

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**  
**FAKULTA ARCHITEKTURY**



**ing. arch. ERIK PETRUS**  
**TEZE K DISERTAČNÍ PRÁCI**



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

**Ing. arch. Erik Petrus**

## **TOWNHOUSE V KONTEXTU ČESKÉHO PROSTŘEDÍ**

Doktorský studijní program: Architektura a urbanismus

Teze disertace k získání akademického titulu „doktor“, ve zkratce „Ph.D.“

Praha, září 2021



Disertační práce byla vypracována v prezenční formě doktorského studia na Ústavu nauky o budovách Fakulty architektury ČVUT v Praze.

Uchazeč: **Ing. arch. Erik Petrus**

Ústav nauky o budovách  
Fakulta architektury ČVUT  
Thákurova 9, 166 34 Praha 6 - Dejvice

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

Ústav nauky o budovách  
Fakulta architektury ČVUT  
Thákurova 9, 166 34 Praha 6 - Dejvice

Oponenti: .....

.....

.....

Teze byly rozeslány dne: .....

Obhajoba disertace se koná dne ..... v ..... hod. před komisí pro obhajobu disertační práce v zasedací místnosti č ..... Fakulty architektury ČVUT v Praze.

S disertací je možno se seznámit na děkanátu Fakulty architektury ČVUT v Praze, na oddělení pro vědeckou a výzkumnou činnost, Thákurova 9, 166 34 Praha 6.

předseda komise pro obhajobu disertační práce

Fakulta architektury ČVUT, Thákurova 9, 166 34 Praha 6



## **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**

<b>1.</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>METODA VÝZKUMU</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>VÝSLEDKY</b>	<b>32</b>
	5.1. CHARAKTERISTIKA SOUČASNÝCH TOWNHOUSŮ VE SVĚTĚ	32
	5.2. LOKÁLNÍ KONTEXT V ČR	40
<b>6.</b>	<b>ZÁVĚR</b>	<b>60</b>
<b>7.</b>	<b>SUMMARY</b>	<b>66</b>
<b>8.</b>	<b>SEZNAM V TEZÍCH POUŽITÉ LITERATURY</b>	<b>72</b>
<b>9.</b>	<b>SEZNAM PRACÍ DISERTANTA VZTAHUJÍCÍCH SE K DISERTACI</b>	<b>74</b>
<b>10.</b>	<b>OHLASY / BEZ OHLASŮ A RECENZÍ</b>	<b>75</b>

## 1. 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.



**Obr. 1** Townhouse - Friedrichswerder, Berlin (Zdroj: autor Erik Petrus)

## 2. SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY

Tématem townhousů se zabývala řada zahraničních výzkumů a studií z různých koutů světa. Byly zkoumány ty práce, které se pro tuto práci staly klíčové. Kromě zahraničních prací byla také provedena analýza českého prostředí.

Ze současného stavu problematiky vyplynulo, že má townhouse 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 se ukázalo, 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 vytvářením 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. Nedochází tak k plýtvání prostorem. To, že se řadí vedle sebe, vede k energetické úspoře tepla, ale i úspoře použitého stavebního materiálů 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.

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.

Ze zkoumaných 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 nabídnou 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 charakteristiku 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

Z rozborů výzkumů a studií vyplynulo, 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

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.

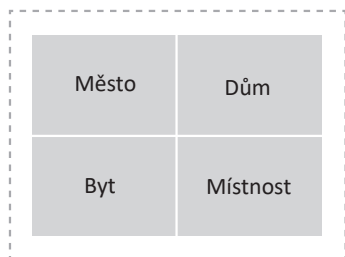
Jelikož není v současné době v českém prostředí typologie townhousů příliš rozšířená, tudíž ji nebylo možné zkoumat z jichž realizovaných příkladů. Bylo proto nutné se podívat na to, jakou charakteristiku má současný townhouse ve světě a na druhé straně zjistit názor, zkušenosti a požadavky na tuto typologii 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.

## Charakteristika současných townhousů ve světě



## Lokální kontext v ČR



Obr. 2 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 část byla 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*<sup>1</sup>. Analýza a rešerše se opírali o poznatky z výzkumů, odborných publikací a studií.

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

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. Tudíž 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.

## **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:

- **A) Expertní rozhovory**
- **B) Dotazník**
- **C) Workshopy**

Použitá triangulační metoda byla inspirovaná finským výzkumem *The New Finnish Dream Home?: Townhouse Living from a Resident's Perspective*<sup>2</sup>, který byl provedený na Aalto University v Helsinkách.

Výsledky z předchozí části výzkumu, zabývající se charakteristikou současných townhouů ve světě se promítly do tvorby těchto tří částí. Na základě systematiky prostorových typů townhouů 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 townhouy. Proto byly charakteristiky potenciální cílové skupiny rezidentů a jejich požadavků a nároků ve vztahu k townhouům vyhodnoceny do následujících témat:

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

---

2 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>

## **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 osloveni ti odborníci, kteří se s tématem townhouseů setkali buď v rámci své praxe nebo o této typologii už věděli.

Expertní rozhovory proběhly formou strukturovaného rozhovoru na podkladu předem sestavených otázek podle stanovených témat:

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

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 townhouseů 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.<sup>3</sup>

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 neprojevili 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 popularizování townhousů mezi odbornou i laickou veřejností. Dotazník byly taktéž umístěny na sociálních sítí 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.

---

3 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. 3** 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.

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

- **Současné bydlení a preference ve vztahu k bydlení**
- **Požadavky townhousu na vazbu s okolím a na jeho vnitřní uspořádání.**
- **Závěr**<sup>4</sup>

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

---

<sup>4</sup> 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/>

důležité zpřesnit získaný vzorek a zohlednit ekonomickou stránku, zda by si tato cílová skupina townhouse mohla finančně dovolit.<sup>5</sup>

Pro tento účel byla vypočtena orientační cena townhousu za pomoci online kalkulačky<sup>6</sup>, která byla upravena inflačním koeficientem 25 %. Cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy<sup>7</sup>. 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 m<sup>3</sup>, čistá podlahová plocha 190 m<sup>2</sup> a plocha pozemku 112,7 m<sup>2</sup>.

