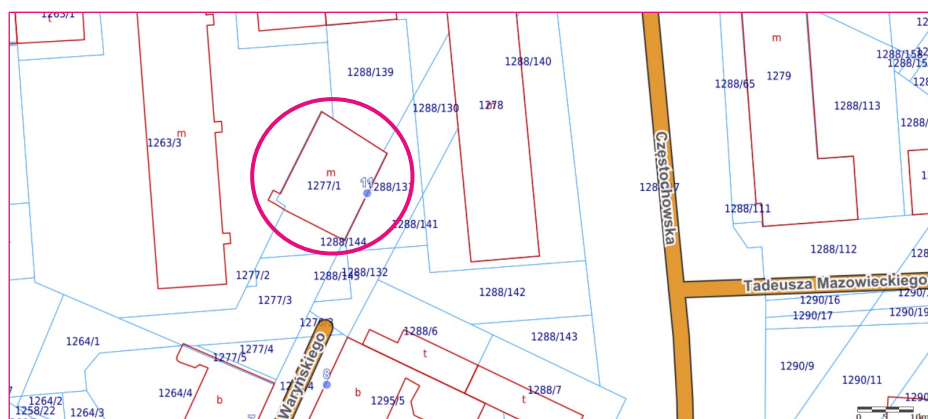




Sytuacja, skala 1:500; Działka nr 1277/1 jest własnością Gminy Białystok;

Lokalizacja. Budynek wzniesiony został kalenicowo do dawnego przebiegu ulicy Waryńskiego, po jej zachodniej stronie. Dziś stoi między wysoką zabudową wielorodzinną. Usytuowany jest na działce o pow. dz. 0,0337ha (nr dz.: 1277/1, Ob.11.), a także częściowo (dobudówka z sienią wejściową) na dz. 1263/3. Ściany: wschodnia, północna i zachodnia stoją na granicach zajmowanej działki. Do niedawna, wzdłuż północno-zachodniej ściany istniał budynek gospodarczy - komórki lokatorskie (uwidocznione na inwentaryzacji załączonej poniżej).

Rzut budynku jest trapezowy, o wymiarach 17,6 - 18,9 x 14,0mb. Główne wejście do budynku zlokalizowano w elewacji południowo-wschodniej. Ponadto od przeciwnej strony są jeszcze dwa wejścia w tym jedno poprzez dobudowaną niewielką sień. Układ przestrzenny wnętrza budynku jest dwutraktowy, z dość gęstymi podziałami na poszczególne pomieszczenia. Tworzą one lokale (cztery na parterze i jeden na piętrze) o bardzo różnych powierzchniach i układach pomieszczeń. Wejście od północnego-zachodu prowadzi do pomieszczenia z drewnianą, zabiegową klatką schodową prowadzącą na poddasze. Powierzchnia użytkowa wynosi 386,4 m²; Powierzchnia zabudowy wynosi 264 m²;

Bryła budynku (o kubaturze 1921m³) jest prostopadłościan o wysokości jednej kondygnacji, nakryty dwuspadowym dachem z trzema kominami, rozmieszczonymi asymetrycznie w kalenicy i w jej pobliżu. W jego zachodniej połaci znajdują się dwie niewielkie półokrągłe świetliki, a we wschodniej jeden półokrągły świetlik i dwie lukarny z prostokątnymi okienkami. Do zachodniego narożnika przylega niewielka, niska przybudówka, przykryta jednospadowym daszkiem, mieszcząca sieni wejściową. Do wejścia głównego trzy betonowe schodki.

Konstrukcja budynku: Budynek nie jest podpiwniczony. Ściany nośne budynku, wymurowano z cegły ceramicznej na zaprawie wapienno-piaskowej. Fundamenty wymurowano również z cegły ceramicznej na podbudowie kamiennej. Stropy drewniane, belkowe. Konstrukcja dachu drewniana - krokwiowa - płatwiowa. Pokrycie dachu -blacha stalowa ocynkowana. Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Stolarka okienna - okna drewniane, ościeżnicowe. Stolarka drzwiowa, drzwi drewniane płytowe, płycinowe i ramowo-deskowe. Posadzka parteru drewniana na legarach opartych na filarkach murowanych.



Elewacje.

