

KONKURS NA KONCEPCJĘ URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNĄ NOWEGO CENTRUM HAJNÓWKI

- część opisowa pracy 106 131

I. IDEA	1
A. Oś kulturalna	1
B. Oś handlowa	1
II. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA	2
A. Przestrzeń publiczne	2
1. Kładka kultury	2
2. Targ/Plac kultury	2
3. Ogród botaniczny	2
4. Przestrzeń Muzeum i Ośrodka Kultury Białoruskiej	2
5. Przestrzeń sąsiedzka	2
6. Zastosowane materiały	2
B. Układ komunikacyjny	3
C. Zieleń i Woda	3
D. Zabudowa	3
1. Hotel i Spa	3
2. Zabudowa usługowa na terenach kolejowych	3
3. Zabudowa mieszkaniowo – usługowa	4
III. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	4
IV. MOŻLIWOŚCI REALIZACYJNE	4

I. IDEA

Założenia wstępne

Punktem wyjścia do opracowania koncepcji było zauważenie ogromnego potencjału kulturalnego Hajnówki. Miasto oferuje wiele sezonowych wydarzeń takich jak festiwal Wertep, Hajnowskie Spotkania Filmowe, Festiwal Pogranicza czy Jarmark Żubra, których lokalizacja jest rozproszona. Jako cel wyznaczyliśmy sobie zaproponowanie przestrzeni, która może ogniskować działania podejmowane w mieście. Miejsce to może łączyć mieszkańców i wspomagać działania interdyscyplinarne. w tworzenie centrum chcemy przede wszystkim zaangażować lokalne instytucje i stowarzyszenia, dając im przestrzeń i możliwość do wykorzystania swojego potencjału.

Chcemy, aby „puszczańska brama”, jak nazywana jest czasami Hajnówka, mogła zatrzymać turystów w swoich granicach dzięki zaciekawieniu ich przestrzenią, którą zobaczą jako pierwszą. Chcemy zaoferować im aktywności i przestrzenie, które mogą uzupełnić weekendowe wycieczki rowerowe czy dzień spędzony na przejażdżce leśną kolejką wąskotorową.

Równie ważnym aspektem, na który zwróciliśmy uwagę głównie dzięki bliskim nam osoby mieszkającym w okolicy, było postrzeganie przez nich Hajnówki jako centrum usługowo - handlowe dla większego obszaru. Uznaaliśmy, że wzbogacenie tej oferty i wytworzenie atrakcyjnego ciągu łączącego dworzec z istniejącymi obiektami handlowymi zwiększy atrakcyjność nowego centrum również dla obecnych użytkowników tej przestrzeni. w ramach tej osi zaproponowaliśmy również targowisko, które ciągle zmienia swoją lokalizację. Uważamy, że centralne położenie wpłynie korzystnie na jego funkcjonowanie.

Z wymienionych powyżej powodów główną ideą prezentowanego projektu jest zaproponowanie dwóch osi - kulturalnej i handlowej. Założenia te łączymy z dbałością o całość naturalnego ekosystemu oraz nową zabudową, która czerpie swoje formy z historii regionu.

A. Oś kulturalna

Punktem początkowym zaproponowanej osi jest Dworzec Kolejowy na którym mieści się Centralna Stacja Kultury. w jego pobliżu zlokalizowane są funkcjonujące przystanki kolejowe, jest to więc często obiekt, który turyści widzą jako pierwszy w mieście.

Kolejnym elementem osi jest kładka kultury, która z założenia pełni funkcje nie tylko komunikacyjne. Jej nowa lokalizacja znajduje się bliżej centrum i wprowadza użytkowników bezpośrednio w najatrakcyjniejszą przestrzeń miejską, czyli na główny, zadaszony plac. Zaproponowane zagospodarowanie umożliwia wykorzystywanie go w różnych porach dnia (targowisko, przestrzeń spotkań, wydarzenia kulturalne)

Po minięciu nowej Akademii Przyrody docieramy do dużej, zielonej przestrzeni rekreacyjnej, nazwaną ogrodem botanicznym. To miejsce rekreacji wśród wody i roślinności charakterystycznej dla Puszczy Białowieskiej.

