

תל אביב-יפו: מפרבר גנים לעיר עולם

מאה השנים הראשונות

אסופת מאמרים לציון מלאת 100 שנים לטקס הגרלת החלקות באחוזת בית המוקדשת לזכרו של פרופ' אריה שחר ז"ל, מחלוצי המחקר הגאוגרפי על תל אביב וחתן פרס ישראל בחקר הגאוגרפיה.

עורך: ברוך קיפניס



החוג לגאוגרפיה ולימודי סביבה
באוניברסיטת חיפה



פרדס הוצאה לאור



הקתדרה ללימודי תולדות קרן
קימת לישראל ומפעליה
באוניברסיטת בר-אילן

כיצד היתה תל אביב-יפו למרכז העירוני הראשי בארץ ישראל

עמירם גונן

מבוא

אחת העובדות הבסיסיות בכל דיון על המערך הגאוגרפי של ערים בישראל, היא היותה של העיר תל אביב המרכז העירוני הראשי של המדינה. עובדה זו כיום היא תופעה המובנת כמעט מאליה, אך לא כך היה הדבר בראשית המאה ה-20, כשלצדן של השכונות היהודיות הוותיקות ביפו, נוה צדק ונוה שלום, נוסדה שכונה יהודית חדשה בשם אחוזת בית. הקמתן של כמה שכונות יהודיות נוספות ליד אחוזת בית הולידה פרבר מגורים יהודי בשם 'תל אביב', שהתקיים בצדה של יפו הערבית ונשען על המרכז המסחרי והנמל שלה. בזמן שלטון המנדט הבריטי בארץ ישראל, החל הפרבר היהודי לצמוח במהירות, והפך לעיר יהודית עצמאית בצדה של יפו. עד מהרה נטלה תל אביב לעצמה מעמד של בכורה בין ערי הארץ והובילה מהלך גאוגרפי ראשון במעלה של בניית אזור הליבה של מדינת ישראל, אזור הידוע בשם 'מרכז הארץ', וכל זאת תוך זמן קצר יחסית.

ראשית ראוי להדגיש, כי צמיחתה המהירה של תל אביב היתה מעוגנת בהתפתחותה של יפו במהלך השליש האחרון של המאה ה-19 לעיר נמל ומסחר חשובה במערך הגאוגרפי העירוני המשתנה והולך של ארץ ישראל תחת השלטון העות'מאני, קודם ההתיישבות היהודית החדשה. הרפורמות המנהליות שהנהיג השלטון העות'מאני בתחומי המסחר, הקניין הקרקעי והממשל העירוני הביאו למודרניזציה ולהעדפת האליטה העירונית על פני זו הכפרית, בעיקר בשל הקשרים שנוצרו עם הכלכלה הבין לאומית (קרק 1984 : 122 ; סלע 2001). תמורות אלה התמקדו בעיקר בערי החוף וחוללו תהליכים של הגירה אל ערים אלו מאזוריה האחרים של הארץ (קרק 1984 : 139-140 ; סלע 2001). בהדרגה הפכה יפו גם למוקד משיכה לזרם המתגבר של עולים יהודים שהגיעו לארץ ישראל ובחרו ביפו כעיר של הזדמנויות חדשות. בנוסף יהודים מרחבי ארץ ישראל, וביניהם גם לא מעטים מירושלים, זיהו את התמורות המתרחשות בגאוגרפיה העירונית של ארץ ישראל, ובאו ליפו על מנת לקחת בהן חלק.

עם פתיחת העידן הבריטי בארץ ישראל החלה הגירה גדולה של יהודים לארץ, ורבים מן העולים התיישבו בשכונותיה של תל אביב. שכונות אלה נפרדו בהדרגה מיפו הערבית, תחילה מבחינה תפקודית ולאחר מכן מן הבחינה המוניציפלית, ויצאו לדרך עצמאית כאלטרנטיבה יהודית-עברית מלאה לעיר הערבית. האוכלוסייה היהודית של תל אביב המשיכה לגדול, הפעילות הכלכלית בה התעצמה, והשטח הבנוי שלה התרחב במהירות. בתל אביב ובסביבותיה המיידיות התרכזו רוב משאביה הדמוגרפיים,

הכלכליים והניהוליים של האוכלוסייה היהודית בארץ ישראל. בשנות השלושים תפקדה תל אביב כמרכז עירוני ראשי של האוכלוסייה היהודית בארץ ישראל, ומסביבה הלך והתפתח אזור מטרופולין של יישובים יהודיים אשר כלכלתם קשורה לכלכלת העיר הגדולה והיא משמשת להם מרכז אזורי.

