

## שכונת בן-גוריון (רובע המרכז) — נצרת עילית

מתכנני אתר (ראש צוות תכנון) — י. וא. יער  
אדריכלים:

אזור א' — ג. ציפור — ג. דורון  
אזור ב' — מ. אמריו — א. מאיוס  
אזור ג' — ת.מ.ת. — מ. זרחי  
אזור ד' — המחלקה לתכנון מגורים —  
משרד השיכון — ב' קומפורטי, א. זרח, א. קפלן.

אדריכלות נוף:  
אזור ב' — פלורי שהם  
אזורים א', ג', ד' — הלל עומר

**השכונה:** (500 דונם, 2500 יחידות דיור);  
אותרה על גבעה שטוחה המתמשכת מצפון  
לדרום: גובה קו הרכס שלה הוא כ-405 מ'  
מעל פני הים. נופים מקסימים נשקפים מה-  
גבעה לעמק יזרעאל להר תבור ולעיר העתיקה  
נצרת. מורדותיה משתפלים למערב, למזרח ול-  
דרום.

**עקרונות כלליים:** ראה מאמר "מערכת עקרונות  
כללית לתכנון שכונה" מאת י. יער במקום  
אתר בכרך זה.

**המרכז,** (תכנון אדריכל ש. שקד), יכלול עם  
השלמתו רחוב מרכזי מגוון עם פסגים סגור  
רים ומוגנים, חנויות כל בו, סופרמרקט, שוק,  
משרדים, מלון ומגורים. לידו נמצא בבניה  
מרכז ספורט כחלק ממרכז קהילתי ושטח  
לתחנת אגד מרכזית. שלב א' של המרכז בנוי.  
דמות השכונה הושפעה מהשכונות למרכז ומהמבנה  
הטופוגרפי של הגבעה.

**הרחוב הראשי,** הנו להולכי רגל. על קו הרכס  
מצפון לדרום, מהווה המשך ישיר ורצוף של  
רחוב הקניות שבמרכז. גשר הולכי רגל מקשר  
אותם מעל לכביש עורקי המוטבע ביניהם.  
המטרה — לאחד את המרכז והשכונה ליחידה  
או רובע עירוני אחד.

**רשת רחובות,** שחלקם מקבילים וחלקם ניצבים  
וחוצים את הרחוב הראשי, מקשרת את הש-  
כונה לסביבתה. רוב הרחובות הם לתנועה  
מעורבת: רכב ורגל חוץ מהרחוב הראשי

להולכי רגל ורשת רחובות — מדרגות ניצבים  
לטופוגרפיה וסמטאות פנימיות המיועדות ל-  
הולכי רגל בלבד. (הכבישים העורקיים המקי-  
פים את הגבעה והטבעת המאספת הפנימית,  
היו קיימים בשטח לפני תחילת התכנון).

**מוסדות צבור שכונתיים** רוכזו לאורך הרחוב  
הראשי: שני בתי ספר יסודיים, מועדוני נוער  
ומבוגרים, גני ילדים, בית כנסת מרכזי וכן  
מוסדות עירוניים מרכזיים ומרכז חברתי בדורי  
תרבותי שאותר על ככר ראשית סמוך לגשר  
ולמרכז העירוני. ככר שניה מתוכננת בקצהו של  
הרחוב הראשי על קצה הרכס; סביבה מבני  
צבור, כולל מרפאה. לאורך הרחוב, בקומות  
קרקע של מבני מגורים ובבנינים נפרדים דמויי  
פסגים, אותרו שטחים מסחריים שיפותחו ב-  
שלבים לפי הצורך והביקוש בעתיד. שאר מוס-  
דות הצבור וחנויות שרות מקומיות פוזרו  
בשכונה, על יד צמתי דרכים ראשיות. בדרך  
כלל רוכזו מוסדות צבור, חנוך ומתקני ספורט  
ומשחק לקבוצות המאפשרות שמוש, משולב.

