

מתחם המגורים המגודר בישראל: שלב חדש של היבדלות במרחב

גלעד רוזן וערן רוזין*

תקציר. מתחם המגורים המגודר (gated community) הוא צורת מגורים חדשה, שבכוחה להשפיע באופן מהותי על הנוף העירוני ועל החברה הישראלית. לטענתנו, פיתוח מתחמי מגורים מגודרים מצביע על שלב חדש של היבדלות חברתית-מרחבית של קבוצות אוכלוסייה שונות, בראש ובראשונה על בסיס מעמדי ולא דווקא על בסיס אידיאולוגי, אתני או מתוך שאיפה לשיפור הביטחון האישי. טענה נוספת היא כי קיים פער ניכר בין השיח הציבורי והמקצועי בתחום לבין המצב בפועל – פער המשפיע על היעדרה של מדיניות מגובשת בתקופה שבה נקבעות עובדות בשטח. בשנת 2005 היו בישראל לפחות 26 פרויקטים, בהיקף של כ-6,000 יחידות דיור, שענו על ההגדרה הקשיחה ביותר של התופעה. בניגוד לדגש האתנו-ביטחוני שבלט בסיקור מקרה גבעת אנדרומדה, מניית עשרה מקרים המייצגים ארבעה דגמים של מתחמי מגורים מגודרים עולה כי ההיבט המעמדי הוא מאפיין משותף מרכזי של התופעה. התופעה מתאפיינת ביוזמה של המגור העסקי ובהיעדר כמעט מוחלט של מדיניות ציבורית, כאשר המגור השלישי מתפקד כגורם מאזן כמעט יחיד בתהליכי התכנון והפיתוח.

מבוא

מתחמי מגורים מגודרים (gated communities) מוגדרים כאזורי מגורים, שכונות או יישובים שהכניסה אליהם מותרת רק לתושביהם, למי שהוזמנו על ידם ולספקי שירותים לשכונה. שטחים שבשכונה רגילה נחשבים למרחבים ציבוריים פתוחים – כמו רחובות, מדרכות וגנים שכונתיים – הם חלק ממרחב שכונתי פרטי וסגור במתחם המגודר. מתחמים מסוג זה אינם תופעה חדשה. כבר בערים עתיקות ניתן היה להצביע על אזורים מגודרים ושמורים שהגישה אליהם הייתה מוגבלת לתושביהם בלבד, בדרך כלל בני קבוצה דתית/עדתית מסוימת (Blakely and Snyder, 1997).

נטייה להתגורר במתחמים סגורים אפיינה בעבר דווקא אוכלוסיות חלשות וקבוצות מיעוט, שנוקקו להגנה או שההיבדלות נכפתה עליהן על ידי בעלי עוצמה כלכלית ופוליטית (Marcuse, 1997; Herbert, 1999; Western, 2002). לעומת זאת, מתחמי מגורים מגודרים שהתפתחו בעשרות השנים האחרונות, בעולם המפותח ובעולם המתפתח, הם

* המחלקה לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית בירושלים
המחקר נערך בתמיכת מרכז סילברט לחקר ישראל.

תופעה שמאפיינת דווקא את המעמד הגבוה ואת המעמד הבינוני. דפוס חדש זה של היבדלות במרחב יכול להתבטא במציאות שבה חלק ניכר מהפעילות של בני מעמדות אלה מתבצע במתחמים פרטיים מוגנים, מתבדלים ומדירים: מתחמי מגורים מגודרים, פארקי עסקים, קניונים ומתחמי פנאי. שינוי מהותי זה בגיאוגרפיה החברתית של המטרופולין מתבטא בהעמקת הקיטוב החברתי, בצמצום הזדמנויות חברתיות (Madanipour, 1998), ואפילו בפגיעה בחירויות אזרחיות של קבוצות אוכלוסייה (Giddens, 1998).

קיבוצים, מושבים, יישובים קהילתיים ושכונות דתיות-חרדיות הם דוגמאות מובהקות בישראל לצורות יישוב שהשתקעות בהן כרוכה מזה זמן רב בסלקציה ובמנגנונים המאפשרים היבדלות ואף הדרה מסוימת – במקרים אלה בעיקר ממניעים אידיאולוגיים ותרבותיים. עם זאת, המגבלה המרכזית בצורות יישוב אלו מתבטאת באפשרות המגורים במקום או ברכישת יחידות דיור, ולא ביכולת התנועה החופשית ברחבי היישוב או השכונה.

אפשר לטעון שגם דפוסים חדשים של היבדלות מרחבית בישראל, ובהם מתחמי מגורים מגודרים, קשורים בראש ובראשונה לדת, לאידיאולוגיה, כמו גם לשסע בין יהודים לערבים ולסוגיות הביטחון הכרוכות בו. על פי טענה זו, המעבר למרחבים פרטיים הוא לבוש חדש למגמות ותיקות של היבדלות ושל הדרה בחברה הישראלית.

ואולם מאמר זה מציג טענה שונה, ולפיה פיתוח מתחמי מגורים מגודרים בישראל משקף בראש ובראשונה את עליית המרכיב המעמדי לקו הפרדה מרכזי בחברה הישראלית. אין זו תופעה ותיקה בלבד, אלא שלב שונה בתכלית מקודמיו, שכן עתה מנגנוני ההיבדלות מתמקדים בעיקר במגבלות על נגישות חופשית למרחבים שהיו בעבר פתוחים, וזאת בראש ובראשונה על בסיס מעמדי. לטענתנו גם קיים פער תודעתי ניכר בין השיח הציבורי והמקצועי בתחום לבין המצב העובדתי; פער זה נובע בעיקר מזיהוי פרויקטים כמו גבעת אנדרומדה ביפו והיישוב ארסוף כמקרים בודדים וחריגים, ולא דווקא כמסמלים תהליך רחב.

מטרת המאמר היא אפוא להעריך את תופעת מתחמי המגורים המגודרים בישראל, לעמוד על היקפה, על מניעי הקמתם של מתחמים מגודרים ועל מנגנון הפיתוח המאפיין אותם. המחקר בוחן אם היקף התופעה אכן מצביע על שינוי מהותי במרחב העירוני ולא על תופעה שהיא אנקדוטית במהותה; אם המניעים להקמתם של המתחמים המגודרים מבטאים משקל הולך ורב של שיקולי סגנון חיים, מעמד ויוקרה ביחס לשיקולי ביטחון אישי והיבדלות על בסיס דתי ועדתי שהיו דומיננטיים בארץ בעבר; ואם התופעה מונעת על ידי יוזמה פרטית, או שמא קיימת מדיניות ציבורית מפורשת או סמויה המשפיעה עליה. התשובות לשאלות אלו עשויות להעיד גם על ההשלכות האפשריות של פיתוח מתחמי מגורים מגודרים על העיר ועל החברה הישראלית.

הפרטת המרחב הציבורי

הפרטת מרחבים ציבוריים היא היבט בולט של תהליכים גלובליים המשתקפים במטרופולין של תחילת המאה העשרים ואחת. ההבחנה בין שטחים ציבוריים ופרטיים אינה חד-משמעית: בקוטב האחד נמצאים מקומות ציבוריים לחלוטין שהם בבעלות הציבור ופתוחים לכול, ובקוטב האחר – מקומות פרטיים לחלוטין, הסגורים לכול, למעט לבעליהם ולמוזמנים על

ידם. ואולם בין שני קטבים אלה מצויים מצבי ביניים, הנבדלים זה מזה באופי המגבלות על הנגישות למקום, בזהות בעל השליטה על הנגישות ובהשלכותיהן של מגבלות הנגישות על קבוצות אוכלוסייה שונות (Benn and Gaus, 1983; McKenzie, 2003).

מרחבים פרטיים אינם תופעה חדשה, אולם במהלך המאות התשע-עשרה והעשרים הפכה הנגישות לתשתיות ולשירותים במרחב העירוני לאוניברסלית יותר. תפיסות של מדינת הרווחה הדגישו את הזכות האוניברסלית לשירותי בריאות, חינוך וסעד, והתגלמה בהן גם ההכרה בזכות לניידות חופשית במרחב, גם אם זו לא הייתה מוחלטת אלא לוותה בהכרה בזכות הקניין הפרטי ובזכות להגביל לעתים כניסה לשטחים פרטיים כמו פארקים רחבי ידיים ומוסדות, או בזכות לגבות דמי כניסה. היפוך המגמה, דהיינו מעבר ממרחבים ציבוריים למרחבים פרטיים, נובע משינויים חברתיים-כלכליים רחבים ומתבטא, לדוגמה, במעבר מרחובות מסחריים ציבוריים למרכזי קניות מתוכננים בבעלות פרטית (Crawford, 1992; Goss, 1993), מאזורי תעסוקה עירוניים לפארקי תעשייה ומשרדים פרטיים שהכניסה אליהם מבוקרת, מכיכרות ופארקים עירוניים למתחמי פנאי ובילוי פרטיים ומוגנים ולפארקים ולשמורות טבע שהכניסה אליהם מבוקרת וכרוכה בתשלום, וממערכות תשתית ציבוריות לכבישי אגרה (Boyer, 1992; Davis, 1992; Loukaitou-Sideris, 1993; Defilippis, 1997). בתהליך זה, גם כאשר הכניסה לאתרים פרטיים איננה נמנעת מהציבור הרחב ואיננה כרוכה בתשלום, בכל זאת היא נתונה לפיקוח וקיימת האפשרות למנוע את הכניסה מאנשים בלתי רצויים (על פי מראה חיצוני, חשש להתנהגות בלתי הולמת וכדומה).

הקמתם של מתחמי מגורים מגודרים מהווה מרכיב משמעותי בתהליך הפרדת המרחב ואולי מלמדת יותר מכול על עוצמת השינוי. מגמת המעבר ממרחבים ציבוריים למרחבים פרטיים זכתה לשני פירושים עיקריים: האחד מזהה מעבר חד וברור משטחים ציבוריים לשטחים פרטיים, שתוצאותיו הם למעשה קץ המרחב הציבורי (The end of public space) (Sennett, 1992; Sorkin, 1992), דהיינו מיליטריזציה (militarization) ודיסניפיקציה (disneyfication) של המרחב (Boyer, 1992; Goss, 1996), על היבטי ההדרה והפגיעה "בזכות לעיר" (the right to the city) הגלומים בהם (Mitchell, 2003); השני מזהה תהליך מורכב יותר של שינוי באופיים של מקומות ציבוריים, שמתבטא בשימוש הולך ורב במרחבים ציבוריים למחצה (מקומות פרטיים בעלי מאפיינים ציבוריים או מקומות ציבוריים המנוהלים באופן פרטי). תוצאה בולטת של תהליך שבו בקרה ותכנון של מרחבים ציבוריים מועברים למגזר הפרטי היא הענקת משמעויות שונות לאותם מקומות ציבוריים, ולעתים אפילו הוספת מרחבים ציבוריים חדשים, גם אם אלה מנוהלים באופן פרטי (Loukaitou-Sideris, 1993; Zukin, 1995). מרחבים מדירים יכולים גם להגן בנסיבות מסוימות על קבוצות אוכלוסייה שונות כמו קשישים ונשים (Mycoo, 2006).

