

מרחב עירוני

'אחוזת בית' בחולות עזה? תכניות לייסוד פרוור עברי-לאומי

צבי שילוני

מבוא

לאחר שחרבה קהילת יהודי עזה כליל במפנה המאות ה־18 וה־19 החלו יהודים לפקוד אותה מחדש בשנות השישים של המאה ה־19. משנת תר"ל ואילך התיישבו בה משפחות אחדות דרך קבע, אך גידולה של הקהילה היה אטי מאוד, ובראשית תרמ"ו (שלהי 1885) עלה מספר חבריה לעשרות אחדות בלבד, ועוד חסרו בה מוסדות ושירותי דת יהודיים בסיסיים ביותר כמו שוחט וחזן, רב, מקוה טהרה, בית קברות, בית ספר, תלמוד תורה ואפילו חדר.¹

למחרת חג הסוכות תרמ"ו הגיעו לעזה ראשונייה של קבוצה חדשה של מתיישבים יהודים, רובם בני עדת יוצאי מרוקו (מוגרבים) ביפו; זו כינתה את עצמה 'המניין' (השם סמלי בלבד, שכן חבריה היו קרוב ל־20 משפחות). הקבוצה התארגנה ובאה לשם בהשפעתו של קלונימוס זאב ויסוצקי, ממנהיגי תנועת חובבי ציון, וחבריה ראו בעצמם חלק מתנועה זו וחלוצים לפני המחנה.² קהילה זו נאחזה בעקשנות בעיר החוף הדרומית

1 ראו למשל: יחיאל בריל, יסוד המעלה: פרשת העלאת אחד עשר האיכרים מרוסיה בשנת 1883 (מהדורת העתקה, עם מבוא מאת גצל קרסל), יד יצחק בן-צבי, ירושלים תשל"ח (מגנצא תרמ"ג), עמ' 199-210; סלימאן מאני ס"ט, 'מסע לעזה', הצבי, שנה ב, גיליון ז, יום ו, ה' בכסלו אלף ושמנה מאות ושבע עשרה לחרבן (=תרמ"ו) (13.11.1885), עמ' כו-כו; מאיר וילקנסקי (עורך), ספירת יהודי ארץ-ישראל בשנים 1916-1918, א: יהודה, ההסתדרות הציונית, יפו תרע"ח, עמ' 40; ישראל קלוזנר, בהתעורר עם: העלייה הראשונה מרוסיה, הספריה הציונית, ירושלים תשכ"ב, עמ' 300-301; צבי שילוני, 'טוחנת קמח וספר תורה: ניסיון ראשון להקים קהילה יהודית בעזה בעת החדשה, 1882-1884', בהכנה.

2 קלונימוס זאב ויסוצקי, קבוצת מכתבים שנשלחו לאנשי שם בענין ישוב ארץ ישראל (מהדורה חדשה מצולמת, בצירוף מבוא, הערות ומפתח מאת ישראל קלוזנר), יד יצחק בן-צבי, ירושלים תשמ"א (ורשה תרנ"ח); הבצלת, יום א, כ"ג בחשוון תרמ"ט (28.10.1888) – שם נמסר שיהודי עזה ראו את התגשמות ההתיישבות היהודית בישיבה בערים הערביות דווקא; מרדכי אלקיים, יפו – נוה-צדק: ראשיתה של תל-אביב: תולדות היישוב היהודי ביפו מראשית המאה ה־19, משרד הביטחון – ההוצאה

והתפתחה בהדרגה במשך 30 שנה בערך, עד שנתפזרה לכל עבר בעת גירוש עזה באביב 1917.³ משנת 1908 עלה בידי מנהיגיה ופרנסיה של הקהילה לרתום לעזרתם את מרכז חובבי ציון באודסה ואת הגופים המיישבים של ההסתדרות הציונית וארגונים נלווים לה, ובסיועם להשיג שירותי דת וחינוך יהודיים, לחזות בפתיחת סניף בנק אפ"ק בעירם ולקדם תכנית לבניין פרוור מגורים עברי לאומי כמו אחוזת בית שמצפון ליפו. מאמר זה עוסק בסקירת המאמצים והתכניות להקמת פרוור זה, מראשית המאה ה-20 עד פרוץ מלחמת העולם הראשונה בקיץ 1914.

הצעות ציוניות להקמת פרוורים עירוניים עבריים במפנה המאות ה-19 וה-20

תנועת חובבי ציון, ולימים גם ההסתדרות הציונית, העלו על נס – באידאולוגיה ובמעשה – את ההתיישבות הכפרית, את העיסוק בחקלאות ואת בריאת היהודי החדש כאיכר עברי, ולכן רווחת הסברה שהן הזניחו כמעט לגמרי את פיתוח העיר העברית ואת טיפוחה בהגשמת מפעל ההתיישבות הציונית עד הקמתה של מדינת ישראל, ובוודאי כך בתקופה

לאור, תל אביב 1990, עמ' 191, 195-197; הנ"ל, **40 שנות ישוב יהודי בעזה, בארבעה והקמת חוות רוחמה, הוצאת המחבר**, רמת גן 1994, עמ' 7, 23, 28, 30-31, 33, 101, 157, 216. ראו גם: צבי שילוני, 'שוליים שבשוליים: לתולדות החינוך היהודי בעזה בשלהי השלטון העות'מאני, 1886-1914', דור לדור, גיליון מ"ט (מיועד לראות אור בתשע"ו).

3 ראו למשל: יצחק בן-צבי, 'לתולדות היהודים בעזה', העולם, שנה ט"ו, גיליון כט, כ"ב בתמוז תרפ"ז (22.7.1927), עמ' 567; הנ"ל, **שאר ישוב** (חלק ב') (כתבי יצחק בן-צבי; 3), מצפה, תל אביב תרצ"ו, עמ' 135-136; הנ"ל, **ארץ ישראל ויישובה בימי השלטון העות'מאני**, מוסד ביאליק, ירושלים תשט"ו, עמ' 372-373; מאיר בניהו, 'לתולדות היישוב היהודי בעזה', ידיעות החברה לחקירת ארץ ישראל ועתיקותיה, כ (תשט"ז), עמ' 26-28; ישראל חנני, 'פיזור האוכלוסיה היהודית מחוץ לתחומי ארבע הארצות', סיני, לט (תשט"ז), עמ' קטו-קכד; נתן שור, 'תולדות יהודי עזה בתקופת הממלוכה והעות'מאנית', ישראל – עם וארץ (שנתון מוזאון ארץ ישראל), סדרה חדשה, ה-1, 23-24 (תשמ"ח-תשמ"ט) (ספר שמואל אביצור), תל אביב תש"ן, עמ' 199-218; מרדכי אליאב, **ארץ ישראל ויישובה במאה הי"ט 1777-1917**, כתר, ירושלים 1978, עמ' 455; מרדכי אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 243-246, 277, 283-284; שמעון רובינשטיין, **מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929)**: **מכתב אליהו אבן-טיב אל יצחק בן-צבי (20.8.1942)**, הוצאת המחבר, ירושלים 1995, עמ' 76-77, הערה 75; אילן גל-פאר, 'בית הקברות של יהודי עזה', **אריאל**, 119-120 (כסלו תשנ"ז), עמ' 175. מפליא לגלות שעארף אל-עארף – מי שהיה קצין מחוז באר שבע והנגב בשנים 1928-1939 וקצין מחוז עזה בשנים 1939-1942 – לא הזכיר כלל בספרו תאריך' עזה (ההיסטוריה של עזה. בערבית) את קהילת יהודיה בעת החדשה, את פעילותם הכלכלית החשובה בעיר ואת מוסדותיהם (לבד ממספרם [השגוי] ב' 1912, שהוא מצא אותו במדריך התיירים לארץ ישראל של קרל בדרק לאותה השנה), ואף לא את פעולות השלטון העות'מאני באותה התקופה לפיתוחה (סלילת דרך מן העיר אל חוף הים, בניית מחוז לסירות ותכנית וצעדים לקראת הקמת שכונה חדשה ומודרנית על רצועת החולות שבינה ובין הים).

שקדמה למלחמת העולם הראשונה.⁴ אך מסקירת המקורות עולה שמנהיגים ציונים נתנו פעמים רבות את דעתם למצבו של היישוב היהודי בערי הארץ ולתפקידה של העיר בביצור ובפיתוח ההתיישבות הציונית, ואף השקיעו מרץ ומשאבים לא מבוטלים עוד בשלהי התקופה העות'מאנית בפעולות לייסודם של שכונות ויישובים עירוניים עבריים.

רעיונות והמלצות בנוגע לפעולה הרצויה בתחום ההתיישבות העירונית בארץ כבר העלו כמה מחובבי ציון הראשונים, בייחוד החברה למען ציון בפרנקפורט, מייסודו של הרב עזריאל הילדסהיימר, וסוכנה בארץ מרדכי אדלמן, וכן מנחם אוסישקין,⁵ ולימים מייסד ההסתדרות הציונית תאודור הרצל.⁶ אך אלו היו בבחינת תחזית, ואפילו חזון אוטופי לעתיד, ולא תכניות מפורטות שמתייחסות למצב ולתנאים הקיימים בארץ. בסוף יוני 1903 הגיע ארצה זלמן דוד לבונטין בשליחות הרצל והנהלה הציונית כדי לפתוח את סניף בנק אפ"ק ביפו, והוסמך לשמש גם נציגם לענייני רכישת קרקעות. דומה כי הוא היה הראשון שהציע מדיניות יישוב שיטתית להסתדרות הציונית, ובכללה התייחסות לעיר ולערים. שלושה חודשים בערך לאחר הגיעו של לבונטין ליפו הוא כבר נדרש, במכתב לדירקטוריון בנק אפ"ק, לתנאי המגורים הקשים ולמצב ההיגיינה הירוד ביותר שחיו בהם רוב היהודים תושבי הערים בארץ. הוא הצביע על כך שבעיות אלו לא זכו לפתרון של ממש בעת הקמת השכונות היהודיות מחוץ לחומות ירושלים ויפו, וקבע שהקמת פרוורים עירוניים מודרניים בשביל המעמד הבינוני היהודי היא אחד הצעדים ההכרחיים לקידום מפעל ההתיישבות הציונית.⁷ באפריל 1904 הציג לבונטין לאוסישקין תכנית מפורטת ליישובה ולפיתוחה הכלכלי והתרבותי של ארץ ישראל כולה על ידי היהודים, שהרכיב המרכזי בה היה חיזוקן של קהילות היהודיות הקטנות בחברון, בעזה ובשכם וייסודן של קהילות יהודיות נוספות בבאר שבע, באסאלט, בכרך ועוד. אנשי קהילות אלו, כך סבר לבונטין, ישתלטו על רוב

4 ראו למשל: שמואל אטינגר וישראל ברטל, 'שורשי היישוב בארץ-ישראל', בתוך: ישראל ברטל (עורך), *העלייה השנייה, א: מחקרים*, יד יצחק בן-צבי, ירושלים 1997, עמ' 1-24; Erich Cohen, 'The City in the Zionist Ideology', *The City in the Zionist Ideology (Jerusalem Urban Studies; 1)*, 1, The Hebrew University, Jerusalem 1970, pp. 2-14

5 ראו למשל: מרדכי אליאב, *אהבת ציון ואנשי הו"ד*, הקיבוץ המאוחד, תל אביב תשל"א, עמ' 314-316; מנחם אוסישקין, 'מסע לארץ-ישראל (רשימות דרך משנת תרנ"א)', בתוך: ר' בנימין (עורך ראשי), *ספר אוסישקין: למנחם אוסישקין ליובל השבעים*, הוועד להוצאת הספר, ירושלים תרצ"ד, עמ' 36, 38, 55-63; הנ"ל, 'הפרוגרמה שלנו' (סביבות אפריל 1904), שם, עמ' 118-121, 123-124.

6 תיאודור הרצל, *כתבי הרצל*, הספריה הציונית, תל אביב תש"ך (10 כרכים), ב: *היומן א*, עמ' 38 (רישום מ' 7.6.1895), 51-52 (9.6.1895), 159-160 (24.7.1895); שם, ג: *היומן ב*, עמ' 142-143 (31.10.1898), 147-148 (2.11.1898), 155 (8.11.1898); הנ"ל, *מדינת היהודים*, ידיעות אחרונות, תל אביב תשל"ח, עמ' 32-33, 37, 48, 50-51; הנ"ל, *אלטנוילנד: ארץ חדשה-יישנה*, בתוך: *מבחר כתבי הרצל*, א, מ' ניומן, תל אביב תש"ך (12 כרכים), במקומות רבים.

7 מכתב לבונטין אל הנהלת אפ"ק, אוקטובר 1903, כמצוטט בתוך: זלמן דוד ליבונטין, *לארץ אבותינו*, ספר שני: *לתולדות עבודת ההסתדרות הציונית משנת 1901 עד 1914*, איתן ושושני, תל אביב תרפ"ד, עמ' 169.

המסחר באותן הערים ולימים גם יעסקו ברכישה נרחבת של קרקעות בסביבתן לצורכי ההתיישבות של היהודים.⁸ על המלצותיו אלו הוא חזר גם בתכנית הפעולה שהכין לבקשתו של דוד וולפסון לקראת הקונגרס הציוני השביעי באוגוסט 1905, וציין בה גם את מידבא שבעבר הירדן ואת חיפה בתור יעדים מתאימים לפיתוח עירוני. בו בזמן שב והדגיש את הצורך הדחוף לייסד פרוורים מודרניים למעמד הבינוני הנמוך היהודי בירושלים וביפו, והביע את דעתו שעל תורמים אמידים ועל בנק אפ"ק להעמיד את ההון הנחוץ לסיוע בפעולה זו. הצעתו הופצה בהוראת וולפסון לחברי הקונגרס, אך לבסוף לא נדונה בו מחוסר זמן.⁹

דומה שעמדותיו של לבונטין בנוגע למעמדה של העיר בהתיישבות הציונית נתקבלו על דעתם של אחדים לפחות ממנהיגי הציונות הרוסית, ובייחוד על דעת אוסישקין. זה כרך מצד אחד את פיתוח ההתיישבות החקלאית בחבלים חדשים בארץ בייסודם ובפיתוחם של מרכזים יהודיים בערי המחוז או הנפה שלהם והמליץ להתחיל באזור הנגב, ומצד אחר סבר שיש לפתח התיישבות עירונית יהודית שמבוססת על מסחר, על מלאכה ועל תעשייה בכל ערי הארץ ואף מחוץ לה – 'בכל אסיה התורכית'.¹⁰ עמדה זו היתה מקובלת גם על יושב ראש הוועדה הארץ-ישראלית שלייד ההנהלה הציונית, פרופ' אוטו ורבורג; הוא דגל בהתיישבות יהודים בכל רחבי טורקיה האסייתית, ובו בזמן בתיעוש ובהקמת מוסדות השכלה ותרבות יהודיים גבוהים – שמקומם הטבעי בערים.¹¹ באוגוסט 1906 קרא הפעיל הציוני דיוויס טריטש (כשם העט 'בן דוד') להנהלה הציונית לחזק את קהילת יהודי עזה ולעשות מן העיר מוקד לפעילות הציונית בדרום הארץ.¹² בסוף 1906 חזר ורבורג והציג בפומבי את חזונו להקים קהילה יהודית חזקה בעזה, שהוא תיאר אותה כמרכז מנהל ונמל מוצא לאזור נרחב של גידול תבואות וכבעלת פוטנציאל כלכלי חשוב לעתיד.¹³ ד"ר ארתור

- 8 מכתב לבונטין אל אוסישקין, יפו, כ"ה בניסן תרס"ד, כמצוטט שם, עמ' 65. וראו גם: הרצאת לבונטין לפני הנהלת אפ"ק על עבודת הבנק בשנת 1904, שנמסרה בסוף אותה השנה, כמצוטט שם, עמ' 93.
- 9 תזכיר ובו הצעה לתכנית הפעולה הציונית שמסר לבונטין לוולפסון ערב הקונגרס הציוני השביעי באוגוסט 1905, כמצוטט שם, עמ' 111-112; מרדכי אליאב, *דוד וולפסון – האיש וזמנו: התנועה הציונית בשנים 1905-1914*, הספרייה הציונית, ירושלים תשל"ז, עמ' 124.
- 10 ראו למשל: דברי אוסישקין, דו"ח משיבת הוועד הפועל המצומצם הציוני ב-27.4.1904, הארכיון הציוני הלאומי (להלן: אצ"מ) Z1/179; אוסישקין, 'הפרוגרמה שלנו' (לעיל הערה 5), עמ' 119-120.
- 11 יהושע טהון (עורך), *ספר וארבורג: קורות חייו, דברי הערכה, מכתבים, נאומים ומאמרים*, מסדה, ירושלים תש"ח, עמ' 23-25, 41-43 (מבוא מאת העורך); אליאב, *דוד וולפסון*, עמ' 58, 74; א' וארבורג, 'תכנית ציונית' (נאום בקונגרס הציוני השביעי, במילואים לדו"ח על עבודת הוועדה הארץ-ישראלית), כמובא בתוך: טהון (עורך), *ספר וארבורג*, עמ' 117-118; מכתב ורבורג אל וולפסון בקלן, ברלין 12.1.1906, כמובא שם, עמ' 93; מכתב הנ"ל אל הנ"ל, 25.2.1906, כמובא שם, עמ' 96.
- 12 Ben David, 'Gaza in Südpalästina', *Die Welt*, x Jahrg., No. 3, 13.8.1906, SS. 8-9.
- 13 Otto Warburg, 'Die Zukunft Palästina', *Die Welt*, Freitag, xi Jahrg., No. 1, 4.1.1907, p. 9
- ובתרגום לעברית: 'עתידה של ארץ ישראל' – הרצאה לפני האגודה להתיישבות בארץ ישראל בווינה, בתוך: טהון (עורך), *ספר וארבורג*, עמ' 204.



איור 1: עזה, סביבותיה וחוף הים שלה במפת קרן החקר הבריטית מ-1878 (קטע מוגדל)
Palestine Exploration Fund, Map of Western Palestine, 1:63,360, 1878, sheet XIX [Gaza]
אוסף המפות של הספרייה הלאומית, ירושלים

רופין ערך סיור התלמודות בארץ בשליחות ההנהלה הציונית בקיץ 1907. הוא כלל בתזכיר המסכם שהגיש לה המלצה לעודד את התיישבותם של יהודים בערים הערביות בצפון ומרכז הארץ (כמו צפת, טבריה, לוד ורמלה),¹⁴ והוסיף:

קשה יותר הוא לתקוע יתד בדרומו של השטח המתואר ובעיר עזה, לפי שבחלק זה אין מושבות יהודיות כלל. ואף על פי כן יש כאן מקום לעבודה בהצלחה. החל מהעיר עצמה, שבה נפתח בפני היהודים שדה נרחב לפעולת תעשייה, יש להתחיל מעט מעט בהתיישבות חקלאית בסביבותיה. כאן אפשר להשיג שטחי קרקע גדולים במחירים נמוכים. סביבת עזה חשובה ביחוד לפי שהיא תוחמת בגבול שטח מצרי-אנגלי ועלולה [כך!] ליצור יחסי ידידות בין הישוב היהודי ובין אנגליה.¹⁵

14 ארתור רופין, 'אבטונומיה יהודית בארץ ישראל', בתוך: הנ"ל, 'שלושים שנות בנין בארץ ישראל, שוקן, ירושלים תרצ"ו, עמ' 3-6.

15 שם, עמ' 3.

פעולה של ממש להקמת פרוור גנים עברי לאומי ראשון בארץ ישראל החלה כנראה ב־1906 כיזמה 'מלמטה', כלומר כזאת שיצאה לא מעם מנהיגי התנועה הציונית או מעם מנהלי מוסדותיה אלא מקבוצה מאנשי היישוב החדש בני המעמד הבינוני ביפו. הללו ביקשו לשפר את תנאי מגוריהם ואת תנאי חייהם, וקראו בתחילה לאגודתם בוני בתים, ולימים – אחוזת בית. באותה השנה התארגנה בחיפה קבוצה דומה (אם כי קטנה הרבה יותר) בשם אגודת אחים, וגם היא ביקשה להקים פרוור גנים מודרני לחבריה מחוץ לעיר העתיקה. שתי האגודות רכשו בכסף את שטחי הקרקע הדרושים, ופנו אל ההנהלה הציונית ואל הנהלת קרן קימת לישראל בבקשה לאשר הלוואה נדיבה לחבריהן למימון בניין הבתים. מנהל בנק אפ"ק זלמן דוד לבונטין תמך בפניותיהן והודיע כי הבנק מוכן לערוב להלוואות שתיתן הקרן, ובאוגוסט 1908 אישרו אותן הוועידה השנתית הציונית והנהלת קרן קימת לישראל. השכונה שנבנתה מצפון ליפו נקראה אחוזת בית והיתה גרעין להתפתחות העיר תל אביב. השכונה שנבנתה על צלע הכרמל מעל חיפה נקראה הרצליה והיתה גרעין להתפתחות הדר הכרמל העברית.¹⁶ בזאת החלו ההסתדרות הציונית וקרן קימת לישראל לפעול מעשית בתחום הקמת פרוורים עירוניים עבריים מודרניים בארץ ישראל. פעולה זו נמשכה מאז עד הקמת מדינת ישראל ב־1948 ואף לאחר מכן.

רעיון עיר הגנים והשפעתו על תכנון השכונות העבריות בראשית המאה ה־20

במפנה המאות ה־19 וה־20 התפתחה באירופה תנועת ערי הגנים; זו ביקשה לחלץ את בני המעמד הנמוך ואת בני המעמד הבינוני הנמוך מתנאי החיים הקשים בערי המהפכה התעשייתית ולהעמיד לרשותם דירות מגורים טובות במחירים נמוכים בשכונות גנים ובערי גנים ובתנאי ציפיות, היגיינה, תעסוקה וחיים נאותים לפי אמות מידה מודרניות מתקדמות. לתנועה הצטרפו מתכנני ערים, אדריכלים, כלכלנים, סוציולוגים ואנשי רוח מכמה מדינות אירופיות, והשפעתה הורגשה בעיקר באנגליה, באוסטריה, בגרמניה וברוסיה. מאחר שאין

16 לתהליך ייזומן, תכנון, ייסודן והתפתחותן של שכונת אחוזת בית מצפון ליפו בפרט, ותל אביב בכלל, ושל שכונת הרצליה בחיפה עד פרוץ מלחמת העולם הראשונה ראו: עקיבא אריה ויס, **ראשיתה של תל־אביב**, עיינות, תל אביב 1957; אלתר דרויאנוב (עורך), **ספר תל־אביב**, א, ועדת ספר תל אביב בהשתתפות העירייה, תל אביב תרצ"ו, עמ' 64-210; רות קרק, **יפו: צמיחתה של עיר, 1799-1917**, אריאל, ירושלים תשמ"ה, עמ' 86-94; יוסי כץ, 'הקמתה וראשיתה של שכונת הרצליה – השכונה העברית הראשונה על הכרמל', **אופקים בגיאוגרפיה**, 8 (דצמבר 1983), עמ' 49-56; הנ"ל, 'חברת "אחוזת בית" 1906-1909 – הנחת היסודות להקמתה של תל־אביב', **קתדרה**, 33 (תשרי תשמ"ה), עמ' 161-191; הנ"ל, 'קיי"ה, 1906: מועד ייסודה של תל־אביב', בתוך: ברוך קיפניס (עורך), **תל אביב יפו: מפרבר גנים לעיר עולם – מאה השנים הראשונות**, פרדס, חיפה תשס"ט, עמ' 37-61; צבי שילוני, **הקרן הקיימת לישראל וההתיישבות הציונית 1903-1914**, יד יצחק בן־צבי, ירושלים 1990, עמ' 320-341.

עניינו של מאמר זה תכנון ערים שלמות אלא תכנון שכונות מגורים בלבד, אפרט כאן רק את עקרונות התכנון של תנועת ערי הגנים בנוגע לפרוורים כאלה. קרקעות הפרוור אמורות להיות כולן בבעלות המדינה או קהילת המתיישבים עליהן; הפרוור מתוכנן מראש על כל היבטיו; אין מותרות בו תעשייה ומלאכה, ותושביו אמורים למצוא תעסוקה ופרנסה בעיר הגדולה הסמוכה אליו; לעומת זאת, משולבים בו מלכתחילה מוסדות שירות ציבוריים רבים כמו בתי תפילה, מועדונים וספריות, בתי מרחץ וכן חנויות; המוסדות הציבוריים מרוכזים במרחב פנימי מרכזי מודגש, ובמידת האפשר במקום גבוה ונצפה מכל חלקי הפרוור; מערכת הרחובות הייררכית: ברחובות המשניים כבישים צרים יחסית, ובשאר שטחם נטועים דשא ועצים. ברחובות הראשיים המעטים הכבישים רחבים, ומשני צדיהם שדרות עצים; רוב הרחובות קצרים, וכמה מהם חוצים זה את זה בזוויות לא ישרות. לרבים מהם תוואי מתעקל, ומקצתם ללא מוצא; חלק גדול מן התנועה נעשה במדרכות ההולכי רגל בלבד. בכך נדחים המבטים הפתוחים למרחקים ארוכים של העיר הנאו־קלאסית ומתקבלת תמונה ירוקה ורכה יותר, כמעט כפרית, של הפרוור; זמן ההליכה מבתי המגורים אל מרכז השכונה לא יעלה על 10-15 דקות; בתי המגורים חד־משפחתיים או דו־משפחתיים, צמודי קרקע ועם גינות בחזיתם, בצפיפות ממוצעת של שניים-שלושה לדונם; מלבד התכנית הפיזית נקבעות תקנות בניין והתנהגות לפרוור, ואלה באות להבטיח איכות מגורים ואיכות חיים לתושביו.¹⁷

עדיין לא ברור אם רעיונות פרוור הגנים היו ידועים למייסדי השכונות אחוות בית והרצליה, אך הראשונים לפחות קבעו עוד בראשית התארגנותם עקרונות תכנון לשכונתם ברוח דומה.¹⁸ לאחר שאישרה קרן קימת לישראל את מתן ההלוואה לחברי האגודות הללו היא דרשה להשתתף בתכנון הפרוורים ובקביעת תקנות הבנייה ותקנות ההתנהגות בהם, והסמיכה את מנהל המשרד הארץ־ישראלי ביפו ד"ר ארתור רופין לנציגה בעניין זה. כדי לרכוש ידע מינימלי בנושא הזמין רופין מאירופה מאמרים וספרים על תכנון ערים ושכונות

17 ראו למשל: Ebenezer Howard, *Garden Cities of To-morrow*, Faber & Faber, London 1898; *The Architecture Review*, CLXIII, 976 (June 1978) (שהוקדש כולו לרעיון עיר הגנים והתפשטותו באירופה); Gilbert Herbert and Silvina Sosnovsky, *Bauhaus on the Carmel*; and the *Crossroads of Empire*, Yad Yitzhak Ben-Zvi, Jerusalem 1993, pp. 60-63 שם; אלישע אפרת, 'ראשיתה של תל אביב במבחן הגאוגרפיה העירונית', בתוך: קיפניס (עורך), **תל אביביפו**, עמ' 66-68; פרדי כהנא, **לא עיר לא כפר: האדריכלות של הקיבוץ 1910-1990**, יד טבנקין, רמת אפעל תשע"א, עמ' 32-38 ותרשימים והפניות שם. ובהרחבה ופירוט רב: משה (מיקי) זיידמן, **"עיר גנים" – הגרסה הארץ־ישראלית: סקירה פיסית ותכנונית של שכונות וערי גנים עבריות בא"י 1900-1948**, עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, ירושלים, אוגוסט 2010, עמ' 26-58.

18 **ראשיתה של תל־אביב**, עמ' 66-67; **הפועל הצעיר**, שנה א, גיליון 14, יום ה, כ"א באדר תרס"ז (7.3.1907); א' גבשטיין, 'בניה עירונית בפלסטינה', **ארץ ישראל**, חוברת 7-8, פטרוגרד 1918 (רוסית); כץ, 'חברת "אחוות בית"' (לעיל הערה 16), עמ' 168-170; ה"ל, 'קיץ 1906' (לעיל הערה 16), עמ' 42-43, 55; שילוני, **הקרן הקיימת לישראל וההתיישבות הציונית 1903-1914**, עמ' 329; זיידמן, **"עיר גנים" – הגרסה הארץ־ישראלית**, עמ' 135-136.

מודרניות – רובם ככולם ברוח רעיונות תנועת ערי הגנים. בסופו של דבר, תוך כדי הסכמה בין אגודות המתיישבים לרופין, תוכננו הן אחוזת בית שמצפון ליפו והן הרצליה שמעל חיפה במידה רבה כפרוורי גנים ברוח זו.¹⁹ במאמר זה אנסה לבחון בין השאר באיזו מידה הושפעו התכניות והמאמצים להקים שכונה נפרדת ליהודי עזה מרעיונות תנועת ערי הגנים ומן הדוגמאות של פרוורי הגנים העבריים אחוזת בית והרצליה.

תנאי המגורים, ההליינה והביטחון של יהודי עזה בעיר הישנה

קודם שניגש לעסוק בתכניות שהועלו להקמת פרוור מגורים עברי מחוץ לעיר הישנה בעזה, מן הראוי לברר את תנאי המגורים של היהודים בה במפנה המאות ה-19 וה-20. מאז תחידה הקהילה היהודית בעזה בשלהי המאה ה-19 ישבו כל היהודים בה במקובץ בכמה בתים סמוכים ששכרו בשכונה אחת בעיר. מרדכי אלקיים – בנו של מנהיג קבוצת המניין שבאה מיפו ומ-1907 מוכתר הקהילה היהודית בעזה חכם נסים אלקיים – מסר שחברי הקבוצה הזאת התיישבו ברובע בתי הבד וסחר השמן חארת אל-זיתון (זיתון בערבית: שמן זית) שבדרום עזה, ששם התגוררה אוכלוסייה אמידה יחסית של עירוניים, סוחרים ובעלי בוסתנים, וגם רוב עדת הנוצרים. היהודים המעטים האמידים יותר שכרו שם בתים גדולים של שישה-שמונה חדרים סביב חצרות פנימיות – רובם ככולם בבעלותם של נוצרים עשירים.²⁰ משיקולי ביטחון ומשיקולים חברתיים הם התיישבו בצפיפות רבה; כל משפחה משוכרי הבתים הכניסה משפחה אחת או שתיים נוספות לגור בבית לצדה, בשכר או אפילו בחינם.²¹ אליעזר זלדס, מורה בית הספר העברי שנפתח בעזה באייר תר"ע, תיאר את הרובע היהודי שלה כך:

19 ראו למשל: כץ, 'הקמתה וראשיתה של שכונת הרצליה' (לעיל הערה 16), עמ' 53-54; שילוני, הקרן הקיימת לישראל וההתיישבות הציונית 1903-1914, עמ' 326; כץ, 'ק"ץ 1906' (לעיל הערה 16), עמ' 47-48; 59; אפרת (לעיל הערה 17). ובפירוט רב ביותר: זיידמן, "עיר גנים" – הגרסה הארץ-ישראלית, עמ' 136-156.

20 אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 49-50, 100, 109. על סמך זיכרונותיו של אביו הוא ציין (בעמ' 50) את שכונות המשנה בתוך רובע אל-זיתון שהתגוררו בהן היהודים: דרך ראס אלטאלע, חארת אלעטיה, חארת אלשמה, חארת אליהוד, חאן אלזית ובאב אלדורן. אלא שהוא עצמו מסר (שם, עמ' 49) כי חארת אליהוד נמצאת בצפון עזה וכי יהודים ישבו בה במאות ה-15 וה-16 ורק שמה נשמר בפי הערבים המקומיים גם לאחר שעזבו אותה. וראו בעניין: אליעזר, 'מכתב מעזה', **הפועל הצעיר**, שנה ג, גיליון 24, יום ב, כ"ט באלול תר"ע (3.10.1910), עמ' 14; הנ"ל, 'מכתב מעזה', שם, שנה ד, גיליון 13, יום ד, י"ב בניסן תרע"א (12.4.1911), עמ' 14. לפי מדריך התיירים לארץ ישראל של קרל בדקר, רחוב אל-זיתון החל בחאן א-זית שמדרום-מערב למסגד הגדול ומשם נמשך דרומה, ודרכו היו עוברות שיירות הגמלים והסוסים היוצאות לכיוון מצרים, וראו למשל: Karl Baedeker, *Palaestina und Syrien nebst den Haupttrouten durch Mesopotamien und Babylonien: Handbuch für Reisende*, private publisher, Leipzig 1904, p. 109; Ibid. (in English), 1906, p. 121.

21 אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 50, 101, 109.

ואף כי בטחון החיים והרכוש בשנים האחרונות אינו פחות מאשר ביפו ובירושלם, לא השתחררו עוד היהודים מאימת הימים הנוראים ועודם מתישבים איש אצל רעהו ברבע מי[1]חד וברבע היותר מר[1]פש. אמנם לא באשמת היהודים, כי היהודים העזתים מצטינים במדת הנקיין הרבה יותר משכניהם הערביאים, כ"א [כי אם] מפני שהרבע הזה נמצא במדרון ומי שופכים מתכנסים לתוכו ממקומות אחרים. בעלי הבתים של רבע היהודים משתמשים לטובתם בזה שהיהודים מתישבים רק ברובע זה, ושכר דירה ברבע היהודים הוא יותר גדול מאשר ברבעים אחרים. וגם ברבע זה גופא, כאשר מעתיק היהודי את דירתו מחצר לחצר, הוא בודק את החצר החדשה בהרבה מיני בדיקות וקובע בה את דירתו רק אחרי תקונים מרובים בבית ובגדר לשם שמירה מעולה.²²

ועוד באותו המכתב:

אותן הסמטות המר[1]פשות והמעפש[1]ת לא נשתנו עוד אף במשהו גם לאחר הקונסטיטוציה. מתחרים הם ביניהם בעלי הבתים ויושביהם להרעיל את האויר בכל מה שאפשר ובמה שאי אפשר. למען יוכלו העזתים להנות גם מן מעט האויר והאור החודרים אליהם דרך הסמטות הצרות עמדו ותלו את בתי המחראות שלהם דווקא כלפי חוץ. ובבוא שמועת החולירע ומתחילים לכבד את הרחובות אינם מחמיצים התושבים מלהוציא תיכף ומיד את זבלם שוב אל הרחוב לבלי ישאר ח"ו [חס וחלילה] הרחוב אף רגע בלי באשה. גם נבלות של חיה ועוף אינן חסרות חלילה ברחובות.²³

ושוב, ביני של אותה השנה:

יחד עם הקיץ התחילה היציאה באהלים ל'ערב' [שבטי הבדווים] [...] והרבה הרבה אנו הנשארים לשבת בעזה לימי הקיץ מקנאים ביוצאים האלה! הם ישאפו 'בערב' אויר נקי אל תוך ריאותיהם, בשעה שבעזה אויר נקי אינו נמצא כמעט בכל העיר. כי יחד עם החם נהפכה עזה לבית מחראות גדול, ומי שאינו רגיל לזה מוכרח לסתום היטב את נחיריו בעברו ברחובותיה. ע"ד המצב הסניטרי של העיר יכול להעיד מספר החולים שבקרו בשנה שעברה את בית החולים של המסיון ואת האמבולטוריה שלו. [...] מספר החולים שנמצאו [אושפזו] בבית החולים בשנת 1910 - 594, היה [ואלה] שבקרו את האמבולטוריה - 25,087! בשעה שכל מספר התושבים בעזה הוא 35 אלף.²⁴

22 אליעזר, 'מכתב מעזה' (12.4.1911) (לעיל הערה 20).

23 שם, עמ' 15.

24 אליעזר, 'מכתב מעזה', הפועל הצעיר, שנה ד, גיליון 17, יום ד, י"ח בסיוון תרע"א (14.6.1911), עמ' 12. וכן: הנ"ל, 'מכתבים מעזה. ה', הפועל הצעיר, שנה ד, גיליון 22, יום ב, ד' באלול תרע"א (28.8.1911), עמ' 14: 'והרפש - ככל מה שתגדל הברכה בשדה ובגן כן תרב הקללה בנוגע לנקיון. עוד לא נשתחררו לגמרי מהמיץ שכסה את כל רפשה של עזה והננו כבר נטבעים בקל[ן]פות האבטיחים והצבר וכל מיני ירקות ופרות רקובים. במצב כזה אין להתפלא, שכל מחלה מתהפכת בעזה לאפידמית'.

אשר למצב הביטחון הכללי בעזה מסר זלדס:

ושרויה היא העיר בחשך מצרים, כי להפנסים הקטנים והמעשנים קשה להאיר אף במקצת את הסמטות המתפתלות, ושוטרים אין בעיר, וסכנה לצאת בלילה מן הבית, כי אף על פי שאסור פה להחזיק נשק, נמצאים בעיר כל מיני נשק במדה מר[ו]בה. ומדי לילה בלילה נשמעות ריחות תכופות. בחורף היו גם מקרים שיצאו 'בני עליה' בלילות לצוד ציד – ז"א להכות את כל אשר יעבר עליהם ברחוב. גם יראת גנבים וחמסנים היא תמיד על פני העזתי, ונזהרים הם עדין להקיף את בתיהם בגדר אבנים גבהה למדי.²⁵

ואשר למצב ביטחונם של היהודים – אף שבדרך כלל היו יחסיהם עם ערביי עזה ועם הבדווים שסביבה נוחים יחסית,²⁶ לא חסרו גם הסתה נגדם, תקריות אלימות, ואפילו עלילות דם.²⁷

פעולות הממשלה לפיתוח עזה בראשית המאה ה־20

העיר עזה של מפנה המאות ה־19 וה־20 היתה במרחק שלושה קילומטרים בערך ממזרח לחוף הים התיכון, ורכס כורכר ורצועת דיונות חול רחבה הפרידו ביניהם. מלבד זה, אדן היבשת בחוף עזה הוא בעל שיפוע מתון ביותר, ולכן מי הים רדודים מאוד ואינם מאפשרים לספינות עמוקות שוקע להתקרב אליו. לפיכך היה על ספינות גדולות שביקשו לסחור עם עזה וסביבתה לעגון בים הפתוח במרחק 1.5-2 קילומטרים מן החוף, והסחורות הועברו אליהן ומהן בסירות דייגים קטנות.²⁸

סוחרי עזה, ובייחוד יצואני התבואות והחנדל,²⁹ לחצו על שלטונות העיר והנפה לשפר את תנאי הסחר על ידי סלילת דרך בין העיר לחופה שתאפשר מעבר עגלות בכל עונות

25 אליעזר, שם. וראו גם: אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 42: 'הנשים [העזתיות] לא העזו לצאת לקנות [מן הרוכלים שדפקו על שער ביתן] כי פחדו מפני הצוענים האלימים, שעם פתיחת הדלת היו פורצים בכוח ושוודדים מכל הבא ליד'.

26 ראו למשל: 9: Ben David, 'Gaza in Südpalästina', 3.8.1906 (above note 12), p. 175-173, 160-157, 145-144, 129, 100, 59-57, 50, 43, 40, עמ' 40, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 43, 40, 59-57, 50, 43, 40.

27 ראו למשל: אליעזר, 'מכתבים מעזה. ה' (28.8.1911) (לעיל הערה 24), עמ' 14-15 (עלילת דם נגד יהודי; שוד של יהודי בדרך מירושלים לעזה); אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 100-103 (הסתת הנוצרים נגד היהודים), 144-143 (ניסיון לשדוד יהודים בדרך מבאר שבע לעזה).

28 ראו למשל: בריל, **יסוד המעלה**, עמ' 207; דוד יודילובץ, 'משא עזה – בארץ פלשתיים', **הצפירה**, שנה טו, גיליון 62, יום א, י"ג בניסן תרמ"ח (25.3.1888), עמ' 2; *Military Handbook on Palestine* (third provisional edition, June 30, 1917), Prepared by G.S.(I.), Cairo and Arab Bureau, Government Press, Cairo 1917, pp. 28-29, 32; Johann Bussow, *Hamidian Palestine: Politics and Society in the District of Jerusalem 1872-1908*, Brill, Leiden 2011, p. 272

29 יצוא השעורים היה אחד מענפי הפרנסה החשובים בעזה, שליהודים היה חלק חשוב בו, וכן יצוא החנדל, שהיה כולו בידי סוחרים יהודים. ראו למשל: בריל, **יסוד המעלה**, עמ' 207; 'סחר פלשתינה

השנה ועל ידי בניית מזח בולט אל הים, שממנו יהיה אפשר להעמיס ולפרוק ביתר קלות את הסירות המקשרות בין החוף לאניות העוגנות מולו. בו בזמן עלתה בהדרגה חשיבותה של עזה גם מבחינה פוליטית ומבחינה צבאית, בעיקר בשל קרבתה היחסית לגבול הלא מוסכם עדיין באזור רפיח (שלא היתה אז אלא כפר זעיר ביותר) בין תחום שליטת טורקיה ובין תחום הממשל האנגלו-מצרי בסיני (שב־1906 היה לגבול מוכר ומוסכם). עזה גם שימשה שוק מרכזי ומרכז דת ותרבות לשבטי הבדווים בנגב, שהטורקים חששו מאוד מהשפעה אנגלו-מצרית עליהם.³⁰

במפנה המאות ה־19 וה־20 החליטה ממשלת טורקיה – כדי להגדיל את הכנסותיה מן הפעילות הכלכלית בעזה, ובו בזמן לחזק אותה מול האיום האנגלו-מצרי – להשקיע קודם כול בפיתוח תשתיות התחבורה אליה, ובראש וראשונה בגישה ממנה אל החוף ובהקמת מזח לסירות.³¹ בראשית אביב 1900 פרסמה הממשלה בעיתון העברי הירושלמי **הבצלת**

(הדוה"ח [הדין והחשבון] של הקונסול האנגלי לשנת 1908) (סוף), **העולם**, שנה ג, גיליון כה, יום ג, כ"ד בתמוז תרס"ט (13.7.1909), עמ' 10-11; דוד בן־גוריון ויצחק בן־צבי, **ארץ־ישראל בעבר ובהווה** (תרגום מידידיש דוד ניב, ההדירו מרדכי אליאב ויהושע בן־אריה), יד יצחק בן־צבי, ירושלים תש"ם (מהדורה ראשונה בידידיש, ניו יורק תרע"ח), עמ' 155, 157, 159; מרדכי אלקיים, 'יהודי עזה בדור שעבר (פרקי זכרונות)', **שבט ועם**, ב (ז), (תשל"ג), עמ' 240; אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 44, 50 (טבלה), 59-55, 87-90, 139. 'הנדל' הוא שמו הערבי של צמח אבטיח הפקועה (*Citrullus colocynthis*). פֶּרוֹתוֹ כדוריים, בקוטר עד 12 ס"מ ודמויי אבטיחים קטנים (ומכאן שמו העממי). טעמו המר מגן עליהם מפני אוכלי עשב וחרקים, ובתנאי יובש הם יכולים להחזיק מעמד שנים אחדות. לאחר שיבשו הפרות נהגו ערביי הנגב לאסוף ולמכור אותם לסוחרים מיפו או עזה; אלו הסירו את קליפתם הקשה, דחסו את ציפתם בארגזי עץ ושיווקו אותם בספינות לגרמניה, ושם הם שימשו מרכיב בתרופת הכינין לקדחת ובתעשיית הצבעים. ראו למשל: בריל, **יסוד המעלה**, עמ' 204; יצחק בן־צבי, 'עזה', **דבר**, שנה ג, גיליון קמח (5287), יום ג, ט"ז בכסלו תש"ג (24.11.1942), עמ' 2; בניהו (לעיל הערה 3), עמ' 28; אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 44-45; רובינשטיין, **מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929)**, עמ' 39, 69, הערה 47; זהר עמר ועידית חוות, 'אבטיח הפקועה בכלכלת העיר עזה בעת החדשה', **קורות**, טז (תשס"ג), עמ' קג-קיט.

30 על תסיסות נגד הטורקים בקרב שבטי הבדווים בנגב, על התנגשויות צבאיות עמם, על יזמותיהם להינתקות מטורקיה בשיתוף היהודים ועל הכרזתו של שיח' השייח'ים של תת־מטה הט'ולאם סאלם בן עיד אבו־רביעה למורד ורדיפתו בידי הטורקים ראו למשל: 'יישובם של הבדווים באזור באר־שבע' (אגרת מושל פלך ירושלים עלי אכרם ביי אל המזכיר הראשי של לשכת הסולטאן), טיוטה, ללא תאריך (אך בשנים 1906-1908), כמובא בתוך: דוד קושניר, **מושל הייתי בירושלים: העיר והמחוז בעיניו של עלי אכרם ביי 1906-1908**, יד יצחק בן־צבי, ירושלים תשנ"ה, עמ' 109 והערות שם; עארף אל־עארף, **תולדות באר־שבע ושבטיה** (תרגום מערבית מ' קפליוק), חברת דפוס שושני, תל אביב תרצ"ז, עמ' 90, 108-109, 115-116, 157-166; יצחק לוי, 'הבלתי ידוע על הרצל', **הד המזרח**, שנה שנייה, ב, חלק א, גיליון יב, כ"ח במרחשוון תש"ד (26.11.1943), עמ' 6; הערך 'ד"ר יצחק לוי', בתוך: דוד תדהר (עורך), **אנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובניו: דמויות ותמונות**, ב, הוצאת המחבר, תל אביב 1947-1971, עמ' 926-928 (יט כרכים).

31 לא מצאתי עדות להחלטה זו עצמה, אך היא מתבררת מן הצעדים שנקטה הממשלה, וראו להלן.

מכרז לסלילת דרך כבושה מעזה אל הים באורך 3,000 מטר.³² בן-גוריון ובן-צבי מסרו: 'בשנת 1902 סללה הממשלה דרך מהעיר לכיוון הים, אבל זו נסתמה תוך שנים אחדות'.³³ מתברר שדרך זו לא היתה מחופה באספלט,³⁴ וככל הנראה גם עובדה זו תרמה לבלייתה בתוך זמן קצר. אך דומה שהממשלה מיהרה לתקן אותה, שכן לתחילת 1905 נמסר שהדרך מעזה אל חוף הים סלולה ומאפשרת נסיעה בעגלות.³⁵ בקיץ 1905 החלו השלטונות בשלב השני של תכניתם, כפי שהודיע מוכתר (הממונה מטעם השלטונות מקרב בני הקהילה על ענייני מנהל וקשר ביניהם) העדה היהודית במחוז ירושלים מנדל קרמר בעיתון **השקפה**:

בא מאמר רשמי משר הפנים כי יצאה פקודה לעשות נמל חדש בחוף עזה ולקחת מס חדש על פי התעריף תמורת ההוצאות הנצרכות למלאכות הנמל, ולהשיג הסכומים בתור הלואה באמצעות העיריה, ואחרי שישלמו הסכומים בתור הלואה יתן מותר הכסף לעשות בית-חולים שמה, והקרקעות שבסביבות הנמל יחלקו אותם לחלקים כנז' [כנזכר] בהמאמר וימכרום לכל המרבה במחירם [ההדגשה שלי].³⁶

העסקן הציוני והמומחה לענייני ארץ ישראל דייוויס טריטש מסר: 'הממשלה בנתה ב-1906 בעזה מזח של ברזל החודר כ-60 מטר אל הים, כדי לאפשר לסירות-מפרש וכו' העמסה ופריקה ישירות'.³⁷ אם כן, מתברר שמלבד הדרך ומזח העגינה לסירות, היא ביקשה לחזק את עזה גם באמצעות פיתוח שכונה גדולה ומודרנית על רצועת החולות שבינה ובין החוף – שתאפשר לתושביה לעבור מן העיר הישנה, הסובלת מתשתיות עלובות ומהיגיינה ירודה, לאזור מגורים חדש וטוב הרבה יותר ממנה וגם תמשוך אליה אוכלוסייה חזקה מבחוץ.

32 'מודעה', **הבצלת**, שנה ל, גיליון 25, יום ו, כ"ט באדר ב תר"ס (30.3.1900), עמ' 1. ושוב כעבור שישה ימים: 'מודעות מהבלדיה', **הצבי**, שנה טו, גיליון לט, יום ה, ו' בניסן אלף ותתל"א לחרבן [תר"ס] (1900), עמ' 1.

33 בן-גוריון ובן-צבי, **ארץ-ישראל בעבר ובהווה**, עמ' 158.

34 Dr. S. Soskin, "Gross" und "klein"-Kolonisation (schluss)', *Altneuland*, 1 Jahrg., No. 6 (Juni 1904), S. 173

35 'Palaestina und Nachbargebiete: Das Land der Philister', *Altneuland*, 2. Jahrg., No. 4 (April 1905), S. 119

36 מנדל קרמר, 'השבוע', **השקפה**, שנה ו, גיליון צה, יום ג, כ"א באב אלף תתל"ו [תרס"ה] (22.8.1905), עמ' 4. וראו גם: אברהם משה לונץ, **לוח ארץ-ישראל** (שנתון), יא (לתרס"ו), עמ' 222: 'נמל בעזה' – בפקודת הממשלה יתחילו בקרוב לבנות בעזה נמל חדש. להוצאות בנייני הקבע מס קטן על כל היוצא והנכנס דרך החוף הזה'.

37 Davis Trietsch, *Palaestinahandbuch*, Juedicher Verlag, Berlin 1912, p. 107
Theodore Edward Dowling, *Gaza: A City of Many Battles (from the Family of Noah to the Present Day)*, S.P.C.K., London 1913, p. 8; *Military Handbook of Palestine*, p. 32
Duncan למקומו המדויק של המזח, כבש העלייה אליו מן החוף ובנייני השירות שלידו ראו: Mackenzie, 'The Port of Gaza and Excavations in Philistia', *PEFQS*, April 1918, pp. 72 (map), 74-75

מודל העיר באר שבע

לא נודע לי עד כה אם בשנים אלו השפיעו רעיונות תנועת ערי הגנים שהתפתחה באירופה במפנה המאות ה-19 וה-20 על תכנון הערים בטורקיה בכלל ועל תכנון השכונה החדשה בחולות עזה בפרט; ואם השפיעו, באיזו מידה. הדוגמה היחידה של עיר שנבנתה ביזמת ממשלת טורקיה בארץ ישראל במפנה המאות ה-19 וה-20 היא זו של באר שבע החדשה, שנוסדה בשנת 1900. בתכנית יש רכיבים אחדים שאינם זרים לרוחה של תנועה זו, אך רעיונות מרכזיים רבים אחרים שלה נעדרים ממנה. לפי הנמסר, תכננו אותה שני אדריכלים אירופים ושני מהנדסים ערבים ילידי הארץ. רחובותיה כולם ישרים וצולבים (אנגלית: grid system), ורוחבם 15 מטר. הרחוב הראשי היורד מאזור בנייני הממשל לכיוון נחל באר שבע ורוחבו 20 מטר. הרחובות הצולבים מחלקים את השטח למבנים רבועים קטנים שאורכם ורוחבם 60 מטר ושטחם ארבעה דונם טורקיים (1 דונם טורקי = 919 מ"ר). כל מבנה כזה חולק לארבעה מגרשי בנייה של דונם טורקי אחד, ואלו נמכרו במחיר סמלי בלבד לבודדים, ובמחיר זול מאוד למתיישבים אחרים. רוכשי המגרשים נדרשו לבנות עליהם את בתיהם ואת חנויותיהם בשיטת בנה ביתך, כלומר באמצעיהם שלהם, לפי ראות עיניהם, וללא התערבות של ממש בתכנון מצד השלטונות (לבד מפיקוח על עמידה בחוקי הבנייה הכלליים ובתקנות הבנייה). בנייני הממשל (בניין משרדי הממשלה – הסראיה, בית המושל, קסרקטין הצבא, משרד הדואר ומשרד הטלגרף, המסגד הגדול ובית הספר לילדי השיח'ים הבודדים) נבנו במרוכז למעלה מאזור המגורים; והסראיה צופה על הרחוב הראשי (רחוב עשרים המטרים) לכל אורכו. למרגלות הסראיה, בינה ובין בית המושל, הוקצה שטח בגודל מבנה אחד (ארבעה דונם טורקיים) לגן ציבורי (כיום גן אלנבי). ככל הנראה גם נקבע מראש שמשני צדי 'רחוב עשרים המטרים' לכל אורכו תינטע שדרת עצים. שוק יום רביעי, ובכלל זה שוק הבהמות, הוצא אל מחוץ לשטח הבנוי של העיר, אל המגרש הפתוח הגדול שממזרח לה.³⁸ בכל אלו עקבה תכנית המתאר של באר שבע העות'מאנית במידה

38 ראו למשל: Mildred Berman, 'The Evolution of Beersheba as an Urban Center', *Annals of the American Association of Geographers*, 55 (1965), pp. 308-326; זאב וילנאי, **באר שבע: עיר אבות ובנים**, אריאל, ירושלים תשכ"ז, עמ' 18-21; הילה טל, 'תכנונה והתפתחותה של באר שבע בשנים 1900-1965', עבודת מוסמך, האוניברסיטה העברית בירושלים, ירושלים, יולי 1978, עמ' 51-11; יהושע בן-אריה ושאל ספיר, 'ראשיתה של באר-שבע בשלהי התקופה העות'מאנית', בתוך: יהודה גרדוס ואליהו שטרן (עורכים), **ספר באר-שבע**, כתר, ירושלים 1979, עמ' 55-68; הילה טל-קריספין ואילן גל-פאר, **באר-שבע: העיר העתיקה, 1900-1948**, משרד החינוך והתרבות – אגף הנוער – האגף לטיפוח רווחה ושיקום – היחידה לידיעת הארץ ולימודי שדה, [ירושלים] תשמ"ז; אילן גל-פאר, 'הקמת באר-שבע בתקופה העות'מאנית', בתוך: גדעון ביגר ואלי שילר (עורכים), **אריאל**, 13, (באר שבע ואתריה) 79-80 (אייר תשנ"א), עמ' 31-37; נמרוד לוז, 'יצירתה של באר-שבע המודרנית – פרויקט אימפריאלי עות'מאני', בתוך: יהודה גרדוס ואסתר מאיר-גליצנשטיין (עורכים), **באר-שבע – מטרופולין בהתהוות**, מרכז הנגב לפיתוח אזורי – אוניברסיטת בן-גוריון בנגב, באר שבע 2008, עמ' 162-178. כמה מן החוקרים האלה סברו שתכניתה של באר שבע הושפעה מתכנון מקובל של ערים חדשות באזורי ההתיישבות הקולוניאלית הגרמנית, כמו זה של מומבסה שבקניה.

זו או אחרת אחר הרעיונות והעקרונות של תנועת ערי הגנים האירופית, ולכל הפחות אחר התכנון האירופי שהיה מקובל באותן השנים.

מנגד, מתכנניה לא נתנו את דעתם להמלצות תנועת ערי הגנים לתוואים מתעגלים לרחובות, רחובות שחוצים בזוויות לא ישרות ורחובות קטנים ללא מוצא; לכלול פארקים ציבוריים רבים ושדרות עצים רחבות רבות באזורי המגורים והחברה; לקבוע את מרכז השלטון והעסקים (מע"ר) בלבה של העיר; לפזר מוסדות חינוך ותרבות סביב הצטלבויות הרחובות בשכונות המגורים; למנוע פתיחת חנויות ועסקים באזורי המגורים; לבנות בחומרי בנייה מתקדמים ולפי תכניות בנייה מודרניות; להציב את בתי המגורים כשחזיתם פונה אל הרחוב; לתחום את גבולות מגרשי הבנייה ואת גבולם עם הרחוב על ידי משוכות שיחים ירוקות ונמוכות; להקצות בחזית המגרשים הפונה אל הרחוב, בינם ובין המדרכה, רצועה ברוחב מטרים אחדים שמיועדת לגינה אשר על הדיירים לטפח; ולהתקין תקנות בנייה ותקנות התנהגות מיוחדות לשכונות הגנים ולערי הגנים. תחת אלה התירו השלטונות לתושבי באר שבע לבנות את בתיהם סביב חצרות פנימיות סגורות (פטיז), שהקיר האחורי שלהם עומד ממש על קו הגבול של המגרש, ודווקא גם מופנה אל הרחוב – כמקובל בתרבות הבנייה המזרח-תיכונית, המבקשת לשמור על צנעת הנשים ולהסתיר את רכושן ואת מעשיו של בעל הבית מעיני הציבור. מלבד זה, לא היתה הקפדה על חומרי הבנייה, רבים מן הבתים נבנו בחומרים ירודים ולא הותקנו לא תקנות בנייה מיוחדות לעיר ולא תקנון התנהגות מחייב לכל תושביה.

ייתכן אולי שכמה מן החסרים הללו נבעו מהיקפה הקטן של באר שבע בשלבי ייסודה, שעוד לא הצריך ריבוי שדרות ופארקים, ואולי גם מתכנית (זו לא הגיעה לידינו) להרחיבה לימים אל מעבר לאזור בנייני הממשל כך שיימצא בסופו של דבר פחות או יותר במרכזה. עוד ייתכן כי בשל מקומה באזור מדברי צחיח שהמים בו מועטים ויקרים לא היה אפשר ממילא להקצות רבים מהם להשקיית גינות, שדרות ופארקים. אך דומה לי כי היתה כאן גם מגמה מכוונת של השלטונות להסתפק בכך שהבדווים (שהעיר נועדה בעיקר להם) יעשו את הקפיצה הגדולה מחיי נדודים במאהל לחיי עיר בבתי קבע וכי הם לא רצו להכביד עליהם, באותו הזמן לפחות, בדרישות נוספות שעומדות בניגוד לתרבותם השמרנית. כמו כן ניכרת בתכנון באר שבע כוונה מצד השלטונות להפחית ככל האפשר את השטחים המאפשרים התכנסות ציבורית בכלל ואת מספר הגנים הציבוריים בפרט ולהציב את הגן הציבורי היחיד בעיר כולה תחת עינם הפקוחה ממרומי בניין הסראיה וסמוך לתחנת המשטרה וקסרקטין הז'נדרמריה. מכל מקום, ברור שתכנית העיר באר שבע וכן התכניות המוקדמות לשכונה החדשה שביקשו השלטונות לייסד על רצועת החולות שבין עזה לחוף הים התיכון לא הושפעו כלל מרעיונותיהם ומתכניתם של חברי אגודת אחוזת בית העברית ביפו, שכן זו נוסדה רק בתחילת 1906.

דוגמת שכונת טופאלטי שמצפון לעכו

דוגמה לשכונה עירונית גדולה וחדשה שיזמו ותכננו הטורקים לבנות בארץ ישראל עוד לפני פרוץ מלחמת העולם הראשונה היא שכונת טופאלטי (בטורקית: טווח התותחים) שמצפון לחומת עכו, בשטח שהיה אסור עד אז לבנייה ונטיעה כדי שישמש שדה קטל לאויב המנסה לפרוץ אל העיר מצפון. התכנון נמסר למהנדס הגרמני גוטליב שומאכר (Gottlieb Schumacher), שמפת התכנון שלו לשכונה זו סורטטה ב-1909.³⁹ מפה זו דומה בעיקרה לתכנית העיר באר שבע, אף כי היא שונה ממנה בכמה פרטים חשובים. שטח התכנון שלה כשני קילומטרים על קילומטר אחד, והוא מחולק על ידי רחובות ישרים וצולבים לשורות של מבנים קטנים. אלא שהמבנים כאן מלבניים ומוארכים, בגודל 150 מטר על 40 מטר ובשטח של שישה דונם טורקיים כל אחד. כל מבנן חולק לשישה מגרשי בנייה של דונם אחד, כמו גודל המגרשים בבאר שבע. במפת התכנון של שכונת טופאלטי הוקצתה באמצע השכונה רצועה רצופה בגודל שמונה מבנים צמודים בעבור פארקים ובנייני ציבור (כנראה גם בנייני ממשל, שהיו אמורים לעבור לשם מן העיר העתיקה), וכן נקבעה כיכר סגלגלה גדולה כפארק נוסף בצפון השכונה. לא הוקצו בה שטחים לתעשייה או למלאכה, ודומה כי המתכננים סברו שתושביה ימשיכו להתפרנס בעיר העתיקה. ובכל זאת, כמו בבאר שבע, גם בשכונת טופאלטי שמצפון לחומת עכו נעדרו לגמרי רחובות מתעקלים או כאלה הנפגשים בזוויות לא ישרות, או רחובות ללא מוצא; מספר הכיכרות והפארקים היה קטן מאוד, ואם נחסיר את השטח שנועד למבני ממשל וציבור, ניווכח שגם כאן לא נותר מקום אלא לפארק ציבורי גדול אחד צמוד לבנייני הממשל; ולא נקבעו תקנות בנייה והתנהגות מיוחדות לשכונה. דומה אפוא שגם בתום העשור הראשון של המאה ה-20 עוד לא הפנימו רשויות התכנון העות'מאניות את עקרונות התכנון ואת ההמלצות של תנועת ערי הגנים באירופה או שבחרו להתעלם מהם.

39 Stanley Waterman, 'Pre-Israeli Planning in Palestine: The Example of Acre', *The Architecture Review*, 42 (1971), pp. 87-89, 90 (Fig. 3). גוטליב שומאכר (1857-1924), אדריכל, כרטוגרף וארכאולוג גרמני. נולד בזנוויל, אוהיו, ארצות הברית, ומילדותו חי עם הוריו במושבה הגרמנית בחיפה. היה ממנהיגי הטמפלרים הגרמנים בחיפה, שימש מהנדס מחוז עכו, השתתף בהכנת תוואי מסילת הברזל מחיפה לדרעא שבסוריה (רכבת העמק) וגם תכנן ובנה יישובים יהודיים בארץ, ובהם היקב בראשון לציון. עסק בחקר ארץ ישראל המערבית ובחקר עבר הירדן ופרסם על כך כמה ספרים ומפה של עבר הירדן. השתתף בחפירות ארכאולוגיות בתל תענך, בבעלבכ ובשומרון, ובשנים 1903-1905 ניהל את החפירות במגידו. ראו את הערך 'שומכר, גוטליב', **האנציקלופדיה העברית**, לא, חברה להוצאת אנציקלופדיות, ירושלים תשמ"ח, עמ' 616-617. כמו כן ראו את הערך 'שומאכר, גוטליב', בתוך: יעקב שביט, יעקב גולדשטיין וחיים באר (עורכים), **לקסיקון האישים של ארץ-ישראל 1799-1948**, עם עובד, תל אביב 1983, עמ' 478-479.

תכנית ממשלתית לבניית שכונת החולות (אר-רימאל) בעזה

דרך מקרה, דווקא מנחם שינקין, אחד ממייסדי אגודת אחוזות בית ביפו ומפעיליה, עבר בעזה באביב 1906 וסר לבקר גם בחופה, ולאחר מכן מסר:

דרך סלולה מחברת את העיר עם המקום שעל שפת הים, אשר שמה תבאנה האניות. כנראה, כוונת הממשלה בסלילת מסילה זו לפעול על אנשי המקום, שיבנו בתים וימשיכו את העיר עד החוף. ואולם אין הערבים שבעזה זריזים בדבר, ובזול היו יכולים לרכוש את המגרשים שבשני עברי הרחוב החדש הזה.⁴⁰

עד סוף העשור הראשון של המאה ה-20 היו חולות החוף של עזה (רצועה ברוחב שלושה קילומטרים בערך ובאורך עשרה קילומטרים בערך) אדמות 'מוואת' ('מתות') – שאין מצפים להכנסות מהן ולפי החוק אינן נמצאות בבעלותו של איש, ובכלל זה לא של הממשלה.⁴¹ אמנם חוק המקרקעין העות'מאני אפשר, בתנאים מסוימים, לשנות את סיווגן של אדמות 'מוואת' ולהכניסן למאגר האדמות שאפשר להחכירן, למכרן או להשתמש בהן,⁴² אך למרות הכרזתה הרשמית של הממשלה בשנים 1905-1906 על כוונתה לייסד שכונה חדשה, מודרנית וגדולה על רצועת החולות שבין עזה לחוף הים התיכון ולמכור לשם כך מגרשי בנייה בזול, מסיבות שעדיין לא נתבררו לנו נתעכב קידום התכנית הזאת עוד במשך שנתיים בערך לאחר מכן.⁴³

ב-1908 (לפני שהוחל בבניית הבתים בשכונת אחוזות בית שמצפון ליפו!) שבו השלטונות העות'מאניים לטפל בתכנון פרורר המגורים הגדול והמודרני בחולות עזה: 'שכונה חדשה

40 מנחם שיינקין, 'חלומותינו (מתיורי בנגב)', בתוך: א' חרמוני (עורך), **כתבי מנחם שיינקין**, א, ראובן מס, תל אביב 1935, עמ' 176; שור (לעיל הערה 3), עמ' 213-214.

41 ראו: Frederic M. Goadby & Moses J. Doukhan, *The Land Law of Palestine*, Shoshany's Printing, Tel Aviv 1935, p. 44. היא קרקע מתה (מוואת) היא קרקע שאינה תפוסה בידי מישהו וגם לא כזאת שהושארה לשימוש הציבורי. בשום מקום שם לא נאמר שהיא בבעלות המדינה, אף כי המבקש לרשום בטאבו את זכותו להשתמש בה צריך לקבל את הסכמת הסולטאן, ואז היא מוסבת למעמד של 'מירי', כלומר אדמת המדינה. בכל מסמכי הרישום הרבים של קרקעות 'מוואת' על שם מבקשים פרטיים, שעמדו לנגד עיניי במשך השנים, לא מצאתי אף לא אחד המצהיר על מכירה, מסירה או העברה של הקרקע מאת המדינה למבקש בתמורה למחיר כלשהו או אפילו בחינם, ולפיכך ברור שהיא לא היתה קודם לכן בבעלותה. לדעתי, החובה לקבל את הסכמת הסולטאן נועדה לוודא שהמבקש הוא נתין המדינה, אינו עוין לה ואין למדינה צורך בקרקע זו בהווה ולא יהיה לה צורך בה בעתיד לפיתוח תשתיות או להתיישבות מטעמה, שאז שמורה לה זכות הקדימה לקחת אותה לבעלותה (כדרך שכל המדינות שומרות לעצמן עד היום את הזכות להפקיע קרקעות לצורכי הציבור. דווקא זכות זו מעידה שאינן נמצאות בבעלותן, שכן במקרה כזה לא היה להן צורך להפקיען).

42 שם, עמ' 45-46.

43 הגורמים לעצירת פרויקטים בטורקיה באותם הימים היו לרוב קשיים תקציביים. עוד ייתכן שהמיזם נמצא בשנתיים האלה בשלבי לימוד השטח, תכנון השכונה ותשתיותיה ובחינת הדרכים להעברת קרקעות ה'מוואת' לבעלות המדינה כך שתוכל לשווק אותן כמגרשים לבנייה.

בצפון-מערב העיר, הלא היא עזה החדשה או אר-רימאל [ערבית: החולות].⁴⁴ דומה שמהפכת 'הטורקים הצעירים' ביולי 1908 בלמה שוב את קידומה, שכן ב-1909 נמסר במדריך התיירים לארץ ישראל של קרל בדקר כי שכונות חדשות משתרעות עתה בעמקים שמדרום לעזה הישנה וממזרח לה,⁴⁵ אך לא הזכיר בנייה על רצועת החולות שממערב לה. ההנהגה החדשה הפקיעה מידי הסולטאן עבד אל-חמיד השני את סמכויות השלטון והכריזה על תהליך של דמוקרטיזציה ומודרניזציה של המדינה. כעבור כמה חודשים התחוללה שם הפיכת נגד, ולאחר מכן השתלטו שוב 'הטורקים הצעירים', ואין להתפלא אם בתקופת אי-היציבות הזאת לא ננקטו צעדים נוספים לקידומה של שכונת אר-רימאל בעזה.⁴⁶ לאחר שנתייצב המצב אושרה חוקה חדשה, וב-1910 נערכו בחירות, נבחר פרלמנט, וחודשה הפעילות גם במיזם זה. הממשלה החדשה ביקשה לאחד סביבה את אזרחי המדינה כולה באמצעות מפעלי פיתוח במחוזותיה המרוחקים והנידחים, ובו בזמן לייצב את גבול הדרום מול האיום האנגלו-מצרי. בקיץ 1909 נמסר בעיתון הצבאי שראש סניף המפלגה אחדות וקדמה בעזה מוסטפה מוזהר אפנדי, ששימש גם מושל (קאימקאם) הנפה, הציע לממשלה באיסטנבול לחלק ולהחכיר את אדמות המדינה שבמישור החוף מיפוע עד רפיח לאיכרים לעיבוד, ופעל לקידום התעשייה בעזה.⁴⁷ לפיכך סביר להניח שהוא היה מעורב גם בהחייאת היזמה להקמת שכונת אר-רימאל.

תרשים מפת התכנון לשכונת אר-רימאל בעזה, 1910

להתפתחויות האלה קשור כנראה תרשים-מפה מתאריך 16 באוגוסט 1910, הנמצא באוסף המפות ההיסטוריות של קרן קימת לישראל, של תכנית לפיתוח חקלאי ועירוני של רצועת

44 מכתב מוחמד רושדי, מהנדס העיר עזה, אל המנהל הכללי של מחלקת העבודות הציבוריות של ממשלת המנדט בירושלים, עזה 1.3.1941, ארכיון המדינה, חטיבה 12, 23/1/12, מ/4140; רנה הברון, 'מוחמד רושדי - משרתם של שני שלטונות', קתדרה, 63 (ניסן תשנ"ב), עמ' 100 (בהסתמך על המכתב הנ"ל). ראו גם: רובינשטיין, **מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929)**, עמ' 9.

45 Baedeker, *Palaestina und Syrien 1910*, p. 112

46 הערך 'תורכיה (היסטוריה)', **האנציקלופדיה העברית**, לב, חברה להוצאת אנציקלופדיות, ירושלים תשמ"א, עמ' 661.

47 ראו למשל: א. ל., 'מנגב הארץ', **הצבאי**, שנה כה, גיליון 189, יום ב, י"ח בסיוון אתתל"ג לחורבן [=תרס"ח] (7.6.1909), עמ' 2; 'בארץ-ישראל', **העולם**, שנה ג, גיליון כג, יום ה, י' בתמוז תרס"ט (29.6.1909), עמ' 15-16 (בהתבסס על הכתבה **בהצבאי**). הוא העריץ מאוד את היהודים על הישגיהם בחקלאות וביקש לטייע בהתיישבותם ולקדם בעזרתם את הנפה שהופקד עליה. יובל בן-בסט מסר כי מוסטפה מוזהר אפנדי עמד עד יולי 1909 בראש המשרד לענייני אדמות המדינה בעזה וכי זכה להערכה רבה מצד הציבור (מוסלמים, נוצרים ויהודים) על פעולתו בתפקיד זה, אך לא ציין ששימש קאימקאם הנפה, וראו: Yuval Ben-Bassat, *Petitioning the Sultan: Protests and Justice in Late Ottoman Palestine*, I. B. Tauris, London and New York 2013, p. 244 (note. 22)

החולות שבין עזה לחוף הים שלה, ועליו כיתובים בשפה הצרפתית.⁴⁸ לא נרשם עליו קנה המידה שלו, אשר להערכתי הוא 1:50,000 בקירוב ולכן הוא לא מפורט מאוד. מסתבר שגם אינו התרשים המקורי אלא רק העתק חפוז ולא מדויק ממנו.⁴⁹ ובכל זאת, מאחר שזהו התיאור הגרפי היחיד של תכנית שכונת אר־רימאל שהגיע עד כה לידינו, מן הראוי שנבחן אותו בקפידה וננסה לחלץ ממנו מידע רב ככל האפשר עליה ועל טיבה.

כללית, התרשים מתייחס לשטח תכנון מוארך ולא רגולרי שאורכו (המקביל לחוף הים) תשעה קילומטרים בערך, ורוחבו בצלע הדרומית כ־2.3 קילומטרים ובצלע הצפונית כ־0.8 קילומטר, ושטחו הכולל כ־18 קמ"ר. גבולו המערבי נמצא במרחק עשרות מטרים עד כ־300 מטר מקו החוף, ואילו בצפונו, בדרומו ובמערבו נרשם שהוא גובל בחוליות.⁵⁰ בלב עוברת דרך סלולה בכיוון מזרח-מערב, המקשרת בין העיר עזה הישנה, כלומר בת הזמן (ville actuelle), למזח הבולט לים, ומחלקת אותו לשני חלקים לא שווים: צפוני, באורך ארבעה קילומטרים בערך; ודרומי, באורך חמישה קילומטרים בערך. המרחק בין עזה הישנה לגבולו המערבי של שטח התכנון שלושה קילומטרים בערך. בצדו המערבי של שטח התכנון, בקטע שמול עזה, נרשם שהוא גובל בגנים פרטיים (Jardins particuliers), וכאלה נמצאים גם בתחומו, משני צדי קטע הדרך הסלולה הקרוב לחוף.⁵¹ חלקו הצפוני של שטח התכנון מחולק לחלקות מלבניות בגדלים שונים שבין 50 ל־90 דונם, וחלקו הדרומי

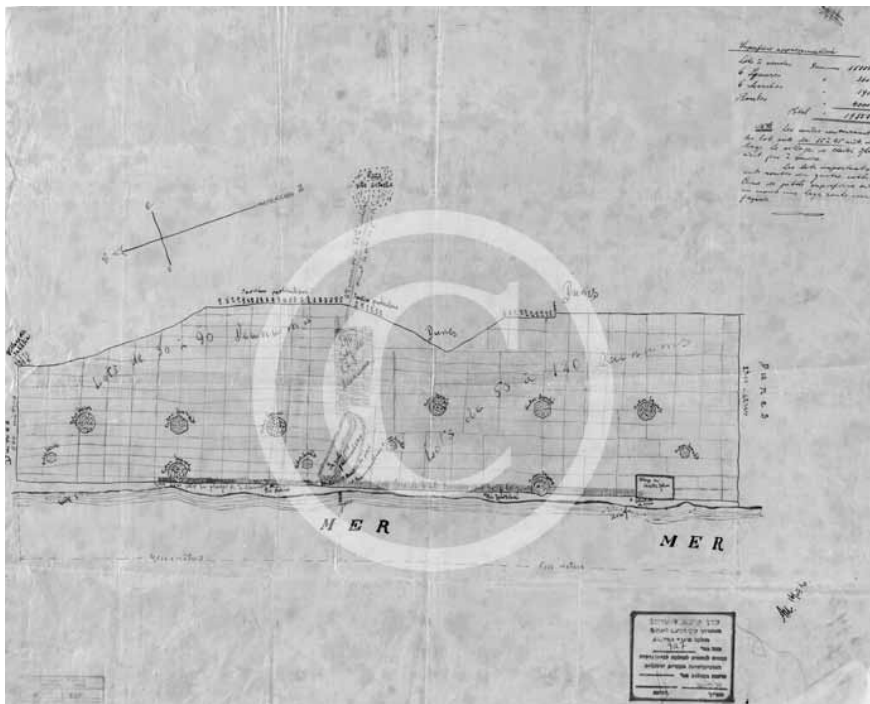
48 תרשים־מפה של תכנית לפיתוח אזור הדיינות שממערב לעזה ולהקמת פרוור עירוני חדש (כיתוב בצרפתית), 1910, אצ"מ KL5M\927. בשל עיסוקו העיקרי בחלוקה של קרקעות החול לנחלות חקלאיות (וראו להלן) אפשר לשער כי המקור שהוא הועתק ממנו הוכן במצוות מושל הנפה מוסטפה מוזהר. פרסמתי אותו לראשונה בתוך: צבי שילוני, 'הקרן הקימת לישראל כגורם בעיצוב הנוף הישבי של ארץ ישראל מאז הקמתה ועד לפרוץ מלחמת העולם הראשונה, 1897-1914', עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, אלול תשמ"ז, עמ' 444א, והזכרתי אותו גם בספרי הקרן הקיימת לישראל, עמ' 344. אלא שאז לא התעמקתי בו די ושגיתי כשכתבתי שכלל השטח המתואר בו נועד לשכונת הגנים העברית הלאומית שביקשו ההנהלה הציונית וקרן קימת לישראל להקים ליהודי עזה, ולא היא! בכך גם הטעיתי שלא במזיד אחרים – ראו למשל: זיידמן, "עיר גנים" – הגרסה הארץ־ישראלית, עמ' 176-177 – ואני מתנצל לפניהם.

49 התרשים נעשה בדיו שחור, אדום, כחול וירוק ובקווים דקים ולא לגמרי ישרים, ודומה שהועתק בחיפזון מתכנית כלשהי שהמעתיק הצליח לשים את ידו עליה לזמן קצר בלבד. דומה כי גם הכיתובים שעליו, ובכללם אלו שבצדו הימני העליון, נוספו בכתב יד חפוז, ומכל מקום לעתים לא ברור כלל. מטיוטה של רנה הברון מקיבוץ בארי למאמר על עזה עולה כי גם היא סברה שתרשים זה אינו אלא העתקה לא מדויקת ממפת תכנון של הממשלה לשכונת אר־רימאל. תודתי לה על שהעמידה לרשותי את מה שאספה וכתבה בנושא ועל שהרשתה לי להשתמש בהם במאמר זה.

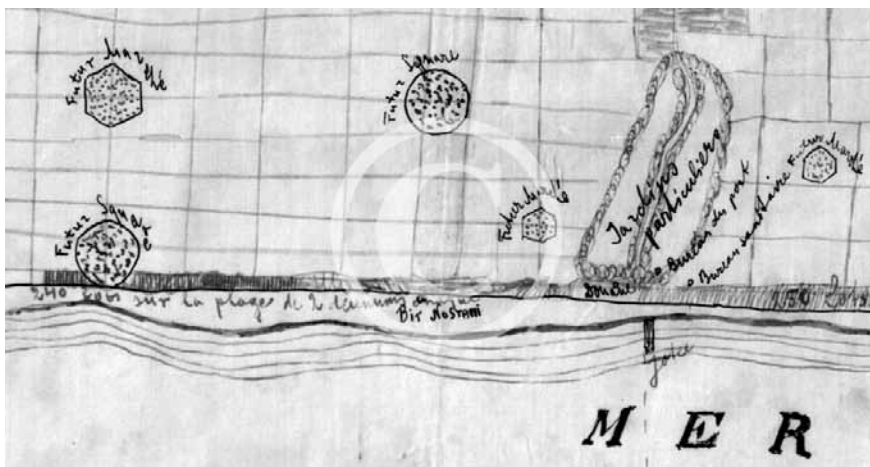
50 אחד הדברים שהשפיעו על קביעת קו התיחום הזה במערב שטח התכנון של השכונה החדשה היה בלי ספק תחום הצפת הים בשעת גאות, עד למצוק בגובה כמה מטרים של קו החוליות שהגביל אותו. וראו למשל: Mackenzie (above note 37), pp. 72 (map), 74, 75-76.

51 ראו עוד: Ibid., pp. 72 (map), 74, שגם תיאר, נכון לקיץ 1912, שורת בתי חומר על בסיס יסודות של אבני כורכר שבנו בעלי הגנים הללו על רכס צר ומוארך שכיוונו בניצב לדרך, משני צדיה, והוא בולט מטרים אחדים מעל שטחי הגנים.

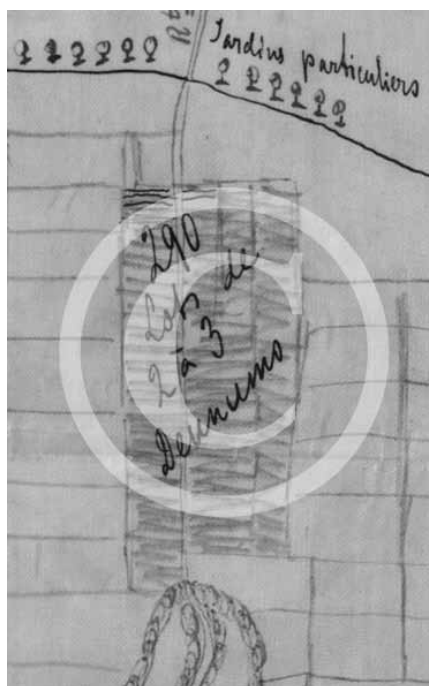
'אחוות בית' בחולות עזה?



איור 2: תרשים מפת תכנון לשכונת אר-רימאל בחולות עזה, אוגוסט 1910
הארכיון הציוני המרכזי, ירושלים, אוסף המפות ההיסטוריות של קרן קימת לישראל, KL5M927



איור 2א: שורת מגרשי הבנייה המתוכננת מעל קו החוף, אוגוסט 1910 (פרט)
הארכיון הציוני המרכזי, ירושלים, אוסף המפות ההיסטוריות של קרן קימת לישראל, KL5M927



איור 2: חלוקת המגרשים המתוכננת בשכונת הווילות המרוכזות, אוגוסט 1910 (פרט) הארכיון הציוני המרכזי, ירושלים, אוסף המפות ההיסטוריות של קרן קימת לישראל, KL5M927

מחולק לחלקות דומות, ששטחן בין 50 ל-140 דונם. בתוך שני השטחים העיקריים הללו מפוזרים בשורה ובמרווחים אחידים פחות או יותר ארבעה סימנים עגולים בקוטר 120 מטר בערך, וסביבם הכיתוב 'כיכר עתידית' (Futur Square), ועוד שניים כאלה בגבול חוף הים, במרכזי קטעי החוף של החלק הדרומי והחלק הצפוני. ביניהם פזורים שני משושים בקוטר 100 מטר בערך ועוד ארבעה משושים בקוטר 50 מטר בערך, וסביבם הכיתוב 'שוק (או מרכז חנויות) עתידי' (Futur Marché). בטבלה שנוספה בצד הימני העליון של התרשים, שכותרתה 'גודל שטחים מקורב' (Superficie approximative), נרשמו שימושי הקרקע הכלולים בו וגודל שטחיהם, בסך כולל של 19,550 דונם טורקי. הרושם הכללי הוא שזוהי תכנית חלוקה של קרקעות החול שממערב לעזה לחלקות שבכוונת המתכננים היה להקצותן למשפחות מתיישבים לשם עיבוד חקלאי.⁵²

52 מאחר שעיבוד חקלאי של קרקעות חול אפשרי רק בעזרת השקיה נדיבה, אני נוטה לנחש שהם סברו כי אפשר לפתח כאן 'בייארות' של פרדסי הדרים שמושקים במי בארות, אשר אפשר לכרות או לקדוח אותן בנקל אל מי התהום הסמוכים כאן מאוד לפני השטח – כמו הפרדסים המשגשים באזורי החולות סביב יפו, לוד ורמלה. על התפתחות ענף פרדסי התפוזים בעזה בשנים שקדמו לפרוץ מלחמת העולם הראשונה ראו למשל: Dowling, *Gaza: A City of Many Battles*, p. 84.

בערך במרכז שטח התכנון, משני צדי הדרך הסלולה המגיעה מעזה ובחלקה המזרחי והגבוה יותר טופוגרפית (חלקה המערבי, הנמוך, היה תפוס כאמור בגנים פרטיים), מסומן בתרשים המפה מלבן של 1.2 קילומטר על 0.6 קילומטר בערך שציר האורך שלו בכיוון מזרח-מערב, המחולק בקווים קטנים וצפופים להמון חלקות קטנות מלבניות ומוארכות המסודרות צמוד זו לזו בשלוש שורות אורכיות, ומעליו רשום: '290 מגרשים של 2-3 דונם'. מלבד מקבץ מגרשים מרוכז זה מסומנת בתרשים שורה ארוכה של מגרשים מלבניים קטנים וצמודים זה לזה לאורך כמעט כל הגבול המערבי של שטח התכנון, הסמוך לקו החוף. מעל קטע השורה הזו שבחלקו הדרומי של שטח התכנון רשום: '250 מגרשים של 2-3 דונם בסמוך לחוף', ומתחת לקטע שלה שבחלקו הצפוני רשום: '240 מגרשים של 2 דונם בסמוך לחוף'. הרושם הוא שכל 880 המגרשים הקטנים יחסית הללו נועדו לפרוור עירוני של בתים צמודי קרקע וגנים קטנים סביבם. אם כן, מתברר שלצד פיתוח חקלאות של השקיה על רצועת החולות שממערב לעזה הקצו השלטונות במפת התכנון הזאת שני אזורים לבנייה עירונית – אחד לשכונה מרוכזת לאורך הדרך המחברת את עזה לים; והאחר, בוודאי יוקרתי יותר, לשורה ארוכה של בתים, שלכל אחד מהם תצפית ישירה לים וגישה מיידית לחוף.

להבדיל מתכניות העיר באר שבע ושכונת טופאלטי שמצפון לחומת עכו – של רחובות ישרים וצולבים וביניהם מבנים קטנים שכל אחד מחולק לכמה מגרשי בנייה של דונם אחד, בתרשים שלפנינו מגרשי הבנייה הם של 2-3 דונמים וצמודים זה לזה בצלעות האורך שלהם בשורות ארוכות. ממקורות נוספים בני הזמן עולה כי המתכננים התכוונו מראש שבוני הבתים ייטעו גנים קטנים בחזיתם ומאחוריהם (וראו להלן). שני האזורים המתוכננים לפיתוח העירוני גובלים בשטחי חקלאות נרחבים, כמו מגמת תנועת ערי הגנים באירופה. גם נעדרים מהם מבני ממשל ומוסדות ציבור, ודומה כי כוונת המתכננים היתה שהם יישמשו למגורים בלבד, ואילו מוסדות הממשל ומוסדות הציבור יוסיפו להיות בעיר הישנה. לעומת זאת, אין כאן זכר לתוואי רחובות מעוקלים קמעה או שנפגשים בזוויות לא ישרות, ולא לרחובות ללא מוצא; גם לא לשדרות עצים שמתוכננות להינטע בצדי הרחובות, ואפילו לא לאורך הדרך הראשית המקשרת את השכונות המתוכננות לעזה הישנה. מלבד זה, בכל הידיעות שמצאתי על אודות היזמה של הממשלה לייסד שכונה זו לא נמסר, ולו ברמז, שיש בכוונתה להתקין תקנות בנייה ותקנות התנהגות מיוחדות בעבורה. דומה אפוא שגם בתכנית זו לא הופנמו ולא יושמו עקרונות התכנון והמלצות תנועת ערי הגנים האירופית. מכל מקום, דומה שהפעם החלו השלטונות לקדם במרץ את הקמת השכונה החדשה, שכן בסוף שנת תר"ע (ראשית אוקטובר 1910) מסר מורה בית הספר העברי בעזה אליעזר זלדס:

בעת האחרונה אומרת הממשלה למכור את כל האדמה שבין העיר ושפת הים בחלקים קטנים, במחיר נמוך, בתנאי שהקונה יבנה שם בית או יטע גן או לכהפ"ח [לכל הפחות] יעשה גדר מסביב לחלקתו. הפרטים של תנאי המכירה אינם ברורים עוד, אבל זה ודאי שכבר נמדדו חלקי אדמה רבים ושבקרוב יכריזו על מכירתם.⁵³

53 אליעזר, 'מכתב מעזה' (3.10.1910) (לעיל הערה 20), עמ' 15.

ובראשית הקיץ של השנה שלאחריה (יוני 1911) הוא שב וכתב:

כי כבר התחילה הממשלה למכר את האדמה שבין העיר והים. אומרים, שרבו מאד הקופצים על אדמה זו, ומחיר הדונם עלה במקומות אחדים לחמש וגם לשש לירות עותמניות.⁵⁴

התעוררות יהודי עזה לפעול להקמת פרוור יהודי עברי לאומי

זכור, מנחם שינקין, מפעילי אגודת אחוזת בית ביפו, עבר בעזה באביב 1906 וסר לבקר גם בחופה. בכתבה שפרסם לאחר ביקורו שם הוא מסר על סלילת הממשלה את הדרך אל החוף ועל כוונתה להקצות את שטחי החולות שמשני עבריה לשכונה מודרנית גדולה, והוסיף:

עתה ישנן [בעזה] [...] רק כשלושים וחמש משפחות של יהודים, מהן שלושה [כך!] אשכנזים והשאר – ספרדים. [...] אפשר היה להגדיל הרבה את הישוב העברי בעזה, והתנאי העיקרי לזה הוא – רכישת שטח של קרקע לפרבר עברי; ומוטב שיהיה פרבר זה בדרך המובילה לשפת הים [ההדגשה שלי].⁵⁵

אם כן, זו היתה הפעם הראשונה שהועלה הרעיון להקים פרוור מגורים יהודי עברי מודרני ליד עזה, לצד הדרך שהממשלה סוללת אל חוף הים, עוד לפני שזכתה אגודת אחוזת בית ביפו להכרה מצד ההסתדרות הציונית; לפני שהובטחו האמצעים להקמת השכונה שיזמה ושלוש שנים בערך קודם שהחל בניינה!

בשנתיים הבאות (1907-1908) אימצו וולפסון, רופין, ורבורג ויושב ראש דירקטוריון קרן קימת לישראל ד"ר מקס בודנהיימר את רעיון פרוור הגנים העברי אחוזת בית ליד יפו, ושל פרוור הגנים העברי הזעיר הרצליה על מורד הכרמל בחיפה, והתחייבו לתמוך בהקמתם בהלוואה נדיבה מקרן קימת לישראל (לעיל). למרות חזונום בדבר התיישבות נרחבת של יהודים גם בערי השדה של ארץ ישראל, ובהן עזה (לעיל), לא היה סיכוי שיסכימו לתמוך באמצעייה המצומצמים של ההסתדרות הציונית במפעלים דומים במקומות נוספים לפני שהוכתר בהצלחה הניסיון הראשון, ובוודאי לא במקום כה מרוחק מן המודרנה, ובו קהילה יהודית כה קטנה כעזה.⁵⁶

54 ראו למשל: אליעזר, 'מכתב מעזה' (14.6.1911) (לעיל הערה 24), עמ' 12.

55 שינקין (לעיל הערה 40), עמ' 176; שור (לעיל הערה 3), עמ' 213-214.

56 על הסתייגותם של רופין ושל דירקטוריון קרן קימת לישראל מתמיכה בעוד שכונות עבריות לפני בחינת הצלחתן של אחוזת בית והרצליה ראו למשל: שילוני, הקרן הקיימת לישראל וההתיישבות הציונית 1903-1914, עמ' 332-333; Zvi Shiloni, *Ideology and Settlement: The Jewish*; 333-332, National Fund, 1897-1914, Magnes Press, Jerusalem 1998, p. 327.

דומה כי התקוות שהפיחה מהפכת 'הטורקים הצעירים' לשיפור מעמדם של בני המיעוטים הדתיים בממלכה הטורקית,⁵⁷ חזרתה של הממשלה החדשה לטפל במיזם שכונת אר-רימאל, ובייחוד תחילת בנייתן בשנת 1909 של השכונות העבריות אחוות בית מצפון ליפו והרצליה על צלע הכרמל בחיפה – שמייסדיהן קיבלו הלוואה גדולה ונוחה מקרן קימת לישראל לבניין בתיהם – דומה כי כל אלו עוררו גם את יהודי עזה לפעולה. משנה זו הם החלו לדרוש בתוקף סיוע להקמת פרוור יהודי עברי לצד עזה – שמלבד ביטחון וחיים יהודיים רגועים אשר יקנה להם עצמם, ימשוך לעירם עוד מתיישבים יהודים בעלי מקצוע, השכלה והון. במאמצייהם אלו הם זכו לתמיכה מוסרית ולסיוע מצד אישים נכבדים ביישוב החדש, כאליעזר בן יהודה בירושלים וזלמן דוד לבונטין, יחזקאל סוכובולסקי-דנין ואברהם שלוש ביפו.⁵⁸

מרדכי אלקיים מסר על כמה משלחות ששלחה הקהילה היהודית בעזה אל המשרד הארץ-ישראלי ביפו כדי לשכנע את רופין לפעול במרץ להקמת פרוור עברי מודרני לידה,⁵⁹ אך דומה לי שהיו רק שתיים כאלה, והראשונה בהן הגיעה ליפו בסוף קיץ 1909.⁶⁰ חבריה היו נשיא העדה משה ארוץ, ה'מוכתר' חכם נסים אלקיים והמלווה בריבית, הסוחר ומתווך הקרקעות חכם דוד עמוס. ביפו הם נועצו תחילה עם יחזקאל סוכובולסקי-דנין ועם מנהל בנק אפ"ק זלמן דוד לבונטין, ולאחר מכן המשיכו אתם לפגישה עם רופין. הם סיפרו לו על הבטחתו הישנה של ויסוצקי להפנות עולים ממזרח אירופה לעזה, שנכזבה, וסברו כי על ההסתדרות הציונית ועל שלוחותיה בארץ לקבל עליהן את יישומה. לאחר מכן הציגו לפניו הצעות שונות שהגיעו מערבים למכירת אדמות בזול בקרבת העיר וביקשו לבדוק עמו את האפשרות לייסד בה שכונה 'כמו נוה-צדק ואחוות-בית'. לדבריהם, רוב יהודי עזה מוכנים עתה לבנות את ביתם בשכונה שתקום אם רק יקבלו הלוואות חלקיות להקמת בתייהם כפי שקיבלו חברי אחוות בית. לדעתם, יש בעזה פוטנציאל גדול לקליטת בעלי מלאכה וסוחרים ולפיתוח תעשייה, וסיוע כזה יעודד את בואן של משפחות עולים חדשים לעיר. רופין וסגנו ד"ר יעקב טהון הבטיחו להם לעיין בבקשה וגם לבדוק את האפשרויות לסיוע במימון הקמת השכונה המבוקשת, אך הבהירו כי קודם כול יש לברר את מצבן המשפטי של האדמות המוצעות ואם הבעלות המוצהרת עליהן רשומה בטאבו כחוק.⁶¹

57 ראו על כך בהרחבה: Michelle U. Campos, *Ottoman Brothers: Muslims, Christians, and Jews in Early Twentieth-Century Palestine*, Stanford University Press, Stanford, CA 1911

58 ראו למשל: אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 30, 39, 95, 105, 150.

59 הוא לא מסר תאריכים, ואפילו לא את שנת היציאה של כל משלחת כזאת ליפו, וגם לא הציג תיעוד תומך. דומה לי שעדויות שונות בעל פה שאסף מפי כמה מוותיקי קהילת עזה התכוונו לאותן משלחות, ואילו הוא ראה בהן משלחות נפרדות, וכך עלה בעיניו מספרן. לפי הבנתי, יצאו בסופו של דבר שתי משלחות בלבד מטעם קהילת עזה אל המשרד הארץ-ישראלי ביפו, וראו להלן.

60 משהוחל בבניין הבתים באחוות בית בתמוז תרס"ט, אך זמן-מה לפני מסעם של רופין ועוזריו לנגב בסתיו 1909, כמתואר להלן.

61 אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 95, 105. הוא סבר כי היו שתי משלחות נפרדות כאלה שהגיעו למשרד הארץ-ישראלי בזמנים שונים, אך מהשוואת הפרטים שמסר עליהן עולה שמדובר במשלחת אחת.

להבדיל מציפיותיהם, כעבור זמן לא רב השיבו מנהלי המשרד הארץ-ישראלי בשלילה על דרישתם. הם שבו והצביעו על הסתייגותם של העולים מאירופה מן האקלים באזור עזה והודיעו להם כי מכל מקום אין באפשרותה של ההסתדרות הציונית להפנות עתה משאבים למטרה זו. הם לא דחו על הסף את רעיון הקמת השכונה היהודית בעזה, אך סברו כי יש לדחות את הדבר לשנים הבאות, בתקווה שבעתיד יושגו הכספים הדרושים לכך.⁶²

ביקור מנהלי המשרד הארץ-ישראלי בעזה

מנהיגי הקהילה ותומכיה לא הרפו מן הנושא, ובסתיו 1909 יצאה משלחת שנייה מעזה להיפגש עם רופין ביפו. במשלחת זו השתתפו שלושת חברי המשלחת הראשונה (משה ארווץ, נסים אלקיים ודוד עמוס), ואליהם הצטרף הסוחר הוותיק אברהם בן-יאיר. גם הפעם הם הגיעו אל רופין בלוויית תומכיהם הוותיקים יחזקאל סוכובולסקי-דיני ומנהל בנק אפ"ק זלמן דוד לבונטין. הם שבו וציינו לפניו את הגורמים להסתייגותם של העולים מרוסיה מהתיישבות בעזה ודרשו במפגיע להתחיל בהקמת שכונה עברית מודרנית שתמציא פתרון לבעיות הקהילה ותסייע במשיכת עוד אוכלוסייה יהודית חזקה. הם דיווחו שערביי העיר והסביבה ממשיכים להציע בלי הרף אדמות במחירים נמוכים ודרשו מרופין לצאת בעצמו אל השטח ולבחון כמו עיניו את מצבן של העיר ושל הקהילה ואת האדמות המוצעות למכירה בסביבתה. לבסוף הם הודיעו לרופין שיהודי עזה מוכנים לבנות בעצמם את בתיהם בשכונה שתקום, שכן אין עוד כוחם להתגורר במפוזר בבתי הערבים בתוך העיר המוזנחת והמטונפת. רופין הנבוך הביע את אהדתו לדרישותיהם, אך אמר שהדבר ייתכן רק אם יושגו האמצעים המתאימים, שכרגע אינם בנמצא. לעומתו הכריז לבונטין באוזני חברי המשלחת כי על כל פנים הוא נחוש בדעתו להקים שם את השכונה העברית וכי אם לא יושגו האמצעים הדרושים מן ההסתדרות הציונית ומן המשרד הארץ-ישראלי (כלומר קרן קימת לישראל או חברת הכשרת הישוב), הוא ישיג אותם ממקורות אחרים.⁶³

בינתיים הסתמנה התקדמות מעודדת במגעים לרכישת אדמת ג'מאמה (לימים רוחמה) שממזרח לעזה על ידי חברת הכשרת הישוב (ביזמת סוחרי עזה היהודים ובסיועם),⁶⁴ ובו

62 ש.ם.

63 ש.ם, עמ' 212-213.

64 ראו למשל: אליהו אבן טוב, 'על הנגב וראשית ההתיישבות בו', **תלמים**, תש"ג, עמ' 31-35; אליהו כנעני, 'רוחמה בין תרע"א לתש"ג', **עלון לרגל מלאת 20 שנה לקיבוץ רוחמה**, רוחמה 1964; הנ"ל, רוחמה - היישוב היהודי הראשון בנגב, 1912-1936, יד יצחק בן-צבי, ירושלים תשמ"א, עמ' 95; הנ"ל, 'רוחמה - היישוב היהודי הראשון בנגב (1912-1917)', בתוך: מרדכי נאור (עורך), **יישוב הנגב 1900-1960** (עידן, 6), יד יצחק בן-צבי, ירושלים תשמ"ו, עמ' 15-29, עמ' 15, 18; ארתור רופין, **פרקי חיי, חלק ב: ראשית עבודתי בארץ, 1907-1920**, עם עובד, תל אביב תשכ"ח, עמ' 116-117; רות קרק

בזמן נתפרסמו בעיתונות תכניותיו של יושב ראש סניף המפלגה אחדות וקדמה בעזה ומושל נפתה מוסטפה מוזהר אפנדי לפיתוחן בסיועם של היהודים.⁶⁵ בעקבות התפתחויות אלו נעתר עתה רופין להפצרותיהם של יהודי עזה, ובסוף נובמבר 1909 יצא לנגב בראש משלחת מיוחדת מטעם המשרד הארץ-ישראלי, בכוונה לבדוק הצעות שהגיעו מעשרות ערבים למכירת אדמות בסביבות עזה, רפיח, באר שבע ועוד מקומות. הם ביקשו לבחון את מידת התאמתן של הקרקעות המוצעות לחקלאות, את מצב הביטחון באזור, את שיעורי המסים על הקרקעות ועל החקלאות ואת עמדת האוכלוסייה המקומית בעניין מפעל התיישבות יהודי גדול. כמו כן היה בדעתם להרחיב את היישוב היהודי באזור זה על ידי ייסוד פרזור יהודי עצמאי ומודרני ליד עזה, דוגמת תל אביב שמצפון ליפו, ולהקים מרכז קטן של יהודים גם בבאר שבע.⁶⁶ יעקב טהון מסר לימים שבמשלחת זו השתתפו הוא עצמו, ד"ר ארתור רופין, ד"ר חיים חיסין, אהרן איזנברג, מאיר דיזנגוף, האגרונום ד"ר יצחק וילקנסקי ואחרים, והוסיף:

בייחוד היינו מעוניינים באדמת הממשלה המשתרעת בין עזה ובין הים, באורך של שלושה-ארבעה ק"מ – כאן חשבנו להקים שכונה יהודית, מעין אחוזת-בית (היא ראשיתה של תל-אביב על-יד יפו). את היישוב הזה אמרנו לחזק על-ידי 'עורף' כפרי מסביב לעזה.⁶⁷

התגייסות המשרד הארץ-ישראלי וההנהלה הציונית למיזם הפרזור העברי בעזה

דומה שמנהלי המשרד הארץ-ישראלי ועוזריהם התרשמו לטובה ממה שראו וביירו בעיר החוף הדרומית ובסביבותיה. באמצע פברואר 1910 שלח רופין תזכיר מפורט וסודי לנשיא ההסתדרות הציונית דוד וולפסון ולהנהלה הציונית, ובו הציע להם בין השאר לפעול להרחבת היישוב היהודי בעזה (שהיו בו אז לדבריו כ-150 נפש) על ידי הוספת שכונת מגורים יהודית קטנה ונפרדת לצדה, מכיוון 'שלנשים יהודיות קשה לגור בין ערבים בעזה, אשר לא יסבלו הופעת אשה שאינה רעולת-פנים ברחוב'.⁶⁸ עוד הוא הציע לפתוח בה סניף

65 (קליינר), תולדות ההתיישבות בנגב עד 1948, הקיבוץ המאוחד, רמת גן 1974, עמ' 46; יוסף כץ, 'מפעל האחוזה בארץ-ישראל בין השנים 1908-1917', עבודת מוסמך, האוניברסיטה העברית בירושלים, ירושלים תשל"ט, עמ' 73, 92-94; הנ"ל, היזמה הפרטית בבניין ארץ-ישראל בתקופת העלייה השנייה, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן תשמ"ט, עמ' 94; אלקיים, 40 שנות ישוב יהודי בעזה, עמ' 162-165. לעיל, והערה 47.

66 מרדכי אליאב, 'פתחת רפיח בתולדות ההתיישבות הציונית', קתדרה, 3 (אדר תשל"ז), עמ' 135-137, 171-172.

67 עדות טהון, כמובאת בתוך: יוסף ברסלבסקי, הידעת את הארץ?, ב: ארץ הנגב, הקיבוץ המאוחד, עין חרוד תש"ו, עמ' 125-126; רובינשטיין, מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929), עמ' 7.

68 תזכיר סודי ששלח רופין לוולפסון ולהנהלה הציונית בקלן, יפו 13.2.1910, אצ"מ Z2/634 (והעתקו שם, L2/26-I).

של בנק אפ"ק; זה יפתח קשרים עם ההנהגה המקומית, ובו בזמן יפעל לחיזוק מעמדם של היהודים בעיר ובסביבתה ולרכישת קרקעות.⁶⁹ כעבור חודש ימים בערך נתפרסם בדי וולט הציוני (בעילום שם) מאמר ארוך מפרי עטו על עזה ועל חשיבות ההתיישבות של יהודים בה, ובו פירט את הקשיים ואת המכשולים העלולים לעכב את התערוותם של יהודים בעיר הישנה הערבית, ובסופו המלצה:

בכדי שתהיה בעזה קהלה של יהודים מבוססת ובת־קימא, צריך ליסד שם רובע יהודי דומה לזה, שיש להיהודים האשכנזים ביפו, שם יוכלו היהודים לחיות באופן חפשי עפ"י מנהגיהם וארחות חייהם, והנשים היו יכולות לצאת בלי צעיף ברובע הזה. [...] בקיצור יסוד רובע־יהודי מיוחד היה עלול [כך!] לברוא תנאי־קיום נאותים לקהלה יהודית בעזה. ההוצאות לא היו מרובות מדי. שטח־אדמה, גדר של אבנים, ושנים שלשה בתים, אפשר היה לקנות ולבנות במחיר של שלשים אלף פראנק. יתר הבניינים והמוסדות היו נבנים אח"כ במשך הזמן, ובאופן זה יכולה להתיסד בעזה קהלה־יהודית מתוקנת ומשוכללת.⁷⁰

ברובע [...] שיש להיהודים האשכנזים ביפו' התכוון כנראה רופין לשכונת נווה שלום – שייסדו אשכנזים (וכל תושביה היו אז כאלה). שכונה זו נבנתה בבנייני רכבת, כלומר דירות צמודות שפונות אל מרחב פנימי משותף ויוצרות קיר רצוף כלפי חוץ, כמו השכונות היהודיות בירושלים שמחוץ לחומה. במילים 'גדר של אבנים' הוא התכוון לקיר חומה גבוה סביב השכונה. המספר הזעום – שניים-שלושה בתים – שהוא ציין תמוה כביכול. אני נוטה לשער כי בשל רשמיו מאורח חייהם של יהודי עזה הוא סבר שיש לבנות בעבורם דירות מגורים סביב חצרות פנימיות פתוחות (פטיו) משותפות, כמקובל שם, שיבטיחו הן את פרטיותם בסביבת מגוריהם והן את ביטחון חייהם ורכושם. ואם אכן נכונה השערת, אזי היו אמורות להיות בשניים-שלושה הבתים הללו 30 דירות מגורים גדולות או יותר. עוד ייתכן כי כשציין רופין מספר כה זעום של בתים הוא השתדל להצניע ככל האפשר בפרסום גלוי זה בעיתון את ההיקף האמתי של הפרוור העברי המתוכנן, מצד אחד כדי לסכל כמה שאפשר התגבשות של אופוזיציה חזקה לו בקרב חוגים ערביים לאומיים, ומצד אחר כדי למנוע עלייה ספסרית במחירי האדמות בעיר ובסביבתה מתוך ציפיות להון יהודי רב שינהר אליה בקרוב. מכל מקום, דומה שרופין סבר כי אין להחיל על השכונה הנפרדת ליהודי עזה את עקרונות תנועת ערי הגנים האירופית. בו בזמן הוא סבר כי יש לעשות זאת בשכונות העבריות של היישוב החדש שהלכו ונבנו מצפון ליפו ומעל חיפה.

69 שם. כעבור כחודשיים הוא שב והאיץ בהנהלה הציונית לפעול בכיוון זה: מכתב רופין לוולפסון, 16.4.1910 (העתק), אצ"מ L2/26-I. ראו גם: אליאב, דוד וולפסון, עמ' 221. אכן, בנק אפ"ק פתח סוכנות בעזה ביוני 1914, וראו להלן.

70 (בלי ציון שם המחבר), 'עזה', העולם, שנה ג, גיליון ח, יום ד, י"ז באדר תרס"ט (10.3.1909), עמ' 13, וכעבור זמן קצר גם בתרגום לגרמנית: 'Gaza', Palaestina, VI Jahrgang, 1909, S. 44-45.

באפריל 1910 דנה ההנהלה הציונית בהמלצות שהעביר לה רופין ואישרה את רובן, ובכלל זה את הצעתו בנוגע לעזה.⁷¹ על סמך החלטה זו אישרו בו ביום האספה הכללית של קרן קימת לישראל וגם הדירקטוריון שלה את התכנית, והסמיכו את יושב הראש ד"ר מקס בודנהיימר לפעול במרץ לזירוז המשא ומתן ולחתימת חוזה רכישה של אדמות במקומות שונים בארץ, ובהם עזה.⁷² המגעים עם המציעים קרקעות בעזה ובסביבתה התקדמו ככל הנראה יפה, שכן בתחילת אוגוסט 1910 שב דירקטוריון קרן קימת לישראל ודן בנושא, וגם קיבל החלטות מעשיות:

עזה. ד"ר רופין מוסר כי אדמות העיר שבקרבת עזה, בין העיר לים, אשר עליהן דווח כבר לפני כן, יוצאו בקרוב למכירה עפ"י דרישת בעלי הקרקעות הגובלות בהן. חיוני הדבר שנרכשו אחיזה בנקודה חשובה זו, ולפיכך הוא מציע – על סמך ההחלטה שקיבל הדירקטוריון ב-11 באפריל 1910, אשר אושרה ע"י האספה הכללית ב-28 ביולי 1910 – שיותן לו עתה ייפוי כוח עקרוני לרכישת 500 דונם לכל היותר, במחיר של 30,000 פראנק. עפ"י הצעת וולפסון מחליט הדירקטוריון להפקיד באפ"ק את הסכום של 30,000 פראנק, לפקודת המשרד הארץ-ישראלי, למטרת רכישת קרקע בעזה.⁷³

חוק המקרקעין העות'מאני אפשר לבעלי אדמות שגובלות בקרקעות 'מוואת' לדרוש את העמדתן של אלו למכירה במכרז פומבי, שיש להם בו זכות קדימה לרכשן כדי להרחיב את נחלותיהם (זכות בר מצר), ובלבד שישלמו את הסכום הגבוה ביותר שהוצע במכרז. במקרה שלא היו מוכנים או שלא יכלו לשלם את המחיר הזה היה השטח נמכר למרבה במחיר.⁷⁴ בכמה מקרים בעבר כבר התחרו יהודים במכרזים כאלה וזכו בהם בדרך זו, ודומה שרופין המליץ לעשות כך גם הפעם. ייתכן שבקשר להתפתחויות אלו גם הועתקה מפת התכנון של ממשלת טורקיה הנוכרת לעיל (עמ' 397-398) לשכונת אר-רימאל על החולות שממערב לעזה. לדעתי צדק שמעון רובינשטיין כשסבר שיהודי עזה, קרן קימת לישראל, המשרד הארץ-ישראלי וההנהלה הציונית לא התיימרו לבנות את כל שכונת אר-רימאל, אלא רק ביקשו לכלול בה או בשוליה שכונה עברית קטנה ונפרדת.⁷⁵

71 פרוטוקול משיבת ההנהלה הציונית ב-11.4.1910 בקלן, אצ"מ Z2/225.

72 דוח משיבת דירקטוריון קרן קימת לישראל ב-11.4.1910 בקלן, אצ"מ KKL1/585, עמ' 86.

73 דוח משיבת דירקטוריון קרן קימת לישראל ב-1.8.1910 בקלן, אצ"מ KKL1/586, עמ' 99-100.

74 Goadby & Doukhan, *The Land Law of Palestine*, pp. 148-149. בכך יש גם חיזוק לקביעה שאדמות אלו לא היו מלכתחילה בבעלות המדינה, שכן אין בכוחם של יחידים לכפות עליה להוציא למכירה דבר שנמצא בבעלותה!

75 רובינשטיין, מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929), עמ' 9.

קידום שכונת אר־רימאל ותכנית הפרוור העברי

תהליכי התכנון והצעדים לשיווק מגרשי הבנייה בשכונת אר־רימאל הוסיפו להתגלגל קדימה, ובד בבד עמם התפתחו גם הציפיות להגשמת הפרוור העברי. בסוף שנת תר"ע (אוקטובר 1910) מסר מורה בית הספר העברי בעזה אליעזר זלדס שהממשלה כבר מדדה את כל שטח החולות שבין העיר לשפת הים וחילקה אותו למגרשים קטנים, והיא עומדת למכור אותם במחיר נמוך למעוניינים, בתנאי שכל אחד מהם יבנה שם בית ויטע גן, והוסיף:

לו נבנתה בעזה שכונה מיוחדת לעברים כי אז היה הדבר הזה מועיל הרבה להתרבות הישוב העברי, כי לע"ע [לעת עתה] קשה קצת לאיש אירופי להתרגל אל החיים המזורים שבעזה. [...] מי יתן ולא נהיה אנחנו פה האחרונים.⁷⁶

ובראשית הקיץ של השנה שלאחריה (יוני 1911) הוא מסר שהממשלה כבר החלה במכירת המגרשים בשכונה המתוכננת בחולות החוף, שרבים הקופצים עליהם ומחירים עולה במהירות, ובו בזמן הביע את אכזבתו: 'היהודים המקומיים לא הכירו עוד את הערך הרב שיש להאדמה העומדת למכירה ואינם קונים מאומה מרב עניות וגם מאי יכלת לחדר [לחזות] אפילו אל העתיד היותר קרוב'.⁷⁷

אם כן, דומה שהיה אפשר לצפות באותם הימים לייסודה של שכונת אר־רימאל בחולות עזה ולהתחלת בניית הבתים בה, ואולי אפילו להקמתו של פרוור מגורים יהודי מודרני על חלק מן השטח שהוקצה לה. אך מסיבות שעדיין לא נתבררו לי נבלמה מגמה זו עוד לפני שהוחל בה. בסוף אוגוסט 1911 מסר אליעזר זלדס: 'שלת הירחים שקבעה ההנהגה המקומית למכירת האדמה שעל שפת הים כבר עברו, והמכירה עדיין לא התחילה'.⁷⁸ ייתכן שהדבר נבע מקשיי תקציב, שכן ב־1911 פרצה מלחמת טורקיה-איטליה; זו נמשכה עד 1912 ונסתיימה במפלה קשה לטורקיה, וב־1912-1913 פרצו מלחמות הבלקן, וגם בהן נחלה טורקיה תבוסה. מלחמות אלו גרמו אי־יציבות למשטר באיסטנבול ודחקו את המדינה למירוח חיימוש ובנייה של צבא מודרני, וזה לא הותיר בקופתה משאבים של ממש למטרות אחרות.⁷⁹ אפשר גם לשער שדרך שגרה הועבר כעבור כשנתיים מושל נפת עזה מוסטפה מוזהר אפנדי לשרת במקום אחר בממלכה, וייתכן כי מי שבא במקומו לא היה כה מסור לקידום הנפה ולרווחת תושביה, ולחלופין – שחילופי הפחות של מחוז ירושלים (ובכלל נפת עזה) השפיעו בכיוון זה.⁸⁰

76 אליעזר, 'מכתב מעזה' (3.10.1910) (לעיל הערה 20), עמ' 15.

77 ראו למשל: אליעזר, 'מכתב מעזה' (14.6.1911) (לעיל הערה 24), עמ' 12.

78 אליעזר, 'מכתבים מעזה. ה', הפועל הצעיר, שנה ד, גיליון 22, יום ב, ד' באלול תרע"א (28.8.1911), עמ' 15.

79 ראו את הערך 'תורכיה (היסטוריה)', האנציקלופדיה העברית, לב, עמ' 662.

80 בשנים 1910-1911 כיהן כמושל (מותצרף) מחוז ירושלים עזמי ביי, שנועד ביחסו השלילי לזרים, ובכלל זה לציונים וליישוב החדש, וחתר להגביל את הפעילות המאורגנת של היהודים בארץ, וראו את הערך 'עזמי ביי', בתוך: שביט, גולדשטיין ובאר (עורכים), לקסיקון האישים, עמ' 377.

אך נראה לי שדווקא בזמנים קשים כאלה היה אינטרס ברור לכל רמות השלטון לקדם את תכנית שכונת אר-רימאל – כדי לרכוש את אהדת התושבים, לגייס הון ממכירת המגרשים ולהגדיל את הכנסות עיריית עזה ממס המקרקעין. ככל הנראה היתה הסיבה העיקרית לעצירת התהליך נעוצה דווקא בבירוקרטיה המסורבלת ובניגודי אינטרסים ואזלת יד של השלטון הנפתי והמקומי. זלדס תיאר את המצב בעזה בקיץ 1911 – שהיו בה הזנחה, זוהמה וחולי, ותושביה כבר נעשו אדישים לזמנות הפיתוח של השלטונות (שהם נדרשים לממן אותן מאמצעיהם) – והביע את דעתו:

ואין להאשים הרבה את תושבי עזה בעד אדישותם המוחלטת להצעת העיריה. יודעים הם העזתים מפי הנסיון את ערכן של ההצעות. רבא דרבא [רוב רובן] אינו יוצא לעולם מכח אל הפועל, וגם אלה שזכו להתגשמות בחיים ועלו בהוצאות מרבות – תועלתן היא פעוטה בראשיתן ובסופן תעזבנה לאנחות. כך היה גורל של ביה"ס לנטיעות [שיזם מוסטפה מוזהר אפנדי], שחרב ושמם; של הדרך אל הים שבלעה כסף רב ושכסה אותה החול; של הגשר [מזח] האר[ו]ן אל תוך הים בשביל מעמד האניות, שכבר נהרס על ידי גלי הים, ושל בנין בית החולים שהתחילו בו בהתלהבות כל כך גדולה ושנפסק באמצע זה כשנה תמימה.⁸¹

לא עלה בידי עד כה למצוא תיעוד מאוחר לשנת 1910 לקידומה של תכנית הפרוור העברי המודרני בחוף עזה בידי קרן קימת לישראל או המשרד הארץ-ישראלי ביפו, ודומה כי בסוף אותה השנה או בשנת 1911 הם נואשו ממנה ונטשו אותה, לפי שעה לפחות. הסיבות לכך אינן ידועות לי, אך ייתכן שמלבד המעצורים הכלליים האלה שפגעו בתכנית שכונת אר-רימאל שיזמה הממשלה, נתברר שמשיקולים לאומיים ומדיניים סירבו השלטונות בתוקף למכור לקרן קימת לישראל הציונית או לבאי כוחה חלק כלשהו משטחי החולות בעזה.⁸² עוד

אחריו מונה לפחת ירושלים ג'ודת ביי, וזה כיהן עד יולי 1912. לא ידוע עליו הרבה. ראו את הערך 'ג'ודת ביי', שם, עמ' 120. מיולי עד דצמבר 1912 כיהן בתפקיד זה מוהדי ביי, שנודע ביחסו החיובי להתיישבות היהודית בארץ. למרות רצונו, הוא היה נתון ללחצים ולפקודות מאיסטנבול והיה חשוף לביקורת שנמתחה עליו ולטענות נגדו בארץ ישראל, ונאלץ לאסור מכירת אדמות ליהודים, לרבות יהודים נתיני טורקיה. ראו את הערך 'מוהדי (מוח'אדי) ביי (פראשרי)', שם, עמ' 305; מיכאל מ' לסקר, 'אברהם אלברט ענתבי: פרקים בפועלו בשנות 1897-1914', **פעמים**, 21 (תשמ"ה), עמ' 80, מכתב 7, הערות 1, 2.

81 אליעזר, 'מכתבים מעזה. ה.' (28.8.1911) (לעיל הערה 24), עמ' 14.
82 ממשלת טורקיה נקטה בעקביות מדיניות של הימנעות גמורה ממכירת קרקעות שבבעלותה הישירה להתיישבות יהודים בארץ ישראל. ראו למשל בנוגע לאדמות הגי'פתליק של ריחו: יהושע יעלין, **זכרונות לבני ירושלים (תקצ'ד-תרע"ח)**, דפוס ציון, ירושלים תרפ"ד, עמ' 64-70; דוד ילין, **כתבים נבחרים**, א: **מתולדות הארץ ומחיה (מחקרים, תאורים וסיורים)**, ועד היובל למלאת שבעים שנה לרבי דוד ילין, ירושלים תרצ"ו, עמ' 286-288; הנ"ל, **כתבי דוד ילין**, א: **ירושלים של המול** (כ"ג וההדיר בנימין ריבלין), הוועד להוצאת כתבי דוד ילין ע"י ראובן מס, ירושלים תשל"ב, עמ' 109 (זיכרונות המתיישבים לראשית שבט תרנ"ז); **מרדכי סלומון**, **ספר שלושה דורות בישוב, תקע"ב-תרע"ג**, דפוס סלומון, ירושלים תרצ"ט, עמ' 163; זאב וילנאי, 'נסיונות להתיישבות יהודים ביריחו', **קרדום**, שנה

ייתכן שהם היו מוכנים למכור מגרשים ליהודים כיחידים (בעיקר אם הם נתיני טורקיה), אך בשום אופן לא גוש של מגרשים צמודים שיאפשרו להם להקים שכונה נפרדת לעצמם, בעלת צביון עברי לאומי דוגמת ירושלים היהודית ותל אביב העברית שצמחו במהירות לנגד עיניהם.

מאמצי בנק אפ"ק לקדם את תכנית הפרוור העברי בחולות עזה, 1910-1913

אפשר לשער שהקפאת מעורבותה של קרן קימת לישראל בפרויקט השכונה העברית בחוף עזה גרמה מפח נפש גדול לקהילת היהודים בה, שלא יכלה לגייס לבדה את המשאבים הרבים הדרושים להקמתה; ואילו אותם מעטים בקרבה שהיו בעלי אמצעים מספיקים לבניית בתים משלהם לא אצו כנראה להתגורר כיחידים בקרב אוכלוסייה ערבית גדולה ובמרחק כה רב מן הרובע היהודי ומן המוסדות הציוניים לבחון אפשרויות להגשמתה. בנק אפ"ק הוסמך

גם לאחר מכן הוסיפו המוסדות הציוניים לבחון אפשרויות להגשמתה. בנק אפ"ק הוסמך להמשיך את המגעים עם השלטונות, ודומה שבראשית קיץ 1914 כבר עמד לפני חתימת הסכם לרכישת השטח. אברהם אלמאליח, מנהל סניף הבנק שנפתח בעזה ביוני 1914, כתב בזיכרונו: כך: 'הבנק עמד לקנות כפרת ארץ גדולה על שפת הים ולבנות עליה פרבר גדול כעין תל אביב בזעיר אנפין, וכמעט שהקניה עמדה להגמר';⁸⁴ ואילו זלמן דוד לבונטין, המנהל הכללי של בנק אפ"ק בארץ, כתב בזיכרונו: יו:

לפני המלחמה [העולמית הראשונה] היה בדעתנו לעשות מרכז יהודי בעזה, לישוב שם מתחלה עשר – חמש עשרה משפחות, רובם בעלי מלאכה כמו נפחים, נגרים, אופים וכדומה, ובהמשך הזמן קיוונו, כי ימשוך המרכז הזה גם סוחרים, שיתעסקו במסחר היוצא והבא, בקיאים בחרושת המעשה שייסדו שם בתי חרושת וכדומה, וגם אנשים שיקנו קרקעות ויתעסקו בגננות, בנטיעות ובעבודות אדמה במדה רחבה ... לתכלית זו פתחנו שם קודם כל סניף להבנק שלנו ועמדנו במשא ומתן עם סגן הקונסול הבריטי, שישב בעזה בקביעות, ומלאנו את ידו לקנות שטח קרקע על חוף הים, מקום עוגנות האניות הבאות והיוצאות, בשביל בנין פרור יהודי. –

באנו במשא ומתן ג"כ [גם כן] עם אומנים וסוחרים מתושבי יפו, שחפצו ללכת להתישב שם, בתנאי שנתן לכל אחד בהלוואה כחמשת אלפים פרנק לבנין בית לשלם את הקרן והרוחים במשך 15-20 שנה. אחדים מאלה יצאו לעזה, חקרו ודרשו את המקום ומצאו, כי אפשר להאומנים להתפרנס ולסוחרים לסחר את הארץ, ולא שאלו מאתנו אלא רק הלוואות לבנין בתים.⁸⁵

חמישית, 28-30 (אב תשמ"ג): יריחו וסביבתה, עמ' 186-187.

83 ראו למשל: אליעזר, 'מכתב מעזה' (14.6.1911) (לעיל הערה 24), עמ' 15.

84 אברהם אלמאליח, ארץ ישראל וסוריה בימי מלחמת העולם, א, דפוס הסולל, ירושלים תרפ"ח, עמ' 84.

85 לבונטין, לארץ אבותינו, עמ' 168-169. ראו גם: אברהם אלמאליח, 'איך חוסל הישוב היהודי

שמעון רובינשטיין סבר שהסוכן הקונסולרי הבריטי בעזה אנטון אלכסנדר קנוזויץ' גויס על ידי מנהיגי קהילת יהודיה ובנק אפ"ק כדי שיפעל בדרכים רשמיות ולא רשמיות להבטיח כי בזמן בניינה של השכונה הגדולה (אר-רימאל) שיזמה הממשלה לייסד על חולות חוף עזה לא תיסגר הדרך להקמת פרור מגורים נפרד ליהודים בה, וכן לנסות לרכוש את האדמות לפרוור זה קרוב ככל האפשר לקו החוף ולמזח הסירות הקיים; הדבר יגדיל את סיכווי להצלחה כלכלית.⁸⁶ אלא שפרוץ מלחמת העולם הראשונה עצר את המהלכים לקידום התכנית כולה, ולבסוף גם הביא לזניחתה, ובמילותיו הקצרות של לבונטין: 'בינתים באה המלחמה וההצעה הרחבה הזאת לא יצאה לפועל'.⁸⁷

ניסיונות לרכוש קרקעות לפרוור עברי במקומות אחרים ליד עזה, 1914-1916

בד בבד עם המשא ומתן לרכישת חלק כלשהו מחולות חוף עזה בעבור הקמת פרוור עברי, בחנו היהודים בה עוד הצעות למכירת קרקעות שהוגשו להם, ובייחוד מאז נפתח בה סניף בנק אפ"ק ביוני 1914. מנהלו אברהם אלמאליח רכש במהרה את אמונם ואת אהדתם של פקידי השלטון העות'מאני, של האינטליגנציה, של אנשי העסקים הערבים בעזה ושל השיח'ים הבדווים בנגב – שהחלו להציע לו אדמות לרכישה במקומות שונים. כך כתב אלמאליח בזיכרונותיו:

שלשים ושתים שנה אחרי חלומי של המנוח ז. ד. ליבונטין, זכיתי לטפל בהגשמת רעיונו, לרכישת הסביבה הפוריה והעשירה שבנגב, כדי להפכה למקום ישובי יהודי גדול. מהנלהבים לרעיון זה היו, חוץ מהמנוח ז. ד. ליבונטין, גם משה ארואץ נשיא העדה היהודית בעזה והמנוח חיותמן. באתי בדברים עם הערבים המשפיעים שבעיר, והללו הבטיחו לי את כל תמיכתם, ענינתי אנשים אמידים, בקרנו את המקומות הללו הרבה פעמים, התוינו תכניות שונות והוספתי ללחוץ על האפ"ק ביפו, שיקנה את המקומות הללו בטרם ירבו קופצים-ספסרים עליהם ויעלו את המחירים עד למעלה ראש. קיבלתי יפוי-כח מהאפ"ק להמשיך במו"מ זה עם המעונינים במכירה, ולהודיע

בעזה – זכרונות מן העבר הקרוב, הד המזרח, א (תש"ב-תש"ג), שנה שנייה, חלק ב: ז' באדר א תש"ג (12.2.1943), גיליון ט (טז), עמ' 5; רובינשטיין, מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929), עמ' 7, 9. תנאי ההלוואה שביקש לבונטין לתת למתיישבים בפרוור זה, כ-4,500 פרנק למשפחה ל-18 שנה ובריבית שנתית של חמישה אחוזים, היו דומים מאוד לתנאים שנתנה קודם לכן קרן קימת לישראל (באמצעות בנק אפ"ק) למייסדי אחוות בית ליד יפו ולמייסדי שכונת הרצליה בחיפה להקמת בתיהם. ראו: כץ, 'הקמתה וראשיתה של שכונת הרצליה' (לעיל הערה 16), עמ' 51; שילוני, הקרן הקיימת לישראל וההתיישבות הציניית 1903-1914, עמ' 324-328; Shilony, *Ideology and Settlement*, pp. 317-320, 324-326

86 רובינשטיין, מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929), עמ' 9.

מיד את תוצאות שיחותי. בינתיים פרצה מלחמת העולם וכל ענין הקניה נדחה עד יעבור זעם.⁸⁸

בהסתמך על זיכרונותיהם של ותיקי קהילת עזה כתב מרדכי אלקיים שבשנת 1914 הוצעו לאלמאליח למכירה גבעת עלי מונטאר – כקילומטר או יותר ממזרח לעזה – ושטחים ניכרים סביבה. אתר זה היה אטרקטיבי לדעתו, בייחוד בשל מרחקו הסביר מן העיר ובשל מקומו הגבוה, ובו אוויר צח ותצפית טובה עליה ועל סביבתה ולעבר הים. זקני הקהילה זכרו שבעלי הקרקעות הערבים באותה סביבה התחרו זה בזה תוך כדי הורדת מחירים, וכמה מהם אף הציעו לקבלם בתשלומים לשיעורין. בעזרת ראשי הקהילה היהודית החלו לבונטין ואלמאליח לעסוק ברכישת השטח הזה ושטחים נוספים סמוך לו, ובקיץ 1914 כבר עמדו בשלב ניסוח וחתמת החוזים לקנייתם.⁸⁹ אלמאליח סיפר שסניף בנק אפ"ק בעזה [ש'י]מש כעין לשכת מודיעין לכל מי שפנה אליו, והיה לעינים ולמורה דרך לקבוצת אמידים יהודים שבאו לעזה להתיישב, ויעזור בח[ו]מר ליהודים אחדים שהתיישבו בעזה מעת פתיחת הבנק.⁹⁰

פרוץ מלחמת העולם הראשונה קטע גם את המגעים לרכישת הקרקעות שהוצעו במקומות אלו.⁹¹ אך בהמשך המלחמה, כשהתרוששו רבים מבעלי הקרקעות האלה, הם שבו והציעו אותן למכירה ליהודים, ובתנאים נוחים במיוחד. אברהם אלמאליח כתב בזיכרונותיו:

בשנות תרע"ה-תרע"ו, בקרתי פעמים אחדות בעזה לשם גבית חובות הבנק, ושוב הציעו לי אחדים מתושבי העיר למכירה בחצי-חנם קרקעות ב'ג'בל אל מונטאר'. הבאתי שוב את הצעתם לפני ההנהלה הכללית של האפ"ק, אך תשובתה גם הפעם היתה שהזמנים אינם מוכשרים לקניות, ושצריך לדחות את כל ההצעות עד לאחר המלחמה. עם סגירת הבנק וגרוש כל יהודי עזה נחרב הישוב הקטן שבה, ועם חרבנו נתנדפו כעשן כל החלומות על רכישת קרקעות ועל הרחבת הישוב בנגב, ועל פיתוח תעשיות, והכל באשמת אנשים שלא ראו מראשית אחרית, ולא יכלו להחליט שדוקא בימי המלחמה שבתוצאותיה הטובות [ניצחון הבריטים וכיבושם את הארץ] לא פקפק שום איש, היה צריך לבצע את המפעל הכביר שעליו חלמו חולמים עשרות בשנים.⁹²

87 לבונטין, **לארץ אבותינו**, עמ' 169.

88 אלמאליח (לעיל הערה 85), עמ' 5. בהזכרתם כאן דווקא של הסוחר העזתי משה ארוואץ ושל הסוחר התל-אביבי יצחק חיותמן כמעורבים בדבר (לצד לבונטין והבנק), אך לא של המשרד הארץ-ישראלי ומנהליו, וכן באי-הזכרתה של דרישה כלשהי למתן הלוואות למתיישבים כפי שניתנו למייסדי תל אביב, יש לדעתי משום עדות שאכן אין מדובר כאן בפרויקט הפרוור העברי שהתחייבה לו קרן קימת לישראל, אלא ביזמות פרטית לרכישת שטח שאולי יאפשר הקמת פרוור כזה תוך כדי הנבת רווח ליזמים.

89 אלקיים, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 26, 218-219.

90 אלמאליח, **ארץ-ישראל וסוריה בימי מלחמת העולם**, עמ' 84.

91 ראו למשל: הנ"ל, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 26, 219.

92 אלמאליח (לעיל הערה 85), ב, עמ' 5. ולעומת זה: ביזמתו של רופין רכשה חברת 'הכשרת הישוב'

בכך בא הקץ לתכניות שלפני מלחמת העולם הראשונה להקמת פרוור גנים עברי לאומי ליד עזה. כמה יהודים התיישבו בה מחדש מיד בתום המלחמה, ולימים אף עלה מספרם לכמה עשרות. בנובמבר 1919 העלה מנהל בנק אפ"ק זלמן דוד לבונטין מחדש תכנית לייסוד פרוור יהודי עברי לאומי בחולות חוף עזה, והפעם לפני הנהלת ועד הצירים היהודים לארץ ישראל, שנתכונן בינתיים והגיע ארצה. הצעתו נדחתה גם הפעם.⁹³ הקהילה העזתית הקטנה שוב לא זכתה לתמיכה של ממש מצד שום גורם ציבורי או כלל-לאומי יהודי, והלכה והתדלדלה בהדרגה עד שנתחסלה כליל במאורעות תרפ"ט.⁹⁴

סיכום

הקהילה היהודית החדשה בעזה, שנוסדה בשנות השמונים של המאה ה-19, התגוררה מאז בצפיפות ובתנאים קשים בבתיים ישנים שנשכרו בשכונת אֶזִיתון שבעיר הישנה. בעשור הראשון של המאה ה-20 החלה ממשלת טורקיה לקדם תכנית לחיזוקה של עזה בתור מרכז לכפרים ולכדוים במערב הנגב וכמעוז מול האיום האנגלו-מצרי שמדרום לרפיח, בין השאר על ידי הקמת שכונה חדשה, גדולה ומודרנית על רצועת החולות הרחבה שבינה ובין חוף הים – 'שכונת החולות' (אר-רימאל). מנייתוח תכניות העיר באר שבע שייסדו הטורקים בנגב בשנת 1900 ושכונת טופאלטי מצפון לעכו שהחלו לתכנן ב-1909 עולה שהם לא הושפעו כמעט מן הרעיונות ומן העקרונות של תנועת ערי הגנים שצמחה באירופה; ומנייתוח תכניתם מ-1910 לשכונת אר-רימאל בעזה (שלא נתגשמה עד סוף ימי השלטון הטורקי) מתברר שגם היא עוד היתה רחוקה מהם מאוד.⁹⁵

משנתבררו כוונתה ותכניתה של הממשלה לייסד פרוור מגורים חדש ומודרני על החולות שממערב לעזה עלה גם הרעיון לייסד, כחלק ממנו או לצדו, שכונת מגורים נפרדת ליהודים בה – שתקנה להם ביטחון ורווחה ותאפשר להם לנהל בלא הפרעה חיים יהודיים ועבריים

בשלהי מלחמת העולם הראשונה שטחים רבים על הכרמל מן הטמפלרים הגרמנים, שהרגישו את תבוסתה המתקרבת של ברית טורקיה-גרמניה וחששו מהגליה ומהפסד גמור של נחלותיהם – שטחים שנבנו עליהם בתקופת המנדט הבריטי שכונות יהודיות וחיזוקו מאוד את מעמד היהודים בחיפה. ראו למשל: עמינדב אשבל, **הכשרת הישוב: פרשיות ומפעלים בערי הארץ ירושלים, תל-אביב וחיפה**, חברת הכשרת הישוב בישראל, ירושלים תשל"ו; יוסי בן-ארצי, **להפוך מדבר לכרמל: התהוות הכרמל כמרחב נבדל בעיר מעורבת, 1918-1948**, מאגנס, ירושלים תשס"ד.

93 תזכיר (הרצאת) לבונטין ל'ועד הצירים' בנובמבר 1919, כמובא בתוך: לבונטין, **לארץ אבותינו**, עמ' 169-170.

94 לתולדות הקהילה היהודית בעזה אחרי מלחמת העולם הראשונה ואחריתה ראו: אלקיים, 'יהודי עזה בדור שעבר' (לעיל הערה 29), עמ' 243-245; הנ"ל, **40 שנות ישוב יהודי בעזה**, עמ' 354-389; רובינשטיין, **מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929)**.

95 במחצית השנייה של תקופת המנדט הבריטי עודכנה תכנית שכונת אר-רימאל בעזה והוחל בבנייתה, היא קיבלה תנופה גדולה אחרי תום מלחמת העצמאות ב-1948, ועד היום היא אחת משכונות היוקרה שלה.

ברוח מודרנית. ייסודן ב־1909 של השכונות העבריות אחוזת בית והרצליה בסיוע הלוואה נדיבה מקרן קימת לישראל הפיחה תקווה בלב יהודי עזה, והם החלו לדרוש במפגיע סיוע מן המוסדות הציוניים להקמת שכונה נפרדת דומה בעבורם. מנהלי המשרד הארץ־ישראלי וקרן קימת לישראל נכנעו לבסוף ללחצם והחליטו לאשר את הקמתה של השכונה ולהקצות את הסכום הדרוש לרכישת השטח בעבורה. הם אימצו בלהיטות את מתכונת פרוור הגנים בנוסח תנועת ערי הגנים האירופית לשכונות אחוזת בית והרצליה, שנבנו ביזמת אנשי מעמד הביניים המודרני ביישוב החדש ביפו ובחיפה ובעבורם; לעומת זאת הם סברו שראוי שלא לאמץ אותה גם בשביל הקהילה הקטנה של יהודי עזה – הדתיים, השמרנים ומעוטי ההשכלה – והעדיפו לתכנן בעבורם שכונה במתכונת השכונות היהודיות הסגורות, המכונסות פנימה ומוגנות בקיר גבוה שנבנו מחוץ לחומה בירושלים וביפו.

בסופו של דבר לא עלה בידי השלטונות העות'מאניים להגשים עד פרוץ מלחמת העולם הראשונה את תכניתם לשכונת אר־רימאל, וככל הנראה מסיבה זו גם לא הוקם הפרוור העברי ליהודי עזה, שהיה תלוי בה. אך הן יהודיה והן מוסדות התנועה הציונית, ובראשם בנק אפ"ק, לא ויתרו על חזונם והצליחו להתקשר לרכישת קרקעות לאותה המטרה באזור גבעת עלי מונטאר שממזרח לעיר. תהליך הרכישה הגיע לשלב מתקדם ביותר, אך פרוץ מלחמת העולם הראשונה הכשיל גם אותה ושם קץ לניסיונות לחזק ולייצב את קהילת יהודי עזה באמצעות פרוור עברי לאומי שייבנה בעבורה מחוץ לעיר הישנה.

ייתכן מאוד שקוצר ראותן של ההסתדרות הציונית ושל חברות הבת שלה (בנק אפ"ק וקרן קימת לישראל), שנחלצו רק באיטיות ובהיסוס רב לסייע בדבר, תרמו לחולשתה המתמשכת של קהילת יהודי עזה עד פרוץ מלחמת העולם הראשונה (ושוב כך גם לאחר מכן, בעשור הראשון לשלטון הבריטי), ובכך גם לחיסולה הגמור בשנת 1916 (ושוב במאורעות תרפ"ט). אזלת יד זו בולטת במיוחד מול הצלחתם של פרוורי הגנים העבריים מצפון ליפו ובחיפה – שתרמו לחיזוק קהילותיהם היהודיות, לעמידתם בתלאות מלחמת העולם הראשונה ולהתפתחותם המהירה בתקופת המנדט הבריטי.