**העצוב הארכיטקטוני** של בנינים ושטחים פתו-  
חים (בתכנון אדריכלים שונים) נקבע לפי מע-  
רכת של עקרונות מוסכמים. רוב בניני המגור-  
רים בני ארבע קומות על הקרקע, ללא קומות  
עמודים. במדרגות נוספות קומות מתחת לכ-

ניסה מקומה אחת עד ארבע.  
לאורך הרחוב הראשי שורת בניני מגורים  
בני 8 קומות מעל קומה מסחרית ובשלושת  
הצמתיים הראשיים מגדלים בגובה עד 14 קו-



contrast with the accepted procedure in which site layout plans are commissioned separately, then prepared and submitted to authorities. The buildings are planned and constructed by different clients and planners in accordance with the standard licensing procedures within the legal framework but without any prospect for architectural co-ordination of site layout, design etc.

In our case the "site planner" prepared the conceptual site outline schemes and the detailed town planning schemes as well as the working drawings for site layout. In addition he was responsible for co-ordinating, guiding and approving the plans of the various planners involved in the planning of the neighborhood. The architects in charge of clusters of buildings entered the picture at an early stage, after approval of the conceptual site layout plan and, from there on, the planning proceeded with continuous, close co-ordination with feedback between the planners of building clusters and the "Site Planner". The main achievements of this kind of process were: —

A. Preservation of the concepts inherent in the conceptual layout plan and of most of the principles underlying the planning of the neighborhood.

B. Co-ordination between the various building clusters in terms of layout, architectural design and design of open areas. the form of "Detailed Town Planning Schemes" for approval by the planning

## תהליך התכנון

שכונת בן-גוריון בנצרת עלית תוכננה לפי תהליך שונה מהמקובל, תהליך המכונה כיום "תכנון אתר" ושקרו תכנון מקיף של שכונה שלמה בהשתתפות מתכננים רבים אך באחריותו של מתכנן השכונה כ"מתכנן אתר". לעומת התהליך המקובל, בו מוזמנות תכניות בינוי רעיוניות, הללו מעובדות ומוגשות כ"תכנית בנין ערים מפורטת". לאישור רשויות התכנון. הבנינים מתוכננים ומבוצעים ע"י מתכננים ויזמים שונים לפי תהליכי הרשוי הרגילים במסגרת החוק, ללא סיכוי לתאום ארכיטקטוני (מבחינת הבינוי, העצוב וכדומה). "מתכנן האתר" הכין תכניות בינוי רעיוניות עקרוניות, תכנית בנין ערים מפורטת, ואת תכניות הבינוי לבצוע כמו כן היה אחראי לתאום, הנחיה ואשור של תכניות המתכננים השונים בשכונה. האדריכלים "מתכנני המבנים" נכנסו לתמונה בשלב מוקדם למדי, לאחר אשור תכנית הבינוי הרעיונית ומכאן ואילך התקדם התכנון תוך תאום רצוף וצמוד והיוו חוזר בין מתכנני המבנים ומתכנן האתר. ההישגים העיקריים, בתהליך זה היו:

א. שמירה על תכנית הבינוי העקרונית ועל מירב העקרונות שהיו מונחים ביסוד תכנון השכונה.

ב. תאום בין המבנים השונים מבחינת הבינוי, העצוב הארכיטקטוני ועצוב השטחים הפתוחים.

מות. המבנה הטופוגרפי של הגבעה מודגש ע"י חתך הבנינים וגובהם.

רוב הבנינים מבוניים בקבוצות מגורים הכוללות כ-100 דירות סביב חצר-גינה משותפת. לכל הדירות שבקומות הקרקע חצרות פרטיות מר-קפות חומה.

