

בלאזא אלאז

אריה גליק

700886

יהודה ושומרון

מחוז

המינהל האזרחי ליהודה ושומרון
לשכת התכנון
15-09-1988
ד א ר ו כ נ ס

בית לחם

נפה

אפקצה

מועצה אזורית

מרחב תכנון מקומי

עותק זה נדון
בישיבת הועדה המקומית
מס' 17/1/89 מיום 28/1/89

420/178

תוכנית מפורטת מס'

08

אוגוסט 1987

תאריך

14.9.1987

עידכון

14.7.1983

משרד הבנייה והשיכון

מגיש התוכנית

טובת מלכי ישראל

המוכנה

אדריכלים ומתכנני ארץ (1972) ח"ט

רח' כרם 11, תל אביב - 63503

ח"ל: 5465148

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 420/1/8 להל "התוכנית".

1. שטח התוכנית:

התוכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב להלן הוראות "התוכנית" גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 נספח בינוי בק.מ. 1:500 (לתוכנו מפורט הלכה) מפת גוש.

2. מטח התוכנית:

הקר החול בתשריט הוא גבול התוכנית.

3. גבולות התוכנית:

שטח התוכנית בגבול החישוב הוא כ- 173.5 דונם.

4. שטח התוכנית:

מעלה אדומים מרכז עירוני, השטח בין

5. מיזם התוכנית:

קואורדינטות אורך 130/500 - 131/100

וקואורדינטות רוחב 178/150 - 178/750

גוש - 5, חלקה - אום עריד - בארמון רמת אביב.

6. מטרות התוכנית:

מטרות התוכנית היא להגדיר ולפרט חלק משטח תוכנית המתאר של מעלה אדומים על ידי:

א. קביעת אזורי מגורים.

ב. קביעת שטחים למוסדות ציבורי, מסחר.

ג. קביעת שטחים ציבוריים לתחנים ושטחים פרטיים.

ד. קביעת תוואי הדרכים והתחנות.

ה. הוראות והגבלות בניה.

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר

של מעלה אדומים וזאת בנוסף להוראות תוכנית המפורטת

מס' 420/1/8 זו.

7. כפיפות התוכנית:

8. יעודי קרקע.

השטח הצבוע בתשריט נצבע כחול יהווה אזור מגורים 2

8.1 אזור מגורים 2:

השטחים הצבועים בתשריט נצבע צהוב יהוו אזור

8.2 אזור מגורים 3:

מגורים 3.

השטחים הצבועים בתשריט נצבע חול יהוו אזור

8.3 אזור מגורים 5:

מגורים 5.

השטחים הצבועים בתשריט נצבע חום ומותחמים בקו חום

8.4 שטח למבני ציבור:

כהה יהוו שטח למבני ציבור.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ומותחמים בקו ירוק כהה יהיו שטח פרטי פתוח.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק יהיו שטח ציבורי פתוח.

חזיתות מסודריות ומסומנות בקו סגול.

הדרכים המתוכננות מסומנות בתשריט בצבע אדום.

הדרכים הקיימות מסומנות בתשריט בצבע חום בהיר.

שטחים המסומנים התשריט המשלצות וצבועים בצבע אדום יהיו חניה ציבורית.

הדרכים המתוכננות והמסומנות בתשריט בקווים

אלכסוניים וצבועים אדום יהיו רחובות משולבים.

תואי המתוכנן והמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים

וצבועים בצבעים אדום וירוק, יהיו תואי לתחבורה

ציבורית פנימית.

הגדרות ופרושי מונחים: 9

ווק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וול תיקון 1.

כאמור בתקנות התיכנון והבניה (בקשר להיתר, תכנון

ואגרות) תש"ל - 1970 התוספת השלישית סעיף א'.

1.00

כמו 9.2

9.3 נותר:

מקלט תיקני, מרתפים, מרפסות לא מקורות, וודרי

מכונות, חניות מקורות, קומה מפולטת, מדרגות,

מעליות ופראגולות.

