

TOWNHOUSE V KONTEXTU ČESKÉHO PROSTŘEDÍ

Ing. arch. ERIK PETRUS
DISERTAČNÍ PRÁCE



České vysoké učení technické v Praze
Fakulta architektury
Ústav nauky o budovách

Školitel: doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.
Doktorský studijní program: Architektura a urbanismus

Praha, 2021



České vysoké učení technické v Praze

Fakulta architektury

Ústav nauky o budovách

Ing. arch. Erik Petrus

TOWNHOUSE V KONTEXTU ČESKÉHO PROSTŘEDÍ

Školitel: doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D

Doktorský studijní program: Architektura a urbanismus

Praha, 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předloženou disertační práci vypracoval samostatně za použití uvedené literatury.

Praha, 2021

Ing. arch. Erik Petrus

Poděkování

Rád bych poděkoval školiteli doc. Davidu Tichému za velmi přínosné podněty a konzultace v rámci mé disertační práce.

Děkuji architektům a jiným odborníkům, kteří se zúčastnili expertních rozhovorů a poskytli mi své zkušenosti. Děkuji všem respondentům, kteří vyplnili sociologický dotazník a děkuji všem účastníkům, kteří se zúčastnili workshopů. Bez vás by tato disertační práce nemohla vzniknout.

Na závěr bych také rád poděkoval mé rodině za velkou podporu a trpělivost v průběhu psaní této práce.

Abstrakt

Tématem práce je představení „townhousů“ jako určitého druhu individuálního bydlení v městském prostředí. Townhouse je typ rodinného, vyššího městského řadového domu s více obytnými místnostmi. Obvykle se třemi a více podlažími. Výška výrazně převyšuje šířku domu. Vzhledem ke společným stavebním konstrukcím, technickému a prostorovému řešení, jako jsou například společné parkování, nakládání s odpady apod., se jedná spíše o hybridní typologii. Tedy o kombinaci individuálního bydlení a bytového domu. Z urbanistického hlediska představují townhousy typ městského bydlení, zvláště jako příklad nízkopodlažní zástavby s vysokou obytnou hustotou. V současné době zatím není v České republice podobná typologie příliš rozšířená, ale z historického hlediska je townhouse obdobou měšťanských domů, který představoval tradiční městský dům kombinující místo, jak pro bydlení, tak i pro práci. Postupem času se funkce obživy změnila na funkci reprezentativní. Hlavním cílem této práce je prověření, zda je možné aplikovat typologii townhousů do prostředí České republiky. Celá práce je strukturovaná do dvou částí. V prvním případě se jedná se o zkoumání charakteristiky současných townhousů ve světě, jehož cílem je poskytnutí uceleného obrazu o townhousech jakožto jednoho z možných způsobů individuálního bydlení v městském prostředí. Druhým cílem je zkoumání zkušeností odborníků, požadavků a preferencí potenciálních rezidentů ve vztahu k bydlení v townhousech, který byl realizován na základě expertních rozhovorů, sociologického dotazníku a workshopů. Na základě této metody byla nalezena vhodná cílová skupina rezidentů, která by chtěla v townhousech bydlet.

Klíčová slova

Townhouse, vyšší řadový dům, řadový dům, městský rodinný dům, individuální bydlení, nízkopodlažní zástavba s vysokou obytnou hustotou, kompaktní bydlení

Abstract

The topic of the dissertation is the introduction of „townhouses“ as a certain type of individual living in an urban environment. Townhouse is a type of family, higher urban terraced house with more living rooms. Usually with three or more floors. The height significantly exceeds the width of the house. Due to common building structures, technical and spatial solutions, such as shared parking, waste management, etc., it is more of a hybrid typology. That is, a combination of individual living and an apartment building. From an urban point of view, townhouses are a type of urban housing, especially as an example of low-rise buildings with high residential density. At present, a similar typology is not very widespread in the Czech Republic, but from a historical point of view, the townhouse is similar to burgher's house, which represented a traditional urban house combining a place for both living and work. Over time, the livelihood function changed to a representative function. The main goal of this work is to verify whether it is possible to apply the typology of townhouses to the environment of the Czech Republic. The whole work is structured into two parts. The first part is an examination of the characteristics of contemporary townhouses in the world, the aim of which is to provide a comprehensive picture of townhouses as one of the possible ways of individual living in an urban environment. The second goal is to examine the experience of experts, requirements and preferences of potential residents in relation to living in townhouses, which was carried out on the basis of expert interviews, sociological questionnaire and workshops. Based on this method, a suitable target group of residents was found who would like to live in townhouses.

Keywords

Townhouse, higher terraced house, terraced house, urban house, individual housing, low-rise high-density, compact housing

OBSAH

1.	Úvod	13
2.	Současný stav problematiky	17
	2.1 Zahraniční prostředí	18
	2.2 České prostředí	39
	2.3 Shrnutí	53
3.	Cíle disertační práce	55
4.	Metoda výzkumu	59
5.	Výsledky	75
	<u>5.1 Charakteristika současných townhousů ve světě</u>	76
	5.1.1 Úroveň města	78
	5.1.2 Úroveň domu	114
	5.1.3 Úroveň bytu	123
	5.1.4 Úroveň místnosti	127
	5.1.5 Systematika prostorových typů townhousů	139
	<u>5.2 Lokální kontext v ČR</u>	146
	5.2.1 Současný rezidenční trh	147
	5.2.2 Suburbanizace	154
	5.2.3 Historie individuálního bydlení	155
	5.2.4 Novodobý townhouse z pohledu odborníků a potenciálních rezidentů	158
	A) Expertní rozhovory	159
	B) Dotazník	168
	C) Workshopy	199
	5.2.5 Problematika české legislativy	218
	5.2.6 Townhouse v kontextu českého prostředí	222
6.	Závěr	235
7.	Literatura a zdroje	241
8.	Přílohy	253
	8.1 Otázky: expertní rozhovory	254
	8.2 Dotazník	256
	8.3 Otázky: workshopy	272
	8.4 Formulář: workshopy	274
	8.5 Evropské zastavovací systémy townhousů	275

1

ÚVOD



ÚVOD

Tématem townhousů se zabývám poměrně dlouho. Proto jsem se rozhodl v tomto tématu pokračovat v rámci doktorského studia. Jedná se o druh městského rodinného bydlení. V zahraničí patří townhousy k formám individuálního bydlení, které jsou součástí obytných souborů, kde jsou townhousy kombinovány s jinými typologiemi za účelem vytvoření udržitelného městského prostředí, jak z hlediska ekonomického, tak i sociálního. Typologická rozmanitost v těchto zemích uspokojuje široké spektrum obyvatel. V českém rezidenčním prostředí se townhouse v portfoliu rodinného bydlení neobjevuje. Což je jeden z důvodů studie této disertační práce.

Disertační práce představuje komplexní výzkum tohoto tématu. Zkoumá charakteristiku současných townhousů ve světě, hledá potenciální skupinu rezidentů, která by chtěla v townhousech bydlet a prověřuje aplikovatelnost této typologie zacílené na prostředí České republiky.

Výstavbou townhousů v českém prostředí by se nejednalo o novou typologii, neboť townhousy jsou historicky známy v podobě měšťanských domů. Novodobý townhouse by představoval renesanci městského rodinného bydlení a nabídnul by tak možnost bydlení ve vlastním domě s vlastním pozemkem a výhodami co přináší město. Výstavba townhousů může posloužit jako jeden z nástrojů návratu individuálního bydlení zpět do města a snížit tak rozpínání města do volné krajiny.

2

SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY

2. SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY

Tématem townhousů se zabývala řada zahraničních výzkumů a studií z různých koutů světa. Tato kapitola představuje ty práce, které se pro tuto práci staly klíčovými. Kapitola je rozdělena na dvě části. První představuje analýzu zahraničního prostředí a druhá část analyzuje české prostředí.

2.1. Zahraniční prostředí

Velmi zajímavá je práce kanadského profesora **Aviho Friedmana**, který se zabýval převážně cenově dostupným bydlením a udržitelným obytným prostředím. Je autorem řady výzkumů, mezi které rovněž patří townhousy. Tato práce představuje několik jeho výzkumů na toto téma.

The Evolution of Façades and Interior Layouts of Narrow-Front Townhouses¹

Výzkum stanovil faktory, které vedly k historickému vývoji townhousu. Ukazuje, jak se townhouse dokázal adaptovat v rámci času, geografickému umístění i v rámci sociální struktury. A že townhouse přežil změny ekonomické i společenské, ale také politické otřesy. V rámci těchto změn došlo ke změně prostorového uspořádání a vnějšího vzhledu. Kromě změny stylu vzhledu, dekorace, použitého materiálu, měly townhousy po celou dobu historie průběžnou uliční fasádu.

Ukázalo se, že historie townhousů sahá až do **Římské říše**, která se rozrostla do celé Evropy a princip lze sledovat na samotných římských domech a městském plánování. Princip města neboli táborů byl založený na mřížce, která byla použita v řeckém Milétu už v 7. století před n.l. Města byla založená na principu dvou kolmých os. Sekundární ulice, tak vytvořily ortogonální mřížku. Tato mřížka byla velice adaptabilní a dala se použít kdekoli, proto se tolik rozšířila.

Interiér domu byl založený na středové ose a byl lineární, odvozený od městské mřížky. Měl dvě patra a venkovní atrium. Do domu se vcházelo přes předsíní vedoucí do atria. Ačkoli říše v pátém století upadla, principy domu ovlivnily v dalších stoletích evropské townhousy. Od konce 12. a 13. století se začala města budovat na tomto principu.

Ve **středověku** byla města sevřená hradbami, kvůli obraně. Vzhledem k omezenosti půdy, byla nutná výstavba s vysokou obytnou hustotou. Šířka průčelí byla omezená regulací mezi 4 až 8 metry, za účelem maximalizovat pronájem domů podél ulice. Bylo nutné stavět do hloubky a do výšky, aby se zvětšila plocha domu, které měly až 5 pater. Jednotlivá města si vytvářela mnohdy i své regulativy a umožňovala stavět patra na podloubí nebo kolonády.

Ortogonální rozvržení městské sítě umožňovalo snadnější rozdělování půdy a stanovení ceny podle velikosti. Pozemky se proto zužovaly, aby maximalizovali zisk z prodeje nebo pronájmu. Toto plánování definovalo šířku a samotný vzhled měšťánského domu. Pozemky se každoročně pronajímaly. Fasády definovaly ráz ulic a měst. Dvory a zahrady pak byly polosoukromé pro své rezidenty.

Hlavní obytná místnost se nacházela v prvním patře. U vyšší společenské vrstvy zabíraly honosné salonky celou šířku domu. Služebnictvo se nacházelo pod schodištěm či v podkroví. Townhousy pro nižší vrstvu byly podstatně užší od 3 do 6 m a nižší, jedno nebo dvě podlaží se skromnými fasádami.

Od **renesance** se začalo plánovat se zřetelem na jasnost a byla vytvořena pravidla. Ulice se rozšiřovaly, aby umožnili výhledy, širší cesty pro obchodování a přemísťování vojska. Náměstí byla vytvářena za účelem obchodu a měšťánské domy tvořili jejich pozadí pro každodenní činnosti.

Přízemí bylo vyvýšené a s ulicí spojené několika schody, které vedly do vestibulu. Salonek se nacházel v přízemí směrem do ulice a byl první místností v domě. Za ním se nacházela jídelna umístěná směrem do zahrady. Ve vyšším podlaží byla umístěná formálnější přijímací místnost zvaná piano nobile s vysokými stropy. Přední salonek sloužil pro muže a zadní pro ženy. Třetí patro obsahovalo ložnice. Fasády domů vyšší šlechty se značně lišili od nižší

¹ FRIEDMAN, Avi. The Evolution of Façades and Interior Layouts of Narrow-Front Townhouses. *VITRUVIO – International Journal of Architectural Technology and Sustainability*. 2018, 3(1). Dostupné z: doi:10.4995/vitruvio-ijats.2018.10023

společnosti. V renesanci došlo opět k znovuoobjevení klasického řádu. Použitím tohoto stylu se zvýšil společenský status rezidentů. Záleželo však na poloze. Domy v Amsterdamu měly podlaží vyvýšené oproti terénu, byla to ochrana proti povodním. Přízemí bylo s ulicí spojené schody. Tento styl se dostal do New Yorku, dříve zvaného New Amsterdam, kde tyto schody už neplnili funkci proti povodním, ale měli pouze dekorativní účel. Na schodech mohli rezidenti lenořit, čímž docházelo k vytvoření zajímavé sousedské atmosféry.

Ve vzhledu fasád se odrážela prosperita města. V Itálii používali obklad z kamene. V některých městech se používala cihla se štukem. V Londýně se používalo dřevo a až po velkém požáru v roce 1666, se začalo stavět z kamene a cihel. Od roku 1774 Londýn reguloval velikost oken, proto bylo vedle sebe postaveno tolik townhousů se stejnou fasádou, které vytvářeli souvislou uliční frontu. Stavební zákon rozdělil townhousy do několika kategorií v závislosti na výšce a šířce domů. Bohatí lidé bydleli ve čtyřpodlažním townhousu se zvýšeným přízemím a dělnická vrstva bydlela ve třípodlažním townhousu se zapuštěným přízemím. Společenské rozdíly byly vidět ve vzhledu a velikosti townhousů. Od konce 17. až do začátku 19. století byly americké townhousy obdobné jako anglické a nizozemské.

Průmyslová revoluce přinesla kulturní, ekonomické a sociální změny. Díky vzniku nových odvětví a nových pracovních míst v evropských a severoamerických městech se do měst začalo stěhovat více lidí. Kvůli poptávce po bydlení došlo ke zvýšení výstavby townhousů, hustota zástavby přinášela stísněné podmínky pro dělnickou třídu. Velká stavební poptávka v 18. a 19. století měla za důsledek nízkou kvalitu townhousů. Cihly se vyráběli na místě, proto byly nekvalitní, tudíž se s nimi i špatně zdlilo.

V roce 1783 se trh v Americe zotavil a města jako New York, Boston a Filadelfie se staly centrem mezinárodního a lokálního obchodu. Díky této prosperitě nastal stavební boom a začalo se stavět ve federálním stylu až do 30. let 20. století. Lišil se od britského georgiánského stylu užitím klasické řecké a římské architektury s překlady nad okny a dveřmi a s cihelnou fasádou. Chtěli se tímto stylem odprosit od koloniální minulosti. Tento styl měl evokovat vlastenectví a demokracii. To se ale moc nepodařilo díky stálému používání červené cihly. Domy měli dvě patra nad vysokým suterénem s šikmou střechou. Schodiště bylo dispozičně umístěno podél boční stěny domu. V přízemí se nacházela kuchyně s jídelnou, v dalším patře dvě společenské místnosti a v nejvyšším patře ložnice. Townhouse se stal v Americe typickým obrazem průměrného životního stylu.

Začátkem 20. století byla města v Evropě a v severní Americe přeplněná a znečištěná. Život ve městě byl chápán jako odtržený od přírody. V důsledku vzniku a zavedení tramvaje, který byly rychlejší než koňské povozy, se usnadnilo dojíždění do příměstských oblastí. S nástupem automobilu ve 20. století si lidé začali místo townhousů stavět samostatně stojící rodinné domy.

V severoamerických městech se od roku 1910 do roku 1950, stavěly townhousy pouze pro chudší, bohatší lidé odcházeli z měst. Bylo tedy nutné reagovat na trh a vytvořit poptávku po kvalitnějším bydlení ve městě. Townhousy musely poskytnout srovnatelný luxus jako domy na předměstích. Musel se vyřešit problém s parkováním, neboť se stalo běžné, že každá rodina vlastnila 2 auta. Upustilo se od dekorativnosti, aby mohla být okna větší, poskytla dostatečné světlo a výhledy. Spousta townhousů byla zrekonstruována, aby poskytly větší vnitřní prostor. Došlo k reorganizaci místností.

Jak lze z výzkumu vidět, adaptabilita je chápána u townhousů jako klíčová, přizpůsobil se různé sociální skupině, poloze a době vzniku. Úzká šířka townhousů umožňovala vnitřní volnost prostorů bez nosných zdí. Tato flexibilita se projevovala i na fasádě, díky tomu je možné určit co se v domě odehrává a pro jakou vrstvu obyvatel je určen. Townhouse po staletí umožňoval transformaci, proto bude velmi žádaný i v budoucnu.

Cenová dostupnost bydlení je problémem na celém světě, ale díky své energetické a počáteční finanční úspoře a také díky šetrnějšímu přístupu k životnímu prostředí, bude townhouse ceněnější než kdy jindy. To způsobuje v současné době velký zájem o townhousy.

Design principals of narrow townhouse; for affordability and adaptability²

V rámci tohoto výzkumu bylo analyzováno celkem 28 příkladů úzkých townhousů, které měly šířku menší než 6 metrů. Ve výzkumu byly sledovány výzvy ve vnitřních uspořádáních, ze kterých byly vyvozeny klíčové principy, které je možné využít pro jejich budoucí plánování. Výzkum ukázal, že lze docílit efektivity půdorysu použitím otevřených plánů, minimalizací komunikací, reflexních světlých barev, různých výšek místností a také zvolení adekvátní velikosti a polohy okenních otvorů a světlíků umístěných ve střeše.

Výzkum rovněž ukázal, že díky jeho výhodám se stávají townhousy atraktivní pro své majitele.

Townhousy se v minulosti stavěly z nutnosti. A to díky malým sevřeným plochám uvnitř měst a ekonomičtějším využitím půdy. S příchodem průmyslové revoluce, změnou používaných materiálů a technologií, se díky úspoře financí spojenou s levným materiálem a rychlou výstavbou, do měst začali stěhovat i dělnické třídy. Pro tuto třídu byl townhouse cenově dostupný. To vyvolalo velkou poptávku po bydlení, která zvýšila hustotu měst. To způsobilo například v Severní Americe po druhé světové válce pokles poptávky po townhousech. Zájem o townhousy se opět vrací. Současné townhousy se znovu začali stavět, z důvodu řešení socio-ekonomických a environmentálních problémů. Navíc nabízejí udržitelnost, flexibilitu, která je v dnešní době velmi žádaná v současném bydlení.

Townhousy napomáhají redukovat rozrůstání města do volné krajiny, díky své vysoké hustotě, což vede ke snižování použitých zdrojů a zároveň přispívají k udržitelnosti. Tím, že dochází ke sdružování domů vedle sebe může dojít k úspoře až 53 % zdí. Townhousy oproti samostatně stojícím rodinným domům dokážou uspořit také energii až o 63 %. Čímž dochází k větší citlivosti k životnímu prostředí.

Omezení prostoru a jiných možností, například v umístění oken, vede k většímu promyšlení koncepce samotného townhousu. Proto může townhouse nabídnou stejnou hodnotu bydlení a základní funkce jako samostatně stojící dům.

Vnitřní prostorové uspořádání townhousů bylo po mnoho let výsledkem kulturních, sociálních postojů a architektonických trendů. Kulturní a sociální rozdíly rezidentů definuje funkční upořádání samotného domu. Jedním z nejdůležitějších úkolů je maximalizovat efektivitu půdorysu townhousu kvůli tomu, že jsou domy postaveny v řadě.

Efektivní a rozumné dispoziční rozvržení vytváří zóny v rámci domu. Zóny jsou organizovány v závislosti na soukromí, užitku, obsluze a světle. Ve většině případů dochází ke sdružování místností s podobnou funkcí. Společenské místnosti jako je obývací pokoj jsou zpravidla umístovány v přízemí, polosoukromé zóny, které slouží svým rezidentům a příležitostným hostům o něco výše a v nejvyšších podlažích se nacházejí soukromé pokoje jako ložnice a dětské pokoje, které tvoří soukromou zónu. Prostory mohou být seskupovány i horizontálně vedle sebe. Obytné místnosti jsou rozmístěny v přední a zadní části townhousu a servisní prostory, jako koupelny, komory a komunikace jsou umístěny většinou v centrální části.

Townhouse díky dvou nosným stěnám po stranách umožňuje provést tzv. **open space**, který sdružuje několik funkcí do jednoho prostoru. Toto řešení se využívá především u úzkých townhousů, u kterých se řeší otázka, jak přivést světlo, tak hluboko do jádra domu. Jednotlivé prostory v open space mohou být vymezené nábytkem. Díky omezené šířce se dále dá využívat **různá výška** místností. Nízká výška vytváří větší soukromí, naopak větší výška místnosti vytváří pocit většího prostoru. Do vysokých prostorů je možné vkládat i mezipatra.

Dalším důležitým faktorem efektivity jsou **komunikace**, které zásadním způsobem ovlivňují prostorové rozvržení townhousů. Snahou je co nejvíce eliminovat plochy těchto komunikací, aby zbytečně neubírali prostor obytným místnostem.

Horizontální komunikace se umístují podél stěn, které obsluhují místnosti z jedné strany. Chodba umístěná uprostřed, obsluhuje místnosti po obou stranách. Nejdůležitější je hlavní vchod, který vytváří přechod mezi veřejným a soukromým. Vytváří první pocit dojmu z interiéru. Z důvodu efektivity půdorysu, bývá vstupní prostor co nejmenší. Obvykle obsahuje dvoje dveře a vytváří tak předělovou zónu mezi chladným a vytápěným prostorem.

Vertikální komunikace, schodiště, vytváří charakteristiku townhousů. Navzdory malé šířce domu, je nespočet možností kam umístit schodiště a zvolit jeho tvar. Umístění schodiště určuje celkové prostorové rozvržení. Je možné kombinovat různé typy schodišť v rámci domu. Nejběžnějším typem je přímé schodiště umístěné podél boční stěny blíže vchodu nebo hlouběji. Druhou možností je ve tvaru L, většinou se umísťuje do rohu. Dalším typem je ve tvaru U, které umožňuje výstup a nástup do jednoho místa. V případě, že má schodiště dostatečně velké zrcadlo, je možné ho využít jako atrium, které může přivést světlo shora.

² FRIEDMAN, Avi a Robyn WHITWHAM. Design principals of narrow townhouse; for affordability and adaptability. *Open House International*. 2012, 37(3), 6-15.

Dalším důležitým faktorem je **světlo**. Townhousy mají pouze dvě hlavní fasády a střechu. Umístění oken a jejich velikost je tedy při návrhu klíčové, aby do interiéru přivedly požadovaný dostatek světla. Nejběžnějším způsobem, jak dostat světlo do středu interiéru je zvolit open space, kde se jednotlivé prostory mohou vymezit nábytkem. Pro přivedení světla se také dají použít reflexní a transparentní materiály. Pokud je nutné použít příčky, mohou být některé jejich části prosklené. Při dodržení soukromí je možné použít matné sklo, nebo před okna umístit zeleň, ve formě keřů nebo stromů, které vytváří dostatečné soukromí. Další možností je volba žaluzií, rolet nebo markýz.

Adaptabilita a flexibilita půdorysu je pro dnešní společnost velmi důležitá. Townhousy umožňují svým rezidentům vtisknout domu jejich individuální potřebu a organizovat prostory podle jejich potřeb. Dokážou se přizpůsobit potřebám domácnosti v průběhu času. Tato snadná úprava v rámci interiérů zvyšuje hodnotu domu. Dům tak nezastarává při současné rychle se měnící společnosti. Výhodou v takhle husté zástavbě je právě realizace dvou bočních nosných stěn, které mezi sebou umožňují rozmístění funkcí dle vlastních požadavků. Příčky uvnitř se dají snáze demontovat a přemístit. Dají se využít například i posuvné stěny, které dokážou propojit nebo rozdělit prostor.

Jelikož není z prostorových možností možné townhouse zvětšovat do stran a do hloubky, většinou dochází k vybudování dalšího podlaží.

Propojení interiéru s exteriérem nabízí townhouse ve stejné míře jako jiné rodinné domy. Tato vazba posiluje pocit vlastnictví a také zvětšuje užitnou plochu interiéru o exteriér, čímž se interiér zdá pocitově větší. Předzahrádka má formální a veřejný charakter, oproti zahradě za domem, která je soukromá.

Tím že jsou townhousy postaveny v řadě vedle sebe a mají jednoduchou geometrii, umožňují cenovou dostupnost. Malý půdorys domu snižuje plýtvání materiály a prostorem, maximalizuje se tak efektivita půdorysu. Rovněž je to i u interiérů, které vyžadují zvolení principů, které vedou ke snížení odpadu a dokážou vytvořit pocitově prostor větší.

Circulation and open space in affordable townhouse communities³

Výzkum se zabýval venkovním prostorem v rámci obytných souborů townhousů a stanovil důležité faktory, které by měli být v návrhu obytného souboru zohledněny.

Townhousy jsou v současné době, díky ekologickým a ekonomickým faktorům, velmi žádané mezi rezidenty. Vysoká rezidenční hustota rovněž vede ke snížení nákladů za služby. Zástavbu je důležité řešit efektivně s ohledem na komunitu, která bude definovaná obsahem veřejných a soukromých prostorů, ale také sítí komunikací a pěších cest. Mezi výhody townhousů, patří vyšší hustota, která zachovává soukromé bydlení a vytváří komunitu, která je udržitelná.

Zájem o výstavbu townhousů mezi rezidenty se především projevil v závislosti s ekonomickými omezeními, socio-demografickými změnami a v oblasti výzev životního prostředí. V severoamerických městech nedávno výrazně vzrostly ceny za rodinné domy více než platy jejich rezidentů. Je to především dáno nedostatkem volné půdy a vyššími náklady spojené s výstavbou a budováním infrastruktury. Změny v sociodemografickém složení společnosti přispěly k touze po různorodém bydlení.

Townhouse je považovaný za ekologický a šetrný ke svému prostředí. Společnost si uvědomuje že se stále zvyšuje počet lidí. Dochází tak k přezkoumávání tradičních postupů výstavby bydlení, tak aby měli co nejmenší dopad na životní prostředí, aby se také snížily dopady na přírodní zdroje. Townhouse je oproti samostatně stojícímu rodinnému domu šetrnější, neboť při výstavbě se u něho nespoteřebuje tolik zdrojů a nevyprodukuje se tolik dopadu, který musí být likvidován. Díky malé ploše pozemku, v rámci uspořádání města a vysokou hustotou se považuje za udržitelnější. Touto výstavbou se mohou řešit i některé negativní dopady na rozvolňování zástavby.

Hustota osídlení je u townhousů důležitá v rámci využívání půdy. Zástavba townhousů pojme o 4x více lidí než na stejné ploše zástavba samostatně stojících rodinných domů. Kromě toho také dochází u seskupených townhousů ke konstrukčním a energetickým úsporám.

Při plánování townhousů a jejich komunity je důležité zohlednit důležité faktory, aby bylo dosaženo příjemného prostředí. Mezi tyto faktory patří **parkování, soukromé a veřejné prostory, komunikace pro vozidla**.

Při výstavbě townhousů je nutné efektivně řešit jednotlivé **komunikace**, mezi které patří chodníky, cesty,

³ FRIEDMAN, Avi. Circulation and open space in affordable townhouse communities. *Open House International*. 2013, **38**(2), 6-15. ISSN 0168-2601.

parkovací stání, neboť při této vysoké hustotě se také zvýší počet aut, které je potřeba zaparkovat.

Silnice by měly být hierarchizované. Rovněž podporovat sociální integritu komunity a zefektivnit provoz. Interní cesty by neměly být izolované, ale integrované do celého systému a propojené, tak aby se vytvářely uzly. Zvolená uliční síť by měla být určená k redukci dopravy a zvýšení pohodlí a bezpečnosti. Šířka by měla být dostatečná, aby vyhověla dopravě, ale zároveň byla pro prostředí ekonomicky a ekologicky šetrná.

Nejvhodnější zástavba pro townhousy je ortogonálního typu, protože díky obdélníkovému tvaru domů, lépe do této struktury zapadají a mezi domy mohou vznikat malé uličky. U křivočarého uspořádání se tvoří slepé uličky, ale naopak se lépe přizpůsobují topografii. Kombinování obou forem může vést k maximalizování jejich výhod.

Dalším důležitým faktorem je **parkování**. Počet parkovacích stání je dán polohou v rámci města, blízkostí zastávek veřejné hromadné dopravy, počtem domů, typem rezidentů. Parkování je nutné navrhovat efektivně vzhledem ke svému prostředí, protože přílišný počet stání ubírá plochy pro parky nebo jinou zeleň. Avi Friedman se v této práci odkazuje na pár studií, které ukazují, že potřeba aut se snižuje se zvyšováním hustoty osídlení. Proto obyvatelé townhousů vyžadují redukování počtu parkovacích míst a jejich potřeba je podprůměrná.

V případě, že dochází ke sdílení prostoru komunikace, jak pro vozidla i pro chodce, měly by tyto **pěší komunikace** před townhousy mít sníženou rychlost, aby auta neohrožovala chodce a rezidenty vycházejících z domů. Snížením šířky komunikace se zvyšuje bezpečnost a snižuje rychlost automobilů. To vede také ke snížení nákladů za výstavbu a údržbu. Zpomalení dopravy se dá také docílit použitím zpomalovacích prahů nebo výstupků v dlažbě nebo vysoce texturované plochy.

Další možností je využití nizozemského systému Woonorf, který se používá v obytných souborech townhousů a kombinuje městský mobiliář s vozovkou, a tím tak vymezuje kudy auta mají jezdit. Tento nábytek je umístěn podél townhousů a chrání tak jednotlivé vstupy a malé předprostory domů.

Otevřené prostory, jak soukromé, tak i veřejné, vytvářejí kvalitu života v území. Jak pro rezidenty, tak i pro celou komunitu. S narůstající hustotou se zvyšuje funkční význam jejich využití. Venkovní prostory okolo townhousů vytvářejí místa pro neformální setkávání rezidentů. Veřejné prostory by měli poskytnout různé využití, aby uspokojily různé požadavky rezidentů. Hřiště pro malé děti nebo klidné posezení pro seniory.

Soukromé venkovní prostory mohou být rozděleny do dvou kategorií. První jsou na terénu, mezi které patří předzahrádky, zahrady, terasy, verandy. Takové prostory mají přímý kontakt se sousedy a veřejným prostorem. A za druhé nadzemní jako jsou balkony, lodžie, terasy a střešní terasy. Ty mají soukromější charakter. Střešní terasy nabízí úplné soukromí.

Některá kanadská města (Vancouver, Britská Kolumbie) nařizují, aby townhousy měli soukromé venkovní prostory. Například aby každá jednotka měla minimálně 10 m² zahrady.

Předzahrádky jsou v rámci lokality a komunity velmi důležité, neboť vytvářejí předěl mezi soukromým a veřejným prostorem. Blízkost domů a četnost vstupů vede k interakci mezi sousedy. Tento předprostor poskytuje větší soukromí svým rezidentům. Soukromí zahrad je docíleno použitím plotů, živých plotů, zástěnami. I malé dvorky za domy vytvářejí příjemné mikroklima a sezonní využití.

Veřejný prostor je u townhousů velmi důležitý pro podporu komunity. Z důvodu zachování intimity komunity, by neměl sdílený prostor překročit maximální velikost 50x50 m, měl by být v ideálním poměru 1:3 nebo 1:5. Blízkost veřejného prostoru vůči townhousům má zásadní význam na úspěch komunity. Sdílený veřejný prostor by měl být podél townhousů. Pokud se umístí tento prostor mimo, může být pro některé rezidenty příliš vzdálený. Je dobré rozmístit několik sdílených ploch v rámci celé zástavby, a ne je lokalizovat jen na jedno místo, aby vytvořili například velký park.

V zástavbě townhousů lze rozlišit veřejný prostor na **patch** ve velikosti v poměru 1:1 nebo 1:3, které vytvářejí místa pro setkávání, kde se člověk může zastavit. Druhým typem je **lineární**, který se nachází podél townhousů a slouží jako koridor propojující obydlení. Oba tyto veřejné prostory by se měli v zástavbě objevit.

Townhousy napomáhají dosáhnout cenově dostupného bydlení a snížit tak ekologickou zátěž zástavby při dosažení požadovaného komfortu a propojení se zahradou. Tyto požadavky je dobré skloubit s efektivním plánováním v rámci dopravy jak automobilové, tak i pěší. Ale také dostatečného veřejného a soukromého prostoru.

Principles of Sustainable Dwellings and Community Design⁴

Výzkum se zabýval udržitelností townhousů v rámci obytného prostředí. Townhousy jsou někdy také označovány jako rownhouses nebo terraced houses které, jsou stavěny vedle sebe a jejich tradice městského řešení je datována do středověku. Během průmyslové revoluce patřily mezi hlavní výstavbu jak ve Velké Británii, tak v Severní Americe. Mezi jejich výhody patří, že se staví na velmi úzkých parcelách 6,1 až 7,3 m a tím umožňují vysokou hustotu osídlení a rodinné bydlení ve městě.

Jejich začlenění do zástavby efektivně využívá půdu. Townhousy oproti samostatně stojícím rodinným domům v rámci stejně velkého území nabízí čtyřikrát větší hustotu a úsporu pro město. Protože při stejné velikosti území, při stejné délce komunikací, kanalizace a vodovodu je využije čtyřikrát více lidí. Tento druh zástavby snižuje rozpínání města a redukuje odpad. Dochází k redukci automobilové dopravy, délky komunikací, délky technické infrastruktury a také energii vloženou do výstavby. Efektivita je totiž v hustě zastavěných území velmi důležitá.

Nejefektivnější způsob, jak snížit energii je sdružovat jednotky vedle sebe například ve formě townhousů. To vede k redukci energií za vytápění. Únik tepla je omezený dvěma bočními stěnami nebo dvěma či třemi bytovými jednotkami v rámci jednoho domu. Toto sdružování má také za následek efektivnější konstrukční řešení. Opakování v řadě může vést rovněž k časové úspoře výstavby. Spojením dvou domů vedle sebe vede k úspoře až 36 % energií, ale spojením 4 domů vede k úspoře už 50 % energií.

Sustainable Residential Design Concepts⁵

S rostoucími náklady spojenými s bydlením a péčí o děti, znovu vzrůstá zájem o vícegenerační bydlení. Každá domácnost má svoji nezávislou jednotku v rámci domu. Jednotky jsou vzájemně propojené pomocí sdílených prostorů. Vícegenerační bydlení vytváří udržitelné bydlení z pohledu sociálního a ekonomického. Ze sociálního hlediska dochází k fyzické i duševní podpoře seniorů, kteří nemají pocit osamocení. Vytváří se mezigenerační podpora, kdy si mohou navzájem předávat zkušenosti. Z ekonomického hlediska se jedná o snížení financí při podpoře seniorů a sdílení výdajů v domě. Každá jednotka by měla být nezávislá a obsahovat základní vybavení jako je kuchyň, koupelna a obývací pokoj. Pro posílení vzájemných vztahů je vhodné navrhnout sdílené prostory pro členy všech domácností.

Vhodným typem vícegeneračního bydlení může být townhouse. Jednotky v rámci townhousu mohou mít oddělené vstupy z venkovního prostředí. Popřípadě mohou sdílet chodbu uvnitř domu. Jedna jednotka může mít přístup přímo z venku v přízemí a druhá jednotka může mít přístup přes venkovní nebo vnitřní schodiště. Townhouse může mít dvě (duplex) nebo tři (triplex) jednotky. Senioři využívají převážně jednotku v přízemí a mladší generace tu horní.

4 FRIEDMAN, Avi. Principles of Sustainable Dwellings and Community Design. In: *The Handbook of Design for Sustainability*. Bloomsbury Academic, 2013, s. 223–236. Dostupné z: doi:10.5040/9781474294102

5 FRIEDMAN, Avi. Sustainable Residential Design Concepts. In: *Fundamentals of Sustainable Dwellings*. Island Press/Center for Resource Economics, 2012, s. 31–47. Dostupné z: doi: https://doi.org/10.5822/978-1-61091-211-2_3

Další dva výzkumy byly zkoumány v rámci městské adaptability, a to z prostředí USA a Velké Británie. Oba představené výzkumy byly zpracovány ve Velké Británii.

The Manhattan row house as an exemplar of urban adaptability: 1874-2011⁶

Výzkum se zabýval flexibilitou townhousů, jak v rámci vnitřní dispozice, tak z hlediska městské adaptability. Zejména vztahem k veřejnému prostoru, a k tomu odpovídajících místních sociálně prostorových vztahů. Výzkum byl zacílený na townhousy nacházejících se na Manhattanu, které prošly transformací v době urbanizace. Zkoumaný byl vztah mezi budovami, pozemky a typy urbánních bloků ve vztahu k ulici. Výzkum bral v potaz dva parametry. A to, jakým způsobem je pozemek umístěn v rámci celého bloku a v jaké formě (fasádě) je vztažen k ulici (veřejnému prostoru). Rytmem fasády, blízkostí vazby nebo funkčního využití. Townhouse v rámci času umožňoval socio-prostorový vývoj, heterogenitu území a využití půdy, což je pro město nepostradatelné. Typologie v rámci urbánní struktury dokázala přežít historické změny a inovativně se jim přizpůsobit. Jednou z takových čtvrtí je West Village, která se nachází na Manhattanu v New Yorku.

New York v 19. století přilákal nové obyvatele, vlivem prosperujícího místního i zahraničního obchodu. A díky zvyšování hustoty obyvatel a velkému tlaku, na efektivní využití půdy a tím spojeným zvyšováním cen pozemků, bylo jediným řešením růst do výšky a řadové domy se tak staly nejoblíbenějším typem bydlení. Domy se zpočátku stavěli na pozemku o šířce okolo 7,5 metru, postupem času se začali zmenšovat na 6; 5,5 a dokonce i něco přes 4 metry. Hloubka byla většinou 10,5-12 m. Jelikož byly domy omezené prostorově dvěma bočními stěnami a využitelné tedy byly jen 2 fasády, bylo je nutné prostorově efektivně řešit.

Typický půdorys byl rozdělený do dvou paralelních zón. V úzké zóně byly zahrnuty komunikace. A širší zóna obsahovala obytné místnosti orientované do ulice a do dvora. Tyto zóny se projevily i ve fasádě. Vchod se nacházel na straně. Fasáda měla okna organizovaná ve 3 řadách vertikálně nad sebou. V newyorských townhousech se projevil holandský vliv. Podlaží jsou mírně zvednutá vůči ulici, přístupná přes pár schodů, zvaná „stoop“. V Holandsku bylo toto řešení kvůli povodním, aby se nezatapilo hlavní obytné patro v přízemí. V New Yorku toto zvýšené patro umožňuje provětrání a osvětlení suterénu. Díky tomuto řešení se stal suterén součástí domu.

V 19. století byly townhousy určeny výhradně pro bydlení. V suterénu se nacházely neformální místnosti jako kuchyně a jídelna, a formální místnosti jako hlavní salon domu se nacházel ve zvýšeném podlaží, přístupný ze schodiště umístěného venku. Místnosti pro spaní se nacházely nahoře. Obytné prostory byly orientovány směrem k ulici, aby byl zajištěn vizuální kontakt s ulicí.

Od 60. let 19. století se začali bohatší lidé, střední a vyšší třídy, z těchto prosperujících čtvrtí (Greenwich Village, Gramercy Park, Chelsea, Turtle Bay) stěhovat pryč z města na sever a místo nich přicházeli mladší vysokoškolsky vzdělaní lidé, hledající levné bydlení poblíž jejich práce a centra města. Pro původní obyvatele začali být townhousy zastaralé, jak technologicky, tak i stylově.

Townhousy se dokázaly přizpůsobit těmto migračním změnám a změnám ve způsobu městského života. Tyto změny v sociální struktuře odhalily v townhousech velkou **flexibilitu**, která dokázala uspokojit potřeby měnících se residentů. Tato transformace se projevila především v **půdoryse**, ve **fasádě**, ve **využití budovy a navýšením hustoty**. V první polovině 20. století se některé domy přeměnily na více bytové, de facto na bytové domy. Které sloužily jako byty pro mladé profesionály, umělce, s obchody v přízemí. Docházelo k vytvoření pracovních prostorů uvnitř domů. Typologie nájemního domu pochází právě z těchto townhousů. Jednotlivá podlaží mohla být rozdělena až na 4 bytové jednotky, organizované podle středové osy, se schodištěm vždy v centrální části, umístěné uprostřed nebo na kraji dispozice.

V letech 1807-11 vytvořili komisaři základní strukturu Manhattanu s jasnou regulací, která fungovaly napříč měřítky. Pravidelné dvou zónování domů, které vycházelo z šířky parcely a bylo pro dané plánování charakteristické. **Soudružnost** výstavby byla dána **napříč všemi měřítky** rytmem ulic. To se projevovalo v pravidelnosti fasád, pozemků tak i bloků. K dodržení a naplnění tohoto soudržného plánu přispívalo to, že se domy nestavěli převážně pro konkrétní stavitele s přesnými požadavky. Od začátku 20. století se tato konzistence však začala vytrácet. S příchodem nových materiálů a technologií docházelo ke slučování bytových a rodinných domů.

Začátkem 20. století čelila čtvrť **West Village** řadě výzev a tlaku změn. Tím, že velká část townhousů byla v osobním vlastnictví, nebylo možné je zbourat kvůli novému záměru a čtvrť byla zachráněna. Vlivem výstavby metra

⁶ PALAIIOLOGOU, Garyfalia a Laura VAUGHAN. The manhattan row house as an exemplar of urban adaptability: 1874-2011. In: *New Urban Configurations*. 2014, s. 347-353. Dostupné z: doi:10.3233/978-1-61499-365-0-353

a změny hierarchie ulic, které se staly významnější, posílilo postavení této oblasti. To mělo za důsledek zvýšení hustoty a částečnou transformaci, oproti velkým hromadným projektům, které vznikaly po městě.

V důsledku změny významu ulic se přízemí domů začalo přizpůsobovat komercím, popřípadě i celé domy. Obchody měli velká prosklená okna s přímým vstupem z ulice. Fasáda domů držela stanovený rytmus oken tří vertikálních řad. Z toho dvoje dveře v přízemí sloužily pro obchod a třetí dveře sloužily pro vstup do bytové jednotky. Na méně frekventovaných ulicích byl obchod integrovaný do domu v suterénu, který neměl přímou vazbu na ulici. V tomto případě nebyly odstraněny schody „stoop“. A do obchodu se scházelo dolů do suterénu a do obytné části domu sloužily schody směřující nahoru. V případě, že se dům transformoval na bytový dům, na fasádě se to nijak neprojevalo. V zásadě lze říct, že na frekventovanějších ulicích byly přímé vstupy hustší s přímým vstupem z ulice (neměli „stoop“ nebo původní byly odstraněny) a ve vedlejších méně frekventovaných ulicích měli domy vzestupné a sestupné schody, vytvářející místní charakter.

V závěru výzkumu bylo poukázání na aspekty městské adaptability. Jednou z výzev je vytvoření flexibilních architektonických forem, které se dokážou přizpůsobit v rychle se měnících městských lokalitách. Takovým příkladem je typologie townhousu v Manhattanu, který odolal průběhu urbanizace. Vnitřní změny domu umožňují vyšší hustotu, které se dokážou přizpůsobit novému životu. Rovněž je možná adaptabilita přízemí pro komerční využití v případě, že se zvýší tok chodců.

Reclaiming the virtual community for spatial cultures: Functional generality and cultural specificity at the interface of building and street⁷

Výzkum se zabýval rozhraním mezi budovou a ulicí. A jeho důsledkem na setkávání se ve veřejném prostoru. Byly zkoumány dvě městské prostředí, a to townhousy v Londýně a townhousy na Manhattanu. Ve velké Británii jsou townhousy označovány také jako „terraced houses“ a v USA jako „row houses“.

Urbanismus ve 20. století odmítl klasickou linearitu města a přijal otevřený koncept města. Podle ideologie se tvrdilo, že dokážou vytvořit městské komunity. To se však nepovedlo a vedlo to k minimálnímu vytváření těchto komunit. Vlivem modernismu došlo k narušení ve struktuře vytváření komunit v městském prostředí.

S lineární městskou strukturou souvisí srozumitelnost prostředí. Ulice jsou pro město velmi zásadní. Budovy s ulicemi vytvářejí rozhraní, jedná se o vztah, při kterém se odehrává mísení lidí, odehrávají se zde různé aktivity, na kterých závisí městský život. Právě na této linearitě města závisí vytváření virtuální komunity, kde se mísí místní a nemístní lidé.

Výzkum pracuje s pojmem **virtuální komunita**, která je zde chápána jako existence komunitního života v jeho nepřítomnosti. Aby mohla vzniknout virtuální komunita je potřeba interakce mezi prostorem a lidmi, za podmínky, aby byli lidé přítomni. Tato komunita je výsledkem prostorového návrhu nikoli interakcí mezi lidmi. Rozdíl mezi virtuální komunitou a budovou je takový, že komunita je vytvářena sestavou prostorových procesů a budova je vytvářena morfologickými pravidly a kulturním významem. Kde komunita existuje na základě těchto morfologických pravidel, které mají kulturní význam. Neboť tyto pravidla působí na vlastnosti prostoru. Účelem tohoto výzkumu bylo zkoumání právě morfologických pravidel (geometrií hmoty budov) a abstraktních vztahů v rámci městské formy.

Budovy svou interakcí s ulicí vytvářejí pravděpodobná místa setkávání lidí. Překrývají se zde dvě linie. Za prvé vstupy do budov, kde dochází k setkávání interiéru a exteriéru a za druhé tokem v uliční síti. **Morfologie staveb**, vytváří virtuální komunitu. K sociální soudržnosti městských míst přispívá morfologie budov, která podporuje setkávání. Sociální život v mikroskopickém rozměru má stejnou důležitost jako makroskopickém. V mikroskopickém měřítku virtuální komunity je elementární buňka právě jedna budova. K popisu vztahu mezi budou (vnitřním prostorem) a ulicí (vnějším prostorem) a jejich vztahem se používá:

- Hranice – je oddělení. Rozděluje vnitřní a veřejný prostor
- Prahová hodnota – je možný přechod mezi vnějším a vnitřním (vstup do domu)
- Rozhraní – je označováno jako interakce. Je to oblast, kde se fyzicky setkává vnější s vnitřním

⁷ PALAIOLOGOU, Garyfalia, Sam GRIFFITHS a Laura VAUGHAN. Reclaiming the virtual community for spatial cultures: Functional generality and cultural specificity at the interface of building and street. *The Journal of Space Syntax*. 2016, 7(1), 25-54. ISSN 2044-7507.

Rozhraní je možné rozdělit do tří měřítek:

- Rozhraní budovy a ulice – je rozhraní od jedné fasády domu po ulici
- Rozhraní bloku a ulice – je souhrn rozhraní jednotlivých budov v celé šířce bloku směřující k jedné straně ulice
- Uliční rozhraní – je souhrn rozhraní ulice po obou stranách dvou bloků, které mezi sebou vytvářejí volný prostor ulice

Aby mohla být specifikovaná morfologická pravidla zástavby a jejího rozhraní musí být specifikována její jednotka, tedy jedna budova.

Morfologické vlastnosti budovy ovlivňují prahové hodnoty (vstupy do domů), mezi které patří:

- Vzdálenost fasády od ulice
- Přímé a nepřímé prahové hodnoty, které vytvářejí různé mikro situace.
- Četnost vstupů v rámci jednoho pozemku a celého bloku.

Na míře vytvoření virtuální komunity závisí několik faktorů: výška budovy, kapacita budovy, hustota, šířka chodníků a denní cyklus aktivit v budově.

Zkoumání townhousů se provádělo na mikro-morfologické úrovni a zkoumal se vztah k uličnímu prostranství, které vedlo k charakteristice prostorové kultury. Tento výzkum ukázal rozdíly mezi dvěma prostorovými kulturami (Manhattanu a Londýna), tedy propojení budovy s veřejným prostorem.

Charakteristikou morfologie townhousů je jejich úzké řazení, které tvoří přední frontu bloku. Jedná se o rodinné domy, postavené na vlastních pozemcích s individuálním vztahem každé jednotky s veřejným prostorem. Četnost vstupů a morfologie townhousů přispívá k rozmanitosti v rozhraní mezi ulicí a budovou. Míra otevření vůči veřejnému prostoru závisí na šířce domu, době vzniku a architektonickém stylu. S tím souvisí i sociální vrstva obyvatel.

Podstatný vliv na rozdíl vztahu s ulicí má zaprvé **přítomnost zapuštěného suterénu**. Suterén je nutné prosvětlit a odvětrat okny, které se objeví ve fasádě. Výškový rozdíl je nutné překonat vnějšími schody, které se nazývají „areaway“ (v Americe) a „stoop“ (v Nizozemsku a ve Velké Británii). Tato morfologie posouvá vstup dále od chodníku. Tím se vchod do domu stává nepřímým. S touto souvislostí vzniká druhý vchod do suterénu.

Druhým vlivem jsou **kulturní a historické specifičnosti**. Georgiánská doba v Anglii, v letech 1714-1830, měla strohou architekturu. Tato morfologická forma zdůrazňovala řadu townhousů jako jednu entitu. Každý řadový dům byl považován za součást fronty bloku, nikoli každý individuálně. Domy v bloku měli stejnou výšku, stejné detaily, mnohdy neměli vizuální dělení mezi sebou. Horizontální prvky se táhly přes celou frontu bloku. Dbalo se na horizontální členění koruny, středu i parteru. V této době byla nadřazenost morfologie bloku nad jednotlivými domy. Viktoriánská doba, v letech 1837–1901, byla opakem georgiánské doby. Byla typická identifikací každého townhouse arkýřovými okny. Opakující se prvky na domech, vedly k jednotícímu vzhledu. Tyto formální vlastnosti určovali stejný vzhled domů i sociální kontext. Stejná sociální vrstva obývala stejnou uliční frontu. Velikost budovy měla dopad na vazbu na veřejný prostor. Čím menší byl dům tím nižší byla ekonomická třída obyvatel. Tyto domy zpravidla neměli podsklepený suterén a měli tak přízemí na úrovni terénu. Vstup do domu byl tedy přímý a okna místností se nacházela na úrovni ulice. Morfologická jednota fasád následně neumožnila transformaci, protože by následně ovlivnila jednotný vzhled celé fasády bloku. Když se chtěli přidat obchody v přízemí, musely se provést v celé šířce fasády. Takovým příkladem je ulice Chapel Market v Londýně.

Townhousy na Manhattanu byly flexibilnější v architektonickém stylu i v rámci společenské třídy. Oproti londýnským domům, představují větší autonomii, která umožňovala dodatečné změny. Zpočátku byly domy stavěny ve federálním stylu (1791–1801), který vyšel z georgiánského stylu. Odlišností bylo, že townhousy na Manhattanu nebyly postavené najednou a neodráželi tak národní styl, tak rychle. To vedlo k tomu, že domy měli různé variace šířek, výšek v jednom bloku, a to vedlo k rozmanitější zástavbě v mikroskopickém měřítku. Townhousy v Londýně se stavěly, tak aby tvořily jeden blok. Townhousy na Manhattanu se stavěli jako samostatné entity, i když měli stejný architektonický styl. Nebyly tak uniformní, ale stále tvořily jednotu a pravidelnost. To umožňovalo větší flexibilitu v dodatečných změnách a větší rozmanitost v celém bloku. Ve 20. století docházelo k přestavbám, které narušili kontinuitu v uliční frontě. U některých domů byly odstraněny schody „stoop“ a průčelí bylo dotaženo až k hranici pozemku, například v důsledku umístění obchodu nebo dalšího vstupu. Porušení jednoty průčelí vedlo k rozmanitějším vazbám domů vůči veřejnému prostoru v rámci celé ulice. Některé domy nabízely přímý vstup, některé nepřímý, anebo také oba typy v rámci

jednoho domu. Townhousy na Manhattanu umožňovaly větší potenciál vzniku větší rozmanitosti ve vztahu s virtuální komunitou.

Shrnutí obou kulturních typů:

- **Londýnský typ townhousů** – Vzhled domů se řídí architektonickou formálností. Celá uliční fronta nese společenskou a morfologickou jednotu, která vytváří sjednocenou celou uliční frontu a blok vypadá jako jeden dům. Celá fasáda domů je uniformní, což omezuje flexibilitu a rozmanitost v rámci jednotlivých domů.
- **Manhattanský typ townhousů** – Uliční fronta představuje samostatné entity, které nabízejí flexibilnější a rozmanitější řešení vazby na veřejný prostor. Jednotlivé entity se řídí základními morfologickými pravidly.

Oba tyto typy mají silnou vazbu na veřejný prostor, díky četnosti vstupů, které podporují pravděpodobné setkání. Jde však, ale vidět, že čím menší je regulace, tím větší je pravděpodobnost, že vzniknou náhodná místa setkávání. Při větší regulaci je nutnost transformovat více jednotek naráz.

Na výsledném výzkumu lze vidět jaký mohou mít morfologická pravidla townhousů význam pro uspořádání prostorových vazeb, tedy rozhraní mezi domy a ulicí. V průběhu času lze vidět, jaký měla tato pravidla vliv na samotný vztah budovy a celé ulice. Townhousy na Manhattanu se staly komplexnější, hustší a rozmanitější v rámci jejich vztahu s ulicí oproti townhousům v Londýně.

Další oblastí výzkumu bylo německé prostředí.

Inner-City Suburbanization – no Contradiction in Terms. Middle-Class Family Enclaves are Spreading in the Cities⁸

Výzkum pojednával o změně trendu bydlení, životního stylu a reurbanizaci vnitřních částí německých měst.

V současné době dochází k renesanci v rozvoji vnitřních částí měst, jako místa pro život a pro práci zároveň. A to nejen v Evropě, ale i v Kanadě a USA. Lidé s vyššími příjmy začínají mít zájem o bydlení ve vnitřních částech měst a lidé s nižšími příjmy se stěhují na předměstí.

Dochází ke změně tváře měst a sociální struktury v jejich vnitřních částech. Mladé rodiny, které mají možnost si pořídit vlastní bydlení na předměstí dávají přednost vnitřním částem měst. Proto se města snaží o vnitřní transformaci, aby vyhověli právě této cílové skupině.

Snahou německých obcí je uspokojit poptávku po rodinných domech ve vnitřních částech měst. V současné době začíná být velký stavební boom v oblasti rodinného bydlení v centrech nebo na vnitřních okrajích obcí. Hlavní cílová skupina jsou movitá a mobilní rodina středního věku.

Největším příkladem je Berlín, který se snaží vytvářet nové typy městských komplexů, ve kterých jsou zahrnuty právě townhousy. Jedná se o způsob implementování předměstských řadových rodinných domů v centrech. Některé obce vytvářejí programy na podporu dotováním stavebních pozemků ve městech, určené pro rodiny s dětmi.

Hlavním rysem současných německých měst je vznik rodinných domů (townhousů) v centrech a na jejich vnitřních okrajích, které jsou nazývány novými rodinnými enklávami. Hlavní rysy příměstského bydlení jsou přenášeny do vnitřních částí měst. Jedná se o proces **suburbanizace vnitřního města**. Ve srovnání s hustotou bytových domů, která je vyšší než soubory townhousů, se jedná o stále vyšší hustotu osídlení než na předměstích. Snahou je, aby townhousy nesly znaky rodinného bydlení. Aby poskytl vlastní vchod, vlastní malou zahradu a parkovací stání. Tím, že se staví vedle sebe se dbá na kvalitní zvukovou izolaci mezi nimi. Pro zvýšení komfortu a podpory komunity,

⁸ FRANK, Susanne. Inner-City Suburbanization – no Contradiction in Terms. Middle-Class Family Enclaves are Spreading in the Cities. *Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning*. 2018, **76**(2), 123-132. ISSN 1869-4179. Dostupné z: doi:10.1007/s13147-016-0444-1

jsou v některých souborech navrženy sdílené prostory parků, hřišť nebo pěších cest, které jsou výhradně vyhrazeny pro dané rezidenty. Příkladem takového souboru je Prenzlauer Gärten v Berlíně.

Zásadní význam pro rezidenty je bezpečnost. Snahou je uchránit své děti před nebezpečím velkoměsta, a to především před kriminalitou, silniční dopravou nebo před nevídanými skupinami lidí. To se odráží v architektonickém provedení obytných souborů. Vnitřní doprava je zklidněná, některé soubory jsou obehnané zdmi, ploty nebo živými ploty.

Caja Michele, který působí na univerzitě v Miláně se zabývá tématem townhousů v měřítku města a znovuoživením této typologie. **Zkoumá townhousy především v německém prostředí.**

Berlin on the water: Oberhavel and Rummelsburger Bucht⁹

V této studii především Caja Michele popsal townhouse jako znovuoživení gotického měšťanského domu v moderním pojetí. Townhouse se začal v Německu používat, neboť například v Berlíně je typologický výběr domů hned po volbě umístění druhým nejdůležitějším faktorem při jeho předefinování.

Dalla urban villa alla townhouse progetti recenti di residenza a Berlino¹⁰

Caja Michele v této studii popsal townhouse jako ideální dům, který kombinuje vlastnosti venkovského domu a městské vily, jehož úzká fasáda byla převzata z gotického měšťanského domu. Potvrzuje individualitu. Podle něho se jedná o dům s vlastním vstupem, se vztahem k veřejnému prostoru s absencí společného podzemního parkování.

Order and Disorder in the Contemporary City¹¹

V současné době, v historických německých městech, které byly v minulosti poničené vlivem transformace, dochází ke znovu osídlování a ke stavebním intervencím. Do kterých se vrací patřičná hustota. Townhouse je znovuoživený drobný prvek, který se stává základem rekonstrukcí bloků ve městech nebo ve vzniklých nových čtvrtích. Podobný přístup byl využitý při předefinování měst a jejich čtvrtí jako je Sluseholmen v Kodani, Amersfoort v Nizozemsku nebo Nieuw Crooswijk v Rotterdamu.

Typological surveys on the historic city. Actuality of Townhouse¹²

Cílem této studie byl náhled do zahraničí a zkoumání jakým způsobem se přistupuje k analytickým a aplikačním formám urbanistického designu. V rámci různých forem adaptace zásahů, dochází k diskusi ve stávajících městech o townhousu, jako o „minimálním prvku architektury města a urbánního bloku“.

Urbánní blok, který je plánovaný spolu s ulicí, náměstím a zahradou, jakožto jednotkou, a který spojuje město v evropském kontextu, se stal hlavním problémem pro rekonstrukci těchto měst. V minulosti byl urbánní blok odmítán, dnes již o něm začíná být opět velký zájem. Uvažuje se o dvou možných formách bloku.

První způsob je založený na sjednocení vnitřního dvora, jako společného prostoru, který v určitých případech může být otevřený směrem k městu. A druhý způsob je rozdělení a rozparcelování celého bloku.

Dochází k **návratu townhousu**, a to díky jeho charakteristikám, který se přizpůsobil dnešním potřebám. Mezi tyto charakteristiky patří kontinuita uliční fasády, vlastní a nezávislý vstup z ulice do domu. Některé příklady townhousů mohou mít ustoupenou fasádu od ulice a vytvářet tak malou předzahrádku, která může být využita pro parkování aut. Šířka se pohybuje něco mezi 5 až 6 metry s hloubkou pozemku až do 20 metrů. Podlažnost je většinou pevně stanovená

⁹ CAJA, Michele. Berlin on the water: Oberhavel and Rummelsburger Bucht. *Portus Plus*. Rete, 2011, (2). ISSN 2039-6422.

¹⁰ CAJA, Michele. Dalla Urban villa alla Townhouse. *Progetti recenti di residenza a Berlino*. In: QA. 2008, s. 330-333.

¹¹ CAJA, Michele. Order and Disorder in the Contemporary City. *EdA Esempi di Architettura*. 2018, 2. ISSN 2035-7982.

¹² CAJA, Michele. Typological surveys on the historic city. Actuality of Townhouse. *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment*. 2016, 12, 95-102. Dostupné z: doi:10.13128/Techne-19340

na 4 podlaží s pátým ustoupeným. Od začátku 21. století se townhouse v Berlíně stal základním prvkem (typologií) používaným při některých intervencích v historickém centru. Takovým příkladem je čtvrť Friedrichswerder, která ukazuje mísení různých městských domů, od bytových domů po townhousy.

Druhou částí tohoto výzkumu bylo provedení **experimentu**, který se uskutečnil v rámci předmětu Design Lab II. na univerzitě Politecnico di Milano. Experiment se provedl na dvou evropských městech. A to ve zkoumaném Berlíně a v domovském Miláně. Ve zvolených městech byly vybrány 3 stávající zastavěné urbánní bloky v centru města, jejichž cílem bylo opětovné rozparcelování a typologická reintegrace. Pro tento experiment byly vybrány 3 typologické typy domů, které se měly použít pro sestavení variací bloků. Jednalo se o townhouse, jako typický úzký gotický dům. Dalším typem byl městský palác, typický pro 19. století. A třetím typem byla městská vila, typická pro předměstské oblasti, umístěná uprostřed zahrady. U některých bloků bylo provedeno více variant. Výsledný experiment ukázal a potvrdil respekt k historickému prostředí použitím typologické škály architektonického řešení. Rovněž ukázal, že místo, které je obklopené existujícími budovami není místem, které vyvolává omezení, ale stává se naopak příležitostí k nalezení citlivého řešení s cílem pozdvihnout jeho charakter.

Další velmi důležité výzkumy v rámci townhousů byly zpracovány ve Finsku.

Velmi zajímavý výzkum proběhl ve Finsku, kde se tématem townhousů zabývali poměrně dlouho. Ve Finsku, se od roku 2000 objevil zájem o typologii townhousů, v důsledku potřeby najít vhodný způsob, jak navrátit lidi zpět do měst a nerozpínat města směrem do volné krajiny ve formě rozvolněné zástavby samostatně stojících rodinných domů. Následně bylo vydáno několik výzkumných zpráv.¹³ Zájem o townhousy se vzbudil v souvislosti s vytvářením nového plánu města Helsinky, v několika zprávách souvisejících s jeho plánováním, které zkoumaly potenciál townhousů.¹⁴ Město Helsinky začalo vypracovávat plán rozvoje nových čtvrtí v její metropolitní oblasti. Jejímž cílem bylo, nabídnout různorodou škálu typologií v podobě nízkopodlažní zástavby s vysokou hustotou osídlení, mezi které patřily rovněž townhousy. Jednou z takových nově naplánovaných čtvrtí bylo Östersundom, která by se měla začít realizovat v roce 2020-2070.¹⁵ Nový plán Helsinek počítal s výstavbou 20 000 townhousů, které by měly být určeny pro rodiny s dětmi, které si budou chtít pořídit dostupné bydlení ve vnější části města. Díky tomu bylo na Fakultě architektury na Aalto University v Helsinkách provedeno několik výzkumů za účelem zjištění požadavků na tuto typologii.¹⁶

Od roku 2013 probíhal na Fakultě architektury na Aalto University v Helsinkách multioborový výzkum s názvem **Habitat Components – townhouse**¹⁷, zpracovávaný ve spolupráci s městem Helsinky. Jehož cílem bylo prozkoumat townhouse jako typ městského bydlení, který má kořeny v evropské kultuře a v současné době je jeho typologie využívána v některých evropských zemích. Výzkum byl rozdělený do třech částí a byl financován z inovačního fondu města Helsinky. Část, která se zpracovávala na fakultě byla financována z Aalto Energy Efficiency Research Programme (AEF).

Výsledky tohoto rozsáhlého výzkumu byly představeny v závěrečné studii:

The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components – Townhouse.¹⁸

Cílem tohoto výzkumu bylo vytvořit koncepční typologické řešení townhousů pro finské prostředí na základě požadavků potenciálních rezidentů. Výzkum se skládal z několika dílčích výzkumů.

První část výzkumu se zabývala historií townhousů ze 3 evropských zemích. Z Nizozemska, Německa a z Velké Británie. Každou analýzu země zpracovávali studenti v rámci své diplomové práce. Jako výzkumnou otázkou si položili: „Co se můžeme naučit ze středoevropské tradice a nové interpretace?“.

V Nizozemsku zjistili, že jsou townhousy označovány jako rodinné řadové domy ve městě, které se nacházejí v centrech měst a rodinné řadové domy, které se nacházejí na periferiích se nazývají řadovými domy. Právě lokalita určuje definici těchto rodinných domů. Tato země nabízí velkou škálu domů malého měřítka. Řada výhod townhousů jsou v Nizozemsku spojovaná se svým prostředím, hlavně s veřejným prostorem, které právě podporují kvalitní bydlení v samotných domech. Townhousy jsou v této zemi primárními typologiemi oproti bytovým domům, které nabízejí různou škálu řešení. Dispozice townhousů jsou většinou formou open space, které nabízejí různorodé využití.

Z německého prostředí se inspirovali tím, že townhousy rozšiřují typologický výběr městského bydlení, které zároveň umožňují vyšší hustotu osídlení. Townhousy se nacházejí převážně v městských oblastech, díky tomu dochází k mísení funkcí. Důležitým hlediskem pro kvalitu bydlení v townhousech je v Německu dobré napojení veřejné dopravy těchto oblastí. Samotná blízkost centra měst, má za následek snižování využívání individuální automobilové dopravy.

Další zkoumanou zemí byla Velká Británie. Jednou z velkých výhod townhousů ve Velké Británii je standardizace, adaptabilita a vhodnost této typologie pro všechny sociální třídy společnosti i pro různou velikost

¹³ HUTTUNEN, Hannu, Emma BLOMQVIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components – Townhouse. Final report.* Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>

¹⁴ HASU, Eija. Governing domestic space: Townhouse-related living, gardens and the home-making process in Finland. *Proceedings of the Annual Architectural Research Symposium in Finland*, 86-103. 2014

¹⁵ HUTTUNEN, Hannu, Eija HASU, Jukka HIRVONEN, Anne TERVO a Tina ULLRICH. *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective.* Helsinki: Aalto University School of Arts, Design and Architecture, Department of Architecture, 2016. ISBN 978-952-60-7113-8. Dostupné také z: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7113-8>

¹⁶ VERMA, Ira a Eija HASU. A Townhouse for life. *Architectural Research in Finland*. 2017/12/17, 1(1), 134-148. ISSN 2489-6799. Dostupné také z: <https://journal.fi/architecturalresearchfinland/issue/view/Architectural%20Research%20in%20Finland%20vol%201>

¹⁷ HUTTUNEN, Hannu, Emma BLOMQVIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components – Townhouse. Final report.* Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>

¹⁸ Ibid.

domácností. Je to opačný příklad jako je v Nizozemsku. Ve Velké Británii tyto opakující se standardizované domy, rovněž vytvářejí velmi kvalitní a atraktivní prostředí. Důležitou vlastností je flexibilita townhousů, která prodlužuje životnost domů a dokáže se přizpůsobit požadavkům svých rezidentů. Tato flexibilita se projevuje i do kvality svého okolí, neboť umožňuje rozvoj těchto oblastí, kde stejný dům, který je určený pro bydlení se může využít i pro jinou funkci. V Británii dokážou townhousy nabídnout i bydlení pro malé domácnosti, kdy dochází k rozdělování velkých bytů na menší byty.

Ve Finsku se v současné době townhousy nacházejí především na okrajích měst v nově vzniklých čtvrtí, a ne v centrech nebo jejich periferiích jako je to v Nizozemsku a v Německu. Pokud by se stavěly townhousy v centru, jednalo by se o nizozemský model, ale tím že se staví townhousy na periferiích, se jedná o model finský.

Cílem druhé části výzkumu bylo nalézt cílovou skupinu rezidentů vhodnou pro townhousy v rámci finského prostředí. Tento výzkum byl zpracovaný jako samostatný dokument s názvem:

The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective.¹⁹

Pro tento výzkum byla stanovena výzkumná otázka: „*Za jakých okolností může townhouse splňovat různé požadavky na bydlení různých domácností?*“

Metoda tohoto výzkumu byla založená na triangulační metodě sběru dat ze tří rozdílných zdrojů s následným porovnáváním. Jednalo se o expertní rozhovory, dotazníky a workshopy.

Expertních rozhovorů se zúčastnili architekti, urbanisté, vědci a další experti (n=11). Rozhovory sloužili k zjištění klíčových aspektů v rámci townhousů. Rozhovory trvaly zhruba 1-1,5 hodiny.

Dotazníky byly určené k vyplnění mezi širokou laickou veřejností a sloužily pro získání požadavků a preferencí v rámci bydlení v townhousech (n=1214). Vyplnění dotazníků zabralo přibližně 15-25 minut.

Pozitivním výsledkem z dotazníků vyplynulo že 56 % z dotazovaných respondentů si dokázalo představit žít v townhousech. Na základě výsledků byly nalezeny 4 skupiny rezidentů podle životního stylu v závislosti na urbánním a sociálním prostředí. Jednalo se o tyto skupiny:

- **Urbsocials** – jsou lidé, kteří preferují městský život s vyšší sociální integritou
- **Urbnymous** – jsou lidé, kteří preferují městský život s nižší sociální integritou
- **Subsocials** – jsou lidé, kteří preferují příměstský život s vyšší sociální integritou
- **Subnymous** – jsou lidé, kteří preferují příměstský život s nižší sociální integritou

Lidé s vyšší sociální integritou rádi vyhledávají sociální kontakt a účastní se různých městských aktivit. Podle výzkumu lidé skupiny Urbsocial a Urbnymous preferovali bydlení v městském obytném bloku před rodinným domem mimo město. Výzkum se u těchto skupin zaměřil na analýzu jejich požadavků v rámci bydlení v townhousech. Dále byly respondenti rozděleni do dvou kategorií. První byli respondenti, kteří byli nakloněni pro život v townhousech a druzí naopak ne.

Na dotazníky navazovaly workshopy, kterých se zúčastnili respondenti (n=104), kteří se chtěli o townhousech dozvědět více. Bylo provedeno celkem 7 samostatných workshopů a jejich cílem bylo navrhnout jednotlivé townhousy pro předem vytvořenou domácnost. Respondenti byly rozděleny do skupin. Workshopy trvaly zhruba 2,5 hodin. Pro účely workshopů byly vytvořeny 2 modelové situace bloků townhousů. Na konci každá skupina odprezentovala svůj návrh a shrnula výhody a nevýhody svého návrhu.

Výzkumníci se na začátku výzkumu domnívali že se townhouse hodí převážně pro rodiny s dětmi. Ale workshopy ukázaly, že jsou townhousy vhodné i jako třígenerační bydlení, kde je rodina více pohromadě. Další poznatek přispěl k vyvrácení hypotézy, že pro rodiny s dětmi je víceúrovňové bydlení nevhovující. Právě naopak, se ukázalo, že je townhouse vhodný jak pro malé děti, tak i pro předškolní děti. V dotazníkovém průzkumu se ukázalo, že respondenti nemají moc zájem o předzahrádky domů, naopak ve workshopech po diskusích změnili názor a usoudili, že předzahrádky mají řadu výhod. Například umožňují větší míru soukromí díky odstupu od ulice nebo prostor pro odkládání sněhu. Obdobně to je i se střešními terasami, které podle nich neměly význam. Po workshopech zjistili jejich výhody. Dokonce i společné parkování mimo domov se ukázalo jako přijatelná varianta.

¹⁹ HUTTUNEN, Hannu, Eija HASU, Jukka HIRVONEN, Anne TERVO a Tina ULLRICH. *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*. Helsinki: Aalto University School of Arts, Design and Architecture, Department of Architecture, 2016. ISBN 978-952-60-7113-8. Dostupné také z: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7113-8>

Výsledkem tohoto výzkumu bylo vyhodnocení 4 typů skupin rezidentů podle životního stylu na základě dvou urbánních měřítek a dále ve vztahu ke komunitě. Výzkum identifikoval typy cílových skupin rezidentů, které by chtěli v townhousech bydlet. Mezi tyto rezidenty patří jednočlenná domácnost, senioři, ale také rodiny s dětmi, pro které townhouse nabízí všestranný rodinný dům v městském prostředí. Podle životního stylu byly následně analyzovány jednotlivé potřeby rezidentů a preference typů bydlení. Workshopy umožnili v závěrečné fázi sestavit modelové situace. Na závěr byla také vyvrácena hypotéza, že townhouse se hodí spíše pro rodiny s dětmi. Také se zjistilo, že veřejný prostor (ulice, náměstí) patří mezi klíčové faktory, které ovlivňují životní prostředí okolo domu.

Výsledky tohoto dílčího výzkumu byly zahrnuty v již zmíněném rozsáhlém výzkumu:

The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components – Townhouse. Final report.²⁰

Závěrečným výsledkem celého výzkumu bylo vytvoření různých typologických možností townhousů a 4 koncepce urbánních bloků townhousů pro finské prostředí. V návrhu byly zahrnuty veškeré výsledky, které byly zjištěny z předchozích dílčích výzkumů.

Koncept typologických návrhů townhousů byl navržený oproti jiným evropským zemím s nižší podlahovou plochou, neboť se vycházelo z požadavků respondentů na základě dotazníkového šetření. Jednalo se o townhousy s maximální podlahovou plochou do 120 m², tak aby byly cenově dostupné na trhu. Byly vytvořeny 4 typologické modely townhousů v závislosti na vnitřním prostorovém uspořádání. Důležité bylo umístění schodiště a servisních prostorů. Jednalo se o tyto koncepty:

a) Úzký townhouse (3,9x12,7 m) se třemi podlažními, kde je šířka townhousu dána vždy jednou obytnou místností řazením za sebou. Obslužné prostory, jako jsou komunikace a koupelna, jsou umístěné v centrální části dispozice.

b) Široký townhouse (6,5x9,7 m) má řazené 2 obytné místnosti vedle sebe. Obslužné prostory jsou umístěné v centrální části. Díky velké šířce townhousu je podlažnost stanovena na 2 patra. Tento typ townhousu je velice podobný typickému finskému rodinnému řadovému domu.

c) Townhouse (5,9x7,9 m) s rozvržením na 2 podélné zóny. První zóna obsahuje obytné místnosti řazené za sebou s druhou zónou umístěnou vedle ní, která obsahuje obslužné prostory orientované jak směrem do ulice, tak i do zahrady. Počet podlaží byl stanoven na 3.

d) Townhouse (4x8,2 m) má umístěné obslužné prostory směrem do ulice a obytné prostory směrem do zahrady. Takto navržené řešení neumožňuje kontakt s veřejným prostorem z obytných místností a nabízí větší soukromí svým rezidentům. Tento typ townhousu není typickým townhousem, který se objevuje v Nizozemsku a v Německu. Protože v těchto zemích je blízká vazba mezi soukromým a veřejným prostorem klíčová k vytvoření kvalitního uličního prostranství.

Druhou koncepční rovinou bylo vytvoření townhousů, které v přízemí obsahovali parkování, které ovlivňovalo samotné prostorové rozvržení. Úzké townhousy byly považovány vhodné umístít do hustě zastavěného prostředí a široké townhouse naopak do rozvolněné zástavby na předměstí.

Dále byly vytvořeny 4 koncepce urbánních bloků townhousů podle typu cílové skupiny rezidentů, které byly identifikované v dotazníkovém šetření. Jednotlivé koncepty bloků se od sebe liší mírou urbanity, tedy umístěním v rámci města a mírou společenství.

Urbsocials

Jedná se o blok townhousů bez předzahrádek, který se nachází v městské kompaktní zástavbě. Townhousy umožňují přímý kontakt s ulicí. Podlažnost je stanovena na 3 podlaží. Fasády townhousů tvoří ulici, do které jsou orientované vstupy z obou stran ulice. Zahrady jsou k sobě otočeny zády. Townhousy mohou společně sdílet střešní terasu. Šířka ulice je 8 metrů s možností umístění zeleně. Toto řešení neumožňuje parkování na svém vlastním pozemku ani v prostoru ulice. Úroveň ulice je v jedné úrovni s možností průjezdu vozidla s omezenou rychlostí. Přízemí umožňuje

²⁰ HUTTUNEN, Hannu, Emma BLOMQVIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components - Townhouse. Final report.* Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>

umístění komerce.

Urbnymous

Blok townhousů se nachází v kompaktní městské zástavbě. Rovněž se jedná o townhousy, které nemají předzahrádku a mají přímý kontakt s ulicí. Townhousy mají 4 podlaží. Na rozdíl od předchozího řešení ulici lemují jen jedna řada townhousů. Druhou stranu ulice tvoří zadní ploty zahrádek druhého bloku townhousů. Takovéto urbanistické rozvržení neumožňuje přímé pohledy do sousedních townhousů přes ulici. Vstupy do jednotlivých townhousů jsou dostatečně od sebe, aby umožňovali potřebné soukromí. Blok tvoří pouze jednu řadu townhousů. Toto řešení neumožňuje parkování na pozemku, ale v prostoru ulice před jednotlivými townhousy. Ulice je 14 metrů široká a obsahuje chodník, silnici, cyklo pruh a pás zeleně s parkováním. Přízemí umožňuje umístění komerce.

Subsocials

Tento typ townhousů byl navržený pro předměstskou oblast, kde byla výška townhousů stanovena na 3 podlaží. Townhousy mají velkou předzahrádku, ze které jsou zajištěny vstup do domů. Do ulice jsou orientované hlavní fasády z obou stran ulice. Předzahrádky jsou definovány nízkou zelení, ploty nebo zdmi. Parkování je zajištěno v rámci každého pozemku, nachází se v zasunutých částech domu. Šířka ulice je 8 metrů, umožňuje blízký kontakt fasád protilehlých townhousů. Rezidenti mohou sdílet vnitroblok s hřištěm. Přízemí neumožňuje umístění komerce.

Subnymous

Blok townhousů se nachází na předměstí s výškou 2 podlaží. Townhousy mají velkou předzahrádku, která umožňuje parkování vozidel a dalšího parkovacího stání v zasunutých částech přízemí. Šířka ulice je 13 metrů a vytváří tak dostatečnou vzdálenost. Ulice je z jedné strany lemovaná hlavní fasádou townhousů, ze které jsou vstupy do domů, druhou stranu ulice tvoří ploty zahrad druhého bloku townhousů, které mají vstupy z druhé strany.

Dalším menším výzkumem ve Finsku byla studie:

A Townhouse for Life²¹

Tento výzkum navázal na již provedené dva výzkumy *Finnish Dream Home (FDH)* a *Townhouse energy and environment survey (Envi)*, které vedli k získání požadavků v rámci bydlení v townhousech. V těchto dvou výzkumech se ukázalo, že je townhouse vhodný jak pro rodiny s dětmi, pro páry, ale také i pro samostatné členy ve všech věkových skupinách. Výzkum **A Townhouse for life**, na tyto výzkumy navázal a zkoumal, zda je townhouse vhodným typem rodinného domu pro celoživotní bydlení. Výzkum se zaměřil na lidi nad 55 let věku, u kterých zkoumal, zdali by pro ně byl townhouse vhodný k bydlení v rámci jejich stáří i přístupnosti. Ve Finsku je townhouse označován za verzi udržitelného rodinného domu ve městě, který může vést ke snížení rozpínání města do volné krajiny. Townhouse je ve Finsku označován jako nová typologie rodinného bydlení.

Pro tento výzkum byla na začátku stanovena hypotéza: „Při zohlednění problémů použitelnosti a přístupnosti při návrhu domů a městského plánování, mohou townhousy nabídnout udržitelný a flexibilní způsob života i pro seniory“.

Výzkum se na tuto cílovou skupinu zaměřil z toho důvodu, že se senioři stávají pro finský rezidenční trh zajímavou skupinou, neboť se u nich prodlužuje délka života a mají více volného času. Z velké části mají své hypotéky už splacené a mohou tak disponovat s určitou částkou peněz.

Výsledkem předchozího výzkumu *Finnish Dream Home (FDH)* bylo, že respondenti poukázali na adaptabilitu townhousu v různých věkových situacích. Townhouse se tedy hodí jako vícegenerační bydlení i jako dům pro celoživotní bydlení. Všechny věkové kategorie projeví zájem o bydlení v townhousu. Rovněž se projevil velký zájem u lidí nad 55 let. Jedna z metod ve *Finnish Dream Home (FDH)* bylo uspořádání workshopů. U 2 ze 7 workshopů byly townhousy navrženy pro celoživotní bydlení s osobami nad 55 let. Následně byly zkoumány preference a požadavky v rámci bydlení u těchto osob.

21 VERMA, Ira a Eija HASU. A Townhouse for life. *Architectural Research in Finland*. 2017/12/17, 1(1), 134-148. ISSN 2489-6799. Dostupné také z: <https://journal.fi/architecturalresearchfinland/issue/view/Architectural%20Research%20in%20Finland%20vol%201>

Workshopu č.1 se zúčastnili 2 ženy ve věku 63 a 69 let. Jedna z účastnic měla manžela, 3 děti a 6 vnoučat. Jejím hlavním požadavkem bylo mít dostatečně velké prostory, kde se budou moci všichni scházet. Návrh tohoto townhousu obsahoval parkovací místo poblíž vstupu, které nabízel prostor pro snadnou manipulaci s nákupem. Obývací pokoj se nacházel v přízemí propojený se zahradou. Senioři zdůraznili důležitost výtahu v domě.

Workshopu č.2 se zúčastnili 2 ženy ve věku 62 a 69 let a muž ve věku 64 let. Návrhem bylo vícegenerační bydlení pro 2 domácnosti. Senioři měli k dispozici druhé patro. V přízemí žila rodina se 3 dětmi, která měla k dispozici zahradu. Senioři měli k dispozici střešní terasu. Townhouse obsahoval vnitřní schodiště spojující obě patra. Kromě toho byl ve venkovním prostoru umístěný výtah, který sloužil seniorům a umožňoval jim soukromý vstup. Výtah mohli využívat obě domácnosti. Výhodou této varianty bylo soukromí seniorů, kteří byli blízko mladší generaci. Důležitým aspektem návrhu byla flexibilita. Účastníci zdůraznili, že když senioři zemřou mohou se děti přestěhovat do vyšších podlaží, popřípadě byt prodat či pronajmout.

V obou návrzích byla zdůrazněna dostupnost, kterou townhouse nabízí. A to z hlediska toho že má vlastní vstup v úrovni terénu. Zároveň tato typologie vytváří pěší ulici, kde je možné poblíž domu parkovat. Výsledkem výzkumu bylo poukázání na to, že townhouse umožňuje jak dostupnost, tak flexibilitu, soukromí i vícegenerační bydlení.

Jelikož se tato typologie townhousů neobjevovala ve Finsku, byla dostupnost townhousů analyzovaná u stávajících příkladů v Berlíně, kde je tradice těchto domů delší. Analyzované lokality byly oceněny díky lidskému měřítku s ulicemi se zelení, které vytváří pocit bezpečí. Důležitá byla také hierarchie uliční sítě, která nabízel polousoukromé uličky. Nebo otevřený soukromý vnitroblok, který nabízel bezpečnější cesty a také sociální interakci. Městská rozmanitost prostředí a nabídka bydlení umožňuje v Německu udržitelné prostředí. Důležitá byla rovněž blízkost veřejné dopravy, blízkost denních služeb, samotná činnost sousedství. Hustá a zároveň nepřerušovaná uliční síť. Vzdálenost od zastávky nepřesahovala 250 m.

Podle výzkumu, chtěla řada seniorů zůstat ve svém domě co nejdéle. Townhouse díky své flexibilitě a přístupnosti svým rezidentům toto umožňuje. Jedním z důležitých zjištěných faktorů bylo umístění hlavních dveří v úrovni terénu, toalety v přízemí, dostatečnou šířku dveří a dostatečný manipulační prostor pro stěhování nábytku. Výtah umístěný v domě umožňuje snadné vertikální propojení, v rámci manipulace osob, potravin. Díky tomu může být půdorys podlaží navržený více volněji.

Parkování zásadním způsobem ovlivňuje náklady na výstavbu. Ve Finsku ve městech převažuje parkování v podzemních garážích a na okrajích měst parkování na ulicích nebo v přízemí. V Berlíně převažuje parkování především na terénu. Řešení parkování na vlastním pozemku, které by mělo být 3600 m široké je u úzkých pozemků velmi obtížné, rovněž také omezuje půdorys.

Realizované townhousy ve světě, které mají vnitřní obytnou plochu 140-165 m² jsou ve Finsku považovány za velké byty, což má za důsledek ovlivnění pořizovací ceny. V Německu jsou pozemky poměrně užší než ve Finsku a neobsahují ve většině případů žádný výtah, vchod je provedený v úrovni terénu. Výtah zvyšuje pořizovací cenu townhousu, ale v případě, že je v domě prostorová rezerva je ho možné realizovat později. Tato rezerva umožňuje i prostorovou flexibilitu. Proto je důležité pečlivě naplánovat životní cyklus stavby a tomu přizpůsobit náklady.

Výzkum odhalil, že je townhouse vhodný pro jakoukoliv věkovou skupinu a velikost domácnosti. Proto by se výstavba neměla omezit pouze na rodiny s dětmi. Protože i senioři hrají důležitou roli při výběru svého bydlení. Helsinky velmi prosazují výstavbu townhousů jako udržitelného městského bydlení v rodinném domě.

Následující 3 práce byly zpracovány rovněž jako předchozí výzkum na Fakultě architektury na Aalto University v Helsinkách. Jedná se o **3 diplomové práce studentů**, které se zabývaly podrobnějším historickým pohledem townhousů v evropských zemích. A to v **Nizozemsku**, **Německu** a ve **Velké Británii**. Na základě těchto prací předchází rozsáhlý výzkum, **The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components – Townhouse. Final report**, čerpal inspiraci pro finské prostředí.

První studie se zabývala townhousy z **prostředí Nizozemska**:

A study of applying Dutch townhouse typology to Finland²²

Práce pojednává o townhousech v nizozemském prostředí, které mají v této zemi velmi dlouhou tradici. V Nizozemsku žila od 17. století zhruba polovina obyvatel ve městech, ve srovnání s Velkou Británií, kdy ještě v 19. století žilo ¾ obyvatel na vesnicích. V Nizozemsku bylo zemědělství menší než jinde v Evropě. Důležitou roli v hospodářství hrála lodní doprava a obchod, které vedly k výstavbě townhousů. Ty nabízeli kromě bydlení zároveň i místo pro práci. V přízemí domů se zpravidla nacházely komerční jednotky, které někdy expandovaly do vyšších podlaží. Townhousy měly společné boční stěny, které vedly k úspoře materiálů a financí, což umožňovalo použití větších oken na fasádách, které přiváděly světlo hluboko do středu dispozice. Vlivem industrializace v 19. století došlo ke zhoršení podmínek ve městech. Tento problém se vyřešil přijetím zákona o bydlení v roce 1902. Prioritou státu se stala bytová politika. Zákon nařizoval obcím nad 10 000 obyvatel, aby každých 10 let vypracovali plány pro svůj rozvoj. Tato pravomoc obcí má už tradici od středověku, kdy bylo velmi důležité plánování v důsledku vysoké hladiny podzemní vody a omezenému místu. Díky propracované bytové politice mají obyvatelé s nízkými příjmy možnost si pořídit kvalitní bydlení.

Vlivem nedostatku bydlení po válce docházelo od roku 1960 k výstavbě bytových domů. To mělo za důsledek výstavbu monotónního prostředí a lidé se začali stěhovat do venkovských oblastí. Od roku 1994 byl přijat národní program Vinex, který si kladl za cíl do roku 2015 realizovat 635 000 nových rodinných domů v okolí stávajících center určených pro střední třídu, převážně rodinám s dětmi. Z tohoto programu byla vystavěna kompaktní městská forma zástavby, která umožňuje umístění služeb, které jsou dostupné pěšky. Rovněž byly z 80 % domy postaveny na terénu s absencí podzemních parkování. Oba tyto faktory vedly ke snížení automobilové dopravy. Průměrné nové oblasti obsahují 30 domů na hektar. V Borneo-Sporenburg v Amsterdamu je umístěno 100 domů na hektar. Během 20. století bylo postaveno zhruba tři miliony townhousů, což je polovina z celkového počtu.

Townhousy jsou v Nizozemsku nejběžnějším typem bydlení a rovněž je velká obliba bydlení v kompaktní husté zástavbě. Tato hustá kompaktní zástavba se nachází i na předměstí a jasně vytváří hranici mezi městem a venkovem. Bydlení v bytových domech se nestalo oblíbené. Snaha bydlet v individuálním domě a nedostatek stavebních pozemků má za důsledek hustou nízkopodlažní zástavbu. Nizozemci raději žijí vedle sebe než nad sebou. Kromě vysokého standardu bydlení je důležitá kvalita životního prostředí, která nabízí rozmanité prostředí, ekonomické a sociální funkce, sociální a kulturní rozmanitost, lidskou blízkost a udržitelný rozvoj. Rovněž vytváření komunity a transparentnost mezi veřejným a soukromým. Townhousy jsou do ulice otevřeny velkými okny bez záclon, které vytvářejí sociální kulturu. Nizozemci říkají, že nemají ve svých domech co skrývat. Ulice a předzahrádky domů vytvářejí prostor pro společenské setkávání. Úzké ulice v těchto oblastech zpomalují dopravu.

Townhousy jsou většinou pro jednu domácnost a byty se nacházejí zpravidla v přízemí, kde vstup je provedený přímo z ulice. Dochází k silnému propojení domu s ulicí. Vzadu za domem se nachází soukromá zahrada nebo dvůr, který souží jako pobytový prostor s maximální hloubkou 8-10 m. Celková velikost pozemku se pohybuje od 110-250 m². Zastavěnost v rámci pozemku a domu je 0,6 – 1. Popularita výstavby townhousů sebou nese i nové varianty. V případě, že se v domě nachází garáž umístěna u půl patra pod ulicí, vstup do domu je mírně nad ulicí. Nejběžnější šířka je 5-6 metrů a hloubka 9 m, ale i více. Celková vnitřní plocha domu je i přes 200 m². V přízemí se nachází kuchyně s obývacím pokojem. Ve vyšších podlažích jsou umístěné ložnice. Schodiště uvnitř townhousů jsou strmá a umístěná v samostatné chodbě v centrální části dispozice. U nových townhousů jsou schodiště součástí obývacího pokoje. U starších domů jsou na fasádách umístěné trámy, které slouží pro přepravu nábytku.

Města si vytvářejí územní plány, která výstavbu řídí a do výstavby jsou zapojeni architekti a bytové společnosti. Pro jednotlivé oblasti jsou stanoveny vize. Hustota osídlení je v Nizozemsku dána počtem bytů na hektar. Většinou se jedná o 30-40 bytů na hektar. Požadavkem je zastavěnost území z 60 %, 20 % je vymezeno na infrastrukturu a zbylých 20 % pro vodu a vodní kanály. Jsou stanoveny parametry pro výstavbu, jako je výška podlaží, počet služeb

22 ELLILÄ, Emilia. *Herenhuisesta kaupunkitaloksi – Tutkielma alankomaalaisen townhouse-talotyypin soveltamisesta Suomeen: From herenhuis to kaupunkitalo – A study of applying Dutch townhouse typology to Finland*. 2017. Dostupné také z: <https://aaltoodoc.aalto.fi/handle/123456789/15513>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.

a kancelářských prostorů, hustota a velikost volného prostoru. Důležitým kritériem je kvalitní veřejný prostor a vytvoření identity každé nové oblasti.

Nizozemsko poskytuje i v rámci jednoho bloku různé formy vlastnictví a forem bydlení, což umožňuje sociální rozmanitost. Můžeme najít 3 typy bloků. První je forma back-to-back, kde jsou domy spojeny zády k sobě. Druhým typem je klasický blok s vnitroblokem a třetí typ je souvislá řada townhousů. Nejdůležitější faktor kvality prostředí je jednota buď ve fasádě domů nebo v uliční síti. V případě, že jsou fasády individuální, jednota je dána výškou zástavby, jasnou a pravidelnou uliční sítí, hranicí budov. Charakter dávají lokalitám rovněž vodní kanály, které jsou velmi populární. Kanály slouží k regulaci vody ale i k oživení prostředí, neboť je Nizozemsko celé na rovině.

Pro kvalitu života jsou důležité i veřejné prostory, které podporují sociální život. Šířka ulice se pohybuje od 10 do 18 m, vzniká zde prostor pro lidi, auta a kola. Ve většině případů mají ulice maximální povolenou rychlost 30 km/h. Parkování je řešeno převážně na terénu v prostoru ulic nebo ve dvorech, protože zakládání pod úroveň terénu díky vysoké podzemní vodě je příliš nákladné. Parkování je ale omezeno na patřičný počet, aby se auta nestala v ulici dominantní.

V Nizozemsku se pro townhousy používá název herenhuis (sídlo), grachtenhuis (dům u kanálu), stadshuis (radnice), tussenwoning (městský dům) nebo hoekwoning (rohový dům).

Druhá práce se zabývá **německým prostředím** s názvem:

German townhouse as a source of inspiration – A study from the traditional Bürgerhaus to present-day townhouse building²³

Townhousy jsou známy v Německu už od středověku, zhruba od 12. století, ve formě měšťanských domů. Jednalo se o dům, který plnil jak funkci bydlení, výroby tak i obchodu. Jejich typickým znakem byly úzké parcely, vertikálnost a také seskupení v blocích. Stejně aspekty mají i současné townhousy. Jejich výstavba skončila v 19. století nástupem nového typu bydlení, a to nájemních domů důsledkem urbanizace. Townhousy se začaly v Německu opět stavět po 2. světové válce, kdy byla značná část měst poničena bombardováním. Zpočátku docházelo k demolicím a výstavbám nových komerčních, administrativních a dopravních staveb. Lidé se museli stěhovat pryč z center. V důsledku toho vysoce rostly ceny pozemků ve městech a pro řadu lidí se stávalo bydlení nedostupné. Tento postup čelil následné kritice. Vedl ke ztrátě městské identity, docházelo k sociálním problémům. Města tak začala hledat nový způsob obnovy a návrat lidí zpět do měst. K výstavbě townhousů byla vypsána řada politických programů, která se u rezidentů velmi osvědčila a jejich realizace pokračuje dodnes. Townhousy se začaly rovněž stavět jednak z důvodu zamezení rozpínání měst do volné krajiny, tak i kvůli sociálním problémům, jejichž výstavba totiž vede k sociální rozmanitosti. Výstavba townhousů je ve městech iniciována ze strany města, developera nebo na základě skupinové výstavby realizované skupinou lidí, kteří se dopředu dohodnou na společné výstavbě soubor townhousů.

V současné době je toto městské bydlení velmi populární. Je to především způsobeno změnou životního stylu a zájmu o městské bydlení a vůbec celkovou změnou v preferencích bydlení. Lidé se stěhují z předměstských oblastí do měst. Hlavním požadavkem pro výstavbu townhousů je dobré napojení na městskou hromadnou dopravu, tedy blízkost zastávek od bydliště, ale také dostupnost služeb. Města tak nabízejí krátké vzdálenosti, rovněž využití pro volnočasové aktivity. Townhousy mají převážně předzahrádky, které mohou sloužit pro parkování.

Výstavba townhousů je v současné době podporována v úrovni městské politiky jednotlivých měst. Například město Lipsko, vypsalo v roce 2001 program, jehož cílem bylo snížit migraci lidí ven za město a podpořit tak výstavbu townhousů ve městě. Město hrálo aktivní roli při výstavbě. Společně s architekty vytypovali nové lokality, kde navrhli nové zástavby. Od začátku roku 2001 do konce roku 2011 bylo realizováno přibližně 230 townhousů.

Townhousy se buď staví v nových rozvojových územích nebo se integrují do stávající městské struktury do proluk. Německé bloky jsou zpravidla čtyřpodlažní nebo vyšší. Townhousy přejímají výšku z okolní zástavby. Nejvyšší podlaží může obsahovat střešní terasu, kde směrem do ulice je umístěna stěna dotvářející uliční frontu a směrem do vnitrobloku je hmota nižší. Tento typ townhousu vyhledávají převážně lidé, kteří využívají blízkost centra a veřejnou hromadnou dopravu, bez využití vlastního auta.

²³ ULLRICH, Tina. *Townhouse Bürgerhaus Stadthaus - Saksalainen kytetty kaupunkientalo inspiraation lähteenä - Tutkimus saksalaisen Bürgerhaus-talon perinteestä nykypäivän townhouse-talon rakentamisen arkeen: German townhouse as a source of inspiration – A study from the traditional Bürgerhaus to present-day townhouse building*. 2014. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/15514>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.

Nejběžnějším označením townhousu je německý název Städtchen, das Städtische Reihnhaus nebo Townhaus. Ale je možné se setkat s názvem Hollandhaus, neboli holandský dům popřípadě Grachtenhaus, v překladu kanálový dům. Oba názvy odkazující na typické nizozemské townhousy. Často se používá také anglický název townhouse, který se používá především z komerčního hlediska.

Třetí práce se zabývala townhousy ve **Velké Británii**. S názvem:

United Kingdom as an exemplar for future townhouse²⁴

Ve Velké Británii má výstavba townhousů dlouholetou tradici. Jedná se o nejtýpější formu městského bydlení. Jejich historie sahá až do středověku od 14. nebo 15. století. Nejvýznamnější období výstavby townhousů bylo v 18. století v Georgiánské době, a to díky velkému požáru v Londýně roku 1666, po kterém došlo k přestavbě a rozvoji města. Jejich vzhled vyvrcholil příchodem palladianismu. Výstavba townhousů probíhala ve městech, nikoli na předměstích. V této době se začali lidé stěhovat do měst. Díky této velké poptávce, bylo cenově nejvýhodnější stavět vedle sebe. Pro vyšší třídu townhousy představovaly druhý dům, kde jejich primární domy se nacházely na venkově. Městský život se pro ně stával modernějším. Do města se stěhovali buď za podnikáním nebo zábavou. Pro nedostatek bytů a k zrychlení výstavby došlo k sériové výrobě jednotlivých stavebních prvků, což mělo dopad na vzhled města. Vlastník půdy pronajímá developerovi pozemky na maximálně 99 let. Developer byl zodpovědný za výstavbu a následnou údržbu a renovaci. Townhousy byly standardizované a měli stejné půdorysy. Každý developer stavěl stejnou skupinu townhousů, které tvořili jednotnou fasádu. Každý však stavěl mírně odlišné fasády. Díky tomu nevznikla monotónní zástavba, protože si developer nemohl z finančních důvodů dovolit stavět velké celky. Tuto rozmanitost zástavby ovlivnila distribuce půdy. Výstavba byla kritizována jako beztřídní, protože ve stejných townhousech žili jak vyšší, tak i střední společenská vrstva. Tyto třídní rozdíly se projevovali jen ve fasádách a townhousy pro vyšší vrstvu bylo zdobenější.

Townhousy měli 3-4 podlaží se sklepem. Jídlna se nacházela v přízemí. Kuchyně a technické vybavení v suterénu a salonky a hlavní přijímací místnosti se nacházely ve druhém podlaží. Suterén byl přístupný pomocí schodů z ulice. Skladba se však lišila podle povolání rezidenta, kde v přízemí mohl být umístěn například prostor pro obchod. Ložnice se nacházely úplně nahoře. Půdorys se skládal z předních a zadních místností tvořící jeden trakt a druhý trakt sloužil jako komunikace. Tato typologie byla stejná řadu století. Townhousy byly úzké, protože cena za dům byla dána délkou uliční fasády. Proto townhousy expandovaly směrem dozadu. Townhouse zpravidla využívala jedna rodina, popřípadě mohli část domu pronajmout. Nejlevnější prostory byly v suterénu nebo v podkroví, nejdražší byly v druhém patře. Služebnictvo žilo v suterénu, v podkroví nebo v zadních částech townhousů. Suterén byl přístupný přes dvorek (1,5-3 m široký), ze kterého vedly schody na ulici. Zpočátku byl suterén zapuštěný o celé patro a horní patro bylo přístupné přes mostek. Vstupní dveře suterénu se pak nacházely pod tímto mostkem. Později byl suterén zapuštěný jen o půl patra, kvůli lepšímu osvětlení. Přízemí bylo vyvýšeno a vedlo do něj venkovní reprezentativní schodiště. Některé townhousy měly v zadní části ustájení pro koně a ubytování pro řidiče, kterým se říkalo „mews“. Tyto menší stavby byly spojeny zadní uličkou s ulicí. Hlavní dveře do domů byly zpočátku vždy na jedné straně, později došlo k jejich sdružování a townhousy se k sobě stavěli zrcadlově.

Průčelí townhousů bylo horizontální, které zakrývalo rozdělení jednotlivých domů. Průčelí působilo jako jeden celek. Podélná okapová římsa zakrývala jednotlivé hřebenové střechy. Jednalo se o iluzi jednoty. Jednota byla pro gregoriánské období typická. Domy měly tři okna v rámci podlaží. Prostřední townhouse v celé uliční řadě měl 5 oken, aby vzhled nebyl excentrický, protože kdyby měl dům 3 okna a jedny dveře po straně, vzhled by byl excentrický a poničilo by to tak symetrii. Tento palladiánský styl posílil harmonizaci. Urbanismus mohl mít několik podob, například zástavba ve tvaru kruhu (The Circus) nebo eliptické křivky (The Royal Crescent).

Viktoriánský styl

Viktoriánský styl měl velký vliv na vzhled domů, který byl ovlivněný eklekticismem. Jednalo se o určitý protest vůči gregoriánskému stylu, který čerpal z egyptských, maurských a indických motivů. Docházelo ke změně společnosti. Townhousy se začaly stavět i na předměstích pro dělnické třídy a střední vrstvu, která potřebovala rovněž bydlet. Město expandovalo. Existovalo několik kategorií townhousů z hlediska velikosti. V Londýně byly 4 kategorie. Výzdoba v těchto kategoriích byla taky důležitá. Menší domy měli výzdobu chudší. V této době se stavěly townhousy, které měly dokonce

²⁴ UTRAIINEN, Jaakko. *Iso-Britannia esikuvana tulevaisuuden kaupunkientalolle: United Kingdom as an exemplar for future townhouse*. 2016. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/20807>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.

20 místností a 6 až 7 pater. Docházelo ke genderové segregaci, tj. že každé dítě jak dívka, tak chlapec mělo svůj vlastní pokoj. Některé rodiny měly i více než jednoho služebného. Využití místností se v této době stalo konkrétnější. Jako byla pánská místnost, dámský budoár. Změnou v dispozici bylo přemístění záchodu ze dvora do domu. Význam hygieny sílil. Rovněž suterén byl požadován za nezdravý a po 2. polovině 19. století se přestávaly stavět.

Viktoriánský styl se projevil i ve fasádě. Jednota domů byla opuštěna a každý dům byl koncipován jako samostatný. To bylo zdůrazněno verandami, arkýřovými okny nebo ozdobnými motivy, které vystupují z hmoty domu. Hladká georgiánská architektura byla považována za nudnou. Hlavním znakem bylo odmítnutí symetrie a dva velikostně různé trakty se projeví na fasádě. Hlavním motivem bylo dvoupodlažní arkýřové okno. Další změnou byly štítové domy, které nebyly už průběžné a horizontální, ale respektovali sklon střechy za ní. Viktoriánský styl se stal typickým především pro příměstské oblasti.

V 19. století docházelo k úpadku výstavby townhousů v důsledku stále většího požadavku na soukromí a individualitu. Koncem 19. století, už townhouse nebyl v módě. Docházelo k suburbanizaci a výstavbě zahradních měst. Začali se stavět převážně samostatně stojící rodinné domy a dvojdomy. S velkým přílivem obyvatel do měst, převážně dělnické vrstvy, se zhoršovaly životní podmínky související i s nekvalitní rychlou výstavbou. Ve městech docházelo k rozdělování townhousů na několik bytů nebo změnu funkce pro komerční využití. Výstavba townhousů pro dělnickou třídu měla nižší podlažnost a menší dekoraci. Jednalo se o nižší verzi townhousů. Díky průmyslové revoluci docházelo k výstavbě velkých kolonií dělnických domů.

Výrazným rysem townhousů je velký rozdíl mezi přední a zadní fasádou. Přední fasáda byla formálnější pod dohledem přísné etiky. To vychází z kultury Britů, která zdůrazňovala dobré chování. Zadní fasády už tak formální nebyly a byly v rukou svých majitelů.

Začátkem 20. století po válce a velké poptávce po bydlení se začal objevovat zájem o výstavbu townhousů. Velký vliv na to měla suburbanizace, která opět obnovila zájem o kombinaci práce a bydlení. Půdorys se však začal proměňovat. Velký vliv na to mělo zaměstnávání žen, které už tolik času netrávily doma. Rovněž služebnictvo mělo vyšší příjem v továrnách než u svých pánů. Z těchto důvodů se kuchyně přestěhovala ze suterénu do přízemí. Domy se začaly rozšiřovat a hloubka se zkracovala. Obývací pokoj se rozšířil od přední k zadní fasádě ve formě open space. V horním podlaží místo dvou ložnic tři. Více se začala využívat zahrada nebo zadní dvorek. Domy byli individuálnější. V 50. a 60. letech byly fasády ovlivněny funkcionalismem ve formě hladké fasády. Díky vzrůstajícím cenám půdy a požadavku na její efektivnější využití, došlo od roku 2006 ke konsolidaci obytných oblastí, kde byla hustota 25 domů na hektar. Proto bylo nutné hustotu zvýšit na 30 až 50 townhousů na hektar. Tuto efektivnost bylo nutné docílit užšími fasádami.

I nadále do budoucna bude velký zájem o bydlení v townhousech, neboť nabízejí sociální rozmanitost, ale také rozmanitost bydlení.

V **Kanadě**, se na úrovni městského plánování, vytvářejí pro města územní plány, které jsou rozděleny do jednotlivých zón. Každá zóna je definovaná patřičným typem zástavby a typologií domů. Pro jednotlivé typologie se vytvářejí městské manuály, které definují podmínky výstavby a zapojení jednotlivých domů v rámci zástavby, organizaci zástavby, vzhledu domů a podobu veřejných a soukromých prostorů. Nejedná se o výzkumy, ale o městské manuály, které se danou typologií zabývají na úrovni městského plánování. Jedním z takových příkladů je město Toronto, které v rámci územního plánu města s názvem „City of Toronto Zoning By-law 569-2013“, definuje zóny využití a definuje příslušný typ zástavby pro každou zónu. Pro nízkopodlažní obytnou zónu byl vytvořený městský manuál **Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines**²⁵, který stanovuje regulaci pro výstavbu townhousů, back-to-back townhousů a nízkopodlažních bytových domů do čtyř nadzemních podlaží.

²⁵ CITY OF TORONTO. *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines: Urban Design Guidelines*. Toronto, 2018. Dostupné také z: <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2018/05/7f47-city-planning-townhouse-low-rise-apartment-guidelines-2018.pdf>

2.2. České prostředí

V českém prostředí se okrajově townhousy zabýval Michal Kohout a David Tichý v publikaci:

Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba²⁶

Podle nich je townhouse druh individuálního bydlení. Neboť individuální bydlení reflektuje individuální potřeby svých rezidentů. Individuální forma bydlení má vztah k vlastnímu pozemku, který je využíván buď k rekreačnímu, nebo hospodářskému účelu. Avšak městská individuální forma bydlení vzhledem k menším pozemkům a životnímu způsobu nabízí půdu k užívání spíše pro rekreaci a v menší míře pro pěstování plodin. Další charakteristikou individuálního bydlení je samostatný vstup a vlastní venkovní soukromý prostor. Individuální bydlení je také dáno flexibilitou vlastníka, který si sám vytváří prostorové řešení na základě svého přání a rozhodnutí.

Rozdíl mezi řadovým rodinným domem a townhousem je především v podlažnosti. U řadového domu se podlažnost pohybuje v rozmezí 2-3 podlaží, ale u townhousu je podlažnost minimálně 3 a více podlaží.

Vzhledem ke společným stavebním konstrukcím, technickému a prostorovému řešení, jako jsou například společné parkování, energie, nakládání s odpady, sdílení společných prostor apod., se jedná spíše o hybridní typologii. Hybridní typologie je druh individuálního bydlení, který vytváří typologii na pomezí rodinného a bytového domu a tím přináší i výhody z obou těchto forem. Mezi výhody patří vyšší udržitelnost individuálního bydlení z pohledu ekonomického a sociálního. Vytváří se tím kompaktnější forma se značnou úsporou velikosti pozemků. Charakteristikou hybridní typologie je, sdílení některých částí pozemku a také technického, konstrukčního a prostorového řešení. Podle české právní legislativy je tato forma hybridní typologie brána jako bytový dům.

Townhouse v historickém pojetí měšťanského domu

Jak už bylo zmíněno v předchozích výzkumech, townhousy se běžně vyskytovaly v evropských zemích v podobě měšťanských domů, které byly typickými rodinnými domy ve městech napříč různými staletími. Mezi tyto země patří i Česká republika.

Townhousy se v českých podmínkách projevovaly ve formě měšťanských domů od počátku rané gotiky, kdy se lidé usazovali ve městech za účelem obchodování. Stavěli si své domy orientované přímo do hlavních ulic. Bydlení bylo spojené s prací na jednom místě. Napříč staletími se typologie domů projevovala v různých podobách. S nástupem nájemních domů v 19. století se změnil způsob života a práce se již nevykonávala doma, ale v továrnách. Měšťanské domy nahradily nájemní domy a model klasického měšťanského rodinného domu vymizel.²⁷

Následná kapitola se zaměřila na analýzu měšťanského domu a význam domu pro společnost a pro samotného stavebníka. Zkoumala význam v historickém pojetí, umístění domu ve městě, formu, dispoziční uspořádání i urbanistickou strukturu.

Následující kapitoly analyzují historii a vývoj měšťanských domů v českém prostředí od středověku po renesanci, baroko až po 19. století, kdy se měšťanské domy přestaly stavět.

²⁶ KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

²⁷ DULLA, Matúš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

Měšťanský dům ve středověku

Měšťanský dům se na českém území objevuje ve 12. století a jeho počátek vzniku je spojený s osídlováním české krajiny. Dochází k urbanizaci společnosti. Lidé se začali stěhovat do měst za účelem práce a obchodu. To, co lidi přivádělo bydlet do města, byla právě směna zboží a řemeslná výroba.²⁸ Počátek středověku znamená změnu pracovní činnosti a změnu přístupu k využívání území.²⁹

Města vznikala převážně na křižovatkách obchodních cest.³⁰ Podél těchto cest byly pozemky parcelovány kolmo k ulici a průčelí domů byla orientována do ulice nebo do náměstí. Hustá zástavba, úzké a dlouhé parcely byly důsledkem především ekonomického tlaku. Snahou bylo vymezit co nejvíce domů vůči veřejnému prostoru, kde každý obchodník chtěl mít svůj obchod přístupný z ulice.³¹ Jednotlivé parcely, kterým se říkalo městiště, byly řazeny do bloků tzv. ochozů a procházely skrz jeho celou hloubku. Velikost parcely se pohybovala v poměru 1:3 až do 1:10, kdy ta kratší strana domu byla orientovaná do ulice. Průměrná velikost pozemku mnohdy byla 10 x 30 metrů.³²



Obr. 2 Způsob zástavby středověkého města (Zdroj: Matúš Dulla, 2014)

Zprvu vznikala rostlá města, která se vyvíjela samovolně bez žádné regulace.³³ Z počátku měla města vesnický charakter a tomu odpovídala městská zástavba. Lidé se živili napůl zemědělstvím, řemeslem a obchodem.³⁴ Každá domácnost v této době měla samozásobitelskou funkci. Mezi 13. a 14. stoletím dochází k úpadku zemědělství a začíná se více orientovat na řemesla a obchod.³⁵

Ve 13. století dochází ke kolonizaci a zakládání nových měst s novým geometrickým uspořádáním. Jeho iniciátorem byl buď sám panovník, nebo vrchnost. Města zakládal lokátor, který sehnal potřebné finance na jeho založení, místo, kde se nové město mělo založit a v neposlední řadě také budoucí obyvatelé.³⁶

28 HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

29 DULLA, Matúš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

30 HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

31 STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.

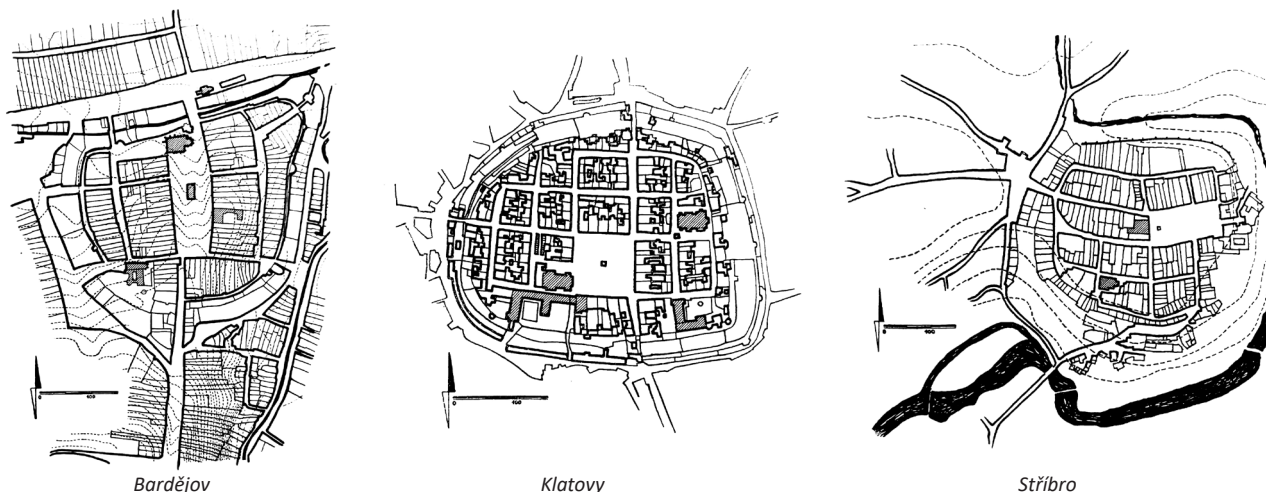
32 HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

33 Ibid.

34 HRŮZA, Jiří. *Česká města*. Praha: Nakladatelství československých výtvarných umělců, 1960.

35 HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

36 Ibid.



Obr. 3 Parcelace středověkých měst (Zdroj: Jiří Hrůza, 1960)

Města oproti vesnicím měla řemeslně obchodní charakter. Úroveň řemesla udávala vyspělost daného města a řemesla se tak stala hospodářskou silou. Od 15. a 16. století dochází ke vzniku nových řemesel a tím i nových profesí. Řemeslo bylo vždy spjato s obchodem, které se odehrávalo buď v domě měšťana anebo na tržnicích. Rozenzáváme dva druhy obchodu. Takový, který byl spjatý přímo s řemeslem a obchod, který s řemeslem spjatý nebyl. Jednalo se tedy o kupce, kteří řemeslné výrobky kupovali a v rámci města nebo jiných měst je dále prodávaly. Řemesla také měla zásadní vliv na postavení jednotlivých měšťanů. Postupem času se z měšťanů stávala střední a následně vyšší vrstva. Dokonce od poloviny 14. století se dostávali měšťané i do vedení města. Zásadní vliv na městský život měla také kultura. Protože život ve městě nabízel pestrý způsob života. Oproti vesnici byl člověk ve městě volný a mohl si své povolání zvolit sám. Kultura ve městě byla spjatá s církví a vzděláním. Navzájem se tyto funkce prolínaly. V podání církve se konaly koncerty, bohoslužby. Církev zásadně ovlivňovala život ve městě. Šířila také vzdělanost. Jeden z takových řádů byli dominikáni.³⁷

Význam ulice a jejich hierarchie udávala sociální skladbu městského obyvatelstva. Nejbohatší měšťané si stavěli své domy na náměstích a na hlavních tepnách jako byly branné ulice, které spojovaly náměstí s městskými branami. Na vedlejších ulicích si stavěly měšťanské domy chudší měšťané a podél hradeb chudina. Toto společenské rozvrstvení mělo za následek rozdílné úrovně bydlení a typologii měšťanských domů v rámci jednoho města. Lišily se od sebe velikostí pozemků, podlažností, zdobností fasád, vnitřní typologií a také vybavením.³⁸ S dostupností nabízených služeb souvisela také výška zástavby. Největší koncentrace se odehrávala na náměstí a podél hlavních ulic. Od těchto významných center výška zástavby klesala.³⁹

Měšťanský dům znamenal pro své obyvatele domov a zároveň provozovnu své činnosti, tedy řemesla a obchodu. Spojoval tak obydlí a práci v rámci jednoho domu. Jedná se o obytný městský dům, který byl definovaný svojí polohou (ve městě) a sociálním zařazením obyvatel (měšťanů).⁴⁰ To, co právě přivádělo člověka do města, byla práce a bydlení na jednom místě. Člověk už nemusel své zboží jezdit prodávat do města, ale ve městě se usadil a orientoval se na výrobu řemesla, které ve svém domě provozoval a zároveň prodával.⁴¹

V počátečních fázích byly domy zahlobeny do terénu, aby uchovaly teplo. Jednalo se o polozemnice s pouze jednou místností, do které se scházelo po schodech. V rámci pozemku se stavěly nahodile bez žádné prostorové regulace, většinou ve střední části a netvořily souvislou uliční frontu. Domy se postupem času začaly stavět podél ulic, ale celá šířka pozemku ještě zastavěna nebyla, kvůli průjezdu mezi domy. Průjezdům se u měšťanských domů říkalo návratí nebo mlatevna.⁴²

³⁷ Ibid.

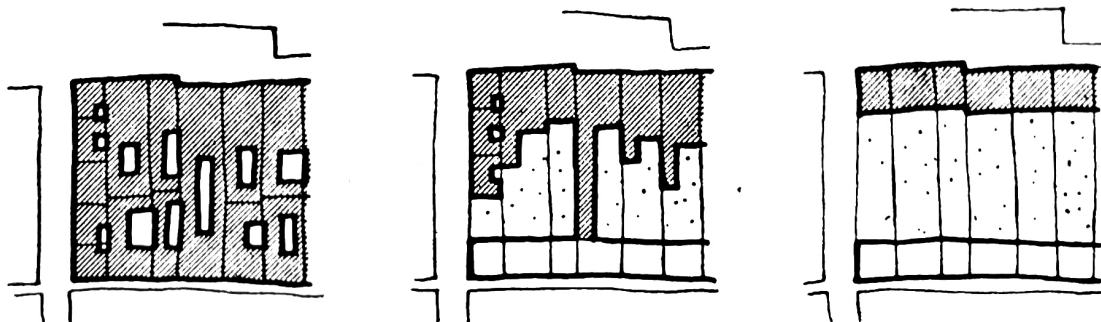
³⁸ Ibid.

³⁹ HRŮZA, Jiří. *Česká města*. Praha: Nakladatelství československých výtvarných umělců, 1960.

⁴⁰ RYKL, Michael. *Metodika dokumentace městských domů: certifikovaná metodika*. Ústí nad Labem: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, 2015. Odborné a metodické publikace (Národní památkový ústav). ISBN 978-80-85036-60-2.

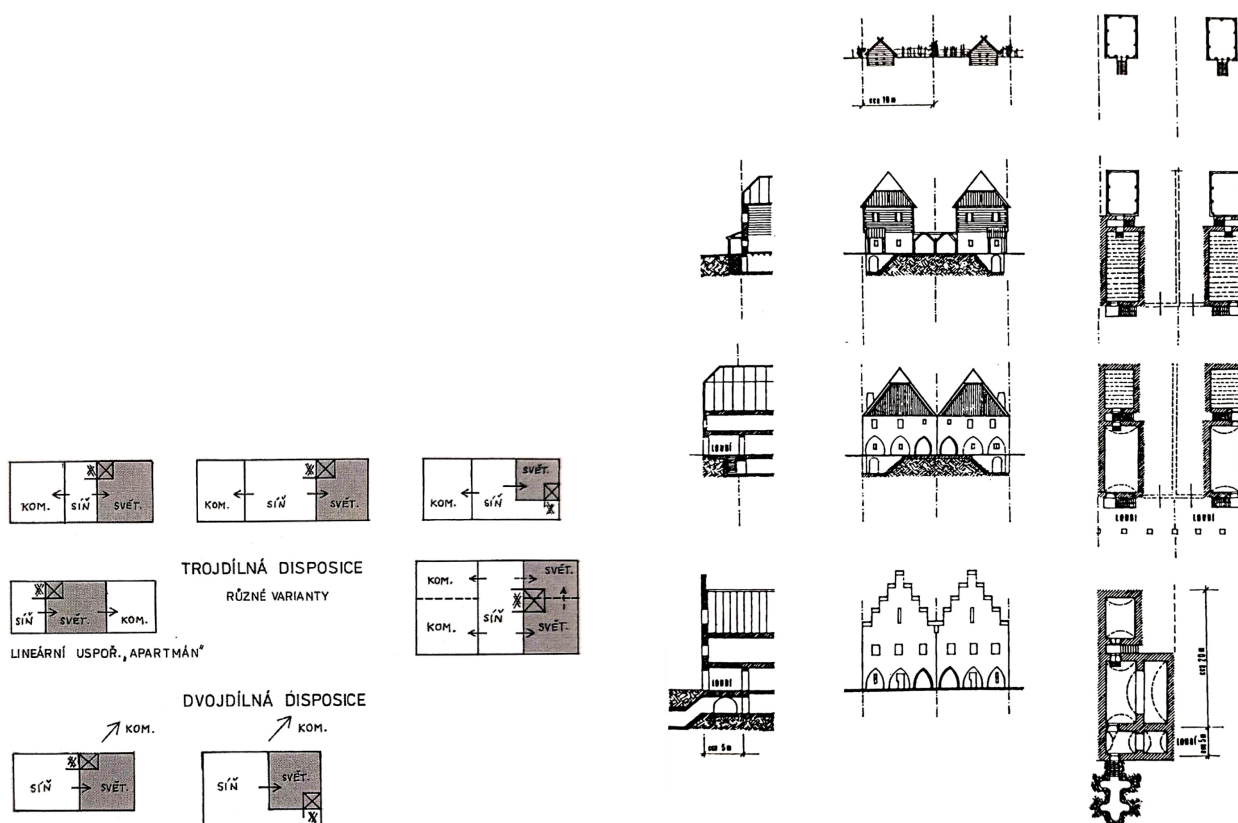
⁴¹ HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

⁴² Ibid.