Dalej przechodzimy w kierunku Muzeum i Ośrodka Kultury Białoruskiej. w tym miejscu możemy skorzystać z oferty instytucji i odbić od głównej osi w prawo. Aby włączyć ten ciąg w istniejącą strukturę proponujemy zlokalizowanie w Parku Miejskim zewnętrznej przestrzeni wystawienniczej. Prezentowane obiekty mogą zmieniać się wraz z wystawami czasowymi organizowanymi w muzeum.

Jeżeli zdecydujemy się jednak pozostać na głównej osi, możemy udać się w kierunku ulic Kosidłów i Wierobieja. Tam czeka na nas zabudowa o formach tradycyjnych dla regionu, a idąc dalej trafimy do Soboru Świętej Trójcy i Hajnowskiego Domu Kultury.

B. Oś handlowa

Przebieg drugiej osi – handlowej- jest podobny do osi kulturalnej, jednak kończy się w innej lokalizacji.

Z kładki schodzimy w przestrzeń zadaszonych placu, który prócz funkcji kulturalnych pełni również funkcję targową.

Pierzeja zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowana po lewej stronie, prowadzi nas swoimi usługowymi parterami aż do Muzeum i Ośrodka Kultury Białoruskiej. Usługi, które wcześniej funkcjonowały na tym terenie, mogą znaleźć się w nowych lokalizacjach. Ich właściciele (szczególnie małych sklepików) mogą skorzystać z ulg finansowych, które sprawiają że nowa lokalizacja jest dla nich osiągalna.

Skracamy w prawo za budynkiem muzeum i przechodzimy pomiędzy istniejącymi obiektami usługowymi zlokalizowanymi przy ulicy 3 maja i przez skwer z fontanną. Tą drogą docieramy do popularnych, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

II. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA

A. Przestrzenie publiczne

1. Kładka kultury

Obecna kładka piesza, znajdująca się na południe od dworca, nie spełnia współczesnych standardów dostępności. w związku z tym zaproponowaliśmy lokalizację nowej, uwzględniającej rampy i windy, po drugiej stronie budynku. Obiekt ten nie pełni jednak funkcji wyłącznie komunikacyjnej. Zaprojektowane poszerzenie z ławkami i zielenią zwiększają atrakcyjność przejścia. Jednocześnie jest to punkt widokowy na Nowe Centrum Hajnówki.

Inspiracją dla tego obiektu była kładka piesza zaprojektowana przez Inform Studio i Buro Happold w Providence, w Stanach Zjednoczonych (Providence River Pedestrian Bridge).

2. Targ/Plac kultury

Z kładki schodzimy w zadaszoną, wielofunkcyjną przestrzeń miejską, która została zaprojektowana w sposób zapewniający jej funkcjonowanie w różnych porach dnia. Zaproponowane zadaszenie umożliwia użytkowanie placu w każdej pogodzie. Jego obła, miękka forma kojarzy się z kapeluszami grzybów widzianymi od góry. Dach pokryty jest zielenią, został dodatkowo wyposażony w świetliki i oświetlenie.

Pierwszą funkcją placu jest targowisko. Pod zadaszeniem mieszczą się wielofunkcyjne meble miejsce, które w dniu handlowym mogą stanowić miejsce wystawiania towarów. Nie jest to jednak jedyna możliwość. w trakcie trwania festiwalu lub innych wydarzeń kulturalnych wystawki kupieckie mogą zmienić się w scenę i siedziska dla widowni. Mamy nadzieję, że staną się miejscem spotkań dla lokalnej społeczności.

Zaproponowane rozwiązania funkcjonalne zostały zainspirowane targiem w Błoniach autorstwa Studia Architektonicznego Aleksandry Wasilkowskiej. Obiekt ten zaprzecza tradycyjnym skojarzeniom z miejscem handlowym i jest estetyczną, funkcjonalną hybrydą miejską.

Nie bez znaczenia są instytucje sąsiadujące z placem. Nowa Akademia Przyrody i Hajnowskiego Centrum Produktu Lokalnego może brać udział w aktywizowaniu przestrzeni i wykorzystywać ją przedłużenie swoich sali. Jego południową pierzeję stanowi teren prywatny, na którym obecnie mieści się pawilon Stowarzyszenia Twórczego Studio Form Wzorniczych Hajnówka. w ramach koncepcji proponujemy lokalizację nowego budynku stowarzyszenia, który wytworzy dodatkową, fizyczną pierzeję. Sprzedaż produktów przez rzemieślników wnosi lokalny walor do tej przestrzeni.

