

## חוות דעת מומחה

שם המומחים: ד"ר אמילי סילברמן ומר סבסטיאן ולרשטיין

מען ומקום עבודה:

ד"ר אמילי סילברמן – המחלקה לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית, הר הצופים, ירושלים.  
מר סבסטיאן ולרשטיין – יועץ עצמאי לתכנון ערים, התחדשות עירונית ודיור. מקום עבודה עיקרי - מחלקת תכנון, אגף הנדסה, עיריית בת-ים. סטרומה 1, בת-ים.

אנו החתומים מטה נתבקשנו על ידי ב"כ העותרים לחוות דעתנו המקצועית בעניין תופעת הגינטריפיקציה בכלל וביפו בפרט.

אנו נותנים חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואנו מצהירים בזאת כי ידוע לנו היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעת זו כשהיא חתומה על ידינו כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

השכלה וניסיון מקצועי:

ד"ר אמילי סילברמן: בעלת תואר ראשון בסוציולוגיה, 1984, Swarthmore College, ארה"ב; תואר שני במדיניות ציבורית, 1992, מאוניברסיטת תל-אביב; ותואר שלישי במדיניות חברתית ותכנון, 2006, London School of Economics, אנגליה.

חברת סגל במחלקה לגיאוגרפיה באוניברסיטה העברית, החל מ-2013. מלמדת קורסים לסטודנטים לתואר שני במסגרת המכון ללימודים עירוניים באוני' העברית, החל מ-2011, ובטכניון בתכנית ללימודים עירוניים, בשנים 2007 - 2011.

בשנת 2009 - 2010 שימשתי כראש צוות מחקר בנושא 'מצוקת הדיור בקרב הקהילה הערבית ביפו', עבור המישלמה ביפו. העבודה הוזמנה על ידי עיריית ת"א, במטרה לגבש החלטות מדיניות לפתרונות מצוקת הדיור בקרב האוכלוסייה הערבית ביפו. עבודת המחקר כללה הפעלת "שולחן עגול" בו השתתפו נציגי עיריית ת"א, מינהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון, ונציגי תושבים. השולחן העגול נפגש כשש פעמים במהלך השנה, ועסק בהגדרת הבעיה, איסוף וניתוח נתונים, לימוד פתרונות אפשריים, ותעדוף כלים כפתרונות למגוון הבעיות. מסקנות השולחן העגול תמכו בצורך לאתר פתרונות ייחודיים למצוקת הדיור בקרב האוכלוסייה הערבית ביפו, מצוקה שהוחרפה בעקבות עליית מחירי הקרקע ותהליכי הגינטריפיקציה בעיר.

מר סבסטיאן ולרשטיין: בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב (2004) ותואר שני בתכנון ערים ואזורים מהפקולטה לארכיטקטורה ותכנון ערים בטכניון (2009). משנת 2009 יועץ עצמאי בתכנון ערים, התחדשות עירונית ודיור. אמון על התחדשות עירונית ודיור במחלקת התכנון באגף ההנדסה בעיריית בת ים. תפקידי כולל ניהול תכניות להתחדשות עירונית בהיבט תכנוני-סטטוטורי ביוזמות פרטיות וציבוריות; בחינה של יוזמות חדשות ומתן מידע לציבור בנושא התחדשות עירונית ודיור; וקידום גיבוש מדיניות עירונית בנושא דיור לרבות בנושא דיור בר השגה.

בשנת 2009-10 שימשתי, במסגרת המעבדה לתכנון עם קהילה במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון, יועץ לתהליך של 'שולחן עגול' בין-משרדי בנושא דיור בקרב האוכלוסייה הערבית ביפו בהנחיית ד"ר אמילי סילברמן.

חבר הוועד המנהל של עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון. במסגרת פעילותי בעמותת במקום, שימשתי כחוקר וכותב של נייר עמדה בנושא: "מצוקת הדיור של הקהילה הפלסטינית ביפו: סוף עידן הדיירות המוגנת בנכסי רשות הפיתוח" (2009).

חוות הדעת מתבססת על המחקר: סבסטיאן ולרשטיין, האם קיימת דחיקה עקב ג'נטריפיקציה של פלסטינים אזרחי ישראל מיפו? חיבור לצורך קבלת תואר מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים מטעם הטכניון, בהנחיית פרופ' רחל אלטרמן וד"ר אמילי סילברמן (2011).

### וזאת חוות דעתנו:

## א. ג'נטריפיקציה והמחקר אודותיה

"...we define gentrification as the process by which higher income households displace lower income residents of a neighborhood, changing the essential character and flavor of that neighborhood." (Kennedy & Leonard, 2001)

1. ג'נטריפיקציה היא תופעה שנויה במחלוקת, הן בהגדרתה והן בהערכתה. עד לא מזמן, נתפסו תהליכי ג'נטריפיקציה ודחיקה כתהליכים המתרחשים אך ורק בערים הגדולות של צפון אמריקה, אירופה ויפן, אך בעידן הגלובליזציה, התהליכים ניכרים גם בערים רבות ברחבי העולם כולל ערים באסיה, אמריקה הלטינית ואפריקה (Smith, ; Atkinson and Bridge, 2005). כתוצאה מכך, המגוון האתני, התרבותי והדתי של קבוצות אוכלוסייה החשופות לתהליכי דחיקה וג'נטריפיקציה הולך וגדל בהתמדה (Nyden, Maly, and Lukehart, 1997).

2. המונח ג'נטריפיקציה הוטמע לראשונה בספרות על ידי Ruth Glass ב-1964, בהתייחסו לתהליך חזרתו של המעמד האריסטוקראטי (בעלי אדמות דאז) למרכז העיר של לונדון בסוף שנות ה-50 ושנות ה-60 (Glass, 1964).

3. הספרות על ג'נטריפיקציה עד שנות ה-80 התאפיינה בעיסוק נרחב במניעים של התהליך – איך זה קורה? מה מניע אותו? (Slater, 2006). לצורך הבנת המניעים פותחו גישות תיאורטיות שונות. שתי גישות שבלטו במיוחד היו הכלכלית והתרבותית. אומנם יש חוקרים שחולקים על קיומה של חלוקה דיכוטומית בין גישות כלכליות ותרבותיות (Atkinson, 2003; Slater, 2006) אך ניתן לחלקן כדלקמן:

גישות כלכליות נטו להדגיש את צד ההיצע של שוק הדיור כמניע של תהליכי ג'נטריפיקציה. Neil Smith הנתפס כאבי הגישה הכלכלית טען 'back to the city' 'movement of capital'. השיקול הכלכלי של יזמים המחפשים להשקיע באזורים הנתפסים כחלשים כיום אך בעלי פוטנציאל כלכלי בעתיד (rent-gap) הוא המניע העיקרי לג'נטריפיקציה (Smith, 1979).

לחליפין, גישות תרבותיות הן אלו המדגישות את צד הביקוש בשוק הדיור. השינוי בטעמים של הצרכנים וההיבטים התרבותיים הכרוכים בשינוי זה הם המניעים העיקריים של תהליכי ג'נטריפיקציה (Ley, 1987).

4. שתי הגישות, הן הכלכלית והן התרבותית של שנות ה-70 וה-80 הרבו בביקורת על התהליך. מעטים החוקרים באותה תקופה שכתבו על תהליך הג'נטריפיקציה באור חיובי, בעיקר עקב מה שהיה נראה כדחיקה לא הוגנת של דיירים עובדי צווארון כחול, ומעורבותם של גורמים ציבוריים ופרטיים בעידוד התהליך (Slater, 2006).

5. הביקורת מצד חוקרי תהליך הג'נטריפיקציה הלכה ודעכה במהלך שנות ה-90 (Lees, 2000). לפי Slater (2006) משלוש סיבות עיקריות: הראשונה היא שבזמן שהספרות עסקה בהרחבה בוויכוח אידיאולוגי ותיאורטי אודות מניעי הג'נטריפיקציה, הוזנחו נושאים כגון בחינת השלכותיה; השנייה היא שתהליכי ג'נטריפיקציה השתלבו בצורה הרמונית במדיניות הניאו-ליברלית שתפסה תאוצה בשנים אלה ושקדמה עירוב חברתי בשכונות מוחלשות מרכזיות בעיר; והסיבה השלישית היא הדעיכה של נושא הדחיקה ממרכז הדין התיאורטי סביב תהליכי ג'נטריפיקציה (Slater, 2006).

6. הנקודה השלישית מעניינת במיוחד, שכן נושא הדחיקה תפס חלק מרכזי של הספרות שעסקה בג'נטריפיקציה בשנות ה-70 וה-80 (בין הפרסומים המרכזיים שעסקו בנושא ניתן למנות את Smith and London and Palen, 1984; Schill and Nathan, 1983; Laska and Spain, 1980; Williams, 1986). נראה כי סיבה מרכזית לצמצום המחקר בנושא הדחיקה בשנות ה-90, לפי Slater, הוא הקושי המתודולוגי בכימות ממדי התופעה (Slater, 2006). טענה שגובתה על ידי חוקרים נוספים כגון Atkinson שתיאר את הניסיון לכמת את ממדי תופעת הדחיקה כניסיון לכמת את הבלתי-נראה (Atkinson, 2000) ו-Newman and Wyly (2006) שמסכמים סוגיה זו כדלקמן:

"In short, it is difficult to find people who have been displaced, particularly if those people are poor . . . By definition, displaced residents have disappeared from the very places where researchers and census-takers go to look for them (Newman and Wyly, 2006: 27).