Obr. 4 Vývoj zastavění ochozu (Zdroj: Jiří Hruža, 1960)

Klasická typologie měšťanského domu se skládala ze tří základních místností. Ze síně, světnice a komory. Síň sloužila jako vstupní prostora domu. Měla funkci tepelného mostu mezi světnicí a venkovním prostorem. Byl to prostor, kde se odehrávala výroba a obchod zároveň. Světnice byla obytná vytápěná místnost a také centrální část celého domu, kde rodina trávila čas pohromadě. Kde se stolovalo, vychovávalo a společensky žilo. Ze světnice byl přístup do komory v koncové části dispozice. Komora sloužila jako ložnice a jako prostor pro skladování.⁴³



Obr. 5 Základní dispozice měšťanského domu (Zdroj: Matuš Dulla, 2014)

Obr. 6 Fáze vývoje měšťanského domu (Zdroj: František Hoffmann, 2009)

Ve 13. století se z polozemnice vyvinul komorový dům, který byl typický pro celou střední Evropu. Jednalo se o dvoupatrový dům, který měl z poloviny zastavěnou šířku městiště (pozemku) kvůli zachování průjezdu do dvora. Ve dvoře se nacházelo hospodářské zázemí domu, jako byly chlévy, stodoly a stáje. Charakter zástavby se podobal ještě tomu vesnickému. Z původní polozemnice se stala komora, ke které byla zepředu přistavěna hlavní síň a obytná místnost neboli světnice byla umístěna v prvním patře orientovaná směrem do ulice. Světnice byla přístupná

⁴³ DULLA, Matuš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

po schodišti vedoucího z přízemí situovaného mezi síní a komorou, které se vyvinulo z polozemnice.⁴⁴ V rámci protipovodňových opatření docházelo od 2. poloviny 13. století ke zvyšování původního terénu v uličním prostoru zhruba o 4 metry. A z přízemních pater se tak stávaly sklepy.⁴⁵

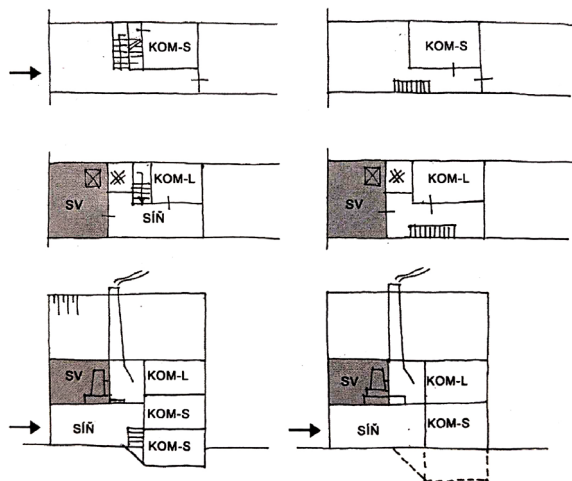
Zpočátku se jako stavební materiál používalo dřevo, místy i kombinace dřeva a hlíny. Struktura města vystavěného z dřevěných staveb se vlivem požárů obměňovala a jejich půdorys se měnil. Díky bohatnutí obyvatel a častým požárům se později začalo stavět z kamene a docházelo k tzv. „zkamenění“. Domy se začaly navyšovat i do patra. Toto navýšení umožňovalo mít celé přízemí využité pro živnost. Odehrávala se zde činnost řemesla a obchodu. Kromě této funkce, přízemí rovněž sloužilo jako hospodářské zázemí celého domu. Vyšší patra byla také oproti přízemí teplejší a sušší.⁴⁶

Postupem času dochází k rozšiřování domů, které mezi sebou mívaly úzké uličky tzv. soutky nebo se jim také říkalo kapalice. Sloužily především jako protipožární ochrana, mimo jiné odváděly dešťovou vodu a zajišťovaly průchod mezi domy.⁴⁷ Od 14. století se domy začaly rozšiřovat na celou šířku městiště a vzniká tak souvislá uliční fronta lemovaná různorodou skladbou jednotlivých fasád. Průjezd domu byl překlenut a vznikl tak **dům průjezdový**. Spodní síň a horní světnice se také rozšířily. Dům se stal typickým městským řadovým domem, který se odloučil od vesnického domu a města začala dostávat jasný městský kompaktní charakter.⁴⁸

Koncem 14. století se stává průjezd součástí síně, která se rozšířila na celou šířku spodního patra. Vzniká **dům síňový**.⁴⁹ Jednalo se o jednotrakt se síní v přední části, komorou v zadní části domu a obytným patrem. Síň zabírala celou šířku domu, která byla totožná s šířkou parcely. Z urbanistického hlediska se jednalo o typický městský dům, který nemá vesnický ekvivalent. Vznik této typologie byl výsledkem ekonomického požadavku. Jednalo se o dům na úzké parcele o šířce mezi 6 až 9 metry. Síň byla přístupná přímo z uličního prostranství a nabízela dílnu pro řemeslo a obchod v jednom prostoru. Zpočátku byla síň nečleněná, ale v pozdější fázi se v některých případech začala členit na menší místnost určenou pro dílnu nebo obchod, která se nazývala „krám.“ Síň byla se dvorem propojena chodbou. K výstavbě síňových domů docházelo v nově zakládáných lokačních městech. Ve straších lokačních městech, kde byly parcely širší, došlo k druhotné parcelaci.⁵⁰



Obr. 7 Schéma průjezdového domu (Zdroj: Matuš Dulla, 2014)



Obr. 8 Schéma síňového domu (Zdroj: Matuš Dulla, 2014)

44 HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

45 STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.

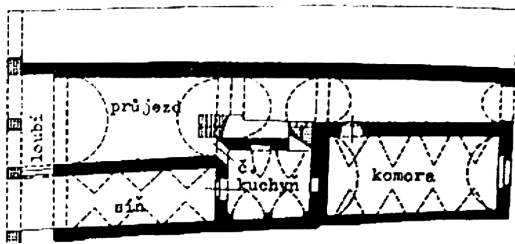
46 DULLA, Matuš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

47 Ibid.

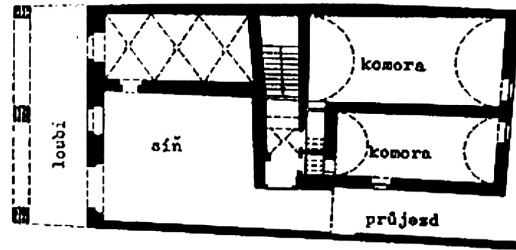
48 HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

49 Ibid.

50 RADOVÁ-ŠTIKOVÁ, Milada a Milena HAUSEROVÁ. Síňový dům. In: *Archeologia historica*. 1992, 17(1), s. 99-113. ISSN 2336-4386.



Obr. 9 Přízemí průjezdového domu v Jindřichově Hradci (Zdroj: Petr Brunecký, 2003)

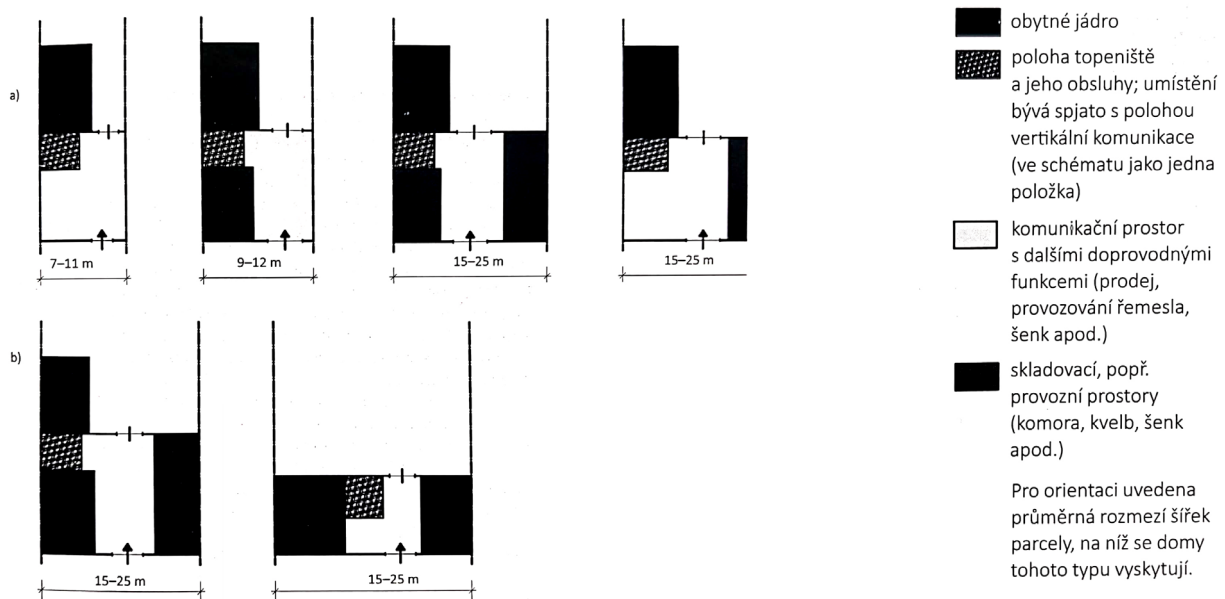


Obr. 10 Přízemí síňového domu v Žatci (Zdroj: Petr Brunecký, 2003)

Zhruba od čtvrtiny 16. století dochází k výstavbě dvorních křídel v zadní části pozemku, kde bydleli převážně podnájemníci. Přízemí sloužilo pro hospodářské využití. Přístup do jednotlivých místností v horních patrech byl řešený přes vykonzolovanou pavlač, později arkádovou. Postupem času se mění dvůr na arkádové nádvoří.⁵¹

Ekonomický tlak, být co nejbliže k veřejnému prostoru v rámci své živnosti, byl natolik silný, že potlačil potřebu oslunění měšťanského domu v rámci vnitřní dispozice. Kromě toho byly domy umísťovány bez ohledu ke světovým stranám a stavěly se tak podél ulic.⁵²

Šířka parcely je jeden z faktorů, která ovlivňovala typologii měšťanského domu. Podle šířky parcely rozeznáváme domy úzké, středně široké a široké. V závislosti na této šířce pak rozlišujeme domy hloubkově orientované a šířkově orientované. U hloubkově orientovaných domů se šířka pozemku pohybovala okolo 7 až 11 metrů, a to u úzkých domů a u středně širokých 9 až 12. V případě širokých domů to bylo v rozmezí 15 až 25 metrů. Obytné jádro domu bylo umístěné vždy v zadní části křídla. U úzkých domů přední síň zabírá celou šířku parcely. Jedná se převážně o domy síňové. Středně široké a široké domy jsou průjezdného typu. Naopak u šířkově orientovaných domů je vždy obytná světnice umístěna směrem k veřejnému prostoru.⁵³



Obr. 11 Skladba dispozice v závislosti na šířce pozemku (Zdroj: Matuš Dulla, 2014)

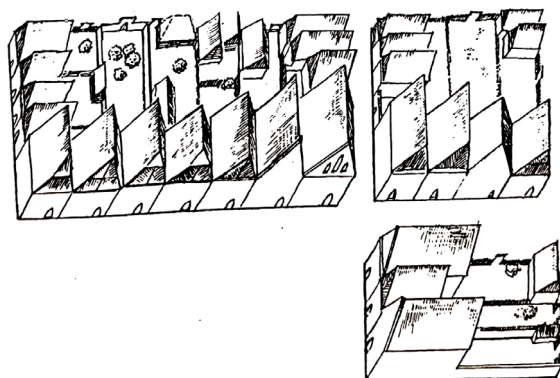
V důsledku nárůstu obyvatel ve městech a nedostatkem volného místa, docházelo v 16. století k podélnému dělení ochozů a městišť. Vzniká tak paralelní ulice uvnitř ochozu, podél které se začaly stavět domy. Městské ulice byly s podélnými ulicemi napříč propojeny menšími příčnými ulicemi, které byly rovněž po svých stranách zastavěny a dochází tak i k příčnému dělení koncových městišť. Kromě hustoty obyvatel rostla také hustota zástavby. Městiště

⁵¹ MENCL, Václav. Měšťanský dům českého středověku. In: *Zprávy památkové péče*. 1953, 13(6), s. 161-192.

⁵² DULLA, Matuš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

⁵³ Ibid.

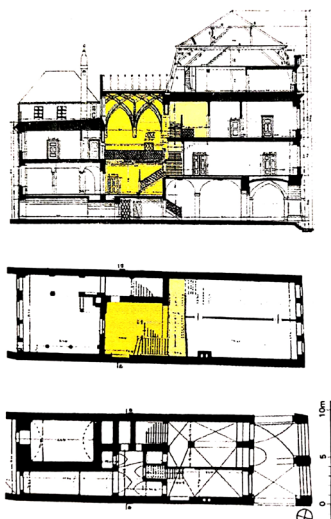
se o čtvrtinu zmenšila, vnitřní dvory byly zastavovány a hospodářské zázemí začalo mizet.⁵⁴ Kromě zvyšování hustoty v rámci ochozů docházelo také k zastavování i některých ploch náměstí.⁵⁵



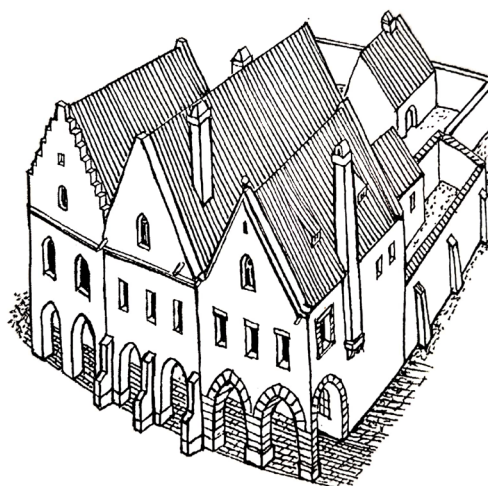
Obr. 12 Způsob dělení ochozů (Zdroj: František Hoffmann, 2009)

Vlivem objemového navyšování zástavby, tedy nárustu domů do pater a zastavováním celých parcel i do hloubky. Nastává problém s osvětlením vnitřních prostorů měšťanských domů. Schodiště, které vedlo z průjezdu nebo ze síně do vyššího podlaží nemělo přímé osvětlení. V důsledku toho tak dochází v 15. a 16. století k vyzvednutí této hmoty nad schodištěm nad úroveň střechy a vzniká tak vysoká síň, která bývá ve většině případů zaklenutá a osvětlena z boku.⁵⁶ Tato síň bývá nazývána jako horní síň, horní mázhaus nebo horní palác, ze kterého jsou pak jednotlivé přístupy do obytných místností orientované směrem do ulice nebo do kuchyně, komor či skladů.⁵⁷ Kromě toho, že horní síň byla převážně komunikační prostor domu, tak přejímala i společenskou funkci, kde se stolovalo.⁵⁸

Další příčinou nedostatku místa dochází v případě úzkých domů na úzkých parcelách předstoupením obytných místností vyšších pater směrem do uličního prostranství nebo do prostoru náměstí. Toto vysunutí se pohybovalo v rozmezích 3 až 5 metrů a zastřešovaly tak prostory veřejného prostoru nazvané podloubí. Obytné světnice horních pater narůstaly na hloubce, a s tím přicházel i problém s jejich osvětlením v zadních částech.⁵⁹



Obr. 13 Řez domem s horní síní (Zdroj: Matuš Dulla, 2014)



Obr. 14 Podloubí středověkých měšťanských domů (Zdroj: Staňková, Voděra, 2001)

⁵⁴ HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

⁵⁵ HRŮZA, Jiří. *Česká města*. Praha: Nakladatelství československých výtvarných umělců, 1960.

⁵⁶ DULLA, Matuš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

⁵⁷ HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

⁵⁸ DULLA, Matuš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

⁵⁹ Ibid.

Rozdíl mezi venkovským domem a měšťanským domem je dán také především v odstupňování soukromí. Venkovský dům měl mezifázi, než se člověk dostal k pánovi domu, a to jediné přes dvůr. Pán domu měl tak větší kontrolu nad tím, koho do dvora pustil a pak následně do svého domu. Oproti tomu měšťanský dům byl umístěn přímo na ulici a jediná kontrola se odehrávala přímo ve dveřích. V přízemí měšťanského domu se odehrával obchod, tudíž mohl do síně vstoupit kdokoliv.⁶⁰

Měšťanský dům v renesanci

Renesance k nám začala pronikat od 16. století z Itálie přes Alpy.⁶¹ Renesanční města přejímala urbanistickou strukturu středověkého gotického města a navazovala na ni. Velkou příčinou k přestavbám pozdně gotických domů byla četnost velkých požárů.⁶² Protože ještě v 16. století byly z velké části domy dřevěné nebo hrázděné.⁶³ V tomto období dochází ke spojování sousedních parcel. Parcely a domy se tak zvětšují.⁶⁴ Zpočátku však zůstává půdorysná stopa domů v rámci pozemků stejná. Vnitřní dispozice se nezměnily a nosná zdiva zůstala kolmá na hlavní průčelí. Mění se pouze vzhled průčelí.⁶⁵ Průčelí obou spojených domů se tak sjednotily do jedné nové fasády. Vlivem renesance docházelo v důsledku spojování parcel ke změně měřítka domů. Měřítka domů se tak zvětšovalo dvojnásobně.⁶⁶ Řemesla se stále více zdokonalovala. A v důsledku této specializace a rozvoje řemesel a obchodu dochází k třídnímu rozdělení měšťanů.⁶⁷

I v renesanci stále přetrvávala náplň tří funkcí v rámci jednoho domu, a to bydlení, výrobní i obchodní funkce. Objevují se dvě typologie domů. První je **chodbový dům**⁶⁸, neboli také **průjezdový**, který se moc od gotického domu nelišil.⁶⁹ Jedná se o chodbu spojující dvůr s první patrem, která prochází skrz celou hloubku domu. A pak druhý typ **síňový**. Kde se síň nachází v přední části domu orientované k uličnímu prostranství a síň je pak s dvorem spojená chodbou. Postupem času začíná být u movitějších domů tato síň pouze jako komunikační prostor a výroba řemesla se přesouvá do prostoru blíže ke dvoru.⁷⁰ Síňové domy v této době dosáhly vrcholu a byly nejčastěji používaná typologie oproti průjezdovým domům. Dispozice se u měšťanských renesančních domů stávala pravidelnější a pravouhlejší. Zdivo se oproti gotice začalo zužovat a jednotlivá patra spojených domů se začaly vyrovnávat bez různých výškových úrovní. Docílilo se tak průběžných pater.⁷¹ Vlivem narovnávání domů a pozemků dochází k narovnávání i ulic, a to vedlo k větší přehlednosti veřejných prostranství.⁷²

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.

⁶² HANIČÁK, Ondřej. *Renesanční domy moravsko-slezského pomezí: příspěvek k poznání typologie a formálních aspektů měšťanské obytné architektury 16. a 17. století*. Opava: Slezské zemské muzeum, 2015. ISBN 978-80-87789-27-8.

⁶³ HAAS, Felix. *Vývoj architektury a umění v novověku: určeno pro posl. fak. architektury*. 6., nezm. vyd. Praha: SNTL, 1983.

⁶⁴ HANIČÁK, Ondřej. *Renesanční domy moravsko-slezského pomezí: příspěvek k poznání typologie a formálních aspektů měšťanské obytné architektury 16. a 17. století*. Opava: Slezské zemské muzeum, 2015. ISBN 978-80-87789-27-8.

⁶⁵ STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.

⁶⁶ KIBIC, Karel. *Dějiny architektury III: architektura renesanční a barokní*. Vyd. 2. přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. ISBN 80-010-1903-9.

⁶⁷ KOCH, Wilfried. *Evropská architektura: encyklopedie evropské architektury od antiky po současnost*. Praha: Ikar, 1998. ISBN 80-7202-388-8.

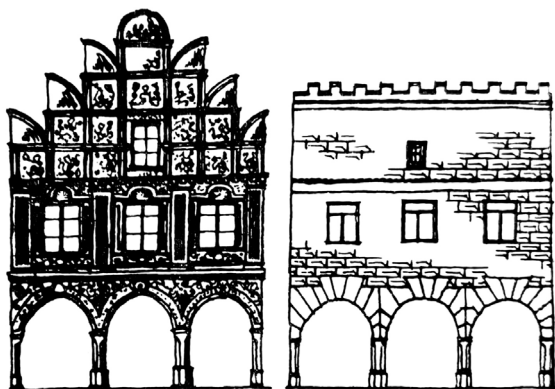
⁶⁸ KIBIC, Karel. *Dějiny architektury III: architektura renesanční a barokní*. Vyd. 2. přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. ISBN 80-010-1903-9.

⁶⁹ HAAS, Felix. *Vývoj architektury a umění v novověku: určeno pro posl. fak. architektury*. 6., nezm. vyd. Praha: SNTL, 1983.

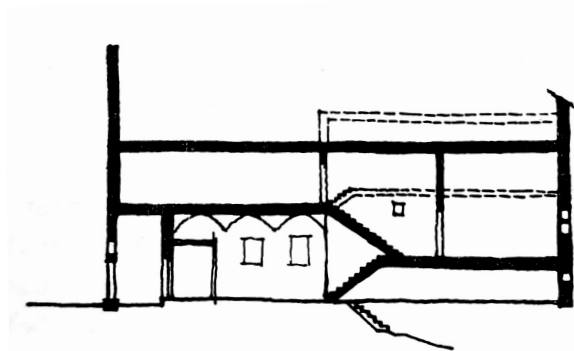
⁷⁰ KIBIC, Karel. *Dějiny architektury III: architektura renesanční a barokní*. Vyd. 2. přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. ISBN 80-010-1903-9.

⁷¹ HAAS, Felix. *Vývoj architektury a umění v novověku: určeno pro posl. fak. architektury*. 6., nezm. vyd. Praha: SNTL, 1983.

⁷² KOCH, Wilfried. *Evropská architektura: encyklopedie evropské architektury od antiky po současnost*. Praha: Ikar, 1998. ISBN 80-7202-388-8.



Obr. 15 Renesanční fasády domů v Telči (Zdroj: Felix Haas, 1983)



Obr. 16 Řez domem s rozdílnými úrovněmi (Zdroj: Felix Haas, 1983)

Při přestavbách měšťanských domů se začaly původní žebrové klenby v interiéru nahrazovat novým druhem kleneb, jako byla zrcadlová, necková anebo valená s lunetami. Obytné místnosti ve druhém patře byly oproti gotickým domům většinou ploché a klenbu měla pouze horní síň. V důsledku nedostatku místa se některé domy začaly rozšiřovat směrem do uličního prostranství nad loubí nebo konzolách. Druhým směrem rozšiřování pak bylo směrem do dvora, ve formě jednotrakových křídel. Mnohdy se rozšiřovaly na celou šířku parcely. Hloubková dispozice domů se tak prodlužovala. V některých případech dochází také k zaklenuťí dvoran v horním podlaží, které byly leckdy přes dvě patra s arkádovými ochozy. Arkádový ráz dostávají také zadní nádvoří. U novostaveb se u ochozů nádvoří začala uplatňovat superpozice řádů.⁷³

Kromě provozování řemesla a obchodu ve městech byla snaha o reprezentaci samotných měšťanů. Výtvarně a architektonicky ztvárněná průčelí jednotlivých domů byla vizitkou každé měšťanské rodiny. Dům tedy reprezentoval svého majitele a byl odrazem jeho společenského postavení. Kromě architektonických prvků jako jsou sdružená okna, půlobloučkové nebo obloučkové římsy a jiné se využívalo výtvarné ztvárnění ve formě sgrafit (psaníčkového nebo figurálního sgrafita) a maleb.⁷⁴ Vstup do jednotlivých domů byly zvýrazněné portálem. Dalším prvkem zdůraznění reprezentace majitele bylo zvýšení průčelí domu a vytažením tak stěny nad úroveň střechy ve formě atiky. Další možností ukončení průčelí bylo formou šítů, které byly zakončeny obloučkovým nebo volutovým motivem.⁷⁵ Různorodá skladba obyvatel umožňovala různorodou skladbu fasád v rámci jedné uliční fronty. Od poloviny 16. století se začaly na průčelí domů objevovat cechovní a řemeslné symboly, které vyjadřovaly příslušnost k určitému řemeslu. Kromě těchto symbolů si jednotlivé rodiny začaly na průčelí osazovat osobní označení domů, ve formě různých čar a iniciál jmen. Kromě uměleckého ztvárnění exteriérů domů dochází také k výzdobě maleb interiérů, převážně místností, které byly veřejného charakteru. Mezi ně patřila například dolní síň určená k obchodu, popřípadě krámu, dále schodiště a horní síň. Malby měli figurální, rostlinné nebo náboženské motivy.⁷⁶ Vlivem mezinárodního obchodu směrem do Itálie, se přinášely nové poznatky a představy o komfortu a způsobu bydlení.⁷⁷ V konečném důsledku od raného novověku bylo snahou o reprezentaci majitele domu a interpretaci jeho řemesla.⁷⁸

⁷³ KIBIC, Karel. *Dějiny architektury III: architektura renesanční a barokní*. Vyd. 2. přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. ISBN 80-010-1903-9.

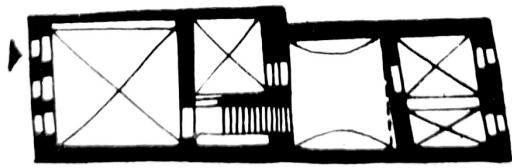
⁷⁴ MÍČHALOVÁ, Zdeňka. *Měšťané a výtvarné umění ve vrchnostenských městech na počátku raného novověku: Případ Telče a Slavonic v 16. století*. Brno, 2016. Disertační práce. Filozofická fakulta Masarykovy univerzity. Vedoucí práce Ondřej Jakubec.

⁷⁵ KIBIC, Karel. *Dějiny architektury III: architektura renesanční a barokní*. Vyd. 2. přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. ISBN 80-010-1903-9.

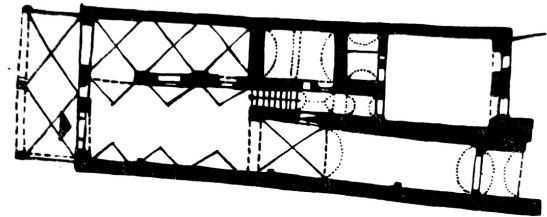
⁷⁶ MÍČHALOVÁ, Zdeňka. *Měšťané a výtvarné umění ve vrchnostenských městech na počátku raného novověku: Případ Telče a Slavonic v 16. století*. Brno, 2016. Disertační práce. Filozofická fakulta Masarykovy univerzity. Vedoucí práce Ondřej Jakubec.

⁷⁷ KOCH, Wilfried. *Evropská architektura: encyklopedie evropské architektury od antiky po současnost*. Praha: Ikar, 1998. ISBN 80-7202-388-8.

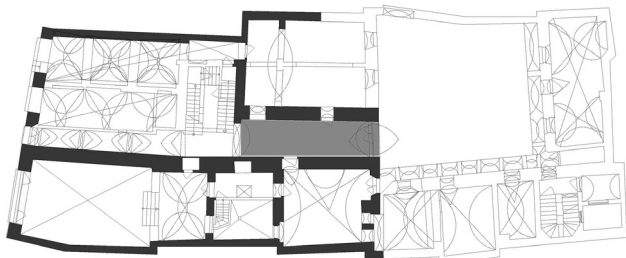
⁷⁸ MÍČHALOVÁ, Zdeňka. *Měšťané a výtvarné umění ve vrchnostenských městech na počátku raného novověku: Případ Telče a Slavonic v 16. století*. Brno, 2016. Disertační práce. Filozofická fakulta Masarykovy univerzity. Vedoucí práce Ondřej Jakubec.



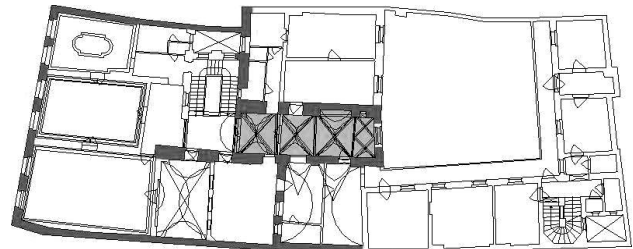
Obr. 17 Půdorys přízemí síňového domu v Praze (Zdroj: Felix Haas, 1983)



Obr. 18 Půdorys přízemí síňového domu v Třeboní (Zdroj: Felix Haas, 1983)



Obr. 19 Půdorys přízemí síňového domu v Olomouci (Zdroj: www.wikiwand.com)



Obr. 20 Půdorys 1. patra síňového domu v Olomouci (Zdroj: www.wikiwand.com)

Měšťanský dům v baroku

Období raného baroka na českém území nastává v 17. století, vrcholný barok trval zhruba do 40. let 18. století a posléze nastalo pozdní baroko. Jedná se o období rozsáhlých staveb a přestaveb. Měšťané staví své domy poměrně v menší míře ve srovnání se šlechtou a církví, kteří byli v té době hlavními staviteli ve městech. Dochází tak k rozsáhlým stavbám nových kostelů, klášterů a paláců jako rodového aristokratického sídla šlechty.⁷⁹

Výstavba měšťanské architektury na našem území začíná po třicetileté válce a jejich větší stavební rozvoj dochází až koncem 17. století. Barokní měšťanské domy v 18. století vznikaly rekonstrukcí a dostavbami původních renesančních a gotických domů, zpravidla se nejednalo o novostavby. Jednotlivé parcely se slučovaly a domy se tak zvětšovaly. Ve většině případů měly barokní měšťanské domy původní pozdně gotické nebo renesanční jádro domů s renesančními klenbami stropů. Barokní měšťanské domy byly šířkového typu.⁸⁰ Dispozice dostávají osový charakter. Dochází k narovnání zdí a schodišť, které byly v gotických a mnohdy i v renesančních domech nepravidelné.⁸¹ Oproti renesanci se u novostaveb barokních domů objevuje průběžná nosná zeď rovnoběžná s hlavní uliční fasádou. Mění se však vzhled fasády. Průčelí domů dostaly dynamiku ve formě křivek a hrou světla a stínů. Novým architektonickým prvkem byly mansardové střechy s vikýři.⁸² Síň se schodištěm v přízemí se jako v renesanci stala hlavním komunikačním prostorem. Přízemí bylo klenuté a využívalo se k řemeslu a obchodu. Z horní síně se pak vcházelo do jednotlivých místností. Nejdůležitější místností s dostatkem světla byly orientované do veřejného prostoru. Nejhlavnější místností, která byla největší, nejzdobnější a nejvíce vybavená byla hlavní světnice v patře. Některé místnosti v patře sloužily i k pronájmu. Oproti renesanci docházelo v období baroka k větší zdobnosti interiérů. Místnosti horních pater začaly mít rovné stropy zdobené štukem. Na stěnách byly zavěšovány látky, závěsy nebo damašky. Objevuje se velké množství nástěnných maleb a obrazů s náboženskými, světskými, krajinářskými a jinými motivy. Podlahy tvořily dřevěné parkety nebo koberce. Krby se postupně měnily v kachlová kamna, které byly obsluhované z chodby nebo jiných místností. Vybavení domů a zdobnost interiérů závisela především na bohatství jednotlivých měšťanů.⁸³

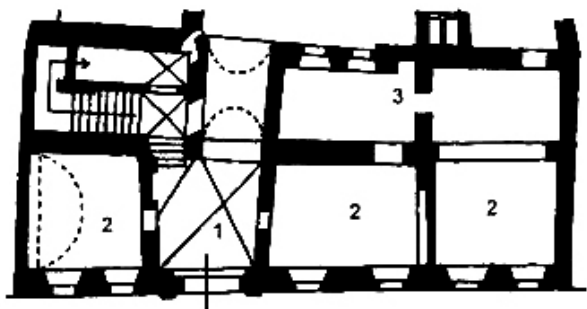
⁷⁹ STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.

⁸⁰ STAŇKOVÁ, Jaroslava a Svatopluk VODĚRA. *Praha gotická a barokní*. Praha: Academia, 2001. ISBN 80-200-0866-7.

⁸¹ HAAS, Felix. *Vývoj architektury a umění v novověku: určeno pro posl. fak. architektury*. 6., nezm. vyd. Praha: SNTL, 1983.

⁸² STAŇKOVÁ, Jaroslava a Svatopluk VODĚRA. *Praha gotická a barokní*. Praha: Academia, 2001. ISBN 80-200-0866-7.

⁸³ ČERMÁK, Miroslav. Měšťanská kultura Olomouce v době baroka. *Olomoucké baroko. Výtvarná kultura let 1620-1780. Historie a kultura*. Muzeum umění (Olomouc). Olomouc, 2011, s. 160-179. ISBN 978-80-87149-39-3.



Obr. 21 Půdorys přízemí barokního domu v Litoměřicích (Zdroj: Dagmar Kutá, 2017)



Obr. 22 Barokní dům v Litoměřicích (Zdroj: <http://cs.m.wikipedia.org/>)

Od 2. poloviny 16. století sílí větší zájem o kvalitnější způsob bydlení jednotlivých měšťanů a během baroka se skladba obyvatelstva nějak zvláště oproti renesanci nezměnila. Rostl však větší zájem o provozování řemesla. Mezi zámožné měšťany patřili především obchodníci, kteří měli kontakty v ostatních zemích, úředníci a členové městské rady.⁸⁴

Každý člen domácnosti měl v rámci své domácnosti svoji funkci. Pán domu ve svém domě provozoval řemeslo a obchod. Jeho žena se podílela na chodu domácnosti a společenské funkce jako například na výchově dětí. Součástí domácnosti byli i učni, kteří se učili řemesla u pána domu. Dům byl otevřený široké veřejnosti a nebyl izolován. Stává se tak základní organizační jednotkou jak společnosti, sousedství tak i v rámci celého města. Základem každé měšťanské rodiny ve městě byl jejich dům, který poskytoval bydlení a obživu. A město, které nabízelo společenských život. Městská kultura je v období baroka silně spjatá s církví, která na rozdíl od renesance vzkvétala. Propisovala se do života každé domácnosti, do každodenního života ve městě a projevovala se i ve formě zástavby. Kromě vzdělanosti se také podílela na duchovních (mše) a kulturních (hudba a zpěv) akcích.⁸⁵

Zásadní vliv na městskou kulturu měly i volnočasové aktivity. Měšťané se kromě práce chtěli také bavit. Vlivem rozvoje výroby piva docházelo ve městě k otevírání hospod a šenků, umístěných v přízemí domů. Měšťané v nich rádi trávili svůj čas popíjením a hraním her. V mnoha případech se v hospodách uzavíraly důležité jednání a obchody. Hospody se tak staly důležitými společenskými místy. Měli i informativní funkci, kde se obyvatelé mohli cokoli dozvědět o dění ve městě, ale i informace mimo hranice země. Kromě hospod a šenků se začaly otevírat zájezdní hostince a kavárny. Dalšími společenskými aktivitami byly světské slavnosti, jako jsou divadelní představení nebo trhy různého charakteru. Výroční, týdenní, a i různé slavnosti ve veřejném prostoru, například závody střelců, univerzitní slavnosti, řemeslnické, ale i oslavy vítězství nebo cechovní schůze. Úroveň této městské kultury byla dána projevem v podobě měšťanské architektury. A to jak velikostí domů, zdobností fasád, tak i zařízením interiérů.⁸⁶

Paláce byly paralelou barokních měšťanských domů, jednalo se však o novostavby, které si stavěli zbohatlí šlechtici po třicetileté válce. Vznikaly vykoupením a sloučením až několika desítek parcel pro účel reprezentace daného šlechtického rodu.⁸⁷ Palác je vedle měšťanského domu také městský dům, určený svojí polohou.⁸⁸ Typologie paláce není předmětem této práce, ale tím bych jen rád poukázal, že život ve městě v období baroka, který byl spjatý s reprezentací. Od renesance sílila touha po ještě větší reprezentaci. Šlechtici si stavěli honosné paláce. Měšťanské domy se však stavěly v menší míře, protože měšťané neměli tolik finančních prostředků a takové postavení. Jeden z takových příkladů je Schwanzenberský palác na Hradčanském náměstí (dříve Lobkovicový a poté Rožmberský),

⁸⁴ ČERMÁK, Miroslav. Měšťanská kultura Olomouce v době baroka. *Olomoucké baroko. Výtvarná kultura let 1620-1780. Historie a kultura*. Muzeum umění (Olomouc). Olomouc, 2011, s. 160-179. ISBN 978-80-87149-39-3.

⁸⁵ Ibid.

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.

⁸⁸ RYKL, Michael. *Metodika dokumentace městských domů: certifikovaná metodika*. Ústí nad Labem: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, 2015. Odborné a metodické publikace (Národní památkový ústav). ISBN 978-80-85036-60-2.

kteřý svým měřítkem konkuroval Pražskému hradu. Nacházel se na velmi exponovaném místě. Byl viděn z velké dálky a posléze se stal dominantou celé Prahy. Jednalo se tedy o osobní a také šlechtickou reprezentaci v podobě architektury.⁸⁹

Townhouse versus měšťanský dům

Erik Petrus ve svém článku:

A Burgher's house as a prototype of a modern townhouse,⁹⁰

srovnal vzájemnou paralelu mezi historickým měšťanským domem a současným townhousem ve světě. Ukázalo se, že oba domy toho mají hodně společného, a že townhouse na měšťanský dům navazuje.

Zkoumanými tématy obou domů byla cílová skupina rezidentů, měřítko domu, bytu a místnosti (Obr. 23). Oba tyto domy nabízejí svému rezidentovi spojení 3 základních funkcí, a to bydlení, práci, ale i reprezentaci. Jedná se o městské rezidenty s městským životním stylem. To proč rezidenti bydlí ve městě je právě díky městské kultuře, blízkosti služeb a sociálnímu zařazení.

Stejnou charakteristikou obou domů je zapojení do stávající zástavby, ve formě řadového zapojení a úzké parcelace. V gotice byly parcely úzké a dlouhé, v renesanci docházelo ke spojení dvou sousedních parcel a v baroku sloučením tří a více sousedních. Současný townhouse se blíží parcelaci spíše té gotické. Tato úzká parcelace je dána především ekonomickým tlakem. Z toho vyplývá i samotná výška domů, která se pohybuje minimálně od 3 nadzemních podlaží. Jak měšťanský dům, tak i současný townhouse je rodinný dům řadového charakteru, umístěný na hlavních nebo vedlejších ulicích či náměstích s hlavním vstupem přímo z veřejného prostoru.




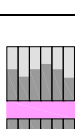
V závislosti na této vazbě mezi domem a veřejným prostorem souvisí také vertikální organizace domů. V přízemí se u měšťanských domů nacházelo řemeslo nebo se odehrával obchod. U současných townhousů může být v přízemí umístěná komerce nebo kancelář. U obou domů se soukromé prostory nacházejí ve vyšších podlaží. Přízemí je přístupné široké veřejnosti. Od této organizace podlaží se odvíjí hierarchie soukromí, která směrem nahoru roste.







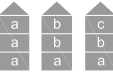


Poslední společnou charakteristikou je řazení místností vedle sebe a za sebou, kdy se podél ulice řadí maximálně dvě místnosti vedle sebe. Rovněž díky omezenému prostoru je většinou schodiště umístěno v obytném prostoru.

Na základě druhého srovnání (Obr. 24) typologických druhů rodinných domů se ukázalo, že současné townhousy navazují na měšťanské domy, jak svojí parcelací, zapojením do zástavby, vztahem k veřejnému prostoru, podlažností, tak i řazením místností vedle sebe a za sebou. Ostatní typy rodinných domů jako jsou řadové domy, atriové, dvojdomy, čtyřdomy nebo samostatně stojící rodinné domy, z měšťanských domů nevycházejí. Neboť jejich vnitřní organizace není omezená úzkou parcelací a je spíše nahodilá, vycházejících z požadavků daného rezidenta. Rovněž vztah domů je vázaný na přílehlou zahradu, nikoli na samotný veřejný prostor jako je to u současných townhousů nebo měšťanských domů.






















⁸⁹ DULLA, Matuš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

⁹⁰ PETRUS, Erik. A Burgher's House as a Prototype of a Modern Townhouse. In: ČERNÁ, A. a H. HEXNEROVÁ, eds. *Architecture and Sustainable Development 20*. Konference doktorského studijního programu Architektura a stavitelství 2020: Architektura a udržitelný rozvoj 20, Thákurova 7, Praha 6, 2020-10-02/2020-10-03. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. s. 66-73. ISBN 978-80-01-06770-3. Dostupné z: <https://www.aur-konference.cz/>

		Target group			Scale of city						
	Period	The importance of the house for the builder	The importance of the city for the builder	Social classification of the builder	The character of the development				Outdoor open space		Transportation
					Typology	Involvement to the development	Parcel	Development height	Public space	Shared spaces	Parking
Burgher's house	Gothic 12.-16. century	Housing + craft	Urban culture, education	Burgess	Family house	Terraced house		2-3	Square, main street (gate), side street		
	Renaissance 16.-17. century	Housing + craft + representation	Urban culture, education	Burgess	Family house	Terraced house		2-4	Square, main street (gate), side street		
	Baroque 17.-19. century	Housing + craft + representation	Urban culture, education	Burgess	Family house	Terraced house		2-4	Square, main street (gate), side street		
Contemporary townhouse	20. a 21. century	Housing + work + representation	Urban culture, education, proximity to public transport, leisure activities	Townsmen	Family house	Terraced house		3-6	Square, main street, side (service) street	Exterior and interior spaces	In groups, on own plot

		Scale of house		Scale of flat		Scale of room
	Period	Composition of flat units	Entrance to the house	Composition of the flat (hierarchy of privacy)	Arrangement of rooms	Equipment of room
Renaissance 16.-17. century		From public space			Stairs included in the living room, lighting the layout through the stairs.	
Baroque 17.-19. century		From public space			Stairs included in the living room, lighting the layout through the stairs.	
Contemporary townhouse	20. a 21. century		From public space			Stairs included in the living room, lighting the layout through the stairs.

Obr. 23 Srovnání měšťanského domu a současného townhouse (zdroj: Erik Petrus, 2020b)

Method of development	Type of family house	Parcelling, involvement to the development	Relation to public space	Floors	Arrangement of rooms
Grouped	Burgher's house			2 - 4	
	Townhouse			3 - 6	
	Terraced house			1 - 2	
	Atrium house			1 - 2	
Combined	Semi-detached houses			1 - 2	
	Quadruped houses			1 - 2	
Isolated	Detached house			1 - 2	

Obr. 24 Srovnání typologických druhů rodinných domů (zdroj: Erik Petrus, 2020b)

2.3. Shrnutí

Jak již předložené výzkumy a studie ukázaly, townhouse má v evropském prostředí dlouholetou tradici. Jedná se tedy o běžný typ rodinného domu v městském prostředí. Kromě Německa dochází k výstavbě townhousů i v dalších státech západní Evropy, a to v Nizozemsku, Dánsku, Velké Británii a ve Finsku. Rovněž můžeme nalézt townhousy i v českém prostředí ve formě historických měšťanských domů. V Severní Americe jsou především typické ve Spojených státech amerických a v Kanadě.

Townhousy nabízejí velkou výhodu jak pro své rezidenty, tak i pro město samotné. Jedná se o typologii, která má v rámci rodinných domů velkou životnost. Neboť jak už zbylo zmíněno, pro townhousy, je adaptabilita velmi klíčová. Domy se dokážou přizpůsobit různým sociálním vrstvám obyvatel i různým situacím v průběhu času. Townhouse se může rozdělit na více bytových jednotek a umožnit tak i vícegenerační bydlení. Díky úzké šířce townhousů, dochází k volnosti vnitřního prostoru a k vytváření zajímavých prostorových řešení. Tato flexibilita a adaptabilita umožňuje domu se rychle přizpůsobit měnícím se požadavkům společnosti.

Rovněž je jejich výstavba šetrnější k životnímu prostředí oproti jiným druhům rodinných domů. Efektivněji využívají půdu a maximalizují využitý prostor. Nedochozí tak k plýtvání prostorem. To, že se řadí vedle sebe, vede k energetické úspoře tepla, ale i úspoře použitého stavebního materiálu mezi jednotlivými domy. Při výstavbě se vyprodukuje méně odpadu, který se následně musí odvést na skládku. Důležité je neopomenout, že velký vliv na typologii a funkční uspořádání mají osobní i kulturní rozdíly.

Jak už bylo zmíněné ve výzkumech, townhousy na stejně vymezené ploše ubytují 4x více lidí než u samostatně stojících rodinných domů. Právě díky seskupování domů, malé půdorysné plochy, vede k hustší zástavbě města, která má menší dopady na rozvolňování zástavby. Při vysoké hustotě osídlení si stále zachovávají lidské měřítko. V rámci města, townhousy nabízejí další možnost bydlení v rodinném domě, což přispívá k heterogenitě města a širší nabídce typologie a bydlení. Velkou výhodou townhousů jsou sdílené prostory, které zvyšují atraktivitu místa.

S těmito výhodami souvisí rovněž cenová dostupnost townhousů. Díky ekonomické úspoře, menším provozním nákladům, prostorové flexibilitě, adaptabilitě, udržitelnosti vůči životnímu prostředí se o townhousy v posledních letech projevuje v zahraničí velký zájem.

Z představených výzkumů a studií vyplývá, že je **townhouse** městský rodinný řadový dům, který se nachází ve městě s vlastní zahradou. Má minimálně 3 nadzemní podlaží a minimálně 4 obytné místnosti. Má 1 až 3 obytné jednotky. Může tak nabídnout vícegenerační bydlení. Výška domu výrazně převyšuje šířku. Je to typ nízkopodlažní zástavby s vysokou obytnou hustotou. V českém prostředí je známý především v podobně měšťanských domů. Mezi jeho typickou charakteristikou patří kromě úzké šířky parcely také vertikální komunikace (schodiště) mezi jednotlivými podlažími.

S tímto vymezením, jak je townhouse charakterizován, sestaveného na základě zanalyzovaných prací zmíněných autorů, tato disertační práce následně pracuje a stanovuje cíle.

3

**CÍLE
DISERTAČNÍ
PRÁCE**

3. CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE

Z rozborů výzkumů a studií lze vidět, že townhouse představuje běžný typ individuálního domu v evropském prostředí, který najdeme i v Kanadě a USA. Jedná se o jednu z nejstabilnějších jednotek z pohledu času v rámci rodinných domů. Je to jeden z nástrojů, který vede ke snížení rozpínání města do volné krajiny. Sice se výstavbou townhousů rozpínání měst úplně nedá zastavit, ale dokáže nabídnout další možnost bydlení ve městě. Jak lze také vidět, v každém kulturním prostředí se townhouse projevuje trochu jinak, tudíž jej nelze jen tak vzít a aplikovat ho kdekoliv.

Díky řadě výhod townhousů, které vyplývají z předchozí kapitoly současného stavu problematiky a z relativně neznámého typu rodinného domu v České republice, bylo toto téma vybráno s cílem prověření, zdali je možné současnou zahraniční typologii townhousů aplikovat do českého prostředí.

Výzkumná otázka

„Je možné v současné době v **České republice** aplikovat **typologii townhousů**, tak aby reflektovala aktuální potřeby **stavebníka** (ten, kdo bude v townhousu bydlet), **města** (jako strukturu vystavěného prostředí) a **společnosti** (jakožto význam domu a reprezentace stavebníka)?“

Výzkumné cíle

Snahou bylo poskytnout ucelený obraz townhousů, jako typ městského individuálního bydlení. Správně definovat co to townhouse je. Nalézt vhodnou cílovou skupinu rezidentů, která by chtěla v townhousech bydlet a analyzovat jejich požadavky na bydlení. Hlavním cílem disertační práce je tedy prověření vhodnosti této typologie pro prostředí České republiky, a to na základě znalostí současné typologie townhousů a požadavků potenciální cílové skupiny rezidentů a odborníků.

V souvislosti s hlavním cílem byly sestaveny 2 dílčí cíle, respektive 2 základní otázky, které následně strukturují celou práci:

1. **Jaké jsou charakteristiky současných townhousů?**
2. **Pro koho je townhouse vhodným typem bydlení? A jaké jsou požadavky a preference potenciálních rezidentů ve vztahu k bydlení?**

Jaké jsou charakteristiky současných townhousů? - Cílem bylo zjistit jaké jsou charakteristiky současných townhousů ve světě ve 4 měřítkových úrovních: v úrovni města, domu, bytu a místnosti. Zjistit co představuje novodobý townhouse. A jaká je jeho definice?

Pro koho je townhouse vhodným typem bydlení? A jaké jsou požadavky a preference potenciálních rezidentů ve vztahu k bydlení? - Cílem bylo zjistit, jestli se v České republice nachází potenciální cílová skupina rezidentů, která by chtěla v townhousech bydlet. Zjistit jaké jsou její požadavky a preference ve vztahu k bydlení v townhousech.

4

METODA VÝZKUMU

4. METODA VÝZKUMU

Metoda výzkumu disertační práce byla rozdělena do 2 samostatných částí, jejíž posloupnost respektuje předem stanovené cíle, které na sebe navazují. V první řadě se jedná o analýzu charakteristiky současných townhousů ve světě a za druhé o prozkoumání lokálního kontextu v ČR.

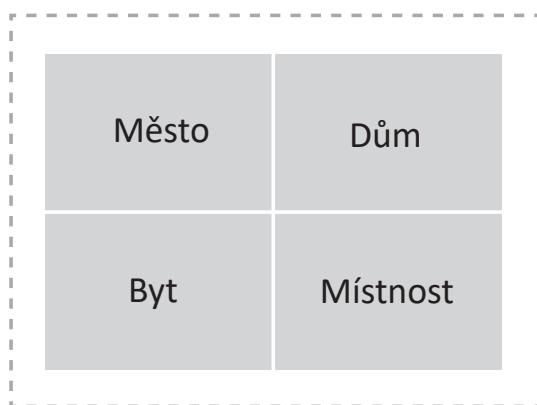
Jelikož není v současné době v českém prostředí typologie townhousů příliš rozšířená, tudíž ji nebylo možné zkoumat z jichž realizovaných příkladů. Bylo proto nutné se podívat na to, jakou charakteristiku má současný townhouse ve světě a na druhé straně zjistit názor, zkušenosti a požadavky na tuto typologii v českém prostředí za pomoci expertních rozhovorů, sociologického dotazníku a workshopů s potenciálními rezidenty a najít tak vhodnou cílovou skupinu rezidentů, která by chtěla v townhousech bydlet.

Jednotlivé části výzkumu, tak jak následují po sobě, na sebe navazují. Neboť bylo zpočátku nutné zjistit charakteristiku současných townhousů ve světě. A následně, na základě zjištěných znalostí o townhousech, se tyto znalosti promítly do tvorby expertních rozhovorů, sociologického dotazníku a workshopů v rámci českého prostředí.

Závěrečným výsledkem celé disertační práce je prolnutí těchto dvou dílčí částí a prověření typologie townhousů v kontextu českého prostředí.

Celý výzkum obsáhl jak teoretickou, tak i praktickou část. Teoretická část byla založená na rešerši a analýze dostupné literatury, odborných článků, studií zákonů, norem a vyhlášek. Dále se opíral především o zahraniční vědecké práce, věnující se dané problematice. Praktická část výzkumu, byla zaměřena na nalezení potenciální cílové skupiny rezidentů, která by chtěla v townhousech v českém prostředí bydlet, a to již zmíněnou formou triangulační metody, na základě expertních rozhovorů mezi odborníky, sociologického dotazníku a workshopů s potenciálními rezidenty. Dále byl proveden terénní výzkum ve vybraných zahraničních obytných souborech townhousů.

Charakteristika současných townhousů ve světě



Lokální kontext v ČR



Obr. 25 Schéma metodiky (Zdroj: autor Erik Petrus)

4.1. Charakteristika současných townhousů ve světě

Cílem bylo analyzovat charakteristiku současných townhousů ve světě a poskytnout tak ucelený obraz townhousů.

Celá tato kapitola je strukturována do jednotlivých měřítkových úrovní. A to v měřítku:

- města
- domu
- bytu
- místnosti

Struktura prostorové charakteristiky v jednotlivých měřítkových úrovních byla převzata z certifikované metodiky **Sociální bydlení: Příprava projektů**⁹¹. Analýza a rešerše se opírali o poznatky z výzkumů, odborných publikací a studií.

Analýza ve 4 měřítkových úrovních vytváří ucelený obraz o townhousech. Neboť se jedná o druh městského rodinného řadového domu, který má silnou vazbu na veřejný prostor. Život uvnitř townhousu je silně ovlivňován tím, co se odehrává venku. Tudiž není možné se soustředit pouze na analýzu vnitřní typologie, ale je potřeba townhouse analyzovat jako celek. V jednotlivých měřítkových úrovních byly zkoumány parametry, které byly na základě zkoumané literatury vysledovány jako charakteristické pro townhousy.

Úroveň města

V úrovni města byly zkoumány tyto parametry:

1. Charakter zástavby

Cílem bylo analyzovat jakým způsobem jsou townhousy začleněny do celé urbanistické struktury daného zastavovacího systému, pomocí následujících parametrů:

- **Skladebnost jednotek** – způsob organizace urbanistické struktury. Jakým způsobem jsou townhousy umístěny vůči uliční čáře.
- **Parcelace** – skladba parcel, podle velikosti a polohy v rámci řazení pozemků front-to-front a back-to-back.
- **Typologická skladba** – jedná se o analyzování zastoupení jednotlivých typologií ve vybrané lokalitě. Townhousy jsou ve většině případů vždy navrhovány v kombinaci s jinou typologií k zajištění dostatečné diverzity, která souvisí se sociální stabilitou území. Cílem bylo zjistit procentuální zastoupení jednotlivých typologií v rámci celého souboru.
- **Orientace domů** – orientace domů front x back. U orientace domu front (vpředu), se jedná především o aktivní fasádu, která reprezentuje dům a je orientovaná do veřejného prostoru. Bývá v ní umístěn hlavní vstup do domu. Orientace back (vzadu), neboli zadní fasáda, má intimnější charakter, orientovaný do zahrady nebo dvora.
- **Funkční využití parteru** – aktivní parter v přízemí vytváří nejenom četné vstupy z veřejného prostoru, ale také obchody a služby. Umístění občanské vybavenosti a komerčních prostorů v rámci parteru, zvyšuje sociální kontrolu ve veřejném prostoru a podporuje životaschopnost území. Townhousy umožňují umístit v parteru obchody i služby. Využití aktivního parteru však závisí na poloze v rámci významu veřejného prostoru.

⁹¹ BOUMOVÁ, Irena, Ladislav KÁŽMÉR, Martin LUX, et al. *Sociální bydlení: Příprava projektů (certifikovaná metodika)*. 2017. Praha: Fakulta architektury ČVUT.

- **Výškové uspořádání** – výška staveb se podílí na kvalitě veřejného prostoru. Cílem je zjistit podlažnost townhousů a jakým způsobem se podílí na celkové výškové morfologii souboru.
- **Koeficient podlažních ploch (KPP)** – udává intenzitu využití území. Vypočítá se součtem všech hrubých nadzemních podlažních ploch k celkové ploše pozemku.
- **Koeficient zastavěné plochy (KZP)** – určuje zastavěnost zástavby. Vypočítá se poměrem zastavěné plochy k celkové ploše pozemku.
- **Rezidenční hustota** – se udává jako počet obyvatel žijících na území o ploše 1 hektar. Rezidenční hustota souvisí s efektivním využitím daného území.

2. Otevřená prostranství

Townhousy mají úzký vztah s veřejným prostranstvím, proto bylo nezbytně nutné tyto prostory v okolí townhousů analyzovat. A to z hlediska:

- **Typologické skladby** – určuje charakter jednotlivých míst. Můžou mít přírodní i městský charakter.
- **Hierarchie míry soukromí** – představuje míru soukromí. Rozlišujeme veřejné prostory, poloveřejné, polosoukromé a soukromé.
- **Zastoupení přírodních prvků** – ovlivňují kvalitu daného území. Může se rovněž jednat i o sdílené prostory v rámci bloků.

3. Doprava

- **Prostupnost** – znázorňuje pěší prostupnost daným územím. Snahou je zjistit, do jaké míry je zajištěna sekundární prostupnost v rámci jednotlivých bloků townhousů.
- **Doprava v klidu** – znázorňuje jakým způsobem je řešeno parkování

Kromě analýzy různých výzkumů a studií, o které se tato kapitola opírala, byl rovněž proveden vlastní výzkum v úrovni města. Jednalo se o analýzy zastavovacích systémů ve 4 evropských zemích, kde jsou townhousy v určité míře zastoupeny a kombinovány s jiným druhem typologie. Zastavovací systém je v certifikované metodice definován jako: „soubor budov a navazujících otevřených prostranství obvykle s jednotně koncipovaným prostředím a specifickým charakterem“.⁹² Výběr zkoumaných příkladů zastavovacích systémů obytných souborů byl analyzován z příkladů z Německa, Nizozemska, Dánska a Velké Británie. Jedná se o evropské země, kde se v současné době townhousy běžně realizují v městském prostředí. Z každé země byly vybrány 3 lokality. Velikost lokalit byla různá, ale vždy se jednalo o ucelený soubor, který byl navržený jako jeden celek. Zkoumané příklady souborů byly vybrány tak, aby postihly nejběžnější zastoupení z hlediska urbanistické typologie, které se mohou v městském prostředí objevit. Cílem bylo vybrat takové příklady, které můžeme považovat za vzorové. Struktura analýz sledovala předem stanovené zkoumané parametry.

Vybrané lokality z Dánska a Německa byly osobně navštíveny. V těchto lokalitách byl provedený terénní průzkum. Tyto průzkumy byly podpořeny ze Studentské grantové soutěže ČVUT (SGS19/118/OHK1/2T/15). Ostatní zkoumané lokality z Nizozemska a Velké Británie nemohly být osobně navštíveny a zdokumentovány v důsledku pandemie covid-19.

Každý zastavovací systém byl v grafické části zpracován jako celek, neboť townhousy jsou vždy v těchto případech kombinovány s jinými typologiemi a bylo tedy nutné je analyzovat v širším pojetí, a ne pouze v rámci bloku. Samotné vyhodnocení každého parametru, bylo vztaženo už jen na townhousy. Proto byly ze zkoumaných parametrů vybrány jen ty, které jsou z hlediska vyhodnocení klíčové. Grafické zpracování jednotlivých souborů je přílohou této disertační práce (8.5. Evropské zastavovací systémy townhousů).

Na základě analýzy zastavovacích systémů byla provedena komparace všech 4 zkoumaných zemí, ze kterých vyplynuly typy městské zástavby, ve kterých jsou současné townhousy realizovány. Typ městské zástavby byl stanovený na základě koeficientu zastavěných ploch a koeficientu podlažních ploch. Terminologie a koeficienty pro určení typu zástavby byly převzaty z Metodického pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.⁹³

⁹² Ibid.

⁹³ Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Praha: MHMP Sekce Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2002.

Výsledky jednotlivých parametrů jsou prolnutím jak vlastních výsledků na základě analyzovaných obytných souborů, tak vědomostí zjištěných z různých výzkumů a studií.

Kromě již zmíněných zkoumaných parametrů, které se především vztahovaly k nové výstavbě townhousů v obytných souborech, byla také zanalyzována integrita townhousů do stávající urbanistické struktury. Dále se práce také zaměřila na analýzu formy výstavby townhousů.

Na základě získaných poznatků v měřítku města byla na závěr provedena metoda SWOT analýzy za účelem stanovení charakteristiky silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v rámci významu townhousů pro město. A co také mohou townhousy městu přinést. Metoda byla zaměřena na oblast urbanismu, životního prostředí, sociálního prostředí a ekonomiky.

Úroveň domu

V úrovni domu byly zkoumány tyto parametry:

- **Typ townhousu vůči veřejnému prostoru**
- **Velikost townhousu**
- **Typ vstupu**
- **Skladebnost bytových jednotek**
- **Venkovní prostory**

Úroveň bytu

V úrovni bytu byly zkoumány tyto parametry:

- **Zónování**
- **Poloha schodiště**
- **Poloha vstupu**
- **Denní osvětlení**

Úroveň místnosti

V úrovni místnosti byly zkoumány tyto parametry:

- **Flexibilita a adaptabilita**
- **Prostorové aspekty jednotlivých místností**

Systematika prostorových typů townhousů

Jelikož nebyla v rámci rešerše a analýzy dostupné literatury nalezena vhodná definice townhousů, která by jasně vystihovala danou charakteristiku townhousů, dala si práce za cíl tuto definici nalézt. Definice byla vytvořena na základě prolnutí již známých definic townhousů ze zkoumaných výzkumů a z poznatků analyzovaných charakteristik současných townhousů ve světě. Z již známých definic bylo vybráno 10, z nichž prvních 5 představují definice z kanadských městských dokumentů, které stanovují podmínky pro výstavbu townhousů v rámci svých měst. Druhá polovina definic představuje definice townhousů z různých výzkumů.

Shrnutím analýzy charakteristiky současných townhousů ve světě byla sestavena systematika prostorových typů townhousů, která vytváří ucelený obraz o townhousech. Systematika představuje jednotlivé dané parametry, které ovlivňují následnou podobu townhousu ve všech 4 měřítkových úrovních. V úrovni města, domu, bytu a místnosti. Výběrem jednotlivých možností z daných parametrů napříč všemi měřítky je možné vytvořit možné

typy townhousů na základě daných požadavků urbanistických, tak i individuálních požadavků rezidentů. Systematika nevytváří konkrétní návrhy townhousů, ale na základě vybraných parametrů ukazuje, čím vším může být typologie townhousů ovlivněna.

Systematika byla vytvořena za účelem promítnutí těchto vědomostí o současných townhousech ve světě do přípravy expertních rozhovorů, dotazníku a workshopů.

4.2. Lokální kontext v ČR

Na začátku zpracování této části byla položena otázka: „**Proč v současné době v českém prostředí neexistuje typologie townhousů?**“

Aby bylo možné nalézt potenciální cílovou skupinu rezidentů, která by chtěla v townhousech v českém prostředí bydlet, bylo nutné se podívat na to jaký je v České republice **současný trend bydlení** a analyzovat tak současný rezidenční trh. Zjistit jaká je poptávka po rodinném bydlení v České republice, kolik se ročně postaví rodinných domů, jaký je podíl bytového fondu, jaká je struktura bytového fondu. Rovněž jaká je průměrná velikost rodinných domů a také jaký je objem poskytnutých hypoték na pořízení rodinných domů.

Z analýzy současného rezidenčního trhu vyplynulo, že v České republice stále převládá velká touha po vlastním bydlení v rodinném domě. Lidé jsou však nuceni z důvodu absence individuální výstavby ve městech, stěhovat se mimo velká města na jejich periferie, což způsobuje řadu negativ spojenou se **suburbanizací**. Z toho důvodu se práce zaměřila na analýzu negativních příčin spojenou s tímto jevem a co suburbanizace způsobuje v České republice.

Ze současného stavu problematiky vyplynulo, že townhousy patří v rámci evropského prostředí k typickým rodinným domům v městském prostředí, které jsou historicky známé v podobě měšťanských domů. Výjimkou není ani Česká republika, kde byly měšťanské domy základní jednotkou českých měst. V současné době, se ale v českém prostředí townhousy neobjevují. Proto se práce rovněž podívala na **historii individuálního bydlení** od měšťanských domů po současnost s cílem zjistit proč se měšťanský dům z českého prostředí vytratil.

Aby bylo možné prověřit, zda je možné aplikovat zahraniční typologii do českého prostředí, bylo nutné zjistit, zda se v České republice nachází potenciální skupina rezidentů, která by chtěla v townhousech bydlet a dále také zjistit názor a zkušenosti odborníků na tuto typologii.

Nalezením **potenciální cílové skupiny rezidentů** a analýzou **jejich požadavků a nároků na bydlení v townhousech**, což bylo provedeno na základě triangulační metody, která se skládala ze tří částí. Jednalo se o:

- **Expertní rozhovory**
- **Dotazník**
- **Workshopy**

Použitá triangulační metoda byla inspirovaná finským výzkumem ***The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective***⁹⁴, který byl provedený na Aalto University v Helsinkách.

Výsledky z předchozí části výzkumu, zabývající se charakteristikou současných townhousů ve světě se promítly do tvorby těchto tří částí. Na základě systematiky prostorových typů townhousů byly vytvořeny otázky pro expertní rozhovory, sestaven dotazník a vytvořeny otázky pro workshopy. Na základě analýzy zahraničních výzkumů a studií byly vysledovány okruhy témat typické pro townhousy. Proto byly charakteristiky potenciální cílové skupiny rezidentů a jejich požadavků a nároků ve vztahu k townhousům vyhodnoceny do následujících témat:

94 HUTTUNEN, Hannu, Eija HASU, Jukka HIRVONEN, Anne TERVO a Tina ULLRICH. *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*. Helsinki: Aalto University School of Arts, Design and Architecture, Department of Architecture, 2016. ISBN 978-952-60-7113-8. Dostupné také z: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7113-8>

- **Vztah k veřejnému prostoru**
- **Vnitřní typologie**
- **Venkovní prostory**
- **Sdílené prostory**
- **Forma výstavby townhousů**

A) Expertní rozhovory

Expertní rozhovory proběhly online formou v lednu roku 2021. Rozhovory trvaly přibližně 1-1,5 hodiny. Celkem se jí zúčastnilo 8 odborníků. Z nichž bylo 6 architektů, 1 publicistka a 1 developer. Pro účely rozhovorů byli oslovení ti odborníci, kteří se s tématem townhousů setkali buď v rámci své praxe nebo o této typologii už věděli.

Expertní rozhovory proběhly formou strukturovaného rozhovoru na podkladu předem sestavených otázek (viz. příloha č. 8.1.) podle stanovených témat:

- **Vztah k veřejnému prostoru**
- **Vnitřní typologie**
- **Venkovní prostory**
- **Sdílené prostory**
- **Forma výstavby townhousů**

Kromě již zmíněných témat, byly v rámci expertních rozhovorů přidány další 3 téma:

- **Townhouse**
- **Lokalita**
- **Potenciální rezidenci**

Cílem těchto témat bylo navíc zjistit, jak by odborníci definovali townhouse. Jaká lokalita by podle nich v rámci českého prostředí byla pro výstavbu townhousů vhodná a pro jakou cílovou skupinu rezidentů by townhouse byl vhodným typem bydlení.

B) Dotazník

Sociologický dotazník byl vypracovaný ve spolupráci se sociologem ze Sociologického ústavu Akademie věd ČR na jaře roku 2019 za podpory Studentské grantové soutěže ČVUT (SGS19/118/OHK1/2T/15). Jako předloha pro sestavení dotazníku byl použitý již provedený výzkum na podobné téma zpracovaný na Fakultě architektury na Aalto University v Helsinkách.⁹⁵

Dotazník byl vytvořený formou Google formuláře, který respondenti vyplňovali online. Výhodou této formy bylo, že se v průběhu dotazníkového šetření dalo průběžně vyhodnocovat nasbíraná data.

S distribucí dotazníku mezi laickou veřejností, pomohla řada architektonických institucí. Mezi které patřil CAMP – Centrum architektury a městského plánování v Praze, Kancelář architekta města Brna, Kancelář architektury města Karlovy Vary, MAPPA Ostrava – Městský ateliér prostorového plánování a architektury, a organizace Sdílené domy. Tyto organizace prostřednictvím svých sociálních sítí, zejména na Facebooku a na Instagramu, sdíleli odkaz na vyplnění dotazníku. O pomoc s distribucí dotazníku byly požádány i různé jiné městské organizace v České republice, ale ty bohužel neprojevíli zájem. Výzkum si byl proto vědom, že získaný vzorek respondentů, byl určitým způsobem zkreslený tím, že se především jednalo o respondenty, kteří se zajímali o dění na poli architektury.

Druhým zdrojem sběru dat byla platforma s názvem „TOWNHOUSY.cz“. Ta byla založena zejména za účelem

⁹⁵ Ibid.

popularizování townhousů mezi odbornou i laickou veřejností. Dotazník byly taktéž umístěny na sociálních sítích této platformy. Ta měla otevřenou formu a dotazník tak mohl vyplnit kdokoli, kdo tuto platformu začal sledovat. Všem sledujícím, kteří tuto platformu začali sledovat, byl následně poslán dotazník k vyplnění.



Obr. 26 Logo platformy (Zdroj: autor Erik Petrus)

Dotazník byl anonymní a dobrovolný. V případě, že některý z respondentů projevil zájem zúčastnit se workshopů, které následovaly po dotazníkovém šetření, uvedl na konci dotazníku svůj kontakt. Průměrná délka vyplnění zabrala okolo 10 minut. Délka vyplnění záležela však individuálně na každém respondentovi, neboť některé otázky ve formě otevřených nebo škálových otázek mohli zabrat i více času, pokud se respondent nad určitou otázkou déle zamýšlel. Sběr dat trval od června roku 2019 do června roku 2020.

V dotazníku byly použity 4 druhy otázek. Uzavřené otázky s výběrem vždy jen jedné odpovědi z předem uvedených možností. Polouzavřené otázky, u kterých byla možnost zvolit otevřenou odpověď a odpověď vypsát, v případě, že si respondent nevybral z nabízených možností. Otevřené otázky, které umožňovali se více rozepsat a odpovědět na danou otázku obsáhleji. Čtvrtým druhem byly škálové otázky dvojího druhu.⁹⁶ A to pomocí Lickertově stupnice (určitě ano, spíše ano, spíše ne, určitě ne, nevim)⁹⁷ anebo formou bipolární škály s výběrem hodnocení od 1 do 10.⁹⁸

Dotazník obsahoval celkem 37 otázek, které byly rozděleny do 3 samostatných kategorií:

- A. Současné bydlení a preference ve vztahu k bydlení**
- B. Požadavky townhousu na vazbu s okolím a na jeho vnitřní uspořádání.**
- C. Závěr⁹⁹**

První kategorie se zaměřila na současné respondentovo bydlení a na jeho požadavky spojené s bydlením. Tato kategorie obsahovala 12 otázek. Cílem bylo zjistit v jakém typu domu respondent bydlí. Jaký vlastnický vztah má k bytové jednotce. Jaká je její velikost. Zda je jeho bydlení rozmístěno do více podlaží. Spokojenost s jeho bydlením. Velikost obce, ve které bydlí. Jakou velikost a část města z hlediska místa svého bydliště preferuje. Jakou formu vlastnictví bytu či domu preferuje a jakou plochu by jeho ideální byt/dům měl mít. V neposlední řadě bylo také důležité zjistit jaký má respondent názor na sousedské vztahy a jak moc jsou pro něho důležité služby umístěné v blízkosti jeho bydlení. Poslední otázka se zaměřila na částku, kterou je ochotný měsíčně za bydlení zaplatit.

Druhá kategorie se zaměřila na preference respondenta v případě bydlení v townhousu. Cílem bylo zjistit jaký názor má na blízký kontakt townhousu s veřejným prostorem. Jakou vstupní část parteru a způsob parkování preferuje. Dále měl možnost vypsát, co vše by měla obsahovat jeho zahrada. Jaký vztah má ke sdílení některých částí společně se sousedy. Jakou formu výstavby by preferoval, v případě pořízení vlastního townhousu. Do jaké ulice by rád orientovat svůj townhouse. Zdali by část svého domu pronajal a pro jakou funkci. Důležité bylo také zjistit, jestli respondent

⁹⁶ PETRUS, Erik. Townhouse v českém prostředí z pohledu cílové skupiny rezidentů. In: KUBCOVÁ, J. a L. DOBRUCKÁ, eds. *reVize Typologie 2020 - Provozní vyhodnocení. Fakulta architektury ČVUT v Praze*, 2020-09-7. Praha: ČVUT. Fakulta architektury, 2020. s. 45-56. ISBN 978-80-01-06828-1. Dostupné z: <https://www.revizetypologie.cz/>

⁹⁷ LINDEROVÁ, Ivica, Petr SCHOLZ a Michal MUNDUCH. *Úvod do metodiky výzkumu*. 1. Jihlava: Vysoká škola polytechnická Jihlava, 2016. ISBN 978-80-88064-23-7.

⁹⁸ VOJTÍŠEK, Petr. *Výzkumné metody: Metody a techniky výzkumu a jejich aplikace v absolventských pracích vyšších odborných škol*. Praha: Vyšší odborná škola sociálně právní, 2012. ISBN 978-80-905109-3-7.

⁹⁹ PETRUS, Erik. Townhouse v českém prostředí z pohledu cílové skupiny rezidentů. In: KUBCOVÁ, J. a L. DOBRUCKÁ, eds. *reVize Typologie 2020 - Provozní vyhodnocení. Fakulta architektury ČVUT v Praze*, 2020-09-7. Praha: ČVUT. Fakulta architektury, 2020. s. 45-56. ISBN 978-80-01-06828-1. Dostupné z: <https://www.revizetypologie.cz/>

pracuje z domova a jaký typ pracovního prostoru by mu vyhovoval. Dále bylo snahou zjistit, jaké prostory v townhousu by chtěl v rámci svého pohodlí. Tato kategorie obsahovala celkem 14 otázek.

Třetí kategorie se zaměřila na všeobecné údaje o respondentovi a jeho domácnosti. Obsahovala 11 otázek. Jednalo se o základní sociodemografické údaje o pohlaví, roku narození, vzdělání, současného povolání. Dále kolik členů a dětí bydlí v jeho domácnosti. Důležitou a předposlední otázkou měl respondent na škálové stupnici určit do jaké míry je townhouse pro něho vhodný k bydlení. Na závěr celého dotazníku byl respondent dotázán, jestli by se chtěl zúčastnit workshopů, kde by se mohl dozvědět více o možnostech tohoto typu domu. Svůj zájem mohl potvrdit prostřednictvím uvedení emailové adresy.

Celkem se dotazníku zúčastnilo 232 respondentů. Aby bylo vůbec možné analyzovat potenciální cílovou skupinu rezidentů, která by chtěla v townhousech bydlet, bylo nutné získaný vzorek respondentů zpřesnit a respondenty tak rozdělit na dvě skupiny. Na ty respondenty, kteří označili townhouse jako vhodný k bydlení a na ty, pro které townhouse k bydlení vhodný není. K tomuto rozdělení posloužila otázka č.36, ve které měli respondenti na škálové stupnici uvést do jaké míry, by pro ně mohl být townhouse vhodný k bydlení. Následně bylo důležité zpřesnit získaný vzorek a zohlednit ekonomickou stránku, zda by si tato cílová skupina townhouse mohla finančně dovolit.¹⁰⁰

Pro tento účel byla vypočtena orientační cena townhousu za pomocí online kalkulačky¹⁰¹, která byla upravena inflačním koeficientem 25 %. Cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy¹⁰². Jako orientační poloha pozemku byla zvolena pražská lokalita Vinohrad, která by mohla umožnit realizaci townhousu v proluce. Pro výpočet byla použita průměrná velikost townhousu a pozemku z již realizovaných townhousů v zahraničí. Obestavěný prostor činil 730 m³, čistá podlahová plocha 190 m² a plocha pozemku 112,7 m².

Propočet orientační ceny townhousu činil 8 918 020 Kč vč. DPH a pozemku (obr. 27). Propočet byl provedený v roce 2019. K dosažení hypotéky bylo nutno splnit požadavek banky disponovat 20 % ze svých vlastních zdrojů:

100 % = 8 918 020 Kč

80 % = 7 134 420 Kč

20 % = 1 783 600 Kč

Dále byl na základě omezení České národní banky z roku 2018 vypočten z 80 % orientační ceny townhousu minimální čistý měsíční příjem domácnosti, který činil 67 000 Kč.¹⁰³ Respondenti v dotazníku uvedli čistý měsíční příjem své domácnosti. Dle této otázky a vypočteného potřebného čistého měsíčního příjmu 67 000 Kč, byly respondenti rozděleni na skupinu, která by si townhouse mohla dovolit a na ty, která by si townhouse finančně dovolit nemohla.¹⁰⁴

Respondenti byli v závěrečné fázi rozděleni do čtyř skupin, na základě vhodnosti této typologie a finanční dostupnosti, na skupinu označenou:

- Townhouse-vhodný-finančně dostupný
- Townhouse-vhodný-finančně nedostupný
- Townhouse-nevhodný-finančně dostupný
- Townhouse-nevhodný-finančně nedostupný

Analyzována a vyhodnocena byla pouze skupina respondentů s označením „**Townhouse-vhodný-finančně dostupný**“. Jednalo se tedy o cílovou skupinu rezidentů, pro kterou by byl townhouse vhodný k bydlení a rovněž by si ho mohli z ekonomického hlediska pořídit. Výsledky dotazníku byly převedeny do pruhových grafů, které kromě analyzované skupiny respondentů obsahují výsledky všech 4 skupin respondentů, za účelem možného porovnání výsledků mezi sebou.

¹⁰⁰ Ibid.

¹⁰¹ Výpočet orientačních nákladů na zděnou stavbu (on-line). *SCI-Data* [online]. [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <http://kalkulacka.sci-data.cz>

¹⁰² *Cenová mapa* [online]. [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.cz/>

¹⁰³ *Penize.cz: Kalkulačka: Maximální výše hypotéky po omezení ČNB* [online]. [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/kalkulacky/max-vyse-hypoteky#max-hypoteka>

¹⁰⁴ PETRUS, Erik. Townhouse v českém prostředí z pohledu cílové skupiny rezidentů. In: KUBCOVÁ, J. a L. DOBRUCKÁ, eds. *reVize Typologie 2020 - Provozní vyhodnocení. Fakulta architektury ČVUT v Praze*, 2020-09-7. Praha: ČVUT. Fakulta architektury, 2020. s. 45-56. ISBN 978-80-01-06828-1. Dostupné z: <https://www.revizetypologie.cz/>

Výsledkem dotazníkového šetření bylo charakterizování potenciální cílové skupiny rezidentů na základě první a třetí části dotazníku. Popis jejich požadavků a preferencí ve vztahu k townhousům, vycházel z vyhodnocení druhé kategorie dotazníku, a to v následujících částech:

- **Vztah k veřejnému prostoru**
- **Vnitřní typologie**
- **Venkovní prostory**
- **Sdílené prostory**
- **Forma výstavby townhousů**

C) Workshopy

Workshopy neboli skupinové diskuse, navázali na předešlé dotazníkové šetření. Mohli se jich zúčastnit ti, kteří při vyplnění dotazníku projeví v otázce č. 37 zájem se o townhousech dozvědět více. Workshopy byly provedeny v listopadu roku 2020. Celkem bylo uspořádáno 6 workshopů.

Cílem workshopů bylo zjistit jaký typ townhousů je pro potřeby potenciálních rezidentů adekvátní v českých podmínkách a jakou vazbu na veřejný prostor budou mít. Účelem workshopů bylo více do hloubky analyzovat požadavky a preference, které v dotazníku nebyly zjištěny. Neboť workshopy umožnili odhalit různé nároky na bydlení jednotlivých účastníků, které by zůstaly jinak skryté. Na základě workshopů se účastníkům více prohloubilo povědomí o tomto typu rodinného domu. V návaznosti na získané vědomosti respondenti jinak přistupovali k townhousům oproti dotazníkům, který neumožňoval o různých věcech debatovat a měnit názory.

Účastníci si v rámci jednotlivých workshopů sami navrhli svůj townhouse, ve kterém by chtěli ideálně bydlet. Pro účely workshopů byla vytvořena modelová situace založená na studiích a rozborech již realizovaných souborů townhousů v zahraničí.

V souvislostech s pandemickou situací covid-19 musela být změněna metoda workshopů, která neumožňovala workshopy provést fyzickou formou. Původní metoda workshopů byla převzata z finského výzkumu *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*¹⁰⁵. Na jednotlivých workshopech se měli uspořádat skupiny o 2-3 lidech, kteří si měli společně navrhnout svůj townhouse. Každá skupina si měla vytvořit fyzický model z předem vytvořených polystyrenových kvádrů. Každý kvádr měl reprezentovat jedno podlaží, na které se měli lepit navržené půdorysy. K dispozici měly být různé výtvarné potřeby. Jako nůžky, tužky, pastelky, modely aut, jednotlivé zařizovací předměty vystřižené z papíru, schodiště, vegetace, venkovní přístřešky a další potřebné pomůcky. Na konci workshopu měla každá skupina prezentovat před ostatními svůj návrh. Jelikož tato forma workshopu nebyla možná, byly workshopy provedeny online formou. A to s každým účastníkem individuálně. Celkem se jednotlivých workshopů zúčastnilo 6 účastníků. Celkem bylo uspořádáno 6 individuálních workshopů.

Průběh workshopu

Struktura workshopu:

1. Úvod
2. Přednáška
3. Výběr townhousu
4. Návrhová část
5. Vyplnění inzerátu o prodeji
6. Závěrečné zhodnocení

Délka každého workshopu trvala zhruba 2,5 hodiny. V úvodu se představil samotný výzkum a jeho cíle. Poté byla odprezentována krátká přednáška v délce 15 minut, kde se účastníkům představilo a objasnilo co přesně

¹⁰⁵ HUTTUNEN, Hannu, Eija HASU, Jukka HIRVONEN, Anne TERVO a Tina ULLRICH. *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*. Helsinki: Aalto University School of Arts, Design and Architecture, Department of Architecture, 2016. ISBN 978-952-60-7113-8. Dostupné také z: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7113-8>

Orientační cena zděné stavby - Rodinný dům - s obestavěným prostorem 730 m³ je **5 137 740 Kč** (s DPH).

Z toho je:

Zemní práce (2%):	74 460 Kč
Základy (5%):	186 150 Kč
Hrubá stavba (konstrukce) (25%):	930 750 Kč
Topení, voda a kanalizace (14%):	521 220 Kč
Střecha (krov a krytina) (4%):	148 920 Kč
Výplně otvorů (6.5%):	241 995 Kč
Úpravy povrchů a podlahy (16.5%):	614 295 Kč
Izolace tepelné a ostatní (3%):	111 690 Kč
Instalace elektro a ostatní (5.5%):	204 765 Kč
Dokončovací a ostatní práce (18.5%):	688 755 Kč
Mezisoučet (stavební objekty celkem):	3 723 000 Kč

Další náklady spojené se stavbou:

Průzkum a projektové práce (5% navíc):	186 150 Kč
Náklady na umístění stavby a ostatní náklady (5% navíc):	186 150 Kč
Rezerva (5% navíc):	186 150 Kč
Celková cena bez DPH:	4 281 450 Kč
DPH (21%) - bytový dům	899 100 Kč
Celková cena s DPH:	5 180 550 Kč

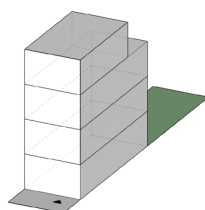
Inflační koeficient 25 %

1 295 140 Kč

Celkem:

6 475 690 Kč

Obestavěný prostor = 730 m³
 HPP = 230 m²
 ČPP = 190 m²
 Velikost pozemku = 112,7 m²



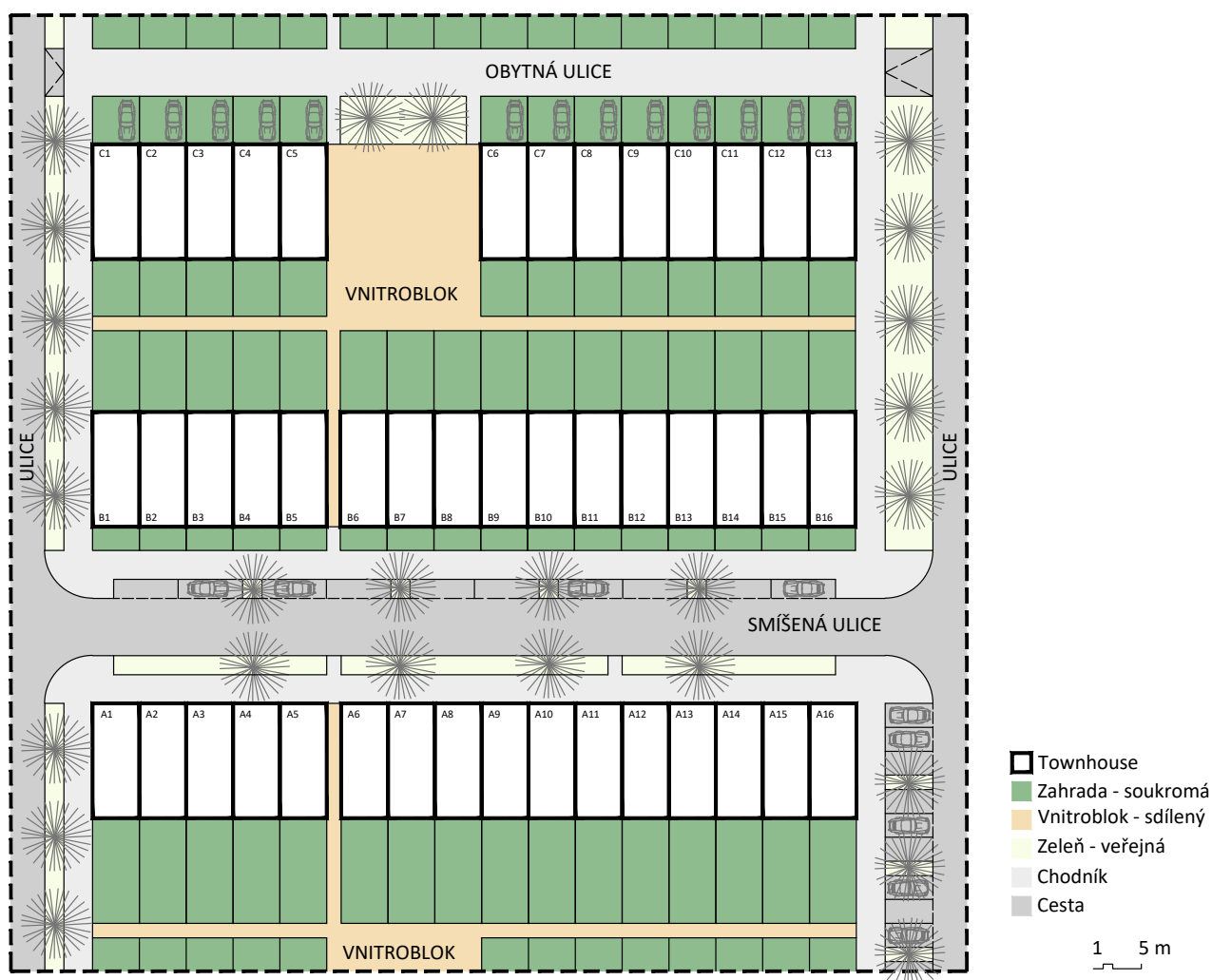
Lokalita	Cena pozemku (Cenová mapa)	Cena pozemku vč. DPH	Cena townhouse	Cena townhouse + pozemku
Vinohrady	17 910 Kč/m ²	2 442 330 Kč	6 475 690 Kč	8 918 020 Kč

Obr. 27 Orientační cena townhousu (Zdroj: upravená tabulka ze SCI-DATA, autor Erik Petrus)

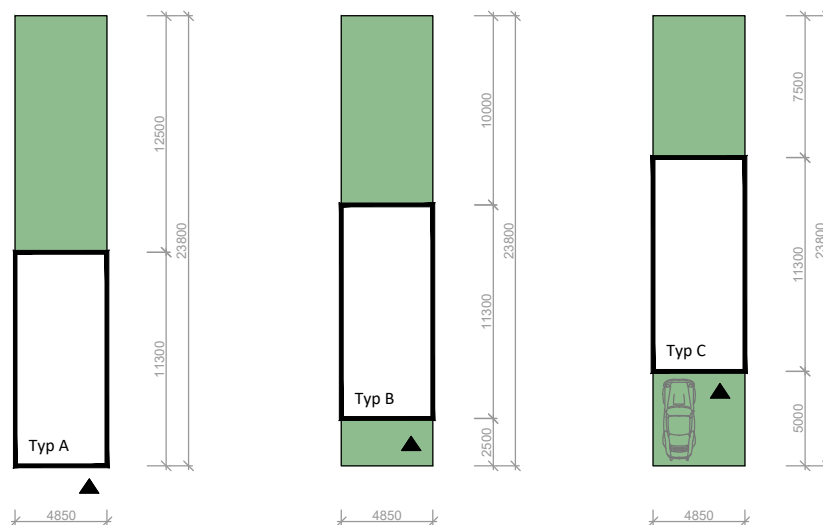
townhouse je a jaké výhody v rámci bydlení nabízí. V závěru přednášky bylo vysvětleno zadání.

Pro účely workshopů byla vytvořena modelová situace obytného souboru townhousů o velikosti území 100 x 100 metrů. V obytném souboru byly navrženy 3 typy townhousů, které vytvářejí 3 různé typy vazeb vůči veřejnému prostoru. Tato situace byla vytvořena na základě zkoumaných zahraničních příkladů. V Nizozemsku jsou townhousy svou přední fasádou umístěny na uliční čáře. V Dánsku a ve Velké Británii mezi soukromým prostorem townhousu a veřejným prostorem ulice vzniká poloveřejný prostor ve formě malé předzahrádky. V Německu je tato předzahrádka natolik velká, že umožňuje parkování automobilu před domem. Cílem výběru daného typu townhousu jednotlivými účastníky, bylo zjistit, jaká by byla míra vazby vůči veřejnému prostoru u townhousů v českém prostředí a jaký typ townhouse je pro české prostředí vhodný.

U townhousů typu A, je přední fasáda umístěna na uliční čáře a nevytváří mezi veřejným a soukromým prostorem žádný předprostor. Townhousy se v celé této uliční frontě nacházejí ve smíšené ulici. Parkování je řešeno na sdíleném parkovišti v docházkové vzdálenosti. Townhousy typu B se rovněž nacházejí na stejné ulici, ale jsou od uliční čáry zasunuty směrem dovnitř bloku. Vytvářejí před townhousy menší předzahrádku, hloubka předzahrádky je 2,5 metrů. Parkování je řešeno před domem na ulici. Poslední řadou townhousů je typu C, která se nachází v obytné ulici a jednotlivé townhousy jsou zasunuty 5 metrů od uliční čáry. Před townhousy vzniká větší předzahrádka, která nabízí možnost parkování. Townhousy v rámci bloku mají sdílený vnitroblok se zadní uličkou.



Obr. 28 Situace modelového řešení obytného souboru townhousů (Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 29 Půdorysné typy townhousů (Zdroj: autor Erik Petrus)

Všechny typy townhousů měli stejnou velikost 4,85 x 11,3 metrů a stejnou velikost pozemku 4,85 x 23,8 metrů. Velikost pozemku vycházela z průměrné velikosti zkoumaných zahraničních příkladů townhousů z Německa. Šířka townhousu 4,85 metrů vychází z nejmenší normové šířky za předpokladu umístění dvouúžkového pokoje s manželskou postelí a koupelny vedle sebe, včetně zohlednění tloušťek konstrukcí. Tato šířka townhousu rovněž umožňovala umístění dvou jednolůžkových pokojů vedle sebe. Zvolení této šířky umožňovalo určitou variabilitu a nabízelo tak účastníkům zvolit si jaké místnosti chtějí vedle sebe řadit. Hloubka 11,3 metrů odpovídá optimální hloubce v rámci proslunění vnitřní dispozice. Podlažnost townhousu byla stanovena od 3 do 5 podlaží. Jednotliví účastníci si tuto podlažnost mohli určit v závislosti na svých požadavcích.

Každý účastník měl možnost si vybrat jaký typ townhousu by preferoval v rámci vazby vůči veřejnému prostoru. Poté uvedl, pro jak velkou domácnost se bude townhouse navrhovat. Návrhy jednotlivých townhousů probíhaly na základě sestavených otázek, které pomohly vytvořit výsledné návrhy (viz. příloha č. 8.3.). Otázky byly rozděleny do 5 následujících částí, za účelem zjištění požadavků a preferencí ve vztahu k townhousu:

- **Vztah k veřejnému prostoru**
- **Vnitřní typologie**
- **Venkovní prostory**
- **Sdílené prostory**
- **Forma výstavby townhousů**

Workshopy byly provedeny online formou. Každý účastník viděl pomocí sdílené obrazovky jednotlivé půdorysy podlaží a měl možnost vybírat jednotlivý nábytek, sestavy nábytků, typ schodiště, velikost oken a dveří z předem připravené palety možností. Dle individuálních požadavků každého účastníka byly některé prvky upravovány. Účastníci si sami nemodelovali svůj townhouse, pouze viděli, jak vzniká jejich návrh přes sdílenou obrazovku na základě jejich požadavků. Návrhy vznikaly na základě předem vytvořených otázek a také díky vzájemné debatě.

Na závěr každý účastník vyplnil formulář v rámci možného budoucího prodeje jejich townhousu (viz. Příloha č. 8.4.). Na situaci si vyznačili svůj townhouse. Dále do něho vyplnili kategorizaci bytu, pro kolik osob je townhouse navržený, velikost townhousu, podlažnost a popsali lokalitu, kde se townhouse nachází. Rovněž uvedli vybavenost lokality. Účastníci tímto způsobem interpretovali své vlastní požadavky v rámci širšího okolí. A na závěr napsali 5 nejlépe vystihujících aspektů, které jejich townhousy charakterizují. Posledním úkolem workshopu bylo srovnat výhody a nevýhody townhousu s ostatními typologiemi: se samostatně stojícím rodinným domem, řadovým domem a bytovým domem.

V konečném důsledku byla online forma workshopů zhodnocena velmi kladně. Neboť umožnila individuálně

se s každým účastníkem o všem více pobavit a určité věci probrat více do hloubky, než kdyby mezi sebou účastníci vytvořili skupiny. Časově byla tato forma náročnější, ale výsledek za to stál.

Problematika české legislativy

Z expertních rozhovorů s odborníky vyplynulo, že výstavbě townhousů v České republice brání především česká právní legislativa. Proto byla provedena analýza zákonů, vyhlášek a norem zaměřující se na oblast definice, parkování, odstupů staveb a proslunění.

Townhouse v kontextu českého prostředí

Výslednou částí disertační práce je zodpovězení výzkumné otázky. Jedná se o prolnutí všech předchozích výsledků. Tedy prověření aplikování typologie townhousů do prostředí České republiky. Výsledkem práce je charakteristika potenciální cílové skupiny rezidentů a jejich požadavků ve vztahu k bydlení v townhousech. A to na základě expertních rozhovorů, dotazníku a workshopů s následným vzájemným porovnáním. Rovněž byly tyto výsledky porovnány se současným rezidenčním trhem. Kromě toho byly vyhodnoceny výhody aplikování typologie townhousů do českého prostředí a co může tato typologie přinést pro česká města.

5

VÝSLEDKY

5.1

CHARAKTERISTIKA SOUČASNÝCH TOWNHOUSŮ VE SVĚTĚ

Cílem této kapitoly bylo získat charakteristiku současných townhousů ve světě, která byla sledována ve 4 měřítkových úrovních: v úrovni města, domu, bytu a místnosti. Cílem bylo zjistit, co představuje novodobý townhouse. Analýza ve 4 měřítkových úrovních vytvořila ucelený obraz o současných townhousech. Jedná o druh městského rodinného řadového domu, který má silnou vazbu na veřejný prostor. Život uvnitř townhousu je silně ovlivňován, tím, co se odehrává venku. Tudíž nebylo možné se soustředit pouze na analýzu vnitřní typologie, ale bylo potřeba townhouse analyzovat jako celek. V jednotlivých měřítkových úrovních byly zkoumány parametry, které byly na základě zkoumané literatury vysledovány pro townhousy jako charakteristické.

Definice townhousů

Důležitým krokem bylo se podívat na samotnou definici townhousů. Níže je představeno celkem 10 definic ze dvou zdrojů. Prvních 5 definic je použito z kanadských městských dokumentů, které stanovují podmínky pro výstavbu townhousů v rámci svých měst. Druhá polovina definic představuje definice townhousů z různých výzkumů.

- „Townhousy patří mezi nízkopodlažní zástavbu se vztahem k veřejnému prostoru, jednotlivé domy jsou k sobě spojeny v řadě nebo bloku. Sdílejí řadu charakteristik se samostatně stojícími rodinnými domy nebo dvojdomy, jako jsou vstupní dveře orientované do ulice, přirozené větrání skrz domy a vztah k venkovnímu prostoru. V městských lokalitách s existující infrastrukturou a veřejnou dopravou jsou townhousy „inteligentním růstem“ alternativou k samostatně stojícím obydlím, protože jsou kompaktní, méně náročné na půdu a energeticky účinnější.“¹⁰⁶
- „Townhouse jako typ budovy nebo jeho variace je velmi běžným typem domu v městských oblastech, protože jeho vertikální hmota a dlouhá úzká půdorysná stopa efektivně využívají pozemek.“¹⁰⁷
- „Townhousy mají typicky: tři až čtyři podlaží, skládající se z jednotek, které jsou naskládány svisle anebo vodorovně vedle sebe, s přístupem z terénu, a to zepředu z veřejné ulice, ze sdílené komunikace, z pěší komunikace nebo z otevřeného prostranství, zahrnují povrchové anebo podzemní parkování.“¹⁰⁸
- „Townhousy jsou seskupení jednotek, které lze uspořádat vodorovně, svisle anebo zády k sobě. Townhousy mohou mít až 4 podlaží a v hustě osídlených oblastech jsou stále běžnějším typem bydlení.“¹⁰⁹
- „Townhouse: Tři nebo více samostatných bytových jednotek, z nichž každá má přímý přístup ven na úroveň terénu, kde jednotlivé jednotky sdílejí přílehlé zdi.“¹¹⁰
- „Vícepodlažní rodinný dům s vlastním pozemkem, který je k podobným domům připojen společnými zdi.“¹¹¹
- „Townhouse je městský rodinný nebo řadový dům, který má dvě až čtyři podlaží a je spojený se sousedními domy zdi.“¹¹²
- „Townhousy jsou vícepodlažní obydlí. Veřejné prostory se obvykle nacházejí na vstupní úrovni nebo v suterénu.“¹¹³
- „Townhousy představují způsob importu předměstské nemovitosti řadových domů do centra města.“¹¹⁴

¹⁰⁶ CITY OF TORONTO. *Infill Townhouses: Toronto Urban Design Guidelines*. Toronto, 2003. Dostupné také z: <https://www.scribd.com/document/44337865/Toronto-Townhouse-Guideline#download>

¹⁰⁷ CITY OF NEW ORLEANS HDLC. *Building Types and Architectural Styles: Design guidelines*. New Orleans, 2011. Dostupné také z: <https://www.nola.gov/nola/media/HDLC/Guidelines/03-TypesStyles.pdf>

¹⁰⁸ CITY OF MISSISSAUGA, PLANNING AND BUILDING DEPARTMENT, DEVELOPMENT AND DESIGN DIVISION. *Back to Back and Stacked Townhouses: Urban Design Guidelines*. Mississauga, 2018. Dostupné také z: https://www7.mississauga.ca/documents/Business/02_Back_to_Back_and_Stacked_Townhouses_UDG_20180515.pdf

¹⁰⁹ CITY OF REGINA. *Infill Housing Guidelines*. Regina, 2017. Dostupné také z: <https://www.regina.ca/export/sites/Regina.ca/business-development/land-property-development/.galleries/pdfs/Planning/Infill-Housing-Guidelines.pdf>

¹¹⁰ CITY OF VICTORIA. *Fairfield Neighbourhood Plan*. Victoria, 2019.

¹¹¹ VERMA, Ira a Eija HASU. A Townhouse for life. *Architectural Research in Finland*. 2017/12/17, 1(1), 134-148. ISSN 2489-6799. Dostupné také z: <https://journal.fi/architecturalresearchfinland/issue/view/Architectural%20Research%20in%20Finland%20vol%201>

¹¹² HASU, Eija. Governing domestic space: Townhouse-related living, gardens and the home-making process in Finland. *Proceedings of the Annual Architectural Research Symposium in Finland*, 86-103. 2014

¹¹³ FRIEDMAN, Avi a Robyn WHITWHAM. Design principals of narrow townhouse; for affordability and adaptability. *Open House International*. 2012, 37(3), 6-15.

¹¹⁴ FRANK, Susanne. Inner-City Suburbanization – no Contradiction in Terms. Middle-Class Family Enclaves are Spreading in the Cities. *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning*. 2018, 76(2), 123-132. ISSN 1869-4179. Dostupné z: doi:10.1007/s13147-016-0444-1

- „Z architektonického hlediska jsou townhousy jednotlivé domy, které jsou postaveny vedle sebe, přičemž jedna nebo dvě stěny každého domu jsou sdílené mezi sousedními domy.“¹¹⁵

Z představených definic vyplývá, že ani jedna definice, přesně nevystihuje, co přesně townhouse znamená.

5.2.1. Měřítko města

V měřítku města byly sledovány současné townhousy z pohledu charakteru zástavby, otevřeného prostranství a dopravy.

1. Charakter zástavby

U charakteru zástavby townhousů byly zkoumány jednotlivé parametry, mezi které patří: skladebnost jednotek, parcelace, typologická skladba, orientace domů, funkční využití parteru, výškové uspořádání, koeficient podlažních ploch (KPP), koeficient zastavěné plochy (KZP) a rezidenční hustota.

Skladebnost jednotek

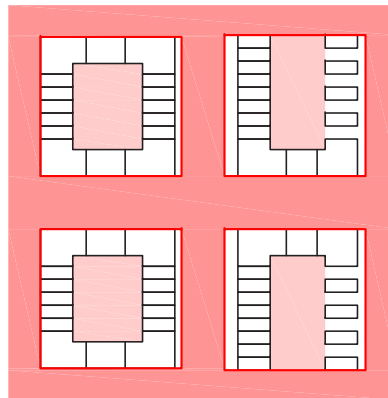
Townhouse představuje v rámci urbánního bloku jednu jednotku. Skladebnost townhousů v rámci současných zastavovacích systémů v evropském kontextu, které byly zkoumány převážně v Německu, Dánku, Nizozemsku a ve Velké Británii je jasně čitelná. Townhousy jsou skládány do urbánních bloků buď samostatně nebo v kombinaci s různými dalšími typologiemi domů, mezi které patří bytové domy, rodinné řadové či solitérní domy, ale také administrativní budovy.¹¹⁶

V závislosti na rozhraní mezi veřejným a soukromým prostorem mohou být townhousy dvojího typu. Stavební čára townhousů může i nemusí být totožná s uliční čarou. Záleží však na dané zemi. V Nizozemsku jsou townhousy umístěné svými fasádami převážně na uliční čáře a umožňují vstup přímo do domu z veřejného prostoru. V Dánsku a ve Velké Británii není uliční čára ve většině případů totožná se stavební čarou, respektive s fasádou townhousů. Vytváří tak mezi uličním prostranstvím a vlastním townhousem prostor ve formě malé polosoukromé předzahrádky, která slouží například jako prostor pro posezení. V Německu rovněž není uliční a stavební čára totožná a předzahrádky townhousů jsou natolik velké, že umožňují například parkování automobilů. Míra vazby townhousů vůči veřejnému prostoru závisí tedy na kulturním kontextu.¹¹⁷

¹¹⁵ GOMEZ, Juan D., Afamia ELNAKAT, Marzieh JAFARY a Martha WRIGHT. A Data Analytics Study on Building Characteristics Impacting Energy Consumption in Single-Family Attached Homes. *Open Journal of Energy Efficiency*. 2016, 5(4), 121-134. ISSN 2169-2645. Dostupné z: doi:10.4236/ojee.2016.54011

¹¹⁶ PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2

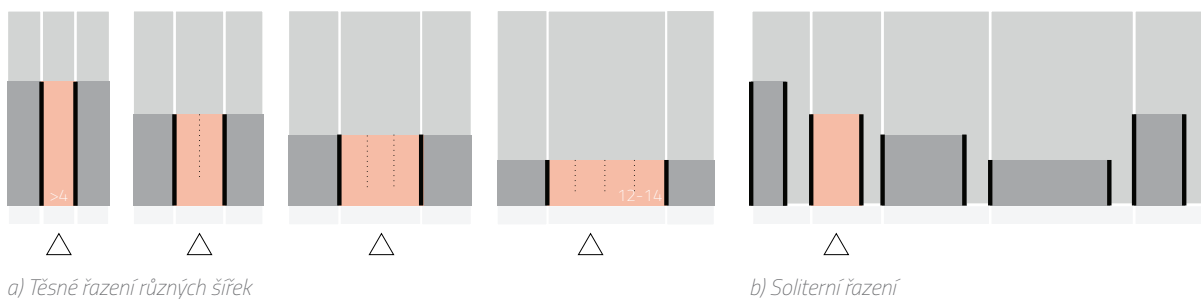
¹¹⁷ Ibid.



Obr. 30 Skladebnost jednotek zkoumaných obytných souborů
(Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

Parcelace

Charakter zástavby je dán především způsobem zapojení jednotlivých domů vůči veřejnému prostoru. Míra zapojení domů závisí na počtu fasád umístěných vůči sousedním pozemkům. Podle způsobu zástavby řadíme townhousy do kategorie řadově zapojených domů, a to buď ve formě těsného řazení, nebo solitérního řazení.¹¹⁸



Obr. 31 Způsob řazení (Zdroj: Můj dům, naše ulice, 2014)

Těsné řazení je nejběžnější způsob řazení, kdy jsou jednotlivé townhousy k sobě napojeny bočními stěnami a vytvářejí tak souvislou uliční frontu. Townhousy mají dvě fasády, jednu orientovanou do veřejného prostoru a druhou do zahrady. Tento typ neefektivněji řeší využití území oproti solitérnímu řazení. Solitérní řazení se spíše blíží k formě samostatně stojícího domu. Jednotlivé domy vytváří mezi sebou úzký prostor. Townhousy mají v tomto případě čtyři fasády. Stejně jako u těsného řazení tento typ řeší efektivněji využití území.¹¹⁹ V evropském kontextu se spíše jedná o těsné řazení. Solitérní řazení je typické především pro asijské městské prostředí (např. v Japonsku).

¹¹⁸ KOHOÚT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

¹¹⁹ Ibid.



Obr. 32 Těsné řazení – Friedrichswerder, Berlín, Německo
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 33 Solitérní řazení – Japonsko
(Zdroj: Masao Nishikawa, www.archdaily.com)

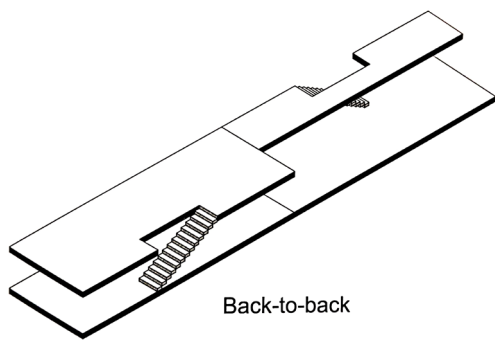
V rámci zapojení townhousů a jeho orientace vůči veřejnému prostoru, rozeznáváme townhouse dvojího typu:

1. **Front-to-back**
2. **Back-to-back**

U **Front-to-back** se jedná o klasický townhouse, který má přední fasádu orientovanou do veřejného prostoru a zadní fasádu orientovanou do zahrady nebo dvora.¹²⁰ V určitých situacích mohou být i řadově zapojené townhousy zády k sobě. Jedná se o řazení tzv. „**back-to-back**“. Takový typ parcelace se využívá ve vysoce kompaktní městské zástavbě, kde jsou jednotlivé townhousy řazené v souvislé zástavbě ve dvou řadách spojených zády k sobě. Pozemky jsou plně zastavěny ze všech tří stran a pouze jedna fasáda je vždy orientována do veřejného prostoru. Townhousy v tomto případě nemají zahradu, ale venkovní terasu ve vyšším podlaží. Příkladem takového typu řazení je obytný soubor Borneo-eiland v Amsterdamu.¹²¹

¹²⁰ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

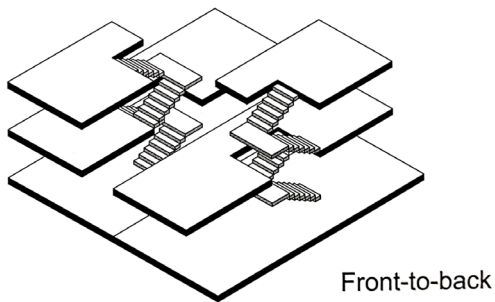
¹²¹ KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.



Obr. 34 Front-to-back (Zdroj: Avi Friedman, 2012)



Obr. 35 Front-to-back – Rummelsburg Bay, Berlín (Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 36 Back-to-back (Zdroj: Avi Friedman, 2012)



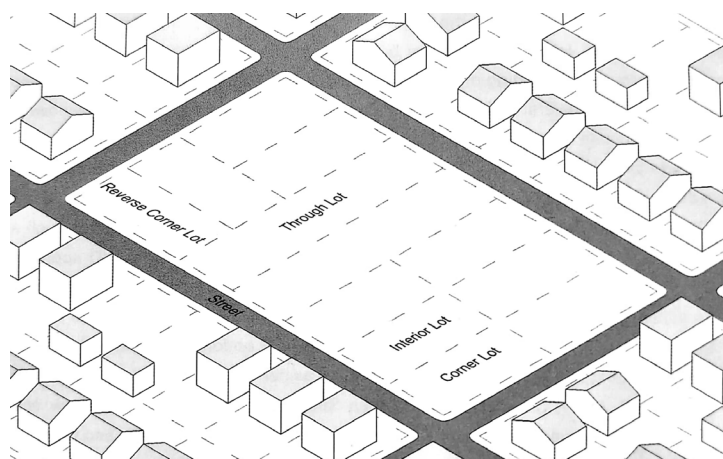
Obr. 37 Back-to-back – Sporenburg, Amsterdam (Zdroj: Claus en Kaan Architecten, 2014)

V rámci parcelace townhousů rozlišujeme 3 typy pozemků:

1. **Řadový**
2. **Naskrz**
3. **Rohový**

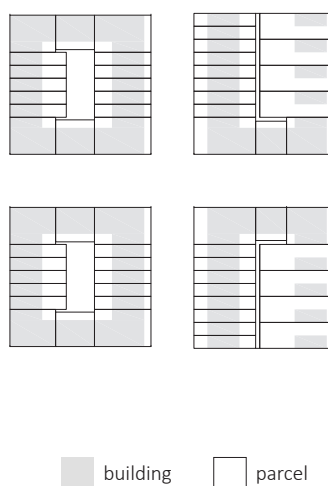
Řadový pozemek se nachází v řadě a je orientovaný jednou svojí stranou do veřejného prostoru. Přístup na tento pozemek je pouze z jedné strany. Pozemek naskrz se nachází také v řadě, ale prochází napříč celým blokem. Tento typ je vhodný pro úzké townhousy. Má dvě strany orientované do veřejného prostoru. Pozemek rohový se nachází na křižení dvou ulic, má rovněž obě strany orientované do veřejného prostoru. Výhodou obou pozemků (naskrz a rohového) je, že umožňují mít dva vstupy nezávisle na sobě z různých stran domu. Velikost a orientace pozemku, ovlivňuje velikost a vnitřní uspořádání townhousu. Jednou z výhod townhousů je jejich adaptabilita do různých urbanistických struktur a lokalit.¹²²

¹²² FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.



Obr. 38 Parcelace (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

Parcelace townhousů je v evropském kontextu ve většině případů uniformní. Mohou se však v rámci obytného souboru objevovat dva typy šířek parcel. Úzké parcely, které neumožňují parkování na vlastním pozemku a parcely širší, které parkování umožňují. Tato různorodost parcelace nabízí různou vnitřní typologii a nabídne tak bydlení různým cílovým skupinám obyvatel i v rámci jedné typologie.¹²³

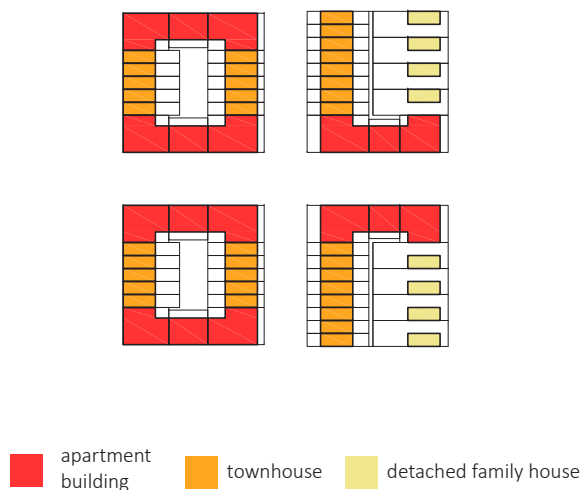


Obr. 39 Parcelace zkoumaných obytných souborů (Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

Typologická skladba

Typologická skladba domů závisí převážně na charakteru dané zástavby a na její pozici v rámci města. Townhousy jsou v nových větších zástavbách kombinovány s jinou typologií domů. Nejčastěji se jedná o bytové domy. Mohou se však také objevit řadové rodinné nebo samostatně stojící rodinné domy. Urbánní blok může obsahovat buď jenom townhousy anebo můžou být kombinovány právě s jinými typologiemi (bytovými či administrativními domy apod.). Průměrné procentuální zastoupení townhousů ve zkoumaných obytných souborech v evropském prostředí se pohybuje přibližně okolo 35 % z celkového počtu jednotek v rámci celku.

¹²³ PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2

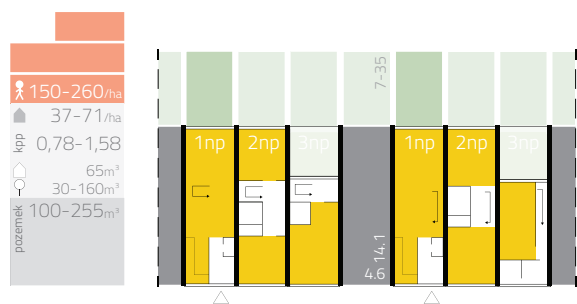


Obr. 40 Typologická skladba zkoumaných obytných souborů
(Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

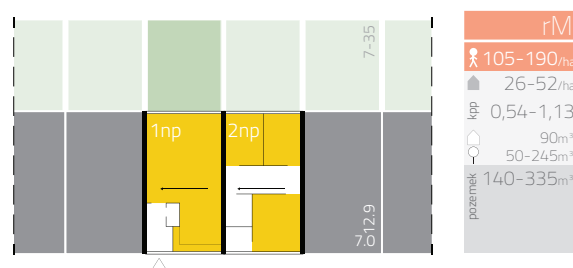
Vzhledem ke společným stavebním konstrukcím, technickému a prostorovému řešení, jako jsou například společné parkování, energie, nakládání s odpady, sdílení společných prostor apod., se jedná spíše o hybridní typologii.¹²⁴

Hybridní typologie je druh individuálního bydlení, který vytváří typologii na pomezí rodinného a bytového domu a tím přináší výhody z obou těchto forem. Mezi výhody patří vyšší udržitelnost individuálního bydlení z pohledu ekonomického a sociálního. Vytváří se kompaktnější forma se značnou úsporou velikosti pozemků. Charakteristikou hybridní typologie je, sdílení některých částí pozemku a také technické, konstrukční a prostorové řešení. Podle české právní legislativy je tato forma hybridní typologie brána jako bytový dům.¹²⁵

Rozdíl mezi řadovým rodinným domem a townhousem je především v podlažnosti. U řadového domu se podlažnost pohybuje v rozmezí 2-3 podlaží, ale u townhousu je podlažnost minimálně 3 a více podlaží. Srovnání lze vidět na obrázcích č. 41, 42, 43, 44.¹²⁶



Obr. 41 Řadový rodinný dům – úzké řazení

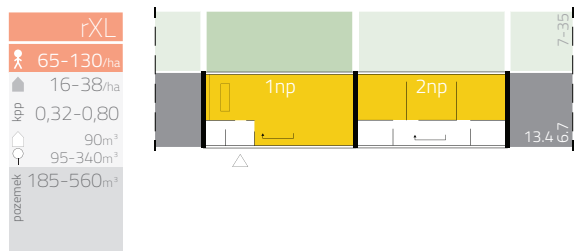


Obr. 42 Řadový rodinný dům – střední řazení

¹²⁴ KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

¹²⁵ Ibid.

¹²⁶ Ibid.



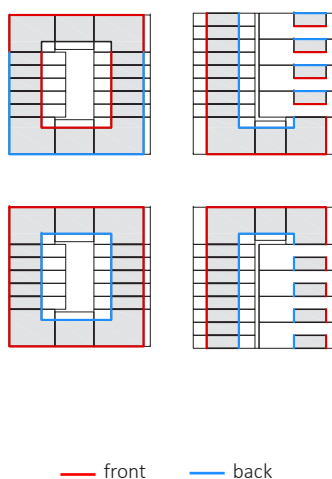
Obr. 43 Řadový rodinný dům – široké řazení



Obr. 44 Townhouse

Orientace domů

Orientace hlavních fasád townhouses, ve kterých jsou umístěny hlavní vstupy do domů mohou být dvojího typu. Zprvce mohou být hlavní fasády orientované směrem do veřejného prostoru ulice nebo do náměstí, zadní fasády jsou poté orientované do zahrady. Nebo druhým případem je opačná orientace, kdy jsou hlavní fasády orientované směrem do sdíleného prostoru, například do vnitrobloku a zadní fasády s terasou nebo zahradou jsou orientované směrem do veřejného prostoru.¹²⁷ Jeden z takových příkladů je obytný soubor Sluseholmen v dánské Kodani, kde jsou zadní fasády townhouses orientované do veřejných vodních kanálů. Townhousy nemají vlastní zahrady, ale malé plovoucí terasy. Hlavní fasády se vstupy jsou orientované do sdíleného vnitrobloku s malou předzahrádkou. Hlavní fasády townhouses nemusejí být vždy umístěny pouze do vnitrobloku, ale jednotlivé townhousy mohou společně sdílet přístupovou pěší komunikaci, jako je příklad obytného souboru Artillerivej Syd v Kodani.



Obr. 45 Orientace domů ve zkoumaných obytných souborech
(Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

¹²⁷ PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2



Obr. 46 Hlavní fasády townhousů orientované směrem do vnitrobloku (front) – Sluseholmen, Kodaň (Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 47 Zadní fasády orientované směrem do veřejného vodního kanálu (back) – Sluseholmen, Kodaň (Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 48 Hlavní fasády orientované směrem do ulice (front) – Rummelsburg Bay, Berlín (Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 49 Zadní fasády orientované směrem do zahrady (back) – Rummelsburg Bay, Berlín (Zdroj: autor Erik Petrus)

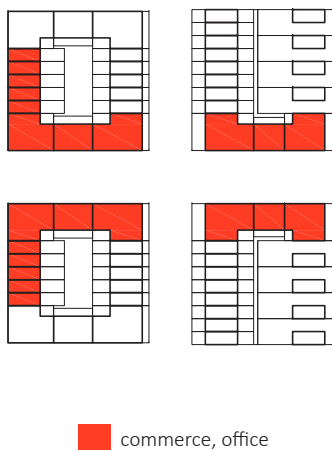
Funkční využití parteru

Townhousy mohou být kombinovány s komercí, která je umístěna v přízemí domu.¹²⁸ Townhousy, které obsahují ve svém přízemí komerci nebo služby, jsou situovány na hlavních ulicích a na náměstích. Tento aktivní parter závisí rovněž na poloze v rámci obytného souboru a osnově veřejných prostranství.¹²⁹ Přímé propojení komerce, popřípadě pracovního prostoru v přízemí townhousu obohacuje veřejný prostor ulice.¹³⁰ Dobrým příkladem takové ulice s aktivním parter je Oberwallstraße v městské čtvrti Friedrichswerder v Berlíně. Townhousy se nacházejí ve vysoce kompaktní zástavbě lemující ulici vedoucí ke stanici metra.

¹²⁸ HUTTUNEN, Hannu, Emma BLOMQVIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components – Townhouse*. Final report. Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>

¹²⁹ PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: [doi:10.13164/phd.fa2020.2](https://doi.org/10.13164/phd.fa2020.2)

¹³⁰ HUTTUNEN, Hannu, Emma BLOMQVIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components – Townhouse*. Final report. Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>



Obr. 50 Funkční využití parteru ve zkoumaných obytných souborech
(Zdroj: Erik Petrus, 2020c)



Obr. 51 Kavárna v přízemí – Rummelsburg Bay, Berlín
(Zdroj: autor Erik Petrus)



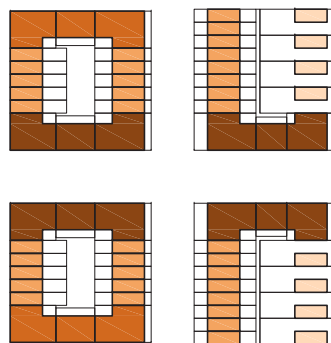
Obr. 52 Komerce v přízemí – Friedrichswerder, Berlín
(Zdroj: autor Erik Petrus)

Výškové uspořádání

Townhouse je vyšší řadový dům s minimální podlažností 3 pater.¹³¹ Townhousy ve zkoumaných obytných souborech jsou v rámci výškové hladiny umístovány převážně v centrální části zastavovacích systémů. Vytvářejí plynulý přechod mezi rozdílnými úrovněmi domů i typologickými druhy.¹³² Příklad takového zastavovacího systému je obytná čtvrť Artillerivej Syd v Kodani, kde jsou townhousy situovány v centrální části okolo vodní nádrže a bytové domy se nachází po obvodu obklopující zástavbu townhousů. Dalším příkladem je čtvrť Sluseholmen v Kodani nebo čtvrť Java-Eiland v Amsterdamu. V obou případech se jedná o kompaktní městskou zástavbu s tradičními urbánními bloky. Bytové domy jsou umístěny podél hlavních ulic, kde je soustředěna vyšší zástavba a townhousy se nacházejí ve vnitřní struktuře v území směrem do klidnějších ulic, jejichž výška je oproti bytovým domům nižší.

