

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9896

שם תוכנית: בנין מגורים ומסחר ברחוב עמק רפאים 42 במושב הגרמנית בירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="279 1088 613 1317" data-label="Text"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם 24.05.2011 נתקבל תיק מס'</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="163 1524 743 1809" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>9896</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>100</u> ביום <u>10.11.11</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>אליהו כהן</u></p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מהות הבקשה היא תוספת בניה במפלס הקרקע להרחבת 6 חנויות
קיימות ברחוב עמק רפאים 42 ירושלים לכוון מזרח
שטח התוספת כ-50 מ"ר
ישנן עבירות בניה וישנן הליכים משפטיים
אין שינוי יעוד
המבקשים הינם בעלי הקרקע

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 9896

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בנין מגורים ומסחר ברח' עמק רפאים 42 במושבה הגרמנית בירושלים	1.1 שם התוכנית
0.878 דונם	1.2 שטח התוכנית
תוקף	1.3 מהדורות שלב
2	מספר מהדורה
20.5.11	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 220-785
קואורדינטה Y 630-035
- 1.5.2 תיאור מקום מושבה גרמנית עמק רפאים 42 ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה רחוב מספר בית מושבה גרמנית עמק רפאים 42

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30008	מוסדר	חלק מהגוש	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית המתאר המקומית לירושלים 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	י.תמוז תשי"ד 16.7.1959
2176	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2176 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 2295	כ"ה שבט תשל"ז 13.2.1977
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	כא טבת תשס"ד 15.1.04
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4383	ט ניסן תשנ"ו 29.3.96
2878	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2878. הוראות תכנית 2878 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 3693	כו אב התשמ"ט 27.8.89

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	10.2.07		17		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	10.2.07	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ	10.2.07	1		1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
30008 1			0507661161	0462969331 0509388828 025610501 025669692 067301862 026521590	עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם		511905440	01015236 30168 007421293 052624293 6145496 539909	בן אברהם אליהו גבאי אהוד כרמן שרון בניר בנימינה תורג'מן אהרון מלה יבלונסקה וידאו אחזקות		מגיש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ככר ספרא ירושלים עמק רפאים 42 י-ם	033079500 1316366 5113890 5264784 30168 37407 539909 6145496 01015236 007421293 052624293 590091 465507 465504	513293704 511905440	עיריית ירושלים שפיים נאווה וידאון נכסים חגייתן יוסף חל עבי לרון אילנה גבאי אהוד גבאי אורה יבלונסקה מלה וידאון אחזקות תורג'מן אהרון בן אברהם אליהו כרמן שרון בינר בנימינה מזן ירוחם ראובנוף יעקב לחב שלומית		
				עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם עמק רפאים 42 י-ם	820714 2689078 302090709 303873806 324605526 03KE39786 2702659 12823795 1737508	511893976 520025636	א.ל. כהן קמפינג וספור קלמן גיורג' יוסף רבקה קליין בטי איזבל הקהילה היוגית לוי לורנט נבט חנה אזרואל גיאן גבריל זאנונו אביבה גולדשטיין סוזאן גולדשטייןריימונד		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מחדד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד * / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	אדריכל
Ypearlmuter@gmail.com			026247625	בן יהודה 3 ירושלים		07690	1207191	ברי הרשקוביץ		אדריכל
			068551173	רחוב העצמאות 16/35 אשדוד		959		מורטוב אלכס		מודד

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

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**

תוספת בניה בקומת קרקע להרחבות 6 חנויות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלס 0.00 לשם הרחבת 6 חנויות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1891.00 מ"ר מתוכם 1379.00 מ"ר שטח עיקרי ו-512.00 מ"ר שטח שירות
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- הקביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- קביעת הוראות בגין ההחדרת מי נגר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.878
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תב"ע 2176	1379		50+ שטח עיקרי	1329 שטח עיקרי	מ"ר	מגורים
	12			12	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	
דרכים	2	

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. מסחר	
4.1.2 הוראות	
א.	תותרנה תוספות בניה במפלס 0.00 לשם הרחבת חנויות קיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
ב.	מודגש בזאת כי ניספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים.
ג.	קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו אדום.
ד.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 12 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזית הסגירה עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו. פסולת בנין:
ז.	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. עיצוב אדריכלי:
ח.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. רשות העתיקות:
ט.	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 הודעת אחרת מרשות העתיקות.
י.	מי נגר: יוותר בשטח התכנית שטח שלא יפחת מ-10% אשר ישמש להחדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
4.2 דרכים	
א	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ואו מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ % (מחקן את המיתוח)		גודל מגרש מזווי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- צדדי- שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מתחת הקובעת	שטח בניה				שטח שירות	מעל הכניסה הקובעת
			1	4	16.40	13.6	12	55	215	1891	325	187	1379	878	1	מגורים ומסחר
כמסומן בתשריט																

הערות לטבלה :

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 היטל השבחה:</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	6.1
<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור:</p> <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.</p>	6.2
<p>6.3 חניה:</p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	6.3
<p>6.4 גריסת פסולת בניה ופינוייה:</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>	6.4
<p>6.5 שילוט:</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980</p>	6.5
<p>6.6 חזית מסחרית:</p> <p>א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	6.6

<p>6.7 קולטי שמש על הגג:</p>	<p>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.</p>
<p>6.8 הוראות בנושא חשמל:</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p>
<p>6.9 מתקני תקשורת:</p>	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>6.10 תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p>	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין לרבות חזית הסגירה של החנויות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. בהקשר זה יוצגו פתרונות לקירוי, מיזוג, ושילוט. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, לא יתאפשרו מזגנים חיצוניים ללא כיסוי. המזגנים ימוקמו במסתור גג הרעפים של החנות. מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. ד. ראה סעיפים 1,2,4ג (רישום הערות אזהרה) 6.3 (חנייה) 6.8 (חשמל) לעיל.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

במידה ולא יאושר היתר בניה מכוח התכנית בתוך 3 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, יפקע תוקפה של התכנית ויחולו זכויות הבניה ויעודי הקרקע הקבועים בתכנית 2176.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>[Handwritten signatures and stamps]</i>	511905440	01015236 30168 007421293 052624293 6145496 539909	בן אברהם אליהו גבאי אהוד כרמן שרון בינר בנימינה תורגימן אהרון מלה יבלונסקה וידאו אחזקות	מגיש התוכנית <i>[Handwritten signature]</i>
	<i>[Handwritten signatures and stamps]</i>	513293704	033079500	עירית ירושלים שפיים נאוה וידאון נכסים חגיגין יוסף תל צבי	בעלי עניין בקרקע <i>[Handwritten signature]</i>
	<i>[Handwritten signatures and stamps]</i>	511905440	5264784 30168 37407 539909	לרון אילנה גבאי אהוד גבאי אורה יבלונסקה מלה וידאון אחזקות	<i>[Handwritten signature]</i>
	<i>[Handwritten signatures and stamps]</i>	511893976	6145496 01015236 007421293 052624293 590091 465507 465504	תורגימן אהרון בן אברהם אליהו כרמן שרון בינר בנימינה מזן ירוחם ראובנוף יעקב להב שלומית	<i>[Handwritten signature]</i>
	<i>[Handwritten signatures and stamps]</i>	0025815-58 520025636	820714 2689078 302090709	א.ל. כהן קמפינג וסיפור קלמן גיורגי יוסף רבקה קליין בטי איזבל הקהילה היונית	<i>[Handwritten signature]</i>
	<i>[Handwritten signatures and stamps]</i>		303873806 324605526 03KE39786 2702659 12823795 1737508	לוי לורנט נבט חנה אזרואל ג'אן גבריאל ואנונו אביבה גולדשטיין סוזאן גולדשטיין ריימונד	<i>[Handwritten signature]</i>
23.5.11	<i>[Handwritten signatures and stamps]</i>	משרד אדריכלות הרשקוביץ פרלמוטר בנייה ודירה ירושלים טל: 02-6247625 פקס: 02-6233693	1207191	ברי הרשקוביץ אדריכל	עורך התכנית