



UZDROWISKO
KONSTANCIN
Uzdrowiska Polskie

BUDYNEK SANATORYJNO-REHABILITACYJNY- KONCEPCJA

MPZP DLA STREFY "A" UZDROWISKA I TERENÓW PRZYLEGLÝCH



TERENY ZL I UZ W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE DZ. 22/1

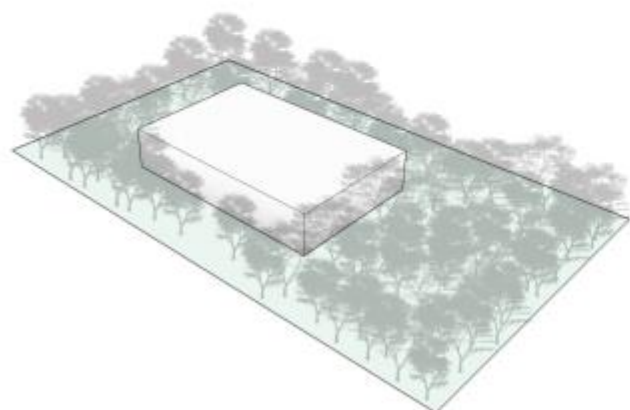
 Uz- tereny uzdrowskowe

 ZL- zielen leśna

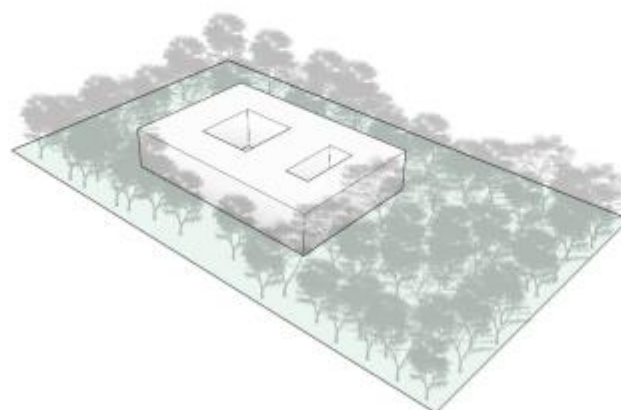


Naszym celem jest stworzenie unikalnego sanatorium, „wtopionego” w otoczenie i wykorzystującego atuty lokalizacji

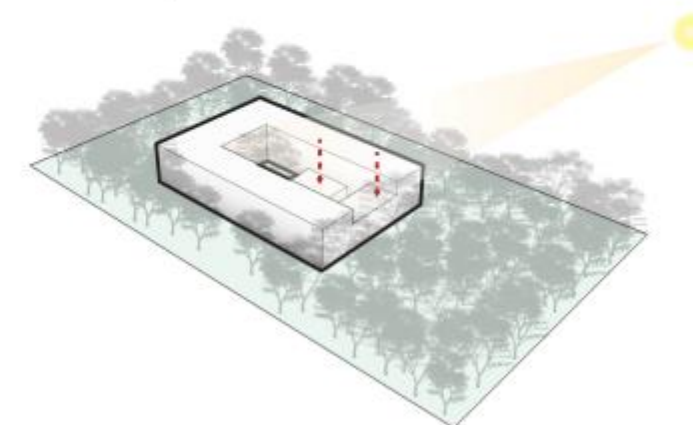
Gęsta roślinność na działce traktowana jako atut



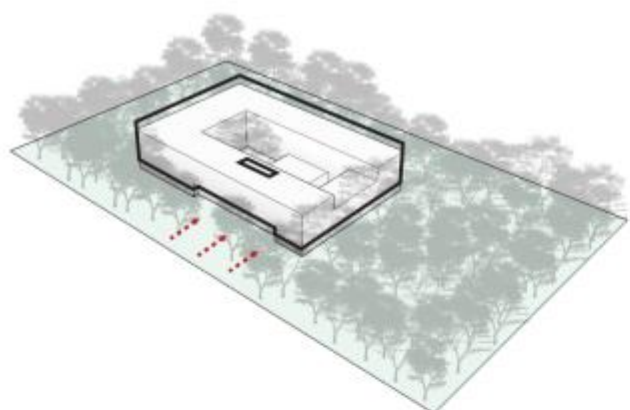
Rozbicie bryły tworzące dwa dziedzińce zmniejsza głębokość traktów i pozwala lepiej wykorzystać charakter działki.



