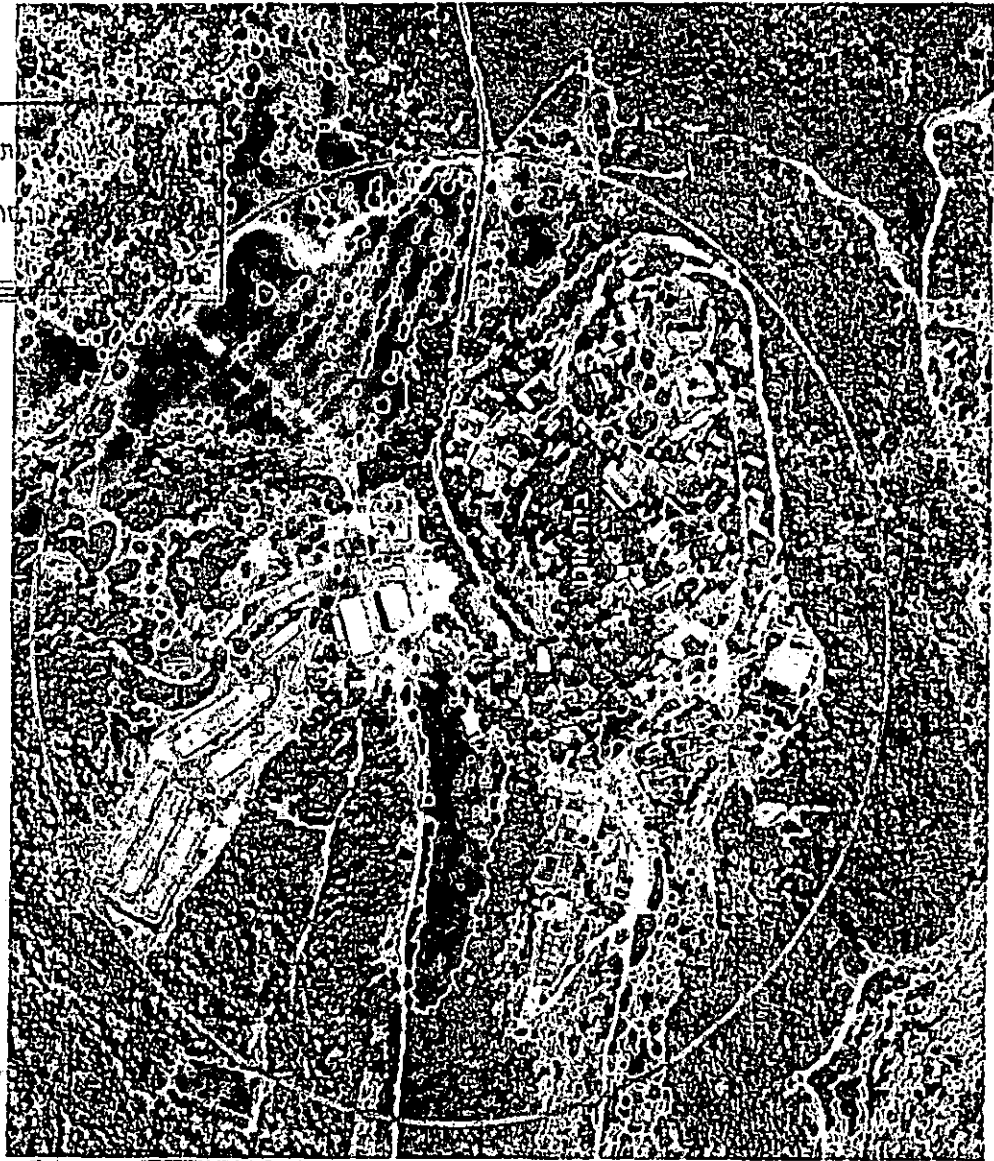


3077608-31

הודעה על הפקדת הכנית מס' הכ/74/5
 פרסמה כילקוט הפרסומים מס' 6520
 ביום 30.12.13



10.12.2013
 תיק מכ'



בית און תצלום און. מתוך אתר פורטל נאורמי לאומי

מס' הכ/74/5
 מס' הכ/74/5

המלצות לשימור
 כיבוץ בית און הכ/74/5
 נערך עבור משרד הפנים

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוק הכרמל
 מס' הכ/74/5
 חקירה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם עליה לועדה
 חשבונית מס' 2010008 מיום 5.12.13