מס' יח"ד שנוכחנו להיבנות על מגרש מסויים יוכל

להשתנות בשיעור של עד 10%, כתנאי שסג' יח"ד

המיועדות לבניה בשטח התוכנית לא ישונה, הכל בתנאים

ובאישור הועדה המקומית ומשרד השיכון והבנייה.

פרושו הנקודה הסופית הגבוהה ביותר של המיכנה.

9.4 שטחים שאינם

9.1 החוג:

9.2 קומה:

9.5 יח"ד בתוכנית:

8.5 שטח פרטי פתוח:

8.6 שטח ציבורי פתוח:

8.7 חזית מסתריט:

8.8 זרר מוצעת:

8.9 זרר קיימת:

8.10 חניה ציבורית:

8.11 רחוב משולב:

8.12 תחבורה ציבורית

פנימית:

9.1

9.2

9.3

9.4

9.5

9.6

טבלת זכויות בנייה: 10.1
מגורים 10.1

מס' נמגדש	שטח נבד'	מס' תת	שטח נמגדש	סה"כ % בניה מותרים	תכנית	סה"כ יחיד	קווי בניין			מס' קומות מותר	
							ק	א	צ	מס' חפלה	H MAX
1	1.4			300	40	36	10	10	5	11	37
10	2.0	א-ד	5 סכ"א	170 כ"א	60 כ"א	28	0	0	2	מפולשת+3 או 4	14.5
11	2.0	א'		100	45	8	0	6	3	4 מדורג	14.5
11	2.0	ב'		100	45	8	0	6	3	4 מדורג	14.5
12	2.1	א'		100	45	8	0	6	3	4 מדורג	14.5
12	2.1	ב'		100	45	10	0	6	3	4 מדורג	14.5
		א'		200	55	11	0	3	0	4 מדורג	16.5
		ב'		200	55	11	0	3	0	4 מדורג	16.5
13	2.98	ג'		200	55	11	0	3	0	4 מדורג	16.5
		ד'		160	55	9	0	3	0	4 מדורג	16.5
		ה'		160	55	9	0	3	0	4 מדורג	16.5
14*	0.5			200	70	7	0	0	4	מפולשת+3 או 4	14.5
		א'		100	35	4	10	7	4/0	1 מדורג	5.5
		ב'		150	50	4	10	7	0	1 מדורג	5.5
		ג'		150	50	4	10	7	0	1 מדורג	5.5
		ד'		150	50	4	10	7	0	1 מדורג	5.5
15	2.2+	ה'		150	50	4	10	7	0	1 מדורג	5.5
		ו'		150	50	4	10	7	0	1 מדורג	5.5
		ז'		150	50	4	10	7	0	1 מדורג	5.5
		ח'		100	35	4	10	7	4/0	1 מדורג	5.5

* במבנה המגורים אשר במגדש מס' 14 תותר הקמתם של 100 מ"ר מסחר לפי טעין מס' 14 בתקנון.

1. המשך טבלת זכויות בנייה:
10.1 מקורים

מס' מגרש	שטח בר'	מס' תת מגרש	שטח תת מגרש	סה"כ % בנייה מותרים	תכנית ב%	סה"כ יח"ך	קווי בניין			מס' קומת חותר	
							ק	א	צ	מס' חומר	מס' חומר
21	2.81	ד'	0.385	50	45	1	7	5	3/0	2	מדרג
		ה'	0.385	50	45	1	7	5	3/0	2	מדרג
		ו'	0.385	50	45	1	7	5	3/0	2	מדרג
		ז'	0.5	40	35	1	7	5	3	2	מדרג
		א'	0.495	40	35	1	7	5	3	2	מדרג
22	1.65	ב'	0.385	50	45	1	7	5	0/3	2	מדרג
		ג'	0.385	50	45	1	7	5	0/3	2	מדרג
		ד'	0.385	50	45	1	7	5	0/3	2	מדרג
		א'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		ב'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		ג'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		ד'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		ה'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
23	4.08	ו'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		ז'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		ח'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		ט'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		י'	0.36	50	50	1	5	7	3/0	1	מדרג
		כ'	0.48	40	35	1	5	7	3	1	מדרג

