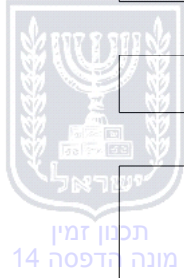


הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0316182

תוספת יחידות דיור בנחלות במושב מזור



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

18/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המאושרת גז/9/632 מאפשרת יחידת דיור אחת עבור המתיישב + יחידת דיור עבור הורי המתיישב. תכנית זו מאפשרת תוספת זכויות בנייה ויחידת דיור ב-11 נחלות במושב מזור, כך שניתן יהיה לבנות בהן 2 יחידות גדולות עבור המתיישב, עבור בן ממשיך ויחידת הורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידות דיור בנחלות במושב מזור

מספר התכנית 424-0316182

1.2 שטח התכנית 113.961 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

193000 קואורדינאטה X

662000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 11 נחלות בתחומי המושב מזור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: מזור

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	היוגב	מזור
	10	המייסדים	מזור
	29	המייסדים	מזור
	11	המייסדים	מזור
	17	המייסדים	מזור
	14	הנוטע	מזור
	11	הנוטע	מזור
	28	השחר	מזור
	5	סמ הבוקרים	מזור

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
64	14, 20, 25-26, 29, 32, 38, 42	חלק	מוסדר	6815
	36, 50, 53	חלק	מוסדר	6816

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

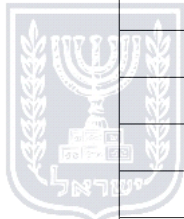
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/1976	40	2261	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	כפיפות	גז / 632 / 1
31/10/1988		3589	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	כפיפות	גז / 632 / 1 / ג
05/01/2004	1496	5261	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	שינוי	גז / 632 / 9
21/04/1983		2912	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	כפיפות	גז / 632 / 1 / ב
24/12/1987		0	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	שינוי	משמ / 59 / גז
24/03/1994	2807	4204	התכניות החלות על המקרקעין תשארנה בתוקפן ככל שאינן סותרות תכנית זו	שינוי	גז / במ / 92 / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-6		אסף אביאל			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אסף אביאל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	18/03/2018	יוחי רעי	05/03/2018	3		רקע	ביוב
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	30/12/2015	אסף אביאל	30/12/2015	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בדיקה תחבורתית	13/03/2018	ירון עברון	16/03/2017	37		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בדיקת השפעת תוספת יחיד על מבני ציבור במושב מזור	18/03/2018	אסף אביאל	12/03/2018	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ביוב	18/03/2018	יוחי רעי	05/03/2018	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי - גליון 1	30/12/2015	אסף אביאל	30/12/2015	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גליון 2	30/12/2015	אסף אביאל	30/12/2015	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	30/12/2015	אסף אביאל	30/12/2015	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דניאלה אדרי			מזור	המייסדים	16	054-5988264		
	פרטי	יצחק אדרי			מזור	המייסדים	16	054-5988264		
	פרטי	גבריאל אוחנה			מזור	הנוטע	11	077-9324703	077-9324703	
	פרטי	תרצה (מרטה) אוחנה			מזור	הנוטע	11	077-9324703	077-9324703	
	פרטי	סיגלית אלל			מזור	המייסדים	29	052-7488688	052-7488688	
ל"ר	פרטי	זאב ברין			מזור	(1)		03-9329120	03-9329120	
ל"ר	פרטי	תמי ברין			מזור	(1)		03-9329120	03-9329120	
	פרטי	ארז גל			מזור	השחר	28	052-5490490	052-5490490	
	פרטי	ציפי גל נועם			מזור	השחר	28	054-5744771	054-5744771	
	פרטי	עמית וייס			מזור	הדקל	11	03-9080808	03-9080808	
	פרטי	אייל טבת			מזור	סמ הבוקרים	5	052-2502508	052-2502508	
	פרטי	ציפורה מימון			מזור	המייסדים	17	03-9013933	03-9014446	
ל"ר	פרטי	פטר יגאל סיץ		ל"ר	מזור	היוגב	4	03-9328739	03-9328739	
ל"ר	פרטי	שולמית ורדה סיץ		ל"ר	מזור	היוגב	4	03-9328739	03-9328739	
	פרטי	דני פרל			מזור	המייסדים	41	052-4371783	052-4371783	
	פרטי	רונית פרל			מזור	המייסדים	41	052-4371783	052-4371783	
	פרטי	זוהר קפנר			מזור	המייסדים	11	054-7303073	054-7303073	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 84.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאלה אדרי			מזור	המייסדים	16	054-5988264		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק אדרי			מזור	המייסדים	16	054-5988264		
פרטי	גבריאל אוחנה			מזור	הנוטע	11	077-9324703	077-9324703	
פרטי	תרצה (מרטה) אוחנה			מזור	הנוטע	11	077-9324703	077-9324703	
פרטי	סיגלית אלל			מזור	המייסדים	29	052-7488688	052-7488688	
פרטי	זאב ברין			מזור	(1)		03-9329120	03-9329120	
פרטי	תמי ברין			מזור	(1)		03-9329120	03-9329120	
פרטי	ארז גל			מזור	השחר	28	052-5490490	052-5490490	
פרטי	ציפי גל נועם			מזור	השחר	28	054-5744771	054-5744771	
פרטי	עמית וייס			מזור	הדקל	11	03-9080808	03-9080808	
פרטי	אייל טבת			מזור	סמ הבוקרים	5	052-2502508	052-2502508	
פרטי	ציפורה מימון			מזור	המייסדים	17	03-9013933	03-9014446	
פרטי	פטר יגאל סיץ		לי"ר	מזור	היוגב	4	03-9328739	03-9328739	
פרטי	שולמית ורדה סיץ		לי"ר	מזור	היוגב	4	03-9328739	03-9328739	
פרטי	דני פרל			מזור	המייסדים	41	052-4371783		
פרטי	רונית פרל			מזור	המייסדים	41	052-4371783		
פרטי	זוהר קפנר			מזור	המייסדים	11	054-7303073	054-7303073	

