

# IZDELAVA VARIANTNE REŠITVE V SKLOPU URBANISTIČNO ARHITEKTURNE DELAVNICE EUP BB-8

BOHINJSKA BISTICA – pod železniško postajo – območje nekdanjega Gp Bohinj)

Naročnik  
Občina Bohinj  
Triglavska cesta 35  
4264 Bohinjska Bistrica

Izdelovalec  
AU arhitekti d.o.o.  
Komenskega 3  
2000 Maribor

Datum december 2018

PREUREJANJE EUR BB - 8

Predmet urbanistično arhitekturne delavnice je idejna zasnova prestrukturiranja urbano degradiranega območja industrijske cone (parcele z objekti nekdanjega GP Bohinja) v velikosti približno 5.800 m<sup>2</sup>. Občinski prostorski načrt Občine Bohinj (Uradni vestnik Občine Bohinj) predvideva preurejanje območja za proizvodnjo v območje centralnih dejavnosti z bivanjem.

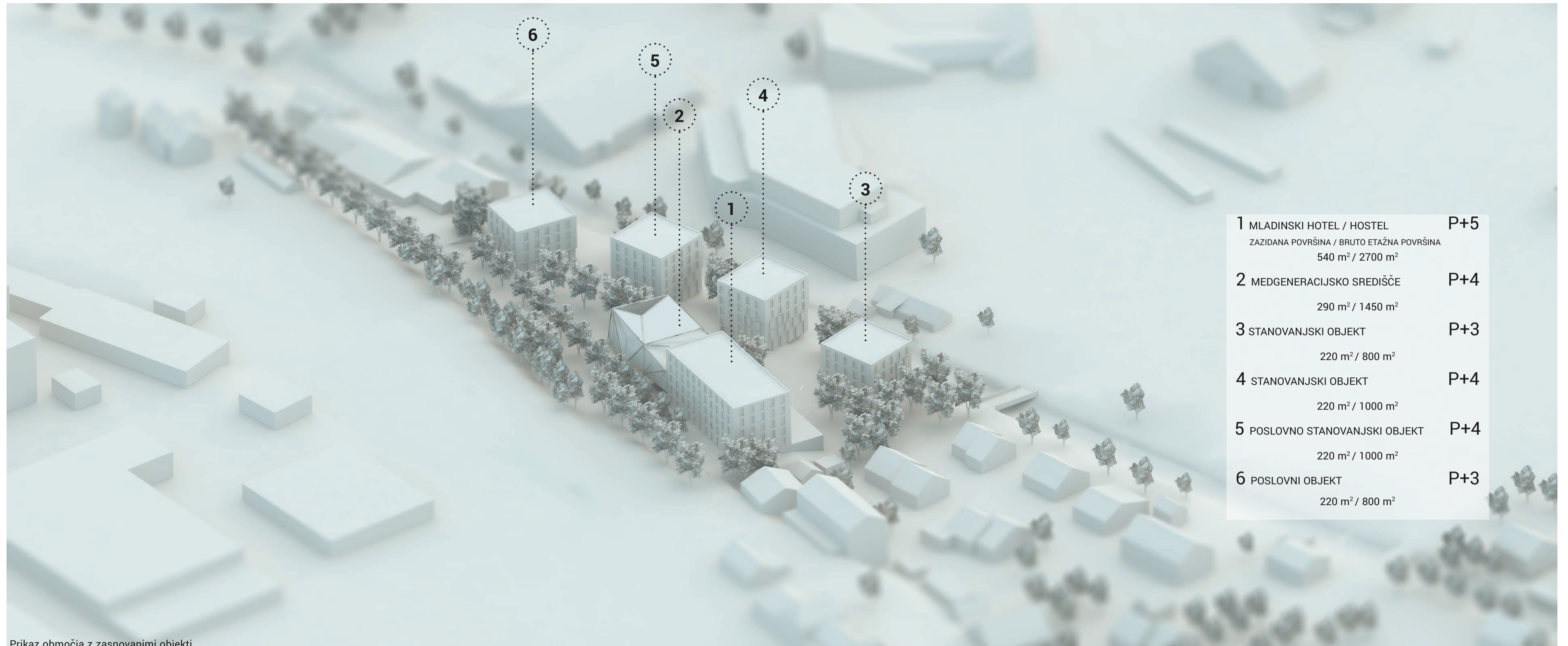
Preurejanje degradiranih območij (rjave cone) je usmerjeno v izboljšanje kakovosti bivalnega okolja, s ciljem vzpostavljanja kvalitetnega omrežja javnih odprtih površin (zviševanja deleža grajenega javnega dobra, zvišanje ravni opremljenosti z GJI). Eden od ključnih ciljev preurejanja rjavih con je vzpostavljanje identitete naselja, ki jo zagotavlja ohranjanje stavbne dediščine (prenova, integracija novih funkcij v obstoječe grajeno tkivo), formiranje funkcionalnega omrežja javnih odprtih površin in zviševanje heterogenost stavbne tipologije ter rabe prostora.

