

STUPE-  
1)

NAZEVAKCE

## PŘEDBĚŽNÝ STAVEBNĚ STATICKÝ POSUDEK AREÁLU PRAHA - CIBULKA

INVESTOR

Městská část Praha 5  
Úřad městské části Praha 5  
Odbor územního rozvoje  
Náměstí 14. října 1381/4  
150 22 Praha 5

SCHVAU.OATUJI

GENERALNÍ PROJEKTANT

**MURUS**  
MO-UMENTA  
RENOVAMUS

PROJEKCE, spol. s.r.o.  
Na Strži 1702165  
140 00 Praha 4

VEOOUČI PROJEKTU

Ing. Jan VINAR (ČKAIT -0000769)

ZODPOVEONÝ PROJEKTANT

Ing. Jan VINAR (ČKAIT-0000769)

VYPRACOVAL

Ing. Jan VINAR (ČKAIT-0000769)

DATUM	REVIZE	ČISL.ZAKÁZKY
1/2016	-	

PARE



## **PRAHA - CIBULKA**

### **Předběžný stavebně statický posudek areálu**

#### *Úvod*

Na základě objednávky Městské části Praha 5 jsme zpracovali předběžný stavebně statický posudek areálu usedlosti Cibulka. Jedním z podkladů byl předběžný stavebně statický posudek krovu severního křídla, který jsme na základě objednávky majitele zpracovali v listopadu 2014.

Jednotlivé objekty usedlosti jsme podle situace poskytnuté majitelem (viz příloha O I) označili takto:

A - severní křídlo, původně obytný dům B -

budova s věžičkou, původně stáje

C - garáž a sklep

D - stodola

E - stodola a budova s kašnou F

- zahradnický domek

G - altány, brány, ohrazení H

- čínský pavilon

#### *Podklady*

1. Dílčí zaměření poskytnuté majitelem
2. Předběžný stavebně statický průzkum krovu severního křídla, Murus, listopad 2014 (týká se objektu A)
3. Stavebně technický a mykologický průzkum dřevěných konstrukcí, PCM, únor-březen 2015
4. Vlastní průzkum a fotodokumentace, Murus, prosinec 2015- leden 2016

#### *Současný stav a jeho příčiny*

Usedlost je umístěna ve svahu, od vyšších pozemků na jižní straně je oddělena opěrnými zdmi, ohradní zeď na severní straně je na hraně strmé zalesněné stráně, která se svažuje do Košířského údolí. Nádvoří usedlosti se svažuje ve směru severozápadním do sadu na západní straně usedlosti. Východní stranu areálu uzavírá zahrada, zřejmě uměle dosypaná do roviny. Mezi zvýšenou zahradou a budovou B je dvorek ohraničený opěrnými zdmi. Na zahradě při východní ohradní zdi jsou dva altány. Rozmístění ostatních budov je patrné ze situace v příloze. Čínský pavilon je umístěn na konci cesty, která vede od hlavní brány po hraně stráně nad Košířským údolím. *Odvodnění* areálu bylo řešeno zřejmě kombinací povrchových rigolů a dešťové kanalizace. Dvorek východně od budovy B je patrně odvodněn do jímky, odkud vedla kanalizace do nádvoří. Na fotografii 168 je patrná litinová mříž lemovaná obrubníky ze sliveneckého mramoru, dlažba ze stejného kamene pravděpodobně kryje dešťovou kanalizaci.

Původní křemencové dlažby jsou zachovány ve větší části nádvoří (foto 169, 179), plochy mezi budovami **B**, **C**, **D** jsou kryty asfaltem a betonem (foto 112, 114, 131-133).

Při stodole D je terasa krytá betonem, pod níž jsou sklepy.

Závady v odvedení srážkové vody se střech jsou jednou z hlavních příčin narušování objektů.

době, kdy objekty nebyly udržovány, došlo v řadě míst k rozsáhlému narušení omítek i k lokální degradaci zdiva. V poslední době jsou na střechy osazovány žlaby a provizorní svody z plastových trub, takže srážkové vody odtékají po povrchu nádvoří do žlábků, případně dešťové kanalizace. Špatně odvodněné jsou plochy zpevněné asfaltem a betonem, zde stále dochází k narušování zdiva vzlínavou vodou (foto 112, 147, 148). V nejhorším stavu je terasa při stodole D, kde zatéká do kleneb i do vnějšího zdiva (foto 175).

*Základové poměry* jsou zřejmě dobré, předpokládáme, že všechny objekty byly zakládány na skále.

Nezjistili jsme poruchy, které by byly způsobeny podmáčením nebo poklesy základů.

*Zdivo* je převážně kamenné, případně smíšené, novější části jsou z cihelného zdiva. Stavební materiál byl kvalitní, byla užívána malta s dostatečným množstvím vápna, zdivo bylo velmi dobře provazováno. Jako stavební kámen byla užívána převážně opuka, která ovšem v místech, kam dlouhodobě zatéká, silně zvětřává. V objektech je několik míst, kde je zdivo značně narušené, poruchy mají lokální charakter a zatím existenci staveb ani dílčích konstrukcí neohrožují (foto 091, 146, 157, 166). Díky opravám střešní krytiny a osazení střešních svodů narušená místa většinou již vyschla, takže k ovlivňování zdiva a omítek zatékající vodou dochází již jen ojediněle. Některá místa jsou však v havarijním stavu - malta je ze zdiva klenby natolik vypadaná, že hrozí uvolnění jednotlivých klenáků, případně zřícení části klenby (foto 157, terasa objektu E).

Hlavním problémem areálu je špatný stav *střech*, zejména severního křídla A a zahradnického domku F. Střechy nebyly udržovány, téměř do všech objektů dlouhou dobu zatékalo, takže došlo ke značnému narušení, devastaci a někde i k zániku dřevěných konstrukcí, zejména krovů a stropů, narušeny byly i koruny zdiva. V současné době mají všechny objekty alespoň provizorně opravené krovy a krytinu, v některých místech však stále zatéká, voda se střech je s výjimkou objektu F odvedena provizorními žlaby a svody. Stav střech je nutno považovat za havarijní v tom smyslu, že životnost provizorních konstrukcí je omezená a vyžaduje stálou údržbu.

Nosné konstrukce všech budov byly velmi důkladně postavené, statické trhliny jsou zcela ojedinělé (málo významná trhlina v objektu E).

Statické poruchy jsme zjistili především v ohradních a opěrných zdech, kde se kombinuje degradace zdiva způsobené zatékáním se zemním tlakem, případně s tlakem kořenů stromů. Příkladem jsou šikmé trhliny v boční opěrné zdi nájezdu na terasu mezi objekty C a D a trhliny ve zdivu terasy (foto 169).

V dalších kapitolách stručně charakterizujeme každý objekt, uvádíme jeho hlavní problémy a doporučujeme jak postupovat při jeho ochraně a postupné obnově.

#### *A - severní křídlo, původně obytný dům*

Stav krovu z hlediska napadení charakterizuje podklad [2]. V listopadu 2014 [1] jsme posoudili krov a navrhli dvě alternativy řešení (doporučili jsme alternativu 2):

- 2) Definitivní krov s provizorní nebo definitivní krytinou
- 3) Provizorní opravu krovu a provizorní krytinu

Od našeho průzkumu v roce 2014 (foto 2414) se stav střechy zlepšil. Byla provizorně zastřešena část přiléhající k budově B, díry ve střeše byly překryty fólií, byly osazeny střešní žlaby a svody (foto 103, 104, 126), přesto stále na některých místech zatéká. Stav krovu a stropu pod krovem je

havarijní (foto 816, 819), při jejich obnově dojde pravděpodobně k rozsáhlé výměně dřeva. Bezprostřední zřícení části stavby nehrozí, je však nutné v dohledné době přistoupit k definitivní opravě krovu a střechy. Zatékání způsobilo lokální narušení zdiva (foto 125, 126, 166, 167, 180), místy je zdivo v havarijním stavu. Vnitřní zděné konstrukce nejsou příliš narušené, jejich obnova je bez větších problémů možná. Objekt je zabezpečen proti vniknutí.

