



**Ekonomické aspekty využitia nábrežia a vzťah rieky a mestského prostredia**  
odborný seminár k problematike verejných priestorov a ich významu pre strategický  
rozvoj mesta vo vzťahu k ich trvalej udržateľnosti a ekonomickému potenciálu

streda, 29.5.2013 , Hotel Elizabeth Trenčín

---

## ZHRNUTIE PRIEBEHU DISKUSIE A JEJ VÝSTUPOV

### 1.časť diskusie

#### Zápis námetov, postrehov

- ekonomické poteciály sú pre rozvoj územia kľúčové
- východiskom pre urbanistický rozvoj územia je z hľadiska ekonomickej návratnosti investície vždy nevyhnutné uvažovať o potrebe viacerých nadzemných podlaží
- paušálne stanovené pamiatkárске limity na maximálne dve povolené nadzemné podlažia na celom budúcom trenčianskom nábreží je z tohto pohľadu čistý nezmysel – je potrebné zdefinovať pamiatkárске priority
- je to nezmysel aj vecný – veď už len samotná nová železnica bude viesť v koridore o výške takmer 4 nadzemných podlaží
- logiku by mala skôr povinnosť zachovania z pamiatkového hľadiska podstatných PRIEHLADOVÝCH KUŽELOV - otázka znie, či je také niečo aj v Trenčíne (na Slovensku) vôbec zdefinované ?
- odpoveď : nie je, možno je na architektoch a urbanistoch, aby to pamiatkárom pomohli zdefinovať
- protinázor k nutnosti NP pre ekonomickú návratnosť : regulácia výšky NP nemusí byť nezmysel v prípade, ak si podľa nej mesto nastaví aj svoj FINANČNÝ MODEL - túto skutočnosť môže napríklad zohľadniť v cene pozemkov a pod.
- developerov zaujímajú v prvom rade čísla (dopyt po bytoch, aktuálne ceny bytov na trhu, kúpyschopnosť obyvateľstva, potreba infraštruktúry a spôsob jej financovania, ceny pozemkov, atď...), ale tiež je pre nich veľmi podstatné ČASOVÉ HLADISKO, podľa ktorého si nastavujú svoju maržu. Ak bude mať Trenčín veci v novom území pod kontrolou, bude v ňom mať jasne zdefinované funkcie a väzby, dokáže tým skrátiť developerovi čas na realizáciu jeho projektu a výrazne tým dokáže ovplyvniť aj výslednú cenu pre klientov. Najmä preto je snaha nastaviť takto procesy v Trenčíne veľmi cenná.
- otázku potrebnej výšky zástavby rozšírime teda o otázku nastavenia modelu financovania územia. Klasická schéma, kedy mesto vlastní pozemok a hľadá naň developerov, ktorým zverí všetko ostatné, je už zrejme prekonaná. Ak nie je cieľom územie len ekonomicky vyťažiť, ale mesto sleduje aj dlhodobjšie ciele, treba to pomenovať a prispôbiť tomu potom aj model financovania.