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' הכ/74/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.5.13 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

ארכ סטודיו
 51-22
 51-22
 51-22

מערך 18.08.13



המלצות לשימור – ניתוח ערכי בית אורן

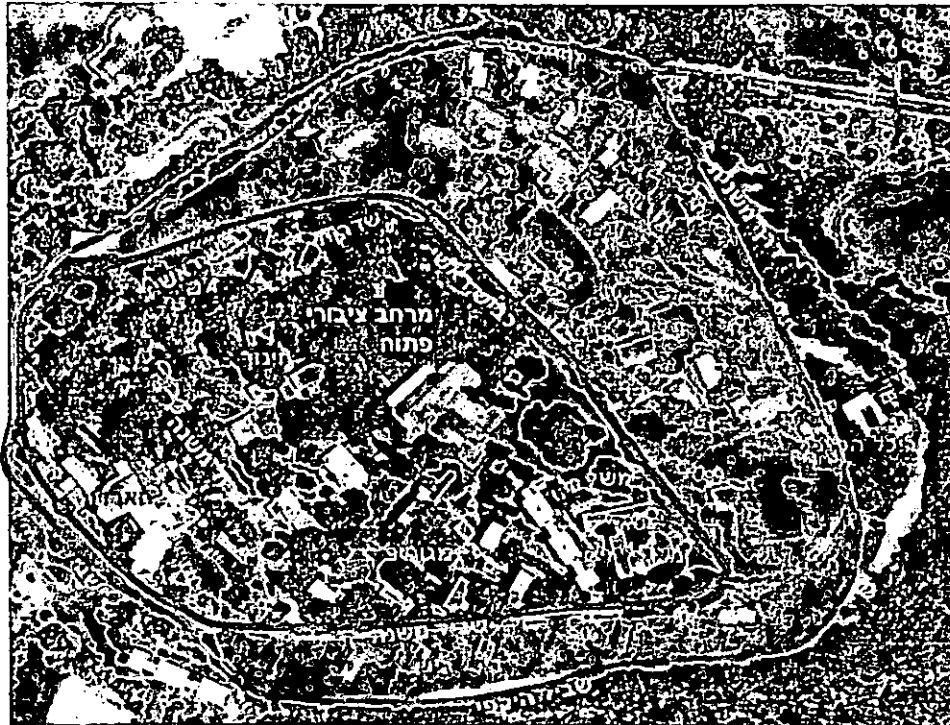
לאחר בחינת המחקר ההיסטורי, האורבני והאדריכלי, אנו ממליצים לשמר את המורשת ההיסטורית הפיסית של בית אורן: המורשת ההיסטורית, מתבטאת במרחב המאגד את רעיון תכנית הנקודה על פי תכנון הקיבוץ של אדריכל ש. ביקלס.

תכנית הקיבוץ היא מעגלית, כפי שהיא מסומנת בהיקפה העיקרי באדום. בתכנית זו מרחבי תצפית ומרחב מחייה חיצוניים ופנימיים המחלקים את ההיררכיה לשימור בהתאם להיררכית התכנית הקיבוצית הבנויה מהמרכז אל החוץ. ההיקף החיצוני המתחיל מדרום אל הצפון, דרך המזרח-המסומן בצהוב מכיל את המעגל הנצפה של בית אורן מהנוף סביב. זה מעגל המכיל מבנים היוצרים היכרות עם בית אורן מהמבט הרחוק. מיקומם על גבי ההר, יוצר התייחסות אדריכלית בטבע. יש לציין שמרבית מבנים אלו ובעיקר בצד הדרומי ניווקו בשריפה בשנת 2010 ותוכננו מחדש על ידי משרד ערן מבל אדריכלים. בצד חשיבות זו, לאורך כל השנים נוספו ועודכנו מבני המגורים בהתאם לצרכי חברי המשק שהתגוררו בהם. יש לשמר את המעגל המגורים (בעיקרו) כמרכיב נצפות מוכר בנוף בית אורן ביחס לסביבה, אולם אין לשמרו שימור מחמיר כלל. יש לשמר את המרחב האדריכלי הקיים ולאפשר מגורים ומחייה במרחב זה כפי שהתפתחו במהלך השנים עד כה.

