

od moše do boogalooa

OKVIR:

investitor:	Radničko sveučilište Moša Pijade, Zagreb
današnji vlasnik:	Pučko otvoreno učilište Zagreb, www.pou.hr
korisna površina:	15 000 m ²
građevinska dozvola:	5391-VIII-1957. od 19.7.1957.
građevinski dnevnik:	25.6.1957. – 22.3.1962.
rad kolaudacione komisije:	17.12.1961. – 27.12.1962.
projektant:	Tehnički fakultet A.G.G. Zavod za građevinske konstrukcije
odgovorni projektant:	Radovan Nikšić
rukovodilac gradnje:	Vladimir Pasarić
izvođač:	Tehnika, građevno poduzeće Zagreb



Za starije poznata pod nazivom Moša, zgrada današnjeg Pučkog otvorenog učilišta Zagreb u Ulici grada Vukovara 68, uskoro će proslaviti pedeset godina otvorenja. To je prilika za podsjećanje na njezine kvalitete, navođenje problema današnjeg stanja i poticanje procesa cjelovite obnove s aspekta zaštićenog kulturnog dobra. (Podaci u tekstu preuzeti su iz dokumentacije Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode kao i precizno vođenih građevinskih dnevnika i ostale dokumentacije pohranjene u Pučkom otvorenom učilištu Zagreb.) Taj pojam mnogima je nejasan i obično predstavlja samo obvezujući teret. U Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (ZZOKD) jasno stoji: "Svi su građani dužni skrbiti o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te prijaviti nadležnom tijelu dobro za koje se predmnijeva da ima svojstvo kulturnoga dobra." No, bez obzira na ZZOKD svijest o vrijednostima arhitektonske i urbanističke baštine vrlo je niska. Nemali broj puta bili smo svjedoci kako su pojedini investitori kupovali građevine koje su bile vrijedna kulturna dobra na značajnim lokacijama u gradu i njihovim rušenjem stjecali idealne parcele za novogradnje.

Zgrada negdašnjeg Radničkog sveučilišta Moša Pijade zaštićena je 29. listopada 1985. godine rješenjem o preventivnoj zaštiti spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Zagrebu (klasa: 03-UP/I-927/1). Nakon izrađene revizije rješenja o preventivnoj zaštiti Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode u Zagrebu je 2002. godine kulturno dobro predložio za registraciju, te je rješenjem Ministarstva kulture (klasa: UP/I-612-08/02-01/982) od 31. siječnja 2003. godine, utvrđeno svojstvo kulturnog dobra. Predmetno je dobro upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu nepokretnih kulturnih dobara, broj Registra: Z-676 (Narodne novine 63/03), te se na isto primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 69/99, 151/03, 157/03-ispr., 89/99, 88/10 i 61/11. Kulturno je dobro pri registraciji popraćeno kraćim obrazloženjem:

Utvrđuje se da zgrada Radničkog sveučilišta "Moša Pijade" u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 68, sagrađena na k.č.br. 966/2, k.o. Trnje, ima svojstvo kulturnog dobra. Slobodnostojeća atrijjska zgrada

Narodnog sveučilišta izgrađena je 1956-61. godine. Autori projekta su arhitekti Radovan Nikšić i Ninoslav Kučan, a interijera i opreme Bernardo Bernardi. Atrijjski 1-katni građevni sklop, s 3-katnim uredskim blokom u osi glavnog ulaza i jednovolumnim blokom kinodvorane na kraju ulaznog trijema. Višenamjenska sadržajna struktura s predavaonicama, kabinetskim prostorima, bibliotekom, učionicama, auditorijem, uredskim prostorima, ugostiteljskim i klupskim prostorima, te kinom, razvedenog i protočnog prostornog rješenja, s atrijima, trijemovima, terasama i hortikulturnim uređenjem. Skeletna nosiva struktura s kontinuiranim slobodnim staklenim opnama na pročeljima 1-katnog korpusa zgrade, 3-katni blok s fasadom nosivog uskog rastera, pune plohe u kamenoj oplati. Izvorna oprema i mobilijar djelomično sačuvani. Ova reprezentativna gradnja obrazovne namjene, cjelovitog i preglednog funkcionalističkog prostornog koncepta i dosljedno modernističkog oblikovnog govora, s naglašenom kvalitetom dizajna opreme, izuzetno je ostvarenje uvršteno u antologiju hrvatske arhitekture 1945-85. Nagrađeno je Nagradom Grada Zagreba 1962. godine.

