

תל-אביב ואתריה



אריאל

כתב עת לידיעת
ארץ-ישראל

48 - 49

שבט תשמ"ז
מרץ 1987

אריאל

כתב עת לידיעת
ארץ-ישראל

שנה שמינית / חוברת 48 — 49

הוצאת ספרים אריאל, ירושלים

רשימת המשתתפים

ד"ר גדעון ביגר	ציון השמשוני
החוג לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל-אביב	אדריכל ומתכנן ערים. עמד בראש הצוות להכנת תכנית אב לתל-אביב (1968)
ד"ר איריס גרייצר	רביב רועי
החוג לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל-אביב	בוגר החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית בירושלים
פרופ' שמואל אביצור	שמעון בקלצ'וק
החוג לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל-אביב	הוזג לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל-אביב
נתן שור	דן יהב
חוקר ארץ ישראל	עורך ומחבר
שלמה שבא	גבריאלה בקי
סופר וחוקר ארץ ישראל	החוג לארכיאולוגיה, אוניברסיטת תל-אביב
בתיה כרמיאל	שלמה מוסמן
המוזיאון ההיסטורי לתולדות תל-אביב – יפו	יועץ טיולים, החברה להגנת הטבע, תל-אביב
אדריכל אדם מזור	יואב רגב
המכון האורבאני, תל-אביב	מנהל מחלקת הפרסומים, החברה להגנת הטבע
ד"ר דב גביש	
החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית בירושלים	
אדריכל אברהם ארליק	
אדריכל ומתכנן. מרצה בחוג לתולדות האמנות, אוניברסיטת תל-אביב	

עריכה מתווה ועיצוב: הוצאת אריאל, ת.ד. 3328 ירושלים.
הפקה בשיתוף עם הוצאת גפן, ת.ד. 6056, ירושלים.
נדפס בדפוס חמד, ת.ד. 1333, ירושלים.

© 1987

כל הזכויות שמורות להוצאת אריאל.

אין להעתיק מספר זה, לרבות תמונות, איורים או קטעים בשום צורה שהיא (לרבות תדפיסים לצרכים פנימיים), ללא אישור בכתב מהמוציאים לאור.

תל-אביב ואתריה

ערכו: גדעון ביגר ואלי שילר





הטקס נערך במקום שהוקם ביתו של מ. דיזינגוף, וב-1948 הוזכר על הקמת המדינה (כיום שד' רוטשילד 16)
יסוד תל-אביב וחלוקת המגרשים (1909).

הקדמה

תל-אביב, העיר העברית הראשונה, ריתקה אליה מראשית ימיה סופרים ואנשי רוח, שראו בה את ההתגשמות הצרופה ביותר של החזון הציוני והם נתנו לכך ביטוי מקיף ביצירותיהם. ואמנם מרבית הספרים שנכתבו על תל-אביב הם ספרי זכרונות המתרפקים על עברה של העיר.

העיר בהווה, לעומתה, הצטיירה כאפרורית ומנוכרת, וזכתה על כן להתייחסות מועטה בלבד. יוצא מכלל זה הוא ספרו רב הכמות והאיכות של א. דרויאנוב "ספר תל-אביב" (1936), אלא שמאז חלפו למעלה מחמישים שנה ותל-אביב נתרחבה והשתנתה לבלי הכר. גם ידיעותינו על העיר ואתריה נתרחבו לאין שיעור, בעיקר באשר להיבטים הגיאוגרפיים והאורבניים.

ייחודו של הקובץ שלפנינו, במגוון הנושאים הרחב, באופיים המקורי של המאמרים ובהתייחסות המקפת להיבטים האקטואליים: המבנה הפיסי; שטח העיר לתקופותיה ולחלקיה; האוכלוסיה ומקורות התעסוקה; מעמדה המטרופוליטאני של תל-אביב בזיקה לסביבתה; תכנון העיר בעבר ובהווה ועוד.

מאמץ רב נעשה כדי להפוך פרסום זה לכלי שרת שימושי, לא רק בידי חוקרים ואנשי מקצוע, אלא גם לציבור השוחרים והמתעניינים מן השורה. המאמרים מוגשים על כן בלשון בהירה ושווה לכל נפש. כן צורפו – לנוחות המטיילים – מסלולי סיור וסקירה על כמה מן האתרים היותר חשובים.

מטבע הדברים, אין באפשרותו של פרסום מעין זה להקיף את כל התחומים. העדפנו על כן להתרכז באותם נושאים שלא זכו להתייחסות מספקת. כך למשל, לא התייחסנו ליפו, לה הוקדשה חוברת נפרדת ("קרדום" 15, 1981), ואף לא לתולדות תל-אביב וחיבתה מבחינה תרבותית ואמנותית, שזכו לא אחת לסיקור מקיף מעל במות אחרות. הכלל שנקטנו בקובץ זה – לפרסם מאמרים מקוריים ועם זאת בעלי עניין לציבור הרחב, ובה בשעה להפיק פרסום שימושי בעל אופי מונוגרפי – היו כרוכים בעמל מרובה. משום כך ארכה הכנת הקובץ למעלה משנתיים ימים. לא נותר אלא לקוות, שהוא ישרת נאמנה את ציבור הקוראים והמתעניינים.

* * *

חובה נעימה היא לנו להודות לכל המוסדות והאישים שסייעו לנו במלאכתנו: אדריכל אדם מזור מהמכון האורבאני סייע לנו בעצה ובמעש, ואף תרם מפרי עטו מאמרים חשובים. אדריכל ציון שמשוני העמיד לרשותנו חומר רב חשיבות שנסתייענו בו

רבות. ענת לזיץ' סייעה באיסוף החומר ונלוותה אלינו באחדים מסיורינו. עוד סייעו בעצה ובהשאלת חומר חיוני – ד"ר מיכאל פדידה מעירית תל-אביב ואדריכל לוני גרשוני. אנו חבים רבות לאלו שהעמידו לרשותנו מאוספיהם: לרפי וייזר מבית הספרים הלאומי, לדב גביש מהחוג לגיאוגרפיה באוניברסיטה העברית, לסימה זליג מארכיון הקק"ל ולפרופ' זאב וילנאי.

עם כל עזרתם של המוסדות והאישים הנזכרים, אין הדברים מחייבים אותם משום בחינה שהיא, ואם יש מקום להשלמות ולתיקונים, הם כולם על אחריותנו, ויבואו ודאי במהדורות הבאות.

גדעון ביגר ואלי שילר

תמוז תשמ"ז
יולי 1987

תוכן העניינים

הקדמה

9	על תל-אביב
13	גיאוגרפיה של תל-אביב
25	איריס גרייצר / תל-אביב כעיר מטרופוליטנית
30	גדעון כיגר ואלי שילר / תל-אביב לאזוריה
36	איריס גרייצר / כיוונים בהתפתחות המרחבית של תל-אביב

ראשיתה של תל-אביב

49	גדעון כיגר / השכונות שקדמו לתל-אביב
53	גדעון כיגר / כפרים ערביים באזור תל-אביב
57	שמואל אביצור / פרדסים ושטחים חקלאיים באזור תל-אביב
63	נתן שור / ראשיתה של תל-אביב
82	שלמה שבא / תל-אביב של סוסקין
87	בתיא כרמיאל / ראשיתה של תל-אביב בתאורו של נחום גוטמן

תכנון, בנייה ואדריכלות בתל-אביב

97	אדם מזור / מגמות בתכנון ופיתוח תל-אביב
104	גדעון כיגר / תכנית גדס – תכנית המתאר הראשונה של תל-אביב
109	דב גביש / המיפוי הראשון של תל-אביב בעזרת תצלומי אוויר
111	אברהם ארליק / אדריכלות בתל-אביב
121	ציון השמשוני / שכונות העוני של תל-אביב
124	אדם מזור / לב תל-אביב ושיקומו
127	פרויקט מנשיה
129	כיכר אתרים
130	הטיילת
131	המדרחוב בנחלת בנימין
132	פרויקט נתיבי אילון

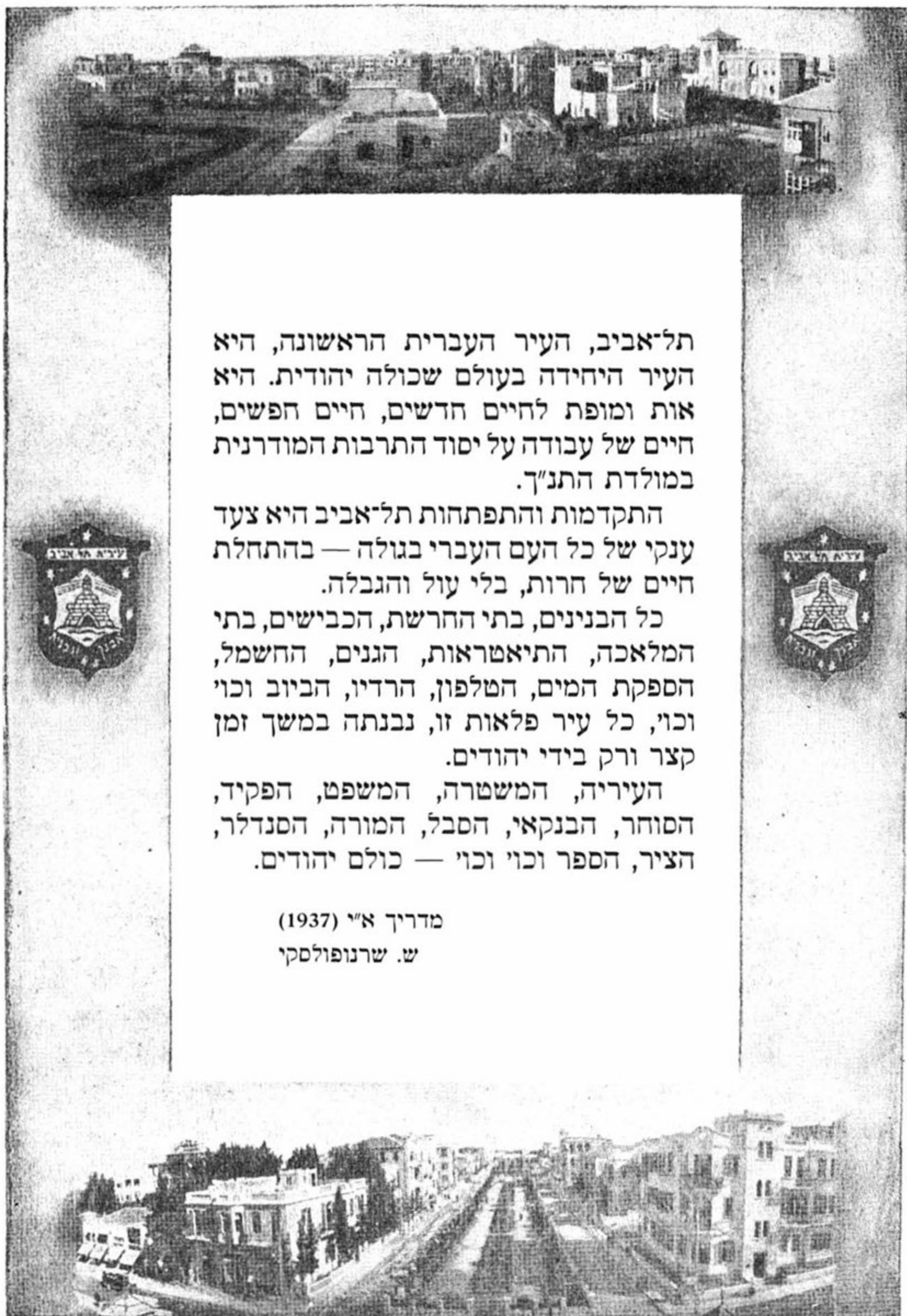
עיר שהיתה

- 135 דב גביש ורועי רכיב / הקזינו של תל-אביב .
 140 שלמה מוסמן / ראינוע עדן .
 142 שמעון בקלצ'וק / שכונת יפה נוף (בלה ויסטה) .
 144 גדעון ביגר / נורדיה — שכונה שנעלמה .
 147 גדעון ביגר / שרונה .
 150 דן יהב / עצי השקמים בתל-אביב .
 152 שמואל אביצור / אתרי הייצור והתעשיה הראשונים של תל-אביב .

אתרים וסיורים בתל-אביב

- 169 גדעון ביגר / שדרות רוטשילד .
 171 גדעון ביגר / בית ביאליק .
 173 אלי שילר / בית רוקח .
 174 בתיה כרמיאל / המוזיאון לתולדות תל-אביב — יפו .
 177 גבריאלה בקי / מוזיאון ארץ-ישראל .
 185 יואב רגב / סיור בנוה צדק ונוה שלום .
 189 שלמה מוסמן / מאחוזת בית לתל-אביב הקטנה .
 196 שלמה מוסמן / אתרים לאורך שפת ימה של תל-אביב .
 199 שלמה מוסמן / סיורים לאורך הירקון .
 204 ביבליוגרפיה .

תל-אביב



תל-אביב, העיר העברית הראשונה, היא העיר היחידה בעולם שכולה יהודית. היא אות ומופת לחיים חדשים, חיים חפשים, חיים של עבודה על יסוד התרבות המודרנית במולדת התנ"ך.

התקדמות והתפתחות תל-אביב היא צעד ענקי של כל העם העברי בגולה — בהתחלת חיים של חרות, בלי עול והגבלה.

כל הבנינים, בתי החרשת, הכבישים, בתי המלאכה, התיאטראות, הגנים, החשמל, הספקת המים, הטלפון, הרדיו, הביוט וכוי וכוי, כל עיר פלאות זו, נבנתה במשך זמן קצר ורק בידי יהודים.

העיריה, המשטרה, המשפט, הפקיד, הסוחר, הבנקאי, הסבל, המורה, הסנדלר, הציר, הספר וכוי וכוי — כולם יהודים.

מדריך א"י (1937)

ש. שרנופולסקי



כיכר דיזנגוף וסביבתה אז ועתה. למעלה: בשנות ה-20. למטה: בסוף שנות ה-60



על תל-אביב

תל-אביב היא באמת עיר הפלאות של ארץ-ישראל. אפשר להשוותה לערים הנפלאות אשר בסיפורי "אלף לילה ולילה" של הערבים, הצצות בין לילה במדבר... אני מתאר לעצמי, מה צורה תהיה לתל-אביב אחרי חדשים מספר. אם אמנם לא תתפשט במשך הזמן הזה עד חיפה, הרי ודאי תגיע עד הירקון ומעבר לירקון.

סיר הרברט סמואל

(כנאום הפרידה)

עלידי כיבוש עמק יזרעאל מצד אחד ובניין תל-אביב מצד שני הוכיחו היהודים, שהם מוכשרים לאותה העבודה החשובה שהיא יסוד כל תרבות... זו הפעם הראשונה במשך דורות רבים, שהיתה להם ליהודים הזדמנות לעשות עבודה תרבותית יוצרת והם עשוה בחריצות שאין כדוגמתה...

לודויג לוויסון

את הרושם החזק ביותר עשתה עלי תל-אביב, זו העיר אשר נבנתה ותכונן בזמן קצר כל כך, בחריצות גדולה ובמרץ מרובה!

אלברט איינשטיין (1923)

תל־אביב... היא תמצית, היא דוגמא, היא מופת. בני תל־אביב יושבים בבית של זכוכית. בכל העולם רואים כל מה שעושים כאן... אם נבנה בית חדש — מרגישים הם שם בגולה, שהם צריכים לחוג את חנוכתו. כל שתיל שנוטעים כאן, כל שיח, כל פרח — מריחים שם את ריחם. אתם ההתקדמות, אתם התגשמות האידיאל בארץ־ישראל. תל־אביב, העיר העברית הראשונה בהיסטוריה, עיר של דוגמא... יהי רצון, שאנחנו, שעמדנו על עריסתה נזכה לראותה בגדולתה.

סוקולוב (1926)

יצירה עברית כמו תל־אביב מכרעת בעיני כנגד יצירות של מאות שנים בגולה. תמהני אם יש בכל העולם פינה כזאת לישראל. בניין בתים כאלה, אך ורק ע"י יהודים, מן המסד עד הטפחות, זהו מחזה מרהיב עינים. די ביצירה זו של עיר עברית שלמה בשביל להכניס אמונה בלב הספקנים והפקפק־נים, שתקומת הארץ היא עובדה שאין להכחיש. כאן בתל־אביב אני מרגיש בכל חושי, שלא היתה לי ולא תוכל להיות לי מולדת אחרת זולת המקום הזה. וברוכים כל הבונים שהתחילו בבניין הנצחי שלנו בפינה זו, היחידה בעולם.

ח.נ. ביאליק

תל־אביב משלימה את הרושם הגדול שקבלתי מההתפתחות הכלכלית והטכנית של הארץ... יותר מכל נתרשמתי מן הכוח המוסרי, הסבלנות וקשי העורף שהראו הבונים בעבודתם הקשה, שאין למצוא כדוגמתם במקום אחר.

אמיל וונדרוולדה

ראיתי את תל־אביב וידעתי כי באתי הביתה. הרי זהו מה שחלמתי עליו תמיד ואשר לו קיוויתי. לא אור החשמל והרחובות המרוצפים והחוף הנהדר וראש העיריה מבין הפועלים, אלא אתם, האנשים הבונים את ירושלים החדשה.

יאשיה ווגידווד

.. הרגשתי כאן בתל־אביב... כי הננו נמצאים בעיר שכולה יהודית... בבואי אל המשטרה והנה מקבל את פני לא האירלנדי כי אם אותו בחור ממינסק... יש ונדמה לי, כי נעשיתי לציוני. בעברי בשבת ברחוב... מקום שם מטיילים להם אחינו בני ישראל... הריני אומר אל לבי, כי בתל־אביב הננו באמת בני חורין, על אף כל שונאינו. אותה שעה תל־אביב היא הפרח הכי יפה, שכמוהו עוד לא היה לנו.

א.ב. קאהאן

גיאוגרפיה של תל-אביב

המבנה הפיסי

תל-אביב שוכנת לחוף הים במישור החוף המרכזי. נקודות ציון בולטות באיתור הגיאוגרפי של העיר הן: בדרום פונה קו החוף לכיוון דרום מערב, ואחר כך מתיישר שוב, כשהוא יוצר את ה"ברך" של גבעת יפו. בצפון, נמצא נחל הירקון, המהווה את התחום שבין השפלה (ארץ פלישתים) לשרון. תל-אביב משתרעת אפוא בחלקה הדרומי בתחום "פלשת", בעוד שרובעיה הצפוניים נמצאים בשרון. אורכה כ-14 ק"מ במקביל לחוף הים ורוחבה נע בין 3 – 6 ק"מ.

קרקעות העיר בנויים כורכר, חמרה וחולות. החמרה מופיעה על-פני השטח במורדות רכסי הכורכר ובשקעים שביניהם. משפת הים מזרחה מתפשטים החולות הנודדים. הם חדרו כק"מ וחצי מהחוף בסביבות שד' רוטשילד, והמשיכו ברצועה צרה במקביל לים עד לירקון. אזור נרחב שני של חולות נראה בצורתו הטבעית מצפון לירקון, במקביל לחוף הים.

בולטים בטופוגרפיה של תל-אביב שלושה רכסי הכורכר המקבילים לקו-החוף ושטחי ביניים נמוכים ביניהם. כיוונם הכללי צפון – צפון-מזרח, דרום – דרום-מערב. רכס החוף נמשך כמעט לכל אורך שפת הים. הוא מגיע לגובה מכסימלי של 30 – 35 מ'. * עקב הריסת שוליו המערביים על-ידי גלי הים, נוצרו מצוקי חוף תלולים. חלק מן הרכס שנהרס נראה במים בצורת טבלת גידוד. הטבלה בנויה שוניות תת-ימיות, במרחק של כ-200 מ' מהחוף. קו החוף של תל-אביב הוא ישר, ומתעקל רק לרגלי גבעת יפו, במקום שנוצרה מערכת צוקים בולטים מעל המים, שאחד מהם ידוע בשם סלע אנדרומדה (מרבית הצוקים נמצאים כיום מתחת לשובר הגלים של נמל יפו) ושפת הים, המשתרעת בין קו המים למצוק, היא חולית ורוחבה נע בין 2 – 40 מ'. רצועת החול נפסקת רק בנמל יפו, בנמל תל-אביב ובתחנת הכוח רדינג. שיפוע עומק הים הוא הדרגתי, במרחק 200 מ' מהחוף מגיע עומק הים ל-5 מ'. כיוון זרמי החוף הוא בעיקר מדרום-מערב.

רכס הכורכר המרכזי נמצא במרחק של כ-2 ק"מ מהים. הוא אינו רצוף, ומופיע לעתים בצורת כיפות מאורכות, הנמשכות בכיוון כללי דרום-צפון, שגובהן כ-25 – 30 מ'. הגבעות הן בעלות שיפועים מתונים, ונישאות אך מעט מעל סביבתן (כמו בגבעת סומיל ותל עמל). יוצאת מכלל זה היא גבעת שיח' מוניס מעבר לירקון, הנראית למרחוק ומתרוממת לגובה 55 מ'.

רכס הכורכר המזרחי נמצא ברובו מחוץ לתחומי תל-אביב. הוא הגבוה והרחב שבין שלושת הרכסים, ומתרומם כ-70 – 80 מ' באזור גבעתיים-רמת-גן. מצפון לירקון מתרומם הרכס בהדרגה, והוא מגיע לגובה 60 מ' בצהלה, במקום שהוא מכוסה בשכבה עבה של חמרה חולית.

* הגבהים הם מוחלטים, דהיינו מעל פני הים, אלא אם כן צוין אחרת.

בין רכסי הכורכר נמצאים שטחי מרזבה נמוכים. חלקם מהווים בקעות שטוחות בעלות ניקוז לקוי, כדוגמת אזור "בסה" ממזרח לגבעת יפו והשקע בקצה השטח המוניציפלי של העיר מעבר לירקון. שטחי ביניים אחרים בין רכסי הכורכר בנויים גבעות חול אדום, או מכוסים חוליות חוף. בתוך מערכת שטחי המרזבה משתלבים עמקי ההצפה של הירקון והאילון, החודרים לשטח העיר. עמק הירקון הוא שטוח ונמוך, וגובהו 5 – 10 מ'. הוא פורץ לים בניצב לרכסי הכורכר ומנתק את רציפותם. נחל אילון מנצל את המרזבה שבין רכסי הכורכר המזרחי והמרכזי.

שורת רכסי הכורכר המקבילים לים, ועמקי האורך שביניהם, קובעים את אופייה וצורתה של הרשת ההידרוגרפית בתל-אביב יפו, שאין בה כמעט זרימה ישירה של ערוצים לים.

אגן הירקון על כל יובליו, משתרע על שטח של 1,780 קמ"ר. אפיקו חוצה את העיר ונשפך לים בצפונה. רוחבו כ-35 – 40 מ' ועומקו כ-3 – 4 מ'. 4 ק"מ לפני השפך מתחבר לירקון מדרום, נחל אילון. האילון הינו נחל אכזב החוצה את העיר מדרום, ליד שכונת התקווה ועד להתנקז לירקון בצפון. עד להסדרת אפיקו היה נחל אילון מועד לשטפונות ולהצפת שטחים ניכרים משני צדדיו. אף על פי כן הוא לא היווה מחסום להתפשטותה של תל אביב מזרחה, לכיוון שכונת התקווה בדרום מזרח, ונחלת יצחק, בצפון מזרחה של העיר.

האקלים

תל-אביב נמצאת באזור של אקלים סובטרופי ים-תיכוני. אופיינית לו עונה קרה וגשומה, ועונה חמה ויבשה. אקלים העיר מתון בהשוואה לחלקי הארץ הפנימיים. הדבר בא לידי ביטוי בתנודות מעטות ובהעדר טמפרטורות קיצוניות. בתחומי העיר קיימים שינויים מיקרו-אקלימיים. עם ההתרחקות מהים נעשה האקלים יבשתי במקצת והדבר מתבטא בעליית התנודה היומית של הטמפרטורה ובירידה בלחות היחסית.

ממוצע הטמפרטורה בתל-אביב הוא 20 מעלות צלסיוס. התנודה בין המכסימום לבין המינימום היא קטנה, ואינה עולה על 10 מעלות. החודש הקר ביותר הוא ינואר – 13.2 מעלות בממוצע.

טמפרטורות קיצוניות נדירות בתל-אביב. במשך 36 שנים (1923 – 1958) עלתה טמפרטורת המכסימום על 40 מעלות רק ב-11 ימים, ואילו המינימום ירד מתחת ל-0 ב-3 ימים בלבד. הטמפרטורה הגבוהה ביותר, שנמדדה בתל-אביב אי פעם, היתה 46.5 מעלות, ונרשמה בגימנסיה "הרצליה" במאי 1916. הטמפרטורה הנמוכה ביותר היתה מינוס 1.9 ונרשמה בתחנת רדינג בפברואר 1950.

השפעת ההתרחקות מהים על יבשתיות האקלים ניכרת כבר בתחומי העיר. בחלקים המרוחקים מן הים, טמפרטורות המכסימום והמינימום היומי קיצוניות יותר, והתנודות גדולות בקצב מהיר במאות המטרים הראשונים משפת הים מתמתנות בהמשך. תל-אביב היא מן המקומות הלחים בישראל. הלחות היחסית באוויר מגיעה ל-70% בממוצע שנתי. הלחות גבוהה ביותר לאורך שפת הים, ופוחתת בהדרגה בהתרחקו מהחוף.

השרב פוגע פחות באזור החוף בגלל הקרבה לים. ברוב המקרים החמסין אינו מורגש בשכבות התחתונות של האוויר באזור החוף, אלא אם כן הוא כבד במיוחד. תל-אביב עניה ברוחות, בהשוואה לאזורי הארץ האחרים. הרוח החזקה ביותר בחודשי הקיץ היא המערבית, המגיעה לשיאה אחרי הצהריים. מהירותה הממוצעת היא

כ־22 קמ"ש. עם הזריחה והשקיעה האוויר בתל־אביב כמעט שקט. עוצמת הרוחות בחורף קטנה בממוצע מזו שבקיץ. אולם בימי סערה הרוח חזקה ונושבת כרגיל מדרום־מערב עד מערב. מהירות שיא של הרוח – 113 קמ"ש – נרשמה בנמל תל־אביב בפברואר 1946. כמות המשקעים השנתית הממוצעת בתל־אביב היא 532 מ"מ. עונת הגשמים נמשכת מנובמבר עד אפריל ומספר ימי הגשם בתל־אביב (מעל 0.1 מ"מ) הוא 64.

עוצמת המשקעים בתל־אביב רבה יחסית ומתרכזת בפרקי זמן קצרים. למעלה מ־100 מ"מ ביממה שכיחה בתל־אביב בממוצע אחת לארבע שנים. הגשמים הרבים המתרכזים בפרקי זמן קצרים גורמים לשטפונות עזים, בעיקר בחודשים נובמבר ודצמבר. שלג כמעט שאינו ידוע בתל־אביב. הוא קשור בירידה יוצאת מן הכלל של הטמפרטורה. ב־7 בפברואר 1950 ירדה הטמפרטורה למינוס 1.9 מעלות והשלג הגיע עד לשפת הים, אך זוהי תופעה נדירה ביותר.

בחודשי הקיץ קיים שילוב של טמפרטורה ולחות יחסית גבוהים, הגורמים לתחושת אי־נוחות. ככל שמתרחקים משפת הים, עולה הטמפרטורה בהדרגה והלחות היחסית יורדת.

בתנאים של רוח, האזורים הנוחים ביותר בתל־אביב הם: שפת הים עד שיא רכס החוף ורכס הקריה. האחרון עדיף בגלל צרוף של תנאי טמפרטורה ולחות יחסית נוחים, ולכן תנאי הנוחות הטובים השוררים בו תלויים פחות ברוח.

במקומות בהם רכס החוף פרוץ, כמו בעמק הירקון ובאזור מנשיה, הרוח חודרת למרחב גדול יותר, ומשפרת את ההרגשה באזורים הפנימיים.

האזור הפחות נוח הוא השטח הנמוך בין רכס החוף לרכס הקריה, בייחוד בחלקים הקרובים לרכס החוף והשרויים בצילו. אזור קשה אחר נמצא לאורך נחל אילון בגב רכס הקריה. בתנאים קיצוניים עשויה הלחות היחסית בחוף לעלות ל־90% בטמפרטורה של 30 מעלות ולגרום להרגשה קשה ביותר.

מקורות המים של תל־אביב

אספקת המים לתל־אביב מילאה תפקיד חשוב בקורות העיר, בראשיתה. חפירת הבאר הראשונה של תל־אביב בקרן הרחובות שד' רוטשילד ונחלת בנימין הועלתה לא אחת על נס על־ידי כותבי הזכרונות, כמעשה שהשאיר את רישומו על תל־אביב הקטנה. הבאר נחפרה כולה בידי יהודים ומימיה הספיקו ל־1,000 נפש (תל־אביב מנתה אז 300 נפש). תל־אביב היתה הישוב הראשון בארץ, שנהנה מראשיתו מאספקת מים מרכזית, והשכונות הסמוכות ביקשו להצטרף אליה, כדי ליהנות מחידוש זה. כיום יש לתל־אביב שני מקורות מים עיקריים: מי־התהום ומי המפעל הארצי. עד לשנת 1957, מי התהום היו מקור המים הבלעדי של העיר. הם נשאבו מבארות רבות, הפזורות בשטח העיר, בעומק של 50 – 100 מ'.

מקור זה נוצל עד תום, ונתדלדל עם הגידול המהיר של אוכלוסיית תל־אביב וסביבתה. תהליך זה, שהחל כבר בסוף שנות ה־30 ונמשך בשנות ה־40, הגיע לשיאו בסוף שנות ה־50. השאיבה שעלתה בהרבה על מילוי המאגרים, הביאה ליצירת "משפך הידרולוגי" בשטח תל־אביב. פני־המים ירדו למפלס הנמוך בכ־10 מ' מפני־הים במערב. הפרת שיווי המשקל ההידרוסטטי בין מי־התהום המתוקים לבין מי־הים, הביאה לחדירה גוברת של מים מלוחים מזרחה. בסוף שנות ה־50 הגיע אזור ההמלחה למרחק 3.5 ק"מ מהחוף. בארות רבות הומלחו ויצאו מכלל שימוש. תכנון המים הארצי חזה את הצפוי, ונקטו

האמצעים הדרושים כדי לספק לעיר מים ממקורות חלופיים ולשקם את מקור מי התהום של העיר.

בשנת 1958 הושלם חיבור רשת אספקת המים למעיינות ראש-העין, באמצעות קו ירקון-נגב (מערב). אותה שנה קיבלה העיר ממקור זה 23% מצריכת המים שלה, והשאיבה מהבארות המקומיות פחתה. אספקת המים ממעיינות הירקון (ומהבארות בשפלת לוד), באמצעות חברת "מקורות" עלתה בהדרגה והגיעה בשנת 1963 ל-70% מצריכת המים וכיום היא עומדת על 94%.

* * *

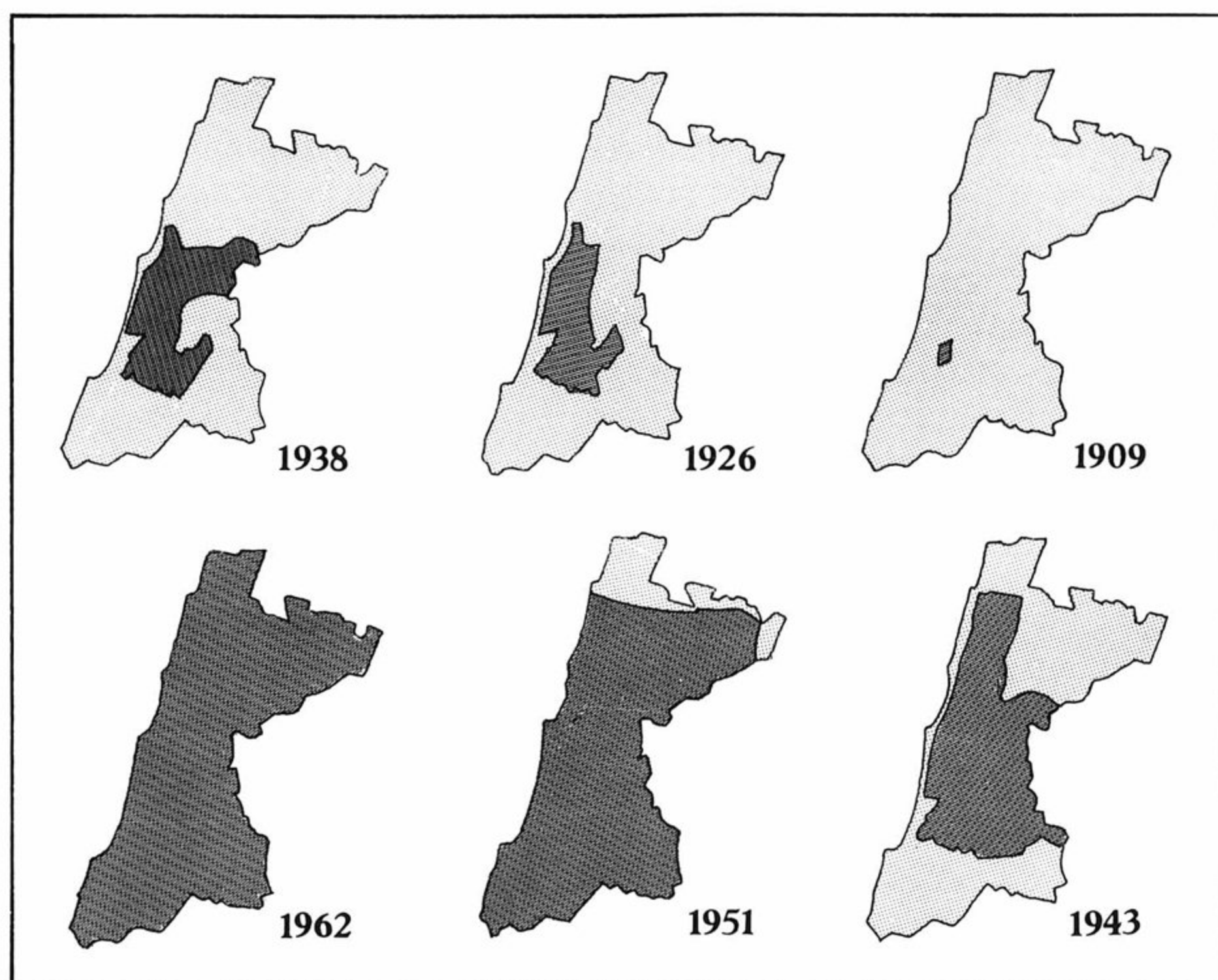
מיי-הביוב היו מנוקזים בעבר לבורות-ספיגה, שהותקנו בכל בית. עם ההתפתחות העירונית הוקמו רשתות ביוב מרכזיות. מיי-הביוב הוזרמו לאפיקי הירקון והאילון וליים. שיטה זו נסבלת כל עוד כמויות מיי-הביוב קטנות. ואולם, בראשית שנות ה-50, עם הגידול הרב של האוכלוסיה ובכמות מיי-הביוב, נוצר זיהום חמור. הים של תל-אביב נזדהם עד כי חדל להיות ראוי לרחצה כמעט למלוא אורכו.

