

**353221**

# ZIELEŃ W CENTRUM, CENTRUM W ZIELENI

koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nowego centrum Hajnówki

Przedstawione koncepcje architektoniczne nie są twardymi propozycjami rozwiązań dla towarzyszących im funkcji. Wskazują lokalizację, gabaryty, właściwości funkcjonalne i sposób powiązania z otoczeniem - naturą.

Otwartość tych propozycji pozwala na różnorodne ich rozwiązanie, bez konieczności stworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznej kosztem spełnienia intensywnego programu funkcjonalnego środkami gminy oraz pozostawia przestrzeń dla rozwoju i adaptacji tych kubatur zależnie od potrzeb.

Prezentowane ilustracje, rysunki i schematy wskazują ogólny klimat i potencjał projektowanego centrum, ale każdy jego użytkownik ma możliwość ujrzenia w nich swojego scenariusza, jaki ma szansę zaistnieć dzięki połączeniu funkcji centrum z Parkiem Miejskim.

## Idea

Istniejący zasób usługowy i kulturowy Hajnówki jest rozproszony po całym terenie miasta.

W większości przypadków jest to sytuacja pożądana, gdyż takie rozproszenie generuje ruch i ma charakter miastotwórczy.

W Hajnówce dominuje jednak zabudowa jednorodzinna, a samo miasto ma strukturę liniową (usługi lokalizowane przy ulicy, dominująca forma transportu to transport indywidualny samochodem, sklepy wielkopowierzchniowe w centrum). Sprawia to, że brakuje w nim miejsc spotkań.

## Miejsca spotkań

Miejsca spotkań tworzą się w punktach styku obszarów o różnych funkcjach. Wielofunkcyjna Hajnówka ma potencjał na to, aby wyszczególnić z niej obszary, które mogą łączyć w sobie różne funkcje, ale mają określony charakter, pozwalający na odróżnienie ich od innych stref - strefy reprezentacyjne, rekreacyjne, usługowe, użyteczności publicznej.

Tam gdzie łączą się interesy różnych użytkowników - osób załatwiających sprawy w urzędzie, młodzieży zmierzającej na boisko, rodzin robiących zakupy czy wycieczek szkolnych w Muzeum - tam jest miejsce na ich codzienne spotkania.

## Nowe Centrum

Centrum Hajnówki to nie tylko nowe centrum, ale jego najbliższe otoczenie. W ramach tej koncepcji podjęto próbę wskazania miastotwórczego potencjału jego najbliższego sąsiedztwa - Parku Miejskiego oraz ul. 3-go Maja. Park Miejski może pełnić funkcje kulturowe, wraz ze zlokalizowanym w nim Amfiteatrem. Ulica 3-go Maja, będąca miejscem przychodni, szkół, urzędów i siedzib stowarzyszeń stanowi rozbudowane zaplecze dla potencjalnego nowego centrum Hajnówki. Te trzy przestrzenie razem mogą tworzyć sprzężony ze sobą układ stref o różnych wartościach reprezentacyjnych. Liniowy charakter miasta stanowi przeciwwagę dla skupiającego charakteru nowego centrum.

## Struktura

Nowo zdefiniowane centrum Hajnówki zawiera w sobie Park Miejski, nową przestrzeń publiczną w formie placu, a ograniczone jest ul. 3-go Maja, ul. Armii Krajowej, zielenią buforową od strony północnej oraz zielenią o charakterze rekreacyjnym od strony torów kolejowych.

Budowanie nowego centrum w oparciu o istniejące zasoby pozwala na zbudowanie w ich zakresie ciągów pieszych - pętli - rozpoczynających się w miejscu proponowanej rampy pieszo-rowerowej z kładki kolejowej i wiążących ważne obiekty.

### a) duża pętla

Duża pętla prowadząca przez park, Amfiteatr, komendę policji, Instytut Nauk Leśnych, nowe centrum.

