

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

ארז צפדיה,*
חיים יעקובי**

הקדמה ◀ א. הערות תיאורטיות ◀ ב. משבר מגורים ושליטה דמוגרפית ◀
ג. גני-אביב: הפרטה והפרדה ◀ ד. אפילוג: סדקים בחומות השקופות.

הקדמה

השילוב בין המושגים "עיר" ו"קהילה מגודרת" נדמה כבלתי-אפשרי: העיר נתפסת כמרחב פתוח שמאפשר היכרות עם האחר ומפגש בין קהילות הנבדלות תרבותית זו מזו – מרחב החוגג תדיר את השונות.¹ העיר אמורה להבטיח זכויות לכל תושביה, ביניהן, כפי שמציין אנרי לפבר, הזכות לצרוך את העיר, הזכות לחופש בה, הזכות לתבוע נוכחות בעיר, הזכות לא להיות מודר, הזכות לקיים זהות ואורח חיים אישיים וקולקטיביים, וכך הזכות להשתתף בקבלת החלטות.² הזכות לעיר מוקנית אפוא לכלל המשתמשים בה, ללא כל קשר לזיקותיהם התרבותיות. ככזו, העיר מהווה את הזירה אשר מאתגרת את הלאומיות המבקשת לייצר טריטוריה הומוגנית ולפיכך תובעת מאזרחיה להעלים את ייחודם התרבותי ולעטות תחתיו זהות לאומית אחידה. לאומיות כזו חורתת על דגלה סגירות ותביעת בלעדיות במרחב בעבור קבוצה אתנו-לאומית אחת, תוך הדרה, דחיקה ולעיתים אף גירוש של קהילות אחרות.³ בכך הלאומיות מייצרת מרחב נשלט,⁴ שאחד מביטוייו הוא הפרדה באזורי מגורים ויצירת גטאות לצד מתחמי עושר מסוגרים, השואבים השראה

* המחלקה למנהל ומדיניות ציבורית, המכללה האקדמית ספיר.

** המחלקה לפוליטיקה וממשל, אוניברסיטת בן-גוריון בנגב.

1 להרחבה בנושא העיר כזירת מפגש בין קהילות שונות ראו: Ruth, CITIES OF DIFFERENCE (Fincher & Jane M. Jacobs eds., 1998).

2 HENRI LEFEBVRE, WRITINGS ON CITIES 179 (1996).

3 בתיה רוזד וארז צפדיה "טריטוריאליזם" אי/שוויון 197 (אורי רם וניצה ברקוביץ עורכים, 2006).

4 זיגמונט באומן גלובליזציה: ההיבט האנושי 61–90 (2002).

מן השיטה הקולוניאלית של יצירת תיזים בין הכובש הלבן לבין הנכבש היליד.⁵ כך, מאז צמחה הלאומיות המודרנית, העיר ניצבת איתנה ברצונה לשמר מרחב אזרחי חופשי ומאפשר, שמהווה מוקד למפגש בין קהילות, אל מול מדינת-הלאום, המייצרת מרחב רווי חומות אמיתיות ושקופות שנועדו למנוע מפגש בין שונים ולדכא את כל מי שאינו מכפיף את עצמו לתכתיביה וכן את כל מי שאפשרותו להיכלל בלאום נשללת בשל השתייכותו הדתית, הגזעית או האתנית.

ההפכות השנים האחרונות, בדמות תהליכי הגלובליזציה, שוחקות מכוחה של מדינת-הלאום ומעצמות את מקומה וחשיבותה של העיר בחיי הכלכלה, החברה והתרבות.⁶ תיאורטית, לפחות, זהו נצחונה של השונות על ההאחדה שניסתה הלאומיות לייצר. ברם, תיאורה של העיר כמרחב פתוח אינו מתיישב עם קיומן של קהילות-שער סגורות. קהילות אלה מסמלות מציאות של הדרה, אשר מובילה בהכרח גם לאי-שוויון חומרי בין הקבוצות השונות בעיר.⁷ כיצד ניתן לנמק, אם כן, את התגברותה של תופעת הקהילות המגודרות בשני העשורים האחרונים – תקופה שאמורה לסמן את דעיכתה של הלאומיות המדירה ואת התעצמותה של ההכרה בשונות בעיר? קיימים שני הסברים מקובלים. האחד, שנשען על תיאוריות ניאוליברליות ועל הביקורת עליהן, מדגיש את התרחבותם של פערים מעמדיים ואת צמיחתה של אליטת-הון בעקבות היחלשותה של מדינת-הרווחה וכחלק מתהליכי הגלובליזציה. פערים אלה וצמיחתה של אליטת-הון יוצרים ביקוש למתחמי מגורים פרטיים, סגורים, עם שערים וגדרות, המתקיימים כבועות של עושר ואיכות חיים בתוך העיר או לצידה בדמות פרוורים.⁸ ההסבר השני נשען על תרגומן של תיאוריות רבות תרבותיות לסוגיות מרחביות, שלפיו קהילות מיעוט המעוניינות לשמר את ייחודן התרבותי זכאיות במקרים מסוימים לתבוע ולקבל מרחב מגורים מופרד כדי לקיים בו מעין אוטונומיה תרבותית, כפי שדורשת הקהילה החרדית, למשל, וכפי שעולה בעקיפין

5 הספרות הפוסט-קולוניאלית עשירה בתיאורים של ההפרדה בין לבנים לבין ילידים, כחלק מן המאמץ לשלוט במרחב. ראו, למשל: GWENDOLYN WRIGHT, THE POLITICS OF DESIGN IN FRENCH COLONIAL URBANISM (1991); פרנץ פאנון מקוללים עלי אדמות (2006).
6 SASKIA SASSEN, GLOBALIZATION AND ITS DISCONTENTS 3–53 (1998).
7 Douglas S. Massey & Mary J. Fischer, *How Segregation Concentrates Poverty*, 23(4) ETHNIC & RACIAL STUD. 670 (2000).
8 להרחבה בנוגע ליצירת בועות של עושר ראו דניאל מונטרסקו ורועי פביאן "כולוב הזהב": ג'נטריפיקציה וגלובליזציה בפרויקט גבעת אנדרומדה, יפו" תיאוריה וביקורת 23, 141 (2003); Peter Marcuse & Ronald van Kempen, *Conclusion: A Changed Spatial Order*, in GLOBALIZING CITIES: A NEW SPATIAL ORDER? 249, 265–273 (Peter Marcuse & Ronald van Kempen eds., 2000); EDWARD J. BLAKELY & MARY GAIL SNYDER, *FORTRESS AMERICA: GATED COMMUNITIES IN THE UNITED STATES* 74–99 (1997).

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

מביקורתו של חסן ג'בארין על הפסיקה בבג"ץ קעדאן.⁹ ג'בארין מציין בביקורתו כי מתן זכות לערבים לגור ביישובים קהילתיים דוגמת היישוב קציר מונעת מהם למעשה את האפשרות לשמר את תרבותם, וכופה עליהם הסדרים ברוח תרבותה של אוכלוסיית הרוב היהודי. על-כן מוצדק וראוי במקרים מסוימים להקצות מקרקעין באופן שיכבד אורחות חיים של קהילות מובחנות, גם במחיר של יצירת גדרות. אולם, באופן פרדוקסלי, הצדקה זו משמשת גם קהילות מקרב הרוב הדומיננטי, ומאפשרת להן הסדרי מגורים מדירים. בכך תופעת הקהילות המגודרות משועתקת בחסות ההסדר הרב-תרבותי.

המחקר שלנו, המתמקד ביצירתן של "חומות שקופות" בשכונת גני-אביב בלוד, שולל את שני ההסברים הללו ומערער על ההנחה בדבר היחלשות תפקידה של מדינת-הלאום בארגון המרחב. המחקר, שכלל עבודת-שדה בין השנים 2000–2004 וחזרה אל אתר המחקר בשנת 2007, חושף את מערכת הקשרים המתקיימת בין המדינה לבין השוק החופשי, שבמסגרתה השוק הפרטי משמש בתפקיד של סוכן פיקוח במרחב מטעם המדינה, ואילו זו, באמצעות מנגנוני הביורוקרטיים והמשפטיים, מאפשרת לסוכניה לא רק למלא את תפקידם למען המדינה, אלא גם לצבור הון.¹⁰ מדוע נוצר קשר זה בין המדינה לבין השוק החופשי? ההשגחה הישירה של המדינה, בדמות מינוי ועדות קבלה מטעמה, גירוש אוכלוסיות "לא-רצויות" ויישוב של אוכלוסיות אחרות, מתגלה בשנים האחרונות כלא-רלוונטית או כמזיקה לדימויה כמחויבת לנהוג בשוויון כלפי כלל האזרחים. לעומת זאת, החיבור עם שחקנים מן השוק החופשי הופך את האסטרטגיות של שליטה ופיקוח במרחב לאפשריות ולרווחיות כאחד.

אולם הסדר זה, כפי שמצביע מחקרנו, אינו יציב. הדינמיקה החברתית, שמעוגנת בחלקה בעקרונות השוק חופשי, סודקת את החומות השקופות, ומאפשרת כניסה של אוכלוסייה אשר סומנה בעבר כ"לא-רצויה" אל שכונת גני-אביב. לכניסה של אוכלוסייה יש כמה מובנים. המובן המידי, בדיון בקהילות מגודרות, מתמקד במגורים. אך כפי שנראה בהמשך, לכניסה של אוכלוסייה יש מובנים נוספים, כגון "צריכה של המקום" (consuming place), תנועה חופשית בו, צריכת שירותים עירוניים, תעסוקה, בילוי, תירות

9 בג"ץ 6698/95 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נד(1) 258 (2000) (להלן: בג"ץ קעדאן). לביקורתו של ג'בארין ראו חסן ג'בארין "ישראליות הצופה פני העתיד" של הערבים לפי זמן יהודי-ציוני, במרחב בלי זמן פלסטיני" משפט וממשל ו 53, 76–53 (2001). לדיון רחב בביקורת של ג'בארין ראו יוסי יונה "לקראת רב-תרבותיות בישראל: היבטים מרחביים" תרבות אדריכלית – מקום, ייצוג, גוף 137 (רחל קלוש וטלי חתוקה עורכות, 2005).

10 חלקים ממאמר זה, המבוססים על עבודת-השדה מן השנים 2000–2004, פורסמו גם בגרסה שונה: חיים יעקובי וארז צפדיה "על גיבוש זהות טריטוריאלית: לאומיות ומרחב בקרב מהגרים בלוד" תיאוריה וביקורת 24, 45 (2004).

וביקורי חברים.¹¹ במילים אחרות, דווקא סוג זה של כניסת אוכלוסייה "לא-רצויה" למתחמים מסוגרים מבלט את נוכחותה: היא נראית ברחוב, בקניון, בגני-המשחקים, גם אם בפועל היא אינה גרה בשכונה. אך מעבר לצריכה של המקום, נוכחות זו מפקיעה מן המקום את עצמיותו – אותה עצמיות שמקפלת בתוכה פיקוח ושליטה – ומשעבדת אותו למודוס פעולה שונה: מודוס של התקוממויות/התנגדויות זעירות, זמניות ונסתרות מן העין, טקטיקות של חיי יומיום המנצלות את הסדקים הפעורים במרחבים האורבניים ובמערכי הכוח שלהם.

בחלקו הראשון של המאמר נסקור את יצירתן של חומות שקופות בישראל, תוך דיון תיאורטי רחב יותר בשינויים האידיאולוגיים שחלו בישראל בשני העשורים האחרונים. שינויים אלה, כפי שנראה, כרסמו אומנם ביכולתה של המדינה לקדם פרויקטים של שליטה מרחבית, אך זו התגברה על כך באמצעות שינוי הפרקטיקות המרחביות, מבלי לפגום ביעד של שליטה והשגחה. בחלק השני נסקור את הקמת גני-אביב על רקע המשבר בשוק הדיור בראשית שנות התשעים והרפורמות בקרקעות החקלאיות. בחלק השלישי נתמקד בנסיונותיו של כמאל טאנוס – ערבי תושב לוד אשר רצה לגור בגני-אביב אך נתקל בשורת חסמים שהציבה לפניו ועדת הקבלה מטעם החברה שבנתה את השכונה. בחלק זה נחשוף את הסדקים בחומותיה של גני-אביב, המסמנים את השלבים הראשוניים בהפיכתה של גני-אביב למרחב מעורב מבחינה אתנית. בחלקו האחרון של המאמר נתאר את השינויים שחלו באתר הנחקר ואת משמעותם הפוליטית-המרחבית, תוך התייחסות להמשגה של דה-סרטו על יצירת מרחבי התנגדות באמצעות "הפרקטיקה של חיי היומיום".

א. הערות תיאורטיות

תחושת הייחודיות, ההסתגרות ופיתוח תפיסת טריטוריה בלעדית בקרב התנועה הציונית ולאחר-מכן במדינת-ישראל – בלויית רגשות של השתייכות, מורשת וקדושה – לא הותירו מקום רב לתהליכי הכללה ושיתוף עם קבוצות אחרות החיות בישראל, במיוחד אם יש להן, כמו לפלסטינים, תביעות טריטוריאליות או כמיהה להגדרה עצמית בה. למן ראשית ההתיישבות הציונית בארץ, ובאופן חד ומוחשי יותר למן הקמת המדינה, צמחו רעיונות ופרקטיקות אשר שאבו ממורשתן של חברות מתיישבים קולוניאליות וסייעו

11 דיון נרחב בתופעת "הצריכה של המקום" מופיע אצל: JOHN URRY, CONSUMING PLACES (1995).

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

בהדרת האוכלוסייה הערבית ובדחיקתה ככל האפשר לשולי החברה והמרחב. בתקופה שקדמה להקמת המדינה יושם עיקרון זה בעזרת רכישת קרקעות והקמת מקומות יישוב דוגמת המושבה והקיבוץ.¹² לאחר הקמת המדינה יושם עיקרון זה ללא קשיים מיוחדים בעזרת מנגנוני שליטה הנתונים בידי המדינה וסוכניה, אשר הניעו את פרויקט ההתיישבות היהודית במרחב במקביל להפקעת קרקעות ולריכוזה של האוכלוסייה הערבית במרחב.¹³ תהליך זה כלל בה-בעת הרחקה של מהגרים יהודים שהיו רצויים פחות מבחינה אתנית ותרבותית אל עבר הספר.¹⁴

גם המרחב הפנים-עירוני שימש כבר מראשית ההתיישבות הציונית למשימת השליטה בטריטוריה באמצעות מידור והפרדה. העיר ה"עברית" הראשונה תל-אביב הוקמה כפרוור יהודי "נקי, לבן וטהור" של יפו הערבית "המזוהמת, הרועשת והשחורה", כשבתוך שכונתיה היהודיות-הערביות המזרחיות של יפו – שכונת התקווה, נוה-שאנן ופלורנטין.¹⁵ בערים היהודיות הופעלו שיטות של הקצאת מקרקעין שמנעו את העברתן לגורמים "לא-רצויים" – ערבים בכלל ויהודים שאינם "שייכים". כך, למשל, ועידת ההסתדרות בשנת 1934 החליטה להקים שיכונים עירוניים קואופרטיביים כדי להתמודד עם "בעיית" העברתן של "קרקעות לאום" לידיים פרטיות. כדי למנוע מצב שבו יהודים ירכשו קרקע עירונית ויהיו בעלי זכות להחליט למי למכור אותה בהמשך, וכך יסכנו נכס לאומי, הוקצתה קרקע למגורים בעיר להתאגדויות שיתופיות של ותיקים. התאגדויות אלה קיימו מנגנוני מיון וקבלה, כדי למנוע העברת דירות לידיים "לא-רצויות", לכאורה בשם הקהילתיות. לאחר 1948 נמסרה רוב הקרקע שהוקצתה לצורת מגורים זו למדינה, שהרי זו, כחלק מהאמנה עם הקרן הקיימת לישראל,¹⁶ הצהירה כי "הארץ לא תימכר לצמיחת", ונמנעה מהקצאת קרקע ללא-יהודים.

קיימים הבדלים עמוקים בין מיקומם של הערבים לבין מיקומם של יהודים שאינם נמנים עם הקבוצה המייסדת במבנה החברתי של ישראל. אולם המנגנונים שנוצרו למניעת

12 על הקיבוצים כמכשיר לכיבוש הקרקע ולהפרדה מן הערבים ראו: GERSHON SHAFIR, LAND, LABOR AND THE ORIGINS OF THE ISRAELI-PALESTINIAN CONFLICT: 1882–1914, 146–187 (1989).

13 OREN YIFTACHEL, ETHNOCRACY – LAND AND IDENTITY POLITICS IN ISRAEL/PALESTINE (2006).

14 על הרחקת המזרחים אל ערי-הפיתוח ראו: Aziza Khazzoom, *Did the Israeli State Engineer Segregation? On the Placement of Jewish Immigrants in Development Towns in the 1950s*, 84(1) SOCIAL FORCES 117 (2005).

15 להרחבה ראו שרון רוטברד עיר לבנה, עיר שחורה (2005).

16 כתב אמנה, י"פ התשכ"ח 1597 (אמנה בין מדינת-ישראל לבין קרן קיימת לישראל, נחתמה ב-1961).

העברת קרקע לערבים ולבידודם המרחבי שימשו להטלת חסמים גם על קבוצות פריפריאליות בקרב היהודים. לדוגמה, מהגרים מזרחים לא קיבלו חלק שווה באגודות המגורים: האינטרסים הכלכליים והפוליטיים של ההנהגה הפוליטית בישראל בשנותיה הראשונות התערבבו בתפיסות סרגטיביות ומדירות, והמשיכו את קיומן של אגודות אלה, והללו נהפכו לספקיות של הטבות חומריות לקבוצות חברתיות מוגדרות בעלות זיקה אידיאולוגית לזרם ההגמוני, שעיימן לא נמנו ערבים, מזרחים או חרדים.¹⁷ ההטבות כללו, בין היתר, חברות (סוציאליזציה) ואפשרויות ליצירת רשתות חברתיות, וכן תשואה גבוהה לדיירים. צורת הקצאת מקרקעין דומה לזו תופיע שוב בקהילות-השער העירוניות העכשוויות.

גם בלוד, כמו בערים מעורבות אחרות, החל פרויקט דומה. לאחר גירושה ומנוסתה של מרבית אוכלוסייתה הפלסטינית במבצע דני, נותרו בעיר כאלף פלסטינים, שהושמו תחת ממשל צבאי. ממשל זה עסק בריכוזה של האוכלוסייה ובמניעת שיבת פליטים. בשנת 1949 החלו המוסדות ליישב בעיר פליטים ומהגרים יהודים במטרה לייחד את העיר. מטרה זו נותרה בעינה עד עצם היום הזה, והיא זו שמעצבת את חיי היומיום והמרחב בעיר.¹⁸ לתהליכים אלה בלוד יש ביטוי מובהק, המתאפיין בתבנית של הפרדה: האוכלוסייה הערבית מתרכזת בעיקר באזורים הצפוניים והמערביים של העיר, שבהם היא מהווה 90% מן האוכלוסייה, ואילו האוכלוסייה היהודית מתגוררת בעיקר באזורים הדרומיים והמזרחיים. כמו-כן, רוב יחידות המגורים של האוכלוסייה הערבית בעיר תויגו כבלתי-חוקיים, מסיבות שונות, ותוכניות לתוספות בנייה בעבור ערבים ניתנות במשורה.¹⁹ למרות מדיניות ההפרדה, בשכונת רמת-אשכול, הצמודה למרכז העיר, אפשר להבחין בתהליך של כניסת תושבים ערבים, אף שעד ראשית שנות השמונים היה בה רוב יהודי ניכר. כניסה זו מבטאת דינמיקה של שוק חופשי, החותרת תחת המדיניות.

למן ראשית שנות התשעים העלו מדעני חברה רבים את הטענה כי ישראל מאבדת את יכולתה להשליט סדר במרחב כדי לקדם אינטרסים טריטוריאליים. זאת, בדומה למדינות רבות בעולם המתמודדות עם התעצמותם של תהליכי הגלובליזציה, עם שחיקת הלאומיות ועם היחלשות יחסית של מדינת-הלאום.²⁰ שורשיה של מציאות זו טמונים, כך נטען, בתהליכים ייחודיים שפקדו את ישראל, כגון גל ההגירה הגדול מברית-המועצות-לשעבר

17 להרחבה בנושא זה ראו דני רבינוביץ "האופציה שנשכחה: השיכון העירוני השיתופי" תיאוריה וביקורת 16, 101 (2000).