מתחם המגורים המגודר

התפתחותם של מתחמי מגורים מגודרים הנה חלק מתהליך נרחב יותר של הפרדת מרחבים ציבוריים. פיתוח מתחמים אלה מתאפיין בשונות גבוהה בכל הנוגע לנסיבות הקמתם, להיקף התופעה, למנגנון הפיתוח ולמאפייני המתחמים. במדינות המערב מקובל לכתות את

המתחמים בשם gated communities; אלה משתלבים בארצות הברית בחלום האמריקאי של מגורים בפרבר (Low, 2003), בעוד שבבריטניה בולטת התופעה באזורים עירוניים ותיקים (Blandy, 2006). פיתוחם של מתחמי מגורים מגודרים במדינות מתפתחות כמו דרום אפריקה (Landman, 2004), אינדונזיה (Connell, 1999), ארגנטינה (Coy and Pohler, 2002) וסין (Miao, 2003) מבטא צורך ראשון במעלה לשפר את הביטחון האישי ולהגן על הקניין. הקמת מתחמים ביוזמת השלטונות בערב הסעודית ובסין מוסבר לעתים ברצון לבודד השפעות תרבותיות מערביות (Glasze and Alkhayyal, 2002; Wu and Webber, 2004). מניעי הגידור יכולים אף הם להשתנות לאורך זמן: כך בדרום אפריקה ביטול משטר האפרטהייד והסרת ההגבלות החוקיות שאכפו הפרדה מרחבית והדרה חברתית הביא לפיתוח מתחמים המציעים סביבת מגורים מבוקרת ומגוון אמצעי ביטחון (Jurgens and Gnad, 2002). מתחמים סגורים מהעידן הסוציאליסטי בסין וברוסיה הוקמו ביוזמת המדינה ושימשו כיחידות ארגון או ייצור חברתיות כלכליות. מתחמים מגודרים מודרניים במדינות אלו דומים אמנם במאפייניהם החיצוניים למתחמים המגודרים מהתקופה הקודמת, אולם הם מפותחים על ידי יזמים פרטיים ומערכות ממשל מקומיות, מסמלים היבדלות והדרה מעמדית, ומשקפים ביקוש של המעמד הגבוה למערך משופר של תשתיות ושירותים (Wu, 2005; Lentz, 2006).

מיון מקובל של מתחמים מגודרים, שהוצע על ידי בלאקלי ושניידר (Blakely and Snyder, 1997), מבחין בין שלושה טיפוסים: (1) קהילות של סגנון חיים (lifestyle communities), שבהן הדגש הוא על איכות חיים, שמתבטאת במערך משותף של שירותים ונכסים, כמו מתקני ספורט ונופש; (2) קהילות של יוקרה (prestige communities), שבהן הדגש הוא על מעמד כלכלי, דימוי אקסקלוסיבי, פרטיות והגנה מפני משוטטים וזרים; ו- (3) מתחמים מוגנים (security zone communities), ובהם הדגש הוא על הגנה מפני פשיעה ואלימות ועל הפחתת תנועת כלי הרכב בשכונה. מיון זה מדגיש בעיקר מניעים להסתגרות במתחם מגורים מגודר.

הבחנה אחרת מדגישה היבטים משפטיים של ניהול המתחם המגודר. בארצות הברית רווחת מסגרת של אגודות בעלי בתים (homeowner associations) בעלות תקנון המסדיר את ניהול הנכסים והשירותים וכללי התנהגות נוספים (McKenzie, 1994; 2003). אגודות אלו יכולות גם לעסוק בסינון רוכשים פוטנציאליים של יחידות דיור חדשות ודירות יד שנייה בפרויקט המגודר, בדומה למנגנונים הקיימים ביישובים קהילתיים בישראל. הבחנה נוספת מתמקדת ברמת הסגירות של המתחם – ממתחמים שאינם מגודרים ואין בהם אפילו שמירה אלא רק שילוט המבהיר שמדובר בשטח פרטי ושערים המשמשים כנקודת ציון, ועד מתחמים מגודרים ושמורים, שלא ניתן להיכנס אליהם ללא אישור. מיונים מפורטים יותר מתייחסים גם למאפיינים כמו מיקום, גודל, מאפייני בעלות (דיור עיקרי, בתי נופש, דיור לקשישים וכדומה) ומגבלות מדיניות (Grant and Mittelsteadt, 2004).

השפעותיה של תופעת השכונות המגודרות שנויות במחלוקת. חוקרים שונים נוטים לשלול את התופעה או לתמוך בה גם על סמך טיעונים ערכיים, שאינם מבוססים בהכרח על מחקר הערכה מסודר (Gooblar, 2002). הערכת השכונות המגודרות מתייחסת לכמה רמות: השפעה על תושבי המתחמים המגודרים, על הסביבה הקרובה, על הרשות המקומית ועל החברה בכללותה. השפעות חיוביות אפשריות כוללות יתרונות כלכליים לתושבי המתחמים

המגודרים ולרשויות המקומיות, ובהם התאמת סל שירותים לביקושים המאפיינים את תושבי המתחם שמשמש כמעין מועדון צרכנים משותף (the club realm) (Webster, 2001; 2002), מניעת האפשרות שתשתיות המיועדות עבור תושבי המתחם ישמשו גם "טרמפיסטים", יוקרה ושמירה על ערך הנכסים. מתחמים מגודרים המתוחזקים באופן פרטי צפויים גם להיות כדאיים מבחינת המשק המוניציפאלי (Glasze, 2005). מתחם המגורים המגודר אמור גם לתרום לביטחון האישי ולצמצם את הפשיעה בשכונה, אם כי מחקרים בנושא זה מצביעים בעיקר על תרומה לתחושת הביטחון, ואולי גם על צמצום הסיכון לתאונות דרכים, ולא דווקא על השפעה ממשית על שיעורי הפשיעה (Low, 1997; Wilson, 2000); מה גם שהשפעות חיוביות בתוך המתחם המגודר יכולות להסיט פשיעה ותנועה לאזורים סמוכים. השפעות שליליות אפשריות כוללות את פיצול המרחב ל"איים מנותקים" על בסיס כלכלי-חברתי (Jurgens and Gnad, 2002; Landaman, 2004), קיטוב חברתי-מרחבי גדל, התחזקות מגמות של הדרה חברתית (Connell, 1999; Coy and Pohler, 2003), פגיעה בחופש התנועה ופיקוח על התנהגות הפרט המנוגד לערכים דמוקרטיים (Davis, 1992; Calderia, 1996). לחיים במתחם פרטי יש גם מחיר כלכלי המתבטא בעלויות גבוהות לתושב, ומחיר זה צפוי גם להעמיק את הקיטוב המרחבי, כאשר הבוחרים לגור במתחם מגודר יהיו אלה המסוגלים לעמוד בעלויות הנוספות.

היבדלות, הדרה והפרטת המרחב בישראל

תופעות של היבדלות והדרה מאפיינות את העיר הישראלית מזה שנים רבות. ההיבדלות בין יהודים לערבים בערים מעורבות וההיבדלות המרחבית של האוכלוסיות החרדית והדתית הן קווי הפרדה ראשיים בגיאוגרפיה של המגורים בעיר הישראלית. היבדלות מוניציפאלית על רקע פוליטי-אידיאולוגי בלטה עוד לפני קום המדינה בין יישובי המחנה האזרחי, כמו קריית מוצקין, קריית ביאליק ורמת גן, לבין שכונות פועלים כמו קריית חיים וגבעתיים. שכונות מגורים אלו, שהוקמו בתקופת המנדט, כללו מנגנוני הדרה באמצעות ועדות סינון וקבלה, שמטרתן הייתה ליצור קהילות הומוגניות מבחינה אידיאולוגית-חברתית (חיות, 1989), אך לא דווקא להגביל את הגישה למרחבים הציבוריים בשכונה. מנגנוני הדרה שתכליתם סינון על רקע אידיאולוגי-חברתי בלטו גם בקיבוצים ובמושבים והופעלו מאז שנות השבעים גם ביישובים קהילתיים, למרות שמרכיב החיים השיתופיים ביישובים קהילתיים היה שולי. תהליכים מודרניים של הפרטת המרחב בלטו בישראל בעיקר מאז שנות השמונים, והמעבר של חלק הולך וגדל של פעילות הקניות והבילוי למרכזי קניות מתוכננים הוא מרכיב בולט שלהם (אודנהיימר, 2005), לצד פיתוח כבישי אגרה, גביית דמי כניסה בפארקים עירוניים, ונטייה גוברת לגבות דמי כניסה משמעותיים לגנים לאומיים, שמורות טבע וחופי ים. מתחמי מגורים מגודרים המיועדים לאוכלוסייה מבוססת ומשווקים כשכונות יוקרה פרטיות סגורות הם מרכיב חדש יחסית בתהליכי הפרטת המרחב בישראל, והוא בעל משמעות ייחודית (גרינברג, 2005; 2005). מתחמים אלה עלו על סדר היום בתחילת שנות האלפיים, ובהם גבעת אנדרומדה ביפו (מונטרסקו ופביאן, 2003; ליבנה, 2004; מקובר-בליקוב, 2004; דוין, 2005; Levine, 2001), סי אנד סאן בתל אביב (פטרסבורג, 2005),

כפר הים בגבעת אולגה (פפאי, 2000), שכונת פארק צמרת בתל אביב (ריילי, 2004) שכונת מגדלי תל אביב (גרינברג, 2004), מגדלי נאמן בתל אביב (ריילי ומירובסקי, 2004), פרויקט רובע לב העיר בתל אביב (גרינברג, 2005א) והיישוב ארסוף (פטרסבורג, 2005ב). ניירות עמדה מטעם ארגוני מגזר שלישי העלו היבטים של צדק סביבתי וחברתי הכרוכים בתופעה זו (מישורי ואחרים, 2005; פדן והרטמן, 2005), ואולם התופעה נתפסה על פי רוב ככוללת מקרים בודדים ולא דווקא כמבשרת שינוי אורבני רחב.

תופעה נוספת בעלת סממנים של גידור היא הקמת מכשולים בין יישובים, כמו בין קיסריה לג'סר א'זרקא (גלילי, 2003), בין מושב ניר צבי לשכונת פרדס שניר בלוד (גלילי, 2003; לוי, 2004; זינגר, 2004), בין שכונת ג'ואריש ברמלה לשכונת גני'דן היהודית (גלילי, 2004) ובין עומר לריכוז הברדווי תרביץ אל סנע. בכל המקרים מדובר במכשול – בדרך כלל מתלול עפר, גדר או קיר אקוסטי – שנועד להקשות על תושבים מאזור המצוקה הערבי להגיע ליישוב היהודי המבוסס (פדן והרטמן, 2005), בעיקר במטרה למנוע עבירות רכוש.

יפתחאל (1999) היה הראשון להשתמש במונח gated community בהקשר הישראלי, אולם התייחסותו הצטמצמה לסוגיית ההיבדלות האתנית והחברתית שאפיינה את ההתיישבות היהודית – מצפים וישובים קהילתיים – במהלך שנות השבעים והשמונים. לטענת ורצברגר (2004), המסתמך בעיקר על הניסיון הבין-לאומי, השכונה המגודרת היא תופעה בעייתית בגלל מאפייניה המדירים ותרומתה לבלקניזציה של המרחב ולהיעלמות המרחב הציבורי כמרחב חברתי ודמוקרטי. להבי (2005) רואה בקהילה העירונית הפרטית בישראל טיפוס חדש של קהילת מגורים, לצד הקיבוץ המתחדש והיישוב הקהילתי. הרציונל להקמת קהילות פרטיות הוא העדפות צרכנים בשוק הדיור, בראש ובראשונה ביקוש למתחמים המספקים תשתיות ושירותים משותפים למועדון צרכנים מצומצם המתבדל מסביבתו החיצונית, והיזומה להקמת שכונות אלו היא פרטית. לעומתו, צפדיה (2005) רואה בפיתוח צורות המגורים החדשות תוצר בלתי מוצהר של מדיניות ציבורית המקדמת עקרונות של ייחוד המרחב, הדרה במסווה של הפרטה והיבדלות החופפת קווי מתאר אתנור-מעמדיים.