Propočet orientační ceny townhousu činil 8 918 020 Kč vč. DPH a pozemku (obr.5). 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.<sup>8</sup> 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

---

5 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/>

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

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

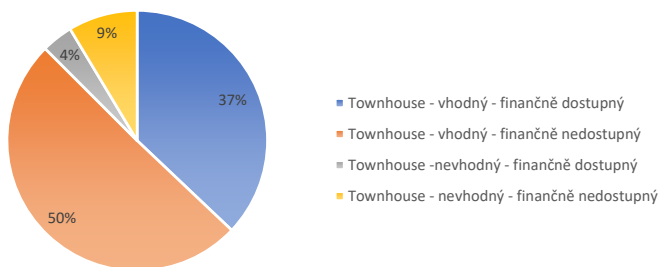
8 Penize.cz: Kalkulačka: Maximální výše hypotéky po omezení ČNB [online]. [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/kalkulacky/max-vyse-hypoteky#max-hypoteka>

finančně dovolit nemohla.<sup>9</sup>

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

Dotazníku se zúčastnilo celkem 232 respondentů. Analyzována a vyhodnocena byla pouze skupina respondentů s označením „**Townhouse-vhodný-finančně dostupný**“. Jedná se 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. 4** (Zdroj: autor Erik Petrus)

9 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/>

Orientační cena zděné stavby - Rodinný dům - s obestavěným prostorem 730 m<sup>3</sup> 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
<b>Mezisoučet (stavební objekty celkem):</b>	<b>3 723 000 Kč</b>

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
<b>Celková cena bez DPH:</b>	<b>4 281 450 Kč</b>
DPH (21%) - bytový dům	<b>899 100 Kč</b>
<b>Celková cena s DPH:</b>	<b>5 180 550 Kč</b>

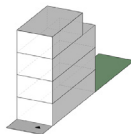
Inflační koeficient 25 %

1 295 140 Kč

**Celkem:**

**6 475 690 Kč**

Obestavěný prostor = 730 m<sup>3</sup>  
 HPP = 230 m<sup>2</sup>  
 ČPP = 190 m<sup>2</sup>  
 Velikost pozemku = 112, 7 m<sup>2</sup>



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

**Obr. 5** Orientační cena townhousu (Zdroj: upravená tabulka ze SCI-DATA, autor Erik Petrus)

## 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. Workshopy byly provedeny s každým účastníkem individuálně.

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.

### 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 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 vytvořená 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.

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.

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 disertační 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**

#### **Systematika prostorových typů townhousů**

Ze zkoumané charakteristiky současných townhousů ve světě vyplynulo, 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.

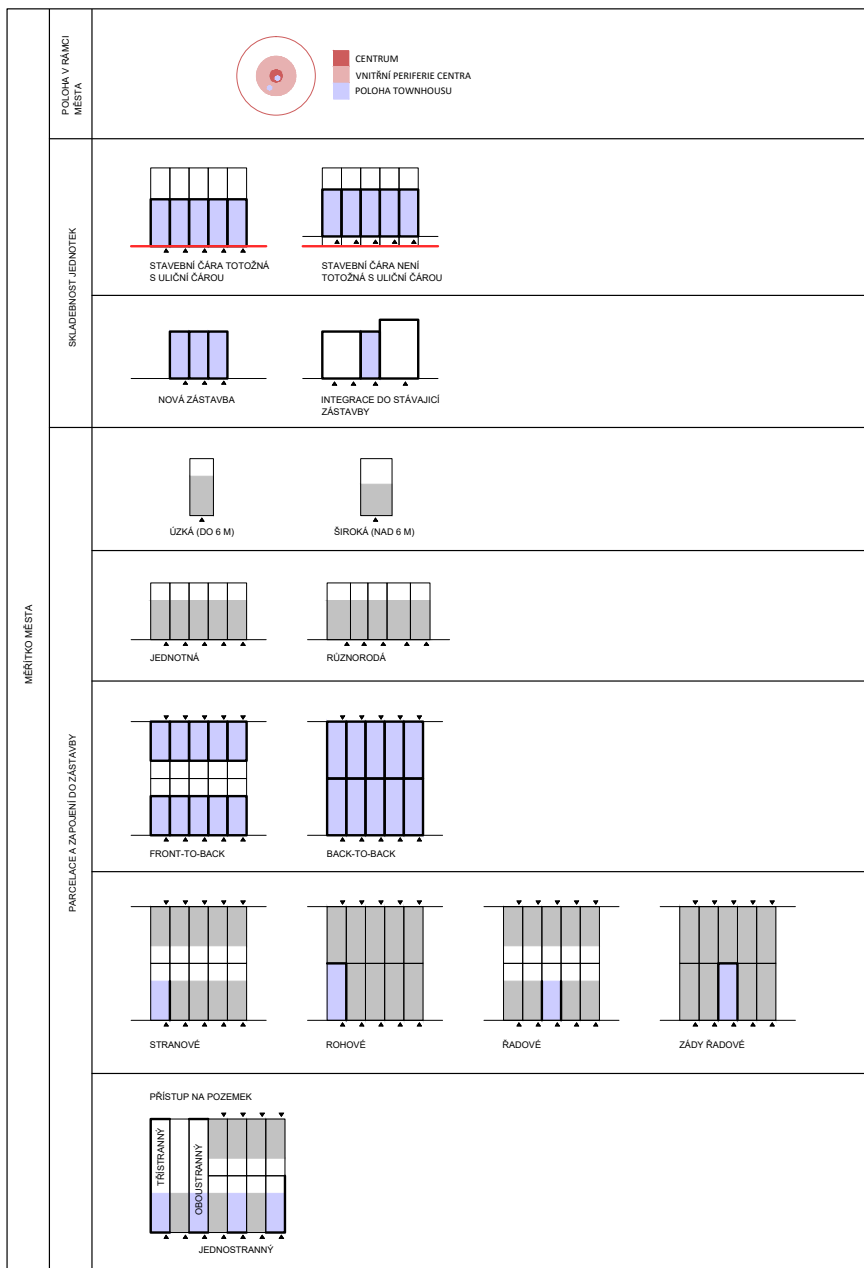
Systematika nabízí ucelený pohled na typologii townhousů napříč všemi měřítky. Vytváří jednoduchý a přehledný systém možných typologií, které mohou nastat. Jednotlivé měřítkové úrovně obsahují konkrétní parametry, které ovlivňují samotnou formu a dispoziční uspořádání townhousů, a to jak v rámci města, 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.

