

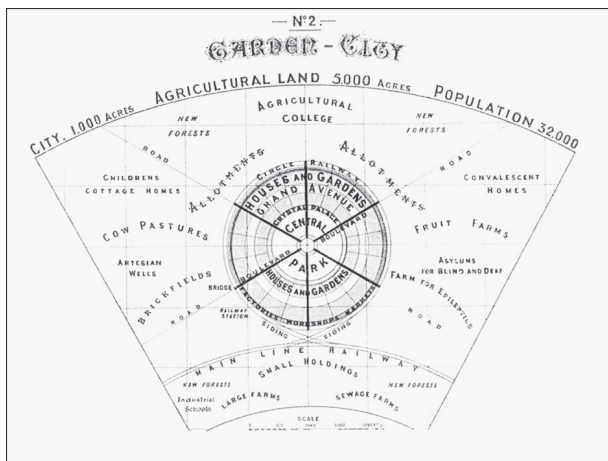
מ"עיר גנים" ל"מרקם העירוני הציוני"

מיקי זידמן, רות קרק

רבים מהמושגים המקובלים בתכנון המודרני נולדו בתנועת "עיר גנים". כמו במקרה של ה"סגנון הבין-לאומי" השכיל היישוב היהודי בארץ-ישראל לאמץ את התנועה החשובה ביותר להתפתחות ההיסטורית בתחום שלה.

ב-1898 פרסם הפקיד האנרכיסט אבנעזר הווארד תכנית לפירוק העיר הגדולה ליחידות קהילתיות קטנות. מטרתו הייתה לא רק שיפור אורבני – המטרה הייתה בניית חברה חדשה על פי עקרונות אנרכיסטיים. התכנית שהוצגה הראתה יישוב שיאחד את יתרונות העיר והכפר, ושיתפקד כקהילה שיתופית וולונטרית. מספר תושבי העיר המרבי יהיה 32,000 תושבים. הבעלות על הקרקע תהיה עירונית ולא פרטית. מכך ינבעו הכנסות העיר, השליטה על התכנון ועוד. הבתים לבני כל המעמדות יהיו צמודי קרקע, ובהם גינה.

התכנית הפנימית של העיר הייתה מפורטת וקבועה (איור 1). במרכז הועמדו בנייני הציבור הראשיים. בקרבתם השתרע הגן המרכזי, שהוקף במבנה מסחרי עגול. הרצועה הבאה הייתה רצועת המגורים, שבמרכזה עברה שדרה ובה מוסדות הציבור המשניים (בתי ספר, גני ילדים וכו'). הרצועה החיצונית של העיר העגולה, יועדה לתעשייה שניזונה מפס רכבת היקפי. מחוץ לעיר השתרעה "אחזה חקלאית" שהפרידה בינה לבין הערים השכנות.



איור 1. "עיר הגנים" של הווארד, 1946 (Ebenezer 1898:13)

כבר בשנת 1902 זכתה התכנית למימוש בעיר הגנים הראשונה לטצ'וורת' הסמוכה ללונדון, שתכנן האדריכל ריימונד אנווין, כבעלת מראה כפרי וטבעי, ובה 3 יחידות דיור לדונם. העיר נחשבה מיד להצלחה תכנונית, אך הסיטה את המוקד של תנועת עיר גנים מההפכה החברתית לשיפור

מילות מפתח: ערי גנים, שכונות גנים, מרקם עירוני ציוני, ארץ-ישראל, שימור עירוני

הקדמה

תנועת "עיר גנים" (Garden City) מוכרת בעולם ככור מחצבתו של התכנון העירוני המודרני. מטרת מאמר זה לאפיין את תופעת "ערי הגנים" בארץ ישראל ואת התפתחותו של "המרקם העירוני הציוני". האפיון מתבסס על עבודת מחקר שמטרתה הייתה לבסס את הטענה שארץ-ישראל הייתה המקום היחיד בעולם שבו אומץ רעיון "עיר גנים" כפתרון למערכת עירונית שלמה, בקנה מידה ארצי.

