

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	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
11	2.4 זיקת הנאה
11	2.4.1 כללי
14	2.4.2 מהי זיקת הנאה?
15	3. סמכות עניינית של בית-משפט
15	4. הזכאים - סעיף 92 לחוק
15	4.1 מיהו זכאי על-פי סעיף 92 לחוק?
15	4.2 מתי נאמר כי הזכות ראויה להיות זיקת הנאה?
16	4.3 זיקת הנאה לטובת מי?
16	4.4 צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק
20	4.5 זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק
24	4.6 העברת הזיקה
24	4.7 זיקת הנאה מחמת כורח
25	4.8 תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק
26	4.9 חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק
26	4.10 לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק
26	5. משכנתא
29	פרק ג': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס
31	שער ב': זכויות במקרקעין שאינן בבחינת זכויות קנייניות במקרקעין
31	פרק א': מבוא
33	פרק ב': סעיפים 193 ו-194 לחוק התכנון והבניה
37	פרק ג': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע

פרק ד': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה	39
פרק ה': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין	41
פרק ו': רישיון במקרקעין	43
1. מבוא	43
2. רישיון חנינם - יצירתו ודרכי ביטולו	45
3. רשות בתמורה - מהותה וביטולה	50
4. ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים	53
4.1 ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו	53
4.2 ביטול רישיון חנינם	54
4.3 ביטול רישיון בתמורה	56
4.4 התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים	56
5. נטל הראיה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות	64
6. הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס	64
7. סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים	65
8. סיכום	66
פרק ז': דיירות מוגנת	69
1. כללי	69
2. דייר מוגן והפקעה	69
3. עילת פינוי מכוח סעיפים 131(10) ו-131(11) לחוק הגנת הדייר	69
פרק ח': סיכום	73
שער ג': תכנון ובניה - עקרונות יסוד	75
פרק א': מבוא	75
פרק ב': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות	77
פרק ג': חוק התכנון והבניה מול חוקים אחרים	79
1. כללי	79
2. מקרים בהם המחוקק החרג מפורשות את הוראות חוק התכנון והבניה החלות על המקרה	79
3. מה הדין כאשר נקבעו בחוק הוראות מסויימות לגבי פעולות בניה, אולם המחוקק לא התייחס במפורש לשאלת תחולתו של חוק התכנון והבניה	80
4. חוק התכנון והבניה - שקיפות ושיתוף הציבור	80
5. "רשות התמרור" וחוקי התכנון והבניה	83
פרק ד': ה"ש"לד התכנוני" על-פי חוק התכנון והבניה	87
1. תכנית מיתאר	87
2. מעמדה של תכנית בינוי	87

89	פרק ה': שמירה על איכות הסביבה
91	פרק ו': מעורבות בית-המשפט בשיקול-דעת של גופי התכנון
1	1. היקף התערבותם של בתי-המשפט בקביעות תכנוניות ושמאיות של מוסדות התכנון
91	2. התערבות בית-המשפט המינהלי - אימתי?
92	3. "תכנית מיתאר" - התערבות בית-המשפט
94	4. סבירות החלטת הרשות
94	5. תקיפת ועדת ערר בנושאים תכנוניים
	חלק ב': חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 - חלוקת מקרקעין
97	שער א': תחום הבעלות
97	פרק א': מבוא
99	פרק ב': תחום הבעלות - סעיפים 11-14 לחוק המקרקעין
101	פרק ג': עומק וגובה - סעיף 11 לחוק המקרקעין
103	פרק ד': תיקון מס' 33 לחוק המקרקעין - חלקה תלת מימדית החוק ודברי ההסבר
103	1. כללי
103	2. דברי ההסבר לכל סעיף וסעיף בחוק
107	פרק ה': המחובר לקרקע - סעיף 12 לחוק
111	פרק ו': היקף העסקה במקרקעין - סעיף 13 לחוק
119	פרק ז': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק
129	שער ב': פירוק השיתוף
129	פרק א': כללי - סעיף 27 לחוק - בעלות משותפת במקרקעין
137	פרק ב': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק
137	1. חזקת השוויון - כללי
137	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
137	3. נטל ההוכחה רובץ על המבקש להפריך את חזקת השוויון
139	פרק ג': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק
139	1. כללי
146	2. הסכם שיתוף ודרישת הכתב
146	3. מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים
147	4. בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה
148	5. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם
149	6. רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף

150.....	7. הסכם שיתוף - תשריט - עד רישום הבית כבית משותף
151.....	8. הסכם שיתוף והסמכות העניינית
153.....	פרק ד': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק
153.....	1. הדין
153.....	2. כללי
157.....	3. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף
160.....	4. הזכות לתבוע את פירוק השיתוף
163.....	פרק ה': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק
163.....	1. הדין
163.....	2. האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין
163.....	2.1 כללי
164.....	2.2 על-פי הסכם בין השותפים
166.....	2.3 מכוח צו של בית-משפט
171.....	3. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין יחסים משפחתיים
171.....	4. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?
172.....	5. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה
175.....	פרק ו': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק
175.....	1. הדין
175.....	2. כללי
180.....	3. תשלומי איזון
181.....	4. רישום זיקת הנאה
184.....	5. פירוק דרך חלוקה בענייני משפחה - סעיף 39 לחוק המקרקעין
184.....	5.1 תשלומי איזון
188.....	5.2 זיקת הנאה
189.....	פרק ז': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק
189.....	1. הדין
189.....	2. כללי
193.....	פרק ח': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק
193.....	1. הדין
193.....	2. כללי
194.....	3. מתי ניתן לרשום בית כבית משותף?
195.....	4. רישום בית משותף עדיף ממכר
196.....	5. יחסי שיתוף תקינים
198.....	6. פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף
201.....	7. האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?

8. האם חל סעיף 143 לחוק על רישום בית משותף לפי סעיף 42 לחוק?	202
9. סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים	204
פרק ט': פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק	207
1. הדין	207
2. כללי	207
פרק י': פירוק השיתוף דרך חלוקה - סעיף 47 לחוק	215
1. הדין	215
2. כללי	215
3. סעיף 47 לחוק מקרקעין - בענייני משפחה	224
4. בחירה בין הצעות חלוקה שונות	225
שער ג': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד - סעיפים 107 עד 114 לחוק	235
פרק א': מבוא	235
1. הדין	235
2. כללי	235
3. מקרקעין כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל	237
4. מקרקעין של רשות מקומית	238
5. מקרקעין תת-ימיים	239
6. פלישה למקרקעי ציבור	239
פרק ב': מקרקעי יעוד	241
1. הדין	241
2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה	241
3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין	242
4. התיישנות במקרקעי יעוד	243
5. תחילת תקופת ההתיישנות	246
6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה	247
7. שמירת דינים (מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד)	252
פרק ג': ההלכה הפסוקה	253
1. האם "שפת ים" מקרקעי ייעוד הם?	253
2. ייעודם של מקרקעין אינו נקבע על-ידי רישום במרשם המקרקעין אלא בתכנית המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבניה	253
3. היעדרה של תניית שינוי ייעוד מהסכם החכירה אינה מעידה בהכרח על אי-היותו הסכם חכירה חקלאי	253
שער ד': המרשם - סעיפים 115-125 לחוק	255
פרק א': הדין	255

259	פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים
263	פרק ג': תקיפת הרישום - ההליך הראוי
267	פרק ד': תוקפו של רישום
267	1. מקרקעין מוסדרים
	2. מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום
269	
269	3. רשלנות ברישום
270	4. תיקון רישום והשתק שיפוטי
270	5. סוגי נאמנות: נאמנות ב"שם מושאל" והקדש וסעיף 125 לחוק המקרקעין
273	
276	6. סעיף 125 לחוק המקרקעין ושליחת זכויות שביושר
277	7. קונקלוסיביות של המירשם
277	8. הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - מה היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין?
278	
	חלק ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקת מקרקעין
281	שער א': כללי
281	פרק א': מבוא
285	פרק ב': הליך אישורה של תכנית לחלוקה
287	שער ב': תכנית מיתאר מקומית
287	פרק א': מטרות התכנית - סעיף 61 לחוק
	פרק ב': תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 61א לחוק
289	
	פרק ג': הודעה על הגשת תכנית בסמכות וועדה מקומית והגשת חוות-דעת - סעיף 61ב לחוק
293	
295	פרק ד': תכנית בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 62 לחוק
	פרק ה': תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית - סעיפים 62א, 62א(1), 2א62 לחוק
297	
315	פרק ו': בדיקה תכנונית מוקדמת - סעיף 62ב לחוק
317	שער ג': תכנית מפורטת
317	פרק א': הוראות תכנית מפורטת - סעיף 69 לחוק
323	פרק ב': התאמת מגרשים - סעיף 70 לחוק
325	שער ד': תכנית מיוחדת והוראות כלליות לתכניות
325	פרק א': תכנית מיוחדת - סעיפים 71 עד 76 לחוק
	פרק ב': הודעה על הכנת תכנית והיתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים ופטור מתשלומי חובה - סעיפים 77, 78 ו-79 לחוק
327	