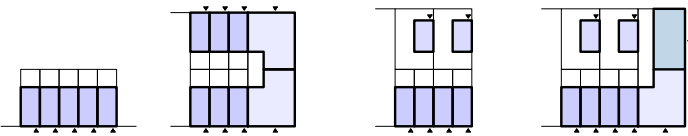
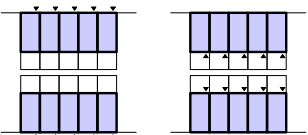
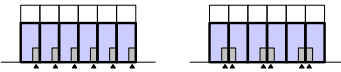
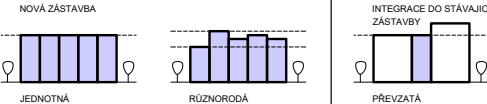

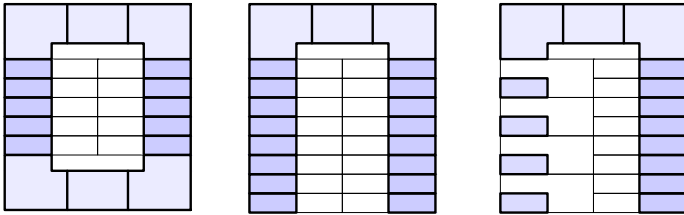


Townhouse patří mezi nejběžnější typ rodinného domu v evropském kontextu, který se nachází převážně v městském prostředí, a to buď v centru nebo v jeho širší periférii. Jelikož se během výzkumu nenašla definice zcela vystihující charakteristiku townhousu, byla tato definice vytvořena na základě již známých definic a z analyzované charakteristiky současných townhousů ve světě:

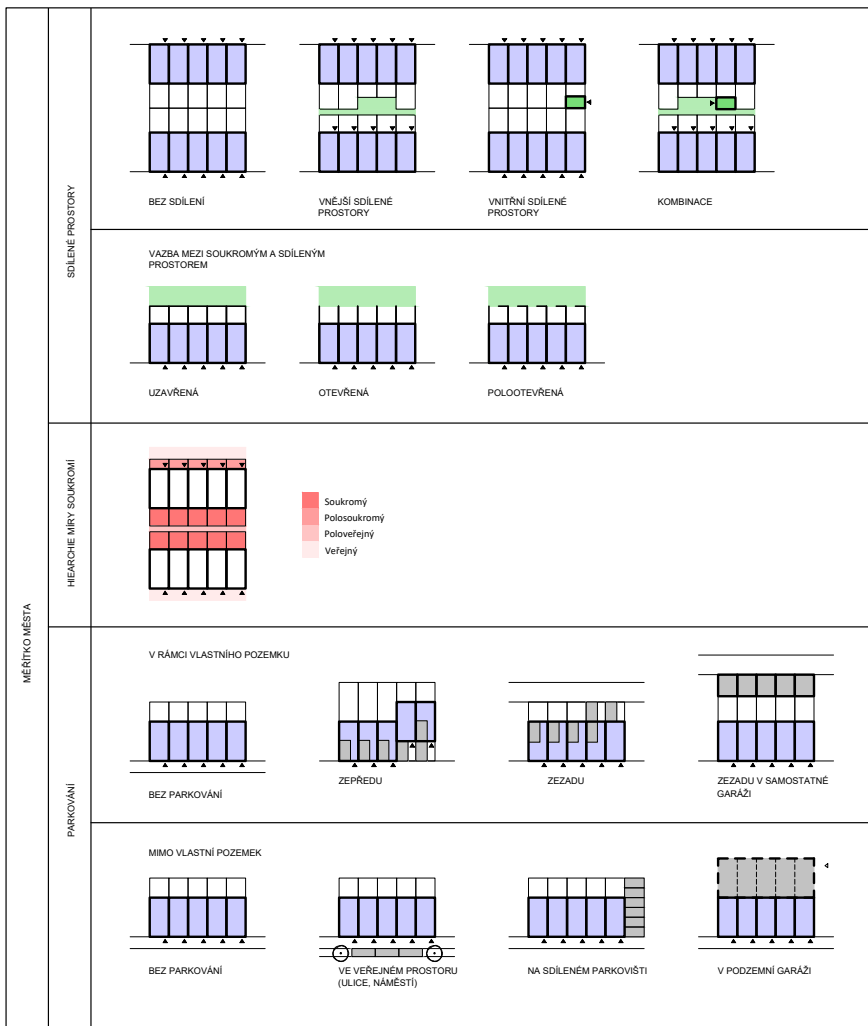
- *„Townhouse je typ městského, rodinného, vyššího řadového domu, který se nachází ve městě s možností vlastní zahrady. Townhouse je ve velmi blízkém kontaktu s veřejným prostorem. Je typický svou úzkou parcelací s minimálně 3 a více nadzemními podlažími, kde výška výrazně převyšuje šířku domu. Vzhledem 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 nejehospodárněji 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.“*



**Obr. 6** Systematika prostorových typů townhousů – měřítko města O1 (Zdroj: autor Erik Petrus)

MĚŘITKO MĚSTA	<p>TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <p>POUZE TOWNHOUSY</p> <p>KOMBINACE S BYTOVÝMI DĚMI (POPR. S JINÝMI TYPOLOGIEMI - ADMINISTRATIVA, KÖMERCĚ, ...)</p> <p>KOMBINACE S RODINNÝMI DĚMI (IZOLOVANĚ, ŘADOVĚ, ATRIOVĚ)</p> <p>KOMBINACE RÖZNYCH TYPOLOGIÍ</p>
	<p>ORIENTACE DÖMU</p>  <p>DO VĚŘEJNĚHO PROSTÖRU</p> <p>DO SDILENĚHO PROSTÖRU (VNITROBLOK)</p>
	<p>VSTUPY</p>  <p>NESDRUŽENĚ</p> <p>SDRUŽENĚ</p>
	<p>FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU</p>  <p>AKTIVNÍ PARTER</p> <p>PASIVNÍ PARTER</p>
	<p>VÝŠKOVÉ USPOŘÄDÄNÍ</p>  <p>NOVÄ ZÄSTÄVBA</p> <p>JEDNOTNÄ</p> <p>RÖZNORÖDA</p> <p>INTEGRACE DO STÄVÄJÍCÍ ZÄSTÄVBY</p> <p>PŘEVZÄTÄ</p>
	<p>VZLEĐ PÄŠÄD</p>  <p>STEJNÝ</p> <p>RÖZNORÖDÝ</p> <p>STEJDNOCENÝ</p>
	<p>TYP MĚSTSKÉ ZÄSTÄVBY V ZÄVISLOSTI NA: KPP, KZP, REZIDENČNÍ HUSTÖTA</p>  <p>KOMPAKTNÍ MĚSTSKÄ ZÄSTÄVBA KPP = 2,2 KZP = 0,4 RH = 450 obyvj./ha</p> <p>MĚSTSKÄ ZÄSTÄVBA KPP = 1,8 KZP = 0,36 RH = 350 obyvj./ha</p> <p>ROZVOLNĚNÄ MĚSTSKÄ ZÄSTÄVBA KPP = 1,1 KZP = 0,28 RH = 250 obyvj./ha</p>

