Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-41/2014-3 (1904)
Datum: 5. 12. 2014

OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

Zadeva: **JAVNA OBRAVNAVA KONSERVATORSKEGA NAČRTA ZA PRENOVO GLAVNEGA TRGA, ROZMANOVE ULICE IN KANDIJSKEGA KRIŽIŠČA V ZGODOVINSKEM JEDRU NOVEGA MESTA**

Namen: **Predstavitev konservatorskega načrta in postopka njegove javne obravnave**

Pravna podlaga: **Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12 in 111/13)**
Pravilnik o konservatorskem načrtu (Uradni list RS, št. 66/09)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13)

Pripravljavec gradiva: **Urad za prostor**
Izdelovalec gradiva: **Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Restavratorski center**
Poročevalec: **Mojca Tavčar, vodja Urada za prostor**

Obrazložitev: **V prilogi.**

Predlog sklepov:

1. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto se je seznanil s Konservatorskim načrtom za prenovo Glavnega trga, Rozmanove ulice in kandijskega križišča v zgodovinskem jedru Novega mesta.**
2. **S konservatorskim načrtom se seznani širšo javnost, zato se ga posreduje v javno obravnavo.**

Gregor MACEDONI
Ž U P A N

PRILOGE:
- Obrazložitev pripravljavca;
- Povzetek za javnost (celostno gradivo je na vpogled na Uradu za prostor MONM, Seidlova cesta 1, Novo mesto, 1.nadstropje in na spletni strani MONM: http://prostor.novomesto.si/si/obcinski-prostorski-akti/).

DOSTAVITI:
- Naslov, tu.

Mestna občina Novo mesto

Občinska uprava
Urad za prostor

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 350-41/2014-3 (1904)

Datum: 5. 12. 2014

OBČINSKEMU SVETU, tu

Zadeva: JAVNA OBRAVNAVA KONSERVATORSKEGA NAČRTA ZA PRENOVO GLAVNEGA TRGA, ROZMANOVE ULICE IN KANDIJSKEGA KRIŽIŠČA V ZGODOVINSKEM JEDRU NOVEGA MESTA

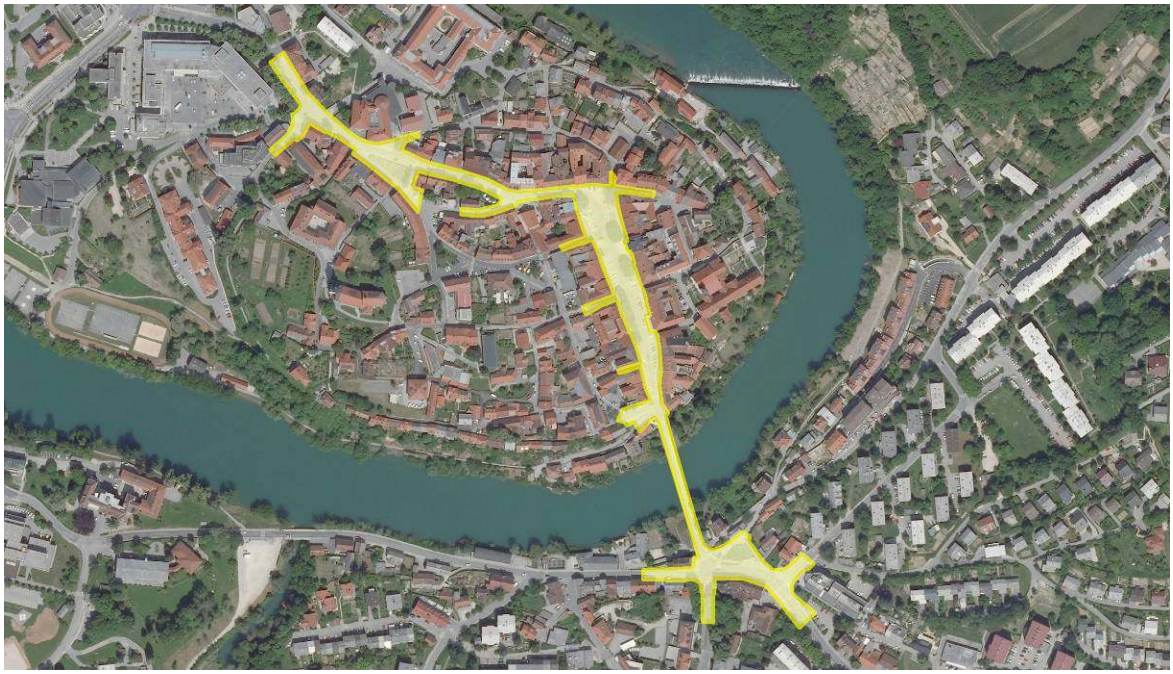
Predmet: PREDSTAVITEV KONSERVATORSKEGA NAČRTA IN POSTOPKA NJEGOVE JAVNE OBRAVNAVE

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju tudi MONM) načrtuje prenovo komunalne infrastrukture na območju Glavnega trga in Rozmanove ulice, sočasno pa tudi prenovo uličnega parterja na tem območju. Ker območje urejanja sodi v enoto nepremične kulturne dediščine Novo mesto – mestno jedro (EŠD 492) in Novo mesto – Arheološko najdišče mestno jedro – Kandija (EŠD 493), je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Novo mesto v skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/2008, 111/2013) in Pravilnikom o konservatorskem načrtu v okviru konservatorskih pogojev št. 35105-0713/2013/2, z dne 17.9.2013, podal zahtevo za izdelavo konservatorskega načrta za območje zgoraj navedenih enot registrirane nepremične dediščine. Konservatorski načrt za prenovo Glavnega trga, Rozmanove ulice in kandijskega križišča v zgodovinskem jedru Novega mesta (v nadaljevanju: konservatorski načrt) je izdelal Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Restavratorski center, nosilec projekta je Tomaž Golob, univ. dipl. umet. zgod., pri njegovi izdelavi pa sta sodelovala tudi Mitja Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh., in dipl. ing. (FH) Danijela Dobrina, M.A. (Univerza Bamberg, ZRN).

V okviru konservatorskega načrta so podani predlogi in usmeritve za celovito urejanje zgodovinskega jedra Novega mesta na območju Glavnega trga, Rozmanove ulice in kandijskega križišča.

Konservatorski načrt ne obravnava le fizičnega vidika prenove osrednje komunikacijske linije med Kandijo in Gorenjimi vrati v mestnem jedru, temveč vrednoti tudi socialni, gospodarski, identitetni in vzgojni vidik dediščine. V konservatorski načrt so zato vključeni tudi razni predlogi iz davčne in finančne politike ter inšpekcijski ukrepi, predlogi sprememb obstoječih občinskih odlokov ali sprejem novih, ipd. Na zavodu so za potrebe izdelave konservatorskega načrta prvenstveno ovrednotili obstoječo dokumentacijo, ki je bila v preteklih letih in desetletjih izdelana za mestno jedro, in so na novo izdelali le analize, ki so se izkazale za nujno potrebne. Predvsem pa so uporabili primere dobrih praks tako iz domovine kot tujine.



Prikaz območja, ki ga obravnava konservatorski načrt.