ההתיישבות בארץ-ישראל תחת המטרייה הרעיונית של "עיר גנים" ו"שכונות גנים" החלה מוקדם מאד וכללה, כמעט ללא יוצא מן הכלל, את כל ההתיישבות העירונית היהודית, שהתפתחה במחצית הראשונה של המאה העשרים. החיבור בין תנועת "עיר הגנים" העולמית לבין המעשה הציוני, דומה במהותו ובחשיבותו לחיבור בין אסכולת האדריכלות המודרנית – הסגנון הבין-לאומי – לבין הבנייה בארץ ישראל וגם לחיבור בין האידיאולוגיה הסוציאליסטית לבין ההתיישבות החקלאית. נוסף לכך, נדגים כיצד בתנאים המקומיים (התאמת רעיונות "עיר גנים" לחזון הציוני, לחצי ביקוש מרוכזים לדיור, מתכונת השקעת הון ייחודית ותכניות מתאר מנדטוריות) התפתחה ההתיישבות במתכונת "עיר גנים" למרקם עירוני ייחודי לערי ארץ-ישראל, שאותו הגדיר זידמן "מרקם עירוני ציוני". מרקם זה הוא עד ימינו רוב המסה הבנויה בערי ישראל, והוא ממשיך להיות המקור העיקרי לרעיונות המזינים את מערכת התכנון הישראלית.

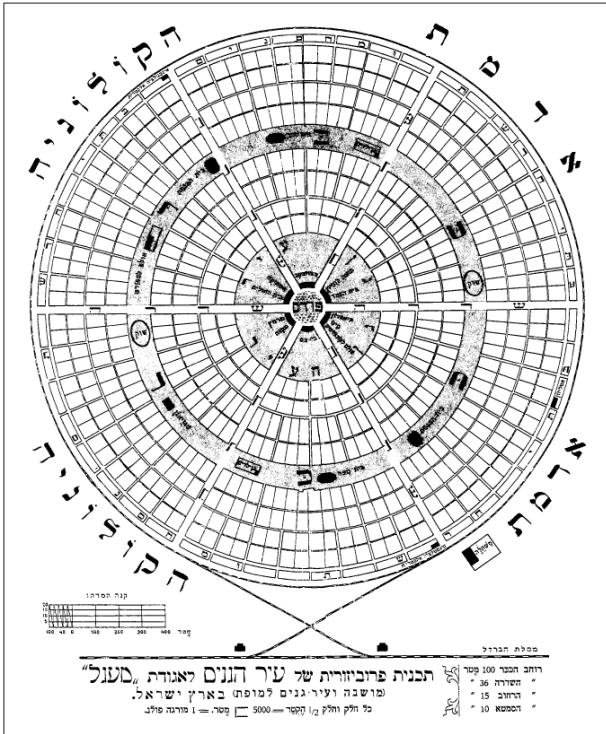
בסוף המאמר נעסוק בשאלת הרלוונטיות של רעיון תכנוני בן יותר ממאה שנה, שיובא מאירופה, לתכנון העירוני הישראלי במאה ה-21 ובחשיבות השימור של מרקם ייחודי ובעל חשיבות עולמית.

בכך יוסיף מאמרנו נדבך חשוב ולא ידוע לתמונה המציירת את ייחודיותו של היישוב היהודי בארץ-ישראל כאכסניה וכמקום מימוש לרעיונות חדשניים ומהפכניים בעלי חשיבות כלל עולמית.¹

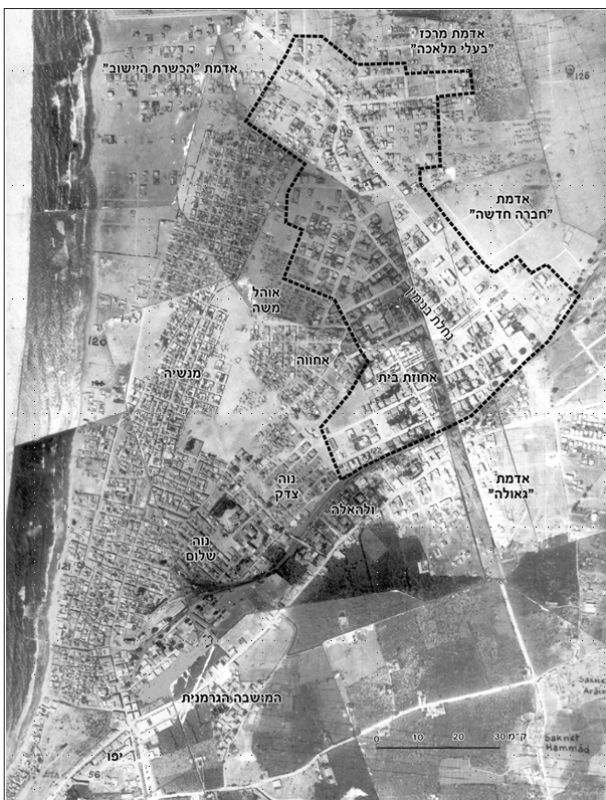
תכנון ערים מסורתיות לעומת מודרני ותנועת "עיר גנים" בעולם

תנועת "עיר גנים" הייתה הראשונה שטיפלה בכל אזורי העיר ורתמה את התכנון העירוני לשינוי חברתי וכלכלי בעיר.

