

17.3.2019  
אמ-19-10

## מושב אודם - תכנית מס' 219-0387928

### נספח בינוי – פרוגרמה:

### תכנון מחודש של מושב אודם ממושב שיתופי למושב עובדים (מסמך מנחה)

#### א. כללי:

מושב אודם, שינה את סיווגו ממושב שיתופי למושב עובדים של 100 נחלות. התוכנית המוצעת מהווה שינוי לתוכנית ג/ 17484. מוצע תכנון מחודש של איזור המגורים ושל האיזורים המישקיים – תעסוקתיים ותיירותיים. תכנון מחודש של איזור המגורים, להיקף עתידי מקסימלי ע"פ תמ"א 35 של עד 500 יח"ד.

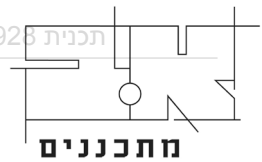
#### ב. אזור הקהילה והמגורים באודם

במושב אודם, כיום על פי תוכנית ג/ 17484 מאושרים למגורים 165 יח"ד. 119 יח"ד במגרשים בשטח מ- 482 ועד ל-1,000 מ"ר. בנוסף מתחם לבינוי מרוכז עבור 46 יח' בשטח של כ- 11.0 דונם. סה"כ זכויות הבניה למגורים ולאכסון תיירותי- בתוכם מגיע ל- 54,642 מ"ר. במסגרת הכנת התוכנית נבחנו מספר חלופות להרחבת המגורים בישוב במקביל להפיכתו למושב עובדים, כולל חלקות מגורים מפוצלות. בסופו של דבר, בתאום בין הישוב, מ"א גולן ורמ"י, סוכם מגרשי המגורים הקהילתיים יהיו עבור בית מגורים אחד והמגרשים המושביים יהיו לשתי יח"ד עם זכויות בניה בהתאם.

#### ב.1 לסיכום, המגורים באודם כמושב עובדים:

- א. 100 נחלות במושב. בכל נחלה שתי יח"ד. סה"כ 200 יח"ד.
- ב. 202 מגרשים קהילתיים המתוכננים להיבנות במספר שלבים.
  - בסה"כ מתוכננים 302 מגרשים
- ג. מתחם בינוי מרוכז של 98 יח"ד. (במקום המתחם של 46 יח"ד בתוכנית המאושרת), בשטח של כ-24 דונם. המתחם מחולק לשלושה תאי שטח סמוכים.
  - סה"כ 500 יח"ד.





## ב.2 שטחי ציבור באודם

כבר בתכנון המאושר יש הקצאה גדולה יחסית של שטח לצרכי ציבור. הניצול שלו והבינוי הקיים חלקי ביותר.

תוספת אוכלוסייה עתידית כפי שמוצעת (עד להיקף של 500 יח"ד בעתיד הרחוק) מחייבת הקצאת שטחי ציבור נוספים במיקום נוסף, כך שיהיו זמינים ונגישים לאזורי המגורים העתידיים. לכן, מוצע מתחם נוסף למבני ציבור בלב אזור המגורים החדש.



## ג. תכנון מחודש של האזור המישקי תעסוקתי של מושב אודם

מוצג התכנון והתאמה של האיזור המישקי- תעסוקתי, הן לבעלי העסקים כיום תוך הסדרת המגרש לפעילות שלהם הן עבור חברי המושב האחרים ואלו העתידיים.

### 1.ג התעסוקות באודם.

#### פעילויות קיימות:

#### אמצעי ייצור לא חקלאיים

למושב מספר פעילויות כלכליות (עצמאיות ואחזקות במפעלים אזוריים):

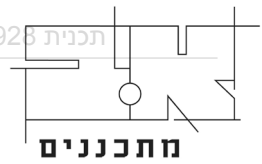
אודם פלסט הזרקות פלסטיק ומוצרים לתינוקות - 100% - על מגרש ששטחו כ- 8.5 דונם. חוות לולים - כ- 26 דונם ביעוד מבני משק. יש מקום ללול נוסף, אך מחייב הזזת אנטנה סלולרית. אירוח כפרי תיירות - 100% - כיום במגרש של כ- 4.5 דונם.



