

פרוטוקול ועדת שימור

ישיבה מס' 1901, 26.5.19

השתתפו: חברי הועדה

מר דורון ספיר, עו"ד – מ"מ ראש העירייה ויו"ר וועדת שימור.
גב' אורלי אראל, מתכנתת – ס. מהנדס העיר, מנהלת אגף תה"ע וחברת וועדת השימור.
מר אסף הראל – סגן ראש העירייה וחבר וועדת השימור

מוזמנים

אודי כרמלי, אדר' – מהנדס העיר
אלי מוסקוביץ – סגן מהנדס העיר
גליה פטוחוב, עוזרת ס. מה"ע
הראלה אברהם אוזן, עו"ד, משנה ליועץ המשפטי
טלי שרמן, אדר' – מינהל התכנון
אילן רוזנבלום, עו"ד – ע' סגן ראש העירייה
אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה
לריסה קופמן, אדר' – מנהלת מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
טלי שרמן, אדר' – מינהל התכנון שירה קאשי דקלן, מנהלת תחום בחירה, מח' שומה והשבחה
ירמי הופמן, אדר' – מנהל מחלקת שימור
מחמד אבו שחאדה, אדר' – יחידת שיפוצים
אורית רוזנטל, אדר' – מחלקת שימור
נדיה חמילנצקי, אדר' – מחלקת השימור
שירה ספוקיני, אדר', תכנון שימור
אדי אביטן, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
רבקה פרחי, מתכנתת, מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז
גידי בר אוריין, אדר' – פרויקט לבונטין 20-22
דני קייזר, אדר' – פרויקט אמות משפט ומרחב הדר
צבי סומך – פרויקט הרצל, בנק לאומי
אבנר ישר, אדר' – אדריכלים- בנק לאומי
משה צור, אדר' – צור אדריכלים, פרויקט "חברות הביטוח" רוטשילד-אחד העם
נתי אלפאסי, אדר' – פרויקט בצלאל יפה 9, 7
עדי רוז, אדר' – מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור.
יער אדריכלים, פרויקט שדרות יהודית 2

נעדרו

מר ליאור שפירא – חבר וועדת השימור
מר אברהם פורז – חבר וועדת השימור
גב' תמר טוכלר – משקיפה.
יואב דוד, אדר' – אדריכל העיר
הלל הלמן, אדר' – מנהל אגף רישוי ופיקוח ו ס. מה"ע
פזית שלמון ברץ, עו"ד – מנהלת אגף להכנסות מבניה ופיתוח
אילנית לוזון שגב – מנהלת מח' שומה והשבחה
שולמית דידי, ס. מנהל מחלקת שירותי בניין עיר
רינת מילוא, אדר' – מחלקת שימורמנור בר-טוב, אדר' – מחלקת שימור
הדס נבו גולדברשט, אדר' – מחלקת שימור
גילה גינסברג, אדר' – מחלקת תכנון עיר, אזור מרכז

נושא מס' 1 : רוטשילד 55, בצלאל יפה 7, 9, אחד העם 66, מבנים לשימור בהגבלות מחמירות

פרויקט למרכז תרבות שגרירות קנדה בשילוב מלונאות, התכנית מציעה תוספת בניה לשני מבנים פינתיים, לשימור בהגבלות מחמירות, הממוקמים באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו, המבנים בני 3 קומות ומשמשים היום למגורים. שטח המגרשים: 696 מ"ר, ו- 738 מ"ר. הייעודים המוצעים: מסחריים, חלליים רב תכליתיים לארועי תרבות ושימוש מלונאי. התכנית בסמכות וועדה מחוזית מציעה לנייד חלק מזכויות הבניה למגרש סמוך ואת יתרת הזכויות לממש במגרשים עצמם ע"י תוספת של אגף בין 2 המבנים בגובה של 4 קומות, 28 מ' ותוספת בניה בין המבנים.