Važno je naglasiti kako su prostorne međe kulturnog dobra određene katastarskim česticama br. 966/2 i 966/1, k.o. Trnje, čime je оформljena prostrana parcela pravokutna oblika, omeđena okolnim prometnicama Ulice grada Vukovara, Ulice Ivana Lučića i Čazmanske ulice.

Kulturna dobra od interesa su za republiku Hrvatsku i uživaju njezinu osobitu zaštitu i bez obzira na vlasništvo, preventivnu zaštitu ili registraciju uživaju zaštitu prema odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Vlasnici i nositelji prava na kulturnom dobru, te drugi imatelji kulturnoga dobra odgovorni su za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara prema istom Zakonu. Za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, za određivanje mjera zaštite i nadzor nad njihovim provođenjem za područje Grada Zagreba, kao nadležno tijelo, Zakonom određen Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode u Zagrebu, nadalje GZZSKP. Kako prema ZZOKD svrha zaštite kulturnih dobara predmnijeva zaštitu i očuvanje kulturnih dobara u neokrnjenom i izvornom stanju, te prenošenje kulturnih dobara budućim naraštajima; stvaranje povoljnijih uvjeta za opstanak kulturnih dobara i poduzimanje mjera potrebnih za njihovo





redovito održavanje; sprječavanje svake radnje kojom bi se izravno ili neizravno mogla promijeniti svojstva, oblik, značenje i izgled kulturnog dobra i time ugroziti njegova vrijednost; sprječavanje protupravnog postupanja i protupravnog prometa kulturnim dobrima; te uspostavljanje uvjeta da kulturna dobra prema svojoj namjeni i značenju služe potrebama pojedinaca i općem interesu; potrebno je u interesu daljnjeg očuvanja predmetnog kulturnog dobra realno sagledati razloge njegova današnjeg narušenog stanja.

STANJE

Prema riječima arhitekta Aleksandra Lasla, osnovna kvaliteta štićenog kulturnog dobra je upravo u njegovoj arhitektonskoj funkcionalnosti, fleksibilnosti i transparentnosti prostora. Primjenom istovjetnih materijala u jedinstvenoj obradi interijera i eksterijera, te konzekventno provedenim oblikovnim principom svih prostora, zgrada predstavlja izuzetnu pojavu "moderne" u našoj arhitekturi. Rečene karakteristike, uz naglašene vrijednosti namještaja i opreme, odredile su nesumnjivo spomeničko svojstvo zgrade koje treba u cijelosti očuvati u izvornom oblikovanju i materijalima. Zakonska je obveza vlasnika kao i korisnika zgrade da s kulturnim dobrom postupa s dužnom pažnjom, da ga čuva i redovito održava. Prema odredbi članka 62. ZZOKD, radnje koje bi mogle prouzročiti promjene na kulturnom dobru, odnosno koje bi mogle narušiti cjelovi-

tost kulturnog dobra mogu se poduzimati samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela, tj. GZZSKP.

Proteklih je godina na predmetnoj građevini izveden niz bespravnih zahvata te je GZZSKP, temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, u više navrata utvrđivao činjenično stanje na licu mjesta, donosio rješenja o obustavi bespravnih radova (čl. 73. ZZOKD) i opetovano podnosio prijave nadležnim inspekcijama. Građevina je i danas većim dijelom u izvornoj namjeni, koju je kao primjerenu nužno i očuvati. Tijekom školske godine kroz ustanovu prođe i do 15 000 polaznika različitih obrazovnih i kulturnih programa, što ukazuje na funkcionalnost i praktičnost prostora koji i pola stoljeća od otvorenja, usprkos brojnim preinakama u interijeru, uspješno funkcioniraju. Današnje Pučko otvoreno učilište Zagreb, POUZ, je javna ustanova za obrazovanje i kulturu, čiji su osnivači do 2010. bili Republika Hrvatska i Grad Zagreb u jednakim dijelovima. Od 20. prosinca 2010. jedini osnivač POUZ-a je Grad Zagreb. Temeljem ugovora između osnivača POUZ-u je 2009. godine pripojen Centar za kulturu i obrazovanje Zagreb (u daljem tekstu CEKAO Zagreb), čime je formalno nastao jedan vlasnik, što bi umnogome trebalo pojednostavniti desetljećima dugu zavrzlamu u vezi vlasništva, upravljanja i održavanja, tijekom koje su vođeni i brojni sporovi među korisnicima prostora. Kako se radi o zgradi koja je kulturno dobro i predstavlja izuzetnu vrijednost, provođenje mjera zaštite radi očuvanja njezinih spomeničkih vrijednosti obveza je prije svega vlasnika i drugih korisnika tog kulturnog dobra, koji su ispravnim reguliranjem međusobnih odnosa dužni postupati u skladu s interesima