2. VSEBINA KONSERVATORSKEGA NAČRTA

Zavod je v konservatorskem načrtu analiziral socialne, ekonomske in okoljske pritiske na prepoznane vrednote mesta ter jih upošteva pri prenovi in nadaljnjem razvoju zgodovinskega jedra Novega mesta kot živega organizma. Ugotavlja, da je hiter in pogosto nekontroliran razvoj mesta spremenil zgodovinsko pogojene identitete posameznih mestnih območij, obenem vplival na prostorsko razdrobljenost kulturne dediščine in preoblikovanje vrednot mestne družbe. Še vedno vpliva na socialno, gospodarsko in prostorsko fragmentacijo in znatno poslabšanje kakovosti mestne krajine (privatizacija javnega prostora, generični prostori, neustrezna infrastruktura, socialna izolacija določenih mestnih populacij, ekološki problemi, itd.). Zavod v študiji prepoznava dediščino kot ključni vir prenove in oživljanja zgodovinskega mestnega jedra, vključno s krepitvijo kulturnega okolja, ekonomskega razvoja in socialne kohezije. Ob ugotovitvi, da je prihodnost mestne družbe odvisna od bolj učinkovitega prostorskega načrtovanja in upravljanja z viri, poudarja pomen celostnega ohranjanja in trajnostnega razvoja kot strategij za doseganje ravnotežja med razvojem mesta in kvaliteto življenja v njem.

Strokovnjaki zavoda so v konservatorskem načrtu preučili mestno topografijo, morfologijo, naravno in grajeno okolje, infrastrukturo, odprte prostore in vrtove, vzorce rabe prostora in prostorske organizacije ter vizualne komunikacije v prostoru. Vanj so vključili tudi socialne in kulturne prakse in vrednote, ekonomske procese in nematerialne dimenzije dediščine, ki vplivajo na identiteto mesta. Konservatorski načrt je naravnan k ohranjanju kakovostnih sestavin človekovega okolja, spodbuja k trajnostni rabi mestnih prostorov ob sočasnem prepoznavanju dinamičnega značaja mesta, promovira socialno in funkcionalno raznolikost, kreativnost, ponuja orodja za upravljanje s fizičnimi, ekonomskimi in socialnimi spremembami v mestu ter ob spoštovanju lokalne tradicije podaja pogoje za harmonično izvedbo sodobnih intervencij v zgodovinskem jedru.

Zavod v konservatorskem načrtu ovrednoti obstoječe ravni odločanja v Mestni občini Novo mesto, konservatorski načrt razume na tej stopnji kot vizijo prenove osrednjih odprtih javnih prostorov v zgodovinskem jedru Novega, ki jo je mesto pogrešalo od zadnje prenove Glavnega trga in Rozmanove ulice po načrtih arhitekta in konservatorja Marjana Mušiča v letih od 1950 do 1953. Vizija je osnova za načrtovanje taktičnih odločitev, ki so v pristojnosti župana in njegovih sodelavcev, občinskih in državnih strokovnih služb, ter že na tej stopnji usklajene z organizirano civilno družbo in širšo zainteresirano javnostjo. Konservatorski načrt zato predvideva dve novi delovni mesti, in sicer mestnega arhitekta in mestnega menedžerja, natančno določa njuna

medsebojna razmerja in naloge, in kot primer dobre praksa navaja Ljubljano. Med vsemi mestnimi deležniki usklajeni taktični pristop se prelevi v strategijo, katere potrditev je v pristojnosti Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, ki mora za njeno uresničevanje tudi določiti časovne okvire in zagotoviti finančna sredstva. Izvedbeni del projekta je v pristojnosti občinske uprave.

VIZIJA
KONSERVATORSKI NAČRT

↓

TAKTIKA
KABINET ŽUPANA (MESTNI ARHITEKT, MESTNI MENEDŽER – **koordinacija, komunikacija, interpretacija, monitoring**)
DELEŽNIKI (KRAJEVNE SKUPNOSTI, DELOVNE SKUPINE IN POSVETOVALNA TELESA, NVO, ŠIRŠA STROKOVNA IN LAIČNA JAVNOST, STROKOVNE SLUŽBE)

↓

STRATEGIJA
OBČINSKI SVET, ODBORI OBČINSKEGA SVETA

↓

IZVEDBA
OBČINSKA UPRAVA

Konservatorski načrt prepoznava v zgodovinskem mestnem jedru in na Kandijski cesti sledeče negativne procese in pojave:
a) preobremenjenost prostorov s tranzitnim in stacionarnim prometom, ki onemogočata kakovostno komunikacijo pešcev po odprtih javnih površinah in med posameznimi mestnimi predeli;
b) slabe ekološke razmere in škodljivimi vplivi na zdravje prebivalcev in uporabnikov teh prostorov;
c) neustrezne razmere za gibalno ovirane, starejše in družine z otroškimi vozički, ter pomanjkanje površin za pešce;
d) pomanjkanje površin za javne prireditve in preživljanje prostega časa na prostem, razpoložljive pa ne nudijo zadovoljive infrastrukture;
e) odseljevanje in staranje prebivalstva;
f) spremenjeni lastniški odnosi kot posledica denacionalizacijskih postopkov;
g) visoke najemnine;
h) slaba dostopnost do stanovanj ter javnih in poslovnih prostorov na Glavnem trgu, Rozmanovi ulici in Kandijski cesti;
i) neustrezna in nekonkurenčna ponudba, zlasti v odnosu do nakupovalnih središč na obrobju mesta;
j) v ožjem mestnem jedru še vedno niso ustvarjeni pogoji za specializirano butično prodajo, uslužnostno obrt, pozitivne premike zasledujemo le v selitvi določenih neustreznih dejavnosti iz mestnega središča na obrobje mesta in zelo pogojno v razvoju gostinstva.
k) slabo upravljanje z odprtimi javnimi prostori brez razvojne vizije današnje in prihodnje vloge obravnavanih zgodovinskih odprtih javnih površin v celoti mesta in regije.

Na ogroženost obravnavanega spomeniškega območja vplivajo zlasti dejavniki, ki so navedeni v SWOT analizi v rubrikah »slabosti« in »nevarnosti«. Pomanjkljivosti, ki vsekakor negativno vplivajo na razmere in stanja v starem mestnem jedru, so obenem tudi prednosti in priložnosti in samo od angažiranosti in odgovornosti vseh relevantnih deležnikov v Novem mestu - z Mestno občino Novo mesto na čelu - bo odvisna (ne)uspešnost prenove in sposobnost uvajanja sodobnih strategij, metod in orodij na področju integralnega upravljanja z urbanim okoljem Novega mesta.

SWOT ANALIZA

Prednosti (notranji dejavniki)	Slabosti (notranji dejavniki)
- bogata zgodovinska zapuščina in tradicija kot vir izoblikovanja sodobne mestne identitete; - prepoznavna urbanistična in arhitekturna kulturna dediščina ter edinstvena halštatska zapuščina kot vir unikatnih zgodb ter temelj nove blagovne znamke in celostne grafične podobe mesta; - bogata kulturna tradicija in umetniška ustvarjalnost; - razvojne možnosti na področju turizma, male obrti, gostinstva, trgovine, kulturne in mladinske produkcije ter kulturnih industrij; - možnost revitalizacije odprtih javnih površin (Glavni trg, Florjanov trg) in atrijev hiš v odprte dnevne prostore mesta z razvitimi socialnimi interakcijami; - Novo mesto je središče gospodarsko razvite jugovzhodne regije.	- socialna, gospodarska in prostorska diferenciacija posameznih mestnih prostorov in predelov; - pomanjkanje blagovne znamke tako na ravni celotnega mesta kot zgodovinskega mestnega jedra; - pomanjkanje razvojne vizije; - neustrezna prometna politika; - neugodne okoljske in ekološke razmere; - slabo upravljanje odprtih javnih površin (neustrezno vzdrževani tlaki, slaba osvetljenost ulic in trgov, pomanjkljiva in neustrezna urbana oprema, nedostopnost (zlasti za gibalno ovirane); - dotrajana komunalna infrastruktura; - neustrezna ali zgolj delno zadovoljiva gostinska in trgovska ponudba; - nerazvita turistična infrastruktura; - nepovezano delovanje relevantnih mestnih deležnikov; - pomanjkanje politik, strategij, metod in orodij na ravni Mestne občine Novo mesto za potrebe prenove in upravljanja s starim mestnim jedrom.
Priložnosti (zunanji dejavniki)	**Nevarnosti (zunanji dejavniki)**
- povečano zanimanje za prenovo mestnih jeder v Evropi in tudi v Sloveniji; - novi urbani trendi in nova, bolj demokratična vloga odprtih mestnih javnih prostorov; - večja okoljska in ekološka ozaveščenost prebivalstva; - večja kulturna razgledanost in višja izobraženost prebivalstva; - vznikanje ustvarjalnega razreda (inovativnost, kreativnost); - razvoj civilne družbe; - spremenjena davčna politika.	- neurbane navade in vrednote Novomeščanov in okoličanov; - težnje po selitvi na podeželje ali mestna obrobja, k čemur pripomore tudi večja mobilnost prebivalstva, razvoj IKT in nižji stroški; - pritiski gospodarskih in kulturnih globalizacijskih tokov na lokalne tradicije; - prenašanje pristojnosti, nalog in finančnih obveznosti države na Novo mesto kot regijsko središče in omejene proračunske zmožnosti (so)financiranja celovite prenove starega mestnega jedra; - pritiski na Novo mesto po izboljšanju konkurenčnosti do sorodnih slovenskih in srednjeevropskih mest; - dolgotrajni denacionalizacijski postopki; - visoke najemnine; - prostorska zakonodaja.