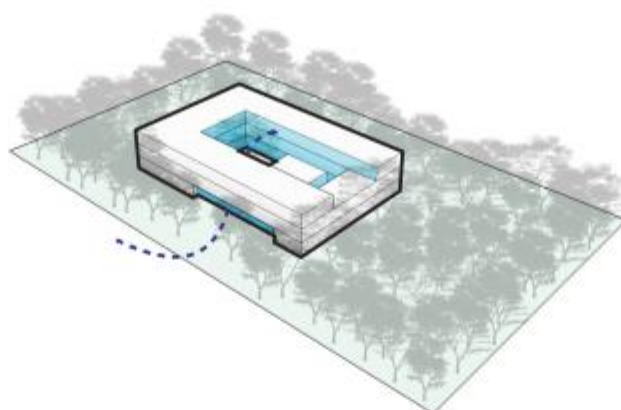
Kaskadowe obniżenie łączników pozwala na lepsze doświetlenie wnętrza



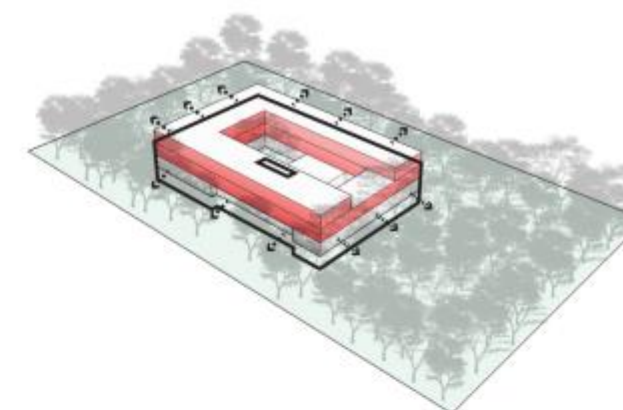
Zróznicowanie bryły poprzez zaakcentowanie wejścia



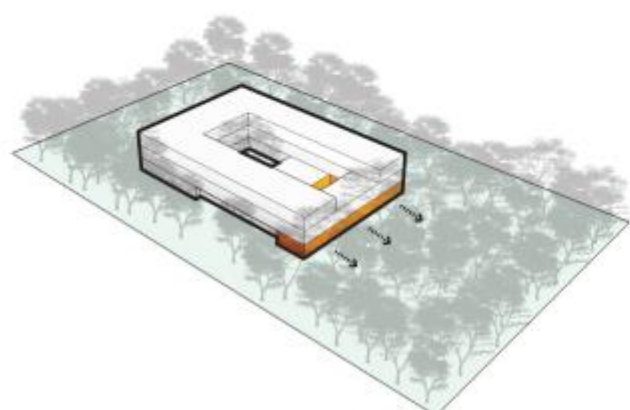
Budynek otwarty na zielone dziedzińce i otaczający las dzięki przeszkleniu strefy wejściowej i centralnej komunikacji



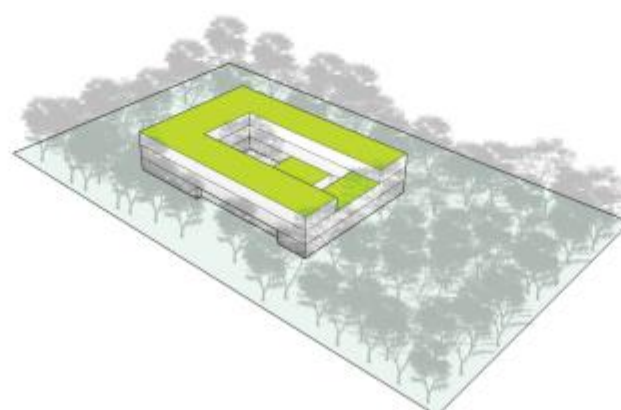
Lokalizacja pokoi pobytowych na piętrach zapewnia prywatność i spokój w koronach drzew



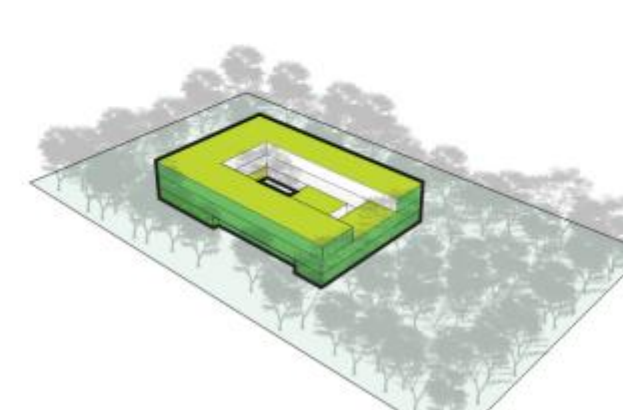
Łatwo dostępna część rehabilitacyjna otwarta na zielen



Zielonymi dachami i tarasami, pozwalają zwiększyć powierzchnię biologicznie czynną, pozytywnie wpływają na estetykę i odbiór budynku



Elewacja pokryta roślinnością pnącą pozwalająca budynkowi wtopić się wizualnie w otaczający las





Elewacje budynku inspirowane otaczającą roślinnością

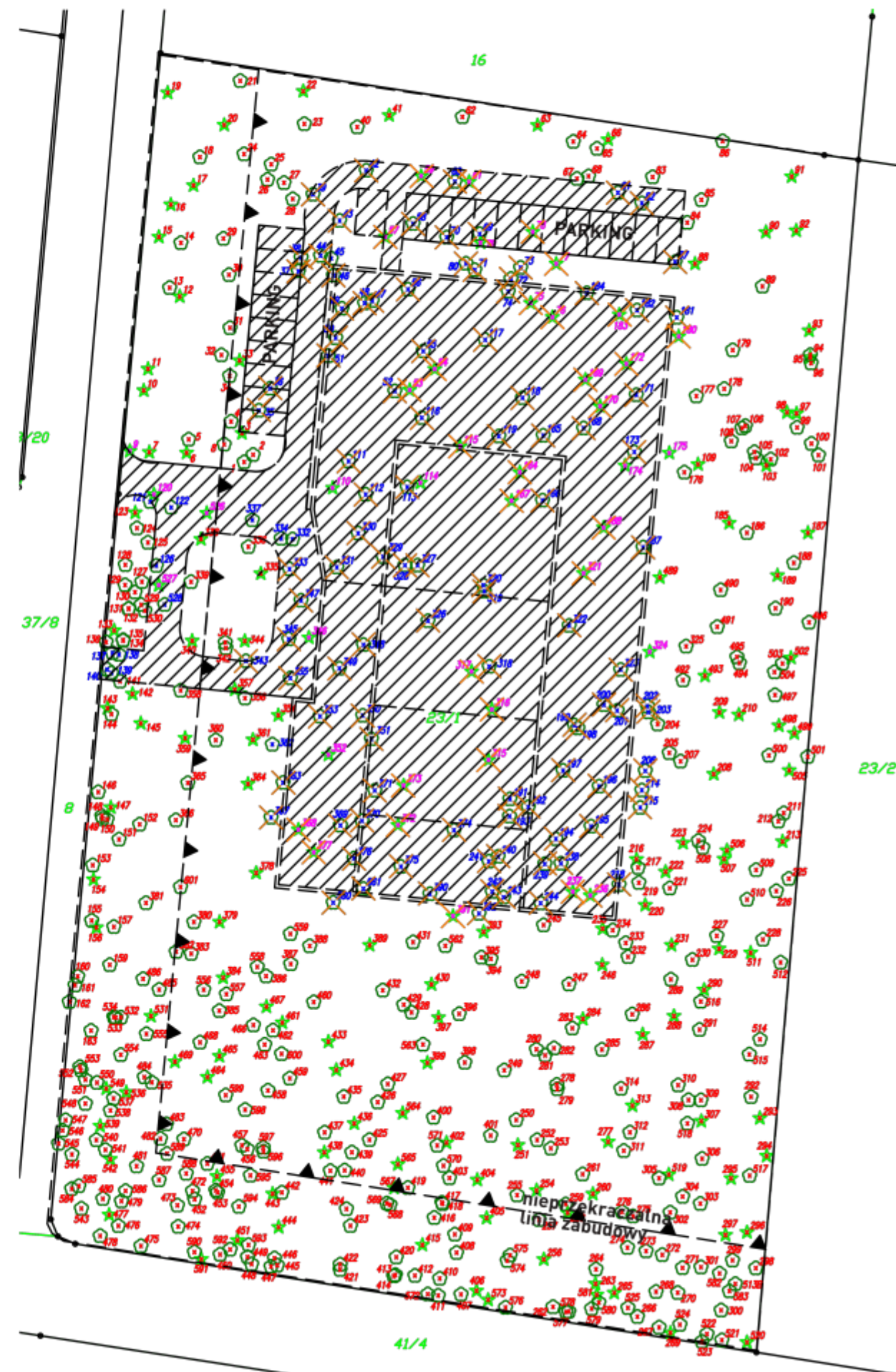


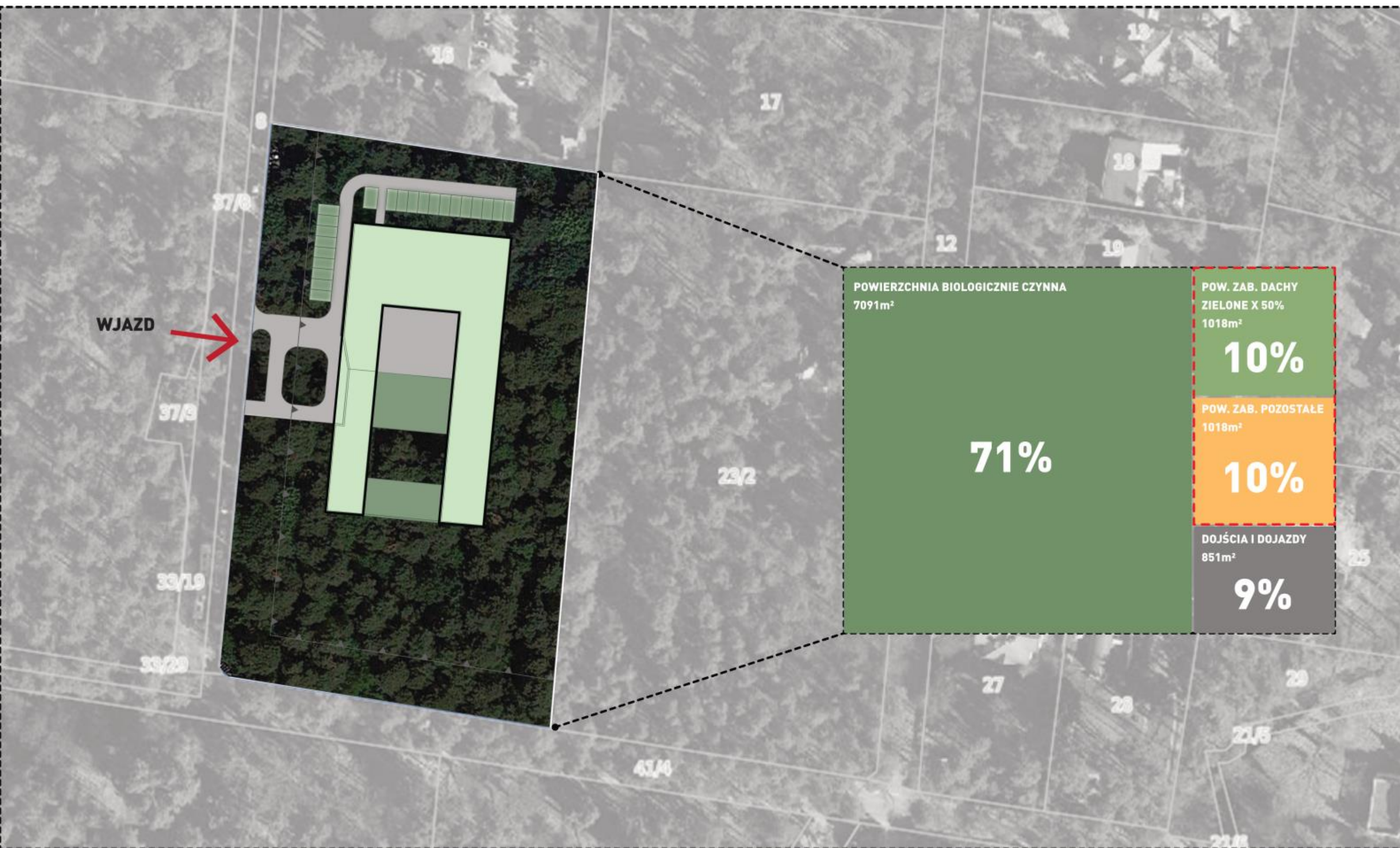
Zinwentaryzowaliśmy wszystkie drzewa na działce – również te młode i dopiero rosnące, żeby dowiedzieć się które i ile z nich musielibyśmy wyciąć aby wybudować nasz budynek wraz z minimalną niezbędną infrastrukturą i jak opracować kompleksowy program kompensacji przyrodniczej.

IŁOŚĆ DRZEW NA TERENIE DZIAŁKI : w tym drzew uschniętych 31)	601
W TYM DRZEW LIŚCIASTYCH:	434
DRZEW IGLASTYCH:	167
DRZEW KOLIDUJĄCE Z PLANOWANĄ INWESTYCJĄ: ~121 (żywych)	
W TYM DRZEW LIŚCIASTYCH (żywych):	96
DRZEW IGLASTYCH (żywych):	25
(UDZIAŁ PROCENTOWY) :	(19,83%)

WSTĘPNY BILANS TERENU

CAŁKOWITA POWIERZCHNIA DZIAŁKI: 9976m²
PODSTAWOWA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNĄ: 7090,46m²
POWIERZCHNIA ZIELONYCH DACHÓW: 1017,54m²
CAŁKOWITA POWIERZCHNIA ZABUDOWY : 2035,09m²
DOJŚCIA I DOJAZDY : 850,45m²





**Chcielibyśmy aby zagospodarowanie działki ograniczało się jedynie do kompensacji przyrodniczej ekosystemu poprzez:
Dosadzenie roślin leśnych takich jak leszczyny, paprocie, jeżyny,
wykorzystanie grzybni mikoryzowej dobranej symbiotycznie
do porastającego działkę mieszanego drzewostanu...**

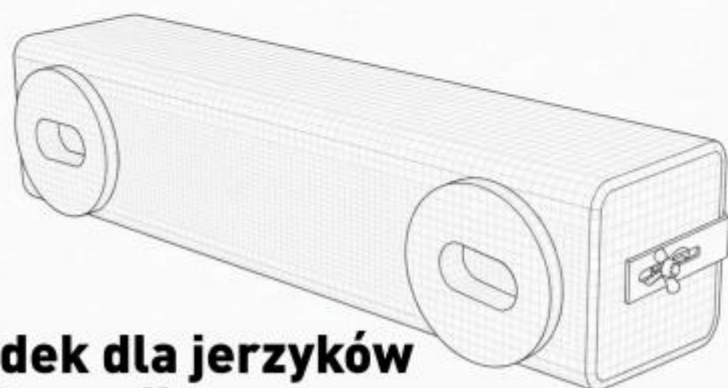




...wykorzystanie martwych pni i gałęzi wyciętych pod budowę do stworzenia schronienia dla drobnych ssaków, gadów i płazów...

...dodajemy budki lęgowe na drzewach i ukryte w porośniętej pnączami elewacji, dając nowe schronienie jaskółkom wróblom oraz puszczykowi...

