

תוכן עניינים

1	פתח דבר
1	חלק א': מקומן של זכויות שונות במקרקעין (קנייניות ואישיות) במסגרת תכנית איחוד וחלוקה
3	שער א': זכויות קנייניות במקרקעין
3	פרק א': מבוא
5	פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
5	1. כללי
6	2. רשימת זכויות במקרקעין
6	2.1 זכות הבעלות במקרקעין
9	2.2 זכות החכירה לדורות
11	2.3 זכות הקדימה
12	2.4 זיקת הנאה
12	2.4.1 כללי
15	2.4.2 מהי זיקת הנאה?
16	3. סמכות עניינית של בית-משפט
17	4. הזכאים - סעיף 92 לחוק
17	4.1 מיהו זכאי על-פי סעיף 92 לחוק?
17	4.2 מתי נאמר כי הזכות ראויה להיות זיקת הנאה?
17	4.3 זיקת הנאה לטובת מי?
18	4.4 צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק
21	4.5 זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק
26	4.6 העברת הזיקה
26	4.7 זיקת הנאה מחמת כורח
27	4.8 תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק
27	4.9 חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק
28	4.10 לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק
28	5. משכנתא
31	פרק ג': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס
31	שער ב': זכויות במקרקעין שאינן בבחינת זכויות קנייניות במקרקעין
33	פרק א': מבוא
35	פרק ב': סעיפים 193 ו-194 לחוק התכנון והבניה
39	פרק ג': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע
43	פרק ד': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה

פרק ה': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין	45
פרק ו': רישיון במקרקעין	47
1. מבוא	47
2. רישיון חינם - יצירתו ודרכי ביטולו	50
3. רשות בתמורה - מהותה וביטולה	56
4. ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים	59
4.1. ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו	59
4.2. ביטול רישיון חינם	60
4.3. ביטול רישיון בתמורה	63
4.4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים	63
5. נטל הראייה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות	71
6. הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס	72
פרק ז': דיירות מוגנת	73
1. כללי	73
2. דייר מוגן והפקעה	73
3. עילת פינוי מכוח סעיפים 131(10) ו-131(11) לחוק הגנת הדייר	73
פרק ח': סיכום	79
שער ג': תכנון ובניה - עקרונות יסוד	81
פרק א': מבוא	81
פרק ב': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות	83
פרק ג': חוק התכנון והבניה מול חוקים אחרים	85
1. כללי	85
2. מקרים בהם המחוקק החרג מפורשות את הוראות חוק התכנון והבניה החלות על המקרה	85
3. מה הדין כאשר נקבעו בחוק הוראות מסויימות לגבי פעולות בניה, אולם המחוקק לא התייחס במפורש לשאלת תחולתו של חוק התכנון והבניה	86
4. חוק התכנון והבניה - שקיפות ושיתוף הציבור	87
5. "רשות התמרור" וחוקי התכנון והבניה	89
פרק ד': ה"שלד התכנוני" על-פי חוק התכנון והבניה	93
1. תכנית מיתאר	93
2. מעמדה של תכנית בינוי	93
פרק ה': שמירה על איכות הסביבה	97
פרק ו': מעורבות בית-המשפט בשיקול-דעת של גופי התכנון	99
1. היקף התערבותם של בתי-המשפט בקביעות תכנוניות ושמאיות של מוסדות התכנון	99
2. התערבות בית-המשפט המינהלי - אימתי?	99

101.....	3. "תכנית מיתאר" - התערבות בית-המשפט
102.....	4. סבירות החלטת הרשות
103.....	5. תקיפת ועדת ערר בנושאים תכנוניים
חלק ב': חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 - חלוקת	
מקרקעין 105	
שער א': תחום הבעלות 105	
105.....	פרק א': מבוא
107.....	פרק ב': תחום הבעלות - סעיפים 11-14 לחוק המקרקעין
109.....	פרק ג': עומק וגובה - סעיף 11 לחוק המקרקעין
111.....	פרק ד': תיקון מס' 33 לחוק המקרקעין - חלקה תלת מימדית החוק ודברי ההסבר
111.....	1. כללי
111.....	2. דברי ההסבר לכל סעיף וסעיף בחוק
115.....	פרק ה': המחובר לקרקע - סעיף 12 לחוק
119.....	פרק ו': היקף העסקה במקרקעין - סעיף 13 לחוק
127.....	פרק ז': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק
שער ב': פירוק השיתוף 137	
137.....	פרק א': כללי - סעיף 27 לחוק - בעלות משותפת במקרקעין
147.....	פרק ב': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק
147.....	1. חזקת השוויון - כללי
147.....	2. חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והיורשים אינם בעלי זכויות באותו נכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים
147.....	3. נטל ההוכחה רובץ על המבקש להפריך את חזקת השוויון
149.....	פרק ג': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק 149
149.....	1. כללי
151.....	2. הסכם שיתוף ודרישת הכתב
151.....	3. מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים
152.....	4. בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה
153.....	5. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם
154.....	6. הסכם שיתוף - תשריט - עד רישום הבית כבית משותף
155.....	7. הסכם שיתוף והסמכות העניינית
157.....	פרק ד': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק 157
157.....	1. הדין
157.....	2. כללי
162.....	3. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף

165.....	4. הזכות לתבוע את פירוק השיתוף.....
169....	פרק ה': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק
169.....	1. הדין.....
169.....	2. האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין.....
169.....	2.1 כללי.....
170.....	2.2 על-פי הסכם בין השותפים.....
173.....	2.3 מכוח צו של בית-משפט.....
176.....	3. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין יחסים משפחתיים.....
176.....	4. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?.....
177.....	5. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה.....
179.....	פרק ו': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק
179.....	1. הדין.....
179.....	2. כללי.....
182.....	3. תשלומי איזון.....
183.....	4. רישום זיקת הנאה.....
186.....	5. פירוק דרך חלוקה בענייני משפחה - סעיף 39 לחוק המקרקעין.....
186.....	5.1 תשלומי איזון.....
191.....	5.2 זיקת הנאה.....
193.....	פרק ז': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק
193.....	1. הדין.....
193.....	2. כללי.....
197.....	פרק ח': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק
197.....	1. הדין.....
197.....	2. כללי.....
198.....	3. מתי ניתן לרשום בית כבית משותף?.....
199.....	4. רישום בית משותף עדיף ממכר.....
201.....	5. יחסי שיתוף תקינים.....
203.....	6. פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף.....
207.....	7. האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?.....
208.....	8. האם חל סעיף 143 לחוק על רישום בית משותף לפי סעיף 42 לחוק?.....
210.....	9. סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים.....
213.....	פרק ט': פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק
213.....	1. הדין.....

213.....	2. כללי
217.....	פרק י': פירוק השיתוף דרך חלוקה - סעיף 47 לחוק
217.....	1. הדין
217.....	2. כללי
228.....	3. סעיף 47 לחוק מקרקעין - בענייני משפחה
229.....	4. בחירה בין הצעות חלוקה שונות
114 עד 107	שער ג': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד - סעיפים
237.....	לחוק
237.....	פרק א': מבוא
237.....	1. הדין
237.....	2. כללי
239.....	3. מקרקעין כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל
241.....	4. מקרקעין של רשות מקומית
242.....	5. מקרקעין תת-ימיים
242.....	6. פלישה למקרקעי ציבור
245.....	פרק ב': מקרקעי יעוד
245.....	1. הדין
246.....	2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה
246.....	3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין
248.....	4. התיישנות במקרקעי יעוד
250.....	5. תחילת תקופת ההתיישנות
252.....	6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה
258.....	7. שמירת דינים (מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד)
259.....	פרק ג': ההלכה הפסוקה
259.....	1. האם "שפת ים" מקרקעי ייעוד הם?
259.....	2. ייעודם של מקרקעין אינו נקבע על-ידי רישום במרשם המקרקעין אלא בתכנית המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבניה
259.....	3. היעדרה של תניית שינוי ייעוד מהסכם החכירה אינה מעידה בהכרח על אי-היותו הסכם חכירה חקלאי
261.....	שער ד': המרשם - סעיפים 115-125 לחוק
261.....	פרק א': הדין
267.....	פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים
271.....	פרק ג': תקיפת הרישום - ההליך הראוי
275.....	פרק ד': תוקפו של רישום
275.....	1. מקרקעין מוסדרים
275.....	2. מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום
277.....	3. רשלנות ברישום

4. תיקון רישום והשתק שיפוטי 279

5. סוגי נאמנות: נאמנות ב"שם מושאל" והקדש וסעיף 125 לחוק המקרקעין 282

6. סעיף 125 לחוק המקרקעין ושליטת זכויות שביושר 286

7. קונקלוסיביות של המירשם 287

8. הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - מה היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין? 288

חלק ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקת מקרקעין..... 291

שער א': כללי 291

פרק א': מבוא..... 291

פרק ב': הליך אישורה של תכנית לחלוקה 295

שער ב': תכנית מיתאר מקומית 297

פרק א': מטרת התכנית - סעיף 61 לחוק 297

פרק ב': תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 61א לחוק..... 299

פרק ג': הודעה על הגשת תכנית בסמכות וועדה מקומית והגשת חוות-דעת - סעיף 61ב לחוק 303

