

א.ב.ר
ד.ב.ר

16.12.02
9.6.03

א.ב.ר

1

11/9/02
מה-01-304

מחוז צפון

נפת גולן

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז גולן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 11850

תיירות ונופש - מושב כנף
200 יחידות נופש
580 מיטות

א.ב.ר
ד.ב.ר
9.6.04

א.ב.ר

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 11850/ג תחום התכנון: מושב כנף תאריך: 22/4/02 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 11850/ג מרשמה גילקוט הנריסומינה מס' 5324 מיום 26.8.04
--

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית לתיירות ונופש מושב כנף, שנוי לתוכנית :
ג/ 7765

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום אזור מבני המשק של הישוב .
נ.צ. 7525/2162

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
200.000		13

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 189.74 דונם מדוד במדידה גרפית מיום 23/8/2001.

1.4. בעל הקרקע : מלנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית : ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות חבל הגולן,
אזור התעשייה קצרין 12900.
טל : 04-6859200 פקס : 04-6859226

מגיש התכנית : מושב כנף ד.ג. רמת הגולן

עורך התכנית : אדרי' משאת כץ א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31, בה מיועד השטח לנוף כפרי פתוח ומשאבי טבע, המותר לתיירות.
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
בתכנית תמ"מ / 2 שינוי מס' 3, השטח מיועד לשטח חקלאי ושטח לשימור חזותי.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 7765.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מקומיות אחרות החלות על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב, כולל פרוגרמה לאזורי תיירות א' ו- ב'.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בנוי מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
06.2000	
3.2001	עדכון 1
14.7.2001	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול דק מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
צהוב מותחם בחום עם האות א'	תיירות א'
צהוב תחום חום עם האות ב'	תיירות ב'
ירוק בהיר	דרך נוף
בצבע אדום	דרך מוצעת
חום מותחם ירוק	מבני משק
ירוק תחום חום	ספורט
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
24.0	45.67			תיירות א'
36.0	68.85			תיירות ב'
24.51	46.51	2.09	3.96	שטח ציבורי פתוח
-	-	12.07	22.90	שטח פרטי פתוח
9.1	17.26	-	-	דרך מוצעת
3.19	6.06	-	-	דרך פרטית
-	-	85.84	162.88	מבני משק
2.84	5.39	-	-	ספורט
100	189.74	100	189.74	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

א. קביעת שטח ליעוד תיירות א' - אכסון בכפר נופש ותיירות ב' - פעילויות ובילוי משולבות במלאכה זעירה ומסחר.

ב. איחוד וחלוקה מחדש.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח למבני משק לתיירות, שצ"פ, דרכים וספורט. שינוי ייעוד משצ"פ לדרכים. שנוי משפ"פ לתיירות ושצ"פ.

ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות בניה.

ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
תיירות א'	8,220
תיירות ב'	20,655
ספורט	1,617

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. תיירות א' אכסון בכפר נופש :

ברמה C עפ"י תקני משרד התיירות.

יותר להקים כפר נופש ברמה C עפ"י תקנות משרד התיירות.
יותר להקים 200 יח"י מהן 90 יח"י משפחתיות, 110 יח"י זוגיות.
סה"כ 580 מיטות.

התכליות המותרות תהיינה בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות 1999 על פיהן יותר להקים : חדרי אכסון, חדרי פעילות, משרד, אולם התכנסויות, מזנון, קפיטריה, מסעדה, ספורט, נופש ובידור, איחסון ותחזוקה, דרכים וחניות.

נספח הבנוי המנחה המצורף לתוכנית זו מציג את אופי הבניה - כפר נופש (ולא מלון), סכמת דרכים וחניות, ריכוז המבנים והיחס בין השטחים הפתוחים לשטחים הבנויים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיסי של המבנים.

3.1.2. תיירות ב' :

פעילויות תיירותיות ובילוי משולב במלאכה זעירה ומסחר ללא אכסון.

התכליות המותרות בקרקע זו : יקב, בית בד, ויצור גבינות כמוקד משיכת תיירים ומבקרים, מסחר תיירותי קמעונאי, קליניקות, סדנאות, יצירה וגלריות, שרותי הסעדה ובידור, פינות חי, משרד, שבילים, רהוט גנני, פרגולות וסככות צל, גיטון ופתוח סביבתי.

המסחר הקמעונאי הינו נלווה לעיסוק המרכזי הקשור לפעילות התיירותית כפי שהיא מפורטת בתכליות המותרות.

