

רעיונות ירוקים בשנות העשרים של המאה העשרים: תכנון שכונת אחוזה בחיפה

נפתלי גולדשלגר,
עירית עמית-כהן,
מקסים שושני

מבוא

בשנים האחרונות חלו שינויים רבים בנוף הטבעי והתרבותי בישראל, בעיקר כתוצאה מגידול האוכלוסייה ולחץ גובר לניצול הקרקע. שינויים אלה מתבטאים בפיתוח מואץ, בהיעלמות השטחים הפתוחים, בעיקר אלה הסמוכים למרכזים עירוניים קיימים, בהתרחבות השטחים הבנויים ובעלייה בצפיפותם. התפתחויות אלה מסכנות את המשך קיומם של הנופים הטבעיים, החקלאיים, התרבותיים וההיסטוריים ופוגעות באיכות הסביבה¹ החיים והתרבות². כדי למזער את הפגיעה באיכות החיים והסביבה התפתחו בשנים האחרונות, בעולם בכלל ובישראל בפרט, מערכות תכנון וניהול של סביבה נופית - טבעית ותרבותית - שמפעילות שיקולים סביבתיים, חברתיים, כלכליים וערכיים. לשיקולים האקולוגיים מצטרפת דרישה לשמר את הנוף הטבעי ואת הנוף התרבותי הנושאים ערכים תורה למר אפרים נתנון שפתח לפנינו את ארכיונו האישי לצורכי מחקר זה.

1 Z. Naveh & P. Kutiel, 'Changes in the Mediterranean Vegetations of Israel in Response to Human Habitation and Land Use', G.M. Woodwell (ed.), *Earth in Transition, Patterns and Process of Biotic Impoverishment*, Cambridge 1990, pp. 259-279; א' פרבולוצקי, א' להמן וג' פלג, החורש הים תיכוני, תל-אביב 1992; נ' גולדשלגר, 'השפעת הלהצים ההתיישבותיים של הנוף בכרמל', עבודת דוקטור, אוניברסיטת בר-אילן, תשנ"ח, עמ' 213-217.

2 G.J. Ashworth & P.S. Larkham, 'Heritage for Europe: The Need, The Task, The Contribution', idem (eds.), *Building a New Heritage*, London 1994, pp. 1-13

היסטוריים, חברתיים, כלכליים ועיצוביים, ולדאוג לפיתוח מבוקר של נופים אלה – כל זאת למען האוכלוסייה הקיימת ולמען הדורות הבאים.³ ללא הבנת הנוף, חשיפת מאפייניו וניתוח מרכיביו לא

נוכל לגשת לתכנון, לשימור ולפיתוח מבוקר; הבנה כזו חייבת להתבסס על פרשנות של הנוף הקיים לאור התמורות והשינויים שחלו בו במהלך השנים.

מטרת מאמר זה להציג פרשנות של שרידי נוף צומח, היסטורי ומתמשך במרחב עירוני, נוף הבולט מאוד בסביבה שבתוכה הוא נמצא, ושאיף על פי כן בלא מחקר היסטורי וניתוח התפיסות והתהליכים שלאורם נוצר לא נוכל להבינו, לשמרו ולשלבנו בפיתוח עתידי. המדובר בעצי פרי ובאורנים – חורשות ויער – שניטעו בשנות העשרים והשלושים של המאה העשרים בשכונת אחוזה שבחיפה על קרקע בבעלות פרטית אך לשימוש ציבורי. במבט מהקרקע כיום אין לכאורה סדר במיקומם ובתפוצתם של העצים, אבל בתצלומי אוויר של אזור שכונת אחוזה משנות הארבעים של המאה העשרים ואילך⁴ נראה סריג (מבנה מסודר; נטיעות בשתי וערב ערוכות במלבנים סימטריים) מלבני של עצי אורן הנטועים הן במורדות ההר מסביב לשכונה והן בתוך השכונה, לאורך צירי השלוחות המרכזיות שלה (איור 1). אף שעצי



איור 1: תצלומי אוויר של אזור דרום אחוזה משנת 1944 (למעלה) ו-1990 (למטה)

האורנים עתיקים, ואף שהסביבה עברה תהליכי פיתוח מואצים, תופעה זו, שאין לה מקבילות של ממש בערי ישראל, דורשת הסבר ומחקר.

הטענה המרכזית במאמר זה היא ששרידי נוף אלה משקפים תקופה ואת תפיסותיה – התכנוניות, החברתיות, התרבותיות והכלכליות – תפיסות שעברו שינויים והתאמות בעקבות אילוצי הזמן, המקום והקהילה שיצרה נוף זה. במילים אחרות, ללא מתן פירוש לתופעה וללא הבנת ההשפעות שחלו עליה ותהליך השתנותה לא נוכל לשמרה ולדאוג לתכנון ולפיתוח מבוקר של ריאות ירוקות היסטוריות אלה בלב המרקם העירוני של חיפה.

3 G. Houghton & C. Hunter, *Sustainable Cities*, London 1994, pp. 12–13

4 תצלומי אוויר רציפים של אזור המחקר קיימים רק מהשנים האלה ולא קודם לכן.

כדי לבסס טענה זו נעזרנו במחקר זה במאמרים ובספרים שדגים בתופעה ההיסטורית; בסדרה של תצלומי אוויר משנים שונות, שנותחו באמצעות מערכת מידע גאוגרפית (GIS – Geographic Information System) בשילוב מחקר היסטורי; במפות, בריאיונות ובמקורות ראשוניים שנחשפו בארכיונים פרטיים וציבוריים. תיאור התופעה והסברה מייצגים מחקרים אחדים העוסקים בניתוח מגמות בהתפתחות נוף צמחייה במרחב הכפרי והעירוני, והנעזרים לשם כך בניתוח תצלומי אוויר ולוויין במשולב עם מקורות ארכיוניים ועם ניתוח היסטורי.⁵ מחקרים אחרים מדגישים את נוף הצומח ואת השפעתו על הסביבה הפיזית ועל איכות החיים של התושבים,⁶ ואחרים חושפים מגמות ושינויים בנוף על ידי סדרה של תצלומי אוויר המנותחים באמצעות מערכות מידע גאוגרפיות.⁷ חידושו של מחקר זה הוא בניסיון לפרש שריד בנוף הצומח שמהווה כיום חלק משמעותי מהשטחים הירוקים של הכרמל, שטחים המשולבים בתכנון המתאר העירוני, והמוכרזים כריאות ירוקות לטובת הציבור, אם כי חלקים ניכרים מהם הם בבעלות פרטית.⁸

פרשנות של נוף תרבותי מהיבט גאוגרפי-היסטורי

בחקר שרידי נוף תרבותי, מעשה ידי אדם, תיאורם, תולדותיהם, תפישתם והשפעתם על סביבתם הנופית והאנושית עסקו חוקרים מתחומים שונים: גאוגרפים היסטוריים, מתכנני ערים, אדריכלים, סוציולוגים ואנתרופולוגים. במאמר משנת 1970 הבהיר יהושע בן-אריה כי מחקר זה עניינו ב'שרידי היסטורים בהווה הגיאוגרפי'. במאמרו הודן בנושאי המחקר הגאוגרפי-ההיסטורי הדגיש ש'לעתים נראה לך כי אין מחקר יותר מלהיב מאשר הניסיון לפענח תקופה קדומה, שנעלמה מתחת לצורות הנוף הנוכחי, במיוחד אם זו השאירה אחריה תופעות עבר חידתיות שקשה מאוד להסבירן'.⁹ מן הדברים האלה עולה כי מחקר של נוף והניסיונות לפרשו דנים במפגש בין שני מרכיבים: בין חזות – מה שהעין רואה – לבין תדמית – התפיסה האינדיווידואלית של כל אחד ואחד את הנוף, תפיסה שהיא תוצר של אוסף סיפורים, מידע וידע נצברים.¹⁰ התדמית היא דינמית, ולזמן ולסביבה

5 P. Groth & T.W. Bressi (eds.), *Understanding Ordinary Landscapes*, London 1997, p. 5; E. Rohinton, 'Urban Vegetational Change as an Indicator of Demographic Trends in Cities: The Case of Detroit', *Environment & Planning*, B, 24 (1997), pp. 415–426

6 G.M. Heisler, 'Effects of Individual Trees on the Solar Radiation Climate of Individual Buildings', *Urban Ecology*, 9 (1986), pp. 337–359; R. Emmanuel, 'A City in Transition: Urban Demographic Changes in Detroit & Their Impact on Urban Greenness & Climate', W.D. Drake & S.L. Arlinghaus (eds.), *Population-Environment Dynamics: Towards Public Policy Strategies*, Ann Arbor 1994, pp. 77–113

7 מ' שושני ונ' גולדשלגר, 'נטיעות בשכונת אחוזה בחיפה חותם נופי ייחודי מפעילות העלייה הרומנית בשנות העשרים', י' שוורץ, י' עמר ז' וע' ציפר (עורכים), ירושלים וארץ-ישראל: ספר אריה קינדלר, רמת-גן ותל-אביב תש"ס, עמ' 229–237; גולדשלגר (לעיל, הערה 1), עמ' 48–78.

8 ריאיון עם רחל בן-שושן, סגנית מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית חיפה, 4 ביוני 2002. ראו גם תכנית בניין עיר (תב"ע) חפ/1400.

9 י' בן-אריה, 'למהותה של הגיאוגרפיה ההיסטורית', מגא"י, ז (תשל"ל), עמ' 145.

10 J. Berger, *Ways of Seeing*, London 1972, p. 2; M.C. Boyer, *The City of Collective Memory: Its Historical Imagery and Architectural Entertainments*, Cambridge, MA 1994, p. 5

יש השפעה רבה עליה. פול גרוth (Groth) וטוד ברסי (Berssi) כתבו בשנת 1997 בהקדמה לספרם 'פרשנות של נוף יום-יומי' כי נוף פירושו לא רק התבוננות לצורכי הנאה; הוא מבטא את המפגש בין בני אדם למקום, בין קבוצה בעלת מאפיינים חברתיים למרחב, במיוחד למרחב הנמצא בבעלותה או שהיא מתגוררת בו ושמשקף את זהותה.¹¹ תדמית של נוף תרבותי, בנוי או צמחי, קשורה לניתוח תולדותיו, להבנת התיאורים והסיפורים המלווים אותו, למעמדו ולהתפתחותו הטבעית, התרבותית, הכלכלית והחברתית – כך הסביר ברייאן אוסבורן במאמר משנת 1998 שבו בחן את השפעתו של מונומנט שהוקם בשנת 1919 במונטראול שבקנדה לשם הנצחת גיבור מקומי.¹² באותו מאמר ציטט את דברי ר"ד זק (Sack) משנת 1997 שהנוף הוא שיקוף של תהליכי עבר; סימני העבר שנתרו בו עוזרים לנו לזכור ויוצקים משמעות לחיננו.¹³ לעומת זאת החוות היא המציאות, והצופה קולט את הנוף כמו שהוא על מרכיביו והיחסים ביניהם, בלי להתעמק בטיבם, ביצירתם ובהשפעות הזמן והמקום עליהם.

במתחמים היסטוריים המצויים בתוך מרקם בנוי מתפתה, יוצרת לעתים החוות של נוף תרבותי יחס שלילי אליו – למשל חוות של מתחם היסטורי ישן ומידרדר, שתשתיותיו אינן תואמות את השינויים שחלים במרחב העירוני כולו; חוות של צומח עירוני מאובק, כגון שדרות וגנים מוזנחים; חוות של שטחים ירוקים הסמוכים למרכזים יישוביים, והמוגדרים מונעי הרחבה ובנייה מודרנית – הישן נתפס בעיני המתבונן כתופעה שמעכבת התחדשות, כדבר מכוער שיש להיפטר ממנו או לשנותו. לעומת זאת התדמית, שהיא הסיפור וההבנה, עשויה ליצור יחס שונה אל אותו הנוף. רשויות רבות המבקשות לתכנן ולפתח סביבה נופית מנצלות מפגש זה; הן רואות בנכסים הנופיים, הטבעיים, התרבותיים והבנויים, תרומה חשובה לעיצוב החוות היישובית ולחיזוק הקשר בין היישוב לאוכלוסייתו.¹⁴ גישה זו מקבלת חיזוק במחקרים רבים שעניינם פרשנות של נוף תרבותי. ברובם עולה הטענה שהנוף הוא לא רק תוצר של פעילות האדם אלא הוא עצמו משפיע על יצירת זהויות ברמה הפרטית, הקבוצתית, המקומית והלאומית; 'סוכניו' השונים – בתי קברות, מונומנטים, אתרים ארכאולוגיים והיסטוריים ושמות של מקומות – עוזרים לנו לשמור על ערכינו ותורמים לאיכות חיננו.¹⁵

המפגש בין חוות לתדמית בולט במיוחד בערים ובשכונות היסטוריות. שם הדרישה להתחדשות עירונית תוך שמירה על הערכים ההיסטוריים והעיצוביים של העיר מקבלת חיזוק נוסף מצד מי שטוענים שכל תוספת עירונית מתייחדת במאפיינים תרבותיים ועיצוביים משלה, שהם תוצר של הלכי רוח, של טכנולוגיות ושל אורחות חיים של תקופות שונות; או כפי שהגדיר זאת כריסין בויר (Boyer): העיר היא 'אוסף של זיכרונות'.¹⁶ תפיסה זו איננה מתעלמת מן הקשיים שבהם נתקלת

11 גרוth וברסי (לעיל, הערה 5), עמ' 1.

12 B.S. Osborne, 'Constructing Landscape of Power: The George Etienne Cartier Monument, Montreal', *JHG*, 24 (1998), p. 432

13 שם, עמ' 433.

14 K.A. Robertson, 'Downtown Redevelopment Strategies in the United States: An End-of-the Century Assessment', *Journal of the American Planning Association*, 61 (1995), pp. 425-437

15 אוסבורן (לעיל, הערה 12), עמ' 433.

16 בויר (לעיל, הערה 10), עמ' 3.

הרשות בתכנון ובפיתוח המרחב העירוני הישן, וגם לא מתהליכי הגירה פנים עירוניים (Gentrification) ומהביקוש ההולך וגדל בתוכו למגורים, למסחר ולשירותים. אבל היא מדגישה שהתכנון והפיתוח העירוני צריכים להתחשב בייחוד העירוני ובביטוייו במרחב הנופי והבנוי, להתאימם לשינויים התפקודיים החלים בו, לשפרם ולנצל את ערכיהם התדמיתיים באמצעות תכנון ופיתוח מבוקרים.¹⁷ סריג הנטיעות בשכונת אחוזת הרברט סמואל (אחוזת שמואל), כמו נכסי תרבות אחרים, הוא שריד נופי שמתקיים בו מפגש בין חזות לתדמית. כדי לשכנע בחשיבות שימורה ושילובה של התופעה בתכנון העכשווי של העיר, עלינו לפרשה ולהצביע על ייחודה ועל תרומתה לנף העירוני של חיפה.

ייסודה של שכונת אחוזה בחיפה

בעקבות הכיבוש הבריטי, בשנת 1918, שינתה חיפה את מעמדה והפכה למוקד תפקודי חשוב. בעקבות פיתוח הכלכלי המואץ והגידול באוכלוסייתה היה צורך להרחיב את שטחה המוניציפלי של העיר ולמצוא פתרונות לביקוש הגובר בה למגורים.¹⁸ ההתרחבות הייתה לכל הכיוונים וכללה גם את הכרמל ומורדותיו. הגורם הפעיל והמתווך ברכישת הקרקע באזור הכרמל היה 'חברת הכשרת היישוב'. מכיוון שלא ניתן היה לרכוש באזור זה קטע רציף, והרכישה נעשתה במקוטע,¹⁹ רכשו חברות ואגודות שונות את החלקים השונים מידי 'חברת הכשרת היישוב'. למרות ההפרדה בין הבעלויות השתלבו התכניות השונות סביב בסיס רעיוני אחד – רעיון פרוורי הגנים לעיר חיפה.²⁰ חברת 'אחוזה' שקמה ברומניה בשנת 1921 התעניינה בגוש של 3,400 דונם בדרום הכרמל. החברה הייתה ארגון גג לחברות 'אחוזה' שקמו ברומניה בתקופה שלפני מלחמת העולם הראשונה במטרה לרכוש קרקע בארץ-ישראל ולנטוע בה מטעי זיתים ושקדים. על פי התכנית שעיצבו חברות אלה אמורים היו פועלים מארץ-ישראל לעבד את הקרקע, ואילו חברי 'אחוזה', אנשי המעמד הבינוני, עתידים היו לעלות ולהתיישב בנחלתם רק לאחר שהקרקע תניב פירות.²¹ פעילות החברות מרומניה

17 ע' עמית וג' עמרם, 'שימור ופיתוח – הקשר בין תמורות במרכז הישן של תל אביב לבין שימור', מגא"י, טז (תשס"ג), עמ' 289-316.

18 מחקרים רבים עוסקים בהיסטוריה של חיפה ובהתפתחותה. לרשימת מאמרים על ההיסטוריה של העיר ראו: י' בן-ארצי, 'דרכים וכיוונים בחקר ארץ ישראל ויישובה', קתדרה, 100 (מנחם-אב תשס"ז), עמ' 372-373 והערות 12-17. עבודה מסכמת על התפתחות חיפה והיישוב היהודי בה בתקופת המנדט ראו: ש' שטרן, 'התפתחות המערך העירוני של חיפה בשנים 1917-1947', עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, תשל"ד. ראו גם: מ' גאור וי' בן-ארצי, חיפה בהתפתחותה 1918-1948 (עידן, 12), ירושלים 1989. מאמר זה לא נועד לפרט את ההיסטוריה המקומית של שכונת אחוזה בחיפה; מטרתו לחשוף תופעה נופית תרבותית ייחודית שהותירה את חותמה בנוף הפיזי של השכונה.

19 ע' אשבל, ששים שנות הכשרת הישוב, ירושלים תש"ל, עמ' 61; הנ"ל, הכשרת הישוב ופעלים בארץ ישראל, ירושלים תשל"ו, עמ' 192-193; י' בן-ארצי, 'רכישות קרקע בכרמל על ידי חברת הכשרת הישוב ויתוד חיפה', הרצאה בפני החוג לתולדות הקק"ל וההתיישבות היהודית, המכון לחקר הקק"ל, הקרקע ויישוב הארץ, 30 באפריל 1996.

20 G. Herbert & S. Sosnovsky, *The Garden City as Paradigm: Planning on the Carmel, 1919-1923 (Documentation Unit of Architecture, 10)*, Haifa 1986

21 י' כץ, היוזמה הפרטית בבניין ארץ-ישראל בתקופת העלייה השנייה, רמת-גן תשמ"ט, עמ' 87-88.

לפני מלחמת העולם הראשונה הייתה מצומצמת, אבל הפעילים בהן המשיכו להתעניין באפשרויות להתיישוב בארץ-ישראל גם אחרי מלחמת העולם הראשונה. פעילים אלה התאימו רעיונות שנוסו בשנים שלפני המלחמה לרעיונות חדשים שהתפשטו באירופה וגם בארץ-ישראל בשנות העשרים ולשינויים שחלו בתקופה זו.

אחד הפעילים בקידום רעיון ההתיישבות הרומנית בארץ-ישראל היה ישראל מרכוס (1889-1961), ממקימי אגודת 'תקוות ישראל' ברומניה בשנת 1909, אגודה שמטרתה הייתה לרכוש קרקע ולהתיישב בארץ-ישראל. בקיץ 1909 עלה מרכוס לארץ-ישראל, ולאחר חקירה ובדיקה רכש מידי 'חברת הכשרת היישוב' גוש קרקעות באדמות אבו-קישק, בסמוך למושבה פתח-תקווה. כמו ב'אחוזות' דומות שקמו באותה תקופה, רכישת הקרקע נעשתה במשותף, חברי האגודה נטעו מטעי שקדים וזיתים, ואת העבודה מסרו לקבוצת פועלים תושבי פתח-תקווה ומושבת הפועלים עין-חי (לימים מושב העובדים כפר-מ"ל), בפיקוחה ובניהולה של 'חברת הכשרת היישוב'. חברי האגודה קיוו שלאחר שהמטע יישא פרי, תחולק הקרקע ליחידות, וכל מתיישב יעבד את משקו בנפרד. עוד קבעו שכל מתיישב ישתתף במימון קרקע שתישאר בבעלות האגודה, ושתשמש למטרות ציבוריות: לכבישים, לתשתיות מים, למבני ציבור וחורשת איקליפטוסים להנאת הציבור.²² פגעי המלחמה הכשילו את הרעיון, המושבה לא קמה, ובשטח נותרו רק נטיעות של שקדים שטרם חולקו וחורשת עצי איקליפטוס.²³

בשנת 1919 חזר מרכוס לארץ-ישראל כדי להסדיר את חובות 'תקוות ישראל' ל'חברת הכשרת היישוב', שטיפלה במטעים במהלך כל תקופת המלחמה, למכרם, וגם לחפש קרקע חדשה להקמת מושבה חדשה.²⁴ מהר מאוד נוכח לדעת שהחובות גבוהים, ושהכספים שבידו לא יספיקו לייסוד מושבה חדשה, והוא נסע לרומניה כדי לחפש מקורות מימון נוספים. בינתיים הצטרפו חברי 'תקוות ישראל' לארגון הגג החדש, 'אחווה הרומנית', ומרכוס שב לארץ-ישראל בשנת 1922 לחפש קרקע להתיישבות עבור הארגון החדש. מבין ההצעות שהעלתה לפניו 'חברת הכשרת היישוב' בחר בגוש קרקעות בכרמל, ואף קיווה להגדיל את רכוש האגודה, לקנות מקרקעות טירה ולהגיע עד לים.²⁵ תכנית ההתיישבות שלו דמתה לזו שהציג בפני חברי האחווה ברומניה לפני המלחמה, אלא שבהשפעת התקופה ותפיסותיה לא עסק עתה במושבה אלא בפרוור גנים.

22 על פי התכנית של חברי 'תקוות ישראל' מרומניה, אמורה הייתה 'קרן קיימת לישראל' לרכוש קרקע בסמוך לקרקעות המושבה וליישב עליה את הפועלים העובדים באדמות המושבה. כל פועל עתיד היה לקבל חלקה לבית ולמשק עור, אבל עיקר פרנסתו אמורה הייתה להיות במטעי המושבה. ראו: ע' עמית, 'הפעילות ההתיישבותית בשרון הדרומי 1918-1929', עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, תשנ"ד, עמ' 57-61.

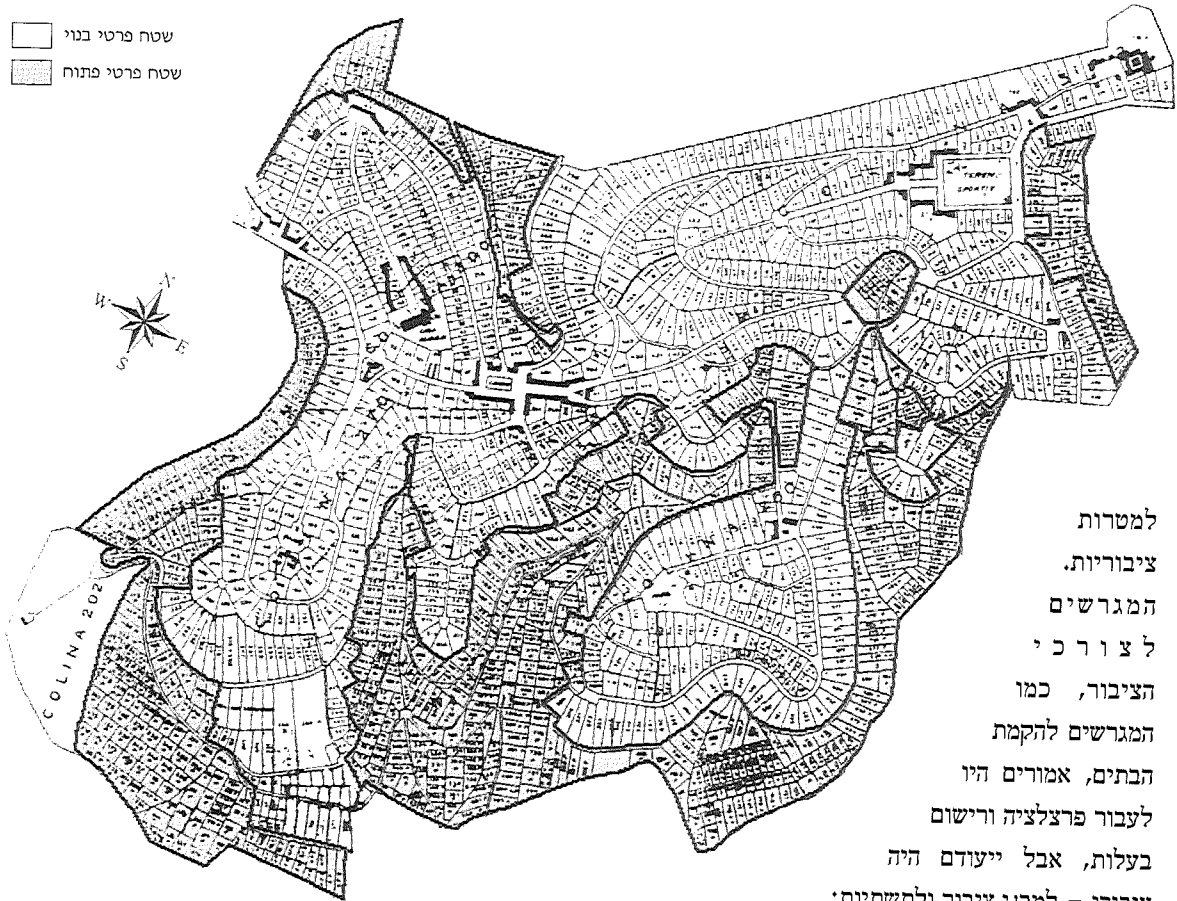
23 קרקעות 'תקוות ישראל' נמסרו בסופו של דבר ל'קרן קיימת לישראל' להשלמת המשבצת הקרקעית של כפר-מ"ל, ראו: עמית (שם).

24 מ' לגדאו, 'ישראל מרכוס האיש שגאל את "האחווה בחיפה"', אישים וזמנים, רמת-גן תשל"ה, עמ' 153; א' נתנון, 'ישראל מרכוס - חווה ההתיישבות של יהודי רומניה בארץ ישראל, תקוות ישראל ואחווה על הכרמל', פ' סגל (עורך), יהדות רומניה בתקומת ישראל בעיר ובכפר, ג, תל-אביב תשנ"ג, עמ' 83-92.

25 במכתב אל 'חברת הכשרת היישוב' מ-25 ביוני 1925 ביקש מרכוס מחנקה ומטהון להוסיף עוד 1,000-2,000 דונם על הכרמל ו'בהמשך אחוזתנו ובשכנות ודי אמיר וודי עבדללה, כמו כן 1,000-1,500 דונם אדמה חקלאית בעמק טירה ואם אפשר בהמשך אחוזתנו עד הים'. ארכיון אפרים נתנון, ארכיון פרטי לא ממוין, חיפה.

חברי 'אחוזה הרומנית', בדומה לחברי 'תקוות ישראל', ביקשו להתיישב בסמוך למרכז עירוני מבוסס ולשלב עבודה בעיר עם משק עזר. הם קבעו שההתיישבות תתבצע רק לאחר שהקרקע תוכשר, תעבור פרצלציה, ויוגתו תשתיות לטובת ציבור החברים. שלא כמו בניסיון להקים מושבה לפני מלחמת העולם הראשונה, לא הסתפקו חברי 'אחוזה הרומנית' בהקצאת קרקע משותפת לתשתיות, אלא חייבו כל חבר לרכוש שתי חלקות שוות, האחת להקמת הבית ומשק העזר והאחרת

שטח פרטי בנוי
שטח פרטי פתוח



איור 2: מפת המתאר הרומנית של שכונת הרברט סמואל (תכנון: ריכרד קאופמן, 1925)

מיים, דרכים ונטיעות. כמו בניסיון ההתיישבות של 'תקוות ישראל', קבעו חברי 'אחוזה הרומנית' שעבודת ההכנה תתבצע על ידי פועלים יהודים תושבי ארץ-ישראל, ושלאחר הכנת השטח יבנה כל חבר את ביתו. הנטיעה בשטחים שיועדו לטובת הציבור, תכנון הבית והחצר היו כפופים לתקנות חברת 'אחוזה'.²⁶ בנובמבר 1923 נחתם ההסכם הסופי בין מרכוס ל'חברת הכשרת היישוב' לרכישת 3,400 דונם בכרמל, שטח הררי לא הומוגני שעיקרו אדמת טרשים, ושנחצה לאורכו ולרוחבו על ידי ואדיות. תכנון השטח נמסר למתכנן הערים והאדריכל ריכרד קאופמן.

26 תקנון חברת 'אחוזה', 1923, ארכיון אפרים נתנוון, חיפה.

בשנת 1925 פרסם קאופמן את תכניתו 'כרמל האזור הדרומי, רכוש אחוזת הרברט סמואל הרומנית' (איור 2). על פי התכנית יועד הרכס לשכונת וילות מפוזרות, שתוכננו על פי עקרונות התכנון הפיזי של פרזור הגנים כפי שהציגם אבן-עזר הוורד. ואילו מדרונות הרכס יועדו לשטחים ירוקים ולנטיעה רחבה של עצי פרי ונוי. קאופמן תכנן לשכונת אחוזה רחובות ראשיים מפותלים מקבילים לקווי הגובה, חילק את הגוש הקרקעי למגרשים (כל מגרש שטחו דונם), קבע את מיקום שירותי הציבור ואת תיחום שטחי הנטיעות. השטחים למגורים השתרעו לאורך תוואי טופוגרפי נוח ורצוף, ושטחי הפארק - 'מטעים וחורשות' - השתרעו בעיקר במורדות הוואדיות שמסביב לאזור המגורים.²⁷

החלוקה למגרשים בתכניתו של קאופמן הותאמה לרצונה ולתפיסתה של חברת 'אחוזה הרומנית': החלקות כולן היו בבעלות פרטית. כל חלקה הורכבה משני מגרשים שנועדו לשני שימושים: 50 אחוז לשימוש פרטי של בעל החלקה, להקמת הבית וגינת ירק, ו-50 אחוז לשימוש ציבורי - 35 אחוז נועדו לפארק ו-15 אחוז לדרכים ולמבני ציבור. גודלה של חלקה יכול היה להיות 2-5 דונם, ומרבית החברים באגודה רכשו חלקה שפוצלה לשני מגרשים, כל מגרש דונם. לעתים היו המגרשים סמוכים זה לזה ולעתים מרוחקים. בחלקה שבה נמצאו שני מגרשים סמוכים יועד דונם אחד לבית ולגינת ירק, ודונם אחד למטע ולחורשה (וממנו קוזווו שטחים לתשתיות ציבור). בחלקות המפוצלות יועד דונם אחד לבית ולגינת ירק, ודונם אחד - במורדות הוואדיות ובשלוחות רכס הכרמל - לנטיעות עצי פרי וחורשות ב'שטחים פרטיים פתוחים', כפי שהגדיר זאת קאופמן בתכניתו. בחוזים למתיישבים נכתב שבעלות הקונה על שני המגרשים תמומש רק כאשר הנטיעה בשטחים המיועדים לשמש שטח פרטי פתוח תושלם, תסתיים הנחת התשתיות, והתשלומים על הוצאות הנטיעה יכוסו במלואם על ידי הבעלים.²⁸

כדי לקדם את מכירת המגרשים פעלה הנהלת 'אחוזה' בשלושה כיוונים: היא קראה לשכונה החדשה על שמו של הנציב העליון, אחוזת הרברט סמואל (אחוזת שמואל);²⁹ היא הפיצה את התכנית של קאופמן ברחבי רומניה; והזמינה את נכבדי הציבור היהודי בארץ-ישראל לרכוש חלקה באדמות אחוזה. ואכן ברשימת בעלי המגרשים בשכונה בשנות העשרים של המאה העשרים נכללים אישי ציבור שחלקם הגדול התגוררו בתל-אביב. ברשימה בולטים שמותיהם של חיים נחמן ביאליק, אחד העם, מהנדס העיר תל-אביב האדריכל יהודה מגידוביץ, זליג סוסקין, אבי הרעיון להקים יישובים המתבססים על משקים אינטנסיביים בסמוך ליישובים עירוניים, ואחרים (איור 3).³⁰

27 אצ"מ, 175/96.

28 סעיף 6 בחוזה הקנייה. ראו דוגמה לחוזה על חמישה דונמים בין נציגי חברת 'אחוזה הרומנית', מרכוס ויוסף ציבל, לבין דויד אברמוביץ, בוקרשט, 9 ביוני 1925, ארכיון נתנון.

29 ארכיון נתנון, חיפה. בעניין השמות לשכונות שקמו בחיפה בתקופת המנדט ציין סופר ששכונות רבות נקראו על שמות אישי ציבור, לצורכי הנצחה. במקרה של שכונת אחוזה בלט השם משום שהוא ניתן לכבוד הנציב בעודו בחיים והוא גם סימל את השלטון המנדטורי. ראו: א' סופר, 'רובעים ושכונות בחיפה', א' שילר (עורך), חיפה ואתריה (אריאל, 37-39), ירושלים תשמ"ה, עמ' 199.

30 רשימה מ-9 ביוני 1925, ארכיון נמרודי, סביון. לא כל אותם אישי ציבור אכן רכשו מגרשים בפועל. את המגרשים שנרשמו על שם הנכבדים ייעדה חברת 'אחוזה' למטרות ציבור, ועל ידי כך זכתה להקלות במסי ארנונה שהשילה

AHUZA, SIR HERBERT SAMUEL
Cooperative Society Limited.

אחוזה, ס'ר הרברט סמואל
אגודה יזרעה בע"מ

החשבון ה-29, 8.25 - הר"פ ה-4
Haifa, 29.8.25
ר"פ 4600 ✓ 5.7.25

רשימת ההכנסות

Director: Office: Sir. Smalden, 43 EL. WINGATE

Director: Office: Sir. Smalden, 43 EL. WINGATE

שם החבר וטובתו	מס' הדגירה
1. דוד איזמניץ	תל-אביב
2. דר. מ. גרשמן	"
3. אהרן-העם, א. ניונסבורג	"
4. י. אדרונבוטין	"
5. ל. בלוקמן	"
6. הנ. ס. גולדשטיין	"
7. זלדה הורנשטיין	"
8. ריבה לבונסקי	"
9. דר. ט. זלוצינסקי	"
10. זלוג רבינוביץ	"
11. אברהם רבינוביץ	"
12. דר. שטריוו לוי	"
13. יעקב אה בודיס רבינוביץ ה"א	"
14. י. סופרסקי	תל-אביב
15. אברהם רובין	"
16. קהל פופובסקי	"
17. טריוס רוקה	"
18. דר. בת-שבע יונת	"
19. שמואל כהן	יוהניסבורג
20. יצחק ציוזלונק	תל-אביב
21. אברהם כהנא	תל-אביב
22. דר. א. פוינקבוים ירושלים	"
23. זלמן ברזל	תל-אביב
24. הנ. ט. טרונברג ורחא מנחם לוי	"
25. דא. יצחק שטילנר	"
26. דא. פ. ברוסקר	"
27. הנ. ס. אספל	תל-אביב
28. א. לוי	שיקגו
29. ט. לבונסקי	"
30. אדריכל מנידובוטץ תל-אביב	"
31. נפתלי גוליוו ויזר קאורו	"
32. נאם נודדון	תל-אביב
33. הנ. שרה הוז	"
34. עליזה קליין	"
35. יצחק אללז גולדרי	"

החלוקה של שטחים שבבעלות פרטית לשימוש ציבורי ולשימוש פרטי אינה יוצאת דופן לכאורה; היא הייתה מוכרת בעולם וגם בארץ-ישראל, במושבות ובשכונות העירוניות שקמו בשלהי התקופה העות'מאנית ובשנות העשרים של המאה העשרים. היא התקיימה גם בתכנית להקמת המושבה של 'תקוות ישראל', האגודה שקדמה לאחוזה הרומנית, ושמיסדיה היו אותם אנשים. אבל חלוקת המגרשים הפרטיים בשכונת אחוזה וההקצאה של חלקים ניכרים מהם לשימוש ציבורי מתייחדות בהגדרה, במטרות גוספות על אלו הקיימות, בהתבססות על תכנית אוניוורסלית חברתית ובהתאמת התכנית לצרכים ייחודיים של חברי האגודה. ההגדרה 'שטחים פרטיים פתוחים' (Private Open Space) חלה על חלקות מופצלות שנרשמו בבעלות פרטית, ושנועדו לנטיעות לטובת הציבור, ובמילים אחרות - עבור שטחים פתוחים; התכנית הייתה תכנית עיר הגנים ופרוור הגנים של הוורד, שהודגשו בה עקרון הרפורמה הקרקעית והבעלות הציבורית על הקרקע בצד עקרונות סביבתיים וצורניים; והמטרות היו אכלוס מהיר של השכונה ושמירה על חזות יישובית נאותה.

איור 3: רשימת בעלי מגרשים בשכונת "אחוזה" ס'ר הרברט סמואל", 29 ביוני 1925



רעיון עיר הגנים ופרוור הגנים, התפתחותו בארץ-ישראל והשפעתו על תכנונה והקמתה של שכונת אחוזה

שכונת אחוזה תוכננה על פי תפיסה תכנונית עירונית שפשטה באירופה, ושהשפיעה על מקומות אחרים בעולם, ובהם ארץ-ישראל, בתחילת המאה העשרים – המדובר ברעיונותיו של אבן-עזר הוורד להקמת ערי גנים ובתנועה לערי גנים ופרוורי גנים שצמחה בעקבות רעיונות אלה. על הוורד, על רעיון עיר הגנים, שהעלה בשנת 1898 ושפרסם בספר שיצא לאור במהדורות אחדות,³¹ ועל השפעת הרעיונות על ההתיישבות היהודית בארץ-ישראל, נכתב רבות.³² במאמר זה נעמוד רק על מספר רעיונות שבלעדיהם לא ניתן להבין את הסוגיה העומדת במרכזו של מחקר זה: בחינת המאפיינים, הערכים והייחוד של שריד גוף צמחי שנועד לשמש ריאות ירוקות במרחב העירוני והפרשנות ההיסטורית המתלווה לתופעה זו.

רבים מהחוקרים ומהעוסקים בתכנון עירוני רואים בספרו של הוורד את ראשיתו של התכנון הפיזי המודרני, וזאת משום שהוא משלב שלושה תחומים: האדם, היחס אל הסביבה והתכנון הפיזי.³³ לפי הוורד תפקיד התכנון הפיזי לפתח כללים רציונליים לקשרים בין הסביבה לאדם, ואלה באים לידי ביטוי בצורה הטובה ביותר בתכנון ערי גנים ובהקמתן. התכנית צריכה להתבצע על בסיס רפורמה קרקעית מתאימה ותכנון פיזי המדגיש את בריאות הציבור באמצעות סביבת מגורים לא צפופה שבה מערכות ניקון, הספקת מים וסניטציה מודרניות וכן רצועות ירוקות ומערכת שירותים מפותחת. מספר שנים לאחר הופעתו באנגליה יצא הספר בתרגום לגרמנית, וההתפעלות מרעיונותיו יצרה תנועה לערי גנים ולפרוורי גנים באנגליה, בגרמניה ובמדינות נוספות במערב אירופה.³⁴ ייחודה של תכנית עיר הגנים ופרוור הגנים היה ביצירת סביבת מגורים עירונית שבה מתקיימת איכות חיים נאותה גם עבור משפחות בעלות אמצעים דלים. הדבר התאפשר בגלל התכנון הסביבתי שקדם להתיישבות ומפני שהבעלות על הקרקע, הן של שטחי הציבור והן של שטחי המגורים, נותרה בדרך כלל בידי הכלל – מדינה, רשות מקומית או עמותה. כך הובטחה הגנה מפני עליית מחיר הקרקע באופן לא מבוקר והתאפשרו תכנון ופיתוח מבוקרים.

עיריית חיפה. ראו בעניין זה: מרכוס אל טהון, מנהל 'חברת הכשרת היישוב', תל-אביב, 27 במאי 1925, ארכיון נמרודי, סביון. במכתב אל ז' סוסקין מ-23 ביולי 1925 ביקשו ממנו ראשי הנהלת 'אחוזה' למלא את מחויבתו לאגודה: 'רשמנו לנו שהיא [אחוזה הרברט סמואל] מכרה לכ' מאדמתה אשר על הכרמל – הכרמל הדרומי – את המגרשים המסומנים בתכנית החלוקה של האדריכל ר. קאופמן במספר 400A, ארכיון נמרודי, סביון.

E. Howard, *Garden Cities of Tomorrow*, London 1902 31

32 ' כן, 'הקמתה וראשיתה של שכונת "הרצליה" השכונה העברית הראשונה על הכרמל', אופקים בגיאוגרפיה, 8 (תשמ"ג), עמ' 49-56; הנ"ל, 'דיפוזיה של רעיון אורבני: שכונת "תל אביב" כמודל לתכנון להקמת פרוורים מודרניים בארץ ישראל בסוף העשור הראשון של המאה ועד מלחמת העולם הראשונה', שם, 11-12 (תשמ"ד), עמ' 107-128; הרברט וסונובסקי (לעיל, הערה 20), עמ' 11; Y. Katz, 'The Extension of Ebenezer Howard's Ideas on Urbanization Outside of the British Isles: The Example of Palestine', *Geo-Journal*, 34 (1994), pp. 467-473

33 הרברט וסונובסקי (לעיל, הערה 20), עמ' 10; R.E. Dickinson, *The West European City: A Geographical Interpretation*, London 1962, pp. 463-464; P. Abercrombie, *Town and Country Planning*, London 1959, pp. 98-99. בצד ניתוח השפעתו של הוורד על התכנון ועל יצירתה של ה'עיר החדשה' (City de Novo) אברקומבי מצביע על כך שהוורד עצמו הבין מהר מאוד שתכנונו אוטופי, ושכדי להתאימו למציאות יש לעשות בו שינויים.

M. Miller & A.S. Gray, *Hamsted Garden Suburb*, London 1991 עמ' 113-127. 34

השילוב של תכנון, של בעלות על הקרקע ושל התייחסות לאיכות החיים והסביבה התאים לאידאולוגיות חברתיות ולאומיות ולהשיבה תכנונית שהתפתחו בארץ-ישראל בראשית המאה העשרים ובשנות העשרים שלה. היו בין ההוגים והמתכננים שהדגישו את הפן החברתי ואת השפעתו על התכנון הפיזי, והיו מי שאימצו את ההיבט התכנוני והתאימו אותו לאידאולוגיה לאומית או למאפיינים לוקליים של חברה או אגודה מסוימת. כך למשל את המבוא למהדורה הגרמנית של ספרו של הוורד, שפורסמה בשנת 1907, כתב פרנץ אופנהיימר (1864-1943), אבי רעיון ההתיישבות השיתופית במסגרת של קואופרציה בארץ-ישראל. בספרו 'הקואופרציה בהתיישבות', שפורסם שנה לפני הקונגרס הציוני הראשון (1896), העלה רעיונות דומים לאלה שפיתח הוורד מספר שנים אחר כך, ואף שילבם במבוא שלו לתרגום של הספר לגרמנית. כמו הוורד דרש להותיר את הבעלות העליונה על הקרקע בידי הציבור, ביקש למצוא דרכים למניעת הצטופפות של תושבים 'בקסרקטינים' של שכר דירה, וקרא לאפשר, בצורה מתוכננת, מגורים בריאים לשכבות מעוטות יכולת.³⁵ בשנת 1917 פרסם אופנהיימר מאמר שיצא לאור על ידי 'קרן קיימת לישראל' ובו ניתח את ההבדלים בין בעלות פרטית לציבורית ואת יתרונותיה והסרונותיה של כל אחת במה שנוגע להתיישבות בארץ-ישראל.³⁶ להבדיל ממאמריו הקודמים הדגיש במאמר זה שהבעלות הציבורית על הקרקע והתכנון היישובי נועדו לפתור לא רק בעיות חברתיות-כלכליות, אלא בעיקר בעיות לאומיות.

אופנהיימר לא היה יחיד בגישה זו, דוד טריטש קרא לתנועה הציונית לאמץ את רעיונותיו של הוורד עוד בשנת 1905 וכתב על כך בהרחבה במאמרו 'עיר הגנים'.³⁷ ארתור רופין דן ברעיון ובהתאמתו לתנאי ארץ-ישראל, ובשנים 1911-1912 קרא לייסד במקומות שונים ברחבי ארץ-ישראל ערים שבהן ישתלבו חקלאות ותעשייה.³⁸ בשנת 1917 פיתח את הרעיון יעקב אטינגר, אגרונום ומתכנן שאימץ את הרעיונות של הוורד, ושכמו אופנהיימר התאימם לתפיסת העולם הקואופרטיבית שרווחה בארץ-ישראל. הוא הציע ללמוד מאנגליה ומגרמניה ולהקים בארץ-ישראל ערי גנים קואופרטיביות, וטען שהבעלות הציבורית על הקרקע תקל על חסרי אמצעים להתיישב, תשמור על הקרקע בבעלות העם היהודי, ותקדם תכנון לטובת הציבור.³⁹ אוטו ורבורג (1859-1938), מאבות רעיון הקמתה של 'חברת הכשרת היישוב', חברה שתפקידה היה לתווך ברכישת קרקעות הן עבור פרטיים והן עבור גופים ציבוריים, גלגל עם קבוצת ארכיטקטים את הרעיון להקים בארץ-ישראל ערי גנים, הדגיש בו את הפן התכנוני-החברתי, ועסק בתכנון להקמת פרוורי גנים בחיפה (ראו

35 F. Oppenheimer, 'Gartenstadt', A. Friedmann (ed.), *Eine Gartenstadt für Palästina*, Berlin 1920, pp. 23-37
המאמר עצמו נכתב בשנת 1907.

36 F. Oppenheimer, *Land Tenure in Palestine*, Hague 1917

37 D. Trietsch, 'Die Gartenstadt', *Altneuland*, II, 11-12 (1905), pp. 349-363

38 ע' טל, 'עיר הגנים נורדאו: חלום שלא הוגשם', ארץ של ימים רחוקים (אריאל, 143-144), ירושלים תשס"א, עמ' 152-153. ראו גם תכתובת בין נציגי 'חברת הכשרת היישוב' בברלין לא' רופין ב'משרד הארץ-ישראלי' ביפו, 10 ו-12 ביולי 1912, אצ"מ, L1/99 (המכתב הראשון מופנה לרופין. המכתב השני הוא תגובת רופין לאפשרות לייסד עיר גנים בסמוך לירושלים שתתבסס על חקלאות ותעשייה; י' כץ, 'תכנון להקמת ערי גנים בארץ ישראל בעשור השני של המאה העשרים', קתדרה, 15 (ניסן תש"ם), עמ' 198-200.

39 J. Ettinger, *A Jewish Palestine: Proposals for Organised Resettlement*, London, May 1918

להלן). ביולי 1919 החליט הוועד הפועל הציוני המצומצם בהתכנסותו בלונדון על הקמת עיר הגנים נורדאו לכבוד יום הולדתו של המנהיג הציוני. אופנהיימר כתב את היעדים החברתיים-כלכליים של התכנית, והתכנון הוטל על האדריכל אלכס ברוולד.⁴⁰

לא רק עסקנים ומתכננים פיתחו את רעיון עיר הגנים והתאימו אותו לתנאי ארץ-ישראל, לצרכים המקומיים ולאידאולוגיה הציונית וההתיישבותית שהתפתחה בה. בשלושת העשורים הראשונים של המאה העשרים אימצו לעצמן אגודות וחברות התיישבות פרטיות שמות שכללו את צירופי הלשון 'עיר גנים' ו'בית וגן', ונתנו כינויים אלה לשכונות שייסדו. למשל את שכונת בורוכוב, שלימים התרחבה והייתה לעיר גבעתיים, הקימה 'חברת עיר גנים';⁴¹ אגודת 'בית וגן' ביקשה להקים מדרום ליפו שכונה חדשה, שלימים נקראה בת-ים;⁴² ולרמת-גן קראו בראשיתה עיר-גנים (1921). שכונות דומות קמו בטבריה ובירושלים.⁴³

מבין האדריכלים שאימצו את עקרונות עיר הגנים, ושהותירו חותם בנף ארץ-ישראל, בלט האדריכל ומתכנן הערים ריכארד קאופמן, שהגיע לארץ-ישראל לפי הזמנת רופין, ראש מחלקת ההתיישבות של הסוכנות היהודית בראשית שנות העשרים ומי שהקים את 'חברת הכשרת היישוב'. קאופמן הוזמן על תקן של מתכנן ערים והתבקש לתכנן מושבים וקיבוצים, וכך גם התייחס לעבודתו; הוא ראה את עצמו כמייסד מקצוע חדש – מתכנן כפרים.⁴⁴ קאופמן תכנן ערי גנים ופרוורי גנים והקפיד לכנותם בשמות אלה.⁴⁵ בעוד תכניות בינוי ערים של קאופמן לא התבצעו במלואן, תכניותיו לשכונות בירושלים ובחיפה מומשו, ואחת מהן הייתה התכנית ליסוד שכונת אחוזת הרברט סמואל בכרמל.

לתכנון העיר חיפה, הנמל, מפרץ חיפה ועיור הכרמל בשכונות גנים תוך שמירה על הנוף והשטחים הירוקים חברו לקאופמן אישים נוספים, ושניים מהם, אלכסנדר לוי⁴⁶ ופריץ קרונברג, נקשרו בתכנונה וייסודה של אחווה. לוי הכין קודם לעלייתו לארץ-ישראל (1919) תכנית ל'שכונת גנים בחיפה' (1919), ושרטט בה 'בתי רכבת' מקבילים לרחוב, ומאחורי כל דירה גינה פרטית. כמו כן שילב בתכנית מבנים לשירותי ציבור: בריאות, מנהל, חינוך ותרבות. הבתים תוכננו על רכס הכרמל, ואת המדרונות הותיר כשטחים ירוקים. קרונברג עלה לארץ-ישראל בשנת 1919, התגורר

40 טל (לעיל, הערה 38), עמ' 152-162. ראו גם מכתבו של ברוולד בברלין אל הנהלת 'קן קיימת לישראל' בהאג, 2 בספטמבר 1919, אצ"מ, KKL1/537.

41 אשבל, הכשרת הישוב (לעיל, הערה 19), עמ' 149.

42 שם, עמ' 151.

43 ג' ביגר, 'שכונות גנים בירושלים, תכנון ופיתוח בראשית השלטון הבריטי 1917-1921', קתדרה, 6 (טבת תשל"ח), עמ' 108-131; כץ, דיפוזיה של רעיון (לעיל, הערה 32).

44 ר' קאופמן, 'עיצוב ותיכנון כפר נהלל', י' שפירא (עורך), נהלל התהוות, דרכו ופועלו, תל-אביב תש"ז, עמ' 73-76; א' אלחנני, המאבק לעצמאות של האדריכלות הישראלית במאה ה-20, תל-אביב תשנ"ה, עמ' 18.

45 כך למשל לעפולה קרא Garden City of Afula, ראו: ש' שטרן, 'ריכרד קאופמן כמתכנן ערים ביישוב היהודי של ארץ ישראל בראשית תקופת המנדט', ז' ספראי, א' פרידמן וי' שוורץ (עורכים), חקרי ארץ: עיונים בתולדות ארץ-ישראל. מוגשים לכבוד פרופסור יהודה פליקס, רמת-גן תשנ"ז, עמ' 365-384; I. Amit, 'American Jewry and the Settlement of Palestine', R. Kark (ed.), *The Land that Became Israel*, Jerusalem 1989, pp. 250-274

46 לוי הגיע לארץ-ישראל בשנת 1921 ותכנן אחדים מבתי תל-אביב בסגנון הלקטני (אקלקטי) – הידועים בהם הוא בית הפגודה ובית מנחם אוסישקין בתל-אביב. הוא לא נקלט בארץ, חזר לגרמניה, ונרצח באושוויץ.

בירושלים והקים בה משרד אדריכלים. בשנה הראשונה להיותו בארץ החל בתכנון שכונת גנים בכרמל. השכונה תוכננה עבור המישים עד מאה משפחות של אנשי ציבור ופקידים במוסדות ההסתדרות הציונית. בתי השכונה רוכזו בגושים כדי לחסוך בקרקע ולמנוע פגיעה בנוף. למרות הנוף הפתוח דאג קרונברג להותיר שטח פרטי לכל דירה לגידולי גינה (290 מ"ר).⁴⁷ בשתי התכניות בלטה השפעתם של רעיונות עיר הגנים ופרוור הגנים. בשתייהן הודגשו אותם עקרונות: שטחים לטובת הציבור, רצועות ירוקות, גינות ליד הבתים ודרכים ליצירת נגישות גבוהה בתוך השכונה בין חלקיה השונים.⁴⁸ ייחודן של התכניות של לוי ושל קרונברג היה בראשוניותן. לראשונה הושמעה הגישה שיש לתכנן את רכס הכרמל על פי התפיסה שרווחה אז בגרמניה ובאנגליה – היינו בפרוורי גנים.⁴⁹ גישה זו לא הייתה נחלתם של השניים בלבד, היא התפתחה והייתה לבסיס תכניתו של מתכנן הערים פטריק ג'ס לחיפה בשנים 1919-1920 ותכניתו של קאופמן.⁵⁰

קאופמן, שהיה מתכנן הערים של 'חברת הכשרת היישוב', הכיר את התכניות של לוי, קרונברג וג'ס, ובבואו לתכנן את אחוזת הרברט סמואל קרא לקרונברג וללוי לשתף עמו פעולה.

מעמדם של השטחים הפתוחים בבעלות פרטית בשכונת אחוזה

בשנת 1925 החלה בניית הבתים בשכונת אחוזה, ועוד באותה שנה הוחל באכלוסם. על פי תקנון השכונה והתנאים שקבעו חברות 'אחוזה' לפני מלחמת העולם הראשונה לא התחייבו רוכשי המגרשים לעלות ולהתיישב בארץ-ישראל בשלב זה אלא רק לאחר התפתחות השכונה.⁵¹ ואכן בשנים הראשונות לא התפתחה השכונה בקצב הרצוי: לא נוצר רצף של בנייה, היה קשה לקיים בה חיי קהילה תקינים, המסים שנאספו מדיירי השכונה לא סיפקו את צורכי הקהילה, והמשפחות המעטות שהתגוררו במקום בשנים הראשונות (כשלושים במספר) התקשו לממן לעצמן שירותים נאותים.⁵² עם זאת גם הבעלים הנעדרים חויבו להשתתף במימון הנטיעות, שהשתרעו על למעלה מ-1,000 דונם, ובהוצאות סלילת הדרכים, הנחת תשתיות המים והקמת מבני הציבור.⁵³

47 הרברט וטסנובסקי (לעיל, הערה 20), עמ' 9.

48 התכניות של לוי וקרונברג פורסמו בשבועון *Volk und Land*, שהוציא לאור בברלין, החל מינואר 1919, ארגון האדריכלים היהודים בברלין בתמיכת ראשי המוסדות הציוניים ובראשם ורבורג, שניהל עם רופין את 'חברת הכשרת היישוב'. ראשי המוסדות הציוניים היו מודעים לתהליך הקמתן של ערי גנים ופרוורי גנים, והשבועון שימש אמצעי להחלפת מידע בנושא זה.

49 הרברט וטסנובסקי (לעיל, הערה 20), עמ' 9-10.

50 שם, עמ' 15-23. ג'ס הגיע לארץ-ישראל בשנת 1919 ובהזמנת רופין ו'חברת הכשרת היישוב' תכנן את אחוזת פסגת הכרמל, שכללה שלושה מאוזרי רכס הכרמל: מרכז הכרמל, הכרמל המערבי והכרמל הדרומי. כמו כן תכנן ג'ס את הדר הכרמל (שכונת הגנים של ה'פוליטכניקום' כלשוננו). בדוח ששלח ג'ס למושל הבריטי הציע תכנית כוללת לחיפה. ג'ס עזב את ארץ-ישראל בשנת 1920, ורופין פנה לקאופמן להמשיך את עבודתו של ג'ס עבור 'חברת הכשרת היישוב'. ואכן קאופמן הציע תכניות להדר הכרמל ולריכוזי ההתיישבות היהודית האחרים ברכס הדר.

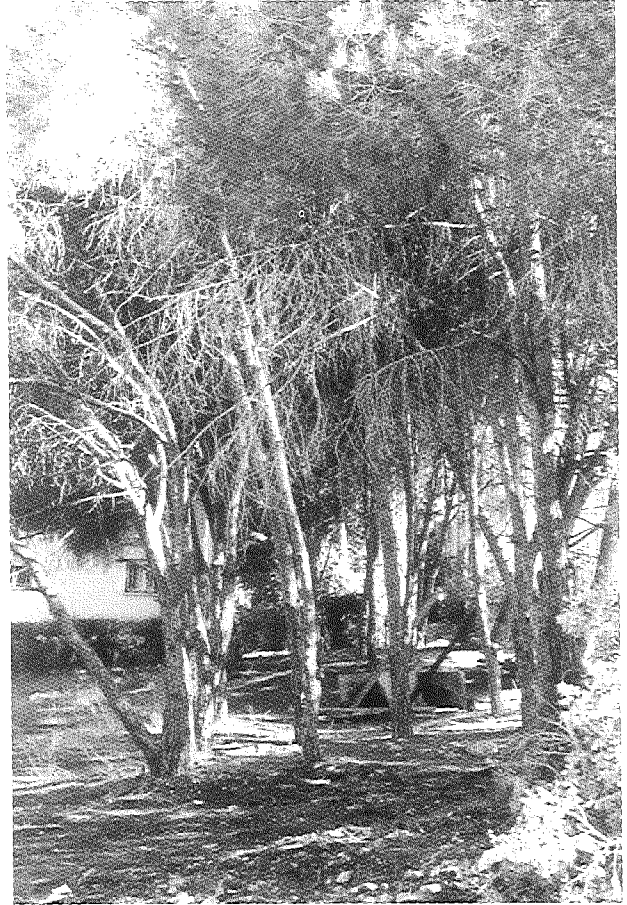
51 כץ (לעיל, הערה 21), עמ' 87-88.

52 דוח על מצב האחוזה, 14 באפריל 1933, ארכיון נתנון.

53 שם.

הנטיעות, שנועדו ליצור רצועות ירוקות – אם לשם הפרדה בין תפקודים ואם כשטחים פתוחים לרווחת הציבור – תאמו את השאיפה להקים פרוורי גנים שרווחה בעולם המערבי בכלל ובארץ-ישראל בפרט. אך שלא כמקובל הבעלות על הקרקע וההוצאות על הנטיעה לא היו באחריות האגודה, עמותה או גורם ציבורי, אלא באחריות רוכשי המגרשים עצמם: 'תפקיד המטעים והחורשות להיות שטחים ירוקים לציבור הרחב, ותפקיד כל מתיישב לדאוג להם' – כפי שנכתב בחוזה (איור 4).⁵⁴

הייחוד והחידוש של תכנית אחוזה באשר לשטחים הפתוחים שנכללו בה מתמצים אפוא בשלושה עניינים: האחד, בהחלטה לכלול בשטחי ציבור שרשמו בבעלות פרטית לא רק שטחים לתשתיות דרכים, מים, מבני ציבור וחורשות, אלא גם שטחים ירוקים פתוחים;⁵⁵ בגלל החידוש נקבעה בתכנית הגדרה מפורשת לתופעה: 'שטחים פרטיים פתוחים', ובכך הקדימו המתכננים וחברי 'אחוזה' את תקופתם. השני, בצורת הרישום – שטחי הנטיעות, גם אם טופלו במשותף, פוצלו, חולקו ונרשמו בנפרד על שם הבעלים. השלישי, בהתייחסות לרעיון פרוור הגנים ובשינויים ובהתאמה שנתקיימו בו בהתאם לצורכי המתיישבים. להבדיל מהפעילים במוסדות הציוניים, שמרו על העיקרון התברתי והתאימו אותו להשקפת עולמם הציונית וההתיישבותית, אימצו ראשי חברת 'אחוזה' ומתכנני השכונה את העיקרון הצורני



איור 4: תצלום של רצועות נטיעה, 11 בספטמבר 1996

התכנוני, וראו בו אמצעי לשמירה על חזות נאותה לשכונה ועל איכות חיים וכן אמצעי לשיווק השכונה. הקשר בין התכנון לחזות השכונה ולשיווקה מסביר את נכונותם של חברי 'אחוזה' לקבל את תכנון השכונה על מגבלותיו. קשר זה מתברר מתוך מגוון מקורות המתארים את תולדות השכונה, את הדמויות שהיו מעורבות בתכנונה, את התפתחותה ואת התמורות שחלו בה לאורך השנים.

54 הוועדה לשיכון פועלי העיר בשכונת אחוזה אל הנהלת 'קרן קיימת לישראל', 14 בדצמבר 1936, ארכיון נמרודי.

55 בתכנון שימושי קרקע מבהינים בין שתי קבוצות שימושים: אלה המתקיימים בשטח פתוח ואלה המתקיימים בשטח בנוי. בשטח פתוח מתקיימים שימושים של פארקים וגנים, מגרשי ספורט, מרחבים לפעילות של פנאי ונופש וגם אזורים חקלאות. הם מהווים סביבה 'טבעית', שבה שולטים אלמנטים אביוטיים (קרקע, מסלע, גופי מים) וביוטיים (צמחייה ובעלי חיים). שטח פתוח ממלא מספר תפקידים: הוא מספק את הביקושים לשימושי רווחה, נופש ופנאי, הוא שומר על היצע של משאבי טבע והוא מהווה עתודות קרקע לפיתוח עתידי. ראו: ע' פייטלסון, 'שמירת השטחים הפתוחים בישראל בנקודת מפנה', אופקים בגיאוגרפיה, 42-43 (תשנ"ה), עמ' 7-22.

אשר ליהס לרעיון פרוור הגנים בתכנית אחוזה, תכניותיו של קאופמן - כמו תכניות של מתכננים אחרים שפעלו בארץ-ישראל בתחילת שנות העשרים, ושתכננו בה את צורות ההתיישבות השונות - הושפעו כאמור מעקרונות עיר הגנים ופרוור הגנים, אך הוא הדגיש יותר מעמיתיו את הצד הצורני. הוא תייד את עקרון האיזור (zoning), שבו מוקצים לשימושי הקרקע השונים שטחים נפרדים,⁵⁶ וצירף לתכניתו שיקולים פונקציונליים ביטחוניים וחברתיים.⁵⁷ מכיוון שרעיונותיו לא היו זרים, ומכיוון שהיו לתכנון זה הדים רבים בארץ-ישראל באותן שנים, אימצו חברי 'אחוזה הרומנית' את התכנית בקלות רבה. חברי האגודה, ובראשם מרכוס, שהתכוונו להקים מושבה בסמוך למרכז עירוני, לא ראו בתכנית הפרוור סתירה למטרת התיישבותם. את פרנסתם קיוו למצוא במרכז העירוני, ובפרוור הגנים - את איכות החיים. תנאי הרכישה הקלו עליהם לקבל החלטה זו - הם הבחינו בין הבעלות על הקרקע לבין הטיפול בשטחים שנועדו להנאת הציבור: על פי החוזה התחייבו חברי 'אחוזה' בתשלום הוצאות רכישת הקרקע, פיתוח התשתיות, הנטיעה והטיפול בעצים, אבל האחריות לשטחים אלה והפיקוח עליהם נותרו בידי האגודה. ואכן תפקידם של נציגי 'אחוזה' בארץ היה לדאוג למציאת הפועלים, לתשלום משכורתם, לבהירת השתילים ולנטיעה.

למרות ההכרה ברעיונות התכנון של פרוור הגנים על פי תפיסתו של קאופמן ובתרומתם לאיכות הסביבה והחיים בשכונה, התקשו חברי 'אחוזה' לממש את רעיון השטחים הפרטיים הפתוחים. הקשיים במימוש הרעיון באו לידי ביטוי בדיווחים על מצב הנטיעות ועל ניסיונות לשכנע את החברים לקדם את הנטיעה, דיווחים שהופיעו בבוילטין החודשי שפרסם ועד השכונה. מרכוס דיווח בשנת 1927 על כמויות העצים שניטעו מכל סוג, והדגיש שקיימת העדפה ברורה לנטיעת עצי אורנים,⁵⁸ אך ציין שיש עיכובים במימוש תכנית הנטיעות. במרס 1927 סיפר באספה הכללית של חברי הוועד כי האגודה לא השלימה את משימתה ממרס 1925 לנטוע 3,000 דונם, שטחי גינון בתוך השכונה, ומטעים וחורשות בשטחים הפתוחים שלה.⁵⁹ במאי אותה שנה הודיע מרכוס שהוא מקווה שעד סוף השנה יושלמו הנטיעות ואפשר יהיה להתחיל ברישום מסודר של הבעלות על המגרשים כולם, כפי שסוכם בחוזים עם המתיישבים.⁶⁰

לא רק הנטיעות התבצעו באטיות גם השכונה לא התפתחה כמצופה, והיו לכך מספר סיבות. המשבר הכלכלי בשנים 1926-1927, אחד המשברים הכלכליים הקשים שהיו בארץ-ישראל,⁶¹ השפיע על אכלוס השכונה ועל התפתחותה. רבים מחברי האגודה ברומניה לא העבירו את הכספים כנדרש, כבישים לא נסללו ותשתיות מים לא הונחו, ולמעשה מהגרעין הרומני התיישבו רק מעטים. עד שלא

56 על גישתו התכנונית של קאופמן נכתב רבות, והוא עצמו כתב על השפעת רעיונות עיר הגנים על תפיסתו. ראו למשל: ר' קאופמן, 'ע"ד בנין ערי גנים מודרניות', הארץ, י' בטבת תרפ"ג.

57 לרבות מתכניותיו נהג קאופמן לצרף הסברים אלה. ראו תכניותיו לעיר הגנים (רמת-גן), להרצליה ועפולה בארכיון קאופמן, אצ"מ, A/145.

58 Achuzat Sir Herbert Samuel, Official Bulletin, 2 April 1927, ארכיון נתנון.

59 שם, 16 באפריל 1927.

60 שם, 1 במאי 1927.

61 ד' גלעד, היישוב בתקופת העלייה הרביעית, תל-אביב תשל"ל, עמ' 171-173.

הגיעה העלייה ממרכז אירופה בשנות השלושים (העלייה החמישית) לא התפתחה השכונה כפי שתכנן קאופמן, וכפי שקיוו ראשי אגודת 'אחוזה'.

המחסור במים ובדרכי גישה מסודרות (הכביש ממרכז הכרמל לשכונה נסלל רק בשנת 1932)⁶² השפיע על התושבים המעטים שהתגוררו בשכונה. הם התלוננו על הקשיים ועל הניתוק מהמרכז העירוני, ודיווחו על בדידותם ועל חששם הביטחוני.⁶³ מספר הבתים בשנת 1930 היה פחות משלושים.⁶⁴ מיעוט המתישבים, הבעיות וההתפתחות האטית השפיעו על יחסם של חברי 'אחוזה הרומנית' לנטיעות. מכיוון שהתקיימה הפרדה בין הבעלות לבין השימוש שנקבע לשטח, התקשתה הנהלת 'אחוזה' לשכנע את המתישבים בחשיבות הנטיעה לצורכי ציבור; רבים סירבו לשאת בהוצאות הנטיעות, למרות התחייבותם בנושא זה.⁶⁵ למעשה את עיקר הנטיעה בשטחים הירוקים בבעלות הפרטית ביצעו בסופו של דבר העולים מגרמניה, בני העלייה החמישית, שהגיעו לשכונה והתיישבו בה בשנות השלושים. המתישבים בני גרמניה, כמו קודמיהם הרומנים, הכירו את עקרונות פרוור הגנים ואת היתרונות הצורניים והחברתיים של תכנון זה עוד מארץ מוצאם. הם קיבלו עליהם את תכניתו של קאופמן, המשיכו לבנות את השכונה על פי התכנית, ולנטיעות צירפו הסבר פרקטי כלכלי.

על יחסם של עולי גרמניה לתכנית הנטיעות אנהנו לומדים מהפרסומים המקומיים בירחון השכונה אחוזות הרברט סמואל. באפריל 1933 כתב עורך העיתון:

כידוע החליטה האגודה לנטוע את שטח האחוזה והייבאה את חשבונות החברים בסכומים קבועים לכל דונם ע"ח [על חשבון] נטיעות וכמו"כ [כמו כן] ע"ח סידור כבישים ואינצטלצית המים, העבודות האלה הן אמנם נחוצות לבניין עיר הגנים, אבל ההוצאה לפועל של העבודות ההכשרה האלה צריכה להיות לפי שיטות פרודוקטיביות בהחלט מבלי לבזבז ע"כ [על ידי כך] את כספי החברים, וביחד עם זה יש לאחוז באמצעים אחרים, נוספים, בכדי לפתח ולהגדיל את המקום וע"כ להכפיל (ואולי גם להשליש) את ערך המגרשים.⁶⁶

מן הכתוב מתברר שבשנות השלושים לא רק הדרישה לאיכות חיים ולרווחת הציבור דרבנה להשלים את הנטיעות בשטחים הפתוחים בבעלות פרטית, אלא גם השאיפה הכלכלית למצוא דרכים להעלות את הביקוש לשכונה ולהגדיל את ערך הקרקע. המתישבים בשכונה ראו בנטיעות חלק חשוב במערך התשתיות, והניחו כי ככל שישתפרו השירותים וכן חזות השכונה, תשתיות הדרכים, המים והשטחים הירוקים שבבעלותה, כך יקודם שיווק השכונה.

הקשיים שליוו את הנטיעות ואת התכנית המקורית לעצב את השכונה במתכונת של פרוור גנים באים לידי ביטוי בדוח של 'אחוזות סיר הרברט סמואל אגודה שיתופית בע"מ' משנת 1933. בדוח טען יוסף לוי, ממנהיגי יהודי גרמניה בחיפה,⁶⁷ שהאגודה לא הקפידה לנטוע רק אורנים: 'במקום לנטוע

62 ש' שטרן, 'חיפה בתקופת המנדט', שילר (לעיל, הערה 29), עמ' 81.

63 י' לוי, מנציגי שכונת אחוזה, אל הרב מ' ברלין, נציג קרן העזרה, ירושלים, 23 באוקטובר 1929, ארכיון נתנון.

64 אשבל, הכשרת הישוב (לעיל, הערה 19), עמ' 202.

65 נתנון (לעיל, הערה 24), עמ' 90-91.

66 ירחון 'אחוזות סיר הרברט סמואל', 14 באפריל 1933, עמ' 5, ארכיון נתנון.

67 לוי, מהנדס שעלה מגרמניה עוד לפני מלחמת העולם הראשונה, ושעסק ברכישות קרקע בחיפה ובסביבותיה, היה

אך ורק עצי אורן וכדומה המצליחים במיוחד על הכרמל ומגדילים את סגולות המקום בתור מקום מרפא על ידי האוויר הצח וכו' נטעו כל מני עצי פרי שהם יכולים להצליח בזמן שבעל המגרש מטפל בהם באופן אינטנסיבי. מכיוון שרבים מחברי 'אחוזה' בעלי המגרשים נותרו בחזקת בעלים נעדרים גרמו נטיעות עצי הפרי לאגודה חובות כבדים - 'חבל שחברי האחוזה לא למדו מהצלחתם של נטיעות האורנים במקומות אחרים בכרמל'.⁶⁸

למרות הקשיים והעיקובים ניטעו במחצית השניה של שנות העשרים 1,800 דונם, מתוכם כ-1,000 דונם בשטחים הפרטיים הפתוחים, והשאר עצים בגבולות המגרשים ובמשקי עזר בתוך השכונה. בשנת 1935, בעקבות הביקוש לקרקע בשכונה ועל פי דרישת העירייה, הורחבו השטחים שיועדו למגורים, אבל הפגיעה בנטיעות שבשטחי הבעלות הפרטית הייתה מינימלית. שינוי מה במצב זה חל שנתיים אחר כך, בשנת 1937, כאשר חברת 'אחוזה' פשטה את הרגל. כדי לכסות את חובות החברה נמכר חלק משטחי הנטיעות והוסב למגורים. שטחי הנטיעות שנותרו הוכרוזו על ידי עיריית חיפה שטחים ירוקים לצורכי ציבור - וחלקים נכבדים משטחים אלה נותרו בבעלות פרטית - והם השתלבו בתכניות בניין העיר חיפה.⁶⁹ אמנם במהלך השנים חל כרסום אטי בשטחים הירוקים בכרמל,⁷⁰ אך התופעה הנופית שתיארנו כאן בהרחבה לא נמחקה, והיא בולטת בנוף העיר חיפה. ניתוח הזותה של התופעה באמצעות סדרת תצלומי אוויר משנות הארבעים ואילך המתעדים אותה מחזק את הבולטות שלה בנוף.

סריג הנטיעות - ניתוח של הזות באמצעות מערכת מידע גאוגרפית

תצלומי האוויר המוקדמים ביותר של אזור המחקר הזמינים כיום הם תצלומי האוויר של מחלקת המדידות של ממשלת המנדט הבריטי בארץ-ישראל משנות הארבעים.⁷¹ בתצלומים אלה ניתן להבחין בסריג של נטיעות, שהדגם שלו תואם את גבולות המגרשים כפי שהופיעו במפת תכנית השכונה שתכנן קאופמן (איור 2). אורך הקטעים הנטועים על פי תצלומים אלה הוא כ-21 ק"מ. מניתוח התצלומים נובעות מספר מסקנות הנוגעות לענייננו:

פעיל בהקמת 'חברת הכשרת מפרץ חיפה' ועזר בקליטת עולי גרמניה בחיפה בשנות השלושים. הוא התגורר בשכונת אחוזה, אך בשנת 1934 ריכז סביבו קבוצה של יומים יוצאי גרמניה להקמת מושבה בנהריה שתהיה מבוססת על משקים אינטנסיביים, על פי האידאולוגיה של סוסקין, ובשנת 1935 עבר להתגורר בה.

68 ירחון (לעיל, הערה 66).

69 'י כהן, ב' קיפניס ומ' יהודאי, 'תכניות בניין עיר ישנות', אטלס העיר חיפה והכרמל, חיפה תש"ל, עמ' 112-113.

70 ריאיון עם רחל בן-אשר, היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית חיפה, 12 באוגוסט 1995.

71

מספר תצלום	קנה מידה	תאריך	מספר גיחה
6096-6095	1:15,000	7.1.1944	PS/14
6234-6233	1:20,000	9.1956	ממ/8
1611-1608	1:15,000	6.7.1970	ממ/221
6156-6154	1:15,000	3.10.1990	אמ/226

איור 5: תצלומים של מדידות והכנת הקרקע להקמת שכונת אחוזה הרברט סמואל, 1925 (ארכיון נתנון, חיפה)



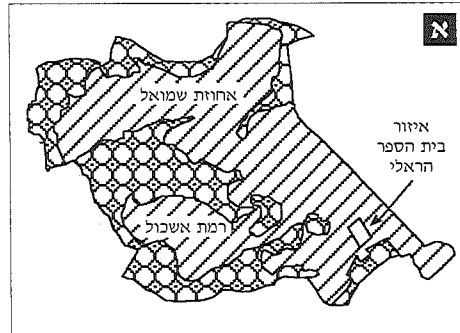
- נטיעת העצים לאורך גבולות המגרשים, מכיוון שהיא מחייבת דיוק רב, מלמדת שקדמה לנטיעה תכנית ברורה, תכנית שכללה מדידות גאודטיות וסימון. אישוש להכנות אלה ניתן למצוא בתצלומים שונים (איור 5).
- סקר שדה מגלה כי בחלק מהקטעים הנטועים רצועת הנטיעה מורכבת למעשה מארבע עד חמש שורות אורנים מקבילות, והמרחק בין השורות 4 מ'. המרחק בין עץ לעץ לאורך השורות 5-10 מ'. הישוב מספר העצים הנטועים מצביע על מספר אפשרויות: האפשרות המינימלית היא שניטעו 2,100 עצים, בהנחה שמדובר בשורה אחת שעציה ניטעו במרחק 10 מ' זה מזה; האפשרות המקסימלית היא שניטעו 21,000 עצים, בהנחה שהיו חמש שורות מקבילות שהמרחק בין עץ לעץ בהן 5 מ'; וייתכנו כמובן אפשרויות ביניים. בכל מקרה הצפיפות והסדר מחזקים את הידיעה שהעצים במקום ניטעו על פי תכנית.
- ניתוח הנוף בעזרת תצלומי אוויר מהשנים 1944, 1956, 1970 ו-1990 ומיפוי קווי האורנים והשטחים הבנויים מלמדים על שינויים בנוף הסריג (איור 6). בשנים 1944-1956 לא היה שינוי ממשי בסריג הנטיעות, אך החללים בתוך הסריג התמלאו על ידי בנייה; עד שנת 1956 התמלאו 50 אחוז מהשטח בתוך הסריג. בשנים 1956-1970 עבר השטח תהליך של התפתחות אורבנית מואצת לאורך הצירים היוצאים ממרכז אחוזה לכיוונים השונים, ובתקופה זו התמלאו 80 אחוז משטחי סריג הנטיעות במבנים. למרות מילוי החללים נשמרה הבולטות של רצועות הצומח בנוף העירוני. בשנים 1970-1990 התמלאו כמעט כל שטחי הסריג במבנים, ולראשונה ניתן לזהות שטחים שבהם נעקרו אורנים מתוך הסריג לצורכי הכנת השטח לבנייה. בשנת 1990 נותרו 90 אחוז משטחי הסריג שזוהו בתצלומי אוויר משנת 1944. השטחים שנעקרו הם בעיקר אלה שבאזור שכונת רמת אשכול, המשתרעת מדרום-מערב לשכונת אחוזה (איור 6).
- לעורכי מחקר זה לא ידוע על פעולה מכוונת ומסודרת של עיבוי, החלפה וטיפול בנטיעות אלו לאחר 1948.⁷² אך במספר קטעים נראה שרצועות סריג האורנים עובו בצמיחה לא מבוקרת. תופעה זו בולטת בעיקר בתחומי רחוב שמקין, בשוליים הדרומיים של שכונת אחוזה (איור 6).

דיון ומסקנות

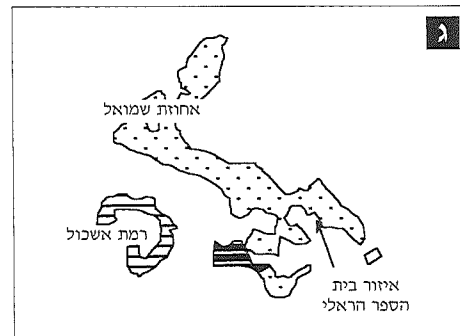
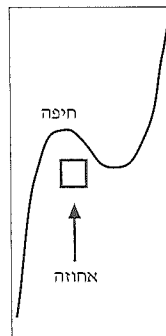
הגישה המשלבת רעיונות חברתיים ורעיונות כלכליים בקביעת הבעלות על נכסי ציבור – מבנים, קרקע וצמחייה – מקובלת כיום ברבות ממדינות העולם. במסגרתה מתנהל דיון ער בנושא הבעלות על שטחים פתוחים ירוקים והאמצעים לשמור על אופיים התברתי-הציבורי. בארצות-הברית וכן בגרמניה, בצרפת, באנגליה, בנורווגיה, בצ'כיה ובארצות נוספות מתקיימות זו בצד זו שתי מגמות: מצד אחד נמשכת הקצאת תקציבים ציבוריים לרכישת שטחים שבבעלות פרטית ולהפיכתם

72 לא נמצאו רישומים בעיריית חיפה בעניין זה; ריאיון עם רחל בן-שושן, 12 באוגוסט 1995.

לשטחים ברשות הציבור ולמענו, וזאת על פי תפיסה שאפיינה את שנות השבעים והשמונים, ומצד אחר מתפתחת התופעה של בעלות פרטית על שטחים פתוחים כל עוד הם מיועדים לשימוש הציבור הרחב. על פי המגמה של העברת שטחים שבבעלות פרטית לבעלות ציבורית יועדו תקציבי ציבור לתשלום פיצויים כדי להעביר זכויות בעלות (PDR – Purchase of Development Rights) על שטחים בעלי ערכים חברתיים, היסטוריים ונופיים ייחודיים ונדירים. פעילות זו התקיימה עקב לחצי פיתוח מסיוויים, בעיקר בשולי המרחב העירוני, ונמתחה עליה ביקורת רבה בגלל התקציבים הציבוריים הגבוהים שנדרשו לשם כך. על פי המגמה של בעלות פרטית של שטחים פתוחים, שהתגברה החל מסוף שנות השמונים של המאה העשרים,⁷³ מוטלות מגבלות פיתוח על השטחים הפתוחים ועל נכסי נוף ותרבות המיועדים לציבור הרחב, אבל הבעלות יכולה להישאר בידים פרטיות. המגבלות מהייבוב פיתוח מבוקר אך אין מדובר בהתנגדות לפיתוח, והפיצוי ניתן לבעלים



איזור 6: תפרושת השטחים הנוטעים הנטעים א. תכנית השטחים הבנויים והשטחים הפתוחים על פי המפה הרומנטית



ב. תפרושת השטחים הנוטעים כפי שפוענחו בתצלום אוויר משנת 1944 ג. תפרושת השטחים הנוטעים כפי שפוענחו בתצלום אוויר משנת 1990

73 מגמה זו התחזקה בעקבות שינויי השלטון במדינות מזרח אירופה. מדינות שלאחר הכיבוש הקומוניסטי הלאימו נכסים החלו להחזירם לבעליהם מלפני 1945, אלא שהבעלים אינם מצליחים לתחוקם והם מחפשים דרכים להפריד בין הבעלות על הנכס לשימוש בו. התוצאה ברבות ממדינות אלה שהשטחים מיועדים לטובת הציבור; הרשות מטפלת בהחזקתם אבל הבעלות נשארת פרטית. לפיכך רבים מהחצרות ומהגנים הפרטיים במרחבים עירוניים מוכרזים כמיועדים לטובת הציבור ומשמשים ריאות ירוקות במרחב העירוני הישן. כך מתמודדת הרשות מצד אחד עם הבעיה של חוסר קרקע לשימוש ציבורי ומצד אחר עם חוסר הנכונות והיכולת של הבעלים לתחוק את הנכס והקרקע. גם השאיפה לאפשר להברות זרות פעילות יזמית בתחום הנכסים ההיסטוריים מעודדת הפרדה בין הבעלות הפרטית על הנכס לשימוש הציבורי בו. החברות מקבלות נכס היסטורי ומתחייבות תמורת השימוש בו לשמרו, לתחוקו ולקבל עול פיקוח ציבורי עליו. גם השטחים הצמודים לנכסים כאלה משמשים ריאות ירוקות.

בהתאם למגבלות שהוטלו עליהם באשר לתכנון ולפיתוח.⁷⁴ מגמת השטחים הפתוחים בבעלות פרטית מתחזקת עקב תהליכי הפרטה גלובליים, בשל דרישה גוברת לייעול מערכות של גיהול סביבתי ופרויקטים שנועדו עבור הציבור הרחב, ובשל רצון להגדיל את מעורבות הציבור בשמירה על השטחים הפתוחים ועל נכסי נוף ומורשת המצויים בהם.⁷⁵ מגמה זו מייצגת חוסר אמון של הציבור ביכולתה של המערכת הציבורית לשמור על השטחים הפתוחים. לטענת הציבור בעלות פרטית מבוזרת על שטחים ירוקים פתוחים מאפשרת לציבור לקיים פיקוח ובקרה טובים יותר על תכניות לשינוי ייעוד השטחים, בקרה שלא הייתה יעילה במקרים רבים שבהם היה קשר בין יומים כלכליים עתירי הון לבין הגופים הציבוריים שהיו בעלי השטחים הפתוחים.

