

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 8541ג

שינוי בחלוקת תאי שטח, ניווד שטחי בנייה ושינוי קווי בניין

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית  
 תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים                  אישור תכנית מס' <u>540</u>                  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית                  בישיבה מס' <u>540</u> ביום <u>20.11.10</u>                  מינהל תכנון                  מייר הועדה</p>	

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מקום התכנית : גיבל אלמוכבר .  
שטח התכנית : כ-7 דונם .  
המגרש מיועד למגורים כאזור מגורים מיוחד המגדיר 90% בנייה ב-3 קומות .  
הרקע להגשת התכנית הוא שנוי גבולות תאי שטח וקווי בנין .  
זכויות הבנייה וייעוד הקרקע נשארים ללא שינוי .  
התכנית נמצאת באזור מגורים על פי תוכנית 8541 , ממוקמת בצמוד לדרך מאושרת (הכביש האמריקאי)  
לפי תבע 2683 א.  
התכנית המוצעת ממוקמת במובלעת מוקפת במגרשים המאושרים לבניה, ברובם לבניה צפופה .  
התכנית משלבת את מקומות החניה בתוך המבנים ובמגרשים .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי בחלוקת תאי שטח, ניווד שטחי בנייה ושינוי קווי בניין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

8541ג

מספר התוכנית

6,969 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים לאישור

שלב

01 מספר מהדורה בשלב

15/12/10 תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

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

ל.ר.

לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק

• 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 223750  
קואורדינטה Y 629650
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: גבל אלמוקבר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים  
שכונה גבל אלמוקבר  
רחוב ל"ר  
מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
אין גושים וחלקות בתחום התכנית.				

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
8541	23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/07/59 י. תמוז התש"ט	י.פ. 687	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	• כפיפות/ שינוי	תכנית מתאר ירושלים
15/03/05	י.פ. 5379	תכנית זו משנה את תוכנית מס' 8541 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההורות שנקבעו בתכנית מס' 8541 ממשיכות לחול	כפיפות/ שינוי	8541

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	דודסון שמואל	17/11/09	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	דודסון שמואל	17/11/09	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מקומית	דודסון שמואל	17/11/09	1	ל"ר	1:250	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים.	נספח בניוי נספח מס' 1

כל מסמכי התוכנית 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 התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					גבע אלמוקבר ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	036130631	מחמוד סרי	לי"ר

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	036130631	מחמוד סרי	לי"ר	• בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	066209024	מגזי סרי	לי"ר	בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	024702482	חאתם סרי	לי"ר	בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	081014052	אבראהים סרי	לי"ר	בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	080803729	מחמוד סרי	לי"ר	בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	080120843	ריזק סרי	לי"ר	בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	080429491	מוסא אבו דיוח	לי"ר	בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	080430176	מחמוד אבו דיוח	לי"ר	בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	028191716	כליל אבו דיוח	לי"ר	בעלים
				גבע אלמוקבר	לי"ר	לי"ר	080657984	מחמוד שקראת	לי"ר	בעלים

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
d_son@netvision.net.il	02-6734311	0522-874057	02-6734303	ירושלים ת.ד. 53446 מיקוד 91533			66610	55630578	שמואל דודסון	אדריכל	• עורך ראשי
Musa3@bezeqint.net	02-6567604		02-6567605	בית חנינה ירושלים		שרותי הנדסה מדידות ופיתוח	1310	021843941	מוראד מחיסן	מודד מוסמך	• 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
	ל"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 בחלוקת תאי שטח, ניווד שטחי בנייה ושינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי גודל תאי שטח, בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. ניווד שטחי הבניה ומספר יח"ד המאושרים ב ת.ב.ע 8541
- ג. שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות ב ת.ב.ע 8541.
- ד. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.969
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6113		0	6113 מ"ר	מ"ר	יערך עפ"י תוכנית מאושרת אחרת
	59		+0	59	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עץ להעתקה	מבנה להריסה	חזית מסחרית	101,102,103,104,105,106,107,108,109,1010,1011	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת
107,103	,1012,1011,107	,107,109,108	1012	דרך

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	6969	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		100%	6969	איזור מגורים מיוחד
100%	6969			100%	6969	

