

**Stavba:** Obnova Okolicsányiho kaštieľa v Brzotíne  
**Objekt:** 08 – Sadovnícke úpravy  
**Investor:** Obec Brzotín, Máriássyho námestie č.167, 049 51 Brzotín  
**Stupeň:** Projektová dokumentácia pre realizáciu stavby  
**Časť:** Architektonickostavebná

## 1. PODKLADY

Objednávateľ poskytol zhotoviteľovi tieto podklady:

- historická situácia z pozemkovej mapy (2 x z rôzneho obdobia),
- historická fotodokumentácia.

Zhotoviteľ doplnil poskytnuté podklady o:

- Územný plán obce Brzotín (webové stránky obce Brzotín),
- domeranie dôležitých objektov na ploche pôvodného parku,
- zakreslenie chýbajúcich objektov (drevin, technické prvky).

## 2. PRÍRODNÉ POMERY

Obec Brzotín sa nachádza 5 km juhozápadne od Rožňavy, v Slanskej kotline ohraničenej z východu Brzotínskymi skalami, ktoré sú súčasťou územia Silickej planiny, zo západu Plešiveckou planinou. Oba areály sú súčasťou Národného parku Slovenský Kras a sú zaradené do sústavy území európskeho významu.

Brzotín leží v údolí vyformovanom riekou Slaná v nadmorskej výške cca 260 m. Katastrálne územie obce má rozlohu 2 058 ha.

Brzotín sa nachádza v mierne teplej až teplej a vlhkej oblasti s priemernou ročnou teplotou 4 - 8 °C a priemerným ročným úhrnom zrážok 600 - 700 mm.

V riešenom území sa nachádzajú nívne pôdy s pomerne vysokým podielom humusovej zložky.

## 3. HISTORICKÝ VÝVOJ

Lokalita, v ktorej sa nachádza obec Brzotín, bola osídlená už v praveku a je jedným z najstarších sídlisk na tomto území. Strategická poloha tohoto sídelného útvaru a zásoby nerastných surovín predurčili Brzotín k tomu, aby sa už v stredoveku stal významným obranným, hospodárskym a obchodným centrom Rožňavskej kotliny. Už v 11. storočí bol na mieste bývalej pevnosti postavený hrad, dobytý v 16. storočí Turkami. Postupne bolo v obci postavených 5 kaštieľov, ktoré vybudovali ako svoje sídla významné šľachtické, veľkostatkárske a podnikateľské rodiny. Okolicsányiho kaštieľ sa nachádza v strede obce Brzotín na severovýchodnej strane Mariássyho námestia. Kaštieľ s renesančným jadrom spolu s gotickým kostolom reformovanej cirkvi sú najstaršími pamiatkami v obci. Stáročiami formovaný priestor námestia vymedzený týmito objektmi tvorí jej historické centrum.

Okolicsányiho kaštieľ bol obklopený parkom, z ktorého sa do súčasnosti zachovalo iba torzo. O podobe parku sa zachovalo málo historických podkladov. Čiastkové informácie poskytujú katastrálne mapy z prelomu 19. a 20. storočia a historické fotografie najbližšieho okolia kaštieľa z toho istého obdobia. Zachované grafické podklady dokladajú, že majitelia v tomto období upravili park podľa dobových trendov. Parter pred kaštieľom nadobudol podobu reprezentačného parteru s izolovanými kvetinovými záhonmi. Nádvorie kaštieľa prechádzalo postupnými úpravami, bolo celé alebo z väčšej časti spevnené a malo pravdepodobne mlatový povrch. Dominoval mu vertikálny prvok v podobe ihličnatého stromu, vysadený na centrálnej osi kaštieľa. Nádvorie uzatvárali dve zelené štvrtkruhové plochy. Steny objektu pokrývali popínavé drevin. Zelená trávnatá plocha „veľkého“ parku bola lemovaná líniovým záhonom s ružami a kvetinami, ktorý dopĺňali architektonické prvky (vázy). Podobne boli zrejme upravené aj štvrtkruhové záhony na parteri. Pred severným krídlom sa nachádzal ovocný sad. Ostatná časť parku nie je v katastrálnych mapách definovaná. O tom, že park mal prírodno-krajinársky ráz, svedčia skupiny stromov, ktoré rámovali centrálny priehľad od kaštieľa do parku.

Po druhej svetovej vojne prešiel kaštieľ s parkom do rúk československého štátu. V druhej polovici 20. storočia bol kaštieľ opravený a adaptovaný na okresný archív. V tomto období prebehli aj úpravy exteriéru. Jeho väčšia časť bola oddelená a vyčlenená pre šport. Areál bol nanovo oplotený, pričom oplotenie bolo realizované v pôvodných hraniciach. V súčasnosti obec Brzotín plánuje rekonštrukciu kaštieľa a parku.



#### **4. SÚČASNÝ STAV**

Historický objekt kaštieľa bol obklopený parkom, ktorý sa pravdepodobne rozprestieral až k rieke Slaná. V časovom rozpätí od 2. polovice 20. storočia do súčasnosti prebehli v rozlohe parkového areálu zmeny - väčšia časť bola zabraná pod futbalové ihrisko, na zvyšku parku v tesnej blízkosti kaštieľa boli vykonané najnutnejšie úpravy - terénne úpravy, technické prvky, infraštruktúra, zatrávnenie, dosadby stromov a živého plota.

Z pôvodného parku sa zachovalo iba torzo, ktorého súčasná výmera predstavuje približne 1/3 pôvodnej rozlohy.

Park nie je vzhľadom k značnej plošnej redukcii zapísaný v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok (ÚZKP), s kaštieľom však tvorí logický komplex.

V parku sa do súčasnosti zachovali tieto objekty a prvky:

#### **STAVEBNÉ OBJEKTY**

##### **Komunikačný systém**

Z pôvodného komunikačného systému sa v parku nezachovali žiadne prvky. Súčasný stav je výsledkom úprav, ktoré boli postupne realizované v druhej polovici 20. storočia. V súčasnosti sa v areáli nachádza prístupová komunikácia z betónu, ktorá v parteri slúži aj na parkovanie.

##### **Oplotenie**

Oplotenie, pochádzajúce z druhej polovice 20. storočia, sa zachovalo po celom obvode parku. Z južnej a západnej strany má reprezentatívnejší charakter v podobe kovových dielcov, nasadených na kovové stĺpiky na podmurovke z betónu. Na severnej a východnej strane sa nachádza plné oplotenie z vlnitého pozinkovaného plechu, ktoré je v spodnej časti prehrdzavené, severná strana bola nedávno obnovená.

##### **Mobiliár**

Mobiliár sa v parku v súčasnej dobe nenachádza. Príležitostný mobiliár, pozostávajúci z prenosného pódia a lavíc, sa inštaluje v parku v čase konania spoločenských podujatí. Je uskladňovaný v kaštieľi.

##### **Vodné prvky**

V parku sa vodné prvky, povýšené na kompozičné prvky, pravdepodobne nenachádzali. Ich funkciu zrejme zastupovala rieka Slaná, ku ktorej mohol byť vyústený komunikačný systém parku.

V súčasnosti sa na území parkového areálu v jeho severovýchodnej časti nachádza nefunkčná stará murovaná studňa s betónovým kruhovým poklopom a na juhovýchodnej strane novší objekt studne z betónu, pochádzajúci z 2. polovice 20. storočia, ktorý je v súčasnosti ešte funkčným zdrojom pitnej vody pre kaštieľ. Majiteľ plánuje objekt kaštieľa po rekonštrukcii napojiť na verejný vodovod.

##### **Stavby**

Iné stavby sa v parku nenachádzajú. Rušivým vizuálnym prvkom je prízemný murovaný objekt šatní v športovom areáli, doplnený o prenosnú unimobunku.

##### **Inžinierske siete**

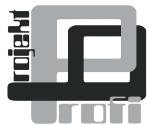
Na ploche parku sa nachádza podzemná plynová prípojka, vodovod, dažďová a splašková kanalizácia (ústi do žumpy, nachádzajúcej sa na východnej strane parkového areálu, ktorej funkčnosť stratila opodstatnenie napojením na verejnú kanalizáciu) a vzdušné elektrické vedenie.

##### **Odstavné plochy**

Pre nutné krátkodobé parkovanie môže v súčasnosti poslúžiť betónová prístupová komunikácia. Pre parkovanie väčšieho počtu automobilov je vyhradená veľká asfaltová plocha susediaca s parkom na južnej strane a nadväzujúca na Mariássyho námestie. Pri slávnostných príležitostiach, kedy je predpoklad zvýšenej potreby parkovacích miest, je pre parkovanie možné použiť aj spevnené plochy na západnej strane námestia v okolí obecného úradu a objektu občianskej vybavenosti.

##### **Terénne úpravy**

#### **VEGETAČNÉ PRVKY**



Z pôvodných drevín sa v súčasnom parkovom areáli zachoval iba javor poľný v severnom rohu parku (inventarizačné číslo 21), mimo oplotenia areálu na severozápadnej strane pagaštan konský (inventarizačné číslo 22) a na severnej strane športového areálu ďalší pagaštan konský (neinventarizovaný). K najstarším drevinám je možné priradiť aj jaseň štíhly (inventarizačné číslo 23), nachádzajúci sa v blízkosti pagaštanu za oplotením. Ostatné dreviny sú nepôvodné dosadby listnatých a ihličnatých stromov a kríkov, realizované v minimálne dvoch rôznych časových obdobiach (70. a 90. roky 20 storočia), a nálety, ktoré sa nachádzajú v ťažšie udržiavateľných miestach parku.

## 5. NAVRHOVANÝ STAV

Návrh obnovy parku si kladie za cieľ:

- vytvoriť adekvátne zázemie historickej budovy - hmotová kompenzácia objektu vegetačnými prvkami,
  - vytvoriť harmonický celok kaštieľ - park (vzájomná hmotová, farebná, priestorová interakcia),
  - rešpektovať historické danosti a súvislosti objektov,
  - podporiť novú funkčnú náplň objektu kaštieľa,
  - zakomponovať objekt do prostredia (potlačenie negatívnych civilizačných prvkov vhodným umiestnením pohľadových clon, podporiť výrazové pôsobenie objektu z rôznych stanovísk),
  - opticky zväčšiť parkový areál otvorením priehľadov na trávnatú plochu športového areálu,
  - vytvoriť príjemný a vyvážený parkový interiéru úpravou mikroklimatických podmienok (optimálny pomer oslnených a pritienených partií, zníženie prehrievania a zvýšenie vlhkosti vzduchu v období s vysokými teplotami a nízkymi zrážkami), odstránením nevhodných technických prvkov, podporením členitosti priestoru vhodným situovaním vegetačných skupín a solitérov, vytvorením možností na spoločenské aktivity i odpočinok,
  - zvýšiť atraktivitu parkového priestoru obohatením o nové druhy vegetačných prvkov s výraznejším tvarom a farebnosťou, podporením premenlivosti vegetácie v ročných obdobiach použitím vhodných vegetačných prvkov, podporením krátkych pohľadov vnútri areálu a dlhých priehľadov do krajiny,
  - vytvoriť možnosti pre zhromažďovanie rôzneho počtu návštevníkov pri spoločenských podujatiach.
- Obnovu parku nie je možné vzhľadom k finančným možnostiam obce a nárokom na náhradný pozemok pre športový areál realizovať na jeho pôvodnom historickom pôdoryse. Návrh obnovy zahŕňa iba torzo parku v jeho súčasnom vymedzení.

### Asanácie

#### Stavebné objekty

Súčasťou obnovy parkového areálu budú asanačné zásahy, v rámci ktorých bude odstránené oplotenie z vlnitého pozinkovaného plechu na severnej a východnej strane, betónová prístupová cesta, betónové odkvapové chodníky a časti nevhodných alebo nefunkčných objektov v blízkosti kaštieľa (žumpa, stude).

#### Vegetácia

Asanácie drevín budú realizované podľa finančných možností objednávateľa buď jednorazovo alebo v etapách. V prípade etapizácie doporučujeme najskôr vykonať bezpečnostné a zdravotné výrubu (odumierajúce a nebezpečné dreviny), za ktorými by mali nasledovať výrubu kompozičné (uvoľnenie priestoru pre nové výsadby a kompozičné zámery).

Dreviny s inventarizačnými číslami 21 (javor poľný) a 22 (pagaštan konský) navrhujeme ponechať na dožitie. Doporučujeme ich odborné posúdenie kvalifikovaným arboristom, ktorý na základe podrobnej obhliadky navrhne a uskutoční opatrenia, smerujúce k predĺženiu ich životnosti.

### Terénne úpravy

Terénne úpravy budú spočívať v odstránení navážok zeminy na východnej a čiastočne aj severnej strane. Navážky sa rozprestierajú aj mimo hranice parku a zasahujú do športového areálu.

### Komunikačný systém

Koncepcia návrhu komunikačného systému zohľadňuje historické danosti (vstupy do objektu kaštieľa, pôvodné prevádzkové vzťahy) a predovšetkým nové podmienky, prvky a funkcie v parku.

