



**ג.א.ש. אדריכלים, אדר' שמעון אסבן M.Sc**  
**הדקל 54 תל-מונד. טל: 7962059, 09/7967258 פקס: 09/7963623**  
**כתובת הדואר אלקטרוני ----- GAS – arc@Bezeqint.net**

### נספח תכנית בינוי מסגרת

### רחוב העצמאות-כפר יונה- מרכז עירוני

#### היסטוריה- כפר יונה

אדמות העיר נרכשו בשנת תרפ"ח (1928) באמצעות "קרן יונה פישר" של ז'אן יונה פישר ובשיתוף עם שלמה גוטהילף, השטחים השתרעו על פני 1,500 דונמים והיו בלתי מעובדים מזרחה מצומת השרון של ימנו.

בשנת 1932 ייסד מוריס פישר את חברת "מטעי השרון" אשר ניהלה את פעולות המימון להתיישבות באזור השרון והמשיכה ברכישת קרקעות. באותה שנה מכר שלמה גוטהילף 300 דונם אדמה לקבוצת פועלים עבריים מנס ציונה שנקראה "קבוצת רגב" אשר עלתה על הקרקע והתחילה בעבודות עיבוד השטח, גידור ונטיעות. בשנת 1934 אושרה הלוואה מבנק האיכרים להקמת הכפר באותה שנה גם הצטרפו ל-10 המתישבים הראשונים עוד עשרה פועלים, אל המתישבים הצטרפו גם פועלים שעבדו במטעי השרון. תושבי הכפר יושבו בצידה הדרומי של דרך מספר 57. במקביל, רכשה קבוצת צעירים דתיים מארצות הברית כ-1,000 דונם קרקע בחלק הצפוני של הדרך והקימה יישוב בשם "נחלת השבים". עקב קשיים כלכליים וחברתיים עזבו בני הקבוצה את המקום והצטרפו לגרעין שהקים קיבוץ בעמק הירדן. אדמותיהם צורפו לגוש האדמות של כפר יונה.

#### כביש 57

כביש ארצי רוחבי שהוביל בעבר מנתניה ועד גשר אדם בבקעת הירדן. הכביש קיים באורכו המלא לפחות מתקופת המנדט הבריטי וחלקים ממנו אף ישנים יותר. כיום הכביש מחולק למעשה לשלושה קטעים נפרדים, החלק המערבי מנתניה ועד מחלף ניצני עוז בכביש 6, המרכזי משם ועד מחסום צה"ל בבקעות שבמזרח השומרון וקטע המזרחי משם ועד לגשר אדם.

קטע הדרך הרלוונטי והמפותח ביותר הינו החלק המערבי ממחלף ניצני עוז לנתניה. תואי זה הוא "המותניים הצרות" של מדינת ישראל ביחס לגבולות 67, אורכו כ-15 קילומטר ממרכז נתניה ועד מרכז טול כרם. חלק זה של הכביש הוא דו מסלולי.

בשנת 1936 הדגיש וקיבע, אדר' קליפורד הולידיי, את היחסים והקשרים המרחביים בין טול כרם, נתניה וציר זה במסגרת סכמה כללית של תכנון כיכר העצמאות על חוף הים בנתניה.





לקראת פתיחת כביש 6, החליטה ממשלת ישראל בשנת 2001 על הרחבת הכביש לדו מסלולי וסלילת כביש עוקף לכפר יונה שיחליף את התוואי הנוכחי המפריד בין חלקו הדרומי והגדול לשכונות הצפוניות, נחלת השבים ואחרות חדשות, ציר המשמש היום חומה מפרידה בין חלקיה השונים של כפר יונה.

מעבר לתפקידו במרקם העירוני הפנימי רחוב העצמאות מקבל משמעות גדולה יותר בהגדרת היחסים שהוא יוצר בין העיר למרחב הסמוך.

הסטת דרך 57 צפונה תגביר את חשיבותו ותפקידו של רחוב העצמאות במרחב ובהתאם התכנית תיתן מענה לעומס השימושים, מגורים ומסחר יענה בהתאם להגדרת תפקיד הדרך הקיימת בעיר המתפתחת.