Dodatkową funkcją placu jest przestrzeń oczekiwania na komunikację publiczną. Istniejący przy starej kładce przystanek został przeniesiony do nowej, wygodniejszej lokalizacji.

Po północnej stronie placu znajduje się nowa zabudowa mieszkaniowa z usługowym parterem. w ramach zagospodarowania placu proponujemy również kilka pawilonów usługowych, miejsca postojowe dla osób handlujących, parkingi rowerowe czy toaletę publiczną.

3. Ogród botaniczny

Przechodząc ścieżką pomiędzy Akademią Przyrody a nową pierzeją trafiamy do kolejnej przestrzeni publicznej, tym razem o zupełnie innym charakterze. Zielony skwer, nazwany przez nas ogrodem botanicznym łączy aspekty edukacyjne, miejskość i naturę. Odpowiada na potrzeby mieszkańców, którzy widzą nowe centrum jako uspokojoną, zieloną przestrzeń.

Główna ścieżka zaczyna więc się i meandrować pomiędzy zielenią. Jej krawędzie zawijają się o klomby, tworząc podniesione betonowe elementy służące jako skatepark. w ten sposób zastępujemy istniejące zagospodarowanie, zachowując tą istotną dla mieszkańców formę aktywności. Zgodnie z ideą łączymy go jednak z przestrzenią użytkowaną również do innych celów. Ławki po których można jeździć na

deskorolkach zostały zainspirowane łotewskim projektem biura 3deluxe architecture (V-Plaza Urban Development).

Na prawo od głównego ciągu mieszczą się zielone klomby porośnięte rodzimymi gatunkami. Przestrzeń ta znajduje się pod opieką Instytutu Nauk Leśnych i pełni funkcję edukacyjno – badawczą. Wyobrażamy sobie, że taki ogród może być interesującym miejscem do obserwacji zachowania gatunków występujących w Puszczy na terenach miejskich. Część przestrzeni przeznaczona jest na przestrzeń zabaw złożoną raczej ze skałek, różnego typu nawierzchni i dzikich łąk niż tradycyjnych urządzeń kojarzonych z placami zabaw. Formy zostały zainspirowane projektem The Opera Park biura Cobe.

Jedną z inspiracji był ogród botaniczny z drugiego końca świata (The Australian Garden / Taylor Cullity Lethlean + Paul Thompson / Australia), ale w naszym przypadku jest to zbiór lokalnych, podlaskich gatunków. Zainteresowało nas bogactwo przestrzeni, roślinności, materiałów i doświadczeń przewidzianych w projekcie. Uważamy, że mamy szansę osiągnąć podobny efekt dzięki zaangażowaniu lokalnych instytucji naukowych i badawczych.

W tej części Nowego Centrum lokalizujemy też oczka wodne pełniące funkcję ogrodów deszczowych zatrzymujących opad spływający z nawierzchni utwardzonych na tym terenie. Niewielkie zbiorniki mogą zostać zagospodarowane na miejskie kąpieliska (inspiracją dla takich rozwiązań są prace Aliny Scholtz). Przy coraz gorętszych latach chcemy zapewnić mieszkańcom komfort poprzez możliwość korzystania z wody w cieniu drzew i zadaszeń małej architektury.

4. Przestrzeń Muzeum i Ośrodka Kultury Białoruskiej

Po przekroczeniu woonerfu i minięciu projektowanego Hotelu i Spa, którego parter zawiera funkcje miastotwórcze, dochodzimy do istniejącego Muzeum i Ośrodka Kultury Białoruskiej. Proponujemy tu nowe, otwarte zagospodarowanie terenu zachowujące istniejącą zieleń. Część tej przestrzeni dostosowana jest do ruchu kołowego dla dostaw i odwiedzających, dominuje jednak ruch pieszy.

Odbijając w prawo z głównej osi kierujemy się wzdłuż ogródków istniejących restauracji aż do głównego wejścia do centrum. Idą tą ścieżką dalej, w stronę istniejącej zabudowy wielorodzinnej i Parku Miejskiego docieramy do zewnętrznej przestrzeni wystawienniczej, domykającej oś.

5. Przestrzeń sąsiedzka

Za budynkiem muzeum zlokalizowana jest ostatnia z serii przestrzeni. To pół-prywatny ogród sąsiedzki przeznaczony do integracji nowych mieszkańców kwartału zabudowy mieszkaniowo – usługowej z osobami żyjącymi w tym miejscu dłużej.