נספח הבנוי המנחה המצורף לתוכנית זו, קובע את מערכת הדרכים המוצעת כולל הרחבות לחניה, ריכוז המבנים והיחס בין השטחים הפתוחים לשטחים הבנויים.

3.1.3. ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט כגון : בריכת שחיה, ברכת ילדים, מתקני משחק, מגרשי משחקים, וכל השרותים והפעילויות הנלווים, כולל מזנון.

הפעילות המתוכננת תעמוד במפלסי הרעש עפ"י התקנות למניעת מפגעים.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, רחבות תצפית, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גולן.

לשטח הציבורי הפתוח הדרומי, הגובל במצוק, תתחייב הכנת תכנית פתוח נופי ע"י אדריכל נוף, שתאושר בועדה המקומית, בשלב הגשת תוכניות לביצוע.

3.1.5 דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות, דרכים פרטיות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

א. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה.
מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז תיעול מים, תקשורת וכיו"ב, להקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים.

ב. מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן יהיה רשאי לדרוש גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

ג. מפלס הכניסה למבנים יותאם למפלס הדרך.

ד. הדרכים הפרטיות רק בתחום המגרש, תשמנה כדרך גישה לרכב שירות, חירום והולכי רגל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס יח"ג לדונם	מס' יח"ג	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין			שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע (הכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)				
4	200	2	8.5	25	25	7	18		25	25	5	4	4	4	45.67	תיירות א'י	
		2	8.5	35	35	5	30		35	35	(2)	3	3	3	400	תיירות ב'י	
		2	8.5	35	35	5	30		35	35	5	4	4	4	5.39	ספורט	
				1	1	1	1		1	1	3	3	3	3	46.51	ציבורי פתוח	

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המותרים עפ"י הטבלה ישמר.
- (2) גובה המבנה המקסימלי ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) בתחום תיירות ב'י תותר הקמת פרגולות בתחום קו הבנין הקדמי.
- (3) % הבניה, מס' יח"ג וגודליהן כפופים לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מלונות / משרד התיירות 1999.
- (4) במקרה של הקמת מיזם על יותר ממגרש אחד (מגרשים צמודים) יתאפשר קו חנין צידו 0 (אפס).

3.1.6 הוראות ארכיטקטוניות

הבניה תהיה בעלת אופי כפרי.
לפחות 50% מהגגות יהיו מכוסים ברעפים או בשינגלס. הגימור החיצוני של המבנים יהיה באבן, טיח, זכוכית, עץ או לבנים שרופות. לא יותר השימוש בחומרים ירודים כגון יריעות או אריגי פלסטיק. תיאסר הקמת סככות מחומרים ארעיים. תותר הקמת גדרות ומעקות הפרדה, כאשר הגדר לתזית הציבורית תהיה עפ"י תכנית אחידה ומחייבת שתאושר ע"י מנהלת האתר. תותר הקמת פרגולות מאבן, עץ או פלדה.
אופי, גודל, ומיקום השלוט ייקבע ע"י מנהלת האתר.
שבילי ההליכה ירוצפו בחומר אחיד כמו: אבן משתלבת, אבן טבעית, בטון או כל חומר מתאים אחר שיאושר ע"י מנהלת האתר.

3.1.7 תשתיות

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי למתן תוקף לתוכנית - אישור ועדת המשנה לתוכניות ביוב ותשתיות כולל פתרון קצה.
לא יינתנו היתרי בניה למבנים בתחום התוכניות שבנדון אלא לאחר אישור סופי של תכנית ביוב לפתרון קצה של הישובים הנ"ל ע"י ועדת משנה לביוב ולתשתיות.
לא יאוכלסו המבנים (לא יינתן טופס 4) בתחום התוכניות שבנדון אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והתחברות אליו.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. קווי החשמל בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים הן למתח נמוך והן למתח גבוה.

5. תחנות הטרנספורמציה יהיו על עמודים ולא ייבנו על הקרקע.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.1.8 הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחרו, לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :
 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. תנאים לביצוע התכנית :
 תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה :
 היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה : /
 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. מקלטים :
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. כיבוי אש :
 קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש.
9. סדורים לנכים :
 קבלת היתרי בניה למבנים מרכזיים, בהם ניתן שרות לציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1 תוקם רשות מנהלת שתהיה אחראית לביצוע התכנית, וניהול האתר.

הרשות המנהלת תפקח על ביצוע התוכנית כולל :

- < מיון ואישור התכליות לאזור תיירות ב' – עפ"י שנקבע בתכנית זו.
- < קיום תנאי רשיון עסק.
- < הענות לכל תלונה וקריאה לסדר.
- < תחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים.

4.2. שלבי ביצוע :

א. התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית, ובפקוח מנהלת האתר.

תנאי לביצוע – הקמת התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת – לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית והמועצה האזורית.

ב. שטח התכנית יחולק למתחמי ביצוע שהיקפם ותיחומם ייקבעו ע"י יזם התכנית ומהנדס הועדה המקומית. מתן היתר בניה לתיחום נוסף, יותנה בביצוע של לפחות 50% מהיקף הביצוע-במתחם הקודם.

4.3. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו התנגדות עברונית לתכנית. בתנאי שיש תיקון ניתואמת עם
 השויות התכנון הנייהווליות.
 חתימתנו הינה לצורכי חבונן בלבד, אין בה שום התחייבות כל זכות
 ליווס התכנון. לפרט בפרט ענינו נאמן ושישנו התנגדות כל עוד לא
 הורכב זימן. הורכב ענינו הסכם ניתואם ניינו. ואין חתימתנו זו באה
 ובידינו תעלה כלל ועל זכר. בעמדתנו הינו מאמינים בשויות ניישישות.

חתימות :

5.

לפי כפי הדין יעשה כל מה שיש
 ענינו הסכם ניתואם ניינו. ואין חתימתנו זו באה
 ובידינו תעלה כלל ועל זכר. בעמדתנו הינו מאמינים בשויות ניישישות.
 הפיקוד על זימן ייאוננו על שם זכויות כלשהן בשטח, ואו על
 כל זכות אחרת. מונדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע :

תאריך: 26/8/02
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

ההסתדרות הצינונית העולמית
 חטיבת ההתישבות
 תל-הגולן
 אזור העשיה קצרון
 ת.ד. 84 מיקוד 12900
 06-6859226 פקס 06-6859226

יזם התכנית :

מגיש התכנית :

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
 מרכז אזורי צמח מיקוד-15132
 טל. 6751808, 06-6751960 פקס. 751166

עורך התכנית :

תאריך : 7.2001
 עדכון : 1/11/02
 עדכון : 15/1/02

16/07/01
מכ-00-115

פרוגרמה לאזור תיירות א' - כנף

הפרוגרמה מבוססת על נספח תיירות שהוכן ע"י יועץ התיירות אבי ברוק ממשד א.נ.ב. בע"מ עבור תב"ע חדשה לכנף הנמצאת בדיונים בוועדה מחוזית.

אזור התיירות מורכב ממתחמים, על המתחם הראשון כ - 49.0 דונם, מוצע כפר נופש לפי תקני משרד התיירות.

פרוגרמה לכפר הנופש

200 יח' נופש - 90 יח' משפחתיות (4 מיטות) 33 מ"ר נטו ליחידה (44.5 מ"ר ברוטו)
110 יחידות זוגיות 21 מ"ר נטו ליחידה (28.3 מ"ר ברוטו).

סה"כ 580 מיטות.

סה"כ שטח ל - 200 יח' כ - 7,100 מ"ר.

שטחי ציבור הכוללים:

קבלה, הנהלה, חנות, קפיטריה, חדר אוכל,
חדרי פעילות ושירותים ציבוריים כ - 2.25 מ"ר נטו למיטה.
שטחי שרות כ - 1.75 מ"ר למיטה.
5.2 מ"ר ברוטו למיטה = 3,000 ש"ח.

סה"כ בניה כ - 10,000 מ"ר.

מאפייני האתר

השטח המיועד לכפר הנופש נמצא לאורך המצוק של נחל כנף, השטח בעל שיפוע מתון - לאורך המצוק.

הבניה המוצעת

עירוב של שני טיפוסי בניה:

- א. יחידות משפחתיות בבתיים חד קומתיים בעלי אופי כפרי במקבצים של 3 יח'.
- ב. במרכז האתר כ - 110 יחידות זוגיות בבניה טורית דו קומתית מדורגת תוך יצירת חללים מרכזיים פתוחים.

פרוגרמה לאזור תיירות ב'

הפרוגרמה מבוססת על נספח תיירות שהוכן ע"י יועץ התיירות אילן בן יוסף ממשד נוף, ש:
כ - 50 מגרשים בגדלים שונים למיזמי תיירות פרטיים,
סביב כפר ירוקה לאירועים כפריים, ירידים, מנוחה ובילוי מאפשרת חשיפה מקסימלית לנוף.
שטח מבונה מקסימלי 17,500 מ"ר.