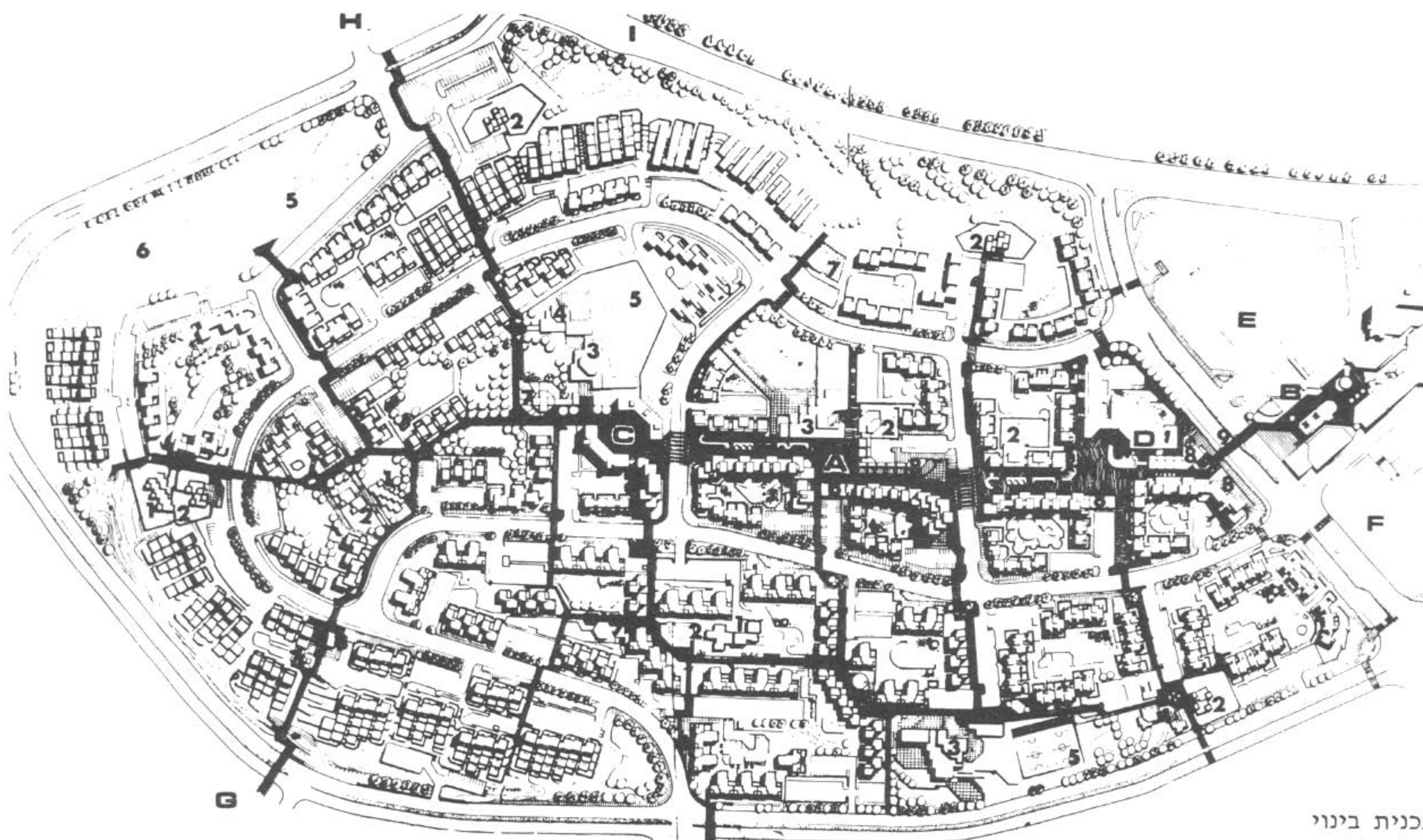
(ראה סכימה — חלוקה לקבוצות מגורים).

6 אזורי התכנון נקבעו, בשלב של תכנית בינוי רעיונית, בהתאם לאופי הבינוי והשטח. אזור א' — כ-215 יח"ד בפנה הצפון מזרחית של השכונה. השטח מישורי יחסית, עם שקע במרכזו כתוצאה מהואדי.

