

MEMORANDUM: PROLUKA – STAVÍME NA DIALOGU

Memorandum o společném postupu při zapojení obyvatel do vytváření budoucí podoby zástavby proluky a fungování a vzhledu Tržičku.

CHCEME HLEDAT KONSENZUS A KVALITU

Tímto memorandumem vyjadřujeme vůli snažit se pochopit cíle a potřeby ostatních signatářů a současných i budoucích uživatelů území. Proto chceme hledat a přinášet nápaditá a tvůrčí řešení, které nepoškodí žádnou ze stran, ale naopak budou zúčastněným v maximální míře prospěšná. Uvědomujeme si, že prostor k dohodě může vést pouze přes chytré hledání kvality, která se promítne jak do zlepšení podmínek pro stávající obyvatele, tak i pro budoucí obyvatele v nových objektech.

SPOLEČNĚ USILUJEME O ŽIVÝ A PŘÍVĚTIVÝ VEŘEJNÝ PROSTOR

Jsme si vědomi, že přes dílčí odlišnosti nás spojuje zájem o veřejný prostor. Pokud se podaří využít potenciál, který v sobě místo a místní komunita má, a vznikne živý, inspirativní a přívětivý veřejný prostor, podpoří to jak soudržnost komunity a tím veřejný zájem, tak hodnotu nově stavěných budov. Proto bude spolu s budovami v úzké vazbě navržena i budoucí podoba prostoru Tržičku.

PRO KVALITNÍ ŘEŠENÍ POTŘEBUJEME ZAPOJENÍ OBYVATEL A UŽIVATELŮ PROSTORU

K všeobecně akceptovatelné dohodě o budoucí podobě Proluky a Tržičku může dojít pouze při transparentním procesu s cíleným a promyšleným procesem participace veřejnosti, který poskytne podrobné znalosti o potřebách a preferencích současných a budoucích obyvatel a uživatelů. Tyto poznatky budou jedním z základů projekční práce na budoucím řešení, jejichž výsledkem bude variantní návrh budov i Tržičku. Do hodnocení vypracovaných variant bude veřejnost rovněž aktivně zapojena.

VÝSLEDKEM BUDE PRÁVNÍ JISTOTA

Pokud dojde k dohodě všech stran na budoucí podobě řešení budov i veřejného prostoru, signatáři memoranda se zavazují učinit vše pro to, aby se tato domluva promítla v dostatečné podrobnosti do závazné podoby dohody na zastavovacích pravidlech navazujících na zastavovací podmínky (které jsou přílohou kupní smlouvy schválené zastupitelstvem MČ 4.2.2013). Tato dohoda na zastavovacích pravidlech zaručí předvídatelné chování signatářů memoranda v průběhu navazujícího územního řízení.

POTŘEBNÁ SOUČINNOST

Jednotliví signatáři si uvědomují, že proces o společném postupu je nutné podpořit součinností, která je uvedena v příloze I. tohoto memoranda.

Daniel Walter

Start Vršovice o.s.

předseda občanského sdružení

Karim Reda Rachidi

Magnolia Invest s.r.o.

majitel a jednatel

Ivana Cabrnachová

Městská část Praha 10

zástupkyně starosty

PŘÍLOHA 1: SOUČINNOST SIGNATÁŘŮ

JEDNOTLIVÍ SIGNATÁŘI SE ZAVAZUJÍ K NÁSLEDUJÍCÍ SOUČINNOSTI:

Městská část Praha 10

1. Zadá studii Tržičku a zaváže projektanta využít výstupy participace a pracovat v úzké součinnosti s ostatními partnery.
2. Do organizační skupiny připravující proces participace nominuje svého zástupce.
3. Poskytne potřebné podklady a informace.
4. Poskytne odbornou pomoc při formulování zastavovacích pravidel.
5. Zajistí informování o akcích prostřednictvím svých informačních kanálů způsobem dohodnutým s oběma partnery.

Magnolia Invest s.r.o.