18 HAIM YACOBI, THE JEWISH-ARAB CITY: SPATIO-POLITICS IN A MIXED COMMUNITY (forthcoming 2009).

19 שם.

20 אורי רם הגלובליזציה של ישראל: מקוורלד בתל-אביב, ג'יהאד בירושלים (2005).

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

והצורך למצוא פתרונות דיור מהירים לאוכלוסיית המהגרים; המשבר בחקלאות; הסכמי השלום עם מצרים וירדן והסכם אוסלו עם הפלסטינים, אשר החלישו את תחושת האיום הקיומי; והגלובליזציה של הכלכלה הישראלית. כל אלה, כפי שמציין אריה שחר, סימנו מעבר משליטה טריטוריאלית לעבר כלכלה גלובלית וצמיחה, ומייהוד המרחב באמצעות התפשטות לעבר ריכוז הפעילויות במרחב בארבעה מטרופולינים. על רקע תהליכים אלה נוצרו תוכניות חדשות לארגון המרחב, שהידועות מביניהן הן תוכניות המתאר הארציות 31 ו-35, הקוראות להגבלת הקמתם של יישובים חדשים, להגבלת תהליכי הפרוור ולהגבלת שינויי ייעוד של הקרקע החקלאית הסמוכה לערים לטובת הקמתן של שכונות מגורים חדשות.²¹

אולם השאיפה לצמצם את פעילות הבנייה למגורים על-גבי שטחים חקלאיים הצמודים לערים לא צלחה בעולם, דווקא בשל התחזקותה של כלכלת השוק המזוהה עם גלובליזציה.²² הדימוי הרווח הוא שלשטחי חקלאות הצמודים לערים יש פוטנציאל רב ליהפך לשכונות מגורים יוקרתיות עם דירות גדולות, הנהנות משירותים מתקדמים ומתדמית חיובית.²³ לכאורה, דווקא שכונות אלה עשויות לאפשר תהליכי הכלה וליצור מרחבים למפגש בין קבוצות שונות. זאת, מכיוון שעלייה במיצב (סטטוס) החברתי-הכלכלי של חברים בקבוצות מיעוט עשויה להוביל אותם, בעזרת כוח הקנייה שלהם בשוק החופשי, למגורים בשכונות החדשות שבהן גרים חברים מקבוצת הרוב הדומיננטי ומקבוצות אחרות. כלומר, גלישה עירונית המובלת על-ידי השוק החופשי, לצד היחלשותן של אידיאולוגיות לאומיות, עשויות לכאורה לתרום למניעת אפליה, בעזרת הניטרליות ועוורון-הצבעים לכאורה בשוק הדיור, ולהחליש את תהליך ההדרה וההפרדה שנוצר עם החלת השליטה במרחב של מדינת-הלאום.²⁴

אולם עם התפשטותה של תופעת הפרוורים באמריקה הצפונית ובמערב אירופה, החלו שכונות חדשות שהוקמו על שטחים חקלאיים להיתפס כביטוי שלילי של כלכלת השוק. הזיקה שנוצרה בין בחירת מקום המגורים לבין המעמד יצרה מה שנראה כתהליך של

Arie Shachar, *Reshaping the Map of Israel: A New National Planning Doctrine*, 555 21
THE ANNALS OF THE AMERICAN ACADEMY OF POLITICAL AND SOCIAL SCIENCE 209
(1998).

Alan W. Evans, *Shouting Very Loudly: Economics, Planning and Politics*, 74(2) TOWN 22
PLAN. REV. 195, 195–212 (2003); Anne Gravsholt Busck, *Farmers' Landscape
Decisions: Relationships between Farmers' Values and Landscape Practices*, 42(3)
SOCIOLOGIA RURALIS 233 (2002).

Peter Gordon & Harry W. Richardson, *Are Compact Cities a Desirable Planning 23
Goal?* 63(1) J. AM. PLAN. ASSOC. 95, 96 (1997).

DAVID HARVEY, A BRIEF HISTORY OF NEOLIBERALISM 5–38 (2005) 24

בריחה והסתגרות של המעמד הבינוני-הגבוה מפני חברת ההמונים, שנותרה במרכז העיר ובשכונות הישנות, ובעיקר מפני קבוצות מיעוט.²⁵ תופעה זו ניכרת בעיקר בקהילות-שער, שזכו בתואר המפוקפק "מובלעות מבוצרות".²⁶ הצבתן של שכונות חדשות במערכת של תהליכים כלכליים מסווה את ידה של המדיניות הציבורית בייצור הסגרציה החדשה. נהוג להדגיש כי המדיניות התכנונית הנוכחית מתאמצת למנוע גלישה עירונית והקמה של שכונות חדשות על-גבי שטחים חקלאיים. אולם, בשל חולשות עכשוויות של מדינת-הלאום, המדיניות הציבורית מתקשה להילחם בתופעת הגלישה העירונית ולמנוע אותה.²⁷ לקשיים אלה יש השלכות רבות על נסיונה של מדינת-הלאום לעצב את המרחב באופן שיבטיח שליטה וישרת את האינטרסים של קבוצת הרוב הדומיננטית, כלומר, על נסיונה ליצור אתניזציה מרחבית, הפרדה ומידור.²⁸ במילים אחרות, אתניות וחלוקות חברתיות אחרות נותרות אומנם בולטות בעיצוב החברה, אך אין הן פרי הכוונתם של מוסדות המדינה, אלא תגובה על תהליכי שוק, אשר אינם מבטאים בהכרח את רצונותיה וצרכיה של מדינת-הלאום. מחקרנו על שכונת גני-אביב בלוד, שיוצג בפרק הבא, מתקשה לקבל את התובנות שהוצגו לעיל, ומצטרף לשורה של מחקרים המצביעים על האופן שבו השינויים שתוארו לעיל לא כרסמו באינטרסים לאומיים, קל וחומר במבנים חברתיים, ובוודאי לא יצרו בהם תמורות משמעותיות, אלא רק הובילו להגמשתם ולהתאמתם למציאות המשתנה.²⁹ דפוס אחד של התגמשות המבנים ניכר בהופעת שיח ניאורלי-ליברלי, המבוסס "על לוגיקה מובהקת של שוק, זכות קניין, תחרות וחופש בחירה".³⁰ לכאורה, שיח זה אינו מקנה עדיפות

- Tracy M. Gordon, *Moving Up by Moving Out? Planned Developments and Residential Segregation in California*, 41(2) URBAN STUD. 441 (2004) 25
 .8. לעיל ה"ש" 26
 BLAKELY & SNYDER
 Jerry Anthony, *Do State Growth Management Regulations Reduce Sprawl?* 39(3) URB. AFF. REV. 376 (2004) 27
 Eran Razin, *Policies to Control Urban Sprawl: Planning Regulations or Changes in the 'Rules of the Game'?* 35(2) URBAN STUD. 321 (1998)
 באומן, לעיל ה"ש" 4 28
 Dan Rabinowitz, *To Sell or Not to Sell? Theory versus Practice, Public versus Private, and the Failure of Liberalism: The Case of Israel and Its Palestinian Citizens*, 21(4) AM. ETHNOL. 823 (1994) 29
 הפלסטינים אליה וסוגיות של התנהגות מרחבית וחברתית "עיר ישראלית או עיר בישראל? שאלות של זהות, משמעות ויחסי כוחות" 110 (טובי פנסטר וחיים יעקובי עורכים, 2006).
 יהודה שנהב "מרחב, אדמה, בית: על התנרמלותו של 'שיח חדש' תיאוריה וביקורת" 16, 3, 4 (2000). 30

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

בהקצאת טובין לקבוצות בהתאם לזיקתן למדינה, וכן אינו מאפשר למדינה ליישם פרקטיקות של הפרדה ומידור בהתאם לאינטרסים לאומיים. אולם בחינה ביקורתית מגלה כי שיח זה מסווה את ידה המכוונת של המדינה, הפועלת מאחורי מנגנוני שוק וביורוקרטיה. יתרה מזו, המדינה ממשיכה לשלוט במשאבים החומריים (לענייננו – במשאב הקרקע), במתן זכויות חזקה בהם וביוזמות תכנון, ונהנית מפירות השבח. אכן, לטענתנו, שליטת המדינה במשאבים מקנה לה תפקיד מרכזי בקביעת שחקני המרכזיים של השוק החופשי, וכך מכפיפה את השוק לאינטרסים שלה. השוק החופשי נהפך במידה רבה לשומר-הסף מטעם המדינה לשימור שליטתה באמצעות הפרדה ומידור. משתמע מכך שההפרדה בין המדינה לבין השוק החופשי אינה מוחלטת, וכי בפועל מתקיימים יחסי-גומלין המסתתרים מאחורי שיח ניאוליברלי, טכנוקרטיה ושיקולים מקצועיים. יתרה מזו, מחקרנו מערער על הדעה הרווחת כי שכונות חדשות בשולי הערים הנהפכות לקהילות-שער ממוענות לאוכלוסייה מבוססת. כפי שנראה בפרק הבא, תופעה זו מועצמת דווקא בחברות קולוניאליות שבהן משתמרות זיקות אידיאולוגיות וחומריות מיוחדות בין המדינה לבין הקרקע.³¹ אלה מתורגמות ליצירת תנאים עדיפים לשחקנים מקבוצת המייסדים ולמעטים מבין המהגרים המאוחרים המזוהים אידיאולוגית עם האינטרסים של המדינה. שיתוף-הפעולה בין המדינה לבין שחקנים נבחרים מן השוק החופשי מגולם במקרה של לוד.