zaštićene građevine u smislu očuvanja njezina jedinstvena digniteta. Među korisnicima prostora su brojne institucije i lokali, od kojih se potrebno osvrnuti na one bitnije, s kojima je POUZ sklapao značajnije ugovore o najmu.

CEKAO Zagreb, negdašnji OOUR RANS-a Moša Pijade, se 1989. godine izdvojio od matične ustanove. Registriran je kao ustanova prema Zakonu o ustanovama, a Ministarstvo kulture i prosvjete je 10. veljače 1994. godine prenijelo osnivačka prava nad njim na Grad Zagreb. CEKAO Zagreb je naposljetku 2009. godine pripojen Pučkom otvorenom učilištu Zagreb. Poduzeće ONERO d.o.o. imalo je dva ugovora o najmu za prostor predvorja velike dvorane i prostor restorana na prvom katu koji su odavno istekli (ugovori su istekli 15. srpnja 2005), te bez ikakvog ugovora koristi još i prostor velike dvorane i terase (bivša ljetna pozornica). U nelegalno korištenim prostorima od 2400 m² redovito se odvijaju društvena događanja klupskog tipa (Boogaloo club), pri čemu se ljetna terasa koristi i kao nelegalno parkiralište te odlagalište smeća. Parkiranjem se neupitno uništava hidroizolacija terase, ionako lošeg i neodržavanog stanja, što rezultira procurijevanjem u suterenske stanove. U prostorima koji se nelegalno koriste izvedene su značajne nedopuštene intervencije. Zidne su kamene ploče oličene, preko velikog djela staklenih stijena postavljene su gipskartonske ploče, strop je izmijenjen, kao i prateća rasvjeta, velika je dvorana u cijelosti devastirana i kroz pojedine razbijene prozore u nezaštićeni i oronuli prostor ulaze atmosferilije. S konzervatorskog su stajališta nedopustive intervencije popraćene i neprimjerenim sadržajima, koji rezultiraju bukom, metežom i oštećenjima u zaštiće-

noj građevini. Nakon svakog koncerta hrpa je odbačenih opušaka i boca te drugih nečistoća svojstvenih takvim događanjima.

Uprava za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture je rujna 2008. godine od GZZSKP zatražila očitovanje o predmetu prijave Pučkog otvorenog učilišta o bespravnim radovima na uređenju prostora kluba Boogaloo u jugozapadnom dijelu zaštićene građevine. O predmetu po isteku roka za usklađivanje zatečenog stanja s odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara Zavod se očitovao o poražavajućem činjeničnom stanju. Nakon rješenja Zavoda o privremenoj obustavi radova na rekonstrukciji i adaptaciji restorana od 25. siječnja 2008. godine, dostavljenog vlasniku poduzeća Boogaloo i svim nadležnim institucijama, investitor nije uputio zahtjev za utvrđivanje posebnih uvjeta, kao niti za ishođenje prethodnog odobrenja koje je, na temelju ZZOKD dužan ishoditi. Po zavodskom je očitovanju Uprava za zaštitu kulturne baštine lipnja 2008. godine rješenjem zabranila izvođenje daljnjih radova u prostoru kluba Boogaloo, na koje se investitor žalio, ali mu je žalba rješenjem ministra kulture u kolovozu iste godine odbijena. Ista stranka, vlasnik poduzeća ONERO d.o.o., nakon rješenja Zavoda o privremenoj obustavi radova na rekonstrukciji i adaptaciji noćnog kluba, izvorno kina unutar POUZ, do danas nije Zavodu uputila zahtjev za ishođenje potrebnog prethodnog odobrenja. Rješenje o obustavi je doneseno nakon očevida po prijavi za neodobrene građevinske radove koji su među ostalim uključivali i mijenjanje kamenih podnih obloga u keramiku u prostorima Kluba, uslijed kojih se urušio strop nad suterenskim prostorijama u najmu još jednog od korisnika.