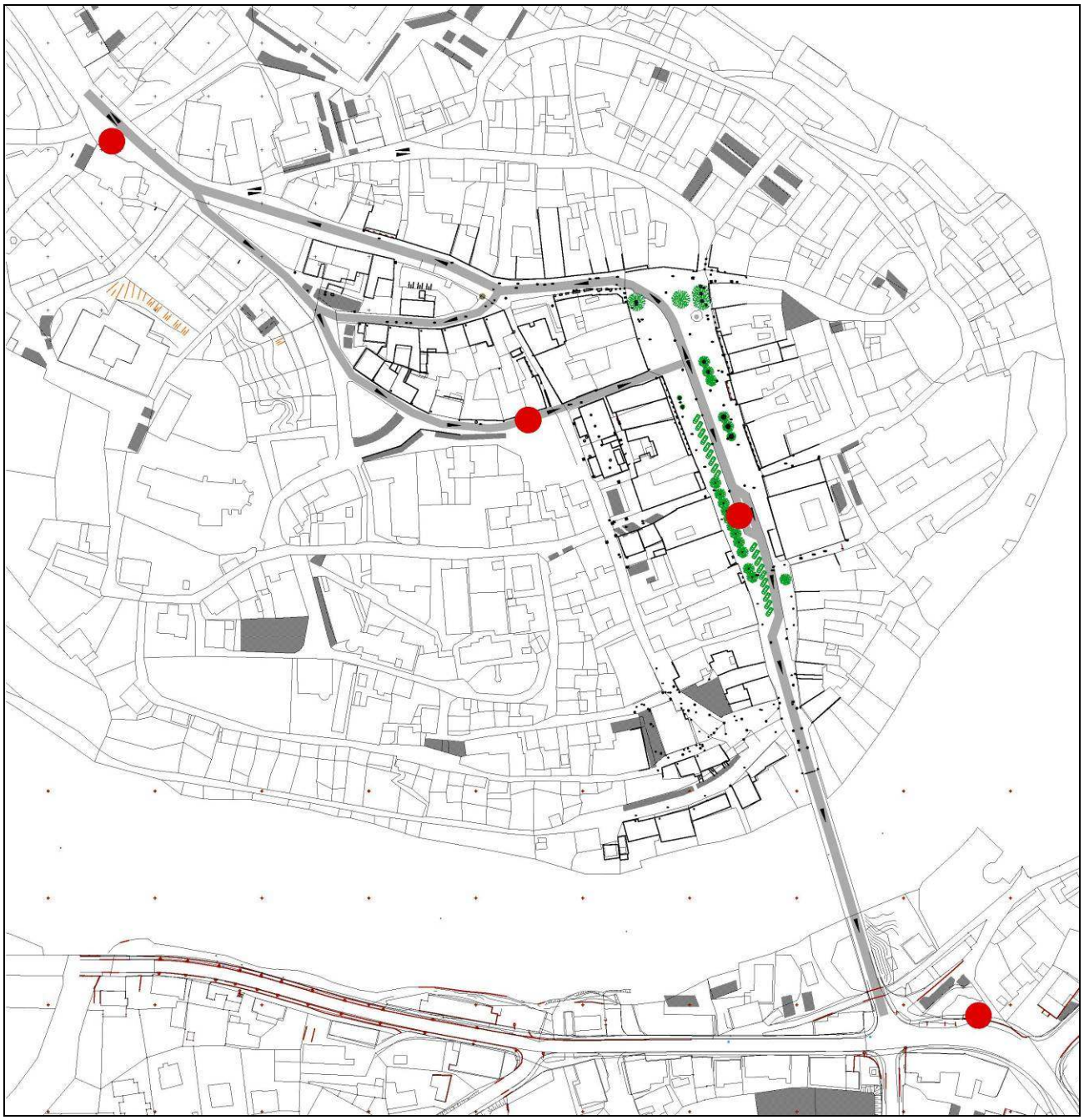
Pri prenovi zgodovinskih mestnih predelov v Novem mestu moramo zasledovati sledeče cilje:

a) zagotavljanje določene kontinuitete tradicionalnih rab, kot so bivanje ter upravne in storitvene dejavnosti, zlasti drobna obrt, gostinska ponudba in trgovina;
b) vzdrževanje oz. obnovo skozi stoletja utečenih vzorcev obnašanja v prostoru in njihovo prilagoditev današnjim družbenim trendom;
c) zagotavljanje kakovostnih in le najnujnejših posegov v urbano tkivo, ki bodo urbanistično, arhitekturno in razvojno pozitivno vplivali na prepoznane vrednote zgodovinskega mestnega okolja.

Skladno urejeni odprti javni prostori v mestnem jedru pripomorejo k povečanju mestnega ponosa in večji prepoznavnosti mesta in regije ter zagotavljajo prebivalcem in uporabnikom mesta visok bivanjski, delovni, kulturni in prostočasni standard.

Glavni trg mora postati mozaik vsebin in oblik, ki bo v osnovi sledil ideji Marjana Mušiča. Od Mušičevega koncepta se mora nova ureditev razlikovati predvsem v zmanjšanju površin, namenjenih tekočemu in mirujočemu prometu, in v znatni razširitvi površin, namenjenih pešcu in programom na prostem. Pod krošnjami dreves v zgornjem delu trga morajo biti gostinski vrtovi, tu se naj odvijajo prireditve na prostem. Krošnje dreves v srednjem in spodnjem delu trga morajo nuditi senco čakajočim na avtobus in omejenemu številu parkiranih avtomobilov. V primeru večjih dogodkov bo mogoče parkirišča, ki naj bodo izvedena v enakem tlaku kot peščeve površine, izrabiti za ogromen prireditveni prostor na trgu. Novi parterni ureditvi Glavnega trga in Rozmanove ulice morata biti brez arhitektonskih ovir.