אזור ב' — כ-550 יח"ד השטח ברובו משופע למדי בכיוון מזרח.

אזור ג' — כ-350 יח"ד כל השטח במדרון מזרחי תלול וללא עומק גדול לבינוי, חלק מהשטח מסתיים במצוק גבוה.

אזור ד' — כ-300 יח"ד במדרון הדרומי העל-יון, שפוע מתון, בחלק מהשטח מטע זיתים שיישמר כחלק מגן צבורי כמו כן מאופיין השטח ב"חלונות" לנוף המרהיב של העמק. אזור ה' — כ-750 יח"ד האזור המרכזי על גב הגבעה לאורך הרחוב הראשי להולכי רגל. אזור ו' — כ-350 יח"ד במדרון המערבי של הגבעה הפונה לכיוון כביש עוקף נצרת עלית. בין הבתים והכביש מפריד ואדי קטן עם חורשת זיתים שתשמר כגן צבורי.



תכנית בינוי  
SITE PLAN

A. רחוב ראשי (הולכי רגל), B. מרכז עירוני ראשי, C. מרכז משנה, D. מרכז תרבות, E. תחנת אוטובוסים ראשית, F. מרכז קהילתי, G. מרכז ספורט, H. אזור תעשייה, I. כביש עוקף. 1. מעון יום, 2. גן ילדים, 3. בית ספר, 4. מועדון נוער, 5. שטחי ספורט, 6. שטח רחבי לבית-ספר, 7. בית כנסת, 8. חנויות, 9. גשר להולכי רגל.

A. MAIN STREET (PEDESTRIANS) B. MAIN CIVIC CENTER C. SECOND CIVIC CENTER D. CULTURAL CENTER E. MAIN BUS TERMINAL F. COMMUNITY CENTER G. SPORTS CENTER H. INDUSTRY I. OUTER ROAD 1. DAY CARE NURSERY 2. KINDERGARTEN 3. SCHOOL 4. YOUTH CLUB 5. SPORTS GROUND 6. AREA RESERVED FOR SCHOOL 7. SYNAGOGUE 8. SHOPS 9. PEDESTRIAN BRIDGE.



SECTION. PEDESTRIANS STREET

חתך לאורך רחוב הולכי רגל



## BEN GURION NEIGHBORHOOD : UPPER NAZARETH

Site planner : (Head of Planning Team) —  
Y. and A. Ya'ar, Architects

### Architects :

Zone A — G. Zippor, G. Doron

Zone B — M. Amario, A. Mayus

Zone C — T.M.T., M. Zarhy

Zone D — (Residential Design Unit, Housing  
Ministry) B. Comfort ; A. Zerach, A. Kaplan.  
Landscape Architecture — Zone B : Florie  
Chacham, Zones A, C, D : Hillel Omer.

**The site :** 500 dunams (2500 dwelling units)  
located on a flat hill extending from north  
to south, the height of its ridge line being  
approximately 405 m. above sea level. The  
hill overlooks charming scenery : Emek Jez-  
reel, Mount Tabor and the ancient city of  
Nazareth. Its slopes fall to the west, east  
and south.

### General planning principles :

See "General Neighborhood Planning Prin-  
ciples" by Y. Ya'ar elsewhere in this volume.

### Planning highlights, specific to this project :

The neighborhood's center (Architect: S. Sha-  
ked) will comprise a main street with gardens,  
protected passages, a department store, a  
supermarket, offices, hotel and residences.  
Nearby, a sports center is being built as  
part of the community center ; there is also  
an area designated for a central bus station.  
The neighborhood's physical image has been  
affected by the hill's topographic structure.