#### *Doporučení*

Dokončit a průběžně kontrolovat provizorní opravy střechy. Opravit narušené zdivo způsobem uvedeným výše.

Po zpracování studie využití vyprojektovat a realizovat definitivní zastřešení (provést do dvou let, déle provizorní zastřešení nevydrží). Následovat by měl projekt celkové opravy.

#### *B - budova s věžičkou, původně stáje*

Střecha je kryta dvojitou bobrovkou, krytina je opravována, jsou osazeny žlaby a svody (foto 090). Stojatá stolice krovu není viditelně narušena. Střecha věžičky byla kryta měděným plechem, který byl ukraden, dnes je na bednění lepenka, střecha je obalena fólií (foto 091). Stav krovu věžičky jsme nezjišťovali.

Omítky a zdivo jsou lokálně narušeny zatékáním a vzlínavou vlhkostí, stav je místy havarijní (foto 147, 148). Nosná funkce zdiva ani kleneb není narušena, nezjistili jsme výraznější statické poruchy (foto 106, 108). Za havarijní označujeme místa, kde došlo působením vlhkosti k degradaci zdiva do větší hloubky. Degradace již nepokračuje, zdivo je již většinou vyschlé, může však docházet k uvolňování zdiva především v důsledku tepelného namáhání. V těchto místech doporučujeme lokální opravu (viz Závěr).

Dvorek za budovou je odvodněn do šachty a odtud zřejmě dešťovou kanalizací (foto 092) - ve sklepě pod budovou B je jímka, ze které se voda čerpá. Zdivo sklepa není nadměrně vlhké. Zdivo a koruny opěrných zdí dvorku jsou částečně narušeny vlhkostí.

Budova je zajištěna proti vniknutí.

#### *Doporučení*

Opravit narušené zdivo způsobem uvedeným výše. Zjistit trasy dešťové kanalizace a stav jímky. Projekt a definitivní oprava věžičky. Projekt celkové opravy až po studii využití.

#### *C - garáž a sklep*

Střecha je kryta dvojitou bobrovkou, krytina je opravována, jsou osazeny žlaby a svody (foto 114, 133, 149). V garáži je omítaný strop. Konstrukce krovu není přístupná, její stav je pravděpodobně vyhovující, krov sklepa nemá vážnější poruchy.

Omítky a zdivo jsou částečně narušeny zatékáním a vzlínavou vlhkostí (foto 129). Nosná funkce zdiva ani kleneb není narušena, nezjistili jsme statické poruchy.

Dvě psí boudy vyžděné z cihel představují vzácný stavební prvek, jsou poškozené vlhkostí a růstem kořenů stromu, je nutno je chránit (foto 112,127,128).

V boční opěrné zdi nájezdu na plochu mezi objekty C a O jsou šikmé trhliny způsobené zatékáním a pravděpodobně i růstem kořenů stromu (foto 135).

Budova je zajištěna proti vniknutí.

### *Doporučení*

Projekt a definitivní oprava psích bud. Projekt celkové opravy až po studii využití.

### *D - stodola*

Střecha je kryta dvojitou bobrovkou, krytina je opravována, jsou osazeny žlaby a svody (foto 132, 142). Konstrukce krovu není přístupná, její stav je pravděpodobně vyhovující. Ve stodole je vestavěná ocelová konstrukce, která sloužila předchozímu využití.

Omítky a zdivo jsou částečně narušeny zatékáním a vzlínavou vlhkostí (foto 142). Nosná funkce zdiva ani kleneb není narušena, ve štítu je nepříliš výrazná šikmá trhlina od narušeného krovu (foto 138).

Budova je zajištěna proti vniknutí.

