

Za Drame

Sosedje podpiramo prenovu Drame! Ščitimo pa tudi naše domove - kulturno dediščino, ki bi jo zahtevni gradbeni posegi ogrozili. Zavzemamo se za rešitve, ki omogočajo optimalne delovne pogoje za ansambel SNG Drame in ne ogrožajo zgradb v neposredni bližini .

ZA Drame

ZA prenovu

ZA zaščito kulture dediščine

ZA dejstva

Daljši opis

V medijih se pogosto prikazuje etažni lastniki sosednjih stavb kot krivce, da SNG Drama ni dobila gradbenega dovoljenja, ker »blokirajo« prenovu. Etažni lastniki sosednjih objektov takšno prelaganje odgovornosti v celoti zavračajo. Etažni lastniki ne le, da podpirajo prenovu, v preteklih letih so konstruktivno sodelovali pri oblikovanju dogovora o gradnji, ki bi omogočil začetek izvedbe del. Od Republike Slovenije, ki je investitor gradnje novega gledališča pričakujejo, pa prevzela popolno odgovornost za prenovu gledališča in ansamblu SNG Drame zagotovila optimalne pogoje za njegovo delo, hkrati pa zavarovala kulturno dediščino, ki jo predstavljajo sosednje stavbe ter prenehala krati pravice do razpolaganja z lastnino etažnih lastnikov sosednjih stavb.

Z besedo »prenova« se sicer opravičuje obsežna novogradnja gledališča na prostorsko zelo omejeni parceli, kjer sedaj stoji historično gledališče s prizidkom iz 60. let 20. stoletja. Ambiciozna novogradnja nacionalnega gledališča predvideva rušitev starega prizidka, poglobitev do 14 m ter izkop vse do parcelnih meja. To je le nekaj metrov stran od sosednjih stavb, ki so varovana kulturna dediščina in le nekaj decimetrov stran od številnih infrastrukturnih vodov, ki oskrbujejo prebivalce širšega območja. Za investitorja je očitno problem varovanje kulturne dediščine zgolj drugorazredna tema, čeprav je to tudi javna korist in celo ustavna zaveza Republike Slovenije! Investitor niti ne izkazuje skrbi za varnost okoliških prebivalcev, saj namerava med gradnjo uzurpirati prostor namenjen oskrbi in intervencijskem dostopu sosednjih objektov.

Sosedje so investitorja dosledno opozarjali na tveganja v zvezi z gradnjo in investitorja pozivali, da prevzame popolno odgovornost za izvedbo tega projekta, tako z analizo tveganj gradnje kot z ustreznimi zagotovili investitorja, da bi morebitne poškodbe na sosednjih

objektih odpravil na lastne stroške. Čeprav je investitor že dolgo seznanjen s težavami, ki jih predstavlja lastništvo pripadajočih parcel tik ob prizidku, kot tudi s težavami pri podobnih gradnjah v neposredni bližini (npr. SNG Opera) vztraja pri kompleksnih gradbenih posegih tik na parcelni meji. Investitor je celo naročil dva javna arhitekturna natečaja (2001 in 2017). Nerazumno je, da so programska izhodišča drugega natečaja (iz leta 2017) ostala enaka, čeprav je predhodni projekt gradnje gledališča naletel na ostre kritike stroke in odpor civilne iniciative že leta 2008.

Leta 2008 je bilo jasno, da investitor po pripadajočih zemljiščih Nemške hiše nima pravice graditi. Lastništvo preostalega dela Gradišča je bilo takrat sicer še neurejeno, a zgodovinsko dejstvo je, da je bilo Gradišče zasnovano kot zasebno dvorišče Nemške hiše. Gledališka stavba je imela takrat svoje dvorišče, ki ga je v 60. letih pozidala s prizidkom. Kljub temu, da je sodišče leta 2022 razsodilo, da je preostali del Gradišča pripadajoče zemljišče stavb Nemške hiše, Malega nebotičnika in SNG Drame pa etažni lastniki ne morejo razpolagati prosto s svojo lastnino. Investitor, ki je ves čas vedel, da nima t.i. pravice graditi na pripadajočih zemljiščih, vztraja pri gradnji tveganih podzemnih etaž in ne želi prevzeti tveganj v zvezi s projektom. Sprožil je postopek začasne (za dobo do deset let!) razlastitve, kar je izjemno grob poseg v (ustavno ščitene) pravice lastnikov, da prosto razpolagajo s svojo lastnino.

Tveganja

Izkop diafragme

Gradnja novega gledališča vključuje globoke geotehnične posege v urbanem središču brez odmikov od parcelnih meja, kar prinaša precejšnja tveganja za sosednje objekte. Enega glavnih izzivov predstavlja **izkop diafragme**, ki služi kot podporna konstrukcija gradbene jame. Spodnja kota diafragme bo segala do globine 20 metrov in bo celo posegla v telo podtalnice, pri čemer je odločitev pristojnih organov, da takšna gradnja ne potrebuje okoljevarstvenega soglasja vprašljiva.

Škodljivi (minimalni) premiki tal

Tla pod sosednjimi objekti se lahko zaradi izkopa gradbene jame minimalno premaknejo, kar je sicer manj od standardov, ki jih stroka upošteva še kot sprejemljive. A tudi tovrstni dopustni premiki lahko na starejših zgradbah, zlasti ko te nimajo armiranobetonskih vezi oziroma so toge ter občutljive. Že minimalni posedki tal v velikosti nekaj milimetrov lahko npr. na starih opečnih stenah povzročijo strižne razpoke, ki oslabijo statično nosilnost zgradbe. Starejše zgradbe niso odporne na potresne obremenitve kot stavbe grajene po novejših standardih, zato je pomembno, da se nosilnost zgradb ohranja in ne poslabšuje.

