

סקר חלופות למוקדי תיירות במודיעין

תוכנית המתאר של מודיעין, מד/2020, ייעדה מספר מתחמים בשטח העיר לצורך פיתוח תיירותי הכולל מלונאות, מרכזי כנסים, אולמות אירועים, קאנטרי קלאב ומרכז מבקרים. שטחים אלו ממוקמים לרוב באזורים פתוחים בעלי ערך אקולוגי גבוה ומרוחקים מהתחום העירוני הבנוי. דבר זה יוצר התנגשות בין הצורך בפיתוח מרכזי תיירות, לבין הצורך בשימור השטח הפתוח והיער הסובבים את השטח הבנוי- שטחים המהווים למעשה את מוקדי המשיכה לתיירות פנים ואת פוטנציאל התיירות של העיר.

החברה להגנת הטבע מאמינה כי אכן קיים פוטנציאל תיירותי במודיעין, שחוזקו העיקרי הוא מכלול השטחים הפתוחים ואתרי המורשת, המהווים מוקד משיכה לתיירות פנים כבר כיום מודיעין ממוקמת כ-28 ק"מ מלב תל אביב, וכ-24 ק"מ מירושלים. השטח המוניציפאלי של העיר משתרע על 55,000 דונם, כאשר כ-50% מתוכם מיועדים להישאר כשטחים פתוחים. מודיעין היא העיר בעלת ההיצע הגדול ביותר של שטחים פתוחים טבעיים נרחבים ואיכותיים במרכז הארץ. השטחים הפתוחים באזור מודיעין, מכילים מגוון רחב של אתרי טבע, נוף ומורשת ומהווים פוטנציאל לתיירות יוממות של מירב האוכלוסייה בישראל.

בשל רגישות השטחים המיועדים לתיירות יש מקום לשקול חלופות לשטחי התיירות כך שישירתו בצורה טובה יותר את הייעוד התיירותי תוך שמירה על האתרים הקיימים כמוקדי משיכה תיירותיים איכותיים ותוך שמירה על רצף השטחים הפתוחים שאף מהווים חלק מהמסדרון האקולוגי הארצי¹. במסמך זה נציג סקירה של המצב המתוכנן לפי תוכנית המתאר הנוכחית, נרחיב על הערכות של השטחים המדוברים ונציע חלופות רעיוניות ומרחביות למיקום הייעודים התיירותיים.

מצב מתוכנן על פי מד/2020:

תוכנית המתאר של מודיעין מייעדת שטחים נרחבים לאזורי מלונאות, תיירות, פנאי ונופש (ראה איור 1).

הזכויות כוללות מלונאות בהיקף של 500 חדרים, פיתוח תיירות כפרית- 100 יחידות צימרים, בתי קפה, מוקדי חינוך, מתקני שעשועים וספורט, אולמות כנסים, חוות רכיבה, מגרשי גולף ומרכז קאנטרי קלאב.

הזכויות מפוזרות על גבי מספר מתחמים, בהיקף בינוי כולל של 47,500 מ"ר על גבי תכנית של כ- 10,000 מ"ר (דבר שמשמעותו בנייה לגובה).

¹ רצף של שטחים פתוחים המאפשר מעבר חופשי של בעלי חיים ומסייע לשמירה על המגוון הביולוגי