נשענה על הבעלות העירונית על הקרקע. "אחזת בית" הייתה הצלחה כבירה. בכל הערים שבהם גרו בורגנים יהודים, קמו אגודות שחיקו את "אחזת בית". הם אימצו את נוסחת התכנון של "אחזת בית". בפועל, לפני פרוץ מלחמת העולם הראשונה, הספיקו לבנות רק שכונה קטנה אחת בחיפה.



איור 2. "עיר הגנים" של עמותת מעגל, ורשה, 1917 (כץ 1980)



איור 3. המרקם היהודי של "תל אביב הקטנה", 1924 (קרקר ר. ויידימן מ. 2009)

הפיזי של מגורי הפועלים. בעקבות זאת תכנן את "פרבר הגנים" הראשון בהמפטט (1906), כ- 5 ק"מ צפנית ללונדון.

תנועת "עיר גנים" והוגים ציוניים

תנועת "עיר גנים" התפשטה במהרה לכל האומות התעשייתיות. ההצלחה המהירה והנרחבת ביותר הייתה בגרמניה. שם גם הצטלבו דרכיה עם התנועה הציונית המתהווה ממש באותן שנים. הדמות המקשרת בין שתי התנועות היה פרנץ אופנהיימר, היועץ לענייני התיישבות של הרצל, שנמנה עם מייסדי תנועת "עיר גנים" בגרמניה.

הקשר בין הציונות לבין "עיר גנים" לא היה רק על בסיס אישי אלא הסתמך על מצע רעיוני משותף לשתי התנועות. היה חשוב לציונים לבנות חברה חדשה ומופתית, כולל סביבה עירונית חדשה. הנטייה לרומנטיזציה אנטי אורבני, להאדרת הטבע, לבעלות שיתופית על הקרקע, לחיי קהילה – כל אלו גרמו לציונים לאמץ את רעיון "עיר גנים". אכן, כבר ב-1905 פורסמה תכנית ראשונה להקמת "עיר גנים" בא".

את המושג "עיר גנים" ייבא לארץ ישראל ארתור רופין, שנשלח ע"י מרכז התנועה הציונית בגרמניה לעמוד בראש הנציגות שלה בארץ ב-1908. הוא גם ניצל את רעיון "עיר גנים", לתמיכה בשכונות חדשות כ"אחזת בית".

מלחמת העולם הראשונה קטעה את הפעילות בארץ-ישראל, אולם קבוצות יהודיות במזרח אירופה תכננו לרכוש קרקע ולהתיישב בצורת "עיר גנים" בארץ ישראל. היו אלו תכניות אוטופיות "טהורות", ללא אתר ספציפי, בעלות ממד של תעמולה, שדמו לסכמות העגולות של הווארד (איור 2). מכאן ואילך התנועה הציונית התאימה את "עיר הגנים" לצרכיה, כולל שילוב החקלאות בתוך העיר ויצירת יישוב עירוני-כפרי. לפיכך זנח הדגם העגול והסופי - לטובת דגם שתי וערב שיכול להתפשט.

ערי גנים ושכונות גנים בארץ-ישראל ודומיהן

התקופה העות'מאנית: "אחזת בית"

"אחזת בית" (תל-אביב) נוסדה כאגודה של יהודים מיפו בעלי יומרות בורגניות. באופן הצהרתי, החלה כפרבר ליפו. מייסדיה לא הכירו את המושג "עיר גנים", אבל בגלל חסרון כיס הם יכלו להרשות לעצמם רק מגרשים קטנים בני כ-600 מ"ר. הם גם כללו מוסד ציבורי (את הגימנסיה), וגינה (תחילת שדרות רוטשילד) בשכונה. באופן בלתי מדוע הם יצרו משהו חדש, שדמה מאד ל"פרבר הגנים" (איור 3).

המאפיינים המיוחדים ל"אחזת בית", שהפכו לאלו של כל "פרברי הגנים" בארץ היו: הבנייה בבתיים בודדים (וילות קטנות) על מגרשים שווים בשטחם בבעלות פרטית – ולא קהילתית כמו בעיר הגנים. הבקרה על הבנייה נעשתה באמצעות תקנות – ולא כמו בעיר גנים שבה בקרת הבנייה

תקופת המנדט

מאוד (זה בלט יותר לפני 20 שנה, אבל נכון גם היום), וגם ייחודי מאד: אין בעולם מרקם כזה, ובוודאי לא בקנה מידה של עיר שלמה. כולנו מכירים את אבן היסוד שממנה מורכב המרקם: בניין בן 3-4 קומות באמצע חלקה של קצת פחות מדונם עם רצועות "ירוקות" מסביב. אנחנו הגדרנו מרקם זה: "המרקם העירוני הציוני".

הגדלת הבתים נוצרה מחד גיסא עקב לחצי ביקוש שנוצרו מתשואה גבוהה מאד (כ-15%), שמשכה 60% מכלל ההון הפרטי שנכנס לארץ - לענף הבנייה. הלחץ היה נקודתי בתקופת העלייה הרביעית, והתרכז בערים: תל אביב, חיפה וירושלים. מאידך גיסא, רק בתקופה שמיד אחרי העלייה הרביעית, נחקקו לראשונה, תכניות מתאר ובהן בקרה על מה שנבנה בתוך המגרש. קודם היו תכניות עירוניות (של מקלין, גדס, קאופמן), שלא כללו הגדרות של אחיזי בנייה, קווי בניין וגובה. יש לזכור, כאשר חוברו תכניות אלו, הדיסציפלינה של התכנון העירוני הייתה בחיתוליה, וגם שבתורת "עיר גנים" המקורית הבקרה נבעה מהבעלות העירונית על הקרקע, ולא מתקנות. כן יש לזכור שעל פי הנוהג הבריטי, תכניות מתאר הן בגדר "חקיקה". חקיקה חייבת להיות שווינונית, ולא יכולה לסבול "יוצאים מהכלל". לפיכך תכניות המתאר שנחקקו בשנות ה-30 התאימו את עצמן לבנייה המסיבית ביותר, שכבר הייתה קיימת בפועל בתקופתם - בערך 3 קומות, ו-80% - 90% בנייה. בתקופת העלייה לארץ מגרמניה אחרי עליית היטלר לשלטון, התחדשו לחצי הביקוש, אבל אז כבר הייתה תקרה תכנונית קשיחה. מה שעשה הביקוש - הוא השלמת החסרים, שנתרו מסיבוב הלחצים הקודם. כך המרקם נעשה אחיד עוד יותר (איור 4).

מעניין במיוחד הוא שבשנות ה-30 שכונות שלמות תוכננו מהתחלה, כדי להכיל בניינים מרובי דירות, בני 3-4 קומות. עתה, כבר לא הייתה סיבה לשמור על ממדי המגרשים של קאופמן, שיועדו לבתים חד-משפחתיים קטנים, אבל הם נשמרו באדיקות. כך למשל נבנו רחביה ב' ו-ג' בתכנון של הקר וילין. מבחינת המרקם הבנוי אי אפשר להבחין בין לבין רחביה א'. נראה שלמרקם העירוני הציוני, היו יתרונות משל עצמו, ובשל כך דבקו בו. חלק מהיתרונות היו סמליים, ונועדו ליצירת "חלל אורבני לאומי". הוא היה חדשני ושונה,



איור 4. תל אביב, מערבית לשדרות רוטשילד, 1938 (אוסף שוקן)

בנציגות הציונית בארץ, בראשות רופין, היו נלהבים לבנות ערי גנים. הם ניצלו את המשבר הכלכלי בעקבות מלחמת העולם הראשונה לרכישת מלאי גדול של קרקעות מסביב לערים הקיימות. גבולות חיפה וירושלים (לפני 1967) נקבעו ברכישות אלו. כוונתם הייתה לפתח עיר חדשה על פי עקרונות "עיר גנים" מול העיר המסורתית: רכס תלפיות בירושלים, הר הכרמל מול חיפה, טבריה עילית מול טבריה, ותל אביב מול יפו.

