

18. 10. 2012

תכנית מס' טב/257

נתקבל

נספח שימור

תיק מס'

נספח שימור לתכנית טב/257

עורך הנספח: אד' ענת פיק אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
ע"פ בקשת הועדה המחוזית חיפה.
09/11/2011

שם האתר: מבנה מסחרי במרכז טבעון, בית הקולנוע לשעבר "יובל אור"

כתובת: כיכר בן גוריון מס' 1, רחוב השקדים פינת רחוב הרקמות, קרית טבעון.

נוש: 10607 **חלקה:** 492

תיאור המצב הקיים

בניין יובל אור שמש בעבר כבית הקולנוע ואולם המופעים של קרית טבעון. הבניין הינו מבנה מטווח בעל חלל מרכזי גבוה המקורה בקמרון חביתי ששמש את האולם ובקצהו הצפוני מגדל במה. חזית הבניין, בת קומה אחת המלווה במעבר מקורה, שמש בעבר כלובי האולם, הקומות וחזיתות הקמרון החביתי בנוי מאלמנטים מתועשים בעלי צורה גלית המוחזקים באמצעות כבלי קשירה אופקיים למניעת כוחות גזירה. מגדל הבמה וחזית הקמרון החביתי הכולל חזית משרבייה הבנויה מלבנים חלולות הינם המוטיבים הארכיטקטוניים הבולטים בבניין.

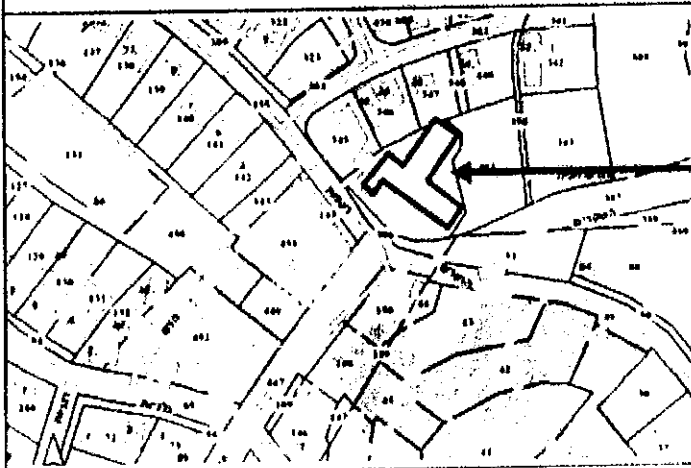
תאור כללי של האתר

האתר נמצא במרכז טבעון. חזית הבנין מהווה את הדופן הצפונית של מתחם המרכז. בשל המבנה הטופוגרפי היורד נוכחות הבנין במצבו הנוכחי כלפי חלל הרחוב מאוד מיטרת. בחזית המבנה כיכר המשרתת את הציבור וכוללת אוור לשימוש באי בית הקפה הפועל המקום. הכיכר נטועה ומגוננת. מצב תחזוקת הבנין כיום אינו טוב. השילוט לא נעשה על פי עקרונות אחידים. צורת חיצונית ומדחסי מוגנים תלויים על קירות הבניין. לא נעשו תוספות בנייה למבנה.

אדריכל המבנה שלמה קואל

שנת הקמתו 1958

מפת מיקום המבנה

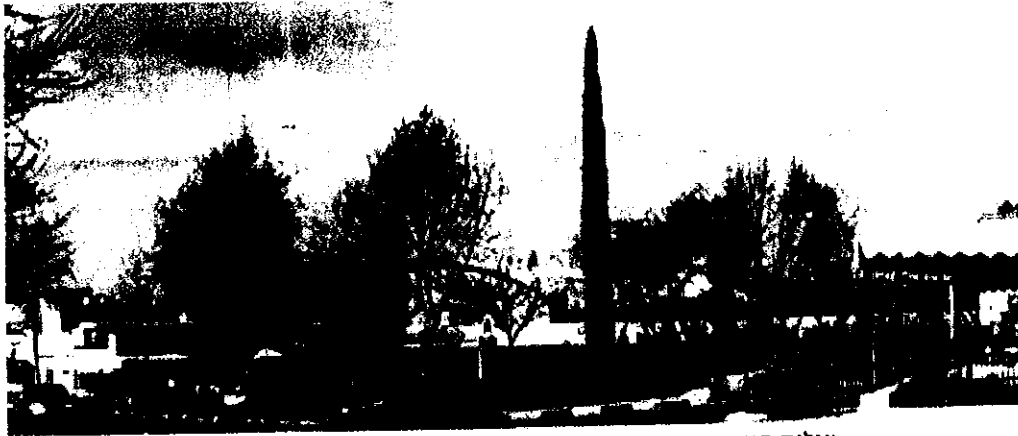


גבולות התכנית:

מצפון: רחוב אמנון ותמר
מדרום: רחוב השקדים
ממזרח: חורש טבעי
ממערב: מרכז קרית טבעון - כיכר בן גוריון

ענת פיק
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

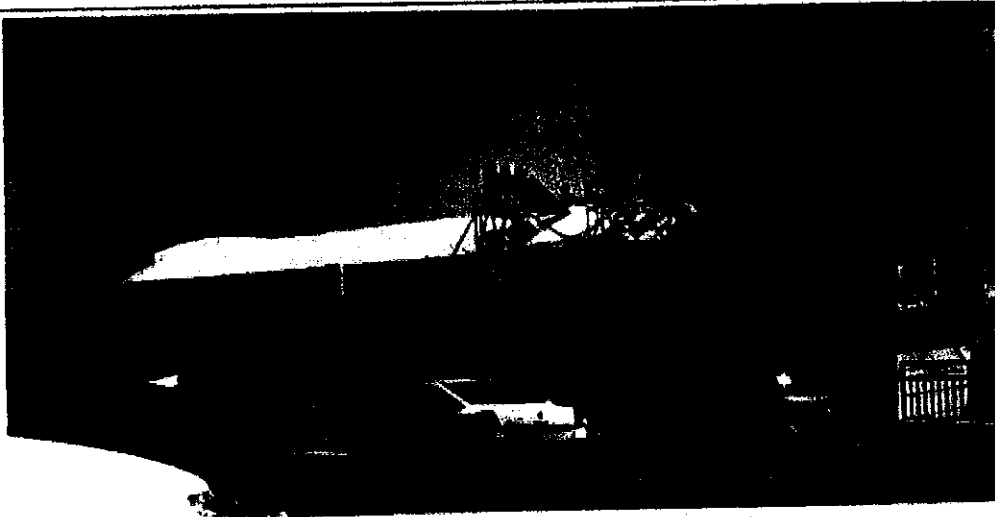
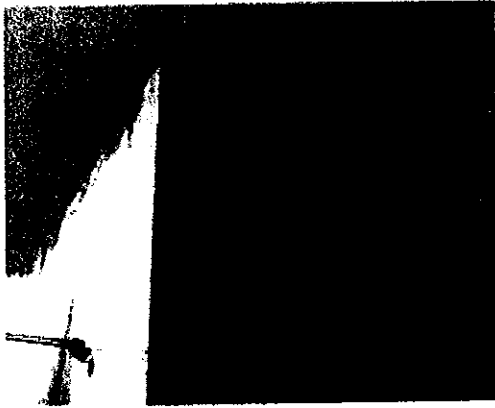
תמונות המבנה (כיום)



צילום חזית המבנה מכון פינת רחוב הרקמות והשקדים. חזית הכיכר.



חזית אחורית מזרחית. כניסה למועדון הכושר וחזית אחורית של חבנק.



חזית צפון מערבית.

סקירה היסטורית של המבנה

מבנה קולנוע "יובל אור" הוקם בסוף שנות ה-50 כחלק מתוכנית מרכז קריית טבעון. יובל אור הינו בית הקולנוע השלישי שהוקם בקריה המהווה איחוד מוניציפאלי של מספר רשויות: קריית עמל, אלרואי, קריית חרושת וטבעון.

בית הקולנוע הראשון ביישוב הוקם בקריית עמל. בית הקולנוע שכן ברחוב הכרמל, במבנה שכיום משמש כ"בית הפועלי"- מרכז ספרט וחוגים.

בית הקולנוע השני ביישוב, אולם "זוהר", הוקם במרכז קריית עמל ומשמש את היישוב עד היום.

מבנה "יובל אור" שכאמור הוקם במרכז המסחרי של הקריה וחלק מרכזי ממנו כלל אולם קולנוע מפואר בשטח של כ- 700 מ"ר ובקיבולת של 900 מושבים, מבואה יפה ומזונו לרווחת הצופים.

אולם הקולנוע כלל במה גדולה. מבנה תפאורות (צוקים) גדול במיוחד וכן חדרי איפור מיוחדים לשימוש צוות השחקנים במידת הצורך.

קולנוע "יובל אור" והאולם שימשו במשך השנים כבית ומקום לחצות, מופעים ובעיקר סרטים בעבור

תושבי טבעון והסביבה.

