v Nelahozevsí (např. v místě vyústění podchodu/podjezdu pod železnicí nebo u mola budoucího hotelu),
- provoz přívozu v místě vyústění podchodu/podjezdu pod železnicí, jako atraktivní spojení s druhým břehem Vltavy, s Veltrusy.



Obrázek 25 Přístav v areálu Marina Vltava, zdroj: www.marinavltava.cz, 2022



Obrázek 26 Vyhlídková plavba po Vltavě, zdroj: www.marinavltava.cz, 2022

# V09

MARINA VLTAVA

---

# V10

Objekt železniční zastávky má obec pronajatý od Správy železnic. Objekt byl na náklady obce zrekonstruován a byla zde vybudována kavárna a informační centrum obce. V současnosti jde o jediné místo, kam je v Nelahozevsi možné celý rok zajít na kávu a drobné občerstvení lokálního původu. Kavárnu využívají jak obyvatelé Nelahozevsi, tak návštěvníci.

Po revitalizaci centra obce a vybudování nového kulturně-společenského centra bude objekt poněkud stranou hlavních návštěvnických tras (kromě návštěvníků, kteří budou přijíždět do Nelahozevsi vlakem od Ústí nad Labem a odjíždět vlakem směrem do Prahy). Po rekonstrukci Vinopalny a kulturně-společenského centra na návsi (s infocentrem a službami a maloobchody v parteru) pozbude bezkonkurenční výhody jediného funkčního infocentra a gastronomického provozu v Nelahozevsi.

### CÍL

Obecní infocentrum s kavárnou (s obdobným konceptem „kvalitní lokální produkty“) přemístit do nového objektu kulturně-společenského centra na návsi.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- V 10a** do doby otevření nového infocentra s kavárnou v kulturně-společenském centru pokračovat v provozování obecního infocentra s kavárnou na železniční zastávce
- V 10b** přesunutí infocentra s kavárnou do nového kulturně-společenského centra
- V 10c** nalezení nového využití pro objekt

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 03** Kulturně-společenské centrum
- V 06** Kostel sv. Ondřeje

# V10



# Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

# Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

## VÝCHOZÍ STAV

Obec Nelahozeves neměla až do 80. let minulého století obecní náves. Hlavním veřejným prostorem byl podle historických map pravděpodobně prostor mezi kostelem sv. Ondřeje a přístupem k přivozu přes Vltavu.

Roli veřejných prostranství plnil areál renesančního zámku, který byl na počátku 17. století vystavěn na skalnatém ostrohu nad Vltavou, na dohled od kostela. Pod zámkem v místech dnešní návsi byl postupně dobudován rozsáhlý panský dvůr. Pravděpodobně záhy po dostavbě zámku byly při něm založeny okrasné a užitkové zahrady. Zámecký park vznikl až v polovině 19. století. Významným zásahem do struktury veřejných prostranství byla stavba Severní státní dráhy spojující Prahu a Děčín. Kolem roku 1850 tak byly zámek, panský dvůr i okolní stavby odříznuty od břehu Vltavy.

V roce 1979 byla provedena demolice budov panského dvora. Z původního souboru staveb zůstal jen objekt dnešní hasičské zbrojnice. Obdélníkový půdorys statku byl v roce 1984 přeřazen novým vedením komunikace III. třídy (ul. Kralupská). V rámci komunitní akce obyvatel Nelahozevsi byl na zbývajícím prostoru vybudován parčík v podobě, v jaké se dochoval dodnes.

Hlavní hodnotou centra je přímé sousedství nejvýznamnějších památek obce – zámku, rodného domu Antonína Dvořáka a kostela sv. Ondřeje. Nelahozeveský zámek je impozantní dominantou území, která výrazně formuje obraz centra obce.

Centrum obce, které vzniklo uměle, bez kvalitního projektu, však není jasně vymezeno objekty s aktivním parterem, je tak parkovou plochou bez jasné funkce. Prostor je rozdělen komunikací Kralupská a východní část návsi s hasičskou zbrojnicí je výrazně pod úrovní centrálního veřejného prostoru. Dnes není mnoho důvodů proč do centra jít, většina obyvatel má svou soukromou zahradu a kvůli absenci veřejné vybavenosti tak není mnoho důvodů, proč zde pobývat. Stav celého centra obce svou kvalitou neodpovídá významu místa a není adekvátním nástupem k zámku a rodnému domu Antonína Dvořáka.

Areál zámku je dnes volně přístupný a je nedílnou součástí veřejných prostorů obce. Architektonický detail, vybavení a uspořádání prostoru mezi nástupem do zámku a objektem Skála však neodpovídá významu místa a nemá jasnou funkci. Velká část zámeckého parku je neudržovaná a je prakticky neprostupná.

Nábřeží Vltavy s Dvořákovou stezkou je železnicí odděleno od centra obce, existuje pouze jeden podchod společný pro pěší, cyklistickou i automobilovou dopravu. Dvořákova stezka, která vede souběžně s řekou, je z velké části ve špatném stavu. Nábřeží řeky je prakticky nepřístupné a není součástí veřejných prostranství obce. Chybí propojení centra obce s krajinou.

## SHRNUTÍ SOUVISEJÍCÍCH PROBLÉMŮ A POTENCIÁLŮ

### Související problémy

- Stav centra obce neodpovídá svou kvalitou významu místa a není adekvátním nástupem k zámku a k rodnému domu Antonína Dvořáka.
- Návštěvnost zámku není rozprostřena do celého roku a je z velké části závislá na jednorázových akcích.
- To nepřispívá k udržitelnosti služeb a maloobchodu v centru obce a přináší jednorázové problémy, jako je zátěž automobilovou dopravou.
- Zámecký park je ve špatném stavu, není navštěvován, většina návštěvníků a část obyvatel obce o něm nemá povědomí.
- Není využit potenciál Vltavy – řeka, resp. její břehy jsou špatně dostupné a nejsou vnímány jako součást veřejných prostranství obce, není využit potenciál rekreační plavby.

### Související potenciály

- + Centrum obce má potenciál stát se živým místem, centrem společenského života především pro částí Nelahozeves a Lešany.
- + Zámecký park a přilehlé zelené plochy jsou výraznou přírodní hodnotou obce, nabízí rovněž příležitost pro nová propojení a rekreační a společenské aktivity s unikátními výhledy.
- + Řeka Vltava a nábřeží představují potenciál pro rozvoj cestovního ruchu a pro vznik nových kvalitních veřejných prostranství.
- + Blízkost barokního zámku Veltrusy s parkem výrazně zvyšuje turistický potenciál Nelahozevsi, nabízí možnosti řady synergií.
- + Zastavitelné plochy v centru obce umožňují rozvoj občanské vybavenosti.

---

## VIZE 2030

Obec Nelahozeves ve spolupráci s rodinou Lobkowicz, která je majitelem pozemků návsi, posílí význam centra obce a postupnými kroky vytvoří obecní náves vysokých pobytových kvalit, která bude živým centrálním veřejným prostorem obce, předprostorem zámku i rodného domu Antonína Dvořáka. Zelená veřejná prostranství v centru obce budou odpovídat charakteru vesnické návsi, využity budou domácí rostliny a dřeviny, založen může být i obecní sad. Veřejná prostranství budou navazovat na aktivity v parteru budov rodného domu Antonína Dvořáka, nového kulturně-společenského centra a maloobchodní prostor. Konkrétní řešení obecní návsi vzejde z urbanisticko-architektonické soutěže.

Zámecký park bude revitalizován, obnoveny budou cesty, doplněn mobiliář a drobná architektura. Spolu s revitalizací parku bude založen a postupně doplňován „sculpture“ park evropské úrovně, který na sebe naváže aktivity typu uměleckých workshopů a rezidencí a bude jedním z důvodů, proč se do Nelahozevsi vracet.

Obnoveny budou zámecká okrasná a užitková zahrada, která však nebude pouhou historizující kulisou či okrasným prvkem, ale bude částečně fungovat i jako soběstačný ekonomický subjekt typu okrasného či užitkového zahradnictví, případně bude zdrojem bylinek, zelenin a ovoce pro kavárnu a cukrárnu v objektu Skála a další gastroprovozy. Upraven bude i nástupní prostor do areálu zámku, jehož součástí bude i předzahrádka kavárny v objektu Skála.

Nábřeží Vltavy se stane novým atraktivním veřejným prostorem jak pro místní obyvatele, tak pro návštěvníky. Dvořákova stezka bude zrekonstruována a osvětlena a ve vybraných místech přímo propojena s nábřežím. V úseku mezi návštěvnickým parkovištěm v prostoru plánované ČOV a historickým přívozem vznikne přírodní nábřeží s místy pro posezení, slunění i vstupy do vody. U nového hotelu vznikne molo s veřejným kotvištěm. Po dohodě s vlastníky bude areál Mariny Vltava více otevřen veřejnosti, zvaženo bude přímé propojení přístaviště s Dvořákovou stezkou. Vltava, rekreační plavba a různé vodní sporty se stanou nedílnou součástí destinačního marketingu Nelahozevsi.

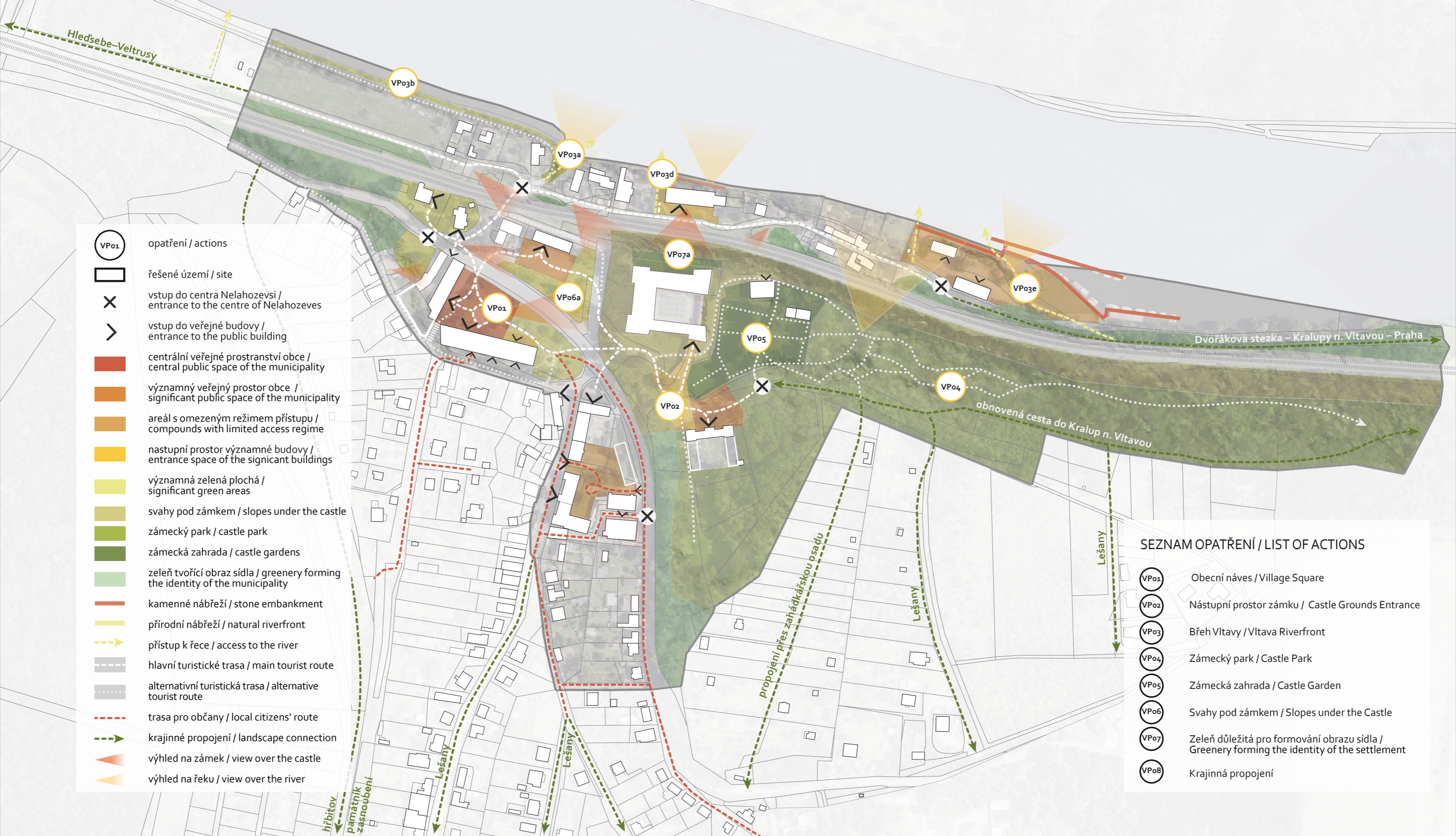
# Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