מס' קומות מותר	מסל מפלט הכניסה	H MAX מסל מפלט הכניסה	קורי בנין				סר"כ יח"ד	תכנית ב%	סה"כ מותרים	שטח מת	מס' מת	שטח בר	שטח בר
			ז	א	ק	ד							
1+מרתף	1	5.5	3	7	5	1	35	40	0.48	א'			
1+מרתף	1	5.5	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ב'			
1+מרתף	1	5.5	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ג'	1.92	24	
1+מרתף	1	5.5	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ד'			
1+מרתף	1	5.5	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ה'			
1+מרתף	1	5.5	3/0	7	5	1	45	50	0.375	א'			
1+מרתף	1	5.5	3/0	7	5	1	45	50	0.375	ב'			
1+מרתף	1	5.5	3/0	7	5	1	45	50	0.375	ג'	2.0	24	
1+מרתף	1	5.5	3/0	7	5	1	45	50	0.375	ד'			
1+מרתף	1	5.5	3	7	5	1	35	40	0.5	ה'			
1+מרתף	1	5.5	3	7	5	1	35	40	0.475	א'			
1+מרתף	1	5.5	0/3	7	5	1	45	50	0.375	ב'	1.6	24	
1+מרתף	1	5.5	0/3	7	5	1	45	50	0.375	ג'			
1+מרתף	1	5.5	0/3	7	5	1	45	50	0.375	ד'			
מרתף	2	8.5	3/0	5	7	1	50	55	0.35	א'			
מרתף	2	8.5	3/0	5	7	1	50	55	0.35	ב'			
מרתף	2	8.5	3/0	5	7	1	50	55	0.35	ג'	2.3	24	
מרתף	2	8.5	3/0	5	7	1	50	55	0.35	ד'			
מרתף	2	8.5	3/0	5	7	1	50	55	0.35	ה'			
מרתף	2	8.5	3	5	7	1	30	35	0.55	ו'			
מרתף	2	8.5	3	5	7	1	40	45	0.435	א'			
מרתף	2	8.5	0/3	5	7	1	50	55	0.35	ב'			
מרתף	2	8.5	0/3	5	7	1	50	55	0.35	ג'	1.85	24	
מרתף	2	8.5	0/3	5	7	1	50	55	0.35	ד'			
מרתף	2	8.5	0/3	5	7	1	50	55	0.35	ה'			

מס' זכויות	מס' זכויות	מס' זכויות	מס' זכויות	קווי בניין			סה"כ יח"ד	תכנית	סה"כ % בניה מותרים	שטח זכויות	מס' זכויות	שטח זכויות	מס' זכויות	שטח זכויות
				ז	א	ק								
מחלת למפלס הכניסה	H MAX	מעל מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	ד	ח	ד	סה"כ יח"ד	תכנית	סה"כ % בניה מותרים	שטח זכויות	מס' זכויות	שטח זכויות	מס' זכויות	שטח זכויות
1	5.5	1	1	3/0	7	5	1	50	50	0.36	א			
1	5.5	1	1	3/0	7	5	1	50	50	0.36	ב			
1	5.5	1	1	3/0	7	5	1	50	50	0.36	ג			
1	5.5	1	1	3/0	7	5	1	50	50	0.36	ד	2.63	29	
1	5.5	1	1	3/0	7	5	1	50	50	0.36	ה			
1	5.5	1	1	3/0	7	5	1	50	50	0.36	ו			
1	5.5	1	1	3	7	5	1	35	40	0.47	ז			
1	5.5	1	1	3	7	5	1	35	40	0.48	א			
1	5.5	1	1	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ב			
1	5.5	1	1	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ג			
1	5.5	1	1	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ד	2.28	30	
1	5.5	1	1	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ה			
1	5.5	1	1	0/3	7	5	1	50	50	0.36	ו			

סה"כ יח"ד 228

סה"כ זכויות 36.3 דונם

1/1/10

טיה של עד 5% משטח המגרשים כמפורט לעיל - תהא מותרת.

