



חוות דעת

ע.מ. 22/97

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב

ובין - הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
(מחוז המרכז) ואחרים

בעניין שבין - רפפורט יצחק וחיבה

שמי: יוסי בן-ארצי, ת.ז. 0183637/8

כתובתי: רחבת בן-ארצי 3, נווה-שאנן, חיפה, 32448, טל': 04-8229647

מקום עבודתי: אוניברסיטת חיפה, החוג ללימודי איי, חיפה, 31905, טל': 04-8240954

אני הח"מ נתבקשתי ע"י עו"ד אילנה אייל לחוות דעתי המקצועית בשאלה המפורטת להלן שנתעוררה בבית המשפט בענין הנדון. אני נותן את חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב שלענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי: בוגר החוגים לגיאוגרפיה והיסטוריה של המזרחית באוניברסיטת חיפה; מוסמך האוניברסיטה העברית בירושלים בגיאוגרפיה; בעל תואר דוקטור לפילוסופיה מטעם האוניברסיטה העברית בירושלים; בעל דרגת פרופסור - חבר וראש החוג ללימודי איי בחיפה.

ואלה פרטי נסיוני: תחום המחקר בו עסקתי בעבודת הדוקטורט הינו תכנון והתפתחות המערך הפיזי של המושבות העבריות בארץ ישראל 1882 - 1914; פירות המחקר הניבו ספר מדעי בנושא זה בהוצאת יד בן - צבי 1988, וכן עסקתי בתכנון ובבנייה של מושבות הטמפלרים בא"י, אודותיהם פורסם ספרי באותה הוצאה ב - 1996. פרסמתי עד כה עשרות מאמרים בארץ ובחו"ל בתחום הבנייה המסורתית והנוף התרבותי של איי במפנה המאות 19 - 20; ערכתי את רשימת האתרים לשימור בחיפה (1979) אשר הפכה מאז לבסיס תכנית האב העירונית בנושא. מאז אני מעורב בנושאי שימור אתרים והייתי חבר המזכירות של המועצה הארצית לשימור אתרים; משמש מדי פעם יועץ בתחום מוזיאונים ותצוגות בתולדות ההתיישבות.

וזאת חוות דעת:

התבקשתי ע"י עו"ד אילנה אייל לחוות את דעתי בשאלה, האם קיימת סבירות מקצועית וצידוק היסטורי לתכנית המועצה המקומית מזכרת - בתיה, בכל הקשור להפקעת חלק מבניין היסטורי מראשית המושבה, על מנת להפכו לחלק מן המוזיאון ההיסטורי המקומי ולהדגים בו "בית וחצר מתיישב" אופייניים.

המבנה בו מדובר מהווה אחד מתוך ששת המבנים הראשונים שהוקמו במושבה עקרון (לימים מזכרת בתיה) למן אביב 1884. ע"פ מיטב המקורות העומדים לרשותנו, נבנו בתים אלה ע"י פקידות הברון רוטשילד בתור מבני חווה חקלאית, בגינם לא היה צורך ברשיונות בנייה. מאחר והשטח היה מצומצם לכ - 2 דונם, הוחלט לבנות עבור אחת עשרה משפחות המייסדים ארבעה מבני מגורים משני צדדיו של הרחוב, ובתוכם ביניהם מבני ציבור. כך נבנו באגף הדרום-מזרחי שני מבני מגורים וביניהם בית פקידות (כיום המוזיאון לתולדות המושבה) ובאגף הצפון-מערבי שני מבני מגורים וביניהם בית-כנסת ובית-ספר, שלימים נהרס ברעידת אדמה (1927) ובמקומו הוקם מבנה מודרני יותר. בתי המגורים נבנו בצורה ייחודית שאין לה אח ורע במושבות העבריות בנות אותה תקופה: בצר להם המקום הוקם מבנה דו-קומתי מכוסה בגג רעפים. המבנה חולק לאורכו ל - 3 דירות נפרדות, ולכל דירה שתי קומות: למגורים בחלקה העליון ולבע"ח וצידוד בחלקה התחתון. לימים נוספו בחצר רפתות ומחסנים וכל משפחה יכלה להשתמש בשתי הקומות לצרכי מגוריה. כך נוצרו מבנים צרים ומארכים שזכו לכינוי "קזרמות" (קסרקטין) כי הזכירו לרואיהם מבני קסרקטין צבאי במזרח-אירופה. יחידות המגורים כללו כאמור שתי קומות, אשר לפי הרשיון אמורות היו שתיהן לשמש כרפתות וכמתבנים. בפועל התגוררו המשפחות בשתי הקומות כשבכל אחת מהן שני חדרים. לכל דירה הייתה כניסה נפרדת מחזית הרחוב ודלת נוספת הפונה לחצר. גרם מדרגות עץ קישר בין שני חלקי הדירה. לכל משפחה נמסרה יחידת מגורים מוגדרת וברבות הימים נבנו עבורה מעץ גם רפת ומחסן משלה - תחילה בצמוד למבנה המגורים מצד החצר ואח"כ בירכתי החצר (למן 1887). הרפתות הישנות שהיו צמודות לבתים הפכו למעין מטבחים וחדרי שירותים, ובכך רווח מעט למשפחות הגדולות שאיפיינו את המושבה. בסוף שנות ה-80 ובראשית שנות ה-90 למאה ה-19 עברו פקידי הברון לבנות בתי מגורים חדשים לאיכרי מזכרת-בתיה, זאת הפעם בדגם אופייני לשאר המושבות, לפיו כל משפחה זכתה ליחידת מגורים ולחצר משק נפרדים ודגם ה"קזרמות" לא שב על עצמו במושבה זו או באחרות.

בחלוף 115 שנים מאז נבנו, עדיין ניצבים ארבעת מבני ה"קזרמות" במקומם, שריד וזכר לראשיתה של אחת מן המושבות החלוצות בא"י. רובם עברו שינויים מרחיקי לכת בעיצוב הפנימי ובחזיתות החיצוניות, עד כי נדרש דמיון מסוים כדי להסביר למבקר ולמתעניין שהיו אלה פעם בתים אחידים וייחודיים בהופעתם בנוף הארץ.

על רקע היסטורי קצר זה יש להבין את הנחיצות שבשימור הקזרמות בכלל ושל היחידה הנידונה בפרט. סגנון בנייה כזה היה ונתר unique בכלל הבנייה העברית, ואין דומה לו אף באחת מ - 30 המושבות שקמו בין 1882-1914. מאחר ובמרוצת השנים התפתחה דינמיקה של שינויים בבעלות או בשימוש במבנים, התחוללו בהם גם תמורות פיזיות שהרחיקו אותם מן הצורה המקורית, וזאת בהעדר תכנון מבוקר, ובהעדר מודעות הגופים המתכננים (בכל הארץ) לצרכי שימור מבנים ואתרים היסטוריים. כך נותרה יחידת המגורים והמשק (חלקה 26) בה אנו דנים למעין שריד (Relic) ייחודי במינו, המהווה מעין צוהר דרכו ניתן להשקיף על ימיה הראשונים של המושבה. מבעד לצוהר זה - במידה וישמר כיאות - ניתן יהיה להתבונן בראשית ההתיישבות בעקרון, במעשה הבנייה, בחיי היומיום של משפחה אופיינית, בצורת חייה ובשימושים השונים ביחידת המגורים ובחצר.

בקשתה של המועצה המקומית להפוך יחידה זו לחלק משומר של מוזיאון לתולדות המקום מעוגנת איפוא היטב במציאות ההיסטורית ובמצב העכשווי, שכן יחידה זו נותרה לפליטה על מנת לשמש הדגמה למכלול כולו. יתרה מזו, עלי לציין שעל אף העובדה שהמבנים הוקמו כמיקשה אחת, וזאת כזכור מטעמי רישוי בנייה, הרי שמלכתחילה ידעה כל משפחה מהי נתלתה הפרטית במבנה כולו, והיחידות היו נפרדות זו מזו באופן מוחלט מבחינת השימוש ובהמשך גם הבעלות. לא מדובר ב"בניין משותף" כמו בקיבוץ למשל, שם הייתה נידות בין המשפחות ממבנה למבנה ע"פ גודל המשפחה או רוח הזמן. מדובר במבנה תלת-יחידתי - ובו לכל משפחה חלק ונחלה משלה. דבר זה הודגש ב-1885 על ידי תוספת מתבן/רפת צמודה לדירה מצד החצר, והפיכתה למטבח ולשירותים למן 1887, עת ניבנו לכל המשפחות רפתות חדשות בירכתי החצרות. בשאל החצר יש להדגיש כי העותרים נסמכים על ספרי העוסק בתכנון המושבות (עמ' 128), ובו מצוי המושג חצר משותפת. יריעת הספר קצרה היתה מכדי לתת תיאור מפורט אפילו ברמה של חוות דעת זו, ורמת ההכללה בו גבוהה. על כן אין המושג משותף בא לבטאמובן של רכוש קולקטיבי או שימוש קולקטיבי, כי אם תיאור מצב פיזי של חצר אחורית ללא הפרדה בין המשקים וללא חציצה פיזית ביניהם. הטענה לפיה מדובר בבניין משותף ובחצרות משותפות איננה מבוססת איפוא, ואם סבורה המועצה כי שימור רק אחת מן היחידות ישקף נאמנה את העבר - מוצדקת עמדתה מבחינה היסטורית. אדרבא, אין בכך משום אפליית בעליה של יחידה כזו, כי כל יחידה ויחידה יש לה "היסטוריה" משפחתית משל עצמה, ואם השתנו מאד שאר היחידות הצמודות אין בכך אלא להצדיק את הצורך "להציל" לפחות יחידה אותנטית אחת.

ראוי להדגיש כי במקרים רבים בעולם נשמרו לא רק אתרים שלמים או מבנים שלמים, אלא לעיתים רבות ניתן היה לשמר רק חזית מסויימת או חלק ממבנה. שימור היחידה הנדונה כאן לא חורג על כן גם מצורות שימור מוכרות ומקובלות, על אף שבוודאי היה רצוי להחזיר לכלל המבנה את חזיתו המקורית בדרך של אכיפת חוקי בנייה מקומיים. הפקעת יחידה זו ושימורה לא יהיו "ניתוק" שלה מן המבנה, אדרבא, היא יכולה להוות "סמן" להמשך שיקום ושימור שאר החזיתות בבוא בעליהן להגיש תכניות בנייה בעתיד - ולחילופין - אם תוכל פעם ידו של הציבור להשיג את רכישתן של שאר היחידות. אז ניתן יהיה לאחד את העיצוב החיצוני ולהשיב עטרת ראשונים ליושנה - או במקרה זה - למקוריותה ולייחודיותה.

ברצוני להתייחס גם לשאלת הקרקעות וחלוקתן. כשם שטעות לחשוב כי דובר בבניין משותף במשמעות של שימוש קולקטיבי, כן טעות היא לחשוב שהקרקע חולקה למתיישבים רק בתקופה הבריטית וכי לא הייתה קיימת חלוקה בראשית ההתיישבות. כשם שהחצר האחורית הייתה מחולקת באופן ברור בין המשפחות - הגם שלא הוקמו ביניהן גדרות (דבר שהיה גם במושבות אחרות) - כן חולקה הקרקע החקלאית של המתיישבים כשנה לאחר ההתיישבות, עם סיום בניית הקורנות (1885). על פי המקורות העומדים לרשותנו חולקה הקרקע לפי גודל המשפחה ולפי טיב הקרקעות, כדי שיישמר מעין "צדק" טבעי ו"שוויון יחסי"; בעת המעבר מהפלחה לכורמות שנכפה על ידי הפקידות על האיכרים, אוחדו מחדש הקרקעות וחולקו בשנית כאשר החלו המטעים להניב. בשנות ה-90 וראשית המאה ה-20 נוספו קרקעות שנרכשו על ידי פקידות הברון ויק"א, וגם הן חולקו בצורה מוגדרת ועל יסוד מפות מדידה בין משפחות המייסדים ובין הללו שנתווספו בינתיים למושבה (כ-31 משפחות). בעיתון "המליץ" גליון 72 מכ"ו בניסן תרנ"ג עמ' 6-7 כותב אחד המייסדים:

"ויעשו תכנית (פלאן) ובכל קו וקו נכתב שם בעל החלק להיות לזכר עולם". עדות זו מ-1893 מלמדת על הגדרת בעלויות באופן מובהק.

ברם, בשל תנאי הזמן לא נרשמו הקרקעות במרבית מושבות הברון ויק"א על שם כל מתיישב בספר הטאבו התורכי, אלא על שם נאמן או בעל נתינות עות'מאנית. עם זאת - בכל מושבה היה "ספר אחוזה", ובו נרשמו בדיוק נמרץ ובמומחיות מקצועית כל החלקות על שם בעליהן, וכן כל פעולות ההעברה, הירושה, הפיצול והמכירה. דיוקן של רשימות אלה זכה להכרה על ידי הבריטים, שהחלו בהסדר המקרקעין ב-1923, וקבלו את רישומי ספרי האחוזה הפנימיים של המושבות בשלימותם.

סכום

על סמך האמור לעיל, אין לדעתי יסוד לטענה כי מדובר בבית משותף, בחצר משותפת ובקרקעות משותפות, והמושג "משותף" נתפס על ידי העותרים בצורתו הקיצונית ושלא לפי "רוח הזמן" הרלוונטית. כל משפחה ידעה בדיוק מהי דירתה, מהי חצרה ומהי רפתה, כמו גם מה הן חלקות הקרקע שלה במסגרת כלל קרקעות המושבה. הצגת חלקה 26 כ"יחידת מתיישב" היא דווקא נכונה ומשקפת היטב את הריאליה היישובית של מזכרת-בתיה, ויש לקוות שבעתיד יעלה בידי המועצה לצרף אליה גם את שכנותיה. להפקעה לצרכי ציבור יש צידוק היסטורי ותכנוני מובהק, וטובת הציבור במקרה זה מחייבת אף היא את הנסיין להציל ולו חלק אופייני זה מראשית ימיה של מזכרת-בתיה.

יוסי בן-ארצי

1.5.98