### תכניות קיימות ובתהליך

1. ת.מ.א. 35 הגדירה את היישוב כמרקם עירוני בתחום שבין נתניה במערב ועד גבול כפר יונה במזרח ובכך חיזקה את מערכת היחסים המרחביים שהייתה קיימת גם כך בין כפר יונה לנתניה ולסביבתה.
2. מח/ 137 תכנית דרך - לאור הפתוח העירוני והתנועה בציר הרחוב הוחלט כי דרך 57 העוברת היום במרכז כפר יונה תוסט צפונה לגבול העיר ובכך לאפשר התפתחות עירונית מלאה.
- א. בשטח הכלוא שבין ציר 57 הקיים לציר הצפוני החדש קיימות ובתהליכי בנייה וכן מתוכננות אלפי יח"ד נוספות.
- ב. שינויים אלו יצרו סיטואציה עירונית ברורה המשנה את דרך 57 הנוכחית מדרך ארצית עוברת לבסיס לשלד עירוני ברור המקשר ומערב את חיי העיר, השכונות בה ומרחב השפעה שלה פנימה והחוצה ובכך דרך 57 תשנה את תפקידה לרחוב עירוני ראשי.
3. בעיר מבוצעות פעולות תכנון רבות נוספות להם השפעה על רחוב העצמאות ותפקידו במרחב העירוני והאזורי. בכפר יונה קיימות כ-5,500 יח"ד ובתכניות קיימות ומאושרות כגון תכניות 188 ו-410, מקבת ינוב, מהדרין ואחרות מתוכננות כ-7,000 יח"ד נוספות, בתוכניות המצויות בתהליך לאשור כגון מערב העיר ומרכז העיר כ-5,500 יח"ד ובסה"כ קיימות ומתוכננות כ-20,000 יח"ד ליישוב. צפי צמיחה מתארי עד לכ-60,000 תושבים. בהנחה זו, רחוב העצמאות לאור תפקידו המקומי והמרחבי יידרש להגיב ל-80,000 תושבים ויותר.
4. 75%-73% מתושבי העיר מתחת לגיל 45. נתון המציין עיר שואבת זוגות צעירים, משפרי דור ואחרים ממרחב השפעה, גודל משפחה ממוצעת עומד על כ-3.7 גבוה בהרבה מהממוצע הארצי ובהתאם הצרכים הציבוריים.
5. אזור תעשייה בית ליד (כ-900 דונם) במערב העיר וכולל שימושים ציבוריים ומסחריים בדופן הדרום מערבית והצפון מערבית לרחוב העצמאות. השימושים האזוריים הללו יהוו מוקד לתושבי העיר ולתושבי מרחב השפעה שלה.



## עיר - מרכז עירוני

ההגדרה במדינת ישראל ל"יישוב עירוני" מוגדרת על-ידי מספר התושבים בישוב - מעל 2,000 תושבים- כלומר הגדרה כמותית ללא מאפיינים ו/או תפקידים במרחב ו/או פרמטרים אופייניים נוספים לשימוש העירוני המוכר לנו. במדינות שונות בעולם קיימת הבחנה מושגית רעיונית בהגדרות בין כפר, עיירה ועיר. הגדרה רעיונית ולא כמותית ובעיקרה מובחנת במאפיינים עירוניים הכוללים חלק או את כל הקריטריונים הבאים :

- גודל אוכלוסייה
- צפיפות אוכלוסייה
- רציפות של אזורים מבונים
- מעמד פוליטי
- אחוז האוכלוסייה שאינם עוסקים בחקלאות
- פעילויות ושירותים מיוחדים

המדדים המצויינים, שבעיקרם בעבור סיווג והבנה מרחבית מצביעים על תוצרים נוספים ומאליו מכילים ו/או מושפעים ממאפיינים הקשורים לתפקיד המרחבי שהינם פועל יוצא לתפקיד העיר במרחב ולכך השפעה על גודל השירותים הנדרשים. כפר יונה מצויה בתהליך עיור מזה עשרות שנים, במסגרת התכניות השונות שנערכו ביישוב, לא ניתנה כל התייחסות לתפקידה של כפר יונה במרחב ההשפעה שלה כמו גם על והיחסים ביניהם, השפעה טריוויאלית וברורה הקיימת בשטח בפועל.