10.2 שטח למגני ציבור:

מס' קומות מקס' מותר		שטח המגרש	
מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	יעודי קרקע	מגרש! בדונם
1	*2	מעון יום	40 1.5
1	*2	מגרש ציבורי	41 1.0
1	*2	הן ילדים-2 כיתות	42 1.2
1	*2	מגרש ציבורי	43 *** 1.0
**	**	בית ספר מקיף	44 35.2

* אפשרות לשילוב פונקציות ציבוריות באישור הוועדה המקומית.
 ** תוגש תוכנית בינוי מפורטת לאישור הוועדה כתנאי להיתר בניה.
 *** קו בנין צדדי (במגרש מס' 43) לכיוון מגרש 29/ז' יהיה 'סנמ' מינימום.

10.3 שטח פרטי כמות:

מס' קומות מקס' מותר		שטח המגרש	
% בניה	מתחת לפני	מעל פני	יעודי קרקע
5%	1	2	מרכז ספורט
2%	1	2	מרכז ספורט

* תוגש תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הוועדה כתנאי להיתר בניה.

10.4 שטח צבירי לתנח:

מס' מגרש	שטח מגרש	הערות
60	9.18	תותר עליו בנית מועדוני-נוער ומתקנים הנדסיים כגון:
61	2.1	מתקני מים, חשמל, ביוג וכד'. כמו-כן יותר פיתוח
62	0.3	השטח, גינות, שבילים, מדרגות, גדרות, פינות משחק,
63	0.3	פרגולות, מבנים לתאי חלוקת דואר וכד'. השטח
64	0.3	יפותח על-ידי היוזמים השונים.
65	0.3	בהתאם לדרישות הועדה המקומיים ולפי תוכנית פיתוח
66	2.7	מפורטת ומאושרת.
67	3.0	
68	0.2	
69	0.2	

כל הדרכים הינן ציבוריות. רוחנו וקורי הבנין
כמצויין בתשריט.

הכביש המשולב הינו דרך ציבורית, רוחנו וקורי הבנין
כמצויין בתשריט. הכביש מרוצף ומגונן ומאפשר שימוש
להולכי רגל וכלי רכב. יותר למקם בו רהוט רחוב,
רהוט גן. מתקנים הנדסיים הכל לעי תיכנון מפורט
ומאושר.

כתואי זה יתאפשר מעבר של רכב ציבורי מיוחד במהירו
שלא תעלה על 15 קמ"ש. בהצטלבות עם כבישים תהיה
הפרדה בין מפלס התחבורה הציבורית הפנימית ומפלס
הכביש (מעבר עילי או תתתי) כמסומן בתשריט. כאשר ל
מתאפשרת ההפרדה (עקב סיבות טופוגרפיות) יוצב מוטסו
ותמורה מיוחד.

במגרש מס' 14 המסומן בתשריט תותר הקמת - 3 -
חנויות בקומת הקרקע של המבנה, כשחזיתות שלוש
החנויות יפונות לש.צ.פ. הכניסה לחנויות הנ"ל תהיה
נפרדת מהכניסה הכללית למבנה המגורים. לכל פעילות
מסחרית יהיה פיתרון לחצר משק או מחסן.
שימושי המסחר המותרים:

1. חנויות.
2. בתי-קפה.
3. משרדים.
4. בית-מרקחת.
5. בנקים.

הכל באישור הועדה המקומית.