השינוי שחל במעמדם של השטחים הפתוחים, הביקוש הגדל להם למטרות כלכליות וחברתיות וההתייחסות ההולכת ומתרחבת לשמירה על איכות הסביבה, החיים והתרבות – כל אלה מקדמים את ההפרטה, אבל בארץ-ישראל במחצית הראשונה של שנות העשרים של המאה העשרים היה בתפיסה זו משום חידוש. חידוש זה מתחדד לאור שני היבטים: היבט אחד הוא היקף הנטיעות במימון פרטי ועל קרקע בבעלות פרטית שזכו להגדרה מיוחדת, שטח פרטי פתוח, הגדרה שאיחדה בתוכה מספר משמעויות: תכנונית, משפטית (הבעלות על הקרקע), חברתית וכלכלית. היבט אחר הוא השינויים בתפיסה תכנונית-חברתית אוניוורסלית שהייתה לה השפעה רבה על גישות התכנון במרחב העירוני בראשית המאה העשרים; מדובר בתכנית ערי גנים ופרוורי גנים, ששולבו בה תכנון פיזי צורני ותפיסות חברתיות. בתכניות ערי הגנים ופרוורי הגנים באירופה הושג ההישג החברתי באמצעות הבעלות הציבורית על הקרקע ובאמצעות תכנון שהבליט היבטים של נוחיות מרבית, סניטציה גבוהה, הפרדה בין שימושי קרקע על ידי רצועות ירוקות – הכול לטובת הציבור, ואילו בארץ-ישראל הותאמה התכנית לצרכים מקומיים ולאידאולוגיות מקומיות. היה מי שהדגיש בתכנית את התאמתה לגישות לאומיות; היה מי שהגמיש אותה על פי המגבלות והדרישות של הקהילה שהתיישבה על הקרקע; והיה מי שהתייחס לצדדים התכנוניים הפיזיים בלבד.

בשכונת אחוזה הודגש הצד התכנוני הפיזי והוא תאם את האילוצים שהיו בעת רכישת הקרקע ורישומה על שם הבעלים. הנהלת אחוזת הרברט סמואל – שתבריה היו בתחילה מתיישבים עולים מרומניה ובשנות השלושים מתיישבים עולים מגרמניה – ראתה בחורשות האורנים ובמטעים, אם בתוך השכונה כמתחמי מגרשים ואם בשוליה כשטחים פתוחים, גורם חשוב בעיצוב חזותה של השכונה כפרוור גנים. כדי שהשכונה תתפתח ותאוכלס באופן יציב קבעו את עקרון פיצול הבעלויות וחייבו כל רוכש מגרש למגורים לרוכש מגרש נוסף – שנועד להיות שטח פתוח לשימוש הציבור הרחב –

T.D. Daniels, 'The Purchase of Development Rights: Preserving Agricultural Land and Open Space', *Journal of American Planning Association*, 57 (1991), pp. 421-431; ע' עמית, 'ארץ מותחת פניה: מסע אל אתרים משוהזרים בצ'כיה', טבע הדברים, 47 (תשרי תש"ס), עמ' 16-30.

S.A. Loukatiou & T. Banerjee, 'The Negotiated Plaza: Design and Development of Corporate Open Space in Downtown Los Angeles and San Francisco', *Journal of Planning, Education and Research*, 13 (1993), pp. 1-12; E. Russell, 'The Use of Theory in Land Management Decisions: The New Jersey Pine Barrens', *Biological Conservation*, 68 (1994), pp. 263-268

ולדאוג לנטיעתו. בדרך זו קיוו להשיג שלוש מטרות: מטרה אסתטית-תכנונית, מטרה חברתית ומטרה כלכלית. שלוש המטרות לא היו מנותקות זו מזו: חזות פרוור הגנים, מכיוון שהציגה תדמית של שכונה אירופית מודרנית בתחילת המאה העשרים, נתפסה על ידי ראשי 'אחווה' כגורם שיווקי; פיצול הבעלות מצד אחד תאם את תוואי הנוף והקל את חלוקת המגרשים, ומהצד האחר הוא חייב כל פרט להשתתף בעלויות הפיתוח הן של השטח שנועד לשימוש האישי והן של השטח שנועד לשימוש הציבור הרחב, ושגותר בבעלותו. בדרך זו קיוו להעלות את ערך הקרקע ואת ערך הנכסים בשכונה, לעודד התיישבות בה וגם לקיים בה פן חברתי - שטח פתוח לרווחת הציבור שמשלב בערכי הנוף והסביבה.



נטיעות בשכונה

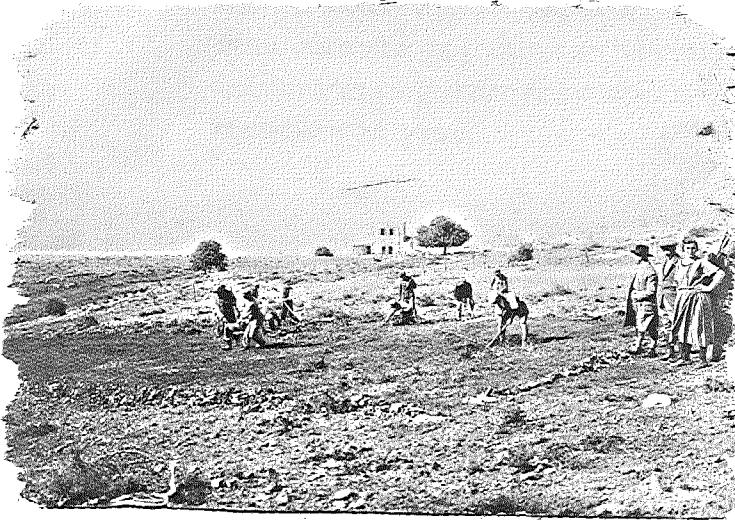
כפי שהראה מחקר זה והראו מחקרים שקדמו לו, רעיון עיר הגנים ופרוור הגנים בשנים שלאחר מלחמת העולם הראשונה לא היה ייחודי לקוני הקרקע באחווה. באזורים שונים בארץ-ישראל ובכלל זה בכרמל התכוונו רוכשי קרקעות, חברות, אגודות ומתכננים להפוך את היישובים והשכונות לערי גנים ולפרוורי גנים.

תרומתם של מעצבי ההתיישבות ושל המתכננים - קאופמן, ברוולד, לוי, קרונברג ואחרים - להשפעות אלה ידועה גם כן. בתכניות שאימצו את עקרונותיו של הורד בלטו ההתאמות שנעשו על פי צורכי ארץ-ישראל והאידיאולוגיה שליוותה את תהליך ההתיישבות. ייחודה של תכנית אחווה בהשוואה לתכניות האחרות הוא בהגדרת השטחים, שטחים פרטיים פתוחים - הגדרה שהקדימה את תקופתה - ובמטרותיה. הגדרה זו ביקשה ליצור לשכונה חזות גופית מסוימת ולהכלילה בתכנית הצורנית של פרוורי הגנים. במילים אחרות, בתכנית אחווה אימצו את הפן התכנוני הפיזי של פרוור הגנים, ואילו הפן החברתי אומץ רק בחלקו, זאת מטעמי אילוצים של רכישת הקרקע והפיתוח של השכונה.

אף שתכנית הנטיעות התפרסמה בשנות העשרים והתבצעה החל מסוף שנות העשרים ובמהלך שנות השלושים, היא הותירה את חותמה בנוף כיום. להישרדותו של סריג הנטיעות ולבולטות הגופית שלו מספר סיבות:

- ברבות מהערים והשכונות התפתחו רצועות הירק בד בבד עם שלבי הבנייה והשינויים התפקודיים. בערי הגנים ובשכונות הגנים, וכך גם בתכנית שכונת אחווה, קדמו התכנון, הנחת התשתיות הציבוריות והנטיעה לשלב ההתיישבות. עובדה זו הבטיחה בסופו של דבר את השתמרות הנטיעות גם כאשר הקרקע עבור התשתיות - ובמקרה שלפנינו עבור שטחים פתוחים - הייתה בבעלות פרטית.

- פיצול הרכוש הקרקעי בין קרקע בבעלות פרטית לשימוש פרטי לבין קרקע בבעלות פרטית לשימוש ציבורי אפשר תכנון נפרד. תכניות המתאר העירוניות יכלו לשמור ביתר קלות על המשכיות תופעת השטחים הפתוחים, גם אם הבעלות נותרה פרטית.
- התכנית לשכונה, שכללה הפרדה בין מגרשים שנועדו לשימוש פרטי למגרשים שנועדו לשימוש ציבורי, הגם שבשני המקרים הייתה הבעלות פרטית, אפשרה תכנון וביצוע נפרדים. גם אם



ההתיישבות בשנים הראשונות הייתה בחזקת התיישבות של בעלים נעדרים, יכול היה ועד השכונה לדרוש את ביצוע התכניות ואת קידומן בשטחים שנועדו לרווחת הציבור. אמנם נתגלו קשיים במימוש הנטיעות כולן, אבל באזורים שבהם מומשה התכנית מעיד הסריג על ההשקעה התכנונית, על ביצועה ועל החזקתה.

למרות הישרדותה של התופעה הנופית, מגמות הפיתוח בחיפה בכלל ובכרמל בפרט מעוררות כיום חשש מכרסום נוסף בסריג האורנים בכרמל ומעקירת עצים

סיקול אבנים בעת הכשרת הקרקע

לצורכי פיתוח. גיל העצים, צפיפותם ומחלות הפוגעות בהם מגבירים חשש זה. מחקר זה הבלויט את ייחודו של נוף זה; הוא אינו רק תופעה חזותית בולטת בנוף הכרמל אלא גם חוליה היסטורית להבנת חיפה, תדמיתה והתפתחותה. אין להבין את סריג הנטיעות בשכונת אחוזה ללא הסיפור ההיסטורי, ללא הדיון באידאולוגיות ובתאוריות התכנוניות והחברתיות שרווחו בראשית המאה העשרים באירופה, שהשפיעו על ההתפתחויות בארץ-ישראל, ושהותאמו לצרכיה המקומיים: התכנוניים, החברתיים, הכלכליים והאידאולוגיים. חורשות האורנים בשכונת אחוזה אינן בחזקת פרדיגמה של ערי גנים' כפי שכינו ג'ילברט הרברט וסילביה סוסנובסקי בחיבורם משנת 1986 את כלל פרורי הגנים בחיפה, בכרמל וברכסיו.⁷⁶ הן שריד בעל מאפיינים חזותיים בולטים בנוף חיפה והכרמל שמשקף תפיסת עולם, השקפה תכנונית וצרכים חברתיים וכלכליים שתאמו את תקופתם.

פרשנות הנוף שהוצגה במחקר זה ביקשה למלא שתי מטרות: האחת, לחזק את ידיהן של רשויות העיר חיפה⁷⁷ לשמור על הנוף הצמחי שלה ולשלבו בכל תכנון ופיתוח בעיר בעתיד; האחרת, להציג תופעה היסטורית שבשנים האחרונות הייתה לה עדנה מתודשת, היא רעיון השטחים הפרטיים

76 הרברט וסוסנובסקי (לעיל, הערה 20).

77 בריאיון עם רחל בן-שושן מן היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית חיפה, שהתקיים ב-4 ביוני 2002, התברר שהרשות העירונית מתכננת לדרוש שינוי בעלות על קרקעות החורשות. לפצות את בעלי הקרקע באמצעות העברת זכויות (לבנייה) באזורים אחרים בשטח המוניציפלי של חיפה. שינויי הבעלות נועדו למנוע סיכונים או פגיעה עתידית בשימור הריאות הירוקות של העיר.

הפתוחים, תופעה שבהתיישבות באזורים דלילי אוכלוסייה, כפי שהיה הדבר בארץ-ישראל בשנות העשרים, הייתה רעיון מרחיק לכת. יסודו של רעיון זה בתפיסה תכנונית שרווחה באנגליה ובגרמניה בעשורים הראשונים של המאה העשרים, ושהשפיעה גם על תהליך ההתיישבות ועל צורות ההתיישבות בארץ-ישראל באותן שנים. אלא שהדגש האידאולוגי, התכנוני והחברתי שעליו התבסס רעיון הרצועות הירוקות בעיר הגנים ובפרוור הגנים הותאם לתנאי ארץ-ישראל, ובאחווה – לצרכיה החברתיים והכלכליים. בהגדרה 'שטחים פרטיים פתוחים' מצאה האגודה את האיזון בין ההיבט התכנוני-החברתי כפי שהוצג בתנועת ערי הגנים ופרוורי הגנים, לבין ראייה מפוכחת של כל הכוחות הפועלים: הרצון הפרטי והצורך הציבורי לדאוג לחיי קהילה תקינים. אין ספק כי בצורת חשיבה זו הקדימה אחווה את תקופתה.