עיר אינה מתקיימת בבדידות אלא במערכת של אינטראקציות בינה לבין המרחב הכולל המושפעים מההיצע ו/או הפוטנציאל המרחבי. אינטראקציה זו תלויה בסוג ורמת השירותים והתאמתם למקום ולמרחב ההשפעה שלה, כמות האוכלוסייה, סוג ורמת אזורי התעשייה הגורמים לכוח אדם איכותי להגיע ולאיכויות של המרחב הציבורי המקשר במובן זה כפר יונה אינה מתפקדת ו/או מוגדרת כ-"עיר" במרחב קיומה ו/או במרחב ההשפעה האפשרי על אף הפוטנציאל הקיים.

כפר יונה ניהלה בשנים האחרונות מרוץ אחר האטרקטיביות במרחב שבא לידי ביטוי בעיקר במספר תכניות גדולות שגרמו לצמיחת אוכלוסייה וליצירת פוטנציאל לעיר משמעותית במרחב. כל זאת ללא קיומו ו/או תכנונו של גרעין/מרחב ציבורי עירוני משמעותי החיוני לחיי העיר ותושביה כמו גם למרחב ההשפעה—מרחב שיתבסס על פוטנציאל החיבור של הריקמה העירונית פנימה למרקמי העיר השונים והחוצה למרחב ההשפעה ובהתייחס לאיזון וליחסי הגומלין במרחב. מרחב/גרעין אשר ייצור זהות מקומית עירונית מודגשת לתושבי העיר והסביבה בהתאמה לתפקידו.

תכנונם של מבני מגורים רבי קומות כפי שהוקמו במזרח העיר ובמיוחד על תוואי דרך 57 מזרח, אין בהם בלבד כדי להגדיר יישוב כעיר. החוליה החסרה ממוקדת דווקא ב"אורח החיים" העירוני והיחסים עם המרחב. הגדרה זו הינה תוצר של מקום בו מתקיימים השרות הציבורי, מסחר, תעשייה, חינוך ופוליטיקה בנוסף לשפה ולסמלים העירוניים במרחב הציבורי- מרכז עירוני "חלון הראווה" של העיר והיוצר את זהות והזדהות תושבי העיר ויישובי הסביבה.





רחוב העצמאות (דרך 57) הוא הרחוב בו קיים הפוטנציאל לקיומם של כלל המאפיינים לקיומו של גרעין/מרכז עירוני ובהתאם נידרש לתכנון של סיטואציות עירוניות שונות כחלק מהפאזל העירוני החסר והיכול להוות ציר מייצג ומכיל ביחס לריקמה העירונית והגדרותיה השונות.

לא ניתן לייצר את כלל הסמלים ו"אורח החיים" במסגרת תכנית זו ולכן תכנית זו תעסוק בעיקר הקשר העירוני המקומי והמרחבי בהגדרת ציר המער. התוכנית הינה חלק ממערך תכנוני שלם שחלקו הסתיים וממוקם במזרח היישוב ובהמשך בתוכניות למגורים ובמערב העיר במסגרת אזור התעשייה.

האתגר הנוכחי הינו לייצר כלי עבודה שיאפשר את הגדרתו של חלון הראווה העירוני בתוך תהליך המעבר להגדרת הרחוב שיהווה את מרכז החיים העירוניים ויכלול מאפיינים ייחודיים למקום תוך כדי "איגודן" של כלל שכונות המגורים לכדי ישות אחת.

### כפר יונה במרחב המקומי

כפר יונה מתפתחת ותחשב לעיר בסדר גודל קטן במושגים הארציים. בתורות תכנון שונות נהוג כי עיר גדולה נדרשת למספר ערים בינוניות ולמספר ערים קטנות על מנת לאפשר קיום ואיזון מרחבי. כל אחת מהערים ניזונה ומתקיימת הודות ליחסי המרחב בין הערים לסובב אותם. כאשר עיר גדולה מוזנת מערים בנויות, ערים בינוניות מערים קטנות וערים קטנות מישושים כפריים בסביבתם. היחס המרחבי והמרחק בין הערים השונות הינו פונקציה של גודל העיר ושונה בהתאם לכך כך שהמרחק בין הערים הגדולות לבינוניות גדול יותר מהמרחק בין העיר הבינונית לקטנה וכך הלאה- מרחק זה מוגדר כאגן ותחום ההזנה.