המרחב הציבורי הפנימי ומבני המגורים הראשונים (מסומן בהיקפו בכחול) מרחב זה מאפיין את החלוקה על פי תכניתו של אדריכל ביקלס. מרחב זה מכיל את המרחב הציבורי הפתוח ומבני הציבור וכן את מבני המגורים הראשונים, מבני החינוך, מבני בית המלון ומגורים החל מהעשור השני לקיום הקיבוץ. (דרום) במרחב זה בוצעו שינויים מבניים במבני המגורים, חינוך, מבני הציבור למעט מבנה המאפיה שנשאר על פי המקור (למעט עדכון מתחם התנור) במרחב זה נשמרו יחסי הגומלין הפתוחים במרחב הנוי וכן יחסי הגומלין עם הנוף, למרות שנבצע שינויים אדריכליים במרבית המבנים. יש לשמר שימור לא מחמיר, אך ששומר על יחסי תכנית ושמידה על מרחב פתוח במרחב זה.

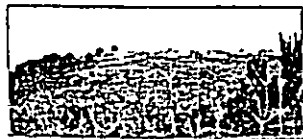
מבנה "היכל הכרמלי". ניווק בשריפה בשנת 2010, נהרס כליל ולא קיים כאתר ומבנה בקיבוץ. לצורך השמשתו לאורך השנים חיפשו פרוגרמה וייעודים רבים על מנת שהמבנה יתפקד. למעט אדריכלות מונומנטלית, לא נמצא למבנה שימוש לאורך שנים רבות התואם את ייעודו. בשנותיו האחרונות שימש המבנה שימש כמועדון ריקודים השונה מיעודו המקורי בשל חוסר תפקוד ייעודי. בשל חוסר מציאת תכנים ראויים לתפקודו שמבנה הנצחה לא מומלץ לבנותו מחדש.

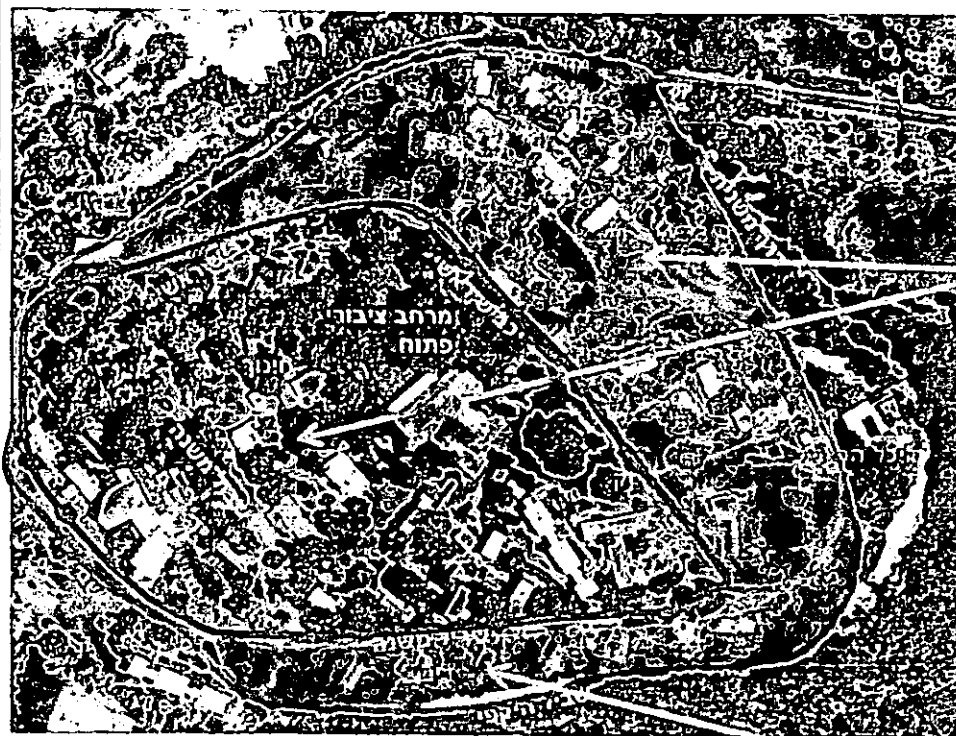
ערכי הנוף לשימור מובאים בהמשך



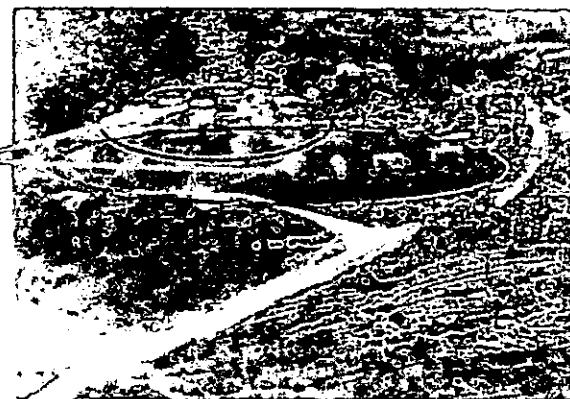
שימור של המתחמים המומלצים לשימור :