### b) mała pętla I (reprezentacyjna)

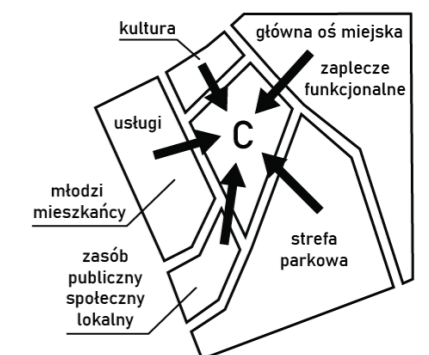
Pętla prowadząca przez nowe centrum, Amfiteatr i oczko wodne (proponowane rozszerzenie programu funkcjonalnego Parku Miejskiego).

### c) mała pętla II (rekreacyjna)

Pętla prowadząca przez tereny sportowe wzdłuż torów, tereny rekreacyjne pomiędzy nowym centrum, a istniejącą zabudową mieszkaniową (bule, ścieżka zdrowia, gra w szachy), nowe centrum.

Proponowana zabudowa stanowi rozszerzenie liniowej koncepcji miasta, jaka dominuje w Hajnówce, proponując rozróżnienie na trzy typy ulic:

- ulica handlowa - z usługami w parterze, ul. Białowieska i nowa ulica obsługująca plac miejski,
- ulica obsługująca nową zabudowę mieszkaniową,
- "piesza" ulica - trakt pomiędzy budynkami umożliwiający przejście zielenią z strefy buforowej zieleni po północnej stronie obszaru do Parku Miejskiego.



## Przyroda

Ogromnym zasobem istniejącego systemu zieleni miejskiej jest Park Miejski oraz zieleń ruderalna na terenach kolejowych oraz na terenach sąsiadujących z istniejącą zabudową mieszkaniową od strony północnej.

Proponowane ukształtowanie systemu zieleni zakłada maksymalne powiązanie Parku Miejskiego z nowymi proponowanymi zespołami zieleni (wykorzystującymi zasoby zieleni ruderalnej).

Łącznikami systemu są elementy punktowe i liniowe zieleni - o charakterze miejskim - aleje i szpalery drzew, wyspy, klomby i rabaty. Działają one na zasadzie "stepping stones" - umożliwiają np. migrację ptaków pomiędzy większymi zespołami zieleni czy schładzają temperaturę powietrza w ciepłe dni cieniem i masą ziemną.

Dzięki rozdrobnieniu zabudowy oraz zaprojektowanie strefy reprezentacyjnej nowego centrum w formie mniej zwartej, zieleń ma możliwość przenikania z Parku Miejskiego na nowo projektowany plac miejski.

Zaproponowane pętle funkcjonalne w dużej mierze opierają się na projektowanym układzie zieleni.

## Funkcja

Proponowane strefowanie funkcji ma charakter porządkujący centrum Hajnówki, czerpiący jednocześnie z dużego jej potencjału jakim są już rozbudowane strefy mieszkaniowo usługowe wzdłuż ulic ("mixed-use" małych miast).

Prezentowana koncepcja adaptuje ten kontekst dodając do niego perspektywę pieszego. wystrefowane funkcje, połączone przestrzenią centralną na ich styku zachęcają do tego, aby od jednego budynku użyteczności publicznej czy usługowego poruszać się na piechotę lub rowerem, pozostawiając samochód na zewnątrz układu.

### a) Centrum Produktu Lokalnego

W ramach lokalizacji nowych funkcji na terenie projektowanego centrum zaproponowano lokalizację zadaszania, mogącego skupić pod sobą zabudowę pawilonową, będącą siedzibą dla planowanych w przyszłości inwestycji. Centrum Produktu Lokalnego, sklep z pamiątkami czy lokalnymi przysmakami, mały punkt gastronomiczny mogą funkcjonować w wynajmowanych pawilonach oraz być uzupełnieniem przeniesionego targowiska miejskiego zlokalizowanego na placu.

### b) budynki użyteczności publicznej

W strefie reprezentacyjnej nowego centrum przewidziano możliwość lokalizacji nowego budynku o charakterze dominanty wysokościowej, widocznej zarówno z placu miejskiego jak i z terenów PKP i stanowiącej drogowskaz w tej przestrzeni. W przyszłości ten obiekt mógłby pełnić funkcję Urzędu Miejskiego lub domu kultury, lecz jego realizacja nie jest niezbędna do utworzenia projektowanej przestrzeni publicznej.

### c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa

Proponowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa o rozdrobnionym charakterze ma stanowić konkurencję dla wielkopowierzchniowych sklepów dzięki lokalizacji przy nowoprojektowanym targowisku i przestrzeni publicznej. Rozdrobniona struktura usług bardziej wpisuje się w istniejący zasób usługowy Hajnówki i sprzyja ruchowi pieszemu w obrębie zakresu opracowania.

### d) strefa rekreacji i sportu

Na terenach PKP zaplanowano park linearny z infrastrukturą sportową, taką jak skatepark, małe boiska, ścianki wspinaczkowe, boiska czy raketki. Dzięki lokalizacji przy torach kolejowych generowany hałas nie będzie przeszkadzał mieszkańcom w strefach mieszkaniowych, a młodzież może uzyskać część miasta "dla siebie".

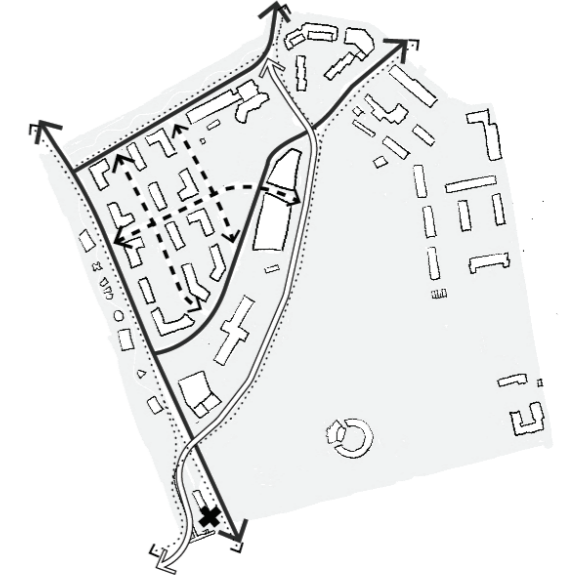
### e) strefa rekreacji nieuciążliwej

W północnej części obszaru opracowania zlokalizowano park linearny stanowiący bufor zieleni pomiędzy istniejącą, a planowaną zabudową oraz nowym centrum. Program tej przestrzeni przewiduje aktywności integrujące różne grupy wiekowe, ale także mające nieuciążliwą specyfikę (niegenerującą hałasu). Są to między innymi bule, stoliki do gry w szachy, ścieżka zdrowia czy stanowiska do kąpiei słonecznych.

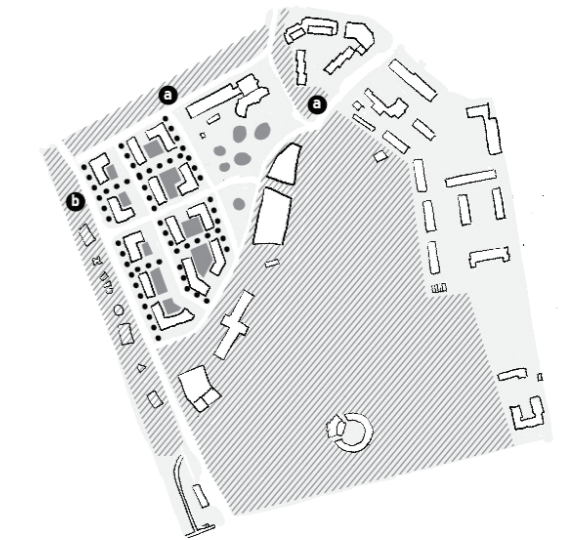
### f) zieleń buforowa przy blokach przy ul. Janki Kupaty i 3-go maja

