

אספקטים סוציולוגיים של בעיית הקרקע

ב פרספקטיבה היסטורית ניתן להבחין בין ארבעה שלבים עיקריים בהתפתחות יחסה של החברה האנושית לקרקע:

(א) **השלב הקדם-רציונלי.** בשלב זה עדיין לא התבסס היחס לקרקע במידה מספקת על שיקולים תועלתניים ורציונליים. היחס לנכס זה היה במידה רבה ערכי, כשהקרקע מהווה ביטוי לזהות עצמית של שבט, קבוצה לאומית או כל קיבוץ אנושי אחר.

(ב) **שלב הניצול האכסטיבי.** בשלב זה מתחיל היחס לקרקע להתבסס על שיקולים רציונליים-תועלתניים. עם זאת, ניצולה של הקרקע נושא אופי אכסטיבי, ואין מקדישים עדיין תשומת לב מספקת לייעול ואינטנסיפיקציה של השימוש בנכס זה.

(ג) **שלב הניצול האינטנסיבי.** בשלב זה מתחילים להתייחס לקרקע כאל אחד המשאבים הנדירים (Scarce Resource) ונוקטים אמצעים לשימוש אינטנסיבי רב יותר. הווה אומר, גוברת הנטייה להשקיע עבודה מרובה יותר, מכשירי ייצור וידע על-מנת להשיג אותן תפוקות מכמות קטנה יותר של קרקע.

(ד) **שלב הניצול למיקום שימושים עירוניים.** שלב זה עומד בחברה ובמשק בסימן אורבניזציה גוברת ועולה וחשיבותה של הקרקע כמשאב שעליו ניתן למקם שימושים עירוניים לסוגיהם — בתי מגורים, מגורים, מרכזי מסחר ועסקים, מפעלי תעשייה וכיו"ב.

לארבעת השלבים האלה עדים אנו גם בישראל. בתהילתה של ההתיישבות הציונית היה היחס אל הקרקע ערכי ביסודו. התחיה הלאומית היהודית מצאה בשיבה לקרקע וההשתרשות בה את זהותה המחודשת. לאחר מכן בא השלב של החקלאות האכסטיבית, שבו גשא היחס לקרקע שיקולים רציונליים, אך יחד עם זאת נתלו אליו גוונים רומנטיים-פסטורליים. השלב השלישי הוא זה של החקלאות האינטנסיבית והמתקדמת, אשר קיבלה במרוצת השנים אופי יותר ויותר מתועש. ואילו בשלב הרביעי, הנוכחי, עם כניסתו של משק הארץ לשלב של אורבניזציה ותיעוש מזורזים הולכת וגוברת חשיבותה של הקרקע כמשאב כלכלי, המשמש למיקום שמושים עירוניים לסוגיהם.

ראוי לציין את האופי הדיאלקטי של ההתפתחות הזאת בקנה-מידה עולמי וישראלי כאחד: היחס הערכי הטהור, נעדר המימד הכלכלי, מפנה בהתחלה מקומו ליחס תועלתני-אינסטרומנטלי (דהיינו, שמוש בקרקע כמשאב ייצור). ואילו בסיימה של ההתפתחות

חוזר היחס לקרקע ומקבל שוב אופי ערכי מסויים, אמנם על רמה מתוחכמת יותר. שהרי בקביעת ערכה של הקרקע המשמשת ליעדים עירוניים, תופסים מקום בכבד שקולי יוקרה וגורמים ערכיים אחרים.

הפונקציות החברתיות המשפעות משימושי הקרקע

א. בעיית הקומוניקציה. האופי ומידת האינטנסיביות של שימושי הקרקע מטביעים, בלי ספק, את חותמם על כמה וכמה פונקציות חברתיות חשובות. בולטת, קודם כל, העובדה כי שכירותם של המגעים והקשרים בחברה מושפעת מגורמים כגון צפיפות הבינוי והמגורים או קשרי התחבורה. ניתן לקבוע אופטימום מסויים שבו צפיפות הבינוי מספקת לקיום מיגוון רחב של מיפגשים חברתיים, מבלי לכפות על הפרט שכירות גדולה מדי של מיפגשים שהיא מעל ליכולת הספיגה שלו. באם הצפיפות הינה גדולה מהאופטימום, הרי נפגעת הרגשת הפרטיות והאינטימיות והאנשים סובלים מהתחושה כי הם חשופים יותר מדי לעיניים זרות. ולעומת זאת, אם הצפיפות קטנה מהאופטימום הרי האנשים סובלים מהיעדר מגעים חברתיים ואף הרגשת בדידות. במלים אחרות, בשני צדי האופטימום גולש סיפוק הצרכים האנושיים אל רמה מינימלית, כשנוצרת עקומה דמויית עקומת פעמון.

ב. רמת השירותים הציבוריים. לשימושי הקרקע נודעת גם חשיבות מרובה לגבי רמת התפתחותם של השירותים הציבוריים. ולדוגמה: בינוי דליל מייקר את התשתית ומכביד על פיתוחם של מוסדות הציבור. והתוצאה מכך היא ירידה ברמתם של השירותים הציבוריים. בתנאים אלה נפגעת יכולתה של העיר לשמש כבסיס לחיים חברתיים מאורגנים. ומצד שני, צפיפות בינוי ניכרת, אך לא מופרזת מסייעת לפיתוח התשתית, מוסדות הציבור והשירותים בכללם.

בהקשר לכך ניתן להצביע על הכלל כי המכפלה של צפיפות הבינוי מזה ויוקר השירותים מזה נוטה לערך קבוע.

ג. בעיית ההזדהות. יסודה של התפיסה הרואה בקרקע מוקד להזדהות חברתית קשור, כפי שאמרנו, בשלב הקדם-רציונלי של היחס לקרקע. עם זאת עשויות גם צורות השימוש בקרקע, האופייניות לחברה המודרנית, לסייע לחיזוק זיקתו של האדם לחברה שאליה הוא שייך, לעיר שבה הוא מתגורר וכיו"ב.

ניתן לציין כי עיצוב סגנון ייחודי של מוצרי אדם הצמודים לקרקע, בתורת מערכת המושתתת על הפרדה ברורה בין הפונקציות השונות, לא רק שתשרת את היעדים הפונקציונליים לסוגיהם, אלא אף תסייע גם ביצירתם של מוקדי זהות והזדהות. הצורך במוקדים אלה הוא כה בסיסי, עד שאנשים נמשכים למקומות (ערים, שכונות וכו') שבהם צורך זה בא על סיפוק, והם נדחקים תכופות ממקומות שבהם מרגישים הם בחסרונו של אותו סיפוק.

המציאות בערי הפיתוח בשלביהם הראשונים

כדוגמה מובהקת — שלילית בעיקרה — יכולה כאן לשמש המציאות ברבות מערי הפיתוח בתקופה הראשונה לאחר הקמתן. בערים אלו בלט העדרם של דיפרנציאציה פונקציונלית מזה ושל סגנון ייחודי מזה. הבניה היתה חד-גונית ואמורפית, וקשה היה

להבחין בין עיר אחת לשנייה, בין שכונה לשכונה, וכן בין מוסד לבין בית מגורים. וכאשר בכל בולט העדר צורה ואופי ייחודי, נוטה האדם לראות עצמו בפריפריה, רחוק ממרכז (מציאותי או מדומה) ועוזב לנפשו. ויש להדגיש כי למצב זה של שימוש בלתי תכליתי בקרקע היינו עדים דווקא בזמן כשמרבית האוכלוסיה היתה זקוקה בצורה חריפה במיוחד למשענת של הזדהות ושל זהות, בפרט לאחר החוויה של העקירה והעליה וכל קשיי ההסתגלות הכרוכים בכך.

למעשה, התשתית כמעט בכל ערי הפיתוח היתה דומה למדי: בניה דלילה ונמוכה ברמה נמוכה יחסית. צורה זו של בניה ושל התפרסות על הקרקע הושפעה ממספר שיקולים: (א) השיקול של מהירות הבניה, שהוכתבה ע"י לחץ העליה ההמונית (שהיתה לרוב עליית הצלה); (ב) השאיפה למינימליזציה של הוצאות הבניה במזומן; וזאת תוך התעלמות מדעת מהבעיה המקיפה יותר וארוכת-הטווח של עלות הקרקע; (ג) השיקול של מתן תעסוקה מיידית לעולים המתיישבים, אשר בחלקם הניכר עבדו בבנין בתיהם הם; (ד) במקרים מסויימים השפיע כאן גם הרצון להשתית באופן חלקי את הכלכלה על משקי עזר. ייתכן שלשיקולים אלה הצטרפה גם תפיסה תכנונית, שהושפעה מן הקונצפציה של „עיר גנים“: חסרונות העיר הגדולה (העדר מרחב, מחסור בירק, צפיפות מופרות וכו').

השינוי בסגנון הבינוי

גישה זו, על ההבטים הכלכליים והתכנוניים הכרוכים בה, היתה דומיננטית למן קום המדינה ועד לסוף שנות החמישים. ואולם, למן תחילת שנות ה-60 עדים אנו לשינוי בולט בסגנון הבניה — שינוי שהשתקף במעבר לבניה צפופה יותר ולהקמת בתי קומות במקום הבניה הנמוכה הקודמת.

לשינוי זה בסגנון הבניה הביאה, קודם כל, ההכרה הגוברת במיגרעותיו של הסגנון הקודם. התברר כי הבינוי הדליל גרם לייקור ניכר של התשתית ולהפרעות וקשיים בעצם הבטחתם של השירותים הדרושים לאוכלוסיה. התברר גם כי סגנון הבניה הקודם היה כרוך בבזבוז קרקע על ערכה הכלכלי והתכנוני הרב. ועוד, במרוצת השנים גברה ההכרה כי סגנון הבינוי הדליל גורם להעדר תדמית אורבנית נאותה לישוב ויוצר מעין צירוף אומלל של חסרונות ההוי העירוני והכפרי גם יחד (אדישות חברתית ודלילות פיזית). ולבסוף, השפעה לא-מבוטלת היתה גם להעדר היכולת (הכלכלית והטכנית כאחד) לטפח את השטחים הגדולים יחסית שנועדו בערי הפיתוח לשטחי ירק ושטחים פתוחים אחרים. משום כך נוצרו בערים אלה חללים ריקים רבים שפגמו בפיתוח האורבני במקום.

סלקציה שלילית

עם זאת יש לציין כי השינוי שחל בתפיסות התכנוניות לא היה כמובן יכול למחוק את העובדות הקיימות. נוצר איפוא מעין שילוב של בניה חדשה שהיא צפופה וגבוהה בעיקרה עם הבניה הקודמת, הדלילה והנמוכה. שילוב זה אינו פרי של תכנון כולל, אלא הוא בעיקרו תולדה של השינוי בתפיסות התכנוניות. ומשום כך, נושא שילוב זה במידה רבה אופי בלתי אורגני, והוא לעתים פגום מבחינת ניצול הקרקע, וכן מבחינת השתלבות הפונקציות של חלקי העיר השונים וצרכי האסתטיקה הארכיטקטונית.

ועוד, כל ההתפתחות הזאת החישה את התפתחותם של משכנות עוני בערי הפיתוח. שהרי הבניה הנמוכה המאפיינת את שנות ה־50 איכלסה עולים מאותה תקופה, שברובם באו מארצות אסיה—אפריקה. כאשר החלה להסתמן בין העולים דיפרנציאציה גוברת בהתאם ליכולת הכלכלית והכשירות התעסוקתית שלהם, הופיעו גם הזדמנויות להטבת תנאי המגורים ע"י מעבר לבנייני-קומות ברמה גבוהה יותר. על רקע זה נתבלטה תופעה של סלקציה שלילית, כאשר בשיכונים המקוריים שלהם אופיינית בניה נמוכה — נשארו שכבות האוכלוסיה החלשות מבחינה כלכלית, והמפגרות מבחינה חברתית ותרבותית. העדר יכולת כלכלית גאוה והעדר שאיפה חזקה לשינוי — חברו יחד וגרמו להעמקת הפערים בין שני הרבדים של המגורים. כך נוצר כאן מיתאם ניכר בין בניה נמוכה ודלילה בעלת איכות גרועה (שבה ההתיישנות הפיזית היא כידוע מהירה) לבין אוכלוסיה דלה ומפגרת מבחינה כלכלית וחברתית כאחד; וזהו הצירוף הטפוסי לתופעה של משכנות העוני.¹