Širša izhodišča:

Glede na strateška izhodišča OPN je razvoj naselja Bohinjska Bistrica usmerjen v osredičanje naselja na potezi vzdolž Triglavske ceste vse do železniške postaje s ciljem zviševanja prepoznavnosti naselja. Proces osredičanja vzpodbuja izkoriščanje notranjih prostorskih rezerv naselja s prenovo slabše razvitih in degradiranih območij. S procesom osredičanja se na širšem območju delavnice prednostno jačajo javne dejavnosti (oskrbne, družbene, storitvene) v kombinaciji z razvojem javnih odprtih površin ter zviševanjem deleža stanovanj.

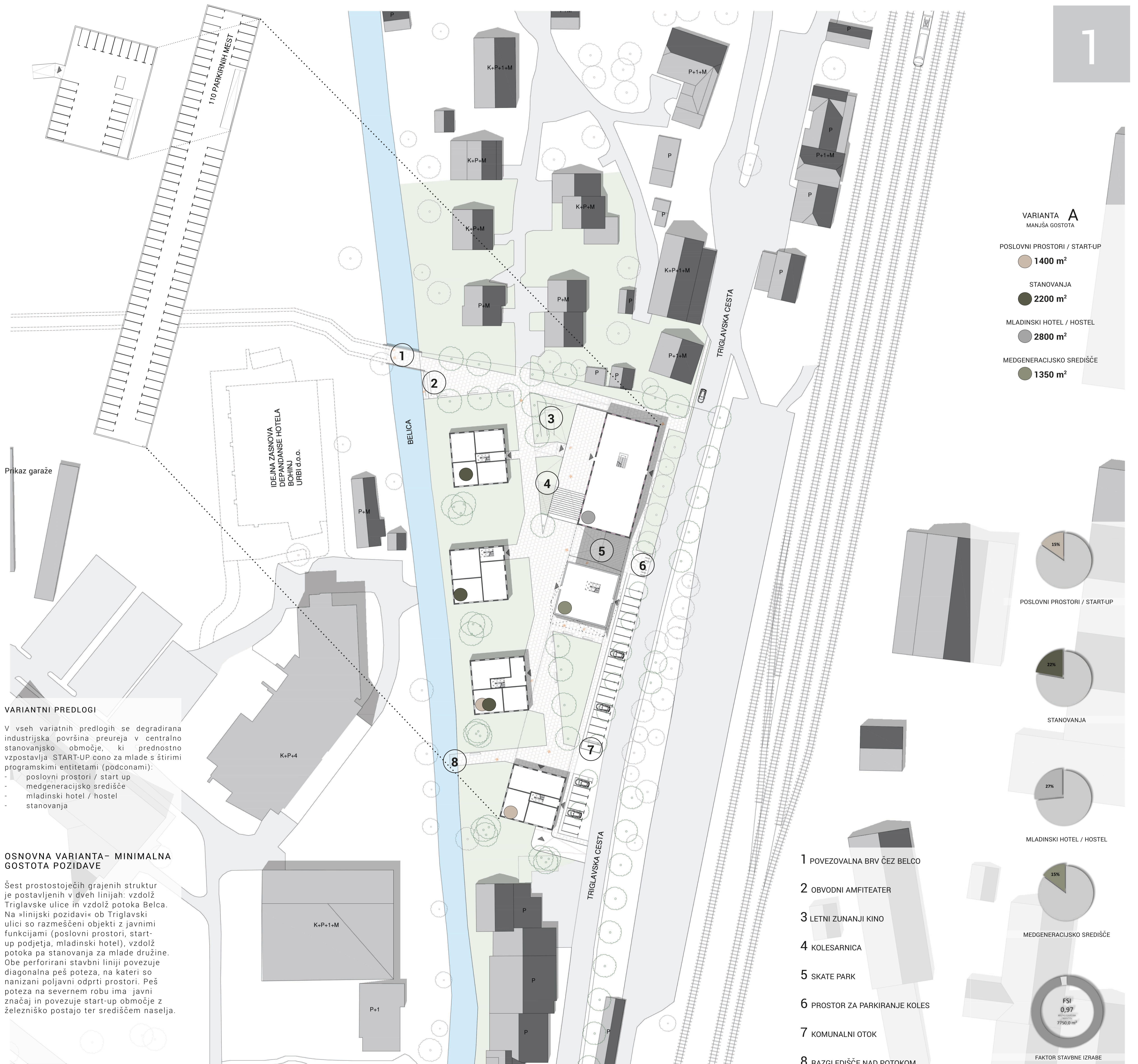
Ožja izhodišča preurejanja območja BB - 8

Osredičanje naselja je usmerjeno v programsko oživiljanje »odmrlih« območij in objektov. Nekdanje območje GP Bohinj, ki je v občinski lasti ima zaradi lege na robu naselja (ob železniški progi) ter topografskih danosti pomembno vlogo za nadaljni urbani razvoj. Glede na ustvarjene danosti (morfologija naselja, stavbna tipologija, raba prostora) je smiselno območje preurediti tako, da bo preko njega mogoče povezati središče naselja z železniško postajo (s peš in kolesarsko potjo).



Prikaz območja z zasnovanimi objekti

ŠTEVILNA OZNAČBA	NAZIV OBJEKTA	ETAZNOST
1	MLADINSKI HOTEL / HOSTEL	P+5
ZAZIDANA POVRŠINA / BRUTO ETAŽNA POVRŠINA		
		540 m <sup>2</sup> / 2700 m <sup>2</sup>
2	MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE	P+4
		290 m <sup>2</sup> / 1450 m <sup>2</sup>
3	STANOVANJSKI OBJEKT	P+3
		220 m <sup>2</sup> / 800 m <sup>2</sup>
4	STANOVANJSKI OBJEKT	P+4
		220 m <sup>2</sup> / 1000 m <sup>2</sup>
5	POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT	P+4
		220 m <sup>2</sup> / 1000 m <sup>2</sup>
6	POSLOVNI OBJEKT	P+3
		220 m <sup>2</sup> / 800 m <sup>2</sup>



Prikaz garaže

## VARIANTNI PREDLOGI

V vseh variatnih predlogih se degradirana industrijska površina preureja v centralno stanovanjsko območje, ki prednostno vzpostavlja START-UP cono za mlade s štirimi programskimi entitetami (podconami):

- poslovni prostori / start up
- medgeneracijsko središče
- mladinski hotel / hostel
- stanovanja

## OSNOVNA VARIANTA- MINIMALNA GOSTOTA POZIDAVE

Šest prostostoječih grajenih struktur je postavljenih v dveh linijah: vzdolž Triglavske ulice in vzdolž potoka Belca. Na »linijski pozidavi« ob Triglavski ulici so razmeščeni objekti z javnimi funkcijami (poslovni prostori, start-up podjetja, mladinski hotel), vzdolž potoka pa stanovanja za mlade družine. Obe perforirani stavbni liniji povezuje diagonalna peš poteza, na kateri so nanizani poljavni odprti prostori. Peš poteza na severnem robu ima javni značaj in povezuje start-up območje z železniško postajo ter središčem naselja.