- ekonómia mesta je vždy viacvrstvová kategória, mestá sa transformujú a hľadajú sa. Trenčín si dal ambicióznú metú, že chce cez jedno územie reštartovať celé mesto – je to obdivuhodná, ale ťažká výzva. Sú si pri nej občania vedomí, že vymierame, že mladú generáciu tu nič nedrží, že možno onedlho nebude mať už kto platiť dane, aby sme v meste vôbec kosili a svietili, udržovali infraštruktúru? Potrebuje mesto pre svoj rozvoj skanzen, zakonzervovanie stavu, alebo chce niečo zmeniť? Reštart miest v novodobom období je ťažký – v 19.a 20.storočí to bol priemysel, ktorý bol impulzom, ťahal na seba bývanie a ďalšie funkcie mesta. Dnes tento model už nie je možný. Je to problém IDENTITY miest.
- výskumy vo svete sa aj preto dnes zameriavajú na OBČANA – prečo žije rád v meste. Tkvie to vo VNÍMANÍ VEREJNÉHO PRIESTORU, v poskytovaní MIXU FUNKCIÍ, ktoré ľuďom poskytuje mesto.
- snaha o participáciu občana na procesoch regenerácie mesta musí znamenať zároveň OSVETU
- občianska participácia je nutná, ale nečakajme, že ľudia sa vyjadria k odborným otázkam. Zároveň využívajme potenciál občianskej participácie aj na veci, ktoré vďaka nemu môžeme zmeniť okamžite, tu a teraz. Každá prípadná okamžitá úprava verejného priestoru vytvorená v spolupráci s občanmi môže povzbudiť ľudí k tomu, aby videli svoju angažovanosť ako zmysuplnú.
- pre architekta je zaujímavé zamýšľať sa nielen nad samotnou architektúrou, ale aj nad PROCESOM MESTOTVORBY – t.j. ako mesto vlastne vzniká, ako funguje ľudská komunita. Okrem fyzickej podoby mesta je tu aj jeho psychologická stránka, GENIUS LOCI. Ducha miesta ale vytvárajú sami ľudia a tí si potom zaň musia aj niesť ZODPOVEDNOSŤ. Je treba odvahy, aby si ľudia spoločne povedali, čo chcú a aby sa potom v diskusii s plnou zodpovednosťou dohodli na spoločných prioritách a aby potom neukazovali jeden na druhého s výčitkou, že chceli niečo iné.
- príkladom hľadania novej identity, ducha miesta sú Košice. V roku 2013 majú titul Európske hlavné mesto kultúry, pričom mesto nebolo pripravené ho niesť tak, ako na to nie je pripravené celé Slovensko. Ukážkou toho, ako sa dá naštartovať rozvoj územia je klaster Liptov – prvé združenie cestovného ruchu na Slovensku. Aj vďaka nemu sa na Slovensku podarilo presadiť zákon o cestovnom ruchu, ktorým štát podporí finančne združenia v pomere 1:1 k ich vloženým prostriedkom a mestá sú motivované vracieť časť vybraných daní (poplatok za ubytovanie) späť do turizmu. Dovtedy sa naše mestá na to takto nepozerali, je to pritom v zahraničí bežný model pre manažment turistickej destinácie.
- otázka finančných nástrojov samospráv je podstatná – bez nich sa len veľmi ťažko mestám môže podariť naštartovať svoj rozvoj. Východiská sú naozaj strastiplné : ekonomická podvyživenosť miest a občania, ktorí zatiaľ neprispôsobili svoje myslenie „novej dobe“ – väčšina stále ešte netuší, za čo vlastne platí dane.
- Z vlastných peňazí mesto neurobí nič - cesty a infraštruktúru môže stavať akurát tak štát, asi je treba počkať na synergiu a na nástroje, ktoré štát musí zveriť mestám (spôsob prerozdelenia daní, a pod.)
- Nesúhlas : Ak by mesto malo svoj vlastný JASNÝ CIEĽ – čo chce a pre akú cieľovú skupinu, tak dobrá vízia môže vytvoriť dostatočné motivátory, ponúknuť potenciál a naštartovať procesy aj bez veľkej intervencie štátu.
- Vízia môže byť tým motorom, impulzom pre Trenčín. Ale nesmie naraziť na bariéru v podobe napríklad spomínaného rigidného paušálneho limitu dvoch nadzemných podlaží pre celé nábrežie, čo je z pohľadu ekonomiky hrôza. Kliše strachu zo zastavanosti je veľké. Ale v participatívnom procese sa treba opierať o ARGUMENTY - treba si predsa pozrieť konkrétne stavebné priemety, pri ktorých výška zastavanosti v určitých lokalitách nemusí hrať žiadnu rolu v siluete mesta.

- Podstatné je, aby mesto vo svojej vízii určilo aj postupnosť procesu osvojovania si územia – je potrebná jeho ETAPIZÁCIA.
- Hľadanie novej vízie a identity pre Trenčín nastáva práve teraz, v procese s občanmi. Staré príbehy sú vyprázdnené (mesto módy, športu, vojakov, historické sídlo panovníkov, silná živnostnícka a cechová komunita, strojárské tradície, ... ) a mesto teraz hľadá svoj nový príbeh, ktorý by mohlo zhmotniť aj na nábreží.
- ekonomiku môže naštartovať niečo v území - napríklad tieň, výhľad, ..., čokoľvek; vo Viedni to napríklad bol pekný, exkluzívny park, ktorý naštartoval rozvoj územia aj rast jeho hodnoty), čo môže spustiť sled udalostí.