1. Vypracuje pracovní varianty řešení objektu v počtu dohodnutém s oběma partnery s využitím výstupů participace a v úzké součinnosti s projektantem zpracovávajícím studii Tržičku.
2. Upraví s oběma partnery společně vybranou pracovní variantu dle zpětné vazby veřejnosti pro posuzování v komisi dle kupní smlouvy.
3. Do organizační skupiny nominuje svého zástupce.

Start Vršovice o.s.

1. Zajistí informování o akcích v místě způsobem dohodnutým s oběma partnery, navrhne kreativní prvky komunikace.
2. Zajistí kulturní podporující proces participace akce.
3. Do organizační skupiny nominuje dva své zástupce.

VŠECHNY STRANY SE ZAVAZUJÍ K NÁSLEDUJÍCÍ SOUČINNOSTI:

1. Problémy a neshody mezi partnery budou řešeny nejprve přímo pokusem o dohodu, následně pokusem o dohodu za účasti facilitátora procesu. Teprve po selhání těchto jednání mohou být sdíleny s třetími stranami.
2. Při posuzování variant v komisi v rámci procesu dle kupní smlouvy nebudou zástupci signatářů vzneseny argumenty a postoje, které nebyly předem deklarovány v rámci jednání pracovních skupin (organizační skupina, ideová skupina) v procesu participace.

PODKLADY PRO MEDIALIZACI

PROLUKA – STAVÍME NA DIALOGU

FAKTA O PROLUCE: SOUČASNOST A BUDOUCNOST

Proluka je jedním z posledních nezastavěných pozemků, které se dosud nacházejí uprostřed kompaktní blokové zástavby starých Vršovic a sousedí s rázovitým veřejným prostorem – vršovickým Tržičkem. Rozhodnutím zastupitelstva MČ Praha 10 dne 4.2.2013 byly obecní pozemky schváleny k prodeji soukromé developerské firmě Magnolia Invest. Firma, jejímž vlastníkem je architekt a developer Karim Reda Rachidi, zde plánuje výstavbu dvou domů. Silný zájem sousedů a místních o budoucí podobu Proluky a Tržičku inicioval dohodu s investorem na zapojení obyvatel okolí do vytváření budoucí podoby zástavby. Městská část se připojuje a zadává studii na veřejný prostor Tržičku. Občané budou brzy mít příležitost zapojit se do obojího, vyjádřit svá očekávání, obavy a nápady v procesu participace.

PARTICIPACE = ZAPOJENÍ OBČANŮ DO ROZHODOVÁNÍ O ÚZEMNÍM ROZVOJI JAKO PARTNERŮ

Dnes obvyklý postup je, že se občané k záměru vyjadřují až v momentě, kdy jsou projekty hotové a veřejně představené. V takové situaci jim nezbývá, než stát se odpůrci, pokud chtějí projekt ovlivnit. A protože investor má do přípravy již neinvestováno větší množství prostředků, brání se provádět změny.

Participativní plánování se rozvíjí v západních zemích od 60. minulého století let a tento zažitý mód mění. Ještě před začátkem projektování diskusemi i dalšími metodami vytváří vstupy místní komunity (tj. laiků) zakládající se na osobní zkušenosti, vztahu k danému místu, vnímaných problémech a hodnotách, občanských potřebách a zájmu provozovat určité aktivity ve veřejném prostoru. Výsledky jsou potom důležitým vstupem pro plánování a projektování – architekti hledají ve variantách možná řešení pro naplnění potřeb komunity a zároveň dosažení dalších nároků na projekt. Občané varianty hodnotí a na základě jejich hodnocení vzniká finální řešení. Totéž lze říci i tak, že společnost a samospráva věří, že k městotvorným, udržitelným změnám dochází spíše tehdy, když je veřejnost partnerem stavebních projektů a nikoli znevýhodněným protivníkem. Nejde přitom o jednosměrný proces „vy nám řekněte, co si myslíte a my to tak nakreslíme“, ale o několikakolové hledání chytrého konsenzuálního řešení mezi samosprávou, developerem a občany – tedy optimálního projektu pro dané místo. V ideálním případě v kombinaci s architektonickou soutěží, v jejíž podmínkách jsou zpracovány výsledky participace, může jít o cestu, jak vytvářet živější a zajímavější města a obce než je to v současnosti v ČR běžné.

KOHO SE PROJEKT TÝKÁ?

„Stavíme na dialogu“ je participační projekt, který chce dosáhnout zohlednění názoru všech občanů, kterých se prostor Tržičku nějakým způsobem dotýká. Jde o všechny, kdo tu bydlí, podnikají, chodí tudy do práce či by zde chtěli provozovat své aktivity. Občané budou osloveni přímo na místě při průchodu Tržičkem a prolukou, prostřednictvím letáků, webu Start Vršovice, facebooku Zachraňme Proluku, webu www.praha10.cz/verejneprostory a Novin Prahy 10. Cílem participace je oslovit všechny, kterým na této části města záleží a jsou ochotni věnovat svůj čas i nápady.

CO A JAK SE BUDE POMOCÍ PARTICIPACE ŘEŠIT?

Každý dům do určité míry ovlivňuje charakter čtvrti a fungování veřejného prostoru – např. tím, jaké funkce jsou v přízemí v kontaktu a veřejným prostorem, jaké má měřítko, jak veřejný prostor zastihuje apod. Právě na tyto charakteristiky bude participativní uvažování o proluce směřovat. A

zároveň s tím bude řešena budoucnost Tržičku – co a kdy by se na něm mělo odehrávat a jak ho za tím účelem upravit. Proces participace a návrhu bude mít následující fáze:

1. **Sběr podkladů** – pro vytvoření variant domů i Tržičku je třeba popsat vnímání současného stavu – hodnoty, problémy, charakter a zároveň stav cílový – aktivity ve veřejném prostoru. To proběhne formou rychlého průběžného dotazování na místě i podrobnější diskuse na veřejném workshopu. Skupina těch, kdo se budou chtít zapojit více, vytvoří sborník nápadů a námětů, jak by mohlo být možné zapracovat výsledky veřejného workshopu.
2. **Vytvoření variant domů a Tržičku** – investor a architekt v jedné osobě vytvoří varianty řešení domů v úzké spolupráci s krajinářským architektem vybraných po dohodě Startu a městské části, který vytvoří varianty řešení Tržičku.
3. **Zpětná vazba k variantám** – nad variantami řešení domů a Tržičku proběhne veřejná diskuse, kde bude každá z variant zhodnocena, jak vyhovuje podkladům sebraným v rámci 1. fáze.
4. **Úprava nejvhodnější varianty domů** – na základě zpětné vazby nebude jedna varianta vybrána, ale vznikne upravená výsledná, nejvíce vyhovující.
5. **Úprava a dokončení Tržičku** – v návaznosti na dořešení domů bude dořešen i Tržiček do srovnatelné podrobnosti.

OČEKÁVÁNÍ A POZICE ZÚČASTNĚNÝCH STRAN

O. s. Start Vršovice

Kateřina McCreary, místopředsedkyně občanského sdružení vysvětluje: O.s. Start Vršovice vstupuje do procesu participace, protože chceme zprostředkovat dialog, který povede k nejlepšímu reálnému výsledku. Chceme pomoci artikulovat a prosadit zájmy obyvatel okolí. Zároveň chceme podněty široké veřejnosti týkající se charakteru 1) budovy, 2) veřejného prostoru a 3) jejich vzájemného rozhraní zpracovat nejen do podoby textu, ale i nápadů, skic pro inspiraci investora, aby je mohl využít a zapracovat. Vzhledem k faktickým okolnostem vyplývajícím ze Smlouvy na prodej pozemků a domu čp. 77 mezi MČ a Magnolia Invest ve znění schváleném zastupitelstvem MČ Praha 10 4.2.2013 však není garance výsledné podoby objektu jen na nás, ale i na investrovi a městské části. Jsme však přesvědčeni, že i když situace po předchozím dění není ideální, je proces participace v Proluce krokem ke zlepšení praxe regulací novostaveb prostřednictvím zohlednění přání občanů.

Magnolia invest s.r.o.

