

Концепция: Паметта, която Тютюневият град носи, не бива да бъде забравяна. Проблем на хората в България е, че не помнят историята си и съответно не могат да бъдат отговорни към бъдещето. Устойчивото развитие на зоната се крие в това тя отново да бъде пълна с живот. Трябва да се въведат функции, подходящи за сградите, но също така да оставят и символ, метафора на случилото се с тях. Цели се привличането на различен вид посетители, които да вдъхнат нов живот, чрез което да се съхрани стойността и.

Разположението на хотел в сградата на бившия склад на ул. „Одрин“ едновременно се съчетава с инвестиционните намерения на собствениците, но също така и съхранява съществуващата сграда. Решението предлага възстановяване на сградата в предишния ѝ вид, тъй като тя е един от най-големите и представителни складове. Конкретен пример за добре функциониращо бизнес решение е луксозната верига хотели „Парк Хайът“ (Park Hyatt), които се разполагат в сгради с историческа стойност. Съответно тютюневият склад на ул. „Одрин“ има предпоставките да бъде луксозен хотел в центъра на Пловдив. Намира се и в непосредствена близост до основните пътни артерии на града, както и до две автогари и Централната ЖП гара.

Адаптирането на склада на Кудоглу на ъгъла на улиците „И. Вазов“ и „Е. Йосиф“ за медиатека е обосновано с това, че се намира в непосредствена близост до множество културни сгради. Медиатека е нова за България сграда, с многообразни функции, полезна както за инвеститорите, така и за обществото.

Възприемането на двата склада „близнаци“ на Кудоглу, намиращи се на ул. „Капитан Андреев“ за едно цяло е много важно. Предложението включва консервирането на склада към ул. „И. Вазов“ в положението, в което се намира в момента – изгорял, само с фасадна „обвивка“, нарушена мазилка, повредени дограми и без покрив. Предлага се визуалното възстановяване на дървената междуетажна конструкция и покрива чрез ажурна структура от тел, осветявана през нощта. За другия „близнак“ се предвижда възстановяване на фасадата, укрепване и изграждане на нова междуетажна конструкция и превръщането му в музей за историята на Пловдив и Тютюневия град. Целта на различния подход към двата склада е да се покаже контраста между безразличието и интереса към миналото. Функцията на складовете „близнаци“ е обоснована с това, че те са едни от най-изисканите представители на индустриалното наследство у нас и са натоварени с голяма идейна стойност – построяването, историята, както и опожаряването им ги прави изключително ценни за нас днес.

Решението предвижда помещаването на галерия в склада на Кудоглу на ъгъла на ул. „Д-р Г. М. Димитров“ и ул. „Е. Йосиф“. Тази сграда е подходяща за галерия, защото носи същата културна стойност като складовете „близнаци“. Затова се предвижда „топла“ връзка, свързваща двете сгради над нивото на улицата, тъй като в момента там има връзка, чрез която се е транспортирал тютюн между сградите.

Като част от културния център е и идеята за реализиране на сграда в зелена среда на мястото на разрушения склад на ул. „Д-р Г. М. Димитров“, функционираща като открито и закрито кино, но и като зална сграда за изнасяне на представления, конференции и др.

Преобразуването на склада на ул. „И. Вазов“ и ул. „А. Велешки“ в луксозна жилищна сграда е обосновано с разположението и, и с характера на архитектурата и. Това е предпоставка за бъдещото развитие на сградите в непосредствена близост като такива.

Предлага се бившите складове на цигарена фабрика „Родопи“ да бъдат адаптирани за офис сграда – с възможности за разполагане на големи офиси, с добра и здравословна работна среда. Бившият стопански двор, заключен между сградите позволява реализирането на зелено пространство и подземен паркинг. Решението предлага трансформирането на тютюневия склад, намиращ се на северната страна между ул. Д-р Г. М. Димитров“ и ул. „К. Христов“ в място за споделено работно пространство – един съвременен начин за третиране на работното пространство за хора, които не работят в офис. Решението е подкрепено с това, че се намира в непосредствена близост с предложената офис сграда от срещната страна на улицата. Намиращия се на пресечката на ул. „Одрин“ и ул. „Цанко Дюстабанов“ склад е по-малък от другите тютюневи складове. За него също се трансформират в офис сграда.

Складът на западната страна на пресечката на бул. „Хр. Ботев“ и ул. „А. Велешки“ се предвижда като търговска сграда, с възможност за надстрояване със стъклен обем, който да подчертава характера на старата сграда, но и да напомня за съвременната намеса. Сградата се намира на изключително комуникативно място в града, достъпно и пеша и с автомобил, там в момента се намират и няколко търговски обекта.

Бизнес концепция: Важно е да се разгледа социалния и икономически контекст на град Пловдив. Градът винаги е бил една от културните столици на България, а в последните няколко години продължава да се развива културно и икономически, което заедно с избора му за Европейска столица на културата през 2019 увеличава притока на туристи. Бизнес плана, на който се базира решението, цели да постигне многофункционалност на Тютюневия град, като придаде целесъобразни и актуални функции на сградите, които да ги направят икономически изгодни. Включени са както сгради с офисни и търговски, така и с изложбени функции. От тях първите са по-печеливши, а икономическата изгодност на вторите зависи основно от посещаемостта и актуалността им. Затова решението цели да „оживи“ зоната през различните части на деня и там да има различни групи хора – работещи, живеещи, посетители и туристи и по този начин ще я стимулира икономически.

В предложението са включени жилищни сгради за временно и за постоянно пребиваване. Решението за хотел и за луксозна жилищна сграда не е случайно – те имат голяма възвръщаемост на инвестицията.

Важно за икономическото функциониране на Тютюневия град е кохезията при развитието на сградите. Затова се предлага обновяване на три основни етапа - първи етап - развитие по ул. „И. Вазов“, една от основните пешеходни артерии в града. Втори етап – по бул. „Хр. Ботев“, който дава силно впечатление за Тютюневия град за голяма част от хората, които преминават през Пловдив или пътуват с частен и обществен транспорт. Трети етап – развитие на вътрешността на Тютюневия град.

Разделянето на етапи позволява целесъобразно изпълнение на сградите и развитие на зоната. Първият етап ще подобри икономическото и социалното състояние на Тютюневия град, ще създаде предпоставки за развитие на малкия и средни бизнес. Вторият етап ще развие търговията, а третият етап ще спомогне развитието на средния и големия бизнес и ще „оживи“ Тютюневия град с висококвалифицирани работници, които се интересуват от култура и нововъведения.

Чрез обновяването на Тютюневия град като многофункционална зона може да бъде постигнато неговото бъдещо развитие и съхраняване.