



הגבעות הדרומיות במודיעין

רקע

מודיעין הוקמה בלב רצף שטחים פתוחים וטבעיים בעלי חשיבות לאומית. לאור זאת, פיתוח מודיעין, ככל פיתוח עירוני, מאופיין בקונפליקטים בין צרכי הפיתוח ובין צרכי השימור.

הביקוש למגורים במרכז הארץ עולה בהתמדה והעיר מודיעין היא יעד מרכזי לפיתוח בשל מיקומה והתשתיות הרבות שהושקעו בה. השטחים הפתוחים עליהם מודיעין נבנתה וממשיכה להיבנות מהווים חלק ממכלול המסדרון האקולוגי הארצי-רצף של שטחים פתוחים מצפון הארץ ועד דרומה, המאפשר תנועה של בע"ח ושימור של המגוון הביולוגי והגנטי. שטחים פתוחים אלה מהווים את אחד המאפיינים הסביבתיים הייחודיים והאיכותיים של העיר כך שהפכו לסימן ההיכר שלה, שכן הם הופכים את העיר למוקד עלייה לרגל של מטיילים רבים ממרכז הארץ, לפעילות תיירות פנים ענפה ולמוקד משיכה למגורים בעיר.

דפוס הפיתוח של מודיעין מתבטא בפיתוח שכונות חדשות בעיר הנבנות מן המרכז כלפי חוץ באופן מתפרס שאינו מנצל את הקרקע ביעילות, כאשר כל שכונה נוגסת בשטחים הערכיים הסובבים את העיר ומרחיבה את שטחה הבנוי של העיר לעבר המרחב הפתוח.

שטח השיפוט של העיר הינו 46,000 דונם, כאשר יעד האוכלוסייה שלה הינו של 120,000-250,000 תושבים. לשם ההשוואה, שטח השיפוט של תל אביב הינו 52,000 דונם ואוכלוסיית העיר מונה מעל 400,000 תושבים. עיר כמו מודיעין, המתרחבת על פני שטחים גדולים, הופכת לפחות יעילה מבחינה תפקודית-למשל מבחינה תחבורתית: ישנה ירידה ביעילות התחבורה הציבורית ועלייה בשימוש ברכב פרטי, קיים צורך בכבישים ארוכים יותר ובתשתיות נוספות חשמל, ביוב וכיוצא"ב. פריסה מרחבית זו מעלה את השאלה "האם תכנון העיר מנצל את הקרקע ביעילות?"

הגבעות הדרומיות במודיעין, הכוללות בין השאר את חירבת חדת, חירבת קנובה וחירבת בארית, הינן אזור רחב ידיים, המאפשר ליונקים גדולים (צבאים, צבועים וכד') להתקיים בו. ניתן למצוא בו מרבדי פריחה עונתית, שרידים ארכיאולוגיים ומתקני חקלאות, שרידי בוסתנים ובהם עצי שקד בפריחתם המרהיבה ותצפיות מרשימות לעבר עמק איילון, פארק קנדה והרי ירושלים שהם נופי ארץ ישראל במיטבם. אזור זה על כל ערכי הטבע והנוף שבו, מתאים לשימור כשטח טבע לרווחת תושבי אזור מודיעין. אל שטח כזה ניתן "להימלט" מהמולת העיר ולהימצא בחיק הטבע וכל זאת, מבלי להרחיק שעות רבות צפונה או דרומה אלא פשוט וקרוב, כמה דקות מהבית.

מעבר לאיכויות הנופיות של האזור וחשיבותו כשטח פתוח לרווחת התושבים, אזור זה הוא בעל חשיבות מכרעת ברמה הארצית. מסדרון זה צומצם מאוד עקב הקמת גדר ההפרדה ולכן חשיבות שימורו עלתה.



אסור לבנות על פרחי הבר.
רגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"רוק בעיניים" לערים.



