



část II.

DOMY NA HŘIŠTI aneb Golf a development

Skloubit požadavky hráčů a jim odporující nároky budoucích obyvatel, kteří chtějí přímo u hřiště bydlet, je pro golfového architekta základní výzvou.

Hráč touží po ničím a nikým nerušené hře. Golf je pro něj příležitostí aktivního odpočinku, soutěže nebo jen odreagování. Přirozeně vyhledává hřiště, které mu nabízí zážitek uprostřed přírody.



Hráč tedy nechce být rušen nepříjemnými pohledy na intenzivní infrastrukturu krajiny, dálnice, železnice, tovární věže a obytné komplexy. I když toto pravidlo není dogmatem. Známe mnoho a mnoho golfových hřišť, dokonce velmi úspěšných a denně obsazených, která takto idylické okolí nemají. A nemusíme chodit za hranice, například Prague City Golf Club na Zbraslavi. Tvrdá ruka trhu a legislativní a daňové podmínky začátku 21. století (řečeno velmi obecně a zjednodušeně) zásadně mění pohled developerů a investorů na nové projekty golfových hřišť.

Co v Čechách zatím chybí

Drtivá většina současných projektů, o kterých mám nějaké informace a které jsou ve fázi projekční či legislativní přípravy, už nepatří do kategorie splnění líbivého

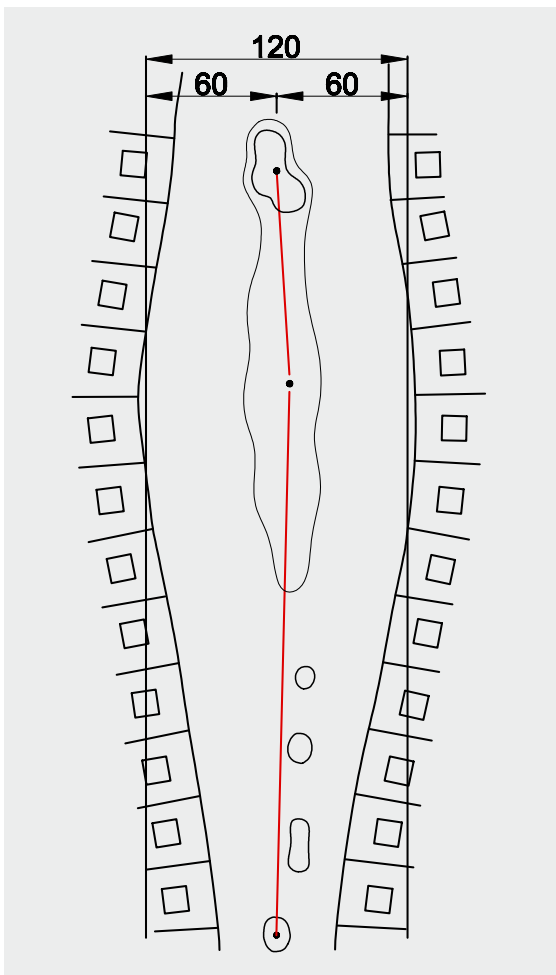
snu movitého mecenáše či podnikatele, který chce vlastnit golfové hřiště. Naopak, investor chce vložit peníze do velmi pečlivě kalkulovaného projektu, z obou stran byznysu výhodného. Tedy chce skloubit náklady a příjmy, mít hřiště kvalitní a s prodejním potenciálem. Hřiště se stalo produktem, hledajícím a peroucím

V Čechách není doposud ani jediný projekt, který by nabízel opravdovou ekonomickou synergii developmentu a golfu. Některé projekty se k tomu blíží, například Beroun nebo Vysoký Újezd.

