



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
РЕГИОНАЛНА КОЛЕГИЯ ПЛОВДИВ



СЪЮЗ НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
ДРУЖЕСТВО ПЛОВДИВ

СТАНОВИЩЕ

на КАБ регионална колегия Пловдив и САБ дружество Пловдив

относно проведения архитектурен конкурс

„Тютюневия град – идентичност, обновяване, приобщаване, спасяване”

Камарата на архитектите в гр. Пловдив в рамките на Архитектурен форум Пловдив 2016 организира архитектурен конкурс „Тютюневия град – идентичност, обновяване, приобщаване, спасяване”. Тази тема беше определена, отчитайки недостатъчното оценяване и съответно неоползотворяване на ценното ни индустриално културно наследство в зоната около Централна ж.п. гара и Автогара Юг, както и пренебрегването на ул. Иван Вазов като логично продължение на пешеходната ос север-юг от река Марица по ул. Райко Даскалов и Княз Александър в посока Централна ж.п. гара. Основна цел беше на база на очакваните професионални предложения в конкурсните идеи, да се изведат насоки и направления, които да бъдат предоставени по подходяща форма на община Пловдив. Този конкурс се надяваме да допринесе и за реализацията на проекта „Тютюневият град“ в платформата „Трансформиране“, на фондация „Пловдив 2019”

Настъпилите агресивни намеси с разрушаването на тютюневия склад на ул. Одрин №8 и опожаряването на четирите склада, включващи едни от най-емблематичните сгради в града, предизвикали недоволството на гражданското общество, показаха необходимостта да се вземат незабавни мерки за тази специфична централна част от града ни, като потвърдиха целесъобразността и актуалността на конкурсната тема, избрана от КАБ-РК Пловдив

Конкурсът се проведе от 25 юли до 25 септември 2016 г. като журито отличи за награждаване три проекта от представените 18. Всички проекти бяха изложени на пешеходната зона /ул. Станислав Доспевски/, за да се запознаят гражданите с тях. Цялата информация по конкурса и резултатите от него могат да се видят на сайта tutun.kab-plovdiv.com

Като цяло всички автори изразяват убедеността си в културния потенциал както на целия Тютюнев град, така и на отделните тютюневи складове, а също и в необходимостта да бъде постигнат баланс между публични и частни интереси за оживяване на зоната и превръщането ѝ в организирано и приветливо градско пространство. В проектите са предложени различни варианти за постигане на тези цели.

Самата територия, обект на конкурса има строго специфичен характер и устройствена проблематика.

- по отношение на начина на трайно ползване тя е извънредно разнообразна, с редица нефункциониращи сгради, с доминиращи малкоетажни жилищни квартали (също затворени структури!) и дори с автогара, която е също затворена структура;

- по отношение на собствеността доминира частната собственост, т.е. общината няма с какъв апорт да участва в едно публично частно партньорство, освен с публичната инфраструктура;
- по отношение на недвижимото културно наследство, в територията има само десет декларирани обекта, потопени в една функционално разнородна и стилистично многообразна, дори анонимна среда.
- По отношение на комуникационната обвързаност с другите градски територии, тя е в определена степен ограничана, изолирана от прилежащия булевард Христо Ботев, с недооценка и подценяване на пешеходството, не обезпечена с условия за паркиране, каквито биха могли да се осигурят при едно бъдещо развитие на устройствените планове. При условие, че в бъдещите градоустройствени разработки ще се зложат пешеходни зони на територията на Тютюневия град /или улици-споделени пространства/ ще е необходимо ново комуникационно решение и организация на движението в зоната.

Доказано възможно решение е чрез бизнес подход, заложен в **интегрираното планиране**. Наличието на **Интегриран план за градско възстановяване и развитие /ИПГВР/** е условие за усвояване на финансови ресурси от структурните фондове на ЕС по предназначение, във връзка с изпълнението на набеязаните в стратегическата част на плана конкретни проекти. Той дава възможност за привличане на частни капитали в приоритетни за града проекти и изграждане на публично-частни партньорства.

Това е план за действие, който определя с какви средства, в какви направления, при какви функции биха се постигнали дефинираните цели. Финансирането идва от различни източници, но се управлява от едно юридическо лице под контрола на публичния сектор

В Пловдив има вече разработен **Интегриран план за градско възстановяване и развитие**, в който е включена зоната около Централна гара, но не влиза контактната територия на тютюневите складове. Предлагаме Община Пловдив