ג'ף רמוס, מנהל הגראג' העולמי מטעם חב' מייקרוסופט הציג את החדשנות הטכנולוגית, תוך שימוש במציאות רבודה ע"י מערכת הולולנו, שתאפשר בעתיד כלים תכנוניים רחבים לבחינת מקום, כמו הצגת שכבה נופית, אקלימית, חברתית, מסחרית, תרבותית, כלכלית וכו'.

נתי אלפאסי, אדרי' הפרויקט: הציג את הפרויקט והדגיש את המעבר מתפיסה שימורית המתייחסת למונומנט עצמו כאובייקט לתפיסה רחבה הבוחנת את רוח המקום בכלים של HUL, בחינת ערכים מוחשיים ובלתי מוחשיים.

דין:

אסף הראל: מה מטרת החיבור בין המבנים, ומה הסיבה לתוספת בניה מעל המבנים הקיימים? מה ערכה של התכנית?
אורלי אראל: מדובר בשני מבנים בעלי ערכים גבוהים, המבנים מוזנחים הרבה שנים, בשנים האחרונות התקיימו מספר רב של ישיבות בנושא, במהלכן הציגו מגוון מודלים. יתרונות התכנית: השימוש המוצע למרכז תרבות שגרירות קנדה יתרום לאופי הקוסמופוליטי של שד' רוטשילד, ומסחר בקומת הקרקע לפעילות בשדרות, תוספת הבניה המוצעת תאפשר לקיים שימושים מגוונים במבנה אחד ושימור בפועל של 2 המבנים הנצפים.

דרור ספיר: מה ההתפלגות השטחים המוצעת בין השימושים השונים? מה גודל היחידות המלונאיות?
נתי אלפאסי: התכנית מציעה חיבור בין המבנים לצורך תפקוד מיטבי שלהם בקומות הקיימות כמרכז תרבות, מסחר ומלון, לצורך שימוש בגגות המבנים הקיימים, התכנית המוצעת משתמשת במודול קיים (4/4 מ"ר) המאפיין את המבנים הקיימים ומשליך על חזות התוספת, שטח חדרי המלון ומספרם, התפלגות השטחים העיקריים המוצעים: מ.תרבות – 400 מ"ר, מסחר – 328 מ"ר ושטחים מלונאים – 1600, גודל יחידה מלונאית במבנים הקיימים כ- 50 מ"ר, **אסף הראל:** תוספת 4 קומות מעל המבנים הקיימים לא ברורה הן בהיבט של התפלגות השטחים המוקצים ברובם לשימושים מלונאים ולא למרכז תרבות והן בהיבט הפיסי של תוספת בניה מאסיבית מעל מבנים לשימור בהגבלות מחמירות, הצדקה לתוספת בניה מעל המבנה הקיים תהיה לשימושים של מרכז תרבות.

טלי שרמן: הוועדה המחוזית תומכת בתכנון חדרי מלון קטנים משמעותית מ- 50 מ"ר.

אורלי אראל: ההערה של טלי סותרת מודלים של ו. מקומית ויש לבדוק אותה.

דרור ספיר: מנחה לבחון הקטנת שטחי חדרי המלון מעל המבנים הקיימים, ייעודים מוצעים יהיו תרבות ומלונאות, תוך מחיקת ייעוד מגורים.

סוכם:

הוועדה מברכת על הפרויקט ומנחה להתקדם לקראת הצגת התכנית בוועדה המחוזית בכפוף ליישום הערות הבאות:

- יש לבחון את צמצום גודל חדרי המלון המוצעים בתוספת הבניה לצורך הגדלה משמעותית של מספרם.
- יש לבחון שימוש בקומות העליונות באופן שיהווה חלק ממרכז התרבות.
- אישור קידום תכנית למלונאות לצמיתות יותנה במחיקת הייעוד למגורים.

נושא מס' 2 : שיפוץ מבנים לפי חוק העזר העירוני – הצגת חזון ונהלים.

אלי מוסקוביץ, ס.מה"ע הציג את יחידת השיפוצים החדשה, מטרותיה ודוגמאות למבנים ששוקמו מתוקף חוק העזר העירוני. הנושא מובא לוועדה על מנת להציג חזון שיפוץ מבנים בעיר ונוהל קיים לקראת העברת דרישות שיפוץ חדשות לאישור חברי וועדת השימור, נהלים שסוכמו בוועדות קודמות ב 2015, (1501, 1503).

