

העשור הראשון להתפתחות שכונות תל אביב שמעבר לירקון, 1947-1958

ירון בלסלב

מבוא

מרחב עבר הירקון, שמאמר זה עוסק בו, הוא תחום בשטח המוניציפלי של תל אביב-יפו שמצפון לנהר הירקון. שטחו כיום הוא שלישי משטח העיר, והוא מאכלס כרבע מאוכלוסייתה.¹ בקווים כלליים אפשר לתחום אזור זה בין הים במערב, נהר הירקון בדרום, כביש 4 (גהה) במזרח וכביש 5 (חוצה שומרון) בצפון. מאמר זה בוחן את השתנותו של מרחב עבר הירקון מהקמת שכונת המגורים העברית הראשונה במרחב זה בשנת 1947 ועד לסיום הגל השני של הקמת השכונות בו בשנת 1958. זהו המחקר המקיף הראשון אשר מציב במרכזו את תולדות השכונות שקמו מצפון לנהר הירקון ונמצאות כיום בצפונה של העיר תל אביב-יפו בהסתמך על מגוון רחב של מקורות ארכיוניים ופרסומים מקצועיים מן התקופה. מטרת המאמר לחשוף את התפתחות השכונות השונות בראייה היסטורית מחד גיסא, ולבחון את דפוס הפיתוח המרחבי של אזור זה בראייה גאוגרפית מאידך גיסא. ניתוח זה ייעזר במסגרת התאורטית של דפוסי ההתפתחות של המרחב העירוני שניסחו בשנות השישים רוברט הארווי (Harvey) וויליאם קלרק (Clark), ועקרונותיהם ממשיכים לעמוד בבסיס ניתוח המציאות העירונית בארץ כיום.² טענתם הבסיסית של הארווי וקלרק היתה שמרחבים עירוניים מתפשטים בזחילה עירונית (Urban sprawl) משלושה סוגים. ראשית, התפתחות מתמשכת בצפיפות נמוכה (Low density continuous development), כלומר התפשטות רציפה של העיר בבנייה לא רוויה ככתם שמן במרחב. הסוג השני של פיתוח עירוני הוא זחילה דמוית סרט (Ribbon development sprawl), כלומר הפיתוח העירוני נעשה לאורך צירים המשאירים ביניהם מרחבים פתוחים כזרועות היוצאות ממרכז

* המחבר מבקש להודות לפרופ' גדעון ביגר, ד"ר אורנה צפירי-ראובן ואדר' גלעד רייכנברג על תרומתם ועצתם הטובה בהכנת מאמר זה.

1 שנתון סטטיסטי 2011, עיריית תל אביב-יפו, תל אביב 2012.

2 אמנון פרנקל ומיה אשכנזי, חזון בר קיימא מול מציאות וזחלת?, המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון, חיפה 2005.

העיר. והסוג השלישי הוא דפוס הפיתוח של קפיצות צפרדע (Leap-frog development), ובו אזורים מתפתחים בסביבות העיר במקומות שמתאפשר ליישם בהם תכניות בנייה במהירות תוך כדי דילוג על אזורים שקיימים בהם חסמים לבנייה, כמו אי-הסכמה של בעלי הקרקע או מגבלות אחרות.³ מסגרת תאורטית זו מתאימה לבחינת התפתחות עירונית בסביבה כמו 'תל אביב ובנותיה', כמו שכונה גוש דן בשנים שבהן עוסק מאמר זה. עם זה, מאחר שבעשורים האחרונים חלו תמורות במינוח 'זחילה עירונית', בחרתי להשתמש במושג הפשוט 'התפתחות עירונית' בכואי להסביר את אופן הפיתוח של מרחב עבר הירקון בשנות החמישים, תוך כדי שימוש בסוגי הפיתוח העירוני על פי הארווי וקלרק שהיו נהוגים בתקופה זו.⁴

מלחמת העצמאות והקמת מדינת ישראל עוררו שינויים רבים במרחב, ובהם הלאמת קרקעות ערביות שהוכרזו נטושות, שינוי גבולות הרשויות המקומיות ובנייה המונית בעבור מאות אלפי העולים שהגיעו במרוצת שנים ספורות. הגורמים האלה העצימו ושינו את תהליכי העיור במרחב תל אביב. אם בתקופת המנדט הבריטי עיקר הפיתוח העירוני נעשה ביזמה ובבנייה פרטיות, והרשויות שימשו גורם מסדיר הקובע גבולות, תקנות ותכניות כלליות, לאחר קום המדינה גבר משקל התכנון היוזם, והגופים הממלכתיים עסקו גם בתכנון, בנייה ושיכון. התמורות האלה באו לעתים לידי ביטוי בשינויים בדפוס ההתפתחות העירונית בין שנות הארבעים לחמישים עקב היווצרות הזדמנויות יישוביות חדשות אל מול חסמים ישנים וחדשים.

מרחב עבר הירקון עד קום המדינה

ערב קום המדינה היה שטח עבר הירקון מרחב אגררי, ששכן בו הכפר שיח' מואניס בראש רכס כורכר, שהיה גבוה מסביבתו בכשלושים מטרים, ושטחיו החקלאיים נפרסו על אדמות החמרה שלמרגלותיו (תמונה 1). אוכלוסיית הכפר היתה ערבית-מוסלמית, ובשנת 1931 מנתה 1,154 תושבים, שגרו ב-273 מבנים,⁵ ומספרם עלה ל-1,930 תושבים בשנת 1945.⁶ כפר גדול זה, שהשתרעו אדמותיו מפתח תקווה במזרח ועד לים במערב,⁷ הוכר על ידי

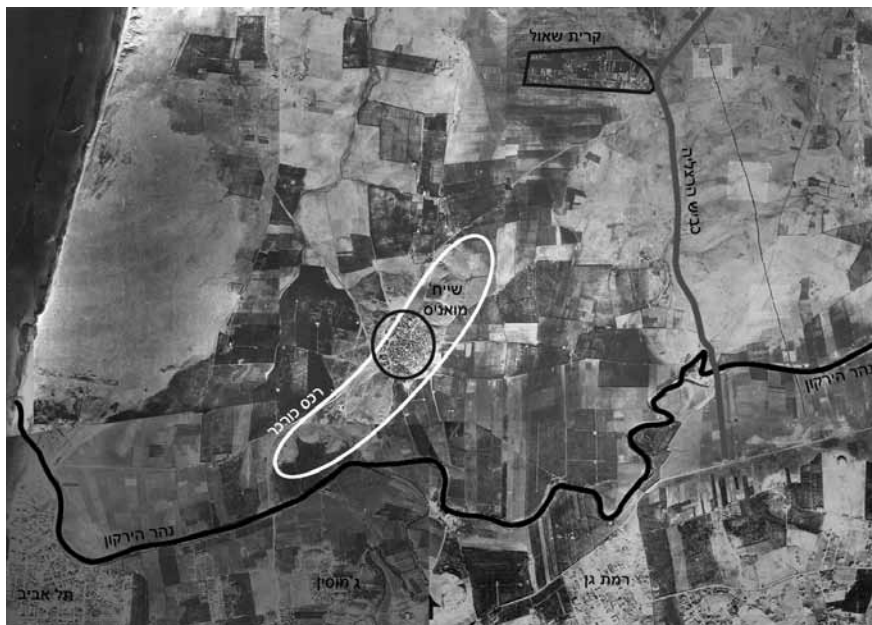
3 Robert O. Harvey and William A. V. Clark, 'The Nature and Economics of Urban Sprawl', *Land Economics*, 41, 1 (1965), pp. 1-9

4 בשנות השישים של המאה ה-20 היתה הכוונה בזחילה עירונית לדפוס התרחבות של עיר יחידה. משנות התשעים היה השימוש באותו המונח על סוגיו השונים נרחב יותר, והתכוון לכמה מערכים עירוניים המתפשטים במרחב, על פי רוב בראייה מטרופולינית.

5 E. Milles (ed.), *Census of Palestine 1931*, Jerusalem 1932, p. 15

6 Government Office, *Village Statistics, 1945: A Classification of Land and Area Ownership in Palestine*, Office of Statistics and the Department of Lands, Government of Palestine

7 יעקב שביט וגדעון ביגר, ההיסטוריה של תל אביב: מעיר מדינה לעיר במדינה (1936-1952), אוניברסיטת תל אביב, תל אביב 2007, עמ' 143-144.



תמונה 1: מרחב עבר הירקון ערב קום המדינה, דצמבר 1944.⁸ הכפר שיח' מואניס מודגש במרכז רכס מורכר וסביבו שטחיו המעובדים. בחלקה העליון של התמונה מצויה המושבה קריית שאול לצד כביש הרצליה

ממשלת ארץ ישראל מועצה מקומית נפרדת בשנת 1941.⁹ הניסיונות הראשונים לרכוש קרקע ולהקים יישוב יהודי במרחב זה היו בשנים 1913-1914, ערב מלחמת העולם הראשונה. הניסיונות האלה כללו רכישות קרקע בעבור הקמתה של מושבה יהודית-קנדית על ידי חברת 'אחוזה' מוויניפג (Winnipeg) בסיוע חברת 'הכשרת היישוב'. הניסיונות לא צלחו, ונפסקו סופית בשנת 1922 שנים ספורות לאחר החלת המנדט הבריטי על ארץ ישראל.¹⁰ בשנה זו הוגשם ניסיון התיישבות אחר בעבר הירקון עם ייסודה של המושבה הקטנה קריית שאול צפונית-מזרחית לשיח' מואניס. עשרים וחמש שנים היתה מושבה זו ההתיישבות היהודית היחידה במרחב הכפרי של עבר הירקון. בשנת 1947 הקימו יהודים יוצאי בולגריה את שכונת תל-ברוך, שמוקמה בין שיח' מואניס לקריית שאול.

8 פסיפס צילומי אוויר של עבר הירקון, 11.12.1944, גיחת צילום P.S.3, מספרי הצילומים: 5072, 5135-5074, 5138.

9 'ישובים ערבים בסביבות יפו תל אביב שנעזבו מיושביהם', ידיעות עיריית תל אביב (להלן: יעת"א), מאי-יוני 1948, עמ' 20.

10 יוסף כץ, 'נסיונות רכישתה של "שיח' מואניס"', בתוך: דוד גרוסמן (עורך), בין ירקון ואילון: מחקרים על גוש דן ועמק לוד, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 1983, עמ' 139-150.

ההתעניינות היהודית בהתיישבות מצפון לירקון היתה רבה, אולם לא כל הניסיונות זכו למימוש טרם הקמת המדינה. בשנות השלושים רכש יוסף אלישר אדמות לאורך כביש הרצלייה, מדרום לקריית שאול, בשטח שנמצאות בו כיום השכונות נאות אפקה, רמות צהלה ורביבים (תמונה 2).¹¹ האדמות האלה חולקו למגרשים תחת האגודה השיתופית 'הדר-יוסף' על שם אלישר.¹² כך בשעה שדווח בשנת 1936 על ראשית המדידות לקראת סלילת כביש חדש בין הרצלייה לתל אביב, נאמר: 'הכביש מתחיל מנקודה דרומית של הרצלייה, יעבור ביישובים רמת השרון, קריית שאול, הדר יוסף עד הירקון'.¹³ חברי אגודת הדר-יוסף השתתפו בעלויות הסלילה, והכביש נחנך ב-16 באוקטובר 1941.¹⁴ זמן קצר לאחר מכן הוקמו לצד הדרך בית החרושת לנייר וקרטון 'גויל' ובית החרושת לכותנה 'ירושלמי'.¹⁵ ב-1 במאי 1945 נחנך מפעל המים של הדר-יוסף לצד דרך הרצלייה.¹⁶ עם זה,



תמונה 2: עבר הירקון בתום העשור הראשון להתפתחותו, 1962.¹⁷
 בקו מלא מודגש נהר הירקון, בקו מרוסק מודגש הגבול המוניציפאלי של תל אביב-יפו

- 11 'כביש תל אביב-הרצלייה', דבר, 8.7.1936; 'מודעה', מודעה לבעלי קרקעות הדר יוסף בגוש 6623, דבר, 4.10.1951; וזכרונות אליהו ציפר באתר האינטרנט 'תל אביב שלי': <http://ziffera.wordpress.com>
- 12 'בכפר', דבר, 8.5.1945.
- 13 'כביש תל אביב-הרצלייה' (לעיל הערה 11).
- 14 'פתיחת הכביש החדש הרצלייה-רמת השרון-ת"א', דבר, 17.10.1941.
- 15 'נייר או קארטון?', דבר, 24.3.1942; 'הכרזה', דבר, 7.8.1945; 'תל אביב', דבר, 1.6.1945. לאחר זמן הוקם לצד מפעלי 'גויל' ו'ירושלמי' גם בית החרושת לטקסטיל 'כיתן'.
- 16 'בכפר' (לעיל הערה 12).
- 17 תל אביב יפו (מפה), 1:10,000, עיריית תל אביב-יפו, 1962, גיליון צפוני.

בינוי השכונה התעכב, ועל אף ניצנים ראשונים בשלהי 1947 הוא החל למעשה רק לאחר קום המדינה. משנבנתה השכונה, נקבע שמה 'נאות אפקה ב', מאחר שהשם 'הדר-יוסף' הושאל בשנת 1949 לשכונה חדשה מדרום לקרקעות שרכש אלישר.

עוד ניסיונות להקמת שכונות עבריות בתקופת המנדט בסביבות עבר הירקון ערכו אגודות סקטוריאליות שונות. כך נרכשו קרקעות מצפון לשיח' מואניס בעבור הקמת שכונה ליוצאי ארגון 'ההגנה' (לימים שכונת אפקה). אנשי אגודת 'יד-המעביר' (שמו הקודם של קואופרטיב האוטובוסים 'דן') רכשו קרקעות ממזרח לשיח' מואניס, על דרך הרצלייה, כדי להקים במקום מוסך מרכזי ושכונה לחברי הקואופרטיב (לימים שכונת יד-המעביר או שיכון דן). שתי השכונות האלה, אפקה ויד-המעביר, הוקמו בפועל רק לאחר קום המדינה. נוסף על הקבוצות הסקטוריאליות שרכשו קרקעות ממזרח לשיח' מואניס קנו בעלי הון יהודים קרקעות סמוך לחוף הים – אזור שמתחילת 1943 נכלל בתחום העיר תל אביב, והקרקעות החוליות שבו היו זולות יחסית.

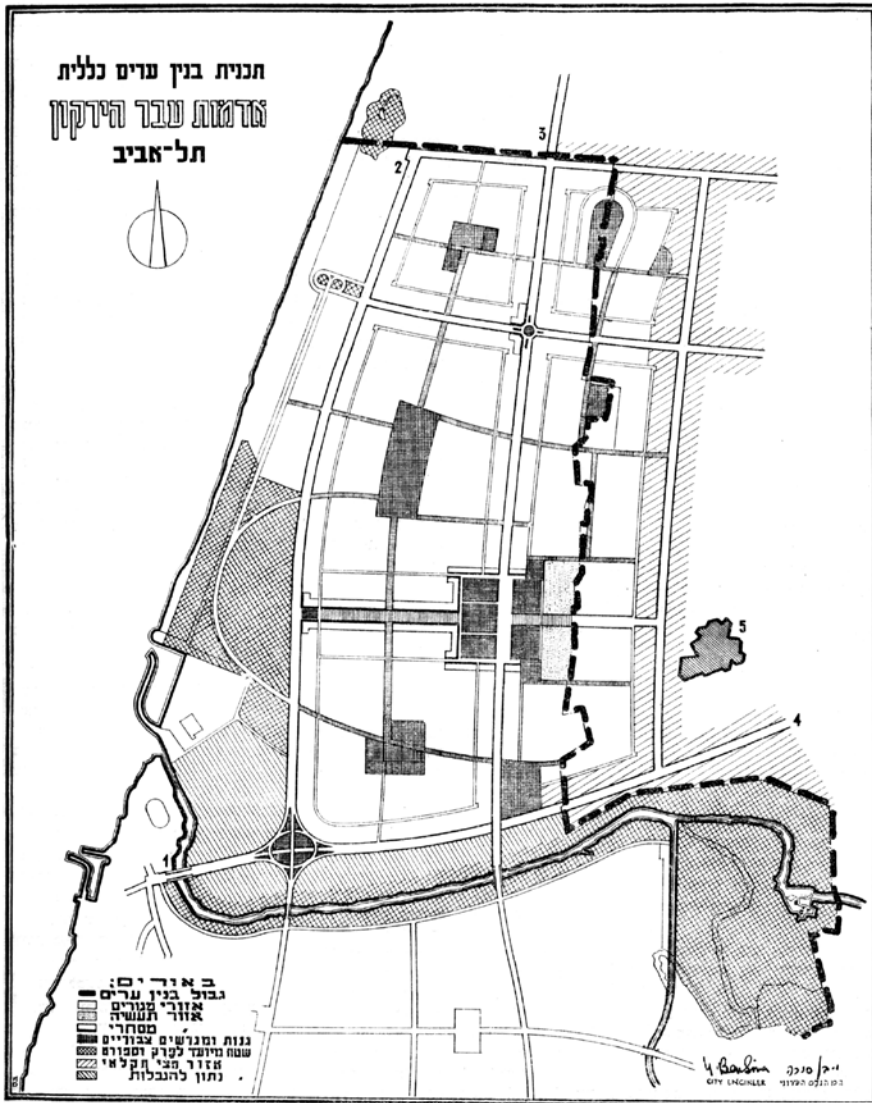
השאיפה להתפשטותה של תל אביב צפונה לירקון נרמזה כבר בדברי ראש העיר מאיר דיזינגוף ב־1934 בברכתו לעשור להקמתה של המושבה הרצלייה: 'שתל אביב צפונה והרצלייה נגבה יפגשו בשאיפותיהם [כך]'.¹⁸ עם זה, בימי חייו התרחבה העיר תל אביב רק עד לנהר הירקון. הדרישה להרחבת שטח העיר עלתה מן העירייה בתדירות מראשית ימי המנדט, וגבולותיה אכן הורחבו צפונה פעמים אחדות בשנות השלושים והארבעים. ב־20 במרס 1937 אישרה ממשלת המנדט תכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה לתל אביב, ובה ראתה בירקון 'גבול טבעי' בצפון העיר. עיריית תל אביב והמוסדות הלאומיים התנגדו לתפיסה זו, שהיתה משמעותה ביטול האפשרות לקיום רצף של יישוב יהודי בין תל אביב להרצלייה. לאחר מאבק ממושך להרחבת גבולות העיר אישר לבסוף הנציב העליון בדצמבר 1942 את המלצות הוועדה המחוזית לבניין ערים במחוז לוד, להרחיב את תל אביב צפונה מן הירקון בשטח שבין הים לדרך נמיר כיום עד סמוך לכפר שיח' מואניס. הרחבה זו כללה יותר מ־6,000 דונם, כששטח של תל אביב הבנויה באותה העת.