לתכנון גרנדיזי זה, הביאו מבריטניה את המתכנן הכוכב פטריק גדס. גדס הצליח להסיט את המערכת התכנונית המנדטורית מן המסורת הקולוניאלית אל מסלול "עיר גנים". מכאן ואילך השלטון הבריטי מחויב לרעיון "עיר גנים". כך נוצר בתחום התכנון העירוני שיתוף פעולה מלא בין היהודים למנדט הבריטי.

ב-1921 נמוגה ההתלהבות שבאה עם כינון המנדט. לא התגשמו הציפיות להגירה המונית ויבוא הון. התנועה הציונית החליטה לרכז את השקעותיה במגזר החקלאי והשאירה את הבנייה העירונית להשקעות פרטיות. לפיכך התכנון שעשה מעתה המתכנן החדש של התנועה הציונית - ריכרד קאופמן, הותאם לבקשות של מעמד הביניים: אופשרה בעלות פרטית, והייתה התרכזות בפרברי ערים קיימות - כמו הדר בחיפה - תוך תכנון בתים בודדים (וילות לבורגנים). בתקופת העלייה הרביעית (1924-1928) הפכה ההשקעה בפיתוח קרקע עירונית לרווחית. חברות כלכליות הצטרפו לפיתוח "עיר גנים". בגלל יוקר הקרקע בערים הקיימות העדיפו פיתוח מרוחק יותר, וחזרו לתכנן ערים עצמאיות. בתקופה הזו קמו עפולה, הרצליה, "עיר מפרץ חיפה", ומיחם ענק לבנות את כל "גוש דן" כ"עיר הגנים הגדולה בעולם".

רעיון "עיר גנים" חלחל גם למגזר הדתי. קמו אגודות להקמת "עיר גנים". כך נבנו השכונות בית וגן בירושלים, בית וגן מדרום ליפו (כבת ים) וקריית משה בירושלים. כך הוקמו גם עטרות, גוש עציון ונווה יעקב. המתכנן בכל המקרים הללו היה קאופמן. התנועה הציונית "השאילה" אותו ברצון. בשנות ה-30 כאשר תנועת העבודה הפכה דומיננטית ביישוב, גם היא השתמשה במונח "עיר גנים" כדי לבנות את "ערי הפועלים" קריית חיים, חולון וקריית עמל. כאן הקשר האידאולוגי לתנועת "עיר גנים" ברור. במקרה זה חזרו למודל המקורי של הווארד, והבעלות על הקרקע חזרה להיות ציבורית - של הקק"ל.

השינויים בבנייה ויצירת "המרקם העירוני הציוני"

ב"פרברי הגנים" שבהם היה ביקוש, והקרקע הייתה בבעלות פרטית - התרחש שינוי בצורת הבנייה. ברחביה א' לדוגמה, תכנן קאופמן וילות חד קומתיות צנועות בגודל של 8X10 מ'. במהלך שנות ה-20 וה-30 הבתים הלכו וגדלו בשטח ובגובה והפכו לבתי דירות. ב-1935 רחביה כולה כבר בנויה בתים בני 3 קומות שממלאים את כל החלק המרכזי של המגרש. בארץ-ישראל המנדטורית נוצר מרקם בנוי, שהוא גם אחיד

ההיסטוריה הלאומית ובניית הזהות שלנו כעם חדש. נוסף לכך, יש למרקם הזה יתרונות אורבניים אובייקטיביים.

עם זאת, ביחס לבנייה חדשה, רצוי לשקול מחדש את דבקותנו במרקם העירוני הזה. מהניתוח ההיסטורי למדנו שהרעיונות הללו הוצנחו אלינו ממקום זר ומתקופה אחרת. הן באו לפתור בעיות שכבר אינן רלוונטיות לנו. והרבה פעמים הבעיות שלנו הן לגמרי הפוכות. לפיכך ספק אם הוא יתאים לתכנון העתידי.