באותה תקופה הוכנה תכנית-אב אזורית לאגד הערים של תל-אביב; בשלב ראשון טוהרו אפיקי הנחלים ומרבית שפת הים של תל-אביב. מאסף ביוב צפוני הונח לאורך נחל הירקון, והוא מרכז את מיי-הביוב של תל-אביב וממשיך לנקודת ריכוז ליד תחנת רדינג. מי הביוב מוזרמים כיום לאגני חמצון, בחולות ראשון לציון, במקום שהם עוברים תהליך טיהור המאפשר את ניצולם בשימוש חוזר (לחקלאות).

שטחה של תל-אביב והמרקם האורבני

תל-אביב משתרעת על שטח של כ-50,500 דונם והיא קטנה יותר מירושלים (108,000 דונם) ואף מחיפה (50,800 דונם), אך היא נהנית ממיקום עדיף בלב מישור החוף, ומשטחים מישוריים הנוחים לבנייה. מסיבות היסטוריות וטופוגרפיות התפתחה העיר ברצועה צרה יחסית צפונה – בין הים לנחל אילון ובין יפו לירקון, והחל מ-1932 מהירקון צפונה. בניגוד לירושלים וחיפה, אין תל-אביב מפוצלת לשכונות, והיא בעלת מרקם אורבני כללי יותר. במקורה נבנתה אמנם העיר שכונות שכונות: נוה-צדק, אחוזת בית וכד', אך לא היתה לכך אותה משמעות כמו בירושלים למשל. ברוב השכונות בתל-אביב האוכלוסיה היתה מעורבת, וניתן לראות בהן, רובעי מגורים, שאופיים נקבע לפי סטנדרט הדירות. ככל שהעיר התקדמה צפונה, נבנו דירות ורבעי מגורים בסטנדרט גבוה יותר, תוך תנועה מתמדת של בעלי האמצעים מהדרום צפונה, לרבעים החדשים.

מייסדי אחוזת בית ביקשו לבנות שכונה על שטח של כ-25 דונם, ולכל אחד מ-66 המייסדים הוקצתה נחלה של כ-0.6 דונם. בפועל, כעבור זמן קצר השתרעה כבר אחוזת בית על שטח גדול בהרבה. הקניה הראשונה של אחוזת בית כללה שטח בן 109 דונם. עם הכרזתה של תל-אביב ל"מועצה עירונית" בפקודת הנציב העליון (מאי 1921), נקבע קו הגבול בין תל-אביב ליפו, שלא שונה במשך כל תקופת המנדט. שכונת מנשיה נותרה בתחום יפו, כמו גם השכונות העבריות מכבי הישנה, פלורנטין וסביבותיהם. שנת 1921 היתה נקודת מפנה בהתפתחותה של תל-אביב. המהומות ביפו גרמו ליציאה המונית של יהודים מיפו לתל-אביב ומספר תושביה גדל ברבבה תוך שנה אחת בלבד. העיר זכתה לאוטונומיה מבחינה מוניציפלית והיוותה יישות כלכלית עצמאית, שלא היתה תלויה עוד ביפו. התפתחותה המהירה הושפעה מהיותה "העיר העברית הראשונה", שכולה יהודית, ותנאי הבטחון המועדפים, בהשוואה לערים האחרות (שהיו מעורבות) והישובים



התפתחות שטחה של תל-אביב לתקופותיה

המרוחקים. כתוצאה מכך בעלי ההון העדיפו להתיישב בתל-אביב ותרמו לפיתוחה. בעקבות העליה השלישית, ובעיקר העליה הרביעית, וזרימת עשרות אלפי תושבים חדשים לעיר, גדל הצורך בהרחבת שטח השיפוט שלה. בשנת 1926 נעתר הממשל הבריטי לבקשת מועצת תל-אביב ואישר את הרחבת שטחה צפונה לאורך הים ועד לרח' דיזינגוף במזרח, ושד' נורדאו של היום בצפון. בדרום-מזרח הורחב שטח העיר עד לקצה רח' לוינסקי.

בעת קביעת גבול זה, לא הגיע השטח הבנוי של תל-אביב צפונה מרח' פרישמן. במרץ 1932 הורחב פעם נוספת הגבול צפונה ותל-אביב הגיעה עד הירקון. גבולה המזרחי נמשך לאורך רח' יהושע בן-נון, ואילו בדרום לא חל כל שינוי. ב-1930 השתרעה תל-אביב על שטח של כ-4,500 דונם, אף שהשטח הבנוי היה קטן יותר.

תנועת הבנייה הגדולה בתקופת העליה החמישית בשנות ה-30 מילאה בעיקרה את השטח העירוני הריק שהשתרע עד הירקון. שינוי מעמדה המוניציפאלי של תל-אביב ממועצה עירונית לעיריה, ב-1934, לא שינה את שטח העיר, אולם הלחץ להרחבת שטחה לא פסק. ממזרח לתל-אביב, שכנה המושבה הגרמנית שרונה וצפונה לה הכפר סומיל (מסעודיה) שהקשו על התרחבות בכיוון זה. רק ב-1938 אושרה הרחבה נוספת של העיר מזרחה, לאורך הירקון ועד לאזור דרך חיפה של היום. שטח העיר גדל בכ-2,000 דונם, והגיע עתה ל-6,635 דונם. בה בשעה הורחב גם שטח התכנון העירוני והוסט מזרחה עד

לוואדי מוסררה (נחל אילון) ולאורכו עד דרך פתח תקווה. משם חזר הגבול מערבה, כך שהכפר סומיל נשאר מחוץ לשטח התכנון העירוני.

מלחמת העולם השנייה וגירוש הגרמנים משרונה (ומכל הארץ) נתן בידי העיריה אפשרות להתפתח בכיוון זה; ואכן, בשנת 1943, הורחב השטח העירוני מזרחה, עד לדרך חיפה של היום ודרומה לאורך נחל אילון, עד לגבולה עם יפו. בצפון הורחב השטח מעבר לירקון עד לשטח הכפר גליל (גליליים) קרוב לכביש קרן קיימת (רשפון) של היום. הכפר הערבי סומיל והשכונה היהודית מונטיפיורי צורפו לעיר ששטחה הגיעה עתה ל-12,605 דונם. במקביל הורחב גם שטח התכנון העירוני, שכלל שטחים מרגלי הכפר שיח' מוניס לאורך נחל מוסררה ומזרחית לו בגבול גבעתיים ועד לשטחי הכפר סלמה. הרחבה זו לא היתה סוף פסוק. במאוס 1948, ערב סיום תקופת המנדט, בעוד מלחמת השחרור משתוללת ברחבי הארץ, הורחב שטחה המוניציפלי של תל-אביב על-ידי צירוף שטחים בדרום-מזרח העיר וכן את שכונת נחלת יצחק. בכך גדל שטח העיר, שמנתה כבר 220 אלף איש, לשטח הגדול פי 170 משטחה של אחוזת בית.

לאחר הקמת המדינה צורפו לתל-אביב שטחי הריכוזים הערבים: יפו, סלמה (כפר שלם), שיח' מוניס, רמת אביב ועוד. הללו אוכלסו ברובם על-ידי העליה הגדולה בשנות ה-50. עוד בשנת 1962 הורחב במקצת שטח העיר, המשתרעת כיום על שטח של 50,553 דונם. מספר האוכלוסין דומה לזה של שנת 1950, וזאת על אף הגידול בשטחה. עיקר הפוטנציאל לפיתוח העיר מצוי מצפון לירקון, הכולל כ-41% מהשטח המוניציפלי.

אוכלוסיית תל-אביב

בראשית ימיה של תל-אביב, היה גידול אוכלוסייתה לאחד מהגורמים הבולטים ביותר. "מהלך גידול (אוכלוסייתה) של תל-אביב הוא תופעה מופלאה שקשה למצוא דוגמתה בערים אחרות" אומר מר ו. פרויס (דרויאנוב, עמ' 341). ברם, משנות ה-60 ואילך חל קפאון ולאחרונה אף חלה ירידה באוכלוסייתה.

בין השנים 1921 – 1933, הפכה תל-אביב מפרבר בן 3,000 תושבים לכרך של כ-75,000 תושבים. זהו גידול של פי 25 (!) במשך 13 שנה – מעטות הערים שזכו לצמיחה מעין זו בתקופה שלאחר מלחמת העולם. בשנות ה-30, משהפכה תל-אביב לכרך של ממש, היה הגידול מתון יותר. אף-על-פי-כן, בשנים 1925 – 1933 גדלה האוכלוסייה פי שניים וחצי כמעט – יותר מכל עיר אחרת בארץ בתקופה המקבילה. על אף שנות המשבר הגדול בין 1926 ל-1930, נוספו לתל-אביב כ-100,000 נפש במשך כעשור שנים.

במפקד האוכלוסין בשנת 1948, היו בתל-אביב 248,300 תושבים, שהיוו 28.4% מכלל אוכלוסיית המדינה. מספרם עלה ל-311,000 ב-1949. בשנים הראשונות לאחר קום המדינה ירד משקלה היחסי של תל-אביב רבתי וגידולה נבלם, אך בשנות ה-50 שוב נסתמן גידול באוכלוסייה. מאז נסתמנו עליות מועטות יותר עד 1963, שבה הגיעה אוכלוסיית תל-אביב לשיאה – 394,000 נפש, שהיוו 16.2% מאוכלוסיית המדינה. אלא שמאז הולכת אוכלוסייתה ופוחתת, לעומת גידול מואץ במרחב המטרופוליטני. תכנית המתאר העירונית מבקשת למתן תהליך זה ולהעלות בשנים הבאות את אוכלוסיית העיר ל-460,000 נפש.

תל-אביב מנתה בסוף 1985 322,800 תושבים, ביניהם 10,200 לא יהודים. בעשור האחרון הצטמצמה האוכלוסייה היהודית בתל-אביב – יפו ב-12.5% או 0.9% בממוצע שנתי.

מספר תושבי תל-אביב (1909 – 1948)

מספר התושבים	השנה	מספר התושבים	השנה
38,000	1926	300	1910
37,729	1927	550	1911
38,239	1928	790	1912
40,000	1929	980	1913
42,000	1930	1,491	1914
46,101	1931	2,026	1915
52,240	1932	1,813	1916
72,000	1933	1,837	1917
120,000	1935	2,084	1919
150,000	1937	2,084	1920
165,000	1939	3,604	1921
175,000	1941	12,892	1922
180,000	1944	16,554	1923
190,000	1945	21,610	1924
		34,200	1925

חלקה של תל-אביב בכלל אוכלוסיית ישראל מצטמצם גם הוא מ-13% ב-1972 ל-8.9% בסוף 1985.

הריבוי הטבעי באוכלוסיה היהודית הולך וקטן: בשנת 1985 הוא עמד על 435, בהשוואה ל-2,326 לפני 10 שנים. מספר הלידות נמצא בירידה ומספר הפטירות – בעליה. שיעורי הילודה ל-1,000 – נמוכים בהרבה מאשר בכל הארץ, ואילו שיעורי הפטירה – גבוהים יותר.

מספר העוזבים את העיר ממשיך לעלות על מספר המשתקעים בה בכל שנה. הגרעון השנתי במאזן ההגירה נע בין 3,500 – 6,500 בתקופה 1964 – 1984. מספר המשתקעים בעיר בשנת 1985 היה 11,996 ומספר העוזבים – 13,749. ישובי היעד של העוזבים הם לרוב באגד הערים הסמוך.

מגמת הצמצום באוכלוסיה מתייחסת ליהודים בלבד; מספר התושבים שאינם יהודים גדל בין 1972 ל-1985 מ-6,350 ל-10,200 – גידול של 61% (גם מספרם בכל הארץ עלה: מ-461,000 ב-1972 ל-749,000 ב-1985).

השוואת סיכומי המפקד ב-1972 עם הנתונים לסוף 1985 ביחס לאגד ערים תל-אביב מצביעה על תוספת של 334,600 נפשות או גידול של 26.3% באוכלוסיית האגד. מלבד גלעין האגד (תל-אביב) שאוכלוסייתו פחתה ב-11.3%, נרשמו עליות משמעותיות במספר התושבים בשלוש טבעות האגד בתקופה הנדונה:

– בטבעת הפנימית חלה עליה של 21.5% (מ-446,400 ל-542,400). הגידול העיקרי חל בגזרה הדרומית – בת-ים וחולון (36.2%) ובבני ברק שבגזרה המזרחית (35.3%).

– בטבעת התיכונה חל גידול של 67.5% (מ-284,300 ל-476,100). גידול מרשים במיוחד התרחש ברעננה (192.8%) ובראשון-לציון (111.9%).

מספר תושבי ת"א-יפו בשנים 1948 – 1985

שנה	האוכלוסיה היהודית	האוכלוסיה הלא-יהודית	סה"כ תושבים	השינוי השנתי באחוזים	אחוז תושבי ת"א-יפו מסך תושבי ישראל
1948	244,600	3,700	248,300	—	28.4
1949	306,500	4,500	311,000	25.3	26.5
1950	330,000	5,000	335,000	7.7	24.4
1951	340,000	5,500	345,500	3.1	21.9
1955	354,000	5,700	359,700	0.6	20.1
1959	373,500	5,800	379,300	1.5	18.2
1961	380,288	5,782	386,070	1.8	17.7
1972	357,400	6,350	363,750	-5.8	16.6
1973	358,400	6,700	365,100	0.4	11.0
1974	353,300	7,000	360,300	-1.3	10.6
1975	346,600	7,200	353,800	-1.8	10.1
1976	341,100	7,400	348,500	-1.5	9.7
1977	335,500	7,700	343,200	-1.5	9.4
1978	331,900	7,900	339,800	-1.0	9.1
1979	328,100	8,200	336,300	-1.0	8.8
1980	326,500	8,400	334,900	-0.4	8.5
1981	320,900	8,600	329,500	-1.6	8.3
1982	316,700	9,000	325,700	-1.2	8.0
1983	317,810	9,455	327,265	0.5	8.1
1984	315,400	10,000	325,400	-0.6	7.7
1985	312,600	10,200	322,800	-0.8	7.6

— בטבעת החיצונית גדלה האוכלוסיה ב-49% (מ-178,800 ל-266,500). הגידול ניכר במיוחד ברחובות (78.9%) ובכפר סבא (83.5%). תהליך זה של צמצום האוכלוסיה בגלעין האגד וגידולה בפריפריה, אופייני לערים בעולם המערבי.

תהליך הירידה במספר תושבי תל-אביב, נובע מכמה סיבות:

א. הגירת תושבי העיר לישובים אחרים, בשיעור העולה על השתקעותם של תושבים חדשים.

ב. צמצום הריבוי הטבעי, עקב הקטנת הילודה והעליה בתמותה. התמעטות הילודה נגרמה הן בשל הירידה בשיעורי הילודה והן בשל הזדקנות האוכלוסיה.

אחד התהליכים הדמוגרפיים הבולטים ביותר בתל-אביב הוא — הזדקנות האוכלוסיה. בין השנים 1972 – 1985 חל צמצום בקבוצות הגיל הצעירות עד 24: מ-39.7% ל-33.4%. לעומת זאת חלה עליה ניכרת במשקלם של הקשישים באוכלוסיה (65+)

מ-12.8% ל-19.7%. חלקם של הקשישים גדול במיוחד בצפון הישן ובמרכז העיר ונמוך במיוחד בעבר הירקון.

ארצות המוצא העיקריות של תושבי העיר (לפי מפקד 1983) הם: פולין (53,130), בריה"מ (32,650), רומניה (23,990), עירק (23,740), בולגריה ויוון (17,150), מרוקו וטנג'יר (15,530), תימן (15,200), אירן (14,640), תורכיה (13,600), גרמניה ואוסטריה (11,170). חלקם של ילידי ישראל מגיע ל-51%. מגמה זו הואצה בעשור האחרון בגלל הצמצום במספר העולים המשתקעים בתל-אביב.

התושבים שאינם יהודים מהווים 3.2% מכלל אוכלוסיית העיר. מאז 1972 עלתה קבוצה זו ב-61% (3,850 נפש), בעיקר בשל הריבוי הטבעי. שיעורי הילודה הגבוהים, והירידה בשיעורי הפטירה (כולל פטירת תינוקות) הביאו לריבוי טבעי של 23 לאלף תושבים. מאזן ההגירה החיובי של תושבי המיעוטים מהשרון ומהגליל לתל-אביב, הביאו להאצת גידול אוכלוסייה זו, שעמדה באמצע שנת 1987 על כ-15,000 נפש.

תעסוקה וכלכלה

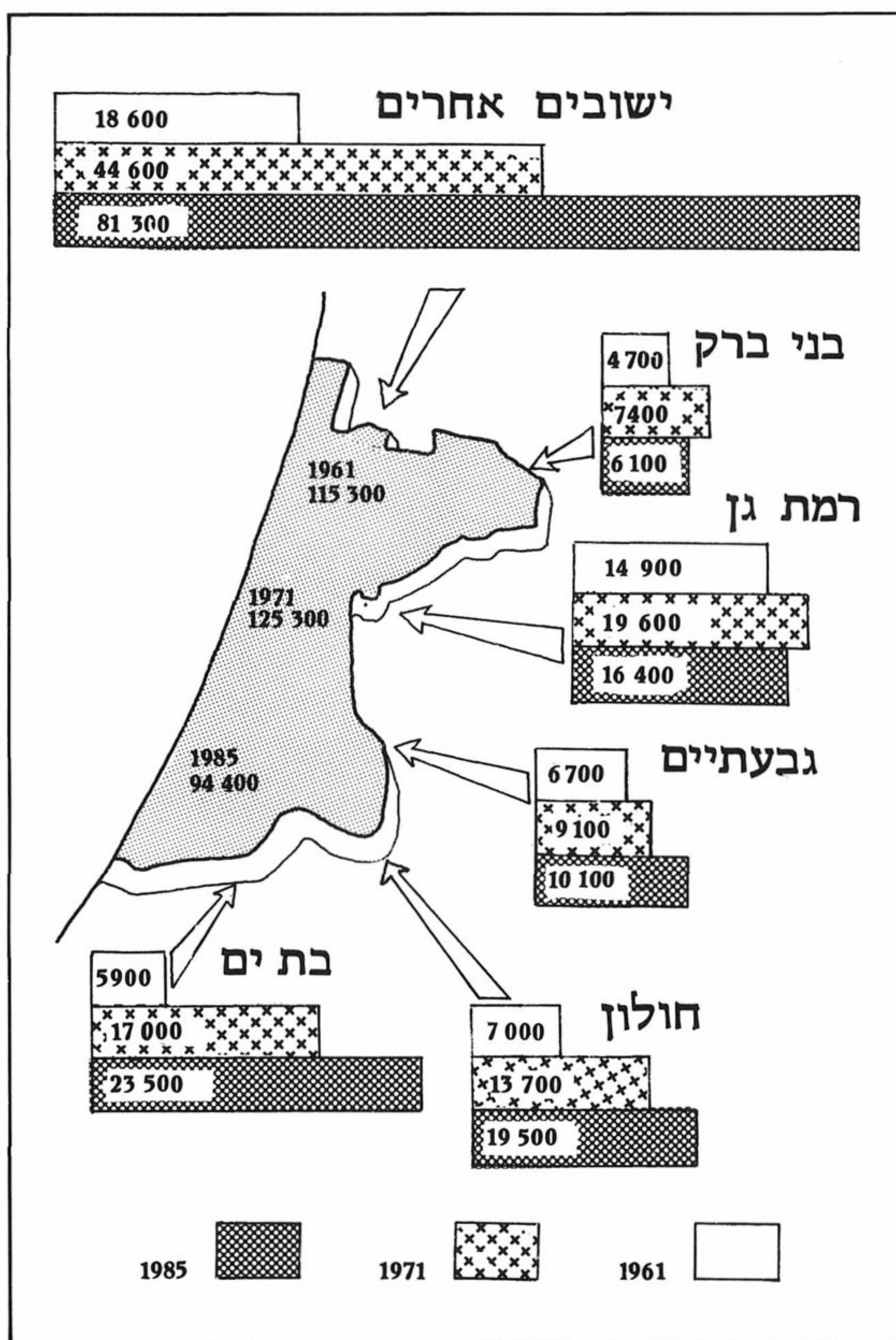
תל-אביב היא מרכז התעסוקה הגדול ביותר בישראל. המספר הכולל של מועסקים במפעלים ובמוסדות בעיר – הן מבין תושבי תל-אביב עצמה, והן מבין תושבי ישובים אחרים הבאים לעבוד בה – הגיע בשנת 1985 ל-251,300, שהם כ-18% מכלל מקומות העבודה במשק.

מקומות התעסוקה בעיר, עולים אפוא בכפליים ויותר על משקלה היחסי באוכלוסיית ישראל. זוהי עובדה רבת-חשיבות, שיש לה השלכות מרחיקות לכת לגבי מעמדה בכלכלת הארץ.

הגידול במקורות התעסוקה הוא הגורם העיקרי בכלכלת העיר. בתחילת שנות ה-60 היו בה רק כ-170 אלף מועסקים, אך מאז חל גידול ונוספו מקומות תעסוקה רבים. בשנות ה-70 נוספו לתל-אביב בממוצע מדי שנה כ-6,000 מועסקים, כלומר גידול של כ-3.5% לשנה, וזאת במקביל לירידה באוכלוסיית העיר.

כרבע מהמועסקים בתל-אביב-יפו מתרכז בענף הפיננסים והשרותים העסקיים, 21% בענף השרותים הציבוריים, 19% בענף החרושת ו-15% בענף המסחר, שרותי אוכל והארחה והיתר בענפים אחרים. בענף הפיננסים והשרותים העסקיים, מהווים המועסקים בתל-אביב 46% מסך כל המועסקים בארץ, בענף זה.

כוח העבודה בתל-אביב הנמצא בירידה, בשל הזדקנות והתמעטות האוכלוסייה, אינו מדביק את הביקוש הגבוה, ורק 37.5% מהמועסקים הם תושבי העיר. מספר המועסקים המגיעים אליה מחוץ לעיר, שעמד בתחילת שנות ה-60 על כ-60 אלף, הוכפל והגיע באמצע שנות ה-70 ל-120 אלף וכיום הוא עומד על 157 אלף. במקביל לגידול במספר המועסקים חל גם גידול ניכר במרחב המטרופוליטני שממנו הם מגיעים לתל-אביב. מספר המועסקים הרב הזורם לעיר מטיל עומס כבד על המערכת העירונית מבחינת התנועה, החניה, הבנייה והתשתית בכללה. הגידול הבלתי פוסק במספר מקומות התעסוקה, מקורו בצמיחה הכלכלית המהירה של תל-אביב, הנובעת מההתמחות הכלכלית בענפי המשק המוליכים, המאיצים את ענפי המשק האחרים. הם כוללים בעיקר את ענפי הניהול, הבקרה והשליטה, המערכת הפיננסית והשרותים העסקיים, שהם אופייניים לתל-אביב. לתעשייה לעומת זאת אין משקל רב בכלכלת העיר ואף נראה שבעתיד ימשיך משקלה לרדת. גם בתחום השרותים האישיים קרובה תל-אביב לממוצע, ובשרותים ציבוריים כגון



מועסקים בתל-אביב – יפו לפי ישובי המגורים
 האיור ממחיש את העליה המתמדת במספר המועסקים המגיעים לתל-אביב מחוץ לעיר,
 לעומת הירידה במספר המועסקים – תושבי העיר

שרותי ממשל ובריאות, אחוז המועסקים אף נמוך מהממוצע הארצי. כאמור, בולט בעיר הריכוז של ענף הפיננסים והשרותים העיסוקיים המגיעים לכ-24.1% מסך המועסקים בעיר, שהם למעלה מ-45% מהמועסקים בענף זה בארץ. ריכוז גבוה מצוי גם בענפי הביטוח, המסחר הסיטונאי והמחשבים. ענפים אלה, שהם בעלי קצב צמיחה מהיר, מעודדים את התפתחות הכלכלית של העיר. בשל מעמדם במשק, אין ספק שהצמיחה הכלכלית המהירה של תל-אביב תימשך גם בעתיד.

בעוד שבענפי התעשייה קיימת יציבות, חלה ירידה במסחר הקמעונאי (כתוצאה מהתמעטות האוכלוסיה). לעומת זאת בולט מקומה של תל-אביב במסחר הסיטונאי המשרת את ישראל כולה, וכשני שלישים ממנו מתרכזים בתל-אביב, במקום שנמצאים המשרדים של מרבית הסיטונאים החשובים.

השינוי הגדול ביותר שהתחולל במערך העירוני בעשרים השנים האחרונות הוא בתחום הפעילות המשרדית. אין עוד ענף כלכלי שקצב גידולו בתל-אביב היה מהיר כמו המשרדים, המהווים את הביטוי הפיסי להתמחות בענפי הפעילות הכלכלית של שירותים עסקיים, פעילות פיננסית ומינהל במשק הישראלי. ואמנם בשנים האחרונות אנו עדים לחדירה גוברת והולכת של משרדים לאזורי המגורים בצפון העיר ובמרכזה.

התעשייה

מייסדי תל-אביב ביקשו להקים לעצמם "עיר גנים", הרחק מהמולת המלאכה והמסחר שביפו. אך היה זה חלום שנתמשך שנים מועטות בלבד.

"תל-אביב צריכה להתפתח כעיר גנים, היכולה לשמש מקלט לילה לאנשי מסחר; ... בבוקר יצא אדם לפועלו ולעבודתו ביפו עד ערב..." כותב אחד מהמייסדים. תחילה אסרו אפילו להקים חנויות באחוזת בית, אלא מעבר למסילת הברזל מדרום לשכונה. רק לאחר פרעות 1921, נשתנו פני הדברים, וכדי להפחית את התלות ביפו הערבית, הוקם המרכז המסחרי באזור שמדרום לאחוזת בית.

בתל-אביב לא התפתחו אזורי תעשייה מובהקים בבעלות ציבורית, כמו למשל, אזור התעשייה במפרץ חיפה. תחת זאת התפתחה בתל-אביב "רצועת חרושת" שנמשכה – מדרום מערב העיר ועד לשכונת נחלת יצחק שממזרח – בעיקר לאורך הדרכים הראשיות. רבות מהתעשיות של תל-אביב משולבות באזורי מגורים ירודים וזולים בדרום העיר לאורך הגבול עם יפו, ובמזרחה, באזור נחל אילון, שהיה מועד להצפות והקרקע היתה זולה.

מספר מפעלי התעשייה והמלאכה בתל-אביב קרוב לעשרת אלפים*, אך מספר זה נמצא בירידה מתמדת. חלקם של המפעלים (המעסיקים 5 עובדים ויותר) הוא כ-25% מכלל המפעלים בארץ, ומספר המועסקים כ-11%. רוב המפעלים בתל-אביב היו מאז ומתמיד מפעלים קטנים. מפעלים גדולים יותר נוטים לצאת מחוץ לעיר, או בקרבתה, במקום שלרשותם עומדים שטחים נרחבים.

בולט המגוון הרב של המפעלים, וקשה לציין תחום התמחות בתעשייה שהוא אופייני לתל-אביב. במקום הראשון נמצא ענף העץ והרהיטים (כ-16%) ומעט אחריו ענף הטקסטיל וההלבשה (15%), עור והנעלה (כ-9%). קיימים אף רחובות שלמים המתמחים בשיווק מוצרים אלו המושכים לקוחות גם ממקומות מרוחקים: רח' הרצל (רהיטים); נחלת בנימין (הלבשה) ונווה שאנן (הנעלה). בולט האחוז הנמוך של מפעלים עתירי ידע,

* 9,217 לעומת 11,525 ב-1973, ו-9,717 ב-1983. מספר המועסקים ירד גם הוא בהתאם.

שאינן להם יתרון יחסי בקרבה לשווקים, והזוכים לתנאים מועדפים בפריפריה, או במקומות מרוחקים.

סיכומו של דבר תל-אביב היא העיר המרכזית בארץ, לא רק במסחר ובשרותים, אלא גם במלאכה ובתעשייה. בניגוד לתדמיתה המקובלת היא לא רק עיר של מסחר ועסקים, אלא גם עיר של עובדי כפיים. אלא שמסיבות היסטוריות והעדר רזרבות קרקעיות, לא נתפתחו בה בתי חרושת גדולים אלא אלפי מפעלים קטנים.

תחבורה

תל-אביב לא תוכננה מראשיתה כעיר גדולה, והתפתחותה היתה ספונטאנית כמעט, בהתאם לאפשרויות רכישת הקרקע. כתוצאה מכך אין בה מערכת דרכים מתוכננת שתענה על הצרכים הגדלים של העיר המתפתחת.

במשך הזמן הלכה הבעיה והחמירה. מספר כלי הרכב גדל משנה לשנה, ומסביב לתל-אביב התפתחו ערי מטרופולין רבות אוכלוסין, שתל-אביב משמשת להן מוקד לתעסוקה ולבילוי. לפי ההערכה, כמיליון איש נכנסים מדי יום ביומו לתל-אביב ונעות בה כ-400 אלף מכוניות ביום, מהן רק כ-120 אלף הן של תושבי תל-אביב והיתר באים מהפריפריה וממקומות מרוחקים יותר. כלי הרכב הרבים יוצרים עומס אדיר על הכבישים וגורמים לפקקי תנועה ומצוקת חניה חמורים – בעיקר בשעות העומס.

הקמת פרויקט "נתיבי אילון" סייעה להקלת מצוקת התנועה בעיר, אך גם הוא מהווה פתרון חלקי בלבד.

מאחר שתל-אביב התפתחה בעיקרה בכיוון צפון, מרבית הדרכים העורקיות הן דרכי אורך – מצפון לדרום. אף-על-פי-כן, אף אחת מדרכים אלו, אינה חוצה את העיר למלוא אורכה מצפון לדרום, וחציית העיר מחייבת שימוש בקטעי דרך בכיוון צולב ופניות המכבידות על התנועה. דרכי הרוחב ממזרח למערב מעטות וקטועות והגישה לאזורים המערביים כרוכים בפיתולים, תוך שימוש בנתיבים מצפון לדרום.

זאת ועוד, העיר נחצית על-ידי הירקון בצפון ונחל אילון ממזרח, העבירים רק בעזרת גשרים, ואלו היו עד לשנים האחרונות מועטים ביותר.

פרוודורי החדירה לעיר, התבססו במשך שנים על הדרכים הבינעירוניות (דרך חיפה, דרך פתח-תקווה, שד' ירושלים ועוד). כתוצאה מכך דרכים משניות, שאינן מתאימות לכך, הפכו לדרכים מוליכות לעיר וממנה על כל המשתמע מכך.

סך מספר כלי הרכב בתל-אביב הוא כ-120 אלף, שהם כ-16% מכלל הרכבים בארץ. בולט המספר הרב של האוטובוסים בתל-אביב, המגיע ל-51% מכלל האוטובוסים בארץ. סקר שנעשה הראה, שהרוב המכריע של התנועה בעיר היא לצורכי עבודה (כ-30%) והרבה פחות לבידור ובילוי (כ-12%) ולקניות (כ-4%).

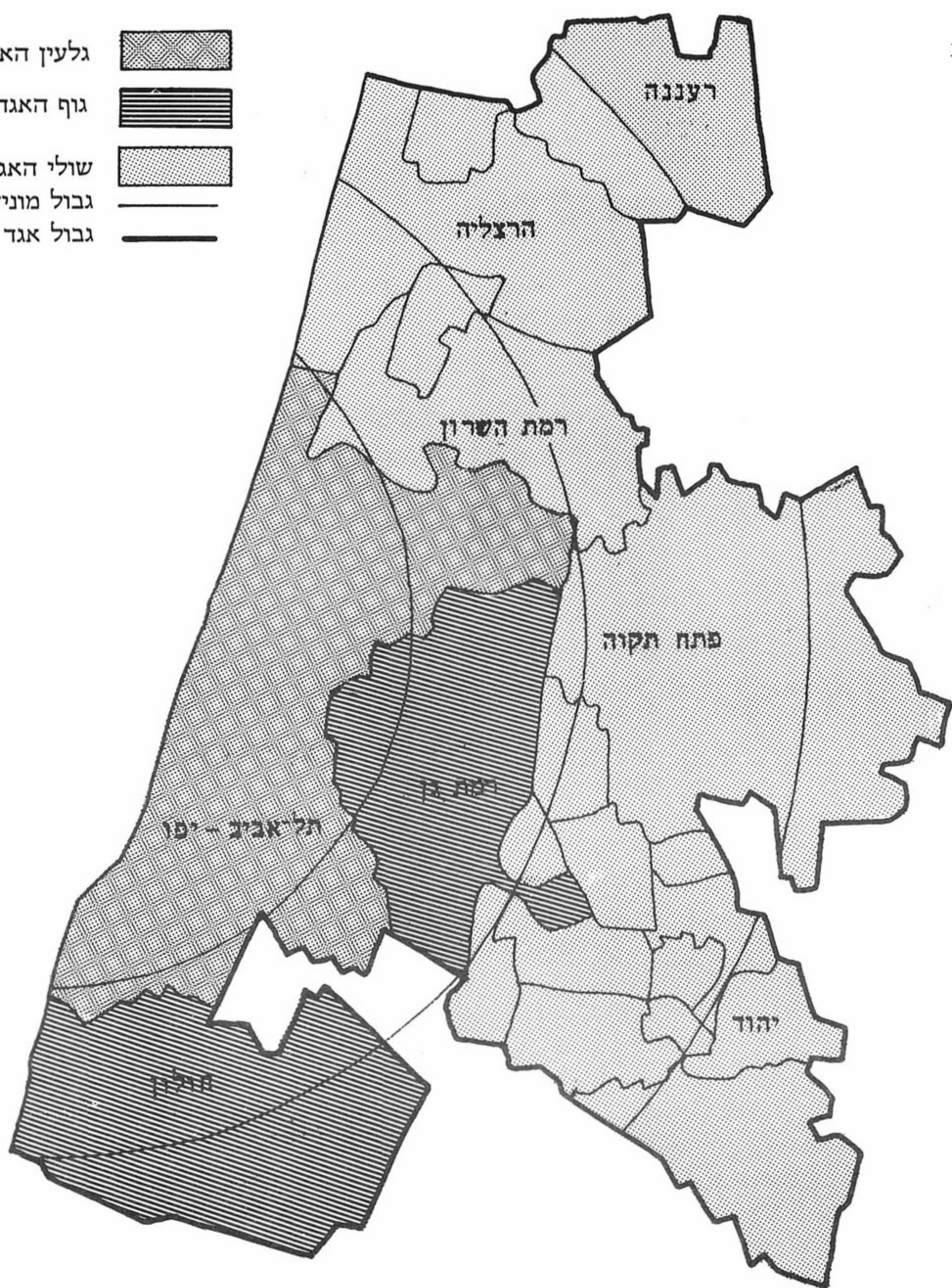
תל-אביב כעיר מטרופוליטנית

איריס גרייצר

ניתן לראות את ראשית ההתפתחות המטרופוליטנית של תל-אביב בתחילת שנות ה-20 – בתקופת העלייה השלישית. המאורעות ביפו פלטו מתוך העיר ופרבריה אלפי משפחות יהודיות, שחיפשו לעצמן מקום דיור בתל-אביב. בעיר עצמה עלו מחירי הקרקע ומחירי הדיור ורובו של הציבור היהודי, שלא יכול היה לעמוד בדרישות שוק המגורים, התארגן בקבוצות ובאגודות שהחלו לחפש לעצמן קרקע לבניין בתים מחוץ לעיר.¹ ב-21 – 1920 היו רשומות ביפו כ-15 אגודות, ובהן כ-1,700 משפחות. ביניהן היו מספר אגודות שהתיישבו בסופו של דבר בפרברי תל-אביב, והם שיצרו את ישובי הפרברים הראשונים של העיר.² אגודות "עיר גנים", "מגרש גנים", "נחלת גנים" ו"כפר גנים" יסדו יחד את השכונות שהתאחדו מאוחר יותר והקימו את רמת-גן. אגודת "בית-וגן" של ה"מזרחי" התיישבה מדרום ליפו והקימה את בת-ים. "שכונת בורוכוב" היוותה את הגרעין לעיר גבעתיים. מאוחר יותר התיישבו בשכונות נוספות כמו "אגרובנק" ו"שכונת עם" ממזרח ליפו והיוו את ראשיתה של חולון וקבוצה של יהודים דתיים מיוצאי תל-אביב הקימה את בני-ברק כמושבה חקלאית. על הדרך לפתח-תקוה הוקמה בשנות ה-20 גם שכונת נחלת-יצחק.

המאפיין את כל השכונות הללו היתה תלותן הכלכלית בתל-אביב. תחילה המשיכו אנשי השכונות לעבוד בתל-אביב. אותן משפחות שעסקו בתחילה בחקלאות ברמת-גן ובבני-ברק, בעיקר בפרדסנות ובגני-ירק, עברו לתעסוקות עירוניות, ככל שהביקוש לקרקע לבנייה הלך וגלש מתל-אביב לפרפריה, בעיקר בתקופת העלייה הרביעית והחמישית. עקב עליית מחירי הקרקע לא היה כדאי עוד לעבדה. הקשרים בין הפרברים החדשים לבין תל-אביב פיתחו תנועת יוממות ערה. בשנות ה-30 פעלו בין תל-אביב לפרפריה הקרובים והמרוחקים מספר קואופרטיבים לתחבורה. מתל-אביב צפונה לעבר המושבות בשרון, פעל הקואופרטיב של "השרון המאוחד", ששרת ב-1935 אוכלוסייה של כ-13,400 נפש. מתל-אביב מזרחה, לאורך כביש פתח-תקוה, פעל הקואופרטיב "איחוד-רגב" ולמושבות הדרום פעל קו "דרום-יהודה". מבין קווי הקואופרטיבים ששרתו את הפרפריה של תל-אביב, הפעיל ביותר היה זה שלאורך דרך פתח-תקוה,³ ותדירות הנסיעה שלו היתה גבוהה ביותר בהשוואה לקווים האחרים. אין תימה, על כן, שהממשלה הבריטית בחרה בציר זה ככביש הראשון בארץ שנשלל אספלט (1926).

לאחר קום המדינה הוסרו המגבלות שחלו על קרקעות שהיו בעבר בידי ערבים, והתפשטות העיר מזרחה ודרומה יצרה חיבור פיסי עם רמת-גן, גבעתיים ובני-ברק ממזרח, וחולון ובת-ים מדרום. וכך, בראשית שנות ה-50 כבר נוצר המבנה הקלאסי של אגד ערים, כשתל-אביב משמשת גלעין האגד, ואילו הישובים הצמודים לה מהווים טבעת ראשונה המקיפה אותה. בפרפריה התפתחו עוד לפני קום המדינה ישובים כפריים.



תל-אביב וערי המטרופולין

חלקם, כמו המושבות ראשון-לציון, פתח-תקוה, רחובות, נס-ציונה וגדרה, שקדמו לתל-אביב. מושבות אלו, שהיו לפני בעלות זיקה רבה ליפו, ראו עתה בתל-אביב את מרכזן, במיוחד משנות ה-20 ואילך. חלק מהמועסקים של ראשון-לציון עבדו בתל-אביב ונסעו יום יום לעבודה, ורבים מתלמידי ראשון למדו בגימנסיה הרצליה. הדליז'נס שנסע לתל-אביב היה מתאם את מועדי נסיעתו כך, שתושבי ראשון-לציון שנסעו לבתי קולנוע ולקניות לתל-אביב, יכלו לחזור לביתם עם גמר הפעילות בסוף היום.

תל-אביב סיפקה למושבות שמסביבה שרותים מסחריים, שרותי תרבות ובידור, בריאות, חינוך ובנקאות. יותר ויותר תושבים במושבות שמסביב עבדו בתל-אביב. בשנות ה-20 נוספו לפריפריה של תל-אביב מושבות חדשות מצפון, כמו רמת השרון, הרצליה, כפר-סבא ורעננה.

לאחר קום המדינה הוקמו בפריפריה ערי עולים כמו אור-יהודה וקרית-אנו. הן היו מחוסרות מקומות תעסוקה עצמאיים והיו תלויות בתל-אביב.

התפתחות ישובי הפריפריה קשורה גם לתהליכי ההגירה הפנימית. בשנות ה-30 וה-40 יצאו רבים מתל-אביב לגבעתיים, לרמת-גן, לחולון ולבת-ים, כדי להיטיב את תנאי הדיור שלהם בעלות נמוכה יחסית. כשאזל ההיצע בערים אלו ועלות הדיור בהן התחילה לעלות, עבר הביקוש – לטבעת רחוקה יותר – לפתח-תקוה, הרצליה, רמת השרון וראשון-לציון. ישובים חקלאיים במקורם החלו לעבור תהליכי עיור, שהתבטאו בעיקר בהקצאת קרקעות חקלאיות לבנייה. שיפור תנאי התעבורה איפשר לאוכלוסיה שביקשה להיטיב את תנאי הדיור במחירים נמוכים להתרחק מתל-אביב. העליה ברמת המינוע הציבורי והפרטי איפשרה גם להגדיל את טווח היוממות. תל-אביב הלכה ופיתחה טבעת נוספת סביב הטבעת הפנימית שנוצרה עוד בשנות ה-20 וה-30. כיום מגיע תחום ההשפעה של תל-אביב לאזור הוד השרון וגוש תל-מונד בצפון ולאזור אשדוד בדרום. במפקד האוכלוסין של 1983 הגיע גודל אגד הערים של תל-אביב לכ-1,500,000 תושבים. כשליש מאוכלוסיית מדינת ישראל מתגורר אפוא כיום בתחום ההשפעה של אגד הערים תל-אביב.

בהיותה גלעין של האזור המטרופוליטני, נתקלת תל-אביב במספר בעיות חמורות ביותר בהקשר לתיפקודה ברמה המקומית וברמה האזורית. תופעת היוממות לתל-אביב הולכת ומתחזקת. העליה ברמת המינוע והעובדה שתל-אביב וכמה מערי הפריפריה הן בעלות רמות המינוע מהגבוהות בארץ, מביאה לתל-אביב מדי בוקר רבבות כלי רכב. עומס התנועה במבואות העיר בשעות השיא יוצר קשיים עצומים, והחניה בתוך העיר הופכת לבלתי אפשרית כמעט. למרות שבשנים האחרונות חלה ירידה במספר המועסקים בתעשייה בתל-אביב, וזאת בעקבות פיזור החרושת לאזורי תעשייה פריפריאליים, הרי שתל-אביב ממשיכה להתחזק בתעסוקות בתחומי מינהל ופיננסים – תעסוקות שעיקרן הכנסה בינונית ומעלה שמתלווה להן רמת מינוע גבוהה.

המרכזיות של תל-אביב כגלעין מטרופוליטני מבחינת תעסוקה, מסחר, בידור ושרותים, מתחזקת למעשה במקביל לירידת משקלה בסך האוכלוסיה של האגד. מאמצע שנות ה-60 חלה ירידה בתל-אביב במספר האוכלוסין, וכיום הוא זהה בגודלו לראשית שנות ה-50 – כ-322,800 נפש. תל-אביב היא עיר מזדקנת. למעלה מ-19% מאוכלוסייתה הוא בגיל של מעל ל-65 שנים. זוהי העיר בעלת האוכלוסיה הזקנה ביותר בארץ.

הפיזור המרחבי של האוכלוסיה המבוגרת אינו אחיד. במרכז העיר, בגבולות שלפני קום המדינה – מיפו ועד הירקון, ומהים ועד לרח' אבן-גבירול – קיימים אזורי מגורים שבהם מגיע שיעור האוכלוסיה המבוגרת ל-40%. במרכז הישן של תל-אביב קיים ריבוי

אוכלוסיית תל-אביב וערי המטרופולין

אגד ערים	מספרים מוחלטים (באלפים)		אחוזים		אחוז השינוי 1972 — 1985
	1972	1985	1972	1985	
סה"כ תושבים	1,273.2	1,607.8	100	100	26.3
גלעין ת"א — יפו	363.8	332.8	28.6	20.1	-11.3
טבעת פנימית	446.4	542.4	35.1	33.8	21.5
גזרה מזרחית:	242.3	264.6	19.1	16.5	9.2
מזה: בני ברק	75.7	102.4	6.0	6.4	35.3
גבעתיים	48.6	46.1	3.8	2.9	-5.1
רמת גן	118.0	116.0	9.3	7.2	-1.7
גזרה דרומית:	204.1	277.9	16.0	17.3	36.2
מזה: בת ים	100.1	131.2	7.9	8.2	31.1
חולון	98.8	138.8	7.7	8.6	40.5
טבעת תיכונה	284.3	476.1	22.3	29.5	67.5
גזרה צפונית:	78.2	147.9	6.1	9.2	89.1
מזה: הרצליה	41.4	67.1	3.2	4.2	62.1
רמת השרון	20.0	34.5	1.6	2.1	72.5
רעננה	15.2	44.5	1.2	2.8	192.8
גזרה מזרחית	148.1	211.5	11.6	13.1	42.8
מזה: פתח תקוה	93.0	129.3	7.3	8.0	39.0
קרית אונו	17.1	22.0	1.3	1.4	28.7
גזרה דרומית	58.0	116.6	4.6	7.2	101.0
מזה: ראשל"צ	53.0	112.3	4.2	7.0	111.9
טבעת חיצונית	178.8	266.5	14.0	16.6	49.0
גזרה צפונית	41.5	72.6	3.2	4.5	74.9
מזה: כפר סבא	26.7	49.0	2.1	3.0	83.5
גזרה מזרחית	76.6	96.4	6.0	6.0	25.8
מזה: לוד	30.6	41.4	2.4	2.6	35.3
רמלה	34.1	43.5	2.7	2.7	27.6
גזרה דרומית	60.7	97.5	4.8	6.1	60.6
מזה: נס ציונה	12.2	16.2	0.9	1.0	32.8
רחובות	39.3	70.3	3.1	4.4	78.9

הטבלה מצביעה על העליה הגדולה במספר התושבים בערי המטרופולין בשנים 1972 — 1985, לעומת הירידה במספר תושבי תל-אביב. כך, למשל, מספר תושבי רעננה עלה בתקופה זו בכ-193% וראשון לציון בכ-112%, לעומת ירידה של כ-11% במספר תושבי תל-אביב.

טבעי שלילי זה שנים. גני ילדים ובתי ספר הולכים ונסגרים, ומרפאות וטיפות-חלב עוברות הסבה לטיפול באוכלוסיה מבוגרת. מרכז הכובד של האוכלוסיה הצעירה נע לפריפריה של תל-אביב או לאגד הערים.

ההזדקנות הפיסית והאנושית של תל-אביב, ומרכזיותה הכלכלית המתחזקת, מטילים עליה עול כבד מבחינת אחזקת תשתית ושרותים. כבר לפני שנים הועלתה השאלה של הקמת עירית גג לאזור המטרופוליטני של תל-אביב.

העובר כיום במרחב המטרופוליטני יתקשה להבחין בגבולות המוניציפאליים שבין הרשויות השונות. תל-אביב מחוברת כיום ברצף מבונה לחולון ולבת-ים, וכן לרמת-גן ולגבעתיים, המחוברות מצידן לבני-ברק. גם רמת השרון והרצליה הולכות ומתחברות לתל-אביב ולרעננה ורעננה וכפר-סבא בינן לבין עצמן. למעשה מהווה גלעין המטרופולין עם הטבעות הפנימיות של האגד, שטח בנוי רצוף אחד המהווה מרחב בחירה אחד לכל התושבים.

המסגרות המוניציפאליות הנוכחיות מבטאות מצבים אנאכרוניסטיים בהם כל ישוב התפתח באופן עצמאי. התחברות הישובים זה לזה הפכה את הגבולות המוניציפאליים לגורם מפריע לתיפקוד העירוני ברמה המטרופוליטנית יותר מאשר לגורם מועיל, וקיימות כפילויות במערכות השרותים העירוניות שעלותן רבה.

הערים בטבעות הפנימיות הן ערי שינה מובהקות של תל-אביב. תושביהן רק מתגוררים בהן ורובם גם לא מועסקים בהן אלא עובדים, קונים ויוצאים לבלות בתל-אביב. תל-אביב נאלצת לשאת בעול של מאות אלפי תושבי המטרופולין, העוברים ומזהמים את חוצותיה, סותמים את שטחי החניה שלה, גורמים לפקקי תנועה במבואותיה. תל-אביב חייבת לדאוג מדי יום ביומו לכל ה"זרים" הבאים אליה לקבל חוף ים נקי, אזורי בילוי מסודרים, מערכת נגישות מהירה וטובה, תחבורה ציבורית יעילה ומהירה ומרכזים מסחריים מסבירי פנים. המרכזיות של תל-אביב והיותה מוקד השרותים של האזור המטרופוליטני, היתה מחייבת הקמת מסגרת-על מוניציפאלית שתווסת את הפעילות של הישובים הנכללים באזור, ותנסה לפתור במשותף את הבעיות העירוניות, ברמה המקומית של כל ישוב בנפרד וברמה של האזור המטרופוליטני כולו.

כבר בראשית שנות ה-20 דובר על הקמת רכבת חשמלית שתחבר את הישובים של אורך הציר פתח-תקוה – תל-אביב. כיום, לאחר כשישים שנה, שבה ועולה שאלת רכבת הפרברים בקו זה במסגרת פרויקט נתיבי אילון. ציר תל-אביב – פתח-תקוה, שהיה השלוחה המטרופוליטנית הראשונה של העיר הראשונה, מהווה עד היום, מבחינת עומסי התנועה, את המבוא הראשי לערים המטרופוליטניות המקיפות אותה.

הערות

1. אליהו מונצ'יק, בנין בתים בערי ארץ-ישראל, דפוס הפועל הצעיר, יפו תרפ"א, עמ' 5.
2. שם, עמ' 6.
3. עיבוד נתונים מתוך ספרי ידיעות עירית תל-אביב, תרצ"ה – תרצ"ח.

תל-אביב לאזוריה

גדעון ביגר ואלי שילר

מרכז תל-אביב

מרכז תל-אביב כולל בעיקר את שני האזורים הוותיקים של העיר: אחוזת בית וסביבתה בדרום-מערב, ולב תל-אביב והאזור הגובל בו בדרום-מזרח.

האזור משתרע בין רח' דרך יפו בדרום לרח' בוגרשוב בצפון, ובין רח' יהודה הלוי במזרח לחוף הים במערב. זהו אזור קטן יחסית, המהווה פחות מ-10% משטח העיר, ועוד פחות מזה במספר תושביו. אף-על-פי-כן הוא עולה בחשיבותו בהרבה על גודלו היחסי, בשל אופיו המסחרי-הדינמי וערכו ההיסטורי.

מרכז תל-אביב מאופיין בבנייה ישנה וצפופה משנות ה-20 וה-30, עם רחובות צרים וחד-סיטריים, שהתנועה בהם קשה. המע"ר (מרכז העסקים הראשי) מתרכז ברובו באחוזת בית לשעבר – מגדל שלום וסביבתו והרחובות הסמוכים (רח' הרצל, נחלת בנימין, יהודה הלוי ואלנבי). באזור זה מצויים רבים ממרכזי הבנקאות, הכספים והביטוח, המסחר הסיטונאי בקנה מידה ארצי וסוכנויות המכירה הראשיות. התבלות הבנייה ועליית ערך הנכסים בעקבות החדירה הבלתי פוסקת של עסקים, הביאו לנטישת התושבים והרס הדרגתי של המרקם העירוני הישן (והקמת בנייני מסחר חדשים תחתם). תהליך זה הגיע לשיאו עם הריסת הגימנסיה הרצליה ובניית מגדל שלום תחתיו. המאמצים הרבים המושקעים על-ידי גורמי השימור נותנים תוצאות חלקיות בלבד, עקב עלויות הקרקע הגבוהות והלחץ המתמיד של גורמי המסחר.

מספר התושבים במרכז תל-אביב בכלל ובמע"ר הנדון בפרט פוחת, והאזור מתרוקן מתושביו בקצב מואץ. עליית ערך הנכסים והחדירה המתמדת של העסקים לדירות המגורים, הופכים אותו לבלתי אטרקטיבי למגורים. בעקבות זאת ירדה צפיפות האוכלוסיה באזור מ-22 נפש לדונם ב-1961, ל-7.6 ב-1985!

מרכזי המסחר (הסיטי), מצטיינים בדרך כלל בנגישות נוחה ובהיותם במרכזי האוכלוסיה. סיה. תכונות אלה חסרות באזור אחוזת בית. לא יפלא על כן, שמרכז העסקים של תל-אביב נודד מכאן בהדרגה צפונה.

לב תל-אביב הוא האזור שמשתרע ברובו מצפון לרח' אלנבי ומצפון לשד' רוטשילד. אזור זה סבל אף הוא מהזדקנות האוכלוסיה וחדירה מואצת של משרדים וגורמי מסחר, אך לאחרונה נעשים מאמצים לשיקומו ולהחייאתו (ר' מאמר).

החלק הדרומי והדרומי-מזרחי

דרום תל-אביב כולל ברובו את השכונות הירודות ביותר מבחינת בניין והרכב אוכלוס-ייתן. עובדה הבולטת ביותר שאת בהשוואה לאזורים היוקרתיים שבצפון העיר. הקיטוב החברתי בין צפון העיר לדרומה הוא מהחריפים ביותר בארץ.

תופעה זו ידועה גם בערים אחרות, שבהן בעלי האמצעים עוברים לאזורים המודרניים, בעוד מיעוטי האמצעים מתרכזים בחלקים הישנים, אך מעטות הערים שבהן הקיטוב הוא כה בולט כמו בתל-אביב.

כבר בראשית ימיה של תל-אביב, התפתחה העיר החדשה בהתמדה צפונה, בעוד שהשכונות הראשונות, כמו גם האזור המסחרי, התפתחו מדרום למסילת הברזל. עד ל-1948 היו השכונות הדרומיות – שכונת התקווה, שכונת עזרא, שכונת מכבי, שבזי ופלורנטין, שייכות מבחינה מוניציפאלית ליפו. היו אלה שכונות ירודות ברמתן, צפופות ובלתי מתוכננות. הן הוקמו רובן ככולן בתקופת המנדט על-ידי דלת העם. קרבתן ליפו הערבית ולאזורי התעשייה הורידו עוד יותר את מחירי הקרקעות.

ב-1948 התגבשה כבר חלוקה ברורה של "צפון ודרום". הדרום הבנוי בבנייה ישנה ודלה ומיושב על-ידי חסרי אמצעים והצפון המודרני הנמצא בתנופת פיתוח ומיושב על-ידי בעלי אמצעים, שבו מרוכזים המוסדות ומרכזי התרבות והבידור. הגבול בין שני האזורים היה בקווים כלליים דרך יפו ודרך פתח-תקווה, אך הוא התפשט גם מזרחה לסביבות נחל אילון, במקום שהוקמו התעשיות המזהמות, והשכונות הירודות בקרבתן: שכונת התקווה, סלמה, ושכונת עזרא. מצב זה לא השתנה לאחר קום המדינה ובמידה מסוימת אף החמיר, על אף המאמצים שנעשו על-ידי הרשויות למתנו. לצורך זה נבנו שיכונים ציבוריים מסובסדים בדרום. תהליך זה הוחרף בהדרגה, לאחר שבעלי האמצעים נטשו את הרבעים הדרומיים וחיפשו מגורים נוחים יותר בצפון.

מחקר שנעשה לאחרונה הראה, שלשכונות הדרום מאפיינים הדומים בתכלית לעיר-רות הפיתוח: הן מיושבות ברובן על-ידי משפחות מעדות המזרח, בעלות מקדם סוציו-כלכלי נמוך ובעלות משפחות מרובות ילדים. מרבית התושבים נמנים על העשירון התחתון מבחינת רמת ההשכלה וההכנסה. אחדות מהשכונות (שכונת התקווה, סלמה ועוד) נכללות בפרויקט השיקום.

בחלקים רבים של שכונות הדרום, בעיקר בגבול יפו, ממוקמות תעשיות מזהמות, אזור המחסנים ובתי המלאכה, המורידים עוד יותר את ערך המקום למגורים. שלב נוסף בהתדרדרות האזור בשנים האחרונות הוא ישובו על-ידי ערבים מהשטחים, הבאים לעבוד בתל-אביב והמתגוררים באופן בלתי חוקי בשכונות הדרומיות.

בחלק המזרחי הסמוך לנחל אילון (בעיקר בצפון מזרח) מרוכזים אזורי החרושת של תל-אביב, וזאת בשל ערכה הנמוך של הקרקע עקב ההצפות בפשט נחל אילון והאפשרות לניקוז השפכים בנחל. בסמוך הוקמו גם אזורי מגורים ירודים יחסית.

אזור החוף והים

"מכל התפקידים המרובים שחלק אלוקים לים בחייה של עיר חוף, נטלה תל-אביב לעת עתה רק אחד. במימיה היא רוחצת ועל שפתו היא נחה ומטיילת" אומר דרואנוב (עמ' 309).

יש במשפט זה כדי לבטא את המקום השולי שמילא הים בקורות תל-אביב. גרעינה הראשון של תל-אביב – אחוזת בית – נבנתה מצפון-מזרח ליפו, בריחוק מן הים. האזור הסמוך לחוף, מצפון ליפו היה כבר תפוס על-ידי שכונת מנשיה הערבית, שאף חסמה בהמשך את התפשטותה של תל-אביב לכיוון הים. רק בשנות ה-20, כאשר נסלל המשכו של רח' אלנבי מערבה, הגיעה תל-אביב לים, ומאז נתפשטה הבנייה במקביל לחוף צפונה. באזור החוף התפתחו בשנות ה-20 מלונות ופנסיונים. "תיירים ונופשים מכל הארץ ובעיקר מירושלים, נהרו לחוף תל-אביב" (דרואנוב 310). עיקר הפעילות התרכזה בקטע



חוף הים (באזור רח' גאולה), בצילום נדיר מ-1923

הנגיש לים, בין רח' אלנבי לרח' גורדון, במקום שנבנו מתקני הרחצה, בתי הקפה, המלונות, וכן הקאזינו המפורסם של תל-אביב (1922). מצפון לרח' גורדון הקשו רכסי הכורכר התלולים ובית הקברות המוסלמי את הגישה לים, והוא נתפתח בתקופה מאוחרת יותר.

בתל-אביב לא התפתחו נמל או מתקני ים אחרים בין השאר בשל אופיו של החוף, הבלתי מפורץ, שאינו נוח למעגנים והים הסוער. לאורך כל תולדות העיר הצטמצם השימוש בשפת הים לבילוי, רחצה וקייט, החל ממלון "בלה ויסטה" בסוף המאה הקודמת והמשך בקאזינו והמרחצאות של שנות ה-20 וה-30, ולבסוף הקמת בתי המלון לאחר קום המדינה. כל אלו הוקמו ביוזמה פרטית כמו מרבית הבנייה בתל-אביב, בעוד פיתוחו של אזור החוף, המשתרע על ק"מ אחדים, צריך היה שיעשה על-ידי רשות מרכזית. ברם, בסדר העדיפויות שלאחר קום המדינה, הופנו כספי הציבור לצרכים חיוניים יותר והחוף הוזנח. בשנות ה-50 אף הוזרם הביוב העירוני לים, וסתם עליו את הגולל כחוף רחצה לשנים ארוכות.

ראוי לציין, שעד לקום המדינה החוף לא היה בחזקת העיריה כלל, אלא אדמה ממשלתית. משום כך התפתחה באזור החוף בנייה לא מוסדרת (כגון שכונת מחלול), ולעיריה לא היה כל פיקוח עליו.

רק לאחר קום המדינה, הפך החוף של תל-אביב לקרקע ציבורית, שנרכשה על ידי יזמים פרטיים שהקימו עליו את בתי המלון הגדולים של תל-אביב.

בשנים האחרונות גברה המודעות באשר לחשיבותו של חוף תל-אביב. נבנתה טיילת מרשימה לאורכו עם שרותי חוף ורחצה מוסדרים. זהו אולי כיום חוף הרחצה המוסדר הארוך ביותר בארץ ומהיחידים הנותנים שרותים מלאים ללא דמי כניסה או תשלום אחר.

צפון תל-אביב

צפון העיר מהווה את האזור המודרני והיוקרתי ביותר של תל-אביב. חלק זה של העיר מאוכלס בצפיפות גדולה יחסית, 14.4 נפש לדונם (לעומת ממוצע עירוני של 6.4 לדונם). שפת הים ממערב סוגרת על אזור המגורים על-ידי "עורק התיירות" עם בתי מלון גדולים ומפוארים, שרותי תיירות ומשרדי נסיעות (המרוכזים ברובם ברח' הירקון ובן יהודה). בחלקו המזרחי מתפשט עורק של שרותים אישיים וציבוריים (משרדים, שרותי רפואה ומשפט וכד'). מאפיין את צפון העיר, חדירה בלתי פוסקת של משרדים במקום דירות למגורים. זאת למעט רמת אביב.

ניתן לחלק את צפון תל-אביב לשלושה חלקים: צפון מערב העיר (עד לירקון), צפון מזרח העיר ואזור עבר הירקון.

צפון-מערב העיר

צפון-מערב העיר תחום על-ידי הירקון מצפון ורח' בוגרשוב מדרום, חוף הים ממערב ורח' אבן-גבירול ממזרח. ההתפתחות מזרחה נעצרה באזור זה, עד למלחמת השחרור, על-ידי אדמות הכפרים הערביים סומיל וג'אמסין וכן על-ידי המושבה הגרמנית שרונה.

צפון-מערב העיר נבנה בשנות ה-30 וה-40 ויושב ברובו על-ידי יוצאי מרכז אירופה ופולין. זהו האזור המתוכנן הראשון של תל-אביב, עובדה הניכרת היטב בבנייה המעולה



תל-אביב באמצע שנות ה-30 בצילום אוויר (בחזית התמונה רח' אלנבי ובית הכנסת הגדול). בולט האזור המבונה בצפיפות במרכז (לב תל-אביב), הבנייה הדלילה יותר בצפון והשטח הבלתי מאוכלס ברובו בצפון-מזרח

וברחובות הארוכים והרחבים הבנויים שתי וערב. תכנית המתאר הראשונה של תל-אביב, שהותקנה על-ידי פ. גדס בשנות ה-20 (ר' מאמר), יושמה (בשינויים) בעיקר באזור זה. התכנית גרסה הקמת עיר גנים עם כיכרות ושדרות הנחצות על-ידי רחובות עורקיים מקבילים (הירקון, בן-יהודה, דיזנגוף ועוד) ורחובות צרים יותר לרוחבו (כגון הרחובות פרישמן, גורדון, ז'בוטינסקי ונורדאו). בשל אופי השטח הצר והמוארך, עיקר התנועה תוכננה מצפון לדרום ומשום כך הכבישים בכיוון זה רחבים ונוחים – אפילו במושגים של ימינו.

הבנייה בחלק זה של העיר הושפעה מן ה"סגנון הבינלאומי", שעיקרו בנייה תכליתית מיעוטת עיטורים ובקווים ישרים, העומדת בניגוד בולט לבנייה המצועצעת של שנות ה-20, הניכרת בחלקים הישנים יותר של תל-אביב. מרבית הבנייה היתה בידי יזמים פרטיים, שבנו למכירה או להשכרה. הבתים הם ברובם בני שלוש עד ארבע קומות, אך נבנו גם "שיכוני עובדים" אופייניים (בשדרות בן-גוריון, ברח' יהודה המכבי ועוד). בשל הבנייה המתוכננת והאיכותית ובשל יוקר הדירות, שרובן בתי קומות, התהליך של הרס הדירות הישנות והקמת מרכזי מסחר תחתן מתונים כאן בהרבה לעומת אחוזת בית וסביבתה. יוצא מכלל זה, הוא בעיקר הקטע של רח' דיזנגוף ממזרחו, שתוכנן ונבנה כולו מחדש (לב דיזנגוף). עיקר התמורות התרחשו בשולי האזור, במקום שנותרו רזרבות קרקע: במערב האזור הוקמו בתי המלון הגדולים של תל-אביב ובמזרחו – היכל התרבות והבימה. בצפון, על "חצי האי" של הירקון, הוקמו עוד בשנות ה-30 מרכזים בעלי חשיבות כלל ארצית: נמל תל-אביב, איצטדיון המכביה ו"יריד המזרח". לאחר הקמת הנמל, תוכנן להקים במקום אזור חרושת. בפועל, אלו הוקמו רק לאחר מלחמת העולם השנייה, בנצלם את המבנים הגדולים והריקים של מגרשי התערוכה. בשנים האחרונות, הפך חלקו המערבי לרובע "מסעדות היוקרה" של תל-אביב (רח' ירמיהו בעיקר).

בולטים בצפון-מערב העיר – הרחובות המרכזיים של תל-אביב, המהווים עורקי מסחר קמעונאיים בקנה מידה ארצי. דיזנגוף, בן-יהודה, הירקון (כיכר אתרים), וכן אבן-גבירול. רחובות אלו, ובעיקר דיזנגוף, הם מהרחובות המפוארים והיוקרתיים ביותר בארץ. הם מהווים את מרכז הקניות, העסקים והבידור של ישראל ואת "המילה האחרונה" בתחום האופנה והמודרניזציה, וסמל לשגשוג חומרי (ולעתים לתחושת הניכור) של החברה בישראל.

צפון-מזרח העיר

אזור זה תחום על-ידי הירקון בצפון, הקריה בדרום, רח' אבן-גבירול במערב וכביש דרך חיפה במזרח.

שטח זה היה בתחום המוניציפאלי של תל-אביב עוד לפני קום המדינה, ותכניות לבינוי הוכנו עוד בשנות ה-30. אך בשל בעיות בעלות על הקרקעות, הוא לא נבנה ברובו עד 1948.

עיקר הבנייה באזור זה היא למגורים, בעיקר בצפון, שנבנה בשנות ה-50 וה-60. אך יש בו גם מוסדות ציבור רבים שבנייתם היתה מחוייבת המציאות לאחר קום המדינה, בעת שהוחל בבניינו של אזור זה. בין המוסדות – הוועד הפועל, הסתדרות המורים, בניין סולל בונה וכור, בית לסינ, מרכזי ההתיישבות העובדת (התק"ם, השוה"צ, המושבים ועוד). כן אוכלס אזור הקריה על-ידי משרדי הממשלה ועל-ידי כוחות הבטחון. הקמת בניינים מרכזיים (מהם מסחריים) ומוסדות ציבור נמשכת גם בשנים האחרונות, בעיקר

באזור שמצפון לקריה, במקום שהוקמו בית חולים איכילוב, בית המשפט ומוזיאון תל-אביב, וכן בית אסיה ובניין י.ב.מ. פרוייקט בנייה רב היקף, שיכלול רבי קומות למגורים ולמשרדים (מרכז גולדה מאיר), מתוכנן לקום בסמוך. בשנים האחרונות הפך רח' אבן-גבירול, למלוא אורכו, לאחד הרחובות המסחריים הבולטים בצפון תל-אביב. אזור כיכר המדינה שהוקמה במקום שהיה שומם במשך שנים, כולל עתה דירות יוקרה בבניינים רבי קומות ומרכז מסחרי משגשג.

מאחר שצפון-מזרח העיר נבנה בתקופה מאוחרת יחסית, והשטחים היו בחלקם בבעלות ציבורית, ניכרת יד התכנון המרכזי ביתר שאת מאשר במרבית המקומות האחרים בתל-אביב, בעיקר באשר לרחובות הרחבים וטיב הבנייה.

אזור "עבר הירקון"

האזור שמעבר לירקון – מצפון – נבנה כולו לאחר מלחמת השחרור, להוציא את תל ברוך, שהוקמה שנה לפני המלחמה בידי עולים מבולגריה.

זהו אזור מגורים חדש יחסית, שבו נמצאות מרבית הרזרבות הקרקעיות של העיר, המיועדות לבנייה ולמגורים. הוא כולל 41% משטח העיר, בעוד שצפיפות האוכלוסין היא הנמוכה ביותר בתל-אביב. בעשור האחרון הוקמו בו שכונות חדשות, כגון נאות אפקה, נוה אביבים, תכנית ל', רמת אביב ג' ושכונת "אזורי חן", בין תכנית ל' לקאנטרי קלאב. ניתן להבחין באזור "עבר הירקון" בשלושה סוגי מגורים: שיכונים ציבוריים, בתי דירות פרטיים, הבנויים ברובם ברמה גבוהה ויקרה: נוה אביבים, נאות אפקה וחלק מרמת אביב ג'. ולבסוף בתי מידות פרטיים (וילות) חד או דו-קומתיים, הבנויים על שטחים נרחבים (אפקה, צהלה, שיכון דן). הקרקעות לבנייה זו ניתנו בתנאים מועדפים והוקצו בעיקר לגופים מאורגנים (ארגון חברי ההגנה, משוחררי צה"ל וכד'). במרכז אזור זה, נמצאת אוניברסיטת תל-אביב שהוקמה (1965) על שרידי הכפר הערבי שיח' מוניס.

מאפיינים את עבר הירקון המקדם הסוציו-כלכלי הגבוה של התושבים, והבנייה המודרנית והיקרה. זהו כיום אחד מאזורי הבנייה היוקרתיים והיקרים ביותר בארץ. וזאת על אף המטרדים האקולוגיים כמו שדה התעופה דב וארובת רידינג המצויים ממערבו. כיוון הבנייה הפרטית נמשך צפונה, במקום שמצויות הקרקעות הפנויות לבנייה. ההתקדמות בכיוון זה עלולה להיבלם על-ידי הקמת בית הקברות העירוני. ממזרח לרמת אביב מצויים אזורים יוקרתיים פחות ובהם אף שכונות שיקום.

כיוונים בהתפתחות המרחבית של תל-אביב

איריס גרייצר

ראשיתה של תל-אביב היה ביפו; עם שיפור תנאי הבטחון בשלהי המאה הקודמת וראשית המאה הנוכחית, נטשו רבים מתושביה את הגרעין הקדום של העיר והתיישבו בפאתיה, בבקשם אחר תנאי מגורים הולמים יותר: קבוצה של נוצרים נעה דרומה והקימה את שכונת עג'מי; קבוצה אחרת של מוסלמים, שמה פניה צפונה והקימה את שכונת מנשיה. גם היהודים עזבו את יפו העתיקה והתיישבו במנשיה, במקום שהקימו שכונות קטנות משלהם.¹ ביניהם היו גם עולים חדשים שתפסו לימים מקום בולט ביישוב היהודי: מ. דיזינגוף, מ. סמילנסקי, ע.א. וייס ורבים אחרים.