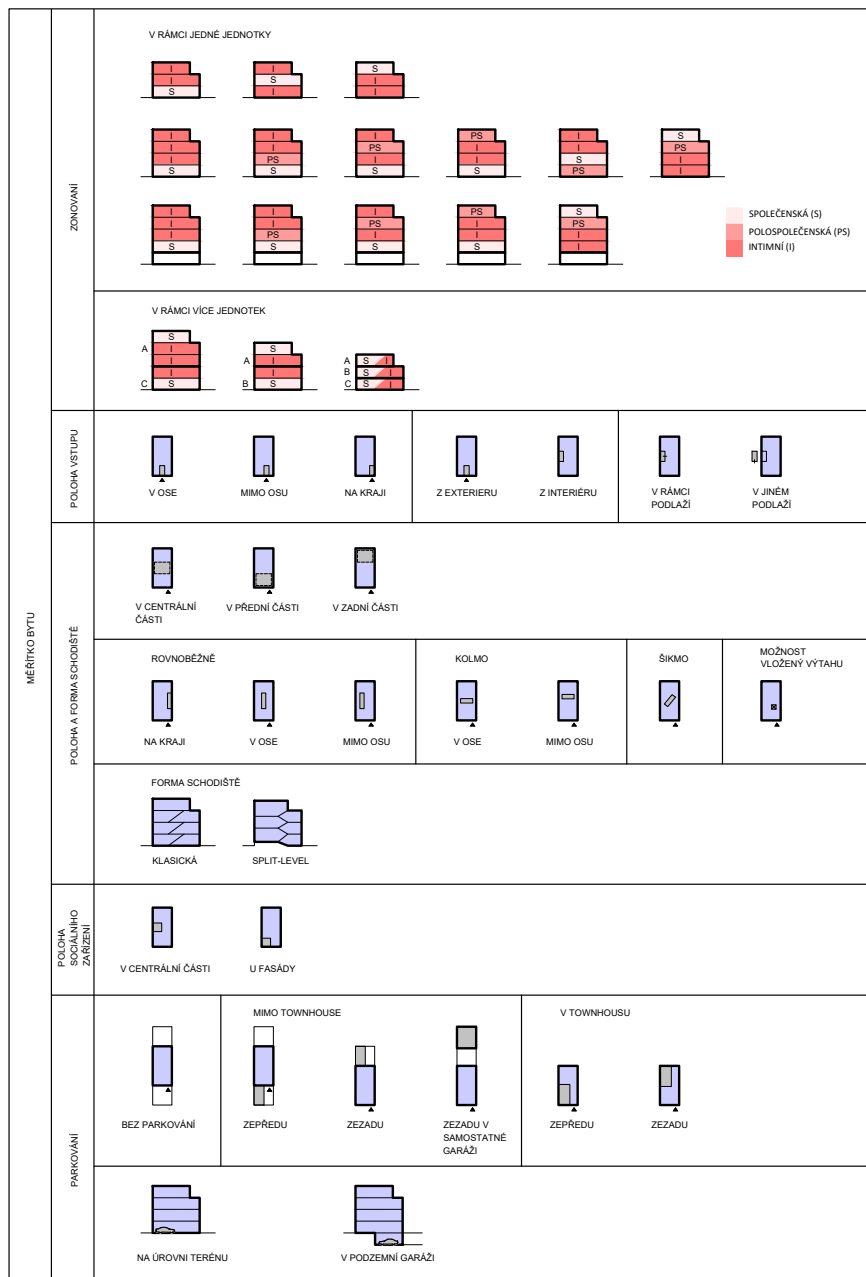
**Öbr. 7** Systematika prostorových typů townhoušů – měřitko města O2 (Zdroj: autor Erik Petrus)

























**Obr. 8** Systematika prostorových typů townhousů – měřítko města 03 (Zdroj: autor Erik Petrus)

MĚŘITKO DOMU	VELIKOST TOWNHOUŠU	<p>SÍRKA</p> <p>ÚZKÝ (DO 6 M)      ŠÍROKÝ (NAD 6 M)</p>	<p>HLOUBKA (VŮČI SVĚTOVÝM STRANÁM)</p> <p>9 M      12-14 M      ATRIUM - PRODLOUŽENÍ HLOUBKY</p>
	PODLAŽNOST	<p>3 PODLAŽNÍ      4 PODLAŽNÍ      5 PODLAŽNÍ</p>	
	TYP TOWNHOUŠU	<p>BEZ PŘEDZAHŘÁDKY</p> <p>S VLOŽENÝM VSTUPEM</p> <p>S PŘEDZAHŘÁDKOU</p>	<p>NA TERÉNU</p> <p>VYVÝŠENÝ</p> <p>ZAPUŠTĚNÝ</p>
	TYP VSTUPU / VEŘEJNÝ PROSTOR	<p>PŘÍMÁ VAZBA</p> <p>NEPŘÍMÁ VAZBA</p> <p>KOMBINACE</p>	
	SKLADBNOST JEDNOTEK	<p>POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK</p> <p>1 BYTOVÁ JEDNOTKA</p> <p>2 BYTOVÉ JEDNOTKY</p> <p>3 BYTOVÉ JEDNOTKY</p>	
		<p>SKLADBNOST JEDNOTEK V RÁMCI PODLAŽNOSTI</p>	
		<p>VSTUPY DO BYTOVÝCH JEDNOTEK</p> <p>ZE SPOLEČNÉHO VNITŘNÍHO PROSTORU</p> <p>Z VENKOVNÍHO PROSTORU</p>	
	VENKOVNÍ PROSTORY	<p>TYPY VENKOVNÍCH PROSTORŮ</p> <p>PŘEDZAHŘÁDKA</p> <p>ZAHŘADKA</p> <p>TERASA</p> <p>BALKON</p> <p>LODŽIE</p> <p>STŘEŠNÍ TERASA</p> <p>ATRIUM</p>	
		<p>BEZ MOŽNOSTI SDÍLENÍ</p> <p>KAŽDÁ JEDNOTKA MÁ VLASTNÍ VENKOVNÍ PROSTOR</p> <p>S MOŽNOSTI SDÍLENÍ</p> <p>A+B</p> <p>JEDNOTKY SDÍLEJÍ PROSTORY DOHROMADY</p>	

Obr. 9 Systematika prostorových typů townhoušů – měřítko domu (Zdroj: autor Erik Petrus)



**Obr. 10** Systematika prostorových typů townhousů – měřtko bytu (Zdroj: autor Erik Petrus)

MĚŘITKO MÍSTNOSTI	OBÝVACÍ POKOJ V OBÝVACÍ JIDELNA	 OPENSPLACE	 JEDNOTLIVÉ MÍSTNOSTI	 V RŮZNYCH PODLAŽÍ						
	POLOHA NUCHEVNĚ	 V CENTRÁLNÍ ČÁSTI	 V PŘEDNÍ ČÁSTI	 V ZADNÍ ČÁSTI	 PODÉL	 KOLMO				
	USPOŘÁDÁNÍ OBYTNÉHO PROSTORU VE VZÁJEMNÉ ZÁHRADĚ	 O J K	 O K J	 K O J	 K J O	 J K O	 J O K	O - OBYVACÍ POKOJ J - JIDELNA K - KUCHYNE		
	SCHODIŠTĚ	 SOUČÁSTI OBYTNÉHO PROSTORU	 ODDĚLENÉ							
	PRACOVNÍ PROSTOR	 V OBYTNÉM PROSTORU	 V LOŽNICI / HOSTOVSKÉM POKOJI	 NA CHODBĚ	 KANCELÁŘ	 KANCELÁŘ JAKO SAMOSTATNÁ JEDNOTKA	 KANCELÁŘ V ZADNÍ ČÁSTI POZEMKU			

**Obr. 11** Systematika prostorových typů townhousů – měřítko místnosti (Zdroj: autor Erik Petrus)

## 5.2. LOKÁLNÍ KONTEXT V ČR

### 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



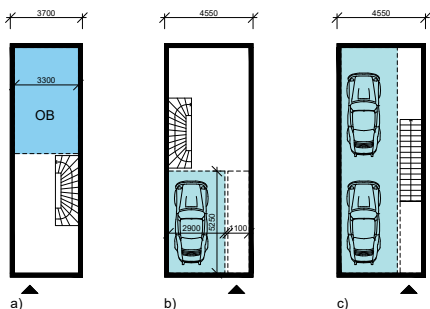
prostředí velký potenciál a potenciální rezidenti by sami v takovém domě rádi bydleli, neboť jim townhouse dokáže poskytnout to, co jim jiný typ rodinného domu nabídnout v rámci městského prostředí nedokáže. Jelikož se townhouse v českém prostředí příliš nerealizuje, jsou rezidenti nuceni odcházet za 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. tlouštěk 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 TOWNHOUSU

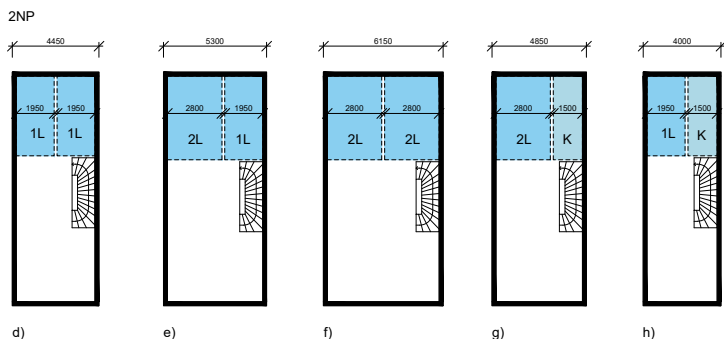
1NP



**Obr. 12** 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 m<sup>2</sup> a minimální šířka místnosti 1,95 metru. Varianta e) ukazuje kombinaci jednolůžkového pokoje s dvoulůžkovým pokojem. Minimální šířka dvoulůžkového pokoje je 2,4 metru a plocha 12 m<sup>2</sup>, ale v tomto případě se jedná o pokoj s manželskou postelí, kde šířka místnosti musí být minimálně 2,8 metru. 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 metru, což je šířka daná minimální šířkou obývacího pokoje, který se může nacházet o patro níže. Townhouse je v tomto případě široký 3,7 metru i včetně tloušťek zdí. V tomto případě je šířka townhousu dána minimální šířkou obývacího pokoje. Není možné realizovat užší townhouse.

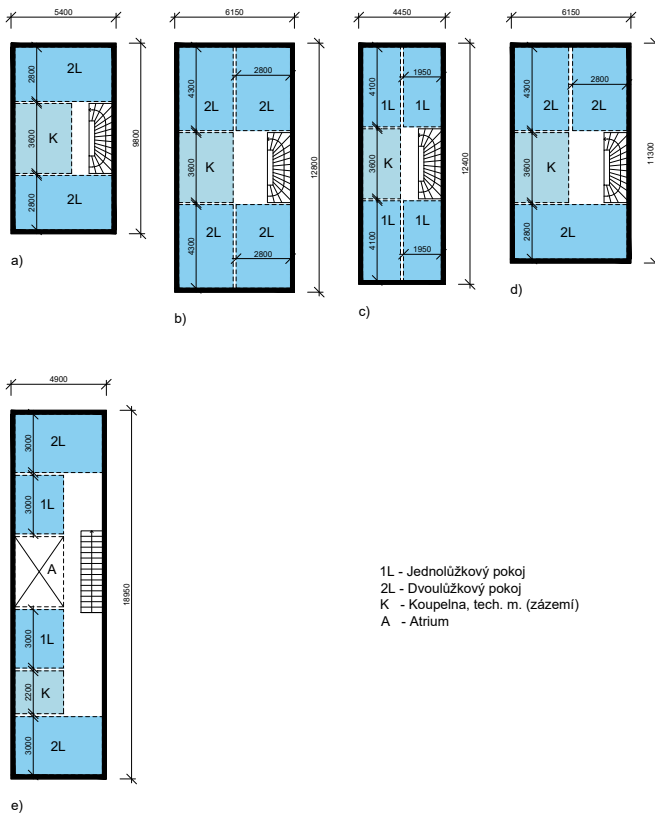


**Obr. 13** Šířka townhousu (Zdroj: autor Erik Petrus)

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 řazené 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 TOWNHOUŠU

2NP

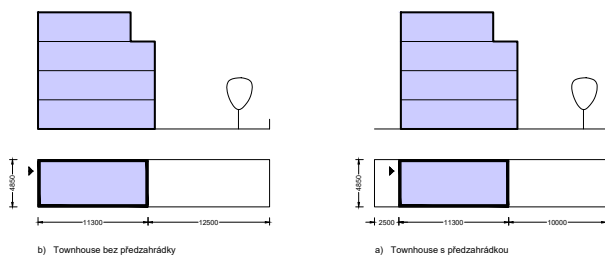


**Obr. 14** Hloubka townhousu (Zdroj: autor Erik Petrus)

Z výzkumu se ukázalo, že nevhodnější velikost townhousu pro české prostředí je velikost 180 m<sup>2</sup> čisté podlažní plochy. Jedná se o čtyř podlažní townhouse o rozměrech 4,85 x 11,3 metrů s pozemkem do 110 m<sup>2</sup>. 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 dovolit.

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 m<sup>2</sup> s pěti a více obytnými pokoji. Lze tedy říct, že o townhousy velikosti 180 m<sup>2</sup> o dispozici 6 až 7+kk, je v současné době zájem a tento zájem se dá předpokládat i do budoucna.



