



עפולה, רובע גלבוע

הנחיות תכנון וסט פרטי פיתוח ליזמים

גרינשטיין הר-גיל
אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ
רחוב כלניות 7, חיפה
טלפון: 04-8380407
פקס: 04-8382536

ינואר 2026



עפולה, רובע גלבו

תכנית בינוי

עקרונות תכנון הנוף למגרשי הבינוי

- **שטח "ירוק"** – השטח הפתוח במגרשים יעוצב, ככל הניתן, כשטח מגוון איכותי עם שטחי דשא, שיחים, במשולב עם הרבה עצי צל.
- **עיצוב השטח הפתוח** – כל שטח המגרש יתוכנן באופן איכותי לטובת פעילות הדיירים, ללא יצירת "חצר אחורית" (דהיינו ללא שטחים לא מפותחים, הצבת מתקני תשתית וכדומה).
- **חניות** – במרבית מגרשי הבינוי (למעט המגרשים הכוללים מסחר) עפ"י המוגדר בתכנית המפורטת, ניתן כי רק עד 30% מהחניות הנדרשות עפ"י התקן יתוכננו מעל פני השטח והשאר בחניון תת"ק. כל שאר השטח הפתוח במגרש ישמש ליצירת מרחב שהייה ופעילות עבור הדיירים.
- **מפגש בין שטח המגרש לרחוב** –
 - הפרש הגובה בין המגרש / חצר פרטית לרחוב – יעשה מאמץ כי הפרש הגובה לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס המדרכה. במידה ונוצר הפרש גדול מכך, יש לתכנן קירות מדורגים וטרסה מגוננת.
 - קיר חזית – יתאפשר לבנות קיר גדר בגובה עד 1 מ' שיחופה באבן איכותית.
 - שטח ע"ג קרקע – 20% מתא השטח יתוכנן עם חיבור לקרקע (לא מעל גג חניון). עיקר שטח זה יהיה במרווח שבין קו הבניין / החניון לגבול תא השטח.
 - עצים בכירים – לאורך הרצועה הסמוכה למדרכה ישתלו עצי צל במרווח של כל כ- 6 מ'.
 - מפלס 0.0 של המבנים – מפלס הכניסה למבנים יתוכנן כך שתתאפשר גישה נגישה.
- **גינות פרטיות** – יוקצו שטחים עבור דירות הקרקע לבניית גינות פרטיות.



עפולה, רובע גלבו פרטי פיתוח מגרשי בינוי

- A – קיר היקפי, בין המגרש למדרכות – בגובה 1 מ'. יחופה באבן מתועשת. ראה פרט מס' 7.**
- B – רצועת גיבון היקפית – רצועת אדמה ע"ג קרקע טבעית (לא ע"ג גג החניון), ברוחב משתנה, מינימום 2 מ'.**
- C – עצי צל – ברצועת הגיבון, בתחום המגרש לאורך הגבול עם המדרכה, ישתלו עצי צל במרווח מינימאלי של 6 מ' אחד מהשני.**
- D – חצר שירות – חצר השירות (מסתור אשפה) תמוקם במרחק עד 8 מ' מהרחוב. ראה פרט 4.**
- E – שביל הכניסה להולכי רגל – השביל יתוכנן כך שיאפשר נגישות ללא מדרגות אל לובי המבנה.**
- F – משטח ודרך כניסה – חניה עילית ודרך כניסה לחניה יבוצעו באבן משתלבת איכותית, בדומה למדרכות וחניות ברחוב.**
- G – אזור מתקני משחק ופעילות – השטח יכלול מתקן משחק לפעוטות ע"ג משטח דשא סינטטי. המתקן יאושר ע"י בקרי התכנית מעיריית עפולה.**
- H – גיבון על גבי גג – כל השטחים המיועדים לגיבון על גבי גג החניון יבוצעו על גבי שכבת אדמה בעובי 1.4 מ' לפחות. כל הגיבון יחובר למערכת השקיה ממוחשבת ויכלול בין היתר דשא, עצי צל ושיחים**
- I – חזית מסחרית – החזית תתוכנן במפלס קרוב למפלס המדרכה ותפותח כהמשך ישיר למדרכה. כולל פרטים ומפלים.**
- J – חצר תפעול – החצר תמוקם כמופיע בתכנית, במרחק מינימאלי מהמדרכה של 5 מ' לפחות. במידה והחצר תקורה הקירווי יהיה מחומרים ברי קיימא, זהים לפרטי הגמר של המבנה. לא יאושרו חומרים קלים כדוגמת לוחות פלסטיק וכדומה.**

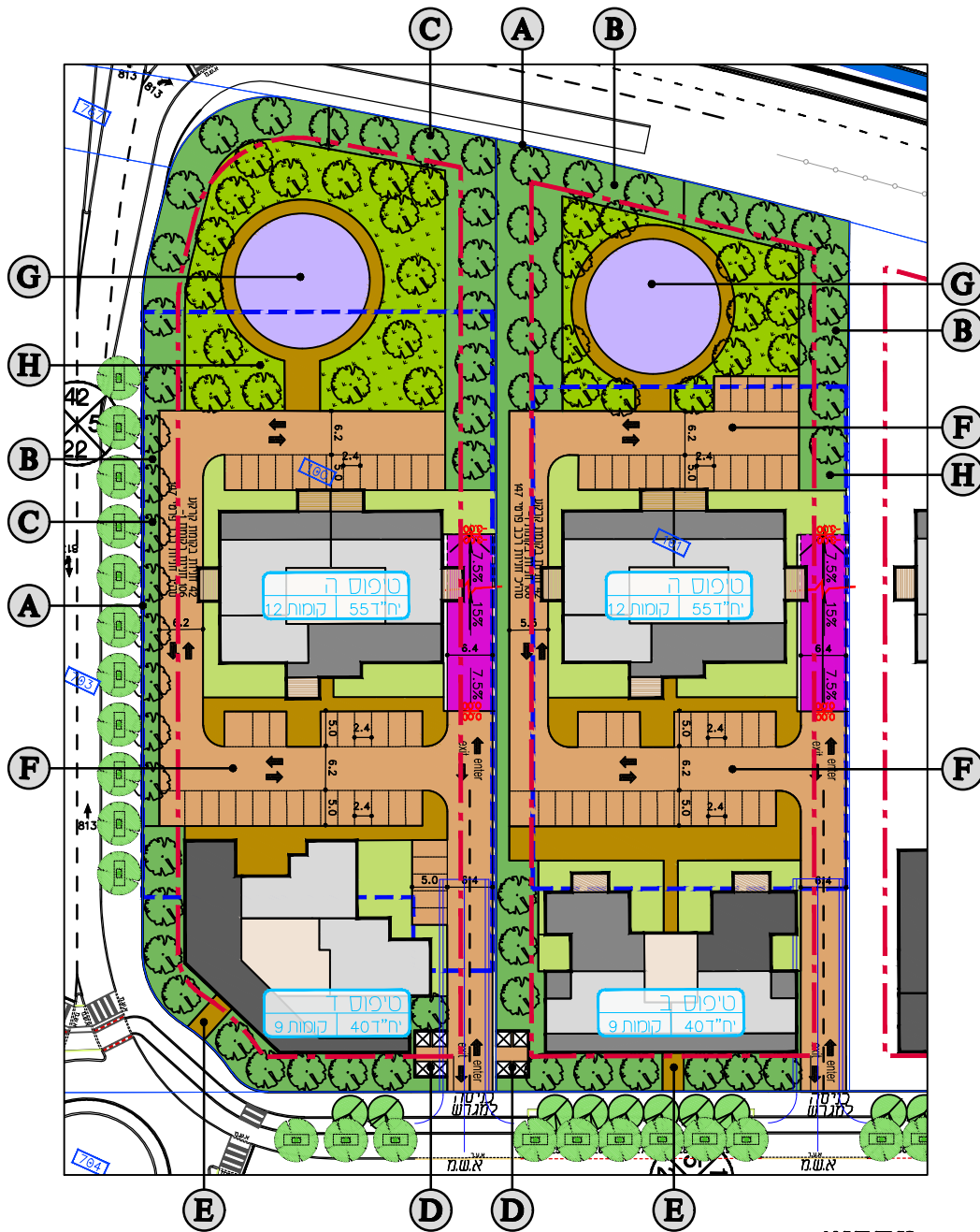


עפולה, רובע גלבוע

טיפוסי בינוי

א. הנחיות תכנון עפ"י טיפוסי בינוי

1. טיפוס מס' 1
2. טיפוס מס' 2
3. טיפוס מס' 3
4. טיפוס מס' 4
5. טיפוס מס' 5
6. טיפוס מס' 6