ההחלטה הרשמית על הרחבת גבולות העיר פורסמה ב־7 בינואר 1943. גודל המאורע בחיי העיר ניכר בדברי ראש העיר רוקח למועצת העיר בבחינת 'ההודעה החשובה והמכרעת בחיי העיר ועתידה על הכפלת השטח המוניציפלי של תל אביב':

הגבול העירוני החדש מתחיל ממרחק של שלושה קילומטרים מצפון לירקון, פונה דרומה עד לנהר, [...] כעת הוכללו בתוך גבולות תל אביב 3 גושי קרקע המהווים 3110 דונם שמעבר לירקון. אורך חוף ימה של תל אביב, שהיה עד עכשיו 4 קילומטרים, יהיה מעתה 7 קילומטרים. כן יהיו לתל אביב, עם הרחבת הגבולות – שני קילומטרים וחצי אורך של נהר הירקון, מצד דרום, ושני קילומטרים מצד צפון. הירקון יהפך אפוא לנהר תל אביב ויחצה את העיר אשר תתפשט צפונה.¹⁹

18 'איגרת ברכה להרחבת תל אביב', יעת"א, 12, 13 (נובמבר-דצמבר 1943), עמ' 159.

19 'עם הרחבת גבולות תל אביב', יעת"א, 13, 3-4 (דצמבר 1942-ינואר 1943), עמ' 33-34.



באור המספרים שבמפת: 1. גשר וואקופ (ליד התערוכה); 2. המשך רח' יהודה הלוי — אבן גבירול; 3. המשך הרחוב מנשר הרצליה; 4. עורק תעבורה לדרך פתח תקוה ולחיפה; 5. כפר שירימואניס.

תמונה 3: תכנית בניין ערים כללית אדמות עבר הירקון תל אביב, 1948²⁰

20 'תכנית בניין ערים כללית אדמות עבר הירקון תל-אביב', יעת"א, פברואר-מרס 1948.

זמן קצר לאחר הרחבת העיר פעלה העירייה בראשותו של רוקח להרחבה נוספת של שטח העיר תל אביב על אדמות הכפרים שיח' מואניס וג'ליל (כיום באזור צומת גלילות). בשלב הזה העדיפו שלטונות המנדט הבריטי שלא לעורר את התנגדות הערבים בנושא זה, ודחו את הבקשות החוזרות. עם זה, השיחות על הרחבת גבולות העיר נמשכו, בפרט בשנים 1946-1947, ואף חלו בהם שינויים קלים. בשל הכרזת האומות המאוחדות על תכנית החלוקה ופרוץ העימות האלים נקטעו הניסיונות האחרונים להרחבת העיר בשטחי עבר הירקון בהידברות.²¹

כך בכך עם המאמצים להרחבה נוספת של גבולות העיר החלו בעירייה לתכנן את המרחב שנוסף לעיר בראשית 1943. תכנית מתאר ראשונה לשטח זה אושרה בממשלת ארץ ישראל בתאריך 6 בינואר 1947, לאחר ששנה קודם לכן נערך עוד עדכון גבולות, והורחב שטח התכנון העירוני. על בסיס תכנית זו אישרה מועצת העיר תל אביב בחודש מרס 1948 את תכנית הבניין של מהנדס העיר יעקב בן-סירה לאדמות עבר הירקון (תמונה 3). תכנית זו באה לפתח את שטחי עבר הירקון כהמשך רציף של תל אביב שמדרום לנהר. בפתוח לתכנית כתב ראש העירייה רוקח כי השטח החדש ישמש כמעט כולו למגורים, והצפיפות בו תהיה פחותה פי שלושה מזו שבתל אביב. רוקח הוסיף כי רוחב הרחובות יהיה צר לעומת זה שבתל אביב, כדי להפחית תנועה מיותרת של כלי רכב ולאפשר הקמת גינות רחבות סביב הבתים. גובה הבתים בתכנית עמד על שתיים-שלוש קומות. אפשר לראות בתכנית זו של אדמות עבר הירקון ממרס 1948 כמה מקווי המתאר שאכן ייושמו כעבור שנים בבניית מרחב זה, כגון ייעוד השטח למגורים בצפיפות נמוכה וריבוי גינות.²² התב"ע לאדמות עבר הירקון לא הגיעה לידי מימוש בשל אירועי מלחמת העצמאות בסביבות תל אביב, אשר שינו את פני המרחב בתוך חודשים ספורים.

ראשית היישוב העירוני היהודי בעבר הירקון

כאמור, בשנת 1947 הוקמה שכונת תל-ברוך במרחק של פחות מקילומטר מן הכפר שיח' מואניס, בשטחים שנקנו באדמתו כדי להקים שכונה לעולי בולגריה. השטח שנקנה חולק למגרשים בני חצי דונם, ועליהם נבנו בתים פרטיים באמצעות חברת 'עליה'.²³ שכונת תל-ברוך החלה את דרכה כשכונה עצמאית בניהולו של ועד מקומי.²⁴ בשנת 1949 צורף הוועד לעיריית תל אביב, וב-1 בספטמבר 1949 החלה גביית מסים עירוניים מן

21 שביט וביגר, ההיסטוריה של תל אביב, עמ' 146-150.

22 'תכנית בניין ערים כללית אדמות עבר הירקון תל-אביב' (לעיל הערה 20).

23 שביט וביגר, ההיסטוריה של תל אביב, עמ' 169.

24 תזכיר ועד תל-ברוך, 27.11.1949, ארכיון עיריית תל אביב-יפו (להלן: אעת"א), תיק 04-2210 ב.

התושבים.²⁵ המפקח העירוני הראשי של עיריית תל אביב, חיים אלפרין, מסר שבספטמבר 1949 היו בתל-ברוך 52 בתים, וגרו בהם 350 תושבים. בתקופה זו עדיין היתה בניית השכונה בעיצומה על פי תכנית בנייה של 250 יחידות דיור פרטיות בעבור כאלף איש.²⁶ הבנייה הושלמה בסוף אותה השנה, ויועדה לעולים חדשים.²⁷ על אף ריחוק השכונה מן העיר לא היה בה מחסור במים ובחשמל. קו אוטובוס 'אגד' סיפק קשר קבוע בין השכונה לעיר דרך כביש שנסלל למקום. על רמת המחיה בתל-ברוך מעידים שני בתי הקפה שהיו בה וסניף 'המשביר המרכזי'. בשנת 1949 הסתכמו בעיות השכונה בחוסר שירותי פינוי אשפה, בחוסר בנטיעות עצים ובהיעדר מרפאה וספרייה. נראה שתושבי תל-ברוך היו מעורבים בחיי השכונה. הם נטעו עצים סמוך לבתיהם, ואת פינוי האשפה ביצע קבוע אחד התושבים.²⁸ עד לסוף שנת 1953 לא היו בשכונה כבישים פנימיים.

בשנות הארבעים רכשה אגודת הדיור השיתופית 'הדר-יוסף', שנוסדה בשנות השלושים, קרקעות בין שכונת תל-ברוך לכביש הרצלייה ולמושבה קריית שאול. על הקרקעות האלה הוקמה שכונת הדר-יוסף (נאות אפקה ב'). בחודש אוגוסט 1945 ערכו חברי האגודה מכרז להצעות פרצלציה ל-500 דונם משטחם.²⁹ לדברי ותיק השכונה אליהו ציפר, הבית הראשון בשכונה נבנה בשנת 1947, והשני (שבו גר הוא עצמו) החל להיבנות בפברואר 1948.³⁰ עד שנת 1954 נבנו רק עשרות ספורות מבתי השכונה.³¹ בשנות החמישים לא חלה הרחבה של השכונה, אלא נעשה רק שיפור התשתיות והכבישים שבה.³² בראשית שנת 1953, לאחר סיפוח עבר הירקון לתל אביב, רכשה העירייה את מפעל המים שהקימה אגודת הדר-יוסף בשנת 1945. לאחר שיוך השכונה לעיריית תל אביב ומכירת מפעל המים החלו דיונים לקראת פירוק האגודה.³³ בראשית שנות החמישים הושאל שמה של האגודה, הדר-יוסף, לשיכון עמידר שנבנה מדרום לשכונה, ולימים ניתן לשכונת אגודת הדר-יוסף המקורית השם נאות אפקה ב'.

עם החרפת מעשי האיבה בארץ בשנת 1947 גברה גם המתיחות בין תושבי שיח' מואניס, שמנו כ-2,000 תושבים,³⁴ לבין תל אביב. ריבוי דיווחים על כנופיות ערביות בכפר

25 מכתב המפקח העירוני הראשי למ"מ מנהל מחלקת המאור בנוגע לתל-ברוך, 21.10.1949, אעת"א, תיק 04-2210 א, וכן מכתב הוועד המקומי של תל-ברוך בנושא מסים עירוניים, 17.3.1950, אעת"א, תיק 04-2210 ב.

26 דו"ח שכונות הספר של מפקח העירייה, 29.9.1949, ארכיון העירייה, תיק 04-2210 ב.

27 תזכיר ועד תל-ברוך (לעיל הערה 24).

28 דו"ח שכונות הספר (לעיל הערה 26).

29 'הכרזה', דבר, 7.8.1945.

30 'תל אביב שלי', אתר האינטרנט של זיכרונות אליהו ציפר.

31 כיום בין הרחובות מגורה ודבורז' ציקי הסמוכים לקריית שאול. פתח תקוה (מפה), 1:20,000, המרכז למיפוי ישראל, 1954.

32 תל אביב יפו (מפה) (לעיל הערה 17).

33 'כל חברי הדר-יוסף', דבר, 23.4.1956.

34 'שיח' מואניס', יעת"א, 18, 1-2 (מאי-יוני 1948), עמ' 20.

וסביבותיו, ניסיונות לפגוע בשדה התעופה שדה-הדב ובתל אביב והרצח בקפה 'הוואי' על גדות הירקון הביאו לידי החמרה ביחסים שבין הכפר לעיר. במרס 1948, לאחר שעזבו מקצת מתושבי הכפר המנותק מסביבתו הערבית, התמקם ארגון הלח"י באחד הבתים בשולי הכפר, והקים בו את מחנה האימונים 'רמת יאיר'. עוד הידרדרות ביחסים חלה לאחר שחטפו אנשי לח"י שלושה מנכבדי הכפר כנגד איש הלח"י שנתפס בשכם עם מכונית תופת. הלחץ על תושבי שיח' מואניס גבר, ואחרוני תושביו עזבו את הכפר בסוף חודש מרס 1948. עם הזמן נותר כל השטח שבין תל אביב להרצלייה, ששכנו בו הכפרים סומייל, ג'מוסין, שיח' מואניס וג'ליל, בלא תושבים ערבים, ושטחי הכפרים עברו לרשות המדינה.³⁵ זמן קצר לאחר צאת אחרוני התושבים מהכפר התיישבו פליטים יהודים מחזית יפו בבתים הריקים. עם הזמן שימשו בתי הכפר מאגר דירות זמין בעבור עולים שזה מקרוב באו בעלייה ההמונית שליוותה את הקמת המדינה. בכך היה הכפר שיח' מואניס האתר הראשון שיושבו בו יהודים במרחב עבר הירקון לאחר מלחמת העצמאות, והוא היה מכפר ערבי לשכונה של עולים ותושבים דלי אמצעים. עד ספטמבר 1949 שוכנו בכפר 2,800 פליטים ועולים כ-184 בתים בלא חשמל ועם קשיים באספקת המים.³⁶ תנאי מגורים דלים, בעיות בתשתית ומפגעי תברואה חמורים אפיינו את שיח' מואניס בשנים 1949-1952.³⁷ נראה שלאחר מכן השתפר מעט מצבה של שיח' מואניס,³⁸ אולם הוא היה עדיין רחוק מלהשביע רצון, ותושבי השכונה דרשו התקנת ביוב, סלילת כביש גישה לשכונה והקמת תחנת עזרה ראשונה.³⁹ הצורך בהתקנת מערכת ביוב שתחליף את בורות השופכין חזר ועלה בלא הרף בכל שנות החמישים.⁴⁰ נוסף על מגורים שימשו הכפר וסביבותיו משכן לתריסר מיחידותיו של צה"ל לאחר הקמתו. שריד לאחת מהן, היחידה האמנותית, נותר עד היום במרחב ברמות תזמורת צה"ל.⁴¹

1949-1952: שיכון מידי על קרקע זמינה - מבנים נטושים, מעברות, שכונות ושיכונים

שנותיה הראשונות של מדינת ישראל אופיינו במצוקת דיור חריפה, שנבעה מן העלייה ההמונית שהגיעה אל הארץ לאחר קום המדינה. במהלך שלוש שנים בלבד, בין החודשים יולי 1948 לאוגוסט 1951, עלו לארץ 647,351 עולים, והם הכפילו את אוכלוסיית המדינה

35 ארנון גולן, שינוי מרחבי - תוצאת מלחמה, קריית שדה בוקר 2001, עמ' 82-83; מיקי בנאי, לצעוד על זכרונות: שייך מוניס, הוצאה פרטית, אשקלון 1995, עמ' 27-31.

36 שם, עמ' 27-31.

37 מכתב הרופא הראשי על מפגעים בכפרים סלמה ושיח' מוניס, יוני 1950, אעת"א, תיק 04-2210 ג.

38 מכתב ועד שייך מוניס על המצב שהידרדר, 8.10.1953, אעת"א, תיק 04-2211 ד.

39 עצומת תושבי שייך מוניס להקמת מרפאה, כבישים וביוב, 29.3.1954, אעת"א, תיק 04-2212 ב.

40 דרישות השכונות מעיריית תל אביב, 4.02.1959, אעת"א, תיק 04-2215 ב.

41 דו"ח שכונות הספר (לעיל הערה 26).

שאך קמה. בשל מצוקה זו אוכלסו מהר משכנות הערבים שנותרו ריקים מיושביהם כפתרון דיוור מהיר וזול, כמו שנעשה הרבר בכפר שיח' מואניס. מכיוון שבמהרה לא היה די באלה, הוחל בחיפוש קרקעות זמינות לבנייה ציבורית ברחבי הארץ. הקרקעות האלה נמצאו על פי רוב באדמות הנפקדים שעברו לבעלות המדינה בתום מלחמת העצמאות.

פעולת שיכון העולים בשנים 1948-1949 נעשתה על ידי שני גורמים: מחלקת הקליטה של הסוכנות היהודית ו'החברה הלאומית לשיכון עולים – עמידר'. חברת עמידר, שהוקמה בסוף שנת 1948, נועדה לרכז את פעולות השיכון של הגופים השונים שנגעו ליישוב העולים, ובהם הממשלה, הסוכנות היהודית, הקרן הקיימת לישראל וחברות השיכון. פעילות עמידר התמקדה בשולי הערים בפרט במטרה להקים דיוור מהיר לעולים.⁴² התמקדות זו אפשרה בנייה נרחבת מתוך הישענות על מרכזי הערים לשם אספקת תעסוקה ושירותים לדרי השיכונים החדשים. הקמת אגף השיכון במשרד העבודה בסוף שנת 1949 צמצמה את פעילות עמידר. מאחר שבניית שיכונים עמידר ארכה זמן, התעורר צורך בפתרונות דיוור זמניים עד לבניית דיוור הקבע. לשם כך הקימה הסוכנות היהודית משנת 1950 את המעברות כמשכנות ארעיים, העשויים מבר, מעץ ומפח, סמוך למקום שיכון הקבע המתוכנן.⁴³

כך הקימה הסוכנות היהודית במרחב עבר הירקון את מעברת יד-המעביר⁴⁴ (נווה-שרת). המעברה הוקמה בדגם של מעברה עירונית על בסיס רעיון ההקמה של מחנות מעבר זמניים שנשענו על היישובים הוותיקים.⁴⁵ מיקום המעברה בצדו המזרחי של עבר הירקון על קרקע ממשלתית אפשר להקימה במהירות, בלא תיאום עם רשות מקומית כלשהי, אך במחשבה שהיא תתבסס על תל אביב ורמת גן כמקור פרנסה ואספקת שירותים בסיסיים. מעברה זו לא היתה היחידה באזור זה, שכן עוד שתי מעברות קטנות יותר הוקמו כקילומטר צפונה, לצד הכפר הירוק. במעברת יד-המעביר נסללו דרכי עפר והוקמו צריפים (תמונה 4), שעל פי אומדן 1953 שוכנו בהם כ-4,000 תושבים. ניהול המעברה הופקד בידי חברת עמידר, ולא שילמו התושבים שכר דירה על מגוריהם בצריפים.⁴⁶ תנאי המגורים במעברת יד-

42 חיים רדין (ררבקינ), שיכון וקליטה בישראל: תש"ח-תשט"ו, הוצאת גדיש, תל אביב 1955, עמ' 38-39.

43 שלום רייכמן ומירה יהודאי, פרקים בתולדות התכנון הפיסי בישראל: סקר תכנון פיסי-יוזם, 1948-1965, א, משרד הפנים, מינהל התכנון, ירושלים 1984, עמ' 59.

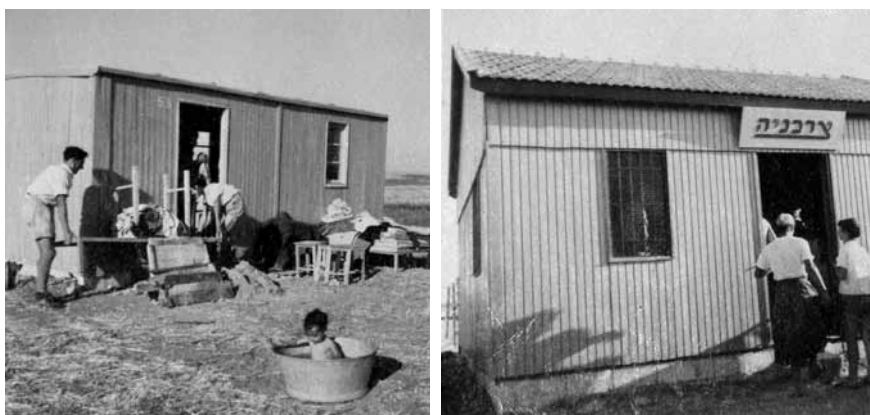
44 יש להבחין בין שכונת יד-המעביר (כיום שיכון דן) לבין מעברת יד-המעביר, שהיתה בשטח שנמצאת בו כיום שכונת נווה-שרת.

45 הסוכנות היהודית הקימה משנת 1950 מעברות כמכשיר מרכזי לקליטת עלייה. המעברות האלה הוקמו בשלושה דגמים: א. מעברה עירונית – הוקמה סמוך לערים גדולות ונשענה עליהן כלכלית; ב. מעברה כפרית – הוקמה סמוך למרכזים חקלאיים, ותושביה הועסקו בהם בתור פועלים; ג. מעברה חלוצית – הוקמה באזורים שוממים או מעטי אוכלוסייה, והיא לא הסתמכה בכלכלתה על יישוב ותיק. ראו: רייכמן ויהודאי, פרקים בתולדות התכנון הפיסי בישראל, עמ' 58.

46 ועד יד-המעביר אל חברת עמידר, 23.6.1955, אעת"א, 2213-04 א.

העשור הראשון להתפתחות תל אביב שמעבר לירקון

המעביר היו קשים, בפרט לעומת שכונות עבר הירקון הסמוכות. פרט למגורים הדלים הקשו על התושבים במעברה היעדר כביש, חשמל וטלפון. בכל שנות קיומה נעדר מן המעברה קשר ישיר עם העיר בתחבורה ציבורית, ותושביה נאלצו ללכת כקילומטר לתחנת האוטובוס הקרובה בשכונת רמת-החיל.⁴⁷ שש שנים לאחר הקמתה, בקיץ 1955, הוארו רחובות המעברה לראשונה בתאורת רחוב.⁴⁸



תמונה 4: מעברת הצריפים יד-המעביר, 1954⁴⁹

בראשית שנת 1952 החל התהליך הארוך של חיסול המעברות בארץ ושיכון תושביהן בבתי קבע.⁵⁰ תהליך זה התנהל במדיניות שתעדפה את פינוי המעברות על פי תנאי המגורים בהן. שרת העבודה גולדה מאירסון (מאיר), שהיתה אמונה על הנושא, הגדירה כי ראשית יחוסלו מעברות האוהלים, אחר כך מעברות הברדונים והפחונים ורק בסוף מעברות הצריפים, ובהן גם מעברת יד-המעביר,⁵¹ ולכן המעברה הוסיפה להתקיים יותר מעשר שנים. בשנת 1959 גרו בה כשבע מאות משפחות, אשר מחו על תנאי מגוריהן.⁵² תושבים רבים נשארו במעברה שנים רבות⁵³ עד לבניית שיכון למפונים. עם זה, מקצת מתושבי המעברה הצליחו לחסוך כספים ולעבור לשיכון ציבורי, דוגמת הדר-יוסף הסמוכה.⁵⁴

47 מחנה מעבר 'יד-המעביר', 11.8.1953, אעת"א, תיק 04-2211 ד.

48 'חג האור במעברת 'יד-המעביר', דבר, 24.7.1955.

49 מעברת הצריפים יד-המעביר, וילי פולנדר, 1.7.1954, אעת"א 01-0222/0226-P.

50 דרין, שיכון וקליטה בישראל, עמ' 79.

51 'מדיניות השיכון של משרד העבודה', דבר, 19.5.1954.

52 'דרי יד-המעביר הפגינו בקריה', דבר, 12.1.1959.

53 ועד יד-המעביר אל חברת עמידר, 23.6.1955 (לעיל הערה 46).

54 יואל אביתר (עורך), שכונת הדר-יוסף בת 50, עיריית תל אביב, תל אביב 2000, עמ' 25.

נראה שהפעולות לחיסול המעברה החלו לקראת סוף שנות החמישים משתוכנן, והחל להיבנות לצדה שיכון נווה-שרת, שנועד לקלוט את יושביה. בתחילת יולי 1962 אישרה ועדת בניין ערים של עיריית תל אביב את הקמתה של שכונה בת 3,000 דירות 'בהמשך לשיכון המוקם באותו אזור לחיסול מעברת יד-המעביר'. מתוך 3,000 הדירות יועדו 1,000 לעולים חדשים, 500 לזוגות צעירים, והשאר לאחרוני תושבי המעברה.⁵⁵ בשנה זו נכבשו רחובות לב שכונת נווה-שרת, והחלו אף לסלול את מקצתם.⁵⁶ בשלב הזה עדיין לא היה כביש המחבר את השכונה לשכונתיה ולעיר. החלפת צריפי המעברה במבני השיכון וחיבור השכונה בכביש לשכונתיה הסתיימו באמצע שנות השישים.⁵⁷ לעומת שכונות עבר הירקון האחרות נראה שמעברת יד-המעביר, שהיתה לשכונת נווה-שרת, התפתחה בפיגור של עשר שנים בערך.

בתקופה זו פרט לשיכון עולים פעלה הממשלה להקמת שיכונים בעבור אוכלוסיות יעד שונות, כמו תושבים ותיקים, חיילים משוחררים ואנשי צבא קבע.⁵⁸ מגוון דפוסי התיישבות אלו ניכר במרחב עבר הירקון בשנות החמישים. בראשית 1949, בלא תיאום עם אגף התכנון, החלו הסוכנות היהודית, שטיפלה בעולים, וצה"ל, שטיפל בחיילים משוחררים, לחפש קרקעות לבנייה באדמות שיח' מואניס שעברו לרשות המדינה. זיהוי פעולות אלו על ידי אגף התכנון הביא להכנת תכנית להסדרה של הקצאת קרקעות לשיכון מצפון לתל אביב. ב-12 במאי 1949 הוסדרו פעולות עצמאיות אלו באגף התכנון, והוא הקצה אלף יחידות דיור לעולים בבנייתה של חברת עמידר, אלף יחידות דיור לחיילים משוחררים בבנייה של חברת דיור למשוחררי מלחמה, ו-800-900 יחידות דיור הוקצו לסוכנות היהודית בעבור עולים בעלי יכולת להשתתף בעלויות הבנייה. השטחים שהוקצו לכך היו במזרח עבר הירקון, לאורך הכביש להרצלייה (כיום רחוב פנחס רוזן).⁵⁹

השיכונים שהקמתם אושרה במזרח עבר הירקון היו לעובדה בשטח בעקבות לחץ של הסוכנות היהודית וצה"ל. מיקומם במזרח עבר הירקון הושפע מקרבת האזור לערים תל אביב ורמת גן והימצאותו של כביש תל אביב-הרצלייה במרכזו. השיכונים האלה היו למעשה שכונות עצמאיות בלא שיוך מוניציפלי, כפופות ישירות למשרד הפנים, ומיועדות לאוכלוסיות יעד ספציפיות שהוגדרו עוד טרם הבנייה: עולים מקבוצות שונות, חיילים משוחררים ואנשי קבע. מנהל המחלקה ליישוב עולים באגף לשלטון עצמי שבמשרד הפנים, דב רוזן, דיווח בינואר 1953:

עם הרחבת גבולות ת"א, נכללו בתחום שפוטה בין השאר יישובי עולים דלקמן: מחנה "יד המעביר"; שכונת עולים בסביבת הדר יוסף הכוללים: "מעונות"; "סלע"; "שכון

55 'שכונה חדשה תוקם בתל אביב', דבר, 2.7.1962, עמ' 3.

56 תל אביב יפו (מפה) (לעיל הערה 17).

57 צילום אוויר של עבר הירקון, 18.6.1966, גיחת צילום ממ. 110, צילום מספר 8473.

58 דרין, שיכון וקליטה בישראל, עמ' 21-38.

59 גולן, שינוי מרחבי — תוצאת מלחמה, עמ' 116.

יגוסלבים" ו"עולי המזרח הרחוק". עד כה דאגנו להפעלת השרותים המוניציפליים במקומות הנ"ל באמצעות ועדים מקומיים שהוכרו על ידינו [כך] ובעזרת הקצבות שהענקנו להם נוסף להכנסות מסויימות מגביית מסים מקומיים.⁶⁰

השיכון הציבורי הראשון שנבנה בעבר הירקון היה הדר-יוסף (עמידר). שכונה זו הוקמה בשנת 1949 ביזמת הסוכנות היהודית בשטח אקס-מוניציפלי, על פרדסי שיח' מואניס. בניית השכונה נמסרה לחברת עמידר, ועל שמה נקראה השכונה בימיה הראשונים 'שיכון עמידר'. בשנים 1948-1949 נבנו השיכונים במתכונת של בניית יחידות דיור רבות בזמן הקצר ביותר. לשם כך, ועקב קשיים כלכליים, נבנו שיכונים טוריים עם יחידות דיור של 24 מ"ר, ואלו כללו חדר, מטבחון, מקלחת ופרוודור (תמונה 5). איכות הבנייה היתה ירודה, והמבנים הוקמו בעזרת תבניות בטון סטנדרטיות ליציקת הקירות והתקרות. הנחת המוצא של מתכנני עמידר היתה כי בעתיד יאוחדו שתי יחידות סמוכות לדירה אחת, והתכנית התבררה לא מעשית. פרט להדר-יוסף קמו שיכונים מסוג זה גם בנתניה, בנהריה ובבת ים.⁶¹ בשנתה הראשונה היתה הדר-יוסף כפופה במישרין למשרד הפנים, אשר פעל מול ועד השכונה. במחצית הראשונה של שנת 1950 סופחה השכונה, בלא ידיעת התושבים, לתל אביב.⁶² הקמת השכונה שלא תחת רשות מקומית יצרה בעיות שונות לתושבי השכונה. כך, לדוגמה, מענה משטרתי ניתן לשכונה מתחנת רמת גן, אולם בפועל נוצר מצב ש'... [משטרת רמת גן נוהגת לא להיענות לפניות תושבי הדר-יוסף ומשטרת ת"א מפנה את המתלוננים לרמת גן].⁶³ הדר-יוסף סבלה בראשיתה גם ממחסור בתשתיות בסיסיות, והדבר הקשה את חיי התושבים. לא נסלל כביש אל השכונה ובתוכה,⁶⁴ ניקוז השופכין התבסס על בורות ספיגה,⁶⁵ אשר לעתים עלו על גדותיהם, והנחת צינורות הביוב בשכונה החלה רק במרס 1953.⁶⁶ נוסף על כך, השכונה היתה בלא תשתית טלפון, ומצבה הוחמר בחורפים קשים, שכן הירקון היה עולה על גדותיו ומציף את רחובותיה.⁶⁷ הדר-יוסף אוכלסה במהירות, ובנובמבר 1951 מנתה כ-6,000 תושבים,⁶⁸ ומספר זה נותר על כנו גם במחצית שנות החמישים. על פי ייעוד השכונה, היא אוכלסה בתחילה בעולים חדשים, בעיקר ממזרח אירופה אך גם ממדינות כמו תימן, מרוקו ולוב. מרבית

60 מכתב דב רוזן לחיים לבנון, 19.1.1953, אעת"א, תיק 04-2211 ג.

61 דרין, שיכון וקליטה בישראל, עמ' 38-39.

62 מכתב על צירוף הדר-יוסף לתל אביב, 9.5.1950, אעת"א, תיק 04-2210 ג.

63 בקשת ועד הדר-יוסף להקמת תחנת משטרה, 14.1.1952, אעת"א, תיק 04-2211 ד.

64 הצעה לשידור רדיו בידיש על בעיות הדר-יוסף, נובמבר 1952, אעת"א, תיק 04-2211 ב.

65 מזכר מנהל מחלקת התברואה למזכיר העיר על אודות הדר-יוסף, 2.12.1952, אעת"א, תיק

04-2211 ב.

66 מכתב אנונימי לראש העיר על המצב בהדר-יוסף, 21.6.1953, אעת"א, תיק 04-2211 ד.

67 אביתר (עורך), שכונת הדר-יוסף בת 50, עמ' 35.

68 מהאת ועד חברי הדר-יוסף על הריסת מרפסות, 13.11.1951, אעת"א, תיק 04-2211 ד.



תמונה 5: הדרייִוסף בראשיתה, 1954⁶⁹

69 הדרייִוסף בראשיתה, וילי פולנדר, 21.1.1954, אעת"א P-01-0212/0213.

התושבים מצאו את פרנסתם בתל אביב.⁷⁰ ותיקי השכונה מעידים שהשיכון הוקם כדי לשכן במהירות ניצולי שואה, ובשני המרכזים המסחריים שהוקמו בו בשנת 1952 העניקה הסוכנות היהודית רישיונות פתיחת עסק לנכים נרדפי הנאצים.⁷¹ סמוך להדר-יוסף נבנו שיכונים קטנים, שהחלו את דרכם כשכונות קטנות ועם השנים הוכלו בהדר-יוסף, ובהם בולטת שכונת נווה-מח"ל (מתנדבי חוץ לארץ), שאוכלסה ביוצאי אנגליה, ארצות הברית ודרום אפריקה.⁷²

בשנה שלאחר התחלת יישוב העולים בשטחי מזרח עבר הירקון החל משרד הביטחון לפעול למתן מענה לצורך הדוחק במגורים בעבור החיילים הרבים שהשתחררו לאחר מלחמת העצמאות. לשם כך הוקמה בשנת 1950 שכונת רמת-החיל על ידי משרד הביטחון, ושמה המלא 'רמת-החיל' – שכונת חיילים משוחררים' העיד על ייעודה. שיכון זה היה חלק מתופעה רחבה בראשית שנות החמישים של הקמת שיכונים לחיילים משוחררים, נכי צה"ל ומשפחות שכולות. לאחר מיצוי מלאי הדירות מנכסי הנפקדים הציע משרד הביטחון למשוחררי המלחמה ונפגעייה שני פתרונות שיכון מידיים. הפתרון האחד ייעד חמישה אחוזים מהשיכונים הציבוריים שהוקמו בארץ (שיכוני עולים, שיכוני ותיקים ושיכונים עממיים) לנפגעי המלחמה. הפתרון השני היה הקמת שיכונים נפרדים באמצעות קרנות משותפות למשרד הביטחון ולמוסדות בנקאיים. כך הוקמו בשלב ראשון 2,266 יחידות דיור בערים ובמושבות המבוססות, מהן כשליש ברמת-החיל. יחידות אלה כללו 1.5-2.5 חדרים בשטח של 50-65 מ"ר.⁷³

בתחילת 1954 מנה שיכון רמת-החיל 830 משפחות, מהן 60% נכים ומשפחות שכולות. אכלוס השיכון היה מהיר, ומרבית המשפחות עברו אליו בשנת 1950.⁷⁴ ב-25 בדצמבר 1952, כשלוש שנים לאחר הקמת השיכון, סופחה רמת-החיל לתל אביב, לשמחת תושביה.⁷⁵ עם זה בשנת 1954 טען ועד השכונה כלפי העירייה כי 'עובדת היותנו בנים חורגים ומופלים לרעה אינה מובנת לנו', ודרש להקים בשכונה גן ילדים, בית ספר, כבישים וכן לטעת עצים.⁷⁶ מעניין כי אף לאחר סיפוח השכונה אל העיר הוסיפו נציגייה לפנות למשרד הביטחון לשם טיפול בבעיות השיכון.⁷⁷

70 דו"ח המפקח העירוני על הדר-יוסף, 16.2.1954, אעת"א, תיק 04-2212 א.

71 טענה זו עולה בעדותם של אולה קונצ'י ושמואל אמיתי בחוברת: אביתר (עורך), שכונת הדר-יוסף בת 50, עמ' 7-10, 14-16.

72 מח"ל – מתנדבי חוץ לארץ במלחמת 1948. שיכון זה כלל 25 בתים, ובהם 100 דירות ברחובות הקטנים היוצאים מרחוב קהילת לודו'. ראו: אביתר (עורך), שכונת הדר-יוסף בת 50, עמ' 10.

73 דרין, שיכון וקליטה בישראל, עמ' 90-91.

74 תזכיר רמת-החיל, 16.3.1954, אעת"א, תיק 04-2212 ב.

75 עלון אינפורמטיבי מס' 3 של ועד רמת-החיל, 19.3.1953, אעת"א, תיק 04-2211 ג.

76 תזכיר רמת-החיל (לעיל הערה 74), 16.3.1954.

77 חוזר מס' 2 של ועד רמת-החיל, 1.6.1954, אעת"א, תיק 04-2212 ג.

סמוך לרמת-החיל הקימה המחלקה ליישוב עולים במשרד הפנים שיכונים קטנים, והם זכו לשם הכללי 'שיכוני עולים ע"י הדר יוסף'.⁷⁸ כך הוקמו שיכון סלע א, שיכון היוגוסלבים ושיכון עולי המזרח הרחוק. כמו כן הוקמו בסמוך מעונות הפרוגרסיבים בעבור חברי המפלגה הפרוגרסיבית. בשל היותם של השיכונים האלה קטנים ביותר אוחדו לוועד מייצג אחד.⁷⁹ נראה שהשיכונים האלה סבלו מבעיות תשתית ותחזוקה כמו רמת-החיל והדר-יוסף הסמוכות.⁸⁰ בשנת 1959 כללה עיריית תל אביב את כל קבוצת השיכונים שמזרח לשיכון דן ברמת-החיל,⁸¹ אף שבמפות הרשמיות הן נקראו 'ישגב'.

לבד ממשרד הביטחון פעל גם צה"ל לבניית שכונה בעבור קציניו הבכירים בקרבת רמת גן, ששכן בה מחנה המטכ"ל, ותל אביב, שהיו בה גם כן מחנות צבא. כך נוסדה בשנת 1951 שכונת צהלה כשכונה חדשה בעבור אנשי הקבע של צה"ל. הקמתה היתה אירוע חשוב בעיני מערכת הביטחון, כמו שניכר בהשתתפותם של שר הביטחון דוד בן-גוריון והרמטכ"ל יגאל ידין בחנוכת השכונה.⁸² שכונת צהלה נבנתה ממכלול פתרונות שיכון אנשי הקבע ובכירי הצבא, שנועדו להיטיב עם אוכלוסייה זו בתקופה שלא היה אפשר להעניק לאנשי הקבע משכורות גבוהות מן המקובל בשירות המדינה. הסיוע הממשלתי בשיכון אנשי הקבע בא לידי ביטוי הן במתן הקרקע הן באספקת חומרי בנייה במחירים מפוקחים לבניית בתים פרטיים ודו-משפחתיים.⁸³ במהלך שנת 1950 נשלחו עלונים לכלל חיילי צה"ל שהתחייבו להמשיך את שירותם בצבא שהלך והתמסד, והם כללו הצעות שונות לשיכון, ובכלל זה שכונת צהלה, שהוצגה בתחילה 'הדר-יוסף' על שם השכונה שהיתה קיימת בסביבתה.⁸⁴ כמו שכונות מזרח עבר הירקון האחרות נבנתה צהלה על שטח גלילי, דהיינו בלא שייכות מוניציפלית. בשנת 1952 צורפה השכונה לעיריית תל אביב.⁸⁵ תכנית שכונת צהלה הוכנה באגף התכנון. בשכונה נבנו בתים פרטיים של 2-4 חדרים בשטח של 60-124 מ"ר על מגרשים של 500 מ"ר, או בתים דו-משפחתיים של 2-3 חדרים בשטח של 56-83 מ"ר על מגרשים של 750 מ"ר (תמונה 6). תושבי צהלה נדרשו להון ראשוני לרכישת בתיהם נוסף על משכנתה שניתנה בתנאים נוחים. שלא כשכונות אחרות, התשלום לדירות כלל את פיתוח התשתית השכונתית, כגון סלילת כבישים ומים.⁸⁶ מימיה

78 שיכוני עולים ע"י הדר-יוסף, 29.7.1952, אעת"א, תיק 04-2211 ב.

79 מכתב הוועד המאוחד של שיכוני העולים ליד הדר-יוסף, 23.7.1952, אעת"א, תיק 04-2211 ב.

80 איום בשביתת מסים של שיכוני העולים ליד הדר-יוסף, 23.7.1952, אעת"א, תיק 04-2211 ב.

81 מסמך פירוט תשתיות בשכונות, 16.11.1959, אעת"א, תיק 04-2215 ב.

82 הזמנה לטקס חנוכת שכונת צהלה ב-20.9.1951, אתר האינטרנט של שכונת צהלה: www.zahala.org.il.

83 דרין, שיכון וקליטה בישראל, עמ' 91-92.

84 עוד מגורים לאנשי קבע הוצעו בשכונות חדשות בתל אביב, בחיפה, בחולון, בגבעתיים, בירושלים ובנתניה.

85 אי-קבלת שירותים בצהלה, 24.3.1953, אעת"א, תיק 04-2212 א.

86 תכנית לשנת 1950, חוזר מס' 2, אתר האינטרנט של שכונת צהלה.



תמונה 6: בית ברחוב שמגר שכונת צהלה, 1955⁸⁷

הראשונים נוהלה צהלה כאגודה שיתופית בע"מ, אשר דאגה לכל השירותים הדרושים בחיי השכונה. בשנותיה הראשונות הותר רק לאנשי הקבע להיות חברי האגודה ובעלי הבתים, אולם בשנת 1954 הורשו גם נשי אנשי הקבע להירשם כחברות שוות זכויות באגודה.⁸⁸ בשנת 1954 מנתה צהלה 522 משפחות, ובהן כ-1,500 תושבים, מרביתם אנשי קבע בצה"ל, מקצתם קצינים בכירים. חברים חדשים הצטרפו לשכונה באישור ועד השכונה. נראה שעל אף תלונות של תושבי השכונה על השירותים העירוניים הניתנים להם לעומת שכנותיה זכתה צהלה לתשומת לב רבה מן העירייה. משנותיה הראשונות היו בשכונה תשתיות כבישים וחשמל, ותודות לכספי התושבים ניטעו בה חורשה ועצים ברחובות, בשעה ששיועו השכונות הסמוכות בפניותיהן לעירייה לפיתוח דומה.⁸⁹ רמת המחיה בצהלה היתה גבוהה יחסית, והדבר עולה מתכתובת ארוכה שנוהלה בין ועד השכונה לעירייה.⁹⁰ עם זה, גם בשכונה זו נדרש זמן לביסוס התשתית, ובשלוש השנים הראשונות להיווסדה לא היו בה מדרכות, בית ספר, גן ילדים וטיפת חלב. שלא כמו במעברת יד-המעביר הסמוכה, שכונת צהלה שמרה על קשר אוטונומיסם תדיר עם העיר, וכל חצי שעה

87 הצילום לקוח מאתר האינטרנט של שכונת צהלה.

88 'רישום זכות חכירה על דירתך במשרד ספרי האחוזה וחברות באגודת שכון אנשי צבא בשירות קבע – צהלה – אגודה שיתופית בע"מ', 1954, אתר האינטרנט של שכונת צהלה.

89 מזכר מהנדס העיר בנוגע לצהלה, 16.11.1953, אעת"א, תיק 04-2211 ד.

90 לדוגמה ראו: תשובת ראש העיר על מחירי המים בצהלה, 18.1.1954, אעת"א, תיק 04-2212 א.



תמונה 7: מעברת הצריפים יד המעביר ושכונת צהלה, מבט לכיוון מערב, בסביבות 1951-1952. בתחתית התמונה: המעברה (כיום רחוב אח"י דקר); בחלקה העליון: שכונת צהלה (רחוב שמגר)⁹³

יצא אוטובוס לתחנה המרכזית של תל אביב.⁹¹ 'צבאיות' השכונה ניכרה במבנה השק"ם, שסיפק את צורכי השכונה עד שנסגר בשנת 1954.⁹² עוד שכונה לאנשי קבע בצה"ל, בהקמתו של משרד הביטחון, היתה מעוז-אביב, שנוסדה בשנת 1952. בראשיתה היה שם השכונה 'שיכון צבא הקבע (ליד עמידר)', אולם הוא הוחלף כעבור זמן ב'מעוז-אביב'.⁹⁴ שלא כמו הבתים הפרטיים בצהלה, שנועדו לקצונה הבכירה, במעוז-אביב נבנו מבני שיכון עממיים. בניית מעוז-אביב היתה ממכלול בניית שיכונים לאנשי קבע בקרבת שלוש הערים הגדולות, ובראשן תל אביב. כך הוקמו בראשית שנות החמישים ברחבי הארץ 3,201 דירות שיכון של 2.5-3 חדרים בשטח של 67-91 מ"ר, שהיו הגדולות ביותר מבין דירות השיכון הציבורי הממשלתי בתקופה זו.⁹⁵ תכנון שכונת מעוז-אביב החל בשנים 1949-1951, בנייתה החלה בשנת 1952, ואכלוסה החל בשנת 1954.⁹⁶

91 דו"ח המפקח הכללי על צהלה, 22.2.1954, אעת"א, תיק 04-2212 א.

92 סגירת השקם, 12.7.1954, אתר האינטרנט של שכונת צהלה.

93 צילום אוויר של צהלה ומעברת יד-המעביר, צהלה – 50 וממשיכים, עמ' 8.

94 רשימת השכונות בתל אביב, 15.11.1955, אעת"א, תיק 04-2213 ב.

95 דרין, שיכון וקליטה בישראל, עמ' 90-91.

96 דן יהב, תל אביב-יפו – עיר החלומות, צ'ריקובר, אזור 2005, עמ' 86; אביתר (עורך), שכונת הדר-יוסף בת 50, עמ' 31.

עד לחודש יולי 1956 נבנו בשכונה 14 בלוקים, שהיו מרבית מבני השיכון.⁹⁷ בימי הצנע של תכנון השכונה ובנייתה עלה הרעיון לסייע לכלכלת התושבים על ידי נטיעת עצי פרי רבים בשטח השכונה ומכירת הפירות. כך ניטעו בשכונה בשנת 1952 כשבעים דונם עצי פרי. עם זה, בגלל היעדר טיפול וקטיף מסודר נעקרו המטעים שנים מעטות לאחר מכן.⁹⁸ כאמור, מיקום השכונות שהקימו הגורמים המיישבים הממלכתיים במזרח עבר הירקון הושפע גם מקרקעות שקנו יזמים יהודים באזור זה לפני קום המדינה, ובהן תל-ברוך ואגודת הדר-יוסף. נוסף עליהן קמה גם שכונת יד-המעביר (שיכון דן), שהקימו חברי קואופרטיב האוטובוסים 'המעביר' על אדמות שנקנו בתקופת המנדט לצד כביש הרצלייה. רכישה זו של אדמות נועדה לבניית מוסך גדול ושכונת מגורים לחברי הקואופרטיב. החלקה שנקנתה ממזרח לכביש הרצלייה חולקה למגרשים בעבור חברי הקואופרטיב והמוסך. בשלב השני נרכשה עוד חלקה ממערב לכביש הרצלייה.⁹⁹ שכונת יד-המעביר יועדה לשכן 550 חברים על מגרשים של 800 מ"ר. ביולי 1949¹⁰⁰ החלה בניית בתי השכונה באופן פרטי וביזמת בעלי המגרשים ולא באופן שיטתי כשכונה שלמה.¹⁰¹ נראה שפיתוח השכונה התנהל בעצלתיים, ובשנת 1960 גרו בה רק 185 משפחות, 20 מהן לא של חברי הקואופרטיב.¹⁰² שינוי שמה של השכונה ל'שיכון דן' החל באופן לא פורמלי כבר בשנת 1951.¹⁰³ עם זה, עוד בשנות השבעים נקראה השכונה רשמית 'יד-המעביר'.¹⁰⁴ שש השכונות האלה, יד-המעביר, מעברת יד-המעביר, הדר-יוסף, רמת-החיל, צהלה ומעוז-אביב הוקמו במזרח שטח עבר הירקון, על אדמות שיש' מואניס ואל-סאוולימה (תמונה 8). בשנות הקמתן של השכונות, 1949-1952, נערכו דיונים בדבר שיוכו המוניציפלי של אזור זה, שהוגדר זמנית 'קרקע גלילית', כלומר אזור הכפוף ישירות לממשלה. מצב זה הקל על הממשלה, על הסוכנות היהודית ועל הצבא להקים את השכונות במיקום זה, בקרבת הערים תל אביב ורמת גן. אפשר לראות בכך דפוס התפתחות עירונית של 'קפיצת צפרדע', שכן תכניות עירוניות בעלויות קרקע פרטיות וביורוקרטיה עירונית שימשו חסמים לפיתוח מהיר בשעה שהיה צורך ביישוב מידי של עולים חדשים, חיילים משוחררים ואנשי קבע שיצאו מן המחתרת, ועבודתם התרכזה במחנות צבא.

- 97 צילום אוויר של אפקה, הדר-יוסף ורמת-אביב, 7.56, מ.מ. 6, 5293 (עד שנות השישים נוספו לשכונה רק ארבעה בלוקים).
- 98 יהב, תל אביב-יפו – עיר החלומות, עמ' 86-87.
- 99 אף שנהוג לראות כיום ברחוב פנחס רוזן חיץ בין שכונת הדר-יוסף לשיכון דן, לא כך היו הדברים בשנות החמישים. לדוגמה, רחוב יד-המעביר, שנמצא ממערב לרחוב פנחס רוזן בתחומי הדר-יוסף, השתייך למעשה בראשיתו לשכונת יד-המעביר.
- 100 אביתר (עורך), שכונת הדר-יוסף בת 50, עמ' 29.
- 101 צילום אוויר של אזור שיכון דן, אוגוסט 1956, מ.מ. 7.5503.
- 102 מכתב ועד יד-המעביר לסגן ראש העיר רבינוביץ', 6.4.1960, אעת"א, תיק 04-2216 א.
- 103 מכתב מזכיר העירייה למהנדס העיר על אודות נווה מח"ל, 26.9.1951, אעת"א, תיק 04-2211 ד.
- 104 תל אביב, רמת גן, גבעתיים ובני-ברק (מפה), 1:12,500, מחלקת המדידות, ישראל 1970, תיקון חלקי 1973.



תמונה 8: מרחב מזרח עבר הירקון בתום הגל היישובי הראשון בעבר הירקון, 1949-1952.¹⁰⁵ אפשר לראות את בתי השכונות, גודלם ואופן פיזורם והעמדתם במרחב. מידת הפיתוח השונה בין השכונות באה לידי ביטוי בסלילת הכבישים והקשר לכביש הראשי

התפתחות תל אביב בשנות החמישים

בשנים שהוקמו שכונות מזרח עבר הירקון, 1949-1952, שינתה תל אביב את פניה. שנים אלו אופיינו בהגדלת שטח העיר, בגידול דמוגרפי ובבינוי שכונות חדשות בפריפריה העירונית. בין הקשיים הרבים שהתמודדה עמם העיר בשנות החמישים בלטו שיכונם של אלפי עולים חדשים ומתן שירותים עירוניים לתושבי השכונות החדשות, המעברות ומשכנות העוני שנוספו לעיר. מפאת הצורך בפתרון דיור מידי נבנו מהר שכונות ושיכונים שנועדו לאוכלוסיות יעד שונות, כמו עולים חדשים וחיילים משוחררים. כך נבנו מרבית שטחי עבר הירקון בתקופה זו. דפוס התפתחות עירונית דומה אפשר למצוא גם במזרח תל אביב (ממזרח לנחל איילון) וברומה. במקביל לפיתוח העיר החל תהליך ארוך של שיקום משכנות העוני במרכז העיר, ביפו ובשכונות הדרום.

105 הרצלייה (מפה), 1:20,000, מחלקת המדידות, 1954; פתח תקוה (מפה), 1:20,000, מחלקת המדידות, 1954.

גידולה של תל אביב וביסוסה עמדו בניגוד למדיניות הממשלתית של פיזור האוכלוסין. מדיניות זו סברה כי המצב שהיה קיים עם קום המדינה, ובו מרבית האוכלוסייה מרוכזת בשלוש הערים הגדולות – תל אביב, ירושלים וחיפה – אינו מאוזן, ועל כן יש לפתח את הפריפריה ולהקים כפרים וערי שדה על חשבון פיתוח המרכז. על עקרון פיזור האוכלוסייה נוספה השקפת עולמם של חברי החוג לרפורמה התיישבותית. חוג זה הוקם בדצמבר 1947, וכלל את בכירי האדריכלים והמתכננים בארץ, אשר דנו בדרכים לפיתוח המדינה.¹⁰⁶ ביסודו של דבר התנגדו חברי החוג להרחבה ניכרת בשטח תל אביב, והתנגדו זו נבעה הן מראיית כרכי הענק שורש כל רע בתחלואי העיר המורדנית, הן מעקרון פיזור האוכלוסייה והן מן החשש הביטחוני הכרוך בריכוז ניכר של אוכלוסייה במרחב צפוף. הצעתם היתה להגביל את הבינוי סביב תל אביב לכמה יישובים עירוניים בינוניים, כגון גבעתיים ורמת גן, ולהפרידם מתל אביב ברצועות ירק. המשך פיתוח תל אביב הוגבל בעיני חברי החוג לכיוון יפו בלבד. בחודשים דצמבר 1948 עד ינואר 1949 הבהיר ראש אגף התכנון, אריה שרון, כי יש לקבוע את גבולה הצפוני של תל אביב בירקון ולאפשר התרחבותה דרומה בלבד.¹⁰⁷ כפועל יוצא ממדיניות תכנונית זו הוחלט להגביל את פיתוח תל אביב, ובניית יחידות הדיור במימון ממשלתי צומצמה בעיר. נוסף על כך סיעה הממשלה בפיתוח היישובים סביב תל אביב כדי לקלוט עלייה ועודפי אוכלוסייה מתל אביב. הגבלת פיתוח תל אביב בלטה בתכניות פיתוח הארץ שהכינו באגף התכנון אליעזר ברוצקוס (1951) ואריה שרון (1952).¹⁰⁸

פתרון אחד להגבלת פיתוח תל אביב, שעלה בקנה אחד עם תפיסת החוג לרפורמה התיישבותית, הוצע עוד בראשית ימי המדינה. רעיון זה היה להקים עיר חדשה ונפרדת במרחב עבר הירקון. ביטוי לכך אפשר למצוא בתכנית הראשונה לפיזור אוכלוסין, שהכינו בשנת 1949 באגף התכנון ארתור גליקסון והיינץ ראו. בחינת מפת התכנית מעלה כי בעבר הירקון הוצע להקים עיר חדשה. עיר זו, 'עיר הדר-יוסף', תוכננה ל-20,000 תושבים לצד תל אביב (180,000 תושבים), רמת גן (20,000 תושבים), בני ברק (15,000 תושבים) וגבעתיים (10,000 תושבים). הסדרת הקמתן של שכונות לעולים ולאנשי הביטחון בשנת 1949 עלתה בקנה אחד עם תפיסה זו של אגף התכנון. יישום הרעיון נראה אפשרי על ידי חיבור השיכונים העתידיים במזרח עבר הירקון עם שכונת תל-ברוך והשכונות המתוכננות אפקה ויד-המעביר לכדי עיר בינונית בעבר הירקון, אשר תופרד מתל אביב ברצועה ירוקה על בסיס נחל הירקון.¹⁰⁹ תפיסה זו קיבלה ביטוי כרטוגרפי במפת מחלקת המדידות משנת 1952, אשר סימנה כל שכונה כיישוב חדש כשלעצמו (תמונה 9).

106 חברי החוג היו לימים לבכירים באגף התכנון, ועמדותיהם השפיעו רבות על התכנון היוזם בישראל. במרכז החוג עמד אליעזר ברוצקוס.

107 גולן, שינוי מרחבי – תוצאת מלחמה, עמ' 112-115.

108 רייכמן ויהודאי, פרקים בתולדות התכנון הפיסי בישראל, א, עמ' 45-51, 74-75, 81-83.

109 גולן, שינוי מרחבי – תוצאת מלחמה, עמ' 116.



תמונה 9: מרחב עבר הירקון, 1952.¹¹⁰

על מפה בריטית משנת 1942, סומנו בעיגולים יישובים חדשים שקמו עד שנת 1952

חילופי גברי באגף התכנון הביאו לזניחת רעיון 'עיר הדר-יוסף', ותחתיו אומצה תכניתו של אריה שרון. תכנית שרון, 'תכנון פיסי בישראל', סימנה את מרחב עבר הירקון חלק ממכלול תל אביב, אך הפרידה אותו פיזית ממרכז העיר באמצעות פרק רחב ידיים לאורך נהר הירקון. קביעה זו היתה אישור לקבלתה של עמדת העירייה בדבר הרחבת העיר צפונה. כמו כן שמרה תכנית שרון ככל האפשר על הפרדה פיזית בין ערים כדי למנוע מרחב אורבני רציף.¹¹¹ במרחב עבר הירקון נעשה הדבר באמצעות שמירה על שטחים חקלאיים מצפון וממזרח לאזור, באופן שיימנע רצף עירוני בין תל אביב להרצלייה ורמת השרון.¹¹² חלוקת האדמות שעברו לרשות המדינה בתום מלחמת העצמאות יצרה תחרות בין הרשויות המקומיות על קבלתן. במרחב תל אביב נשקו השטחים האלה לכמה רשויות מקומיות, שראו בהן עתודת קרקע לפיתוח יישובן, ובהן רמת גן, גבעתיים, חולון ועוד. תל אביב, ששאפה לשמור על בכורתה, פעלה להגדלת שטחה ולבינוי, שלא כדעת החוג לרפורמה התיישבותית. גישה זו נראית בבקשתה של עיריית תל אביב בשלהי 1948 להגדיל את שטחה מ-23,460 דונם ל-70,000 דונם. הגדלה זו כללה את סיפוח שטחי הכפרים שיח' מואניס, ג'ליל אל-קבלייה, ג'ליל אל-שמלייה, סלמה, כפר ענא וכן אדמות מיאזור, אבו-קישק, חירייה ובית דגן.¹¹³ אפשר לראות את הרקע לשאיפת ההתפשטות של תל אביב כפועל יוצא של שלושה תהליכים. האחד הוא צפיפות המגורים היחסית בעיר ורצון פרנסי העיר למצוא פתרונות דיור לתושביה בתחומה. השני הוא שינוי גבולות היישובים היהודיים לאחר מלחמת העצמאות. השלישי הוא מגמת העיור של שכנותיה של תל אביב שהואצה בשנים האלה ושאיפתה של תל אביב לשמור על מעמדה הבכיר. נוסף על תחרות זו בין הרשויות המקומיות עמד גם מאבק בין הגופים הממסדיים השונים שפעלו במרחב עבר הירקון. בצד אחד ניצבו הממשלה והחוג לרפורמה התיישבותית,

110 *Jaffa Tel Aviv (map)*, 100,000, sheet 6, Survey of Israel, 1952 (overprint on 1942 map)

111 רייכמן ויהודאי, פרקים בתולדות התכנון הפיסי בישראל, עמ' 63-67, 81-83.

112 אריה שרון, תכנון פיסי בישראל, המדפיס הממשלתי, [ירושלים] 1952, עמ' 79.

113 גולן, שינוי מרחבי — תוצאת מלחמה, עמ' 112-115.

שביקשו לצמצם את התפתחותה של תל אביב. מצד שני ניצבו הסוכנות היהודית, שביקשה להקים שיכונני עולים סמוך לתל אביב, ותל אביב שביקשה להיות מקור התעסוקה, חברות הבנייה שביקשו לבנות יחידות דיור סמוך לתל אביב בשביל תושבי העיר הוותיקים שחיו בתנאי צפיפות, וביקשו לשפר את תנאי מגוריהם אך לשמור על מקומות עבודתם, והקק"ל, שביקשה לבנות סמוך לתל אביב כדי לשמור על הקרקע בפריפריה הרחוקה מן העיר לצרכים חקלאיים. תפיסה זו של הקרן הקיימת הציג עוד בדצמבר 1947 ראש דירקטוריון הקק"ל, אברהם גרנות (גרנובסקי), שסבר כי יש ליצור מרכז עירוני רציף בין ראשון לציון להרצלייה.¹¹⁴

סיפוח עבר הירקון לתל אביב ותכנונו – תכנית ל' ותכנית הורוביץ

ההחלטה על שיוך מרחב עבר הירקון לעיר תל אביב לא היתה מובנת מאליה, שכן אזור זה גבל גם ברמת גן, רמת השרון ובני ברק. שאלת סיפוח האזור לתל אביב קשורה לתוצאות מלחמת העצמאות. בתום המלחמה ביקשה ממשלת ישראל לאחד את הערים תל אביב ויפו תחת עיריית תל אביב. כוונה זו נתקלה בהתנגדותו של ראש העירייה רוקח, שלא חפץ בסיפוח העיר הפגועה על תושביה העניים ותשתיותיה ההרוסות, אלא ביקש להרחיב את תל אביב לשטחים החקלאיים של יפו, סלמה, שרונה, סומייל, ג'מוסין ושיח' מואניס. עיריית תל אביב גם דרשה להסדיר את חובה של עיריית יפו אליה.¹¹⁵ כדי לפתור מצב זה הוחלט לקשור את הנושאים יחדיו, ולבסוף הוחלט שתמורת איחוד הערים והסדרת החוב תפוצה תל אביב טריטוריאלית בקרקעות שונות, ובהן אדמות שיח' מואניס. החלטה זו יצאה מן הכוח אל הפועל בשני שלבים: בשלב הראשון הוכרו ב-9 במרס 1949 על סיפוח הכפר עצמו לעיריית תל אביב, ובשלב השני סופחו השטחים שממזרח לכפר.¹¹⁶ כפועל יוצא, בשנים 1949-1952 ראתה עיריית תל אביב באדמות מזרח עבר הירקון ובשכונות החדשות שנבנו בהן חלק עתידי מן העיר אף שבפועל הן היו שטח גלילי-ממשלתי. הדבר בולט בתכנית בניין העיר הראשונה שפורסמה בספטמבר 1950, ובה מסומן הגבול העירוני באופן שהוא מקיף את שטחי עבר הירקון, אך אינו כולל את שטחי סלמה ויפו.¹¹⁷ תכנון מפורט של מרחב זה החל במשרד מהנדס העיר בשנת 1951 במסגרת תכנית ל'. תכנית זו הרחיבה ועדכנה את תכנית אדמות עבר הירקון משנת 1948, כדי ליצור מרקם עירוני שיכיל את אוסף השכונות שנבנו בלא תכנון כולל. 'תכנית מתאר ל' הקיפה

114 שם, עמ' 114-115.

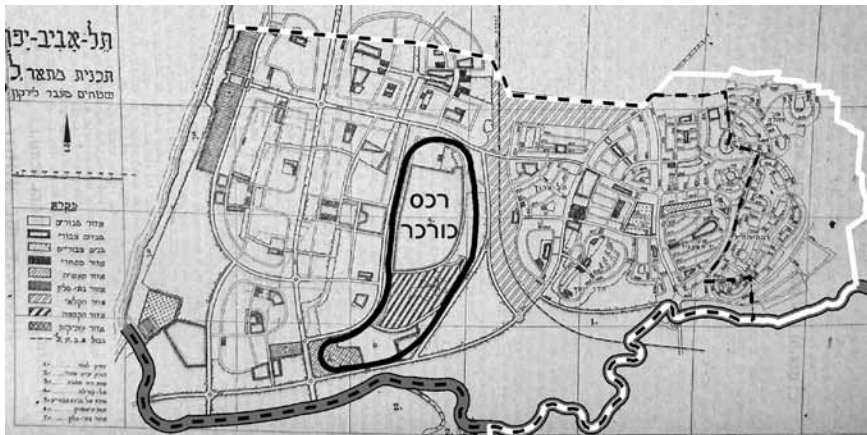
115 חוב זה נוצר בתקופת המנדט, בימים שסיפקה עיריית תל אביב שירותים עירוניים לשכונות היהודיות שבתחומי העיר יפו.

116 להרחבה על אודות סיפוח יפו לתל אביב ושינוי גבולות תל אביב ראו: גולן, שינוי מרחבי – תוצאת מלחמה, עמ' 75-109, 117, 131.

117 'מפת בניין עיר', יעת"א, 20, 1-2 (ספטמבר 1950), עמ' 5.

את השטחים שהיו קודם למלחמה בתחום שיח' מואניס ונוספו לתל אביב. השכונות צהלה, רמת-החיל ומעברת יד-המעביר שהוקמו על אדמות אל-סאוולימה לא נכללו בתכנית זו (ראו גבול התכנית בתמונה 10).¹¹⁹

תכנית ל' אושרה בוועדה המחוזית לבניין ערים ב-17 בדצמבר 1951. התכנית הביאה בחשבון את עקרונות התכנית הקודמת (1948), שכללו הקפדה על בנייה בצפיפות נמוכה. הקפדה זו נבעה מתוך החשש שמא המשך פיתוח העיר בדומה לתל אביב המנדטורית יביא את אוכלוסיית העיר למיליון נפש, והדבר יפגע הן בתשתיות העירוניות הן בעקרון פיזור האוכלוסין. כמו כן יש בתכנית נגיעה לשינויים שחלו בשטחים שנוספו לעיר, ובהם הפיכת שיח' מואניס מכפר ערבי למשכנות עולים והקמת השכונות השונות במזרח עבר הירקון. בתכנית ל' אפשר לראות כי מזרח עבר הירקון סורטט בפירוט לעומת מערב האזור, המאופיין בקווים כלליים בלבד. התכנית התוותה את המשך הפיתוח של שכונות מזרח עבר הירקון וחיבורן לתל אביב, ואילו בחלק המערבי של השטח היתה השפעת התכנית בעיקרה בייעוד רכס הכורכר המרכזי לשימושים ציבוריים – בכללם תל קסילה (מוזאון ארץ ישראל), אמפיתאטרון (מוזאון הפלמ"ח ורידינג ג), שכונת שיח' מואניס ושטח בן 500 דונם בעבור אוניברסיטה. פיתוח השכונות במערב השטח היה שונה מן התכנית, ונראה שרק הדרכים הראשיות לבנון, נמיר, רוקח וקק"ל הושפעו ממנה באזור זה.¹¹⁹



תמונה 10: תכנית מתאר ל', 1951.¹²⁰

קו לבן: גבול העיר; קו שחור מרוסק: גבול תכנית ל'; קו שחור: רכס כורכר מרכזי; קו אפור: נהר הירקון.

118 יש להבחין בין תכנית ל' משנת 1951 לכל שטחי עבר הירקון לבין שכונת תכנית ל', שהוקמה בשנות השבעים בין הרחובות דרך נמיר, איינשטיין, אשכול ועגנון.

119 'תכנית ל'', יעת"א, 1-3 (יוני-אוגוסט 1952), עמ' 3-4.

120 שם.

ההכרזה על סיפוח מזרח עבר הירקון והפרק הלאומי (פרק הירקון) לתל אביב פורסמה מטעם משרד הפנים בעיתון הרשמי ב-25 בדצמבר 1952.¹²¹ עם זה, מיזוג שכונות מזרח עבר הירקון עם העיר ארך הלכה למעשה עוד שנה, והושלם במהלך שנת 1953. בשנות המיזוג של מזרח עבר הירקון עם תל אביב לא היתה שאלת שיוכן המוניציפלי של השכונות ברורה לתושביהן ולמשרדי העירייה השונים.¹²² הרחבת גבולות העיר כללה את כל השכונות הבנויות במרחב עבר הירקון, פרט למושבה קריית שאול. לעומת מרבית השכונות שביקשו להסתפח לתל אביב, בקריית שאול ניטש ויכוח בנושא בין בעלי הקרקע לדיירי המושבה.¹²³ ביישוב קטן זה גרו בראשית שנות החמישים 130 תושבים בלבד בתנאים קשים בלא כביש, אוטובוס, טלפון וכו'. תושבי קריית שאול תמכו בסיפוחם לתל אביב בטענה ש'במרחק 500 מ' [מאתנו] נמצאת תל-ברוך השייכת לתל אביב, צפונית למושבה נמצא בית העלמין החדש אשר גם הוא שייך לתל אביב ובתוכם אנחנו'.¹²⁴ לעומתם, בעלי הקרקעות במושבה סברו ש'כפר קריית שאול, כשמו, עדיין כפר ואין לנו כל דברים משותפים עם העיר, מחוץ לגבול'.¹²⁵ עקב הוויכוח בנושא מינה ראש העיר רוקח ועדה לסיפוח שכונת קריית שאול. ועדה זו סברה שלא רצוי לספח את קריית שאול לתל אביב משום העול הכספי שהדבר יגרוור וכן עקב חיסול חקלאות המושבה עם הפיכתה לחלק מן העיר.¹²⁶

השינויים העירוניים שנבעו מאיחוד הערים תל אביב ויפו, הרחבת הגבול העירוני ואישור תכנית ל' השפיעו על התכנון העירוני הכללי בתל אביב בראשית שנות החמישים. התמורות האלה ואחרות הולידו את הצורך בעריכת תכנית בניין עיר חדשה. לשם כך הזמין ראש העיר ישראל רוקח בשנת 1951 את אהרון הורוביץ, מומחה אמריקני לתכנון עירוני. שלוש שנים אחר כך, באפריל 1954, פורסמה תכנית הורוביץ לתל אביב-יפו, ששולבה בה תכנית ל'. תכנית זו ייצגה את מדיניות העירייה לפיתוח ולחיבור חלקי העיר השונים. התכנית צפתה את גידול העיר לכדי 550,000 תושבים, אשר קרוב למחציתם, 250,000 יועדו לגור בעבר הירקון.¹²⁷

בתכניתו הניח הורוביץ כי העיר לא תגדל יותר בשטחה, וכי יש לשמור על הפרדה פיזית ככל האפשר משכנותיה. כמו בתכניתו של אריה שרון משנת 1952 שמר הורוביץ על רצועת חוף, ירק ומשחקים בין תל אביב להרצלייה, וגם על השטחים החקלאיים בצפון-

121 ספר השנה 1969, עיריית תל אביב-יפו, עמ' 121.

122 לדוגמה ראו תכתובת בין מזכיר המחלקה לעזרה סוציאלית למזכיר העירייה בנוגע לשיוך רמת-החיל, 21.11.1952, 7.12.1952 ו-30.12.1952, אעת"א, תיקים 04-2211 ב, 04-2211 ג.

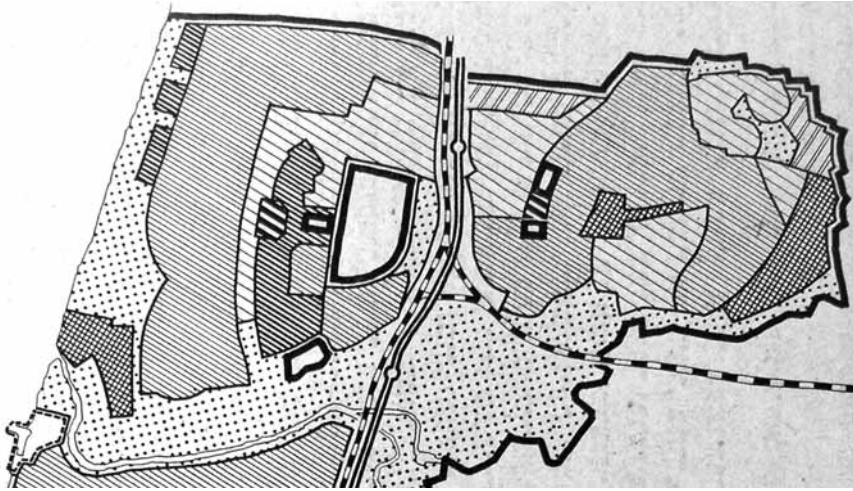
123 מכתב ועד התושבים הזמני המעוניין בצירוף קריית שאול לתל אביב, 13.12.1951, אעת"א, תיק 04-2211 ד.

124 מכתב הוועד הזמני של קריית שאול לשר הפנים, 11.11.1951, אעת"א, תיק 04-2211 ד.

125 מכתב בעלי קרקעות בקריית שאול על חוסר רצונם להסתפח לתל אביב, 20.11.1951, אעת"א, תיק 04-2211 ד.

126 דו"ח הוועדה לסיפוח קריית שאול, 22.5.1952, אעת"א, תיק 04-2211 ב.

127 'תכנית אב לתל אביב יפו', יעת"א, 22, 8-9 (1954), עמ' 2-4.



ספה מספר 3

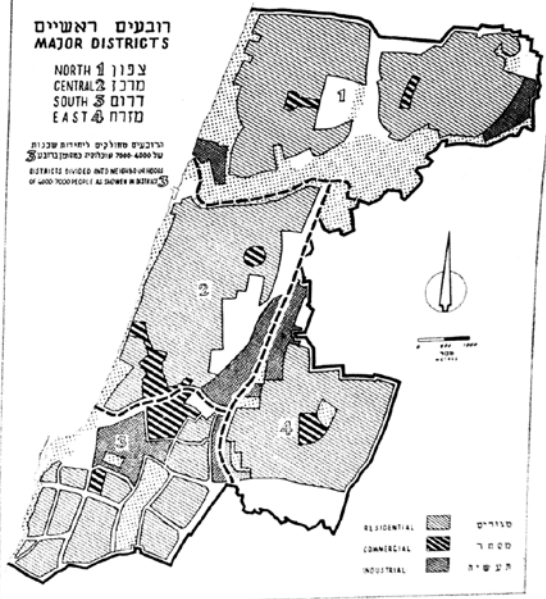
הצעת צורת העיר בעתיד

PROPOSED FORM OF THE CITY

**רובעים ראשיים
MAJOR DISTRICTS**

- NORTH 1 צפון
- CENTRAL 2 מרכז
- SOUTH 3 דרום
- EAST 4 מזרח

הרובעים שחולקים ליחידות שכונתיות
על-פי-מספר-השכונות המוצגות במפת
DISTRICTS DIVIDED INTO NEIGHBORHOODS
OF ACCORDING TO THE NUMBER OF
NEIGHBORHOODS SHOWN IN MAP



תמונה 11: מימין: תכנון צורת מרחב עבר הירקון בתכנית הורוביץ; משמאל: תכנית הורוביץ, 1954¹²⁸

128 'תכנית אב לתל אביב יפו', עמ' 9.

העשור הראשון להתפתחות תל אביב שמעבר לירקון

מזרח העיר ובדרום-מערבה. פועל יוצא מכך היה חיבור פיזי של מרחב עבר הירקון לתל אביב והפרדתו מן הערים השכנות. עבר הירקון תוכנן כאחד מבין ארבעה רבעים עירוניים שהרכיבו את העיר. כל רובע חולק לשכונות של 4,000-7,000 תושבים, ותוכנן לספק את שירותיו העירוניים והתעסוקתיים, כולל אזור תעשייה קלה. אזורי התעשייה והמלאכה בעבר הירקון תוכננו ממזרח לרמת-החיל על דרך הרצלייה ובאזור תחנת הכוח רידינג (תמונה 11).¹²⁹

חלק מהותי מתכניתו ייחד הורוביץ להתמודדות העירונית עם משכנות העוני, ובהם שיח' מואניס ומעברת יד-המעביר. הורוביץ העריך שכ-138,000 איש, שלישי מתושבי העיר, גרים בשכונות עוני, בעיקר ביפו ובכפרים הערביים לשעבר בשטח של 5,000 דונם. מרבית השטחים האלה יועדו להריסה, ותחתם תוכננו להיבנות מבני שיכון מודרניים וכן אזורי מסחר, תעשייה וכדומה. תכנית הורוביץ לא אושרה, ולימים פורקה לכמה תכניות בניין עיר נפרדות, שעיקרו את מהות התכנון העירוני הכולל. עם זה, תכנית זו חשובה אף שלא עברה את הליכי האישור, שכן היא התוותה כמה קווי פעילות אשר יצאו אל הפועל, ובהם הפחתת הצפיפות בעיר על ידי פיזור האוכלוסין לעבר 'הספר העירוני', חיסול משכנות העוני ובניית שיכון לדייריהם, חלוקת שימושי קרקע בעיר, פיתוח התחבורה המבוססת על כלי הרכב הפרטיים ועוד.¹³⁰

1954-1959: פיתוח מערב עבר הירקון כשיפור דיור לתושבי תל אביב הוותיקים

'דילוג הצפדע' לכיוון צפון-מזרח עבר הירקון, שנוצר בשל צורכי הבנייה הממלכתיים בשנים 1949-1952, הגביר את הצורך לתכנן ולבנות את המרחב שנוסף לעיר, ושהפריד בינה לבין השכונות שסופחו לה. תכנית ל' ותכנית הורוביץ באו להשלים פער זה ולממש את חזון ההנהגה של עיריית תל אביב מסוף שנות הארבעים, ולפיו העיר תשתרע ברציפות משני עברי נהר הירקון. השכונה הראשונה שקמה במסגרת זו במערב עבר הירקון וסמוך לשיח' מואניס היתה רמת-אביב, שנבנתה ממכלול מפעל השיכון העממי (תמונה 12). על מפעל זה הכריזה ממשלת ישראל בשנת 1951 שהוא פתרון למצוקת הדיור בקרב ותיקי הארץ.

פעולות השיכון הציבורי נועדו על פי רוב בעבור עולים חדשים, ואילו השיכון העממי נועד לשפר את תנאי המגורים של תושבי הארץ הוותיקים. אופן רכישת הדיירות בשיכון התבסס על הון ראשוני של המשתכן, שהופרש בתכנית חיסכון מיוחדת לשיכון ומשכנתה בתנאים נוחים, שהעניקו הממשלה או חברות הבנייה. תכנית זו הבטיחה דירת שיכון לאחר ארבע שנות חיסכון, ונועדה לסייע לאזרחים רבים שגרו בצפיפות, בכתו הוריהם או

129 'תכנית אב לתל אביב יפו', עמ' 9.

130 שם.



תמונה 12: גל הפיתוח השני של עבר הירקון, 1954-1958.¹³¹ גל בנייה זה כולל את בנייתן של שכונות רמת-אביב ואפקה וכן את סלילת כביש מעוז אביב ופיתוח מרכז הירידים

בשכירות-משנה של חדר או חצי חדר. כפועל יוצא מהדרישה לחיסכון והשתתפות עצמית של המשתכן עברו על פי רוב אל דירות השיכון העממי בעלי אמצעים, ולו גם בסיסיים, ולא חסרי כול. תכנית זו מימשה את התפיסה הסוציאליטית, ולפיה הממשלה אחראית לרווחת הדיור של אזרח ולא רק לעצם שיכונו. שיכונים עממיים הוקמו בירושלים, בתל אביב, בחיפה, בחולון, בבאר שבע, במושבות שונות ועוד, כלומר בעיקר ביישובים המבוססים.¹³² בנייתן של רמת-אביב היתה חלק ממכלול ביצוע שלב א של מפעל השיכון העממי, שבמסגרתו נבנו בראשית שנות החמישים 5,987 דירות על ידי אגף השיכון במשרד העבודה. פרויקט השיכון העממי אופיין באיכות בנייה משופרת יחסית לתקופה ובתכנון מבני ציבור חלק ממכלול התכנית השכונתית הכוללת. הדבר בלט ברמת-אביב, שנהפכה לשכונת הדגל של מפעל השיכון העממי.¹³³ רמת-אביב החלה להיבנות בשנת 1954, שלוש

131 פסיפס צילומי אוויר של עבר הירקון, 11.12.1944, גיחת צילום P.S.3, מספרי הצילומים: 5135, 5138, 5072, 5074. תל אביב יפו (מפה), 1:10,000, עיריית תל אביב-יפו, 1962, גיליון צפוני. הרצלייה (מפה), 1:20,000, מחלקת המדידות, 1954; פתח תקוה (מפה), 1:20,000, מחלקת המדידות, 1954 (overprint 1954), Survey of Israel, 1952, sheet 6, *Jaffa Tel Aviv* (map), 100,000, on 1942 map, ש.ם.

132 דרין, שיכון וקליטה בישראל, עמ' 86-90.

133 ש.ם.

שנים לאחר אישור תכנית ל', ובתוך חמש שנים הסתיימה בניית 90% ממנה. בראשיתה לא היה ברור שמה של השכונה החדשה, ו'שיכון עממי (ע"י שיך מוניס)',¹³⁴ 'שיכון עממי צפון תל אביב'¹³⁵ ו'שיכון עממי מול רמת-אביב'¹³⁶ היו השמות הנפוצים. עם זה נראה כי במהרה דבק בשיכון החדש השם רמת-אביב על שם מלון 'רמת-אביב' הסמוך, שנחנך בשנת 1949. רמת-אביב תוכננה כיחידה תכנונית אחת, הכוללת מגורים, מסחר, תחבורה וגנים בשטח של 700 דונם בקירוב.¹³⁷ תכנון השכונה הופקד בידי האדריכלים רוברט בנט ויצחק פרלשטיין, וזכה בפרס רוקח בשנת 1958.¹³⁸ התכנית שיצרו היתה שונה הן מתכנית אדמות עבר הירקון משנת 1948 הן מתכנית ל' משנת 1951. ייחודיות הפיתוח של רמת-אביב לעומת שיכונים עבר הירקון האחרים היתה שמראשיתה נבנו בה נוסף על בתי המגורים גם מרכז שכונתי, מרכזי משנה ומבני ציבור. כמו כן בוצעו בשכונה מלכתחילה עבודות פיתוח כבישים, תאורה וגינון ליד הבתים עוד בטרם הוקמו מדרכות. עוד מאפיין של השכונה היה עירוב בתים חד-קומתיים דו-משפחתיים ו'בלוקים' של שלוש קומות, ובכולם היו דירות של שניים-שלושה חדרים.¹³⁹ עם זה, נראה כי בשלבי הראשונים היו בשיכון החדש בעיות רבות כמו בשיכונים האחרים. בשנותיה הראשונות סבלה השכונה מבעיות בתחומי התחבורה הציבורית, אספקת מים, תברואה, תאורה וכן היעדר שמות רחובות, סניף דואר, טלפון ובית כנסת.¹⁴⁰

בהיותה שכונה מרכזית במפעל השיכון העממי ערך משרד השיכון מחקר על אודותיה שנים ספורות לאחר אימושה.¹⁴¹ המחקר העלה שמרבית תושבי רמת-אביב (78%) גרו קודם לכן בעיר תל אביב או בסביבותיה – על פי רוב בתנאי מגורים דלים יותר, ומרבית התושבים (84%) ענו כי הם מרוצים מהמגורים בשכונה. כמו כן, בשכונה היה רוב גדול (כ-80%) לתושבים ממוצא אירופי, אשר ניהלו, ככל הנראה, אורח חיים חילוני.¹⁴² את אוכלוסיית רמת-אביב היה אפשר לחלק לשתי קבוצות עיקריות: ותיקים (44%) ועולים

134 רשימת השכונות בתל אביב-יפו, 15.11.1955.

135 תזכורת לקביעת פגישה עם הוועד, 27.10.1956, אעת"א, תיק 04-2214 א.

136 בחירת ועד שיכון עממי רמת-אביב, 2.10.1956, אעת"א, תיק 04-2214 א.

137 אילה הירש, תגובות הדיירים בשיכונים מפעל החסכון לבנין רמת אביב, משרד השיכון, תל אביב 1962, עמ' 1-2.

138 י' טלמון, 'מלון רמת-אביב', הד רמת-אביב: ביטאון אירגון המשתכנים, 11 (אוקטובר 1972), עמ' 5, 36-37; אתר האינטרנט של ארכיון עיריית תל אביב.

139 הירש, תגובות הדיירים בשיכונים מפעל החסכון לבנין רמת אביב, עמ' 2, 55-56.

041 מכתב ועד רמת-אביב על בעיות השכונה, 31.12.1956, אעת"א, תיק 04-2214 א.

141 מחקר מקיף זה ערכה אילנה הירש בעבור משרד השיכון בשנים 1959-1962. המחקר דגם 275 משפחות (כחמישית מאוכלוסיית השיכון), אשר גרו לפחות שנה ברמת-אביב בדירות מסוגים שונים. לעיל הערה 137.

142 הירש, תגובות הדיירים בשיכונים מפעל החסכון לבנין רמת אביב, עמ' 5-6, 11, 60, 71-73, וכן טבלאות 44, 47 בנספחים.

143. (56%). בקרב העולים בלט אחוז גבוה של עולים בשנים 1957-1958 שהגיעו מפולין בפרט ב'עליית גומולקה'. בשנים האלה התקבלה גם החלטה להפנות לרמת-אביב עולים אקדמאים, שהגיעו בעלייה הפולנית. הקמת אוניברסיטת תל אביב, הסמוכה לשכונה, השפיעה על הקמת השכונה ועל התפתחותה. 144. כך, לדוגמה, ברחובה הראשי של השכונה נחנך ביוני 1957 'בית ברודצקי', אשר יועד לשמש בית לעולים אקדמאים. 145. הרחובות הסמוכים לאוניברסיטה כונו 'שיכון האקדמאים', 146. ואחוז האקדמאים מכלל האוכלוסייה בשכונה היה גבוה באורח ניכר כבר בימיה הראשונים. כמו כן, סמוך לאוניברסיטה הוקם 'שיכון לדוגמה' כפרויקט בנייה נפרד. הוא נבנה במקביל לרמת-אביב, מצפון לרחוב איינשטיין, 147. ונבנו בו דירות שיכון מדגמים שונים (תמונה 13).



תמונה 13: מימין: שיכון לדוגמה, 1960; משמאל: רמת-אביב וברקע שיכון לדוגמה, 1960¹⁴⁹

- 143 במחקר זה הוגדרו העולים שהגיעו לארץ לאחר 1947, אך יש לזכור כי לפי הגדרה זו כשני שלישים מתושבי הארץ היו אז עולים.
- 144 מועצת העיר תל אביב החליטה ב-17.8.1953 להקים מכון למדעי הטבע, שיהיה שלב מוקדם לאוניברסיטה בתל אביב, ולשם כך הקצתה שטח של 500 דונם מצפון לשיח' מואניס. ב-18.3.1955 הונחה אבן הפינה לפקולטה למשפט ולקריית האוניברסיטה ברמת-אביב. עם זה, רק בשנת 1965 עברו כלל הלימודים האקדמיים, שהיו פזורים עד אותה העת ברחבי העיר, למשכן החדש ברמת-אביב, ורק בשנת 1969 הוכר המוסד רשמית אוניברסיטה עצמאית. להרחבה: 'הקמת אוניברסיטה', יעת"א, 4-5 (אוגוסט-ספטמבר 1953), עמ' 25; 'טקס הנחת אבן פינה לאוניברסיטה', 18.3.1955, יעת"א, 23, 2-1 (פברואר-מרס 1955), עמ' 33; אמנון גולן, 'אוניברסיטת תל אביב גאות תושבי רמת-אביב', הד רמת-אביב: ביטאון אירגון המשתכנים, 11 (אוקטובר 1972), עמ' 14-18.
- 145 יעקב שולקיס, 'ההוסטלים של הסוכנות ברמת-אביב – בית ברודצקי ובית מילמן', הד רמת-אביב, שם, עמ' 25.
- 146 מעקב מצב המדרכות, 1962, אעת"א, תיק-165 (16) 7.
- 147 'שיכון לדוגמה' כלל את הרחובות איינשטיין, הופיין, אנדרסן, בארט וברגסון (כיום רמת-אביב ב').
- 148 שיכון לדוגמה, וילי פולנדר, 28.12.1960, אעת"א, P-01-0705.
- 149 רמת-אביב ושיכון לדוגמה, שם, P-01-0706.

השכונה האחרונה שקמה בעשור הראשון להתפתחות מרחב עבר הירקון היתה אפקה. היא נבנתה באמצע שנות החמישים בצפון רכס שיח' מואניס, ויועדה ליוצאי ארגון 'ההגנה'. הקמתה נהגתה בקורס מפקדי 'ההגנה' בשנת 1943, משהוחלט על הקמת שיכון משותף למפקדי הארגון. לאחר עיכובים שונים הוקמה אגודה של 140 חברי 'הגנה' שכונתה 'אפקה', ואת השם הציע חבר האגודה אפרים תלמי. האגודה לא השתייכה רשמית לארגון 'ההגנה', שהיה גוף בלתי חוקי בימי המנדט הבריטי. כעבור זמן רכשה אגודת אפקה חלקת קרקע בעבור הקמת השכונה מצפון לשיח' מואניס. לאחר קום המדינה, ב-24 במאי 1950, הוחלף שם האגודה ל'אפקה' – שיכון מפקדי ההגנה, אגודה שיתופית בע"מ. ב-6 ביולי 1953 נערך הסכם עם הקרן הקיימת לישראל, ועל פיו הקק"ל הרחיבה את השטח שנקנה בתמורה להעברת כל קרקעות השכונה לבעלותה. כך גדל שטח השכונה לכדי 300 דונם, והמשתכנים בעלי הקרקע היו לחוכרים. לטענת מזכיר ועד השכונה, משה טלית, את בניית תשתיות השכונה – סלילת כבישים, פיתוח קווי מים, ביוב וחשמל – מימנו חברי האגודה. לפיכך אפשר להניח כי לתושבי השכונה היה מעמד חברתי מבוסס ביישוב, וכי מצבם הכלכלי היה טוב יחסית. הבנייה המרוכזת של 107 הבתים הראשונים בשכונה הופקדה בידי הקבלנים משה ויהושע ברמן, ואיושם החל בשנת 1955.¹⁵⁰

150 'אפקה' – שיכון מפקדי ההגנה, הד ההגנה, ארגון חברי ההגנה בישראל – מחוז תל אביב, אוקטובר 1956, עמ' 16; אפקה – אבני דרך, דף מידע שלוקט ב-22 בנובמבר 2005 מארכיון אגודת אפקה, אעת"א. מסמך זה נכתב על פי זיכרונותיו של מזכיר ועד אפקה, משה טלית (במקור נכתב בטעות שליט).

לוח א: מאפייני שכונות עבר הירקון בשנות החמישים

מספר תושבים	מאפייני השכונה	בעלות השטח בעת ההקמה	מודל השכונה	אוכלוסיית יעד	גוף מקים	שנת הקמה	שכונה
350 תושבים (1949)	שכונה מטופחת, קשר אוטובוס נוח לעיר, מבנה 'המשביר המרכזי' ובתי קפה	קרקע פרטית	בנייה פרטית על מגרשי חצי דונם	עולים מבולגריה	התאגדות פרטית	1947	תל-ברוך
עשרות בודדות של משפחות (1954)	שכונה קטנה ומנותקת מסביבתה	קרקע פרטית	בנייה פרטית על מגרשי חצי דונם	ללא ייעוד	אגודה פרטית	1947	אגודת הדר-יוסף (נאות אפקה ב')
2,800 תושבים (1949)	מבנה כפר ערבי. תשתיות לקויות, הוגדר 'משכנות עוני'	קרקע ציבורית ממשלתית (לאחר קום המדינה)	כפר ערבי	פליטים מגבול יפו ועולים חדשים	הסוכנות היהודית ועיריית תל אביב	1948 (כשכונה יהודית)	שיח' מואניס
185 משפחות (1960)	מוסך אוטובוסים מרכזי, בתים פרטיים	קרקע פרטית	בנייה פרטית על מגרשי 800 מ"ר	חברי קואופרטיב 'יד-המעביר'	קואופרטיב 'יד-המעביר'	1949	שכונת יד-המעביר (שיכון דן)
כ-4,000 תושבים (1953)	מעברת צריפים, תשתיות לקויות, תושבים קשי יום, הוגדרה 'משכנות עוני'	קרקע ציבורית	מעברה עירונית	עולים חדשים	הסוכנות היהודית	1949	מעברת יד-המעביר
6,000 תושבים (1951)	דירות קטנות, בנייה באיכות ירודה, מחסור בתשתיות	קרקע ציבורית	שיכון ציבורי	עולים חדשים	הסוכנות היהודית ועמידר	1949	הדר-יוסף
1,500 תושבים (1954)	בתים פרטיים של 2-4 חדרים ודר-משפחתיים של 2-3 חדרים. תשתיות תקינות, גינון	קרקע ציבורית	בנייה פרטית	אנשי קבע בכירים	צה"ל ומשרד הביטחון	1951	צהלה

העשור הראשון להתפתחות תל אביב שמעבר לירקון

830 משפחות (1954)	דירות שיכון של 1.5-2.5 חדרים בשטח של 50-65 מ"ר	קרקע ציבורית	שיכון ציבורי	חיילים משוחררים, נכים ואלמנות	משרד הביטחון	1951	רמת-החיל
400 משפחות (1956)	דירות של 2.5-3 חדרים	קרקע ציבורית	שיכון ציבורי	אנשי קבע	משרד הביטחון	1954	מעוז-אביב
1,400 משפחות (1958)	דירות של 2-3 חדרים בשטח של 55-75 מ"ר. השכונה נבנתה כיחידה כוללת עם כל מבני השירות הדרושים	קרקע ציבורית	שיכון ציבורי	תושבים ותיקים במסגרת 'מפעל השיכון העממי'	אגף השיכון במשרד העבודה	1954	רמת-אביב
107 משפחות (1955)	בתים פרטיים, תשתיות מודרניות	קק"ל (בתחילה בעלות פרטית)	בנייה פרטית	ותיקי 'ההגנה'	אגודה שיתופית	1955	אפקה

מאפייני שכונות עבר הירקון

שכונות עבר הירקון נבנו בשלושה דגמים: בנייה פרטית, בנייה ציבורית ומשכנות עוני (תמונה 14 ולוח א). הבנייה הפרטית מתכוונת לשכונות שבהן רכש הדייר מגרש, ובו בנה את ביתו ישירות או באמצעות קבלן שכונתי. דגם זה נמצא בשכונות תל-ברוך, יד-המעביר, צהלה ואפקה. הבנייה הציבורית מתכוונת לשכונות שבהן בנו גורמים שונים את השכונה, והדיירים אכלסו אותה לאחר שהוקמה. השכונות האלה כוללות את רמת-אביב, שיכון לדוגמה וכן השיכונים הכלולים כיום בשכונות הדר-יוסף, רמת-החיל, מעוז-אביב וישגב. משכנות העוני הם הכפר שיח' מואניס, שגרו בו משפחות מעוטות יכולת בצפיפות ובתנאי תברואה קשים, ומחנה המעבר (מעברה) יד-המעביר, שחיו בו התושבים בצריפים דלים. על אף הבחנה זו יש לתת את הדעת כי גם המעברות הוקמו ונוהלו ניהול ציבורי, אך לעומת השיכונים הן יועדו לשמש מקום מגורים ארעי.

השיכון הציבורי בעבר הירקון, שהיה חלק ממכלול תופעה רחבה של בניית שיכונים ציבוריים בארץ בראשית שנות החמישים, כלל את מאפייני התכנון העירוני המודרני, ובהם הפרדת שימושי קרקע, הקצאת שטחים ציבוריים והקפדה על בנייה בצפיפות נמוכה עד בינונית. השיכונים נבנו בכמה דגמי בניינים, שאפשר להקימם במהירות ובעלות נמוכה

יחסית. הבנייה דרשה שטחי קרקע גדולים, והיא התאפשרה משעמדו לרשות המדינה שטחים נרחבים לבנייה בשולי הערים ובקרקעות המדינה האחרות.¹⁵¹ לעומת שכונות השיכונים הציבוריים החלו שכונות הבתים הפרטיים את דרכן כאגודות סקטוריאליות, שרכשו קרקעות ושכרו חברת בנייה, שבנתה את בתי השכונה. האגודה השיתופית ניהלה את ענייני השכונה, ועם סיפוח שכונות אלו לתל אביב ייצגה את ענייניהן לפני העירייה. חלק מהאגודות אף מינו ועדה לקבלת חברים חדשים לשכונה. הבתים בשכונות האלה היו חד-קומתיים, ודייריהם היו על פי רוב במעמד כלכלי גבוה מן הממוצע. יתרה מזו, תושבי השכונות השתתפו אקטיבית בפיתוח שכונתם, בין השאר על ידי מימון חלק מהוצאות הפיתוח בשכונה.

תושבי עבר הירקון היו תלויים לפרנסתם בעיר תל אביב. כך, 95.6% מהגברים ברמת-אביב ו-86.25% מהנשים העובדות עבדו בעיר. התושבים המעטים שעבדו בשכונות עצמן עסקו במתן שירותים לתושביהן (חנויות, בתי ספר וכו'). אפשר להניח שפרט לתל אביב גם רמת גן סיפקה פרנסה לתושבי עבר הירקון. הנחה זו נשענת על קרבתה לשכונות עבר הירקון המזרחי, ומתחזקת מן העובדה שמחנה המטכ"ל שכן בעיר זו עד לשנת 1955, ולבטח רבים מאנשי הקבע מצהלה ומעוז-אביב עבדו בו. סביר שמקצת תושבי יד-המעביר אשר עבדו בחברת האוטובוסים עסקו בעצם הקישור של שכונות עבר הירקון עם העיר. כמו כן הרבו תושבי השכונות לבקר במרכז תל אביב לקניות, לבילוי ולביקור מכרים.¹⁵² התנועה בין העיר לשכונות נעשתה בעיקר בתחבורה הציבורית, שתוגברה בשנים הראשונות לפיתוח המרחב.¹⁵³

לעומת הקשר היום-יומי בין שכונות עבר הירקון השונות לעיר נראה שהקשרים בין השכונות עצמן היו שונים בין מזרח עבר הירקון ומערבו. כללית אפשר לומר ששיכוני מזרח עבר הירקון, אשר קמו ברובם בסביבות שנת 1950 והיו סמוכים זה לזה, קיימו קשרים ביניהם. לשם דוגמה, מקצת ילדי רמת-החיל למדו ביד-המעביר,¹⁵⁴ ותושבים ממעוז-אביב עבדו בהדר-יוסף.¹⁵⁵ נוסף על כך, תושבי מעברת יד-המעביר נאלצו לעבור ברמת-החיל בעל כורחם, מכיוון שלא היה שירות אוטובוסים במעברה.¹⁵⁶ מכאן אנו למדים כי במזרח עבר הירקון היו הקשרים הבין-שכונתיים בעיקרם בין שכונות השיכונים. לעומת זאת, שכונות הבתים הפרטיים, להוציא את שכונת יד-המעביר, מיעטו בקשרים עם סביבתן

151 'מבוא', בתוך: מרים טוביה ומיכאל בונה (עורכים), בנין הארץ: שיכונים בשנות ה-50, הוצאת הקיבוץ המאוחד, תל אביב 1999, עמ' 10-18.

152 הירש, תגובות היירים בשיכוני מפעל החסכון לבנין רמת אביב, עמ' 58-61.

153 שם, עמ' 60; 'מודעת נדן', 'יעת"א, יוני-אוגוסט 1952; 'מודעת נדן', 'יעת"א, 1954. וכן לדוגמה:

מכתב ועד רמת-אביב על בעיות השכונה, 31.12.1956, אעת"א, תיק 04-2214 א.

154 חזור מס' 2 של ועד רמת-החייל, 1.6.1954, אעת"א, תיק 04-2212 ג.

155 אביתר (עורך), שכונת הדר-יוסף בת 50, עמ' 37.

156 מכתב מועצת פועלי תל אביב יפו על מחנה המעבר 'יד-המעביר', 11.8.1953, אעת"א, תיק 04-

העשור הראשון להתפתחות תל אביב שמעבר לירקון



תמונה 14: מימין לשמאל - מבני שיכון ציבורי ברמת אביב;¹⁵⁷ מעברת יד המעביר¹⁵⁸

157 רמת אביב 1960, צילם וילי פולנדר, אעת"א, P-01-0704.

158 מעברת הרר יוסף, 1954, אעת"א, P-01-0227.

ושימשו בעיקר 'שכונות שינה' של העיר תל אביב. אם כן, אפשר לומר שהקשרים בין השכונות רבו ביחס הפוך למצבן הכלכלי.

לעומת הקשרים האלה במערב עבר הירקון מוזכרים פחות הקשרים בין תושבי השכונות לסביבתם. עם זה, המרכז המסחרי בשכונת רמת-אביב שימש מוקד משיכה לקונים משכונות כמו שיח' מואניס ואפקה. כמו כן, בתקופה שתחבורה ציבורית היתה שלד התנועה העיקרי הפחית היעדר קו אוטובוס בין מזרח למערב עבר הירקון את הקשרים בין האזורים האלה והעמיק את הנתק ביניהם. הצורך בתחבורה ציבורית בין שכונות עבר הירקון עולה בתכתובות רק בשנת 1963, בעקבות פגישה של סגן ראש העיר אליעזר שכטר עם נציגי רמת-אביב.¹⁵⁹ פנייה זו טופלה במהירות, ובחודש מאי 1963 נוסד קו 27 מן התחנה המרכזית לרמת-אביב, אפקה, הדר-יוסף ומעוז-אביב.¹⁶⁰

פרט לייסוד קווי תחבורה ציבורית פעלה עיריית תל אביב לקשור את שכונות עבר הירקון לעיר בכבישים. בעיית ניתוקן של שכונות מזרח עבר הירקון מן העיר נוצרה עקב הקמתן בטרם הוחלט באיזו רשות עירונית ייכלל האזור. השכונות שקמו במרחב זה הסתמכו תחבורתית על כביש הרצלייה שהוביל לרמת גן. במפת העיר משנת 1955 בולט ניתוקן של השכונות האלה מן העיר תל אביב.¹⁶¹ אף שהתכנית לסלילת כביש רוקח מופיעה בתכנית ל' משנת 1951, רק בשנת 1957 עסקה העירייה בתכנון סלילתו.¹⁶² פרט לרחוב רוקח סרטטה תכנית רשת הדרכיים שהוצעה בתכנית האב לתל אביב משנת 1954 'דרך לתנועה מהירה', שתחצה את תל אביב מצפון לדרום (לימים נתיבי איילון) עם שני מחלפים באזור עבר הירקון (לימים מחלפי רוקח וק"ל). עוד פרט בתכנית הוא הרעיון לחבר את עבר הירקון עם דרך חיפה הישנה (כביש 4). רעיון זה, שלא יושם, הציע לסלול כביש מרמת-החיל ומעברת יד-המעביר היישר מזרחה לדרך הראשית.¹⁶³ סלילת דרך רוקח וההימנעות מחיבור שכונות עבר הירקון לכביש 4 חיזקו את היותן קשורות ותלויות בעיר תל אביב.

עוד ממד של קשרי השכונות עם העיר ואופן התפתחותן נעוץ בכוחן הפוליטי. כל שכונה, או קיבוץ שיכונים קטנים, יוצגו מראשיתם על ידי ועד, אשר בא בדברים עם העירייה. מתוך התכתובות ניכר כי יש הלימה בין מעמד תושבי השכונה לתשומת הלב שהוענקה לשכונה ולמהירות הטיפול בפנייה.¹⁶⁴ מערכת מיוחדת של יחסי כוחות נוצרה בין

159 פגישת סגן ראש העיר עם הוועד ההסתדרותי של רמת-אביב, 6.5.1963, אעת"א, תיק 165-16 (7).

160 טיפול בבעיית התחבורה שהעלה הוועד ההסתדרותי, 25.6.1963, שם.

161 תל אביב יפו (מפה), 1:10,000, מחלקת ההנדסה של עיריית תל אביב יפו, 1954, גבול תכנון שטח עיר משנת 1955.

162 מפת תכנון כביש בני אפרים, אעת"א, 1957, תיק 04-2214 ב.

163 'תכנית אב לתל אביב', יעת"א, 1954.

164 דוגמה לכך אפשר לראות במענה האישי המהיר של ראש העיר חיים לבנון לפניות שכונת צהלה (תשובת ראש העיר לצהלה, 18.3.1954, אעת"א, תיק 04-2212 א) לעומת הפניות הרבות של ועד שכונת הדר-יוסף, שטיפל מזכיר העירייה בלבד. רק לאחר ארבע שנים ופניות רבות ענה ראש העיר ישירות לוועד הדר-יוסף בתשובה למכתב שנשלח כחודשיים וחצי קודם לכן (תשובת ראש העיר להדר-יוסף, 27.4.1954, אעת"א, תיק 04-2212 ב).

שיכון רמת-אביב לעירייה. כבר מימיו הראשונים היה כוחו הפוליטי של השיכון רב, כמו שעולה בין השורות של התכתובות בין ועד השכונה לעירייה. דבר זה הביא לטיפול מהיר בתלונות ועד השכונה ומענה אישי של בכירים בעירייה.¹⁶⁵

מפקד האוכלוסין משנת 1961 מספק מבט על התפתחותו של מרחב עבר הירקון בתום העשור הראשון להקמת השכונות בו. בשנה זו היה מספר תושבי עבר הירקון 28,571, מהם 17,017 גרו בשכונות המזרח של עבר הירקון ו-11,554 גרו בשכונות המערב. התושבים האלה היו 7.4% מתושבי תל אביב-יפו, בשעה שקלל מרחב עבר הירקון 41.5% משטח העיר. מספר הדירות עמד על 5,496 במזרח האזור ו-2,487 במערבו. על המצוקה הכלכלית במשכנות העוני ובמקצת השיכונים אפשר ללמוד גם מכך ש-926 משפחות נתמכות סעד גרו בעבר הירקון, דהיינו 8.3% מכלל נתמכי הסעד בעיר.¹⁶⁶

סיכום

במהלך שנות החמישים שינה מרחב עבר הירקון את צביונו, והיה מפריפריה אגררית בשלהי תקופת המנדט לסביבה עירונית בתל אביב-יפו. תוצאות מלחמת העצמאות האיצו את תהליך העיור שהחל ברכישת קרקעות על ידי אגודות דירור יהודיות בשנות הארבעים. בתוך שנים ספורות נבנו בעבר הירקון שכונות סקטוראליות, שייצגו פתרונות דירור שונים שנקטו המדינה הצעירה ומוסדותיה. כך אפשר למצוא במרחב מצומצם זה כפר ערבי שהיה לשכונה יהודית, מעברה, שיכון עולים, שיכון חיילים משוחררים, שיכון אנשי קבע, שכונת בתים פרטיים לאנשי קבע, שיכון מפלגתי ושיכון עממי. כל זה לצד שכונות שהוקמו ביזמה פרטית בעבור קבוצות היעד של עולי בולגריה, חברי אגודת הדר-יוסף, חברי קואופרטיב יד-המעביר ומפקדי ארגון 'ההגנה', כמו גם המושבה קריית שאול. פיתוח עבר הירקון נעשה בשני גלי בנייה: 1949-1952, משנבנו שכונות מזרח האזור, ו-1954-1958 עם בנייתן של שכונות המערב.

בחינת התפתחותו של מרחב עבר הירקון בסוף שנות הארבעים ותחילת שנות החמישים מראה על מתח ששרר בין עיריית תל אביב לממשלה. מתח זה נבע במידה רבה מהבדלי הגישות בדבר הרחבת העיר לאחר קום המדינה וצורתה העתידית. הנהגת תל אביב, ששאפה לשמור על בכירותה של העיר, פעלה להמשך פיתוחה בדפוס מתמשך בצפיפות

165 על היענות העירייה לפניות של ועד רמת-אביב וכוחה הפוליטי של השכונה ראו דוגמאות בתכתובות: מכתב ועד רמת-אביב על בעיות השכונה, 31.12.1956, אעת"א, תיק 04-2214 א; תשובת ראש העיר על מכתב הוועד, 11.2.1957, אעת"א, תיק 04-2214 א; דיווח ועד רמת-אביב על בעיות סניטציה, 19.8.1957, אעת"א, תיק 04-2214 ב; דרישת הוועד להקמת גנים, 1.7.1958, אעת"א, תיק 04-2215 א.

166 שנתון סטטיסטי, עיריית תל אביב 1962, עמ' 327, 329, 340, 452, 485.

נמוכה ככתם שמן המתפשט במרחב. לעומתה, ממשלת ישראל ביקשה מצד אחד להגביל את פיתוח העיר לאור מדיניות פיזור האוכלוסין, ומצד אחר ליישב במהירות אוכלוסיות יעד שונות שיתבססו על העיר כפרנסתן. כך ראו הגורמים המיישבים בבעלויות פרטיות על הקרקע ובתכניות בניין עירוניות גורמים מעכבים וחסמים בפני פיתוח מידי. הבחירה במזרח עבר הירקון לבנייה ציבורית בשנים 1949-1952 הושפעה משלושה גורמים: הקרבה לדרך הרצלייה, הקרבה לתל אביב ורמת גן והיות השטח המזרחי לשיח' מואניס שטח גלילי. מצב זה הביא לידי התפתחות בדפוס של קפיצת צפרדע, ולפיה נבנה גוש אורבני במרחק־מה מן היישובים הסובבים אותו, ובראשם תל אביב. עם פתרון שאלת גבולותיה של העיר וסיפוח מזרח עבר הירקון לתחומה בשנת 1952 נאלצה תל אביב להכיל שכונות אלו ולהשקיע מאמץ בחיבורן הפיזי אל העיר גופא, והביטוי לכך היה בסלילת דרך רוקח ובעריכת תכנית ל'.

דפוס זה יצר שוני בין התפתחות מזרח עבר הירקון למערבו, ומסילת הברזל לחיפה שנסללה בשנת 1954 סימלה את הקו הפיזי בין האזורים האלה. מזרח עבר הירקון היה האזור הראשון שנבנה בשנים 1947-1952. הוקמו בו שכונות סקטוריאליות שונות שנועדו לשכן קבוצות אוכלוסייה לאחר מלחמת העצמאות ובזמן העלייה ההמונית. לאחר הרחבת שטח העיר נראה שהיא 'דילגה' למעשה לצפון מזרח, בהותירה פער שהיא גישרה עליו רק כעבור כמה שנים בפיתוח מערב עבר הירקון, שנעשה חלק מהעיר תל אביב־יפו, שלא כמזרח השטח. כך הוקמה רמת־אביב בשנים 1954-1958 כשיכון עממי שנועד לשיפור הדיור של תושבי העיר, ולצדה מוקמה שרשרת מוסדות ציבור לאורך רכס הכורכר שבין מוזאון ארץ ישראל לאוניברסיטת תל אביב.

פיתוח המרחב על ידי שילוב של בנייה ציבורית ובנייה פרטית צמודת קרקע אפשר ליצור מרחב עירוני בעל צפיפות בינוי הנמוכה מזו שבמרכז העיר. בתום שנות החמישים היה מרחב עבר הירקון יחידה עירונית בעלת קשרים חזקים לתל אביב, ושימש 'שכונות שינה' לאלפים מתושביה. עם זה, ההטרונגניות של התושבים בשכונות עבר הירקון יצרה שוני פיזי בין השכונות. דבר זה נבע מדפוסי הבנייה השונים שנקבעו על פי קבוצות היעד של השכונות המתוכננות. יש הלימה בין מאפייני הבינוי והפיתוח של השכונות למצבם הסוציו־אקונומי וכוהם הפוליטי של תושביהן. עולים חדשים, חיילים משוחררים וניצולי שואה שוכנו בשיכון הציבורי; חסרי האמצעים שוכנו במעברת יד־המעביר או בכתו שיח' מואניס; וקציני צה"ל, ותיקי 'ההגנה', חברי קואופרטיב 'דן' ובעלי אמצעים בנו בתים פרטיים צמודי קרקע. מידת הפיתוח של השכונות ניכרה גם בדאגה לשכונות ובהשקעת המשאבים הציבוריים והפרטיים בהן, והיא באה לידי ביטוי בכינוי מדרכות, בתאורה, בגינון, בפינוי אשפה ועוד. כך, בצהלה עסקו בנטיעת גן, ואילו בשכונות הסמוכות שיוועו לסלילת כבישים, ובשיח' מואניס קבלו על זרימת הביוב ברחובות. עם זה חשוב להדגיש כי אף שמצב השכונות בעלות הבתים הפרטיים היה טוב בהרבה משכונות השיכונים הציבוריים, במונחי תקופתנו מדובר בשכונות צנועות למדי.

התפתחותו העירונית של מרחב עבר הירקון בשנות החמישים והרכב השכונות השונות שנוצר בו מעוררים שתי שאלות חשובות הראויות למחקר כשלעצמן. השאלה האחת נוגעת

העשור הראשון להתפתחות תל אביב שמעבר לירקון

לתקופה שקדמה למאמר זה, דהיינו לתקופת המנדט: מה היה מבנה בעלויות הקרקע באזור עבר הירקון, וכיצד התפתחה רכישת הקרקעות בסביבות עבר הירקון טרם קום המדינה? במזרח השטח נוגעת שאלה זו לרכישת קרקעות קריית שאול, יד-המעביר, תל-ברוך ואגודת הדר-יוסף, ובמערכו לקרקעות שנרכשו לצד הים לאחר הרחבת תל אביב צפונה בראשית 1943. השאלה השנייה נוגעת לתקופה הממשיכה מאמר זה: כיצד המשיכו דפוסי המגורים שנקבעו בעבר הירקון בשנות החמישים להשפיע על התפתחות המרחב עד ימינו אנו? מענה על שאלה זו ידרוש בחינה של השינויים בהרכב אוכלוסיית השכונות, תהליכי התחדשות עירונית, שינויי מגמות הפיתוח העירוני, בניית שכונות חדשות והשוואת התפתחות השכונות משנות החמישים לשכונות שקמו במקביל להן בחלקים אחרים של העיר.

מקורות

מקורות ראשוניים

ארכיון עיריית תל אביב-יפו (אעת"א).

דבר, עיתון יומי.

הד ההגנה, ארגון חברי ההגנה בישראל – מחוז תל אביב, 1956.

הד רמת-אביב: ביטאון אירגון המשתכנים.

ידיעות עיריית תל אביב (יעת"א).

צילומי אוויר: אוסף ספריית המפות בחוג לגאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב.

שרון אריה, תכנון פיסה בישראל, המדפיס הממשלתי, ירושלים 1952.

Census of Palestine, 1931, ed. E. Milles, Jerusalem 1932.

Village statistics, 1945: A Classification of Land and Area Ownership in Palestine, Government Office of Statistics and the Department of Lands, Government of Palestine, 1946.

מקורות משניים

אביתר יואל (עורך), שכונת הדר-יוסף בת 50, עיריית תל אביב, תל אביב 2000.

בנאי מיקי, לצעוד על זכרונות: שייך מוניס תל אביב, הוצאה עצמית, אשקלון 1995.
גולן ארנון, שינוי מרחבי – תוצאות מלחמה, המרכז למורשת בן-גוריון, קריית שדה בוקר 2001.

דרין חיים, שיכון וקליטה בישראל: תש"ח-תשט"ו, הוצאת גדיש, תל אביב 1955.
הירש אילנה, תגובות הדיירים בשיכונים מפעל החסכון לבנין רמת אביב, משרד השיכון, תל אביב 1962.

יהב דן, תל אביב-יפו – עיר החלומות, צ'ריקובר, אזור 2005.
 כץ יוסף, 'נסיונות רכישתה של שיח' מוניס', בתוך: דוד גרוסמן (עורך), בין ירקון ואילון:
 מחקרים על גוש דן ועמק לוד, אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 1983.
 'מבוא', בתוך: מרים טוביה ומיכאל בונה (עורכים), בנין הארץ: שיכונים בשנות ה-50,
 הקיבוץ המאוחד, תל אביב 1999.
 פרנקל אמנון ואשכנזי מיה, חזון בר קיימא מול מציאות זוחלת?, המרכז לחקר העיר
 והאזור, הטכניון, חיפה 2005.
 צהלה – 50 וממשיכים, מתוך אתר שכונת צהלה: www.zahala.org.il
 רייכמן שלום ויהודאי מירה, פרקים בתולדות התכנון הפיסי בישראל: סקר תכנון פיסי-
 יזום, 1948-1965, א, מינהל התכנון במשרד הפנים והמחלקה לגאוגרפיה באוניברסיטה
 העברית, ירושלים 1984.
 שביט יעקב וביגר גדעון, ההיסטוריה של תל אביב: מעיר מדינה לעיר במדינה (1936-
 1952), אוניברסיטת תל אביב, תל אביב 2007.
 שנתון סטטיסטי: ספר השנה, עיריית תל אביב, תל אביב 1962, 1969.
 Harvey Robert O. and Clark William A. V., 'The Nature and Economics of Urban
 Sprawl', in: *Land Economics*, 41, 1 (1965), pp. 1-9.

מפות

הרצלייה, 1:20,000, מחלקת המדידות, 1954.
 הרצלייה, 1:20,000, מחלקת המדידות, 1958.
 פתח תקוה, 1:20,000, מחלקת המדידות, עדכון דרכים 1942, תוקן והודפס 1953, מהדורה
 זמנית. פתח תקוה, 1:20,000, מחלקת המדידות, 1954.
 פתח תקוה, 1:20,000, מחלקת המדידות, 1954, הדפסת חופה – 1958.
 תל-אביב-יפו, 1:20,000, מחלקת המדידות, 1953.
 תל-אביב-יפו, 1:10,000, מחלקת ההנדסה של עיריית תל-אביב-יפו, אוקטובר 1954,
 גבול שטח תכנון העיר, עודכן והודפס אוגוסט 1955.
 תל-אביב-יפו, 1:10,000, מחלקת ההנדסה של עיריית תל-אביב-יפו, אוקטובר 1954,
 עודכן והודפס נובמבר 1962.
 תל-אביב-יפו, 1:10,000, מחלקת ההנדסה של עיריית תל-אביב-יפו, אוקטובר 1954,
 עודכן והודפס נובמבר 1962.
 תל-אביב והסביבה, 1:10,000, הוצאת המחלקה התכנונית של עיריית תל-אביב, בעריכת
 א"י ברור, 1934 (תרצ"ד).
Jaffa Tel Aviv, 100,000, sheet 6, Survey of Israel 1952 (overprint on 1942 map)
Tel Aviv Town Planning Area, 1:12500, 1946

אתרי אינטרנט

ארכיון עיריית תל אביב, אתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו:

<http://tel-aviv.millenium.org.il>

עיריית תל אביב:

www.tel-aviv.gov.il

שכונת צהלה, אתר האינטרנט של צהלה: אגודה שיתופית לשיכון בע"מ:

www.zahala.org.il

תל אביב שלי, אתר האינטרנט של אליהו ציפר:

<http://ziffera.wordpress.com>