

# מפעולות המכון לחקר שימושי קרקע

## 1. מחקרים וסקרים

- בתקופת הדו"ח, עבודות המחקר שנערכו או נמצאות בשלבי עריכה ותכנון הן כדלקמן:
- א. מחקרים שיצאו לאור או נמצאים בשלבי ביצוע על-ידי הטכניון מכון טכנולוגי לישראל-המרכז לחקר העיר והאזור, ואשר מהם פורסמו או יפורסמו מהדורות על-פי הזמנה מיוחדת של המכון לחקר שימושי קרקע:
- \* **מדיניות קרקע מוניציפאלית בישראל - עד כמה היא קיימת?** בעריכת פרופ' רחל אלטרמן.
  - \* **פיצויים על נזקי תכנון-החוק והמעשה**, חוקרת ראשית פרופ' רחל אלטרמן, עוזרת מחקר אורלי נעים (עין דר).
  - \* **מדיניות שמירה על קרקע חקלאית בישראל באמצעות חוק התכנון והבנייה, הולק"ח ודרך פעולתה - תשכ"ה 1965**, בביצוע הגבי מרים רוזנשטיין, ובהדרכתה ועריכתה של פרופ' רחל אלטרמן.

- ב. **השפעת מחירי הקרקעות על רווחת משקי הבית, והשתקפותם במדד המחירים לצרכן**, מחקר בהוצאה משותפת של המכון לחקר שימושי קרקע יחד עם המכון למחקר כלכלי על-שם מוריס פאלק, - החוקרים : פרופ' דוד פינס ופרופ' צבי אקשטיין.

- ג. המכון נמצא במשא ומתן עם מוסדות שונים, בשיתוף פעולה עם מינהל מקרקעי ישראל, לגבי שאלות שונות הקשורות במחשוב, בנושא היוון דמי חכירה, התפתחויות מחירי קרקע באזורים מוגדרים, וסקר על חלקה של הקרקע בבעלות ציבורית והקרקע בבעלות פרטית למטרות קליטת עלייה.

## 2. החוג למדיניות קרקעית

### א. הרצאות ודיונים

- במשך שנת ה-20 לקיומו של החוג, במהלך החודשים אפריל עד דצמבר 1991 (כולל פגרה בחודשים אוגוסט-ספטמבר), התקיימו הרצאות ודיונים על הנושאים דלהלן:
- \* "קרקע לקליטת העלייה" מההיבט של העולה - המרצים: פרופ' אלישע אפרת ועו"ד נעמי וייל.
  - \* "קרקע לקליטת העלייה" מהיבט התעסוקה - המרצה: גב' נורית לוי, סגנית מנהלת המחלקה לקליטת עולים בשירות התעסוקה.
  - \* "מדיניות מינהל מקרקעי ישראל במבחן התקופה" - המרצה: מר גדעון ויתקון, מנהל מינהל מקרקעי ישראל.
  - \* "מדיניות קרקע מוניציפאלית" - במסגרת נושא זה ניתנו ההרצאות הבאות:
    - הרצאת פתיחה על-ידי פרופ' רחל אלטרמן;
    - "ההשפעות המשקיות והמוניציפאליות של השינויים במבנה המועצות האזוריות והוועדים המקומיים" על-ידי עו"ד אברהם שפט;

- "סוגיות הקשר שבין הקרקע לבין מינהל מוניציפאלי", על-ידי מר צבילי ירדני;
- "המשמעות הערכית של חובת מוסדות התכנון, להכין תוכניות מיתאר מקומיות, והשפעתן על מדיניות קרקעית" על-ידי עו"ד יורם ברסלע.

### ב. יצאו לאור החוברות הבאות:

- \* חוברת מס' 36 ג' - "קרקע לקליטת העלייה"- הרצאתו של מר יהונתן גולני.
- \* חוברת מס' 36 ד' - "קרקע לקליטת העלייה"- הרצאותיהם של פרופ' אלישע אפרת ועו"ד נעמי וייל.
- \* חוברת מס' 38 - הרצאתו של מר גדעון ויתקון בנושא "מדיניות מינהל מקרקעי ישראל במבחן התקופה" והרצאתה של גבי נורית לוי בנושא "קרקע לקליטת העלייה".

### 3. קשרים עם מוסדות

המכון מקיים קשרים ביחס למחקרים עם:  
 המרכז לחקר העיר והאזור שעל-יד הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 המכון למחקר כלכלי בישראל על-שם מוריס פאלק

**נתבקשנו לפרסם:** יצאה לאור רשימה מעודכנת של פרסומי המרכז לחקר העיר והאזור שעל-יד הטכניון בחיפה. לשם קבלת הרשימה, יפנו המעוניינים, טלפונית, למספרים: 04-294617 או 04-294019.