11. דרך מוצעת:

12. רחוב משולב:

13. תחבורה ציבורית
פנימית:

14. חזית מסחרית:

תשריט הנקשה להיגור בניה יכלול פרט ארכיטקטוני לשילוב השילוט במבנה.

15. שילוט:

תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו:

16. היתרי בניה:

א. הגשת תוכנית בינוי מפורטת בק.מ. 1:100 לרבות חתכים אנכיים כנדרש בחוק.

ב. הגשת תוכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 המאושרת על-ידי הוועדה המקומית. התוכנית תיכלול את כל מערכות התשתיות ההנדסיות כגון: כבישים, חניות פרטיות וציבוריות, חשמל, מים, ביוב ותקשורת. כמו-כן תיכלול התוכנית את מתקני פינוי האשפה, מתקני גז, המפות לנכים, נטיעות ואזרות תומכים בגבול המגרש.

ג. משרד הבינוי והשיכון מתחייב לבצע את כל פיתוח השטחים הצבוריים על פי תוכנית פיתוח מאושרת. תעודת המר והיתרי איכלוס ינתנו ליזם לאחר גמר הבניה ועם השלמות עבודות הפיתוח במלואן כחסוכס עם הוועדה המקומית.

ד. בכל המגרשים זחת המגרשים, שמספריהם 22-30 ונד בכלל יש לתח פיתרון חניה לפחות למכונית אחת בתחום המגרש עצמו.

במגרש מס' 10 יש לתח פיתרון חניה לפחות 10 מכוניות בתחום המגרש עצמו.

במגרש מס' 11 ותח המגרשים א', ב' יש לתח פיתרון חניה לפחות ל-16 מכוניות בתחום המגרש עצמו.

במגרש מס' 12 ותח המגרשים א', ב' יש לתח פיתרון חניה לפחות ל-18 מכוניות בתחום המגרש עצמו.

במגרש מס' 13 ותח המגרשים א', ב', ג', ד', ה', יש לתח פיתרון חניה לפחות ל-9 מכוניות בתחום המגרש עצמו.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ללא תמורה על שם המועצה המקומית מעלה אדומים.

17. רישום שטחי ציבור:

מספר מקומות החניה למגורים קהיה ביוס של 1:1 לדירות נד 120מ"ר ברוטו וביחס של 1:1.5 בדירות מעל 120מ"ר ברוטו כפוף לאישור הוועדה המקומית.

18. חניה:

החניה למבני הציבור, המסחר וכ"ו תהיה בהתאם לתקן חניה מקובל.

19. פינוי אשפה:

בתוכנית הפיתוח יחוכנן שטח פינוי האשפה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. המכולות יותקנו על חשבון היזם.

תוכנית הפיתוח של כל המבנים תיכלול תוכנית נטיעת עצים בה ידרש מינימום של 4 עצים בוגרים ליחידת דיור והיא תתבצע כחלק מתוכנית הפיתוח בד בבד עם בניית המבנים. באישור הועדה המקומית בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש חייבים להיות חלק אינטגרלי מתיכנון הגג או המעקה. רגשות משופעי תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדודים בתוך חלל הגג. הדודים יוצבו אנכיים, ונהתחשר בכיווניהם.

כל הגדרות יבוצעו מאגן מלכנית הפיתוח טובזה. גובה הגדרות יהיה 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה.

לא תותר כל בניה מחוץ לקווי הבניין למעט מקלטים תת-קרקעיים ומשטחי חניה מקורות.

תותר בנית מרתפים בגודל מקסי של הנוכסית.

כל התשתיות והיינה תת-קרקעיות כהתנעם לתיכנון מפורט. הרשות המקומית שומרת לעצמה את הזכות להעבי קווי חשמלית בתחום מגרשים פנימיים.

בכל בנין או קבוצת בנינים תווקן אנטנה מרכזית אחת בלבד.