Jak połączenie zaprojektowana została „linia”, biegnąca w poprzek głównych osi i łącząca oba ogrody. Zaczyna się jako detal posadzki, następnie wznosi się i opada, tworząc ławki, stoły do wspólnego świętowania, mieszcząc huśtawki i inne elementy znane z placów zabaw. Ten nietypowy mebel zachęca mieszkańców okolicznych budynków do wyjścia na zewnątrz i spędzenia czasu wspólnie. Zaproponowane wyposażenie jest odpowiednie dla wszystkich grup wiekowych – dzieci, nastolatków jak i osób starszych.

Jako przykład udanej realizacji tego typu możemy podać projekt TULIP autorstwa ADHOC architectes.

Powstanie tej przestrzeni byłoby możliwe przy realizacji nowych inwestycji mieszkaniowo – usługowych jako większy, skoordynowany projekt, a partycypować przy jego realizacji powinni nowi i starzy mieszkańcy. Stworzy to poczucie tożsamości i przywiązania do nowej przestrzeni.

6. Zastosowane materiały

W zagospodarowaniu głównych przestrzeni publicznych zaproponowano stosowanie materiałów naturalnych.

Elementy małej architektury powinny być wykonane z drewna, mogą jednak zawierać akcenty kolorystyczne – proponujemy żółte „spody” projektowanych mebli. Silny, wyrazisty kolor stanie się wyróżnikiem nowego centrum i stanowi o jego unikalnym charakterze. Późniejsze zastosowanie tego koloru np. na plakatach reklamujących wydarzenia kulturalne, od razu sugerowałoby mieszkańcom gdzie się odbędą.

Zaproszenie lokalnych twórców, np. zrzeszonych w zlokalizowanym na terenie centrum stowarzyszeniu form wzorniczych, do tworzenia mebli miejskich jest wartością dodaną, którą na pewno należy rozważyć przy realizacji projektu.

Główny ciąg powinien zostać wykonany z materiałów gładkich, bez wyraźnych łączeń. Proponujemy beton w kolorze naturalnego beżu. Ścieżka ta musi bezwzględnie zapewniać pełny dostęp dla osób z niepełnosprawnościami do wszystkich istotnych elementów zagospodarowania. Ścieżki boczne, meandrujące po bokach głównego połączenia mogą zostać wykonane z kruszyw mineralnych co wpływa korzystnie na pojemność retencyjną gruntu.

Proponuje się dodatkowo wprowadzenie identyfikacji wizualnej dla rowerzystów i pieszych w postaci kierunkowskazów na posadzkach i ścianach budynków. Identyfikacja ta powinna zostać wykonana w kolorze proponowanych akcentów. Inspiracją do jej zaprojektowania może być Ciclovía de Lisboa autorstwa Global Architecture Paisagista.

B. Układ komunikacyjny

Nie przewiduje się znaczących zmian w układzie komunikacyjnym, poza wyraźnym uspokojeniem ruchu. Wszystkie ulice nowego centrum są przestrzeniami współdzielonymi o wysokim priorytecie ruchu pieszego i rowerowego. Poruszanie się aut po głównym ciągu jest możliwe tylko dla samochodów dostawczych w godzinach porannych.

Większość mieszkańców zadeklarowała dotarcie do obszaru centrum rowerem lub pieszo. Osoby dojeżdżające z innych miast mogą skorzystać z kolei – początek osi na stacji kolejowej i nowa, komfortowa kładka, mają do tego zachęcać. Nie projektujemy wydzielonych ścieżek rowerowych, ich ruch dopuszczony jest na wszystkich ciągach pieszo-jednych i na głównej osi. Potrzeby rowerzystów uwzględniamy przez lokalizację parkingów na obszarze całego centrum. Dodatkowa identyfikacja wizualna będzie wskazywać ich lokalizację oraz odległości od głównych punktów np. Muzeum, targowiska.

Lokalizację nowych, większych parkingów dla samochodów proponuje się jedynie na północnym i południowym skraju istniejącego terenu kolejowego. Postuluje się ich lokalizację pod ziemią, ich realizacja mogłaby nastąpić wraz z obiektami usługowymi. Poza tym, na obszarze centrum lokalizuje się jedynie miejsca rozproszone, głównie w woonerfach.