פרק ד': תכנית בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 62 לחוק 305

פרק ה': תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית - סעיפים 62א, 62א(1), 2א62 לחוק 307

פרק ו': בדיקה תכנונית מוקדמת - סעיף 62ב לחוק..... 331

שער ג': תכנית מפורטת 333

פרק א': הוראות תכנית מפורטת - סעיף 69 לחוק..... 333

פרק ב': התאמת מגרשים - סעיף 70 לחוק 339

שער ד': תכנית מיוחדת והוראות כלליות לתכניות 341

פרק א': תכנית מיוחדת - סעיפים 71 עד 76 לחוק 341

פרק ב': הודעה על הכנת תכנית והיתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים ופטור מתשלומי חובה - סעיפים 77, 78 ו-79 לחוק 343

שער ה': איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי 353

פרק א': הוראות הדין - סעיפים 1, 120-122 לחוק התכנון והבניה 353

1. סעיף 1 לחוק התכנון והבניה 353

2. סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה 353

3. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009..... 354

פרק ב': הגדרה ומהות - סעיפים 121 ו-122 לחוק..... 361

פרק ג': מטרות התכנית לאיחוד וחלוקה	363
1. התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות	363
2. הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים	363
3. הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור	363
4. אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת	363
5. דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל	363
6. סיכום	364
פרק ד': השבחה או נזק לבעל המגרש	367
פרק ה': מניעות שפועלת נגד בעלי המקרקעין	369
שער ו': חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק	373
פרק א': הדין	373
פרק ב': עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק	381
פרק ג': עיקרו של ההליך - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה	383
פרק ד': שימוש בהליך בסכסוך בין פרטיים	385
פרק ה': תשלומי איזון	387
1. כללי	387
2. קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות סעיף 122 לחוק	393
3. מהו השווי היחסי?	394
4. התווית גבולות ללא שינוי בזכויות הקנייניות - לא מדובר בתכנית חלוקה	394
פרק ו': שווי חלקות המקור - מנגנון שחזור זכויות	397
1. כללי	397
2. ההגנה על זכויות בעלי הקרקע	401
3. תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקנייניות	404
4. יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות לשווי חלקות המקור	406
5. זכותו של הנתבע להחזיק במגרש שניתן לתובעים, ולא לו, במסגרת ומכוח תכנית איחוד וחלוקה	407
פרק ז': החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה המקומית	415
פרק ח': רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק	419
פרק ט': תחילה - סעיף 124 לחוק	423
פרק י': רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק	425
פרק י"א: השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק	431

פרק י"ב: איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק	435
פרק י"ג: הבטחת הזכויות לבעל משכנתא - סעיף 128 לחוק	439
פרק י"ד: ההליך של שחזור זכויות	441
פרק ט"ו: ההלכה הפסוקה	443
1. חלוקה שלא בהסכמה ודייר מוגן	443
2. על-מנת להימנע ממתחת הליכי התכנון עד אין קץ, קבע המחוקק לוחות זמנים סטטוטוריים לצורך אישור התכניות שבסמכות הגורם התכנוני	443
3. הליך איחוד וחלוקה הוא הליך המאחד חלקות רישומיות שונות, קרי מסיר את הגבולות ביניהן, ומחלקן מחדש בדרך של חלוקת הקרקע על יסודו של תכנון חדש. הכנסת שטחים לתכנית איחוד וחלוקה מחדש איננה טעונה הסכמת הבעלים של חלקות אלו והבעלים מקבלים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש, קרקעות אחרות, המכונות "מגרשי תמורה", אשר מיקומם, גודלם וזכויות הבניה בהם, שונים מחלקות המקור. בנוסף, תיתכן תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של המקרקעין הכלולים בתכנית	444
4. לצד מנגנוני זירוז וקיצור הליכים שנקבעו בחוק הותמ"ל שומר החוק על העקרונות הבסיסיים של אישור תכנית מתאר מקומית על-פי חוק התכנון והבניה, כגון הפקדת התכנית, הגשת התנגדויות והכרעה בהן ולאחר מכן אישור התכנית ופירסומה למתן תוקף	444
5. הנטיה בפסיקה, לפיה, זכויות תכנוניות המוקנות מכוח תוכנית איחוד וחלוקה, ניתן לפרק את השיתוף בבית-משפט השלום כזכויות קנייניות	444
6. ההצדקה התכנונית להכללתו של שטח קרקעי במתחם איחוד וחלוקה מבוססת על היותו של היעוד החדש המתוכנן לאותו שטח שלוב אינטגרלית במתחם האיחוד והחלוקה החדש ורתום תכליתית לשרת את צרכיו התכנוניים של אותו מתחם חדש. נחוצה זיקת צורך תכנוני ישירה מלאה ומובהקת בין שטח הקרקע ובין מאפייניו התכנוניים של מתחם האיחוד והחלוקה. אם יצורף שטח קרקעי שאינו מקיים זיקה תכנונית ישירה, מלאה ומובהקת לצרכיו התכנוניים של מתחם האיחוד והחלוקה החדש, יפגע הדבר בעקרון הצדק החלוקתי. עקרון יסוד של מנגנון האיחוד והחלוקה מחייב שמירה קפדנית על שוויון מלא בין ערכי המגרשים הנכנסים לבין ערכי המגרשים היוצאים	445
7. העובדה שהערר הוגש כנגד קביעות שמאיות של שמאי הוועדה המקומית אין משמעה שהערר אינו בסמכותה של ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה	445
שער ז': חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט	447

447	פרק א': מבוא.....
138	פרק ב': תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו- 138
449	לחוק.....
449	1. הדין.....
	2. תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה
451	למגרשים.....
451	3. חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה".....
460	4. תוקף ההסכם ותשריט החלוקה.....
	פרק ג': תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות
461	קניינית.....
465	פרק ד': ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק.....
471	פרק ה': תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה.....
471	1. כללי.....
471	2. הקלות - סעיף 147 לחוק.....
476	3. ההקלה - חריג.....
476	4. שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק.....
	5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף
478	149 לחוק.....
482	6. תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת.....
	פרק ו': רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141
483	לחוק.....
485	פרק ז': תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה.....
	פרק ח': שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142
501	לחוק.....
503	פרק ט': הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק.....
509	פרק י': איחוד - סעיף 144 לחוק.....
513	פרק י"א: הלכות פסוקות.....
513	1. התחשבות בהשקעות בתשתית.....
	2. בעלים אינו יכול לעקוף באמצעות סעיף 122 לחוק הסכמה קודמת
513	לחלוקה.....
	3. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אין לוועדה המקומית הסמכה לפגוע
513	בזכויות קנייניות.....
	4. שינוי בייעוד הקרקע משפיע על שוויה ותכנית איחוד וחלוקה יש
514	השפעה על השווי היחסי של המגרשים בתכנית.....
	5. כדי לשמר את נוסחת סעיף 122 לחוק ערכה של החלקה נקבע לפי
514	שוויה ערב תכנית החלוקה החדשה.....
515	6. איזון תוך התחשבות בשינוי הייעוד של הקרקע.....
	שער ח': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה
517	והנטילה.....

פרק א': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה 517.....

פרק ב': פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 519.....

1. הפקעת מקרקעין - הגדרה 519.....

2. היסטוריה חקיקתית 519.....

3. דרכי תקיפת ההפקעה 520.....

4. פיצויי הפקעה - מועדים 521.....

פרק ג': הפקעה ונטילה על-פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 523.....

1. סמכות הוועדה המקומית 523.....

2. הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית 523.....

3. הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית 526.....

4. הלכה הפסוקה 532.....

4.1 מתי רשאית הוועדה המקומית להפיקע מקרקעין? 532.....

4.2 פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של הוועדה המקומית 532.....

4.3 זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא הפקעת המקרקעין 533.....

5. ביצוע ההפקעה ופיצויים - מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה 534.....

6. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור 537.....

7. זכותו של הנפגע לפיצוי 537.....

8. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק) 542.....

9. פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה 544.....

9.1 כללי 544.....

9.2 פרשנות לשונית 544.....

9.3 פרשנות תכליתית 545.....

9.4 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה 547.....

9.5 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה 551.....

10. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה 554.....

11. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה 555.....

פרק ד': הפחתת הפיצוי 559.....

פרק ה': חוקיות ההפקעה 563.....

פרק ו': נטילה לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה 565.....

פרק ז': "בדרך אחרת" - סעיף 26 לחוק 567.....

שער ט': תכנית חלוקה ואיחוד וזכויות בעלי המקרקעין 569.....

פרק א': ניגודי עניינים בין בעלי זכויות בתכנית חלוקה - כללי 569.....

פרק ב': פיצול תכנון משיקולים תכנוניים 571.....

