



גבעת עמל תל אביב-יפו: גנאולוגיה של עמימות בתכנון עירוני

הקדמה

ליאורה ביגון

ארבעה-עשר בתי אב אחרונים נותרו עדיין בשכונת גבעת עמל בתל אביב ערב פרסום מדור זה, אל מול מספר "גוליתים" – אם להשתמש בטרמינולוגיה של ח"כ לשעבר ד"ר דב חנין, שליווה וייצג את תושבי השכונה ברשויות הממשל בירושלים. בתהליך ייצור המרחב ובדינאמיזם של הסכסוך על זכויות התושבים בקרקע לאורך עשרות השנים, האינטראקציות עם ה"גוליתים" הללו שחקו וריפו ידי משפחות רבות. אך הן גם תרמו לתחושת חידוד השייכות למקום והזכות לעיר 1 במסגרת האקטיביזם החברתי-פוליטי שפיתח הדור הצעיר על הגבעה, הזוכה לאחרונה לתמיכה משפטית וציבורית מסויימת. ערך המדור אינו טמון רק בעמידה על הכוחות המשתנים הפועלים על הנוף מזה 74 שנים מאז היווסדות השכונה, על השפעתם הישירה של כוחות אלו על מדיניות (א)התכנון, ועל היחסים בינם ובין התושבים משתמשי המרחב. הוא טמון גם בעמידה על הייחודיות תלוית-המקום של גבעת עמל לאור הבטים תכנוניים נרחבים יותר בהקשר המטרופוליני, הארצי והגלובאלי; ומכאן בירידה לעומק הסכסוך הקרקעי והשלכותיו המרחביות, החברתיות, הפוליטיות, החוקתיות, הכלכליות והסימבוליות.

משטר "עיר העולם" והכוחות הניאו-ליברליים שהוא מקדם מביא להעתקות כפויות של אוכלוסיות מוחלשות או מודרות משכונות מגוריהן בערים רבות בהמיספירה הצפונית והדרומית, פעמים רבות על חשבון ערכי הממשל הטוב ושיקולים סוציאליים והומניסטיים, ופוליטיקת האליטות משחקת תפקיד גובר. ובנוף הארצי, ניתן לרקום קווים משותפים בין הסכסוך בגבעת עמל ובין המצבים העמומים הנוספים מבחינת זכויות התושבים בקרקע דוגמת שכונת הארגזים בדרום העיר, ליפתא במבואות ירושלים, והיישובים הבדואים הבלתי מוכרים בנגב ובצפון – אלו משקפים מתח מובנה ולעיתים בלתי פטור, בין רבדים היסטוריים ונורמות של שימוש בקרקע ובין רבדים של מנהל מודרני, עירוני ומדינתי. הסוציולוג הצרפתי כריסטיאן טופאלוב עמד על המתח הזה ועל הקיום הסימולטאני והלא-דווקא הרמוני, של הרבדים הללו וביטויים במרחב העירוני הגלובאלי. במילותיו, מתוך הקובץ המונומנטלי "מילות העיר": "ניתן להבחין, תחת הפשטות הניכרת של החלוקות המרחביות של

המנהל המודרני, בעקבות של מוסדות קדומים, באופני השמת העבר בתוך ההווה, ובתביעות מרחביות של קבוצות" (Topalov 2002¹, תרגום שלנו).

מדור זה עוסק בשכונת גבעת עמל בתל אביב מבחינת המשמעות וההשלכות של הסכסוך על זכויות התושבים בקרקע מתוך מספר דיסציפלינות או שדות – בהתאם למומחיות ולנקודות המבט של המחברים. ניתן לומר שהטראנס-דיסציפלינריות של המדור משקפת את מהות מקצוע התכנון מאז התגבשותו, כעומד בקו פרשת מים לו זיקה מובנית לתחומי ידע ומיומנות רבים. תרומות המדור על כן מתחקות אחר ה"פרובלמטיקה" של גבעת עמל ממגוון זוויות: גאוגרפיה היסטורית, סוציולוגיה והתווית מדיניות ציבורית, צדק מרחבי וחלוקתי, תרבויות טופונימיות ותרבות חומרית, משפט ופוליטיקה של תכנון במרחב אפור. אל מול רוחות ההפרטה המלוות משטרים ניאוליברליים, הרוח הנגדית המרקסיאנית המנשבת מתוך כמה מהתרומות מאתגרת, בביקורתיות הנוקבת שלה, אקלימים עכשוויים של מנהל עירוני מתוך הפוקוס על תל אביב.

המדור גם מעלה על כתב, מרחיב, מוסיף ומעשיר – הן מבחינת תכנים הן מבחינת הרכב החוקרים – ערב עיון (וובינר) שהוקדש כולו לשכונה, אותו יזמנו ובו לקחנו חלק ברובנו, בתחילת פברואר 2021 במכון למחקר ע"ש הרי ס. טרומן למען קידום השלום באוניברסיטה העברית. "שלום" אשר מעבר לסכסוך האזורי, ניתן לפרש גם כ"שלום בית", והוא מערב באופן דומה מספר רבדים של קבוצות ושייכויות אתניות ואזרחיות הנתונות לתהליכי פוליטיזציה, ביוקרטיזציה, הבניות חברתיות ורגשות של מקום. תודתנו נתונה על כן גם לצוות מכון טרומן שתמך בתשתית הוובינר בשעת משבר הקורונה, ולפרופ' ורד ויניצקי-סרוסי העומדת בראשו, על התמיכה הבלתי אמצעית ברוח הדברים.²

השתמשנו כאן במונח "עמימות" בהקשר של תכנון עירוני בכדי לציין קשת המצבים בין תכנון ובין מדיניות מכוונת של מניעת תכנון, אספקת שירותים מינימליים, ואו מניעה מכוונת של הגדרת זכויות התושבים בקרקע. למעשה – כפי שמחקר הא-פורמאליות במגורים שב ומוכיח – שלטונות עירוניים רבים בעולם אינם רק "מתמודדים" עם תופעת הא-פורמאליות, הם שותפים אקטיביים ליצירתה ולכינונה (Bigon and Njoh 2017; Bukola et al. 2020; Sharma et al. 2020; Yiftachel 2020). תרומות המדור מתחקות אחר ה"עמימות" הזו בגבעת עמל על מגוון השלכותיה לאורך צירי הזמן והמרחב, ומכאן המונח "גנאלוגיה" – ניתוח השתלשלות התופעה לדורותיה כמחקר שושלת יוחסין, תוך החרגת השכונה מהרצף המוכר של קשרי השארות התכנוניים. מעבר להקשר המקומי יש יאמרו על גבעת עמל "מקרה קלאסי" של הדרה ודחיקה, אך אין די בהסבר החובק-כל של "גינטיפיקציה" להבנת הגנאלוגיה של העמימות, מפני הוא היוריסטי. יצירת מצב העמימות מצד השלטונות למטרה ישירה או עקיפה, מיידית או עתידית, של הדרה ודחיקה, תוך שימוש בכלים משפטיים מערביים של זכויות קניין אינדיווידואליות – מעוור, באופן מודע או בלתי מודע, מלהכיר ביחסי זכויות קניין מרובות (Davy 2012). כפי שציין בנגימין דיבי, "במאתיים וחמישים השנים האחרונות [במילים אחרות, מאז כינון האימפריאליזם והקולוניאליזם המודרניים, ל"ב], רכוש פרטי קיבל עוגן אידיאולוגי של הדרה" בלתי סוציאלית בעליל, ומכאן

יש לחשוב רכוש זה מחדש כדי להכיל ולהכיר ב"פונקציה חברתית" (Davy 2019, 38). באשר לגבעת עמל, ההדרה הזו יכולה לקבל משמעות של, בין השאר, העלמות השכונה ממפות רשמיות של עיריית תל אביב לאורך השנים או ממחשבי הפקידים (פרוייקט יישומי גבעת עמל ב' 2014), אבל המצב בשטח מגלה שכונה קיימת בעלת תחושת עירוניות וסולידריות קהילתית. כפי שאמר לנו הסופר פיליפ ואסט: "מקומות מסויימים אינם קיימים על המפה של אזור פאריז: מקומם אינו מגולם בה אלא בצורה לבנה, בתולה מכל סימן. במשך שנה, הלכתי לבקר באזורים אלו בזה אחר זה." תוך גילוי אלטרי-אגו עירוניים, דווקא במקומות אלו, לדבריו, "ניתן להבחין היטב בדברים אחרים" (Vasset 2007, n.p.; תרגום שלנו) [איור 1].

איור 1: גבעת עמל, 2021 (צילום ל. ביגון)



אז מה ניתן ללמוד מהמקרה של גבעת עמל? מדור זה עשוי שלושה מאמרים עיקריים ושני מאמרי דעה בעלי אמירה תמציתית וחדה יותר. הוא בנוי בצורה כרונולוגית ותמטית. על שורשי הסכסוך, הרקע ההיסטורי להיווצרות השכונה וסיבת קיומה בהקשר הגיאוגרפי-פוליטי, ירחיב פרופ' ארנון גולן בתרומתו **עימות מרחבי בתקופת חרום מלחמתית, ג'מאסין, 1950-1948**. התרומה חיונית להבנת השאלות הבסיסיות של "מה קרה", "מדוע" ו"כיצד", ויורדת לעומק המורכבות הרבה מבחינת ניתוח הסוכנים המעורבים בשלב כה מוקדם של הסכסוך ועמדותיהם על ציר עמדות הסכסוך. תהליכי הבירוקרטיזציה, וכן התגבשות והתעצבות של חלוקות (ומחלוקות) חברתיות אחריהן מתחקה גולן, תומכים כאבן-ראשה בהמשך הדברים. הראל נחמני וד"ר רוית חננאל, מפתחים תחת הכותרת **אנחנו שנינו מאותו הכפר: הבניה חברתית של אוכלוסיות יעד והשפעתה על חלוקת המרחב את העמדתיות**

ביחס לקבוצות חברתיות מצד מנגנוני השלטון ואת ההשלכות של עמדתיות זו על ייצוב המדיניות הקרקעית באשר אליהן. הם מדגימים זאת על שתי שכונות שהתפתחו מעבר לצומת אחת מתוך תנאי פתיחה סביבתיים כמעט זהים מבחינת מעמד הקרקע וסביבה – גבעת עמל ושיכון צמרת – אולם נגזר על תושביהן גורל בינארי המעלה שאלות נוקבות לגבי אופן הקצאת זכויות הקניין בקרקע מצד השלטונות ושיקוליהן הנלווים. במאמרם **כתובת מגורים ושיום מקום אקסטרה-פורמליים בליבה של "עיר עולם"**, עומדים ד"ר ליאורה ביגון וד"ר ארכי מישל בן ארוס על התרבות הרשמית של שיום הרחובות בתל-אביב מחד, ועל התרבות האלטרנטיבית של השיום כפי שנוצרה בגבעת עמל מאידך. מחקרם, המשלב מקורות משניים, ראיונות עם התושבים ועדויות ויזואליות, חושף קיום בו-זמני של כתובות בלתי רשמיות וסמי רשמיות מרובות. הניתוח של הטופונימים הללו מהווה מראה למצב העמימות הקרקעית, לאופי השיח עם הרשויות, ולתחושת המקום של משתמשי המרחב בהקשרים יומיומיים וסמליים.

מאמר הדעה הראשון, **מפלישה לפיצוי – תיקון העוול לתושבי גבעת-עמל**, מהווה קריאה מצד פרופ' יפעת ביטון לפריצת מחשבה חדשנית בתפיסות משפטיות מוכרות בדבר זכויות קניין, באשר לזכות לפיצוי של מגורשי גבעת עמל. זאת תוך בחינת משמעות הזכות הקניינית הכללית-ציבורית-רווחתית השייכת למגורשים, הניטלת מהם בגירושם; ותוך מענה לואקום הקונסטיטוציוני אותו היא זיהתה. לפיה, בהפרחת התושבים רוח חיים במקום, המקום נהפך ל"שכונה" ולראוי למגורים. מכאן, שניתן, גם אם באופן קולקטיבי, להעריך את נזקם באמצעות תרומתם לכינונה של שכונה במקום הן כספית, על אבדן ביתם, הן סימבולית, על יצירת השכונה כ"מקום". במאמר הדעה השני, **דחיקות ועקירות: גבעת עמל צופה פני עתיד האזרחות העירונית**, מרמז פרופ' ארז צפדיה על הבאות ומוזהיר מפני התפתחויות עתידיות אותן יש במצב של גבעת עמל לבשר לנו כתושבים עירוניים בארץ ובעולם. לפיו אופן יישובם של תושבי השכונה, ואז דחיקתם והרס קהילתם, מצביעים על דפוס שייך ויתעצם בעשורים הבאים, והוא דפוס מינוף הרשות העירונית את זכויותיה בקרקע במטרה להגדיל את הונה על חשבון התושבים. בכך גבעת עמל ניצבת כמשל לתוצאות המוחשיות ביותר של ניצול הקפיטליזם העכשווי בצירוף ההגיון הניאו-קולוניאלי המנשל העומד פעמים רבות מאחוריו.

תפישת "המרחב העירוני כמקום של אימה ותקווה" מדגישה את המצב הקונפליקטואלי הטבוע בהווייה העירונית מעצם היותה, ומעלה שאלות אתיות רבות לאורך התקופות. כפי שמסב את תשומת לבנו הפילוסוף עמנואל לוינס, כבר בפוליס היוונית הייתה טמונה אלימות סמוייה שכן היא כוננה סדר קבוע מראש אליו נתבעו משתמשי המרחב העירוני (אצל לנגטל 2021, 209). במסגרת הפוליס, ה"הלוגיקה של הזהה, של הכלוליות, נהפכת לרודנות" (לנגטל 2021, 209) – מה שמוליד בהכרח קונפליקט ומצב של שינוי תמידי מתבנית תכנונית-ממשלית המוגדרת מראש אחת ולתמיד. בעיר (הניאו-) קפיטליסטית העכשווית, מצב זה של "הלא שלם"³ מעצים את השאלות האתיות העולות מתוך המפגש בין הקבוצות, ההיסטוריות, המסורות ופרקטיקות היומיום של משתמשי המרחב, ובין המפגש של אלו עם אופיו של

השלטון העירוני והמדינתי. ה"לא שלם" שב ומציף בה את פני השטח. הוא מגולם בין השאר במקרה של גבעת עמל, היכול להיתפש גם כמשל.

הקדמה זו מלווה בשלושה נספחים: נספח 1 עומד על טבלה כרונולוגית המתעבת על ציוני דרך מרכזיים ונקודות מפנה במרחב המרחב של שכונת גבעת עמל במשך השנים. הקורא יוכל להסתייע בטבלה זו לאורך קריאת המדור ולהיוועץ בה באופן הקשרי על רקע האירועים ותהליכים השונים המפורטים בו. את נספחים 2 ו-3 ניתן להעמיד זה מול זה להמחשת ההתפתחות המרחבית והקניינית החד-כיוונית והחד-צדדית בגבעת עמל עליה מנצחות הרשות העירוני, תוך אי ההכרה בסוגי זכויות לא-קונוונציונליות של עשיית ויצירת השכונה כ"מקום" (lieu, לרבות ערכו הסימבולי) מצד התושבים. מדובר ב"תסריט [כך במקור] לתכנית מפורטת מספר 464" משנת 1967" (נספח 2) שכללה הקמת 440 יחידות דיור בגבעת עמל וחייבה את היזם לספק דיור אקוויולנטי לתושבים בבניינים שייבנו במקום בהיקף של כמחצית מכלל יחידות הדיור כאשר עיריית תל אביב טוענת ל-0 מיחידות הדיור; מול תב"ע 1770 א' (נספח 3), תכנית אשר לפי התושבים "קודמה על ידי העירייה והיזמים, שבמסגרתה כמעט שולש מספר יחידות הדיור שניתן לבנות ל-1,150, שייבנו על פי התכנית בשבעה מגדלי יוקרה, בנוסף ל-15,000 מ"ר מסחר ומשרדים [...] והעירייה לבדה בעלת זכויות לעד 166 דירות שצפויות להזריח לקופתה מאות מיליוני שקלים" (גבעת עמל 2021, 4, 5). מצב זה לא רק מצריך חקר ההקשרים בין אמות מידה תכנוניות למגוון צורות של רציונאליות – בהתחשב במקרי בוחן ומצבים שונים (Alexander 2000). אלא, מצב זה גם מצריך את הרחבת התפיסות המשפטיות המסורתיות, כפי שהאירה פרופ' ביטון, בכדי לגשר על הואקום שנוצר, ואקום המסומל ויזואלית בפער שנפער בין נספח 2 אל מול 3.

הערות

1. בפסקה זו השתמשנו במושגים "ייצור המרחב" ו"הזכות לעיר" במובן הלפבריאני (Lefevre 1991; 1996).
2. לפרטים על הוובינר "גבעת עמל, תל אביב: קרקע, היסטוריה, סכסוך" שהתקיים ב-1 פברואר 2021 כולל לינק לאירוע בפייסבוק, ראו אתר מכון המחקר טרומן תחת "אירועים".
3. השימוש במונח "לא-שלם" (non-complete) בהקשר זה שואב השראה מהמחשבה של האדריכל עמוס בר-אלי: "הלא-שלם לכאורה אינו שימושי וסותר מוסכמות קלאסיות בדבר הרמוניה, אחדות, יציבות, חומריות ומוצקות. אולם דווקא מסיבה זו יש לקדם את הלא-שלם כחיובי ואף הכרחי, כדרך להתמודד עם מציאות משתנה, דינאמית, רב-ערכית ואותנטית (Bar-Eli, 2011, 23-24).

מקורות

- גבעת עמל, 2021. גבעת עמל רקע וסטטוס. פברואר שנה זו (לא פורסם).
 לנגנטל, ע. 2021. שאלה של מקום: ארכיטקטורה בין הפואטי לאתי. מאגנס, ירושלים.

פרוייקט יישומי גבעת עמל ב', יוני 2014. מצגת קורס "תכנון, דיור וצדק מרחבי", החוג לגאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב, מנחה טובי פנטטר. אונליין. בוקר 25 אפריל 2021. [https://deanstudents.m.tau.ac.il/sites/dean.tau.ac.il/files/media_server/deanstudents/%D7%9E%D7%A6%D7%92%D7%AA%20%D7%A4%D7%A8%D7%95%D7%99%D7%A7%D7%98%20%D7%99%D7%A9%D7%95%D7%9E%D7%99%20%D7%92%D7%91%D7%A2%D7%AA%20%D7%A2-%D7%9E%D7%9C%202014%20\(1\).pdf](https://deanstudents.m.tau.ac.il/sites/dean.tau.ac.il/files/media_server/deanstudents/%D7%9E%D7%A6%D7%92%D7%AA%20%D7%A4%D7%A8%D7%95%D7%99%D7%A7%D7%98%20%D7%99%D7%A9%D7%95%D7%9E%D7%99%20%D7%92%D7%91%D7%A2%D7%AA%20%D7%A2-%D7%9E%D7%9C%202014%20(1).pdf)

Alexander, E. R. 2000. Rationality Revisited: Planning Paradigms in a Post-Postmodernist Perspective. *Journal of Planning Education and Research*, 19(3), 242–256.

Bar-Eli, A. 2011. On the Non-Complete: On the Non-Complete in Visionary Architecture. Lambert, Saarbrücken.

Bigon, L., and Njoh, J. A. 2017. Embracing Informality – A Commentary. *Cartographic Journal*, 54(2), 181–184.

Bukola, A. A., Eziyi O., Ibemb, S., Amolec, A., and Adeboyed, B. 2020. Place Attachment in Nigerian Urban Slums: Evidence from Inner-city Ibadan. *Cities*, 107, published online: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102902>. Accessed 20 April 2021.

Davy, B. 2012. *Land Policy: Planning and the Spatial Consequences of Property*. Ashgate, Farnham.

Davy, B. 2019. 'Dehumanized Housing' and the Ideology of Property as a Social Function. *Planning theory*, 19(1), 38–58.

Topalov, C. 2002. *Les divisions de la ville* (collection Les mots de la ville). Éditions UNESCO, Paris.

Lefebvre, H. 1991 [1974]. *The Production of Space*. Trans. D. Nicholson-Smith. Blackwell, Oxford, UK.

Lefebvre, H. 1996. *The Right to the City*. In: E. Kofman and E. Lebas (Editors), *Writings on Cities*. Wiley-Blackwell, Cambridge, Mass. 147–159.

Sharma, A., Tiwaria, G., Rao, K. R. 2020. Identifying Mixed Use Indicators for Including Informal Settlements as a Distinct Land Use: Case Study of Delhi. *Transportation Research Procedia*, 48, 1918–1930.

Vasset, P. 2007. *Un livre blanc*. Librairie Arthème Fayard, Paris.

Yiftachel, O. 2020. From Displacement to Displaceability. *City*, 24 (1-2), 151–165.

נספח 1: טבלת ציוני דרך מרכזיים ונקודות מפנה במרחב של שכונת גבעת עמל (הטבלה הוכנה ע"י לאורה ביגון)

שנה	תיאור
1947	במהלך קרבות מלחמת העצמאות פליטים יהודים מאזורי הקרבות בין יפו לנווה צדק מיושבים על ידי עיריית תל אביב וארגון ההגנה בכפר ג'מאסין אל-ערבי שזה עתה ננטש. המטרה הייתה להגן מפני חזית מצפון (שייח' מואניס). ערב פרוץ המלחמה התגוררו בכפר זה 1,200 תושבים ערבים-בדואים.
1948	המשך איכלוס ג'מאסין במשפחות פליטים שפנו ממבני ציבור בדרום תל אביב, ברובם ממוצא מזרחי. מספרם של המשתכנים עמד על כ-170, 180 משפחות (בתי אב). עם כניעת יפו במאי שנה זו חלק מהפליטים היהודים בוחרים לשוב לבתיהם. רוב המשפחות על הגבעה לא יכלו או לא רצו לשוב לבתיהן, וידן לא הייתה משגת לרכוש שיכון קבע. אלו הקימו וועד שייצגם מול עיריית תל אביב.
1948	האחריות לאחזקת מבני הכפרים הנטושים באזור תל אביב הועברה לידי האפוטרופוס על הרכוש הנטוש.
1949	עם השלמת סיפוח הכפרים הערביים באזור תל אביב לשטחה העירוני של העיר, פירקה העירייה את מנגנון האפוטרופוסות שפעל תחת מטרייתיה. הטיפול בתושבים אלו, לרבות ג'מאסין, עבר ישירות לידי מחלקות העירייה השונות. בשנה זו התגוררו בג'מאסין 1,100 תושבים, והשכונה כונתה בשם העברי "גבעת עמל".
1954	עיריית תל אביב מעוניינת להרחיק את הפליטים מהשכונה ותובעת את התושבים לפינוי הקרקע בטענה שפגשו לשטח. בשנה זו עמדת משרד ראש הממשלה דוד בן-גוריון היא שאין להרוס את הצריפים ללא מציאת פתרון דיור ליושביהם. האפוטרופוס הציע מצדו שני שטחים חילופיים לשיכון התושבים: באדמות סלמה או שייח' מואניס מצפון לנחל הירקון. וועד השכונה דחה את ההצעות.
לאורך שנות החמישים	התושבים מבקשים מרשות הפיתוח לרכוש את הקרקע ונתקלים בסירוב הרשות העירונית ורשויות המדינה. הרשות העירונית מתייחסת לתושבים כאל עבריינים "פולשים" ברבות מהתכתובות.
1961	מכירת הקרקע של גבעת עמל על ידי מנהל מקרקעי ישראל והפרטתה, ללא ידיעת התושבים וללא מכרז, לחברת "דיר", חברה בת של סולל-בונה בבעלות הסתדרות העובדים. 12% מהשטח נותר בבעלות עיריית ת"א. "דיר" חויבה לבנות במקום שכונה תוך 5 שנים תוך דאגה לדיור חליפי לתושבים. השכונה לא נבנתה והקרקע נמכרה ליזמים פרטיים.
1962	תביעת העירייה את התושבים לפינוי הקרקע נדחת בבית המשפט העליון. השופט חיים כהן: "מדובר בתביעה שתכליתה לנשל אנשים מבתיהם, אשר הם גרים בהם ברשות ולא במעל".
1987	מנהל מקרקעי ישראל אישר לבנק הפועלים, שרכש את חברת "דיר", למכור את הזכויות בקרקע בעסקת קומבינציה לחברת "דנקר השקעות". חברה זו קידמה משפטית פינוי והריסה ללא פיצוי של כל מבנה שהוקם לאחר 1961 ושאינו נראה בתצלומי אויר אז (דהיינו, של הדור השני והשלישי). נוכח הדרת התושבים מתהליכי קבלת ההחלטות אלו מחו בחסימת כביש ההלכה בצמיגים בוועדים.

שנה	תיאור
2004	היזום הפרטי יצחק תשובה רוכש את "דנקנר השקעות" ומשנה את שם החברה ל"אלעד מגורים".
2005	עד שנה זו תב"ע השכונה כולה זכויות ל-440 יחידות דיור בשיכון כאשר היזום חוייב לספק דיור חליפי לתושבים (תכנית 464, משנת 1967). בשנה זו אושרה תב"ע (1770א') בקידום העירייה והיזמים, לשילוש מספר יחידות הדיור ל-1150. זאת בשבעה מגדלי יוקרה בנוסף ל-15,000 מ"ר מסחר ומשרדים. לפי תכנית זו, לראשונה, לעירייה זכויות לעד 166 דירות.
2013	חתימת הסכם בין עיריית תל אביב ליזום יצחק תשובה, לפיו מתן היתרים לארבעת מגדליו (על שטח שברובו שוייך לעירייה) מותנה בפינוי תושבי השכונה.
2014	העירייה מאשרת לאחד המגדלים (מגדל בראשית) תוספת של 4280 מ"ר.
2014	במהלך שנה זו פינוי מספר משפחות (12 בתי אב, 80 משפחות גרעיניות) בגבעת עמל על ידי היזום, תוך סיוע מאות שוטרי יס"מ ומג"ב באלימות. בלחץ הפיננסי, משפחות אחדות הסכימו להתפנות תמורת סכומי פיצוי נמוכים ולאחר שחתמו על הצהרה שאין להם תביעות עתידיות מהמדינה והעירייה.
2014, 2018	הכרה פוליטית בזכויות התושבים שנותרו (14 בתי אב) עם הגשת הצעות חוק בכנסת למתן דיור חילופי לתושבי גבעת עמל מצד מספר חברי כנסת בהסתמך על המגזר הפרטי. מאמצים אלו ירדו לטמיון פעמיים עם פיזור הכנסת והצעת החוק איבדה את רציפותה.
2018	פסק דין בבית משפט השלום לפיו תושבי גבעת עמל אינם פולשים תוך הכרה בתפקידם החלוצי ערב קום המדינה והבאתם למתחם על ידי מוסדות המדינה שבדרך; וכן קבע שהסכם 1961 הופר ושאינו עליו התיישנות, ושהתושבים זכאים לפיצוי. היקף הפיצוי שקבע (2.4 מליון ₪ לבית אב) לא הוסכם על ידי התושבים. שני הצדדים הגישו ערעור לבית המשפט המחוזי.
2019	בית המשפט המחוזי קיבל את פסק הדין של השלום וקבע שיעור פיצוי אחיד לכל בית אב שנכלל בהסכם 1961, על סך 3 מליון ₪ לכל בית אב. שני הצדדים הגישו ערעור לבית המשפט העליון.
2020	בית המשפט העליון לא נענה לבקשת התושבים לדון בזכויות הקרקע של כל משפחה לגופה, או בבקשתם לדבוק בהסכם 1961 לפיו על היזום לפצות את הדיירים בדיור אקוויוולנטי בניינים או בשיכונים שייבנו על הנכס.
2020	יצחק תשובה מוכר שלושה מתוך ארבעה מגדליו בגבעת עמל לארבעה יזמים פרטיים נוספים. הזיקה בין היזמים לבין המחוייבות לפיצוי התושבים כפי שעוגנה בחוזה מכירת הקרקע של 1961 נחלשת בהדרגה.
2020	מרבית משפחות גבעת עמל, העומדת על 14 בתי אב, 60 משפחות גרעיניות) הגישו תביעות נזיקין נגד המדינה והעירייה לבית המשפט המחוזי. התושבים מבקשים הסדר פיצוי-פינוי קולקטיבי לפי המתווה שיושם בהצלחה בשנת 1992 בשכונת גבעת עמל אי-אקירוב הסמוכה.
2021	משפחות רבות קיבלו צווי פינוי מהעירייה (דדליין אמצע אוגוסט)

נספח 3: תב"ע 1770 א', 2005 (ברשות התעבורה)