**Obr. 15** 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 suburbíí a vytvořit tak lokální centra s aktivním partem, které v těchto lokalitách chybí.

Townhousy díky svému malému měřítku vytvářejí génius 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 do 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. Příkladem 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 suburbíích, 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 m<sup>2</sup> 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 takovéto 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 setkávají 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 setkat 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. Pocit, 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 společenskosti. 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 plně v minimální výšce 1,2 m.

## Požadavky na townhouse

Níže jsou pospané požadavky potenciální cílové skupiny rezidentů na samotnou typologii townhouseů.

### 1. 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 podmínek. 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 výšení 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.



## 2. 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



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 zvat své přátelé. 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 předzahrádky je požadována kancelář přístupná z ulice, umožňující přijímat klienty. V případě že má townhouse předzahrádku, 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.

### **3. 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 m<sup>2</sup>, 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.

### **4. 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 blízko a dobrou dostupnost MHD, jak kolejové, 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 přístupnost 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 vyžadována pouze uzavřená vazba.

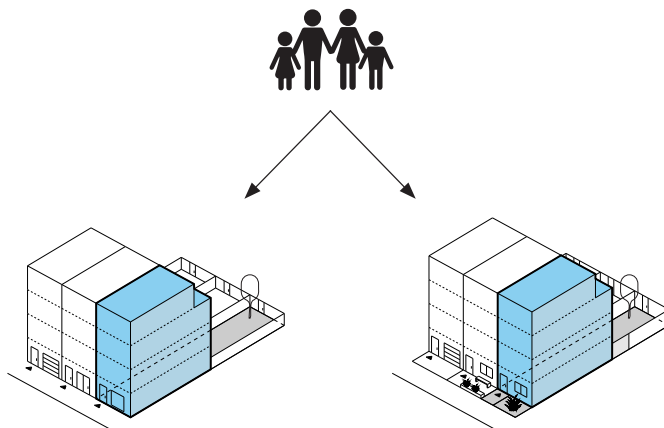
## **5. Forma výstavby townhousu**

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 pestrou zástavbu jednotlivých townhousů, které reprezentují své majitele s vlastním charakterem. Townhousy by však měly mít mezi sebou sjednocující prvky, aby zástavba 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 předzahradky a méně společenský rezident vyžaduje townhouse s předzahradkou k docílení většího soukromí. Níže jsou pospané jednotlivé požadavky obou typů rezidentů.



**Obr. 17** Typ townhousu pro české prostředí (Zdroj: autor Erik Petrus)

Townhouse bez předzahrádky	Townhouse s předzahrádkou
Více společenský rezident	Méně společenský rezident
<p><b>Lokalita</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umístění townhousu v rušnější, živější ulici</li> </ul>	<p><b>Lokalita</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umístění townhousu v klidnější ulici</li> </ul>
<p><b>Vztah k veřejnému prostoru</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Townhouse bez předzahrádky</li> <li>• Velmi silná vazba mezi townhousem a ulicí</li> <li>• Vstup do townhousu přímo z ulice</li> <li>• Vstup do townhousu může být sdružený se sousedním townhousem</li> <li>• Úroveň vstupního podlaží je ve stejné úrovni s ulicí. V kompaktní městské zástavbě je úroveň vstupního podlaží vůči ulici vyvýšená oproti rozvolněné městské zástavbě</li> <li>• Okna v přízemí směrem do ulice mohou být bez parapetu zajišťující kontakt s ulicí</li> </ul>	<p><b>Vztah k veřejnému prostoru</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Předzahrádka 0,5-2,5m pro vytvoření dostatečného soukromí (pocit většího soukromí)</li> <li>• Silná vazba mezi townhousem a ulicí</li> <li>• Vstup do townhousu přes předzahrádku</li> <li>• Vstup do townhousu je na opačné straně od vstupu sousedního townhousu</li> <li>• Úroveň vstupního podlaží je ve stejné úrovni s ulicí</li> <li>• Okna v přízemí směrem do ulice s parapetem</li> <li>• Zeleň na předzahrádce (menší keř nebo rostliny v květináčích) před oken</li> <li>• Možnost posezení na předzahrádce</li> </ul>

Townhouse bez předzahrádky	Townhouse s předzahrádkou
Více společenský rezident	Méně společenský rezident
<b>Vnitřní typologie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pracovna v přízemí, přístupná z ulice (přístupná pro různé klienty)</li> <li>• Možnost obchodního parteru, umístění komerce / kanceláře v přízemí</li> </ul>	<b>Vnitřní typologie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pracovna v přízemí, přístupná z chodby townhousu (přístupná pouze vybraným klientům)</li> <li>• Přízemí bez obchodního parteru</li> </ul>
<b>Venkovní prostory</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bez zahrady nebo minimální velikost zahrady pouze pro rekreaci</li> <li>• Výška oplocení zahrady mezi sousedy max. do výšky 1 m, transparentní nebo jenom symbolicky vyznačené hranice</li> <li>• Střešní terasa / zahrada</li> </ul>	<b>Venkovní prostory</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Malá zahrada pro rekreaci, i pro menší pěstování bylinek</li> <li>• Výška oplocení zahrady mezi sousedy 1,8m. Buď plně oplocení v celé délce nebo částečné (plně v místě terasy)</li> </ul>
<b>Sdílené prostory</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sdílení 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</li> <li>• Možnost sdílení vlastní zahrady s ostatními sousedy v rámci obytného bloku</li> <li>• Absence parkování, blízkost zastávky MHD, parkování může být i sdílené</li> <li>• Možnost sdílet prostor na poštovní schránky</li> <li>• Sdílení prostoru pro komunální odpad</li> </ul>	<b>Sdílené prostory</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sdílení vnitroblok (dětské hřiště, posezení, venkovní gril, volnočasová místnost) propojený s individuálními zahradami townhousů brankou. Ploty jsou vysoké (1,8 m) a transparentní</li> <li>• Možnost sdílení vlastní zahrady v rámci jednoho townhousu, nikoli v rámci celého bloku</li> <li>• Sdílení parkování poblíž domu (na ulici před townhousy nebo centrálně na vymezeném společném místě)</li> <li>• Poštovní schránka umístěná na vlastním pozemku (na fasádě domu nebo samostatně stojící na předzahrádce)</li> <li>• Sdílení prostoru pro komunální odpad</li> </ul>

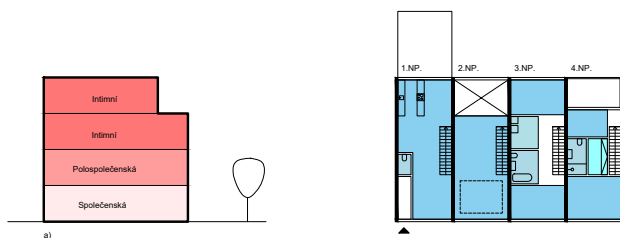
## Typologie townhousu v závislosti na zónování

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 ilustrované 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 umístěný 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 umístěný 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.