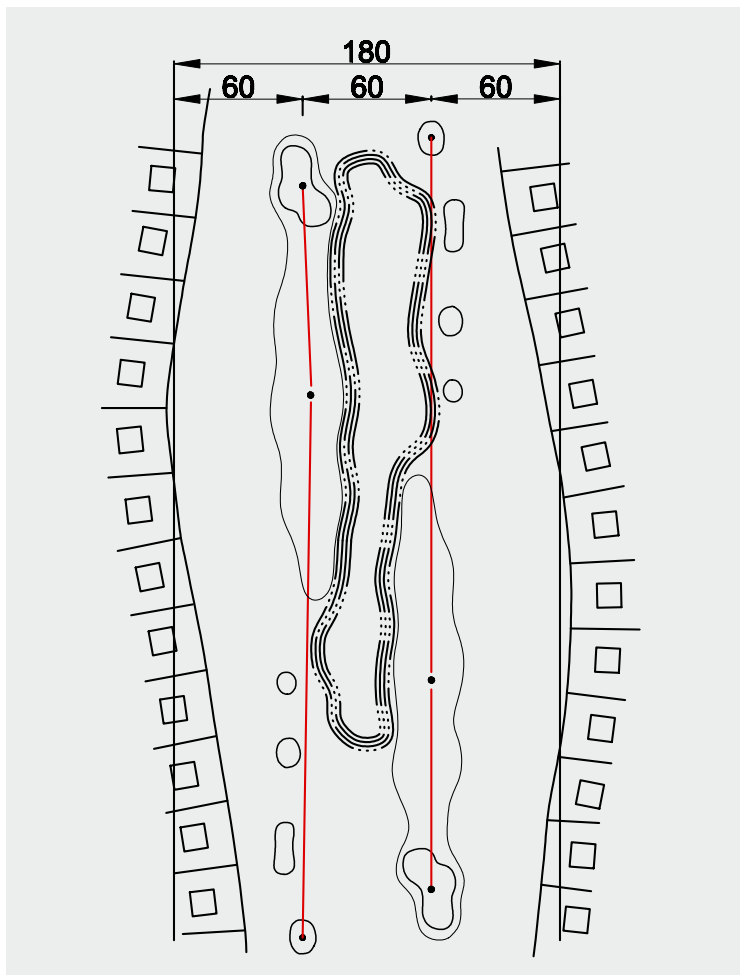
se o svého zákazníka. A právě z tohoto pohledu je spojení golfového hřiště jako investice s delší návratností a developerské činnosti, která je v tomto spojení prioritní, oboustranně výhodné. Nemusí jít zrovna o tak úzké propojení, jaké známe pouze ze zahraničních projektů. V Čechách není doposud ani jediný projekt, který by nabízel opravdovou ekonomickou synergii

developmentu a golfu. Některé projekty se k tomu blíží, například Beroun nebo Vysoký Újezd. Ale ono nabídnuté a exkluzivní „Living behind the golf gate“ (žít za branami hřiště) zde stále ještě není. Beroun k němu má velmi blízko.

V úvodu jsem řekl, že k projektování golfových hřišť a developerské výstavby je potřeba přistoupit velmi obezřetně a citlivě, aby se z této koncepce získal kýžený výsledek. Co to znamená? Aby si hráč zahrál tak říkajícím a nikým nerušen a bytovou výstavbu vnímal jen tak mimoděk. A vlastník nemovitosti aby nemusel stále zasklívat okna své prosklené stěny obývacího pokoje, vyhazovat golfové míčky ze své zahrady nebo vyhánět golfisty ze svého drahého a luxusního pozemku. Jak těmto základním svízelným předejít? Uvádím několik ukázkových modelů, jak se synergie hry a bydlení má řešit.