איור 1- שטחים מיועדים לתיירות על פי מד/2020

אפיון וערכיות השטחים המיועדים לפיתוח תיירותי

אזור פעילות הפנאי והאזור הצפוני לתיירות משולבת ביער, ממוקם צפונית לנחל ענבה, ממערב לעיר. האתרים המרכזיים בשטח זה הם ח'רבת רגב וח'רבת חרובה- גבעות המהוות נקודת תצפית מרשימה לאזור השפלה, בגבעות אלו שרידי התיישבות עתיקים, מתקנים חקלאיים ובורות מים. בחורף ובאביב מתכסה אזור זה במרבדי פריחה מרשימים, שביל ישראל העובר בסמוך לחרבת רגב ויער בן שמן הנמצא מצפון לגבעות. מכאן ברור שאזור זה ערכי מאוד לטיילות ובאמצעות שימור ערכי טבע ומורשת והנגשתם למטיילים האתרים יכולים להוות מוקד עניין לטיולים ופעילות פנאי. זאת בניגוד לפיתוח אינטנסיבי כפי שמוצע על פי תוכנית המתאר, שעתידי לחרב את המשאבים העיקריים שישנם כיום, אתרים שביכולתם לשמש כעוגן תיירותי וכמוקד משיכה למטיילים



מלבד לערכו הנופי של האזור, שטח זה הינו חלק מהמסדרון האקולוגי הארצי, רצף שטחים פתוחים שמאפשר מעבר של בעלי חיים וחילוף מטען גנטי בין אוכלוסיות ובין בתי גידול שונים ומבטיח המשך קיום מגוון ביולוגי יציב. שטח המסדרון צומצם מאוד באזור מודיעין בעקבות פיתוח העיר, וכל פיתוח נוסף שאינו צמוד דופן (בצמידות לתשתית קיימת) עתיד לייצר קיטוע והפרעה משמעותית לתפקוד המסדרון.

המוקד הדרומי של אזור התיירות המשולבת ביער נמצא בשטחה של חרבת כפר טוב, אזור של התיישבות חקלאית עתיקה הנמצאת מדרום מערב למרכז עינב (ישפרו סנטר), מרכז עינב מייצר צוואר בקבוק במסדרון האקולוגי ועל כן כל פיתוח נוסף בשטח זה מעמיד בסכנה את תפקוד המסדרון.

החלופה המוצעת

תיירות אקולוגית

החברה להגנת הטבע מאמינה כי אכן קיים פוטנציאל תיירותי במודיעין, שחוזקו העיקרי הוא מכלול השטחים הפתוחים ואתרי המורשת. אנו מאמינים שהדרך למיצוי הפוטנציאל התיירותי של העיר הינו בפיתוח תיירות אקולוגית, שמבטיחה את יישום עקרונות הקיימות.

ע"פ ה-World Trade Organization, תיירות אקולוגית הינה אחד מפלחי השוק עם עקומת הצמיחה החדה ביותר בתעשייה (WTO, 1997). ההגדרה לתיירות אקולוגית על פי ה- International Union for Conservation of Nature (IUCN): " ביקור או סיור המבוצעים באופן אחראי לסביבה, באזורים טבעיים לא-מופרים יחסית, במטרה ליהנות ולהעריך טבע, ומשאבים תרבותיים, לעודד שימור, להפחית את השפעות המבקר, ולתרום למעורבות פעילה ונתרמת חברתית- כלכלית של האוכלוסייה המקומית." בפיתוח סוג זה של תיירות, מודיעין תבטיח את שימור המשאב עליו מתבסס הפוטנציאל התיירותי של העיר.

בנוסף פיתוח תיירות אקולוגית תעודד יוזמות מקומיות של עסקים קטנים בתחומי העיר (הלנה, הסעדה, אטרקציות) וכך תתמוך בפיתוח כלכלי של הקהילה העירונית, זאת בניגוד לפיתוח המאסיבי שתואר מעלה שיעשיר את כיסם של יזמים חיצוניים.

כבר כיום קיים בסיס לתיירות מסוג זה באזור מודיעין- שביל ישראל, העובר בשטחים הפתוחים שממערב לעיר. הטופוגרפיה והמרחבים באזור יער בן שמן מושכים רוכבי אופניים רבים ממרכז הארץ; לאירועים שנתיים, אותם מקיימת החברה להגנת הטבע באזור הגבעות הדרומיות, מגיעים אלפי משפחות מדי שנה- הדבר מוכיח עד כמה בילוי בחיק הטבע במרחק נסיעה קצר הוא מוצר מבוקש באזור מרכז הארץ. אתרי הארכיאולוגיה והמורשת הרבים הפזורים סביב העיר יכולים גם הם להוות בסיס לפיתוח תיירותי.

