



zadavatel  
Obec Bitozves  
Bitozves 50, 44001 Louny

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

landa  
ruhmkorf

DEBYT®

PRO•PLANS



◆◆◆◆ G-team

Ing. Petr Pinkas

| zadavatel                                   | zhotovitel                                                       | fáze projektu     |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Obec Bitázeves<br>Bitázeves 50, 44001 Louňy | Landa Ruhmkorf<br>Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků | Studie<br>10/2024 |

| A. Architektonicko - urbanistická část  | B. Koncepce stavebně - technického řešení (přílohy)        |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| A.1. Úvod do projektu                   | B.1 Stavebně - technické podklady                          |
| A.1.1 Úvodní slovo                      | B.2 Vytápění                                               |
| A.1.2 Anotace                           | B.3 Koncepce PBŘ                                           |
| A.1.3 Analýza - lokalita                | B.4 Gastronomický provoz - pivovar                         |
| A.1.4 Pohled do historie                | B.5 Gastronomický provoz - restaurace                      |
|                                         | B.6 Analýza rozvojového potenciálu záměrného území Tatinná |
|                                         | B.7 Rozhovory s místními obyvateli                         |
| A.2. Návrh celku a jednotlivých objektů |                                                            |
| A.2.1 Dvůr                              |                                                            |
| A.2.2 Sušárna chmele                    |                                                            |
| A.2.3 Stodoly                           |                                                            |
| A.2.4 Stáje a sýpky                     |                                                            |

A. Architektonicko – urbanistická část

A. Architektonicko – urbanistická část  
A.1 Úvod do projektu

A.1.1 Úvodní slovo

Účelem této studie je navázat na již zpracovanou architektonickou koncepci obce Tatinná (2021), architektonickou studii svatební stodoly (2022) a návrh vnitřního prostoru dvora – příprava na PD (2022).

Studie není zpracována jak se říká od stolu, snažili jsme se o maximální kontakt s realitou a v rámci zpracování studie jsme si nechali vyhotovit několik odborných podkladů a zhodnocení, na jejichž základě navrhujeme řešení jednotlivých objektů a upravujeme řešení veřejného prostoru dvora. Jako přílohy tyto dokumenty dokládáme v jejich původní podobě – jejich obsah je samozřejmě do studie zapracován a graficky upraven.

Jedná se o tyto podklady:

1. Stavebně – technický posudek
2. Koncepce vytápění
3. Koncepce PBŘ – konzultace
4. Gastronomický provoz – pivovar
5. Gastronomický provoz – restaurace
6. Analýza rozvojového potenciálu obce
7. Rozhovory s místními obyvateli

Cílem revitalizace statku Tatinná je zachránit prostor před zahátráním, následným nahrazením novými stavbami a ztracením identity místa, historických stop a otisků, které jsou často stovky let staré, prověřené časem a díky uchování statku budou i nadále součástí obce, s novou naplní a doplněné a novou vrstvou.

Statek je velkým územím, které už z principu nemůže mít jen jednu funkci – statek nikdy ani

pouze jednu funkci neměl. Sloužil k bydlení, stejně jako k chovu koní, uskladňování sena, jako zázemí pro řemeslnou výrobu atd. Vnesením monofunkčního řešení by byla do obce vnášena nerovnováha.

Na základě vypracované analýzy rozvojového potenciálu jsme společně s kolegy z firmy Socgeo navrhli zadání, které jsme si se zastupiteli obce na první konzultaci odsouhlasili. Od toho se odvíjí naše dispoziční řešení jednotlivých objektů, navrhované kapacitní řešení (ubytování, parkování, dimenze prostorů) a řešení venkovních prostorů uvnitř i v těsné blízkosti statku.

Důležitou podmínkou budoucího komplexního úspěchu celého záměru je i jeho medializace a reklama. Důležité je využít sílu turismu, která nemusí jít vždy proti místním a klidu údolí. Naopak – místní obyvatelé mohou z turismu žít, vzniknou nové pracovní příležitosti. A když mluvíme o turismu, mluvíme o tom lokálním. Hlavně o cyklistech. Při dokončení a zatraktivnění cyklostezky podél Chomutovky se Tatinná může stát jedním z hlavních zastavení na její trase.

Pivo z Tatinné se může stát známým v okolních hospodách, ale proč ne i v lokálech větších českých měst. Termíny svateb v Tatinné mohou být zamkluvy mnoho měsíců dopředu, řekně z okolí se mohou do Tatinné sjíždět na večeři, kdy bude v restauraci vařit dobrý kuchař jednoduché menu. Statek se může stát místem dětských kaňských táborů, víkendových kurzů jógy, firemních školení a podobně.

A.1.2 Anotace

Statek v Tatinné se skládá z několika budov v různých stádiích životnosti. Nejvíce zachovalou stavbou je bytový dům, který stojí při hlavní silnici. Je objevený a jeho rekonstrukce by neměla být nikterak náročná. Navrhujeme v rámci dvora tomuto domu vytvořit pomocí zídky relativní soukromí, tak aby se v něm jeho obyvatelé cítili dobře. V přízemí si představujeme byt správce celého areálu, který bude klíčníkem, bude organizovat pronájem, uklíď a podobně.

Pokud se budeme pohybovat po směru hodinových ručiček, narazíme na dvojici sýpek. Ty navrhujeme zrekonstruovat jednoduše až užitelně a vytvořit z nich pronajimatelné prostory pro různé druhy – spíše tišších aktivit. Pronajimatelé budou v rámci běžného dne parkovat přímo před sýpkami v rámci sdíleného prostoru dvora, kam bude omezen vjezd, aby se z něj nestalo jedno velké parkoviště.

