

14332

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



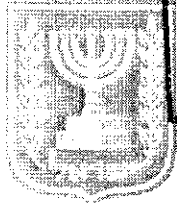
תכנית מס' 152-0190835 736

מבנה מגורים 8 יח"ד במעוז ציון

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי הראל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה--1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הר אל"  
גישור תכנית מס' 152-0190835  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הר אל" החליטה  
בטיבה מס' 20150012 מיום 2.9.15  
לאשר את התכנית.  
רוחני שורדף-4114  
מחבר/ת העתק  
9.9.15  
יו"ר הועדה  
נציג הועדה המקומית "הר אל"



מנהל תכנון ומס' 152



מנהל תכנון ומס' 152

הסדר תכנית  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה--1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הר אל"  
השקפה תכנית מס' 152-0190835  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הר אל" החליטה  
בטיבה מס' 20150006 מיום 29.4.15  
לאשר את התכנית.  
מחבר/ת העתק  
10.6.15

הועדה המקומית לתכנון  
ולבניה "הר אל"  
21-05-2015  
נת קבל

## דברי הסבר לתכנית

עפ"י תכנית הל/250 ניתן לבנות עד 4 יח"ד בכל מגרש ששטחו מעל 500 מ"ר. בחלקה ששטחה 1.035 דונם, מבוקשות עפ"י תכנית זו 8 יח"ד מדורגות ובעלות כניסות נפרדות, כולל תוספת 120 מ"ר, זכויות בניה עקריות לפי תקנה 101.

התכנית כוללת 16 מקומות חניה-חלקם מקורים (כ-240 מ"ר). בשל הצורה הלא רגולרית של המגרש (צר וארוך) מבוקשים:

- גשרים, מדרגות, מרפסות מקורות ושבילים מקורים מחוץ לקווי בנין על מנת לאפשר כניסה נפרדת לכל דירה.
- קביעת שתי כניסות קובעות עם תוספת קומת חניה מתחת לכניסה הקובעת התחתונה ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת העליונה-סה"כ 8 קומות מדורגות ביחס לרחוב התחתון.
- תוספת גובה עד לגובה 9.85 מ"ר. (הגובה האפקטיבי מרח' מבצע נחשון הוא כ-10 מ', ומרח' הפלמ"ח כ-23.3 מ').

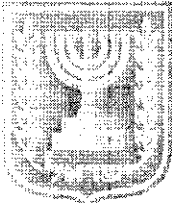
- שינוי קווי בניין צידיים ל-3 מ'.

שאר המגבלות הקיימות במצב המאושר נשארות בעינן.

בכל מקרה הליך הליווי של נציגי הוועדה יכוון את תכנון הפרויקט עפ"י הקריטריונים המקובלים.



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



**1.1** שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      מבנה מגורים 8 יח"ד במעוז ציון

מספר התכנית      152-0190835

**1.2** שטח התכנית      1.035 דונם

**1.3** מהדורות      שלב      הגשה

**1.4** סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק      א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

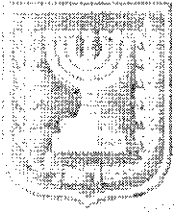
היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 הראל

213388 קואורדינאטה X

633561 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	73	הפלמ"ח	מבשרת ציון
	10	מבצע נחשון	מבשרת ציון

מעוז ציון

שכונה



**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 45-46		חלק	לא מוסדר	30463

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**

לא רלוונטי



**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/250 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/250 ד ממשיכות לחול.	5045	1094	07/01/2002
מ/250	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מ/250, עפ"י המפורט בתכנית, כל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	2499	6	28/12/1978
מ/250 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/250 א ממשיכות לחול.	2833	2437	08/07/1982
מ/340 א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מ/340 א, עפ"י המפורט בתכנית, כל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	2660	73	24/09/1980



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה

**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				לארי שטרנשיין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			לארי שטרנשיין			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	19/12/2013	לארי שטרנשיין		23/02/2015	מחייב לפתרון החניה	לא
מצב מאושר *	רקע	1:250		19/12/2013	לארי שטרנשיין		19/12/2013	גליון: 1	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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			ארז-ברזני ניהול ובנייה בע"מ	קרית ענבים	(1)		052-3808663		ran@erezbarazani.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ קרית ענבים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארז-ברזני ניהול ובנייה בע"מ	קרית ענבים	(1)		052-3808668		ran@erezbarazani.co.il

(1) כתובת: קיבוץ קרית ענבים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע הם מנהל מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין		לארי שטרנשיין	הר אדר	הר אדר		077-4512521		larry@ls-arch.co.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

יצירת מסגרת תכנונית להקמה של מבנה הכולל 8 יח"ד ולפיתוח המגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 4 יח"ד. סה"כ בחלקה: 8 יח"ד. -לפי סעיף 62א(8)

תותר בניית גשרים, מדרגות, מרפסות מקורות ושבילים מקורים מתוך לקווי בניין צידיים, עד לגבולות הצידיים של החלקה. -לפי סעיף 62א(5)

קביעת גובה בניין מירבי ל-9.85 מ'. (הגובה האפקטיבי מרח' מבצע נחשון הוא כ-10 מ', ומרח' הפלמ"ח כ-23.3 מ'). -לפי סעיף 62א(4)

קביעת שני מפלסי כניסה קובעת: התחתון כ-3 מ' מעל פני הכביש התחתון והעליון כ-30 ס"מ מעל מפלס הכביש העליון. -לפי סעיף 62א(5)

הגדרת מספר קומות לכל אגף (ביחס לשתי הכניסות הקובעות) -סעיף 62א(4) [[

באגף התחתון:

כניסה קובעת תחתונה+ 3 קומות מדורגות+קומה אחת במפלס הכביש מתחת למפלס קובע. באגף העליון:

3 קומות לרבות מפלס קובע ולרבות חניה בקומה מפולשת.

סה"כ עד 8 קומות מעל הרחוב התחתון לרבות קומת חניה תחתונה, מתוכן 5 קומות מדורגות לפי ההוראות להלן: תחויב נסיגה בין קומה לקומה בעומק שלא יפחת מ-2 מ', לאורך 60% מהחזית לפחות. לא תותר חפיפה מלאה בין יותר מאשר 2 קומות רצופות כלפי חזית הרחוב התחתון. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. -סעיף 62א(5)

תותר חשיפה של 100% קומת המרתף-חניה התחתונה לכל אורך החניה הדרומית. -סעיף 62א(5)

הרחבת תכנית מקסימלית ל 38%. -סעיף 62א(5)

קביעת הגבלת גובה 2.8 מ' ממפלס רצפת המגורים העליונה עד למישור הפנימי של שיא הגג. -סעיף 62א(5)

יותר חיבור זיזי מקומי לחלקי מרפסות באישור מהנדס וועדה. -סעיף 62א(5)

מרפסות מקורות/מקורות חלקית, חצרות מקורות ע"י מעברי הגישה לדירות, גשרי כניסה מקורים ומבואות כניסה מקורות לא ייחשבו במניין שטחי הבנייה. -סעיף 62א(5)

שינוי קווי בניין צידיים ל-3 מ'. -סעיף 62א(4)

הוספת זכויות בניה לשטחים עקריים בסך 120 מ"ר. -סעיף 62א(א)(16)

שימוש בחלל הגג כקומה מלאה למגורים כולל יציאה למרפסת גג. לכיוון החזית הקדמית והאחורית. -סעיף 62א(5)

מימוש 30 מ"ר ליח"ד עבור הכפלת כמות החניות בכל הפרויקט בתחום מרתף החניה- סה"כ 240 מ"ר. -סעיף 62א(5)

(א) (5)





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.035
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	689.25		+120	569.25	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים א'	1



סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	1,035	100
סה"כ	1,035	100

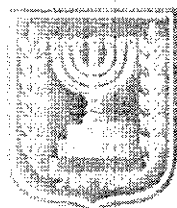
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,021.68	100
סה"כ	1,021.68	100



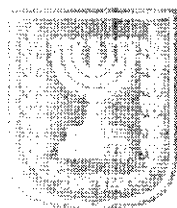
**4. יעודי קרקע ושימושים**



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה



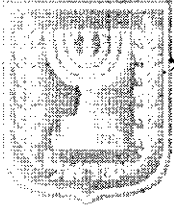
משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה

<p><b>מגורים א'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p>מגורים, חניה ומחסנים לשימוש המגורים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>תשריט התכנית</b> השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח עבור מגורים. ראה הוראות בינוי ופיתוח בסעיף 6.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> תוספת 4 יח"ד. סה"כ בחלקה: 8 יח"ד. תותר בניית גשרים, מדרגות, מרפסות מקורות ושבילים מקורים מתוך לקווי בניין צידיים, עד לגבולות הצידיים של החלקה. קביעת גובה בניין מירבי ל-9.85 מ'. (הגובה האפקטיבי מרח' מבצע נחשון הוא כ-10 מ', ומרח' הפלמ"ח כ-23.3 מ'). קביעת שני מפלסי כניסה קובעת: התחתון כ-3 מ' מעל פני הכביש התחתון והעליון כ-30 ס"מ מעל מפלס הכביש העליון. הגדרת מספר קומות לכל אגף (ביחס לשתי הכניסות הקובעות) באגף התחתון: כניסה קובעת תחתונה + 3 קומות מדורגות + קומה אחת במפלס הכביש מתחת למפלס קובע. באגף העליון: 3 קומות לרבות מפלס קובע ולרבות חניה בקומה מפולשת. סה"כ עד 8 קומות מעל הרחוב התחתון לרבות קומת חניה תחתונה, מתוכן 5 קומות מדורגות לפי התחייב נסיגה בין קומה לקומה בעומק שלא יפחת מ-2 מ', לאורך 60% מהחזית לפחות. לא תותר חפיפה מלאה בין יותר מאשר 2 קומות רצופות כלפי חזית הרחוב התחתון. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. תותר חשיפה של 100% קומת המרתף-חניה התחתונה לכל אורך החניה הדרומית. הרחבת תכסית מקסימלית ל 38%. קביעת הגבלת גובה 2.8 מ' ממפלס רצפת המגורים העליונה עד למישור הפנימי של שיא הגג. יותר חיבור יזיזי מקומי לחלקי מרפסות באישור מהנדס וועדה. מרפסות מקורות/מקורות חלקית, חצרות מקורות ע"י מעברי הגישה לדירות, גשרי כניסה מקורים ומבואות כניסה מקורות לא ייחשבו במניין שטחי הבנייה. שינוי קווי בניין צידיים ל-3 מ'. שימוש בחלל הגג כקומה מלאה למגורים כולל יציאה למרפסת גג. לכיוון החזית הקדמית והאחורית. הוספת זכויות בניה לשטחים עקריים בסך 120 מ"ר (לפי תקנה 101). בשטחים עקריים ניתן להשתמש בכל קומות הבניין. שטחי השירות יותרו ללא שינוי וישמשו לממ"דים, חניות בקומה מפולשת, חדרים טכניים דירתיים ושטח בעליית הגג שגובהו נמוך מ-2.05 מ' אך גובה מ-1.80 מ'. בשטחי השרות ניתן להשתמש בכל קומות הבניין. מימוש 30 מ"ר ליח"ד עבור הכפלת כמות החניות בכל הפרויקט בתחום מרתף החניה- סה"כ 240</p>	<p><b>ב</b></p>

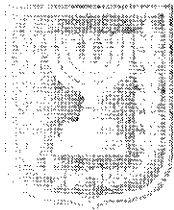
מגורים א'	4.1
<p>מ"ר - סעיף 62א' (א) (5)</p> <p>חומרי גמר יהיו אבן טבעית מסותתת בנדבכים בשילוב טיח חוץ עד 20% משטח החזיתות. יותרו גגות שטוחים /או גגות רעפים בשפוע שבין 30% ל 50%.</p> <p>יתר הוראות בינוי , פיתוח שטח, מפלסים, גדרות וקירות תמך יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי</p>	



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסת הקובעת				מעל הכניסה הקובעת (8) 7	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	5	3	3	1	(8) 7	9.85 (7)	8 (6)	38 (5)	240 (4)	0 (3)	207 (2)	690 (1)	1035	מגורים א'

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) הערך מתיחס למי"ר מקסימום, הערה: תותר ניוד של עד 50% מזכויות הבניה העיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת. חישובי השטחים יחושבו בהתאם לקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים) 1992..
- (2) הערך מתיחס למי"ר מקסימום.
- (3) הערך מתיחס למי"ר מקסימום.
- (4) הערך מתיחס למי"ר מקסימום, הערה: 240 מי"ר לחניה מקורה בקומת מרתף.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (6) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (7) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: הגובה ממפלס הכניסה העליונה..
- (8) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: סה"כ 8 קומות מעל הכביש התחתון לרבות חניה וקומת גג למגורים..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חניה

פתרון החניה יכלול 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. חניה אחת מסך החניות תהיה לנכים. כל חריגה מההוראות אלה תחשב לסטיה ניכרת. החניה תהיה פתוחה, מקורה בקומת עמודים מפולשת או בקומת מרתף חניה. שטח לחניה בקומת מרתף יהיה עד 240 מ"ר לפי טבלה בסעיף 5.

### 6.2 הוראות פיתוח

תותר הבלטת גשרים, מדרגות, מרפסות מקורות ושבילים מקורים מחוץ לקו בנין צידיים.

### 6.3 ניהול מי נגר

יחולו הוראות תמ"א 34 ויסומנו בהיתר השטחים המיועדים לחלחול מי גשם בנגר עילי. פתרון מי הנגר יוצג בתכנית הפיתוח אשר תופיע בהיתר הבניה.

### 6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38

יחולו הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים.

### 6.5 סטיה ניכרת

מספר יח"ד, גובה המבנה, קווי הבניין, גובה מפלס ה-0.00 יקבעו כולם לפי נספח הבינוי. חריגה מהוראות אלה יחשב לסטיה ניכרת.

### 6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתר, אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית תואם לתכנית, אשר יוגש ע"י וע"ח יזם התכנית.  
תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית שורק לנושא פתרון אוורור מרתף החניה.  
תנאי למתן טופס 4 השלמת הליך הרישום לרבות קבלת מספר חלקה סופי בלשכת רישום המקרקעין.

### 6.7 כתב שיפוי

מגישי התכנית מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל תשלום שתחויב בו הוועדה ויחתמו על כתב שיפוי בנוסח המקובל בוועדה לשם כך.

### 6.8 היטל השבחה

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לטופס 4	השלמת כל חלקי הבניין והפיתוח כולל הגיוון באופן מלא
2	ביצוע המבנה	הבנייה תתבצע בהינף אחד כדי למנוע מטרד

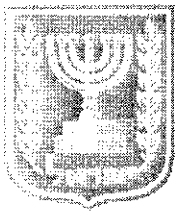
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		למגרשים הסמוכים במהלך הבניה.

## 7.2 מימוש התכנית

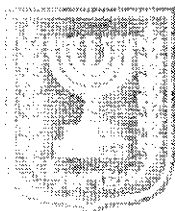
עד 7 שנים מיום אישורה. לאחר מכן יחזור לתוקפו המצב המאושר טרם אישורה.



מנהל תכנון וכלכלה



מנהל תכנון וכלכלה



מנהל תכנון וכלכלה

**8. חתימות**

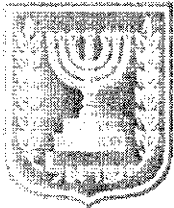


משרד  
הגנת  
הסביבה  
וענייני  
בנייה

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: ארז-ברזני ניהול ניהול ובנייה בע"מ 514436963		חתימה:

<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: ארז-ברזני ניהול ניהול ובנייה בע"מ 514436963		חתימה:

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	לארי שטרנשיין שם ומספר תאגיד: לארי שטרנשיין	עורך ראשי	חתימה:



משרד  
הגנת  
הסביבה  
וענייני  
בנייה



משרד  
הגנת  
הסביבה  
וענייני  
בנייה