מודיעין כעיר המתוכננת הגדולה בישראל, צריכה לשמש מודל לפיתוח בר קיימא, פיתוח תיירותי המתחשב בצרכים סביבתיים, חברתיים וכלכליים תוך שימור המשאבים העומדים ברשות העיר גם



לדורות הבאים. העיר צריכה להשקיע בשימור משאבי הטבע והמגוון הביולוגי כמוקדי משיכה עיקריים, ולהציע בתוך תחומי העיר שירותים תומכי תיירות כגון הסעדה, מרכזי הדרכה, ואטרקציות שיחזקו את המערך התיירותי ואת כלכלת העיר.

המתחם החלופי לפיתוח

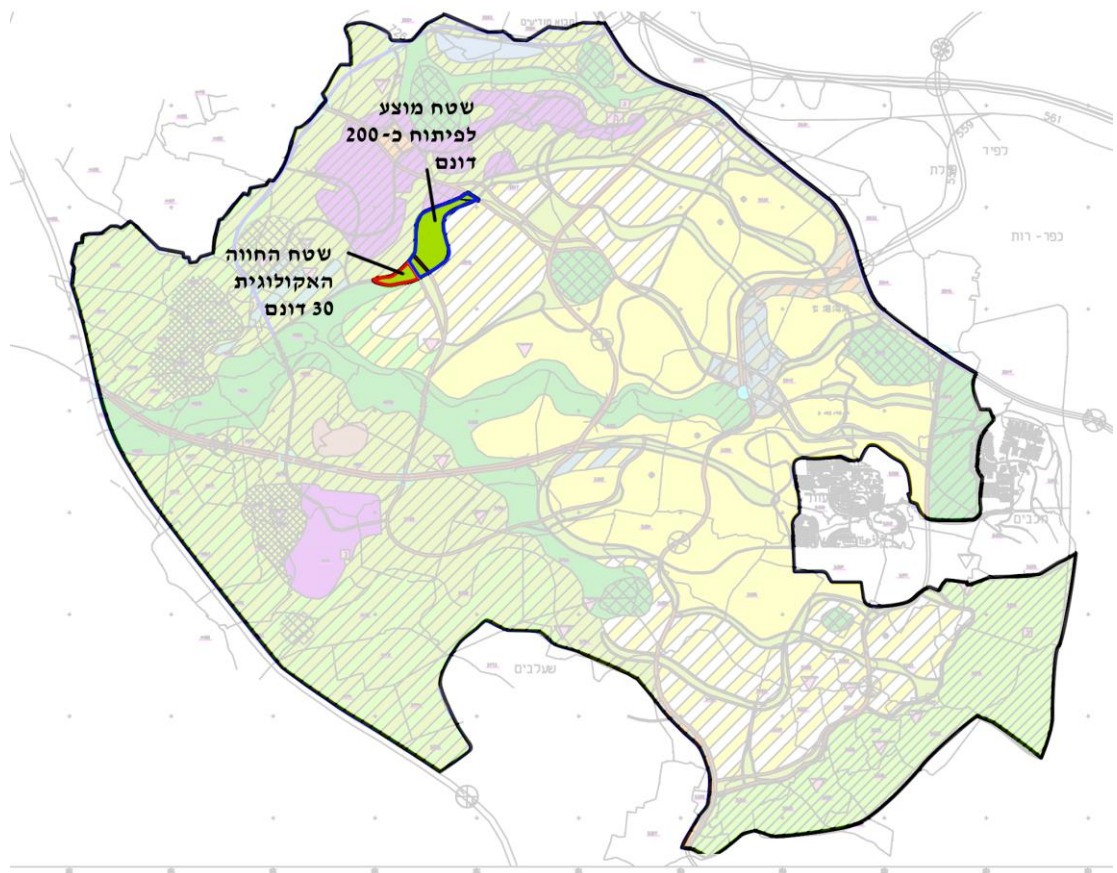
האזור אותו אנו מציעים כאלטרנטיבה לפיתוח מוקדי התיירות הוא אזור החווה האקולוגית במודיעין, והמרחבים הסמוכים לה (ראה איור 2). שטח החווה האקולוגית מיועד על פי תוכנית המתאר העירונית לשמש כשצ"פ תחת קטגוריית "עמקים", והמתחם המשמש את מבני החווה לא אושר מבחינה סטטוטורית. לאחרונה תוכנית 420-0117176 הובאה לדיון בוועדה המחוזית על ידי עיריית מודיעין, תוכנית זו מציעה להסדיר את מתחם החווה האקולוגית כבית ספר- על אף שבפועל אינו מתפקד כבית ספר מן המניין- החווה מציעה פעילות חינוכית אך גם מגורים ופעילות פנאי. בתוכנית שטח החווה משתרע על כ- 30 דונם שמתוכם 5 דונם מיועדים לבנייה.