V konservatorskem načrtu je predvidena nova prometna ureditev v območju ožjega mestnega jedra in v kandijskem križišču. Nova politika je prometno praznjenje mesta in ne polnjenje, kot je praksa danes. Na podlagi prometne študije podjetja ACER iz leta 2000 vemo, da se več kot 40% vozil zgolj zapelje skozi mestno jedro brez ustavljanja, in da je največ parkiranj na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici kratkotrajnih, do 15 minut. Nova prometna ureditev ponovno predvideva enosmerni promet po Kandijskem mostu iz smeri Glavnega trga, kar pomeni, da iz Kandije ne bo več mogoč dostop z avtomobilom v mestno jedro. Predlagana rešitev je izvedljiva le v primeru, da je mogoče v območju kandijskega križišča zagotoviti zadostno število parkirnih mest, najprej z razširitvijo obstoječega parkirišča na Trdinovi ulici ob stavbi Ljubljanske banke (zemljišče je v lasti MONM), predvsem pa z izgradnjo nove garažne hiše na lokaciji nekdanje klavnice ob Windišarjevem vrtu, ki bo vključena tudi v dopolnjen Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto. Ker bo po Sokolski ulici ukinjen tranzitni promet, kar je nujen ukrep zaradi prenove tržnice in Florjanovega trga ter prezentacije ostankov cerkvice sv. Florjana, bo promet po novem potekal ob severni stranici omenjenega trga na Glavni trg, od tam pa levo, kot je že praksa danes, ali desno proti Kandijskemu mostu.



Z rdečo piko so označene postaje mestnega avtobusa.

Nova prometna ureditev omogoča zožitev obstoječega dvopasovnega cestišča na širino enega voznega pasu, ostale površine pa namenja pešcu, programom na prostem, gostinskim vrtovom in druženju. V spodnjem delu trga, kjer naj bi po novem stalo tudi postajališče avtobusnega prometa, konservatorski načrt ohranja ok. 20 parkirnih mest, zlasti za tamkaj živeče, invalide, nekaj pa jih namenja kratkotrajnemu parkiranju. Na Rozmanovi ulici v celoti ukinja parkirne površine v korist razširitve pločnikov. Celotna ureditev obeh osrednjih odprtih javnih prostorov v mestnem jedru temelji na principu *»share space«*, po katerem močnejši pazijo na šibkejše, torej kolesar na pešca, avtomobilist pa na oba, kot primeri dobre prakse pa so navedeni Ptuj, svetovno znani Rothenburg ob der Tauber na Bavarskem in Ipswich v Angliji.

Na Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije podpirajo idejo, da se predlog nove prometne ureditve preizkusi v letu 2015, vsekakor pa pred fizično prenovo obravnavanih prostorov.

Konservatorski načrt predlaga tudi nove tlake in elemente mestnega pohištva, in se pri tem zavzema za estetiko po meri človeka, ki bo temeljila na zgodovinski tradiciji in kulturnem izročilu mestnega prostora, in ne priporoča izvedbe arhitekturnega natečaja. Recepture za predlagane tlake so preizkušene pri prenovi Stare Ljubljane. Zavod predlaga, da se pred fizično prenovo predmetnih odprtih prostorov na več lokacijah izvedejo vzorčni tlaki, in sicer tako na peščevih kot voznih površinah. Ljudje bodo tako imeli možnost, da jih preizkusijo, si o njih ustvarijo mnenje, testirali pa bi tudi njihovo primernost za avtomobilski promet, tako iz naslova odpornosti proti hrupu, mehanskim (obtežitve, vibracije, zmrzal, sledovi gum, ipd.) in kemičnim obremenitvam (soljenje, izpusti avtomobilskih olj in goriv, itd.). Na zavodu so mnenja, da bi morali pri vgradnji novih tlakov uporabiti domače, avtohtone materiale, kot sta npr. sivi apnenec (kamnolom Vrhpeč – sv. Ana) ali litotamnijski apnenec. Oba imata visoko mehansko trdnost in sta tudi odporna na destruktivno delovanje atmosferilij in drugih kemikalij. S sivim apnencem bi lahko tlakovali vse peščeve površine na Glavnem trgu in Rozmanovi ulici, iz omenjenega kamna pa bi bilo mogoče izdelati tudi kamnite kocke za tlakovanje cestišča. Tlaki morajo biti ščetkani ali fino štokani, zaščiteni s hidrofobnimi premazi in nedrsni. Z litotamnijskim apnencem, ki je prijetne bež barve, bi lahko tlakovali arkadne hodnike, skladno z izvedbenim načrtom prenove pa bi z njim lahko dekorirali tudi ulične tlake. Kot variantno rešitev na Glavnem trgu, zlasti zaradi ohranjanja spomina na tlake po načrtih Marjana Mušiča, zavod predlaga v razmislek, da se peščeve površine tlakuje z betonskimi ploščami po tehnologiji brušenih in nedrsnih teraco plošč z videzom drobnega rečnega prodca. Kot primer dobre prakse tovrstnega tlaka omenjajo ploščad pred romarsko cerkvijo na Brezjah.

Detajl tlaka iz Stare Ljubljane, sestavljenega iz kamnitih kock, kamnitih plošč in sistema za odvodnjavanje meteornih vod. Tlak iz kamnitih kock je povsem raven in kakovostno pohoden. Foto: Tomaž Golob, ZVKDS, OE NM.

Tlak iz Brezij z betonskimi pranimi ploščami in dolenjskim litotamnijskim apnencem na klančini. V primeru odločitve, da pri tlakovanju peščevih površin na Glavnem trgu ohranimo spomin na avtorsko delo Marjana Mušiča, bi bilo potrebno betonske plošče izvesti po tehnologiji brušenih in nedrsnih teraco plošč z videzom drobnega rečnega prodca, Foto: Tomaž Golob, ZVKDS OE NM.

Usmeritve za oblikovanje mestne opreme:

- V okviru projekta prenove obravnavanih odprtih mestnih prostorov je potrebno izdelati katalog mestne opreme. Zavod predlaga v razmislek, da se pri izdelavi kataloga mestne opreme upoštevajo rešitve novomeškega oblikovalca Petra Simiča, ki so bile žal le delno realizirane (parkovne klopi v zelenih območjih mesta).

- Pri načrtovanju in umeščanju urbane opreme v odprte javne prostore zgodovinskega jedra Novega mesta je potrebno upoštevati sledeče kriterije:

a) urbana oprema mora biti s funkcionalnega in estetskega vidika sestavni del nove celostne podobe odprtih javnih prostorov;

b) v prostore mora biti umeščena senzibilno s ciljem zagotavljanja vizualnega reda in ohranjanja varovanih urbanističnih, arhitekturnih in likovnih vrednot spomeniških območij;

c) urbano opremo je potrebno oblikovno prilagoditi prostorski hierarhiji posameznih odprtih javnih prostorov v mestnem jedru: npr. na Glavni trg se lahko umesti bolj ambiciozno zasnovane kose urbanega pohištva kot na Rozmanovo ulico ali v kandijsko križišče;

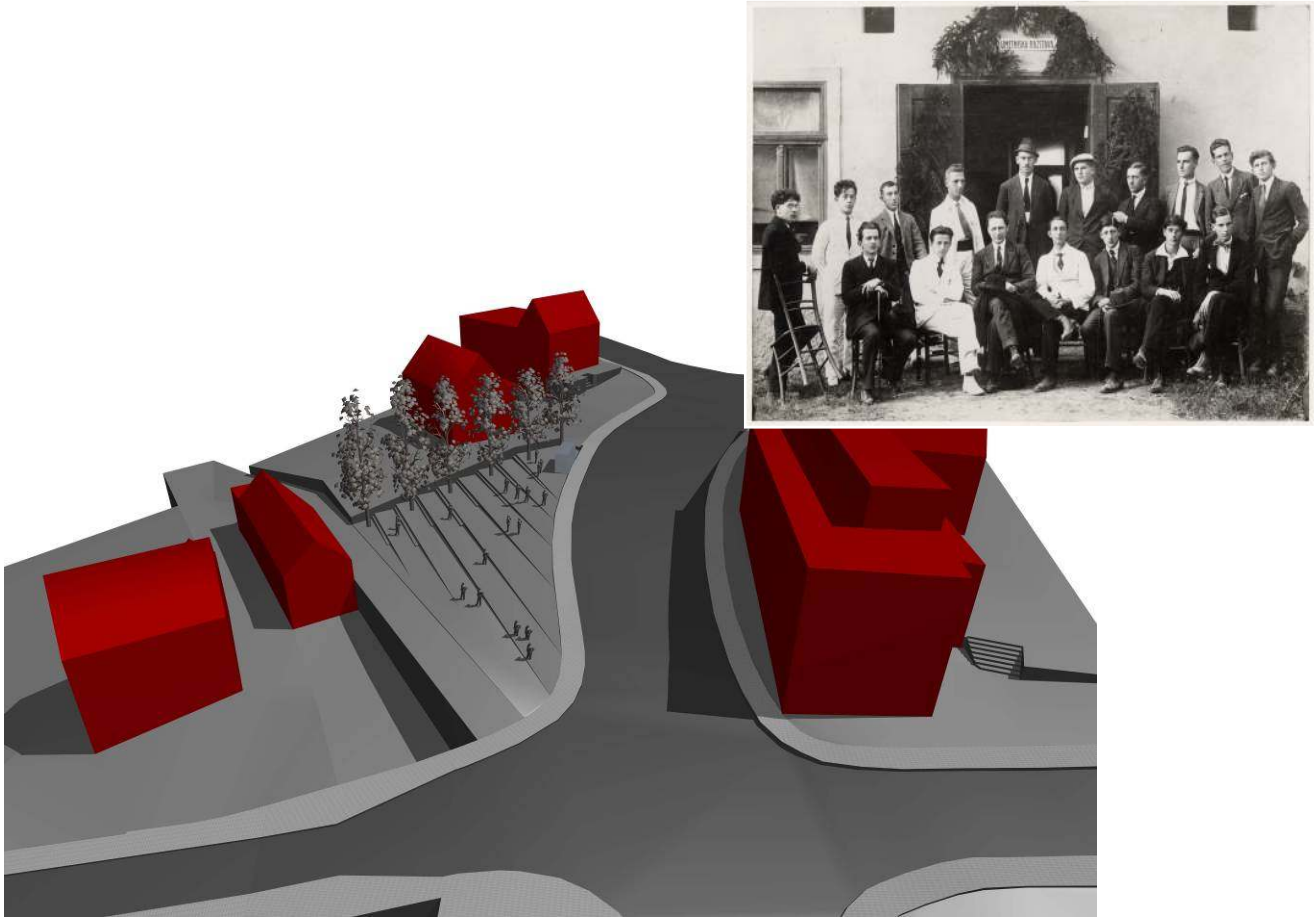
d) urbana oprema mora smiselno vsebovati grafične elemente mestnega logotipa in barvne palete – predlog zavoda s ciljem ustvarjanja celostne blagovne znamke mesta;

e) zaradi zgoraj navedenih kriterijev na zavodu priporočajo, da je arhitekturna in likovna zasnova urbane opreme v celoti unikatna in oblikovno prilagojena značaju in zgodovinski tradiciji odprtih javnih prostorov ter sočasno skladna z novo arhitekturno zasnovo celostne ureditve parterja v zgodovinskem jedru Novega mesta.

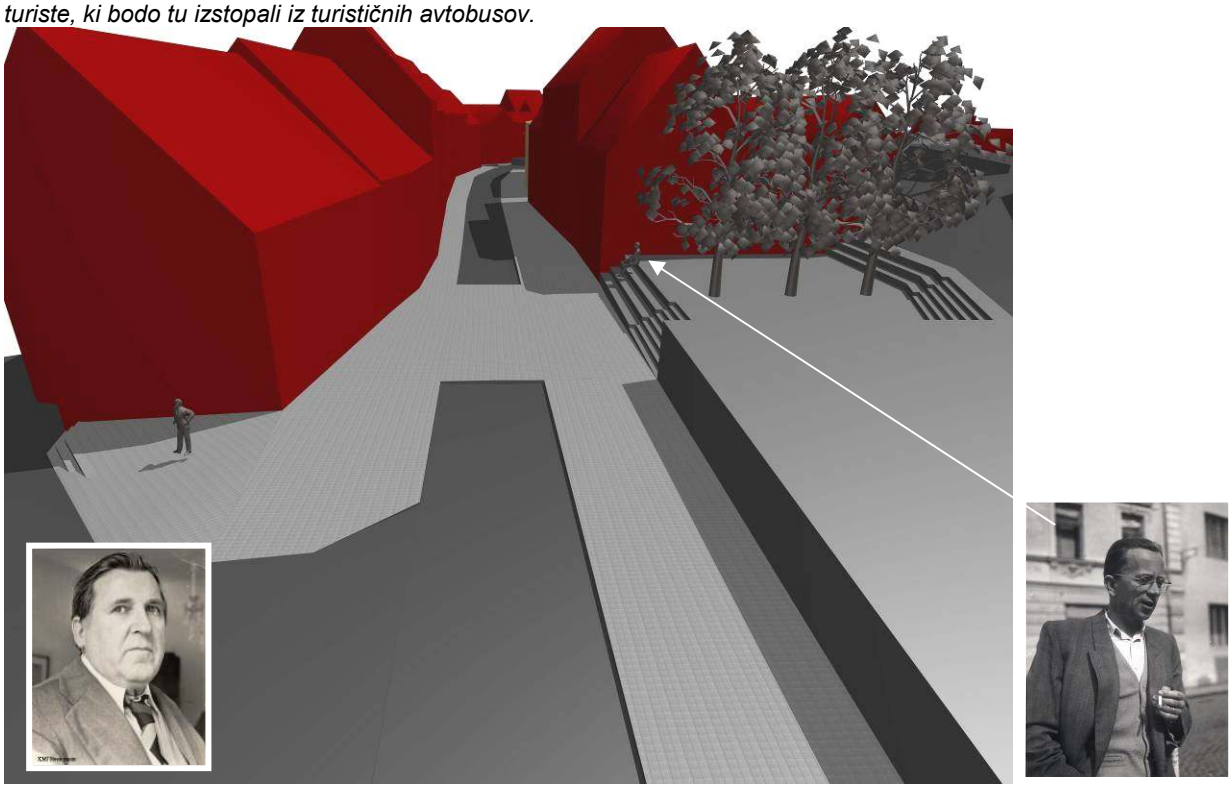
Levo fotografija avtorsko prenovljenega trga iz avstrijskega St. Pöltna in desno utrip iz enega izmed trgov v starem delu Tübingena, z estetiko, ki upošteva merilo človeka, zagotavlja vizualni red in izhaja iz zgodovinske tradicije mesta. Foto: Tomaž Golob, ZVKDS OE NM.

Konservatorski načrt posebno poglavje namenja javni plastiki. Kandijsko križišče preoblikuje in preimenuje v Trg Novomeške pomladi, zelenico v stiku Vrhovčeve in Rozmanove ulice pred vhodom v Knjižnico Mirana Jarca nameni kipu ustanovitelja in dolgoletnega ravnatelja novomeške knjižnice, Boga Komelja, ki ga ujamemo v koraku na poti v knjižnico, na klopco v novo ovrednotenem prostoru med spominsko ploščadjo in Podbevškovo hišo pa posadi kip pesnika in prevajalca Severina Šalija s pogledom na domačo hišo, nekdaj znano Perovo gostilno (danes lokal Pri slonu.). Na manjšem trgu, v stiku Rozmanove in Linhartove ulice, ki je nastal kot posledica nemškega bombardiranja mesta leta 1943, konservatorji predvidevajo postavitev v plesnem koraku prepletenih kipov Pie in Pina Mlakarja, svetovno priznanih baletnikov, ki se jima Novo mesto še ni dostojno oddolžilo. Še več, njuna hiša na obrežju reke Krke, zakrita z upravno stavbo Tovarne zdravil Krka, že leta žalostno propada. V stiku Kastelčeve in Rozmanove ulice pa se ob interpolaciji novega stavbnega telesa pojavljajo možnosti za postavitev kipa Borisu Andrijaniču, ustanovitelju Tovarne zdravil Krka, katere zametki segajo še v čas pred drugo svetovno vojno, ko so Andrijaničevi v hiši na Rozmanovi ulici odprli lekarno. Na Glavnem trgu konservatorji načrtujejo dopolnitev manjkajočih herm pred rotovžem s podobami Ivana Vrhovca, Ferdinanda Seidla, Božidarja Jakca in Marjana Mušiča, pred pročelje nekdanje Tandlerjeve tiskarne na Glavnem trgu pa postavljajo kip Janeza Krajca, obrnjenega s pogledom proti hiši na Rozmanovi ulici 2, v kateri je med leti 1876 in 1901 delovala njegova tiskarna.