Przy ulicy Białowieskiej, pod zadaszeniem nowego placu znajduje się również przeniesiony z okolic obecnej kładki przystanek autobusowy. Jego nowa lokalizacja nie wymaga zawracania autobusu, a dodatkowo zapewnia większy komfort osobom na niego oczekującym. Oczekiwanie na pojazd będzie odbywać się w oświetlonej i zazielenionej przestrzeni publicznej.

Funkcjonowanie ulicy Parkowej pozostaje bez zmian, należy jednak zwrócić szczególną uwagę na dwa miejsca, w których przecinają ją ciągi piesze odchodzące z głównej osi w kierunku parku. Proponujemy ich przebudowę i wykorzystanie rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo – np. wyniesienie przejść nad powierzchnię ulicy.

Nowa zabudowa mieszkaniowo – usługowa powinna posiadać parkingi podziemne, a wjazdy do nich należy zlokalizować w przebudowanym ciągu pieszo – jezdnym (ulica Jakuba Kołosa). Dojazd do istniejącej zabudowy mieszkaniowej na północy projektowanego terenu odbywa się bez zmian.

C. Zieleń i Woda

Zieleń jest jednym z najważniejszych aspektów prezentowanej koncepcji. Rola wysokich drzew we współczesnym mieście jest nieoceniona, dlatego projekt stara się zachować w pełni istniejący drzewostan (za wyjątkiem kilku niewielkich samosiejek na obszarze hotelu i spa). Klomby i tereny biologicznie czynne projektowane są wokół rosnących drzew. Kształty obszarów zieleni, tak jak w przypadku zadaszenia, nawiązują do grzybów widzianych z góry.

Prócz zachowania istniejących drzew, zaprojektowano nowe, możliwie bioróżnorodne zieleńce miejskie. Wszystkie połączenia wychodzące w kierunku Parku Miejskiego są miejscami „wlewania” się natury do środka projektowanego centrum.

Wzdłuż woonerfów i wszystkich ścieżek pieszych zaproponowano wysokie drzewa, które dają cień i działają korzystnie na mikroklimat miejsca. Zieleń o charakterze pół-publicznym, towarzyszy również zabudowie mieszkaniowo – usługowej. Zalecany jest wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej na tym obszarze, z uwzględnieniem drzew i krzewów jako elementów istotnych. Stosowane gatunki powinny mieć charakter rodzimy, a w szczególności pochodzić ze zbiorowiska roślinnego Puszczy Białowieskiej.

W projekcie równie istotna co zielona, jest niebieska infrastruktura. Proponujemy wkomponowanie ogrodów deszczowych w zieleńce poprzez ich obniżenie i umożliwienie gromadzenia wody opadowej. Dodatkowo w ramach ogrodu botanicznego zaprojektowałyśmy oczka wodne. W miarę możliwości powinny one zostać udostępnione mieszkańcom jako niewielkie kąpieliska.

Powierzchnie, wszędzie tam gdzie to możliwe, powinny być naturalne i przepuszczalne. Zadaszenie targu powinno zostać zaprojektowane jako zielone, zwiększające pojemność retencyjną tego fragmentu centrum.

D. Zabudowa

1. Hotel i Spa

Lokalizacja Hotelu ze Spa na tym obszarze ma na celu zwiększenie atrakcyjności turystycznej Nowego Centrum. Jego oferta może zachęcić przyjezdnych do zatrzymania się na weekend w Hajnówce przed ruszeniem na dalsze odkrywanie Puszczy.

Budynek został zaprojektowany, aby wytworzyć nową pierzeję ogrodu botanicznego. Forma budynku do ściana litera L, która z jednej strony domyka i wyraźnie ogranicza przestrzeń, a z drugiej nakierowuje wizualnie na istniejące muzeum. Lokalizacja ta ma dodatkowe zalety – część terenu publicznego może zostać sprzedana. Uzyskane środki powinny zostać przeznaczone na zakup terenów prywatnych niezbędnych do zapewnienia ciągłości głównych osi.

Parter budynku powinien być otwarty od strony placu i pełnić funkcję miastotwórczą. Ponieważ na podstawie dostarczonych materiałów nie udało nam się określić czy na tym obszarze występuje deficyt funkcjonalny (być może np. usługi medyczne), proponujemy przeprowadzenie ankiety i zdefiniowanie potrzeb mieszkańców.

Budynek ma 3 kondygnacje i płaski dach oraz elewację wykonaną z drewna. Powinien zostać wyposażony w parking podziemny. Jego nowoczesna forma musi korespondować z Akademią Przyrody.