יחסי המרחב בין הערים הינו יחס של תלות והשלמה תפקודי המייצר היררכיה או מדרג טבעי של ערים והוא הגורם לאיזון המרחבי. יחסים אלו תלויים בקשרים העירוניים ובעיקר בקשרים הפיזיים- רחוב העצמאות במיוחד לאור מיקומו ותפקידו ההיסטורי מהווה את החוליה המקשרת העיקרית במרחב הכללי ובוודאי שבמקום העירוני.

הזיקה וההתמחות העירונית במרכז העיר יהיו כאלו שיכוונו אל קהל היעד שהינו תושבי המושבים בקרבה המידית כמו גם לתושבי היישובים ממזרח ובעיקר לתושבי כפר יונה.

אכן בשתי הסיטואציות העירוניות, כפר יונה ונתניה, יהיו שימושים דומים בהגדרתם כגון שימוש למבני משרדים ומסחר ואולם בעוד שבעיר נתניה השימוש ימוקד לשירותים פיננסיים אזוריים רחבים שונים, בכפר יונה, הם ישמשו את הצרכים הישירים והמידיים יותר של תושבי העיר והמושבים בסביבה ברמה המקומית.

### חוק הגרביטציה

- חוק זה מבוסס על חוק פיסיקלי (חוקי ניוטון) הקובע כי: היקף האינטראקציה בין שתי הערים תלויה ביחס ישיר לגודל של הערים, ויחס הפוך למרחק ביניהם. ככול שערים גדולות יותר האינטראקציה ביניהם תעלה. וככל שהמרחק ביניהם יגדל האינטראקציה תפחת.

השפעתם של השימושים שייקבעו בתכנית זו על המרחב היא גדולה אך אינה תלויה בכפר יונה בלבד אלא בהתנהלותה של נתניה והתאמת תפקידיה במרחב. מסך התכניות והמגמות שנתניה מציגה במאמרים ותכניות שונות היא מכוונת לסוג שירותים השונים מהותית מאלו המיועדים לכפר יונה. ניתן לראות את המגמה בתכניות הנערכות בעבור נתניה לתוספת של מאות אלפי





מטרים לתעסוקה ופיננסים כמו גם השינוי במאזן שבין מסחר לתעשיות באזור התעשייה וכן את קיומם של משרדי הממשלה האזוריים הקיימים בנתניה.

שירותים אלו המוגדרים כפונקציות מרכזיות משרתות את הצרכן הממוצע המבקש להשקיע מינימום מאמץ להשגת כלל מטרותיו אשר גורמים להתפתחות נוספת סביב הפונקציות הללו של יחידות תפקודיות משלימות. ההבחנה בין השימושים בין שתי הרשויות הינו בהיקפן ובייעודן במרחב האזורי.

כלל הניתוחים/זיקות/אגן הניקוז/מרחב ההשפעה של כל אחת מהערים הללו בהתאם למיקומה הגיאוגרפי במרחב מצביעות על מערכת מאוזנת שתדענה להפרות האחת את השנייה.

רחוב העצמאות כמייצג העירוני יקבל את עיקר השימושים העירוניים המקומיים ובהתאמה לתפקידיו ומיקומה וגודלה של העיר במרחב העירוני המקומי והסביבתי הקרוב.

### מגמת תכנון המע"ר-רחוב העצמאות

מע"ר בהגדרתו כחלון הראווה העירוני חייב לייצר זהות והזדהות של תושבי העיר עימו, אלו יושגו רק במידה והמערך הכולל את המרחב העירוני כמו גם השימושים והיחסים ברחוב יתאימו למערך המרחבי הכולל וידיגישו את היתרון המקומי.

ייחודו של רחוב העצמאות הוא בתפקידו ההיסטורי ומיקומו במרחב הכלל עירוני וביחסים שבינו לבין מרחב ההזנה וההשפעה.

התפקידים והמאפיינים התחבורתיים והמרחביים של רחוב ראשי בעיר כגון: הכלת עיקר התנועה והיציאות מהעיר כמו גם נגישותו לכלל צירי התנועה/כניסה השכונתיים מתקיימים ברחוב העצמאות- הרחוב מאופיין כבר היום בעצם היותו יעד עיקרי לזרימת התנועה הראשית של כל חלקי העיר והמעבר ביניהם.

