



obecní byty, ledce čp.1
architektonická studie
10/2025

[AKCE]

obecní byty
ledce čp. 1

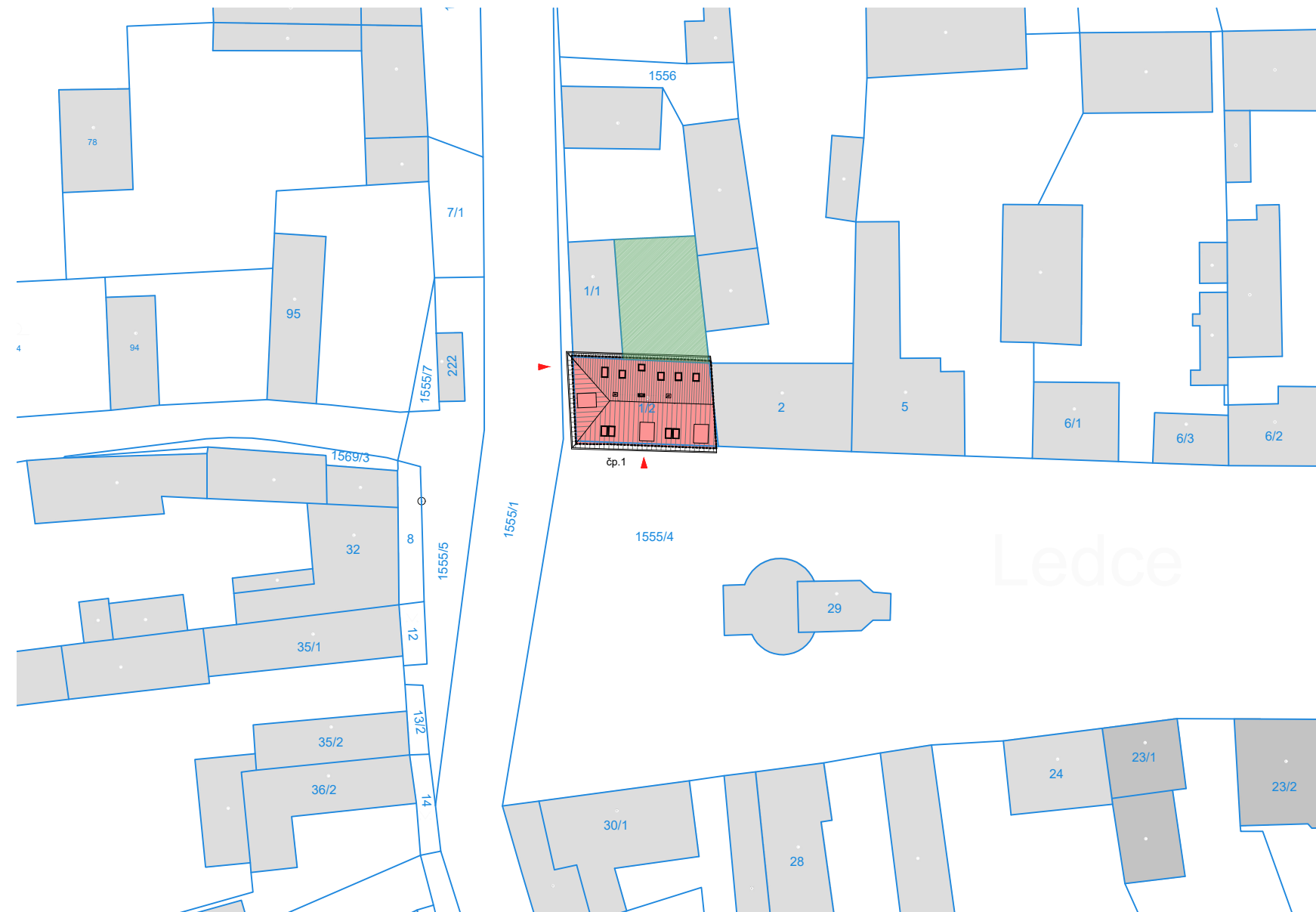
architektonická studie
10/2025

[AUTOR]

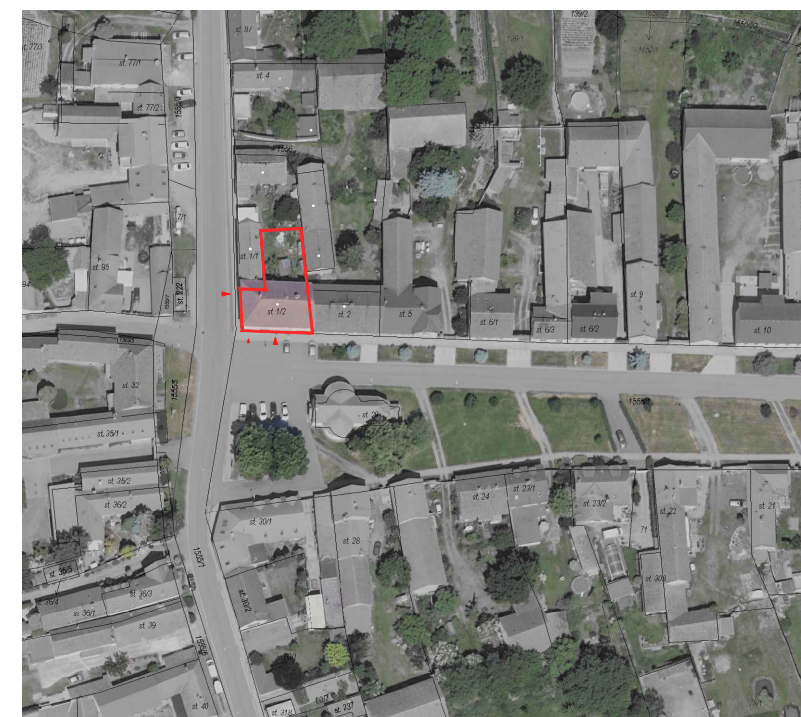
Ing.arch. Kateřina Grohová
autorizace čka 4200
k.grohova@centrum.cz
+420 603 920 402

[INVESTOR]

Obec Ledce
Ledce 17
273 05



úvod, lokalita



Řešený objekt čp.1 se nachází v samotném centru obce Ledce, je součástí souvislé zástavby návsi a vytváří nároží návsi.

Půdorysná stopa řešeného objektu je téměř obdélník, hmota se nachází na hranici pozemku - veřejného prostoru a v zadním traktu náleží k domu zahrada, která je přístupná pouze objektem samotným..

Pozemek parc.č.st. 1/2 k.ú. Ledce u Kladna je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, výměra pozemku je 412 m². Stavba č.p. 1 je v katastru nemovitostí vedena jako objekt pro bydlení.

Dopravní napojení je z návsi. Poblíž objektu se nachází autobusová zastávka. Před objektem jsou parkovací plochy.