Podoba kandijskega križišča po zadnji prenovi s poddimenzioniranim kipom Leona Štuklja, ki ne obvladuje prostranega odprtega prostora. Foto: Tomaž Golob, ZVKDS OE NM.



Zavod v konservatorskem načrtu predlaga, da kandijsko križišče preimenujemo v Trg Novomeške pomladi in obenem ponuja vizijo njegove nove ureditve v obliki teras, na katere lahko postavimo kipe osrednjih protagonistov tega enkratnega kulturnega dogodka, ki se je zgodil 26. septembra 1920. Trg bo z novo arhitekturno in likovno rešitvijo južna vstopna točka v mestno jedro, tako za domačine, ki bodo lahko parkirali v novi garažni hiši za Windišarjem, ali turiste, ki bodo tu izstopali iz turističnih avtobusov.



Na 3D modelu Rozmanove ulice se vidi v korist pešcev zoženo cestišče ter predlog nove urbanistične, arhitekturne in likovne rešitve v prostoru med spominsko ploščadjo in Podbevškovo hišo. Konservatorji danes neurejeno zelenico v stiku Vrhovčeve in Rozmanove ulice tlakujejo in obogatijo s kipom ustanovitelja in dolgoletnega ravnatelja Knjižnice Mirana Jarca, Boga Komelja, na klopco pred domačo hišo pa posedejo kip pesnika, prevajalca in urednika Severina Šalija.

Pri prenovi osrednjih odprtih javnih prostorov z zgodovinskem jedru Novega mesta se lahko naslonimo na rezultate raziskovalne naloge Urbanističnega inštituta Republike Slovenije, z naslovom *Prenova mesta: metodološka orodja za določanje in vrednotenje prednostnih območij in tipov prenove (CRP Konkurenčnost Slovenije 2006-2013).*

Na Urbanističnem inštitutu so prepoznali sledeče težave, slabosti in pomanjkljivosti, ki ovirajo prenovo in ki zahtevajo dodatne ukrepe:

• pomanjkljive podatkovne baze, ki otežujejo spremljanje stanja v prostoru in onemogočajo hitro odzivanje na probleme;
• neustrezni oziroma pomanjkljivi urbanistični in arhitekturni standardi, zaradi katerih je težko določiti konkretne cilje prenove.
• vztrajanje na točkovni prenovi posameznih objektov;
• slaba obveščenost prebivalcev o možnostih in načinu koriščenja finančnih spodbud in uporabi strokovne pomoči pri prenovi;
• neosveščenost lastnikov nepremičnin, ki se ne zavedajo potrebe po rednem vzdrževanju objektov in pravočasnem izvajanju potrebnih prenovitvenih del, kar je posledica 50-letne tradicije družbene lastnine;
• nerazvite metode sodelovanja prebivalcev v procesu urejanja prostora in prenove.

Rezultati raziskav so pokazali, da je prenova in regeneracija mest in stanovanjskih sosesk kompleksen pojem, ki daleč presega zgolj prostorske probleme in sega na področje sociologije in demografije, ekonomije in ekologije.

Prenovo zgodovinskih mest in posameznih zgodovinskih mestih območij so opredelili kot sklop gospodarskih, pravnih, socialnih, arhitekturnih, urbanističnih in ekoloških ukrepov za izboljšanje stanja grajenih struktur in njihove prilagoditve novim programom ter za izboljšanje življenjskih razmer ob hkratnem ohranjanju identitete mesta ali posameznih mestnih predelov ter povečanju njihove privlačnosti in prepoznavnosti.

Raziskave so med drugim tudi opozorile na **nujnost spremljanja stanja v prostoru**, kajti le dobro poznavanje razmer v prostoru zagotavlja pravočasno odzivanje na negativne pojave in ustrezno ukrepanje. Evropski projekti s področja urejanja prostora in mest in tudi priporočila Združenih narodov namenjajo posebno pozornost določanju najpomembnejših kazalcev prostorskega razvoja in spremljanju urbanih procesov, to je **monitoringu**. Zakon o prostorskem načrtovanju določa, da mora Ministrstvo za okolje in prostor zagotavljati in vzdrževati **prostorsko informacijsko sistem** za prikaz stanja v prostoru, ki je obvezna podlaga za pripravo prostorskih aktov. Vendar pa so vse dosedanje raziskave in tuje izkušnje pokazale, da je za potrebe prenove, ki praviloma zadeva nižjo lokalno raven, potreben informacijski sistem na nivoju občine. Še zlasti opozarjajo na pomen **participialnih metod** pri načrtovanju prostora in spodbujanju prenove. Sodelovanje uporabnikov prostora pri pripravi in realizaciji programov prenove je ključnega pomena za uspeh prenove. Uporabnikom mora biti zagotovljena možnost soodločanja o dogajanju v njihovem bivalnem oziroma delovnem okolju. Motiviranje prebivalcev in priprava pogojev za partnerski odnos z njimi predstavlja temelj za učinkovito sodelovanje med načrtovalci in uporabniki prostora. Na koncu poudarjajo še pomembnost preučevanja in smiselne uporabe **primerov dobre prakse** iz domovine in tujine.

Nekateri predlogi mehanizmov za spodbujanje prenove odprtih prostorov in posameznih objektov v zgodovinskem jedru Novega mesta:

1. **Sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb (z najmanj štirimi stanovanji) v starih mestnih jedrih naselij s 3000 in več prebivalci.**
   Finančni mehanizem Stanovanjskega sklada RS z dodeljevanjem ugodnih dolgoročnih posojil preko javnih razpisov za potrebe modernizacije stavbnega fonda, izboljšanja bivalnih pogojev z upoštevanjem določil »Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj« (UL RS, št. 1/11), ter za potrebe statične oz.

konstrukcijske ojačitve starih stanovanjskih stavb (predvsem zidanih) v skladu s »Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov« (UL RS, št. 101/05).

2. **Stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah.**
   Za zgled je naveden Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, ki posojila dodeljuje preko javnih razpisov. Namen inštrumenta je finančna podpora lastnikom več stanovanjskih hiš ali posameznih delov več stanovanjskih hiš in družinskih stanovanjskih hiš pri večjih rekonstrukcijah in vzdrževalnih delih na stanovanjskih stavbah. Posojilo se dodeljuje za posege, kot so: modernizacija stavb, prenova skupnih prostorov (stopnišča, klet, kolesarnica...), obnova ali zamenjava skupnih delov (dvigala, strojnice za dvigala, hidroforne postaje in kotlovnice...), obnova ali zamenjava skupnih napeljav (vodovod, kanalizacija, elektrika, odtoki, plin, centralno ogrevanje,...), sanacija konstrukcije, obnova ali zamenjava stavbnega pohištva (okna, vrata...), obnova ali zamenjava strešne konstrukcije, obnova fasade (fasadne obloge, toplotna izolacija, balkoni...). Razpisni pogoji med drugim določajo, da morajo lastniki zagotoviti najmanj 20% lastnih sredstev, da mora biti izkazana nujnost vzdrževalnih ali obnovitvenih del ter, da mora biti objekt starejši od 20 let. Upravičenec lahko dobi posojilo v višini do 80% predračunske vrednosti. Odplačilna doba je največ 25 let.