דין: אסף הראל: תומך בחזון שהוצג, ומעלה צורך בשיפוץ מרחבים כדוגמת כיכר מגן דוד.

סוכם: ועדת השימור תמשיך לקדם את הוצאת דרישות השיפוץ בהתאם לנהלים שהתקבלו בוועדות השימור מיום 4.5.2015, ישיבה 1501 ומיום 31.12.2015, ישיבה 1503



נושא מס' 3 : הרצל, בנק לאומי (תא/4783)

התכנית המוצעת תחומה בין הרחובות : יהודה הלוי מצפון, רחוב הרצל ממערב ושטח ציבורי פתוח בתוואי המסילה, בו עובר הקו האדום של הרכבת הקלה בתת הקרקע מדרום. שטח התכנית הינו כ- 4 דונם.

אדרי' יוני גולדוואסר מיישר אדריכלים הציג את התכנית : מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר בהתאם לתכנית המתאר המאושרת לעיר, תא/5000 תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים. במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יוקם מגדל בגובה 40 קומות עם שימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים וקומת קרקע מסחרית.

התכנית משפרת את המרחב הציבורי הגובל בה, באמצעות הרחבת מדרכות לטובת הולכי רגל ורכבי אופניים והקמת חזיתות פעילות הכוללות שימושים למסחר לרחובות הגובלים ולשטח הפתוח מדרום. למרות שאינו מיועד להריסה, מוצעים שינויים במבנה הנהלת הבנק לטובת שיפור המרחב הציבורי כגון פתיחת חזיתות והוספת שימושים מסחריים בתחום בית מאני.

סוכם:

וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית.

נושא מס' 4 : גן סעדיה שושני

גן שושני תוכנן ע"י אברהם קראוון ונבנה בשנות ה-60 בשכונת רמת החייל. הגן הוותיק והייחודי, נסתר מהעין, משתרע ונגיש ממספר רחובות מגורים בשכונה, ונחשף בכל גודלו ויופיו בעת טיול בו. גודלו של הגן, הצמחייה הוותיקה, והמרחב המשתנה הנפרס כחורשת עצים, מדשאות, אמפי, ופרטי אדריכלות משקפים ערכים נופיים ואורבניים גבוהים.

ירמי הופמן הציג את הנושא : לאחרונה תושבים פנו למח' השימור בבקשה להכריז על הגן לשימור, ברקע התנגדות תושבים לשינויים פיסיים בגן. ועדכן שמח' שימור מקדמת עבודת מחקר בנושא המרחב הנופי בשנות ה-50, 60, המלצות העבודה יוצגו לוועדה עם סיומה, כולל המלצות מפורטות לגבי גן סעדיה שושני. בשלב זה אין למחלקה מידע בנושא קריטריונים להכרזת הגן כשימור.

דיון:

הראלה אברהם אוזן : התוספת הרביעית לחוק עוסקת בשימור של מבנים ולא בשימור שטחים פתוחים.

ירמי הופמן : יש לבחון מתי גן הוא חלק מרקמה אורבנית שהיא לשימור.

איריס טרי, נציגת התושבים הציגה את בקשת התושבים למנוע תכנית לביטול אלמנטים מקוריים בגן לצורך הקמת גן שעשועים.

סוכם:

הוועדה מכירה בחשיבות גן שושני ומנחה את הגורמים העירוניים לא לבצע כל שינוי בגן עד לקבלת החלטה בנושא. במקביל, מה"ע מתבקש לבוא בדברים עם אגף שפ"ע ולחזור ולעדכן את הוועדה לאחר מכן. כמו כן הוועדה מנחה את מח' השימור לבחון גנים נוספים בעיר ולהציג חוו"ד מובנית.

נושא מס' 5 : לבונטין 20-22, החשמל 21-21'א'-23 (תא/4817)

הדיון בנושא נדחה לוועדה הבאה.

נושא מס' 6 : אלנבי 81 (תא/מק/4853)

מדובר במגרש הכולל שני מבנים לשימור בהגבלות מחמירות מבנה קדמי בן 3 קומות המשמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע ומבנה עורפי בן 3 קומות המשמש למגורים. המבנים לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקמים באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו : "העיר הלבנה".



היום מקדמים תוכנית לשינוי ייעוד המבנים למלונאות ותוספת 2.5 קומות על הבניין העורפי וגשר מחבר- לצורך תפקוד המבנה כמלון, הפיכת חלק מקומת הקרקע במבנה החזיתי והעורפי לשימוש מסחרי באופן שהחצר הפנימית והמסחר יהיו נגישים לציבור הרחב.

דיון:

אסף הראל: בקש לבדוק מה מטרת הגשר, ומה המשמעות של תוספת מעקה בקומת הגג באופן שלא יהיה נצפה מהרחוב.

מירב גרידי (ממשרד בר אוריין אדר): הגשר מיועד לחבר בין גג המבנה החזיתי למבנה העורפי המבנים, - בגג המבנה החזיתי תהיה בריכה ואזורי ישיבה.

אורלי אראל: מדובר על שינוי תב"ע למלונאות לצמיתות, מיקום הגדר בקומת הגג יהיה בתאום ואישור מח' השימור בשלב ההיתר.

הראלה אברהם אוזן: בהתאם לעמדת הוועדה המחוזית תכנית לתוספת בניה על מבנה בהגבלות מחמירות היא בסמכות הוועדה המחוזית.

סוכם:

וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המחוזית וכן מנחה את מחלקת השימור לוודא שהיתר הבניה יכלול פתרון למעקה בנסיגה שאינו פוגע בנראות המבנה מרחוב אלנבי.

נושא מס' 7 : פרויקט "חברות הביטוח" רוטשילד-אחד העם (תא/4017)

התוכנית המוצעת תחומה בין הרחובות : שדרות רוטשילד, יבנה, אחד העם, ובצלאל יפה, בשטח של כ- 11 דונם. בתחומה קיימים 4 מבנים לשימור ומוצעים 3 מגדלים חדשים בגובה 30-40 קומות, ובניה מרקמית לכיוון רח' אחד העם, לצד מבנים קיימים, בשילוב שימושים של : תעסוקה, מגורים, דיור בר השגה, שטחי ציבור, ומסחר. במפלס הפיתוח מציעה התכנית מערכת של רחבות עירוניות ומעברים, בעלי דופן פעילה, המחברים בין הרחובות הסובבים ומשלימים את הריקמה העירונית.

התוכנית מוצגת לאישור ועדת השימור לאחר שבעבר קודמה כתכנית בסמכות וועדה מחוזית, הוצגה ואושרה בפורום ובו. המקומית, לאחר אישור תכנית המתאר נקבע שתקודם במסלול של וועדה מקומית ולכן מובאת לדיון בוועדת השימור. בשלב זה מחכים לשיתוף ציבור.

דיון:

אסף הראל: מבקש לקבל הסבר בנושא מטרות ותועלות התכנית, בעיקר בהקשר למעברים וזיקות ההנאה בין הבניינים, הקיימים היום.

רבקה פרחי: היום מדובר במרחב שבחלקו קיים אך אינו סטאטוטורי, התכנית מעגנת סטאטוטורית את המעבר הפנימי בין הבניינים.

אורלי אראל: מדובר בתכנית המציעה תוספת של שטחי תעסוקה ומע"ר, וכ 140 יח"ד למגורים, מתוכן כ – 30 יח"ד לדיור בר השגה.

ירמי הופמן: מבקש להכניס לתב"ע הנחיות בנוגע לתחזוקת מבנים לשימור בשטח התכנית וכן מבקש לתכנן את קומות המסד של המגדלים בחומרים וגיאומטריה שידגישו את הרקמה העירונית בגובה של עד 3 קומות.