V tejto časti diskusie sme identifikovali body zhody a body napätia – možného názorového konfliktu :

#### **BODY ZHODY**

1. VÍZIA A JASNÁ PREDSTAVA MESTA (obsahová aj časová) = základný predpoklad úspešného dlhodobého rozvoja mesta, ktorý zvyšuje potenciál aj v očiach budúcich developerov a investorov
2. IDENTITA = duch miesta, mestu ho vdychujú ľudia a nesú zaň ZODPOVEDNOSŤ
3. Vhodne zvolený FINANČNÝ MIX = kľúč k úspechu finančného modelu
4. Vhodne zvolená ETAPIZÁCIA = kľúč k úspechu časového (a zároveň finančného) modelu

#### **BODY NAPATIA**

**Napätie bude treba očakávať :**

1. v stanovení POMERU pre MIX nástrojov samosprávy (finančných, legislatívnych) voči súkromným či štátnym, pre naštartovanie synergických efektov v území,
2. vo vyvážení pomeru príležitostí pre VEĽKÝCH hráčov (investori, developeri) a MALÝCH hráčov (komunity, živnostníci, malí, drobní a strední podnikatelia, miestni obyvatelia)
3. v konečnom pomere PRIVÁTNÝCH a VEREJNÝCH priestorov (občania žiadajú maximum verejných priestorov, developeri ich maximálne zhodnotenie)

Sú to dôležité parametre súťaže a na ich zdefinovanie bude treba odvahu vyhlasovateľa prijať rozhodnutie, na konci ktorého sa očakáva dosiahnutie úspechu v podobe skutočne naštartovaného územia a nielen návrhu na papieri. Možno by k nemu pomohla okrem zamýšľanej a potrebnej štúdie infraštruktúry (doprava, vlastnícke vzťahy v území, atď.) aj etnografická štúdia, resp. antropologický prieskum – ANALÝZA DOMÁCEHO POTENCIÁLU Trenčanov.

## 2.časť diskusie

### Zápis konkrétnych otázok a odpovedí

**Otázka : Malo by pri riešení infraštruktúry mesto čakať na realizáciu juhovýchodného cestného obchvatu štátom, alebo má tlačiť skôr na zakomponovanie existujúceho vnútromestského cestného prietahu C 1/61 do najbližších riešení ?**

Reakcie a názory :

- súťaž musí byť čo NAJREÁLNEJŠIA a nemá zmysel sa zaoberať obchvatom, ktorého výstavba je pravdepodobne v nedohľadne – súdiac podľa celkového stavu financií Slovenska
- treba si uvedomiť ČASOVÉ HLADISKO, ak má jedno územie naštartovať celý proces rozvoja mesta, netreba čakať na hotové a dokonalé podmienky, lebo sme v slovenských reáliách . Odporúčaním preto je odštartovať proces HNEĎ, využiť to, čo sa dá okamžite urobiť. Príkladom je verejný park Dabling pri Viedni, okolo ktorého vznikli vily (hoci na adekvátne cenovo zvýšených pozemkoch) a podnikli tak ďalší rozvoj územia.
- súťaž s dlhodobými cieľmi je o.k., ale zároveň je potrebné urobiť aj niektoré okamžité kroky – rýchle zásahy, tzv.intervencie ako STRATEGICKÝ EXPERIMENT, ktoré môžu skúsiť generovať kapitál formou „akcie a reakcie“
- netreba riešiť prílišné plánovanie, vývoj treba nechať na viac-menej živelný proces, namiešať experiment ako chemickú zlúčeninu a čakať, či „zafunguje“, postupne potom len uberať alebo pridávať ďalšie chemikálie (príklad stará budova v Londýne s pridaným dobrým internetom – ostatné už prišlo samé)
- INFRAŠTRUKTÚRA CENTRA je v zadaní kľúčová otázka, neriešme čo s obchvatom – ten nezachráni centrum aj keby bol už hotový. Tak či tak treba vyriešiť územie pre autá, ale aj pre pešiaka a cyklistu, ktorí sa budú chcieť dostať do/z centra alebo cezeň prejsť z jedného konca mesta na druhý
- kľúčom by mohli byť nejaké „AKUPUNKTÚRNE BODY“ ako prvopočiatky rozvoja, s dobrou etapizáciou. Ako prvé by úplne stačilo iba skultivovať územie a sprístupniť ho tým, ktorí oň budú mať záujem, potom sa môžu postupne robiť ďalšie kroky.
- súhlas : každý prieskum hovorí, že ľudia radi korzujú a pozorujú ľudí – prakticky s určitosťou sa dá tvrdiť, že bude záujem o akékoľvek nové otvorené, pekne upravené verejné priestranstvo, ktoré im to umožní
- Asi skôr než zadávať do súťaže nejaké limity, vrátane dopravných vzťahov – možno s výnimkou najcitlivejších území v priamom kontakte s vodou, bude lepšie nechať zadanie čo najviac OTVORENÉ a ponechať celé riešenie na súťažiacich.

**Otázka : Mala by súťaž nastaviť aj etapizáciu, t.j. už v zadaní požadovať aj riešenie časových výstupov projektu ?**

Reakcie a názory :

- určite áno, plánovanie netreba zavrhať, je potrebné – obzvlášť pre subjekt akým je mesto. Je skôr otázkou, či vôbec mesto potrebuje pre svoj rozvoj developera, či nemá zvoliť INÝ NEŽ

DEVELOPERSKÝ MODEL pre naplnenie svojej vlastnej vízie. Príklad Eurovea ukazuje, že developerský projekt sám osebe síce funguje, no v rámci mesta „odsas“ ľudí z centra, ktoré v meste prestalo fungovať

- z pohľadu etapizácie je možno problém v tom, že sa o území bavíme ako o jednom celku. Možno by bolo lepšie **rozdeliť územie** na viacero riešených území a tie riešiť samostatne
- nesúhlas : naopak, nároky na čo najväčšie možné financie do čiastkových projektov môžu byť aj **kontraproduktívne**
- ak chceme super nápady, ktoré nás ENERGETIZUJÚ, nesmieme do súťaže zadávať prílišné limity a obmedzenia- priestorové ani časové
- ale sú tu aj limity finančné – bez akejkoľvek výstavby je nemožné tieto územia rozvinúť. Tu je potrebné vysvetliť občanom, aby sa toho nebáli a naopak, ukázať im, aké z toho budú mať BENEFITY. Ľudia počúvajú na ARGUMENTY ako je **zvýšenie bonity vlastných pozemkov** (ak sa celková atraktivita mesta zvýši, aj ich vlastné pozemky/nehnutelnosti budú mať stále vyššiu hodnotu), prípadne **dostupné nájomné bývanie**. Motiváciou pre ľudí musí byť aj to, že výstavba a rozvoj **nepôjde z ich daní** a podobne. Preto je veľmi dôležitá práca s verejnou mienkou - je potrebné, aby pri rozvoji mesta išlo o proces, ktorému ľudia veria, sú na jeho strane, stotožnili sa s ním, lebo v ňom uvideli najmä svoje vlastné PRÍLEŽITOSTI
- skúsenosti zo sveta ukazujú, že ak má mesto dobrú **víziu**, jeho rozvoj je už len otázkou času. Ak sa vytvorí pevná „centrálne kost“ , tak „mäso“ okolo nej sa skôr či neskôr určite vytvorí. Preto aj ľudia u nás sa do centra mesta určite vrátia, je to trend.
- nedávna konferencia o zahusťovaní sídiel sa zaoberala myšlienkami o tom, ako dostať do centra Bratislavy mladých ľudí
- žiadny dobrý verejný priestor sa nesmie koncentrovať len na jednu exkluzívnu skupinu ľudí
- konferencie majú často veľa dobrých myšlienok, ale niekedy len teoretických a veľmi ďaleko od praxe

**Otázka tentoraz na mesto Trenčín : čo chce mesto vlastne súťažou získať , má v tom jasno ?**

**Je rozdiel, či chce primárne generovať dopyt po pozemkoch, alebo či chce generovať rast.**

Reakcie a názory :

