

"כלוב הזהב": ג'נטריפיקציה וגלובליזציה בפרויקט גבעת אנדרומדה, יפו

דניאל מונטרסקו, המחלקה לאנתרופולוגיה, אוניברסיטת שיקגו
רועי פביאן, אדריכל

העיר מאוימת, העיר נופחת עדיין את נשמתה, האשה שעל הסלע אינה מקווה עוד לכלום! או אולי כן?... יפו — תיאטרון ללא שחקנים ובו מתהלכים תיירים. אלף שנים יעברו בטרם ילקק הדרקון ברסיסי מימיו המלוחים את הכיב הזה, ועד שאנדרומדה, מלאת בושה, תצא מהחמאם, מועדון הלילה, כדי לייסד מחדש את העיר העתיקה. זאת היא "עיר ישנה" הדומה ל"עיר עתיקה" — אומר ג'וחא כשמבע צער על פניו (גנייבה [אלג'ה] 1988).

מבוא: "לחיות את המקור": אנדרומדה כסימולקרום אוריינטליסטי

מאמר זה מנתח את הפרדוקס האורבני הגלום במיקומו של אחד הפרויקטים היוקרתיים בארץ בתוך השכונה הערבית הענייה ביותר בתל-אביב-יפו. גבעת אנדרומדה היא אחד המיזמים הפרטיים שקידמה עיריית תל-אביב-יפו במסגרת מדיניות עירונית חדשה לעידוד תהליך הג'נטריפיקציה¹ ביפו. הבעייתיות המרכזית שעמה אנו מתמודדים נטועה כבר בטקסט

* המאמר הוא פרי עבודה משותפת ולכן נכתב בלשון רבים, אולם חלקים מן החומרים נאספו על ידי הכותבים בנפרד. המחקר נערך בתמיכת קרן ליידי-דיוויס, PARC, USIP, NSF, CASPIC. אנו מודים לאודי אילן, לאלכס כהן, לנינה בר-לב ולדורון צפריר על שהסכימו להתראיין, וכן למרואיינים רבים אחרים שהעדיפו להישאר בעילום שם. החומר על אודות הפרויקט מופיע באדיבות אודי אילן, מנכ"ל פרויקט גבעת אנדרומדה.

¹ המושג ג'נטריפיקציה (Gentrification) מציין את העניין המחודש שמגלה המעמד הבינוני החדש ברבעים מוזנחים בעיר הפוסט-תעשייתית, בדרך כלל במרכז העיר. תהליך של חדירת תושבים מבוססים בני המעמד הבינוני והבינוני-גבוה לשכונות בעלות סטטוס נמוך, ודחיקת האוכלוסייה הוותיקה המתגוררת שם, זוהה והוגדר לראשונה בבריטניה על ידי הסוציולוגית רות גלס, במחקרה על התמורות בכמה שכונות מגורים בלונדון בסוף שנות החמישים ובשנות השישים (Glass 1964). המונח נגזר בהשאלה היסטורית ממעמד ה-gentry, אצולת הקרקע באנגליה במאה ה-17. לאקדמיה ללשון עברית הוצע התרגום העברי "שיוע" לציון תהליך הג'נטריפיקציה (מנחם ונחמיאס 1993, 16). במחקר הוצעו מונחים נוספים כגון "התברגנות" (חסון 1989), "פלישה עירונית" (Urban Reinvasion), "התיישבות מחדש בשכונה" (Palen and London 1984), "התיישבות מחדש בשכונה" (Neighborhood Resettlement, Gale 1980) ו"חדירת אוכלוסייה מבוססת לשכונות בעלות סטטוס נמוך" (כהן 1985). בהעדר מונח עברי קולע ומדויק יותר, בחרנו להשתמש במונח הלועזי.

שבחרו היזמים להציג בו את פרויקט המגורים היוקרתי. באתר האינטרנט המפואר של גבעת אנדרומדה מוצג הפרויקט כהבטחה להוליד את יפו מחדש, בתוך מרחב שבעת ובעונה אחת מצוי בה ואינו מצוי בה:

גבעת אנדרומדה היא למעשה "עיר בתוך עיר", מוקפת חומה ומאובטחת 24 שעות ביממה. החללים הפתוחים והסמטאות המרוצפות באבן טבעית, שופעים צמחיה ישראלית אותנטית ומעוטרים באלמנטים של מים ותאורה מקורית... גבעת אנדרומדה תוכננה כעבורכם כך שתשבו בבית, תשקיפו אל הים, תיהנו מהיופי ותשמעו רק את הגלים... אנדרומדה הפכה לסמל של התעוררות והתחדשות, ואין זה מקרה שהפרויקט קרוי "גבעת אנדרומדה", כביטוי ללידתה-מחדש של יפו העתיקה (www.andromeda.co.il).

"זה כמו לחזור מחו"ל, זה עולם אחר", אמרה ארכיטקטית פלסטינית כשיצאנו מגבעת אנדרומדה לאחר ביקור שערכנו לה בפרויקט. בשער עמדה קבוצה של עובדים זרים ניגרים לבושים בהידור, שהצטלמו על רקע היריעות המקיפות את החזית המזרחית של הפרויקט. הקבוצה, כך למדנו משיחה קצרה אתם, היתה בדרכה מהכנסייה הקתולית ברחוב יפת לצילומי חתונה ביפו העתיקה. יריעות הצילומים שברקע הסתירו את אתר הבנייה והציגו את המראה העתידי של גבעת אנדרומדה: חזיתות בנייני אבן מכוסים רעפים וקשתות אוריינטליות, כשביניהם פוסעים בשלווה דיירים מעונבים.

מפגש קצר זה גיבש לראשונה את הבנתנו את פרויקט אנדרומדה כאתר של חציית גבולות ועימות בין הזר למקומי, בין החיקוי למקור ובין הגלובלי ללוקלי במרחב היפואי. הבנה זו הוסיפה להתגבש במהלך מסיבה שנערכה בפרויקט בדצמבר 2001: "רגע לפני החורף", נכתב בהזמנה, "נשמח לחגוג אתכם בפנטהאוז הפטריארך". המסיבה, שנועדה לשמש זריקת החיאה ועידוד לפרויקט ההולך וצובר הפסדים, נקבעה ל"שעת השקיעה" ונערכה בדירה שבנייתה טרם הושלמה בבניין החמישי והאחרון שנבנה עד כה, בפנטהאוז המשקיף אל הנמל ממערב, אל עג'מי ממזרח ומדרום, ואל תל-אביב מצפון. במהלכה הוצגו למכירה צילומים, ציורים וספרי בישול פרי עטם של דיירים. כשהגענו, היה המקום מלא בדיירים, בסקרנים ובשאר "מי ומי" מהבוהמה התל-אביבית, שבאו לראות ולהיראות. את הקייטרינג הגיש אבו סלימאן, בעל מסעדת חומס-פול ערבי יפואי, שהוא ועוזריו היו הערבים היחידים במסיבה. על רקע עירוב של צלילי טרנס, דיסקו ופופ, סיירו המבקרים בחלל הדירה כשהם אוחזים בכוסות יין וטקילה ובצלחות עמוסות חומס, פלאפל וטבולה. לפתע פרצה אל החדר רקדנית בטן שערכה את ירכיה לצלילי השיר המצרי הידוע "חביבי יא-עיני". הקהל, אשכנזי ברובו, הביט בה במין ריחוק מסוקרן ומחא כפיים בנימוס. לאחר כמה ריקודים פינתה רקדנית הבטן את הזירה והתקליטן חזר להשמיע מוזיקת טרנס ודיסקו, בעוד המלצרים הערבים מחלקים נרגילות.

שתי אנקדוטות אלו משלבות שתי סדרות של מוטיבים תרבותיים משלימים, המייחדים את פרויקט גבעת אנדרומדה: מחד גיסא, הדימוי הגלובלי מבנה את המקום כהתגלמות של

לפניכם ארבעת המקומות שנבחרו ליפים בעולם...



לה מטרופול, צרפת



דרנשטין, אוסטריה



פונטרפינה, שווייץ

גבעת אנדרומדה, פרויקט מגורים - יפו העתיקה



צילום: נמרוד סטודיו

צילום: נמרוד סטודיו

מגוון דירות מלון
להשכרה
בואו לחופשה מול הים
ואולי תחליטו להישאר לתמיד



עד 80% מימון
לדירת יוקרה
בגבעת אנדרומדה*
למתאימים בלבד!

גבעת אנדרומדה

גבעת אנדרומדה נבחרה לאחד מ-4 הפרוייקטים היפים בעולם!

ע"י STONE MAGAZINE האמריקאי, המגזין המוביל בעולם לארכיטקטורה ובניין.

ועכשיו החל מ-290,000 \$ לדירת פאר בגבעת אנדרומדה! לקבלת פרטים או לתיאום פגישה חייגו 03-6838448 (רב קווי). מורדות הים בע"מ משרד מכירות: רח' לואי פסטר 3, יפו העתיקה. כתובתנו באינטרנט www.andromeda.co.il.

פרסומת לשיווק גבעת אנדרומדה

חו"ל וכאתר אולטרה-מודרני, ומאידך גיסא, הפרויקט משווק כאתר אוריינטליסטי יפואי אותנטי. שני המוטיבים משולבים באסטרטגיית השיווק של הפרויקט, המזמינה את הדייר הפוטנציאלי "לחיות את המקור ביפו העתיקה-חדשה". גבעת אנדרומדה נגלית כסימולקרום² ארכיטקטוני ונדל"ני השואף להיות בר-בזמן מודרני ואותנטי, חידוש ומקור, חו"ל ויפו. כפי שנראה, דימוי כפול זה מייצג התמודדות פרדוקסלית עם הבעייתיות של הפרויקט הנדל"ני: הוא מציג עצמו כמתחם סגור ובטוח ("עיר בתוך עיר") ולכן נותר מנותק מן ההווי המקומי ומן המרקם העירוני, אך בה-בעת הוא מבנה את עצמו כייצוג של "יפואיות" ים-תיכונית ומקומית. ב-1989 חתם מורי גולדמן, יזם יהודי קנדי, על עסקת קומבינציה עם הפטריארכיה היוונית-אורתודוקסית (רום אורתודוקס בערבית) בירושלים, ובה סוכם על בניית פרויקט מגורים יוקרתי בשטח ההקדש הכנסייתי הצופה אל נמל יפו. ב-1994 אושרה התוכנית האדריכלית לבניית 270 יחידות דיור, וב-1995 החלה העבודה באתר. מחירי הדירות נעים מ-300 אלף דולר לדירת סטודיו בגודל 50 מ"ר ועד לארבעה מיליון דולר לפנטהאוז היוקרתי ביותר. הפרויקט מציע מפרט עשיר הכולל מועדון כושר, שירותי מסאז', בריכה גדולה וקפיטריה. 30% מן הדיירים הם תושבי חוץ ו-70% הם ישראלים אמידים. הפרויקט הוא פרי שיתוף פעולה מוסדי ורעיוני בין היזם הקנדי, משקיעים ישראלים, הפטריארכיה היוונית-אורתודוקסית, הרשות המקומית ואדריכלים ישראלים. בין גורמים אלו נוצרה קואליציה שראתה בפרויקט הזדמנות הן לרווח נדל"ני והן לקידום מדיניות הג'נטריפיקציה, שתמציתה "חיוק" האוכלוסייה המקומית. כפי שנראה, ניסיונם של האדריכלים הישראלים לדמיין את תפיסתו של היזם הקנדי ואת טעמו, בשילוב עם ההבנה והיצירתיות ה"מקומיות" שלהם, הולידו את פרויקט גבעת אנדרומדה כפי שהוא. בשל נסיבות הקמתו, היקפו והשלכותיו, הפרויקט מנקז אליו הון ודימויים גלובליים ולוקליים. במהלך ניתוח הפרויקט תהפוך גבעת אנדרומדה מדוגמה אקראית לתהליך הג'נטריפיקציה לפרויקט המגלם באופן מוקצן את הסתירות שבדינמיקה העירונית ביפו.

תהליך הג'נטריפיקציה ריכז ביפו, בדומה לזירות עירוניות אחרות ברחבי העולם, כוחות הון נדל"ניים ומערך של ייצוגים גלובליים (הון זר, תושבי חוץ, דימויים אסתטיים, סטנדרטים של בנייה ואידיאולוגיה תכנונית). מאמר זה בוחן את הבעייתיות העולה מתהליכים אלו. לטענתנו, הפרקטיקות של הקפיטליזם הגלובלי מוצאות בן-שיח בהיגיון הניאו-ליברלי של

² בעבור ז'אן בודריאר (2000), הסימולקרום מבטא שלילה של יחסי ייצוג ריאליסטיים. זוהי מערכת סימנים המכוננת היפר-מציאות חפה מכל אותנטיות וייצוג ישיר. בודריאר כותב: "זו כבר אינה שאלה של חיקוי או של שכפול, אפילו לא של פרודיה. זוהי למעשה מערכת סימנים הממלאת את מקומו של הריאלי עצמו" (Baudrillard 1988, 167). בגבעת אנדרומדה אנו מזהים מנגנון פעולה דומה בדמות מקסם-השווא הארכיטקטוני והשיווקי, המנסה לייצר סביבה "אותנטית" באמצעים פיקטיביים. המנגנון כפול-הפנים של הסימולקרום עומד ביסוד ההיגיון האדריכלי והשיווקי של הפרויקט ויוצר פסטיש פוסטמודרני בין האותנטי למודרני. כפי שנראה, מושג הסימולקרום — כמו גם מושג ההטרונמיה שיפותח בהמשך — מסייע להבין כיצד מבנה ההיגיון הניאו-ליברלי את דימוי הפרויקט ואת חוויית המרחב בו.

הג'נטריפיקציה, הזוכה לתמיכה מצד העירייה ורשויות התכנון. במאמר זה אנו בוחנים את התנהלות פרויקט אנדרומדה תוך תנועה בין שתי רמות דיון המצטלבות זו עם זו. הרמה הראשונה מתמקדת בהיגיון התרבותי הפרדוקסלי של "קהילה מגודרת" (gated community), המהווה סמן קיצוני של תהליך הג'נטריפיקציה ביפו. כדי ליישב את הסתירה הטמונה בפער שבין אופיו המתבחן של הפרויקט לבין אופייה של הסביבה הערבית הענייה שבה הוא שוכן, התפתחה שפה אדריכלית ושיווקית כפולה, המגייסת את הסתירה לצורכי הפרויקט. וכך, כפי שנראה, באופן פרדוקסלי דווקא הראיפיקציה האוריינטליסטית של המרחב היפואי אפשרה לפרויקט לפנות החוצה, אל מעבר ליפו – לתל-אביב, למרחב הים-תיכוני המיתולוגי ולקנדה – ולכונן את אנדרומדה כ"יפו העתיקה-חדשה". רמת דיון זו בוחנת את תפקידה של הג'נטריפיקציה ביפו ככוח מרכזי המייצר את המרחב היפואי כמרחב הטרונומי (קמפ 1999), הבנוי על הגיונות מרחביים הפוכים ומקבילים של הכלה והדחה. ברמה השנייה, המובחנת כאן רק לצרכים אנליטיים, אנו בוחנים כיצד באותה ג'נטריפיקציה מתגלמים עקרונות ניאוליברליים, המקדמים פרויקט "פיתוח" עירוני שנשען על הון זר (outsourcing) ומביא להפרטה של המרחב. היגיון זה הוליד שיתוף פעולה יעיל אך נזיל בין גורמים פרטיים וציבוריים, ישראלים וזרים, יהודים ונוצרים, שאיחדו כוחות ואינטרסים לשם הקמת הפרויקט. שתי רמות הניתוח מראות כיצד הג'נטריפיקציה פועלת לא כתופעה מקומית המבוססת רק על עיקרון קהילתי מעמדי, אלא כהתכוונות אל קוסמופוליטיות גלובלית המגייסת הון, תושבים ודימויים מחוץ ליפו ומחו"ל. השילוב בין שתי רמות הדיון מחדד את ההשלכות החברתיות של פרויקט גבעת אנדרומדה. הפרויקט כפי שהוא אינו מאפשר פיתוח בר-קיימא של יפו, הוא מתעלם מצורכי האוכלוסייה המקומית והופך אותה במידה רבה לשקופה במרחב העירוני.

במאמר ארבעה פרקים. הפרק הראשון נעזר במושגים רלוונטיים מן הספרות הגיאוגרפית העוסקת בג'נטריפיקציה ומן הספרות הסוציולוגית העוסקת בגלובליזציה, כדי להבהיר את הפן הסמלי-אידיאולוגי של פרויקט אנדרומדה וכן את הפרקטיקות הכלכליות שלו. הפרק השני מציג בקצרה את ההיסטוריה האורבנית של יפו מאז 1948 ומתאר את מדיניות ההזנחה והפינוי העירונית שפתחה פתח לכניסתו של הון נדל"ני, המאפשר את תהליך הג'נטריפיקציה. הפרק השלישי מתמקד בשחקנים המניעים את הפרויקט ומציע את המושג "קואליציה מזדמנת" לתיאור דפוסי שיתוף הפעולה שהתפתחו בין השחקנים השונים, על אף המתחים המבניים השוררים ביניהם. הפרק הרביעי מעלה ביקורת מרחבית ואדריכלית על הפרויקט ומנתח את אסטרטגיית השיווק שלו ואת השתלבותו במרקם העירוני המקומי. הפרק מדגים כיצד למרות הפוטנציאל של גבעת אנדרומדה לשמש אזור למפגש ולאינטראקציה, הפך הפרויקט למרחב הטרונומי שבו גבולות ה"פנים" וה"חוץ" מתהפכים ומבנים את האוכלוסייה הערבית כמרכיב שקוף אך חיוני בהבניה האוריינטליסטית של המרחב היפואי (Levine 1999).

א. בין ג'נטריפיקציה לגלובליזציה

עיון בספרות הסוציולוגית העוסקת בגלובליזציה ובמחקר הג'נטריפיקציה בספרות הגיאוגרפית של שני העשורים האחרונים חושף דמיון מבני והיסטורי בין שני התהליכים, שלכאורה אינם קשורים זה לזה. הדיון התיאורטי במושגים אלו חושף מחלוקות בעלות גוון משותף: מחד גיסא, פרשנויות מצדדות רואות בגלובליזציה ובג'נטריפיקציה תרופת פלא לחוליי החברה, אמנסיפציה של היחיד, ביטוי לבחירה חופשית, לניצחון הכלכלה, להתמוססות הגבולות ולנפילת החומות; מאידך גיסא, דיונים ביקורתיים רואים בהן את התגלמות שלטון ההון, האימפריאליזם של הקיטש, קיטוב המעמדות ותבוסת הפוליטיקה.³ יש המציגים את הגלובליזציה והג'נטריפיקציה כביטוי לביזור מבורך, ולעומתם יש הרואים בהן ריכוזיות בתחפוש; יש המציגים אותן כייצוג של הפנים המזמין אליו את החוץ, ואילו אחרים רואים בהן חדירה של החוץ האונס את הפנים.⁴ חוגים מסוימים בישראל רואים את התהליכים הללו כהתגלמות של המזרח התיכון החדש וכביטוי לדו-קיום, לשיתוף פעולה אזורי ועירוני, לרווחת הכלל, לשדרוג כלכלי ולמינוף חברתי; אחרים רואים בהם ביטוי למגמות של תלות כלכלית, הדרה, ייחוד וטרנספר כלכלי.

תהליכי ג'נטריפיקציה מתרחשים בעשורים האחרונים כמעט בכל מרכז עירוני בארץ ובעולם.⁵ מבחינה מבנית, התהליך אינו ייחודי ליפו או לישראל, אולם הוא נצבע בגוונים המעמדיים-פוליטיים של ההקשר המקומי הישראלי-יפואי. מאז טבעה הסוציולוגית הבריטית רות גלס (Glass 1964) את המונח ג'נטריפיקציה לתיאור דפוס חדש של תנועה פנים-עירונית בלונדון, הפך המונח לשגור בגיאוגרפיה החברתית ובסוציולוגיה האורבנית, וכיום הוא מבטא הרבה מעבר לשינוי העדפות דיור גרידא — הן כמושג תיאורטי והן כמותג אידיאולוגי.⁶ כאמור, ג'נטריפיקציה מתוארת במחקר כתהליך כפול-פנים המשלב חדירה של אוכלוסייה ממעמד בינוני ובינוני-גבוה לשכונות חלשות ודחיקה של האוכלוסייה הוותיקה. "תמצית דגם זה של הגירה במרחב העירוני", כותב כהן (1985, 3), "הינה יצירת סביבה שכונתית וסגנון מגורים המשקפים את הטעם והערכים של בני המעמד הבינוני — המחליפה את סגנון המגורים, הטעם והערכים של בני המעמד הנמוך שהתגוררו בעבר בשכונה". התהליך מתפתח בשלושה שלבים (שם, 28): בשלב הראשון, חודרת לשכונה קבוצת חלוץ של "נוטלי סיכון" צעירים, אמנים וארכיטקטים בעלי ידע, זמן ונכונות לשפץ את המבנים הרעועים (ביפו התרחש השלב

³ ראו למשל Smith 1996; McLuhan and Powers 1989; Bauman 1998.

⁴ ראו Castells 1997; גר כהן (1985) למשל מתרגם את המונח gentrifiers ל"חודרים".

⁵ מחקרים שהתפרסמו בשני העשורים האחרונים מזהים דפוס מקביל בווינגטון, בניו-יורק, בפרס, בסידני, בוונקובר, בירושלים ובנווה-צדק. למחקרים ברחבי העולם ראו, Helbrecht 1998; Smith and Williams 1986; ולסקירה על תהליך הג'נטריפיקציה בישראל ראו, כהן 1985.

⁶ בעולם דובר האנגלית אומץ המושג בתוך עשור או שניים וחדר לשיח הרשמי, האקדמי והתכנוני. בזירה הישראלית המושג מוכר פחות, אולי משום שתהליכים מקבילים זוהו רק לאחרונה.

הראשון בשנות השבעים והשמונים).⁷ אלו מגלים סובלנות חברתית כלפי האוכלוסייה הוותיקה ומנסים להשתלב בחיי השכונה. בשלב השני (שהתרחש ביפו בסוף שנות השמונים), נכנסת לשכונה אוכלוסייה שרוכשת מבני מגורים במחירים גבוהים בהרבה מאלו ששולמו בשלב הראשון. דיירים אלו נאלצים לעתים למכור את דירותיהם הקודמות בשכונות המבוססות של העיר, והדירה החדשה משמשת להם מקום מגורים והשקעה כלכלית. על פי רוב, אוכלוסייה זו סובלנית פחות כלפי האוכלוסייה הוותיקה, שדחיקתה ההדרגתית החוצה מלווה בהחרפת המתחים החברתיים בשכונה. בשלב השלישי (ביפו, בשנות התשעים) נכנסים לשכונה אנשי עסקים, מתווכי דירות, קבלנים ומשקיעים גדולים, שמשלימים את התהליך ומקפיצים במאות מונים את מחירי הנדל"ן בשכונה, הן של נכסים ששופצו והן של בתים מוזנחים וזמינים לשיפוץ.⁸ ביפו, כניסתם של תושבים יהודים מבוססים לשכונות עגמי וג'בליה מתפרשת בעיני רוב התושבים הערבים כחלק ממדיניות ייחוד העיר ושעתוק נחיתותם הכלכלית, ואילו בעיני המתכננים העירוניים וחלק מהתושבים היהודים התהליך מסמן את האפיק היחיד ל"מינוף" העיר ול"חיזוק" האוכלוסייה.

אופייה הדיאלקטי של התופעה והמחלוקות האידיאולוגיות והתיאורטיות שהיא מעוררת הצמיחו בשנות השמונים שתי גישות מנוגדות עיקריות בחקר הבנייה המרחב העירוני (כהן 1985, 20; Zukin 1987): גישה ניאור-מרקסיסטית ביקורתית וגישה ליברלית וניאור-בריאנית: א. הגישה הניאור-מרקסיסטית הביקורתית (הגישה הכלכלית) מסבירה את התפלגות אזורי המגורים בעיר כתוצאה של התפתחות עירונית בלתי שוויונית (Uneven Development) וכתוצר ישיר של מיקום האוכלוסיות בסולם הריבוי (Smith 1996; Harvey 1973). על פי גישה זו, ג'נטריפיקציה תתרחש באזורים אטרקטיביים שהוזנחו לאורך זמן ושקיים בהם פער מרבי בין ערך השוק העכשווי של הנכס לבין הערך הפוטנציאלי שלו. ב. הגישה הליברלית והניאור-בריאנית (הגישה התרבותית): לעומת הגישה הניאור-מרקסיסטית המדגישה את חשיבות כוחות השוק, גישה זו רואה את הג'נטריפיקציה כתוצאה של העדפות תרבותיות, של שינויים דמוגרפיים ושל תמורות בסגנון החיים של הצרכן. שיפוץ יחידת מגורים

⁷ ניתוח התהליך מלמד שמאפיין מרכזי של הדיירים הוא השלב שבו הם נמצאים במחזור החיים שלהם: משקי הבית מונים בדרך כלל עד ארבע נפשות, וגילים של בני הזוג בזמן המעבר לשכונה החדשה נמוך מ-45 (ראו, עיריית תל-אביב-יפו 2001).

⁸ באיסט וילג' בניו-יורק נמכרו ב-1980 נכסים ב-\$30,000; שנה לאחר מכן נמכרו נכסים זהים ב-\$70,000. ביפו נרשמה עליית מחירים של כ-500% ויותר משנות השמונים לשנות התשעים. בשלב השלישי של תהליך הג'נטריפיקציה ביפו, הוקמו שלושה פרויקטים ובהם כ-300 יחידות דיור בכל פרויקט: גבעת אנדרומדה, חצרות יפו וקדמת יפו העתיקה. אנו מודים לקורא אנונימי של המאמר מטעם תיאוריה וביקורת על שהעיר כי "הג'נטריפיקציה אינה מתאפיינת בדרך כלל בסגירות או בפרויקטים ראוותניים. הג'נטרים מנסים לרוב להשתלב בשכונה ואפילו להשתלט עליה, וכך הם מתוארים לעתים כ'ספר עירוני'". כאמור, אנו מתמקדים בדפוס אחד של ג'נטריפיקציה, זה המבוסס על יצירת מתחמים סגורים. דפוס זה, המופיע ביפו בשנות התשעים, הוא חלק קיצוני אך בלתי נפרד מן התהליך הכללי של חדירת אוכלוסייה יהודית מבוססת ליפו.

ברובע היסטורי בעיר הפך לאפיק חדש למימוש ערכים ישנים ולסמל להצלחה חומרית (Zukin 1984; Palen and London 1995). חוקרים מאסכולה זו סבורים כי אוכלוסייה ממעמד בינוני שחודרת לשכונות מוזנחות מונעת מכוח אידיאולוגיה פרו-עירונית, המחדשת ערכים כגון "יוזמה", "חלוציות" ו"יצירתיות". "חלוצים עירוניים" אלו קובעים טעם תרבותי מובחן וכיוון אסתטי ייחודי, והולכים בראש מחנה הבורגנים הבורגניים הבאים בעקבותיהם.

בשנות התשעים התפתח המחקר האורבני לידי סינתזה של שתי הגישות והציע פרדיגמה משולבת הכוללת את "הכלכלה התרבותית של ערים" (Scott 2000). בעקבות תובנות אלו, מאמרנו ממשיג את תהליך הג'נטריפיקציה כתנועה בשדה כוח עירוני, המפגישה בין עמדות וסוכנים הנאבקים על הון כלכלי, תרבותי וסימבולי (Bourdieu 1977). גישה זו מציעה ניתוח כלכלי-תרבותי המשלב בין היצע לביקוש, בין מעמד לסימן ובין רציונליות כלכלית לסגנון חיים מתבחן (Zukin 1994). ביפו, סיסמאות שיווק המלוות את הפרויקטים היוקרתיים החדשים – כמו "לחיות ביפו זה עניין של סגנון, להשקיע ביפו זה עניין של חוכמה" או "לקנות או לא להיות"⁹ – לוכדות את תמצית ההיגיון המשולב של הג'נטריפיקציה וממחישות את הקשר האינהרטי בין הון כלכלי להון תרבותי וסמלי. ניתוח כלכלי העוקב אחר זרימת ההון וכדאיות ההשקעה מסביר את התנאים המאפשרים את תהליך הג'נטריפיקציה; ניתוח תרבותי, לעומתו, מאפשר לתאר את מוטיבציית החדירה בשלבים שונים ואת ההצדקות הערכיות והתרבותיות שלה. מאמר זה מציע לראות את הג'נטריפיקציה כתהליך של טרנספורמציה ודיפרנציאציה מרחבית (Lefebvre 1991; Zukin 1987, 131), המעוגן ביסודו בכלכלת הקפיטליזם המתקדם, אך בה-בעת מעניק לנשאים העירוניים, בני המעמד החדש, זהות קולקטיבית מתבחנת (Beauregard 1986, 24).

כאמור, אפשר לזהות הומולוגיה בשפת הגבולות של שיח הג'נטריפיקציה והגלובליזציה בצורה ובתוכן. מבחינה צורנית, שתי התופעות מסמנות ארגון וחלוקה מחדש של המרחב כפונקציה של הון כלכלי ותרבותי (Harvey 2000). כמו כן, שתיהן מעמדות בין כוחות "חוץ" החודרים אל גבולות "פנים" למטרות כמו "פיתוח", "צמיחה" ו"שדרוג". ההתכוונות החוצה, אל מעבר לגבול – גבול הלאום, המדינה, העיר או השכונה – מייצרת שתי תגובות מנוגדות מצד השחקנים השונים בתהליך: מחד גיסא, עידוד מעשה החדירה וחגיגת האידיליה של "עולם נטול גבולות" ו"כפר גלובלי";¹⁰ ומאידך גיסא,

⁹ סיסמאות אלו מובילות את מסעות השיווק של פרויקט מגורים חדש ברחוב קדם (רחוב 60) בע'מי ושל פרויקט קדמת יפו העתיקה, בהתאמה.

¹⁰ McLuhan and Powers 1989; Miyoshi 1993. תופעת הג'נטריפיקציה עוטה תמיד שכבה אידיאולוגית עבה של שיח של הרחבת גבולות עירוניים וחגיגת החלוציות העירונית החדשה (Smith and Williams 1986, 17). הדימויים המלווים את תהליך הג'נטריפיקציה הם בו-בזמן קוסמופוליטיים ופרובינציאליים, עירוניים וכפריים, כלליים ומקומיים. מעידים על כך שמות הפרויקטים החדשים ביפו כגון יפו וילג' ויפו הקטנה, וכן סיסמאות השיווק "לגור בתוך ציור" ו"יפו העתיקה-חדשה". בעבור סוכני הנדל"ן, טוענים סמית' וויליאמס, ג'נטריפיקציה היא גבול עירוני שעושים בו כסף, ואילו בעבור התושבים הוותיקים היא מבטאת פריצה של גבולות פוליטיים וחברתיים.

זיהוי החדירה כסכנה האורבת לפתחי הגוף הקולקטיבי והצבת שומרי גדר המגנים על הגבול מפני מסתננים זרים – עובדים זרים, הון זר ומודלים תרבותיים מיובאים.¹¹ הטענה ששתי התופעות – ג'נטריפיקציה וגלובליזציה – מקבילות בתוכנן נשענת על כך ששתיהן מונעות אידיאולוגית על ידי הקפיטליזם הניאו-ליברלי המאוחר (Smith 2002), ונישאות סוציולוגית על ידי המעמד הבינוני החדש (Jager 1986, 79). מעמד זה, כותב אורי רם (1999), הוא שנושא את האידיאולוגיה הגלובליסטית בישראל, ובמקרה דנן הוא גם המשמש חיל חלוץ בתהליך הג'נטריפיקציה, בעידודן של הרשויות העירוניות. בתיווך מעמדי זה יש כדי להסביר הן את אופיו ה"גלובלי" של תהליך הג'נטריפיקציה המגולם בפרויקט אנדרומדה, והן את הסמיכות ההיסטורית בין שתי התופעות. ואכן, הגלובליזציה ברמה הארצית והג'נטריפיקציה ברמה העירונית בשלו בישראל בשנות השמונים.

אולם למרות סמיכות היסטורית וסוציולוגית זו, איננו טוענים לקשר אינהרנטי בין שתי התופעות, אלא לקשר נסיבתי. פרויקט אנדרומדה הוא אתר עירוני ספציפי, פרי של שיתוף פעולה כלכלי ורעיוני בין יזם קנדי לבין אדריכלים, משקיעים ומוסדות עירוניים מקומיים. במובן זה, הפרויקט ייחודי בכך שהוא מייצג יוזמה פעילה של היזם הקנדי בבחירת הרעיון ובתכנונו, בשיתוף פעולה טרנס-אטלנטי עם שותפים ישראלים. הניתוח המבני שלעיל מאפשר לזהות בהקשר הישראלי בכלל ובהקשר היפואי בפרט שתי נקודות חיבור בין ג'נטריפיקציה לגלובליזציה, שישמשו גם הגדרות אופרטיביות להמשך הדיון: הראשונה כלכלית והשנייה תרבותית. כתופעה כלכלית, נפרש את הגלובליזציה בהקשר הנדל"ני היפואי כדרך לגיוס ולתיעול הון הטווה רשת חליפין בין ישראל לחו"ל. במובן זה, מעורבותו של הקפיטליזם המתקדם בעיר הפוסט-תעשייתית מבנה את תנאי ההיתכנות של הג'נטריפיקציה (Smith 2002). מבחינה תרבותית, ננתח את הגלובליזציה כדפוס תרבותי של טעם, אסתטיקה וסגנון חיים המתווך על ידי שיח חו"ל אקסקלוסיבי (Robertson 1992, 113). ההתכוונות החוצה – אל מרחבים תרבותיים ואל שווקים חדשים – ובמקביל הכנסתם פנימה אל המרחב היפואי, באמצעות תהליך של "ג'נטריפיקציה אוריינטליסטית", הן המייחדות את נוכחות הגלובליזציה באנדרומדה.

ב. יפו "כלת הים" – אובדן העיר הפלסטינית והיווצרותה של עיר מעורבת

לאחר 1948 נחסמה הדרך למודרניזציה בפני המיעוט הפלסטיני, משום שהוא איבד את העליות הכלכליות, הפוליטיות והתרבותיות שלו, וחשוב מכל זה: הוא איבד את העיר הפלסטינית ונשאר חברה כפרית המתפרנסת מעבודה בעיר היהודית, שאינה קולטת אותו. בשלב הבא הוא איבד את הכפר, כאשר איבד את החקלאות, וכך נשאר לא עירוני ולא כפרי – זה הערבי הישראלי, כנראה (בשארה 2000, 38).

¹¹ דוגמה עדכנית היא "הוועד נגד חתרנות זרה" שהוקם לאחרונה כמחאה על תמיכת האיחוד האירופי בעמותות ישראליות.

תבוסת 1948 ("אלנכבה"), כפי שהיא נתפסת בעיני תושבי העיר הפלסטינים, קרי הכיבוש והנפילה מאיגרא רמא לבירא עמיקתא, היא האירוע המכונן והמפתח להבנת התהליך ההיסטורי הפוקד את יפו זה כ-50 שנה. המלחמה והשלכותיה גדעו את תהליך העיור בערים הפלסטיניות וגזרו במידה רבה את גורלה של יפו לשנים הבאות. בניתוח חד של ההיסטוריה המרחבית בעיר, כותבים מזאוי וח'ורי-מח'ול (1991, 63):

מאז 1948 נגזר על יפו הערבית להיעלם בהדרגה ובעקבות... העיר נמחקה ברובה הגדול על מנת לפנות דרך לתהלוכת ניצחון של מדיניות מרחבית במסווה של "תכנון עירוני" – כרי דשא, בתים משוחזרים, סגירת הנמל וניתוקה של יפו מנגישותה לים. זאת ועוד: שחזור העיר העתיקה, פרויקט נמל יפו, פרויקט מנשייה, פרויקט שדרות ירושלים, פרויקט מדרון יפו ופרויקט שיקום שכונות – כולם מבצעים בעלי מטרות אסטרטגיות ופוליטיות מוגדרות: שינוי יסודי של מאפייניו המרחביים-תרבותיים של האזור. הקהילה הערבית של יפו נמצאת בצומת יחסים בין מדיניות אורבנית ביורוקרטית לבין אידיאולוגיה אנטי-ערבית, נצלבת על צלב ה"מודרניזציה" וה"פיתוח".

זהו בקיצור נמרץ תיאור המצב העירוני ביפו, כפי שהוא מובא מפי תושביה הערבים. המעבר מן האוטופיה ששררה לפני 1948 ל"אנומיה" שאחריה הוא הנושא המרכזי בזיכרון הקולקטיבי של ערביי יפו (אלג'עפרי, להב ואדיב 1992; שקר 1996). צירוף הנסיבות החברתיות-עירוניות מאז 1948 מכונן את הקהילה הערבית ביפו כ"מיעוט כפול", ברמה הארצית וברמה העירונית. עצירת תהליך העיור בעקבות "היעלמות" 95% מתושבי העיר, היוותה ללא אליטה אינטלקטואלית והנהגה חברתית והעדר מערכת חינוך הולמת – כל אלו יצרו בעיות חברתיות קשות. המרקם החברתי ביפו נפגע גם בשל מצוקת דיור חמורה, בעיית סמים קשה, נוער מנותק, אחוז פשיעה גבוה, אבטלה גואה ולאחרונה גם תהליך ג'נטריפיקציה מואץ, המגדיל את הפערים המעמדיים בעיר.¹² 50 שנות הדרה, הזנחה וניסיונות ייחוד הפכו את יפו למקום שגבולותיו החברתיים והתרבותיים רופפים ושכירים – כלפי פנים (הקהילה הערבית) וכלפי חוץ. מן העיתונות המקומית ומהתבטאויות התושבים עולה תמונה של קהילה שבורה ושסועה, המבכה את עברה ונאבקת על הישרדות בהווה.¹³

¹² על פי השנתון הסטטיסטי של עיריית תל-אביב-יפו, ב-1997 התגוררו בתל-אביב-יפו כ-350,000 תושבים, מהם כ-46,000 התגוררו ביפו (13.4%). האוכלוסייה היהודית ביפו מונה כ-33,000 נפש המהווים 73% מתושבי יפו (מהם כ-15% מהגרים מחבר העמים). האוכלוסייה הערבית ביפו מונה על פי נתונים אלו כ-12,000 נפש שהם כרבע מכלל תושבי יפו, מהם כ-70% מוסלמים וכ-30% נוצרים. אולם על פי דוברי הקהילה הערבית, מונה האוכלוסייה הערבית ביפו כ-20,000 נפש. חילוקי הדעות נובעים מקשיים אובייקטיביים באיסוף נתונים סטטיסטיים ביפו ומפוליטיקה של בחירות ושל דמוגרפיה.

¹³ על פי המדד לשנת 2000 של המרכז למחקר כלכלי-חברתי של עיריית תל-אביב-יפו, עגמי וגבעת עלייה ממוקמות במקום השני הנמוך ביותר מבין 60 השכונות בכל תל-אביב-יפו. באזור מרכז יפו וצפונה, למשל, למעלה מ-35% מהתושבים מטופלים באגף הרווחה (הממוצע הארצי הוא 14.7%). על

המקרה של יפו אינו חריג. בדומה לערים פלסטיניות אחרות כגון רמלה, עכו וחיפה, סיפורה של יפו הוא סיפורן של ערי החוף המודרניות שעלו לגדולה במחצית הראשונה של המאה ה-20.¹⁴ התקופה שלאחר מלחמת 1948 מסמנת את נסיגת האורבניות הפלסטינית חזרה אל ערי ההר בפנים הארץ (ירושלים, שכם ורמאללה), שמהן החלה להתפתח בשלהי התקופה העות'מאנית. המהפך הרדיקלי באופייה העירוני של יפו והפיכתה "מעיר נמל ומרכז סחר בינלאומי בתקופות העות'מאנית והבריטית, מרכז פוליטי חינוכי, חברתי מסחרי וכלכלי ראשון במעלה — לפרבר עוני של תל-אביב" (שקר 1996), והנרטיב הפלסטיני המספר על כך, הם הרקע להבנת התפתחותה של יפו כעיר מעורבת תחת הגמוניה מוניציפלית יהודית.¹⁵

ניתוח אורבני של התהליכים המאפיינים את יפו מאז מלחמת 1948 מעלה חמש תקופות מפתח היסטוריות-סוציולוגיות, המסייעות להסביר את הפיכתה של יפו למוקד משיכה לג'נטריפיקציה יהודית בעשור האחרון:

1. מלחמת 1948 ותוצאותיה: "התרוקנות" העיר מ-95% מתושביה הפלסטינים.
2. 1948–1960: הפיכת יפו לעיר מהגרים צפופה ושוקקת.
3. 1960–1985: תת-השקעה והזנחה שיטתית כחלק מתוכנית "פינוי-בניין" של יפו.
4. 1985–2000: שינוי מדיניות העירייה כלפי יפו, הקמת "צוות יפו" ועידוד הג'נטריפיקציה.
5. אוקטובר 2000 ועד היום: המשך עידוד הג'נטריפיקציה אך עצירה של התהליך הנדל"ני.

1. היום שאחרי: מלחמת 1948 ותוצאותיה

ב-14 במאי 1948 חתמו "נציגי האוכלוסייה הערבית" ביפו (נציגי הוועדה הלאומית לשעת חירום, בראשות אחמד אבו לבן) על הסכם כניעה ללא תנאי בפני מפקד המחוז של ההגנה. לפני המלחמה חיו ביפו 70 אלף תושבים ערבים; במפקד האוכלוסין הראשון שנערך מיד לאחר המלחמה נמנו ביפו כ-3,647 תושבים ערבים, כ-56% מוסלמים והשאר נוצרים. בחלקם, היו אלו תושבי העיר שנותרו בה לאחר כיבושה, ובחלקם פליטים מן האזור, שרוכזו בשכונת עג'מי "לצורכי ביטחון". מיד לאחר הכיבוש החל תהליך של יישוב העיר בעשרות אלפי מהגרים יהודים, בעיקר מצפון אפריקה ומהבלקן, שעליהם הוטל "להפיח חיים חדשים בעיר הרפאים". על חוסר ההולמות שבמעשה ההתיישבות היהודית ביפו הכבושה והמרוקנת אפשר ללמוד ממדריך יפו, פרסום שנכתב בידי עיתונאים והופץ למהגרים היהודים ככלי להכרת עירם החדשה (1949, 41):

פי נתוני המרכז למחקר כלכלי-חברתי של העירייה, 63.8% מהאוכלוסייה המוסלמית ביפו משתייכת לחמישון התחתון במדד חברתי-כלכלי עדכני (פלג 1999).

קימרינג ומגדל 1999, 48; אביצור 1972; Levine 1999.

לא נדון כאן בנסיבות התרוקנותה של העיר מתושביה הפלסטינים, אולם נציין כי מדובר בשילוב של עזיבה ("האגרו") של התושבים האמידים בשלבי הלחימה המוקדמים, הפצצות בלב העיר ושמועות על טבח קרב בסגנון דיר יאסין, שהביאו מאוחר יותר למנוסה של רוב האוכלוסייה (ראו, מוריס 1991; ודוגמה לעדות תושב העיר, העיר, 18.4.2002, עמ' 3). מטרת הדיון כאן היא להתחקות אחר מקורות הג'נטריפיקציה ביפו, ולכן תינתן קדימות לנרטיב היהודי והממסדי של ההיסטוריה המרחבית של יפו.

14

15

העלייה הגדולה יצרה ביפו ישוב יהודי בין חמש רבבות ומעלה – הישוב העירוני הגדול ביותר שנוצר בעקבות קיבוץ הגלויות של ימינו. עיר יהודית חדשה-ישנה זו היא בבחינת ספר חתום לא רק בשביל רוב רובו של הישוב הישראלי, אלא גם בשביל תושבי תל-אביב הסמוכה, ואפילו בשביל רבים מתושבי יפו עצמם. ולא עוד אלא שגשגו שמונת רבעים ונתבטלו שמונת רחובות ונתחדשו מונחים וגיאוגרפיים ופולקלוריים ביפו הישראלית, עד שלבשה פנים חדשות גם בשביל מי שהכירה שנים רבות בהיותה נתונה לשלטון ערבי-בריטי... אכן יש הבדלים ניכרים בין יפו והיישובים הוותיקים בישראל. הייתי אומר שיפו כבר נעשתה עיר ישראלית, אבל עדיין איננה עיר עברית... זה לא היה התהליך הנורמלי של בניית עיר חדשה. כאן הקליפה הריקה – הבתים עצמם – היתה מן המוכן. צריך היה רק להפיח רוח חיים בעיר של רפאים, אבל גם לא היתה אפשרות לתכנן את בניית העיר. מבחינה חומרית-חיצונית אין יפו העברית אלא מורשת יפו הערבית מלפני מאי 1948.

מלחמת 1948 הנחיתה מכת מוות על האורבניות הפלסטינית בכלל ועל יפו כעיר ערבית בפרט. מחיקת ההיסטוריה הושלמה בשני שלבים: בשלב הראשון הומרו שמונת הרחובות במספרים, ובשלב השני נקראו הרחובות בשמות הלקוחים מן ההיסטוריה היהודית והציונית. מעתה ואילך, הנרטיב הפלסטיני ביפו אינו אלא סיפור תהליך השתקמותה של עיר שבורה, המלקקת את פצעייה. מן הכיוון האחר, הרס האורבניות הערבית ב-1948 סלל את הדרך לכינונה של "יפו העברית".

2. 1948–1960: יפו כעיר מהגרים

על פי תוכנית החלוקה של האו"ם מ-1947 (החלטה 181), יועדה יפו להיות מובלעת טריטוריאלית פלסטינית. ב-13 במאי 1948 כבשו הכוחות היהודיים את יפו וכוננו בה משטר צבאי לתקופה קצרה, שבה רוכזו התושבים הערבים באזור מגודר. במהלך 1949 בוטל הממשל הצבאי והעיר הועברה לשלטון אזרחי. ב-1950 סופחה יפו לשטח השיפוט של עיריית תל-אביב. על רקע שברי הקהילה הפלסטינית ביפו, הסתמנה בשנים הראשונות לקיום המדינה מגמה מואצת של יישוב מהגרים יהודים וריכוז מוסדות ציבוריים בעיר. מבחינה אורבנית, שמרה העיר על חיוניותה עד לשנות השישים. העיר שהפכה מעיר ערבית לעיר מהגרים יהודית נותרה מיושבת ושוקקת חיים. בבתי המידות המפוארים שבהם חיו עד לא מכבר בני המעמדות העליונים התאכלסו עתה משפחות רבות, ערביות ויהודיות, שחילקו ביניהן את החללים הרחבים ליחידות דיור קטנות ודחוקות. באופן פרדוקסלי, תושבי יפו הוותיקים, ערבים ויהודים, זוכרים את התקופה הזו בנוסטלגיה כתקופה של אחווה, שצמחה מתוך מצוקה חומרית והצליחה ליצור מעטה א-פוליטי שחיפה על חוסר הסימטריה ביחסי הכוחות בין הקבוצות הלאומיות.

המוסד העיקרי שריכוז את הבניית המרחב העירוני ביפו בשנות החמישים היה האפורופוס לנכסי נפקדים, שקבע ללא עוררין את חלוקת הקרקע ואת השימוש בנכסים. עד

שהוקם מינהל מקרקעי ישראל ב-1965 ונכנסו לזירה חברות השיכון הממשלתיות חלמיש ועמידר, נודעה יפו כ"עירו של האופטרופוס" (מדריך יפו 1949, 43):

"בראשית ברא אלוקים את האופטרופוס" — נוהגים להגיד ביפו. הוא בעל הבית היחיד והכולל שבעיר ומתוך כך גם הגורם הראשי בהתפתחות המשקית שלה. בכוחו, על ידי הענקת בניינים ומגרשים למפעלים, תעשיות, מוסדות או גופים מסוימים, ועל ידי מדיניות שכוונה הדירה, לקבוע את גורלם של המפעלים הכלכליים ולמשוך אותם למקום (או להפך). ברשותו נמצאים 19,726 חדרים — המהווים 14,104 דירות — 1,949 עסקים ו-853 בניינים למפעלים (כ-25% של כל הדירות והחנויות שברשות האופטרופוס לנכסי נפקדים בכל הארץ).

3. 1960–1985: הזנחה שיטתית של יפו כחלק מתוכנית פינוי-בינוי

כדי להבין כיצד התאפשר תהליך הג'נטריפיקציה ביפו מאז שנות השמונים, יש לבחון כיצד נוצרה מדיניות תכנון, שאותה מכנה הגיאוגרף ניל סמית' (Smith 1996) תת-השקעה (Disinvestment). מדיניות זו היא שיצרה את פער הערך (rent gap) שמשך את הכוחות הנדל"ניים ליפו בשנות השמונים. משנות השישים ועד אמצע שנות השמונים הונהגה ביפו מדיניות הזנחה, פינוי והריסה, שיוזמיה ומבצעה היו מוסדות ציבוריים כגון העירייה, עמידר, חלמיש ומינהל מקרקעי ישראל, כממונים על ניהול רוב הנדל"ן בעיר. מחיקתה של שכונת מנשייה בגבול הצפוני שבין יפו לתל-אביב, הריסת כ-70% ממבני העיר העתיקה ופגיעה מסיבית בשכונות עג'מי וג'בליה הן תוצאה חד-משמעית של מדיניות מרחבית זו.¹⁶ ההרס, ההזנחה והזוהמה שאפיינו את השכונות האלה הפכו אותן לאתרי צילום הולמים לסרטי פעולה ומלחמה, כדבריו של במאי הסרט מחץ הדלתא, שהוסרט במקום ב-1985: "המקום הזה דומה בדיוק לביירות שלאחר ההפצצות" (מזאוי וח'ורי-מח'ול 1991, 67). ההזנחה השיטתית של שכונות אלו, הן בתחום המבנים והתשתיות והן בתחום התעסוקה והשירותים העירוניים, הביאה לעזיבה רחבת-היקף של תושבים יהודים, שעברו לשיכונים חדשים שהוקמו בעבורם במרכז יפו, במזרח ובאזורים אחרים בעיר ובארץ. וכך, בשכונות עג'מי וג'בליה (תת-רובע 72) פחתה האוכלוסייה מ-22,976 תושבים ב-1961 ל-4,033 ב-1989 (נותרו כ-18%).¹⁷ השכונות ההיסטוריות שלאורך חופיה של יפו נתפסו בתקופה זו כ"משכנות עוני", "slums" שיש "לחסלם ולהחליפם בשכונות מודרניות, מתוכננות היטב ומושכות את העין" (הורביץ

¹⁶ ב-1973 היו בעג'מי ובג'בליה (רובע 72) 3,176 יחידות דיור, ובתחילת שנות התשעים נותרו 1,608 יחידות דיור בלבד. המחשה נוספת להיקף ההזנחה וההריסה עולה מטבלת גיל המבנים, המתייחסת לשכונות עג'מי וגבעת עלייה (אזורים סטטיסטיים 722–725): 65% מהמבנים נבנו לפני 1939, 9.7% מהמבנים נבנו בשנות הארבעים, 1.5% נבנו במהלך שנות החמישים והשישים, 9.8% נבנו בשנות השבעים ו-14% מהמבנים בשכונות אלו נבנו בתקופת המדיניות החדשה ביפו, משנות השמונים ועד 1998.

¹⁷ הנתונים הסטטיסטיים מעידים בבירור על תוצאות המדיניות שהונהגה בעיר לפני שנות השמונים. כיום, עם הצמיחה המחודשת, הגיע מניין התושבים בתת-רובע עג'מי וג'בליה ל-5,426 (שנתון העירייה 2000).

1954). מטרתה של הרשות הציבורית – הריסה ופינוי – הושגו במלואן במנשייה ובעיר העתיקה, ואילו בשכונות עג'מי וג'בליה הן הושגו באופן חלקי בלבד, משום שהאוכלוסייה הערבית סירבה להתפנות. מבחינת רשויות התכנון היה זה כישלון מערכתי, שכן "פעולות אלו התנהלו בקצב מהיר דיו כדי לפגום קשות במבנה העירוני ההיסטורי של השכונה, אולם לא מספיק יעיל ליצירת תשתית לשכונה מודרנית חדשה" (מינהל הנדסה 1995, 5).¹⁸ המתכננים שהובילו בשנות השמונים את תהליך הג'נטריפיקציה ניסחו היטב את הנרטיב הממסדי של ההיסטוריה המרחבית של יפו בשלושת העשורים הראשונים (צוות תכנון יפו 1997, 2):¹⁹

השנים הראשונות לאחר קום המדינה היו למעשה נעדרות פעילות תכנונית. דמותה של יפו מתעצבת בעקבות רצף האירועים הלאומיים והחברתיים הפוקדים אותה. מרבית אוכלוסיית הערבית של יפו עוזבת ו"מוחלפת" בעולים חדשים, יהודים, בעיקר עולים מארצות הבלקן. יפו חדלה להיות "עיר" במובן הפורמלי ומסופחת לתל-אביב. יש מעט מאוד בנייה חדשה או טיפול בתשתיות קיימות ומרבית הפעילות העירונית הינה "הסתגלות הדדית" של העיר ואוכלוסייתה החדשה.

בתחילת שנות השישים בוטלו תוכניות המתאר המנדטוריות בלא שהומצא להן תחליף. בשנות השישים אושרו ליפו תוכניות מתאר חדשות (ת.מ. 479, ת.מ. 432). תוכניות המתאר התבססו על תפיסות תכנוניות תרבותיות וחברתיות "מודרניות-אירופאיות" שגובשו בחצי הראשון של המאה במרכז אירופה... אולם התאמת אזורים עירוניים היסטוריים קיימים למערך הערכים החדש נעשה על ידי הכרוזתם כ"אזור שיקום" שמשמעותו דאז – פינוי והריסה מוחלטת של המבנים והתשתיות ובנייה חדשה "מודרנית" תחתם...

אישור התוכניות והניסיון ליישמן הלכה למעשה היה גורלי להתפתחות של יפו. האזור הוקפא מבחינה תכנונית והחל להתנוון. בנייה חדשה לא היתה אפשרית עד לפינוי מוחלט של מתחמים שלמים. לא ניתן היה לשפץ ולחזק מבנים קיימים ובוודאי לא להרחיבם, התשתיות הקיימות הוזנחו ולא ניתן היה לספק שירותים לאוכלוסיית האזור.

עיריית תל-אביב-יפו נמנעה מלהתיר כל בנייה ופעילות עירונית שאינה עומדת בהוראות התוכניות החדשות. אגפי הפיקוח ויחידות אחרות הקפידו לאתר מבנים בעייתיים וחברת חלמיש ועמידר טיפלו בפינוי דייריהם והמבנים נהרסו. בתוך מספר שנים, עזב חלק

¹⁸ האוכלוסייה הערבית בשכונות עג'מי וג'בליה גדלה בתקופה זו בהתמדה. ב-1961 היו בת-רובע זה 4,209 תושבים ערבים ומספרם גדל בהדרגה עד 1995, אז הגיע ל-4,752. כתוצאה מתהליך הג'נטריפיקציה והתייקרות הנדל"ן בשנים 1995–1999 חלה תפנית, ומספר התושבים הערבים ירד ל-4,374 (שנתון העירייה 2000). התושבים שמכרו את בתיהם בעג'מי עברו מזרחה, לגזרת שדרות ירושלים הזולה יותר.

¹⁹ בחרנו בציטוט ממסמך ממסדי כדי להראות כי ההזנחה השיטתית כמדיניות אינה רק טענה חתרנית או ביקורתית, אלא תפיסה ממסדית. לגירסה הפלסטינית-לאומית על אודות ייחוד מתוכנן, ראו אלג'עפרי, להב ואדיב 1992. בדיונו כאן איננו נזקקים לטענת הייחוד כדי לתאר את מדיניות תהיה השקעה ואת הג'נטריפיקציה שבאה בעקבותיה.

גדול מתושבי האזור ונותרה בו בעיקר אוכלוסיית מצוקה. מרבית התושבים הם ערבים, שהאזור היה מרכזם הקהילתי. עם שקיעתו המהירה של האזור פלשו לתוכו מאות דיירים זמניים, אוכלוסיית מצוקה נוספת וכן עסקים, בתי מלאכה ומפעלים שיצרו סביבם מטרים קשים והזנחה נוספת.

במהלך העשורים שאחרי אישור התוכניות, פונו מאות משפחות ונהרסו מאות מבנים (אחדים מהם בעלי ערכים אדריכליים מיוחדים). ואולם, עד לשנות השמונים לא הצליחו הגופים המיישמים את התכנון לשנות מהלך ולקדם מדיניות בנייה, גם אם חדשה, תחת מדיניות ההריסה.

4. 1985–2000: שינוי מדיניות העירייה, הקמת "צוות תכנון יפו" ועידוד הג'נטריפיקציה

באמצע שנות השמונים החל מינהל ההנדסה של עיריית תל-אביב-יפו לפתח תוכניות לשיקום יפו. מהנדס העיר, האדריכל שמאי אסיף, הקים צוותי תכנון עירוניים וביניהם "צוות תכנון יפו". צוות זה הוביל מהלך תכנוני ניאור-ליברלי, שנועד לעודד את השוק הפרטי לגייס הון ולהשקיעו ביפו לשם "שיקומה הפיזי והחברתי-כלכלי". הפרטת הקרקעות והשקעות חיצוניות, כך קיוו המתכננים החדשים, יביאו לפיתוח מואץ של המרקם העירוני ה"מנוון", וזה בתורו יספק מלאי של יחידות דיור חדשות בסביבה נאה וזמינה כלכלית. על פי חזון ההפרטה, ישתקעו בשכונות המחודשות תושבים חדשים – משלמי מסים עמידים ומשכילים יותר, שיחזקו את האוכלוסייה הוותיקה ויזרימו כסף רב לקופת העירייה. כך מתארים אנשי צוות תכנון יפו את תהליך קבלת ההחלטות שהביא לתפנית במדיניות התכנונית (שם, 6):

בין השנים 1985–1990 חל מהפך במדיניות העירונית לגבי האזורים ההיסטוריים ביפו. בתחילת אותו עשור מונה לראשות עיריית תל-אביב-יפו שלמה להט (ציץ) אשר גילה מודעות למצוקה הגדולה של שכונות דרום העיר ויפו בתוכם, וחרט על דגלו את הסיסמה "עם הפנים לדרום". ביטויה הפיזי של מדיניות הפיתוח באזורים ההיסטוריים של יפו נתקל בקשיים – מצבו של האזור היה קשה במיוחד, אוכלוסייתו הערבית מרירה ומתוסכלת ונטולת אופן בממסד, ובעיקר – באזור חלו תוכניות בניין עיר אשר התבססו על "פינוי ובינוי" ולא אפשר היה להשקיע משאבים ופיתוח במבנים ובתשתיות... מנגנון התכנון אויש במתכננים חדשים, עם השקפות עירוניות רעננות. על אזור יפו וסביבתה מונה לטפל "צוות תכנון יפו"... בדיונים רבים שנערכו במינהל ההנדסה, הלכה ונתגבשה ההכרה כי מדיניות "הפינוי ובינוי" נחלה כישלון חרוץ וכי יש לטפח את המרכיבים הייחודיים של יפו אשר עשויה להיות כוח משיכה לאוכלוסייה חדשה שתחזק את זו הקיימת (הדגשה שלנו).

המסקנה האחרונה, הרואה את יפו כמקור משיכה לאוכלוסייה חדשה, היא המפתח להבנת תהליך הג'נטריפיקציה שהחל בשנות השמונים ופרח בשנות התשעים. פרויקט "שיקום יפו" של העירייה כלל ארבע פעולות עיקריות: ראשית, הכנת תוכניות סטטוטוריות לבנייה. הריסת

המבנים, שרווחה בשנות השבעים ובתחילת שנות השמונים, הואטה במחצית השנייה של שנות השמונים ולבסוף הופסקה כליל. מאחר שלא היו ביפו תוכניות תקפות, היה על מינהל ההנדסה בעירייה לקדם תוכניות בניין עיר (תב"ע) חדשות כתנאי ראשוני למימוש הפרויקט. שנית, ב-1987 פנתה העירייה לממשלת ישראל בבקשה לצרף את יפו לפרויקט שיקום שכונות ממלכתי (שגיא ווינשטיין 1997), שיזכה אותה בסיוע כספי ובהקלות משמעותיות בהוצאות תכנון ומסים. היא עשתה זאת במסגרת הכנת התשתית הכלכלית-תכנונית בעבור גורמים פרטיים וציבוריים שעשויים להשקיע בפיתוח ובבנייה ביפו. פעולה חשובה שלישית שביצעה העירייה היתה חתימה על הסכם כלכלי עם מינהל מקרקעי ישראל, בעל הקרקע והמבנים, המחייב אותו לנהל "משק סגור", קרי לתעל חלק מן הרווחים ממכירת המגרשים ביפו לטובת פיתוח ושיקום תשתיות ציבוריות בשכונה עצמה. ורביעית, במסגרת גיוס כספים לטובת שיקום יפו, מצאה הסוכנות היהודית קהילה תורמת לפרויקט השיקום בעג'מי מקרב יהדות לוס אנג'לס.²⁰ הפעלת הפרויקט במישור הממסדי-ציבורי הביאה עמה ניצנים ראשונים של יזמות פרטית, ובראשם ספינת הדגל של השקעות אלו – פרויקט גבעת אנדרומדה.

כפי שצוין בראשית המאמר, בדומה לתהליכים מקבילים במקומות אחרים בעולם, תהליך הג'נטריפיקציה ביפו התרחש בשלושה שלבים: בשלב הראשון, בשנות השישים והשבעים, התיישבו בצפון עג'מי אנשי בוהמה ואמנים שקנו "חורבות", שיפצו אותן וגרו בהן.²¹ נשאי הגל הראשון מתארים את עצמם תכופות כ"אמנים זרוקים" וכ"חלוצים", שהגיעו ליפו לא מתוך תאוות בצע אלא כדי לחפש "מרחב פנימי ותקרות גבוהות". בשלב השני, בשנות השמונים, הגיעה קבוצה הרואה את עצמה כ"בו-בו", קרי בורגנות-בוהמיינית. כדברי אחת התושבות בשכונה המאוכלסת בצפון עג'מי, "צריך אנשים קצת פריקים בראש – לא נורמטיביים, רב-תרבותיים, שמחפשים מגע עם תרבויות. אנשים באים ליפו כי מחפשים 'סטייל'. מחפשים מקום באזור תל-אביב שיש לו עומק היסטורי וחינניות של מקומיות". המשתתפים לקטגוריה זו, רובם צעירים פרופסיונלים בני המעמד הבינוני החדש, התמודדו עם מחירי נכסים גבוהים יותר ונאלצו לעתים למכור את דירתם הקודמת בחיפוש אחר השילוב הרב-תרבותי שמציעה יפו בין ניתוק לפתיחות:

חיפשנו סוג של ניתוק. גם בתל-אביב יש לך ניתוק. הרי ברוב הערים אתה לא קרוב לשכנים, אבל ביפו יש ניתוק שמשלב פתיחות בין תרבויות. לפני אוקטובר היה מרקם יחסים מיוחד בין יהודים לנוצרים ובין נוצרים למוסלמים, שלא היה קיים בהרבה מקומות. חיפשנו את העומק הרב-תרבותי שיש פה. את העושר והגיוון, את צלילי הפעמונים וקריאת המואזין. אווירה ים-תיכונית יותר. בתל-אביב אתה מוקף באנשים שהם כמוך – פה יש גיוון.

²⁰ גיוס תרומות בקרב הקהילה היהודית לפרויקט שיקום השכונה הערבית ביפו מעיד בעיקר על מידת הפתיחות וההתלהבות שדבקו בממסד היהודי, שעסק בפרויקט שיקום יפו באותן שנים. היקף התרומות שנאספו היה למעשה צנוע הרבה יותר.

²¹ ראו לדוגמה כיצד מתאר דן בן-אמון בספרו זיונים זה לא הכל (1979) את שיפוץ ביתו ביפו העתיקה. הציטוטים שלהלן לקוחים מראיונות שערכנו עם תושבים שהגיעו ליפו בשלבים שונים.

השלב השלישי מסמן את כניסתו של גורם חדש לזירה העירונית: יזמי נדל"ן בינלאומיים ודיירים עשירים המתגוררים במתחמים סגורים. בשלב זה, בניינים מוזנחים באזורים אטרקטיביים מומרים לפרויקטים יוקרתיים, ורחובות שלמים מסומנים כמרחב אריסטוקרטי ומתבדל שתושבי העיר נמנעים מלהיכנס אליו (כמו, למשל, פרויקט הצדף על הים). בשנות התשעים האמירו מחירי הדירות והגיעו לעתים למיליוני דולרים לדירה מפוארת.²² השחקנים העירוניים האלה רוכשים דירות לעתים קרובות גם כהשקעה כלכלית. נוכחותם של הדיירים במתחמים הסגורים בולטת ומנוכרת הרבה יותר, והתושבים הוותיקים, ערבים ויהודים, מכנים אותם בציניות "צפונים". שלב זה סוחף יזמים רבים בשיגעון הנדל"ן הקרוי בפייהם "חידק יפו", ואילו תושבים ותיקים רבים מתפתים למכור את בתיהם ליזמים.

שלושת השלבים מייצגים מגמות מרכזיות בתהליך הג'נטריפיקציה ביפו. אולם השלבים אינם תמיד כרונוולוגיים; לעתים הם מתקיימים בה־בעת. כך, למשל, האוכלוסייה הבורגנית שהובילה את השלב השני ממשיכה להתיישב בשכונות כמו מתחם נוגה, הרחוקה מן הים יותר מן השכונה המארונית. נוסף על כך, אוכלוסיות מגוונות אחרות נמשכות אל יפו מסיבות שונות: "קומונות שאנטי" הכמהות לים ולאקזוטיות רבת־תרבותיות; יחידים המגיעים ממניעים אידיאולוגיים שמאלניים, כדי לממש דו־קיום הלכה למעשה; וסטודנטים המחפשים דיור ייחודי וזול. הג'נטריפיקציה ביפו אינה, אם כן, תופעה חד־ממדית, אלא מורכבת מרבדים אידיאולוגיים שונים ומקבוצות מגוונות של סוכנים חברתיים.

5. בעקבות אוקטובר 2000: המשך עידוד הג'נטריפיקציה, תוך עצירת התהליך הנדל"ני

גיאוגרפים ביקורתיים רואים את הג'נטריפיקציה כתהליך מתגלגל ובלתי ניתן לעצירה, וכחלק אינטגרלי מכלכלת העיר הפוסט־תעשייתית (Smith 1996). אירועי אוקטובר 2000 ביפו, בראשית אינתיפאדת אל־אקצה, המחישו את הקשר בין כוחות לאומיים לדינמיקה עירונית זו. האירועים יצרו תפנית בדימוי העיר ובתהליכים העירוניים המעצבים אותה. שכונות עג'מי וג'בליה סומנו כמרחב ערבי מאיים, ומבקרים יהודים שנהגו לפקוד בהמוניהם את החנויות והמסעדות בשבתות ובחגים הדירו עתה רגליהם מן האזור. כתוצאה מ"חרם" של קונים מבתי־ים ומתל־אביב, שהיה לעתים מפורש ולעתים מובלע, נחוותה יפו על ידי תושבים ומבקרים במשך כמה חודשים כעיר רפאים. במהלך שנת 2001, בזמן המיתון הכללי במשק, הואטו משמעותית תהליכי הפרטת הקרקע ושיווק נכסי הנדל"ן ביפו, ופרויקטים רבים עמדו בפני פשיטת רגל.²³ יפו, ששווקה במהלך שנות התשעים כ"פריז הקטנה" וכרובע התרבות של

²² בטבלת המחירים המרביים של יצחק לוי מספטמבר 2000, דירת שלושה חדרים בשכונות עג'מי וג'בליה מופיעה בשורה אחת עם דירת שלושה חדרים ברמת אביב ג; המחיר גבוה בכ־100,000 דולר ממחירה של דירה בגודל דומה באזורים אחרים ביפו.

²³ חברת מורדות הים, המנהלת את פרויקט גבעת אנדרומדה, רשמה הפסד כבד של 22.3 מיליון שקל בשנת 2002. בשל העדר מכירות מאז תחילת האינתיפאדה, החליטו יזמי הפרויקט במהלך השנה

תל-אביב, תוארה בעיתונות התל-אביבית אחרי אוקטובר כ"טהראן הקטנה" וכעיר שהשתלטו עליה גורמים לאומיים ואיסלאמיים.

התגובה האמביוולנטית בקרב התושבים הפלסטינים ביפו לקיפאון הנדל"ני מלמדת על דיאלקטיקה אינהרנטית לתהליך הג'נטריפיקציה. לצד התסכול הכללי לנוכח הפגיעה הקשה בפרנסת הסוחרים ולנוכח מה שנתפס כחרם על הערבים, נשמעה מפי תושבים פלסטינים רבים אנחת רווחה על כך שהופסק תהליך שעלול היה להוביל ל"טרנספר" ולפירוק תשתית הקהילה הערבית בעג'מי. היטיב לבטא זאת אחד התושבים, שהתריס בעת מפגש עם נציגי העירייה:

אני לא נגד פיתוח, אלא נגד קיפוח! אני בעד פיתוח אבל נגד נישול התושבים הערבים מהאזור. מדובר באוכלוסייה ש-95% מהם גרים בדמי מפתח וזה יביא לטרנספר. וזה הפחד שלנו. בבלגן שהיה באוקטובר ובתדמית השלילית של יפו יש משהו טוב. זה מונע מיהודים עשירים לבוא. אבל הם בכל זאת באים...

חמש התקופות בהתפתחות האורבנית של יפו מאז 1948 הן הרקע ההיסטורי והפוליטי-כלכלי שיצר את תנאי ההיתכנות של פרויקט גבעת אנדרומדה. תמונת הג'נטריפיקציה העולה מניתוח זה היא של שדה שבו כוחות נדל"ניים, מוסדות ציבוריים ואינטרסים כלכליים נאבקים בזירה העירונית על סוגים שונים של הון — כלכלי, תרבותי וסמלי (Bourdieu 1984).

ג. קואליציות מזדמנות: שחקנים מרכזיים בפרויקט אנדרומדה

פרויקט גבעת אנדרומדה הוא תוצר של קואליציות מקומיות בין בעלי הקרקע, היזם הפרטי ועיריית תל-אביב-יפו. הפרויקט הוא מיזם משותף לחברת גולדפן הולדינגס ולכנסייה היוונית-אורתודוקסית של ירושלים. היזם מורי גולדמן, ששימש ראש קרן תל-אביב בקנדה, פנה לבעל הקרקע, פטריארך הכנסייה היוונית-אורתודוקסית, בהצעה לחכור ל-99 שנים את המגרש המכונה "הגבעה היוונית". ב-1989 רכשה החברה את זכויות התכנון והפיתוח של מגרש של כ-16.7 דונם והחלה לקדם את הפרויקט. היזם הזמין כמה אדריכלים ישראלים להשתתף בתחרות עיצוב לתכנון הפרויקט; בסיומה זכו בו משרד בר-לב אדריכלים והאדריכל אלכס כהן. התכנון כלל שינוי תב"ע המגרש לייעוד הרצוי של הקרקע — אזור מגורים, תהליך שחייב עבודה מול הרשות הציבורית, כמו גם תכנון המבנים ופיתוח המתחם. ב-1992 אושרה תב"ע נקודתית (תב"ע 2527 "הגבעה היוונית"), המקנה זכויות להקמת מתחם מגורים

האחרונה להפסיק את המשך הבנייה. במתחם שלב א של הפרויקט נבנו 132 יחידות דיור, מהן 30 יחידות בעבור הכנסייה ו-102 יחידות בבעלות חברת מורדות הים; מהן נמכרו עד היום 80 יחידות דיור. בבניין נוסף שהוקם במסגרת הפרויקט ובו 23 יחידות דיור נמכרו עד כה עשר יחידות בלבד. בסך הכל נבנו עד היום 155 יחידות דיור מ-270 מתוכננות, ובידי היזמים נותר מלאי דירות של 35 יחידות דיור (גלובס, 9.9.2002).

ובו 270 יחידות דיור בשטח בנוי של כ-28,000 מ"ר. עד היום נבנו כמחצית מהבניינים ובהם כ-140 דירות; כ-70% מן הדירות מאוכלסות. הבנייה בפרויקט טרם הושלמה ונותרו עוד כ-100 דירות לבנייה. ב-1995 מכרה חברת גולדפן הולדינגס את בעלותה על הפרויקט לחברת אילן-גת השקעות, בעלת הפרויקט עד היום.

בין השחקנים השונים המשתתפים בפרויקט נרקמות קואליציות מזדמנות; לעתים הם מקיימים ביניהם שיתוף פעולה ולעתים הם מתעמתים זה עם זה. להלן נתמקד בשני עימותים: עימות בין היזם לשלטון המקומי (חילוקי דעות טקטיים); ועימות בין הפטריארכיה בירושלים לקהילה האורתודוקסית הערבית ביפו (קונפליקט אסטרטגי). למרות כמה מאפיינים מבניים הקושרים בין גופים או מעמטים ביניהם, קואליציות מקומיות קמות ונופלות בין כוחות יזמיים, תכנוניים ונדל"ניים המתאחדים אל מול חולשת התושבים הערבים. ניתוח העימותים יסייע לנו להבין את מקומה של אנדרומדה בכלכלה התרבותית של העיר, וכישיר את הקרקע לניתוח הפרויקט עצמו בשלב הבא (Scott 2000). למרות הנטייה של תושבי יפו הערבים (אלג'עפרי, להב ואדיב 1992) ושל חוקרים זרים (Levine 1999) לראות את העירייה ואת משקיעי הנדל"ן כבעלי אינטרסים זהים וכחזית אחת בקנוניה מתוזמרת נגד הקהילה הערבית, הרי למעשה שדה הכוחות בזירה העירונית ביפו מתגלה כמורכב ודינמי.

1. העירייה מול היזם: בין הציבורי לפרטי

כדי ללמוד על שותפות האינטרסים העקרונית בין השלטון המקומי לסוכני הג'נטריפיקציה ביפו, בלי להתעלם מן הקונפליקטים המצביים ביניהם, די לעקוב אחר תהליך אישור תוכניות הבנייה של פרויקט גבעת אנדרומדה במינהל ההנדסה. באחד הדיונים הראשונים, שאל מהנדס העיר את ראש צוות יפו: "האם זהו התינוק שציפינו לו?" ראש צוות תכנון יפו ענה: "אחרי כל לידה אוהבים את התינוק; אנחנו אוהבים את התינוק הזה, מה שלא אומר שכבר אין בעיות".²⁴ את השותפות האסטרטגית הזו בין יזמי פרויקטים לעירייה ניתן להסביר על רקע חולשתו היחסית של השלטון המקומי, המעוניין להתחזק באמצעות הגדלת התקבולים וההכנסות ממסים בתחומיו (ראו Blank 2002).

אולם למרות שיתוף הפעולה העקרוני והמוצהר בין היזם לרשות הציבורית, נתגלעו בתהליך התכנון חילוקי דעות, שנמשכו גם בזמן הבנייה. המשא ומתן עסק בראשיתו בסוגיית אופי הבנייה ובתוכנית לפרויקט, שתוכנן כמתחם סגור. אי-הסכמה עלתה בעניין המטלות הציבוריות שהטילה העירייה על היזם לטובת תושבי האזור. העירייה דרשה שהתוכנית תקשור בין המתחם הסגור לבין השכונה שסביבו על ידי יצירת רחבות תצפית ומעברים ציבוריים שיהיו פתוחים לציבור. כן דרשה העירייה מן היזם להקים כיכר ציבורית בכניסה למתחם על רחוב יפת, להרחיב את הרחוב, לבנות מבנה ציבור (גן ילדים, מתנ"ס או בית

²⁴ בהמשך, פנה ראש צוות תכנון יפו לדון בבעיות פרוצדורליות כגון מצב הפקדת התב"ע. הציטוט לקוח מפרוטוקול של דיון שנערך במשרדי קרן תל-אביב ב-11.6.1991. בדיון נכחו: מוריי גולדמן, היזם; שמאי אסיף, מהנדס העיר; דורון צפריר, ראש צוות תכנון יפו; והאדריכלים.

ספר) כחלק מהמתחם ולהקצות מקומות לחניה ציבורית בחניון. היזם, מצדו, שאף לצמצם ככל האפשר את היקף ההוצאות על ציבור שאינו חלק מהמתחם, ולהגביל את כניסתם של עוברי אורח לפרויקט. בתום המשא ומתן נקבע תקנון, שקבע כי על היזם לבנות מבנה ציבור, כיכר ציבורית, שטח פרטי פתוח המחבר שתי עמדות לתצפית נוף ו-50 מקומות חניה לציבור (בשטח ציבורי כולל של כ-5,000 מ"ר, שהם כ-18% מן השטחים הבנויים בפרויקט). סוגיה נוספת היתה מיסוי הפרויקט ואגרות הבנייה. בתום משא ומתן סטנדרטי על קביעת ערך הנכס על ידי שמאים מטעם העירייה והיזם, הגיעו הצדדים להסכמה באשר לגובה התשלום שעל היזם להעביר לרשות הציבורית.²⁵ אלא שבאותה תקופה פנתה עיריית תל-אביב-יפו לממשלת ישראל בבקשה לצרף את יפו לפרויקט השיקום הממלכתי, המקנה פטור מהיטל השבחה ומאגרות בנייה החלים על פרויקטים נדל"ניים.²⁶ לאחר שהבקשה אושרה ויפו הוגדרה כאזור שיקום, עתר יזם הפרויקט לבג"ץ נגד הרשויות הציבוריות (המקומית והמרכזית) בדרישה "שלא להפלות אותו" ולהחיל עליו את ההטבות המוקנות על פי החלטת הממשלה. בעתירה של בעלת הנכס, הפטריארכיה היוונית-האורתודוקסית של ירושלים, והיזם (חברת גולדפן הולדינגס) נגד ממשלת ישראל, שר הבינוי והשיכון ועיריית תל-אביב-יפו (בג"ץ 4434/94), טענו העותרים כי הפרויקט ראוי לעידוד שכן הוא "מחזיר את עטרת יפו ליושנה":

התכנון של הנכס נעשה בתאום מלא עם עיריית תל-אביב בין היתר מתוך מגמה לחדש את פניה של יפו בבנייה חדשה ומודרנית תוך שמירת צביונה המיוחד. בכל תקופת התכנון חזרה גולדפן וטענה כי אין להטיל עליה כל תשלום של היטל השבחה שכן לא זו בלבד שהיא חלוץ ההולך לפני המחנה בהשקעותיה ביפו, אלא שכל ההשקעות נעשות על ידה, באחריותה ותוך נטילת סיכון כספי עצום... למותר להדגיש שראש העיר ומהנדס העיר ועוזריהם תמכו בהתלהבות ועודדו את היוזמה... עוד אנו מטפלים בהתנגדויות לתוכנית התברר לגולדפן שכל האזורים הסמוכים ביפו קיבלו פטור מהיטל השבחה... תהא אשר תהא הסיבה — האפליה גלויה וברורה על פניה ודי בהצצה חטופה כדי להיווכח עד כמה גדולה האפליה...

על טענה זו השיבה העירייה בתשובתה לבית המשפט:

פרויקט שיקום השכונות נועד לתת אופי אורבני חדש לשכונות במצוקה ולהבטיח חיי קהילה נאותים, ולצמצם את הפער החברתי והפיזי בין שכונות שונות בעירם... ביום 23/6/91 החליטה הממשלה לאשר הכללת שכונת עג'מי ביפו בפרויקט שיקום השכונות... אזור השיקום אינו כולל חטיבות קרקע פנויות אשר אותן תאכלס אוכלוסייה חזקה ויציבה... הנכס ברובו מצוי על פסגתה של גבעה הצמודה ליפו העתיקה, שכידוע אינה אזור מצוקה כלל ועיקר, הוא מנותק מרוב הבנייה בסביבה בטבעת דרכים רחבה. אין ספק אפוא, כי על רקע מצבו של המגרש הנדון, פוטנציאל הבנייה בו, והאוכלוסייה הצפויה לאכלסו, היתה רשאית

²⁵ העירייה דרשה תחילה מן היזם לשלם שמונה מיליון דולר, ולבסוף התפשרו הצדדים על תשלום של כשני מיליון דולר.

²⁶ הבקשה התקבלה בהחלטות ממשלה 1481 מיום 23.6.1991 ו-1294 מיום 23.6.1993.

הממשלה לא לכלול בתחום שיקום השכונות, שכן אין הצדקה עניינית להשקיע בו משאבים מוגבלים אשר חסרונם מורגש באזורי מצוקה אחרים.

בג"ץ הכריע לטובת העותרים; היזם והפטריארך לא חויבו בהיטל השבחה בסך שני מיליון דולר. סיפור מאלף זה על טפלול חוקי ומניפולציה משפטית של מדיניות הרווחה ביפו לטובת פרויקט מגורים יוקרתי ממחיש את מורכבות מערך הכוחות ביפו ואת שברירותן של הקואליציות המזדמנות. המגזר הציבורי והפרטי מתאחדים לשם קידום מטרות משותפות, אולם כאשר אחד השותפים מזהה כושר מזדמן למינוף מטרותיו, השותפות הקואליציונית מוקרבת לטובת תועלת חד-צדדית. מנקודת מבטה של האוכלוסייה המקומית, המקרה מדגים את התוצאות ההרסניות של חדירת ההיגיון הניאו-ליברלי לרשות המקומית. מטרת העירייה היתה להביא לתנופה של יפו בעזרת הישענות על משאבי השוק הפרטי (outsourcing); אלא שהישענות זו הביאה לאובדן השליטה של העירייה על המטרות הציבוריות שעמדו ביסוד היוזמה, ולהשתלטות האינטרסים של היזם על התוצר הסופי. סיפור זה מדגים גם את מגבלות הקואליציה בין הון לממשל: בנוגע להיבטים התכנוניים והפיננסיים נוצר יחס של קונפליקט ולא של שיתוף פעולה בין השותפים בפרויקט. ולבסוף, הסיפור ממחיש עד כמה לומדים היזמים להשתמש לצורכיהם במושגים כגון פיתוח, מדיניות רווחה ושיקום.

דרישה נוספת שדרשה הרשות הציבורית מן היזם עסקה בפיקוח של רשות העתיקות על עבודת החפירות והפיתוח. ב"עבודות הצלה" שבוצעו באתר על חשבון היזם התגלו ממצאים ארכיאולוגיים, קברים ואף עצמות אדם. הגילוי האחרון הביא את חברת אתרא קדישא ואת משרד הדתות לפעול לעצירת הפרויקט, אולם בעקבות עתירת היזם אישר בית המשפט להמשיך בעבודה. בתגובה, הטילו המתנגדים החרדים קללת פולסא דנורא על הפרויקט, ובעקבותיה התעוררה שרשרת של שמועות ואמונות הקושרות בין הקללה לפטירתם ללא עת של שלושה עובדים בכירים בפרויקט.²⁷ המשא ומתן בין הרשות הציבורית ליזם והתביעות ההדדיות נמשכו עד סוף שנות התשעים.

2. הפטריארכיה מול הקהילה האורתודוקסית: "מה זה ציונות – אם לא יהדות פלוס נדל"ן?"

עוד קואליציה מזדמנת שמאפיינת את הפרויקט היא הקואליציה שנוצרה בין הפטריארך ליזמים. הכנסייה היוונית-אורתודוקסית פועלת מתוך שיקולים דתיים-אזוריים ולא מתוך שיקולים קהילתיים-פלסטיניים, עובדה מכריעה להבנה ולניתוח של מעורבות הכנסייה בעסקי הנדל"ן ביפו.²⁸ הפטריארך היווני-אורתודוקסי שואב את כוחו מן ההיסטוריה של

²⁷ חברת אתרא קדישא טענה שבאתר הבנייה טמונים שרידים של בית קברות יהודי בן יותר מ-2,000 שנה (The Jewish Advocate, March 17–23, 1995).

²⁸ רוב הנתונים על ההיסטוריה של הכנסייה האורתודוקסית בארץ ובמזרח התיכון שיובאו להלן לקוחים מסקירתו המאלפת של רובינשטיין בעיתון הארץ (2001). לפטריארכיה בירושלים יש פטריארכיות

המסדר, שראשיתה לפני למעלה מ-1,500 שנה, וכן משליטתו בהווה על עשרות כנסיות, מנזרים ונכסי קרקע עצומים בארץ ובעולם. בפטריארכיה מכירים בחשיבות הרבה של שליטה זו, וניהול הרכוש העצום הוא אחד מעיסוקיו העיקריים של הפטריארך.

הפטריארך הקודם, דיאודורוס, שהוביל את עסקת גבעת אנדרומדה, סיכם בתמציתיות את מהות הקשר בין הכנסייה לנדל"ן: "אתה יודע מדוע הפטריארכיה האורתודוקסית מחזיקה מעמד בירושלים כבר יותר מ-1,500 שנה? זה רק בגלל שאנחנו שומרים מכל משמר על הנדל"ן שלנו. אנחנו לא מוותרים על מילימטר... מה זה בכלל ציונות — אם לא יהדות פלוס נדל"ן?" (רובינשטיין 2001). הכנסייה מחכירה נכסים ליזמים יהודים ברחבי הארץ, דבר שנראה לכאורה כפרדוקס בלתי רציונלי; אולם אם מבינים כי מערכת השיקולים של הכנסייה היא אזוטרית ולא קהילתית, הרי החכרת שטחיה אינו בלתי רציונלי לשיטתה. נכסים אלו הם אפיק מרכזי לניהול יחסיה עם הגופים המדיניים השונים שבהם היא פועלת (ישראל, ירדן והרשות הפלסטינית) וכן, יותר ויותר, לניהול יחסיה עם השוק הפרטי.

גם לקואליציה זו בין הפטריארכיה ליזמים הפרטיים היו תוצאות מרחיקות לכת מבחינת הקהילה הערבית. מתח רב-שנים קיים בין הפטריארכיה היוונית של ירושלים ובין הערבים בני העדה האורתודוקסית בקהילות השונות בארץ. כדי להגן על ההגמוניה היוונית קבעו ראשי הפטריארכיה בירושלים לפני כ-150 שנה, כי בראש הכנסייה בירושלים יעמדו תמיד אנשי דת שנולדו ביוון. מתח זה הוא היסוד לתלונות החוזרות ונשנות כי הכמרים היוונים מושחתים, שולטים ברכוש עצום ואינם תומכים בערבים בני העדה, כמו גם לטענות שהפטריארך ועוזריו משתפי פעולה, מוכרים ומחכירים אדמות ליהודים ולמדינת ישראל.

הקהילה היוונית-אורתודוקסית היא הגדולה בעדות הנוצריות ביפו.²⁹ היא מונה כ-4,000 איש שהם כ-70% מאוכלוסיית הנוצרים בעיר. הגוף המנהל את ענייני הקהילה, אגודת הצדקה האורתודוקסית (אלג'מעה אלח'יריה אלאורתודוקסיה), הוקם ב-1879 והוא המתווך בין הקהילה לשלטונות ולפטריארכיה. חילוקי דעות באשר לבעלות על נכסים הם מושא מתמשך להתנצחות, בעיקר בשעה שהפטריארך מבצע עסקות נדל"ן ללא הסכמת הקהילה, כפי שהיה במגרש גבעת אנדרומדה. רוב הכנסות הכנסייה מנכסי הנדל"ן שברשותה מועברות ישירות לפטריארכיה בירושלים, שאינה מיעדת אותן חזרה לצורכי הקהילה ביפו. דרישתה של הקהילה להפוך את הכנסייה לערבית (תעריב אלכניסה) נתקלת זה שנים בהתנגדות חריפה. על

אורתודוקסיות אחיות ברחבי העולם, שהמרכזית שבהן נמצאת ביוון ואחרות נמצאות ברוסיה, בטורקיה, בבולגריה, ברומניה, בסרביה, בסלובקיה, בקפריסין ובאלבניה. כ-200 אלף ערבים בני הקהילה האורתודוקסית חיים בגבולות הפטריארכיה הירושלמית (הכוללת את הרשות הפלסטינית, ישראל וירדן). למרות שיתוף הפעולה המשולש בין הרשות המקומית, היזם והפטריארכיה במקרה זה, קיים קרע מוסדי בין המדינה לבין הפטריארך החדש אירינאוס הראשון. לאחר שמועמדותו נפסלה "מסיבות ביטחוניות" עוכב אישור מינויו הרשמי.

עדות נוספות הן היוונית-קתולית ("רום קתוליק" בערבית), הקופטית, הארמנית, המארונית והפרוטסטנטית.

מתח זה ניתן ללמוד מפרסום בערבית שהופץ בעיר, שכותרתו תוכנית ייחוד יפו (ח'טה תהויד יאפא), ובו מתוארת העסקה במונחים של חילול הקודש (אלג'עפרי, להב ואדיב 1992, 58): כדי למכור את החלקה ביטל הפטריארך את קדושת המקום שבו נמצאים שרידים של בית קברות עתיק — כל זאת ללא רשות מתושבי יפו. העסקה מוערכת בכמאה מיליון דולר, מהם שלשלה הפטריארכיה בירושלים לכיסה כארבעה מיליון דולר. זאת בנוסף ל-34% מהכנסות הפרויקט... האגודה האורתודוקסית ביפו גילתה את קיומה של עסקה זו רק במקרה, כאשר הבחין ראש האגודה בהערת אזהרה שנרשמה בנוסח הטאבו של הנכס.

כדי לבטל את רוע הגזירה, הגישו האגודה האורתודוקסית והאגודה למען ערביי יפו 204 התנגדויות בשם בני העדה האורתודוקסית. התנגדויות אלו עסקו בעיקר באופיו ההיסטורי והדתי של המקום ובהליך הבלתי תקין של החכירה והתכנון. ההתנגדויות נתפסו בעיני המתכננים וועדת התכנון כלא-ענייניות וכ"פוליטיות" ונדחו על הסף, מלבד תיקונים קלים (שם, 58). עסקת החכירה והליך התכנון היו חוקיים למהדרין על פי הנורמות המשפטיות והתכנוניות המקובלות, ולכן התנגדויות התושבים ותסכולם נותרו ללא מענה. אוזלת ידיה של הקהילה הערבית במקרה זה רק חיזקה את התפיסה המקובלת בקרב תושבי יפו, כי זהו חלק ממדיניות ייחוד כללית המיושמת מאז 1948 וכי יש להילחם בה בכל דרך (שם). שני סוגי הקונפליקט (בין העירייה ליזם ובין הפטריארך לקהילה הערבית) ממחישים כי ההיגיון הניאו-ליברלי אינו נטול סתירות. פרויקט גבעת אנדרומדה מגלם את התוצאות העגומות של סתירות אלו: גם אם אין לרשויות התכנון מדיניות מכוונת של הפרטת המרחב הציבורי, הרשות הציבורית מאבדת שליטה לטובת היזם הפרטי. התוצאה החברתית המצטברת היא שהקהילה הערבית-אורתודוקסית ביפו מוצאת עצמה קורבן לשתי קואליציות מזדמנות שנוצרו מעל לראשה, והן כופות עליה מציאות חברתית שאין היא מסוגלת להתנגד לה.

ד. יפו העתיקה-חדשה: ביקורת מרחבית

בקיש, החיקוי קודם לאותנטיות — כדי ליצור מובחנות (Jager 1986, 87).

מבחינה מרחבית, יחסו של פרויקט גבעת אנדרומדה לסביבה היפואית נצלני ומתנשא. את היחס הזה ניתן לזהות בשלושה היבטים מרכזיים, המכתיבים את אופי התפקוד של הפרויקט במרחב היפואי: ראשית, השתלבות הפרויקט במרקם העירוני; שנית, עיצובו האדריכלי; ושלישית, התדמית שהקנה היזם למתחם באמצעות אדריכלים ואנשי שיווק ופרסום (חברת ליכטנזון לתקשורת שיווקית). שלושה היבטים אלו ממחישים כיצד תאוותנות נדל"נית מטפלת רטוריקה של אסתטיקה רומנטית ומתרגמת שיח אוריינטליסטי למבנה מתבדל ואדיש לסביבתו ההיסטורית. בשלושת התחומים עולה דפוס כפול של הפרדה והיסגרות

מפני המרחב המקומי, תוך היפתחות למרחבים תרבותיים וכלכליים גלובליים ולמרחבים "ים-תיכוניים" מדומיינים. ניתוח תחומים אלו מאפשר לאפיין את פרויקט גבעת אנדרומדה כסממן לתהליכים פוליטיים ותרבותיים רחבים, הממחישים את מעורבותם של כוחות גלובליזציה וג'נטריפיקציה במרחב העירוני היפואי.

1. השתלבות במרחב היפואי: "עיר בתוך עיר"

מתחם אנדרומדה שוכן על קו התפר שבין כמה אזורים יפואיים ייחודיים: מצפון, העיר העתיקה (הקרויה גם קריית האמנים, Artists' Colony); ממזרח, שוק הפשפשים כמוקד לתיירות; ממערב, נמל יפו כמוקד לתיירות ולמסחר מתוכנן; ומדרום, שכונת המגורים עג'מי, המאוכלסת בתושבים יהודים מבוססים בצפונה ובאוכלוסייה ערבית דלת-אמצעים בדרומה. אזור זה שימש מרכז עירוני חשוב עד כיבוש יפו ושכנו בקרבתו בית החולים הצרפתי, הכנסייה האורתודוקסית וכמה בתי ספר נוצריים שעמדו על הדרך הראשית שקישרה את השכונות עג'מי ומנשייה עם הנמל והעיר העתיקה. למרות מיקומו המרכזי, מתחם גבעת אנדרומדה מוקף בטבעת כבישים היוצרת חיץ בינו לבין האזורים השכנים, ובנוסף, הפרויקט שוכן בראש גבעה המזדקרת מעל הנמל לגובה של כ-15 מטרים. מיקום טופוגרפי זה מדגיש את נוכחותו המתבדלת של המתחם ומקשה על יצירת זיקה עם סביבתו האורבנית.

על אף חסרונות אלו, הפרויקט יכול היה להשתלב במרקם העירוני. המבנה (urban block) שבו נמצא מתחם גבעת אנדרומדה כולל כמה מוקדי עניין פוטנציאליים בחזיתות הפונות לדרכים שסביבו. המבנים שבהיקף המתחם – מחסנים, משרדים בשכירות, מסעדה ובית הארחה קטן – מציעים שימושים מגוונים. נוסף על כך, בקצות המתחם נמצאים שני מבנים בשימוש ציבורי: האחד, בפינה הדרום-מזרחית של המבנה, משמש מוסד לחינוך ולהתכנסות (המכללה האורתודוקסית בפי הערבים או בית הנח"ל בפי המתכננים), והשני, בפינה הצפון-מערבית, משמש כנסייה ומועדון לתנועת הצופים (סנט ג'ורג'). כמו כן, בפינה הדרום-מערבית שוכן בית קברות יהודי מהמאה ה-19. הפרויקט עצמו יכול היה להוות מוקד משיכה לתיירים ולציבור התושבים, אלא שבעלי הפרויקט ייעדו אותו מלכתחילה לקהל מצומצם ואקסקלוסיבי.

ואמנם, התכנון הראשוני של הפרויקט הציע כיכר ציבורית קטנה בפינה הצפון-מזרחית על רחוב יפת. במהלך המשא ומתן עם העירייה סוכם על הגדלת הכיכר הציבורית, הרחבת הכביש והקמת חזית מסחרית לאורך רחוב יפת, מהמכללה האורתודוקסית ועד לקצה הכיכר הציבורית. כך חייבה העירייה את היזם ואת המתכננים ליצור זיקה לסביבה העירונית שמחוץ למתחם, כדי למנוע נתק במסחר-הרחוב המתנהל לאורך רחוב יפת. כמו כן, דרשה העירייה לשמור מעברים פתוחים לציבור, החוצים דרך לב המתחם ומובילים לכיכר גדולה במרכזו ולתצפית שמעל הנמל בקצהו המערבי. כן סוכם על הקמת מוסד ציבורי וגינה במרכז החזית הדרומית של המבנה, בין המכללה האורתודוקסית לבית הקברות. בפועל, הוקמו בינתיים רק מבני המגורים של המתחם ומועדון פרטי עם בריכה, המשקיפים לים ומרוחקים מן

הרחוב. טרם הוקמו המוסד הציבורי, החנויות או הכיכר הציבורית ברחוב יפת.³⁰ הכניסות למתחם, שאמורות להזמין את הולך הרגל לחצות דרכו, משמשות כיום יותר לסינון ולהרתעה. בכניסה הצפונית מכיוון הכיכר (שטרם נבנתה) ניצב שומר בכל שעות היום והלילה; הכניסה המזרחית שלצד המוסד הציבורי (שטרם הוקם) משמשת לחניה הפרטית בלבד; והשער המקשר בין התצפית המערבית לנמל נעול ומסוגר. כך ניצב פרויקט גבעת אנדרומדה מבודד, מנותק מסביבתו העירונית ומנוכר למרחב היפואי שסביבו.

אחת הסתירות המרתקות בתפקודו של פרויקט אנדרומדה במרחב היפואי היא הפער בין הצהרות המתכננים החוגגים את "ההשתלבות בנוף היפואי" לבין שיח השיווק המוכר את אנדרומדה כ"עיר בתוך עיר", תוך מחיקת קיומה של האוכלוסייה הערבית ביפו. הרעיון השיווקי של "עיר בתוך עיר" מעניין בשני מובנים: ראשית, בשל ההקבלה לדימוי הציוני המוקדם של תל-אביב כ"מדינה בתוך מדינה" (Levine 1999, 256); ושנית, כי הוא מייצג רעיון פוסטמודרניסטי צרכני המבנה את אנדרומדה כקניון נדל"ני: "הקניון מציע מרחב מסוג חדש בישראל: מרחב ציבורי בבעלות פרטית ובו הדמיה של רחובות וכיכרות עיר. מרחב זה הוא מעין בועה סטרילית המאפשרת למשוטטים בה לחוות ניתוק מן המרחב שבחוץ, גם המרחב העירוני המיוזע, וגם המרחב המזרחי תיכוני המיוגע. הקניון מעניק אשליה של להיות כאן ולהרגיש שם" (רם 1999, 64).

שכונת עג'מי, שרוב תושביה ערבים, מתוארת על ידי משווקי הפרויקט כפרבר שולי של יפו העתיקה בתוך המרחב המתחדש. לאחר המחיקה הדיסקורסיבית של קיום התושבים הפלסטינים המאיימים ואי-אזכורם של התושבים היהודים מן המעמד הנמוך, מאיישים את המרחב היפואי רק התיירים המבקרים בו והאמנים הגרים בו:

ההיסטוריה לא תמיד הסבירה פנים ליפו, אבל נראה כי תהליכי הפיתוח וההתחדשות (renaissance) הנוכחיים מבשרים על בואו של תור זהב חדש לעיר. הנמל העתיק יהפוך בקרוב למתחם תיירות מודרני, תוך שימור אופיו האותנטי. בין הפרויקטים המתוכננים: מרינת יאכטות, דירות מגורים, מרכזי עסקים יוקרתיים ואולמות בילוי. שביב ראשון של התחדשות זו כבר נראה בפרבר עג'מי, על סמטאותיו ובתיו המהווים ספר היסטוריה של ארכיטקטורה. בעשור האחרון, חודשו ושופצו המבנים שננטשו במלחמת העצמאות, תוך שהם משיבים ליפו לא רק את עברה המפואר, אלא גם את ערכה הכלכלי הריאלי, העולה בהדרגה. אנדרומדה תהיה היהלום שבכתר הפסיפס היפואי. את קסמה היא שואבת מן היופי הטבעי, התרבות, הפולקלור, הארכיטקטורה, המיתולוגיה והמשאבים האנושיים המצויים בה לרוב. האגף הדרומי של הגבעה גובל בפרבר עג'מי, המאוכלס ברובו באמנים ובגלריות, ואילו לצפונה מיתמר צריח הכנסייה היוונית אורתודוקסית החוצה את קו הרקיע (מתוך עלון פרסומי באנגלית, ההדגשה שלנו).

המתכננים העריכו את עלות המטלות הציבוריות (פיתוח שטחי ציבור ובניית מוסד ציבורי וחניון פתוח לציבור) בכ- \$4,280,000, כך שאין זה מפתיע שהיזם נמנע בשלב זה מלהקים את מבני הציבור.

ההסתגרות וההתכנסות של מתחם אנדרומדה פועלות באופן דו-כיווני: הן מדירות מן הפרויקט את תושבי הסביבה, מצד אחד, ומנתקות את דיירי המתחם מסביבתם, מצד אחר. הבניינים באתר מקושרים ישירות במעברים פנימיים ותת-קרקעיים למרתפי החניה ולאזור מועדון הספורט, כך שדיירי המתחם יכולים להגיע מהחניה לכל מקום באתר בלי להיחשף לחוץ.³¹ חשוב לעמוד על כך כדי להבין את יחסו של הפרויקט למרחב שסביבו: בשום רגע נתון לא ימצא הדייר את עצמו חשוף לעיר ללא תיווך, אלא אם יבחר לצאת מגבולות הפרויקט. החוויה ה"פואית" הנפוצה ביותר בעבור הדייר בפרויקט היא הנוף מחלון דירתו. כפי שהציגה זאת אחת העובדות בפרויקט, בהביעה את תסכולה מהעבודה בפרויקט ומדייריו המנוכרים: "מה הם [הדיירים] מקבלים? פרצלציה של הים. הרי כל אחד מקבל בסך הכל חלון קטן שמשקיף אל הים". החלון ממסגר את הנוף כאובייקט אמנותי שטוח, ואילו הגובה והמרחק מן העיר מטשטשים את הכלוך, את הרעש ואת הריחות והופכים אותם לקומפוזיציה אוריינטליסטית מעוצבת ולא מאיימת. הפרויקט שואב את יוקרתו במידה רבה מן הייחודיות של הסביבה הפואית, אך זו מרודדת לתמונה שטוחה המשתקפת מבעד לחלון. בעת שהותו במתחם יכול הדייר ליהנות כבבית מלון מבריכה שמימיה שאובים מן הבאר הפרטית של הפרויקט, ממועדון ספורט, ספא וקפיטריה צמחונית הממוקמים בלב המתחם ומוגנים מפני הסביבה הפואית. הניתוק הוא מוטיב מרכזי בדימוי העצמי שהפרויקט משווק: "גבעת אנדרומדה תוכננה כדי שתוכלו לשבת בבית, לראות את הים, ליהנות מהיופי ולשמוע... רק את הגלים". בצאתו מהמתחם עובר הדייר מדירתו הישר אל מכוניתו ויוצא ליעדו בלי שתדרוך רגלו על אדמת יפו הפתוחה. הניתוק הפיזי המכוון משאר חלקי העיר משרת את תחושת הביטחון של הדיירים מחד גיסא, ומאפשר ליהנות מנוף עיר סטרילי מאידך גיסא. כל זאת, בזמן שנוכחותו של הפרויקט פוגעת במרקם העירוני בשל גודלו, צורתו וחומריו, ובשל אופן העמדתו במרחב העירוני. פרויקט אנדרומדה הוא אפוא דוגמה מובהקת לצורת מגורים המכונה בספרות קהילה מגודרת (Webster, Glasze and Frantz 2002). פרויקט מגורים מסוג זה מבטא הפרטה קיצונית של המרחב הציבורי והפקעתו מסביבתו החברתית. הביטוי החד ביותר של הפקעה זו הוא הקמתה של משטרה פרטית, המעסיקה שומרים ערבים כדי לאבטח את המתחם יומם וליל ולמנוע כניסה של עוברי אורח. אחד השומרים מתאר בדבריו כיצד מבינים השומרים הערבים את תפקידם בפרויקט:

כל השומרים פה הם ערבים. המנהל איש חכם — הוא לקח אותנו כי רק אנחנו יכולים להגן על המקום. כשהיה בלגן באוקטובר, אם לא היינו פה היו שורפים את המקום. אבל בסוף אני יודע שיבוא יום ויעיפו אותנו. זה בטוח יגיע... לפעמים כשמבקרים שומעים אותנו מדברים ערבית הם נבהלים.

³¹ תכונה זו של הפרויקט אינה נתפסת בעיני המתכננים כחולשה אלא כיתרון, כפי שנאמר באחד מעלוני הפרסום לפרויקט: "הכניסה למתחם עוברת דרך לובי מאובטח, הפתוח להולכי רגל בלבד, בעוד שהרכבים יסתיעו ברשת דרכים ותעלות תת-קרקעית".

הניכור שחשה הסביבה כלפי הפרויקט בא לידי ביטוי הן בדבריהם של עובדי המתחם והן בהתייחסות של הקהילה הערבית למקום. כך הציגה זאת אחת העובדות בפרויקט:

המקום הוא בלי לב, מנוכר. פה אין עם מי לדבר. אין שום קרבה. אין לתושבים שייכות ושורשים למקום. לאנשים פה אין חוש הומור. אני מרגישה כמשרתת – אין פידבק אישי ואנושי. אני מקשיבה הרבה לדיירים שמסמלים את האווירה של המקום ויש פה התעסקות בכסף מעל הכל. אני שומעת איך הם והחברים שלהם מדברים. המיליונרים השמאלנים האלה אומרים שהביאו את ברק לשלטון ועכשיו הם דנים את מי להרים ולהביא לשלטון הבא... המקום הזה אף פעם לא יהיה מיקרוקוסמוס, מעצם זה שמי שיכול להרשות לעצמו להגיע הוא הרבה מעבר לממוצע שמגיע לאזור, שהוא הרבה מתחת לממוצע. צריך הון עתק.

לגבי רוב הערבים ביפו, אנדרומדה מסומנת כמחוז לתחום בשל חוסר ההזמנה שהיא משרת ומשום שהיא נתפסת כמרחב יהודי עשיר. בשיח היפואי על אנדרומדה נשנים הביטויים "גטו", "בית כלא", "כלוב זהב" ו"מבצר". כפי שהתבטא אחד התושבים, "גבעת אנדרומדה היא חומה בצורה. ביקרתי שם פעם וראיתי אנשים שאף פעם לא ראיתי מסתובבים ביפו. הם באים, ישנים וחונים, ואין להם כלום ביפו, הם נטע זר ביפו".

בעיני הדיירים במתחם, הפרויקט נתפס כמרחב פנימי של ניתוק. כך, למשל, באחד מביקורינו בפרויקט שוחחנו עם זוג אנשי עסקים שחי בסביון ורכש דירה שנייה בפרויקט: אנחנו באים רק לסופי שבוע להתנתק. אנדרומדה היא מקום נפלא. המנהל, ביכולתו המיוחדת, הצליח להביא קבוצה מאוד מיוחדת של אנשים מאוד נחמדים... אנדרומדה זה לא יפו – אנחנו באים לפה לחפש מרגוע, להירגע ולהתנתק. זה "מתחם". זה לא יפו. אנחנו כמעט לא עושים פה קניות. אין לנו חברים ביפו, מלבד חברים באנדרומדה ושכנים מסביון שיש להם דירה ביפו. אז לפעמים אנחנו באים לבקר אותם פה. האווירה פה כמו חו"ל – אתה מרגיש כמו באי יווני או משהו. לא כמו בארץ.

ישנם גם כמה תושבים ערבים שבחרים להתחבר אל המקום דווקא מסיבות של התבדלות מעמדית. בעל מסעדה, שבידיו מנוי למועדון הספורט בפרויקט, פרש בפנינו את השקפתו, המציגה חלום ניאורליברלי של "מזרח תיכון חדש":

ישראל היא מסיבה. תסתכל על סוריה, ירדן, לבנון, מצרים – חבל לך על הזמן. מה שצריך פה זה אינטגרציה – אם יצליחו להגיע לרמת אינטגרציה יהיה פה גן עדן. הערבים מסכנים – לא שזה תלוי רק בהם, אבל הם חלשים. העסקה של אנדרומדה נעשתה אצלי במסעדה... אין מה לעשות, זה כוחות השוק. ומה האלטרנטיבה? יותר טובה? מה שיהיה ביפו זה שיהיה אינטגרציה, ואז יבואו יהודים. כנראה שהשטח היקר יישאר בבעלות יהודים אבל תמיד יהיו ערבים... קשה לשים אחד ליד השני אוכלוסיות שאחד שווה 20 מיליון דולר ואחד מתפרנס מ-5,000 ש"ח. לא יכול להיות שמישהו יסתכל לך בבית אוכל קוויאר והוא אוכל פסוליה – תפוצץ אותו בפסוליה אבל תשים אותו עם דומים. ביפו אם היו משולבים לא היה פה את הבלגן באוקטובר.

הקבוצה הערבית הקטנה שמצליחה להתחבר לדימוי של אנדרומדה מייצגת את המעמד הגבוה החדש ביפו – קבוצת בורגנים קטנה אך מצליחה. הפרויקט ודימויו הליברלי מקדמים קואליציה מזדמנת בין הקפיטליסטים הערבים, כ"טרמפיסטים" על גל הנדל"ן, לבין יזם הפרויקט.

2. המישור האדריכלי: הסגנון היפואי

תחרות האדריכלים שיזם מורי גולדמן לא הכתיבה פרוגרמה אדריכלית מוגדרת ואפשרה למתמודדים חופש יצירתי מוחלט. לטענת אדריכלי הפרויקט, בר-לב אדריכלים והאדריכל אלכס כהן, הצעתם זכתה משום שהשתמשו "באופן אינטואיטיבי בסגנון יפואי רומנטי" לתכנון שכונת מגורים יוקרתית. בהצעתם נכללו חזית בנויה לאורך רחוב יפת, מעברים לציבור דרך המתחם, ופרטי בניין "רומנטיים" (קומת קשתות, טיח צבעוני וגג רעפים). בטקסט האנגלי שהתלווה לשרטוטים, השתמשו האדריכלים בכסות הסגנון היפואי הרומנטי כדי לחפות על "מסת הבנייה העצומה":

הרומנטיות היא גורם המשיכה העיקרי המביא אוכלוסייה חיובית ליפו... השימוש המתוחכם בסגנון הרומנטי מסתיר את מסת הבנייה העצומה ומסווה את העיצוב המודרני. חללים ציבוריים אינטימיים בעלי אופי ים-תיכוני מובחן משתלבים עם עיצוב עירוני מודרני שנדמה כ"סגנון מקומי", כדי ליצור רובע נפרד בתוך המרקם של יפו העתיקה (ההדגשות שלנו).

למרות שלדברי האדריכל "הסגנון הרומנטי" נתפר לפי טעמו הסטריאוטיפי המשוער של היזם הקנדי, תאמה גישה זו גם את חזון הבנייה החדשה ביפו של מתכנני העירייה. ואכן, כמה שנים לאחר מכן, קבע צוות תכנון יפו רשימה של פרטי בנייה רצויים וניסח שפה אדריכלית חדשה המגדירה את "הסגנון היפואי".³² הישענותו של האדריכל על חושיו המקצועיים והאסתטיים כדי לקלוע לטעמו של היזם ממחישה את אופיו ה"גלוקלי" של הפרויקט. כדי לזכות במכרז, דמיין כאמור האדריכל הישראלי את טעמו של היזם והציע סגנון עיצוב רומנטי ההולם את הדימוי האוריינטליסטי של יפו, שבו מחזיק – לפי סברת האדריכל – היזם הקנדי. כפי שמלמד הטקסט שליווה את ההצעה הזוכה, האדריכל עיצב את הפרויקט באופן רפלקסיבי, כסימולקרום רומנטי "המסתיר את הבנייה המסיבית ומסווה את העיצוב המודרני" (בודריאר 2000). האדריכל יצר במודע "מה שנדמה כסגנון מקומי", אך למעשה הוא עיצוב מודרני לעילא.

³² שפה אדריכלית זו מפורטת בחוברת שפרסם צוות תכנון יפו במינהל ההנדסה, מבט אל עג'מי: דיוקן אדריכלי (1995). החוברת הופכת לטקסט מכונן של מערך ידע/כוח אדריכלי וסגנוני. כיום, כל בנייה ביפו מחויבת לעקוב אחר כמה דרישות עיצוביות ההולמות את "הסגנון היפואי" המדומיין. כך כתב אדריכל הפרויקט באחת התכתובות המאוחרות יותר בינו לבין היזם והעירייה: "העיצוב ישתמש באלמנטים מסורתיים של יפו, כגון עמודים, קולונדות, קשתות, בליטות, מעקות, מרפסות בולטות, עמודים בגגות וכו' כפי שהוצג בחוברת מבט אל עג'מי: דיוקן אדריכלי, שיצאה לאור על ידי עיריית תל-אביב-יפו, מינהל ההנדסה. מערכת החללים הפתוחים, רחבות, סמטאות וגגות יהיו בקנה מידה יפואי בגדלם ובנפחם".

בשלב מאוחר יותר של פיתוח התוכניות ולנוכח דרישת היזם לדחוס כ-270 יחידות דיור בבנייה צפופה ומסיבית, החריף אופיו העוין והמנוכר של המתחם לסביבתו. שיקולים נדל"ניים ועסקיים הביאו לכך שתחילה הוקמו המבנים הצופים לנמל, ואילו החזית המזרחית הפונה לרחוב יפת נותרה מוזנחת וחסרת רצף מסחרי, בניגוד לדרישת צוות יפו ולמוגדר בתב"ע. המבנים הקיימים ממוקמים בניצב לרחוב ומתעלמים מנוכחותו. בעוד שבבנייה היפואית המסורתית גובה הבניינים הוא עד שלוש קומות, באנדרומדה מסת הבניינים גדולה פי כמה וכוללת בניינים בני שבע קומות באורך של עד 80 מטר; בכל בניין עשרות דירות. בניסיון לשבור את המסה הבנויה ולהפחית את העומס הוויזואלי על המרקם היפואי העדין, יצרו המתכננים מקבצים של שניים ושלושה מבנים בעלי גגות רעפים עצמאיים בגבהים שונים. כדי לנצל את חלל הגג לחדרים ולמרפסות, גג הרעפים עצמו משוסע באופן הפוגע בשלמותו ובאחידותו. כתוצאה מכך, התקבל מבנה מנופח בעל קליפה "רומנטית" ופרופורציות מעוותות. כמו כן, על פי דרישת היזם החדש (אילן-גת), שודרגו המבנים בחיפוי אבן חיצוני המעניק להם, לדברי האדריכלים, מראה "ים-תיכוני יוקרתי". הניגוד בין הבנייה היפואית הצנועה (בגימור טיח או אבן מקומית), לבין מבני האבן המיובאת והמעובדת, מבליט אותם למרחוק במלוא קומתם ומשווה להם חזות מבצרית. בעתיד, תתמתן מעט נוכחותם הצורמנית של מבני המתחם כלפי רחוב יפת, כאשר תושלם הבנייה הנמוכה יותר על שפת הרחוב. אך כלפי צפון ודרום, מבעד לחלונות בתי העיר העתיקה ועגמי הצופים אל גבעת אנדרומדה, ישתקפו מבני ענק מחופים באבן. חריגה במיוחד היא החזית המערבית המשקיפה אל הים; זו מזדקרת לגובה של כ-30 מטר מעל הכביש וכוללת שני גושי אבן בגובה של כחמש קומות. החזית המערבית, שהיתה מאז ומעולם סימן ההיכר של יפו לבאים מן הים, מתגלה במלוא אדנותה כארמון הרודיאני ומפגינה במוצהר את אדישותה היוקרתית והמתבחנת של גבעת אנדרומדה לסביבתה היפואית.

3. הרובד השיווקי: "אחד מארבעת הפרויקטים היפים בעולם!"

הנמל העתיק, הסמטאות מרוצפות האבן והגנים השלווים, אך דקות ספורות ממרכז תל-אביב (מתוך עלון פרסומי באנגלית).

כשארכיטקטורה יפואית אותנטית פוגשת סטנדרטים חדשים בתחום האירוח, אתה יכול להתרווח. נוף הנמל. העיר העתיקה הציורית. הסמטאות המרוצפות אבן. מי זוכר שתל-אביב במרחק דקות? (מתוך עלון פרסומי בעברית)

בחינת שיח השיווק של הפרויקט מגלה דיאלקטיקה יסודית בין לוקלי לגלובלי, בין ישן לחדש, בין מקור לחיקוי. קהל היעד של מסע השיווק מגוון, ולכן יש להבחין בין צורה לתוכן. בניתוח אסטרטגיות הפרסום. אסטרטגיית השיווק והפרסום פונה לשני סוגי קהלים, המכתיבים הדגשים שונים בצורה ובתוכן: לקהל הלקוחות הגלובלי נפרש שיח רציף של

חיבורים, המקשר בין החוויה הישראלית, מרכז העסקים התל-אביבי, יפו ואנדרומדה. מבחינה צורנית, זהו שיח מתכנס היורד מלמעלה (חו"ל) למטה (יפו), ומציע לקונה הזר מבט תיירותי על אנדרומדה כנקודת גישה נוחה לכרך העסקים התל-אביבי ולתיירות מקומית. בעוד ששיח השיווק באנגלית ובצרפתית יוצר אפקט של כיווץ המרחב ("Feeling at home, away from home") והתכנסות דיסקורסיבית אל המקום הספציפי, הרי לפני קהל הלקוחות הישראלי-לוקלי נפרש שיח בדיד של איים ובוועות, המפריד מחד גיסא בין אנדרומדה לסביבתה המיידית המאיימת (קרי, יפו הערבית), ומאידך גיסא יוצר נתק בין אנדרומדה כאי של שלווה ים-תיכונית לתל-אביב הסואנת. הפרסום באנגלית מדגיש את קרבתה של תל-אביב, ואילו הפרסום בעברית משכיח את קרבתו של הכרך: "מי זוכר שתל-אביב במרחק דקות?" שתי מגמות אלו של התכנסות והתבדרות דיסקורסיביות משקפות גם את הדיאלקטיקה של תופעת הג'נטרפיקציה ביפו: מצד אחד, אנדרומדה משווקת את עצמה כחלק מן התופעה הכללית של "שדרוג", "התחדשות", "גילוי" של יפו ואיחודה עם תל-אביב; ומצד אחר היא בונה דימוי של ייחודיות, ניתוק ואקסקלוסיביות.

תהליך בחירת שמו של הפרויקט חושף גם הוא דיאלקטיקה מקבילה בין מקומי לגלובלי, בין יפואי ליס-תיכוני, בין עכשווי למיתולוגי. השמות שהוצעו היו: גבעת הדיפלומטים, נוף יפו, מצפה הנמל, רמות יפו, הגבעה היוונית (השם הטכני המופיע בתב"ע), גבעת השחפים, גבעת הסולטן, מראות יפו, אחוזת ים, מעל הנמל, אחוזת הקורל, יפו מול הנמל, מגדלי יפו, גבעת אנדרומדה, מגדלי הגבעה היוונית, צוק נופים, מגדלי גולדמן, מצפה יפו העתיקה, גבעת יפו העתיקה, The Jaffa Heights, Coral Hights, New-Old Jaffa.³³ לשם הראשי שנבחר – גבעת אנדרומדה (Andromeda Hill) – נלווה בפרסומים באנגלית ובצרפתית השם המשני The New-Old Jaffa.³⁴ בחירות תדמיתיות אלו מלמדות על התכוונות ים-תיכונית ומיתולוגית.³⁵ שמות שרמזו על קשר ישיר למרחב המקומי והעכשווי נדחו לטובת פולקלור מיתולוגי וים-תיכוני, הנעדר כל צביון פוליטי או חברתי. בנוסף להתמקמות במרחב הים-תיכוני המיתי ולא במרחב היפואי-מקומי, בנתה אסטרטגיית השיווק דימוי גלובלי מוצק לפרויקט. מוצרי השיווק באנגלית ובצרפתית (פרסומות, שלטי חוצות, כרטיסי ביקור, אתר אינטרנט מפואר באנגלית, סרט פרסומי ועוד)

³³ מתוך ראיון עם אדריכל הפרויקט, אלכס כהן.

³⁴ הדמיון בין The New-Old Jaffa לכותרת ספרו האוטופי של הרצל אלטנוילנד נתקבל שלא במודע, לדברי היוזם ואדריכלי הפרויקט, אולם הוא מלמד על הקבלה פוסטמודרנית וקולוניאלית מעניינת.

³⁵ אתר האינטרנט מפרט את הנימוק לבחירת השם גבעת אנדרומדה ואת המקור המיתולוגי שלו: "הגבעה המשקיפה על הים מן המקום הטוב ביותר ביפו, נקראת על שם אנדרומדה, בתו היפה של קפאוס, מלך יפו ואשתו קסיופיאה. המיתולוגיה היוונית מספרת כיצד אנדרומדה נקשרה לסלע הפונה אל העיר כמניחת קורבן למפלצת הים, בתקווה לפייס את פוסידון, אל הים. שם הציל את אנדרומדה פרסאוס, בנם של זאוס ודנהא, על ידי כריתת ראשה של המפלצת, ונשא אותה לאשה בטקס כלולות נפלא. אנדרומדה הפכה לסמל של התעוררות והתחדשות, ואין זה מקרה שהפרויקט קרוי גבעת אנדרומדה, כביטוי ללידתה-מחדש של יפו העתיקה".

נועדו לבנאם את הפרויקט ולמקמו בזירה העולמית, תוך בחירת מערכת ייחוס גלובלית. הפרסום בלועזית משמש הן לקהל היעד הישראלי והן לקהל הזר. השיווק בשפה זרה משמש לישראלים מעין תעודת הכשר לאיכות ולגלובליות.³⁶ פרסומים אלו מעלים סדרת תכונות המייחדות את הפרויקט: האותנטיות היפואית, ההיסטוריה המקומית האקזוטית, האווירה האמנותית, המפרט העשיר והיוקרתי והקרבה למרכז העסקים המודרני של תל-אביב. פן נוסף בבנאום הפרויקט מופיע במודעות פרסומת בעיתונות העברית, המציגות כי "גבעת אנדרומדה נבחרה לאחד מארבעת הפרויקטים היפים בעולם!"; בחירה שנקבעה על ידי *Stone Magazine* האמריקני, "המגזין המוביל בעולם לארכיטקטורה ולבניין". בראש המודעה מוצגים שלושת הפרויקטים שדורגו במקומות הראשונים: בשווייץ, באוסטריה ובצרפת. פרויקט המגורים היוקרתי גבעת אנדרומדה דורג אם כן במקום הרביעי בין האתרים היוקרתיים, האותנטיים והאקזוטיים של העולם המערבי.

ניתוח תוכן של אסטרטגיות השיווק מעלה שתי תימות עיקריות העומדות במרכז השיווק של פרויקט גבעת אנדרומדה: הנוף והביטחון. הנוף הוא גורם המשיכה המרכזי ואילו תחושת הביטחון היא נקודת התורפה. אסטרטגיית הפרסום והשיווק של הפרויקט התמקדה במישרין בשני עניינים אלו וניסתה לשוות את הדימוי הרצוי בתמונה ובמלל. מודעות הפרסום מזכירות את הנוף ואת הסביבה היפואית בהקשר של חלום, אמנות וטבע ("החלום הופך למציאות").³⁷ ציורו הצבעוני והנאיבי של נחום גוטמן — ובו נראה צייר בעבודתו, שלמרגלותיו נפרשים העיר העתיקה של יפו, הים והנמל — שימש לוגו לפרויקט גבעת אנדרומדה. התמונה, שצוירה ב-1958, מעבירה אמנם מסר מקומי אך גם פסטורלי, היסטורי וחלומי. הציור ובחירתו הם מטאפורה לפרויקט, ואולי לתופעת הג'נטריפיקציה כולה ביפו: צייר יהודי מופיע בציור של עצמו, מצייר את השכונה הערבית, האקזוטית והאוריינטלית. אחת מסיסמאות הפרויקט, "לחיות את המקור" ("Living an original"), מבטאת בחדות את הבעייתיות ואת המניפולציה התרבותית של מסע הפרסום: הפרויקט מוצג כ"מקור" האותנטי, שהוא בה-בעת "חדש-ישן", מיתולוגי וים-תיכוני.

סיפוח מתחם אנדרומדה לעיר העתיקה של יפו, כפי שרומז הלוגו, אינו מקרי ושימש

³⁶ "הכרה" בינלאומית זו בולטת בהעדרה כאשר משווים את שיווק פרויקט אנדרומדה עם אסטרטגיות הפרסום של שני המתחמים הסגורים האחרים ביפו — קדמת יפו העתיקה וחצרות יפו — אשר בשל מיקומם הנחות יחסית (קו שני ושלישי מהים), הסטנדרטים והמחירים הנמוכים יותר, משווקים עצמם כפרויקטים ישראליים ומקומיים. חצרות יפו, למשל, משווק עצמו כ"רובע התרבות של תל-אביב" ומתעטר בפרס העיצוב האדריכלי בספר יובל האדריכלות הישראלית. מחירי הדירות בפרויקט נמוכים בהרבה (בין \$160,000 ל-\$600,000) ולכן אוכלוסיית היעד היא זוגות בורגנים מן המעמד הבינוני: "את הרובע החדש כבר התחילו לגלות האנשים שאוהבים את חיי העיר. תמצאו בהם אנשי תקשורת ותרבות, יאפים וזוגות של 'אחרי ילדים' הפוסעים כאן יד ביד, כאילו הילדים עוד לפניהם..." (מתוך עלון פרסום של חצרות יפו).

³⁷ זהו מוטיב מרכזי בפרסום פרויקטים ביפו, שאחד מהם נשא את הסיסמה "לחיות בתוך חלום", "לחיות בתוך ציור".

לא רק בתמונה של גוטמן אלא אף בתיאור המילולי של מיקום האתר: "במקום הכי יפה בעיר העתיקה". כותרות הפרסומות מציעות "נוף לדוגמה" ו"חלום [ש]הופך למציאות", וברקע מופיעים מוקדים שונים מהווי מתחם אנדרומדה, מודפסים כגלויה מאתר נופש. תמונות הדקלים, בריכת השחייה, הים והנוף הנשקף מבעד לחלון, יחד עם המלל הנלווה, יוצרים דימוי של אתר אקזוטי, שלו ויוקרתי. נושא הביטחון משולב כחלק מהסטנדרט הגבוה במתחם ולא בהקשר היפואי: "גבעת אנדרומדה היא שכונה ציורית עם סמטאות מרוצפות אבן, קשתות ואורנמנטים, מוקפת גדר דקורטיבית עם כניסה להולכי רגל, דרך לובי שמור... בגבעת אנדרומדה בריכת שחייה, מועדון ספורט, מתחם יפהפה סגור עם מזרקות ודקלים...". תיאור הפרויקט כנרטיב פסטורלי משרה תחושה של טיול בסביבה מדומיינת, תוך שילוב רמיזות בוטות באשר לביטחון במתחם המבוצר ("לובי שמור", "שמירה 24 שעות ביממה", "אי סגור"). כך סיפקה האסטרטגיה הפרסומית ללקוחות הפוטנציאליים את הגירויים המתבקשים: המשיכה ליפו האקזוטית וההגנה מפני המצב הביטחוני בה.

סיכום: אנדרומדה כמרחב הטרונומי — "קצת מיפו הרבה מתל-אביב"

הפנומנולוגיה של פרויקט גבעת אנדרומדה היא תוצר של מערכת פרדוקסלית של דימויים שיווקיים, ארגון אורבני וסגנון אדריכלי, שבאים לשדר מסר של יוקרה נדל"נית והתבחנות מעמדית, תוך ייצור מתמיד של "יפואיות" מקומית מדומיינת. כדי ליישם את הרעיון המתבדל של קהילה מגודרת המתפקדת כ"עיר בתוך עיר", אולם קהילה שהיא גם "סמל להתחדשות יפו", מקיים הפרויקט יחסים כפולים של ריחוק וקרבה, הכללה והדרה עם יפו. מחיקתם של ערביי עגמי מהמפה הקוגניטיבית של תושבי אנדרומדה נעשית באמצעות שיח הפרדה בין צפון לדרום, המחבר אמנם את הפרויקט ליפו, אולם רק ל"צפון יפו". כך, למשל, במהלך סיור שערכה סוכנת מכירות בפרויקט, הצביעה על עגמי והסבירה: "זה עגמי — רוב הדירות שם נמכרו לאנשים מסביון. שכנים ידידותיים. האזור הזה ייקרא 'צפון יפו'. הוא מופרד פסיכולוגית, ביורוקרטית ומינהלתית מדרום יפו. המהומות באוקטובר היו בעיקר בדרום יפו ובגבול בתים". לשאלתנו, מי הם הדיירים בפרויקט, ענתה בחיוך: "יש כאן אנשים שזו הדירה השנייה שלהם, שבאים לעסקים או לנוח וכאלה מחו"ל. רק משפחה אחת עם ילדים. 70% מישראל, 30% מחו"ל, כולם יהודים. אין דיירים ערבים או נופשים ערבים. לא שיש מניעה אבל הם חכמים מספיק כדי לדעת שזה לא מתאים. באופן טבעי לא באים כי בן אדם רוצה להיות עם בני מין". שיח הגבול החוצץ בין צפון יפו לדרומה משעתק את הדיכוטומיה צפון-דרום בתל-אביב (בירנבוים-כרמלי 2000). שיח גבולות זה מקצין את קטוע יפו בין חלקה הצפוני — פוטנציאל התיירות וההון — לבין הדרום הערבי הנחשל. ואילו מצד התושבים הפלסטינים, משתקף שיח הגבול ביחסם אל התושבים המבוססים החדשים ביפו כאל "צפונים" מנותקים. העתקת המטאפורה התל-אביבית משתלבת היטב באסטרטגיה העירונית של הידוק החיבור בין תל-אביב ליפו, בעיקר באמצעות פרויקטים

תיירותיים כמו זה המקשר פיזית בין הטיילת בתל-אביב לנמל יפו.³⁸ כביטוי לאסטרטגיה זו הכריז ראש העיר רון חולדאי על מדיניות של אפליה מתקנת ליפו:

מאז יצאו תושביה העבריים של יפו לבנות את אחוזת בית היא תל-אביב — הולידה העיר מדינה. החלום הפך לדרך. עכשיו יוצאת תל-אביב ליפו, ולראשונה מאז קמה המדינה היא באה לשקם ולבנות את יפו. תל-אביב-יפו תהיה, על פי סדר העדיפויות ולעניין זה: יפו-תל-אביב. הדרך יהפוך את יפו למקום חלומי (פלג 1999, 5).

שיח החיבור החדש בין תל-אביב ליפו הוא למעשה חיבור בין תל-אביב לצפון יפו. תוכנית זו משקפת את היחס הדו-ערכי של המתכננים העירוניים: מחד גיסא, הם מכירים בפונקציונליות השיווקית של "הניחוח היפואי" לפרויקט הפיתוח הנדל"ני והתיירותי (משרד התיירות והמישלמה ליפו 2002, 11), ומאידך גיסא, יש צורך להתבחן מן המקום ולשמור על תל-אביב באופן הדיסקורסיבי. מהלך זה מייצר שיח כפול, הבא לידי ביטוי, לדוגמה, בסיסמת השיווק של הפרויקט היוקרתי חצרות יפו, המזמינה את הדייר לחוויה של מגורים על הגבול: "קצת מיפו והרבה מתל-אביב". מערך זה מציג שיח כפול: שיח "פיתוח" עירוני, המשלב את הפרויקטים החדשים בתהליכי הג'נטריפיקציה והפיתוח התיירותי והעירוני ביפו; ושיח "בועה" ומובלעת, המדגיש את הביטחון והייחודיות שבמתחמי הקהילה המגודרת. שתי מערכות של היגיון מרחבי מתקיימות במקביל במרחב הג'נטריפיקציה ביפו — האחת של הכללה קפיטליסטית והאחרת של הדרה פוליטית. קיומן המקביל מכונן את יפו כמרחב הטרונומי, המשקף את מעמדו האמביוולנטי של המיעוט הפלסטיני בישראל, וביתר שאת את מעמד האוכלוסייה הערבית בערים המעורבות (קמפ 1999).³⁹ מרק לזין היטיב לבטא את האמביוולנטיות הזו כפי שהיא באה לידי ביטוי בארכיטקטורה של יפו (Levine 1999, 446): מצב זה הוא אמביוולנטי משום שההתייחסות של האדריכלות הפוסטמודרנית למורשת הערבית של יפו נותרה "מלאכותית" וכלכלית בהתכוונותה. מצב זה הוא גם פרדוקסלי משום שאותה אדריכלות פוסטמודרנית המקדשת את ה"מקום" משמשת למשיכה של אליטה "גלובלית" ומניה

³⁸ הניסיון לחבר בין יפו לתל-אביב הוא אסטרטגיה מרכזית בעיריית תל-אביב-יפו. כפי שאמר מהנדס העיר בפורום אדריכלים ומתכננים בנושא יפו (7.4.2002): "פרויקט מרכזי אחד שקורה כרגע זה הניסיון לחבר את יפו וכל החצר הדרומי לתל-אביב. יפו העתיקה מהווה קודקוד משולש, כשבצפון נמצאים דרך אילת ורחוב המסילה, בדרום דרך בן-צבי ובסיסו בנתיבי איילון. זה לא לגמרי יפו ולא לגמרי תל-אביב, זה נמצא בשולי המער [מרכז עסקים ראשי]. זה מנוף אדיר אם נקבע מדיניות נכונה. פרויקט כזה יכול לחבר את המער ושכונות הדרום. הכנסת יפו למכלול התל-אביבי. מתוך הראייה שליפו לא היתה תשתית תכנונית, שמאי אסיף הקים את צוות יפו. ליפו היום יש תשתית תכנונית סבירה שיכולה לאפשר למי שרוצה לבנות".

³⁹ בניתוח מרתק של הבניית הגבול בישראל בשנות החמישים, קמפ מנתחת את כינון מעמדו של המיעוט הפלסטיני בישראל במונחים של הטרונומיה מרחבית (1999). אנדרומדה בפרט והג'נטריפיקציה בכלל מייצרים מרחב הטרונומי, שבו חלקים שונים פועלים על פי הגיונות מרחביים שונים ואף הפוכים (Foucault 1984; שנהב 2003). בהקשר דומה, ראו ניתוח של הפלסטינים בישראל כ"מיעוט לכוד" (Rabinowitz 2001), וכן ניתוח של יפו כעיר של "זרות" (מונטרסקו 2003).

וביה לא ערבית. מהלך זה שולל מהקהילה הערבית של יפו כל פוטנציאל של הזדהות פוליטית. הפעולה הכפולה של קיבוע יפו במבט אוריינטליסטי מחד גיסא, ופיתוחה לפי כללי כללת השוק מאידך גיסא, מבטאים הן את המסחור והן את הדעה-פוליטיזציה של הקהילה הערבית.

פרויקט גבעת אנדרומדה, כסמן קיצוני של תהליך הג'נטריפיקציה ביפו, מגלם את יחסי הקונפליקט המתקיימים בין יפו לתל-אביב. השימוש במונחי ההטרונומיה לבחינת הדימוי של יפו מאפשר לתאר את המתח שבין התמזגות להתבדלות ובין בליעה להפרדה מרחבית, המלווה את היחסים בין תל-אביב ליפו. יפו מהווה בשביל תל-אביב בוזמן מרחב של שלילה ומרחב של הזדהות, ולכן השיח התל-אביבי על יפו כפול ודיכוטומי: יפו היא לאומנית, איסלאמית וקרימינלית מצד אחד, ואמנותית, גסטרונומית ורב-תרבותית מצד אחר (בשאר 1992; Said 1978). אל מול הדימויים השליליים של יפו, התגבשה בעשור האחרון מערכת דימויים המבנה את יפו כמקום אטרקטיבי, אופנתי ומזמין. כך למשל, כתבה בעיתון זמן תל-אביב מתעדת "כיצד הפכה יפו לפריז הקטנה" (31.8.2001):

בין הסמטאות והחומות, עם אווירה של נמל ושודדי ים וריח מתוק ומלוח, רוחשת ביפו בשנים האחרונות סצנה תיאטרלית שוקקת. איך קרה שיפו הפכה לפריז קטנה... את מה שלא מספקת האידיאולוגיה משלימים כנראה מחירי הנדל"ן, אבל התוצאה מרשימה בכל מקרה: יפו הפכה בשנתיים האחרונות למרכז תיאטראות בולט. בשנים האחרונות פלשו לשם מועדון התיאטרון, תיאטרון גשר, קבוצת נוצר, תיאטרון קליפה בית מיומנה, התיאטרון הערבי-עברי, וגם תיאטרון הסמטא הוותיק חי וקיים. כך שמאחורי הקלעים של תל-אביב מתרחשים דברים על הבמה, מה שהופך את יפו מבחינה תיאטרלית לשדה תוסס בהרבה ממה שקורה בתפוח הזעיר... האקזוטיקה של ההטרונומיות ביפו – ערבים ויהודים, עשירים ועניים, אמנים ופועלים בכפיפה אחת – היא מקור המשיכה. הנהירה ליפו מתחילה מחיפוש אחר השונה, השאיפה היא להפוך את האזור לאוף-ברודווי (ההדגשה שלנו).

כיצד מעוצבים תהליכים עירוניים אלה בעידן "העולמקומי" (רם 1999)? לדברי זיגמונד באומן, "הגלובליזציה מפרידה כשם שהיא מאחדת; היא מפרידה בעוד היא מאחדת – כאשר סיבות ההפרדה זהות לאלו אשר מקדמות אחדות בעולם... סגרגציה מרחבית, הפרדה והדרה הן חלק אינטגרלי מתהליכי הגלובליזציה" (Bauman 1998, 2). צדו האחר של מטבע ההומוגניות והגלובליות הוא אם כן הפרגמנטציה המרחבית והלוקליות הקהילתית (Giddens 1990, 64). כאמור, המקרה של פרויקט גבעת אנדרומדה ממחיש דפוס דיאלקטי זה בזירה העירונית ומראה כיצד תהליך הג'נטריפיקציה מבנה את יפו כמרחב הטרונומי, המקיים שני הגיונות מרחביים הפוכים. בהקשר זה, נקודת החיבור בין הג'נטריפיקציה לגלובליזציה מתאפשרת דווקא ברגע של שלילת המקום וההתבצרות מפני העיר והשכונה. באופן פרדוקסלי, דווקא הקיבוע של יפו בסד האוריינטליסטי מאפשר לפרויקט גבעת אנדרומדה להתחבר לקוסמופוליטיות הגלובלית ולאמץ גישה סמלית וקונקרטיית לתל-אביב, למרחב היס-תיכוני המיתולוגי ולקנדה.

לבסוף, פרויקט אנדרומדה מחבר בין תהליכים כלכליים לתהליכים תרבותיים. הג'נטריפיקציה הופכת למתווך האורבני שבאמצעותו פועלת הגלובליזציה תוך כדי מעשה ייצור המרחב (Lefebvre 1991). בתוך כך, הפרקטיקה הקפיטליסטית של הגלובליזציה מוצאת לה שותף בפרקטיקה הניאו-ליברלית של הג'נטריפיקציה, הנתמכת על ידי העירייה ורשויות התכנון. אלו מעודדות את כניסתם של דיירים בעלי הון כלכלי וסמלי, המחזקים בתורם את הרשות המקומית. מחקר נוסף עשוי להבהיר כיצד תהליכים אלו מונעים בו-בזמן מתוך אינטרס מבני של הרשות המקומית, הנאבקת על מעמדה מול הממשל המרכזי ורשויות מקומיות אחרות (Blank 2002), ומתוך מכלול הטעמים והנטיות התרבותיות של המעמד הבינוני החדש (בירנבוים-כרמלי 2000), המתיישב בשכונות ה"מתחדשות".

ביבליוגרפיה

- אביצור, שלמה, 1972. נמל יפו בגאותו ושקיעתו, מלוא, תל-אביב.
- אלג'עפרי, כמאל, הדס להב, ואסף אדיב, 1992. יפו למול תוכנית הייחוד החדשה, דרך הניצוץ, ירושלים (ערבית).
- אתר האינטרנט של פרויקט גבעת אנדרומדה, www.andromeda.co.il.
- בודריאר, ז'אן, 2000. אמריקה, תרגמה מור קדישזון, כבל, תל-אביב.
- בירנבוים-כרמלי, דפנה, 2000. "צפונים": על מעמד בינוני ישראלי, מאגנס, ירושלים.
- בן-אמוץ, דן, 1979. זיונים זה לא הכל, מציאות, תל-אביב.
- בשורה, עזמי, 1992. "הצבעים המאוחדים של בנטון", זמנים 44.
- , 2000. "הערבי הישראלי: עיונים בשיח פוליטי שסוע", השסע היהודי-ערבי בישראל: מקראה, ערכו רות גביון ודפנה הקר, המכון הישראלי לדמוקרטיה, ירושלים.
- גנייבה (אלג'יה), לאון, 1988. מחשבות על יפו, האגודה למען ערביי יפו, יפו.
- הורביץ, אהרון, 1954. "תוכנית אב מוקדמת לת"א-יפו", ידיעות ת"א-יפו, עיריית תל-אביב-יפו.
- חסון, שלמה, 1989. ירושלים יומיום, משרד הפנים ומכון ירושלים לחקר ישראל, ירושלים.
- כהן, גר, 1985. חדירת אוכלוסייה מבוססת לשכונות בעלות סטטוס נמוך בירושלים, עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, ירושלים.
- מדריך יפו, 1949. כנף, יפו.
- מוריס, בני, 1991. לידתה של בעיית הפליטים הפלסטינים: 1947–1949, עם עובד, תל-אביב.
- מזאוי, אנדרה, ומכרם ח'ורי-מח'ול, 1991. "המדינית המרחבית ביפו: 1948–1990", בתוך עיר ואוטופיה, ערך חיים לוסקי, החברה הישראלית למו"ל, תל-אביב.
- מינהל הנדסה, 1995. מבט אל עג'מי: דיוקן אדריכלי, עיריית תל-אביב-יפו, תל-אביב.
- מונטרסקו, דניאל, 2003. "זהות מתוך זרות: הבניה תרבותית של גבריות ערבית ביפו", סוציולוגיה ישראלית, ה (1): 121–161.
- מנחם, גילה, ודוד נחמיאס, 1993. מחקרי תל-אביב-יפו, רמות, תל-אביב.

- משרד התיירות והמישלמה ליפו, 2002. תוכנית יישום לפיתוח התיירות ביפו לשנים 2001–2006, עיריית תל-אביב-יפו, החברה הממשלתית לתיירות, תל-אביב.
- עיריית תל-אביב-יפו, 2001. סקר עמדות תושבים בשכונות חדשות בתל-אביב-יפו: דו"ח ראשוני, המרכז למחקר חברתי-כלכלי, תל-אביב.
- פלג, ישראל, 1999. המישלמה ליפו, עיריית תל-אביב-יפו, תל-אביב.
- צוות תכנון יפו, 1997. שיקום והתחדשות ביפו: גיבוש המדיניות והאמצעים ליישומה, סקירה פנימית, עיריית תל-אביב-יפו, מינהל ההנדסה תל-אביב.
- קימרינג, ברוך, ויואל שמואל מגדל, 1999. פלסטינים: עם בהיווצרותו, כתר, ירושלים.
- קמפ, אדריאנה, 1999. "שפת המראות של הגבול: גבולות טריטוריאליים וכינונו של מיעוט לאומי בישראל", סוציולוגיה ישראלית ב(1): 319–349.
- רובינשטיין, דני, 2001. הארץ, 8.10.2001: ב 6.
- רם, אורי, 1999. "בין הנשק והמשק: הפוסט-ציונות הליברלית בעידן העולמקומי", אתנוקרטיה ועולמקומיות: גישות חדשות לחקר החברה והמרחב בישראל, נייר עבודה 12: אוניברסיטת בן-גוריון בנגב, באר-שבע.
- שגיא, רחל, וצביקה וינשטיין, 1997. שכונת עג'מי – יפו: שיקום חברתי – פעילות ותמורות, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
- שנהב, יהודה, 2003. היהודים-הערבים: לאומיות, דת ואתניות, עם עובד, תל-אביב.
- שקר, נסים, 1996. הקהילה הערבית ביפו על פרשת דרכים קיומית, הוצאת המחבר, יפו.
- Baudrillard, Jean, 1988. *Selected Writings*, ed. Mark Poster. Stanford: Stanford University Press.
- Bauman, Zygmunt, 1998. *Globalization: The Human Consequences*. Oxford: Polity Press.
- Beauregard, Robert, 1986. "The Chaos and Complexity of Gentrification," in *Gentrification of the City*, ed. Neil Smith and Peter Williams. Boston: Allen and Unwin.
- Blank, Yishai, 2002. *Fiscal Decentralization in Israel since the 1980s and Its Impacts*. Unpublished Dissertation: Harvard Law School.
- Bourdieu, Pierre, 1977. *Outline of a Theory of Practice*. Cambridge: Cambridge University Press.
- , 1984. *Distinction: A Social Critique of the Judgment of Taste*. Cambridge: Harvard University.
- Castells, Manuel, 1997. *The Informational City*. Oxford: Blackwell.
- Eade, John (ed.), 1997. *Living the Global City: Globalization as a Local Process*. London: Routledge.
- Gale, Dennis, 1980. "Neighborhood Resettlement: Washington DC," in *Back to the City*, ed. Shirley Bradway Laska and Daphne Spain. New York: Pergamon Press.
- Giddens, Anthony, 1990. *The Consequences of Modernity*. Cambridge: Polity Press.
- Glass, Ruth, 1964. "London, Aspects of Change," in *London: Aspects of Change*, ed. Center for Urban Studies. London: MacGibbon and Kee.
- Foucault, Michel, 1984. "Space, Knowledge and Power," in *The Foucault Reader*, ed. Paul Rabinow. New York: Pantheon Books.

- Harvey, David, 1973. *Social Justice and the City*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- , 2000. *Spaces of Hope*. Edinburgh: Edinburgh University Press.
- Helbrecht, Ilse, 1998. "The Creative Metropolis: Services, Symbols, and Spaces," *International Journal of Architectural Theory* 3 (1): 20–35.
- Helvacioğlu, Banu, 2000. "Globalization in the Neighborhood: From the Nation-State to Bilkent Center," *International Sociology* 15 (2): 326–342.
- Jager, Michael, 1986. "Class Definition and the Esthetics of Gentrification," in *Gentrification of the City*, ed. Neil Smith and Peter Williams. Boston: Allen and Unwin.
- Lefebvre, Henri, 1991. *The Production of Space*. Cambridge: Blackwell.
- Levine, Mark Andrew, 1999. *Overthrowing Geography, Re-Imagining Identity: Jaffa and Tel-Aviv: 1882 to the Present*. Unpublished Dissertation: New York University.
- McLuhan, Marshall, and Bruce Powers, 1989. *The Global Village: Transformations in World Life and Media in the 21st Century*. New York: Oxford University Press.
- Miyoshi, Masao, 1993. "A Borderless World? From Colonialism to Transnationalism and the Decline of the Nation-State," *Critical Inquiry* 19 (4): 726–752.
- Palen, John, and Bruce London (ed.), 1984. *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*. Albany: State University of New York Press.
- Rabinowitz, Dan, 2001. "The Palestinian Citizens in Israel: The Concept of Trapped Minority," *Ethnic and Radical Studies* 24 (1): 64–85.
- Robertson, Roland, 1992. *Globalization: Social Theory and Global Culture*. London: Sage.
- Said, Edward, 1978. *Orientalism*. New York: Vintage Books.
- Scott, Allen John, 2000. *The Cultural Economy of Cities*. London: Sage.
- Smith, Neil, 1996. *New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge: NY.
- , 2002. "Gentrification Generalized: From Local Anomaly to Urban Regeneration as Global Urban Strategy," Paper presented at the conference: "Upward Neighborhood Trajectories: Gentrification in a New Century," 26 and 27 September 2002 in Glasgow, Scotland.
- Smith, Neil, and Peter Williams (ed.), 1986. *Gentrification of the City*. Boston: Allen and Unwin.
- Webster, Chris, Georg Glasze, and Frantz Klaus, 2002. "The Global Spread of Gated Communities," *Environment and Planning B: Planning and Design* 29: 315–320.
- Zukin, Sharon, 1987. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. London: Radius.
- , 1994. *Social Theory and Urban Space*. Oxford: Blackwell.
- , 1995. *The Culture of Cities*. Oxford: Blackwell.