סיווג: מיגון - בניה רכה, מיקלוט - מיקלוט עורפי. יש לקבל אישור מהג"א לכל מבנה או מבנה בנפרד.

מקלטים ציבוריים יבוצעו לפי תוכנית הניו ופיתוח מאושרות. לא תותר רנית מקלטים על-קרקעיים.

כל גגות המבנים למעט הגגות באזור מגורים 2 יהיו גגות רעפים. באזור מגורים 2 הגגות יהיו שטוחים ויצופו באגושט בהיר ויטופלו כחזית חמישית.

בהבולות מגרשים לבנית מגורים עם שטחים ציבוריים יתוכננו קירות תומכים שגובהם הגלוי לא יעלה על 3.0 מ' ואשר יבנו מאבן ציקלופית.

20. נטיעת עצים:

21. קולטי שמש על הגג:

22. גדרות:

23. מבני עזר:

24. מרתפים:

25. תשתיות:

26. אנטנות שלויזיה

ורדיו:

27. מיגון ומיקלוט:

28. גגות:

29. קירות תומכים:

כל הבנינים יצופנו אבן טבעית מרובעת ומסורתת בעינינו
 ותלשיש אפשר יהיה לשלב אלמנטים אדריכליים של בטון
 חשוף או בטון מטויח וידרש אישור ואדריכל האתר
 ואישור הועדה בכל מקרה לא יעלה שטחם של אלמנטים
 שאינם עשויים מאבן על 10% משטח החזית.
 בכל חדר בדירה יתוכננו פתחים למזגנים, המשתלבים
 ארכיטקטוניים עם חזיתות המבנה, יש להתקין סורגים
 לפי החוק ולפי הנחיות משהב"ש.
 תשריט הבקשה להיתר יכלול פרט מסתורי כניסה לפי
 הנחיות משדד הבנוי והשכנו.
 הועדה המקומית תורה היטל השבחה בהתאם להוראות
 החוק.

30. חומרי גמר:

31. מזגנים, סורגים, מסתורי כניסה:

32. היטל השבחה:

וחתומה:

בעל הקרקע:

קמ"ט ארכיאולוגיה:

חתימת מגיש התוכנית:

חתימת הועדה המקומית
מרחב תיכנון מעלה אדומים:

חתימת עורכי התוכנית:

י. נהרי
 המחזנה על חרכוש תושב
 וחמשלתי כיום

מוסדד הבינוי ות תיכנון
 נחוז ירושלים
 2 1-07-1988

טומס מ. לייטרסדורף
 אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

טומס מ. לייטרסדורף
 אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
 רח' נחום 18, חל-אביב 63503 ט"ל: 5465148
 14.7.88

תאריך:
 209/4

הוק תכנון ערים, כפרים ובנינים כס' 79 לשנת 1966
וצו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)
כס' 418, תשליב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
חועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בישיבתה מס' 89/2/89 מיום 16/2/89

החליטה להחליץ בענין מועצת תכנון עליונה

ה"פ 20/1/8

ראתן גען

ליורר הועדה המקומית
לתכנון ובניה מעלה אדומים

מחנרס/ת

צמח הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) (כס' 418 תשליב - 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(بيروت والساحرة) رقم 418 لسنة 1971 - 1971
נפה _____
לוא _____

מרחב תכנון מקומי _____
מח' 1/3/89

منطقة تنظيم محلية _____
תכניה _____
מס' 420/1/8

شروع _____
رقم _____

مجلس التنظيم الأعلى
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 12/90 בחאריך 5.9.90
חלטה _____
رقم _____
بتاريخ _____

החליטה לחת חוקף לתכניה הנזכרת לעיל
قرر وضع المشروع المذكور لإعلاء موضع التنفيذ

מנהל החלטה _____
יורר מועצה _____

המרכזית לתכנון ובניה החכנון העליונה
مدير الدائرة رئيس مجلس
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى