



Sytuacja, skala 1:500;
Działka 1524/6 jest własnością Gminy Białystok;

Lokalizacja. Budynek wzniesiony został kalenicowo do ulicy Nowowarszawskiej, po jej południowo-wschodniej stronie, na działce przy ul. Geodetów. Działka o pow. 0,1742ha (dz. nr 1524/6 Ob.9) jest ogrodzona od strony ul. Nowowarszawskiej oraz od sąsiadów.

Rzut budynku jest rozczłonkowany, złożony z dwóch sąsiadujących ze sobą ścianami szczytowymi drewnianych budynków, wzniesionych na planach prostokątów (o wymiarach 14,6x10,8mb - północno-zachodni oraz 19,5x9,9mb - południowo-wschodni) z mniejszymi dobudówkami o łącznej pow. zabudowy 411 m². Budynki te mają dwa osobne wejścia przez ganki zlokalizowane na zapleczu działki i trzeci od strony ul. Geodetów. Obydwa budynki są dwutraktowe, parterowe z użytkowym poddaszem.

Bryła budynku (o kubaturze ok. 515m³) złożona jest z dwóch jednokondygnacyjnych prostopadłościanów, nakrytych dwuspadowymi dachami o różnych wysokościach okapu i kalenicy (h₁=5,8, h₂=6,4m), z których jeden, od południowego wschodu (od ul. Geodetów) zakończony jest naczółkiem.

Konstrukcja budynku: ściany nośne budynku, poza murowanymi dobudówkami poprzecznymi, wzniesione są z drewna (prawdopodobnie z bali, w konstrukcji wieńcowej). Ściany w części szalowane, w części otynkowane po zaizolowaniu styropianem. Ganki wykonano w konstrukcji szkieletowej z elementów o niewielkich przekrojach. Dach pokryty jest arkuszami stalowej blachy ocynkowanej.

Elewacje. Elewacje dwóch, połączonych budynków od strony ulicy Nowowarszawskiej są parterowe i znajdują się w nich jedynie otwory okienne. W budynku południowo-wschodnim jest ich siedem i są rozmieszczone symetrycznie. Wszystkie posiadają opaski, a cała ściana jest oszalowana profilowanymi deskami w układzie pionowym, w dwóch pasach przedzielonych listwą okapową na wysokości parapetów podokiennych. Wschodnia część na około 1/3 powierzchni tej elewacji została obita papą bitumiczną. W budynku północno-zachodnim okien jest sześć, również rozmieszczonych symetrycznie, a ponadto, w równych odstępach. Elewacja ta w połowie jest oszalowana w układzie pionowym deskami sięgającymi od dachu do otynkowanego fundamentu, druga połowa została zaizolowana styropianem pokrytym cienkim tynkiem na siatce. W połaci dachowej tego budynku, w jej zachodniej części, znajdują się dwie lukarny.

Elewacja południowo-zachodnia, przeciwna do ulicy jest dużo bardziej zróżnicowana. Znajdują się tu bowiem dobudowane do niej różne obiekty, od zachodu sień z gankiem, w połowie całości usytuowany jest poprzeczny, dwukondygnacyjny budynek murowany, przedłużony parterowym (również murowanym). Tuż za obiektami murowanymi jest drugi ganek, zlokalizowany centralnie w budynku południowo-zachodnim. W dalszej części elewacji, zabezpieczonej papką bitumiczną, są dwa okna. Fragment elewacji od strony wschodniej jest zaizolowany styropianem pokrytym cienkim tynkiem na siatce. W połaci dachowej nad budynkiem północno-zachodnim znajdują się trzy kominy i lukarna.

Elewacja szczytowa, północno-zachodnia jest otynkowana, Część poddaszowa od parterowej jest oddzielona nawisem na poziomie okapu. Zlokalizowano w niej symetrycznie dwa otwory okienne, w części niższej okno jest jedno, zlokalizowane w sąsiedztwie dobudówki (sieni z gankiem).

Elewacja szczytowa, południowo-wschodnia przykryta naczółkiem, jest asymetryczna, z gankiem od strony ulicy i jednym oknem przy południowym narożniku. Podzielona jest nawisem na poziomie okapu i deską okapową nad fundamentem. Na całej powierzchni pokryta jest papką bitumiczną.

Stan techniczny budynku (ze względu na zabezpieczenie obiektu przed dostępem do wnętrza określono jedynie stan techniczny elementów zewnętrznych).

Fundamenty: - stan średni;

Ściany zewnętrzne: - stan średni, zły i dobry (stan konstrukcji nieznan, szalunek wyeksploatowany, deski spękane, zabezpieczenia papką zużyte, tynki na dobudówkach murowanych są w stanie dobrym, tynk na ścianach zaizolowanych jest również w stanie dobrym);

Dach: konstrukcja drewniana (stan nieznan), pokrycie - stan średni (na znacznych fragmentach blacha żardzewiała);

Kominy: stan średni i zły (pojedyncze spękania w jednych oraz ubytki cegieł w innych);

Rynny, rury spustowe obróbki blacharskie: - stan średni (część rur spustowych wymieniona);

Stalarka okienna i drzwi zewnętrznych: - stan zły (wszystkie otwory zabezpieczone płytą OSB);

Instalacje wod.-kan.: - odłączona

Instalacja elektryczna: - odłączona

W Protokole z rocznej, okresowej kontroli ZMK z 9.10.2021 r. napisano: *Obiekt jako całość jest w znacznym stopniu wyeksploatowany, w złym stanie technicznym i kwalifikuje się do likwidacji.*

Forma ochrony: Brak ochrony jako obiektu o cechach zabytku.

Obiekt jest administrowany przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku;
ul. Generała Józefa Bema 89/1, 15-370 Białystok;

Nieruchomość ta, przez Departamentu Skarbu Urzędu Miasta Białegostoku, nie jest objęta postępowaniem w sprawie ustalenia możliwości zbycia.

Pierwotnym był budynek niższy, bliższy ul. Geodetów. Prawdopodobnie posiadał wcześniej dwa naczółki. Uliczka ta była dawniej drogą wewnętrzną poprowadzoną do fabryki. Szeroka działka ciągnęła się aż do rzeki Białej. Około 1/3 tej działki zajmowały zabudowania fabryki należącej do właścicieli opisywanego domu. Został on wzniesiony jako dwór za miastem, a po ok. pół wieku rozbudowany o sąsiedni obiekt o podobnej wielkości. Największe zmiany w rozkładzie pomieszczeń wewnątrz tych dwóch budynków zaszły w latach powojennych. Odtworzenie pierwotnego układu wewnętrznego wymaga szczegółowych badań architektonicznych.

Obiekt posiada znaczne wartości dla historii Białegostoku i z tego powodu powinien zostać zachowany w stanie najbliższym jego pierwotnej formie. Z powodu lokalizacji i jego historycznego znaczenia, jego przyszła funkcja powinna być związana z kulturą np. punkt biblioteczny, dzielnicowy dom kultury.

Krzysztof Kulesza XI.2021r.