אולם הקולנוע נבנה באופן ייחודי בשיטה שהייתה מקובלת בשנות ה-50 שיטה שכללה בניית מבנה ללא קורות תמיכה בחלק העליון, גג המבנה נבנה בצורת חצי גליל מפריקסטים מבטון. בכדי למנוע אפשרות שקירות המבנה ייפרדו והמבנה כולו ייפול הועברו מוטות ברזל מצד אחד של המבנה לצידו האחר לאורך המבנה כולו.

בחזית המבנה, בחלק העליון מתחת לקשת הגג, נבנה חדר המכוונות ומשרדי ההנהלה.

בחזית חדר המכוונות בחלק שמונה למרכז הוקם קיר זכוכית ייחודי שמעניק למבנה את ייחודו עד היום.

למבנה הקולנוע הוצמדו ע"פ התוכנית מספר חנויות ונבנתה תשתית לתוספת עתידית.

בשנת 1962 הושלמה בניית 4 חנויות ומרתף בשטח הדרומי בהיקף כולל של 360 מ"ר. משך זמן רב עמדו החנויות והמרתף ללא שימוש.

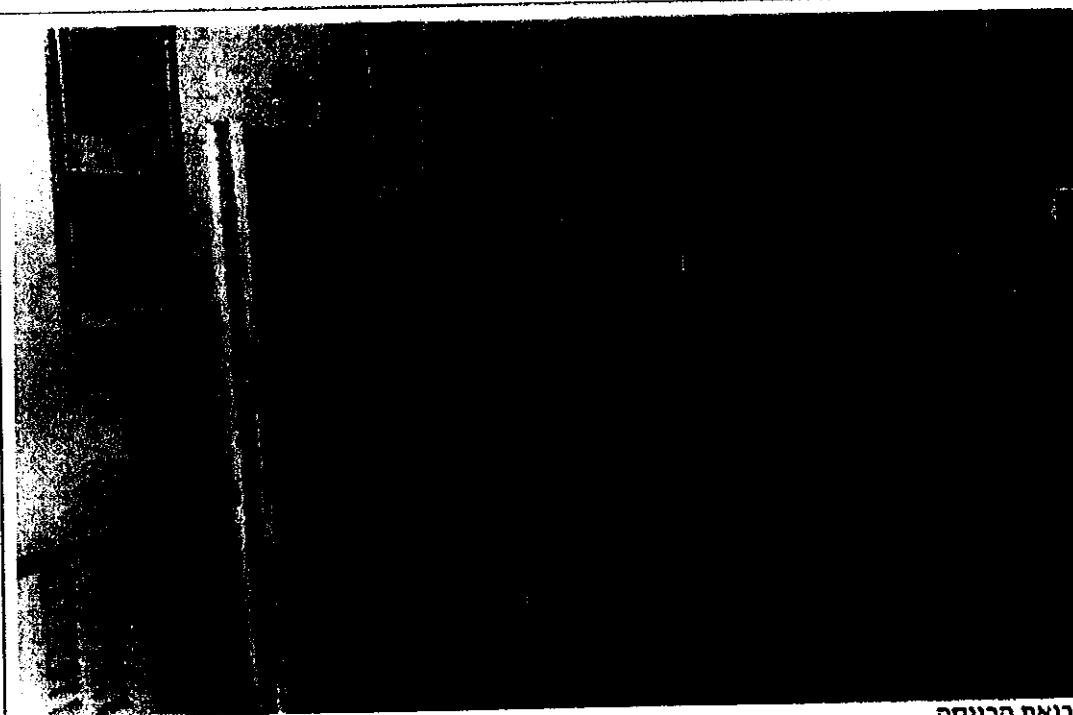
בשנת 1967, לאחר שינוי הבעלויות על הקולנוע ומשא ומתן עם בנק הפועלים, הועבר סניף המרכז של בנק זה ומוקם בשטח 4 חנויות והמרתף. ששופצו לצורך האמור.

במהלך שנות ה-80 ירדה מאוד תפוסת בתי הקולנוע בארץ בכלל ובטבעון בפרט עד שבמהלך 9-1988 החליטו הבעלים לסגור את האולם.

