



31.10.2018

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

מושב עין יעקב-הרחבה

תכנית מתאר מקומית מס' 255-0344937



הוראות לנספח נופי



עורכת: אדריכלית נוף שרון שחר
רח' שחם 11 שמשית 17906
טלפון 04-6010577



שרון שחר
אדריכלית נוף



הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות

1. הוראות כלליות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית (מגרשים, דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים)

1.1 שפך ועודפי קרקע

- 1.1.1 הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.
- 1.1.2 לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
- 1.1.3 בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בישוב ובהיקפו.
- 1.1.4 על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.
- 1.1.5 אין לחרוג מקווי הדיקור של הכבישים והמגרשים.



1.2 קירות תומכים – מסלעות (הפרשי גבהים)

- 1.2.1 הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן גיר בהירה וקשה. חומרי האבן וצורת הבניה תהיה אחידה לכל בנית הקירות בפיתוח הפרטי הפונה לציבורי והציבורי. גודל האבן לא יקטן מ- 25 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). הפרט יהיה אחיד לכל שטח התכנית.
- 1.2.2 ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלו. בכל מקרה יתוכנן פרט מיוחד להסתרת מתקני השירות כלפי הרחוב. הפרט יציג פתרון למגרשים עולים ויורדים וכן לרחובות בעלי טופוגרפיה נוחה ותלולה.
- 1.2.3 קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה אופקית מדורגת. יש לתאם את הדירוג בקירות בתיאום עם הקירות המפרידים בין המגרשים בכדי להגיע לחזית עם דירוגים מינימאליים.
- 1.2.4 גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 3.00 מטר, אלא אם כן נקבע אחרת ע"י הועדה המקומית. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, ייבנו שני קירות בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר העליון יהיה לפחות 80 ס"מ נטו, כשטח לאדמת גינות. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.





במקרים של הפרשי גובה קשים במיוחד בהם השטח לא מאפשר דירוג כני"ל יש לאפשר קירות בגובה עד 4 מ' - בצד המזרחי של הכבישים בלבד - כאשר בתכנון הכביש תוקצה רצועת שתילה לעצים להסתרת הקיר.

1.2.5 בכל מקרה של קיר מעל גובה 60 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות תקני בגובה 1.10 מ' מנקודת דריכה עליונה (ביצוע המעקות לפי סעיף 1.3).

1.2.6 מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 – 1:1. אבן המסלעה תהיה אבן שכבתית – אבן סג'ור (ללא חורים ובעלת פטינה טבעית). המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.



1.2.7 בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות: חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות ומסלעות וגבהים לפני ומאחורי הקיר/מסלעה.

1.3 מעקות, גדרות ושערים



1.3.1 כל הקירות בגבולות המגרשים לחזיתות הרחובות ולשצ"פים יהיו בגמר אבן.

1.3.2 כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת או עץ.

1.3.3 בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר – תוקם גדר.

1.3.4 לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה לפחות 15 ס"מ.



1.3.5 הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים או עץ, לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל.

1.3.6 כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים (לאורך כבישים, שצ"פים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.

1.3.7 על כל פרטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.





2. הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים

2.1 הנחיות כלליות לשצ"פים

2.1.1 שצ"פים כוללים :

2.1.1.1 מעברים ציבוריים ושטחי חיץ ובהם שבילים מרוצפים, מדרגות, תאורה וצמחיה אופיינית.

2.1.1.2 גנים שכונתיים (שגודלם עד 4 דונם). הגנים יכללו שטחי ריצוף וגינון, מתקני משחק או כושר, ריהוט גן, הצללה ותאורה.

2.1.1.3 גנים יישוביים (שגודלם מעל 4 דונם) מיועדים למגוון אוכלוסיה. גנים אלו כוללים מגרשי משחקים, שבילים, מדשאות, אזורי התכנסות, פעילות ומנוחה, שטחי נטיעות וצמחיה, ריהוט גן, הצללה ותאורה.

2.1.1.4 שבילי הליכה ורכיבת אופניים בשילוב צירי כבישים ו/או מדרכות קיימים ביישוב ליצירת רצף הולכי רגל בין שכונות חדשות ופנים הישוב הוותיק.