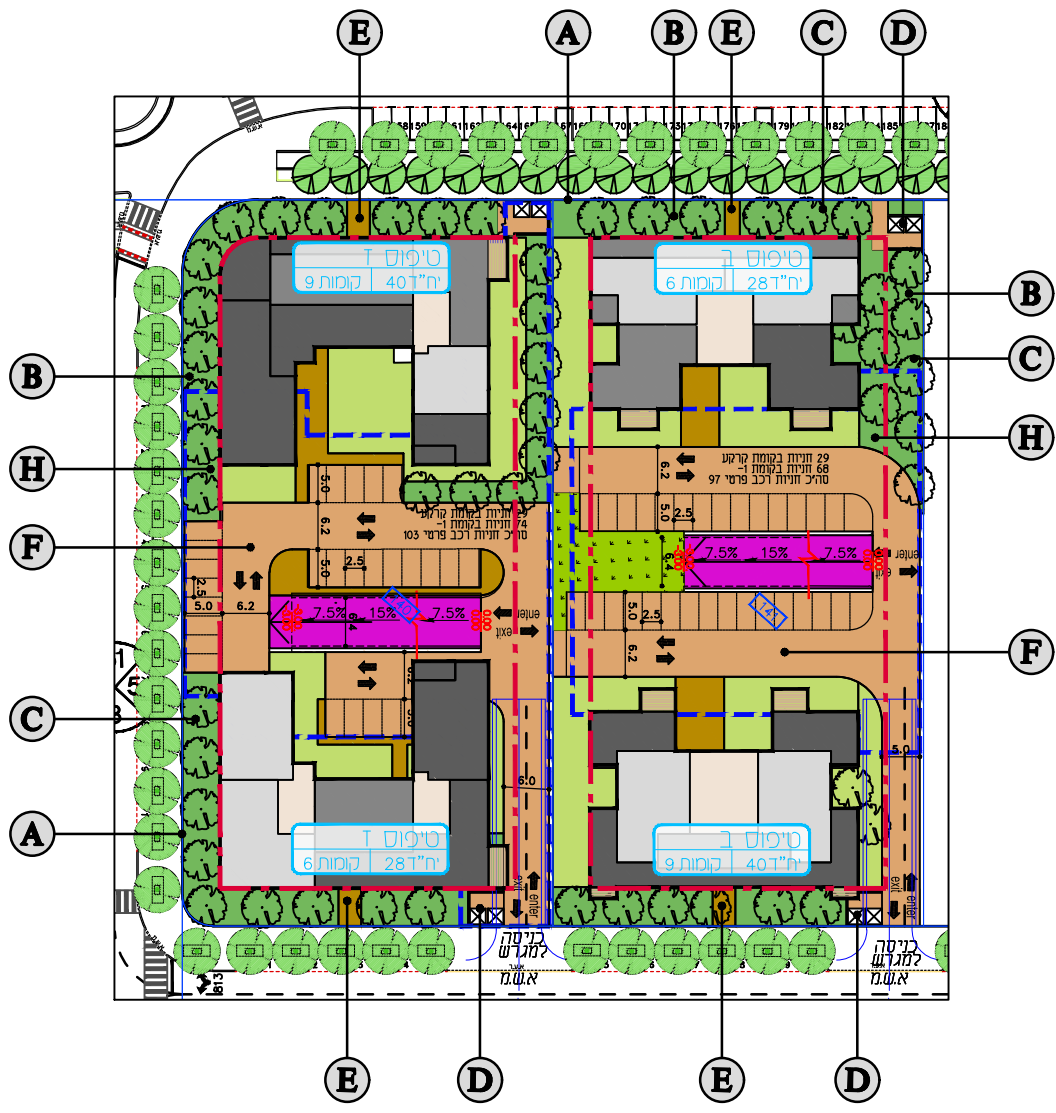


מקרא:

- A - קיר היקפי
- B - רצועת גינות היקפית
- C - עצי צל
- D - חדר שירות
- E - שביל כניסה להולכי רגל
- F - משטח חניה עילי
- G - אזור פעילות
- H - גינות ע"ג גג

	גינות על קרקע טבעית
	גינות על גג לחניון תת"ק
	גינה פרטית
	שביל כניסה לרכב
	שביל להולכי רגל
	אזור מתקני משחק
	רמפה לחניון תת"ק
	חצר תפעול
	גבול חניון תת"ק
	קו בנין
	עצים במגרש



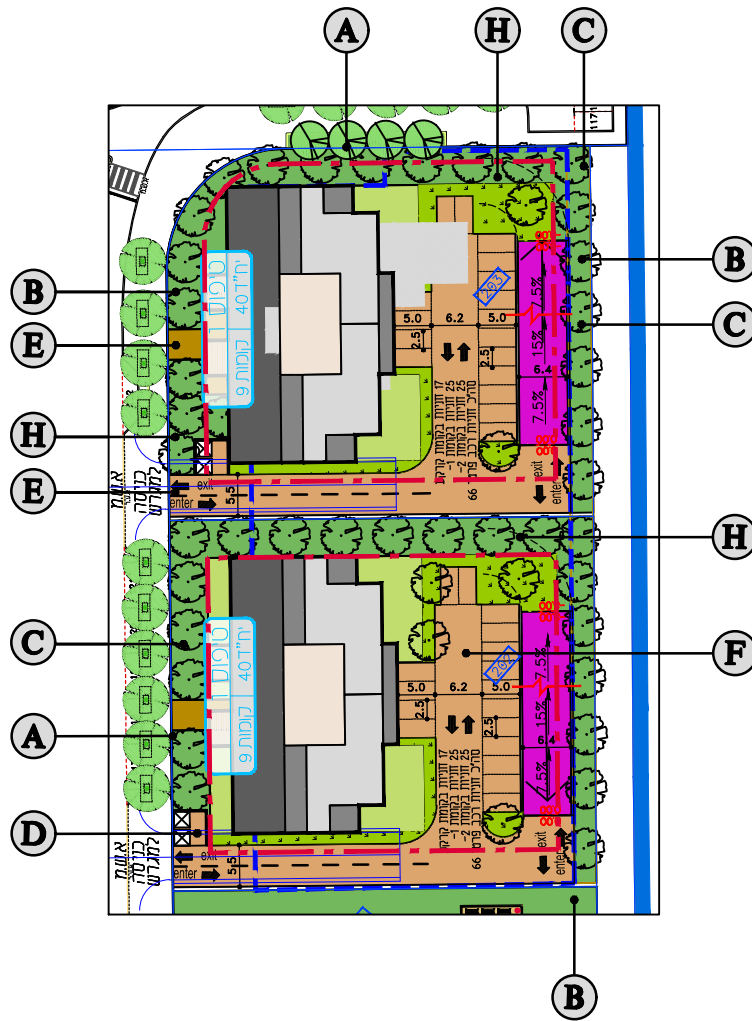


מקרא:

- A - קיר היקפי
- B - רצועת גינון היקפית
- C - עצי צל
- D - חדר שירות
- E - שביל כניסה להולכי רגל
- F - משטח חניה עילי
- H - גינון ע"ג גג

	גינון על קרקע טבעית
	גינון על גג לחניון תת"ק
	גינה פרטית
	שביל כניסה לרכב
	שביל להולכי רגל
	אזור מתקני משחק
	רמפה לחניון תת"ק
	חצר תפעול
	גבול חניון תת"ק
	קו בנין
	עצים במגרש



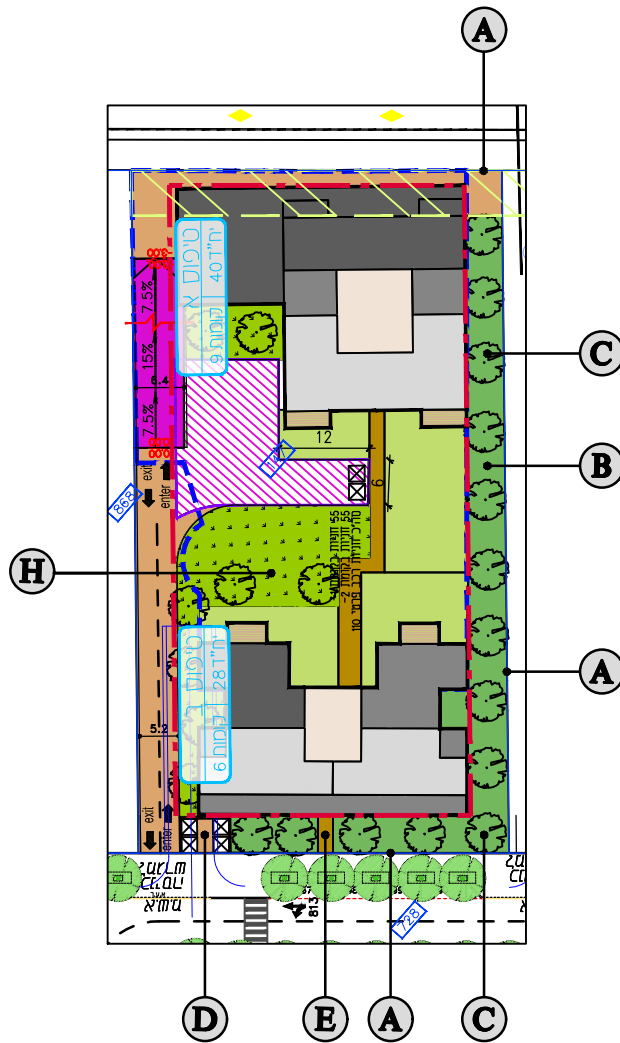


מקרא:

- A - קיר היקפי
- B - רצועת גינון היקפית
- C - עצי צל
- D - חצר שירות
- E - שביל כניסה להולכי רגל
- F - משטח חניה עילי
- H - גינון ע"ג גג

	גינון על קרקע טבעית
	גינון על גג לחניון תת'ק
	גינה פרטית
	שביל כניסה לרכב
	שביל להולכי רגל
	אזור מתקני משחק
	רמפה לחניון תת'ק
	חצר תפעול
	גבול חניון תת'ק
	קו בנין
	עצים במגרש



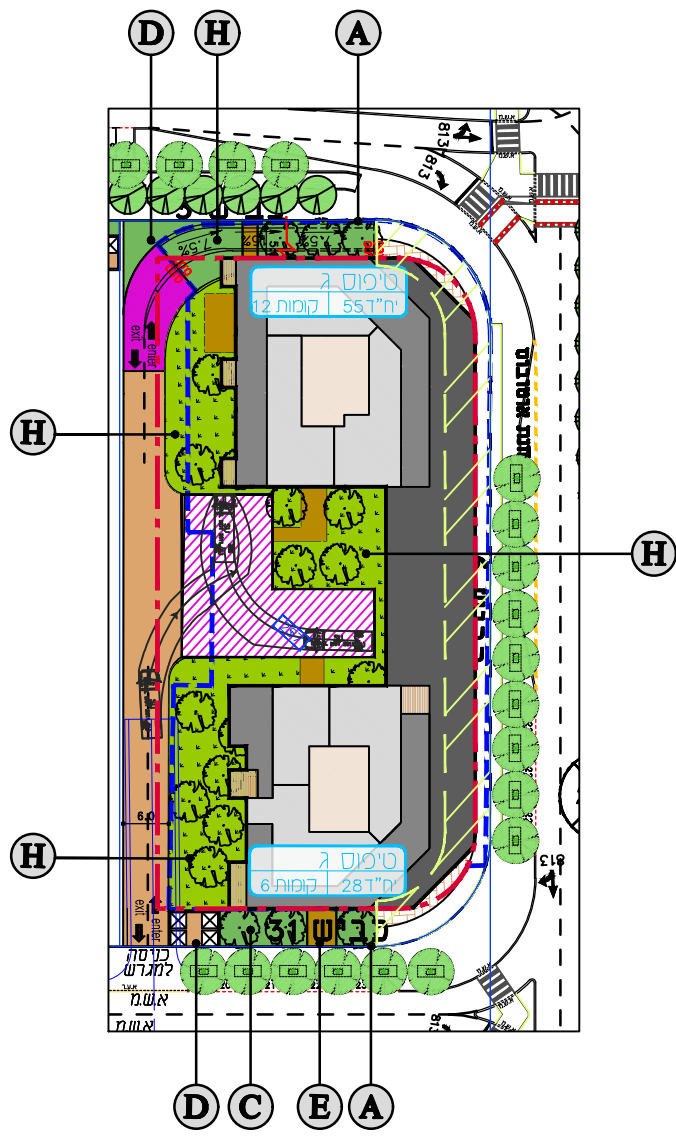


מקרא:

- A - קיר היקפי
- B - רצועת גינות היקפית
- C - עצי צל
- D - חדר שירות
- E - שביל כניסה להולכי רגל
- H - גינות ע"ג גג

	גינות על קרקע טבעית
	גינות על גג לחניון תת"ק
	גינה פרטית
	שביל כניסה לרכב
	שביל להולכי רגל
	אזור מתקני משחק
	רמפה לחניון תת"ק
	חצר תפעול
	גבול חניון תת"ק
	קו בנין
	עצים במגרש





מקרא:

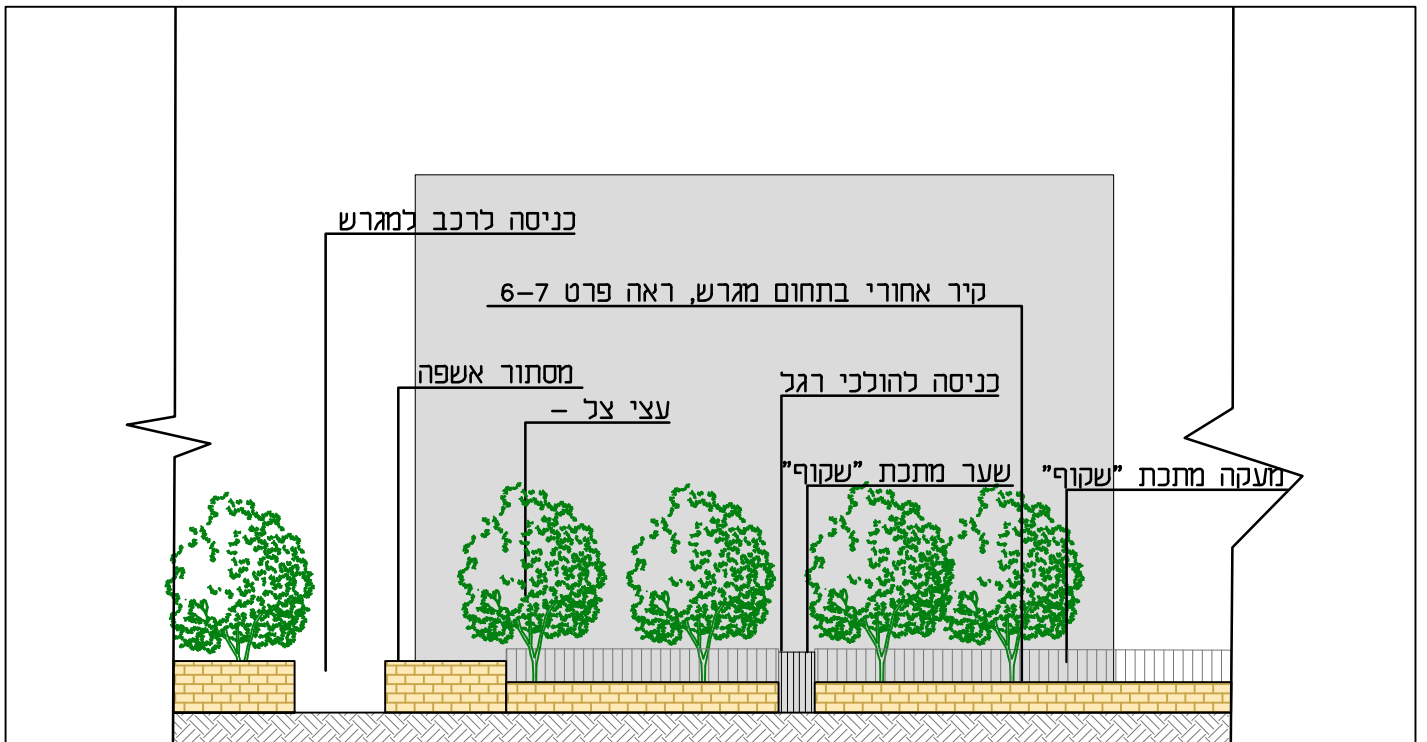
A - קיר היקפי		גינון על קרקע טבעית
C - עצי צל		גינון על גג לחניון תת'ק
D - חדר שירות		גינה פרטית
E - שביל כניסה להולכי רגל		שביל כניסה לרכב
H - גינון ע"ג גג		שביל להולכי רגל
		אזור מתקני משחק
		רמפה לחניון תת'ק
		חצר תפעול
		גבול חניון תת'ק
		קו בנין
		עצים במגרש



עפולה, רובע גלבו
פרטי פיתוח מנחים

ב. פרטים טיפוסיים למגרשי הבנייה

1. מפגש מגרש לכיוון הרחוב – חזית
2. מפגש מגרש לכיוון הרחוב – חתכים
3. פרט מילוי ע"ג גג חניון
4. מסתור אשפה
5. מעקות ושערים
6. מס' בית מואר
7. חיפוי קירות גדר
8. פרטי ריצוף – כניסה לחניה



קנ"מ 1:250

הערות:

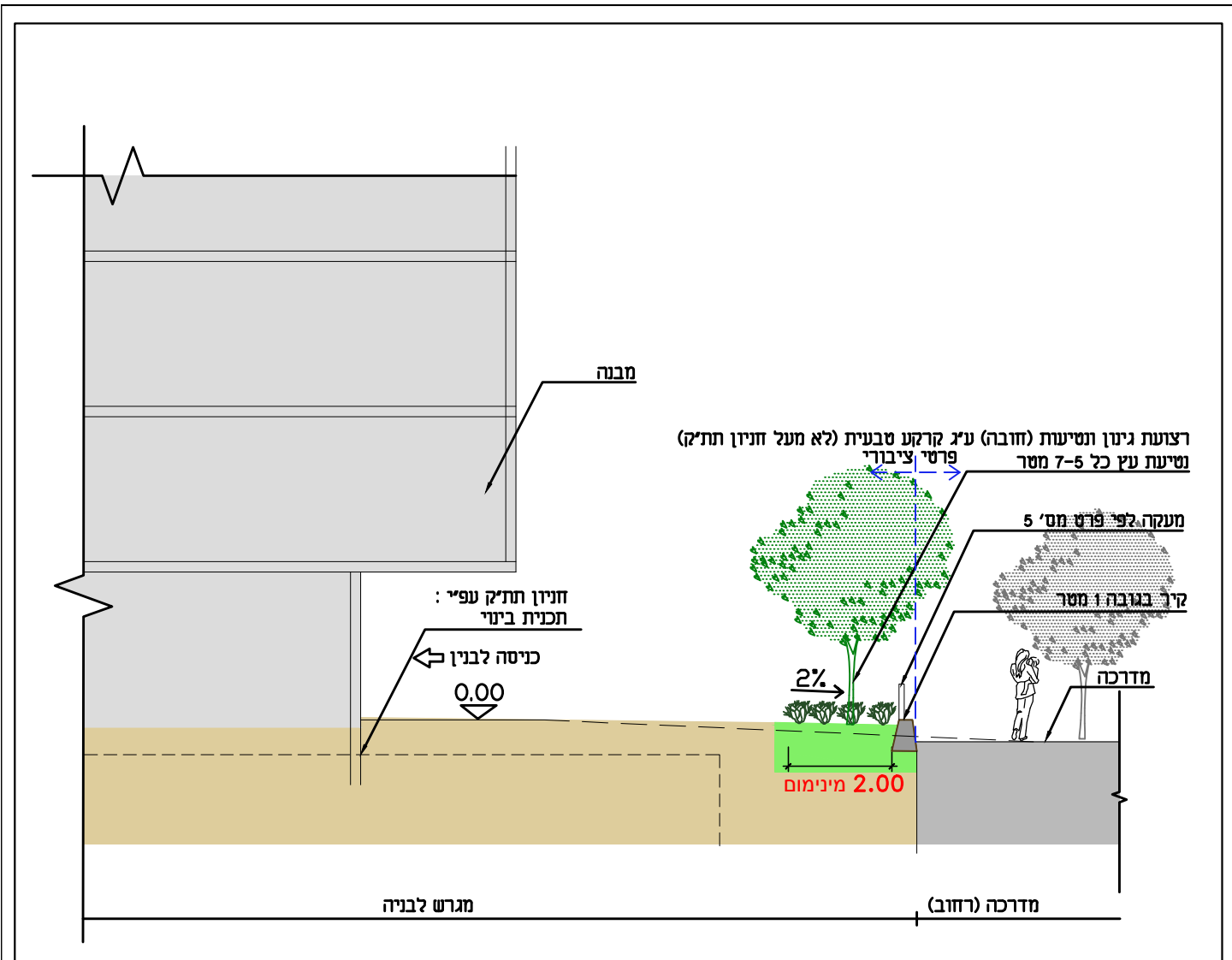
- * מפלס 0.00 - המופיע בתוכנית הבינוי מחייב (שינוי מפלס - רק עפ"י אישור בכתב של מהנדס העיר)
- * חזית - קיר בגובה 1.0 מ' מעל למפלס המגרש. כל הקירות יבוצעו בגמר חיפוי אבן מתועשת - ראה פרט מס' 7.
- * מעקות, גדרות - יבוצעו בגובה עד 1.10 ס"מ רק במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לשטח הציבורי הדורש. מעקה סדרג טיפוסי "שקוף" ראה פרט מס' 5
- * עץ צל בכיר - ימוקדם בחזית המגרש כל 6 מ"א
- * רצועת גינון - רצועת גינון ברוחב מינימלאי של 2.0 מ' בחזיתות המגרש לאורך הרחובות
- * שער הולכי רגל - במידה ויתוכנן שער, יבוצע פרט מתכת פרופילים "שקופים" בזהה למעקה