---

## SEZNAM OPATŘENÍ

- VP 01 Obecní náves
- VP 02 Nástupní prostor zámku
- VP 03 Břeh Vltavy
- VP 04 Zámecký park
- VP 05 Zámecká zahrada
- VP 06 Svahy pod zámkem
- VP 07 Zeleň důležitá pro formování obrazu sídla
- VP 08 Krajinná propojení

# VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA



- VPo1 opatření / actions
- řešené území / site
- × vstup do centra Nelahozeves / entrance to the centre of Nelahozeves
- > vstup do veřejné budovy / entrance to the public building
- centrální veřejné prostranství obce / central public space of the municipality
- významný veřejný prostor obce / significant public space of the municipality
- areál s omezeným režimem přístupu / compounds with limited access regime
- nástupní prostor významné budovy / entrance space of the significant buildings
- významná zelená plocha / significant green areas
- svahy pod zámek / slopes under the castle
- zámecký park / castle park
- zámecká zahrada / castle gardens
- zeleň tvořící obraz sídla / greenery forming the identity of the municipality
- kamenné nábřeží / stone embankment
- přírodní nábřeží / natural riverfront
- přístup k řece / access to the river
- hlavní turistické trasa / main tourist route
- alternativní turistická trasa / alternative tourist route
- trasa pro občany / local citizens' route
- krajinné propojení / landscape connection
- výhled na zámek / view over the castle
- výhled na řeku / view over the river

- ### SEZNAM OPATŘENÍ / LIST OF ACTIONS
- VPo1 Obecní náves / Village Square
  - VPo2 Nástupní prostor zámku / Castle Grounds Entrance
  - VPo3 Břeh Vltavy / Vltava Riverfront
  - VPo4 Zámecký park / Castle Park
  - VPo5 Zámecká zahrada / Castle Garden
  - VPo6 Svahy pod zámek / Slopes under the Castle
  - VPo7 Zeleň důležitá pro formování obrazu sídla / Greenery forming the identity of the settlement
  - VPo8 Krajinná propojení



Centrum Nelahozevsi není historickou návsi. Jde o prostor původního panského dvora, později velkostatku Lobkowitz, na jehož půdorysu byla zbudována náves až v 80. letech 20. století. Napříč prostorem původního dvora byla postavena nová komunikace Kralupská, která rozdělila původní prostor dvora na 2 části s rozdílnou výškovou úrovní. Na západ od komunikace byla založena parkově upravená plocha, na východ zůstala jedna z hospodářských budov, která je dodnes využívána jako hasičská zbrojnice.

Centrum obce je parkovou plochou bez jasné funkce. Není mnoho důvodů proč sem jít, není důvod zde pobývat. Stav tohoto veřejného prostoru neodpovídá svou kvalitou významu místa a není adekvátním nástupem do zámku a k rodnému domu Antonína Dvořáka.

### CÍL

**Posílit roli návsi jako živého centra Nelahozevsi, které poskytuje odpovídající zázemí pro místní obyvatele a návštěvníky a je reprezentativním nástupem do zámku a k rodnému domu Antonína Dvořáka.**

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- VP 01a** organizace urbanisticko-architektonické soutěže na dotvoření centra Nelahozevsi
- VP 01b** úprava předprostoru rodného domu Antonína Dvořáka dle vítězného návrhu
- VP 01c** zajištění financování pro rekonstrukci návsi
- VP 01d** dopracování projektové dokumentace pro rekonstrukci návsi, získání stavebního povolení
- VP 01e** realizace obecní návsi

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 01** Zámek a objekt Skála
- V 02** Rodný dům Antonína Dvořáka
- V 03** Kulturně-společenské centrum
- V 04** Hasičárna
- V 05** Škola
- V 06** Kostel sv. Ondřeje
- V 07** Vinopalna
- VP 06** Svahy pod zámkem
- VP 07** Zeleň důležitá pro formování obrazu sídla
- M 01** Kralupská ulice
- M 02** Křižovatky
- M 03** Parkování
- M 04** Pěší a cyklistické trasy



**Obrázek 27** Architektonická soutěž může přinést i zcela nečekaná a přitom plně funkční řešení, která se stanou značkou obce. Superkilen Urban Park, Kodaň, autor: BIG, Topotek 1, Superflex, 2012, zdroj: BIG, nedatováno



**Obrázek 28** Revitalizace veřejného prostranství vesnického charakteru u komunitního centra, Židlochovice, Česká republika, autor: Pavel Jura, Pavel Steuer, 2020. Zdroj: EARCH.cz, 2021

## URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SOUTĚŽ

Níže jsou shrnuty hlavní body zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž na dotvoření centra obce Nelahozeves. Tento koncept zadání je nutné dále specifikovat ve spolupráci obce a rodiny Lobkowicz a se zapojením dalších hlavních aktérů.

### Nové/rekonstruované objekty vymezující prostor návsi

- Navrhnout objekt nového kulturně-společenského centra, které nově vymezí západní hranu návsi.
- V návrhu centra obce reagovat na zrekonstruovaný rodný dům Antonína Dvořáka.
- Ve stopě stávající hasičské zbrojnice navrhnout nový objekt občanské vybavenosti tak, aby bylo možné alespoň částečně srovnat výšku východní a západní části náměstí.

### Veřejná prostranství

- V západní části centra obce, v předprostoru rodného domu Antonína Dvořáka a kulturně-společenského centra, navrhnout zpevněný hlavní veřejný prostor, který umožní především konání menších společenských a kulturních akcí spojených s fungováním rodného domu Antonína Dvořáka a nového kulturně-společenského centra.
- Vzhledem k tomu, že dokončení rekonstrukce rodného domu Antonína Dvořáka lze předpokládat před realizací kulturně-společenského centra a návsi, je nutné navrhnout dočasné řešení nástupu/předprostoru rodného domu. Toto dočasné řešení musí umožnit plnohodnotné fungování objektu, avšak nesmí znemožnit realizaci celkového konceptu návsi vzešlého ze soutěže.
- Ve východní části centra obce, v prostoru před objektem, který nahradí stávající hasičskou zbrojnicí, navrhnout zpevněnou plochu, která bude využívána v souladu s funkční náplní objektu a umožní konání menších akcí komunitního charakteru.
- V návrhu minimalizovat plochy s čistě dopravní funkcí.
- V severozápadní části plochy počítat s umístěním předzahrádky kavárny v rodném domě Antonína Dvořáka.
- V prostoru návsi umístit dětské hřiště s tématem hudby.
- Zvážit přemístění sochy Antonína Dvořáka tak, aby získala na obecní návsi adekvátní místo.
- Navrhnout vybavení prostoru mobiliářem, který umožní variabilní využívání návsi.
- Navrhnout osvětlení prostoru.

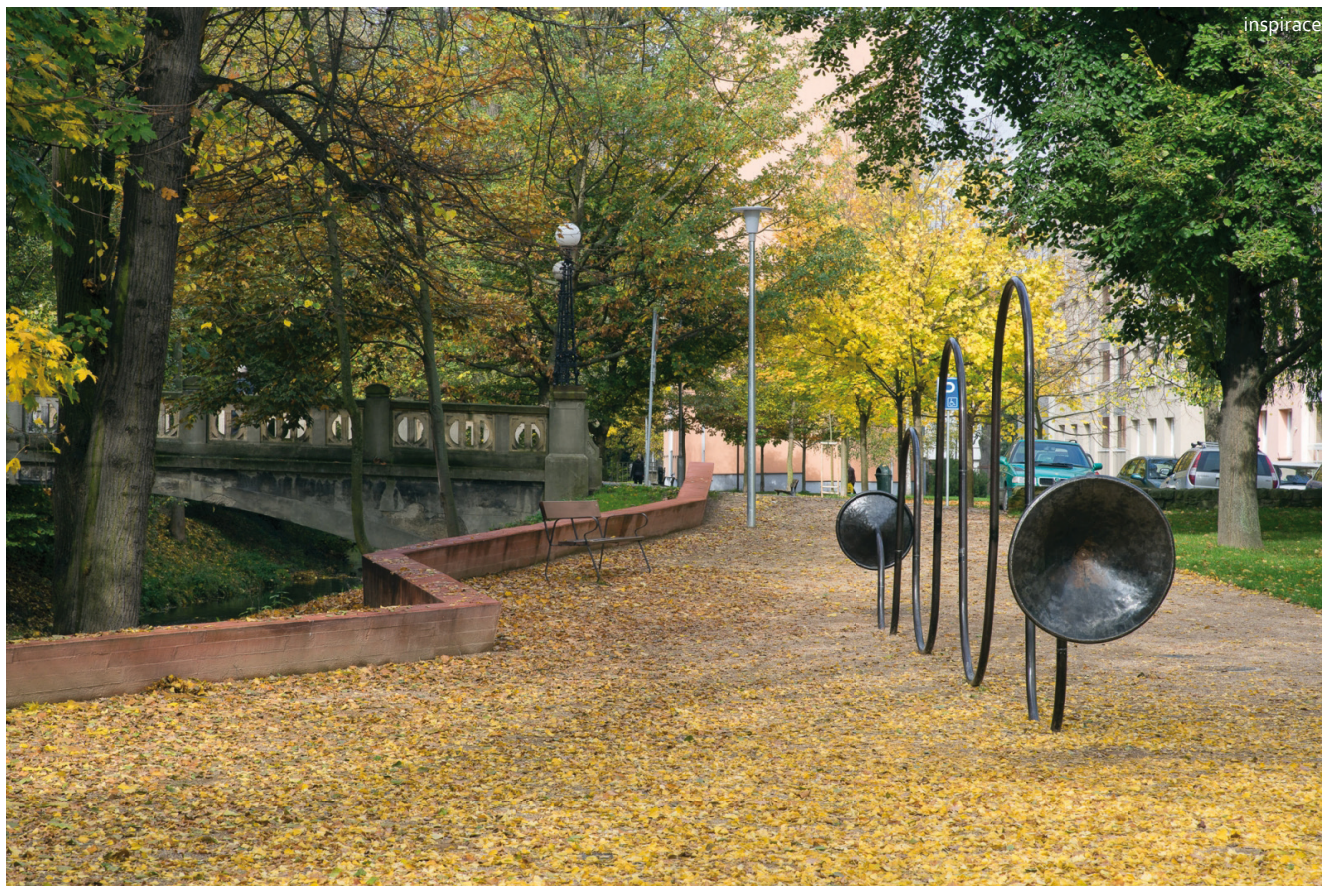


## Mobilita

- Navrhnout cestní systém celého centra obce, který umožní bezpečný bezbariérový pohyb pěších ve směrem propojujících cíle občanské i návštěvnické infrastruktury v okolí návsi, propojí náves se zámeckým areálem, Dvořákovou stezkou a nábřežím Vltavy.
- V návrhu cestní sítě zohlednit trasy tzv. Dvořákových okruhů po obci a jejím okolí tematicky provázaných s expozicí rodného domu.
- Navrhnout humanizaci komunikace Kralupská a zavedení dopravně zklidněné zóny.
- Navrhnout dopravní řešení křižovatky Kralupská – Školní – Na Vinici – napojení zámku.
- Navrhnout schodiště, které v prostoru mezi rodným domem Antonína Dvořáka a kulturně-společenským centrem propojí náves s ulicí Na Vinici.
- V návrhu zachovat podél rodného domu Antonína Dvořáka a kulturně-společenského centra volnou zpevněnou plochy umožňující obsluhu a zásobování těchto objektů.
- Před objektem, který nahradí stávající hasičskou zbrojnicí, navrhnout počet parkovacích míst s ohledem na funkci objektu.
- V řešeném území návsi neuvažovat s parkováním pro návštěvníky zámku.