Układ otworów (okiennych i drzwiowych) w elewacji południowo-wschodniej (dawniej frontowej) jest siedmioosiowy. Na drugiej osi zlokalizowano drzwi wejściowe, przesklepione pełnym łukiem. Prowadzą do nich trzy betonowe schodki (bez spocznika). W otworze tym zamontowano drewniane drzwi dwuskrzydłowe z półokrągłym naświetlem ponad ślemieniem. Na pozostałych osiach znajdują się prostokątne otwory okienne, podkreślone gzymsami podparapetowymi. Zaopatrzone są w drewniane, ościeżnicowe okna, dwuskrzydłowe z naświetlem ponad ślemieniem. Skrzydła i naświetla są dwukwaterkowe. Wysoko ponad oknami znajduje się wysoki i głęboko wystający gzyms podokapowy. Ponadto w dolnej partii zaznaczono fundament niewielkim, prostym gzymsem cokołowym. W połaci dachowej ponad drzwiami znajduje się półokrągły świetlik. Asymetrycznie, po obydwu jego stronach, ułożono dwie proste lukarny przykryte jednospadowymi daszkami. Zaopatrzone są one w prostokątne okienka. Ponadto za prawą jest jeszcze niewielkie prostokątne, połaciowe naświetle, a za nim w połowie połaci kwadratowy (w rzucie), murowany komin.

Elewacja szczytowa (północno-wschodnia). W części parteru posiadała, rozmieszczone asymetrycznie trzy otwory okienne, wszystkie obecnie zamurowane. Bliższe północnego narożnika budynku - w licu muru ściany, a dwa bliższe wschodniego nieco w głębi, tworząc blendy okienne. W partii poddasza znajdują się, rozmieszczone symetrycznie cztery otwory okienne. Dwa centralne są wyższe, prostokątne, dwa skrajne mają nadproża o kształcie łuków odcinkowych. Wysunięte przed lico ściany krawędzie połaci dachowych podparte są ciągłymi gzymsami, o wielostopniowym, ozdobnym profilu. Gzymsy podokapowe ze ścian podłużnych (odmienne od powyższych), wyprowadzone zostały na krótkich fragmentach na ścianę szczytową.

Elewacja podłużna (północno-zachodnia) posiada sześć osi z otworami. Cztery pierwsze i ostatni to otwory okienne, piąty jest drzwiowy. Wszystkie mają proste nadproża, zlokalizowane na tej samej wysokości. Otwory okienne tak, jak w elewacji przeciwnej, zaopatrzone są w drewniane, ościeżnicowe okna, dwuskrzydłowe z naświetlem ponad ślemieniem i podzielone szprosami na małe kwatery. Płycinowe drzwi są dwuskrzydłowe, posiadają też naświetle ponad wysokim ślemieniem. Ponadto na skraju przy zachodnim narożniku dostawiono niewielką dobudówkę, mieszczącą sień, do której wejście zlokalizowano w ścianie północno-wschodniej. Jest ona przykryta płaskim, jednospadowym daszkiem. Jedynym elementem ozdobnym na tej elewacji jest gzyms podokapowy o takim samym profilu, jak ten z elewacji przeciwnej. W połaci dachowej znajdują się dwa naświetla w formie małych półokrągłych lukarenek. W pobliżu kalenicy wystają trzy prostokątne, murowane kominy.

Elewacja szczytowa (południowo-zachodnia) jest najprostsza ze wszystkich. Posiada jedynie pięć otworów doświetlających poddasze, bez stolarki okiennej. Cztery pionowe, wąskie (o szerokości jednej cegły), zwieńczone łukami odcinkowym usytuowane są w jednym rytmie, symetrycznie do całej elewacji. Ponad nimi, centralnie, zlokalizowano jeden okrągły (o średnicy równej 1,5 długości cegły). Ponadto elewacja ta nie posiada żadnych innych elementów architektonicznych. Powierzchnia muru ściany wykończona została jedynie zwykłą obrzutką, bez tynku.