אדריכלות נוף
 ותכנון סביבתי
 גרינשטיין * הר-גיל

1707

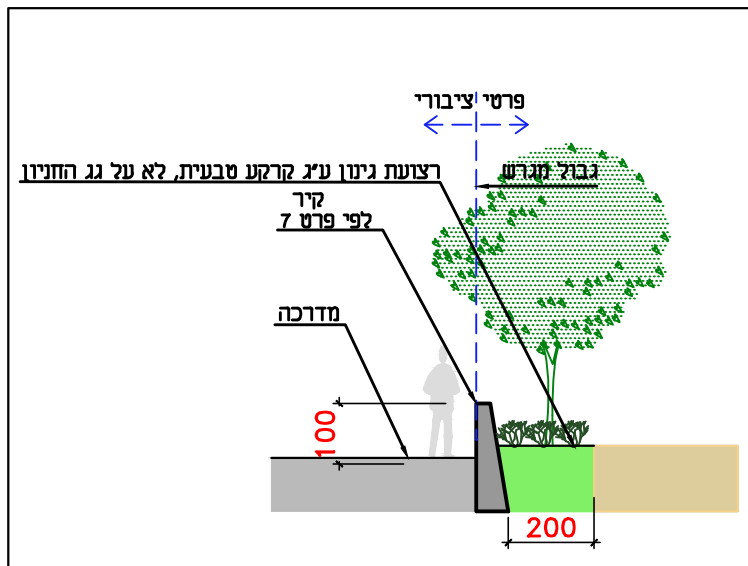
מפגש בין מגרש בינוי לרחוב

1

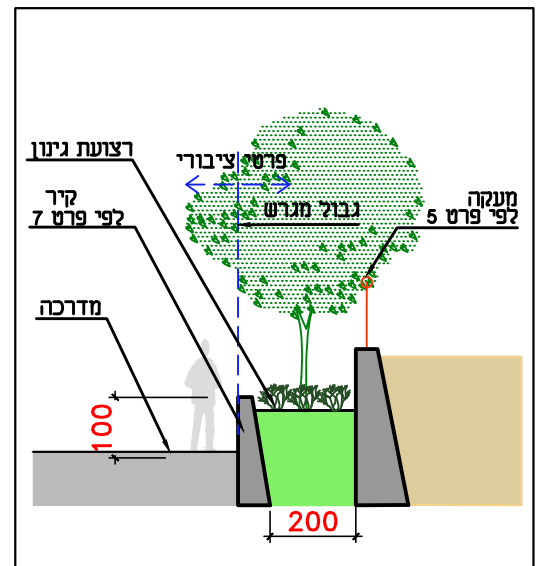


קנ"מ 1:125

קנ"מ 1:125 - עד 1 מ' - קנ"מ 1:125



מפלס מגרש גבוה עד 60 ס"מ ממפלס רחוב קנ"מ 1:125



מפלס מגרש גבוה ממפלס רחוב קנ"מ 1:125

הערות:

- * הקיר יבוצע על ידי היזם המפתח את מגרש הביניי
- * בכל מקרה לא יבוצע קיר גבוה מ-100 ס"מ בצמוד למפלס הרחוב
- * הקיר יחופה ע"י אבן מתועשת - ראה פרט מס' 7

אדריכלות נוף
ותכנון סביבתי
גריןשטיין * הר-גיל

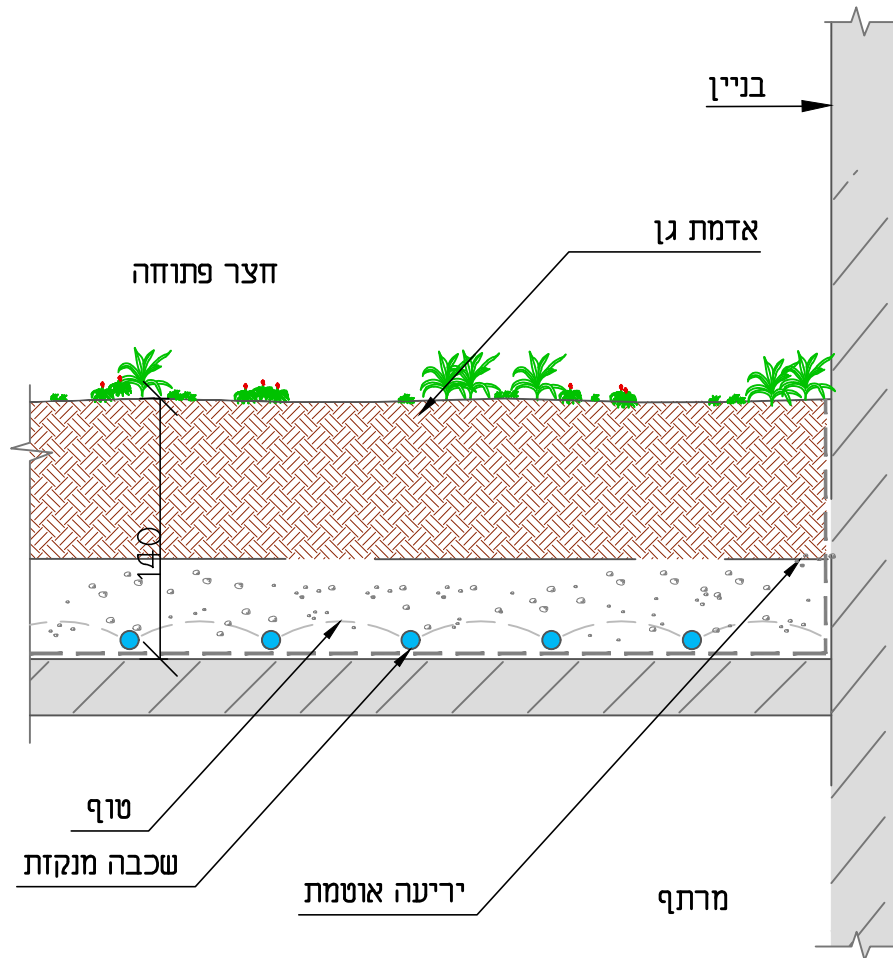
1707

חתכים טיפוסיים
מפגש מגרש עם מדרכה

2

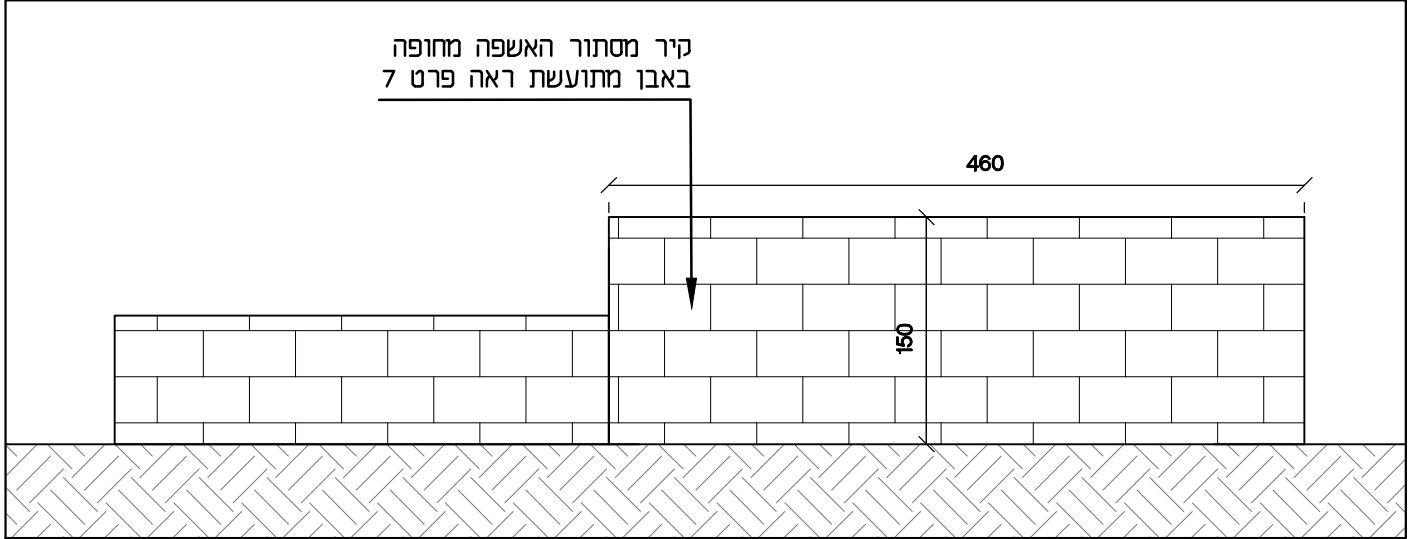
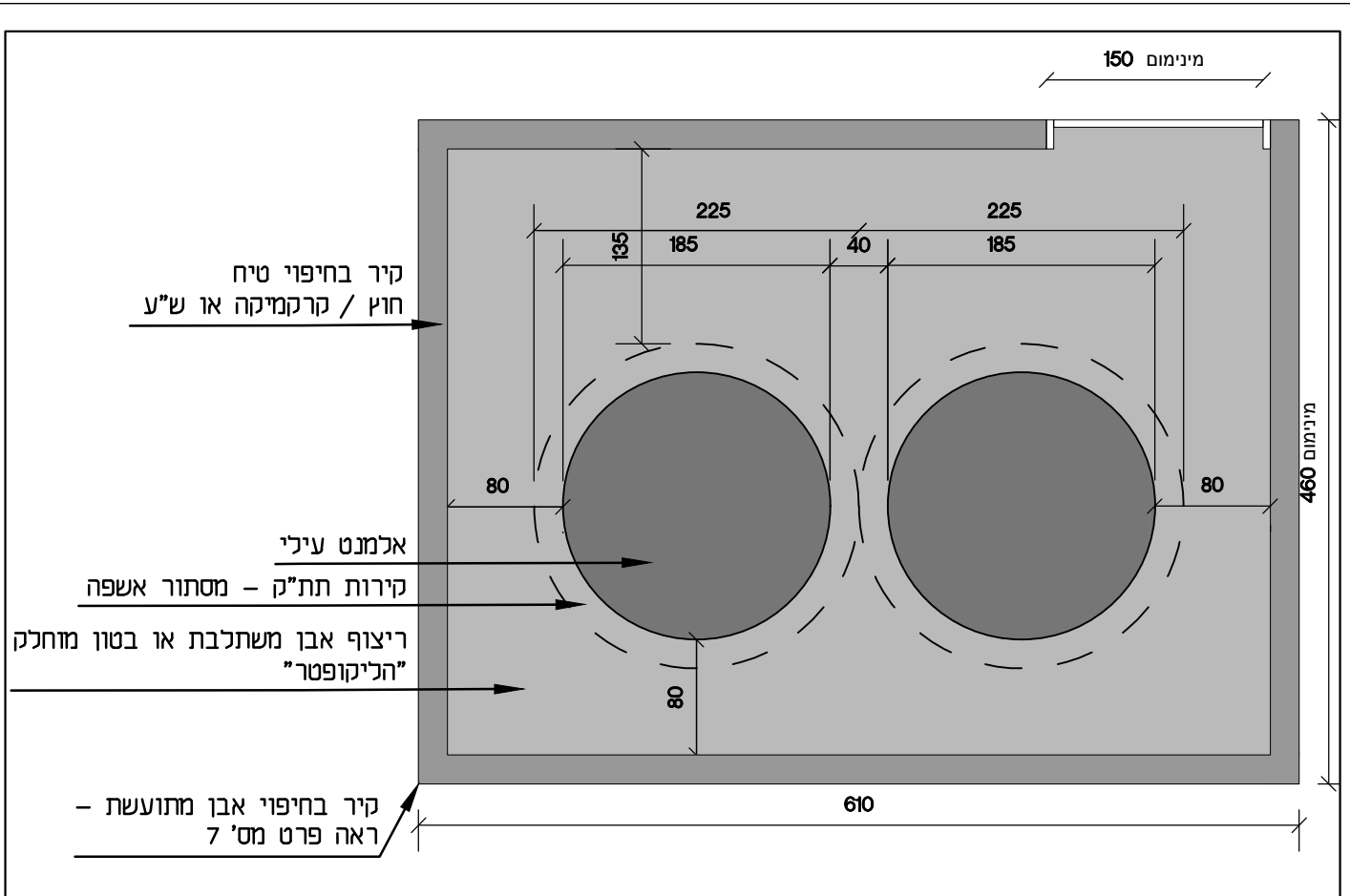
אזור מגונן בחצר

חתך עקרוני, ללא קנ"מ



הערות:

- * פרטים עקרוניים -
- * גינות ופיתוח מעל גג החניון יעשה ע"ג שכבת האדמה / מצע גידול בעובי 140 ס"מ
- * כל השטח הפתוח במגרש שאינו מרוצף, יגונן (ראה טיפוסי בינוי)

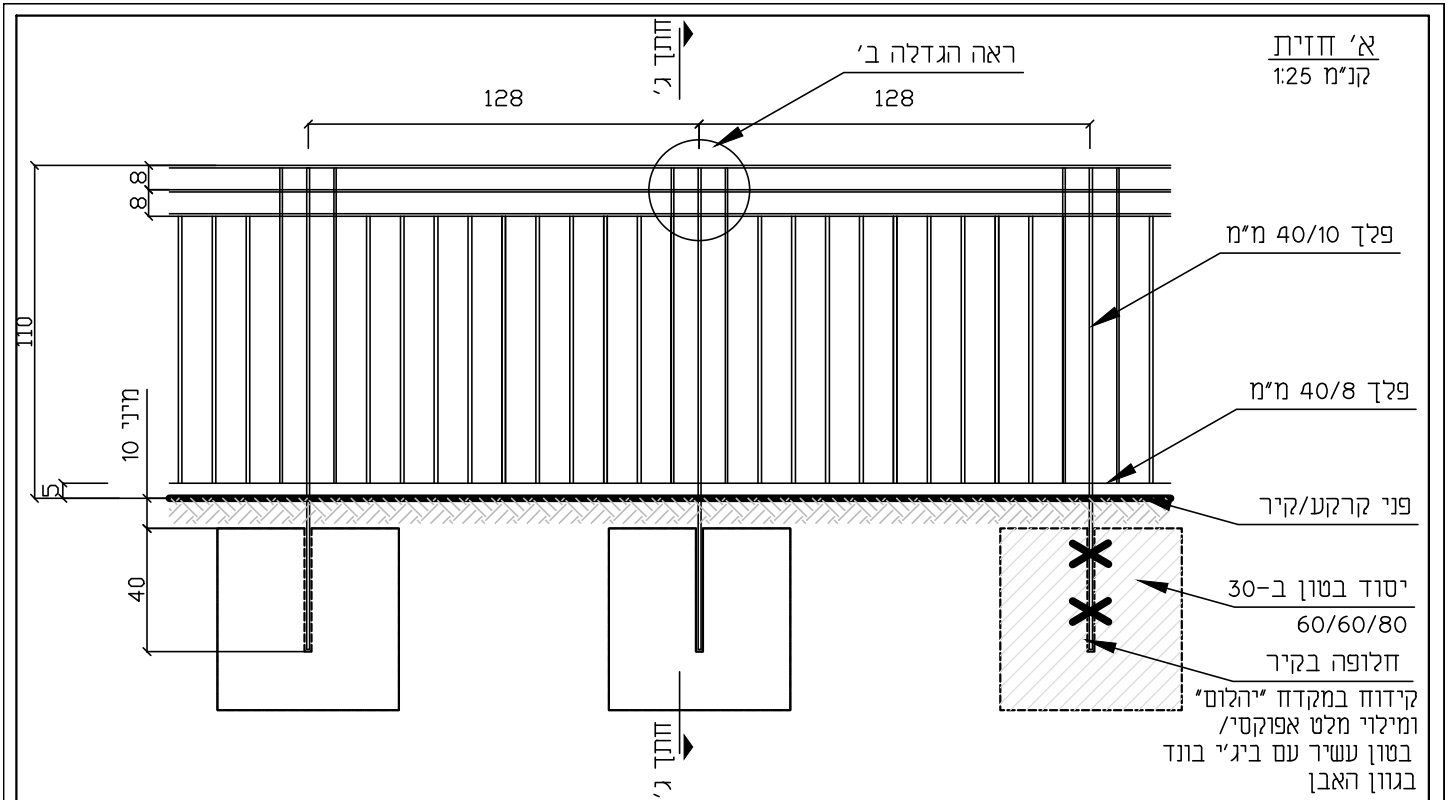


חזית אופינית לכיון הרחוב - קנ"מ 1:50

הערות :