אסף הראל: לאור כמות המגדלים וכמות הזכויות, לא מרגישים מספיק את נוכחות המבנים לשימור.

סוכם:

הוועדה מבקשת לקבל מצגת מעודכנת הכוללת מבטים על המבנים לשימור והטמעת ההערות שנמסרו במהלך הדיון לצורך קיום דיון פנימי בנושא.



נושא מס' 8 : בתי העיתונאים ברח' יצחק שדה 56 והפלמ"ח 13 (דיון מס' 4)

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית לתוספת של תמ"א 38 על גבי מבנה בעל ערכי שימור גבוהים. המבנה נבנה בשנות ה-60 ע"י אדריכלים אברהם יסקי ואמנון אלכסנדרוני עבור עיתונאים והוא מסמל את מיטב הבנייה בסגנון הברוטאליסטי. התכנית שיזמי הפרויקט בקשו לקדם פוגעת בערכי המבנה. הנושא נדון במספר וועדות שימור בעבר ובהתאם להחלטות שהתקבלו בהן נבחנה חלופה מועדפת עי הצוות המקצועי למימוש זכויות במגרש. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, ממליצים לקדם תוכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית, באישור ועדת השימור, בהליך של שיתוף ציבור. הנושא מובא היום לדיון ללא הסכמת הדיירים לצורך פרסום הודעה על הכנת תוכנית לשימור המבנים ותנאים למתן היתר לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה להכנת תוכנית נקודתית לצורך הכרזה על המבנה לשימור.

דיון:

דורון ספיר: האם מדובר על שימור המבנים או שימור חזיתות המבנים בלבד?
אודי כרמלי: בתי העיתונאים הם שיכונים בעלי ערכים אדריכליים, אורבניים, חברתיים, אקלימיים וכו'. הקלטה מופסקת לצרכי התייעצות.

סוכס:

וועדת השימור ממליצה לפרסם 77-78 לשנה ומנחה את הצוותים המקצועיים לקדם תכנית. במהלך השנה לא תותר הריסת המבנה ולא יוצא היתר בניה, אלא באישור מח' השימור.

נושא מס' 9 : אמות משפט (תא/מק/3967)

מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית החלה על חלקה 757 בגוש 6111, בשטח של כ-3 דונם, ועיקריה: הקמת מגדל בגובה של עד 45 קומות, המשלב שימושים של: מסחר, שימושים ציבוריים, תעסוקה ומגורים. בחלקה זאת 2 מבנים קיימים, המבנה הדרומי מיועד להריסה, והמבנה הצפוני – בית אמות משפט, בית אמות משפט תוכנן ע"י אדריכלים: אריה שרון, אלדר שרון ובנימין אידלסון ונבנה ב-1970 כמבנה משרדים בסגנון ברוטאליסטי. המבנה בעל ערכים גבוהים ולא מוכרז לשימור. התכנית קובעת הנחיות בנוגע לשמירתו ולתחזוקתו של בית אמות משפט. אדר' דני קייזר הציג את הפרויקט ואת תכנון המבנה החדש.

דיון:

דורון ספיר: למה הנושא מובא לדיון בוועדת השימור? האם המבנה לשימור?
אורלי אראל: האם להכריז על המבנה לשימור?
הראלה אברהם אוזן: כמה הסכמות יש לתכנית?

לריסה קופמן: הנושא מובא לדיון בוועדה לאור הנחיות השימור המצורפות לתב"ע, ההנחיות מתייחסות לשיקום חזיתות המבנה, לשמירה על מערכת נפחים קיימים ולתחזוקה. יש לבחון את שינוי מערכת הערוגות הקיימות במפלס הרחוב לצורך תכנון מעבר טוב יותר של הולכי רגל.
צבי סומך: להוראות השימור כפי שמנוסחות בתב"ע יש 100% של הסכמות.
אסף הראל: המבנה החדש מתוכנן באופן שעשוי לפגוע במראה בית אמות

סוכס:

וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית ומנחה שהנחיות לשימור המבנה כפי שרשומות בתב"ע יהיו בהתאם להנחיות מבנה המיועד לשימור ושלב זה אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור.