ניתן לראות בהקמת השכונות היהודיות מחוץ ליפו, חלק מתהליך שעבר על ערים עתיקות רבות, שתושביהן יצאו להתגורר אל מחוץ לגרעין הקדום, תוך שמרו על התבדלותם האתנית. המשותף לכל השכונות היהודיות שקמו מחוץ לעיר העתיקה של יפו לפני אחוזת-בית הוא בכך, שכולן שימשו כפרבריה של יפו. רוב השכונות היו קטנות ומעבר לשרותים מקומיים, כמו מוסדות חינוך, הן היו תלויות ביפו. תלות זו יצרה אילוצים קשים מבחינת תעסוקה ושרותים. לא ניתן היה להתרחק מהדרך שהובילה אל יפו, שהיתה מרכז לפעילות יומיומית. כל השכונות היהודיות קמו על כן סביב יפו וסמוך לדרך ולמסילת הברזל, ובמרחק קצר יחסית מהעיר. קיים הבדל מהותי בין השכונות הראשונות לבין אחוזת-בית, שהוקמה ב-1909. היא היחידה שנועדה מלכתחילה להיבנות כשכונה ברמה אירופאית, וזאת בניגוד לשכונות האחרות, שהיו ירודות ברובן ברמת הדיור. אנשי "אחוזת בית" השתייכו רובם ככולם למעמד הבינוני והגבוה. בניגוד לשכונות האחרות, היתה זו שכונה מתוכננת, שנתמכה על-ידי המוסדות הלאומיים. הם תלו בה תקוות רבות וראו בה דגם לישוב עירוני חדש בארץ-ישראל. בניגוד לקודמותיה, היתה "אחוזת בית" שכונה בעלת אידיאולוגיה ותיפקודים כלכליים, והכל ראו בה כבר מראשיתה גרעין לישוב עירוני גדול.² משום כך זכתה לכתר של ראשוניות, אף שבעת הקמתה כבר היו קיימות שכונות יהודיות אחרות, ובהן כ-5,000 תושבים.³

כל השכונות היהודיות, כמו גם שכונת מנשיה הערבית, הוקמו על חולות מצפון ל"בסה". בצילומי אוויר מתקופת מלחמת העולם הראשונה נראית הדרך ליפו כקו גבול שהפריד בין השטח החקלאי האינטנסיבי שבדרומה לבין שטחי החולות שמצפונה. כל עוד היו השטחים החקלאיים בעלי חשיבות כלכלית לערביי יפו, אי אפשר היה להקים בתי מגורים מדרום לכביש, אלא רק צפונה לו. גם כשנמכרו קרקעות חקלאיות מדרום לכביש,

בשנות ה-20, עבור המרכז המסחרי, עדיין נצמדו השכונות לכביש, בעיקר בשל התנאים הקשים של האזור בתקופת החורף, שהיה מועד להצפות, עקב פעילות התוואי הקדום של נחל אילון שבעבר התנקז לים באזור נמל יפו. ה"בסה" היה אזור חקלאי, נתון להצפות, שמנע את התפשטות העיר דרומה.⁴

במזרח, זרם נחל אילון צפונה – לירקון, והיה מועד לשטפונות ולהצפות בחורף. חוץ משכונת מונטיפיורי, שהיתה במשך שנים מנותקת מתל-אביב, לא התקרבו שכונות מגורים אל נחל אילון, וגם שכונה זו סבלה קשה בחורף בחלקיה הנמוכים. ממערב לנחל היתה השכונה הגרמנית שרונה שהוקמה ב-1871.⁵ קרקעותיה השתרעו לאורך נחל אילון עד לירקון, ואף התפשטו מזרחה וגבלו בקרקעות הכפר הערבי סלמה, ממזרח לנחל אילון. קרקעות שרונה גבלו גם בשני כפרים ערביים קטנים נוספים – ג'מוסין וסומייל, שהיוו את קו הגבול המזרחי של השכונות. ממערב ל"אחוזת בית" ולשכונות היהודיות שקדמו לה, הלכה והתפשטה במקביל לחוף שכונת מנשיה, שמנעה גישה מהשכונות היהודיות אל הים.

האילוצים הישוביים והפיסיים בשטח בראשית הקמתה של תל-אביב, הכתיבו למעשה את כיווני התפשטות העיר. השטחים היחידים שהיו פנויים לעסקי הקרקעות של היהודים היו החולות ורכסי הכורכר שהשתרעו מחוף הים שמעבר למנשיה ממערב, אל גבולות הכפר שרונה ממזרח. בצפון היה השטח פרוץ עד לירקון. מעבר לירקון שכן הכפר הערבי הגדול שיח' מוניס, שמנע אף הוא את התפשטות השכונות מעבר לירקון (עד קום המדינה).

בדיקת התפשטותה של תל-אביב בהתאם לאילוצים אלה מראה, שעד לסוף שנות ה-30 (ערב מלחמת העולם השנייה), השטח הפוטנציאלי שניתן לרכישה על-ידי יהודים, נוצל במלואו לבניית שכונות חדשות.

מלכתחילה שאפה תל-אביב להגיע אל הים. עוד לפני מלחמת העולם הראשונה נרכשו קרקעות מצפון לאחוזת בית, לאורך רח' אלנבי של היום והשתפלותו לים.⁶ הגעת השכונות היהודיות לים חסמה למעשה את התפשטותה של מנשיה צפונה. לאחר מאורעות 1921 נעשה עיבוי השטח שבידי יהודים באזור זה, עם רכישת קרקעות שכונת גאולה. לאחר שהשיקה לחוף הים החלה העיר להתפשט צפונה. בשנות ה-30 המאוחרות החלה לוטשת עין מזרחה גם לקרקעות שרונה והוחל ברכישות קרקע ממזרח לקו הגבול של רח' אבן-גבירול דהיום. רכישות אלו גברו לקראת פינוי הגרמנים במלחמת העולם השנייה. רק לאחר קום המדינה, כשהוסר המחסום של הכפרים הערביים הגדולים שסגרו עליה מכל עבר, חצתה תל-אביב את הירקון – צפונה, את נחל אילון – מזרחה ואת קרקעות יפו – דרומה, ובכך הורחבו ונקבעו למעשה גבולותיה העכשוויים.

התגבשות מערך שימושי הקרקע

האילוצים המרחביים להתפתחות השטח הבנוי של תל-אביב השפיעו, במידה רבה, על מערך שימושי הקרקע ועל המערך המרחבי של האוכלוסיה העירונית ומאפייניה החברתיים-הכלכליים השונים.

דרך יפו היתה הקשר הראשי מהפריפריה ליפו, ולאחר מכן חיברה את יפו – השכונה הגרמנית והשכונות היהודיות שהתפתחו לאורכה. במשך השנים ניצלו המסחר והמלאכה לסוגיהם את יתרונותיה.

האזור הקטן שיועד לתפקודים כלכליים ב"אחוזת בית" נקבע על דרך יפו, בינה לבין מסילת הברזל. בשנות ה-20 התפתחה לאורך דרך זו גם שכונת המרכז המסחרי, שהוקמה

לאחר פינוי עסקי היהודים מיפו במאורעות 1921. שכונה זו, שיועדה במקורה למגורים, למסחר ולמלאכה, אמנם הפכה במשך השנים למרכז מסחר ומלאכה. מסילת הברזל בין יפו לירושלים, ובמיוחד האתרים שסביב התחנות, היו אזורים מועדפים להתפתחות פונקציות כלכליות שונות. כך היה סביב תחנת הרכבת ברח' יהודה הלוי בתל-אביב וסביב התחנה ביפו. התחנה המרכזית של תל-אביב, שנבנתה בראשית שנות ה-40, נשענה אף היא על נקודת החיבור שבין דרך יפו לדרך פתח-תקוה ונהנתה במשך כל השנים גם מקרבתה אל תחנת הרכבת של תל-אביב ברח' יהודה הלוי (לפני שהועברה התחנה לאזור מקוה ישראל בשנות ה-60). בין דרך פתח-תקוה המתעקלת לכיוון צפון, אל עבר נחלת יצחק והיציאה מתל-אביב לרמת-גן ולפתח-תקוה, לבין נחל אילון, הזורם במקביל לה, נותר אזור שהפך אף הוא במשך השנים למרכז מלאכה ותעשייה. הקרבה לנחל אילון ולשטחי ההצפות שלו בחורף מחד, ודרך פתח-תקוה מאידך, הפכו אזור זה לבלתי אטרקטיבי למגורים, אך אידיאלי להתפתחות תפקודי מלאכה וחרושת, שנהנו מהקרבה לדרך הראשית ומהאפשרות לנקז לנחל אילון את מי השופכין התעשייתיים שלהן.

בין המפעלים שהתפתחו לאורך ציר זה היו מחלבות החלב הגדולות, ובהן – מחלבות "תנובה", "טרה" ו"טנא-נוגה". הן היו ממש על הדרך ונהנו מאספקת החלב שבאה מהפריפריה החקלאית, ובעיקר משכונת נחלת יצחק שהיתה משופעת ברפתות. הקרבה אל השווקים סייעה בהפצת מוצרי החלב המוגמרים, בעוד שנחל אילון ניקז את שופכיהן. תפקוד בולט אחר שהתפתח לאורך הדרך הזאת היה מערכות העיתונים היומיים הגדולים, שכולן שכנו בקרבתה, ונהנו מכך.

דרך יפו והמשכה, דרך פתח תקוה, הפכה לאזור מלאכה ותעשייה לא רק בתחומי העיר תל-אביב, אלא המשיכה גם לכל אורכה – עד למבואות פתח-תקוה. הדרך, שנשללה כבר בשנת 1926, משכה אליה מפעלים גדולים כמו מפעלי "עלית" ו"צ.ד.", מפעלי "קשת", "משי זקס", "ארגמן" – לטקסטיל, מפעלי "עסיס" למיצים ומשקאות ובית חרושת "אבנעל" לנעליים. באזור רמת-גן שכן לידה מפעל הרהיטים הגדול של קריניצי ומפעלי חברת "דובק" לסיגריות, בית חרושת "אוסם", מפעל המצות של דננברג ותחנות קמח של "בית-לחם". בחלקים הקרובים יותר לתל-אביב היו מתקני חברת הדלק "של" וצמוד להם תחנת הכוח של חברת החשמל. נוסף למפעלים החרושתיים הגדולים, היו לאורך דרך זו מפעלי שיש, מתכת כבדה ומפעלים מכניים רבים נוספים. מאוחר יותר זכתה דרך פתח-תקוה והאזור שמסביבה לכינוי "רצועת החרושת של תל-אביב".

שכונת המגורים היחידה שהוקמה באזור זה בשנות ה-20, היא שכונת מונטיפיורי. הסמיכות לדרך פתח-תקוה דחקה בהדרגה את בתי המגורים מהשכונה, והיא הפכה לאזור מלאכה וחרושת.

אזור המסחר והעסקים של תל-אביב הלך והתפתח בהתאם לכללים הקיימים באזורי עסקים בערים אחרות בעולם. החל מראשית שנות ה-20, בעת שמרכז הכובד הכלכלי עבר מיפו לתל-אביב, הלך והתפתח מרכז העסקים העירוני בשכונה הוותיקה ביותר – בשטח "אחוזה בית". רח' הרצל, שהיה הרחוב הראשי של אחוזת בית עם הקמתה, הפך לרחוב העסקים הראשי של תל-אביב. עם העברת העסקים של היהודים החל משנות ה-40, החלו המגורים להידחק על-ידי המשרדים. לבניינים נוספו קומות שניות למגורים, בעוד שקומות הקרקע הוסבו לחנויות ובתים החלו לההרס ולהיבנות מחדש כבנייני עסקים. תהליך דומה התרחש גם ברח' נחלת בנימין ובשכונת "נחלת בנימין", שיחד עם אחוזת בית היו את ראשיתה של תל-אביב. כשם שרח' הרצל התמקד בעסקים, הפך רח' נחלת בנימין מרחוב ראשי של סוחרים זעירים ובעלי מלאכה, לרחוב המסחרי העיקרי.

מאוחר יותר נתפנו גם ממנו המגורים וגם הוא הפך לחלק ממרכז העסקים הראשי של תל-אביב. רח' אלנבי, שהיה רחובה הראשי של שכונת "חברה חדשה", שהוקמה בשנות ה-20, בעת הצמיחה הגדולה של תל-אביב בתקופת העליה השלישית והרביעית, נבנה מראשיתו כרחוב בעל תיפקודים מעורבים. לאורכו נבנו מלכתחילה בתי קומות של סניפים ראשיים של בנקים גדולים, בתי מלון, בתי עסק וחנויות מסחריות גדולות, בתי קולנוע ומגורים יוקרתיים.

מרכז העסקים הראשי של תל-אביב, אשר בשלביו הראשונים התמקם בשכונות הראשונות, החל להתפשט כבר בתקופה שלפני קום המדינה. הוא צמח במקביל לצמיחה העירונית והתפתחות המטרופולין, שנשען על מרכז העסקים של תל-אביב. במשך השנים הלך מרכז העסקים והתפשט לכיוון צפון-מזרח, כשהוא נע אחר מרכז הכובד של האוכלוסייה. הוא הלך ודחק את האוכלוסייה מתוך בתי המגורים היפים לאורך שדרות רוטשילד והרחובות הסמוכים לו, שהיוו את "לב תל-אביב", והפך את המקום לאזור עסקים שבו שולטים הבנקים, חברות ביטוח וחברות פיננסיות, היוצרות לחץ רב על האזור, שנבנה כשכונת מגורים.

התזוזה של מרכז העסקים הראשי לכיוון צפון-מזרח קשורה בכיווני ההתפתחות העירונית. כאמור, לאחר שנוצרה הגישה אל חוף הים, הלכה העיר ונבנתה לכיוון צפון, ובשנות ה-40 גם לכיוון מזרח. דיזנגוף, ראש העיריה בשנות ה-20 וה-30, לא ראה את הפוטנציאל הטמון בחופה של תל-אביב, ותכנן להקים בקרבתה את אזור התעשייה העירוני בטענה ש"ליהודים אין כל עניין ברחצה בים, תעשייה חשובה להם הרבה יותר". בהתאם לתפיסה זו נמסר שטח אדמה גדול לתעשיית המשי "דולפינר" ושטח נוסף – לבית חרושת לעורות.⁷ האדריכל יוסף מינור טען שחוף היום הושחת עד כדי כך שאיש לא רצה לבנות בו. רק עולים עניים הורשו לבנות צריפיהם לאורך החוף. מיד צמחו במקום משכנות עוני כמו שכונת מחלול הידועה, שהתפתחה עם פיתוח המלונאות לאורך החוף בשנות ה-60.⁸

יש להניח שגישתו זו של דיזנגוף לחוף הים השפיעה רבות על התפיסה של פטריק גרס – מתכנן ערים שהכין את תכנית האב של תל-אביב באמצע שנות ה-20. בשטח המתוכנן, ממרכז תל-אביב ועד לירקון, נע מרכז הכובד לאורך שני רחובות גדולים, הנמשכים במקביל לחוף הים (ולא אליו) מצפון לדרום – רח' בן-יהודה ורח' דיזנגוף. רק הרחובות הצדדיים והקטנים ירדו לים. בכך החמיצה העיר את ההזדמנות להפוך את החוף למרכז הכובד העירוני כבר בתקופה מוקדמת. מאוחר יותר איפשר דווקא החוף הפתוח והלא מפותח של תל-אביב את הפיתוח האינטנסיבי של ענף המלונאות לאורך חוף ימה של תל-אביב, דבר שהעניק לעיר את קו האופק האופייני לה היום.

ממרכז תל-אביב הישנה – ועד לירקון, נבנו שכונות מגורים. מאוחר יותר, עם התפשטות העיר לכיוון שרונה הגרמנית, נמכרו וחולקו הקרקעות החקלאיות הפנויות של שרונה לגורמים שונים. חלק מהשטח, באזור כיכר המדינה וצפונה, הפך לאזור מגורים מובהק. על חלק אחר, הקימה ההסתדרות רבים ממוסדותיה. על השטחים הקרובים יותר לבתי המושבה הגרמנית התפתח בשנות ה-60 וה-70 מרכז עסקים חדש, שניצל את הבעלות הציבורית העירונית על הקרקע ואת עובדת היותה פנויה וזמינה לבנייה. במקום קמו השוק הסיטונאי של תל-אביב מזה, ובתי המשרדים לאורך שד' שאול המלך מזה. יחד עם הקריה של משרדי הממשלה היושבים בבתי המושבה הגרמנית, מהווה האזור יעד לזחילה של עסקים מכיוון מרכז העסקים הוותיק של תל-אביב באזור אחוזת בית ורח' אלנבי.

בין מרכז העסקים הוותיק לבין הגלעין המע"רי החדש מצויות עדיין שכונות מגורים מובהקות, הנתונות כיום בצבת בין שני מרכזי העסקים הגדולים המתפתחים משני צידיו. הסכנה של התחברות מרכזי העסקים עשויה לרוקן את אזורי המגורים של לב העיר מאוכלוסייתם. באזור זה פועלת היום עיריית תל-אביב למניעת המשך החדירה של העסקים לדירות מגורים ולפינויים של המשרדים שכבר השתכנו באזור, תוך עידוד אוכלוסיה צעירה לחזור ולהתגורר במרכז ולעוררו מחדש. במסגרת השיבה אל מרכז העיר, הוא הפך לאחרונה לאחד האזורים הרגישים ביותר מבחינת הרכב האוכלוסיה, בגלל היותו יעד להתפשטות טריטוריאלית של אוכלוסיה דתית וחרדית. מהבחינה העירונית ישנם קווים דומים בהתפשטות האוכלוסיה החרדית בלב תל-אביב להתפשטות המרחבית של האוכלוסיה הדתית בערים אחרות בישראל – במיוחד בירושלים. תהליכים אלה אכן הולכים ונחקרים לאחרונה מההיבטים הגיאוגרפיים-חברתיים שלהם.⁹

לאחר קום המדינה צורפו כאמור שטחים גדולים לתל-אביב ממזרח לאילון ומצפון לירקון וביפו. למעשה לא שינתה באופן מהותי הרחבת הגבולות של תל-אביב את המערך של שימושי הקרקע כפי שנתגבשו לפני קום המדינה. אזור התעשייה והמלאכה המשיך להתרכז ברובו הגדול לאורך דרך יפו ודרך פתח-תקוה, ואף התפתח דרומה אל עבר ה"בסה", שהיה האזור החקלאי של יפו והפך אף הוא לאזור מלאכה ברובו הגדול. רוב השכונות הדרומיות – המרכז המסחרי, צ'לנוב, נוה-שאנן ושכונת מכבי, שהיו בחלקן שכונות מעורבות של מלאכה ומגורים ובחלקן שכונות מגורים מובהקות, הפכו אף הן למרכז בתי מלאכה ותעשייה זעירה. לאחר קום המדינה נותרו בידי המדינה והעירייה קרקעות של שלושה כפרים ערביים. הקרקעות נוצלו על-ידי עיריית תל-אביב למטרות שונות, בהתאם לצרכים העירוניים והאזוריים. קרקעות הכפר סלמה הפכו ליעד שיקום של אוכלוסיית שכונת התקוה והשכונות הסמוכות לה ולהטבת תנאי דיור. קרקעות הכפר שיח' מוניס שמצפון לירקון הפכו למקום מושבה של אוניברסיטת תל-אביב ומוסדות מחקרניים הסמוכים לה כמו מכון הנפט, מרכז הבנייה, מכון התקנים, הטלוויזיה הלימודית והאוניברסיטה הפתוחה. ריכוז כזה של מוסדות, בדומה למרכז העסקים שהתפתח בצמוד לרח' אבן-גבירול על קרקעות שרונה, יכול היה להתפתח רק על קרקעות עירוניות-ציבוריות, הנהנות מיתרון בהשוואה לקרקעות פרטיות בבנייה ציבורית בהיקף גדול. רק קרקעות הכפר סומייל שהיה הקטן מכולם, ושרבות מהן נמכרו ליהודים עוד לפני קום המדינה, עמדו בלחצים אחרים, בהיותן מצויות בחלקים המרכזיים והמתפתחים של העיר ונוצלו ברובן הגדול לבנייה פרטית.

בדיקת שימושי הקרקע העירוניים מראה העדר איזון בין החלקים השונים של העיר. מרכז הכובד העסקי מצוי למעשה בדרומה של העיר, והוא הלך והתרחק ככל שהעיר התפתחה צפונה ומזרחה. בחלקים החדשים שהתפתחו עד לירקון, ולאחר קום המדינה מעבר לאילון ולירקון, הלכה והתפתחה הירארכיה של מרכזים מסחריים בדרגות שונות, שמצד אחד הקטינה את משקלו של המסחר במע"ר של תל-אביב מכלל הפעילות הכלכלית של העיר ומן הצד האחר פיתחה אזורי מסחר אלטרנטיביים, החל ממרכזים שכונתיים ועד למרכזים אזוריים. הרחובות האורכיים, כמו בן-יהודה, דיזנגוף ואבן-גבירול, הפכו למרכזי מסחר בזכות עצמם. עסקים אחרים ובמיוחד אלו הקשורים לחוף הים ולמלונאות, נעו לרח' בן-גוריון ולרח' הירקון. כיום מפוזרים מרכזים עסקיים ומסחריים במקומות שונים בתל-אביב, והעיר שנשלטה על-ידי מרכז עסקי אחד עד לשנות ה-70, הולכת והופכת היום לעיר רב מוקדית. המגמות הללו של פיזור העסקים בין מספר

מרכזים, מנחות גם את תכנית המתאר המטרופוליטנית, המתבססת על הקמת מספר מרכזים עסקיים בתחומי המטרופולין, שיתרונם בכך שהם יהיו קרובים לאוכלוסיה מחד ובנויים על נגישות מרחבית מאידך.¹⁰

קווים בהתפתחות מערך המגורים של תל-אביב

בנייה פרטית ובנייה ציבורית

למרות שתל-אביב נבנתה ברובה על קרקע פרטית והתבססה על הון פרטי, הרי שגם הון לאומי וציבורי מילאו בה תפקיד בהקמת מוסדות ושכונות מגורים.

חוץ מההלוואה הראשונה שקיבלו אנשי "אחוזת-בית" ושכונת "נחלת-בנימין" מהמוסדות הלאומיים להקמת שכונותיהם, הושקע הון לאומי בתל-אביב (בעיקר על-ידי הלוואות), גם בשכונות נוספות, כמו ב"מרכז המסחרי" וב"מרכז בעלי מלאכה". כן הושקע ברכישת קרקע לשכונת "מחוסרי דירות" של פליטי יפו ממאורעות 1921 ובשטחים קטנים נוספים מצפון לתל-אביב.

השקעת ההון הלאומי בתקופה שלפני קום המדינה היתה משנית בהשוואה להון הפרטי. עד לראשית שנות ה-20 ניסו המוסדות הלאומיים לפעול בתחום העירוני לצד פעילותם בתחום הכפרי, והשכונות הראשונות של תל-אביב זכו לסיוע כספי.¹¹ ברם, בהמשך הושקעו המשאבים בגאולת קרקעות באזורים שהיו מחוץ להתעניינותו של הון פרטי, שחיפש אפיקי השקעה כדאיים יותר – בעיקר באזורים עירוניים. להון הפרטי בתל-אביב היו מספר השלכות חשובות על דגם המגורים העירוני.

כעיר הגדלה בקצב המותנה בגלי העליה המגיעים לארץ-ישראל, היתה גם בתל-אביב תקופת גאות בביקוש למגורים. הגאות התבטאה בין השאר בהיקף ההון שהובא לארץ-ישראל על-ידי העליות השונות. בניגוד לעליה השלישית שהיתה חסרת הון ושרישומה על שוק מחירי המקרקעין העירוני לא היה בולט, הרי שהעליה הרביעית והחמישית שהיו עתירות הון, הפכו את הקרקע בארץ לגורם סחיר, וזאת בהעדר אפשרויות להשקעות הון בצורות אחרות בארץ, שהיתה עד אז בלתי מפותחת.

אפיק ההשקעה של ההון הפרטי בקרקעות הביא למספר תופעות בהתפתחות תל-אביב. פעילות ההון הפרטי גרמה לתקופות של גאות ושפל לסרוגין בפיתוח העירוני. בתקופות של גאות עלו מחירי הקרקע כתוצאה מהעליה בביקוש, שהביאה לעליה במחירי הדיור ובשכר הדירה וגרמה בסופו של דבר למשבר קשה בענף הבנייה ולהתמוטטות שוק התעסוקה העירוני. במצבים כגון אלה עמדה תל-אביב באמצע שנות ה-20, בתקופת העליה הרביעית, ובאמצע שנות ה-30, בתקופת העליה החמישית. המסחר בקרקע הפך להיות נחלתם של ספרים ומתווכים יהודים וערבים, שנהנו מעליית המחירים והיו הגורמים העיקריים לעלייתם. אומדנים שנעשו באותה תקופה עמדו על סכומי העתק שעברו לידיים ערביות ולידיים גרמניות עבור קרקעות בתחומי תל-אביב, סכומים שהשקעתם האלטרנטיבית בפיתוח המשק היהודי בארץ-ישראל היתה יכולה לתרום רבות לפיתוח הכלכלי.¹²

בשנים 1924 – 1925 עלו מחירי המגרשים במרכז תל-אביב עד פי עשרה ממחירים הריאלי. בשנים 1934 – 1935 עלו מחירי הקרקע בצפון תל-אביב פי עשרים עד פי שלושים מערכם שנתיים לפני כן.¹³

להתייקרויות אלו של הדיור בחלקי העיר החדשים, מאמצע שנות ה-20 ואילך, היו השלכות מרחיקות לכת. צפון תל-אביב הפך כבר אז לאזור יוקרה. מחירי הדיור גרמו

לקיטוב חברתי, ומהשכבות מעוטות ההכנסה נבצר להתגורר שם. מחירי הדירות הגבוהים אף גרמו להרעת תנאי הדיור של שכבות רבות באוכלוסיית העיר. במפקדי דיור באמצע שנות ה-20, 22% מתושבי תל-אביב התגוררו עדיין בצריפים, ורבים מהפועלים התגוררו אפילו במרתפים ובעליות גג. ב-1928 התגוררו כ-70% מהפועלים עם משפחותיהם בחדר אחד. כניסתו של הגורם הציבורי בדמותה של ההסתדרות לשוק הדיור בתל-אביב, מקורה בשאיפה למצוא אלטרנטיבה לפעילות שוק הדירות הפרטי ובהצעת פתרון דיור הולם לפועלים. אברהם גרנות, שהיה לימים יו"ר הדירקטוריון של הקק"ל, קרא עוד בשנות ה-20 להקמת "מוסד עירוני לרכישת קרקעות" בתל-אביב, כדי לעצור את השתוללות מחירי הקרקעות, אך הדבר לא יצא לפועל. לחילופין קרא גרנות לפעולה מאסיבית של ההון הלאומי לרכישת קרקעות בפריפריה על מנת לגרום להורדת המחירים,¹⁴ דבר שנגד את מדיניות הקק"ל באותה עת.

לעומת זאת הצליחו ההון הציבורי והלאומי, בשיתוף עם ההון הפרטי של הסקטור הפועלי, להקים מספר שכונות מגורים לפועלים, הן בבנייה חד-קומתית עם משקי-עזר קטנים והן בבתים משותפים קואופרטיביים. העדר הון מנע פעולה של שיכון אלפים רבים של משפחות ותרומה לשינוי הנוף העירוני של תל-אביב, אך היתה בכך דוגמא להתיישבות עירונית ביוזמה ציבורית ולשילוב של הון ציבורי והון פרטי.

נוף הבנייה הציבורית שונה בתכלית מזה של הבנייה הפרטית. הבנייה הציבורית מאופיינת בהיקפה: המספר הגדול של יחידות הדיור והבנייה האחידה תורמים להוזלה ניכרת בעלות הבנייה. הבנייה הציבורית חייבה בהרבה מהמקרים שינויים בפרצלציות הקיימות של העיר ותכנון מחדש של השטח. הצורך בהוזלת עלות הבנייה והדיור חייב גם בנייה פשוטה בסטנדרטים מינימליים. מבחינת הדגם העירוני שנולד עקב השילוב של בנייה פרטית וציבורית בתל-אביב, אנו מוצאים את אזור הליבה של העיר הישנה, שנבנתה עד לסוף שנות ה-30 ונתייצבה על הירקון – כמעוזה של הבנייה הפרטית. מאידך, בפריפריה של תל-אביב, מצפון לירקון ממזרח לאילון ומדרום ליפו וסביבותיה, היו רוב השיכונים הציבוריים לסוגיהם. הללו הוקמו בבנייה אחידה, זולה וחסכונית, שנבנתה בעיקר לאחר שנות ה-50. לעובדה שהשיכונים הציבוריים נמצאים בשוליים לעומת הבנייה הפרטית במרכז, יש השלכות רבות על מערך האוכלוסיה העירונית של תל-אביב. תל-אביב אינה, ולא היתה עיר הומוגנית באוכלוסייתה. מאז שיצאו היהודים מיפו להקים שכונות מחוץ לעיר, היה עקרון הסלקטיביות קיים ונוסדו שכונות נפרדות לאוכלוסיה בעלת מקדם סוציו-כלכלי גבוה יותר. כבר ב-1906 מדבר ע.א. וייס, ממייסדי תל-אביב, על "רחוב המיליונרים" של המשפחות המבוססות מקרב יהודי יפו, שהתגוררו בבתים ערביים באזור מנשיה. בין השכונות הראשונות שהוקמו מחוץ ליפו, נחשבות נוה-צדק, נוה שלום והשכונות האחרות שמסביבן לנחותות לעומת "אחוזת-בית". אפילו תושבי שכונת "נחלת-בנימין", שהיו סוחרים ובעלי מלאכה, ושנתחברו אחר כך ל"אחוזת-בית" להקמת תל-אביב, נאלצו להקים לעצמם שכונה נפרדת, לאחר שנדחו על-ידי אנשי "אחוזת-בית", שראו עצמם כבעלי מעמד חברתי וכלכלי גבוה יותר.¹⁵

אם בשנים הראשונות היתה ההתבדלות השכונתית סלקטיבית ומכוונת, הרי שבהמשך ההתפתחות העירונית הלך ונוצר נוף עירוני חברתי סגרגטיבי, שבו החלקים הדרומיים היו נחותים יותר מאלו הצפוניים.

השכונות הדרומיות נבנו ברובן הגדול לאחר מאורעות 1921. הגדולות ביניהן היו שכונת מכבי, פלורנטין ונוה שאנן. כל השכונות הדרומיות היו בעלות חסרונות מיקום בולטים במערך העירוני. הן ישבו על הספר העירוני בגבול יפו. כן היו חשופות לכפרים

הערביים שבסמוך. חלקים גדולים מהשכונות היו מועדים להצפה בחורף. בחלק מהשכונות היו בתי מלאכה במקביל למגורים, והקרבה לדרך יפו ולמרכז המסחרי של תל-אביב הפכו אזורים אלו לבלתי מועדפים למגורים. משום כך היו הקרקעות באזור זולות ובאופן טבעי התיישבה בהן אוכלוסיה בעלת מקדם סוציו-כלכלי נמוך. גם תנאי הדיור בשכונות הדרומיות היו ירודים.

ב-1922 הן כללו בעיקר צריפים ואוהלים ולא היה בהן אף בית אבן אחד. שכונות כמו נוה-שאנן, צ'לנוב ופלורנטין המשיכו להיות ריכוזים גדולים של צריפים עוד שנים רבות. גם השכונות הדרום-מערביות היו ירודות במערך העירוני. ברשימה זאת נכללו השכונות היהודיות של יפו שצורפו לתחום המוניציפאלי של תל-אביב רק ב-1922: נוה שלום, נוה צדק, כרם התימנים, אהל משה, מחנה יוסף ואחרים. שכונות אלו נבנו מלכתחילה בתנאים ירודים. דרויאנוב מעיד בספרו על תל-אביב על המצב הפיסי והסניטרי הירוד של השכונות הללו ומציין, שהעיריה הסכימה לספק להן מים רק בתנאים מסוימים, ובעיקר שיפור התנאים הסניטריים והסביבתיים של השכונות.¹⁶

גם השכונות הללו היו למעשה שכונות ספר בגבול יפו. במאורעות 1921 ברחו מהן חלק מהאוכלוסיה היהודית. מתוך כל שכונות העוני שקמו לתל-אביב, רק שתיים היו בחלקיה הצפוניים. שכונת "מחוסרי דירות" ברח' בוגרשוב – שכונת צריפים שקמה על קרקע זולה מועדת לשטפונות ולהצפות שנרכשה על-ידי הקק"ל על מנת לסייע לפליטי יפו להגיע לקורת-גג, ושכונת מחלול, גם היא שכונת צריפים דלה, שהיתה על רכס הכורכר לאורך חוף הים, באזור המלונות של היום.

מבחינת המערך העירוני ניתן לראות ששכונות העוני הקיפו את העיר כטבעת מדרום, דרום-מערב ודרום-מזרח. היה קיים פער עצום ברמת השרותים והדיור בין השכונות האלו לבין שכונות מרכז העיר. בעוד שצפיפות המגורים הממוצעת בתל-אביב היתה ב-1934 כ-2 נפשות לחדר, הגיעה הצפיפות בנוה שאנן ל-6 נפשות לחדר, בכרם התימנים ל-4 נפשות לחדר ובשכונת מחלול ל-4–5 נפשות לחדר. 86% מהמשפחות בשכונות הללו התגוררו בחדר אחד. רוב השכונות לא היו מחוברות לצנרת מים והמצב הסניטרי בהן היה ירוד ביותר. בשכונות היהודיות של יפו היה מספר הנפשות ביחס לכלים סניטריים גדול ביותר. בגלל תנאי המיקום ותנאי הדיור הירודים היה שכר הדירה בשכונות אלו בתקופת הגאות באמצע שנות ה-20, הנמוך ביותר בתל-אביב. גם מבחינת השרותים העירוניים סבלו השכונות האלו מחסור חמור. כמעט כל מוסדות החינוך, התרבות והבריאות נמצאו מחוץ לשכונות. התחבורה הציבורית התנכרה לשכונות האלו ועדיין – באמצע שנות ה-30 – לא עברו בהן קווי תחבורה והן נמצאו מחוץ למערך הנגישות העירוני. בגלל התנאים הסניטריים הירודים היו תושבי השכונות חשופים למחלות ולמגפות למיניהן. בסטטיסטיקה שנערכה ב-1926, כ-66% מהחולים בתל-אביב בטיפוס הבטן באו משכונות אלו, וכ-75% מכל מקרי הדיזנטריה נרשמו בהן. רוב הכבישים בשכונות לא היו סלולים, או שאיכותם היתה ירודה, וכך גם תאורת הרחובות.¹⁷

במשך השנים נוספו לאזורים אלו שכונות ירודות נוספות, כמו "שכונת הרכבת", שהיתה אף היא שכונת צריפים סמוך למסילת הברזל. בשנות ה-30 הוקמה מדרום-מזרח לעיר שכונת התקווה ולידה שכונות קטנות נוספות, כמו שכונת הארגזים ושכונת שפירא. אלו רק המשיכו והוסיפו לתנאי המגורים הירודים בתל-אביב. מצבן הגיאופוליטי של השכונות הדרומיות והדרום-מערביות לא השתפר במשך כל תקופת המנדט. השילוב של תנאי מגורים ירודים ואוכלוסיה ירודה יצרו לאזור זה תדמית שלילית. הקמת המדינה והאיחוד של תל-אביב עם יפו ב-1949, לא שינו את המצב הזה אלא חיזקו אותו אף יותר.