¹³¹ KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

¹³² PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2



2nd floor
 4th floor
 6th floor
 8th floor

Obr. 53 Výškové uspořádání domů ve zkoumaných obytných souborech
(Zdroj: Erik Petrus, 2020c)



Obr. 54 Townhousy umístěné mezi vyšší bytové domy po stranách – Sluseholmen, Kodaň (Zdroj: www.google.com/maps/)

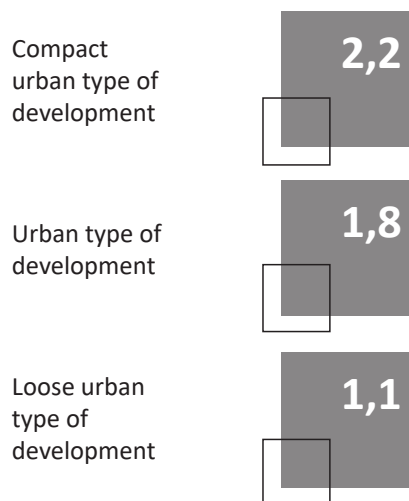


Obr. 55 Výškový přechod od vysokých bytových domů přes townhousy po nízké rodinné domy – South Gardens Elephant Park, Londýn (Zdroj: www.google.com/maps/)

Koeficient podlažních ploch (KPP)

Koeficient podlažních ploch u townhousů, v rámci zkoumaných obytných souborů, závisí převážně na charakteru dané lokality. Pohybuje se v rozmezí mezi 1,1 – 2,2. U kompaktní městské zástavby je koeficient 2,2. U městské zástavby je 1,8 a u rozvolněné městské zástavby je 1,1.¹³³

¹³³ Ibid.



Obr. 56 Koefficient podlažní ploch (KPP) obytných souborů v závislosti na typu městské zástavby (Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

Koefficient zastavěné plochy (KZP)

Koefficient zastavěné plochy u townhousů, v rámci obytného souboru, závisí převážně na charakteru dané lokality. Pohybuje se v rozmezí mezi 0,28 – 0,44. U kompaktní městské zástavby je koefficient 0,44. U městské zástavby je 0,36 a u rozvolněné městské zástavby je 0,28.¹³⁴

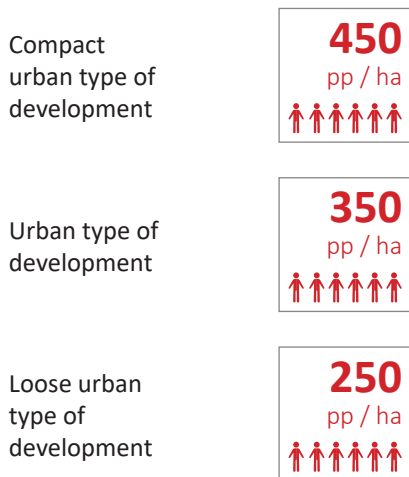


Obr. 57 Koefficient zastavěných ploch (KZP) obytných souborů v závislosti na typu městské zástavby (Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

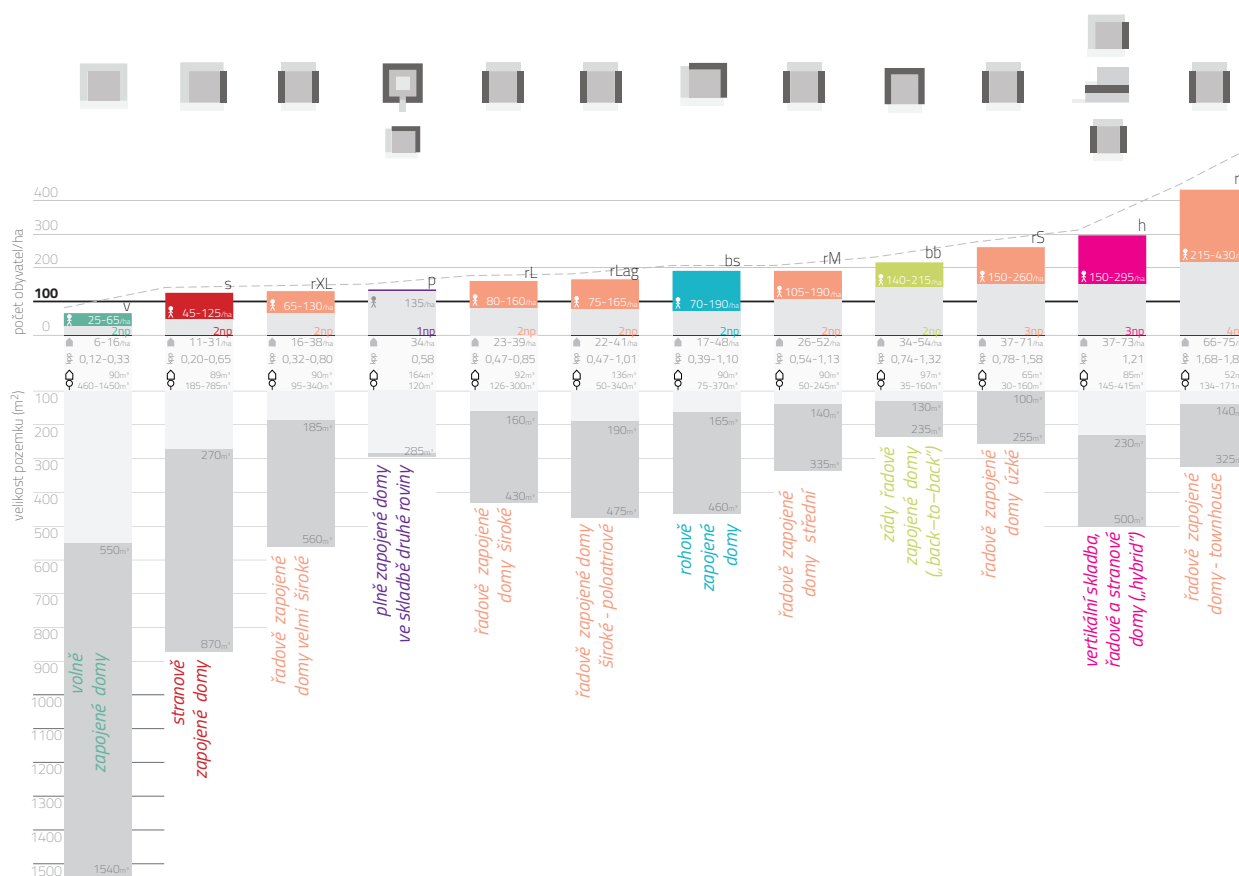
¹³⁴ Ibid.

Rezidenční hustota

Způsob zástavby a jejího zapojení vůči okolním domům úzce souvisí s rezidenční hustotou. Ve srovnání s ostatními druhy individuálního bydlení nabízí townhouse nejvyšší hustotu osídlení v rozmezí 215-400 obyvatel na hektar, a tím patří ke středním hustotám osídlení. V závislosti na hustotě osídlení patří townhouse díky své hloubce soukromé části pozemku mezi nejehospodárnější druh zástavby rodinných domů.¹³⁵

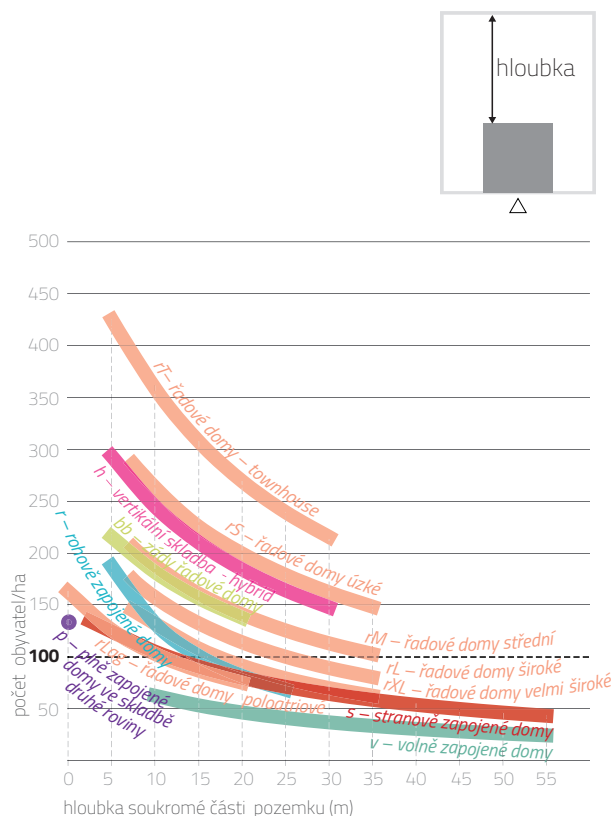


Obr. 58 Rezidenční hustota obytných souborů v závislosti na typu městské zástavby (Zdroj: Erik Petrus, 2020c)



Obr. 59 Srovnání rezidenční hustoty townhousů s jinými formami bydlení (Zdroj: Můj dům, naše ulice, 2014)

¹³⁵ KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.



Obr. 60 Rezidenční hustota v závislosti na hloubce pozemku
(Zdroj: Můj dům, naše ulice, 2014)

Townhousy patří do kategorie nízkopodlažního individuálního bydlení s vysokou obytnou hustotou. S hustotou také souvisí hospodárnost tohoto typu bydlení. S klesající hustotou klesá hospodárnost území.¹³⁶

Pojem nízkopodlažní zástavba s vysokou obytnou hustotou je přeložený z anglického termínu low-rise high-density. Jedná se o intenzivní a souvislou zástavbu s vyšší rezidenční hustotou. Těsnost této zástavby vyplívá z ekonomického hlediska. Podlažnost staveb se pohybuje od 1 do 3 nadzemních podlaží, někdy je zástavba i vyšší.¹³⁷ V případě vyšší zástavby od 4 do 6 podlaží se už hovoří o středněpodlažní zástavbě tzv. „mid-rise“.¹³⁸ Townhouse je tedy v určitých případech na pomezí mezi nízkopodlažní „low-rise“ a středněpodlažní zástavbou „mid-rise“.¹³⁹

Kromě termínu nízkopodlažní zástavba s vysokou obytnou hustotou se můžeme dokonce setkat s překladem „kompaktní bydlení“. Jedná se o prostorovou strukturu, která je charakteristická sevřeností a kompaktností zástavby. Způsob této zástavby spojuje výhody rodinných domů a bytových domů do jedné formy.¹⁴⁰

¹³⁶ Ibid.

¹³⁷ MÁJEK, Jan. *Kompaktní formy bydlení*. Brno, 2012. Disertační práce. Fakulta architektury, Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Dagmar Glosová.

¹³⁸ CITY OF GUELPH. *Section 3.0 Built Form Standards: Downtown Streetscape Manual & Built Form Standards*. Guelph, 2014. Dostupné také z: https://guelph.ca/wp-content/uploads/Streetscape_Section_3.pdf

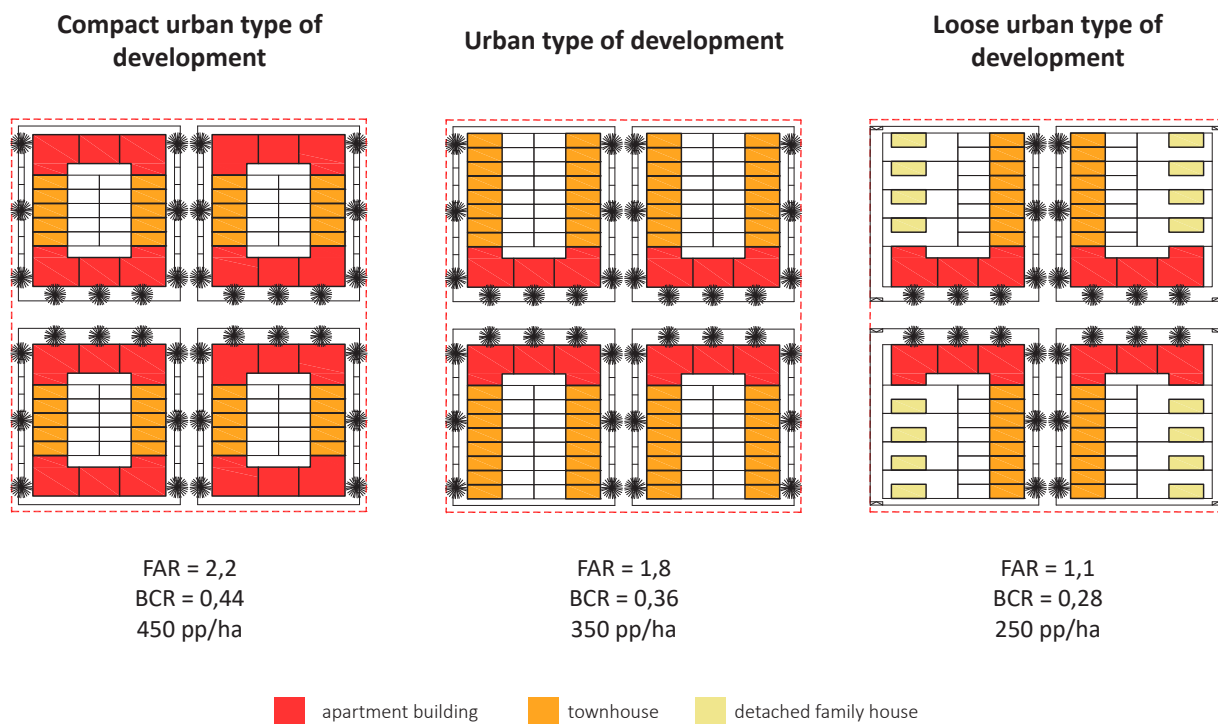
¹³⁹ CITY OF BRAMPTON. *Transit-Supportive Townhouse: Design Guidelines*. Brampton: City of Brampton, 2015.

¹⁴⁰ KYNČL, Jakub. *Bydlení ve městě: Living in the city*. Brno: ERA group, 2005. ISBN 80-736-6039-3.

Z analýzy charakteru zástavby ze zahraničních příkladů zastavovacích systémů z Německa, Dánska, Nizozemska a Velké Británie podle koeficientu podlažních ploch (KPP), koeficientu zastavěné plochy (KZP) a rezidenční hustoty vyplývá, že se townhousy nacházejí ve 3 typech městských zástavby (Obr. 61). Jedná se o:

- **Kompaktní městský typ zástavby**
- **Městský typ zástavby**
- **Rozvolněný městský typ zástavby**

Kompaktní městský typ zástavby je tvořený kompaktními uzavřenými bloky s jasně vymezenou a nepřerušovanou uliční čarou. Výška townhousů se pohybuje mezi 4-5 pater. Dalším typem je **městský typ zástavby**, který je charakteristický uzavřenými nebo polo uzavřenými bloky s převážně souvislou uliční čarou. Výška townhousů je většinou 4 podlaží. Posledním typem je **rozvolněný městský typ zástavby**. Jedná se převážně o zástavbu tvořenou skupinou staveb nebo otevřenými bloky. Výška townhousů se pohybuje mezi 3 až 4 podlažími. Jednotlivé typy zástavby se od sebe liší zastavěností území a také mírou využití, která je odvislá od výšky zástavby. Hustota osídlení zastavovacích systémů se pohybuje v rozmezí 250–450 obyv./ha v závislosti na typu zástavby.¹⁴¹ Terminologie a koeficienty pro určení typu zástavby byla převzata z Metodického pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.¹⁴² Obrázek (Obr. 62) ukazuje srovnání mezi jednotlivými zkoumanými obytnými soubory v rámci typologické škály domů, zastavěností, hustotou osídlení a typem městské zástavby.



Obr. 61 Městský typ zástavby zkoumaných obytných souborů (Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

¹⁴¹ PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2

¹⁴² *Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy*. Praha: MHMP Sekce Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2002.

Country	Location	Year of realization	Area (m2)	Typological composition (%)					BCR	FAR	Residential density (pp./ha)	Type of urban development
				Apartment buildings	Townhouses	Terraced houses	Detached house	Other				
Denmark	Sluseholmen	2000 - 2009	73000	88%	12%	-	-	-	0,36	1,85	399	Urban type of development
	Bellarøkkerne	2016 - 2017	18500	29%	71%	-	-	-	0,39	1,38	307	Urban type of development
	Artillerivej Syd	2006 - 2017	150000	46%	30%	10%	-	14%	0,30	1,37	275	Loose urban type of development
Netherlands	Steigereiland	2003	173000	25%	34%	6%	13%	22%	0,35	1,15	204	Loose urban type of development
	Borneo	1993 - 1996	100100	22%	75%	2%	-	1%	0,53	2,05	455	Compact urban type of development
	Java-Eiland	1991 - 2000	121200	70%	7%	-	-	23%	0,34	2,26	408	Urban type of development
Germany	Friedrichswerder	2006 - 2008	32100	30%	44%	-	-	26%	0,40	2,13	309	Compact urban type of development
	Prenzlauer Gärten	2008	14700	77%	23%	-	-	-	0,35	1,37	307	Urban type of development
	Rummelsburg Bay	2001 - 2011	220000	53%	37%	2%	1%	7%	0,21	1,02	217	Loose urban type of development
Great Britain	Accordia	2003 - 2011	66400	21%	25%	54%	-	-	0,40	1,10	239	Loose urban type of development
	Elephant park	2017	15950	61%	26%	-	-	13%	0,38	2,58	494	Urban type of development
	King William	2011	20090	35%	28%	29%	-	8%	0,37	1,47	316	Urban type of development

Obr. 62 Srovnání zastavovacích systémů zkoumaných evropských obytných souborů (Zdroj: Erik Petrus, 2020)

2. Otevřená prostranství

U townhousů v rámci otevřeného prostranství byla sledována typologická skladba venkovních prostorů, hierarchie míry soukromí a zastoupení přírodních prvků.

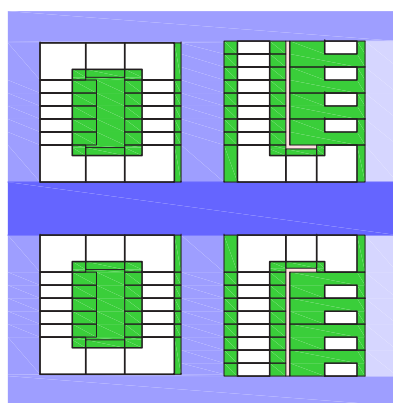
Typologická skladba

Typologická skladba otevřeného prostranství se skládá z prostoru veřejného, soukromého a sdíleného.

Veřejný prostor

Typologická skladba domů a její rozmístění v rámci celého zastavovacího systému zkoumaných souborů townhousů je především závislá na hierarchii veřejných prostorů a na typologické skladbě otevřeného prostranství. Townhousy jako jeden z mála druhů rodinných domů mají silnou vazbu vůči veřejnému prostoru, která ovlivňuje vnitřní typologii a naopak. Bytové domy se většinou nacházejí podél hlavních a rušnějších komunikací. Townhousy jsou umístovány podél hlavních nebo na převážně obslužných méně rušných komunikací. Rovněž mohou být bytové domy a townhousy umístěny v rámci jedné ulice. Řadové a solitérní rodinné domy jsou situovány o hierarchii veřejného prostoru níže, oproti townhousům, do klidnějších ulic. Townhousy a ostatní druhy rodinných domů nejsou kombinovány v rámci jedné ulice. V případě kombinace bytovým domů a townhousů v rámci bloku, jsou zpravidla bytové domy umístěny na nárožích a townhousy jsou zapojeny mezi nimi.¹⁴³

¹⁴³ PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2



Obr. 63 Typologická skladba veřejného prostoru zkoumaných obytných souborů (Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

Kromě polohy v rámci města jsou townhousy charakteristické také těsným vztahem vůči veřejnému prostoru. Jsou charakteristické svým přímým vstupem z veřejného prostoru.¹⁴⁴ Důležitým faktorem pro tvorbu kvalitního veřejného prostoru je hustota osídlení, charakter zástavby, a především vazba mezi samotným townhousem a veřejným prostorem.

Hustota osídlení souvisí úzce s kvalitou veřejného prostoru a životaschopnosti území. Čím vyšší je hustota osídlení, tím je větší zájem o podobu veřejného prostoru a také je snazší o něj pečovat.¹⁴⁵

Kompaktní hustá zástavba jasně vymezuje veřejný a soukromý prostor a jejich měkké hranice na poloveřejné a polosoukromé prostory. Takové prostory jsou lépe uchopitelné a rezidenti se v nich mohou snáze zabydlet.¹⁴⁶ Townhousy v souvislé řadě vytvářejí rozmanitost zástavby a dělají tak veřejný prostor pestrý a více zajímavý. Souvisí to především s drobným měřítkem staveb a rytmem jednotlivých fasád. Podle Jana Gehla¹⁴⁷ je toto drobné měřítko zástavby tzv. architekturou pětikilometrové rychlosti. Což znamená, že u chůze 5 km za hodinu více vnímáme jednotlivé detaily domů a tím dochází k větší interakci mezi samotnou budovou a člověkem.

Dalším charakteristickým znakem je jemná vazba mezi veřejným a soukromým prostorem. Vstupy do jednotek jsou většinou řešeny přímo z ulice, popřípadě přes předzahrádku. Parter domů je tedy mnohdy obytný.¹⁴⁸ Tato vazba vytváří měkké hraniční linie, které mají rozhodující vliv na život v městském prostoru. Úzké řazení domů má za důsledek větší interakci mezi obyvateli, je to dáno především větším počtem dveří přístupných z veřejného prostoru.¹⁴⁹ V závislosti na vzdálenosti domu od veřejného prostoru vznikají různé společenské vztahy.¹⁵⁰ Dalším aspektem úzkého řazení je vytváření zážitků při chůzi. Vertikální členění fasád nabízí mnoho vjemů a zpomaluje chůzi člověka oproti dlouhým monotónním fasádám. V případě smíšené funkce parteru na obchodní ulici, nabízejí domy interakci mezi obchodníky a zákazníky. Úzké řazení domů poskytuje každých 5 sekund chůze nový zážitek. Tyto měkké hraniční linie přispívají k bezpečí veřejného prostoru. Je to především dáno blízkostí domů vůči ulici, kdy obyvatelé mají větší kontrolu nad tím, co se venku odehrává.¹⁵¹ Mezi veřejným a soukromým prostorem mohou vznikat polosoukromé prostory ve formě malých předzahrádek, které vytváří přechod mezi interiérem a exteriérem. V rámci těchto prostorů

¹⁴⁴ HUTTUNEN, Hannu, Eija HASU, Jukka HIRVONEN, Anne TERVO a Tina ULLRICH. *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*. Helsinki: Aalto University School of Arts, Design and Architecture, Department of Architecture, 2016. ISBN 978-952-60-7113-8. Dostupné také z: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7113-8>

¹⁴⁵ HNILIČKA, Pavel, 2012. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů: urbanismus do kapsy. 2.*, dopl. vyd. Brno: Host. ISBN 978-80-7294-592-4.

¹⁴⁶ KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

¹⁴⁷ GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6.

¹⁴⁸ MÁJEK, Jan. *Kompaktní formy bydlení*. Brno, 2012. Disertační práce. Fakulta architektury, Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Dagmar Glosová.

¹⁴⁹ GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6.

¹⁵⁰ KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

¹⁵¹ GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6.

rovněž vzniká interakce místních obyvatel.¹⁵²

Charakter a náplň veřejného prostoru závisí na jeho hierarchii. S tím úzce souvisí i samotná náplň jednotlivých domů a funkcí v nich.¹⁵³ Díky blízkosti fasády vůči veřejnému prostoru přispívají townhousy k identitě místa.¹⁵⁴ V neposlední řadě úzké řazení nabízí 3 orientované povrchy do veřejného prostoru, a to přední a zadní fasádu a střechu.¹⁵⁵

Jednotnost veřejného prostoru s rozmanitými fasádami individualizovaných domů je dána pravidelnou uliční sítí a stejným charakterem, jako mohou být například vodní kanály. Kvalita veřejného prostoru je dána malým měřítkem staveb. Bezpečnost ulice souvisí také s blízkým kontaktem domů s veřejným prostorem. Townhousy vytvářejí sociální kontrolu. Dochází k větší sociální interakci, a to díky blízkosti ulice, jednotlivým vstupům do domů přímo z veřejného prostoru anebo předzahrádek. To vede k vytváření určité komunity. Úzký prostor ulice vede také ke zpomalení dopravy. V Nizozemsku nejsou ulice pouze jako komunikační síť, ale je to i místo pro společenský život, kde si například hrají děti.¹⁵⁶



Obr. 64 Veřejný prostor – Friedrichswerder, Berlín
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 65 Veřejný prostor – Artillerivej Syd, Kodaň
(Zdroj: autor Erik Petrus)

Soukromé prostory

Mezi soukromé venkovní prostory patří předzahrádky, zahrady, verandy, balkony, lodžie, terasy nebo střešní terasy. Předzahrádky townhousů plní velmi důležitou funkci v obytném souboru. Vytvářejí přechod mezi soukromým a veřejným. Ale rovněž mohou vytvářet neformální setkávání, tím že jsou vstupy poměrně blízko sebe. Předzahrádky nabízejí rezidentům větší soukromí oproti townhousům, které je nemají. Zahrady mají více soukromí než předzahrádky. Docílením požadovaného soukromí je použitím například živých plotů, zástěnami nebo klasickými ploty.¹⁵⁷

U velmi kompaktních městských zástaveb jsou zahrady minimální nebo skoro vůbec. Takový příklad je obytná čtvrť Borneo v Amsterdamu. Téměř většina townhousů nemá vlastní zahradu, protože jsou townhousy postaveny formou back-to-back. Zahrady jsou nahrazeny terasami, které se nacházejí ve vyšších podlažích nebo atriích procházejících přes celou výšku staveb.

¹⁵² FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁵³ Ibid.

¹⁵⁴ HUTTUNEN, Hannu, Emma BLOMQVIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components - Townhouse. Final report*. Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>

¹⁵⁵ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁵⁶ HUTTUNEN, Hannu, Emma BLOMQVIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components - Townhouse. Final report*. Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>

¹⁵⁷ FRIEDMAN, Avi. Circulation and open space in affordable townhouse communities. *Open House International*. 2013, **38**(2), 6-15. ISSN 0168-2601.

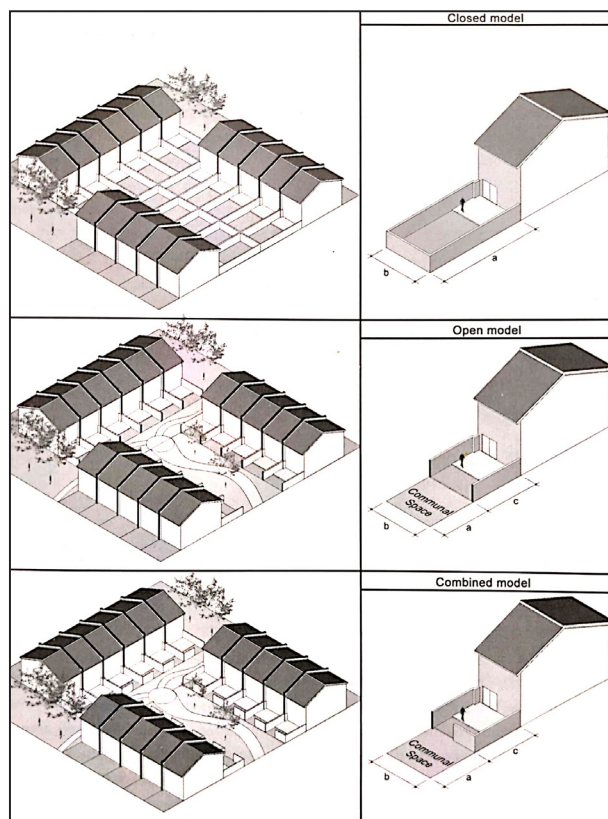
Sdílené prostory

Sdílené prostory umožňují v rámci souboru podpořit život komunity a její vzájemnou integraci. Měly by se navrhovat při minimálním počtu 20 jednotek a více. Musí být však umístěny v docházkové vzdálenosti od domů.¹⁵⁸

Sdílené prostory se dělí na venkovní a vnitřní. Mezi venkovní sdílené prostory patří vnitrobloky, náměstíčka a městské zahrady. Vnitroblok je vnitřní otevřený prostor obytného bloku, bez přímé vazby na veřejný prostor. Náměstíčko oproti vnitrobloku má přímou vazbu na veřejný prostor, který ho lemuje. Charakter náměstíčka může být více veřejný s převážně tvrdým povrchem. Městské zahrady jsou obdobou náměstíček se značným podílem zeleně, které mohou složit pro společné zahradničení nebo i pro dětské hřiště.¹⁵⁹

Ideální velikost sdíleného prostoru by neměla překročit velikost 50x50 metrů. Ideální poměr je 1:3 nebo 1:5. Sdílený prostor je dobré umístit podél townhousů, který je důležitý pro podporu dané komunity. Pokud se však sdílený prostor umístí mimo, může to být pro některé rezidenty příliš daleko. Proto je ideální takové prostory v rámci obytného souboru rozmístit hned několik. V zásadě lze rozlišit dva druhy sdíleného prostoru dle jeho tvaru. Patch, který je ve velikostním poměru 1:1 nebo 1:3. Takový tvar může sloužit pro různé aktivity a setkávání se mezi komunitou. A lineární, nacházející se podél townhousů vytvářející určitou chodbu, která propojuje jednotlivé townhousy. Oba tyto druhy by se měli v obytném souboru objevit.¹⁶⁰

V případě, že townhousy tvoří obytný soubor, u něhož vzájemné uspořádání tvoří uzavřený celek a vzájemná orientace pozemků je zády, může mít tato vazba několik podob v rámci sdílených prostor. V prvním případě se jedná o **uzavřený model**, kdy jsou jednotlivé pozemky k sobě vzájemně spojeny a mezi sebou nevytvářejí žádný prostor. Opačným příkladem je **otevřený model**, který mezi pozemky vytváří otevřený prostor, který může být sdílený pro obyvatele souboru. Avšak zadní hrana pozemku je do tohoto prostoru otevřená bez plotu a jednotlivé pozemky jsou vizuálně součástí sdíleného prostoru. Třetím příkladem je **kombinovaný model**, který spojuje obě výhody předchozích variant. Přechod, mezi soukromým prostorem jednotlivých zahrad a sdíleným prostorem, je z poloviny uzavřený. Zároveň tato varianta nabízí dostatečný soukromý prostor pro obyvatele townhousu a s možností částečného propojení se sdíleným prostorem.¹⁶¹



Obr. 66 Sdílení venkovního prostoru (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

¹⁵⁸ CITY OF TORONTO. *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines: Urban Design Guidelines*. City of Toronto, 2018. Dostupné také z: <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2018/05/7f47-city-planning-townhouse-low-rise-apartment-guidelines-2018.pdf>

¹⁵⁹ Ibid.

¹⁶⁰ FRIEDMAN, Avi. Circulation and open space in affordable townhouse communities. *Open House International*. 2013, **38**(2), 6-15. ISSN 0168-2601

¹⁶¹ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.



Obr. 67 Otevřený model sdíleného prostoru – BIGyard, Berlín
(Zdroj: Simon Menges, www.archdaily.com)



Obr. 68 Sdílený vnitroblok townhousů a bytového domu - South Gardens, Elephant Park, Londýn
(Zdroj: Allan Pollok-Morris, www.landezine-award.com)



Obr. 69 Sdílená společenská místnost – Sluseholmen, Kodaň, Dánsko
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 70 Sdílený prostor parkování kol – Sluseholmen, Kodaň, Dánsko
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 71 Sdílená ulička s hlavními vstupy – Bernauer Strasse, Berlín
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 72 Sdílená ulička s hlavními vstupy – Bernauer Strasse, Berlín
(Zdroj: autor Erik Petrus)

Dále mezi venkovní sdílené prostory, kromě výše zmíněných, patří také servisní prostory. Řadí se mezi ně parkoviště, příjezdové cesty, prostor pro ukládání odpadků, prostor poštovních schránek. Tyto prostory však nemusejí být odděleny, ale ve většině případů se navrhuje součástí například sdílených vnitrobloků nebo sdílených zahrad. Venkovní sdílené prostory by měly nabídnout škálu různorodých aktivit, aby uspokojily potřeby různých cílových skupin, především v závislosti na věku.¹⁶²

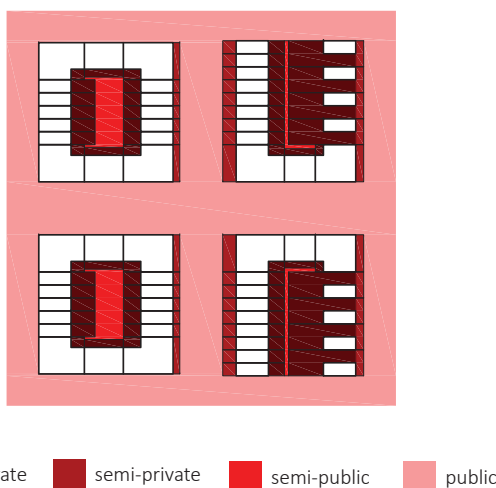
Vnitřní sdílené prostory kromě těch venkovních rovněž nabízejí řadu různých využití. Rozdělují se podle míry rekreace, na čistě a méně rekreační prostory. Mezi čistě rekreační prostory patří vnitřní krytý bazén, tenisové kurty, místnosti pro hraní dětí a různé druhy dílen. Méně rekreační prostory zahrnují společenské místnosti, místnost s vířivou vanou nebo saunou. Oba druhy těchto prostor mohou být navrženy v přímé návaznosti na venkovní prostor.¹⁶³

Hierarchie míry soukromí

Hierarchie míry soukromí prostorů úzce souvisí s jeho typologií. Předzahrádky townhousů mají polosoukromý charakter, slouží k zajištění dostatečného soukromí mezi samotným townhousem a veřejným prostorem. Stává se místem pro umístění zeleně, uskladňování kol či jiných věcí, která rodina využívá. Předzahrádka může také sloužit jako místo pro posezení a sledování děje co se na ulici odehrává. Na základě zkoumaných obytných souborů jsou townhousy v Nizozemsku svými fasádami umístěné v dotyku s ulicí, které nevytvářejí předzahrádky. Townhousy v Dánsku a ve Velké Británii mají malou předzahrádku zpravidla neoplocenou. Některé townhousy ve Velké Británii mají předzahrádku zapuštěnou do úrovně suterénu, přes kterou je zajištěný vstup do bytové jednotky. Předzahrádky jsou takého charakteru oploceny. V Německu jsou předzahrádky dostatečně veliké umožňující parkování aut, tyto předzahrádky nejsou oplocené.

Soukromé prostory zahrnují zahrady a jsou přístupné pouze svým rezidentům. Poloveřejný charakter mají prostory, které jsou sdílené s ostatními rezidenty. Patří do nich přístupové cesty, sdílené komunikace, parkoviště nebo vnitrobloky.

Na základě sledování parametru hierarchie míry soukromí ve zkoumaných obytných souborech bylo vysledováno, že míra vazby townhousů vůči veřejnému prostoru je dána kulturním kontextem dané země.



Obr. 73 Hierarchie míry soukromí zkoumaných obytných souborů
(Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

¹⁶² FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁶³ FITZPATRICK, Roderick Dudley Wayne. *Townhouse design characteristics and residential satisfaction*. 1980. Diplomová práce. The University of British Columbia.



Obr. 74 Předzahrádka se vstupem (polosoukromý charakter) – Sluseholmen, Kodaň (Zdroj: autor Erik Petrus)

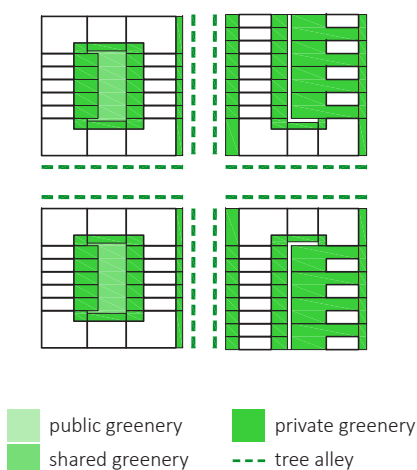


Obr. 75 Zahrada (soukromý charakter) – Bellarækkerne, Kodaň (Zdroj: autor Erik Petrus)

Zastoupení přírodních prvků

Veřejné prostory podél townhousů jsou ve velké míře osázeny stromořadím, popřípadě jinou zelení. Velkou snahou samotných rezidentů je, aby jejich veřejný prostor před townhousy byl příjemný a reprezentativní. Předzahrádky townhousů, které jsou orientované do veřejného prostoru mají polosoukromý charakter a zahrady jsou orientované spíše do klidných soukromých prostorů, například do vnitrobloků. Ve většině příkladů jsou v rámci bloku sdílené vnitřní nebo vnější prostory, které jsou sdílené s ostatními rezidenty, kteří bydlí v daného bloku.¹⁶⁴ Zastoupení přírodních prvků v obytných souborech townhousů udávají charakter lokality. V zemi Nizozemska nebo Dánska jsou townhousy spojovány s vodními kanály. Obytná čtvrť Sluseholmen v Kodani v Dánsku nabízí svým rezidentům přímý kontakt s vodním kanálem. Místo zahrad mají townhousy malé plovoucí terasy, u kterých mohou rezidenti parkovat své čluny. Některé townhousy mají zajištěný přímý přístup do vody pomocí žebříku umístěného na fasádě. Podobný příklad je u townhousů v obytné čtvrti Artillerivej Syd rovněž v Kodani.

Vodní kanály ve zkoumaných obytných souborech hrají klíčovou roli, neboť vytvářejí velmi příjemné prostředí ve veřejném prostoru, které nabízí různorodé využití. Slouží například k plavbě soukromých lodí, ke koupání, či k jiným aktivitám. Zvyšují atraktivitu daného území a nepochybně vytváří identitu místa.



Obr. 76 Zastoupení přírodních prvků ve zkoumaných obytných souborech (Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

¹⁶⁴ PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2



Obr. 77 Jezírko v rámci obytného souboru – Bellarækkerne, Kodaň
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 78 Vodní nádrž přístupná ze soukromé terasy – Artillerivej Syd, Kodaň (Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 79 Plovoucí soukromé terasy na vodním kanále – Sluseholmen, Kodaň (Zdroj: autor Erik Petrus)



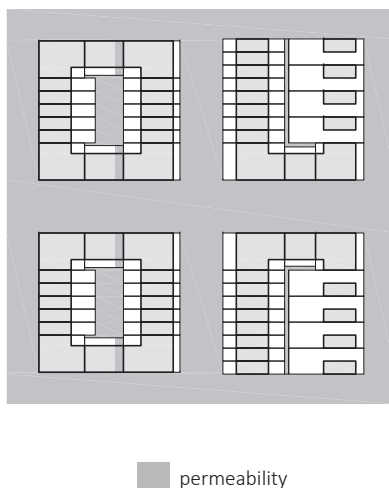
Obr. 80 Stromořadí v ulici, veřejný park přes ulici – Rummelsburg Bay, Berlín (Zdroj: autor Erik Petrus)

3. Doprava

U dopravy byla sledována prostupnost územím a doprava v klidu.

Prostupnost

Zkoumané obytné soubory townhousů umožňují ve většině případů sekundární pěší prostupnost skrz urbánní bloky. V případě, že jsou bloky navrženy v optimální velikosti, neumožňují sekundární prostupnost. Sekundární prostupnost má poloveřejný charakter a umožňuje pouze pěší prostupnost.¹⁶⁵ V kompaktních městských blocích jsou prostupy řešeny ve formě průchodů skrz bytové domy. U méně kompaktní zástavby, kde nejsou domy zastavěny v celé šířce, je prostupnost řešena uličkou mezi domy.



Obr. 81 Prostupnost zkoumaných obytných souborů
(Zdroj: Erik Petrus, 2020c)



Obr. 82 Prostupnost skrz vnitroblok – Sluseholmen, Kodaň
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 83 Zadní ulička umožňující sekundární prostupnost obytným blokem – Rummelsburg Bay, Berlín (Zdroj: autor Erik Petrus)

¹⁶⁵ Ibid.

Doprava v klidu

Způsob parkování zásadním způsobem ovlivňuje charakter a vzhled veřejného prostranství.¹⁶⁶ U kompaktní zástavby je nutné efektivně nakládat s parkováním, tak, aby nezabíralo příliš mnoho prostoru a nedominovalo ve veřejném prostoru. Neboť cílem je vytvoření atraktivního a funkčního prostoru. Počet parkovacích stání ovlivňuje řadu faktorů, mezi které patří napojení na veřejnou dopravu, samotná lokalita, velikost jednotlivých jednotek a skladba obyvatel. V případě townhousů rozlišujeme 2 druhy způsobů parkování:¹⁶⁷

1. Skupinové parkování

- a) na ulici (ve veřejném prostoru)
- b) sdílené parkovní na vyhrazeném parkovišti (ve venkovním prostoru)
- c) sdílená podzemní garáž

2. Individuálně v rámci vlastního pozemku

- a) Zezadu
- b) V samostatné garáži v zadní části pozemku
- c) Zepředu

Skupinové parkování

Skupinové parkování se využívá u vysoce kompaktní formy townhousů, kde díky omezenému prostoru v jednotlivých townhousech není možné zahrnout vlastní parkování přímo v domě. Snahou je navrhovat parkovací stání v co nejmenších velikostech, aby příliš nezabíraly plochu a efektivně využívaly veřejný prostor. Jsou ekonomičtější a mnohem flexibilnější v celkovém uspořádání. V rámci veřejného prostoru může být parkování řešeno podél ulice před townhousem, popřípadě za townhousem a umožnit tak vstup do domu ze zadní strany. Nebo na vymezeném parkovišti poblíž townhousů. Parkování musí být umístěno v docházkové vzdálenosti od jednotlivých townhousů. Je nezbytně nutné také uvažovat o parkování v dostatečné blízkosti pro obyvatele s určitým handicapem. Vizuelní oddělení parkovacích stání v rámci uličního prostoru může být řešeno formou zeleného pásu s vegetací nebo jinou úpravou, umožňuje-li to velikost prostoru. Výsadba stromů v určitém rozestupu mezi skupinou parkovacích stání nebo změna barvy povrchu také poslouží k vytvoření příjemného veřejného prostoru.¹⁶⁸

Kromě parkování ve veřejném prostoru je možné umístit parkování na vymezeném sdíleném parkovišti, které je přístupné poloveřejnou komunikací a slouží jen rezidentům townhousů. Parkoviště může být průjezdné nebo přístupné pouze jednosměrnou komunikací. Tento prostor kromě parkování může nabízet i prostor pro volnočasové aktivity a může být mimo jiné součástí sdíleného vnitrobloku nebo zahrady. Díky tvrdému povrchu může prostor posloužit pro hraní dětí. Navíc sdílené parkování umožňuje sociální interakci komunity. Součástí toho sdíleného prostoru mohou být poštovní schránky pro jednotlivé townhousy nebo ostatní sdílené prostory.¹⁶⁹

V možné alternativě, pokud to místní podmínky dovolí, je možné provést podzemní parkování, které je ale mnohonásobně dražší než parkování na povrchu.¹⁷⁰ Takovým příkladem je obytný soubor Sluseholmen v dánské Kodani, kde se pod vnitroblokem nachází podzemní garáž, ze které ústí na povrch vnitrobloku výstupy. Sdílená garáž slouží nejenom rezidentům townhousů, ale také residentům bytových domů.

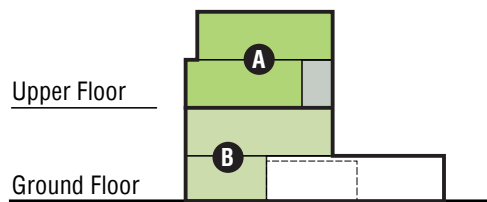
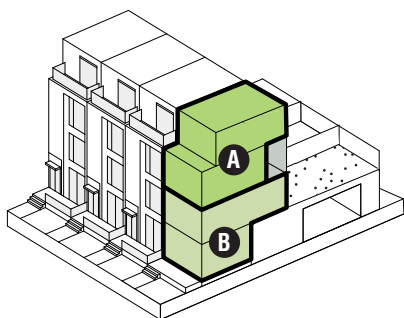
¹⁶⁶ KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

¹⁶⁷ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁶⁸ Ibid.

¹⁶⁹ Ibid.

¹⁷⁰ Ibid.



Obr. 84 Sdílená garáž pod terasami townhousů (Zdroj: *Townhouse and Low-rise apartment Guidelines*, 2018)



Obr. 85 Sdílená garáž integrovaná v podnoží townhousů – USA (Zdroj: Cameron Blaylock, www.archdaily.com)



Obr. 86 Sdílené venkovní kryté parkoviště – Rummelsburg Bay, Berlín (Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 87 Vjezd do společné podzemní garáže – Sluseholmen, Kodaň (Zdroj: autor Erik Petrus)



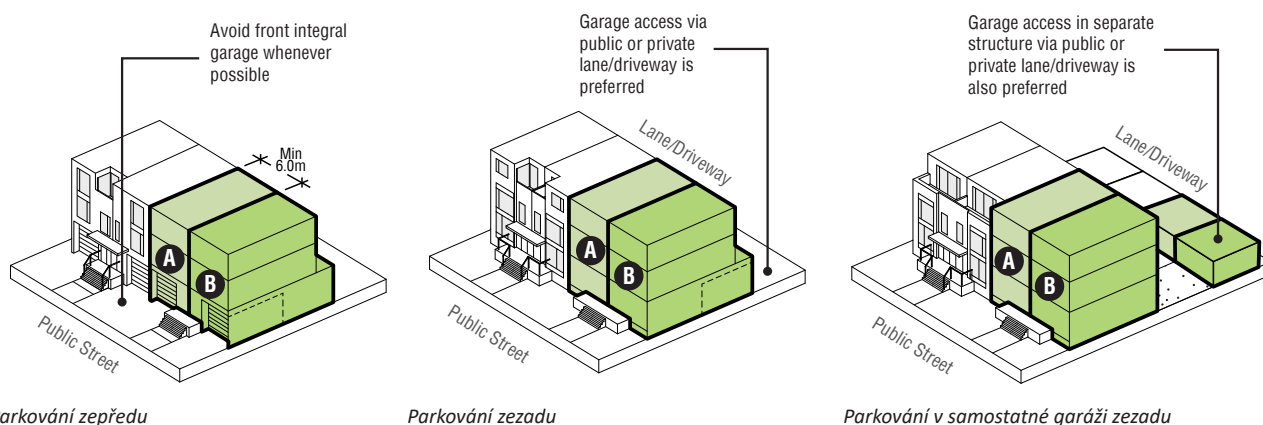
Obr. 88 Výstup ze společné podzemní garáže umístěný ve vnitrobloku – Sluseholmen, Kodaň (Zdroj: autor Erik Petrus)

Individuální parkování v rámci vlastního pozemku

Individuální parkování se realizuje většinou u širších townhousů. Jednou z pozitiv individuálního parkování je, že obyvatelé parkují své auto v rámci svého pozemku. Mají své auto při ruce. Vytváří to určitý komfort. Ale zároveň obnáší řadu nevýhod v rámci urbanistického řešení a vazby na veřejný prostor. Jednou z možných variant je parkování zezadu townhousu. Například v garáži v rámci domu. Nevýhodou tohoto řešení je omezení prostoru zahrady nebo dvora. Další variantou je parkování v samostatné garáži oddělené od townhousu a umístěné v zadní části pozemku. Obě tyto varianty vyžadují zadní příjezdovou cestu. Pokud není zadní část pozemku přístupná z veřejného prostoru. Příjezdová cesta má charakter poloveřejného prostoru. A využívají ji jenom rezidenti.¹⁷¹

Poslední možností je parkování zepředu. Parkování z přední strany townhousu, orientovaného směrem do ulice, není příliš vhodným řešením. Tato možnost je brána pouze v případě, že jiné řešení není možné. Neboť garážová vrata jednotlivých townhousů negativně působí na veřejný prostor. Omezuje aktivní parter a zabírá plochu, která by mohla být případně určená pro zeleň.¹⁷² Mnoho garáží v souvislé řadě narušuje plynulost chůze a generuje veřejný prostor ne příliš bezpečný a přívětivý. V případě, že není komunikace v jedné úrovni, vzniká v chodníku u výjezdu snížení, které se následně opakuje u každého townhousu.¹⁷³

Pro sociální udržitelnost v rámci obytného souboru townhousů, je však velmi důležité nabídnout různorodou škálu typů parkování, aby se vyhovělo různým cílovým skupinám.¹⁷⁴



Obr. 89 Parkování v rámci pozemku (Zdroj: *Townhouse and Low-rise apartment Guidelines*, 2018)

Parkování u zkoumaných obytných souborů je zpravidla řešeno parkováním sdíleně v podzemních garážích, ve veřejném prostoru, sdíleně na parkovišti anebo v rámci svého pozemku. Parcelace townhousů ovlivňuje způsob parkování. Užší parcely neumožňují parkování v rámci pozemku a je nutné parkovat sdíleně, například ve veřejném prostoru nebo ve sdílených garážích. Oproti širším parcelám, které parkování umožňují.¹⁷⁵ V Německu je parkování především řešeno v rámci vlastního pozemku na předzahrádce, která má pro to dostatečnou hloubku. V Nizozemsku, Dánku a ve Velké Británii je parkování řešeno převážně na ulici, sdíleně na povrchu nebo v podzemních garážích.

¹⁷¹ Ibid.

¹⁷² CITY OF TORONTO. *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines: Urban Design Guidelines*. City of Toronto, 2018. Dostupné také z: <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2018/05/7f47-city-planning-townhouse-low-rise-apartment-guidelines-2018.pdf>

¹⁷³ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁷⁴ Ibid.

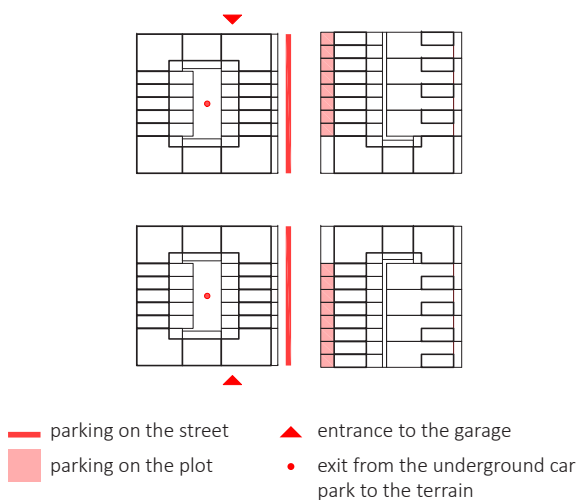
¹⁷⁵ PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2



Obr. 90 Parkování na předzahrádce – Friedrichswerder, Berlín
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 91 Soukromá garáž v přízemí – Prenzlauer Gärten, Berlín
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 92 Parkování ve zkoumaných obytných souborech
(Zdroj: Erik Petrus, 2020c)

Shrnutí zkoumaných obytných souborů

Způsob zastavovacích systémů townhousů v Německu, Dánsku, Nizozemsku a ve Velké Británii jsou víceméně totožné. Jednotlivé systémy v rámci zemí se od sebe liší pouze mírou vazby townhousů vůči veřejnému prostoru. Lze konstatovat, že míra vazby vůči veřejnému prostoru závisí na kulturním kontextu, který se promítá rovněž do vnitřní typologie každého townhousu. Z analyzovaných příkladů také vyplývá, že jsou townhousy navrhovány do obytných souborů, které se nacházejí v centrech měst nebo v jejich vnitřních periferiích.¹⁷⁶

¹⁷⁶ Ibid.

4. Forma výstavby townhousů

Kromě charakteristiky townhousů v rámci charakteru zástavby, otevřeného prostranství a dopravy byla vysledována dále forma výstavby townhousů, která má zásadní vliv na vzhled jednotlivých townhousů a na organizaci samotného obytného souboru. Výstavba townhousů je možná 3 různými způsoby. Individuální formou, skupinovou nebo pořízením townhousu od developera.

Individuální výstavba je realizace townhousů z vlastní iniciativy bez pomoci jiné skupiny rezidentů nebo koupí od developera. Příkladem individuální výstavby je obytný soubor Friedrichswerder v Berlíně nebo jeden urbánní blok ve čtvrti Borneo v Amsterdamu. Jednotlivé townhousy se od sebe liší nejenom ve fasádě, ale také v dispozičním uspořádáním.

Skupinová výstavba je založená na společném zájmu skupiny lidí si realizovat své jednotlivé townhousy vedle sebe. V Německu tato forma výstavby má dlouholetou tradici a existuje několik forem v rámci financování projektů, organizační struktury a právních forem. V zásadě se jedná o družstva. Na začátku se vytvoří skupina lidí, založí se právní forma společnosti a poté se hledá pozemek. Město této skupině může poskytnout některé pozemky pro výstavbu. Každý společník může mít v celém procesu určitou volnost a svůj townhouse si zrealizovat s individuálním architektem, za dodržení podmínek, které si stanovili na začátku procesu nebo si je mohou všichni postavit identické. Pro celkovou koncepci také mohou uspořádat architektonickou soutěž. Dobrymi příklady německé skupinové výstavby townhousů je Paul-Ehrlich Strasse v Karlsruhe nebo BIGyard v Berlíně. Jednou z velkou výhod této formy je finanční úspora v procesu výstavby a také že si lidé své sousedy dopředu vyberou.¹⁷⁷

Pořízením townhousu ze strany developera (soukromého nebo městského) jsou townhousy převážně uniformní jak ve své fasádě, tak i ve vnitřním dispozičním uspořádáním. Taková forma výstavby byla vysledována u townhousů postavených ve čtvrti Borneo v Amsterdamu, Artillerivej Syd, v Kodani nebo v South Gardens Elephant Parku v Londýně.

S formou výstavby townhousů určitým způsobem souvisí také vzhled jednotlivých fasád. Existují dva typy townhousů dle vzhledu. První typ je individuální vzhled, který charakterizuje individuálnost svého majitele a svou fasádou a dispozičním uspořádáním je odlišný od svých sousedů. Druhý typ představuje standardizovaný model v rámci celé řady a vytváří tak celek složený z několika totožných townhousů. Tento typ nereflexuje individuálnost svého majitele. Tato forma je typická pro skupinovou výstavbu nebo výstavbu ze strany developera či města.¹⁷⁸



Obr. 93 Individuální výstavba – Friedrichswerder, Berlín
(Zdroj: Fred Bigio, autor Erik Petrus)



Obr. 94 Individuální výstavba – Borneo, Amsterdam
(Zdroj: Fred Bigio, www.flickr.com)

¹⁷⁷ ULLRICH, Tina. *Townhouse Bürgerhaus Stadthaus - Saksalainen kytetty kaupunkientalo inspiraation lähteenä - Tutkimus saksalaisen Bürgerhaus-talon perinteestä nykypäivän townhouse-talon rakentamisen arkeen: German townhouse as a source of inspiration – A study from the traditional Bürgerhaus to present-day townhouse building*. 2014. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/15514>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.

¹⁷⁸ Ibid.



Obr. 95 Skupinová výstavba – BIGyard, Berlín
(Zdroj: Simon Menges, www.archdaily.com)



Obr. 96 Skupinová výstavba – Paul-Ehrlich Strasse, Karlsruhe
(Zdroj: Stephan Baumann, Andreas Keller, www.heinze.de)



Obr. 97 Výstavba developerem - South Gardens, Elephant Park, Londýn
(Zdroj: www.onthemarket.com)



Obr. 98 Výstavba developerem – Artillerievej Syd, Kodaň
(Zdroj: autor Erik Petrus)

5. Integrace townhousů do stávající struktury

Výše představená charakteristika současných townhousů se zabývá především charakteristikou townhousů realizovaných v obytných souborech jako celku. Kromě nové výstavby obytných souborů je však důležité říct, že mohou být townhousy rovněž integrovány do stávající urbanistické struktury, kde už jsou podmínky stanoveny okolní zástavbou.

Integrace townhousů do stávající urbanistické struktury má řadu výhod, neboť využívá prázdné, někdy i stísněné a nepravidelné pozemky ve stávající struktuře, které by jinak nebyly zastavěny, anebo by vyžadovali rozsáhlou přestavbu pro jiný druh typologie. Může se jednat například o proluky ve městech. Integrace townhousů do těchto oblastí může nabídnout individuální bydlení poblíž centra. Vestavbou townhousů se zvyšuje hustota osídlení a toto řešení se obejde bez větších zásahů do stávající struktury území. Svým malým měřítkem napomáhají zpravit urbanistickou a sociální strukturu území. Vytvářejí harmonii mezi novou a stávající zástavbou. Typologie jednotlivých townhousů však závisí na velikosti, tvaru pozemku a samotného napojení na stávající zástavbu a infrastrukturu.¹⁷⁹



Obr. 99 Baulücke Köln – Kolín, Německo
(Zdroj: Wolfgang Zeh, www.koelnarchitektur.de)



Obr. 100 Gelukstraat – Ghent, Belgie
(Zdroj: Filip Dujardin, www.archdaily.com)



Obr. 101 Jonquilles House – Lutych, Belgie
(Zdroj: Defourny Samuel, www.archdaily.com)

Řada kanadských měst, jako Toronto, Vancouver a další, vytvořily manuály, jako nástroj určující způsob integrování townhousů do stávající urbanistické struktury. A to v rámci formy zástavby, architektonických detailů, ale také vzhledu veřejných prostranství. Vytvořením těchto podrobných manuálů napomáhá lépe integrovat navržené townhousy do stávající zástavby.¹⁸⁰ Přesná specifikace povrchových materiálů, tvarů oken a dveří, typ a sklon střechy a jiných architektonických detailů napomáhá sjednotit charakter celé zástavby.¹⁸¹

V Německu byla, po druhé světové válce, značná část měst zničena a vybombardována. Cílem bylo obnovit zničená města a navrátit do nich ztracený život. Cílem rovněž bylo hledání nových městských obytných forem a zabránit tak odchodu převážně rodin s dětmi za město. Významný milník byl rok 1971, kdy začal platit nový zákon o obnově měst, který se soustředil na vnitřní obnovu měst.¹⁸² Od 70. letech minulého století dochází k renesanci městského bydlení, kdy touto formou dochází k přestavbám staveb malého měřítka uvnitř historických center německých měst.

¹⁷⁹ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁸⁰ CITY OF TORONTO. *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines: Urban Design Guidelines*. Toronto, 2018. Dostupné také z: <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2018/05/7f47-city-planning-townhouse-low-rise-apartment-guidelines-2018.pdf>

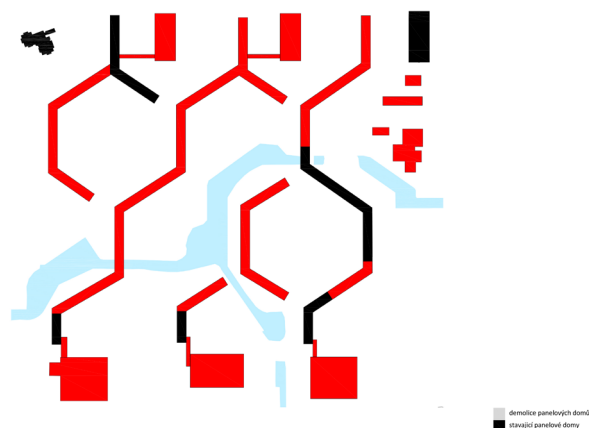
¹⁸¹ KINNIS, R. *Small-lot single family infill housing, City of Victoria: Report prepared for the Federation of Canadian Municipalities, Canadian Home Builders' Association, Canadian Housing and Renewal Association and Canada Mortgage and Housing Corporation*. Ottawa: Federation of Canadian Municipalities, 1997.

¹⁸² ULLRICH, Tina. *Townhouse Bürgerhaus Stadthaus - Saksalainen kytetty kaupunkientalo inspiraation lähteenä - Tutkimus saksalaisen Bürgerhaus-talon perinteestä nykypäivän townhouse-talon rakentamisen arkeen: German townhouse as a source of inspiration – A study from the traditional Bürgerhaus to present-day townhouse building*. 2014. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/15514>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.

Mezi tyto stavby rovněž patří townhousy.¹⁸³

Výška německých townhousů se odvíjí od okolní zástavby. V případě doplnění zástavby, respektují townhousy výšku okolních staveb a u nové výstavby charakter daného okolí. Šířka a hloubka townhousů je v těchto územích jasně stanovená. Blokovaná zástavba například v Berlíně umožňuje výstavbu townhousů o 6 nadzemních podlažích. Průměrná výška berlínských bloků je čtyři a více podlažní. Zpravidla u takto vysokých townhousů, které mohou být pro své rezidenty finančně nákladné, je někdy poslední patro dotvořeno zdí ze strany ulice, aby pomyslně dotvářelo průčelí stávající fronty domů, za kterou se může nacházet terasa. Hmota domu je směrem do vnitrobloku nižší než do ulice.¹⁸⁴

Kromě integrace do stávající struktury je možné townhousy začlenit do území v rámci revitalizace různých území, zejména brownfieldů¹⁸⁵ nebo rovněž revitalizací a integrací do struktur panelových sídlišť, jak k tomu přistupují zejména v Nizozemsku. Jedním z takových příkladů je sídliště Bijlmermeer v Amsterdamu. Sídliště patřilo mezi jednu z nejhorších čtvrtí v Nizozemsku, které prošlo velkou přestavbou. Velká část panelových domů byla odstraněna a nahrazena individuálním bydlením, aby nabídla širokou škálu bydlení. 35 % domů z celkového počtu v současné době tvoří townhousy.¹⁸⁶



Obr. 102 Situace před demolicí, sídliště Bijlmermeer v Amsterdamu
(Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 103 Situace po revitalizaci, sídliště Bijlmermeer v Amsterdamu
(Zdroj: autor Erik Petrus)

K revitalizaci území také došlo v Dánsku. Velká část brownfieldů v Kodani byla transformována do nových obytných čtvrtí. Snahou bylo vytvořit prostředí s lidským měřítkem, s dostatečnou hustotou osídlení, a především městskou diverzitou, která spočívala v nabídce života pro různé cílové skupiny na základě věku a životního stylu. Městský prostor dostal jasnou hierarchii budov a veřejných prostranství. Různorodost architektury vytvořila charakter a místní identitu území. Jedním z takových příkladů je obytná čtvrť Sluseholmen, která nabídla dva odlišné typy bydlení. Jedná se o kombinaci bytových domů a townhousů.¹⁸⁷

¹⁸³ HUTTONEN, Hannu, Emma BLOMQUIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components - Townhouse. Final report.* Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>

¹⁸⁴ ULLRICH, Tina. *Townhouse Bürgerhaus Stadthaus - Saksalainen kytketty kaupunkientalo inspiraation lähteenä - Tutkimus saksalaisen Bürgerhaus-talon perinteestä nykypäivän townhouse-talon rakentamisen arkeen: German townhouse as a source of inspiration – A study from the traditional Bürgerhaus to present-day townhouse building.* 2014. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/15514>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.

¹⁸⁵ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability.* New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁸⁶ WASSENBERG, Frank. *Large Housing Estates: Ideas, Rise, Fall and Recovery: The Bijlmermeer and beyond.* TU Delft, Architecture and the Built Environment, 2013.

¹⁸⁷ CITY OF COPENHAGEN. *Copenhagen city of Architecture: The architecture policy of the city of Copenhagen.* 2010. City of Copenhagen 2010: Technical and Environmental Administration.

6. SWOT analýza townhousů v rámci města

SWOT analýza měla za cíl zjistit jaký význam má townhouse pro samotné město. Analýza byla zaměřena na oblast urbanismu, životního prostředí, sociálního prostředí a ekonomiky.

1. Urbanismus

SILNÉ STRÁNKY <ul style="list-style-type: none">• městský charakter blokové zástavby• forma kompaktního města• lidé se snadno orientují v prostoru• rozmanitost zástavby• typologická rozmanitost zástavby• nejstabilnější jednotka v rámci rodinných domů• townhousy mají lidské měřítko• jasné vymezení veřejného prostoru• townhousy vytvářejí identitu místa• kvalitní veřejný prostor – díky velmi blízké vazbě mezi veřejným prostorem a domem je velký tlak rezidentů mít prostor před townhousem reprezentativní• snadná integrace townhousů do historické kompaktní zástavby nebo využití brownfieldů, sídlišť• dlouhodobě udržitelná forma zástavby oproti RD v satelitech za městem• možnost aktivního parteru s komercí, službami	SLABÉ STRÁNKY <ul style="list-style-type: none">• úzké parcely• orientace vůči světovým stranám• omezenost parkování• nedostatek volných pozemků ve vlastnictví města• nedostatečné zkušenosti s výstavbou townhousů
PŘÍLEŽITOSTI <ul style="list-style-type: none">• trend v bydlení – městské bydlení• omezení v rozpínání města do krajiny• zahuštění města• návrat ke kompaktnímu městu• dostavba proluk, nová výstavba v nezastavěném území, regenerace brownfieldů, zahuštění sídlišť	HROZBY <ul style="list-style-type: none">• neznalost typologie• špatné užívání názvu „townhousů“

2. Životní prostředí

SILNÉ STRÁNKY <ul style="list-style-type: none">• individuální bydlení ve městě (v centru, popřípadě ve vnitřní periférii centra)• atraktivita života ve městě• vlastní rodinný dům s vlastním pozemkem, umístěný ve městě• využívání veřejné dopravy• nezávislost automobilové dopravy• pomalejší provoz díky úzkým ulicím oproti zástavbě izolovaných RD• pohyb ve veřejném prostoru je pomalejší díky rozmanitosti fasád• rozmanitost zástavby oproti monotónní dlouhé fasádě nabízí člověku více postřehů a zastavení• kvalitní veřejný prostor• dostupnost občanské vybavenosti, obchodů a nabídka široké škály volnočasových aktivit• adaptabilita townhousů pro různé funkce, ale také v rámci různých požadavků rezidentů během životnosti staveb• díky omezenému prostoru, dochází k efektivnímu využití pozemku• flexibilní forma townhousů se dokáže přizpůsobit v rychle se měnících městských lokalitách• udržitelnější forma zástavby oproti jiným druhům rodinných domů (vzniká menší odpad při výstavbě, energeticky méně náročnější, vede ke snížení použitých stavebních a jiných materiálů)• výstavba townhousů pomáhá redukovat rozpínání města do volné krajiny	SLABÉ STRÁNKY <ul style="list-style-type: none">• hluk ve městě (den x noc)• vandalismus
PŘÍLEŽITOSTI <ul style="list-style-type: none">• atraktivita města• snížení intenzity automobilové dopravy• zlepšení obytné kvality prostředí• oživení atraktivity území (brownfieldy, ...)• lidé neutíkají o víkendech na venkov (chalupu, chatu), zůstávají ve městech	HROZBY <ul style="list-style-type: none">• sociální konflikt sousedů, komunity – neshoda• nižší míra soukromí• sdílené prostory (parkování, vnitroblok, ...)• menší svoboda na zahradě (grilování, party, ...) oproti vesnici a příměstských oblastí

3. Sociální prostředí

SILNÉ STRÁNKY <ul style="list-style-type: none">• pestrá typologická nabídka bydlení – sociální diverzita, sociální stabilita (uspokojí se různorodá poptávka obyvatel)• bezpečnost lokality – těsný kontakt s veřejným prostorem, veřejný prostor je více kontrolován, nízká kriminalita• vyšší sociální interakce – mnoho dveří je orientováno do veřejného prostoru, těsný kontakt se sousedy (i ze zahrady)• zástavba není monotónní – bezpečnost, chůze lidí se zpomalí, vyšší interakce mezi místní komunitou a kolemjdoucími lidmi• aktivní parter – posílení kontroly a bezpečnosti, posílení kvality obytného prostředí, sociální integrita, nabídka široké škály služeb, zjemnění a prolnutí hranice mezi veřejným a soukromým prostorem• kontakt rezidentů s veřejným prostorem (s městem) u vyšších podlaží, do max. 5 podlaží• zájem obyvatel na podobě a kvalitě veřejného prostranství• vyšší hustota osídlení – lepší veřejná doprava• přirozená sociální soudružnost• individualizace rezidentů ve formě fasád• townhousy nabízejí flexibilitu svým rezidentům• vícegenerační bydlení – fyzická a duševní podpora seniorů atd.• vhodnost typologie pro všechny sociální třídy společnosti a různorodou velikost domácností	SLABÉ STRÁNKY <ul style="list-style-type: none">• sociální konflikt sousedů, komunity – neshoda• nižší míra soukromí• sdílené prostory (parkování, vnitroblok, ...)• menší svoboda na zahradě (grilování, party, ...) oproti vesnici a příměstských oblastí
PŘÍLEŽITOSTI <ul style="list-style-type: none">• vytvoření sociální stability v rámci lokality• návrat k individuálnímu bydlení ve městě• omezení odchodu lidí na periferii měst	HROZBY <ul style="list-style-type: none">• pokles trendu městského života• pokles poptávky po individuálním bydlení• pokles atraktivity lokality• demografický vývoj – zmenšování domácností• gentrifikace (sociálně-kulturní změny)• vytvoření ghatt (proměna obyvatelstva v důsledku nastěhování problematické rodiny)

S W
O T

4. Ekonomický aspekt

<p>SILNÉ STRÁNKY</p> <ul style="list-style-type: none"> • kratší inženýrské sítě • kratší dopravní komunikace • kompaktní forma a řadová zástavba – malá plocha obvodového pláště townhousu, tudíž menší nároky na vytápění (méně energeticky náročné), vede k finanční úspoře • hospodárnější využití pozemků • vyšší hustota obyvatel (cca 4x větší než zástavba samostatně stojících RD) • možnost napojení na centrální vytápění oproti RD na vesnici • mix funkcí (vybavení lokality, finanční přilepšení rezidentů, vlastní lokální podnikání) • cenově dostupnější – při výstavbě vzniká menší odpad, redukuje se spotřeba použitých stavebních a jiných materiálů • vícegenerační bydlení – sdílení výdajů v rámci jednoho domu 	<p>SLABÉ STRÁNKY</p> <ul style="list-style-type: none"> • vysoká cena pozemků • náročnější formy organizace výstavby • velká podlahová plocha bytu
<p>PŘÍLEŽITOSTI</p> <ul style="list-style-type: none"> • efektivní hospodárnost území • aktivní parter – menší lokální komerce, služby, finanční přilepšení domácnosti • vhodná příležitost pro menší podnikatele 	<p>HROZBY</p> <ul style="list-style-type: none"> • růst cen pozemků

Vyhodnocení SWOT analýzy

Townhousy umístěné v rámci města mají zásadní význam. Nabízí řadu výhod. Silné stránky a příležitosti ve velké míře převyšují nad slabými stránkami a hrozbami. Slabé stránky se dají eliminovat. Příležitosti lze využít v budoucnu a hrozbám se dá v určitých případech vyhnout.

Mezi silné stránky townhousů patří zejména jejich umístění přímo ve městě. Nabízejí tak individuální městské bydlení s vlastní zahradou. Tím, že jsou umístěné právě ve městě, umožňují dostupnost služeb, obchodů a volnočasových aktivit. Jejich kombinace s jinými typologiemi vytvářejí pestrou nabídku bydlení, která zajišťuje sociální diverzitu v území. Těsný kontakt s veřejným prostorem má za důsledek, že vytvářejí přívětivý, jasně definovaný a bezpečný veřejný prostor, oproti jiným formám bydlení. A nabízejí vyšší sociální integritu v rámci komunity. Svým měřítkem se dokážou snáze integrovat do různých urbanistických struktur. Z ekonomického hlediska hospodárněji využívají své území a jsou méně finančně náročné.

5.2.2. Měřítko domu

Townhouse je dům na úzké parcele. Toto úzké řazení ovlivňuje samotnou vnitřní typologii, plochu jednotlivých podlaží i rozmístění funkcí v rámci celého townhouse.¹⁸⁸

Typ townhousu vůči veřejnému prostoru

Se vstupem do jednotlivých townhouseů závisí jejich samotná vazba na veřejný prostor. V závislosti na této vazbě vzniká různá typologie předního dvora neboli předzahrádky. Podle typologie předního dvora rozlišujeme 3 typy:

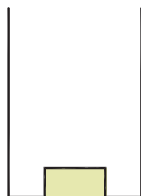
- a) **Bez předzahrádky**
- b) **Vložený vstup**
- c) **S předzahrádkou**

Townhouse bez předzahrádky je umístěný přímo na hraně pozemku a veřejného prostoru. Nevytváří před domem žádný prostor a vstup je řešený přímo z uličního prostranství. V případě vloženého vstupu je rovněž přední fasáda na hraně veřejného prostoru, ale vstup může být částečně nebo zcela zasunutý směrem dovnitř. Třetí typologie představuje zasunutí celé uliční fasády směrem dovnitř pozemku a vytvoření předzahrádky přes celou jeho šířku. Přední dvůr neboli předzahrádka může být minimálního rozměru a vytvářet tak malý prostor, například pro umístění schránky, lavičky, nádoby na odpadky či prostor pro zeleň. Anebo poskytnou zasunutí v takové míře, aby vytvořilo před townhousem místo pro parkování.¹⁸⁹

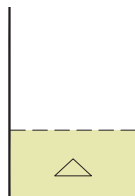
A



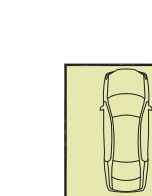
B1



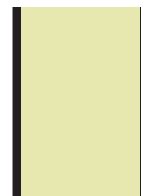
B2



B3



B4



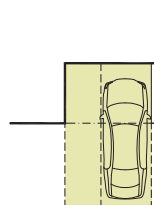
Obr. 104 Townhouse bez předzahrádky
(Zdroj: *The New Finnish Dream Home?*, 2016)

Obr. 105 Townhouse s vloženým vstupem (Zdroj: *The New Finnish Dream Home?*, 2016)

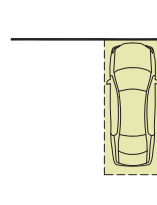
C1



C2



C3



Obr. 106 Townhouse s předzahrádkou (Zdroj: *The New Finnish Dream Home?*, 2016)

¹⁸⁸ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁸⁹ HUTTUNEN, Hannu, Eija HASU, Jukka HIRVONEN, Anne TERVO a Tina ULLRICH. *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*. Helsinki: Aalto University School of Arts, Design and Architecture, Department of Architecture, 2016. ISBN 978-952-60-7113-8. Dostupné také z: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7113-8>



Obr. 107 Townhouse bez předzahrádky – Nizozemsko (Zdroj: Marcel van der Burg, www.archdaily.com)



Obr. 108 Townhouse s vloženým vstupem neboli zasunutý vstup – Nizozemsko (Zdroj: Marcel van der Burg, www.archdaily.com)



Obr. 109 Townhouse s předzahrádkou – Rummelsburg Bay, Berlín, Německo (Zdroj: autor Erik Petrus)

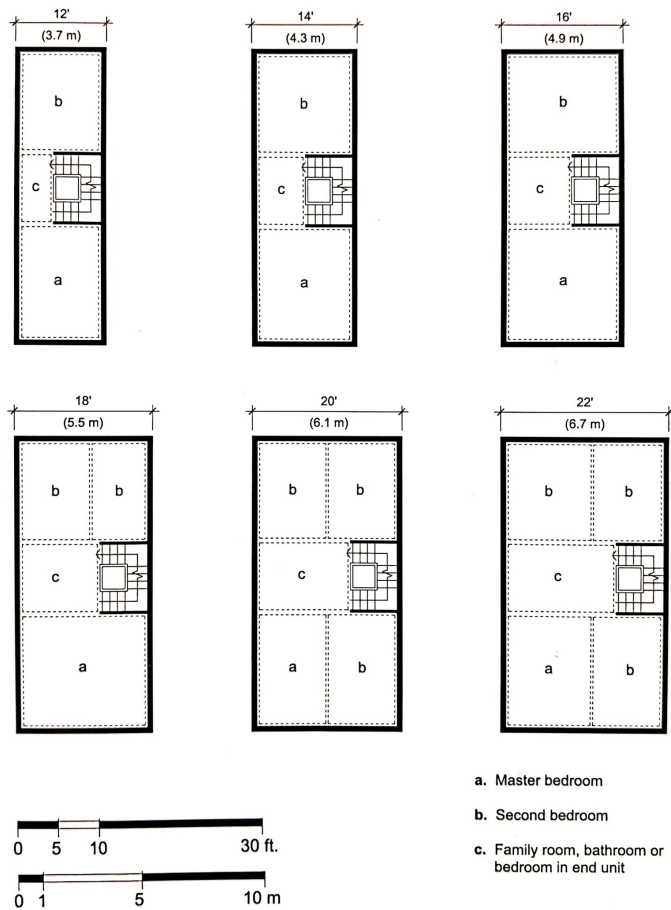
Velikost townhousu

Velikost jednotlivých místností a jejich umístování mají zásadní vliv na velikost samotného townhousu. Základní místností, která určuje minimální šířku celého townhousu je obývací pokoj, který je ústřední částí celého domu. Dále může být šířka ovlivněna řazením obytných místností vedle sebe ve vyšším podlaží. Velikost místností a jejich podélné řazení za sebou mají vliv na hloubku celého townhousu.¹⁹⁰

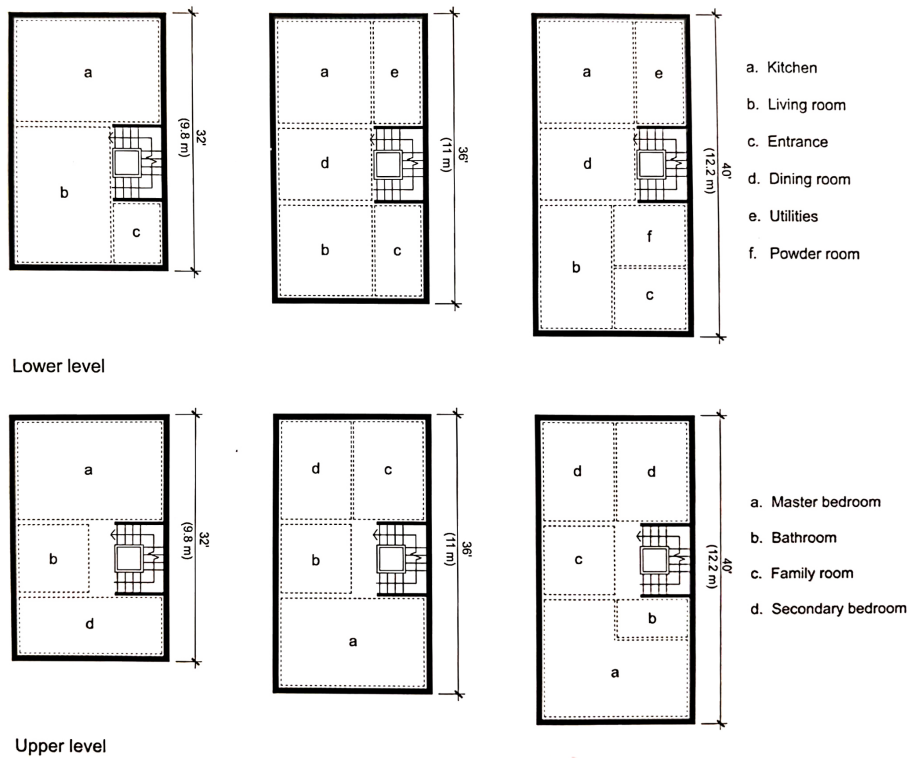
Úzké townhousy mají šířku menší jak 6 metrů. Takové townhousy představují pro architekty velkou výzvu a je nutné jejich půdorysy navrhovat efektivně. Pro docílení efektivity dochází k navrhování některých prostorů ve formě open space. Rovněž se tím minimalizují komunikační prostory.¹⁹¹

¹⁹⁰ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁹¹ FRIEDMAN, Avi a Robyn WHITWHAM. Design principals of narrow townhouse; for affordability and adaptability. *Open House International*. 2012, 37(3), 6-15.

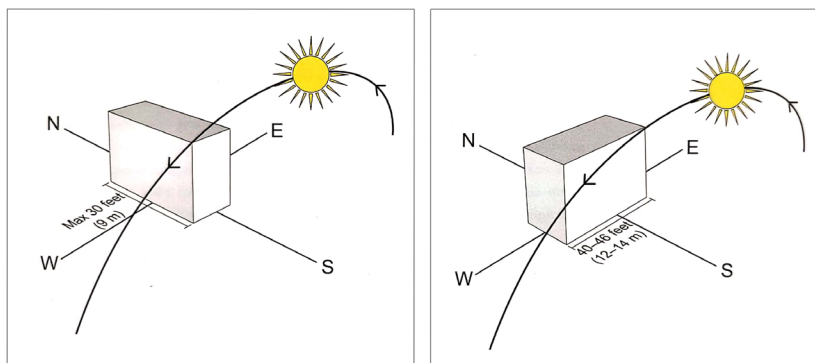


Obr. 110 Šířka townhousu v závislosti na velikosti a počtu místností vedle sebe (Zdroj: Avi Friedman, 2012)



Obr. 111 Hloubka townhousu v závislosti na velikosti a řazení místností za sebou (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

Důležitým faktorem, který ovlivňuje velikost townhousu a jeho vnitřní dispozici, je denní osvětlení a orientace ke světovým stranám. Hloubka townhousu závisí především na orientaci vůči světovým stranám. Je-li přední a zadní fasáda orientována na sever a jih, je hloubka zpravidla okolo 9 metrů. V případě orientace na východ a západ je hloubka mezi 12 a 14 metry. Kromě přední a zadní fasády je možné do vnitřní dispozice dostat denní osvětlení ve formě světlíků, šachet nebo atrií. Townhouse by měl v určitém způsobu umožňovat flexibilitu hmotového zvětšení. A to v případě vestavby směrem do dvora nebo nástavby patra, pokud to ovšem dovolí místní podmínky.¹⁹²



Obr. 112 Orientace vůči světovým stranám udává hloubku townhousu (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

Typ vstupu

Nejdůležitějším prvkem v celé kompozici přední fasády townhousu je samotný vstup, který se zásadně podílí na identitě vlastního domu a její domácnosti. Je to element, který vytváří přechod mezi veřejným a soukromým prostorem, a jeho design a forma se nepochybně podílí na soukromí jednotlivé domácnosti uvnitř townhousu. Různorodost vstupů jednotlivých townhousů v celé uliční frontě nebo v celém komplexu vytváří zajímavé detaily a také zvyšuje atraktivitu zástavby. Právě tento přechod je u kompaktní formy zástavby velmi důležitý, neboť se podílí na tvorbě kvalitního veřejného prostranství a jasně definuje hranici mezi soukromým a veřejným prostorem. Jedním ze způsobů, jak pracovat se vstupem a zvýraznit ho, je jeho zasunutí a vytvoření tak polosoukromé části townhousu. V opačném případě je možné tento vstup vysunout směrem do veřejného prostranství. Kromě vstupní fasády tedy té přední je také důležitá zadní fasáda townhousu a její vztah se zahradou či terasou, kde se odehrávají volnočasové aktivity. Tento venkovní prostor se navzájem prolíná s interiérem. V případě vícečlenných domácností ve vyšších podlažích, může mít každá jednotka přístup k venkovnímu prostoru ve formě lodžii nebo balkonů. Tím, že má každá jednotka svůj vlastní vstup z venkovního prostoru, se zvyšuje soukromí a komfort každé domácnosti.¹⁹³

Vstup do townhousu v přízemí může být trojího typu v závislosti na místních podmínkách. A to **přímo z úrovně terénu**, což umožňuje bezbariérový přístup jak seniorům, tak i lidem s určitým handicapem. Nebo může být vstup **částečně zapuštěný** anebo **částečně vyvýšený**, zpravidla o půl patra. Součástí venkovního prostoru se tak stává soukromé schodiště.¹⁹⁴

Pokud je vstup přímo z úrovně terénu, tedy přístupný z ulice, jedná se o **přímou** vazbu mezi vstupem do domu a veřejným prostorem. V případě, že je vstup zapuštěný nebo vyvýšený, tak se jedná o vazbu **nepřímou**. Townhouse rovněž může mít **kombinaci obou** vstupů.¹⁹⁵

¹⁹² FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

¹⁹³ Ibid.

¹⁹⁴ Ibid.

¹⁹⁵ PALAIIOLOGOU, Garyfalia, Sam GRIFFITHS a Laura VAUGHAN. Reclaiming the virtual community for spatial cultures: Functional generality and cultural specificity at the interface of building and street. *The Journal of Space Syntax*. 2016, 7(1), 25-54. ISSN 2044-7507.



Obr. 113 Typy vstupů townhousů ve dvou lokalitách, Islington, Londýn – obr. nahoře, The West Village, Manhattan – obr. dole (Zdroj: F. Palaiologou, S. Griffiths, L. Vaughan, 2016)

Tato vazba samotného vstupu vůči veřejnému prostoru je dána převážně kulturními a přírodními podmínkami.¹⁹⁶ V Nizozemsku díky vysoké hladině podzemní vody nebylo možné provést zapuštěný suterén. V některých oblastech byly domy vyvýšené kvůli častým záplavám. Schodiště, vedoucí do vyvýšeného patra, se stalo součástí veřejného prostoru.¹⁹⁷ Ve Velké Británii vyšší townhousy měly zapuštěný suterén, který sloužil pro služebnictvo nebo mohl být pronajímáný. Menší townhousy, které byly určeny pro nižší vrstvu, neměli suterén zapuštěný a vstup do domu byl přímo z ulice.¹⁹⁸ V Americe v takovém New Yorku se projevil holandský typ s vyvýšeným vstupem. Vyvýšené podlaží zde nebylo důvodem záplav, ale sloužilo k provětrání a prosvětlení suterénu.¹⁹⁹

¹⁹⁶ Ibid.

¹⁹⁷ PALAIOLOGOU, Garyfalia a Laura VAUGHAN. The manhattan row house as an exemplar of urban adaptability: 1874-2011. In: *New Urban Configurations*. 2014, s. 347-353. Dostupné z: doi:10.3233/978-1-61499-365-0-353

¹⁹⁸ PALAIOLOGOU, Garyfalia, Sam GRIFFITHS a Laura VAUGHAN. Reclaiming the virtual community for spatial cultures: Functional generality and cultural specificity at the interface of building and street. *The Journal of Space Syntax*. 2016, **7**(1), 25-54. ISSN 2044-7507.

¹⁹⁹ PALAIOLOGOU, Garyfalia a Laura VAUGHAN. The manhattan row house as an exemplar of urban adaptability: 1874-2011. In: *New Urban Configurations*. 2014, s. 347-353. Dostupné z: doi:10.3233/978-1-61499-365-0-353



Obr. 114 Vstup z úrovně terénu, přímá vazba – Nizozemsko
(Zdroj: GAAGA, www.archdaily.com)



Obr. 115 Vyvýšený vstup, nepřímá vazba – USA
(Zdroj: TY COLE PHOTOGRAPHY, www.archdaily.com)



Obr. 116 Kombinace obou vstupů, přímá i nepřímá vazba – USA
(Zdroj: Raul Garcia, www.archdaily.com)

Každý dům vytváří identitu svého majitele. Snahou každé domácnosti je si fasádu sobě přizpůsobit. Townhousy tím vytvářejí v uliční frontě vizuální rytmus. Jednotlivé prvky na fasádách se mohou opakovat a vytvářet tak zajímavou kompozici a celou zástavbu tím sjednotit. Tato různorodost vytváří příjemné a zajímavé prostředí. Kromě toho, že je fasáda odrazem domácnosti, která v něm bydlí, je také odrazem jejich požadavků a nároků na bydlení, a to se odráží v dispozičním uspořádání celého townhouse. Velikosti a rozmístění oken závisí na typu místností, která se za nimi skrývají. Jiná velikost okna je v obývacím pokoji než například v ložnici. Různé typologie generují různý vzhled fasád a tím i různý vzhled uličního prostoru. Kromě přední a zadní fasády tvoří charakter samotného townhouse i střecha.²⁰⁰

Vchody do domů mohou být buď **sdužené** nebo **nesdužené**. Sdužené vstupy jsou velmi typické pro britské townhousy z doby viktoriánské a oproti tomu nesdužené vstupy jsou v Británii typické pro období georgiánské.²⁰¹

Skladebnost bytových jednotek

Townhouse může obsahovat maximálně 3 bytové jednotky v rámci jednoho domu. Může tedy nabídnout bydlení pro více domácností. Skladba těchto jednotek je buď v horizontální poloze, nebo vertikální. Rozlišujeme tedy 3 typy townhouseů v závislosti na počtu bytových jednotek:

1. **Townhouse s 1 bytem**
2. **Townhouse se 2 byty (duplex)**
3. **Townhouse se 3 byty (triplex)**

Townhouse pro jednu domácnost je anglickým termínem označován jako „single-family townhouse“ a u townhouseů s více než jednou domácností se označuje „multi-family townhouse“. U dvou a třech bytových jednotek je důležitá pozice jednotlivých vstupů do každé bytové jednotky. Jednotlivé vstupy mohou být z veřejného prostoru nebo ze sdílené vnitřní komunikace. Dalším důležitým prvkem v rámci organizace jednotek je pozice společného

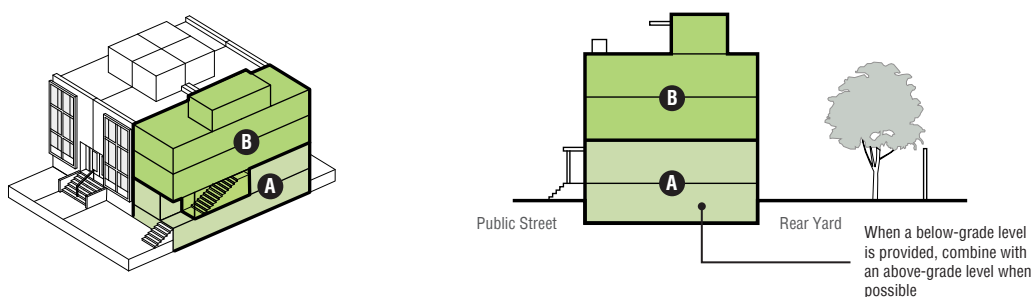
²⁰⁰ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

²⁰¹ UTRIAINEN, Jaakko. *Iso-Britannia esikuvana tulevaisuuden kaupunkientalolle: United Kingdom as an exemplar for future townhouse*. 2016. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/20807>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.

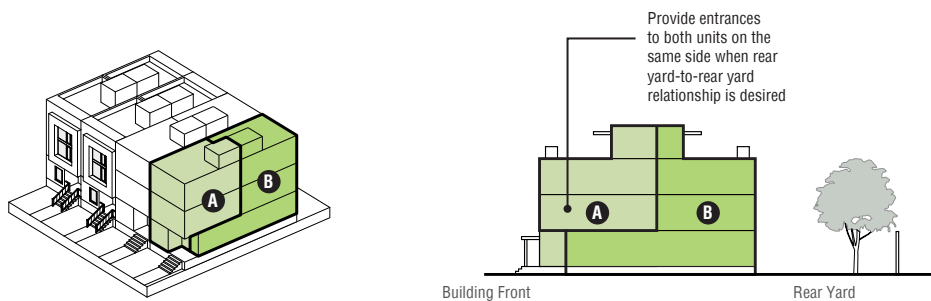
schodiště, které umožňuje vstupy do bytů v jednotlivých podlažích. Mimo to jsou důležité také samotné komunikace v dílčích jednotkách a v neposlední řadě technické zázemí. Pozice těchto elementů může mít pozitivní, popřípadě i negativní vliv, například při adaptaci z jedné jednotky na dvě nebo tři bytové jednotky a naopak. Pro následnou adaptaci jednoho bytu na více bytových jednotek je nejvhodnější pozice schodiště v centrální části celé dispozice, kde se okolo schodiště mohou umísťovat komunikace a veškerá technická zázemí (např. koupelny) a instalace.²⁰²



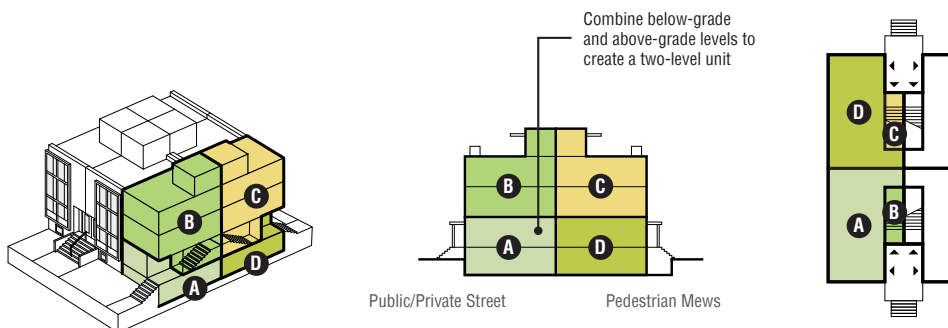
Obr. 117 Townhouse s 1 bytem – forma back-to-back (Zdroj: *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines*, 2018)



Obr. 118 Townhouse se 2 byty (duplex) – vertikální členění (Zdroj: *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines*, 2018)

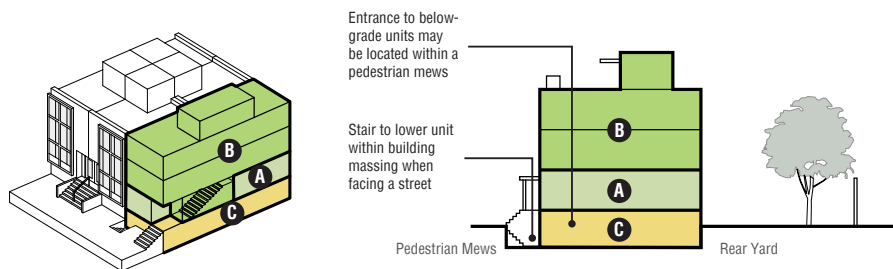


Obr. 119 Townhouse se 2 byty (duplex) – horizontální členění (Zdroj: *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines*, 2018)

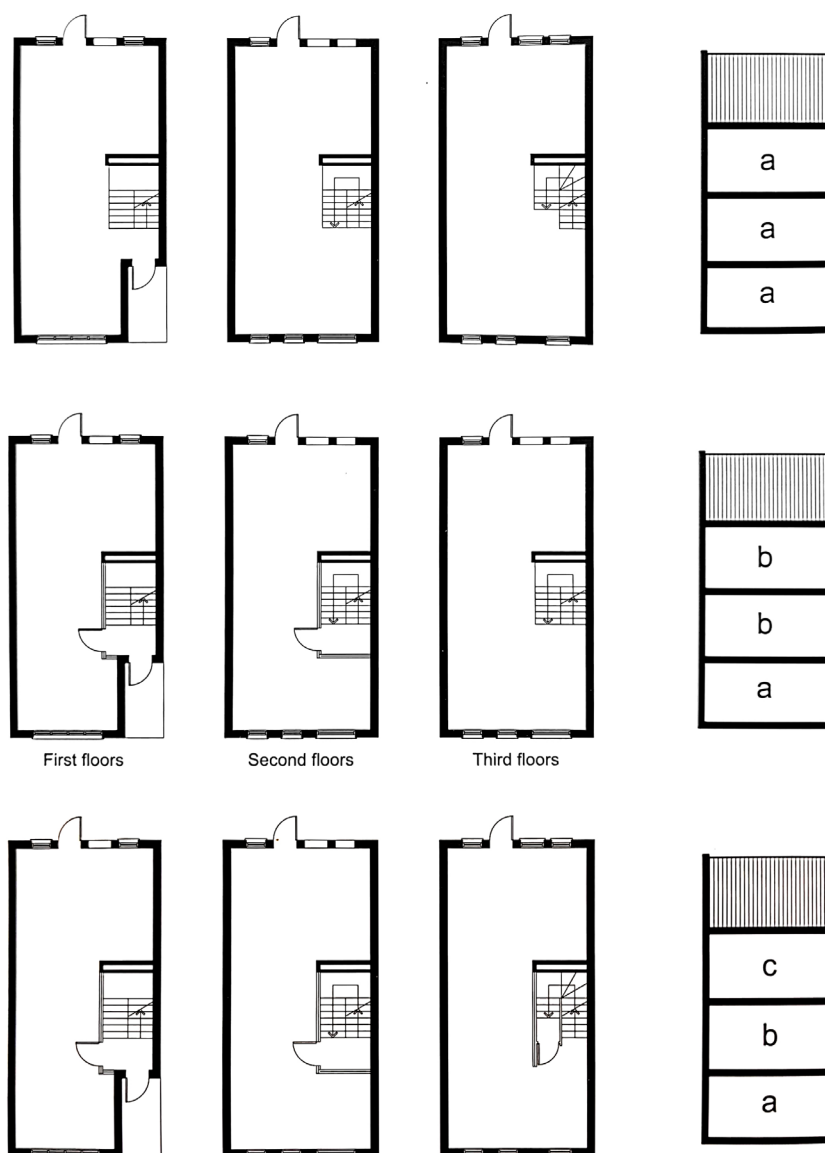


Obr. 120 Townhouse se 2 byty (duplex), forma back-to-back (Zdroj: *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines*, 2018)

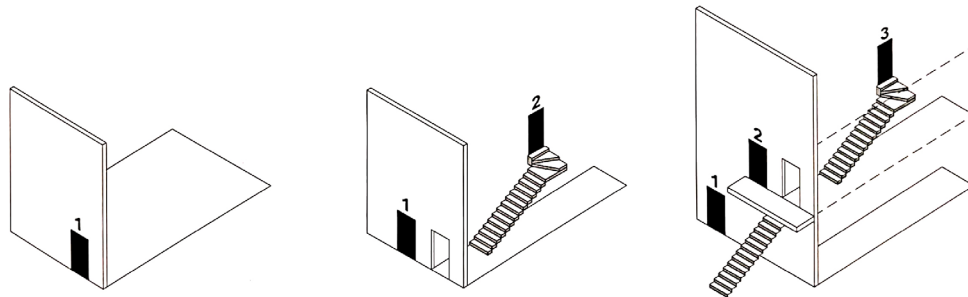
²⁰² FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.



Obr. 121 Townhouse se 3 byty (triplex) (Zdroj: *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines*, 2018)



Obr. 122 Střední poloha schodiště umožňuje dodatečnou adaptaci z jedné jednotky na dvě a tři. (Zdroj: *Avi Friedman*, 2012)



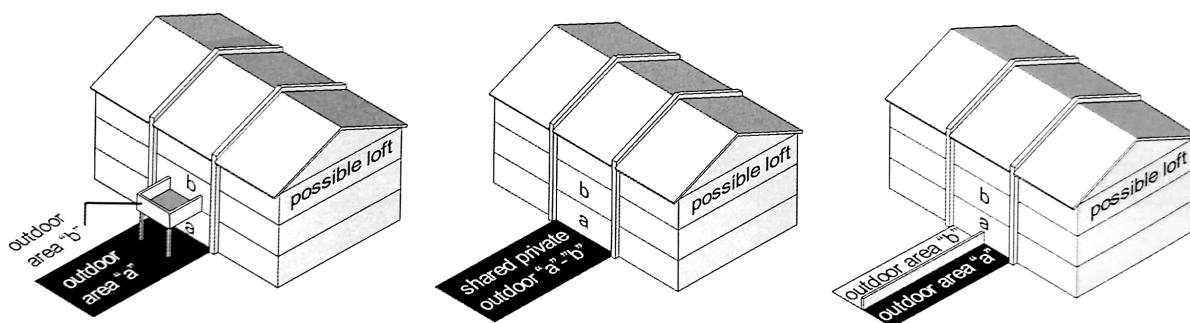
Obr. 123 Vstupy do bytových jednotek (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

Venkovní prostory

Townhouse zpravidla obsahuje soukromé venkovní prostory. Jedná se o dva druhy prostorů. Prostory, které jsou přístupné v úrovni přízemí a prostory umístěné ve vyšších podlažích. V některých případech mohou mít townhousy, v úrovni přízemí, dva druhy venkovních prostorů. Jedná se především o přední venkovní polosoukromý prostor v podobě předzahrádky nebo otevřené verandy. Není to však podmínkou. Některé townhousy nezahrnují tyto prostory vůbec a jsou umístěny přímo na hranici ulice a pozemku. V zadní části pozemku se zpravidla nachází soukromá zahrada nebo dvůr, které jsou ve vizuálním kontaktu se sousedními pozemky. Horní podlaží mohou obsahovat balkony, lodžie, terasy nebo střešní terasy. Zadní venkovní prostory nabízejí větší soukromí oproti předním prostorům.²⁰³

V případě dvou a tří bytových jednotek v rámci townhousu, mohou být venkovní prostory sdílené s ostatními členy domu. Záleží však na daných podmínkách a samotných rezidentech. Zpravidla spodní jednotka využívá zahradu a horní jednotka například balkon. Pokud se mezi sebou rezidenti dohodnou a mohou společně sdílet zahradu. Další možný způsob je zahradu rozdělit, kde každá jednotka bude mít svůj vlastní prostor.²⁰⁴

Townhousy, jako jiné rodinné domy, nabízejí stejnou výhodu díky propojením interiéru a exteriéru. Vazba mezi domem a zahradou posiluje pocit vlastnictví. Rovněž venkovní prostory prodlužují plochu interiéru. Při adekvátně zvoleném řešení, může tato vazba vizuálně zvětšit interiér dané místnosti.²⁰⁵



Obr. 124 Možné způsoby sdílení zahrady (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

²⁰³ Ibid.

²⁰⁴ Ibid.

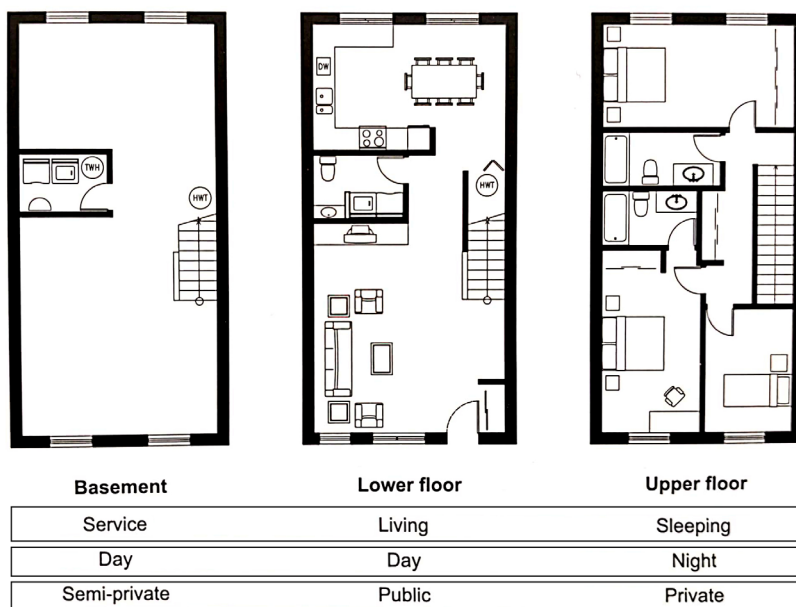
²⁰⁵ FRIEDMAN, Avi a Robyn WHITWHAM. Design principals of narrow townhouse; for affordability and adaptability. *Open House International*. 2012, 37(3), 6-15.

5.2.3. Měřítko bytu

Na samotnou typologii townhousu má zásadní vliv zónování, tvar a poloha schodiště, poloha vstupu do bytové jednotky a denní osvětlení.

Zónování

Kultura, sociální kontext, a především osobní potřeby domácnosti mají vliv na vnitřní dispoziční uspořádání bytu a na jeho zónování. Úzké řazení townhousu vyžaduje efektivní využití dispozice. Zónování pomáhá zefektivnit jeho vnitřní uspořádání. V rámci jednoho bytu dochází k rozdělení zón podle hierarchie soukromí. Na zónu **společenskou (neboli denní), soukromou (noční) a polospolečenskou (denní)**. Společenská zóna zahrnuje místnosti, které jsou využívány všemi členy domácnosti a jejich hosty. Patří mezi ně obývací pokoj, obytná kuchyně, jídelna a další místnosti obdobného charakteru. Naopak zóna soukromá zahrnuje všechny pokoje, ložnice a koupelny, které jsou přístupné pouze členům domácnosti, nikoli návštěvě. Zóna polospolečenská obsahuje například sklep, technickou místnost, ale také kuchyni, pokud je jako samostatně oddělená místnost, či jiné místnosti s komunitním charakterem. Jsou to místnosti, které využívají kromě členů domácnosti i v omezené míře samotní hosté. Jednotlivé místnosti s podobnou funkcí bývají zahrnuty v rámci jedné zóny.²⁰⁶

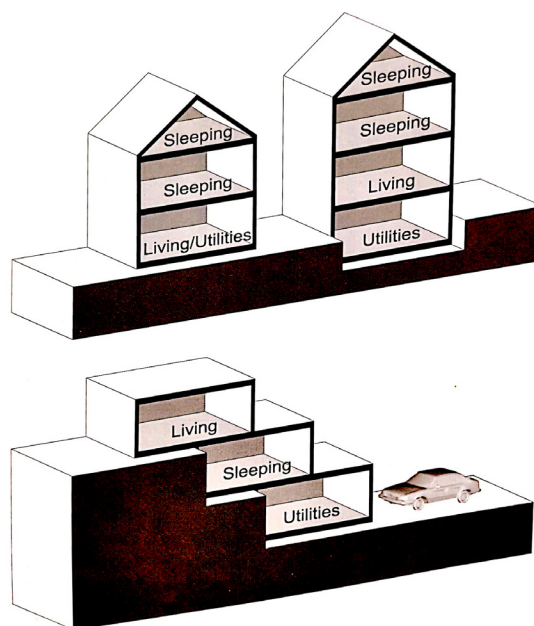


Obr. 125 Zónování townhousu (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

U townhousů dochází k vertikálnímu členění zón. Společenská zóna, zpravidla místnosti, které jsou využívány nejčastěji, se nachází v nejnižších podlažích a místnosti v soukromé zóně pak ve vyšších podlažích. Takové rozmístění závisí převážně na místních podmínkách. V případě svažitosti terénu může být zónování opačně. Kdy se vstupní podlaží nachází ve vyšším podlaží a veškeré místnosti ze soukromé zóny jsou umístěny v nižších podlažích.²⁰⁷

²⁰⁶ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

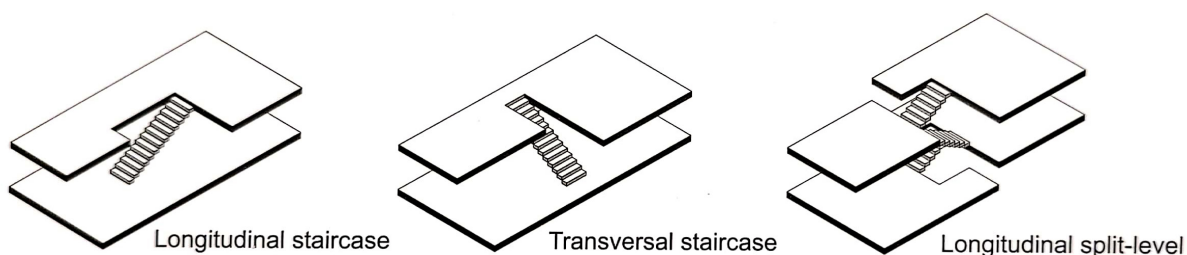
²⁰⁷ Ibid.



Obr. 126 Vertikální zónování (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

Poloha schodiště

Zásadní vliv na dispoziční uspořádání, celkové propojení a organizaci bytu má pozice schodiště. Umístění schodiště může být trojího typu. **Rovnoběžně s podélnou zdí, kolmo k podélné zdi**, respektive rovnoběžně s fasádou a **forma mezonetu**. Schodiště rovnoběžné s podélnou zdí se používá u úzkých townhousů a je to nejběžnější forma umístění. Nejeftektivněji je prostor řešený, když se schodiště umístí k jedné z podélných stěn. Schodiště, které je na tuto stěnu kolmé umožňuje rozdělení prostoru na dvě samostatné části. Popřípadě vytvořit tak dvě zóny v rámci jednoho podlaží. Stejně řešení je i v případě mezonetové formy, kdy jsou jednotlivé části pater výškově odděleny, většinou o výšku půl patra.²⁰⁸ Každý prostor se tak nachází na jiné výškové úrovni. Dochází k velmi zajímavým prostorovým řešením. Vlivem těchto uskočených podlaží je možné dostat do centrální části dispozice denní světlo.²⁰⁹



Obr. 127 Pozice schodiště uvnitř townhousu (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

²⁰⁸ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

²⁰⁹ PFEIFER, Günter a Per BRAUNECK. *Row houses: a Housing typology*. Basel: Birkhäuser, 2008. ISBN 978-3-7643-7838-7.



Obr. 128 Schodiště umístěné příčně v zadní části townhousu – Belgie
(Zdroj: Luc Roymans, www.archdaily.com)



Obr. 129 Schodiště umístěné podélně v centrální části dispozice – Nizozemsko (Zdroj: Gwendolyn Huisman, Marijn Boterman, www.archdaily.com)

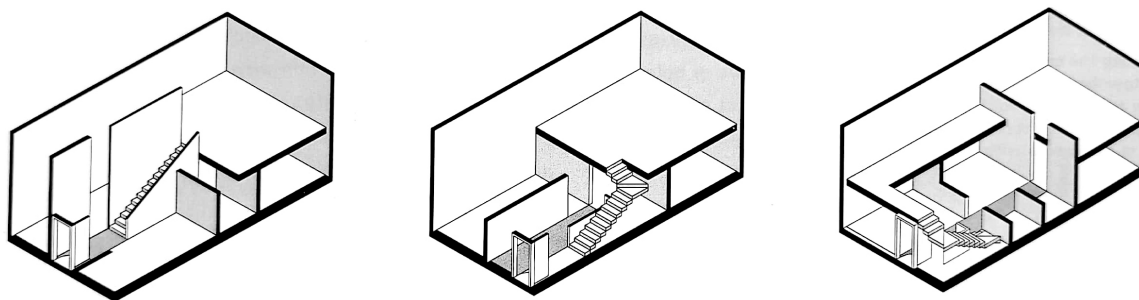


Obr. 130 Townhouse ve formě mezonetu – Nizozemsko (Zdroj: Filip Dujardin, www.archdaily.com)

Poloha vstupu

Poloha hlavního vstupu, u townhousu s jednou bytovou jednotkou, může být buď **v ose** celého **domu**, nebo **mimo centrální osu**. Anebo za třetí, **na jedné z bočních stran**, tedy na hranici mezi dvěma townhousy. Poloha těchto tří možností vstupu ovlivňuje celkovou vnitřní dispozici. V první variantě, kdy se vstup nachází v ose domu, vytváří po obou stranách dvě stejně široké místnosti. Toto řešení se využívá u širších townhousů. U varianty vstupu mimo osu vzniká větší místnost na jedné straně a menší místnost na straně druhé, která může sloužit jako prostor pro schodiště. U poslední varianty, tedy nejužšího townhousu se využívá poloha vstupu na kraji. Flexibilní poloha hlavního vstupu do bytu v přízemí umožňuje umístění komerční jednotky přístupné přímo z veřejného prostoru.²¹⁰

²¹⁰ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.



Obr. 131 Možné umístění hlavního vstupu (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

Denní osvětlení

Denní osvětlení má také zásadní vliv na uspořádání místností uvnitř townhousu. Obytné místnosti a místnosti, které jsou využívány přes den, jsou umísťovány k přední nebo zadní fasádě s dostatkem přísunu denního světla. Ložnice, které se využívají pouze večer a nepotřebují tolik denního osvětlení, mohou být orientovány na sever. Záleží však na funkci dané místnosti. Ostatní místnosti a příslušenství bytu, které nevyžadují denní osvětlení, jsou umísťovány do centrální části dispozice. Forma open space, tedy celého otevřeného prostoru, umožňuje prosvětlení prostřední části dispozice. Dalším možným způsobem, jak dostat světlo do střední části je pomocí vnitřního atria zakončeným střešním světlíkem, ve kterém může být umístěné schodiště.²¹¹

K zajištění dostatečného proslunění a maximalizování dostatku denního světla některých prostorů v centrální části dispozice, se docílí zvýšením konstrukční výšky daného podlaží. Jedním z takových příkladů je projekt Borneo v Amsterdamu, kde jsou jednotlivá přízemí townhousů vysoká 3,5 metrů.²¹²

²¹¹ Ibid.

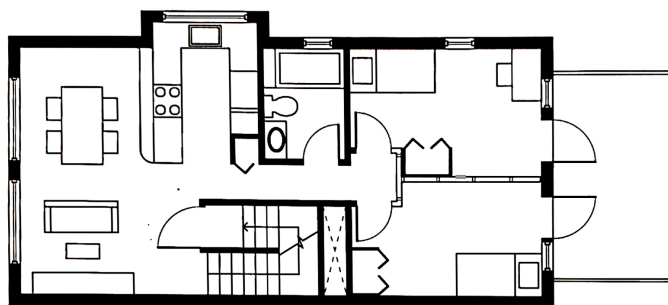
²¹² COUSINS, Matthew. *Design Quality in New Housing: Learning from the Netherlands*. 1. Londýn: Taylor & Francis Group, 2008. ISBN 978-0415447706.

5.2.4. Měřítka místnosti

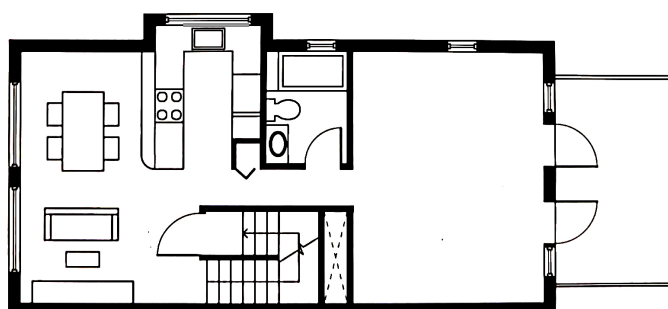
Flexibilita a adaptabilita

Flexibilita vnitřní dispozice a jednotlivých prostorů je u townhousů velmi důležitá, neboť je snahou co neefektivněji využít vnitřní prostory, v důsledku úzké parcely, na které townhouse stojí. Forma open space, tedy volného půdorysu, nabízí prostor pro kombinaci více funkcí dohromady a pocitově působí prostor větší oproti menším místnostem, které slouží pouze jedné funkci. K rozdělení různých funkcí v rámci open space se dá využít například posuvné stěny nebo nábytek, kterým se dá docílit variabilního rozdělení prostoru, aniž by došlo k vybourání příček. Jednotlivé místnosti se mohou vlivem času a změny funkcí jednoduše spojit nebo rozdělit. Například spojení dvou oddělených dětských pokojů do jedné místnosti.²¹³

Adaptabilita je u dispozice townhousů klíčová, dokáže se přizpůsobit jakékoliv sociální skupině a požadavkům obyvatel. Vzhledem to tomu, že je townhouse poměrně úzký, umožňuje určitou volnost vnitřních prostorů bez použití nosných zdí.²¹⁴



With demountable partition



Without demountable partition

Obr. 132 Variabilita rozdělení prostorů (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

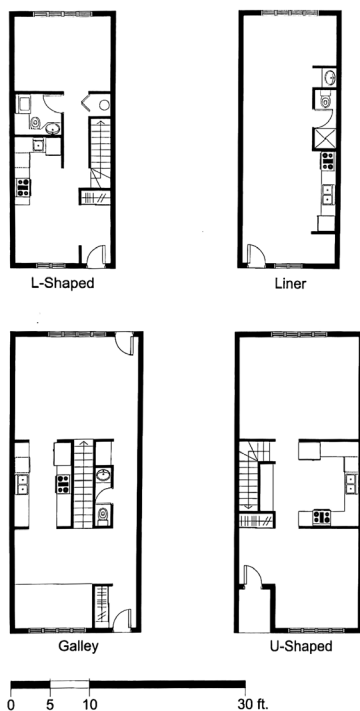
²¹³ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

²¹⁴ FRIEDMAN, Avi a Robyn WHITWHAM. Design principals of narrow townhouse; for affordability and adaptability. *Open House International*. 2012, 37(3), 6-15.

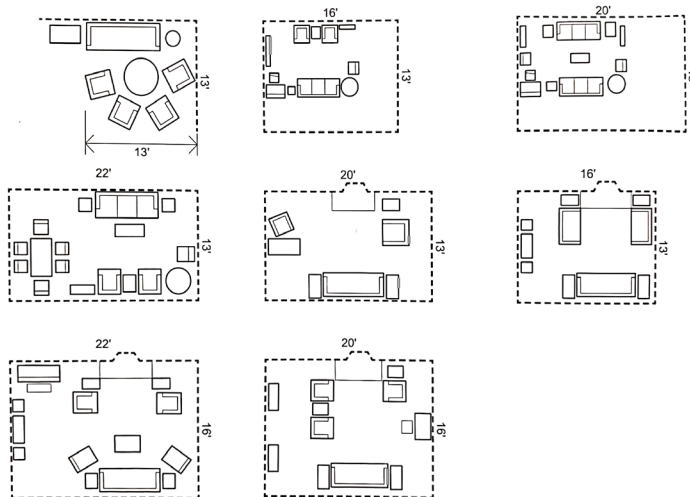
Prostorové aspekty jednotlivých místností

Kuchyně, jídelna a obývací pokoj

V rámci úspory a zefektivnění prostoru je kuchyně spojena v mnoha případech s obývacím pokojem a jídelnou. Spojení těchto prostorů do jednoho, umožňuje větší sociální kontakt mezi členy domácnosti a provádět několik činností v rámci jednoho prostoru. Pozice kuchyně může být ve střední části dispozice nebo u fasády domu orientovaná do uličního prostranství nebo do zahrady. Oproti tomu obývací pokoj je většinou orientovaný směrem do klidné části zahrady. Rozmístění nábytku závisí především na funkcích, které jsou v místnosti zahrnuty. Může se jednat i o pracovní prostor, který je součástí obývacího pokoje. Obývací pokoj bývá v mnoha případech ve formě open space rozprostírající se na celém podlaží.²¹⁵ Jednou z velkých výhod townhousů je inovativnost jednotlivých půdorysů, které nabízejí různorodé společenské využití. Obývací pokoj může mít mnoho podob. Více než kdy jindy, životní styl a individualita rezidentů ovlivňuje formu bydlení.²¹⁶



Obr. 133 Poloha kuchyně
(Zdroj: Avi Friedman, 2012)



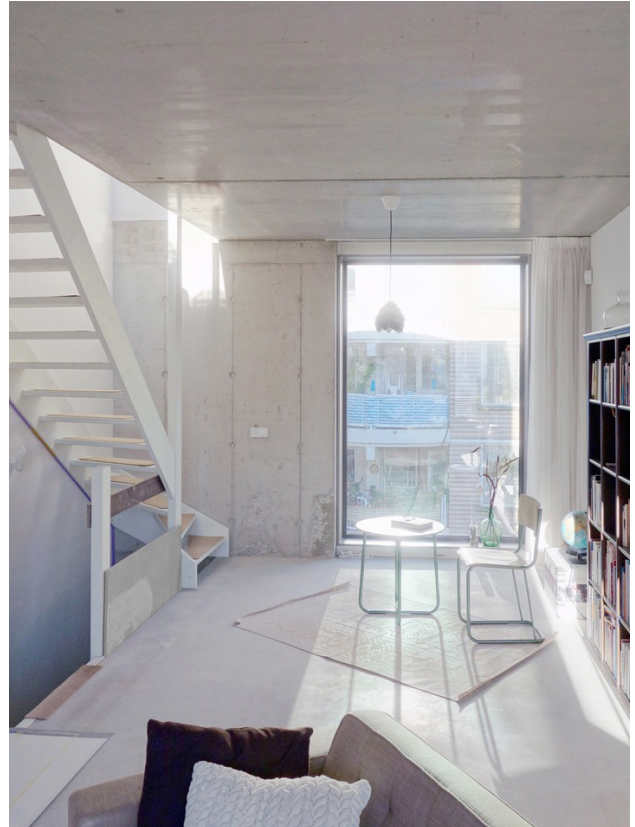
Obr. 134 Uspořádání sedacího nábytku v obývacím pokoji
(Zdroj: Avi Friedman, 2012)

²¹⁵ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

²¹⁶ STIMMANN, Hans. *Construction and Design Manual Townhouses*. Berlin: DOM publishers, 2011. ISBN 978-3-86922-144-1.



