מושבה הופכת לעיר

על התפתחותה הפיזית של ראשון לציון במאה השנים הראשונות

אירים גרייצר



תצלום אוויר של ראשון לציון, 1932 (אוסף המושבה האמריקנית, ספריית הקונגרס)

בשני העשורים האחרונים של המאה ה־19 התרכזה מרבית האוכלוסייה היהודית בארץ ישראל בכמה ערים ותיקות: בירושלים, בחברון, בטבריה, ביפו ובצפת. מראשית העלייה הראשונה, עם צמיחתה של תנועת ההתיישבות היהודית החקלאית, התפתחה גם צורת ההתיישבות המכונה "מושבה חקלאית", שהייתה מבוססת בעיקרה על יוזמה פרטית, הון פרטי ובעלות פרטית על הקרקע, תוך הסתייעות בשנים הראשונות בגופים שונים.

רוב המושבות שנוסדו בין 1882 ל־1940 (כ־50 במספר) הוקמו במישור החוף, ומיעוטן בגליל. התפתחות המושבות במישור החוף הושפעה רבות מהתפתחות ענף ההדרים בארץ, שהפך עם הזמן לענף הראשי בחקלאות המגזר הפרטי בארץ ישראל. תהליך העיור של המושבות הגדולות, דוגמת ראשון לציון ופתח תקווה, הביא לשינוי הדרגתי באופיין, מיישובים חקלאיים לעירוניים. המעבר מחקלאות לפרנסות עירוניות היה כרוך בשינויים מוסדיים, חברתיים וכלכליים, כמו גם בתמורות בתפיסות תכנוניות ואידאולוגיות ביחס לתחומי המגורים ולאורח החיים. תהליך זה, שראשיתו בתקופת המנדט, הלך והתעצם בשנים שלאחר קום המדינה, בעיקר בהשפעת התפתחות מטרופולין תל אביב.

בין חקלאות לבנייה, בין איכרים לפועלים

ראשון לציון נוסדה בשנת 1882 בידי 17 מייסדים ובני משפחותיהם, ביוזמת "ועד חלוצי יסוד המעלה", שהוקם כדי לקנות קרקעות ולייסד מושבות של עובדי אדמה יהודים. במושבה תוכננו מראש שלושה רחובות, ונקבעו מידות אחידות לרחובות ולמגרשי המגורים. ב־25 השנים הראשונות לקיומה לא התרחב תחום המגורים של המושבה מעבר לתחום הראשוני שהוקצה לבניין, זאת על אף שב־1907 מנתה אוכלוסיית המושבה כ־800 תושבים. רק ב־1908 נעשתה ההסבה הראשונה של קרקע חקלאית לאדמת בניין, וההיצע החדש של

ד"ר **אירים גרייצר** היא מרצה בכירה בחוג לגאוגרפיה ופיתוח הסביבה במכללת בית־ברל, המתמחה בגאוגרפיה עירונית ויישובית של ארץ ישראל, חוקרת את התמורות במערך המרחבי של היישוב בארץ וכותבת ויועצת לספרי לימוד בגאוגרפיה.



חוב היין" (כיום: הכרמל) במושבה, 1912 (צילום: ליאו קאהן, ארכיון התמונות יד בן־צבי)



נוף המושבה, 1920 (ארכיון התמונות יד בן־צבי)

קרקעות לבנייה התקבל ברצון. הפשרת הקרקע לבנייה העלתה לראשונה נושאים של בינוי, תכנון פיזי ורווחת דיור, ובהמשך נקבעו גם רוחב הרחובות, גודל המגרשים, המרחק בין בית לבית והמרחק בין הבית לרחוב. ב־1920 החליט הוועד המקומי בנושא זה, וקבע כי: "אין לקבוע מגרשים לבניין המכילים פחות מדונם אחד [...] כל הרוצה לבנות, עליו להגיש קודם את התוכנית לאישור הועד. אין לבנות על שטח של יותר משליש המגרש" (28.3.1920). "על בעל המגרש להשאיר רווח לצד הרחוב לא פחות מ־12 מ', באופן שמבית לבית יישאר רווח של 20 מ'" (31.7.1921).

ואולם תהליך העיור של ראשון לציון לא התבטא בהתפתחותה הפיזית בלבד, אלא גם במאבק הפוליטי והחברתי שנוצר בין קבוצות המתיישבים השונות במושבה לאורך השנים, והגדרת היחסים ביניהן. מצד אחד היו אלו האיכרים הוותיקים, שהיו חקלאים ובעלי קרקע ונשאו בתפקידי ניהול שלטוני וכלכלי במושבה. מצד אחר היו אלו הפועלים החקלאים שהועסקו אצלם, מרביתם לא מאורגנים, חסרי קרקע והון, ורובם עולים חדשים: תחילה האורפלים והתימנים, לאחריהם פועלי העלייה השנייה והשלישית, ועם קום המדינה באי העלייה הגדולה.

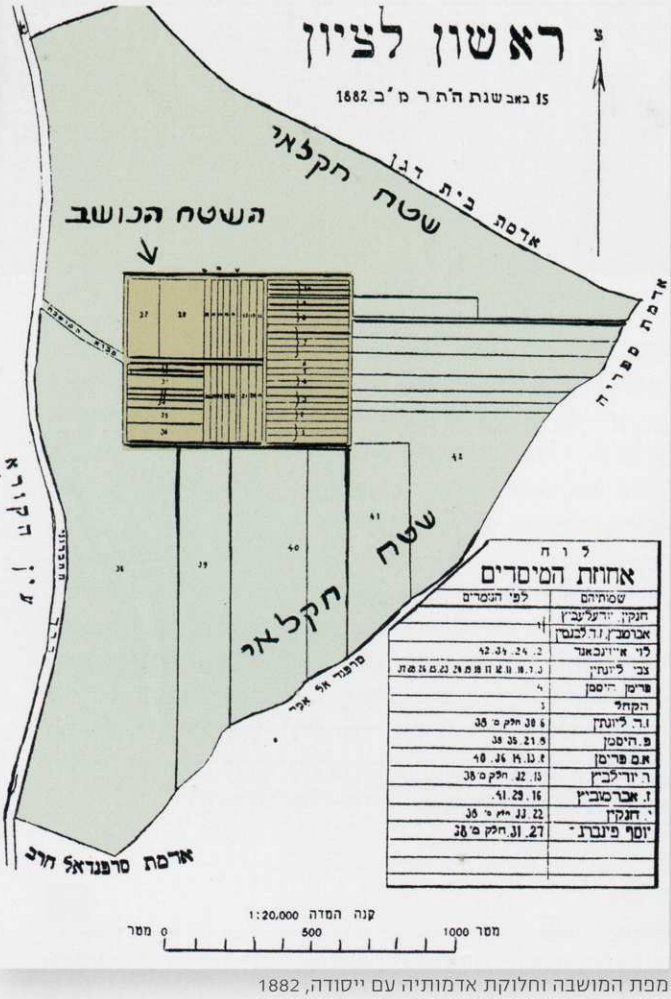
עד שנות ה־30 של המאה הכ' התבססה החקלאות בעיקר על מטעי זיתים, כרמים ושקדים, שלא דרשו ידיים עובדות רבות. כניסתו המהירה של ענף ההדרים בשנות ה־30 יצרה ביקוש למספר רב של פועלים, שכניסתם למושבה הפרה את האיזון בין קבוצות התושבים במקום והפכה את הפועלים לרוב במושבה. אף על פי כן, התקנות שחוקקו המייסדים בנושא בעלות על קרקע, ותק ביישוב ותשלום



משפחת בן זאב בכרם, 1913 (ארכיון התמונות יד בן־צבי)

מסים, מנעו מחלקים גדולים מקרב הפועלים את זכות ההצבעה במשך שנים רבות: פקודת המועצות המקומיות משנת 1921 הגדירה מי רשאי לבחור ולהיבחר למוסדות היישוב בהתאם לגובה המס העירוני ששילם וותק המגורים במקום. אלא שגובה המס נקבע בהתאם לבעלות על קרקעות, וממילא צמצם את מספר הזכאים לבחור מקרב השכבות מעוטות ההכנסה. כך למשל, בראשון לציון ב־1938 מנתה אוכלוסיית הפועלים כמחצית מכלל האוכלוסייה הבוגרת, ובכל זאת רק כרבע מהם היו בעלי זכות בחירה.

מתוך חשש לאבד את השלטון במועצה, הייתה ראשון לציון בין המועצות שהתנגדו נמרצות לשינוי חוקת הבחירות לאורך כל תקופת המנדט.



מפת המושבה וחלוקת אדמותיה עם ייסודה, 1882

רק בראשית שנות ה־50, ביטלה המדינה את הפקודה המנדטורית, ואומצה פקודת שלטון מקומי ללא הגבלה על זכות הבחירה. וכך, כמו שקרה במושבות אחרות, גם בראשון לציון איבדו המפלגות האזרחיות את כוחן מול מפלגות הפועלים, שהביאו לידי ביטוי את כוחן ותפסו בה את השלטון לשנים רבות.



תצלום אוויר, שנות ה־50 (אוסף מוזיאון ראשון־לציון)

מרכז מרווח, שוליים צפופים: אנשי הכפר מול אנשי העיר

שלושה גורמים עיקריים שיחקו תפקיד מרכזי בעימות שבין האיכרים לפועליהם, והשפיעו על הדגם שבו התפתחה ראשון לציון: סוגיית הבעלות על הקרקע; הביקוש למגורים בידי שני המגזרים; ומדיניות התכנון המרחבי של המגורים.

מאז ראשית ימי המושבה, הורכב המבנה הפיזי של ראשון לציון משני סוגי קרקע: קרקע המיועדת לבנייה למגורים באזור שכונה "מרכז המושבה", וקרקע חקלאית מעובדת או מיועדת לעיבוד מסביב למרכז המושבה ולעתים רחוק ממנו. רוב הקרקע של המושבה הייתה מצויה בשטח החקלאי, ומיעוטה, המיועדת לבנייה במרכז המושבה, יועדה בעיקר למשפחות האיכרים, בעלי הקרקע וההון הפרטי. לפיכך, ההיצע של קרקע נוספת למגורים במושבה היה תלוי בכוח העמידה הכלכלי של האיכרים בעלי הקרקע החקלאית, וביכולתם המתמשכת לדחות את המרת הקרקע החקלאית בהון כספי. בגלל המבנה הגאוגרפי הבסיסי של בעלויות הקרקע, שכלל מגרשים קטנים הצמודים לבתי האיכרים במרכז ושטחים חקלאיים גדולים בפריפריה, יכלו האיכרים שמכרו קרקעות למגורים בשטחים החקלאיים המרוחקים להמשיך ולהחזיק במגרשיהם הקטנים במרכז המושבה, לשמר כך את אופייה, ולהמתין לעליית ערכם של המגרשים הרחוקים. משום כך, עד קום המדינה התבצעו רוב עסקות הקרקע הגדולות למגורים בשטחים החקלאיים בשולי המושבה, ואילו המרכז נותר כמעט בתכנונו המקורי ובצפיפות נמוכה.

ב־1922, כשמנתה המושבה כ־1,500 תושבים, הפכה ראשון לציון למועצה מקומית, ובאותה שנה נסלל כביש רחובות-ראשון לציון-בית דגון, בתוואי חדש, שהפך בתוך תקופה קצרה לכביש הראשי במושבה. התפתחות ענפי הפרדסנות והחרושת, ותוספת האוכלוסייה שבאה בעקבותיה, הביאה לכך ששטחים חקלאיים לאורך הכביש הפכו למגרשי בניין, והיקף הבנייה חייב הקמת בית חרושת לחומרי בנייה. בית החרושת הוקם על גבול החולות במערב המושבה, כביש נוסף נסלל לרוחב המושבה, ושכונות חדשות הלכו ונבנו לאורכו.



מרכז העיר, שנות ה־70 (אוסף מוזיאון ראשון־לציון)

הבנייה הפרטית הייתה ברובה בנייה קשיחה, וגם בשיכונים המאורגנים הייתה בדרך כלל הבנייה באבן. ואולם משנות ה־40, כשהשלטון הבריטי הפקיע את חומרי הבנייה, התקיימה בכל היישובים בארץ גם בנייה ארעית, בעיקר של צריפים. בנייה בחומרים ארעיים אפיינה גם את שנות הצנע בראשית שנות ה־50: צריפים שוודיים, צריפים פיניים, בדונים, פחונים ועוד.

התכנית הראשונה לבינוי עיר של ממש הוגשה למועצה המקומית רק ב־1943. קדמו לתכנית דיונים שונים בנושאים עירוניים, תכנוניים ואסתטיים: היכן למקם את מרכז המושבה; לאיזה כיוון תתרחב המושבה; האם ליצור צפיפות עירונית גבוהה או לשמור על הצביון הכפרי ועוד. "אנשי הכפר" דרשו מגרשים של לפחות 750 מ' במרכז המושבה, והסכימו ליצירת מגרשים קטנים יותר רק בשוליים: "עבור השכונים, כי מדובר על שכון זול ולהם (לפועלים) קשה להשיג מגרשים גדולים [...] אך יש

להבטיח את התנאי לקומה אחת כדי לתת להם אוויר מספיק". "אנשי העיר", לעומתם, טענו להפך: "ע"י הגבלת השטח המגרש ל 750 מ"ר אנו נגביל את התפתחות המושבה. לשיכון, בשוליים צריך להיות דונם מגרש, במרכז המושבה יש להרשות [רק] חצי דונם, אחרת הדבר יכביד על טרנסקציות קרקעיות במושבה" (2.5.1943).

"הדגם ההפוך" של ראשון לציון

מי האנשים שביקשו להתגורר במושבה? גם אנשי היוזמה הפרטית, בעלי ההון, שיכלו לרכוש לעצמם מגרש ולבנות עליו בית, וגם פועלי המושבה, שלא היה ברשותם הון ושנאלצו להיעזר בקרן קימת שתרכוש בעבורם קרקע זולה בשולי המושבה. כבר לאחר מלחמת העולם הראשונה רכשה קק"ל את הקרקע לשתי שכונות התימנים הראשונות בראשון לציון, "שיבת ציון" ו"נווה ציון". קרן קימת אף רכשה קרקע, לרבות משכונות הפועלים בראשון לציון, כשבצדה פעלו חברות ציבוריות דוגמת "החברה לשכונות עובדים" וחברת "נוה עובד", שתיהן חברות הסתדרותיות. שכונות אלו נבנו עבור קבוצות מאורגנות על בסיס ארץ מוצא, ארגוני פועלים, מקומות עבודה ושייכות מפלגתית: שכונות התימנים היו הראשונות שבהן, ואחריהן באו שכונת העובד החקלאי, מעונות (מפ"ם), פועלי בניין, חיילים משוחררים, הפועל המזרחי, משכנות אגודת ישראל, שכון ותיקי ההסתדרות ואחרות. ברובן נבנו בתים צמודי קרקע, שיועדו למשפחה אחת או לשתיים, עם משקי עזר בצדם.

למרות ההתפתחות הבולטת והנרחבת, עד הקמת המדינה עדיין ניסו ותיקי המושבה לשמר את אורח החיים הכפרי בה ולשמר את השלטון במושבה בידי משפחות המייסדים, בין השאר תוך שלילה של זכות הבחירה מהפועלים, ודחיקת שכונותיהם לשולי המושבה. גם כשקמו שכונות העולים בשנות ה־50, במזרח המושבה, התעוררה התנגדות גדולה מצד מנהיגי המושבה להכלילן בתחום השיפוט המוניציפאלי של המושבה, ואלו דרשו לתת להן הגדרה מוניציפאלית עצמאית.

התהליכים השונים יצרו בראשון לציון דגם התיישבותי מיוחד, שנמצא מתאים גם למושבות רבות נוספות בארץ ישראל: במרכז המושבה – שכונות של הון פרטי, אוכלוסייה בעלת סטטוס בינוני וגבוה, תעסוקות צווארון לבן, בעלי קרקע או בעלי רכוש; במעגל שני סביב המרכז ובריחוק מסוים ממנו – שכונות פועלים על קרקע חקלאית לשעבר; במעגל שלישי בשולי המושבה – בחלקן על קרקעות ערביות נטושות, שכונות העולים של שנות ה־50. התפתחות של דגם מגורים מעין זה, יש לציין, איננה אופיינית להתפתחותן הטבעית של ערים. באופן טבעי מרבית הערים מתפתחות מן המרכז כלפי חוץ, כשכל מעגל נשען על מעגל הבנייה הפנימי הסמוך אליו. הדגם שצמח בראשון לציון, ושהפך לאופייני במושבות אחרות, היה דגם כפול ושונה: היוזמה הפרטית שפעלה לפי כוחות השוק התפשטה בתהליך טבעי מהמרכז כלפי חוץ, ואילו היוזמה הציבורית, שחיפשה קרקע זולה למספר רב של משפחות, פנתה מלכתחילה לשולי המושבה. בתווך נותרו במשך שנים רבות קרקעות חקלאיות רבות, חלקן מעובדות וחלקן נטושות, שסופן ששימשו עתודה להתפתחות הבנייה במושבה בעשרות השנים הבאות.

■ ■ ■

מאז הקמתה של ראשון לציון ועד לשנות ה־70 עדיין בלט הפער בין מרכז המושבה לשוליה, אבל במהלך השנים עברה המושבה תמורות רבות: ב־1950 הפכה ראשון לציון לעיר, שכונות המרכז הזדקנו ועברו תהליכי התחדשות, בתים קטנים נהרסו ותחתם נבנו בניינים רבי־קומות. אוכלוסיות צעירות הגיעו להתגורר בראשון לציון מתל אביב ומהערים המרכזיות במטרופולין, והמרכז אף הוא הלך והצטופף. גם שכונות הפועלים ושיכוני העולים שבשוליים עברו התחדשות עירונית ופיזית, ובין לבין נעלמו השטחים החקלאיים בשטח הבנוי של המושבה, ושכונות חדשות נבנו עליהם.

כיום ראשון לציון היא עיר בת קרוב ל־250,000 תושבים, הרביעית בגודלה בין ערי ישראל. אוכלוסיית העיר מורכבת מוותיקים ומעולים, מצעירים וממבוגרים, בשכונות ותיקות, חדשות ומתחדשות, המשתלבות בחיי עיר מודרניים, תוך שמירה על המורשת ההיסטורית של המושבה כראשונה במושבות ארץ ישראל.

לעיון נוסף:

א' גרייצר, ראשון לציון: התפתחות מערך המגורים ותפרוסת האוכלוסייה במושבה שהפכה לעיר, עבודה לקבלת תואר מוסמך, ירושלים תשל"ג.

שכונת נאות שקמה במערב ראשון לציון, 2010
(צילום: אורי תאר)

