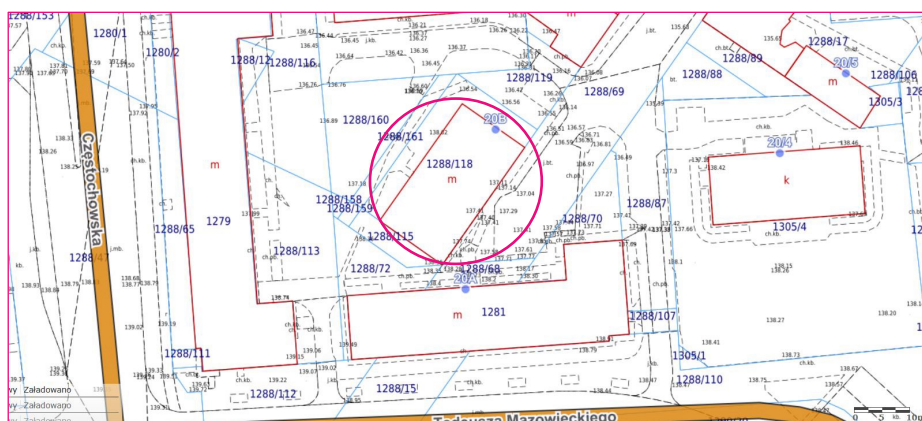




Sytuacja, skala 1:500; Działka nr 1288/118 jest własnością Gminy Białystok;

Lokalizacja: Budynek wzniesiony został kalenicowo do dawnego przebiegu ulicy Czesłochowskiej, po jej północno-zachodniej stronie. Dziś usytuowany jest pod kątem bliskim 45° w stosunku do sąsiadującej, współczesnej zabudowy oraz do Alei J. Piłsudskiego (do której adresowo należy), na działce o pow. 0,0545 ha (nr dz.: 1288/118, Ob.11.). Dwie ściany budynku: południowo-zachodnia i południowo-wschodnia, przylegają bezpośrednio do granic prostokątnej działki.

Rzut budynku budynku jest prostokątny (o wymiarach 26,2 x 14,1mb), dwutraktowy, o równej głębokości traktów. W każdym z nich są po dwa mieszkania, złożone z dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Układ pomieszczeń amfilarowy. Do budynku prowadzą dwa centralne wejścia: od frontu i od tyłu (tu poprzedzone czterostopniowymi schodami). Ponadto, jest też trzecie, znajdujące się na trzeciej osi od północnego zachodu, poprzedzone gankiem z siedmiostopniowymi, szerokimi, betonowymi schodami. Drewniany ganek, zbudowany na planie kwadratu, wprowadza do największego pokoju jednego z czterech mieszkań parteru. Łącznie w budynku jest osiem lokali. Poddasze jest nieużytkowe. Na piętro prowadzą dwie niezależne klatki schodowe. Powierzchnia zabudowy wynosi 368 m²; Powierzchnia użytkowa 550,3 m²;

Bryła budynku (o kubaturze 3.123 m³) jest prostopadłościan o wysokości dwóch kondygnacji. Nakryty dachem dwuspadowym z siedmioma kominami w kalenicy, trzema na połaciach dachu i siedmioma wywietrznikami. W pierwszej kondygnacji elewacji frontowej pseudoryzalit na osi środkowej. Dwa balkony w elewacji frontowej na trzeciej i szóstej osi (od zachodu), w elewacji tylnej na drugiej i siódmej. Do elewacji tylnej dobudowany prostopadłościenny ganek kryty dwuspadowym dachem o kalenicy usytuowanej poprzecznie do elewacji budynku. Przed nim siedmiostopniowe schody. Przed głównym wejściem w elewacji tylnej schody czterostopniowe.

Konstrukcja budynku: Budynek nie jest podpiwniczony. Fundamenty wymurowano z cegieł ceramicznych, podobnie jak też i ściany nośne. Z zewnątrz mury zostały otynkowane i pomalowane w różnych kolorach zależnie od elementów architektonicznych. Stropy są prefabrykowane, schody betonowe, ściany działowe murowane i drewniane. Więźba dachowa drewniana stolcowo-jętkowa, dach pokryty jest ocynkowaną blachą stalową. Kominy murowane i tynkowane.

**Elewacje:**

Elewacja północno-zachodnia (od strony ul. Artura Grottgera) obramowana jest dwoma prostymi pilastrami (bez baz i kapitelei). W sąsiedztwie północnego narożnika budynku znajduje się z niewielki wykusz (o planie połowy ośmiokąta) z otworami okiennymi w trzech z jego pięciu ścian. W centralnej (równoległej do ulicy) okno jest najszersze, dwuskrzydłowe ze słupkiem w środku i nieotwieralnym naświetlem ponad śłemeniem podzielonym na sześć kwaterk (okno to jest wykonane z profili PCV). W sąsiednich ścianach (odgiętych pod kątem 45o) znajdują się okna jednoskrzydłowe z naświetlem czterokwaterkowym. Centralnie w pozostałej płaszczyźnie ściany tej elewacji znajduje się szerokie, kwadratowe okno drewniane, ościeżnicowe, podzielone dwoma słupkami na trzy skrzydła z i podobnie (na trzy) podzielonym naświetlem. Skrzydła naświetla podzielone zostały szprosami, każde z nich na cztery kwaterki. Cała powierzchnia ścian pokryta jest tynkiem (barankiem) pomalowanym w kolorze żółtym. Powierzchnia otynkowana odcięta jest ponad podwaliną obróbką blacharską z ocynkowanej blachy stalowej.