נושא מס' 10 : מרחב הדר, בית המכס (תא/מק/4434)

מבנה בית המכס מיועד לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650ב'. המבנה כלול בתכנית המקודמת בסמכות ועדה מקומית שמטרתה הקמת מגדל תעסוקה ומגורים ופיתוח שטחי ציבור ומסחר ופיתוח מרחב ציבורי. התכנית לא משנה את מעמדו הסטטוטורי של המבנה, שישומר כחלק מהמטלות הציבוריות של התוכנית. אדר' דני קייזר הדגיש שהורדה באינטנסיביות של רח' הרכבת ויצירה של מרחב הולכי רגל סביב בית המכס תאפשר שימושים חדשים שלא ניתן היה ליישם עד כה. מבנה בית המכס חוזר לכאורה לתפקודו המקורי ביחס להפניה שלו למרחב ולכניסה אליו.

סוכם: וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית.

נושא מס' 11 : טאגור 48-60, פליכובסקי מקטע צפוני, מתחם עמידר, רמת אביב ב', (דיון מס' 3)

הפרויקט נדון בתאריך בוועדת שימור ב 12.12.2016, נפלה טעות בכתובת הפרויקט, הנושא מובא לוועדה לתיקון לכתובת הנכונה טאגור 48-60.

סוכם:

וועדת השימור מעדכנת את כתובת הפרויקט : טאגור 48-60.

נושא מס' 12 : יהודה הלוי 3, 3א (תא/מק/4890)

תוכנית בסמכות וועדה מקומית לשינוי הוראות העיצוב ותוספת קומה למבנה ולהשלמת הבניה על הגג לכדי 150 מ"ר – עבור שני המבנים הצמודים, בנויים בקיר משותף, היושבים על שתי חלקות נפרדות, ומיועדים לשימור לפי תוכנית 2650ב. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביטול התביעה לירידת ערך.

סוכם:

וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית בתנאי התאמת עיצוב תוספת הבניה למבנה הקיים באישור מח' השימור.

נושא מס' 13 : שדרות יהודית 2, (תא/מק/4837)

התכנית המוצעת בפינת הרחובות בגין ושדרות יהודית מציעה מגדל בן 20 קומות, מעורב שימושים עם קומת קרקע מסחרית ושטחים ציבוריים בנויים, קומות עליונות משרדים ומעליהם קומות מגורים. במסגרת הקו הכחול של הפרויקט מצויים 4 מבנים לשימור שישומרו בפועל, המבנים הם : בית באר ובית העם, מגדל מים, ובית כנסת המבנים לשימור הם חלק מתב"ע 2568/תא, משנת 2006 יתרונה של תכנית זאת הוא קביעת הנחיות לשימור בפועל של המבנים לשימור

דיון:

ירמי הופמן : מדובר באחד מהמתחמים החשובים באזור, התכנית המוצעת תקדם את שימור המבנים בפועל, הפיכתם להיות פעילים ותמנף את אזור הכניסה לשכונת מונטיפיורי.

טלי שרמן : הנחיות מנהל התכנון קובעות שעל המבקשים להגיע לדיון בוועדת השימור עם תיקי תיעוד.

רבקה פרחי : בשלב הזה קיימים תיקי תיעוד מרקמיים, רק בשלב הכנת תכנית העיצוב יוכנו תיקי תיעוד.

אסף הראל : מבקש לקיים סיור במקום לצורך בחינת מבנים נוספים.

סוכם:

1. וועדת השימור מאשרת עקרונית את הפרויקט המוצע.

2. אסף הראל יקיים סיור במתחם בהשתתפות הגורמים המקצועיים.

3. במידה ובעקבות הסיור תעלה הצעה לשינוי או תוספת המבנה לשימור, הנושא יחזור לדיון בוועדה הבאה.

רשמה: אדר' עדי רוז, מרכזת וועדת השימור, מחלקת שימור. העתיקים: חברים ומוזמנים

