

Hra jedinečná aj všedná ako
každý deň.

Hra pre mladých i *starých*,
zdravých aj *menej „mocných“*.

Hra pre kráľov aj jeho
poddaných. Nakoniec oni to hrali skôr
než on...

Hra, ktorá si vás podmaní, ale
taktiež vás povznesie ...

Najľahšie sa *pokúšenia*
zbavíte tak, že mu
podľahnete. Ako mnohí pred vami.



Golf pre **všetkých** (odvážnych investorov)

GOLF – súčasť developerských projektov

etapa: INVESTIČNÝ ZÁMER

- posúdenie podmienok a predpoklady realizácie golfového projektu

Ing. arch. Miroslav Marynčák



www.golfer.eu



Stavebné fórum • Voľnočasové aktivity - golfové ihriská •
26.6.2008 • Bratislava



GOLFER

design – management – development

Karlovy Vary - Bratislava - Berlin



www.golfer.eu

- Príprava, návrh a **rozvoj golfových projektov** a ich územno-technická a finančná analýza
- **Golfová architektúra** podľa noriem EU a US
- Návrh **komplexných rezortov**
- **Projekt manažment, development, supervision**
- **Ekologické audity**
- **Komplexný dotačný manažment**
 - štúdie uskutočniteľnosti (Feasibility study)
 - analýza nákladov a prínosov (Cost-Benefit)
 - žiadostí o podporu zo štrukt. fondov a iniciatív EU,CZ,SK



Základné etapy realizačného procesu

I.Etapa

INVESTIČNÝ ZÁMER

II.Etapa

PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA

III.Etapa

VÝSTAVBA

IV.Etapa

„DOZRIEVANIE IHRISKA“

I. Etapa – Investičný zámer

+ paralely a odlišnosti od „klasického“ develop. projektu



Investor

Výber miesta

.... z rôznych dôvodov....

Prizv. architekta

1. Dá sa tu?
2. Za koľko?

Odpoveď

1. Prakticky všade
ALE
2. za koľko, resp. za akých podmienok
>

posúdenie: **INVESTIČNÝ ZÁMER**

Priestorová štúdia

/Master plan/

Problémový podklad

/Swot analyse/

Ekonomické poučenie

/Feasibility study/

Zvláštnosti procesu

- Rozsah územia
- Čas
- Znalosť problematiky účastníkov
-

II. etapa – Projektová príprava

I.1. Priestorová štúdia

Cieľ:

*Základná schéma ihriska,
areálu pre posúdenie*

- *veľkosti >*
- *priestorové možnosti*
- *plochy*
- *rozloženia funkcií >*
- *ich väzby na okolie*
- *vzájomné vzťahy,*
- *určenie „hlavy“ areálu*



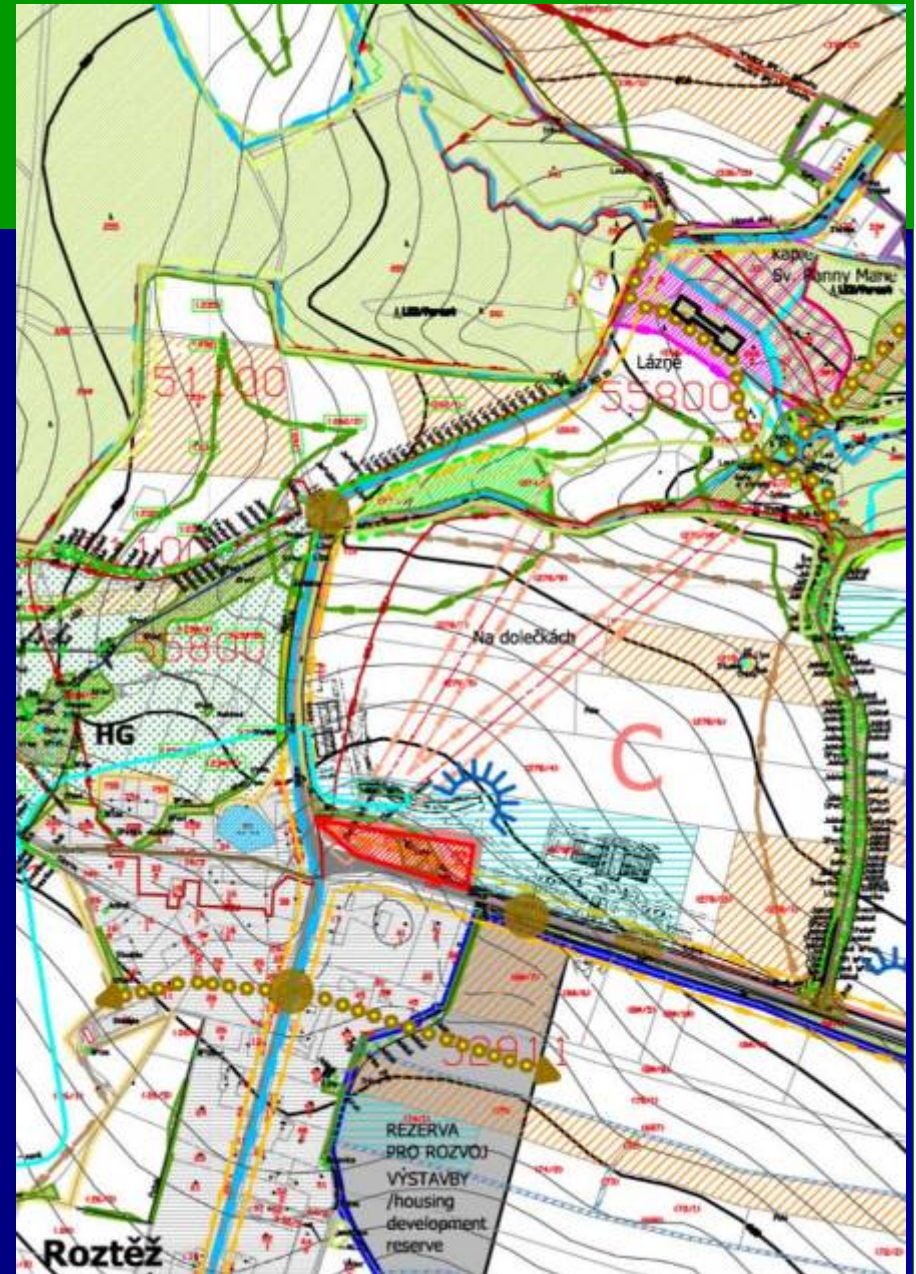
I.2. Problémový výkres

Cieľ:

*Evidencia danností a
stanovenie limitov zásadne
ovplyvňujúcich IZ /+-*

- *priestorových*
- *majetkových*
- *územno-právnych*
- *technických*
- *prírodných*
- *a iných*

Stavebné fórum • Voľnočasové aktivity -
golfové ihriská • 26.6.2008 • Bratislava



Golf • podklady pre spracovanie IZ

Územno-technické /exaktné podklady/

- **Komplexný geodetický /mapový / podklad**
 - polohopis, výškopis (vo vrstevniciach),
 - dotknutá technická infraštruktúra,
 - plochy a solitéry zelene /ak nie sú zrejmé z ortofotomapy
- **Ortofotomapa** - letecké snímky
- **Majetkové členenie** (katastrálna mapa a LV)
- **Platná ÚPD**, alt. iná relevantná ÚPD, enviromentálna PD, miestne vyhlášky a nariadenia majúce vplyv na lokalitu
- **Zdroj závlahovej vody – forma** /jazero, podz. voda, tečúca voda, studne, alt. verejný vodovod/ a **kapacita** (rádovo 100-čky m³ / deň v prípade závlah všetkých plôch),
- **geologický a hydrogeologický rozbor** /aj z archívu/
- **pedologický rozbor** – mechanický a chemický /napr. z niekoľkých plytkých sond /
- **klimatických podmienky** /štatistické údaje HMÚ/
- **vzorky staveb. materiálu z miestnych zdrojov** (štrk, piesok, rašelina,...)

Golf • podklady pre spracovanie IZ

Koncepčné /rozhovory - rozhovory-...../

- **„súvahy“ investora** v súvislosti s ekonomikou investičného zámeru – cieľová skupina klientely, rozsah a funkcia sprievodných aktivít, a pod.
- **konceptia investičného zámeru celého resortu** /nástupné body klientov, vzťah k iným zónam resortu, výrazné prírodné javy, limity, prístup stav.techniky a pod
- predbežné **prevádzkové požiadavky investora**, užívateľa a ostatných účastníkov súvisiace s návrhom objektu predmetu zmluvy,
- ostatné **právne a administratívne podklady** súvisiace a majúce vplyv na predmet zmluvy,

I.3. Ekonomický rozbor

> feasibility study



Cieľ: Stanovenie predbežných

Nákladov

■ Investičných

- Cena pozemkov /kúpa, nájom, ppf, .. / !!!
- Proj. management /PaIČ, Market.,.. / 10-25%
- Výstavby /Ihriska, klubu, resortu... / 50-50%
- Cena „peňazí“ /úvery, poisťky, ... / indiv.

■ prevádzkových

- Údržba /stroje, hnojivá, voda..
- Vybavenie ihriska
- Management ihriska, resp. klubu

Výnosov

- Členské
- „Hracie“ /fee/
- Reklama, sponzorské
- Iné zdroje /fondy, ..

+ časového rozlíšenia



FEASIBILITA
investičného zámeru



ANO - úprava - NIE

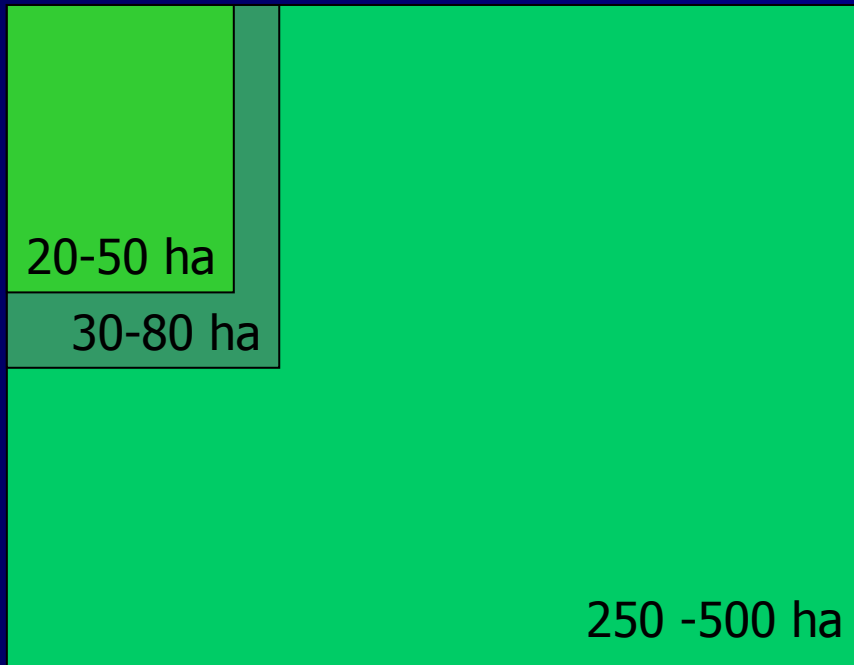
Golf • Vplyv na náklady

Základné faktory:

- *Štruktúra pôdy*
- *Voda*
- *Údržba*
- *Spôsob realizácie*

GOLF – územné predpoklady ?

ihrisko – areál – rezort



Ostatné predpoklady

2. Majetkové, právne

3. Sociálne

4. Finančné

1. Územné predpoklady

Podrobná analýza – prírodných a technických limitov a daností

- **veľkosť pozemku**
- morfológia terénu
- zdroje vody
- dostupnosť
- technická infraštruktúra
- územné regulatívy
- biologické limity
- štruktúra pôdy