## Modrozelená infrastruktura

- V návaznosti na hlavní zpevněný veřejný prostor navrhnout parkově upravenou plochu, která bude charakterem odpovídat vesnické návsi.
- V návrhu maximálně zohlednit stávající stromy v území.
- V návaznosti na předprostor objektu občanské vybavenosti v místě dnešní hasičské zbrojnice navrhnout parkově upravený prostor, zvážit využití motivu sadu.
- V návrhu pracovat přednostně s domácími rostlinami a dřevinami.
- V celém prostoru návsi navrhnout systém hospodaření s dešťovou vodou.



**Obrázek 29** Zvukový prvek ve veřejném prostranství, Litomyšl, autor: Ruseina Frei architekti, 2017. Zdroj: archiweb, nedatováno



**Obrázek 30** Revitalizace návsi obce Velká Polom za použití místních materiálů, autor: ATELIER 38, 2017. Zdroj: archiweb, nedatováno



**Obrázek 31** Typický venkovský prvek – nepravidelná žulová dlažba z odseků, zdroj: superdlažba.cz, nedatováno

# VP 02

## NÁSTUPNÍ PROSTOR ZÁMKU

Základní uspořádání prostoru je historicky předurčeno. Prostor je součástí areálu zámku, který je jako celek nemovitou kulturní památkou. Architektonický detail, vybavení a uspořádání prostoru mezi nástupem do zámku a objektem Skála však neodpovídá významu místa. Předprostor před objektem Skála nemá jasnou funkci. Je využíván jako předzahrádka občerstvení v objektu Skála a zároveň jako parkoviště.

Prostory za objektem Skála nemají jasnou funkci a využití, prostory využívané pro pojezd a parkování osobních automobilů nejsou zpevněné a organizované, území není pravidelně udržováno.

### CÍL

Vytvořit reprezentativní a plně funkční nástupní prostor do zámku, zámeckých zahrad a parku, který umožní posezení ve výjimečném a nezapomenutelném prostředí s pohledem na zámek a květinové zahrady i pořádání společenských akcí různého charakteru.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

**VP 02a** zpracování projektové dokumentace nástupního prostoru zámku, které bude součástí projektu na rozšíření objektu Skála

**VP 02b** realizace prostoru mezi objektem Skála a zámek, včetně předzahrádky gastroprovozu

### VAZBA NA OPATŘENÍ

**V 01** Zámek a objekt Skála

**VP 01** Obecní náves

**VP 04** Zámecký park

**VP 05** Zámecká zahrada

**VP 06** Svahy pod zámek

**VP 08** Krajinná propojení

**M 01** Kralupská ulice

**M 02** Křižovatky



**Obrázek 33** Architektonicky ztvárněný herní objekt, Massachusetts, USA, autor: matterdesign, FR|SCH Projects, 2016, zdroj: matterdesign, 2016



**Obrázek 32** Nástupní prostor hradu Hambach v Německu, autor: Loma, 2006, zdroj: Landezine, 2021



**Obrázek 34** Předprostor kavárny s výhledem na historické objekty, Znojmo, autor: ORA, 2020, zdroj: ORA, nedatováno

### DOPORUČENÍ PRO ŘEŠENÍ NÁSTUPNÍHO PROSTORU ZÁMKU

- V návrhu řešení předprostoru zámku a rozšíření Skály vycházet z koncepční studie rozvoje celého areálu zámku, která bude toto území řešit v širších souvislostech.
- V různých variantách využití/rozšíření objektu Skála uvažovat vždy s umístěním kvalitního gastroprovozu typu kavárna, vinárna, cukrárna v prostoru mezi objektem Skála a zámkem, který bude v exteriérech a interiérech pracovat s pohledem na západní fasádu zámku.
- Pracovat s propojením prostoru, ale i kavárny, vinárny či cukrárny (obsahovým i prostorovým) na obnovenou okrasnou a užitkovou zahradu.
- S individuální dopravou uvažovat pouze pro vjezd a parkování vozidel zásobování (zámku, objektu Skála a případně zámeckého zahradnictví), vozidel údržby areálu, účinkujících a zaměstnanců zámku. Parkování řešit důsledně západně od objektu Skála. Vyloučit vjezd a parkování návštěvníků zámku kromě parkování pro imobilní občany.
- Ve studii řešit i návrh „site specific“ dětského hřiště, které po dožití nahradí stávající dětské hřiště u Skály a rozvine záměr na vybudování „sculpture“ parku.
- Stejně jako v celém areálu zámku navázat na design manuál obce.

# VP 03

## BŘEH VLTAVY

Břeh Vltavy byl historicky přímou součástí centra obce, stály zde hospodářské objekty, které využívaly energii vody. Zajištěn byl přímý přístup k řece, především přívozu směrem na Strachov. Po roce 1845 však byl bezprostřední kontakt obce s řekou přerušen železnicí, jejíž provoz dále sílil na intenzitě. Po plánované rekonstrukci tratě bude tato bariéra ještě posílena.

Nábřeží Vltavy není vnímáno jako součást veřejných prostranství obce. V současné době není moc důvodů k nábřeží řeky jít. Břehy jsou špatně dostupné, existuje jediný pohodlný přístup k řece v místě bývalého přívozu. Chybí rovněž značení, které by návštěvníka z centra přivedlo k řece. Na břehu chybí i vhodný mobiliář. Areál Maríny Vltava je oplocen, není součástí veřejných prostranství Nelahozevsi a ani není přímo napojen na Dvořákovu stezku.

### CÍL

**Využít potenciál nelahozeveského břehu Vltavy pro doplnění rekreační funkce pro místní a návštěvníky obce a zvýšení atraktivity Nelahozevsi jako zastávky rekreační plavby po Vltavě**

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- VP 03a** zpevnění stávajícího přístupu k řece v místě bývalého přívozu a vybavení prostoru mobiliářem
- VP 03b** prověření technického řešení, zpracování projektové dokumentace a realizace zpřístupnění části břehů v majetku rodiny Lobkowicz severně od bývalého přívozu
- VP 03c** prověření majetkoprávních a technických možností, zpracování projektové dokumentace a realizace propojení Dvořákovy stezky a břehů Vltavy v prostoru areálu Marina Vltava
- VP 03d** prověření majetkoprávních a technických možností, zpracování projektové dokumentace a realizace propojení Dvořákovy stezky a břehů Vltavy v prostoru současného kulturního sálu
- VP 03e** postupné dovybavení nábřeží a přístupů k řece mobiliářem, vstupy do vody, opalovacími moly, uměleckými instalacemi atp. v návaznosti na projekt přírodního nábřeží a design manuál obce

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 08** Hotel
- V 09** Marina Vltava
- VP 07** Zeleň důležitá pro formování obrazu sídla
- VP 08** Krajinná propojení
- M 04** Pěší a cyklistické trasy



**Obrázek 35** Stezka podél přírodě blízkého břehu řeky, Paříž, Francie, autor: BASE Landscape Architecture, 2013. Zdroj: Landezine, 2015



**Obrázek 36** Zpevněné nábřeží, které umožňuje jak přístup k řece, tak sezení na pobytových schodech. Amsterdam, Nizozemí, autor: Grijzen/Stadsruimte, 2016. Zdroj: Landezine, 2017

### DOPORUČENÍ PRO ŘEŠENÍ NÁBŘEŽÍ

- Dnes nejatraktivnější přístup k řece v prostoru bývalého přívozu zpevnit a doplnit mobiliářem. Část břehů osázet pobřežními společenstvy.
- Část břehové hrany v prostoru mezi plánovaným návštěvnickým parkovištěm a bývalým přívozem je v majetku rodiny Lobkowicz. Dle pamětníků byla tato část břehu dříve průchozí, pravděpodobně zpevněná kamenivem. Je třeba ověřit majetkové vztahy v území, skutečný stav břehové hrany nemusí nutně odpovídat katastru nemovitostí. Zároveň je nutné v terénu ověřit skutečné technické provedení břehové hrany.
- Na základě těchto zjištění zpracovat projekt technického řešení zpřístupnění této části břehů Vltavy. Nábřeží bude mít přírodní charakter. Zpevněnou část břehu (pravděpodobně obnaženou a od náletů vyčištěnou původní kamennou břehovou hranu) doplnit mobiliářem, přístupy k vodě, opalovacími moly apod., to vše v design manuálu obce. Na nábřeží umístit umělecká díla, která naváží na koncept zámeckého „sculpture“ parku a zastavení odkazující na Antonína Dvořáka (například na operu Rusalka). Přírodní nábřeží doplnit na vybraných místech pobřežními společenstvy.
- S majiteli areálu Marína Vltava jednat o možnosti propojení areálu na Dvořákovu stezku, a to tak, že stezka bude v jižním cípu areálu přímo propojena na kamenné přístavní molo. Toto řešení umožní lépe propojit areál s Dvořákovou stezkou a otevřít ho širší škále návštěvníků. Vltava, rekreační plavba a různé vodní sporty učinit nedílnou součástí destinačního marketingu Nelahozevsí.
- Jako součást nového hotelu vybudovat molo s veřejným rekreačním kotvištěm, které bude přístupné přímo z Dvořákovy stezky.

Park byl založen kolem roku 1840 podle návrhu doktora Stelziga v duchu anglických přírodních parků. Doplnil a částečně nahradil starší formální zahrady v bezprostřední blízkosti zámku. Byl protkнут řadou cestiček vedoucích k sochařským dílům a drobným stavebním prvkům (kapličky, grotty), z nichž je dodnes zachována výklenková kaplička, torzo umělé jeskyně (grotta) a pomník Václava Jírového.

Vegetační kostra parku se rozpadá. Park je z velké části dlouhodobě neudržovaný a původní koncepce je patrná především v udržovanější části poblíž zámku. Avšak ani tato část parku není vybavena mobiliářem, chybí zde cíle cest. Není důvod zde pobývat a vracet se sem. V severní části je park v podstatě neprostupný kvůli výrazně zarůstajícímu keřovému podrostu. Výrazným prvkem parku je velmi komplikovaná terénní modelace – prudké, neschůdné svahy směrem k řece, ale i velmi dramatický terén směrem do prostoru bývalého malého lomu na stavební kámen používaný při stavbě zámku.

Neexistuje dlouhodobý záměr správy a využití parku, který by zajistil jeho trvalou udržitelnost a přispěl by k finanční udržitelnosti areálu. Revitalizace zámeckého parku je potenciálem pro výrazné zvýšení atraktivity zámeckého areálu, posílení celoroční návštěvnosti i opakovaných návštěv a je také jedním z důležitých nástrojů podpory finanční udržitelnosti.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

**VP 04a** zpracování a projednání koncepční studie rozvoje areálu zámku, která bude řešit i zámecký park včetně vytvoření podmínek pro vznik „sculpture“ parku

**VP 04b** vytvoření konceptu „sculpture“ parku

**VP 04c** dopracování všech navazujících stupňů projektové dokumentace revitalizace parku, případně dílčích projektů nutných pro vydání územního či stavebního povolení

**VP 04d** postupná revitalizace parku a realizace „sculpture“ parku

**VP 05e** nastavení management plánu údržby a správy parku

### VAZBA NA OPATŘENÍ

**V 01** Zámek a objekt Skála

**VP 02** Nástupní prostor zámku

**VP 05** Zámecká zahrada

**VP 06** Svahy pod zámkem

**VP 08** Krajinná propojení

### CÍL

**Zrevitalizovat zámecký park, zajistit jeho trvalou udržitelnost a přispět tak ke zvýšení atraktivity celého zámeckého areálu jak pro místní obyvatele, tak pro návštěvníky Nelahozevsí.**



**Obrázek 38** Vyhlídkový altán, projekt zpřístupnění bývalého lomu v Horní Bečvě, henkai architekti, zdroj: eArch.cz, 2022



**Obrázek 37** Declination Tonyho Cragga v Cass Sculpture Foundation, zdroj: www.galeriemagazine.com



**Obrázek 39** Cesta v Arninge-Ullna parku ve Stockholmu. Cestní síť umožní procházet i částí parku se složitým terénem, či záměrně ponechaným hustým porostem, zdroj: www.worldlandscapearchitect.com

## DOPORUČENÍ PRO REVITALIZACI ZÁMECKÉHO PARKU

Ve studii parku, následně ve větší podrobnosti i v navazujících projektech musí být řešena minimálně tato témata:

### Historie místa

Celý zámecký park je součástí nemovité kulturní památky zámek Nelahozeves. Přestože je dnes původní stopa parku prakticky nečitelná, je nutné historii místa v řešení zohlednit.