שער ה': איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי	335
פרק א': הוראות הדין - סעיפים 1, 120-122 לחוק התכנון והבניה	335
1. סעיף 1 לחוק התכנון והבניה	335
2. סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה	335
3. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009	336
פרק ב': הגדרה ומהות - סעיפים 121 ו-122 לחוק	341
פרק ג': מטרת התכנית לאיחוד וחלוקה	343
1. התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות	343
2. הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים	343
3. הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור	343
4. אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת	343
5. דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה(תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל	343
6. סיכום	344
פרק ד': השבחה או נזק לבעל המגרש	345
פרק ה': מניעות שפועלת נגד בעלי המקרקעין	347
שער ו': חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק	349
פרק א': הדין	349
פרק ב': עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק	357
פרק ג': עיקרו של ההליך - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה	359
פרק ד': שימוש בהליך בסכסוך בין פרטיים	361
פרק ה': תשלומי איזון	363
1. כללי	363
2. קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות	368
3. מהו השווי היחסי?	369
פרק ו': שווי חלקות המקור - מנגנון שחזור זכויות	371
1. כללי	371
2. ההגנה על זכויות בעלי הקרקע	374
3. תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקניניות	377
4. יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות לשווי חלקות המקור	379
5. זכותו של הנתבע להחזיק במגרש שניתן לתובעים, ולא לו, במסגרת ומכוח תכנית איחוד וחלוקה	379

פרק ז': החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה המקומית ...	393
פרק ח': רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק	397
פרק ט': תחילה - סעיף 124 לחוק	401
פרק י': רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק	403
פרק י"א: השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק	405
פרק י"ב: איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק	409
פרק י"ג: הבטחת הזכויות לבעל משכנתא - סעיף 128 לחוק	501
פרק י"ד: ההליך של שחזור זכויות	503
שער ז': חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט	505
פרק א': מבוא	505
פרק ב': תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו-138 לחוק	507
1. הדין	507
2. תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה למגרשים	509
3. חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה"	509
פרק ג': תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות קניינית	539
פרק ד': ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק	543
פרק ה': תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה	549
1. כללי	549
2. הקלות - סעיף 147 לחוק	549
3. ההקלה - חריג	551
4. שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק	551
5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק	553
6. תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת	556
פרק ו': רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק	557
פרק ז': תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה	559
פרק ח': שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142 לחוק	573
פרק ט': הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק	575
פרק י': איחוד - סעיף 144 לחוק	577
פרק י"א: הלכות פסוקות	581
1. התחשבות בהשקעות בתשתית	581

2.	בעלים אינו יכול לעקוף באמצעות סעיף 122 לחוק הסכמה קודמת לחלוקה.....	581
3.	במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אין לוועדה המקומית הסמכה לפגוע בזכויות קנייניות.....	581
4.	שינוי בייעוד הקרקע משפיע על שוויה ותכנית איחוד וחלוקה יש השפעה על השווי היחסי של המגרשים בתכנית.....	582
5.	כדי לשמר את נוסחת סעיף 122 לחוק ערכה של החלקה נקבע לפי שוויה ערב תכנית החלוקה החדשה.....	582
6.	איזון תוך התחשבות בשינוי הייעוד של הקרקע.....	582
שער ח': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה		
והנטילה 585.....		
פרק א': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה 585.....		
פרק ב': פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943..... 587		
1.	הפקעת מקרקעין - הגדרה.....	587
2.	היסטוריה חקיקתית.....	587
3.	דרכי תקיפת ההפקעה.....	588
4.	פיצויי הפקעה - מועדים.....	589
פרק ג': הפקעה ונטילה על-פי חוק התכנון והבניה,		
התשכ"ה-1965..... 591		
1.	סמכות הוועדה המקומית.....	591
2.	הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית.....	591
3.	הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית.....	593
4.	הלכה הפסוקה.....	598
4.1.	מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?.....	598
4.2.	פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של הוועדה המקומית.....	598
4.3.	זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא הפקעת המקרקעין.....	599
5.	ביצוע ההפקעה ופיצויים - מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.....	600
6.	תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור.....	602
7.	זכותו של הנפגע לפיצוי.....	603
8.	הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק).....	606
9.	פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה.....	608
9.1.	כללי.....	608
9.2.	פרשנות לשונית.....	608
9.3.	פרשנות תכליתית.....	609
9.4.	השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה.....	611