Dzięki przeniesieniu targowiska na plac miejski przestrzeń pomiędzy placem, a zabudową mieszkaniową może zamienić się w pasaż, którego granicą może być wysokopienna zieleń buforowa, oddzielająca przestrzeń mieszkańców oraz ich miejsca postojowe od strefy publicznej.

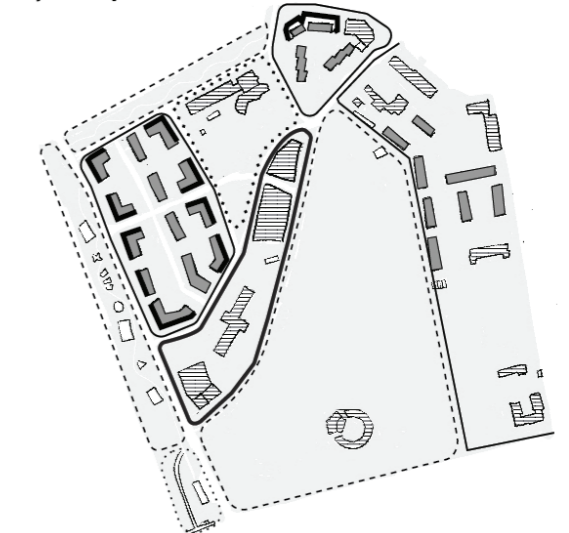
powiązania komunikacyjne



kształtowanie systemu zieleni miejskiej



strefy funkcjonalne



## Komunikacja

W ramach realizacji nowego centrum wykorzystano istniejące powiązania komunikacyjne (ul. Białowieska i ul. Jakuba Kołosa) i uzupełniono je o siatkę połączeń obsługującą proponowaną nową zabudowę mieszkaniową oraz plac miejski. Nowe połączenia działają na zasadach strefy zamieszkania, umożliwiając przejazd samochodów ale sprawiając, że pieszy jest w niej na pierwszym miejscu, co sprawia, że przestrzeń ta jest bezpieczniejsza dla dzieci.

Kluczowa dla powiązania nowego centrum z Parkiem miejskim jest rezygnacja z przelotowego charakteru ul. Parkowej i zamiana jej na deptak z traktem rowerowym. Taka zmiana jej rangi pozwoli na stworzenie z niej reprezentacyjnej, zadrzewionej alei będącej ekspozycją dla obiektów użyteczności publicznej.

## Etapowanie

Istniejący zasób gruntów należących do gminy nie pozwala na realizację prezentowanej koncepcji w całości w ramach jednego procesu inwestycyjnego, dlatego proces ten podzielono na etapy, ze zwróceniem szczególnej uwagi na to, aby przestrzenie publiczne mogły być zrealizowane na samym początku, a pozostałe strefy mogły być realizowane wraz ze zmieniającymi się możliwościami potrzebami miasta. Priorytetem miasta powinno być wykupywanie terenów leżących w strefach wyznaczonych jako reprezentacyjne, aby lokalizować te inwestycje w nowym centrum i tym samym podnosić jego rangę.

## Stan wyjściowy

Realizacja głównej części założenia zawiera się na terenach należących do gminy, poza działkami 1-1500/20-36 (garaże) i 1500/6 (kwaciarnia). Proces należałoby rozpocząć od ich wykupu, lub przesunięcia realizacji dróg technicznych na dalszy etap procesu inwestycyjnego. W ramach działalności Akademii Przyrody i powiązania się funkcjonalnie z otoczeniem, jej wiatę można przenieść do Parku Miejskiego.