- **да предложи на Общинския съвет изменение на Интегрирания план с разширяването на зоната за въздействие около Централна гара и включването към нея на територията на тютюневите складове**
- **да се проведе конкурс за Задание за изменение на Интегрирания план с акцент върху частта му устройствено планиране**
- **да се възложи изменението на Интегрирания план по одобреното задание.**
- **да се изпълни следващата фаза на устройствено планиране - Работен устройствен план** в изпълнение на изискванията на чл.113, ал.6 от ЗУТ, с обхват цялата територия на Тютюневия град за пълно изясняване и определяне на силуетните решения по вътрешните улични пространства.
- **брандиране на Тютюневия град** - популяризиране чрез всички видове реклама и рекламни послания за постигане на целите, за привличане на инвестиции и превръщането на квартала в разпознаваема марка. Да се създаде Информационен център с макет на територията, архитектурни проекти, проучвания, идеи и други подобни материали. Осъществяване на диалог , публично планиране и популяризиране на проекта
- **Община Пловдив да поеме ръководна роля в провеждане на подходящи градски политики**, балансирано удовлетворяващи както обществения, така и

частния интерес. Цялостна стратегия за тютюневия град, която да се реализира с конкретни бизнес идеи в партньорство между публичните власти и бизнеса.

- Изработване на Програма за етапна реализация до 2019 год. с акцент оформяне на публичните пространства и възможности за временни изяви и мероприятия на частни обекти, свързани с инициативи на Фондация „Пловдив 2019“

Във всички проекти от конкурса има ценни и оригинални идеи по отношение на функциите, които могат да намерят място в новото планиране на зоната. Заслужават особено внимание следните предложения:

- Използване на временни функции с цел привличане на публика и стартиране на бизнес инициативи при етапно финансиране и привличане на спонтанни инвестиционни потоци. Предоставянето на гъвкави (в пространството и времето) възможности за офиси, заседателни зали и работилници, което може да даде голям импулс на нов тип предприятия.
- Разнообразен микс на предлаганите функции /с предложени примерни архитектурни решения/, който ще доведе до икономическа и социална устойчивост на комплекса. Добрият микс между обитаване и обществени услуги би създал гаранции за 24 часово оживление в квартала. Установяването на различни групи хора – работещи, живеещи, посетители и туристи - ще стимулира икономически.

Места за култура, изкуство и нови технологии, луксозни жилищни сгради с лофт жилища, пространства за индустрията на свободното време, подземен паркинг, място за споделено работно пространство, медиатека, музей за историята на Пловдив, музей за тютюна, музей на книгата, офис сгради, сградата на операта

- Етажите на различните сгради да бъдат тематично идентични и да се обвържат с пешеходни връзки на различни нива, комбинацията от пешеходни зони и използвани озеленени покриви
- Обособяване на публични озеленени вътрешни пространства. Цялостно преустройство на уличното пространство с приоритет на пешеходството с характерна настилка, различна от заобикалящата градска среда, допълващи индустриалния характер на зоната. Регенерация на малки обществени пространства посредством създаване на пешеходни подходи до вътрешните дворове на кварталите. Адаптиране на малките обществени пространства, затворени от големите сгради.

По време на конкурса се проведе лектория, на която експерт-икономист Димитър Лулчев посочи, че обществото следва да поеме своята тежест във финансирането на средствата за разходите, превишаващи обичайните такива, именно поради обстоятелството, че сградите са паметници на културата. Съхраняването на националното културно наследство, което означава запазване на тяхната автентичност е обществена и общодържавна грижа. Той направи своя анализ и предложения за:

- Осигуряване средства от държавния бюджет за собствениците на сгради /НКЦ/- чрез пряко финансиране или чрез делегирани дейности към общините.
- Разработване на методология какъв размер от разходите следва бъде компенсиран, както и да се предотвратят евентуални злоупотреби – така например възприетата технология по изпълнение на европейските програми е един чудесен и работещ пример: разработване на проекти, кандидатстване,

одобряване на база ясни критерии, изпълнение, възстановяване на одобрената част от разходите, последващ контрол във връзка с изпълнение на целите, за които са отпуснати средствата, ведно с ограничения за последващо разпореждане /препродажба/

- Осигуряване на равнопоставеност при кандидатстването за получаване на финансиране между собствениците на сгради частна собственост, общини и държава .
- Регламентиран периодичен мониторинг от страна на държава и общини с работещ и разписан във времето механизъм за въздействие при констатиране на настъпили увреждания.
- Собствениците на такива имоти да регистрират сдружение с идеална цел, за да могат легитимно чрез свои представители, да изразяват своите интереси

КАБ РК Пловдив и САБ дружество Пловдив се присъединява категорично към становището на журито на конкурса, че първите и най-спешни мерки са незабавно укрепване и запазване на автентичната поразена структура на петте тютюневи склада, преди да е настъпила зимата. В противен случай те ще бъдат обречени на пълно унищожение, което би обезсмислило всички досегашни усилия за тяхното спасяване, както и настоящия конкурс.

С уважение:

Арх. Петко Костадинов
Председател на КАБ РК Пловдив

Арх. Илко Николов
Председател на САБ дружество Пловдив