וכך, במהלך היסטורי קצר של כשני עשורים, נטלה תל אביב את הבכורה לא רק מיפו שכנתה אלא גם מירושלים, שמאז אמצע המאה ה-19 היתה לעיר החשובה ביותר בארץ ישראל. תוצאותיו של מהלך זה, כעין דילוג, ניכרות עד היום. המערך הגאוגרפי של האוכלוסייה היהודית במדינת ישראל ממשיך להיות מושתת, לשבט או לחסד, על מעמדה המרכזי של תל אביב.

במקום אחר העליתי קווים לעלייתו של 'מרכז הארץ' לראש הפירמידה המרחבית של ישראל (גונן 2003). מאמר זה מתמקד בעיר תל אביב, ששנים מעטות לאחר ייסודה התחוללה בה התפתחות מדהימה של התכנסות אוכלוסייה, כלכלה ותרבות, והוא מבקש לענות על השאלות הבאות: מה הוא סוד הדילוג המהיר של תל אביב למעמד בכורה במערך הגאוגרפי העירוני של ארץ ישראל? מדוע הפכה עיר זו למרכז העירוני הראשי של האוכלוסייה היהודית בארץ ישראל כבר במחצית הראשונה של תקופת השלטון הבריטי? מה היו הנסיבות ההיסטוריות והגאוגרפיות של צמיחתה כריכוז הגדול ביותר של אוכלוסייה, עסקים ומוסדות? כיצד הפסידה ירושלים את בכורתה?

תשובות ראשונות

ראוי לציין כי חלק מן התשובות לשאלות דלעיל ניתנו עוד בטרם הוקמה תל אביב. זאב סמילנסקי, שערך מפקד של יהודי יפו בשנת 1905, ניתח בפרוטרוט את תכונותיה הגאוגרפיות של יפו הערבית, תכונות שהועילו גם לתל אביב בראשית דרכה (סמילנסקי תרס"ז: 35). סמילנסקי כותב כי "צמיחת הישוב ביפו בכלל והישוב העברי בפרט נולדה הודות לסגלות העיר שיש לה ביחס לערים אחרות שבא"י". סמילנסקי מפרט סגולות אלה אחת לאחת, ואין לנו אלא לעקוב אחר מסקנותיו ולזהות אותן בתולדותיה של תל אביב בשלושת העשורים הראשונים לאחר הקמתה. סמילנסקי קובע כי יפו "... משתרעת על חוף הים התיכון וחוננה בסגולות עיר החוף" וכי "היא העיר הקרובה יותר לירושלים, שהיא העיר המרבה יותר באוכלוסים בין ערי א"י, וכל המסחר היוצא והנכנס של ירושלים עובר תמיד דרך יפו, וכן גם רבבות העולים לירושלים מחייבים לעבור דרך יפו". הוא מדגיש גם את הקרבה של יפו "ליתר הערים שבארצנו: כמו שכס, בית לחם, חברון, רמלה ולוד, שגם הן וסביבותיהן באות תמיד במשא ומתן עם יפו, וכמעט כל הסחורות שהערים האלה קונות או מוכרות עוברות דרך יפו".

סמילנסקי מתייחס גם אל העורף החקלאי שבסביבותיה של יפו וכותב: "גם הטבע בעצמו העניק ליפו מתנה נדיבה, היא הפרדסים. אקלים סביבת יפו ואדמתה מסגלים מאד לגדל תפוחי זהב, לכן התפשטו בה הפרדסים על שטח הגון... ועתה מוסיפים עוד לנטע על שטחים כבירים, עד כי כל האדמה הריקה שהיתה לפנים בסביבות יפו היא

כעת נטועה בפרדסים... וכן חייבת יפו ובפרט הישוב העברי שבה בעד התקדמותם הרבה למושבות העבריות, שבשום מקום לא השתרעו כ"כ במספר כמו שבסביבות יפו. המושבות הכניסו זרם חדש של חיים חדשים ליפו וחלק גדול מעשרות המיליונים שהוציאו על יסוד המושבות העבריות ושכלולן התגלגלו לידי תושבי יפו... ורק כשהחלו המושבות העבריות להבנות קבלה יפו דחיפה גדולה להתרחבות הישוב העברי בה. הודות ליצירת המושבות נבראו ביפו הרבה ענפי מסחר ופרנסות שונות שלפנים לא היו שכיחים שמה... (סמילנסקי תרס"ז: 35). כדי לעמוד על חשיבותו של עורף יפו המיושב במושבות יהודיות להתפתחותה של יפו, נזקק סמילנסקי להשוואה עם חיפה וקובע: "חיפה נמצאת ג"כ על חף הים, אבל רשת המושבות שבסביבתה קטן, וכן רחוקה היא ממרכזי ישוב עברים" (סמילנסקי תרס"ז: 35).