Stan techniczny budynku (ze względu na zabezpieczenie obiektu przed dostępem do wnętrza określono jedynie stan techniczny elementów zewnętrznych, pozostałe ustroje budowlane opisano na bazie inwentaryzacji architektonicznej wykonanej przez DF-Studio Projektowe s.c. Sławomir Maksimowicz, Mirosław Snarski w grudniu 2012 r.);

Fundamenty: stan bardzo zły;

Ściany zewnętrzne: stan średni (miejscami ubytki tynku);

Klatka schodowa: stan zły;

Dach: konstrukcja drewniana (stan zły, korozja biologiczna drewna - grzyby owady), pokrycie - stan średni (duża destrukcja deskowania);

Kominy: stan zły (wymurowanie rozwarstwione);

Rynny, rury spustowe obróbki blacharskie: - stan średni;

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

Instalacje wod.-kan.; odłączona od sieci miejskiej;

Instalacja elektryczna; odłączona od sieci;

Ogrzewanie; piece kaflowe;

Forma ochrony: Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków, posiada Kartę Adresową GEZ opracowaną 20.X.2016 r. przez K. Kuleszę.

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Rady Miasta nr NR XLVIII/540/13 z 29 lipca 2013 r. na terenie między wysokimi budynkami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej planuje zieleń parkową i niewielki budynek usługowy wzdłuż jezdni projektowanej ulicy łączącej Pl. Niepodległości z ul. Częstochowską.



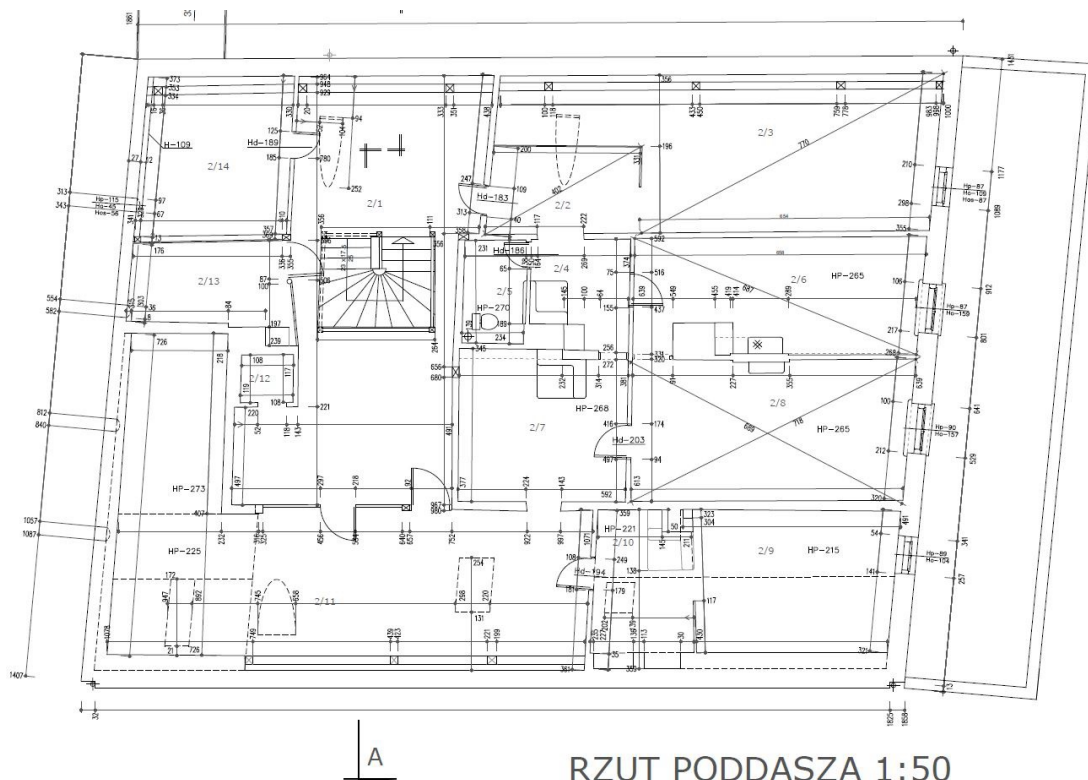
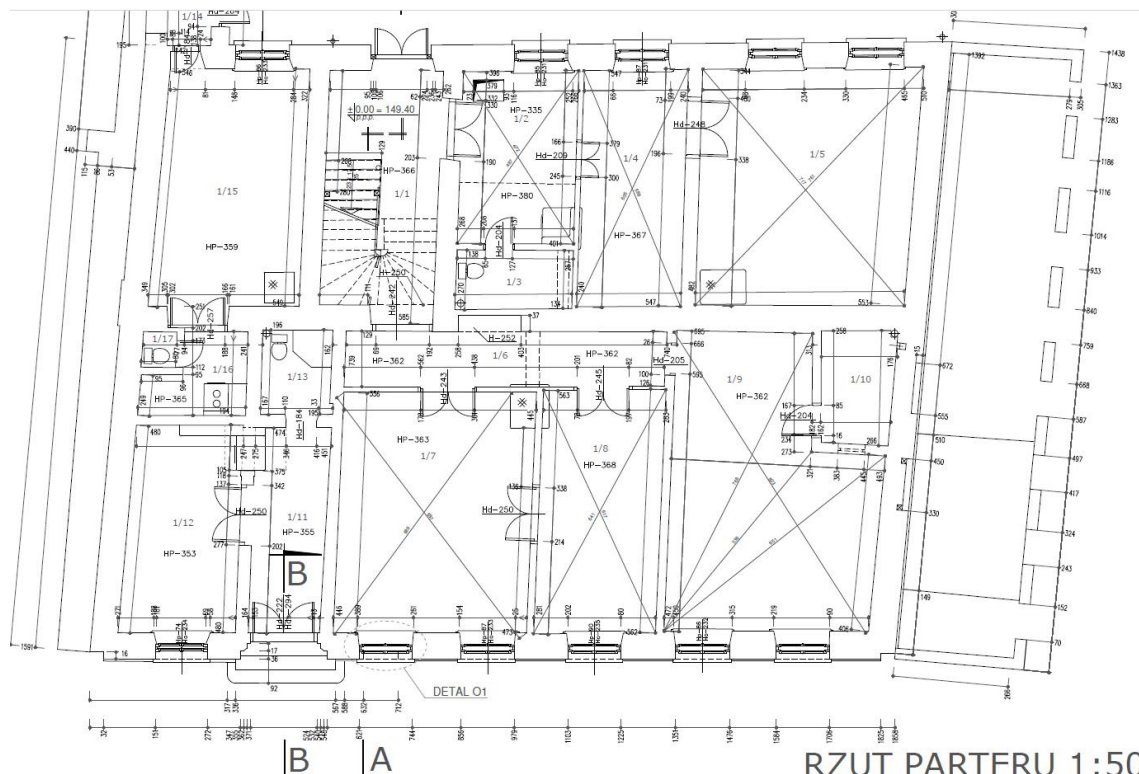
Fragment rysunku planu z zaznaczoną lokalizacją opisywanego budynku.