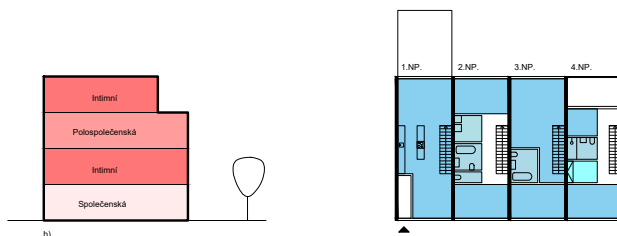
Varianta a) ukazuje nejběžnější uspořádání a organizaci townhousu. Kde se společenská zóna nachází v přízemí v návaznosti na prostor zahrady. Nad ní se o patro výše nachází polospolečenská zóna. Obě zóny jsou mezi sebou vizuálně propojené, kde prostor v přízemí směrem do zahrady je převyšovaný přes dvě podlaží. V posledních dvou patrech se nachází zóna intimní.



**Obr. 18** Zónování townhousu – varianta a (Zdroj: autor Erik Petrus)

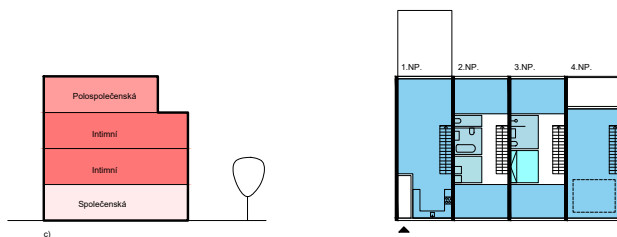


Varianta b) ukazuje uspořádání, kde se polospolečenská zóna nachází ve třetím podlaží. V tomto případě, už není vertikálně propojena s hlavním obytným prostorem a funguje samostatně. Společenská zóna se nachází v přízemí. Intimní zóna s dětskými pokoji se v této variantě nachází mezi polospolečenskou 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.



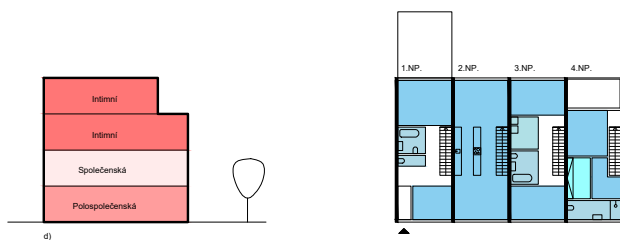
**Obr. 19** Zónování townhousu – varianta b (Zdroj: autor Erik Petrus)

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.



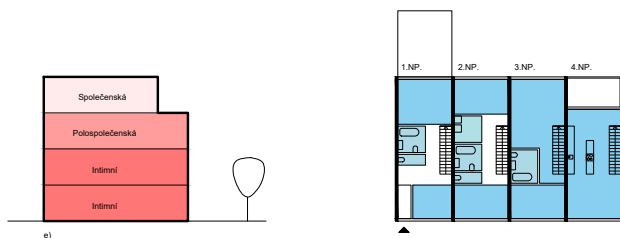
**Obr. 20** Zónování townhousu – varianta c (Zdroj: autor Erik Petrus)

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. 21** 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 nejvyšším podlaží s přístupem na terasu. Tato situace může nastat například v případě minimální plochy zahrady nebo díky hezkému výhledu z nejvyššího 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. 22** Zónování townhousu – varianta e (Zdroj: autor Erik Petrus)



## **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 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 velká 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 měšťanského bydlení v individuálním domě, s ohledem na současné požadavky spojené s bydlením a jeho významem v rámci města. Jak se ukázalo, měšťanské bydlení v individuální podobě má v české historii dlouholetou tradici. Historický přehled je dokladem toho, že měšťanská 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.<sup>10</sup>

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

---

**10** 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/>

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 místností 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*“.

## 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, čtvrt 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, splňující 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. SUMMARY**

### **The aim of the dissertation**

The main goal of the dissertation was to examine the applicability of the foreign typology of townhouses to the environment of the Czech Republic. This is based on an analysis of the characteristics of current townhouses in the world and the requirements of a potential target group of residents and the experience of experts in the Czech environment.

### **Achieving goals**

These predetermined goals were fulfilled in the presented dissertation. The work presented a comprehensive research on this topic. Based on the current state of the art, a research framework of the work was compiled, which divided the work into two researched parts. These led to the final examination of whether it is currently possible to apply townhouses to the Czech environment.

An analysis of contemporary townhouses has shown that it is the most common family house in an urban environment abroad. This is either in the compact urban type of development, in the urban type or in the loose urban type of development. It turned out that townhouses are always combined with a different typology and are built either in new residential areas or implemented in existing buildings, such as gaps.

The analysis of the Czech environment from the point of view of the potential target group of residents showed that there is an interest of potential residents in living in townhouses. Experts have also pointed out that the construction of townhouses in the Czech environment can bring a sustainable environment for cities, from an economic, social, and environmental point of view.

### **The benefit of the dissertation**

The benefit of the submitted dissertation offers an examination of a foreign typology aimed at the Czech environment, which, according to current knowledge, has not yet been processed in the Czech environment. Abroad, townhouses are individual forms of housing that are part of residential areas that are combined with other typologies to

create a sustainable and diverse urban environment, both socially and environmentally. Typological diversity abroad satisfies the needs of a wide range of residents. In the Czech environment, townhouses do not appear much in the portfolio of family houses. Which was one of the reasons for the research of this dissertation.

At present, living in family houses predominates in the Czech Republic. Research has shown that there is a great demand for one's own housing in an individual form of personal ownership. The dissertation also verified that there is interest in the typology of townhouses among potential residents. In the presented work it was possible to find a potential target group of residents who would like to live in a modern townhouse. Because this typology would fulfill their dream of living in their own family house right in the city. Due to the current situation, where there are no townhouses in the Czech environment, residents are forced to buy their own family house outside the city and commute to the city.

In the Czech environment, townhouses are known in the form of historic burgher house. Within a modern townhouse in the Czech environment, from a historical point of view, it would not be a connection to the typology of a burgher house and its form, but it would be a connection to the tradition of urban living in an individual house, with regard to current housing requirements and its importance. within the city. As it turned out, urban housing in individual form has a long tradition in Czech history. The historical overview is proof that the urban form of housing was in the past the most common form of individual housing.