GOLF

ihrisko

Ihrisko
1-9 / 18/

Klub

Základné golfové zariadenie : indoor,
DR, akadémia, 6/9/18 jamkové ihrisko

Praha - Hostivař



GOLF

areál



Ihrisko
1-9 /18/

**Driving
Range**

Klub

CH&P

Akadémia
6x3par

Parking

Údržba

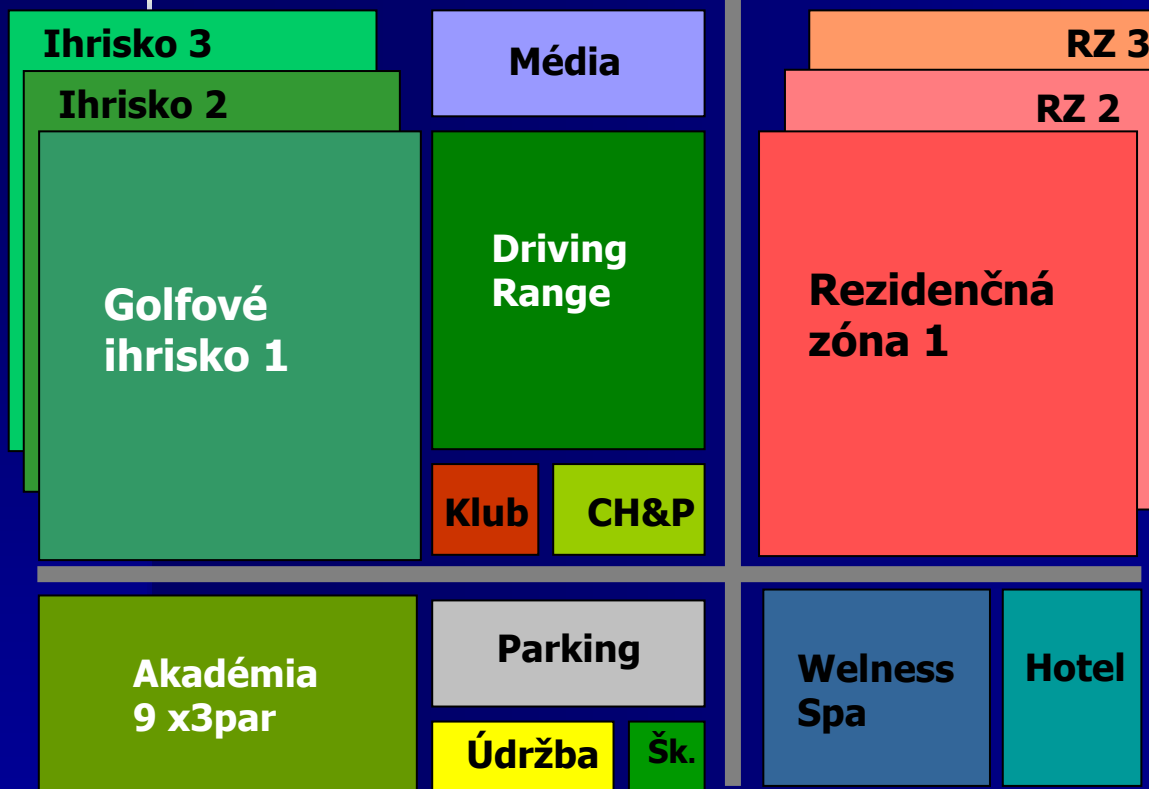
Šk.



Sharm El Sheikh, Egypt

**Komplexne vybavený areál
pre golfové podujatia**

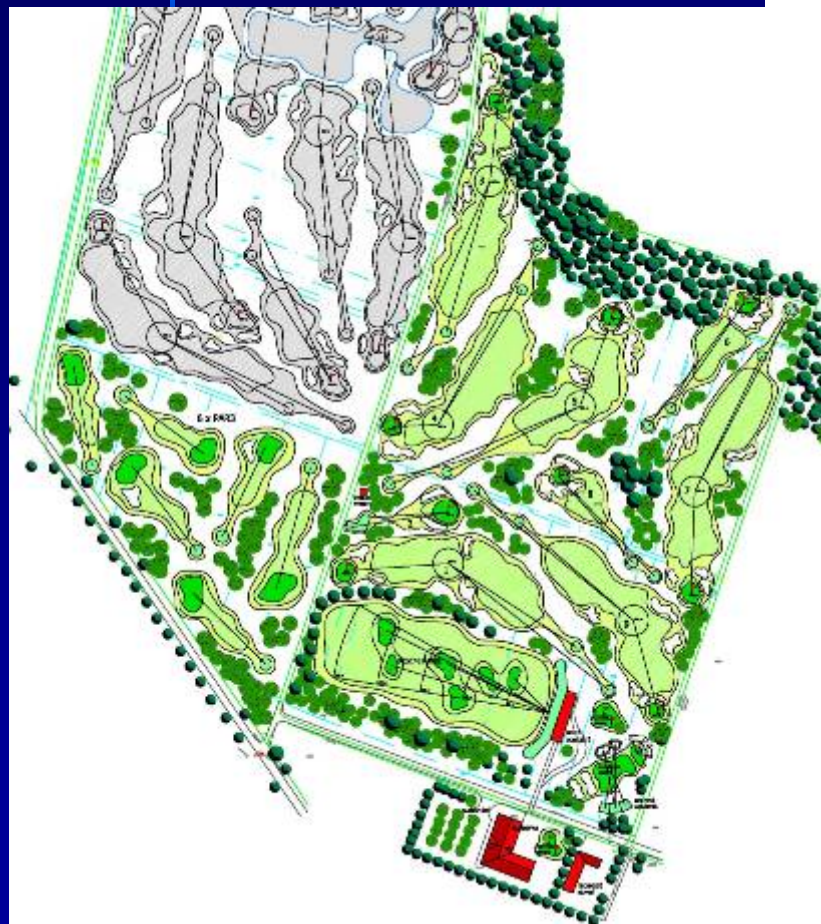
GOLF rezort



Golf Resort Eagle Trebostovo

**Viacfunkčná a komplexne vybavená zóna
pre bývanie, rekreáciu a golf**

GOLF ihrisko – príklad etapy



I.
3-4 ha
Klub
DR, CH&P

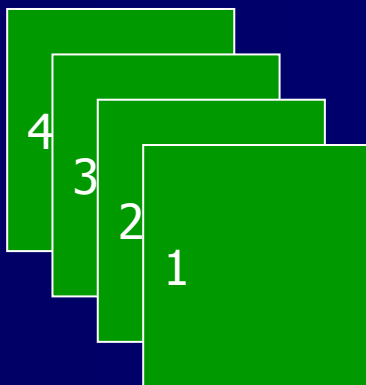
II.
10-15 ha
Klub
DR, CH&P
6x3 par
3dráhy

III.
20-75 ha
Klub, údržba
DR, CH&P
6x3 par
6-9-18 dráh

GOLF Resort Eagle Trebostovo



GOLF destinácia



Niekoľko golfových ihrísk, areálov, rezortov, hotelov, spa a iných aktivít v okruhu cca 50 – 80 km



Viac ihrísk v regióne **nie je konkurenciou** ! Naopak - navzájom sa podporujú, sú „palivom“ CR a prispievajú k rozvoju regiónu ...

... a verím, že som vás neodradil od
pokušenia a vaše „*podľahnutie*“
prispeje k rozvoju golfu aj na
Slovensku ...

