

## Мастърплан Тютюнев град

В настоящия момент Тютюневият Град има нужда най-вече от подробен Мастърплан. Чрез този подход могат да се установят възможностите, границите и целите на предстоящото развитие и да се предостави съгласувана, благонадеждна и ясна информация на участниците в това развитие. Подробният Мастърплан съчетава запазването и по-нататъшното доизграждане на идентичността на ограничен градски район с улесняването на частните инициативи и разработването на общата инфраструктура, от която се нуждаят частичните проекти. Един Мастърплан включва проучване на всички съществени градоустройствени и административни аспекти, като пространствени граници, функции, опазване на наследството, озеленяване, инфраструктура. Идентичността бива установена и гарантирана чрез напътствия за бъдещите архитектурни проекти, най-често височина, съотношение на пробиви и солидна фасада, понякога материали или изисквания към облика на приземния етаж. Определят се само важните изисквания, а останалите са отворени (в рамките на съществуващото законодателство). Мастърпланът синтезира и (разнородни) юридически изисквания в един подробен, но лесен за употреба документ.

## ИДЕНТИЧНОСТ

Забележителното присъствие на Тютюневите складове определя идентичността на района.

Разпознаваемостта на Тютюневия Град е добро начало, но за привлекателна среда за културен живот и прекарване на свободното време се изисква и създаването на възможности за приятно пребиваване.

Наред с реновацията на паметниците на културата, която изисква значително време, средства и съгласуване, Мастърпланът Тютюнев Град предлага бързата и лесна мярка на цялостно преустройство на уличното пространство с характерна настилка, различна от заобикалящата градска среда. Същевременно ще бъдат попълнени празнините в озеленяването, както и в регулацията на паркирането. Най-същественото естетическо изискване към новата настилка и улични мебели е да допълнят индустриалния характер.

В по-дългосрочен план Мастърпланът предвижда прецизиране на мярката “охранителна зона” на паметниците на културата. Там, където запазването на околното застрояване е най-добрият фон за експониране на значимото наследство, въпросната околност също трябва да получи необходимото внимание. Там, където друг тип градско обкръжение ще подкрепи излъчването на реставрираните Тютюневи складове, Мастърпланът ще определи възможностите за преустройство до желанния резултат.

## Импулс за иновация

Индустриалното наследство получава нарастващо внимание не само заради естетическите си качества, но и защото предлага вдъхновение. Автентичното индустриално излъчване е желана среда за разнообразни дейности. Несъмнено, голяма част от тютюневите складове ще се насочат към индустрията на свободното време.

Наред с това, за развитието на Тютюневия Град ще бъде благоприятно да се намери място за малки или начинаещи бизнеси, предимно тези с употреба на нови технологии. Предоставянето на гъвкави (в пространството и времето) възможности за офиси, заседателни зали и работилници може да даде голям импулс на нов тип предприятия.

Централната роля на Тютюневия Град в програмата на Европейската Столица на Културата също е инкубатор на нови инициативи в областта на културата. Временното използване на незаетите пространства ще даде на част от тях шанса да останат като постоянни в Тютюневия град, а някои ще продължат в други части на града.

Тютюневият град е разположен в близост до Централна гара, която е в процес на обновяване, заедно с железопътната инфраструктура. Мастърпланът ще трябва да обърне внимание и на ролята на Тютюневия град в облика на бул. Хр. Ботев.

### Качество на обитаване

В сравнение с други райони в Пловдив Тютюневият Град има по-малко зеленина и обществено пространство, вероятно точно поради индустриалното минало. Мастърпланът изследва възможностите за подобряване на озеленяването и създаването на възможности за ежедневна рекреация. Едно от неизползваните пространства е това, директно над Автогара Юг. Една обширна градинска тераса с обилно озеленяване по целия периметър на автогарата (използващо отработените газове) може да предостави липсващата квартална градинка. Свързването с пешеходния тротоар на Бетонния мост значително ще подобри връзката му с града.

### ФИНАНСИРАНЕ и проектна организация

Тютюневият Град включва няколко вида проекта от гледна точка на начина на инвестиране:

1. Надхвърлящи парцелните граници проекти, най-често отговорност на общината и на създадени за целта комитети. Такъв проект е организацията на културните събития във връзка с Европейската Столица на Културата през 2019. Средствата могат да произтичат от различни източници, но за оползотворяването им са отговорни градските власти и упълномощените от тях. Предложеният тук план за цялостно обновяване на уличното пространство изисква ръководна роля на общината. Част от средствата могат да бъдат от бюджета за ревитализация на Тютюневия Град по програмата на ЕСК2019. Самият Мастърплан Тютюнев Град е такъв проект.
2. Реновиране и експлоатация на Тютюневите складове. Местоположението в града и привлекателния вид на бившите фабрики са положителни показатели за стойността на недвижимата собственост. Спънки в реализирането могат да бъдат началната инвестиция и несигурността по отношение на възможностите за преустройство. Евентуални проблеми с началната инвестиция могат да бъдат облекчени с фазиране на преустройството, не само чрез разделянето на строителните обеми, но и чрез последователни нива в амбицията на експлоатацията. Тютюневият Град е подходящо място за експеримент с отпускане на целенасочени заеми за реновация на недвижимо културно наследство, който в дългосрочен план да повлияе практиката и на други места. Въпросът с несигурността може да бъде разрешен в рамките на Мастърплана, с ясно определяне на възможностите за разширяване, надстрояване, промяна или отсъствието на такива. Това ще даде надеждна информация на потенциални инвеститори и намали загубата на време с разработването на нереалистични бизнеспланове. Допреди двацетина години навсякъде в Европа се твърдеше, че инвестирането в стари сгради е нерентабилно, докато множество успешни проекти доказаха обратното.
3. За осъществяването на Дизайн Пазара във вътрешния двор на частен парцел е логично да се проучат възможностите за партньорство между обществени и частни инвеститори. Подкрепата на Европейската Културна Столица е решаваща за бързата реализация. ЕСК2019 ще получи забележително пространство за своите дейности. Заобикалящата фабрика ще получи мощен импулс за развитието на всякакви дейности свързани с икономиката на свободното време.
4. Жилищни сгради, по принцип частна инициатива и инвестиция. Мастърпланът Тютюнев Град може да изиграе съществена роля в определянето на възможностите за интензификация на застрояването на жилищните парцели и развиването на други дейности на приземните етажи.

### ПЛАНИРАНЕ

1. Мастърпланът може да бъде разработен и съгласуван за няколко месеца, последвани от период за одобрение и влизане в сила.
5. Сроктът на Европейската Столица на културата е ясно определен. В оставащото време трябва да бъдат планирани интервенциите, отнасящи се до общия облик на Тютюневия град, централно пространство за събитията през 2019 и възможните временни пространства за съпътстващи програми и обслужване.
6. Дългосрочно развитие. Времето, необходимо за устойчива ревитализация на Тютюневия Град ще надхвърли периода на ЕСК2019. Целта на един Мастърплан е преди всичко да формулира ясно желания резултат в бъдеще и да насочи разнородни усилия в обща посока. Нерядко реализацията на един Мастърплан изисква десетилетия.