2.1.1.5 שטחי נטיעת עצי חורש כהמשך לחורשות קיימות.

2.1.1.6 מצפורי נוף הכוללים רחבות, מיצללות מסוגים שונים ונטיעות.

2.1.1.7 בכל השצ"פים ישמרו עצי החורש הקיימים באופן שהפיתוח יושפע ממיקום ומפלסי העצים לשימורם המרבי.

2.1.2 בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה שתתייחס לאופיו ההררי של האזור.

כמו כן יהיה בה שימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).

תכניות הפיתוח לשצ"פים יכללו: תוכנית פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת. התוכניות טעונות אישור מהנדס המועצה.

2.1.3 לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.

2.1.4 מהלכי מדרגות – יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. בדופן מהלכי המדרגות תבוצענה מסלעות (עפ"י תאור בנפרד).

יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3 – 5 מהלכי מדרגות. תבוצע תאורת גן לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.





2.1.5 יש לבצע בשצ"פים שאינם בחורש טבעי, נטיעות של עצים בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ ועצים חצי בוגרים ובכמות של לא פחות מעץ לכל 50 מ"ר, וכן נטיעת שיחים שונים ומדשאות עפ"י פרוט.

2.1.6 תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גנטית לאורך זמן.

2.2 צמחיה



2.2.1 יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.

2.2.2 בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.

2.2.3 בכל שטחי התכנית בהם קיים שינוי יעוד לבניה יש לבצע נספח עצים בוגרים בו יסומנו עצים לשימור, כריתה והעתקה. ככלל אין לחרות עצים שאינם בגבולות המגרשים לבניה. בשטחי שצ"פ אינטנסיביים ישומרו כל העצים הבוגרים אלא אם בגלל אופי העץ או מיקומו תוכח פגיעה בתכנית המוצעת. במקרה כזה תוגש תכנית לאישור מהנדס המועצה.



2.3 צירי תנועה – כבישים, מדרכות וחניות

2.3.1 כל העבודות בכבישים, יבוצעו בתוך קווי הדיקור, תוך פגיעה מינימאלית בשטחים שמחוץ לקווי הדיקור.

2.3.2 כל הדרכים לרבות אזורי חניה ושבילי הולכי רגל ואופניים, המסומנים בתשריט, יסללו בהתאם לתכנית הדרכים והנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.



2.3.3 יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי הדרכים – ובעיקר בחזיתות קירות תומכים – בכדי לאפשר נטיעות נרחבות לטטטוש ו 'שבירת' הקירות ע"י צמחיה.

2.3.4 יעשה מאמץ מרבי לשמר עצים קיימים בתוואי כבישים חדשים והגנה עליהם באמצעות קירות על פי הצורך.

2.3.5 יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוכן מראש ובה יפורטו מיני העצים בכל רחוב תוך דגש על שימוש בצמחיה אופיינית. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים ברחוב. התוכנית תוגש לאישור מהנדס המועצה.



2.3.6 תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גנטית לאורך זמן. בנטיעה בחזית קירות תמך יש להקפיד על שתילה



צפופה להסתרת הקיר-זאת ללא הסתרת הנוף מהמגרשים העליונים.

2.3.7 בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל כ- 10 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 2 חניות אורכיות).

2.3.8 בשטחי החניות שלאורך הכבישים, גם אלו הנמצאים בתוך קווי המגרש – ישולבו מפרצים כנ"ל לגינון ונטיעות.

2.3.9 העצים לאורך הכבישים יהיו עצים בוגרים, בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ' ובאופן שישתלבו עם החורש הקיים סביב ובתוך הישוב. העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו חצי בוגרים.



2.3.10 נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה – לא יהיו המשכיים באורך העולה על 18 מ' ויסגרו ליד הצומת. יש לבצע רצועות שתילה רבות ולאפשר מבטים לנוף הרחוק.

2.3.11 בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פים – לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).



2.3.12 בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.

2.3.13 לאורך המדרכות בכבישים ברצועה הנמצאת בתחום העולה (מגרשים גבוהים מהכביש) יבוצעו רצועות שתילה בין המדרכה למגרשים.