- mesto má jasno v tom, že so zmenami vyvolanými modernizáciou železnice je tu historická príležitosť ako zmeniť tvár centra mesta jeho prepojením s nábrežím. Cez tieto zmeny má mesto šancu vytvoriť VÍZIU svojho rozvoja. Teraz stojíme práve pred úlohou zvážiť všetky aspekty tohto historického zadania, a to nielen ekonomické, ale aj ekologické, pamiatkové, dopravné a poňať riešenie tohto územia KOMPLEXNE. Odborné diskusie ako je táto nám v tom majú pomôcť - očakávame dobré rady v tom, čo by pre mesto typu Trenčína bolo najlepšie „chcieť“, aby naše ciele boli splniteľné
- je sympatické, že sa mesto pýta ešte pred zadaním, čo má vlastne „chcieť“ v zadaní
- ak teda chce mesto generovať RAST a naštartovať cez toto územie svoj rozvoj, treba sa na mesto pozerať z GLOBÁLU : kde je Trenčín dnes, čo preň a pre jeho región bude znamenať cestný obchvat, atď. a nesmieme sa na územie nábrežia a centra pozerať ako na vytrhnuté z kontextu
- mesto ako KATALYZÁTOR PRE CELÝ REGIÓN - vychádza to aj z jeho tradície prirodzenej spádovej oblasti pre celé širšie okolie

- v tom prípade treba brať do úvahy širšie väzby a vnímať potenciál centra mesta ako SPOJNICE medzi inými dôležitými bodmi (Brezina, Ostrov, hrad, Zámotie, priľahlé obce Zamarovce, Skalka...)

**Otázka : Dalo by sa u nás uvažovať o združeníach typu Business Improvement Districts (B.I.D.) pri správe verejných priestorov, aké fungujú v zahraničí ?**

Reakcie a názory :

- nie je to zatiaľ reálne - B.I.D. je o prenesení ZODPOVEDNOSTI, ale aj NÁSTROJOV. Sú dosť obľúbené v Amerike a fungujú na princípe združených príjmov, z ktorých potom financujú svoju činnosť : ciele výber daní, členské príspevky, zisky z vlastných komerčných aktivít, darov a pod. K tomu im mestá poskytujú tzv. „balíčky“ základného servisu. Ide vlastne o obojstranne výhodnú spoluprácu verejného a súkromného sektora. V našich podmienkach na to nie je legislatíva, našim mestským úradom chýba vôbec niečo ako jednotný manažment verejných priestorov, je to aj vec zmeny myslenia.

**Otázka : Dá sa stotožniť s argumentom, že postavením napr. Auparku v centre mesta, resp. iným podobným developerským projektom sa napomôže oživeniu centra mesta ?**

Reakcie a názory :

- monofunkcie nákupných centier neprinášajú takéto želané efekty, veľké monolytické stavebné štruktúry sú násilným prvkom v centre miest
- protinázor : nemusí to tak byť, závisí od toho, aký bude výsledný projekt – aj monolytická štruktúra sa dá riešiť dobre zvládnutou architektúrou, upúšťa sa pomaličky už aj od monofunkcie retailu a služieb, ktoré by mohli byť nahradené celkom novým nečakaným mixom funkcií, ktoré pritiahnu pozornosť návštevníkov. Je kríza a potreby ľudí a ich návyky pre míňanie peňazí i trávenie voľného času sa menia. Aj developerov čaká nutnosť zmeny myslenia, existujú už aj príklady osvietených prístupov k developovaným územiám
- je to otázka krátkodobých a dlhodobých ziskov – už spomínané časové hľadisko hrá podstatnú úlohu
- možno by naozaj stálo za úvahu pripraviť k zadaniu aj etnografickú štúdiu pre mesto Trenčín – preskúmať potenciál ľudí, t.j. vlastný podnikateľský i ľudský potenciál mesta, ktorý by mohol nahradiť developerský prístup

**Otázka : Má Trenčín vôbec potenciál vytvoriť nové prostredie s účasťou miestnych stakeholderov (podnikateľov, komunit,..) - aké sú skúsenosti z iných slovenských miest ?**

Reakcie a názory :

- mestá sa nedajú vystavať na pláne, ale na DÔVERE
- súhlas : treba podčiarknuť dôležitosť ľudského potenciálu. Mesto tvoria predovšetkým jeho obyvatelia – malí, drobní a strední i veľkí podnikatelia, komunity, stakeholdri. To oni sa musia podieľať na rozvoji mesta, musia pocítiť príležitosti