מיקום השירותים

תוצאותיה של סלקציה שלילית זו בשיכונים הוותיקים הוחפרו במידה נוספת כתוצאה מההסט שחל בתכנון העירוני הכולל. צמיחה אורגנית של תשתית עירונית מביאה כרגיל למיקום מרכז השירותים בסביבת הגרעין העירוני הראשוני, וממנו היתה העיר מתפרסת כלפי חוץ. אך מחמת הרביזיה שנתבצעה בשיטות התכנון והמעבר המהיר לסגנון בניה חדש — צפוף, גבוה ואורבני יותר — מוקמו מרכזי השירותים בחלקם הגדול באזורי הבניה החדשה, כשהשיכונים הוותיקים, נוסף על בינויים הלקוי, נשארים ללא שירותים מפותחים ועם דרכי גישה לקויות. באופן זה נדחקו למעשה השיכונים הוותיקים לשוליהן של ערי הפיתוח. דוגמאות בולטות לכך הן דימונה, שדרות, קרית-מלאכי וחצור.

ההיררכיה של היוקרה החברתית

תופעה זו של הידחקות השיכונים הוותיקים לשולי העיר הביאה גם לעיוותים מסויימים בהיררכיה של היוקרה החברתית. יחידות הדיור הראשונות, שהן הגרועות ביותר באיכותן והמקופחות ביותר מבחינת המיקום ואספקת השירותים — נשארו בידי התושבים הוותיקים; בעוד שהאוכלוסיה החדשה קיבלה דיור משופר יותר ובמיקום נוח יותר. על כן, וותק האיזור וותק התושב במקום מהווים תכופות אינדיקציה שלילית לגבי יוקרתו. וזהו גורם נוסף המביא לעויבתן של השכונות הוותיקות ע"י יסודות מבוססים יותר מבחינה כלכלית. ערך יוקרתי שלילי זה של הוותק במקום ושל מגורים בשכונה וותיקה משפיעה גם על נוהגי המוביליות הפנים-ישובית, ויתכן שיש בו גורם המפריע להתקשרות אמצויונית והזדהות עם מקום המגורים.²

בתנאים אלה קשה עדיין לדבר על גיבוש הזהות של שכונות כחידות אקולוגיות-קהילתיות ולמעשה אף קשה לצפות להתפתחות כזאת בשלב מוקדם יחסית של חי הערים החדשות, אשר הוותיקות ביניהן קיימות בקושי כ־20 שנה. ובפרט גם שהקמתן ואיכלוסן של ערים אלו לא היו פרי התפתחות ספונטנית, אלא הן תולדה של תהליך מלאכותי המודרך ע"י הכוונה מוסדית. יש רגליים לסברה שהשיפור בתדמית הקהילתית של שכונת המגורים יהיה בו כדי לסייע בהתהוות קשר אפקטיבי לא רק לשכונה עצמה

אלא גם לעיר כולה. ואם קיים מכניזם של הרחבת ההזדהות, ייתכן מאוד שהוא פועל במעגל רחב עוד יותר, וישפיע לטובה על תהליך הקליטה החברתית של העולים בארץ בכללו. באספקלריה זו ראוי להתייחס לשאלת קיומם ופיתוחם של המרכיבים הבונים את דמותה של התשתית העירונית.

(1) על בעיית מעגל הקסמים של העוני עיין ב-G. Myrdal, *Economic Theory of Under-Developed Regions*, London 1959, pp. 11–22

(2) יוצאי ממכלל זה הם אזורי שיכון ברמה גבוהה יותר, שהוקמו בדלילות מתוך מגמה לפתח מעין Suburbia. שיכונים, בשל מצב כללי טוב של בעליהם, העלו רמתם והגדילו את שטח בחיהם, ובכך סגלו לעצמם אופי של אזורי וילות על כל היוקרה החברתית הכרוכה בכך.