(1) כתובת : משק 84.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	(1)		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שאול ברטיש	595	ל"ר	כפר שמואל	כפר שמואל	8	08-9220047	08-9204122	
מודד מוסמך	מודד	שאול חורש	260		רמת גן	(1)	1	03-6731334	03-6731334	horeshsh@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	כפר ברא		03-9021104	03-9021104	riad_asi@walla.com
מודד מוסמך	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926		ג'לג'וליה	(2)		03-9396001	03-9396510	abed1969@netvision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	הורביץ אלי	19	08-9318184	08-9318338	
מהנדס	יועץ תשתיות	יוחי רעי	35694	אחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	

(1) כתובת: 1.

(2) כתובת: רח' 158 מס' 9.



מנהל הדפסה 14



מנהל הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בניה ויחידת דיור עבור בן ממשיך ב-11 נחלות במושב מזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת 11 יחידות דיור - יחידת דיור אחת לכל נחלה.

(ב) תוספת זכויות בניה.

(ג) קביעת הוראות בניה.

(ד) קביעת קו בנין אחורי "0" בתחום המגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
140A, 200A, 250A, 260A, 290A, 320A, 360A, 380A, 420A, 500A, 530A	מגורים בישוב כפרי
140B, 200B, 250B, 260B, 290B, 320B, 360B, 380B, 420B, 500B, 530B	קרקע חקלאית

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
360A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים להעתקה
200A, 250A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לעקירה
140A, 200A, 250A, 290A, 320A, 360A, 380A, 420A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
380B	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לשימור
200A, 250A, 260A, 290A, 360A, 530A	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה 2
360B, 530B	קרקע חקלאית	מבנה להריסה 2
140A, 200A, 250A, 260A, 290A, 320A, 360A, 380A, 420A, 500A, 530A	מגורים בישוב כפרי	מבנה מוצע
320B, 380B, 500B	קרקע חקלאית	מבנה מוצע

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
140A, 200A, 250A, 260A, 290A, 320A, 360A, 380A, 420A, 500A, 530A	מגורים בישוב כפרי	מגרש המחולק לתאי שטח
140B, 200B, 250B, 260B, 290B, 320B, 360B, 380B, 420B, 500B, 530B	קרקע חקלאית	מגרש המחולק לתאי שטח
200B, 360B, 420B	קרקע חקלאית	ציר

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
69.05	78,685.83	חקלאי
30.95	35,274.81	מגורים א'
100	113,960.64	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.95	35,274.81	מגורים בישוב כפרי
69.05	78,685.83	קרקע חקלאית
100	113,960.64	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



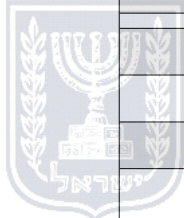
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים למתיישב, להורי המתיישב ולבן ממשיך.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	(א) בכל נחלה מס' יחידות הדיור לא יעלה על 2 יחידות + יחידת הורים קטנה (55 מ"ר) בשני מבנים בלבד. יחידת ההורים הקטנה תמוקם במבנה אחד עם אחת מיחידות הדיור. (ב) במקרה של שני בניינים נפרדים המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-5 מ"ר. (ג) ניתן להתקין חניה מקורה בצמוד למבנה המגורים או בקו בנין קדמי 0 או 2 מ', ובקו בנין צידי 0.
ב	חניה
	מספר מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא פחות מ-2 מ"ח לבית המגורים למתיישב, ו-1 מ"ח להורי המתיישב. מקסימום 2 מ"ח מקורות לנחלה.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	באזור חקלאי מותר יהיה שמוש אך ורק לפי ייעודו, כמפורט בתוספת הראשונה לחוק.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	2495	140A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	3209	200A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	3721	250A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	3003	260A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	2985	290A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	3241	320A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	3312	360A	מגורים בישוב כפרי
5			5	3.5	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	3194	380A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	3785	420A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	2983	500A	מגורים בישוב כפרי
5			4	4	1	2	9	3	30	(4) 772	50	(3)	(2) 181	(1) 541	3347	530A	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למגורי מתיישב ולבן ממשיך - 243 מ"ר כ"א : 220 מ"ר + 23 מ"ר עליית גג.
בנוסף 55 מ"ר להורי המתיישב.
לא כולל שטח לפליח.
- (2) שטח השרות כולל ממ"ד, מחסן וחניית מקורות.
- (3) היתרה מעל 50 מ"ר בקונטור הבנין במסגרת השטחים המותרים.
- (4) לא כולל שטח לפליח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.
6.2 איכות הסביבה	<p>(א) בכל נחלה שבה ייבנה בית נוסף, תשודרג מערכת הביוב בנחלה ותותאם לדרישות משרד הבריאות לצנרת ביוב ברדיוסי מגן.</p> <p>(ב) הוצאת היתר בניה ראשון לבית שני בנחלה בתחום המושב, יבוצע רק לאחר צילום קווי הביוב המאספים של הבתים בישוב בתחום רדיוסי המגן, תיקון ומיגון בהתאם לממצאי הבדיקה.</p>
6.3 ניהול מי נגר	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) ביעוד קרקע מגורים כפרי, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ב) הרשות המקומית תגיש למשרד הבריאות תכנית ביוב לכל היישוב, המציגה שדרוג ושיפור מערכות ביוב קיימות ומתוכננות.</p> <p>(ג) בקשה להיתר בניה בנחלה תכלול שדרוג מערכת הביוב באותה נחלה, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות.</p> <p>(ד) תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש יהיה בניה אקוסטית.</p>
6.5 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6 הסדרת שטח/ מקרקעין	לאחר מתן תוקף לתכנית על יוזם התכנית להוציא היתר בניה לכל המבנים בתחום התכנית אשר נבנו ללא היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
	תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

נספח א' - טבלת זכויות מאושרות מתכנית גז/632/9

אזור	תכליות ושימושים	ש"מ שטח בניה	שטחי בניה					שטח	מ"ר	קוי בנין (מ') (6)								
			על-קרקעי		תת-קרקעי	סה"כ				עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	חניה (7)			
			עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)		עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)					ק	צ			ק	צ	
חקלאי משקי (נחלות)	א - מגורים למתיישב עפ"י הקיים בתכנית גז/במ/92/2	220 (1)	30 (2) (7)	מיקום המרתף בקונטור הבנין 50 מ"ר (3)	220 בשתי קומות (1)	80 (2) (7)	220	2	מרתף + עלית נג	לפי 2/במ/2/92/150 מ"ר	5	4	5	5	4	5	2	0
	ב - מגורים להורי המתיישב	55	+ 20 (2) 30	-	55	+ 20 (2) 30	קומה אחת על עמודים	2 יחיד - אחת למתיישב ואחת להורי (4)										

הערות:

- (1) בנוסף לשטחי הבניה האמורים בטבלה תותר הקמת עליות גג בשטח עיקרי של עד 23 מ"ר.
 - (2) כולל ממ"ד, מחסן, וכיו"ב, לא כולל חניה מקורה.
 - (3) מרתף – גודלו לא יחרוג מגבולות המבנה, גובה תקרה עד 2.2 מ' לשימושים כחוק – עד 50 מ"ר יחושבו כשטח שירות – היתרה תחשב כשטח עקרי. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מבחוץ למרתף.
 - (4) תותר הקמת בית המתיישב ובית הוריו בבניין אחד כשתי דירות נפרדות ללא שינוי בזכויות הבניה, או בשני בניינים נפרדים, ובלבד שמספר הבניינים בנחלה לא יעלה על שני בניינים. במקרה של שני בניינים נפרדים, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 5 מ'.
 - (5) תותר הקמתן, בקו בנין 0, של מבני עזר כגון: גגונים, מצללות, מכלים תת-קרקעיים, גדרות עד גובה 180 ס"מ, חדרים לאחסנת מכלים לאצירת אשפה בחזית המגרש וכיו"ב.
 - (6) קו בניין של המגרש יחושב רק מתוך השטח המיועד למגורים בנחלות (השטח הצהוב).
 - (7) מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ- 2 מ"ח לבית המגורים למתיישב ו- 1 מ"ח להורי המתיישב. מקס. 2 מ"ח מקורות לנחלה.
- ב. הוראות הבניה ביחס לשאר התכליות ושימושים באזור חקלאי משקי (נחלות) לא ישונו על ידי תכנית זו.