- המרחב הציבורי – המרכז החברתי והטקסי.
- מבני המגורים הראשונים (צפון) ומבני בית הארחה כחלק ממתחם "לב הקיבוץ"

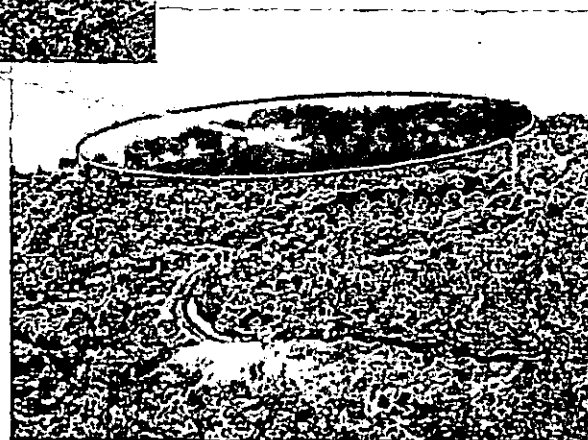




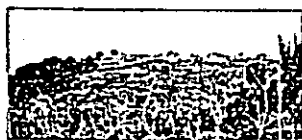
בית אורן תצלום אוויר . מתוך אתר פורטל גיאוגרפי לאומי

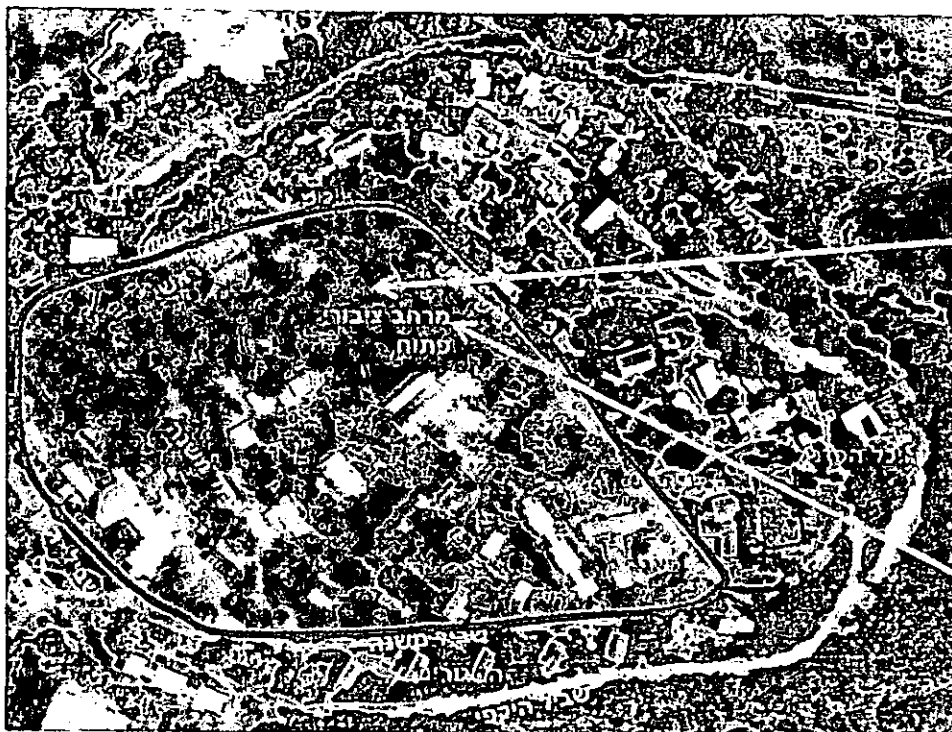


מיקום ונצפות -מהמזרח על פי תצלום אוויר 1973



מיקום ונצפות מדרום על פי תצלום משנת 2009 (לפני השריפה - 2010)



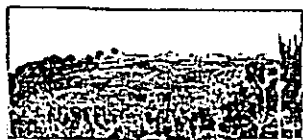


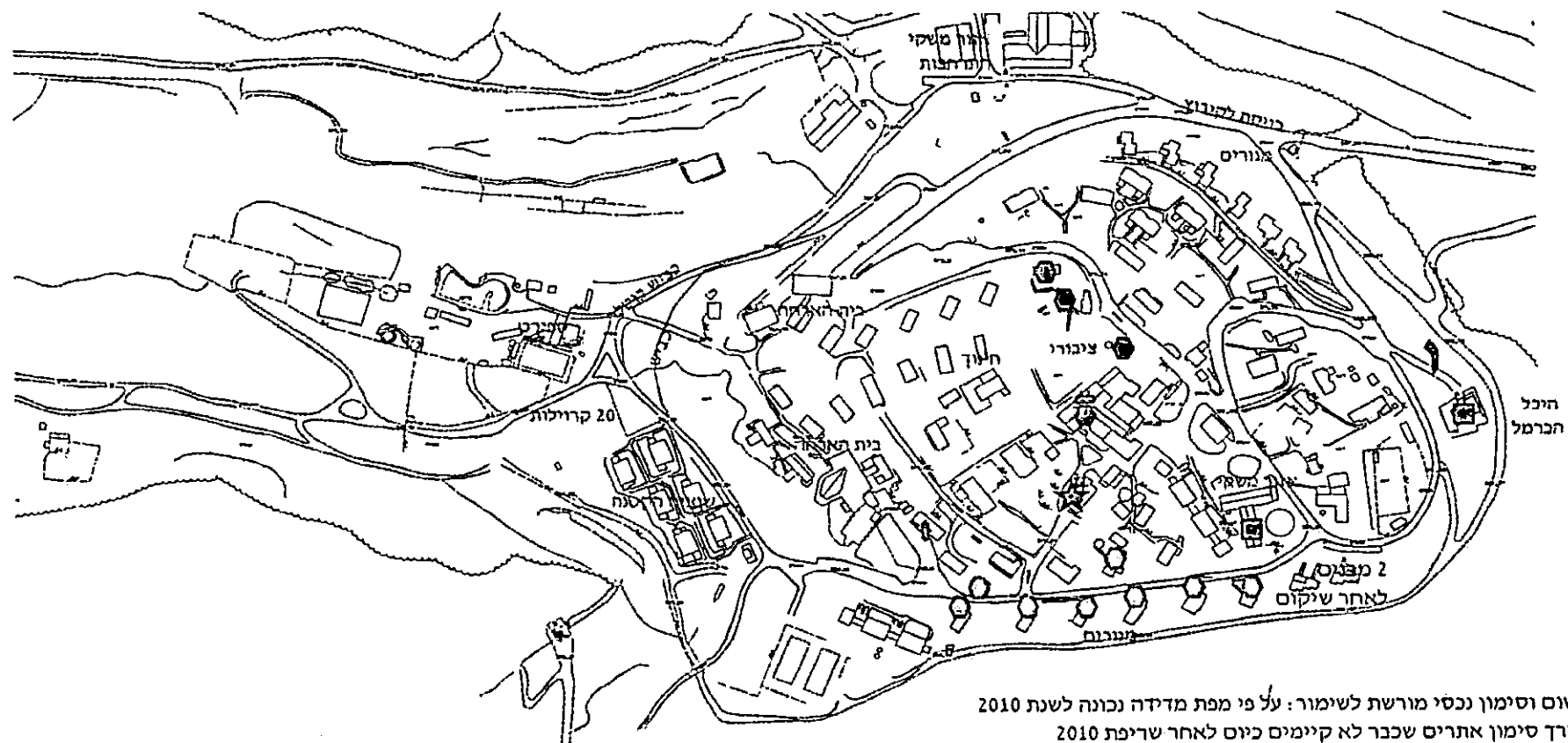
אזור המרחב הפתוח



מבנה המאפיה. הכביש ראשי, שמוביל למרחב הציבורי

1. חדר האוכל הראשוני בנוי עץ (אולם אירועים) – מסומן בספרה 1 לשימור בתשריט מסמל את המהות האידאולוגית של הקיבוץ. הוא מבנה המומלץ לשימור מחמיר.
 2. מבנה המאפיה המסומן בספרה 2 במתחם הציבורי של הקיבוץ מומלץ לשימור מחמיר.
 3. מבנה מגדל המים המסומן בספרה 3 במתחם הציבורי של הקיבוץ מומלץ לשימור מחמיר.
 4. מבנה המרפאה שמסומן בספרה 4 במתחם הציבורי של הקיבוץ מומלץ לשימור עם תוספות. מהות השימור למבנה זה הינה מיקומו כחלק ממערך מבני הציבור במתחם ציבורי של הקיבוץ.
- המרחב הציבורי הפנימי ומבני המגורים הראשוניים (מסומן בהיקפו כחול) מרחב זה מאפיין את החלוקה על פי תכניתו של אדריכל ביקלס. מרחב זה מכיל את המרחב הציבורי הפתוח ומבני הציבור וכן את מבני המגורים הראשונים, מבני מבני החינוך, מבני בית המלון ומגורים החל מהעשור השני לקיום הקיבוץ. (דרום) המבנים במרחב הציבורי שמשמשים כמבנים ציבוריים מומלצים לשימור, אך לא לשימור מחמיר. במרבית המבנים בוצעו שינויים מבניים אדריכליים, אולם יחסם למרחב הנופי כעקרון לא שונה. המבנים המומלצים לשימור הם בתחום לב הקיבוץ. המבנים הינם:





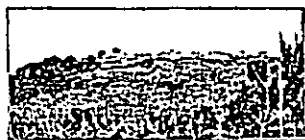
רישום וסימון נכסי מורשת לשימור: על פי מפת מדידה נכונה לשנת 2010
לצורך סימון אתרים שכבר לא קיימים כיום לאחר שריפת 2010

- ⊗ : לשימור מחמיר
- ⊙ : לשימור עם תוספות
- ⊖ : לתיעוד (מבנים מקוריים לא קיימים עקב שריפת 2010)

⊕ בית הצבא נהרס בשריפה

פגישה עם זאב שבתאי ינואר 2013
שמונה מבני מגורים נהרסו ולא שוקמו לאחר השריפה.
⊖ מבנה הגרייה (מתבן) והיכל הכרמל הרוסים

⊖ חדר אוכל מקיבוץ קדמה- שונו חלונות והוא הורחב במקור ב-3 מ"ר.
גן אירועים הוסף 6 מטר צפונה.



קריטריונים לשימור:

מבנה לשימור:

היינו אלמנט בנוי, ובכלל זה, גדרות, מתקנים ובניינים, אשר הוגדר לשימור. מבנה היסטורי שהיותו נדבך ברצף היסטורי, או בעל ייחוד אדריכלי, או בעל ערך תרבותי, או שילובם יחד, או שילוב חלק מההגדרות מגדירים אותו כמבנה לשימור. מבנים שהוגדרו לשימור כוללים את המבנה עצמו ואת סביבתו הקרובה (אלא אם כן צויין אחרת)

מתחם לשימור:

היינו מקבץ של אלמנטים שנבנה/ניטעו על ידי אנשים שונים בזמנים שונים ובעבור לקוחות שונים, אשר חולקים היסטוריה משותפת ואו נושאים משותפים. מרכיבי מתחם לשימור כוללים, בין היתר, מבנים, צמחייה, אלמנטים של פיתוח נופי, חפירות, צירי תנועה, צירי מבט, נקודות תצפית ומפתחי נוף. המתחם יסומן כ"מתחם לשימור" או כ"מתחם לשימור נופי" בהתאם לאופיו.

מפתח נוף (פטוראמה) לשימור:

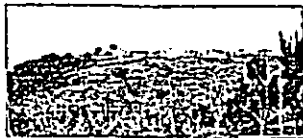
היינו מפתח נוף שהוגדר לשימור. מרכיבי מפתח נוף הם נקודות התצפית ממנה מביטים לעבר מפתח הנוף מושא התצפית (והמרחב שבין נקודת התצפית למושא התצפית. מפתח נוף יסומן כ"מתחם לשימור נופי".

שימור מחמיר:

שימור חזיתות המבנה במצב קיים נכון לתקופה מסוימת (תקופת הבניה או לאחר ביצוע תוספות מאוחרות) בהתאם לתיק תיעוד שיבוצע למבנה.

שימור עם תוספות:

שימור חזיתות המבנה במצב קיים נכון לתקופה מסוימת (תקופת הבניה או לאחר ביצוע תוספות מאוחרות) בהתאם לתיק תיעוד שיבוצע למבנה. תותר בניית תוספות חדשות למבנה בחזיתות ובגגו. בהתאם להחלטת וועדת השימור של הרשות המקומית ובהתאם להוראות הבניה החלות על המבנה.