לאור האמור מטרת התכנית תהיה להקנות לרחוב את המאפיינים העירוניים הנדרשים הנוספים להשלמת תפקידיו ובניהם: יצירת גודש פעילות מגוונת מתאימה, הנחיות לעיצוב הרחוב והיחס למרחב הציבורי, העלאת צפיפות ושירותים ציבוריים-חברתיים ותרבותיים מקומיים כאשר מטרת העל היא שהרחוב, במתכונתו הסופית, יהווה את הציר עליו סובבת עיקר הפעילות הכלכלית, תרבותית ומסחרית בעיר.

### גודלו הרצוי של המע"ר בכפר יונה

מחקרים שונים קושרים את גודלו של המע"ר לפרמטרים שונים כגון: מחירי הקרקע, נפח המכירות ליחידת שטח, יחידת חזית, עוצמת התנועה של כלי רכב והולכי רגל, יחסים בין אוכלוסיית יום ואוכלוסיית לילה. השיטה המקובלת יותר הינה מידת האינטנסיביות בשימושי הקרקע לתפקודים מרכזיים נחוצים בעיר המתחשבים, בין היתר, ביחסי מגורים ותעסוקה וברציפות והתאמת השימושים למירב האוכלוסייה הפוטנציאלית.

הגישה להרחבת הפעילות למעגלים סביב המע"ר, מציינת את ההרחבה לעומק הרחובות הסמוכים. לאור התארכות הצירים מזרח מערב והמגמה כי המע"ר לא ישפיע מעבר למקומו המוצע (בעיקר מגורים צמודי קרקע). תוכנן הרחוב ללא כל כוונה להשפעות בהווה ובעתיד לעומק, צפון-דרום אלא התארכות צירים מזרח מערב ויצירת קישורים נוספים בין מרקמי המגורים לרחוב העצמאות. ממחקרים שונים עולה כי כאשר ואם תעלה הדרישה לשטחי משרדים נוספים





במע"ר היחידות העסקיות ידעו להפעיל יח"ד כמשרדים ולכך יש לתת פוטנציאל כמענה עתידי כבר היום.

המע"ר מתוכנן להיכלל ולהתרחב במסגרתן של מספר תכניות רחבות היקף ולהיבנות בשלבים בהתאם לקצב הצמיחה בפועל. בשלב זה מתוכנן חלקו המזרחי המהווה את קצה המער העתידי כאשר השימושים ועוצמתם משתנה בהתאם למקום בריקמה המקומית ממגורים אינטנסיבי עם מסחר מלא ועד למשרדים מגורים ומסחר. במרכז הגיאוגרפי (מתכנית אדר' צמיר) בעיקר שירותים ציבוריים ותרבותיים מסחר ומשרדים ובהמשך החלק המערבי בתחום א. התעשייה יהווה בעיקר משרדים, תעסוקה ומסחר סיטונאי.

מספר עקרונות מנחים בתכנון מרכז עירוני :

א. קשר טוב לסביבה.

ב. זרימת הולכי רגל גבוהה באופן טבעי.

ג. תחבורה ציבורית בזמינות גבוה.

ד. תנועה עוברת ונראות.

ה. ערוב שימושים ומגוון בחירה מתאים.

ו. מוקדי בילוי.

ז. שימושים ציבוריים.

ח. בניית מגורים מאסיבית.

בהתאם להנחת התכנון כפר יונה תצמח לכ-60,000 תושבים כאשר פלח האוכלוסייה הדומיננטית (75%-73%) צעירים מתחת לגיל 45 ובהתאם יידרשו כ-1,100,000 מ"ר ויותר לתעסוקה מסחר ומשרדים ברחבי העיר ואזור התעשייה. במרכז העירוני, ברחוב הראשי ובשכונות ייבנו כ-15% מסך שטחי התעסוקה- כיום קיימים ברחבי היישוב כ-16,000 מ"ר במרכזים שכונתיים ותיקים וכן מאושרים מרכזים שכונתיים נוספים בהיקף של כ-17,000 מ"ר. תחום התכנית מהווה כ-30% מסך הפוטנציאל של רחוב העצמאות והמע"ר העתידי. השימושים יכללו מסחר, משרדים, מרפאות, חדרי כושר, דיור מוגן, וכיו"ב ובתחום תכנית המסגרת כ-45,000 מ"ר והיתר בתכנית צמיר ובהמשכו של הציר בתכנית של אזור התעשייה.

מגורים במרכז העיר יעלו לצפיפות ממוצעת של 20-15 יח"ד לדונם לסך של כ-600 יח"ד בתחום הנספח הכולל והמהווים 5%-3% מסך יח"ד בעיר.

בתכנית צמיר מתוכננות כ-1000-1100 יחידות דיור נוספות הרלוונטיות לתחום ההשפעה של ציר זה.

יחסי השימושים ועוצמתם כגון מגורים, משרדים, תעסוקה במע"ר המתגבש יקבל התייחסות בהתאם למרחק מלב המע"ר המצוי בתכנית צמיר והגובל בתכנית המוצעת.

1. אין כוונת התכנית לקבוע אזורי התמחות ושימושים מוגדרים אלא לאפשר התפתחות בהתאם לנסיבות ולצרכים שיקבעו את אופי וסוג השימושים הרלוונטיים ברחוב המתוכנן כמערך מרחבי קווי.

2. תפקיד הרחוב ומיקומו ביחס למרחב העירוני ולמרחב הציבורי מחייבים חשיבה להסעת המונים גם בתחום הרחוב.





### מאפיינים מוצעים - רחוב העצמאות :

גיובאני לה וארה טבע את המושג "ערים זמניות" ובו הינו מציין כי " דינמיקות אלו כותבות מחדש באופן עכשווי את החלל האורבני שאותו הן ממלאות- חללים קבועים אך גם זמניים, המשתנים כפונקציה של האירועים, של התפתחות העיר, של יוזמות ספציפיות של יחידים או קבוצות, היוצרים רשת מקוטעת ושבירה המחלחלת אל תוך המבנים ההדוקים של החלל הציבורי האורבני....האירוע הוא המחולל את העיר הזמנית ויוצר את הדינמיות של המרחב האורבני..... לה וארה טוען כי העיר הזמנית חמקנית וקשה להגדירה חד משמעית כזו המתקיימת "בשולי הריבוד המורכב של דימויים יצירי הארכיטקטורה והאורבניזם, בשולי המסורת של דיסציפלינות אלה, שהפרויקטים שלהן סגורים, מוגבלים בזמן, מעוצבים במדויק בהתאם לצרכים."



תורות התכנון העירוני החדש מציגות דילמה בהגדרת שימושים מחד רוח התקופה המשתנה בתהליכים מהירים מאד בהתאם לתרבות הגלובלית הנוכחית ומאידך הצורך בתכנון ל"קהל יעד" מוגדר לאותו היום.

האמת מצויה אי שם בטווח שבין הדילמות הללו, בין הקבוע למשתנה, עיצוב עירוני יכול ויודע להתמודד עם עובדות אלו באמצעות פתיחת הכלים לתכנון במסגרת התכנית ובמקביל קביעת יחסים לחלל הציבורי כמו גם קביעת שפה ומטרות ולא מעבר לכך.

בהנחות התכנון הנוכחי יש מקום ל"קביעת העירוניות" בהתאם למקום ולזמן ומכאן המסקנה השימושים הפתוחים ישרתו נכון יותר את התוצאה הסופית.



בהתאם לתפיסה זו מוצעים הכלים הבאים :

1. בניה לגובה במודל הפעמון.
2. אינטנסיביות מגורים ממזרח למערב ברחוב העצמאות שתדך כלפי שכונות המגורים הסמוכות.
3. מגוון השימושים ועוצמתם ישתנה בהתאם לתחום ההשפעה של המרכז הציבורי העתידי וישתנה בהתאם לכך בסוגי השימושים בהתאמה למקום בציר הרחוב.
4. במצב הקיים דרך 57 מהווה מכשול/חומה בין שני חלקי העיר. התכנית תגדיר קשרים וסוגי קשרים בין שכונות המגורים לרחוב זה לצורך חיזוק הנגישות והקשר.
5. על אף תפקידו התחבורתי התכנית תשאף שהרחוב יעוצב כשדירה רחבה (50 מטרים לזכות הדרך) שתכלול תנועה רגלית מהותית כמו גם הכנה להסעת המונים עתידית.
6. מגוון של מסעדות, מקומות בילוי, חנויות מזון מהיר ובידור.
7. מיקוד חללים ומעברים ציבוריים- התרחשות עירונית בתחום הרחוב.
8. ריכוז תפקודים מסחריים, תרבותיים, חברתיים ומנהליים המשרתים את האוכלוסייה בעיר ובאזור מסביב- ערוב שימושים.
9. אינטנסיביות ומגוון שימושי קרקע המתקיימים בצמידות ובסמיכות, על מנת לאפשר מרכז אליו מגיעים מכלל רחבי העיר.
10. יצירת תחושת זהות והזדהות עם המקום.