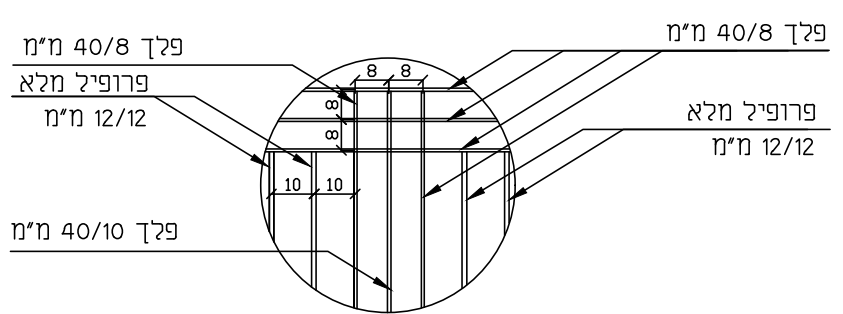
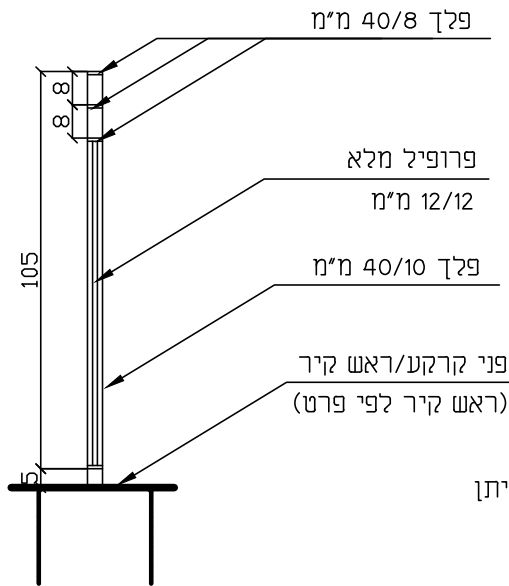
- * צד מסתור האשפה הפונה למדרכה יחופה באבן מתועשת בזהה לחיפוי הקירות הגובלים למדרכה.
- * פרט האשפה טמזנה / שקועה - יתוכנן ע"פי הנחיות מחלקת תברואה ע. עפולה
- * סוג אליו מתיחס הפרט הינו "אשפה שקועה" תוצרת רוטוניב

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי גרינשטיין * הר-גיל	<h2 style="margin: 0;">מסתור אשפה</h2>	<h1 style="margin: 0;">4</h1>
---	--	-------------------------------



ג' חיתוך
קנ"מ 1:20

ב' הגדלה
קנ"מ 1:20



הערות:

- * מעקה בעל פרופילים אנכיים דקים ועדינים ליצירת חזות "שקופה" ככל הניתן
- * המעקה יבוצע רק כאשר קיימים הפרשי מפלסים בין המגרש למדרכה
- * רווח בין כל 2 שלבים - לפי תקן ישראלי
- * גוון המעקה: "Pearl beige" RAL 1035 מטאלי או ש"ע
- * תכניות - על המבצע להגיש תכניות מפורטות לאישור העירייה
- * על הקבלן לאשר פרטים ע"י קונסטרוקטור מטעמו. התקנה באתר - תבוצע באופן יבש ללא ריתוך
- * כל החיבורים - יעשו ע"י ריתוך לפני גלוון וניקוי חול להעלמת התפרים
- * כל חלקי המתכת - יהיו מגולוונים וצבועים בתנור
- * המידות - בסימ, אלא אם צויין אחרת
- * עיגון ע"ג קיר - חיפוי האבן יבוצע מעל לחיבור המעקה לקיר.

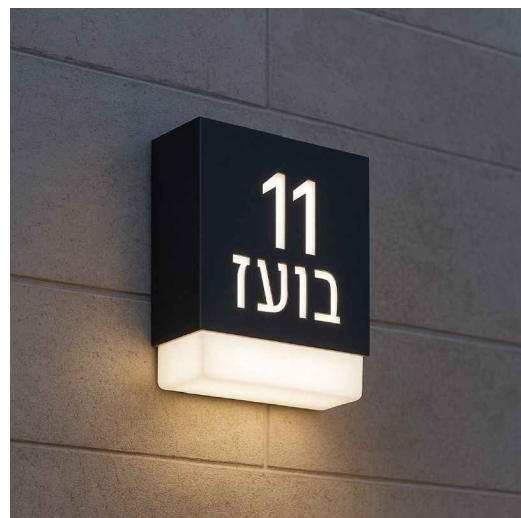
אדריכלות נוף
ותכנון סביבתי
גרינשטיין * הר-גיל

F1.41
(MA5.77)

0510

**גדר בחזית המגרש.
פרט עקרוני**

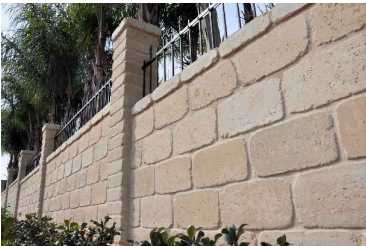
5



הערות:

בחזית כל מבנה לכיון הרחוב או רחובות אליו פונה המבנה יופיע שם הרחוב ומספר בנין מואר בהתאם לאחת החלופות הרצ"ב. הפרט יאושר ע"י עיריית עופלה

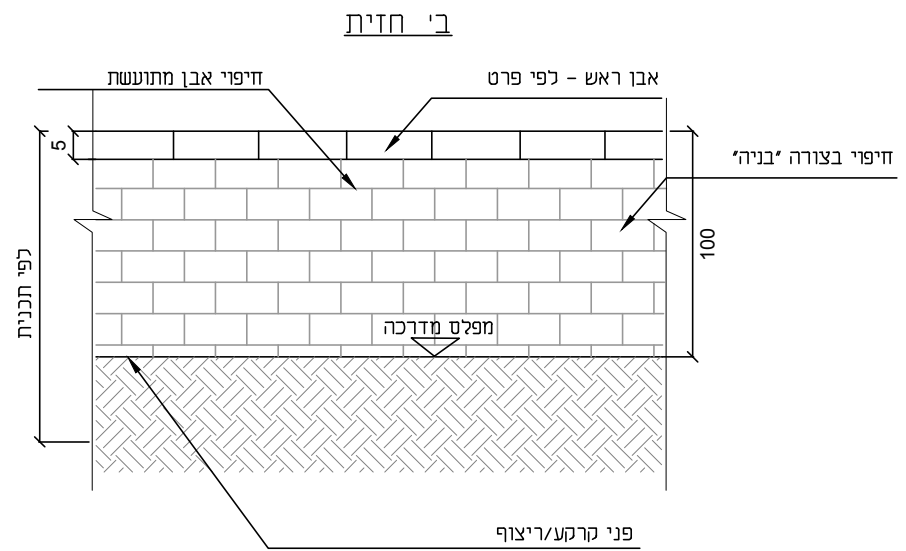
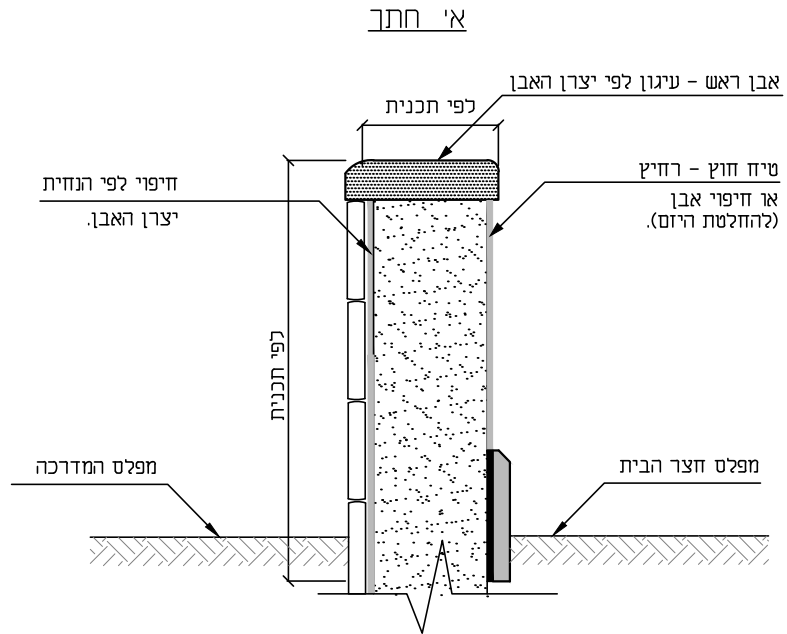
<p>אדריכלות נוף ותכנון סביבתי גרינשטיין * הר-גיל</p>		<p>שם רחוב ומספר בית מואר</p>	<p>6</p>
--	--	--	-----------------



בלוק אמריקה



בלוק אמריקה



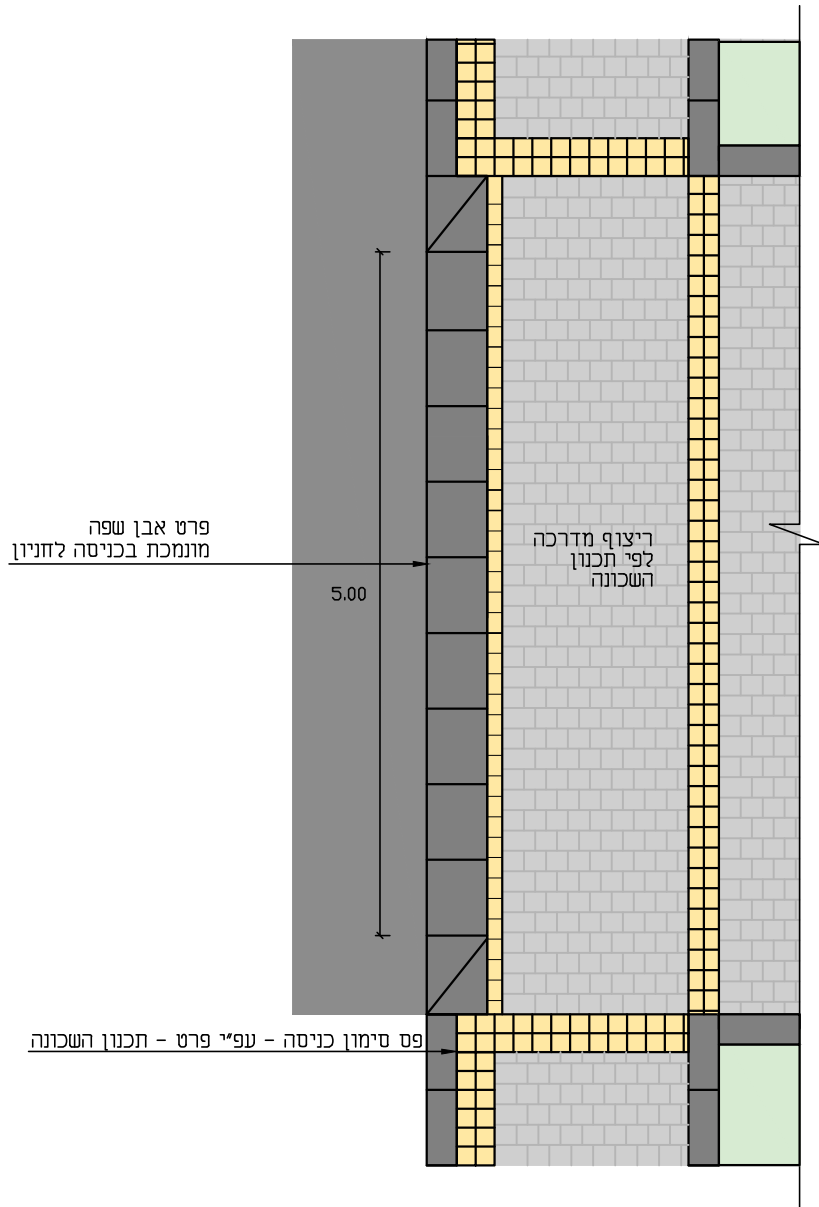
הערות:

- * סוג חיפוי - הקיר יחופה באבן מתועשת כדוגמת: "אופק" תוצרת אקרשטיין בגוון בז' או חיפוי "בלוק אמריקה" בגמר מבוקע או מלוטש בגוון בז'
- * אבן ראש - בכל הקירות תבוצע אבן ראש תואמת לחיפוי

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי גרינשטיין * הר-גיל	W1.13	קיר בחיפוי אבן מתועשת עם אבן ראש	7
	0510		

קטע תוכנית

קנ"מ 1:50



הערות:

- * אבן עליה לרכב - אבן במידות 40/40 סמ' דגם "חריש"
- * כל שטחי המסעה והחניה במגרש ירוצפו באבן משתלבת איכותית בדומה לריצוף הרחוב

אדריכלות נוף
ותכנון סביבתי
גריןשטיין * הר-גיל

כניסה לחניה במגרש
פרט עקרוני

8



עפולה, רובע גלבו

רשימת עצים מומלצים לשתילה במגרשים (ברצועת הגינון ההיקפית, בסמיכות למדרכה)

מרווח מומלץ	גודל עץ	שם עברי	שם לועזי
7 מ'	גודל 9	דולב מזרחי	Platanus orientalis
7 מ'	גודל 9	דולב מקסיקני	Platanus mexicana
8 מ'	גודל 9	פקאן (מורכב) זן דלמאס	Carya illinoensis
7 מ'	גודל 9	מייש בנגה (גשר הזיו)	Celtis bungeana
7 מ'	גודל 9	בוקיזיה קטנת עלים (אולמוס) זן רשפים	Ulmus parvifolia
7 מ'	גודל 9	צפצפה מכסיפה	Populus alba
7 מ'	גודל 9	כרבל לביד	Alectryon tomentosum
7 מ'	גודל 9	מילה פנסילונית	Fraxinus pensylvania
7 מ'	גודל 9	מילה ירוקת עד	Fraxinus uhdei
6 מ'	גודל 9	הובניה מתוקה (עץ הצימוקים היפני)	Hovenia dulcis
6 מ'	גודל 8	סופורה אמריקאית	Sophora secundiflora
6 מ'	גודל 9	אדר טרונקטום	Acer truncatum
7 מ'	גודל 8	אלה סינית	Pistacia chinensis
7 מ'	גודל 9	'טבבויה איפה' סנטה ברברה	Tabebuia impetiginosa
7 מ'	גודל 9	ליקוודמבר ליבני	Liquidambar styraciflua