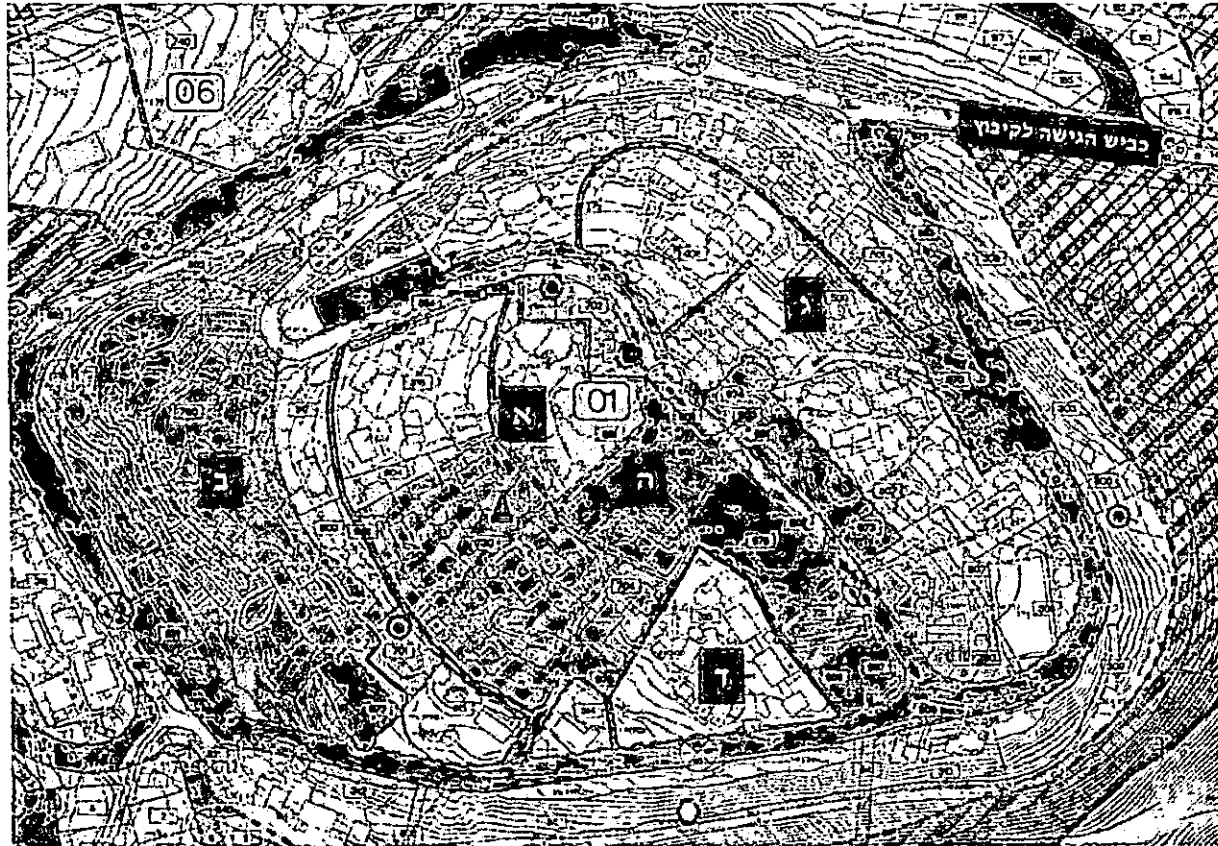


**מקרא
סמל מוצע**

- מבנים
- מבנים חדשים
- מבנים קיימים
- מבני המגורים
- מבנים בבעלות צה"ל
- מבנים
- מבנים - מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים
- מבנים חדשים