   Zavod ugotavlja, da je Mestna občina Novo mesto stanovanjski sklad ukinila leta 2007 z Odlokom o prenehanju veljavnosti odloka o ustanovitvi stanovanjskega sklada Občine Novo mesto in je ena redkih slovenskih mestnih občin brez tovrstnega sklada. Zavod zato predlaga, da Mestna občina Novo mesto ponovno ustanovi stanovanjski sklad, saj podjetje ZARJA, ki je samostojno podjetje v večinski lasti MONM, ne opravlja nalog stanovanjskih skladov.

3. **Sofinanciranje obnove stavbnih lupin v mestnem jedru po zgledu akcije »Ljubljana - moje mesto«.**
   Kriteriji za uvrstitev stavb v program obnove stavbnih lupin v okviru akcije »Ljubljana moje mesto« so naslednji:
   - pomen stavbe z vidika spomeniško arhitekturne vrednosti,
   - pomen stavbe glede na njeno lego oziroma območje,
   - lega stavbe v predelu, ki je že delno urejen (zaključevanje že delno urejenih mestnih ambientov),
   - pomen stavbe z vidika dejavnosti (širši pomen za mesto), dotrajanost stavbe, investicijska zahtevnost obnovitvenih del (z razpoložljivimi sredstvi želimo obnoviti čim več stavb).
   Akcijo vodi Koordinacijska skupina za vodenje akcije »Ljubljana moje mesto«. Izvajanje posameznih nalog kot javnih naročil vodita Služba za javna naročila pri Oddelku za finance in Komisija za izvajanje javnih naročil v okviru akcije »Ljubljana moje mesto«.
   Sredstva so namenjena za financiranje obnove stavbnih lupin (fasade in strehe), urejanje javnih mestnih površin, odpravljanje ovir v grajenem prostoru.
   Obnova stavbnih lupin se sofinancira:
   • v višini 25% vrednosti pogodbenih del za stavbe, ki bodo vključene v akcijo po merilih iz 5. člena javnega razpisa kot kulturna dediščina (arhitekturna ali druga),
   • v višini 33 % za stavbe na območjih, ki so bila razglašena za kulturni spomenik (npr.: staro mestno jedro ter na območjih, ki jih je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, uradno predlagal za razglasitev za naselbinski kulturni spomenik),
   • v višini 50 % za stavbe s statusom kulturnega spomenika (arhitekturnega ali drugega).
   Težave: V preteklih letih obnova na razpisu izbranih stavb večkrat ni bila realizirana, ker lastniki niso uspeli zagotoviti zahtevanega deleža lastnih sredstev. Položaj se je v zadnjih letih spremenil z uvedbo ugodnih kreditov Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.
   Zavod podaja dva predloga:

- Mestna občina Novo mesto skladno s primerom dobre prakse v Ljubljani ustvari podoben inštrument za prenovo posameznih objektov kulturne dediščine in odprtih javnih prostorov v mestnem jedru, v ta namen zagotovi namenska proračunska sredstva in določi odgovorno osebo (pisarno) v okviru občinske uprave.
- Zavod se vseeno bolj nagiba k predlogu, da Mestna občina Novo mesto pridobi od lastnikov služnostno pravico za vzdrževanje fasad, kar pomeni, da bo občina odgovorna za stanje in podobo fasad, po drugi strani pa bo z njimi lahko tudi upravljala, npr. brez soglasij lastnikov vgrajevala konzolne ulične svetilke, okraševala fasade v božično- novoletnem času, bolj suvereno določala kriterije za oblikovanje in namestitev oglaševalnih napisov in izveskov na fasadah, ipd.

4. **Subvencioniranje obrestnih mer za najeta posojila za izgradnjo, prenovo in nakup stanovanj ter stanovanjskih hiš** – primer Občine Medvode.
   Namen instrumenta je sofinanciranje najetih posojil za izgradnjo, prenovo in nakup stanovanj in stanovanjskih hiš, ki so jih občani najeli pri banki.

   Zavod predlaga, da MONM v prvem koraku uvede subvencioniranje obrestnih mer za najeta posojila za izgradnjo, prenovo in nakup stanovanj oz. stanovanjskih hiš, ki so jih občani najeli pri banki, za demografsko, socialno in gospodarsko ogrožena območja v Mestni občini Novo mesto, s poudarkom na zgodovinskem mestnem jedru.

5. **Subvencioniranje najemnine** – primeri Mestne občine Maribor, Občine Miklavž in od 1. 1. 2012 tudi Ministrstva za delo družino, socialne zadeve in enake možnosti.
   Za določitev subvencionirane najemnine se pri izračunavanju višine neprofitne najemnine upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda. Upošteva se do velikosti primerne površine, glede na število oseb po pravilniku iz 87. člena Stanovanjskega zakona. V primeru, če lastnik stanovanja zaračunava nižjo najemnino kot bi jo lahko, se subvencija izračunava od nižje najemnine. Znesek subvencije se obračunava od najemnine brez vpliva rente.

6. **Obdavčitev praznih nepremičnin**
   Vrednost točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: NUSZ) na območju Mestne občine Novo mesto v skladu s 13. členom Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (Uradni list. RS, št 70/99, 21/01, 127/03- v nadaljnjem besedilu: Odlok o NUSZ) določa občinski svet Mestne občine Novo mesto na predlog župana Mestne občine Novo mesto.

   V spremembi točke za leto 2004, sprejete na Občinskem svetu, je bilo v skladu z Zakonom o graditvi objektov (U.l. R.S, št. 110/02), in priporočili države, upoštevano načelo fiskalne politike, s katero bi ob večji obremenitvi lastnikov nezazidanih stavbnih zemljišč pospešili trgovanje in smotrnejšo uporabo nezazidanih stavbnih zemljišč. Zato je bila vrednost točke za odmero NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča v primerjavi s preteklim obdobjem povečana za 50%. Poleg tega pa so bile v mestnem jedru sprejete večje obremenitve za lastnike nezasedenih stanovanjskih in poslovnih prostorov in na drugi strani zmanjšane obremenitve zasedenih stanovanjskih in poslovnih površin, da bi s tem vplivali na oživitev mestnega jedra.

   Ta ukrep se je po mnenju Mestne občine Novo mesto izkazal kot uspešen, saj je med drugim vplival na večino nezasedenih poslovnih površin, ki so jih lastniki v preteklih petih letih obnovili. V njih se opravljajo različne dejavnosti, ki so izboljšale ponudbo in povpraševanje v mestnem jedru in s tem vplivale na njegovo »oživitev«.

   Mestna občina Novo mesto je skladno z zgornjimi ugotovitvami s sklepom o vrednosti točke za izračun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, št. 426-45/2009 z dne 19. 10. 2009, v primerjavi s predhodno sprejetim sklepom iz leta 2004 ukinila dodatne vrednosti točk:
   - za nezasedene stanovanjske površine v ožjem in vplivnem območju mestnega jedra,

- za nezasedene poslovne površine v ožjem in vplivnem območju mestnega jedra,
- za zasedene stanovanjske površine v ožjem območju mestnega jedra,
- za zasedene poslovne površine v ožjem območju mestnega jedra,

na podlagi katerih sta bili vrednosti točk za odmero NUSZ za nezasedene stanovanjske in poslovne površine v mestnem jedru trikrat večji od vrednosti točk za stanovanjske površine in poslovne površine izven mestnega jedra, vrednosti točk za zasedene stanovanjske in poslovne površine v mestnem jedru pa določeni tako, da je bila v končnem izračunu odmera nadomestila za to območje za 35% manjša od odmere nadomestila na ostalih območjih mesta.