Dále pokračujeme dvojicí budov, které jsou nejlépe pastvinám a je na snadě, aby byly využitelné pro chov koní. Jedná se o stávající stáje v relativně dobrém stavu a o novou koňskou stodolu, která by měla sloužit jako rozšíření zázemí stáji – vzniknou zde nové sklady, místo pro přestrojování koní, sklad krmiva a podobně.

Půdní prostory jednotlivých sýpek jsou využitelné různě – u Sýpek 2 se bude jednat převážně o pronájem. V Sýpce 1 bude na půdě obecní sklad. Nad stájemi je navržen prostor pro přes-pávní děti, koňské tábory či multifunkční prostor pro cvičení, kurzy atd.

Do obou stodol je navržena vestavba. V koňské stodole hosti wc, umývárnu pro koňáky, kanálový sklad, na její střeše je odpadníková zóna pro svatebčaný přístupný horem přes střechy vestaveb.

Ve svatební stodole je vestavba využívaná jako zázemí pro catering, který je pro každou svatbu jiný. Je samozřejmě možno využít služby sousední restaurace – v ideálním případě by tato symbióza měla takto fungovat.

Hned vedle svatební stodoly uzavírá dvůr hlavní objekt, bývalá sušárna chmele, kterou konvertujeme na multifunkční objekt s vyhlídkovou věží / galerií, restaurací, penzionem a s minipivovarem. Zásobování restaurace a pivovaru probíhá zadem za zásobovací uličky – myslíme na závoz sudů / lahví z minipivovaru, kuchyni, i na případné využití restaurace pro soukromé akce. Hostal je od restaurace oddělen.

Žije si vlastním životem. Vstup je navržen ze dvou stran, shora bezbariérově od parkoviště, začala po schodech přímo z restaurace. Disponuje malou kuchyňkou, byt je koncept zaměřen tak, že hosté své peníze utrací o patro níže v restauraci. Součástí hostelu je i veřejné přístupná sauna a vířivka. Věž je přístupná neustále a tvoří jakousi "kostelní věž" Tatinné. V jejím spodním patře se nachází galerie, výstava fotek na stěnách a pod. – nahore je pak po točících schodech přístupná vyhlídková terasa. Celý statek uzavírá obnovený sklípek a v budoucnu i komunitní dům – zatím nahrazený provizorním parkovištěm.

Výletní cyklostezka z Chomutova do Postoloprt



Koně, kolo, svatby, pivovar, jídlo, ubytování a pracovní příležitosti



zadavatel  
Obec Bitzeves  
Bitzeves 50, 44001 Louny

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Popis projektu

A.1.3 Analýza - lokalita

Participace:

Celkový názor na záměr a jednotlivé uvažované funkce rekonstruovaného dvora. Oslovení aktéři v zásadě schvalují záměr obce Bitzeves bývalý hospodářský dvůr v Tatinně zrekonstruovat a vymýšlet pro něj novou náplň. „Zvedlo by to kredit obce, možná by se mohlo rozprodat i pár parcel (...), mohlo by to přilákat nové lidi.“ Shoda panuje také na tom, že dvůr jako celek či jednotlivé provozy musí mít své nájemce, kteří se o ně budou starat. Nežte ponechat vše na bedrech obce – „budou potřebovat nájemce, obec nemá na starosti jen jeden statek“, „musí to být nájemce s velkým entuziasmem“. Logicky se aktéři více rozcházejí v hodnocení toho, jaké provozy by opravený areál měl obsahovat, ať na jednu výjimku a tou je přítomnost koní. Tu hodnotí všichni oslovení pozitivně a podle nich by se mělo v tomto využití pokračovat a v nejbližší je i s novou náplní dvora více propojit (dětské koňské tábory, závody, porukové soutěže, rodeo, využití koní pro rekreaci turistů, hipoterapeutické služby, atd.). „Nechat i v novém záměru koně je dobré řešení, jsou tam na to velké pozemky. Musí tam být zvířata, aby to žilo.“

Údoli Chomutovky:

V posledních letech zaznamenáváme zvýšený zájem o aktivní pohyb v krajině. Je to zejména pěší turistika a také cykloturistika, které dominují náplni dovolených českých rodin. Tento fenomén lze vnímat jako jakýsi návrat k jednoduchosti a užívání si klidu a ticha v místech, která návštěvníci ještě tak neobjevili. Značnou výhodou je, že tato poptávka nevyžaduje

masivní investice. Zcela dostačující je vhodná volba jednoduchých prvků, tzv. architektonických intervencí v prostoru. Ať už je to vhodné umístění lavičky, doplnění o informační ceduli, místo pro opékání, či v případě cykloturistiky např. servisní cyklostojan nebo nabíječka elektrokol.

Škála prvků podléhá pěších či cyklistických tras je velmi široká a může přecházet od zcela unifikovaných až po zcela individualizované, na míru vyrobené pro konkrétní lokalitu. S rozvojem statku v Tatinně a rozšířením nabídky služeb lze očekávat zvýšený nárůst příjizdějících právě ve formě aktivních cyklistů. Vybudování cyklotrasy Údolím Chomutovky považujeme za velmi podstatný rozvojový počín pro fungující novou sílu rekonstruovaného dvora. S ohledem na současné směřování k jednoduchosti při pohybu územím však nežte zapominat také na pěší turistiku. Úplnou novinkou je pak tzv. walk-flow. Tedy vytvoření kondičních pěších stezek a okruhů v mírně členité krajině. Kratičích a středně dlouhých vzdáleností, které umožní strávit aktivním pohybem 1 až 2 hodiny v těsném okolí zájmového území. Předpokladem je atraktivní zvládnutá stezka pouze pro pěši. Může být doplněna např. zakončením na workoutovém hřišti. Obsahuje singl trailů, pro pěši.