Příklad uspořádání Single Fairway



Příklad uspořádání Double Fairway

Single fairway

Je nejintenzivnějším využitím příležitosti nabídnout zájemcům o bydlení na hřišti „pohled do zeleně“ golfového hřiště. V tomto případě je golfová jamka lemována zástavbou po obou stranách. Je potřeba důsledně respektovat bezpečnostní doporučení, aby nedošlo v žádném případě k ohrožení obyvatel přilehlých objektů. Z pohledu hráče je takto koncipovaná jamka rovněž méně vítaná, i přestože na drtivě většině tuzemských hřišt není bezpečnostní vzdálenost od projektované dopadové plochy do stran dodržena – a to ani v případě paralelně vedených golfových jamek. Tam totiž hrozí obdobné bezpečnostní riziko, a proto je potřeba aplikovat stejné pravidlo.

Double fairway

Zdvojení fairwayů umožňuje implementaci zajímavých prvků, které zásadně vylepší strategii golfové hry. Na příkladu uvádím variantu umístění jezera mezi paralelní jamky. Namísto jezera může být umístěna větší terénní modelace, pískové překážky, libovolně cokoli, co umožní

a nejlépe podpoří tvarování terénu a strategii jamek. Taková modifikace zvyšuje atraktivnost pohledu jak hráčů, tak i obyvatel. Umístění objektů nemusí vždy lemovat jednu stranu jamky od odpališť po greeny. I s touto variací je z pohledu celkového layoutu hřiště potřeba pracovat velmi obezřetně a využívat ji zřídka, aby se hřiště nestalo nudným a fádním. Všimněme si umístění a směřování jamek projektovaných tak, aby sliceová strana byla stranou vnitřní. Opačná konfigurace by daleko víc ohrožovala objekty.