Karim Reda Rachidi – investor a architekt v jedné osobě popisuje své záměry a očekávání: „Po více než 100 letech složitá historie, která neumožnila kvůli majetkovým poměrům realizovat dostavbu proluky po vzoru sousedních objektů, se nám na začátku roku 2013 podařilo celé území sjednotit.

Ted' tedy konečně můžeme na projektu začít pracovat! Hlavní ideou je vrátit prostoru vršovického Tržičku život, tzn., místo stávajícího zanedbaného parkoviště vytvořit skutečné náměstí. Aby se nové náměstí mohlo využívat při různých příležitostech a skutečně fungovat, považujeme za užitečné ho zvětšit, a proto chceme s budovou ustoupit o kus zpět do hloubi našeho pozemku a vzniklý prostor přidat k náměstí. Dále zde chceme vybudovat budovu, která bude na jedné straně vyhovovat všem nárokům moderního života a na druhé straně bude zapadat do svého historického kontextu. Tak různorodé a náročné požadavky vyžadují spoustu času na přípravu projektu, a proto jsme se před zahájením prací na projektu rozhodli pro podporu Participace tak, abychom měli zpětnou vazbu od občanů. Jak vnímá veřejnost novostavbu na tomto místě a co od ní očekává? Ocení naši snahu rozšířit náměstí? Jaké jsou funkce, které by měl projekt nabídnout? Toto jsou jen některé z otázek, jejichž zodpovězení očekáváme právě od Participace.“

Společnost Magnolia Invest s.r.o. založil česko-francouzsko-marocký architekt a developer Karim R. Rachidi a je založená pouze za účelem realizace tohoto projektu.

Městská část Praha 10

Ivana Cabrnachová, místostarostka pro územní a strategický rozvoj Městské části Praha 10 k participaci v Proluce uvádí: „Naše městská část se snaží poskytnout občanům větší prostor na připomínkování stavebních projektů nad rámec stavebního zákona. Proto už nějaký čas usilujeme o mnohem širší zapojení veřejnosti do utváření významných obecních staveb, které zasáhnou do života občanů. Finančně i formou odborné pomoci podporujeme aktivní obyvatele Prahy 10, kteří se chtějí účastnit na vylepšování vzhledu jejich čtvrti. Nyní se poprvé podílíme na ojedinělém experimentu - pokusu o dohodu mezi soukromým investorem a místními občany na obnově veřejného prostoru Vršovického Tržičku i na formě zástavby proluky v Moskevské ulici.

V této chvíli je otevřen prostor pro dialog. Prosím všechny, kteří chtějí vyjádřit svůj názor, aby jej otevřeně a věcně sdělili. Věřím tomu, že společně a na základě široké dohody se nám podaří vytvořit z Tržičku příjemný prostor, který přinese prospěch všem – nejen investorovi, ale také občanům a podnikatelům působícím v okolí Krymské ulice. Naše Městská část pro tuto shodu udělá maximum. Těším se na to, že v těchto dnech zahájený proces účasti veřejnosti uspěje a časem se stane modelovým příkladem dobré praxe i pro další projekty nejen u nás, ale i za hranicí Prahy 10.“

DŮLEŽITÉ NEJBLIŽŠÍ TERMÍNY

SETKÁNÍ V PROLUCE

ČTVRTEK 11. dubna 2013

14:00 – 19:00

SBĚR PODNĚTŮ OBČANŮ NA MÍSTĚ

spojeno s programem

VÍTÁNÍ JARA V PROLUCE

- vernisáž výstavy Galerie pod vršovickým nebem (18 hodin)
 - „Co zasadíte, to vyrostete“ - záhonek v Proluce
- pro děti: stavění z krabic, přilet papírových vlaštovek, omalovánky
 - hudba, občerstvení

a 18:30 – 21:00

VEŘEJNÉ PLÁNOVACÍ SETKÁNÍ V KLUBU PILOT (Donská 19)

Pro vytvoření variant domů i Tržičku je třeba společně popsat vnímání současného stavu – hodnoty, problémy, charakter a zároveň stav cílový – aktivity ve veřejném prostoru.