### Vegetační složka parku

Cílem je postupně vytvořit stabilní, proti klimatickým změnám odolné, různověké, víceetážové smíšené porosty kombinované s volnými travnatými prostranstvími se solitérami. Porostní kostra by měla být vytvořena z přírodě blízkých porostů, zohledněny musí být komplikované přírodní podmínky parku. Na vybraných místech (křížení cest, průhledy atp.) lze uvažovat s využitím nepůvodních stromů, keřů a rostlin, které podpoří dojem zámeckého parku. Samostatným úkolem je návrh práce s porosty na svazích pod parkem a pod zámekem.

### Terén

V návrhu je třeba pracovat s dramatickým terénem větší části parku. Zvláštní pozornost doporučujeme věnovat prostoru bývalého lomu, který lze využít například pro pořádání „site specific“ divadelních představení či koncertů.

### Cestní síť

V parku jsou dosud patrné pozůstatky původní cestní sítě, která by měla být ve vybraných případech obnovena a doplněna cestami tak, aby v parku vznikla spojitá síť napojená na centrum obce i krajinu. Zásadní je obnovení původní cesty na Kralupy.

### Výhledy na řeku

Významným prvkem parku jsou výhledy na řeku z koruny svahů pod parkem. Ve studii by měla být vybraná místa výhledů doplněna o mobiliář či drobnou architekturu. Výhledy by měly být formovány pomocí práce s vegetací svahů pod parkem.

### Architektonický detail

Detail provedení cestní sítě, mobiliáře a drobné architektury musí reagovat na historické souvislosti, ale neměl by mít výrazně historizující charakter. Naopak by měl reflektovat současný design a zároveň záměr vytvořit „sculpture“ park světové úrovně. Vybavení parku musí reagovat i na design manuál centra obce.

### Návštěvní režim parku

Ve studii je třeba prověřit možnosti vymezení zón s různým návštěvní režimem – např. vymezení části „sculpture“ parku, kam bude vstup zpoplatněn. Vždy je však nutné umožnit bezplatný průchod parkem v severojižním směru, minimálně hlavní cestou na Kralupy.

### Management plán parku

V management plánu je třeba nastavit plán práce se stávajícími porosty, a především plán postupné revitalizace parku a péče o něj.

### Model správy parku

V rámci přípravy projektu zámeckého parku je třeba nastavit a v dokumentu zohlednit model správy parku. Nabízí se např. následující varianty správy parku:

- na základě dohody s obcí správu parku zajistí technické služby obce,
- správa parku bude svěřena externímu subjektu, kterým může být i provozovatel zámeckého zahradnictví,
- součástí správy zámku budou minimálně dva zaměstnanci, v počáteční fázi ideálně víc zaměstnanců, kteří zajistí základní údržbu a správu parku, na vybrané činnosti budou nájímány externí subjekty.

### Investiční a provozní náklady

V rámci studie i management plánu je nutné vždy cílit na minimalizaci investičních a provozních nákladů.



# VP 05

## ZÁMECKÁ ZAHRADA

Na historické mapě z počátku 18. století jsou znázorněny formální, pravděpodobně okrasné a užitkové zahrady při východní fasádě zámku a jižně od zámku v prostoru dodnes dochované části ohradních zdí v délce cca 120 m (směrem na jih). Na mapě císařských povinných otisků stabilního katastru z roku 1840 jsou stále patrné formální zahrady při východní fasádě, zhruba polovinu zahrady jižně od zámku však v té době již nahradila přírodní parková úprava. Na obou mapách na zahradu navazují a pravděpodobně jsou její součástí dva objekty – objekt dnes nazývaný fara a vedle něj objekt dnešního rodinného domu se zahradou.

Přestože je dnes prostor bývalé zahrady, na rozdíl od navazujícího parku, pravidelně udržován, nic neodkazuje na původní využití místa. Prostor není vybaven mobiliářem ani cíli cest. Není důvod pobývat zde ani se sem vracet. Neexistuje dlouhodobý záměr využití zahrady, který by přispěl k finanční udržitelnosti areálu.

Obnovení zámecké zahrady je potenciálem pro výrazné zvýšení atraktivity zámeckého areálu a podporu jeho finanční udržitelnosti.

### CÍL

V prostoru původních okrasných a užitkových zahrad jižně od zámku a při východní fasádě zámku nově založit zámeckou (Polyxeninu) zahradu, která navrátí místu jeho původní hodnotu a přispěje ke zvýšení atraktivity zámku, a tím i ekonomické udržitelnosti celého areálu.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- VP 05a** prověření modelů fungování, uspořádání a zaměření Polyxeniny zahrady/zahradnictví v prostoru jižně od zámku a při východní fasádě zámku
- VP 05b** dopracování všech stupňů projektové dokumentace zámecké zahrady, případně dílčích projektů nutných pro vydání územního či stavebního povolení
- VP 05c** založení zahrady a realizace komerčního zahradnictví s komunitní funkcí

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 01** Zámek a objekt Skála
- VP 02** Nástupní prostor zámku
- VP 04** Zámecký park



**Obrázek 41** Tradičně pojatá obnova bylinkové zahrady se štěpnicí v areálu hospitalu Kuks, zdroj: [www.hospitel-kuks.cz](http://www.hospitel-kuks.cz)



**Obrázek 40** Zámecké zahradnictví je samostatný ekonomický subjekt, který je součástí zámeckého parku ve Ctěnicích, zdroj: [www.zameckezahradnictvi.cz](http://www.zameckezahradnictvi.cz)



**Obrázek 42** Netradičně pojatý koncept obnovy historické zahrady statku, dříve zámku Etzenrade v Holandsku. Využity jsou moderní materiály a extenzivní travobylinné záhony, autor: LOLA Landscape Architects, Piet Oudolf, zdroj: [www.worldlandscapearchitect.com](http://www.worldlandscapearchitect.com)

### DOPORUČENÍ PRO ŘEŠENÍ

- Základní koncept zámecké zahrady vzejde z koncepční studie rozvoje celého areálu zámku.
- Polyxenina zahrada nebude pouhou historizující kulisou či okrasným prvkem, ale bude částečně fungovat i jako soběstačný ekonomický subjekt typu okrasného či užitkového zahradnictví, případně bude součástí gastroprovozu v objektu Skála. Část bude využívána jako další prostor pro společenské a kulturní akce na zámku.
- Zázemí zahrady/zahradnictví vybudovat v prostoru rodinného domu vedle objektu tzv. fary (v případě, že se podaří získat pozemky do vlastnictví rodiny Lobkowicz).
- V části zahrady zvážit využití prvků sadu/štěpnice, které budou využity i v centru obce.
- Polyxenina zahrada/zahradnictví i zahrada při východní fasádě zámku musí být alespoň v omezeném režimu přístupné veřejnosti.
- Okrasné a užitkové zahrady/zahradnictví vybavit mobiliářem, drobnou architekturou a uměleckými instalacemi, které naváží na design manuál obce a parku.

Podle dochovaných vedut a pohledů na zámek zůstávaly svahy na severní a východní straně zámku vždy obnažené a skalnaté s minimem vegetace. Historicky jde o zámek postavený na skále, která je tak jeho charakteristickým rysem. Samotné obnažené skály jsou historicky charakteristické pro kaňon Vltavy.

Svahy pod parkem byly součástí krajinářského parku, který byl založen v první polovině 19. století. V té době byla spodní hrana svahů zakončena cestou směřující na Kralupy nad Vltavou. Sklon a charakter svahů však negativně ovlivnila stavba železnice, v letech 1845–1851 jednokolejné, kterou v první polovině 20. století doplnila druhá železniční kolej.

Svahy pod zámek zarůstají, není nastaven management jejich údržby a vegetace částečně degraduje pohledy na zámek. Prudké svahy pod parkem směrem k železnici jsou z velké části tvořeny ruderními nepůvodními porosty. Svahy jsou velmi prudké a těžko dostupné. Jejich pravidelná údržba je z těchto důvodů téměř nemožná.

Severní a východní svahy pod zámek a zámeckým parkem mají potenciál pro formování důležitých pohledů na zámek a na zámecký park směrem z centra obce, z nábřeží, od železnice a Dvořákovy stezky i ze vzdálenějších pohledů z druhé strany řeky.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

**VP o6a** v rámci zpracování koncepční studie rozvoje areálu zámku nastavení cílového stav svahů pod zámek a parkem

**VP o6b** dlouhodobá a systematická údržba svahů pod zámek a parkem

### VAZBA NA OPATŘENÍ

**V o1** Hasičárna

**VP o1** Obecní návés

**VP o4** Zámecký park

**VP o5** Zámecká zahrada

### CÍL

**Svahy pod zámek a parkem udržovat tak, aby byly zachovány pohledy na zámek z návsi, z nábřeží, od železnice a Dvořákovy stezky i z druhé strany řeky, aby byla posílena stabilita svahů a aby druhové složení neohrožovalo vegetaci zámeckého parku.**



**Obrázek 43** Pohled na zámek v Nelahozevsi ze severu na veduté z druhé poloviny 19. století. Na veduté jsou patrné obnažené skalnaté svahy nejen pod zámek, ale i v jeho pozadí, které tvoří charakteristický rys údolí Vltavy. Zdroj: ftohistorie.cz, nedatováno



**Obrázek 44** Hlídka na Stráži v Rokytnici nad Jizerou je příkladem drobné moderní architektury ve volné krajině navazující na historii místa. Autor: Mjölck architekti, 2021. Zdroj: mjölck, nedatováno

inspirace

### DOPORUČENÍ PRO ŘEŠENÍ

- V rámci koncepční studie zámeckého parku a management plánu jeho údržby bude nalezen způsob údržby svahů na severní a východní straně zámku tak, aby byly udržovány primárně obnažené, s minimem dřevinné vegetace.
- V rámci koncepční studie zámeckého parku a management plánu jeho údržby bude nalezen způsob údržby svahů pod parkem tak, aby byla zachována stabilita svahů a nedocházelo k jejich erozi. Cílové složení porostů navrhnout tak, aby neohrožovaly druhové složení zámeckého parku.

# VP 07

## ZELEŇ DŮLEŽITÁ PRO FORMOVÁNÍ OBRAZU SÍDLA

Zeleň podél komunikací při vstupu/příjezdu do obce a na zbytkových plochách v obci (podél trati apod.) není systematicky udržovaná a její charakter nedopovídá významu centra obce. Péče a kultivace vegetace podél příjezdových cest je potenciálem pro zvýšení atraktivity obce a formování jejího obrazu při vstupu do jejího historického jádra.

### CÍL

Pomocí kultivované zeleně pozitivně dotvořit obraz sídla, a tím také jeho atraktivitu pro místní i návštěvníky.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

**VP 07a** kultivování zeleně podél příjezdových komunikací, cest a cyklostezek pomocí systematické údržby

**VP 07b** na vybraných místech v centru obce i podél Dvořákovy stezky realizace extenzivních trvalkových záhonů či výsev letničkových směsí atp., a to vždy s ohledem na zachování vesnického charakteru sídla

**VP 07c** založení pobřežních bylinných společenstev při nově založeném přírodním nábřeží a nových přístupech k řece



**Obrázek 45** Extenzivní květnatá louka či letničková směs vhodně dotváří vesnický charakter sídla, zdroj: MČ Praha 4, nedatováno



**Obrázek 46** Smíšené trvalkové záhony jsou díky své minimální údržbě vhodné podél komunikací či na veřejných prostranstvích obce. Zdroj: Portál životního prostředí hl. m. Prahy, 2016

# VP 08

ZELEŇ DŮLEŽITÁ PRO  
FORMOVÁNÍ OBRAZU SÍDLA

---

Intravilán Nelahozevsí byl v historii se svým okolím propojen řadou polních cest. Cestní síť v extravilánu obce umožňovala snadné napojení na další místní části (Lešany), ale i průchodnost krajinou kolem Nelahozevsí. Řada polních cest během kolektivizace ve druhé polovině 20. století zanikla, dochované, avšak dnes méně využívané cesty zarůstají. Cesty nemají kvalitní povrch a nejsou doplněny mobiliářem.