Od većih su korisnika prostora u zgradi još i Otvorena televizija Zagreb d.d., OTV, (danas TV Jabuka) koja koristi približno 600 m² površine, Visoka poslovna škola 768 m², Zavod za istraživanje i razvoj sigurnosti, ZIRS d.d. s približno 600 m², Institut za povijest umjetnosti, s približno 800 m², Zavod za zavarivanje s nešto više od 330 m², te mnogi drugi. Namjena je prostora većine korisnika sukladna izvornoj namjeni zgrade, pri čemu edukacija i kultura moraju biti u prednosti pred sadržajima drugih namjena.

KRONOLOGIJA INTERVENCIJA

U studenom 2001. godine, po prijavi POUZ, izvršen je očevid GZZSKP na građevini radi hitne intervencije na krovu koji je procurio u prostorije pod ravnim krovom. Provedena je nužna sanacija manjeg dijela ravnog krova koji je curio na više mjesta, a uslijed curenja su uništeni i spuštteni strop od iverice pod krovnom pločom te podovi od tekstila i linoleuma.

U siječnju 2002. godine Zavod je opomenuo POUZ radi neprovođenja mjera zaštite kulturnog dobra u vezi neprihvatljivih zahvata, među kojima i na interijerskim staklenim površinama, izvedenima bez odobrenja Zavoda. Brojnim se nezakonitim intervencijama u interijeru zgrade neuspjelo adaptirao restoran na prvom katu, prostor tzv. okruglog stola neprimjereno je zatvoren lexanom, u hodniku prvog kata izvorni je linoleum zamijenjen keramičkim pločicama, odvile su se agresivne intervencije u kafeteriji u prizemlju, uz kontinuirano održavanje nepriličnih sadržaja u holu zgrade. Uništavanje, iznošenje i neodržavanje Bernardijevog namještaja, koji je zaštićen i izrijekom rješenja o registraciji predmetne građevine, je priča za sebe. U prizemlju zgrade, u predvorju kinodvorane, na neprihvatljiv su način zatvorena ostakljena stijena lokala prema paciju te obložena pakpapirom, mineralnom vunom i gipskartonskim pločama, te je na katu, pod međuprostorom internog stubišta na prvom katu, plinobetonским elementima zazidano priručno spremište. Rečeni su radovi poduzeti bez prethodnog odobrenja Zavoda, neprihvatljivi su sa stajališta zaštite kulturnih dobara, te je, budući da nagrđuju i narušavaju spomeničko svojstvo zgrade, uvjetovano njihovo uklanjanje i vraćanje prostora u izvorno stanje. O početku svih radova uklanjanja i povrata u izvorno stanje bilo je potrebno pismenim putem obavijestiti Zavod.

POUZ višekratno naglašava nemogućnost provođenja mjera zaštite kulturnog dobra uslijed neriješenih vlasničkih odnosa, pa je GZZSKP travnja 2002. godine od Gradskog ureda za upravljanje imovinom grada zatražio obavijest o vlasnicima, odnosno zakupcima poslovnih prostora u građevini. Ured u svojoj evidenciji zakupa nije imao evidentirane poslovne prostore na predmetnoj adresi, a vezano uz ugostiteljske kioske koji su narušavali izgled spomeničke građevine, utvrđeno je da je za kiosk postavljen na javnoj površini jugozapadno od građevine zatraženo uklanjanje s predmetne lokacije od strane Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja, dok su dva kioska postavljena na javnoj površini sjeverozapadno od zgrade, imala pravovaljane Ugovore o zakupu.