יפו הערבית נתרוקנה אמנם מתושביה, אך העיר יפו על פרבריה הדלים הפכה לעיר עולים אחת גדולה. מאוחר יותר, כשנדרשו לשקם את העיר יפו, להרוס חלקים ממנה, ולשקם את תושביה במסגרת הטבת תנאי דיור, נמצאו הפתרונות לעולים בתוך האזור הזה, בשכונות שהוקמו ביפו ובתל-אביב ובכך הוחמצה אולי ההזדמנות להקטין במידה מסוימת את הגרעין הקשה של דלות ונחשלות שהלך והתרכז בדרום תל-אביב. כנגד שכונות המגורים בדרום העיר, התפתחו בצפונה תנאים שונים לחלוטין. המרחק מהשכונות הדרומיות ומהספר העירוני, המגורים באזור מתוכנן (תכנית ג'ס אושרה ב-1927), עם רחובות רחבים, מרכזים מסחריים, גנים ציבוריים ופארקים ובנייה מודרנית, עשו את שלהם.

בכל תהליך טבעי של מעבר מגורים, נוטים האלמנטים החזקים של האוכלוסיה לנוע לסביבה משופרת יותר בהתאם לאפשרויותיהם הכלכליות ורמת השאיפות שלהם. מעקב אחר מוביליות של משפחות ותיקות בתל-אביב מראה ניידות מיפו לשכונות מחוץ ליפו, ומהן אל "אחוזת-בית", וממנה אל שכונת "לב תל-אביב", ולבסוף – לשכונות הצפוניות. בתהליך זה נותרת מאחור האוכלוסיה החלשה, שאין בכוחה לשפר את מקום מגוריה.

באופן זה, גם ללא כניסה של עולים חסרי הון וחסרי תעסוקה שחיפשו קורת-גג, התרחש בשכונות הירודות יותר תהליך סינון טבעי, שבו האוכלוסיה ששיפרה את תנאיה הכלכליים, נעה לעבר שכונות מגורים משופרות יותר, ושכונות אלו הלכו וירדו ברציפות. רבים מתושבי תל-אביב עברו בראשית התיישבותם בעיר את שכונת פלורנטין, שכונת שפירא ושכונת נוה-שאנן. שכונות אלו שימשו נקודת מוצא למהגרים חדשים ולעולים חדשים. השכונות בצפון תל-אביב, שנבנו ברובן בשנות הגאות של העליה הרביעית והעליה החמישית, נבנו מלכתחילה בסטנדרטים גבוהים מאד, והן היו ממילא גורם סלקטיבי בהתגבשות החברתית של השכונות. וכך, כבר בתקופת המנדט בשנות ה-20 וה-30, נתחלקה תל-אביב למעשה לשני חלקים שונים באוכלוסייתה. הדרום הירוד, עם שיעור גבוה יחסית של אוכלוסיה מארצות אסיה ואפריקה, והצפון המבוסס, עם שיעור גבוה של יוצאי אירופה. השכונות שנוספו לאחר קום המדינה, בעיקר במזרח תל-אביב, הפכו במשך השנים לאזורי ביניים (בין שתי האוכלוסיות). האוכלוסיה שנשתכנה באותם שיכונים סקטוריאליים ובשיכונים העממיים למיניהם, היתה הטרוגנית ובעלת קריטריונים חברתיים כלכליים בינוניים בסולם החברתי. בחלקים שמצפון לירקון, לעומת זאת, היה מגע בולט הרבה יותר בין קבוצות שונות של האוכלוסיה. מצד אחד גובלות שכונות עולים בשכונות יוקרה שהפניה שלהן צפונה אל מעבר לירקון מבטאת את המשך המגמה של ההגירה צפונה של האוכלוסיות בעלות הסטטוס החברתי הבינוני והגבוה. הקמת שיכון ל', שכונת אפקה, שכונת צהלה ונוה אביבים מצפון לירקון, מוכיחה עד כמה תהליך הסגרגציה המעמדית בין צפון העיר לדרומה, שהחל בתקופת המנדט, עדיין שולט בהתפתחותה. למרות השיפור בתנאים ועליית רמת החיים, שהיו נחלת כל השכונות, הפערים בין השכונות ה"מתקדמות" לאלו הירודות הולכים וגדלים.¹⁸ משמעות הדבר היא, שהקיטוב החברתי של אוכלוסיית תל-אביב הולך ומחריף. זאת ועוד, בשכונות הדרום קיימת פלישה מתמדת של תיפקודי מלאכה ותעשייה בשל קרבתן לרצועת החרושת ובשל מחירי השכירות הנמוכים. אין זאת כי המפה המרחבית של האוכלוסיה העירונית בתל-אביב של היום אינה שונה בהרבה מהמפה שהחלה מתגבשת כבר לפני כיוכל שנים.

הערות

1. יוסף אליהו שלוש, פרשת חיי, תל-אביב תרצ"א, עמ' 76 — 77. ראה גם: ע.א. וייס, ראשיתה של תל-אביב, תל-אביב תשי"ז, עמ' 75, 77.
2. א' דרויאנוב, ספר תל-אביב, תל-אביב תרצ"ו, עמ' 159 — 164.
3. גדעון ביגר, התפתחות השטח הבנוי של תל-אביב בשנים 1909 — 1934, עידן 3, ירושלים תשמ"ד, עמ' 43.
4. אלישע אפרת, ערים ועיור בישראל, תל-אביב, אחיאסף, 1976, עמ' 72.
5. אלכס כרמל, התיישבות הגרמנים בארץ-ישראל בשלהי התקופה העותומנית, ירושלים תשל"ג, עמ' 31.
6. גדעון ביגר, שם, עמ' 50 — 51.
7. יוסף מינור, מזכרונותיו של אדריכל בתל-אביב הקטנה, תוי, מס' 2, קיץ תשכ"ו, עמ' 4.
8. שם.
9. מחקריהם של יוסף שלהב ושרה בוקשפן מאוניברסיטת בראילן.
10. צבי רון ואיריס גרייצר, תל-אביב התפתחותה של עיר, פלפוט, תל-אביב 1983, כרך ב, עמ' 227 — 229.
11. איריס גרייצר, המדיניות הקרקעית העירונית של הקה"ל והשפעתה על הפיתוח העירוני בארץ-ישראל בתקופת המנדט, קרקע, יולי 1983, עמ' 71 — 74.
12. אברהם גרנובסקי, הפקעת השערים בארץ-ישראל וסכנותיה, הפרובלימות של הפוליטיקה הקרקעית בא"י, הוצאת הקה"ל, ירושלים תרפ"ה, עמ' 79 — 80.
13. אברהם גרנובסקי, התפתחות מחירי הקרקע והספרות בארץ-ישראל, מדיניות קרקעית עברית בארץ-ישראל, הוצאת ראובן מס, ירושלים תרצ"ח, עמ' 55 — 59.
14. אברהם גרנובסקי, המדיניות הקרקעית של העיר תל-אביב, קרקע והתיישבות, הוצאת "החלוץ" בשיתוף עם הקה"ל, ירושלים תרפ"ט, עמ' 164 — 168. ראה גם גרנובסקי, הפרובלימות של הפוליטיקה הקרקעית בא"י, עמ' 102.
15. קלפפיש (עורך) — שלמה לויצקי — נחלת בנימין, תל-אביב תשי"ז, עמ' 36.
16. א. דרויאנוב, ספר תל-אביב, הוצאת ועדת ספר תל-אביב, תל-אביב תרצ"ו, עמ' 189 — 199.
17. א. דרויאנוב, עמ' 305, ידיעות עירית תל-אביב, טבת תרפ"ו, עמ' 3 — 6, 8 — 12; ידיעות עירית תל-אביב, תרצ"ז — תרצ"ח, עמ' 74 — 77; נ. בן-נתן, צפיפות האוכלוסיה ושכר הדירה של שכבות עוני בת"א, ידיעות עירית ת"א, גליון 5 — 6, תרצ"ז — תרצ"ח, עמ' 119 — 125.
18. אריה שחר, שרה הרשקוביץ ומיקי שטיר, אזורים חברתיים באגד הערים של תל-אביב בעשור שנות הששים, מחקרים בגיאוגרפיה של ארץ-ישראל, חוב' י', ירושלים תשל"ח, עמ' 1 — 30.

1. יוסף אליהו שלוש, פרשת חיי, תל-אביב תרצ"א, עמ' 76 — 77. ראה גם: ע.א. וייס, ראשיתה של תל-אביב, תל-אביב תשי"ז, עמ' 75, 77.
2. א' דרויאנוב, ספר תל-אביב, תל-אביב תרצ"ו, עמ' 159 — 164.
3. גדעון ביגר, התפתחות השטח הבנוי של תל-אביב בשנים 1909 — 1934, עידן 3, ירושלים תשמ"ד, עמ' 43.
4. אלישע אפרת, ערים ועיור בישראל, תל-אביב, אחיאסף, 1976, עמ' 72.
5. אלכס כרמל, התיישבות הגרמנים בארץ-ישראל בשלהי התקופה העותומנית, ירושלים תשל"ג, עמ' 31.
6. גדעון ביגר, שם, עמ' 50 — 51.
7. יוסף מינור, מזכרונותיו של אדריכל בתל-אביב הקטנה, תוי, מס' 2, קיץ תשכ"ו, עמ' 4.
8. שם.
9. מחקריהם של יוסף שלהב ושרה בוקשפן מאוניברסיטת בראילן.
10. צבי רון ואיריס גרייצר, תל-אביב התפתחותה של עיר, פלפוט, תל-אביב 1983, כרך ב, עמ' 227 — 229.
11. איריס גרייצר, המדיניות הקרקעית העירונית של הקה"ל והשפעתה על הפיתוח העירוני בארץ-ישראל בתקופת המנדט, קרקע, יולי 1983, עמ' 71 — 74.
12. אברהם גרנובסקי, הפקעת השערים בארץ-ישראל וסכנותיה, הפרובלימות של הפוליטיקה הקרקעית בא"י, הוצאת הקה"ל, ירושלים תרפ"ה, עמ' 79 — 80.
13. אברהם גרנובסקי, התפתחות מחירי הקרקע והספרות בארץ-ישראל, מדיניות קרקעית עברית בארץ-ישראל, הוצאת ראובן מס, ירושלים תרצ"ח, עמ' 55 — 59.
14. אברהם גרנובסקי, המדיניות הקרקעית של העיר תל-אביב, קרקע והתיישבות, הוצאת "החלוץ" בשיתוף עם הקה"ל, ירושלים תרפ"ט, עמ' 164 — 168. ראה גם גרנובסקי, הפרובלימות של הפוליטיקה הקרקעית בא"י, עמ' 102.
15. קלפפיש (עורך) — שלמה לויצקי — נחלת בנימין, תל-אביב תשי"ז, עמ' 36.
16. א. דרויאנוב, ספר תל-אביב, הוצאת ועדת ספר תל-אביב, תל-אביב תרצ"ו, עמ' 189 — 199.
17. א. דרויאנוב, עמ' 305, ידיעות עירית תל-אביב, טבת תרפ"ו, עמ' 3 — 6, 8 — 12; ידיעות עירית תל-אביב, תרצ"ז — תרצ"ח, עמ' 74 — 77; נ. בן-נתן, צפיפות האוכלוסיה ושכר הדירה של שכבות עוני בת"א, ידיעות עירית ת"א, גליון 5 — 6, תרצ"ז — תרצ"ח, עמ' 119 — 125.
18. אריה שחר, שרה הרשקוביץ ומיקי שטיר, אזורים חברתיים באגד הערים של תל-אביב בעשור שנות הששים, מחקרים בגיאוגרפיה של ארץ-ישראל, חוב' י', ירושלים תשל"ח, עמ' 1 — 30.

ראשיתה של תל אביב



ראשיתה של תל-אביב



רח' אלנבי – פינת שד' רוטשילד בשנות ה-20

השכונות שקדמו לתל-אביב

גרעון ביגר

השכונה היהודית הראשונה שנבנתה מחוץ לחומות יפו היתה נוה צדק (1887). שלוש שנים מאוחר יותר, הוקמה השכונה הגדולה השניה – נוה שלום. לצידן קמו בשנים 1890 – 1909 שכונות נוספות, ידועות פחות, שעל אחדות מהן נדון כאן.

שכונת מחנה יהודה

בנייתה של שכונה זו, כמו של אחיותיה הגדולות – המאוחרות יותר – מחנה יוסף ומחנה ישראל (כרם התימנים), קשורה בהתגבשות הקהילה התימנית ביפו. התימנים שעלו לארץ בשנות ה-80 וראשית שנות ה-90, התיישבו ברובם בירושלים ובמושבות, אך קהילה קטנה נוסדה גם ביפו. בשנים הראשונות לבואם, היה מצבם בכי רע ומחסורם גרם לכך שהם היו תלויים בחסדי אחרים. אף-על-פי-כן הם ביקשו להתגורר יחדיו – כדי שיוכלו לשמור על מסורתם ומנהגיהם. חוסר האמצעים מנע מהם לקנות שטחי קרקע גדולים, ורק בעזרתו של אהרון שלוש, שהסכים להעביר לידם קרקע במחיר נמוך, יכלו להקים את שכונתם. בשנת 1896 קנו מספר משפחות שטחי קרקע קטנים, בני 100–150 מ"ר, ובנו שם את בתייהם.

שכונתם הראשונה, "מחנה יהודה", הוקמה בשטח הנמצא כיום בין הרחובות אלרואי וסימטת נוה שלום. בתחילה השתכנו בבקתות או במבנים רעועים. מקור מהתקופה מתאר:

"רוב הבתים הינם בניינים של קרשים, וחלקים אחדים נשלמו בטלאים של פח דק. ברוב הבתים אין תקרות כי אם גג של רעפים ויש גם מעונות בלי רצפות. בין הבתים אין רחובות כלל, וכולם התלכדו ויהיו מעין גוש אחד של סוכות ומעונות ארעיים שבנייני אבן אחדים הדומים במראיהם למעון אנשים מגינים עליהם מפני רוח שאינה מצויה שלא תהרסם ולא תהפכם על פניהם".

רצונם של התימנים לחיות יחדיו תרם גם הוא לצפיפות הרבה. אט אט החלו להסתגל לסביבתם החדשה ולהשתכר למחיתם. בערך בתקופה שבה נוסדה תל-אביב, הם החלו בונים לעצמם בתי כורכר וחימר. ערב מלחמת העולם הראשונה התפשטה שכונתם לאזורים הסמוכים וכללה גם את השטח שבין רח' אלרואי לרח' שבזי, משני צידי סימטת נוה שלום – ועד לרח' מטולה ואף מעבר לו. המקום אוכלס בכ-40 משפחות, כולן תימניות, שכללו כ-105 נפש.

עם התעוררות הבנייה בעיר לאחר מלחמת העולם הראשונה, הורחב גם שטח השכונה, וב-1922, ערב צירופה לתל-אביב, נמנו בה 33 בתים שבהם גרו 289 איש. השכונה היתה קטנה, כ-7 דונם בסך הכל, והשטח הממוצע לבית היה מהקטנים בתל-אביב – 140 מ"ר. הבתים המקוריים שופצו ונוספו להם קומות, והשכונה חוברת לרשת המים והחשמל. בשנות ה-30 היתה לאזור שוקק חיים על אף הצפיפות הרבה.

בשוליה נבנה שוק אזורי, והשכונה שימשה מוקד לביקורים של בני העדה התימנית שהזדמנו לתל-אביב. בתחומי השכונה היתה מאפיה שסיפקה את צורכי השכונות הקרובות ובית הכנסת המקומי שימש גם כמרכז לימוד. כיום נבלעה השכונה באזור הידוע כשכונת

שבזי. תושבי מחנה יהודה רובם עדיין תימנים וחלקם צאצאי המייסדים המקוריים, חוזרים ומשפצים את שכונתם – השכונה התימנית הראשונה של תל-אביב.

שכונת אחוה

שכונה קטנה זו נבנתה בשנת 1899, ולהבדיל משכונות אחרות ביפו, היתה זו שכונה של אגודה תרבותית – שלוחה של אגודה ירושלמית גדולה וותיקה. האגודה הקימה סניף ביפו. לאחר שגדלה, עם הצטרפות כמה מבני יפו, החליטה להקים שכונת מגורים חדשה ליד נוה צדק. חבריה היו אשכנזים – שומרי מסורת ובעלי אמצעים. פעילותם לא הצטמצמה להקמת שכונה והם יסדו גם מוסדות ציבור כמו בית-כנסת ("הכנסת אורחים") וניהול "חדר" מודרני – "החדר המתוקן" בנוה שלום בו למדו רק בעברית (ולא ביידיש כפי שהיה ב"חדר" שבנוה צדק). "חדר" זה גדל ונודע לימים כבית-ספר "תחכמוני" (שנדד ממקום למקום עד למשכנו הסופי ברח' לילינבלום בתל-אביב).

האמצעים הרבים שעמדו לרשות המייסדים, איפשרו להם להקים את השכונה בצורה מסודרת. לכל משפחה נבנה בית נפרד עם חצר קטנה. קשה לזהות היום בבירור היכן היתה שכונת "אחוה". מייסד השכונה כותב בזכרונותיו "שכונת שערי אחוה (כיום רח' אחוה) שעל יד רח' שבזי", ואילו תושבי השכונה הוותיקים מצביעים על רח' בוסתנאי ובעיקר בצידו הדרומי, כעל שכונת "אחוה" המקורית. תיאור על מיקומה של השכונה מובא בספרו של ש"י עגנון "תמול שלשום":

"הגיעו, רואים כמה בתים מבצבצים מהחול וביניהם בית המדרש החב"די מצד ימין וביתו של הרב קוק מצד שמאל (בקצה רח' אחוה של ימינו). פוסעים והולכים בין ערמות החול עד שמגיעים אצל בית הספר החדש לבנות (כיום – תיאטרון נוה צדק). הגיעו, רואים שורה של בתים קטנים של שכונת אחוה. נפנים לימין ופונים לשמאל רואים שם בית קטן ועליו כמין עליה... זו עליתו של חמדת" (כיום ברח' שלוש).

השכונה לא נשארה עצמאית זמן רב ועד מהרה נתמזגה בשכנתה הגדולה נוה צדק. ייחודה גם הוא נעלם משמייסדיה לא המשיכו את פעולות האגודה. בנפרד ונתקיימו בה דברי זאב סמילנסקי – הפוקד הראשון של הישוב היהודי ביפו (1907): "גם שכונות חדשות נוספו כמו אחוה, סוכת שלום, יפה נוף, שכונת התימנים, אולם בפועל אינם נקראים בשמותיהם. הבתים הסמוכים לנוה צדק יקראו ע"ש נוה צדק והקרובים לנוה שלום יקראו נוה שלום". גם במפקד הגדול של 1918, לא נזכרת השכונה.

מחנה יוסף

ערב העליה השנייה גברה הצטופפות היהודים ביפו. כתוצאה מכך המשיכה הבנייה העברית להתפשט צפונה – לכיוון השכונות הוותיקות נוה צדק ונוה שלום. בתקופה שקדמה לראשית העליה הראשונה ולאחריה, קנו יהודי יפו שטחי קרקע גדולים בצפונה של העיר; עתה, עם גבור הדרישה לבניית שכונות חדשות, נמצאו קרקעות אלו בידיים יהודיות.

גם יהודים יוצאי צפון אפריקה רכשו קרקעות, וביניהם דוד מויאל, מטלון, חיים אמזלג ואחרים. על קרקע שהיתה שייכת לדוד מויאל, הוקמה בשנת 1904 השכונה מחנה יוסף על-ידי בני עדות שונות – רובם יוצאי צפון אפריקה ותימנים ומיעוטם אשכנזים.

הבנייה החלה מדרום, סמוך לשכונת מחנה יהודה – ללא תכנון של ממש, והשכונה התפשטה צפונה. יוסף אליהו שלוש התקין את התכנית הבסיסית ואת חלוקת הקרקע ליחידות, שנעשתה בקווים ישרים. במקורה השתרעה השכונה בין הרחובות פינס, שפינוזה (כיום מחנה יוסף), יבנאל ודגניה. בתקופה זו היתה קיימת תחרות עם הישוב הערבי הסמוך במנשיה. השכונה נבנתה, על כן, בכיוון צפון – כדי למנוע ככל האפשר התפשטות ערבית

מצפון לנוה צדק (מקום בו נבנתה מאוחר יותר אחוזת בית ושכונת ברנר). השכונה לא נבנתה במתכונת אחידה, שכן גרעין המייסדים היה מעורב – מבני עדות שונות, ובהתאם לכך נבנו בתי השכונה: מהם שהיו בתים גדולים (כבית ברסקי, מטלון, מויאל ועוד), ואחרים היו בתים רעועים שנבנו סביב חצר גדולה, כמנהג יהודי תימן. בספרות התקופה מתוארים בתים אחרונים אלה כ"אוהלים של קרשים", רובם ללא חלונות. חלק מהקירות היה עשוי מתיבות פח, דבר המסביר את המושג "שכונת הפחים" – חארת אל-טנק; כלומר, שכונה שנבנתה מפחי נפט. שטח השכונה בראשיתה היה כ-12.5 דונם (מאוחר יותר, עם הצטרפותה לתל-אביב, הורחב שטחה לכ-14.5 דונם). הדרכים בשכונה היו ישירות ומותוות בשטח, אך רק בסוף שנות ה-50 הן נסללו וכוסו באספלט. התפתחות השכונה היתה הדרגתית, ועד סוף שנות ה-20 הוקמו מבנים על כל חלקותיה. שטח גדול השתרע בין הרחובות יצחק אלחנן בצפון, מטולה ופינס במערב והחרמון בדרום ובמזרח. בדומה לשכונות האחרות באזור, רוב התושבים הוותיקים עזבו את השכונה ועברו לאזורים מושכים יותר. מעטים הרחיבו את בתיהם ושיפצו אותם. לעומתם בתים רבים ניטשו ונמצאים כיום בתהליך התמוטטות והרס. מיקום השכונה בתקופת המנדט, סמוך לשכונת מנשיה הערבית ועל גבול תל-אביב-יפו, וידיעת מרבית תושביה את השפה הערבית, יצרו קשרי גומלין עם האוכלוסייה הערבית, אך קרבה זו גם גרמה בעיות רבות: מסגד חסן בק שבמנשיה מול השכונה, שימש עמדת צליפות לעבר תושביה. במלחמת השחרור נפגעה השכונה, ורבים מתושביה הוותיקים עזבו ורק חלק קטן שב אליה לאחר המלחמה. כיום איבדה השכונה מצביונה המקורי ומייחודה והיא נחשבת כחלק משכונת שבזי – שם כללי שניתן לאזור. מרבית תושביה הם כיום יוצאי עדות המזרח, שהתיישבו בשכונה לאחר מלחמת השחרור.

אוהל משה

"אוהל משה" היתה השכונה האחרונה שנבנתה לפני אחוזת בית. הסיבות להקמתה ותהליך בינויה דמו לאלו של מחנה יוסף. גלי העולים מקרב אנשי העליה השנייה הגבירו את הצפיפות ביפו ובשכונות העבריות הקיימות, והתעורר הצורך לבנות שכונות חדשות. בשנת 1906 התארגנה קבוצה נוספת, גם היא ברובה מיוצאי צפון אפריקה, שאליהם חברו תימנים ואשכנזים, והללו קנו מבעל הקרקעות מויאל שטח של כ-22 דונם לבניית השכונה. הם שאפו ליצור רצף ישובי בין שכונת מחנה יהודה לשכונת מחנה יוסף, ובכך ליצור רצף טריטוריאלי יהודי מקביל לרצף הישובי המוסלמי של שכונת מנשיה, ולמנוע את התרחבותה מזרחה. השכונה נבנתה בראשיתה בשני גושים: האחד סמוך למחנה יהודה והשני, צפונית יותר, סמוך למחנה יוסף. שטח השכונה חולק כמקובל למגרשי בניין. החלק הצפוני מוקם בין רח' יצחק אלחנן ורח' יבנאל, והדרומי – בין רח' פינס לרח' התקוה. הדרישה לבנייה היתה גדולה, ותוך זמן קצר יחסית יושבו באזור משפחות רבות; מחיר הקרקע עלה וגברה הצפיפות בשכונה. לפי מתכונת הבנייה בשכונות שמצפון ומדרום – צורת הבנייה היתה חצר ומסביבה כמה משפחות, ולכל יחידה היתה כניסה אחת מבחוץ. במפקד 1918 נמנו בשכונה רק 27 איש, מהם 20 תימנים, אך במפקד תרפ"ב, עם צירוף השכונה לעיר, נמצאו בה 82 בתים ובהם 936 איש. השטח הממוצע של כל חלקה היה גדול יחסית לשכונות הסמוכות, כ-190 מ"ר, אך עדיין מצומצם לעומת 500 מ"ר לחלקה – באחוזת



כרם התימנים בצילום מראשית שנות ה-20

בית הסמוכה. גבולותיה המוגדרים של השכונה נקבעו למעשה על-ידי השכונות שמסביבה, וכיום ניתן להגדירה כגובלת בצפון בשכונת ברנר – ברח' יצחק אלחנן, במזרח – באחוזה בית ובית-ספר תחכמוני, בדרום ובמערב – בשכונת מחנה יהודה שברח' פינס ובמערב – בשכונת מחנה יוסף שברח' חרמון.

לאחר בניית שני הגושים הראשונים, החל להתמלא השטח הריק שביניהם, שאופיין בכיוון שונה של רחובות, בבנייה על יחידות שטח גדולות יותר, ולכן בבנייה פחות צפופה. השפעת השכונות הסמוכות ניכרת ככל שהבנייה סמוכה אליהם.

הטרוגניות השכונה ויישובה על-ידי בני העדות השונות נמשכו גם בתקופת המנדט. ריבוי הבנייה בצפון העיר בשנות ה-30 המאוחרות, הביא לתהליך חילופי תושבים, ואולם, האוכלוסיה נשארה מעורבת, אם כי בלט רוב של בני עדות המזרח. תהליך זה נמשך למעשה עד היום. בכל שכונותיה הדרומיות של תל-אביב רוב האוכלוסיה הינה של יוצאי עדות המזרח, אך תושבים ותיקים של אזור זה – אף בני העליה השניה – עדיין מתגוררים בשכונת אוהל משה ובשכונות הסמוכות.

כפרים ערביים באזור תל-אביב

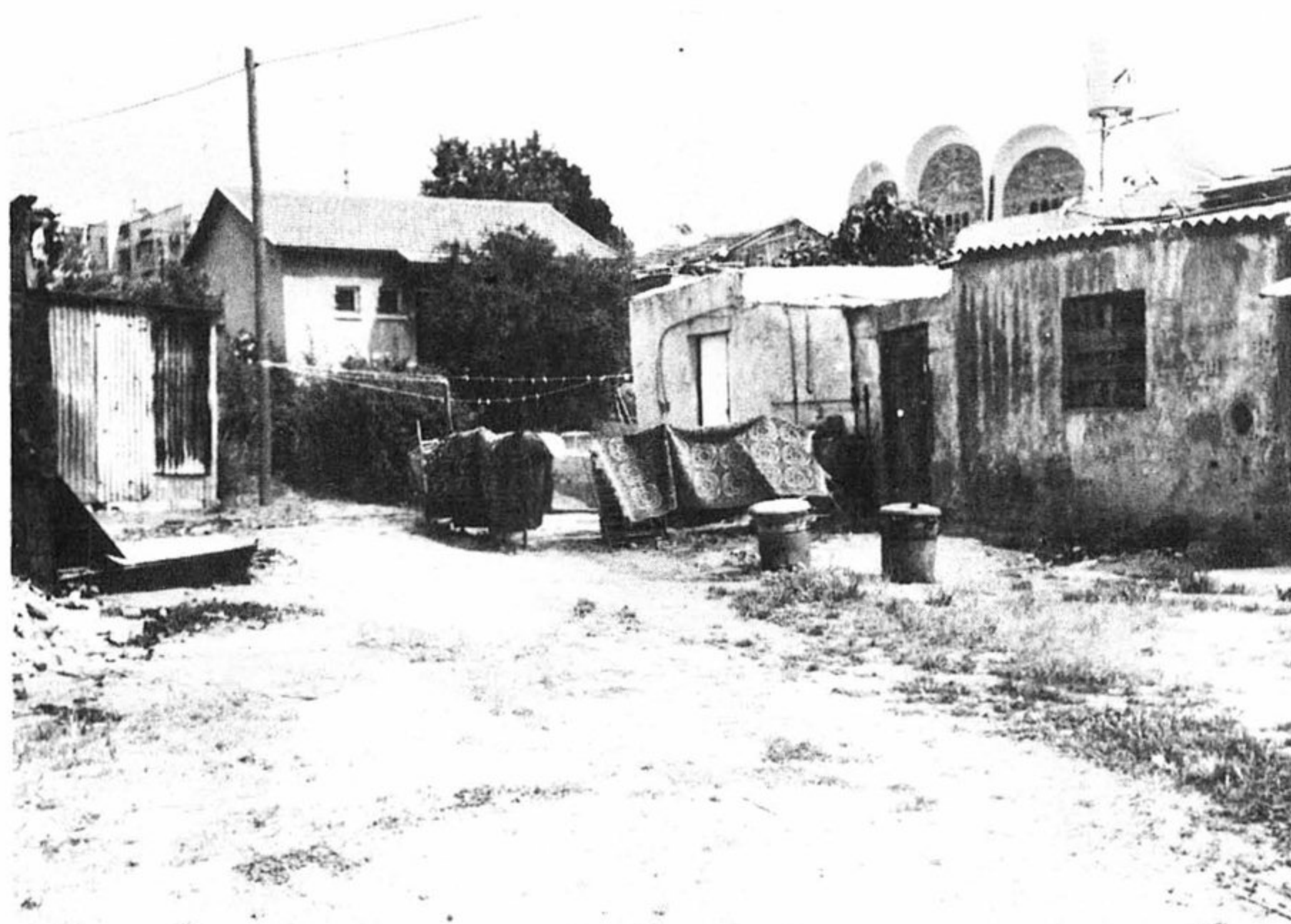
גדעון ביגר

בגבולותיה המוניציפאליים של תל-אביב-יפו נתמזגו במשך השנים ישובים שהוקמו על-ידי אוכלוסיה לא יהודית. הם כוללים, בנוסף לעיר יפו ושכונותיה, ישובים חקלאיים (סכ'נות – אבו כביר, דרוויש, חאמד ועוד) שהוקמו סביב העיר יפו. כן מצויים בתחומי תל-אביב מספר כפרים ערביים (לשעבר) ובהם סלמה (כפר שלם) בדרום, שיח' מוניס, ג'רישה, ג'אמסין אל ערב וסומיל בצפון. כפרים אלו צורפו לתל-אביב לאחר מלחמת השחרור, עם התפנותם מאוכלוסייתם והרחבת שטח העיר דרומה (עם סיפוח יפו) וצפונה מעבר לירקון. שני כפרים, סומיל וג'אמסין, שלהם נייחד את דברינו, נבלעו בתל-אביב עוד בתקופת השלטון הבריטי. תושביהם המשיכו להתגורר בהם ואף עסקו בחקלאות, אך העיר הבנויה הקיפה אותם מכל עבר.

הכפרים ג'אמסין וסומיל נוסדו עם ההתיישבות החדשה במישור החוף, במחצית הראשונה של המאה ה-19. עם תחילת פריחתה של יפו לאחר מלחמות נפוליאון, ובעיקר בתקופת השלטון המצרי (1831 – 1840), החלו מהגרים ממצרים, יחד עם פליטים מכפרי הסביבה הקבועים ובדווים מהדרום להתיישב באזור, ולתפוס חזקות על קרקעות חקלאיות. המצב הבטחוני המשופר איפשר התיישבות בשטחים שהיו פנויים קודם לכן. השלטונות התורכיים עודדו התיישבות זו לשם גביית מיסים, וכדי למנוע פלישות בדווים נוודים. נטיעות פרדסים וגידולה של העיר יפו משכו גם הם מתיישבים נוספים. השטח שבין יפו לירקון בצפון ולנחל אילון (מוסררה) במזרח, שהיה כנראה ריק מישוב קבע בראשית המאה ה-19, משך אליו חלק מהמתיישבים והם הקימו בו את כפריהם ג'אמסין אל ערב וסומיל (מסעודיה).

הכפרים הוקמו בקרבה למקורות מים – הירקון והאילון, בסמוך לשפכם, שם היו מים כמעט כל השנה (הירקון היה נהר איתן במקורו). השטחים המישוריים מצפון ליפו, אף שהיו בחלקם מכוסים חולות, היו נוחים לעיבוד חקלאי מהסוג שהבדווים היו רגילים בו – עיבוד אדמות קלות (אדמות חמרה ואדמות סחף ליד שפך הירקון והאילון). משנת-אפשר לקדוח ולהשקות שטחים, ניתן האות גם לגידולי הדירים שהתפרסו עד הירקון. הקרבה ליפו – מקור פרנסה ושוק לתוצרת חקלאית – היתה גם היא גורם במיקום הכפרים. שני הכפרים התמקמו ליד צירי דרכים, ג'אמסין בקרבת הדרך העולה מיפו לשכם, וסומיל על הדרך בין יפו לאורך הים והשטחים מצפון לירקון.

הכפרים הוקמו, כמקובל בבנייה הערבית הכפרית, על גבעות רכסי הכורכר של מישור החוף. גובה רכסי הכורכר (כ-30 – 40 מ' מעל פני הים) העניק הגנה לכפרים וגם תנאי האקלים בראש הגבעה היו נוחים יחסית בימי הקיץ. לעומת זאת, אדמות גבעות הכורכר לא היו נוחות לעיבוד חקלאי. כך השיגה הבנייה את מירב היתרונות, כאשר השטחים החקלאיים השתרעו לרגלי הגבעות ממזרח וממערב להן.



בתי הכפר הערבי סומיל (באיזור השק"ם ברח' אבן גבירול)

הכפר סומיל

גרעין הכפר — השטח הבנוי, השתרע בעבר בשטח התחום כיום מדרום, ברח' בלוק, ממערב ברח' אבן גבירול (שבעבר היה צר יותר והדרך הלכה בצמוד למורד הגבעה), בצפון ברח' ז'בוטינסקי ובמזרח ברח' רמז. הכפר היה צר ומוארך בקו צפון-דרום והתמקם על כל גבעת כורכר שהיתה במקום. בצפון הכפר היה קבר שיח' ומסגד. אוכלוסיית הכפר מנתה בשנת 1922 449 איש והיא גדלה לאיטה עד למפקד 1931, בעת שנמנו בכפר 651 איש. ערב סיום השלטון הבריטי היו בו כ-830 איש, כלומר, אוכלוסיית הכפר כמעט שהוכפלה במשך כ-30 שנה. גידול זה דומה לגידולה של האוכלוסיה הערבית בארץ בתקופה הנדונה — דבר המצביע על ריבוי טבעי בעיקרו, אולי בתוספת אוכלוסיה בדווית שהתיישבה בשולי הכפר (בדווים משבט הסויאלימה).

תחילה עסקו התושבים בחקלאות. אדמות הכפר השתרעו על כל השטח התחום. בצפון היה הירקון, במזרח רח' סוקולוב, בדרום שד' קק"ל ובמזרח אזור דרך חיפה של היום. הם גידלו כאן הדורים, בננות וגידולי שדה שונים ובהם תבואות וירקות. מרבית הגידולים נשענו על השקייה אינטנסיבית מהירקון. עם גידולה של תל-אביב, היה הכפר תלוי במקומות עבודה בעיר (בניין ושרותים), ובשווקים לתוצרתו. נהר הירקון איפשר גם מעט דיג.

כבר בתקופת השלטון הבריטי עבר הכפר שינויים רבים. בכפר נפתחו בתי קפה וחנויות והקשר עם התושבים היהודים התרחב בהדרגה. שטחי קרקע של הכפר נמכרו בחלקם לתושבי העיר ומספר תושבים יהודים אף התגורר בכפר. על אדמות הכפר נבנה בית החולים אסותא והבנייה למגורים התפשטה על השטחים החוליים הבלתי מעובדים שלו.

סיפוח הכפר לתל-אביב נעשה באופן רשמי בשנת 1943 ובמרשם הכפרים של 1945, מופיעים שטחי הכפר כחלק מתל-אביב ואינם מהווים עוד יחידה נפרדת. הגבול העירוני של תל-אביב כלל אפוא את הכפר כבר 5 שנים לפני מלחמת העצמאות. ואולם, קיומו של הכפר ובעיקר אוכלוסייתו הלא יהודית שנשענה על גידול הדירים, מנע את התפשטות העיר תל-אביב מזרחה. רק לאחר מלחמת השחרור נפרץ המחסום וכל שטחי החקלאות של הכפר – פרדסים, שטחי מזרע וירקות, פינו מקומם לבתי מגורים. על גבעת הכורכר נבנו מספר מבני ציבור (השק"ם, בית הסתדרות המורים, בית כנסת גדול ואף מרכז ההסתדרות). אולם לא מעט מבתי הכפר נשארו בשטח ואוכלסו על-ידי עולים יהודים שהגיעו לארץ עם קום המדינה ועדיין גרים במבנים המקוריים של הכפר סומיל.

הכפר ג'אמסין

מיקומו של הכפר בסמוך לצומת הנהרות הירקון והאילון. הכפר עצמו נחלק לשניים. החלק הגדול במערב – ג'אמסין על ע'רב ובמזרח, סמוך לאיצטדיון רמת גן של היום, ג'אמסין אל שרקי. בין שני חלקי הכפר הפריד בית קברות מוסלמי. החלק המערבי היה מפותח ומתקדם יותר ובו נבנו בתי כורכר ובתי בלוקים. בשטח זה, לאורך הדרך העולה מיפו לירקון וצפונה, נבנו מבני הציבור, בתי קפה, חנויות ובתי מלאכה. לעומתו החלק המזרחי, של ג'אמסין אל ע'רב, שנבנה על תל עתיקות – תל חשחאש, היה ברובו אוסף בקתות חמר ללא כל מבנה מרכזי.

בני ג'אמסין שאבו שמם כנראה מגידול התאואים (ג'אמוסים) שרצו בירקון ולאורך גדותיו. רוב התושבים היו ממוצא כושי-סודני שהגיעו לאזור כנראה עם צבאותיו של מוחמד עלי בשנות ה-30 של המאה הקודמת. ברם, גידול הג'אמוסים הלך ופחת עם השנים. ערב מלחמת העולם הראשונה נמנו בכפר כ-200 תאואים. בשנת 1945 נותרו רק 60 וגם הם רק בחלק המזרחי של הכפר.

בג'אמסין המערבית ניכר היה מעבר למשק חלב ששווק כולו לתל-אביב הסמוכה. עם זאת לא פסק הגידול החקלאי ומכלל שטחה של ג'אמסין המערבית, שהשתרע על 1365 דונם, היו 414 דונם נטועים ב-1945 בפרדסים (כשליש מהשטח החקלאי של הכפר). כ-294 דונם נוספים היו של עצי פרי שונים, מהם 143 דונם כבר בבעלות יהודית שהחזיקה גם ב-3 דונם בננות בסמוך לאילון. בשוני מסומיל, ניכר בג'אמסין תהליך מואץ של גידול אוכלוסיה בתקופת השלטון הבריטי. בשנת 1922 היו בכפר רק כ-200 איש ואילו ערב מלחמת השחרור היו בו למעלה מ-1600 איש בשני חלקיו. הגורם העיקרי לגידול הכפר היתה הגירה הולכת ונמשכת של נוודים וכפריים מההר, שנמשכו לאפשרות הקיום בשולי העיר המתפתחת. בעוד שהכפר סומיל היה מאורגן ומוגבל בשטחו, הרי שג'אמסין, שנוצר מתלכיד של בודדים – בדווים, מצרים, סודנים ואחרים, היה נוח יותר לקליטת אלמנטים נוספים. זאת ועוד, שטחו הבנוי היה רחב יותר והשתרע על רמות כורכר שלא היו מוגבלות בגבעה אחת. הכפר ששטחו החקלאי הוגבל בצפון ובמזרח על-ידי הנהרות, במערב על-ידי שטחי כפר סומיל ובדרום בחצי הדרך בין גשר ההלכה של היום לצומת פרשת דרכים, פרס את בתיו על פני כל המרחב ולא רק בגרעין הצפוף הראשוני.

עיקר הבנייה היתה לאורך הדרכים, בעוד שגבעת הכורכר המתנשאת מעל סביבתה (21 מ'), לא שימשה כלל למגורים.

שטחה של ג'אמסין לא צורף לשטח המוניציפאלי של תל-אביב בתקופת השלטון הבריטי אך שטח הכפר, עד האילון, נכלל בשטח בניין הערים של תל-אביב בתקופה זו. תכנית פיתוח "מזרח תל-אביב", שהוכנה עוד בראשית שנות ה-30, עסקה בתכנון שטח זה

אף שהדבר לא נתבצע בפועל, בשל אי מכירת השטח כולו ליהודים. בשנת 1945 היו למעלה ממחצית שטחי הכפר המערבי, 714 דונם מתוך 1365, בידי יהודים בעוד שהערבים החזיקו רק ב-529 דונם (שאר 122 דונם היו שטחי דרכים ושטח ציבורי). בשטחי הכפר לא נבנו כל מבנים יהודיים והכל המתווכן לפינוי השטח בעקבות מלחמת העצמאות. בשטחו הצפוני של הכפר הוקמה שכונת המגורים "שיכון בבלי", שתוכנן תחילה כשיכון לחיילים משוחררים ואילו מרבית הכפר נשאר כשהיה עד לשנים האחרונות ואף זכה לשם עברי – גבעת עמל. בשנים האחרונות ניכרת תנופת בנייה בעיקר בחלקו המערבי של הכפר, עם בניית מגדלי פנקס ועוד. ואולם, חלקים רבים של הכפר נותרו עדיין מאוכלסים ביהודים, שנכנסו אליהם מיד לאחר מלחמת השחרור.

לאחר מלחמת השחרור

בעקבות המצב הבטחוני המעורער בראשית המלחמה ופינוי הכפרים, הועברו אליהם תושבים שפוננו מדרום העיר ומיפו. כך שוכנו תושבי מנשיה בחלקם בג'אמסין. לחץ העליה הגדולה הזרים גם הוא אנשים לכפרים הנטושים. המפונים ומעט העולים שוכנו בכפרים הערביים בצפיפות גדולה, שעלתה לעתים על הצפיפות המקורית של הכפר הערבי. לתושבי האזור ניתנה קורת גג ושרותים עירוניים ירודים. בשנת 1949 דווח כי בסומיל "אין כביש, מים מספקת הרשת העירונית והאשפה נאספת על-ידי השרות העירוני שלוש פעמים בשבוע. רק שלושה בתים שבעליהם הקימו בכספם עמודי חשמל זוכים למאור בבתייהם". בג'אמסין שהוכללה בתחומי תל-אביב בחודש אדר תש"ח, "הוקמו מלבד הבתים המקוריים גם צריפים והשכונה נקראה בפי מתיישביה גבעת עמל. בכפר אין מאור חשמלי, המצב הסניטרי לקוי, אין בתי ספר, ספרייה ומרפאה". בנובמבר 1949 הודיעו לתושבי ג'אמסין שהם יוכלו להשאר במקומם עד שישוכנו במקום קבע וזהו המצב עד היום. בשנת 1960/61 נמכרו שטחי סומיל למשקיעים פרטיים ואילו שטחי ג'אמסין נמסרו לחברת "דיור" על מנת שתפנה את השטח ותתן לתושבי האזור דיור חלופי, אולם למעשה לא נעשה דבר בשטח. כיום מיועדים הכפרים לשיקום, אולם בשל מאבק משפטי על זכויותיהם של התושבים, הפיתוח מתקדם בעצלתיים. תושבי הכפרים שיפצו את הבתים המקוריים והרחיבו אותם והם מסרבים להתפנות לשיכונים סטנדרטיים. כתוצאה ממאבקים פוליטיים וכלכליים מזדקרים עד היום בנופה של העיר העברית שרידי הכפרים הערביים שנבלעו בה.

פרדסים ושטחים חקלאיים באזור תל-אביב (לפני הקמת העיר)

שמואל אביצור

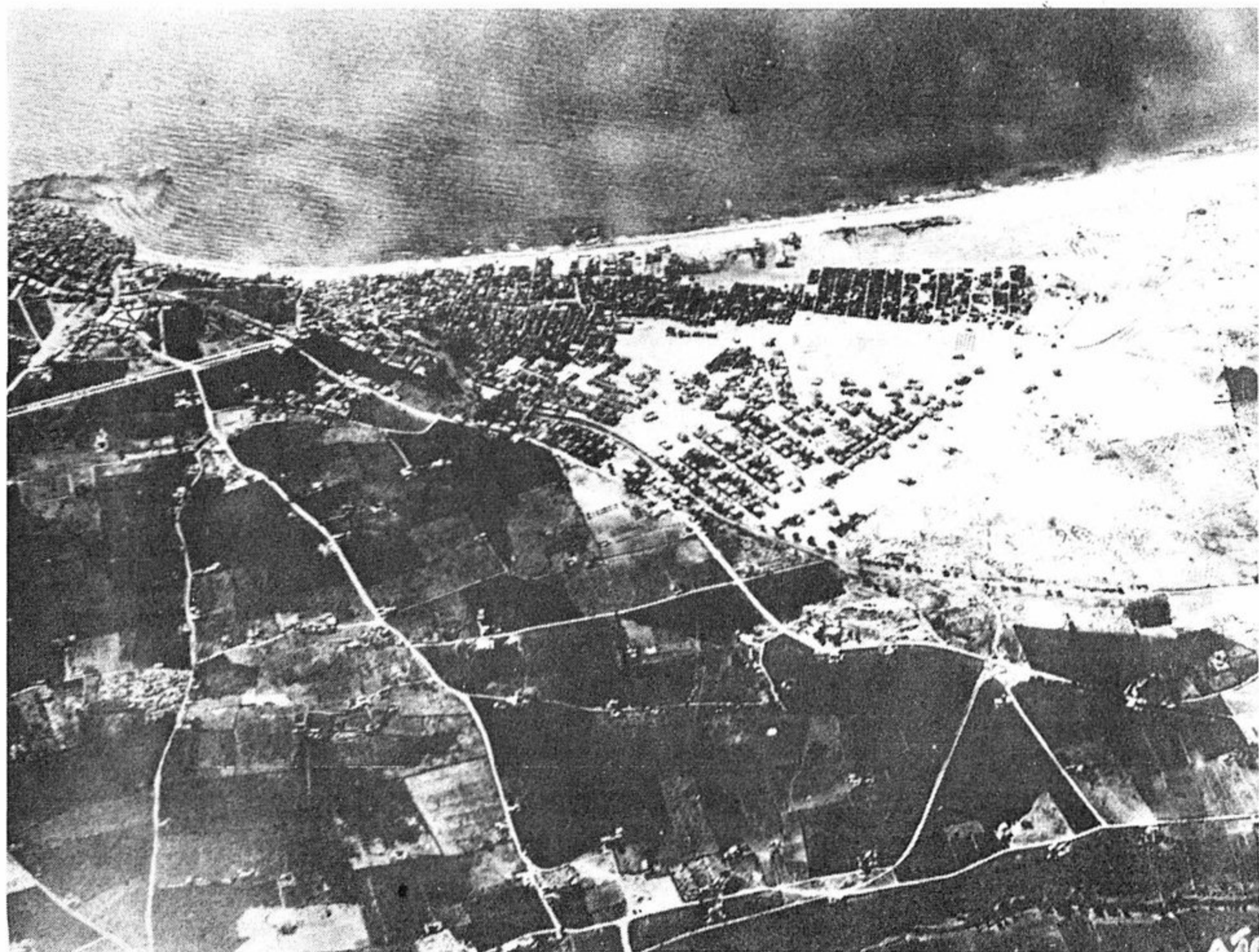
השטח (לר' יהודה הלוי היה בנחלה זו כמעט חצי: 11 חלקי 24 והשאר באופן שווה לאברהם פינסו ויחיאל ברה). על השטח בן 52 דונם היו נטועים (ואולי גם הם נטעו חלק מהם) 5,310 עצים, מהם 2,210 עצי הדר. במקום נמצאה באר עם אנטיליה. בפרדס הוקם בניין, שנועד לשמש כמחסן. ספק אם בעלי הפרדס שבעו נחת ממנו, שכן כבר ביולי 1853 שלחו למשה מונטיפיורי תזכיר, ובו בקשה לעזור להם להקים מתקן שאיבה בכוח הרוח, כדי לשחרר אותם מדאגה (או קניה) של שלושה פרדים ומספוא עבורם והם (או הרב יהודה הלוי בשמו בלבד) מבטיחים שידאגו להשקיית ארבעה פרדסים נוספים שיהיו בידי יהודים.

לפני תום ביקורו הרביעי בארץ, בקיץ 1855, קנה מונטיפיורי את הפרדס. לפי הספירה שנערכה שנתיים לאחר התזכיר הנ"ל נמצאו בו רק 1406 עצים, כלומר קצת יותר מרבע ממספר העצים המפורט בתזכיר, מהם 924 עצי הדר, 279 רימונים ומעט תותים. מונטיפיורי החכיר את הפרדס לאמריקנים, אנשי "גבעת התקווה", ובנה של גב' ק. מינור ניהל את העבודה. עם חיסול התיישבות אמריקנית זו טיפלו בפרדס שני גרים. אלא שהתקוות שהיו למונטיפיורי למצוא מקורות תעסוקה ליהודים עניים ולקיים מההכנסות תלמידי חכמים בירושלים לא התגשמו. הפרדס נמסר לטיפול לידי שני יהודים יפואים, והללו טענו לגרעונות ודרשו מ"השר" לכסותם. לאחר מותו של מונטיפיורי הועבר

לפני שנוסדה תל-אביב היה המקום נטוע בחלקו בשדות ובמטעים: פרדסים, כרמים ובוסתני בעל. פרדסי יפו ("ביארות") תפסו לפני כ-150 שנה שטח של כ-2,000 דונם. הם השתרעו צפונה – עד למרכז המסחרי של תל-אביב דהיום, וחלקם אף הגיע עד לסביבות נוה שאנן והתחנה המרכזית. במחצית השנייה של המאה הקודמת ובראשית המאה הנוכחית, חלה התרחבות ניכרת של הפרדסים. הללו כללו בעבר גם עצי פרי אחרים, בייחוד רימונים. עם גידולה של יפו השתלטו כמה מעשירי העיר על קרקעות בקרבת תל-אביב ונטעו עליהם גפנים. בכך יצרו מעמד של בעלי קרקעות, שכן לפי החוק התורכי, אדמת מדינה (מירי), שנוטעים עליה עצים, נהפכת לאדמה פרטית ("מולך") של הנוטע. לפיכך היו גם מטעים, ובעיקר כרמים, שניטעו עם מרחקים גדולים בין גפן לגפן באופן מגמתי, כדי לממש עליהם בעלות, (בציפיה לאותו יום שגבולות העיר יגיעו לאותן אדמות).

נתאר בזאת כמה מנסיונות ההתיישבות והמפעלים החקלאיים הבולטים בתחומי העיר של היום.

פרדס מונטיפיורי (כיום שכונת מונטיפיורי)
באמצע המאה הקודמת רכש לו הרב יהודה הלוי מדוברובניק (רגוזה) שטח אדמה (103 דונם) בקרבת נחל אילון, שהיה בחלקו אדמת בור. שלושה שותפים יהודים היו לבעליו של



צילום אוויר מ-1918. תל-אביב מוקפת פרדסים (ממזרח). הפרדסים נעקרו בהדרגה עם עליית ערך הקרקע – בעיקר משנות ה-20 ואילך

ומפעל לייצור לבנים שרופות. אף שהדבר צלח מבחינה טכנולוגית, הוא נכשל מבחינה כלכלית.

מהחווה לדוגמא לתחנת הכוח הראשונה בארץ

בשנת 1856 הגיע לארץ המומר א. איזקס, במטרה הומניטרית, וכנראה גם מיסיונרית (הוא עצמו היה כומר), לסייע בפיתוח כלכלת הארץ וללמד את תושביה היהודים שיטות חקלאיות מתקדמות. הוא החליט לרכוש נחלה מצפון ליפו ולהקים עליה חווה חקלאית לדוגמא. האיש לא האריך את שהותו בארץ ולא ברור אילו צעדים עשה כדי להפוך את המקום ל"חווה לדוגמא".

נראה שהחווה סבלה מנחת זרועם של תקיפי יפו שהשתלטו עליה לבסוף. בארכיון

הפרדס ב-1894 לידי חברת כי"ח לחכירה, והטיפול בו נמסר להנהלת בית הספר מקוה ישראל, שאף היא לא ראתה בו ברכה.

בדצמבר 1922 נמסר הפרדס (ששימש מקום לפיקניקים ליהודי יפו), לחברה פרטית אמריקנית וזו מכרה אותו לסוחר קרקעות בארץ. ב-1925 חולק השטח, בתוספת חלקה שנקנתה מתושב גרמני, ל-200 מגרשי בנייה, ונמכרה לזקוקים למעונות. פרדס מונטיפיורי הפך לשכונת מונטיפיורי, שכונה דלה בפאתי העיר, שסבלה מהצפות משטפונות נחל אילון. שרידי בריכת האגירה ומגדל המים נמצאים עדיין בשכונה. לאחרונה זוהה בשכונה עץ הדר שהיה שייך לפרדס המקורי. העץ הועבר לנטיעה מחודשת בפארק הירקון.

בשנות ה-60 של המאה הקודמת נעשה בפרדס ובשטח שלידו נסיון להקים כבשן סיד



הקונטרס "מעין גנים" שנכתב על-ידי בנו של דוד פלמן, אהרון ליב פלמן. זהו החיבור העברי הראשון העוסק בפרדסנות (1891)

ומשפחתו בחלק זה של תל-אביב לעתיד. דוד דב פלמן ממז'ריץ', שבא עם בני עירו לתור את הארץ, פרש מחבריו, שהקימו את המושבה יסוד המעלה, וקנה אדמה בכפר סומיל. הוא נטע במקום פרדס, שהיה הפרדס הראשון בארץ-ישראל שניטע כולו בידי יהודי. ברם, עוד באותו קיץ הוא מת ממכת שמש וניהול הפרדס בן 36 הדונמים והמשק החקלאי, נמסרו לידי אשתו. הפרדס טופח ונשא פרי עד שהעיר הגיעה לגבולו. ואז הוא נעקר ופינה מקומו לעיר המתפתחת. במקום היתה באר בעומק של 8 מ', אנטיליה, בריכת מים מכורכר שהכילה 110 מ"ק מים ומערכת תעלות השקייה. שלושה פרדים הפעילו (במשמרות) את האנטיליה. לדברי ד. פלמן עלתה לו הנחלה 7,000 רובל רוסיים, ואילו ההכנסה השנתית היתה בראשית המאה כ-10,000 פרנקים, שהם 400 ל"ש (3,800 רובל). הפלאחים מסומיל כינו את הפרדס

המדינה הבריטי שמור תיק עב-כרס של התכתבויות סביב דחיקת איזקס (או שולחיו) מאדמת החווה, התדיינויות שניהל ועתירות שהגיש. לבסוף, כל השטח עם המבנה, הבאר והפרדס עברו לידי אפנדי עשיר וסוחר הקרקעות של יפו איסכנדר רוק, וממנו קנתה "חברת החשמל למחוז יפו" (גרעין ראשון לחברת החשמל לארץ-ישראל) את האתר, עליו הוקמה תחנת הכוח הראשונה של תל-אביב ושל הארץ כולה. המקום נמצא סמוך לתחנה המרכזית-בין רח' החשמל ודרך פתח-תקוה, בגבול רח' מקוה ישראל.

פרדס פורטליס - פרדס העיריה ("גן הדסה", גן החיות)

בעקבות התנופה הגדולה בנטיעת פרדסים בסוף המאה הקודמת, רכש הצרפתי פורטליס חלקת אדמה בסביבת כפר סומיל ונטע פרדס. עם התפתחות העיר לכיוון צפון, נמכר פרדס זה לעיריה. פועליה הוותיקים של תל-אביב, בייחוד בשנות המצוקה והאבטלה של 1926/28, זוכרים את פרדס פורטליס ("פרדס העיריה"), כאחד ממקומות העבודה, שאינם שרות מוניציפלי, ולכן עבדו בו ב"שכר חקלאי", שהיה נמוך מהשכר במפעלים תעשייתיים ובשרותים עירוניים.

הפרדס בשטח העירוני לא האריך ימים ברשות העיריה. תחילה התכוונו להקים במקום בית-חולים עירוני שאף זכה לשם "גן הדסה". העצים נעקרו אמנם, אך בית-החולים לא הוקם. במשך שנים שימשה בריכת המים של הפרדס כבריכת שחיה לילדי העיר. לאחר מכן הוקם שם גן החיות העירוני (שהועבר לפני שנים אחדות לרמת-גן). לפי תכנית המתאר העירונית, שכבר הוחל בביצועה, יוקמו במקום משרדים ובנייני מגורים.

פרדס פלמן ("גינת דוד", "ביירת מז'ריצ'ר", "ביירת שרה")

שמו של רח' הפרדס שבקרבת העיריה (בין רח' שמואל הנגיד לרח' אלחריזי) מנציח את הפרדס שניטע בשנת 1884 בידי ד. פלמן

"ביריאת שרה" על שם בעלתו. היהודים כינוהו "ביריאת מז'ריצ'ר" על שם עיר מוצאו של ד. פלמן. הפרדס עלה יפה ושמו יצא בכל הסביבה כאחד הפרדסים המשובחים ביותר. אחד הבנים אף פירסם חוברת הדרכה צנועה בשם "מעייין גנים", ובה הוראות לטיפול ועיבוד הפרדס.

במשך הזמן צצו פרדסים נוספים בסביבה – מהם גם של יהודים. לבסוף, עוד בשנות ה-30, הגיעו רחובות העיר ובנייניה עד לפרדס, והוא חוסל ונעקר. אלמנת המייסד חוה איטה, נאלצה לעזוב את המקום ורק שם הרחוב (רח' הפרדס) מזכיר את המקום בו ניטע הפרדס היהודי הראשון בארץ-ישראל.

פרדס גולדברג (כיום בתחום רמת-גן)

בשנת 1905 נטע גרמני טמפלרי בשם קפוס, פרדס ממזרח לנחל אילון ומדרום לירקון. נראה שהיה מתושבי שרונה, אבל באותו זמן היה בין בעלי הבתים של וולהלה, שכונה עירונית "יוקרתית" של גרמנים מצפונה שליפו (ביתו לשעבר היה לבניין מידות וקומות והידוע בימינו כבית רומנו). המטע השתרע מצפון ומדרום לדרך שהוליכה אז מיפו לשכם. בשלהי מלחמת העולם הראשונה, עוד לפני תבוסת גרמניה, נמכר הפרדס ליהודים. משנת 1922 היה הפרדס לרכושו של העסקן והנדבן היהודי י.ל. גולדברג. השטח שעבר לרשותו היה קרוב ל-600 דונם, אך העצים היו נטועים על כמחציתו בלבד. לאחר כמה פעולות חילופין נרכש גם השטח שהפריד בין שתי החלקות.

גולדברג פיתח במקום פרדס לדוגמא לפי שיטות שטרם היו מקובלות אז בארץ ונסתייע לצורך זה בחתנו האגרונום רב הפעלים, שמואל טולקובסקי (אביו של דן טולקובסקי). הוא שיכלל את דרכי הטיפול, הזיבול והטיוב. ניתן מספר לכל עץ וחותמת לכל תפוז. הונהגו תיבות שדה, הובלה בקרוניות על גבי מסילת ברזל קלה וצרה (דקוביל) וכן בית אריזה ממוכן ראשון בארץ. היחסים בין הבעלים לבין הפועלים היו טובים מאד. באחת המסיבות של

גמר העונה (שבהן השתתף באופן קבוע גם ח.נ. ביאליק), ציין מ. אוסישקין, שפרדס זה הוא מקום כמעט יחיד, שבו שני הצדדים הם "צדיקים גמורים".

במקום עבדו כל השנה בקביעות 40 פועלים ובעונת הקטיפ והאריזה הגיע מספרם ל-150. יש אומרים שבתקופות מסוימות הגיעו לזמן קצר אף ל-300 פועלים. שכר העבודה היה גבוה מהמקובל במושבות והפרדס שימש כ"מקלט עבודה" למובטלים בתל-אביב בעונות מצוקה. מעריכים כי 3,000 פועלים "עברו" את הפרדס במשך 18 השנים שהיה בידי י.ל. גולדברג ויורשיו. בשנת 1929 עבר ניהול העבודה לידי הפועלים עצמם. שתי בארות של קפוס צוידו במנועים יותר חזקים ובמשאבות, אך השאיבה מנחל אילון, כפי שהיה הדבר בימי קפוס, הופסקה.

בעל הפרדס וחתנו סייעו לפרופ' סוקניק בחפירות בתל-גריסה והמקום הפך לשם דבר באותם ימים.

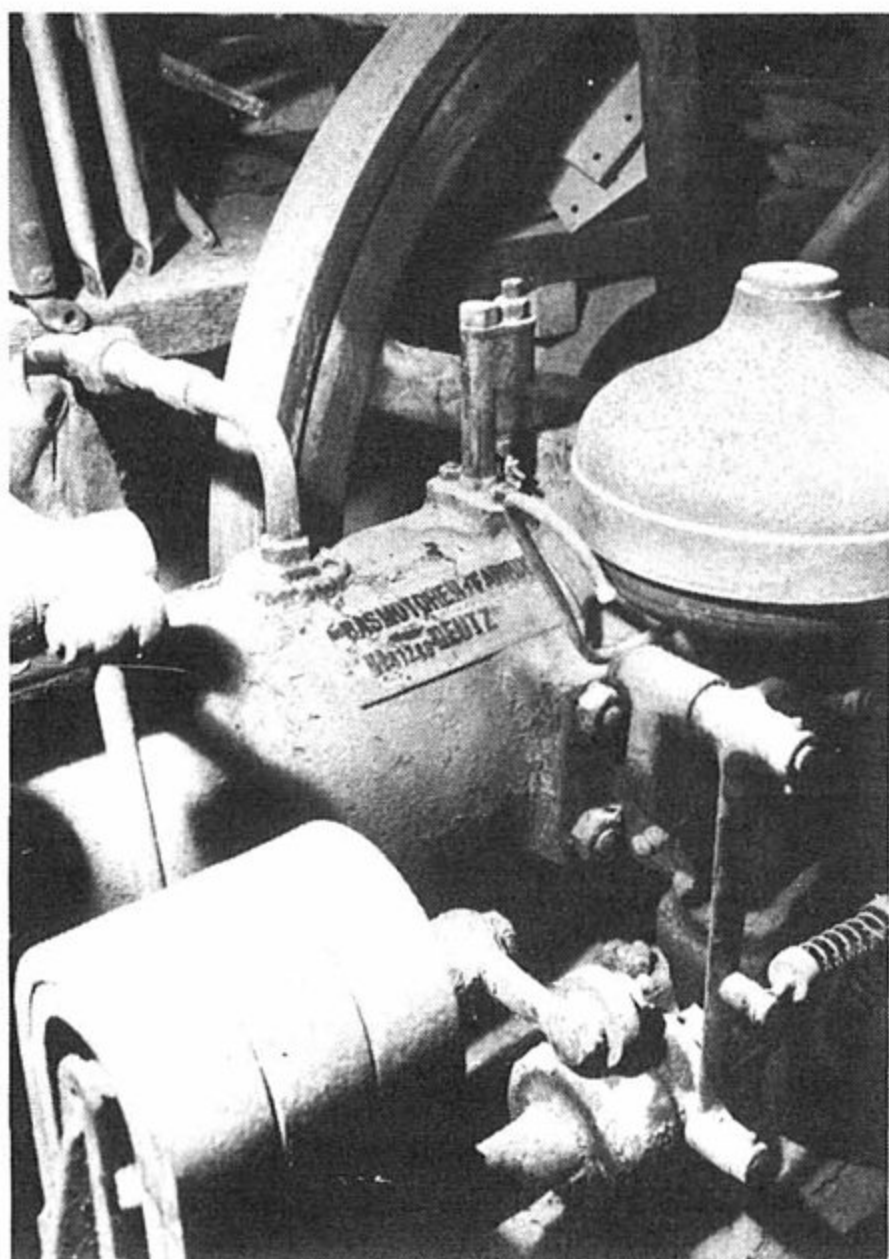
עם פטירתו של י.ל. גולדברג בשנת 1935, הקיץ הקץ על הפרדס. לפי צוואתו – מחצית רכושו (75,000 לא"י) נועדה לקק"ל, כדי לשמש לצורכי תרבות וספרות עברית. היתה זו תרומת-צוואה הגדולה ביותר לקק"ל, אלא שמימושה חייב לעקור את הפרדס ולמכור את שטחו, מה גם שחלק מהאדמה נמכר עוד קודם לכן ועליה הוקמה שכונת גפן בצד אחד, ובית-חרושת "עסיס" בצד אחר.

בשטח הסמוך ממערב לתל-גריסה וכן לפארק הירקון (גני יהושע), הוקמה החווה החקלאית העירונית, שבתחומיה שרדו באר ומתקני הפרדס. במקום שהיה בית האריזה של הפרדס, הוקם בית הספר לטקסטיל על שם שנקר.

שרידים של מתקני השקיה בפרדסים

הבאר והאנטיליה ברח' ר' פנחס ביפו

סמוך לנגריה הנמצאת בעיבורה של חצר שברח' רבי פנחס 6 ביפו, נמצאים שרידי מתקני השקיה של פרדס קטן (8 דונם בלבד), ששרד



מנוע (גזוגנרטור) מראשית המאה, שהפעיל את מדרכיית בית הבד של שרונה הגרמנית (השתמר עד היום)

בסביבה עירונית זו במשך יובל שנים (1920–1970). בפרדס שניטע ב־1920, נחפרה באר בעומק 20 מ', הוקמה בריכה והותקנה אנטיליה שהופעלה בכוח גמל שנשכר מהח'אן הסמוך. ב־1940 הוכנס מיכון לפרדס: האנטיליה הוחלפה במשאבת מוטות, שהופעלה במנוע דיזל, אך המים לא הספיקו והבאר הועמקה בעוד כ־5 מ'. ב־1951 הוחלף מנוע הדיזל במנוע חשמלי. בשנת 1970 חוסל הפרדס ונעקר.

כיום ניתן עדיין לראות את האנטיליה העשויה ברזל (היחידה ששרדה באזור תל-אביב – יפו – ואחת הבודדות בארץ). ראוי על כן לשמרם ולהפכם לאתר היסטורי, זכר לפרדסיה הנודעים של יפו, שלא שרדו עוד.

שרידים של מתקנים חקלאיים ואחרים

1. ברח' אילת 16 שרידי באר ובניין מעליה. חורים מלבניים מאורכים בקמרונותיו מעידים כי דרכם עברו האנטילים של מערכת השאיבה. שרידי הבריכה, לעומת זאת, אינם נראים עוד.

2. ברח' המסגר 52 השתמר מבנה קטן עם גג רעפים. סמוך למדרכה נראים שרידי צינור ובחצר שרידי בריכת המים של הפרדס, שהיה כאן בימים עברו.

3. ברח' יהודה הלוי, בקרבת רח' לונץ, צמודים לקירו הדרומי של בית הכנסת, שרידי בריכה שדפנותיה מתרוממים לגובה 1.5 מ' מעל המדרכה. בשנות ה־20 שימשה הבריכה הפתוחה, שהיתה אז בקצה העיר, כמקום מגורים לארבעה חלוצים.

4. בשטח מוזיאון הארץ, מעל לגיא זעיר המתחיל מדרום לשטח ביתן "אדם ועמלו", התנוסס בזמנו "הבית האדום", בית השאיבה של אחד מפרדסי משפחת בידס, גדולת הפרדסנים בארץ (ברשותה היו למעלה מ־3,000 דונם פרדסים). מתחת לבניין היתה באר ומנוע שריפה פנימית לשאיבת המים.

5. מול שטח המוזיאון נמצאת בריכת שחיה עירונית-לימודית. במקורה זוהי בריכת אגירה של פרדס, שהיה שייך אף הוא למשפחת בידס.

הבריכה שימשה עד לסוף תקופת המנדט לאגירת המים שנשאבו מהבאר ויועדו להשקיית הפרדס.

6. בשטח אבו כביר – שרידי בארות רבים (רובן משמשות כיום כבורות ספיגה לביוב). במקום שרדו מבנים מעל לבארות, בריכות ותעלות השקיה. ריכוז גדול נמצא בקרבת בית העלמין המוסלמי שממזרח לדרך לתל-גיבורים – בין בית המעצר למשרד הרישוי. במקום שרידי שבע בריכות (ללא בארות) משנות ה־20, מתוך כמאה שהיו בפרדסים שהשתרעו בעבר בתחום העירוני של שתי הערים כיום.

מתקנים בסביבת הקריה וכפר סומיל לשעבר
באדמת המושבה הגרמנית שרונה (שנקנתה ב־1871 מהכנסייה היוונית-אורתודוקסית), היו גינות ירק ונוי, עצי פרי ופרדסים, וכן מפעלי תעשייה (יקב ובית בד). לצורך אספקת המים לבתי המושבה ומקצת גם לצורכי

הקיץ כנות אבן או בטון, שעליהן הציבו את המנועים. כך נהגו גם לאורך הזרם התחתון של נחל אילון.

כיום לא נותר זכר לכנות שנהרסו לחלוטין ואף לא ל"בתי המוטורים" שבהם הוצבו המנועים. בתצלומים מאותם ימים נראה בית שאיבה כזה, שבלט במקום ההומה ביותר על גדות הירקון שבתחומי תל-אביב עוד כמה שנים, אך אין לו עוד זכר. מתוך כתריסר מתקני שאיבה שהיו על הירקון לפני קום המדינה בגבולות תל-אביב והיום, נזכיר אחדים:

בגבול פארק הירקון

בגבול הפארק, מדרום לירקון, מול עמוד מתח גבוה שמצפון לבניין חרב, נראות הריסות של בית שאיבה. חלקי הבטון מעידים כי היה זה מבנה מאוחר שהוקם (או שופץ) בתקופת המנדט. היתה שם כנת בטון למנוע. בחלקו התחתון של הבניין נראים סימני פתח מנהרה של מגלש – אולי רמז לכך שבית שאיבה זה נבנה על שרידי טחנת מים קדומה.

פארק הירקון (גני יהושע)

דרומית-מזרחית לאגם המלאכותי ומזרחה לאשד הסכר של "שבע הטחנות" לשעבר, ניתן היה לראות עד לאחרונה בית שאיבה בנוי בלוקים ומטויח. באחד החדרים נשאר מנוע דיזל חלוד למדי, שהפעיל באמצעות רצועה את המשאבה שלא השתמרה במקום. בית שאיבה זה נהרס בשנת 1983. המנוע נשאר והנהלת הגנים עומדת לשחזרו ולציין את מהותו ויעדו.

בית שאיבה של פרדס קפוס-גולדברג לשעבר
מצפון לתל-גריסה, בשטח החווה החקלאית ברשות עיריית תל-אביב, עומד בניין אבן כורכר. ליד הבניין בריכה גדולה וקמרון ובו פתחים שדרכם עבר "סרט נע" של אנטיליה, שהעלה את מי הבאר שמתחת. ליד המבנה צינור משאבה ומנוע. קרוב לוודאי, שתחילה היה שם מנוע שהפעיל אנטיליית ברזל (ולפניו אנטיליית עץ).



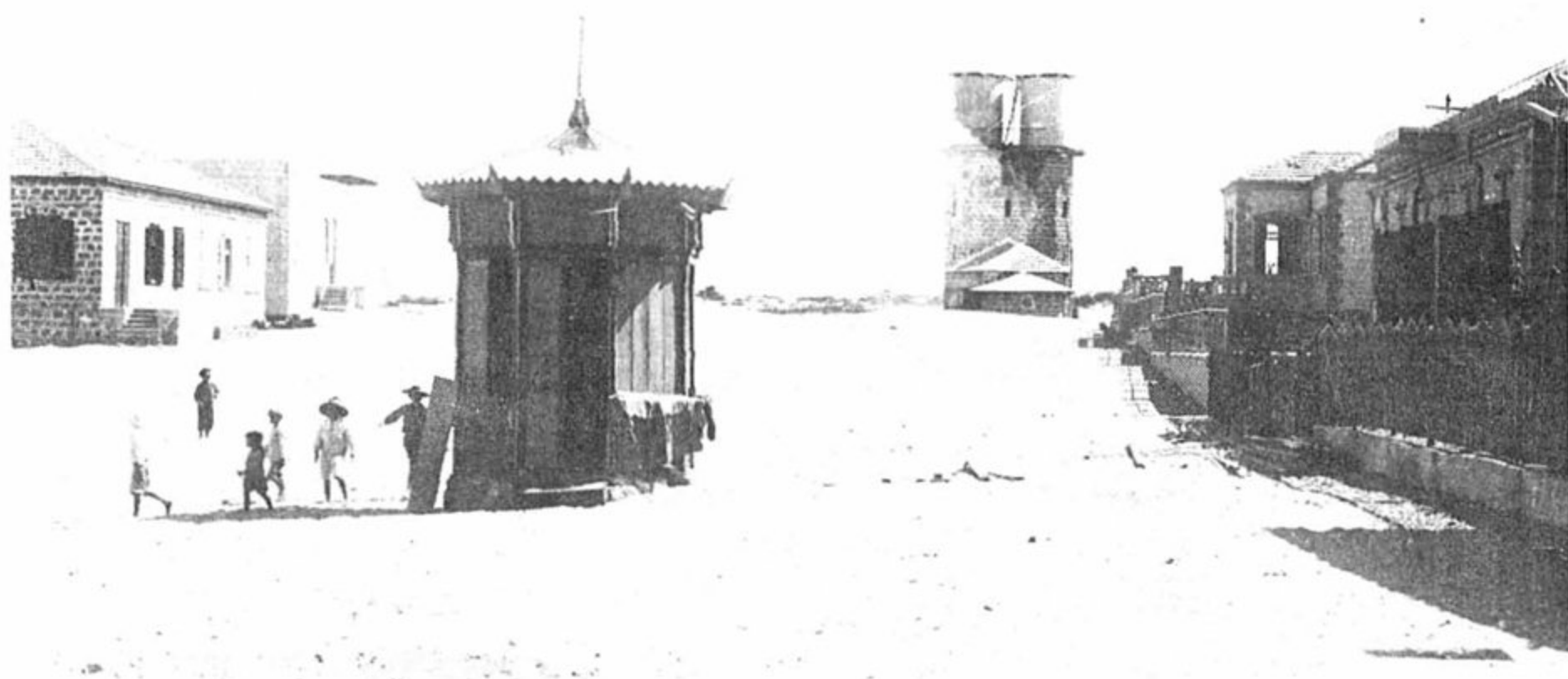
בית שאיבה ליד הירקון

השקייה, נחפרה באר שופעת, אך בשל עומקה הרב אי אפשר היה להעלות את המים בכוח בהמה. לפיכך הקימו מתקן שפעל באמצעות טורבינת (גלגל) רוח, שהבטיחה אספקת מים סדירה. היתה זו אחת משתי טורבינות הרוח הראשונות שפעלו בארץ. מאוחר יותר היא הוחלפה במנוע שריפה פנימית. מגדל המשאבה הוסר בתקופת המנדט.

מתקני שאיבה מהירקון לנחל אילון

לפני כמאה שנים היו הקילונים מתקני השאיבה הייחודיים על מי הירקון ועל זרמו התחתון של נחל אילון. הקילונים (לפעמים גם בשני מפלסים) הופעלו בכוח אדם. כן היו אנטיליות עץ בודדות, שהונעו בפרדים. באמצעות האנטיליות נשאבו מים מהאפיק, או שנחפרה באר סמוך לגדת הנהר, עד למפלס מי האפיק (רובו של השטח לאורך הנהר היה שומם).

עם תחילת השימוש במנועי שריפה פנימית, התחילו לשאוב מים ישירות מהאפיק: בתקופת השלטון התורכי – בהסתר, ואחר כך, בתקופת השלטון הבריטי – בגלוי. כך החל עידן שאיבת מי הירקון המודרנית, שנעשה בשני אופנים: בבתי שאיבה בנויים עם מנועים לשאיבה קבועה להשקיית הפרדסים, או באמצעות מנועים זעירים מיטלטלים, שהוצבו סמוך לחלקת ההשקייה – בעיקר גינות ירק. לשאיבה בצורה השניה – לא הקימו בניינים כלשהם. לכל היותר הכשירו לחודשי



ראשיתה של תל-אביב

נתן שור

גלי העליה הגואים בראשית המאה ה-20 הביאו לגידול ניכר של הישוב היהודי ביפו. העיר היתה צרה מהכיל את האוכלוסיה הערבית והיהודית, והוקמו לידה שכונות חדשות, אשר הראשונה שבהן היתה נוה צדק. גורל אחד היה לכולן: תשתיתן היתה רעועה ובנייתן דלה, ואיכות החיים בהן היתה ירודה כמו בעיר המזרחית. יתכן שקליטת העליה היהודית היתה נמשכת בשיטה זו של הקמת שכונות נוספות, טלאי על גבי טלאי. אך פני הדברים היו שונים, לא במעט בזכותו של איש אחד שהטביע את חותמו על תל-אביב בראשיתה. אין זו דמותו של מאיר דיזנגוף, כפי שהקורא יסבור, אולי, אלא של השען והצורף עקיבא אריה וייס. אישיותו וחשיבותו ההיסטורית לא זכו במשך זמן רב להערכה הראויה, שכן האפילה עליו "האגדה הדיזנגופית", שראתה במאיר דיזנגוף את אבי העיר. לדיזנגוף אכן זכויות רבות בתולדותיה של תל-אביב ושל הישוב בכלל, אך הדחף להקמתה של העיר העברית הראשונה אינו נמנה עמן.

ע.א. וייס כבר ביקר בארץ בשנת 1904. בב' בתמוז תרס"ו (1906) עלה לארץ סופית עם משפחתו. על פי המסופר, עוד באותו יום הוא עשה את הצעד הראשון לייסודה של תל-אביב. שכניו החדשים, דנין, חיותמן ודוד סמילנסקי, לקחוהו עמם עוד באותו ערב לאסיפה במועדון "ישורון".

ד. סמילנסקי מספר, כי האסיפה נתכנסה כדי לדון בהקמתה של השכונה החדשה. אך לדברי וייס, הוא עצמו העלה נושא זה באסיפה. כך או אחרת, נאומו הנלהב עורר את הנוכחים לפעולה, בין אם התכוונו לכך מראש, כדברי סמילנסקי, ובין אם לאו. למחרת נתכנס הוועד שנבחר (שחבריו היו וייס, דנין, חיותמן וסמילנסקי) בדי' תו של וייס והחליט

למעלה: שדרות רוטשילד; ה"קיוסק" הראשון ובאר המים ברקע. צילום מ-1910 לערך

על תחילת הפעולה. וייס נבחר כיושב ראש, וחתימתו היא היחידה, המופיעה על המסמך שפורסם.¹

דמותו אמנם בלטה בשנים הראשונות, שהיו הגורליות ביותר. לבונטין מדבר על "מר וייס וחבריו". רחל דנין מספרת, שוייס לקח על עצמו את עיקר המשימה של הקמת השכונה. שלוש קורא לו "מחוללו של הרעיון", ואילו משה שרת ראה בו את מייסד העיר. בהתלהבותו קרא וייס לבתו הראשונה "אחוזבית".

צעדים ראשונים

כיצד תארו לעצמם המתיישבים את השכונה בראשיתה? האם התכוונו להקים כאן עיר, כפי שטענו אחדים מהם לאחר מעשה?

רחל דנין מדברת על "השכונה": "בביתנו קם עכשיו עניין חדש לענות בו: השכונה! דיונים ושיחות וועדות וחילוקי דעות"; ובמקום אחר – "עניין השכונה אינו יורד מסדר היום ליד שולחנו". לפי ש"י עגנון, דובר על "מעונות קיץ, שאדם מוצא בהם מרגוע אחר עמל היום". אך לדבריו, קיים היה ויכוח בין אלה שרצו בשכונה שתהיה סמוכה ליפו לבין אלה שרצו להתרחק ממנה:

"יש שביקשו לבנות את שכונתם בתוך העיר, שהרי פרנסתם בעיר, ואם בתיהם רחוקים מן העיר, נמצאים מתייגעים בחמה מן החמה ובגשמים מן הגשמים ומתרחקים מחיי הציבור. שכל החיים הציבוריים בעיר. ולא עוד אלא ישוב שמחוצה לעיר, רחוק מן הקונסולים יש בו משום סכנה. ויש שאמרו לא כי, אלא אדרבא, נבנה לנו רובע מיוחד מחוצה לעיר, ונבנה לנו בתים נאים וניטע לנו לפני כל בית גינה קטנה, ונעשה לנו רחובות רחבים וישרים, ונשרה את רוח ישראל הטהורה על המקום. ולכשנזכה נעשה לנו מעין אבטונומיה. והרי אי אפשר לעשות כן, אלא אם כן אנו רחוקים מן העיר".²

גם מפרוטוקול האסיפה של אחוזת בית מיום כ"א בסיוון תרס"ז (1907) עולה, כי בנושא מיקום השכונה נתעורר ויכוח נוקב בין המתיישבים. לבסוף הוחלט על הקמת "קולוניה יפה" מחוץ לעיר, וגם ע.א. וייס תמך בפתרון זה. משה שרת אומר, כי דובר על "שכונה עברית נקיה ומרווחת של העיר יפו. מעין עיר גנים זעירה, אשר תושביה יעשו את מלאכתם ומסחרם בעיר הישנה, ולעת ערב ישובו לבתיהם הנאים, מוקפי הגינות, ליהנות מאוויר צח ומחיים יותר נוחים". אך דעה זו לא היתה, כנראה, מקובלת על כולם. מימוש הרעיון נתקל בקשיים מרובים. תחילה היה צריך לעשות לו נפשות, כדברי ד. סמילנסקי:

"יום היינו מבשרים זה לזה בשמחה רבה את נצחונותינו הגדולים: על רכישת חבר חדש לאגודתנו, על כיבוש לבבות חדשים, ואני זוכר את היום המאושר, כשעשינו את המיפקד של מחננו ונוכחנו שנספחו לגדוד חלוצינו, 20 חייל מזוינים בנשק של סבלנות, רצון, מסירות והעזה".³

בדצמבר של שנת 1906 היו כבר 36 חברים באגודה, ובינואר 1907 – 46, ולחשבונה שבאפ"ק נכנסו כבר 7,170 פרנק זהב. מאוחר יותר הצטרפו חברים נוספים. ככל שרבו המבקשים להצטרף אל המתיישבים, כן גבר הצורך בקבלת מלווה גדול יותר, והדבר לא היה קל. תחילה חשבו על קבוצה בת ארבעים איש, אך לבסוף הסכימו להגדילה לשישים. החברה נקראה "אגודת בוני בתים", וביום כ"ח באב תרס"ו, הוא ה'9 באוגוסט 1906, ניתן לה שמה המלא: "אחוזת בית, אגודה לבניין בתים ביפו ובארץ-ישראל". השם אחוזת בית נבחר, לדברי וייס, משום שהוא בסדר האלף בית, ולדברי ש"י עגנון, מקורו "על שם שכל אחד ביקש לעשות לו בית בארץ אחוזתנו".

הרכב הוועד המנהל את האגודה השתנה לעתים מזומנות. על-פירוב היו חברים בו

וייס, דנין וחיותמן ולאחר מכן – גם דיזנגוף וסמילנסקי. עם פעילי האגודה נמנו אנשים נוספים, כמנחם שיינקין, החכם נסים קירקדי, יוסף אליהו שלוש, שמואל תגר, ד"ר חיסין ואבא נאמן. איפיינה את הוועדים השונים ההתלהבות והעמל הרב שהשקיעו בתפקידם. לדברי י.א. שלוש, "מסירות הוועד לשכונה היתה מופתית. הכל נעשה במרץ לא רגיל ובכוחות אל אנוש. משהו פלאי דחק את הקץ. הוועד לא ידע ליאות יומם ולילה".

בעיות המימון

בפני הוועד עמדה בעיית המימון בכל חומרתה. בפגישה הראשונה נגבה מהמטרפים סכום של עשרים פרנק לכיסוי ההוצאות הראשונות. ההערכה היתה, כי הקמתו של כל בית תעלה בין 5,000 ל-6,000 פרנק. שליש מן הסכום נדרש כל חבר לכסות מכספו ואת שני השלישים הנותרים צריך היה לקבל כהלוואה. לכן הצטרפו לתכנית רק בעלי אמצעים. גיוס הקרדיט ליתרת הסכום היה חיוני מאד להצלחת התכנית כולה, ובכל זאת הוחלט לדחות את פניותיהם של גופים לא יהודיים, שהיו נכונים לתת לוועד הלוואה אפותיקאית (משכנתא). אך גיוס ההלוואה ממקורות יהודיים לא היה מלאכה קלה כלל. פנו לאפ"ק ונתקלו בסירוב, פנו ליק"א וגם שם הושבו פניהם ריקם. אז פנה ע.א. וייס לארתור רופין, שהגיע ארצה כנציגה הרשמי של התנועה הציונית, ומצא אוזן קשבת. רופין השתכנע, לאחר שהתרשם מהעובדה, שסכום נכבד למדי גויס כבר בידי המשתכנים עצמם (לא כמו בתכניות שיכון אחרות שהובאו בפניו), והמליץ בפני ההנהלה הציונית על מתן הלוואה גדולה ללא תקדים.

באישור ההנהלה הציונית, הסכימה "הקרן הקיימת" להעניק למשתכנים הלוואה בסך 300,000 פרנק, אך 50,000 פרנקים מסכום זה הופקעו כעבור זמן בידי אפ"ק, שטיפל בכספים, לצרכיה של קבוצה דומה בחיפה. הסכום ניתן כהלוואה לשמונה-עשרה שנים בריבית של 5%. מכיוון שאפ"ק לא הסכים שכספי ההלוואה יוקצו לצורכי הכנת השטח, אלא לבניית הבתים בלבד, נאלץ הוועד לכסות את ההוצאות האלה (בסך 100,000 פרנק בערך) מכספי החברים עצמם. ההוצאות הרבות והבלתי צפויות בחלקן סיבכו את הוועד לא פעם בקשיים כספיים, עוד לפני שניתן היה לגשת לבנייה עצמה. באחד המקרים האלה, בשנת 1909, באה לעזרתם של המתדיישים חברת "גאולה", בהנהלת מאיר דיזנגוף, והעניקה להם הלוואה נוספת של 40,000 פרנק לטווח קצר. בשלב מאוחר יותר ניתן היה למכור זכות חברות ומגרשים מתוך רזרבות הקרקע שנרכשה לחברים נוספים, והדבר שיפר את מצבה הכספי של האגודה. בשנת 1910, לאחר שהושלמה בנייתם של שישים הבתים הראשונים, העניק אפ"ק הלוואה משלו, בסך 56,000 פרנק, לעשרים משתכנים נוספים. אך בשלב זה התגברה כבר האגודה על קשייה הכספיים.

רכישת הקרקע

הבעיה הבאה שעמדה בפני הוועד היתה בחירת השטח המתאים. ד. סמילנסקי מעיד:

"התפלגו הדעות בין החברים; חלק נטה לצד דרום יפו, בקרבת העג'מי; חלק נטה לצד מזרח יפו, בדרך המובילה למקווה ישראל; חלק הציע לא להתרחק מיפו העתיקה ולא להיבדל. היו כאלה שהציעו את חלקת האדמה שנקנתה על-ידי חברת 'גאולה' על יד המושבה הגרמנית האמריקאית, והקיצוניים הרחיקו לכת, והציעו לבחור בגבעת החול, כרם ג'באלי, בדרך לשרונה-פתח-תקווה. הנצחון היה לצד הקיצוניים".⁴

הקרקע במקום הוצעה למשתכנים בידי קבוצת מתווכי קרקעות ירושלמית, שחבריה היו ישראל מרדכי טננבוים, אהרן זליג אטינגר ודוד שלזינגר. על-פי המקובל באותם ימים, הם

לא היו בעלי החלקות כלל, אך היתה להם אופציה, שניתנה להם בידי אחדים מן הבעלים. לקרקע של כרם ג'באלי ("כרם הגבעה") היו תשעה בעלים, ולא היה ברור אם אין בעלים נוספים. הקרקע היתה מסוג "משאע", כלומר, קרקע שלא חולקה בין בעליה, אלא השימוש בה הוא של כולם כאחד. אך בטעות נרשמו חלק מאדמות אלה בטאבו כאדמות מירי, כלומר, שבבעלות השלטון העות'מאני. לכן נדרשו הערכאות להסב את האדמה ברישום לקרקע פרטית, דבר שהיה כרוך בעיכובים אין ספור ובמתן בקשישים. גם בעלי האופציה היהודים באו בדרישות נוספות, ונוסף על השלושה שהוזכרו הופיעו סוחרים אחרים, שגם להם היו אופציה וזכויות. זאת היתה אחת הסיבות העיקריות לעיכוב הרב שחל במימוש התכנית ולעליית מחיר הקרקע מ-25 סנטים האמה, במחיר התחלתי, ל-95 סנטים לאמה, כפי שהתברר לבסוף. העליה במחיר גרמה לתרעומת רבה בין המשתכנים והוטחו האשמות בוועד ובדרך טיפולו בעניין. לאמיתו של דבר, פעלו וייס וחבריו כמיטב יכולתם, והבעיות לא חרגו מן המקובל בתקופת השלטון התורכי גם במקומות אחרים. השטח שנרכש השתרע על 150,000 אמה, כלומר, פי תשעה משטחן של נזה צדק או של נזה שלום בראשיתן, ומכאן גם ההבדל בהתפתחותן. לשכונה החדשה היתה רזרבה קרקעית רחבה מאד, שאיפשרה ניהול שונה מקודמותיה, ולאחר זמן, אחרי ההתגברות על הבעיות ההתחלתיות, הובטחה גם רווחיות ניכרת. בבחירת שטחי קרקעות נרחבים אלה, שלא היו קרובים מדי לעיר, הונח היסוד לעצמאותה של תל-אביב ולהתפתחותה כעיר נפרדת, ולא כשכונה נוספת של יפו.

האדמה נרשמה תחילה על שמם של דוד ילין וד"ר מזא"ה, שהיו אזרחים עות'מאניים, אך לאחר מהפכת "התורכים הצעירים" ב-1908, הותר לרשמה גם על שמם של אזרחי חו"ל. היא נרשמה על כן על שמו של יושב ראש הדירקטוריון של אפ"ק, יעקובוס כאהן, תושב האג שבהולנד.

כיצד הצטיירו קרקעות כרם ג'באלי בעיני רוכשיהן בראשיתן? להלן דברי שלוש:

"כברת אדמה חול וישימון, דומה למדבר שומם של הרים וגבעות, אשר תנים יהלכו בה. אדמת חול נקי מעשב וענף ירק, מלבד אי אלה גפנים קמלים, הנטועים זעיר פה וזעיר שם, נטושים ועזובים".⁵

וייס מספר, לעומת זאת, כי כאשר ביקר במקום מצא שם ערבים כורמים ובוצרים. כלומר, לפי גירסתו, כרמי הגפנים לא היו נטושים. רחל דנין מתארת את המקום במילים אלו:

"בשבתות יצאנו לסייר בנחלה, והיא נפרשה לפנינו בחול זהבה, ודומיה ושממה מסביב. היה תמוה בעיני עצמנו: כיצד יקום ישוב על חולות נודדים אלה, יצמחו בתים וימתחו רחובות? ואמנם היו חכמים שנבאו: כאשר על כף היד תצמחנה שערות, תקום השכונה במדבר חולות זה. ואם תבנו כאן בתים — אמרו — כעבור זמן לא רב יכסום החולות הנודדים הנישאים מחוף הים. תצטרכו תמיד להתחפר ולהתגונן מפניהם. פעם נודמנו בחלקה עם חיותמן. עמד והצביע במקלו: כאן יהיה גן ציבורי, פה יהיה תיאטרון, פה בית העם. הבטנו עליו כעל חולם וחווה חזיונות".⁶

קשיים רבים ושונים נערמו בדרכם של המשתכנים, ובגללם חל עיכוב של שלוש שנים כמעט מאז החלה "אחוזת בית" בפעולתה ועד לראשית הבנייה עצמה. מכשולים אחדים נבעו מהאיבה הגלויה של התורכים והערבים ליהודים ולמעשיהם, ואחרים נבעו מאינטרסים פרטיים צרים במחנה היהודי עצמו.

דעת השלטון התורכי לא היתה נוחה מהקמת השכונה החדשה. דרושה היתה לכן סבלנות רבה והקצאת כספים לא מעטים ל"בקשיש" כדי להסדיר תחילה את עניין

הקושנים של הבעלות על השטח ואחר-כך את הרשיונות לבנייה ("רוכסות" או "רוכסנים", בלשון הימים ההם). אפשר היה אמנם גם לפנות אל השלטון המרכזי שבקושטא ולקבל ממנו אישורים לבנייה עבור אזורי חו"ל, אך טיפול כזה היה ממושך יותר וסכומי הבקשים בבירה הקיסרית היו גבוהים בהרבה מאלה שבעיר הפרובינציאלית, יפו. בעזרת בקשישים נכבדים הושגו לבסוף רשיונות במספר מוגבל על שמו של יעקובוס כאהן, בעל הקרקעות הרשמי, אך מספר המבנים שהוקמו בפועל היה גדול פי שלושה.

השלטון התורכי ניסה להכשיל את התכנית, וניגש לפתע להקים קסרקטין לז'נדרמים במקום שהיה לימים רח' הרצל, ובכך נחסמה הכניסה הראשית לשכונה. על-פי החוק העות'מאני, אסור היה לבנות בתים פרטיים בסביבת קסרקטין. חברי הוועד ניסו להפסיק את בניינו בהשתדלם אצל השלטונות התורכיים ובפניה אל הקימקאם, אך לשווא. המבנה הוקם במהירות רבה לגבי המקובל בארץ-ישראל התורכית, ועם השלמתו אף יצאו ערביי יפו בתהלוכה חגיגית. בין נגינות התופים והחצוצרות הם השמיעו קריאות פרועות נגד היהודים: "ולד אל מות" ("ילדי המוות") או "יהוד כלבנא" ("היהודים הם כלבינו"). אך בזאת לא תם העניין. המוצא גם הפעם התבטא בבקשישים. הקסרקטין נרכש בכסף ונהרס עד היסוד.

שבת ערבי קטן, המנטופי, החליט – או אולי הסיתוהו – לנצל את צירוף הנסיבות ולעלות על חלק מהקרקע בטענה לזכויות בעלות עליו. לא נמצאו אמנם תעודות שיוכיחו את הדבר, ו"אחוזת בית", לעומת זאת, החזיקה כבר בכל האישורים הדרושים. ד. סמילנסקי מוסר, כי כמקובל באותה תקופה, "הם ידעו את החוק הקיים במשטר התורכי: מאן דאלים גבר, ונשענו על נשקם הקר והחם". הוועד פנה לקונסולים השונים, ובראשם אל הקונסול ההולנדי, כי הרי "בעל הקרקע" יעקובוס כאהן הוא הולנדי. בהתערבותם שלחו אמנם התורכים מדי יום ביומו חיילים כדי לגרש את הבדווים, אך אלה הסתלקו מן המקום כאשר הופיעו נציגי השלטון וחזרו אליו בלכתם. גם כאן לא נותרה ברירה, אלא להיעזר בשרותיו הטובים של שמעון רוקח, אשר שילשל לכיסים הנכונים סכום נכבד (35,000 פרנקים, לדברי ד. סמילנסקי, ו-5,000 לדברי וייס. דרויאנוב נוקב סכום שבין השניים). ואמנם שבת המנטופי נעלם מן המקום כלעומת שבא.

ההתנכלויות למתיישבים לא נסתיימו אף לאחר שהשכונה עמדה על תילה. צאתם של יהודים רבים מיפו גרמה להפסד כספי ניכר לאחדים מעשירי יפו הערבים, שאיבדו בכך את דמי המפתח ודמי השכירות המופרזים שנהגו לגבות. הם לא פעלו אמנם במאורגן, אך אחד האפנדים ניסה בשנת 1912 את ידו בפעולת יחיד: כאשר עמד הוועד להקים מבנה ציבורי בפינת הרחובות הרצל ודרך שכם (היום – דרך יפו), הגיע שוטר מיפו והורה להפסיק את הבנייה. וזאת מפני שאותו אפנדי, שהיה בעל חלקה קטנה באזור ועליה מבנה הרוס בחלקו, טען, כי המבנה הוקם ברח' הרצל ולא לצידו. הפעם לא היתה נכונות להתפשר בעזרת תשלום. דיירי השכונה התכנסו על כן בשעת לילה, ולאור פנסי לוקס המשיכו בהקמת המבנה. בליל המחרת השלימו את הקמתו ואף כיסוהו בגג. על-פי הנוהג התורכי, כידוע, אין הורסים מבנה מקורה בגג. האפנדי נאלץ למשוך את ידו מן העניין ולמכור את מגרשו ליהודים במחיר נמוך יחסית.

קשיים נוספים היו עם סרסורי קרקעות יהודים, הבעלים הקודמים ועם בנק אפ"ק. המכשולים הרבים גרמו לעיכובים ניכרים בזמן ולהוצאות בלתי מבוטלות. לא תמיד ניתן היה להסביר לחברים את הצורך בבקשים, שאיפשר את המשך הפעולה, ולא פעם שרתה מרידות והוטחו דברי ביקורת כלפי הוועד, ובעיקר נגד ע.א. וייס. על רקע זה יש להבין את החלטתו להפסיק את פעילותו דווקא בשעה שהעיר עלתה על דרך המלך.



יישור שטחי החולות

הכנת השטח

למרות הסכסוכים, התקדמה העבודה, ובשנת 1909 ניתן היה לגשת להכנת השטח. יישור השטח היה חיוני, שכן הוא לא היה מישורי, אלא "הר ועמק, הר ועמק". לדברי וייס, ההר הגבוה ביותר היה ליד שדרות רוטשילד דהיום. צוות של חמישה אדריכלים ומהנדסים שהובאו למקום העריך, כי היישור יעלה כ-200,000 פרנק — סכום ענק שלא היה אפשר לעמוד בו. וייס לקח על עצמו את האחריות הכבדה להתעלם מהערכה זו ולהצטמצם בסכום של 8,000 פרנקים בלבד. שיטות היישור היו לא שיגרתיות: נשכרה קבוצה של עשרים פועלים יהודים, שעבדו בסיוע מריצות, אשר היו אז בבחינת חידוש מוחלט, ולא בעזרת חמורים, כפי שהיה מקובל עד אז. וייס מספר, שאת המריצות הראשונות הוא תיכנן בעצמו עם ראש קבוצת הפועלים, היא "קבוצת המריצנים". משכורתו של פועל היתה שני פרנקים ליום עבור תשע שעות עבודה, סכום כפול כמעט מן המקובל במקומות עבודה אחרים, והעבודה בוצעה אמנם במסגרת התקציב שנקבע מראש.

עבודה חיונית נוספת היתה חפירת באר המים. הוצע לקדוח בשבעה מקומות לנסיון, אך בשל המחיר הגבוה החליט וייס לקדוח במקום אחד בלבד: בפינת שדרות רוטשילד ונחלת בנימין דהיום. בעומק של 14.5 מ' נמצאו מים בשפע, שהספיקו לא רק לאחוזת בית, אלא גם לשכונות שקמו מסביב. אחת הסיבות להצטרפותן של השכונות האחרות לתל-אביב היתה הזדקקותן למים, שהיו בשליטת הוועד של תל-אביב. במקום שבו נחפרה הבאר נבנה מגדל מים ומכון ושם היה גם משרד ועד העיר.

עבודות תשתית אחרות — כריצוף המדרכות וסלילת הכבישים (הקבלן היה י.א. שלו), התקנת רשת ביוב (שהיתה בבחינת חידוש מהפכני בעיר מזרחית), קביעת תאורה (במנורות לוקס, עדיין לא בחשמל) — בפינות הרחובות הראשיים — נעשו לאחר שהבתים הראשונים כבר הושלמו ותוך כדי הקמת הבתים האחרים.

תכנית המתאר

חמש תכניות שונות הוגשו בידי אדריכלים ומהנדסים שונים לוועד אחוזת בית. אף לא אחת מן התכניות האלה נתקבלה בשלמותה, אך נלקחו חלקים מכל אחת מהן. היתה חשיבות להחלטה על קביעת רחוב ראשי אחד – הוא רח' הרצל – שלא תאם, אולי, פרבר גנים, אך היה חיוני להתפתחותה של תל-אביב כעיר. התנהל ויכוח ממושך על רוחבו של הכביש. למרבה הצער, נתקבלה ההצעה המינימליסטית בנדון (12 מ', לעומת 14.16 מ'). אין לבוא בטרוניות אל חברי הוועד, שכן המכוניות הגודשות כיום את רח' הרצל היו בימים ההם המצאה חדשה, ורק הראשונות שבהן החלו להגיע לארץ. רוחבם של הרחובות הצדדיים נקבע לעשרה מטרים. וייס הציע להקצות שטח לגן ציבורי, אך הדבר לא הועמד כלל להצבעה. גישה זו נשארה אופיינית למדי להנהלת תל-אביב גם בשנים הבאות.

הגרלת המגרשים והתחלת הבנייה

משנגמר יישור השטח, ניגשו בחול המועד פסח 1909, עוד בעת הכשרת באר המים, להגרלת המגרשים. ראשית כל, נדרשו החברים להסדיר את תשלומיהם. כל חבר יכול היה לבחור בין מגרש בגודל סטנדרטי של 1,000 אמות מרובעות לבין מגרש גדול יותר. ניתן היה גם לבקש מגרש פינתי הנמצא בהצטלבות רחובות. הכינוס בשטח נערך ביום כ' בניסן והונצח בעדשת המצלמה. היה זה בשדרות רוטשילד, במקום שבו הוקם אחר-כך ביתו של מאיר דיזנגוף. לאחר מותו שימש הבניין כמוזיאון תל-אביב, בו הוכרז על הקמת המדינה.

לאחר ההגרלה צריך היה כל משתכן לבנות את ביתו, אך איש לא מיהר למלאכה. הראשון שהחל לבסוף בפעולה, ימים אחדים אחרי חג השבועות תרס"ט (1909), היה ראובן סגל. ביתו שברח' יהודה הלוי 25, הסמוך לרח' הרצל, היה על כן הבית הראשון שעמד על תילו בשכונה החדשה. אחריו החלו להקים את בתיהם שישה עשר חברים נוספים, והם, על-פי החלוקה לרחובות (אשר שמותיהם נקבעו רק לאחר זמן): ברח' הרצל – משה גולדברג, יחזקאל דנין, משה חנינקו, יחיאל יחיאל, נחמן פלמן, נסים קירקדי, משה רוזין ויוסף אליהו שלוש; בשדרות רוטשילד – אברהם פוגל ויעקב שלוש; ברח' יהודה הלוי – שמואל אידלסון, אהרן אתין, סנדר כהן ודוד סמילנסקי; ברח' לילנבלום – יעקב פרלשטיין; וברח' אחד העם – מנחם גילוף. כעבור זמן מה, לאחר שהונחה אבן הפינה לבניין הגימנסיה "הרצליה", החלו עשרים ושבעה חברים נוספים לבנות את בתיהם. ביניהם היו ע.א. וייס, מאיר דיזנגוף, ש. בן-ציון, ד"ר חיסין, ד"ר מטמן כהן (מנהלה הראשון של הגימנסיה הרצליה), מנחם שיינקין ואחרים.

בין המשתכנים היו גם ספרדים, אך הרוב היו יוצאי רוסיה (שכללה עדיין חלק מפולניה). הערבים כינו את כולם בשם "מוסקובים".

י.א. שלוש מתאר את הקמת הבתים הראשונים: "עבודה קדחתנית נעשתה אז בכוח לא אנוש. נדמה היה שהשכונה פורחת בן לילה. מעין אגדת אלף לילה ולילה. יום אחר יום נוספו בניינים חדשים". ולפי ד. סמילנסקי: "ותרב תנועת הבניין של החולות. יום יום היו יוצאים לעבודה מאות פועלים: בנאים, סתתים, שרברבים, חופרים, נגרים, פחחים, נפחים ופועלים פשוטים".

רחל דנין מתארת את הבנייה בעיצומה:

"מדי פעם בפעם נוספו בתים חדשים, אך זה היה מגרש ריק, והנה הלך וצמח בו בית. נזדקפו הקירות מהרה, והגג הלך ונתכסה רעפים. בשבת היינו הולכים לשוחר בשכונה

לפקוד את רכושנו, לראות מה נתחדש בה, ותמיד זומנה לנו איזו הפתעה. הנה גודרה כבר חצר פלונית, ונמתחו בה הערוגות, וכבר הניבה וכוסתה ירק, כנוה מדבר במשטח החול חיוור הצבע שמסביב. מי שהיה בא לבקרנו כעבור זמן מה, לו גם אחרי מספר חודשים, היה תוהה ותועה, ואינו יכול למצוא את ביתנו, כי נוף הסביבה השתנה בינתיים ללא הכר.⁷

והרי קטע מהעיתון "החרות":

"אחוזת בית — בוקר קיץ בהיר וחם. הנני פוסע לאיטי על המגרש הקודח; מסתכל לצדדין ומשתומם. כלום באמת המקום הזה הוא אותה השממה החולית רחבת הידיים שראיתי לפני ירחים מספר? בכל עבר ופינה נראים גלי אבנים ולבנים, סימני בנייה, ומרחוק — קשקושי פטישים ואתים, עדי תחיה..."⁸

בהקמת המבנים לא הסתייעו, בדרך כלל, באדריכלים, ולדברי ארתור רופין: "קבלן הבניין, בין שהעניין היה נהיר לו כל הצורך, ובין שלא היה נהיר לו כלל ועיקר, נוהג היה לטייט יחד עם בעל הבניין, שהבין את העניין אפילו פחות ממנו, תכנית כל שהיא, ולא ייפלא הדבר שמתוך כך הוקמו מפלצות בתים הרבה". בראשונה נבנו רוב הבתים מאבן חול קשה, כמקובל ביפו מאז ומתמיד, אך חברת ד. ארבר היהודית הציעה כתחליף לבני מלט, ובהן השתמשו אמנם לא אחת בהקמת הבתים. היה בשיטה זו משום חסכון כספי, שכן כאשר החלו בבניית השכונה, עלו מחירי האבנים במחצבות המקומיות משמונה עשר פרנק לארבעים פרנק עבור 100 אבנים. לדברי וייס: "אלה מפקיעי השער היו דווקא מאחינו בני ישראל, ובהם גם חברים של אגודת אחוזת בית. בעלי המחצבות היו כולם לא מאחינו, ועל דעתם לא עלה רעיון זה, וההמצאה הגאונית היתה עברית טהורה". מעשים אלה המריצו את וייס לתת גיבוי לד. ארבר, שהקים בעזרת מכוונות גרמניות מפעל ללבני מלט, ראשון מסוגו בארץ. וייס היה אף הראשון שהשתמש בלבנים אלה לבניית ביתו, וכאשר נתברר כי איכותן עולה בהרבה על זו של האבנים המקומיות, עברו גם משתכנים אחרים להשתמש בהן. הדבר גרם לירידה במחירי האבנים המקומיות.

עבודה יהודית וערבית

עד לבנייתה של תל-אביב היה מקובל להעסיק בנאים ערבים, בעוד שהיהודים עסקו, על-פי-רוב, בנגרות בניין, פחחות, זגגות וסככות. כאשר נבנו בתיה הראשונים של תל-אביב, נעשה נסיון ראשוני כמעט, למסור גם את עבודות הבניין ליהודים. לא קל היה להקנות ליהודים חזקה בכל ענפי הבנייה. הפועלים הערבים היו זולים, מנוסים וממושמים יותר, והקבלנים היהודים העדיפו אותם. אך בזכות היקפן הרחב של עבודות הבנייה באחוזת בית, ניתן גם ליהודים להתנסות בענף הבנייה, שבשנים הבאות גדל והתרחב. ועד אחוזת בית, שצידד בהעסקת יהודים במלאכת הבניין, סייע לא מעט. היו שטענו כי הרעיון חיובי אמנם, אך איננו בר ביצוע. ואכן רבים העדיפו להעסיק פועלים ערבים בשל המחיר הנמוך יותר. רק כ-10% מבתי השכונה, אלה שנבנו מלבני מלט, הוקמו למעשה בידי יהודים מן המסד ועד לטפחות. בשאר הבתים נעשו עבודות הבנייה בעיקר בידי ערבים, אך כמחצית מעבודות הטיח נעשו בידי יהודים. כן עשו יהודים (רובם ככולם תימנים) גם כרבע מעבודות הריצוף בשכונה. יהודים ולא ערבים, הציבו את כל החלונות והדלתות, עסקו במלאכת הסיווד והצביעה, הקימו את שלדי הגגות וכיסוייהם והתקינו אף את צנרת המים. הערבים התנגדו בתקיפות להעסקתם של יהודים בעבודות בנייה. פעם פרצה קטטה רבת משתתפים, שבה תקפו הערבים את הפועלים היהודים בנבטים ופצעו קשה את אחד הפועלים. בסיכומו של דבר הוכיחו הפועלים היהודים, כי הם מסוגלים לעסוק בכל מלאכה, ובתל-אביב הונח אמנם הבסיס לעבודה עברית.

ש"י עגנון אומר:

"והפועלים ממהרים ורצים, ולא כערביים שצריכים זירוז. ואין חברינו מפסיקים, אלא כדי לשתות מים ולקנח את הזיעה. ופעמים סמוך לחשיכה, אדם שואל את חברו מה השעה. וקול מפוצץ והולך מן המחצב שמביאים משם אבנים לבניין, וריח של אבק שריפה מפעפע. לא קול מלחמה, ולא ריח של מלחמה, אלא קול בניין וריח של יישוב".⁹

בסתיו של 1909 הגיעו לסיומן עבודות הבנייה של חמישים הבתים הראשונים ועשרות המשפחות הראשונות עברו לגור בהם. דוד סמילנסקי מספר:

"שישה רחובות היו לה לשכונה, ובכולם לא היה כביש. מפני החול המרובה קשה היה להגיע לשכונה ולהיכנס לתוכה בעגלות: לפיכך בחרנו להעביר את כלינו על גבי חמורים ועל דבשת גמלים, ובמשך שבועות הלכו החמורים והגמלים מלאים כל מיני מטלטלים, מיפו לאחוזת בית, וריקם שבו משם ליפו".¹⁰

הקמת גימנסיה הרצליה

המבנה החשוב ביותר שקם בשכונה היה בניינה של הגימנסיה העברית "הרצליה", שהיתה עד אז בדירה שכורה ביפו. הבית נבנה בתרומתו של יהודי בשם יעקב מוזר, מעיר הצמר בדרפורד שבאנגליה הצפונית, שנענה לפנייתם של שניים מראשי הגימנסיה, בן-ציון מוסינזון וחיים בוגרשוב. הדבר אירע בעת הקונגרס הציוני השמיני. מוזר הסכים לתרום תחילה 80,000 פרנק, אך הסכום שתורם בפועל הגיע ליותר מ-200,000 פרנק, כלומר, כמעט כסכום כל ההלוואה שנתנה הקרן הקיימת לחברת "אחוזת בית".

ההצעה המקורית היתה להקים את הגימנסיה על המגרש, שרכשה חברת "גאולה" בהנהלתו של דיזנגוף בקרבת יפו, עבור מפעל המתכת של ליאון שטיין. המפעל עמד לפני פשיטת רגל, והחברה היתה מעוניינת למכור את המגרש. אך מ. שיינקין וע.א. וייס ניסו למשוך את מוזר להשקעה באחוזת בית דווקא, שבה יכלו להציע לו באותו מחיר בערך מגרש של 25,000 אמה, לעומת חברת "גאולה", שהשתרע על 10,000 אמה בלבד. המצב היה עדין, כי שיינקין ווייס היו חברים גם בוועד המפקח של הגימנסיה הרצליה (ארבע בנותיו של וייס היו, לפי עדותו, רבע מכלל תלמידיה בשנה השניה לקיומה). מאידך גיסא, היה מאיר דיזנגוף חבר גם בוועד אחוזת בית. וייס נפגש עם מוזר בעת ביקורו בארץ והצליח להטותו לצידו. בתרומתו קנתה הקרן הקיימת זו הפעם הראשונה בתולדותיה הקצרות עדיין, מגרש עירוני בתחום כרם ג'באלי שבבעלות אחוזת בית. הסכום בסך 30,000 פרנק ששולם לאגודת אחוזת בית היה לה לעזר רב בשלב שהיה גורלי בפעולותיה, לפני שהגיעו כספי ההלוואות שהובטחו לה דרך אפ"ק.

בדיון על מיקומו של בניין הגימנסיה באחוזת בית פרץ סכסוך נוסף. לדברי דרויאנוב:

"שיינקין שענייני אחוזת בית היו יקרים לו, אבל ענייני הגימנסיה, אשר השקיע בהם עמל ומרץ רב, היו יקרים לו יותר, עמד בכל תוקף על דעתו, לבנות את בית הגימנסיה דווקא על הגבעה ממול הרחוב שנקרא לאחר זמן מועט רחוב הרצל. מקום זה, היה שיינקין אומר – הוא הגבוה ביותר ונשקף על מסילת הברזל, וכל אדם שיעבור ברכבת, יישרו עיניו מאלוהן אל הגימנסיה. והוועד של אחוזת בית, שחשש מאד מתחרותה של 'גאולה', הוכרח להסכים גם לכך, אף כי ידע היטב שזהו מעוות לא יוכל לתקון, שהרי העורק הראשי של הפרבר, רחוב הרצל, יימצא סגור לצד צפון, כפי שהוא באמת לעינינו".¹¹

ואמנם עד היום לא התגברה העיר על מחדל תכנוני זה, שחסם את העורק הטבעי, והתחבורה זורמת בו בעורקי משנה.

הוגשו תכניות אחדות לבניין הגימנסיה, וביניהן גם תכנית של בוריס שץ, מייסד "בצלאל", אך נבחרה דווקא תכניתו של אדריכל צעיר בשם ברסקי, שלפי עדותו של י.א.



חגיגת ט"ו בשבט הראשונה של תל-אביב ברח' הרצל (1910)



הגמנסיה הרצליה, תל-אביב, 1923

שלוש, היה זה לו הבניין הראשון שהקים הלכה למעשה לאחר שסיים את חוק לימודיו ברוסיה. שלוש קיבל על עצמו להיות הקבלן, אך בשל השינויים הרבים של ברסקי בעת ביצוע העבודה ומכיוון שהחליט להעסיק רק פועלים יהודים, סיים את המלאכה בהפסד. אבן הפינה הונחה בעשרה במנחם אב תרס"ט (1909). בחודש אדר תר"ע (1910) הוחל בבניין הקומה השניה, ובראשית הקיץ של אותה שנה הושלם הבניין. במשך שלושה חודשים נוספים נמשכו השיפוצים מפנים ומחוץ, ו"באלול כבר שיכן בחדריו ובאולמיו את הגימנסיה, שעברה לכאן מיפו".

החשיבות הרבה בהקמתה של הגימנסיה היא לא רק בהיותה מוסד חינוכי, אלא גם מפני שיהודי רוסיה שלחו אליה את ילדיהם. הדבר נבע מן המדיניות האנטישמית של ממשלת רוסיה, שחסמה בפני היהודים את האפשרויות להתקדם בבתי-הספר המקומיים. חינוך הילדים היה קרוב לליבם של הורים יהודים, והם היו מוכנים לעמוד בכל הקשיים וההוצאות הכרוכים בשליחת ילדיהם למרחקים, לארץ שנחשבה אז עדיין בעיני רבים כפראית למחצה. תלמידי הגימנסיה היו למרכיב ניכר באוכלוסיית העיר, ויסוד כלכלי בלתי מבוטל, ורבים מתושבי תל-אביב השכירו להם חדרים בבתייהם. אחדים מהילדים הגיעו מרוסיה בגפם. בסתיו 1912 היו בגימנסיה 125 תלמידים מחו"ל, מהם רק 55 באו בלוויית הוריהם. בשנת 1914 למדו כבר 800 תלמידים בגימנסיה, מהם 400 בני חו"ל. קיומה של שכונה יהודית – ואחר כך של עיר יהודית – היא שהכריעה את הכף בשיקוליהם של ההורים שברוסיה וקבעה את נכונותם לשלוח את ילדיהם למרחקים. נוכחותם של התלמידים בתל-אביב שינתה את אופיו של המקום: "לאט לאט חדלה תל-אביב להיות שכונה של וילות שקטות של סוחר יפו, ונהפכה לעיר סואנת, עיר גימנסאלית – אם לא אוניברסיטאית – אשר גם פרנסתה בצידה: היא מתפרנסת מתלמידי הגימנסיה ומשפחותיהם".

רבים תארו את הגימנסיה ואת תל-אביב בשנותיהן הראשונות. מספרת בזכרונותיה ציונה רבאו:

"בניין הגימנסיה חלש על הרחוב. צבעו ורדרד, מסדרונות ארוכים, עטורים קשתות גבוהות והתמשכו בקומותיהם לשני צדדיו. שער ברזל גבוה וגדר איתנה הקיפו את הבניין על גגותיו. משני צידי הרחוב נבנו הבתים הראשונים, ולהם מרפסות מרווחות, חלונות זכוכית גדולים, וגנים מטופחים. הבתים רובם אוכלסו על-ידי משפחות מבורכות בילדים. בלילה נרדמנו לקול יללת תנים, קרקור הצפרדעים בבריכות הפרדסים וצרצור הצרצרים... על יד הלוכס, בפינת הרצל ושדרות רוטשילד – הפנס הראשון בתל-אביב – היה מרכז השעשועים של הילדים. שם התאספנו בערבים, שבעים, עליזים, מוכנים לכל פורקן ומעשה פורענות. מסביב מרחבים, חולות, כרמים, פרדסים. לא ידענו שודד או גנב מהו, לא יראנו שבט הורים. לא הכרנו איבת זרים – כאן ביתנו, כי כאן נולדנו. ולכן טוב היה לנו, שיחקנו והשתוללנו עד עייפה".¹²

חיים קסומים אלה התנהלו על פני שטח מוגבל למדי. "בלילות מותר לתושבי תל-אביב להלך רק מהגימנסיה עד שער הרכבת שברחוב הרצל, מרחוב השחר עד רחוב נחלת בנימין. סגר עליהם המדבר מסביב, ובכל פינה אורב בן המדבר".¹³

חנויות בשכונה

אחד הנושאים שהסעיר את הרוחות היה פתיחת חנויות ובתי עסק בשכונה. יש שתמכו ביוזמה החופשית, וטענו שאין לאסור על בעליו של נכס לנצלו אף לצרכי מסחר. אחרים התנגדו לכך, משום שהדבר יפגע ברוח השכונה כפרבר מגורים. לבסוף, בהמלצתו של ע.א. וייס, הושגה פשרה: אסור לפתוח עסקים בבתיים עצמם, אך שטח מיוחד יוקצה לשם

כך בסמוך. אך לא כך היו פני הדברים במציאות. ציונה רבאו מזכירה בספרה את חנות הצעצועים של טריוויש, חנות הגלנטריה של הגב' פוזירוב ואת חנות הבדים של שרה נאמן. בשלב מאוחר יותר נפתחה גם חנות ספרים, בית קפה הונגרי ואכסניה אחת או שתיים. הראשונה היתה זו של רבקה הורביץ, שהוועד התנה עמה "שלא תמכור משקאות חריפים, ולא תעשה את ביתה מקום למשחקים, כגון ביליארד, דומינה וכדומה". מלונות קטנים צצו מאוחר יותר. אחדים מהם, כנראה, ללא אישורו של הוועד. לאחר פרישתו של וייס נראה, כי לא הקפידו עוד בנושא זה. במקום נפתחו בית מרקחת ואף הקיוסקים הראשונים. הראשון שבהם נבנה בידי הוועד עצמו בשדרות רוטשילד (שבראשיתו נקרא "הבולוור") והושכר לשנתיים. דמי השכירות שולמו מראש, בגלל מצבו הכספי הדחוק של הוועד. אך נשות תל-אביב עדיין את מירב קניותיהן בחנויות של יפו. לשם כך הן נאלצו להעזר בשרות הדיליו'נסים. היו אלה כרכרות רתומות לשני סוסים ובהן מקום לעשרה נוסעים – שרותי "דן" ו"אגד" בראשיתם. בעל הזכיון להלכה היה "חברת ישראל כהן ושותפיו", אך הפעיל אותן למעשה פרויקה הלפרין, שקיים אף את שרות הדיליו'נסים שבין יפו לירושלים.

שמירה ובטחון

מקומה המבודד של השכונה בראשיתה חייב סידורי שמירה ובטחון מיוחדים. ד. סמילנסקי מוסר:

"בימים הראשונים של אחוזת בית סדרנו לנו שמירה מעורבת – מיעוטה שומרים יהודים, ורובה שומרים ערבים, מוגרבים. היהודים היו גורגים מלומדי קרב, והערבים – שודדים לשעבר, וחמסנים בהווה".¹⁴

ואמנם נתברר, כי הם יורים בלילות ללא צורך, רק כדי לעורר את הרושם שהשכונה הותקפה וערנותם וגבורתם היא שעמדה להם בהגנה עליה. לעומת זאת, לא פעם הם נמצאו ישנים על משמרתם, וצעירי תל-אביב אף נטלו את רוביהם בלי שהרגישו בכך. בוועד נחלקו הדעות: האם לשלוח את הערבים ולקרוא לקימקאם של יפו, שיפקיד על השכונה שומרים מאנשי הצבא, או לקרוא ל"השומר", שיבוא לשמור גם כאן, ואולי לארגן שמירה מקומית? לבסוף (באדר תר"ע, 1910) הוחלט לפטר את הערבים, ובמקומם אורגנה שמירה יהודית מקומית. נקבע, כי ישמרו מאנשי השכונה – שניים בלילות הקיץ ושלושה בלילות החורף. אליהם נוספו גם ארבעה עד שישה שומרים יהודים בשכר, שביניהם נמנה גם מיכאל הלפרין, ממייסדי נס-ציונה. האחראי על ענייני השמירה היה א.ג. חנוך. בזכרונותיו מספר י.א. שלוש על ליל השמירה שבילה עם מאיר דיזנגוף: "לא הרגשתי בלילה החולף... למרות הרוחות והגשמים, ביליתי בשיחות מלאות תקווה ועידוד, על אחוזת בית בעתיד הקרוב". נעשו גם נסיונות ראשונים לספק לשכונה נשק בחשאי. המורה אלדמע נתפס בהברחת שלושה רובים, שתרם המועדון הציוני שבשווייץ. אך בהיותו נתין רוסי, נעצר בקונסוליה הרוסית, וכשהגיע העניין למשפט התברר, כי הרובים סולקו בינתיים, והוא יצא זכאי. היה זה משפט הנשק הראשון ביישוב. כשהגיעה שמועה, ב-1913, על התנפלות מתוכננת של בריונים ערבים, הוקצו 5,000 פרנקים לרכישת נשק. הדבר בוצע בידי סעדיה שושני, שהיה האחראי לסדרי הבטחון. הוא רכש כעשרה רובי ציד וכמה עשרות אקדחים בשתי חנויות הנשק היהודיות שביפו. ההתקפה לא בוצעה, והנשק נשאר בעיר.

קבוצת ההגנה הראשונה, בת עשרים צעירים, הוקמה ב-1913 במסגרת אגודת "מכבי" בתל-אביב. אימן אותם מורה ההתעמלות הראשון של הגימנסיה, צבי נשרי. הפעלת

הקבוצה והשימוש בנשק שנרכש היתה נתונה לפיקוחו של ראש הוועד, מאיר דיזנגוף. אך גישתו המתונה לענייני בטחון הביאה ב-1914 להתארגנותה של קבוצת הגנה חשאית, שלא סרה לפקודת הגופים הרשמיים. ועד של חמישה אנשים, וביניהם סעדיה שושני ואברהם קריניצי, הנהיג את הקבוצה, שהיתה מורכבת מתאים אחדים. סעדיה שושני הצליח לקבל לידיה את הנשק של תל-אביב על-ידי שהפיץ שמועה, כי לשלטונות התורכיים נודע על האימונים באולם ההתעמלות של הגימנסיה. דיזנגוף נבהל, האימונים שניהל צבי נשרי הופסקו, והנשק נמסר לסעדיה שושני כדי להטמינו במקום סתר. הוא העבירו לרשות ארגון ההגנה החשאי, ואברהם קריניצי סידר את הסליק הראשון בתיבת עץ, שנקברה במרתפם של האחים סברדלוב. מתוך התחלות צנועות אלה התפתחה לאחר מכן, בשנות המלחמה, "הקבוצה היפואית", שהיתה אחד השורשים של ארגון ה"הגנה" בארץ.

מאחוזת בית לתל-אביב

ועד אחוזת בית ניגש לקבוע שם של קבע לשכונה כולה. הועלו הצעות כגון: "הרצליה", "אביבה", "נוה יפו", "עבריה", "יפהפיה", "יפו החדשה". ב-1910 הודיע עיתון "הצבי", כי יפרסם כל שם שיוצע, ומ. שיינקין היה הראשון שהציע את השם תל-אביב, כשמו העברי של הספר "אלטנוילנד" להרצל, על-פי תרגומו של נחום סוקולוב. בהצבעות באסיפה הכללית ביום 21 בפברואר 1910, זכה השם תל-אביב לנצחון דחוק של עשרים קולות על יפו החדשה (חמישה עשר קולות). במספר קולות זה לא היה רוב מוחלט, ורק ביום ה-21 במאי 1910 נקבע סופית השם החדש – תל-אביב.

בקביעת השמות לרחובות השכונה ניתן ביטוי לערכי התנועה הציונית. הדעות נחלקו אמנם אם להשתמש בשמותיהם הזרים של אישים ציוניים, כגון פינסקר או סמולנסקין, או לקרוא את הרחובות על שמותיהם הפרטיים העבריים של האישים האלה: רח' פרץ בן משה, למשל, במקום סמולנסקין, או אפילו שדרות הנדיב הידוע במקום רוטשילד. דיזנגוף דרש לקרוא רחובות גם על שמות אישים מההיסטוריה היהודית המוקדמת יותר, ומכאן – רח' יהודה הלוי.

תל-אביב בראשיתה הצטיינה בחיי תרבות ויצירה ערים. נמשכו אליה כל מוסדות החינוך וההשכלה שהוקמו תחילה ביפו, כגון בית הספר למוסיקה, מיסודה של שולמית רופין (רעייתו הראשונה של ד"ר ארתור רופין), וכן ספריית "שער ציון" ומרכז הסתדרות המורים. גם האנשים שעסקו בחינוך העתיקו את מושבם מיפו לתל-אביב. עברו לכאן מורי הגימנסיה "הרצליה" וגם המורים של בתי הספר שהיו עדיין ביפו. כן עברו אליה המשרד הארץ-ישראלי והמשרד של "החברה להכשרת הישוב" על מנהליו ופקידיו. כך נוצר בתל-אביב אקלים נוח לחיי רוח, משוחרר מן הלחצים שהופעלו על המשכילים בירושלים.

בפתחה של תקופה חדשה

תל-אביב עמדה בפתחה של תקופה חדשה. יוזם השכונה ומייסדה, ע.א. וייס, התפטר מהנהלתה ולא העמיד את מועמדותו לבחירה מחדש. הדבר היה קשור, כנראה, בסכסוכים ובהאשמות השווא שהוטחו נגדו, דווקא בשלבים האחרונים שלפני היות אחוזת בית לעובדה. הנהלתה עברה מעתה לידיה של מאיר דיזנגוף. הוא התמיד בה, לבד מהפסקה קצרה, שנים רבות, עד מותו ב-1936, עד כי בעיני הדורות המאוחרים יותר, נצטייר כ"אבי העיר" לכל דבר.

דיזנגוף נולד בפברואר 1861 בבסרביה. הוא נשלח ארצה מטעם הברון רוטשילד להקים בית חרושת לבקבוקים בטנטורה, אך הנסיון לא צלח. הוא היה אחד העסקנים הציבוריים הבולטים ביפו ונבחר לוועד "אחוזה בית". דמותו, רכובה על סוס ברחובותיה של תל-אביב בראשיתה, הצטיירה בעיני תושביה כמנהיג ללא עוררין. הוא היה "אריסטוקרט בהליכותיו עם השלטונות ועממי ביחסיו עם התושבים. היו לו קסם אישי רב, טאקט, והוא שלט במספר שפות. ביתו היה פתוח תמיד, וידו רחבה... לדיזנגוף ציפה כסא מוכן. הקבוצה הראשונה הציבה את הכסא, ודיזנגוף רק צריך היה לשבת עליו", אומר ד. סמילנסקי. תחילה המשיך לפעול לצידו ועד נבחר, שחבריו טיפלו בענייני האדמיניסטרציה השונים. הבחירות לוועד התקיימו עתה לעתים רחוקות יותר, פג המתח האישי ופחתו המריבות וההתנצחויות, שאיפיינו את הוועד בראשיתו. עובדה עתה שיטה סדירה של ארנונות ומסים. חוברו תקנות וסדרי מינהל תקין. הדבר הצריך כעבור זמן גם מנגנון קבע בשכר. תחילה נשכר מזכיר, אחר-כך – גם מנהל חשבונות וגובה מסים, ומאוחר יותר מכונאי למכון המים, מטאטא רחובות ועובד נקיון נוסף ושומרים אחדים בשכר. בבניין מכון המים שבשדרות רוטשילד היו גם משרדיה הראשונים של הנהלת העיריה ומנגנונה.

ניהולה של תל-אביב בידי נבחרים תושביה עשה רושם רב בארץ ובגולה. ארתור רופין אומר, כי היא

"הפכה להיות המרכז הבלתי מעורער של הישוב החדש. בשום מקום אחר לא היה ליהודים אותו רגש של חיים באווירה בריאה ואירופאית. בשום מקום אחר לא ראו באותה מידה את התכונות של הנהלה קומונלית עצמאית, תחת ראשות אשר נבחרה על ידם עצמם. בשום מקום אחר לא קיים היה אותו רגש של בטחון מוחלט, בשום מקום אחר לא ניתן היה לחנך את הילדים באותה מידה ברוח יהודית לאומית, בשום מקום אחר לא היתה תחיית השפה העברית כה שלמה כמו כאן".¹⁵

תל-אביב השפיעה גם על ערים אחרות, כירושלים וחיפה, וגם שם ניגשו להקים שכונות יהודיות דומות. העיר משכה אליה רבים מהעולים, שהגיעו ארצה בסוף תקופת העליה השנייה. כדברי דרויאנוב:

"ברבות העליה גדל ישובה של תל-אביב לפי הערך, יותר משגדל ישובן של נקודות יהודיות אחרות בארץ. עשרות יובלות של תנאי הגלות עשו את היהודי לאדם עירוני, וגם לבן כרך. וכשהתחיל נעקר מתפוצות הגולה ועלה לארץ-ישראל – ואפילו אם לא רק משום שהוא נטרד משם, אלא גם משום שאידיאל ידוע העלהו לכאן, היה כוחו מועט להנזר מטבעו העירוני, וקו ההתנגדות הקלה ביותר, הוליכו ברובו לא לכפר, כי אם לעיר... וכשמצא העולה לפחות 'כמעט עיר' מותקנה יותר מן האחרות – את תל-אביב – הלך לשם".¹⁶

גידולה של תל-אביב

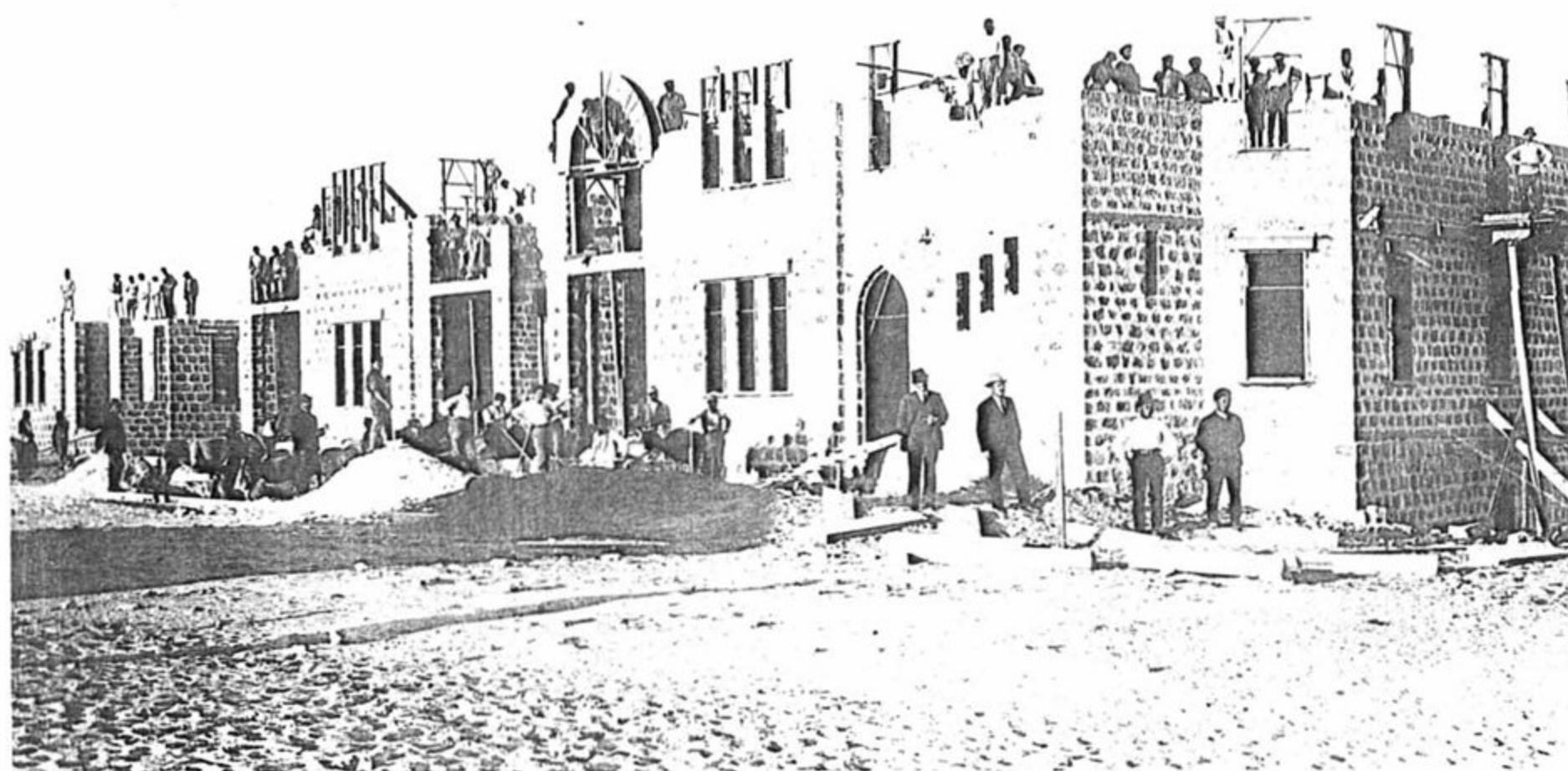
תל-אביב גדלה והתפתחה בקצב מהיר, כפי שאנו רואים בטבלה הבאה:

1910 – 300 נפשות	1913 – 980 נפשות
1911 – 550 נפשות	1914 – 1,491 נפשות
1912 – 790 נפשות	1915 – 2,026 נפשות.

מספרים אלה לא כללו עדיין את תושבי השכונות הוותיקות יותר, כנוה שלום, נוה צדק, מחנה יוסף, מחנה ישראל, מחנה יהודה ואחרות, שנספחו לתל-אביב מאוחר יותר, אבל הם כללו כבר את תושבי השכונות החדשות, שצצו לידה והיו תוך זמן קצר חלק



ראשיתו של רח' בן יהודה בראשית שנות ה-20



בנייה בצפון תל-אביב בסוף שנות ה-20

ממנה. בחברת "נחלת בנימין" לא היו סוחרים אמידים כב"אחוזה בית", ולכן אף לא היו לה אמצעי מימון עצמי, כשם שהיו לחברה האחרת. קשה היה לה גם למשוך הלוואות מהקרן הקיימת ומגופים אחרים. אך לבסוף, כשעלה הדבר בידה, הוקמה השכונה. מספרת ציונה רבאו:

"במלאת שנה לשבתנו ברחוב הרצל, עברנו לגור לביתנו ברחוב נחלת בנימין, שכונה שנוסדה על-ידי אנשים חסרי אמצעים, חלקם בעלי מלאכה, חלקם סוחרים זעירים, ביניהם גם אבי. השכונה נקראה בשם נחלת בנימין, מתוך פלפול וספקולציה מסוימת. החישוב היה כזה: והיה אם הנדיב הידוע יתרום מכספו ויעזור בהקמת השכונה – יוכרז כי הרחוב נקרא על שמו, היינו – בנימין רוטשילד. אלא אם ירע מזלם, והוא לא יתרום, הרי אין הרחוב נושא אלא את שמו של חוזה הציונות – בנימין זאב הרצל, ומהווה המשך לרחוב הרצל".¹⁷

כבר בהקמתה נעשתה נחלת בנימין שותפה לתל-אביב בצריכת המים והיא קיבלה על עצמה את איסוריה לפתוח חנויות ואת תקנות הבניין שלה. ב-1912 נסתפחה נחלת בנימין באופן מוחלט לתל-אביב ויצרה תקדים לשכונות האחרות.

חברת "גאולה" רכשה החל ב-1912 קרקע בין תל-אביב ליפו ולנוה צדק, וכאשר שכונתה קיבלה על עצמה את מרותה של תל-אביב, נוצרה רציפות טריטוריאלית עם נוה צדק ונוה שלום.

ע.א. וייס הקים ב-1911 יחד עם מ. שיינקין ואחרים "חברה חדשה", שקנתה שטחים נרחבים נוספים סמוך לתל-אביב ולנחלת בנימין. זהו המקום שעליו נמצא כיום רח' אלנבי. תכנון השטחים נעשה בחלקו בעזרת המחלקה הטכנית שליד המשרד הארץ-ישראלי של רופין. גם קרקעות שנקנו בידי אנשים פרטיים נסתפחו לעיר, וכן הקרקעות שרכשה חברת "הכשרת הישוב" מטעם התנועה הציונית ב-1913 בשטח המקשר את תל-אביב עם הים. הוקמו גם חברות נוספות, כמו "חברה חדשה ב'" ו"קדמת הארץ". גם שכונה ותיקה כנוה צדק נאלצה להגיע לכלל הסדר עם תל-אביב, מפני שנזדקקה לשרות מכון המים שלה. בתמורה לכך "אילצה" אותה הנהלת תל-אביב להתחייב לרצף את רחובותיה, להתקין מדרכות ולשפר את שרותי התברואה שלה.

בשל ההזדקקות למכון המים של תל-אביב ובזכות קשריהם של אחדים מראשי השכונות האלה – דיזנגוף, איש "גאולה", וייס ושיינקין, אנשי "החברה החדשה" – לא נתקל הוועד של תל-אביב בכל קושי לצרף את השכונות החדשות לתל-אביב. אילולא כן יתכן, כי השכונות היהודיות השונות שקמו לא היו מתאחדות לעיר אחת, כפי שקרה אמנם בחיפה ובירושלים, וכל אחת בפני עצמה היתה נשארת כפופה גם להבא לעיר האם – יפו.

גיבושה של תל-אביב משכונה לעיר וסיפוח השכונות אליה היו במלוא תנופתם כבר לפני מלחמת העולם הראשונה, והם שקבעו את גורלה ואת התפתחותה המהירה אחריה.

חזון ומציאות בתל-אביב הקטנה

תל-אביב בראשיתה עוררה התלהבות כללית כמעט. כך מתאר אותה בהשתפכות הנפש נוסע מאמריקה:

"כשם שהשמים הכחולים של ירושלים והשמש המסנוורת של ארץ-ישראל הם ליבם של ירושלים וארץ-ישראל, כך השירה בתל-אביב היא ליבה של תל-אביב, וצחוקם העליו של האנשים בישוב הקטן הזה הסמוך ליפו, הם לב הישוב הזה".¹⁸

במקום אחר משווה אותו מחבר עצמו את תל-אביב לגן העדן.¹⁹ אך גם עיתון דמשקאי,