- nie je potrebné oslovovať všetkých podnikateľov, stačí začať spolupracovať s KLÚČOVÝMI HRÁČMI, teda tými, ktorí chcú a sú si vedomí tejto potreby. Príklad z Košíc : združenie podnikateľov v cestovnom ruchu, už do seba začína integrovať aj iné združenia – nastáva pokus o prepájanie ich záujmov formou pravidelných stretnutí, od ktorých sa očakávajú NÁPADY. Treba začať malými krokmi, ostatné sa začne nabaľovať postupne.
- komunikácia so stakeholdrami sa naopak nepodarila v Bratislave, bola tam snaha dať dokopy komunity, ale stroskotala
- je to aj filozofická otázka – je tu potrebné PRELOMIŤ BARIÉRY MENTALITY na Slovensku, ako keby tu chýbala sociálna empatia, netešíme sa z úspechu iných
- ak sa nám nepodarí vzbudiť záujem, tak treba hľadať chybu aj v sebe, môže zlyhávať komunikácia aj na našej strane
- každopádne je to príliš cenný priestor, ktorý si vyžaduje RASTLÉ RIEŠENIE

**Otázka : Majú mestá zmapované, aký je pomer medzi reálnymi príjmami a výdavkami mesta v prípade, že developer postaví v rámci projektu verejnú infraštruktúru a potom ju odovzdá do majetku mestu ?**

- Príjem z potenciálnej dane z nehnuteľnosti versus náklady na následnú údržbu napríklad novej cesty môže byť pre mesto čistá strata.
- Predaj pozemkov je krátkodobý efekt pre mesto a nie je to dobrá cesta – z dlhodobého pohľadu je výhodný len pre investora
- súhlas : mesto musí držať ekonomiku pevne v rukách
- poučením nech je príklad rozpredania pozemkov a nehnuteľností v kúpeľných mestách, ktoré dnes chátrajú a mesto nemá páky na to, aby ich majitelia opravili
- riešili by to možno prenájmy na 99 rokov

**Záverečná otázka : ČO JE POTREBNÉ DAŤ DO ZADANIA A NAOPAK, ČO V ZADANÍ BYŤ NEMÁ**

**Odporúčaniam predchádzala ešte krátka diskusia :**

- ideálne by bolo, ak by súťaž nepriniesla konkrétne VÝSLEDKY, ale radšej PROCESY, niečo ako Road Map, rozdelené na 2 kategórie : procesy, ktoré majú ísť ZHORA (=mesto zaručí poskytovanie podmienok a vytváranie príležitostí) a procesy, ktoré necháme na ľudí ZDOLA (=aktivizácia komunit, nápady ľudí, nové podniky, experimentálne projekty)
- námietka : ale územný plán nie je PHSR, je to nástroj rozvoja mesta ako základný „zákon“ mesta, ktorý má presné pravidlá ako musí vyzeráť
- podstatné je urobiť súťaž ČO NAJSKÔR – to penzum vedomostí a informácií, ktoré už dnes mesto má, už je určite možné zhmotniť do nejakého zadania. Časový faktor je podstatný, netreba čakať na nejaké ideálne zadanie, hlavne treba začať, aby sa celý proces nestratil v nedohľadne čakaním na úplne všetky informácie. Tie neprídu nikdy, ideálny stav neexistuje a dlhé čakanie, či váhanie môže do viesť všetku doteraz venovanú energiu aj do stratena.
- otázka je, či súťaž nemá byť naopak, skôr dvojkoľová, pričom v prvom kole by to bola iba ideová súťaž a víťazi by boli vyzvaní do druhého kola samotnej súťaže – to by mestu pomohlo pri vytváraní vízie
- námietka : toto by nebola dobrá cesta, lebo po takmer dvojročnom procese je už mesto oveľa ďalej, víziu už má a koncept zdefinuje samo

- ako developer keď sa do niečoho púšťa, tiež musí mať už jasný koncept a do zadania si zdefiniuje už to, čo sám chce

#### **Odporúčania - čo by nemalo chýbať v zadaní :**

- DOPRAVNÁ ANALÝZA – aktuálne dopravné prieskumy a dopravný model súčasného stavu v centre mesta a tiež naša predstava o tom, čo by sme v území chceli dosiahnuť z hľadiska všetkých druhov dopravy
- ANALÝZA TRHU - dopytu, resp.cieľovej skupiny, pre ktorú sa územie tvorí
- požiadavka, aby nevznikol jeden monolytický priestor (NIE jeden veľký developer v území)
- požiadavka na MIX USE – ZMIEŠANÉ FUNKCIE v území, tzv.MESTSKÉ PROSTREDIE