Svibnja 2007. godine GZZSKP je izvjestio gradonačelnika o stanju s prijedlogom mjera zaštite zgrade Pučkog otvorenog učilišta u Zagrebu, prilikom kojeg je izvršen i novi očevid. Izvještajem je naglašeno spomeničko svojstvo zgrade, te zakonske obveze vlasnika kao i korisnika zgrade da kulturo dobro čuvaju, redovito održavaju i

s njime postupaju s dužnom pažnjom. Očividom su utvrđena više-struka oštećenja vanjskih dijelova zgrade nastala dugogodišnjim neodržavanjem, poput oštećenja kamene obloge pročelja koja mjestimično otpada, oštećenja kamenih pristupnih stuba, podne obloge trijemova, staklenih aluminijskih stijena i ravnoga krova koji procurijeva. Nadalje je utvrđeno da su bez prethodnog odobrenja Zavoda izvedeni radovi: stubišna rampa za pristup invalidima uz sjeverozapadno stubište te rampa prema terasi kluba Boogaloo. Izvedeni su i sa stajališta zaštite kulturnih dobara neprihvatljivi radovi: skladišni objekti uz ulaz u prostorije OTV i gospodarski dio zgrade, vanjske klima jedinice, reklame, panoi, satelitske antene, reklamni portal uz rampu na ulazu u klub Boogaloo i drugo. U unutrašnjosti zgrade su bez prethodnog odobrenja Zavoda ostvarene adaptacija knjižare Kamešnica, u prizemlju uz ulaz u zgradu, klupske prostorije Boogaloo, u negdašnjem prostoru kinodvorane, caffè bar u prizemlju, prostorije OTV-a u suterenu, adaptacija negdašnje garderobe u kancelarijske prostore, te različite adaptacije u unutrašnjosti za potrebe korisnika zgrade. Utvrđeno je i kako kino-dvorana i restoran nisu u funkciji.

Na građevini su recentno izvedeni i radovi odobreni od strane GZZSKP, za izvođenje kojih je uvjetovan izvođač radova s dopuštanjem nadležnog Ministarstva kulture za radove na kulturnom dobru. Za sve je odobrene radove pri izvođenju uvjetovan kontinuirani nadzor predstavnika Zavoda. Pri izvođenju je svih odobrenih radova investitor dužan o početku radova obavijestiti Zavod, a rješenje i odobrenu dokumentaciju čuvati na radilištu radi provođenja konzervatorskog nadzora. Izvođač je bio dužan na građevini izvoditi probne uzorke, a svi izvedbene detalje sanacija primijeniti i eventualno mijenjati samo uz zajedničku suglasnost predstavnika projektantskog i konzervatorskog nadzora.

Lipnja 2005. godine izdano je prethodno odobrenje za uređenje i sanaciju hodnika CEKAO Zagreb. Projektni je zadatak predviđao zamjenu postojećeg spuštenog stropa, izvođenje novih instalacija struje, brušenje postojećeg kamenog poda, ličenje drvenih vrata uljnom bojom, popravak i ličenje zidova, popravak ulaznoga podesta na sjevernoj strani, popravak i bojanje metalnih rukohvata stubišta, popravak i podešavanje aluminijske bravarije na pročelju i unutrašnjem dijelu, popravak i podešavanja okova, te predlaganje mogućnosti postave plakata i oglasa na jednom mjestu. Odobrenjem je uvjetovano da sve završne obrade zamjenskih elemenata moraju biti istovjetne izvornima, te da predstavnik Zavoda sudjeluje u izboru svih obrtničkih detalja i materijala, uključujući boje i završne obrade koje će se rabiti u izvedbi, a mogli bi utjecati na izgled i svojstva kulturnog dobra.

Studena 2005. godine istom je investitoru izdano prethodno odobrenje i za radove na sanaciji sjevernog ulaznog podesta s čeonim frizom, uz uvjete da se kamene podne ploče moraju zamijeniti identičnima, a nijanse su boja stropa iznad ulaza i metalne ograde određene od strane predstavnika Zavoda.

Predmetna građevina nije stambena ili pretežno stambena kuća, te je lipnja 2007. godine odbijen zahtjev PUZOZ za korištenje sredstava spomeničke rente i sufinanciranje provođenja zaštitnih radova i mjera, kojima se planirala sanacija pročelja i ravnog krova.

Kolovoza 2009. godine izdano je posljednje prethodno odobrenje korisniku prostora "ZIRS-učilište-Ustanova za obrazovanje odraslih" za postavljanje natpisne ploče na pročelje zgrade. Sa stajališta zaštite postavljanje je ploče ocijenjeno dopustivim jer je planirano na istovjetan način već postavljenim pločama s lijeve strane glavnoga ulaza u zgradu.