רישום וסימון נכסי מורשת לשימור בהתאם לקטע תשריט "לב הקיבוץ" לתכנית בתכנית חכ/71/ט אדריכל ערן מבל .
 מתחם א': מתחם לשימור הכולל מבנים מתקופת הקמת הקיבוץ, מגורים, חינוך וציבור.
 המתחם כולל את המרחב הציבורי הנופי הפתוח המקשר בין המבנים . במרכז המבנים בוצע שינויים אדריכליים עם השנים.
 מתחם ב': מתחם לשימור הכולל מבנים שנבנו והתפתחו במרביתם בעשורים לאחר הקמת הקיבוץ. המתחם כולל ברובו את מבני המלון.
 מתחם ג': מתחם זה כולל את המבט וצירי המבט (VISTA) אל טוף המערב (חוף הכרמל והים) שהנו חלק מבחירת מיקום המלון.
 מתחם ד': מתחם לשימור מבנים הכולל מבנים שנבנו והתפתחו במרביתם בעשורים לאחר הקמת הקיבוץ. המתחם כולל ברובו מבני מגורים.
 מתחם ה': מתחם זה כולל את המבט וצירי המבט (VISTA) אל טוף המזרח (הכרמל המזרחי) מתחם זה הנו חלק מזהו היישוב בנוף.
 מתחם ו': מתחם לשימור מבנים הכולל מבנים משנות ההקמה הראשונות לקיבוץ ומבני מגורים שנבנו והתפתחו במרביתם בעשורים לאחר הקמת הקיבוץ.
 המתחם כולל ברובו מבני מגורים. מתחם זה כולל את המבט וצירי המבט (VISTA) אל טוף הדרום והמערב (חוף הכרמל ואזור עין הוד) .
 מתחם ז': מתחם זה הנו חלק מזהו היישוב בנוף. מבני המגורים במתחם זה (ניווקו בשריפה בשנת 2010 ותוכננו ונבנו מחדש.
 מתחם ח': מתחם לטן אירועים הכולל מבנה לשימור- מבנה חדר האוכל של הקיבוץ שהוקם במבנה מעץ.



סמל
סמל סוצי



- בית
- בית ספר
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד
- בניין משרד

"היכל הכרמל" ו"בית הצבאי".
אזור מגורים דרומי



מומלץ לתיעוד אתרים שנהרסו עקב שריפת 2010 :
לתיעוד מתחם מגורים שנהרס עקב שריפת 2010 :
סימון מתחם

מגדל המים ומבנה המאפייה. (כיום ארכיון)
מבנה המרפאה.
מבני המגורים, מבני החינוך, מבני הציבור.

מתחם ב': לשימור עם תוספות: כל המבנים לשימור עם תוספות. (בוצעו ברובם שינויים אדריכליים)

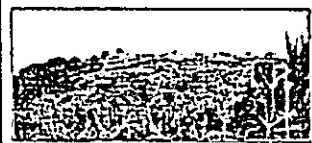
מתחם ג': לשימור עם תוספות: כל המבנים לשימור עם תוספות. (בוצעו ברובם שינויים אדריכליים) מומלץ לשמר נצפות ממתחם זה.

מתחם ד': לשימור עם תוספות: כל המבנים לשימור עם תוספות. (בוצעו ברובם שינויים אדריכליים) מומלץ לשמר נצפות ממתחם זה.

מתחם ה: מבנה חדר האוכל הראשון במתחם אולם האירועים

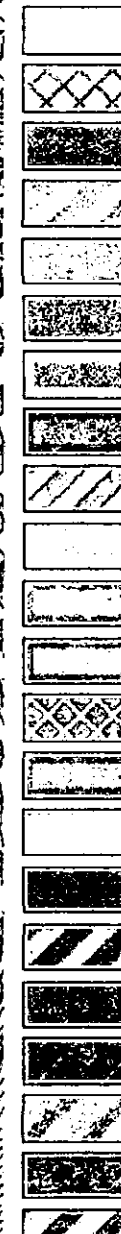
מבנה היכל הכרמל. מומלץ לא לבנותו. למעט הנושא האדריכלי, לא נמצא לו שימוש ותפקוד מהותי על פי ייעודו המקורי במהלך שנות קיומו.

בשל חוסר ייעוד שלא נמצא עבור במהלך שנים רבות, מומלץ לתעדו עד לשנת 2010 (לפני השריפה בה נהרס)



אזור "לב הקיבוץ" מתוך תשריט בתכנית חכ/71/ט אדריכל ערן מבל. ללא קניימ

מקרא מצב מוצע



תחום א

תחום ב

תחום ג

תחום ד

תחום ה

תחום ו

תחום ז - אזור המגורים

אזור המגורים

קטן תחום

שטח ציבורי

שטח פתח

מסלול הרכבת

גן לאומי

גן ארבע

דרך המהירות

דרך חציית

דרך מילואים

שטח

תחום

תחום, קטן ותחום המגורים

תחום, תחום קטן ותחום