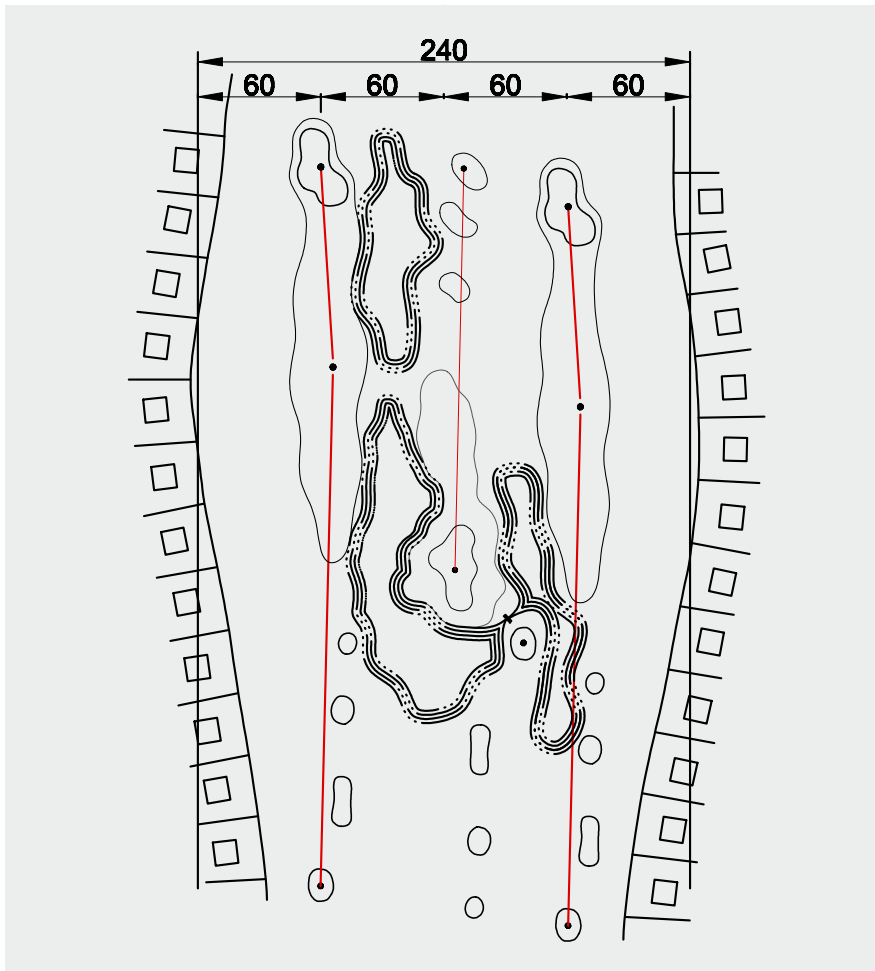
Triple fairway

Ztrojení fairwaye je konfigurace, ve které začíná intenzivně převažovat golf nad developerským záměrem. Golf v tomto případě využívá daleko větší zábor půdy z projektu než development. Hráčům nabízí zajímavý pohled a odvádí pozornost od okolní výstavby. Vlastníkům nemovitosti nabízí širší pohled do zajímavé zeleně. Protilehlá řada objektů nemusí být při promyšlené práci s terénem vůbec vidět ani v případě „rovné“ plochy, protože prostor mezi jamkami svou šířkou umožňuje interní

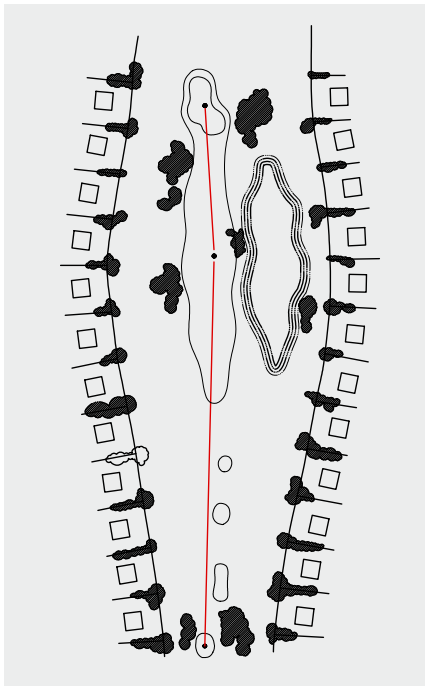
tvarování terénu a práci s cut and fill ve větším prostorovém měřítku. Variací mezi párem jednotlivých jamek je celá řada.

Zelená hradba

Jednou z možností, jak zmenšit následky nevábých pohledů na řady domů lemuující jamky, je šikovní a citlivé zakomponování výsadeb. Pokud jsou v prostoru projektu již vzrostlé stromy, kvalitní vzrostlé stromy, pak je jednoznačnou prioritou pro projektanty tyto stromy nejen zachovat, ale především využít jejich „stínícího“ efektu. Odvrátit pohled na objekty řadou stromů je velmi efektní řešení. Rovněž pohled na hřiště se vzrostlými stromy je pro obyvatele rezidencí velmi atraktivní. Vzrostlý strom se tak stane jednoduše prvkem podporujícím marketing developera. Pokud nejsou k dispozici vzrostlé stromy, je potřeba myslet na doplňkovou výsadbu. Jakkoli se může zdát z pohledu rozpočtu jako neadekvátní položka, protože výsadba v potřebném množství se bude pohybovat v rádech milionů korun, je její místo oprávněné. V této souvislosti při-



Příklad uspořádání Triple Fairway



Příklad implementace vzrostlé zeleně

pomenu z vlastní zkušenosti fakt, že jakékoli dokončování a doplňování hřiště „až někdy“ je velmi nevhodné a zpravidla daleko nákladnější. Doplňková výsadba nebude nikdy působit přirozeně, pokud na ni nebude myšleno již od samého začátku a v projektování přesunů hmot pro ni nebudou připravena místa.