What we can take an example from and be an inspiration from a burgher house for the design of a modern townhouse focused on the environment of the Czech Republic is precisely its location in the city and the social context within the city. In addition to family individual living in the city and the historical characteristics of burgher house, we can also be inspired by the small scale of these houses in the design. The modern townhouse can be more easily adapted to the existing historical environment of the Czech Republic. The specific local characteristics of burgher houses, which create a genius loci, are of great value for the Czech

context and can be transferred to modern townhouses.<sup>11</sup>

The construction of townhouses has several advantages for the Czech environment not only for its potential residents, but mainly for the cities themselves. The construction of townhouses in the Czech environment would not be a new typology, as townhouses are historically known in the form of burgher houses. Modern townhouses could represent a revival of urban family housing for the city and provide the possibility of living in its own house on its own land with all the benefits that the city offers to its residents. The construction of townhouses can serve as one of the tools for returning individual housing back to the city and thus reduce the expansion of the city into the open countryside, as it turned out in the Czech environment still prevails suburbanization associated with the construction of houses around large cities, which result in many problems.

### **Key recommendations in Czech legal legislation**

Among other things, the dissertation showed that the construction of townhouses in the Czech environment is hindered mainly by legal legislation, which does not allow the implementation of other forms of housing, such as are known in Western European countries. The definition of a family house allows the construction of houses only on two floors with an attic. Modifying the definition of a family house is complicated because it is included in many other laws. At present, the townhouse must be approved as an apartment building. However, this carries several complications in the design and subsequent planning within its definition and related legal legislation.

The townhouse is a family house, on a narrow plot, in which it is necessary to deal with the space efficiently due to the limited space. The requirements for the dimensions of the interior spaces are greater for an apartment building compared to a family house, for example in the width of a staircase, which significantly reduces the space located next to it.

---

11 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/>

Another problem is parking, which must be provided on your own land. It is therefore not possible to build narrow townhouses. The parking space takes up the garden or interior space on the ground floor.

For townhouses, the relationship to public space is important. Czech legislation does not allow this relationship, as it prevents contact of the living room on the ground floor with public space. Fulfilling the requirement by placing a window with a windowsill up to a height of 900 mm, it is therefore necessary to insert the street facade 3 meters from the public space. However, this has a negative impact on the dismantling of buildings.

Due to the depth of the townhouse, there is also a problem with its sun exposure. Another problem is the placement of townhouses in the existing built environment and compliance with the required distances from the surrounding buildings.

To facilitate the implementation of townhouses, it would be necessary to amend Czech legal legislation. To enable family houses in an urban environment to determine more than 3 floors. Legislation needs to be comprehensively amended, not just some selected parts.

From these problems described above, the dissertation presents several key recommendations for the amendment in Czech legal legislation:

## **1. In the definition:**

**With the introduction of a new definition of a townhouse –**  
*„a townhouse is a residential building which, due to its construction layout, meets the requirements for family living and in which more than half of the floor area of rooms and spaces is intended for living; the townhouse may have a maximum of three separate flats, a minimum of three above-ground and a maximum of five floors, including the attic and one underground floor“;*

or

**Addition of the current definition of a family house,** which is given in Decree No. 501/2006 Coll., On general requirements for land use, **with the addition –** *„family house, (...); in the case of an urban environment, it is possible to determine the floor of a family house up to a maximum of five floors, including the attic“.*

## **2. Parking requirements**

Within the framework of the Prague Building Regulations, it would be appropriate to include in the map of zones intended for determining the number of parking spaces areas where the number of tied and visitor parking space would be set to 0. This is mainly an urban environment where townhouses could be integrated into existing buildings such as the historical centre of Prague, the Vinohrady district and others. Furthermore, it could be a newly created development, located within walking distance of a public transport stop (especially metro stations, railways, etc.). If it is possible to establish building regulations for other cities in the Czech Republic, similarly to the Capital City of Prague, the same principle could be applied.

For cities that would not have their own building regulations, it is also appropriate to amend the implementing regulations to the Building Act and set zero number of parking spaces for townhouses, which would meet the BCR coefficient =  $0.60 - 1$  in the city centre or its inner periphery and walking distance to public transport. In the case of the implementation of townhouses in the gaps of historic buildings and keeping the walking distance, a zero number of parking spaces could also be used.

In the case of a jointly designed set of townhouses, it would be appropriate to allow parking in a street area or in a defined common car park, without the requirement of a parking space within the individual plots of the townhouses. If the townhouses are not solved as a whole, parking outside the townhouse plots should be allowed, provided that the resident proves the place of his parking space. Overall, the requirement for two parking spaces for townhouses should be abolished, of which one parking space is reserved as a tied parking space and the other as a visitor parking space. For locations that would not provide a zero-parking requirement, a maximum of one parking space should be provided per townhouse, which would serve as a tied and visitor parking together.

## **3. Distance of buildings**

For the Czech state standard 73 4301 - Residential buildings, it would be appropriate for townhouses to delete the requirement for a windowsill height 1.8 meters above the sidewalk at the living room located on the ground floor towards the street. By deleting this requirement, it would be possible to implement townhouses located

directly on the street line, which could have a living room located on the ground floor, which would lead to the elimination of the loosening of the development.

#### **4. Illuminate the sun**

In the case of townhouses, or in the case of higher town houses, which meet the floor requirement of five floors above ground, including the attic, it would be appropriate to delete the requirement for sun exposure. In principle, this would be the same principle as in the Prague Building Regulations, which repealed this requirement in the territory of Prague.

#### **Incentive for further research**

The results of this dissertation can contribute as a stimulus to further research dealing with the topic of townhouses. In the Czech environment, it may be mainly a research of legal forms of group construction of townhouses within the entire investment process of construction. The dissertation showed that potential residents would be interested in this group construction, but since this form is not very well known in the Czech environment, it would be appropriate to examine it in detail.

## 8. SEZNAM V TEZÍCH POUŽITÉ LITERATURY

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

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>

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

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

*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. 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/>

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/>



## **Zdroj obrázků:**

**Obr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22:**  
Vytvořeno autorem – Erik Petrus

**Obr. 5:** 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>

## 9. SEZNAM PRACÍ DISERTANTA VZTAHUJÍCÍCH SE K DISERTACI

- 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/>

## **10. OHLASY / BEZ OHLASŮ A RECENZÍ**

Prohlašuji, že mi v současné době nejsou známy žádné ohlasy na publikace a citace.

V Praze dne 1. 9. 2021

.....

Podpis









© Ing. arch. Erik Petrus

České vysoké učení technické v Praze  
Fakulta architektury  
Ústav nauky o budovách  
Thákurova 9, 166 34 Praha 6 – Dejvice

[erikpetrus@email.cz](mailto:erikpetrus@email.cz)  
[www.erikpetrus.com](http://www.erikpetrus.com)