סמילנסקי גם מתייחס להתקבצות של תושבים יהודים ביפו המוכנים לעבודה וליזמות. הוא כותב כי "...לחלק מבני ערי א"י שבחרו בעבודה, נולדה האפשרות להתיישב ביפו..." (סמילנסקי תרס"ז: 35). סמילנסקי רומז כאן להבדל בין תושביה היהודים של ירושלים הסמוכים על 'החלוקה', לבין אלה הגרים ביפו, והוא ממשיך וקובע: "כשנתבונן לחיי אחינו ביפו נוכח, כי הדעה שיהודי א"י בכלל הם אוכלי לחם חסד הנה גזמה בעלמא, ובפעל הפרנסה העיקרית אינה השנוררות והחלוקה... כמעט כל הישוב העברי [ביפו] המכשר לעבד ולהתפרנס בפני עצמו, אינו יושב בחיבוק ידים, וכל הישוב עסוק בפרנסות שונות שהן מספיקות לו את אמצעי הקיום..." (סמילנסקי תרס"ז: 37). וסמילנסקי מסכם: "הודות לכל הסגולות האלה תפסה יפו את המקום הנכבד ביותר במסחר א"י, וגם רבים מאחינו הצליחו לכבש להם מעמדים הגונים, ומפני זה אפשר למצוא בישוב העברי שביפו הרבה גרעינים המכשרים לברא ישוב בריא ונרמלי שיתקיים בלי תמיכות ואמצעים" (סמילנסקי תרס"ז: 36).

הניתוח של זאב סמילנסקי המתייחס לסגולותיה של יפו, כולל כמה יסודות קלאסיים של הניתוח הגאוגרפי: מיקום המעודד נגישות בתוך הארץ ואליה, מרכזיות במרחב כפרי-חקלאי ורוח של יזמות. יסודות אלה ואחרים שעמדו ביסוד צמיחתה של יפו כמרכז עירוני, המשיכו לפעול גם לצמיחתה המהירה של תל אביב.

נמל מעבר וצומת דרכים

תל אביב נשענה בראשית התפתחותה על תנאי הנגישות העדיפים שנוצרו ביפו, עם הפיכתה ההדרגתית לעיר נמל חשובה בארץ ישראל. באמצע המאה ה-19 היתה יפו עדיין עיר נמל קטנה ששימשה בעיקר את התנועה הדלה של נוסעים ששמו פעמיהם לירושלים, העיר הגדולה ביותר בארץ באותם ימים. בעקבות מלחמת קרים החלה לחדור לארץ ישראל השפעה של מעצמות אירופה, והדבר התבטא בעיקר בפעילות אירופית מואצת בירושלים (קרק 1984: 24, 27). צליינים נוצרים, תיירים אירופים ועולים יהודים החלו להגיע לארץ ישראל במספרים שהלכו גדלו, ורובם המכריע עבר דרך יפו בדרכו לירושלים.

מעמדה של יפו כעיר נמל הלך והתבסס ככל שגדלה ההשפעה של פתיחת תעלת סואץ על תנועת האוניות לנמלי החוף המזרחי של הים התיכון (קרק 1984 : 27). תנאי הנגישות של נמל יפו אל פנים הארץ השתפרו במידה ניכרת בעקבות שני מפעלי תחבורה מודרניים בין יפו לירושלים: סלילת הדרך בשנת 1869 ומסילת ברזל בשנת 1892. הנגישות של יפו ושל תל אביב תוגברה במהלך שנות המנדט הבריטי בעקבות סלילה של כבישים חדשים: כביש פתח תקוה, הכביש למושבות השרון, הכביש למושבות הדרום וכביש יפו-לוד. בתקופת המנדט היו יפו ותל אביב לצומת הראשי של דרכים בארץ ישראל.