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 שם ייעוד: יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת											
4.1.1 שימושים											
א. מגורים											
ב. מסחר											
4.1.2 הוראות											
א. יותרו שינויים בגודל תאי השטח. תאי השטח החדשים, יהיו בהתאם לתאי השטח המסומנים בתשריט.											
ב. תותר העברת שטחי בניה מרביים ומספר יחידות דיור בין מגרשים לתאי השטח החדשים והשוניים שבתכנית כמפורט בטבלה שלהלן. מודגש בזאת כי אין בהעברת שטחי הבניה ויחידות הדיור כאמור משום הגדלת סה"כ שטחי הבניה המרביים וס"כ מספר יחידות הדיור בתאי שטח אלה, מעבר למאושר בתכנית 8541.											
מצב מוצע ע"פ תוכנית 8541						מצב מאושר ע"פ תוכנית 8541					
מספר יחיד מספר	שטחי בניה מרביים				מספר תא שטח	מספר יחיד מספר	שטחי בניה מרביים				מספר מגרש/ ע"פ תכנית 8541
	סה"כ	שטחי שירות		שטחים עיקריים			סה"כ	שטחי שירות		שטחים עיקריים	
		שטחים מתחת מפלס ה-00	שטחים מעל מפלס ה-00					שטחים מתחת מפלס ה-00	שטחים מעל מפלס ה-00		
10	1240	145	145	950	105	11	1.564	180	180	1.204	12
3	435	48	48	339	106						
12	1660	200	200	1260	107	6	799	92	92	615	13
						5	666	75	75	516	14
4	590	67	67	456	109	5	682	68	68	546	15
7	896	97	97	702	103	4	540	62	62	416	16
						5	642	74	74	494	20
3	468	51	51	366	1010	3	319	37	37	245	17
7	891	105	105	681	101	6	736	85	85	566	18
4	531	60	60	411	102	3	440	50	50	340	19
6	847	88	88	671	104	5	590	68	68	454	21
						3	476	55	55	366	22
3	351	37	37	277	108	3	455	52	52	351	23
					1011						
59	7909	898	898	6.113		59	7.909	898	898	6.113	סה"כ

ג.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים.
ד.	תותר בניה בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ה.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן
ו.	כל יתר הוראות תכנית 8541 שלא שונו בתכנית זו, 8541, ממשיכות לחול.
ז.	<b>גריסת פסולת בנין ופינויה:</b> באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה 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 חשבונו.

ה.	<p><b>חזית מסחרית:</b></p> <p>א. החזית המסומנת בתשריט 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>
ט.	<p><b>היטל השבחה:</b></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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
י.	<p><b>תנאים להיתר בניה:</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיחקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואוסן שילובן בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין. סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>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 המקומית.</p> <p>ג. ראה סעיף 9 י" (8-1) בתכנית 8541.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח יהיה הצגת פיתרון חניה לכל אחד מתאי השטח לשביעות רצון האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות.</p> <p>ה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניינים המוצעים יהא ביצוע דרכים נדרשות לשביעות רצון האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות. הביצוע יהיה על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל ידם.</p> <p>ו. ראה סעיפים 4.1.2 יא (הריסה), 4.1.2 יב (עצים לעקירה).</p>
יא.	<p><b>בניין מבנה להריסה:</b></p> <p>הבניין מבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא שטח 101 ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.</p>
יב.	<p><b>עצים להעתקה:</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתרבניה ועל חשבונם להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יג.	<p><b>חיזוק מבנים – תמ"א 38:</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413,</p>

<p>יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
<p><b>חלחול מי נגר:</b></p> <p>יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	ד.

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל לגרש (מ"ר)	מסל תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					סה"כ	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	שרות			
			1	3	10	7	45	124	891	105	-	105	720	101	
			1	3	10	4	45	126	531	60	-	60	420	102	
			1	3	10	7	45	120	896	97	-	97	744	103	
			1	3	10	6	45	120	847	88	-	88	709	104	
			1	3	10	10	45	122	1240	145	-	145	1018	105	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת
			1	3	10	3	45	128	435	48	-	48	340	106	
			1	3	10	12	45	122	1660	200	-	200	1363	107	
			1	3	10	3	45	129	351	37	-	37	272	108	
			1	3	10	4	45	126	590	67	-	67	470	109	
			1	3	10	3	45	126	468	51	-	51	370	1010	
						59			7909	898	-	898	543	1011	סה"כ
												6113	6969		

השטחים המפורטים בטבלה שלהליל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

**6. הוראות נוספות**

ל.ר.

**7. ביצוע התוכנית**

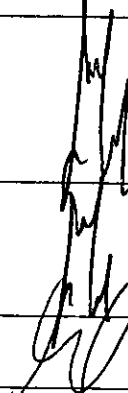
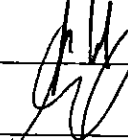

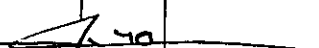
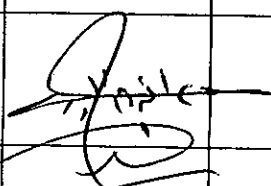

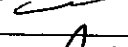
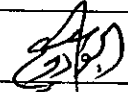
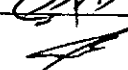
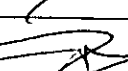

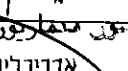
**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה בהינף אחד ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.

**7.2 מימוש התוכנית**

ל.ר.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			036130631	מחמוד סרי	מגיש התוכנית
			036130631	מחמוד סרי	בעלי עניין בקרע
			066209024	מגדי סרי	
			024702482	חאתם סרי	
			081014052	אבראהים סרי	
			080803729	מחמד סרי	
			080120843	רזק סרי	
			080429491	מוסא אבו דווח	
			080430176	מחמוד אבו דווח	
			028191716	כליל אבו דווח	
			080657984	מחמד שקיראת	
			055630578 081085631	שמואל דודסון חסן עבד אלקאדר	עורך התכנית

SAWA  
סווא  
Architects

אדריכלים  
SAWA Architects