### *Doporučení*

Projekt celkové opravy až po studii využití.

### *E - stodola a budova s kašnou, terasa*

Střecha je kryta dvojitou bobrovkou, krytina je opravována, jsou osazeny žlaby a svody (foto 137). Krov nemá vážnější poruchy. Klenby zastřešené části jsou ve vyhovujícím stavu. Omítky a zdivo jsou částečně narušeny zatékáním a vzlínavou vlhkostí (foto 163). Ve štítové zdi jsou svislé trhliny šířky řádově v mm, snad od narušeného krovu ve valbě (foto 170).

V havarijním stavu je přechod z terasy do krovu budovy E podklenutý plochým cihelným pasem. Přechod má betonovou podlahu, kterou zatéká do zdiva, zdivo pasu je značně degradované. V havarijním stavu je i přilehlé zdivo objektu E a terasy (foto 141, 159)

Na plochu mezi objekty C a D navazuje terasa vystupující do nádvoří. Vnější zdivo terasy je cihelné, architektonizované, zábradlí tvoří cihelná atika. Pod terasou jsou klenuté sklepy. Terasa je kryta betonovou mazaninou, která je porušena dilatačními trhlinami. Betonovou mazaninou a po jejích okrajích zatéká do kleneb i do zdiva. Zdivo i klenby sklepů jsou značně degradované, ve zdi vu jsou trhliny, stav je havarijní. Značně narušené je i zděné zábradlí terasy (foto 134, 171, 173). Klenba terasy je podchycena ocelovými traverzami, které jsou značně zkorodované

### *Doporučení*

Klenby a ocelové nosníky podepřít provizorní výdřevou. Co nejdříve navrhnout a realizovat projekt celkové opravy terasy, jejího krytu, kleneb sklepů, konstrukce pasu a přechodu do krovu budovy E. Způsob opravy nezávisí na využití areálu, opravu doporučujeme provést co nejdříve. Opravu budovy E navrhnout až po studii využití.

### *F - zahradnický domek*

Zahradnický domek je krytý lepenkou, nemá střešní žlaby. Krov je značně narušený, byl provizorně opraven, značně narušený je i strop pod krovem a vnitřní příčky (foto 185, 187).

Omítky a zdivo jsou částečně narušeny zatékáním a vzlínavou vlhkostí (foto 178, 182). Nosná funkce zdiva není narušena.

Budova je zajištěna proti vniknutí.

### *Doporučení*

Projekt celkové opravy až po studii využití. Definitivní opravu krovu a krytinu provést do dvou let.

### *G - altány, brány. ohrazení*

#### *Altány*

Altány v zahradě byly kryty šindelem, dnes jsou střechy obaleny fólií (foto 095, 096, 099). Zdivo a klenby (patrně dřevěné) jsou v určité míře narušeny zatékáním. V nadpraží vstupu a některých okenních otvorů jsou trhliny.

V altánech byly sochy, které jsou dnes podle vyjádření vlastníka v Muzeu hlavního města Prahy (foto 098).

Objekt není zajištěn proti vniknutí.

### *Doporučení*

Objekt zajistit proti vniknutí.

Navrhnout a realizovat projekt celkové opravy. Způsob opravy nezávisí na využití areálu, opravu doporučujeme provést co nejdříve, aby nedošlo k dalším ztrátám památkové hodnoty.

#### *Brány*

Hlavní brána má poměrně složitou architekturu, štít je kryt provizorním obedněním a lepenkou (foto 165, 183).

Západní brána a zadržovací brána mají pilíře s profilovanými hlavicemi. Zdivo je v relativně dobrém stavu, značně narušeny jsou omítky, hrozí ztráta profilací (foto 164, 184).

### *Doporučení*

Navrhnout a realizovat projekt celkové opravy. Způsob opravy nezávisí na využití areálu, opravu doporučujeme provést co nejdříve, aby nedošlo k dalším ztrátám památkové hodnoty.