**Problems in the Application of a 'Growth Pole/Growth Center' Model of Regional Development in Developing Countries - a Case Study of Bendel State of Nigeria.** Dr. Ighalo explains the reasons for the failure of urban industrial centers and for their spread to rural areas. In his opinion, direct investment should be made in rural areas, and the establishment of intermediate centers encouraged on the rural periphery.

**Meir Garon**, director, Programs Division, Planning Administration, Ministry of Interior, relates to Dr. Ighalo's article, examining the uses of the terms "**growth pole/growth center**" in light of his own article on the "Conception of a 'Growth Area' as a Developmental Base and Strategy" (in *Ir Ve'Azor*, 4.1.77. )

**Advocate Shmuel Shamir** brings to the publication a chapter in the history of settlement, **The Patrimonial Tract - A Broken Dream**, which should interest readers who avidly devour every detail on the historical redemption of the land, comparing the dream of the past with the reality of today.

**Engineer Stefan Buchler**, geodesist and licensed surveyor, provides a **progress report on the recording of rural areas in the Land Registry**, describing the work of the Planning Center for Registering Land Stock in Rural Areas, which was established in 1977. The center's aim is to see that the Land Registry lists agricultural blocks embracing lands managed by the Israel Lands Administration. Although the registration of such property is a lengthy process, it has been shown that the work can be concluded by combining tens of thousands of parcels and redistributing them into thousands of new parcels, this having been the major obstacle in the process of registering agricultural land.

**Mordechai Tanury**, director of the Holdings and Registration Division of the Israel Lands Administration, reports on the **progress made on map preparation for registration purposes**. This follows the government's decision of 14.7.91 to charge the Administration with the responsibility for registering, at the Land Registry Office, all leasehold rights with respect to new construction on lands managed by the Administration. The data presented in the review should interest anyone aware of the backlog in registering urban property and all that this entails in terms of the legal ownership rights of home buyers. According to the author, who heads the operation on behalf of the Administration, there are, today, 200,000 housing units (others put the figure much higher - ed.), built since the establishment of the state, for which owners' rights have not yet been registered at the Land Registry Office.

The issue closes with the regular column of **Activities of the Institute**.

reduce land prices in order to encourage residential construction, he contends, was a serious departure from all previous decisions; moreover, the thesis that land prices constitute a separate factor in, and decisive component of, the price of a home, remains to be proven and is certainly not valid in development areas. Nor has it been shown, in the author's opinion, that the reductions given to contractors and housing companies find expression in the ultimate price of a home.

The publication contains also the following articles:

**Prof. Elisha Efrat** surveys **Land Reserves for Industrial Development**, analyzing the distribution of potential industrial areas in Israel of 1991, as cited by the Israel Lands Administration, and noting their relationship to the population and construction centers being established by the Housing Ministry today.

**Prof. Arnon Sofer** deems the **Galilee Hilltop Settlements - a Decade Later** to have been a successful undertaking, showing fewer failures than originally expected.

**Prof. Roger L. Kemp**, president of the Center for Strategic Planning in Clifton (New York State) and **Jonathan D. Kemp**, a researcher at the same center, contributed an article on **Cities in the Year 2,000, a New Planning Model**. The present article follows another by Prof. Roger Kemp, published in *Karka* 32, September 1990: "Cities in the Year 2000: The Forces of Change". After surveying various approaches to strategic planning, the article presents a general model of strategic planning which may be useful to most public bodies. Special attention is given to the phases of "program design" and "program implementation" because of their overriding importance in the process of strategic planning.

**Eliahu Babay**, the former assistant director of the Israel Lands Administration and head of the Bureau for Settling the Beduin in the Negev and in Galilee, reviews **The Eastern Negev and its Development Potential in View of Land Availability**, providing data on Beduin land ownership and arrangements in the region, as well as background material. The dearth of studies on the Beduin and their settlement, unique to Israel, demands further review and research.

**Adi Zwickal**, an economist and land assessor, argues in his article on **Tax Planning in Land Transactions**, that precise knowledge and proper management of the maze of laws and taxes can result in considerable savings, and landowners would do well to familiarize themselves with the possibilities available to them in tax planning.

**Dr. J.I. Ighalo**, senior lecturer and head of the Estate Management Department at Obafemi Awolowo University (Nigeria), writes for our publication about the