## Etap I

Realizacja zadaszona mieszcząca różne funkcje - np. Centrum Produktu Lokalnego, mini-pawilon ekspozycyjny z małą gastronomią.  
Wydzielenie nowej ulicy przecinającej ul. Jakuba Kołosa.  
Wytworzenie placów:  
o funkcji reprezentacyjnej z wyspami zieleni pod Muzeum i Ośrodkiem Kultury Białoruskiej,  
o funkcji handlowej z miejscem na przeniesione targowisko,  
funkcji budującej tożsamość z pomnikiem Żubra Pompika.

Połączenie tych placów skutkuje ukształtowaniem przestrzeni publicznej w formie rozszerzającego się od ul. Białowieskiej pasażu, mającego swoją kulminację pod budynkiem Muzeum. Kształt placu pozwala na jego funkcjonowanie niezależnie do ogrodzenia Muzeum, a w przypadku jego demontażu pozwala na włączenie istniejących na jego terenie drzewi w projektowane na placu wyspy zieleni.

## Etap II

Zmiana funkcji terenów usługowych na tereny mieszkaniowo-usługowe.  
Lokalizacja usług w parterach budynków.  
Możliwość podzielenia działek na mniejsze, nie warunkujące funkcjonowania tej części nowego centrum od jednego inwestora.  
Realizacja nowych dróg obsługujących nową strefę mieszkaniową.

## Etap III - prezentowany

Realizacja infrastruktury obsługującej podróży PKP i PKS.  
Realizacja terenów rekreacyjnych wzdłuż ul. Białowieskiej, terenów zieleni buforowej od strony północnej nowego centrum i zmiana rangi ul. Parkowej z przelotowej na deptak z dopuszczonym ruchem.  
Integracja terenów zielonych wokół nowego centrum z Parkiem Miejskim.  
Wykup działki pod budowę budynku użyteczności publicznej na skrzyżowaniu ul. Parkowej i ul. Białowieskiej.

## Etap IV - opcjonalny

Rozbudowa Akademii Przyrody oraz wykupienie dodatkowych działek pod realizację inwestycji celu publicznego, np. łaźni z sauną na działce 1-498/3.

Wytworzenie reprezentacyjnego pasa instytucji publicznych wzdłuż pierzei Parku Miejskiego - założenie, w którym przestrzeń publiczna przenika się z zielenią poprzez zabudowę służącą wszystkim mieszkańcom.

## Zestawienie powierzchni całkowitej proponowanej zabudowy

zabudowa mieszkaniowa: 19385 m<sup>2</sup>

budynek użyteczności publicznej: 3838 m<sup>2</sup>

zabudowa pawilonowa: 898 m<sup>2</sup>

## Zestawienie powierzchni dla terenu opracowania

Powierzchnia całkowita terenu opracowania: 103 584,6 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy - nowa i istniejąca: 15 368,9 m<sup>2</sup>

Powierzchnia biologicznie czynna: 36 687,8 m<sup>2</sup>

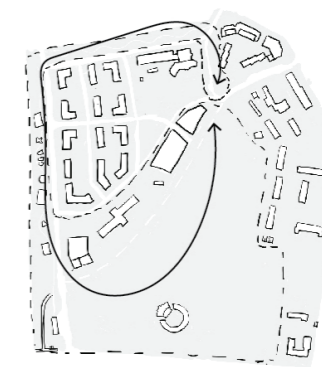
Powierzchnia utwardzona: 51 527,9 m<sup>2</sup>



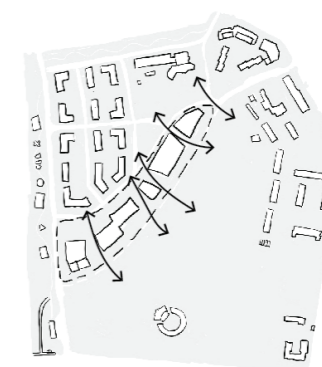
etap I



etap II



etap III - prezentowany



etap IV