Situacija VARIANTA A 1:500

1

## VARIANTA A MANJŠA GOSTOTA

POSLOVNI PROSTORI / START-UP

1400 m<sup>2</sup>

STANOVANJA

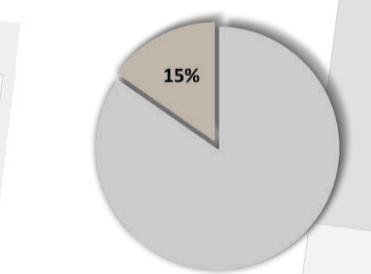
2200 m<sup>2</sup>

MLADINSKI HOTEL / HOSTEL

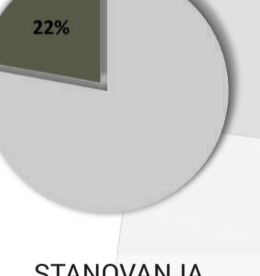
2800 m<sup>2</sup>

MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE

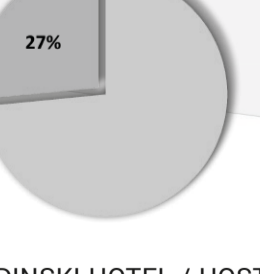
1350 m<sup>2</sup>



POSLOVNI PROSTORI / START-UP



STANOVANJA



MLADINSKI HOTEL / HOSTEL



MEDGENERACIJSKO SREDIŠČE



FAKTOR STAVBNE IZRABE

1 POVEZOVALNA BRV ČEZ BELCO

2 OBVODNI AMFITEATER

3 LETNI ZUNANJI KINO

4 KOLESARNICA

5 SKATE PARK

6 PROSTOR ZA PARKIRANJE KOLES

7 KOMUNALNI OTOK

8 RAZGLEDIŠČE NAD POTOKOM



# IZDELAVA VARIANTNE REŠITVE V SKLOPU URBANISTIČNO ARHITEKTURNE DELAVNICE EUP BB-8

BOHINJSKA BISTICA – pod železniško postajo – območje nekdanjega Gp Bohinj)

Naročnik  
Občina Bohinj  
Triglavska cesta 35  
4264 Bohinjska Bistrica

Izdelovalec  
AU arhitekti d.o.o.  
Komenskega 3  
2000 Maribor

Datum december 2018

NACRTOVANO PREUREJANJE EUR 88 v START-UP OBMOČJA ZA MLADE

Glede na socialno strukturo naselja, politiko razvoja naselja, ustvarjene danosti (stanje obstoječih objektov) in predvideno novo rabo prostora je smiselno porušiti vse del objekte in zgraditi nove stavbe, s katerimi se ustvari ustrezna funkcionalna zasnova za delovanje start-up inkubatorja.

Predlog koncepta ponuja variantne gostote pozidave (od nizke, srednje, do visoke v razponu od 0,9 do 1,3 FSI). Prostorska zasnova se z naborom stavne tipologije (vila blok - prostostoječ ali linijsko strujen) v vseh variantah oblikovno in funkcionalno navezuje tako na ustvarjene kot naravne danosti in pri tem upošteva naslednje urbanotvorne potencialne lokacije:

- bližina železniške in avtobusne postaje (prometni terminal)
- severni rob: vzpostavljane javnega prehoda preko območja
- zahodni rob: navezovanje na območje linijskega parka vzdolž potoka Rodica in vzpostavljane ambienta (odprtega prostora, ki omogoča stik z vodnim svetom)
- vzhodni rob: vzpostavljane prostora ulice z javnim programom
- južni rob: navezovanje na obstoječe grajeno tkivo

Izbir stavne tipologije ponuja fleksibilnost rabe in arhitekturno načrtovanje, ki omogoča:

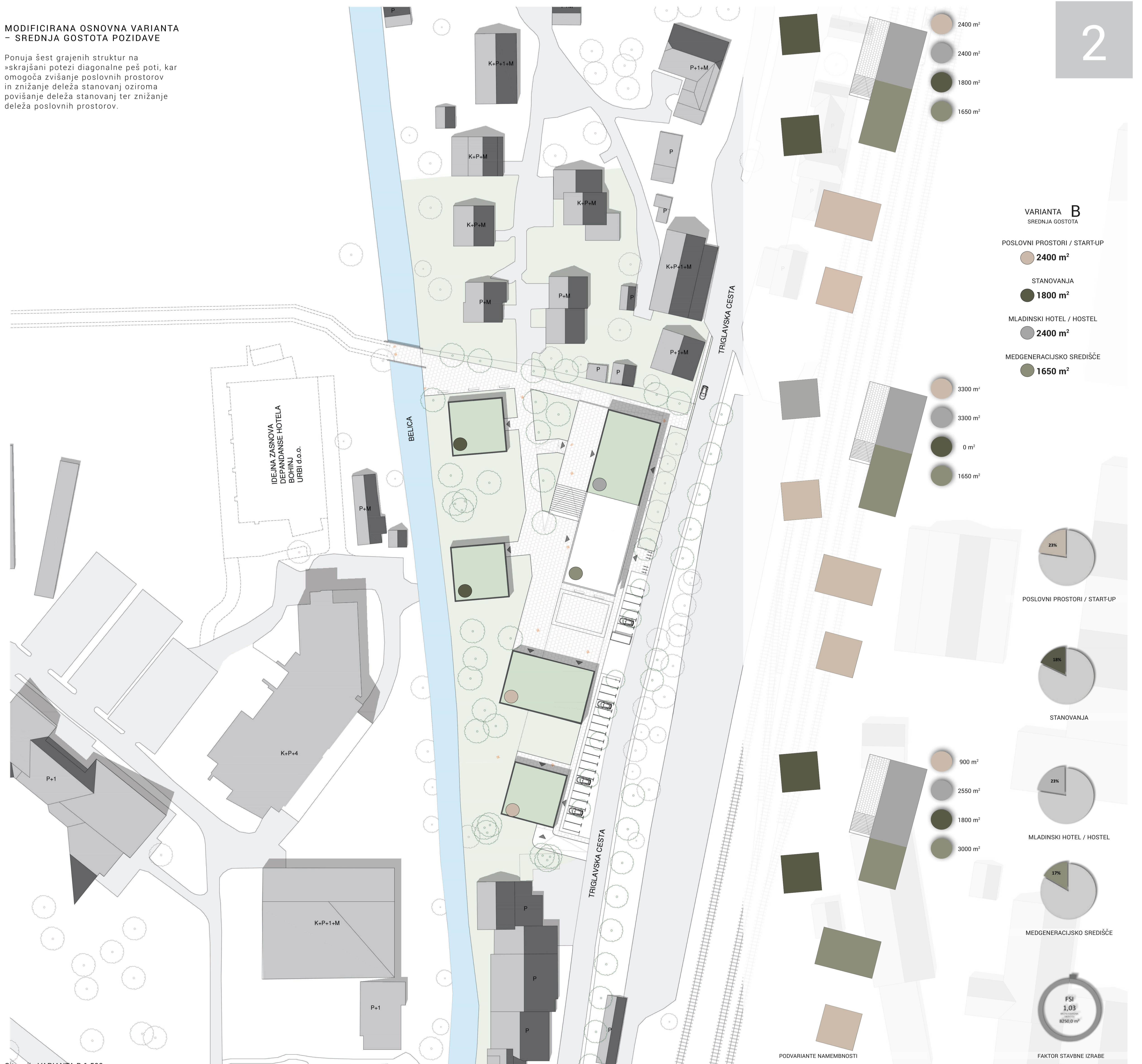
- fazno gradnjo
- vzpostavitev visokega deleža odprtega prostora (nepozidane parcele) ob visokem deležu zgrajenih stavbnih površin
- vzpostavljane identitete odprtega prostora s prepoznavnimi prostorskimi potezami (tangencialna in diagonalna peš pot) in poljavnimi površinami (trg, terase, ploščadi, travne površine)
- fleksibilnost uporabe vsake posamezne stavbne strukture (vile bloka) z možnostmi menjave rab in prilagajanja potrebam
- vzpostavitev grajenega roba naselja s perforirano pozidavo, ki nudi možnosti prilagajanje višin stavbnih volumnov obstoječemu grajenemu tkivu in ohranjanje ter izboljšuje poglede skozi območje (tako da obiskovalca vodi proti središču naselja)
- vzpostavitev perforirane linijske pozidave z drevoredom in parkirnimi mesti vzdolž Triglavске ulice ter dvema uvozoma v podzemno garažo, kar omogoča tudi ločeno delovanje garaže (glede na programe v parterju)
- višjo variabilnost prostorskega in programskega preurejanja območja (kar dokazujemo s tremi variantami)



Vzdolžni in prečni prerez - prikaz variante A

## MODIFICIRANA OSNOVNA VARIANTA – SREDNJA GOSTOTA POZIDAVE

Ponuja šest grajenih struktur na »skrajšani potezi diagonalne peš poti, kar omogoča zvišanje poslovnih prostorov in znižanje deleža stanovanj oziroma povišanje deleža stanovanj ter znižanje deleža poslovnih prostorov.



Situacija VARIANTA B 1:500