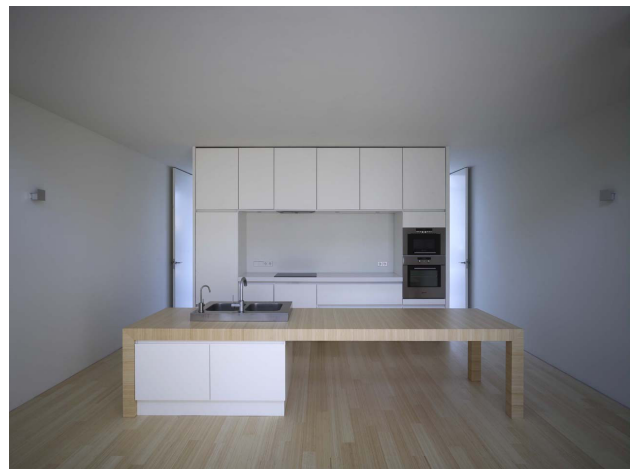
Obr. 135 Open space obývacího pokoje a kuchyně – USA
(Zdroj: Peter Aaron, Steven Brooke, www.gorlinarchitects.com)



Obr. 136 Obývací pokoj – Nizozemsko
(Zdroj: Ossip van Duivenbode, www.archdaily.com)



Obr. 137 Kuchyň umístěná podélně – Německo
(Zdroj: Mário P. Rodrigues, www.archdaily.com)



Obr. 138 Kuchyň umístěná příčně – Nizozemsko
(Zdroj: ROCHA TOMBAL ARCHITECTS, www.archdaily.com)

Ložnice

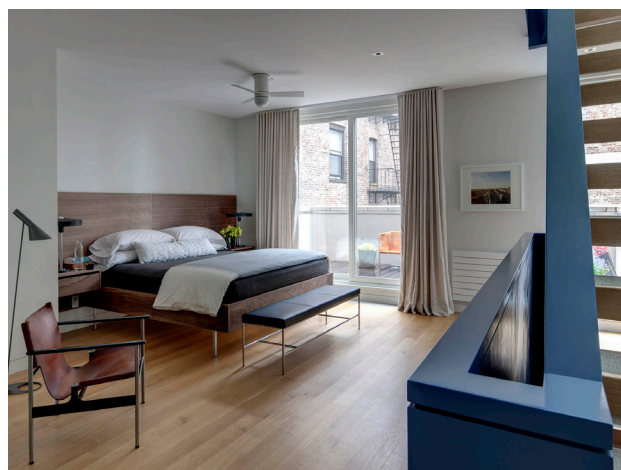
Velikost ložnice závisí na počtu osob, které danou místnost obývají. Jedná se většinou o jednolůžkové nebo dvoulůžkové ložnice. Hlavní ložnice mohou být propojeny s privátní koupelnou nebo šatnou. Jsou zpravidla umístěné v nejvyšších podlažích. V případě bezbariérového přístupu může být ložnice umístěna také v přízemí. A to na straně zadní fasády, tedy nejdál od vstupu do domu, aby byl zachován komfort a dostatečné soukromí.²¹⁷



Obr. 139 Různé varianty řešení dispozice ložnic (Zdroj: Avi Friedman, 2012)



Obr. 140 Zasunutí ložnice, umožňuje hlubší proslunění spodního prostoru – Belgie (Zdroj: Luc Roymans, www.archdaily.com)



Obr. 141 Ložnice se soukromým přístupem na střešní terasu – USA (Zdroj: FRANCISC DZIKOWSKI PHOTOGRAPHY INC, www.archdaily.com)

²¹⁷ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

Pracovna

Pracovna může být jako samostatná místnost. Pro každodenní práci je umístěna u fasády s dostatečným denním osvětlením. Eventuelně se může jednat pouze o pracovní prostor umístěný v rámci obývacího pokoje, ložnice nebo v kterékoliv jiné obytné místnosti. Lze také využít prostor pod schodištěm. Nebo se také může jednat o samostatnou jednotku v přízemí, která zabírá celou plochu podlaží a má vlastní vstup přímo z ulice.²¹⁸



Obr. 142 Pracovní prostor součástí chodby – USA
(Zdroj: Frank Oudeman, www.archdaily.com)



Obr. 143 Kancelář jako samostatná místnost – Belgie
(Zdroj: Steven Maasart, www.archdaily.com)



Obr. 144 Pracovní kout v ložnici – USA
(Zdroj: Erik Freeland, www.archdaily.com)

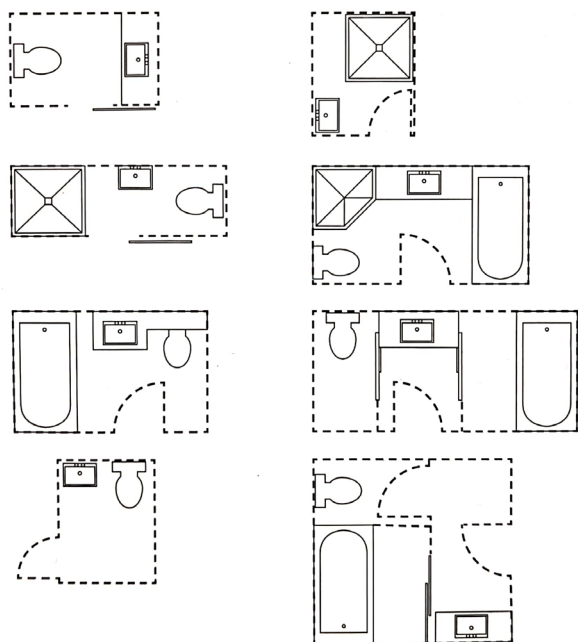


Obr. 145 Kancelář v zadní části pozemku – Belgie
(Zdroj: BEPICTURES, www.archdaily.com)

²¹⁸ Ibid.

Koupelny a WC

Koupelny se umísťujú převážně ve střední části dispozice, z toho důvodu, že nevyžadují denní osvětlení. Oproti koupelnám v samostatně stojících rodinných domech, jsou koupelny v townhousech menších rozměrů, se snahou šetřit co nejvíce prostorem a celý prostor efektivně využít. Avšak koupelny větších rozměrů jsou snáze adaptovatelné na bezbariérové koupelny než ty menší.²¹⁹



Obr. 146 Dispoziční rozmístění koupelny (Zdroj: Avi Friedman, 2012)



Obr. 147 Koupelna s průhledem do ložnice – Německo (Zdroj: Mário P. Rodrigues, www.archdaily.com)

²¹⁹ Ibid.

Úložné a skladovací prostory

Díky svému omezenému prostoru nemá townhouse dostatek místa pro skladování a ukládání potřebných věcí. Takové prostory mohou být ve formě samostatných místností, které se nacházejí rovněž jako koupelny ve střední části dispozice. Rovněž lze využít také prostor na chodbách, okolo schodiště, pod schodištěm, ale také různých výklenků. Snahou je tedy co nejvíce zefektivnit tyto úložné prostory, ve formě vestavěných skříní a polic.²²⁰



Obr. 148 Knihovna na schodišti – USA
(Zdroj: Erik Freeland, www.archdaily.com)



Obr. 149 Úložné prostory na schodišti – Irsko
(Zdroj: ODOS ARCHITECTS, www.archdaily.com)

220 Ibid.

Venkovní prostory

Venkovní prostory mohou být v podobě zahrady, předzahrádky nebo terasy, které jsou umístěny v zadní části domu. V horních patrech to mohou být lodžie, balkony, terasy anebo střešní terasy, které nabízejí kromě prostorů pro volnočasové aktivity i výhledy. Venkovní terasa, která je přístupná z kuchyně nebo obývacího pokoje může posloužit i jako prostor pro stolování. Tyto prostory mají soukromý charakter. Oproti prostorům před domem, který mají charakter polosoukromý.²²¹ Největším úspěchem u rezidentů mají lodžie oproti balkonům. Avšak nejvíce důležitým venkovním prostorem současných townhouse je právě střešní terasa. Ta může zaujímat novou roli piana nobile a vytvářet zajímavou střešní úroveň.²²²



Obr. 150 Zahrada – Belgie (Zdroj: Luc Roymans, www.archdaily.com)



Obr. 151 Zahrada – Nizozemsko
(Zdroj: Stijn Poelstra, www.archdaily.com)



Obr. 152 Střešní terasy projekt BIGyard – Berlín, Německo
(Zdroj: Simon Menges, www.archdaily.com)



Obr. 153 Předzahrádka townhousu – Kodaň, Dánsko
(Zdroj: autor Erik Petrus)

²²¹ Ibid.

²²² STIMMANN, Hans. *Construction and Design Manual Townhouses*. Berlin: DOM publishers, 2011. ISBN 978-3-86922-144-1.



Obr. 154 Propojení vyššího patra se zahradou – Velká Británie
(Zdroj: Tim Crocker, www.archdaily.com)



Obr. 155 Terasa – Nizozemsko
(Zdroj: Filip Dujardin, www.archdaily.com)

Komunikační prostory

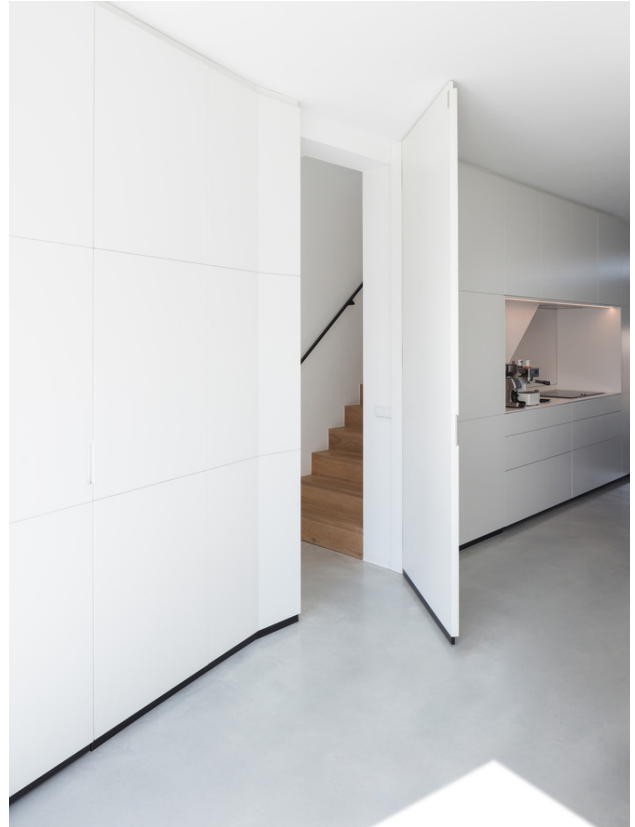
Komunikační prostory v rámci celého townhouse jsou navrhovány v co možná nejvíce úsporné míře, aby nezabíraly příliš prostoru. Rozeznáváme komunikace horizontální a vertikální. Horizontální komunikace jsou veškeré chodby v domě. Patří mezi ně také samotný vstup do domu. V případě townhousu se jedná o malý prostor pro odložení kabátů a bot, který slouží jako tepelný filtr. Šířka chodby záleží na případné skladovací funkci. V případě že se jedná pouze o propojení, má tu nejmenší šířku. Obsahuje-li skladovací prostory, tak je podstatně širší. Mezi vertikální komunikace patří schodiště, které spojuje jednotlivá podlaží. Jeho pozice zásadně ovlivňuje dispoziční uspořádání celého townhousu. Některé prostory v rámci domu přejímají tuto komunikační funkci. Nejčastěji se jedná o obývací pokoj, kdy se schodiště a chodba stává součástí tohoto obytného prostoru.²²³ S příchodem zájmu o městské bydlení v townhousech se vrátil také zájem vytváření příjemných prostorů schodišť, neboť byly tyto prostory v minulosti upozaděny s příchodem výtahů.²²⁴

²²³ FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

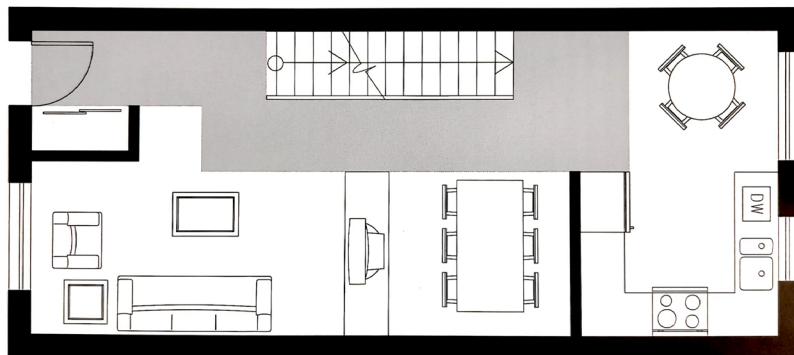
²²⁴ STIMMANN, Hans. *Construction and Design Manual Townhouses*. Berlin: DOM publishers, 2011. ISBN 978-3-86922-144-1.



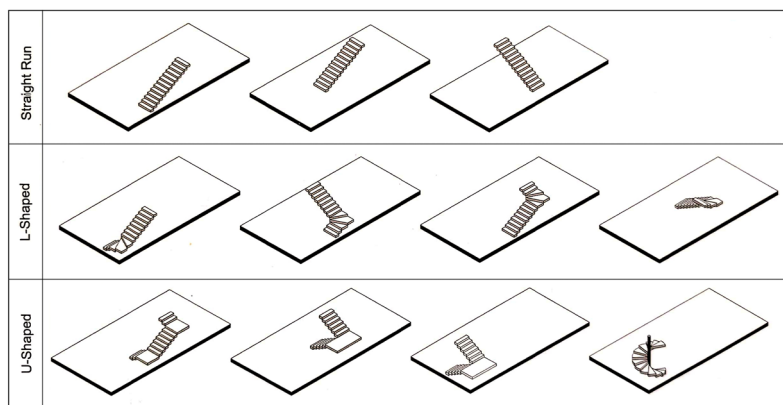
Obr. 156 Schodiště součástí obytné místnosti – Německo
(Zdroj: Simon Menges, www.archdaily.com)



Obr. 157 Schodiště oddělené od obytné místnosti – Nizozemsko
(Zdroj: Stijn Poelstra, www.archdaily.com)



Obr. 158 Open space – obývací pokoj, jídelna, kuchyně, chodba a schodiště v rámci jednoho prostoru (Zdroj: Avi Friedman, 2012)



Obr. 159 Různé tvary schodiště (Zdroj: Avi Friedman, 2012)

Zajímavá prostorová řešení

Díky omezenému prostoru dochází u townhousů k velmi zajímavým prostorovým řešením. Jako je například vertikální propojení místností, různé průhledy mezi jednotlivými podlažími, vyvýšené prostory, ale také prosvětlení různými světlíky, které přivádějí světlo do vnitřní části dispozice.



Obr. 160 Vertikální propojení kuchyně, pracovny a ložnice – Belgie (Zdroj: Luc Roymans, www.archdaily.com)



Obr. 161 Průhledy skrz podlaží – Belgie (Zdroj: Luc Roymans, www.archdaily.com)



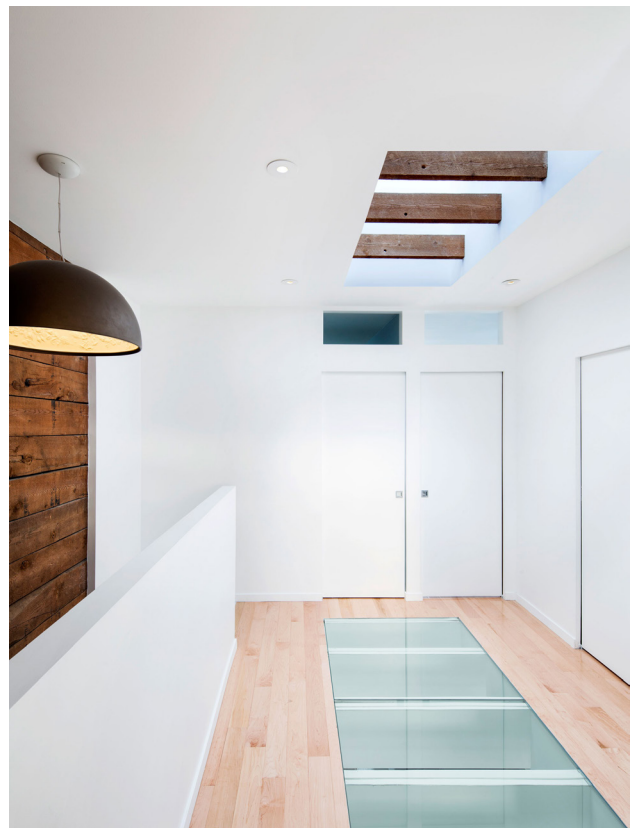
Obr. 162 Převýšené prostory s průhledy skrz podlaží – Švédsko
(Zdroj: Åke E:son Lindman, www.archdaily.com)



Obr. 163 Vertikální propojení jídelny a obývacího pokoje – Francie
(Zdroj: Fernando Guerra, www.archdaily.com)



Obr. 164 Prosvětlení centrální části dispozice pomocí světlíku – Nizozemsko (Zdroj: John Lewis Marshall, www.archdaily.com)



Obr. 165 Prosvětlení centrální části dispozice pomocí prosklené podlahy – Kanada (Zdroj: Adrien Williams, www.archdaily.com)

5.2.5. Systematika prostorových typů townhousů

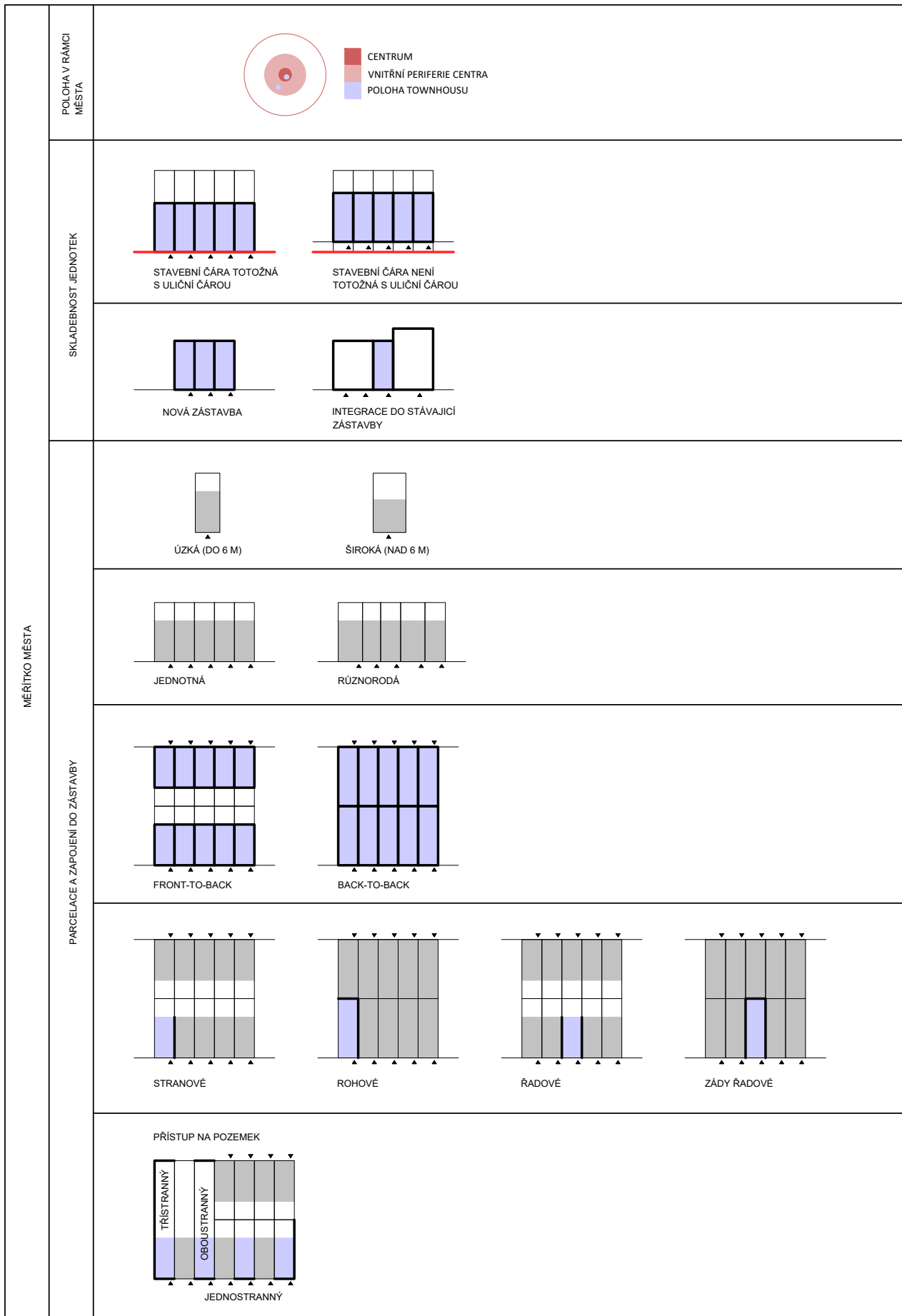
Z představené charakteristiky současných townhousů ve světě vyplývá, že forma a dispoziční uspořádání townhousu může být velmi různorodá a závisí nejenom na samotném kontextu místa v rámci města, tedy na poloze a konkrétní urbanistické situaci, ale rovněž na individuálních požadavcích daného rezidenta. Aby bylo možné pro danou situaci vytvořit určitý typ tohoto rodinného domu, byla vytvořena systematika prostorových typů townhousů ve čtyřech měřítkových úrovních: v úrovni města, domu, bytu a místnosti. Systematika byla vytvořena na základě analyzované charakteristiky townhousů ze všech 4 měřítkových úrovní a z předem stanovených zkoumaných parametrů do jednoho uceleného celku.

Systematika nabízí ucelený pohled na typologii townhousů napříč všemi měřítky. Vytváří jednoduchý a přehledný systém možných typologií, které mohou nastat. Jednotlivé měřítkové úrovně obsahují konkrétní parametry, které ovlivňují samotnou formu a dispoziční uspořádání townhousů, a to jak v rámci města, tedy urbánního bloku, tak i samotného domu a jeho vnitřního uspořádání a organizace. Výběrem jednotlivých možností z daných parametrů v rámci všech měřítek lze sestavit výsledné modelové prostorové typy townhousů. Systematika nevytváří konkrétní návrhy, ale modelové typy z parametrů, které ovlivňují samotnou formu a typologii townhousů. Jednotlivé parametry jsou popsány v předchozí části této kapitoly.

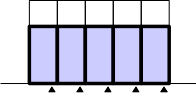
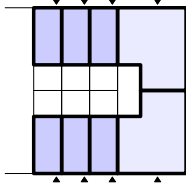
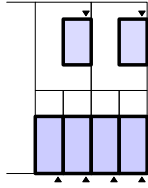
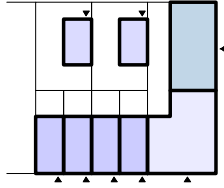
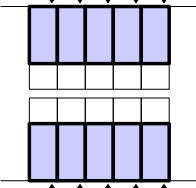
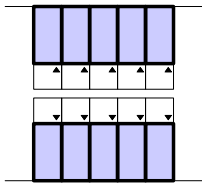
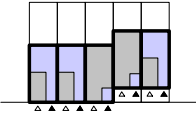
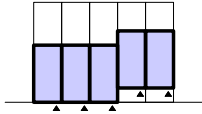
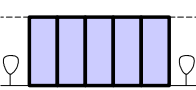
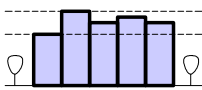
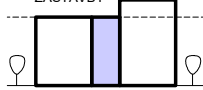
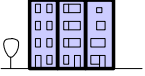

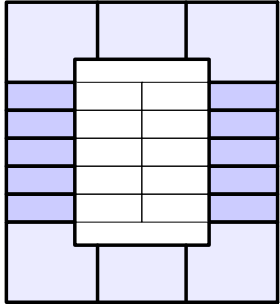
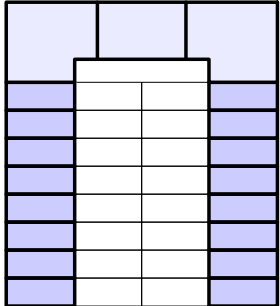
Systematika byla vytvořena za účelem shrnutí získaných poznatků a následného aplikování na české prostředí k zjištění konkrétních požadavků na samotnou formu a typologii townhousů a uplatnitelnosti této typologie v rámci České republiky.

Townhouse patří mezi nejběžnější typ rodinného domu v evropském kontextu, který se nachází převážně v městském prostředí, a to buď v centru nebo v jeho širší periférii. Jelikož se během výzkumu nenašla definice zcela vystihující charakteristiku townhousu, byla tato definice vytvořena na základě již známých definic a z analyzované charakteristiky současných townhousů ve světě:

- *„Townhouse je typ městského, rodinného, vyššího řadového domu, který se nachází ve městě s možností vlastní zahrady. Townhouse je ve velmi blízkém kontaktu s veřejným prostorem. Je typický svou úzkou parcelací s minimálně 3 a více nadzemními podlažními, kde výška výrazně převyšuje šířku domu. Vzhledem ke společným stavebním konstrukcím, technickému a prostorovému řešení se jedná spíše o hybridní typologii. Tedy o kombinaci individuálního bydlení a bytového domu. Z urbanistického hlediska představují townhousy typ městského bydlení, zvláště jako příklad nízkopodlažní zástavby s vysokou obytnou hustotou. Oproti jiným typům rodinných domů, nejefektivněji a nejhospodárněji využívají území. Z historického hlediska jsou townhousy známy v podobě měšťanských domů. Townhouse má maximálně tři bytové jednotky a díky omezenému prostoru se obvykle řadí dvě místnosti vedle sebe a několik za sebou.“*



Obř. 166 Systematika prostorových typů townhousů – měřitko města 01 (Zdroj: autor Erik Petrus)

MĚŘITKO MĚSTA	TYPOLÓGICKÁ SKLADBA	 <p>POUZE TOWNHOUSY</p>	 <p>KOMBINACE S BYTOVÝMI DOMEY (POPŘ. S JINÝMI TYPOLÓGIEMI - ADMINISTRATIVA, KOMERCE, ...)</p>	 <p>KOMBINACE S RODINNÝMI DOMEY (IZOLOVANÉ, ŘADOVÉ, ATRIOVÉ)</p>	 <p>KOMBINACE RŮZNÝCH TYPOLÓGIÍ</p>
	ORIENTACE DOMU	 <p>DO VEŘEJNÉHO PROSTORU</p>	 <p>DO SDÍLENÉHO PROSTORU (VNITROBLOK)</p>		
	VSTUPY	 <p>NESDRUŽENÉ</p>	 <p>SDRUŽENÉ</p>		
	FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU	 <p>AKTIVNÍ PARTER</p>	 <p>PASIVNÍ PARTER</p>		
	VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ	<p>NOVÁ ZÁSTAVBA</p>  <p>JEDNOTNÁ</p>	 <p>RŮZNORODÁ</p>	<p>INTEGRACE DO STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY</p>  <p>PŘEVZATÁ</p>	
	VZHLED FASÁD	 <p>STEJNÝ</p>	 <p>RŮZNORODÝ</p>	 <p>STEJDNOCENÝ</p>	
	TYP MĚSTSKÉ ZÁSTAVBY V ZÁVISLOSTI NA: KPP, KZP, REZIDENČNÍ HUSTOTA	 <p>KOMPAKTNÍ MĚSTSKÁ ZÁSTAVBA KPP = 2,2 KZP = 0,4 RH = 450 obyvv./ha</p>	 <p>MĚSTSKÁ ZÁSTAVBA KPP = 1,8 KZP = 0,36 RH = 350 obyvv./ha</p>	 <p>ROZVOLNĚNÁ MĚSTSKÁ ZÁSTAVBA KPP = 1,1 KZP = 0,28 RH = 250 obyvv./ha</p>	

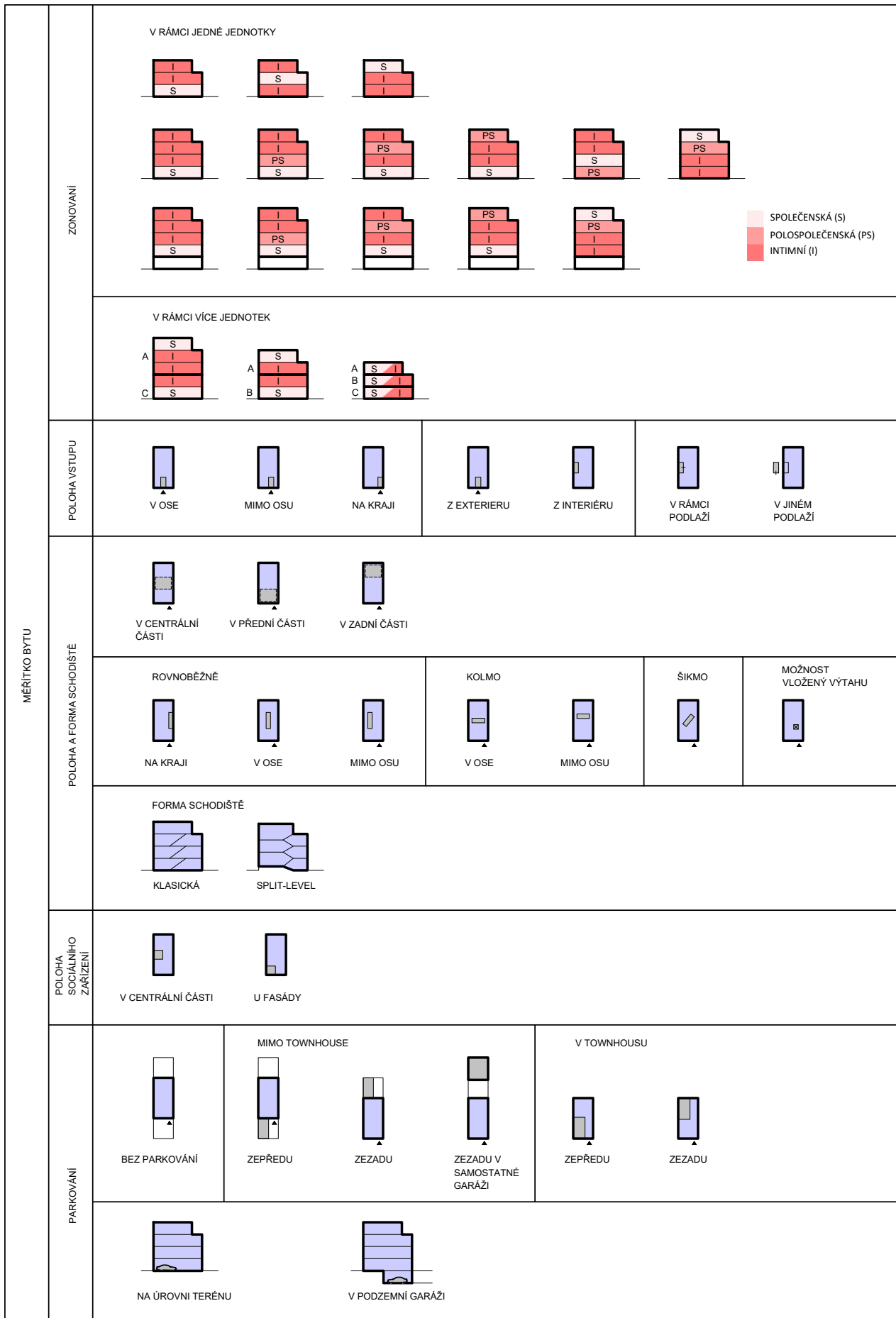
Obr. 167 Systematika prostorových typů townhousů – měřítko města 02 (Zdroj: autor Erik Petrus)





Obr. 168 Systematika prostorových typů townhousů – měřítko města 03 (Zdroj: autor Erik Petrus)

MĚŘÍTKO DOMU	VELIKOST TOWNHOUSU	<p>ŠÍŘKA</p> <p>ÚZKÝ (DO 6 M) ŠÍROKÝ (NAD 6 M)</p>	<p>HLOUBKA (VŮČI SVĚTÝM STRANÁM)</p> <p>9 M 12-14 M ATRIUM - PRODLOUŽENÍ HLOUBKY</p>
	PODLAŽNOST	<p>3 PODLAŽNÍ 4 PODLAŽNÍ 5 PODLAŽNÍ</p>	
	TYP TOWNHOUSU	<p>BEZ PŘEDZAHŘÁDKY S VLOŽENÝM VSTUPEM S PŘEDZAHŘÁDKOU</p>	<p>NA TERÉNU VYVÝŠENÝ ZAPUŠTĚNÝ</p>
	TYP VSTUPU (VAZBA NA VĚŘEJNÝ PROSTOR)	<p>PŘÍMÁ VAZBA NEPŘÍMÁ VAZBA KOMBINACE</p>	
	SKLADEBNOST JEDNOTEK	<p>POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK</p> <p>1 BYTOVÁ JEDNOTKA 2 BYTOVÉ JEDNOTKY 3 BYTOVÉ JEDNOTKY</p>	
		<p>SKLADEBNOST JEDNOTEK V RÁMCI PODLAŽNOSTI</p>	
		<p>VSTUPY DO BYTOVÝCH JEDNOTEK</p> <p>ZE SPOLEČNÉHO VNITŘNÍHO PROSTORU (A+B) Z VENKOVNÍHO PROSTORU (A, B)</p>	
	VENKOVNÍ PROSTORY	<p>TYPY VENKOVNÍCH PROSTORŮ</p> <p>PŘEDZAHŘÁDKA ZAHŘADA TERASA BALKON LODŽIE STŘEŠNÍ TERASA ATRIUM</p>	
		<p>BEZ MOŽNOSTI SDÍLENÍ</p> <p>KAŽDÁ JEDNOTKA MÁ VLASTNÍ VENKOVNÍ PROSTOR</p>	<p>S MOŽNOSTI SDÍLENÍ</p> <p>JEDNOTKY SDÍLEJÍ PROSTORY DOHROMADY</p>

Obr. 169 Systematika prostorových typů townhousů – měřítko domu (Zdroj: autor Erik Petrus)



Obr. 170 Systematika prostorových typů townhousů – měřítko bytu (Zdroj: autor Erik Petrus)

MĚŘITKO MÍSTNOSTI	OBÝVACÍ POKOJ KUCHYŇ JÍDELNA				OPENSOURCE	JEDNOTLIVÉ MÍSTNOSTI	V RŮZNYCH PODLAŽÍ					
	POLOHA KUCHYŇÉ						V CENTRÁLNÍ ČÁSTI	V PŘEDNÍ ČÁSTI	V ZADNÍ ČÁSTI	PODÉL	KOLMO	
	USPOŘÁDÁNÍ OBYTNÉHO PROSTORU VE VZBĚ NA ZAHRADU							O - OBÝVACÍ POKOJ J - JÍDELNA K - KUCHYŇÉ				
	SCHODIŠTĚ			SOUČÁSTÍ OBYTNÉHO PROSTORU	ODDĚLENĚ							
	PRACOVNÍ PROSTOR							V OBYTNÉM PROSTORU	V LOŽNICI / HOSTOVSKÉM POKOJI	NA CHODBĚ	KANCELÁŘ	KANCELÁŘ JAKO SAMOSTATNÁ JEDNOTKA

Obř. 171 Systematika prostorových typů townhousů – měřítka místnosti (Zdroj: autor Erik Petrus)

5.2

LOKÁLNÍ KONTEXT V ČR

Townhouse patří mezi nejběžnější formu individuálního bydlení v evropském kontextu, typického pro země jako je Velká Británie, Nizozemsko, Dánsko a Německo. Česká republika je kulturně velmi blízká té německé, ale townhousy se v portfoliu rodinných domů v současné době neobjevují. Přitom jsou townhousy v českém prostředí známy především v podobě měšťanských domů.

Na úvod této kapitoly je tedy důležité si položit otázku: „**Proč v současné době v českém prostředí neexistuje typologie townhousů?**“

5.2.1. Současný rezidenční trh

Největší podíl v bytovém fondu v České republice tvoří rodinné domy, kterých je přibližně 1,55 milionů, z toho 1,16 milionů tvoří samostatně stojící rodinné domy, 257 tisíc jsou řadové domy a 133 tisíc tvoří dvojdomy.²²⁵ Tento údaj pochází z roku 2011, kdy bylo provedeno sčítání lidu Českým statistickým úřadem.²²⁶

V současné době v České republice bydlí v rodinných domech skoro polovina domácnosti (tj. 46 %) a 54 % domácností bydlí v bytových domech. Z toho téměř 1/3 bytových jednotek je v bytových domech pronajímána.²²⁷ Podle Českého statistického úřadu každý rok nepatrně klesá průměrný počet členů v domácnosti. V roce 2016 činila velikost domácnosti v průměru 2,20. Vývoj v jednotlivých letech lze vidět na obrázku č. 172.²²⁸

rok	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
počet členů (domácnost)	2,49	2,49	2,49	2,49	2,53	2,50	2,49	2,49	2,48	2,47	2,46	2,46
rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
počet členů (domácnost)	2,43	2,30	2,30	2,29	2,27	2,26	2,26	2,26	2,26	2,23	2,22	2,20

Obř. 172 Průměrný počet členů v domácnosti (Zdroj: MPSV ČR, 2019)

Největší počet rodinných domů se nachází v menších městech a obcích, kde je malý podíl bytových jednotek v bytových domech. Naopak ve velkých městech převládá větší množství bytů v bytových domech. Oproti jiným evropským zemím je v České republice velmi nízká poptávka po pronájmech bytů v rodinných domech.²²⁹ Velký zájem je však o bydlení ve vlastním domě či bytě. Tento trend je v českém prostředí už řadu let zakotvený a tento zájem stále mírně roste. To lze vidět na obrázku č. 173, který srovnává strukturu bytového fondu podle vlastnictví mezi lety 2009 a 2018.²³⁰

²²⁵ CÁPAL, Jiří. Rezidenční trh. In: *Trend Report 2017*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2017, s. 28-33. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2017/10/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf

²²⁶ MORAVEC, Štěpán. Jak se u nás bydlí. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2020, 10(04), 22-24. ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

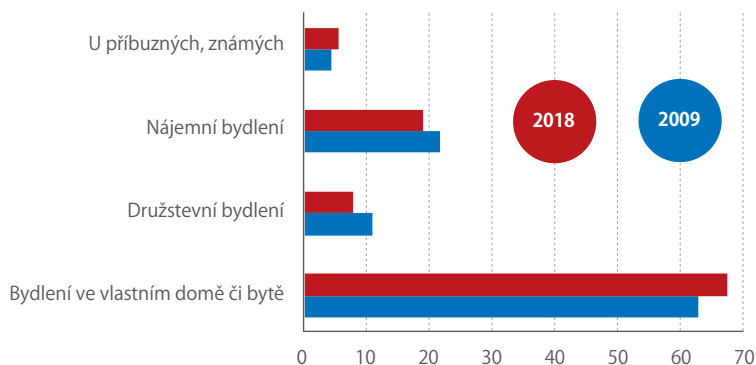
²²⁷ MAZÁČEK, David, Matěj HRUBÝ, Jiří PÁCAL, Marcel COURAL a Prokop SVOBODA. Rezidenční trh. In: *Trend Report 2020*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020, s. 26-39. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf

²²⁸ Průměrný počet členů domácností Statistiky rodinných účtů ČSÚ. In: *Vývoj vybraných ukazatelů životní úrovně v ČR v letech 1993-2018*. Praha: MPSV ČR, 2019. ISBN 978-80-7421-202-4. Dostupné také z: <https://www.mpsv.cz/documents/20142/225504/V%C3%BDvoj+vybran%C3%BDch+ukazatel%C5%AF+v+ltech+1993-2018.pdf/1a99d35b-a5c3-17b4-f5cc-ff57bc90e758>

²²⁹ MAZÁČEK, David, Matěj HRUBÝ, Jiří PÁCAL, Marcel COURAL a Prokop SVOBODA. Rezidenční trh. In: *Trend Report 2020*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020, s. 26-39. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf

²³⁰ Struktura bydlení v Česku v letech 2009 a 2018. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. ČSÚ, 2019, 9(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

STRUKTURA BYDLENÍ V ČESKU V LETECH 2009 A 2018 (%)

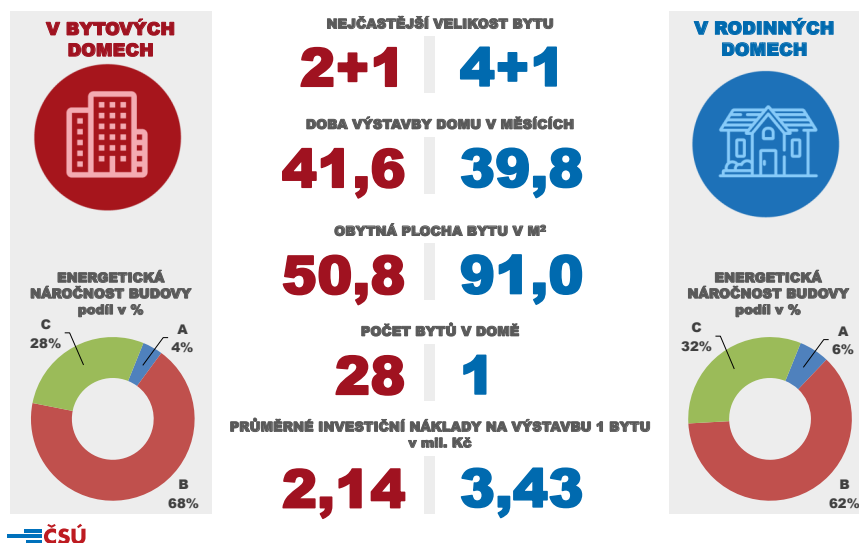


Zdroj: ČSÚ

Obr. 173 Struktura bytového fondu podle vlastnictví (Zdroj: Statistika&My, 2019)

Jak už bylo výše zmíněno v České republice je velký zájem o bydlení v rodinných domech. V současné době je průměrná velikost rodinného domu především o velikosti dispozice 4+1, s obytnou plochou okolo 90 m².²³¹ V průměru se jedná o jednu bytovou jednotku v rámci jednoho rodinného domu. Obrázek č. 174²³² ukazuje srovnání průměrných ukazatelů bytů mezi rodinnými a bytovými domy z roku 2018. Byty v rodinných domech jsou v průměru o 40,2 m² větší než byty v bytových domech. Podle obrázku 175²³³ lze vidět, že se průměrná plocha rodinného domu od roku 1991 stále zvětšuje. V roce 1991 byla průměrná obytná plocha 57,1 m² a v roce 2018 to bylo 91,0 m². Nárůst je tedy o 33,9 m² během 27 let. Lze tedy předpokládat, že průměrná obytná plocha rodinných domů ještě v budoucnu poroste.

PRŮMĚRNÉ UKAZATELE VÝSTAVBY BYTŮ DOKONČENÝCH V ROCE 2018



Obr. 174 Průměrné ukazatele bytů (Zdroj: Petra Cuřinová, 2019)

²³¹ CUŘINOVÁ, Petra. Bytová výstavba v roce 2019. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2020, 10(04), 25-27. ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

²³² CUŘINOVÁ, Petra. Průměrné ukazatele výstavby bytů dokončených v roce 2018. In: *Jak se daří stavebnictví: Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. Praha: ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0

²³³ Tabulka je vytvořena ze dvou zdrojů:

1) Charakteristiky úrovně bydlení podle druhu domu a počtu cenových domácností. In: *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2020-12-28]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/13-2130-03--6_5_uroven_bydleni

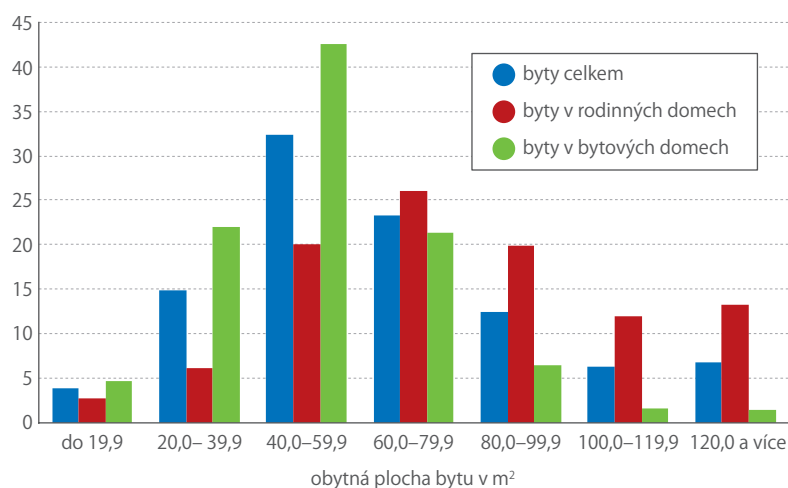
2) CUŘINOVÁ, Petra. Průměrné ukazatele výstavby bytů dokončených v roce 2018. In: *Jak se daří stavebnictví: Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. Praha: ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0

	Rodinný dům			Bytový dům		
Rok	1991	2001	2018	1991	2001	2018
Obytná plocha v m ² na 1 byt	57,1	64,0	91,0	38,4	39,5	50,8

Obr. 175 Průměrná plocha bytu (Zdroj: ČSÚ, 2014 + Petra Cuřinová, 2018)

Obrázek č. 176²³⁴ srovnává obydlené byty podle velikosti obytné plochy a druhu domu z roku 2011. Lze vidět, že je velký zájem o obytnou plochu v rodinných domech převyšujících 80 m² a více. Dokonce jsou v českém prostředí obydlené i byty s obytnou plochou nad 120 m², což dokládá údaj obydlených bytů z roku 2011. Těchto bytů je více jak 10 %. Průměrná celková plocha rodinného domu lze vidět na obrázku č. 177²³⁵, která v roce 2017 činila 132,1 m². Z toho 92,1 m² tvořila obytná plocha a zbylých 40 m² plocha užitková. Velkou poptávku po větších bytech v rodinných domech lze vidět na obrázku č. 178²³⁶. V roce 2017 bylo dokončeno téměř 45 % čtyřpokojových bytů a 35 % pěti a více pokojových bytů.

OBYDLENÉ BYTY PODLE VELIKOSTI OBYTNÉ PLOCHY A DRUHU DOMU (%, březen 2011)



Zdroj: ČSÚ

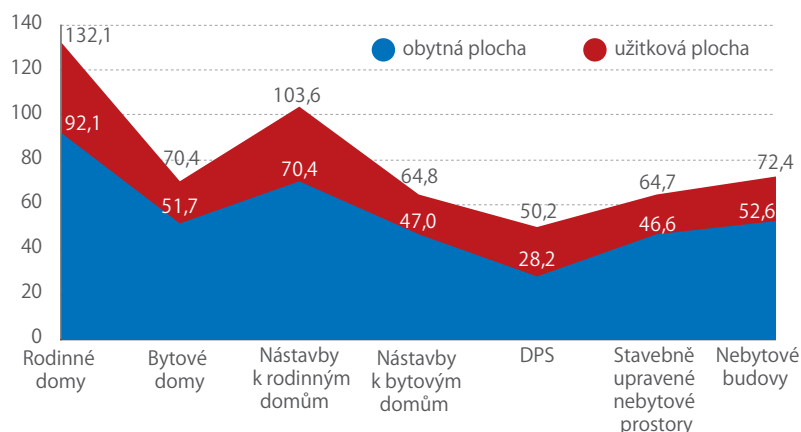
Obr. 176 Obydlené byty podle velikosti obytné plochy a druhu domu, březen 2011
(Zdroj: Statistika&My, 2010)

²³⁴ Obydlené byty podle velikosti obytné plochy a druhu domu. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2020, 10(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

²³⁵ Průměrná obytná a užitková plocha jednoho bytu dokončeného v roce 2017. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. ČSÚ, 2019, 9(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

²³⁶ Byty dokončené v roce 2017. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. ČSÚ, 2019, 9(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

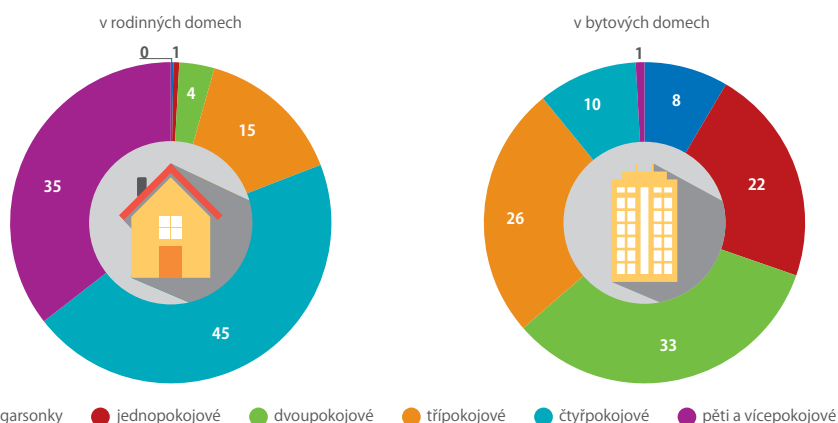
PRŮMĚRNÁ OBYTNÁ A UŽITKOVÁ PLOCHA JEDNOHO BYTU DOKONČENÉHO V ROCE 2017 (m²)



Zdroj: ČSÚ

Obr. 177 Průměrná obytná a užitková plocha jednoho bytu dokončeného v roce 2017 (m²) (Zdroj: Statistika&My, 2019)

BYTY DOKONČENÉ V ROCE 2017 (%)



Zdroj: ČSÚ

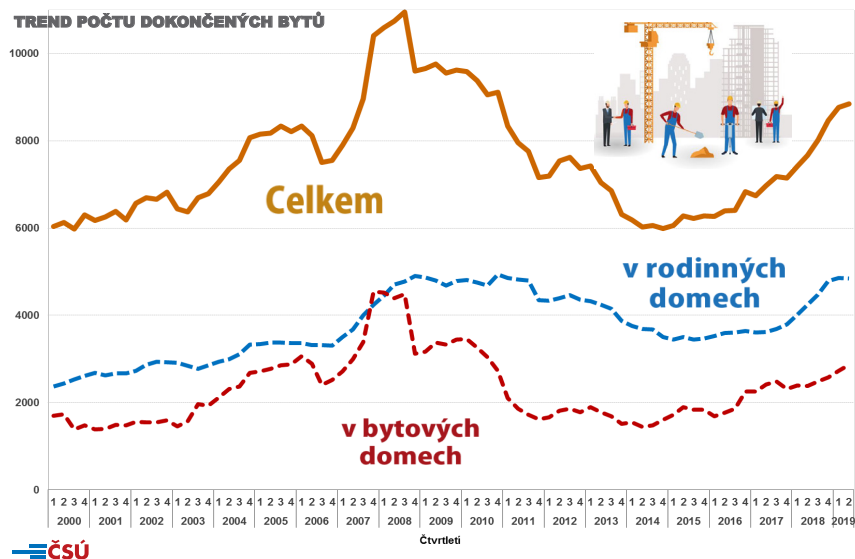
Obr. 178 Byty dokončené v roce 2017 (%) (Zdroj: Statistika&My, 2019)

Z obrázku č. 179²³⁷ lze vidět, že výstavba bytů v rodinných domech převyšuje výstavbu bytů v bytových domech. V roce 2019 bylo celkem postaveno okolo 5 000 nových bytů v rodinných domech a bytů v bytových domech bylo postaveno pod 3 000. Nejvíce rodinných domů se staví okolo velkých měst. To znázorňuje obrázek č. 180²³⁸ z roku 2018. Jedná se o výstavbu z velké části okolo Prahy. V pořadí druhý je Středočeský kraj, poté následuje Jihomoravský kraj. O polovinu se staví v Jihočeském kraji, Plzeňském, Pardubickém, na Vysočině a v Olomouckém. V Praze se staví rodinné domy v malé míře, zde převládá ve velké míře výstavba bytů v bytových domech. Velká intenzita postavených bytů z roku 2018 ukazuje mapa (Obr. 181)²³⁹, kde lze vidět velkou koncentraci postavených bytů okolo velkých měst.

²³⁷ CUŘINOVÁ, Petra. Trend počtu dokončených bytů. In: *Jak se daří stavebnictví: Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0

²³⁸ Dokončené byty v krajích ČR v roce 2018. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. ČSÚ, 2019, 9(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

²³⁹ CUŘINOVÁ, Petra. Intenzita bytové výstavby v roce 2018. In: *Jak se daří stavebnictví: Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0



Obr. 179 Počet dokončených bytů (Zdroj: Petra Cuřinová, ČSÚ, 2019)

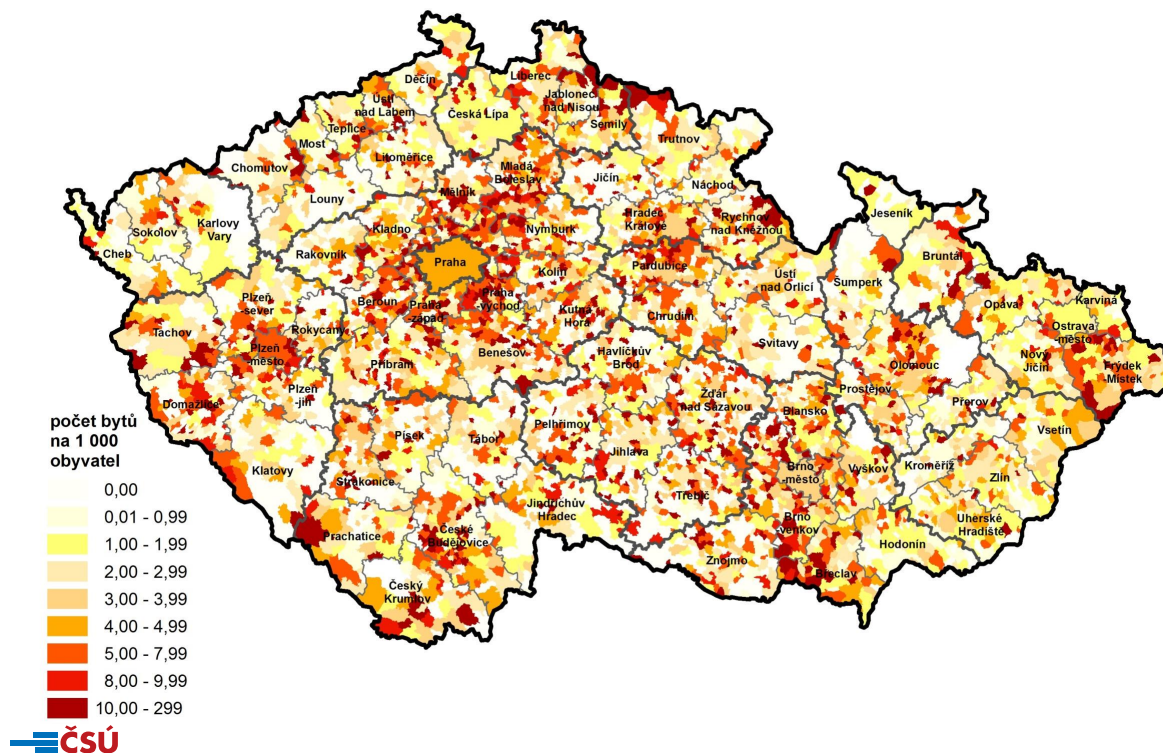
DOKONČENÉ BYTY V KRAJÍCH ČR V ROCE 2018

	Počet bytů			Meziroční index		
	celkem	z toho		celkem	z toho	
		v rodinných domech	v bytových domech		v rodinných domech	v bytových domech
Česká republika	33 868	19 156	10 325	118,5	126,3	111,5
mimo Prahu	28 578	18 402	6 317	125,8	126,5	136,1
Hl. m. Praha	5 290	754	4 008	90,5	121,2	86,7
Středočeský	7 246	5 015	1 399	133,0	124,0	170,6
Jihočeský	1 713	1 328	219	136,7	149,4	73,0
Plzeňský	2 427	1 206	934	147,4	126,7	181,7
Karlovarský	488	288	120	130,1	120,0	230,8
Ústecký	1 138	921	33	112,5	136,0	38,8
Liberecký	1 044	711	125	155,8	164,2	135,9
Královéhradecký	1 474	829	452	121,3	124,8	247,0
Pardubický	1 671	1 063	429	147,1	127,5	297,9
Kraj Vysočina	1 441	1 036	213	142,1	124,8	317,9
Jihomoravský	4 450	2 218	1 562	105,1	110,7	102,2
Olomoucký	1 631	1 018	405	110,3	131,9	73,0
Zlínský	1 306	884	256	133,8	140,3	165,2
Moravskoslezský	2 549	1 885	170	112,7	119,3	117,2

Zdroj: ČSÚ

Obr. 180 Počet dokončených bytů v roce 2018 (Zdroj: Statistika&My, 2019)

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ROCE 2018



Obr. 181 Intenzita bytové výstavby v roce 2018 (Zdroj: Petra Cuřínová, ČSÚ, 2019)

V případě výstavby rodinných domů ze strany developerů se jedná převážně o řadové domy, které se staví v okolí velkých měst ve Středočeském kraji, u Brna nebo Plzně. Ve velkých městech je v současné době malá nabídka bytů, která je zapříčiněná především pomalými a komplikovanými povolovacími procesy. Zájem je hlavně o menší byty 2+kk nebo 1+kk.²⁴⁰

Celková statistika dokončených rodinných domů v České republice mezi lety 2000–2018 lze je vidět na obrázku č. 182²⁴¹. V roce 2000 bylo postavených téměř 9 701 rodinných domů a v roce 2018 18 287 rodinných domů. Výstavba rodinných domů se každý rok zvyšuje. Obrázek č. 183²⁴² ukazuje počet dokončených bytů podle forem výstavby v letech 1948–2019, ve kterém lze vidět opětovný nárůst postavených rodinných domů v současné době, oproti roku 2010, kdy výstavba začala klesat. V roce 2019 dosáhla výstavba již po třetí přes 20 000 dokončených bytů v rodinných domech. Poprvé to bylo mezi léty 1975–1980 a podruhé okolo roku 2010.

²⁴⁰ MAZÁČEK, David, Matěj HRUBÝ, Jiří PÁCAL, Marcel COURAL a Prokop SVOBODA. Reziční trh. In: *Trend Report 2020*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020, s. 26–39. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf

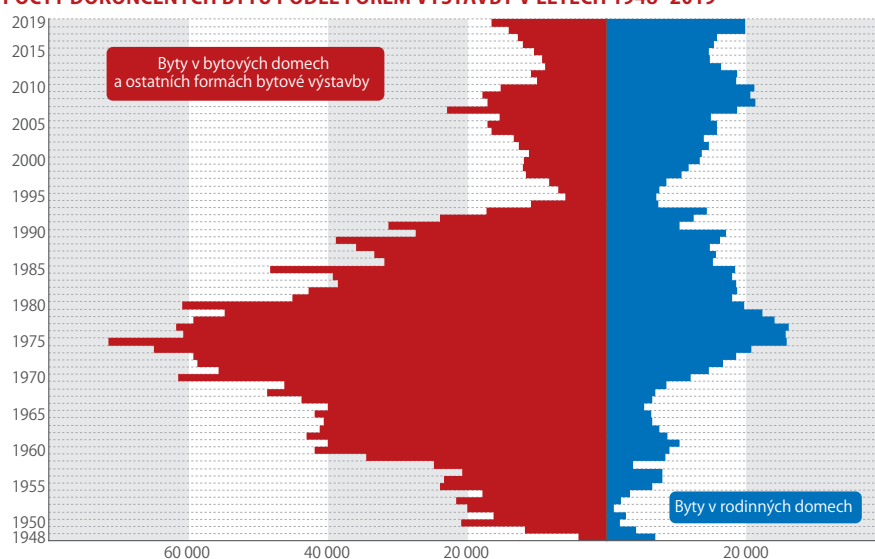
²⁴¹ Statistika dokončených rodinných domů a dřevostaveb v roce 2018. www.drevoastavby.cz [online]. 2019 [cit. 2021-5-25]. Dostupné z: <https://www.drevoastavby.cz/drevostavby-archiv/doporucujeme/5515-statistika-vystavby-drevostaveb-2018-pocet-novych-drevostaveb-v-cr-neustale-roste>

²⁴² Počty dokončených bytů podle forem výstavby v letech 1948–2019. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2020, **10**(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

Rok	Rodinné domy v ČR celkem (ks)
2000	9701
2008	18930
2012	16929
2016	14015
2017	14548
2018	18287

Obr. 182 Statistika dokončených bytů v ČR (Zdroj: ČSÚ, ADMD)

POČTY DOKONČENÝCH BYTŮ PODLE FOREM VÝSTAVBY V LETECH 1948–2019



Zdroj: ČSÚ

Obr. 183 Počet dokončených bytů podle forem výstavby v letech 1948–2019 (Zdroj: Statistika&My, 2020)

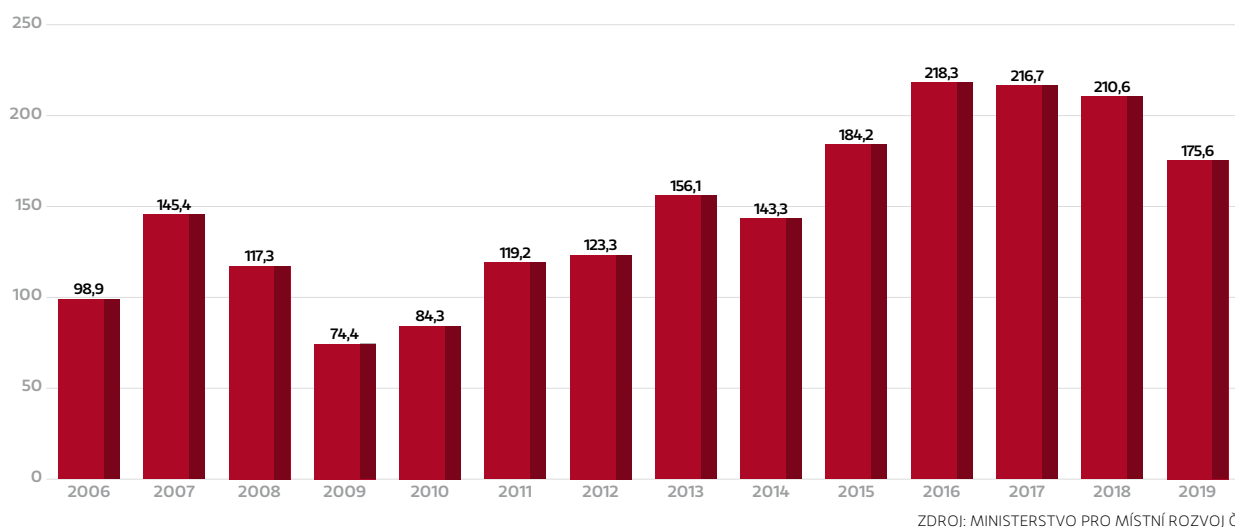
Od roku 2017 nepatrně klesá objem poskytnutých hypoték bez ohledu na formu výstavby (Obr. 184)²⁴³. V roce 2016 komerční banky poskytly téměř 64 % hypoték na pořízení nebo rekonstrukci rodinných domů. Mezi nejčastější žadatele patřili ženatí muži ve věku 36 let s jedním dítětem, se středoškolským vzděláním a průměrným výdělkem 32 tisíc Kč²⁴⁴ a v roce 2019 to bylo 56 %. Mezi nejčastější žadatele patřili svobodní muži ve věku 36 let bez dětí s vysokoškolským vzděláním a průměrným výdělkem 44 tisíc Kč.²⁴⁵ Stále se však jedná o vysoký podíl poskytnutých hypoték na výstavbu rodinných domů. Do budoucna lze předpokládat, že bude stále zájem žádat o hypotéku pro výstavbu nových rodinných domů.

²⁴³ Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2019 v mld. Kč. In: *Trend Report 2020*. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf

²⁴⁴ SADIL, Jan. Financování rezidenčních nemovitostí. In: *Trend Report 2017*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2017, s. 92-95. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2017/10/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf

²⁴⁵ FEIX, Jiří. Financování rezidenčních nemovitostí. In: *Trend Report 2020*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020, s. 66-71. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf

GRAF 1 Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2019 v mld. Kč



Obr. 184 Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2019 (Zdroj: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020)

5.2.2. Suburbanizace

Jak už se ukázalo v rámci analýzy rezidenčního trhu je v České republice dlouhodobý trend výstavby rodinných domů. S výstavbou rodinných domů okolo velkých českých měst souvisí suburbanizace, která má však řadu prostorových, sociálních a ekonomických negativ. Mezi nejhlavnější problémy patří rozpínání zástavby do volné krajiny, která zvyšuje náklady na dopravu a na veřejné služby. Dále nekoordinovaná individuální zástavba rodinných domů. Zpočátku se projevuje v neatraktivnějších lokalitách a následně se rozšiřuje do méně atraktivních a nevybavených oblastí.²⁴⁶ Suburbanizace na českém území nastala po roce 1990 (1995), kdy došlo ke změně vztahu mezi městem a venkovem. Do této doby se stěhovali lidé převážně z venkova do města.²⁴⁷

Dochází zvláště ke změně sociální a prostorové struktury nejenom ve městech, ale i v nově vzniklých zástavbách. Nově nastěhované obyvatelstvo v původních venkovských oblastech narušuje původní život. Neboť si sebou přináší své zvyklosti z města, způsob chování a trávení volného času. Jedná se především o středoškolsky a vysokoškolsky vzdělané obyvatele. S tím se mění i životní styl. Noví obyvatelé se částečně přizpůsobí místním podmínkám. Naopak místní obyvatelé docházejí do kontaktu s městským způsobem života.²⁴⁸

Suburbanizací dochází k vylidňování měst. Potenciální hrozby mohou zahrnovat například odliv lidí s vyšším sociálním statusem ze sídlištních lokalit. V nich mohou vznikat sociální problémy, díky porušení heterogenní sociální struktury a upadajícímu bytovému fondu.²⁴⁹ Kromě sídlišť může docházet k úpadkům také ve vnitřních částech měst, kde díky odlivu obyvatel zůstávají v lokalitách chudší obyvatelé, kteří nemají finanční prostředky se odstěhovat. V těchto oblastech rovněž zůstávají nevyužité pozemky a budovy, které chátrají. Nevyužívané mohou být i brownfieldy. Kromě obyvatel se stěhuje i maloobchod z vnitřních částí měst na jejich periferie.²⁵⁰

Současné kolonie rodinných domů, stavěných v okolí velkých měst, vytvářejí nekvalitní veřejný prostor bez občanské vybavenosti. Jedná se převážně o koridor vymezený pro komunikaci, kde je pěší pohyb omezený pouze na úzký chodník podél komunikace. Hranice mezi veřejným a soukromým prostorem je z velké části řešená vysokým netransparentním plotem. Zeleň je převážně řešená na soukromém pozemku. V uličním prostoru je řešena jen

²⁴⁶ OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*. 2003, 39(2), 235-253. Dostupné z: doi:10.13060/00380288.2003.39.2.06

²⁴⁷ MÜLLER, Jan. Změny a trendy ve vývoji osídlení po roce 1990. In: *Urbanismus a územní rozvoj: Sborník ze semináře AUÚP, Beroun – 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 978-80-87318-03-4.

²⁴⁸ OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*. 2003, 39(2), 235-253. Dostupné z: doi:10.13060/00380288.2003.39.2.06

²⁴⁹ Ibid.

²⁵⁰ SÝKORA, Luděk. Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*. 2003, 39(2), 55-71. Dostupné z: doi:10.13060/00380288.2003.39.2.05

výjimečně.²⁵¹

Místní samospráva má důležitý podíl na suburbanizaci. V mnoha případech nemá obec urbanistickou koncepci na své území a v mnoha případech povolí jakýkoliv individuální návrh vlastníka a developera. Od 21. století dochází ke značné změně postojů některých samospráv ke svému území. Jejich hlavním cílem je zlepšení života v obcích.²⁵²

Díky velké poptávce po výstavbě rodinných domů a nedostatečně kvalitní nabídce, využili tuto situaci na trhu developeři. Zpočátku někteří developeři řešili území rozparcelováním pozemků a jejich vybavení inženýrskými sítěmi, na kterých byla posléze řešena výstavba individuálně. Výstavba byla řešena bez koncepce s nízkou úrovní architektonické hodnoty domů. V současné době je snaha řešit novou výstavbu rodinných domů koncepčně. Ve které dochází k vytváření kvalitního veřejného prostoru, dopravy v klidu a v neposlední řadě kvalitní architekturu jednotlivých domů.²⁵³

Příměstská zástavba způsobuje nízkou hustotu osídlení a vysokou prostorovou segregaci. Čím více je zástavba rozvolněnější a čím větší je prostorová segregace jednotlivých funkcí, tím větší jsou náklady na vybudování technické a občanské infrastruktury. V málo osídlených oblastech je nutné používat vlastní automobilovou dopravu, neboť je těžší tyto oblasti obsloužit městskou hromadnou dopravou. Noví obyvatelé těchto lokalit většinou dojíždějí za prací do měst, která je kvalifikovanější a finančně více ohodnocená, oproti lokální práci, která zaměstnává pracovníky s nižšími příjmy. Kromě zaměstnání, lidé dojíždějí také za službami, vzděláním a kulturou. Rozvolněná zástavba prodlužuje dobu strávenou dojížděním. Dochází k velké spotřebě energie a vytváření značného množství zplodin. Suburbanizace zvyšuje individualizaci a vede ke ztrátě sociální soudržnosti. Dojížděním lidé ztrácí čas, který by mohli věnovat rodině, sousedům nebo různým aktivitám.²⁵⁴

5.2.3. Historie individuálního bydlení

Z problematiky současného stavu vyplynulo, že jsou townhousy historicky známé v podobě měšťanských domů, jejichž historie je známá i v českém prostředí. Měšťanské domy se na českém území objevují již od 12. století. Napříč různými obdobími jako je gotika, renesance nebo baroko, plnily tři základní funkce. A to bydlení, obživu a reprezentaci. Dům poskytoval svému rezidentovi střechu nad hlavou, místo, kde mohl vykonávat své povolání (řemeslo či obchod) a v neposlední řadě také reprezentaci v podobě samotného vzhledu domu nebo interiérů. V období gotiky se jednalo především o spojení obživy a řemesla, až nástupem renesance byl kladen větší důraz na reprezentaci, která následně sílila v době baroka. Každý měšťanský dům vyjadřoval individualitu svého stavebníka.²⁵⁵

Samotný dům byl základní organizační jednotkou v rámci města i společnosti. Byl úzce spjatý s městskou kulturou, které byla reflektována v každé domácnosti, ve vzhledu domů, ve formě obytné zástavby, a i v celé struktuře města. Právě městská kultura, kromě bydlení a obživy, byla jeden z dalších důvodů, proč chtěli lidé bydlet ve městech. Městská kultura spolu s bydlením a obživou nabízela určitý způsob bydlení. Velmi důležitým aspektem kvality života ve městě byla vazba samotného domu na veřejný prostor a jeho otevřenosti široké veřejnosti. V přízemí domu se odehrávalo řemeslo a obchod a v horních patrech se bydlelo. Právě tento blízký kontakt vytvářel měkkou hraniční linii mezi veřejným a soukromým prostorem a jasně definoval veřejný prostor. Vzájemná blízkost domů vůči sobě navzájem přispívala k větší sociální integraci a k ekonomickým výhodám zástavby. Mezi které patří vyšší hospodárnost území, vyšší hustota osídlení a nižší ekonomická náročnost území. V závislosti na zmíněné faktory, jako byla potřeba spojená s bydlením, obživou a na společenském postavení každého měšťana, se tyto aspekty odrážely v dispozičním uspořádání celého domu. Stejně charakteristiky má i současný townhouse ve světě.²⁵⁶

²⁵¹ MOCO VÁ, Alena. Suburbanizace a systém veřejných prostorů. In: *Urbanismus a územní rozvoj: Sborník ze semináře AUÚP, Beroun – 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 978-80-87318-03-4.

²⁵² MICHALÍK, Věslav. Dolní Břežany – jak mlýnici suburbanizace ovlivnit. In: *Suburbanizace: Sborník ze semináře AUÚP, Beroun – 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 978-80-87318-03-4.

²⁵³ KLAJMON, Igor. Suburbanizace – pohled developera. In: *Urbanismus a územní rozvoj: Sborník ze semináře AUÚP, Beroun – 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 978-80-87318-03-4.

²⁵⁴ SÝKORA, Luděk. Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*. 2003, **39**(2), 55-71. Dostupné z: doi:10.13060/00380288.2003.3.9.2.05

²⁵⁵ PETRUS, Erik. A Burgher's House as a Prototype of a Modern Townhouse. In: ČERNÁ, A. a H. HEXNEROVÁ, eds. *Architecture and Sustainable Development 20*. Konference doktorského studijního programu Architektura a stavitelství 2020: Architektura a udržitelný rozvoj 20, Thákurova 7, Praha 6, 2020-10-02/2020-10-03. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. s. 66-73. ISBN 978-80-01-06770-3. Dostupné z: <https://www.aur-konference.cz/>

²⁵⁶ Ibid.



Obr. 185 Měšťanské domy v Telči, ČR (Zdroj: autor Erik Petrus)



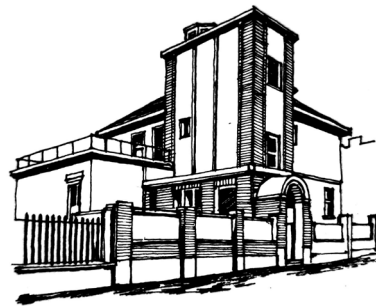
Obr. 186 Měšťanské domy v Telči, ČR (Zdroj: autor Erik Petrus)

V 19. století vlivem průmyslové revoluce docházelo k úpadku výstavby měšťanských domů a nastoupila především výstavba nájemních domů neboli činžovních domů. Nastal vývoj nové typologie bydlení a celková změna společenské situace. Dům už nevladnla jedna rodina, ale pronajímala si pouze jednu bytovou jednotku za určitou výši nájemného. V rámci jednoho domu bydlelo více rodin, nad sebou i vedle sebe. Tato změna nastala v důsledku zrušení roboty v roce 1848 a tím docházelo k velkému přílivu nového obyvatelstva z venkova do měst za prací. Proto bylo nezbytně nutné na tuto bytovou krizi zareagovat. Dům už nebylo místo spojené s domovem a prací, ale tyto dvě funkce se oddělily. V rámci průmyslové revoluce vzniká nová práce v továrnách a lidé tak musejí za prací docházet.²⁵⁷ Měšťané nadále bydleli ve svých měšťanských domech v centru historického města. Bohatí měšťané začali v té době podnikat a stavět nové nájemní domy na svých pozemcích. A to vestavbou do dvorů v rámci svých stávajících měšťanských domů nebo paláců.²⁵⁸

Od druhé poloviny 19. století si začali stavět bohatí měšťané rodinné domy za městem v důsledku úniku z průmyslového města, kde chtěli být obklopeni zelení. Funkce domu zpočátku byla jen jako rekreační a reprezentativní sídlo. Domům se začalo říkat vily. Koncem 19. století se začalo ve vilách bydlet trvale. V Praze se jednalo o nově vystavené čtvrtě, jako jsou například Hradčany, Bubeneč, Zbraslav, Strašnice. Jednalo se o domy, které byly propojeny s okolní přírodou. Příkladem takové vily je Gröbeho vila nebo Kotěrova vila.²⁵⁹



Obr. 187 Gröbova vila (Zdroj: Staňková, Voděra, Štursa, 1991)



Obr. 188 Kotěrova vila (Zdroj: Staňková, Voděra, Štursa, 1991)

²⁵⁷ DULLA, Matúš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

²⁵⁸ STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.

²⁵⁹ Ibid.

V období mezi dvěma světovými válkami, ve dvacátých a třicátých letech 20. století, se rodinné domy nadále stavěly v zeleni ve formě zahradních měst. Výstavba probíhala ve dvou směrech. V prvním směru se jednalo o družstevní rodinné domy stavěné jednotlivými podniky. V Praze se jednalo například o zahradní město Spořilov a ve druhém směru to byly rodinné domy pro jednotlivé klienty, například vila Emila Filly od Pavla Janáka na Ořechovce.²⁶⁰

Největší rozvoj individuálního bydlení nastal od 90. let 20. století. Lidé si začali stavět své rodinné domy na předměstích měst. Neboť největší touhou a životním cílem bylo dosažení vlastního bydlení ve formě rodinných domů se zahradou. Začala vznikat tak velmi řídká urbanistická struktura, která začala mít negativní dopad na kvalitu bydlení. Začalo docházet k vylidňování center a rozpínání měst do volné krajiny. Ve většině případů je charakter těchto lokalit velice podobný a jednotlivé domy mají podobný vzhled. To způsobilo špatnou orientaci ve veřejném prostoru. Začala se vytrácet identita těchto míst. Závislost na osobní automobilové dopravě generovala vysoké finanční náklady na infrastrukturu s absencí veřejné dopravy. Dalším jevem je nedostatek veřejného vybavení a služeb v těchto lokalitách. Nutnost dojíždět do města, začalo mít také za důsledek sociální problémy. Sociální integrace mezi jednotlivými obyvateli je velmi slabá. Jedná se tedy o suburbanizaci. V našem prostředí nazýváme tento fenomén jako satelitní městečka nebo se také používá anglický termín *urban sprawl*, v českém překladu *sídelní kaše*.²⁶¹

²⁶⁰ Ibid.

²⁶¹ HNILIČKA, Pavel, 2012. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů: urbanismus do kapsy*. 2., dopl. vyd. Brno: Host. ISBN 978-80-7294-592-4.

5.2.4. Novodobý townhouse z pohledu odborníků a potenciálních rezidentů

Cílem této části bylo zjistit, zdali se v České republice nachází potenciální cílová skupina rezidentů, která by chtěla v townhousech bydlet. A následně zjistit jaké jsou požadavky a preference této cílové skupiny rezidentů ve vztahu k bydlení v townhousech.

Na základě tohoto dílčího cíle byla zformulovaná otázka:

- *„Pro koho je townhouse vhodným typem bydlení? A jaké jsou požadavky a preference potenciálních rezidentů ve vztahu k bydlení?“*

Aby bylo možné zjistit pro koho by mohl být townhouse vhodným typem bydlení a jak by na základě požadavků potenciálních rezidentů mohla vypadat samotná typologie a dispoziční uspořádání townhousu v českém prostředí, bylo nutné zjistit názory a zkušenosti z pohledů odborníků, tak i budoucích potenciálních rezidentů, a to za pomoci:

- **Expertních rozhovorů**
- **Dotazníků**
- **Workshopů**

Na základě zanalyzovaných výzkumů, byly vysledovány jednotlivá témata, které se staly pro tuto práci podstatné. Jedná se zejména o:

- **Vztah k veřejnému prostoru**
- **Vnitřní typologie**
- **Venkovní prostory**
- **Sdílené prostory**
- **Forma výstavby townhousů**

A) Expertní rozhovory

Expertní rozhovory poskytly názor a představu, jak by měl townhouse v českém prostředí vypadat z pohledu odborníků. Kromě již zmíněných témat, bylo u expertních rozhovorů cílem zjistit, co si odborníci představují pod pojmem townhouse a jestli má vůbec výstavba townhousů v České republice potenciál. Dále pro jakou lokalitu je townhouse v českém prostředí vhodný a pro jakou cílovou skupinu rezidentů by mohl být určený. Expertních rozhovorů se celkem zúčastnilo 8 odborníků²⁶² a byly provedeny formou řízených rozhovorů. Z nichž bylo 6 architektů, 1 publicistka a 1 developer. Rozhovory byly provedeny online formou v lednu roku 2021, které trvaly zhruba 1-1,5 hodiny.

Townhouse

Všichni z dotazovaných odborníků se s townhousem setkali, buď přímo ve své praxi anebo na svých cestách v zahraničí, především v Nizozemsku, Německu, ve Velké Británii nebo v USA. Odborníci zdůraznili, že se townhousy nacházejí všude kolem nich, ve formě měšťanských domů v centrech českých měst. Polovina z dotazovaných by si townhouse ráda pro své bydlení zvolila.

Odborníci townhouse definovali jako vertikální řadový individuální městský rodinný dům, který může spojit bydlení a business dohromady, s jednou až třemi bytovými jednotkami umožňující vícegenerační bydlení. Jednotky v rámci townhousu jsou na sebe nezávislé. V zásadě se jedná o „rodinný dům ++“, který nabízí svým rezidentům kromě bydlení i něco více. Svým prostorovým řešením se do určité míry jedná o přechod mezi rodinným a bytovým domem. Townhouse, oproti bytovému domu, je vyčlenitelná samostatná jednotka na vlastním pozemku s minimální nebo žádnou zahradou. Jedná se o dům, který je odvozený z měšťanského domu, ale v současné době zasazený do jiného kontextu a pro jiného rezidenta. Jedná se o moment, kdy dochází ke znovu definování vztahu mezi bydlením a prací, neboť moderní doba tento vztah porušila.

Podle odborníků má výstavba townhousů v České republice velký potenciál, protože dokáže poskytnout bydlení cílové skupině rezidentů, kteří touží po vlastním bydlení v rodinném domě, ale zároveň by chtěli zůstat ve městě. Nabídnutí této možnosti bydlení vede ke snížení odchodu lidí za město. Townhouse pro rezidenty nabízí individuální bydlení v městské podobě a díky jeho poloze ve městě nabízí blízkost samotného centra, služeb, komerce a také vše co město svým rezidentům může nabídnout. Rovněž bylo uvedeno, že jsme středostavovská společnost. A townhouse je středostavovské bydlení. Tudíž má pro české prostředí velký potenciál.

Hlavně pro samotného investora má townhouse velkou výhodu. Je to výhodný způsob, jak naplnit potřeby rezidenta a townhouse mu umožňuje určitou flexibilitu do života. Je zhruba o 1,5 x prostorově větší než klasický rodinný dům, který se dá i lépe finančně využít. Townhouse je možné využít i pro práci. Pokud ho rezident celý neobsadí anebo po čase ho nebude chtít celý využívat, lze část domu pronajmout a finančně si tak přilepšit. Townhouse může svému rezidentovi nabídnout vše co je potřeba, tak jak to umožňoval měšťanský dům v historii. Bydlení, práci, vše v jednom. Jedná se o individuální jednotku, která se dokáže přizpůsobit individuálním požadavkům své domácnosti.

Kromě rezidentů je výstavba townhousů důležitá pro samotné město. A to z hlediska městské ekonomiky. Lidé investují do území své finanční prostředky, které by jinak vložili do výstavby bydlení v suburbii. Díky efektivnějšímu využití půdy je udržitelnější a ekologičtější v rámci svého prostředí. Townhousy vedou k úspoře pozemku. Pro město je prostorová úspora velmi důležitá a výhodná. To vede k ekonomické úspoře. Ubytování více lidí na jednom místě se promítá také ve formě poplatků za veřejný prostor, údržbu, osvětlení, a podobně. Úspory je možné vložit do něčeho jiného. Výstavba má také dopad na sociální prostředí. Tento segment typologie dokáže ztraktivnit město, nabídne širší nabídku bydlení a větší sociální diverzifikaci. I pro developera to může být zajímavé z hlediska využitelnosti pozemků a většího zisku. Townhousy dokážou přilákat lidi zpět do měst. Rovněž by se tito rezidenti aktivně podíleli na dané lokalitě. Měli by konkrétní zájem, aby lokalita prosperovala. Angažovali by se více. Potenciální rezidenti by měli větší hmotný zájem na lokalitě než lidé, kteří bydlí pronájmu například v bytovém domě. Townhousy dokážou vyvolat určitou hustotu. Důležitá je však výška domů. Dvoupatrový dům nevytváří kvalitu. Townhouse je na pomezí bytového a rodinného domu, nabízí výhody obou domů.

Nevýhodu townhousů je, že jsou svázané s místem. O dům se musí rezident starat, ale to je jako u všech nemovitostí. Aktivita jsou umístěné na malé ploše, které se musejí rozmístit vertikálně. Taková vertikální skladba může představovat problém z hlediska stáří člověka, ale z hlediska městského plánování je výstavba výhodná kvůli vyšší hustotě a intenzivnější zástavbě. Je to však cena za to, že se musí běhat po schodech. Umístění výtahu je velmi neefektivní v rámci půdorysu. Kromě bezbariérovosti vidí odborníci druhý problém v rámci nábytku, který je složitější pro manipulaci díky vertikálnímu členění a strmějšímu schodišti. Schodiště jsou strmější, které mnohdy neumožňuje

²⁶² Seznam odborníků, kteří se zúčastnili expertních rozhovorů, je uveden v kapitole č. 7. Literatura a zdroje

stěhování nábytku. Dalo by se to řešit pomocí kladek umístěných venku na fasádě, jako je to řešeno v Nizozemsku. Na druhou stranu stěhování může vytvářet zajímavé situace, které vznikají ve veřejném prostoru. Ideou je, že je pro townhouse vhodnější vestavěný nábytek než ten klasický.

Všichni dotazovaní se shodli na tom, že používání anglického termínu „townhouse“ je pro tuto typologii výstižné, neboť se jedná o typologii, která je převzatá ze zahraničí. V zásadě je i název sám o sobě už převzatý. Anglicismy se v současné době velmi často používají i v různých oborech, nejen v architektuře. Je to stejné jako když se používá termín low-rise high-density, nebo systém zástavby back-to-back, které se taky běžně v architektuře používají. Jedná se o globálního člověka, který bude v townhousu bydlet. Tudíž pro odborníky je townhouse vhodný název pro takový dům. Navíc se stejné označení pro tyto domy používá i v Německu a všichni si pod tímto názvem dokážou představit o jaký typ domu se jedná. Odborníci navíc také podotkli, že takový anglický název může být vhodný i z komerčního hlediska. Bylo také zdůrazněno, že slovo „town“ je v názvu velmi důležité, které udává, že se jedná o dům umístěný ve městě. Vedle používaného anglického termínu „townhouse“ však všichni poznamenali, že by bylo dobré vymyslet i jeho český ekvivalent, protože anglické názvy mají své omezení. Název by však měl podle nich být krátký a výstižný. Jeden z možných návrhů zaznělo „městský řadový dům“, který však nevystihuje přesnou definici townhousu, ale takový termín se v českém prostředí zatím nepoužívá. Takový název by podle nich, ale mohl být však zavádějící, protože toto označení může představovat jakýkoliv jiný dům umístěný ve městě bez ohledu na funkci. Proto by bylo lepší vymyslet lepší název. Název by však měl vymyslet jazykovědec a ne architekt.

Lokalita

Výstavba townhousů má podle odborníků v českém prostředí velký potenciál, protože jsou česká města decentralizovaná. Ve vnitřních částech měst se nachází hodně rezerv, kde se dá stále stavět v prolukách nebo v současných nevyužívaných brownfieldech. Jedná se o podobnou situaci jako je například v Berlíně, který byl poničený 2. světovou válkou, u nás je však jiný problém. Pro oba případy je townhouse hodný pro zcelení městské zástavby. Vhodná lokalita pro výstavbu townhousů je střed města, širší centrum, jeho vnitřní periferie a také přechodová území. Není to model, který se dá postavit kdekoliv. U townhousů je velmi důležitá jeho poloha a samotná vazba vůči veřejnému prostoru. Je důležité, aby se zástavba a typologie míchala a vytvořila pestrou skladbu. Jedná se o citlivý druh zástavby. Vytváří atmosféru prostředí. Stabilizuje společnost. Jedná se o sociálně stabilizační faktor. Výstavba by se měla soustředit na místo, kde se taková cílová skupina rezidentů nachází, a která chce bydlet ve městě. Důležité je rozlišit velikost města a různé urbanistické situace. Podle odborníků se výstavba hodí převážně do větších měst.

Situace ve velkém městě bude odlišná než v menším městě. Výstavbu ve velkých městech povedou především developéři, kteří disponují s větším objemem území a financí. Pozemky jsou dražší. Parcely u této formy výstavby nejsou individuálních vlastníků, což není typické pro townhousy. Townhouse je individuální dům, který si staví individuální stavebník. Developéři z velké části postaví vše stejné a následně domy prodávají. V menších městech jsou ceny za pozemek podstatně nižší, které jsou pro rezidenty cenově dostupnější z hlediska individuální výstavby. Tito rezidenti jsou s daným městem ekonomicky svázaní, kteří mají ve městě nějakou pozici. A výstavba z hlediska ceny za pozemek bude převážně v gesci individuálních rezidentů oproti velkým městům.

Podle odborníků by pro výstavbu townhousů by měla být stanovena regulace. Podlažnost domů, výška zástavby, parcelace, orientace domů, jasná hranice mezi veřejným a soukromým prostorem, průchodnost územím. Také kombinace s jinou typologií, především s bytovými domy, aby byla vytvořena pestrá zástavba. Výstavbou do zastavěného prostředí, jako jsou proluky, jsou podmínky už stanoveny okolní zástavbou z hlediska parcelace a výškou okolních domů. Odborníci zmínili pro výstavbu townhousů několik lokalit v Praze, například Smíchov, okolí nákladového nádraží na Žižkově, Palmovku, Strahov a veškeré brownfielDY, které se nacházejí ve vnitřní periférii města.

Podle odborníků je vhodné umístění townhousů do vedlejších, bočních obslužných ulic, kde se dá vytvořit sousedská atmosféra. Umístění by mělo být poblíž ruchu, ale nebýt přímo v něm. V dostatečné vzdálenosti, aby umožňovaly docházkovou vzdálenost například pro klienty, kteří mohou docházet i k rezidentům domů. Townhousy se také mohou nacházet i na místních významných ulicích nebo místních náměstích. Na hlavních ulicích by se měly nacházet bytové domy, administrativa, komerce a v rámci jednoho bloku z opačné strany se mohou nacházet townhousy, tedy o hierarchii ulice níže. To souvisí také s velikostí pozemků. Podél hlavních tepen by měly být pozemky větší a do vedlejších ulic by měly být pozemky menší umožňující výstavbu townhousů.

Nová výstavba ve městech by měla fungovat jako samostatná enkláva. Měla by zahrnovat různorodé typologie, které uspokojí širokou škálu rezidentů různých zájmů a požadavků. Kromě pestré typologie by měla být pestrá sama zástavba, která nabídne kromě ubytování také kvalitní veřejný prostor, kde se mohou lidé scházet a trávit spolu volný čas. Nejdůležitější u townhousů je samotný parter a jeho návaznost na veřejný prostor. Podél významných ulic se mohou v parteru nacházet komerce a služby.

Townhousy mohou vytvářet lokální centra, tam kde byste jinak čekali bytový dům. Místo, které je dobře dostupné i v rámci pěší dostupnosti. V townhousech se může nacházet byznys, který dokáže oživit dané místo.

Jednou z úvah v rámci charakteru zástavby zaznělo, že některé lokality by mohly umožňovat i pestrou výškovou úroveň jednotlivých domů. Kde se vedle nízkých 4 podlažních townhousů mohou nacházet vysoké bytové domy. Neboť každé místo v České republice je originální, každý člověk je originální a velmi individuální. Je to velká diverzita a stejně takovou diverzitu by mohly umožňovat i některé lokality. Dobrým příkladem takové lokality je například čtvrť v dánské Kodani Nordhavn.

Podlažnost townhousů závisí především na lokalitě. Jiná podlažnost bude v centru města a jiná na její vnitřní periférii. V centru by měla být podlažnost vyšší, v rozmezí mezi 4 až 5 pater. Na vnitřních perifériích může být podlažnost o něco nižší, mezi 3 až 4 patry. Záleží však na významu veřejného prostoru. Podél významnějších ulic bude vyšší podlažnost než podél klidnějších ulic. U dostaveb v prolukách bude výška domů respektovat převážně okolní zástavbu.

Lokalita by svým rezidentům měla nabídnout především kvalitní veřejný prostor, který je důležitý v návaznosti na samotné townhousy. Dostatečnou vybavenost služeb, komerci, aktivní parter, blízkost zastávky MHD a blízkost centra města. Čtvrť by měla sociálně žít. Měla by být bezpečná jak z hlediska kriminality, tak i z hlediska dopravy, tak aby neohrožovala děti, které by si mohli ve veřejném prostoru hrát. Důležité je také provázání veřejného a soukromého života. Umístění balkonů na fasádě může posílit a podpořit blízkost těchto dvou částí.

Nejdůležitější je pro danou lokalitu vyřešit způsob parkování. Způsob parkování je závislý především na lokalitě a na domluvě v rámci komunity. Pokud se townhouse nachází v blízkosti zastávky MHD, jako metra, autobusu, tramvaje nebo vlakové stanici a pokud je doprava pravidelná, nevyžaduje se tolik závislost na automobilové dopravě. Čím dále se, ale dům nachází od zastávky MHD, tím roste závislost na automobilové dopravě.

V případě, že se parkování nachází uvnitř domu, výrazným způsobem to ovlivňuje dispoziční uspořádání a vertikální skladbu townhousu. Všichni dotazovaní odborníci se shodli, že parkování zepředu townhousů znehodnocuje parter domů, který má negativní dopad na veřejný prostor. Tím, že jsou domy blízko sobě, tak tato častá frekvence parkování ohrožuje samotné chodce. Nejideálnější způsob parkování podle odborníků je ze zadu individuálně na každém pozemku v samostatné garáži, kde by klidně mohly být umístěné zakladače. Garáže mohou tvořit zadní hranici pozemků. Nebo může být parkování umístěné na sdíleném parkovišti ve dvoře s příjezdovou zadní uličkou, která by sloužila výhradně rezidentům. Další možností je parkování ve společné podzemní garáži s vjezdem například z boku řady townhousů. U těchto variant je důležité také zajištění správy, která by měla na starost údržbu společných prostorů. Další možností by podle nich mohlo být parkování ve veřejném prostoru, které na to musí být dostatečně dimenzované a parkování by mělo být regulované, aby ve veřejném prostoru auta nedominovala.

Nejdeálnější forma townhousu v rámci parkování je „deep house“. Jedná o townhouse, který má polozapuštěný suterén a zvýšené přízemí oproti veřejnému prostoru. Část zadního zapuštěného patra může sloužit pro společné parkování přístupné z boku townhousů.

Podle odborníků by se měla u townhousů udělat v zákoně výjimka ohledně parkování s ohledem na blízkost zastávky MHD a lokality, která by redukovala počet parkovacích stání, obdobně jako je to například v pražských stavebních předpisech. Například v blízkosti stanice metra by počet parkovacích stání u townhousů mohl být roven 0.

Potenciální rezidenti

Townhouse, podle odborníků, je ideální pro cílovou skupinu rezidentů, která představuje především profesionály, mezi které patří lékaři, právníci, architekti, inženýři a další profese, které mají specifické postavení ve společnosti, mají kulturní úroveň a vzdělání. Jsou environmentálně orientovaní. Jedná se tedy o vyšší střední společenskou vrstvu, která chce slušné bydlení ve městě. Jsou to především rezidenti, kterým záleží, kam se bude společnost do budoucna ubírat. Pro anglosaskou společnost je townhouse typické bydlení. Jedná se o skupinu rezidentů, kteří si chtějí uložit peníze, ale zároveň si dopřát v určitých mezích z hlediska ceny a výkonu stejné množství m² za méně peněz. Peníze se mohou ušetřit na přípravě pozemku (přípojek, infrastruktury, jiné). Využití pozemku je efektivnější. Za stejné peníze více muziky. Rezidenti, kteří si vyberou bydlení v townhousu, buď znají tuto typologii ze zahraničí anebo jsou otevřenější a odhodlanější žít v něčem takovém. Je to druh bydlení pro ty rezidenty, kteří nejsou individualističtí, ale sociálně kontaktní lidé, kteří hledají městské a komunitní bydlení. Komunitní je zde myšleno, že se rezidenti budou potkávat v určité komunitě lidí, kteří bydlí kolem. Znamená to, že se lidé budou potkávat venku na ulici, aniž by se znali. A tím, jak se budou potkávat častěji, tak se začnou zdravit a po čase se mezi nimi vytvoří určitý vztah.

Důležité je, aby townhouse nebyl vymezený jenom pro určitou skupinu, např. pro mladé rodiny s dětmi. Mělo by se začít i na různou věkovou kategorii. Aby bylo bydlení zajímavé pro všechny. Tak jak to můžeme vidět

v zahraničí, kde bydlí v townhousech bezdětné páry, singles, rodiny s dětmi ale i senioři. V českém prostředí má průměrná domácnost obvykle 1 dítě. Pro takový typ domácnosti by mohl být townhouse příliš velký. Z tohoto hlediska by se hodily v českém prostředí townhousy také jako vícegenerační bydlení, nejčastěji o dvou bytových jednotkách. Townhouse může nabídnout rovněž bydlení různým sociálním vrstvám v rámci jednoho domu. Kde by hlavní jednotku vlastnil rezident střední vrstvy a v pronajatém bytě by mohl bydlet rezident, který má nižší příjmy, a který si tak nemůže dovolit pořídit vlastní bydlení. Může dojít ke vzniku pestřejší sociální struktury. Pravděpodobně by majitel townhousu bydlel nahoře a spodní patro by pronajímal, protože čím výše jste, tím je cena vyšší. Rovněž je tato forma vhodná i pro studenty, kdy by majitel bydlel v přízemí a například ve sníženém suterénu by pronajímal pokoje pro studenty. Tato jednotka by byla nezávislá s vlastním vstupem.

Townhouse svým rezidentům oproti jiným typům rodinných domů nabízí bydlení ve městě a blízkost centra. Také kratší docházkovou vzdálenost. Bydlení v townhousu poskytuje sociální kontakt a pocit soudržnosti a bezpečnosti. Pocit, že je člověk obklopený ruchem a životem. Dům nabízí svému rezidentovi pocit být ve městě se vším co s městem souvisí. Například umístění obchody v parteru poblíž jejich domova. Kdy je možné si vyběhnout ven a koupit si pečivo, nebo si dojít na kávu. Život v townhousu nabízí menší soukromí, ale naopak více městskosti. Více sousedů generuje vyšší bezpečnost. Umožňuje větší flexibilitu, například pronájem bytové jednotky. Bydlení v takovém domě sice bere více soukromí, ale naopak zase nabízí jiné možnosti. Townhouse má jak přední, tak i zadní fasádu, což znamená, že umožňuje kontakt jak s veřejným prostorem ulice, tak i se soukromým prostorem zahrady a vnitrobloku.

Vztah k veřejnému prostoru

V českém prostředí si odborníci dokážou představit jak townhouse umístěný na hranici soukromého a veřejného prostoru, tak i zasunutý townhouse s předzahradkou. Typ townhousu podle nich závisí na daném umístění a typu lokality. Townhouse bez předzahradky je vhodný pro širší centrum v kompaktnější zástavbě a townhouse s předzahradkou je vhodný pro jeho vnitřní periferii, kde je zástavba rozvolněnější.

V případě, že má townhouse předzahradku, má účel pouze jako nástupní prostor do domu. Předzahradka umožňuje odstup od chodníku. A má hlavně bezpečnostní funkci, když děti vyběhnou ven z domu, tak aby nevběhli rovnou do ulice. Záleží však na typu komunikace a podle toho se odvíjí i zvolení typu townhousu. Předzahradka vytváří pocit bezpečí a více asociuje rodinný dům. V českém prostředí si odborníci myslí, že ji rezidenti tak moc využívat nebudou jako prostor pro odložení kola nebo jiných věcí, jak je možné vidět z příkladů z Nizozemska. V českém prostředí bude předzahradka spíše plnit funkci odstupu od ulice a k vytvoření dostatečného soukromí. Určitě by měla obsahovat posezení a nízko zeleně. Předzahradky by měly být vyznačeny symbolicky, například nízko zídkou či zelení. Oplocení je však individuální. Výška oplocení do jisté míry udává bezpečnost lokality. Čím vyšší je plot, tím více je lokalita nebezpečná.

Velikost předzahradky závisí na typu lokality a jejího charakteru. Její velikost se může pohybovat od minimální hloubky například 0,5 m, kde bude umístěná pouze zeleně, které se může pnout po fasádě, až po hloubku 2,5 metru. Čím větší je její hloubka, tím více se stává zástavba rozvolněnější. Odborníci však zdůraznili, že pro townhouse je typické mít předzahradku co nejmenší, protože větší hloubka má negativní dopad na rozvolněnost zástavby.

Velký vliv na vzhled a funkci předzahradky má parkování v případě, že je umístěné zepředu townhousu. Odborníci však tuto variantu považují úplně jako krajní případ, protože parkování zepředu porušuje parter domů a snižuje bezpečnost veřejného prostoru a plynulost pohybu.

K docílení většího soukromí u kompaktní formy townhousů, kde není možné vytvořit předzahradky je možné townhousy vyvýšit nad úroveň terénu.

Vnitřní typologie

Odborníci považují rozmístění townhousu do různých podlaží za výhodné z hlediska poskytování různých výhledů, které nabízí určitý nadhled nad městem. Dále také podlažnost dokáže vytvořit různé stupně soukromí. Vertikalita domu umožňuje rovněž townhouse rozdělit do 2 až 3 bytových jednotek, které jsou na sebe nezávislé. Velká výhoda to může být i v rámci jedné domácnosti, kde dospívající děti mají umístěné pokoje v nejvyšších podlažích a rodiče mají ložnici dole. Dům tak může být rozdělený na dvě části, kdy děti mohou využívat například svoje schodiště přístupné z ulice, aby nemuseli chodit přes patro rodičů. Rovněž se dá uvnitř domu pracovat prostorově. Propojovat mezi sebou různá podlaží a vytvářet tak zajímavá prostorová řešení.

Nevýhodu odborníci viděli pouze ve schodišti, kdy rezidenti musejí běhat po schodech mezi jednotlivými podlažími. Rovněž schodiště ubírá obytný prostor, což se znásobuje počtem podlaží. Odborníci však zdůraznili, že je to

něco za něco. Townhouse představuje určitý segment nabídky, který uspokojí jen určitou část rezidentů.

Dispoziční a funkční rozvržení townhousu odborníci považovali za velmi individuální, protože každý rezident má jiné požadavky. Někteří rezidenti budou například chtít mít obývací pokoj rozmístěný i před dvě podlaží. Dispoziční uspořádání by však mělo být variabilní a úplně otevřené na kreativitu svého rezidenta a jeho architekta. Za klasický model považují společenské prostory, jako je kuchyně a obývací pokoj umístěné v přízemí. Směrem nahoru se budou nacházet soukromé pokoje a úplně nahoře soukromá ložnice. Určitě se však najdou i takoví rezidenti, kteří by tuto typologie chtěli mít inverzně. Do ulice by se měli orientovat obytné místnosti společenského charakteru a směrem do zahrady ty soukromější. Stejně dispoziční uspořádání měly i domy na vesnici, kdy byla světnice umístěná směrem do ulice. Vytváří se tím kontrola ulice, ale zároveň to vytváří komunitu čtvrti. Lidé se mohou navzájem pozdravit, když jde někdo po ulici.

Jednoznačně se všichni shodli na tom, že pro české prostředí je vhodný typ townhousu s vyvýšeným přízemím. Což vede ke snaze většího soukromí. Odborníci si myslí, že holandský typ townhousů, kdy je hlavní obytný prostor ve stejné úrovni s ulicí a plně otevřený do veřejného prostoru, není pro české prostředí vhodný. Myslí si, že česká společnost není tak moc sdílná jako v Holandsku. Toto vyvýšení může být jenom 50 cm od úrovně ulice pro vytvoření dostatečného soukromí. Ovšem zdůraznili, že takový typ townhouse se hodí spíše do městské kompaktní zástavby. V rozvolněnější zástavbě, kde je menší frekvence chodců a dopravy, nemusí být townhouse vyvýšený. Rovněž záleží, zda se v přízemí nachází komerce, kde by toto vyvýšení mohlo vytvářet bariéru. Komerce by měla být umístěná v úrovni ulice.

Další variantou by mohla být forma takzvaného „deep house“. Jedná se o typ townhousu, kde suterén domu je částečně zapuštěný pod úroveň ulice buď o půl patra nebo zapuštěný o 0,5 m, popř. o 1,5 m níže. V tomto zapuštěném suterénu se může nacházet kancelář, byt pro babičku, nebo byt k pronájmu. Toto podlaží může sloužit jako samostatná jednotka. V zadní části zapuštěného podlaží se může nacházet parkování, které by mohlo být společné pro všechny townhousy. Nad tímto patrem by se nacházelo vyvýšené přízemí, které by obsahovalo hlavní obytné patro s obývacím pokojem a kuchyní s přístupem na zahradu, která by se nacházela na střeše parkování. Ve vyšších podlažích by byly umístěné ložnice. Townhouse by mohl mít celkem 5 podlaží. Jedno zapuštěné a 4 nad úroveň terénu. Takové řešení umožňuje rovněž townhouse rozdělit do 3 samostatných jednotek. První jednotka by se nacházela v zapuštěném přízemí. Druhá by zahrnovala zvýšené přízemí a druhé patro a poslední třetí jednotka by byla umístěná ve 4 a 5 podlaží, která by měla přístup na střešní terasu. Ložnice, obou jednotek, by se nacházeli ve 3 a 4 podlaží, tak aby k sobě byly umístěné klidové zóny. Všechny tři jednotky by měly společný vstup přes předsíň.

Dalším dobrým podnětem ze strany odborníků je vytvoření přízemí s větší světlou výškou oproti jiným podlažím, které může sloužit různým účelům. Zároveň může být přízemí snáze adaptovatelné pro následnou komerci.

Venkovní prostory

Požadavky na venkovní prostory jsou opět velmi individuální. Záleží však na místních podmínkách, na samotné lokalitě a na orientaci townhousu vůči světovým stranám. Venkovní prostory mohou mít různý charakter. Nejdůležitější z venkovních prostorů je zahrada. Zahrada je výhodou rodinného domu, která je u těchto domů poměrně malá. Do townhouse jde převážně bydlet rezident, který nechce moc velkou zahradu. Jedná se o městského člověka, který nemá mnoho času se o zahradu starat, a navíc zahradu využije jen rekreačně. Velká zahrada je pro něho zbytečná investice. Rezidenti spíše využijí střešní zahradu, která nabízí větší soukromí a lepší výhled. V případě, že townhouse nemá zahradu, může se tento venkovní prostor nahradit různými způsoby.

Zahrada by svému rezidentu měla poskytnout dostatečné soukromí, prostor na sezení. Ostatní požadavky jsou už velmi individuální.

Kromě zahrady a střešní terasy by měl townhouse obsahovat balkony nebo lodžie, které oživují uliční fasádu. Rezidenti tyto prostory mohou využívat a být tak součástí městského prostoru, kde je možné vyjít s kávou nebo sklenkou vína a sledovat co se venku odehrává.

Živý parter domů, střešní terasy, balkony, lodžie. Všechny tyto venkovní prostory sociálně oživují čtvrt, neboť jsou v těsném kontaktu s veřejným prostorem a jsou pro townhousy velmi důležité.

Přímou vazbu na zahradu by měl mít obývací pokoj s kuchyní, pokud se nachází v přízemí. V případě, že se bude nacházet v nejvyšším podlaží, měl by mít přímou vazbu na střešní terasu. Další možností je umístění obývacího pokoje ve kterémkoliv jiném podlaží, který by měl mít balkon, lodžii nebo terasu. Stejný případ bude i u ložnice, která by měla také mít přístup do venkovního prostoru.

Sdílené prostory

Sdílené prostory považovali odborníci za velký benefit pro své rezidenty, které vedou k racionalizaci návrhu a ke zlevnění samotných townhousů, například co se týče parkování či skladování odpadu. Tím že dochází ke sdílení některých částí, se vede především k prostorové i ekonomické úspoře. Tyto sdílené prostory nabízejí prostory, kde se mohou lidé scházet a být mezi sebou v kontaktu. Nejen pro rezidenty, ale i pro samotnou čtvrť mají sdílené prostory velkou výhodu, zejména k vytváření komunity, která souvisí s určitou bezpečností lokality. Jedná se převážně o rezidenty, kteří mají společný zájem.

Sdílené prostory by měli být dostatečně flexibilní, umožnit různorodé využití. Může se jednat zejména o klubovny, které mohou nabídnout prostor jak pro práci, pro sportovní využití, tak i pro oslavy nebo schůze. Z takového prostoru se může stát centrum daného bloku, které posílí komunitu. Mezi další sdílené prostory by mělo patřit parkování, prostor pro komunální odpad. Oba tyto zmíněné prostory vedou k úspoře místa v samotných townhousech. Dále například skleníky, popřípadě prosklená zimní zahrada, kde si mohou děti hrát i během špatného počasí.

Blok townhousů nemusí mít za každou cenu vnitroblok, ale postačí jen menší dvorek, kde by mělo být umístěné zejména dětské hřiště. Neboť je důležité, aby se děti vzájemně potkávali, než aby měl každý vlastní prolézačku na zahradě. Dále by také dvorek měl obsahovat prostor pro setkávání dospělých a umožňovat určité domácí práce, prostor pro kutilství. Dále by měl umožňovat průchodnost územím v určitém režimu, což je velmi důležité v rámci průchodnosti celé lokality. Vnitroblok, popřípadě dvorek zvyšuje rekreační hodnotu souboru, nabízí každodenní volnočasové využití.

Propojení soukromých zahrad s vnitroblokem nebo dvorkem je zásadní. Jinak vnitroblok ztrácí význam a nepřejímá by tak některé funkce a prostory se soukromých zahrad či townhousů. Kromě dvorku je i servisní ulička sdíleným prostorem, která může sloužit jako přístupová cesta v případě, že jsou do ní orientovány garáže, které budou tvořit zadní hranici pozemků. Na obou koncích této uličky se mohou nacházet popelnice. Důležité je také dbát na bezpečnost hřiště, pokud se bude nacházet v blízkosti servisní uličky, kde by mohl být zvýšený provoz aut.

Odborníci zdůraznili, že důležitým kritériem je, aby měli sdílené prostory nastavená jasná pravidla. Pro údržbu a správu sdílených prostor bude pravděpodobně nutné založit společenství vlastníků jednotek nebo jiný právní subjekt, který bude mít celkovou správu na starosti.

Forma výstavby townhousů

Odborníci se shodli na tom, že by měla tato typologie umožňovat všechny typy výstavby. Každý si určitě najde svůj způsob. Všechny způsoby mají své pro a proti. Důležitou výhodou jak pro samotného rezidenta, tak i pro město je, že to přináší rozmanitý způsob výstavby. Neboť townhouse je dům vhodný pro určitou cílovou skupinu, ale i ta má různorodé požadavky a preference, které se promítnou do formy samotných townhousů.

Individuální způsob výstavby je pro townhousy typický. V minulosti si každý měšťan svůj dům postavil sám, ne od nikoho jiného. Rezident, který si staví tímto způsobem nechce sériovost, chce originální dům, podle jeho požadavků a představ. Výhodou je, že si rezident zorganizuje townhouse podle sebe. Sériový efekt je podstata levnějších bytů. Měla by však být docílena rovnováha mezi volností stavebníka a řádem města. Mít rozumnou parcelaci a stavební princip. Výstavba by měla dopadnout v harmonickém celku. To pak dává výslednou hodnotu každého domu. Když má soused křiklavý dům, tak hodnota vašeho domu klesá. Stejně je to, i když se díváte z domu naproti přes ulici, kde se nachází škaredý dům. Těžko se Váš dům prodává. U této formy je výsledná zástavba pestrá, ale hůře se plánují sdílené prostory a dodatečně se těžko vytvářejí a umisťují. Problém je také z časového hlediska, aby bylo prostředí dokončené v určité době, což se dá někdy těžko zaručit a může to trvat i několik let. Důležité je se časově zavázat, do kdy se musí domy zrealizovat. Nenastavení těchto pravidel, může vést k nesourodosti městského prostředí. Může trvat i několik let, než se dostaví celá ulice. Má to i velkou nevýhodu pro jednotlivé rezidenty. Postupná a dlouhá výstavba může rušit okolní rezidenty.

Skupinová výstavba townhousů je velmi obtížná. Stavební proces je dlouhý a dotáhnout ho do konce je obtížné. Tato forma výstavby by měla být pro rezidenty velkou výhodou, aby se to této skupině v konečném důsledku vyplatilo. Musí se jednat o skupinu rezidentů se stejným zájmem, kteří spolu tuto spolupráci od návrhu až po realizaci vydrží. Jedná se zhruba o 3 roky intenzivního soužití. Skupinová výstavba má však v českém prostředí historii. V minulosti se domy stavěly formou bytových družstev. I celé čtvrtě se tímto způsobem stavěly, jako například Spořilov nebo Ořechovka v Praze. Problém je, že pro tento způsob výstavby v současné chvíli neexistuje žádná legislativa, která by stanovovala její podmínky. Nevýhodu odborníci také vidí, že to může trvat poměrně dlouho, než se taková skupina rezidentů dá dohromady. Tento způsob výstavby přináší určitým způsobem sériové řešení, které se do určité míry

přizpůsobí požadavkům rezidenta. Velkou výhodou je však finanční úspora a výběr sousedů. Už od počátku návrhu se vytváří komunita, která bude více spojena s danou lokalitou. Město by mělo pro tento způsob výstavby vytvořit dostatečné podmínky, aby se stala pro rezidenty zajímavou. Podle odborníků by bylo dobré, kdyby se tento komunitní model znovu do českého prostředí vrátil.

Výstavba townhousů developerem cílí na skupinu rezidentů, kteří si chtějí koupit už hotový dům a vyhnout se tak dlouhému procesu od návrhu až po realizaci. Tato forma neumožňuje velkou míru individuality. Odborníci se u této formy výstavby obávají přílišné unifikovanosti townhousů, která povede k nudné zástavbě s cílem co nejvíce vydělat. Pro eliminování unifikovanosti tohoto druhu výstavby je důležité zapojení do návrhu více architektů a samotných budoucích rezidentů, kteří se mohou podílet na vzhledu zástavby. Jako dobrý příklad koordinované zástavby townhousů byl zmíněn projekt Le Medi v Rotterdamu. Který byl navržený s určitou volností. Kde si klienti mohli přes webovou stránku vybírat typ domu v rámci šířky, hloubky a výšky. Dále dle vnitřní dispozice, vzhledu fasády, velikost oken, dveří, tvar balkonu. A to z předem vytvořené nabídky. Další variantou může být, že si rezidenti vyberou z předem navržených townhousů, a následně si pak vyberou i určitý pozemek podle jejich preference. Kromě developera by mělo tuto výstavbu iniciovat i město formou městského developera.

Důležité je však podle odborníků, aby se u všech způsobů výstavby nastavila jasná regulace, která vymezí přesnou hranici mezi ulicí a jednotlivými pozemky. Nastaví výšku zástavby, pěší prostupnost územím, přehlednou uliční síť a čitelnou hierarchii prostorů. Výstavba townhousů by měla být rovněž koordinovaná. Důležité je, aby zástavba umožňovala určitou flexibilitu, aby umožňovala domy rozšířit nebo zvýšit podle potřeb rezidentů při zachování charakteru celé zástavby. Také je důležité počítat s určitou rezervou. Flexibilita by měla umožnit nabídnout různorodé požadavky. Tato regulace by měla umožnit obměnu jednotek, při zachování stability celku.

Dále odborníci u výstavby townhousů zdůraznili, aby kromě zapojení města, se do výstavby zapojilo více architektů, kteří vytvoří rozmanitější prostředí a vnesou tak určitý charakter do této zástavby. Dále je také důležité zapojení budoucích rezidentů, což vede k vytvoření kvalitního sousedství a budování blízkého vztahu k domovu.

Expertní rozhovor – developer

V červnu roku 2020 byl provedený strukturovaný rozhovor s developerem, který se pohybuje v rezidenčním developmentu už řadu let a má zkušenosti s realizací townhousů. Rozhovor trval zhruba 1,5 hodiny a odehrál se ve fyzické podobě.

Z rozhovoru vyplynulo, že hlavní problém, proč nejsou v současné době v českém prostředí townhousy obsaženy v portfoliu nabízených rodinných domů je v české právní legislativě, která neumožňuje realizaci townhousů. Jedná se zejména o problém s definicí rodinného domu, kdy není možné postavit rodinný dům o třech a více nadzemních podlažích. Z tohoto hlediska musí být townhouse prohlášený jako bytový dům. Mezi další problémy z hlediska zákonů patří parkování a odstupy. Jedná se o vlastní zkušenost, kdy si developer v minulosti nechal postavit townhouse jako vlastní dům v Praze 6 a sami úředníci na stavebním úřadě si zpočátku nevěděli rady, jak dům správně definovat. V konečném důsledku musel být zkolaudovaný jako bytový dům a musel dostat od stavebního úřadu řadu výjimek. Jako například, realizace bytového domu o jedné bytové jednotce, neboť podle zákona musí mít bytový dům minimálně čtyři bytové jednotky.

Druhým problémem v současné době je, že chybí povědomí o této typologii mezi laickou veřejností, kdy rezidenti nevědí o tom, že takový townhouse ve světě existuje a co může svým rezidentům nabídnout.

S problémem legislativy se setkal developer u řady svých projektů, které musely být zkolaudovány jinak než jako rodinné domy. Jedním z takových projektů, který v současné době řeší je výstavba townhousů v městské části Praha 5, kde se připravuje projekt, který musí být prohlášený jako studentské bydlení za účelem absence parkování, neboť se pozemek nachází ve velmi svažitém, stísněném a komplikovaném terénu. Budoucí rezidenti si bohužel na jednotlivé byty nemohou vyřídit hypotéku. Avšak o tento projekt městského bydlení je u budoucích rezidentů velký zájem a byty si chtějí pořídit i bez parkování.

Realizace townhousů má podle něho velký potenciál v českém prostředí, protože townhouse chápe jako městotvorný prvek, který nabízí individuální bydlení v městském prostředí. Tento typ rodinného bydlení může městu přinést řadu výhod. A to především udržení části obyvatel ve městě, kteří si chtějí pořídit svoje vlastní bydlení v rodinném domě. Mezi další výhody patří zahuštění městské zástavby ve vnitřní periférii měst, dostavby prázdných proluk nebo využití opuštěných brownfieldů. Townhouse, z pohledu developera, vidí jako možnost nabídnutí větší škály alternativ rezidenčního městského bydlení a rozšíření tak nabídky na trhu, která uspokojí určitou skupinu rezidentů.

Townhouse ze strany developera jednoznačně odpovídá skutečným potřebám potenciálních rezidentů. V současné době jsou rezidenti velmi nespokojeni s bydlením v bytových domech. A to z hlediska problémů v rámci společenství vlastníků, kde v jednom bytovém domě bydlí plno vlastníků, kteří se nemohou navzájem mezi sebou domluvit. Rovněž jim nevyhovuje bydlení s cizími rezidenty, nad sebou. Tito rezidenti by rádi zůstali bydlet ve městech, neboť jim město nabízí práci, kulturu i volnočasové aktivity, ale z výše uvedených důvodů a touze po vlastním rodinném bydlení se raději odstěhují z města do příměstských či venkovských oblastí. Právě realizace townhousů v městském prostředí, by umožnila této cílové skupině rezidentů nabídnout rodinné bydlení ve městě a tím by se snížil odchod obyvatel z měst. Townhouse této cílové skupině může nabídnout dostatečné soukromí ve svém vlastním domě a bydlení ve městě v jednom.

Developeři v českém prostředí nemají v současné době zájem realizovat townhousy, právě z hlediska problematické legislativy. Do jisté míry je to jejich lenost se tímto tématem zabývat a zaobírat se složitým plánováním a povolováním. Už tak je pro ně velmi komplikovaná současná situace s dlouhým procesem povolování staveb ve velkých městech, kdy se výstavba o několik let prodlužuje.

B) Dotazník

Sociologický dotazník sloužil k nalezení potenciální cílové skupiny rezidentů, pro které by mohl být townhouse vhodným typem bydlení. Dále posloužil k zjištění jejich požadavků a nároků na bydlení jak z hlediska jejich současného bydlení, tak i v případě možného budoucího bydlení v townhousech.

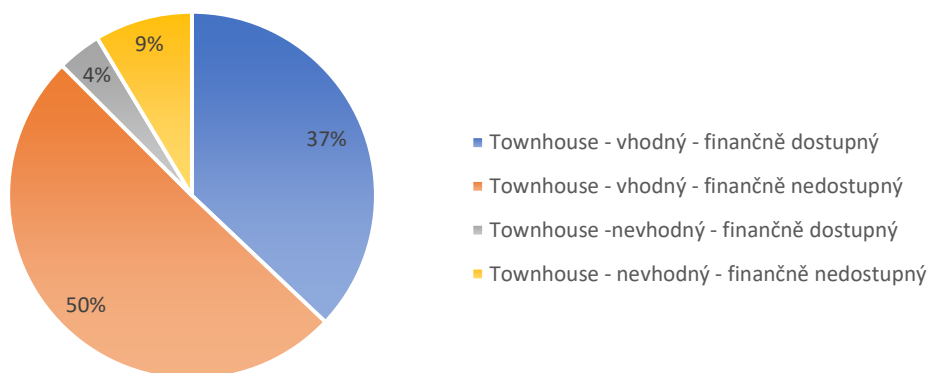
Dotazník byl složený z celkem 37 otázek, které byly rozděleny do 3 samostatných částí:

- **Současné bydlení a preference ve vztahu k bydlení**
- **Požadavky townhousu na vazbu s okolím a na jeho vnitřní uspořádání.**
- **Závěr**

Dotazníku se zúčastnilo celkem 232 respondentů. Respondenti byli rozděleni do 4 skupin, na základě preferenci bydlení v townhousech a finanční dostupnosti možného pořízení townhousu. A to na skupiny s označením:

- **Townhouse – vhodný – finančně dostupný**
- **Townhouse – vhodný – finančně nedostupný**
- **Townhouse – nevhodný – finančně dostupný**
- **Townhouse – nevhodný – finančně nedostupný**

V dotazníku byla analyzována a popsána už jen skupina respondentů s označením „**Townhouse – vhodný – finančně dostupný**“. Jedná se o cílovou skupinu rezidentů, pro které by townhouse byl vhodným typem k bydlení a finančně by si ho mohli dovolit. Jedná se o 86 respondentů, tedy o 37 % z celkového počtu dotazovaných. Ostatní skupiny rezidentů jsou v grafech rovněž znázorněny, ale dále s nimi tato práce nepracuje. Data slouží pouze pro vzájemné porovnání.