לטענתנו, מתחמי המגורים המגודרים בישראל אינם לבוש חדש למנגנוני היבדלות והדרה מהסוג הוותיק, שהתאפיינו במניעים אידיאולוגיים, לאומיים-אתניים וביטחוניים. אין להפחית אמנם ממשקלם של מניעים אלה גם כיום, ובפרט ממקומו של המתח בין יהודים לערבים בשיקולים לגידור יישובים באזורי תפר, להקמת מכשולים בין יישובים יהודים ליישובים ערביים ולהדרות מרחביות מסוגים שונים. ואולם מתחמי המגורים המגודרים שונים מהותית בשלושה היבטים: אופי המגבלות על נגישות חופשית במרחב, מנגנון הפיתוח של המתחמים, ומניעי הגידור וההיבדלות.

שיטת המחקר

השלב הראשון של המחקר כלל אומדן של היקף תופעת מתחמי המגורים המגודרים בישראל, אפיון המתחמים וזיהוי פרויקטים העונים על ההגדרה הקשיחה ביותר של מתחם מגודר. על פי הגדרה זו מתחמי מגורים מגודרים הם אזורי מגורים שבהם שטחים ושירותים שבשכונה גיילה נחשבים לציבוריים ופתוחים מוגדרים כחלק ממרחב שכונתי פרטי והגישה אליהם

נמנעת מהציבור הרחב. המגבלה הייחודית לצורת מגורים זו היא באי האפשרות של האדם הזור לשהות בשטחים השכונתיים המשותפים, ולאז דווקא סלקציה של האוכלוסייה המורשתית לרכוש בית במתחם. המרחב הסגור אינו מוגבל אפוא רק ליחידות הדיור הפרטיות ולחדר המדרגות (בדומה למצב בכל בית משותף שבו אינטרקום), אלא כולל מערך תשתיות ושירותים נרחב – פארקים, רחובות, בריכות שחיה, ושטחים פתוחים. גבולות המתחם המגודר ברורים וגלויים לעין, נקבעים באמצעות גדר או חומה, ובשער הכניסה מוצב שומר המונע כניסת זרים. במתחמים המגודרים בנייה צמודת קרקע, קומפלקסים של בנייני דירות או שילוב של בניינים מטיפוסים שונים.

במסגרת השלב הראשון נסקרו דוחות מחקר, ניירות עמדה, תחקירים בעיתונות היומית, נערכו סיורים בפרויקטים שונים ונעשו בירורים טלפוניים. במקביל הופצו, בחודשים מאי-ספטמבר 2005, שאלוני דואר בקרב 113 מהנדסי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, במטרה להשלים את מיפוי התופעה ולעמוד על מדיניות התכנון ביחס אליה. מבין הוועדות נבחרו 38, המייצגות את כל אזורי הארץ ואת מגזרי האוכלוסייה השונים (יהודי עירוני, יהודי כפרי, ערבי), שעל סמך המידע שהיה בידינו ניתן היה לצפות שיימצאו בתחומן מתחמים מגודרים, ובוועדות אלה הושקע מאמץ מיוחד כדי להשיג שיעור היענות גבוה. שיעור היענות הכללי היה 47% (53 ועדות), ושיעורו בקרב הוועדות שהושקע בהן מאמץ מיוחד היה 82% (31 ועדות).

השלב הראשון הביא לאיתור של לפחות 26 פרויקטים העונים על ההגדרה הקשיחה של מתחם מגורים מגודר. מתחמים אלה סווגו לארבעה טיפוסים, על סמך המיון שהוצע על ידי בלאקלי ושוניידר (Blakely and Snyder, 1997): (1) יישובים פרבריים חדשים (ארסוף); (2) מתחמי נופש ופנאי (כפר הים, נאות גולף וסי אנד סאן); (3) כפרי גמלאים (אחוות פולג, מגדלי הים התיכון נורדיה, ופרטיאה בכפר); ו-(4) מתחמים עירוניים מסוגים שונים (גבעת אנדרומדה, הרובע, וחצרות יפו, מקבצים של מגדלי דירות, ומתחמים "מגודרים למחצה"). מן הראוי לציין שמתחמי נופש ופנאי וכפרי גמלאים הם חלק בלתי נפרד מתופעת מתחמי המגורים המגודרים, בשל היותם שכונות מגורים שבהן נמנעת מהציבור הרחב הגישה למרחבים ציבוריים כמו רחובות ופארקים, בהתאם להגדרה שפורטה לעיל, וכך הם מוגדרים גם בספרות המדעית הבינלאומית (Low, 2003; Grant et al., 2004). מתחמי נופש אמנם דומים בצורתם לכפרי נופש תיירותיים רבים, אך האחרונים אינם משמשים למגורים; כפרי גמלאים אמנם מתפקדים בצורה דומה ל"מגדלי גיל הזהב" בערים רבות, אך האחרונים אינם כרוכים בסגירות מתחמים שכונתיים הכוללים, כאמור, רחובות ושטחים פתוחים שאינם רק חצרות בניינים או מועדונים.

בשלב השני של המחקר נבחרו לבחינה מפורטת עשרה פרויקטים המייצגים את ארבעת הטיפוסים. הניתוח המפורט של המתחמים שנבחרו הורכב מיותר מ-35 ראיונות שנערכו בין יוני 2004 לאוגוסט 2005 וכללו מראיינים המייצגים כמה רמות: (1) הפרויקט – אדריכלים, דיירים, יזמים, מנהלי חברות ניהול ואחזקה, מנהלי פרויקטים, ממונים על הביטחון במתחמים וסוכני מכירות; (2) הסביבה הקרובה – מתווכים; (3) הרשות המקומית – מקבלי החלטות בחברות פיתוח עירוניות וברשויות מקומיות; (4) הרמה הארצית – אנשי מקצוע מארגוני המגזר השלישי.

זיהוי מניעי הגידור וההיבדלות התבסס על המאפיינים הבאים: (א) מיקום הפרויקט ומידת סגירותו כלפי קבוצות תושבים סמוכות (למשל קרבה לאוכלוסיה ערבית); (ב) מדיניות ההיבדלות וההדרה המוצהרת של המתחם (על פי קריטריונים כמו גיל והכנסה); (ג) נראות ציבורית, כפי שמתבטאת במשמעות סמלית שניתנה לגידור בעיתונות, בראיונות שנערכו, ובמחאה הציבורית (אם זו עלתה); (ד) זהות היזם ומניעיו; ו(ה) מטרת גידור המתחם על פי הערכות המרואיינים ומהנדסי הוועדות המקומיות. הסעיפים הבאים כוללים תיאור קצר של מאפייני מתחמי המגורים המגודרים שהתפתחו בישראל מאז שנות התשעים, בחינה של עמדת מוסדות התכנון כלפי התופעה, ודיון בטענות המחקר.

מאפייני מתחמי מגורים מגודרים בישראל

ממצאי המחקר מצביעים על כך שפיתוח מתחמי מגורים מגודרים אכן החל לתפוס תאוצה בישראל מאז שנות התשעים. בהתבסס על שאלוני הדואר שהופצו בקרב מהנדסי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, בירורים טלפוניים וסיורים בפרויקטים השונים, בשנת 2005 זוהו לפחות 26 פרויקטים מגודרים ב-10 רשויות מקומיות, ובהם כ-6000 יחידות דיור – למעט שניים כולם ממוקמים במרכז הארץ. על פי הגדרה רחבה יותר, המתייחסת גם למתחמים פרטיים שרמת השמירה והבקרה על הנכנסים אליהם נמוכה יותר, ניתן להעריך שקיימים בארץ כ-200 פרויקטים מגודרים ובהם כ-30,000 יחידות דיור בעשרות רשויות מקומיות. הגדרה רחבה זו מוסיפה בעיקר חלק נכבד ממערך הדיור המוגן למבוגרים ומקבצים של מגדלי דירות.

יישובים פרבריים חדשים

היישוב ארטוף, סמוך לקיבוץ שפיים ולמצוק החוף בתחום המועצה האזורית חוף השרון, הוא המקרה המובהק ביותר של ישוב כפרי-פרברי מגודר.¹ סגירתו בשנת 2002 באמצעות תעלות, גדרות, שער כניסה ושומרים, התרחשה זמן קצר לאחר שהמקום עבר פיתוח מואץ. היוזמה הייתה של התושבים, בראש ובראשונה במטרה למנוע פריצות וגניבות ולשמור על הפרטיות שהופרעה על ידי כתבים וסקרנים. סגירת היישוב הביאה להפרטה בפועל של מערך הרחובות הציבוריים ולמניעת גישה חופשית לחוף הים, לשמורת הטבע ולנוף הנצפה ישירות משטח היישוב. רבים מבין בעלי הבתים בארטוף גרים במקום באופן קבוע, אך יש גם תושבים שהבית משמש אותם כבית נופש לסופי שבוע ולחגים. המעמד חברתי-כלכלי הגבוה מאוד של תושבי המקום מתבטא גם במערך תשתיות פרטי, כולל מתקן להתפלת מים (לוח 1).

מיקומו המבודד של היישוב צמצם ככל הנראה את ההתנגדות הציבורית לגידורו, ואזכורים ביקורתיים של היישוב בתקשורת (פטרסבורג, 2005ב) היו מעטים. מראיונות עם חברי

1 קיימים יישובים כפריים מגודרים רבים באזורים רגישים מבחינה ביטחונית, אך ביישובים אלה הגידור לא נעשה במטרה למנוע כניסת זרים, אלא כאמצעי ביטחוני.

המועצה האזורית חוף השרון ומתשובות שהתקבלו לשאלון הדואר עולה שהמועצה האזורית אכן מודעת לתופעת מתחמי המגורים המגודרים ומתנגדת ברמה העקרונית להפרטת המרחב הציבורי, אולם אינה מזהה את ארסוף ואת פרויקט אחוזת פולג (ראו בהמשך) כמתחמים מגודרים.

היבדלות היישוב ארסוף היא בראש ובראשונה על בסיס מעמדי וגידורו נבע בעיקר משיקולי יוקרה, פרטיות ותחושת ביטחון. היישוב מתאים אפוא לטיפוס המכונה *the top gated new towns fifth communities* בקטגוריית שכונות היוקרה, או לטיפוס המכונה *gated new towns* בקטגוריית סגנון חיים על פי המיון של בלאקלי ושניידר (1997). עם זאת, בניגוד למצב השכיח בארצות הברית, ובו היוזמה לסגור את השכונה בפני זרים היא של היוזם המפתח, בארסוף יוזמת הסגירה עלתה מצד התושבים באמצעות הוועד המקומי.