7. למרות זאת, נושא הדחיקה חזר ללב הדין התיאורטי אודות הג'נטריפיקציה בתחילת שנות ה-2000 בעקבות שני פרסומים, של Lance Freeman ו-Frank Braconi ב-2002 ו-2004, אשר טענו שתופעת הדחיקה עקב תהליך הג'נטריפיקציה שחוותה ניו יורק במהלך שנות ה-90, הייתה שולית למדי (Freeman and Braconi, 2002, 2004). מסקנותיהם של Freeman ו-Braconi התבססו על סקר עמדות בקרב אוכלוסיות מוחלשות בשכונות העוברות תהליכי ג'נטריפיקציה בניו יורק, ביחס לאותם קבוצות אוכלוסייה בשכונות בהן לא ניכר תהליך הג'נטריפיקציה. התוצאה המפתיעה במחקרם הייתה שבשכונות העוברות תהליכי ג'נטריפיקציה, אוכלוסיות מוחלשות נוטות להישאר במקום יותר מאשר בשכונות שאינן עוברות ג'נטריפיקציה. Braconi ו-Freeman טענו שהסבר אפשרי לנטייה של אוכלוסיות מוחלשות להישאר במקומות העוברים ג'נטריפיקציה הוא שאוכלוסיות אלה נהנות מן

השיפור ברמת השירותים בשכונה ולמרות עלייה במחירי הדיור מעדיפות להישאר במקום (Freeman and Braconi, 2002).

8. מסקנותיהם של Freeman ו-Braconi גררו ביקורת נוקבת מצד חוקרים שערערו על אמינותו של המחקר [להרחבה ראו (Newman and Wyly, 2006)] ועל ההסבר הניתן לתוצאת המחקר. כפי ש-Marcuse טען בתגובה למחקרם, מן התוצאה המתקבלת לא ניתן להבחין בסיבות להישארותם של אוכלוסיות מוחלשות באזורים העוברים ג'נטריפיקציה. לא ניתן לקבוע האם מדובר בבחירה להישאר בגלל שנהנות ממנה או בגלל שלא נותרה להן אופציה אחרת (Marcuse, 2005).

9. לסיכום, במהלך העשור האחרון חזר נושא הדחיקה למרכז הדיון בספרות העוסקת בג'נטריפיקציה. אמירה זו קיבלה גיבוי אמפירי במחקר שפרסם Atkinson ב-2002 הסקר כ-114 מחקרים העוסקים בג'נטריפיקציה. ממצאי המחקר הראו שדחיקה הוא הנושא הנדון ביותר מבין כל ההשפעות השליליות של תהליכי ג'נטריפיקציה (הנושא נדון ב-71 מן המחקרים שסוקרו) (Atkinson, 2002).

### **ב. דחיקה עקב ג'נטריפיקציה**

10. אין בספרות הגדרה אחת למושג דחיקה. מורכבות המושג והפרשנויות השונות שנתנו לו הרחיבו וצמצמו את גבולותיו, כך שקשה להתייחס אליו בלי לפרט קטגוריות שונות שהוא מכיל בתוכו. אחת הבחנות הנפוצות ביותר בספרות בין סוגי דחיקה שונים היא בין דחיקה ישירה לבין דחיקה משנית או לא ישירה.

11. המושג דחיקה ישירה מתאר תהליך, שבמהלכו אנשים נאלצים לעזוב את מקום מגוריהם כי הופעל נגדם כוח בצורה ישירה. למשל, פינוי בפועל או הטרדה (Lind and Hellstrom, 2003). מושג זה הוגדר באופן שונה על ידי Freeman ו-Braconi (2002) אשר טענו, שדחיקה ישירה מתרחשת כאשר קבוצה דמוגרפית או אתנית אחת דוחקת החוצה קבוצה אחרת עקב תהליך או תוכנית ספציפית. סוג כזה של דחיקה היה נפוץ במיוחד במהלך תוכניות ארציות לחידוש עירוני בארה"ב בשנות ה-50 וה-60 (Freeman and Braconi, 2002).

12. המושג דחיקה משנית/ לא ישירה<sup>1</sup> (secondary/indirect displacement), מתאר תהליך, שבמהלכו אנשים בעלי הכנסה נמוכה נאלצים לעזוב את ביתם כי אין ביכולתם להמשיך לשלם את העלות הגבוהה של הדיור במקום. המושג מוזכר לעיתים בספרות גם כ-'דחיקה כפויה' (involuntary displacement) (Lee and Hodge, 1984).

13. מושג זה יכול לתאר גם תהליך, בו אוכלוסייה עם ותק מגורים במקום מתחילה להרגיש 'לא בבית' בשל שינוי באופי השכונה ובשירותים הניתנים בה (חינוך, תחבורה, בריאות, מסחר

---

<sup>1</sup> המונח Secondary displacement מופיע בספרות גם בהתייחסות לתופעת דחיקה שמקורה בתהליך של פינוי ובינוי של אזורים קרובים המשפיעים בצורה עקיפה על ערכי הדיור באזור הסמוך (Watt 1999).

וכד'), או כי משפחה וחברים כבר נאלצו לעבור למקום אחר, וכתוצאה מכך האוכלוסייה הותיקה נדחקה למקום אחר (Kennedy and Leonard, 2001; Atkinson, 2002).

14. Peter Marcuse, אחד החוקרים הבולטים בנושא ג'נטריפיקציה ודחיקה, הוסיף פן נוסף לדיון במושג הדחיקה במאמרו המפורסם מ-1985: "Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City". הוא טען, שדחיקה היא תופעה המתפתחת עקב שני תהליכים, שנתפסים כמנוגדים אך הם מתרחשים במקביל – ג'נטריפיקציה והזנחה. כפי שכניסת אוכלוסייה עמידה דוחקת אוכלוסייה חלשה יותר, כך הזנחה של שכונה דוחקת ממנה אוכלוסייה שגרה בה קודם לכן. Marcuse טען, כי על מנת להעריך נכון את עוצמת הדחיקה, יש להתבונן בארבעה היבטים: דחיקה עקב שינויים כלכליים, שינויים פיזיים, שינויים ברמת השכונה, ושינויים ברמת הפרט (Marcuse, 1985). הוא הציע לאמץ ארבע קטגוריות של דחיקה:

א. **דחיקה ישירה של הדייר האחרון** (Direct last-resident displacement) – סוג זה מתאר תהליך שבסופו יחידת דיור, שאוכלסה על ידי משק בית מהאוכלוסייה הותיקה, מפונה ומפסיקה לשמש את אותה אוכלוסייה. ה- 'דייר האחרון' הוא הדייר האחרון מהאוכלוסייה הותיקה שאכלס את הנכס. התהליך יכול לנבוע למשל, מפינוי שוכרים בכוח, מהריסה ובנייה מחדש, משיפוץ בניינים לשימור, מעלייה חדה בדמי השכירות, ומהזנחה קיצונית של נכסים.

ב. **דחיקה ישירה של הדיירים הקודמים** (Direct chain displacement) – סוג זה מתאר תהליך שקודם לדחיקה ישירה של הדייר האחרון. מתייחסת לדיירים שקדמו ל'דייר האחרון' ונאלצו לעזוב אחד אחר השני 'בשרשרת' את הנכס בשלבים קודמים של עלייה בדמי השכירות או של הידרדרות במצב הפיזי של הדירה. בשונה מדחיקה ישירה של הדייר האחרון, מדובר בתהליך הדרגתי.

ג. **דחיקה מזירה** (Exclusionary displacement) – סוג זה מתאר תהליך בו, כתוצאה מג'נטריפיקציה או הזנחה, האוכלוסייה הוותיקה נמנע מלהתגורר בשכונה מסוימת כי היא הפכה להיות יקרה או מוזנחת מדי עבורה. אוכלוסייה ותיקה 'מודרת' (excluded) משכונה, שבעבר יכלה להתגורר בה.

ד. **לחצי דחיקה** (Displacement pressure) – סוג זה מתאר תהליך בו שינויים המתרחשים בסביבת המגורים מייצרים תחושה של 'זרות' במקום מוכר, ולחץ לעזוב את השכונה. למשל, שינוי בהרכב האוכלוסייה המתגוררת בשכונה, עזיבה של בני משפחה וחברים, סגירה של מוסדות תרבות ומוסדות קהילתיים ותיקים, סגירה של חנויות וותיקות, ועוד (Marcuse, 1985).

### ג. ג'נטריפיקציה באזורים בהם מיעוט תרבותי או אתני

15. בספרות מצאנו סימוכין לכך שג'נטריפיקציה ודחיקה משפיעים על קבוצות מיעוטים באופן לא פרופורציונאלי למשקלם בחברה (Hartman and Robinson, 2003). בניו יורק למשל נכון ל-1993, כ- 86% ממשקי בית המיועדים לפינוי היו אפרו-אמריקאים או לטיניים (Community

Training and Resource Center, 1993). מחקר בפילדלפיה חשף, שכ- 83% מהדיירים המיועדים לפינוי השתייכו למיעוטים אתניים וכ- 70% היו נשים מקבוצות מיעוטים (Eldridge, 2001). ב- 1960 הסופר James Baldwin הטמיע את הביטוי 'Urban Renewal is Negro Removal', ומאז ועד היום חלק ניכר מן הספרות אודות ג'נטריפיקציה ודחיקה בארה"ב נוטה להתמקד בשאלה של גזע שחור-לבן.

16. חוקרים לא מעטים טוענים, שמיעוטים אתניים נמנים בין הקבוצות הפגיעות ביותר לדחיקה עקב תהליכי ג'נטריפיקציה (Fullilove, Hartman, Keating, LeGates, and Turner, 1982) (Kennedy, 2001), ושדחיקה נוטה לפגוע במיעוטים בצורה קשה יותר מאשר בקבוצות אחרות (and Leonard, 2001). חוקרים אלו ואחרים מצביעים על שלוש השלכות מרכזיות: פגיעה באיכות המגורים, פגיעה בביטחון התעסוקתי ופגיעות נפשיות. חיפוש במקורות ספרות כתובה באנגלית אודות תהליכי ג'נטריפיקציה ודחיקה בקרב מיעוטים חושף ספרות ענפה העוסקת בעיקר במיעוט השחור בארה"ב.

#### ד. השלכות הג'נטריפיקציה

17. בספרות מתוארות השלכות רבות של הג'נטריפיקציה, כאשר בחוות הדעת הזו נתבקשנו לחוות דעה על השלכותיה השליליות בלבד, שחלקן מפורטות להלן.

18. לעניין זה, הספרות מתחום המדיניות הציבורית בכלל ומדיניות הדיור בפרט, מדגישה את העלות החברתית של תהליכי דחיקה במונחים של משקי בית ההופכים לחסרי בית (Smith, 2005; Flores, Lin, and Markovic, 2005; Busch-Geertsema and Fitzpatrick, 2008; Hartman and Robinson, 2003). הספרות מתחום הסוציולוגיה מדגישה כיצד תהליכי דחיקה עלולים להגביר את הדרתם של קבוצות אוכלוסייה מוחלשות (Logan and Molotch, 1987; Friedman and Rosenbaum, 2004). הספרות מתחומי הכלכלה בכלל וכלכלה עירונית בפרט, מדגישה את הפרת האיזון בין מקומות עבודה לעובדים כתוצאה מדחיקה (Jargowsky, 1997; Ellwood, 1986). הספרות מתחום הפסיכולוגיה הסביבתית מדגישה את ההשפעה הנפשית שעלולה להיגרם לאדם כתוצאה מניתוקו מסביבתו המוכרת (Fullilove, 2004); וספרות מתחום מדעי המדינה מדגישה כיצד תהליכי דחיקה עלולים לחדד מתחים אתנו-לאומיים בקרב קבוצות הנמצאות בסכסוך (Smith, 2002; Yiftachel and Yacobi, 2003; Samooha, 1987).

#### חסרות בית:

19. מחקרים רבים הצביעו על דחיקה עקב ג'נטריפיקציה כמניע עיקרי לחסרות בית (homelessness). על בסיס סקר ארצי בארה"ב בקרב מחוסרי בית שבדק את המניעים להפיכתם לחסרי בית, נמצא ששניים מכל חמישה חסרי בית ציינו דחיקה כפויה כמקור להפיכתם לחסרי בית (Burt, 2001). בניו יורק, כמחצית מחסרי הבית חוו חווית פינוי מביתם (Smith, Flores, Lin, and Markovic, 2005). מחקרים בקליפורניה (Merokee, 2001) ובאוהיו משקפים תמונה דומה ומחזקים את הטענה שדחיקה כפויה נמנית בין המניעים העיקריים

לבעיה של חסרי בית. באנגליה, פינני או איום לפינני מהבית מהווה הסיבה השנייה בחשיבותה להפיכת חסר בית (כ- 26% מחסרי הבית פונו או קיבלו איומים לפיננים מביתם). בגרמניה, עיריות מדווחות שהסיבה המרכזית להפוך לחסר בית היא פינני מהבית עקב עלייה במחירי השכירות (Busch-Geertsema and Fitzpatrick, 2008).

20. עדות נוספת לקשר שבין דחיקה עקב ג'נטריפיקציה לבין חסרות בית נמצא בדו"ח שפרסם ב-2009 ארגון בארה"ב בשם 'Coalition For the Homeless'. בדו"ח צוין שאחת הסיבות המרכזיות לגידול במספר חסרי הבית בניו יורק בין 2005-2008 היא העמקת הפער בין הכנסות לבין עלויות הדיור. במיוחד התריע הארגון על ירידה דרמטית בשיעור יחידות הדיור ה'זולות' הזמינות בעיר - בין 2005 ל-2008 מוערכת הפחתה זו בכ- 50,000 יחידות דיור ששכר הדירה בהם נמוך מ-\$800 לחודש (ירידה של- 7.8%) (Coalition for the Homeless, 2009).

21. כפי ש- Newman and Wily (2006) טוענים, קשה לכמת את היקף התופעה של חסרות בית, בעיקר מכיוון שחסרות בית יכולה לבוא לידי ביטוי בצורות שונות כגון מגורים אצל קרובי משפחה, מגורים זמניים אצל חברים, מגורים במקלטים עירוניים או עזיבת העיר.

22. המדינה נדרשת להתמודד עם העלות החברתית והכלכלית הנגזרת מחסרות בית ומפינני דיירים מביתם. חלק מן העלות הכבדה היא בשל הטיפול הישיר בחסרי בית באמצעות מקלטים, הוסטלים וכד'. בארה"ב העריך ארגון Coalition For the Homeless שעלות הטיפול בחסר בית מסתכמת ב-\$36,000 בשנה, כך שעלות הסיוע באמצעות השתתפות בשכר דירה (section 8 vouchers) או באמצעות דיור ציבורי נמוכה יותר מעלות הטיפול בחסרי הבית (Coalition for the Homeless, 2009). באירופה, מחקר שפורסם כבר בשנת 1987 על ידי עיריית קלן בגרמניה, הצביע על כך שעלות ההשקעה במניעה של חסרות בית היא שבע פעמים נמוכה יותר מעלות הטיפול בחסרי הבית (Busch-Geertsema and Fitzpatrick, 2008).

#### אבחון מקורות פרנסה

23. גישת הפער המרחבי (spatial mismatch) מסייעת בהבנת השלכות הדחיקה במונחים של פגיעה במקורות פרנסה ואבחון מקומות עבודה. במרכז גישת הפער המרחבי עומד המרחק בין מקום העבודה למקום המגורים של העובד. הפער המרחבי בין מקום העבודה למקום המגורים של העובד משמעו עלויות גדולות לחברה בשני מישורים עיקריים: הראשון, אובדן התוצר עקב העלאת עלות העסקה של העובדים מצד המעסיקים והקטנת הכדאיות לעבודה מצד העובדים (העלאת זמני ועלות הנסיעה). השני, עומס הולך וגדל על תקציב הממשלה עקב תשלומי העברה הולכים וגדלים כתוצאה מהיחלשות האוכלוסייה הענייה המרוחקת ממקורות התעסוקה (עלייה בשיעורי אבטלה וירידה ברמת הכנסה).

24. גישת הפער המרחבי התפתחה בשנות ה-60 וחזרה למרכז הבמה בארה"ב לצד התפתחות תופעת הפרבור של שנות ה-90, אשר התאפיינה בין השאר ביציאתם של מספר גדול של משרות עבודה מחוץ למרכזי הערים לכיוון הפרברים. כתוצאה מכך, אחוזי האבטלה החלו לעלות ורמת ההכנסה הריאלית החלה לרדת במרכזי הערים בו התרכזו עובדים לא מיומנים. טווחי יוממות גדולים הם קשים ויקרים לעובדים (בעיקר בקרב עובדים התלויים בתחבורה

ציבורית) והנגישות שלהם למידע אודות הזדמנויות עבודה חדשות הולכת ופוחתת ככל שהמרחק בין משרות למועמדים פוטנציאליים הולך וגדל (Allard and Danziger, 2002).

25. קשר הדוק קיים בין מקום מגורים למקום עבודה, ודחיקה ממקום מגורים עלולה לגרום לאובדן מקום עבודה. אם הנדחק עובר לגור במרחק גדול מדי ממקום העבודה אזי הסיכויים לאובדן מקום העבודה גדלים (Hartman, Keating, LeGates and Turner, 1982). מחקר בסן פרנסיסקו הראה ש-20% ממשקי בית שסבלו מדחיקה, עזבו את עיר מגוריהם (San Francisco Tenants Union, 1989). במקרים כאלה הסיכויים לאובדן מקום העבודה גדלים מאוד. ישנם קשיים נוספים, ללא אובדן של מקום העבודה, שעלולים להיווצר כתוצאה מדחיקה ממקום מגורים, ביניהם: זמן נסיעה ממושך יותר, עלויות נסיעה גבוהות יותר, גמישות פחותה יותר, וכד'.

26. גינטריפיקציה יכולה גם להוביל למצב הפוך, שבו אובדן של מקומות עבודה גורם לדחיקה במגורים. כתוצאה מתהליך הגינטריפיקציה בו מחירי הקרקע עולים, שימושים שצורכים הרבה קרקע כגון תעשייה כבדה ומלאכה מוחלפים על ידי שימושים רווחים יותר ביחס לשטח שהם צורכים כגון מגורים, משרדים ומסחר ברמה גבוהה. עובדים ללא הכשרה מתאימה ובמיוחד אלה שכבר אינם צעירים, עלולים למצוא עצמם ללא יכולת למצוא עבודה בקרבת מקום המגורים. הצורך להימנע מנסיעות ארוכות עלול לגרום לחלק מן העובדים לעבור ממקום מגוריהם לקרבת מקום העבודה וכך להוביל לדחיקה במגורים (Hartman, Keating, LeGates and Turner, 1982; Curran, 2004).

27. ההשלכות מועצמות לגבי מיעוטים אתניים ותרבותיים. תהליכי דחיקה מאיימים לנתק משפחות ויחידים מקשרים קהילתיים קיימים. קשרים קהילתיים אלה מספקים בין היתר ערוצים אלטרנטיביים למוביליות חברתית. בסביבה לעיתים עוינת, בה שוררת הפלייה על רקע אתני בשוק העבודה, קהילות אלה משמשות מקום מפלט גם מבחינה תעסוקתית. (Portes and Zhou, 1993). הפגיעה של מיעוטים אתניים מתהליכי דחיקה היא כפולה בהיבט התעסוקתי. ראשית, היא עלולה להרחיק עובדים עניים מערוצים אלטרנטיביים של מוביליות חברתית, המבוססים על השתייכות קהילתית-אתנית. שנית, היא מאלצת אוכלוסיית מיעוט להתמודד עם שוק עבודה מפלה. פגיעה כפולה זו עלולה להוביל אוכלוסייה נדחקת אל מובלעות אתניות אחרות (באותה עיר או בערים אחרות) שסובלות גם הן מהדרה חברתית (יתכן שאף בצורה חריפה יותר). כפי שנסקר רבות בספרות, נגישות לא טובה לשוק העבודה מהווה אחד המאפיינים השליליים של הדרה אתנית מרחבית (Inhlanfeldt and Sjoquist, 1998) כך שסיכויי האוכלוסייה למצוא עבודה רק ילכו ויפחתו בעקבות הדחיקה (Williams and Collins, 2001).

#### השפעות פסיכולוגיות וחברתיות:

28. ההשלכות הפסיכולוגיות שתהליכי דחיקה עלולים לגרום לאוכלוסייה נדחקת נחקרו בעיקר על ידי דיסציפלינת הפסיכולוגיה הסביבתית. פסיכולוגיה סביבתית הנה דיסציפלינה החוקרת את היחסים שבין אדם לבין סביבתו. Mindy Fullilove פסיכיאטרית ואחת החוקרות הבולטות בתחום הפסיכולוגיה הסביבתית, אשר עסקה במיוחד בתהליכי דחיקה בספרה "Root Shock"



(Fullilove, 2004) טוענת, שבאותו אופן שלגוף האדם יש מערכת השומרת על איזון פנימי, גם לכל אדם יש דרך לשמור על איזון בינו לבין העולם סביבו (Fullilove, 2004). את היחסים בין אדם למקום מגוריו, ניתן לתאר דרך שלושה תהליכים פסיכולוגיים עיקריים: 'זיקה' (attachment), 'היכרות' (familiarity) ו-'זהות' (identity) (Fullilove, 1996).

29. כל אחד מן התהליכים הללו - זיקה, היכרות וזהות - מאוימים על ידי תהליך הדחיקה. במילותיה של Fullilove: "תחושת ההשתייכות, שהיא חיונית לבריאות הנפשית של האדם, תלויה בקיומם של קשרים חזקים ומפותחים היטב עם המקום. הפרעות בקשרים חיוניים אלה עם המקום מובילות להפרעות נפשיות" (Fullilove, 1996). 'root shock' – תגובה טראומטית של לחץ בעקבות הריסתם של כל או חלק מן המערכת האקולוגית הרגשית של האדם-הנו המונח שנבחר בספרות לתיאור מצב משברי זה (Fullilove, 2004, p. 11).

30. ברמת הפרט, root shock הנו מהפך רגשי עמוק שהורס את העולם שהיה קיים בראשו של האדם. root shock פוגע ביכולת לתת אמון באחר, מגביר חרדה לגבי פרידה מאנשים אהובים, פוגע ביציבותם של קשרים, הורס משאבים חברתיים, רגשיים ופיננסיים ומגביר את הסיכון לכל סוגי המחלות הקשורות למצבי לחץ, מדיכאון עד להתקף לב (Fullilove, 2004, p. 14).

31. ברמת הקהילה, root shock מנתק קשרים ומפזר אנשים למקומות שונים. הרמוניית השכונה (כל אדם בחלקתו החברתית והגיאוגרפית) נהרסת. הרמוניה זו שהיא כה עדינה וייחודית לקהילה לא ניתנת להעתקה או שחזור, הנזק הנגרם הוא לתמיד (Fullilove, 2004, p. 14). כבר בעבר נערכו מחקרים המתעדים פגיעה זו, למשל מחקר על Boston's West End שתיעד כיצד ניתוק מקהילה מגובשת (במקרה הזה קהילות מיעוטים שחורות היספאניות ואיטלקיות) עלול לגרום לבעיות חמורות בבריאות הנפש (Fried, 1963). קבוצות הסיכון לפגיעות נפשיות אלה הן קבוצות אוכלוסייה בעלי זיקה רגשית חזקה למקום, קשישים, אנשים הסובלים מבעיות רפואיות אחרות, קבוצות אוכלוסייה שאינן מאופיינות בניידות גבוהה, קבוצות אוכלוסייה ללא משאבים מתאימים להתאקלמות במקום חדש, ואנשים ללא תמיכה פסיכולוגית (Lee, 1990).

32. אנשים החווים דחיקה ובעקבותיה פגיעה נפשית, עלולים בסיכויים גדולים, להיכנס להידרדרות חברתית לא רצויה המכונה מרגינליזציה (marginalization). הידרדרות זו מתפתחת כאשר משפחות או פרטים מאבדים את כוחם הכלכלי. המרגינליזציה יכולה להתחיל במובנים כלכליים (אובדן הבית ומקום העבודה) אך לעיתים קרובות יכולה להתפתח למרגינליזציה חברתית ופסיכולוגית - מעמדם החברתי נפגע, אובדן של אמונה בחברה ובעצמם, תחושות של אי-צדק ופגיעות מוגברות (Robinson, 2003). קבוצות אוכלוסייה נדחקות הן ברמת סיכון גבוהה להימצא בתהליך של מרגינליזציה.

33. המרגינליזציה, בעיקר כאשר הופכת לתופעה רחבה, גובה מחיר חברתי וכלכלי כבד לכלל החברה. הספרות האקדמית עסקה רבות במחיר זה, הנגבה בצורות שונות כגון השתתפות נמוכה בכוח העבודה, רמות פגיעה גבוהות, שיעורים גבוהים של נשירה מבתי ספר ובאופן כללי עומס כבד על כלל השירותים המסופקים וממומנים על ידי המדינה. לדוגמא, אחד

החוקרים המוערכים ביותר במחקר אודות שכונות עוני בארה"ב, William Julius Wilson טען שב- 'ghetto' (כינוי לשכונת עוני שרוב אוכלוסייתה שחורה) יותר מחצי מהתושבים מקבלים סיוע ממוסדות הרווחה, כאשר השיעור של מקבלי סיוע ממוסדות רווחה בשכונות עוני שאינם מוגדרות כ'מודרות' או 'מרגינאליות' מגיע רק לרבע (Wacquant and Wilson, 1989).

34. לפי Fullilove, הזיקה בין אדם למקום מגוריו חשובה במיוחד עבור אוכלוסיות עניות בכלל וקבוצות מיעוטים בפרט. דחיקה מרחבית של קבוצות אלה גורמת לעגמת נפש ותחושת אבל עמוקה בקרבם (Fullilove, 2001). Lee (1990), חוקר נוסף בתחום הפסיכולוגיה הסביבתית, הגדיר את הקבוצות הנמצאות בסיכון לחוות פגיעה נפשית כתוצאה מדחיקה: בעלי זיקה רגשית חזקה למקום, קשישים, אנשים הסובלים מבעיות רפואיות, קבוצות אוכלוסייה שאינן מאופיינות בניידות גבוהה, קבוצות אוכלוסייה ללא משאבים מתאימים להתאקלמות במקום חדש, ואנשים ללא תמיכה פסיכולוגית (Lee, 1990). ניתן לטעון שאנשים רבים מקרב מיעוטים עונים על המאפיינים הללו.

35. Neil Smith, אחד החוקרים הבולטים, שדוגל בהרחבת גבולות השיח בנושא ג'ינטריפיקציה אל מעבר לתפיסה הרואה בה תופעה מעמדית מובהקת, טען שג'ינטריפיקציה משמשת כלי בידי בעלי כוח לשמור על כוחם החברתי והפוליטי (Smith, 2002). תפיסתו 'הנוקמנית' (revanchist) של תהליך הג'ינטריפיקציה, טוענת שג'ינטריפיקציה מהווה כלי פוליטי בידי קבוצות שולטות בחברה המופעל במכוון נגד "מיעוטים, בני מעמד הפועלים, חסרי בית, מובטלים, נשים, הומואים, לסביות ומהגרים" כנקמה על 'גניבת' העיר על ידם (Smith, 1996). על פי תפיסה 'נוקמנית', כאשר הקבוצה הנדחקת היא קבוצת מיעוט אתני-לאומי, והכוח המניע את תהליך הג'ינטריפיקציה נתפס כשייך לקבוצת הרוב, תהליך הג'ינטריפיקציה עשוי להיתפס על ידי קבוצת המיעוט כפעולה שמכוונת נגדה.

36. תהליכים כגון הפרדה חברתית ומרחבית, הפליה כלכלית והדרה פוליטית שזורים לעיתים קרובות במאבקים בין קבוצת הרוב לקבוצות מיעוט. כך נוצר מערכת בה הפסד של קבוצה אחת מהווה הזדמנות עבור הקבוצה השנייה (Kim, 2000). לגבי ארה"ב טוען Boyd (2008), האוכלוסייה השחורה רואה בג'ינטריפיקציה זירת המאבק האחרונה מתוך היסטוריה ארוכה של מאבקים בינה לבין האוכלוסייה הלבנה. היסטוריה של היעדר השקעה בשכונות שחורות מביאה את האוכלוסייה השחורה לפרש את ההשקעה הנוכחית בשכונה כאקט פוליטי ולכן היא מאמצת אסטרטגיה שהוא מכנה 'defensive development' (Boyd, 2008). לדבריו, השתלטות שיח האפליה הגזעית על השיח בהקשר לתהליך הג'ינטריפיקציה, מהווה סכנה לאינטרסים של הקבוצות המוחלשות בקרב המיעוט השחור, שכן אלו עשויים להיזנח לטובת המאבק באפליה הגזעית שמובל על ידי האליטות בקרב האוכלוסייה השחורה. כתוצאה מכך, תהליך הג'ינטריפיקציה אף עשוי להתעצם (האוכלוסייה השחורה העשירה תתחזק בשכונה) והשכבות המוחלשות בקרב המיעוט השחור יידחקו מן השכונה (Boyd, 2008).

השפעות נוספות

37. שינוי במקום מגורים, שלא מבחירה ובצורה לא מתוכננת, עלול לפגוע בצורה קשה בחינוך הילדים, במיוחד כאשר המעבר מחייב לשנות בתי ספר באמצע שנת הלימודים (Hartman, 2002; Hartman and Frank, 2003).

38. תהליכי דחיקה יכולים להביל להתפרצויות אלימות. בארה"ב וגם בישראל פינוי של משקי בית בכוח הביא למקרי אלימות קשים, לרבות התאבדות ורצח (הן של שוטרים והן של מפונים) (Hartman and Robinson, 2003).

39. תהליכי דחיקה עקב ג'נטריפיקציה בקרב אוכלוסיות מוחלשות, עלולים להקשות על הנגישות שלהן לשירותי בריאות ברמה נאותה, מהם נהנו לפני הדחיקה. (Williams, Williams, 1999, and Collins, 2001).

**ה. האם קיימת דחיקה עקב ג'נטריפיקציה ביפו?**

40. נקדים ונאמר, כי שאלה זו נבדקה על ידנו מחקרית רק על האוכלוסייה הערבית ביפו ולא על כלל האוכלוסייה הענייה במקום. חשוב להבהיר שהדיון בשאלות אלה לא עוסק בכוחות המניעים את תהליך הדחיקה (למעט דיון על רקע הוצאתם של צווי הפינוי) ולכן לא נותן מענה לשאלות חשובות כגון: האם האוכלוסייה הערבית נדחת בשל היותה מיעוט לאומי? או בשל סיבות כלכליות? האם גם אוכלוסייה יהודית נדחת מיפו? האם מדובר במדיניות מכוונת? דיון בשאלות אלה, היה מצריך מערך מחקר שונה, היוצא מנקודת הנחה שקיימת דחיקה, שניתן להעריך את היקפה ושניתן להשוות בין היקף האוכלוסייה היהודית הנדחת לבין היקף האוכלוסייה הערבית הנדחת עקב ג'נטריפיקציה.

41. עוד נדגיש, כי הספרות שנסקרה לעיל בין היתר חשפה את המורכבות התיאורטית והאמפירית של בחינת תהליכי דחיקה עקב ג'נטריפיקציה ובמיוחד הצביעה על הקושי המתודולוגי בהערכה כמותית של היקף האוכלוסייה שחוה דחיקה עקב ג'נטריפיקציה. בהיעדר מחקרים קודמים שעסקו בבחינה אמפירית של תהליך דחיקה של אוכלוסייה עקב ג'נטריפיקציה ביפו, המחקר הנוכחי מציב לעצמו מטרה בסיסית אחת: בחינת עצם קיומה של דחיקה בקרב האוכלוסייה הערבית ביפו.

42. האופן שבו בחנו את הדחיקה מפורט במחקר והתבקשו לפרט רק את המסקנות המרכזיות.

43. לגבי האוכלוסייה הערבית, מצאנו כי גל צווי הפינוי נגד דיירים מוגנים בנכסי רשות הפיתוח ביפו הוא ביטוי מוחשי לפוטנציאל לדחיקה ישירה של הדייר האחרון בקרב המיעוט הערבי ביפו. ההסברים לריבוי ה-'פלישות' ביפו נעוצים במגבלות המבניות של הדיירות המוגנת, שאינה נועדה לשמש כפתרון דיור רב דורי; בתהליכי תכנון, שבמשך עשרות שנים לא אפשרו לבנות ביפו באופן חוקי והגבירו את מצוקת הדיור; בפעילות רופפת של רשויות אכיפת החוק שהעבירו מסר מטעה לאוכלוסייה; ובעובדה שחלק גדול מן האוכלוסייה הערבית ביפו היא אוכלוסייה מוחלשת, המתקשה להתמודד עם הביורוקרטיה הציבורית.

44. תנאי המכירה והאופן שבו מתנהל שיווק נכסי רשות הפיתוח ביפו, אומנם נותנת עדיפות לדיירים הקיימים ומציעה להם הנחות ניכרות, אולם בתנאי השוק הקיימים היום באזורי ביקוש ביפו, ומצבם הכלכלי של רוב דיירי רשות הפיתוח שטרם רכשו את ביתם, מקשים על דיירים רבים לרכוש את נכסיהם ומעמיד אותם בסכנת פינוי, המהווה פוטנציאל ממשי לדחיקה ישירה של האוכלוסייה.

45. התפיסה התכנונית התקפה היום עבור עגימי וג'בלייה, בניגוד למדיניות קודמת של פינוי והריסה, מאפשרת לשמר את המרקם הבנוי תוך מתן אפשרות של תוספת יחידות דיור חדשות וגדולות (לפחות 90 מ"ר). מכיוון שאין היום באזור של עגימי וג'בלייה מגבלות תכנוניות שבכוחם לרסן את תהליך הג'נטריפיקציה, ללא התערבות נוספת, תהליך הג'נטריפיקציה עתיד להתעצם ויחד עמו יתעצמו הלחצים להוצאה אל הפועל של צווי פינוי ביפו.

46. על בסיס המגמות הדמוגרפיות שנבחנו במחקר: כניסה ויציאה של אוכלוסייה ערבית מיפו ואליה, השוואת מגמת הגידול של האוכלוסייה הערבית עם קבוצות אוכלוסייה אחרות ושינויים בפריסה הגיאוגרפית של המיעוט הערבי לאורך זמן, לא ניתן לאשש או לדחות את ההשערה אודות קיומה של דחיקה ישירה של הדיירים הקודמים בקרב הקהילה הערבית ביפו. מצד אחד, סך היקף ההגירה בין ישובים בקרב האוכלוסייה היהודית גבוה בהרבה מהיקף ההגירה בין ישובים בקרב האוכלוסייה הערבית, מה שמעלה שאלה אודות קיומו של תהליך דחיקה בהיקף רחב יותר בקרב האוכלוסייה היהודית ביפו. מצד שני, השינוי שחל במהלך העשורים האחרונים בפריסת האוכלוסייה הערבית בתוך גבולותיה של יפו, מאפשר לשער שישנו מעבר של אוכלוסייה ערבית מהאזור שבין רח' יפת לים (עגימי וג'בלייה) לאזורים מזרחית לרח' יפת ורש' ירושלים. המשך מחקר נדרש על מנת לאשש השערות ולענות לשאלות אלה.

א. על בסיס אמידת הפער בין מחירי הדיור ביפו לבין רמת ההכנסה הממוצעת של האוכלוסייה הערבית, ניתן לטעון שמתקיימת דחיקה מדירה בשכונות עגימי וג'בלייה הנוגעת למרבית האוכלוסייה הערבית. באזורים המזרחיים לרחוב יפת, מחירי הדיור הנמוכים יחסית, ומצביעים על כך שבאזורים אלה רק שכבות עניות מקרב האוכלוסייה הערבית חווים דחיקה מדירה. בצפון יפו, מגוון מחירי הדיור הרחב מקשה על הסקת מסקנות חד משמעיות בנוגע להיקף הדחיקה המדירה המתקיימת באזור. מחירי הדיור הגבוהים של הבנייה החדשה מאפשרים להניח, שבמידה והפיתוח באזור יתעצם, רמת הדחיקה המדירה תתעצם ותתרחב לחלקים גדולים יותר של האוכלוסייה הערבית ביפו. 'דחיקה מדירה' זו פועלת כנגד יהודים מעוטי אמצעים לא פחות מאשר כנגד הערבים, אך פוגעת במיוחד באוכלוסייה הערבית. ראשית, לאור העובדה שהיום האזורים היקרים ביותר ביפו הינם האזורים ההיסטוריים של יפו, בהם האוכלוסייה הערבית היוותה רוב מוחלט במשך עשרות שנים. שנית, עקב החשש שהפלייה בשוק הדיור כלפי ערבים ביפו מגביל את אפשרויות הרכישה ו/או השכרה בשוק החופשי.

**סיכום:**

כמומחים פרשנו בפני בית המשפט הנכבד את הרקע התיאורטי של המחקר אודות תופעת הדחיקה עקב ג'נטריפיקציה בכלל וביפו בפרט. אנו סבורים כי לצד התועלות, להליכי הג'נטריפיקציה השלכות שליליות רבות שיש לתת עליהן את הדעת. לפיכך, בוודאי שאנו סבורים כי ההשלכות האפשריות של הג'נטריפיקציה והדחיקה של תושבים ותיקים צריכות להיות מול עיניהם של מקבלי החלטות שעה שהם בוחנים שיווק קרקעות באזור, כדי שניתן יהיה לתת להן מענה הולם.

---

ד"ר אמילי סילברמן

---

סבסטיאן ולרשטיין

**מקורות (מתייחס למקורות של המחקר המלא)**

- Allard, S. W., and Danziger, S. (2002). **Proximity and Opportunity: How Residence and Race Affect the Employment of Welfare Recipients.** *Housing Policy Debate* , 13 (4), pp. 675-700.
- Apgar, W., and Calder, A. (2005). **The Dual Mortgage Market: The Persistence of Discrimination in Mortgage Lending.** (X. de Souza Briggs, Ed.) *The Geography of Opportunity: Race and Housing Choice in Metropolitan America* , 101-123.
- Atkinson, R. (2002). **Does Gentrification Help or Harm Urban Neighborhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda.** *CNR Paper 5*
- Atkinson, R. (2003). **Introduction: misunderstood saviour or vengeful wrecker? The many meanings and problems of gentrification.** *Urban Studies* , 2343-2350.
- Atkinson, R. (2000). **Measuring Gentrification and Displacement in Greater London.** *Urban Studies* , 149-165.
- Atkinson, R., and Bridge, G. (2005). **Gentrification in a Global Context: the new urban colonialism.** London: Routledge.
- Badcock, B. (2001). **Thirty Years On: Gentrification and Class Changeover in Adelaide's Inner Suburbs, 1966-96.** *Urban Studies* , 9 (38), pp. 1559-1572.
- Benenson, I., Hatna, E., and Or, E. (2009, May). **From Schelling to Spatially Explicit Modeling of Urban Ethnic and Economic Residential Dynamics.** *Sociological Methods and Research* , 4 (37), pp. 463-497.
- Bolt, G., Van Kempen, R., and Van Ham, M. (2008). **Minority Ethnic Groups in the Dutch Housing Market: Spatial Segregation Relocation Dynamics and Housing Policy.** *Urban Studies* , 45 (7), pp. 1359-1384.

- Boyd, M. (2008). **Defensive Development: The Role of Racial Conflict in Gentrification.** *Urban Affairs Review* , 6 (43).
- Burt, M. R. (2001). **Homeless Families, Singles, and Others: Findings from the 1996 National Survey of Homeless Assistance Providers and Clients.** *Housing Policy Debate* , 12 (4), pp. 737-780.
- Busch-Geertsema, V., and Fitzpatrick, S. (2008, December). **Effective Homelessness Prevention ? Explaining Reductions in Homelessness in Germany and England.** *European Journal of Homelessness* , pp. 69-95.
- Butler, T. (2009). **Missing Marcuse: On Gentrification and Displacement.** *City* , 13 (2), 292-311.
- Byrne, J. P. (2003). **Two Cheers for Gentrification.** *Howard Law Journal* , 405-432.
- Canada Mortgage and Housing Corporation. (n.d.)**. Retrieved September 30, 2009, from Canada Mortgage and Housing Corporation: <http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/inpr/afhoce/tore/afhoid/pore/pesesu/index.cfm>
- Carmon, N. (2002). **Housing Policy in Israel: Review, Evaluation and Lessons.** (D. Nahmias, and G. Menachem, Eds.) *Public Policy in Israel* , pp. 181-208.
- Cernea, M. M. (1999). **The economics of involuntary resettlement: questions and challenges.** Washington D.C.: The World Bank.
- Coalition for the Homeless. (2009). **State of the Homeless 2009: A Proven Way to Reduce Family Homelessness During the Economic Resession.** New York.
- Community Training and Resource Center and City-Wide Task Force on Housing Court, Inc. (1993). **Housing Court, Evictions, and Homelessness: The Costs and Benefits of Establishing a Right to Counsel.** New York.
- Community Wealth.org. (n.d.)**. Retrieved October 1, 2009, from Community Wealth.org: <http://www.community-wealth.org/strategies/panel/cdcs/index.html>
- Curran, W. (2004). **Gentrification and the Nature of Work: exploring the links in Williamsburg, Brooklyn.** *Environment and Planning A* , 36 (7), pp. 1243-1258.
- Duany, A. (2001). **Three Cheers for Gentrification.** *American Enterprise Magazine* .
- Eldridge, D. L. (2001). Phd. Diss. **The Making of a Courtroom: Landlord- Tenant Trials in Philadelphia's Municipal Court.** University of Pennsylvania School of Social Work.
- Ellwood, D. (1986). **The Spatial Mismatch Hypothesis: Are There Teenage Jobs Missing in The Ghetto?** (R. B. Freeman, and H. Holzer, Eds.) *The Black Youth Unemployment Crisis* .
- Falah, G. (1996). **Living Together Apart: Residential Segregation in Mixed Arab-Jewish Cities in Israel.** *Urban Studies* , 823- 857.

- Freeman, L., and Braconi, F. (2002). **Gentrification and Displacement.** *The Urban Prospect* , 1 (8).
- Freeman, L., and Braconi, F. (2004). **Gentrification and Displacement: New York City in the 1990s.** *Journal of the American Planning Association* , 1 (70), 39-52.
- Fried, M. (1963). **Grieving for a Lost Home.** (L. Duhal, Ed.) *The Urban Condition* , 151-172.
- Friedman, S., and Rosenbaum, E. (2004). **Nativity Status and Racial/Ethnic Differences in Access to Quality Housing: Does Homeownership Bring Greater Parity?** *Housing Policy Debate* , 15 (4), pp. 865-899.
- Fullilove, M. T. (1996, December). **Psychiatric Implications of Displacement: Contributions from the Psychology of Place.** *The American journal of Psychiatry*.
- Fullilove, M. T. (2004). **Root Shock: How Tearing Up City Neighborhoods Hurts America, and What We can Do About It.** New York: Ballantine, the Random House Publishing Group.
- Fullilove, M. T. (2001). **Root Shock: The Consequences of African American Dispossession.** *Journal of Urban Health: Bulletin of the New York Academy of Medicine* , 78 (1).
- Garwood, G. L., and Smith, D. (1993). **Community Reinvestment Act: Evolution and Current Issues.** *Federal Reserve Bulletin* .
- Glass, R. (1964). **Aspects of Change.** London: Centre for Urban Studies.
- Greenstein, R., and Sungu-Eryilmaz, Y. (2007, January). **Community Land Trusts: A Solution for Permanently Affordable Housing.** *Land Lines* .
- Gurran, N., Milligan, V., Baker, D., Beth Bugg, L., and Christensen, S. (2008). **New directions in planning for affordable housing: Australian and international evidence and implications.** Sydney: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Hartman, C. (1979). **Displacement: A Not So New Problem** . *Urban Housing: Proceedings of the Fourth Annual Conference* (pp. 290-303). San Francisco : Federal Home Loan Bank of San Francisco.
- Hartman, C. (2002). **High Classroom Turnover: How Children Get Left Behind.** (D. M. Piche, W. L. Taylor, and R. A. Reed, Eds.) *Rights at Risk: Equality in an Age of Terrorism* , 227-244.
- Hartman, C. (1971). **Relocation: Illusory Promises and No Relief.** *Virginia Law Review* , 57, pp. 745-817.
- Hartman, C. (1964, November). **The Housing of Relocated Families.** *Journal of the American Institute of Planners* , pp. 266-286.
- Hartman, C., and Frank, T. M. (2003). **Student Mobility: How Some Children Get Left Behind.** *Journal of Negro Education* , 72 (1).

- Hartman, C., and Robinson, D. (2003). **Evictions: The Hidden Housing Problem.** *Housing Policy Debate* , 14 (4).
- Hartman, C., Keating, D., LeGates, R., and Turner, S. (1982). **Displacement: How to Fight It.** Berkeley, California: National Housing Law Project.
- Hellerstein, J. K., Neumark, D., and McInerney, M. (2008, September). **Spatial Mismatch or Racial Mismatch.** *Journal of Urban economics* , 64 (2), pp. 464-479.
- Inhlanfeldt, K. R., and Sjoquist, D. L. (1998). **The Spatial Mismatch Hypothesis: A Review of Recent Studies and their Publications for Welfare Reform.** *Housing Policy Debate* , 9, pp. 849-892.
- Jargowsky, P. A. (1997). **Poverty and place: ghettos, barrios, and the American city.** Russel Sage Foundation.
- Kain, J. F. (1992). **The Spatial Mismatch Hypothesis: Three Decades Later.** *Housing Policy Debate* , 3 (2).
- Kennedy, D. (2002). **The Limited Equity Coop as a Vehicle for Affordable Housing in a Race and Class Divided Society.** *Howard Law Journal* .
- Kennedy, M., and Leonard, P. (2001). **Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices.** Washington D.C.: The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and Policy Link.
- Khalidi, W. (1992). **All That Remains: The Palestinian Villages Occupied and Depopulated by Israel in 1948** . Washington: Institute of Palestinian Studies.
- Kim, C. J. (2000). **The Red Apple Boycot.** *Bitter Fruit: The Politics of Black-Korean Conflict in New York City* .
- Koebel, C. T. (1996). **Urban Redevelopment, Displacement and the Future of the American City.** Community Affairs Office, Federal Reserve Bank of Richmond.
- Laska, S., and Spain, D. (1980). **Back to the city: issues in neighborhood renovation.** New York: Pergamon.
- Leckie, S. (1995). **When Push Comes To Shove: Forced Evictions and Human Rights.** Utrecht: Habitat International Coalition.
- Lee, T. R. (1990). **Moving House and Home.** (S. Fisher, and C. L. Cooper, Eds.) *On the Move: The Psychology of Change and Transition* .
- Lees, L. (2000). **A reappraisal of gentrification: towards a "geography of gentrification".** *Progress in Human Geography* , 389-408.
- Lees, L. (2008). **Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?** *Urban Studies* , 12 (45), pp. 2449-2470.



- Levine, M. (2007). **Globalization, Architecture and Town Planning in a Colonial City: The Case of Jaffa and Tel Aviv.** *Journal of World History* .
- Levy, D. K., Comey, J., and Padilla, S. (2006). **In the face of Gentrification: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement** . Washington: The Urban Institute, Metropolitan Housing and Communities Policy Center .
- Ley, D. (1987). **The rent-gap revisited.** *Annals of the Association of American Geographers* , 465-468.
- Lind, H., and Hellstrom, A. (2003). **Gentrification- an Overview of the Literature.** *Working Paper* (17).
- Logan, J. R., and Molotch, H. (1987). **Urban Fortunes.** Berkely, CA: University of California Press.
- London, B., and Palen, J. (1984). **Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization.** Albany: State University of New York.
- Lyons, M. (1996). **Gentrification, Socioeconomic Change, and the Geography of Displacement.** *Journal of Urban Affairs* , 1 (18), 39-62.
- Mallach, A. (2009). **A decent home: Planning, building and preserving affordable housing.** Chicago: American PLanning Association.
- Marcuse, P. (1986). **Abandonment, Gentrification, and Displacement: the linkages in New York City.** (N. Smith, and P. Williams, Eds.) *Gentrification and the City* , 153-177.
- Marcuse, P. (1985). **Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City.** *Journal of Urban and Contemporary Law* , pp. 195-240.
- Marcuse, P. (2005). **On the presentation of research about gentrification.** *Department of Urban Planning, Columbia University* .
- Massey, D. S. (1985). **Ethnic Residential Segregation: A Theoretical Synthesis and Empirical Review.** *Sociology and Social Research* , 69, pp. 315-350.
- Merokee, D. (2001). **Housing Crisis.** Santa Cruz, CA.: Santa Cruz Tenant's Rights Union.
- Monterescu, D. (2009). **To Buy or not to Be: Trespassing the Gated Community.** *Public Culture*.
- Newman, K., and Wyly, E. K. (2006). **The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Dsplacement in New York City.** *Urban Studies* , 1 (43), pp. 23-57.
- Nyden, P., Maly, M., and Lukehart, J. (1997). **The Emergence of Stable Racially and Ethnically Diverse Urban Communities: A Case Study of Nine U.S. Cities.** *Housing Policy Debate* , pp. 491-534.

- Policylink. (n.d.)**. Retrieved September 29, 2009, from Policylink:  
<http://www.policylink.com/>
- Portes, A., and Zhou, M. (1993, November). **The New Second Generation: Segmented Assimilation and Its Variants**. *Annals of the American Academy of Political and Social Science, Interminority Affairs in the U. S.: Pluralism at the Crossroads*, 530, pp. 74-96.
- Power, A. (2000). **Poor Areas and Social Exclusion**. *Social Exclusion and the Future of Cities*. London: Centre for Analysis of Social Exclusion- London School of Economics.
- Rabinowitz, D., and Monterescu, D. (2008). **Reconfiguring the “mixed town”: Urban Transformations of Ethnonational Relations in Palestine and Israel**. *International Journal of Middle East Studies*, pp. 195–226.
- Robert B Avery, Patricia E Beeson, and Mark S Sniderman. (1993). **Accounting for Racial Differences in Housing Credit Markets**. *Working papers of the Federal Reserve Bank of Cleveland*.
- Robinson, W. C. (2003). **Risks and Rights: The Causes, Consequences, and Challenges of Development-Induced Displacement**. Washington D.C.: The Brookings Institution- SAIS Project on Internal Displacement.
- Samooha, S. (1987, January 1). **Jewish and Arab ethnocentrism in Israel**. *Ethnic and Racial Studies*, 10.
- Samuel, H. (1921). **An Interim Report on the Civil Administration of Palestine to the League of Nations**.
- San Francisco Tenants Union. (1989). **Displacement in San Francisco: A Study of Renters Who Moved**. San Francisco.
- Schill, M., and Nathan, R. (1983). **Revitalizing America’s cities: neighborhood reinvestment and displacement**. Albany, NY: Suny Press.
- Schnell, I. and Benjamini, Y.(2004). **Ethnic Segregation in Tel-Aviv–Jaffa**. *Dela 21*, pp. 445-460.
- Seron, C., Gregg, V. R., Frankel, M., and Kovath, J. (2001). **The Impact of Legal Counsel on Outcomes for Poor Tenants in New York City's Housing Court: Results of a Randomized Experiment**. *Law and Society Review*, 35 (2), pp. 419-434.
- Slater, T. (2006, December). **The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research**. *International Journal of Urban and Regional Research*, pp. 737–57.
- Smets, and Salman. (2008). **Countering Urban Segregation: Theoretical and Policy Innovations from around the Globe**. *Urban Studies*, 45 (7).
- Smith, N. (2002). **New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy**. *Spaces of neoliberalism*, 427-450.

- Smith, N. (2002). **New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy.** *Antipode* , 427-450.
- Smith, N. (1996). **The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City.** London: Routledge.
- Smith, N. (1979). **Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People.** *Journal of the American Planning Association* , 538 - 548.
- Smith, N., and Williams, P. (1986). **Gentrification of the City.** Winchester: Allen and Unwin.
- Smith, N., Flores, Z. D., Lin, J., and Markovic, J. (2005). **Understanding Family Homelessness in New York City: An In-Depth Study of Families' Experiences Before and After Shelter.** Vera Institute of Justice.
- Turner, M. A., and Ross, S. L. (2005). **How Racial Discrimination Affects the Search for Housing.** (X. de Souza Briggs, Ed.) *The Geography of Opportunity: Race and Housing Choice in Metropolitan America* , 81-100.
- Van Criekingen, M. (2008). **Towards Geography of Displacement: Moving out of Brussels Gentrifying Neighborhoods.** *Journal of Housing and the Built Environment* (23), 199-213.
- Van Zandt, S. (2007). **Racial/Ethnic Differences in Housing Outcomes for First-Time, Low-Income Home Buyers: Findings from a National Homeownership Education Program.** *Housing Policy Debate* , 18 (2), pp. 431-474.
- Wacquant, L. J., and Wilson, W. J. (1989). **The Cost of Racial and Class Exclusion in the Inner City.** (J. Lin, and C. Mele, Eds.) *The Urban Sociology Reader* , 124-134.
- Williams, B. (1996). **"There Goes The Neighborhood": Gentrification, Displacement and homelessness in washington D.C.** (A. L. Dehavenon, Ed.) *There's No Place Like Home: Anthropological Perspectives on Housing and Homelessness in the United States* , 145-165.
- Williams, D. R. (1999). **Race, Socioeconomic Status, and Health: The Added Effects of Racism and Discrimination.** *Annals of the New York Academy of Sciences* , pp. 173-188.
- Williams, D. R., and Collins, C. (2001, September-October). **Racial Residential Segregation: A Fundamental Cause of Racial Disparities in Health.** *Public Health Reports* , 116.
- Wilson, W. J. (1989). **The Ghetto Underclass: Social Science Perspectives.** *The Annals of the American Academy of Political and Social Science* .
- Wyly, E. K., and Hammel, D. J. (2004). **Gentrification, segregation, and discrimination in the American urban system.** *Environment and Planning A* , 1215 - 1241.
- Yiftachel, O., and Yacobi, H. (2003). **Urban ethnocracy: ethnicization and the production of space in an Israeli 'mixed city'.** *Environment and Planning D: Society and Space* , pp. 673-693.

