

Oaks Prague

První svého druhu

Po devíti letech důkladného plánování byla v červnu tohoto roku zahájena první etapa výstavby městečka Oaks Prague v Nebřenicích u Prahy. Do pozadí ambiciózního záměru zcela nového developerského konceptu s golfovým hřištěm a sítí služeb nás hlouběji zasvětili ti nejpovolanější, CEO developerské společnosti Arendon Development Company Robert Davies, ředitel lokální pobočky architektonického studia Chapman Taylor Jon Hale a špička v designu golfových hřišť Kyle Phillips, autor zdejšího plánovaného hřiště, které bude první českou herní plochou s licencí PGA Czech National.

PŘIPRAVILA: JITKA KRULCOVÁ
FOTO: ONDŘEJ PÝCHA





Robert Davies

Kde vzniknul nápad na vybudování Oaks Prague? Jak dlouho trvalo její dotažení do bodu, ve kterém jste dnes?

RD: Ta cesta byla opravdu dlouhá, trvalo to devět let. Koncept projektu vychází ze snahy vytěžit to nejlepší z potenciálu půvabné krajiny kolem Prahy. Naše lokace je jedinečná tím, že je v srdci přírody, ale přitom kousek od města, což vytváří perfektní nastavení pro každodenní život. Celé to vlastně odstartovalo u myšlenky vybudování golfového hřiště, až pak jsme začali přemýšlet o komplexním rezidenčním projektu na něj navázaném. Tvrď jsme pracovali na tom, abychom porozuměli tomu, co český zákazník chce, co má rád, co očekává. Češi jsou velmi rodinní lidé, zároveň také sociálně aktivní a z toho jsme vycházeli. V Oaks Prague tak bude spa, školka, kavárna, ale i boutique hotel v původním objektu zámečku, který zrekonstruujeme. Chceme budoucím obyvatelům Oaks Prague zajistit co nejlepší komunitní servis, ale zároveň bychom si přáli, aby projekt fungoval také pro lidi z okolí, z Říčán, z Průhonice a tak dále. Díky tomu si můžeme dovést v plánu třeba restauraci – kdybychom byli pro okolí uzavření, samozřejmě bychom ji dlouho nedokázali udržet.

Jak na Oaks Prague reagují právě lidé z okolních vesnic?

RD: Uspořádali jsme řadu „dní otevřených dveří“, při kterých jsme lidem představili, jaký je náš záměr, co máme v plánu, a reakce byly převážně pozitivní. Lidé samozřejmě zajímá, jestli výstavba nebude mít negativní dopad na dopravu kolem jejich domovů, jestli kolem nebudou neustále projíždět nákladáky a těžké stroje, jestli se v okolí nebude hromadit vyvezená zemina a znečišťovat tak okolí. My jsme se rozhodli, že veškerou techniku budeme soustřeďovat pouze přímo v areálu Oaks Prague, stejně jako zde ponecháme veškerou vytěženou zeminu. Takže žádné vyvážení hlíny a podobně, tím se nám podařilo eliminovat rušivé prvky na minimum. Už v průběhu předchozích osmi let jsme nechali vypracovat mnoho environmentálních studií, z nichž vychází, že dopad Oaks na okolí je jednoznačně pozitivní. Také jsme se rozhodli investovat do stávající komunity v okolí. Nechali jsme postavit hřiště, opravit hřbitovní zdi, pořádně různé akce...

Oaks Prague pravděpodobně také zvedne hodnotu pozemků v okolí.

RD: Lze předpokládat, že to tak bude. Pokud se podíváme na podobné projekty v rámci Evropy, ze zkušenosti můžeme říct, že to tak fungovalo. Oaks navíc nejen že zvedne hodnotu okolních pozemků a nemovitostí, ale vytvoří také prostor k rozkvětu služeb v oblasti.

Jak jste vybírali lokaci pro stavbu?

RD: Bylo to spíš tak, že jsme pojali dané místo jako příležitost a tu jsme využili, než že bychom cíleně hledali. Ta oblast je dynamická, strategická.

Oaks Prague představuje úplně nový koncept developmentu a potažmo bydlení, jaký v České republice zatím neznáme.

Je na něj český trh připravený?

RD: Rozhodně ano. Jak už jsem zmínil, koncept Oaks Prague je v podstatě výsledkem našeho průzkumu představ Čechů o bydlení.

„RD: Tvrď jsme pracovali na tom, abychom porozuměli tomu, co český zákazník chce, co má rád, co očekává.“

Kolik podobných projektů by podle Vás Praha uživila?

