

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון מחוז י-ם  
 13-11-2013  
**נתקבל**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13991 ד'

שם תוכנית: ישיבת נחלת משה - תוספת קומות למבנים קיימים

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                  משרד הפנים - מחוז ירושלים                  הוועדה המחוזית לחליטה ביום:                  _____                  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____ תאריך                  יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נמצאת לאורך רח' הרואה בשכונת רמות א' בירושלים. כיום קיימים באתר 3 מבנים בני 3 קומות ובניין רביעי בבנייה.

**רקע לתכנית**  
על גבולות התוכנית חלה תב"ע מאושרת 3991 המגדירה את יעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור ומקנה זכויות בניה של 6223 מ"ר ובינוי של עד 4 קומות.

**התכנית מציעה**  
תוספת קומות להגבהת מוסד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

ישיבת נחלת משה - תוספת קומות למבנים קיימים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
13991ד'	מספר התוכנית	
4076 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
01	מספר מהדורה בשלב	
29.10.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
לא כולל איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	635500
		קואורדינטה Y	219000
1.5.2	תיאור מקום	השטח התחום מרח' הרואה ממזרח ומרח' הרבי שבתאי ממערב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	רמות
		רחוב	הרואה
		מספר בית	8

יפורסם ברשימות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בשלמותן
30716	מוסדר	חלק מהגוש	71	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית -	מספר מגרש/תא שטח -

**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
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	62- תכנית מתאר ירושלים —
שנה לועזית: 19/12/1989	י.פ.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3991 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	3991
21.1.2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' —
30.1.2000	י.פ. 4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק' 5022 א' —

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל אנדרס פרנקוס	24.10.2011	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל אנדרס פרנקוס	24.10.2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל אנדרס פרנקוס	24.10.2011	1	לי"ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל אנדרס פרנקוס	24.10.2011	1	לי"ר	1:100	מנחה	נספח חתכים וחזיתות - נספח מס' 2

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם עמותה	מס' עמותה	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
מורשה חתימה	שאול בן סעדון	313750275	ישיבת נחלת משה	580037927	רח' הרואה 8 ירושלים		054-7444986	shaulbs@netvision.net.il	30716/71

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם עמותה	מס' עמותה	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל	בעלים
מורשה חתימה	שאול בן סעדון	313750275	ישיבת נחלת משה	580037927	רח' הרואה 8 ירושלים		054-7444986	shaulbs@netvision.net.il	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	ראובן אלסטר		502	כנפי נשרים 68, גבעת שאול ירושלים	02-5400430	02-5400433	
אדריכל	אנדרס פרנקוס	328921044	122371	יוסף חכמי 7 ירושלים	02-6447298	02-6447298	francos.architect@gmail.com

**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	

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**

ישיבת נחלת משה- תוספת 2 קומות למבנים קיימים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:  
שינוי יעוד מאזור שטח למוסד לאזור מבנים ומוסדות ציבור.  
שינוי יעוד מאזור שלמוסד לדרך.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:

2.2.1

"קביעת בינוי לתוספת שתי קומות על גג בניין מספר 1, לשם הוספת כיתות לימוד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי".

"קביעת בינוי לתוספת שתי קומות על גג בניין מספר 2, לשם הוספת כיתות לימוד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי".

"קביעת בינוי לתוספת שתי קומות על גג בניין מספר 3, לשם הוספת חדרי שינה לפנימייה ולשם הוספת בית מדרש, בהתאם למפורט בנספח הבינוי".

"קביעת בינוי לתוספת שתי קומות על גג בניין מספר 4, לשם הוספת חדרי שינה לאירוח בפנימייה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי".

2.2.2 הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 9470.24 מ"ר. מתוכם 8026.74 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1443.5 מ"ר שטחי שרות.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה.

2.2.6 הגדלת מס' הקומות מ-3 ל- 6 קומות.

**בניין מספר 1:** הגדלת מספר הקומות מ- 4 קומות מעל קומת מרתף ל- 6 קומות מעל קומת מרתף.

**בניין מספר 2:** הגדלת מספר הקומות מ- 5 קומות ל- 7 קומות.

**בניין מספר 3:** הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות מעל קומת מרתף ל- 5 קומות.

**בניין מספר 4:** הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה/עקירה- בכפוף לחוד שפ"ע.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.076
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תב"ע מאושרת 3991 והיתר בניה		8026.74	1803.74+	6223	מ"ר	מוסדות ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				001	מבנים ומוסדות ציבור
					דרך

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4076	מבנים ומוסדות ציבור		100	4076	מוסדות ציבור

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א. ישיבה	
ב. בית מדרש	
ג. מעונות לתלמידים	
ד. כיתות לימוד	
ה. כל שימוש ציבורי אחר לצרכי חינוך	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>א. הוראות בינוי:</b> תוספת בינוי למבנים קיימים.	
<b>ב. סטייה ניכרת:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קווי הבניין המרביים המצוינים בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום לבניה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית הנם מחייבים, כל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>• גובה הבנייה ומספר הקומות המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1. כל שינוי בגובה הבינוי המוצע ייחשב כסטייה ניכרת.</li> <li>• כל שינויי בשימושים הרשומים בסעיף 4.1.1 יהווה סטייה ניכרת.</li> </ul>	
<b>ג. עיצוב אדריכלי:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לפחות 75% משטח החזיתות יהיו מאבן. למרות האמור לעיל, ב- 10% משטח חזית הבניינים יותרו חומרים שאינם אבן לעיצוב מיוחד. 10% אלו לא יהיו כלולים במניין 25% שפורטו לעיל. בנוסף לזאת, הקומה הראשונה בבניינים לא תחשב במניין האחוזים המותרים לבנייה שלא באבן. כל הקירות של הבניינים שהם מאבן, עמודי הבניינים וכל קיר אחר גובל בדרך ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בנייה, בתאום עם מהנדס העיר.</li> </ul>	
<b>ד. שילוט:</b> לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.	
<b>ה. מתקני תקשורת:</b> מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
<b>ו. קולטי שמש על הגג:</b> בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
<b>ז. חניה:</b> החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית חניה מפורטת לתחום המגרש ע"פ התקן התקף.	

<p>ח.</p>	<p><b>תשתית:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בשטח כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</li> <li>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.</li> <li>כמו כן, אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</li> <li>האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר להקמת בנינים בשטח לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</li> </ul>
<p>ט.</p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי היזם ועל חשבונם.</p>
<p>י.</p>	<p><b>עצים לשימור:</b></p> <p>חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי למתן טופס אכלוס.</p>
<p>יא.</p>	<p><b>תנאים למתן היתר בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>תנאי להיתר בניה או תעודת גמר כלשהיא יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים: חניה, העתקת מתקנים על הגג, עצים לשימור/העתקה, חשמל, דרכים</li> <li>תנאי למתן היתר הצגת פיתוח נוף והרחבת המדרכה ותנאי לטופס 4 השלמת ביצוע המדרכה ופתוח הנוף באישור מהנדס העיר.</li> </ol>
<p>יב.</p>	<p><b>חלחול מי נגר</b></p> <p>ייתרו 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>

<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>	ג.
<b>דרכים</b>	<b>4.2</b>
<p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>3. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>* דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת		
											עיקרי	שרות	חניה				עיקרי	שרות	
	כמסומן בתשריט			-	6	23	45	-	-	235	9470.24	-	-	-	1443.5	8026.74	4076	001	מבנים ומוסדות ציבור

### הערה לטבלה:

- השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה לרבות מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- \* גובה רצפת הגג, מעל גובה זה יותר חדר מדרגות, חדר מכוונות ומעקה בגובה תקני בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 (ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מתן היתר בניה	הצגת פתוח נוף והרחבת המדרכה.
	טופס 4	השלמת ביצוע המדרכה ופיתוח הנוף באישור מהנדס העיר.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: * ת.ד. 16286 סניף 58 * * ת.ד. 16286 סניף 58 *	חתימה ישיבת נחלת משה מס' עמותה: 580037927 מורשה חתימה: שאול בן סעדון ת.ז.: 313750275	שם: ישיבת נחלת משה מס' עמותה: 580037927 מורשה חתימה: שאול בן סעדון ת.ז.: 313750275	תאריך: מספר רשיון: 122371	חתימת אדם פרט פרנקוס 122371 328921044 ת.ז.	שם: אדרי אנדרס פרנקוס תאגיד: אנדרס פרנקוס אדרי פרנקוס	תאריך:	חתימת נחלת משה מס' עמותה: 580037927 מורשה חתימה: שאול בן סעדון ת.ז.: 313750275	שם: ישיבת נחלת משה מס' עמותה: 580037927 מורשה חתימה: שאול בן סעדון ת.ז.: 313750275			בעל עניין בקרקע
--	--	---	------------------------------	--	---	--------	---	---	--	--	--------------------