Elewacja północno-wschodnia również obramowana dwoma prostymi pilastrami, zaprojektowana została jako symetryczna trzypoosiowa. Na dwóch skrajnych są szerokie otwory okienne, centralny jest otworem drzwiowym głównym wejściem do budynku. Dziś są to drzwi zabezpieczone płytą OSB. W otworze okiennym prawym (bliższym północnego narożnika budynku) została wstawiona stolarka wykonana z profili PCV o kształcie zbliżonym do dawnego okna drewnianego. Górne narożniki ościeży są zaokrąglone. Jego dolna część jest czteroskrzydłowa z trzema słupkami, z nieotwieralnym naświetlem ponad śłemeniem, podzielonym na dwa skrzydła z podziałem na osiem kwaterk w każdym z nich (narożniki tych skrzydeł są zaokrąglone). Lewy otwór został ograniczony zarówno na szerokości jak i na wysokości, a wstawione okno (również z profili PCV) jest prostokątne trójskrzydłowe podzielone dwoma słupkami. Pozostała część dawnego otworu (naświetle i wąskie fragmenty na krawędziach) została zastąpiona płytą drewnopodobną. Dawny ganek zredukowany został do prostego zadaszenia (wspartego na konstrukcji stalowej) nad podestem, do którego doprowadzają dwa bigi schodowe biegnące wzdłuż ściany budynku. Zarówno schody jak i podest zostały zabezpieczone prostą barierką, spawaną z prętów stalowych. Daszek nad podestem pokryty ocynkowaną, stalową blachą falistą. W połaci dachu tej elewacji znajdują się zlokalizowane symetrycznie na jej skrajach dwie proste lukarny. Są one zaopatrzone w niskie prostokątne okna i przykryte płaskimi jednospadkowymi daszkami.

Elewacja południowo-zachodnia posiadająca proste pilastry przy narożnikach jak te, wcześniej opisywane, jest pięcioosiowa ze zróżnicowanymi otworami okiennymi. Dwa pierwsze są szerokie z oknami trójskrzydłowymi z naświetlem (drugie z nich zostało wymienione na okno z profili PCV). Trzecie jest wąskie jednoskrzydłowe z naświetlem, czwarte jest wąskie i niskie z podziałem na cztery kwaterki. Ostatnie jest dwuskrzydłowe wykonane z PCV i oprawione deskami zastępującymi część wcześniej większego otworu okiennego.

Elewacja południowo-wschodnia jest jednoosiowa, asymetryczna. W części zastąpiona jest przybudówką z pomieszczeniem gospodarczym. Obok niej jest otwór okienny z oknem dwuskrzydłowym. W połaci dachowej tej elewacji znajduje się duża lukarna z oknem dwuskrzydłowym przykryta dachem jednospadowym.

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

Fundamenty: stan dobry;

Ściany zewnętrzne: stan zły (miejscami ślady zawilgocenia, pęknięcia muru, ubytki cegieł i spoin);

Dach: konstrukcja drewniana (stan nieznan), pokrycie – stan średni;

Rynny, rury spustowe obróbki blacharskie: stan dobry;

Dach: konstrukcja drewniana (stan nieznan), pokrycie – stan dobry;

Kominy: stan dobry;

Rynny, rury spustowe obróbki blacharskie: stan dobry;

Stolarka okienna i drzwi zewnętrznych: stan dobry – dotyczy to okien wykonanych z profili PCV, stan okien drewnianych zły;

Instalacje wod.-kan.; odłączona

Instalacja elektryczna; odłączona

Instalacja telefoniczna; odłączona

Ogrzewanie; piecami kaflowymi

Forma ochrony: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Uchwała Rady Miasta NR LV/842/18 z 30 października 2018 r.

§ 14.

1. Obejmuje się ochroną następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3: (...)

8) willa miejska przy ul. Adama Mickiewicza 34 z lat 20 XX w.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie:

a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,

d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się rozbudowę budynków, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;

3) zakazuje się:

a) nadbudowy budynków,

b) docieplania budynków z zewnątrz,

c) zabudowy balkonów i loggi.

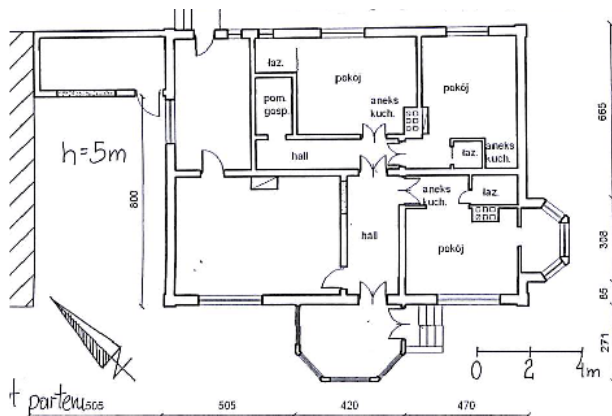
3. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków, posiada Kartę Adresową GEZ opracowaną 20.X.2016 r. przez K. Kuleszę oraz Kartę Ewidencyjną Zabytków Architektury i Budownictwa z nr. 3610, opracowaną w październiku 2005r. przez B. Tomecką, A. Oleksickiego oraz Annę Lewkowicz;

Obiekt jest administrowany przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku;

ul. Generała Józefa Bema 89/1, 15-370 Białystok; Obiekt wyłączony z użytkowania

Budynek był przebudowywany kilkakrotnie. Zmiany dotyczyły układu wewnętrznego, a za tym również instalacji elektrycznych i wodno-sanitarnych. Po roku 2005 zdemontowano pięciokątny ganek, zastępując go zadaniem nad podestem przed drzwiami wejściowymi, wymieniono część stolarki okiennej oraz pomalowano tynk zewnętrzny w kolorze żółtym.



Rysunek z Karty Ewidencyjnej Zabytków rys. A. Lewkowicz.

Krzysztof Kulesza XI. 2025r.