ב. משבר מגורים ושליטה דמוגרפית

גל ההגירה מברית-המועצות-לשעבר יצר משבר דיור שהתבטא במחסור בדירות וכתוצאה מכך בעליית מחירים. אף שבסוף שנות השמונים, עם ראשיתו של גל ההגירה, כבר ניכרו סממני המשבר היטב, בחרה הממשלה להימנע מהתערבות ולהשתית את קליטת המהגרים על השוק החופשי, במיוחד בנושא הדיור. במקום להפנות את המהגרים לאזור גיאוגרפי מסוים ולהקצות להם דירות בפרויקטים ממשלתיים, כפי שהיה בשנות החמישים,³² העניקה המדינה לכל משפחת מהגרים תקציב חד-פעמי לשנה הראשונה לשם השכרת דירה בכל מקום בארץ שבו חפצה לגור. בתום השנה הראשונה נהנה המהגר מאחד מבין שלושה סוגים של הטבות בתחום הדיור: סיוע בשכר דירה, סיוע בדיור ציבורי או

31 בהקשר הישראלי ראו YIFTACHEL, לעיל ה"ש 13, אשר אינו מתייחס לקולוניות באופן כללי, אלא מנסה לאפיין דווקא את הסוג המיוחד של השליטה הקולוניאלית שהתפתחה בישראל, כמו-גם במדינות אחרות, דוגמת אוסטרליה, סרי-לנקה ואסטוניה.

32 Khazzoom, לעיל ה"ש 14.

סיוע ברכישת דירה.³³ תוכנית זו השתלבה עם ההנחה שכוחות השוק יתמודדו לבדם עם צורכי הדיור של האוכלוסייה המהגרת. אך בפועל כבר בראשית שנת 1990 הסתמן מחסור בדיור, שאיים לפגוע גם באוכלוסייה הוותיקה.³⁴

תשובתה של המדינה למשבר הדיור שליווה את גל ההגירה מברית-המועצות-לשעבר בראשית שנות התשעים נהפכה גם לתשובה למשבר הכלכלי שפקד את ענף החקלאות, אשר איים לפגוע בקיבוצים ובמושבים. המענה לשני המשברים גם-יחד היה האצת הקמתן של שכונות חדשות בשטחים חקלאיים. בספרה HOUSING IN THE FACE OF CRISIS טוענת אלטרמן כי מענה זה יצר דפוס חדש של יחסים בין השוק החופשי לבין המדיניות הציבורית שניתן לכנותו "הפרטה זוחלת", דהיינו, מעין הפרטה בדלת האחורית שאין מצהירים עליה בגלוי. מדובר בשורה של צעדים הפרושים על-פני זמן, אשר בכל אחד מהם ניתן לשוק החופשי מרווח פעולה רחב יותר ורווחי יותר בנכסים ציבוריים, כגון קרקע.³⁵ לענייננו, המדינה מקנה זכות להסב את השימוש בקרקעות שבבעלותה מחקלאות לשימושים מניבים, כגון מסחר ובנייה, ומעודדת הסבה זו באמצעות עקיפה של חוק אשר היא עצמה חוקקה – חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. אולם, כפי שנראה בהמשך, בדפוס זה של הפרטה זוחלת אין משום ויתור של המדינה על רצונה להשליט סדר במרחב – סדר שיקדם את האינטרסים הלאומיים בדמות הפרדה. כמו-כן מדובר בשינוי דפוס שנועד לא רק לשם מתן פתרון למשבר "טכני" של הספקת מגורים למהגרים; בסופו של יום מדובר בשינוי האמצעי להשגת שליטה דמוגרפית במרחב.

מימושו של דפוס זה התאפשר הודות לקבלת החלטות ממשלה בדבר הפשרת קרקע חקלאית לבנייה למגורים. הממשלה וועדות המנכ"לים לענייני קליטה הורו בשנים 1989–1990 למנהל מקרקעי ישראל להפשיר קרקעות לבניית מאה וחמישים אלף יחידות דיור. ביולי 1990 העבירה הממשלה בכנסת את תיקון חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990.³⁶ על-פי התיקון הוקמו בכל המחוזות ועדות לבנייה למגורים (ול"לים),

33 בסך-הכל העניקה מדינת-ישראל בשנים 1990–1999 מענקים והלוואות ל-195,000 משפחות מהגרים מברית-המועצות-לשעבר. סכום הסיוע בשנת 1999 עמד על 1.4 מיליארד ש"ח – מחציתו ניתן כהלוואות ומחציתו כמענקים. ראו מבקר המדינה דוח שנתי 51 לשנת 2000 ולחשבונות שנת הכספים 1999 391–397 (2001).

34 לפרטים נוספים על מדיניות הדיור והשיכון לגבי יוצאי ברית-המועצות-לשעבר ראו ארז צפדיה ואורן יפתחאל "מדינה, מרחב והון: מהגרים בישראל וריבוד חברתי-מרחבי" שלטון ההון – החברה הישראלית בעידן הגלובלי 197 (דני פילק ואורי רם עורכים, 2004); RACHELLE ALTERMAN, PLANNING IN THE FACE OF CRISIS: LAND USE, HOUSING AND MASS IMMIGRATION IN ISRAEL (2002).

35 ALTERMAN, שם.

36 ס"ח 1323.

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

שהוסמכו לדון ולהחליט באופן מקוצר בתוכניות שעניינן בניית מאתיים יחידות דיור ומעלה. כמו־כן החליטה הממשלה בנובמבר 1990 על מתן תמריצים מדורגים לקבלני בניין לשם זירוז תהליכי הבנייה.³⁷ החלטות אלה, כפי שניתן להסיק, מנצלות את בעלותה של המדינה במקרקעין ואת שליטתה בזכויות התכנון בכך שהן מקצרות אישור תוכניות ומפחיתות את עלויות הקבלנים באמצעות שינוי ייעודי קרקע. זו תרומת המדינה ביחסים המתקיימים בציר הלאומי־הכלכלי, ובתמורה, כפי שיתברר בהמשך דברינו, יקדם השוק החופשי אינטרסים לאומיים.

בתגובה על הוראות הממשלה בדבר זירוז הפשרתן של קרקעות חקלאיות לצורכי בנייה למגורים, התקבלה במנהל מקרקעי ישראל (להלן: ממ"י) החלטה 533 (במאי 1992).³⁸ ההחלטה נועדה לשחרר קרקעות לבנייה במרכז הארץ, לצורך הורדת מחירי הדיור, באמצעות מתן פיצוי גבוה לחקלאים שימנע את התנגדותם. החלטה 533 הציעה לחקלאים אפשרות לבחור בין קבלת פיצוי כספי מממ"י בשווי של עד 40% מערך הקרקע לאחר שינוי ייעודה לבנייה לבין התקשרויות בין יזמים וחוכרי קרקעות חקלאיות לשם הקמת פרויקטים של נדל"ן ללא מגבלות תכנון או אישור. במסלול זה ישולמו לממ"י דמי חכירה מהוונים בשיעור של 51% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש. האפשרות השנייה רלוונטית יותר לפרויקט גני־אביב, המזוהה כפרויקט הגדול ביותר במסגרת החלטה 533.

ההחלטות על הפשרת קרקעות חקלאיות לבנייה למגורים, מינוי ועדות לקיצור הליכי התכנון והבנייה (ול"לים) ומתן מענקי־זירוז הובילו לתנופת בנייה בישראל. קצב הבנייה השנתי הממוצע ביחס למספר התושבים היה גדול בשנים 1991–1993 ב־175% מהקצב בשנים 1988–1990. אבל יחידות הדיור שהוקמו בשנים אלה היו קטנות: בשנים 1988–1990 עמד שיעור הדירות שגודלן שלושה חדרים ומטה על 25% מסך הדירות למגורים. בשנים 1991–1993 עמד שיעור זה על כ־40%.³⁹ התוכניות שאישרו הול"לים פתחו במקרים רבים פתח לבנייה באיכות ירודה, ללא התאמה לצורכי הדיירים וללא שירותים ציבוריים.⁴⁰ יחידות דיור קטנות וחוסר התאמה לצורכי הדיירים אפיינו גם את שכונת גני־אביב בלוד.

37 לפרטים נוספים על ההחלטות שהתקבלו על־מנת לזרז את הבנייה ראו צפדיה ויפתחאל, לעיל ה"ש 34, בעמ' 209–210.

38 החלטה 533 של מועצת מקרקעי ישראל "בדבר קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960" (11.5.1992) www.mmi.gov.il/MoatzaWeb/InterHachById.asp?HachId=533&SearchWords (להלן: החלטה 533).

39 נתוני הבנייה נלקחו מתוך צפדיה ויפתחאל, לעיל ה"ש 34, בעמ' 210–212.

40 שם, בעמ' 211–213.

בה-בעת, שינוי ייעודן של הקרקעות החקלאיות ובניית שכונות חדשות צמודות לקיבוצים ולמושבים הגדילו את היצע המגורים הפרווריים בשטחים חקלאיים לשעבר. הגדלת ההיצע והתגברות הביקוש, לצד חששות שעלו בהתיישבות הכפרית מפני שינוי קיצוני במאפייני היישובים בגלל כניסתם של דיירים "פחות-רצויים", הביאו לידי הרחבת השימוש בוועדות קבלה ובהליכי סינון לשם בחירת מועמדים למגורים בשכונות הפרווריות החדשות. השימוש בוועדות קבלה אינו תולדה של שנות התשעים: תהליכי מיון לבחירת מועמדים להתיישבות חקלאית התקיימו מראשית ההתיישבות הציונית, בדמות אגודות שיתופיות. בשנות השבעים והשמונים נעשה שימוש רב בוועדות קבלה ביישובים הקהילתיים שהוקמו בגליל ובנגב, שהתבססו על התקשרות בין מנהל מקרקעי ישראל, הסוכנות היהודית והגרעין המתיישב הראשוני. הרחבת השימוש בוועדות קבלה גרר דיון ער סביב פועלם, אשר חלקו התנהל בבית-המשפט⁴¹, חלקו בתקשורת, וחלקו בארגוני החברה האזרחית. באופן פרדוקסלי, הביקורת שנמתחה על הנוהג של קיום ועדות קבלה, ועל השימוש שהן עושות במבחני הערכה ומיון פסיכולוגיים הנערכים במכוני אבחון,⁴² תרמה לדימוין האליטיסטי של ועדות אלה, עד כדי כך שהשימוש בוועדות כאלה הורחב מתוך כוונה לשוות ממדים יוקרתיים לפרויקטים שונים של מגורים, אף אם הם אינם פונים בהכרח לקהלים מבוססים. האם רק שיקולי שיווק עומדים מאחורי הוועדות? לשיטתנו, אחד ההגיונות המנחים של ועדות הקבלה הוא לקדם אינטרסים לאומיים-טריטוריאליים, המסייעים למדינה בשליטה במרחב, באמצעות הרחבת אזורי המגורים של הקולקטיב היהודי הדומיננטי. לכן, במקומות שבהם מחירי השוק הגואים מצליחים לסנן לבדם אוכלוסייה רצויה פחות, דוגמת ערבים, אין צורך בוועדות קבלה – ראו, למשל, את המקרים של גבעת-אנדרומדה ביפו⁴³ וסביוני רמת-אביב.⁴⁴ אולם במקומות שבהם מחירי

41 ראו, למשל, בג"ץ קעדאן, לעיל ה"ש 9.

