

תוכן עניינים

1	תודות
3	שער א': כללי
5	פרק א': מבוא
17	פרק ב': התפתחות זכויות הבניה בארץ ובעולם
17	1. התפתחות זכויות הבניה ככלי רגולטורי
21	2. התפתחות זכויות הבניה המודרניות
24	3. התפתחות הפסיקה הנוגעת לתכנון בארץ ישראל
33	4. הרפורמה בחוק התכנון והבניה - תיקון 101 ותקנות הפטור
38	5. סיכום
43	שער ב': מהותה של זכות הבניה במשפט הישראלי
45	פרק א': כללי
47	פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
53	פרק ג': הגדרת המונח "אחוזי בניה" בחוק
	פרק ד': "זכויות בניה" בפסיקת בתי-המשפט - הגישות
57	השונות
57	1. כללי
61	2. אחוזי הבניה כמגבלה על זכות הבעלות - הגישה הראשונה

	3. זכויות בניה הן זכויות השייכות לנכס ונובעות מעצם הבעלות על הקרקע ואינן זכות קניינית עצמאית ואין להן חיות במנותק מן הנכס - הגישה השניה	63
	4. במצב של התנגשות בין חוק המקרקעין לחוק התכנון והבניה לעניין זכות הבעלות, גוברות הוראות חוק התכנון והבניה - הגישה השלישית	64
	4.1 כללי	64
	4.2 היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות	67
	5. סיכום הגישות השונות באשר לזכויות בניה	72

	פרק ה': מה בין הזכות לבנות במקרקעין והמונח "זכויות בניה"	77
--	---	----

	פרק ו': זכות הבניה במישור הפונקציונאלי	79
	1. בהיבט תכנוני, כלכלי שלטוני וחברתי	79
	2. זכות הבניה ככלי תכנוני	80
	3. זכויות הבניה - ככלי כלכלי ושלטוני	85
	4. זכויות הבניה - ככלי חברתי	91
	5. סיכום ביניים	95

	פרק ז': זכות הבניה בהיבט מושגי	97
	1. זכויות בניה - היבט כללי	97
	2. רישום הזכות	101
	3. זכות הבניה לאורו של עקרון תום-הלב	105
	4. זכות הבניה בין הפקעה לזכות	108

112	5. זכות הבניה כזכות במיטלטלין
117	6. זכות הבניה כרישיון או כזיכיון
125	7. זכות הבניה כזכות חוזית - קניין שביוסר
129	8. זכות הבניה כרישיון מינהלי או רישיון לשימוש במקרקעין
130	8.1 זכות הבניה כרישיון מינהלי
131	8.2 זכות הבניה כרישיון לשימוש במקרקעין
138	9. זכות הבניה כזכות בעלת מעמד קנייני
148	10. סיכום ביניים

151 **שער ג': ניווד זכויות בניה**

153 פרק א': כללי

165 פרק ב': דו"חות מבקר המדינה בהתייחס לניוד זכויות הבניה

173 פרק ג': בנק זכויות בניה

181 **שער ד': רישום "זכויות בניה" במקרקעין בספרי**

181 **רישום המקרקעין**

183 פרק א': כללי

185 פרק ב': קבלת מידע על זכויות הבניה - המצב המצוי והמצב הרצוי

189 פרק ג': רישום הערת אזהרה על התקשרות שנושאה מכר של זכויות בניה

193	פרק ד': סיכום
195	שער ה': זכויות בניה באספקלריה של דיני בתים משותפים
197	פרק א': מבוא - זכויות בניה ורכוש משותף
	פרק ב': תקנון הבית המשותף - תקנון מוסכם והתקנון המצוי
205	- הוראות בדבר זכויות בניה
205	1. כללי
207	2. התקנון המוסכם והוראות בדבר זכויות בניה
207	2.1 כללי
209	2.2 זכויות בניה ועיגון בתקנון המוסכם
	פרק ג': הקניית זכויות בניה וניצולן בדרך של הצמדת חלק מן הרכוש המשותף לדירה
213	1. כללי
215	2. מהות החלק המוצמד - על-פי סעיף 55 לחוק המקרקעין
219	3. הוצאת חלק מסויים מהרכוש המשותף
	4. רישום זכויות הבניה - באם כאלה מוקנות - בעת ביצוע הצמדה לדירה
223	5. ההכרה בעסקה נפרדת בזכויות בניה על הגג
224	6. הסכמה לבניה בשטח צמוד
225	7. הצמדת חלק לדירה אין משמעותה מתן זכות לבנות או הענקת זכויות בניה
227	

235	פרק ד': שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה
245	שער ו': זכויות בניה באספקלריה של התחדשות עירונית
247	פרק א': מבוא
259	פרק ב': תמ"א 38
277	פרק ג': פינוי-בינוי
291	פרק ד': ההסכמות הנדרשות בפרוייקטים של התחדשות עירונית וסוגיית הדייר הסרבן
297	שער ז': זכויות בניה במקרקעין הנמצאים בבעלות משותפת ("מושע")
299	פרק א': כללי
301	פרק ב': עקרונות ניהול יחסי שיתוף במקרקעין משותפים
307	פרק ג': הסכם שיתוף - המתייחס לזכויות הבניה
307	1. כללי
313	2. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם
315	3. רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף

317	פרק ד': זכותו של שותף יחיד ו"שימוש סביר" בהתאם לסעיף 31 לחוק המקרקעין
321	פרק ה': זכות השותף לעשות בחלקו
325	פרק ו': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק המקרקעין
325	1. כללי
326	2. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף
329	פרק ז': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק המקרקעין
329	1. האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין
330	2. על-פי הסכם בין השותפים
332	3. מכוח צו של בית-משפט
335	פרק ח': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק המקרקעין
335	1. כללי
338	2. תשלומי איזון
341	פרק ט': פירוק דרך מכירה - סעיף 40 לחוק המקרקעין
343	פרק י': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק המקרקעין

347	פרק י"א: פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק המקרקעין
351	פרק י"ב: משאלות השותפים - סעיף 43 לחוק המקרקעין
355	פרק י"ג: פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק המקרקעין
359	פרק י"ד: פירוק השיתוף דרך חלוקה - סעיף 47 לחוק המקרקעין
361	פרק ט"ו: פירוק השיתוף דרך מכירה - סעיף 48 לחוק המקרקעין
365	פרק ט"ז: איחוד וחלוקה
371	פרק י"ז: שחזור זכויות
377	שער ח': עסקה בזכויות בניה
379	פרק א': מבוא
389	פרק ב': חוק פיסקלי ודיני הקניין
389	1. כללי
390	2. הרמוניה חקיקתית ואפשרות סטית דין מס ממושגי הדין הכללי

	3. האם יש הצדקה לסטות ממושגי הדין הכללי ולקבוע כלל
391	ייחודי לצורך חוק מיסוי מקרקעין?
391	3.1 כללי
392	3.2 "זכות במקרקעין"
393	3.3 "מכירה" לעניין זכות במקרקעין
	פרק ג': זכויות בניה כ"זכות במקרקעין" לעניין מיסוי
395	מקרקעין
397	פרק ד': "דרישת הכתב" - בעסקה שנושאה "זכות בניה"
397	1. מבוא
398	2. זכות קניינית וזכות חוזית - בעין דרישת הכתב והרישום
407	שער ט': זכויות בניה וחישובן
409	פרק א': כללי
411	פרק ב': תכנית מיתאר ארצית
415	פרק ג': תכנית מיתאר מחוזית
419	פרק ד': תכנית מיתאר מקומית
421	פרק ה': תכנית מפורטת
427	פרק ו': תמ"א 35 וצפיפות

תוכן עניינים

- 431 פרק ז': אופן חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים
- 451 פרק ח': שיטות חישוב שטחים
- 453 פרק ט': דוגמא לחישוב זכויות
- 463 פרק י': סיכום