פיתוח ארסוף עשוי להעיד על תהליך רחב יותר המתפתח במגזר הכפרי, ובו יישובים והרחבות קהילתיות יתקרבו יותר ויותר למודל של קהילות מגורים פרטיות מגודרות. בקרבת ארסוף אפשר להצביע על כמה יוזמות פיתוח בתחום המגורים שעשויות להיות מגודרות בהמשך. קיבוץ געש קידם פרויקט יוקרה בשם "געש על הים", שכלל שכונה סגורה ובה שטחים פתוחים ובריכה על אדמות פרטיות בקיבוץ, אך בנפרד ממנו. פיתוח הפרויקט עוכב בשל צו של בית המשפט (גלבוע, 2003; צפריד, 2004א). קיבוץ שפיים תכנן לבנות 100 וילות על קרקעות הקיבוץ סמוך לארסוף, שהוגדרו כהרחבה לבני הקיבוץ. יוזמה להקים יישוב וילות גדול (1,860 יחידות דיור) בשם ארסוף-קדם על קרקעות פרטיות סמוך לארסוף לא צלחה עד כה כיוון שבמקום מתוכנן גן לאומי ושמורת טבע (פטרסבורג, 2005ב). מושבים סמוכים כמו רשפון, בצרה, שדה ורבורג ובני ציון הפכו למוקדי משיכה עבור קבוצות אוכלוסייה מבוססות במיוחד (טל ופטרסבורג, 2005; פטרסבורג, 2005ב), כאשר בנוסף לשינוי חברתי יישובים אלה משתנים שינוי פיזי המתבטא בבניית אחוזות פרטיות ובמגמות של ביצור המרחב כגון סגירת שערים בשעות הערב – הללו עשויות להביא בסופו של דבר להסתגרות על פי מודל דומה לזה של ארסוף. סינון האוכלוסייה במרחב הכפרי ילבש אפוא צורה חדשה, וייעשה בעיקרו על ידי כוחות השוק, אך אמצעי הבקרה וההגבלות על התנועה החופשית ביישובים כפריים-פרבריים ירבו.

לוח 1: מאפייני מתחמי מגורים מגודרים נבחרים

שם המתחם	אכלוס ראשוני	שטח יחידות דיוור	ייזום וניהול	מאפייני המתחם	גורמי משיכה	נראות ציבורית
יישוב פרברי חדש						
ארטוף (מ.א. חוף השרון)	סביב שנת 2000	250 דונם 150-90 יח"ד	בעלי הקרקעות, ועד מקומי מוניציפלי	בנייה פרטית. מעמד חברתי-כלכלי גבוה מאוד. מתקן להתפלת מיס. ניסיון לקיים אסיפות תושבים ולחבר אמנה חברתית.	מיקום על קו המים. קרקע בבעלות פרטית. מועדון חברים יוקרתי. יישוב שמור ומוגן.	מיקום מבודד מצמצם ביקורת ציבורית על סגירה בפועל של מערך רחובות ציבורי ומניעת גישה חופשית לחוף הים, לשמורת טבע ולנוף.
מתחמי נופש ופנאי						
נאות גולף (קיסריה)	1994	120 דונם 515 יח"ד	יזמים פרטיים, חברת ניהול	בתי קיט יוקרתיים ומתקני גולף. כ-1/3 בעלי דירות קבועים, 1/3 שכירות ארוכת טווח, 1/3 שכירות קצרת טווח.	תשתית פנאי נרחבת. מיקום ביישוב יוקרתי ביותר.	נראות נמוכה – שכונה סגורה בלב היישוב קיסריה, לאו דוקא במקום רגיש מבחינת ביטחון ופשיעה.
כפר הים (חדרה)	1997	44 דונם 522 יח"ד	יזמים פרטיים, חברת ניהול	קומפלקס שאמור לכלול גם בית מלון. 60% בעלי דירות והיתר בשכירות. דירת נופש בלבד ל-90% מהדיירים.	מיקום על חוף הים ומערך תשתיות פנאי נרחב.	מאבקים של ארגונים סביבתיים בסוגיית הנגישות לחוף הים ופיתוח רצועת החוף הסמוכה לקו המים. מחלוקת בעניין תשלומי ארגונה (דירות נופש או דירות מגורים).
סי אנד סאן (תל אביב)	1994	30 דונם 270 יח"ד	יזמים פרטיים, חברת ניהול	בנייה רוויה. 60% בעלי דירות והיתר במקום מגורים משני בלבד עבור רוב הדיירים.	מיקום על חוף הים ודימוי יוקרתי.	מאבקים של ארגונים סביבתיים בסוגיית הנגישות לחוף הים ופיתוח רצועת החוף הסמוכה לקו המים.
כפרי גמלאים						
אחוזה פולג (מ.א. חוף השרון)	1998	150-110 דונם 350-137 יח"ד	קיבוץ תל יצחק ויזמים פרטיים, חברת ניהול	בניין מרכזי, תמהיל של יחידות דיוור (בניינים בני 3-4 קומות) ובתים צמודי קרקע, שבילים להולכי רגל, כביש טבעת, תשתיות פנאי נרחבות וכניסה מבוקרת באמצעות שומרים.	דיוור מוגן פרטי המציע איכות חיים ורמת שירותים גבוהה לקבוצות אוכלוסייה מבוגרת בעלות אמצעים כלכליים, בשיטת הפיקדון.	לא מעורר התנגדות ציבורית ומשתלב בנוף הכפרי. פעילות המגזר השלישי בסוגיית הצדק החלוקתי (פסק דין בניץ בעתירת הקשת הדמוקרטית בנושא הקרקעות) מקשה על יוזמות פיתוח חדשות.
פרוטיאה בכפר (מ.א. לב השרון)	2000	60 דונם 267 יח"ד	מושב בני דרוור ויזמים פרטיים, חברת ניהול	מושב נורדיה ויזמים פרטיים, חברת ניהול	פרויקטים יוקרתיים שקודמו כחלק מתהליכי גיטרופיקציה של יפו.	מסמל פתיחות, שילוב במרקם העירוני ושימוש קרקע מעורבים.
מגדלי הים התיכון נורדיה (מ.א. לב השרון)	2001	47 דונם 320-172 יח"ד	מושב נורדיה ויזמים פרטיים, חברת ניהול	מושב נורדיה ויזמים פרטיים, חברת ניהול	תשתיות פנאי ושירותים איכותיות. מערך אמצעי ביטחון מוגבר.	הסתגרות חלקית, ניסיון לשילוב הפיתוח עם מטרות ציבוריות: שימור מבנה והקצאת שטח לצורכי ציבור.
מתחמים עירוניים						
גבעת אנדרומדה (יפו)	1998	16.7 דונם 320 יח"ד	יזמים פרטיים, חברת ניהול	יזמים פרטיים, חברת ניהול	פרויקטים יוקרתיים שקודמו כחלק מתהליכי גיטרופיקציה של יפו.	מסמל פתיחות, שילוב במרקם העירוני ושימוש קרקע מעורבים.
נגה (יפו)	1999	12 דונם 186 יח"ד	יזמים פרטיים, חברת ניהול	יזמים פרטיים, חברת ניהול	תשתיות פנאי ושירותים איכותיות. מערך אמצעי ביטחון מוגבר.	הסתגרות חלקית, ניסיון לשילוב הפיתוח עם מטרות ציבוריות: שימור מבנה והקצאת שטח לצורכי ציבור.
הרובע (יפו)	2004	12 דונם 230 יח"ד	יזמים פרטיים, חברת ניהול	יזמים פרטיים, חברת ניהול	תשתיות פנאי ושירותים איכותיות. מערך אמצעי ביטחון מוגבר.	הסתגרות חלקית, ניסיון לשילוב הפיתוח עם מטרות ציבוריות: שימור מבנה והקצאת שטח לצורכי ציבור.

מתחמי נופש ופנאי

שלושת המתחמים המגודרים בקבוצה זו ממוקמים על חוף הים (כפר הים וסי אנד סאן) או בסמיכות לו (נאות גולף), ומשלבים תשתיות פנאי נרחבות עם דימוי יוקרתי. מתחמים אלה הם מעין הכלאה בין בנייני מגורים לבין בתי מלון, ובשלושתם חלק משמעותי מהדירות מושכרות או מהוות מקום מגורים משני לבעלים (לוח 1). גידורם של פרויקטים אלה קשור בראש ובראשונה לסגנון חיים ולרצון לשמור על מסגרת של מועדון חברים סגור המציע מערך תשתיות ושירותים יוקרתי.

שלושת הפרויקטים שונים זה מזה בתדמית שיש להם ביחס לסביבתם. כפר הים בגבעת אולגה נחשב יוקרתי, ותרם לתנופת פיתוח בסביבתו, שסבלה קודם לכן מדימוי נמוך של שכונת מצוקה. לעומתו, דימויו של מתחם נאות גולף נחות בהשוואה לזה של שכונות הווילות הסמוכות בקיסריה, בין השאר בשל גודלן הקטן יחסית של הדירות ובשל יחסים מורכבים בין גורמים שונים בתוך המתחם. תשתית ביטחון מוגברת מהווה לרוב גורם משיכה חשוב של מתחם מגודר, אולם במקרה של נאות גולף, שכונות הווילות הסמוכות בקיסריה נהנות אף הן משירותי ביטחון שמספקות להן חברות אבטחה פרטיות, כולל שערים אלקטרוניים הנסגרים בשעות הערב וסיירי ביטחון. סוללת עפר שהוקמה לאחרונה בין קיסריה לבין ג'סר אזרקא היא מרכיב נוסף באבטחת היישוב (גלילי, 2003; פדן והרטמן, 2005). ייתכן שאמצעים אלה מסבירים מדוע האטרקטיביות של נאות גולף בהיבט הביטחון אינה משפרת באופן משמעותי את יוקרת הפרויקט. יש לציין גם שטיב היחסים בין היוזם ובין חברת הניהול, ובין שניהם לבין הדיירים, הוא מאפיין קריטי המשפיע על רמת התחזוקה של המתחם, על סל השירותים ועל מערכת החוקים והתקנות במקום, וכפועל יוצא על דימויו ועל הנכונות לשלם דמי אחזקה. ניגודי אינטרסים בין תושבים המתגוררים במקום בשכירות לבין התושבים שהם בעלי הדירות עלולים אף הם לפגוע בדימוי המקום.

כפי שמשתקף מהתשובות שהתקבלו מעיריית תל אביב, מעיריית חדרה ומהמועצה האזורית חוף הכרמל לשאלוני הדואר, לוועדות התכנון המקומיות לא הייתה מדיניות ברורה כלפי תופעת מתחמי הנופש והפנאי המגודרים. עם זאת, כפר הים וסי אנד סאן עלו על סדר היום הציבורי בעקבות מאבקים של ארגונים מהמגזר השלישי (אדם טבע ודין והחברה להגנת הטבע) על רקע עקרונות של צדק סביבתי, בפרט סוגיית הנגישות לחוף הים ופיתוח רצועת החוף הסמוכה לקו המים. במאבקים אלה נקבעו תקדימים בכל הנוגע לפיתוח מתחמי מגורים מגודרים על קו החוף. במקרה של סי אנד סאן הוסרו גדרות בעקבות המהלך המשפטי והוחל בפיתוח טיילת פתוחה לאורך החוף (פטרסבורג, 2005). במקרה של כפר הים נפתחה לציבור רצועת החוף, שהייתה כלואה קודם לכן ושמשה חוף פרטי בלתי נגיש. עוד נקבע כי תשלומי הארנונה במקום יחושבו על פי תעריף דירות נופש ולא על פי תעריף מגורים רגיל.

כפרי גמלאים

תהליכי קיטוב חברתיים-כלכליים מתבטאים בדיפרנציאציה גוברת גם בקרב האוכלוסייה המבוגרת, וצפויים להשתקף בהפרדה פיזית גדלה בין קבוצות גמלאים המתגוררות בדוור מוגן ציבורי לבין קבוצות המתגוררת בדוור מוגן פרטי, שהן על פי רוב בעלות אמצעים כספיים רבים יותר (קפלן, 2002). פיתוחם של מתחמי דוור מוגן בארץ מאז שנות התשעים

משקף שינוי מהותי בתפיסת המגורים של האוכלוסייה המבוגרת. מתחמים אלה משלבים מאפיינים של מגורים בבית דירות (condominium) עם שירותים המאפיינים בית מלון וקאנטרי קלאב, ומאפשרים לדייריהם דרגות חופש גבוהות יותר מהמקובל בבית אבות לנהל אורח חיים עצמאי ולצרוך סל שירותים על פי בחירה.

בולטים בייחודם כפרי הגמלאים, שנתפסים מעין ספינות דגל בכל הקשור לאיכות חיים ורמת שירותים, ואפשר לראות בהם מתחמי מגורים מגודרים מטיפוס סגנון חיים – קהילות מגורים פרטיות מוגנות (Blakely and Snyder, 1997). מתחמים מסוג זה כוללים את אחוות פולג בקיבוץ תל יצחק (מועצה אזורית חוף השרון), פרוטיאה בכפר במושב בני דרור ומגדלי הים התיכון נורדיה במושב נורדיה (שניהם במועצה האזורית לב השרון), ובמידה מסוימת גם גני עומר במועצה מקומית עומר, ונאות אחווה במושב ערוגות (מועצה אזורית באר טוביה) – כולם ממוקמים באזורים כפריים-פרבריים. שלושת הפרויקטים שנכללו בבדיקה המפורטת (לוח 1) פותחו כשותפויות בין מושבים וקיבוצים ובין יזמים פרטיים על שטחים חקלאיים. פיתוחם התבסס על מודל כפר הגמלאים האמריקאי, שבו מטרת הסגירה היא בראש ובראשונה סגנון חיים, פרטיות ויוקרה. מתחמים אלה מתאפיינים בתשתיות פנאי נרחבות – בריכת שחייה, חדרי כושר, מועדון חברים, ספריות, מסעדות ומדשאות נרחבות – ובאמצעי בקרה מוגברים (ביטחון ובטיחות) כמו גדר היקפית, תאורה, מצלמות מעקב, לחצני מצוקה, אינטרקומים, שערים מאוישים, שומרים, ומערך סוירים.

הקמתם של כפרי גמלאים מגודרים לא עוררה התנגדות או מחאה משמעותית והנושא לא עלה על סדר היום של מערכת התכנון הציבורית כסוגיית מדיניות. סגירתם של הכפרים נתפסה ככל הנראה כאמצעי יעיל לחזק את תחושת הביטחון של קבוצת אוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים. כפרי הגמלאים משתלבים בנוף הכפרי, תושביהם יוצרים קשרים עם האוכלוסייה המבוגרת במושבים ובקיבוצים הסמוכים, ובאחד משלושת הפרויקטים תשתיות הפנאי אף עומדות לרשות תושבי הסביבה תמורת תשלום.

כמו במקרה של מתחמי נופש ופנאי מגודרים על חוף הים, היה זה ארגון מהמגזר השלישי שהביא להאטה בהמשך פיתוחם של כפרי גמלאים. פסיקת בג"ץ משנת 2002 בעניין עתירת הקשת הדמוקרטית המזרחית בנושא הזכאות לפיצוי על שינוי ייעודן של קרקעות חקלאיות של המדינה, שהסתמכה על שיקולים של צדק חלוקתי (ברק-ארז, 2004), בלמה יוזמות פיתוח חדשות של כפרי גמלאים, שכן היא הגבילה את אפשרויותיהם של הקיבוצים והמושבים להרוויח ממהלך הסבתן של קרקעות חקלאיות שבחזקתם לבנייה למגורים.

מתחמים עירוניים

מאפייני מתחמי המגורים המגודרים משלושת הטיפוסים שתוארו לעיל, והשיח הציבורי שהתפתח סביבם, ממחיש את מרכזיותו של ההיבט המעמדי כמניע לגידור של הפרויקט. דווקא במתחמי המגורים המגודרים העירוניים שנבדקו בצורה מפורטת (לוח 1) – שלושת מתחמי היוקרה ביפו – אפשר לצפות למניעי גידור הקשורים ביחסים שבין יהודים לערבים, על ההיבטים הפוליטיים והביטחוניים הכרוכים בהם. בחינת המתחמים ביפו חשובה אפוא להערכת טענות שלפיהן היבטים פוליטיים של התיישבות יהודית במרחב ערבי והיבטי

ביטחון של מגורי יוקרה באתר אטרקטיבי הנמצא בלבו של אזור מצוקה (ערבי) הם עדיין מניעים בעלי חשיבות עליונה לגידורם של מתחמי מגורים.

יפו נתפסת עדיין כסביבת מגורים המתאפיינת ברמה סוציו-אקונומית נמוכה ובפשעה רבה. עיריית תל אביב-יפו נוקטת מאז אמצע שנות השמונים במדיניות של שימור, שיקום וקידום פרויקטים ביפו, כמו הקמת מכללה, פיתוח אזור הנמל, הסדרת תשתיות ושיפור מוסדות חינוך. יישום מדיניות זו העלה טענות על מניעים סמויים לייחוד המרחב (יהב, 2004), על ניסיון למחיקת הזהות הערבית (Levine, 2001) ועל פעילות המתעלמת מהציבור הערבי ורואה בו גורם "שקוף" (מונטרסקו ופביאן, 2003). אפשר אפוא לטעון שפיתוח מתחמי מגורים מגודרים ביפו נובע תחילה משאיפת היוזמים והדיירים להתבדל מהמקום על תושבי הערבים ולהתגונן מפני פשיעה הצפויה להעיק על מתחם יוקרה המוקם בלב אזור מצוקה, כאשר הסגירה נועדה לסייע בשיווק דירות לאוכלוסייה יהודית אמידה.

במקרה של פרויקט גבעת אנדרומדה, הנמצא במיקום אטרקטיבי סמוך לחוף הים, סגירת רחובות ציבוריים על ידי היוזמים – באופן חד-צדדי ובניגוד לתוכניות המאושרות, בעקבות קשיי שיווק שנבעו בעיקר מהאינתיפאדה ומגל פריצות – העמיקה את משבר האמון שהיה קיים מלכתחילה בין היוזמים לבין תושבי השכונות הסמוכות ביפו, ואת הניכור בין תושבי גבעת אנדרומדה לבין סביבתם (ליבנה, 2004; מקובר-בליקוב, 2004; דיין, 2005). עם זאת, אפילו במקרה זה, שבו בולט לכאורה הרצון להתבדל מאוכלוסייה ערבית חלשה ולהתגונן מפשיעה שמקורה באוכלוסייה שמסביב, הנטייה לראות בעירייה וביזמי גדל"ן בעלי אינטרסים זהים, ולראות בסגירת השכונה אמצעי שנועד לעודד יהודים מבוססים להשתקע באזור שמתגוררים בו ערבים היא פשטנית (מונטרסקו ופביאן, 2003). החלטות תכנוניות ביפו מושפעות מאינטרסים של מגוון שחקנים פרטיים וציבוריים, ישראלים וזרים, יהודים ונוצרים. במקרה של גבעת אנדרומדה, היוזמים – אנשי עסקים והכנסייה היוונית-אורתודוקסית – פעלו בעיקר מכוח אינטרסים כלכליים, ומכרו דירות לאזרחים יהודים, מוסלמים, נוצרים ואף לתושבי חוץ. משורת ראיונות שנערכו עם מתכננים בשני מוסדות תכנון ופיתוח מרכזיים של העירייה במרחב זה – המישלמה וצוות תכנון יפו – עולה שעיריית תל אביב-יפו אולי מתנגדת ברמה העקרונית לסגירת מתחמי מגורים, אך הכירה בפועל בקושי לתחזק תשתיות ציבוריות באזור מוקף במצוקה ובבעיות חברתיות, ולכן אפשרה לסגור גם מתחמים נוספים באזור כמו מתחם האוניברסיטה ברחוב יהודה מרגוזה.

בנוסף לכך, מתכננים מעיריית תל אביב-יפו ומתווכי דירות מסוכנות גדל"ן מקומית מזהים במרחב יפו דגמים שונים של מתחמים מגודרים, שמייצגים מידה שונה של השתלבות במרחב העירוני (לוח 1). פרויקטים כגון הרובע ונוגה אמנם נחשבים יוקרתיים ומתאפיינים במערך תשתיות פנאי ואמצעי ביטחון מוגברים, אולם הם נתפסים באופן חיובי. דימוי זה קשור לעיצובם – שיש בו סגירה מלאה של מרכיבי המגורים, אך שמירה על גישה חופשית לתפקודים אחרים כמו עסקים, מסחר, שטחים ציבוריים ומבנים לשימור – ולמיקומם, שהוא מרוחק יותר מנמל יפו. פיתוח מתחם אנדרומדה זוהה על ידי ארגון "במקום" עם תופעות ישנות של אפליה, גידור והפרדה (פדן והרטמן, 2005) ועל ידי חלק מתושבי יפו "כהתנחלות מסתגרת ומדירה". לעומתו, שני הפרויקטים האחרים לא עוררו ביקורת מסוג זה, והיו תושבים, מתווכים מקומיים ומתכננים שאפילו ראו בהם סמל לפתיחות ולשילוב עם הסביבה הקיימת. השונות בין המתחמים מחזקת אפוא את הטענה כי הפיתוח ביפו קשור למערכת

כוחות מרובדת ודינמית (מונטרסקו ופביאן, 2003; Goralay, 2005), אינו מייצג אינטרס אחד ויחיד כגון "ייהוד המרחב", משקף במידה רבה היבטים מעמדיים, ומושפע משיפוט ערכי המבטא למעשה ויכוח עקרוני על אופן פיתוחה של יפו ועל דמותה העתידית. מקבצים של מגדלי דירות המקרינים יוקרה ומעמד הם סוג נוסף של מתחמי מגורים מגודרים עירוניים. מקבצים מסוג זה רווחים יותר ויותר בעיקר באזור תל אביב, והם זכו בעיתונות לכינוי "מגדלים לוחטים" (גרינברג ומירובסקי, 2005; מולא, 2005; מרמור, 2005; צוריאל, 2005). בין הפרויקטים הקיימים או הנמצאים בשלבי פיתוח אפשר למנות את מגדלי תל אביב, מגדלי צמרת, מגדלי נאמן ומגדלי על (Yoo). הפרויקטים כוללים מערך תשתיות ושירותים נרחב – חדרי כושר, בריכות שחייה, מועדון דיירים, לובי, שירותי תחזוקה ושמירה (גרינברג ומירובסקי, 2005; מולא, 2005; מרמור, 2005; צוריאל, 2005). ההוצאות הגבוהות על תחזוקת מגדלי הדירות, כולל התשתיות והשירותים המשותפים במתחמים המגודרים (גרינברג, 2005), צפויים להגביל מתחמים מסוג זה למעמד בינוני גבוה (לדוגמה, צמרות בהרצלייה ומגדלי שרביב בחיפה) ולמעמד הגבוה (סבינוי רמת אביב בתל אביב) (להבי, 2006).

מתחמי מגורים מגודרים למחצה (pseudo-gated communities) הם סוג נוסף של מתחמים עירוניים, שזוהה גם בספרד ובפורטוגל (Wehrhahn and Raposo, 2006). במתחמים אלה קיימת בתוכניות בניין עיר הגדרה חד-משמעית של שטחים ציבוריים ושטחים פרטיים, ושל שטחים שיש בהם או אין בהם זכות מעבר לציבור. אולם מיקום השטחים הפתוחים במתחם, עיצובם ודפוס פיתוחם יכול לנתק שטחים שיש בהם לכאורה זכות מעבר לציבור מסביבתם, על ידי מכשולים המקשים על כניסת אלה שאינם דיירי הפרויקט, על ידי הסתרת השטחים משדה הראייה של עוברים ושבים מחוץ למתחם ועל ידי עיצוב המקנה את הרושם שמדובר בשטחים שאינם מיועדים לציבור הרחב. מתחמים אלה מהווים אפוא בפועל מובלעות חברתיות-תרבותיות ותורמים לפיצול המרחב העירוני. שני פרויקטים שעשויים להתאים לטיפוס זה בירושלים הם שכונת הולילנד פארק (ששווקה כשכונת מגורים פרטית) ופרויקט ברוש הגבעה (ששווק כ-gated community). עיצוב הפרויקטים כמעין קומפלקסים מבוצרים של מגדלים, פיתוחם המסתגר סביב שטחים משותפים במרכז, תשתיות בקרה מוגברות ומערך האחזקה והניהול, מבודדים אותם מסביבתם ומבססים את ייחודם כנקודות ציון פיזיות וחברתיות בולטות.

עמדת מוסדות התכנון

סקר עמדות המתכננים ביחס לתופעת מתחמי המגורים המגודרים מצביע על כך שהתופעה הייתה מוכרת לרוב מהנדסי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה (כ-70%), אם כי מתחמים מגודרים זוהו רק ב-12 מרחבי תכנון, שהם כ-23 מסך כל מרחבי התכנון שנענו לסקר. חלק ניכר ממהנדסי הוועדות גילו חוסר עניין ואדישות כלפי פיתוח מתחמים מגודרים, לכ-40% הייתה עמדה שלילית כלפי פיתוחם, אך אחוז דומה היה אדיש ו-20% ראו את פיתוחם בחיוב. תמיכה רבה יותר הייתה בכפרי גמלאים מגודרים, שזוהו כבעיה רק על ידי 20% מהמשייבים (לוח 2).

לוח 2: עמדות מהנדסי ועדות מקומיות לתכנון ולבנייה כלפי מתחמי מגורים מגודרים, 2005

עמדת המתכננים כלפי:	ציון ממוצע	סטטיית תקן	מספר משיבים	ניתוח קצוות שהתבסס על חלוקת הדירוג לשלוש קבוצות על: תומכים (1-3), ניטרליים (4-6) ומתנגדים (7-9)
תופעת מתחמי המגורים המגודרים	5.61	2.271	49	20% תומכים 41% ניטרליים 39% מתנגדים
תופעת מתחמי דיור מוגן מגודרים	4.16	2.577	49	45% תומכים 35% ניטרליים 20% מתנגדים

1 דירוגי המתכננים נעו בין תמיכה רבה מאוד (ציון 1) לבין התנגדות חזקה מאוד (ציון 9).

ועדות התכנון המקומיות לא קיבלו הנחיות בנושא מדרגי תכנון מחוזיים או ארציים, כך שאין מדיניות ברורה כלפי מתחמי מגורים מגודרים ברמה העל-מקומית. ברמה המקומית רק בתל אביב-יפו עלה נושא זה על סדר היום התכנוני, וזאת בעקבות מחאתם של תושבי יפו. במקומות שונים, כמו לוד, נתניה, ראשון לציון, רהט, שוהם ותל אביב התקיימו דיונים על סגירת הגישה לשטחים ציבוריים פתוחים במתחמים מסוימים וסביב הגדרתם התכנונית כשטח ציבורי פתוח או כשטח פרטי פתוח, אולם למעט מקרה יחיד (שוהם) לא נקבעה מדיניות ברורה בתחום. סקר העמדות מצביע אפוא על פער תודעתי בין השיח הציבורי והמקצועי בתחום לבין המציאות, והמופקדים על התכנון מאחרים לגלות עניין בתופעה התופסת תאוצה, שצפויות להיות לה השלכות משמעותיות על המרקם העירוני והאזורי.

דיון

השיח המדעי הבין-לאומי בסוגיית מתחמי המגורים המגודרים מתמקד בשני כיוונים עיקריים: האחד עוסק בתיאור ובניתוח התופעה, בראש ובראשונה במיון המתחמים לטיפוסים שונים על פי מניעי הגידור וסוכני הגידור. שאלה מרכזית בכיוון זה עוסקת במשקלם של מניעים הקשורים בהדרה של קבוצות אוכלוסייה מסוימות ובשיקולי ביטחון אישי המתייחסים לעתים קרובות להגנה מפשיעה המזוהה עם בני אותה קבוצה, לעומת משקלם של מניעים הנוגעים ליוקרה, מעמד וסגנון חיים. שאלה נוספת מתייחסת למשקלה של יוזמה שלטונית ישירה או עקיפה בסגירת שכונות לעומת משקלה של היוזמה הפרטית. הכיוון השני בשיח המדעי עוסק במשמעויות ערכיות של המתחמים המגודרים ובהשפעותיהם המרחביות. יש השוללים באופן מוחלט את התופעה, המבטאת הדרה, קיטוב, פיצול המרחב העירוני, הגבלת חופש התנועה ופגיעה ב"זכות לעיר", ויש המבטאים ראייה מורכבת יותר, המדגישה גם יתרונות כלכליים, עקרונות של חופש בחירה, יצירת מרחבים חדשים התורמים לרווחת הכלל גם כאשר הם מוגדרים כמרחבים פרטיים מבוקרים, והגנה על קבוצות אוכלוסייה מסוימות.

היקף התופעה

המחקר הנוכחי מצביע על כך שפיתוח מתחמי מגורים מגודרים החל לתפוס תאוצה בישראל – מתחמי מגורים מגודרים סגורים לחלוטין ומתחמי מגורים שיש בהם סממנים של גידור וסגירה חלקית מתפתחים בהיקף משמעותי ואינם תופעה המוגבלת למקומות ספורים. מתחמים אלה כוללים יישובים כפריים-פרבריים, מתחמים עירוניים מסוגים שונים, מתחמי נופש ופנאי וכפרי גמלאים, ומתקבל הרושם שהביקוש לגידור בשכונות מסוגים אלה הולך וגדל. מנגנוני הדרה שתכליתם יצירת קהילות הומוגניות על רקע אידיאולוגי, חברתי ודתי אמנם קיימים בארץ מזה שנים רבות. ואולם החידוש הוא בהפעלת מנגנוני הדרה שמתמקדים במגבלות על גישה חופשית לרחובות ולשטחים פתוחים נרחבים, כמו גם בגידור מתחמי מגורים שאינם יישובי ספר מבודדים.

מניעי הגידור: ביטוי חדש לשסע מעמדי מעמיק או לבוש חדש לשסעים ותיקים?
 בחינת המתחמים המגודרים שהתפתחו בישראל מאז שנות התשעים מלמדת על כך שאין בסיס מוצק לטענות כי התפתחות זו משקפת מדיניות שלטונית שמניעה כרוכים במאבק הטריטוריאלי בין יהודים לערבים או מניעים אידיאולוגיים אחרים. היוזמה להקמתם של המתחמים המגודרים היא פרטית, מונעת על ידי שיקולים כלכליים, והתופעה מבטאת שלב חדש של היבדלות מרחבית של קבוצות אוכלוסייה, בראש ובראשונה על רקע מעמדי. המעורבות הציבורית בנושא מתאפיינת בעיקר באדישות, ופיתוח מתחמי מגורים מגודרים איננו חלק ממדיניות שלטונית, כפי שהייתה הקמתם של יישובים קהילתיים באזורי שוליים לאומיים, שנועדה לקדם יעדים של התיישבות יהודית, או הקמת שכונות סגורות בסין ובערב הסעודית שנועדו גם למטרות שליטה ופיקוח על האוכלוסייה המקומית. המודל הישראלי של מתחמי מגורים מגודרים דומה אפוא יותר ויותר במאפייניו לזה המאפיין את העולם המפותח, ובו הדגש מושם על יוקרה וסגנון חיים, ופחות למודל של העולם המתפתח, שבו שיקולים של ביטחון אישי, הגנה על הקניין ולעתים גם בקרה ושליטה של השלטון ממלאים תפקיד מרכזי.

אף אחד מ-26 מתחמי המגורים המגודרים שהוקמו מאז שנות התשעים – למעט שלושת הפרויקטים ביפו – אינו נמצא בנקודת חיכוך בין יהודים לערבים, או במיקום שההתיישבות בו נחשבת יעד לאומי. רוב מתחמי המגורים המגודרים בישראל הוקמו באזורים הנחשבים ממילא אזורי יוקרה, כמו חלקי הצפוניים של מטרופולין תל אביב (לוח 3), והקמת מתחמי מגורים מגודרים כמובלעות יוקרה אטרקטיביות בלב שכונות ואזורים שאוכלוסייתם חלשה איננה דפוס נפוץ בישראל. גבעת אנדרומדה ביפו וכפר הים בגבעת אולגה הם דוגמאות בודדות ל"מודל" של פרויקט יוקרה מגודר שהוקם באתר אטרקטיבי, אך באזור מצוקה – דפוס שהוא ככל הנראה שכיח יותר במדינות אחרות, למשל בצרפת. מאפייני מתחמי היוקרה שהוקמו ביפו גם מצביעים על שונות בדפוסי השתלבותם הפיזית והחברתית של הפרויקטים בסביבה עירונית דומה – דהיינו על גיוון בדרכי ההתמודדות, כולל היבט הגידור, של פרויקטים יוקרתיים שהוקמו באזורי מצוקה.

ככל מתחמי המגורים המגודרים שנבדקו נבעה סגירת המתחם בראש ובראשונה משאיפה לבסס לפרויקט דימוי יוקרתי ולתת מענה לשאיפותיה של אוכלוסייה אמידה להסתגר ולזכות בפרטיות מרבית. אמנם, קשה להפריד מניעים אלה מהיבטים של ביטחון אישי, ואין להפחית ממשקלו של שיקול ההגנה מפשיעה – בעיקר פשיעת רכוש – במניעי הסגירה של חלק מן

המתחמים. אולם למעט ארסוף ושלושת המתחמים ביפו לא היה זה שיקול עיקרי, למרות הדימוי הרווח. הדרת אוכלוסייה ערבית לא זוהתה כמניע לסגירת המתחמים שנבדקו, אם כי אפשר לטעון שבמקרה של מתחמי יוקרה שאינם מציעים יחידות דיור ברמות מחירים נמוכות, מנגנון השוק כשלעצמו הוא מדיר ואין אפוא צורך במנגנונים נוספים להדרת אוכלוסיות חלשות.

לוח 3: מתחמי מגורים מגודרים בישראל לפי רשות מקומית, 2005

שם היישוב	מספר פרויקטים	אשכול סוציו-אקונומי ¹
עיריות ומועצות מקומיות		
באר שבע	1	5
הרצליה	3	8
חדרה	1	5
חיפה	1	7
עומר	1	10
תל אביב-יפו	12 ²	8
מועצות אזוריות		
באר טוביה	1	7
חוף הכרמל	2	7
חוף השרון	2	8
לב השרון	2	7

- 1 סטטוס סוציו-אקונומי של הרשות המקומית, על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. 1 – הנמוך ביותר, 10 – הגבוה ביותר.
- 2 מתוכם שלושה ביפו.

משקלה של יוזמה שלטונית לעומת יוזמה פרטית בתהליך הפיתוח

היוזמה לסגירת מתחמי מגורים למעבר חופשי היא ברוב המקרים של יזמי הפרויקטים, כחלק מאסטרטגיה שיווקית, ובמקרים מסוימים של הדיירים, כאמצעי להתמודדות עם פשיעת רכוש ולשמירה על פרטיות. לשלטון המרכזי ולשלטון המקומי לא היה תפקיד משמעותי בייזום ובקידום דפוס פיתוח זה, אך גופי שלטון אלה גם לא שללו עקרונות פיתוח מתחמי מגורים מגודרים ולא העלו את התופעה על סדר היום לצורך גיבוש מדיניות תכנון מתאימה.

הרשויות המקומיות אמנם לא יזמו את הקמתם של מתחמי מגורים מגודרים, אך גם לא מצאו לנכון להתנגד להם. בתנאים של תחרות עזה בקרב רשויות מקומיות על פיתוח כלכלי, בסיס מס ודימוי יוקרתי (רוון ורוזין, 2004), השכונות המגודרות אטרקטיביות עבור הרשות המקומית, שכן הן עשויות לשדר יוקרה שתשפיע באופן חיובי על סביבתה, כיוון שתושביהן אינם מהווים נטל משמעותי של הוצאות מוניציפליות על חינוך ורווחה וכיוון שסגירת שכונה גם חוסכת לרשות המקומית הוצאות על תחזוקת רחובות, שטחים פתוחים ושירותים שכונתיים.

ארגונים מהמגזר השלישי היו אלה שפעלו נגד תופעת המתחמים המגודרים. שיקולים של צדק סביבתי היו מרכזיים והניעו ארגונים אלה לפעול לקידום זכות הציבור לגישה אל חוף הים בהתבסס על העיקרון שחוף הים הוא משאב השייך לכלל הציבור. ארגונים סביבתיים וארגונים של צדק סביבתי פעלו דרך מערכת התכנון הסטטוטורית להגביל גידור חופי ים ולמנוע הפיכת שטחים ציבוריים פתוחים לשטחים פרטיים פתוחים. השיח הציבורי ביוזמת ארגוני המגזר השלישי לא התמקד בהכרח בסוגיית גידור מתחמי מגורים, אלא עסק בה במסגרת התנגדויות שנשענו לעתים על מניעים אחרים, ובהם פגיעה בשטחים פתוחים והיבטים של צדק חלוקתי הכרוכים בהפשרת קרקע חקלאית, שעמדו לדוגמה במוקד מאבק משפטי שניהלה הקשת הדמוקרטית המזרחית. פסק דין משנת 2006, בעתירה מנהלית נגד הקמת קיר בין שכונת פרדס שניר הערבית בלוד לבין מושב ניר צבי, שהוגשה בסיוע עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון, קבע כי טענות בדבר אפליה, גזענות וגטואיזציה הן טיעון תכנוני לגיטימי שראוי להישקל על ידי ועדות התכנון בבואן להחליט אם לאשר בניית חומות הפרדה מעין אלה (בית המשפט המחוזי תל אביב יפו, 2006). פסק דין זה אמנם אינו כופה על ועדות התכנון שלא לאשר גדרות וקירות הפרדה מעין אלו, אך קובע תקדים שעל פיו ועדות התכנון הסטטוטוריות צריכות להתייחס גם לסוגיות של צדק חברתי בבואן לרדן בגידור חלקי או מלא של מרחבים, ובעצם העובדה שבית המשפט נדרש לנושא זה ובחר להתערב בו, גם אם המקרה הספציפי לא עסק במתחם מגורים מגודר אלא ברצונו של המושב להגן על עצמו מתופעות עברייניות שמקורן בשכונה הסמוכה.

השיח הערכי וההשלכות המרחביות והחברתיות

הוויכוח הערכי בסוגיית מתחמי המגורים המגודרים נמצא אפוא בראשיתו, ובפרסומים שהופיעו עד כה בעיתונים בולט העיסוק בהיבטים סביבתיים או בשאלה אם סגירת מתחמים קשורה להדרת אוכלוסייה ערבית או לאסטרטגיית התיישבות במרחב הערבי. סוגיית מתחמי המגורים המגודרים תעלה באופן מפורש על סדר היום של מדיניות התכנון בישראל אם וכאשר יהיו גורמים בעלי עניין מהמגזר השלישי שיעסקו בה, ולאוו דווקא כתוצאה מזיהוי אינטרס של גורמים בשלטון המרכזי בהתערבות בתהליכי שוק לצורך הסדרת דפוס פיתוח חדש זה.

להמשך התפתחותם של מרחבי מגורים מגודרים, כחלק מתופעה רחבה יותר של הפרטת המרחב, יכולות להיות השלכות מרחיקות לכת על דפוסי היבדלות בין קבוצות אוכלוסייה שונות, לא רק במקומות מגורים אלא גם במערך הפעילויות והתנועות במרחב שמאפיין את המשתייכים לקבוצות השונות. התופעה גם יכולה להשפיע על היבטים כמו הגיאוגרפיה של הפשיעה והמערך המרחבי של שירותי פנאי.

במקומים עירוניים צפופים ייתכן פיתוח של יותר ויותר שטחים פתוחים פרטיים אטרקטיביים – כולל פארקים ומערך רחובות במתחם מסוים – שיהיו סגורים לציבור הרחב, לפעמים במקום בולט ואטרקטיבי כמו גבעת אנדרומדה, אך סביר שבדרך כלל במקום נחבא מן העין לציבור הרחב, מוקף גדר או במרכזו של קומפלקס סגור של מגדלי מגורים. תמורה בולטת יותר, עם זאת, צפויה דווקא במרחב הכפרי-הפרברי, שם ממילא קיימים סממנים של גידור וסגירה בצורות ההתיישבות הוותיקות של הקיבוץ, המושב והיישוב הקהילתי. המשך

מגמת ההפרטה והתחזקות תהליכי הקיטוב החברתי עשויות להביא לשילוב בין עקרונות ותיקים של היבדלות מרחבית-חברתית לבין מגמות חדשות של פיצול המרחב והדרה. שילוב זה יכול להתבטא בהסבת הרחבות קהילתיות של קיבוצים ומושבים למתחמים מגודרים, ואפילו להפיכתם של יישובים ותיקים שאיבדו את אופיים השיתופי לפרברים צמודי קרקע מגודרים שהכניסה אליהם מבוקרת ומוגבלת. הרעיון של פיתוח מותאם קהילה (tailor-made community planning) ששימש הצדקה לסינון אוכלוסייה ביישובים קהילתיים (Carmon, 1994) – ממניעים קהילתיים וגיאופוליטיים – ילבש אפוא צורה חדשה, כאשר סינון המתיישבים ייעשה בעיקרו על ידי כוחות השוק, והבקרה תהיה על עצם האפשרות לבקר בחופשיות באותם המרחבים.

מדיניות ציבורית כלפי מתחמי מגורים מגודרים יכולה לאמץ דגם אמריקאי שמאפשר פיתוח פרברי חופשי יחסית, כולל בשאלת הגידור והסגירה של שכונות חדשות ושכונות קיימות, או דגם המטיל מגבלות על הפרטת רחובות ושטחים פתוחים ועל סגירתם לציבור. ההכרעה בשאלות אלה היא במידה רבה ערכית. התבדלות בשכונות סגורות יכולה להגביר מטרדי תחבורה ופשיעה בשכונות סמוכות, להאיץ את פיצול המרחב ואת הפיצול החברתי והקיטוב החברתי. תהליך זה יתבטא באינטראקציה פוחתת בין קבוצות חברתיות שונות גם בפעילויות נוספות בתחומי התרבות, החינוך, הצריכה והפנאי. מנגד, במתחמים המגודרים גלומים גם יתרונות כמו אספקה יעילה של שירותים, תחזוקה ראויה של מרחבים עירוניים, הקרנה חיובית של מתחם מגודר איכותי על סביבתו הקרובה ועצמאות נרחבת יותר של הפרט לעצב את חייו ואת סביבת מגוריו הקרובה על פי רצונו. מדיניות אפשרית כלפי התופעה איננה חייבת להיות צבועה בצבעים של שחור ולבן. ישנם שטחים שסגירתם חסרת משמעות לכלל, ולעומתם שטחים שגידורם וסגירתם פוגעים "בחופש לעיר", באיכות החיים העירונית ובנגישות למשאבים הראויים לשרת את כלל הציבור. שלילה גורפת של תהליך, שהוא חלק ממגמה גלובלית, עלולה שלא לעמוד מול כוחות השוק, לעודד בפועל תופעות של "גידור וזחל" או "גידור פיראטי", ולחזק בהיעדר רגולציה יעילה ניצול קשרים בעייתיים שבין הון לשלטון. ייתכן שמהלך שיאפשר דפוסי סגירה מינימליסטיים עם התחשבות בעמדת התושבים הגרים בשכונות הסמוכות וניצול הפיתוח למינוף פרויקטים לרווחת הכלל הוא אסטרטגיה סבירה בנסיבות מסוימות.

מקורות

- אודנהיימר, מיכה (2005). כיכר השוק אינה קיימת עוד. ארץ אחרת 29: 36-40.
 בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו (2006). עת"מ 1253/05, פסק דין 4.5.
 ברק-ארוז, דפנה (2004). צדק חלוקתי במקרקעי ישראל: בעקבות בג"ץ הקרקעות החקלאיות. המשפט 18: 54-63.

- ג'ורגי, ענת (2005). חזרו מהחופשה: שוק דירות הנופש מתאושש. הארץ, 26 בספטמבר. גלבוץ, חגי (2003). חוף געש לעשירים בלבד. Ynet (ידיעות אחרונות), 1 בדצמבר. גלילי, לילי (2003). יש"ע זה כאן. הארץ, 19 בדצמבר. גלילי, לילי (2004). הנדנדה, המנהרה ושיחי ההפרדה. הארץ, 10 בספטמבר. גרינברג, צלי (2004). מורמים מהעם. הארץ, 6 באוגוסט. גרינברג, צלי (2005א). בנייה תחת השפעה זרה. הארץ, 22 באפריל. גרינברג, צלי (2005ב). הקרב על הוועד הוכרע. הארץ, 28 באפריל. גרינברג, צלי (2005ג). התושבים רצו פארק פרטי עכשיו הם צריכים לדאוג לתחזוקת הרחוב. הארץ, 18 באוגוסט. גרינברג, צלי ומירובסקי, אריק (2005). מגדלים לוהטים. הארץ, 4 בפברואר. דיין, אריה (2005). שהיפואים ייהנו מהנוף לים? לא בגבעה שלנו. הארץ, 6 בנובמבר. ורצברגר, אליה (2004). הפרטת המרחב הציבורי: שכונות מגודרות וממשל פרטי בחו"ל השלכות לישראל. תכנון 21(2): 110-115. זינגר, רוני (2004). המשטרה נלחמת בסמים, והשכונות הערביות בלוד בסגר. הארץ, 10 במאי. חיות, יהודה (1989). הקמת הקריות במפרץ חיפה. בתוך: מרדכי נאור, ויוסי בן ארצי (עורכים), חיפה בהתפתחותה 1918-1948. ירושלים: יד בן צבי. טל, רונן ופטרסבורג, עופר (2005). עשירי ציון. ידיעות אחרונות, 15 בספטמבר. יהב, דן (2004). יפו, כלת הים מעיר ראשה לשכונת עוני, דגם לאי שוויון מרחבי. תל אביב: תמוז. יפתחאל, אורן (1999). החברה הישראלית וההשלמה היהודית-פלסטינית – אתנוקרטיה וסטרטגיה הטריטוריאליות. בתוך: אורי רם, ואורן יפתחאל, "אתנוקרטיה" ו"עולמקומיות": גישות חדשות לחקר החברה והמרחב הישראלי. באר שבע: מרכז הנגב לפיתוח אזורי. להבי, אמנון (2005). קהילות מגורים חדשות בישראל – בין הפרטה להפרדה. דין ודברים ב: 63-140. להבי, אמנון (2006). עלייתה של הקהילה העירונית הפרטית. הארץ, 9 במרץ. לוי, גדעון (2004). יצחק רבין פינת צלאח אדין. הארץ, 28 במאי. ליבנה, נרי (2004). קללת אנדרומדה. הארץ, 5 במאי. מולא, ש' (2005). המגדל הלוהט. ידיעות אחרונות, 29 ביולי. מונטרסקו, דניאל ופביאן, רועי (2003). כלוב הזהב – ג'נטריפיקציה וגלובליזציה בפרויקט גבעת אנדרומדה. תיאוריה וביקורת 23: 141-178. מירובסקי, אריק (2005א). דירות הנופש נפלו, ועכשיו הן קמו לתחיה. הארץ, 18 באוגוסט. מירובסקי, אריק (2005ב). הפצצה המתקתת של רבי הקומות. הארץ, 26 באוגוסט. מישורי, דניאל, חננאל, רות והנסון, מאירה (2005). נחלת הכלל בישראל – אתגר של צדק סביבתי וחברתי. בתוך: כרמית לובנוב (עורכת), דו"ח (אי) הצדק הסביבתי. תל אביב: ועדת המעקב לצדק סביבתי. מקובר-בליקוב, שרי (2004). צרות של עשירים – קווים לדמותה של גבעת אנדרומדה, המקבילה היפואית לרמת אביב ג'. זמן תל אביב (מעריב), 29 באפריל.