Dvořákova stezka, která je hlavním napojením Nelahozevsí pro pěší a cyklisty ve směru od Prahy, je ve špatném stavu. Neexistuje kvalitní pěší propojení centra Nelahozevsí a Lešan. Cestní síť v zahrádkářské kolonii není napojena na cesty v zámeckém parku, a proto je průchodnost v této oblasti velmi omezená.

Doplnění cestní sítě je potenciál pro zvýšení průchodnosti krajiny a propojení místních částí obce na nově budované centrum i pro zvýšení turistické atraktivity obce a zvýšení opakovaných návštěv.

### CÍL

**Propojit centrum Nelahozevsí s Lešany a s volnou krajinou v okolí obce tak, aby mohly vzniknout atraktivní vycházkové okruhy, ale i nová pěší propojení pro místní obyvatele.**

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- VP o8a** revitalizace Dvořákovy stezky, rekonstrukce povrchu, doplnění osvětlení a mobiliáře, který vzejde z design manuálu obce
- VP o8b** revitalizace cesty od ulice Na Vinici směrem na hřbitov a památník zasnoubení císaře Františka Josefa I. s Alžbětou Bavorskou
- VP o8c** obnova cesty propojující centrum obce přes ulici V Loučkách s Lešany
- VP o8d** zpracování projektové dokumentace a realizace cesty propojující zámecký park přes/podél zahrádkářské kolonie na Lešany
- VP o8e** doplnění cest v krajině mobiliářem a orientačním systémem, který vyjde z design manuálu obce, a výsadbou ovocných alejí
- VP o8f** zvážení umístění uměleckých děl s duchovní tematikou podél cesty od kostela sv. Ondřeje, ulicí Na Vinici až ke hřbitov (obsah projednat s farností Kralupy)
- VP o8g** realizace vyhlídky na centrum a zámek z plošiny nad rodným domem Antonína Dvořáka při ulici Na Vinici



**Obrázek 47** Moderně ztvárněná zvonička na Horečkách, Beskydy, autor: Kamil Mrva Architects, 2010. Zdroj: archiweb, nedatováno

# VP 09

## KRAJINNÁ PROPOJENÍ



**Obrázek 48** Zajímavé místo v krajině lze podpořit umístěním netradičního mobiliáře. Revitalizace krajiny v Nizozemí, autor: Strootman Landscape Architects, 2010. Zdroj: Landezine, 2010



**Obrázek 49** Zajímavé místo v krajině lze podpořit umístěním netradičního mobiliáře. Revitalizace krajiny v Nizozemí, autor: Michael van Gessel, 2014. Zdroj: Landezine, 2014



**Obrázek 50** Mobiliář z místních materiálů, Uster, Švýcarsko, autor: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, 2014. Zdroj: Landezine, 2016



# Mobilita

# Mobilita

## VÝCHOZÍ STAV

Obec Nelahozeves není zatížena významnou tranzitní silniční dopravou. Středem obce prochází silnice III/24021, ulicí Kralupskou, která je na návsí šířkově předdimenzovaná. Dopravní funkce silnice dnes vizuálně dominuje celému prostoru návsi a snižuje kvalitu prostoru mezi rodným domem Antonína Dvořáka a zámekem. Celkové řešení křižovatek v centru obce neodpovídá současným požadavkům na dopravní bezpečnost a standardům na podobu průtahů silnic obcemi.

Doprava v klidu přináší obci problémy zejména při konání hromadných akcí na zámku nebo na návsi, kdy do obce přijedou stovky osobních vozidel. Současně není dostatečně řešeno zastavování a odstav turistických autobusů.

Limitem v dopravní diagnóze obce, a tedy i návrhu řešení jsou chybějící informace o dopravních intenzitách každodenního i mimořádného provozu v Kralupské ulici i údaje o počtech parkujících vozidel při hromadných akcích.

Výborná dostupnost z Prahy železniční dopravou a umístění železniční zastávky v přímém sousedství centra obce má zásadní význam pro turistický potenciál Nelahozevsí. Železniční dvoukolejná elektrizovaná trať však odděluje centrum obce a zámek od řeky Vltavy. V centru obce je pouze jediný podchod/ podjezd pod trať. Kromě významného bariérového efektu samotné tratě s sebou nese intenzivní provoz osobní i nákladní vlakové dopravy hlukovou zátěž.

Nedaleko zámku je areál Mariny Vltava, který je jedním z největších přístavišť mezi Prahou a Mělníkem. Potenciál rekreační plavby však není využit. Rekreační plavba není s Nelahozevsí příliš spojována, návštěvníci často o Vltavě a možnosti rekreační plavby nevědí.

Nelahozevsí prochází významná cyklistická stezka EuroVelo 7 – Vltavská. Směrem na Kralupy je vedena mezi Vltavou a železnicí po úzké nebezpečné pěšině – Dvořákově stezce, což společně s chybějící infrastrukturou pro parkování a dobíjení elektrokol významně omezuje rozvoj pravidelné cyklistické dopravy i cykloturistiky.

Komfort a bezpečnost pěší dopravy v rámci obce je omezen chybějícími nebo nekvalitními (úzkými, rozbitými) chodníky a dopravním režimem na místních komunikacích, který neodpovídá jejich stavebnímu řešení a charakteru provozu.

## SHRNUTÍ SOUVISEJÍCÍCH PROBLÉMŮ A POTENCIÁLŮ

### Související problémy

- ➖ Stav centra obce neodpovídá svou kvalitou významu místa a není adekvátním nástupem k zámku a k rodnému domu Antonína Dvořáka.
- ➖ V centru obce jsou dopravně-bezpečnostní závady a chybějící propojení.
- ➖ Není využit potenciál Vltavy – řeka, resp. její břehy jsou špatně dostupné a nejsou vnímány jako součást veřejných prostranství obce, není využit potenciál rekreační plavby.
- ➖ V území jsou zásadní bariéry pro pěší – propojení centra obce, Dvořákovy stezky a zámeckého areálu je velmi omezené.
- ➖ Není nastavena koncepce dopravy v klidu, a to jak pro běžný život obce, tak pro potřeby návštěvníků obce, dnes především zámku.

### Související potenciály

- ➕ Řeka Vltava a nábřeží představují potenciál pro rozvoj cestovního ruchu a pro vznik nových kvalitních veřejných prostranství.
- ➕ Významným potenciálem pro rozvoj cestovního ruchu je napojení Nelahozevsí na evropskou cyklostezku EuroVelo 7 – Vltavská.

---

## VIZE 2030

Dopravní funkce komunikace Kralupská již nebude dominantním prvkem návsi. Komunikace bude humanizována, mezi Dvořákovým domem a křižovatkou se Školní ulicí bude zúžena na jeden jízdní pruh v každém směru, rychlost bude snížena na 30 km/h. Chodníky podél komunikace budou rozšířeny a doplněny o bezbariérové úpravy. Místní komunikace vně Kralupské budou v režimu zóny 30 případně obytné zóny.

Náves i prostor před zámekem a objektem Skála budou očištěny od parkujících vozidel. Výjimkou zůstane možnost parkování pro obsluhu nově vzniklého objektu v místě dnešní hasičské zbrojnice a za objektem Skála. Nová parkovací stání primárně určená pro místní obyvatele budou vybudována v ulici Na Vinici a podél Kralupské u základní školy. Mezi tratí a řekou, ve vzdálenosti 650 m severně od návsi bude vybudováno parkoviště s přibližně 200 stáními pro osobní automobily návštěvníků. Návštěvníci, kteří zde zaparkovali, přijdou do centra po Dvořákově stezce podchodem pod tratí. Takto usměrněný pohyb návštěvníků přispěje k ekonomické udržitelnosti občanské vybavenosti a maloobchodu v centru.

Škola se bude aktivně snažit zvýšit dopravní bezpečnost ve svém okolí, zejména před začátkem výuky při dovážení dětí do školy autem. Zpracován bude školní plán mobility, který se bude snažit motivovat děti k chůzi a jízdě na kole/koloběžce a vytvářet pro to vhodné podmínky včetně parkování kol. Pracovníci školy půjdou příkladem.

V obci budou realizována opatření pro podporu cyklo dopravy. Po rekonstruované, rozšířené a osvětlené Dvořákově stezce projedou denně až 4 000 cyklistů. Stezka bude využívána cykloturisty, ale i místními pro každodenní cesty do Kralup. Vybudovány budou nové cesty krajinou, které umožní bezpečný pohyb pěších a cyklistů mezi částmi obce. Jízdní kolo bude intenzivněji využíváno i místními pro cesty do školy, do obchodu, za společenskými a kulturními akcemi v centru obce. U zámku bude možné v cykloboxech dobít elektrokola a uzamknout naložená kola cykloturistů bez nutnosti snímat brašny.

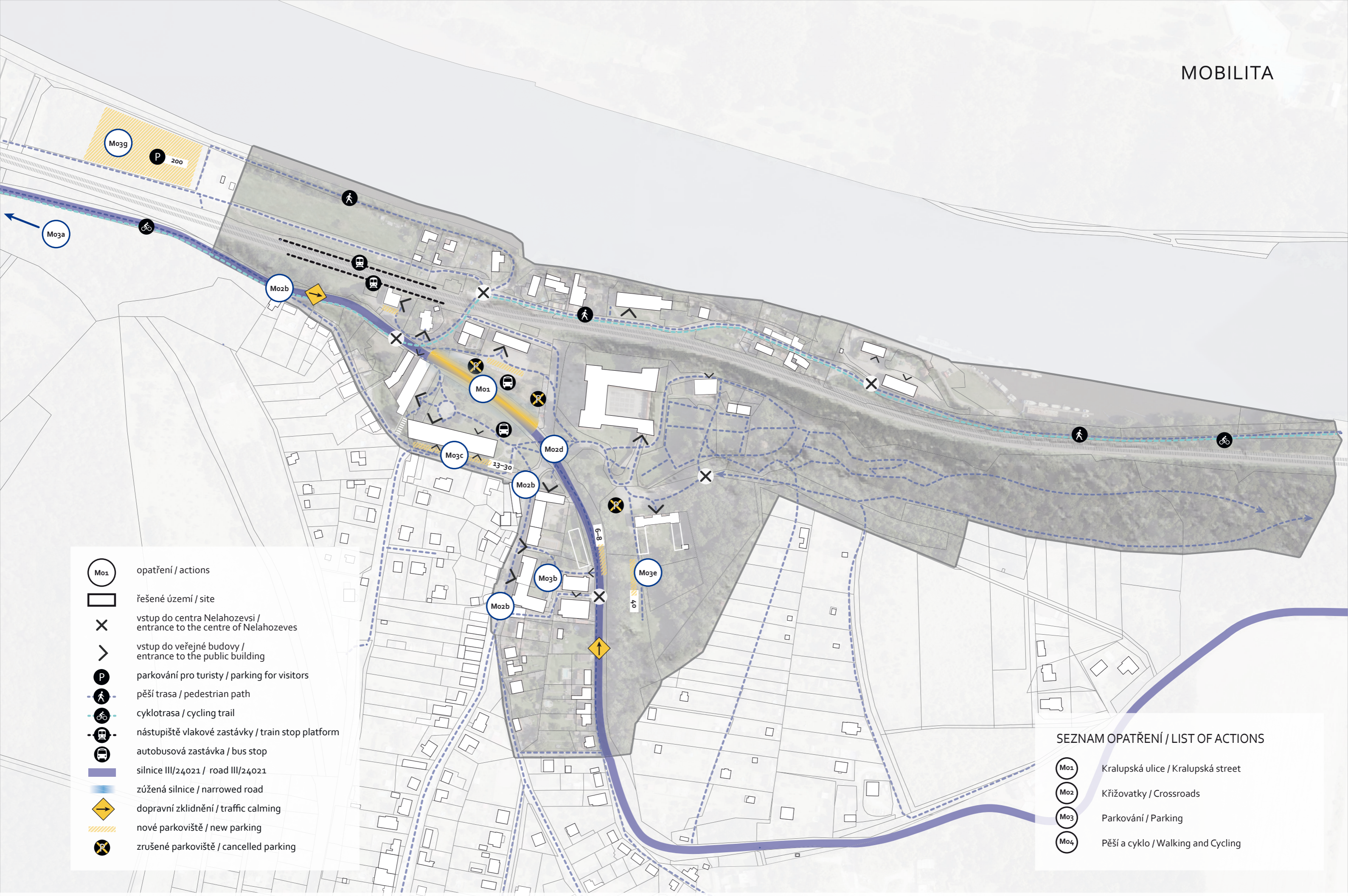
Rekonstrukce železniční trati sníží zátěž hlukem a vibracemi v centru obce. Při konání hromadných akcí budou vlakové spoje posíleny o další vozy, případně budou vypraveny mimořádné vlaky. Turistické autobusy budou vysazovat turisty přímo na návsi a odstaveny budou severně od centra obce mezi Kralupskou ulicí a železnicí. K dopravě z Prahy bude možné využít také lodní dopravu, v sezóně bude fungovat pravidelný přívoz na druhý břeh řeky.















# Mobilita

---





## SEZNAM OPATŘENÍ

- M 01** Kralupská ulice
- M 02** Křižovatky
- M 03** Parkování
- M 04** Pěší a cyklistické trasy



-  opatření / actions
-  řešené území / site
-  vstup do centra Nelahozeves / entrance to the centre of Nelahozeves
-  vstup do veřejné budovy / entrance to the public building
-  parkování pro turisty / parking for visitors
-  pěší trasa / pedestrian path
-  cyklotrasa / cycling trail
-  nástupiště vlakové zastávky / train stop platform
-  autobusová zastávka / bus stop
-  silnice III/24021 / road III/24021
-  zúžená silnice / narrowed road
-  dopravní zklidnění / traffic calming
-  nové parkoviště / new parking
-  zrušené parkoviště / cancelled parking

SEZNAM OPATŘENÍ / LIST OF ACTIONS

-  Kralupská ulice / Kralupská street
-  Křižovatky / Crossroads
-  Parkování / Parking
-  Pěší a cyklo / Walking and Cycling



---

---

# M 01

## KRALUPSKÁ ULICE

Současná podoba Kralupské ulice v prostoru návsi vznikla v roce 1985. Podle starších leteckých snímků byla průjezdná komunikace původně vedena pravděpodobně přes ulici Na Vinici. Kralupskou ulicí je dnes vedena silnice III/24021, která je v úseku mezi zámekem a rodným domem Antonína Dvořáka v délce 62 m rozšířena o „zářivý“ až na 11,5 m. Komunikace je tak šířkově předimenzovaná a dopravní funkce výrazně dominuje prostoru celé návsi.

### CÍL

Humanizovat komunikaci Kralupskou tak, aby dopravní funkce nedominovala návsi. Snížit v centru obce rychlost a odstranit dopravně bezpečnostní závady vyvolané situováním autobusové zastávky ve směru na Kralupy nad Vltavou v blízkosti křižovatky.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- M 01a** zpracování posouzení dopravních intenzit každodenního i mimořádného provozu v Kralupské ulici
- M 01b** zpracování dopravní studie, která bude podkladem pro realizaci dočasných dopravních opatření v Kralupské ulici a na okolních křižovatkách a podkladem pro urbanisticko-architektonickou soutěž
- M 01c** realizace dočasných dopravních opatření v Kralupské ulici
- M 01d** realizace finálních stavebních úprav Kralupské ulice dle výsledků urbanisticko-architektonické soutěže

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- M 02** Křižovatky
- M 03** Pěší a cyklistické trasy
- VP 01** Obecní náves
- VP 02** Nástupní prostor zámku



**Obrázek 52** Rekonstrukce krajské silnice v obci Příkazy na Olomoucku, zdroj: Olomoucký kraj, 2019



**Obrázek 51** Průtah silnice L33 v rakouské obci Bisamberg, zdroj: maps.google.com, 2021



**Obrázek 53** Rekonstrukce krajské silnice v obci Příkazy na Olomoucku, zdroj: Olomoucký kraj, 2019

### DOPORUČENÍ PRO HUMANIZACI KRALUPSKÉ ULICE

- Do doby realizace návsi a souvisejících stavebních úprav Kralupské ulice realizovat dočasná, nízkonákladová opatření, která povedou ke zvýšení bezpečnosti dopravy. Jde zejména o snížení rychlosti na Kralupské na 30 km/h a doplnění odpovídajícího dopravního značení.
- Finální podobu humanizace Kralupské ulice je nutné najít v rámci urbanisticko-architektonické soutěži na dotvoření centra Nelahozevsí. V rámci soutěže prověřit tato technická opatření:
  - zrušení zálivů a komunikaci v úseku od Dvořákova domu po Školní ulici zúžit na základní šířku 6,5 m,
  - výšková úprava vozovky v centru obce, změna povrchů, případně zvýšené přechody pro chodce s cílem vynutit snížení rychlosti a zajistit bezpečnost dopravy,
  - přesun autobusové zastávky ve směru na Kralupy na náves tak, aby autobusy stojící v zastávce nebránily rozhledu při výjezdu ze Školní ulice na Kralupskou,
  - vybudování dostatečně širokých a bezbariérových chodníků v místech, kde na silnici nenaváže zpevněná plocha návsi,
  - posouzení doplnění cyklistické infrastruktury ve vhodné formě.



Křižovatky v řešeném území nejsou z pohledu dopravy bezpečné, pro řidiče (zejména neznalého místních poměrů) mohou představovat zvýšené riziko dopravní nehody. Stavebně nejsou křižovatky vhodně řešené, přednosti v jízdě nejsou vyznačené dopravním značením, případně nejsou zajištěny dostatečné rozhledové poměry.

### CÍL

Zvýšit bezpečnost dopravy v centru obce, zpřehlednit křižovatky a odstranit nejednoznačné dopravní situace.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- M 02a** projednání vytvoření dopravně zklidněné zóny vně Kralupské se správním úřadem a Policií ČR
- M 02b** na základě výsledků jednání se správním úřadem a Policií ČR vyznačení zklidněné zóny, případně doplnění značek upravujících na křižovatkách přednost v jízdě
- M 02c** realizace stavební úpravy křižovatky Školní – Na Vinici v rámci rekonstrukce ulice Na Vinici
- M 02d** realizace stavební úpravy křižovatky Kralupská – Školní společně s humanizací Kralupské ulice dle výsledků urbanisticko-architektonické soutěže

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- M 01** Kralupská ulice
- M 03** Pěší a cyklistické trasy
- VP 01** Obecní náves
- VP 02** Nástupní prostor zámku



**Obrázek 55** Příklad zvýšené a materiálově odlišné plochy křižovatky ve zklidněné ulici, Bezručova čtvrť v Kuřimi, zdroj: mapy.cz, 2016



**Obrázek 54** Příklad malé okružní křižovatky jako zklidňujícího (zpomalovacího) prvku zvyšujícího bezpečnost, Hakenova ulice v Rybitví, zdroj: mapy.cz, 2018



**Obrázek 56** Příklad miniokružní křižovatky v Kilmaurs, Spojené Království, zdroj: wikipedia, 2010

### NÁVRH VARIANTNÍHO ŘEŠENÍ KŘÍŽOVATKY KRALUPSKÁ – ŠKOLNÍ

Cílem úprav křižovatky je podpořit snížení rychlosti v centru obce, zvýšení přehlednosti křižovatky a vytvoření jednoznačné dopravní situace, kdy každý účastník provozu ví, zda má/nemá přednost v jízdě a vytvoření možnosti bezpečného pěšího překonání Kralupské z návsi do areálu zámku.

K prověření řešení křižovatky dopravní studií a následně v urbanisticko-architektonické soutěži doporučujeme tyto varianty:

#### A/ Vytvoření malé okružní křižovatky

Toto řešení umožní napojení všech komunikací, které se dnes setkávají na malém prostoru (Kralupská, Školní, příjezd k zámku, vyústění cesty za hasičskou zbrojnicí), vynutí si zpomalení všech projíždějících vozidel a umožní otáčení turistických autobusů. V případě této varianty bude nutné upravit směrové vedení komunikací, aby se dosáhlo jejich optimálního navedení do středu křižovatky. Varianta je nejnáročnější na prostor i finance. V případě zvolení této varianty je nutné se důsledně zaměřit na architektonický detail řešení tak, aby křižovatka prostoru vizuálně nedominovala a nepoškodila pohledy na zámek.

#### B/ Vytvoření miniokružní křižovatky

Toto řešení umožní napojení komunikací, které se dnes setkávají na malém prostoru, vynutí si zpomalení všech projíždějících vozidel, ale neumožní otáčení turistických autobusů. Ty se budou muset otáčet na křižovatce u zastávky Lešany, rozcestí. Varianta je méně náročná na prostor i finance než varianta A, ale i zde bude nutné upravit směrové vedení komunikací, aby se dosáhlo jejich optimálního navedení do středu křižovatky.

#### C/ Stavební úprava současné průsečné křižovatky

Varianta přinese nejmenší stavební zásah do dnešního stavu, ponechá průsečnou křižovatku, napojení příjezdu k zámku a komunikace od dnešního parkoviště pod zámek je možné řešit v několika podvariantách. Při zvýšení vozovky a změně povrchu Kralupské si vynutí zpomalení všech projíždějících vozidel, ale neumožní otáčení turistických autobusů. Ty se budou muset otáčet na křižovatce u zastávky Lešany, rozcestí. Varianta je nejméně náročná na prostor.



Obrázek 57 Schéma malé okružní křižovatky, zdroj: ONplan, 2022



Obrázek 58 Schéma miniokružní křižovatky, zdroj: ONplan, 2022



Obrázek 59 Schéma stavební úpravy současné průsečné křižovatky, zdroj: ONplan, 2022

# M 03

## PARKOVÁNÍ

Dnes se v řešeném území obce nachází mimo uliční prostor zpevněné plochy v celkové kapacitě cca 60 míst pro osobní automobily. V obci není vyřešené parkování turistických autobusů. Nejsou vymezené parkovací plochy pro návštěvnické parkování rodného domu Antonína Dvořáka. Konceptně není řešené parkování pro návštěvníky jednorázových akcí na zámku. Jako závadu je nutné vnímat i neorganizované návštěvnické parkování u objektu Skála.

Zřejmě je zvýšená poptávka po parkování ze strany obyvatel Nelahozevsi v ulici Školní mezi křižovatkou s ulicí Kralupskou až k ulici V Loučkách, kde dochází k částečnému parkování na chodníku nebo na vozovce u základní a mateřské školy a obecního úřadu.

### CÍL

Vymezit parkovací plochy a nastavit vhodný režim parkování pro obyvatele Nelahozevsi přijíždějícími do centra za prací, službami a nákupy a pro návštěvníky zámku a rodného domu Antonína Dvořáka. Zmírnit dopravní problémy vyvolané dovážením dětí do školy a zastavováním osobních vozidel v jejím bezprostředním okolí.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- M 03a** provedení dopravního průzkumu parkování v současném stavu a prognóza budoucího stavu, která bude podkladem pro dopravní studii
- M 03b** zpracování plánu mobility školy zaměřeného na udržitelnou a bezpečnou dopravu do školy
- M 03c** vybudování 13–30 parkovacích stání v rámci rekonstrukce ulice Na Vinici
- M 03d** zpracování projektové dokumentace a následná realizace parkovacích stání při Kralupské ulici naproti základní škole
- M 03e** zpracování projektové dokumentace a následná realizace parkovacích stání za objektem Skála
- M 03f** zpracování projektové dokumentace a následná realizace odstavného parkoviště pro návštěvnické autobusy severně od řešeného území při Kralupské ulici
- M 03g** zpracování projektové dokumentace a následná realizace parkoviště pro návštěvníky v prostoru plánované čistírny odpadních vod
- M 03h** doplnění orientačního dopravního značení navádějící turisty na parkovací plochy s proměnnými informacemi o obsazenosti parkovišť
- M 03i** vynucování dodržování pravidel pro zastavování a stání, netolerování porušování zákona 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- V 01** Zámek a objekt Skála
- V 02** Rodný dům Antonína Dvořáka
- V 03** Kulturně-společenské centrum
- V 04** Hasičárna
- V 05** Škola
- VP 01** Obecní náves



**Obrázek 60** Parkoviště pro Technical University v Lyngby v Dánsku. Použity jsou zatravněvací dlaždice. Zdroj: Build a Better Burb, Thomas Oles



**Obrázek 61** Parkoviště pro University of Copenhagen v Dánsku. Použity jsou zatravněvací dlaždice. Zdroj: Build a Better Burb, Thomas Oles

### DOPORUČENÍ K ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU V CENTRU OBCE

#### Dopravní průzkum

- V rámci dopravního průzkumu zmapovat využívání současných parkovacích kapacit a provést prognózu budoucího stavu:
  - parkování v okolí školy (počty a doby zdržení zaparkovaných aut ve dnech školní výuky),
  - parkování v okolí obecního úřadu (počty a doby zdržení zaparkovaných aut v úředních dnech),
  - parkování návštěvníků obce v turistické sezóně (počet a doba zdržení, osobní vozidla a autobusy),
  - parkování v době konání trhů a oslav na návsi (počet a doba zdržení).
- V rámci přípravy plánu mobility školy provést průzkum mezi žáky školy za účelem zjištění počtu dovážených žáků autem.
- V rámci dopravní studie centra obce řešit i dopravu v klidu.