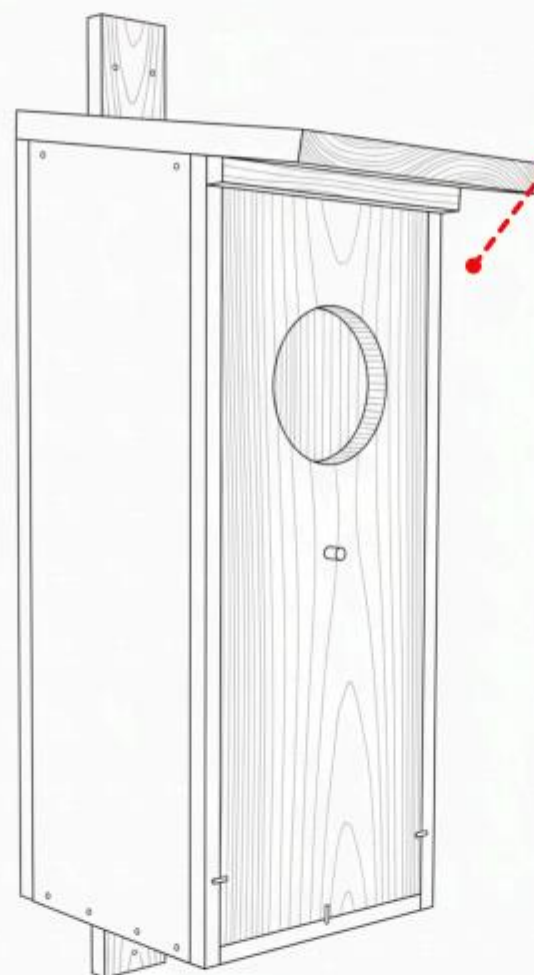
**5 budek dla jaskółek
na elewacji**



**2x 5 schronów dla
nietoperzy**



**1-2 budki dla
puszczyków
(lubią je również
wiewiórki)**



**10 budek lęgowych
typu "A" dla sikor,
muchotówek itp.**



**5 budek lęgowych
typu "B" np. dla
szpaków**



...ogrodzenie od strony otaczających ulic i działek wykonane z przestrzennej siatki o dużych oczkach porośniętej winobluszczem, malinami i innymi roślinami pnącymi, zapewniające dostęp drobnej zwierzynie...



**...nie chcemy żadnych brukowanych alejek.
Cały dziki rezerwat będzie można oglądać jedynie przechadzając się po nieznacznie
wystających nad poziom gruntu drewnianych ścieżkach...**



...zielone dachy zapewniające retencje wód opadowych i pokryte specjalnie dobraną roślinnością , która przyciąga owady i ptaki...