Ďakujem Vám za pozornosť



Stavebné fórum • **Vol'nočasové aktivity -
golfové ihriská** • 26.6.2008 • Bratislava



www.golfer.eu

GOLF

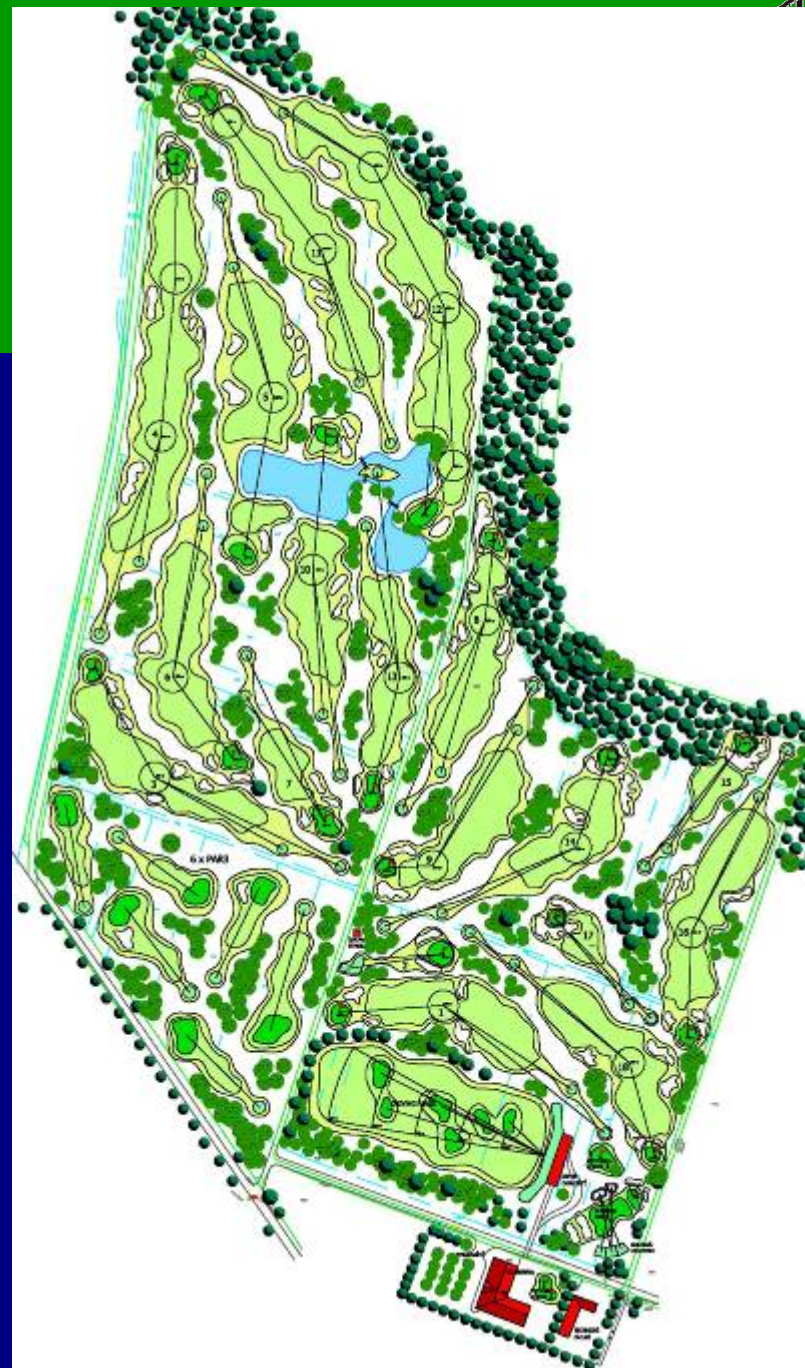
areál > resort

Golf Resort Záhorie

4. Klub+DR
6x3par
18 dráh



REGIONREAL 2008 • Development
a cestovný ruch v SR • 12 -
13.6.2008 • Žilina



PREČO GOLF ?



výhody a prínos pre región, obec, develop.projekty

- Konferencia
- Téma konferencie
- Úloha
- Prostriedky
- Okruhy prednášky :
 1. Výhody, prínos
 2. Územné predpoklady

Stav.forum

Development a
Cestovný ruch

Rozvoj regiónu

GOLF

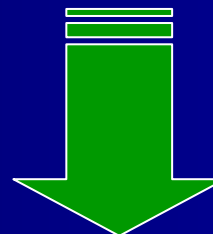


Konferencia EASTGREENS

Aqua

Ski

Accommodation



Golf a význam pre spoločnosť

- služby vo sfére, ktorá zásadne nabrala na význame - vyššia potreba vysoko **kvalitného využitia voľného času** z dôvodu zníženia pracovnej doby, zvyšovania prac. záťaže a zvýšení finančných možností
- **zmenšuje sociálne riziká** mladej generácie ponukou športu a zárobku, čo môže následne prispieť k zníženiu rizika kriminality a drogovej závislosti.
- možnosť **aktívneho odpočinku staršej generácie**, ktorá veľa podobných príležitostí doteraz nemala



Nowra, Australia

Golf, obec a ekonomika

Golf zvyšuje známosť obce a regiónu



- *... a ostatných rekreačných zariadení, obytných zón v blízkom okolí,*
- *dôvod pre **nákup nehnuteľností**, zvýšenie ceny nehnuteľností a následne príjem do obecnej pokladne,*
- *je kritériom pri **umiestení podnikateľských prevádzok**, či sídla spoločnosti a spätne príjmu do obecnej pokladne,*
- *vytvára priamo cca 20 i nepriamo až do 100 nových **prac. príležitostí**, zvyšuje rozvoj služieb v terciárnej sfére,*
- ***aktivuje nevyužívané** obecné a poľnohospodárske pozemky, opustené hosp. objekty, skládky a pod..*



Bernolákovo

Golf a podnikanie



Golf je silným celosvetovým ekonomickým odvetvím

- *prostriedok na **prezentáciu firiem a spoločností**,*
- *Golfové ihriská sa stávajú výrazným **artiklom na trhu s nehnuteľnosťami** a v spojení s inou aktivitou aj efektívnym ekonomickým prostriedkom.*



Čierna Voda

Golf a význam pre spoločnosť

- služby vo sfére, ktorá zásadne nabrala na význame - vyššia potreba vysoko **kvalitného využitia voľného času** z dôvodu zníženia pracovnej doby, zvyšovania prac. záťaže a zvýšení finančných možností
- **zmenšuje sociálne riziká** mladej generácie ponukou športu a zárobku, čo môže následne prispieť k zníženiu rizika kriminality a drogovej závislosti.
- možnosť **aktívneho odpočinku staršej generácie**, ktorá veľa podobných príležitostí doteraz nemala



Nowra, Australia

Golf - zdravie, relax a šport

Golf je jeden z najzdravších športov



- **najprirodzenejší pohyb** - chôdza na mäkkom podklade, čerstvom vzduchu a v zelených plochách,
- posiluje viac ako 120 svalov v tele ,
- vhodný od 5 do 100 rokov, pre osoby so zdravotným obmedzením – **úroveň záťaže si hráč volí sám**,
- tretí najrozšírenejší šport, ako prírodný šport ho hrá asi **60 miliónov ľudí** na viac ako 35.000 ihriskách,
- možnosť **súťažiť hráčom rôznej športovej výkonnosti, rôzneho veku a pohlavia** v jednej kategórii a nevyhrá zákonite vždy lepší, mladší, zdatnejší,
- na verejn. ihrisku je **zrovnateľný** ak nie lacnejší ako tenis alebo lyžovanie vo výbave a v cene za hod.hry,
- **hrá sa vždy a všade** – v lete, v zime, za polárnym kruhom a v rovníkovej Afrike.



Golf a životné prostredie



Golfové ihrisko nie je v rozpore s ochranou prírody !

- *... v mestách a prímestských častiach esteticky najhodnotnejšia poloha, **súžitie flóry a fauny**, ktoré z týchto častí dávno zmizli,*



Batemans Bay, Australia

- ***súčasťou ÚSES**, nárazníkom medzi protikladmi (letisko, výroba - obytná zóna), znižuje záplavové riziko,*
- *za rok vyrobí z CO₂ fotosyntézou **kyslík pre mesto** so 100.000 obyvateľmi,*
- *významne **kultivuje krajinu** tam, kde sa stala poľnohosp. výroba nerentabilná, terén neprístupný, je ²⁸ efektívnou formou rekultivácie skládok a pod.*