הפתרון המוצע מנסה לענות על שתי המגמות הסותרות: אפשר ליצור "מסדרונות פיתוח" עירוניים צפופים ואינטנסיביים על ידי שימוש מעורב – "עיר" במלוא מובן המילה. כאן נשתחרר לחלוטין מן השפה של "עיר גנים". בתל אביב קו הים וקו האיילון הם מועמדים טבעיים לסוג כזה של פיתוח. בירושלים אפשר להשתמש במסדרונות ה"רכבת הקלה" ליצירת בינוי מסוג חדש. ריכח הפיתוח בצירים הללו יוריד לחץ משאר שטח העיר, וייצור הזדמנות לשמר בצורה נאותה את המרקמים ההיסטוריים החשובים, לנו ולעולם. זו הזדמנות ליצור במרחק הליכה שתי סביבות עירוניות המשלימות זו את זו. יחד הן שילוב של "עיר" ו-"עיר גנים". אולי זה מזכיר קצת את השילוב "עיר-כפר" שהווארד ראה בעיני רוחו, כשהגה את "עיר הגנים" שלו.

גם מהעיר הערבית וגם מהעיר האירופית. גם רצועות הגינה שעטפו את הבניין, היו סמל ציוני לחיים בריאים וקשר לקרקע ולטבע. המרקם ביטא את הסדר הכלכלי של בורגנים בעלי בתים. עד מלה"ע ה-2, כשהונהג חוק "הגנת הדייר", כל בניין היה בבעלות משפחה אחת: היא בנתה, התגוררה והשכירה את חלקו. כל בניין היה ייחודי, וכלל השקעה הגדולה באיכות בנייה ובאסתטיקה. מבנה הבעלות הזה היה גורם בעל משמעות ביצירת האיכות הארכיטקטונית של מרכז תל אביב או רחביה, שמתאמצים לשמר היום. מרקם זה ששבר את רצף חזית הרחוב ושחרר את פינות הבניינים, השתלב נהדר בסגנון האדריכלי שנקרא בפינו "באוהאוס", שהדגיש את הקומפוזיציות הגושניות הא-סימטריות והעביר את הדגש מן החזית הסימטרית לפינות המקושטות במרפסות ולהצללות. נוסף לכך, היו יתרונות תפקודיים שקשורים באווורו, בתכנון ובבנייה.

סוף דבר

נראה, כי חשוב לשמור את המרקמים הללו, שצמחו מן הרעיון שיצר את התכנון העירוני המודרני. בגלל הדבקות הציונית ב"עיר גנים" ישראל היא המקום היחיד שרעיון "עיר גנים" יושם בו בקנה מידה של מדינה שלמה, והמרקם שלנו הוא באמת ייחודי, מה עוד שגדולי המתכננים בתקופתם, הגיעו לכאן והשתתפו בתכנון. השימור חשוב גם מבחינת

הערה

1. מאמר זה מתבסס בחלקו על: מיקי זיידמן, "עיר גנים" הגרסה הארצישראלית: סקירה פיסית ותכנונית של שכונות וערי גנים עבריות בא"י, 1890 – 1948, עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, ירושלים, 2010, ועל: מיקי זיידמן, לידת המרקם העירוני הציוני: מ"עיר גנים" לבתי דירות, עבודת מאסטר, האוניברסיטה העברית בירושלים, ירושלים, 2000. ראו גם מאמרנו: מיקי זיידמן ורות קרק, ראשיתה של תל-אביב: מה בין "אחחת בית" ל"עיר גנים"? זמנים, גיליון מיוחד ל-100 שנים לתל-אביב, תל אביב, 2009.

רשימת מקורות

- כץ, י. (1980). "תכניות להקמת ערי גנים בא"י בעשור השני של המאה ה-20", **קתדרה** 15 קרק, ר. זיידמן, מ. (2009). ראשיתה של תל-אביב: מה בין "אחחת בית" ל"עיר גנים"? **זמנים**, גיליון מיוחד ל-100 שנים לתל-אביב, תל אביב. דב גביש: "המיפוי הראשון של תל אביב בעזרת צילומי אוויר", **אריאל** 48/49 (מרץ 1987) עמ' 109 זיידמן מיקי 2010. "עיר גנים" הגרסה הארצישראלית: סקירה פיסית ותכנונית של שכונות וערי גנים עבריות בא"י, 1890 – 1948, עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, ירושלים. מיקי זיידמן 2000. לידת המרקם העירוני הציוני: מ"עיר גנים" לבתי דירות, עבודת מאסטר, האוניברסיטה העברית בירושלים, ירושלים. אוסף שוקן באוניברסיטה העברית. תמונה מס' 11, הצלם הוא כנראה זולטן קלוגר.

Ebenezer Howard 1946. *Garden Cities of Tomorrow*, Faber & Faber, London. p. 13