614.....	9.5 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
617.....	10. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה
617.....	11. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה
621.....	פרק ד': הפחתת הפיצוי
625.....	פרק ה': חוקיות ההפקעה
627.....	פרק ו': נטילה לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה
629.....	פרק ז': "בדרך אחרת" - סעיף 26 לחוק
631.....	שער ט': תכנית חלוקה ואיחוד וזכויות בעלי המקרקעין
631.....	פרק א': ניגודי עניינים בין בעלי זכויות בתכנית חלוקה - כללי
633.....	פרק ב': פיצול תכנון משיקולים תכנוניים
637.....	פרק ג': הפקעה לצורכי סלילת כביש חלוקת הנטל באמצעות תכנית חלוקה ואיחוד
645.....	פרק ד': ניגודי אינטרסים בין בעלי הזכויות למוסד התכנון
659.....	פרק ה': תקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה
669.....	שער י': תכנית איחוד וחלוקה - השבחה - היטל השבחה
669.....	פרק א': כללי
671.....	פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
675.....	פרק ג': הדין
687.....	פרק ד': שיטות ההערכה השונות של שוים של מקרקעין
687.....	1. כללי
687.....	2. השיטה השיורית
687.....	3. שיטת החילוץ
687.....	4. השיטה ההשוואתית
688.....	5. גישת העלות - THE COST APPROACH
688.....	6. גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
689.....	7. היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
691.....	פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים 197 עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה
697.....	פרק ו': "השבחה" - הגדרה ומהות
701.....	פרק ז': הגדרת השבחה
703.....	פרק ח': השבחה ותכנית איחוד וחלוקה
705.....	פרק ט': תשריט חלוקה - כ"תכנית" לצורך החיוב בהיטל השבחה
707.....	פרק י': קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה

פרק י"א: מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	709
1. כללי	709
2. מהי שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משבחות בזו אחר זו?	710
2.1 כללי	710
2.2 "שיטת המקפצה"	710
2.3 "שיטת המדרגות"	710
2.4 "השיטה המנטרלת"	711
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משבחות כאמור?	712
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"	713
שער י"א: תכנית איחוד וחלוקה - פיצוי בגין נזק על-פי הוראות חוק התכנון והבניה	715
פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197 ו-198 לחוק	715
1. כללי	715
2. מהות הפגיעה במקרקעין	722
3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	723
4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	725
5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית	725
6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי	728
7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה המקומית	731
8. פיצוי בשל תכניות עתידיות	732
9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות	732
10. האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר ארצית?	734
פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק	737
פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק	749
פרק ד': דוגמאות ותקדימים	751
1. במהלך השנים נראה כי השתנתה הגישה, והרצון להגן על זכות הקניין של הפרט יצר הלכות אשר באו להתגבר על הקושי בהפקעה ללא פיצויים	751
2. קרקע חלופית כפיצוי עבור הפקעה או בדרך של איחוד וחלוקה מחדש	752

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.....	755
4.	קיומה של חברה מאורגנת מצריך תכנון פיזי שמחייב לעיתים פגיעה בזכויות קנייניות לטובת הציבור.....	757
5.	תכנית איחוד וחלוקה הינה אמצעי חשוב הנתון בידי הרשות התכנונית למצות את התועלת המרבית משטחי מקרקעין הנמצאים בתחומה לטובת הפרט והכלל.....	758
6.	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה.....	759
7.	ככלל אין לתת יד למצב בו נעקפת תכנית חלוקה בהסכמה, בדרך של חלוקה לא מוסכמת אך ייתכנו חריגים.....	760
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.....	761
9.	האם ניתן במסגרת תכנית איחוד וחלוקה להקצות לצרכי ציבור בלא פיצוי שטחים בשיעור העולה על 40% משטח הקרקע?.....	762
10.	זכאותו של עותר לקבל קרקע חליפית על אותו חלק מזכויותיו אשר הופקע על-ידי העירייה לצורכי הציבור.....	762
שער י"ב: הליכי רישום חלוקת מקרקעין במשרדי רישום המקרקעין.....		
765		
פרק א': המפקח על רישום מקרקעין.....		
765	1. מינוי.....	765
765	2. סמכויות המפקח.....	765
767	3. סמכויות מינהליות.....	767
772	4. סמכויות שיפוטיות.....	772
פרק ב': רישום חלוקה.....		
775	1. הדין.....	775
776	2. חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה.....	776
778	3. חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין.....	778
781	4. חובת ונוהלי רישום - חתימת ראש מוסד התכנון.....	781
783	5. הוראת נוהל - פרצלציה - בית משותף מיום 21.11.18 - משרד המשפטים.....	783
784	6. סוגיות שונות.....	784
784	6.1 איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר.....	784
787	6.2 מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות.....	787