42 החלטה 987 של מועצת מקרקעי ישראל "הליכי קבלה ליישובים קהילתיים וליישובים חקלאיים" (21.10.2003) www.mmi.gov.il/Hachlatot/ShowDocFile.asp?misHach=987 מחייבת את ועדות הקבלה ביישובים חדשים ובהרחבות בקיבוצים ובמושבים להיעזר בחוות-דעת מקצועית של מכון אבחון. ההחלטה באה כתגובה על עתירתה של משפחה על דחייתה ללא נימוק על-ידי ועדת קבלה של יישוב בגליל. לפרטים ראו את סיפורה של משפחת כ' במאמרו של נטע זיו ורחן תירוש "המאבק המשפטי נגד מיון מועמדים ליישובים קהילתיים – מלכוד ברשת טובענית ומחוררת" בכרך זה.

43 על פרויקט גבעת-אנדרומדה ביפו ראו אצל מונטרסקו ופביאן, לעיל ה"ש 8. המחברים טוענים אומנם ששורשיו של הפרויקט, בין היתר, בשאיפה לייחד את יפו. אך לאחר שהפרויקט הלאומי הושלם, גבעת-אנדרומדה היא סמל לכוח הכסף ולהיחלשות הלאומיות.

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

השוק אינם גבוהים, בשל מעורבות המדינה בהספקת קרקע זולה (דוגמת היישובים החדשים בנגב ובגליל) או בשל החלטות מדינה המוזילות את עלות הקרקע (כמו במקרים של הפשרת קרקעות חקלאיות לבנייה למגורים), ועדות הקבלה הן הכרח, שאם לא כן חומות הפרדה עלולות להיפרץ ולהכשיל את פרויקט השליטה. מקרה גני-אביב חושף קשר זה בין ועדות קבלה, אינטרסים לאומיים ודיוור זול.

ג. גני-אביב: הפרטה והפרדה

בנובמבר 1991 אושרה בול"ל תוכנית להקמת שכונה בצפון-מערב לוד, סמוך לשכונת פרדס-שניר הערבית. התוכנית שינתה את ייעוד הקרקע מחקלאות למגורים בצפיפות של 16 יחידות לדונם, דהיינו 4,125 יחידות מגורים, ובגודל ממוצע של 72 מ"ר. 2,000 מן הדירות היו אמורות להיבנות בשטחה של לוד, והשאר בשטחה של המועצה האזורית עמק-לוד. כמו-כן אושרה במסגרת התוכנית הקמתם של שני מרכזים מסחריים, שטחים ציבוריים פתוחים וגני-ילדים.⁴⁵ זו הייתה התוכנית להקמתה של שכונת גני-אביב.

בשנת 1993 רכשה חברת "פפו מפעלי בנייה" שטח של קרקע חקלאית בגודל 1,300 דונם בשטחה של המועצה האזורית עמק-לוד. זכויות החכירה בקרקע נרכשו מידי חקלאים במחיר של כ-12,000 דולר לדונם. שווי העסקה היה 16 מיליון דולר. שווי זה גבוה ממחירה של קרקע חקלאית (2,000–3,000 דולר לדונם), אבל נמוך ממחירה של קרקע אשר מופשרת לבנייה (100,000–300,000 דולר לדונם). עם רכישת הקרקע החלה החברה בהפשרתה למגורים בהתאם להחלטה 533 של מנהל מקרקעי ישראל ובהתאם לתוכנית שאושרה בול"ל.

חודשים מספר מאוחר יותר הועברה הקרקע לידי חברת "מגדל הזוהר", והבנייה החלה. בשנת 1994 העביר משרד הבינוי והשיכון 16.7 מיליון ש"ח לחברת "מגדל הזוהר", כחלק ממענקי-הזירוז שעליהם החליטה הממשלה בשנת 1990. סכום זה היווה כמחצית ממענקי-הזירוז שהעניק משרד הבינוי והשיכון באותה שנה. בבדיקה שנערכה בשנת 1994 התברר כי חברת "מגדל הזוהר" חרגה מן התוכנית ובנתה 17.6 יחידות לדונם, שבאו לידי ביטוי בעיקר בתוספת קומות לבנייני מגורים ובאי-הקמת מוסדות חינוך, מוסדות דת ושטחים פתוחים, כמתחייב מן התוכנית. שיווק הדירות החל כבר בשלבי

44 ראו פירוט על פרויקט מגורים "פרטי" זה באתר של חברת אפריקה-ישראל, אשר בונה ומשווקת את הפרויקט, בכתובת: www.africa-israel.co.il/megurim/heb/inner.asp?id=2080&pext=project.

45 תוכנית לד ב"מ 730/1-ג.

הבנייה הראשונים. כדי לשכנע קונים, הודגש מחירן הזול של הדירות, שהתאפשר בזכות רכישת הקרקע החקלאית במחיר נמוך. בפנייה אל קהל-היעד, שכלל מלכתחילה את המהגרים הרוסים, הוצגה השכונה כפרוור של תל-אביב, מבלי לציין שהיא נמצאת בשטחה של העיר לוד:⁴⁶

“אנחנו מדברים כאן על מחיקת הגבולות בין תל-אביב לבין ערי-הלוויין שלה. תוך שנה-שנתיים תחבר רכבת-פרוורים אקספרס את כולם לעיר אחת גדולה. מי שיגור ב'גני-אביב' יגור למעשה בפרוור של תל-אביב.”⁴⁷

אכן, ההטבות הרבות שניתנו ליזמים ולרוכשי הדירות משכו אל העיר מהגרים רוסים, אשר ביקשו להתגורר ב"פרבר של תל אביב" ובר-בזמן מילאו את ייעודם "הלאומי", שהרי "גל העלייה מרוסיה... שמר על הפרופורציות בין יהודים לערבים בעיר".⁴⁸ אולם שנים ספורות לאחר הגעתם ללוד השתנתה תמונת המצב: מהגרים רוסים שיכולתם הכלכלית השתפרה עזבו, ובשכונה, אשר 70% מאוכלוסייתה הם מהגרים רוסים, נותר שיעור גבוה של משפחות חד-הוריות ואוכלוסייה מבוגרת מעל לגיל שישים וחמש.⁴⁹ כתוצאה מכך צנחו מחירי הדירות בשכונה,⁵⁰ והבעיות החברתיות המאפיינות את השכונה מהוות כר-פעולה פורה לעמותות צדקה. לדוגמה, עמותת ההסעדה אש"ל מדווחת על "מצוקה מחרידה בלב המדינה... שכונת גני אביב – ממוקמת בצידה הצפוני של העיר הגדולה, גובלת בפרדס שניר הנודע לשמצה. המצב הכללי בעיר – מקשה על החיים גם בשכונה זו שמאוכלסת גם בעולים חדשים רבים. מספרם של הקשישים הגלמודים והעניים בשכונה הנזקקים לארוחה חמה ומזינה – הפגיעה [כך במקור] אפילו את פעילי 'אשל', המכירים היטב את המצוקה השוררת בעיר".⁵¹

הקרבה לפרדס-שניר הערבית, מתוארת במקרים רבים כאחת הסיבות לקשיים בשכונה, שכן זו נתפסת בעיני תושביה של גני-אביב כ"מסכנת" את השכונה היהודית החדשה, כפי שניתן ללמוד מדבריו של תושב גני-אביב:

46 בשלב הבנייה, שלטי ההכוונה אל השכונה כיוונו אל דרך עפר שחיברה בין אזור התעשייה הצפוני של העיר לבין גני-אביב. דרך זו הביאה את המתעניינים ברכישת דירה בשכונה מצידה הצפוני, ובכך נמנעה חשיפה של פרדס-שניר, שנמצאת מדרום לגני-אביב.

47 פרסומת לשכונת גני-אביב וסטי – חלונות 9.1.1997 (תורגם מרוסית).

48 דמוגרפיה 20.6.1993 (ארכיון עיריית לוד).

49 עיריית לוד דו"ח ועדת היגוי עירונית לטיפול נקודתי (לא פורסם, 2000).

50 מברור שערכנו אצל מתווכי דירות עולה כי בשנת 2001 נמכרה דירת שלושה חדרים בשכונה ב-56,000 דולר. בסוף שנות התשעים מכרה "מגדל הזוהר" את הדירות הללו בכ-90,000 דולר.

51 מתוך דיווח על פתיחת סניף ההסעדה בגני-אביב באתר העמותה, בכתובת: www.eshel.org.il/eshel/news.html?app=dp&cid=12850220&pc=1

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

“...כל יום אני רואה אותם איך שהם רוצים להיכנס לשכונה שלנו. אמרו לנו שיהיה פה טוב, יהיה הכל: תהיה רכבת ישר לתל-אביב, שפה זה כמו תל-אביב, אבל יש פה רק ערבים.”⁵²

מצידו האחר של המתרס גני-אביב נתפסת כהזדמנות לשיפור תנאי המגורים של האוכלוסייה הערבית: “...נולדנו פה, ואין לנו אלטרנטיבה אחרת. בגני-אביב יש הרבה דירות, זה די קרוב לשכונות הערביות. אז למה שלא נוכל לגור שם?” טען תושב ערבי מלוד בשיחה איתנו.⁵³ אולם בשל שאיפה לשליטה דמוגרפית במרחב,⁵⁴ האפשרות של תושב ערבי לקנות או לשכור דירה בגני-אביב מוגבלת. היזמים וחברת “מגדל הזוהר” חסמו כמעט כל אפשרות לעשות זאת, כפי שניתן ללמוד ממודעה לרכישת דירה במקום:

“...למרות התנאים המפתים המוצעים לכם כאן – אל תטעו לחשוב שמקבלים כאן כל אחד... יש כאן ועדת קבלה לאשור כל המבקשים להתגורר כאן – על מנת לשמור על איכות החיים ורמת התושבים. וזאת במטרה למנוע בעיות חברתיות וחיכוכים מיותרים בעתיד.”⁵⁵

יתרה מזו, חוזה המכירה של הדירות בגני-אביב מעגן את השליטה בשכונה:⁵⁶

“[סעיף] 22.01 לצורך שמירה על רמת תושבי השכונה, הקימה החברה... ועדת קבלה הממיינת את הבקשות לרכישת דירות בשכונה... ועדת הקבלה תשקול כל מועמדות לגופה, והיא חופשית לפי שיקול דעתה המוחלט לדחות כל בקשה לרכישת דירה ו/או לאשר רכישה כנ”ל מבלי שיהא עליה לנמק את החלטותיה.”

22.02 כל מכירה ו/או השכרת דירה בשכונה חייבת לקבל אישור ועדת הקבלה. למניעת ספק מוסכם בין הצדדים כי לא תימסר חזקה בדירה מבלי שמקבל החזקה יאושר ע”י ועדת הקבלה...”

52 ריאיון עם מישה, תושב גני-אביב (29.1.2001).

53 ריאיון עם ערבי תושב לוד (25.8.2000).

54 על מקומה של מדיניות התכנון בשליטה הדמוגרפית בלוד ראו: Oren Yiftachel & Haim Yacobi, *Urban Ethnocracy: Ethnicization and the Production of Space in an Israeli "Mixed City"*, 21(6) ENVIRONMENT AND PLANNING D: SOCIETY AND SPACE 673 (2004).

55 מודעת פרסומת כל העיר 4.8.2000.

56 מתוך חוזה לדוגמה שנערך על-ידי חברת “מגדל הזוהר לבנין בע”מ.”

[סעיף] 22.05 הערה בנוסח סעיף זה תרשם בפנקסי המקרקעין ובצו הבית
המשותף לכשירשם.⁵⁷

מה מקומה של ועדת קבלה במרחב עירוני שבו – כפי שמלמדת הספרות – האינטרסים הכלכליים של ההון הפרטי מועצמים, ורעיונות ליברליים הנשמעים להיגיון של ההון מקבלים בו ממשות? ⁵⁸ האם זו תרומתו של השוק החופשי לקידום האינטרסים הלאומיים כנגד הטבות הכלכליות שהעניקה המדינה לדמויות "מקורבות", בדמות הקלה בקבלת אישורי בנייה, קרקעות מוזלות ומענקי-זירוז? או שמא החברה הקבלנית חוששת פן מכירת דירות לבני המיעוט תגרור ירידה בערכי הנכסים, כפי שמציעה הספרות הדנה בגורמים לסגרגציה אתנית? ⁵⁹ יתרה מזו, מהו תפקידה של המדינה ומהי תגובתן של זרועותיה לנוכח מנגנוני השליטה שהפעילה החברה על קרקעות המדינה? בשאלות אלה נדון כעת תוך התמקדות בהתנסותו של כמאל טאנוס – תושב ערבי מלוד שביקש לרכוש דירה בשכונת גני-אביב. בדברינו נצביע על הזיקה בין המציאות העירונית לבין מארג הכוחות הלאומיים, שבמסגרתה "השוק החופשי" מהווה גורם מרכזי ביצירת סגרגציה על בסיס אתני, ובכך מקדם את האינטרס הטריטוריאלי של שליטה באמצעות הפרדה ומידור. כמאל טאנוס, תושב ערבי מלוד, מחזיק מרפאת שיניים בשכירות בשכונת גני-אביב משנת 1998. בשנת 2000 הגיש טאנוס שתי הצעות לרכישת שתי דירות בכינוס נכסים, שבעליהן הקודמים לא עמדו בתשלומי המשכנתה. עורכת-דינו טענה כי היוזמה לרכישת דירה מכונס נכסים נעשתה כבררת-מחדל, לנוכח הערכה כי "בן מיעוטים" לא יוכל לרכוש דירה בשכונה בדרך אחרת.⁶⁰ ביום 19.3.2000 הגיש טאנוס הצעה לרכישת הדירה הראשונה בסך 90,500 דולר. התברר כי הצעתו הייתה הגבוהה ביותר, וזו שאחריה הייתה של בני-הזוג פרייזיק. ביום 9.7.2000 הזמינה הכונסת, עו"ד דלית לב, את בני-הזוג פרייזיק ואת כמאל טאנוס להליך מכירה פומבית במשרדה, וגם בהזדמנות זו הגיש מר טאנוס הצעה גבוהה ב-1,000 דולר מהצעת המתחרים. במפתיע הגישה הכונסת בקשה להוצאה-

57 רישום הערה בפנקס המקרקעין מבטיח שליטה ארוכת-טווח של החברה בהרכב האוכלוסייה. הוא מחייב את הקונים הראשונים החותמים על החוזה לרכישת הדירה וכן כל אדם שירצה לשכור או לקנות את הדירה בעתיד.

58 HARVEY, לעיל ה"ש 24.

59 ראו, למשל, מאמר הסוקר את הגורמים לסגרגציה: Ronald van Kempen & A. Sule Ozuekren, *Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World*, 35(10) URBAN STUD. 1631 (1998).

60 ריאיון עם עו"ד איבתסאם טאנוס, עורכת-דינו של כמאל טאנוס (אוקטובר 2002).

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

לפועל לאשר את מכירת הדירה לבני-הזוג פרייזיק, מבלי להודיע למר טאנוס על דחיית הצעתו.⁶¹ הנה נימוקיה להחלטה:

3.א על פי הסכם רכישת הדירה שנחתם על ידי בני הזוג ברשישט [בעלי הדירה; כך במקור] מחברת מגדל הזוהר מיום 16.12.94, סעיף 15 קובע כי כל מכירה ו/ או השכרה של נכס בשכונה מחייבת הפעולה קבלת אישור ועדת הקבלה...

3.ג. אחד הקריטריונים של ועדת הקבלה לאישורו של רוכש נכס בשכונה, כפי שהוסבר לכונסת בעל פה על ידי מר קפלון משה מנכ"ל חברת מגדל הזוהר, הינו שירות צבאי, רוכש פוטנציאלי שלא שירת בצבא, לא יקבל אישור הועדה לרכישת נכס בשכונה.

3.ד. המשיב 3 [כמאל טאנוס] הינו ערבי, ישראלי שלא שירת בצבא. המשיבים 4, 5 [הזוג פרייזיק] הינם ישראלים ששרתו בצבא...

3.ו. מלכתחילה המליצה הכונסת בפני המשיב 3 לחזור בו מהצעתו לרכישת הדירה לאור העובדה כי אין סיכוי שהועדה תיתן אישורה למכירת הדירה לו. אולם המשיב 3 התעקש על קיום ההתמחרות בטענה כי אם הצעתו תהייה גבוהה מזו של המשיבים 4, 5 יש לפנות לוועדה [ועדת הקבלה של "מגדל הזוהר"] לקבלת אישור – וזאת לאור העובדה שהקריטריונים של הועדה אינם מפורסמים וידועים...

3.ט. הכונסת פנתה למר משה קפלון, מנכ"ל חברת מגדל הזוהר לבניין במטרה לקבל אישור הועדה למכירת הנכס לכמאל טאנוס, מר משה קפלון הודיע בע"פ כי לא ינתן אישור הועדה למר טאנוס כמאל לאור העובדה שבהיותו ערבי, לא שרת בצבא.⁶²

61 לפי תק' 61ה(ה) לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979, ק"ת 4057, בעל הצעה הגבוהה ביותר לגבי הפריט הנמכר יוכרו כקונה של אותו פריט, ובלבד שהצעתו גבוהה מסכום השומה.

62 ס' 3 לבקשת כונסת הנכסים בתהוצל"פ (ת"א) 01-82128-98-9 "בענין שבין: משכן – בנק הפועלים בע"מ לבין בר ששת דוד ומלכה" (להלן: תהוצל"פ (ת"א) 01-82128-98-9).

הכונסת פנתה לאישור מכירת הדירה לבני-הזוג פרייזיק. האישור התקבל, ובעקבותיו הגישה הכונסת בקשה לראש ההוצאה-לפועל, יעל הניג, לאישור המכירה.⁶³ בתגובה הגיש טאנוס בקשה לראש ההוצאה-לפועל לבטל את החלטת הכונסת מן הטעמים הבאים:

1. ההחלטה של הכונסת לאשר את ההצעה של בני הזוג פרייזיק אינה חוקית ומנוגדת לשיקולים העומדים בבסיס ההחלטה במינויה (שהיא אישור ההצעה הגבוה ביותר) [כך במקור]...

3. אם אכן השירות הצבאי מהווה קריטריון לקבלה לשכונה, מדוע הועדה לא מעלה את הדבר בכתב... לשיקול זה אין כל כיוסי מאחר ובשכונה מתגוררים הרבה עולים חדשים שלא שירתו בצבא. כמו כן בשכונה מתגוררים הרבה עולים שאינם יהודים בכלל [כך במקור]. ולכן המסקנה היא כי הטענה של השירות הצבאי הומצאה רק בעניין מר טאנוס כדי למנוע ממנו באופן ספיציפי לרכוש דירה בשכונה...⁶⁴

ההוצאה-לפועל זימנה את ממ"י לבירור העניין. ביום 12.10.2000 התנהל בירור במשרדה של יעל הניג, ראש ההוצאה-לפועל, ובמהלכו הפנתה הניג שאלה לנציגת ממ"י:

ש: האם כאשר חתמתם עם החברה הזאת מגדל הזוהר ניתנו לחברה הזאת איזה שהם כוחות. האם היה ייעוד מוגדר לשכונה הזאת?...

ת: ...כשהמינהל הקצה המגרשים בהסכם הפיתוח עם החברה המשכנת מגדל הזוהר, לא יעד המגרשים לאוכלוסייה מוגדרת... לא נתקלת במסמכים שקשורים 'בועדת קבלה' מטעם חברת מגדל-הזוהר.⁶⁵

שלושה ימים לאחר-מכן זומן ללשכתה של ראש ההוצאה-לפועל נציג מטעם ועדת הקבלה של חברת "מגדל הזוהר" – עו"ד אורי קצב, אשר אמר כך:

"אבקש לבטא עמדת מרשותי המתנגדות לעיסקה הספיציפית הזאת למכירת הדירה לכמאל טאנוס. הקריה קריה פרטית. קריה זו שכונה סגורה. והמינהל הוא לא צד בעניין כי המינהל לא הגדיר בפני את נושא השיווק של הדירות. אני טוען שאני יכול לשווק למי שאני רוצה וכמה שאני רוצה.

63 בהתאם לתק' 68 לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979, ק"ת 4057.
64 ס' 1 ו-3 לתגובת המשיב כמאל טאנוס בתהוצל"פ (ת"א) 9-98-82128-01, לעיל ה"ש 62.
65 עמ' 1-3 לפרוטוקול הדיון לפני ראש ההוצאה-לפועל יעל הניג, מיום 12.10.2000, בתהוצל"פ (ת"א) 9-98-82128-01, לעיל ה"ש 62.

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

יש חוזה בין החברה מגדל הזוהר לבין הרוכש ששם מוגן כל הנושא של ועדת הקבלה. ושם כתוב שהנושא של ועדת הקבלה יירשם בתקנון הבית המשותף. אני טוען שההיבט כולו הוא היבט חוזי. אני מבקש לא להיכנס לנושא שאם האדם הזה בגלל הסטטוס שלו הוא לא התקבל. אני טוען שזה לא רלוונטי. ההיבט הוא היבט חוזי. אני טוען שלכב' [ראש ההוצאה לפועל] אין סמכות ביחס לא לחברת הניהול ולא לוועדת הקבלה. הם גופים פרטיים [כך במקור] ואין להם חובת נימוק.⁶⁶

נימוקים אלה אינם קבילים, משום שמדובר בקרקע מדינה, ולפיכך חלים עליה עקרונות המשפט הציבורי, כגון עקרון השוויון. במובן זה חברת "מגדל הזוהר" היא בבחינת הזרוע של ממ"י, וזה מחויב לפעול על-פי כללי המשפט.⁶⁷ בסופו של דבר החליטה ראש ההוצאה לפועל לערוך שוב הליך של התמחרות במשרדה של הכונסת, אך מר טאנוס החליט לוותר על דירה זו.

בתהליך רכישת הדירה השנייה מכונס נכסים הגיש מר טאנוס, ביום 19.3.2000, את ההצעה הגבוהה ביותר בסך 73,000 דולר. כונס הנכסים בתיק זה, עו"ד ניד'נסקי, ביקש מראש ההוצאה לפועל לאשר הצעה נמוכה יותר בסך 71,000 דולר מן הטעמים הבאים:

"א. הקרקע שעליה בנויה הדירה הינה בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, ולפי מיטב ידיעתי אין המינהל מעביר זכויות חכירה בקרקע של מינהל מקרקעי ישראל לבן מיעוטים...

66 פרוטוקול הדיון לפני ראש ההוצאה לפועל יעל הניג, מיום 15.10.2000, בתהוצל"פ (ת"א) 01-82128-98-9, לעיל ה"ש 62.

67 ראו, לדוגמה, פס' 34 לפסק-הדין של השופט ברק בבג"ץ קעדאן, לעיל ה"ש 9: "חובתה של המדינה לנהוג בשוויון בהקצאת זכויות במקרקעין מופרת אם המדינה מעבירה מקרקעין לגוף שלישי, אשר מצדו מפלה בהקצאת מקרקעין על בסיס של דת או לאום. המדינה אינה יכולה להשתחרר מחובתה החוקית לנהוג בשוויון בהקצאת זכויות במקרקעין, על ידי שימוש בגוף שלישי הנוקט מדיניות מפלה. אכן, את שהמדינה אינה רשאית לעשות במישרין, אין היא רשאית לעשות בעקיפין." כן ראו את הדיון בנושא אצל נטע זיו ורונן שמיר "בנה ביתך: פוליטיקה גדולה ופוליטיקה קטנה במאבק נגד אפליה בקרקע" מרחב, אדמה, בית 84 (יהודה שנהב עורך, 2003).

ג. ... כמו כן דיברתי עם עו"ד נח קרוטר מחברת מגדל הזוהר... והוא מסר לי מפורשות, חד משמעית, שלא יתן אישור העברת זכויות לבן מיעוטים... וכן ועדת הקבלה לא תאשר בן מיעוטים כמשתכן...⁶⁸

לאחר מכשולים נוספים, הדומים לאלה שהוצבו ברכישת הדירה הראשונה, בוטלה ההצעה המתחרה לרכישת הדירה. הצעתו של טאנוס, שנותרה יחידה, התקבלה. בנימוקיה לקבלת ההצעה טענה הניג כי ההגבלה של ועדת הקבלה חלה בשני מקרים בלבד: (א) רכישה מהחברה – יד ראשונה;⁶⁹ (ב) רכישה מרוכשים ראשוניים או מאלה הבאים אחריהם.⁷⁰ בכל הנוגע ברכישת דירה בהליכים אחרים, כגון דרך כונס נכסים, ההגבלה אינה תקפה.⁷¹ אכן, מאחר שההגבלה של ועדת הקבלה אינה חלה בהליך כגון זה של מר טאנוס, הוחלט לאשר את מכירת הדירה, וזו רשומה כיום על שמו בספרי המנהל.⁷² אולם מקרה זה לא פתח אפשרות כניסה לשכונה של תושבים ערבים נוספים, אלא אם כן ירכשו דירה הנמצאת בכינוס נכסים.

סוגיית היחסים בין השוק החופשי לבין הלאומיות בקידום שליטה וטריטוריאליזם מתבררת לנוכח מקרה זה כמורכבת. אף שהשכונה נבנתה ושווקה על-ידי חברה הפועלת לכאורה במסגרת כלליו של השוק החופשי, התברר כי זו נטלה על עצמה את תפקיד שוער הלאומיות. התמסרותה לתפקיד הוקצנה עד כדי מצב שבו המדינה עצמה, באמצעות זרוע משפטית שלה, בחרה להתנער ממעשיה של חברה פרטית זו, לפחות בנסיון הרכישה השני של טאנוס.⁷³

לכאורה, התנגדותן של זרועות המשפט של המדינה למעשיה של "מגדל הזוהר" שומטת את טענתנו בדבר שיתוף-פעולה בין כוחות השוק והמדינה בקידום אינטרסים

68 תהוצ'ל"פ (ת"א) 8-98-97332-01 "בעניין שבין טפחות בנק למשכנתאות בע"מ לטורג'מן יוסף, טורג'מן אליהו ומירב לונב" (להלן: תהוצ'ל"פ (ת"א) 8-98-97332-01).

69 לפי ס' 15.1 להסכם.

70 לפי ס' 15.2 להסכם.

71 ס' 7 להחלטתה של ראש ההוצאה-לפועל יעל הניג מיום 30.8.2001 בתהוצ'ל"פ (ת"א) 01-98-97332-98, לעיל ה"ש 68.

72 כאן יש להבהיר כי רישום הדירות נערך בספרי המנהל, ולא בטבו, משום שהבית המשותף טרם נרשם ככזה, ולכן אי-אפשר לרשום זכויות ספציפיות של בעלים משום שהמגרש טרם עבר פרצלציה ואינו מחולק לפי דירות ברישומי הטבו. אך ההליך המקביל לרישום הזכויות בטבו אכן נעשה על-ידי רישום הזכויות בספרי המנהל.

73 עם זאת, חשוב לציין כי שאלת אישורה של המכירה נידונה בלשכת ההוצאה-לפועל, שהיא רשות מבצעת המסונפת לרשות שיפוטית. כלומר, נושא עקרוני שנוגע בכללי המשפט המנהלי והציבורי, אשר נידון דרך קבע לפני הערכאה הגבוהה ביותר במערכת המשפטית, נידון במקרה זה לפני ערכאה מבצעת נטולת כל שיקולים שיפוטיים.

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

טריטוריאליים, ומעמידה את המדינה כמחויבת לשוויון. כלומר, אין יסוד לכאורה לטענה כי מוסדות המדינה פועלים ליצירת מדרג על בסיס השתייכות אתנית ומיישמים פרקטיקות של הכללה והדרה. אולם לטענתנו, יש להבחין בין פרקטיקות בירוקרטיות גלויות למוסוות. בצד הגלוי, המשתלב בשיח הניא-ליברלי, המדינה מיוצגת כשוויונית וכדמוקרטית – היא מקיימת בחירות חופשיות, מאפשרת חופש ביטוי, מציגה מערכת משפט מקצועית ונטולת העדפות אתניות, מעמדיות וגזעיות, וכיוצא בהן מסכות המעלימות את ידה המכוונת של המדינה. אבל בצד המוסווה, כפי שהיטיבו להראות אלכסנדר קדר וכן נטע זיו ורונון שמיר,⁷⁴ אפילו מערכת המשפט תורמת "לגיבוש משטר האפרטהייד בדרך של דה-פוליטיזציה של המחלוקות והעברתן לפסים מופשטים של הוגנות, המנותקים מכל הקשר חברתי".⁷⁵

כך גם במקרה של גני-אביב. הזרוע המשפטית של המדינה (ההוצאה-לפועל) השליטה הוגנות בעזרת מציאת "פריצה" במנגנון הלא-שוויוני שיצרה "מגדל הזוהר" בכל הנוגע ברכישה מכונס נכסים, אבל לא דנה בהקשר החברתי והלאומי של פועלה של "מגדל הזוהר", ולא פעלה להפסקת ועדות הקבלה. קל וחומר שלא נערך כל דיון בהקצאת משאבי הקרקע וזכויות הפיתוח, בהכללת השטח החקלאי בלוד ובזיקה של צמרת "מגדל הזוהר" אל הפוליטיקה הארצית. כלומר, המדינה, בעזרת ההוצאה-לפועל כגוף "מקצועי", נתנה גושפנקה לאופן שבו שמרה "מגדל הזוהר" על "האינטרסים הלאומיים" בלוד. התגמשותה התבטאה דווקא בנקיטת עמדה שוויונית ביחס ליוצא-מן-הכלל – רכישה מכונס נכסים – בעוד הכלל השכיח והלא-שוויוני נותר על כנו.

