

## 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 הראיה 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 החריג 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
	<b>חלק ב': חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 - חלוקת</b>
<b>105 .....</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>105.....</b>	<b>שער א': תחום הבעלות</b>
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
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
<b>137.....</b>	<b>שער ב': פירוק השיתוף</b>
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
<b>149.....</b>	<b>פרק ג': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק</b>
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
<b>157.....</b>	<b>פרק ד': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק</b>
157.....	1. הדין
157.....	2. כללי
162.....	3. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף

165.....	4. הזכות לתבוע את פירוק השיתוף
<b>169....</b>	<b>פרק ה': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק</b>
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
<b>179.....</b>	<b>פרק ו': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק</b>
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
<b>193.....</b>	<b>פרק ז': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק</b>
193.....	1. הדין
193.....	2. כללי
<b>197.....</b>	<b>פרק ח': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק</b>
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
<b>213.....</b>	<b>פרק ט': פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק</b>
213.....	1. הדין

213.....	2. כללי
<b>217.....</b>	<b>פרק י': פירוק השיתוף דרך חלוקה - סעיף 47 לחוק</b>
217.....	1. הדין
217.....	2. כללי
228.....	3. סעיף 47 לחוק מקרקעין - בענייני משפחה
229.....	4. בחירה בין הצעות חלוקה שונות
<b>114 עד 107</b>	<b>שער ג': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד - סעיפים</b>
<b>237.....</b>	<b>לחוק</b>
<b>237.....</b>	<b>פרק א': מבוא</b>
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
<b>245.....</b>	<b>פרק ב': מקרקעי יעוד</b>
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)
<b>259.....</b>	<b>פרק ג': ההלכה הפסוקה</b>
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
<b>261.....</b>	<b>שער ד': המרשם - סעיפים 115-125 לחוק</b>
<b>261.....</b>	<b>פרק א': הדין</b>
<b>267.....</b>	<b>פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים</b>
<b>271.....</b>	<b>פרק ג': תקיפת הרישום - ההליך הראוי</b>
<b>275.....</b>	<b>פרק ד': תוקפו של רישום</b>
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 שבושר	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
<b>חלק ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקת מקרקעין</b>	<b>291</b>
<b>שער א': כללי</b>	<b>291</b>
פרק א': מבוא	291
פרק ב': הליך אישורה של תכנית לחלוקה	295
<b>שער ב': תכנית מיתאר מקומית</b>	<b>297</b>
פרק א': מטרת התכנית - סעיף 61 לחוק	297
פרק ב': תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 61 לחוק	299
פרק ג': הודעה על הגשת תכנית בסמכות וועדה מקומית והגשת חוות-דעת - סעיף 61 לחוק	303
פרק ד': תכנית בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 62 לחוק	305
פרק ה': תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית - סעיפים 62, 62א(1), 2א62 לחוק	307
פרק ו': בדיקה תכנונית מוקדמת - סעיף 62 לחוק	331
<b>שער ג': תכנית מפורטת</b>	<b>333</b>
פרק א': הוראות תכנית מפורטת - סעיף 69 לחוק	333
פרק ב': התאמת מגרשים - סעיף 70 לחוק	339
<b>שער ד': תכנית מיוחדת והוראות כלליות לתכניות</b>	<b>341</b>
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
<b>שער ה': איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי</b>	<b>353</b>
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

<b>פרק ג': מטרות התכנית לאיחוד וחלוקה</b>	<b>363</b>
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
<b>פרק ד': השבחה או נזק לבעל המגרש</b>	<b>367</b>
<b>פרק ה': מניעות שפועלת נגד בעלי המקרקעין</b>	<b>369</b>
<b>שער ו': חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק</b>	<b>373</b>
<b>פרק א': הדין</b>	<b>373</b>
<b>פרק ב': עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק</b>	<b>381</b>
<b>פרק ג': עיקרו של ההליך - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה</b>	<b>383</b>
<b>פרק ד': שימוש בהליך בסכסוך בין פרטיים</b>	<b>385</b>
<b>פרק ה': תשלומי איזון</b>	<b>387</b>
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
<b>פרק ו': שווי חלקות המקור - מנגנון שחזור זכויות</b>	<b>397</b>
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
<b>פרק ז': החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה המקומית</b>	<b>415</b>
<b>פרק ח': רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק</b>	<b>419</b>
<b>פרק ט': תחילה - סעיף 124 לחוק</b>	<b>423</b>
<b>פרק י': רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק</b>	<b>425</b>
<b>פרק י"א: השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק</b>	<b>431</b>

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
<b>שער ז': חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט</b>	<b>443</b>
פרק א': מבוא	443
פרק ב': תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו-138 לחוק	445
1. הדין	445
2. תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה למגרשים	447
3. חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה"	447
<b>פרק ג': תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות קניינית</b>	<b>485</b>
פרק ד': ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק	489
פרק ה': תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה	495
1. כללי	495
2. הקלות - סעיף 147 לחוק	495
3. ההקלה - חריג	500
4. שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק	500
5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק	502
6. תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת	506
<b>פרק ו': רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק</b>	<b>507</b>
פרק ז': תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה	509
פרק ח': שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142 לחוק	525
פרק ט': הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק	527
פרק י': איחוד - סעיף 144 לחוק	533
<b>פרק י"א: הלכות פסוקות</b>	<b>537</b>
1. התחשבות בהשקעות בתשתית	537
2. בעלים אינו יכול לעקוף באמצעות סעיף 122 לחוק הסכמה קודמת לחלוקה	537
3. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אין לוועדה המקומית הסמכה לפגוע בזכויות קנייניות	537
4. שינוי בייעוד הקרקע משפיע על שוויה ותכנית איחוד וחלוקה יש השפעה על השווי היחסי של המגרשים בתכנית	538



5.	כדי לשמר את נוסחת סעיף 122 לחוק ערכה של החלקה נקבע לפי שוויה ערב תכנית החלוקה החדשה	538
6.	איזון תוך התחשבות בשינוי הייעוד של הקרקע	539
<b>שער ח': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה והנטילה</b>		
541	פרק א': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה	541
543	פרק ב': פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	543
543	1. הפקעת מקרקעין - הגדרה	543
543	2. היסטוריה חקיקתית	543
544	3. דרכי תקיפת ההפקעה	544
545	4. פיצויי הפקעה - מועדים	545
<b>פרק ג': הפקעה ונטילה על-פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965</b>		
547	1. סמכות הוועדה המקומית	547
547	2. הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית	547
550	3. הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית	550
556	4. הלכה הפסוקה	556
556	4.1 מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?	556
556	4.2 פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של הוועדה המקומית	556
557	4.3 זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא הפקעת המקרקעין	557
558	5. ביצוע ההפקעה ופיצויים - מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה	558
561	6. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור	561
561	7. זכותו של הנפגע לפיצוי	561
566	8. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)	566
568	9. פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	568
568	9.1 כללי	568
568	9.2 פרשנות לשונית	568
569	9.3 פרשנות תכליתית	569
571	9.4 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	571
575	9.5 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	575
578	10. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה	578
579	11. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה	579
583	פרק ד': הפחתת הפיצוי	583
587	פרק ה': חוקיות ההפקעה	587

פרק ו': נטילה לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.....589

פרק ז': "בדרך אחרת" - סעיף 26 לחוק.....591

**שער ט': תכנית חלוקה ואיחוד וזכויות בעלי המקרקעין.....593**

פרק א': ניגודי עניינים בין בעלי זכויות בתכנית חלוקה - כללי.....593

פרק ב': פיצול תכנון משיקולים תכנוניים.....595

פרק ג': הפקעה לצורכי סלילת כביש חלוקת הנטל באמצעות תכנית חלוקה ואיחוד.....601

פרק ד': ניגודי אינטרסים בין בעלי הזכויות למוסד התכנון.....609

פרק ה': תקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.....625

**שער י': תכנית איחוד וחלוקה - השבחה - היטל השבחה.....637**

פרק א': כללי.....637

פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....639

פרק ג': הדין.....645

פרק ד': שיטות ההערכה השונות של שוים של מקרקעין.....657

1. כללי.....657

2. השיטה השוואתית.....657

3. שיטת החילוץ.....657

4. השיטה ההשוואתית.....658

5. גישת העלות - THE COST APPROACH.....658

6. גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות.....659

7. היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין.....659

פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים 197 עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה.....661

פרק ו': "השבחה" - הגדרה ומהות.....667

פרק ז': הגדרת השבחה.....671

פרק ח': השבחה ותכנית איחוד וחלוקה.....673

פרק ט': תשריט חלוקה - כ"תכנית" לצורך החיוב בהיטל השבחה.....675

פרק י': קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה.....677

פרק י"א: מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות.....679

1. כללי.....679

2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?.....680

2.1 כללי.....680

2.2	"שיטת המקפצה"	680
2.3	"שיטת המדרגות"	681
2.4	"השיטה המנטרלת"	681
3.	מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?	682
4.	הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"	684
<b>שער י"א: תכנית איחוד וחלוקה - פיצוי בגין נזק על-פי הוראות חוק התכנון והבניה 687</b>		
<b>פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197 ו-198 לחוק 687</b>		
1.	כללי	687
2.	מהות הפגיעה במקרקעין	696
3.	זכותו של בעל הסכסם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	697
4.	זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	699
5.	ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית	699
6.	ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי	703
7.	הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה המקומית	705
8.	פיצוי בשל תכניות עתידיות	707
9.	תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות	707
10.	האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר ארצית?	709
<b>פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק 711</b>		
<b>פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק 725</b>		
<b>פרק ד': דוגמאות ותקדימים 727</b>		
1.	במהלך השנים נראה כי השתנתה הגישה, והרצון להגן על זכות הקניין של הפרט יצר הלכות אשר באו להתגבר על הקושי בהפקעה ללא פיצויים	727
2.	קרקע חלופית כפיצוי עבור הפקעה או בדרך של איחוד וחלוקה מחדש	728
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	732
4.	קיומה של חברה מאורגנת מצריך תכנון פיזי שמחייב לעיתים פגיעה בזכויות קנייניות לטובת הציבור	734
5.	תכנית איחוד וחלוקה הינה אמצעי חשוב הנתון בידי הרשות התכנונית למצות את התועלת המרבית משטחי מקרקעין הנמצאים בתחומה לטובת הפרט והכלל	735

6.	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה	737
7.	ככלל אין לתת יד למצב בו נעקפת תכנית חלוקה בהסכמה, בדרך של חלוקה לא מוסכמת אך ייתכנו חריגים	738
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	738
9.	האם ניתן במסגרת תכנית איחוד וחלוקה להקצות לצרכי ציבור בלא פיצוי שטחים בשיעור העולה על 40% משטח הקרקע?	740
10.	זכאותו של עותר לקבל קרקע חליפית על אותו חלק מזכויותיו אשר הופקע על-ידי העירייה לצורכי הציבור	740
<b>שער י"ב: הליכי רישום חלוקת מקרקעין במשרדי רישום המקרקעין</b>		
743	<b>פרק א': המפקח על רישום מקרקעין</b>	743
1.	מינוי	743
2.	סמכויות המפקח	743
3.	סמכויות מינהליות	745
4.	סמכויות שיפוטיות	751
753	<b>פרק ב': רישום חלוקה</b>	753
1.	הדין	753
2.	חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה	754
3.	חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין	756
4.	חובת ונוהלי רישום - חתימת ראש מוסד התכנון	759
5.	הוראת נוהל - פרצלציה - בית משותף מיום 21.11.18 - משרד המשפטים	762
6.	סוגיות שונות	763
6.1	איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר	763
6.2	מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות	767