RD: Ne mnoho. Už jen kvůli zdlouhavým dlouholetým procesům kolem vybudování tohoto typu projektu je udržitelnost velmi náročná.

Řešíte nějak speciálně bezpečnost areálu?

RD: Bezpečnost samozřejmě řešíme, kooperujeme s naším partnerem T-Mobile na vytvoření konceptu smart village, ve kterém budeme používat vyspělé bezpečnostní technologie s centralizovanými systémy, nabídneme možnost on-line kontroly domova a podobně... Ale pokud máte na mysli brány a ploty, ty v Oaks nechystáme.

Co bylo při přípravě projektu zatím nejnáročnější?

RD: Těžko říct, jde vlastně o udržení celého toho dlouhodobého procesu, kterým musíte projít. Náročná ale určitě byla enviromentální stránka projektu, kdy jsme samozřejmě museli zkoumat a řešit dopad Oaks na okolí, přírodu a tak dále. Ale to je prostě součástí této práce všude v Evropě.

Jakým způsobem bude probíhat prodej projektu? Máte už zájemce?

RD: Ano, máme zájemce. V současné době evidujeme už zhruba čtyřicet rezervací. Prioritou je pro nás přímá cesta prodeje.

Nepochybně znáte projekt Aura u Statenic od Manghi Group, který měl mít podobný koncept jako Oaks Prague, ale je nyní zastaven. Proč si myslíte, že neuspěl, a jaký je hlavní rozdíl mezi Oaks a Aurou?

RD: Auru samozřejmě znám, je to opravdu dobrý koncept. Od Oaks se ale liší, my máme například daleko lepší polohu, krásnější krajinu v okolí. Neúspěch Aury bude spočívat ve finančním pozadí projektu.

Kyle Phillips

Hřiště v Oaks bude mít jako první u nás prestižní licenci PGA Czech National. Jak moc je to vzhledem k vašemu návrhu limitující? Počítáte s tím, že hřiště stavíte pro rezidenty, nebo berete v potaz i možnost, že se tady mohou konat prestižní turnaje?

KP: Z mého úhlu pohledu je celkem časté kombinovat využití hřiště jak pro profesionální turnaje, tak pro běžné hraní, takže mě to nelimituje. Vždycky je potřeba udělat hřiště tak, aby bavilo různé typy hráčů. Spíš je důležité vytvořit projekt tak, aby se hřiště dalo aktuálně potřebnému účelu přizpůsobit a mělo tak stálé využití.

RD: Česká republika není ve světě známá jako golfová destinace, přestože má velké množství opravdu kvalitních hřišť. A součástí naší strategie je

vytvořit takové jasně rozpoznatelné signature hřiště s mezinárodním jménem, za kterým budou lidé cíleně jezdit.

Jak bude hřiště v Oaks vypadat? S jakými terénními prvky počítáte?

KP: Vždycky vycházím z přirozených linií krajiny. Vytvářím formy, které vypadají, jako by do ní odjakživa patřily, byly její součástí. V případě Oaks jsou pozemky krásně táhlé, nabízejí dlouhé harmonické horizonty s ladnými liniemi, prostě žádný rock'n'roll. Když ale hřištěm procházíte jako hráč, objevíte spoustu zajímavých herních dramát, hrbolů, míst s nutností technického soustředění...

„RD: Chceme budoucím obyvatelům Oaks Prague zajistit co nejlepší komunitní servis, ale zároveň bychom si přáli, aby projekt fungoval také pro lidi z okolí.“

Dalo by se budoucí hřiště v Oaks Prague přirovnat k některému z vašich jiných, již realizovaných projektů?

KP: Možná bych našel určité spojitosti třeba s The Grove v Londýně, kde je podobná vegetace, podobné linie nebo s hřištěm v California Golf Club of San Francisco. Ale každé hřiště je jiné, jinak k hráči promlouvá.

Projel jste si při přípravě na projekt česká hřiště? Zaujalo vás některé?

KP: Na několika českých hřištích jsem byl dokonce ještě předtím, než jsem začal spolupraci s Oaks Prague. Občas je dobré podívat se na práci někoho dalšího, prostudovat si, jak to dělá někdo jiný. Golf je ale těžké posuzovat, není to jako u běhu, kde je sto metrů prostě vždycky sto metrů. U golfu jsou pocity subjektivní, pokaždé jiné. Ale musím říct, že v České republice máte celou řadu dobrých hřišť.