0 10 15 40 m

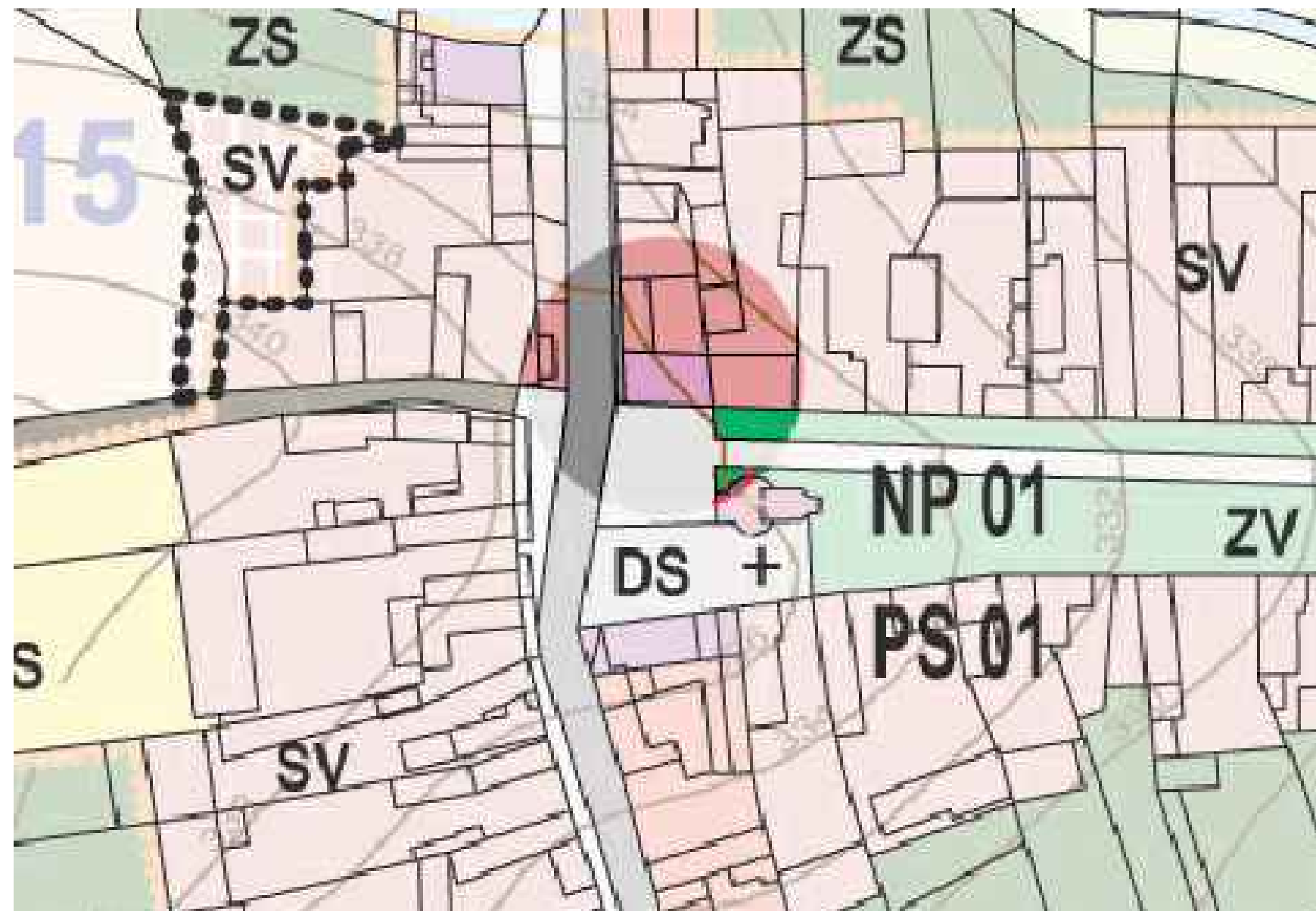
obecní byty
ledce čp. 1

studie
10/2025

situace_širší vztahy

1:750

územní plán



Pozemek řešeného objektu náleží dle platného územního plánu obec Ledce do funkční plochy OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední.

Jako přípustné využití jsou zde mimo jiné uvedeny plochy obchodní, služby, dále bydlení majitele či správce nemovitosti související s hlavním využitím.



0 10 20 50 m



dobová fotografie



stávající stav

stávající stav



Objekt je obdélníkového půdorysu, je dvoupodlažní, částečně podsklepen. podkroví pod sedlovou střechou s valbou směrem západním je bez využití.

V přízemí objektu se nachází prodejna smíšeného zboží. Druhé podlaží je v současné době bez využití, naposledy bylo využíváno jako sál s výčepem. Prostory ve 2.np využívá nájemce prodejny jako sklad a zázemí. .

Jednotlivá podlaží - 1.pp až podkroví - jsou přístupná schodištěm umístěným při severní fasádě objektu. Samotná dispozice objektu v současné době neumožňuje, aby byl objekt využíván multifunkčně, protože ke schodišti je přístup pouze přes provoz prodejny.

K domu dále náleží zahrada, která je přístupná průjezdem. Průjezd je ovšem užíván jako prodejní plocha a průchod do zahrady je zastavěn mobiliářem prodejny. Vedle průjezdu je sklad prodejny, který má vstup i přímo z návsi.

Ze západní strany objektu jsou dveře vedoucí do samostatné komory, která s provozem spojená není.

Vnitřní schodiště obsluhující suterén až podkroví je umístěné při severní fasádě. Vstup k němu je v současné době pouze přes prostor prodejny - z průjezdu a ze zázemí prodejny.



0 5 10 20 m

[obecní byty
ledce čp. 1

studie
10/2025

stávající stav

1:333]

Stávající stav

Řešený objekt čp.1 se nachází v samotném centru obce Ledce, je součástí souvislé zástavby návsi a vytváří její nároží.

Objekt je obdélníkového půdorysu, je dvoupodlažní, částečně podsklepen. Podkroví pod sedlovou střechou s valbou směrem západním je bez využití.

V přízemí objektu se nachází prodejna smíšeného zboží. Druhé podlaží je v současné době bez využití, naposledy bylo využíváno jako sál s výčepem. Půda i suterén je bez využití. Objekt celý je využíván nájemcem prodejny jako sklad a zázemí, protože stávající dispozice, zejména poloha schodiště, neumožňuje provoz/nájem objektu více dělit.

K domu dále náleží zahrada umístěná v zadním traktu. Zahrada je přístupná pouze objektem samotným.

plocha pozemku:	412 m ²
zastavěná plocha:	200 m ²
obestavěný prostor:	2291 m ³
užitná plocha:	506 m ²

Objekt je v horším technickém stavu, pouze v 1.np byly provedeny stavební úpravy v 80.letech při stavebních úpravách prodejny - ty jsou ovšem poplatné době a k historickému objektu (č.p.1) se nepřístupovalo zvláště citlivě. Sál ve 2.np se nachází v původním stavu a byla zde pouze vyměněna okna. Konstrukce krovu je též původní a její stav je alarmující. v minulých dobách byla pouze vyměněna krytina.

Objekt je napojen na veškerou technickou infrastrukturu v obci samostatnými přípojkami a to jmenovitě na kanalizační a vodovodní řad, plynovod, silnoproudá (ČEZ) i slaboproudá (Cetin) vedení.

Objekt je lokálně vytápěn plynovým kotlem.

Vstup do objektu je přímo do prodejny ze strany návsi, dále se v této jižní fasádě nachází vrata průjezdu a vstup do skladu. Ze západní strany je další vstup do komory, která není s vnitřním provozem propojená.

Zadání

Zadáním bylo ověřit možnost využití stávajícího objektu čp.1 pro výstavbu obecních, nájemních bytů. Bylo uvažováno s využitím 2.np a s přípravou pro vestavbu podkroví. Funkční využití v 1.np – obchod – bude ponecháno.

Návrh

Úkolem předkládané studie bylo prověřit možnost realizace obecních nájemních bytů ve vyšších podlažích objektu, aniž by musel být proveden větší zásah do prodejní plochy.

Prvotním návrhem, který se shodoval s představou zadavatele, bylo umístění třech bytů ve 2.np a v podkroví dvou bytů. Prostorově toto objekt umožňuje. Nicméně toto řešení neumožňuje platný územní plán.....

Objekt se dle platného územního plánu obec Ledce nachází ve funkční ploše OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední. Zde jsou jako přípustné využití uvedeny plochy obchodní, služby apod. Co se týče bydlení je zde umožněno pouze bydlení související s hlavním využitím tzn. bydlení majitele či správce nemovitosti .

Návrh byl konzultován na příslušném stavebním úřadě i na odboru územního plánování. Zástupci se shodli a potvrdili, že v objektu za současných podmínek (platný územní plan, legislativa) povolí vybudovat pouze JEDNU BYTOVOU JEDNOTKU, která může být maximálně dvougenerační.

Víc bytových jednotek by bylo možné v objektu umístit pouze v případě ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU obce Ledce, kde by musela být v místě objektu definována jiná funkční plocha. Každopádně je potřeba přihlédnout i na platné normy a technické podmínky objektu. Ten prostorově neumožňuje vybudování výtahu, aby byla splněna norma pro obytný dům (více jak 3 byty), ale doporučuji zůstat u vytvoření maximálně tří bytových jednotek, aby stavba zůstala stavbou pro rodinné bydlení, jak je, byť nesprávně, uvedeno v katastru nemovitostí.

Z platné legislativy tedy vyplývá, že se zde v současné době smí umístit jeden byt správce. Byt může být dvougenerační; tzn. může umožňovat soužití dvou domácností, může obsahovat dvě bytové jednotky provozně oddělené.

Tento dvougenerační byt, sestávající se ze dvou jednotek o velikostii 2+kk, umísťujeme do podkroví. Prostory ve 2.np zůstávají ve studii bez využití, ale může sloužit jakémukoliv využití obce – sál (poslední kolaudovaný stav) případně se může rekolaudovat na jiné využití: kanceláře, klubovna, knihovna...

Aby mohl být objekt využíván takto multifunkčně, vytváříme v 1.np samostatný přístup ke schodišti, které obsluhuje jednotlivá podlaží. Využíváme bočního vstupu ze západu, kde probouráním průchodu v konstrukci a zmenšením prodejní plochy v současném průjezdu vznikne vstupní chodba ke schodišti. Z tohoto společnému prostoru bude i přístup do zahrady, která k objektu patří, ale z důvodu nevhodného rozmístění mobiliáře prodejny není v současné době přístup umožněn. Prodejna je od zbytku domu konstrukčně oddělena, její užitná plocha bude zmenšena o cca 10 m².

Vzhledem ke špatnému stavu schodiště a k platným normám navrhujeme novou geometrii schodiště od 1.np až do podkroví.

Předložená studie řeší nejenom dispozici nové bytové jednotky v podkroví, ale zabývá se též fasádou objektu a navrhuje vrátit se k historické podobě objektu: V prostoru sálu navrátit v jižním průčelí dělená oblouková okna. V přízemí vyměnit stávající výlohy (bez využití) za původní dělená okna, zrušit vjezdová vrata (opět bez využití) a nahradit opět oknem dle dobové fotodokumentace.