Spevnené plochy sú navrhnuté iba v blízkosti kaštieľa ako rozšírený pochôdzny odkvapový chodník, prístupová, resp. príjazdová komunikácia nadväzujúca na plochu nádvorja.



### Vodné prvky

Jestvujúcu pôvodnú studňu na severnej strane parkového areálu navrhujeme zachovať.

Po odstránení betónovej obruby a betónového poklopu bude potrebné technicky zabezpečiť pôvodný objekt studne a nadstaviť ho murovanou obrubou a vencom, do ktorého bude osadená umelecky stvárnená kovová mreža.

### VEGETÁCIA

Vzhľadom k obmedzeným priestorovým možnostiam a nezvratným zmenám v okolí historického areálu bude obnova parku spočívať vo vytvorení harmonického parkového interiéru a dôstojného zázemia historickej budovy kaštieľa.

Aj napriek zmeneným podmienkam bude zachovaný jeden z najdôležitejších kompozičných princípov parku - centrálny osový priehľad od východného vstupu do kaštieľa ponad zelenú plochu futbalového ihriska smerom do krajiny.

Nové výsadby rozšíria druhový sortiment, podporia prírodný charakter úprav parku a čiastočne eliminujú negatívne dopady spoločenského vývoja v parku a jeho okolí (rozširujúca sa IBV, technické líniové stavby, technické prvky a pod.)

Prvou etapou obnovy budú zásahy zamerané na odstránenie nevhodných a zdravotne nevyhovujúcich drevín, ktoré otvoria možnosti pre ďalšie realizačné postupy.

Návrh obnovy nádvorja vychádza z dochovaných historických dokumentov z prelomu 19. a 20. storočia a zo zámeru obnovy a využitia kaštieľa. Navrhovaná úprava je formálne odvodená z pôvodného dispozičného riešenia nádvorja, ale s použitím iných vegetačných prvkov. Nádvorie bude opticky vymedzené štvrtkruhovými trávnatými plochami, ktoré budú lemované nízkym strihaným živým plotom zo stálezelených ihličnatých drevín. V obidvoch plochách budú v ich optických stredoch vysadené solitérne dreviny s pravidelným habitusom.

Nové výsadby stromov sú situované do obvodových partií parku tak, aby rámovali výhľady a priehľady z parku ako aj spätné pohľady na kaštieľ. V navrhnutom sortimente stromov sú okrem bežných druhov aj druhy a kultivary s výraznejšou farebnosťou, resp. so zaujímavým tvarom alebo farbou listov, kvetov a plodov.

Dreviny stromovitého vzrastu budú dopĺňať kríkové skupiny s pestrejšou farebnosťou, kvitnúce v rôznych obdobiach, predovšetkým však v neskoršom jarnom a letnom termíne.

Niektoré druhy a kultivary vyniknú aj v jesennom období výraznou zmenou farby odistenia. Odlišný charakter budú mať zmiešané záhony v južnej časti parku, ktoré sú komponované ako reminiscencia na pestré kvetinové záhony pôvodne sa nachádzajúcich aj na časti týchto plôch, ktorých podoba sa dochovala na historických podkladoch. Vzhľadom k vysokým nárokom na údržbu trvaliek bol pre tieto záhony vybraný zmiešaný sortiment nižších krov s výraznejšími kvetmi a nenáročných trvaliek, ktorých doba kvitnutia (resp. farebný účinok) má postupnú vzájomnú nadväznosť cez celé vegetačné obdobie.

Vhodnejšie stanoviskové podmienky na severnej strane a v juhovýchodnom rohu parku boli využité pre založenie kontrastných prírodných partií s plošnou výsadbou botanických cibulovín, trvaliek, papradí a tráv. Prírodný charakter týchto partií bude podporovaný odlišným, menej intenzívnym, spôsobom údržby zameraným na podporu rozšírenia trvaliek.

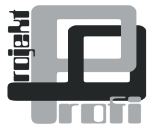
V trávnatých plochách budú na niekoľkých stanoviskách vysadené botanické druhy cibulovín, ktoré budú výrazným jarným farebným spestrením zelených plôch (prvú kosbu realizovať s ohľadom na kvitnutie cibulovín).

### Technologický postup

Obnovu parku navrhujeme realizovať až po ukončení realizácie stavebných prvkov.

Prvou etapou obnovy budú zásahy zamerané na odstránenie nevhodných a zdravotne nevyhovujúcich drevín (v prípade nedostatku finančných prostriedkov realizovať postupne), ktoré možno vykonať v mimovegetačnom období už v priebehu stavebných úprav.

Po výruboch budú nasledovať terénne úpravy spočívajúce v odstránení navážky zeminy v severovýchodnej časti parku. Odkopávky je potrebné uskutočňovať opatrne s ohľadom na koreňový systém drevín, ktoré v parku zostávajú. Po odkopávkach bude na urovnaný terén navezená a rozprestretá ornica (príp. záhradnícka zemina - substrát, ktorý bude zapracovaný do pôdy). Po urovnaní povrchu a vzídení burín bude na všetkých upravovaných plochách realizovaný chemický postrek totálnym herbicídum. Povrch



všetkých upravovaných plôch bude po aplikácii totálneho herbicidu a odstránení odumretého pôdneho krytu rozrušený, upravený a zarovnaný.

(Pozn.: Terénne úpravy je možné realizovať bez ohľadu na agrotechnické termíny v hociktorom ročnom období, ak sú na takúto činnosť vhodné aktuálne klimatické podmienky, chemický postrek až po vzídení rastlín a zakladanie vegetačných prvkov je potrebné realizovať v obdobiach bohatých na prirodzené zrážky v jarom alebo jesennom agrotechnickom termíne).

Po terénnych úpravách, odburinení a príprave plôch bude nasledovať výsadba drevín a trvaliek. Výsadbový materiál musí byť kvalitný a musí spĺňať škôlkárske normy I. triedy.

Pri výsadbe bude vykonané hnojenie rastlinného materiálu substrátom a tabletovaným hnojivom, tabletované hnojivo nesmie byť vo výsadbovej jame v priamom kontakte s koreňovým systémom drevín a rastlín.

Kotvenie stromov listnatých bude realizované prostredníctvom dvoch kolov, stromov ihličnatých dvoma kolmi. Koly je potrebné ukotviť do jamy už v priebehu výsadby.

Po výsadbe rastlinného materiálu je potrebné výsadbové jamy všetkých vysadených drevín a trvaliek upraviť do tvaru funkčnej zálievkovej misy.

Plocha všetkých kríkových, zmiešaných a trvalkových skupín a zálievkových mís solitérnych drevín a popínavek bude po výsadbe a úprave zamulčovaná vrstvou mulča.

Na plochy, na ktorých bude zakladaný trávnik, bude aplikovaná štartovacia dávka dusíkatého hnojiva a štandardným spôsobom založený trávnik (parterový, parkový lúčny).

Výsadbu cibulovín realizovať buď pred založením trávniku (ak realizácia obnovy bude prebiehať v jesennom termíne, prípadne dodatočne v nasledujúcom jesennom termíne, ak bude obnova realizovaná v jarom termíne).

#### **Nároky na údržbu**

Obnova parku bude vyžadovať kontinuálnu údržbu, pre ktorú bude potrebné zabezpečiť techniku a odbornú pracovnú silu.

Intenzívnu údržbu bude vyžadovať parterový trávnik na nádvorí (okrem prihnojovania doporučujeme aj pravidelné ošetrovanie selektívnym herbicidom proti dvojklíčnym burinám).

Ostatné trávnaté plochy s parkovým trávnikom navrhujeme kosiť taktiež intenzívne s četnosťou kosieb 4 - 6 krát za sezónu, v závislosti od počasia, resp. vtedy, ak výška trávneho pokryvu presiahne výšku 10 cm.

Trávnaté plochy v hniezdach v prírodných partiách naopak budú kosené menej často s četnosťou 1 - 2 krát do roka.

Prvú kosbu trávnikov je potrebné vykonať ručne.

Intenzívnejšiu údržbu budú vyžadovať aj zmiešané záhony na južnej strane parku (zálievka vo vegetačnom období v dobe jarného a letného sucha, odburiňovanie, odstraňovanie odkvitnutých kvetenstiev a suchých častí drevín a rastlín, prípadne postrek proti chorobám a škodcom).

Podobný rozsah údržbových zásahov budú vyžadovať i kríky v kríkových skupinách.

Stromy budú vyžadovať hlavne zálievku, odstránenie prípadných suchých častí a obnovu kotení počas prvých troch rokov po výsadbe.

Všetky zmeny v sortimente materiálu alebo v technológiách musia byť vopred prejednané a písomne odsúhlasené projektantom sadovníckych úprav.

#### **6. BEZPEČNOSŤ PRÁCE**

Dodávateľ stavebných prác je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy a ustanovenia vyhlášky 147/2013 Zb.