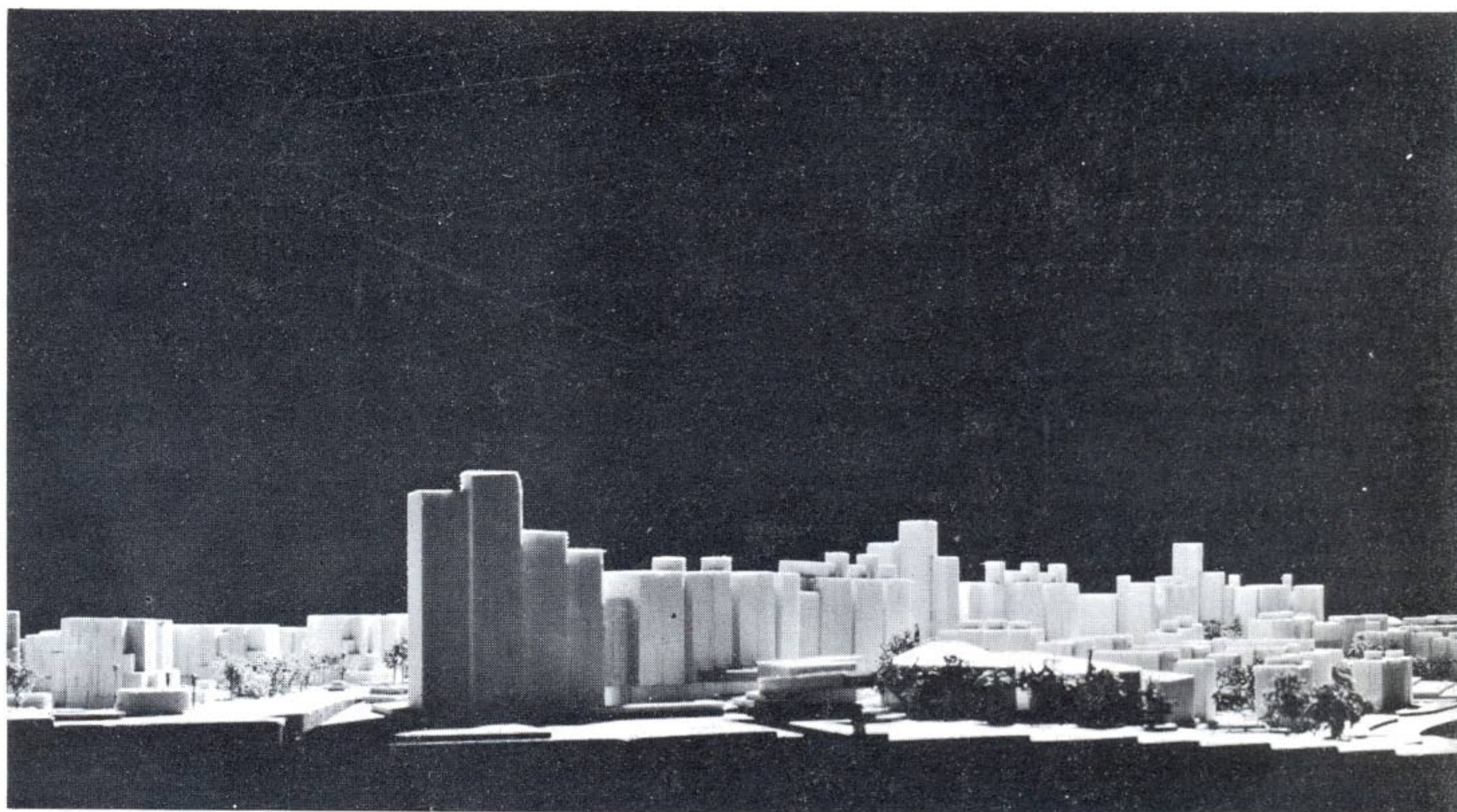
**The main street,** on the ridge line extending  
from north to south is intended for pedes-  
trians and constitutes a direct continuation  
(via a bridge straddling a sunken thorough-  
fare) of the shopping street in the center so  
as to combine the center and the neighbor-  
hood into one urban entity.

