



Sytuacja, skala 1:500

Lokalizacja. Budynek wzniesiony został kalenicowo do ulicy Włókienniczej, po jej wschodniej stronie, między skrzyżowaniami z ulicami Czeszochowską i Waryńskiego. Usytuowany jest na niewielkiej działce o pow. dz. 0,056ha (nr dz.: 8, Ob.11,). Graniczy ona od północy i wschodu z działką TVP S.A., a od południowego wschodu ze Skwerami Tamary Sołowiewicz.

Rzut budynku złożony jest z dwóch figur: trapezu 18,5/14,4 x 12,2mb oraz prostokąta 6,45 x 8,15mb. Powierzchnia zabudowy wynosi ok. 260 m²;

Bryła budynku jest konsekwencją rozczłonkowanego rzutu. Ponad trapezem wznosi się budynek dwukondygnacyjny przykryty dwuspadowym dachem z naczółkami i czterema kominami w kalenicy. Prostokąt (od strony północnej) zabudowany jest do wysokości jednej kondygnacji i przykryty płaskim dachem.

Konstrukcja budynku. Główna część budynku, dwukondygnacyjna zbudowana jest w większości z drewnianych bali w konstrukcji zrębowej na fundamencie wymurowanym z cegły ceramicznej. Jedynie skośna w stosunku do pozostałych szczytowa ściana południowo-wschodnia, została wymurowana z pełnej cegły ceramicznej. Usytuowany centralnie na frontowej elewacji balkon wsparty jest na trzech wspornikach z dwuteowych belek stalowych. Północny parterowy fragment budynku wymurowano z cegły ceramicznej.

Elewacje. Układ otworów (okiennych i drzwiowych) w głównej, drewnianej części budynku jest pięciosiowy, asymetryczny. Drzwi wejściowe do budynku zlokalizowano jako otwór skrajny od strony południowej. Wszystkie zewnętrzne, drewniane ściany budowli są oszalowane deskami profilowanymi w sposób uporządkowany w obydwu kondygnacjach: w pasach podokiennym – w układzie pionowym, a pasy międzyokienny i ponad oknami w układzie poziomym. Wydzielono je na obydwu kondygnacjach poziomymi, wąskimi, profilowanymi „gzymsami”: cokołowym, między-kondygnacyjnym oraz podparapetowymi. Ozdobna balustrada balkonu wykonana jest z prętów stalowych. Dach pokryty jest profilowanymi arkuszami ocynkowanej blachy stalowej. W części murowanej ściana frontowa jest wycofana o 4m w stosunku do elewacji bryły głównej. Jest dwuosiowa: osiada drzwi i okno. Ponad obojgiem drzwi zamontowano na wspornikach zaoblone daszki z blachy stalowej.

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

Fundamenty: - stan średni; (część nadziemna dobra, b. ubytków);

Ściany zewnętrzne: drewniane - stan średni (szalówka w stanie złym miejscami ubytki), murowane - średni (tynki w stanie złym, znaczne ubytki tynku na ścianie południowo-wschodniej);

Dach: - konstrukcja drewniana (stan nieznan), pokrycie - średni (na fragmentach blach widoczna korozja);

Kominy: stan zły (wymurowanie rozwarstwione brak pojedynczych cegieł);

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

Schody zewnętrzne betonowe: - stan średni;

Balkon: - stan zły (balustrada przedziewiała, drewniany strop zmurszały, rozpadający się);

Stalarka okienna: - stan zły (otwory parteru zabezpieczone część okiennicami, pozostałe płytą OSB);

Stalarka drzwiowa zewnętrzna: - stan zły, (drzwi parteru zabezpieczone płytą OSB);

Instalacje wod.-kan.: - odłączona;

Instalacja elektryczna: - odłączona;

W Protokole z rocznej, okresowej kontroli ZMK z 20.10.2021 r. napisano: *Obiekt jako całość jest w znacznym stopniu wyeksploatowany, w złym stanie technicznym i kwalifikuje się do rozbioru.*

Forma ochrony: Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Rady Miasta nr LXII/764/O6 z 23.X.2006 r.

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

Po remoncie budynku, Urząd Miasta zamierza przeznaczyć zaplanowane w nim mieszkania do użytku dla rodzin zastępczych. Należy pozytywnie ocenić taką decyzję.

Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków, posiada Kartę Adresową GEZ opracowaną 20.X.2016 r. przez K. Kuleszę oraz Kartę Ewidencyjną Obiektu Nieruchomego Niewpisanego do Rejestru Zabytków z nr. 4010; opracowaną w dn. 29.X.2011 r. przez Ewelinę Sadowską-Dubicką.

Departament Skarbu Urzędu Miasta Białegostoku nie prowadzi obecnie postępowań w zakresie zbycia. Nie posiada również innych planów w stosunku do tej nieruchomości.

Budynek jest niejednorodny, powstał zapewne w dwóch etapach. Pierwotną była część drewniana. Część parterową domurowano zapewne wtórnie, być może jako lokal usługowy, lub portiernię przy dawnej fabryce. Dobudówka musiała powstać przed 1937r. gdyż znalazła się na mapie z tego właśnie okresu. Ściana murowana, szczytowa od strony południowo wschodniej, znajduje się dziś 3,5m od granicy działki sąsiedniej, lecz wspomniana mapa pokazuje, że południowa granica dużej działki fabrycznej, w narożniku której znajdował się ten obiekt, przebiegała po ścianie budynku i ciągnęła się do rzeki Białej. Nie znając wewnętrznego układu przestrzennego budynku można jedynie domyślać się, że za drzwiami wejściowymi znajdował się korytarz z klatką schodową, a z szerokości budynku, że był on dwutraktowy. Dość duże okna w drewnianej ścianie szczytowej na poddaszu sugerują, że również poddasze pierwotnie mogło być użytkowe.

Krzysztof Kulesza XI.2021r.