

ה'יקה' מרחוב פנורמה: פועלו ותרומתו של יוסף לוי ליישוב ארץ ישראל

יוסי בן ארצי

מוקדש לכרמלה מזורסקי (לבית לוי), נהריה

יוסף לוי, מהנדס ויזם ציוני, מראשוני העולים מגרמניה, לא זכה עד כה להתייחסות הראויה לו בחקר תולדות ההתיישבות בארץ ישראל, לפני קום המדינה ולאחריו. אמנם בנהריה, שבה התיישב לימים, מוקירים את פועלו, בחיפה, שבה חי ופעל במרבית שנות חייו בארץ, יש רחוב על שמו, וכן ובקריית ביאליק, אולם עד כה, בספרי ההיסטוריה הוא נזכר רק בקצרה, ולעתים אף מתוך ביקורת, כמי שנהג בחיפזון ובחוסר אחריות ברכישת קרקעות ובייזום מפעלי התיישבות רחבי היקף. לפי ביקורת זו, על פי רוב היה לוי קונה אדמות לשם יישובן, עוד בטרם היו ברשותו האמצעים לכך.

מאמר זה יעקוב אחר פועלו של לוי ויתווה את דמותו כדי לבחון, בסופו של דבר, עד כמה אכן ראוי היה ליחס שתואר כאן!¹

מהלך חייו

יוסף לוי נולד ב־5 באוגוסט 1885 בעיירה גלייביץ (Gliwice). כיום היא נקראת Gliwice, ומצויה בדרום־מערב פולין, בקרבת העיר קטוביץ' והגבול עם צ'כיה) שבשליטה עילית. הוריו היו הרמן וקלרה לבית פרל (Perl). אביו עסק במסחר עצמאי, והמשפחה נמנתה עם המעמד הבינוני בעיירה. מלבדו, נולדו לזוג עוד שלושה בנים ובת. בגיל 18, לאחר שסיים את הגימנסיה המקומית, עבר לוי לברלין, שם החל בלימודי מתמטיקה באוניברסיטה, ולאחר

1 נוסח עברי מורחב של: Yossi Ben Artzi, 'Der Unternehmer und Visionär der Haifa Bay: Joseph Loewy: Zionist für den Aufbau von Stadt und land', in: Anja Siegemund (Hrsg.), *Deutsche und zentraleuropäische Juden in Palästina und Israel*, Neofelis, Berlin 2016, pp. 292-315. תודה לד"ר אניה זיגמונד על הרשות לפרסם נוסח זה בעברית.

מכן החליף אותם בלימודי הנדסת בניין בבית הספר הגבוה לטכנולוגיה בשרלוטנבורג (Technische Hochschule Charlottenburg). במוסד זה התוודע לוי לפעילות הציונית הערה שבקרב הסטודנטים היהודים, וב־1905 הצטרף להתאגדות הסטודנטים היהודים (Verein Juedische Studenten – VJSt). ב־1909 השלים את לימודיו, קיבל תעודת מהנדס בניין מוסמך, ובמשך שלוש שנים עבד במקצוע זה ברחבי גרמניה, על מנת לצבור ניסיון. בפברואר 1913, כשעלה לארץ ישראל לראשונה, החל לוי לפעול במסגרת המשרד הארץ־ישראלי (Palaestina Amt) שבראשו עמד ארתור רופין. כשנה וחצי לאחר בואו, חזר לגרמניה כדי להתגייס למלחמה, כמו נתינים גרמנים רבים אחרים, יהודים ולא יהודים. זמן־מה שירת באיסטנבול, בירת טורקיה, לאחר מכן שהה שוב בארץ, ובסוף 1915 חזר לגרמניה. בנובמבר של אותה שנה הוא גויס לצבא הגרמני, ובו שירת בבניית גשרים ומתקנים אחרים. ב־1917 שב לברלין, והחל לעבוד בחברת הבנייה המשגשגת של גיסו, אדולף זומרפלד (Sommerfeld), שלימים היה מגדולי בנאי של דרום מערב ברלין. ב־1918 נשא לוי לאישה את אחותו של זומרפלד, קלייר, שוחרר מהצבא, והמשיך לעבוד עם גיסו. אך שלא כמוהו, הוא נותר ציוני מושבע.

לוי האמין כי הצהרת בלפור והמנדט שניתן בעקבותיה לתנועה הציונית, להקים בית לאומי ליהודים בארץ ישראל, יביאו להגירת המונים לארץ. ומכיוון שחזה שיהיה צורך לספק להם מגורים ביישובים מודרניים, ייסד את חברת המומחים לבנייה ולהתיישבות ביפו 'קדם' (The Kedem Building Company Ltd. Jaffa). את אגודת קדם ייסד עוד בברלין בשם אחר, Palaestina Baugesellschaft, האדריכל אלכסנדר לוי, שלא היה קרוב משפחה. ב־1920 עלה יוסף לוי לארץ שנית, עם חבריו שהיו לשותפיו באגודה.

ב־1924 עבר יוסף לוי מיפו לחיפה. תחילה התגורר בשכונת הרצלייה, הקרובה לטכניון ולמרכזי העסקים בעיר התחתית, אך ב־1927 העתיק את מגוריו לרחוב פנורמה (יפה נוף) 9, אותו עשה למוקד משיכה ליוצאי גרמניה שהתגוררו בחיפה, ומשם ניהל את יזמותי הגדולות. הוא שכנע רבים מיוצאי גרמניה אלה להישאר בעיר, בשל סיכוייה הגדולים לפיתוח כלכלי מואץ; הוא מצא עבורם אפיקי השקעה, וסייע בידם לרכוש מוצרים מגרמניה ולהעביר את הונם מגרמניה לארץ.

בשנים 1923-1924 פעל לוי לא רק בארץ ישראל, אלא גם בצפון יוון, שם הקימה חברת הבנייה של גיסו, זומרפלד, רבבות מבני עץ זמניים, לקליטת זרם הפליטים שהגיעו בעקבות הסכם הטרנספר שבין יוון לטורקיה. באותו זמן הוא שכנע כנראה את גיסו הברלינאי לרכוש חלק ניכר מאדמות דרום הכרמל, ולהקים שם חברה לפיתוח ובנייה של שכונת גנים, בדומה ליזמותיו העסקיות של הגיס בדרום־מערב ברלין. זומרפלד אמר נואש עד מהרה, אבל לוי פעל במקביל גם כמזכיר חברת ההתיישבות של יהודי רומניה, אשר יזמה ובנתה את אחוזת סר הרברט סמואל (אחוזת סמואל של ימינו), כשכונת גנים, עד שגם חברה זו התפרקה בהדרגה. על אף הכישלון המהיר של עסקיו בדרום הכרמל, החל לוי במימוש רעיונו הגדול ביותר: הקמת עיר עברית גדולה בכל שטחו של מפרץ חיפה, המשתרע מנחל קישון ועד נחל נעמן שבפאתי עכו. ב־1925 הוא הצליח להקים את 'החברה להכשרת מפרץ חיפה בע"מ' (Haifa



בית יוסף לוי, רחוב פנורמה (יפה נוף) 9, שלימים נהרס (אוסף משפחת מזורסקי, נהריה)

60,000, ולרכוש יחד עם שותפיו את זכויות הבעלות על כ-60,000 דונם בעמק זבולון. ברם, כמו במקרה של קדם, כפי שיתואר בהמשך, הקדים חזונו של לוי את המציאות הכלכלית והגאוגרפית של ארץ ישראל בכמה עשרות שנים. כבר ב-1927 נקלעה החברה לקשיי נזילות בגין המשברים הכלכליים של העלייה הרביעית בשנים 1926-1927, וב-1928 הועברו רוב הקרקעות שבבעלותה לידי קרן קיימת לישראל (קק"ל). ואולם, לא לוי היה האיש שיחדל מלחלום ומלתכנן מהלכים מורכבים של רכישת קרקעות והקמת יישובים. באמצע שנות השלושים עסק, בעת ובעונה אחת, בשני פרויקטים גדולים במיוחד: יערות הכרמל ונהריה. ב-1934 הקים עם שותפים חיפאים את חברת הכשרת הכרמל, ורכש חלק גדול מאדמות מרכז ההר. לאדמות שרכש קרא: יערות הכרמל. כמו בתל אביב ובאחוזת קודם לכן, תוכננה שכונת גנים גדולה על שטח של אלפי דונם, והוחל במכירת נחלות לבנייה. אך חזון הכרמל של לוי התנפץ עד מהרה לנוכח המציאות: מאורעות הדמים של השנים 1936-1939, ומיד לאחר מכן מלחמת העולם השנייה, גרמו להקפאת העשייה, גבו קרבנות רבים, והיזמה הסתיימה בהפקעה רבתי של השטח, עם ההכרזה על הכרמל כפארק לאומי ב-1968.

להצלחה של ממש זכה לוי בכל זאת, בעת שחבר ליזמת הקמתה של נהריה, כמושבה של יוצאי גרמניה במישור החוף הצפוני. ב-1937 עברו הוא ובני משפחתו מחיפה לנהריה, והקימו את הבית הפרטי הראשון על חוף ימה של נהריה. לוי עוד הספיק לחוות את אירועי הקמתה של מדינת ישראל, אך הלך לעולמו ב-25 באפריל 1949. הוא נקבר בנהריה, שתושביה ידעו לחלוק לו כבוד של מייסד, וזכרו הונצח בקריאת רחוב על שמו. לעומת

זאת, בהיסטוריוגרפיה של תולדות ההתיישבות בארץ נסקרו מעשיו רק באופן שולי, ולעתים אף שלילי, בשל כישלונותיו העסקיים. כך למשל תיאר אריך להמן, במידה מסוימת של מרירות, את יחס הממסד הציוני ללוי ולדומיו: 'בעבור שוכני המשרדים של הסוכנות היהודית והוועד הלאומי, היה יוסף לוי האיש הלא נוח, הפנטזיונר, החולם, והגרוע מכול ספקולנט של קרקעות'.²

1913-1915: התנסות ראשונה בארץ ישראל

בפברואר 1913 עשה לוי לראשונה את דרכו לארץ ישראל, על מנת להתחיל לפעול במסגרת המחלקה הטכנית של המשרד הארץ-ישראלי. הוא וראש המשרד, ד"ר ארתור רופין, חתמו על הסכם בן חמישה סעיפים, שבו פורטו תנאי עבודתו. לפי תנאים אלה, לוי מתקבל לתקופת ניסיון של שישה חודשים, שתחילתה ב-1 במאוס 1913, ושכרו החודשי יעמוד על 200 פרנק; כמו כן, ישולמו לו 300 פרנק דמי נסיעה, אך לכיוון אחד, ליפו בלבד. ההסכם נחתם ב-22 בינואר 1913 בברלין, ורופין מיהר לדווח על כך לסגנו ועוזרו ד"ר יעקב טהון, שהתגורר ביפו. רופין מסר שמצא אדם בעל ארבע שנות ניסיון, שמתאים לדעתו לעבודה במחלקה. הוא הוסיף שהוא שמח על ההזדמנות שנקרתה לפניו, להעסיק אדם כלוי. מיד עם כניסתו לתפקיד ביקש לוי, ואף קיבל, היתר לעסוק גם בעבודות ייעוץ פרטיות, להשלמת משכורתו, שנראתה לו נמוכה ביחס לצרכיו.³ מאז הקיץ של אותה שנה ועד פרוץ מלחמת העולם הראשונה היה לוי אחראי על עבודות רבות, שהמשרד הארץ-ישראלי תמך בהן. הוא היה מעורב במרבית היזמות של סלילת דרכים ורחובות, רכישת קרקעות, השבחתן וניקוזן, בניית מבנים, וכן עריכת ניסויים בחומרי בניין חדשים ובשיטות בנייה זולות, שהותאמו לצורכי המתיישבים היהודים. למעשה, יכולת זו של לוי לגלות מעורבות במיזמים אלה היתה אחת הסיבות העיקריות שרופין ראה בו אדם מתאים לייעודו, בשל הניסיון שצבר בגרמניה: בבית חרושת לייצור רעפים בעיר לסלאו (Leslau), ובחברה שעסקה במבני בטון ובטון מזוין, בעיר אייזנאך (Eisenach). שם, באייזנאך, השתתף לוי בבניית מפעלי נשק, גשרי דרכים, גגות עשויים בטון, ועוד.

ואכן, אחת הסוגיות הקשורות למעשיו של לוי משנה זו, 1913, ועד 1918, שנת סיום מלחמת העולם הראשונה, היתה סוגיית הבנייה המודרנית והזולה, המתאימה להתיישבות היהודית בארץ. גם בגרמניה נודעה לנושא הבנייה המודרנית חשיבות רבה בשל תהליך העיור המואץ, שבעקבותיו התרחבו עריה הגדולות. בעניין זה תלה רופין בלוי תקוות

2 Erich M. Lehmann, *Nahariyah, Ein Beitrag mitteleuropäischen Einwanderung zur* *Aufbau des Landes Israel, Nahariyah, Selbstverlag 1960, p. 25*. להמן היה מראשוני נהריה והוציא לאור בעצמו חיבור נדיר זה.

3 התכתבות בין רופין, טהון ולוי, וכן העתק הסכם העבודה: הארכיון הציוני המרכזי (להלן: אצ"מ), L.2/72/2.

גדולות, והעניק לו חופש פעולה בניסויי בנייה בקואופרציה במרחביה, וגם בבנייה פרטית בתל אביב. כמו כן עסק לוי בעיצוב בתי מגורים לעולי תימן, נושא שטרד עד מאוד בעת ההיא את העוסקים בהעלאתם וביישובם בארץ.

במהלך השנה הראשונה לעבודתו, ממאי 1913 עד מאי 1914, שלח לוי לרופין ולטהון שמונה דוחות על נסיעותיו לאתרים ברחבי הארץ, שבהם פעל כראש המחלקה הטכנית.⁴ נראה כי ידו היתה בכל תחומי העשייה, ובעת ההיא אף נהנה מאמונם של שולחיו. בחיפה, למשל, היה מעורב בהשלמה של בניין הטכניקום (לימים הטכניון), נפגש עם הוועד הציבורי שהוקם לשם כך, וייעץ למהנדס גדליהו וילבושביץ, שמונה לאחראי על ביצוע בניית הטכניקום, בנוגע לתכנון הכיסוי של גג הבניין בבטון מזוין. במרחביה הוא ייעץ לחברת הבנייה החיפאית קראוזה וטריידל, בעניין השימוש בבטון מזוין ובחישוב עלותו, לשם הקמת מגדל המים (מגדל זה, היה ממבני הבטון המזוין הראשונים בארץ). עוד עסק לוי במרחביה בבנייתם של בתי המגורים בחצר הקואופרציה, ובחישובי עלות הבנייה ביישוב הצמוד למרחביה – ה'אחוזה', שהיה מאוחר יותר למושב עובדים.

בה בעת שותף לוי בתהליך רכישת אדמות להקמת שכונה עברית חדשה לצד הטכניקום. את האדמות עמדה לרכוש חברת נדל"ן ארץ-ישראל (Palaestina Immobilien Gesellschaft), ולימים הן שימשו יסוד להקמתה של שכונת הדר הכרמל. בדרכו חזרה מחיפה עבר לוי באחוזה החדשה כרכור, כדי לסייע שם בתיקון משאבת המים ובשיפור ההספק שלה. בחוות גן שמואל בדק את הסיבות לצמיחתן האטית של הנטיעות. כמו כן הגיע לחדרה, כדי לבחון את מצב מגוריהם של התימנים והפועלים, שנבנו בעת ההיא בסיוע המשרד הארץ-ישראלי.

בדוח על מסע דומה תיאר לוי פעם נוספת את מעשיו הקשורים לבניית מגדל המים במרחביה. כן תיאר את הביקור שערך במושבת הטמפלרים בית לחם הגלילית, שגם בה, לדבריו, נבנה מגדל מים, אם כי בשיטה אחרת; בשל חישובים שונים, ויתרו המתכננים על חגורות הבטון, ובנו את המגדל משכבות של אבן יבשה. עוד סיפר לוי על נסיעה אחרת שלו, לאחוזה כפר אוריה, שם בחן את השאלה כיצד להוביל מים אליה ממעיינות סמוכים. באביב של שנת 1914 שוב נשלח לגליל. אז ביקר גם בחיפה, ואף הגיע לדגניה, שם עסק בהתקנת מערכת שאיבת מים, ובחן את אדמות הכרך (תל בית ירח) שעליו תוכננה אז עיר גנים. במרחביה ובאחוזה השתתף לוי בניסוי הראשון החשוב לבנייה מוזלת של בתי מגורים. בתים אלה היו עשויים משלד בטון מזוין של קורות ועמודים, ומחיצות החדרים נבנו מחמר (Lehmwand). לוי פירט את קשייה הטכניים של הבנייה, שהביאו להכפלת עלויותיה, בשל הקושי המיוחד במקרה זה לבסס את המבנה וליצור חיבורים מתאימים בין קורות הבטון. באותו קיץ היה עסוק בסלילת רחוב אלנבי, בסיוע לאגודת המכבי הארץ-ישראלית, ובהקמת מגרשי ספורט בתל אביב ובמושבות. העבודות הרבות שבהן עסק במסגרת המשרד

4 דוחות מתאריכים שונים, שרטוטים ואומדנים כספיים ששלח לוי לרופין במהלך חודשים אלה: אצ"מ, L2/158.



יוסף לוי בצעירותו (אוסף משפחת מזורסקי, נהריה)

הארץ־ישראלי תרמו לבקיאותו הרבה של לוי במגוון הפעילויות הציוניות־המעשיות שבארץ, מצד אחד, ובתנאי השוק, העבודה ומאפייני התכנון והבנייה בה, מצד שני. במסעותיו לאתרים רבים ובביקוריו בהם הכיר גם רבים מהעושים במלאכת ההתיישבות בשטח, ובהם עסקני היישוב, משקיעים ואנשי מקצוע, כמו אדריכלים, מהנדסים ובנאים. כן היטיב להכיר את בעיות הכשרת הקרקע, הניקוז וטכנולוגיות הבנייה המקומיות, והתמצא גם בתחומים אחרים. כל אלה שימשו לו, לימים, חומר למחשבה ולגיבוש חזון בדבר צורכי התכנון והבנייה המתאימים למתיישבים היהודים בארץ.

עם פרוץ מלחמת העולם הראשונה קיבל לוי צו גיוס, כמו יהודים אחרים נתיני גרמניה ששהו בארץ באותה עת, והוא עשה את דרכו לשם. ב־28 באוגוסט 1914 דיווח לממונים עליו במשרד הארץ־ישראלי כי במסגרת שיתוף הפעולה הצבאי בין גרמניה לטורקיה, הוא מונה לתפקיד התנדבותי במטה הצבא הטורקי. לוי הוצב בראש מחלקה לעבודות ציבוריות של המחנה הראשון (1. Armeecorps) בקונסטנטינופול, בירת טורקיה. כעבור חודש בלבד שוחרר ונסע לברלין, להמתין לציוותו מחדש.

בברלין יצר לוי קשר עם מקס בודנהיימר ואתור הנטקה, ראשי קק"ל. אך לימים הולידה התקרבותו אליהם סכך של אי־הבנות בינו לבינם; הם סברו כי הוא עדיין מועסק במשרד הארץ־ישראלי, והסכימו להצעתו כי ישוב לארץ כדי לסייע ליישוב היהודי בהתמודדות עם מצוקות המלחמה. לוי פרש לפנייהם רשימת משימות שיוכל לדעתו למלא, כגון המשך הניסויים בבנייה המוולת של בתי חמר, ארגון שמירה והגנה על היישובים, ביצוע עבודות חירום במימון קק"ל ליצירת אפשרויות תעסוקה ושכר לפועלים, ועוד.

כבר בשלב זה התנגד ארתור רופין, ממקום מושבו בארץ (שבה שהה עד 1916), להסכמה זו, בעיקר כשנודע לו ששכרו של לוי ישולם מתקציב המשרד שהוא עומד בראשו. הוא טען כי אין בארץ תעסוקה של ממש לעובד נוסף במשרדו, וכי אינו מודע לסיכומים של לוי עם ראשי קק"ל. לוי מצדו קבע עובדות הלכה למעשה, ובאמצע נובמבר 1914 עשה דרכו לארץ, והחל למלא בה משימות, שככל הנראה הטיל הוא על עצמו, מתוך הבנה שהן לרוחם של ראשי קק"ל. במשך חודשי פעילותו המחודשת בארץ עורר לוי את חמתו של רופין, והביא את יחסיהם לכלל משבר. הוא סבב ביישובי הגליל והעמק, והחל להטיף לפעילות של הגנה אקטיבית, לפינוי יישובים קטנים ולייזום עבודות חירום. לפחות פעם אחת הצליח להביא לפגישה בין אהרן אהרנסון לקונסול האמריקני בירושלים, כדי שהקונסול יפעל למענו אצל המושל הצבאי הכל יכול ג'מאל פחה.⁵ רופין ואחרים סברו כי פעילות מסוג זה תעורר את כעסם של שלטונות הצבא הטורקי, אשר יראו בכך ניסיון לערב כוחות זרים בנעשה בארץ, ותגרום לנזקים חמורים ליישוב. יצוין, כי בחודשי החורף של 1914 אכן אירעו כמה אירועים מדאיגים מבחינת ביטחון היישוב העברי, שעוררו חשש בקרב פרנסי היישוב מרדיפות הצבא הטורקי, כגון חקירות נגד איכרי חדרה שמכרו חטים לאנשי אניית מלחמה אנגלית, או חשש שהצבא הטורקי ייסוג ובכך ייחשף היישוב להתנפלות אפשרית מצד השכנים הערבים. לוי טען שבנסיעתו דרך קונסטנטינופול הצליח להיפגש עם טלעת ביי, שר הפנים הטורקי, והבהיר לו את הסכנות האורבות ליישוב העברי. ואכן, לטענת לוי, בהשפעתו הקים הממשל הטורקי תחנות ז'נדרמריה במרחביה ובחדרה, בדצמבר 1915.

בינואר ובפברואר של אותה שנה פעל אפוא לוי בארץ, מתוך אי-הבנה מוחלטת עם רופין, אבל בהבנה שבעל-פה עם ראשי קק"ל. כאשר הגדיש את הסאה, הפעיל עליו רופין לחץ שיחדל מפעולותיו המסכנות לדבריו את היישוב, ואם לאו, ייאלץ לעזוב את משרתו סופית. ב-10 במרס 1915 כתב לוי לראשי קק"ל בהאג כי הוא נאלץ להפסיק את שליחותו מטעמים, משום שרופין שלל ממנו את חופש הדעה והביטוי (Freie Meinung).⁶ במכתב אחר התבטא בחריפות נגד רופין ומדיניותו, בייחוד בשל היעדר עניין והבנה מצדו בתחום הבנייה ובייזום עבודות ציבוריות לשעת חירום. על דברים אלה רופין לא הבלג עוד, והוא שלח מכתב ארוך לראשי קק"ל. במכתב הציג את לוי כמי שנכשל בעבודתו המקצועית בכלל, וגרם נזקים למוניטין של המשרד הארץ-ישראלי בפרט. לביסוס דבריו הזכיר רופין את העבודות הפרטיות שלקח לוי על עצמו, כגון הקמת מבנה בן שלוש קומות בתל אביב שקרס מיד. רופין הוסיף כי סבר מלכתחילה שאין די עבודה בשביל להעסיק את לוי בארץ בעת המלחמה, וכן שפעולותיו מסכנות את היישוב ועוללות לגרום לאסון אם ימשיך בהן. המשבר העמוק הסתיים בהתפטרות רשמית של לוי החל ב-1 בפברואר 1915. היה זה אקורד סיום צורם לראשית פעולתו של לוי בארץ במסגרת הממסד הציוני.

5 מרדכי בן הלל הכהן, מלחמת העמים, א, יד יצחק בן-צבי, ירושלים 1981, עמ' 91-92.

6 הפרשה מתוארת במפורט בחילופי המכתבים שבין לוי, רופין וראשי קק"ל בהאג (מינואר 1915 עד למארס באותה שנה), אצ"מ, L2/72.

לצד הניסיון, ההיכרות עם תנאי הארץ והעמקת חיבתו אליה, רכש לוי, במידה מסוימת של צדק, גם שם של אדם עצמאי בדעותיו, שיוזם ופועל למימוש רעיונותיו ללא התחשבות בממונים עליו. בנוסף, יצר עוינות של ממש מצדו של האיש החזק בליבת העשייה הציונית בארץ, ארתור רופין. שורשי העוינות הממסדית כלפי לוי בשנים שתבואנה נעוצים אפוא כבר בתקופה מוקדמת זו של חייו ופעולתו בארץ. בריאיון שנערך שנים רבות מאוחר יותר, התייחס גם המלומד היהודי הדגול גרשם שלום להשפעה השליטתית שהיתה ללוי על אחדים מיהודי גרמניה, עמם נפגש כאשר שב לשם מר־נפש לאחר העימות עם רופין וראשי קק"ל: 'היו גם ציונים גרמנים שעלו לארץ לפני מלחמת העולם הראשונה וחזרו לגרמניה [...] המהנדס יוסף לוי, הוא היה כמה שנים בארץ־ישראל לפני המלחמה, והוכרח להתגייס לצבא הגרמני. יוסף לוי ישב שנים אחדות בחיפה ובתל־אביב. הוא דיבר על הארץ ברוח ריאליסטית, לא רומאנטית. הוא היה מר נפש וסיפר מעשים איזמים על ראשי הישוב. היה בלבו גם על הפועלים והבורגנות. על הבורגנים אמר שרובם עוסקים בהפקעת שיערים של קרקעות [...] ישבנו פעם [שלום ואחיו] לילה שלם עם יוסף לוי. אמרנו לו שאנחנו רוצים לעלות לארץ־ישראל אחרי גמר לימודינו. הוא רצה להסביר לנו, שעלינו לדעת לקראת מה אנחנו הולכים. שיש שחיתות?'.

התנסותו הראשונה של לוי בארץ ישראל היתה אפוא מאכזבת למדי. בתחום המקצועי הוא נחל מפח נפש, מכיוון שהגיע בראשית תקופת המעבר בענף הבנייה למגורים מסגנון האדריכלות ושיטות התכנון שקדמו למלחמת העולם הראשונה, אל התנופה העצומה והשיטות החדשות שאפיינו תחומים אלה לאחר המלחמה. הוא, שכבר הכיר משנות התמחותו המקצועית שימוש בבטון ובברזל, למשל, נוכח לדעת כי בארץ עדיין השתמשו במלט לייצור חומרי בניין, כי בטון וברזל טרם הפכו למרכיבים מקובלים במבנים ובגגות. הוא היה מהראשונים בארץ שהכירו מקרוב שיטות בנייה מסוג זה, אך הוא לא זכה ליישם אותן. ככלל, תקופה זו נחקרה עד כה מעט מאוד בהיסטוריוגרפיה של התכנון והאדריכלות הארץ־ישראלים, בשל היותה תקופת מעבר מאדריכלות ורנקולרית בעיקרה – הן זו הערבית המסורתית, הן זו המודרנית יותר בקרב מתיישבים אירופאים – לאדריכלות ששלטה לאחר המלחמה וכבר אימצה מודלים מודרניים. אמנם כבר ב־1911 הציע אלכס ברנולד סגנון אדריכלות ארץ־ישראלי שהתגלם במבנה הטכניקום בחיפה, אבל במהלך הבנייה שלו התגלה שליקויים רבים אינם מאפשרים להוציא את התכנון מהכוח אל הפועל, בשל קשיים ביישום טכנולוגיות מתקדמות בארץ ישראל של אותם ימים.

היבט אחר של תקופתו הראשונה של לוי בארץ ישראל, שעתידי היה להשפיע על יחסו של הממסד הציוני אליו, גם בשנים שתבואנה, הוא היחס לממשל הטורקי. במהלך מלחמת העולם הראשונה התחבט היישוב היהודי רבות בשאלה, מהי ההתנהגות הנאותה כלפי השלטון העותמאני. לפחות בשלב הראשון, עד צאתו של רופין את הארץ, דגלו ראשי

7 מוקי צור מראיין את גרשם שלום, שדמות, במה לתנועה הקיבוצית, 53 (1974), עמ' 20.

היישוב היהודי ציוני בהבלגה, במתינות, בשיתוף פעולה ואף בהתעתמנות, כדי להגן על הקיים. גם המשרד הארץ-ישראלי, ורופין בראשו, לא נקט בשום יזמה שעלולה היתה לערור את זעם השלטונות כלפי היישוב ומוסדותיו.⁸ נראה שלוי ניסה לפעול בניגוד למדיניות זו, והטיף לאקטיביות מסוימת. זאת לא יכול היה רופין לשאת, והוא דרש במפגיע מראשי קק"ל שבשםם לכאורה פעל לוי בתקופת המלחמה להרחיקו מכל משרה רשמית. קשה לומר שללוי היתה השפעה של ממש על המצב ביישוב עצמו, או על המדיניות הציונית בכללה, אבל די היה במה שעשה וכתב האיש הזה, בעל היזמה והנמרץ, כדי שתתעורר עוינות ניכרת נגדו.

חזון ראשון ושברו: The Kedem Building Company Ltd. Jaffa

בשנים 1917-1920 חלו בחייו של יוסף לוי תמורות, שהשפיעו על המשך דרכו האישית והמקצועית. בסוף קיץ 1915, לאחר העימות עם רופין, שב לגרמניה, ושהה שם עם בני משפחתו. בנובמבר של אותה שנה חויל שוב. לאחר תקופת שירות קצרה בצבא גרמניה, שבמהלכה עסק בעבודות בנייה ותחזוקה שונות, נאלץ לעבור ניתוח והוחזר לברלין. עם החלמתו, הצטרף לחברת הבנייה של גיסו אדולף זומרפלד, שהתמחתה אז בבניית אולמות גדולים שבהם הורכבו כלי טיס כגון הצפלין.

את קלייר, אחותו של זומרפלד, נשא לוי לאישה ב־1918. במהלך השנים הללו החלה צמיחתה של חברת הבנייה של גיסו, ונראה שהעבודה לצדו של זומרפלד היא שאפשרה ללוי ללמוד מקרוב את המהלכים המורכבים בבניית שכונות מגורים חדשות, ובהן מבנים מסוגים שונים, חד-משפחתיים ורב-משפחתיים, וכן למד שיטות מימון ומינוף כספי. המימון נועד לרכישת שטחים חדשים, והמינוף נוצר על ידי פיתוח השטחים שנרכשו, עברו הליכי חלוקה ותכנון פיזי, וערך רכישתם המקורית עלה מיד. כדי להבין את יזמותו של לוי לימים בארץ ישראל, יש להכיר את הדרך שבה הלכה וגדלה חברת הבנייה של זומרפלד, עד שהפכה לתשלובת ענקית של עסקי נדל"ן, פיתוח ובניית שכונות בברלין.⁹

בה בעת התמיד לוי בפעילותו הציונית, והתקרב לחוגים שונים של התנועה הציונית בברלין. בין השאר, עקב אחר התגבשותו של גרעין מקצועי של אדריכלים ומהנדסים, שחבריו סברו כי תכנון כולל של בתי מגורים מודרניים, זולים ככל האפשר, ושל השכונות שבהן ייבנו הבתים, חיוני ביותר לענף הבנייה המתפתח בארץ ישראל. בשכונות אלה ייקלטו רבבות העולים שינהרו לארץ עם תום מלחמת העולם הראשונה ומימושה של

8 נתן אפרתי, ממשבר לתקווה: היישוב היהודי בארץ-ישראל במלחמת העולם הראשונה, יד יצחק בן-צבי, ירושלים 1991, עמ' 11-12, 26-27.

9 על אדולף זומרפלד ופועלו העצום בברלין ראו: Celina Kress, *Adolf Sommerfeld/Andrew Sommerfeld bauen für Berlin 1910-1970*, Lukas Verlag, Berlin 2011.

הצהרת בלפור. בינתיים, כך סברו, הם צריכים להכשיר עצמם לעלייה לארץ, למציאת דרכים הולמות לבניית בתי מגורים, וליצירת גרעין מומחים שיוכלו כראוי את הבנייה החדשה, מקצועית וחברתית.

הרוח החיה במיסוד פעולות אלה היה האדריכל אלכסנדר לוי. שם המשפחה הזהה, המעורבות של שניהם באותו ארגון מקצועי, והעובדה שלימים עלו שניהם לארץ (בסוף 1920) ופעלו בתל אביב, גרמו לחוקרים אחדים לטעות ולייחס לאלכסנדר לוי את יוזמה וניהולה של קדם – חברת בניין בע"מ, טעות שאלכסנדר לוי עצמו אימץ בזיכרונותיו המאוחרים.¹⁰

הנכון הוא שלמעשה, בעת גיבוש קבוצת המומחים בברלין באביב 1920, ובניסיונות להפוך מאגודה לחברה לתכנון ולבנייה ולרשום אותה באופן רשמי בלונדון בסיוע הממסד הציוני, אכן היה אלכסנדר לוי הכוח המרכזי שדחף לעשייה, והוא שכנס את האספה המכוננת בברלין, באפריל 1920. אולם, חברי האגודה שנוסדה בברלין, Palaestina Baugesellschaft m.b.h., קיימו רק מספר פגישות, ולמעשה, היא מעולם לא נרשמה כחברה בארץ ולא פעלה בה כלל.¹¹ במאי 1920 מונו אלכסנדר לוי והמהנדס פאול קאופמן למנהלים זמניים של האגודה, אך עיקר הסוגיות המעשיות שעמדו לפניה נותרו בעינן. נראה, שהשותפים הרבים לא הצליחו להוציא את האידיאות המקצועיות שלהם מהכוח אל הפועל.

במאמץ לפתור קשיים אלה, תרו מנהלי האגודה אחר משקיעים שיקנו את מניותיה, ניסו לקבל תמיכה ממוסדות ציוניים ואחרים, וקשרו קשרים עם חברות בבעלות יהודית בגרמניה. לבסוף, התמזגה האגודה עם חברת בת של תשלובת 'חברת המזרח בע"מ, דנציג' (Orient Company G.m.b.h Danzig) במטרה משותפת: לייסד בארץ ישראל חברת מניות, שתעסוק בעבודות בנייה על בסיס חברתי (Sozialer Basis).

דומה שהשתלטות החברה מדנציג על ההתארגנות הרופפת של אלכסנדר לוי נעשתה ביוזמתו של יוסף לוי עצמו, אשר גייס את ההון הנדרש מחברה לא מוכרת זו ובעזרת שותפים ברומניה, שהיו קרובי משפחתו. כבר ב־28 באוקטובר 1920 דיווח יוסף לוי לאוטו ורבורג – נשיא ההסתדרות הציונית, שהיה מעורב בכל העשייה הציונית ובייחוד בתחום ההתיישבות והחקלאות – על התקדמות החברה, על גבי דפי נייר הנושאים את החותמת: קדם חברה לבניין בע"מ יפו, שמה של החברה לבניין בארץ ישראל שירשה את מקומה של האגודה שהקים אלכסנדר לוי ולא עלה בידו לעשותה לחברה כחוק. החלטתו הראשונה של חבר המנהלים החדש היתה למנות את יוסף לוי למנהל החברה החדשה, והיא התקבלה

10 על אלכסנדר לוי, ראו: עדינה מאיר-מריל, 'אלכסנדר לוי, אדריכל בראשית תל אביב', קתדרה, 71 (1994), עמ' 61-73; וכן זיכרונות מאוחרים שלו: Alexander Levy Lee: 'My Biography', 10.5.1941, אצ"מ, K13/31.

11 על ההתארגנות בברלין והניסיונות למימוש הקמתה של החברה: Nathan Harpaz, *Zionist Architecture and Town Planning: The Building of Tel Aviv (1919-1929)*, Purdue University Press, West Lafayette, IN 2013. יש לציין שהרפז אינו מזכיר כלל את יוסף לוי. הוא מייחס את קדם לאלכסנדר לוי, שאינו מופיע ולו במסמך אחד של חברה זו, מאז החלה פעולתה ביפו.

בעודו בברלין, ב־30 באוקטובר 1920. בראשית 1921 כבר עשה את דרכו לארץ, בראש קבוצה גדולה למדי של 30 אנשי מקצוע, כדי למסד בה תשלובת בנייה דומה לזו שהכיר בברלין, אצל גיסו. תחילה, כחלק מהתשלובת העתידי, הקים חברת מניות לבנייה רשומה כחוק, וקרא לה: Kedem Building Company Ltd. Jaffa.¹² הקבוצה השתכנה בבניין המפורסם 'בלה ויסטה', על גבול מנשייה-תל אביב, וניסתה לגבש דרכים ייחודיות בעבודת הבניין. חיי היום-יום התנהלו בכעין קומונה, בתנאים לא קלים: אגף מגורים צפוף בקומה השנייה, חדר אוכל ומשרדים בקומת הקרקע.

השותפים בחברה האמינו בעבודת צוות של בעלי מקצוע המתמחים בבנייה, בסלילת דרכים וכבישים, באדריכלות ובעיצוב וייצור רהיטים. מטרתם היתה שלהמונים שיגיעו לארץ יינתן שיכון מהיר וזול, והם קיוו להשיג זאת בשיתוף פעולה בין חברת קדם לארגוני הפועלים וגופי הציבור שסיפקו את עבודות הבנייה, כמו עיריית תל אביב, הסתדרות העובדים ועוד. בראשית 1921 נעשו הפעולות הנדרשות בחוק להקמת החברה: קיום אספה כללית, בחירת ועד מנהל, מינוי מנהלים ובעלי תפקידים, והתחייבות לגיוס ההון הדרוש לרישום מניות החברה כחוק. במאוס 1921 נרשמה החברה אצל רשם החברות בירושלים, והחלה לפעול לקבלת עבודות בהתאם לתכניותיה: בניית בתי מגורים, רכישת קרקעות, תכנון מבני ציבור והקמתם. החברה הקימה מחלקות של הנדסה, אדריכלות, עבודות טכניות ומסחר.

ישיבת הוועד המנהל הראשונה התקיימה ביום שבו החלה החברה לפעול רשמית, ב־1 באפריל 1921. בישיבה נבחר יוסף לוי למנהל הכללי, לצדו שני מנהלים נוספים, הנס רוזנדרוף ופייסח קאופמן, ואברהם כהנא מונה למזכיר. באותה ישיבה גם הוקצו מניות היסוד של החברה לשותפיה: מתוך 5,510 מניות נמסרו 5,000 לחברת המזרח (Orient Company), 500 לחברה הרומנית-ארץ-ישראלית למסחר ותעשייה בראשות לזר מרגוליוס, אבי גיסתו של יוסף לוי, ועוד עשר מניות חולקו לעשרה שותפים, ובהם יוסף לוי ואשתו קלייר, האדריכל פריץ קורנברג, מאיר דיזנגוף, אוטו ורבורג ועוד חמישה אישים מוכרים פחות. החברה הגדירה את עצמה כמבוססת על עקרונות חברתיים של חלוקת רווחים מאוזנת בין בעלי המניות. הם יזכו לדיווידנדים של אחוז אחד מהרווח בלבד, והשאר יחולק בסכומים שווים למנהלים, לפועלים, ליצירת הון חוזר, ולהקמת קרן לצרכים חברתיים. ההליכים הפורמליים התנהלו אפוא על פי החוק החדש לרישום חברות בארץ ישראל, וראשי החברה נשאו עיניהם בתקווה גדולה למימוש הרעיונות שגיבשו שנתיים קודם לכן בברלין.

עקיבא אריה וייס, ממיסדי העיר תל אביב, ראה את הפוטנציאל הכלכלי והחברתי של חברת קדם, והוא השיא לראשיה עצות הנוגעות לדרך ההתארגנות הרצויה ולעבודות הגדולות שעליה לנסות ולהשיג כדי להפוך לגורם שישפיע על התפתחות הארץ בכלל, ועל תל אביב בפרט.¹³ במאי 1921 הדפיסה החברה חוברת פרסום ושיווק מהודרת בגרמנית,

12 על הקמת החברה והתמורות הניהוליות שחלו בה: אצ"מ, A12/103.

13 כתב יד בארכיון אריה עקיבא וייס, ללא תאריך, אצ"מ, A174/4.



הבית הראשון שבנתה חברת קדם בתל אביב (אוסף משפחת מזורסקי, נהריה)

מלווה בתמונות של פנים בניין בלה ויסטה, ובו שולחנות העבודה של האדריכלים, המעבדה לניסוי בחומרי בנייה ונגריית הרהיטים.¹⁴ לרוע המזל, ב־1 במאי 1921 פרצו אירועי הדמים ביפו, וגם מתחם בלה ויסטה הותקף. החברה העתיקה את משכנה מיפו לתל אביב, לבית טרכטנגוט שברחוב ליליינבלום 1/3, מול ראינוע עדן. משם ניסתה לאשש את פעילותה, ואולי אף לנצל את הנהירה מיפו לתל אביב, שהחלה בעקבות המאורעות. העבודות העיקריות שבהן החלה קדם בשלב זה היו סלילת רחוב על פי הזמנת ועד תל אביב, בניית מבנה מגורים במחיר נמוך יחסית של 700 לירות מצריות, שהניבה הזמנות בערך של 10,000 לירות מצריות, תכנית להקמת בית משרדים לקק"ל בירושלים, ועוד. הפרויקט הגדול שייעד לוי לחברה היה הקמת רובע מגורים בסגנון עיר גנים לידי יפו, עבור 150 משפחות שביקשו להשקיע ברובע החדש ולהשתכן בו, ועבור בעלי מלאכה שחשבו להקים בו את מפעלי הייצור שלהם. בסופו של דבר לא הגיע הפרויקט לכלל ביצוע ונותר על שולחנות העבודה של קדם. בראשית פעולתה, באביב 1921, יצאה חברת קדם ביוזמה מעניינת: היא הציעה לשלטונות המנדט להקים נמל יבשתי פנימי ליפו, שבנייתו תהיה זולה בהרבה מהעבודות הכרוכות בנמל ימי. בתכנון היה מעורב גם האדריכל הנוודע ריכרד קאופמן, ולוי ניסה לעניין את הברון רוטשילד בשותפות בהשקעה בבניית הנמל.¹⁵ גם רעיון זה לא זכה למימוש.

14 The Kedem Building Company Ltd. Jaffa, Berlin May 1921, אצ"מ A81/22.

15 תיקים גדושים בהתכתביות, תכניות ושרטוטים של כל אלה: אצ"מ, J15/7210, J85/382, J85/582, KKL3/582.

ברם, המציאות הארץ-ישראלית היתה חזקה מהתקוות הגדולות והאמונה העזה של לוי וחבריו. ההון המועט יחסית שנצבר עם רכישת מניות היסוד הושקע ברכישות קרקע, בין השאר באזור שנודע כאדמות מטרי בתל אביב (תל נורדאו) ואדמות אחרות, וברכישת ציוד רב למעבדת בנייה ולסדנאות. תזרים המזומנים היה דליל, בשל היקף הזמנות העבודה שהלך ופחת לעומת התחייבויות החברה שהעסיקה עשרות עובדים מיומה הראשון. המאורעות ביפו מחד גיסא, ועצירת העלייה ההמונית לה קיוו מקימי קדם מאידך גיסא, הביאו למשבר בתוך חודשים ספורים. כבר בקיץ 1921 הסתמנו קשיי מימון גדלים והולכים, והכיוון הכללי היה של פשיטת רגל. החברה התקשתה לעמוד בתחרות על עבודות ציבוריות בתל אביב, ואפילו ארגוני הפועלים, שעמם חשבה לחלוק את הרווחים, התחרו בה על קבלת הזמנות ממועצת העיר החדשה. האדמות שרכשה החברה נמכרו רק בחלקן ליזמי בנייה, וההון שצברה לא אפשר לה לקדם תכניות בנייה. בחורף 1922 היתה זו כבר 'חברה בפריקה', על פי נייר המכתבים שעליו ניהלה את חשבונות חובותיה עם ספקים ועם נושים. מסמכי החברה מעידים כי קדם מינתה את לוי לבעלים של כל נכסיה וחובותיה, ואכן, לאורך המשא ומתן המתמשך נשא יוסף לוי את עול הפירוק כמעט לבדו. ככל הנראה, הוא גם שילם ממטיב כספו לבעלי החוב, תוך ויתור על זכויות החברה בנכסים שונים. עד שלהי 1922, לא נותר עוד דבר מהחלום האוטופי של קדם כחברת בניין מקצועית המובילה את בנייתו של היישוב העברי בארץ ישראל באופן מודרני, זול וחברתי.¹⁶

הקמת חברת קדם ואופן פעילותה משקפים במידה רבה את ניסונו של לוי ליישם בארץ את שלמד מגיסו, אדולף זומרפלד. הוא ראה לנגד עיניו תשלובת של בעלי מקצוע, שיתכננו וינהלו פרויקטים רחבי היקף בעת ובעונה אחת, והוא ניגש להקמתה בתנופה רחבה. בתום שנות העשרים של אותה מאה היה כבר זומרפלד לבעלים של תשלובת ענק. אבל כבר בראשית שנות העשרים, כשבנה בעיקר מחוץ לגרמניה, בבלקן, הוא כבר חזה את ההיקף הנרחב אף יותר של פעילות חברתו בתוך כמה שנים, והחל לחתור להגשמתו. משרדו העסיק מהנדסים, אדריכלים, מודדים, מתווכים ואנשי מנהל וחשבונאות, וזה היה ככל הנראה המודל שקיווה לוי לממש גם בתל אביב הצעירה. למעשה, את פעולתו להקמת קדם בברלין הוא ניהל בעזרתו של זומרפלד, וממשרדיו. אולם, משעלה לוי לארץ ב־1921, נוצר קושי לגשר על המרחק שבין ברלין לתל אביב. להוותו, תנאי הארץ ומבנה המשק שלה עדיין לא התאימו לפעילות של תשלובת כקדם, שהחזיקה גם באי־אלים חברתיים וציוניים. באותה עת כבר גברה התחרות האופיינית לעת שלאחר המלחמה על אפשרויות הבנייה בתל אביב. רבו עסקאות המקרקעין, שלא כולן היו כשרות, או שלא אפשרו את החזר ההשקעה בהן בפרק זמן נתון. לוי, שעמד בראש קבוצה של מתכננים, אדריכלים, מהנדסים ובעלי מלאכה אחרים, ושהשקיע את כספו אף בטרם התקבלו הזמנות עבודה, לא עמד בנטל.

16 תיק בעניין תשלומי חובות, מכירת אדמות והעברת זכויות על מקרקעין שהיו בידי החברה לידי נושיה: אצ"מ, L18/5172.

חשוב לציין, שבהקמת קדם גם התממש לכאורה אחד ממרכיבי החזון של הרצל בנוגע לבניית המולדת היהודית העתידית; באחד הפרקים של אלטנוילנד קְשווה הרצל לנגד עיניו אגודה של מאה מהנדסים ואדריכלים צעירים, בוגרי מוסדות הכשרה גבוהה במרכז אירופה, שבונים את הארץ. בראש האגודה עומד פרופ' שטיינק, שדמותו מבוססת על הרופא והחוקר אלכסנדר מרמורק. חברי האגודה יתכננו את הבתים החדשים באורח מסורתי אך עם חידושים טכנולוגיים. החזיתות יעוצבו במגוון סגנונות, בתי המגורים יהיו בעלי צביון בלגי צנוע, ולצדם יקומו וילות מזרחיות אופייניות.¹⁷ לוי אולי לא ראה את עצמו כשטיינק, אבל פעולתו בקדם נראית כאילו קיבלה השראתה מרוח הרומן הצינוני הגדול. תקופת בנייה זו, של התגבשות הסגנון הארץ-ישראלי טרם המלחמה ולאחריה, בשכונות תל אביב, חיפה ועוד, משתקפת בניסיונה של קדם להיות גורם משפיע ברוח הרצל, אף כי לא נמצא מסמך המתעד את אלטנוילנד כגורם שעיצב את דרכו ואת חזונו של לוי. דומה, שהצלחתו הכבירה של גיסו זומרפלד היא שעמדה לנגד עיניו, אך במציאות הארץ-ישראלית, הניסיון לשחזר הצלחה זו לא עמד במבחן התוצאה.

חברת קדם היתה לאנקדוטה היסטורית, וכפי שזוכר לעיל, היו אף שייחסו אותה לניהולו של האדריכל אלכסנדר לוי, שלמעשה לא היו לו יד ורגל בפעולות החברה בארץ. יוסף לוי הוא שמימש את חזון אגודת המומחים לבנייה של אלכסנדר; כבר בעת המעבר מברלין לארץ עמד לוי בראש החברה, וגם נותר יחיד במהלך פירוקה. במשך כשנתיים נאלץ לתור אחר עבודות הנדסה מזדמנות לפרנסת משפחתו, בתל אביב, בכפר יחזקאל ועוד. בשנת 1924 העתיק את משכנו לחיפה, שבה קיווה לממש חלומות חדשים.

חלום שני ושברו: עמק זבולון ומפרץ חיפה

עמק זבולון, שנחל הקישון תוחם אותו מדרום, נחל הנעמן מצפון, חוף הים ממערב, ושולי גבעות הגליל התחתון המערבי ממזרח, היה אזור דל אוכלוסין עד ראשית שנות העשרים של המאה ה-20. הצפות הנחלים ומי מעיינות הכורדני (עין אפק) מנעו עיבוד של הקרקע הפורייה במרכז העמק, והדיונות הגבוהות הקשו על ההתיישבות לחופו. רק דרך אחת עברה מעכו לכיוון שפרעם, וממנה דרומה, לאורך מורדות גבעות הגליל. על חוף הים שבין חיפה לעכו נעו עגלות ושיירות המסחר תוך קשיים רבים במעברי הקישון. האזור השתרע על שטח של 60,000 דונם לערך, ורובו ככולו היה בלתי מיושב. למן שנות השבעים של המאה ה-19 עברו רוב האדמות לבעלותה של משפחת סורסוק הנוודעת מביירות. הפוטנציאל הכלכלי של האזור והאפשרות ליישבו לא נסתרו מעיניהם של רוכשי הקרקעות היהודים כבר בימי עליית טיומקין, בשנים 1890-1891, כשהושע חנקין ניסה

17 איטה היינצה-גרינברג, 'אלטנוילנד: הערות על הפיכתה של יצירה כל-אמנותית למדיניות מעשית', **זמנים**, 96 (2006), עמ' 6-14.

לשלוח ידו לאזור, אך זו קצרה מלפעול. ב-1904 כבר ידע אוסישקין לציין את חשיבות האדמות הקרויות ג'דרו לעתידו של נמל חיפה. ניסיון נוסף של חנקין לעניין את מוסדות קק"ל באזור נעשה בראשית שנות העשרים של המאה ה-20, אך זו עסוקה היתה ברכישות אחרות. באותה עת, העתיד הגדול של חיפה כמוקד גאו-כלכלי של צפון הארץ ושל הארצות השכנות היה כבר ברור לכול. השלטון הבריטי מיהר להניח מסילת ברזל מיפו לחיפה ולחברה למסילה החיג'אזית, וחיפה היתה למרכז ניהול ובניית התשתיות לרכבות. תכניות של ממשלת המנדט לבנייתו של נמל חדש ניסרו בחלל האוויר, עוררו ציפיות להתפתחות המרחב, ונמסרו כבר לתחרות בין לאומית למימושן. יוסף לוי ואחרים לא היה הראשון לראות בחיפה את עיר העתיד, אך הוא הרחיק להביט גם אל עורף הנמל שיידרש לה, ואל הדרך המעשית של התפתחותה העתידית.

עמק זבולון היה למפרץ חיפה, שטח עתיר קרקעות ומים, ובעל פוטנציאל להתיישבות חקלאית ועירונית גם יחד. על מנת לממש את חלומה הגדול, חבר לוי למהנדס שמעון רייך (1883-1941), ושניהם תרו אחר גורמים שיהיו מעוניינים להיכנס לשותפות במפעל הענק של רכישת קרקעות מקיפה במרחב של עמק זבולון. קק"ל הסכימה להשתתף ברכישת 11,000 דונם בלבד, בשל מצוקת תקציב, ומאחר שלא היתה מעוניינת לשתף פעולה עם יזמים פרטיים כמו לוי ושותפיו. גם חברת הכשרת הישוב לא נרתמה למהלך, ולכן פנו השניים לחברות הפרטיות שעסקו אז ברכישת קרקעות ובהקמת יישובים בארץ: 'משק' (Meschek) ו'קהיליית ציון אמריקה' (American Zion Commonwealth). את משק הקימה אגודת שותפים ויזמים מפולין,¹⁸ ואילו קהיליית ציון אמריקה רכשה קרקעות באזורים שונים, כגון עמק יזרעאל, שם עברו לידיה בלפוריה, עפולה וכפר ילדים.¹⁹ במקרים רבים, גושי האדמות שרכשו משק וקהיליית ציון אמריקה נשקו זה לזה, ונוצרו שיתופי פעולה עסקיים. לוי ורייך מצדם לכאורה הביאו לשותפות את חברת קדם, למרות שזו כבר היתה בהליכי פירוק של החזרי חובות. דומה שאת ההון שהתחייבו להעמיד לרשות החברה המשותפת קיבלו לוי ורייך מאדולף זומרפלד, הנזכר בהקשר זה בהתכתבויות שונות אז, בראשית המעשה.²⁰

החברה החדשה שהוקמה ב-1925 נקראה החברה להכשרת מפרץ חיפה, והון היסוד שלה הגיע ל-30,000 לירות מצריות.²¹ ראשי החברה חששו שבהונה לא יהיה די לשם ביצוע הרכישה כולה, והם הציעו שוב ושוב לקק"ל ולחברת הכשרת הישוב לבוא בשותפות עמה, אך הצעותיהם נדחו בנימוקים שונים. היקף הקרקעות שקיוותה החברה לרכוש נאמד

- 18 על הקמת משק: אפרים (קוצנוק) קינן, במעגלי דורי, מסדה, תל אביב 1952.
- 19 על הקמת חברה זו ופעולתה: לאה דוכן-לנדוי, החברות הציוניות לרכישת קרקעות בארץ-ישראל 1897-1914, יד יצחק בן-צבי, ירושלים 1979, עמ' 214-246.
- 20 אמתי בן-צור, זכרונות הוריי, הוצאה פרטית, חיפה 1972, עמ' 8-9. אני מודה למר אמתי בן-צור מקיבוץ משמר הנגב, על שהעמיד לרשותי חוברת נדירה זו.
- 21 עד היום לא נערך מחקר מקיף על אודות החברה ופועלה, אך הארכיון העשיר שלה מופקד באצ"מ, חטיבה J104.

ב־44,000 דונם בעמק זבולון, מצפון לקישון, ועוד 16,000 דונם של רצועת החולות על שפת הים, שהממשל הבריטי התחייב למסור בזיכיון. לשם הבטחת הרכישה ורישומה בספרי המקרקעין נדרשו 30,000 לא"י (לירות ארץ־ישראליות) לתשלום ראשון, ועוד 45,000 לא"י בתשלומים, למשך שלוש שנים. תנאי התשלום נחשבו טובים. מלבד ההוצאה שברכישת הקרקעות, נאמד מחיר הכשרתן להתיישבות ברבע מיליון לא"י. לפיכך גורל המפעל האדיר שהגו לוי וחבריו היה תלוי כולו בתכנון מהיר ומדויק, ובחלוקת הקרקע מראש למגרשי בנייה, על מנת למכור את הנכסים ולהזרים לקופת החברה כסף מזומן. בתוך כמה חודשים נמכרו בתשלומים קרקעות בשווי של 45,000 לא"י, סכום שיכול היה להבטיח את העברת הבעלות על הקרקע בטווח זמן סביר.

מהנדסים ומתכננים מוכשרים גויסו לחברה, ובהם אלכס ברוולד, ריכרד קאופמן, פריץ קורנברג ולאופולד קרקואר. קאופמן ושמעון רייך נשלחו לנמלי אירופה כדי ללמוד מקרוב מהו החיבור האידיאלי שבין עיר לנמל. קאופמן החל בתכנון המרחב שנפרש בין נחלי הנעמן והקישון ממבט־על, בקנה מידה ארצי. הוא ראה לנגד עיניו עיר גדולה המשתרעת על המרחב כולו, ונשענת על נמל פנימי בשפך נחל הקישון. למעשה, קאופמן שחזר כאן את רעיון העבר של חברת קדם – הקמת נמל פנימי ביפו, שסביבו תיבנה עיר יהודית מודרנית. בחיפה תכנן קאופמן את הנמל כך שסביבו יוסדרו משטחים לאחסון ולתעשייה, ואת השטח ממזרח לו ייעד ל'קריית עבודה' שאלפי פועלים יגורו בה. גם את שטחי החולות שמצפון לנמל ייעד להקמת פרברי פועלים מודרניים. בעכו ראה עיר היסטורית שיש לשמר, ולצדה, כך צפה, תקום עיר חדשה. לאורך קו החוף הציע רצועה ירוקה לטיילת, ומערכות תחבורה מודרניות ומותאמות למבנה פני השטח. במרכז עמק זבולון דמיין עיר חדשה בשם 'קורדאניה'. את תכניתו הכתיר כ־

22. Mt. Carmel to Acre

בינואר 1926 הוגשה תכניתו של קאופמן לאישור, והיא תאמה במדויק את חזונו של יוסף לוי. ראשי החברה להכשרת מפרץ חיפה קיוו לתת לה מעמד של תכנית בניין עיר (תב"ע), שתאפשר מכירה של מגרשי בנייה. הופקה חוברת שיווק מהודרת עם תמונות, והפרסום בחוץ־לארץ עשה את שלו.²³ עולים רבים והון חדש זרמו ארצה, והחלו עבודות הכשרת השטח, ניקוז המים, חפירת רשת תעלות וסלילת דרך ראשית לאורך העמק.

ברם, התקוות הגדולות התנפצו במשבר עמוק עם ראשית פעולתה של החברה. מוסדות התכנון הבריטיים לא סברו שחזונו של קאופמן הולם את תכניתיהם בנוגע למיקום הנמל ולעתידיה של חיפה. הם בחרו באתר המצוי ממש מול חזית העיר, חפרו בו את הנמל עמוק המים, והקימו חיץ בין העיר ובין הים שהיא שוכנת לחופו, דבר שנהיה בעוכריה של חיפה עד ימינו אלה. הכרמל לא היה ל'מדרון של וילות' כפי שייעד לו קאופמן, ובמקום זאת

22 דיאגרמה ומאמר מאת קאופמן על תכניתו בתוך: קינו, במעגלי דורי, עמ' 185-296.

23 על החברה וחברת השיווק: יוסי בן ארצי, 'חברת הכשרת מפרץ חיפה', בתוך: אלי שילר (עורך), ספר זאב וילנאי, ב, אריאל, ירושלים, 1987, עמ' 240-249.

התיישבו המוני העולים בהדר הכרמל ובשכונות על רכסי הכרמל. חמור מכך, המשבר הכלכלי העולמי והיעדר מקורות התעסוקה עצרו את זרם העלייה היהודית ואת ההון שבא אתו. גם בחוץ-לארץ השפיע המשבר הכלכלי על שיווק המקרקעין, והחברה נקלעה לקשיים בתזרים ההון שלה ולמשבר הכנסות לצד התחייבות ארוכת טווח להכשרת הקרקע, על ההוצאות הכרוכות בכך. הניסיונות של לוי ושותפיו לעניין את קק"ל ואת מוסדות הלאום בשותפות בחברה כשלו, בעיקר בשל היחס החשדני כלפי יוסף לוי והשותפים האחרים, שנחשבו 'גורמים ספקולנטיים', בעלי שאיפות רווח בלבד וחסרי אחריות לאומית לכאורה. באותה עת נתפסו בעלי ההון הפרטי כלא אחראים ואנוכיים בשאיפותיהם להשגת רווחים, לעומת המוסדות הלאומיים המיישבים, שנחשבו כשקולים וכמבקשים את טובת הכלל. אמנם בתקופה זו גם קק"ל וקרנות הלאום האחרות ראו חשיבות בבנייה עבור פועלים בעיר ובתעשייה, אך בהיותה דומה להתיישבות חקלאית, כלומר באופן קואופרטיבי ובתמיכת המוסדות. בשיאו של המשבר התנהלו מגעים תכופים בין ראשי החברה להכשרת מפרץ חיפה ובין ראשי קק"ל, ואלה הסכימו לבסוף לרכישת מרבית המקרקעין שלה, מחשש שיחזרו לבעליהן הקודמים הערבים, או שיופקעו בידי הממשלה.

עד קיץ 1928 ריכזה קק"ל בידה 32,000 דונם, ועוד 5,000 דונם נמכרו ל'חברה הכלכלית לארץ-ישראל' (Palestine Economic Company), שהקימה את 'חברת גב'ים לקרקעות' (Bayside Land Corporation). ללוי ולחבריו נותרו רק 9,000 דונם, שנשארו כהבטחת הקרקעות שכבר נקנו מהם, למקרה שהקונים יבואו בתביעה לקבלן, והם עצמם כבר לא נמנו עם העושים במלאכת פיתוח הקריות במפרץ חיפה. תכנונו מחדש של מרחב זה נמסר לאדריכל הערים הבריטי פטריק אברקרומבי (Abercrombie), ונחתם הסכם עם הממשל הבריטי להחלפת קרקעות ולהקמת בתי הזיקוק ושדה התעופה.

מ־1930 החלה בניית שכונות במפרץ חיפה, ולימים הן היו לערים: קריית חיים, קריית מוצקין וקריית ביאליק, וכן קריית ים, שקמה על הקרקעות שבבעלות חברת גב'ים. כאשר מומש חזון העיר העברית בין חיפה לעכו, היה לוי כבר שקוע בחלומות אחרים ומנותק מן הנעשה במפרץ. אפשר להניח כי בהשקיפו מביתו שעל רכס הכרמל לעבר המפרץ חש אכזבה, ואולי אף מרירות, על כי חלומו מוגשם בידי אחרים ומקומו נפקד מן העשייה במרחב שקיווה לפתחו ולהעמידו לרשות מפעל התקומה היהודית בארץ ישראל.²⁴ לעומת זאת, יכול היה לזקוף לזכותו את העובדה כי גרם לשינוי משמעותי במדיניות הקרקעות של קק"ל: רכישה נרחבת של קרקעות לא רק עבור התיישבות חקלאית, כי אם גם כמדיניות עיור – הקמת קריות מגורים ואזורי מסחר ותעשייה.²⁵

24 לוי כתב כמה מאמרים על מפרץ חיפה, שבהם הביע את תסכולו ואת גאוותו גם יחד על הישגיו שם, למשל: יוסף לוי, 'תולדות מפרץ חיפה', *השבועון הארץ-ישראלי*, 28.9.1945, עמ' 10-11.

25 כפי שהעיד על כך יושב ראש קק"ל: Avraham Granovsky, *Boden und Siedlung in Palestina*, Juedischer Verlag, Berlin 1929, Kapitel 2.2.

פעולתם של לוי ושותפיו ברכישת אדמות עמק זבולון משקפת במידה רבה את המתח האופייני לתקופה באשר לחלקם היחסי של ההון הלאומי וההון הפרטי בבניין היישוב היהודי בארץ ישראל. תקצר היריעה מלהזכיר את כל המחקרים הרבים שנכתבו בנושא והמקורות הנוגעים לכך. דן גלעדי, למשל, העמיד את ההון הפרטי ותרומתו ליישוב הארץ באור חדש, לעומת הנרטיב השליט, שהעדיף את חלקו של ההון הציבורי, וליתר דיוק 'הלאומי', כפי שכונה.²⁶ למעשה, את ראשית הוויכוח על מקומו של הלאום לעומת הפרט ברכישת קרקעות ובפיתוח אפשר למצוא כבר בדיוני הקונגרס הציוני החמישי (1901), שהביאו להקמת קק"ל, ובמעשיו של רופין, שהקים לצד קק"ל את חברת הכשרת היישוב. שורשי הוויכוח נטועים גם בתחרות בין הגורמים השונים שעסקו ברכישת קרקע בארץ, אף טרם פרוץ מלחמת העולם הראשונה. תחרות זו התגברה בתקופת שלטון המנדט הבריטי.²⁷ מצדדי ההון הלאומי ראו באנשי ההון הפרטי גורם תחרותי, וניסו להדביק להם ניחוח של ספקולנטיות חסרת אחריות ברכישת קרקעות. אופן רכישת הקרקעות בעמק זבולון, וכישלון החברות שפעלו בעפולה, חיזקו את הביקורת על בעלי ההון הפרטי, ויוסף לוי היה מאלה שהוצמדו להם תוויות שליליות.

בתיאור ממצה של אישיותו הסוערת והמובילה בפרשת עמק זבולון, ובהשקפה מחודשת עליה ממרחק הזמן, כתבו גילברט הרברט וסילבינה סוסנובסקי:

הדמות המובילה ביזמה של מפרץ חיפה, בתכנון ובפיתוח היה יוסף לוי: מהנדס מעשי, ספקולנט, אידאליסט, בעל תכניות גרנדיוזיות שתמיד עלו על אמצעיו הדלים, האיר באור יקרות את הפרויקט בעזרת החזון שלו, העצים את המפעל באמצעות האנרגיה וכוח הדחף שלו, ופעל ככוח מדרבן שאיחד את כל הכוחות הפועלים למטרה המשותפת [...] אולי משום שלא היה שייך להסתדרות הציונית, ומאוחר יותר גם לא הוצאות לא מעטות ומבוכה מדינית, תרומתו הייחודית לגאולת מפרץ חיפה קיבלה הכרה פחותה בהרבה מהמגיע לו.²⁸

אכן, חזונו של לוי היה קשור קודם כול להון הפרטי, אבל חזון זה התממש דווקא באמצעות ההון הלאומי, ומכאן גם עצמת הניכור שמתגלה בהיסטוריוגרפיה של הממסד הציוני בתקופת המנדט ביחס לאישים מסוגו של לוי.

26 נסתפק באזכור שני המקורות המקיפים: דן גלעדי, 'יזמה פרטית, הון לאומי וגיבוש פוליטי של הימין', אבנים, ה' (תשכ"ה), עמ' 90-102; יעקב מצר, הון לאומי לבית לאומי, יד יצחק בן-צבי, ירושלים תשל"ט.

27 יוסי כץ, 'הקרן הקיימת לישראל וחברת הכשרת היישוב: משיתוף פעולה לדרכים נפרדות ברכישת קרקעות בזמן המנדט', בתוך: אבי בראלי, נחום קרלינסקי (עורכים), לכללה וחברה בימי המנדט, מכון בן-גוריון, קריית שדה בוקר תשס"ג, עמ' 489-517.

28 Gilbert Herbert, Silvina Sosnovsky, *Bauhaus on the Carmel and the Crossroads of Empire*, Yad Itzhak Ben-Zvi, Jerusalem 1993, pp. 164-165

ועוד חלום מתנפץ: יערות הכרמל

האזור המכונה בימינו יערות הכרמל נקרא בעבר אדמות אש־שלא־לה והיה בבעלותו של שכרי מנסור, ערבי תושב חיפה. הלה, מתורגמן בשירות החוץ הפרוסי, בנה על האדמות שרכש, בראש גבעה עגולה המתנשאת במרכז השטח, מבנה משק אופייני בשם ח'רבת אש־שלא־לה. משם נוהלה החכרת האדמות, רובן לדרוזים מעוספיה, ושם התגורר הסוכן הראשי מטעם מנסור. המבנה היה מוקף גדר אבן גבוהה ונראה כעין מבצר נישא מעל סביבתו. אל המרחב הזה לטש לוי את עיניו, שכן כבר בשנות העשרים ראה לנגד עיניו את התפתחותה המהירה של חיפה. מרבית אדמות רכס הכרמל שמעל העיר כבר נרכשו והפכו לשכונות מגורים ליהודים, וחלק אחר היה בתהליכי מו"מ ורכישה בידי חברות ויזמים פרטיים. כל המרחב שבין שכונת אחוזה לאוניברסיטה של ימינו היה למעשה בדיהן של חברות שונות, גם אם טרם הסתיימו הליכי רישום מסובכים שלהן. לוי, כדרכו, חזה כי יום יבוא וחיפה תתרחב לאורך הרכס ובמורדות הגבוהים שלו, וייווצר ביקוש נוסף לשכונות מגורים בעתיד. הוא הרחיק אפוא את מבטו אל מעבר לכל אלה, ונתן את עיניו באדמות אש־שלא־לה, המצויות באזור המרכזי והגבוה של הכרמל, באגן הניקוז של נחל אורן – בין חורבת דמון מצפון לנחל דוכן מדרום, ובין אזור בית אורן של ימינו ועד רכס ערקן שוקף. השטח, בהיקף של כ־6,000 דונם, כלל אדמות הרים, נחלים וגבעות, מעיינות וגיאות פוריים. בחזונו ראה לוי עיר גנים המשתרעת על הגבעות, מרכז עירוני גדול בלב השטח, וכן מטעים ושדות בעמקי הנחלים. כמו ביזמותיו האחרות, גם במקרה זה פעל כדי לצרף אליו שותפים לחלום החדש שטיפח וביקש לממש. הפעם חברו אליו שניים: הראשון, פיליפ מאייר (Meyer), בעליה של חברת השקעות נדל"ן ותיקה בחיפה, שרכש חלק ניכר מאדמות הכרמל המערבי (דרך הים) מידיה של חברת הכשרת הישוב. שותף שני היה גיאורג הרץ שקמוני (Shikmoni), שהתיישב בחיפה עשור קודם לכן, ופתח חנות לזרעים וכלים חקלאיים. שקמוני הצטרף ליוסף לוי בפעולות רכישת קרקעות, ובעיקר בשיווק אדמות אש־שלא־לה, שבו היה מעורב גם בנו הנס. אל השלושה הצטרפו עוד יוצאי גרמניה מחיפה, והם הקימו יחד חברה בשם: 'חברת כרמל להשקעות בע"מ' (Carmel Development Company), אשר קיבלה ליווי כספי והלוואות ראשוניות מבנק 'קופת עם'. משרדי החברה מוקמו בשדרות המלכים (דרך העצמאות) 43, בסמוך למשרדי הבנק, אך בפועל היא נוהלה מביתו של לוי ברחוב פנורמה 9. ב־1934 הושלמו הסכמי קניית הקרקעות מידי שכרי מנסור, שלפיהם הועברו על שם בנק קופת עם כ־6,000 דונם, כולל מבנה המשק הגדול על ראש הגבעה. האריסים הדרוזים הורשו להישאר בשטח עד סיום העונה החקלאית של סתיו 1935. החברה החדשה החלה מיד בשיווק הקרקעות ובמכירתן, על אף שטרם אושרו תכניות בניין העיר, וטרם נרשמו החלקות כחוק במרשם המקרקעין.

על מנת להאיץ את פעילותה, הזמינו ראשי החברה את אסף ציפרין, מהנדס העיר חיפה דאז, להכין תכנית אב מפורטת לבניין העיר, שתכלול חלוקה לגושים וחלקות, דרכים ורחובות, שטחי ציבור ומרחבים פתוחים ותקנון בנייה מפורט. מאות מגרשי בנייה שהותוו

בתכנית הוצעו למכירה, ולשטח כולו נקבע השם יערות הכרמל. שקמוני הפיק חוברת שיווק מהודרת שהודפסה על דפי כרומו וכללה דברי הסבר על החזון הגדול של יישוב הכרמל בידי יהודים. על הכריכה החיצונית של כל חוברת הודבק ציור בצבעי מים של המרחב כולו, מעשה ידיו של הצייר הנודע הרמן שטרוק, ובתוך החוברת נוספו מפת המתאר של ציפריין ותמונות בשחור לבן של האזור.

אך על אף המאמץ השיווקי הגדול, התנהלה מכירת הקרקעות בקצב אטי, בשל המרחק הגדול מחיפה ובשל קשיי הנגישות לאזור. בעת ההיא אפשר היה לנסוע ברכב על דרך חיפה-אחווה-עוספיה רק עד צומת דמון של ימינו, ומשם היה צורך ללכת ברגל או לרכוב על חמורים במורדות נחל אלון או דרך חורבת דמון. בצר להם, החליטו ראשי החברה לנקוט יזמה מקורית: להושיב באתר אש-שאלאה קבוצת פועלים שתכשיר דרכים ראשיות, תיטע עצים לייפוי המרחב, ותעבד את הבוסתן והשדות שבנחל אורן. האזור יהפוך בהדרגה אטרקטיבי ונגיש יותר, וכאשר רוכשי הקרקעות יחלו בבניית המרחב, יזכו הפועלים לחלקה משלהם וישבו בה כראות עיניהם. בשלהי קיץ 1935 נמצאה קבוצה מתאימה של עולי גרמניה - צעירים, רווקים ושומרי מסורת ברובם - והם עלו לגבעת אש-שאלאה והקימו בה ובעמק הסמוך לה קבוצה בשם משמר הכרמל.²⁹ חברי הקבוצה החלו בהכשרת דרכים מדמון אל מרכז השטח, וממנו להר ערקן, שם אמורה היתה להיבנות השכונה הראשונה. הפועלים גזמו את החורש הטבעי, הכשירו את האדמה לעיבוד ונטעו עצים חדשים. ביתו של שכרי מנסור שופץ, נוספו לו חדרים, הותקנה משאבת מים בנחל הסמוך, הונחה צנרת ממנה ועד ראש הגבעה, ונוספו צריפי מגורים. תמורת כל אלה, קיבלו חברי הקבוצה שכר עבודה ומגורים.

24 חברי הקבוצה, ואתם מתנדבים ומשרתי ציבור - יחדיו 40 איש - התיישבו בנקודה המבודדת. באפריל 1936, עם פרוץ המרד הערבי, תוגבר המקום ביחידת נוטרים וברופא. אף על פי כן, כבר באוגוסט של אותה שנה נפלו החללים הראשונים בקרב מתיישבי יערות הכרמל. מכונית שהיתה בדרכה מחיפה, ובה אשת הרופא, נהג ונוטרים, נקלעה למארב על הדרך הראשית. ארבעה מנוסעיה נהרגו, ואחד נמלט בנס. במארס 1938 הותקפה קבוצת עובדים שסללה את הדרך להר ערקן, ונהרג מרדכי בר, מחברי משמר הכרמל. בקיץ 1938 אירעה התקפה חמורה וקטלנית על משאית האספקה השבועית של הנקודה, ובקרב יריות שנערך למרגלות גבעת ההגנה של ימינו נהרגו עשרה מתיישבים ושומרים.

לווייתם של חללי יערות הכרמל זעזעה את היישוב היהודי בארץ כולה, ודווקא באופן הטרגי הזה נודעה יזמתם של לוי ושל שותפיו בציבור הרחב. משנקלעו למצב עניינים קשה זה, הם התקשו לשווק את מגרשי יערות הכרמל שנתפס עתה כמקום מסוכן. על בנייה של ממש והקמת שכונות לא חשבו כלל, ובמקום זאת החליטו למסור לקק"ל כ-1,300 דונם, על מנת שתייסד עליהם יישוב שיתופי שיגביר את תחושת הביטחון באזור. בספטמבר 1939

29 על הקבוצה כתב לימים אחד מחבריה: יצחק ריש, חלוציות ביערות הכרמל תרצ"ו-תרצ"ח, הוצאה פרטית, חיפה 1987.

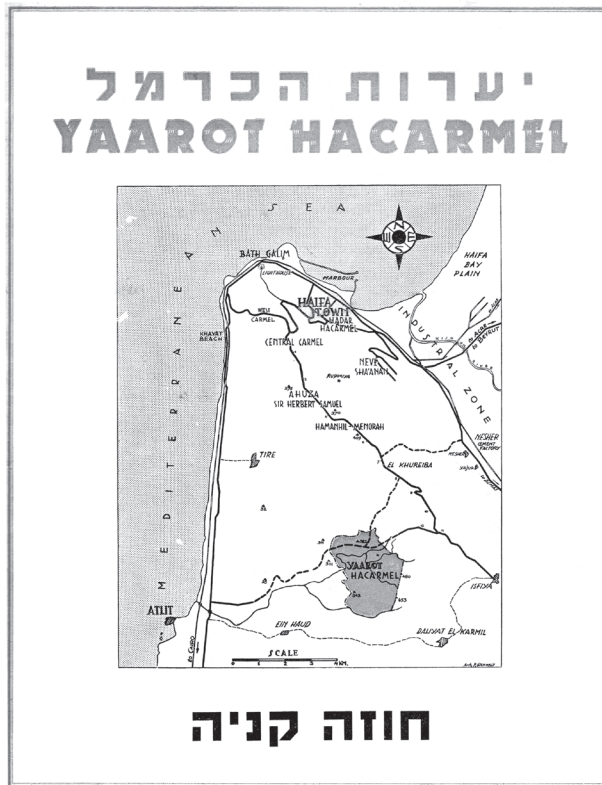
נחתם הסכם שלפיו אדמות תל זערור יימסרו לידי קק"ל וקרן היסוד. כעבור שנה נבנה על ראש התל קיבוץ בית אורן. הקיבוץ שכן בתחילה, כמו המתישבים הוותיקים יותר, באש-שלאלה, עד שעלה למקום הקבע שלו עד היום.

כתוצאה מכל אלה היתה חברת כרמל להשקעות שרויה במצב כספי קשה. כמה מאות רוכשי קרקעות מחוץ-לארץ לא יכלו כלל לבוא לארץ ולממש את רכושם שזה עתה קנו, וגם הרוכשים המקומיים לא העזו לבנות בתים באזור המסוכן והבלתי מפותח. ראשי החברה החליטו לתת דוגמה אישית, וב-1941 העתיק לוי את מגוריו למשמר הכרמל, לכמה חודשים בשנה. מספר בעלי קרקעות העמידו במקום 'ליפטים', והשכירו אותם כחדרי נופש לעונת הקיץ לתושבי חיפה. זה לצד זה התגוררו אפוא מנהלי החברה, קומץ חברי משמר הכרמל, וחברי ההגנה והפלמ"ח שהתאמנו בסביבה.

תכנית בניין עיר, שעליה עבדו אנשי חברת כרמל להשקעות כמה שנים, אושרה באופן רשמי בינואר 1941, ועתה יכלו לוי ושקמוני להקים חברה חדשה שתקדם את שיווק החלקות, ותפתח את התשתיות הנדרשות להתיישבות רחבת ידיים. החברה נקראה 'יערות הכרמל' – אגוד המתישבים בע"מ, והיא נרשמה כאגודה שיתופית של בעלי הקרקעות ושל אלו שכבר התגוררו במקום. שוב הופקה חוברת פרסום תחת הכותרת: 'יערות הכרמל: נחלת אבות – מורשת בנים'. חברת רסקו חכרה 300 דונם להקמתו של שיכון עירוני בקרבת בית אורן, ואפילו הברון גי דה רוטשילד, לימים ראש בנק רוטשילד ובעת ההיא קצין נערץ בצבא צרפת החופשית, רכש ארבע חלקות, מתוך כוונה לבנות עליהן בתי קיץ. דומה היה שלאחר התלאות של תחילת הדרך, והקרבות בנפש ששילמו פועלי החברה ושומריה, החל החלום אט-אט לקרום עור וגידים.

ברם, דווקא בשלב זה התקרבה חזית מלחמת העולם השנייה לשערי ארץ ישראל. ביוני 1941 פלשה גרמניה לרוסיה ובקרב הבריטים התעורר חשש מפתיחת חזית מצפון סוריה, דרך ארץ ישראל אל תעלת סואץ. באותו חודש התקברו גם צבאות רומל למצרים. הר הכרמל כולו נועד להיות מתחם מבוצר כנגד הפלישה האפשרית מצפון, ולכן הופקע והוכרז כשטח צבאי.

עם תום המלחמה עוד ניסו אחדים מבעלי הקרקעות והחברות השונות, שבבעלותן היתה שם קרקע, לעורר מחדש את תכניות ההשתכנות ביערות הכרמל. כשהוקם ב-1950 ועד פעולה שניסה לרכז את המאמץ, לוי עצמו כבר לא היה בין החיים. באותה שנה עלו שישה בעלי מגרשים לגבעת מרדכי, שנודעה לימים כגבעת וולפסון, ובנו בה מבנים וצריפי עץ כדי לקבוע עובדות בשטח בטרם יוכרז המקום פארק לאומי. הכרזת הפארק על פי תכניות המתאר הארציות התרחשה רק ב-1968, אבל מאבקים ממושכים נגד הכרזתו ברוב שטחי יערות הכרמל היו נחלת עמיתיו של לוי בכל העשורים שקדמו להכרזה. סוף כל המאבקים היה כישלון, ורק ח'רבת אש-שלאלה וששת המבנים בגבעת וולפסון נותרו בנוף של ימינו כדי לספר את סיפורו של עוד חלום שנגזז. זאת הפעם, אפשר לומר, אי-מימוש החזון של לוי אכזב אמנם את בעלי הקרקעות המעטים, אך הוא מקור אושר והנאה לציבור כולו, שנהנה מפארק לאומי רחב ידיים שיערות הכרמל במרכזו. אתר משמר הכרמל של



חוזה קנייה, יערות הכרמל (אוסף משפחת מזורסקי, נהריה)

רשות הטבע והגנים, שנחנך ב-1998, מנציחה את הסיפור העלום ומשמש מוקד לטיולים ופעילות לבני נוער באלפיהם, הנחשפים אגב כך ליזמה המקורית של יוסף לוי וחבריו. הזיקה בין פעילותו ההתיישבותית של לוי לפעילותו העסקית משתקפת גם בפרשת יערות הכרמל. למעשה, בדגם הפעולה שלו הוא חיקה את יזמותו המלהיבות של גיסו בברלין (ב-1935, לאחר שנמלט מגרמניה, ניסה הגיס זומרפלד את כוחו ביזמות בתל אביב, אך לא הצליח לעשות את אשר עלה בידיו בנקל בבירת גרמניה). אך ללוי לא היו תנאים דומים לאלה של גיסו, ואולי הוא לא ניחן בכישורים ובעצמות שלו. לוי פעל בכרמל בדומה לדרך פעולתו בעמק זבולון ובתל אביב: הוא השקיע כמעט את כל ההון הפנוי שלו, גייס חברים וקרובים למימון ביניים, לקח הלוואות גדולות, והחל בשיווק נחלות עוד בטרם זכו תכניתו לאישור רשמי. הלהט שבו פעל נבע מחזון יישוב הארץ שלו, אך בין החזון להיגיון הכלכלי היה תמיד פער ניכר. את התיקון לכך מצא בנהריה.

נהריה: חלום שהתגשם

בשנים שבהן פעל לוי במרץ ובאמונה רבה למימוש יזמות הפיתוח של חבלי ארץ שונים, הוא היה פעיל גם בשוק הנדל"ן שבחיפה ובצפון הארץ, בעיקר באמצעות חברות שהקים והפעיל. אלה נשאו שמות שונים, כגון: Palina, או חברת יוסף לוי בע"מ, וכולן נועדו לנצל הזדמנויות עסקיות בתחומי הנדל"ן והשקעות ההון. למן 1932, על רקע ההתפתחויות הפוליטיות במרכז אירופה, והרעת מעמדם של היהודים בעקבותיהן, החל הון רב לזרום לארץ. לוי היה פעיל באותה עת בשכנוע רבים מיהודי גרמניה להגר דווקא לארץ ישראל, ובתוכה לחיפה ולצפון. ההון שנדרשו להציג עם בואם לארץ היה עלול להישחק במהירות, טען לוי, וביקש לשכנע רבים מהם להשקיע ברכישת קרקעות ולהתיישב ביישובים או בשכונות עירוניות שיוקמו בכספם.³⁰ כמו רבים מהיהודים יוצאי גרמניה הוותיקים יותר, כגון ארתור רופין, ארתור בירם, אליאס אוארבך ועוד, פעל לוי לקליטה מאירת פנים של גל המהגרים החדש, בעיקר בהכירו בפערי השפה ובהרגלים התרבותיים שהביאו עמם לחברה היישובית הוותיקה. כך מצא עצמו שותף לפעולותיו של רופין, שבאותה עת עמד בראש המאמצים לקליטת עולי גרמניה בכלל, ולרווחת בני המעמד הבינוני שבאו ורק הון צנוע ברשותם בפרט. אין לתמוה על כך, אפוא, שכאשר עלתה האפשרות לממש את תכנית ההתיישבות החקלאית הזעירה והאינטנסיבית, פרי הגותו של זליג סוסקין,³¹ נרתם לוי לזימה והיה לשותף בכיר בה. אמנם חלקו הדרומי של מישור החוף, שבין חיפה לראש הנקרה, אבד ללוי בעת התמוטטות החברה להכשרת מפרץ חיפה, אך עתה נוצרה הזדמנות להשקעות באזור המרוחק יותר, שהשתרע מצפון לעכו. חברת יוסף לוי בע"מ השתלבה במאמץ לרכישת אדמות נהריה, והיא היתה אחת משלוש הקבוצות שרכשו את הקרקע בפועל. החברה שבבעלות לוי גם ניהלה את הפיקוח על העבודות הטכניות של הקמת המושבה, ומכאן ואילך צורף לוי לכל הרכב של הוועד שניהל את הקמתה של נהריה, וליווה את ביסוסה המתמשך.

דומה שכאן כבר פעל לוי בזהירות רבה יותר, מבחינת הפחתת הסיכונים להונו האישי והמעורבות בחיים הפנימיים של המתיישבים. את ניסיונו העצום בתחומי העשייה ההתיישבותית בארץ ישראל גייס בעיקר לייצוג האינטרסים של נהריה כלפי המוסדות בארץ והמשקיעים מחוץ לה, ובנקיטת עמדות של מנהיגות בעת משברים. על מקומו ופועלו בייסודה של נהריה ובהתפתחותה לכלל מושבה מבוססת כבר נכתב לא מעט, ועל כן לא יורחב בעניין כאן.³² ב-1937 העתיק לוי את מגורי המשפחה לנהריה, לשם הלכו

30 קלאוס קרפל, נהריה – כפר הייקים, המזיאון הפתוח בתפן, תפן 2005, עמ' 100-101; וכן: Joseph Loewy, 'Die Zukunft des Juedischen Haifa', *Palaestina*, 16 (May-June 1933), pp. 145-156.

31 זליג אויגן סוסקין (1873-1959), אגרונום ומומחה להתיישבות במוסדות הציוניים. הגה תכנית להתיישבות חקלאית המבוססת על גידולים אינטנסיביים על חלקות קרקע קטנות, שזכתה להצלחה מסוימת בנהריה.

32 קרפל, נהריה – כפר הייקים, עמ' 115-128.

ונקבצו גם בני משפחתו הרחבה, והם הפכו ל'שבט לוי' זומרפלד': את אחיו, פאול לוי, העמיד יוסף בראש הפיקוח הטכני, שעליו היתה חברת יוסף לוי בע"מ אחראית. פאול היה נשוי לפלורה לבית זומרפלד, אחותם של קלייר (אשתו של יוסף), ושל אדולף, לודוויג ומקס. מקס נשא לאישה את הלנה, אחותו של יוסף. גם אחיו קרל, עיתונאי והמוציא לאור של Der Ausweg, ירחון להפצת מידע ליהודים המהגרים מגרמניה שיצא לאור בפריז, נמנה עם ראשוני המושבה, והפיץ את דברה ברבים קודם במרכז אירופה ואחר כך בחיפה.

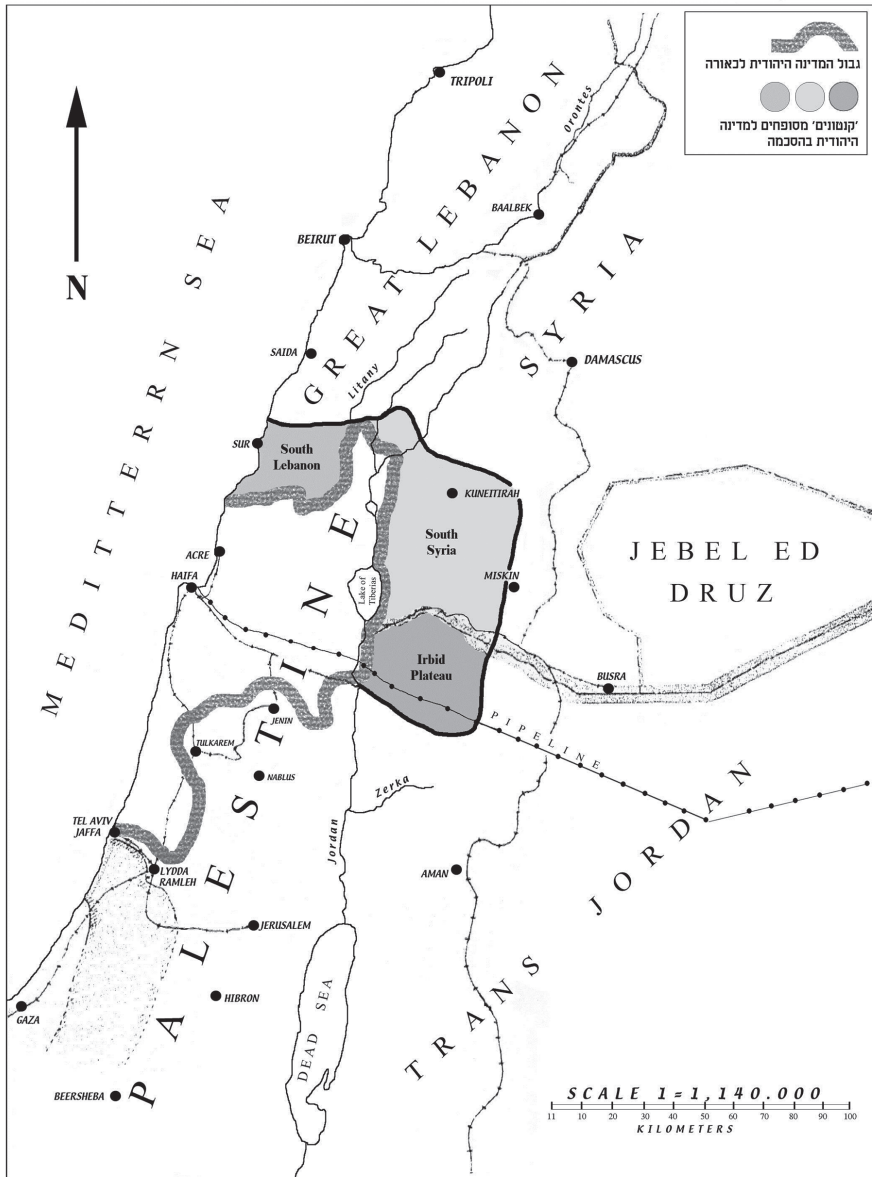
וגם: פובליציסטיקה והצעה לתכנית חלוקה 1936

תקצר היריעה מלהכיל את כל פועלו של יוסף לוי במהלך 36 שנות פעילותו הציונית, כ־30 מהן בארץ ישראל. לא נוכל להרחיב כאן למשל בסקירת מעורבותו הרבה בכתיבה בעיתונות הציונית. במרבית מאמריו הוא פרס את חזונו בנוגע למישור החוף, מקיסריה ועד ראש הנקרה. רבים מהם התפרסמו בכתב העת פלסטינה, שיצא לאור בווינה בעריכת אדולף בהם (Boehm). מאמרים אלו הציג לוי תכניות אפשריות לפיתוח קיסריה ויישובים המבוססים על תעשיות. הוא הציע עקרונות לפיתוח הכרמל, ותכניות להתיישבות בצפון מישור החוף, בין עתלית לראש הנקרה. במקרה אחד לפחות, הראוי לציון במסגרת זו, גילה לוי מעורבות של ממש גם בהתפתחויות הגאופוליטיות שחלו בארץ בעקבות המרד הערבי, ובעיקרן רעיון החלוקה שעלה סביב פועלה של ועדת פיל. כדרכו, פנה לוי ישירות לראש הפירמידה' בקיץ 1936 והחליף מכתבים עם נשיא ההסתדרות הציונית חיים ויצמן.³³ לוי פרס לפניו תכנית להשגת רגיעה בארץ, על בסיס חלוקתה למדינה יהודית ולמדינה ערבית, המחוברת לעבר הירדן. לוי היה חד ראייה דיו כדי לקבוע, כבר בשלב זה של המרד הערבי, כי מדובר במאמץ לאומי-פלסטיני, ולא בכנופיות מקומיות. הוא סבר שאם תחולק הארץ על פי הקרקעות שבבעלות היהודים, חלקה של מדינת היהודים בתחום ארץ ישראל יהיה קטן ובלתי אפשרי, כי 'טרם הספקנו לקנות מהערבים אדמות רבות הראויות להתיישבות יהודית'. לכן, הוא הציע לצרף לגבולות המדינה היהודית, שעל פי תכנית פיל כללה רק את הגליל ומישור החוף שבין חיפה לתל אביב, שטחים נרחבים מצפון וממזרח לגבולות הארץ. שלושה קנטונים יצורפו לקנטון היהודי והיו בנייהולו הישיר: דרום לבנון עד הליטני ועד הר החרמון; דרום-מזרח סוריה עד קרוב להר דרוזים, או עד מסילת הברזל דמשק-עמאן; צפון עבר הירדן, רמת אירביד ורמת אם קיס, עד המשך מסילת הברזל. כאשר נשאל לוי מדוע יסכימו הערבים לוותר על שטחים אלה, ענה שהם מזעריים לעומת המדינות הערביות רחבות הידיים שבידיהם, והם כמובן יקבלו פיצויים כספיים. כך ייווצר מרחב פעולה יהודי בלתי מוגבל להתיישבות, לפיתוח הארץ ולקליטת עלייה.³⁴

33 מכתבי לוי לוויצמן, אצ"מ, Z4/31994.

34 'Joseph Loewy, 'Gibt es einen Weg der Verstaendigung', אצ"מ, Z4/31994.

ה'יקה' מרחוב פנורמה: פועלו ותרומתו של יוסף לוי



תכנית החלוקה של יוסף לוי: צפון הארץ, וקנטונים מסופחים ממזרח ומצפון (שרטוט: יוסי בן ארצי)

מכתבי התשובה של ויצמן ללוי הגיעו מפריז ומלונדון. אך מעבר לנימוס המקובל, לא נראה שוויצמן העלה את תכניתו של לוי לשולחן הדיונים ולהופעות בפני ועדת וודהד, שהגיעה לארץ כדי להפוך את רעיון החלוקה לתכנית גאוגרפיות של ממש.

סיכום

יוסף לוי היה דמות יוצאת דופן במעשה ההתיישבותי הציוני בארץ ישראל. אמנם הוא התחיל את דרכו כחלק מהממסד הציוני, ואף נמנה עם חלוציו בעת ששירת במשרד הארץ-ישראלי לפני מלחמת העולם הראשונה, ולזמן-מה גם במהלכה. אך עם חזרתו לארץ ב־1921, הוא פנה לדרך עצמאית משלו וגיבש עקרונות שהאמין שיביאו למימוש נכון, יעיל וכלכלי של המפעל הציוני. לוי היה קודם כול ציוני בכל ישותו, ובראש סולם הערכים שלו העמיד את החתירה למימוש רעיון הבית הלאומי, שממנו תקום מדינת היהודים בארץ ישראל. הגשמת הרעיון היתה כרוכה בעיניו בעשייה של ממש, בשלושה תחומים: רכישות קרקע מסיביות בכל הזדמנות ומתוך ראייה גאופוליטית ברורה; פיתוח תעשייה ותשתיות לתעסוקה כתנאי לקליטת העליות ההמוניות, שלהן ציפה בכל מאודו; הקמת יישובים עירוניים וחקלאיים שיאפשרו קליטת המונים, ובניית יישובים אלה בסגנון מודרני של עיר גנים מובהקת, מעוצבים כמבני מגורים צנועים וזולים ובבנייה מהירה. בכל מעשיו בחברת קדם, בחזון מפרץ חיפה, ביערות הכרמל ובנהריה ניתן למצוא את עקבות העקרונות הללו שהגדירו את יזמותו בקווים ברורים.

יש להניח כי קרבתו לגיסו אדולף זומרפלד, יזם הנדל"ן הגדול מברלין, השפיעה עליו והיתה הבסיס למדיניות העסקית שבה נקט בכל יזמותיו. שיטת הפעולה של זומרפלד ניכרה היטב בתכניות מפרץ חיפה ויערות הכרמל, בהתבססה על רכישת קרקעות בלתי מיושבות, הכשרתן וחלוקתן למגרשי בנייה, עיצוב תכנית בניין עיר ושיווק מהיר ונמרץ שלה, על מנת להזרים הון לכיסוי חובות הרכישה ופיתוח התשתיות, וגיבוש סגנונות בנייה מתאימים. לוי נהג לפקוד את משרדיו של גיסו בברלין, היה שותף בחלק מהעשייה עצמה, ויש להניח כי גם קיבל מפעם לפעם סיוע כספי למימוש רעיונותיו. שלא כמו זומרפלד שפעל בברלין, לוי לא יכול היה להקים תשלובת עסקית ענפה ולא יכול היה לסמוך על תכנון למיזמן ארוך טווח, בשל התנאים הפוליטיים והכלכליים ששררו בזמנו בארץ והביאו להאטת המשק, בניגוד לקצב הגידול הקבוע והמסחרר של ברלין. לכן הוא גם הסתבך מבחינת התכניות העסקיות של החברות שבהן היה שותף ורק בנהריה השכיל להתנתק מהערכות האישיות ומההשקעה העצמית שלקח על עצמו בפרשות קדם ויערות הכרמל. בנהריה הוא שב והשתלב במעגלי העשייה של הממסד הציוני התיישבותי, ובכלל זה פעל בשיתוף רעיוני עם רופין עצמו. מבחינה זו, נסגר מעט מעגל המתחות והביקורת ההדדית שבין שני ענקי עשייה אלה. עם זאת, היחס השלילי כלפי לוי בגין פרשת יערות הכרמל וההסכם על העברת חלק מהאדמה לטובת הקמת קיבוץ בית אורן השתנה אך במעט.

לקברניטי ההתיישבות ועסקניה בממסד קשה היה לזהות את המניע האינדואולוגי העיקרי של לוי: ציונות מעל הכול.

בתכנית הפעולה של חברת קדם, ולאחר מכן במאמריו הרבים ובדרכי פעולתו בשאר יזמותיו, גילה לוי רגישות חברתית, המנוגדת לדימוי של קפיטליסט שואף רווחים. לא זו בלבד שיצא בחריפות נגד הספקולציה במסחר המקרקעין בקרב יהודי הארץ, עוד לפני מלחמת העולם הראשונה, וגם לאחריה, אלא שחברת קדם קבעה מודל כלכלי-חברתי מעניין של חלוקת רווחים מאוזנת בין בעלי המניות, שיזכו לדיווידנדים של אחוז אחד בלבד מהרווח, והשאר יחולק שווה בשווה בין המנהלים והפועלים, ובין השקעה ביצירת הון חוזר וקרן לצרכים חברתיים. גם ביערות הכרמל חוזר המוטיב של פעולה משותפת בין החברה ובין רוכשי הקרקעות והפועלים שכבר מתגוררים בשטח ומכשירים אותו. במאמריו, שנכתבו בזמן העלייה הגדולה של יהודי מרכז אירופה, שב לוי והתריע על הצורך לנקוט זהירות רבה בטיפול בחסכוניות שהביאו עמם העולים, וכן הזהיר מפני רכישות מהירות וחסרות אחריות של קרקעות, כדי שלא יכלו את הונם, כל זאת בניגוד לתפיסת עולם ספקולטיבית ורכושנית.

בראייה רחבה ובהכללה ניתן לקבוע, שיוסף לוי הציב דגם מקורי ומורכב של יזמות ציונית, שלא השתלבה בתפיסות השליטות והקוטביות למדי של מובילי מפעל ההתיישבות בארץ. דגם הפעולה של לוי התבסס על ההנחה כי המפעל הציוני איננו נחלתו או משימתו של מגזר אינדואולוגי או פוליטי זה או אחר, כי אם מפעל משותף לכלל השואפים לממש את חזון התנועה הציונית, ובדמות ששיווה לה הרצל. את לוי הדריכה החשיבה שעיקר המשאבים מצויים בידי פרטים מן המעמד הבינוני הרחב, המעוניינים להשתתף במפעל גאולת הארץ ויישובה, אך בה בעת ברצונם לשמור את רכושם והונם בידיהם הם. משאבי הלאום יופנו אולי לרכישות מסיביות וליישוב המונים חסרי אמצעים בצורות התיישבות כפריות למיניהן, אבל רוב ההתיישבות תהיה עירונית, כמו בכל העולם, ולכן נדרשים תכנון ובנייה של שכונות עירוניות ובתי מגורים מתאימים. לפי תפיסת העולם שלו, לא היתה סיבה שצורת התיישבות אחת תבצע על חשבון האחרת, אלא שאנשי הממסד הלאומי ובעלי ההון הפרטי צריכים להירתם למאמץ באופן מתואם.

בראייה היסטוריוגרפית שבדיעבד, אפשר להבין כי היה מקום לשתי הגישות ביישוב הארץ. ההון הלאומי – לא היה בו די, ואילו הפועלים החקלאיים היו מיעוט ביחס להמוני בני המעמד הבינוני שזרמו לארץ עד הקמת המדינה. לאלה וגם לאלה היה כר נרחב לעשייה. אור הזרקורים והיוקרה ההיסטוריוגרפית נטו לצד הלאומי, להתיישבות השיתופית ולמוסדות הקואופרטיביים. אך גם בצד הפחות מואר של התמונה פעלו כוחות כבירים לבניין הארץ, וביניהם ראוי שיהיה ליוסף לוי מקום של כבוד.³⁵

35 במאמר לרגל יום הולדתו ה-60 נכתב בעיתון הארץ: 'מכשירי ההארה הציבורית לא כיוונו את קרניהם אליו, וברוב המקרים, שמות אחרים נצמדים למפעלים, שיזמתו נפחה בהם רוח חיים', הארץ, 5.8.1945.