#### Parkování v centru obce primárně určené pro občany Nelahozevsi

- U nového objektu v místě dnešní hasičské zbrojnice zachovat parkování v závislosti na novém způsobu využití objektu. Tato parkovací místa nebudou sloužit pro návštěvníky.
- Nová parkovací stání, v počtu 13–30 dle způsobu parkování, zrealizovat v rámci rekonstrukce ulice Na Vinici. Tato parkovací stání by měla sloužit primárně pro zaměstnance školy a občany přijíždějícími do centra za službami a nákupy.
- Při Kralupské ulici naproti základní škole směrem do centra obce realizovat odhadem 6–8 míst podélného parkování mimo vozovku. Tato parkovací místa budou sloužit primárně pro zaměstnance školy. V případě rozšíření školy pravděpodobně nebude možné zajistit v bezprostřední blízkosti školy plochy pro parkování zaměstnanců, bude však možné parkovat dál od školy, např. v ulici Na Vinici.
- Parkování pro zaměstnance obecního úřadu bude řešeno na dvoře zrekonstruované Vinopalny.
- V rámci celkového řešení obecní návsi doporučujeme zrušit parkování pod zámekem.

#### Parkování pro obsluhu zámku

- Zrušit stávající parkování před objektem Skála a vybudovat cca až 40 parkovacích stání za objektem Skála, podélně se svahem nad Kralupskou ulicí. Parkovací stání by měla primárně sloužit zaměstnancům zámku, účinkujícím akcí v areálu zámku a zde ubytovaným.

#### Parkování turistických autobusů

- V prostoru před autobusovou zastávkou Nelahozeves, U Nadjezdu severně od řešeného území vybudovat parkoviště pro turistické autobusy s možností otáčení.
- Turisté z autobusu vystoupí / do autobusu nastoupí na autobusové zastávce veřejné dopravy na návsi s četností spojů 1–2 za hodinu (po dohodě s provozovatelem autobusové dopravy), případně mohou být nástupní hrany zastávek na návsi prodlouženy.
- Otáčení autobusů bude probíhat na uvažované okružní křižovatce ulic Kralupské a Školní, případně na křižovatce u zastávky Nelahozeves, Lešany, Rozcestí.

#### Návštěvnické parkoviště

- V území uvažovaném pro vybudování obecní čistírny odpadních vod mezi tratí a Vltavou na pozemku rodiny Lobkowiczů prověřit záměr na vybudování parkovací plochy pro návštěvníky. Uvažovat o kapacitě plochy cca 200 míst pro osobní vozidla. Tato kapacita by měla být schopna z větší části absorbovat vozidla návštěvníků přijíždějících na hromadné akce.
- Řešení návštěvnického parkoviště lze uvažovat částečně zpevněné pro denní využití. Zbytek parkoviště nebude zpevněn, případně bude řešen štěrkovým trávnikem a bude využíván pro nárazové hromadné akce.
- Doporučujeme zpoplatnění tohoto nárazového parkování a provázání např. se vstupenkou na akce na zámku, trhy atd.
- Návštěvníci přijíždějící osobním automobilem budou po zaparkování od návštěvnického parkoviště navedeni zpevněnou Dvořákovou stezkou, případně alternativně po nábřeží Vltavy k podchodu pod tratí do centra obce a přes něj k zámku.

# M 04

## PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

Pohyb pěších a cyklistů v řešeném území dnes není komfortní, pro osoby s omezenou schopností pohybu je téměř nemožný. Chodníky v řešeném území nejsou spojitě, v některých úsecích chybí nebo jsou nedostatečně široké, případně mají rozbitý povrch. V místech, kde chodníky chybí, není dopravní značení přizpůsobené pohybu chodců ve vozovce. Dvořákova stezka je zpevněná ve směru na Kralupy pouze po areál Marina Vltava.

### CÍL

Vytvořit bezpečné a komfortní prostředí pro pohyb chodců i cyklistů – místních, dětí směřujících z a do školy i návštěvníků obce. Plně využít potenciálu cyklistické trasy EuroVelo 7 – Vltavská, která vede v těsném sousedství centra obce.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- M 04a** zpracování a následná realizace projektu rekonstrukce Dvořákovy stezky od podchodu pod železnicí směrem na Kralupy nad Vltavou
- M 04b** vytvoření parkovacích kapacit pro jízdní kola v centru obce a areálu zámku
- M 04c** podporovat návštěvy Nelahozevsi nemotorovou či hromadnou dopravou

### VAZBA NA OPATŘENÍ

- M 01** Kralupská ulice
- M 02** Křižovatky
- VP 01** Obecní náves
- VP 03** Břeh Vltavy



**Obrázek 63** Příklad zpevněné a osvětlené cyklostezky podél Vltavy u Českých Budějovic. Stezka je využívána pěšími, cyklisty i in-line bruslaři. Zdroj: <https://budejovice.rozhlas.cz>, 2021



**Obrázek 62** Příklad uzamykatelných boxů na kola pro střednědobé a dlouhodobé parkování. V boxu může cyklista odložit naložené kolo včetně brašen, je možné dobít zde elektrokol. Modulární systém umožňuje přizpůsobit počet potřebě, na trhu je mnoho výrobců s různými provedeními. Zdroj: Urbania, 2022



**Obrázek 64** Příklad obytné zóny s rychlostním limitem 20 km/h. Chodci se pohybují na vozovce, hry dětí na vozovce jsou povoleny, ale autům musí být umožněn průjezd. Parkování je možné jen na vyznačených místech. Zdroj: [www.schroter.cz](http://www.schroter.cz)

### DOPORUČENÍ PRO ŘEŠENÍ

- V úsecích komunikací bez chodníků (tj. mimo ulice Kralupskou a Školní, kde již chodníky jsou a rychlost je snížena) plošně snížit rychlost a vytvořit obytnou zónu umožňující bezpečný pohyb chodců ve vozovce. V případě projednání tohoto záměru s dotčenými orgány a policií tuto zónu vyznačit, v případě zamítnutí doplnit značky snižující rychlost na 20–30 km/h.
- Bezpečný pohyb chodců a cyklistů v centru obce řešit v rámci dopravní studie a následné urbanisticko-architektonické soutěže.
- Dvořákovu stezku (cyklotrasu EuroVelo 7 – Vltavská) směrem na Kralupy nad Vltavou v úseku od Mariny Vltava řešit ve zpevněném povrchu, případně ve vybraných úsecích z důvodu ochrany stromů v mlatovém povrchu s osvětlením.
- Pro krátkodobé parkování kol doplnit v centru obce u objektů občanské vybavenosti bezpečné stojany na kola.
- U objektu Skála vybudovat cykloboxy, v kterých bude možné dobít elektrokola a uzamknout naložená kola cykloturistů bez nutnosti snímat brašny.
- Podporovat návštěvy Nelahozevsi nemotorovou či hromadnou dopravou například snížením ceny vstupného na akce v zámku nebo rodném domě Antonína Dvořáka v případě doložení jízdenky z vlaku či příjezdu na kole.
- Projednat s Českými drahami posílení vlakového spojení z Prahy do Nelahozevsi v době konání akcí na zámku či v rodném domě Antonína Dvořáka.
- Součástí turistické nabídky učinit například kombinovanou dopravu do Nelahozevsi lodí a na kole či koloběžce, či vlakem a na kole.

# Management

# Management

## VÝCHOZÍ STAV

V řešeném území je téměř polovina pozemků v majetku rodu Lobkowiczů. Jde především o areál zámku, který je dnes veřejně přístupný. Rodina Lobkowiczů je vlastníkem rodného domu Antonína Dvořáka i většinovým vlastníkem pozemků v prostoru obecní návsi. Pro využití břehů Vltavy je významné vlastnictví Lobkowiczů části břehové hrany. V centru obce je dalším významným vlastníkem veřejných prostranství a objektů obec, která vlastní pozemky a objekty části bloku vymezeného Kralupskou a Školní ulicí, pozemky pod vedlejšími komunikacemi včetně Dvořákovy stezky, areálu kostela sv. Ondřeje a objektu hasičské zbrojnice. Obec vlastní i objekt stávajícího kulturního centra na břehu Vltavy. Obec a rodina Lobkowiczů jsou tak subjekty, které mají v rukou rozvoj celého centra obce.

Dalšími významnými vlastníky pozemků v centru obce jsou Středočeský kraj, kterému patří pozemek pod Kralupskou komunikací, Správa železnic, které patří z větší části i svahy pod zámek a parkem, a v neposlední řadě Marina Vltava, která je vlastníkem přístavního areálu.

V Nelahozevsi neexistuje lokální organizace destinačního managementu. Obec je součástí Dobrovolného svazku obcí Údolí Vltavy, který se snaží o podporu života na řece. Je také součástí oblastní organizace destinačního managementu Kladensko – Slánsko.

Každý ze subjektů turistického ruchu v Nelahozevsi – obec, rodina Lobkowiczů a Marina Vltava – vytváří produkty cestovního ruchu a jejich marketing izolovaně. V posledních letech se však při pořádání akcí prohlubuje koordinace mezi obcí a rodem Lobkowiczů a obec je nápomocna i při rozvoji aktivit Mariny Vltava.

Trendy zážitkového cestovního ruchu, cílení na specifické cílové skupiny nebo vytváření provázaných produktů cestovního ruchu nejsou v Nelahozevsi uplatňovány.

## SHRNUTÍ SOUVISEJÍCÍCH PROBLÉMŮ A POTENCIÁLŮ

### Související problémy

- Stav centra obce neodpovídá svou kvalitou významu místa a není adekvátním nástupem k zámku a k rodnému domu Antonína Dvořáka.  
Návštěvnost zámku není rozprostřena do celého roku a je z velké části závislá na jednorázových akcích, což nepřispívá k udržitelnosti služeb a maloobchodu v centru obce, ale přináší jednorázové problémy, jako je zátěž automobilovou dopravou.
- Zámecký park je ve špatném stavu, mnoho návštěvníků ani obyvatel obce o něm neví.  
Není využit potenciál Nelahozevsi jako Dvořákova rodiště, skladatelův rodný dům je dnes většinu času zavřený. Téma Dvořákovy Nelahozevsi není dostatečně interpretováno pro vzdělávací ani komerční účely.
- Občanská infrastruktura neodpovídá nárůstu počtu obyvatel v posledních desetiletích (chybí např. základní zdravotní péče, 2. stupeň základní školy, kvalitní maloobchody a služby) a vzhledem k turistickému potenciálu obce chybí adekvátní turistická vybavenost.
- Není nastavena koncepce dopravy v klidu, a to jak pro běžný život obce, tak pro potřeby návštěvníků obce, dnes především zámku.

### Související potenciály

- + Zámecký park a přilehlé zelené plochy jsou výraznou přírodní hodnotou obce, nabízejí rovněž příležitost pro nová propojení a rekreační nebo společenské aktivity s unikátními výhledy.
- + Rodný dům Antonína Dvořáka se může stát magnetem turistického ruchu a novým místem kulturních a společenských aktivit v obci.
- + Řeka Vltava a nábřeží představují potenciál pro rozvoj cestovního ruchu a pro vznik nových kvalitních veřejných prostranství.
- + Blízkost barokního zámku Veltrusy s parkem výrazně zvyšuje turistický potenciál Nelahozevsi, nabízí řadu synergií.
- + Zastavitelné plochy v centru obce umožňují rozvoj občanské vybavenosti.
- + Významným potenciálem pro rozvoj cestovního ruchu je napojení Nelahozevsi na evropskou cyklostezku EuroVelo 7 – Vltavská.