- מרמור, דרור (2005א). המגדל הלוהט. nrg (מעריב), 23 באפריל.
 מרמור, דרור (2005ב). חומה ומגדל. nrg (מעריב), 26 ביולי.
 פדן, יעל והרטמן, שולי (2005). גדרות, חומות וצדק סביבתי. בתוך: כרמית לובנוב (עורכת),
 דו"ח (אי) הצדק הסביבתי. תל אביב: ועדת המעקב לצדק סביבתי.
 פונדמינסקי, קותי (2005). יוקרה עד השמיים. עיתון ירושלים, 23 בספטמבר.
 פטרסבורג, עופר (2005א). המהמרים על המרינה. ידיעות אחרונות, 29 במרץ.
 פטרסבורג, עופר (2005ב). סוגרים את הים: איך הפכה ארסוף לשכונת העשירים היקרה
 במדינה על חשבונכם. ידיעות אחרונות, 12 ביוני.
 פטרסבורג, עופר (2005ג). המושבניקים החדשים. ידיעות אחרונות, 5 ביולי.
 פטרסבורג, עופר (2005ד). פותחים את הים. ידיעות אחרונות, 20 בספטמבר.
 פפאי, ניר (2000). חופי ישראל 2000, דו"ח החברה להגנת הטבע על מצב חופי הים התיכון.
 תל אביב: החברה להגנת הטבע.
 צוריאל, נאוה (2005). מגדלים לוהטים. מעריב, 1 ביולי.
 צפדיה, ארו (2005). במסווה הפרטה וקהילתיות – עמדה ביקורתית כלפי שיח ליברלי בנושא
 קהילות מגורים חדשות בישראל. דין ודברים ב: 141-157.
 צפרייר, רינת (2004). בית המשפט: להפסיק עבודות הפיתוח והבינוי בפרויקט היוקרה געש
 על הים. הארץ, 18 בינואר.
 צפרייר, רינת (2004ב). אם כבר בונים גדר, התושבים משני העברים חייבים להסכים על
 מיקומה. הארץ, 5 במאי.
 צפרייר, רינת (2004ג). מאבק סביבתי שהפך למאבק חברתי. הארץ, 20 באוקטובר.
 קפלן, אביבה (2002). נוכחים נפקדים באואזיס: פרדוקסים קיימים במרכזי מגורים עכשוויים
 של זיקנה. בתוך: יצחק בריק (עורך), האוכלוסייה המבוגרת בישראל בסדר העדיפות
 הלאומי. תל אביב: קו אדום.
 רוזן, גלעד ורוזין, ערן (2004). המרוץ אחר המכללה: תחרות בין רשויות מקומיות בישראל על
 מוסדות להשכלה גבוהה. ירושלים: מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.
 ריילי, מירי (2004). מעצב העל פיליפ סטארק משווק דירות בתל אביב. הארץ, 3 במרץ.
 ריילי, מירי ומירובסקי, אריק (2004). בולטים בשטח. הארץ, 27 ביוני.
 Benn, Stanley I. & Gaus, Gerald F. (1983). *Public and private in social life*.
 Canberra: Croom Helm.
 Blakely, Edward J. & Snyder, Mary G. (1997). *Fortress America – gated communities
 in the United States*. Washington: D.C, Brookings Institution Press.
 Blandy, Sarah (2006). Gated communities in England: historical perspectives
 and current developments. *GeoJournal* 66: 15–26.
 Boyer, Christine M. (1992). Cities for sale: merchandising history at south street
 seaport. In: M. Sorkin (Ed.), *Variations on a theme park – the new American
 city and the end to public space*. New York: Hill and Wang.
 Calderia, Teresa P.R. (1996). Fortified enclaves: the new urban segregation.
Public Culture 8: 303–328.

- Carmon, Naomi (1994). Achieving population dispersal through tailor-made community planning: an Israeli experiment in the Galilee region. *Environment and Planning A* (26): 639–656.
- Connell, John (1999). Beyond Manila: walls, malls, and private spaces. *Environment and Planning A* (31): 417–439.
- Coy, Martin & Pohler, Martin (2002). Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. *Environment and Planning B* 29(3): 355–370.
- Crawford, Margaret (1992). The world in a shopping mall. In: M. Sorkin (Ed.), *Variations on a theme park – the new American city and the end to public space*. New York: Hill and Wang.
- Davis, Mike (1992). Fortress Los Angeles – the militarization of urban space. In: M. Sorkin (Ed.), *Variations on a theme park – the new American city and the end to public space*. New York: Hill and Wang.
- Defilippis, James (1997). From a public re-creation to private recreation: the transformation of public space in south street seaport. *Journal of Urban Affairs* 19(4): 405–417.
- Giddens, Anthony (1998). *The third way – the renewal of social democracy*. Cambridge: Polity Press.
- Glasze, Georg & Alkhayyal, Abdallah (2002). Gated housing estates in the Arab world; Case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia. *Environment and Planning B* 29: 321–336.
- Gooblar, Aron (2002). Outside the walls: urban gated communities and their regulation within the British planning system. *European Planning Studies* 10(3): 321–334.
- Goraly, Shira (2005). *Living in close communities or in a closed community? new groups in deprived neighborhoods towards sustainable development* (M.A. thesis). Rotterdam, Erasmus University.
- Goss, Jon (1993). The magic of the mall: an analysis of form, function, and meaning in the contemporary retail built environment. *Annals of the Association of American Geographers* 83(1): 18–47.
- Goss, Jon (1996). Disquiet on the waterfront: reflections on nostalgia and utopia in the urban archetypes of festival marketplaces. *Urban Geography* 17(3): 221–247.
- Grant, Jill (2004). Why planners are ambivalent about gated communities. *Paper presented at the Canadian Institute Planners Conference*, 30 May.
- Grant, Jill & Mittelsteadt, Lindsey (2004). Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design* 31: 913–940.

- Grant, Jill, Greene, Katherina & Maxwell, Kristin (2004). The planning and policy implications of gated communities. *Canadian Journal of Urban Research* 13(1): 70–88.
- Herbert, David (1999). Segregation and discrimination. In: M. Pacione (Ed.), *Applied geography: principles and practice*. London and New York: Routledge.
- Jurgens, Ulrich & Gnad, Martin (2002). Gated communities in South Africa – experiences from Johannesburg. *Environment and Planning B* 29(3): 337–353.
- Landman, Karina (2004). Gated communities in South Africa – the challenge for spatial planning and land use management. *Town Planning Review* 75(2): 151–172.
- Leisch, Harold (2002). Gated communities in Indonesia. *Cities* 19(5): 341–350.
- Lentz, Sebastian (2006). More gates, less community? Guarded housing in Russia. In: G. Glasze, C. Webster & K. Frantz (Eds.), *Private cities: global and local perspectives*. London: Routledge.
- Levine, Mark (2001). The new old Jaffa: tourism, gentrification, and the battle for Tel Aviv's Arab neighborhood. In: N. Alsayyad (Ed.), *Consuming Tradition, Manufacturing Heritage*. New York: Routledge.
- Loukaitou-Sideris, Anastasia (1993). Privatisation of public open space – the Los Angeles experience. *Town Planning Review* 64(2): 139–167.
- Low, Setha M. (1997). Urban fear: building the fortress city. *City and Society Annual Review*: 52–72.
- Low, Setha (2003). *Behind the gates: life, security, and pursuit of happiness in fortress America*. New York and London: Routledge.
- Madanipour, Ali (1998). Social exclusion and space. In: A. Madanipour, G. Cars & J. Allen (Eds.), *Social exclusion in European cities: processes, experiences, and responses*. London: Jessica Kingsley.
- Madanipour, Ali (2003). *Public and private spaces of the city*. London and New York: Routledge.
- Maio, Pu (2003). Deserted streets in a jammed town: the gated community in Chinese cities and its solution. *Journal of Urban Design* 8(1): 45–66.
- Marcuse, Peter (1995). Not chaos, but walls: postmodernism and the partitioned city. In: S. Watson & K. Gibson (Eds.), *Postmodern cities and spaces*. Cambridge and Oxford: Blackwell.
- Marcuse, Peter (1997). The ghetto of exclusion and the fortified enclave; new patterns in the United States. *The American Behavioral Scientist* 41: 311–326.

- McKenzie, Evan (1994). *Privatopia: homeowner associations and the rise of residential private government*. New Haven and London: Yale University Press.
- McKenzie, Evan (2003). Common-interest housing in the communities of tomorrow. *Housing Policy Debate*: 14(1–2): 203–234.
- Mitchell, Don (2003). *The right to the city – social justice and the fight for public space*. New York and London: Guilford Press.
- Murie, Alan & Musterd, Sako (2004). Social exclusion and opportunity structures in European cities and neighborhoods. *Urban Studies* 41(8): 1441–1459.
- Mycoo, Michelle (2006). The retreat of upper and middle classes to gated communities in the poststructural adjustment era: the case of Trinidad. *Environment and Planning A* 38: 131–148.
- Sennett, Richard (1992). *The fall of public man*. New York and London: W.W. Norton.
- Sorkin, Michael (1992). *Variations on a theme park*. New York: Hill and Wang.
- Webster, Chris (2002). Property rights and the public realm: gates, green belts, and Gemeinschaft. *Environment and Planning B* 29: 397–412.
- Webster, Chris J. (2001). Gated cities of tomorrow. *Town Planning Review* 72: 149–170.
- Wehrhahn, Rainer & Raposo, Rita (2006). The rise of residential neighborhoods in Portugal and Spain: Lisbon and Madrid. In: G. Glasze, C. Webster & K. Frantz (Eds.), *Private Cities: Global and Local Perspectives*. London and New York: Routledge.
- Western, John (2002). A divided city: Cape Town. *Political Geography* 21: 711–716.
- Wilson-Doenges, Georjeanna (2000). An exploration of sense of community and fear of crime in gated communities. *Environment and Behavior* 32(5): 597–611.
- Wu, Fulong (2005). Rediscovering the “gate” under market transition: from work-unit compounds to commodity housing enclaves. *Housing Studies* 20(2): 235–254.
- Wu, Fulong & Webber, Klare (2004). The rise of “foreign gated communities” in Beijing: between economic globalization and local institutions. *Cities* 21(3): 203–213.
- Zukin, Sharon (1995). *The cultures of cities*. Oxford: Blackwell.