- אגף שיווק וכלכלה מינהל מקרקעי ישראל. (2000). **הוראות למכר נכסי רשות הפיתוח, הוראות אגף 365**. ירושלים: מינהל מקרקעי ישראל.
- אהוד מינרב. (1999). **חוק הגנת הדייר בישראל**. מחקרי מדיניות מס' 39.
- אהוד פסטרנק. (2010). **דיור בהישג יד בשכונת עג'מי ביפו**. ת"א-יפו.
- אורלי אריאב, רוני מר, יוני שליו, ו-ליאור ריבה. (2008). **השתתפות המדינה בעלויות שיפוצים, אחזקה והסרת צווי סכנה בנכסי רשות הפיתוח**. חיפה: הקליניקה לזכויות אדם בחברה, הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת חיפה.
- אורן יפתחאל. (2009). **לקראת הכרה בכפרי הבדווים? תכנון מטרופולין באר שבע מול ועדת גולדברג. תכנון- ביטאון איגוד המתכננים בישראל (עמ' 165-184)**. תל אביב-יפו: איגוד המתכננים בישראל.
- אילן סהר. (13 ינואר 2010). **פגישה במסגרת השולחן העגול בנושא מצוקת הדיור של הקהילה הערבית ביפו**. (סבסטיאן ולרשטיין, מראיין)
- אילן סהר. (8 אפריל 2010). **סיכום פגישה בנושא מכירה של נכסי רשות הפיתוח**. (סבסטיאן ולרשטיין, מראיין)
- אמילי סילברמן, אהוד פסטרנק, מיכל יוקלה, נורית צפריר, ו-נעמי כרמון. (2009). **דיור בר השגה בתל-אביב-יפו**. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור.
- בני מוריס. (1991). **לידתה של בעיית הפליטים הפלסטינים 1947-1949**. תל אביב: עם עובד.
- ברברה צור. (2008). **ניתוח של קיבולת יחידות דיור לפי תב"ע 2660**.
- בתי הבאר: הארמונות הנעלמים של יפו**. (2008). אוחרזר ב- 7 ינואר 2010, מתוך בתי הבאר: הארמונות הנעלמים של יפו: <http://www.bateibeer.com/yafo.html>
- גיל גן-מור. (2008). **הנדל"ניסטית: הפרה של הזכות לדיור על ידי מדינת ישראל**. ת"א-יפו: האגודה לזכויות האזרח.
- גיל גן-מור, ו-דנה פריבך-חפץ. (2009). **אין כתובת: הפרת זכויות האדם של חסרי הבית בישראל- תמונת מצב והצעה לגיבוש מדיניות חדשה**. תל אביב-יפו: האגודה לזכויות האזרח בישראל והתוכנית למשפט ורווחה, אוניברסיטת תל אביב.
- גילת בן שטרית. (2006). **הלוואות משכנתא בישראל: כשלים בפירעון: מימדי התופעה וגורמיה, המלצות לשינויים**. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור.
- גלעד פלד. (נובמבר 2009). **סיכום פגישה בנושא הגדרת הבעיה של מצוקת הדיור בקרב האוכלוסייה הפלסטינית ביפו**. (סבסטיאן ולרשטיין ואמילי סילברמן, מראיין)
- דניאל מונטרסקו. (2005). **"עם הפנים לדרום?" ההגיונות הסותרים של ניהול המרחב העירוני ביפו 1985-2004**. (גילה מנחם, ו- דיויד נחמיאס, עורכים) מחקרי תל אביב - יפו.
- דניאל מונטרסקו. (2007). **הקהלה הפלסטינית ביפו- דו"ח חברתי-תכנוני**. ירושלים: שתי"ל.
- דניז נאון, יהודית קינג, ו-אברהם וולדה-צדיק. (2006). **אוכלוסיות שאינן משתתפות באורח מלא בשוק העבודה: גודלן, מאפייניהן ותכניות לקידום תעסוקתן ולהגברת ניידותן בתעסוקה**. ירושלים: מאיירס-ג'וינט-מכון ברוקדייל המרכז לחקר מוגבלויות ואוכלוסיות מיוחדות.
- ה כהן. (2000). **הנפקדים הנוכחים- הפליטים הפלסטינים בישראל מאז 1948**. ירושלים: המכון לחקר החברה הערבית בישראל, מכון ון ליר.
- הכנסת ה-17. (20 מרס 2007). **מושב שני- פרוטוקול מס' 137 מישיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה**.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (2008). **השנתון הסטטיסטי לישראל**. ירושלים.

- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (2008). **ישראל במספרים 2008**. ירושלים.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (16 נובמבר 2008). הודעה לעיתונות. **דפוסי פריון בישראל בשנת 2007**. ירושלים.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (1983). **מפקד האוכלוסין והדיוור**. ירושלים.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (2008). **סקר הכנסות 2008**. ירושלים.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (2005). **תחזיות אוכלוסייה לעיר תל-אביב-יפו לשנים 2005-2025**. ירושלים.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. (2007). **סקר חברתי- עיבוד עבור עיריית ת"א-יפו**. ת"א-יפו : המרכז למחקר כלכלי-חברתי, עיריית ת"א-יפו.
- המחלקה לתכנון אסטרטגי, עיריית ת"א-יפו. (נובמבר 2009). **סקירת תוכניות בניין עיר ביפו והיקף מימושן**. ת"א-יפו.
- המרכז למחקר חברתי כלכלי, עיריית ת"א-יפו. (2006). **שנתון סטטיסטי 2006**. תל אביב-יפו.
- המרכז למחקר כלכלי וחברתי, עיריית ת"א-יפו. (2008). **שנתון סטטיסטי 2008**. תל אביב-יפו.
- המרכז למחקר כלכלי חברתי, עיריית ת"א-יפו. (טרם פורסם) **תחזית אוכלוסייה ערבית לפי אזור סטטיסטי לשנת 2008**. תל אביב-יפו.
- המרכז למחקר כלכלי חברתי, עיריית ת"א-יפו. (2009). **שנתון סטטיסטי 2009**. ת"א-יפו.
- המרכז למחקר כלכלי-חברתי, עיריית ת"א-יפו. (1995). **סקר שכונות של תל אביב-יפו**. תל אביב - יפו.
- המרכז למחקר כלכלי-חברתי, עיריית ת"א-יפו. (2007). **עיבוד של סקר חברתי**. תל אביב-יפו.
- המרכז למחקר כלכלי-חברתי, עיריית תל-אביב יפו. (2000). **השנתון הסטטיסטי 2000**. תל אביב-יפו.
- חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב - 1972.
- חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.
- חוק-יסוד: מקרקעי ישראל.
- חיים יעקובי. (2003). **ההגיון האתני של הארכיטקטורה: בחינת המשמעות של הסביבה הבנויה בעיר ה'מעורבת'- לוד**. ירושלים: שתי"ל.
- חיים לזר. (1951). **כיבוש יפו**. תל אביב: הוצאת שלח.
- י גיבארין, ו-ה חמדאן. (2001). **התושבים הערבים בערים המעורבות (יפו-לוד-רמלה)**. מחקר שדה. ירושלים: שתיל.
- י תמרי. (2005). **סקר תכניות בשכונות הערביות בעיר רמלה**. ירושלים: במקום, שתיל והמרכז לתכנון אלטרנטיבי.
- מיכל בליקוף, מנאר מחמוד, עלי חיידר, ו- יאסר עואד. (2008). **דו"ח סיכוי 2007- מדד השוויון בין האזרחים היהודים והערבים בישראל**. ירושלים וחיפה: סיכוי- העמותה לקידום שוויון אזרחי.
- מיכל טמיר. (2008). **אכיפה סלקטיבית**. הוצאת נבו.
- מינהל מקרקעי ישראל. (14 ינואר 2001). **החלטה מס' 921 "מכר של נכסי רשות הפיתוח"**.
- מינהל מקרקעי ישראל. (אין תאריך). **רשימת נכסים שלא זמינים לשיווק מיידי**.

צבי שחם. (2003). **יפו העתיקה: עבר והווה**. אוחר ב- 21 ינואר 2010, מתוך החברה לפיתוח יפו העתיקה : <http://www.oldjaffa.co.il/Articles/Article.asp?ArticleID=20andCategoryID=13>

מנהל המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין במשרד המשפטים- ארצי חובב. (2008). **תכנון בערים מעורבות**. רמלה.

מרדכי רי אלקיים. (1990). **יפו- נווה צדק: ראשיתה של תל אביב**. תל אביב: משרד הביטחון- ההוצאה לאור.

נטע זיו. (2007). **הדיור הציבורי ביפו כבואה להתבדלות אתנית**. יחד אך לחוד: ערים מעורבות בישראל, 96.

נסים נגיב שקר. (1996). **הקהילה הערבית ביפו על פרשת דרכים קיומית**. תל אביב-יפו: עצמאי.

סבסטיאן ולרשטיין ו-אמילי סילברמן. (2009). **מצוקת הדיור בקרב הקהילה הפלסטינית ביפו: סוף עידן דיירות המוגנת בנכסי רשות הפיתוח**. המעבדה לתכנון עם קהילה, המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון ובמקום- מתכננים למען זכויות תכנון.

סימה רוקח אוחיון. (6 אפריל 2008). **ניהול נכסי רשות הפיתוח**. (צוות יפו של עמותת במקום, מראיין)

עדאלה. (2009). **מכרזים למכירת נכסי נפקדים בניהול עמידר**.

עו"ד אורלי אריאב. (22 מאי 2008). **דיירות המוגנת בנכסי רשות הפיתוח**. (סבסטיאן ולרשטיין, מראיין)

עפ"א (ת"א) 80137/07 דכא נ' עיריית תל אביב-יפו (מיום 4.2.2008).

עיריית תל אביב-יפו. **פרופיל העיר**. תל אביב-יפו.

צוות יפו במנהל ההנדסה. (1997). **שיקום והתחדשות ביפו- גיבוש המדיניות והאמצעים ליישומה**. תל אביב-יפו: עיריית תל אביב-יפו.

ראסם ח'ימאסי. (2008). **האוכלוסייה הערבית בערים מעורבות בישראל**. ירושלים: שתי"ל.

רזית חננאל. (2006). **שינויים ערכיים במדיניות הקרקעית הלאומית: ניתוח קבלת החלטות במועצת מינהל מקרקעי ישראל**, עבודת דוקטורט. חיפה: הטכניון.

רחל אלטרמן ו- אביבה צוברי. (2008). **בין מטרות ציבוריות למטלות פרטיות: הסכמים בין רשויות תכנון ליוזמים- הדוגמה של תל אביב**. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור.

רחל אלטרמן ו- אמילי סילברמן. (2009). **כלים של תכנון סטטוטורי ומדיניות מקומית להרחבת ההיצע של דיור בהישג יד: האם ניתן "לייבא" כלים ממדינות אחרות לישראל? דו"ח רקע לסדנת מומחים שנערכה ב- 17.12.2009**. ת"א-יפו.

רשא עאסף. (20 מאי 2008). (סבסטיאן ולרשטיין, מראיין)

שמואל טולקובסקי. (2001). **תולדות יפו**. ירושלים: הוצאת אריאל.

שרון רוטברד. (2005). **עיר לבנה, עיר שחורה**. תל אביב: בבל.

**תכנון תכנית מתאר 2660: 'עג'מי'.**