

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0164392

בניין מגורים חדש, בית חנינה.

משרד התכנון והבניה  
הרשמה והאגף לתכנון - בנייה  
30-11-2015  
בית חנינה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשי"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הודיעה  
ביום 30.11.15 כי אישרה את התכנית  
 התכנית לא מקושרת מועדון אישור  
 התכנית נקבעה סעיפה אישור  
מנהל מינהל התכנון ירושלים

## דברי הסבר לתכנית

על פי תכנית מק/14378 ייעוד השטח הוא אזור מגורים ב.  
התכנית מציעה בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות חנייה תת קרקעית והפרשת 20% משטח המגרש  
למבנים ומוסדות ציבור.  
מגיש התכנית הוא בעלי הקרקע.  
המגרש ריק ואין עבירות בנייה בשטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בניין מגורים חדש, בית חנינה.
		מספר התכנית	101-0164392
1.2	שטח התכנית		1.151 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ליך
		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 ירושלים

221409 קואורדינאטה X

637844 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך ביר נבאלה, ממערב לדרך רמאללה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך ביר נבאלה		

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	מוסדר	חלק		55

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7469	23
מק/14378	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית,	ביטול	62
24/12/2006	942	5607	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 7469	ביטול	7469
19/06/2012	4753	6433	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית 14378	ביטול	מק/ 14378
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חסן עבד אל קאדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חסן עבד אל קאדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200		21/07/2013	חסן עבד אל קאדר		07/02/2015	מחייב לעיניין גובה בניין, קווי בניין, מספר קומות והריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/07/2013	חסן עבד אל קאדר		07/05/2015		לא

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	מוסא אבו ליל			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחלאם בקילה			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	
בעלים	אמנה עבד אלחאל			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	
בעלים	בהיה עבד אלחאל			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	
בעלים	מוחמד עבד אלחאל			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	
בעלים	שרה עבד אלחאל			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	
בעלים	איסמעיל עבד אלחאלק			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	
בעלים	טהה עבד אלחאלק			ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6734303	02-6734311	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהמים פראנק			ירושלים	בית חנינה החדשה		02-6734303	02-6734311	

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	חסן עבד אל קאדר	121334	סווה אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il
	מודד	נזאר אבו רגב	1168		ירושלים	דרך בית חנינה		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	סווה אדרכלים	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	d_son@netvision.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת בניין מגורים בן 8 קומות ו-16 יחיד והקצאת שטח ציבורי למבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד' ולשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי עבור מבנה מגורים חדש.
3. קביעת מס' הקומות ל-8 קומות מעל הקרקע ול-3 קומות חניה תת קרקעיות.
4. קביעת מס' יחיד ל-16.
5. קביעת שטחי הבניה בתא שטח 1 בהיקף של 4327 מ"ר מתוכם 1776 מ"ר שטחים עיקריים, 437 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-2114 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
6. קביעת בינוי עבור מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2, וקביעת שטחי הבניה ל 634 מ"ר מתוכם 345 מ"ר שטחים עיקריים, 128 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו-161 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.151			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+345	345	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	+4	16	מצב מאושר עפ"י תכנית מס' א3458
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,294	+482	1,776	מצב מאושר עפ"י תכנית מס' א3458

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ד'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,151	100
סה"כ	1,151	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	230.23	19.99
מגורים ד'	921.45	80.01
סה"כ	1,151.68	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ד'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	מגורים <b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> א. מקומות החניה הנדרשים לפי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. כל זאת על פי התקן התקף והמידות התקניות.
ב	<b>היטל השבחה</b> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> א. גובה הבניה המירבי, שטחי הבנייה, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ד	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b> על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, מסוג וכיחול אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ו	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	<b>קווי בנין</b> 1. קוי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. 2. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לפני הקרקע

4.1		<p><b>מגורים ד'</b></p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור אגף תברואה לגודל ומיקום מתקן אשפה עבור 3 עגלות של 1000 ליטר בשטח המגרש.                  ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מורשה מתוס ושירות לפרויקט לפי הוראת חוק שוויון לאנשים עם מוגבלות.                  ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור שירותי הכבאות.                  ד. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרכים מול חזיתות המגרש עפ"י הנחיות תושי"ה.</p>	
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.                  ג. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.                  באחריות היזם להוציא רשיונות להעתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.                  ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.                  ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p>	
4.2		<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.2.1		<p><b>שימושים</b></p>
		<p>גני ילדים</p>
4.2.2		<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.                  ב. השימוש המותר בשטח זה יהא גן ילדים/ מעון יום בתיאום עם עיריית ירושלים.                  ג. השטח מיועד למגרש להשלמה עם השטח המיועד לצרכי ציבור מצפון.                  ד. על שטח זה יחול סעיף הפקעות, סעיף 6.2.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	ש"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	
		1	4			45	(1) 275	634	161		128	345	230	201	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	3	8	(3) 27.2	17	16	(2) 469	4327	2114		437	1776	921	1	מגורים ד'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעד
קדמי	אחורי		
		201	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	1	מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 205% למגרש הציבורי..
- (2) אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 240% למגרש המגורים ..
- (3) \* מעל גובה זה יותרו מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה של 30.20 מ'..
- (4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות .6

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט החלוקה כאמור.</p>

<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>

<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p>

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל בניין תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו . 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>שם:</b> מוסא אבו ליל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם:</b> אחלאם בקילה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אמנה עבד אלחאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> בהיה עבד אלחאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מוחמד עבד אלחאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> שרה עבד אלחאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> איסמעיל עבד אלחאלק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> טהה עבד אלחאלק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אברהמים פראנק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> חסן עבד אל קאדר שם ומספר תאגיד: סוה אדרכלים	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה: 25.11.2015	<b>עורך התכנית</b>

חתום על ידי: *[Signature]*
  
 משרד התכנון והבנייה