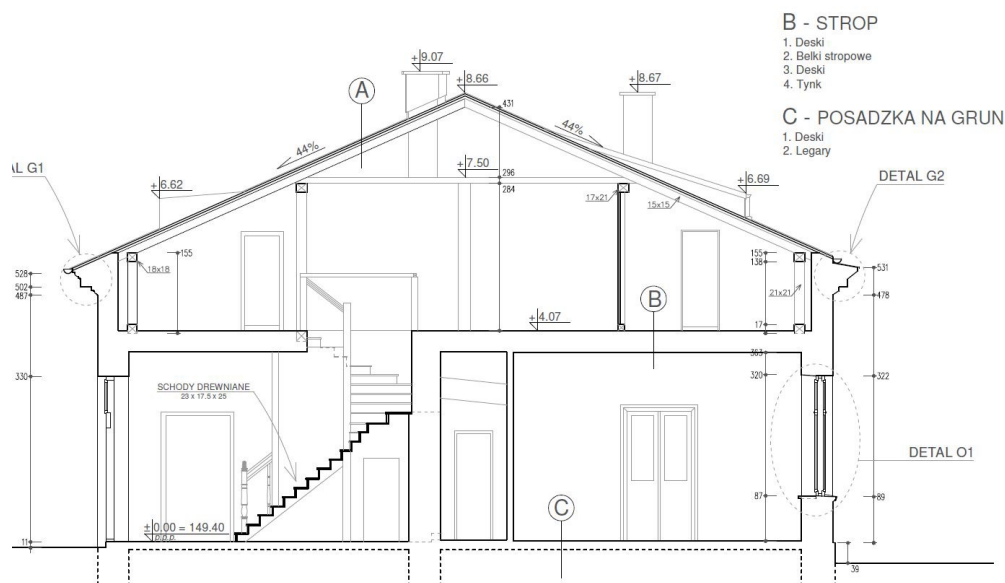
Obiekt zbudowany został w okresie międzywojennym ok. 1925r. Wyraźnie usytuowany był w pierzei ulicy Polnej, ob. Ludwika Waryńskiego. Od strony południowo-zachodniej bezpośrednio graniczył z sąsiednim budynkiem, o brakującym nr. 9. Zapewne był on parterowy (świadczą o tym zachowane w tej elewacji wąskie okienka, które, aby doświetlić poddasze musiały być powyżej dachu sąsiada). Ślady okien w parterze drugiej elewacji szczytowej wskazują, że z tej strony pierzeja nie była ciągła. Te wnioski, częściowo potwierdza również plan z 1937 r. Budynek nadal jest jednorodny stylistycznie. Układ przestrzenny nosi wyraźne ślady przekształceń, poprzez podziały pomieszczeń na niewielkie lokale użytkowe z okresu lat powojennych. Od kilkunastu lat budynek jest wyłączony z użytkowania. Warto może zachować ten obiekt pomimo niepasującej lokalizacji do zaproponowanej w PZP. W nim można zlokalizować zaplanowane dla jego następny funkcje.

Krzysztof Kulesza XI.2021r.

Obiekt posiada dokumentację inwentaryzacji architektonicznej wykonaną przez DF-Studio Projektowe s.c. Sławomir Maksimowicz, Mirosław Snarski w grudniu 2012 r. Poniżej przekrój poprzeczny, rzuty parteru i poddasza, elewacje;

We wnioskach z ww. Inwentaryzacji napisano: Biorąc pod uwagę stopień zniszczenia poszczególnych elementów konstrukcyjnych wynoszący ponad 50 %, jak również ogólny i lokalny zakres porażenia przez czynniki biologiczne (grzyby domowe i owady – szkodniki drewna) badany budynek mieszkalny należałoby zakwalifikować – **do remontu kapitalnego** (podbicie fundamentów, odgrzybienie i wzmocnienie ścian, wymiana podłóg na parterze i stropów nad piętrem naprawa dachu, wymiana stolarki, nowe inst. wod. -kan., elektryczne i gazowe, ocieplenie obiektu i nowe elewacje itd.). Ostateczną decyzję należy jednak podjąć po opracowaniu szczegółowej ekspertyzy mykologiczno -budowlanej, popartej rachunkiem ekonomicznym i analizą wartości zabytkowej obiektu.





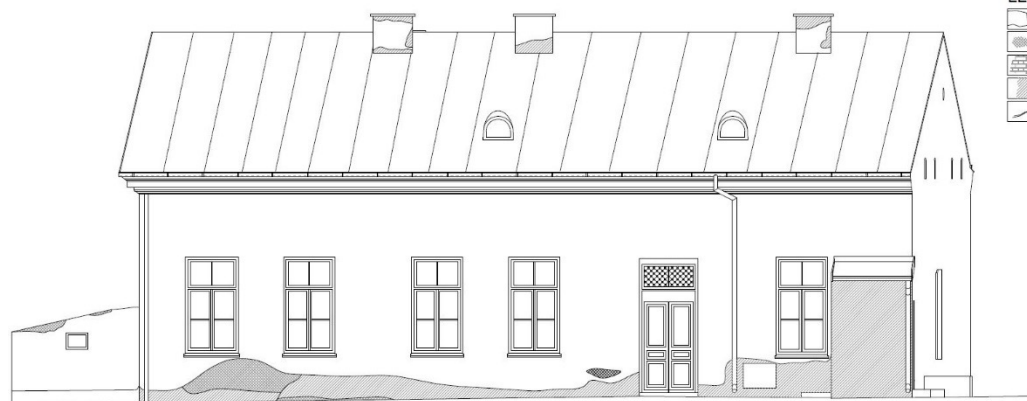
PRZEKRÓJ A-A 1:50



ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA 1:50



WYKONANIE	WYKONANIE	WYKONANIE
WYKONANIE	WYKONANIE	WYKONANIE
WYKONANIE	WYKONANIE	WYKONANIE

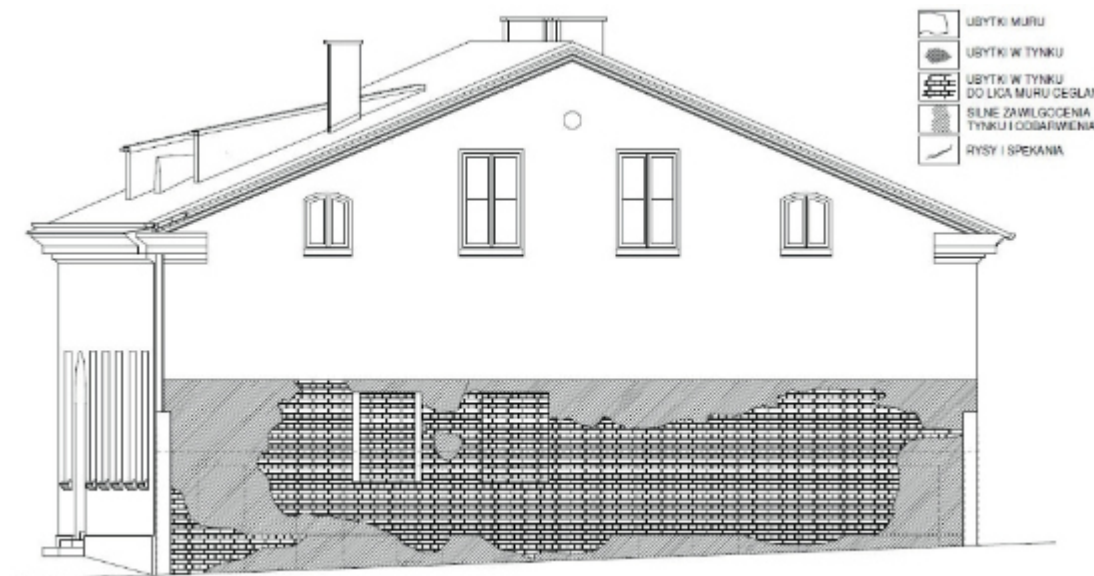


ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA 1:50

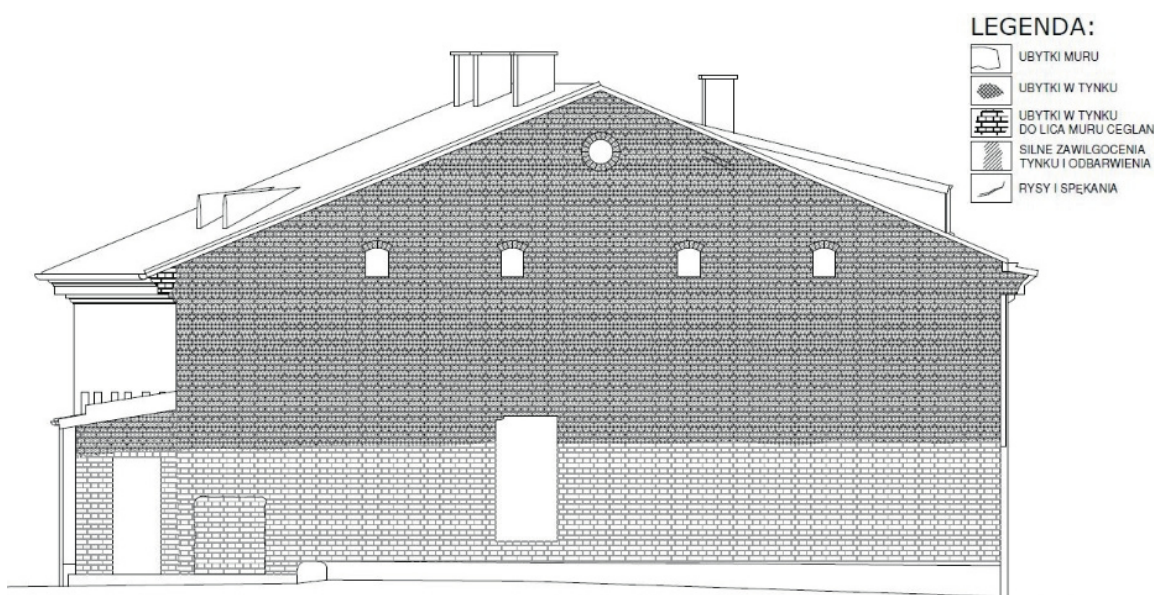
LEGENDA:



WYKONANIE	WYKONANIE	WYKONANIE
WYKONANIE	WYKONANIE	WYKONANIE
WYKONANIE	WYKONANIE	WYKONANIE



ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA 1:50



ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA 1:50