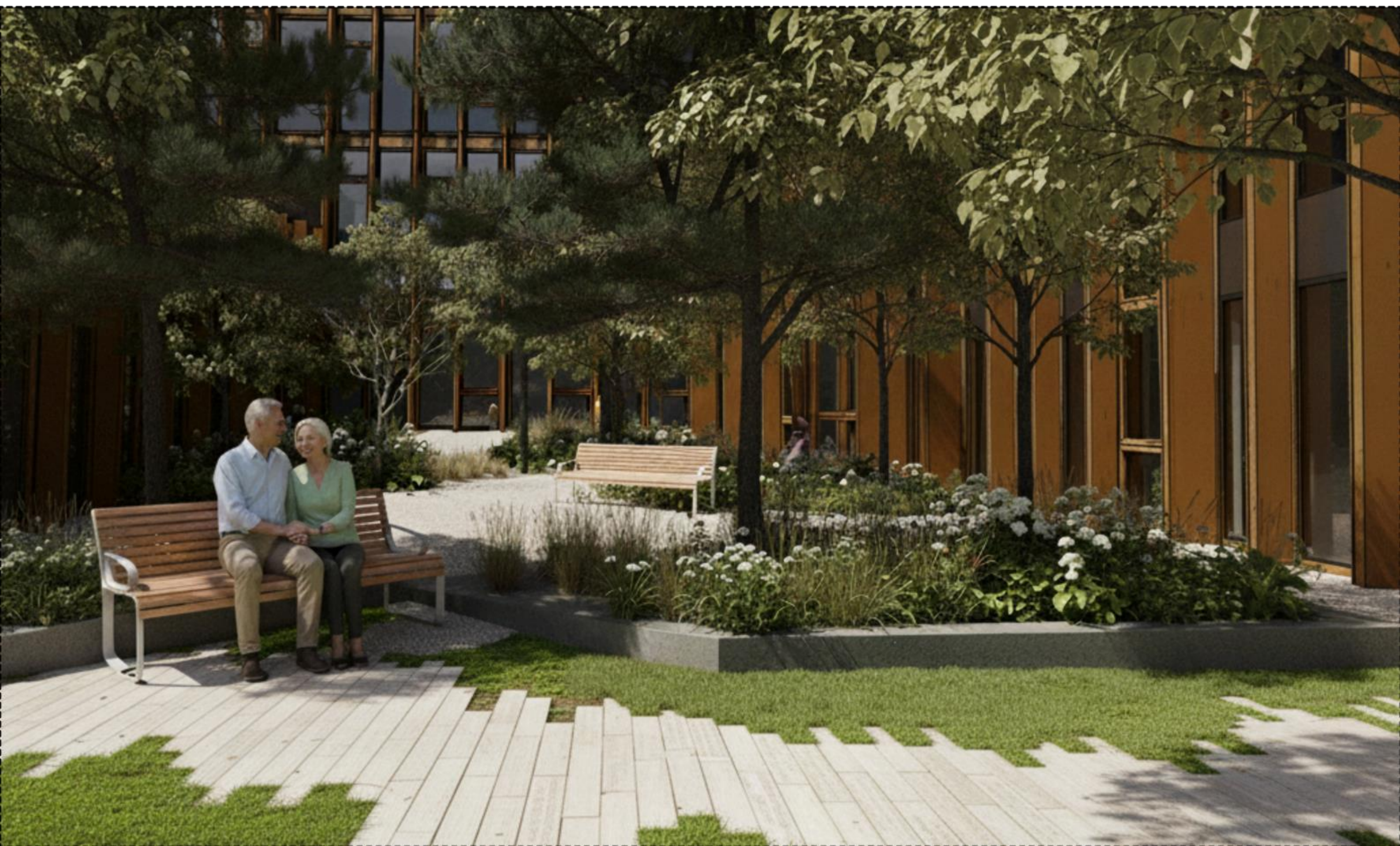




Dostępne dla użytkowników budynku tarasy łączące skrzydła budynku z ogrodami sensorycznymi, gdzie na wyniesionych gazonach można samodzielnie pielęgnować grządki i obserwować jak rosną jagody, zioła i kwiaty.









**ZABUDOWA USŁUG ZDROWIA I OPIEKI ZDROWOTNEJ
MAKSYMALNIE TRZY KONDYGNACJE NAZIEMNE (14M)
MIN. 65% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
MAX WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY 0,4**

23/1

ZL → Uz

SUGEROWANE WYTYCZNE:

- maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksymalnie 50cm ponad terenem (przy głównym wejściu do budynku), całkowita wysokość budynku maksymalnie 14,m (liczone przy głównym wejściu do budynku)
- ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 65% powierzchni działki (zgodnie z ustawą o uzdrowiskach)
- ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,4
- dopuszcza się projektowanie dachów budynków jako dowolne rozwiązania architektoniczne
- kolorystyka dachów nie wyróżniająca się w krajobrazie, dozwolone kolory to grafit, szary, brązowy, zielony, kolor neutralnej cegły, zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieski, turkusowy, seledynowy, fiolet, pomarańczowy, żółty
- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów mających kubaturę znajdujących się na działce, w tym ogrodzeń
- kolorystyka elewacji budynku powinna być pastelowa (co należy rozumieć jako silnie rozbielone kolory): w szczególności: jasnoszary, jasnobezowy, jasny żółty, jasna zieleń i/lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji
- dopuszcza się zastosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych
- zakazuje się stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej, zakaz nie dotyczy dachów płaskich
- zasady lokalizowania miejsc postojowych w strefie uzdrowiskowej "A" zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi uzdrowisk
- lokalizację przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, tak aby był zapewniony do nich bezpośredni dostęp.



UZDROWISKO
KONSTANCIN
Uzdrowiska Polskie

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