11. צירי הליכה רוחביים חוצים ומקשרים בין השכונות ודרך המע"ר- שינוי במהות הציר והפיכתו למקשר של הרקמה העירונית.
12. יכולת תחרות מול המרכזים העירוניים הגדולים באזור התעסוקה.
13. איתור מרכיבי העירוניות הייחודיים למקום.
14. הגדרת שלבי תכנון ובצוע ארוכי טווח בהתאמה להתפתחות היישוב.
15. ארגון מגוון אינטרסים ציבוריים עירוניים ברחוב.
16. יצירת סט כלים להגדרות העיצוב העירוני והמרחב הציבורי.
17. יצירת מרחב ציבורי ומסחרי משולב עם זיקה חזקה לשכונות העורפיות.
18. עידוד השימוש באופניים.
19. כלים לפקוח ובקרה של כלל הנושאים כמו גם יחסי מבנה רחוב.

### תהליך התכנון:

היישוב ובעיקר בחלקו הצפוני לדרך 57 מצוי בתנופת פיתוח בעיקר למגורים רוויה. הקצה המזרחי של תחום המע"ר מאופיין בעזובה ועליבות של מקום הממתין לשינויים הנחוצים מזה זמן רב. ברחוב התפתחו מבנים ישנים וסככות חקלאיות "ששינו" את ייעודם למשרדים, מסחר וכיו"ב מזה עשרות שנים לאור תפקידו ומיקומו של הרחוב.

בחלקו המערבי של הציר (תכנית 48ג) נערכה תכנית ללא היתכנות ביצועית ובוודאי שאינה תואמת את התהליך בו מצויה העיר- לתוכנית זו אין כל תרומה לתפקיד הרחוב בעתיד ובוודאי שאין לה כל כדאיות כלכלית ו/או הגיון תכנוני לבנייה בהתאם לתכניות הקיימות. הרשות המקומית כמו גם בעלי הקרקע התאגדו מספר פעמים לעריכתן של תכניות שונות ללא הצלחה, כנראה, לאור חוסר בשלות רעיונית ו/או מקומית כמו גם קשיים אובייקטיביים כגון מגבלות הדרך לאור דרישות "נתיבי ישראל".

בחלקים אחרים של הרחוב אושרו תכניות מקומיות ללא כל הקשר רעיוני ו/או תפקודי ביחס למקום ולתפקיד העתידי ו/או ביחס לתכניות העתידיות של העיר.

אין בהכנת התכנית לרחוב זה כדי להפריע/לחבל בתכנון הכולל. רחוב העצמאות במיקומו ובתפקידו במרחב ומאפייניו המובהקים ישמש כרחוב העסקים והשירות הציבורי הראשי של כפר יונה בכל סיטואציה ו/או תפיסה עירונית שתגובש בעתיד כמו גם למרחב החיצוני במרחב ההשפעה של העיר.

התכנית המוצעת תגדיר שלביות לביצוע ביחס ובהתאם למערך התנועה והנחיצות של השימושים השונים במצבם הנוכחי ובהתאם לתהליך הכולל.

לאור האמור ולאור האפשרויות שניתנו בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה יערכו השלבים הבאים :

- א. תכנית כוללת לרחוב.
- ב. תכנית חלקית בסמכות הוועדה המקומית לתוספת שימושים והגדלת הזכויות למקסימום האפשרי מידיית ולטווח הקצר ובהתאם לצרכי הרשות המקומית.
- ג. במקביל תערכנה תכניות מפורטות בסמכות הוועדה המחוזית להתאמה מלאה לתפקיד ולמאפיינים העירוניים העתידיים.







כלל התכניות ילוו במסמך בינוי על רקע תכנית כוללת אחידה שתציג את המטרה הסופית- נספח תכנית מסגרת הכוללת את נספחי הנוף, תנועה, ניקוז והנחיות לעיצוב עירוני בהתאם למתחמי תכנון.

בתודה  
אדרי' אסבן שמעון