**A Network of streets,** some parallel to the  
main street, and others crossing it at right  
angles, links the neighborhood to the sur-  
rounding areas.

Most of the streets are for both vehicles and  
pedestrians. Besides the main street for  
pedestrians and the street network, there  
are steps (at right angles to the topography)  
and internal alleys intended for pedestrians  
only.

(The arterial roads around the hill and the  
internal ring road were in existence prior to  
the start of planning).

**The neighborhood's public institutions** are  
along the main street : two primary schools,  
youth and adult clubs, kindergartens, central  
synagogue as well as central city institu-  
tions, a social, entertainment and cultural  
center located in the main square, close to  
the bridge and town center. A second square  
is to be located at the end of the main  
street, at the edge of the ridge ; around it  
are to be public buildings including a clinic.  
Areas for commercial use were located along  
the length of the street, on the ground floors  
of residential blocks and in separate "pas-  
sage" buildings. Commercial facilities are to  
be developed in stages, according to future  
need. Other public institutions and local  
service shops are scattered within the neigh-  
borhood at major crossroads. As a rule, public  
and educational buildings, as well as sports  
and play facilities were concentrated in  
groups, permitting multi-purpose usage.



**Architectural design** (by various architects) of  
buildings and open areas was guided by a  
predetermined set of design principles. Most  
of the residential buildings are four storeys  
high and they do not include the customary  
colonnaded, open ground floor. On sloping  
terrain one to four storeys are added below  
entrance level. Along the main street there  
is a row of buildings eight storeys high  
over a commercial ground floor. 14-storey  
high towers stand at the principal street  
junctions. The topographical structure of the  
hill is emphasised by the buildings' height  
and cross-section. Most of the buildings are  
arranged in residential groups comprising  
about 100 apartments around a common land-  
scaped courtyard. All the apartments on the  
ground floor have private walled courtyards.  
**The six planning zones** were determined  
during the stage of the conceptual outline  
scheme in accordance with the character of  
the site and site layout.

Zone A — About 215 dwelling units at the  
north-eastern corner of the neighborhood. The  
land is relatively flat with a dip in its  
center due to the existing wadi.

Zone B — About 550 dwelling units. Most of  
the area slopes towards the east.

Zone C — About 350 dwelling units. The

whole area is on a steep eastern slope  
without enough depth for building. Part of  
the area terminates in a high cliff.

Zone D — About 300 dwelling units, on the  
upper southern slope, mildly inclined ; part  
of the area is covered by an olive orchard  
which will be preserved as part of a public  
park. The area is characterised by "windows"  
overlooking the wonderful scenery of the  
Jezreel valley.

Zone E — About 750 dwelling units. This is  
the central zone perching on top of the hill  
along the main street for pedestrians.

Zone F — About 350 dwelling units. On the  
western slope of the hill which faces the  
road by-passing Upper Nazareth. The houses  
and the road are separated by a small wadi  
with olive trees which will be preserved as  
a public park.

**The Planning Process :** This neighborhood was  
planned within a procedural framework dif-  
fering from conventional procedure. This new  
procedure, known as "site planning" is based  
on the principle of comprehensive planning  
of a neighborhood as a complete entity.  
While many planners participate, overall res-  
ponsibility lies in the hands of a single archi-  
tect known as the Site Planner (This is in