לסיכום חלק זה אנו רוצים לחזור אל הטיעון המרכזי שהעלינו, והוא שגני-אביב אינה בגדר יוצאת-מן-הכלל, בהיותה שכונת מגורים סגורה המיועדת למעמד נמוך, אלא מעידה על ההיגיון האתני והלאומי המדיר שמאפיין את תופעת קהילות המגורים הסגורות בכללותה. אלא שבקהילות מגורים יוקרתיות אין צורך להפעיל מנגנוני הדרה העושים שימוש גלוי באמת-המידה של השתייכות אתנית ולאומית, כי במקום מנגנונים אלה פועל מנגנון השוק החופשי, שמסווה את הפן הגזעני שמקופל ברעיון הקהילות הסגורות. במקומות שבהם עלות הדיור אינה יקרה מאוד – כגון בגני-אביב, ברמלה, ובמידה מסוימת גם ביישובים חדשים באזורים פריפריאליים, דוגמת המצפים – אי-אפשר להפעיל ביעילות את מנגנון ההדרה של השוק החופשי, ולכן ההדרה על בסיס לאומי ואתני גלויה יותר.

74 זיו ושמיר, לעיל ה"ש 67; Alexandre (Sandy) Kedar, *The Legal Transformation of Ethnic Geography: Israeli Law and the Palestinian Landholder 1948–1967*, 33(4)

N.Y.U. J. INT'L L. & POL. 923 (2001).

75 זיו ושמיר, לעיל ה"ש 67, בעמ' 110.

ד. אפילוג: סדקים בחומות השקופות

חזרנו אל גני-אביב במאי 2007 על-מנת לבחון את השינויים שחלו בשכונה. כאשר ניסינו להגיע למידע בנוגע לתושבים ערבים שהצליחו לשכור או לקנות דירות בשכונה, נתקלנו בקשיים רבים. סוכנויות התיווך בשכונה, המכוונות לציבור המהגרים הרוסים, שללו על הסף את האפשרות שיש ערבים בשכונה, והבליטו בדבריהם את קיומן של ועדות הקבלה. גם התושבים שפגשנו טענו כי השכונה "סגורה לערבים, אפילו שפה קרוב יש הרבה". אולם בביקורנו פגשנו גם את אמיר (שם בדוי) – תושב ערבי מלוד שבא לקניון גני-אביב. בשיחה עימו הוא ידע לספר כי כמה משפחות ערביות עברו לגור בגני-אביב, לאחר ששכרו דירות בשכונה דרך מתווכים. לדבריו, ההידרדרות בשכונה ועזיבתן של משפחות הובילו לירידה נוספת בערך הדירות, מה שהוביל לעצימת-עיניים ולהשכרת דירות לערבים. יתר על כן, בסיור שערכנו בשכונה גילינו כי בתים רבים שנבנו בשנתיים האחרונות בשכונת פרדס-שניר, להערכתנו ללא היתר, נושקים לבניינים בגני-אביב, ויוצרים במידה רבה רצף בנוי שבו ההפרדה מיטשטשת. בהמשך הסיור ביקרנו בקניון השכונתי, אשר מרכז בתוכו את מרבית הפעילות המסחרית כמו-גם את רוב השירותים העירוניים, כגון מרפאות. "קריאה תרבותית של המרחב"⁷⁶ בהשוואה לביקורינו הקודמים בשכונה הבליטה את נראותן של קבוצת נשים ערביות, לבושות בבגדים מסורתיים, יוצאות מהקניון. תושבים ערבים נוספים הגיעו למרפאות ולחנויות בקניון. כאשר פנינו לאחת הנשים בשאלה מדוע היא באה לגני-אביב – תופעה שלא ראינו בין השנים 2000–2004, היא ענתה שהיא גרה בשכונת הרכבת הסמוכה ושם אין שירותי מסחר או שירותים עירוניים, והקרבה לגני-אביב הופכת את הקניון לאפשרות הקלה ביותר. בשיחה איתה שאלנו לגבי תחושותיה. דבריה היו ברורים: "זה העיר שלי פה. אף אחד לא יגיד לי איפה ללכת. זה זול פה בחנויות" (כך במקור).

אכן, בהתייחס לדה-סרטו, ניתן לראות את האופן שבו ההליכה במרחב העירוני היא מהלך של ניכוס המערכת הטופוגרפית על-ידי הולך-הרגל ומימוש מרחבי של המקום. ניתוח הפרקטיקות היומיומיות שהמערכת העירונית הייתה אמורה לנהל או לבטל "לא זו בלבד שלא עמדו לביקורת או נפסלו על ידי המנהלה הפנאופטית, אלא אף התחזקו בתוך אי-חוקיות הולכת ומתפשטת, התפתחו וחדרו אל תוך רשתות הפיקוח"⁷⁷. כפי שניתן

76 DAVID SIBLEY, *GEOGRAPHIES OF EXCLUSION – SOCIETY AND DIFFERENCE IN THE WEST* 5 (1995).

77 מישל דה סרטו "צעדות בעיר" תרבות אדריכלית – מקום, ייצוג, גוף 59 (רחל קלוש וטלי חתוקה עורכות, 2005).

חומות שקופות: על תכנון, הפרטה ואתניזציה במרחב העירוני

ללמוד מן הממצאים שהצגנו במאמר זה, הדינמיקה של שוק המגורים אינה תוצר מוחלט של תהליך "חד-סטרי" שבו חיי היומיום של הקהילות בעיר נשמעים למדיניות המוכתבת "מלמעלה". מתברר שמדיניות זו מתנהלת גם מתוקף תגובתם של תושבי העיר הערבים, בעיקר בספרה הפרטית, החושפת את הסדקים הקיימים בשאיפתה של קבוצת הרוב לשליטה דמוגרפית, מרחבית ותודעתית במרחב העירוני ה"מעורב".

בהקשר זה, השימוש שערכים עושים במרחב השכונתי של גני-אביב זוכה גם באזכורים בתקשורת, המדגישים את נסיון ההדרה של הערבים, מצד אחד, ואת נסיונות ההתנגדות של הרשויות ושל תושבים יהודים לפרקטיקות היומיומיות של צריכת המקום על-ידי ערבים, מצד אחר. כך, למשל, ביום הראשון של שנת הלימודים תשס"ה, כאשר זוג ערבי תושבי גני-אביב, דלאל ואנואר אבו-חסונה, התייצבו עם בנם בן השלוש – עמאר – בגן "חמניה" בשכונה, סירבה הגנת לקבל את הילד. בעירייה נאמר להורים כי "הוא צריך להיות במסגרת שלכם".⁷⁸ במקרה אחר סירבה עיריית לוד לרשום את תמיר חסנין, ילד ערבי הגר עם משפחתו בפרדס-שניר, לבית-הספר "זבולון המר" בשכונת גני-אביב. הורי הילד טענו כי בית-ספר זה הוא הקרוב ביותר למקום מגוריהם. במחלקת החינוך של העירייה נאמר להורים כי בקשתם תיענה בשלילה הואיל ויש "מסמך הנחיות" המורה לבית-הספר להימנע מרישום ילדים ערבים לבית-הספר בגני-אביב.⁷⁹

גם אם התצפיות האחרונות שערכנו בגני-אביב מוגבלות בכל הנוגע בתיאור תמונת המצב הנוכחית, וגם אם קשה לקבוע עובדות על בסיס שני האירועים הנוגעים בנסיונות של ערבים להכניס את ילדיהם למוסדות חינוך בשכונה, חשוב לאבחן את האופן שבו המרחב בגני-אביב כבר אינו "טהור". החומות השקופות ש"הגנו" על גני-אביב נסדקות במידה רבה הראינו כיצד שפת הכוח העירונית "מופקרת לתנועות סותרות המאזנות את עצמן ומצטרפות זו לזו מחוץ לטווח הכוח הפנאופטי", והעיר אינה עוד שדה פעולה בלעדי לתכנון מבוקר, כך ש"תחת השיחים ההופכים אותה לאידיאולוגיה, הולכים ומתרבים הצירופים והתחבולות של כוחות נטולי זהות, נטולי נקודות אחיזה, נטולי שקיפות רציונלית – בלתי ניתנים לניהול".⁸⁰ אכן, כפי שהצגנו בחיבור זה, התהליכים

78 להרחבה על האירוע ראו רועי נחמיאס "לוד: גנים לילדים יהודים בלבד? – ynet – ידיעות אחרונות 4.9.2005 www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-3137196,00.html; "מקרה נוסף של הפרדה גזעית במערכת החינוך בלוד" מחסום 4.9.2005 212.179.113.235/mahsom/article.php?id=1568.

79 נסיונותינו לאתר מסמך זה העלו חרס. לדיווח מורחב על הפרשה ראו "עיריית לוד מסרבת להעביר תלמיד ערבי לבית ספר קרוב למקום מגוריו" מחסום 27.7.2005 212.179.113.235/mahsom/article.php?id=1342.

80 דה סרטו, לעיל ה"ש 77, בעמ' 63–64.

ארז צפדיה, חיים יעקובי

המייצרים את המרחב בעיר נטועים במערכת היחסים החברתיים ובאידיאולוגיה המעצבת אותם. ברם, מן הממצאים שהצגנו עולה כי החומות השקופות שסגרו את גני-אביב אינן תוצר מוחלט של תהליך "חד-סטרי" שבו חיי היומיום נשמעים ליחסי הכוחות, אלא תוצר שמעוצב ומתנהל גם מתוקף תגובתם של תושבי העיר הערבים, בעיקר במימד הפרטי, החושפת את הסדקים הקיימים בשאיפתה של קבוצת הרוב לשליטה דמוגרפית, מרחבית ותודעתית במרחב העירוני ה"מעורב".