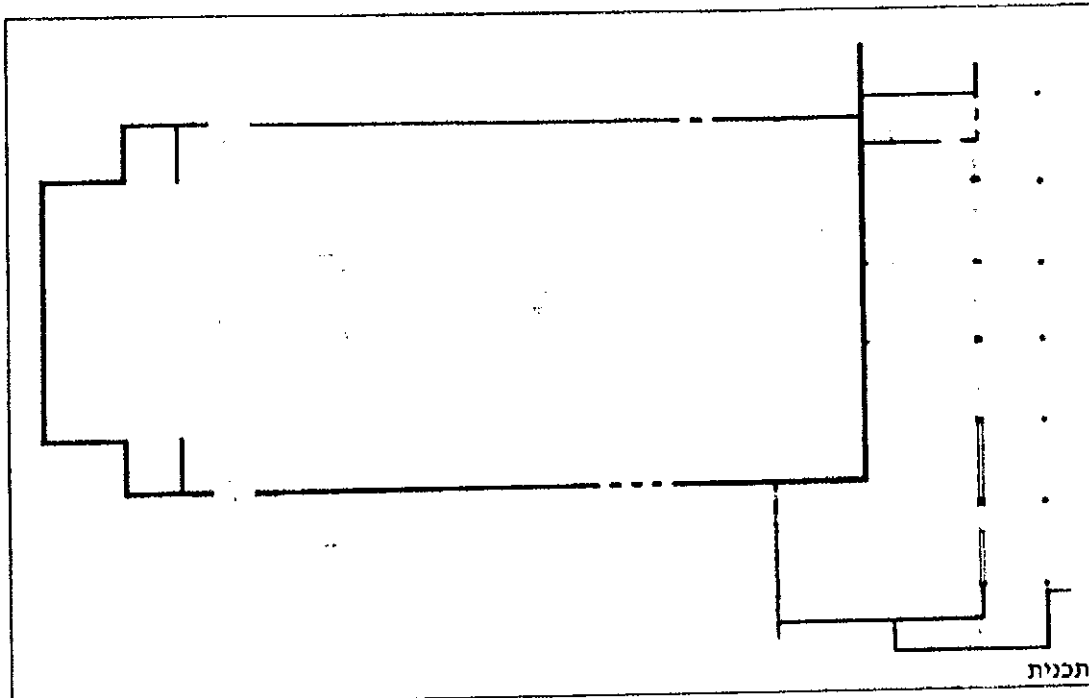
בשנת 1992 הוסבה מבואת הכניסה של אולם בית הקולנוע לחנויות ומסעדה.

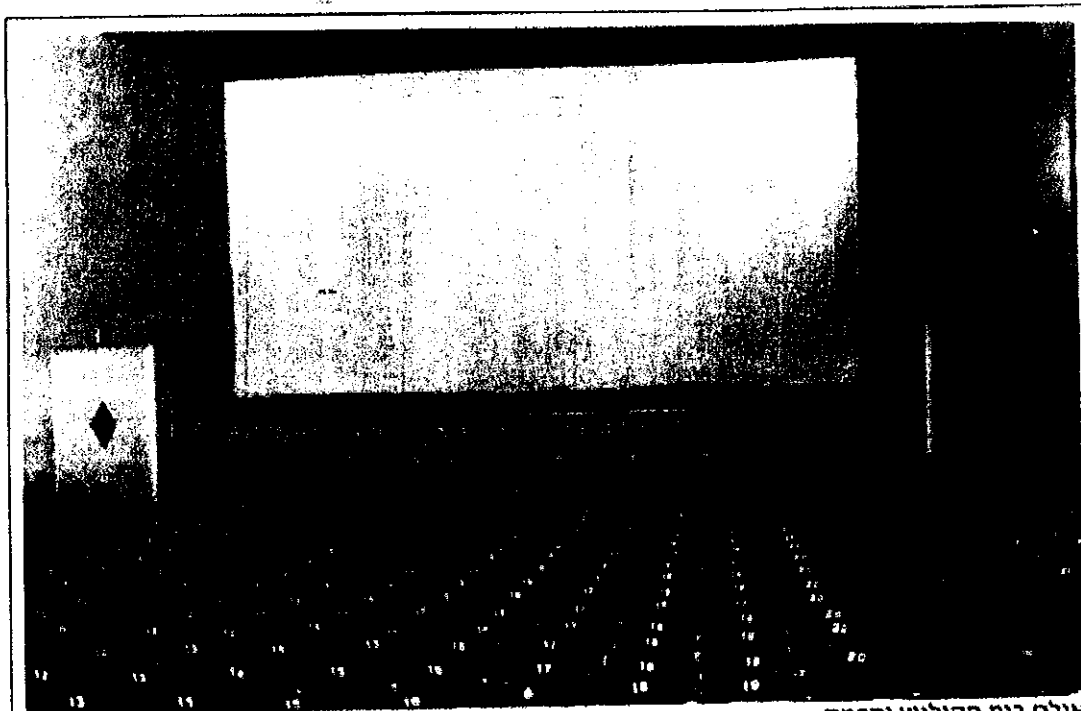
בשנת 1995 הוסב האולם הראשי לסופרמרקט ולאחר מכן למכון כושר.

כל ההסבות שנעשו במהלך השנים למעט הוספת תשתיות כגון מיזוג אוויר וצנרת חיצונית שמרו את צורתו המקורית של הבניין.

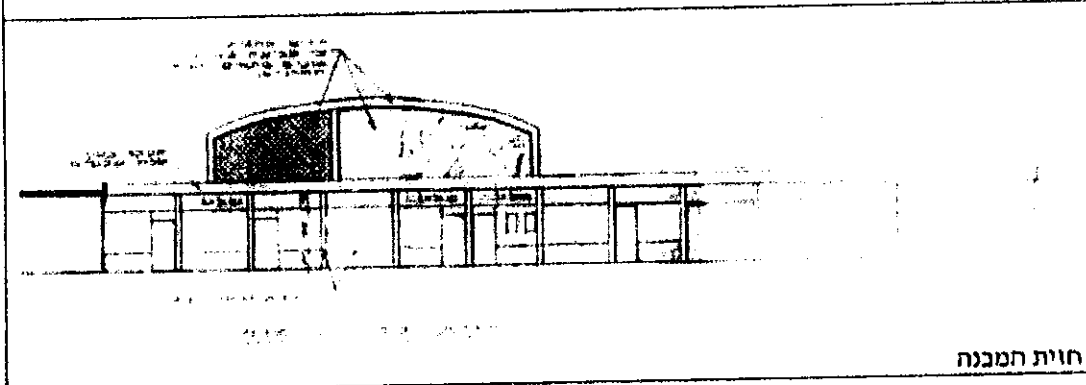


מבואת הכניסה





אולם בית הקולנוע והבמה



חזית המבנה

תכניות החלוח על האתר		
מספר תכנית	מועד אישור התכנית	מטרת התכנית
753/ג	1.4.1976	הגדרת השטח עליו נמצא המבנה כשטח לכניין ציבורי בעל אופי מסחרי.
טב/85 א'	30.11.1995	הגדרת אזורי מעברים, כיכרות, ודרכים הגובלים עם חלקה 492.
טב/34	22.11.1999	הגדרת החלקה כמרכז פעילות משולב.

בעלויות
מבנה יובל אור הוקם במהלך שנות התמישים, באותה עת שלטו בבית הקולנוע משפחות אוני, פלגי ורון.

בשנת 1965 רכשה משפחת וייצנר 25% מהבעלות על בית הקולנוע ממשפחת פלני. לאחר מלחמת ששת הימים רכשה משפחת וייצנר את החלק של משפחת אוני והחזיקה כ- 60% ממניות הקולנוע. במקביל הצטרפה משפחת קריסטל לשותפות. בתחילת שנות השבעים רכשו וייצנר וקריסטל במשותף את חלקה של משפחת רוז ושלטו בבית הקולנוע במשותף. בתחילת שנות התשעים רכשה משפחת וייצנר את חלקה של משפחת קריסטל והפכה לבעלת השליטה הבלעדית בבית הקולנוע.

תכנית טב/257

מסרת התכנית:

תוספת שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור באמצעות תוספת קומה על חלק מבניין במרכז פעילות משולב בקרית טבעון.

הוראות התכנית:

- מתן זכויות בניה להוספת קומה בשטח 430 מ"ר.
- מתן הוראות אדריכליות ועיצוביות לבניה חדשה.
- מתן הוראות לשימור מבנה הקולנוע החיסטורי.

המלצות

לשמר את נפח המבנה למעט תוספת קומה בחזית (כמוצג בתכנית) לשימור באמצעים אדריכליים את קו מתאר המבנה המקורי.
אלמנטים לשימור:

- קמרון חביתי
- משרביה בחזית דרומית
- מגדל הבמה
- הדגשת קו מתאר המבנה המקורי והדגשתו בבנייה החדשה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון

תכנית מס' 257/טב

הומלצה לאישור

בשיבה מס' 2012089 מיום 27/6/12

9/10/12

תאריך יו"ר הוועדה מהנדס הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון

תוספת קומה

תכנית מס' 257/טב

הומלצה להפקדה

בשיבה מס' 2012089 מיום 29/11/10

9/10/12

תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

שרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 257/טב

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.7.12 לאשר את התכנית.

9.10.12

יו"ר הועדה המחוזית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון

מס' 257

מס' 257

מס' 257

מס' 257

07/12/2011

הודעה על אישור תכנית מס'

פרסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

הודעה על הפקדת תכנית מס' 257/טב

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6404

ביום 24.7.12