Zavod predlaga, da Mestna občina Novo mesto do sprejetja nepremičninskega davka ponovno uvede dodatne vrednosti točk za prazne poslovne in stanovanjske površine v mestnem jedru, in obenem sprejme stimulativne ukrepe na področju odmere občinske komunalne takse, in sicer za naslednje predmete in storitve:

- za posebno rabo javnih površin, zlasti za postavitev gostinskih vrtov, premičnih prodajnih objektov, stojnic in drugih manjših predmetov pred poslovnimi lokali, prodajo časopisov, cvetja in podobno, postavitev gradbenih odrov ali gradbišč ter postavitev prometne signalizacije in prometne opreme;
- za podrejeno rabo javnih površin (izredno rabo za javne prireditve, shode in podobno);
- za vitrine, v katerih se razstavlja blago ali predstavlja dejavnost zunaj poslovne stavbe.

7. Informacijski sistem za spremljanje stanja v prostoru – monitoring

Namen inštrumenta je spremljanje stanja in procesov v prostoru in ugotavljanje potrebe po prenovi.

Občina vzpostavi, vodi in vzdržuje geografski informacijski sistem (GIS), s katerim ugotavlja, analizira in vrednoti stanje v prostoru, ugotavlja probleme in določa prioritetna območja in vrste prenove. Informacijski sistem, zasnovan z orodjem GIS, mora obsegati prostorske podatke, ki jih določa Zakon o prostorskem načrtovanju v 85. členu, poleg tega pa mora spremljati tudi določene podatke o sociodemografskih, ekonomskih in ekoloških razmerah v prostoru. Podatki morajo biti prilagojeni za raven podrobnega prostorskega načrta, torej za raven enote urejanja prostora. Pri tem mora občina zagotavljati tajnost podatkov in hkrati omogočiti deležnikom a dostop do podrobnih podatkov za potrebe načrtovanja in izvajanja prenove. Občina mora deležnikom omogočiti dostop do vseh podatkov, ki so potrebni za ugotavljanje potrebe po prenovi, za načrtovanje in izvajanje prenove, omogočiti pa mora tudi dostop do baz podatkov, ki jih vodijo različne sektorske službe (npr. vodovod, kanalizacija, plin, elektro distributerji, itd.).

Skladno Zakonom o prostorskem načrtovanju je vzpostavljanje, vodenje in vzdrževanje Prostorskega informacijskega sistema in prikaz stanja v pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor. Zavod predlaga, da MONM poda pristojnemu ministrstvu pobudo za spremembo zakonodaje.

8. Tehnično informacijska pisarna za prenovo

Namen instrumenta je pomoč lastnikom in investitorjem pri prenovi stanovanj in stavb od načrtovanja do izvedbe in vzdrževanja, seznanjanje lastnikov z dediščino in s postopki kvalitetne prenove stavbne dediščine, finančnimi spodbudami, subvencijami in krediti ter upravnimi postopki.

Zavod predlaga, da MONM ustanovi informacijski center za prenovo stanovanj, v katerem deluje skupina specialistov za vprašanja financ, upravnih postopkov, načrtovanja, varstva kulturne dediščine in izvajanja prenove. Pisarna, namenjena vsem prebivalcem mesta in občine, nudi brezplačno svetovanje o vseh problemih v zvezi s prenovo.

3. JAVNA OBRAVNAVA

Konservatorski načrt je izhodiščni dokument za urejanje zgodovinskega jedra Novega mesta in ga je zaradi njegovega pomena potrebno obravnavati s strokovno in ostalo zainteresirano javnostjo v okviru javne obravnave. Tako bo na podlagi prejetih pripomb in predlogov v času javne obravnave ovrednotena vsebina konservatorskega načrta in oblikovana stališča, katera bo s sklepom potrdil župan in bodo izhodišče za izvajanje ukrepov v zvezi z urejanjem obravnavanega prostora.

Prva javna predstavitev konservatorskega načrta je bila že izvedena, in sicer v okviru Društva arhitektov Dolenjske in Bele krajine, dne 3.12.2014. Prvenstveno je bila namenjena predstavitvi načrta članom društva, ki so bili ob tem povabljeni tudi k udeležbi na delavnicah, predvidenih v mesecu januarju 2015.

S konservatorskim načrtom se pred pričetkom javne obravnave podrobneje seznani tudi člane in članice Občinskega sveta. Predstavitev se izvede v torek, 16. 12. 2014, na skupni seji Odbora za okolje in prostor ter Odbora za komunalo in promet. Sočasno se predstavi tudi predviden postopek javne obravnave.

Javna obravnava konservatorskega načrta bo potekala od 2. januarja do 2. aprila 2015.

Obvestilo o javni obravnavi se najmanj 7 dni pred njenim pričetkom objavi na spletni strani Mestne občine Novo mesto (www.novomesto.si) in na spletnih straneh zainteresiranih društev. Za seznanitev medijev s pričetkom javne obravnave se organizira novinarska konferenca. Preko dostopnih spletnih naslovov pa se o pričetku javne obravnave obvesti tudi nevladne organizacije in druge dotične subjekte.

Sočasno z objavo obvestila o javni obravnavi se na zgoraj omenjenih spletnih straneh objavi pregledna brošura s povzetkom vsebine konservatorskega načrta ter celoten konservatorski načrt. V času javne razgrnitve bo konservatorski načrt v analogni obliki na vpogled na Mestni občini Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, kjer bo mogoče pripombe in predloge vpisati v knjigo pripomb in predlogov. Predloge in pripombe bo Mestna občina Novo mesto sprejemala v pisni obliki tudi po pošti na zgoraj navedeni naslov ali po elektronski pošti na naslov mestna.obcina@novomesto.si, s pripisom – »Konservatorski načrt – pripombe in predlogi«. Rok za podajo pripomb poteče zadnji dan javne obravnave. Šteje se, da je pri dajanju pripomb in predlogov z navedbo imena in priimka ali drugih osebnih podatkov dan pristanek za objavo teh podatkov v javno objavljenih stališčih. Osebe, ki ne želijo, da se v stališču objavijo njihova imena in priimki ali drugi osebni podatki, morajo to posebej navesti.

V mesecu januarju 2015 bodo organizirane delavnice, v okviru katerih bodo predstavljena izhodišča in predlogi konservatorskega načrta, prisotnim pa bo dana možnost skupaj z izdelovalcem konservatorskega načrta in predstavniki MONM ter ostalimi sodelujočimi strokovnimi sodelavci identificirati prostorske probleme na obravnavanem območju, jih ustrezno razvrstiti ter se opredeliti do mogočih rešitev. Čas in kraj izvedbe delavnic bo določen naknadno, o njih pa bo javnost pravočasno in učinkovito obveščena.

PREDLOG SKLEPOV

1. **Občinski svet Mestne občine Novo mesto se je seznanil s Konservatorskim načrtom za prenovo Glavnega trga, Rozmanove ulice in kandijskega križišča v zgodovinskem jedru Novega mesta.**

2. **S konservatorskim načrtom se seznani širšo javnost, zato se ga posreduje v javno obravnavo.**

Pripravila:

Tomaž GOLOB, univ. dipl. umet. zgod.
ZVKDS, OE Novo mesto

Melita MUREN,

VIŠJA SVETOVALKA

Mojca TAVČAR,

VODJA URADA ZA PROSTOR

Ana TOŠIĆ,

V.D. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

Poslano:

1. Naslov, tu.