איומים עתידיים

אזור הגבעות הדרומיות נכלל בתוכנית המתאר של מודיעין מד/2020 כעתודות קרקע לפיתוח בשלב ב'. שלב א' של העיר מוגדר לגודל אוכלוסייה של 120,000 נפש, כיום מונה אוכלוסיית העיר כ-90,000 איש ושלב ב' עתיד לעלות בקרוב לשולחן הדיונים. בתוכנית המתאר של מודיעין, מוגדרים 2 מתחמים כשטחים לתכנון עתידי בשלב ב'- המתחם הדרומי והמתחם הצפון מערבי .

המתחם הדרומי - אזור הגבעות הדרומיות שאיכויותיו תוארו במסמך זה. המתחם הצפון מערבי – נראה המתאים ביותר לפיתוח הבא של העיר: השטח כלוא בין שני מתחמים בנויים- בין העיר הקיימת לבין אזור התעסוקה המתוכנן. זהו שטח בעל נגישות גבוהה, ערכיות סביבתית נמוכה יותר, וטופוגרפיה מתונה יותר.

במהלך שנת 2007 יזמו והכינו הארגונים הסביבתיים- החברה להגנת הטבע, קרן קיימת לישראל ורשות הטבע והגנים סקר נוף וסביבה הכולל את השטחים הפתוחים סביב העיר מודיעין, על מנת לסייע בהגדרת שטחים בעלי חשיבות לשימור ולפתח בסיס מידע לבחינת חלופות תכנוניות וכלים לניהול השטח הפתוח. הגבעות הדרומיות היו בין מכלולי הנוף שנסקרו אשר קיבלו הערכה גבוהה על בסיס ערכיות נופית, תרבותית, מגוון צומח ומגוון חי- . עוד עולה מהסקר כי עיקר התרחבותה של תוכנית מד/2020 מיועדת להתבצע באזורים בהם רצף השטחים הפתוחים הוא המשמעותי ביותר.

בעקבות הסקר המליצה המועצה הארצית לתכנון ובניה בשנת 2008 כי בשלב זה יש לאפשר את פיתוחה של העיר מודיעין, רק עד ליעד של 120,000 נפש, ולבחון את המשך הפיתוח בהסתכלות על צרכים ארציים **תוך תשומת לב לערכי הנוף**. כמו כן ממליצה המועצה להעלות את מספר היחידות לדונם בתוכניות שטרם אושרו- זאת כדי למצות את הבינוי בקרקעות המיועדות לשלב א'.



אסור לבנות על פרחי הבר.
דגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.



עמדת החברה להגנת הטבע

כיום שוקדים על עדכון תוכנית המתאר של מודיעין, הליך זה מאפשר בחינת המצב הקיים והפקת הלקחים לצורך פיתוח עתידי של העיר מודיעין. יש לשנות את היעוד של הגבעות הדרומיות ולהעניק להם את הגנה הסטטוטורית מפני פיתוח כך שיעוד הקרקע יהיה לשטח פתוח. על רשויות התכנון להמשיך ולפעול לשימור הגבעות הדרומיות במטרה להגן עליהן מפיתוח, אשר יביא לחסימת המסדרון האקולוגי הארצי ולהרס בית גידול ייחודי ונדיר של בתות עשבוניות (צמחייה נמוכה בה חיים מינים רבים של בעלי חיים כמו צבי ארץ-ישראלי, דרבן, דורסים שונים ועוד).

