

GOLF A DEVELOPMENT MOHOU PŘIROZENĚ TĚŽIT Z BLÍZKÉHO PROPOJENÍ

DAR Z NEBE

VYPROJEKTOVAT FUNKČNÍ, BEZPEČNÝ A ZAJÍMAVÝ PROJEKT SYMBIÓZY GOLFU A DEVELOPMENTU NENÍ SNADNÉ. V ČECHÁCH JICH MOC NEMÁME, RESPEKTIVE MODEL ZNÁMÝ ZE ZAHRANIČÍ SE V NAŠICH ZEMÍCH JEŠTĚ NEOBJEVIL.

Proč by vlastně mělo být součástí hřiště soukromé bydlení? V zahraničí, především v USA, ale také v jižní Evropě a na Blízkém Východě, jsou hřiště stavěna společně s rezidenční výstavbou. Jednoduše můžeme jako důvod shrnout fakt, že si investoři uvědomili, nakolik mohou oba segmenty (golf a development) přirozeně těžit z tak blízkého propojení. V Čechách není doposud ani jediný projekt který by nabízel opravdovou ekonomickou synergií developmentu a hřiště. Některé projekty se k tomu blíží, např. Beroun nebo Vysoký

Újezd. Ale ono nabídnuté a exkluzivní "Living behind the golf gate" resortní bydlení zde stále ještě není...

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? Jednoduše, aby si hráč zahrál tak říkajíc ničím a nikým nerušen a bytovou výstavbu vnímal jen tak mimoděk. Vlastník nemovitosti aby nemusel stále zasklívat okna své prosklené stěny obývacího pokoje nebo vyházovat golfové míčky ze

své zahrady anebo vyhánět golfisty ze svého pozemku. Jak těmto základním svízelným předejít? Uvádím několik základních modelů, jak se synergie hry a bydlení má řešit.

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. V tomto případě je potřeba důsledně respektovat bezpečnostní doporučení, aby nedošlo v žádném

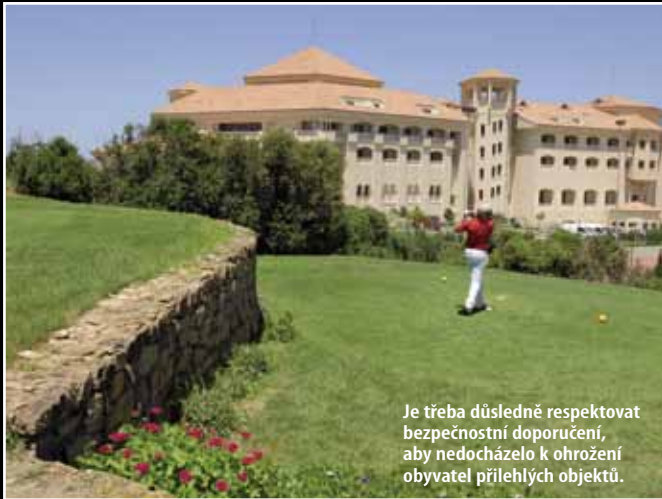
případě k ohrožení obyvatel přilehlých objektů. Z pohledu hráče je takto koncipovaná jamka rovněž méně vítaná, přestože na většině tuzemských hřišť není bezpečnostní vzdálenost od projektované dopadové plochy do stran dodržena ani v případě paralelně vedených jamek. Tam totiž hrozí obdobné bezpečnostní riziko.

DOUBLE FAIRWAY

Zdvojení fervejí umožňuje implementaci zajímavých prvků, které zásadně vylepší strategii hry. Na příkladu uvádím variantu umístění jezera mezi paralelní jamky. Na místo jezera může být umístěna větší terénní modelace, pískové překážky, libovolně cokoliv, co umožní a nejlépe podpoří tvarování terénu a strategii jamek. Takováto modifikace zvyšuje atraktivnost pohle-



V zahraničí, především v USA, ale také třeba v jižní Evropě, jsou hřiště budována společně s rezidenční výstavbou.



Je třeba důsledně respektovat bezpečnostní doporučení, aby nedocházelo k ohrožení obyvatel přilehlých objektů.



Funkční, bezpečný a zajímavý projekt symbiózy golfu a developmentu se v našich zemích ještě neobjevil.

du jak hráčů, tak i obyvatel. Umístění objektů nemusí být vždy lemovat jamky od odpališť po greeny. Nicméně i s touto variací je z pohledu celkového layoutu hřiště pracovat velmi obezřetně a využívat ji zřídka, aby se hřiště nestalo nudné a fádní. Všimněme si umístění a směřování jamek projektované tak, aby sliceová strana byla stranou vnitřní. Opačná konfigurace by daleko víc ohrožovala objekty.

TRIPLE FAIRWAY

je konfigurace, ve které začíná intenzivně převažovat golf nad developeským 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 nemovitostí nabízí širší pohled do zajímavé zeleně. Protilehlá řada objektů nemusí být při promyšlené práci s terénem vůbec vidět i v případě "rovné" plochy, protože prostor mezi jamkami svojí šířkou umožňuje interní tvarování terénu a práci s cut and fill ve větším prostorovém měřítku. Variací mezi PAR 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 stávající 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 efektivní řešení. Rovněž pohled na hřiště se vzrostlými stromy je pro obyvatele objektů velmi atraktivní. Vzrostlý strom se tak stane jednoduše marketing podporujícím "prvkem". Pokud nejsou k dispozici vzrostlé stromy, je potřeba myslet na doplňkovou výsadbu.

Jakkoliv se může zdát z pohledu rozpočtu za neadekvátní položku, protože výsadba v potřebném počtu pro docelení alespoň minimálního efektu se bude pohybovat v řádech milionů korun, je její místo

oprávněné. V této souvislosti zmíním z vlastní zkušenosti fakt, že jakékoliv dokončování a doplňování hřiště "až někdy" je velmi nevýhodné a zpravidla daleko nákladnější. Doplňková výsadba nebude nikdy působit přirozeně, pokud na ni nebude myšleno již od samého začátku a v projektování přesunu hmot pro ni budou připravena místa.

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, jak dokladuje MasterPlan

projektu Golf & Castle Resort Jenišovice. Je to odpověď na současný vývoj trhu s nemovitostmi? Co nabídnou takovéto projekty jiného od úspěšných, ale dožívajících projektů satelitní výstavby na polích? Jistě garanci pohledu z objektu do kultivované, udržované zeleně, možnost hry na hřišti, ale to by samo o sobě bylo málo. K této skutečnosti musí přistoupit další balík služeb, které z pouhého pohledu do zeleně učiní plně servisované výsadní bydlení, a to hlavně z rozumnou cenu. Klíčem může být třeba skutečnost, že vlastník nemovitosti bude majitelem pouze objektu, nikoliv okolních pozemků. ■

