

הארץ

תוכנית ענק עומדת לשנות את פניה של מודיעין. האם סוף סוף תהפוך לעיר אמיתית?

האדריכל הבינלאומי משה ספדיה, מתכנן מודיעין, נחרד מתוכניות ההרחבה של העיר, שיגדילו את מספר תושביה עד רבע מיליון ועלולות לפגוע במבנה הטופוגרפי. אבל עם כל הכבוד לשכונות הירוקות על הגבעות, אומרים המתכננים ותושבים, מודיעין חייבת להפסיק להיות פרבר-שינה. שדרת בילויים, מגורים ומסחר בנוסח רוטשילד כבר נחנכה





מבט-על על השדרה שנבנתה בדגם שדרות רוטשילד צילום: תומר אפלבוים

עקוב

נעמה ריבה



עודכן ב-06:00, 23 במרץ 2022 14:54, 22 במרץ 2022

רוצים לקרוא תקציר של הכתבה? +

אם התוכניות של האדריכלית נעמה מליס לעיר מודיעין יצליחו, יש סיכוי שיפסיקו להתייחס אליה כעיר שינה וגם ב"ארץ נהדרת" לא ילגלו עוד על אפרוריותה. העיר משתנה כבר עתה: השדרה העירונית שתיכנן לפני יותר מ-30 שנה האדריכל משה ספדיה, מתכנן העיר, נחנכה במתכונת החדשה וכעת יש במרכזה טיילת הדומה לשדרות רוטשילד בתל אביב, שלאורכה עצים, סככות, ספסלים וכמה מסעדות קטנות. בכל צד של הטיילת יש נתיב לרכב פרטי ולצד כל נתיב — בנייה של מגורים, שטחי תעסוקה ומסחר ושטחים ציבוריים. במקביל, נמצאת בימים אלו בשלבי אישור אחרונים תוכנית המתאר החדשה לעיר שתגדיל את מספר תושביה עד רבע מיליון עם תוספת של עשרות אלפי יחידות דיור.

אלא שספדיה מאוד לא אוהב את התוכנית החדשה. מליס, יחד עם ועדה מחוזית מרכז ומהנדס העיר מודיעין, צחי כץ, תכננו הרחבה ברוח סן פרנסיסקו: רחובות שתי וערב עם קומות מסחריות ומרכז עסקים ראשי. ספדיה נחרד לדבריו כשראה לראשונה את התוכנית. לטענתו היא בלתי ישימה ומחבלת במבנה הטופוגרפי של העיר. "הפכו ב-180 מעלות את כל עקרונות התכנון שאימצנו עם השנים. אנחנו כיבדנו את הטופוגרפיה ועל בסיס זה בנינו מערכת כבישים ושבילים ורחובות, כדי להגיע למינימום חציבה וחפירה, וקבענו שהעמקים יהיו השדרות של העיר".





האדריכל משה ספדיה צילום: באדיבות קרן וולף



מנגד, האדריכלית דניאלה פוסק, המלמדת בבצלאל תכנון עירוני ושבתקופתה כמתכנתת מחוז מרכז במינהל התכנון החלו לעבוד על תוכנית המתאר החדשה, אומרת שהקונספציה של ספדיה לא נכונה עוד. "היא נבנתה לפי עקרונות שאולי היו נכונות לזמנם — לבנות על הגבעות ולהשאיר את הוואדיות כשטחים ציבוריים. חלק מהעקרונות אמנם מחזיקים מעמד, למשל כל הנושא של ניהול מי הנגר (שיטפונות). אבל השאלה היא מה מייצר עיר טובה".



כל מה שצריך לדעת על תרבות, אמנות, בידור ופנאי

הרשמה בקליק

מה זו עיר טובה?

"עיר שמאפשרת מחזור חיים שלם. שמתאימה לך בכל שלב בחיים. שאני יכולה לקבל בה איכות חיים טובה כילדה, כסטודנטית, כזוג, כבעלת משפחה, כעובדת, כזקנה. אנשים צריכים לקבל מענה במרחקים סבירים ברגל, באופניים, בתחבורה ציבורית. אנחנו צריכים לייצר מרחב נגיש לתרבות, לתעסוקה, לתחבורה. תקופת הקורונה מאוד חידדה את זה: הבנו מה יש 100 מטר מהבית ומה יש 500 מטר מהבית. במודיעין אין את רוב השירותים במרחק כזה מהבית".





מליס: העיר צריכה לעמוד בפני עצמה צילום: עופר וקנין

יותר מעיר שינה: חמש המלצות קולינריות מעולות במודיעין

"למעורבים בתכנון העיר מודיעין אסור לעסוק בכל מה שיבנו בישראל ב-30 השנה הבאות"

בעיה נוספת שפוסק מעלה ומליס זיהתה כבר בתחילת עבודתה על תוכנית המתאר, היא שמודיעין יושבת על מסדרון אקולוגי חשוב. "אנחנו היום במשבר אקלימי ולא יכולים להמשיך להתפשט על שטחים פתוחים כי אנחנו מאבדים את המגוון האקולוגי. בנוסף לבנייה על מסדרון אקולוגי, גם גדר ההפרדה פגעה בבעלי החיים באזור", אומרת מליס. "הבנו שהעיר לא יכולה להתפשט יותר דרומה, כי אלו אזורים עם חשיבות אקולוגית גבוהה. היא צריכה להתפשט צפונה ולהתחבר לאזור התעסוקה הצפוני הבנוי ממילא. זה אזור די כושל מבחינה אורבנית והעיר רוצה להתחבר לשם".

כמו פוסק, גם מליס אומרת שמודיעין צריכה לעמוד בפני עצמה. אי אפשר להתייחס אליה כחלק מגוש דן, אומרת מליס, "כי בנס ציונה, אם חסר לתושבים משהו הם יכולים לנסוע לרחובות או לראשון לציון. במודיעין, כשאתה חוזר הביתה אין לך לאן לצאת לבלות, וכדי לקבל שירותים אתה צריך להתארגן מחדש ולצאת לפקקים". לכן היא יצרה בתוכנית החדשה מספר עוגנים כמו מוסד להשכלה גבוהה ובית חולים. שטחי המסחר והתעסוקה מתחברים למרכז העסקים הראשי (מע"ר) הקיים ויוצרים מע"ר נוסף, בחלק הצפוני של העיר. השכונות בתוכנית יהיו צפופות פי שניים עד שלושה מהשכונות הקיימות וישלבו מסחר ברחובות עצמם. כמו כן, תוכננה מערכת תחבורה ציבורית המוטמעת בתוכנית, בשאיפה שהפעם היא