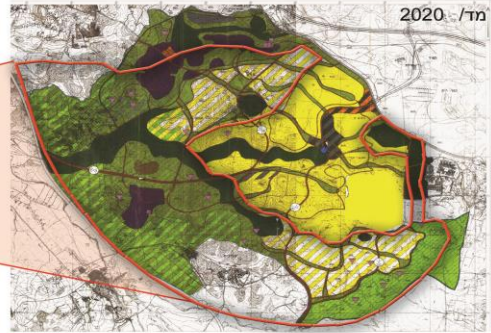
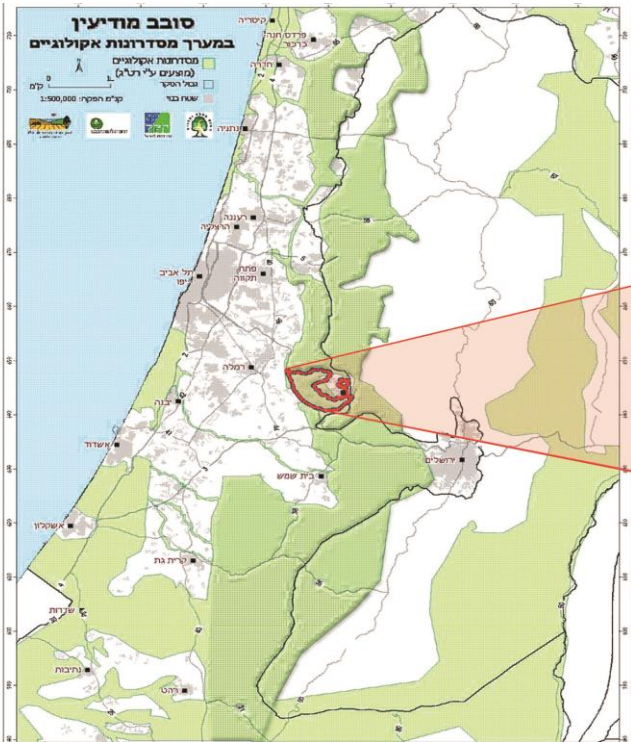
בשכונות שטרם אושרו יש להעלות את מספר יחידות הדיור בכדי למצות את הביקוש למגורים בתחום השטח המוקצה לשלב א' ולצמצם ביקושים עתידיים על חשבון השטחים הפתוחים. את ההרחבה של העיר, מעבר ליעד 120,000 התושבים, ניתן לממש במתחם הצפוני ולבנותה באופן אחראי תוך ייעול ניצול הקרקע של בינוי בעיר גדולה במרכז הארץ.

מעבר למטרת שימור השטחים הפתוחים, פיתוח המשך העיר באופן אחראי המותאם לעיר גדולה במרכז הארץ יוכל לייצר במודיעין מרקם עירוני אמיתי ולהחיות את העיר שכיום מתפקדת כ-"פרוור שינה". בניה רוויה איננה מגדלים ושכונות צפופות אלא שכונות שמתוכננות נכון ומאפשרות שילוב בין מרחב ציבורי פתוח, עסקים, מסחר ומבני ציבור ביחס נכון שתורם לרווחת חייהם של תושבי השכונה. אם לא נשכיל היום לתכנן את המשך פיתוח העיר, תוך ניצול נכון ויעיל של משאבי הקרקע, נמצא עצמנו בעוד מספר שנים ללא יכולת לספק את הביקוש והצורך ההולך וגדל בהיצע הולם של דירות למגורים באזור המרכז.