---

## VIZE 2030

Obec ve spolupráci s rodinou Lobkowicz a dalšími aktéry v oblasti cestovního ruchu vytvoří lokální organizaci destinačního managementu, která vybuduje silnou značku, bude rozvíjet produkty cestovního ruchu a zajišťovat marketing Nelahozevsí. Financování organizace destinačního managementu bude vícezdrojové, příjmy budou plynout z příspěvků jednotlivých členů organizace, dotací a vlastní ziskové činnosti.

Správa a rozvoj veřejných prostranství a občanské infrastruktury bude provázána s destinačním managementem. Na revitalizaci obecní návsi, nábřeží Vltavy, zámeckého areálu a dobudování nové občanské a návštěvnické infrastruktury se budou podílet soukromé i veřejné investice.

# Management

---

## SEZNAM OPATŘENÍ

**MG 01** Destinační management

**MG 02** Správa a rozvoj centra obce

Příjem z cestovního ruchu je důležitý pro údržbu zámku Nelahozeves, přilehlého zámeckého parku, ale i pro údržbu a rozvoj samotného centra obce. S ohledem na nedostatek sekundární infrastruktury cestovního ruchu (restaurace a odpovídajícího ubytovací zařízení) pramení hlavní příjmy ze vstupného. Rozvoj zážitkového cestovního ruchu má potenciál výrazně přispět k rozvoji občanské vybavenosti pro místní obyvatele, vzniku atraktivní stavby pro kulturní a komunitní akce, rozvoji maloobchodu a služeb nebo ke zlepšení kvality veřejných prostranství a k vylepšení mobility.

S ohledem na význam Nelahozevesi v českém a globálním kontextu se však zdá být vhodnější vytvořit samostatnou lokální organizaci destinačního managementu pro Nelahozeves, která bude rozvíjet místní produkty cestovního ruchu a destinační marketing.

### CÍL

**Rozvinout Nelahozeves jako destinaci evropského významu, která nabízí kvalitní zážitkové produkty cestovního ruchu a generuje tak dostatek prostředků na údržbu svého kulturního a přírodního dědictví a pro rozvoj nové občanské vybavenosti.**

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- MG 01a** vytvoření konceptu destinačního managementu Nelahozeves – popis cílů, správy, aktivit a financování a jeho schválení zakládajícími členy
- MG 01b** ustavení organizace destinačního managementu
- MG 01c** příprava místních produktů cestovního ruchu a marketingové strategie na období 2024–2025
- MG 01d** realizace destinačního managementu, monitoring a vyhodnocení dopadu

### PRINCIPY DESTINAČNÍHO MANAGEMENTU

Destinační management bude založen na tzv. 3 K: Komunikace – Kooperace – Koordinace. Jednotlivé subjekty cestovního ruchu v daném místě budou společně řešit problémy a pracovat s výzvami, kterým budou při rozvoji cestovního ruchu ve své destinaci čelit.

Společně budou zvyšovat prestiž destinace, lákat potenciální investory a spolupracovníky například v oblastech, ve kterých nejsou v destinaci dostatečně rozvinuté služby (například provozovatele kvalitní restaurace).

Společným úsilím tak vytvoří pracovní místa, zhodnotí místní nemovitosti a zvýší jejich cenu. Výrazně tak přispívají k místnímu ekonomickému rozvoji a zvýšení kvality života místních obyvatel.

Financování organizace destinačního managementu bude vícezdrojové, příjmy budou plynout z příspěvků jednotlivých členů organizace, dotací kraje a státu, projektových dotací a grantů, vlastní ziskové činnosti (například v rámci provozu infocentra), případně z ubytovacích poplatků.

Hlavní činností organizace destinačního managementu v Nelahozevsi by mělo být:

- příprava a realizace produktů cestovního ruchu, zejména tzv. balíčků, které jsou zacíleny na jednotlivé segmenty návštěvníků (cílové skupiny),
- koordinace kulturního a dalšího volnočasového programu během celého roku a zajišťování jeho kvality,
- správa turistické infrastruktury například i realizace sezónní nadstandardní výzdoby hlavních veřejných prostranství, realizace navigačního systému,
- příprava a realizace marketingu destinace včetně komunikační strategie,
- příprava jednotného vizuálního stylu, komunikačních nástrojů (např. webu)
- prohlubování spolupráce na místní a regionální úrovni (např. partnerství s ČD),
- vyhodnocování dopadů destinačního managementu (příjmy, návštěvnost).

### CO JE PRODUKT CESTOVNÍHO RUCHU?

Produktem cestovního ruchu je komplex nabízených služeb a zážitků, které spojuje silná jednotící myšlenka do ucelené a komplexní nabídky cestovního ruchu mířící na jednoznačně definovanou cílovou skupinu.

Vlastnosti produktu cestovního ruchu:

- je komplexní – jde o ucelený soubor služeb a zážitků, podílí se na něm větší množství subjektů,
- je řízen a koordinován – jednotlivé subjekty podílející se na utváření produktu cestovního ruchu spolupracují a jejich postup je řízen a koordinován,
- je vícevrstvý – v rámci produktu cestovního ruchu jsou kombinovány různé typy služeb a zážitků,
- je zaměřený na cílovou skupinu – ucelený produkt cestovního ruchu je vždy určen konkrétní vymezené cílové skupině,
- je spojen se zvýšením spotřeby – součástí produktu cestovního ruchu je nabídka zpoplatněného zboží a služeb, v rámci produktu cestovního ruchu je generována útrata u různých subjektů podílejících se na jeho utváření,
- je spojen se zážitkem – produktem cestovního ruchu není pouze spotřeba služeb, ale i návštěva turistických atraktivit, interakce s místními obyvateli nebo poznání charakteru a celkové atmosféry místa návštěvy.

Zdroj: (ČCCR CzechTourism, 2020, <https://www.czechtourism.cz/cms/getmedia/a265c28c-a032-4495-beee-59aaff70401f/Manual-tvorby-produktu-cestovniho-ruchu.pdf>)

Pro koordinaci jednotlivých aktivit, které jsou popsány v této strategii, vznikne pracovní skupina složená ze zástupců obce, rodiny Lobkowiczů a dalších hlavních aktérů rozvoje centra obce. Návrh etapizace jednotlivých aktivit této strategie je popsán dále v kapitole.

Pozemky nelahozeveské návsi patří z velké části rodině Lobkowiczů, návse je však hlavní veřejné prostranství obce. Obdobně soukromé i veřejné investice se budou podílet na vzniku nové občanské vybavenosti, rekonstrukce rodného domu Antonína Dvořáka a stavby nového kulturně-společenského centra s infocentrem.

Správa a údržba nových veřejných prostranství a občanské vybavenosti musí být řešena již během přípravy zadání urbanisticko-architektonické soutěže tak, aby návrhy byly nejen finančně realizovatelné, ale aby provozní náklady nadměrně nezatěžovaly rozpočet obce nebo soukromého vlastníka.

Zároveň bude třeba správu a rozvoj veřejných prostranství a občanské infrastruktury provázet s destinačním managementem. Bude třeba zajistit, aby veřejná prostranství a občanská infrastruktura dobře sloužila místním obyvatelům a zároveň i návštěvníkům Nelahozevsí během celého roku a aby vytvářela nové hodnoty pro místní i turisty.

### AKTIVITY

K dosažení výše vytyčeného cíle je nutné realizovat tyto aktivity:

- MG 02a** ustavení pracovní skupiny pro koordinaci realizace Integrované strategie rozvoje centra Nelahozevsí
- MG 02b** institucionální nastavení správy a údržby centrálních veřejných prostranství obce ve spolupráci samosprávy a rodiny Lobkowiczů
- MG 02c** institucionální nastavení správy a údržby kulturně-komunitního centra, objektu nové hasičárny a dalších objektů občanské vybavenosti
- MG 02d** upravení vlastnických vztahů v návaznosti na vítězný návrh urbanisticko-architektonické soutěže

### CÍL

**Centrum Nelahozevsí, veřejná prostranství, existující i nová občanská vybavenost jsou udržovány na vysokém standardu pro užívání místními obyvateli i návštěvníky obce, jejich provoz a správa jsou ekonomicky trvale udržitelné.**

### RÁMCOVÝ HARMONOGRAM ROZVOJE CENTRA OBCE

Na Schématu 1 jsou znázorněna opatření a doporučené hlavní aktivity rozvoje centra Nelahozevsí a jejich orientační posloupnost v čase.

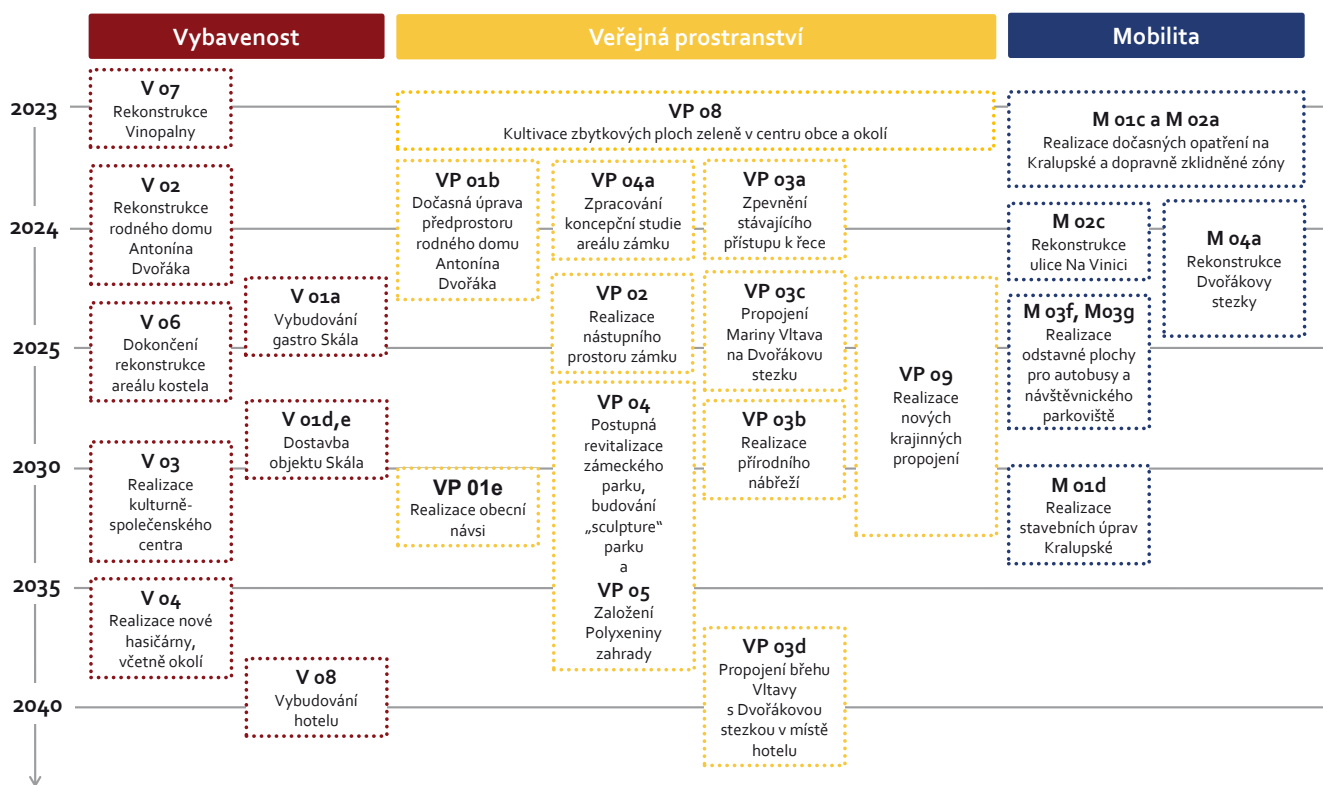


Schéma 1 Rámecový harmonogram rozvoje centra Nelahozevsí, autor: ONplan, 2022



---

#### ZADAVATEL

Obec Nelahozeves

Školní 3

277 51 Nelahozeves

Lobkowicz Collections, o.p.s.

Nelahozeves 1

277 51 Nelahozeves

#### ZPRACOVATEL

ONplan lab, s. r. o.

Karmelitská 379/18

118 00 Praha 1 – Malá Strana

[www.onplanlab.com](http://www.onplanlab.com)





