

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבאית: 2006  
 מש"ל ארנון  
 יאזון חמיו ונחמ חחוזת  
 04-12-2012  
 נת קבל  
 נצרת עילית

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19272

שם תוכנית: שינוי יעודי קרקע - גן ילדים גפן

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: נצרת עילית  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית נצרת עילית  
 אישור תכנית מס' 19272/ג  
 המוקמת החליטה לאשר את התוכנית  
 ביום 17.10.12  
 ראש מינהל הנדסה עיריית נצרת עילית

הודעה על אישור תכנית מס' 19272/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום .....

**משרד הפנים מחוז צפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 19272  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 17.10.12 לאשר את התכנית  
 מנהל מינהל התכנון

## דברי הסבר לתוכנית

במגרש מתוכנן וקיים מבנה ציבור השייך לעיריית נצרת עילית, מופעל מלכתחילה כגן ילדים על"י מוסדות העיריה, עקב אי התאמות ביעודי הקרקע בין תכנית מפורטות ג/2604 ובין תרש"צ 1/02/7 העירייה מבקשת לאחד את היעודים המאושרים מגורים ומבנה ציבור כיעוד אחד המיועד למבנה ציבור בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שינוי יעודי קרקע - גן גפן	
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
ג/19272	
1.264 דונם	1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב
1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב
8.11.12	תאריך עדכון המהדורה
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית
כן	1.4 סיווג התוכנית
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

קואורדינטה X 230300  
קואורדינטה Y 734718

**1.5.2 תיאור מקום** מול מרכז מסחרי "הגליל"**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נצרת עילית

התייחסות לתחום הרשות  
נפה חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב יזרעאל נצרת עילית

יפורסם ברשומות

שכונה צפונית  
רחוב עצמון  
מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17734	מוסדר	חלק מהגוש	66	106

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2604	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית ג/2604 ממשיכות לחול.	2444	15.6.78
תרש"צ 1/02/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית תרש"צ 1/02/7 ממשיכות לחול.	-	24-5-72

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדי אדולפו דודלוק	08-12-11	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדי אדולפו דודלוק	08-12-11	1	לי"ר	1-500	מחייב	תשריט התוכנית

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקת (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	adolfo@nallit.org.il	04-6565877	050-7515417	04-6478828	רח' גלבוע 16 נצרת עילית - 17682	500210612	עיריית נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

יזם כפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
adolfo@nallit.org.il	04-6565877	050-7515417	04-6478828	רח' גלבוע 16 נצרת עילית - 17682		רשות מקומית נצרת עילית					

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
adolfo@nallit.org.il	04-6565877	050-7515417	04-6478828	רח' גלבוע 16 נצרת עילית - 17682	500210612	עיריית נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים
	04-6558252	-	04-6558211	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	-	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
adolfo@nallit.org.il	04-6565877	050-7515417	04-6478828	רח' גלבוע 16 נצרת עילית - 17682	לי"ר	עיריית נצרת עילית	32932	015461593	אדולפו דודליק	אדולפו דודליק	אדריכל	עורך ראשי
kamsurv@zahav.net.il	057-7947085	052-2840602	04-6013680	רח' השושנים 11/20 ת.ד. 4306 - נצרת עילית 17532	לי"ר	לי"ר	859	029130093	כמאל זועבי	כמאל זועבי	מורד מוסמך	מורד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד משטח מגורים לשטח מבנה מוסדות ציבור

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד ממגורים ב' 2 לשטח למבנים ומוסדות ציבור.  
 ב. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-964 מ"ר מתוכם 820 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.  
 ג. קביעת התכליות והשימושים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.264

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	-626	626	מ"ר	מגורים
		0	- 4	4	מס' יח"ד	
		-	-	-	מ"ר	דיור מיוחד
		-	-	-	מס' יח"ד	
		-	-	-	מ"ר	מסחר
		-	-	-	מ"ר	תעסוקה
		820	+ 820	0	מ"ר	מבני ציבור
		-	-	-	חדרים	תיירות /
		-	-	-	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		1	מבנים ומוסדות ציבור
		100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
-	-	-	58.23	736	מוריים ב-2
23.73	300	דרך מאושרת	23.73	300	דרך קיימת
76.27	964	מבנים ומוסדות ציבור	18.04	228	מבני ציבור
100.00	1264	סה"כ	100.00	1264	סה"כ

08-11-2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 15

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
.א.	ישמש להקמת כל מוסדות ציבור כגון לחינוך, מינהל ציבורי, לתרבות ופנאי, לבריאות, לדת, לחרום והצלה וכו'.
.ב.	
.ג.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	
.ב.	
.ג.	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
.א.	דרכים וחניות לכלי רכב ומעבר הולכי רגל.
.ב.	מעבר תשתיות, רהוט רחוב, גנון ונטיעות.
.ג.	אזור לאיסוף תומר למיחזור (ע"פ הנחיות המלאכה"ס) ועמדות אשפה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	
.ב.	
.ג.	



**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור-הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך:
- ב.1 - שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
- ב.2 - נגישות: הבקשה להיתר תכלול נגישות לאנשים עם מוגבלות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

**6.2 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.3 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.4 מיגון אקוסטי**

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.

**6.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.7 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

**6.8 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי<sup>1</sup>

<sup>1</sup> הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4

**6.9 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית ועל חשבון היזם.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.10 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר. המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

### 6.11 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' בחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 בחוק זה.

### 6.12 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	ל"ר
	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התוכנית

מייד.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית נצרת עילית		8-12-11	500210612
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	אדריכל אדולפו דודלוק עיריית נצרת עילית		8-12-11	500210612
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	עיריית נצרת עילית		8-12-11	500210612
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	מינהל מקרקעי ישראל			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	עיריית נצרת עילית			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:

אדרכל אדולפו דודלוק  
ראש מינהל מקרקעי ישראל  
עיריית נצרת עילית

שמעון נפסו  
ראש העיר  
עיריית נצרת עילית

אריאל שרון  
ראש העיר  
עיריית נצרת עילית