פרק ג': הפקעה לצורכי סלילת כביש חלוקת הנטל באמצעות תכנית חלוקה ואיחוד	577
פרק ד': ניגודי אינטרסים בין בעלי הזכויות למוסד התכנון	585
פרק ה': תקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה	601
שער י': תכנית איחוד וחלוקה - השבחה - היטל השבחה	613
פרק א': כללי	613
פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	615
פרק ג': הדין	621
פרק ד': שיטות ההערכה השונות של שווים של מקרקעין	633
1. כללי	633
2. השיטה השיורית	633
3. שיטת החילוץ	633
4. השיטה ההשוואתית	634
5. גישת העלות - THE COST APPROACH	634
6. גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	635
7. היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	635
פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים 197 עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה	637
פרק ו': "השבחה" - הגדרה ומהות	643
פרק ז': הגדרת השבחה	647
פרק ח': השבחה ותכנית איחוד וחלוקה	649
פרק ט': תשריט חלוקה - כ"תכנית" לצורך החיוב בהיטל השבחה ..	651
פרק י': קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	653
פרק י"א: מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	655
1. כללי	655
2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?	656
2.1 כללי	656
2.2 "שיטת המקפצה"	656
2.3 "שיטת המדרגות"	657
2.4 "השיטה המנטרלת"	657
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?	658
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"	660

שער י"א: תכנית איחוד וחלוקה - פיצוי בגין נזק על-פי הוראות חוק התכנון והבניה 663.....

פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197 ו-198 לחוק 663.....

1. כללי 663.....

2. מהות הפגיעה במקרקעין 672.....

3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה 673.....

4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה 675.....

5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית 675.....

6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי 679.....

7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה המקומית 681.....

8. פיצוי בשל תכניות עתידיות 683.....

9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות 683.....

10. האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר ארצית? 685.....

פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק 687.....

פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק 701.....

פרק ד': דוגמאות ותקדימים 703.....

1. במהלך השנים נראה כי השתנתה הגישה, והרצון להגן על זכות הקניין של הפרט יצר הלכות אשר באו להתגבר על הקושי בהפקעה ללא פיצויים 703.....

2. קרקע חלופית כפיצוי עבור הפקעה או בדרך של איחוד וחלוקה מחדש 704.....

3. שאלת התערבותו של בית-המשפט בהחלטה מקצועית של גורמי התכנון לממש תכנית בדרך של הפקעה ולא בדרך של איחוד וחלוקה, וזאת משיקולים מקצועיים. אין מתערבים בהחלטת גורמי התכנון, כל עוד לא נפל בה פגם אחר המחייב התערבות 708.....

4. קיומה של חברה מאורגנת מצריך תכנון פיזי שמחייב לעיתים פגיעה בזכויות קנייניות לטובת הציבור 710.....

5. תכנית איחוד וחלוקה הינה אמצעי חשוב הנתון בידי הרשות התכנונית למצות את התועלת המרבית משטחי מקרקעין הנמצאים בתחומה לטובת הפרט והכלל 711.....

6. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה 713.....

7. ככלל אין לתת יד למצב בו נעקפת תכנית חלוקה בהסכמה, בדרך של חלוקה לא מוסכמת אך ייתכנו חריגים 714.....

8. הכללת מקרקעין המצויים בבעלותה של רשות ציבורית במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה כפופה לעקרון השוויון, כך שלא יוענקו לרשות המשתתפת בתכנית יותר זכויות מאשר ליתר המשתתפים 714.....

9. האם ניתן במסגרת תכנית איחוד וחלוקה להקצות לצרכי ציבור בלא פיצוי שטחים בשיעור העולה על 40% משטח הקרקע? 716.....

10. זכאותו של עותר לקבל קרקע חליפית על אותו חלק מזכויותיו אשר הופקע על-ידי העירייה לצורכי הציבור. 716.....

שער י"ב: הליכי רישום חלוקת מקרקעין במשרדי רישום המקרקעין 719.....

פרק א': המפקח על רישום מקרקעין 719.....

1. מינוי..... 719

2. סמכויות המפקח..... 719

3. סמכויות מינהליות..... 721

4. סמכויות שיפוטיות..... 727

פרק ב': רישום חלוקה 729.....

1. הדין..... 729

2. חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה..... 730

3. חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין..... 732

4. חובת ונוהלי רישום - חתימת ראש מוסד התכנון..... 735

5. הוראת נוהל - פרצלציה - בית משותף מיום 21.11.18 - משרד המשפטים..... 738

6. סוגיות שונות..... 739

6.1 איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר..... 739

6.2 מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות..... 743