#### **Otázka k tejto požiadavke :**

#### **Do akej miery ale požadovať v zadaní diverzifikáciu funkcií ? (%)**

Názor : asi skôr nezadávať nejaké %, ale otvoriť súťaž bez akýchkoľvek vstupných limitov

#### **Otázky z publika**

#### **Otázka : Aký je názor na developovanie tohto územia, je vôbec potrebná jeho urbanizácia a developovanie?**

#### **Reakcie a názory :**

- Je to vec kompromisu v miere zastavanosti. Treba sa opýtať mesta, či to vôbec potrebuje zastávať.
- Samozrejme, že možnosť zhodnotiť svoje územie je pre mesto vždy ekonomicky zaujímavá. Nový investor = nový platiteľ daní ale aj nový impulz pre mesto a katalyzátor ďalších funkcií ako bývania, služby atď. Príklad: prichádzajúci veľký japonský investor je požehnaním pre mesto. Otázka je, či chceme pre mesto rast alebo regresiu. Ak rast, tak počítajme aj so zastavaním a rozvojom.
- Súhlas : trvalá udržateľnosť MESTA znamená jednoznačne rozvoj MESTSKÉHO PROSTREDIA
- Názor : čo by sa určite malo vylúčiť sú tzv.GATED COMMUNITIES (uzatvorené komunity – oplotené pozemky), ale nevylučujeme vytvorenie POLOSÚKROMNÉHO priestoru, takéto usporiadanie vzťahov je pre mestský priestor prospešné, toho sa určite netreba báť
- Takéto územie by bolo škoda nevyužiť. Podstatné je len to, aby mesto do poslednej chvíle držalo celý proces pevne v rukách a až vo finále sa ukáže, či sa na tú alebo onú funkciu nájde investor

#### **Otázka : Hovorím za seba a pár svojich priateľov : netrváme na tom, aby to bolo celé len divá príroda, určite treba to územie aj zastávať, resp.čiastočne zastávať. Občania na to ale povedali jasne svoj názor. Do akej miery by mal byť podľa vás vyslovený názor občanov akceptovaný?**

#### **Reakcie a názory :**

- Všade na svete tento proces držia v rukách v konečnom dôsledku poslanci – máme zastupiteľskú demokraciu. Názor vyslovili občania už tým, že si zvolili svojich poslancov, ktorým dali mandát rozhodovať.



- Je to tak. Benefit procesu Trenčín si ty je ale v tom, že kombinuje zastupiteľskú a participatívnu formu demokracie. Ak občania cítia nejaký deficit, majú možnosť ho vyjadriť počas celého priebehu procesu.
- Zozbierané námety z diskusií s občanmi a tiež aj informácie nazbierané z odborných diskusií mestu pomohli utvoriť si názor a sformulovať zadanie. To sa teraz tvorí, onedlho vznikne a ešte aj potom ako celok bude znova predmetom ďalšej diskusie s občanmi.
- Trenčín je v tomto výnimočný a ide vysoko nad rámec štandardnej zastupiteľskej demokracie.

## **ZÁVER – BODY ZHODY**

1. Z pohľadu ekonómie je k zadaniu vhodné pripojiť KOMPLEXNÚ ANALÝZU územia – nielen jeho infraštruktúry, dopravy, vlastníckych vzťahov, ale aj ľudského potenciálu – kúpyschopnosť, ekonomická sila obyvateľstva, sociálne väzby, povaha komunity atď.
2. Pri definovaní cieľa DLHODOBÉHO RASTU treba zadaním smerovať k rozvoju MESTSKÉHO PROSTREDIA s vhodne zvoleným funkčným aj ekonomickým mixom - MIX USE, s vylúčením tzv.gated communities (čisto privátne oplotené parcely)
3. Pri tvorbe zadania sledovať aj ČASOVÉ HLADISKO – vytvoriť zadanie čo najskôr, aby sa nestratila aktuálna energia projektu, aj za cenu ponechania určitého priestoru zadania na EXPERIMENT.
4. V zadaní samotnom požadovať ETAPIZÁCIU riešení s prvými výstupmi požadovanými už v krátkodobom horizonte - spúšťače ďalších funkcií.
5. Viac ako na pláne postaviť rozvoj mesta na DÔVERE OBČANOV voči mestu a naopak.