2.3.14 התאורה ההיקפית של דרך המערכת תמוקם בצדה החיצוני של הדרך ותופנה לכיוון שטח הישוב ולא לשטחים הטבעיים.

2.4 בינוי



2.4.1 יש להקפיד על ביצוע הבינוי לפי החתכים האופייניים ולאפשר רצועת שטח שאינה מופרת בין רצועות הבינוי. ברצועות הנ"ל יש לשמור צמחיה קיימת במידת האפשר.

2.4.2 גובה הכניסה הקובעת יהיה עד 2.0 מטר מעל או מתחת לפני הכביש. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה ו/או באישור מהנדס הועדה המקומית.

2.4.3 ההרחבה כולה תיבנה בשטח בו קיים היום חורש טבעי, בעיקר של עצי אלון.



לשטח זה נערך סקר עצים מקיף לאישור פקיד היערות. מירב המאמצים יושקעו בשמירה של חלק גדול, ככל האפשר, מהעצים ויש להתחשב בנושא זה בתכנון התנוחה והמפלסים



של הבינוי. יש למקם המבנים בשטחי המגרשים כך שיעשה ניסיון לא לפגוע בעצים הקיימים.

2.4.4 השצ"פים הסובבים אזור זה יתוכננו כהמשכו של החורש הקיים באזור. יש להשתמש בעצים מקומיים ובשתילה צפופה.

2.4.5 גובה כניסה הקובעת יהיה עד 2.0 מטר מעל או מתחת לפני הכביש. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה ו/או באישור מהנדס הועדה המקומית.



2.5 חדרי שנאים

2.5.1 לא תורשנה תחנות השנאה חיצוניות ע"ג עמודים.

2.5.2 יותר להתקין חדרי השנאה בשצ"פים בתאום עם מהנדס המועצה ואדריכל הנוף.

2.5.3 חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.



2.5.4 המבנים יחופו באבן ו/או בטיח בהתאם למבנה קירות הפיתוח.

2.6 ריהוט רחוב

2.6.1 תאורה – יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצ"פים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל הנוף, ובאישור מהנדס המועצה.

2.6.2 שילוט – יקבע עיצוב אחיד ע"י מהנדס המועצה. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס המועצה.



2.6.3 מכסי בורות תשתית – יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות, הרחבות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס המועצה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.

2.6.4 ריהוט רחוב – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים – יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.



3. פיתוח צמוד למבני ציבור ומבני ציבור משולבים ו/או סמוכים לשצ"פ



3.1 מבני ציבור

3.1.1 יש לבצע תכנית פיתוח מפורטת לכל מבנה ציבור.

3.1.2 לתכנית יש לצרף תכנית צמחיה מפורטת התואמת את הנחיות נספח זה והנחיות משרד החינוך (בבניית מבני חינוך).

3.2 גובה כניסה הקובעת

יהיה עד 2.0 מטר מעל או מתחת לפני הקרקע הטבעית. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה ו/או באישור מהנדס הועדה המקומית.



3.3 תכנית פיתוח

(כתנאי להוצאת היתר בניה)

יש לבצע הבינוי על פי החתכים והתוכנית המנחה כך שישמרו אזורי המדרון ומירב העצים הקיימים במגרשים, הן עצי יער והן מטעים.

3.3.1 על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.



3.3.2 תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.

3.3.3 כל תכניות הפיתוח, הגינן וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.

3.3.4 תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל.



תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינן כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.

3.3.5 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.





3.3.6 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי ליצור חזית אחידה לרחוב.

3.4 מתקנים לאיסוף אשפה, אזור מתקנים הנדסיים

3.4.1 מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה.

המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.



3.4.2 יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס המועצה. ניתן להסתיר את המתקנים בתוך קירות פיתוח.

3.4.3 המתקנים ימוקמו בחניה בתוך המגרשים ובהתאם לאישור מהנדס המועצה.

3.4.4 ארגזי מחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה עפ"י אזורי חלוקה ונגישות.

במידה וקיים צורך בביצוע אזורי מחזור בתוך הישוב, המתחמים יבוצעו בשטח מבני הציבור – באחת מפינות המגרש. אופי בניוי המתחמים יהיה זהה לקירות התמך וחדרי ההשנאה.



3.4.5 לאזור המתקנים ההנדסיים תוכן תכנית בינוי מפורטת הכוללת נספח נופי ובו פתרונות הסתרה נופית, והנחיות לפיתוח המפורט. המסמך יאושר ע"י הועדה המקומית.

3.4.6 בטרם הפעלת המתקנים ההנדסיים יש לקבל אישור לתכניות הביצוע שתוגשנה.

4. הנחיות סביבתיות

הנספח כולל הנחיות והוראות סביבתיות שמטרתן לצמצם מפגעים סביבתיים צפויים ופוטנציאליים.



כללי

הועדה המקומית רשאית לדרוש הכנת מסמך סביבתי לתכנית או לפעילות שלדעתה עלולות להיות השפעות סביבתיות שליליות. התקנת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תוטל על יזם התכנית או הפעילות המבוקשת.



רעש

במידה ופעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק תדרש בדיקה אקוסטית ובמידת הצורך תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים.

ריחות

במידה ופעילות עלולה לגרום לריח בלתי סביר יעריך המשרד לאיכות הסביבה את הריח וימליץ על פתרונות לצמצום המטרד.

בנייה משמרת נגר עילי

תכנון הכבישים, מתחמי הבינוי והשצ"פים יכללו אמצעים לשימור הנגר העילי כמפורט ב"מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי", משרד הבינוי והשיכון/המשרד לאיכות הסביבה/משרד החקלאות 2004 ועדכוניו מעת לעת. תכניות הניקוז תעשנה כך שיוקטנו ספיקות הנגר העילי המגיעות למערכות הניקוז האזוריות. ייעשה למיתון ספיקות השיא ומניעת הגברתן ביחס למצב שלפני הבינוי ובכלל.

הקטנת כמויות הנגר העילי תעשה באמצעות תכנון להחדרה בתחומי המגרשים והמתחמים עצמם ובשצפ"ים.

פסולת

הטיפול בפסולת הכולל אצירה ומיון ייעשו כך שימנעו ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני אצירת פסולת יהיו בתחומי המגרשים או במקומות ומתקנים שייקבעו במערך האיסוף האזורי שתקבע המועצה האזורית.

מרכזי מיון יוקמו במיקומים מרכזיים ביישוב (מרכז הכולל הפרדת פסולת ביתית לפסולת רגילה, מכלי פלסטיק, עיתונים וכד'). מרכז מיון יהיה נוח לגישת רכב ולהולכי רגל. נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי האשפה. משטח הצבת מתקני המיון יהיה ישר ומנוקז והמתקנים יוצבו על משטח קשיח – אספלט או בטון. המשטח יהיה תחום באמצעות קיר אבן/בטון או צמחייה.

אזור משולב הכולל שימושים מעורבים

בתכנית למתחם חדש או מבנה חדש הכולל שימושים מעורבים יש למנוע סמיכות בין שימושים רגישים (דוגמת מעון יום) לבין שימושים יוצרי



מפגעים. תכנית הבינוי תכלול הפרדה פיזית ו/או הפרדה תפעולית בין השימושים השונים.

יש להעדיף ריכוז שימושים שאינם יוצרים ביניהם קונפליקט סביבתי ופריסה מרחבית שתבטיח מניעת שילוב שימושים העלולים לפגוע בשימושים סמוכים.

יש למנוע מצב בו תיווצר מובלעת של שימוש רגיש בתוך מתחם הכולל שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים ו/או סיכונים סביבתיים, בעקבות אישור תכנית נקודתית של חלק ממתחם שלם.



בתכנון כבישי שירות, פריקה וטעינה וכיו"ב יש להקפיד על הפרדה ומניעת מפגעים ממגורים ומשימושים רגישים.

הסטנדרטים הסביבתיים במתחם הכולל שימושים מעורבים יהיו על פי השימוש הרגיש ביותר במתחם.

בכל הצעת פתרון למניעת מפגעים סביבתיים יש להעדיף פתרונות תכנוניים או טכנולוגיים על פני נהלי הפעלה.