Doplňková výsadba jako součást developmentu

V předcházejícím odstavci jsem se zmínil o funkci a hodnotě, které pro projekt představuje doplňková výsadba, zejména práce s již vzrostlou zelení, se stromy. Další z možností zatraktivnění developmentu v rámci golfového hřiště je výsadba zakomponovaná přímo mezi jednotlivé parcely. Atraktivnost a punc výjimečnosti vždy mají projekty, které pojí celá řada sjednocujících prvků. Stejný architektonický styl objektů, barevná sladěnost zdánlivě nedůležitých prvků, jako jsou ploty, směrové cedule, poštovní schránky atd. Z toho pohledu je také regulovaná výsadba velmi důležitým faktorem. Jak známo, jsou dřeviny, které k sobě



Prestigious Golf Tour 2011

5.5.2011	HODKOVIČKY
26.5.2011	MNICH
16.6.2011	KONOPIŠTĚ
14.7.2011	MLADÁ BOLESLAV
11.8.2011	KARLŠTEJN
15.9.2011	CIHELNY

Sport + zábava = Prestigious Golf Tour 2011

Chcete si užít s přáteli zábavu nebo ziskat nové byznys partnery a přitom strávit den na nejlepších greenech České republiky? Zúčastněte se turnaje Prestigious Golf Tour 2011, kde se nejen popovídáte, ale můžete ziskat hodnotné ceny a vyletět si osobní handikap. Kromě golfu je pro každého připraven bohatý doprovodný program. Pravidelnými hosty bývají přední české celebrity a nejkrásnější dívky.

Prestigious Golf Tour 2011 spojuje sportovní výkon se společenským vyžitím.

PARTNEŘI TOUR:



MEDIÁLNÍ PARTNEŘI TOUR:



HOSPITALITY PARTNEŘI:



SPECIÁLNÍ PARTNEŘI:



WWW.PGTCZ.CZ



Masterplan projektu Castle & Golf Resort Jenišovice, design by Jakub Červenka



Silnice ke hřišti je velmi důležitým promotion objektem. I ona prodává golf

jdou a které k sobě nejdou. Dub a modřín vedle sebe nejsou právě pohledná kombinace...

Bezpečnost nade vše

Jelikož projekt komponující výstavbu hřiště a obytnou zástavbu potřebuje větší zábor, jsou zde nadiktovaná také vyšší bezpečnostní rizika. Níže uvádím některé body, které je dobré si uvědomit.

Ochranná a bezpečnostní pásma

Jsou bezesporu nejdůležitějším faktorem, který se doporučuje striktně dodržovat. Jsou počítána na kombinaci několika nepříznivých vlivů současně. U trajektorie nepovedených odpalů je to především faktor délky, odklonu od zamýšlené osy odpalu, podpory nepříznivých klimatických vlivů, tedy silného větru, a rotace míče. Další pravidlo je ponechat rezervu bezpečnostní zóny po obvodu projektu, pokud lze předpokládat, že tento prostor bude v budoucnu intenzivně využit. Dnes pole, zítra parcela, cyklostezka nebo fotbalové hřiště.

Umístění komunikace

Cesta není sama o sobě ochrannou zónou. I na Karlštejně jsem byl několikrát svědkem situace, kdy odehraný odpal na sedmičce zasáhl na silnici auto. Komunikace je nicméně velmi důležitým promotion objektem. Pokud projekt správně

pracuje s pohledem dovnitř areálu z okolní silnice, automaticky prodává nejen objekty, ale i golf.

Satelit v polích, nebo dům na hřišti?

Přestože v českém prostředí zatím nevyrostl typický projekt využívající společného potenciálu developerské výstavby a golfového hřiště – exkluzivního bydlení za branou golfového hřiště –, poptávka po tomto produktu se již objevuje. To dokladuje MasterPlan projektu Golf & Castle Resort Jenišovice. Je to odpověď na současný vývoj trhu s nemovitostmi? Co nabídnou takové projekty místo úspěšných, ale dožívajících, „satelitů“ na polích? Garance pohledu z objektu do kultivované, udržované zeleně, možnost hry na hřišti je základ marketingu takového projektu. K této skutečnosti musí přistoupit další balík služeb, které z pouhého pohledu do zeleně učiní plně servisované výsadní bydlení, a to hlavně za rozumnou cenu.