אנו חושבים כי המרחב בו ממוקמת החווה האקולוגית אכן מתאים לפיתוח. עם זאת **לא ניתן לאשר עוגן תכנוני במרחב, שעתידי להגביל את הגמישות התכנונית של שלב ב' של פיתוח העיר, מבלי לקדם תכנון כולל שיבחן את ייעוד כלל השטח**, כולל ההשלכות של תשתיות ותחבורה.

השטח בו יושבת החווה האקולוגית אידיאלי לפיתוח מוקדים תומכי תיירות, מדובר באזור בעל טופוגרפיה מתונה ונוחה לפיתוח, שממוקם מדרום לאזור התעסוקה ומצפון לשטח המיועד לבינוי עתידי (ראה תמונה). מרחבים אלו כבר כיום מונגשים על ידי כבישים שמגיעים לחווה האקולוגית ולאזור התעסוקה, ופיתוח באזור החווה יחסוך עלויות בהעברת תשתיות. האזור נגיש ליציאה למסלולי טיול בטבע: הוא סמוך ליער בן שמן, לנחל ענבה, ולשבילים היוצאים לח'רבת רגב וחרובה. כיום אזור החווה משמש בעיקר לגידולי שדה, וערכו מבחינת שימור הטבע פחות.

מלבד שטח המיועד לחווה ישנם בצמוד עוד כ-200 דונם שניתן לפתח למלונאות ולשאר פונקציות תיירותיות. פיתוח אזור זה יכול גם להישען על שירותים שיינתנו בתחום אזור התעסוקה- ובתוך כך לעודד פיתוח מקומות הסעדה ובילוי, להם תינתן הצדקה לפעילות גם בסופי שבוע בזמן שאזור התעסוקה אינו פעיל. פיתוח שירותים תומכי תיירות בתחום הבינוי העירוני, יחזק את התעסוקה בעיר, ויגביר את היצע שירותי הפנאי שמודיעין תספק לתושבים המקומיים, שירותים שנמצאים כיום בחוסר.





איור 2- השטחים המוצעים לפיתוח תיירות



לסיכום: עמדתנו היא כי יש מקום לפיתוח תיירות בתחום העיר מודיעין, מודיעין היא העיר בעלת ההיצע הגדול ביותר של שטחים פתוחים טבעיים נרחבים ואיכותיים במרכז הארץ. השטחים הפתוחים באזור מודיעין, מכילים מגוון רחב של אתרי טבע, נוף ומורשת ומהווים פוטנציאל לתיירות יוממות של מירב האוכלוסייה בישראל. יש להנגיש את אתרי הטבע והמורשת על ידי פיתוח אקסטנסיבי מינימאלי, שישמר את איכויות השטח, וכל פיתוח מבונה שתומך בתיירות צריך להתקיים בצמידות דופן לבינוי הקיים.