2. Zabudowa usługowa na terenach kolejowych

Zagospodarowanie terenów kolejowych nawiązuje do tradycji regionalnych. Są to rozproszone, drewniane domy o dwóch kondygnacjach i stromych dachach. Podobne można zaobserwować np. przy wjeździe do wsi Czeremcha. z okien pociągu widać tam podlaskie domy kolejowe tonące w zieleni. Stanowią atrakcyjną

zapowiedź przy wjeździe do miasteczka. Podobna zabudowa znajduje się przy ulicy Białkowskiej 6 i 8 w Hajnówce.

Cechy tego typu zabudowy to usytuowanie mniej-więcej równoległe do ulicy, z niewielkimi odchyleniami od równej linii zabudowy. Budynki nie mają jednakowych gabarytów, są rozmieszczone nieco bardziej swobodnie. Teren został podzielony na obszary o szerokości 50 – 60 metrów (co odpowiada działkom kolejowym stanowiącym inspirację), a w ramach obszaru usytuowano jeden, główny budynek.

Towarzysząca zabudowie duża ilość zieleni stanowi dodatkowy bufor pomiędzy obszarem zabudowy mieszkaniowej, a torami. Należy zwrócić szczególną uwagę na odległość planowanych wykopów i nasadzeń od terenów kolejowych.

3. Zabudowa mieszkaniowo – usługowa

Zaproponowana zabudowa mieszkaniowo – usługowa nawiązuje do tradycji Podlasia, jednak bardziej ją re-interpretuje niż czerpie wprost z historycznych rozwiązań.

Cechy charakterystyczne dla tej części projektu to zwarta linia zabudowy wzdłuż ulic, w szczególności od strony głównych ciągów kulturalnego i handlowego. We wnętrzu kwartału budynki zostały usytuowane szczytem do ulic i są bardziej rozluźnione. Nie tworzą jednej linii.

Bryły mają współczesną formę i drewniane elewacje. Inspiracją do ich projektowania, połączoną z rozwiązaniami lokalnymi, może być Village Center of Ecoouflant we Francji, autorstwa Studio d'Architecture Bruno Huet. Dopuszcza się ściany o wysokości do 12 m oraz dach skośny. Skala ta odpowiada potrzebom mieszkańców, którą wyrazili w przeprowadzonych ankietach.

Parkowanie na tym terenie odbywa się pod ziemią. Zjazdy zlokalizowane są przy centralnym ciągu pieszo-jezdny, a obrys garażu podąża za budynkami przy zewnętrznych pierzejach. w ten sposób maksymalizujemy powierzchnię biologicznie czynną i umożliwiamy rozwój zieleni w centrum kwartału.

Opisane kwartały zabudowy mieszkaniowej to tereny prywatne, na których obecnie mieszczą się usługi. Ze względu na ogólność przedstawionej propozycji, która ma stanowić jedynie inspirację do zagospodarowania tego terenu nie definiujemy dokładnego układu ścieżek i dojeżdż do budynków. Zdajemy sobie sprawę, że przekształcenia tego obszaru są niepewne i mogą zająć wiele lat.

III. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

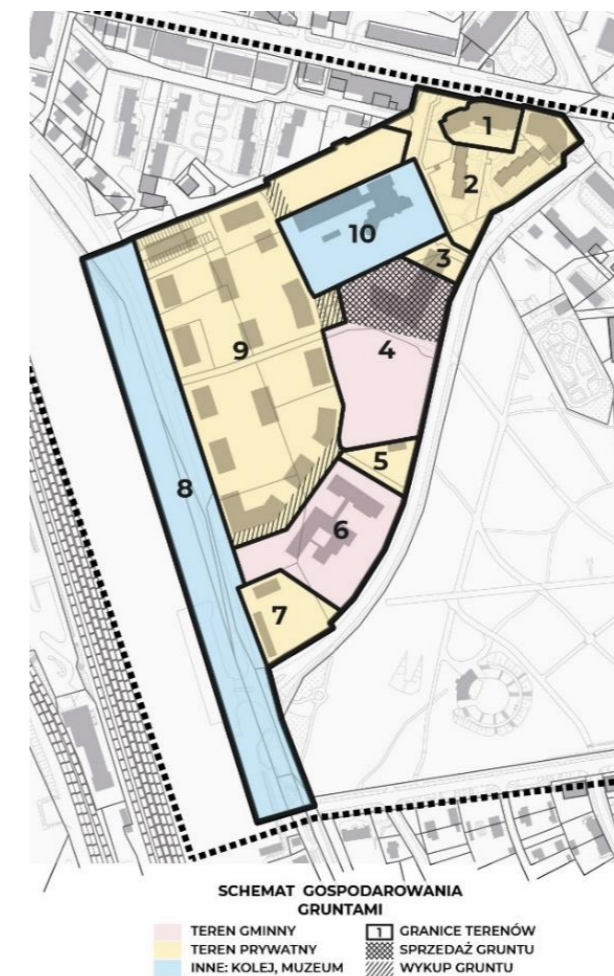
Powierzchnia obszaru koncepcji	103 500 m²
Powierzchnia zabudowy budynków istniejących	7 070 m ²
Powierzchnia zabudowy nowych budynków	10 200 m ²
Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków	17 270 m²
Powierzchnia całkowita starej zabudowy	16 310 m ²
Powierzchnia całkowita nowej zabudowy	37 930 m ²
Powierzchnia całkowita wszystkich budynków	54 240 m²
Intensywność terenu	0,52
Powierzchnia biologicznie czynna koncepcji	57 500 m² (56%)
Powierzchnia nawierzchni utwardzonych	28 750 m²

IV. MOŻLIWOŚCI REALIZACYJNE

Wszystkie główne, najistotniejsze dla koncepcji przestrzenie publiczne zostały zaprojektowane na gruntach miejskich. Jednakże, żeby zapewnić ciągłość opisywanych osi niezbędne będzie wykupienie części terenów prywatnych.

Działania najistotniejsze dla koncepcji to: przekształcenia na gruntach gminnych (teren 4,6), uzgodnienie nowej lokalizacji kładki na terenie kolejowym (teren 8), wykupienie dwóch fragmentów terenu na ciągu komunikacyjnym (teren 9), likwidacja ogrodzeń, uspojnienie zagospodarowania i włączenia działki w sieć przestrzeni publicznych działki przy Muzeum Kultury Białoruskiej (teren 10) i niewielkie przekształcenia w zagospodarowaniu terenu na terenie spółdzielni mieszkaniowej (teren 2).

Finansowanie wykupu może zapewnić sprzedaż części gruntów gminnych – na których obecnie mieści się zakład gospodarki mieszkaniowej (teren 4). Zaproponowany hotel i spa jest funkcją w całości komercyjną, która może zapewnić wpływy do budżetu miasta.



Teren 1 – brak ingerencji

Teren 2 – niewielka ingerencja w zagospodarowanie terenu w celu włączenia mieszkańców istniejących budynków do osi kultury, przy muralu Łąka (dodanie chodnika, likwidacja kilku miejsc parkingowych, dodanie zieleni)

Teren 3 – proponowane zagospodarowanie na hotel łącznie ze sprzedanym fragmentem gruntu gminnego

Teren 4 – sprzedaż części działki pod hotel, nowe zagospodarowanie ogrodu botanicznego

Teren 5 – brak ingerencji

Teren 6 – niewielka ingerencja w projektowane zagospodarowanie terenu, przekształcenie parkingu na przestrzeń publiczną, włączenie zagospodarowania w główny ciąg przestrzeni publicznych

Teren 7 – sugestia budowy nowego pawilonu

Teren 8 – uzgodnienie kwestii kładki, nowe zagospodarowanie usługowe z zielenią towarzyszącą

Teren 9 – wykup części działki pod ciąg komunikacyjny, propozycja zabudowy mieszkaniowo - usługowej

Teren 10 – likwidacja ogrodzeń, uspojnienie zagospodarowania, woonerf, włączenie się do osi

Wszelkie inne przekształcenia na gruntach prywatnych, które w obecnym studium stanowią jedynie sugestię, która zwiększa jakość Nowego Centrum Hajnówki. Jednak brak realizacji tych postulatów nie wpływa negatywnie na rozwój tego obszaru.

Proponuje się nowe zagospodarowanie i zabudowę na terenach 7, 8 i 9, jednak realizacja tych założeń nie jest niezbędna do zachowania ciągłości zagospodarowania. Szczególną uwagę należy zwrócić na próbę zachęcenia prywatnych inwestorów do realizacji pierzei usługowej wzdłuż głównych osi.