Navedene intervencije događale su se uglavnom u interijeru građevine, izvedene su od lako demontažnih materijala i ne zadiru u konstrukciju građevine. Optimistički gledano, jednostavno ih je ukloniti i vratiti izvorni izgled.

SUSTAV MJERA ZAŠTITE

Za cjelovitu obnovu građevine neophodna je izrada konzervatorske studije te projekta obnove zaštićene građevine u cijelosti. Sustavom mjera zaštite predviđeno je da se putem stručne i ovlaštene pravne ili fizičke osobe koja posjeduje propisano odobrenje Ministarstva kulture utvrdi opseg i vrsta svih intervencija na zaštićenom kulturnom dobru, te da se za sve radove na obnovi i uređenju pročelja i krovništa zgrade, te interijera, izraditi detaljan troškovnik za cjelovitu sanaciju, a sve prema detaljnim konzervatorskim smjernicama.

Današnja namjena zgrade je primjerena i treba ju očuvati, a neke postojeće i krajnje neprimjerene sadržaje treba zamijeniti sukladno izvornima.

Sve intervencije na zgradi, ukoliko je postojeće stanje nemoguće sanirati, podrazumijevaju korištenje zamjenskih materijala istovjetnih izvornima, s rješenjima i najsitnijih detalja sklopa. Konstruktivni sistem građevine potrebnim radnjama treba sanirati i osigurati od propadanja, dok intervencije na pročeljima podrazumijevaju kvalitetne sanacijske zahvate uz cjelovito očuvanje izvornih zidnih i podnih obloga, te prateće opreme. Potrebno je u cijelosti sanirati ravni krov zgrade sa svim pripadajućim elementima, kupolastim nadsvjetlima, odzračnicima i opšavima.

Izvorne pročeljne ostakljene stijene, prozore i vrata, koji već desetljećima, uslijed nekvalitetne izvedbe i slabog održavanja predstavljaju problematičnu točku u održavanju građevine, moguće je zamijeniti novima, uz konzervatorski uvjet očuvanja izvorne obli-

kovnosti, rastera te dimenzija bravarskih stavki.

Interijersku opremu i namještaj Bernarda Bernardija treba u cijelosti obnoviti i očuvati na izvornim pozicijama u zgradi, a recentno izmijenjene situacije u prostoru vratiti u izvorno stanje. Konzervatorskom studijom treba utvrditi u kojoj mjeri je moguće provesti obnovu s obzirom na suvremene opreme učionica i nastavne djelatnosti.

Potrebno je osmisliti suvremeni centralni sustav instalacija koji bi uključivao i kvalitetnu klimatizaciju, smješten u prikladnom prostoru unutar zgrade, bez interveniranja na pročeljima ili krovu, kako bi gabarit građevine ostao intaktan.

Reklamiranje bi brojnih subjekata u korištenju prostora zaštićene građevine trebalo biti predmetom zasebnog konzervatorskog elaborata. Istim bi se definirali principi reklamiranja za zgradu u cjelini, ali i dozvoljive zone intervencije za postavu reklama, čime bi se očuvao spomenički integritet građevine. Obljepljivanje ostakljenih površina pročelja, ali i interijerskih stijena, folijama ili panoima sa stajališta zaštite je neprihvatljivo.

Predmetno zaštićeno kulturno dobro predstavlja značajno ostvarenje hrvatske arhitekture skladno položeno na pravilnoj parceli omeđenoj značajnim prometnicama, te premda gabaritom manje od okolnih građevina u takozvanoj "Sveučilišnoj aleji", iskreno svjedoči o vremenu svog nastanka i kao takvo treba biti očuvano od ikakvih daljnjih dogradnji ili nadogradnji na parceli. Parkirališne potrebe treba riješiti smještajem u susjednim garažama, a ne planirati ih interveniranjem na parceli ili terasama građevine.

Ozelenjeni prostor koji okružuje štice dobro također treba očuvati od daljnjih, te očistiti od svih dosadašnjih intervencija. Hortikulturno rješenje oko građevine, izvorno izrađeno od krajobrazne arhitektice Silvine Seissel, izgubilo je svoju osnovnu koncepciju i obilježja te podrazumijeva obnovu prema izvornom projektu. Od izvornih su se kompozicija danas održali samo kvalitetni soliteri i grupacije, uglavnom vrste platane, graba ili javora, koji moraju ostati očuvani i novim hortikulturnim rješenjem.