### *Ohrazení*

Ohradní a opěrné zdi jsou převážně z kamene, částečně i z cihelného nebo smíšeného zdiva. Kromě opuky se vyskytují i křemence. Zdi jsou místy zakládány na skalních výchozech (foto 197). Zdi byly původně omítané. Koruny byly většinou kryty cihlami. (foto 101, 124, 194, 196)

Kvalita zdiva byla velmi dobrá, v současné době je však zdivo a omítky značně narušeno zatékáním korunami a vzlínavou vlhkostí. K narušení zdiva došlo i v důsledku jejich dodatečného omítnutí nebo spárování cementovou maltou (foto 195). Stav zdí je místy havarijní, hrozí zřícení části zdiva. Lokálně jsou zdi porušeny působením zemního tlaku.

Mezi objekty C a O je betonová opěrná zeď (foto 131)

### *Doporučení*

Oprava zdí a jejich uvedení do původní podoby musí být součástí památkové obnovy areálu.

### *H - čínský pavilon*

Čínský pavilon je kryt lepenkovou krytinou, ochoz je kryt deskami s izolací. Zdivo i štukové omítky jsou narušeny zatékáním a vzlínavou vlhkostí. V nejhorším stavu je spodní ochoz, do jehož zdiva zatéká narušenými dlažbami. Zatékání poškozuje zdivo především tam, kde je opatřeno cementovými omítkami. Horní ochoz je tvořen kamennými deskami, které jsou uvolněné, jejich spárování je narušené, zatéká do zdiva. Stav uvolněných desek je havarijní.

Objekt je zajištěn proti vniknutí.

### *Doporučení*

Navrhnout a realizovat projekt celkové opravy. Způsob opravy nezávisí na využití areálu, opravu doporučujeme provést co nejdříve, aby nedošlo k dalším ztrátám památkové hodnoty.

### *Vyjádření ke spisové dokumentaci archivu Městské části Praha 5 týkající se areálu Cibulky*

Součástí zadání bylo vyhodnocení stavu areálu vzhledem k požadavkům Městské části a památkových orgánů. V archivu Městské části jsou dvě obsáhlé složky, které obsahují většinou požadavky na údržbu a uzavření areálu, zajištění střech proti zatékání a provedení statického zajištění. Kopie vybraných spisů jsou v příloze. Soupis vybraných spisů a jejich charakteristika:

1. Magistrát hl. m. Prahy, 22.5.2006, Rozhodnutí o přemístění a restaurování Prachnerovy stély. Stéla měla být umístěna na malostranském hřbitově. Doporučujeme dohledat, zda k tomu došlo.
2. Magistrát hl. m. Prahy, 3.8.2007, Informace o postupu Odboru kultury a pam. péče.
3. Záznam z kontrolní prohlídky, 7.11.2007. Soupis zápisů a nařízení z let 1990 až 2006.
4. Národní památkový ústav, 11.6.2008, Odborné vyjádření. Charakteristika historie a památkové podstaty, stavu památky a rozsah prací, které je nutno zajistit.
5. Národní památkový ústav, 21.10.2008, Sdělení k aktuálnímu stavu. Konstatuje se, které práce byly provedeny - hodnoceno pozitivně, uvedeny jsou další práce, které je nutno ještě provést.
6. Magistrát hl. m. Prahy, 25.8.2009, Závazné stanovisko ve věci opravy havarijního stavu ohradních zdí.

### *Závěr a doporučení*

Areál je oplocený, je hlídáný, v současné době není využíván. Provádí se pravidelná údržba provizorních krytin a odvodnění.

Zásadním problémem je rozhodnutí, zda má být objekt konzervován do doby rekonstrukce nebo zda bude s jeho úpravami pro nové využití započato v dohledné době. Protože však příprava obnovy tak rozsáhlého a památkovým charakterem a složitou prostorovou skladbou náročného areálu si vyžádá poměrně dlouhý čas, je v každém případě **naprosto nezbytné** učinit v současné době maximum opatření pro zachování a konzervaci současné podoby všech objektů areálu.