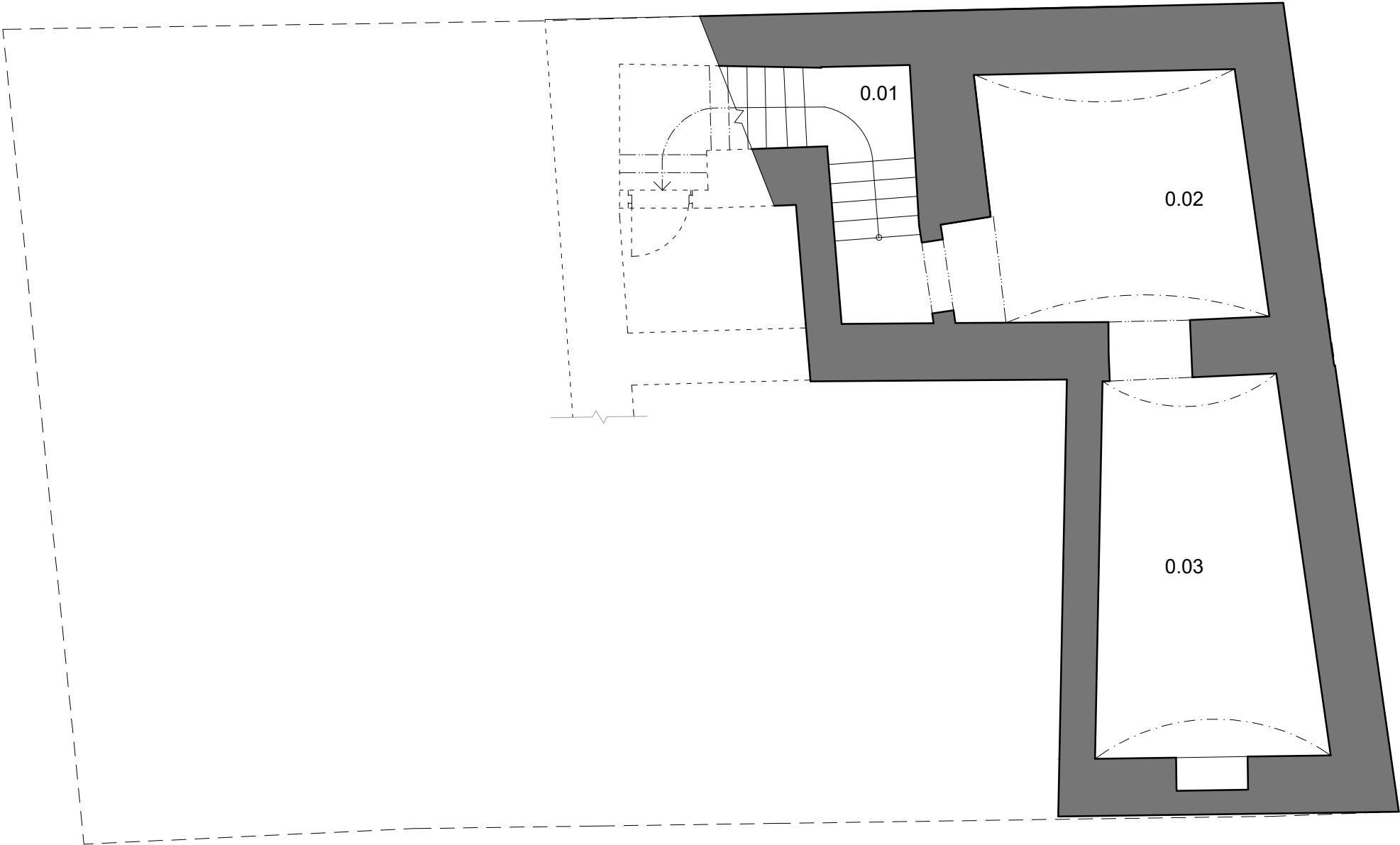
Bytová jednotka

Studie navrhuje umístit dvougenerační bytovou jednotku do úrovně podkroví. Vstup do jednotky je v úrovni 2.np (výhodnější z důvodu požárních norem) Součástí jednotky je tedy i schodiště vedoucí do podkroví. V podkroví se ve společné chodbě nacházejí vstupy do samostatných částí. Každá část (jednotka) je o velikosti 2kk tzn. že obsahuje ložnici a obývací pokoj s kuchyňským koutem. V každé části je samostatná koupelna s wc a šatna, případně šatní skříň. Obytné místnosti jsou převážně orientované jižním směrem, případně směrem západním. Jižní fasáda – hlavní rpůčelí je pětiosé. Středová osa je osou vstupní, právě tuto osu doplňujeme vikýřem, další vikýř umísťujeme v krajní ose u štítu (východní strana) . V bočním západním průčelí umísťujeme ve valbě další, třetí vikýř. Vikýře jsou jednoduchého tvaru s obdélníkovým oknem a s pultovou střechou (předpokládá se plechová krytina červené barvy) Vikýře jsou doplněny střešními okny. Na straně severní umísťujeme pouze okna střešní a jeden světlovod prosvětlující společnou chodbu.

Dřevěné konstrukce krovu a stropu budou posouzeny statikem a bude proveden mykologický průzkum. Podkroví bude zatepleno minerální vatou. Objekt doporučujeme nově vytápěn centrálním plynovým kondenzačním kotlem umístěným v suterénu. V objektu budou rozvedeny nové rozvody ÚT a osazena podokenní topná tělesa. Budou provedeny nové domovní rozvody vody a kanalizace dle potřeb nové dispozice a nové rozvody elektroinstalace. Stavební úpravy jsou navrženy tak, aby byl provoz prodejny v 1.np omezen minimálně. Nicméně i prodejna by zasloužila jistou revitalizaci.

Navržené úpravy lze etapizovat.

0.01	schodiště	5,90
0.02	sklep	14,10
0.03	sklep	16,15
		36,15



0 1

2 5 m

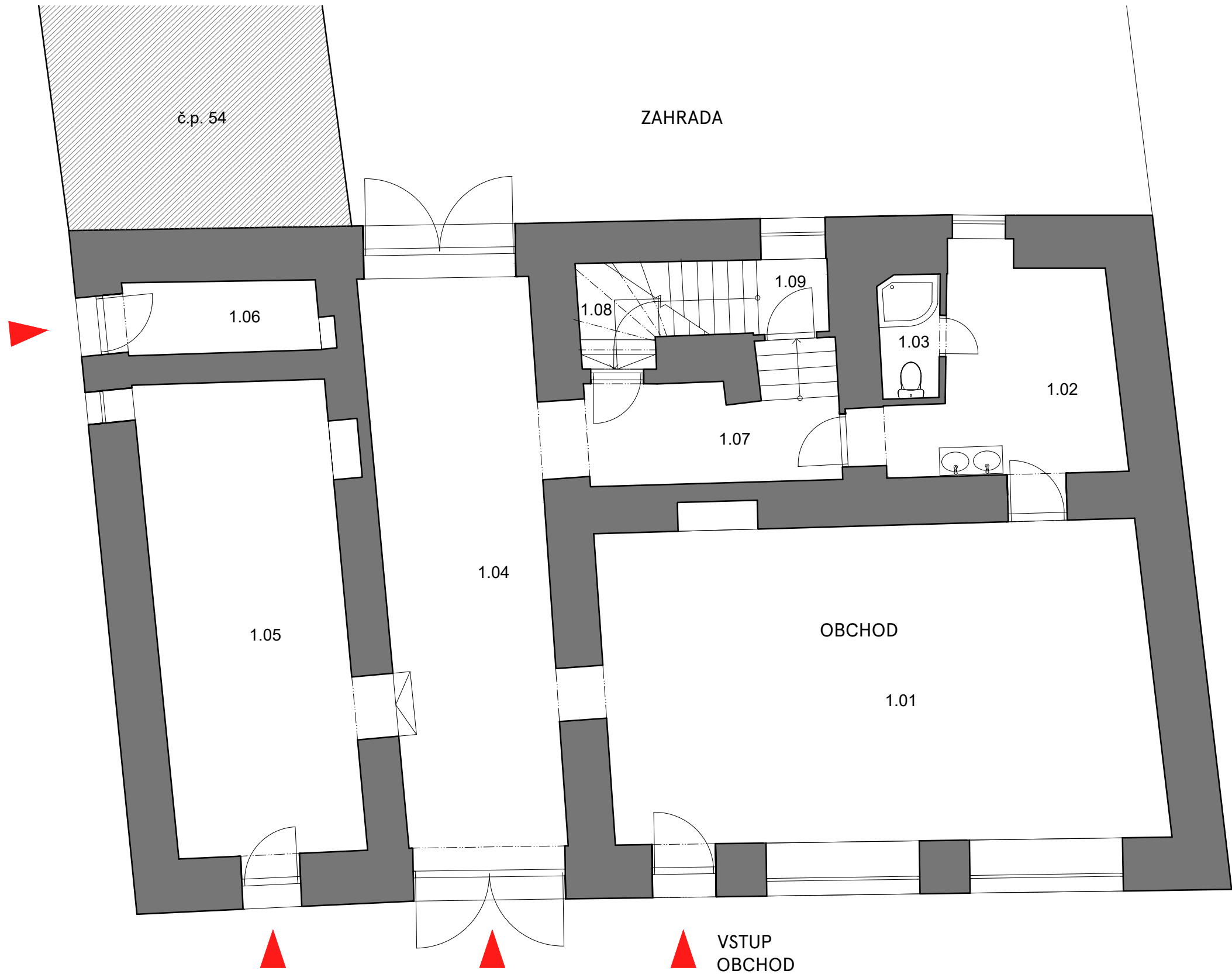
[obecní byty
ledce čp. 1

studie
10/2025

půdorys 1.pp
stávající stav

1:75]

1.01	prodejna	51,70
1.02	předsíň / šatna	13,30
1.03	wc	2,10
1.04	průjezd	29,20
1.05	sklad	27,15
1.06	sklad	4,30
1.07	chodba	9,20
1.08	schodiště do 1.pp	2,45
1.09	schodiště do 2.np	3,60
		143,00



0 1 2 5 m

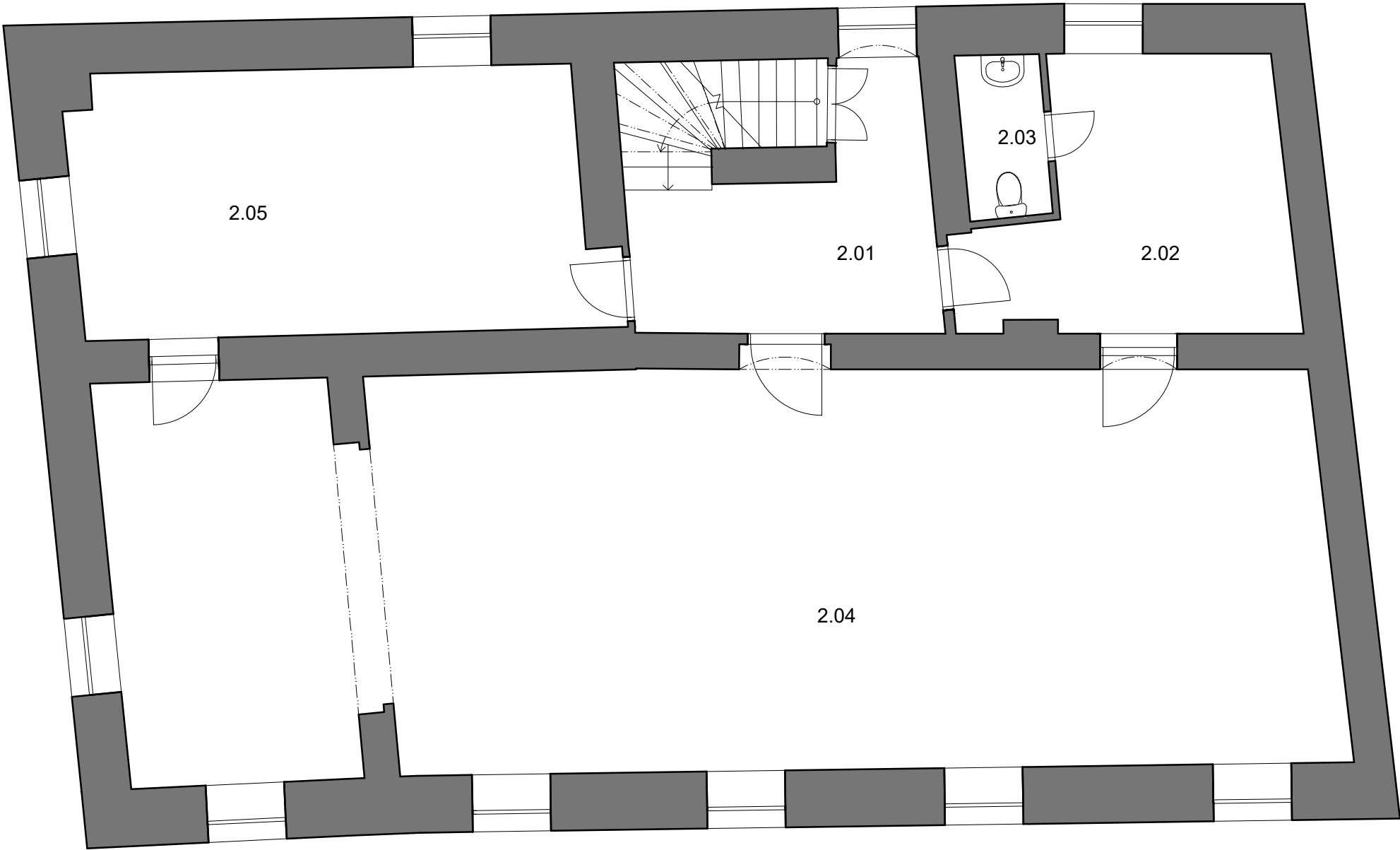
[obecní byty
ledce čp. 1

studie
10/2025

půdorys 1.np
stávající stav

1:75]

2.01	chodba, schodiště	15,35
2.02	šatna	14,90
2.03	wc	2,70
2.04	sál	95,85
2.05	výčep	27,05
		155,85



0 1

2 5 m

[obecní byty
ledce čp. 1

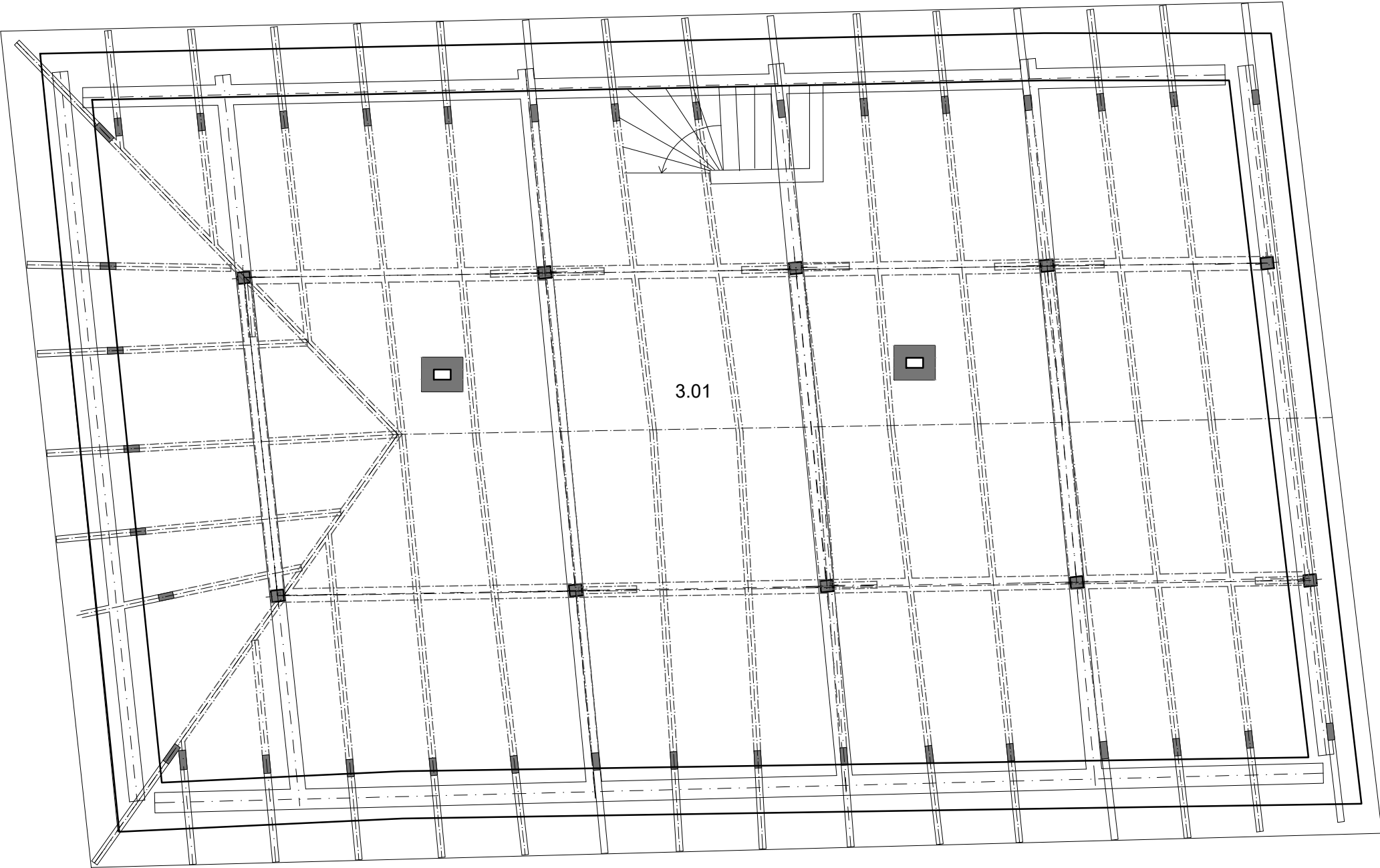
studie
10/2025

půdorys 2.np
stávající stav

1:75

]

3.01	půda	171,10
		171,10



0 1

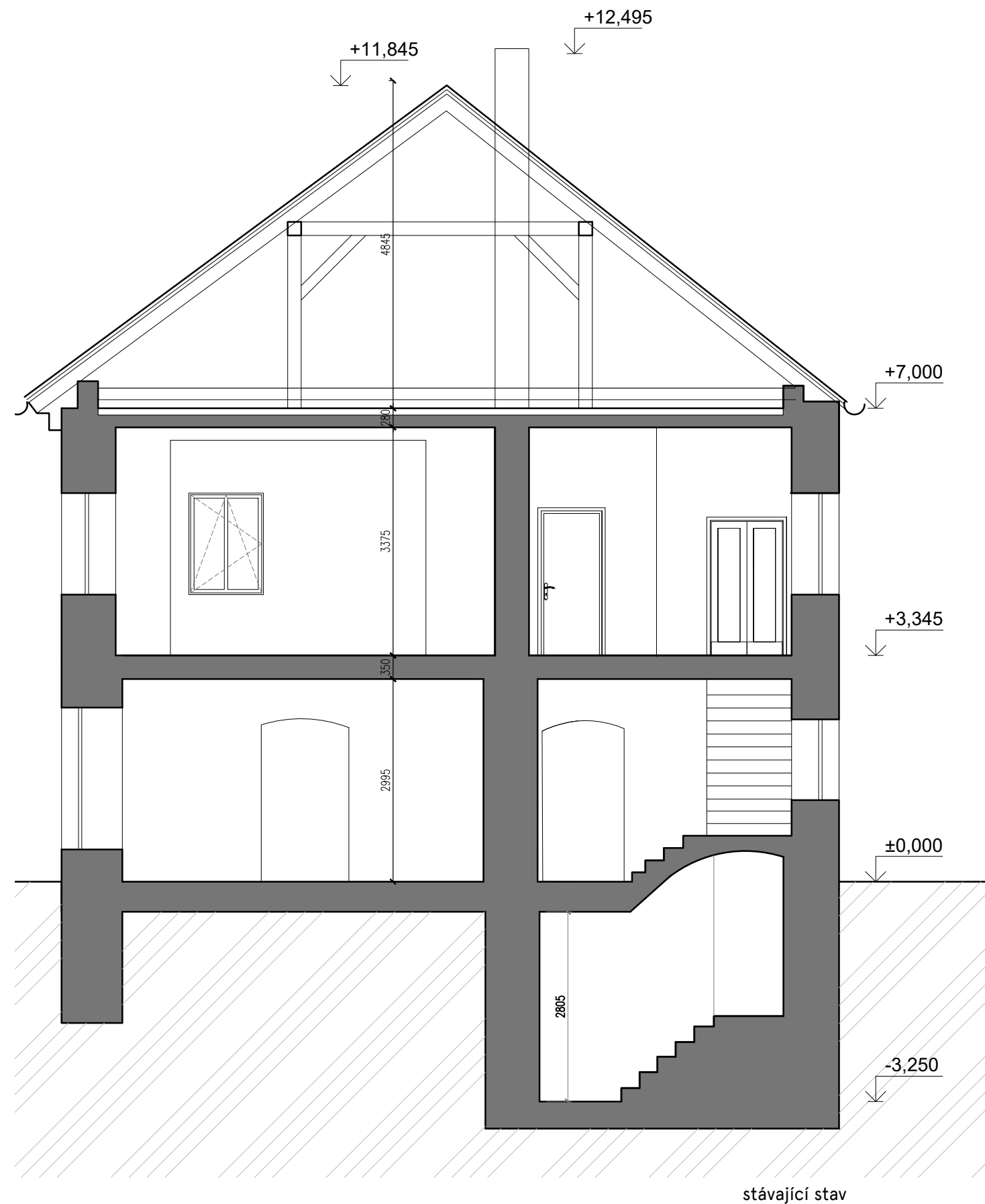
2 5 m

[obecní byty
ledce čp. 1

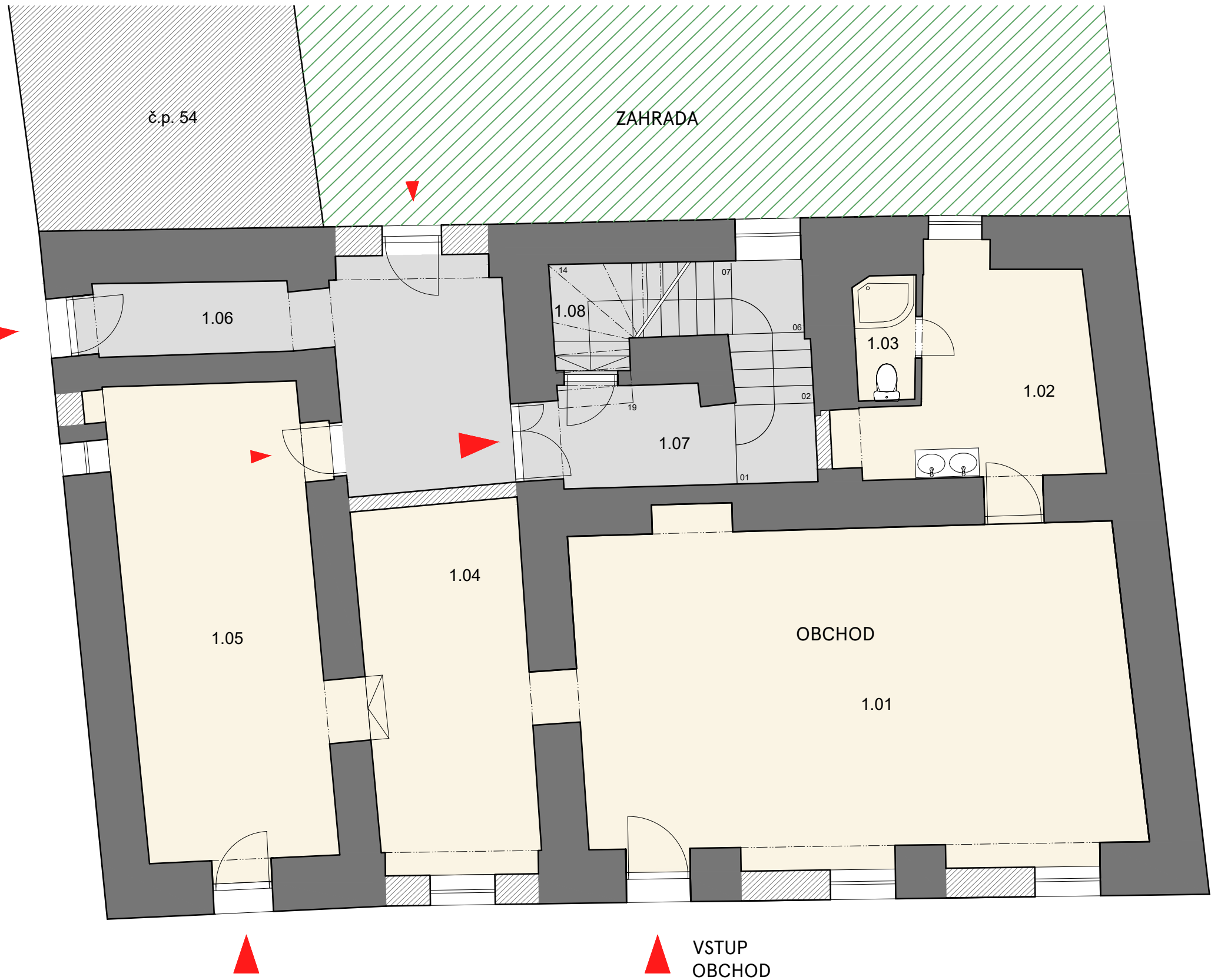
studie
10/2025

půdorys podkroví
stávající stav

1:75]



VSTUP BYDLENÍ		
komerční jednotka		
1.01	prodejna	53,70
1.02	předsíň / šatna	13,30
1.03	wc	2,10
1.04	prodejna	17,25
1.05	sklad	27,15
komerční jednotka celkem		113,50
společné prostory		
1.06	vstupní chodba	16,25
1.07	schodiště	12,10
1.08	schodiště do 1.pp	2,45
		141,60



0 1 2 5 m

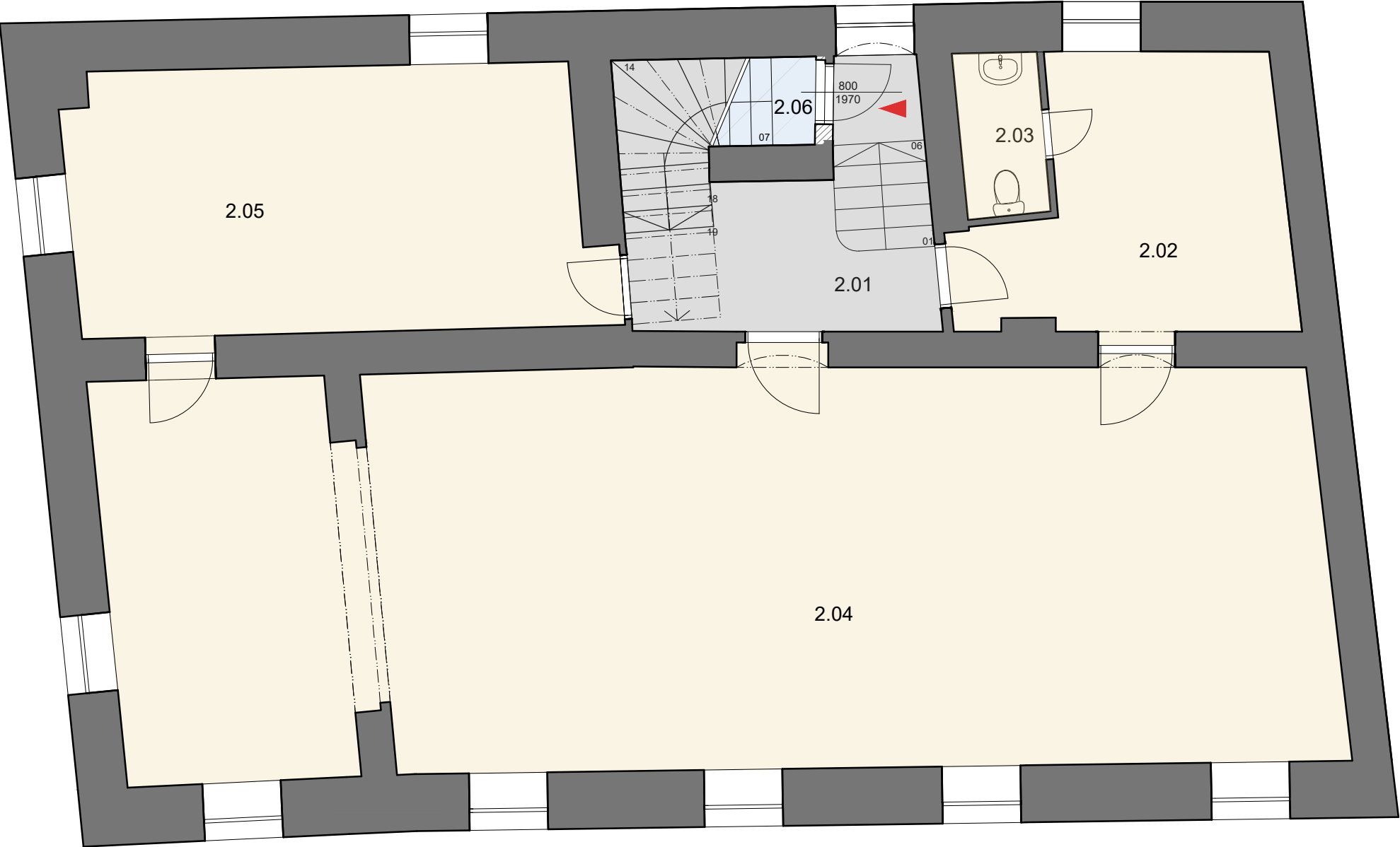
[obecní byty
ledce čp. 17

studie
10/2025

půdorys 1.np
navrhovaný stav

1:75]

společné prostory		
2.01	chodba, schodiště	13,90
prostory bez využití (v nájmu nájemců komerční jednotky)		
2.02	šatna	14,90
2.03	wc	2,70
2.04	sál	95,85
2.05	výčep	27,05
prostory bez využití celkem		140,50
bytová jednotka		
2.06	schodiště	1,45
		155,85



0 1

2 5 m

[obecní byty
ledce čp. 1

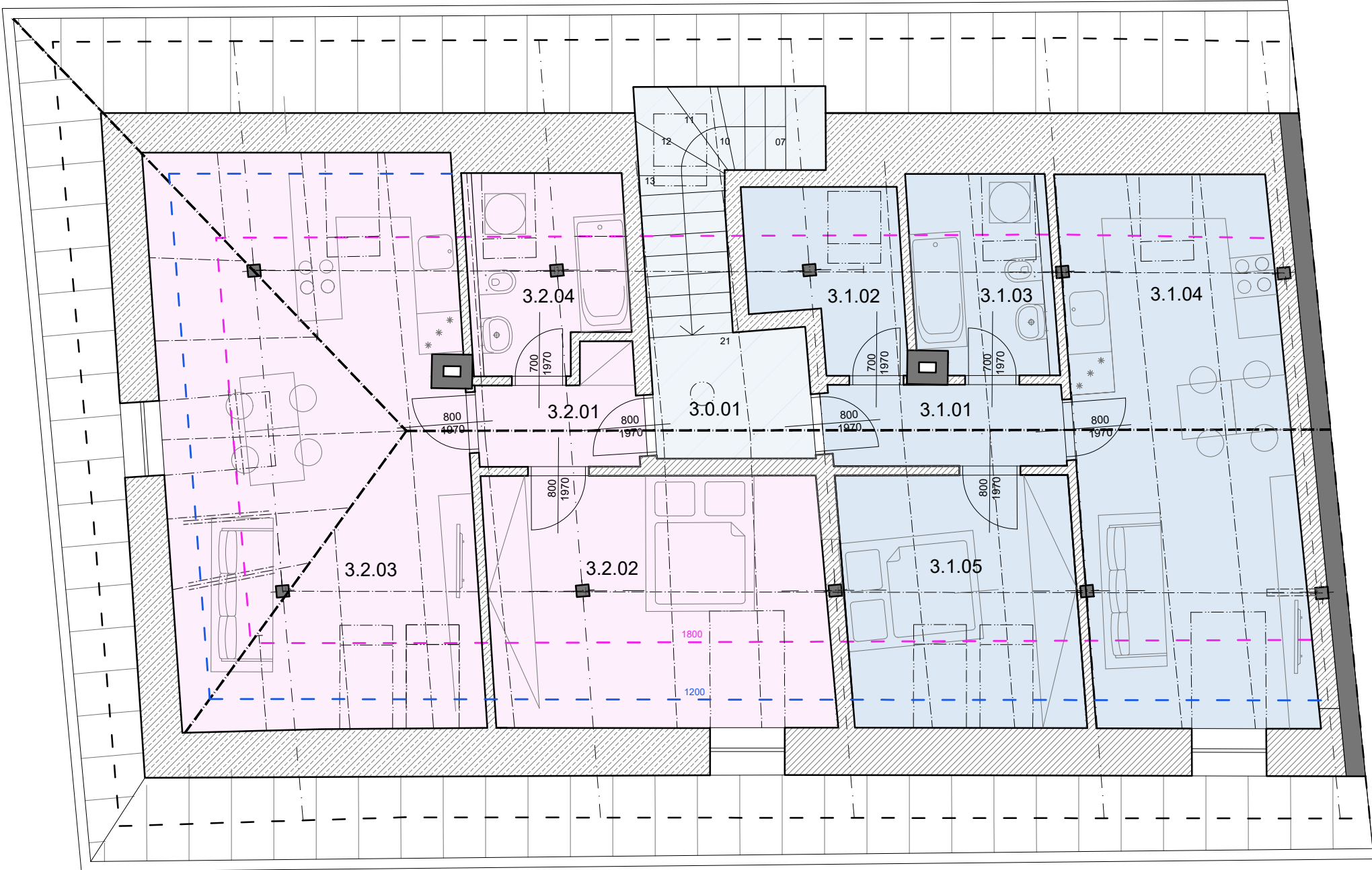
studie
10/2025

půdorys 2.np
navrhovaný stav

1:75]

* v tabulce je uvedena započitatelná plocha tzn. plocha s výškou větší než 1,2m

3.0.01	chodba, schodiště	10,85
část 3.1		
3.1.01	chodba	4,00
3.1.02	šatna	5,35
3.1.03	koupelna	6,00
3.1.04	obývací pokoj + kuch.k.	25,25
3.1.05	ložnice	12,00
část 3.1 celkem		52,60
část 3.2		
3.2.01	chodba	3,45
3.2.02	ložnice	17,10
3.2.03	obývací pokoj + kuch.k.	33,35
3.2.04	koupelna	6,50
část 3.2 celkem		60,40
		123,85

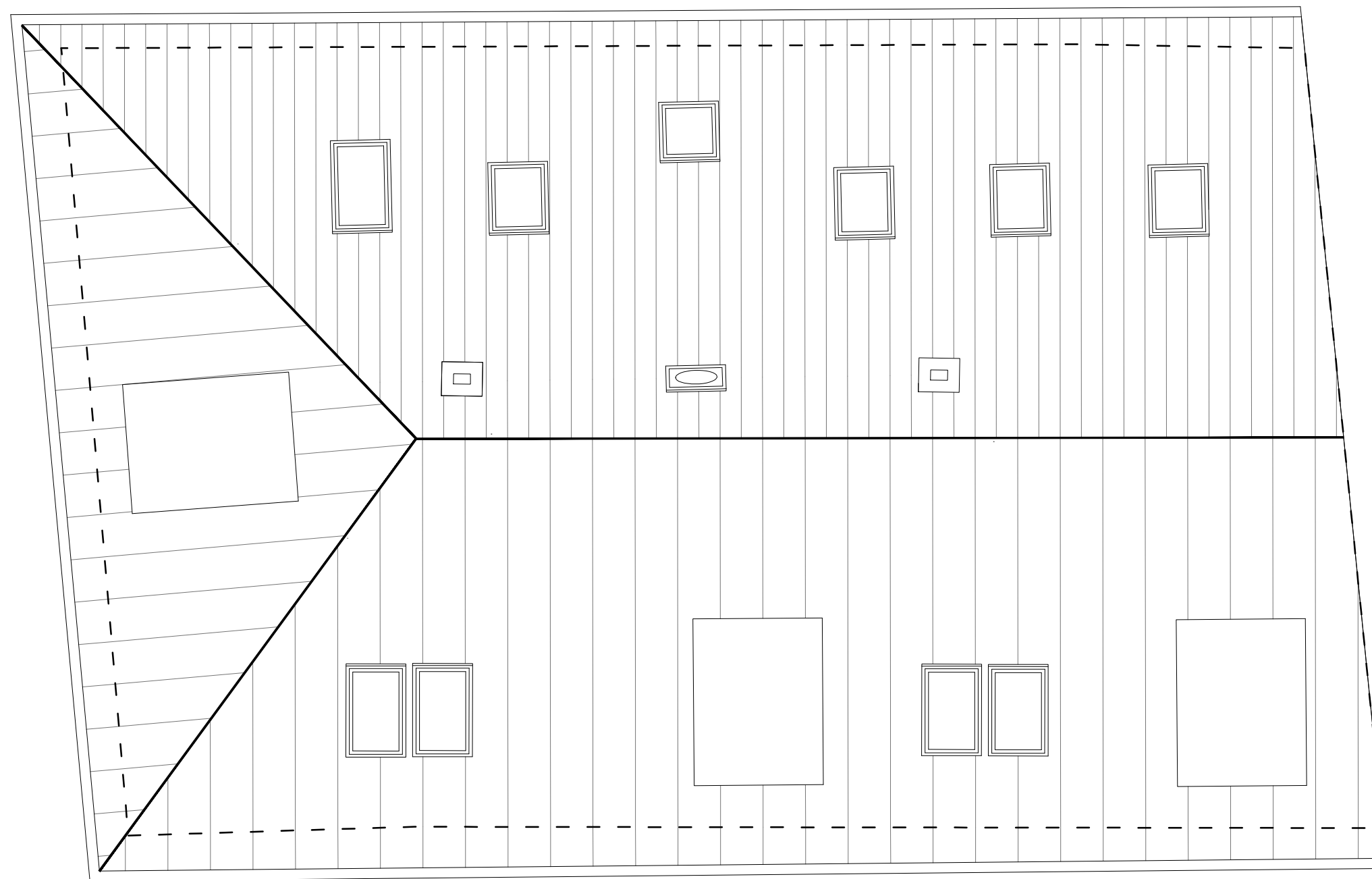


[obecní byty
ledce čp. 1

studie
10/2025

půdorys podkroví
navrhovaný stav

1:75]



0 1

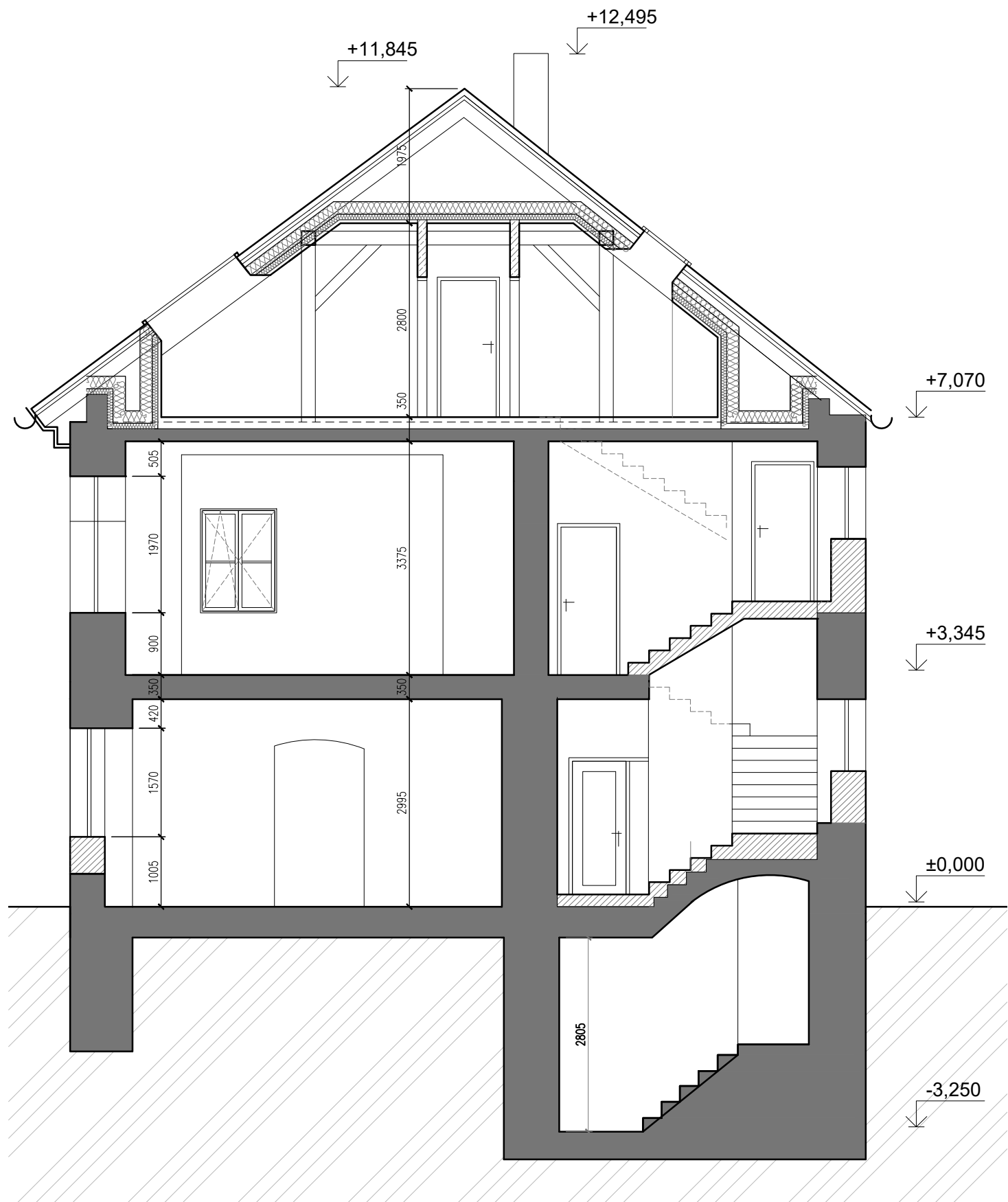
2 5 m

[obecní byty
ledce čp. 1

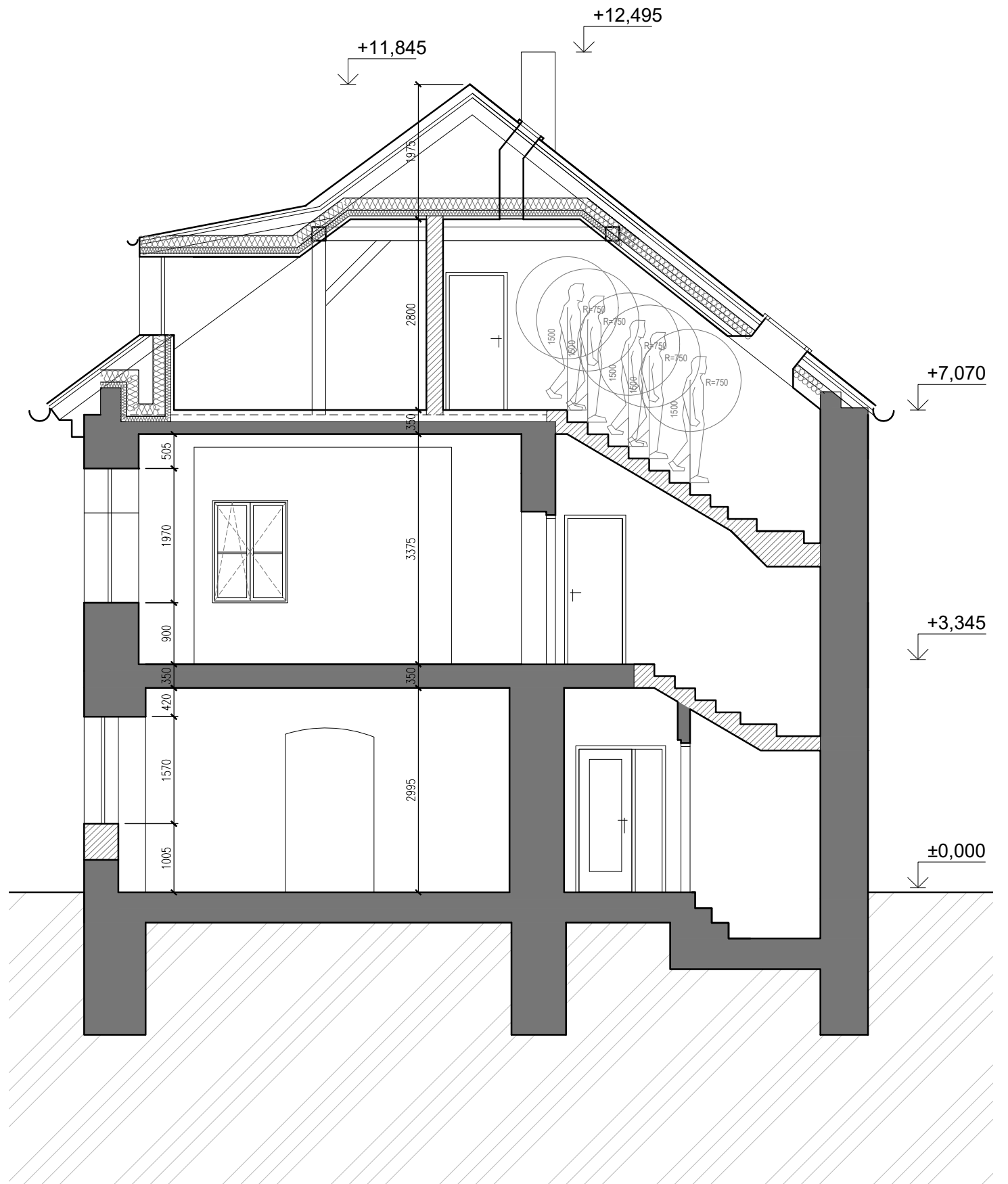
studie
10/2025

střecha
navrhovaný stav

1:75]



navrhovaný stav - střešní okna



navrhovaný stav - vikýř



pohled východní

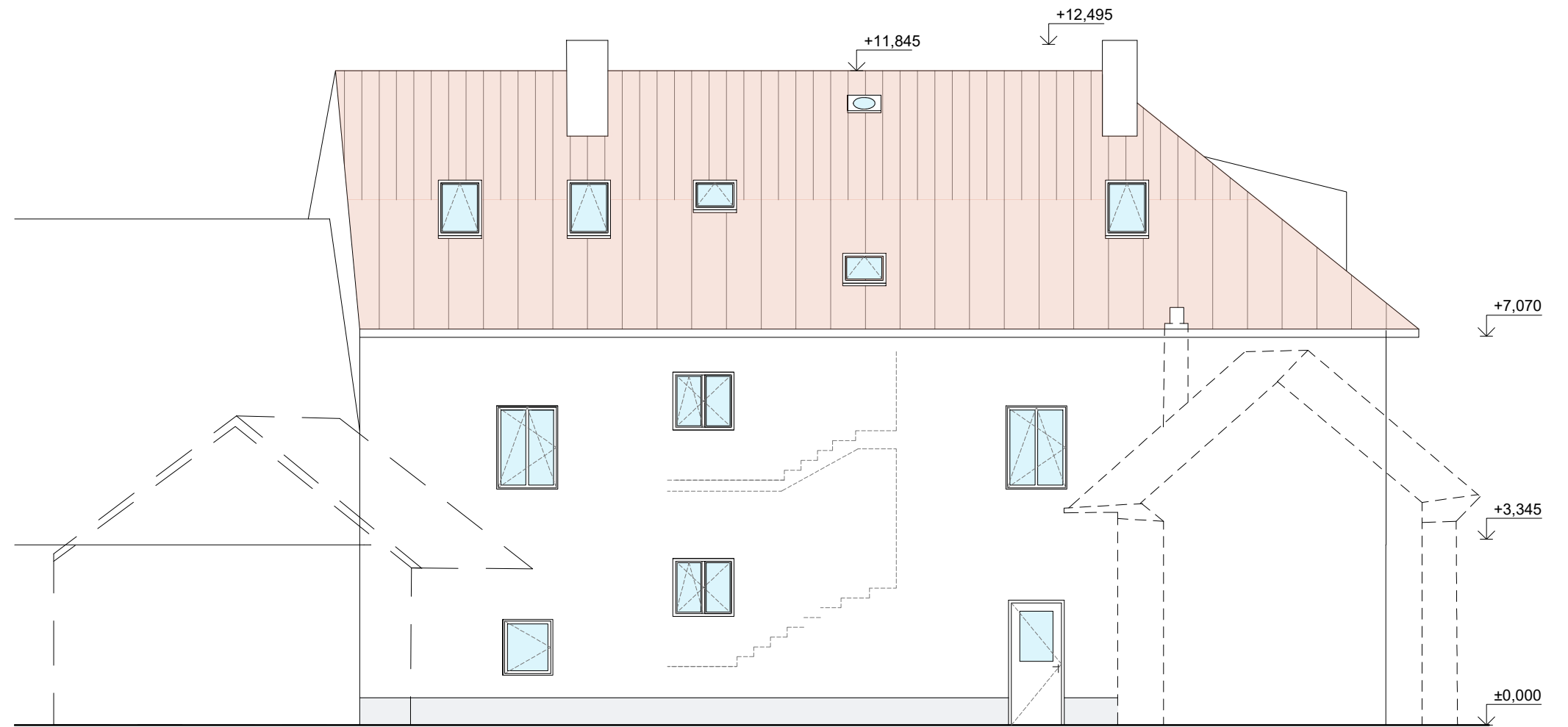


pohled jižní
navrhovaný stav



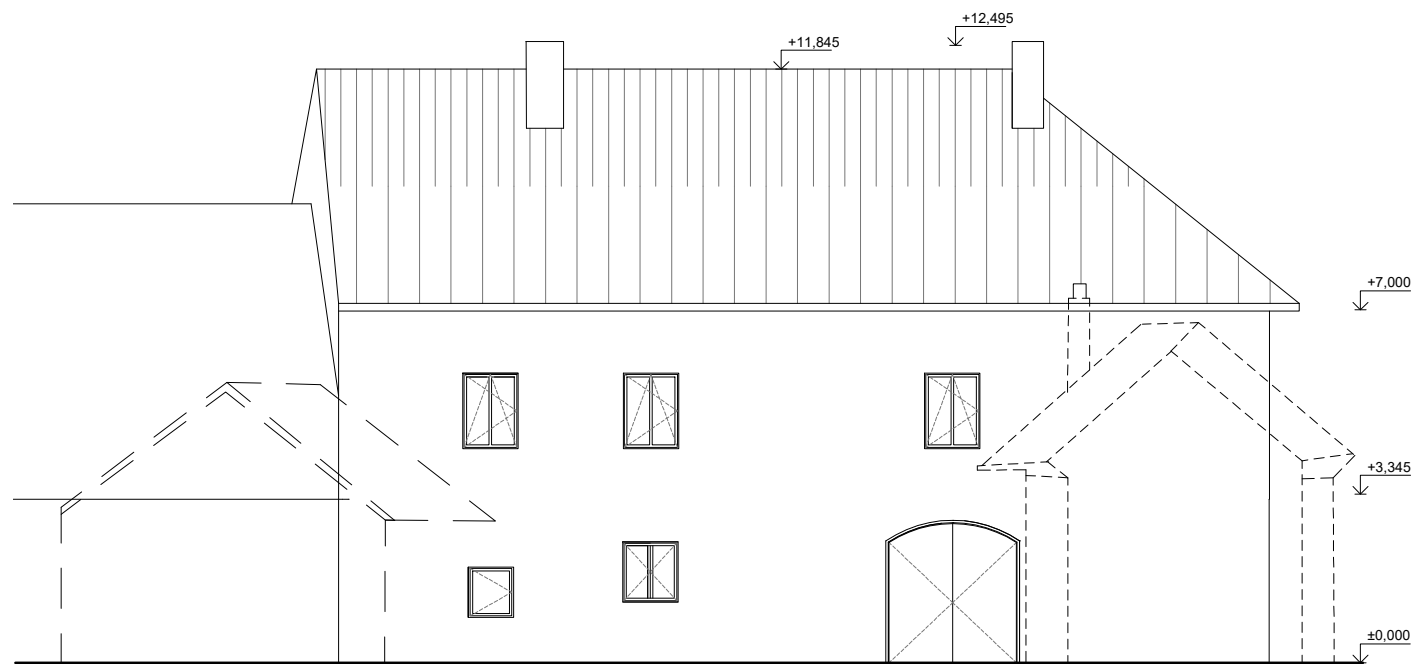
stávající stav





navrhovaný stav

0 1 2 5 m



stávající stav