Vplivi podzemnih voda

Pri varovanju gradbene jame predstavlja prisotnost podtalnice tveganje. **Nihanja podzemne vode** lahko povzroči vzgon ali hidravlični lom dna gradbene jame, če nivo vode preseže spodnjo koto izkopa. Pri gradnji več podzemnih etaž, je verjetno, da bo potrebno črpati vodo. Če se nivo podzemnih vod bistveno spremeni, to lahko poškoduje temelje obstoječih stavb. Črpanje vode kot ukrep znižanja nivoja podtalnice nosi tveganje za **izpiranje tal** oziroma materiala temeljnih tal sosednjih objektov. Izpiranje drobnozrnatih delcev pod temelji je za stabilnost stavb lahko škodljivo. Sprememba hidroloških razmer zaradi gradnje lahko povzroči tudi zamakanje ali poplavljanje kleti v okoliških stavbah. Še posebno tveganje pa predstavlja prisotnost plasti z **visečo podtalnico**, ki se nahaja med glinenimi plastmi nad nivojem stalne podzemne vode. Poseg v visečo podtalnico lahko vodi v t.i. precejanje vode v spodnje plasti in posledično vodi do konsolidacije višjih plasti zemljin, kar lahko povzroči hujše poškodbe na nosilni konstrukciji stavbe. Ob preboju plasti z visečo vodo med izkopom za diafragma lahko ta začne odtekati, kar povzroči dodatno konsolidacijo in posedanje temeljnih tal pod sosednjimi objekti. Takšni diferencialni pomiki so za starejše zgradbe izjemno nevarni, saj lahko povzročijo velike razpoke ali celo ogrozijo njihovo nosilnost.

Poškodbe zaradi vibracij

Vibracije, ki jih oddajajo gradbena dela (npr. rušenje, jet-grouting, zabijanje pilotov) lahko povzročijo mikropoškodbe, ki dodatno oslabijo vezne materiale. Poleg tega uporaba težke mehanizacije na ozkem območju povzroča dodatne dinamične obremenitve zlasti na infrastrukturne vode v neposredni bližini gradbišča.

Poškodbe zaradi nameščanja geomehanskih sider

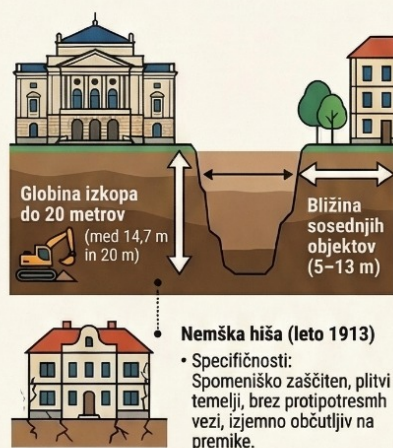
Po celotni parcelni meji je predvidena diafragma kot zaščita gradbene jame. Po treh straneh gradbene jame bodo te učvrščene z geomehanskimi sidri, ki predstavljajo še dodatno tveganje za infrastrukturne vode tako po Igriški, Erjavčevi in Slovenski cesti, saj lahko vrtna glava poškoduje vode. Prebitje glavne vodovodne oz. kanalizacijske cevi lahko povzroči izpiranje oziroma mehčanje tal, kar lahko vodi v posedke zgradb v neposredni bližini.

Za obvladovanje tveganj pa ni zgolj dovolj izvesti monitoringa med gradnjo. Potrebno je izvesti poglobljeno prostorsko analizo objektov in izračun dovoljenih pomikov z upoštevanjem prerazporejanja sil takoj po izvršbi posedkov in v končnem stanju (t.j. v 100 letih), ker bi zaradi dodatnih oz. prerazporejenih sil prišlo do lezenja v materialih na cementni osnovi. Po tej analizi pa opraviti še prostorsko analizo gradbene jame z metodo končnih elementov z upoštevanjem realnih lastnosti zemljine, plastifikacije zemljine in prerazporejanja pritiskov. Upoštevati bi bilo potrebno različne projektne situacije, od časovnega vpliva gradnje, padca upogibne togosti diafragme zaradi formiranja razpok, lezenja in krčenja diafragme ter podajnost razpor oziroma sider. Šele na podlagi takšne analize je smiselno zasnovati monitoring pomikov sosednjih zgradb. Bistveno je tudi pripraviti načrt ukrepov za primer, če bi se dejanski premiki presegli dovoljene premike. Ti ukrepi bi verjetno vsebovali tudi injiciranje pod temelji sosednjih objektov.

Prenova SNG Drama: Ambiciozen projekt v primežu tveganj in sporov

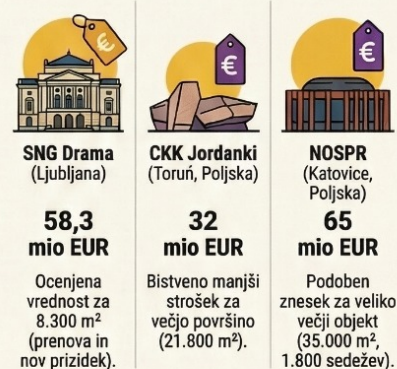
Pregledno predstaviti ključne tehnične, finančne in pravne vidike spora glede prenove SNG Drama, ki ovirajo začetek gradnje.

1 KLJUČNA TEHNIČNA TVEGANJA



2 FINANČNA PRIMERJAVA INVESTICIJE

Primerjava Investicij



3 GLAVNE SPORNE TOČKE IN PRAVNI ZAPLETI



4 OKOLJSKI VPLIVI IN DEDIŠČINA



ČASOVNICA SPORA IN ULTIMAT