#### בתחום התוכנית המאושרת מותרות הפעילויות הבאות:

השטח/ד'	משקי/ תיירותי	% בניה	מגרש מינימלי	שטח לבניה	הערות
23.17	תיירות-עד 120 יח'	30%	כל השטח	6,962 מ"ר	
12.07	מסחר ואירוח כפרי	10%	כל השטח	1,207 מ"ר	מעט מידי
47.29	אטרקציה תיירותית- רק בחלקה מותרת בניה	10%	כל השטח	2,328 מ"ר	
54.41	מסחר, תעשייה, מלאכה כולל את המפעל, היקב ומבנה נוסף	40%	1.0 דונם	21,764 מ"ר	בנוי כיום כ- 3,515 מ"ר
57.11	מבני משק חוות לולים כולל מקום ללול נוסף	40%	1.0 דונם	22,844 מ"ר	בנוי כיום כ- 6,600 מ"ר
	31.75 (ללא בינוי כעת)			(12,700 מ"ר)	
20.48	חקלאי	40%	1.0 דונם	8,192 מ"ר	הרבה יותר מידי
	<b>סה"כ ללא דרכים:</b>				
214.536				63,297 מ"ר	
	<b>מהם פנויים ללא בינוי:</b>				
170 דונם.					





**אמצעי היצור אמורים לתת מענה למושב של - 100 נחלות.**

בבדיקה לא התייחסנו לשטחים החקלאיים - הגדלת משבצת הישוב ומכסת המים במקביל. ההתייחסות היא לשטחי התעסוקה הצמודים לישוב ובתחומי התוכנית.

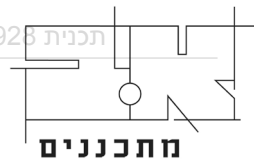
**הנחיה פרוגרמטית:**

ניתנה עדיפות להסדרה והקצאת שטח ל- 16 משפחות החברים הקיימות. כמו כן, הוחלט להשאיר אמצעי יצור בבעלות משותפת (המפעל, התיירות הכפרית, חוות הלולים).

**2.ג הסדרת היזמויות של חברי המושב ( פעילויות עצמאיות של החברים )**

תא שטח שבו נמצאת היזמות	שם המפעיל	שטח הפעילות	שטח בנוי כיום הערכה	תאור הפעילות כיום	רצונות לפיתוח עתידי	זכויות בניה מומלצות
25	יער האיילים	32.9	סככות ומבנים 1770 מר'	אטרקציה הכוללת הלנה (לא מוסדר) גידול בע"ח.	אירוח כפרי : סה"כ 300 מיטות (עדיפות לקמפינג) מהן 45 אינטנסיבי ב-12 מבנים, אטרקציה	4000 מ"ר מהן 2000 מ"ר לאטרקציה+ 2000 מ"ר לקמפינג לאכסון בבניה קלה
14,15	יקב בוטיק	4.7	560	יקב + כרם	אפשרות הפרדה לחקלאות ולתעסוקה	2000
112,6 (חלקי)	קטיף עצמי	5.6 - חק' תיירות	סככות כ- 80 מר'	קטיף עצמי כולל מבנה קבלה- חנות וסככות	קטיף עצמי ואירוח כפרי 15 יח"א	800
112,12 (חלקי)	קטיף עצמי	5.5 - חק' תירות ומסחר	סככה	קטיף עצמי כולל מבנה קבלה	קטיף עצמי ומסחר תיירותי	600
112,13 (חלקי)	קטיף עצמי	6.0 - חקלי תיירות ומסחר	-	קטיף עצמי	קטיף עצמי ומסחר תיירותי	600
112,7 (חלקי)	חוות סוסים+ קטיף עצמי	10.5, בפועל שטח גדול בהרבה כ- 19 ד'	מעט - פחות מ- 100 מר'	קטיף עצמי	אירוח כפרי 15 יח"א, קטיף עצמי	1000
112,11 (חלקי)	אדמוניות ליצוא	4.9 - חקלי תירות ומסחר	-	פרחים	פרחים ומסחר תיירותי	650
9	טיולי טרקטורונים	2.4	כ- 150 מר'	טרקטורונים	כני"ל אטר' תיירותית	800
8	אורחאן הר אודם	1.5	כ- 315 מר'	אורחאן	אורחאן תיירותי ל- 100 מיטות ושרותים נלווים	800





שטחי המגרשים המוצעים לפעילויות העיסוקיות יכולים להשתנות בסמכות וועדה מקומית.

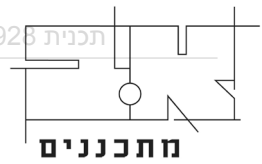
אפשרות לחוזה מול יותר ממתיישב אחד על מגרש (למשל עבור האכסון התיירותי).

תא שטח	היזמות	שם המפעיל	שטח הפעילות	שטח בנוי כיום הערכה	תאור הפעילות כיום	רצונות לפיתוח עתידי	זכויות בניה מומלצות
<b>פעילות משותפת</b>							
18	מפעל	אגש"ח	7.9	כ- 3500	מפעל פלסטיקה	מפעל. אפשרות למס' מפעלים תחת אותה קורת גג	10,000
29	לולים	אגש"ח	כ- 38.9	כ- 4000	חוות לולים	כנ"ל. אפשרות ללול נוסף	12,000
66	אירוח כפרי	אגש"ח	3.9		אירוח כפרי	אירוח כפרי 24 יח"א	1800
2	אירוח כפרי	חדש - אגש"ח	2.3	-	-	אירוח כפרי 16 יח"א	1200
<b>יזמויות חדשות</b>							
3	אכסון תיירותי	חדש	4.7	מאושר כתיירות לא בנוי	לא מפותח	מלונית 24 יח'	1800
4	אכסון תיירותי	חדש	4.7			מלונית 24 יח'	1800
5	אכסון תיירותי	חדש	3.5			מלונית 20 יח'	1500
10	מסחר ואירוח כפרי	חדש	3.6	-	-	אטרקציה תיירותית	800
16	מבני משק	חדש	4.6	-	-	משק - אפשרות לגידול בע"ח	2000
30	מבני משק	חדש	14.1	-	-	משק - ללא גידול בע"ח	5000
21	תעסוקה	חדש	2.2	-	-	תעסוקה, כולל מסחר תיירותי	800
22	תעסוקה	חדש	2.2	-	-	תעסוקה, כולל מסחר תיירותי	800
23	תעסוקה	חדש	2.8	-	-	תעסוקה, כולל מסחר תיירותי	800
24	אטרקציה תיירותית	חדש	1.9	-	-	אטרקציה תיירותית לא כולל לינה	1000
26	אטרקציה תיירותית	חדש	2.2	-	-	אטרקציה תיירותית לא כולל לינה	1000
27	אטרקציה תיירותית	חדש	4.3	-	-	אטרקציה תיירותית לא כולל לינה	1000
28	אטרקציה תיירותית	חדש	2.5	-	-	אטרקציה תיירותית לא כולל לינה	1000

אפשרות לחלוקה נוספת במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה. גודל מגרש מינימלי למבני משק 1.0 דונם ולתעסוקה 0.5 דונם.

סה"כ זכויות הבניה המוצעות מגיעות לכ- 55,500 מ'ר  
זאת לעומת כ- 63,900 מ"ר המותרות בתוכנית המאושרת.





### מערכת הכבישים והחניות באיזור המישקי:

כיום, לא מוסדרת מערכת הכבישים והחניות לציבור באיזור המשק והתעשייה. בתוכנית החדשה יש התוויה של מערכת דרכים כך שלכל מגרש תהיה גישה ע"י דרך סטטוטורית. דרך מס' 9 בחלק המערבי של האיזור המישקי שונתה (חלקה בוטל ובחלקה שונה התוואי) על מנת לשמור ככל הניתן על החורש הטבעי המפותח. באודם, כישוב תיירותי יש מספר פעמים בשנה ובסופי שבוע, עומס גדול מאד של מבקרים, בעיקר בחורף בתקופת השלגים ובאביב - קייץ בעת קטיפת הדובדבנים. כיום, אין פתרון חניה מספק למבקרים. כמו כן, מערכת הדרכים בכניסה לישוב בצומת בין איזור הקהילה לאיזור המישקי אינה נותנת מענה תחבורתי מספק.



**במסגרת נספח התנועה והחניות הוסדרה חניה מרכזית למתחם כולל חניה לאוטובוסים. בתחומי האכסון התיירותי והאטרקציה של יער האיילים החניה הינה בתחומי המגרש. בפעילויות האחרות עיקר החניה בחניונים ציבוריים.**

### סיכום:

האיזור המישקי הקיים, מורחב מעט דרומה בהתאם לסיכום עם רט"ג. לעומת זאת, צומצם שטח האכסון התיירותי מצפון לכביש הכניסה, כדי לצמצם פגיעה בחורש טבעי. חלוקה למגרשים והוספת דרכים פנימיות כולל הצמדת זכויות בניה לכל מגרש. חלק מהשטחים / מבנים נשארים בבעלות משותפת.



אפשרות פתרונות תעסוקה ל- 28 משפחות מחברי המושב.  
 ← הסדרת הפעילויות הקיימות לחברים כחלק מהנחלה.  
 ← הסדרת היזמויות והתעסוקות של האגודה השיתופית הקיימת - תעשייה, משק ושני מתחמי תיירות עבור אירוח כפרי.

### אכסון תיירותי במושב

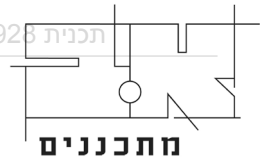
במסגרת התכנית כמה אפשרויות שונות של אכסון תיירותי:  
 ← עד 400 יח"א (צימרים) בשטחי המגורים (עד 2 יח"א למגרש אך באופן של "כל הקודם זוכה" עם תקרה של 400 יח"א סה"כ בישוב).  
 ← 138 יח"א במלונות ושטחי אירוח כפרי  
 ← עד 300 מיטות בקמפינג, מתוכן עד 240 בקמפינג אינטנסיבי (מבנים בבניה קלה)  
 ← עד 100 מיטות באורחן



### סיכום פעילויות חדשות:

הפעילות	קיים	תוספת מגרשים חדשים
אירוח כפרי/תיירותי	3 (כולל חניון "יער האיילים")	3 למלונות, 1 לאורחאן, סה"כ 4
מגרשים ל"מסחר ואירוח כפרי"	1	1
מגרשים ל"תעסוקה"	1-המפעל	4
מגרשים לאטרקציה תיירותית	0	4
מגרשים למבני משק	1 (לולים)	2





#### ד. התאמת התכנון לשינוי הסיווג למושב עובדים

באודם יהיו 100 בעלי נחלות במושב שמקבלים נחלה חקלאית בשטח ברוטו של 60 דונם. הנחלה כוללת את :

- חלקת המגורים (קטנה מאד יחסית למושב)

- אזור לפעילות מישקית לפי חלקו של בעל הנחלה ברכוש המשותף או במגרש חדש שהוקצה לו. חברי אודם הוותיקים ממשיכים להחזיק במשותף אמצעי יצור כמו הלולים, המפעל, האירוח הכפרי.

- המצטרפים החדשים למושב, אפשר שיקבלו מגרשים באזור המשק והתעסוקה תיירות.

- השלמה של שטח חקלאי.



אדר' דני קידר – א.ב. מתכננים