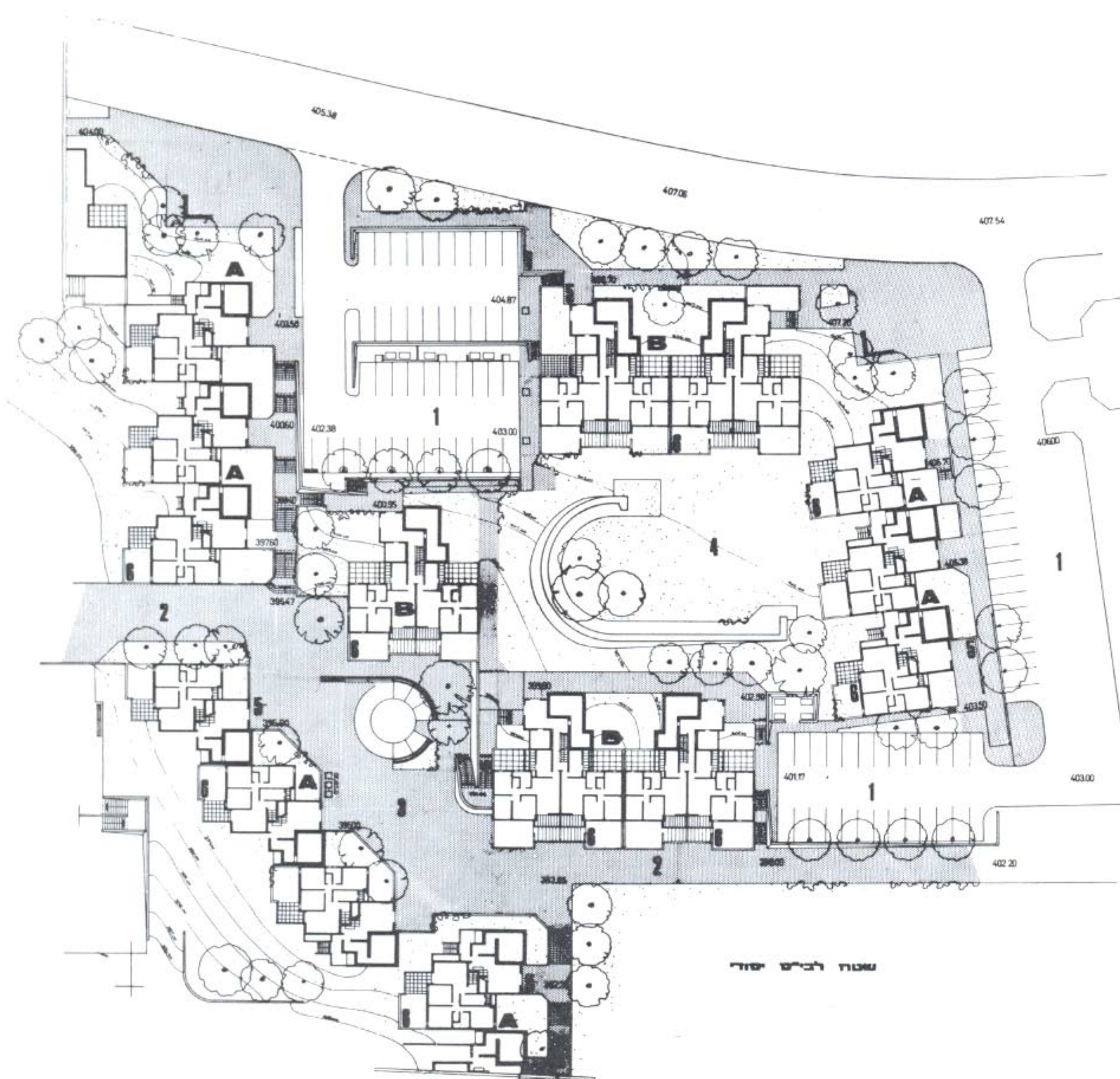
מרכז מסחרי ואזורי B COMMERCIAL CENTER  
שכונות מגורים J HOUSING QUARTERS  
שטחי ספורט G SPORT GROUND  
תעשייה H INDUSTRY  
הולכי רגל III PEDESTRIANS  
מוסדות צבור G PUBLIC BUILDINGS



שכונת בן-גוריון  
נצרת עילית

BEN GURION NEIGHBORHOOD  
UPPER NAZARETH

אזור ב' — מ. אמריו — א. מאיוס  
Zone B — M. Amario, A. Mayus



תכנית בינוי  
GENERAL LAYOUT