

תל אביב

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - העדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' קלישר 34, תל אביב גוש: 7228 חלקה: 59 כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. הכוללת את ההקלות הבאות: 1. הקלה לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות ת.מ.א. 38. 2. הקלה לעברת זכויות מקומה לקומה. 3. הקלה להגבהה וסילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות ת.מ.א. 38. 4. הקלה לבניה מעבר לקו בנין צדד ואחורי 10%. 5. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי עד 40%. 6. הקלה להגדלת מספר יחידות דירור לפי שב"ס עד 30%. 7. הקלה לביטול מרפסות שירות. 8. הקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה. 9. הקלה לבניית מצללה דקורטיבי מבטון על גגג. 10. הקלה לביטול נסיגה ממעקה הגג צדדי ואחורי. 11. הקלה לביטול נסיגה מחזיתית לרובח קלישר לבניית פיר מעלית. 12. הקלה לבנייה בקיר משותף בהסככת בעלים. 13. הקלה לבניית חדר מדרגות משותף, מעלית ולובי כניסה משותף 2ל חלקות. 14. הקלה לבניית מרתף חניה משותף 2ל חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביתר. 15. הקלה לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. רשאי להגיש התנגדותו במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישור http://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - העדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' קלישר 32, תל אביב גוש: 7228 חלקה: 58 כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. תיק בנין: 0012-032 בקשה מס' 16-1079. הכוללת את ההקלות הבאות: 1. הקלה לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות ת.מ.א. 38. 2. הקלה לעברת זכויות מקומה לקומה. 3. הקלה להגבהה וסילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות ת.מ.א. 38. 4. הקלה לבניה מעבר לקו בנין צדדי ואחורי 10%. 5. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי עד 40%. 6. הקלה להגדלת מספר יחידות דירור לפי שב"ס עד 30%. 7. הקלה לביטול מרפסות שירות. 8. הקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה. 9. הקלה לבניית מצללה דקורטיבי מבטון על גגג. 10. הקלה לביטול נסיגה ממעקה הגג צדדי ואחורי. 11. הקלה לביטול נסיגה מחזיתית לרובח קלישר לבניית פיר מעלית. 12. הקלה לבניית חדר מדרגות משותף, מעלית ולובי כניסה משותף 2ל חלקות. 13. הקלה לבניית מרתף חניה משותף 2ל חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביתר. 14. הקלה לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. רשאי להגיש התנגדותו במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישור http://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - העדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' מעפולי אגוז 1,3,5,7,9, תל אביב גוש: 7241 חלקה: 28 כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. תיק בנין: 4145-077 בקשה מס' 16-1135. הכוללת את ההקלות הבאות: 1. תוספת 2.5 קומות. 2. השלמת קומת עמודים. 3. הקלה בקו בניין לחזית מזרחית מבוקש 2.97 מ' בכמום 4.00 מ'. 4. הקלה בקו בנין צדדי צפוני מבוקש 2.92 מ' בכמום 3.00 מ'. 5. הקלה בקו בנין צדדי מערבי מבוקש 1.80 מ' בכמום 3.50 מ'. 6. ביטול נסיגות ממעקה הגג. 7. פטור ממנייה בתוך חניה דרוש. 8. תכנון מתקני חניה - בחזית דרום מערבית/ מזרחית. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. רשאי להגיש התנגדותו במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישור http://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - העדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' 7, 2184, תל אביב גוש: 6338 חלקה: 125 כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה לשימוש חורג על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. תיק בנין: 2184-007 בקשה מס' 16-1085. הכוללת את השימוש החורג הבא: 1. שימוש חורג מחדר אוכל לשידרום. בבקשה שימוש חורג לצמיתות. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. יכול לעיין בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. רשאי להגיש התנגדותו במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישורhttp://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - העדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' גניני 5, תל אביב גוש: 7083 חלקה: 56 כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. תיק בנין: 3363-005 בקשה מס' 16-1143. הכוללת את ההקלות הבאות: 1. פטור ממרפסות שירות. 2. מצללה מבטון על מרפסת הגג. 3. פטור חלקי ממערכת סולרית עבור חלק מיח"ד. 4. סגירת קומת הקרקע לשימוש פרטי כולל גדרות בין המגרשים. 5. מצמוצו קו בנין אחורי עד ל- 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר. 6. הגדלת תכנית הבניה המבוקשת לכ- 58%. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. יכול לעיין במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישורhttp://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - העדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' גניני 7, תל אביב גוש: 7083 חלקה: 59 כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. תיק בנין: 3363-007 בקשה מס' 16-1140. הכוללת את ההקלות הבאות: 1. פטור ממרפסות שירות. 2. מצללה מבטון על מרפסת הגג. 3. פטור חלקי ממערכת סולרית עבור חלק מיח"ד. 4. סגירת קומת הקרקע לשימוש פרטי כולל גדרות בין המגרשים. 5. הגדלת תכנית הבניה המבוקשת לכ- 80%. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. יכול לעיין במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישורhttp://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' אלמונית 1, תל אביב גוש: 6932 חלקה: 141 כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. תיק בנין: 0406-018 בקשה מס' 16-1188. הכוללת את ההקלות הבאות: 1. מתן חניה פרטי בעל 4 קומות במרתף, כמענה לדרושות חניה במסגרת המגרש. 2. העברת זכויות בנין הקומות לצינול המוציף המניב השימור בגג. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. רשאי להגיש התנגדותו במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישורhttp://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' לוחק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 כי בעלי דירה או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. תיק בנין: 0044-004 בקשה מס' 16-1229. הכוללת את ההקלות הבאות: 1. כביה בקו ס משותף עם מנחם בנין 1 בהסככה. 2. הקטנת נסיגה של הבניה בקומות הגג החלקית מרח' מנחם בנין ובצוע נסיגה חלופית לכיוון רח' החשמל תוך שמירה על תכניתו מקסימלית של 65%. 3. הגבהת ח. מדרגות יציאה לגג ב- 1.1 מ' עד לגובה 6.1 מ' מקומה עליונה במקום 5 מ' המותרים. 4. בניה במרחק 4.0 - 2.5 מ' מהבניין הקיים לשימור. 5. זכות מעבר בכניסה לחניה ביד רח' החשמל 4 לחשמל 6. 6. העברת זכויות מקומה לקומה. 7. פרגולות בטון. 8. הרמת הבניין הקיים בבניית בניין חדש. 9. תוספת קומות עד 6.65 קומות. 10. תוספת של 25 מ"ר לכל יחידת דירור. 11. חריגה מקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק 2.70 מ' במקום 3.0 מ'. 12. תוספת 6% בזכויות הבניה. 13. תוספת 6% בזכויות הבניה. 14. הבלטת מרפסות מעל קו הרחוב לכיוון מנחם בנין- לא יותר מי- 1.20 מ'. 15. הגבהת הקומה המסחרית ל- 4.85 מ'. 16. הבלטת מסתור בכיסה 85 ס"מ מעבר לקו בניין. 17. הבלטת קורות דקורטיביות בהמשך למרפסות. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. רשאי להגיש התנגדותו במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש העירוני המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישורhttp://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>עיריית תל אביב יפו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה</div> <div>הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח' מיזל" 26, תל אביב גוש: 6904 חלקה: 71 ובניה. תיק בנין: 0077-026 בקשה מס' 16-1192. הכוללת את ההקלות הבאות: 1. השלמת קומת גג ותוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3.5 קומות קיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות כולל קומת קרקע מלאה. 2. תוספת 1 יח"ד בקומה להשלמה. 2 יח"ד בקומה שנוספה, ועוד 1 יח"ד בקומת גג, הכל מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד. 3. הרחבת הדירות הקיימות בבניין בעד 25 מ"ר ליח"ד בכל הקומות. 4. הקטנת קו בניין צדדי מערבי מ-3 מ' ל- 0.55 מ' עבור תוספת מעלית. 5. הקטנת קו בניין קדמי דרומי מ- 4 מ' ל- 3.20 מ' עבור מרכיבי חיזוק (עד 75 ס"מ ממבנה קיים). 6. הקטנת קו בניין אחורי צפוני מ- 5 מ' ל- 4.10 מ' עבור מרכיבי חיזוק (עד 75 ס"מ ממבנה קיים). 7. הקטנת קו בניין צדדי מזרחי מ- 3 מ' ל- 1.55 מ' עבור מרכיבי חיזוק (עד 75 ס"מ ממבנה קיים). 8. הקטנת קו בניין צדדי מערבי מ- 3 מ' ל- 1.70 מ' עבור מרכיבי חיזוק (עד 75 ס"מ ממבנה קיים). 9. הבלטת גזוזתרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרחוח המותר. 10. הבלטת גזוזתרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרחוח המותר. 11. חריגה של עד 10% מקו בנין צדדי מזרחי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר. 12. חריגה של עד 10% מקו בנין צדדי מערבי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר. 13. חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי צפוני על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר. 14. הבלטת מסתור בכיסה ומוזגים לחזית צידית מערבית עד מרחק של 1.70 מ' מגבול מנש. 15. הבלטת מסתור בכיסה ומוזגים לחזית צידית מזרחית עד מרחק של 0.85 מ' מגבול מנש. 16. ביטול מרפסות שירות. בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט: www.tel-aviv.gov.il/review. רשאי להגיש התנגדותו במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הר"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישורhttp://bit.ly/tlv_oppose. התנגדויות שתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הר"ל. דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</div>