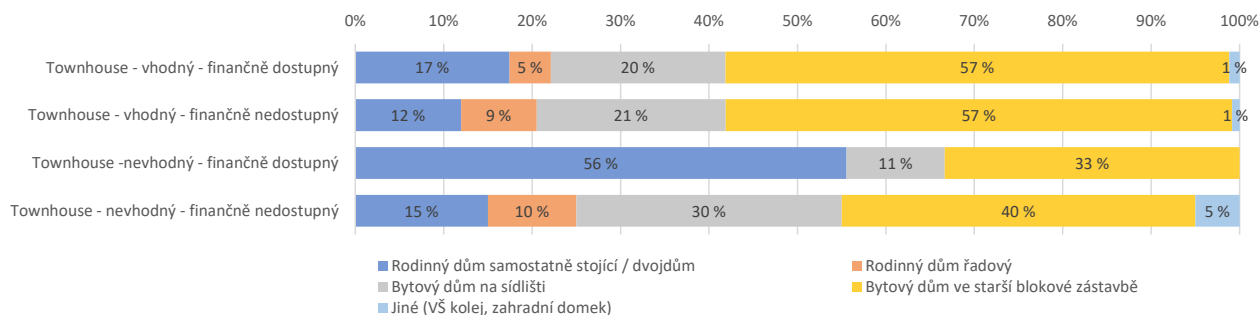


Obr. 189 (Zdroj: autor Erik Petrus)

I. Současné bydlení a preference ve vztahu k bydlení

Tato část otázek se zaměřovala na respondentovo bydlení a na požadavky spojené s jeho současným bydlením a názoru na jejich budoucí bydlení. Jedná se celkem o 12 otázek.

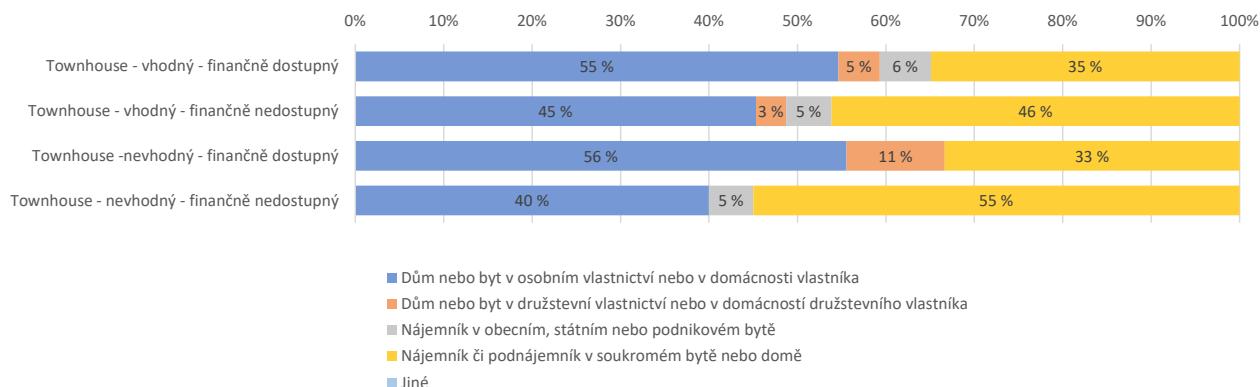
1. V jakém typu domu bydlíte?



Obr. 190 (Zdroj: autor Erik Petrus)

57 % respondentů bydlí v současné době v bytovém domě ve starší blokové zástavbě. 20 % v bytovém domě na sídlišti. 17 % v samostatně stojícím rodinném domě a 5 % v řadovém domě. N=86 (100 %)

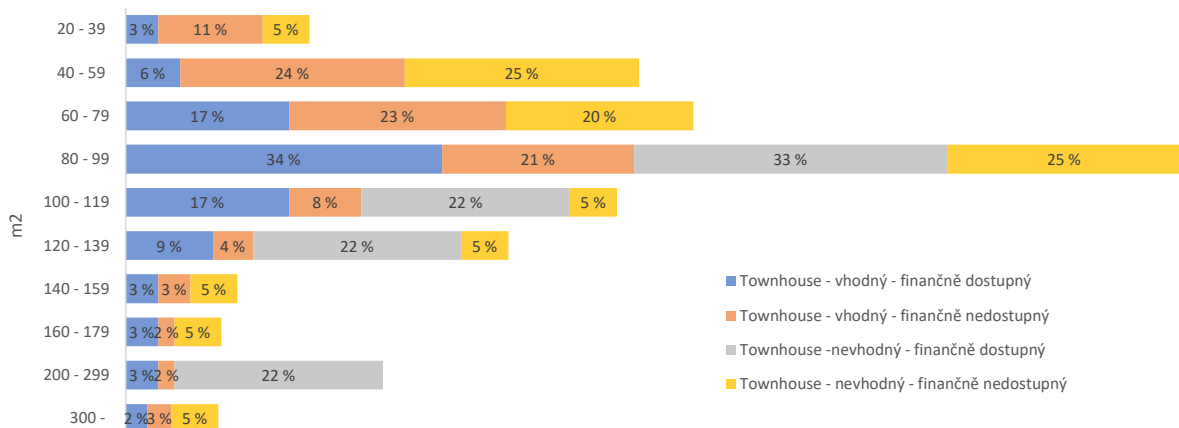
2. Jaký máte vlastnický vztah k Vašemu bydlení?



Obr. 191 (Zdroj: autor Erik Petrus)

55 % respondentů bydlí v domě nebo bytě v osobním vlastnictví a 35 % v podnájmu. 6 % obecním, státním nebo podnikovém bytě či domě a 5 % bydlí v družstevním vlastnictví. N=86 (100 %)

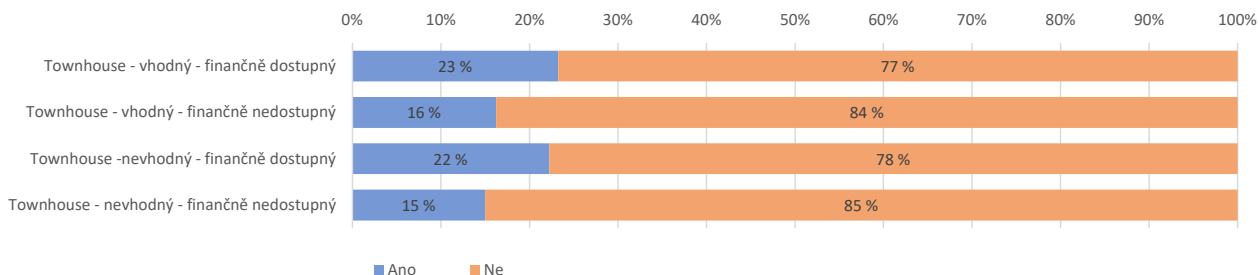
3. Jaká je velikost dané bytové jednotky? Můžete prosím uvést Váš odhad plochy bytu či domu?



Obr. 192 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Tato otázka nabízela otevřenou odpověď, kde měli respondenti vypsát odhad plochy jejich bytu nebo domu. Jednotlivé odpovědi byly sestaveny do pruhového grafu. 34 % respondentů bydlí v bytové jednotce o ploše mezi 80-99 m², 17 % o ploše 60-49 m², 17 % 100-119 m², 9 % o ploše 120-139 m², 6 % o ploše 40-59 m², 3 % o ploše 20-39 m², 3 % o ploše 140-159 m², 3 % o ploše 160-179 m², 3 % o ploše 200-299 m² a pouze 2 % respondentů bydlí o ploše nad 300 m². N=86 (100 %)

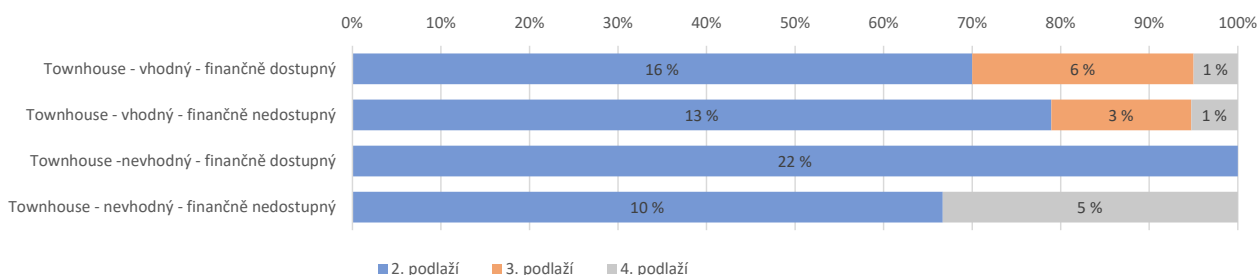
4. Je Vaše současné bydlení rozmístěno do více podlaží? (např. mezonetový byt, byt o více jak 2 podlaží, ...)



Obr. 193 (Zdroj: autor Erik Petrus)

V této otázce měli respondenti zvolit, zdali je jejich bydlení rozmístěno do více podlaží. 77 % respondentů má své současné bydlení rozmístěno na jednom podlaží. N=86 (100 %)

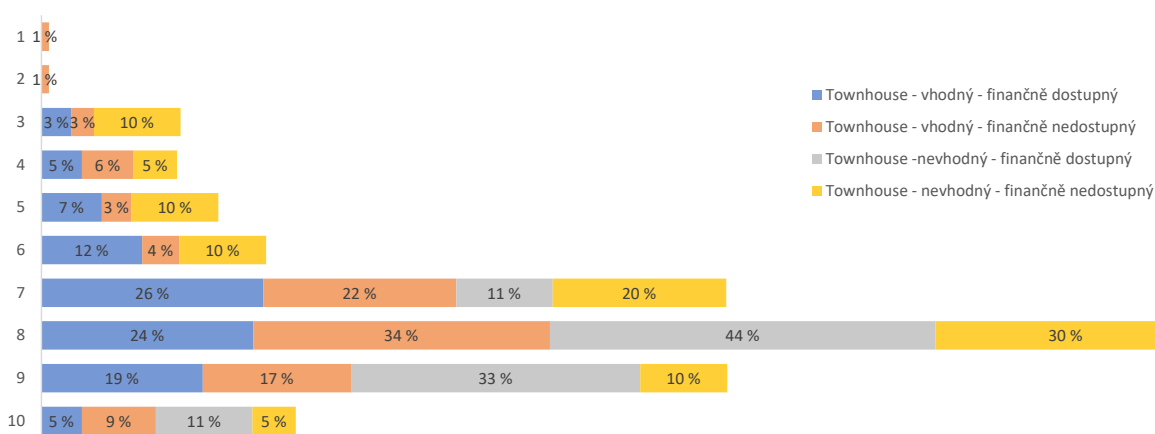
Zbylým respondentů, kteří odpověděli na otázku ano, se automaticky otevřela možnost napsat počet pater.



Obr. 194 (Zdroj: autor Erik Petrus)

16 % respondentů má bydlení rozmístěno do dvou podlaží. 6 % má do 3 podlaží a pouze 1 % do 4 podlaží. (N=23 %).

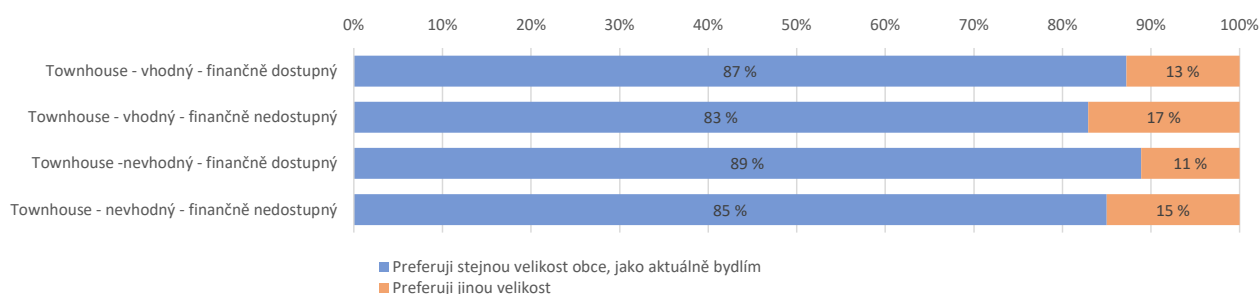
5. Uvedte na škále od 1 do 10 jak jste spokojen/a ve Vašem současném bydlení?



Obr. 195 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli na škálové stupnici zhodnotit spokojenost v rámci jejich současného bydlení. 86 % respondentů je ve svém bydlení spokojeno. Výsledek je součtem odpovědí ze stupnice 6 až 10. N=86 (100 %)

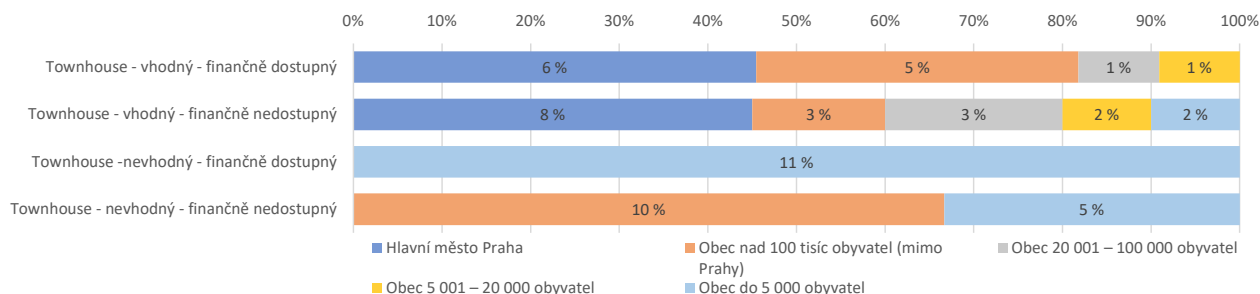
6. Jakou velikost obce v rámci Vašeho bydlení preferujete?



Obr. 196 (Zdroj: autor Erik Petrus)

87 % respondentů preferuje velikost obce, ve které současně bydlí. N = 86 (100 %)

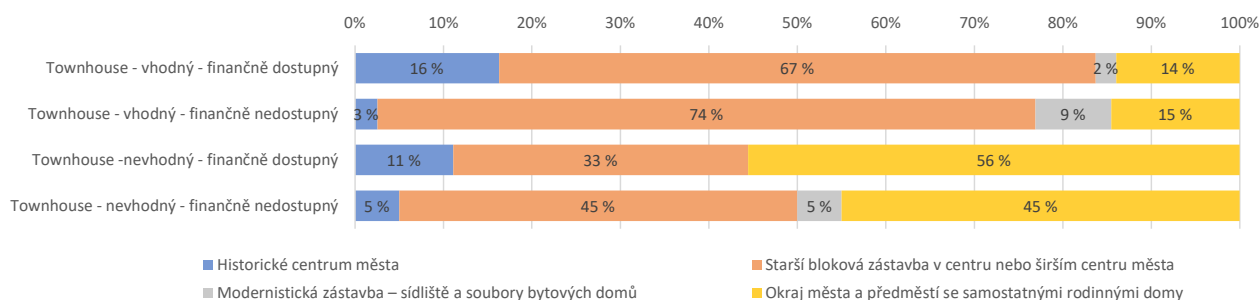
V případě že respondenti zvolili odpověď jinou velikost obce, otevřela se jim možnost zvolit preferovanou velikost obce.



Obr. 197 (Zdroj: autor Erik Petrus)

6 % respondentů by rádo bydlelo v Praze, 5 % by rádo bydlelo v obci o velikosti nad 100 tisíc obyvatel. 1 % respondentů by rádo bydlelo v obci mez 5 001-20 000 obyvatel a 1 % respondentů by rádo bydlelo v obci do 5 tisíc. (N=13 %).

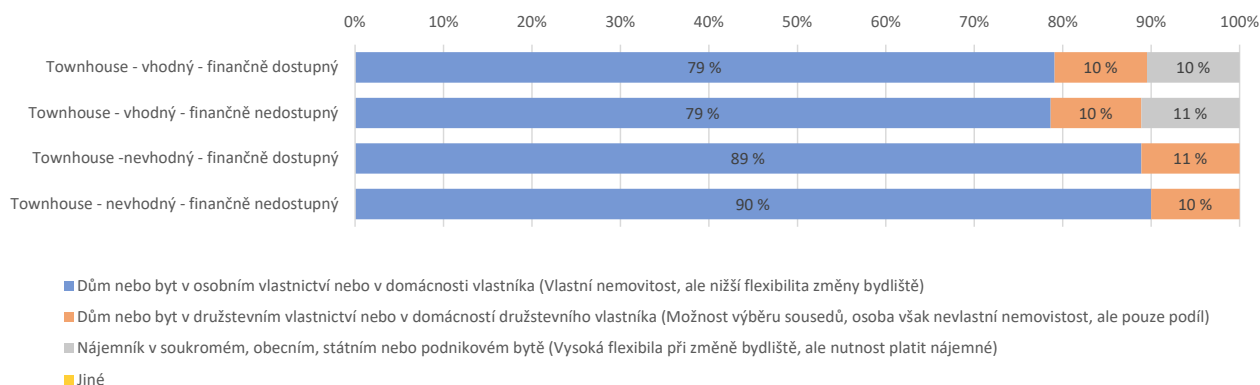
7. Jakou část města z hlediska místa svého bydliště preferujete?



Obr. 198 (Zdroj: autor Erik Petrus)

67 % respondentů preferuje bydlení ve starší blokové zástavbě města. 16 % respondentů preferuje bydlení v historickém centru města, 14 % respondentů preferuje bydlení na okraji města a na předměstí a 2 % v modernistické zástavbě. N=86 (100 %)

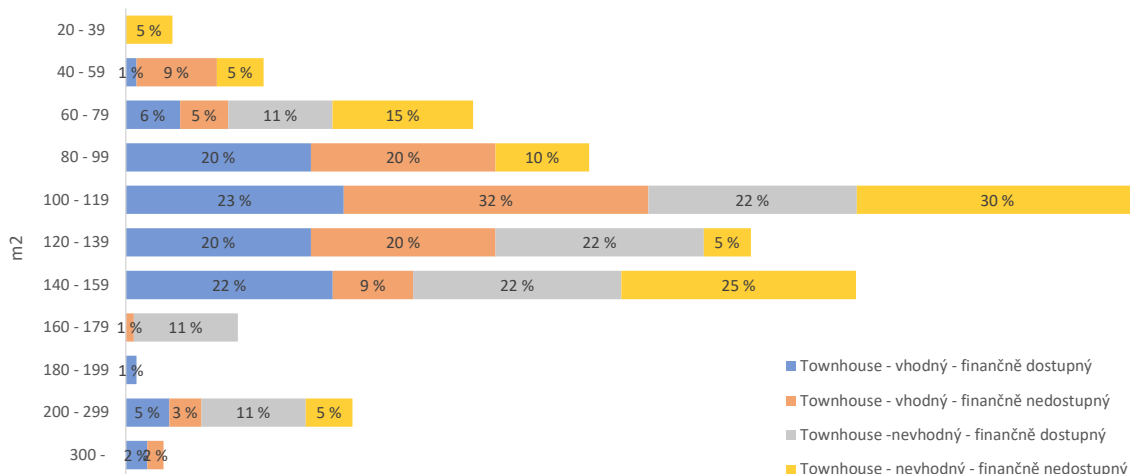
8. Jakou formu vlastnictví bytu nebo domu ideálně preferujete?



Obr. 199 (Zdroj: autor Erik Petrus)

79 % respondentů by rádo preferovalo byt nebo dům v osobním vlastnictví. 10 % respondentů preferuje podnájem a 10 % byt nebo dům v družstevním vlastnictví. N=86 (100 %)

9. Jakou plochu by měl Váš byt či dům ideálně mít?



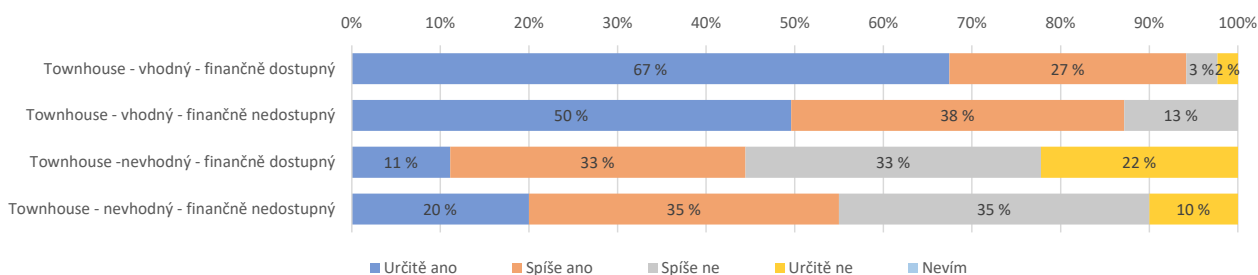
Obr. 200 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Tato otázka umožňovala volnou odpověď. Respondenti měli napsat jejich ideální plochu bydlení. Jednotlivé odpovědi byly sestaveny do pruhového grafu. 23 % respondentů by preferovalo velikost bytové jednotky o ploše 20 m². 22 % preferuje plochu 140-159 m². 20 % preferuje plochu 120-139 m². 20 % preferuje 80-99 m². 6 % preferuje 60-79 m². 5 % preferuje 200-299 m². 2 % preferuje plochu nad 300 m². 1 % preferuje plochu 180-199 m². 1 % preferuje plochu 40-59 m². N=86 (100 %)

10. Uvedte prosím, do jaké míry ne/souhlasíte s následujícími výroky:

Tato otázka se zabývala názorem respondentů vůči sousedským vztahům. U jednotlivých odpovědí měli respondenti určit do jaké míry ne/souhlasí s daným výrokem. Výsledkem u jednotlivých grafů je součet odpovědí určitě souhlasím a spíše souhlasím. N=86 (100 %)

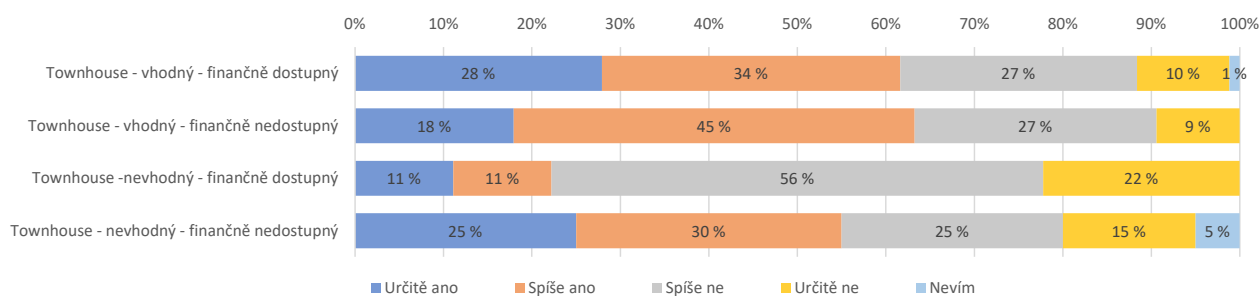
Jsem ochotný sdílet se sousedy některé společné prostory (garáže, vnitroblok atd.)



Obr. 201 (Zdroj: autor Erik Petrus)

94 % respondentů souhlasí se sdílením některých společných prostorů s ostatními sousedy (garáž, vnitroblok atd.)

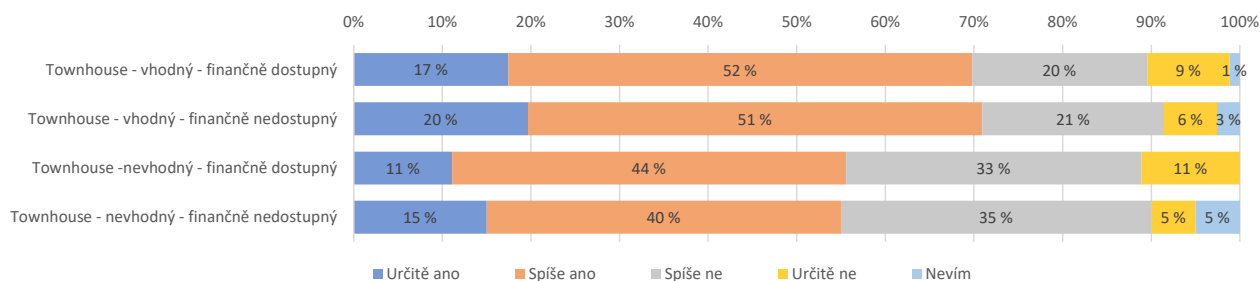
Nevadí mi, když jsem na zahradě a sousedé na mě vidí



Obr. 202 (Zdroj: autor Erik Petrus)

62 % respondentům nevadí, že na ně mohou sousedé vidět, když jsou na zahradě.

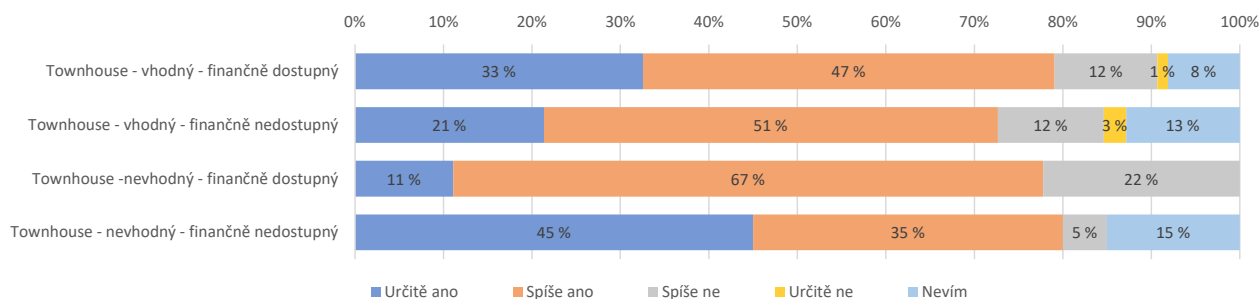
Rád si se sousedy povídám



Obr. 203 (Zdroj: autor Erik Petrus)

69 % respondentů si se svými sousedy rádo povídá.

Rád bych si své sousedy vybral před koupí vlastního bydlení



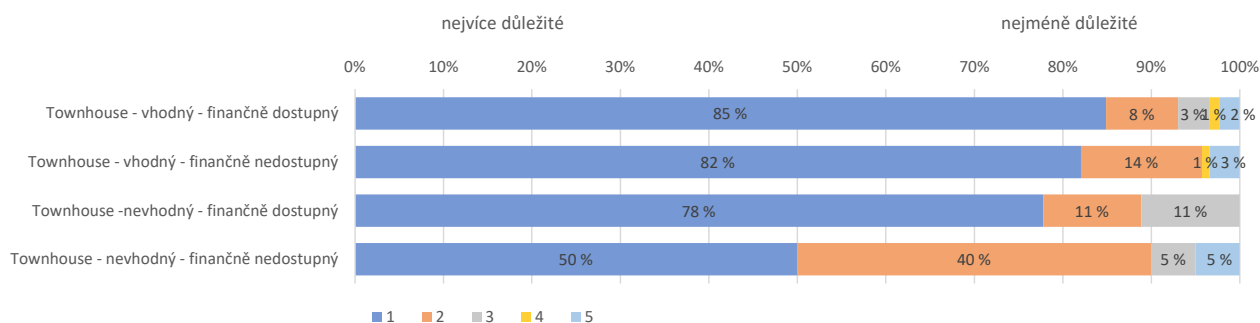
Obr. 204 (Zdroj: autor Erik Petrus)

80 % respondentů by si rádo vybralo své sousedy ještě před koupí svého bydlení.

11. Jak moc důležité jsou pro Vás následující služby umístěné v blízkosti okolí Vašeho bydlení?

Respondenti u této otázky měli ohodnotit stupněm od 1 (nejvíce důležité) do 5 (nejméně důležité) služby umístěné v blízkosti okolí jejich bydlení. Výsledek u jednotlivých grafů je součet odpovědí ze stupnice 1 a 2. N=86 (100 %)

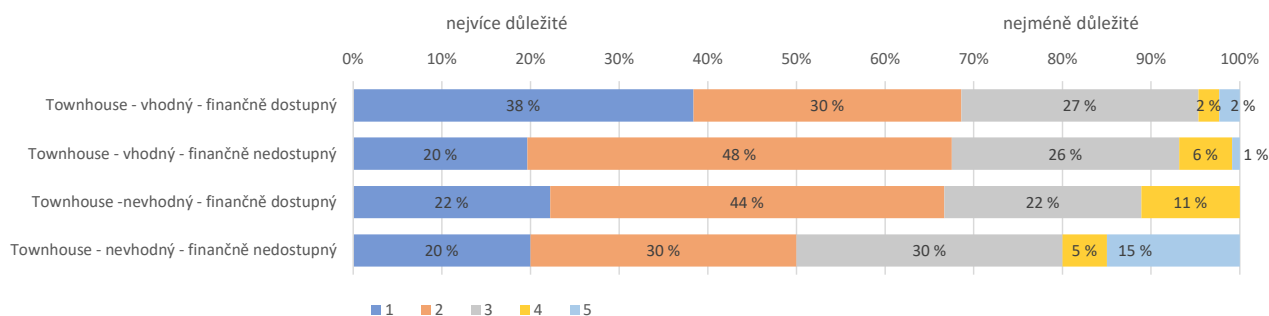
Kvalitní veřejná doprava



Obr. 205 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Pro 93 % respondentů je blízkost veřejné dopravy důležitá.

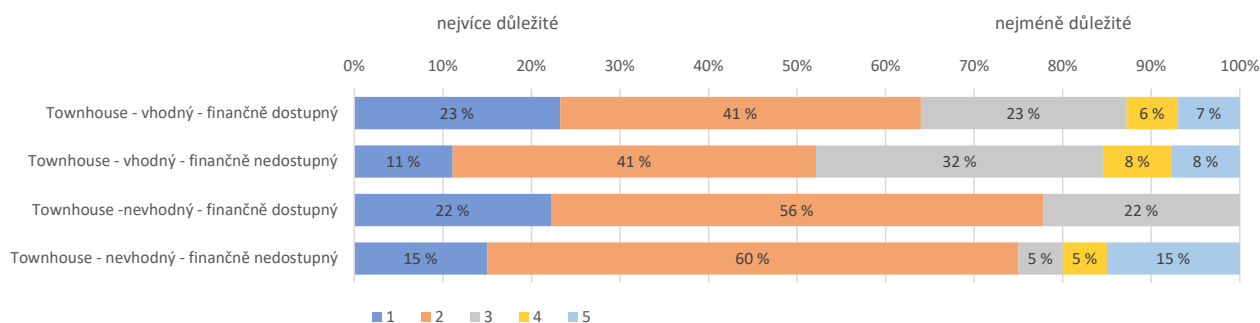
Kulturní aktivity (muzeum, divadlo, kino atd.)



Obr. 206 (Zdroj: autor Erik Petrus)

68 % respondentů považuje umístění kulturních aktivit v blízkosti jejich bydlení za důležité.

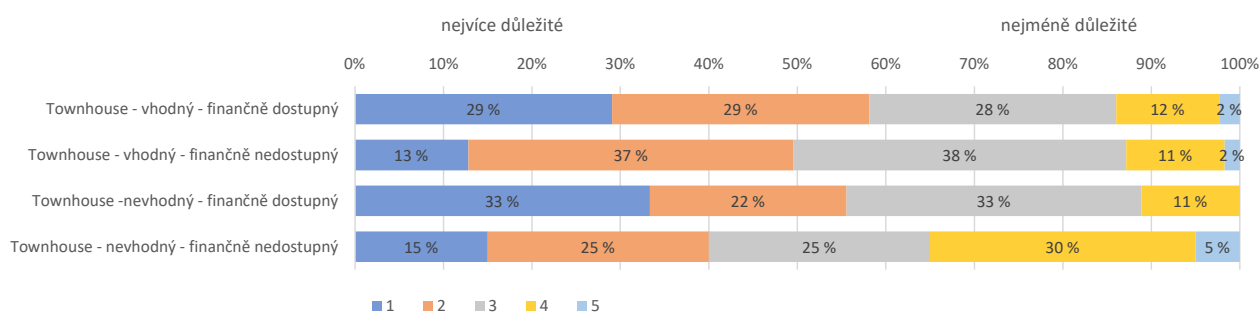
Sportovní vybavení



Obr. 207 (Zdroj: autor Erik Petrus)

64 % respondentů považuje umístění sportovního vybavení v blízkosti jejich bydlení za důležité.

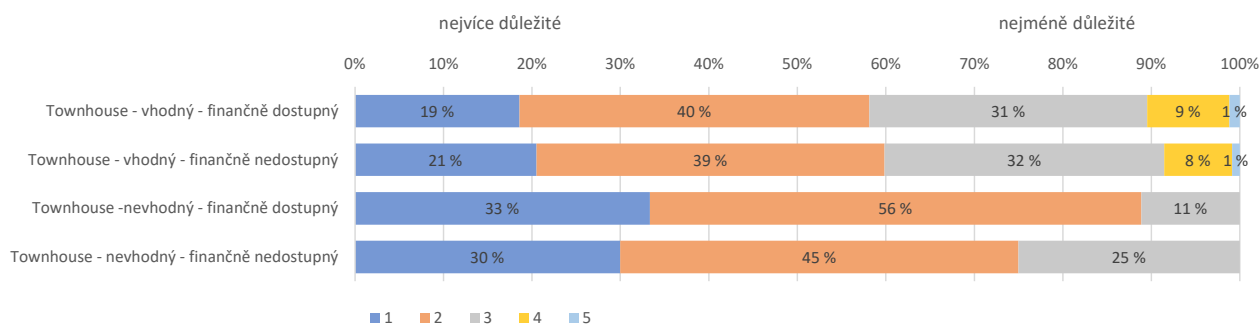
Volnočasové zájmové aktivity (vzdělávací kurzy, zájmové kroužky, a jiné činnosti.)



Obr. 208 (Zdroj: autor Erik Petrus)

58 % respondentů považuje umístění volnočasových zájmových aktivit v blízkosti jejich bydlení za důležité.

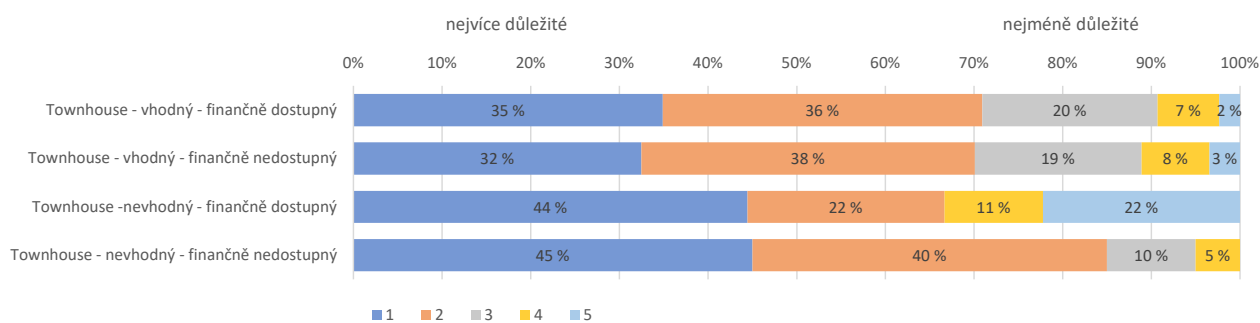
Zdravotnické zařízení



Obr. 209 (Zdroj: autor Erik Petrus)

59 % respondentů považuje umístění zdravotnického zařízení v blízkosti jejich bydlení za důležité.

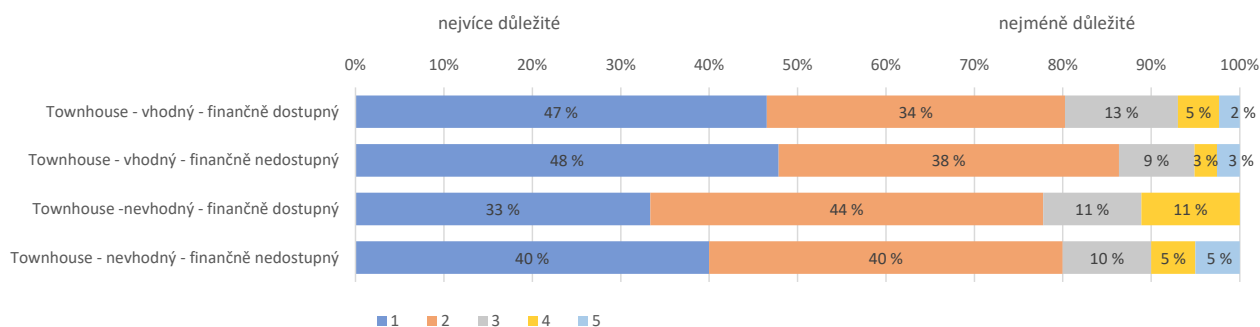
Školské zařízení



Obr. 210 (Zdroj: autor Erik Petrus)

71 % respondentů považuje umístění školského zařízení v blízkosti jejich bydlení za důležité.

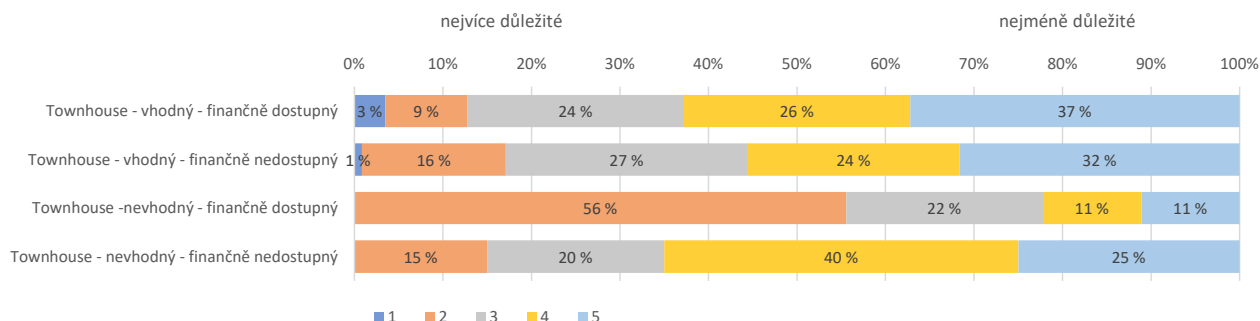
Obchody s běžným sortimentem do 250 m2



Obr. 211 (Zdroj: autor Erik Petrus)

81 % respondentů považuje umístění obchodů s běžným sortimentem do 250 m2 v blízkosti jejich bydlení za důležité.

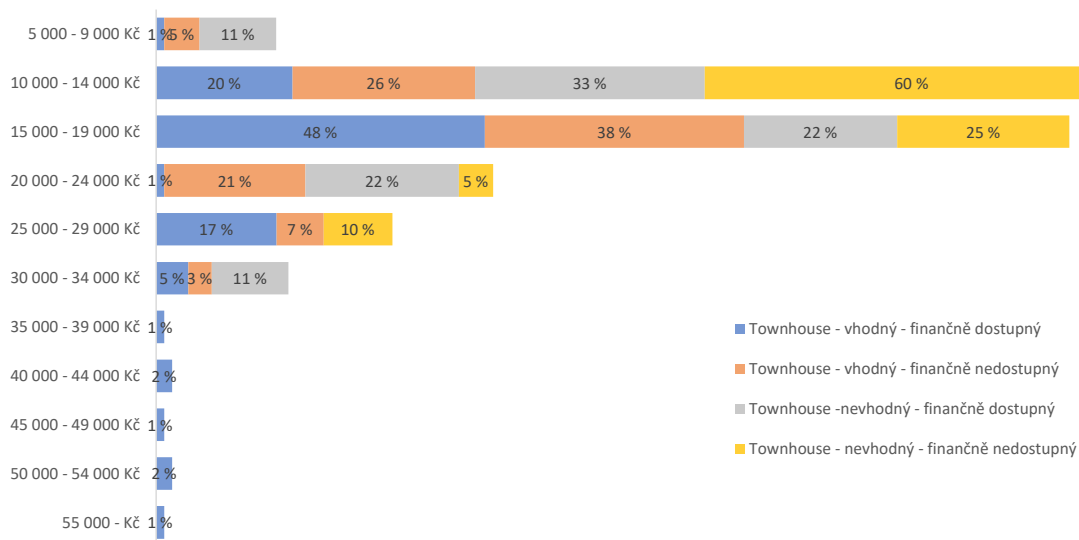
Nákupní centra



Obr. 212 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Pouze pro 12 % respondentů je blízkost nákupního centra důležitá v blízkosti jejich bydlení.

12. Napište prosím částku, kterou jste ochotni maximálně platit za bydlení každý měsíc. (vč. poplatků, hypotéka, nájem) Napište prosím částku v Kč.



Obr. 213 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli u této otázky napsat maximální částku, kterou jsou ochotni každý měsíc platit v rámci bydlení. 48 % respondentů je ochotno měsíčně platit za bydlení 15 000 - 19 000 Kč, 20 % je ochotno platit 10 000 - 14 000 Kč, 17 % je ochotno platit 25 000 – 29 000 Kč, 5 % je ochotno platit 30 000 – 34 000 Kč, 2 % je ochotno platit 50 000 – 54 000 Kč, 2 % je ochotno platit 40 000 – 44 000 Kč, 1 % je ochotno platit 5 000 – 9 000 Kč, dále 1 % je ochotno platit 20 000 – 24 000 Kč, 1 % je ochotno platit 35 000 – 39 000 Kč, 1 % je ochotno rovněž platit 45 000 – 49 000 Kč a také 1 % je ochotno platit částku 55 000 a více Kč / měsíc. N=86 (100 %)

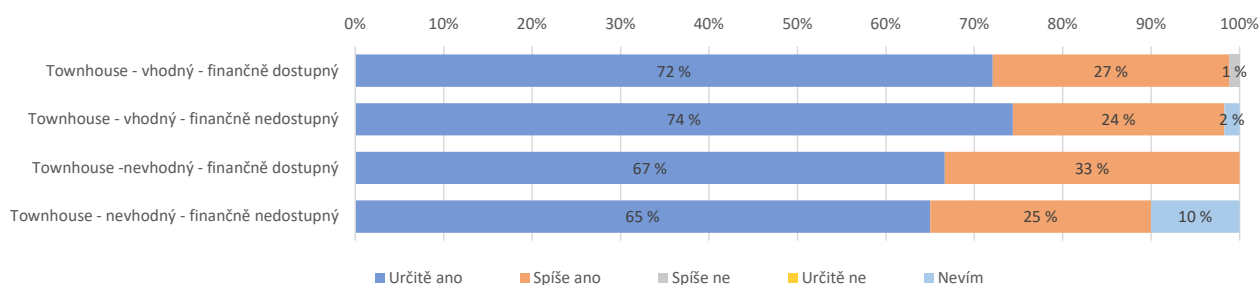
II. Požadavky townhousu na vazbu s okolím a na jeho vnitřní uspořádání

Tato část dotazníků se zaměřila na respondentovy požadavky a preference vůči townhousu. Celkem zahrnuje 14 otázek.

13. Townhouse je dům v blízkém kontaktu s veřejným prostorem. Uvedte prosím, do jaké míry souhlasíte s následujícími výroky:

Tato otázka se zabývala názorem respondentů na blízký kontakt townhousu s veřejným prostorem. U jednotlivých odpovědí měli respondenti určit do jaké míry ne/souhlasí s daným výrokiem. Výsledek u jednotlivých grafů představuje součet odpovědí určitě souhlasím a spíše souhlasím. N=86 (100 %)

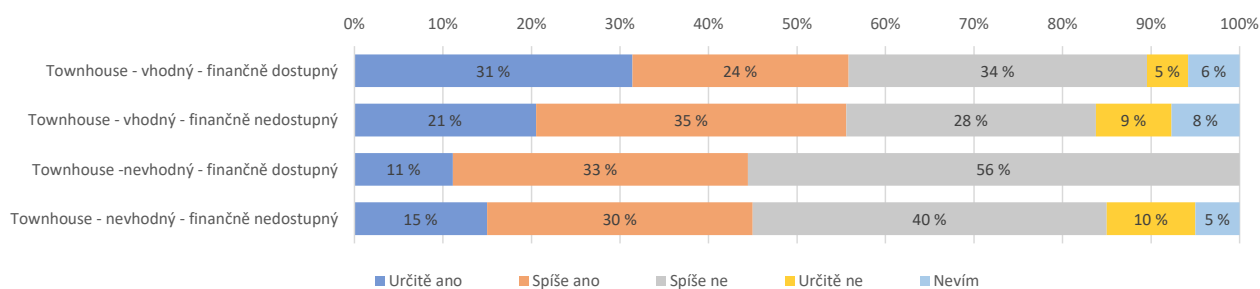
Rád/a bych, aby ulice před mým townhousem byla upravená a reprezentativní



Obr. 214 (Zdroj: autor Erik Petrus)

99 % respondentů by rádo mělo ulici před svým townhousem upravenou a reprezentativní.

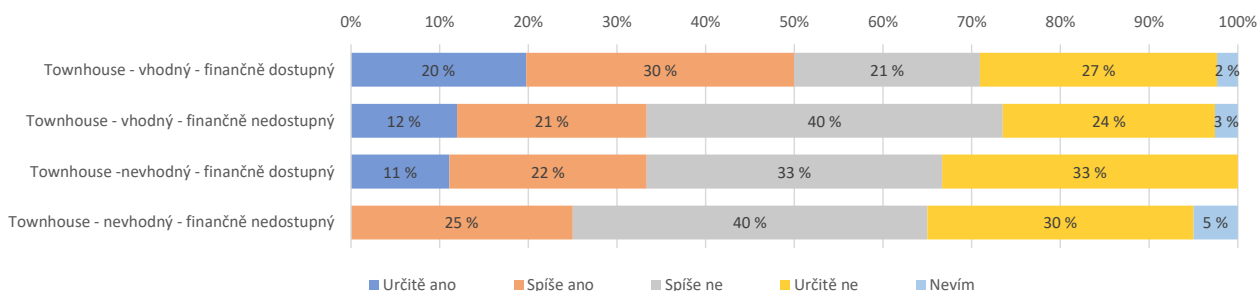
Záleží mi na vzhledu domu více, než kdyby byl umístěný dál od ulice



Obr. 215 (Zdroj: autor Erik Petrus)

55 % respondentů záleží na vzhledu townhousu více, než kdyby byl umístěný dále od ulice.

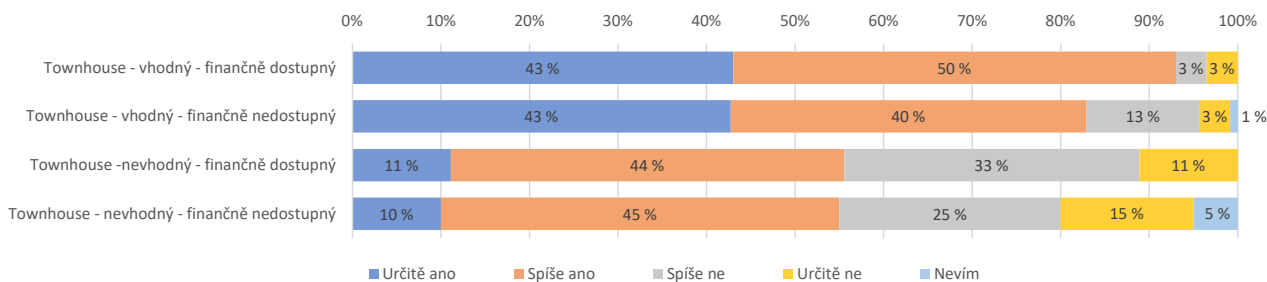
Nevadilo by mi mít okna v přízemí orientované do ulice. Měl/a bych tak přehled co se na ulici děje



Obr. 216 (Zdroj: autor Erik Petrus)

50 % respondentů by nevadilo mít okna v přízemí orientované do ulice.

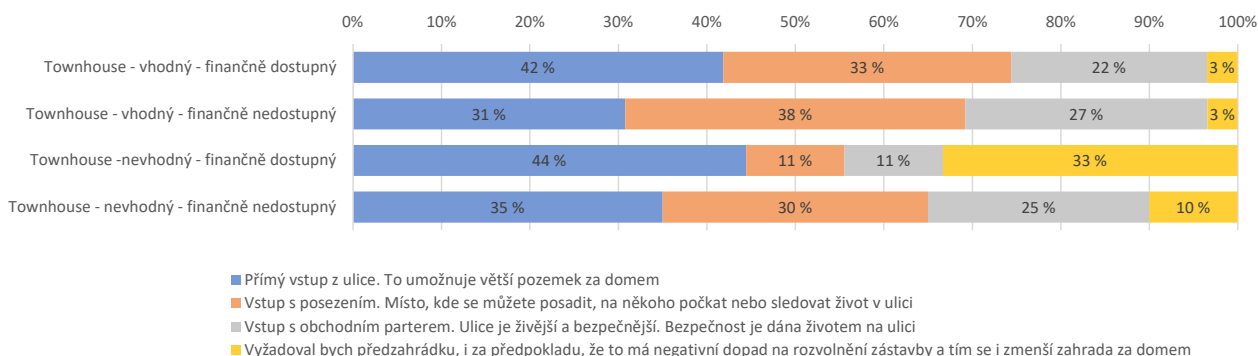
Rád sleduji z okna pohyb venku. Uvítal bych mít část oken v horních podlažích orientované směrem do ulice



Obr. 217 (Zdroj: autor Erik Petrus)

93 % respondentů by uvítalo mít okna v horních podlažích orientované směrem do ulice.

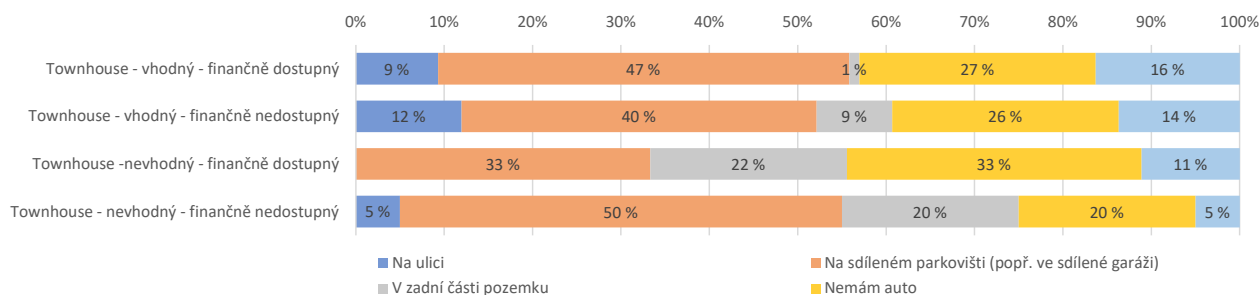
14. Typický townhouse, který je umístněný ve městě nemá vlastní předzahrádku. Jakou vstupní část parteru byste preferovali?



Obr. 218 (Zdroj: autor Erik Petrus)

42 % respondentů by rádo preferovalo vstup přímo z ulice. 33 % by uvítalo vstup s posezením. 22 % by uvítalo vstup s obchodním parterem a pouze 3 % respondentů by vyžadovalo předzahrádku. N=86 (100 %)

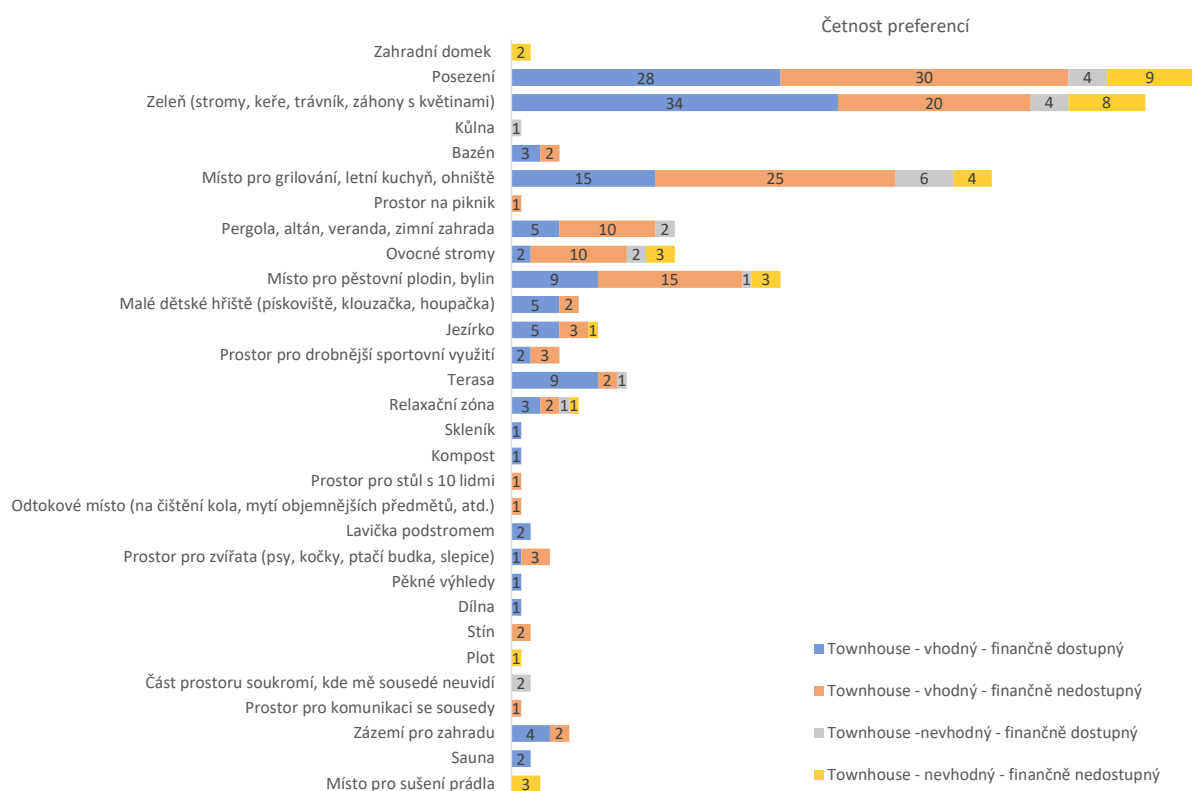
15. Townhouse neumožňuje parkování z čela a ani před domem. V jakém případě preferujete parkování?



Obr. 219 (Zdroj: autor Erik Petrus)

47 % respondentů by rádo preferovalo parkování na sdíleném parkovišti. 27 % respondentů uvedlo, že nemá auto. 16 % nemá žádnou preferenci ohledně parkování. 9 % respondentů by preferovalo parkování na ulici. A pouze 1 % respondentů by rádo parkovalo v zadní části pozemku. N=86 (100 %)

16. Townhouse je dům s relativně malým pozemkem, kde může být zahrada o velikosti cca 50 m². Napište prosím, co by měla podle Vás zahrada obsahovat? Prosím vypište.



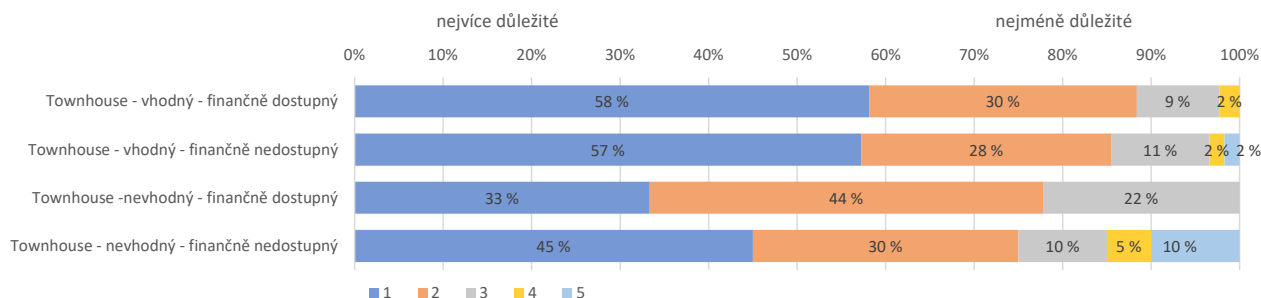
Obr. 220 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli u této otázky možnost napsat co vše by měla jejich zahrada obsahovat. Každý respondent napsal většinou více příkladů než jenom jeden. Odpovědi zaznačené v grafu se při celkovém součtu nerovnjají celkovému počtu dotazovaných, neboť jednotliví respondenti mohli uvádět více příkladů. Mezi nejčastější příklady uvedli respondenti venkovní posezení a zeleň. Také venkovní grilování, letní kuchyň či ohniště, místo pro pěstování plodin a bylin. N=86 (100 %)

17. V townhousu se některé aktivity dají sdílet společně s ostatními sousedy. Ohodnoťte, jaký máte vztah ke sdílení následujících věcí?

Respondenti u této otázky měli ohodnotit stupněm od 1 (určitě bych chtěl/a sdílet) do 5 (určitě bych nechtěl/a sdílet) aktivity, které by v rámci townhousů byli ochotni sdílet s ostatními sousedy. Výsledek u jednotlivých grafů představuje součet odpovědí ze stupnice 1 a 2. N=86 (100 %)

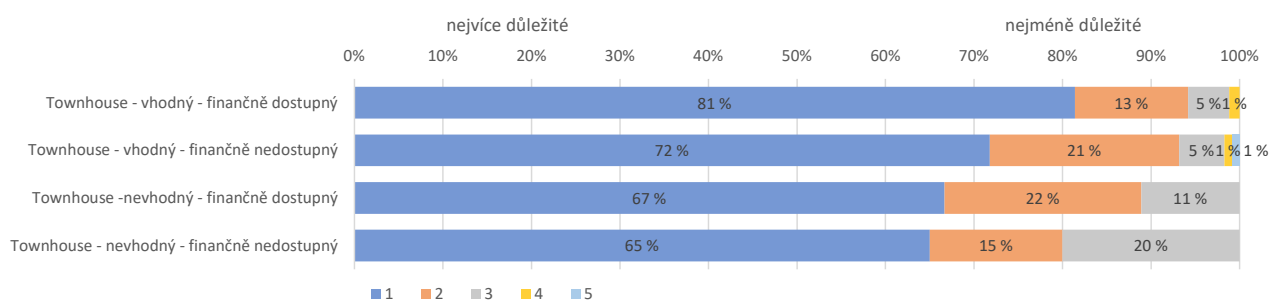
Parkování



Obr. 221 (Zdroj: autor Erik Petrus)

88 % respondentů by bylo ochotno sdílet parkování společně s ostatními sousedy.

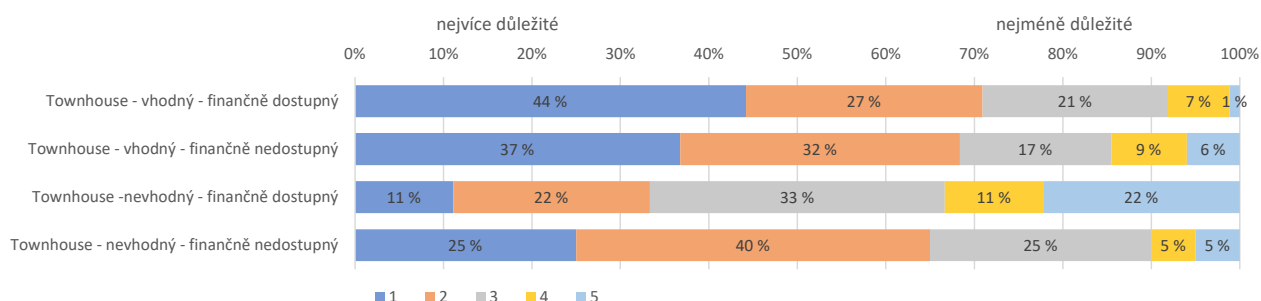
Prostor pro odkládání odpadků



Obr. 222 (Zdroj: autor Erik Petrus)

94 % respondentů by bylo ochotno sdílet prostor pro odkládání odpadků společně s ostatními sousedy.

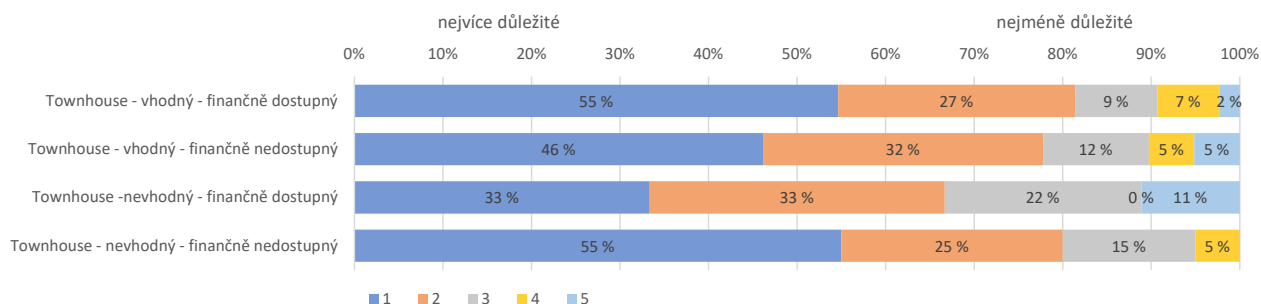
Vnitroblok (např. společná zahrada)



Obr. 223 (Zdroj: autor Erik Petrus)

71 % respondentů by bylo ochotno sdílet vnitroblok (např. společnou zahradu) společně s ostatními sousedy.

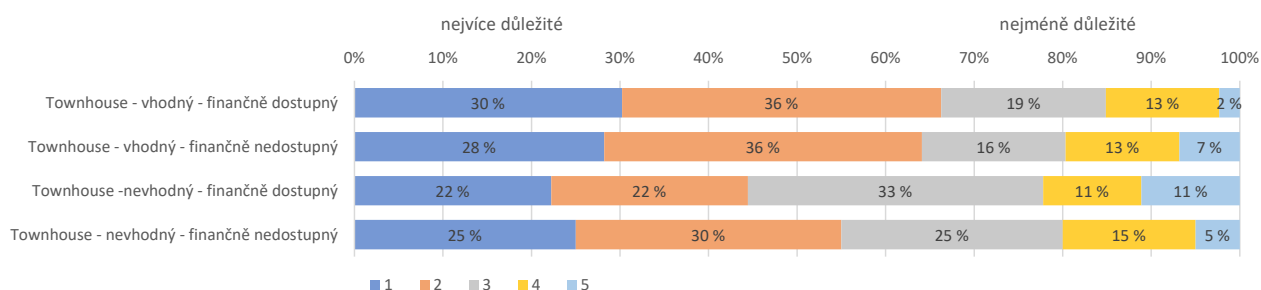
Poštovní schránky



Obr. 224 (Zdroj: autor Erik Petrus)

82 % respondentů by bylo ochotno sdílet prostor pro poštovní schránky společně s ostatními sousedy.

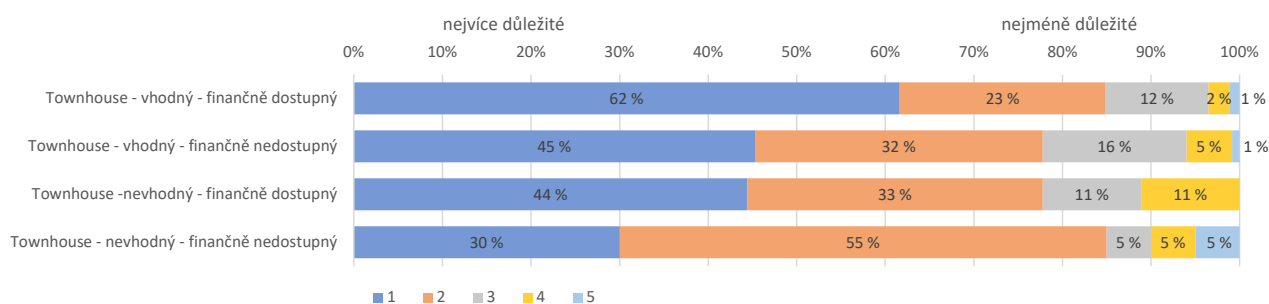
Sklep či sklad pro venkovní vybavení



Obr. 225 (Zdroj: autor Erik Petrus)

66 % respondentů by bylo ochotno sdílet sklep či sklad pro venkovní vybavení společně s ostatními sousedy.

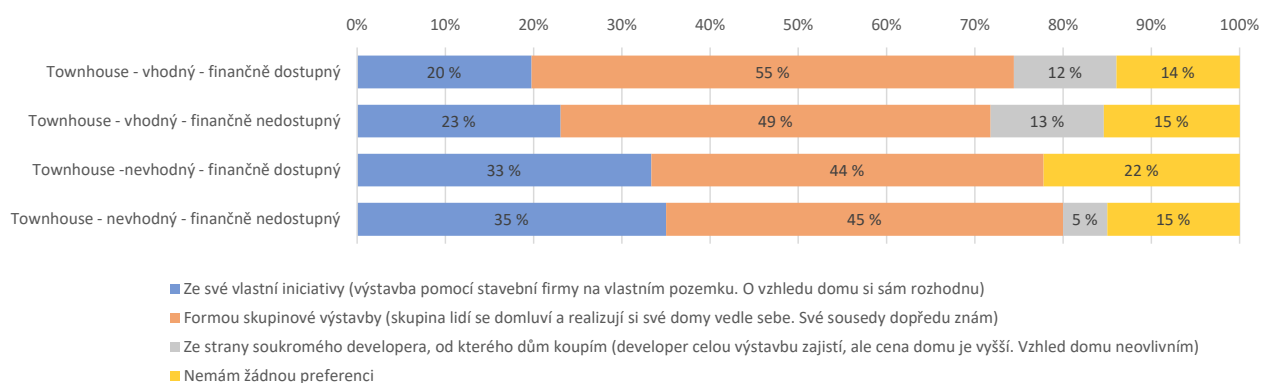
Prostor pro volnočasové aktivity (např. posilovna, sauna, tělocvična)



Obr. 226 (Zdroj: autor Erik Petrus)

85 % respondentů by bylo ochotno sdílet prostor pro volnočasové aktivity společně s ostatními sousedy.

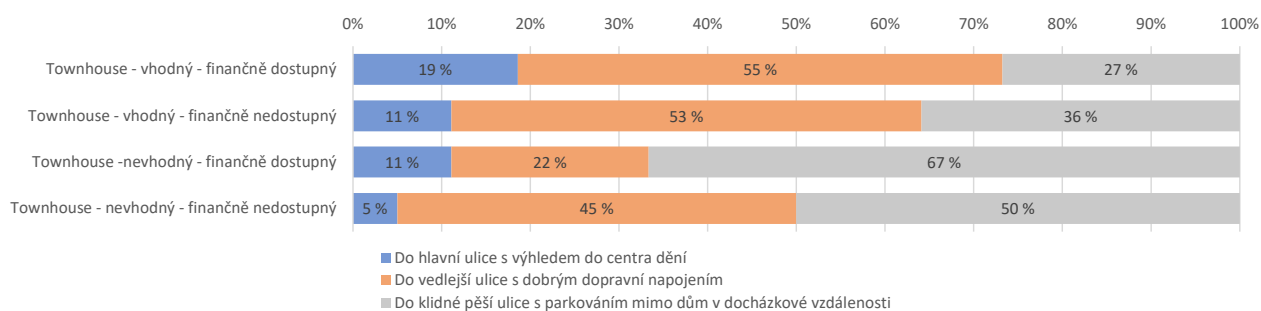
18. Pokud byste si chtěli pořídit vlastní townhouse, jakou formu výstavby preferujete?



Obr. 227 (Zdroj: autor Erik Petrus)

55 % respondentů preferuje skupinovou formu výstavby. 20 % preferuje výstavbu ze své vlastní iniciativy. 14 % nemá žádnou preferenci a koupí townhousu od developera preferuje pouze 12 % respondentů. N=86 (100 %)

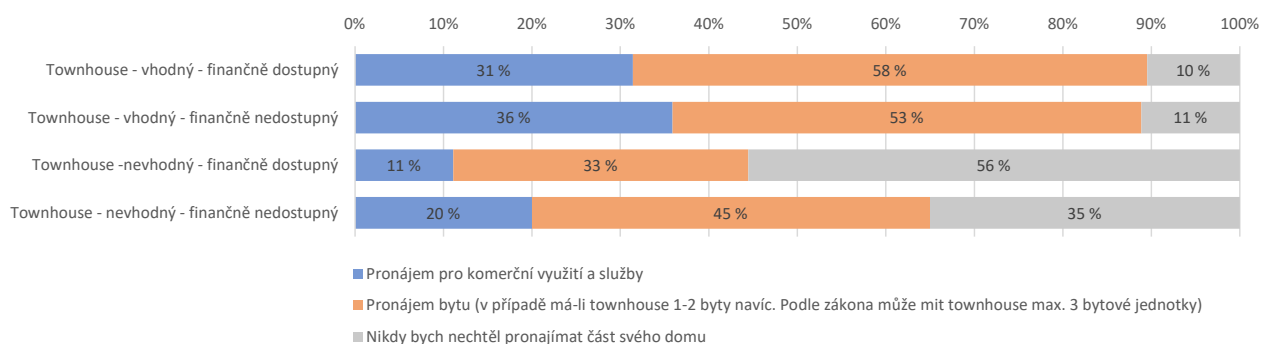
19. Do jakého typu ulice by Vám vyhovovalo orientovat Váš townhouse?



Obr. 228 (Zdroj: autor Erik Petrus)

55 % respondentů by rádo svůj townhouse orientovalo do vedlejší ulice s dobrým dopravním napojením. 27 % do klidné pěší ulice a pouze 19 % do hlavní ulice s výhledem do centra dění. N=86 (100 %)

20. V případě, že byste měli umístěný townhouse ve městě a měli byste možnost část svého domu pronajmout (např. jedno patro a finančně si tak přilepšit), pro jaký účel byste byli ochotni ho pronajmout?

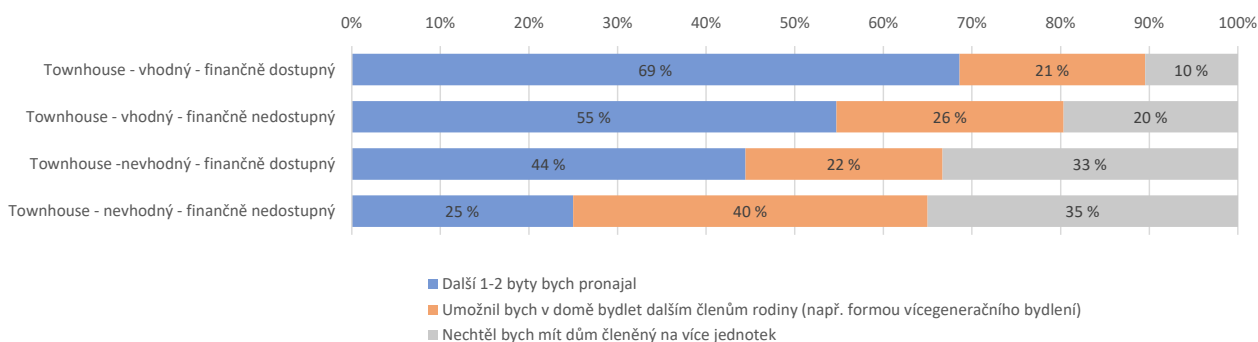


Obr. 229 (Zdroj: autor Erik Petrus)

58 % respondentů by bylo ochotno pronajmout část svého townhousu. A to v případě, kdyby měli v rámci townhousu

1-2 byty navíc. 31 % by bylo ochotno část townhousu pronajmout pro komerční využití a služby. Pouze 10 % respondentů by nechtělo svůj townhouse pronajmout nikomu. N=86 (100 %)

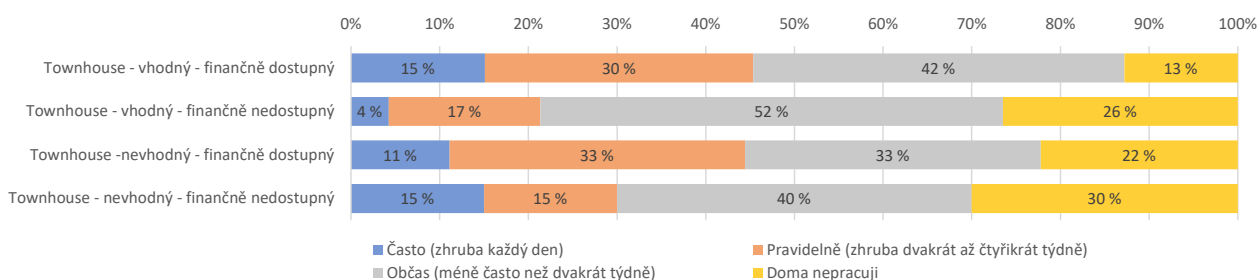
21. V případě, kdyby Váš townhouse měl více jak jednu bytovou jednotku, které z následujících strategií byste zvolil/a? Podle zákona může mít townhouse max. 3 bytové jednotky.



Obr. 230 (Zdroj: autor Erik Petrus)

69 % respondentů odpovědělo, že v případě více jak 1 bytové jednotky, by rádi zbývající jednotky pronajali. 21 % by umožnilo bydlet v townhousu dalším členům rodiny. A pouze 10 % by nechtělo mít townhouse členěný na více jak jednu bytovou jednotku. N=86 (100 %)

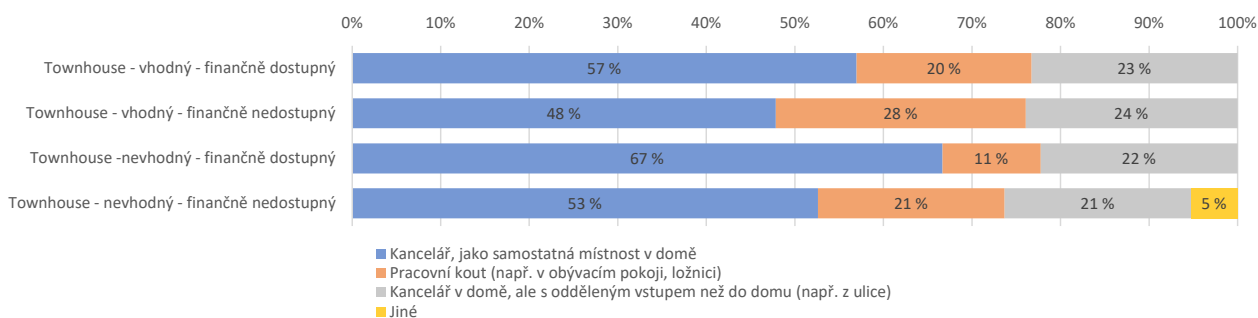
22. Pracujete z domova?



Obr. 231 (Zdroj: autor Erik Petrus)

42 % respondentů pracuje občas z domova. 30 % pracuje pravidelně. 15 % respondentů pracuje doma často a 13 % doma nepracuje. N=86 (100 %)

23. V případě townhousu, kdybyste uvažoval/a pracovat z domova, tak jaký pracovní prostor by Vám nejvíce vyhovoval?



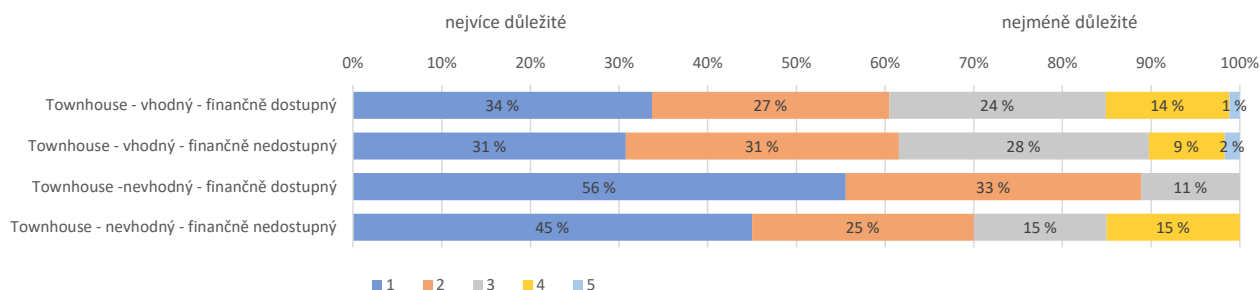
Obr. 232 (Zdroj: autor Erik Petrus)

57 % respondentů by rádo mělo v townhousu kancelář jako samostatnou místnost. 23 % by rádo samostatnou kancelář s odděleným vstupem a 20 % by uvítalo mít pouze pracovní prostor. N=86 (100 %)

24. Jak moc jsou pro Vás důležité následující prostory ve Vašem bytě či domě z hlediska Vašeho pohodlí?

Respondenti u této otázky měli ohodnotit stupněm od 1 (nejvíce důležité) do 5 (nejméně důležité) jednotlivé uvedené místnosti z hlediska jejich pohodlí. Výsledek u jednotlivých grafů představuje součet odpovědí ze stupnice 1 a 2. N=86 (100 %)

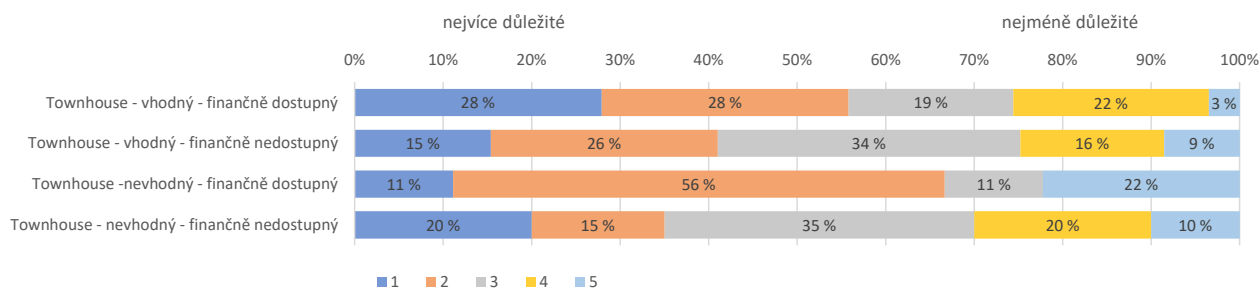
Vlastní zahrada



Obr. 233 (Zdroj: autor Erik Petrus)

61 % respondentů považuje vlastní zahradu v rámci svého pohodlí za důležitou.

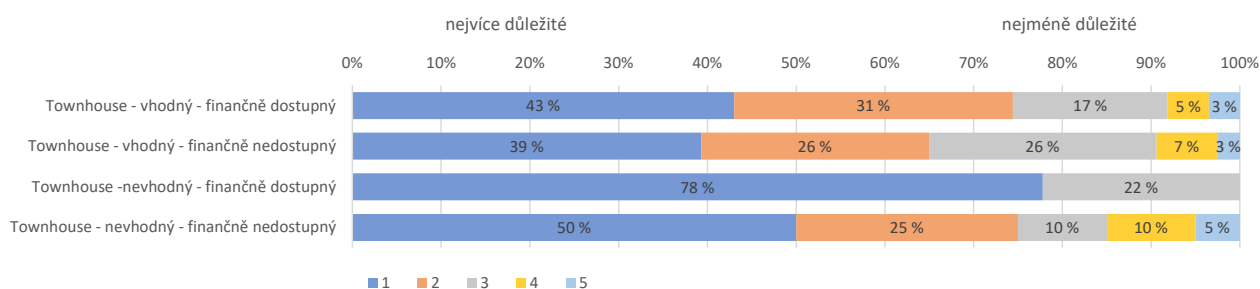
Střešní zahrada



Obr. 234 (Zdroj: autor Erik Petrus)

56 % respondentů považuje střešní terasu v rámci svého pohodlí za důležitou.

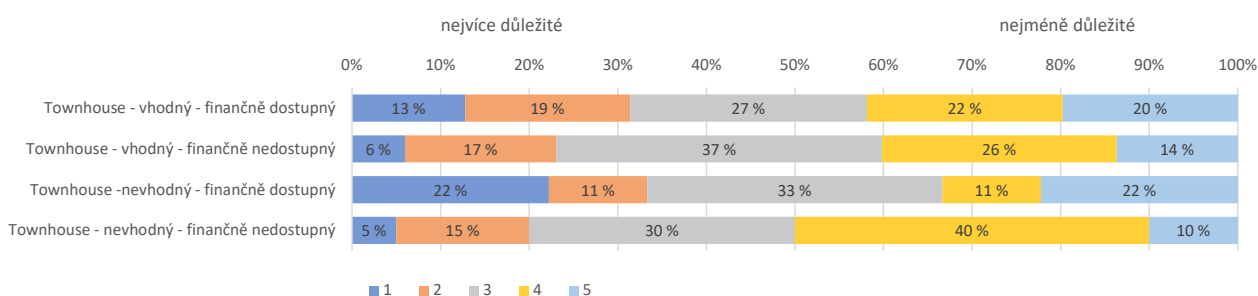
Balkon / lodžie



Obr. 235 (Zdroj: autor Erik Petrus)

74 % respondentů považuje balkon/lodžii v rámci svého pohodlí za důležitý.

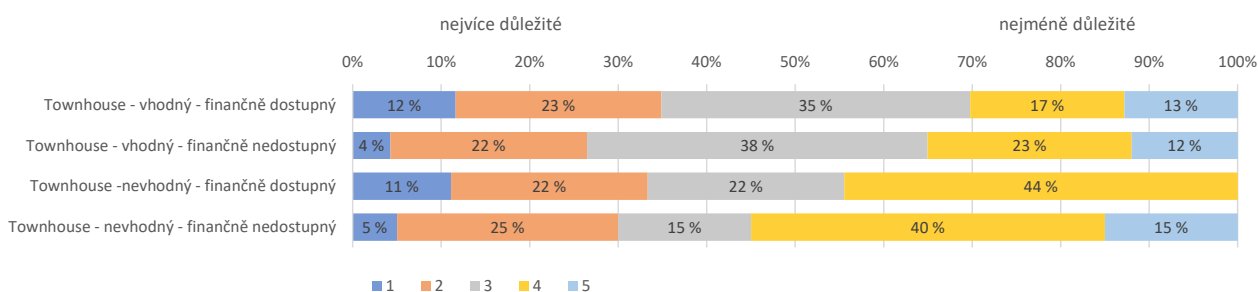
Zimní zahrada



Obr. 236 (Zdroj: autor Erik Petrus)

32 % respondentů považuje zimní zahradu v rámci svého pohodlí za důležitou.

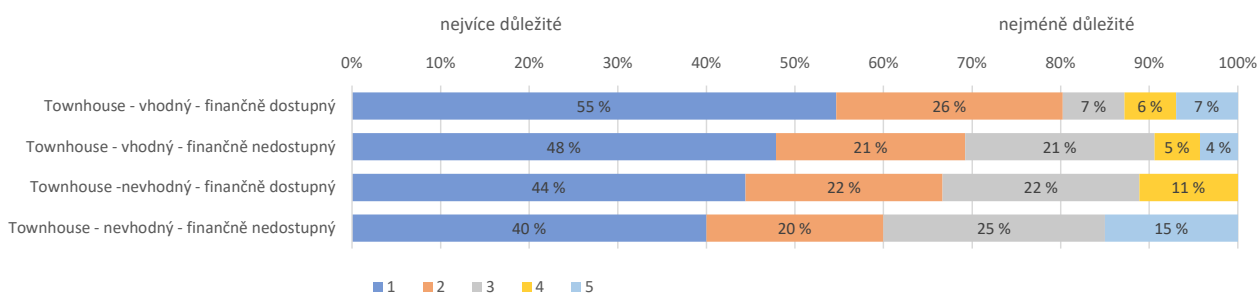
Atrium uvnitř domu



Obr. 237 (Zdroj: autor Erik Petrus)

35 % respondentů považuje atrium uvnitř domu v rámci svého pohodlí za důležité.

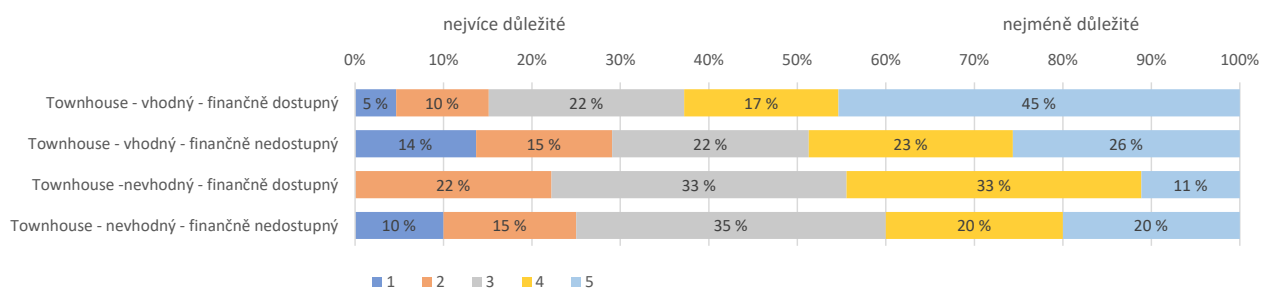
Obývací pokoj spojený s kuchyní



Obr. 238 (Zdroj: autor Erik Petrus)

81 % respondentů považuje obývací pokoj spojený s kuchyní v rámci svého pohodlí za důležitý.

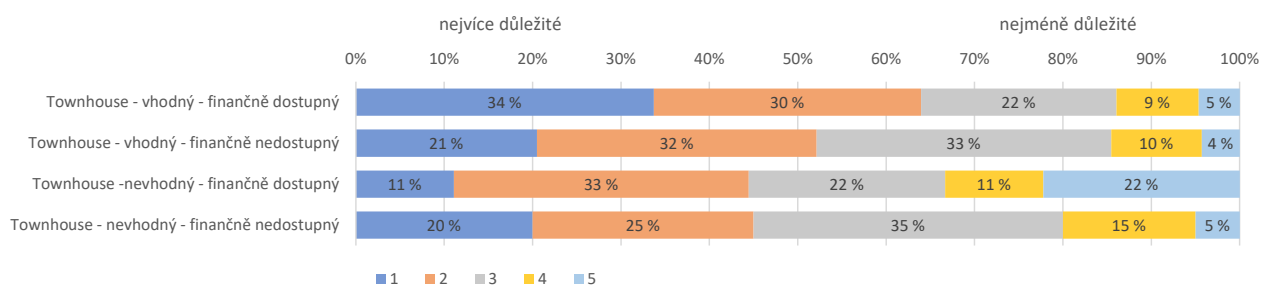
Kuchyně oddělená od obývacího pokoje



Obr. 239 (Zdroj: autor Erik Petrus)

15 % respondentů považuje oddělenou kuchyni od obývacího pokoje v rámci svého pohodlí za důležitou.

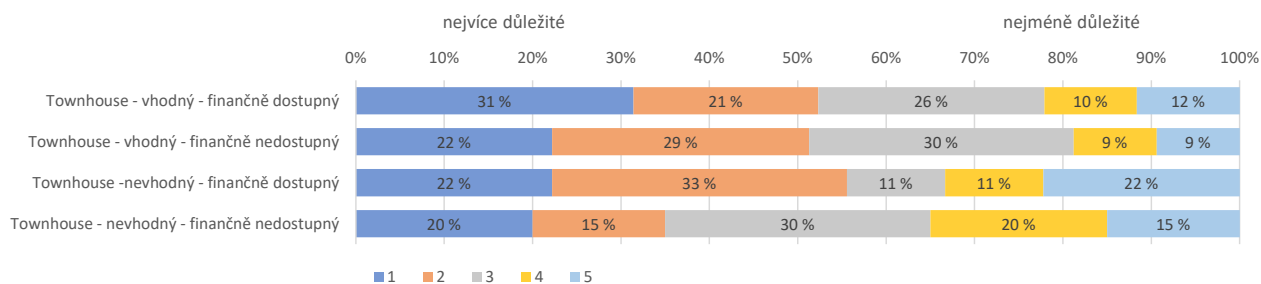
Jídelna (popřípadě jídelní stůl) umístěný v obývacím pokoji



Obr. 240 (Zdroj: autor Erik Petrus)

64 % respondentů považuje jídelnu součástí obývacího pokoje v rámci svého pohodlí za důležitou.

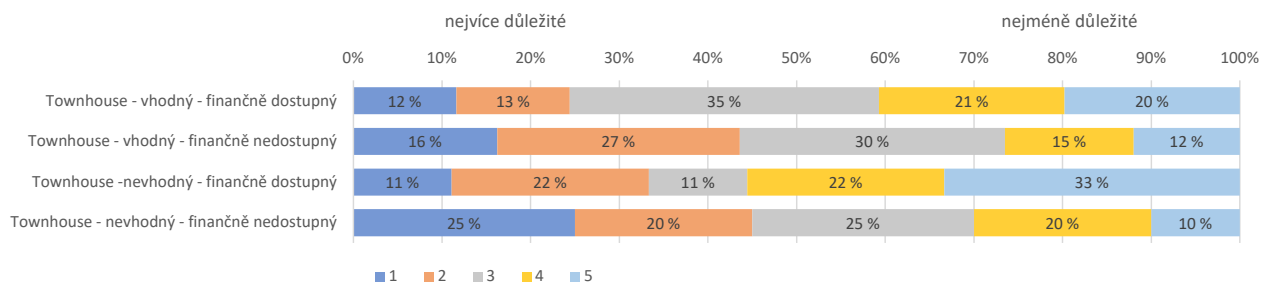
Soukromá koupelna přístupná z ložnice



Obr. 241 (Zdroj: autor Erik Petrus)

52 % respondentů považuje soukromou koupelnu přístupnou z ložnice v rámci svého pohodlí za důležitou.

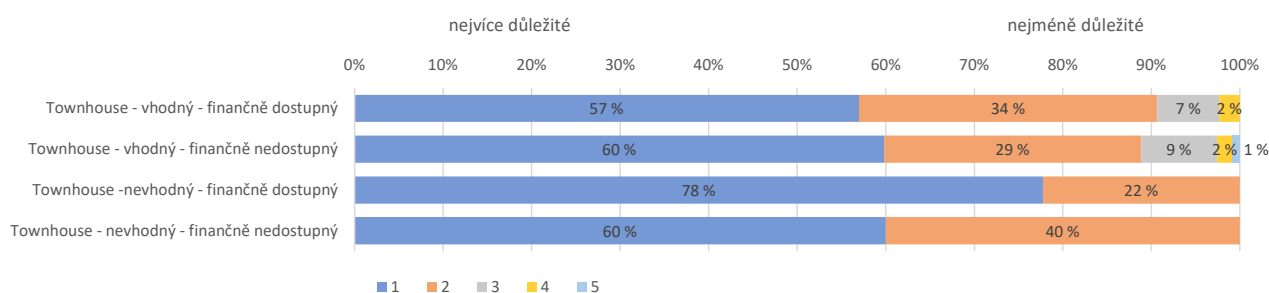
Bezbariérový přístup do domu



Obr. 242 (Zdroj: autor Erik Petrus)

25 % respondentů považuje bezbariérový přístup do townhousu v rámci svého pohodlí za důležitý.

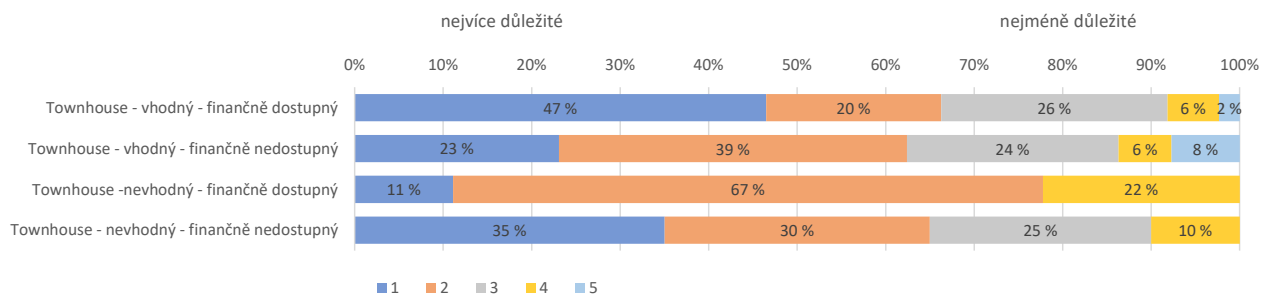
Úložné prostory



Obr. 243 (Zdroj: autor Erik Petrus)

91 % respondentů považuje úložné prostory v rámci svého pohodlí za důležité.

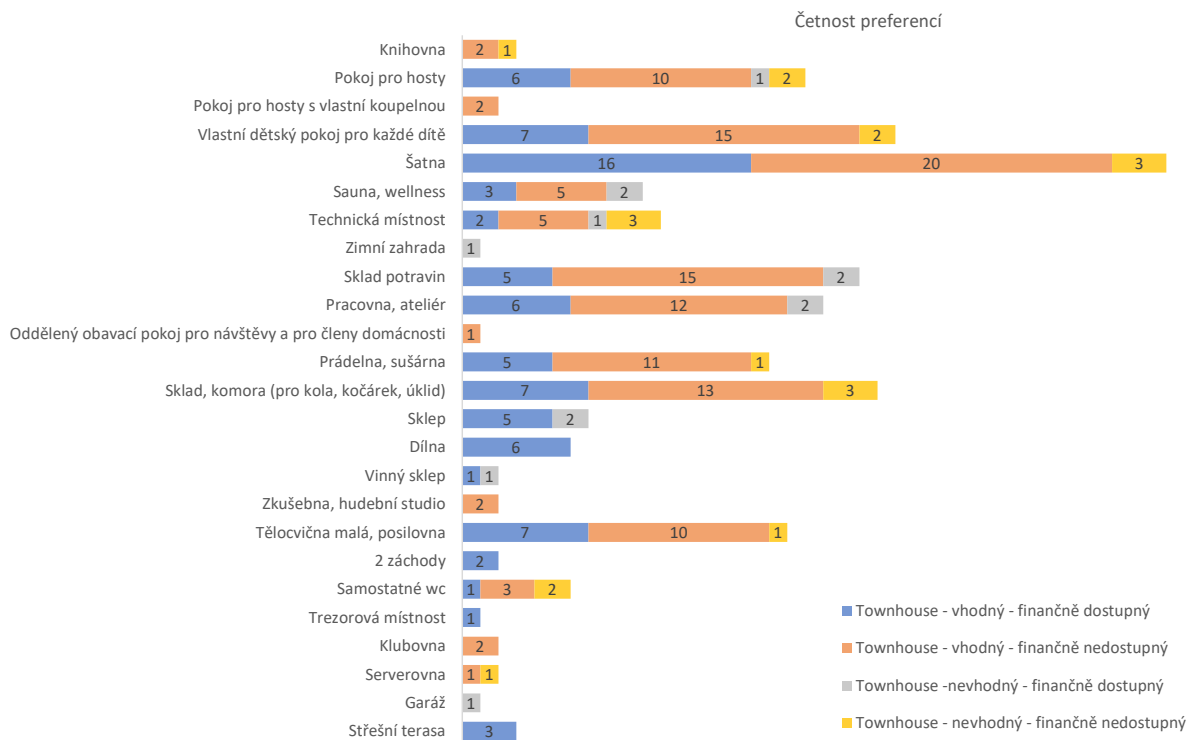
Pracovna



Obr. 244 (Zdroj: autor Erik Petrus)

67 % respondentů považuje pracovnu v rámci svého pohodlí za důležitou.

25. Jaké další místnosti byste chtěli ve Vašem domě? Prosím vypište je.



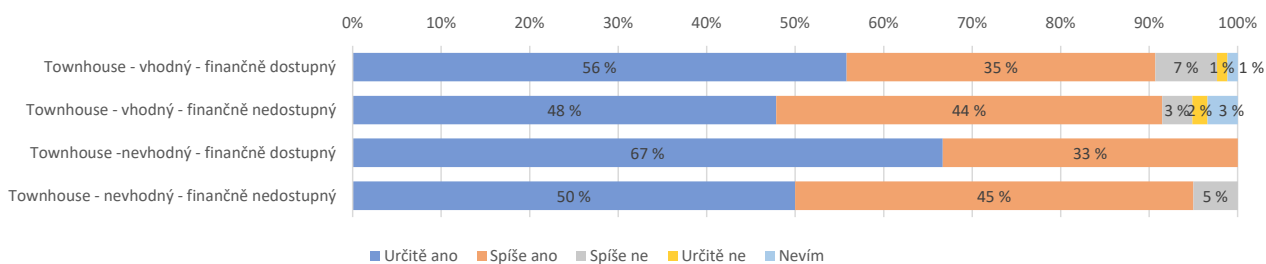
Obr. 245 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli u této otázky možnost napsat jaké další místnosti by v townhousu chtěli mít. Každý respondent napsal většinou více příkladů než jenom jeden. Odpovědi zaznačené v grafu se při celkovém součtu nerovnájí celkovému počtu dotazovaných, neboť jednotliví respondenti mohli uvádět více příkladů. Mezi nejčastější příklady uvedli respondenti šatnu, vlastní dětský pokoj pro každé dítě, sklad nebo komoru, posilovnu, pokoj pro hosty, pracovnu, dílnu, sklad potravin anebo prádelnu a sušárnu. N=86 (100 %)

26. Townhouse má obvykle 3 podlaží a více. Do jaké míry souhlasíte s uvedenými možnostmi jeho členěním?

Tato otázka se zabývala názorem respondentů na uvedené možnosti členění townhousu. U jednotlivých odpovědí měli respondenti určit do jaké míry ne/souhlasí s daným výrokem. Výsledek u jednotlivých grafů představuje součet odpovědí určitě souhlasím a spíše souhlasím. N=86 (100 %)

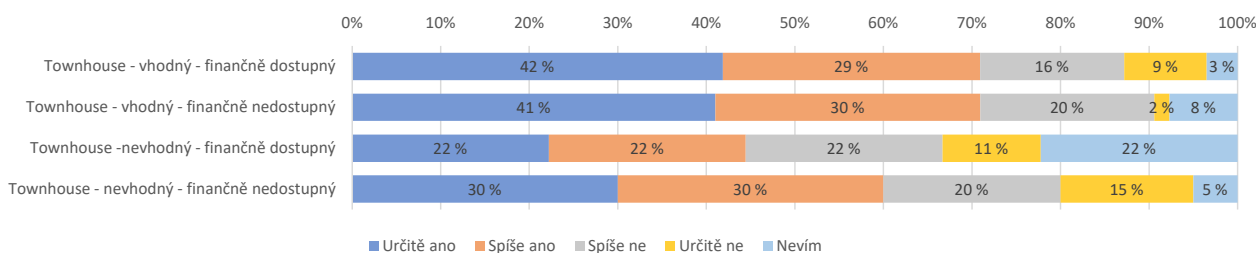
Obývací pokoj umístěný v přízemí se vstupem na zahradu. Ložnice a pokoje situované ve vyšších podlažích



Obr. 246 (Zdroj: autor Erik Petrus)

91 % respondentů by nevidilo mít umístěný obývací pokoj v přízemí se vstupem na zahradu a ložnice a pokoje situované ve vyšších podlažích.

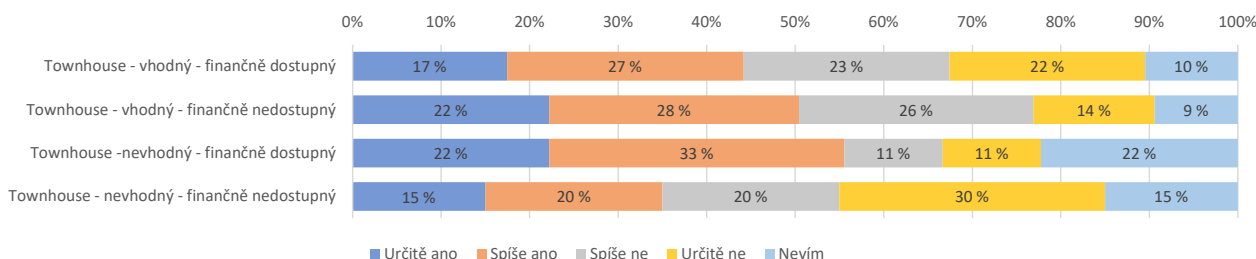
Jednotku určenou pro komerční využití nebo pro pronájem bytu, umístěnou v přízemí. Obývací pokoj umístěný ve druhém podlaží se zahradou na střeše prvního patra. Ložnice a pokoje situované v nejvyšších podlažích



Obr. 247 (Zdroj: autor Erik Petrus)

71 % respondentů by nevidilo mít umístěnou jednotku pro komerční využití nebo pro pronájem bytu v přízemí. Obývací pokoj by pak byl umístěný ve druhém podlaží se zahradou na střeše prvního patra a ložnice situované ve vyšších podlažích.

Byt určený k pronájmu je umístěný v nejvyšším podlaží s vlastním vstupem a schodištěm. Vlastní byt je pak situovaný v přízemí a v nižších podlažích



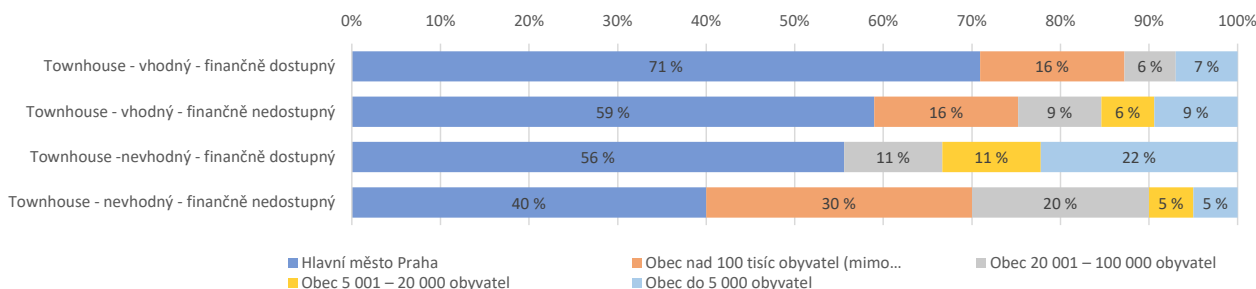
Obr. 248 (Zdroj: autor Erik Petrus)

44 % respondentů by nevidilo mít umístěný byt, určený k pronájmu v nejvyšším podlaží s vlastním vstupem a schodištěm. Vlastní byt by pak byl situovaný v přízemí a v nižších podlažích.

III. Závěr

Závěrečná část dotazníku se zaměřila na všeobecné údaje v rámci respondentovy domácnosti.

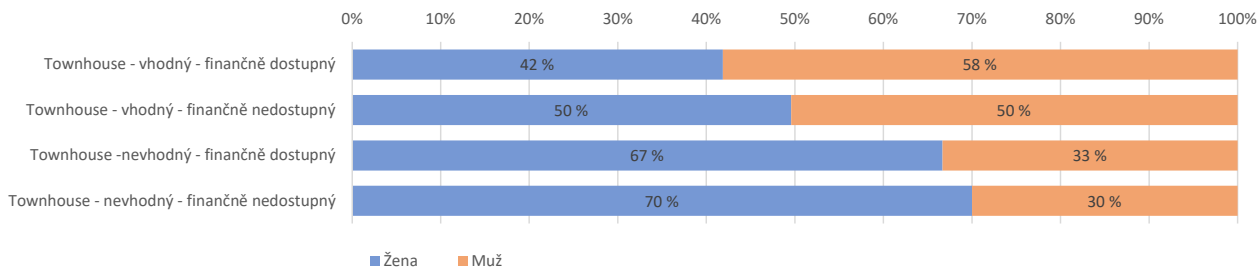
27. Uvedte prosím poštovní směrovací číslo Vašeho bydlení.



Obr. 249 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli možnost u této otázky napsat poštovní směrovací číslo města, ve kterém v současné době bydlí. 71 % dotazovaných pochází z Prahy. 16 % pochází z obce nad 100 tisíc obyvatel (mimo Prahu). 7 % jsou respondenti z obcí do 5 tisíc obyvatel a pouze 6 % je z obce 5 001 – 20 000 obyvatel. Výsledný graf ukazuje, že se dotazníku účastnili respondenti převážně z velkých měst České republiky. N=86 (100 %)

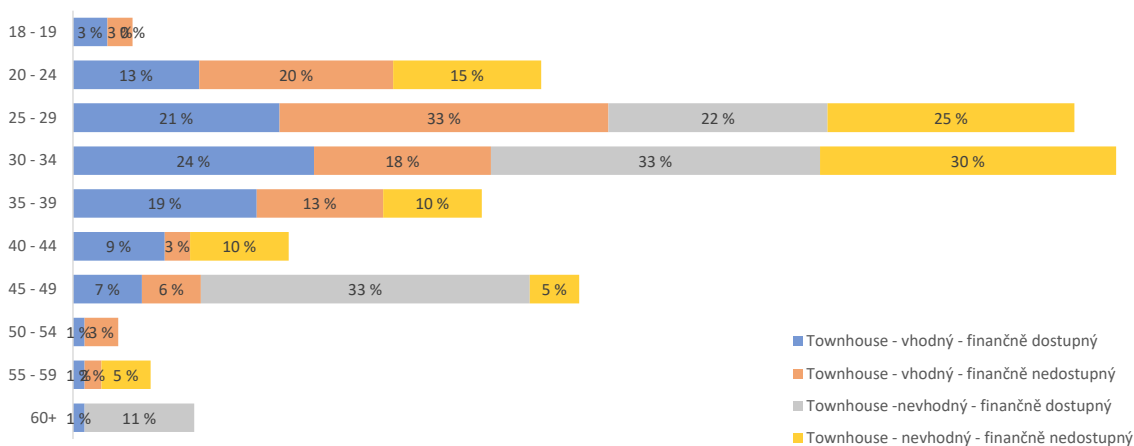
28. Pohlaví



Obr. 250 (Zdroj: autor Erik Petrus)

42 % dotazovaných byly ženy a 58 % muži. N=86 (100 %)

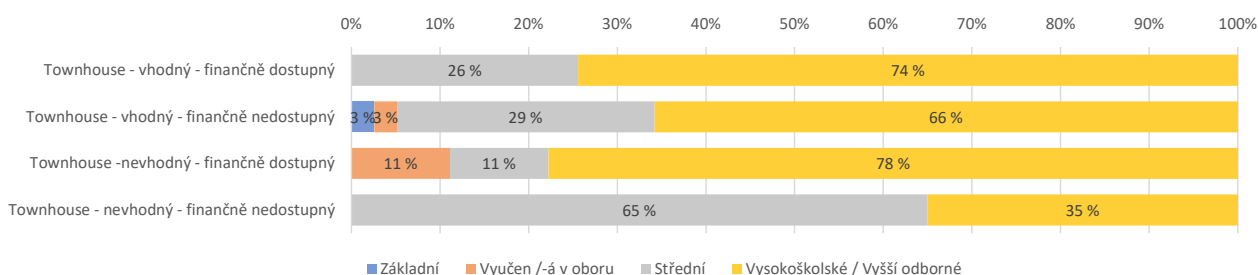
29. Rok narození



Obr. 251 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli u této otázky napsat svůj rok narození. Výsledný graf ukazuje, že se dotazníku účastnili respondenti ze všech věkových skupin. 24 % respondentů bylo ve věku 30-34, 21 % ve věku 25-29, 19 % ve věku 35-39, 13 % ve věku 20-24, 9 % ve věku 40-44, 7 % ve věku 45-49, 3 % ve věku 18-19, 1 % ve věku 50-54, 1 % ve věku 55-59, 1 % ve věku 60+. Z výsledného grafu je patrné že nejvíce respondentů bylo ve věku 20-49, celkem tedy 92 %. N=86 (100 %)

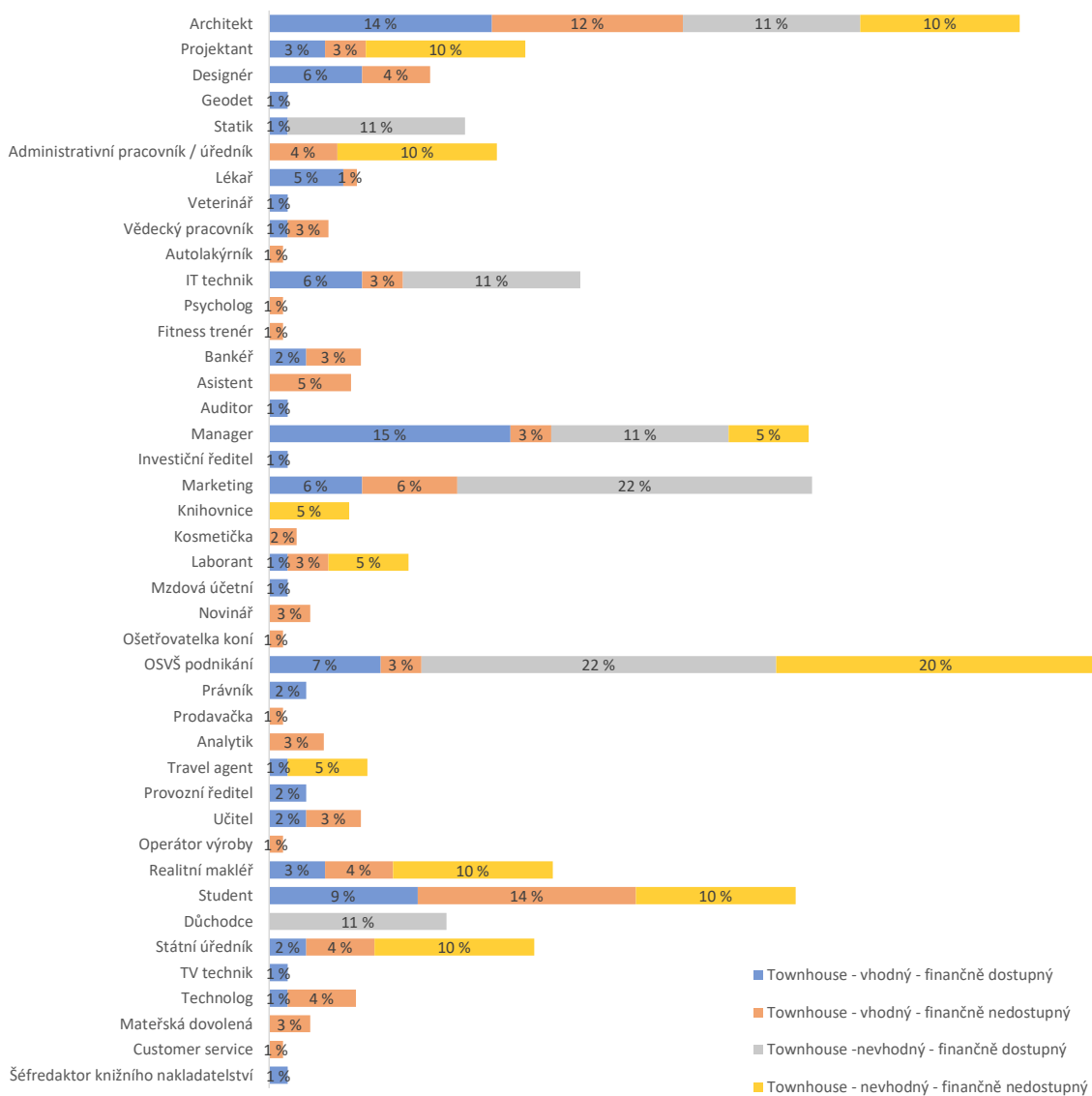
30. Vzdělání. Jaké je vaše nejvyšší dosažené vzdělání?



Obr. 252 (Zdroj: autor Erik Petrus)

74 % dotazovaných má vysokoškolské vzdělání a 26 % středoškolské vzdělání. N=86 (100 %)

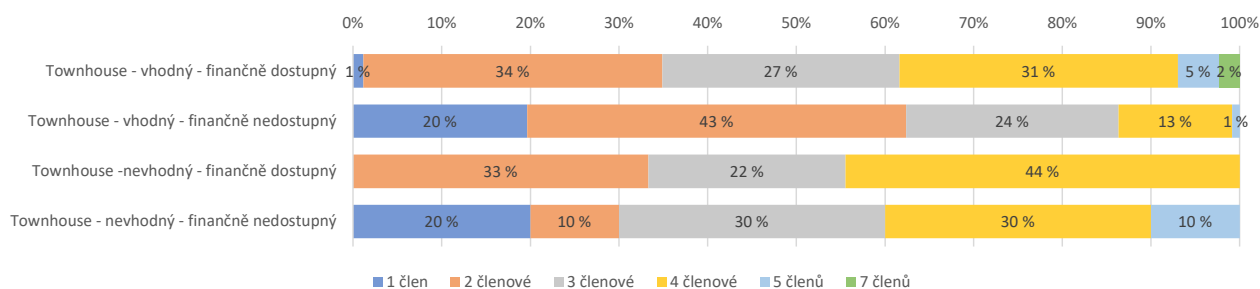
31. Jaké je Vaše současné povolání?



Obr. 253 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli u této otázky napsat svoje současné povolání. Výsledný graf ukazuje, jaké profese se dotazníku zúčastnily. 15 % představovali manažeři, těch bylo nejvíce. 14 % byli architekti, 9 % studenti, 7 % OSVČ podnikatelé, 6 % designéři, 6 % IT technici, 6 % z oblasti marketingu, 5 % lékaři a ostatní profese. 71 % dotazovaných respondentů bylo mimo obor stavebnictví. N=86 (100 %)

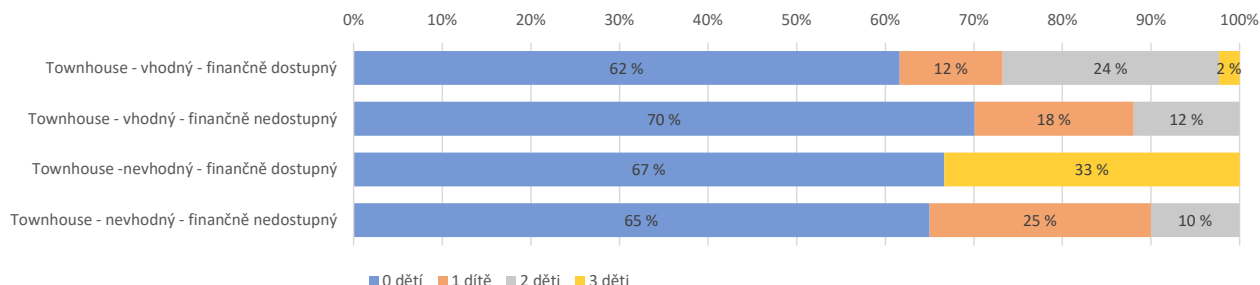
32. Kolik členů bydlí ve Vaší domácnosti? I včetně Vás.



Obr. 254 (Zdroj: autor Erik Petrus)

34 % respondentů bydlí ve dvoučlenné domácnosti. 31 % bydlí ve čtyřčlenné domácnosti, 27 % bydlí ve tříčlenné domácnosti, 5 % v pětičlenné domácnosti, 2 % respondentů bydlí v sedmičlenné domácnosti a pouze 1 % bydlí v jednočlenné domácnosti. N=86 (100 %)

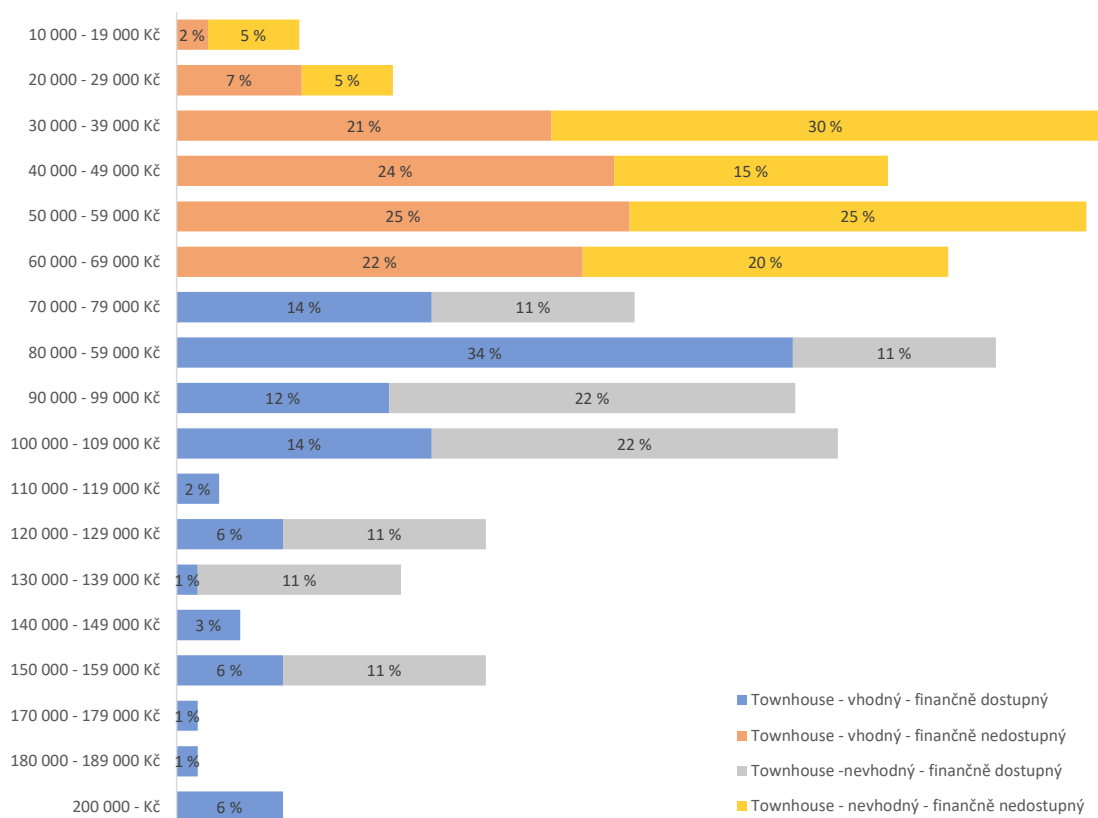
33. Kolik dětí bydlí ve Vaší domácnosti? Dítě do 18 let



Obr. 255 (Zdroj: autor Erik Petrus)

62 % respondentů nemá ve své domácnosti žádné dítě. 12 % respondentů má v současné době 1 dítě. 24 % má 2 děti a pouze 2 % má v domácnosti 3 děti. N=86 (100 %)

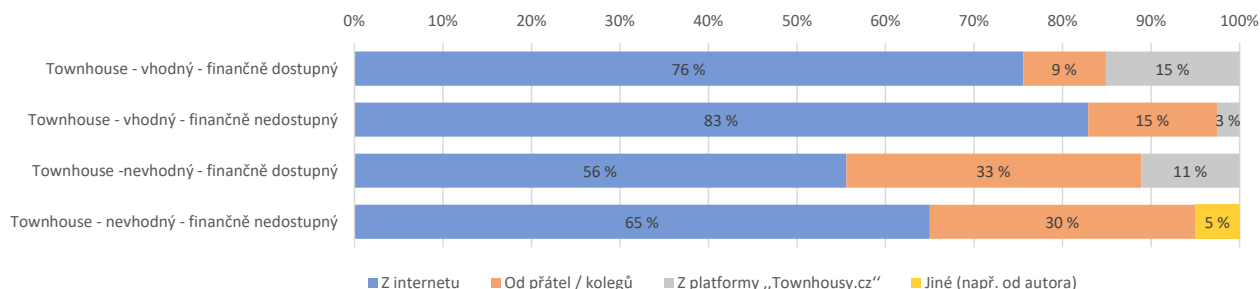
34. Jaký je zhruba celkový měsíční příjem Vaší domácnosti?



Obr. 256 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli v této otázce napsat celkový měsíční příjem jejich domácnosti. 18 % respondentů nechtělo tento údaj napsat. 34 % respondentů má měsíční příjem do 80 000 – 89 000 Kč, 14 % respondentů má příjem 70 000 – 79 000 Kč, 14 % má měsíční příjem 100 000 – 109 000 Kč, 12 % respondentů má příjem 90 000 – 99 000 Kč, 6 % respondentů má příjem 120 000 – 129 000 Kč, 6 % respondentů má příjem 150 000 – 159 000 Kč, 6 % respondentů má příjem nad 200 000 Kč, 3 % respondentů má příjem 140 000 – 149 000 Kč, 2 % respondentů má příjem 110 000 – 119 000 Kč, 1 % respondentů má příjem 130 000 – 139 000 Kč, 1 % respondentů má příjem 170 000 – 179 000 Kč a 1 % respondentů má příjem 180 000 – 189 000 Kč. N=86 (100 %)

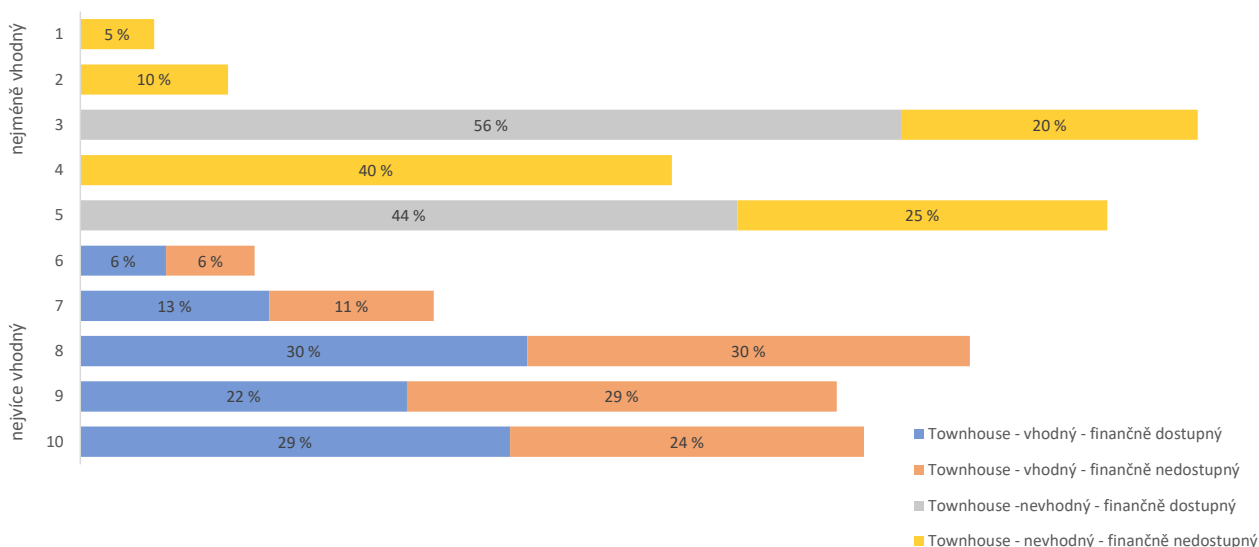
35. Odkud jste se o dotazníku dozvěděl?



Obr. 257 (Zdroj: autor Erik Petrus)

76 % respondentů se dozvědělo o dotazníku z internetu. 15 % z platformy townhousy.cz a 9 % od kamarádů / kolegů. N=86 (100 %)

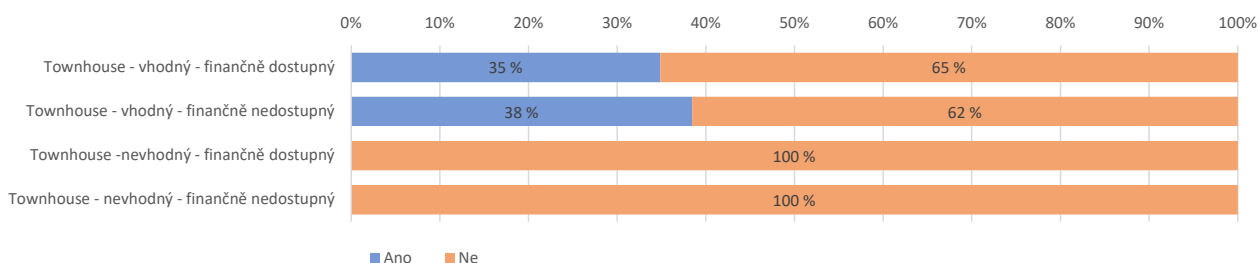
36. Uvedte na škále od 1 do 10 do jaké míry by pro Vás mohl být townhouse vhodný k bydlení?



Obr. 258 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Respondenti měli na škálové stupnici určit do jaké míry by pro ně townhouse mohl být vhodný k bydlení. 37 %, z celkově dotazovaných respondentů (N=232), označilo townhouse jako vhodný pro jejich bydlení. Výsledek je součtem odpovědí ze stupnice 6 až 10.

37. Chtěli byste se zúčastnit skupinové diskuse (workshopu), ve kterém se dozvíte více o možnostech tohoto typu domu?



Obr. 259 (Zdroj: autor Erik Petrus)

Na závěr dotazníku měli respondenti odpovědět, jestli by se chtěli zúčastnit skupinové diskuse (workshopů) a dozvědět se tak o townhousech něco více. 35 % respondentů odpovědělo, že by se rádo o townhousech dozvědělo více. Při zvolení této odpovědi se respondentům nabídla možnost uvést svůj email, tím rovněž potvrdili souhlas o zpracování jejich osobních údajů. Na základě poskytnutí emailové adresy byli respondenti kontaktováni o účasti na workshopech. (N=86, 100 %)

Výsledky dotazníků

Cílová skupina rezidentů

Hlavní cílovou skupinou rezidentů, po které by townhouse byl ideálním domem pro bydlení, jsou převážně rodiny s dětmi. Jedná se především o tříčlennou a čtyřčlennou rodinu. Dotazníky však ukázaly, že jsou townhousy vhodné pro různé typy domácností. Čtvrtina z dotazovaných tvoří dokonce dvoučlennou domácnost. Rovněž se jedná o nejvíce potenciální rezidenty, kteří reprezentují věkovou kategorii v rozmezí od 20 do 44 let. Výsledky také ukázaly, že jsou townhousy vhodné pro všechny věkové kategorie, ale počet reprezentantů z různých věkových kategorií je menší. Rezidenti mají z velké části vysokoškolské vzdělání nebo v menší míře středoškolské vzdělání. V neposlední řadě se jedná o rezidenty žijící v současné době v Praze nebo v menší míře ve městech s více než 100 000 obyvateli. V současné době také žije velká část rezidentů ve starším bytovém domě, který se nachází v kompaktní blokové zástavbě. V menší míře žijí v bytových domech na sídlišti nebo v rodinných domech. Jako forma vlastnictví dominuje především osobní vlastnictví bytových jednotek. Z ekonomického hlediska se jedná o domácnost, která má minimální měsíční čistým příjmem 70 000 Kč.²⁶³

Charakteristikou těchto rezidentů je, že jejich velkým požadavkem v rámci budoucího výběru bydlení, je právě bydlení ve městě, a to převážně v jeho centru nebo v jeho širším centru. Jedná se zejména o bydlení v Praze nebo v jiném větším městě s více než 100 000 obyvateli. Vlastnickou formu budoucího domu nebo bytové jednotky vyžadují mít v osobním vlastnictví. Velikost domu nebo bytové jednotky je pro ně vhodná od 80 do 159 m². Jedná se o rezidenty, kteří vyžadují velkou sociální interakci. Což je typické, například sdílením různých prostorů v rámci komunity sousedů. Nevadí jim vzájemná komunikace mezi sousedy, naopak ji vyžadují. Chtějí být součástí určité komunity. Nevadí jim pohledy sousedů na jejich soukromou zahradu. Také z dotazníků vyplynulo, že by si rezidenti rádi před koupí townhousu své sousedy dopředu vybrali. V zájmu svého pohodlí vyžadují mít blízko svého domu zastávku veřejné hromadné dopravy a aby tato doprava byla co nejvíce kvalitní. Dále preferují mít poblíž obchody do velikosti 250 m², také školské zařízení či kulturní aktivity. Jako je například muzeum, divadlo nebo kino. Dalším je také sportovní vybavení. Naopak rezidenti nepotřebují mít v blízkosti domu zdravotnická zařízení, volnočasové aktivity. Jako jsou například vzdělávací kurzy či individuální koníčky. Nákupní centra v blízkosti svého domu nechtějí mít už vůbec.²⁶⁴

Potřeby a preference cílové skupiny v rámci townhousu:

1. Vztah k veřejnému prostoru

Hlavním požadavkem rezidentů je mít přímý vstup do townhousu z veřejného prostoru ulice nebo náměstí. To považují rezidenti za velmi důležité a charakteristické právě pro townhousy. S tím souvisí mít tak větší zahradu za domem. Druhá část rezidentů preferuje vstup do townhousu s menším předprostorem, předzahrádkou, vytvářející místo, kde se budou moct posadit a sledovat, co se na ulici děje. Třetí méně četnou možností, je mít townhous s komerčním parterem v přízemí domu. Uvědomují si, že když je ve veřejném prostoru život, ulice se tak stává živější a bezpečnější.

Největší preferencí rezidentů je mít townhous orientovaný spíše do vedlejší ulice, která bude méně rušná a nabídne dobré dopravní napojení. Jako druhou možnost preferují mít townhous umístěný do klidnější pěší ulice, která nabídne parkování mimo jejich vlastní pozemek s patřičnou docházkovou vzdáleností. Menší procento rezidentů by uvítalo umístění townhousu směrem do hlavní ulice, která umožní výhled směrem do centra dění.

Velmi důležitým požadavkem rezidentů v rámci veřejného prostoru, je, aby prostor ulice nebo popřípadě náměstí byl před townhousem reprezentativní a upravený. Neboť je vazba domu vůči veřejnému prostoru velmi silná. Další prioritou je samotný vzhled townhousu, který považují mít reprezentativní. Je to pro ně důležitější, než kdyby byl townhous odsunutý dále od ulice a vytvářel by předzahrádku. Další preferencí je umístění oken ve vyšších podlaží směrem do veřejného prostoru, tak aby mohli rezidenti sledovat pohyb venku. Menší procento rezidentů požaduje mít okna umístěná v přízemí, za účelem kontaktu s ulicí a přehledem co se venku děje.²⁶⁵

Z dotazníků vyplývá, že je pro české prostředí mezi rezidenty více vyžadovaný townhous bez předzahrádky, který umožňuje přímý vstup do townhousu z veřejného prostoru. Druhým typem je townhous s menší předzahrádkou

²⁶³ PETRUS, Erik. Townhouse v českém prostředí z pohledu cílové skupiny rezidentů. In: KUBCOVÁ, J. a L. DOBRUCKÁ, eds. *reVize Typologie 2020 - Provozní vyhodnocení. Fakulta architektury ČVUT v Praze, 2020-09-7. Praha: ČVUT. Fakulta architektury, 2020. s. 45-56. ISBN 978-80-01-06828-1.* Dostupné z: <https://www.revizetypologie.cz/>

²⁶⁴ Ibid.

²⁶⁵ Ibid.

nabízející prostor k posezení, nikoli townhouse s velkou předzahrádkou, která nabízí parkování před domem.

2. Vnitřní typologie

Vzhledem k omezenému prostoru je townhouse řešen vertikálně, má minimálně 3 nadzemní podlaží. Velkým požadavkem cílové skupiny potenciálních rezidentů v rámci townhousu a jeho vnitřní organizace je samotná poloha obývacího pokoje umístěného v přízemí. Důležitým požadavkem je mít propojení tohoto prostoru s venkovní zahradou. Soukromé místnosti intimního charakteru jako jsou dětské pokoje a ložnice, jsou umístěné ve vyšších podlažích. Pokud má townhouse v přízemí umístěnou komerci nebo pronajímatelnou bytovou jednotku, je požadavkem rezidentů mít obývací pokoj umístěný nad pronajímatelným prostorem ve druhém patře a mít zahradu umístěnou na jeho střeše. Malé procento rezidentů by chtělo mít pronajímatelnou bytovou jednotku umístěnou v nejvyšším podlaží, tedy nad jejich vlastním bytem. Pronajímaný byt by měl mít vlastní schodiště a oddělený vstup. Pronajmutím těchto jednotek, které by byly součástí jednoho townhousu, považují rezidenti za obrovskou výhodu jako možného finančního přilepšení pro jejich domácnost. Větší preference rezidentů je v pronajmutí bytu než v pronajmutí komerce, který by rádi pronajali klidně cizímu rezidentovi. Druhou možností je poskytnutí této jednotky členům rodiny, ve formě vícegeneračního bydlení.

Téměř většina dotazovaných rezidentů doma pracuje. Z velké části tito rezidenti pracují doma pouze občas, tedy méně často než 2x týdně. Menší část z domu pracuje pravidelně. Jedná se o rezidenty, kteří pracují doma cirká 2x až 4x do týdne. Největší prioritou většiny rezidentů je mít v rámci townhousu umístěnou samostatnou místnost jako kancelář. Menší část z nich by uvítala raději pracovní kout, který by mohl být umístěný v ložnici či v obývacím pokoji anebo jako samostatnou kancelář, která by měla svůj vlastní vstup z ulice.

Velkým požadavkem rezidentů v rámci jejich pohodlí, je mít obývací pokoj společný s kuchyní, nikoli odděleně. Součástí obývacího pokoje je preferencí mít i prostor jídelny. Dalšími preferencemi, co nesmí v townhousu chybět, je dostatek úložných prostor a samostatnou šatnu rodičů. Pro každé dítě rezidenti vyžadují mít samostatný dětský pokoj, aby každé dítě mělo soukromí. Další možností, co by měl townhouse obsahovat je pokoj pro hosty. Dále také posilovna pro vlastní účely, spižírnu, dílnu, sklep, ale také prádelnu a sušárnu, která by měla být součástí townhousu. Za nejméně důležité považují zimní zahradu, popřípadě atrium uvnitř domu. Bezbariérový přístup do domu rezidenti nepovažovali za důležitý v rámci svého townhousu.²⁶⁶

3. Venkovní prostory

Charakteristikou townhousů je minimální velikost vlastní zahrady. Rezidenti považují za důležité mít na své zahradě především zeleň, a to ve formě stromů, keřů, trávniku či záhonů s bylinkami. Tato zeleň má mít podle nich funkci převážně okrasnou a ne užitkovou. Dalším požadavkem, co nesmí na zahradě chybět je prostor s venkovním posezením. Rezidenti velmi preferují terasu, pergolu nebo altán. Důležitou součástí je i prostor pro grilování. Dále by také uvítali menší dětské hřiště s pískovištěm, klouzačkou nebo s houpačkou. V případě dostatečného prostoru zahrady, by rádi uvítali menší prostor pro pěstování bylinek či pár ovocných stromů, jezírko nebo bazén, ale rovněž také prostor pro sportovní využití či zázemí pro zahradu nebo saunu.

Kromě vlastní zahrady rezidenti preferují v rámci svého komfortu venkovní prostory ve formě balkonu, lodžie či terasy. Ty by měli být orientované směrem do zahrady a poskytovat dostatečné soukromí. Požadavek mít střešní terasu v rámci townhousu nevyžadují vůbec.²⁶⁷

4. Sdílené prostory

Rezidenti jsou ochotni se svými sousedy sdílet některé společné prostory. Jako první možnost označili sdílení prostoru pro odkládání komunálního odpadu. Za druhé by rádi sdíleli prostor pro parkování, a to především ve formě venkovního nebo vnitřního sdíleného parkoviště. Další možností parkování, označili parkování ve veřejném prostoru ulice. Třetí možností sdílení, určili rezidenti prostor pro volnočasové aktivity (tělocvičnu, saunu nebo posilovnu). Dále také sdílený prostor, kde se mohou nacházet poštovní schránky. Rovněž je pro ně důležitý sdílený vnitroblok či společná zahrada. Jako poslední variantu označili sdílený sklad, kde mohou odkládat venkovní vybavení nebo popřípadě sklep.²⁶⁸

²⁶⁶ Ibid.

²⁶⁷ Ibid.

²⁶⁸ Ibid.

5. Forma výstavby townhousů

Hlavní prioritou potenciálních rezidentů v rámci výstavby townhousů, je si townhouse pořídit ve formě skupinové výstavby. Tito rezidenti by si rádi společně vybrali své budoucí rezidenty a na základě toho by si dohromady zrealizovali své jednotlivé domy vedle sebe. Jako druhou možností z dotazníků vyplynulo realizace townhousů z vlastní iniciativy už danou konkrétní domácností. Jako nejméně vhodnou volbu považují pořízení townhousu koupí přímo od developera.²⁶⁹

²⁶⁹ Ibid.

C) Workshopy

Workshopy navázaly na dotazníkové šetření. Účastnili se jich ti účastníci, kteří projevíli v dotazníku u otázky č. 37. zájem o účast. Workshopy oproti dotazníkům poskytly hlubší analýzu jednotlivých požadavků a preferencí ve vztahu k bydlení. Velkou výhodou workshopů byla vzájemná diskuse a prohloubení znalostí o townhousech na obou stranách. Rovněž také došlo k odhalení zajímavých informací, které by jinak zůstaly skryté, neboť dotazníky takového prohloubení neumožňovaly. Workshopy nabídli širokou škálu individuálních přístupů vnitřního řešení townhouseů a jejich vazeb na vnější prostředí.

Workshopů se zúčastnilo celkem 6 účastníků, kteří v předchozím dotazníkovém šetření projevíli zájem se jich zúčastnit. Workshopy byly provedeny s každým účastníkem individuálně, online formou a trvaly zhruba 2-2,5 hodiny. Potenciální rezidenti měli možnost si navrhnout svůj vlastní townhouse podle svých představ a získat tak ucelený přehled o jeho fungování. Každý účastník reprezentoval svoji současnou domácnost a v návrhu uplatnil své požadavky.

Každý z účastníků si z modelové situace mohl vybrat jeden ze 3 typů townhouseů. Prvním typem byl townhouse bez předzahrádky. Druhý typ townhouseu obsahoval malou předzahrádku s maximální hloubkou 2,5 metru. Třetí typ townhouseu zahrnoval větší předzahrádku s hloubkou 5 metrů, která umožňovala prostor pro parkování auta. Blok townhouseů obsahoval sdílený prostor vnitrobloku. Účastníci si rovněž mohli zvolit podlažnost, a to mezi tří až pětipatrovým townhousem.

Jednotlivé townhousey byly navrženy pro 4 až 5 člennou domácnost (2 dospělí + 2 až 3 děti). O velikosti 6+kk, 6+1 nebo 7+kk. 3 účastníci si zvolili svůj návrh townhouseu bez předzahrádky a ostatní 3 si vybrali townhouse s menší předzahrádkou, bez možností vlastního parkování. Townhouse s větší předzahrádkou, která měla hloubku 5 metrů, si nevybral ani jeden z účastníků. Všichni se shodli na tom, že pokud by chtěli townhouse jako rodinný dům umístěný ve městě, který je charakteristický malou zahradou, tak umístění auta na předzahrádce považovali za zbytečné. Také si přáli mít předprostor domu ve větším kontaktu s ulicí, a auto chápali jako zbytečný a nevzhledný prvek, který by jim tento vizuální kontakt mezi domem a ulicí bránil.

Největším požadavkem v rámci vybavenosti lokality, kde by chtěli mít townhousey umístěné, byla blízká poloha zastávky MHD, buď autobusové, nebo kolejové dopravy (metra, tramvaje, vlaku). Dále také vybavenost lokality menšími restauracemi, kavárnami, malými obchody, pekárnou, supermarketu, mateřské a základní školy. Nejdůležitější však bylo samotné umístění townhouseů ve městě, a to v blízkosti centra. Právě proto by si účastníci rádi pro své ideální bydlení vybrali právě townhouse.

U všech účastníků se ukázalo, že se s townhousem už v minulosti osobně setkali v zahraničí. Dva z nich v townhouseu dokonce několik let žili. A to v Lucembursku a na Novém Zélandu v Aucklandu. Ostatní 4 účastníci se s townhousem setkali na své soukromé cestě v Nizozemsku nebo v Dánsku. Rovněž se všichni shodli na tom, že by rádi v townhouseu bydleli v České republice.

Vztah k veřejnému prostoru

Silný vztah k veřejnému prostoru a umístění townhouseu ve městě účastníci považovali za velmi důležitou hodnotu v rámci svého bydlení. Jedná se o hlavní kritérium výběru townhouseu oproti jiným druhům rodinných domů. Zvolený typ townhouseu závisel především na míře soukromí každého účastníka a jeho domácnosti.

Účastníci, kteří si zvolili townhouse s malou předzahrádkou, vyžadovali do jisté míry větší soukromí, právě v podobě malé předzahrádky, která nabízela polosoukromý charakter s možností venkovního posezení nebo umístění zeleně, která by poskytla před okem v přízemí dostatečné soukromí. Účastníci jednoznačně preferovali výběr townhouseu s malou předzahrádkou maximálně do hloubky 2,5 metru, oproti velké předzahrádce, která by ubírala prostor zahrady, díky velkému zasunutí townhouseu od uliční čáry. Jelikož, byl townhouse od ulice zasunutý nebylo vyžadováno mít vstup zapuštěný. Předzahrádka byla vyžadována z velké části částečně vydlážděná, tak aby umožnila výsadbu zeleně před townhousem. V případě celo-vydlážděné předzahrádky byl požadavek umístění zeleně v květináčích. Vstupní dveře byly preferovány plné nebo pouze částečně prosklené, tak aby umožnili prosvětlení vstupního prostoru. Celo-prosklené dveře považovali účastníci za méně komfortní. Jejich požadavkem bylo mít větší soukromí v rámci obou patrování a převlékání se ve vstupním prostoru townhouseu. Dalším požadavkem pro docílení většího soukromí v přízemí, bylo umístění menších rozměrů oken směrem do ulice. Ale za předpokladu, dodržení vizuálního kontaktu s veřejným prostorem, neboť účastníci chtěli mít zajištěný výhled z interiéru ven a pozorovat co se na ulici děje. Z toho hlediska zvolili umístění kuchyně, jídelny anebo pracovny směrem do ulice.

Townhouse bez předzahrádky byl vybrán účastníky, kteří preferovali vstup do townhouseu přímo z veřejného prostoru ulice. Jedná se o typ townhouseu, jehož fasáda je totožná s uliční čarou. Zasunutý vstup ve fasádě považovali účastníci za nevyhovující v rámci snížení prostoru uvnitř v přízemí townhouseu. Vstupní dveře preferovali účastníci mít

z velké části prosklené, aby byl zajištěný kontakt s ulicí i ze vstupní části townhousu. Směrem do ulice bylo vyžadováno orientovat obývací pokoj s velkým proskleným oknem umožňující výhled do ulice.

Parkování v rámci svého pozemku nechtěl ani jeden z účastníků. Byli si vědomi toho, že prostor pro parkování zabírá příliš mnoho místa a efektivněji je lepší řešit tento způsob parkování mimo vlastní pozemek buď ve formě sdíleného parkoviště, nebo v prostoru ulice. Účastníci se více přiklínili pro způsob parkování na sdíleném parkovišti. Druhou možnost viděli v parkování na ulici, u kterého vyžadovali kombinaci parkování se zelení, aby auta v ulici nebyla příliš dominantní.

Rovněž se všichni shodli na sdílení prostoru pro komunální odpad, neboť ani jeden z účastníků nechtěl mít na předzahrádce umístěnou popelnici, která vypadá nevzhledně a může zapáchat. Schránky pro poštovní zásilky preferovali účastníci mít umístěné na své předzahrádce buď ve formě samostatně stojící schránky mimo fasádu townhousu anebo umístěnou na fasádě. Účastníci, kteří si zvolili townhouse bez předzahrádky preferovali variantu schránek umístěné na fasádě anebo mimo dům na společném sdíleném místě.

U obou zvolených typů townhousů chtěli mít účastníci v přízemí umístěná okna a mít tak zajištěný kontakt s ulicí. Dle vztahu townhousu vůči veřejnému prostoru byli účastníci rozděleni na více společenské rezidenty a na méně společenské rezidenty.

Vnitřní typologie

Vnitřní uspořádání townhousů záviselo na velikosti a preferenci dané domácnosti účastníka. Velikost domácnosti u všech účastníků byla 4 až 5tičlenná. Jednalo se o dva dospělé a o 2 až 3 děti. U účastníků, kteří uvedli velikost své domácnosti 4 až 5tičlenné se jednalo o požadavek určité prostorové rezervy pro případné třetí dítěte. Všichni účastníci si zvolili čtyřpodlažní townhouse. V průměru se jednalo o velikost townhousu o čisté podlahové ploše 180 m².

Nejdůležitější volbou v rámci organizace celého vnitřního prostoru townhousu, bylo zvolení pozice hlavního obytného prostoru, ve kterém podlaží se bude nacházet a na jeho následném vertikálním členění. Od tohoto umístění se odvíjelo ostatní rozmístění místností townhousu. Jednoznačně zvítězila pozice umístění obývacího pokoje v přízemí. Ve vyšších podlažích se pak nacházely dětské pokoje a úplně v nejvyšším podlaží soukromá ložnice rodičů. V případě, že se v přízemí nacházela kancelář, byl hlavní obytný prostor umístěn do druhého podlaží.

Hlavní vstup do townhousu nevyžadoval samostatnou šatnu, ale pouze botník s věšákem nebo skříň na ukládání sezonního oblečení.

Hlavní potřebou v rámci pohodlí domácnosti bylo spojení obývacího pokoje, kuchyně a jídelny do jednoho velkého prostoru, který zabíral převážně celé podlaží. Tento prostor účastníci považovali za těžiště celého townhousu a jejich domácnosti, kde se členové budou scházet a trávit společný čas a kde si rovněž mohou zvat své hosty. Umístěním hlavního obytného prostoru v přízemí považovali za praktické v rámci každodenního fungování domácnosti, jelikož v něm budou trávit nejvíce času a také chtěli mít z tohoto prostoru přímou vazbu se zahradou, popřípadě s venkovní terasou. Druhou možností bylo umístění tohoto obytného prostoru do druhého podlaží.

Rozmístění funkcí v rámci hlavního obytného prostoru bylo velmi individuální v souvislosti s fungováním každé domácnosti. Nejdůležitější a hlavní prostor se nacházel na straně townhousu směrem do zahrady, který měl přímou vazbu na venkovní terasu. Byl to buď obývací pokoj, kuchyně anebo jídelna. Tento prostor účastníci označili jako středobod celého townhousu, kde se členové jejich domácnosti budou scházet nejčastěji a kde si převážně budou zvat své přátele. Jakou velkou výhodou považovali mít návaznost na venkovní terasu, která svým způsobem v letním období umožňuje prodloužení vnitřního obytného prostoru směrem do zahrady. Na stranu do ulice byl umístěný ten prostor, který byl využíván jako druhý nejdůležitější. Prostor, který byl umístěný v centrální části obytného prostoru byl využíván jako třetí v pořadí.

Všechna navržená řešení z workshopů měla umístěný obývací pokoj, kuchyni a jídelnu ve všech třech variantách. A to směrem do ulice, v centrální části townhousu anebo na straně směrem do zahrady. Z toho vyplývá, že velice záleželo na individuálním fungování každé domácnosti, který prostor využívají nejvíce ve vztahu s okolním prostředím. V případě, že se kuchyně nacházela v centrální části dispozice, byla buď umístěná podélně, nebo ve tvaru L, nikoli příčně, aby nerozdělovala prostor na dvě samostatné části. Součástí hlavního obytného prostoru bylo umístěné také schodiště. Žádný z účastníků nechtěl mít schodiště oddělané v samostatném prostoru, který by snížil velikost tohoto obytného prostoru. Rovněž považovali schodiště nejen za estetický prvek v interiéru, ale také jako komunikační prvek, kdy má každý přehled, jak se kdo v domě pohybuje. Vědí, kdo zrovna přišel domů a například že vyšel nahoru do patra.

Poloha schodiště se nacházela téměř u všech návrhů v centrální části dispozice. Jeho forma byla jednoramenná přímá nebo ve tvaru L.

Důležitým požadavkem každého účastníka bylo kromě hlavního obytného prostoru mít také vedlejší obytný prostor umístěný v kterémkoliv jiném podlaží, který nabízel víceúčelové využití. Tento prostor měl větší stupeň soukromí, proto byl umístěný výše. Jeho pozice byla individuální podle způsobu života dané domácnosti. Mohl mít přímou návaznost a vizuální propojení na hlavní obytný prostor, například pomocí průhledu z vyššího podlaží anebo naopak vůbec. Jeho orientace byla převážně směrem do zahrady. V případě, že prostor zabíral celé podlaží, byla orientace obousměrná.

Dětské pokoje se nacházely ve druhém a ve třetím podlaží. Důležitou součástí pokojů byl pracovní stůl, kde si děti mohou dělat domácí úkoly, popřípadě jiné činnosti. Požadavkem také bylo, aby dětské pokoje nebyly umístěné vedle sebe, ale za sebou. Mezi nimi se nacházela koupelna. Každý pokoj byl orientovaný buď směrem do ulice nebo do zahrady a umožňoval tak větší soukromí každého dítěte, než kdyby byly pokoje umístěné vedle sebe u jedné z fasád townhousu. Každá tato podlaží také obsahovala jednu koupelnu. Požadavkem bylo mít dětské pokoje menší, protože v nich děti netráví tolik času. Děti využívají především sdílené prostory v přízemí nebo na kterémkoliv jiném podlaží, kde rodina bude trávit nejvíce času pohromadě.

V nejvyšším podlaží byla umístěná soukromá ložnice rodičů, která měla ve většině navržených případů vlastní venkovní terasu s posezením směrem do zahrady nebo lodžii směrem do ulice. Většina řešení obsahovala, také na tomto podlaží, menší obytný prostor zvaný budoár, který sloužil jako místo pro čtení nebo k odpočinku. Sloužil výhradně rodičům. Nesměla chybět také soukromá koupelna a samostatná šatna, většinou přístupná z prostoru ložnice nebo obytného budoáru. V případě požadavku mít koupelnu přímo osvětlenou, byla koupelna umístěna na straně townhousu směrem do ulice. Ložnice pak zaujímal pozici směrem do zahrady. Druhé řešení bylo umístění koupelny v centrální části dispozice s ložnicí orientovanou směrem do ulice a obytný budoár směrem do zahrady.

Všichni účastníci požadovali mít součástí townhousu, také pracovní prostor. Většina z nich nebo ostatní členové jejich domácnosti z domova pracují často nebo minimálně 2 x do týdne. Od toho se odvíjela velikost a samotná poloha umístění pracovního prostoru. Samostatnou místnost pracovní požadovali ti účastníci, kteří pracují z domu často. V tomto případě byla pracovní umístěná v přízemí a orientovaná směrem do ulice. Pracovní, u townhousu bez předzahrádky, měla přímou vazbu na veřejný prostor a nabízela možnost přijímání klientů, přímo z ulice, bez možnosti vstoupit do domu. Pracovní, umístěná v přízemí u townhousu s předzahrádkou, oproti předchozímu řešení, vazbu na veřejný prostor ulice neměla. Vstup do místnosti byl řešený přes chodbu uvnitř domu. Takto řešená pracovní měla již polosoukromý charakter a umožňovala si zvat už jen vybrané klienty. Pracovní, která byla umístěná ve vyšším podlaží, měla výhradně soukromý charakter s orientací směrem do ulice nebo do zahrady. Pracovní prostor, který sloužil pro občasnou práci, byl součástí vedlejšího obytného prostoru ve formě pracovního koutu orientovaného směrem do ulice. Tento pracovní prostor sloužil jako oddělovací zóna mezi ulicí a soukromým obytným prostorem.

Nejvyšší stupeň variace ve vnitřním řešení townhousu byl nalezen v nejvíce využívaném hlavním obytném prostoru, který měl přímou vazbu na venkovní terasu se zahradou, dále také využití vedlejšího obytného prostoru ve vyšším podlaží a v pracovním prostoru.

Dalším požadavkem, co nesmělo v townhousu chybět, bylo umístění pokoje pro hosty, který se nacházel ve druhém nebo třetím podlaží, orientovaný směrem do ulice. Pokoj pro hosty byl také uvažován jako rezerva pro dětský pokoj v případě narození dalšího dítěte. Jeden z účastníků, považoval mít tento prostor více univerzální, pokoj pro hosty rovněž sloužil jako soukromá pracovní, která umožňuje přespání hostů.

Technická místnost, popřípadě komora nebo sklad se nacházel v podlaží, ve kterém byly umístěné dětské pokoje. Nezbytnou součástí tohoto prostoru bylo umístění pračky a sušičky. Poloha této místnosti byla považována z praktického hlediska kvůli dětem, které potřebují častěji prádlo. Umístěním technického zázemí do sklepa bylo použito jenom v případě, kdy townhouse nenabízel v jednotlivých patrech dostatečný prostor.

Umístění toalety v rámci stejného podlaží jako je hlavní obytný prostor, nevyžadoval téměř nikdo. Účastníci považovali za dostatečné umístění toalety o patro výše, a to především v samostatné místnosti, oddělené od koupelny. Koupelna, která sloužila pro děti, obsahovala z praktického hlediska vanu. Naopak koupelna sloužící pro rodiče obsahovala sprchu. V každém podlaží, ve kterém se nacházely místnosti určené pro spaní, se nacházela vždy jedna koupelna.

Účastníci si rovněž cenili toho, že townhouse nabízí velmi zajímavá prostorová řešení, která chtěli mít v rámci návrhu zahrnutá. Jednalo se především o světlík, který umožňuje prosvětlit prostor schodiště. Nebo průhledy v rámci jednotlivých podlaží, které nabízejí vzájemný kontakt členů domácnosti a také vyvýšené prostory pro pocit vzdušnosti.

Propojení interiéru s venkovním prostorem bylo považováno za velmi důležité v rámci komfortu života

v townhousu. Kromě přístupu na zahradu z hlavního obytného prostoru umístěného v přízemí, byl považován přístup na terasu ve čtvrtém podlaží z hlavní ložnice nebo obytného budoáru. Fasáda v nejvyšším podlaží byla zasunutá, aby vytvořila dostatečné soukromí a vytvořila tak prostor pro venkovní terasu. V případě umístění střešní terasy byl přístup umožněn z prostoru ložnice. V takto řešené situaci měla střešní terasa pouze soukromý charakter, sloužila výhradně rodičům. Pokud byla střešní terasa přístupná z komunikačního prostoru, tak ji mohla využívat kromě ostatních členů rodiny také návštěva. Balkony nebyly vůbec vyžadovány. U jednoho návrhu byla navržená lodžie umístěná směrem do ulice přístupná z prostoru obytného budoáru v nejvyšším podlaží. Účastníkům z velké části postačila zahrada, popřípadě střešní terasa. Umístění balkonů a lodžií, v dětských pokojích, chápali účastníci za problematické v rámci bezpečnosti dětí, které by museli hlídat.

Veřejný prostor výrazně ovlivnil vnitřní organizaci celého townhousu. Směrem do zahrady byly umístěny místnosti, které vyžadovali větší soukromí a klid. Směrem do ulice byly umístěny prostory, které tvořily předělovou zónu mezi veřejným a soukromím. Jednalo se o pracovnu a pokoj pro hosty. Rovněž byly na tuto stranu orientovány dětské pokoje, převážně pro starší děti. Důležitým kritériem bylo zachování vizuálního kontaktu s ulicí i v přízemí umožňující sledování, co se ve venkovním prostředí odehrává. Účastníci si byli vědomi toho, že okna směřující do veřejného prostoru přispívají k větší bezpečnosti ulice a ulice je tak chápána jako přívětivější, když je možné vidět i do interiéru domu z ulice. U townhousu bez předzahrádky byla použita větší okna, neboť si účastníci přáli mít větší kontakt s veřejným prostorem a u townhousu s předzahrádkou byly použita okna menší s parapetem, pro docílení většího soukromí. U obou řešení byla obecně vyžadována menší okna směrem do ulice ve vyšších podlažích a směrem do zahrady okna větší.

Vertikální členění townhousu a jeho rozmístění do jednotlivých podlaží účastníci nepovažovali za problematické, ba naopak. Považovali to za velmi komfortní, neboť každé podlaží nabízí jinou atmosféru a soukromí. Z workshopů vyplývá, že členové domácnosti tráví většinu času pohromadě a jejich největším požadavkem je, aby townhouse nabízel velké množství sdílených prostorů, které mohou nabízet různou míru soukromí a využití. Přízemí, kde se nachází hlavní obytný prostor je chápáno jako společenské místo a společný prostor pro všechny členy domácnosti i návštěvy. Vyšší podlaží nabízejí soukromější atmosféru a přístup do nich je umožněn už jen vybraným hostům. Vertikální členění funkcí je oproti jiným druhům rodinných domů, chápáno jako velký benefit. Kdokoli z členů domácnosti potřebuje soukromí, může odejít nahoru a není rušen. Velkou výhodou je vzdálenost pokojů od hlavního obytného prostoru v rámci ruchu. Ložnice rodičů nabízí nejintimnější zónu, proto byla umístěná v nejvyšším podlaží a je využívána převážně až večer.

Bezbariérovost townhousů nebyla vyžadována vůbec. U townhousů se ocenila jejich vysoká variabilita, která umožňuje dodatečné úpravy v rámci celého domu. Rezervu pro dodatečné vložení výtahu účastníci spíše viděli ve venkovním prostoru zahrady, kde by bylo možné osadit výtah na fasádu. V interiéru by ho nechtěli. V případě stáří by bylo možné upravit spodní dvě podlaží, která by mohly obývat starší osoby. Schodiště, nepovažovali problematické vzhled ke stáří člověka. Townhouse i přes své vertikální členění považovali za velmi výhodné v rámci prostorových úprav. Rovněž ho považovali za mnohem přizpůsobivější životu dané domácnosti v průběhu života všech členů, kdy je jednodušší přemístit jednotlivé funkce v rámci podlaží oproti jiným druhům rodinných domů. Jako je například přemístění obývacího pokoje z přízemí do vyšších podlaží výměnou za ložnici nebo pokoje dětí a jejich umístění do přízemí. Obtížněji by tato úprava mohla být provedena v samostatně stojícím rodinném domě o dvou nadzemních podlažích, která by mohla vyžadovat větší stavební úpravy. Townhouse je limitovaný pouze dvěma nosnými bočními zdmi, které mezi sebou umožňují velkou variabilitu.

V případě, že by townhouse měl více jak jednu bytovou jednotku, účastníci by jednu z nich umožnili pronajmout. Preferovali by převážně pronájem bytové jednotky lidem, které znají, ale dokázali by si také představit pronajmout ji cizí osobě. Tuto možnost preferovali jako druhotnou. V obou případech by umožnili sdílet zahradu svým sousedům. Bytové jednotky v rámci jednoho townhousu mohou mít společný vstup v přízemí. Účastníci chápali townhouse jako moderní způsob městského bydlení, který takovou formu bydlení umožňuje. Pozice hlavního obytného prostoru, u horní bytové jednotky, by byla umístěná v nejvyšším podlaží, ze kterého by byl přístup buď na střešní terasu, nebo na zahradu. Dětské pokoje a ložnice by byly o patro níže, tak aby klidové zóny obou bytů byly u sebe. Rovněž bylo uvedeno, že by se townhouse díky svému vertikálnímu rozmístění funkcí, dal ideálně také využít jako sdílené bydlení pro studenty a podobně. V takovém řešení by hlavní obytný prostor byl umístěn v přízemí, přístupný pro všechny a v ostatních podlažích by se nacházely jednotlivé pokoje s jednou koupelnou na každém podlaží. Jedna z účastnic, která tento příklad uvedla, měla s touto formou townhousu vlastní zkušenost ze zahraničí.

Venkovní prostory

Venkovní prostory, mezi které patří samotná zahrada, předzahrádka, terasa umístěná ve 4 podlaží nebo střešní terasa, byly chápány jako prodloužení interiéru do venkovního prostoru a byly nezbytnou součástí každého návrhu.

Předzahrádka před townhousem byla zvolena z důvodu většího soukromí před domem s polosoukromým charakterem. Její hloubka do max. 2,5 metru byla chápána jako dostatečná. Větší hloubku účastníci odmítali, neboť si byli vědomi toho, že se zmenší vlastní zahrada za townhousem. Předzahrádka měla vytvořit pouze pocitový předěl mezi samotným vstupem do townhousu a veřejným prostorem. Od toho se odvíjela její funkce. Oplocení nebylo vyžadováno. Předzahrádka se měla stát vizuálně součástí ulice.

Vlastní zahrada měla už soukromější charakter. Velký důraz byl kladen na propojení interiéru a exteriéru ve formě terasy navazující na vnitřní prostor v celé šířce pozemku. V případě, že byla směrem do zahrady umístěna kuchyně nebo obývací pokoj, obsahovala terasa venkovní jídelní stůl, aby bylo možné stolovat i venku. Naopak pokud byla jídelna propojena se zahradou, bylo na terase umístěno venkovní posezení s menším stolem. Terasa nevyžadovala zastřešení, někteří účastníci preferovali jen pergolu bez zastřešení, která pocitově vytvořila intimnější atmosféru. Co ovšem nesmělo na terase chybět, byl menší venkovní gril.

Z workshopů vyplývá, že se jedná o účastníky, kteří preferují bydlení ve městě i za cenu malé zahrady. Velikost jim přišla dostačující, neboť chápali, že s velikostí roste také její nárok na údržbu. Všichni se shodli na tom, že nemají čas se o zahradu starat. Kladli velký důraz na okrasnou, a především relaxační funkci zahrady. Taky vysoce cenili především její pobytovou funkci. Kromě terasy nesměl v zahradě chybět minimálně jeden nebo dva stromy, které by poskytly dostatečný stín. Jeden z nich mohl být i ovocný strom. Dále byl požadavek na umístění několika keřů a vyvýšených záhonů na bylinky. Ostatní plocha měla zůstat zatravněná, na které si můžou hrát děti nebo odehrávat jakákoliv jiná činnost.

Největší rozdíl mezi účastníky byl vidět ve formě oplocení. Ti, kteří si zvolili townhouse s předzahrádkou preferovali především vyšší a plné oplocení mezi sousedy, minimálně v šířce terasy. Ostatní, kteří zvolili townhouse bez předzahrádky, preferovali nižší a transparentní oplocení, do maximální výšky 1 metru. Také by si dokázali představit zahrady bez oplocení nebo je vymezit jen symbolicky. Na čem se všichni shodli, bylo propojení zahrady s vnitroblokem pomocí branky a ve všech návrzích ve formě transparentního oplocení.

Střešní terasa se v dotazníkovém šetření neukázala jako moc oblíbená, ale ve workshopech v rámci diskusí se zalíbila polovině účastníků. Měla převážně soukromý charakter a byla přístupná buď přímo z ložnice rodičům, kdy sloužila výhradně jim. Nebo druhou možností, byl přístup zajištěný z vedlejšího obytného prostoru v nejvyšším podlaží. V takovém řešení byla přístupná i celé rodině a vybraným hostům. Část střešní terasy byla vymezená jako pochozí, umožňující venkovní posezení nebo umístění lehátek. Zbytek byl ponechán extenzivní zeleni. Zábradlí bylo vyžadováno plné, zajišťující dostatek soukromí.

Přístřešek na venkovní vybavení v rámci své zahrady nechtěl ani jeden z účastníků. Možností byla ale menší truhla, do které bylo možné toto zahradní vybavení schovat a rovněž využít jako posezení, které by bylo umístěné poblíž terasy.

Sdílené prostory

Sdílené prostory, mimo vlastní townhouse včetně jeho pozemku, byly chápány jako velký benefit tohoto městského bydlení, které nabízejí nejen úsporu prostoru v rámci vlastního pozemku, ale také podporu sousedských vztahů.

Jednoznačně bylo vyžadováno sdílené parkování na ulici nebo na sdíleném parkovišti v docházkové vzdálenosti od jednotlivých townhousů. V případě umístění parkování na ulici byl kladen důraz na kombinaci parkovacích stání se zelení. Tak aby auta ve veřejném prostoru nebyla dominantní a aby ulice byla příjemná a reprezentativní. Možnou úvahou, která vzešla z workshopu, byla možnost sdílení aut mezi ostatními rezidenty formou carsharingu. Právě díky blízkosti zastávky MHD, by frekvence využívání vlastního auta byla poměrně malá. Tímto způsobem by se mohla zmenšit plocha určená pro parkování a do značné míry také finanční úspora pro každou domácnost.

Dále bylo považováno sdílení společného prostoru pro komunální odpad, neboť popelnice umístěné na předzahrádce nebo ve výklencích na fasádě bylo považováno za nevzhledné. Také se obávali možného zápachu, který by mohl způsobit nepříjemné prostředí, jelikož jsou vstupy do domů umístěné blízko sebe.

Kromě již výše zmíněných prostorů by účastníci rádi sdíleli například ve vnitrobloku dětské hřiště, kde by se mohli děti potkávat s ostatními dětmi od sousedů. Dále venkovní posezení, které by mělo být ve vizuálním kontaktu

s hřištěm, aby rodiče mohli na své děti dohlížet. Poblíž by se měl nacházet prostor pro společné grilování, buď ve formě grilu, nebo ohniště. Dalším sdíleným prostorem by rádi uvítali sklad venkovního nářadí nebo nábytku.

Účastníci, kteří si zvolili townhouse bez předzahrádky byli více sdílenější. Dokázali by si představit mít svoji zahradu více propojenou s vnitroblokem, ideálně bez oplocení a sdílenou s ostatními rezidenty. Dále si tito účastníci dokázali představit sdílet prostor pro poštovní schránky. Na rozdíl od účastníků, kteří si zvolili townhouse s předzahrádkou. Jejich požadavkem bylo umístění poštovních schránky na jejich předzahrádce.

Za velmi důležité bylo považováno sjednocení designu mobiliáře a komunikací ve vnitrobloku nebo ve společných venkovních prostorech. Tyto prostory by měly být jasně přehledné s dostatečnou zelení. A každá část vnitrobloku by měla mít svoji vlastní funkci.

Forma výstavby townhousů

Formu výstavby preferovali všichni účastníci skupinovou. V takovém řešení viděli velkou výhodu, převážně v tom, že si své sousedy dopředu vyberou a společně se dohodnou na společném řešení. Problém viděli pouze v tom, že neví, kde by takovou skupinu lidí se stejnými preferencemi mohli v současné chvíli sehnat.

Jako druhou možnost preferovali výstavbu individuální pomocí architekta a stavební firmy. Formu koupí přímo od developera nepreferovali vůbec.

Všichni účastníci jednoznačně dávali přednost pestré zástavbě v rámci uliční fronty. Uvítali by, aby každý townhouse byl jiný a měl svůj vlastní charakter. Aby vypovídal, o tom, kdo v domě bydlí. Tuto pestrost vnímali velmi důležitou při chůzi a pobytu v ulici, která vytváří příjemné prostředí a podněcuje člověka k zastavení a prohlížení si jednotlivých detailů. Důležité jim také přišlo, že by měly mít townhousy sjednocující prvky mezi sebou. Například vydláždění předzahrádek se stejnou dlažbou, stejný design poštovních schránek, stejnou výšku a materiál oplocení zahrad, bez ohledu na formu oplocení. Jestli má plot širší nebo užší latě nebo jestli je mezera mezi nimi větší či menší, to nepovažovali za důležité. Chtěli tuto jemnost nechat na každém rezidentovi. Dále také různé detaily, které by se opakovaly na fasádách. V zásadě lze říct, že požadavkem bylo mít zástavbu pestrou, ale zároveň sjednocenou.

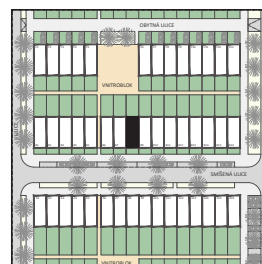
Z workshopů je patrné, že townhouse je velmi individuální rodinné bydlení, které je navrženo přímo pro danou domácnost. Každý navržený townhouse nabízel jiné prostorové řešení, které mělo v zásadě stejné funkční vertikální rozvržení.

Závěr

Z workshopů vyplývá, že je townhouse jeden z nejvíce stabilních rodinných domů, které se přizpůsobí životu dané domácnosti. Nabízí velkorysé řešení dispozičního uspořádání. Z výsledných workshopů je jasné, že je townhouse atraktivní převážně pro vícečlenné domácnosti, především pro rodiny s dětmi. Oproti jiným rodinným domům zdůraznili účastníci jeho výhodu právě v umístění v rámci města a blízkosti centra, tedy nabídnutí rodinného bydlení v městském prostředí se všemi výhodami, co město nabízí. Také jeho ekonomickou úsporu z hlediska velikosti pozemku, ale i nároků na vytápění tím, že se jedná o řadovou zástavbu. Rovněž jeho silnou vazbu na veřejný prostor, kterou ostatní rodinné domy nenabízejí. Nebo velkou dispoziční variabilitu a snadné funkční přemístění v průběhu životnosti domu.

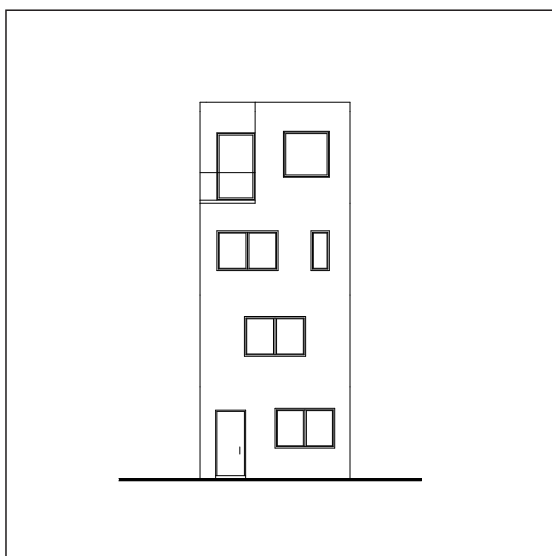
Nejvíce si účastníci na townhousu cenili jeho vnitřních prostorných místností, jako je hlavní obytný prostor v přízemí a vedlejší obytný prostor ve vyšším podlaží. Tyto prostory považovali za velmi důležité v rámci pohodlí a setkávání se s ostatními členy domácnosti, neboť společně tráví více času než sami. Dalším příkladem je samotná velikost townhousu, který nabízí minimálně 4 obytné místnosti, neobvykle řešené schodiště, soukromý budoár s ložnicí a terasou, menší zahradu, zajímavá prostorová řešení jako jsou průhledy mezi jednotlivými podlažími, vyvýšené prostory nebo světlíky, které osvětlují schodiště. Nebo také jeho vnitřní variabilitu, která umožňuje například dodatečný pronájem horních podlaží.

TOWNHOUSE: B8

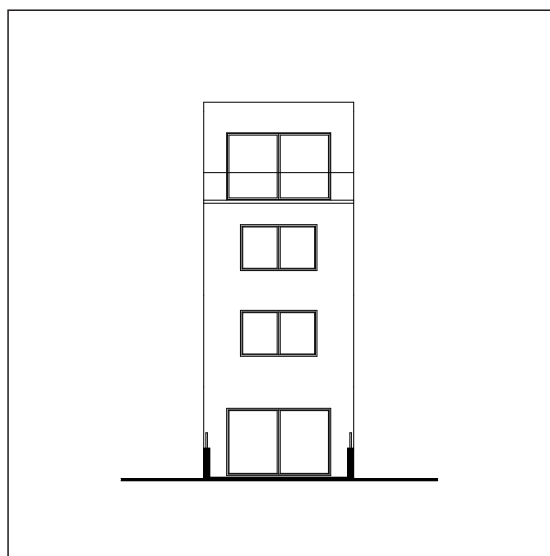


Situace

Fasáda z ulice



Fasáda ze zahrady



Kategorizace: 6 kk

Počet osob: 4 - 5 osob

Velikost (m²): 197,82 m²

Počet pater: 4

Popis lokality: V lokalitě se nachází řada kaváren, menších

restaurací. Malé obchody a také menší

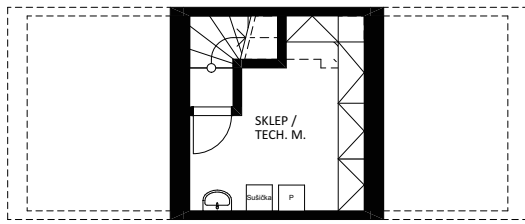
supermarket. V blízkosti je rovněž zastávka

MHD a škola.

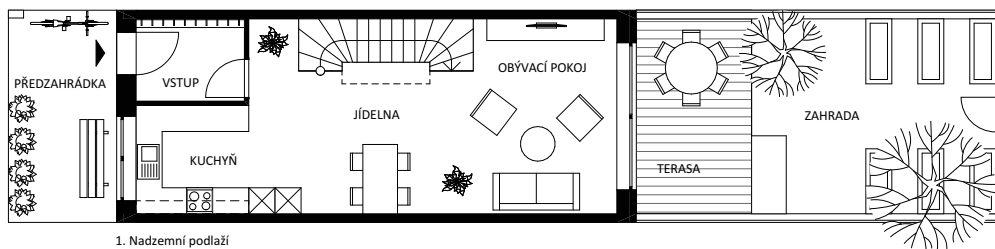
.....

Nejlepší aspekty townhousu:

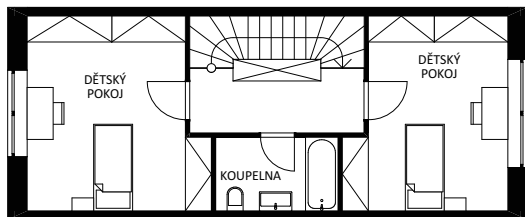
1. Příjemná předzahrádka s posezením (důležitý element townhousu)
2. Pěkná zahrada s bylinkami
3. Pěkný výhled z kuchyně směrem do ulice
4. Osvětlení schodiště světlíkem
5. Prostorná kancelář



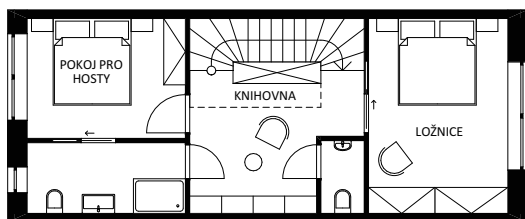
Sklep



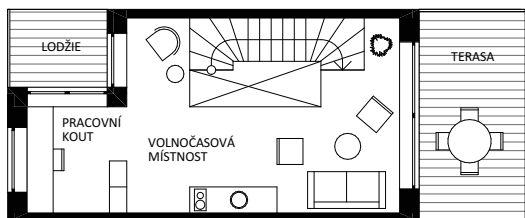
1. Nadzemní podlaží



2. Nadzemní podlaží



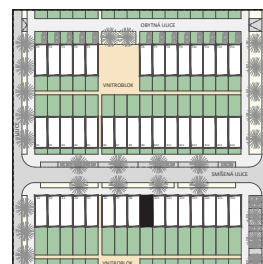
3. Nadzemní podlaží



4. Nadzemní podlaží

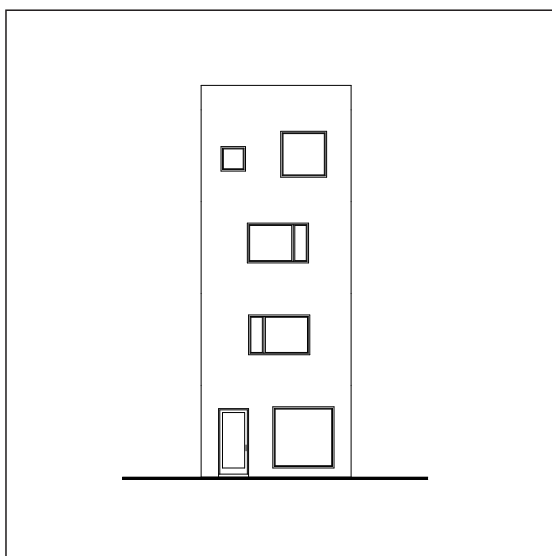
3 m

TOWNHOUSE: A9

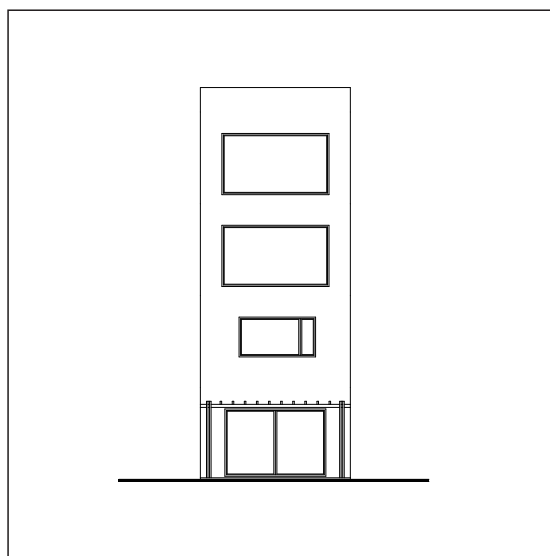


Situace

Fasáda z ulice



Fasáda ze zahrady



Kategorizace: 7 kk

Počet osob: 5 osob

Velikost (m²): 195,23 m²

Počet pater: 4

Popis lokality: V blízkosti se nachází základní škola,

mateřská škola, jesle, menší samoobsluha a

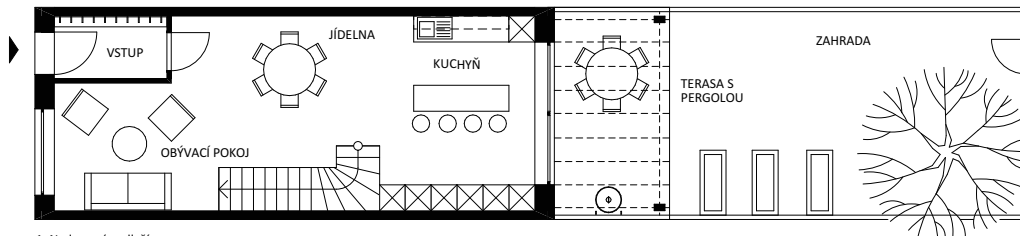
zastávka MHD

.....

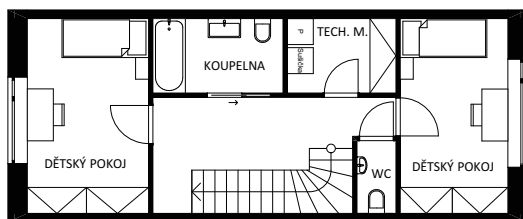
.....

Nejlepší aspekty townhousu:

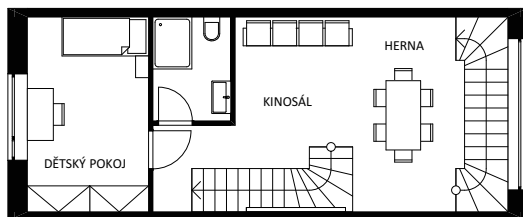
1. Velké sdílené prostory
2. Neobvykle řešené schodiště
3. Kinosál
4. Rozlehlý obývací pokoj s jídelnou a kuchyní
5. Možnost dodatečného pronájmu horních dvou podlaží



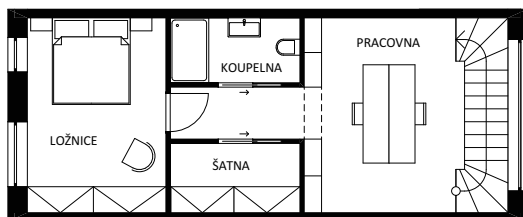
1. Nadzemní podlaží



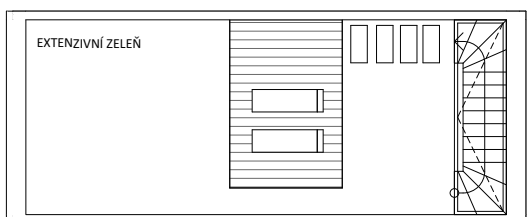
2. Nadzemní podlaží



3. Nadzemní podlaží



4. Nadzemní podlaží

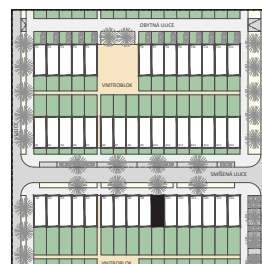


Střešní terasa

3 m

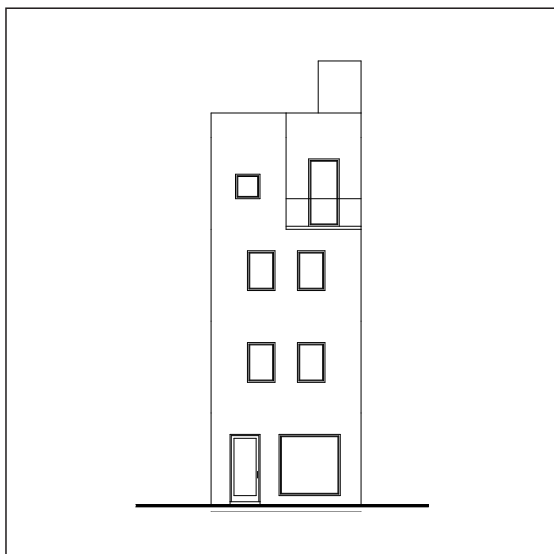
Obr. 263 Návrh townhousu A9 – půdorysy (Zdroj: autor Erik Petrus)

TOWNHOUSE: A10

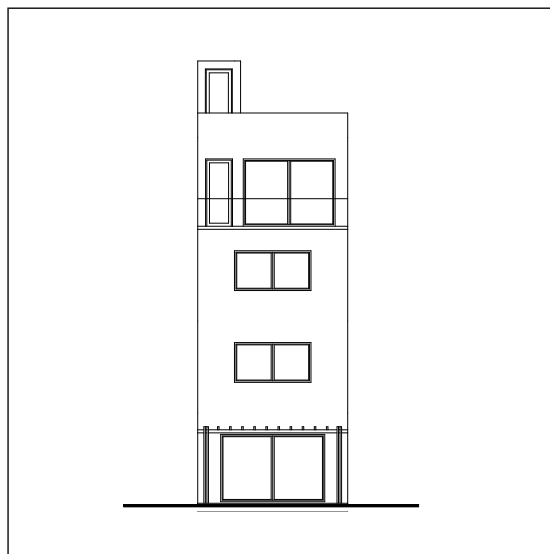


Situace

Fasáda z ulice



Fasáda ze zahrady



Kategorizace: 6 kk

Počet osob: 5 osob

Velikost (m²): 195,92 m²

Počet pater: 4

Popis lokality: V lokalitě je dobrá dostupnost MHD, dále

..... lokalita nabízí cyklostezky, prostory pro

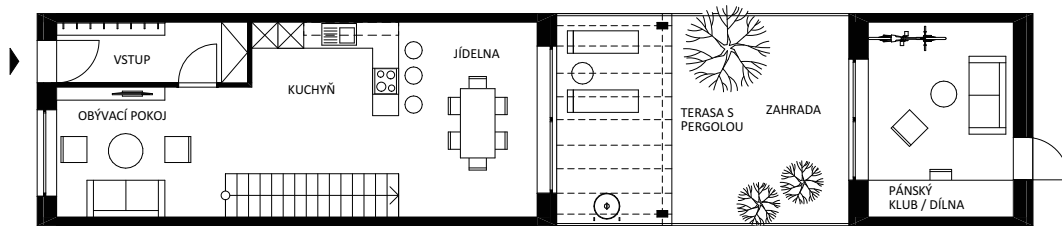
..... sdílení kol, prostory rekreace (park), obchod

..... s potravinami. Školu, školku, menší obchody,

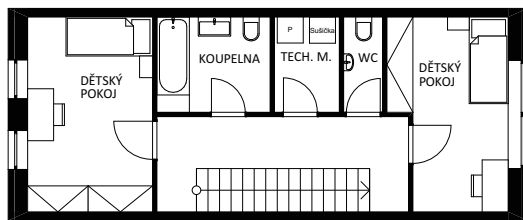
..... a také parkování pro návštěvy.

Nejlepší aspekty townhousu:

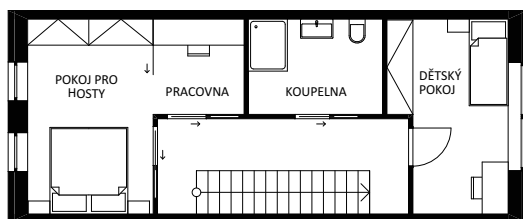
1. Variabilita dispozic
2. Prostorný townhouse s hodně metry čtverečními
3. Zahrada
4. Terasa na zahradě a terasa na střeše. Malá lodžie.
5. Blízkost ve městě



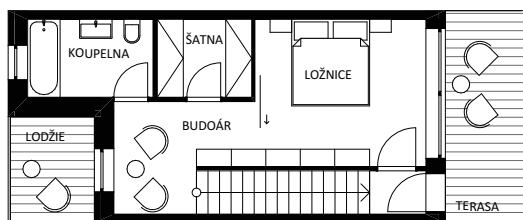
1. Nadzemní podlaží



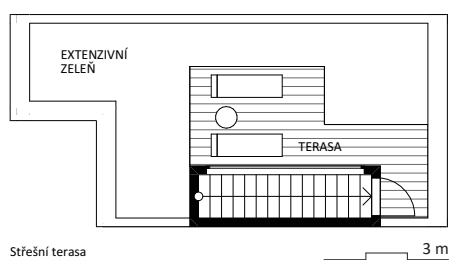
2. Nadzemní podlaží



3. Nadzemní podlaží



4. Nadzemní podlaží

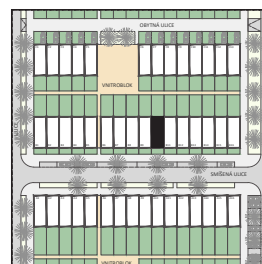


Střešní terasa

3 m

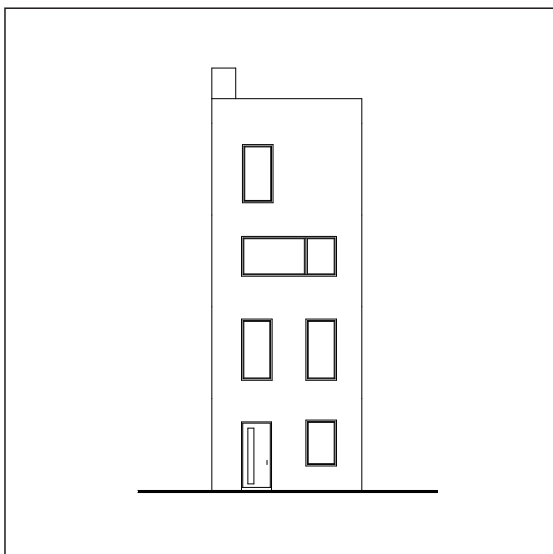
Obr. 265 Návrh townhousu A10 – půdorysy (Zdroj: autor Erik Petrus)

TOWNHOUSE: B10

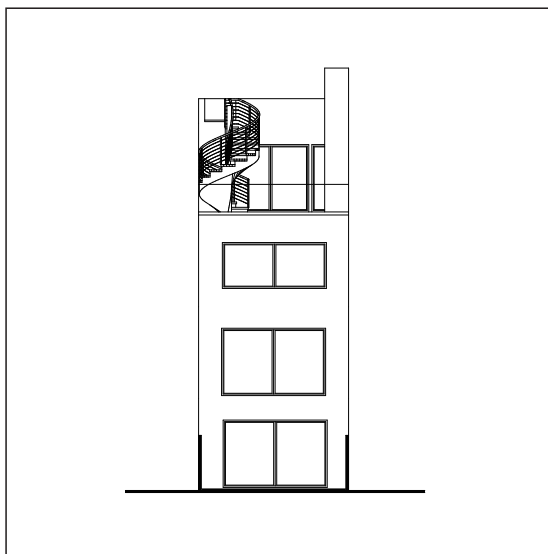


Situace

Fasáda z ulice



Fasáda ze zahrady



Kategorizace: 6 + 1

Počet osob: 4 - 5 osob

Velikost (m²): 172,09 m²

Počet pater: 4

Popis lokality: Blížkost zastávky MHD, kolejové spojení

metra, vlaku a tramvaje. Blížkost ZŠ, MŠ,

obchodu s potravinami. Nedaleko se nachází

centrum čtvrtě, kde je plno restaurací a

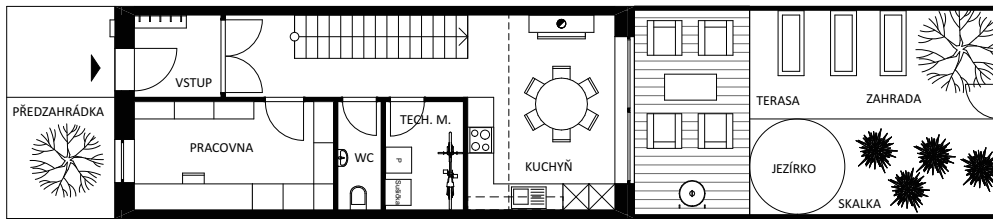
kaváren. Výhoda je blízkost centra. Tudiž

nepotřebujete auto se dostat k těmto

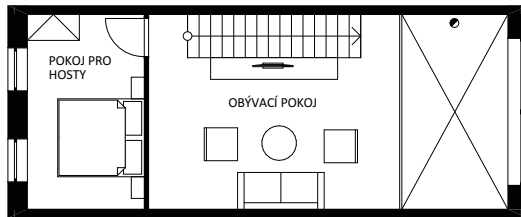
potřebám.

Nejlepší aspekty townhousu:

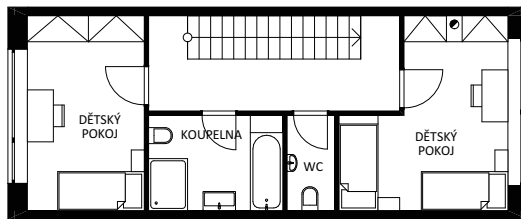
1. Prostorná dvoupatrová kuchyně s obývacím pokojem
2. 3 záchody, sociální vybavení
3. Pracovna v přízemí, umístěná blízko vstupu
4. Prostorná ložnice s velkou koupelnou a samostatnou šatnou
5. 4 ložnice



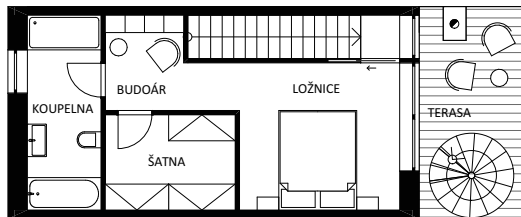
1. Nadzemní podlaží



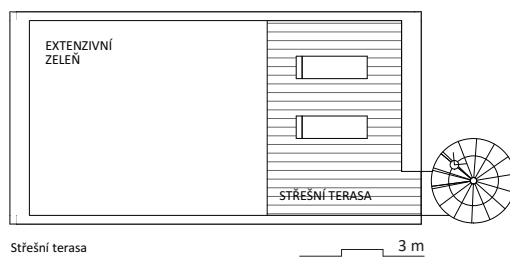
2. Nadzemní podlaží



3. Nadzemní podlaží



4. Nadzemní podlaží

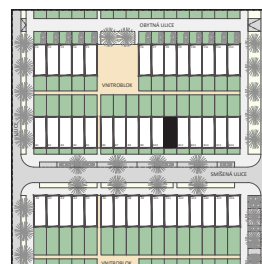


Střešní terasa

3 m

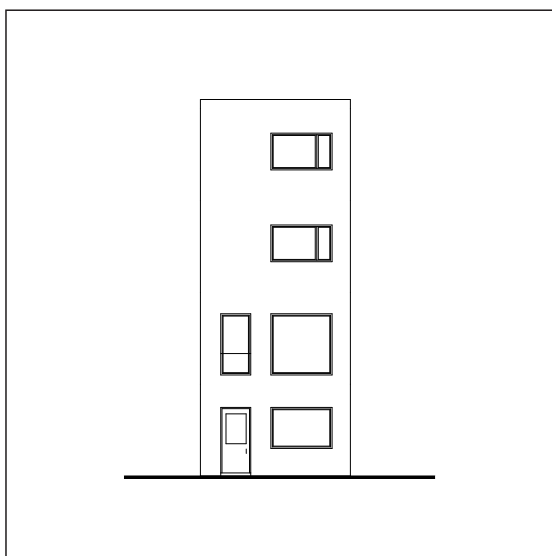
Obr. 267 Návrh townhousu B10 – půdorysy (Zdroj: autor Erik Petrus)

TOWNHOUSE: B11

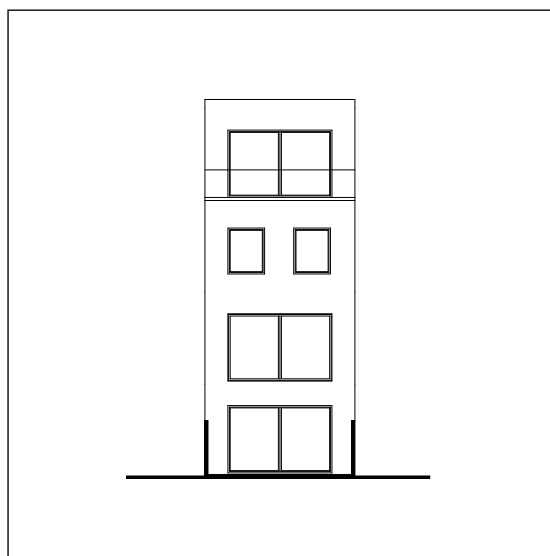


Situace

Fasáda z ulice



Fasáda ze zahrady



Kategorizace: 6 kk

Počet osob: 4 osoby

Velikost (m²): 165,56 m²

Počet pater: 4

Popis lokality: V blízkosti se nachází zastávka metra a

tramvaje. V ulici se nachází také pekárna a

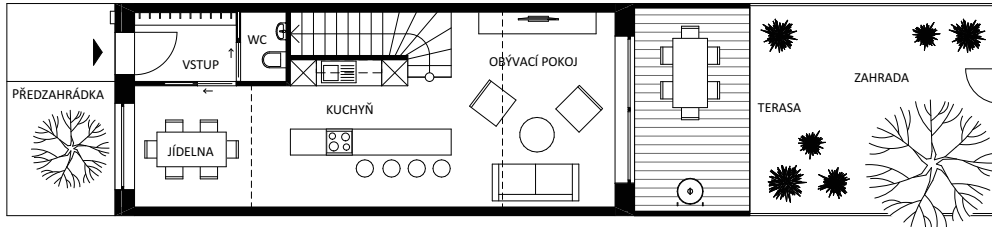
řada malých kaváren a restaurací.

.....

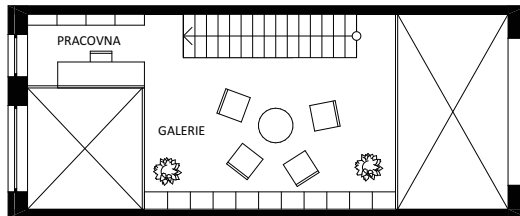
.....

Nejlepší aspekty townhousu:

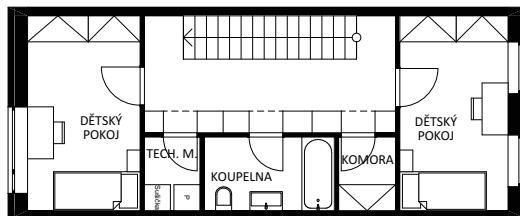
1. Dvoupatrový obývací pokoj
2. Zajímavé prostorové řešení průhledu galerie do obývacího pokoje
3. Vyvýšená jídelna a obývací pokoj
4. Soukromý budoár s terasou
5. Pracovní prostor s průhledem do jídelny a velkým oknem směrem do ulice



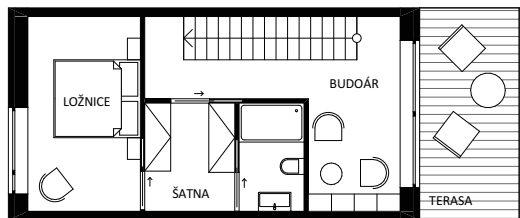
1. Nadzemní podlaží



2. Nadzemní podlaží



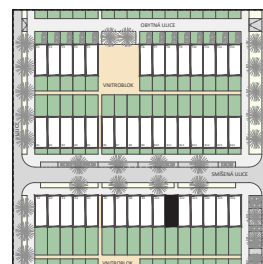
3. Nadzemní podlaží



4. Nadzemní podlaží

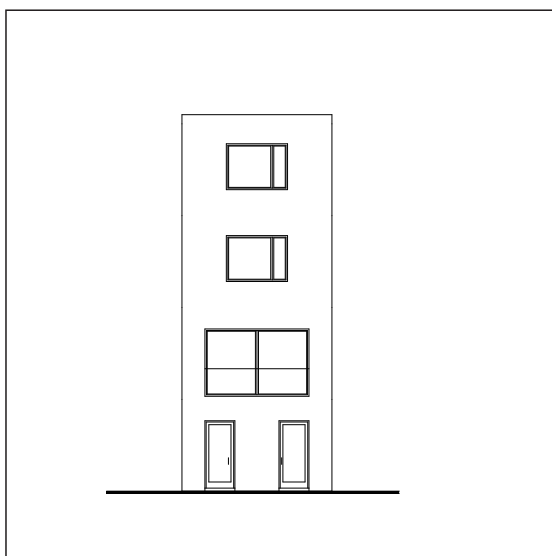
3 m

TOWNHOUSE: A11

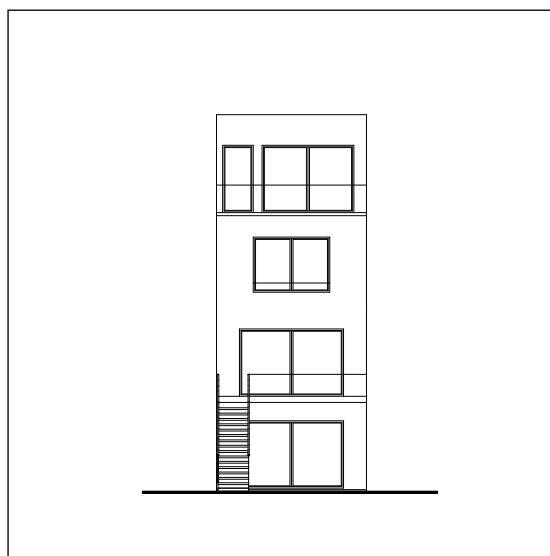


Situace

Fasáda z ulice



Fasáda ze zahrady



Kategorizace: 7 kk

Počet osob: 4 osob

Velikost (m²): 197,82 m²

Počet pater: 4

Popis lokality: Kousek od domu se nachází zastávka MHD,

obchod s potravinami a dobrá cukrárna.

Dále se v lokalitě nachází řada restaurací

a řada malých obchodů. Dům se nachází v

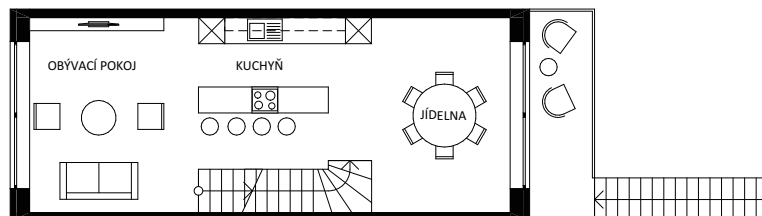
kompaktní zástavbě.

Nejlepší aspekty townhousu:

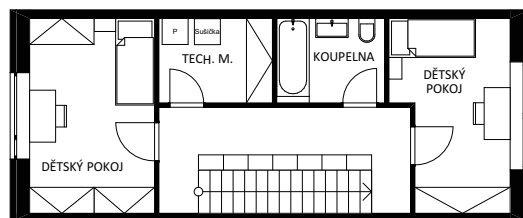
1. Prostorný obývací pokoj
2. Soukromý budoár s ložnicí
3. Samostatná kancelář přístupná z ulice
4. Volnočasová místnost
5. Blízkost ve městě



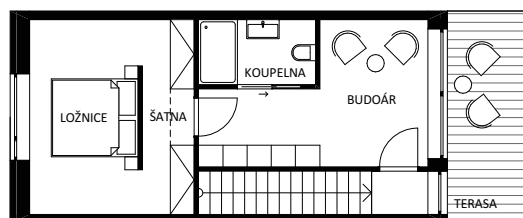
1. Nadzemní podlaží



2. Nadzemní podlaží



3. Nadzemní podlaží



4. Nadzemní podlaží

3 m

5.2.5. Problematika české legislativy

Z expertních rozhovorů vyplynulo, že výstavba townhousů v českém prostředí má z právního hlediska řadu úskalí, a to zejména v oblasti:

- **Definice**
- **Parkování**
- **Odstupů**
- **Proslunění**

1. Definice

Jelikož je pojem „townhouse“ v českém kontextu neznámý, tak s ním česká právní legislativa nepracuje. Z právního hlediska se jedná o rodinný dům, který je v české státní normě, **ČSN 73 4301 - Obytné budovy**²⁷⁰, definovaný následovně:

„stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“

Stejnou definici rovněž uvádí i vyhláška č. **501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území**²⁷¹:

„rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“

Pražské stavební předpisy (PSP)²⁷², stanovující obecné požadavky na využívání území pouze pro území hlavního města Prahy, přejímají v zásadě stejnou definici jako norma nebo vyhláška:

„rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“

Ale zároveň zavádějí další definici:

„další stavby pro bydlení, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a jsou k tomuto účelu určeny, a které mají nejvýše tři samostatné byty a nejvýše pět podlaží, z nichž nejvýše čtyři jsou nadzemní.“

Obě definice staveb v PSP jsou označovány jako stavby individuálního bydlení. Norma a ani vyhláška s tímto pojmem nepracují a označují rodinný dům spolu s bytovým domem jak stavbu pro bydlení.

Z uvedených definic vyplývá, že česká legislativa ignoruje výstavbu jiného modelu rodinného domu než rodinného domu o dvou nadzemních podlažích a jednoho podkroví. Pražské stavební předpisy tento problém vyřešili zavedením termínu individuálního bydlení, do kterého kromě definice rodinného domu zahrnuli také stavbu pro bydlení s možností výstavby až čtyř nadzemních podlaží.

V případě realizace townhousu v českém prostředí, mimo území hlavního města Prahy, který má více jak dvě nadzemní podlaží, je nutné z právního hlediska označit tuto stavbu jako bytový dům. Realizace townhousu do 4 nadzemních podlaží je možné, na území Prahy, prohlásit jako stavbu individuálního bydlení a vztahují se na

²⁷⁰ ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2004.

²⁷¹ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů*. 2006, 163/2006.

²⁷² *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*. Praha: IPR, 2018.

něho požadavky jako na rodinný dům. Ale v případě townhousu do 4 nadzemních podlažích, mimo Prahu, se musí townhouse prohlásit už jako bytový dům.

Pojem bytový dům je ve **vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území²⁷³**, definovaný:

„bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena“.

Norma **ČSN 73 4301 - Obytné budovy²⁷⁴** definuje bytový dům jako:

„stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení“

Ale zároveň uvádí ve vztahu s touto definicí, že bytový dům má minimálně 4 bytové jednotky, které jsou přístupné z domovní komunikace a tato domovní komunikace má společný hlavní vstup.

Pro bytový dům však platí jiné požadavky než pro rodinný dům. Kromě minimálního počtu 4 bytových jednotek norma obytných budov udává, šířku hlavní domovní komunikace, která nesmí být menší, než je šířka schodišťového ramene. S tím souvisí norma **ČSN 73 4130 Schodiště a šikmé rampy²⁷⁵**, která udává minimální šířku schodišťového ramene 1 100 mm. Kromě toho dále norma obytných budov udává nutnost realizaci výtahu od 5 nadzemních podlaží. U bytových domů o čtyřech nadzemních podlaží musí být stavebně technické řešení uzpůsobené k dodatečnému umístění výtahu pro 4 osoby.

Další požadavek uvádí **vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby²⁷⁶**, která udává nutnost zajištění trvalého přístupu ke komínům z domovní komunikace bytového domu.

Z výše uvedených požadavků vyplývá, že pokud townhouse bude realizovaný jako bytový dům, tak se zvětšují jeho prostorové nároky, což u townhousů, díky malému pozemku a omezenému prostoru, může být problém.

Sazba daně

S definicí také souvisí sazba daně, která hraje důležitou roli při koupi townhousu. **Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty²⁷⁷**, rozděluje sazbu daně u zdanitelného plnění na:

- Základní sazba daně – 21 %
- Snížená sazba daně – 15 %

Snížená sazba daně ve výši 15 % se uplatní pro stavbu pro bydlení nebo pro stavbu pro sociální bydlení. Tento zákon definuje sociální bydlení zejména jako:

- „a) stavba bytového domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí, v němž není obytný prostor s podlahovou plochou přesahující 120 m²“ (§ 48, odstavec 5)
- „b) stavba rodinného domu podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí, jehož podlahová plocha nepřesahuje 350 m²“ (§ 48, odstavec 5)

Jelikož se townhouse podle české legislativy musí označit jako bytový dům a jeho obvyklá podlahová plocha je vyšší než 120 m² musí se uplatnit daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši 21 %.

V případě prodeje townhousu i včetně pozemku se musí rovněž uplatnit 21 % daň. Neboť **zákon 586/1992 Sb., o daních z příjmu²⁷⁸** osvobozuje od daně příjem z prodeje rodinného domu s pozemkem, popřípadě jednotky, a to jen za předpokladu, že v něm měl prodávající minimálně 2 roky trvalé bydliště.

²⁷³ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů*. 2006, 163/2006.

²⁷⁴ ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2004.

²⁷⁵ ČSN 73 4130. *Schodiště a šikmé rampy: Základní požadavky*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2010.

²⁷⁶ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. In: *Sbírka zákonů*. 2009, 81/2009.

²⁷⁷ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. In: *Sbírka zákonů*. 2004, 78/2004.

²⁷⁸ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. In: *Sbírka zákonů*. 1992, 117/1992.

2. Parkování

Podle **vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území**²⁷⁹, je nutné, aby odstavná a parkovací stání byla vždy vymezená v rámci stavebního pozemku, a to v docházkové vzdálenosti maximálně 300 m od stavby. Tyto podmínky dále zpřesňuje norma **ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací**²⁸⁰, která vyžaduje minimálně 2 odstavná stání (tedy stání dlouhodobá) pro byt nad 100 m² v rodinném domě, tak i pro byt v bytovém domě. Podle **vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby**²⁸¹, musí být odstavná a parkovací stání provozně neoddělitelnou součástí stavby, popřípadě umístěné na pozemku stavby.

Pražské stavební předpisy²⁸² zavádějí jinou terminologii pro odstavné (vázané) a parkovací (návštěvní) stání. Podle tohoto zákona je nutné mít pro rodinný dům, stavbu individuálního bydlení a bytový dům minimálně požadované a maximálně přípustné 2 vázaná stání. A to i v případě townhousu, který má čistou podlahovou plochu vyšší než 120 m². Rovněž musí být parkování řešeno v rámci stavebního pozemku, pokud nestanoví regulační a územní plán jinak. Pražské stavební předpisy navíc umožňují umístění těchto stání na vedlejších pozemcích v případě společně řešeného celku. U dostaveb proluk je možné umístit parkování mimo stavební pozemek stavby, pokud to místní podmínky dovolí, avšak musí být umístěné v docházkové vzdálenosti 300 m od stavby. Vázaná stání se umísťují vždy mimo uliční prostranství. Tento zákon však umožňuje umístit vázaná stání do uličního prostranství v případě společně řešeného celku s maximálním počtem výšky staveb do 3 nadzemních podlaží. Tuto podmínku lze splnit, pokud townhousy budou mít výšku 3 nadzemní podlaží, v případě že townhousy budou mít výšku vyšší, tak tento požadavek splnit nelze. V případě že bude výška townhousu maximálně do 4 nadzemních podlaží a bude definovaný jako stavba individuálního bydlení, vázaná stání v tomto případě mohou být otevřená bez žádného zastřešení. Pokud však bude výška více jak 4 nadzemní podlaží bude muset být definovaný jako bytový dům a na to se už vztahuje požadavek mít vázaná stání umístěná v uzavřené nebo polouzavřené garáži. Návštěvní stání mohou být umístěná v uličním prostranství podle místních podmínek.

Z výše uvedených požadavků na parkování vyplývá nutnost mít 2 odstavná (vázaná) stání na jeden townhouse. Tento požadavek výrazně komplikuje vnitřní a venkovní prostorové uspořádání. Česká legislativa neumožňuje realizaci úzkých townhousů do 6 metrů, které jsou běžným typem townhousů v jiných evropských zemích, u kterých je způsob parkování řešeno mimo stavební pozemek.

3. Odstupy staveb

Podmínky pro vzájemné odstupy staveb popisuje **vyhláška č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území**.²⁸³ Townhousy je možné umístit na hranici pozemku, pouze s ohledem na charakter zástavby a za dodržení podmínky, že ve stěnách, které jsou umístěné na hranici pozemku, nebudou umístěné žádné stavební otvory, a to především okna, dveře a větrací otvory. V případě, že se townhousy umísťují do zastavěného území, v této situaci není myšleno do proluk, tak vzdálenost mezi koncovým townhousem a stávajícím domem musí být minimálně 7 m. Vzdálenost od hranice pozemku musí být minimálně 2 m. Pokud obě stavby nemají ve svých protilehlých stěnách okna obytných místností může být tento volný prostor zmenšený minimálně na 4 m. Z toho tedy vyplývá, že při realizaci řady townhousů musí mít koncový townhouse vzdálenost od sousedního pozemku minimálně 2 m. V praxi by bylo možné udělit výjimku od stavebního úřadu, za předpokladu souhlasu vlastníka sousedního pozemku. Problematické je že ne vždy vlastník sousedního pozemku tento souhlas udělí. Dále co tato vyhláška vyžaduje je splnění požadavku vzdálenosti průčelí budovy od hrany silnice nebo místní komunikace, pokud jsou v ní umístěná okna obytných místností. Tato vzdálenost musí být podle vyhlášky minimálně 3 m. Tento požadavek brání realizaci townhousů umístěných na hranici veřejného a soukromého prostoru a způsobuje velké rozpětí tohoto veřejného prostoru, což vede k rozvolňování zástavby. V prolukách se tento požadavek nemusí dodržet.

Tento požadavek dále zpřesňuje norma **ČSN 73 4301 - Obytné budovy**²⁸⁴, která vyžaduje v případě umístění okna obytné místnosti v přízemí, aby výška parapetu byla minimálně 1,8 m na chodníkem anebo provést 3 m široký

²⁷⁹ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů*. 2006, 163/2006.

²⁸⁰ ČSN 73 6110. *Projektování místních komunikací*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2006.

²⁸¹ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. In: *Sbírka zákonů*. 2009, 81/2009.

²⁸² *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*. Praha: IPR, 2018.

²⁸³ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů*. 2006, 163/2006.

²⁸⁴ ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2004.

pás zeleně mezi chodníkem a oknem, aby okno mohlo mít nižší parapet. Opět tento požadavek znemožňuje realizaci townhousů, realizovaných běžně v jiných evropských zemích, které mají průčelí umístěné na hranici veřejného prostoru s přiléhajícím chodníkem a obytnou místností umístěnou v přízemí směrem do ulice. Norma zamezuje kontakt obytné místnosti s veřejným prostorem. Je nutné tedy provést vysoký parapet okna, který neumožňuje výhled z okna. Druhou možností, aby byla splněna podmínka normy, je zasunout průčelí townhousu dále od hranice veřejného prostoru. Nevýhodou tohoto řešení je zmenšení samotné zahrady za townhousem a zvětšením vzdálenosti mezi průčelími domů přes veřejný prostor. Stejný požadavek vzdálenosti fasád domů mezi sebou, jako vyhláška č. 501/2006 Sb., uvádí i tato norma.

Dodržením těchto požadavků vyhlášky a normy způsobuje rozvolňování zástavby a nehospodárnost území.

Pražské stavební předpisy²⁸⁵ stanovují minimální odstup staveb od sousedního pozemku na 3 m. Tento požadavek se neuplatní především na příklad v prolukách a také mezi pozemky, pokud jsou řešené jako společně řešený celek. Stejně jako u předchozí vyhlášky nastává, že pokud se townhousy umísťují do zastavěného území, tak koncový townhouse musí mít odstup minimálně 3 m od sousedního pozemku.

4. Proslunění

Dalším požadavkem, co ve výstavbě townhousů brání je požadavek proslunění. Tyto požadavky jsou obsaženy v normě **ČSN 73 4301 - Obytné budovy**²⁸⁶, která vyžaduje, aby byl byt prosluněný. Tedy aby jeho součet všech podlahových ploch prosluněných obytných místností byl roven jedné třetině podlahové plochy celého bytu. Tento požadavek není možné ve většině případů dodržet, neboť townhousy svojí hloubkou, orientací vůči světovým stranám a kompaktní formou výstavby požadavek proslunění nespĺňují.

Pokud byt nesplní požadavky na proslunění nemůže být zkolaudovaný jako byt, ale jako nebytový prostor. Do nebytového prostoru si nesmí občan podle **zákona č.133/2000 Sb., Zákon o evidenci obyvatel**²⁸⁷, dát trvalý pobyt. Majitel může však tyto prostory pronajmout podle **občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.**²⁸⁸

V Praze byly tyto požadavky na povinné proslunění bytů zrušeny nařízením hlavního města Prahy ze dne 23.10.2018. Tím také došlo k aktualizaci Pražských stavebních předpisů.²⁸⁹

²⁸⁵ *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*. Praha: IPR, 2018.

²⁸⁶ ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2004.

²⁸⁷ Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel). In: *Sbírka zákonů*. 2000, 39/2000.

²⁸⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012, 33/2012.

²⁸⁹ *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*. Praha: IPR, 2018.

5.2.5. Townhouse v kontextu českého prostředí

Tato závěrečná část disertační práce přináší odpověď na předem položenou výzkumnou otázku:

„Je možné v současné době v České republice aplikovat typologii townhousů, tak aby reflektovala aktuální potřeby stavebníka (ten, kdo bude v townhousu bydlet), města (jako strukturu vystavěného prostředí) a společnosti (jakožto význam domu a reprezentace stavebníka)?“

V českém prostředí v současné době k výstavbě townhousů příliš nedochází. Není to kvůli tomu, že by o tuto typologii nebyl zájem, ale ukázalo se, že výstavbě townhousů brání především česká právní legislativa, která neumožňuje realizaci townhousu jako rodinného domu, ale naopak musí být zkolaudovaný jako bytový dům. S tím je však spojena řada omezení, která se promítají do prostorového řešení. Disertační práce však v předchozích částech ukázala, že je o bydlení v townhousech mezi potenciální cílovou skupinou rezidentů zájem. Rovněž i z expertních rozhovorů vyplývá, že výstavba townhousů má v českém prostředí velký potenciál jak pro samotné město, tak i pro rezidenta.

Townhouse může mít různorodou formu a dispoziční uspořádání v závislosti na urbanistických podmínkách, ale i individuálních požadavcích rezidentů. Výsledky obsažené v této kapitole jsou průmětem všech předchozích výsledků. Jedná se zejména o promítnutí výsledků z expertních rozhovorů s odborníky, ze sociologického dotazníku a z workshopů provedených v českém prostředí.

Townhouse

Na základě výzkumu se ukázalo, že ani odborníci ani samotní potenciální rezidenti nevyžadují v rámci českého prostředí najít pro townhouse jeho český ekvivalent. Slovo „townhouse“ jim pro tento daný dům připadá výstižné a jasně charakterizuje o jaký typ domu se jedná.

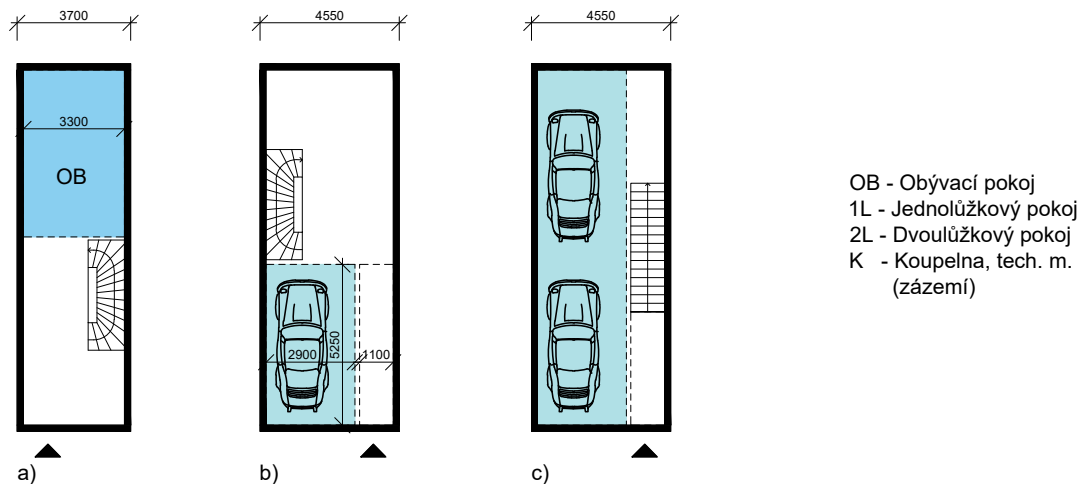
Obě skupiny se shodli na tom, že má townhouse v českém prostředí velký potenciál a potenciální rezidenti by sami v takovém domě rádi bydleli, neboť jim townhouse dokáže poskytnout to, co jim jiný typ rodinného domu nabídnout v rámci městského prostředí nedokáže. Jelikož se townhouse v českém prostředí příliš nerealizuje, jsou rezidenti nuceni odcházet za město do rozvolněné zástavby.

Z výzkumu rovněž vyplynulo, že je v České republice v současné době stále velký zájem o osobní vlastnictví a bydlení v rodinných domech. Townhouse by tak mohl poskytnout bydlení cílové skupině rezidentů, kteří by jinak odešli bydlet do rodinného domu za město. Tyto požadavky lze vidět i u potenciální skupiny rezidentů, kteří by chtěli mít townhouse v osobním vlastnictví. Ukázalo se, že malé procento rezidentů by chtělo v townhousech bydlet v podnájmu nebo také formou družstevního vlastnictví.

Velikost townhousu závisí nejenom na urbanistických podmínkách a individuálních požadavcích, ale rovněž také na zákonem stanovených rozměrech místností, které je nutné dodržet. V townhousu se místnosti řadí vedle sebe a za sebou. V českém prostředí je možné postavit nejužší townhouse široký 3,7 metrů (vč. tloušťek bočních zdí). Tato velikost je daná minimální šířkou obývacího pokoje, jak lze vidět na obrázku u varianty a). V případě, že se v townhousu nachází garáž, je minimální šířka townhousu 4,45 metrů (varianta b, c).

ŠÍŘKA TOWNHOUŠU

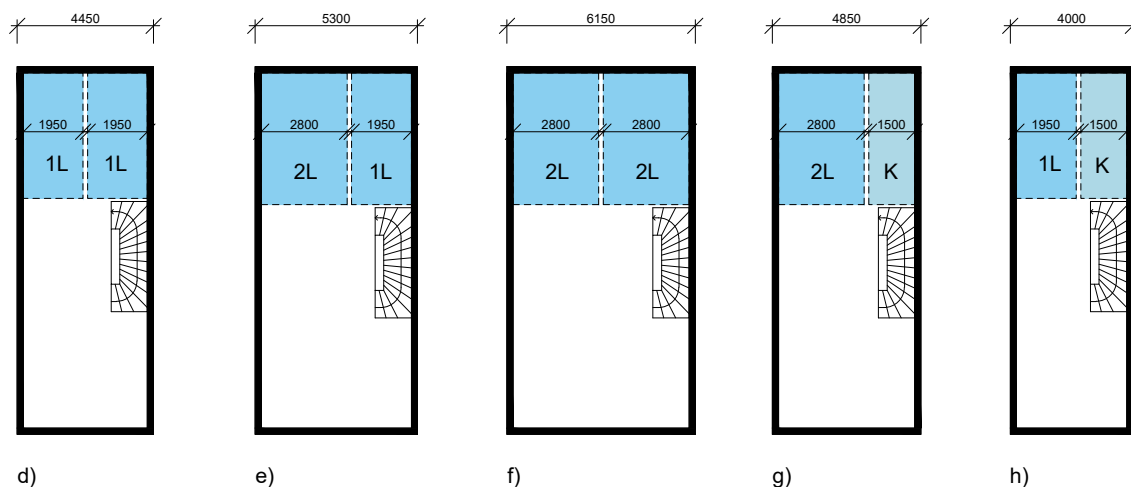
1NP



Obr. 272 Šířka townhousu (Zdroj: autor Erik Petrus)

Další varianty šířek townhousů v obytných podlažích, lze vidět u varianty d, e, f, g, h. Kde šířka závisí na typu a počtu obytných místností řazených vedle sebe. Jak lze vidět u varianty d), jedná se o řazení dvou jednolůžkových pokojů, kde je normou požadovaná minimální plocha obytné místnosti s jedním lůžkem 8 m² a minimální šířka místnosti 1,95 metrů. Varianta e) ukazuje kombinaci jednolůžkového pokoje s dvoulůžkovým pokojem. Minimální šířka dvoulůžkového pokoje je 2,4 metrů a plocha 12 m², ale v tomto případě se jedná o pokoj s manželskou postelí, kde šířka místnosti musí být minimálně 2,8 metrů. Varianta f) ukazuje řazení dvou dvoulůžkových místností vedle sebe, obě za předpokladu umístění manželské postele. Varianta g) a h) ukazuje kombinaci obytné místnosti a koupelny vedle sebe. V případě, že má townhouse pouze jednu obytnou místnost na každém podlaží, musí být světlá šířka townhousu minimálně 3,3 metrů, což je šířka daná minimální šířkou obývacího pokoje, který se může nacházet o patro níže. Townhouse je v tomto případě široký 3,7 metrů i včetně tlouštěk zdí. V tomto případě je šířka townhousu dána minimální šířkou obývacího pokoje. Není možné realizovat užší townhouse.

2NP

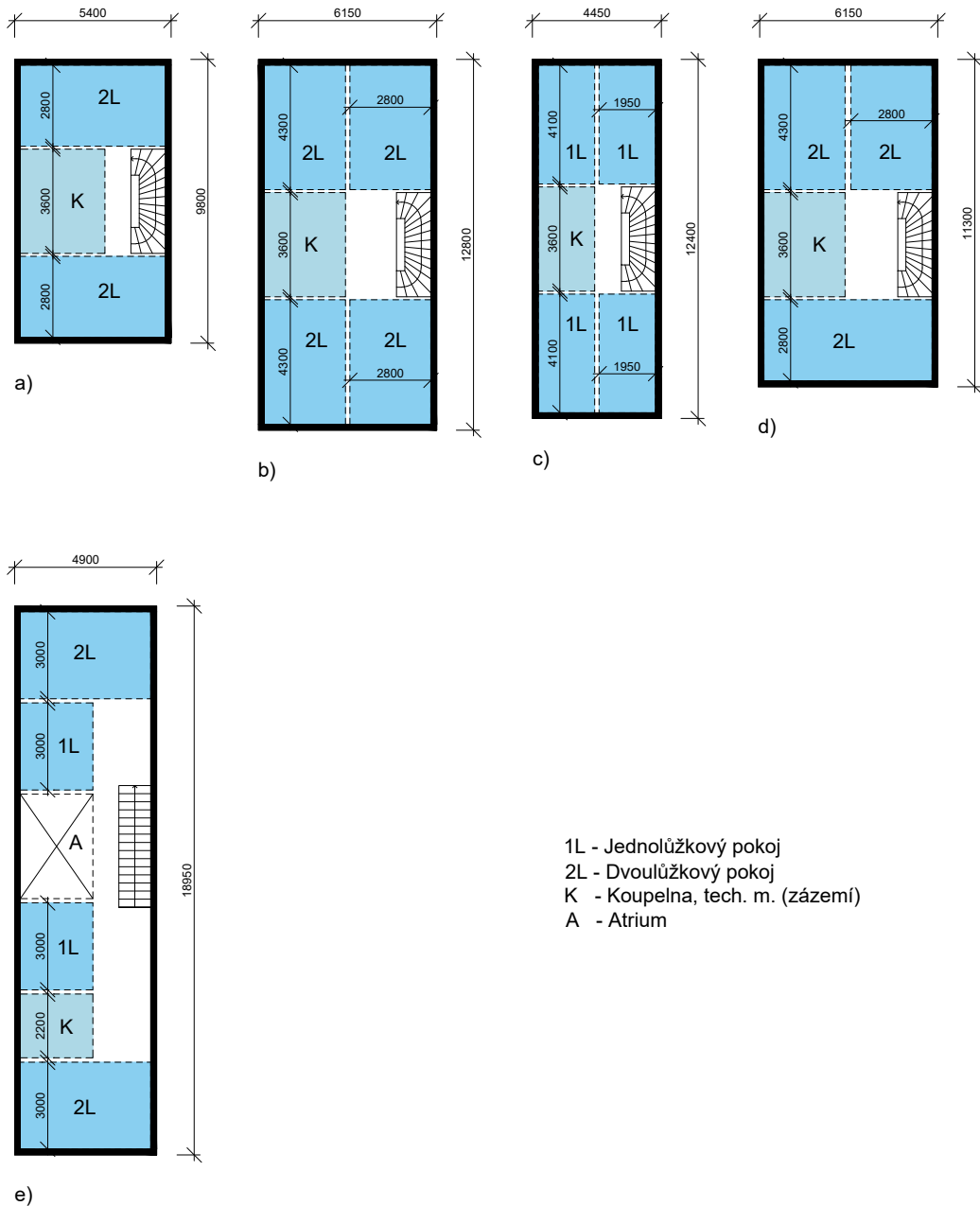


Obr. 273 Šířka townhousu (Zdroj: autor Erik Petrus)

Hloubka townhousu závisí na počtu řazení místností za sebou. Varianta a) ukazuje hloubku townhousu, kde jsou obytné místnosti řazené za sebou a je mezi ně vložena koupelna a schodiště. Varianta b) a c) ukazuje variantu, kde jsou dvoulůžkové nebo jednolůžkové pokoje řazeny vedle sebe a za sebou s kombinací koupelny. Varianta d) ukazuje řazení dvou dvoulůžkových místností vedle sebe na jedné straně townhousu a jedné dvoulůžkové místnosti na straně druhé. Varianta e) ukazuje, že vložením atria se dá hloubka townhousu prodloužit, a tím se umožní prosvětlení místnosti umístěné v centrální části townhousu.

HLOUBKA TOWNHOUSU

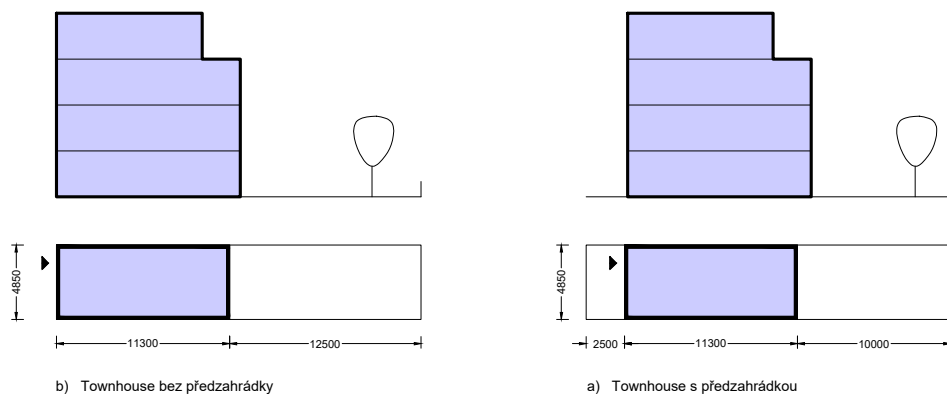
2NP



Obr. 274 Hloubka townhousu (Zdroj: autor Erik Petrus)

Z výzkumu se ukázalo, že nevhodnější velikost townhousu pro české prostředí je velikost 180 m² čisté podlažní plochy. Jedná se o čtyřpodlažní townhouse o rozměrech 4,85 x 11,3 metrů s pozemkem do 110 m². Jeho pořizovací cena činí 8 918 020 Kč vč. DPH a pozemku. Velikostní kategorie těchto townhousů může být 6+kk nebo 7+kk. Cena je pouze orientační a představuje cenu pořízení ze své vlastní iniciativy, nikoli koupí od developera. Takovou velikost townhousu si může finančně pořídit domácnost, která má minimální měsíční příjem 64 000 Kč. Z výzkumu se ukázalo, že se jedná o 37 % z celkového počtu dotazovaných (n=232). Rovněž vyplývá, že hypotéky, které byly poskytnuty v minulých letech, na pořízení rodinného domu stále přesahují 50 % z celkově poskytnutých hypoték. Lze tedy říct, že se v českém prostředí nacházejí potenciální rezidenti, kteří si mohou townhouse finančně dovořit.

Také se ukázalo, že je v českém prostředí zájem o velké byty v rodinných domech, jejichž čistá celková plocha činí v průměru okolo 132,1 m² s pěti a více obytnými pokoji. Lze tedy říct, že o townhousy velikosti 180 m² o dispozici 6 až 7+kk, je v současné době zájem a tento zájem se dá předpokládat i do budoucna.



Obr. 275 Velikost townhousu pro české prostředí (Zdroj: autor Erik Petrus)

Lokalita

České prostředí má pro výstavbu townhousů velký potenciál, neboť česká města jsou decentralizovaná a řada měst má ve svých intravilánech spoustu rezerv v podobě městských proluk, nevyužitých brownfieldů nebo jiných volných nezastavěných ploch, které jsou vhodné pro novou zástavbu. Došlo by tak k zahuštění měst a určitému omezení rozpínání měst do volné krajiny, také k eliminování negativních důsledků v suburbanizacích v okolí velkých měst.

Kromě toho, že se mohou townhousy umístit v centrech měst nebo v jejich vnitřní periferiích, jsou vhodné také pro zahuštění například modernistických sídlišť, které tvoří městské prstence center a disponují velkým množstvím volného prostoru. Rovněž bylo odborníky nastíněno, že je možné townhousy umístit do již vzniklých suburbů a vytvořit tak lokální centra s aktivním partem, které v těchto lokalitách chybí.

Townhousy díky svému malému měřítku vytvářejí *génies loci* a dají se snáze adaptovat do stávající historické zástavby českých měst, jejichž centrum tvoří především historická jádra. Výzkum rovněž ukázal, že jsou townhousy v českém prostředí známé v podobě měšťanských domů. Tudíž je zřejmé, že historie městského bydlení v individuální podobě má dlouholetou tradici. Výstavbou townhousů v českém prostředí by se tedy nejednalo o novou typologii. Novodobý townhouse by představoval renesanci městského rodinného bydlení a nabídnul by tak možnost bydlení ve vlastním domě s vlastním pozemkem a výhodami, které přináší město. Městské bydlení v rodinných domech je možné v českém prostředí navrátit právě pomocí townhousů.

Townhousy se v evropském kontextu objevují ve 3 typech městských zástaveb. Prvním typem je **kompaktní zástavba městského typu**, která je charakteristická uzavřenými kompaktními bloky. Pro české prostředí jsou takovým příkladem například pražské Vinohrady, kde by bylo možné townhousy začlenit do proluk. Další vhodnou lokalitou je historické centrum Prahy nebo jiných větších měst.

Druhým typem je **zástavba městského typu**, která se skládá z polouzavřených bloků. Příklad českého prostředí může být například nově vznikající čtvrt v okolí rohanského nábřeží.

Třetím typem je **rozvolněná zástavba městského typu**, která se skládá z polootevřených a otevřených bloků. Území zahrnuje většinou kombinaci různých typologií jako bytových domů, townhousů a samostatně stojících

rodinných domů. Příkladem takového typu je například lokalita pražského Vackova, kde se nachází kombinace jak bytových, tak i rodinných domů.

Velkým požadavkem potenciální cílové skupiny v rámci umístění townhousu je samotná dostupnost veřejné dopravy, blízká poloha zastávky MHD, buď autobusové, nebo kolejové dopravy (metra, tramvaje, vlaku). Dále také vybavenost lokality menšími službami. Například restauracemi, kavárnami, malými obchody, pekárny, supermarkety, mateřské a základní školy. Nejdůležitějším požadavkem je však samotné umístění townhousů ve městě, a to v blízkosti centra. Právě díky této poloze vůči městu, by si rezidenti rádi pro své ideální bydlení vybrali právě townhouse.

Výstavba townhousů pro město má řadu výhod, jak z ekonomického, sociálního, tak i z environmentálního hlediska. Jak už bylo zmíněno, výstavba townhousů může posloužit jako jeden z mála nástrojů pro zamezení rozpínání města do volné krajiny. Townhousy rozšiřují nabídku bydlení a vytvářejí sociální mix obyvatel. Svým úzkým řazením efektivněji řeší území a pozitivně přispívají k udržitelnější formě výstavby oproti jiným typům rodinných domů. Rezidenti se budou v townhousech aktivněji podílet na podobě veřejného prostoru v okolí svých domů, ale i na tom, jak se jejich lokalita bude vyvíjet. Z výzkumu rovněž vyplývá, že townhousy vytvářejí identitu místa a reprezentují nejenom své rezidenty, ale také společnost. Townhousy mohou vytvořit novou identitu například v suburbiích, na sídlištích, v brownfieldech či v jiných lokalitách, kde identita míst v současné době chybí. Řadu těchto uvedených výhod může výstavba townhousů českým městům poskytnout.

Potenciální cílová skupina rezidentů

Hlavní potenciální skupinu rezidentů v českém prostředí tvoří převážně profesionálové. Tedy rezidenti, kteří mají určité specifické postavení ve společnosti s kulturní úrovní a vzděláním. Mezi takové profesionály patří zejména doktoři, právníci, architekti, inženýři a další profese se středoškolským nebo vysokoškolským vzděláním. Jedná se tedy o vyšší střední společenskou vrstvu. Jsou převážně environmentálně orientovaní, kteří chtějí slušné bydlení ve městě a záleží jim na tom, kam se společnost ubírá. Jedná se o skupinu rezidentů, kteří si chtějí uložit své finance, ale zároveň si dopřát v určitých mezích, stejné množství m² za méně peněz. Neboť se část financí může ušetřit na přípravě pozemku (z hlediska přípojek, infrastruktury apod.). Z ekonomického hlediska se jedná o domácnost, která má minimální měsíční čistý příjem 67 000 Kč.

Z výzkumu vyplývá, že jsou townhousy v českém prostředí vhodné pro různé typy a velikosti domácností a pro různé věkové kategorie rezidentů. Nejtypičtější domácností však z výzkumu vyplynuly rodiny s dětmi. Jedná se převážně o čtyřčlennou nebo pětičlennou domácnost. Jedná se tedy o nadprůměrnou velikost domácnosti na základě analýzy rezidenčního trhu v ČR. Rovněž se jedná nejvíce o rezidenty, kteří reprezentují věkovou kategorii v rozmezí od 20 do 44 let. Velikost domácnosti úzce souvisí s velikostí samotného townhousu. Menší domácnost je vhodná pro menší townhouse, a naopak větší domácnost je vhodná pro větší townhouse. Větší townhouse rovněž může pojmu i více menších domácností najednou, kdy každá obývá jednu z bytových jednotek v rámci jednoho townhousu.

Rezidenti, kteří si vyberou bydlení v townhousu, buď tuto typologii znají ze zahraničí anebo jsou otevřenější a odhodlanější žít v takové typologii rodinného domu. Je to druh bydlení pro ty rezidenty, kteří nejsou individualističtí, ale sociálně kontaktní lidé, kteří hledají městské a komunitní bydlení. Komunitní je zde myšleno, že se rezidenti potkávají v určité komunitě lidí, kteří bydlí kolem sebe a mohou společně sdílet některé venkovní či vnitřní prostory. Díky blízkému kontaktu s veřejným prostorem jim rovněž nevádí se potkávat s cizími lidmi venku na ulici před jejich townhousem, aniž by se znali. Rezidenti do určité míry vyžadují velkou sociální interakci.

Nejdůležitější charakteristikou této cílové skupiny rezidentů je jejich městský způsob života. Jedná se o měšťany. Život ve městě jim přináší nejenom samotné bydlení ve městě, ale také práci v rámci domu, blízkost samotného centra, docházkovou vzdálenost, ale také nabídku široké škály služeb, komercí a volnočasových aktivit. Bydlení v townhousu poskytuje sociální kontakt a pocit soudržnosti a bezpečnosti. Pociťují, že je člověk obklopený ruchem a životem. Rezidenti preferují bydlení ve městě převážně v jeho centru nebo v jeho širším centru. Zejména v kompaktní blokové zástavbě s minimální velikostí zahrady či jiného venkovního prostoru. Nejvíce preferovaná forma vlastnictví je u této skupiny osobní vlastnictví.

Na základě výzkumu je možné rezidenty rozdělit na dvě skupiny dle míry společenství. A to na více společenské a na méně společenské rezidenty. Rozdíl těchto dvou skupin se promítá do samotného typu townhousu ve vazbě na veřejný prostor a vazbami mezi sousedy.

Více společenští rezidenti preferují townhouse bez předzahrádky s přímým vstupem z veřejného prostoru do townhousu. Jedná se o townhouse, který svou fasádou leží přímo na hranici veřejného a soukromého prostoru. Ploty mezi sousedy jsou preferovány buď jen symbolicky vyznačené nebo nízké s transparentním oplocením.

Méně společenští rezidenti preferují mít mezi veřejným prostorem a townhousem předělovou zónu, v podobě menší předzahrádky. Townhouse je v tomto případě od veřejného prostoru zasunutý. Ploty mezi sousedy jsou preferovány zcela nebo jen částečně plné v minimální výšce 1,2 m.

Požadavky na townhouse

Níže jsou pospané požadavky potenciální cílové skupiny rezidentů na samotnou typologii townhousů.

Vztah k veřejnému prostoru

Výzkum ukázal, že je pro české prostředí uplatnitelný jak typ **townhousu bez předzahrádky**, kdy fasáda townhousu je umístěná na hranici mezi veřejným a soukromým prostorem, tak i **townhouse s předzahrádkou**. Zvolený typ townhousu závisí především na míře soukromí každého rezidenta a jeho domácnosti. Předzahrádka je vyžadována převážně v maximální hloubce 2,5 metru, aby se zbytečně neubíral prostor zahrady za townhousem. Předzahrádka má sloužit pouze jako předělová zóna mezi soukromým prostorem domu a veřejným prostorem ulice. Na předzahrádce je vyžadovaná menší zeleň k vytvoření dostatečného soukromí před okny obytných místností, a také posezení. Předzahrádka není vyžadovaná oplacená. U townhousu bez předzahrádky není vyžadován vložený vstup, neboť by zbytečně ubíral vnitřní prostor townhousu.

Typ townhousu v rámci vazby na veřejný prostor závisí převážně na dané poloze v rámci města a místních podmínkách. Z velké většiny je vyžadován přímý vztah, kdy je townhouse umístěný na terénu a nevytváří výškový rozdíl oproti veřejnému prostoru. Townhouse by v tomto případě měl být umístěný ve vedlejší obslužné klidnější ulici. Pokud by se townhouse nacházel na hlavní ulici, kde je velká koncentrace lidí, jako jsou například hlavní významnější ulice v rámci lokality a townhouse by byl bez předzahrádky, je u této situace vyžadován vztah nepřímý. Townhouse je oproti ulici vyvýšený a toto zvýšení je provedeno pomocí venkovního vyrovnávacího schodiště. V případě umístění aktivního parteru v přízemí, jako komerce, popřípadě služby, byl by townhouse umístěný na terénu bez výškového rozdílu. Zapuštěný townhouse vůči veřejnému prostoru by byl pouze za podmínky, že by se v zapuštěném přízemí nacházela pronajímatelná jednotka. U townhousu s předzahrádkou, nepřímá vazba mezi veřejným prostorem a townhousem, není vůbec vyžadována.

Dalším požadavkem je mít v přízemí umístěné okno směrem z obytné místnosti do ulice a mít tak zajištěný kontakt s veřejným prostorem.

Vnitřní typologie

Podlažnost townhousu závisí na velikosti dané domácnosti. Z výzkumu se ukázalo, že u čtyř nebo pětičlenné domácnosti, je vyžadován townhouse čtyřpodlažní. Pětipodlažní townhouse je pro jednu domácnost už příliš veliký. V takovém případě, by měla být v přízemí umístěná komerce či služby anebo by měl být townhouse rozdělený na dvě, popřípadě na tři bytové jednotky.

Skladebnost jednotek závisí především na velikosti samotného townhousu a velikosti domácnosti. V českém prostředí může mít rodinný dům maximálně 3 bytové jednotky. Jak už výzkum ukázal, v českém prostředí je stále velký trend osobního vlastnictví domu, proto by chtěli mít rezidenti townhouse převážně o jedné bytové jednotce. Potenciální rezidenti by však chtěli mít townhouse dostatečně flexibilní, aby umožňoval budoucí rozdělení na více jednotek, v případě, když se jejich domácnost zmenší, nebo v případě, že by si potřebovali finančně přilepšit pronájmem jedné z jednotek. Skladebnost jednotek opět souvisí s lokálními podmínkami. Největším požadavkem domácnosti, která by vlastnila townhouse, je mít jednotku s přístupem na zahradu a horní pronajatá jednotka nad nimi může mít, kterýkoliv jiný venkovní prostor, jako je například střešní zahrada. Každá jednotka by tak měla vlastní venkovní prostor. Hlavní jednotka by se nacházela nahoře a pronajatá jednotka by se nacházela dole. Obecně je velkým požadavkem nemít pronajatou jednotku nad sebou. Nejideálnější variantou je mít pronajatou jednotku v přízemí a hlavní jednotka by se nacházela nad ní, která by měla zahradu umístěnou nad pronajatou jednotkou. Z výzkumu rovněž vyplynulo že tři jednotky v rámci townhousu nejsou vůbec vyžadovány.

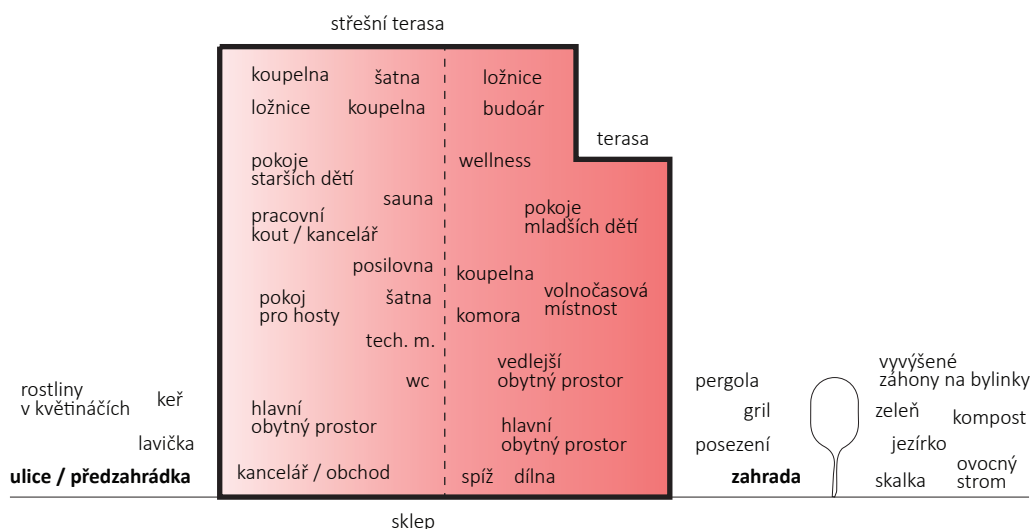
Vstupy do bytových jednotek nejsou vyžadovány oddělené z veřejného prostoru, ale naopak rezidentům nevadí sdílet společný prostor schodiště nebo chodby. Největším požadavkem je však sdílet townhouse v rámci rodiny popřípadě, přátel. Z výzkumu tedy vyplývá, že je townhouse v českém prostředí vhodný rovněž i jako forma vícegeneračního bydlení. Rovněž se ukázalo, že může být townhouse řešený i jako studentské bydlení, kdy každý

student může mít svůj vlastní pokoj a vzájemně tak sdílet sociální zázemí a společné prostory, jako je kuchyně, obývací pokoj či zahrada.

Rozdělení zón v rámci townhousu závisí na místních podmínkách a na daných požadavcích každého rezidenta. V případě, že má townhouse zahradu je společenská zóna umístěná v přízemí a intimní zóna se soukromými pokoji se pak nachází v nejvyšším podlaží. V případě, že townhouse nemá zahradu nebo naopak má lepší výhled z nejvyššího podlaží je uspořádání opačné a společenská zóna se nachází úplně nahoře a intimní zóny dole. U čtyř nebo pětičlenných domácností je vyžadováno mimo společenskou zónu, která zahrnuje obývací pokoj, kuchyni, jídelnu a intimní zóny s ložnicemi a pokoji, také zónu polospolečenskou. Tato zóna nabízí vedlejší obytný prostor společný pro členy domácnosti, do které je možné si zvát už jen vybrané přátele. V českém prostředí je tato zóna vyžadována především u domácností, které spolu tráví více času. Tyto prostory tak mohou přejímat některé funkce jako je herna pro děti, pracovní kout, prostor pro cvičení, psaní domácích úkolů nebo jiných činností. A tím se mohou zmenšit dětské pokoje, ve kterých děti nebudou trávit tolik času.

V případě že má townhouse dvě bytové jednotky, je vyžadováno mít intimní zóny umístěné vertikálně směrem k sobě.

Níže uvedený obrázek ukazuje hierarchii místností v závislosti na vazbě k veřejnému prostoru a zahrady.



Obr. 276 Hierarchie místností v rámci townhousu (Zdroj: autor Erik Petrus)

Samotné vnitřní uspořádání townhousu může mít řadu podob a variant, záleží však na individuálních požadavcích rezidentů. Z výzkumu vyplývá, že nejideálnější je poloha vstupu orientovaná k jedné ze stran, aby zbytečně neubíral prostor obytných místností v přízemí.

Poloha schodiště je vyžadována v centrální části umístěné k jedné ze dvou stran a rovnoběžně s nosnými bočními zdmi. Forma pak klasická bez split-levelu. Umístění schodiště je preferováno jako součást hlavního, popřípadě vedlejšího obytného prostoru ve polospolečenské zóně, za účelem většího kontaktu se členy domácnosti.

Hlavní obytný prostor je vyžadován formou openspace, kde obývací pokoj, kuchyně a jídelna je součástí jednoho prostoru. Rozmístění jednotlivých prostorů je velice individuální. Za hlavní a nejvyužívanější prostor byl značen ten prostor, který má přímou vazbu na zahradu. Jedná se o prostor, kde bude domácnost trávit nejvíce času a kde si mohou zvát své přátele. Může se jednat jak o kuchyni, jídelnu nebo obývací pokoj. Druhý v pořadí byl označen prostor orientovaný směrem do veřejného prostoru a jako v pořadí třetí, byl označen prostor ve střední části dispozice.

Velkým požadavkem je mít součástí townhousu pracovní prostor, jehož velikost závisí na tom, jak často rezidenti pracují z domu. Rezidentům, kteří pracují pravidelně z domu, dvakrát až čtyřikrát týdně, stačí pracovní prostor buď součástí obývacího pokoje, vedlejšího obývacího pokoje ve polospolečenské zóně, v ložnici nebo v pokoji pro hosty. Rezidenti, kteří pracují často, zhruba každý den, vyžadují mít pracovní prostor jako samostatnou kancelář, a to především v přízemí směrem do veřejného prostoru. V případě, že je townhouse bez předzahrádka je požadována kancelář přístupná z ulice, umožňující přijímat klienty. V případě že má townhouse předzahrádka, má kancelář především soukromější charakter a je přístupná výhradně z chodby uvnitř domu.

Pozice koupelny by měla být umístěná v centrální části v rámci podlaží, kde se nacházejí dětské pokoje. Rovněž by měla být v rámci tohoto podlaží umístěná komora s pračkou a sušičkou v návaznosti na dětské pokoje, kvůli častějšímu praní. Co se týče koupelny rodičů je požadovaná koupelna soukromá a přístupná z hlavní ložnice, umístěná buď v centrální části dispozice nebo na kraji townhousu s denní osvětlením orientovanou do veřejného prostoru. Umístění toalety není vyžadováno v rámci podlaží s obývacím pokojem, ale jeho umístění stačí o patro výše či níže.

Kromě již zmíněných prostorů je dalším požadavkem mít v rámci townhousu menší technickou místnost a u větších townhousů také pokoj pro hosty, který může mít různorodé využití. Sklep není vyžadován. Mezi další požadavky patří, aby byl townhouse flexibilní a umožňoval jakoukoliv následnou adaptaci, jako je umožnění rozdělení větších místností na menší, přemístění jednotlivých zón nebo rozdělení townhousu na více bytových jednotek. Bezbariérovost není vůbec vyžadována, rovněž to platí i pro výtah, neboť výrazně ovlivňuje počáteční pořizovací cenu domu. Dodatečné umístění výtahu by bylo vyžadováno například v rámci vnitřní prostorové rezervy nebo umístěním výtahu ven před fasádu.

Venkovní prostory

Venkovní prostory jsou chápány za velmi důležité součásti townhousu i v českém prostředí. Nejvíce je vyžadována soukromá zahrada, která by měla být v přímé návaznosti na hlavní obytný prostor. Velikost je vyžadována maximálně do 50 m², neboť s velikostí zahrady roste nárok na její údržbu. Z výzkumu vyplývá, že se jedná o rezidenty, kteří preferují bydlení ve městě i za cenu malé zahrady. Všichni se shodli na tom, že nemají čas se o zahradu starat. Velký požadavek je kladen na okrasnou, a především relaxační funkci zahrady. V návaznosti na obytný prostor townhousu by se měla nacházet zpevněná terasa s venkovním posezením s možností grilování. U terasy se nutně nevyžaduje zastřešení. Zahradu je možné sdílet za předpokladu, že druhá bytová jednotka v rámci townhousu nemá jiný venkovní prostor a také pokud se jedná o členy rodiny nebo přátelé.

Mezi další venkovní prostory, které jsou vyžadovány je například terasa umístěná v nejvyšším podlaží, orientovaná směrem do zahrady nebo lodžie orientovaná směrem do veřejného prostoru. V případě, že by townhouse neměl zahradu, je vyžadovaná střešní terasa či jiný větší venkovní prostor. Rovněž je střešní terasa chápána jako přidaná hodnota domu a může být v townhousu umístěna i když má vlastní zahradu. Atrium v rámci townhousu, není vůbec vyžadováno.

Sdílené prostory

Z výzkumu vyplývá, že o parkování v rámci svého pozemku nebo townhousu není vůbec zájem, neboť parkování omezuje prostor zahrady a také vnitřního prostoru townhousu. Parkování je vyžadováno formou sdílení s ostatními rezidenty, a to buď v prostoru ulice anebo na společném vymezeném parkovišti. Důležitou podmínkou je docházková vzdálenost a kombinace zeleně s parkovacím stáním, aby auta příliš nedominovala veřejnému prostoru. Rovněž také vyplynulo, že je velký zájem nevlastnit automobil a auta mezi sebou sdílet formou carsharingu. V případě, že nebudou chtít mít rezidenti své auto, vyžadují mít blízkou a dobrou dostupnost MHD, jak koleje, tak i autobusové dopravy.

Výzkum rovněž ukázal, že potenciální rezidenti jsou ochotni některé prostory sdílet se svými rezidenty. Jedná se zejména o prostor pro ukládání komunálního odpadu, dětské hřiště, společné venkovní posezení s grilem, sklad venkovního nábytku, venkovní prostor pro domácí práce a mezi vnitřní prostory patří klubovna, coworkingový prostor nebo posilovna. Velkým požadavkem je také propojení jednotlivých zahrad zadní společnou uličkou a brankou, která umožňuje prostupnost blokem. Vazba mezi zahradou a sdíleným vnitroblokem je u více společenských rezidentů vyžadována otevřená vazba nebo polootevřená, kde jsou jednotlivé pozemky vymezeny symbolicky, vytvářející částečné soukromí. Naopak u méně společenských rezidentů je vyžadovaná pouze uzavřená vazba.

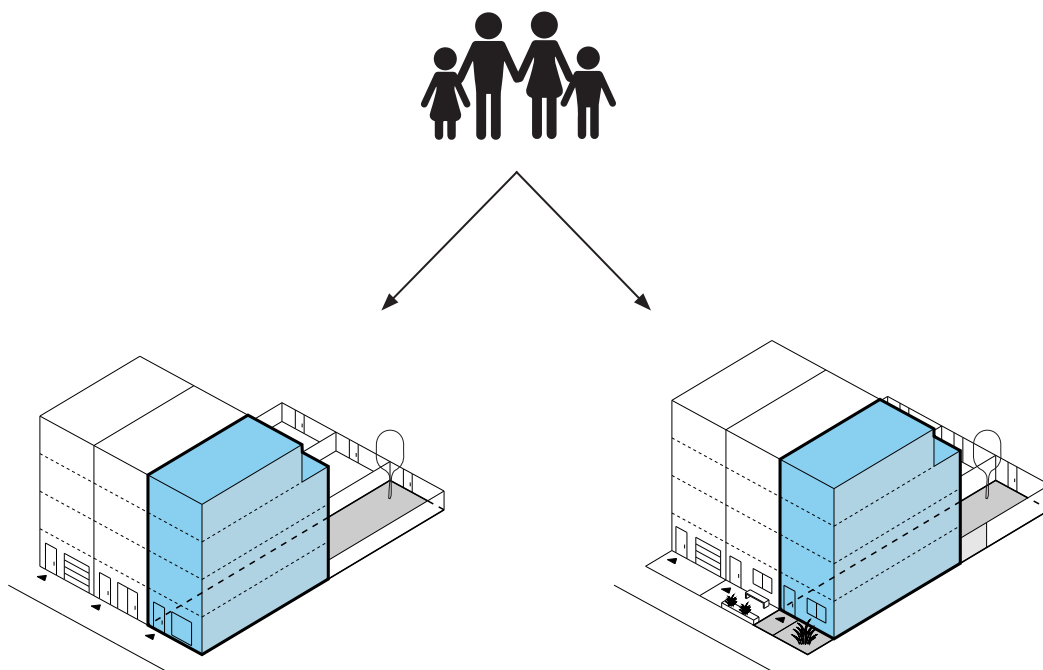
Forma výstavby townhousu

Z výzkumu vyplývá, že je velký zájem o výstavbu townhousů buď formou ze své vlastní iniciativy, kde každý townhouse vzniká individuálně anebo formu skupiny, kde se skupina lidí se stejným zájmem domluví a společně si realizují své townhousy vedle sebe.

Jednoznačně rovněž vyplynulo, že je velký zájem o pestrout zastavbu jednotlivých townhousů, které reprezentují své majitele s vlastním charakterem. Townhousy by však měly mít mezi sebou sjednocující prvky, aby zastavba působila harmonicky. Rovněž to platí i pro sjednocený mobiliář sdílených prostorů, oplocení a pochozích materiálů.

Požadavky na townhouse v závislosti na typu rezidenta

Jak už bylo výše zmíněno, z výzkumu vyplývá, že více společenský rezident vyžaduje townhouse bez předzahrádky a méně společenský rezident vyžaduje townhouse s předzahrádkou k docílení většího soukromí. Níže jsou pospané jednotlivé požadavky obou typů rezidentů.



Obr. 277 Typ townhousu pro české prostředí (Zdroj: autor Erik Petrus)

Townhouse bez předzahrádky	Townhouse s předzahrádkou
Více společenský rezident	Méně společenský rezident
<p>Lokalita</p> <ul style="list-style-type: none"> Umístění townhousu v rušnější, živější ulici <p>Vztah k veřejnému prostoru</p> <ul style="list-style-type: none"> Townhouse bez předzahrádky Velmi silná vazba mezi townhousem a ulicí Vstup do townhousu přímo z ulice Vstup do townhousu může být sdružený se sousedním townhousem Úroveň vstupního podlaží je ve stejné úrovni s ulicí. V kompaktní městské zástavbě je úroveň vstupního podlaží vůči ulice vyvýšená oproti rozvolněné městské zástavbě Okna v přízemí směrem do ulice mohou být bez parapetu zajišťující kontakt s ulicí 	<p>Lokalita</p> <ul style="list-style-type: none"> Umístění townhousu v klidnější ulici <p>Vztah k veřejnému prostoru</p> <ul style="list-style-type: none"> Předzahrádka 0,5-2,5m pro vytvoření dostatečného soukromí (pocit většího soukromí) Silná vazba mezi townhousem a ulicí Vstup do townhousu přes předzahrádku Vstup do townhousu je na opačné straně od vstupu sousedního townhousu Úroveň vstupního podlaží je ve stejné úrovni s ulicí Okna v přízemí směrem do ulice s parapetem Zeleň na předzahrádce (menší keř nebo rostliny v květináčích) před oken Možnost posezení na předzahrádce

Townhouse bez předzahrádky	Townhouse s předzahrádkou
Více společenský rezident	Méně společenský rezident
Vnitřní typologie <ul style="list-style-type: none"> • Pracovna v přízemí, přístupná z ulice (přístupná pro různé klienty) • Možnost obchodního parteru, umístění komerce / kanceláře v přízemí 	Vnitřní typologie <ul style="list-style-type: none"> • Pracovna v přízemí, přístupná z chodby townhousu (přístupná pouze vybraným klientům) • Přízemí bez obchodního parteru
Venkovní prostory <ul style="list-style-type: none"> • Bez zahrady nebo minimální velikost zahrady pouze pro rekreaci • Výška oplocení zahrady mezi sousedy max. do výšky 1 m, transparentní nebo jenom symbolicky vyznačené hranice • Střešní terasa / zahrada 	Venkovní prostory <ul style="list-style-type: none"> • Malá zahrada pro rekreaci, i pro menší pěstování bylinek • Výška oplocení zahrady mezi sousedy 1,8m. Buď plné oplocení v celé délce nebo částečné (plné v místě terasy)
Sdílené prostory <ul style="list-style-type: none"> • Sdílený vnitroblok (dětské hřiště, posezení, venkovní gril, komunitní zahrada, volnočasová místnost) propojený s individuálními zahradami townhousů brankou. Ploty jsou nízké a transparentní. Propojení může být i bez plotu, vyznačené pouze symbolicky • Možnost sdílení vlastní zahrady s ostatními sousedy v rámci obytného bloku • Absence parkování, blízkost zastávky MHD, parkování může být i sdílené • Možnost sdílet prostor na poštovní schránky • Sdílení prostoru pro komunální odpad 	Sdílené prostory <ul style="list-style-type: none"> • Sdílený vnitroblok (dětské hřiště, posezení, venkovní gril, volnočasová místnost) propojený s individuálními zahradami townhousů brankou. Ploty jsou vysoké (1,8 m) a transparentní • Možnost sdílené vlastní zahrady v rámci jednoho townhousu, nikoli v rámci celého bloku • Sdílené parkování poblíž domu (na ulici před townhousy nebo centrálně na vymezeném společném místě) • Poštovní schránka umístěná na vlastním pozemku (na fasádě domu nebo samostatně stojící na předzahrádce) • Sdílení prostoru pro komunální odpad

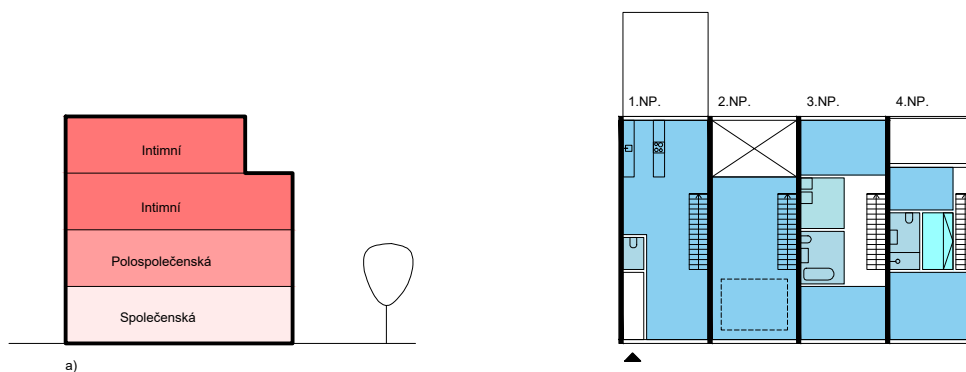
Typologie townhousu v závislosti na zónování

Následující schémata ukazují, jak se typologie townhousu proměňuje v návaznosti na zónování townhousu o dané velikosti vhodné pro české prostředí popsané již výše. Nejedná se o návrh jednotlivých townhousů, ale ukázkou možností dispozičního uspořádání a vertikální organizace na základě požadavků potenciální cílové skupiny rezidentů vyplývajících z výzkumu. Ukázalo se, že je pro rezidenty na prvním místě samotná vertikální organizace townhousu.

Níže představené varianty ukazují townhouse s jednou obytnou místností umístěnou na celou šířku domu. Z výzkumu vyplývá, že rezidenti nechtějí vedle sebe řadit více obytných místností, ale chtějí mít umístěnou vždy jen jednu místnost k fasádě. Uvedené varianty jsou výsledkem požadavků potenciální cílové skupiny rezidentů, které jsou ilustrovány v jednotlivých půdorysných schématech podlaží. Společenská zóna obsahuje obývací pokoj, kuchyni a jídelnu v rámci jednoho prostoru. Jedná se o hlavní obytný prostor domácnosti, který je umístěn přes celé podlaží. Uspořádání tohoto prostoru je schematické a závisí především na požadavcích rezidentů, jaký prostor (obývací pokoj, kuchyni či jídelnu) chtějí mít v návaznosti na zahradu. Polospolečenská zóna obsahuje vedlejší obytný prostor, do kterého je možné si zvát už jen vybrané přátele. Tento vedlejší obytný prostor přejímá některé funkce ze soukromých pokojů. Může se jednat o hernu dětí, pracovní prostor, pánský či dámský budoár, knihovnu či jiné prostory dle individuálních požadavků rezidentů. Tato zóna může zabírat celé podlaží s možností budoucího umístění pokoje pro hosty. V případě že vedlejší obytný prostor nezabírá celé podlaží je ve stejném podlaží umístěn samostatný pokoj pro hosty. Intimní zóny zahrnují dětské pokoje a ložnice. Dětské pokoje jsou umístěny v rámci stejného podlaží, které kromě obytných místností obsahují koupelnu s vanou a technickou místností s pračkou a sušičkou. Druhé patro intimní

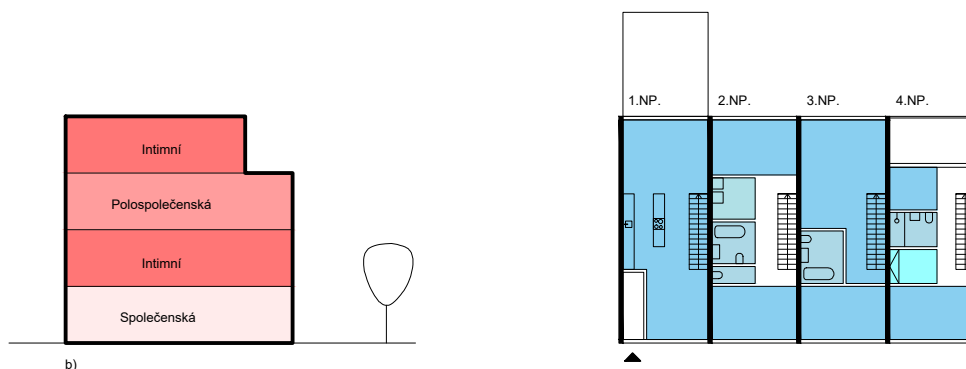
zóny je vymezeno rodičům. Obsahuje hlavní ložnici s manželskou postelí, samostatnou šatnu, koupelnu se sprchovým koutem a menším obytným prostorem. Všechny varianty mají v nejvyšším podlaží umístěnou terasu orientovanou směrem do zahrady.

Varianta a) ukazuje nejběžnější uspořádání a organizaci townhousu. Kde se společenská zóna nachází v přízemí v návaznosti na prostor zahrady. Nad ní se o patro výše nachází polospolečenská zóna. Obě zóny jsou mezi sebou vizuálně propojené, kde prostor v přízemí směrem do zahrady je převýšený přes dvě podlaží. V posledních dvou patrech se nachází zóna intimní.



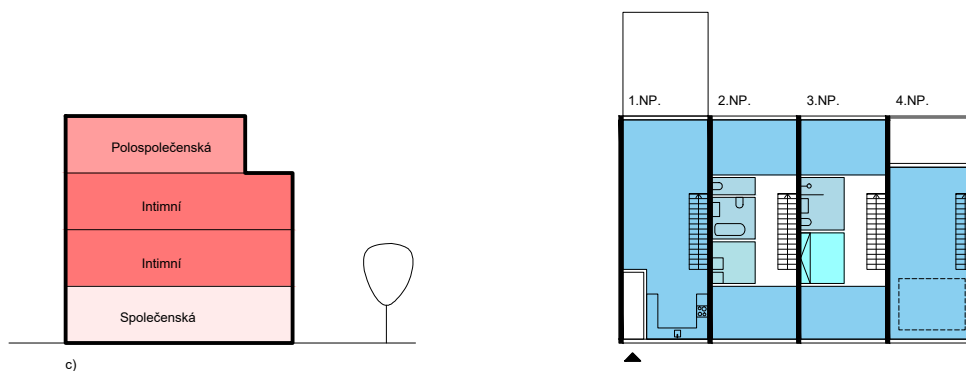
Obr. 278 Zónování townhousu – varianta a (Zdroj: autor Erik Petrus)

Varianta b) ukazuje uspořádání, kde se polospolečenská zóna nachází ve třetím podlaží. V tomto případě, už není vertikálně propojena s hlavním obytným prostorem a funguje samostatně. Společenská zóna se nachází v přízemí. Intimní zóna s dětskými pokoji se v této variantě nachází mezi polospolečenskou zónou a společenskou a jsou tak blíže hlavnímu obytnému prostoru, ale zároveň dále od hlavní ložnice. Hlavní ložnice se v této variantě nachází v posledním podlaží.



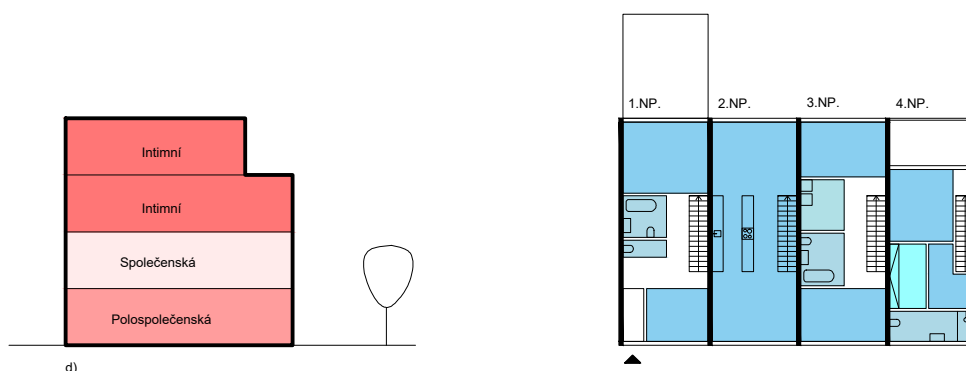
Obr. 279 Zónování townhousu – varianta b (Zdroj: autor Erik Petrus)

Varianta c) ukazuje uspořádání, kde se polospolečenská zóna nachází v nejvyšším podlaží v návaznosti na venkovní terasu. Intimní zóna s dětskými pokoji a hlavní ložnicí se nachází mezi touto zónou a společenskou zónou. Ložnice v tomto případě nemá soukromou terasu a nachází se o patro níže pod vedlejším obytným prostorem. Na stejném podlaží s hlavní ložnicí může být umístěný další dětský pokoj určený pro menší dítě, popřípadě pokoj pro hosty.



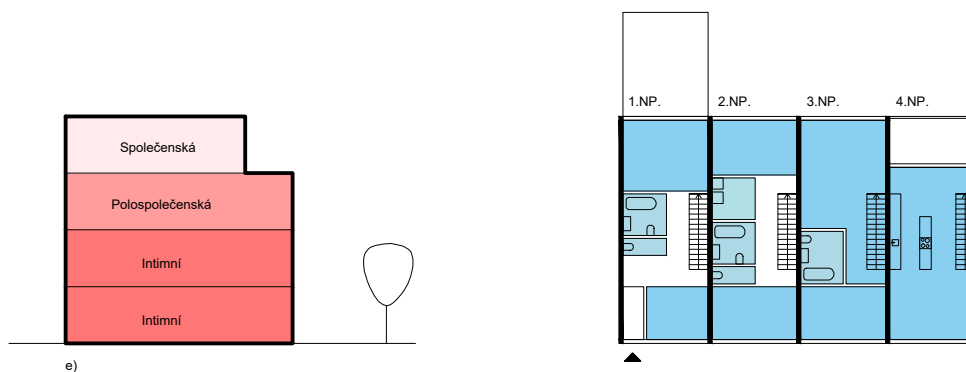
Obr. 280 Zónování townhousu – varianta c (Zdroj: autor Erik Petrus)

Varianta d) ukazuje možnost uspořádání, kde se společenská zóna s hlavním obytným prostorem dostává do druhého podlaží, v důsledku toho, že je v přízemí směrem do ulice umístěná samostatná kancelář. Tato varianta ukazuje možnost samostatné kanceláře. V tomto místě může být umístěná popřípadě i komerce přístupná z veřejného prostoru ulice. Přízemí townhousu obsahuje polospolečenskou zónu, která má přímé propojení se zahradou. Společenská zóna ve druhém podlaží může být se zahradou propojena pomocí venkovního schodiště. Intimní zóna s pokoji se nachází v posledních dvou podlažích.



Obr. 281 Zónování townhousu – varianta d (Zdroj: autor Erik Petrus)

Varianta e) ukazuje inverzní organizaci oproti variantě a), kde je společenská zóna s hlavním obytným prostorem umístěná v nejvyšší podlaží s přístupem na terasu. Tato situace může nastat například v případě minimální plochy zahrady nebo díky hezkému výhledu z nejvyšší podlaží. Polospolečenská zóna je umístěná o patro níže. Intimní zóna se nachází na prvních dvou podlažích, kde hlavní ložnice s pokojem pro hosty je umístěná v přízemí a dětské pokoje se nacházejí v prvním podlaží.



Obr. 282 Zónování townhousu – varianta e (Zdroj: autor Erik Petrus)

6

ZÁVĚR

6. ZÁVĚR

Cíle práce

Hlavním cílem disertační práce bylo prověřit aplikovatelnost zahraniční typologie townhousů do prostředí České republiky. A to na základě analýzy charakteristiky současných townhousů ve světě a požadavků potenciální cílové skupiny rezidentů a zkušeností odborníků v českém prostředí.

Naplnění cílů

Tyto předem stanovené cíle byly v předložené disertační práci naplněny. Práce představila komplexní výzkum tohoto tématu. Na základě současného stavu problematiky byl sestaven výzkumný rámec práce, který práci rozdělil na dvě zkoumané části. Ty vedly k výslednému prověření, zda je možné v současné době aplikovat townhousy do české prostředí.

Analýzou současných townhousů se ukázalo, že se v zahraničí jedná o nejběžnější rodinný dům v městském prostředí. A to buď v kompaktním městském typu zástavby, městském typu nebo v rozvolněném městském typu zástavby. Ukázalo se, že jsou townhousy kombinovány vždy s jinou typologií a k jejich výstavbě dochází buď v nových rezidenčních čtvrtích nebo implementací do stávající zástavby, například do proluk.

Analýzou českého prostředí z pohledu potenciální cílové skupiny rezidentů se ukázalo, že je poměrně velký zájem potenciálních rezidentů o bydlení v townhousech. Rovněž odborníci poukázali na to, že výstavba townhousů v českém prostředí může přinést pro města udržitelné prostředí, a to z hlediska ekonomického, sociálního a životního.

Přínos disertační práce

Přínos předložené disertační práce nabízí prověření zahraniční typologie zacílené na české prostředí, které podle dosavadních znalostí nebylo doposud v českém prostředí zpracováno. V zahraničí patří townhousy k individuálním formám bydlení, jež jsou součástí rezidenčních oblastí, které jsou kombinovány s jinými typologiemi za účelem vytvoření udržitelného a pestrého městského prostředí, z hlediska jak sociálního, tak i environmentálního. Typologická rozmanitost v zahraničí uspokojuje potřeby širokého spektra rezidentů. V českém prostředí se townhousy v portfoliu rodinných domů příliš neobjeví. Což bylo jedním z důvodů výzkumu této disertační práce.

V současné době v České republice převládá bydlení v rodinných domech. Ve výzkumu se ukázalo, že je veliká poptávka po vlastním bydlení v individuální formě osobního vlastnictví. Rovněž disertační práce prověřila, že je zájem o typologii townhousů mezi potenciálními rezidenty. V předložené práci se podařilo nalézt potenciální cílovou skupinu rezidentů, která by chtěla bydlet v novodobém townhousu. Neboť by tato typologie naplnila jejich sen o bydlení ve vlastním rodinném domě přímo ve městě. Díky současné situaci, kdy v českém prostředí nedochází k výstavbě townhousů, jsou rezidenti nuceni si pořídit vlastní rodinný dům za městem a do města dojíždět.

V českém prostředí jsou townhousy známy v podobě historických měšťanských domů. V rámci novodobého townhousu v českém prostředí, by se z historického hlediska nejednalo o navázání na typologii měšťanského domu a jeho formu, ale jednalo by se především o navázání na tradici městského bydlení v individuálním domě, s ohledem na současné požadavky spojené s bydlením a jeho významem v rámci města. Jak se ukázalo, městské bydlení v individuální podobě má v české historii dlouholetou tradici. Historický přehled je dokladem toho, že městská forma bydlení byla v minulosti nejběžnější formou individuálního bydlení.

To, z čeho si můžeme vzít příklad a inspiraci z měšťanského domu pro návrh novodobého townhousu zacíleného na prostředí České republiky, je právě jeho poloha ve městě a společenský kontext v rámci města. Kromě rodinného individuálního bydlení ve městě a historickou charakteristikou měšťanských domů se můžeme inspirovat v návrhu také malým měřítkem těchto domů. Novodobý townhouse lze snáze adaptovat do stávajícího historického prostředí České republiky. Specifické místní charakteristiky měšťanských domů, které vytvářejí *genius loci*, jsou velkou

hodnotou pro český kontext a mohou být přeneseny do novodobých townhousů.²⁹⁰

Výstavba townhousů má pro české prostředí řadu výhod nejen pro své potenciální rezidenty, ale převážně pro samotná města. Výstavbou townhousů v českém prostředí by se nejednalo o novou typologii, neboť jsou townhousy historicky známé v podobě měšťanských domů. Novodobé townhousy by mohly pro město představovat oživení městského rodinného bydlení a poskytnout možnost bydlení ve vlastním domě na vlastním pozemku se všemi výhodami co město svým rezidentům nabízí. Výstavba townhousů může posloužit jako jeden z nástrojů návratu individuálního bydlení zpět do města a snížit tak rozpínání města do volné krajiny, neboť jak se ukázalo, v českém prostředí stále převládá suburbanizace spojená s výstavbou rodinných domů okolo velkých měst, které mají za důsledek řadu problémů.

Klíčová doporučení v české právní legislativě

Z práce mimo jiné vyplynulo, že výstavbě townhousů v českém prostředí brání především právní legislativa, která neumožňuje realizaci jiných forem bydlení, jaké jsou známé v západních evropských zemích. Definice rodinného domu umožňuje výstavbu domů pouze do dvou nadzemních podlaží s podkrovím. Úprava definice rodinného domu je komplikovaná, protože je obsažena v mnoha jiných zákonech. V současné době musí být townhouse zkolaudovaný jako bytový dům. To však nese řadu komplikací při návrhu a následném projektování v rámci jeho definice a související právní legislativy.

Townhouse je rodinný dům, na úzké parcele, ve kterém je nutné řešit prostory efektivně vzhledem k omezenému prostoru. Požadavky na rozměry vnitřních prostorů jsou u bytového domu větší oproti rodinnému domu, například v šířce schodiště, které výrazně zmenšuje prostory umístěné vedle něho.

Dalším problémem je parkování, které je nutné zajistit na vlastním pozemku. Není tedy možné realizovat úzké townhousy. Prostor parkování ubírá prostor zahrady nebo vnitřního prostoru v přízemí.

U townhousů je důležitý vztah vůči veřejnému prostoru. Česká legislativa tento vztah neumožňuje, neboť zamezuje kontakt obytné místnosti v přízemí s veřejným prostorem. Splněním požadavku umístěním okna s parapetem do výšky 900 mm je tedy nutné zasunutí uliční fasády 3 metry od veřejného prostoru. To má však negativní dopad na rozvolnění zástavby.

Díky své hloubce townhousu je problém rovněž s jeho prosluněním. Dalším problémem je umístění townhousů do stávajícího zastavěného prostředí a dodržení požadovaných odstupů od okolní zástavby.

Pro usnadnění realizaci townhousů by bylo potřeba upravit českou právní legislativu. Umožnit rodinným domům v městském prostředí stanovit vyšší podlažnost. Legislativu je potřeba upravit komplexně, nikoli jen některé vybrané části.

Z těchto výše popsaných problémů, disertační práce uvádí několik klíčových doporučení k úpravě v české právní legislativě:

1. A to zejména v definici:

Zavedením nové definice townhousu – „*townhouse je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místnosti a prostorů určena k bydlení; townhouse může mít nejvýše tři samostatné byty, nejméně tři nadzemní a nejvýše pět nadzemních podlaží včetně podkroví a jedno podzemní podlaží*“,

nebo

Doplnění současné definice rodinného domu, která je uvedena ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, **dodatkem** – „*rodinný dům, (...); v případě městského prostředí je možné stanovit podlažnost rodinného domu nejvýše do pěti nadzemních podlaží včetně podkroví*“.

²⁹⁰ PETRUS, Erik. A Burgher's House as a Prototype of a Modern Townhouse. In: ČERNÁ, A. a H. HEXNEROVÁ, eds. *Architecture and Sustainable Development 20*. Konference doktorského studijního programu Architektura a stavitelství 2020: Architektura a udržitelný rozvoj 20, Thákurova 7, Praha 6, 2020-10-02/2020-10-03. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. s. 66-73. ISBN 978-80-01-06770-3. Dostupné z: <https://www.aur-konference.cz/>

2. Požadavky na parkování

V rámci Pražských stavebních předpisů by bylo vhodné v mapě zón, určenou pro stanovení počtu parkovacích stání, také zahrnout oblasti, u kterých by byl stanoven počet vázaných a návštěvnických stání roven 0. Jedná se se hlavně o městské prostředí, kde by bylo možné townhousy integrovat do stávající zástavby jako je například historické centrum Prahy, čtvrtí Vinohrady a jiné. Dále by se mohlo jednat o nově vzniklou zástavbu, nacházející se v docházkové vzdálenosti zastávky městské hromadné dopravy (zejména stanice metra, železnice apod.). V případě umožnění zřídit stavební předpisy ostatním městům v České republice, obdobně jako má Hlavní město Praha, by mohl být uplatněn tentýž princip.

U měst, která by neměla své vlastní stavební předpisy je dále vhodné upravit prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu a stanovit tak u townhousů nulový počet parkování, které by splnily v centru města nebo jeho vnitřní periferii například požadavek koeficientu KZP = 0,60 – 1 a zároveň docházkovou vzdálenost na městskou veřejnou dopravu. V případě implementace townhousů do proluk historické zástavby a dodržení docházkové vzdálenosti by rovněž mohl být uplatněn nulový počet parkovacích stání.

V případě společně řešeného celku townhousů by bylo vhodné umožnit parkování v uličním prostranství nebo na vymezeném společném parkovišti, a to bez požadavku parkovacího stání v rámci jednotlivých pozemků townhousů. V případě, že nejsou townhousy řešeny jako celek by mělo být umožněno parkování mimo pozemek townhousu, za předpokladu, že rezident doloží místo jeho vázaného stání. Celkově by u townhousů měl být zrušen požadavek dvou parkovacích stání, z něhož jedno stání je vyhrazeno jako vázané a druhé jako návštěvnické. U lokalit, které by nestanovovaly nulový požadavek parkování, by na jeden townhouse mělo být stanoveno maximálně jedno parkovací stání, které by sloužilo jako vázané a návštěvnické dohromady.

3. Odstup staveb

U české státní normy 73 4301 - Obytné budovy, by bylo vhodné u townhousů vypustit požadavek výšky parapetu 1,8 metrů nad chodníkem u obytné místnosti nacházející se v přízemí směrem do ulice. Vypuštěním tohoto požadavku by bylo možné realizovat townhousy umístěné přímo na uliční čáře, které by mohly mít umístěnou obytnou místnost v přízemí, což by vedlo k eliminování rozvolnění zástavby.

4. Proslunění

U townhousů, popřípadě u vyšších městských rodinných domů, splňujících požadavek podlažnost do pěti nadzemních podlaží včetně podkroví, bylo by vhodné vypustit požadavek na proslunění. V zásadě by se jednalo o stejný princip, jaký je uveden v Pražských stavebních předpisech, které tento požadavek na území Prahy zrušili.

Podnět k dalšímu výzkumu

Výsledky této disertační práce mohou přispět jako podnět k dalším výzkumům zabývajícím se tematikou townhousů. V českém prostředí se může jednat zejména o výzkum právních forem skupinové výstavby townhousů v rámci celého investičního procesu výstavby. V disertační práci ukázalo, že potenciální rezidenti by měli zájem o tuto skupinovou výstavbu, ale jelikož není tato forma v českém prostředí příliš známá, bylo by vhodné ji podrobně prozkoumat.

7

**LITERATURA
A ZDROJE**

7. LITERATURA A ZDROJE

BOUMOVÁ, Irena, Ladislav KÁŽMÉR, Martin LUX, et al. *Sociální bydlení: Příprava projektů (certifikovaná metodika)*. 2017. Praha: Fakulta architektury ČVUT.

CAJA, Michele. Berlin on the water: Oberhavel and Rummelsburger Bucht. *Portus Plus. Rete*, 2011, (2). ISSN 2039-6422.

CAJA, Michele. Dalla Urban villa alla Townhouse. Progetti recenti di residenza a Berlino. In: *QA*. 2008, s. 330-333.

CAJA, Michele. Order and Disorder in the Contemporary City. *EdA Esempi di Architettura*. 2018, 2. ISSN 2035-7982.

CAJA, Michele. Typological surveys on the historic city. Actuality of Townhouse. *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment*. 2016, 12, 95-102. Dostupné z: doi:10.13128/Techne-19340

CÁPAL, Jiří. Reziidenční trh. In: *Trend Report 2017*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2017, s. 28-33. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2017/10/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf

Cenová mapa [online]. [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.cz/>

CITY OF BRAMPTON. *Transit-Supportive Townhouse: Design Guidelines*. Brampton: City of Brampton, 2015.

CITY OF COPENHAGEN. *Copenhagen city of Architecture: The architecture policy of the city of Copenhagen*. 2010. City of Copenhagen 2010: Technical and Environmental Administration.

CITY OF GUELPH. *Section 3.0 Built Form Standards: Downtown Streetscape Manual & Built Form Standards*. Guelph, 2014. Dostupné také z: https://guelph.ca/wp-content/uploads/Streetscape_Section_3.pdf

CITY OF MISSISSAUGA, PLANNING AND BUILDING DEPARTMENT, DEVELOPMENT AND DESIGN DIVISION. *Back to Back and Stacked Townhouses: Urban Design Guidelines*. Mississauga, 2018. Dostupné také z: https://www7.mississauga.ca/documents/Business/02_Back_to_Back_and_Stacked_Townhouses_UDG_20180515.pdf

CITY OF NEW ORLEANS HDLC. *Building Types and Architectural Styles: Design guidelines*. New Orleans, 2011. Dostupné také z: <https://www.nola.gov/nola/media/HDLC/Guidelines/03-TypesStyles.pdf>

CITY OF REGINA. *Infill Housing Guidelines*. Regina, 2017. Dostupné také z: <https://www.regina.ca/export/sites/Regina.ca/business-development/land-property-development/.galleries/pdfs/Planning/Infill-Housing-Guidelines.pdf>

CITY OF TORONTO. *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines: Urban Design Guidelines*. Toronto, 2018. Dostupné také z: <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2018/05/7f47-city-planning-townhouse-low-rise-apartment-guidelines-2018.pdf>

CITY OF TORONTO. *Infill Townhouses: Toronto Urban Design Guidelines*. Toronto, 2003. Dostupné také z: <https://www.scribd.com/document/44337865/Toronto-Townhouse-Guideline#download>

CITY OF VICTORIA. *Fairfield Neighbourhood Plan*. Victoria, 2019.

COUSINS, Matthew. *Design Quality in New Housing: Learning from the Netherlands*. 1. Londýn: Taylor & Francis Group, 2008. ISBN 978-0415447706.

CUŘINOVÁ, Petra. Bytová výstavba v roce 2018. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2019, 9(04), 22-23. ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

CUŘINOVÁ, Petra. Bytová výstavba v roce 2019. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2020, 10(04), 25-27. ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

CUŘINOVÁ, Petra. Jak se daří stavebnictví. In: *Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0

- ČERMÁK, Miroslav. Měšťanská kultura Olomouce v době baroka. *Olomoucké baroko*. Výtvarná kultura let 1620-1780. Historie a kultura. Muzeum umění (Olomouc). Olomouc, 2011, s. 160-179. ISBN 978-80-87149-39-3.
- ČSN 73 4130. *Schodiště a šikmé rampy: Základní požadavky*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2010.
- ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2004.
- ČSN 73 6110. *Projektování místních komunikací*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2006.
- DULLA, Matúš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.
- ELLILÄ, Emilia. *Herenhuisesta kaupunkitaloksi – Tutkielma alankomaalaisen townhouse-talotyyppin soveltamisesta Suomeen: From herenhuis to kaupunkitalo – A study of applying Dutch townhouse typology to Finland*. 2017. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/15513>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.
- FEIX, Jiří. Financování rezidenčních nemovitostí. In: *Trend Report 2020*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020, s. 66-71. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf
- FITZPATRICK, Roderick Dudley Wayne. *Townhouse design characteristics and residential satisfaction*. 1980. Diplomová práce. The University of British Columbia.
- FRANK, Susanne. Inner-City Suburbanization – no Contradiction in Terms. Middle-Class Family Enclaves are Spreading in the Cities. *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning*. 2018, **76**(2), 123-132. ISSN 1869-4179. Dostupné z: doi:10.1007/s13147-016-0444-1
- FRIEDMAN, Avi a Robyn WHITWHAM. Design principals of narrow townhouse; for affordability and adaptability. *Open House International*. 2012, **37**(3), 6-15.
- FRIEDMAN, Avi. Circulation and open space in affordable townhouse communities. *Open House International*. 2013, **38**(2), 6-15. ISSN 0168-2601.
- FRIEDMAN, Avi. Principles of Sustainable Dwellings and Community Design. In: *The Handbook of Design for Sustainability*. Bloomsbury Academic, 2013, s. 223–236. Dostupné z: doi:10.5040/9781474294102
- FRIEDMAN, Avi. Sustainable Residential Design Concepts. In: *Fundamentals of Sustainable Dwellings*. Island Press/ Center for Resource Economics, 2012, s. 31-47. Dostupné z: doi:https://doi.org/10.5822/978-1-61091-211-2_3
- FRIEDMAN, Avi. The Evolution of Façades and Interior Layouts of Narrow-Front Townhouses. *VITRUVIO - International Journal of Architectural Technology and Sustainability*. 2018, **3**(1). Dostupné z: doi:10.4995/vitruvio-ijats.2018.10023
- FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.
- GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012. ISBN 978-80-260-2080-6.
- GOMEZ, Juan D., Afamia ELNAKAT, Marzieh JAFARY a Martha WRIGHT. A Data Analytics Study on Building Characteristics Impacting Energy Consumption in Single-Family Attached Homes. *Open Journal of Energy Efficiency*. 2016, **5**(4), 121-134. ISSN 2169-2645. Dostupné z: doi:10.4236/ojee.2016.54011
- HAAS, Felix. *Vývoj architektury a umění v novověku: určeno pro posl. fak. architektury*. 6., nezm. vyd. Praha: SNTL, 1983.
- HANIČÁK, Ondřej. *Renesanční domy moravsko-slezského pomezí: příspěvek k poznání typologie a formálních aspektů měšťanské obytné architektury 16. a 17. století*. Opava: Slezské zemské muzeum, 2015. ISBN 978-80-87789-27-8.
- HASU, Eija. Governing domestic space: Townhouse-related living, gardens and the home-making process in Finland. *Proceedings of the Annual Architectural Research Symposium in Finland*, 86-103. 2014
- HNILÍČKA, Pavel, 2012. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů: urbanismus do kapsy*. 2., dopl. vyd. Brno: Host. ISBN 978-80-7294-592-4.

HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

HRŮŽA, Jiří. *Česká města*. Praha: Nakladatelství československých výtvarných umělců, 1960.

HUTTUNEN, Hannu, Eija HASU, Jukka HIRVONEN, Anne TERVO a Tina ULLRICH. *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*. Helsinki: Aalto University School of Arts, Design and Architecture, Department of Architecture, 2016. ISBN 978-952-60-7113-8. Dostupné také z: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7113-8>

HUTTUNEN, Hannu, Emma BLOMQVIST, Emilia ELLILÄ, et al. *The Finnish Townhouse as a home. Starting points and interpretations: Habitat Components - Townhouse. Final report*. Helsinki: Aalto University, 2016. ISBN 978-952-60-7122-0. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/30185>

KIBIC, Karel. *Dějiny architektury III: architektura renesanční a barokní*. Vyd. 2. přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1999. ISBN 80-010-1903-9.

KINNIS, R. *Small-lot single family infill housing, City of Victoria: Report prepared for the Federation of Canadian Municipalities, Canadian Home Builders's Association, Canadian Housing and Renewal Association and Canada Mortgage and Housing Corporation*. Ottawa: Federation of Canadian Municipalities, 1997.

KLAJMON, Igor. Suburbanizace – pohled developera. In: *Urbanismus a územní rozvoj: Sborník ze semináře AUÚP, Beroun – 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 978-80-87318-03-4.

KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

KOCH, Wilfried. *Evropská architektura: encyklopedie evropské architektury od antiky po současnost*. Praha: Ikar, 1998. ISBN 80-7202-388-8.

KYNČL, Jakub. *Bydlení ve městě: Living in the city*. Brno: ERA group, 2005. ISBN 80-736-6039-3.

LINDEROVÁ, Ivica, Petr SCHOLZ a Michal MUNDUCH. *Úvod do metodiky výzkumu*. 1. Jihlava: Vysoká škola polytechnická Jihlava, 2016. ISBN 978-80-88064-23-7.

LUKAVCOVÁ, Silvie. Technická vybavenost nově dokončených bytů se stále zlepšuje. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2019, 9(04), 24-26. ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

MÁJEK, Jan. *Kompaktní formy bydlení*. Brno, 2012. Disertační práce. Fakulta architektury, Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Dagmar Glosová.

MAZÁČEK, David, Matěj HRUBÝ, Jiří PÁCAL, Marcel COURAL a Prokop SVOBODA. Rezidenční trh. In: *Trend Report 2020*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020, s. 26-39. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf

MENCL, Václav. Měšťanský dům českého středověku. In: *Zprávy památkové péče*. 1953, 13(6), s. 161-192.

Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Praha: MHMP Sekce Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2002.

MICHALIK, Věslav. Dolní Břežany – jak mlýnici suburbanizace ovlivnit. In: *Suburbanizace: Sborník ze semináře AUÚP, Beroun – 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 978-80-87318-03-4.

MÍCHALOVÁ, Zdeňka. *Měšťané a výtvarné umění ve vrchnostenských městech na počátku raného novověku: Případ Telče a Slavonic v 16. století*. Brno, 2016. Disertační práce. Filozofická fakulta Masarykovy univerzity. Vedoucí práce Ondřej Jakubec.

MOCO VÁ, Alena. Suburbanizace a systém veřejných prostorů. In: *Urbanismus a územní rozvoj: Sborník ze semináře AUÚP, Beroun – 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 978-80-87318-03-4.

MORAVEC, Štěpán. Jak se u nás bydlí. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2020, 10(04), 22-24. ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

- MÜLLER, Jan. Změny a trendy ve vývoji osídlení po roce 1990. In: *Urbanismus a územní rozvoj: Sborník ze semináře AUÚP, Beroun – 2008*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009. ISBN 978-80-87318-03-4.
- OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*. 2003, **39**(2), 235-253. Dostupné z: doi:10.13060/00380288.2003.39.2.06
- PALAIOLOGOU, Garyfalia a Laura VAUGHAN. The manhattan row house as an exemplar of urban adaptability: 1874-2011. In: *New Urban Configurations*. 2014, s. 347-353. Dostupné z: doi:10.3233/978-1-61499-365-0-353
- PALAIOLOGOU, Garyfalia, Sam GRIFFITHS a Laura VAUGHAN. Reclaiming the virtual community for spatial cultures: Functional generality and cultural specificity at the interface of building and street. *The Journal of Space Syntax*. 2016, **7**(1), 25-54. ISSN 2044-7507.
- Penize.cz: *Kalkulačka: Maximální výše hypotéky po omezení ČNB* [online]. [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/kalkulacky/max-vyse-hypoteky#max-hypoteka>
- PETRUS, Erik. A Burgher's House as a Prototype of a Modern Townhouse. In: ČERNÁ, A. a H. HEXNEROVÁ, eds. *Architecture and Sustainable Development 20*. Konference doktorského studijního programu Architektura a stavitelství 2020: Architektura a udržitelný rozvoj 20, Thákurova 7, Praha 6, 2020-10-02/2020-10-03. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. s. 66-73. ISBN 978-80-01-06770-3. Dostupné z: <https://www.aur-konference.cz/>
- PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: doi:10.13164/phd.fa2020.2
- PETRUS, Erik. Townhouse v českém prostředí z pohledu cílové skupiny rezidentů. In: KUBCOVÁ, J. a L. DOBRUCKÁ, eds. *reVize Typologie 2020 - Provozní vyhodnocení*. Fakulta architektury ČVUT v Praze, 2020-09-7. Praha: ČVUT. Fakulta architektury, 2020. s. 45-56. ISBN 978-80-01-06828-1. Dostupné z: <https://www.revizetypologie.cz/>
- PFEIFER, Günter a Per BRAUNECK. *Row houses: a Housing typology*. Basel: Birkhäuser, 2008. ISBN 978-3-7643-7838-7.
- Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*. Praha: IPR, 2018.
- RADOVÁ-ŠTIKOVÁ, Milada a Milena HAUSEROVÁ. Síňový dům. In: *Archeologia historica*. 1992, **17**(1), s. 99-113. ISSN 2336-4386.
- RYKL, Michael. *Metodika dokumentace městských domů: certifikovaná metodika*. Ústí nad Labem: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, 2015. Odborné a metodické publikace (Národní památkový ústav). ISBN 978-80-85036-60-2.
- SADIL, Jan. Financování rezidenčních nemovitostí. In: *Trend Report 2017*. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitost, 2017, s. 92-95. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2017/10/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf
- STAŇKOVÁ, Jaroslava a Svatopluk VODĚRA. *Praha gotická a barokní*. Praha: Academia, 2001. ISBN 80-200-0866-7.
- STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.
- STIMMANN, Hans. *Construction and Design Manual Townhouses*. Berlin: DOM publishers, 2011. ISBN 978-3-86922-144-1.
- SÝKORA, Luděk. Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*. 2003, **39**(2), 55-71. Dostupné z: doi:10.13060/00380288.2003.39.2.05
- TERVO, Anne a Eija HASU. Playing with Townhouses – a Design-Based Research Method for Housing Studies. *Architectural Research in Finland*. 2017/12, **1**(1), 120-133. ISSN 2489-6799.
- ULLRICH, Tina. *Townhouse Bürgerhaus Stadthaus - Saksalainen kytketty kaupunkientalo inspiraation lähteenä - Tutkimus saksalaisen Bürgerhaus-talon perinteestä nykypäivän townhouse-talon rakentamisen arkeen: German townhouse as a source of inspiration – A study from the traditional Bürgerhaus to present-day townhouse building*. 2014. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/15514>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.
- UTRIAINEN, Jaakko. *Iso-Britannia esikuvana tulevaisuuden kaupunkientalolle: United Kingdom as an exemplar for*

future townhouse. 2016. Dostupné také z: <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/20807>. Diplomová práce. Aalto University. Vedoucí práce Hannu Huttunen.

VERMA, Ira a Eija HASU. A Townhouse for life. *Architectural Research in Finland*. 2017/12/17, **1**(1), 134-148. ISSN 2489-6799. Dostupné také z: <https://journal.fi/architecturalresearchfinland/issue/view/Architectural%20Research%20in%20Finland%20vol%201>

VOJTÍŠEK, Petr. *Výzkumné metody: Metody a techniky výzkumu a jejich aplikace v absolventských pracích vyšších odborných škol*. Praha: Vyšší odborná škola sociálně právní, 2012. ISBN 978-80-905109-3-7.

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. In: *Sbírka zákonů*. 2009, 81/2009.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů*. 2006, 163/2006.

Výpočet orientačních nákladů na zděnou stavbu (on-line). *SCI-Data* [online]. [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <http://kalkulacka.sci-data.cz>

WASSENBERG, Frank. *Large Housing Estates: Ideas, Rise, Fall and Recovery: The Bijlmermeer and beyond*. TU Delft, Architecture and the Built Environment, 2013.

ZÁBOJNÍKOVÁ, Karolína. Nájemní bydlení je rozšířeno mezi chudšími domácnostmi. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2019, **9**(04), 20-21. ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel). In: *Sbírka zákonů*. 2000, 39/2000.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. In: *Sbírka zákonů*. 2004, 78/2004.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. In: *Sbírka zákonů*. 1992, 117/1992.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 2012, 33/2012.

Zdroj obrázků

Obr. 1, 24, 26, 28, 29, 32, 35, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 86, 87, 88, 90, 91, 93, 98, 102, 103, 109, 153, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 185, 186, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319: Vytvořeno autorem – Erik Petrus

Obr. 2, 5, 7, 8, 11, 13: DULLA, Matúš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.

Obr. 3, 4: HRŮZA, Jiří. *Česká města*. Praha: Nakladatelství československých výtvarných umělců, 1960.

Obr. 6, 12: HOFFMANN, František. *Středověké město v Čechách a na Moravě*. Vyd. 1., (Celkově 2., rozš. a upr.). Praha: NLN, Nakladatelství Lidové noviny, 2009. Česká historie. ISBN 978-80-7106-543-2.

Obr. 9, 10: BRUNECKÝ, Petr. *Dějiny a bydlení*. 1. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2003. ISBN 80-7157-677-8.

Obr. 14: STAŇKOVÁ, Jaroslava a Svatopluk VODĚRA. *Praha gotická a barokní*. Praha: Academia, 2001. ISBN 80-200-0866-7.

Obr. 15, 16, 17, 18: HAAS, Felix. *Vývoj architektury a umění v novověku: určeno pro posl. fak. architektury*. 6., nezm. vyd. Praha: SNTL, 1983.

Obr. 19, 20: Dům U Černého psa v Olomouci. *Wikiwand.com* [online]. [cit. 2020-5-9]. Dostupné z: https://www.wikiwand.com/cs/D%C5%AFm_U_%C4%8Cern%C3%A9ho_psa_v_Olomouci

Obr. 21: KUTÁ, Dagmar. *Využitelnost a prostorová efektivita domovního vybavení panelových domů v kontextu zvýšení uživatelského komfortu*. 2017. Disertační práce. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava. Fakulta stavební. Vedoucí práce Jan Česelský.

Obr. 22: H2K4. Městský dům Michalská 29/7, Litoměřice-Město. *Cs.m.wikipedia.org* [online]. 2010 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Soubor:Litom%C4%9B%C5%99ice,_Michalsk%C3%A1_%C4%8Dp.29.JPG

Obr. 23, 24: PETRUS, Erik. A Burgher's House as a Prototype of a Modern Townhouse. In: ČERNÁ, A. a H. HEXNEROVÁ, eds. *Architecture and Sustainable Development 20*. Konference doktorského studijního programu Architektura a stavitelství 2020: Architektura a udržitelný rozvoj 20, Thákurova 7, Praha 6, 2020-10-02/2020-10-03. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. s. 66-73. ISBN 978-80-01-06770-3. Dostupné z: <https://www.aur-konference.cz/>

Obr. 27: Upravená tabulka autorem z – Výpočet orientačních nákladů na zděnou stavbu (on-line). *SCI-Data* [online]. [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <http://kalkulacka.sci-data.cz>

Obr. 30, 39, 40, 45, 50, 53, 56, 57, 58, 61, 62, 63, 73, 76, 81, 92: PETRUS, Erik. Development Plans of Townhouses in the European Context. In: *9th Annual Conference on Architecture and Urbanism 2020*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2020, s. 14–23. ISBN 978-80-214-5903-8. Dostupné z: [doi:10.13164/phd.fa2020.2](https://doi.org/10.13164/phd.fa2020.2)

Obr. 31, 41, 42, 43, 44, 59, 60: KOHOUT, Michal, František ŠTÁFEK, David TICHÝ a Filip TITTL. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87-068-11-3.

Obr. 33: NISHIKAWA, Masao. Lattice / APOLLO Architects & Associates. *Archdaily.com* [online]. 2013 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/396500/lattice-apollo-architects-and-associates>

Obr. 34, 36, 38, 66, 110, 111, 112, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 131, 132, 133, 134, 139, 146, 158, 159: FRIEDMAN, Avi. *Town and terraced housing: for affordability and sustainability*. New York: Routledge, 2012. ISBN 978-020-3804-124.

Obr. 37: KAAAN ARCHITECTEN. Borneo-Sporenburg Amsterdam. *Kaanarchitecten.com* [online]. 2014 [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://kaanarchitecten.com/process/kaan-architecten-borneo-sporenburg-amsterdam-the-netherlands-05/kaan-architecten-borneo-sporenburg-amsterdam-the-netherlands-05-2/>

- Obr. 54, 55:** *Googly mapy* [online]. [cit. 2020-5-21]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>
- Obr. 67, 95, 152, 156:** MENGES, Simon. BIGyard / Zanderroth Architekten. *Archdaily.com* [online]. 2016 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: https://www.archdaily.com/photographer/michael-feser?ad_name=project-specs&ad_medium=single
- Obr. 68, 327:** POLLOK-MORRIS, Allan. South Gardens, Elephant Park. *Landezine-award.com* [online]. [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://landezine-award.com/south-gardens-elephant-park/>
- Obr. 84, 89, 117, 118, 119, 120, 121:** CITY OF TORONTO. *Townhouse and Low-Rise Apartment Guidelines: Urban Design Guidelines*. Toronto, 2018. Dostupné také z: <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2018/05/7f47-city-planning-townhouse-low-rise-apartment-guidelines-2018.pdf>
- Obr. 85:** BLAYLOCK, Cameron. Dumbo Townhouses / Alloy Design. *Archdaily.com* [online]. 2018 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/889815/dumbo-townhouses-alloy-design>
- Obr. 94:** BIGIO, Fred. Amsterdam Borneo-Sporenburg. *Flickr.com* [online]. 2014 [cit. 2018-9-15]. Dostupné z: <https://www.flickr.com/photos/bigiof/15076131332>
- Obr. 96:** BAUMANN, Stephan a Andreas KELLER. Wohnhaus an der Hildapromenade. *Heinze.de* [online]. [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.heinze.de/architekturobjekt/wohnhaus-an-der-hildapromenade/9403572/>
- Obr. 97:** [Elephant Park]. *Onthemarket.com* [online]. [cit. 2019-1-26]. Dostupné z: <https://www.onthemarket.com/details/4040269/>
- Obr. 99:** ZEH, Wolfgang. Über den Beruf, der die Leidenschaft mit sich bringt. *Koelnarchitektur.de* [online]. 2020 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.koelnarchitektur.de/pages/de/news-archive/28430.htm>
- Obr. 100:** DUJARDIN, Filip. Gelukstraat / Dierendonck Blancke Architecten. *Archdaily.com* [online]. 2012 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/216130/gelukstraat-dierendonck-blancke-architecten>
- Obr. 101:** SAMUEL, Defourny. Jonquilles House / Michel Prégardien Architecture. *Archdaily.com* [online]. 2017 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/886113/jonquilles-house-michel-pregardien-architecture>
- Obr. 104, 105, 106:** HUTTUNEN, Hannu, Eija HASU, Jukka HIRVONEN, Anne TERVO a Tina ULLRICH. *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*. Helsinki: Aalto University School of Arts, Design and Architecture, Department of Architecture, 2016. ISBN 978-952-60-7113-8. Dostupné také z: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7113-8>
- Obr. 107:** BURG, Marcel van der. Blue House: BETA office for architecture and the city. *Archdaily.com: foto* [online]. 2018 [cit. 2020-5-9]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/907716/blue-house-beta-office-for-architecture-and-the-city>
- Obr. 108:** BURG, Marcel van der. Wooden House / MAATworks. *Archdaily.com* [online]. 2016 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/798255/wooden-house-maatworks>
- Obr. 113:** PALAIOLOGOU, Garyfalia, Sam GRIFFITHS a Laura VAUGHAN. Reclaiming the virtual community for spatial cultures: Functional generality and cultural specificity at the interface of building and street. *The Journal of Space Syntax*. 2016, 7(1), 25-54. ISSN 2044-7507.
- Obr. 114:** GAAGA. House CB005 / GAAGA. *Archdaily.com* [online]. 2018 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/905336/house-cb005-gaaga>
- Obr. 115:** TY COLE PHOTOGRAPHY. Carroll Gardens Townhouse / Lang Architecture. *Archdaily.com* [online]. 2015 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/773805/carroll-gardens-townhouse-lang-architecture>
- Obr. 116:** GARCIA, Raul. Emerson Rowhouse / Meridian 105 Architecture. *Archdaily.com* [online]. 2015 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/769021/emerson-rowhouse-meridian-105-architecture>
- Obr. 128:** ROYMANS, Luc. House BRZ / P8 architecten. *Archdaily.com* [online]. 2014 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/463090/house-brz-p8-architecten>
- Obr. 129:** HUISMAN, Gwendolyn a Marijn BOTERMAN. SkinnySCAR / Gwendolyn Huisman and Marijn Boterman. *Archdaily.com* [online]. 2017 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/805561/skinnyscar-gwendolyn>

huisman-and-marijn-boterman

Obr. 130, 155: DUJARDIN, Filip. Casa Loft I / Marc Koehler Architects. *Archdaily.com.br* [online]. 2017 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com.br/br/804888/casa-loft-i-marc-koehler-architects>

Obr. 135: AARON, Peter a Steven BROOKE. Ruskin Place Townhouse. *Gorlinarchitects.com* [online]. [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <http://gorlinarchitects.com/projects/ruskin-place-townhouse/>

Obr. 136: DUIVENBODE, Ossip van. De Gouverneur / Architectuur MAKEN. *Archdaily.com* [online]. 2016 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/796180/de-gouverneur-architectuur-maken>

Obr. 137, 147: RODRIGUES, Mário P. Townhouse in Pfullingen / Bamberg Architektur. *Archdaily.com* [online]. 2018 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/893041/townhouse-in-pfullingen-bamberg-architektur>

Obr. 138: ROCHA TOMBAL ARCHITECTS. House Ijburg / Rocha Tombal Architects. *Archdaily.com* [online]. 2012 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/238023/house-ijburg-rocha-tombal-architects>

Obr. 140, 150, 160: ROYMANS, Luc. Town House in Antwerp / Sculp[IT]. *Archdaily.com* [online]. 2015 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/644410/town-house-in-antwerp-sculp-it>

Obr. 141: FRANCISC DZIKOWSKI PHOTOGRAPHY INC. Condomínio State Street / Ben Hansen Architect. *Archdaily.com.br* [online]. 2015 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com.br/br/761069/condominio-state-street-ben-hansen-architect>

Obr. 142: OUDEMAN, Frank. Chelsea Triplex / de-spec. *Archdaily.com* [online]. 2018 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/898985/chelsea-triplex-de-spec>

Obr. 143: MAASART, Steven. Office AST 77 + Apartment / AST 77. *Archdaily.com* [online]. 2012 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/305468/office-ast-77-apartment-ast-77>

Obr. 144, 148: FREELAND, Erik. Urban Townhouse / GLUCK+. *Archdaily.com* [online]. 2013 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/348932/urban-townhouse-gluck>

Obr. 145: BEPICTURES. Conversion of a Townhouse in Brussels / Label architecture. *Archdaily.com* [online]. 2015 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/778564/fredy-label-architecture>

Obr. 149: ODOS ARCHITECTS. Grangegorman Residence / ODOS architects. *Archdaily.com* [online]. 2009 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/29150/grangegorman-residence-odos-architects>

Obr. 151, 157: POELSTRA, Stijn. Brass House Amsterdam / Mollink Soeters PPHP & DAMAST architects. *Archdaily.com* [online]. 2018 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/896781/brass-house-amsterdam-mopet-architecten>

Obr. 154: CROCKER, Tim. Marie's Wardrobe / Tsuruta Architects. *Archdaily.com* [online]. 2017 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/878077/maries-wardrobe-tsuruta-architects>

Obr. 161: ROYMANS, Luc. Crepain Spaens House / CSD Architecten. *Archdaily.com* [online]. 2010 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/45440/crepain-spaens-house-csd-architecten>

Obr. 162: LINDMAN, Åke E:son. Townhouse / Elding Oscarson. *Archdaily.com* [online]. 2011 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/46808/townhouse-elding-oscarson>

Obr. 163: GUERRA, Fernando. Les Tiennes Marcel / Mohamed Omais & Olivia Gomes architects. *Archdaily.com* [online]. 2020 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/866906/les-tiennes-marcel-mohamed-omais-and-olivia-gomes-architects>

Obr. 164: MARSHALL, John Lewis. Fabric Façade Studio House / Studio TX + Rob Veening + cc-studio. *Archdaily.com* [online]. 2011 [cit. 2020-5-10]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/140198/fabric-facade-studio-house-rob-veening>

Obr. 165: WILLIAMS, Adrien. 8th Ave / NatureHumaine. *Archdaily.com* [online]. 2014 [cit. 2021-7-5]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/487321/8th-ave-naturehumaine>

Obr. 172: Průměrný počet členů domácností Statistiky rodinných účtů ČSÚ. In: *Vývoj vybraných ukazatelů životní*

úrovně v ČR v letech 1993-2018. Praha: MPSV ČR, 2019. ISBN 978-80-7421-202-4. Dostupné také z: <https://www.mpsv.cz/documents/20142/225504/V%C3%BDvoj+vybran%C3%BDch+ukazatel%C5%AF+v+letech+1993-2018.pdf/1a99d35b-a5c3-17b4-f5cc-ff57bc90e758>

Obr. 173: Struktura bydlení v Česku v letech 2009 a 2018. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. ČSÚ, 2019, 9(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

Obr. 174: CUŘINOVÁ, Petra. Průměrné ukazatele výstavby bytů dokončených v roce 2018. In: *Jak se daří stavebnictví: Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. Praha: ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0

Obr. 175: Tabulka je vytvořena ze dvou zdrojů:

1) Charakteristiky úrovně bydlení podle druhu domu a počtu cenzových domácností. In: *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2020-12-28]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/13-2130-03--6_5_uroven_bydleni

2) CUŘINOVÁ, Petra. Průměrné ukazatele výstavby bytů dokončených v roce 2018. In: *Jak se daří stavebnictví: Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. Praha: ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0

Obr. 176: Obydlené byty podle velikosti obytné plochy a druhu domu. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2020, 10(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

Obr. 177: Průměrná obytná a užitková plocha jednoho bytu dokončeného v roce 2017. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. ČSÚ, 2019, 9(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

Obr. 178: Byty dokončené v roce 2017. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. ČSÚ, 2019, 9(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

Obr. 179: CUŘINOVÁ, Petra. Trend počtu dokončených bytů. In: *Jak se daří stavebnictví: Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0

Obr. 180: Dokončené byty v krajích ČR v roce 2018. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. ČSÚ, 2019, 9(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2019/04/18041904.pdf>

Obr. 181: CUŘINOVÁ, Petra. Intenzita bytové výstavby v roce 2018. In: *Jak se daří stavebnictví: Tisková konference, ČSÚ Praha, 18. září 2019*. ČSÚ, 2019. Dostupné také z: https://www.czso.cz/documents/10180/126430950/csu_tk_stavebnictvi_prezentace.pdf/3697f698-6d94-4b73-8c58-b95ec2900793?version=1.0

Obr. 182: Statistika dokončených rodinných domů a dřevostavb v roce 2018. *www.drevoastavby.cz* [online]. 2019 [cit. 2021-5-25]. Dostupné z: <https://www.drevoastavby.cz/drevostavby-archiv/doporucujeme/5515-statistika-vystavby-drevostaveb-2018-pocet-novych-drevostaveb-v-cr-neustale-rose>

Obr. 183: Počty dokončených bytů podle forem výstavby v letech 1948–2019. *Statistika&My: Časopis Českého statistického úřadu*. Praha: ČSÚ, 2020, 10(4). ISSN 1804-7149. Dostupné také z: <https://www.statistikaamy.cz/wp-content/uploads/2020/04/18042004.pdf>

Obr. 184: Vývoj objemu poskytnutých hypoték v letech 2006–2019 v mld. Kč. In: *Trend Report 2020*. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2020. Dostupné také z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf

Obr. 187, 188: STAŇKOVÁ, Jaroslava, Svatopluk VODĚRA a Jiří ŠTURSA. *Pražská architektura: významné stavby jedenácti století*. Praha: [s.n.], c1991. ISBN 80-900-2096-8.

Obr. 296, 297, 298, 299: GURAK, Wojtek. Steigereiland. In: *Flickr.com* [online]. 2013 [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: <https://www.flickr.com/photos/wojtekgurak/albums/72157634417797925>

- Obr. 300, 301, 302:** Scheepstimmermanstraat 28. In: *Funda.nl* [online]. [cit. 2020-04-24]. Dostupné z: <https://www.funda.nl/koop/verkocht/amsterdam/huis-41464858-scheepstimmermanstraat-28/>
- Obr. 303:** Scheepstimmermanstraat 27. In: *Funda.nl* [online]. [cit. 2020-04-24]. Dostupné z: <https://www.funda.nl/koop/verkocht/amsterdam/huis-40107629-scheepstimmermanstraat-27/>
- Obr. 304:** Java-island-docks. In: *Amsterdamming.com* [online]. 2011 [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: <https://amsterdamming.com/2011/03/18/eastern-docklands-of-amsterdam/>
- Obr. 305:** [Canal house]. In: *Engelvoelkers.com* [online]. [cit. 2020-04-29]. Dostupné z: https://www.engelvoelkers.com/en-nl/property/modern-and-specially-designed-canal-house-4225297.899635_exp/
- Obr. 306, 307:** [Java Eiland]. In: *Pphp.nl* [online]. [cit. 2020-04-29]. Dostupné z: <https://pphp.nl/project/java-eiland/>
- Obr. 320:** FOGGIN, Tom. [Accordia]. In: *Ribaj.com* [online]. 2018 [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: <https://www.ribaj.com/intelligence/housing-accordia-cambridge-stirling-prize-winner-tom-foggin>
- Obr. 321, 322, 323:** [Accordia]. In: *Fcbstudios.com* [online]. [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: <https://fcbstudios.com/work/view/accordia>
- Obr. 324:** [Elephant Park]. In: *Onthemarket.com* [online]. [cit. 2019-01-26]. Dostupné z: <https://www.onthemarket.com/details/4040269/>
- Obr. 325, 326:** [Elephant Park]. In: *Mylondonhome.com* [online]. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: <https://www.mylondonhome.com/property-for-sale/property-for-sale/deacon-street-elephant-amp-castle-greater-london-se17/9682?layout=printdetails>
- Obr. 328, 329, 330, 331:** SOAR, Tim. Anne Mews. In: *Maccreeanorlavington.com* [online]. [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: http://www.maccreeanorlavington.com/website/en/project_2463.html

Seznam odborníků - expertní rozhovory

- Jan Magasanik
- Karolína Vránková
- Michal Kohout
- Osamu Okamura
- Pavel Hnilička
- Petr Pelčák
- Zdeněk Zavřel
- Tomáš Kadeřábek

8

PŘÍLOHY

8.1. OTÁZKY: EXPERTNÍ ROZHOVORY

Townhouse

1. Setkal/a jste se někdy s townhousem ve své praxi?
2. Jak byste definoval/a townhouse?
3. Jaké výhody a nevýhody vidíte v townhousu?
4. Má výstavba townhousů v českém prostředí potenciál?
5. Jak by se měl townhouse v českém prostředí nazývat? Townhouse, vyšší městský rodinný řadový dům nebo popřípadě jinak?

Lokalita

1. Jaký typ městské lokality by byl vhodný pro realizaci townhousů v českém prostředí?
2. Jaký charakter a vztah k veřejnému prostoru by tato lokalita měla mít? (Podlažnost zástavby, typ ulice, hierarchie soukromí apod.)
3. Jaké zásady prostorové organizace území by podle Vás měla lokalita mít? (Parkování, vstupy do objektů, zásobování, funkční využití objektů, sdílené prostory, hierarchie soukromí apod.)
4. Co vše by měla tato lokalita obsahovat?

Potenciální rezidenti

1. Pro jakou cílovou skupinu rezidentů si myslíte že je townhouse vhodný?
2. Co může townhouse nabídnout svým potenciálním rezidentům oproti jiným typům rodinných domů?

Vztah k veřejnému prostoru

1. Jaký typ townhouse by měl potenciál se v českém prostředí ujmout v rámci vazby na veřejný prostor? Townhouse bez předzahrádky, s předzahrádkou nebo se bez předzahrádky se zapuštěným vstupem?
2. Co vše by měla předzahrádka townhousu obsahovat?
3. Jaký způsob parkování považujete v rámci města a townhousu za ideální?

Vnitřní typologie

1. Považujete rozmístění townhousu do různých podlaží za problematické nebo v tomto řešení vidíte nějakou výhodu?
2. Jaké dispoziční a funkční rozvržení by townhouse podle Vás měl mít?
3. V jakém podlaží se bude nacházet hlavní obytný prostor?

Venkovní prostory

1. Jaké venkovní soukromé prostory by měl townhouse obsahovat?
2. Které vnitřní místnosti by měli mít přímou vazbu na venkovní prostory?
3. Co by vše měla nabídnout zahrada svým potenciálním rezidentům?

Sdílené prostory

1. Jaké výhody a nevýhody vidíte ve sdílení společných prostorů? (vnitroblok, parkování, prostor pro komunální odpad, sklad venkovního nábytku, volnočasová místnost...)
2. Měl by blok townhousů obsahovat sdílený vnitroblok?
3. Měla by zahrada umožňovat propojení s vnitroblokem? Popřípadě propojení se zadní uličkou, která by umožňovala sekundární přístup na zahradu?

Forma výstavby townhousů

1. Jaké výhody, nevýhody, příležitosti a hrozby vidíte v jednotlivých formách výstavby townhousů? (Individuální – každý vlastník si postaví svůj townhouse, skupinová – skupina rezidentů si dohromady zrealizuje townhousy, od developera)

Závěr

1. Byl by pro Vás townhouse vhodný k bydlení?
2. Napadá Vás něco dalšího, co byste rád/a zmínil/a?

8.2. DOTAZNÍK

Townhouse, jako ideální dům pro bydlení

Dotazník slouží pro studijní účely v rámci doktorského studia na Fakultě architektury ČVUT v Praze. Dotazník se zabývá typologií townhousů. Townhouse je typ městského rodinného domu, který je umístěný přímo ve městě s vlastní zahradou. Tento typ bydlení navazuje na historii měšťanských domů, kombinující místo, jak pro bydlení, tak i pro práci.

Hlavním cílem je nalezení ideálního bydlení pro lidi a vytvoření vhodných typů townhousů reflektující požadavky jednotlivých obyvatel.

Dotazník je anonymní, ale respondenti se mohou zúčastnit skupinové diskuse (workshopů) na základě uvedení emailové adresy.

Mockrát Vám děkuji za Váš čas strávený při vyplnění tohoto dotazníku.

V případě jakýchkoliv otázek se na mě můžete kdykoliv obrátit.

Ing. arch. Erik Petrus

zde kontakt - erik.petrus@fa.cvut.cz / +420 605 502 641

*Povinné pole

Soubor townhousů (Kodaň, Dánsko), architektonická kancelář Vilhelm Lauritzen Arkitekter



A/ Současné bydlení a preference ve vztahu k bydlení

Následující otázky se budou zaměřovat na Vaše současné bydlení a na požadavky spojené s bydlením.

1. V jakém typu domu bydlíte? *

- Rodinný dům samostatně stojící / dvojdom
- Rodinný dům řadový
- Bytový dům na sídlišti
- Bytový dům ve starší blokové zástavbě
- Jiné:

2. Jaký máte vlastnický vztah k Vašemu bydlení? *

- Dům nebo byt v osobním vlastnictví nebo v domácnosti vlastníka
- Dům nebo byt v družstevní vlastnictví nebo v domácnosti družstevního vlastníka
- Nájemník v obecním, státním nebo podnikovém bytě
- Nájemník či podnájemník v soukromém bytě nebo domě
- Jiné:

3. Jaká je velikost dané bytové jednotky? Můžete prosím uvést Váš odhad plochy bytu či domu? *

Prosím vypište Váš odhad v m².

Vaše odpověď

4. Je Vaše současné bydlení rozmístěno do více podlaží? *

(např. mezonetový byt, byt o více jak 2 podlaží, ...)

- Ano
- Ne

Napište prosím počet pater. *

Vaše odpověď

5. Uved'te na škále od 1 do 10 jak jste spokojen/a ve Vašem současném bydlení? *

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Nejméně spokojený/á Nejvíce spokojen/a

6. Jakou velikost obce v rámci Vašeho bydlení preferujete? *

- Preferuji stejnou velikost obce, jako aktuálně bydlím
- Preferuji jinou velikost

*

- Hlavní město Praha
- Obec nad 100 tisíc obyvatel (mimo Prahy)
- Obec 20 001 – 100 000 obyvatel
- Obec 5 001 – 20 000 obyvatel
- Obec do 5 000 obyvatel

7. Jakou část města z hlediska místa svého bydliště preferujete? *

- Historické centrum města
- Starší bloková zástavba v centru nebo širším centru města
- Modernistická zástavba – sídliště a soubory bytových domů
- Okraj města a předměstí se samostatnými rodinnými domy

8. Jakou formu vlastnictví bytu nebo domu ideálně preferujete? *

- Dům nebo byt v osobním vlastnictví nebo v domácnosti vlastníka (Vlastní nemovitost, ale nižší flexibilita změny bydliště)
- Dům nebo byt v družstevním vlastnictví nebo v domácnosti družstevního vlastníka (Možnost výběru sousedů, osoba však nevlastní nemovitost, ale pouze podíl)
- Nájemník v soukromém, obecním, státním nebo podnikovém bytě (Vysoká flexibilita při změně bydliště, ale nutnost platit nájemné)
- Jiné:

9. Jakou plochu by měl Váš byt či dům ideálně mít? *

Prosím vypište v m2.

Vaše odpověď

10. Uved'te prosím do jaké míry ne/souhlasíte s následujícími výroky: *

	Určitě ano	Spíše ano	Spíše ne	Určitě ne	Nevím
Jsem ochotný sdílet se sousedy některé společné prostory (garáže, vnitroblok, atd.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nevadí mi, když jsem na zahradě a sousedé na mě vidí	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rád si se sousedy povídám	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rád bych si své sousedy vybral před koupí vlastního bydlení	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

11. Jak moc důležité jsou pro Vás následující služby umístěné v blízkosti okolí Vašeho bydlení? *

Ohodnoťte prosím každou službu dle Vašich preferencí od 1 (nejvíce důležité) do 5 (nejméně důležité).

	1	2	3	4	5
Kvalitní veřejná doprava	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kulturní aktivity (muzeum, divadlo, kino, atd.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sportovní vybavení	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Volnočasové zájmové aktivity (vzdělávací kurzy, zájmové kroužky, a jiné činnosti.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zdravotnické zařízení	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Školské zařízení	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Obchody s běžným sortimentem do 250 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nákupní centra	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

12. Napište prosím, částku kterou jste ochotni maximálně platit za bydlení každý měsíc. (vč. poplatků, hypotéka, nájem) *

Napište prosím částku v Kč.

Vaše odpověď

B/ Požadavky townhousu na vazbu s okolím a na jeho vnitřní uspořádání.

Následující otázky se budou zaměřovat na Vaše preference v případě bydlení v townhousu.

Obytný soubor Friedrichswerder (Berlín, Německo), architektonická kancelář Bernd Albers



13. Townhouse je dům v blízkém kontaktu s veřejným prostorem. Uved'te prosím do jaké míry souhlasíte s následujícími výroky: *

	Určitě ano	Spíše ano	Spíše ne	Určitě ne	Nevím
Rád/a bych, aby ulice před mým townhousem byla upravená a reprezentativní	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Záleží mi na vzhledu domu více, než kdyby byl umístěný dál od ulice	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nevadilo by mi mít okna v přízemí orientované do ulice. Měl/a bych tak přehled co se na ulici děje	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rád sleduji z okna pohyb venku. Uvítal bych mít část oken v horních podlaží orientované směrem do ulice	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

14. Typický townhouse, který je umístěný ve městě nemá vlastní předzahrádku. Jakou vstupní část parteru byste preferovali? *

- Přímý vstup z ulice. To umožňuje větší pozemek za domem
- Vstup s posezením. Místo, kde se můžete posadit, na někoho počkat nebo sledovat život v ulici
- Vstup s obchodním parterem. Ulice je živější a bezpečnější. Bezpečnost je dána životem na ulici
- Vyžadoval bych předzahrádku, i za předpokladu, že to má negativní dopad na rozvolnění zástavby a tím se i zmenší zahrada za domem

15. Townhouse neumožňuje parkování z čela a ani před domem. Jakou z níže uvedených možností parkování preferujete? *

- Na ulici
- Na sdíleném parkovišti (popř. ve sdílené garáži)
- V zadní části pozemku
- Nemám auto
- Nemám preferenci ohledně parkování
- Jiné:

16. Townhouse je dům s relativně malým pozemkem, kde může být zahrada o velikosti cca 50m2. Napište prosím, co by měla podle Vás zahrada obsahovat? *

Prosím vypište.

Vaše odpověď

17. V townhousu se některé aktivity dají sdílet společně s ostatními sousedy.

Ohodnoťte jaký máte vztah ke sdílení následujících věcí? *

Ohodnoťte na škále od 1 (určitě bych chtěl/a sdílet) do 5 (určitě bych nechtěl/a sdílet).

	1	2	3	4	5
Parkování	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Prostor pro odkládání odpadků	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vnitroblok (např. společná zahrada)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Poštovní schránky	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sklep či sklad pro venkovní vybavení	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Prostor pro volnočasové aktivity (např. posilovna, sauna, tělocvična)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

18. Pokud byste si chtěli pořídit vlastní townhouse, jakou formu výstavby preferujete? *

- Ze své vlastní iniciativy (výstavba pomocí stavební firmy na vlastním pozemku. O vzhledu domu si sám rozhodnu)
- Formou skupinové výstavby (skupina lidí se domluví a realizují si své domy vedle sebe. Svě sousedy dopředu znám)
- Ze strany soukromého developera, od kterého dům koupím (developer celou výstavbu zajistí, ale cena domu je vyšší. Vzhled domu neovlivním)
- Nemám žádnou preferenci

19. Do jakého typu ulice by Vám vyhovovalo orientovat Váš townhouse? *

- Do hlavní ulice s výhledem do centra dění
- Do vedlejší ulice s dobrým dopravní napojením
- Do klidné pěší ulice s parkováním mimo dům v docházkové vzdálenosti

20. V případě, že byste měli umístěný townhouse ve městě a měli byste možnost část svého domu pronajmout (např. jedno patro a finančně si tak přilepšit), pro jaký účel byste byli ochotni ho pronajmout? *

- Pronájem pro komerční využití a služby
- Pronájem bytu (v případě má-li townhouse 1-2 byty navíc. Podle zákona může mít townhouse max. 3 bytové jednotky)
- Nikdy bych nechtěl pronajímat část svého domu

21. V případě, kdyby Váš townhouse měl více jak jednu bytovou jednotku, které z následujících strategií byste zvolil/a? *

Podle zákona může mít townhouse max. 3 bytové jednotky.

- Další 1-2 byty bych pronajal
- Umožnil bych v domě bydlet dalším členům rodiny (např. formou vícegeneračního bydlení)
- Nechtěl bych mít dům členěný na více jednotek

22. Pracujete z domova? *

- Často (zhruba každý den)
- Pravidelně (zhruba dvakrát až čtyřikrát týdně)
- Občas (méně často než dvakrát týdně)
- Doma nepracuji

23. V případě townhousu, kdybyste uvažoval/a pracovat z domova, tak jaký pracovní prostor by Vám nejvíce vyhovoval? *

- Kancelář, jako samostatná místnost v domě
- Pracovní kout (např. v obývacím pokoji, ložnici)
- Kancelář v domě, ale s odděleným vstupem než do domu (např. z ulice)
- Jiné:

24. Jak moc jsou pro Vás důležité následující prostory ve Vašem bytě či domě z hlediska Vašeho pohodlí? *

Ohodnotte prosím na škále od 1 (nejvíce důležité) do 5 (nejméně důležité).

	1	2	3	4	5
Vlastní zahrada	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Střešní zahrada	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Balkon / lodžie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zimní zahrada	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Atrium uvnitř domu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Obývací pokoj spojený s kuchyní	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kuchyně oddělená od obývacího pokoje	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jídelna (popřípadě jídelní stůl) umístěný v obývacím pokoji	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Soukromá koupelna přístupná z ložnice	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bezbariérový přístup do domu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Úložné prostory	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pracovna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

25. Jaké další místnosti byste chtěli ve Vašem domě? *

Prosím vypište je.

Vaše odpověď

26. Townhouse má obvykle 3 podlaží a více. Do jaké míry souhlasíte s uvedenými možnostmi jeho členěním? *

Určitě ano Spíše ano Spíše ne Určitě ne Nevím

Obývací pokoj
umístěný v
přízemí se
vstupem na
zahradu.
Ložnice a
pokoje
situované ve
vyšších
podlažích

Jednotku
určenou pro
komerční
využití nebo
pro pronájem
bytu,
umístěnou v
přízemí.

Obývací pokoj
umístěný ve
druhém podlaží
se zahradou na
střeše prvního
patra. Ložnice
a pokoje
situované v
nejvyšších
podlažích

Byt určený k
pronájmu je
umístěný v
nejvyšším
podlaží s
vlastním
vstupem a
schodištěm.

Vlastní byt je
pak situovaný v
přízemí a v
nižších
podlažích

C/ Závěr

Závěrečná část dotazníku se zaměřuje na všeobecné údaje v rámci Vaší domácnosti.

27. Uved'te prosím poštovní směrovací číslo Vašeho bydlení.

Vaše odpověď

28. Pohlaví *

Žena

Muž

29. Rok narození *

Vaše odpověď

30. Vzdělání *

Jaké je vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

Základní

Vyučen /-á v oboru

Střední

Vysokoškolské / Vyšší odborné

31. Jaké je Vaše současné povolání? *

Vaše odpověď

32. Kolik členů bydlí ve Vaší domácnosti? *

I včetně Vás.

Vaše odpověď

33. Kolik dětí bydlí ve Vaší domácnosti? *

Dítě do 18 let

Vaše odpověď

34. Jaký je zhruba celkový měsíční příjem Vaší domácnosti? *

Vaše odpověď

35. Odkud jste se o dotazníku dozvěděl? *

- Z internetu
- Od přátel / kolegů
- Z platformy „Townhousy.cz“
- Jiné:

36. Uved'te na škále od 1 do 10 do jaké míry by pro Vás mohl být townhouse vhodný k bydlení? *

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Nejméně vhodný

Nejvíce vhodný

Obytný soubor Rummelsburg Bay (Berlín, Německo), architektonická kancelář
Beyer-Schubert Architekten



37. Chtěli byste se zúčastnit skupinové diskuse (workshopu), ve kterém se dozvíte více o možnostech tohoto typu domu? *

Ano

Ne

V případě, že máte zájem, uveďte prosím kontaktní email. *

Tím dáváte souhlas se zpracováním Vašich osobních údajů a já se Vám ozvu s návrhem termínu konání workshopu.

Vaše odpověď

8.3. OTÁZKY: WORSHOPY

Vztah k veřejnému prostoru

1. Jaký způsob parkování preferujete? Na ulici, na sdíleném parkovišti? Uvažovali byste parkování v zadní části pozemku i za předpokladu zmenšení plochy zahrady?
2. V případě že má townhouse předzahrádku, tak co vše by mělo být v této předzahrádce umístěné? Posezení, rostliny, trávník, schránka, popelnice nebo mít sdílený prostor pro komunální odpad? Bude předzahrádka vydlážděná?
3. V případě, že townhouse nemá předzahrádku, tak jakou formu bude mít vstup? Bude vstup přímo z ulice nebo bude vstup zasunutý? Bude zasunutý jenom vstup nebo celé podlaží?
4. Jak bude vstup do townhousu vypadat? Bude mít prosklené nebo plné dveře? Budou v přízemí okna?
5. Považujete mít samostatnou šatnu u vstupu nebo jenom botník a věšák?
6. Chtěli byste mít umístěnou obytnou místnost (pracovnu, ložnici, obývací pokoj, ložnici pro hosty) v přízemí směrem do ulice nebo naopak do zahrady?
7. Nevadilo by Vám mít okna v přízemí orientované do veřejného prostoru a mít tak přehled co se na ulici děje?

Vnitřní typologie

1. Jaká vertikální skladba funkcí by v townhouse měla být, aby vyhovovala Vaším požadavkům na život?
2. Jaká místnost by měla mít přímou vazbu na zahradu?
3. Které místnosti v townhousu by měli mít propojení s venkovním prostorem?
4. Ze kterých místnosti by měl být zajištěný přístup na střešní terasu?
5. Chtěli byste mít obývací pokoj / kuchyň umístěnou směrem do ulice nebo do vnitrobloku?
6. V jaké pozici bude umístěná kuchyň? V centrální části dispozice nebo v krajní části?
7. Chcete mít součástí obývacího pokoje schodiště? Popřípadě jaký typ schodiště v rámci obytného prostoru preferujete?
8. Kde se bude nacházet těžiště vašeho townhousu? Kde se bude rodina scházet nejčastěji?
9. Jaké by bylo v townhousu Vaše nejoblíbenější místo? A kde by se nacházelo?
10. Kde budete přijímat návštěvy?
11. Kde bude umístěný pokoj pro hosty? V privátní zóně v horních podlaží nebo bude oddělený?
12. V případě townhousu, že budete pracovat doma, tak jakou formu pracovního prostoru preferujete? Pracovní kout v obývacím pokoji, v jídelně, na chodbě, v ložnici, v samostatné místnosti nebo v samostatné místnosti s odděleným vstupem? Na jakém podlaží byste umístili samostatnou kancelář a na jaké ostatní místnosti by měla mít vazbu?
13. Jak ovlivní umístění obývacího pokoje v rámci různých podlaží Vaše fungování v celém domě a vůči venkovnímu prostředí? (v rámci ulice, zahrady, výhledům, pohledu na garáž, kůlnu?)
14. Na jakém podlaží bude umístěné technické zázemí domu (komora, sklad, technická místnost)?
15. Ovlivňuje veřejný prostor (ulice) a tato přímá vazba townhousu vnitřní design uvnitř domu? Velikost a poloha oken, orientace místností.
16. Chtěli byste mít výhled do ulice a sledovat tak děj ve veřejném prostoru?
17. Jak se život Vaší rodiny a přátel přizpůsobí různým podlažím?
18. Považujete rozmístění townhousu do různých podlaží za problematické nebo v tomto řešení vidíte nějakou výhodu?

19. Mělo by dispoziční řešení townhousu umožňovat do určité míry variabilitu? Například spojení dvou dětských pokojů a naopak? Změna dětského pokoje na kancelář?
20. V případě že má townhouse 2 bytové jednotky a jednu bytovou jednotku nad Vámi ve vyšších patrech pronajmete. Umožnili byste sdílet zahradu svým sousedům shora nebo preferujete, aby měli vlastní zahradu na střeše / střešní terasu?
21. V případě dvou bytových jednotek bude vstup společný nebo preferujete oddělené vstupy? Jak by tyto vstupy měli vypadat?
22. Měl by townhouse zohlednit bezbariérové řešení? Jako například bezbariérový přístup do domu, prostorová rezerva pro dodatečné umístění výtahu, bezbariérové přízemí.
23. Jaké další prostory byste v rámci svého pohodlí townhousu chtěli mít a jaké by měli mezi sebou vazby?
24. Chtěli byste mít v rámci svého townhousu nějaká zajímavá prostorová řešení? Průhledy mezi jednotlivými podlažími, vyvýšené prostory, a jiné?

Venkovní prostory

1. Jak bude řešeno parkování? V případě parkování v zadní části zahrady bude jenom parkovací stání nebo garáž? Co by garáž měla dále obsahovat?
2. Považujete za důležité mít v rámci zahrady přístřešek / kůlnu na venkovní nářadí? Co vše by měla zahrnovat? (4 velikosti)
3. Jakou formu plot vůči sousedům preferujete?
4. Jakou formu plotu vůči veřejnému prostoru / vnitrobloku preferujete? Bude tato vazba otevřená, polootevřená nebo zavřená? Uvažovali byste o brance v plotě?
5. Jaké funkce by měla Vaše zahrada obsahovat? Může některé funkce přejmout vnitroblok (dětské hřiště, workoutové hřiště, prolézačky atd.)?
6. Jak formu bude mít venkovní posezení? Pergola a altánu výrazně porušuje vzhled domu, rovněž to ovlivňuje výhledy z oken.

Sdílené prostory

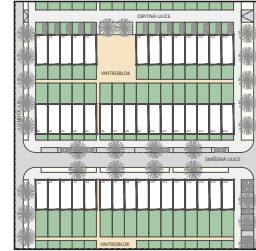
1. Jste ochotni některé prostory sdílet s ostatními rezidenty? Jako je vnitroblok, prostor pro ukládání komunálního odpadu, prostor pro poštovní schránky, sklad venkovního nábytku, prostor pro volnočasové aktivity, a jiné.
2. Jaký benefit vidíte ve sdílení společných prostorů s ostatními rezidenty?
3. Za jakých podmínek jste ochotní sdílet společné prostory s odstávními rezidenty? (např. nechcete mít garáž na pozemku, nebo nemáte místo na skladování kola, místo na saunu, posilovnu, v rámci zahrady není místo na malé dětské hřiště, pískoviště, ...)
4. Co vše byste uvítali ve sdíleném vnitrobloku, aby byl pro vás vhodný a abyste v něm trávili svůj volný čas?
5. Měli by mít prvky ve vnitrobloku, povrchy chodníků, mobiliář stejný design?
6. Mělo by oplocení mezi townhousy být sjednocené se stejným designem nebo vyžadujete individuální přístup?

Forma (způsob) výstavby townhousů

1. Jaký způsob výstavby townhousu preferujete (individuální, skupinový nebo koupí od developera)? Tento způsob výstavby také ovlivňuje vzhled samotného townhousu a jeho celkové vnitřní uspořádání.
2. Jaký máte názor na jednotlivé fasády townhousů v rámci jedné ulice. Uvítali byste, aby každý townhouse byl jiný, tedy individuální nebo preferujete podobný vzhled?

8.4. FORMULÁŘ: WORSHOPY

TOWNHOUSE.....



Situace

Přední fasáda

Zadní fasáda

Kategorizace:

Popis lokality:

Počet osob:

.....

Velikost (m²):

.....

Počet pater:

.....

.....

.....

Nejlepší aspekty townhouse:

1

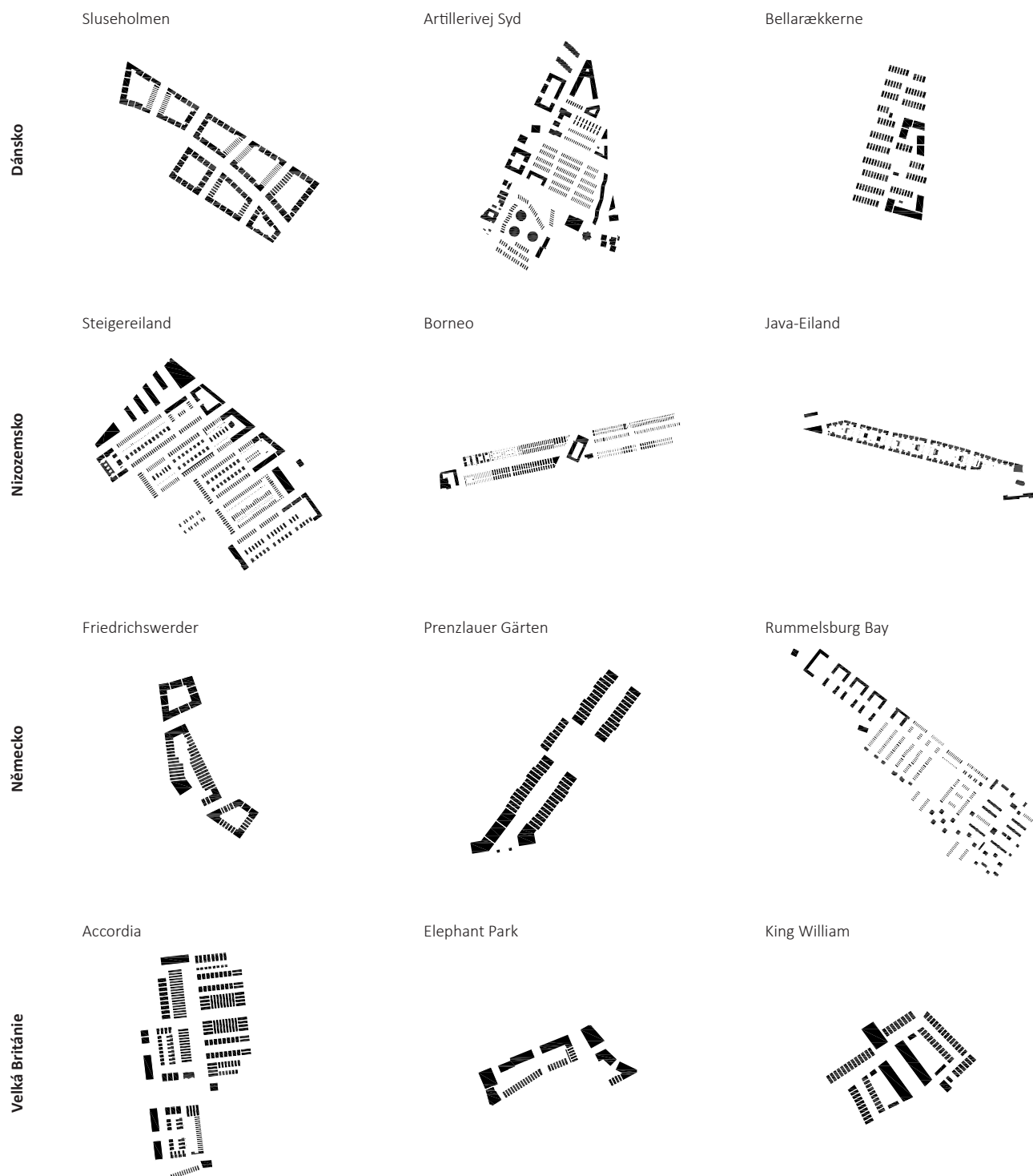
2

3

4

5

8.5. EVROPSKÉ ZASTAVOVACÍ SYSTÉMY TOWNHOUSŮ



Obr. 283 Vybrané zastavovací systémy (Zdroj: autor Erik Petrus)

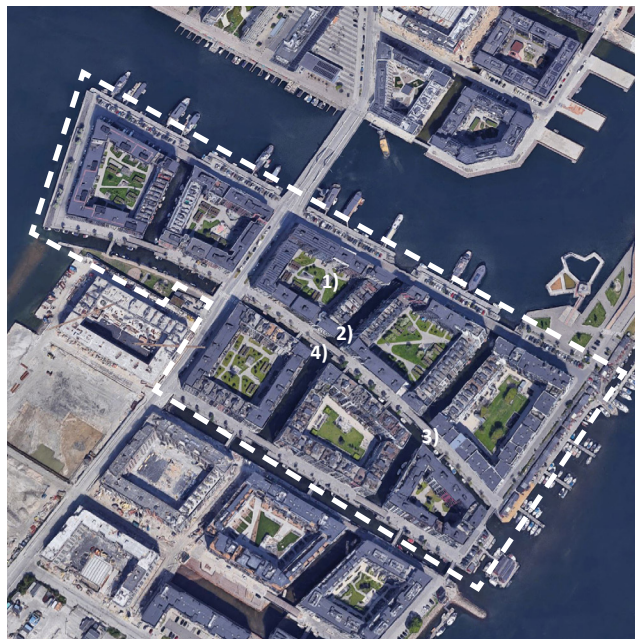
DÁNSKO

Sluseholmen, Kodaň

rozloha řešeného území: **7,30 ha**

počet obyvatel: **2 914**

období výstavby: **2000 - 2009**



letecký snímek © google.com



Obr. 284



1) Obr. 285

2)



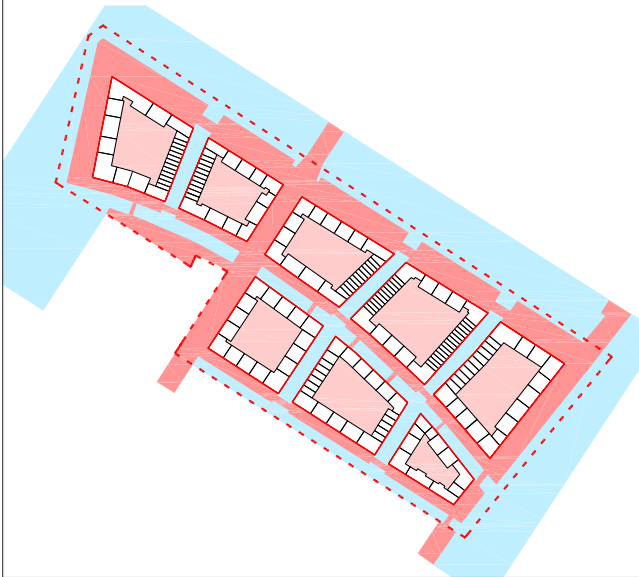
Obr. 286



3) Obr. 287

4)

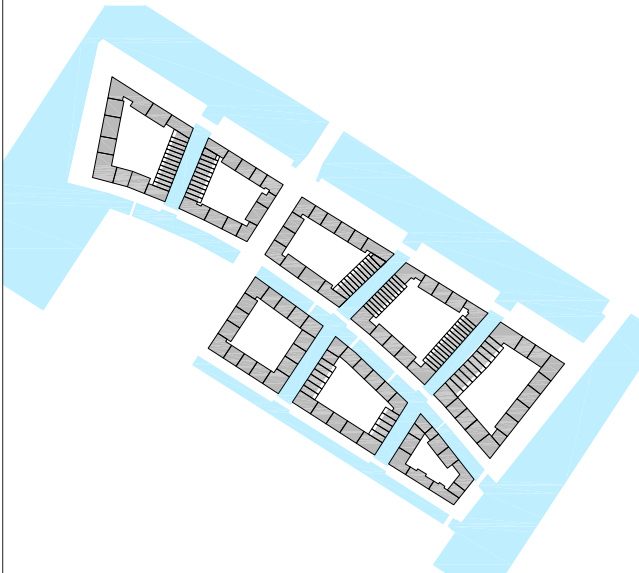
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost zastavovacího systému je jasně čitelná. Townhousy jsou uspořádány do bloků, vždy v jedné ze čtyř stran. Stavební čára townhousů je totožná s uliční čarou.

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

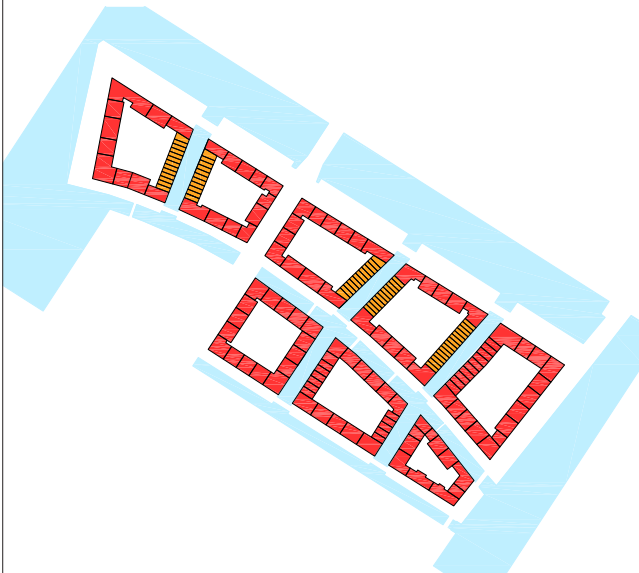
01.2. PARCELACE



Velikost parcel townhousů je uniformní.

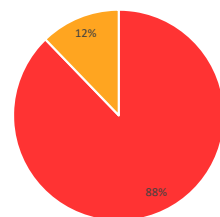
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou v řešeném území kombinovány s bytovými domy.

- bytový dům
- townhouse



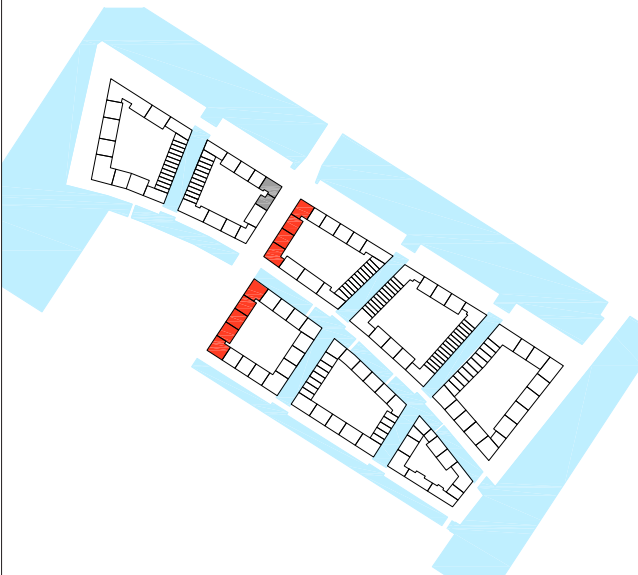
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Hlavní fasády townhousů jsou orientované do vnitrobloků. Zadní fasády jsou orientované do klidných vodních kanálů.

— front
— back

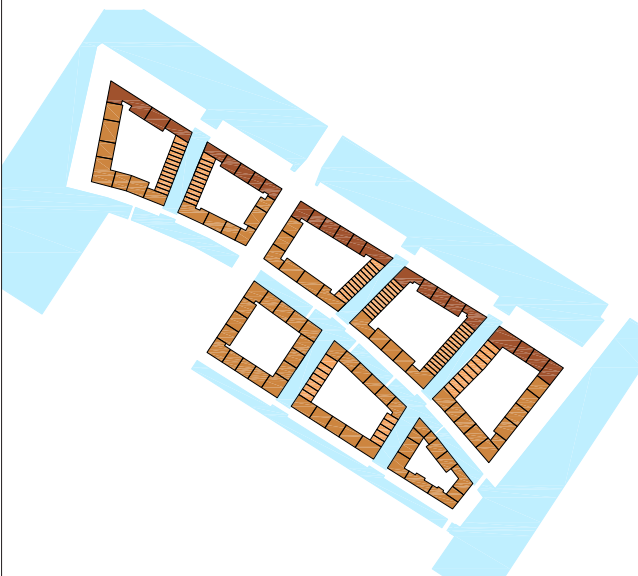
01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Aktivní parter se soustředí podél hlavní komunikace, procházející řešeným územím.

■ komerce, kanceláře
■ komunitní centrum, školka
■ bydlení
■ ostatní

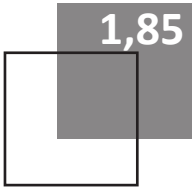
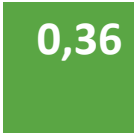
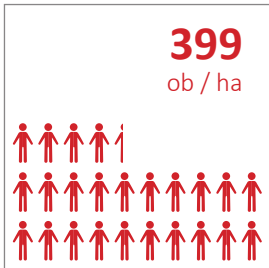
01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Výšková hladina má v zastavovacím systému tři úrovně. Nejvyšší podlažnost je soustředěna na sever směrem k řece. Směrem na jih výška domů klesá. Nejnižší výšku představují townhousy, které jsou orientované do klidných vodních kanálů.

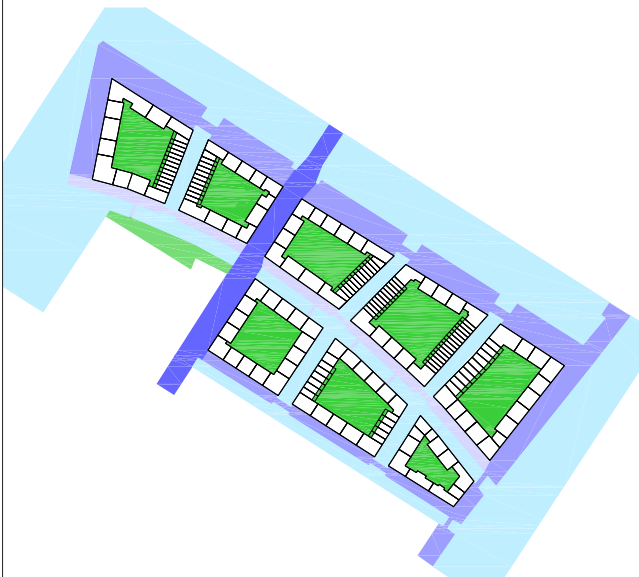
■ 1 podlaží	■ 6 podlaží
■ 2 podlaží	■ 7 podlaží
■ 3 podlaží	■ 8 podlaží
■ 4 podlaží	■ 9 podlaží
■ 5 podlaží	■ 10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 73 000 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 135 320 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 73 000 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 265 000 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 7,30 ha</p> <p>Počet obyvatel: 2 914</p>



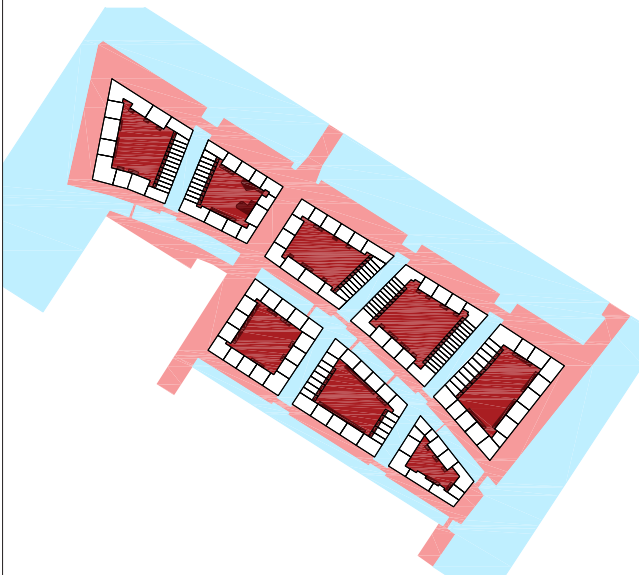
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou orientované do klidných vodních kanálů. Bytové domy jsou orientované směrem do ulic.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

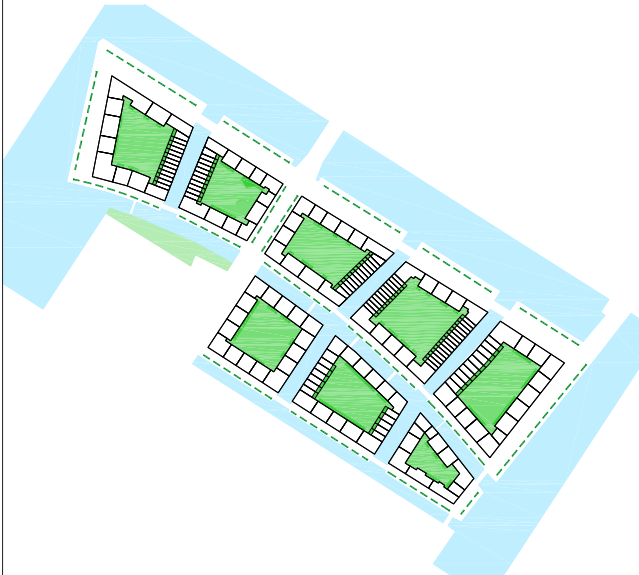
02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Vstupy townhousů jsou řešeny přes sdílené vnitrobloky, který mají charakter poloveřejného prostoru.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

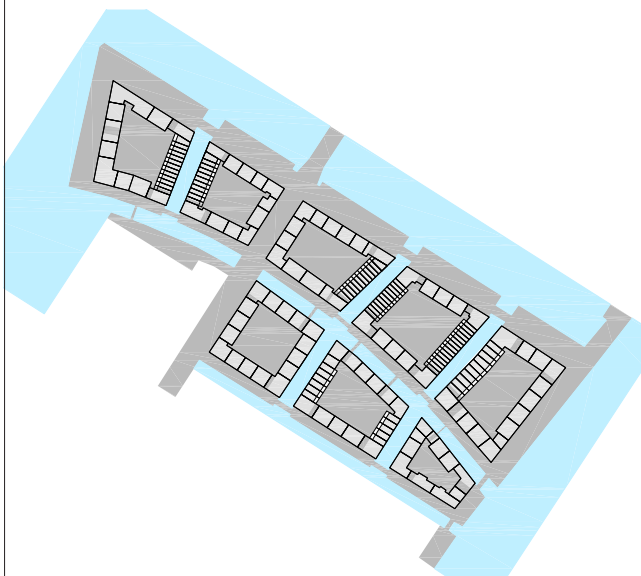


Townhousy mají ve sdíleném vnitrobloku malé předzahrádky přes, které jsou řešeny vstupy do domů. Tyto předzahrádky umožňují prostor pro venkovní posezení. V prosotru vodních kanálů jsou umístěny plovoucí terasy. Ve sdíleném vnitrobloku jsou umístěné dětské hřiště a posezení pro celou komunitu bloku.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



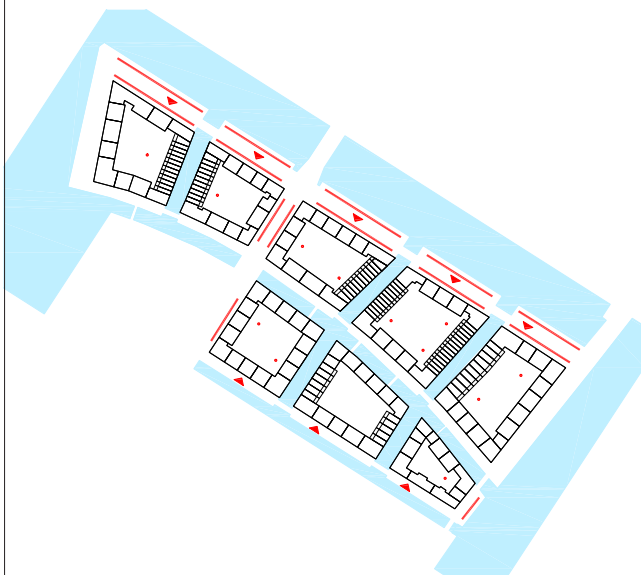
03.1. PROSTUPNOST



Bloky umožňují sekundární prostupnost územím. Vstupy do vnitrobloků nemají omezený režim. Prostory bočních vodních kanálů jsou přístupné z vnitrobloků.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování je řešeno v podzemních garážích pod vnitroblokami. Z důvody vysoké hladiny podzemní vody jsou podzemní garáže částečně zapuštěné a úroveň vnitrobloků o půl patra zvýšené. Výstupy z garáží ustí do prostoru vnitrobloků. Nášťevnické stání je řešeno ve veřejném prostoru. Vodní kanály umožňují parkování člunů.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



DÁNSKO

Artillerivej Syd, Kodaň

rozloha řešeného území: **15,00 ha**

počet obyvatel: **4 126**

období výstavby: **2006 - 2017**



letecký snímek © google.com



Obr. 288



1) Obr. 289

2)

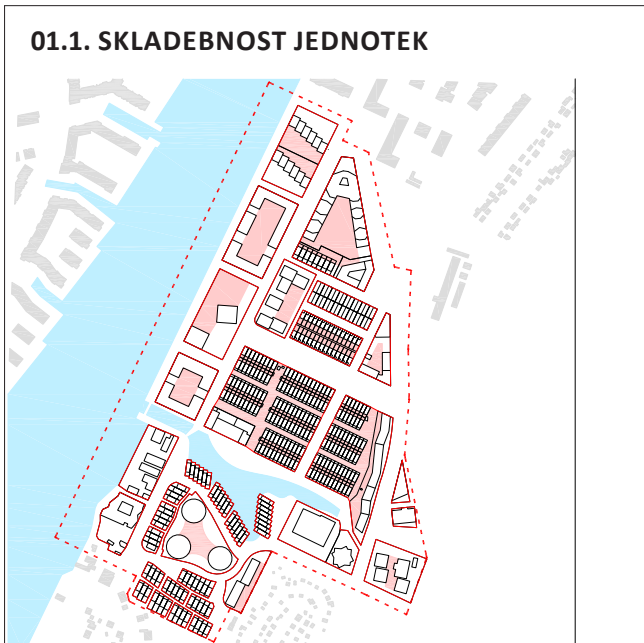


Obr. 290

3) Obr. 291

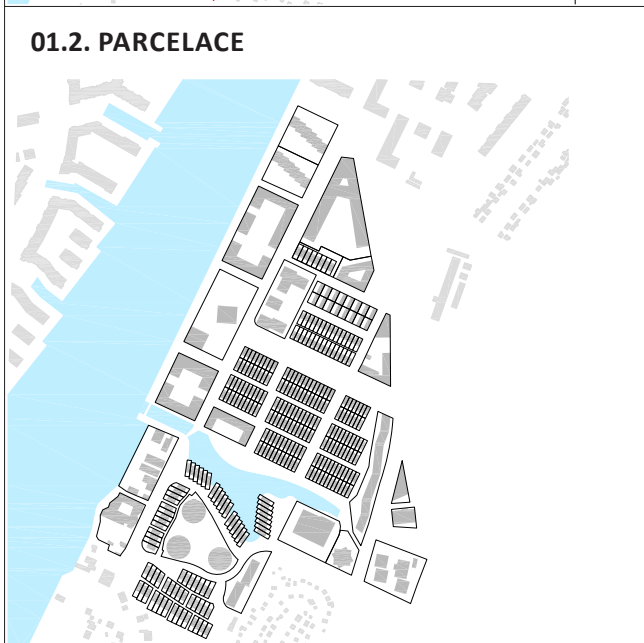


4)



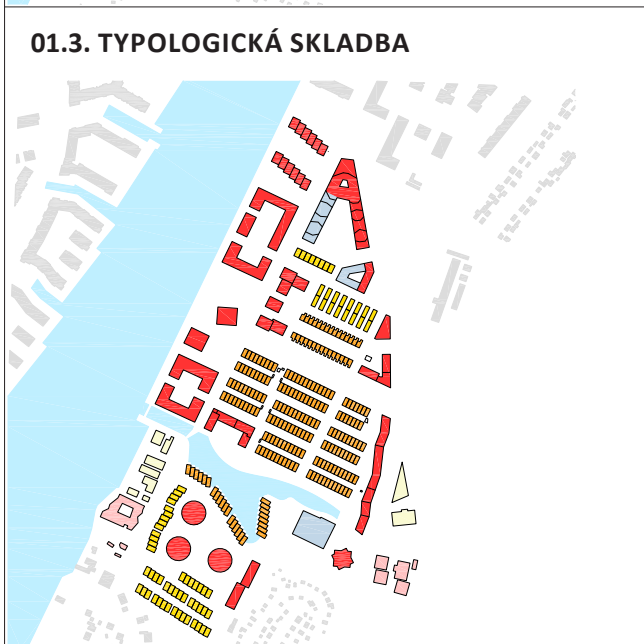
Skladebnost zastavovacího systému je jasně čitelná. Townhousy jsou skládány do samostatných bloků. Stavební čára townhousů není totožná s uliční čarou. Prostory před townhousy vytvářejí malé předzahrádky.

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda



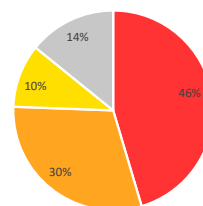
Velikost parcel townhousů je uniformní.

- parcela
- budova

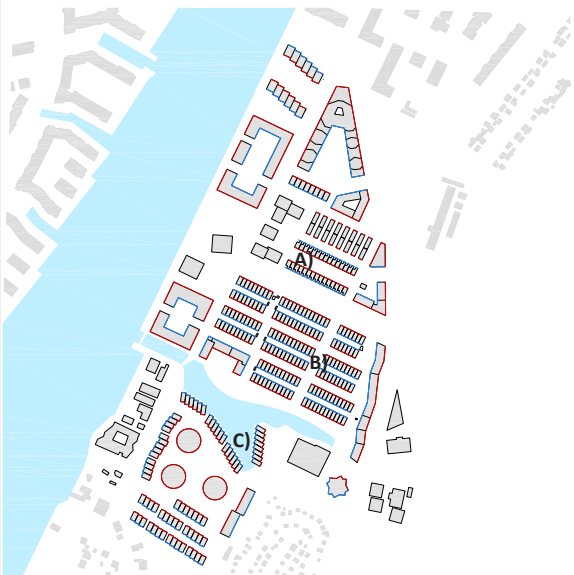


Území má pestrou typologickou skladbu. Zahrnuje townhousy, řadové a átriové rodinné domy, bytové domy, školu, komerci a administrativu. Townhousy jsou umístěné v centrální části území obklopené bytovými domy.

- bytový dům
- townhouse
- řadový RD
- izolovaný RD / dvojdům
- ostatní
- komerce, administrativa
- školská stavba



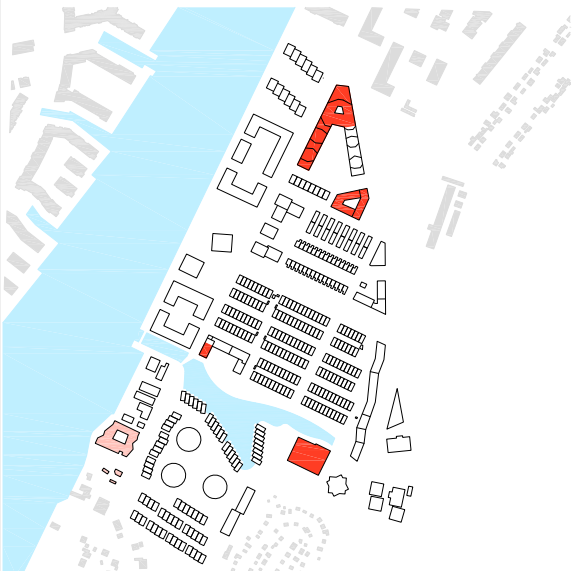
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Townhousy typu A jsou přední fasádou orientované do polosoukromé uličky a zadní fasády jsou orientované do veřejného prostoru. Townhousy typu B v centrální části území jsou přední fasádou orientované do ulice a zadní fasádou do zahrady. Townhousy typu C jsou přední fasádou orientované do ulice a zadní fasádou orientované do prosotru vodní nádrže.

— front
— back

01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Aktivní parter je soustředěný podél hlavních komunikací.

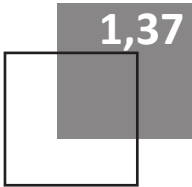
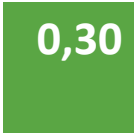
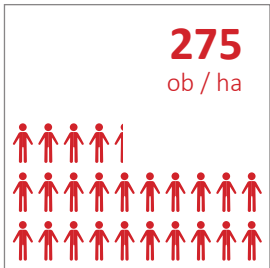
■ komerce, kanceláře
■ komunitní centrum, školka
■ bydlení
■ ostatní

01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Nižší výšková úroveň je soustředěna v centrální části území ve formě townhousů. Vyšší zástavba je soustředěna po obvodu území ve formě bytových domů.

■ 1 podlaží
■ 2 podlaží
■ 3 podlaží
■ 4 podlaží
■ 5 podlaží
■ 6 podlaží
■ 7 podlaží
■ 8 podlaží
■ 9 podlaží
■ 10 podlaží a více

<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 150 000 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 204 770 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 150 000 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 44 730 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 15,00 ha</p> <p>Počet obyvatel: 4 126</p>



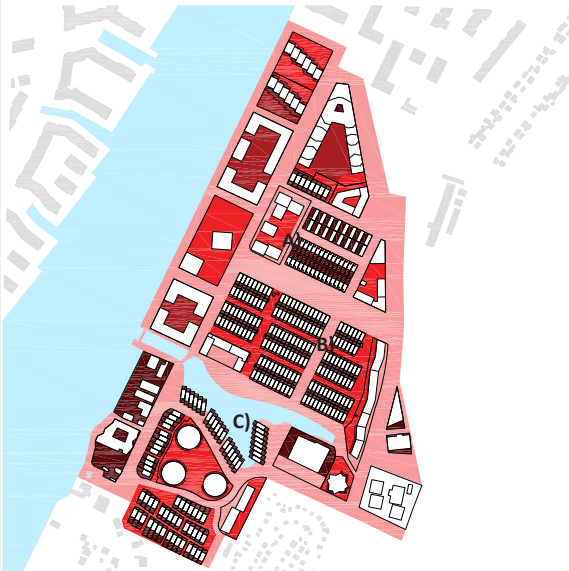
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy se nacházejí na obslužných ulicích a jsou orientované do hlavních veřejných prostorů.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy typu A a B jsou přístupné z poloveřejných prostorů. Townhousy typu A a C jsou zadními fasádami orientované do veřejných prostorů.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

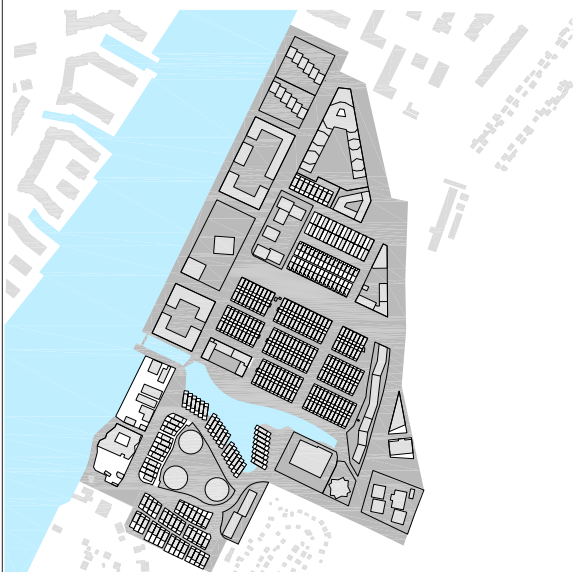
02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ



Townhousy typu B mají sdílenou část vnitrobloku. Townhousy typu C mají sdílenou část vodní nádrže, která je přístupná i veřejnosti.

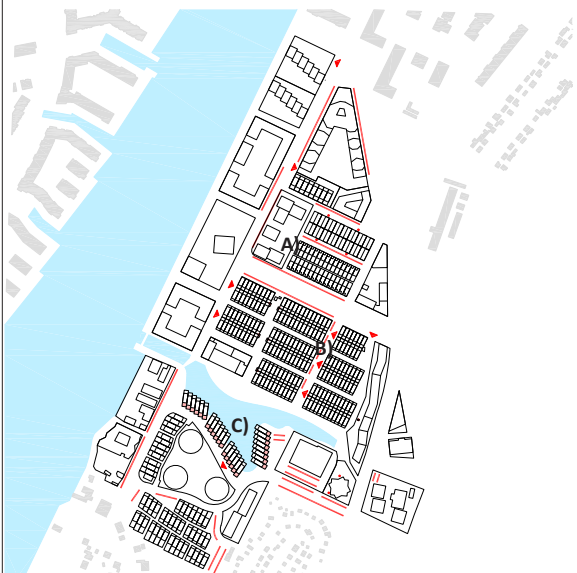
- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



03.1. PROSTUPNOST

Bloky umožňují sekundární prostupnost územím. Bloky townhousů jsou přístupné.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU

Parkování townhousů typu A je řešeno v uličním prostranství. Townhousy typu C mají sdílené parkování v podnoži pod terasami, které jsou vyvýšené a přístupné z druhého podlaží. V severní části mají townhousy sdílené parkování s bytovým domem v podzemní garáži. Townhousy typu C mají řešeno parkování na svém pozemku.

— parkování na ulici
 ■ parkování na pozemku
 ▲ vjezd do garáží
 ● výstup z podzemního parkoviště na terén



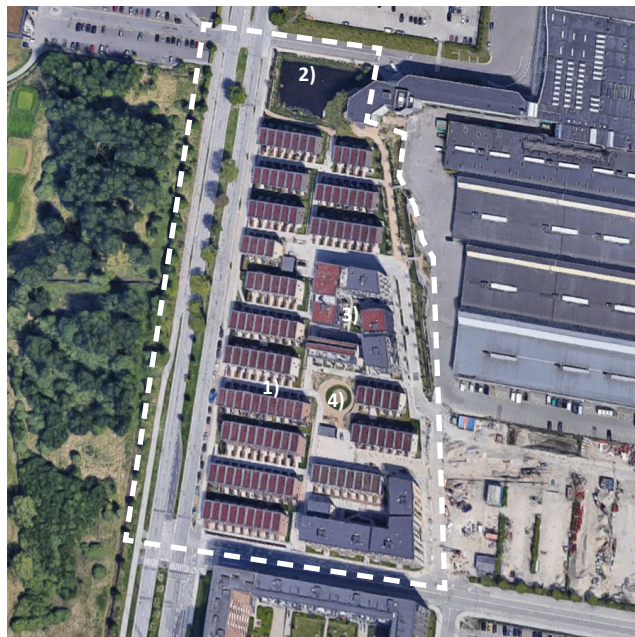
DÁNSKO

Bellarækkerne, Kodaň

rozloha řešeného území: **1,85 ha**

počet obyvatel: **569**

období výstavby: **2016 - 2017**



letecký snímek © google.com



Obr. 292



1) Obr. 293

2)



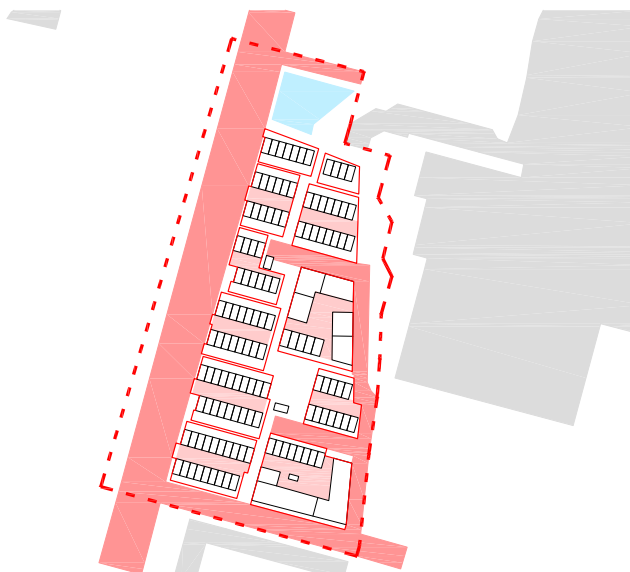
Obr. 294



3) Obr. 295

4)

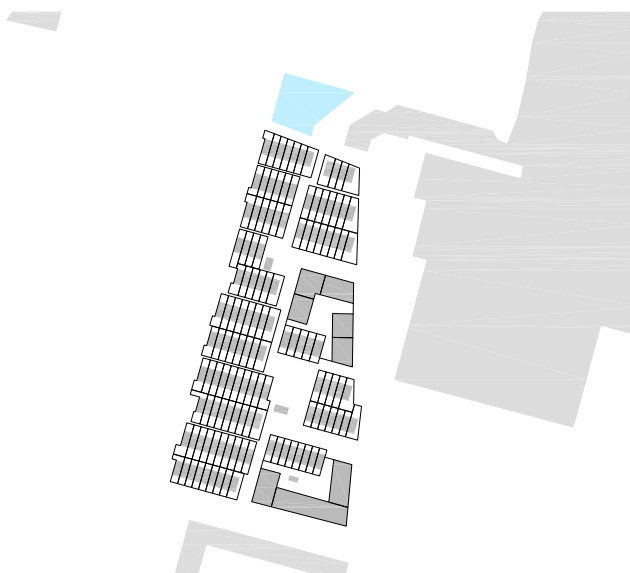
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost zastavovacího systému je jasně čitelná. Townhousy jsou skládány do samostatných bloků. Pouze dva bloky bytových domů jsou kombinovány s townhousy vždy z jedné strany. Stavební čára townhousů není totožná s uliční čarou. Prostory před townhousy vytvářejí malé předzahrádky.

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

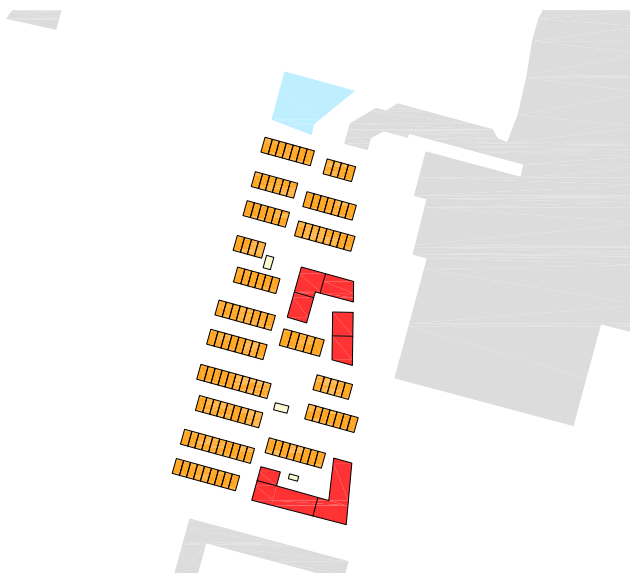
01.2. PARCELACE



Velikost parcel townhousů je uniformní. Koncové parcely jsou o něco širší než řadové.

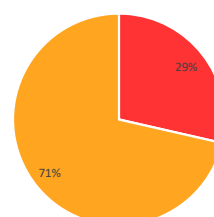
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Území se skládá z bytových domů a townhousů. Townhousy jsou umístěné podél hlavní komunikace. Bytové domy jsou umístěné podél přístupové komunikace do souboru.

- bytový dům
- townhouse
- řadový RD
- izolovaný RD / dvojdům
- ostatní
- komerce, administrativa
- školská stavba



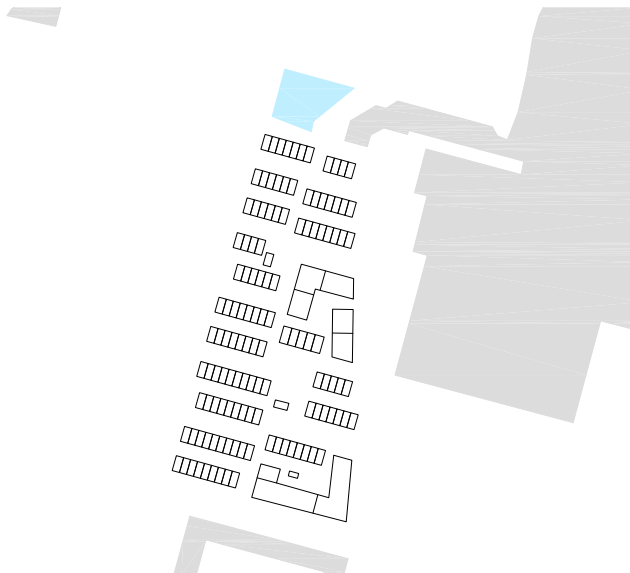
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Hlavní fasády townhousů jsou orientované do veřejného prostoru ulice. Zadní fasády jsou orientované do soukromých zahrad.

— front
— back

01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Území neobsahuje aktivní parter.

□ bydlení

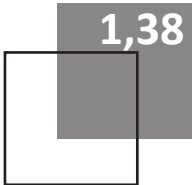
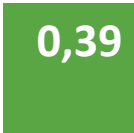
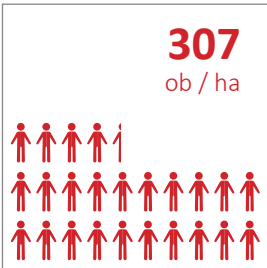
01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Výšková úroveň celého území je téměř stejná. Bytové domy jsou oproti townhousům vyšší a působí v území jako akcent podél přístupové cesty.

1 podlaží
2 podlaží
3 podlaží
4 podlaží
5 podlaží
6 podlaží
7 podlaží
8 podlaží
9 podlaží
10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 18 500 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 25 490 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 18 500 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 7 280 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 1,85 ha</p> <p>Počet obyvatel: 569</p>



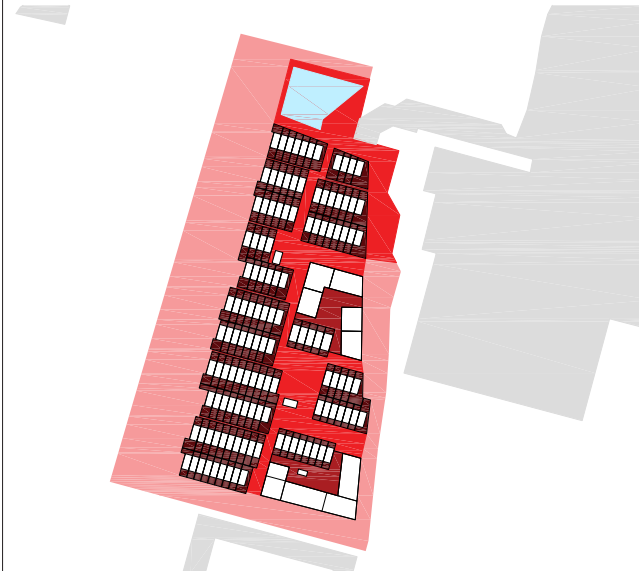
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou umístěné podél jedné z hlavních komunikací čtvrtě Orestad. Townhousy jsou orientované do polosoukromé uličky. Bytové domy jsou umístěné podél obslužné komunikaci jsoužící jako příjezdová cesta do souboru.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Vnitřní prostor obytného souboru má poloveřejný charakter, ze kterého vedou polosoukromé uličky, do kterých jsou orientovány vstupy townhousů.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

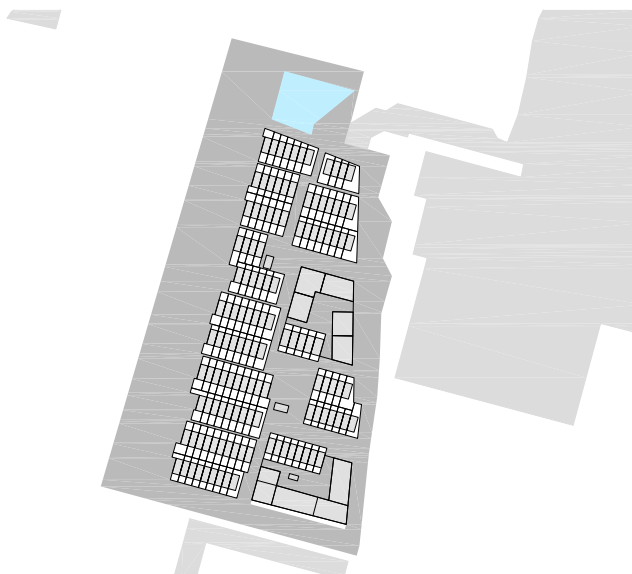


V centrální části se nachází sdílený vnitroblok pro všechny obyvatele souboru.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



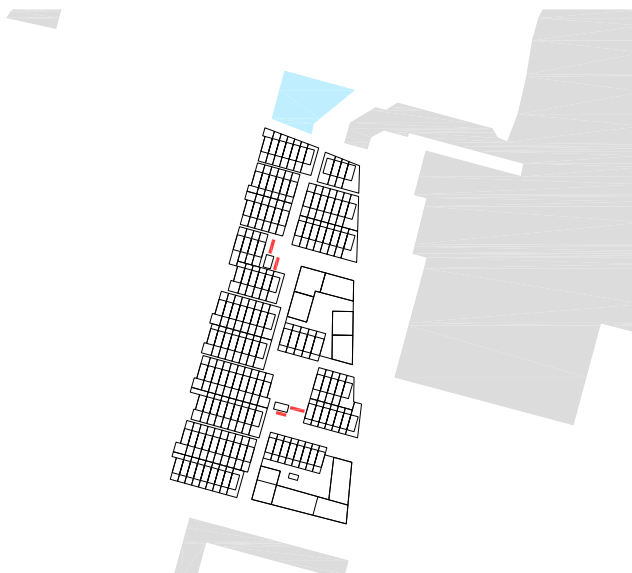
03.1. PROSTUPNOST



Území umožňuje sekundární prostupnost mezi jednotlivými bloky townhousů. Celé území je prostupné bez časového režimu.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování je možné na dvou sdílených parkovištích.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



NIZOZEMSKO

Steigereiland, Amsterdam

rozloha řešeného území: **17,30 ha**

počet obyvatel: **3 524**

období výstavby: **2003**



letecký snímek © google.com



Obr. 296



1) Obr. 297

2)



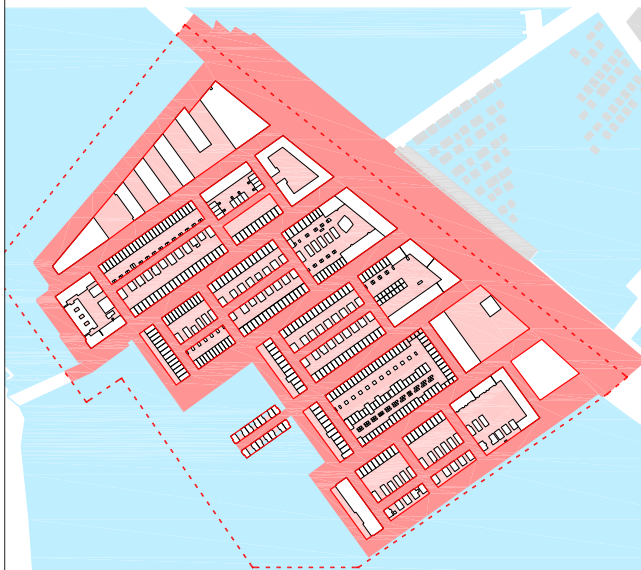
Obr. 298



3) Obr. 299

4)

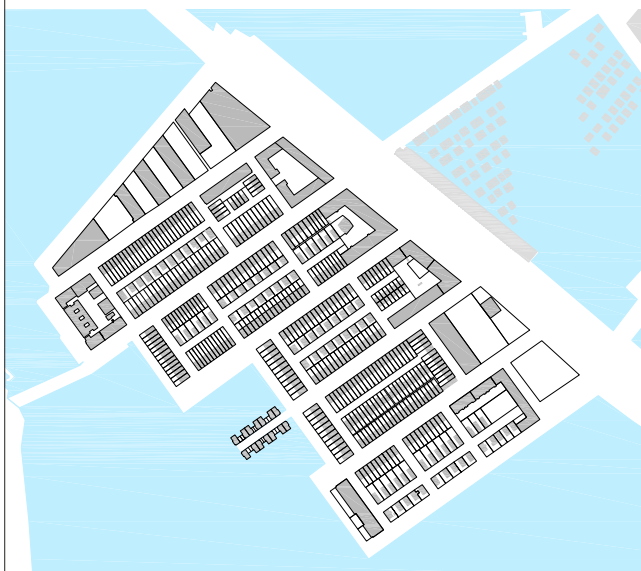
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost jednotek je jasně čitelná. Townhousy jsou ve větší míře zapojeny do bloků s bytovými domy nebo samostatně stojícími rodinnými domy. Uliční čára je totožná se stavební čárou. Stavební čára townhousů je totožná s uliční čárou.

- - - řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

01.2. PARCELACE



V území se objevují dva typy šířek parcel townhousů. Užší parcely mají monoténní vzhled fasády jednotlivých townhousů. Širší parcely mají různorodý vzhled townhousů.

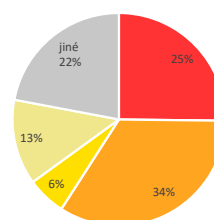
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA

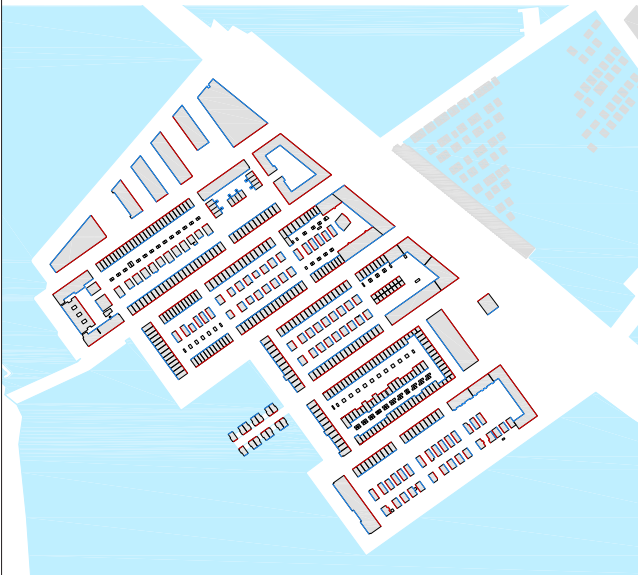


Typologická skladba řešeného území je pestrá. Obsahuje bytové domy, townhousy, řadové a samostatně stojící rodinné domy. Kromě bydlení obsahuje území školu a v severozápadní části administrativní domy.

- bytový dům
- townhouse
- řadový RD
- izolovaný RD / dvojdům
- ostatní
- komerce, administrativa
- školská stavba



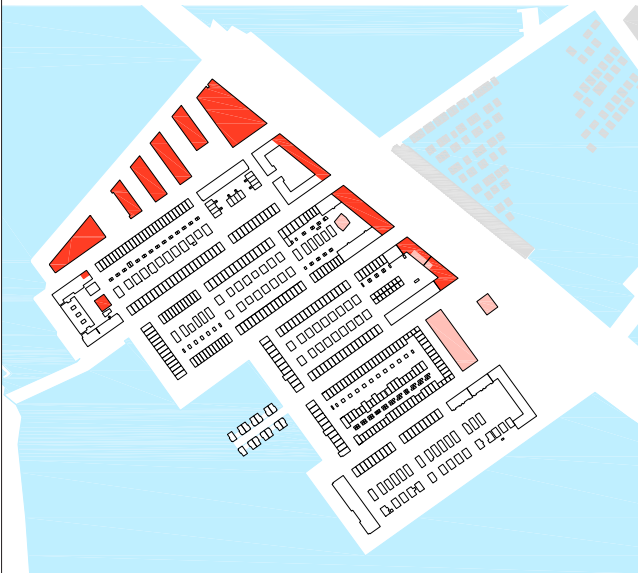
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Townhousy jsou přední fasádou orientovány do veřejného prostoru. Zadní fasády jsou orientované do zahrady.

— front
— back

01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Aktivní pater je soustředění v bytových domech podél hlavní komunikace.

■ komerce, kanceláře
■ komunitní centrum, školka
□ bydlení
■ ostatní

01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Území má tři výškové úrovně. Nejvyšší výšková úroveň je soustředěna podél hlavní komunikace v severovýchodní části území ve formě bytových domů. Ve vnitřní struktuře území v podobě townhousů je úroveň nižší a nejnižší výška je soustředěna ve vnitroblocích ve formě samostatně stojících rodinných domů.

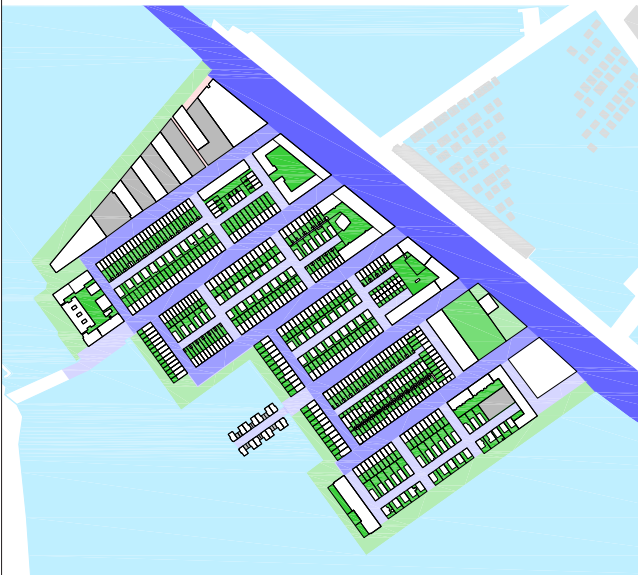
■ 1 podlaží
■ 2 podlaží
■ 3 podlaží
■ 4 podlaží
■ 5 podlaží
■ 6 podlaží
■ 7 podlaží
■ 8 podlaží
■ 9 podlaží
■ 10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 173 000 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 199 090 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 173 000 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 60 150 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 17,30 ha</p> <p>Počet obyvatel: 3 524</p>



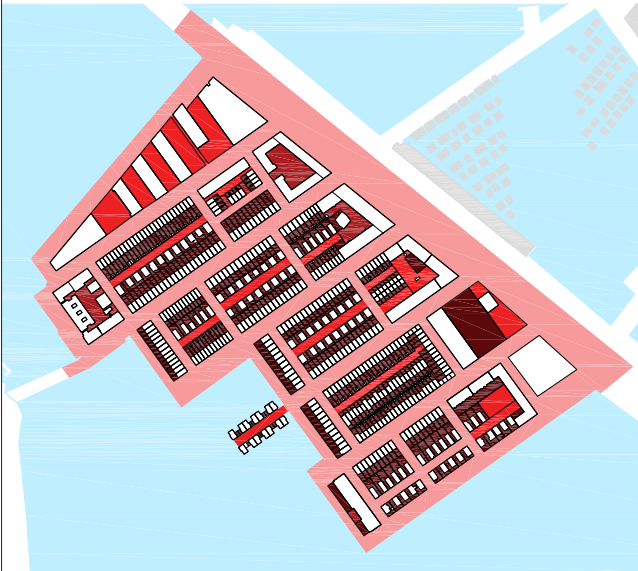
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Bytové domy jsou umístěny podél hlavní komunikace. Townhousy jsou umístěné na obslužných ulicích. A řadové domy a samostatně stojící rodinné domy jsou umístěné na lokálních komunikacích.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy jsou orientované do veřejných prostorů.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

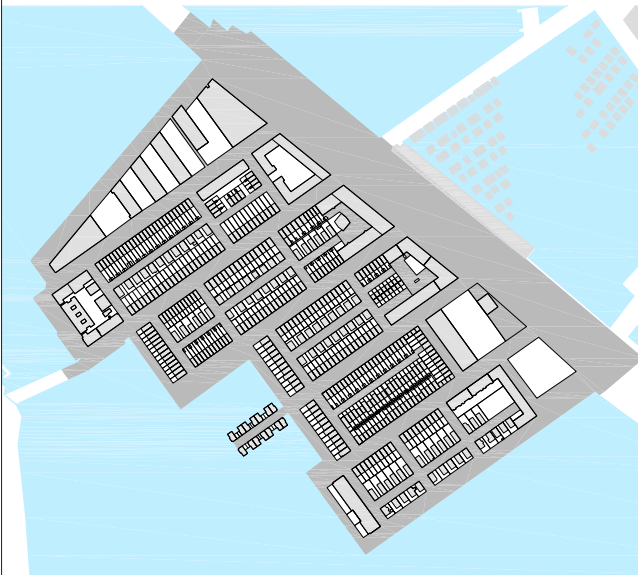


V uličním prostoru před townhousy jsou umístěné stromořadí.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



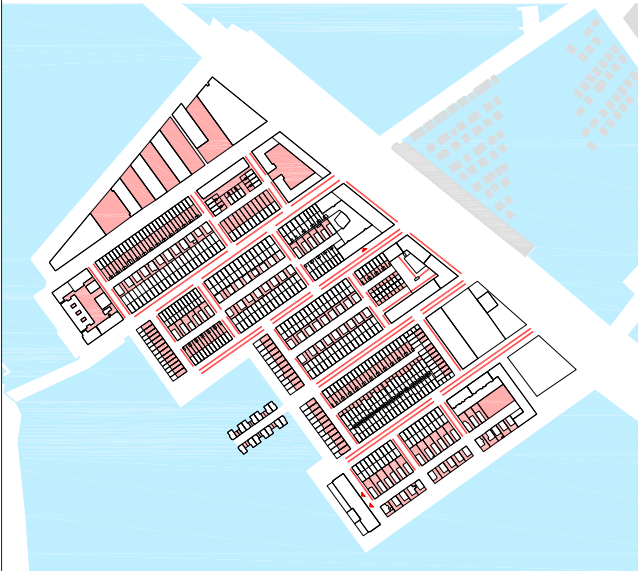
03.1. PROSTUPNOST



Bloky neumožňují sekundární prostupnost. Velikost bloků je optimální, tudíž nebylo potřeba řešit sekundární prostupnost.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování townhousů je řešeno v uličním prostranství.

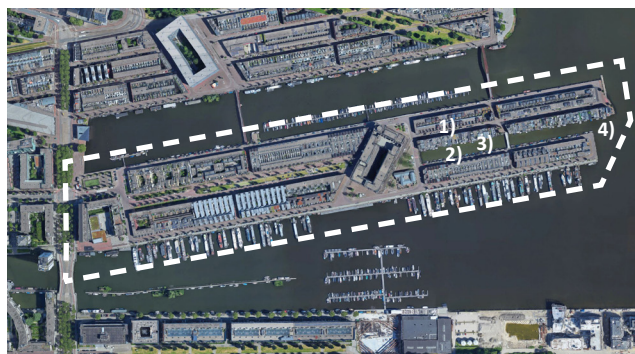
- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



NIZOZEMSKO

Borneo, Amsterdam

rozloha řešeného území:	10,01 ha
počet obyvatel:	4 550
období výstavby:	1993 - 1996



letecký snímek © google.com



Obr. 300



1) Obr. 301 2)

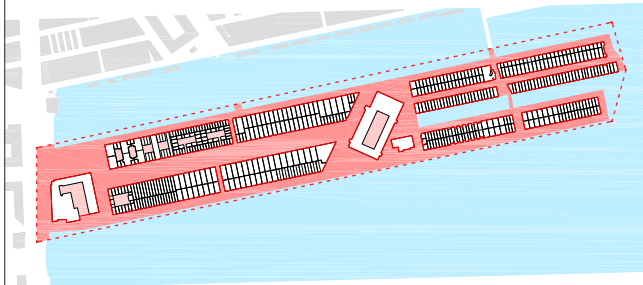


Obr. 302



3) Obr. 303 4)

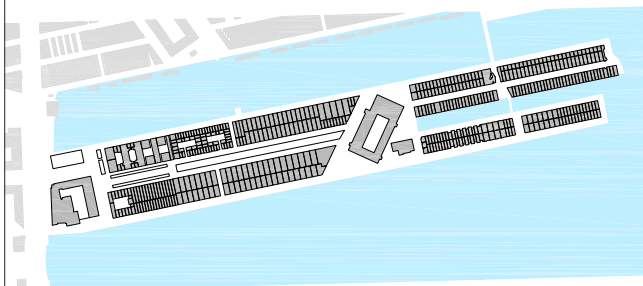
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost jednotek je jasně čitelná. Townhousy jsou skládány do bloků a jsou zády zapojeny ve formě back-to-back. Stavební čára townhousů je totožná s uliční čarou.

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

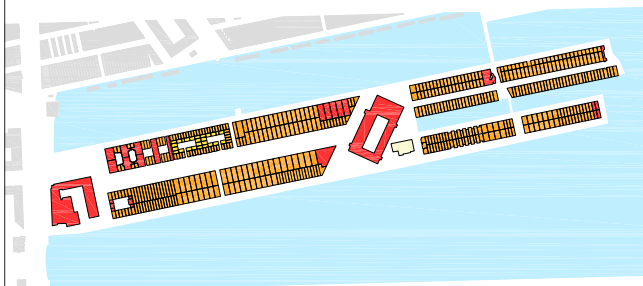
01.2. PARCELACE



Parcela townhosů je formou back-to-back. V území se nachází různorodá šířka parcel.

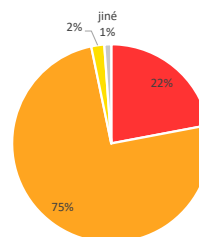
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA

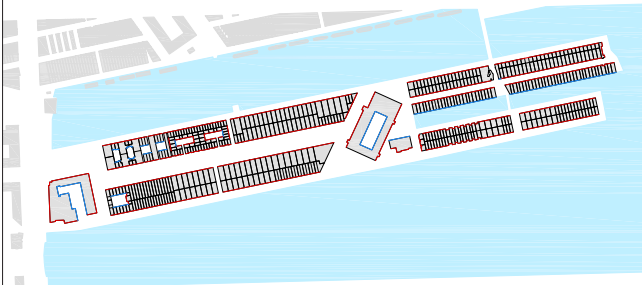


Uzemí obsahuje ve velké míře townhousy. V centrální části se nachází solitérní bytový dům.

- bytový dům
- townhouse
- řadový RD
- izolovaný RD / dvojdom
- ostatní
- komerce, administrativa
- školská stavba



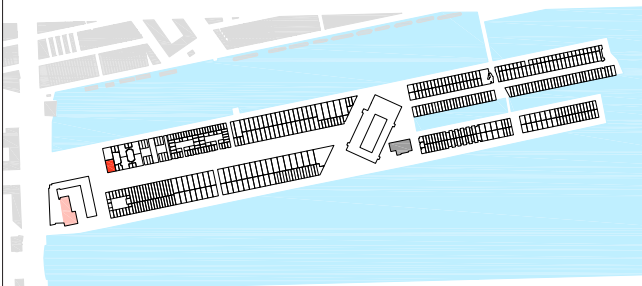
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Přední fasády townousů jsou orientovány do veřejného prostoru. Townousy nemají zadní fasády. Jsou k sobě zády zapojeny. Pouze dva bloky townousů ve východní části území mají zadní fasádu orientovanou do vodního kanálu.

- front
- back

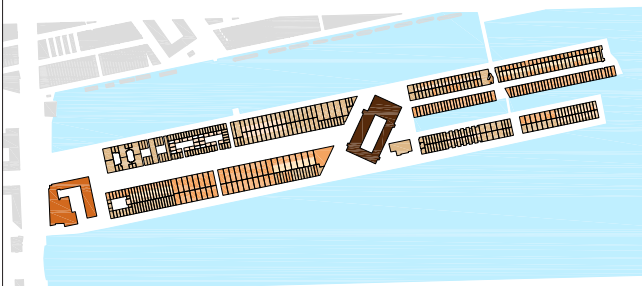
01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



V území se nenachází aktivní parter.

- komerce, kanceláře
- komunitní centrum, školka
- bydlení
- ostatní

01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Jelikož je území z velké části zastavěno ve formě townousů, má území převážně stejnou výškovou hladinu. Soliterní bytový dům v centrální části tvoří v území dominantu.

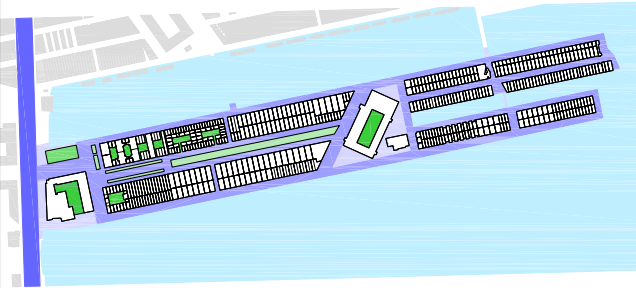
- 1 podlaží
- 2 podlaží
- 3 podlaží
- 4 podlaží
- 5 podlaží
- 6 podlaží
- 7 podlaží
- 8 podlaží
- 9 podlaží
- 10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 100 100 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 204 762 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 100 100 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 53 420 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 10,01 ha</p> <p>Počet obyvatel: 4 550</p>



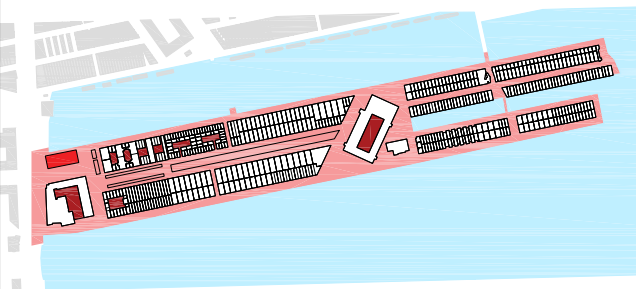
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou umístěné podél obslužných komunikací.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

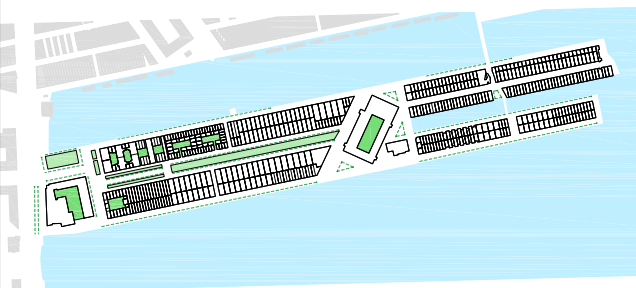
02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy jsou orientovány do veřejného prostoru.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

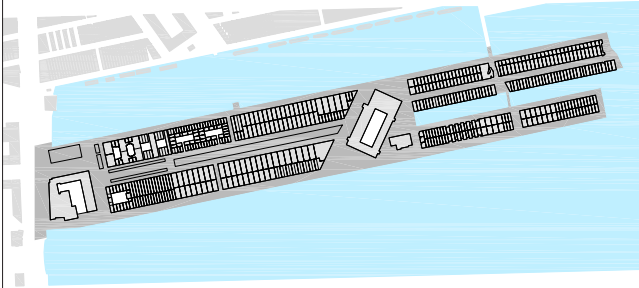


Ulice podél townhousů je osázena stromořadím.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



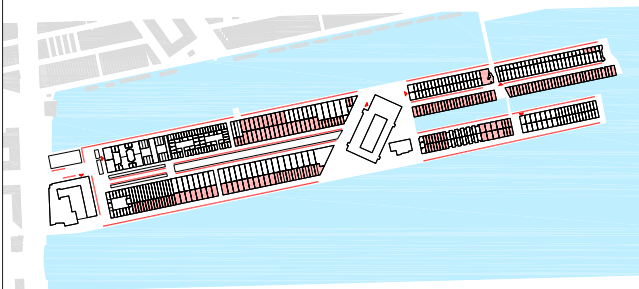
03.1. PROSTUPNOST



Území nemá sekundární prostupnost skrz bloky. Díky své velikosti je dimenze bloků optimální a nevyžaduje sekundární prostupnost.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



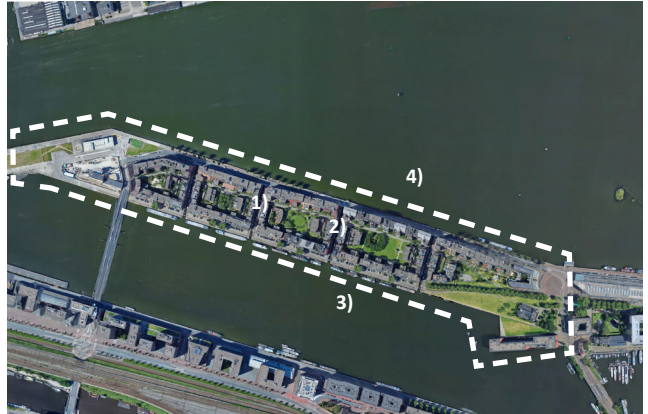
Parkování je převážně umožněno v uličním prostranství. Některé townhousy mají možnost zajištěno parkování na svém pozemku.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



Java-iland, Amsterdam

rozloha řešeného území:	12,12 ha
počet obyvatel:	4 944
období výstavby:	1991 - 2000



letecký snímek © google.com



Obr. 304



1) Obr. 305

2)



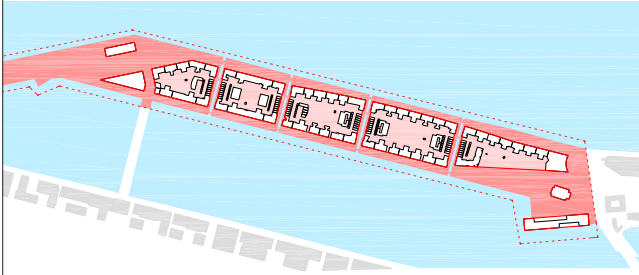
Obr. 306



3) Obr. 307

4)

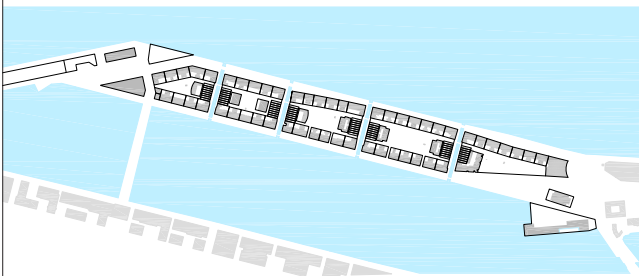
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost jednotek je jasně čitelná. Townhousy jsou skládány do bloků společně s bytovými domy. Stavební čára townhousů je totožná s uliční čárou.

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

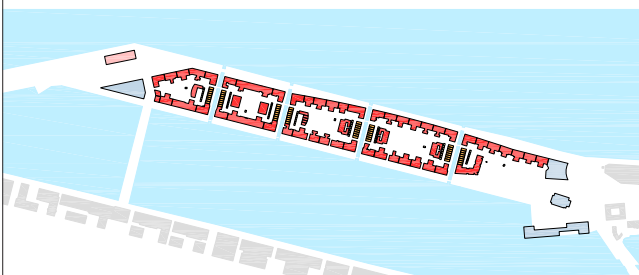
01.2. PARCELACE



Parcelace townhousů je uniformní.

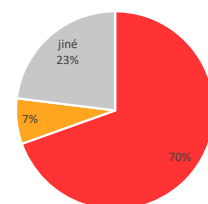
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA

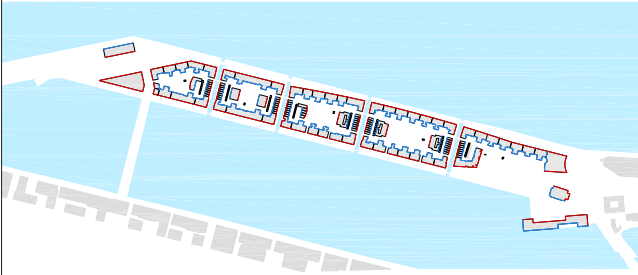


Území obsahuje kombinaci bytových domů a townhousů. Townhousy jsou umístěny vnitřní struktury území. Bytové domy jsou umístěny po obvodu zastavovacího systému.

- bytový dům
- townhouse
- řadový RD
- izolovaný RD / dvojdům
- ostatní
- komerce, administrativa
- školská stavba



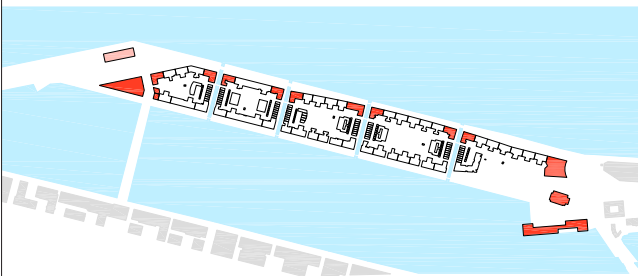
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Townhousy jsou orientovány vstupní fasádou do veřejného prostoru. Zahrady jsou orientovány do vnitrobloků.

— front
— back

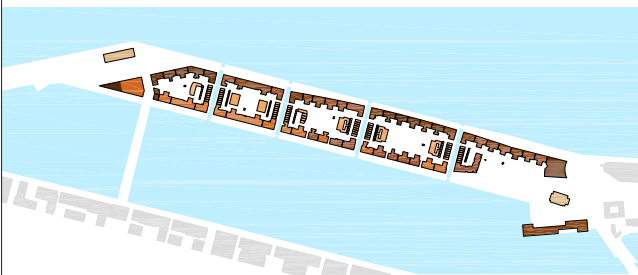
01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Aktivní parter je soustředěn podél hlavní ulice.

■ komerce, kanceláře
■ komunitní centrum, školka
■ bydlení
■ ostatní

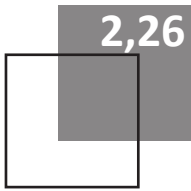
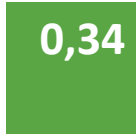
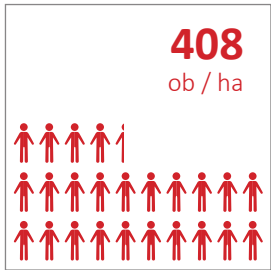
01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Nejvyšší výšková úroveň je soustředěna na severu území směrem k řece. Nižší úroveň bytových domů je orientovaná směrem k městu a nejnižší úroveň je soustředěna ve formě townhousů ve vnitřní struktuře území.

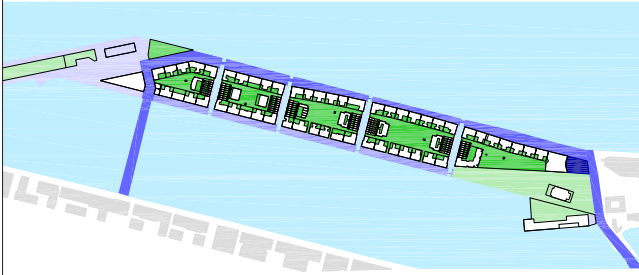
■ 1 podlaží	■ 6 podlaží
■ 2 podlaží	■ 7 podlaží
■ 3 podlaží	■ 8 podlaží
■ 4 podlaží	■ 9 podlaží
■ 5 podlaží	■ 10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 121 200 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 273 560 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 121 200 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 41 590 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 12,12 ha</p> <p>Počet obyvatel: 4 944</p>



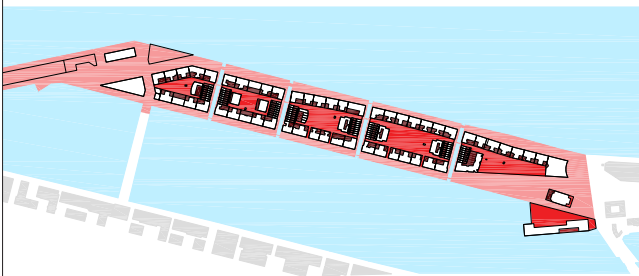
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Bytové domy jsou umístěny podél hlavní a obslužné komunikace. Townhousy jsou orientované do klidnějších ulic s vodními kanály.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

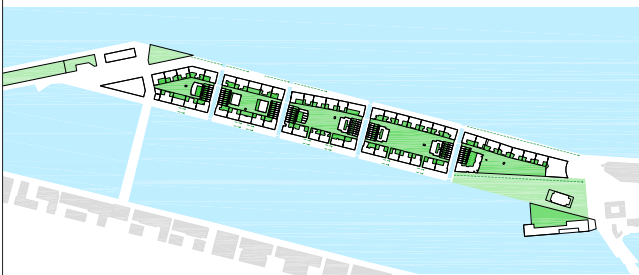
02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy jsou orientované do veřejného prostoru. Zahrady jsou umístěny v poloveřejném vnitrobloku.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

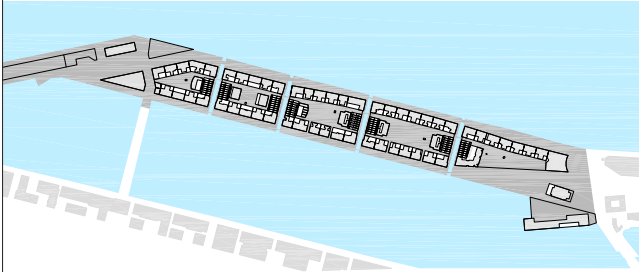


Veřejný prostor podél townhousů obsahuje klidné vodní kanály.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



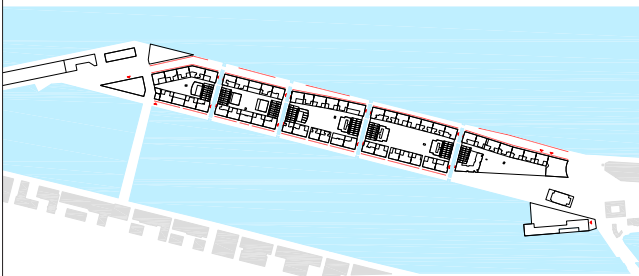
03.1. PROSTUPNOST



Území umožňuje sekundární protupnost skrz bloky. Prostupnost je zajištěna mezi posledním townhousem v řadě a bytovým domem.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování je zajištěno převážně v podzemních garážích s výstupem do vnitrobloků. Dále je možné parkovat i ve veřejném prostoru.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



NĚMECKO

Friedrichswerder, Berlín

rozloha řešeného území: **3,21 ha**

počet obyvatel: **993**

období výstavby: **2006 - 2008**



letecký snímek © google.com



Obr. 308



1) Obr. 309

2)



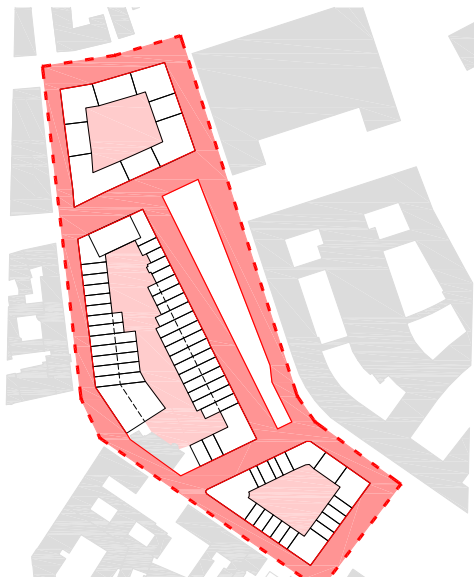
Obr. 310



3) Obr. 311

4)

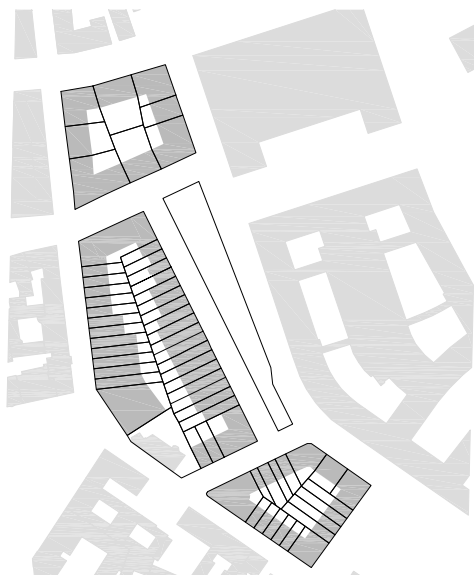
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost townhousů je jasně čitelná. Townhousy jsou skládány s bytovými domy v rámci jednoho bloku. Stavební čára townhousů v západní části je totožná s uliční čárou. Stavební čára townhousů ve východní části není totožná s uliční čárou. Předzahrádka townhousů umožňuje parkování.

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

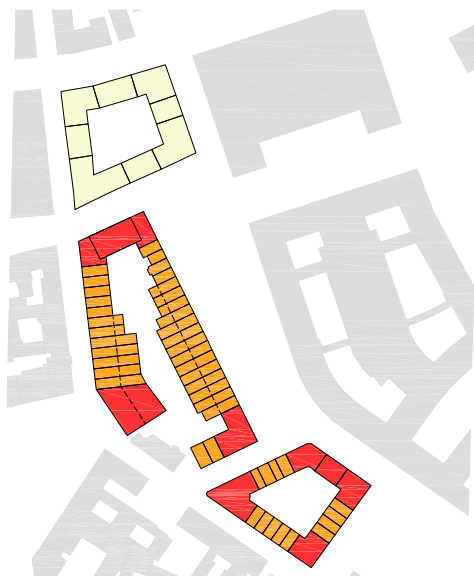
01.2. PARCELACE



Parcelace townhousů je uniformní.

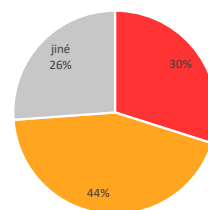
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Území zahrnuje kombinaci bytových domů a townhousů. Bytové domy jsou umístěny vždy na nárožích a townhousy jsou zapojeny mezi němi. Třetí blok v severní části obsahuje hotely a ostatní funkce.

- bytový dům
- townhouse
- řadový RD
- izolovaný RD / dvojdům
- ostatní
- komerce, administrativa
- školská stavba



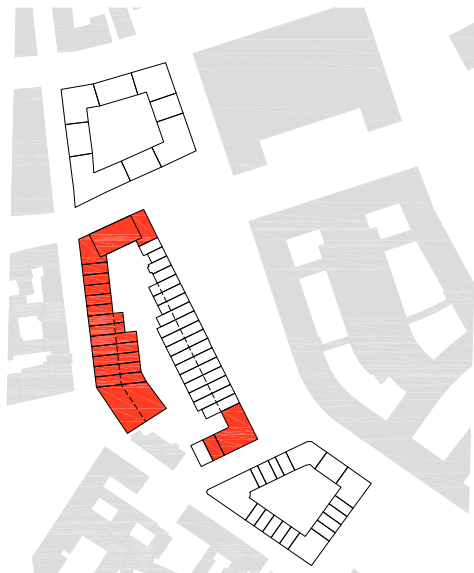
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Vstupní fasády townhouseů jsou orientovány do veřejného prostoru. Zadní fasády jsou orientovány do vnitrobloků.

— front
— back

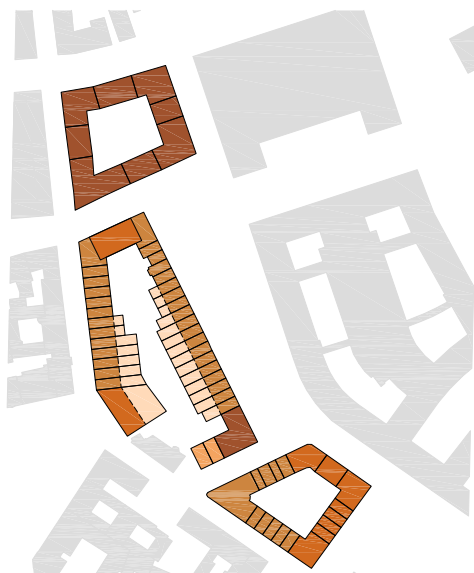
01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Aktivní parter je soustředěn na obchodní lici v západní straně území. Ulice vede ke stanici metra.

■ komerce, kanceláře
■ komunitní centrum, školka
■ bydlení
■ ostatní


01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Výšková úroveň je v celém území z velké části stejná. Pouze ve vnitrobloku úroveň výšky klesá.

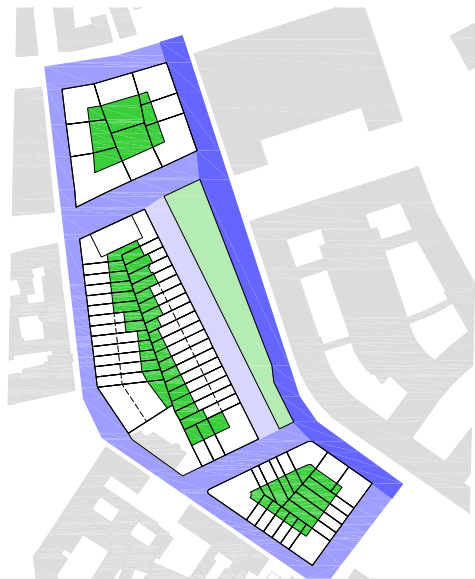
■ 1 podlaží
■ 2 podlaží
■ 3 podlaží
■ 4 podlaží
■ 5 podlaží
■ 6 podlaží
■ 7 podlaží
■ 8 podlaží
■ 9 podlaží
■ 10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 32 100 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 68 230 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 32 100 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 12 808 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 3,21 ha</p> <p>Počet obyvatel: 993</p>



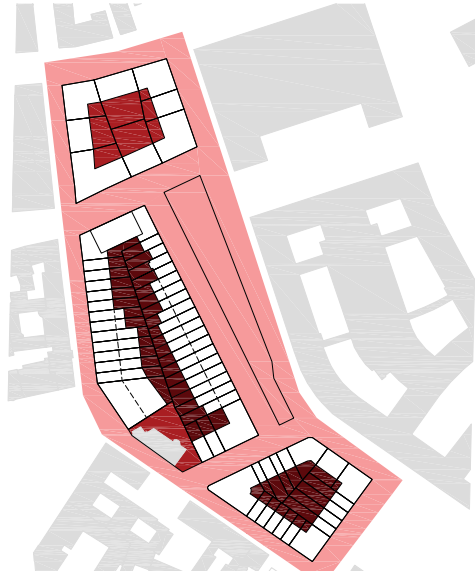
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou umístěné podél obslužné komunikaci.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

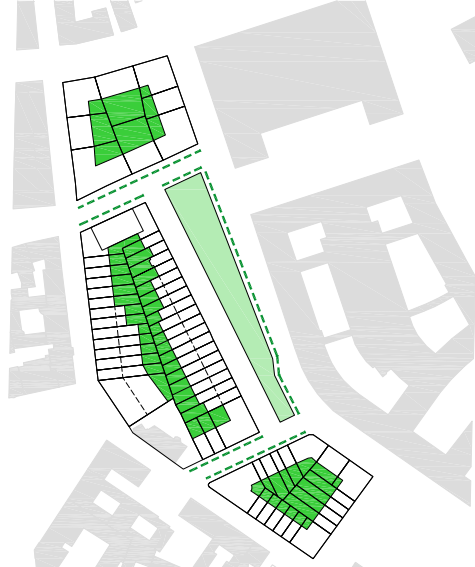
02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy jsou orientované do veřejného prostoru. Zahrady jsou umístěné v soukromém vnitrobloku.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

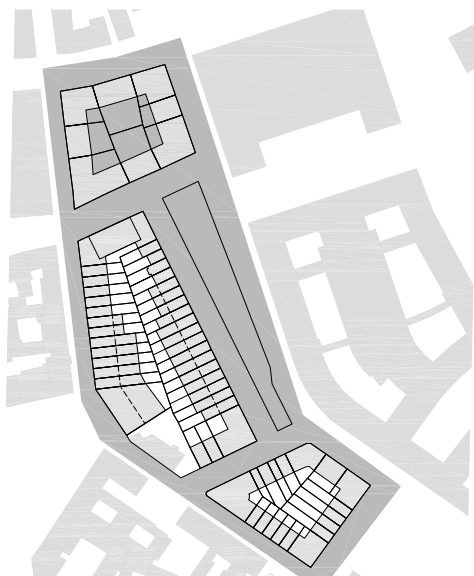


Townhousy umístěné ve východní části území mají mezi lokální a hlavní komunikací umístěný veřejný park.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



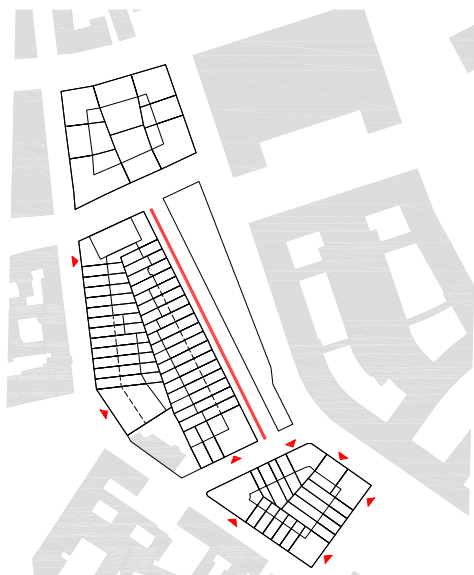
03.1. PROSTUPNOST



Území nemá sekundární prostupnost skrz bloky. Díky své velikosti je dimenze bloků optimální a nevyžaduje sekundární prostupnost.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Townhousy umístěné podél obslužné komunikace vedoucí po západní straně území, nemají zajištěno parkování na svém vlastním pozemku ani ve veřejném prostoru. Townhousy na východní straně mají zajištěno parkování v rámci svého pozemku na předzahrádce.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



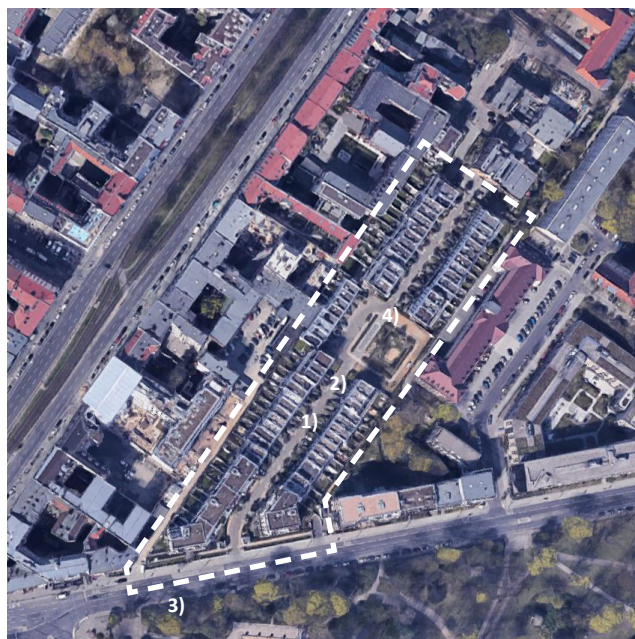
NĚMECKO

Prenzlauer Gärten, Berlín

rozloha řešeného území: **1,47 ha**

počet obyvatel: **451**

období výstavby: **2008**



letecký snímek © google.com



Obr. 312



1) Obr. 313

2)



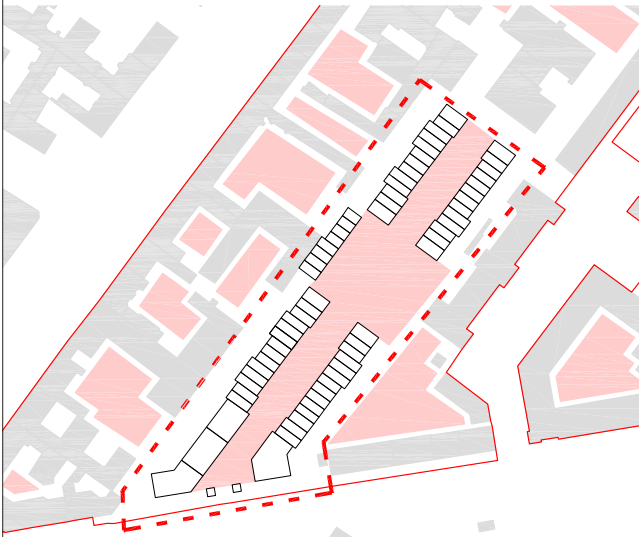
Obr. 314



3) Obr. 315

4)

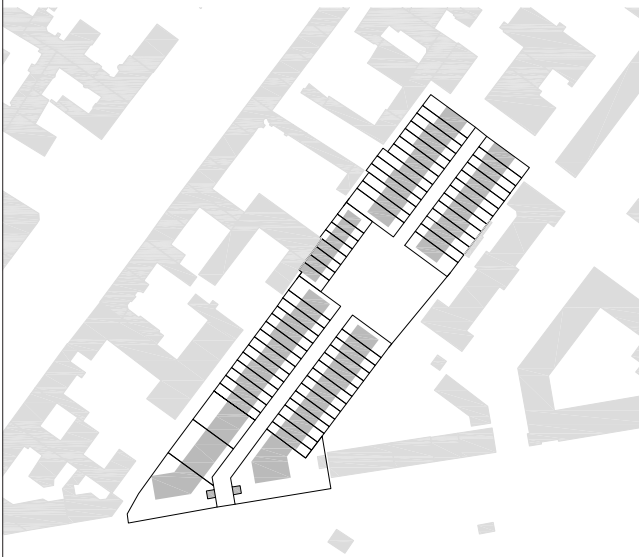
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost území je jasně čitelná. Řešené území je součástí jednoho bloku. Stavební čára townhousů není totožná s uliční čarou. Předzahrádka townhousů umožňuje parkování.

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

01.2. PARCELACE



Parcelace townhousů je uniformní. Koncové townhousy mají parcely širší.

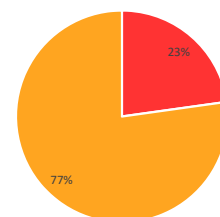
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Území obsahuje kombinaci bytových domů a townhousů. Bytové domy jsou umístěné podél hlavní ulice. Townhousy jsou umístěné ve vnitrobloku.

- bytový dům
- townhouse



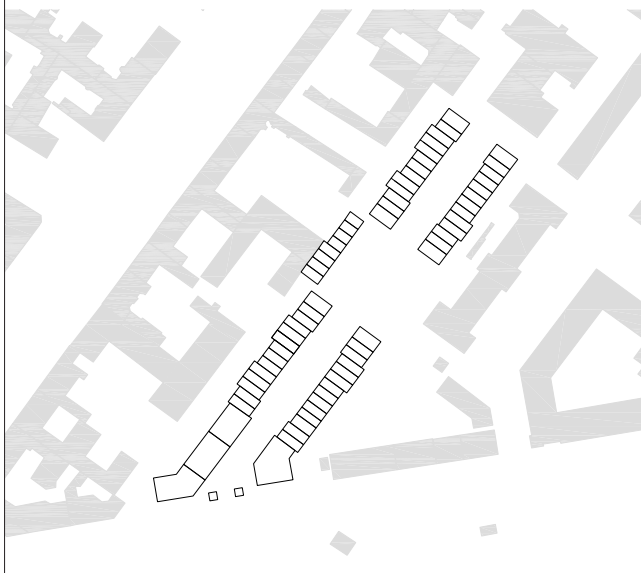
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Přední fasády townhousů jsou orientované do sdílené komunikace procházející vnitroblokem. Zadní fasády jsou orientované do zahrady.

— front
— back

01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Území nemá aktivní parter.

□ bydlení

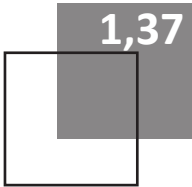
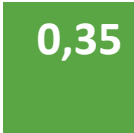
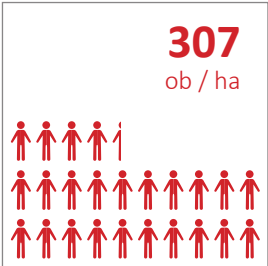
01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Nejvyšší výšku zástavby mají bytové domy umístěné podél hlavní ulice. Townhousy ukončující řadu ve vnitrobloku jsou nižší než bytové domy, ale mají vyšší výšku než townhousy zapojené v řadě.

1 podlaží
2 podlaží
3 podlaží
4 podlaží
5 podlaží
6 podlaží
7 podlaží
8 podlaží
9 podlaží
10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 14 700 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 20 212 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 14 700 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 5 122 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 1,47 ha</p> <p>Počet obyvatel: 451</p>



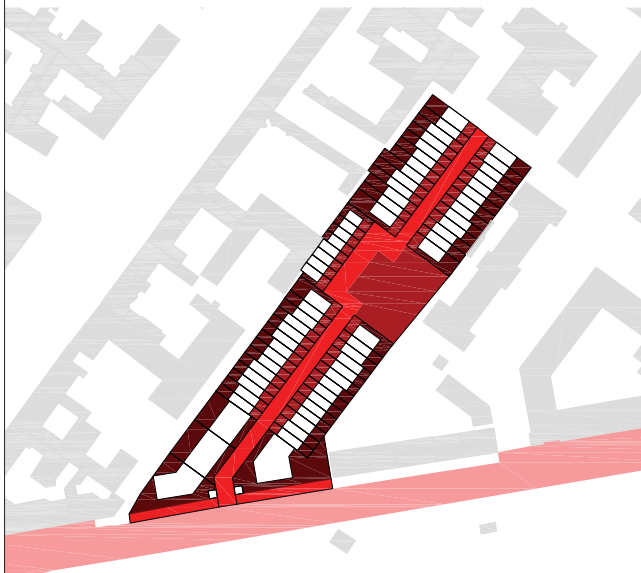
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy se nacházejí podél vnitroblokové komunikace.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy jsou umístěné podél sdílené vnitroblokové komunikace.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

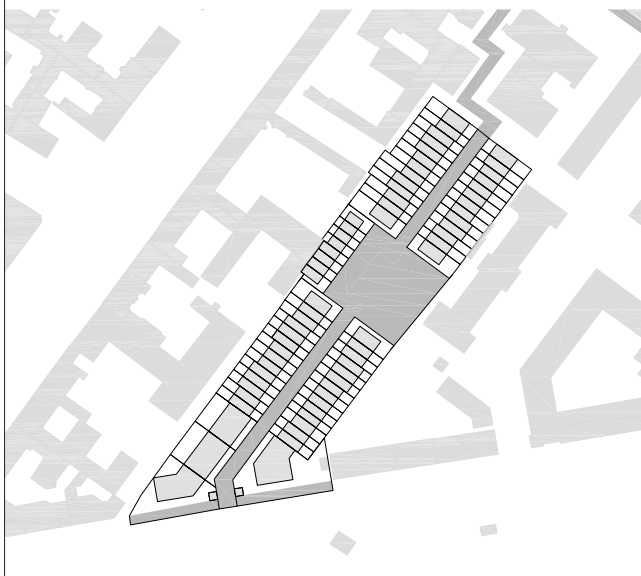


Podél townhousů v uličním prostoransví je umístěno stromořadí. V centrální části se nachází sdílená zahrada s hřištěm.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



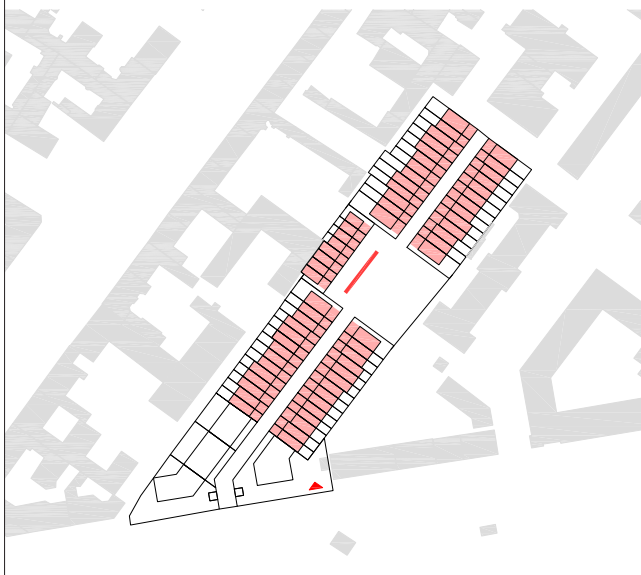
03.1. PROSTUPNOST



Prostupnost řešeným územím umožňuje sekundární prostupnost celým územím. Prostupnost je v omezeném režimu.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování je zajištěno v rámci svého pozemku. Návštěvnické stání je umožněno v centrální části vedle sdílené zahrady.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



NĚMECKO

Rummelsburg Bay, Berlín

rozloha řešeného území: **22,0 ha**

počet obyvatel: **4 767**

období výstavby: **2001 - 2011**



letecký snímek © google.com



Obr. 316



1) Obr. 317

2)

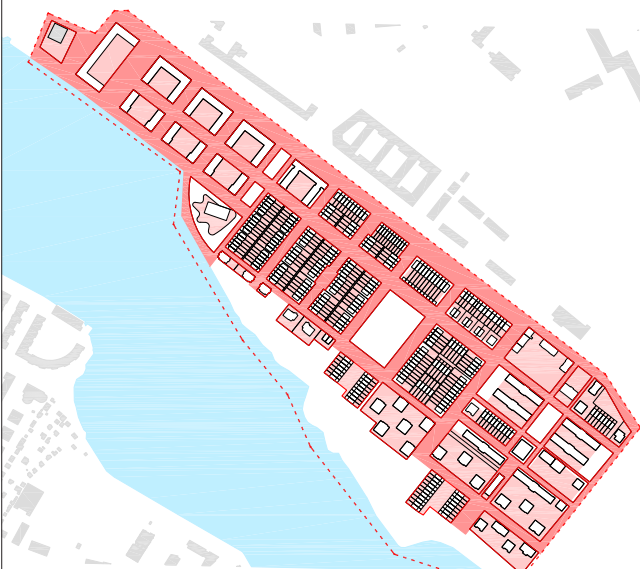


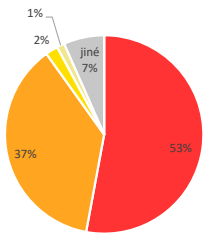


Obr. 318



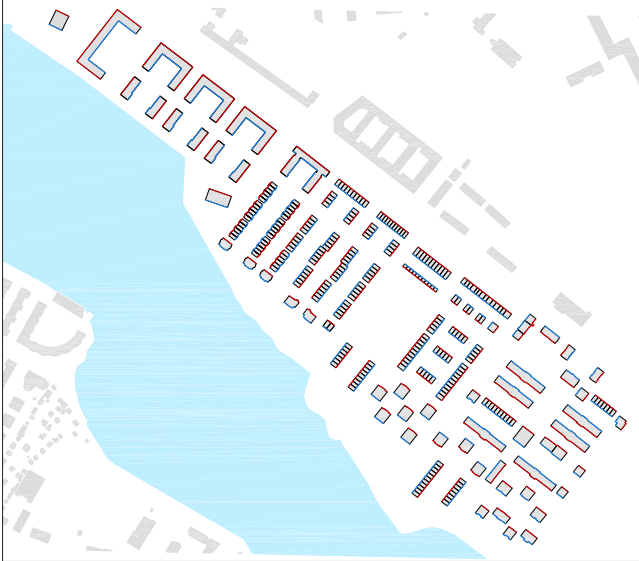
3) Obr. 319

4)

<p>01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK</p> 	<p>Skladebnost území je jasně čitelná. Townhousy jsou skládány samostatně do bloků. Stavební čára townhousů není totožná s uliční čarou. Předzahrádka townhousů umožňuje parkování.</p> <ul style="list-style-type: none"> - - - řešené území blok budova uliční prostranství vnitroblok voda 																
<p>01.2. PARCELACE</p> 	<p>Parcelace townhousů je uniformní.</p> <ul style="list-style-type: none"> parcela budova 																
<p>01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p> 	<p>Území má pestrou škálu různých typologií. Zahrnuje bytové domy, které jsou umístěné v severní a jihovýchodní části. Townhousy jsou umístěné v centrální části území. Ostatní funkce je umístěná v jižní části.</p> <ul style="list-style-type: none"> bytový dům townhouse řadový RD izolovaný RD / dvojdům ostatní komerce, administrativa školská stavba  <table border="1"> <caption>Typologická skladba</caption> <thead> <tr> <th>Typologie</th> <th>Podíl (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bytový dům</td> <td>53%</td> </tr> <tr> <td>townhouse</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>řadový RD</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>izolovaný RD / dvojdům</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>ostatní</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>komerce, administrativa</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>školská stavba</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table>	Typologie	Podíl (%)	bytový dům	53%	townhouse	37%	řadový RD	2%	izolovaný RD / dvojdům	7%	ostatní	7%	komerce, administrativa	1%	školská stavba	1%
Typologie	Podíl (%)																
bytový dům	53%																
townhouse	37%																
řadový RD	2%																
izolovaný RD / dvojdům	7%																
ostatní	7%																
komerce, administrativa	1%																
školská stavba	1%																



01.4. ORIENTACE DOMŮ



Přední fasády townhousů jsou orientované do veřejného prostoru. Zadní fasády jsou orientované do zahrady.

— front
— back

01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Aktivní parter je soustředěný v severní části území v parteru bytových domů. Aktivní parter je především dán v návaznosti na stanici příměstské železnice. Townhousy, umístěné v centrální části území, umožňují v zadní části pozemku pronajmout jednotku ke komerčnímu využití.

■ komerce, kanceláře
■ komunitní centrum, školka
□ bydlení
■ ostatní

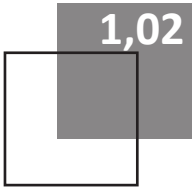
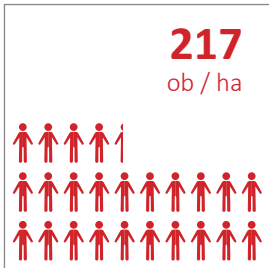
01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Nejvyšší výšková úroveň je soustředěna okolo celého území. Nižší úroveň je soustředěna v centrální části.

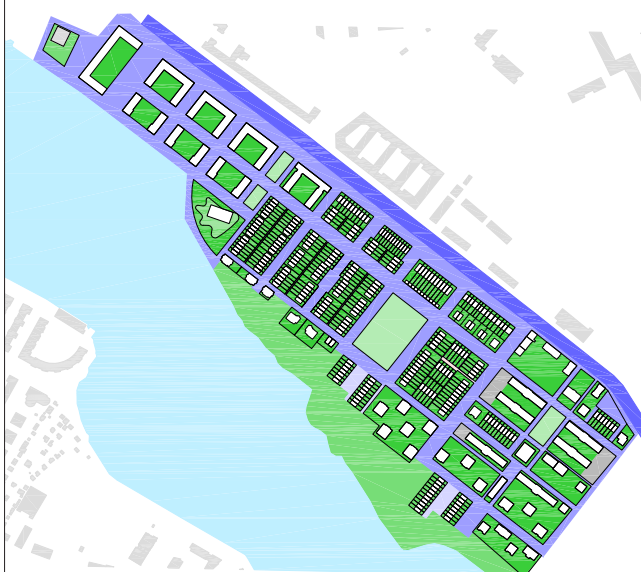
■ 1 podlaží
■ 2 podlaží
■ 3 podlaží
■ 4 podlaží
■ 5 podlaží
■ 6 podlaží
■ 7 podlaží
■ 8 podlaží
■ 9 podlaží
■ 10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 220 000 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 225 330 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 220 000 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 45 620 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 22,00 ha</p> <p>Počet obyvatel: 4 767</p>



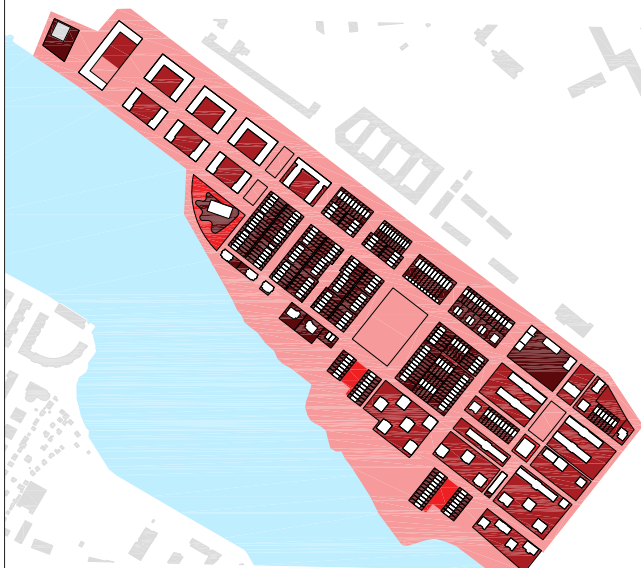
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou umístěné podél obslužných komunikací. Skupina townhousů umístěných na jihozápadní straně má v rámci svého bloku vnitroblokou komunikaci.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hráště
- park / zeleň
- parkoviště

02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy jsou orientované do veřejného prostoru. V rámci bloků mají mezi zahradami vnitroblokovou uličku, která má charakter polosoukromého prostoru. Townhousy v jihozápadní části mají přístup řešený přes sdílený poloveřejný prostor.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

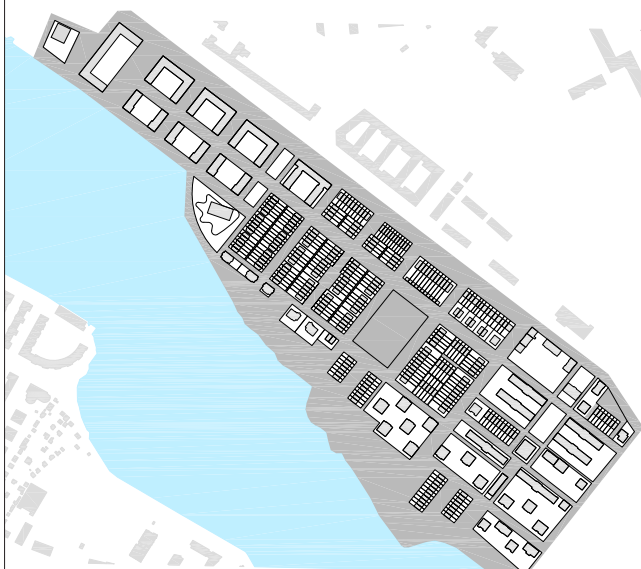


Uliční prostranství podél townhousů obsahuje stromořadí. Townhousy v centrální části lemují veřejný park.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



03.1. PROSTUPNOST



Území umožňuje sekundární prostupnost skrz bloky, přes vnitroblokové sdílené uličky.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování townhousů je řešeno v rámci pozemků.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



Accordia, Cambridge

rozloha řešeného území:	6,64 ha
počet obyvatel:	1 584
období výstavby:	2003 - 2011



letecký snímek © google.com



Obr. 320



1) Obr. 321

2)

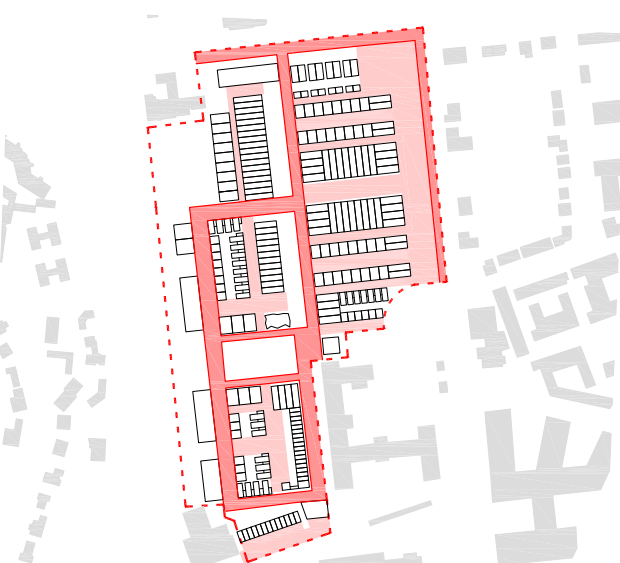
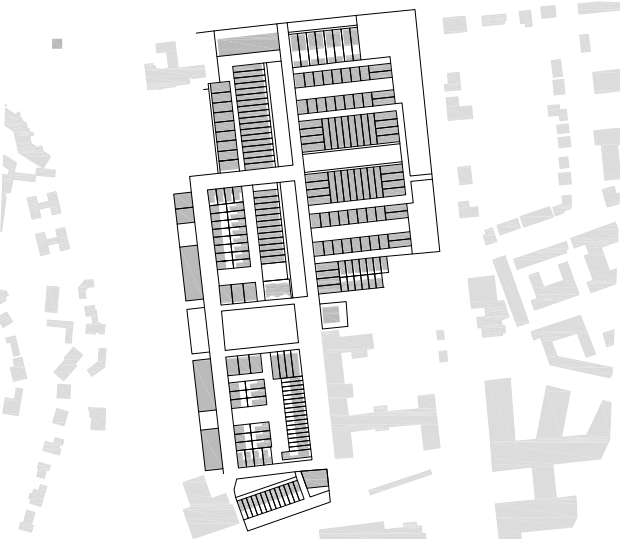

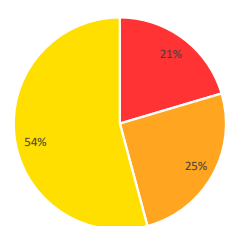


Obr. 322



3) Obr. 323

4)

<p>01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK</p> 	<p>Skladebnost jednotek je jasně čitelná. Townhousy jsou kombinovány v rámci bloků s řadovými rodinnými domy. Stavební čára townhousů není totožná s uliční čarou. Prostory před townhousy vytvářejí malé předzahrádky.</p> <ul style="list-style-type: none"> řešené území blok budova uliční prostranství vnitroblok voda
<p>01.2. PARCELACE</p> 	<p>V území se objevují dva typy šířek parcel townhousů. Užší parcely v západní části území mají řešeno parkování v rámci svého pozemku. Širší townhousy ve východní části mají parkování řešeno ve sdílené garáži pod terasami townhousů.</p> <ul style="list-style-type: none"> parcela budova
<p>01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p> 	<p>Území obsahuje bytové domy, townhousy a řadové rodinné domy. Bytové domy jsou umístěné podél řešeného území. Townhousy se nacházejí podél vnitřní páteřní komunikace a řadové rodinné domy jsou umístěny ve vnitroblocích.</p> <ul style="list-style-type: none"> bytový dům townhouse řadový RD izolovaný RD / dvojdům ostatní komerce, administrativa školská stavba 



01.4. ORIENTACE DOMŮ



Přední fasády townhousů umístěné ve východní části jsou orientovány do veřejného prostoru. Townhousy umístěné v západní části jsou orientované do sdíleného parku. Zadní fasády jsou orientovány do zahrad ve vnitroblocích.

— front
— back

01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Území nemá aktivní parter.

□ bydlení

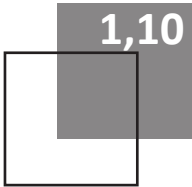

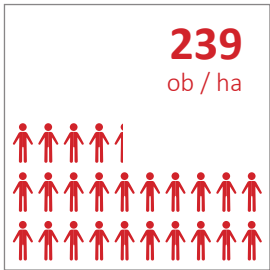
01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Nejvyšší výška zástavby je soustředěna po obvodu celého území a podél vnitřní páteřní komunikace. Rodinné řadové domy ve vnitroblocích mají menší výšku zástavby.

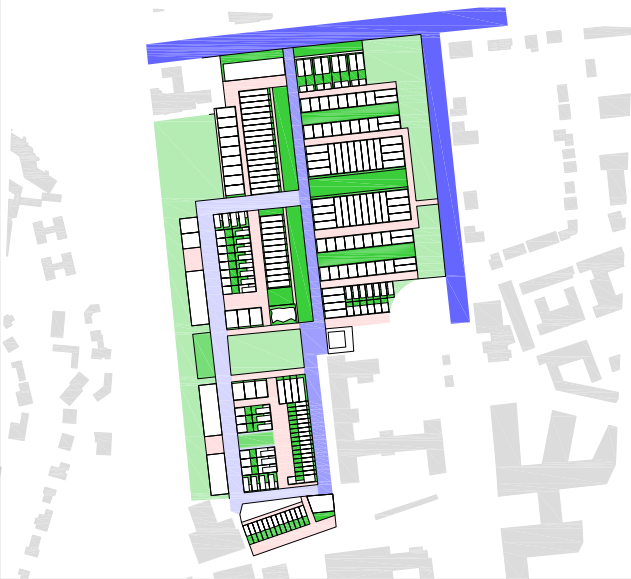
1 podlaží
2 podlaží
3 podlaží
4 podlaží
5 podlaží
6 podlaží
7 podlaží
8 podlaží
9 podlaží
10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 66 400 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 72 710 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 66 400 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 26 690 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 6,64 ha</p> <p>Počet obyvatel: 1 584</p>



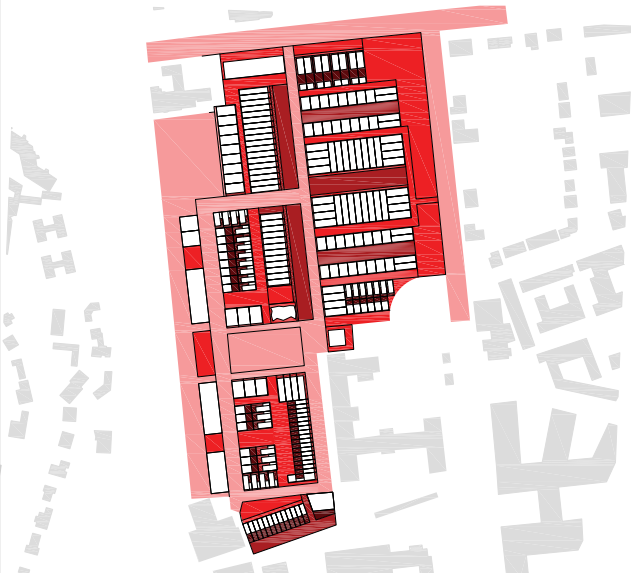
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou umístěné podél vnitřní, páteřní, obslužné komunikace.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy ve východní části jsou orientované do veřejného prosotru. Townhousy umístěné v západní části mají přístup řešený přes sdílený park. Vnitrobloky mají poloveřejný charakter.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ



Townhousy v západní části mají před domy umístěný sdílený park. Soukromé zahrady mají umístěné ve druhém podlaží na střeše svých garáží. Townhousy ve východní části mají rovněž zahrady umístěné ve druhém podlaží nad sdílenou garáží.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



03.1. PROSTUPNOST



Území umožňuje sekundární prostupnost skrz jednotlivé bloky.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování je řešeno v rámci vlastních pozemků. Townhousy typu A mají řešené parkování v garážích v zadní části pozemku. Townhousy typu B mají sdílenou garáž pod terasami a townhousy typu C mají řešené parkování zezadu pozemku bez garáží.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



Elephant park, Londýn

rozloha řešeného území: **1,59 ha**

počet obyvatel: **788**

období výstavby: **2017**



letecký snímek © google.com



Obr. 324



1) Obr. 325

2)



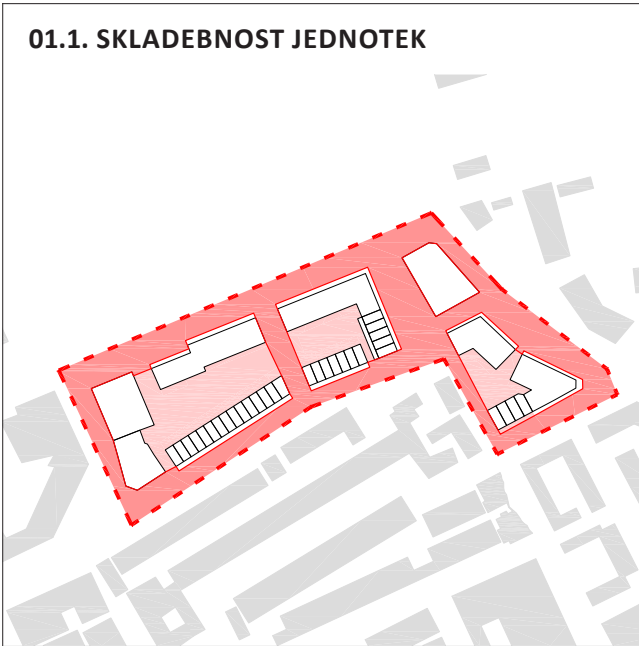
Obr. 326



3) Obr. 327

4)

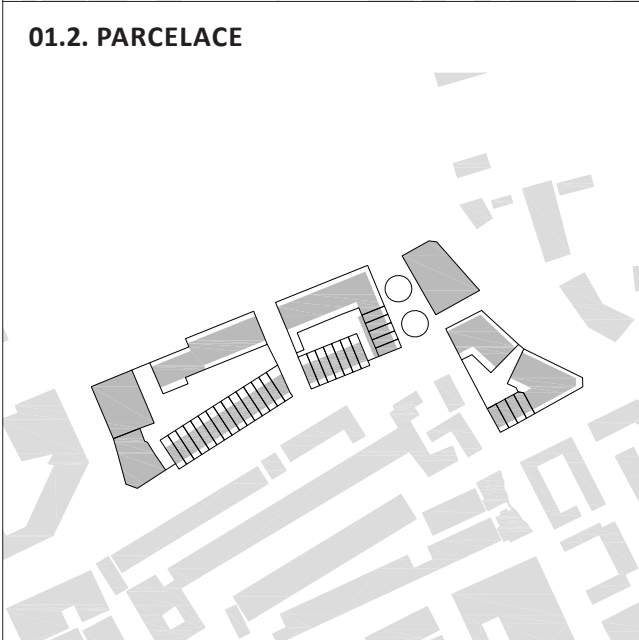
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost jednotek je jasně čitelná. Townhousy jsou zapojeny v rámci jednoho bloku s bytovými domy. Stavební čára townhousů není totožná s uliční čarou. Prostory před townhousy vytvářejí malé předzahrádky

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

01.2. PARCELACE



Parcela townhousů je uniformní.

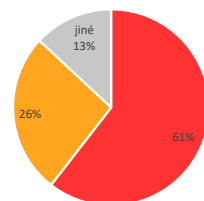
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA

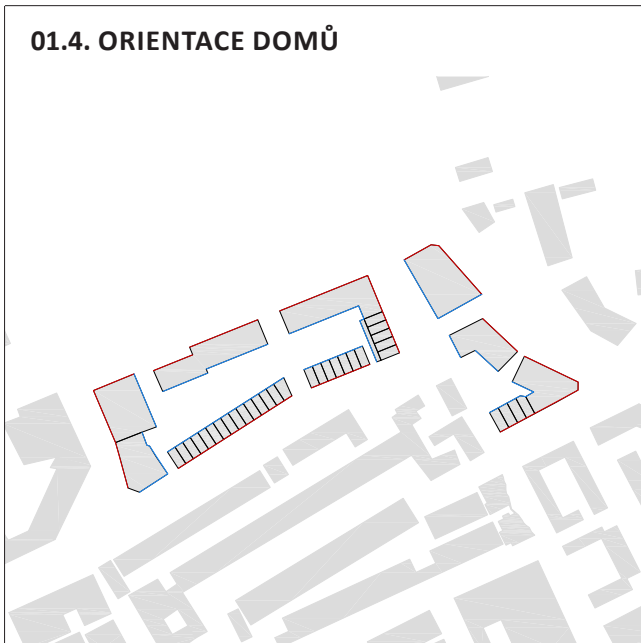


Území obsahuje bytové domy, townhousy a předávací stanici plynu.

- bytový dům
- townhouse
- řadový RD
- izolovaný RD / dvojdům
- ostatní
- komerce, administrativa
- školská stavba



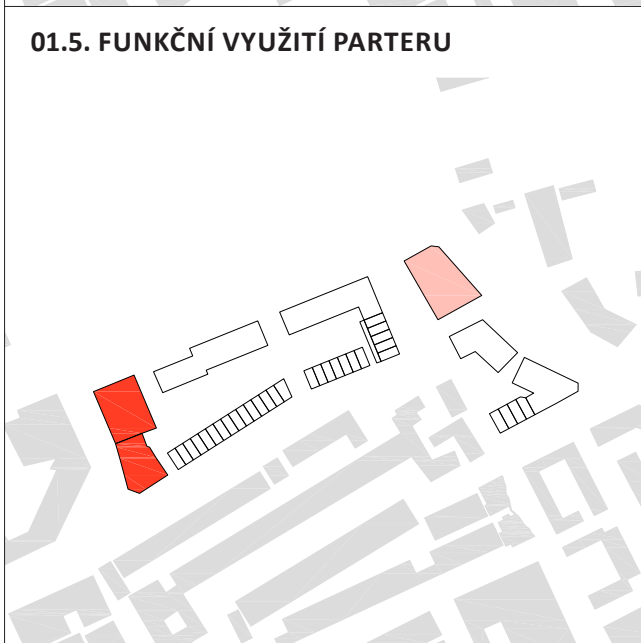
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Townhousy jsou přední fasádou orientovány do veřejného prostoru. Zadní fasády jsou orientovány do zahrady.

— front
— back

01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Aktivní parter se nachází v západní části území.

■ komerce, kanceláře
■ komunitní centrum, školka
□ bydlení
■ ostatní

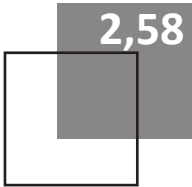
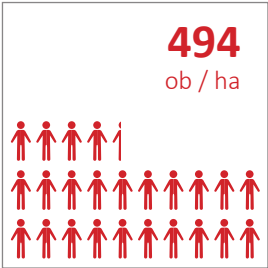
01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Nejvyšší výšková úroveň je soustředěna podél celé severní strany. Nižší zástavba townhousů navazuje na stávající zástavbu na jižní straně.

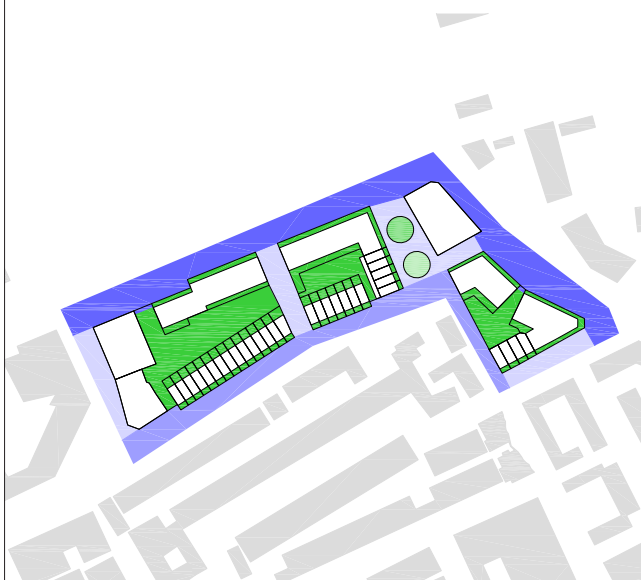
■ 1 podlaží
■ 2 podlaží
■ 3 podlaží
■ 4 podlaží
■ 5 podlaží
■ 6 podlaží
■ 7 podlaží
■ 8 podlaží
■ 9 podlaží
■ 10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 15 950 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 41 176 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 15 950 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 6 050 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 1,59 ha</p> <p>Počet obyvatel: 788</p>



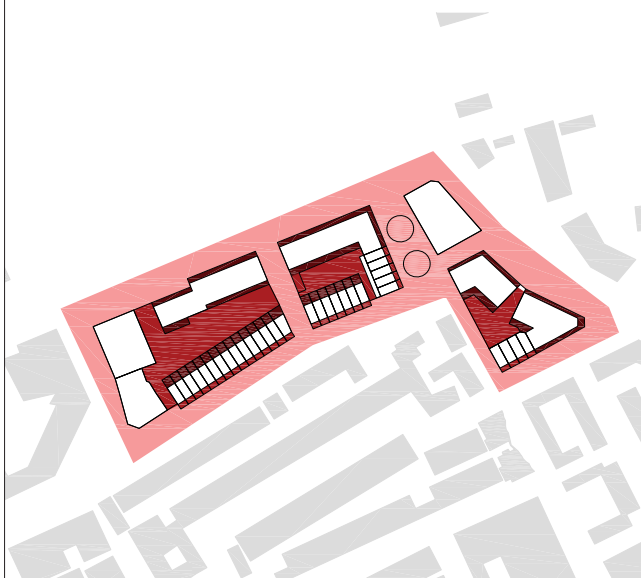
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou umístěny podél obslužné komunikace.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

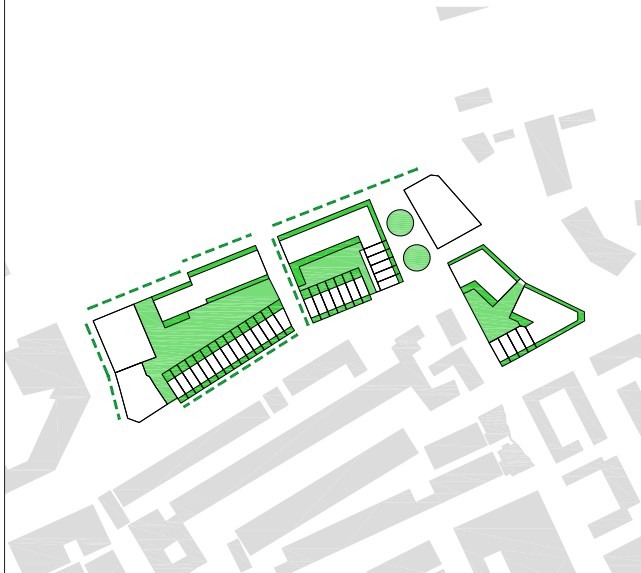
02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy jsou orientované do veřejného prostoru zahrady jsou orientované do sdílelého vnitrobloku.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

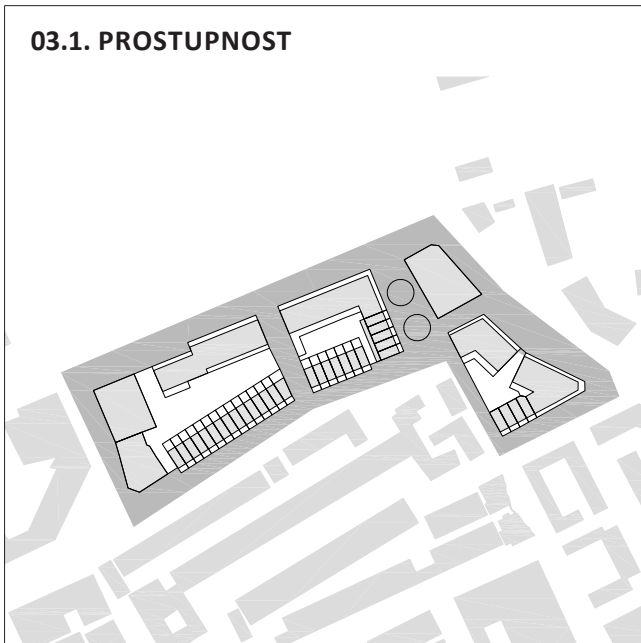


Townhousy mají v uličním prostoru stromořadí. Sdílené vnitrobloky jsou určeny pro obyvatele townhousů i bytových domů.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



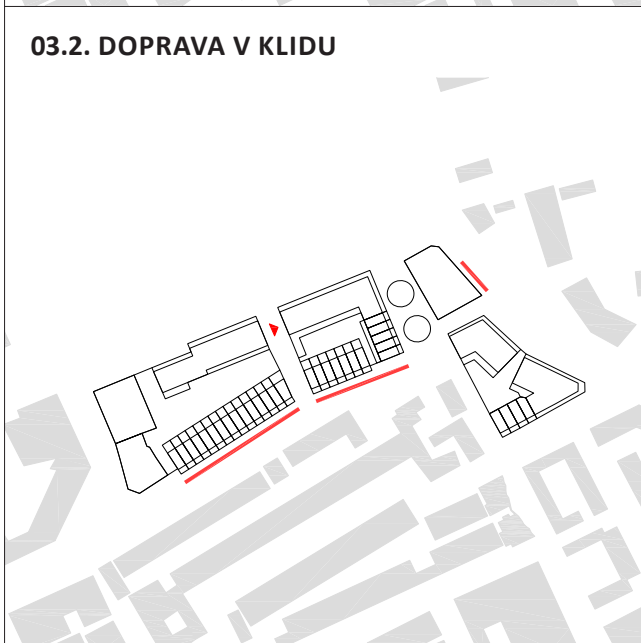
03.1. PROSTUPNOST



Území nemá sekundární prostupnost skrz bloky. Díky své velikosti je dimenze bloků optimální a nevyžaduje sekundární prostupnost.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování townhous je řešeno v uličním prostranství.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén

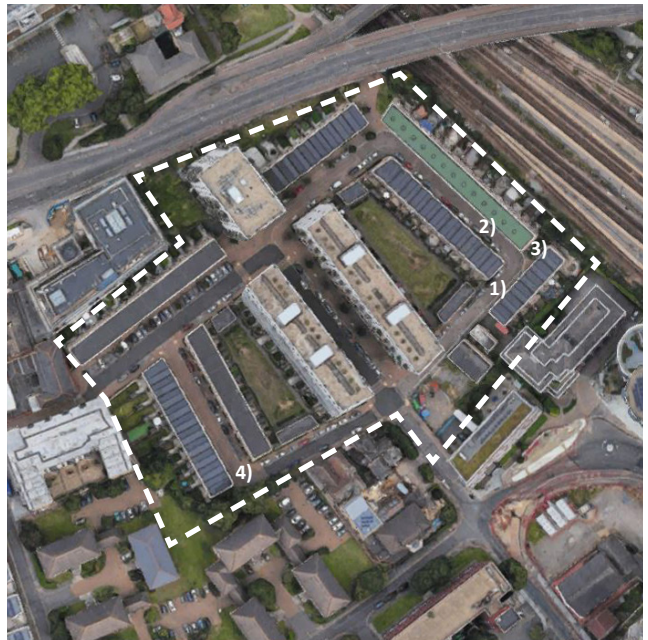


King William, Londýn

rozloha řešeného území: **2,0 ha**

počet obyvatel: **635**

období výstavby: **2011**



letecký snímek © google.com



Obr. 328



1) Obr. 329

2)



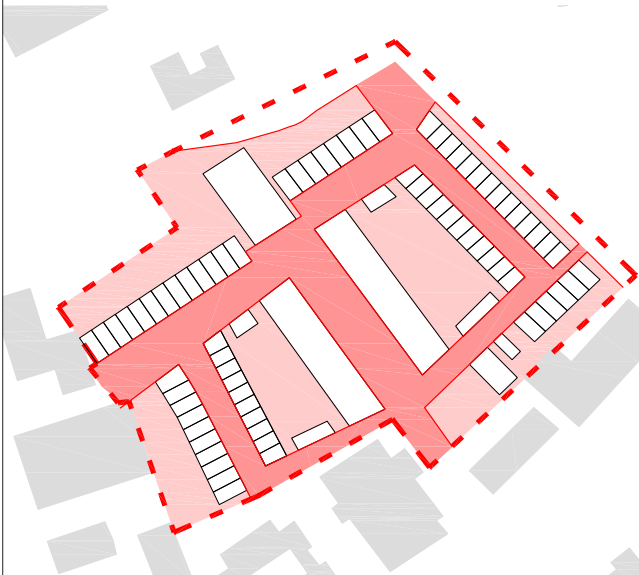
Obr. 330



3) Obr. 331

4)

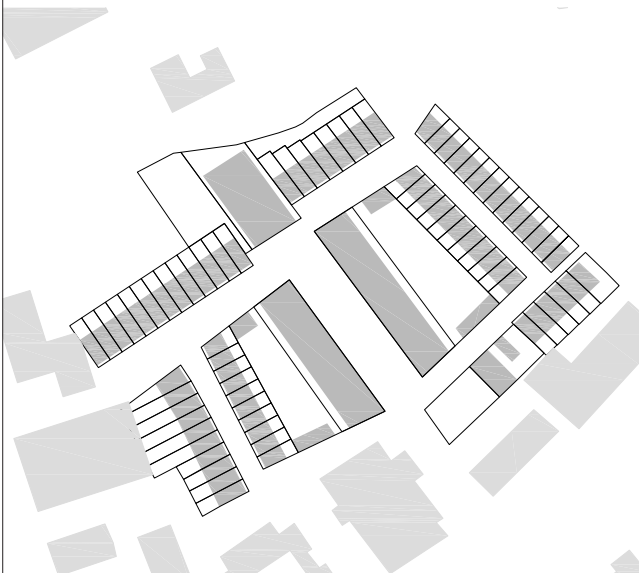
01.1. SKLADEBNOST JEDNOTEK



Skladebnost jednotek je jasně čitelná. Stavební čára townhousů není totožná s uliční čárou. Prostory před townhousy vytvářejí malé předzahrádky.

- řešené území
- blok
- budova
- uliční prostranství
- vnitroblok
- voda

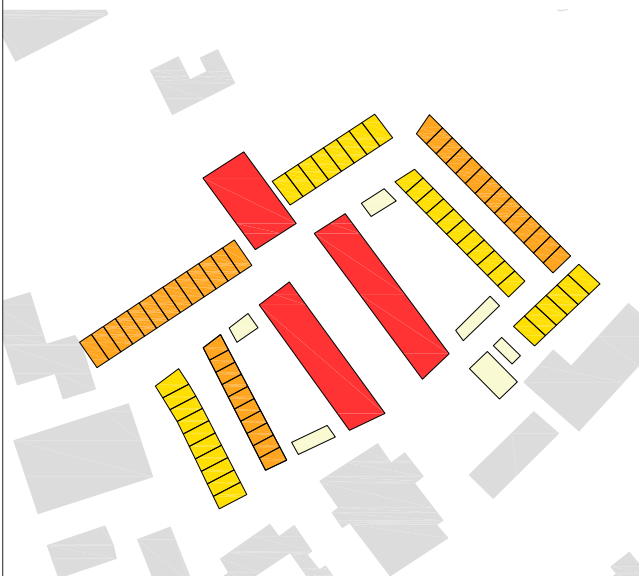
01.2. PARCELACE



Parcelace townhousů je utilitární.

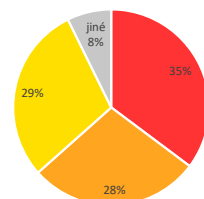
- parcela
- budova

01.3. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Území obsahuje kombinaci bytových domů, townhousů a rodinných řadových domů.

- bytový dům
- townhouse
- řadový RD
- izolovaný RD / dvojdům
- ostatní
- komerce, administrativa
- školská stavba



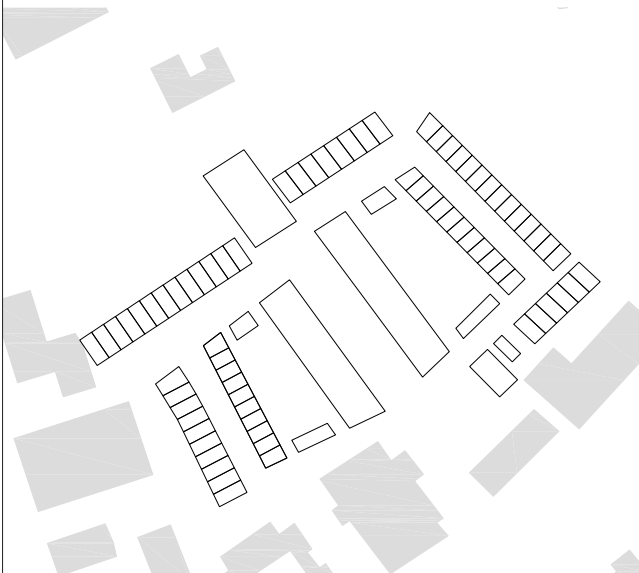
01.4. ORIENTACE DOMŮ



Přední fasády townhousů jsou orientovány do veřejného prostranství. Zadní fasády jsou orientovány do zahrad.

— front
— back

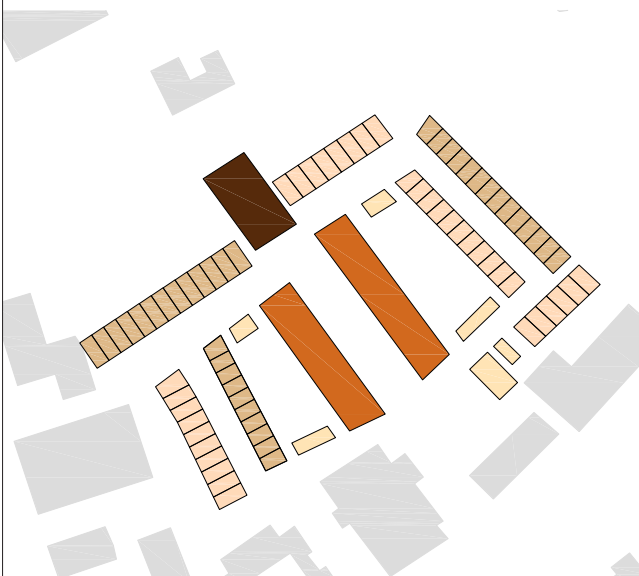
01.5. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



Území nemá aktivní parter.

□ bydlení

01.6. VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



Nejvyšší zástavba v území je soustředěna v centrální části. Z townhousů se výška snižujeme k řadovým rodinným domům.

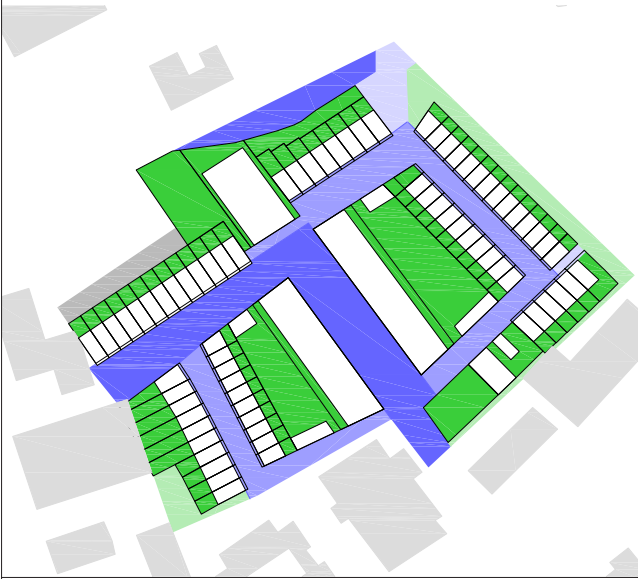
1 podlaží
2 podlaží
3 podlaží
4 podlaží
5 podlaží
6 podlaží
7 podlaží
8 podlaží
9 podlaží
10 podlaží a více



<p>01.7. KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 20 090 m²</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 29 470 m²</p>
<p>01.8. KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 20 090 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 7 410 m²</p>
<p>01.9. REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 2,00 ha</p> <p>Počet obyvatel: 635</p>



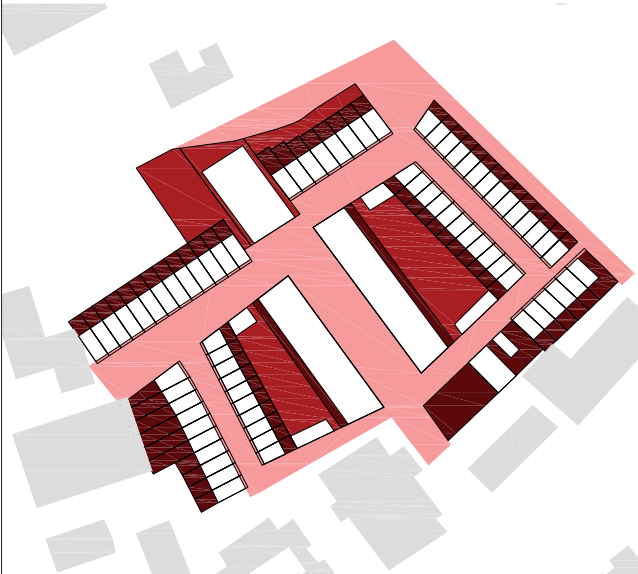
02.1. TYPOLOGICKÁ SKLADBA



Townhousy jsou orientovány do klidné lokální ulice.

- náměstí
- hlavní ulice
- obslužná ulice
- lokální ulice
- vnitrobloková ulice
- vnitroblok / zahrada
- hřiště
- park / zeleň
- parkoviště

02.2. HIEARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



Townhousy jsou orientované do veřejného prostoru a zahrady jsou orientované do sdíleného vnitrobloku.

- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

02.3. ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

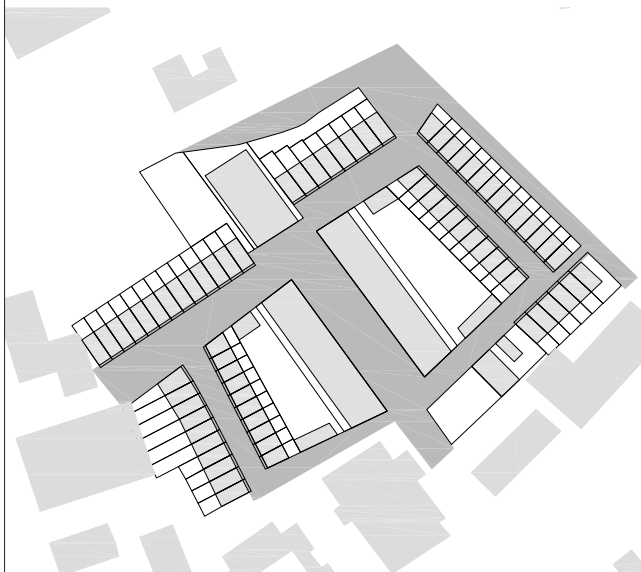


Townhousy mají před domy malé předzahrádky se zelení. Townhousy sdílí vnitroblok s bytovým domem.

- veřejná zeleň
- sdílená zeleň
- soukromá zeleň
- stromořadí



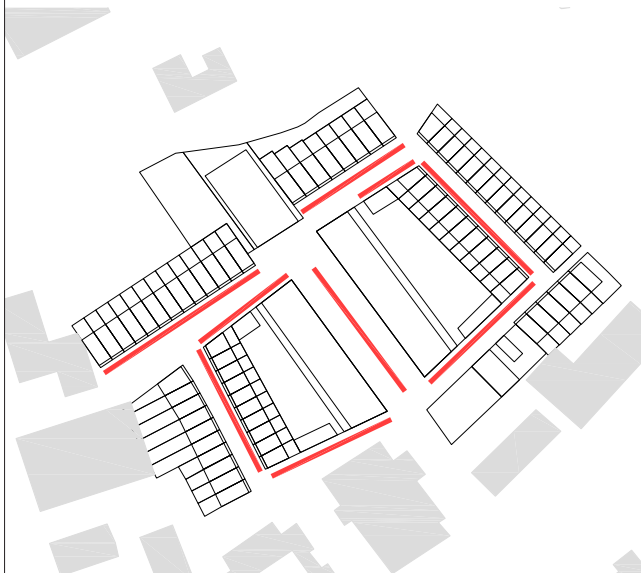
03.1. PROSTUPNOST



Území nemá sekundární prostupnost skrz bloky. Díky své velikosti je dimenze bloků optimální a nevyžaduje sekundární prostupnost.

■ prostupnost

03.2. DOPRAVA V KLIDU



Parkování townhousů je řešeno v uličním prosotru.

- parkování na ulici
- parkování na pozemku
- ▲ vjezd do garáží
- výstup z podzemního parkoviště na terén



Ing. arch. ERIK PETRUS



**FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT V PRAZE**