Doporučujeme vytvoření jasněho plánu projektu, který bude korelovat s fázemi vzniku údolí jako turistického cíle. Vhodné by navázání na fázování rozvoje záměru minipivovaru. Lidé jsou rádi, když mohou být v něčeho od začátku a mají pocit objevitelství. V rámci strategie rozvoje cestovního ruchu ČR je právě ona inovativnost a novost destinací velmi skloňována.



A.1.4 Pohled do historie

... zajímavý je údaj z roku 1715 o chovu 54 krav, 42 jalovic, 18 koní, 34 volů, 44 sviní, 55 vepřů a 151 ovcí poddanými, což ukazuje na dobrou ekonomickou situaci zdejších obyvatel. Koncem 18. století měla Tatinná již 27 domů a v roce 1846 zde stálo 35 domů s 239 obyvateli.

Od znovuoživení většiny gruntů byla Tatinná německá a ještě v roce 1895 zde žilo pouze sedm Čechů z 238 obyvatel. Těsně před koncem vrchnostenské správy v roce 1848 vznikl státní katastr, který přesně popsal celou vesnici.

Naprostě většina stavení byla zděná, větší statky již na rozál od okrajích vsí měly také kamenné stodoly, což svědčí o prosperitě vesnice. Po roce 1848 byla Tatinná samostatnou obcí v postoloprtském okrese se samosprávou a se starostou v čele. Zbožnost tehdejších obyvatel dokládá kaplička se zvoníčkou z roku 1862.

V posledních desetiletích 19. století prudce vzrostl počet domů v souvislosti s příchodem většího počtu dělníků do papiřny mlýna se třemi mláči a dvěma válcovacími stoly. V roce 1884 byl založen místní sbor dobrovolných hasičů a o pět let později přibyl spolek hospodářů známý jako "zemědělské kasino". Na přelomu století zde vedle sdružení pro parní výmlat obilí se strojní mláčkou fungovala kovárna, kolárna, tři obchodníci, dva hostince, dva obchodníci s pivními láhvemi a 2 ševci.

Děti navštěvovaly školu v Nehasích, farní správou patřila Tatinná k Bitovezi a na tamním hřbitově také nacházeli místní obyvatelé svůj poslední odpočinek.

Počet českých obyvatel se začal výrazně zvyšovat až po vzniku Československa, kdy byla v Nehasích založena česká škola. Při sčítání lidu roku 1921 zde žilo 58 Čechů a 233 Němců, po pozemkové reformě a parcelaci velkostatků přibylí dva čeští sedláci s celkem 34 hektary půdy. Většina Čechů byla tehdy zaměstnána na statku a ani v roce 1930 se poměr obou národností příliš nezměnil: 64 Čechů, 210 Němců.

Po skončení druhé světové války došlo k odsunu většiny místních Němců. V organizovaných transportech obec opustilo 159 lidí, někteří odešli sami nebo byli vyhnáni mimo oficiální odsun. To byl zásadní zlomok do života vesnice, s jehož následky se vyrovnává dodnes.

Vývoj počtu obyvatel v Tatinně:

| Rok  | Obyvatelé |
|------|-----------|
| 1641 | -         |
| 1675 | 102       |
| 1787 | -         |
| 1846 | 239       |
| 1869 | 239       |
| 1880 | 279       |
| 1900 | 260       |
| 1921 | 292       |
| 1930 | 274       |
| 1950 | 118       |
| 1970 | 75        |
| 1991 | 18        |
| 2011 | 27        |