מעולם לא





חלק מהשדרה העירונית במודיעין במתכונתה החדשה צילום: אמיל סלמן

הורים כל הזמן מסיעים

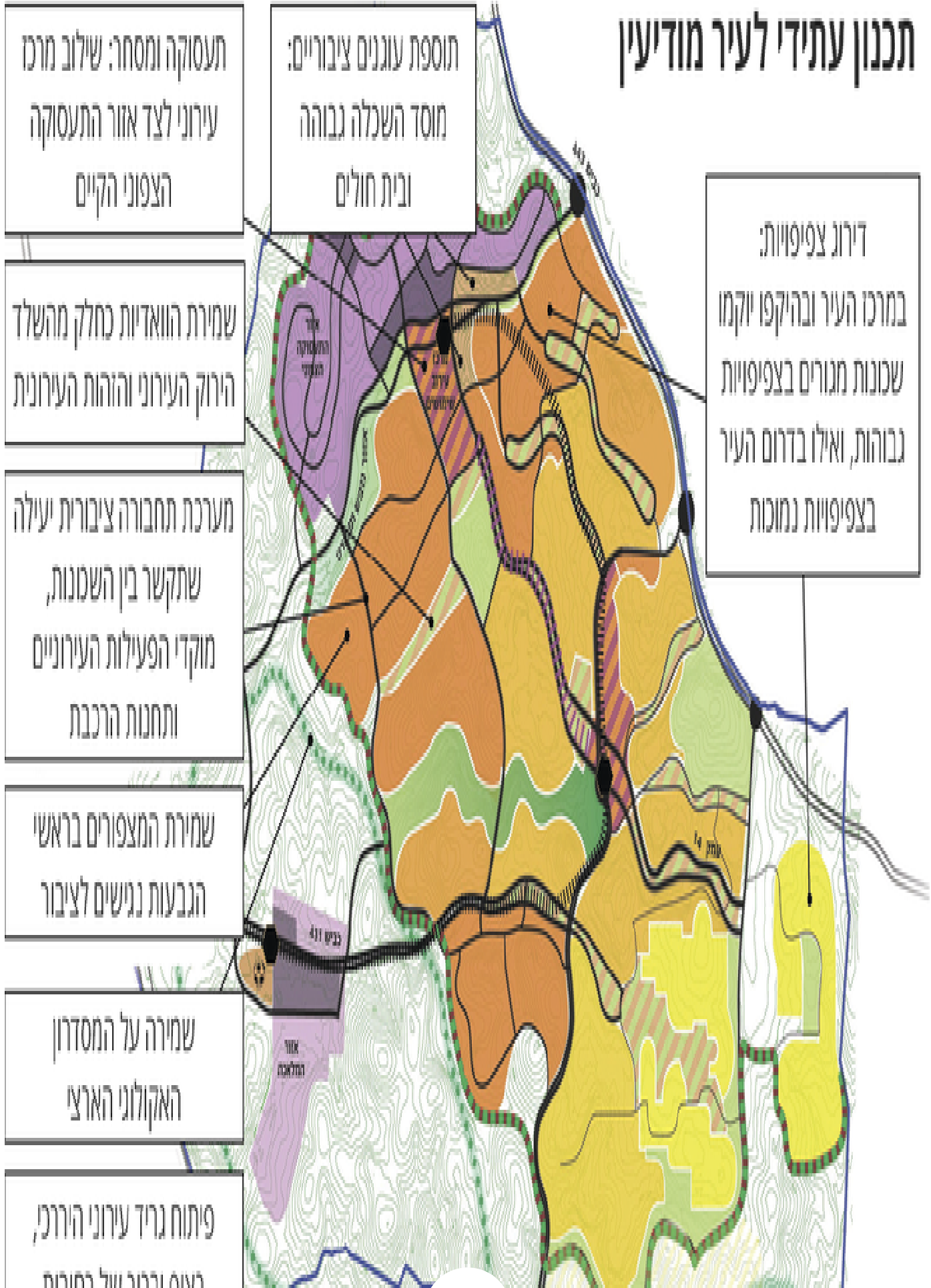
לדברי מליס, נערך שיתוף של הציבור בתוכנית והוגדרו היתרונות והחסרונות של העיר. "הרבה פעמים מי שמגיעים לשיתופי ציבור הם נימביסטים (NIMBY, מונח אמריקאי שפירושו "לא בחצר האחורית שלי" ומתייחס לדואגים רק לביתם, נ"ר) או אנשים שמתעניינים בתמ"א 38 וביזמות. פה הגיעו אנשי מקצוע ותושבים שבאמת מתעניינים. הם מאוד אוהבים את הגבעות מחוץ לעיר אבל היתה להם הרבה ביקורת על העדר עירוניות בעיר, על כך שהכל בה חזרתי ויש תחושה של פריפריה. הם כל הזמן ברכב, הילדים כמעט לא הולכים ברגל, וכיוון שלעבור משכונה לשכונה באוטובוס יכול לקחת שעה וחצי, ההורים כל הזמן מסיעים. התושבים הבינו מה שבערים אחרות לעתים לא מבינים — שכדאי להם שהעיר תיגדל כי זה יאפשר להכניס אליה עוד שימושים משמעותיים".

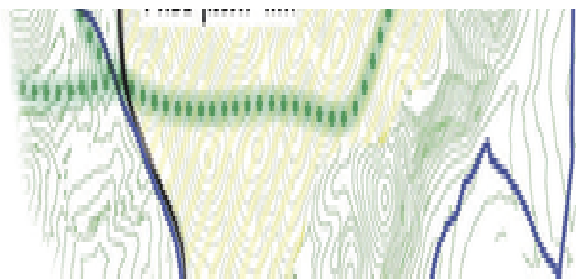
מה הביקורת שלך על העיר הקיימת?

"העיר פרושה על שטח עצום (כ-50 אלף דונם, בדומה לתל אביב), באזור הפרוזדור האקולוגי הראשי של המדינה, כך נוצר שימוש פוגעני ובזבזני במשאב היקר ביותר במדינה — השטח. הצפיפות נמוכה מאוד ואין עירוב שימושים, מה שיוצר עיר שאינה הליכתית ושמאלצת את התושב לנהל את חייו ברכבו הפרטי. גם פרישת הכבישים באופן שהם עוקבים ומסובבים את הגבעות, יוצרת אתגרי הליכה. פחות מ-2.5 אחוז מהבנייה בעיר היא גבוהה וממוקמת בצורה של חומות ומגדלים בראש הגבעות, כך שאינה משלבת כלל עם הנוף והטופוגרפיה של המודיעין. למרבה הצער, רמת המים לניסיונות"



תכנון עתידי לעיר מודיעין





תכנון: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים

משה ספדיה, לטענת מליס והעירייה העיר היום לא מספיק צפופה, לא הולכים בה ברגל ואין בה מספיק מסחר. הם רוצים לשפר את זה. מה הבעיה בעצם?

ספדיה: "בכל עיר שיש בה טופוגרפיה מורכבת יש בעיה של הליכה. מתמודדים איתה בדרגנועים או מייצרים מערכת של שבילים — אבל אי אפשר לקחת עיר עם שיפועים וטופוגרפיה מאוד עשירה ולהתייחס לתכנון כאילו אנחנו בהולנד. הטופוגרפיה בעיר משפרת את איכות החיים — יש יותר נוף פתוח מהדירות ויש מגוון של טיפוסי דירות ואנשים מסתובבים בפארקים. להפוך את הדף ולייצר עיר חדשה עם אופי שונה, במקום להמשיך בצורה אורגנית את העיר הקיימת, זה פשוט אגו טריפ".





האדריכלית דניאלה פוסק צילום: אייל טואג

ספדיה גם כועס על כך שאדריכלית התוכנית כלל לא דיברה איתו ושלא התייעצו איתו בקשר לתכנון העתידי. "באמריקה או באירופה זה לא היה קורה. עבדתי על העיר 30 שנה, הייתכן שמישהו מקבל על עצמו את תכנון השלב הבא ולא מתקשר ללמוד לפני שמתחילים הלאה?" בניגוד לדברים, נפגש חיים ביבס, ראש העיר מודיעין, עם ספדיה ושוחח איתו מספר פעמים.

מהנדס העיר כץ אומר כי "התכנון המקורי אינו מעודד הליכה. התוכנית של מליס לא מנוגדת לטופוגרפיה אבל היא מתייחסת לא רק אליה אלא לעוד מרכיבים שחשובים לעיר". לדבריו, ההחלטה של ספדיה לתכנן פארקים כה גדולים היא יפה על הנייר ואכן יוצרת תחושה של ירוק בעיר, "אבל כמות הפארקים היא גם מעמסה ונטל כלכלי בניהול ובתחזוקה השוטפת של עיר. במודיעין יש פי חמישה יותר שטח ציבורי פתוח ממה שמגדיר המדריך של מינהל התכנון. העיר נדרשת לתחזק את העמקים, כשבפועל חלקים ניכרים מהם אינם בשימוש, אלא לראותם בלבד, בשל הבינוי בצפיפות נמוכה לאורכם. קיים קושי לחצות את העמקים ואין מסחר בשכונות. המטרה כעת היא עיר יותר קומפקטית שהתחבורה הציבורית בה תוכל לעבוד כמו שצריך ושעלויות התפעול יהיו סבירות".





מהנדס העיר צחי כץ צילום: אילן אסייג

אולי טעינו

מודיעין, שהוקמה בתחילת שנות ה-90, נמצאת באזור רווי היסטוריה יהודית, עם אתרים ארכיאולוגיים מימי החשמונאים, בהם קברי המכבים, ומימי התנאים וגם אתרים מימי הרומאים והביזנטים — המשתלבים בשטחים הפתוחים. באזור זה התרחש חלקו השני של מבצע דני במלחמת העצמאות: חטיבת יפתח כבשה את הכפר הערבי ברפיליה שהיו בו 730 תושבים ושכן בשוליים המערביים של העיר — אזור שימש בעתיד כחלק מפארק גדול בתוכנית להרחבת העיר. עוד נכבש הכפר עינבא קרוב לגבול המערבי במודיעין, שבו חיו 1,420 תושבים, והשם עינבא התגלגל ל"ענבה" שעל שמו הפארק המרכזי בעיר. נכבש גם הכפר אל-בורג' שבו התגוררו ערב המלחמה 480 תושבים ומוכר היום כגבעת תיתורה.

בשני העשורים שקדמו להקמת מודיעין היה האדריכל ספדיה בשיא תהילתו, אחרי זכייתו בפרויקט "הביטאט 67" במונטריאול. אחריו הוזמן לתכנן ערים ברחבי העולם, כמו קואר פארה פהלאווי בסנגל, על שם אשת השאה האיראני (איראן וסנגל היו ביחסים איתנים בשנות ה-70) — פרויקט שנעצר עם עליית חומייני. בשנות ה-80 הוזמן ספדיה להכין תוכנית לעיר סימפנג בצפון סינגפור. גם היא לא מומשה, אך לדבריו היא עוררה ברשויות חשיבה מחודשת על פיתוח סינגפור. לאורך השנים הוא תיכנן בסינגפור פרויקטים רבים, כולל נמל תעופה.





מתוך תוכנית המתאר של מודיעין, לפי התכנון החדש. מליס תיכננה רשת רחובות שתתאים להליכה ברגל. צילום: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים

ב-1988 החליטו במשרד השיכון להקים את מודיעין ופנו לספדיה. בספר על תכנון העיר הוא מפרט תוכניות שמהן למד, בהן ערים היסטוריות, ערי-גנים שנוסדו בבריטניה בתחילת המאה ה-20 וערים חדשות עם רשתות כבישים שהגדירו שכונות אוטונומיות וסגורות. ספדיה החליט להשתלב בנוף ולא לדרוס אותו, כך שכל שכונה תוכננה על גבעה, כשהבתים מסודרים לאורך קווי הגובה. בעמקים, שנותרו ציבוריים, ממוקמים פארקים ומבני ציבור ומרכז מסחרי קטן ובהם גם הכביש הראשי עם התחבורה הציבורית. עוד עיקרון היה שהכבישים הראשיים עוברים מחוץ לשכונות והן נותרות שקטות. ספדיה מספר שהם התעקשו להקים תחנת רכבת וקיוו שייסעו אליה בתחבורה ציבורית, אבל זה התגשם חלקית, ויותר מ-80 אחוז מתושבי העיר מגיעים לעבודה ברכב פרטי, נתון גבוה משמעותית מהמוצע הארצי. "ישראלים מעדיפים לנסוע ברכב פרטי", אומר ספדיה.





תושבים בשדרה העירונית במודיעין במתכונתה החדשה צילום: אמיל סלמן

את טיפוס הבנייה בעיר הוא הגדיר כ"קוביות לגו". גובה הבנייה הוגבל לרוב לשלוש-ארבע קומות כדי לשמור על תצורת הגאיות מול שיפולי הגבעות. שיאי הגבעות סומנו במגדלים. כשמסתובבים בשכונות הוותיקות, מתגלה אווירה קיבוצית-כפרית עם רצועות ירוקות המובילות לפארקים. בשכונות החדשות, האווירה הכפרית מיטשטשת שכן הבניינים גבוהים יותר, הכבישים סואנים יותר וצמחייה לא יכולה לטשטש את הכיעור המסוים.

מירון כהן, שעבד על מודיעין שנים ארוכות כאדריכל בכיר במשרדו של ספדיה, אומר: "בנינו מודלים תלת-ממדיים ואמרנו שנשתמש בעמקים — לא כמו בירושלים שאין כלום בעמקים. החלטנו להפוך אותם לשדרות המרכזיות של כל שכונה".

למה לא תכננתם רחובות מסחריים בשכונות?

"כי רצינו שהמסחר יהיה במרכז העסקים הראשי, בשדרה המרכזית. אני מסכים שאולי היינו צריכים לתכנן יותר רחובות מסחריים, אבל התכנון התחיל לפני 30 שנה — אז זה לא היה מקובל ופחדנו מסכסוכי עירוניים".





פארק במודיעין. לדברי מהנדס העיר, "התכנון המקורי אינו מעודד הליכה" צילום: אמיל סלמן

האדריכל איתי אלמוג בר, מנכ"ל חברת ארכיג'וב, מתגורר במודיעין שנים רבות והוא חבר מועצת העיר. לדבריו, הוא אוהב לגור בה. "אני מירושלים במקור, כמו הרבה תושבים בעיר, ויש בה אווירה של שכונה בירושלים. במרחק של שתי דקות מהבית יש פארק ואין פקקים. ברור שהבעיה העיקרית היא שאין בעיר מספיק תעסוקה. גם העסק שלי נמצא בתל אביב. אבל יש למודיעין אופי מסוים והרעיון הבסיסי של העיר כעמקים וגבעות עובד".



סקיצה שמציגה את הקונספט התכנוני של משה ספדיה לעיר צילום: ספדיה אדריכלים

כמו מצבור פרברי

בשנות ה-90 הושמעה תדיר הפרסומת "מודיעין עיר מושלמת בשבילכם", אבל עם חלוף השנים נוצרה לה תדמית של עיר שינה. של בתים עם תחנת רכבת וקניון, שבה ההורים יוצאים בבוקר לעבודה וחוזרים אליה בערב. ואכן, היא לא נראית כעיר אלא כמצבור של מרחבים פרבריים. כבר ב-1938 כתב לואיס וירת בספרו "אורבניות כאורח חיים", כי גודלה של קהילה וצפיפותה אינם מה שמגדיר אורבניות, אלא הפעילות והשימושים המגוונים.

למרות התדמית, לא מעט תושבים אוהבים את העיר. ענת עשירי־פרוסנר גרה שנתיים וחצי עם בן זוגה ובנם הפעוט בשכונת משואה, הקרובה יחסית לתחנת הרכבת. "לא הייתי גרה כאן כסטודנטית, ואולי בעתיד מודיעין לא תתאים לי, אבל בשלב זה היא נותנת לי מענה". הם מסתדרים עם רכב אחד. "אני עובדת מהבית, לפעמים נוסעת למרכז, ולקניון אפשר ללכת ברגל. התחבורה הציבורית סבירה. לא נוחה, אבל קיימת".

בשדרה העירונית החדשה, זו שנבנתה בדגם שדרות רוטשילד או הרמבלס, שטחי ההסעדה כבר אוכלסו ברובם אך חלק גדול משטחי התעסוקה והמסחר — טרם. ויש עוד מספר בניינים שטרם נבנו, כך שיידרשו כמה שנים כדי לבחון האם הרחוב המסחרי הראשון בעיר הוא הצלחה. רוחבו 46 מטרים — רחב יחסית לרחובות מסחריים מצליחים אחרים בישראל, כמו אבן גבירול בתל אביב, יפו בירושלים או סוקולוב ברמת השרון. עשירי־פרוסנר אוהבת את השדרה החדשה: "עד עכשיו לא היה איפה לבלות ועכשיו יש. גם הקימו שם מכוני כושר ופילאטיס. יש תושבים שמתלוננים על העדר חניה שם. לי אין בעיה כי אני מגיעה ברגל".



סקיצה שמציגה את הקונספט התכנוני של משה ספדיה לעיר צילום: ספדיה אדריכלים

"הרבה שנים מרכז העסקים הראשי לא הצליח להתפתח", אומר מהנדס העיר כץ. "כשהעירייה חתמה על הסכם גג עם הממשלה ב-2014, זו היתה הזדמנות לשלב את המע"ר בהסכם. שכרנו את אדריכלית הנוף ברברה אהרונסון מתוך הבנה שמרחב ציבורי איכותי יזרז פיתוח איכותי של הסקטור הפרטי לאורך השדרה. עבודות הפיתוח והקמת המבנים הסתיימו עם תחילת הקורונה, מה שפגע באכלוס המקום. כל השדרה תוכננה באוריינטציה של מרחב להולכי רגל, וחמשת בתי הקפה והמסעדות כבר בועטים ומלאים. המציאות מוכיחה שיש בעיר צמא גדול למרכז עסקים ובילוי".

במקביל, שווקו המגרשים לאורך השדרה, למגורים, מסחר ומשרדים. "בארץ נהדרת צחקו על מודיעין שזו עיר אפורה בלי צבעוניות", אומר כץ. "לכן התקבלה החלטה להקים מבני משרדים בחומרים שיאפשרו גיוון ותוך שימוש חלקי באבן. כל בניין תכנן אדריכל אחר, מה שאיפשר את הגיוון. כיום כל מבני המגורים מאוכלסים, ומבני המשרדים והמסחר מתאכלסים בקצב משיע רצון". הנה, גם דחיפה קטנה מ"ארץ נהדרת" יכולה להועיל.

לחצו על הפעמון לעדכונים בנושא:



Recommended by

כתבות נוספות שעשויות לעניין אותך



ממומן

שמענו - פורטל פיננסי חדש
/ הסוד השמור של מס
הכנסה נחשף - אלפי



ממומן

Sonovia / טסים לחו"ל?
זו המסכה שתצאו עליכם
בטיסה



הארץ / אפשר להגיד משהו
לא מנומס? - שואלת
בשביל חברה



הארץ / בתוך שעה הפך
בנט מאחד האנשים
החזקים בעולם לאדם



ממומן

ביטוח ישיר / סקר שוק



ממומן

Ice / ההמבורגר



הארץ / "פוטין חשב שכולם



הארץ / אחד מבתי הכנסת





ממומן

מהפכת / Channel22
הלייזר: טיפולי לייזר
החל מ-99 ש"ח בחודש



ממומן

in-come כל מה שצריך לדע
ת על הכסף שלכם /
ההשקעה הבאה שלכם -



הארץ / מרוב עמוד שדרה
אידיאולוגי, בחד"ש שוב
הבקייעו גול עצמי מרהיב



הארץ / הפיאצה ברחוב
גבעון: כך הפך חניון
אפלולי לכיכר הכי שווה

תגובות

להוספת תגובה
 מזוהה

לבחירת השם
 ככינוי קבוע

שם

הזינו שם שיוצג באתר

תגובה

משלוח תגובה מהווה הסכמה לתנאי השימוש של אתר הארץ

שלחו



כתבות שאולי פספסתם



"כבר לא המדינה שאני רוצה לחיות בה": אלפי צעירים עוזבים את רוסיה

"פילבר הזמין אותנו למשרד שלו. היינו בשוק ממה שהוא אמר על בזק"