Podle našeho názoru je zásadním opatřením definitivní **obnova střech** a jejich odvodnění pomocí žlabů a svodů.

Následně je třeba **opravit zdivo** v místech, kde bylo narušeno větráním a zatékáním. Oprava opukového zdiva musí být provedena odborně - je nutné zdivo opravovat zednickým způsobem, tedy dozdiváním a přezdiváním. Nové zdivo musí být dokonale provázáno se zdivem starým. Je nutno používat materiály, které z hlediska pevnostního, teplotního a vlhkostního jsou blízké opukovému a cihelnému zdivu na vápennou maltu. Doporučujeme používat pálené plné cihly klasického formátu pevnosti 10 MPa na nastavenou maltu. Přezdivat by se mělo pouze zdivo zcela rozrušené. Pokud je kámen narušený jen povrchově a zdivo není rozvolněné, je možno odstranit narušený kámen a povrch zdiva opravit plentováním taškami nebo přirezanými cihlami. V žádném případě není možno používat betonové plomby a cementovou maltu. Omítky musí být vápenné, mírně nastavené.

Pokud nedojde k opravě zdiva, je nutné alespoň provizorně chránit před povětrností nejvíce zvětralá místa postřikem. Postřik by neměl být souvislý, měl by být proveden nastavenou vápennou maltou. Je nutná definitivní **ochrana staveb, které nejsou zastřešené** (terasa při stodole D, psí boudy). Důležitá je rovněž ochrana architektonických prvků a detailů, jako jsou dveřní křídla, mříže, štuky, kamenné prvky, architektura bran, zděné psí boudy apod. Tyto prvky by měly být identifikovány v pasportu, který údajně zpracoval NPÚ (pasport jsme nerněli k dispozici). Pokud v pasportu není navržen způsob ochrany a konzervace, je nutné zajistit odborný návrh.

Do té doby než dojde k opravě a využití celého areálu, je možná **definitivní oprava** staveb, u kterých při změně využití nedojde ke změně vzhledu a konstrukcí. Tyto stavby jsou charakteristickými součástmi areálu a významnou součástí jeho památkové hodnoty. Jedná se zejména o věžičku budovy B, oba altány v zahradě, všechny brány, čínský pavilon, psí boudy, sklepy pod terasou a kašnu.

Je nutná pravidelná **údržba** střech, odvodnění a oplocení a hlídání areálu.

Doporučujeme tento postup přípravy a realizace obnovy:

1. Průběžná údržba
2. Zlepšení systému odvodnění
3. Lokální opravy narušeného zdiva na základě kvalifikovaného návrhu



4. Dílčí projekty na definitivní opravu drobných staveb a jejich realizace
5. Projekty definitivního zastřešení vybraných objektů a jejich realizace
6. Studie využití areálu
7. Projekt opravy celého areálu

prosinec 2015 -leden 2016

Ing. Jan Vinař  
MURUS, s.r.o.

### *Přílohy*

#### Situace

#### Fotodoku men tace

- Celky
- Objekt A
- Objekt B
- Objekt C
- Objekt D
- Objekt E
- Objekt F
- Objekt G
- Objekt H

#### Kopie vybraných spisů:

1. Magistrát hl. m. Prahy, 22.5.2006, Rozhodnutí o přemístění a restaurování Prachnerovy stély.
2. Magistrát hl. m. Prahy, 3.8.2007, Informace o postupu Odboru kultury a pam. péče.
3. Záznam z kontrolní prohlídky, 7.11.2007. Soupis zápisů a nařízení z let 1990 až 2006.
4. Národní památkový ústav, 11.6.2008, Odborné vyjádření.
5. Národní památkový ústav, 21.10.2008, Sdělení k aktuálnímu stavu.
6. Magistrát hl. m. Prahy, 25.8.2009, Závazné stanovisko ve věci opravy havarijního stavu ohradních zdí.