Jak často jste teď vlastně v České republice a nakolik jste měl možnost ji poznat?

KP: Poprvé jsem tady byl už v roce 1991 a doufám, že si tady všichni Prahy vážíte, že si uvědomujete, jak je to skvělé město (smích). Praha má perfektní velikost, je kompaktní, bezpečná, má úžasnou architekturu. Za posledních deset let jsem v Čechách byl asi dvacetkrát, strávil jsem tady vlastně dost času a byl jsem na různých místech, nejen v Praze.

Jon Hale

V projektaci apartmánového domu a veřejných prostranství Oaks Prague jste pracovali s tradiční koncepcí rozvržení ve stylu české vesnice. Jak náročné nebo limitující je to z architektonického hlediska zadání?

JH: Samozřejmě to byla výzva. Dlouho jsme se zabývali studiem rysů středověké vesnice, jejích charakteristických prvků. Dnes pochopitelně potřebujeme trochu jinou koncepci vesnice než její tradiční podobu s kovářskou dílnou, hospodářskými staveními a podobně. Snažili jsme se ale propojit představu staré vesnice s moderní vizí bydlení. V řešení tohoto sklonu šlo jak o materiály, tak o uspořádání domů. Česká vesnice má opravdu specificky řešený prostor, zcela odlišný třeba od anglické vesnice. Je obvykle naaranžovaná kolem centrální návsi, důležitou roli hrají sedlové střechy, oblouky, průchody mezi domy. Vytvořili jsme tedy centrální náměstí s komerční funkcí, které je obchodním a společenským centrem obce. Za něj jsme následně projektovali zeleň s parkovou úpravou, která přirozeně navazuje na střed obce, takže si tady děti mohou hrát, zatímco rodiče si dají v klidu třeba sklenku vína. Pro české vesnice je typické, že hlavní třída prochází centrem obce, my jsme se toho drželi, takže kdokoliv bude projíždět Oaks Prague, může se tady zastavit na náměstí, koupit si chleba, zajít si do restaurace... Snažili jsme se zachovat vizi sdíleného, živého centra.

„JH: Snažili jsme se propojit představu staré vesnice s moderní vizí bydlení.“

S jakým designem v realizaci apartmánového domu počítáte?

JH: Materiály, které jsme využívali, jsou inspirovány tradiční vesnicí, jen jejich začlenění do celku odpovídá modernímu životnímu stylu. Rovněž

koncepce prostorů vychází z této filozofie, i když se jedná o vysoce atraktivní a kvalitní ztvárnění. Orientaci prostor a velikost a umístění oken jsme navrhovali tak, aby světlo ideálně procházelo apartmány způsobem, který odpovídá funkci jejich jednotlivých částí.

Vzhledem k plánovanému počtu obyvatel Oaks Prague budou veřejná prostranství pravděpodobně celkem vytížená. Je rozdíl plánovat klasický veřejný prostor ve městě, a veřejný prostor v rezidenčním projektu?

JH: Je to určitě jiné. V případě klasického veřejného prostoru je například potřeba počítat s různými fázemi jeho vytíženosti, klasické ranní a odpolední špičky. V Oaks bude tento faktor vyváženější. ■

Fakta o Oaks Prague

- > V Oaks Prague najde domov **600 obyvatel**, na ploše **130 hektarů** vyroste 190 vil a tři apartmánové domy s 55 jednotkami.
- > Domy v Oaks jsou projektovány výběrem nejprestižnějších světových architektů, patří mezi ně i **Richard Meier**, držitel Pritzkerovy ceny, tedy nejvyššího světového ocenění na poli architektury, nebo **Eva Jiříčková**.
- > O zeleň se postarala ikona mezi zahradními architekty, Švýcar **Enzo Enea**.
- > Dokončení projektu je plánováno na **rok 2022**, první obyvatelé se ale budou do Oaks Prague stěhovat už **v roce 2019**.
- > Centrem obce bude zrekonstruovaný klasicistní zámeček, který poslouží jako hotel, spa a zároveň golf club. Jeho novou podobu navrhl uznávaný architekt **John Pawson**.
- > Mezi klíčové služby v Oaks Prague bude patřit golfově hřiště s klubem, pošta, školka, obchody, kavárny, spa, hotel, tenisová akademie, ale také kyvadlová doprava na metro. V návaznosti na strukturu městečka vzniknou cyklistické a běžecké trasy, areál bude vybudován v duchu smart village.