<div></div>
<div>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</div> <div>מחוק התכנון מקומי תל-אביב - יפו</div> <div>הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית</div> <div>נתינת דואת הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בדבר הפקדת תכנית מספר 507-0343863 היתר/תא/מס/תק 4475/ - בעיצומאות בסמכות הועדה המקומית ואלה השטחים הכלולים בשטחי הכתבנית:</div>

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
7245	מוסדר	חלק המגווש	22	

מיקום/כתובת: **תל אביב - יפו רוטשילד 16**

- יעודו שימור ושיפוץ המבנה לשימור בשד' רוטשילד- 16 בית העצמאות - וקביעת תנאים לשם הסחכת ביצוע השימור בו.
- שנייה הוראות בדבר בניו ועיצוב אדריכלי על מנת לאפשר שימוש יעיל ועדכני כמוזיאון פעיל וזאת באמצעות שינוי קווי הבניה ומימוש זכויות לא מנוצלות וממריצי שימור בתת הקרקע. בנוסף קובעת התכנית הוראות והנחיות ועיצוביות הנוגעות לאופן עיקרי התכנית:
- שנייה הוראות בניו ועיצוב ביחס לתכסית קומות המרתפים בתחום המגרש, באופן שהמרתפים ייבנו גם בתחום שבין קונטור המבנה עד לגבול מגרש בקו בניין ס, עפי" סעיף 62 א' (א) ס"ק 4-1 לחוק
- שנייה קווי בניו עולים עפי" סעיף 62 א' (א) ס"ק 4 לחוק.
- העברת שטחים עיקריים מהקומות העל הקרקעות אל תת הקרקע עפי" סעיף 62 א' (א) ס"ק 9 לחוק.
- ניוד שטחים בין קומת מרתף מינוס 1 למינוס 2 עפי" סעיף 62 א' (א) ס"ק 9 לחוק.
- תוספת שטחי שירות בתת הקרקע עפי" סעיף 62 א' (א) ס"ק 15 לחוק.
- הגבהת הגדרות בחזיתות הצד עפי" סעיף 62 א' (א) ס"ק 9 לחוק.
- התרת הקמת חצרות מנומכות עפי" סעיף 62 א' (א) ס"ק 5 לחוק.
- תוספת 8% שטחים עיקריים שניתן לאשר בהקלה עפי" סעיף 62 א' (א) ס"ק 9 לחוק. כל המעונין רשאי לעיין בשטחי התכנית ללא תשלום, התכנית נמצאת במשרדי מינהל הנהרסה, ארסון ארץ לתכנון העירי ברח' שדרות בן-גוריון 88 תל-אביב, בימים א', ב', ג' וה' בין השעות 08:00 - 13:00, קומה 2' חדר 309 טלפון 7247254-03. כל המעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרוחא את עצמו נכמנ על ידי שטחי התכנית, וכן כל הזכאי לכך על פי סעיף 100 לחוק, רשאי, תוך חודשים מיום פירסום הודעה זו בעיתונים, להגיש התנגדות בהגרים ליד רח' **גניני 7**, **תל אביב** גוש: 7083 חלקה: 59 תיזון אלא אם כן הוגשה כתבת פירוט המנקזת ובלתי תצויר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת.

כבדו רב, דחון ספיר, עו"ד, סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה