

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה

מינהל הנדסה - מחלקת תכנון
מס' תכנית 2/5/א/600
התקבל ביום 9.3.2010

הוראות התכנית

תכנית מס' נת/600/א/2/5

משרד הפנים
מחוז מרכז

2.1.03.2010

נתקבל

תיק מס':

מלון רויאל סי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

אישור

2.1.08

בישיבה מס' 44

המרכז

מחוז

יו"ר הועדה

מתנדט העיר

השרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2/5/א/600

התכנית מאושרת מכא
סעיף 108 (ג) לחוק

מתאריך 1.12.09

יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תוספת השטחים לצורך הקמת בית המלון עפ"י דרישות מלונאיות של חב' הנהול (ישרוטל) ועפ"י דרישת משרד התיירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז**תכנית מס' נת/600/א/5/2****1. זיהוי וסיווג התכנית**

- 1.1 שם התכנית מלון רויאל סי
- 1.2 שטח התכנית 5000 מ"ר
- 1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף
- מספר מהדורה מהדורה 1
- תאריך עדכון 1.03.2010
- 1.4 סיווג התכנית סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
- סוג איחוד • ללא איחוד וחלוקה
- מוסד התכנון • ועדה מחוזית
- המוסמך להפקיד את התכנית
- אופי התכנית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
- האם מכילה • כן
- הוראות של תכנית מפורטת?
- האם מכילה • לא
- הוראות לעניין תכנון
- תלת מימדי?

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינטה מערב 185/750

מזרח – Y

קואורדינטה דרום 691/000

צפון – X

1.5.2 תאור מקום

מרחב תכנון מקומי נתניה

גבולות:

מצפון – רח' צהלה

מדרום – חלקה 650

ממזרח – חלקה 237

ממערב – רח' שד' עובד בן עמי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב

נתניה

שכונה

חוף ים

רחוב

שד' בן עמ"י עובד

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8252	• מוסדר	• חלק מהגוש	156	-

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/600/א'	• שינוי	• כמפורט בגוף התקנון	4255	20-10-1994
	• כפיפות	• תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונות בתכנית זו		
נת/מק/600/א/5	• כפיפות	• תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונות בתכנית זו	4839	03-01-2000
נת/7/400 על תיקוניה	• שינוי	• כמפורט בגוף התקנון	2844	26-08-1982
	• כפיפות	• תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעט הוראות ששונות בתכנית זו		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה		

1.6.4 ערך על התכנית – לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב		21	-	21-9-2006	צלצין אדריכלים	ועדה מחוזית	
חש"ט	• מחייב	1:1250	-	1	21-9-2006	צלצין אדריכלים	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עופר מלכא			פ. 512460072 ח.פ.	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	ת.ד. 1948, גני תקווה	-	052-2673956	09-8620927	-

1.8.1.1 יזם במפעל

יזם במפעל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עופר מלכא			פ. 512460072 ח.פ.	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	ת.ד. 1948, גני תקווה	-	052-2673956	09-8620927	-

02/03/2010

עמוד 6 מתוך 21

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקום
-	09-8620927	052-2673956	09-8620926	ת.ד. 1948 גני תקווה	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	ח.פ. 512460072	512460072	עופר מלכא		• בעלים
			09-8620926	תל חי 1, נתניה	כח ע.א. נכסים בע"מ	ח.פ. 512103862				• בעלים
			09-8620926	תל חי 1, נתניה	נכסי נירד בע"מ	ח.פ. 512232638				• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקום
gad@zza.co.il	03-5290315	054-8087054	03-5290288	א.ד. גורדון 12, ת"א	צל ציון אדריכלים (2003) בע"מ	33836	513437210	גד צל ציון	אדריכל	• עורך התכנית
sarigmap@netvision.net.il	09-8624674		09-8828151	תל חי 6, נתניה	לור ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ	700	056499239	ירון לור	מודד מוסמך וקרטוגרף	• מודד

02/03/2010

עמוד 7 מתוך 21

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחים למלון רויאל סי בהתאם למפורט:

1. תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי לספא וחדר כושר
2. תוספת 1820 מ"ר שטח עיקרי למסחר מלונאי ופונקציות מלונאיות
3. תוספת 2240 מ"ר שטחי שירות לצרכי המלון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטחים עיקריים לספא, מסחר מלונאי, פונקציות מלונאיות ושטחי ציבור לצרכי מלון סוויטות A עירוני.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאויש	סה"כ מוצע	סה"כ הקיים	סוג נתון כמותי	שטח התכנית – דונם
		0	180	5	שטח התכנית – דונם
	-	סוויטות	סוויטות		מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
	500 מ"ר לספא 1820 מ"ר למסחר לצרכי המלון ופונקציות מלונאיות		11220		מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	156	מלונאות ונופש

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מלונאות ונופש

4.1.1 שימושים

מלון סוויטות A עירוני

הכולל חדרי מלון, ספא, מסחר לצרכי המלון, פונקציות מלונאיות.

4.1.2 הוראות בניה

א. זכויות בניה וקווי הבנין על פי טבלת הוראות וזכויות בניה ועפ"י היתר בניה קיים.

ב. המסחר לרבות פונקציות נוספות הינו לשימוש המלון.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

מצב מאושר													
קווי בנין (מטר)						שטחי בנייה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד		
מרחק לבנייה			מרחק לבנייה			מספר קומות	מספר סוויטות	שירות				עיקרי	
								על פי חסבה					
מזרחי	דרומי	מערבי	צפוני	מזרחי	דרומי	מערבי	מספר קומות	מספר סוויטות	על פי חסבה	שירות	עיקרי	מס' תא שטח	יעוד
לפי נספח בינוי נת/ש/540 מתאריך אישור 09-8-99													

* שטחי השרות יינתנו בהליך של הקלה

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)										מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר סוויטות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד							
מתחת לבניסה					מעל לבניסה		מתחת לבניסה		מעל לבניסה					מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת											
צפוני	מזרחי	דרומי	מערבי	צפוני	מזרחי	דרומי	מערבי	מערבי						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
0	0	0	0	0	5	5	4.2	5	2	18	72.63	180	467	75**	מבואות ומעברים:	4366**	8900*	5000	156	מלונאות ונופש							
														טכני תחזוקה	מסחר	מבואות ומעברים:	טכני תחזוקה										
														ומכונות:	ומכונות:	ומכונות:	ומכונות:										
														45	45	180	500+										
														אחסנה:	אחסנה:	אחסנה:	אחסנה:										
														239	239	240	240										
														סה"כ:	סה"כ:	סה"כ:	סה"כ:										
														514	514	6101	11017										
														סה"כ:	סה"כ:	סה"כ:	סה"כ:										
														23362	23362	203	11017										

לפי נספח בינוי נה/ש/540 מתאריך אישור 09-8-99
התואם את קווי הבנין שלעיל

***חניה 11143 מס' היתר מס' 11143 **עפ"י היתר מס' 11143 עפ"י הקלה (16% הקלה) 800+8100*

02/03/2010

עמוד 12 מתוך 21

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח ותשתית**

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, רשת מים וביוב, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביי"ס וכיו"ב.
- ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון יזם.

6.2 הוצאות עריכת תוכנית

- הוצאות עריכת תוכנית נת/600/א הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו
- א. על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

6.3 חניה

- א. חניה אחת לכל שתי סוויטות עפ"י תקנות משרד התיירות.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6 ניקוז

- א. התכנית נמצאת באזור רגישות א' בהתאם לתמא/34/ב/4. באזור זה יותירו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

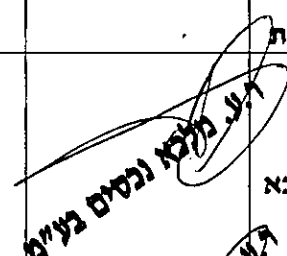
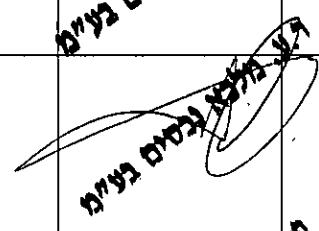
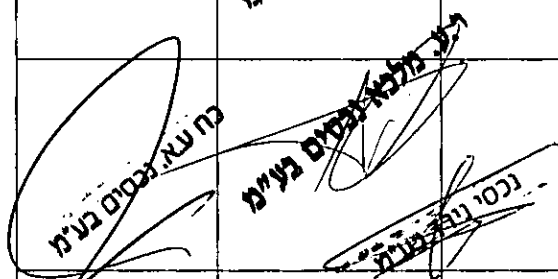
8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

שר הפנים		
----------	--	--

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ר. ע. מלכא בע"מ	512460072	עופר מלכא	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
1.03.10		צלציון (2003) בע"מ אדריכלים	513437210	גד צלציון	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	---	---
		• שמירת מקומות קדושים	---	---
		• בתי קברות	---	---
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		√
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	√	
	1.1	שם התוכנית	√	
		מחוז	√	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: בינוי _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	√	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	√	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	√	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף	√	
		התוכנית		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב	√	
		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך		
		(בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		
טפסים נוספים (5)		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה		
		(בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין	√	
		בקרע		

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גד צלציון-צלציון אדריכלים (2003) בע"מ, מספר זהות ח.פ. 513437210, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/2/5/א/600 ששמה רויאל סי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 33836.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. מודד מוסמך – ירון לזר
 ב.
 ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



1.03.10

חתימת המצהיר

תאריך

02/03/2010

עמוד 20 מתוך 21

הצהרת המודדמספר התוכנית: נת/600/א/2/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 26/11/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

700
 מספר רשיון

ירון לזר
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/8/2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

700
 מספר רשיון

ירון לזר
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.