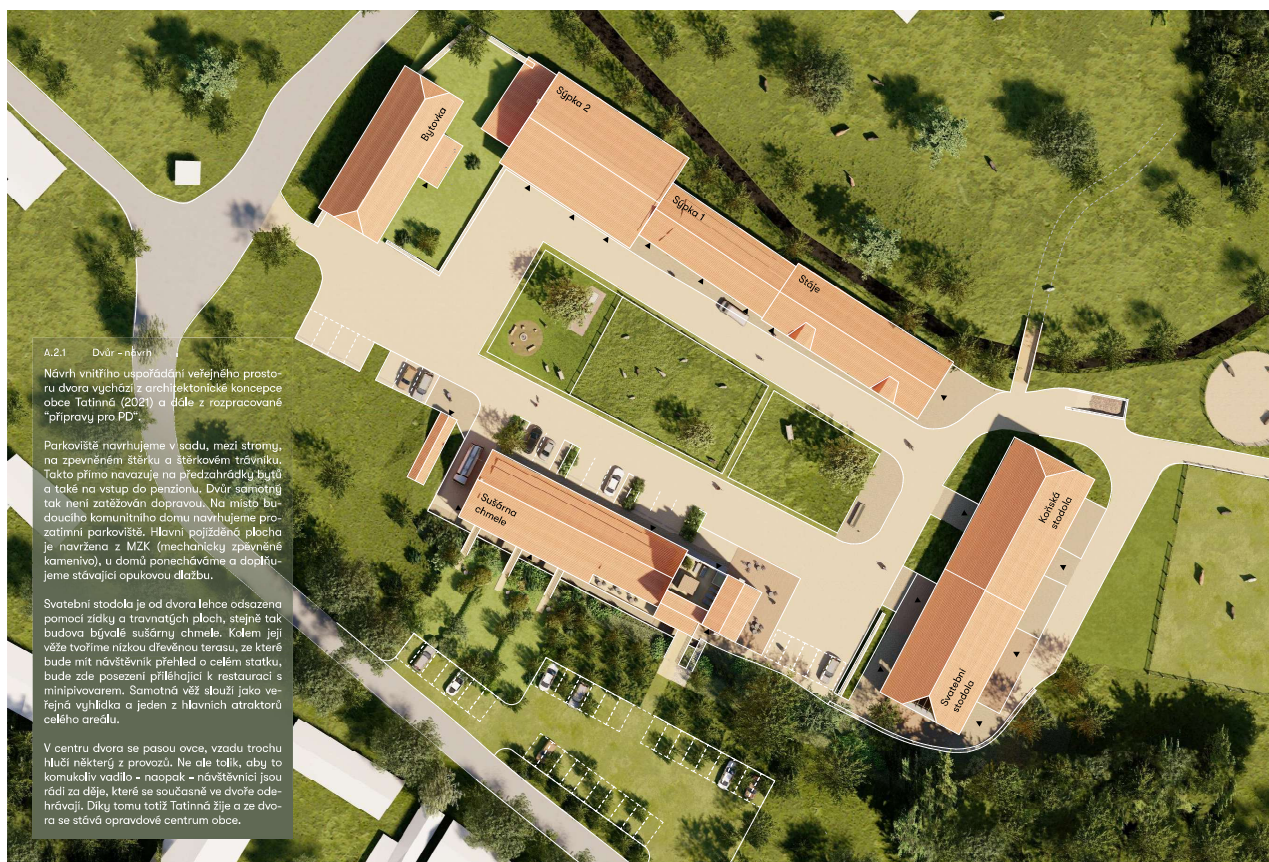
zadovatel  
Obec Bitovez  
Bitovez 50, 44001 Louny

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Popis projektu

A. Architektonicko – urbanistická část  
A.2 Návrh celku a jednotlivých objektů



Situace řešeného území

0 10

zadavatel  
Obec Bitoveves  
Bitoveves 50, 44001 Louny

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024



zadavatel  
Obec Bitzoves  
Bitzoves 50, 44001 Loung

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Fotodokumentace stávajícího stavu



Axonometrie severní

zadavatel  
Obec Bitovceves  
Bitovceves 50, 44001 Louňy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace



Axonometrie východní

zadavatel  
Obec Bitozeves  
Bitozeves 50, 44001 Louny

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křižků 52, 251 68 Kostelec u Křižků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

### Vizualizace



Axonometrie severní - zoom

zadavatel  
Obec Bitázeves  
Bitázeves 50, 44001 Louňy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace



Od svatební stodoly

zadavatel  
Obec Bitázeves  
Bitázeves 50, 44001 Louňy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace



Chov ovcí, střed dvora

zadavatel  
Obec Bitázeves  
Bitázeves 50, 44001 Louňy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace



Ohniště, petangue, houpačky v centru dvora

zadavatel  
Obec Bitázeves  
Bitázeves 50, 44001 Louňy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace

A.2.2 Sušárna chmele - návrh

Bývalá sušárna chmele vedoucí celému prostoru a její věž tvoří jakousi pomyslnou kostelní věž, která v Tatinně chybí. V 1.NP navrhujeme minipivovar, na který přirozeně navazuje restaurace s předzahrádkou. Na restauraci navazuje věž, která slouží jako veřejně přístupná vyhlídka a je návštěvníkům dvora otevřena v každou denní dobu. Po točitých schodech se dostanou na její vrchol, kde návštěvníky čeká výhled do nívní krajiny říčky Chomutovky, na celý dvůr a Tatinnou. Může zde být výstava fotek s krátkými texty o historii Tatinně. Minipivovar i restaurace jsou zosobovány ze zadní části objektu a nedochází tak ke kolizím ve dvoře.

V 2.NP navrhujeme 3 obecní byty a penzion (hostel). Byty mají na jižní fasádě své terasy a předzahrádky – jsou přístupné pouze po lávce z přilehlého parkoviště.

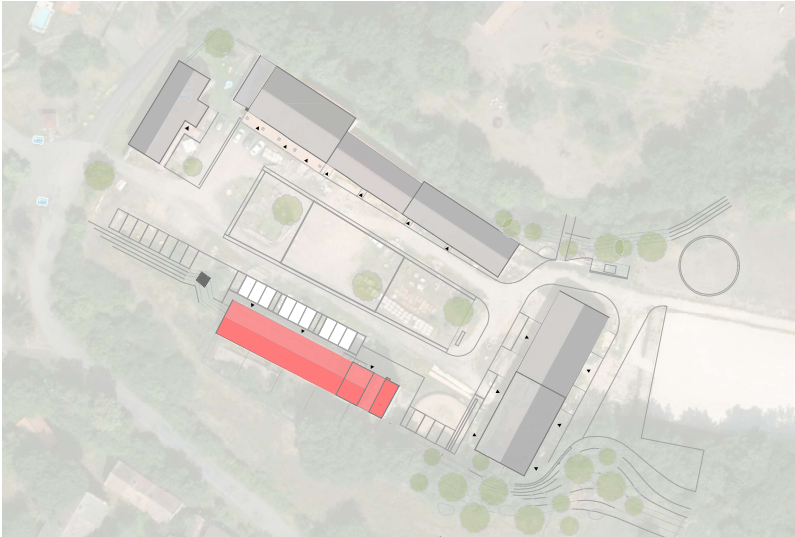
Penzion je rozdělen do několika částí dle komfortu, který pokoje nabízejí. Je stejně jako byty bezbariérově přístupný od parkoviště. Je ale možno po schodech sejít do dvora a do restaurace. Je navržen jako ubytování nového typu, s přístupem na čip, který bude k využití jiné moderní technologie. Toto řešení nevýžaduje recepce. V hotelu ale bude probíhat denní úklid – toto může mít vše v gesce správce areálu. V hostelu je malá společenská místnost a kuchyňka. Cílem je, aby se návštěvníci stravovali v restauraci, musíme jim ale také poskytnout možnost přípravy vlastních malých pokrmů. V návaznosti na společenskou místnost navrhujeme pokoje s nejnižším standardem. Slouží

spíše ke kratšímu typu ubytování a k přespávání v rámci svateb a podobně. O patro výše navrhujeme pokoj vyššího standardu / novomanželský apartmán. Z důvodu norem a nutností návrhu výtlahu, kterému se chceme vyhnout, jsme limitování tímto počtem pater. Před novomanželským apartmánem je navrženo místo k čekání pro rodinu a kamarády svatebčanů. Apartmán je ale možno využít i pro ubytování páru či celé rodiny, kdy je možno kuchyni přeměnit na pokoj pro děti.

Nad tímto luxusním pokojem navrhujeme novou střešní terasu se saunou a vířivkou, která je přístupná všem hostům penzionu i veřejnosti. Lidé jsou chráněni ponechanými zdmi před pohledy ze dvora a ze silnice. Před výstupem na terasu je navržena převlékárna. Terasa je pohledově oddělena od věže, které je veřejně přístupná.

Do věže se návštěvník dostane po točitém schodišti. To je schválně navrženo temnější, aby byl umocněn efekt výhledu a pocit z výšky, pocit ze stoupání na starou věž. Věž není vytápěná, okna nejsou prosklená. Jedná se o venkovní prostor. Její rekonstrukce by byla příliš nákladná a proto jsme se rozhodli ji využít takto.

Pokud by se ukázalo, že je třeba rozšířit kapacitu pensionu či přistavět větší kapacitu wellness, menší sál pro víkendové konference a podobně, je zde stále k dispozici objemová rezerva ve svahu, kde je možno zapustit nový objekt tak, aby nedošlo k narušení génia loci. I z toho důvodu zachováme jeho dnešní siluetu.



Popis řešeného objektu

|                          |                                                |               |
|--------------------------|------------------------------------------------|---------------|
| zadavatel                | zhotovitel                                     | fáze projektu |
| Obec Bitzoves            | Landa Ruhmkorf                                 | Studie        |
| Bitzoves 50, 44001 Louny | Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků | 10/2024       |

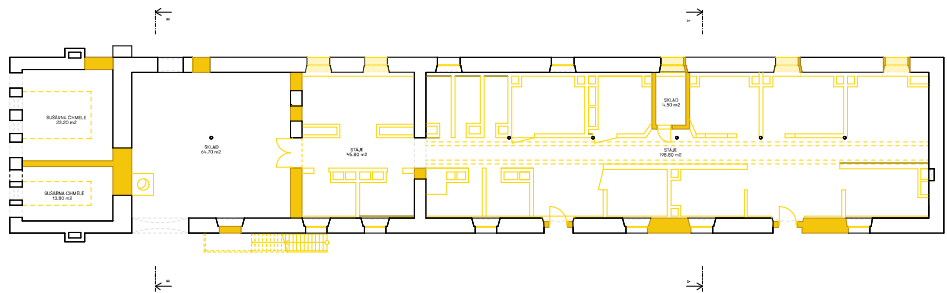


zadovatel  
Obec Bitoveves  
Bitoveves 50, 44001 Louny

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Fotodokumentace stávajícího objektu



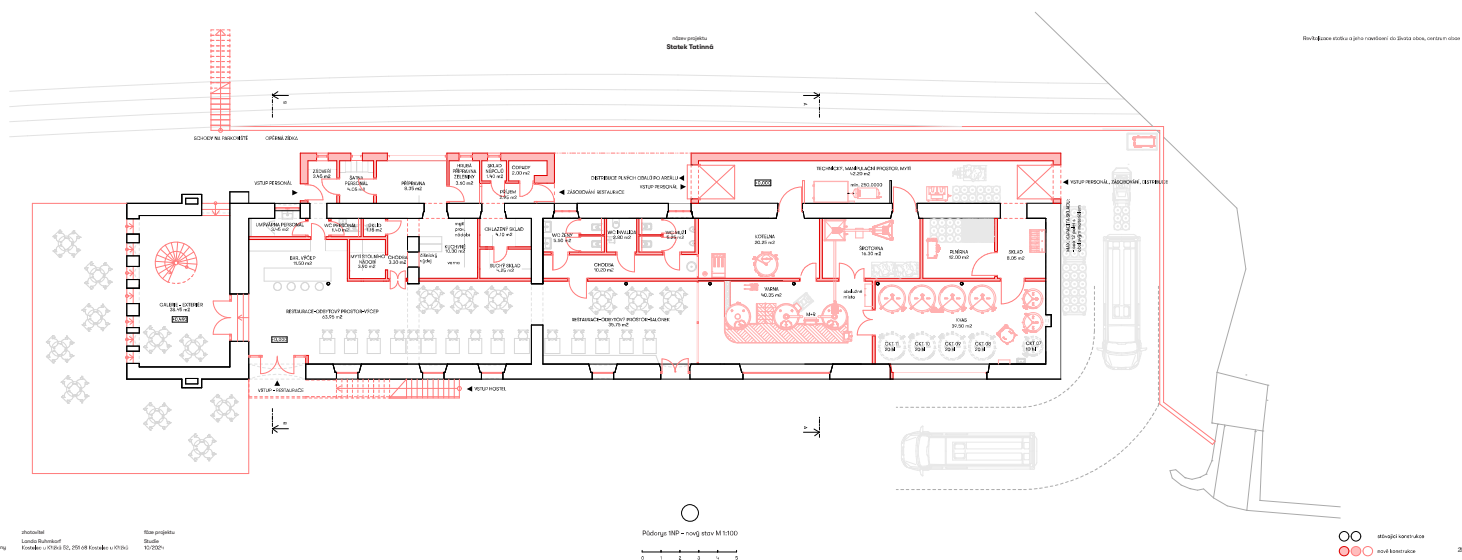
architect  
Olaf Böttcher  
Bismarck Str. 100-102, Leipzig

interior architect  
Linda Ruhmkorf  
Königsplatz 10, 04109 Leipzig

first project  
Szék Tütemő  
10/2020

Példány: NP - ábrákhoz és M 1:100  
0 1 2 3 4 5

első projekt  
Szék Tütemő





Věš sušárny – veřejná vyhlídka, ubytování

zadavatel  
Obec Bitázeves  
Bitázeves 50, 44001 Louňy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace



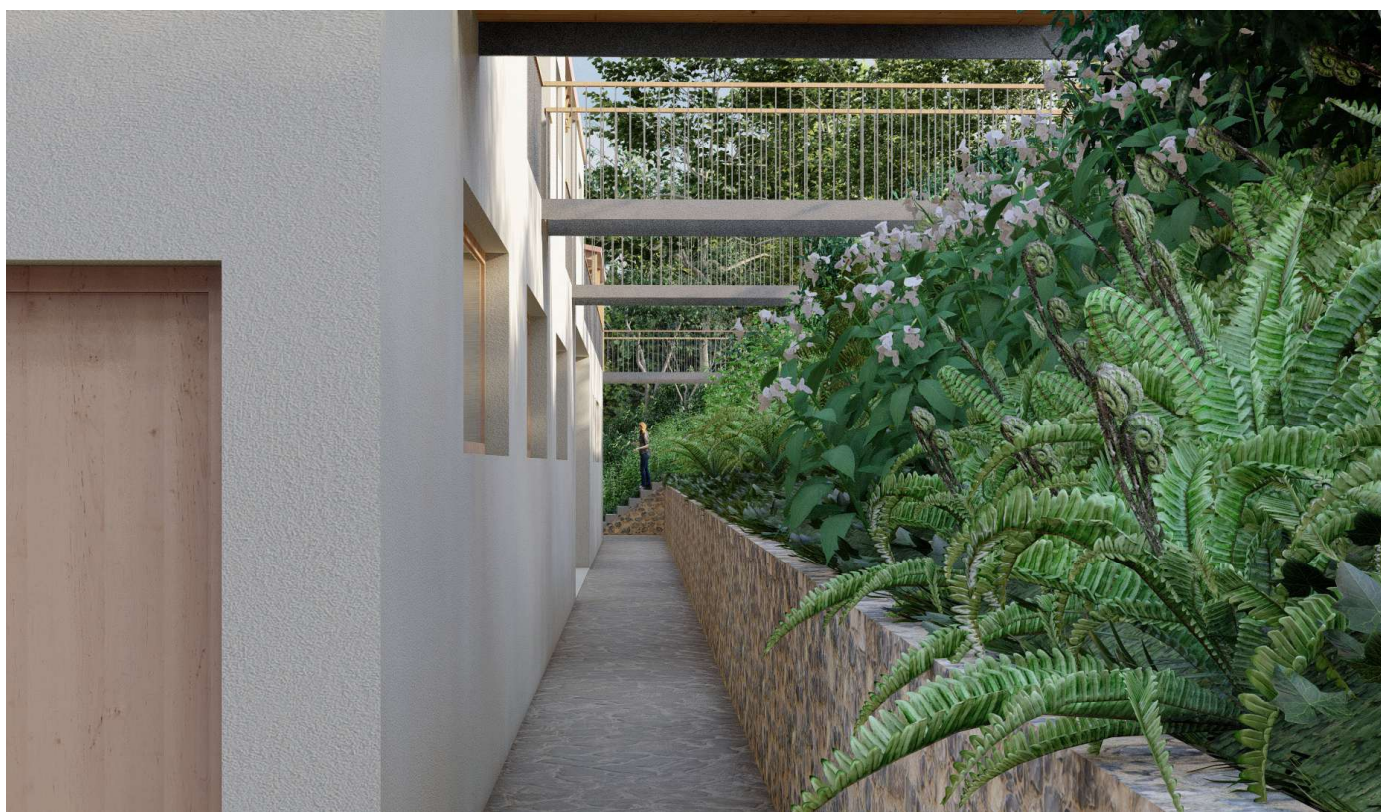
Polksoukromá zahrada u bytovky

zadavatel  
Obec Bitázeves  
Bitázeves 50, 44001 Louny

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace



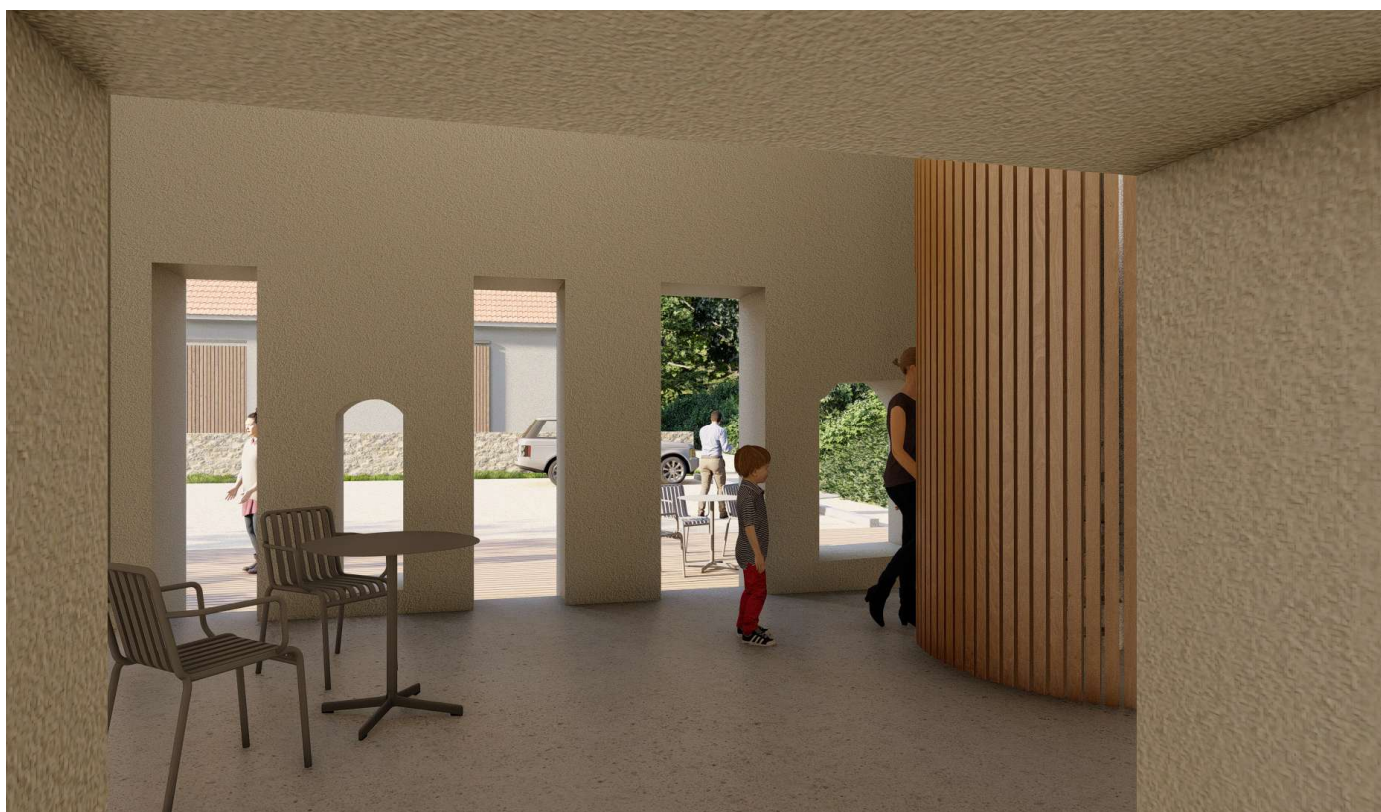
Zásobovací ulička

zadavatel  
Obec Bitázeves  
Bitázeves 50, 44001 Loupy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace



Galerie a tubus se schodištěm

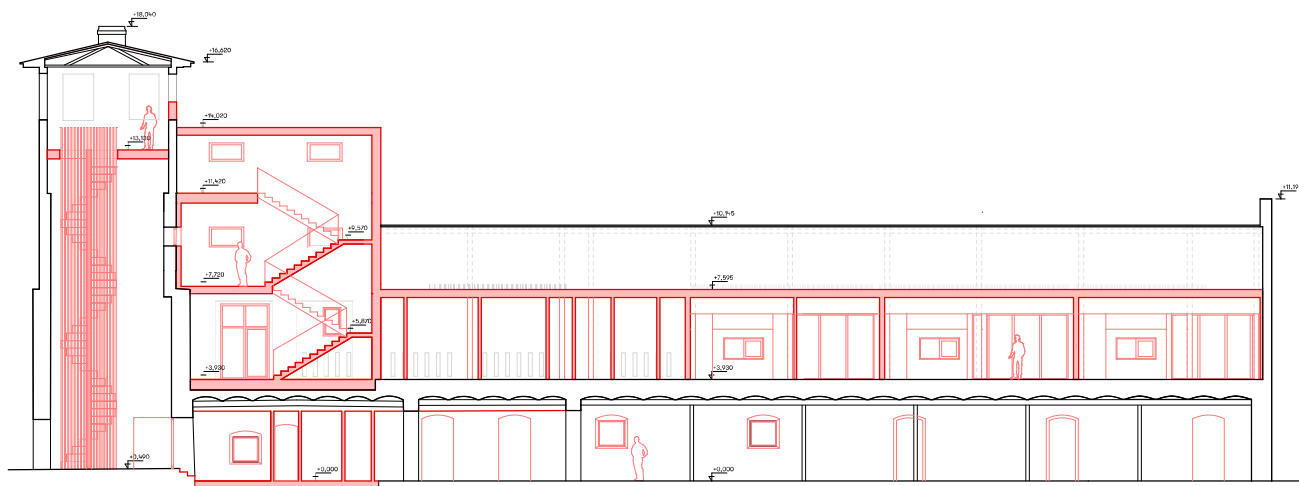
zadavatel  
Obec Bitázeves  
Bitázeves 50, 44001 Loupy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Vizualizace



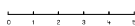


zodavatel  
Obec Bltzeves  
Bltzeves 50, 44001 Louny

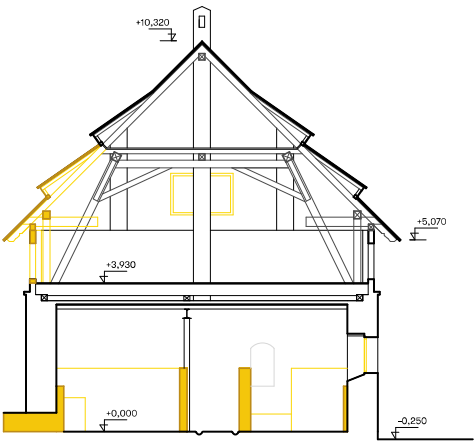
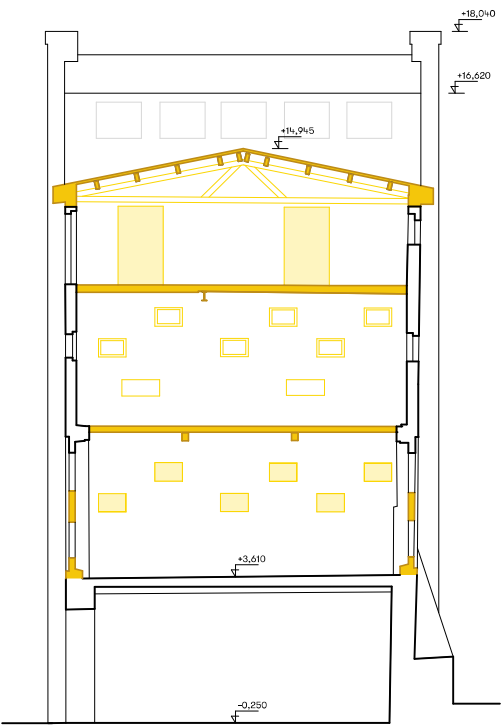
zhotovitel  
Lada Ruhmkorf  
Kostelec u Kříků 52, 251 68 Kostelec u Kříků

fáza projektu  
Studie  
10/2024

Podélný řez – nový stav M 1:100



 stávající konstrukce  
 nové konstrukce



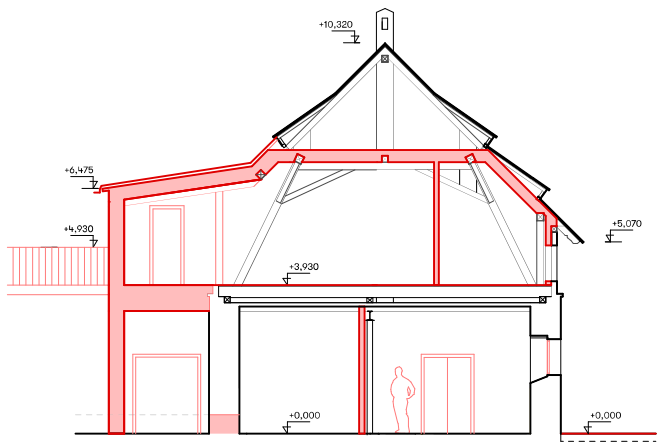
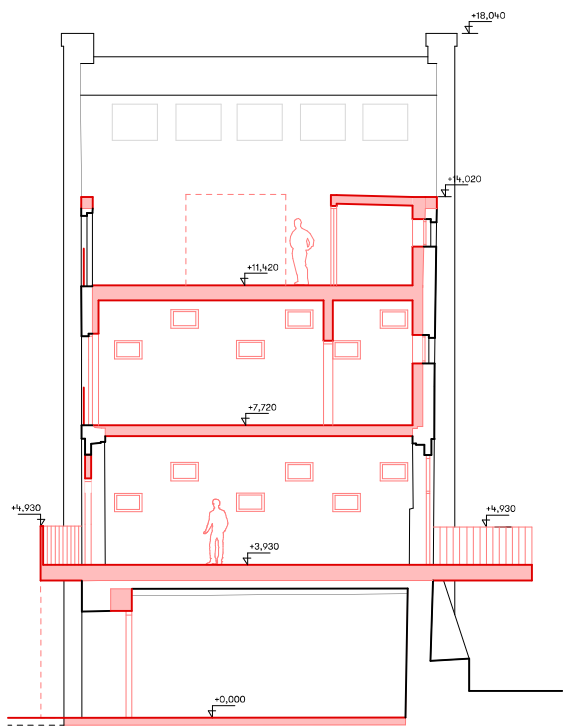
zadovatel  
Obec Bitovceves  
Bitovceves 50, 44001 Louny

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Řezy A+B - stávající stav M 1:100  
0 1 2 3 4 5

○ ○ stávající konstrukce  
● ● bouraná konstrukce



zadavatel  
Obec Bitzeves  
Bitzeves 50, 44001 Loupy

zhotovitel  
Landa Ruhmkorf  
Kostelec u Křížků 52, 251 68 Kostelec u Křížků

fáze projektu  
Studie  
10/2024

Řezy A+B - nový stav M 1:100



○ ○ stávající konstrukce  
● ● nové konstrukce