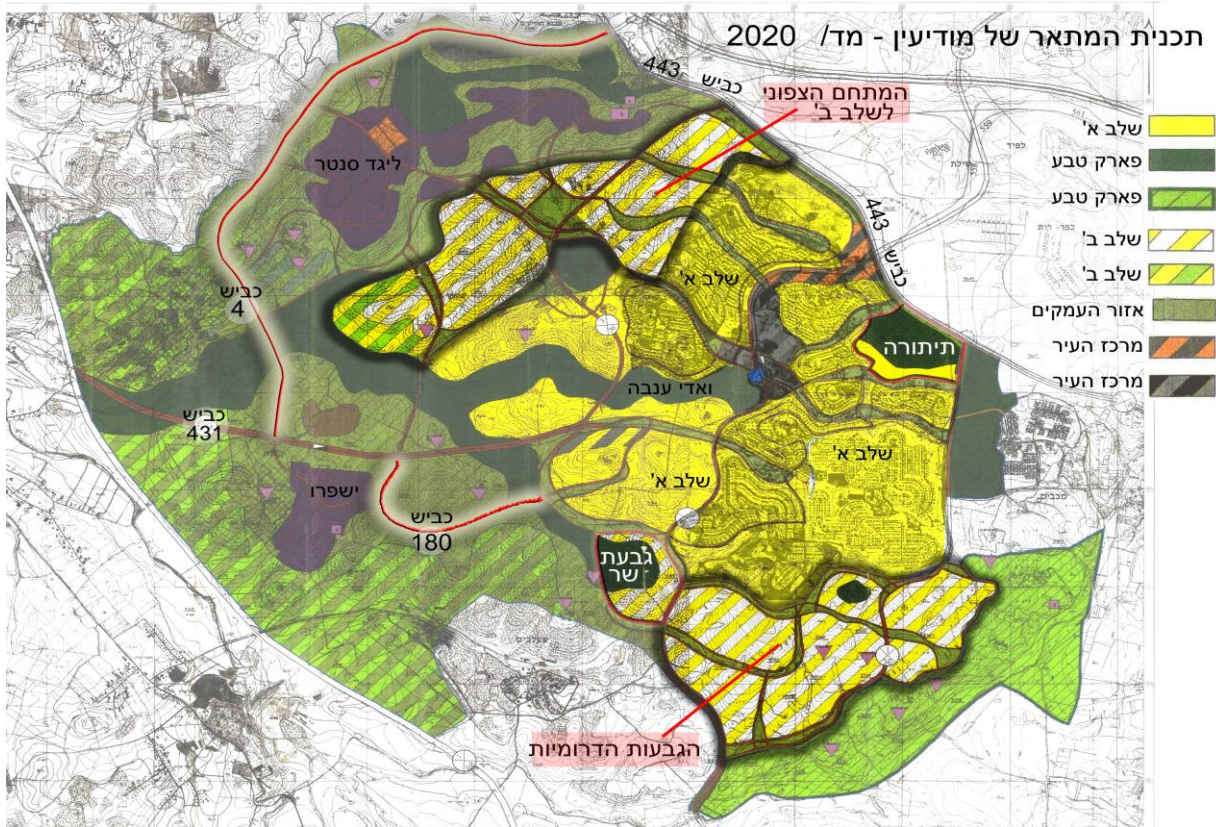
במים אלו נמצאת העיר מודיעין בתהליך של עדכון תוכנית המתאר. זה הזמן להסתכל על המצב הקיים, לעשות תהליך של חשיבה מחודשת, להפיק לקחים ולתכנן את השלב הבא בראיה לטווח הארוך, תוך ניצול עתודות הקרקע ושימור נכסי הטבע והמורשת בעיר, למען התושבים ולמען הדורות הבאים.



אסור לבנות על פרחי הבר.
דגע לפני שהרקפות, הנרקיסים ופרחי האירוס נכחדו, ילדי ישראל למדו שאסור לקטוף את פרחי הבר. כיום, הפעילות לשמירת הטבע והסביבה ממוקדת בתכנון השומר על מרחבים פתוחים ועל השבת הטבע וה"ירוק בעיניים" לערים.

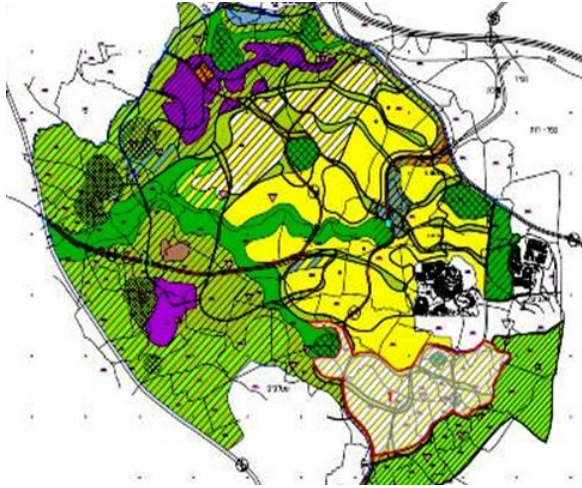


תמונה 1- תוכנית מודיעין מד\2020 על רקע מפת המסדרונות האקולוגי





תמונה 2- תוכנית המתאר של מודיעין מד\2020



תמונה 3- הגבעות הדרומיות על קרע תוכנית המתאר של מודיעין מד\2020