שער השתקעות לעולים מסוג חדש

החל משנות התשעים של המאה ה-19 נעשתה יפו מוקד משיכה לסוג חדש של עולים יהודים, חלקם משכילים וחלוצים שנשבו בקסמיה של הציונות, וחלקם מחפשי מקלט מן הקשיים שהיו מנת חלקם ברוסיה הצארית. אלה לא נמשכו אל ירושלים ושאר ערי הקודש כפי שעשו העולים מן הסוג הישן, וחיפשו את מזלם בשער הכניסה הראשי של הארץ. עד מהרה התרכזה ביפו אוכלוסייה יהודית גדולה למדי ונוצרו בה חיי קהילה יהודיים אינטנסיביים.

גלי העלייה היהודית בתקופת המנדט נהרו במיוחד אל תל אביב ושכנותיה, שבהן התרכזה הצמיחה היישובית והכלכלית היהודית בשנות העשרים והשלושים. נהירה זו התקיימה למרות שהמוסדות הציוניים העדיפו בשנות המנדט התיישבות חקלאית (Cohen 1970). רוב העולים של שנות העשרים והשלושים הגיעו מפולין ומגרמניה, שם התגוררו רובם בערים, והם מצאו בתל אביב בבואה של סביבת חיים מוכרת, הן מן הבחינה האורבנית והן מן הבחינה התרבותית. רבים מהם השתייכו למעמדות הביניים שלא היו מעונויניים בהתיישבות כפרית, אלא ביקשו לעצמם עתיד של פעילות כלכלית עירונית. ההרכב המקצועי של העולים השפיע עם הזמן על הדפוסים הגאוגרפיים של הפיתוח הכלכלי בארץ ישראל. מגל עלייה אחד למשנהו עלה חלקם של בעלי השכלה מקצועית, וזה הביא לפיתוח של תעשייה ושל שירותים.

הדבר התבטא במיוחד בקרב העלייה החמישית, אשר חלק ממנה הגיע מגרמניה. העולים מגרמניה עזבו אותה בעקבות עליית הנאציזם והרדיפות שהלכו וגברו כתוצאה מכך. רבים מהם היו בעלי השכלה וניסיון מקצועי, וחלקם אף הגיעו עם הון לא מבוטל. עולים אלה וגם עולים שהגיעו בעלייה הרביעית, מצאו לעצמם אפשרות נוחה יחסית של תעסוקה בערים הגדולות של הארץ, ובמיוחד בתל אביב, שבה הלך ונוצר במהירות ריכוז של פעילות כלכלית ענפה. בתל אביב ובסביבתה צמח הריכוז הגדול של שוק צרכנים יהודים בעלי הרגלי צריכה וכוח קנייה, המעודדים פעילות של ייצור, מסחר ושירותים. פיתוח השירותים בתל אביב הגביר את כוח המשיכה שלה לגבי עולים נוספים, וכך היא המשיכה למשוך אליה בעלי מקצוע נוספים מקרב העולים. העולים

הנוספים המשיכו להרחיב את רקמת הפעילות הכלכלית בעיר הן כיצרנים ונותני שירותים והן כצרכנים. ככל שגדלו היקף וגיוון הפעילות הכלכלית בעיר, כן התגבר כוח המשיכה של תל אביב.

עורף כפרי-חקלאי כבסיס ראשוני להתפתחות עירונית

המשך התפתחותה של יפו כעיר מרכזית, מעבר לראשיתה כעיר נמל של ירושלים, קשור בפעילות החקלאית שבסביבתה, כשחלק חשוב בהתפתחות הכלכלית של האזור נטל ענף ההדרים. התושבים הערבים של יפו ושל כפרי הסביבה הכניסו את ענף ההדרים לאזור, לאחר שהתבררה התועלת שלו כענף ייצוא לארצות מערב אירופה. במשך הזמן הצטרפו אליהם גם תושבי המושבות היהודיות, ולאחר מכן היישובים היהודיים החדשים אשר קמו בשנות העשרים והשלושים.

כמה גורמים הביאו להתפתחות ענף ההדרים באזור יפו, וביניהם שכלול התחבורה הימית ופיתוחו של נמל יפו והתנאים הקרקעיים והאקלימיים באזור זה. עצי הדר משגשגים בקרקעות קלות וזקוקים להשקיה נדיבה, וקרקעות כאלה נמצאו בשפע במישור החוף המרכזי של הארץ. בנוסף היו בכמה מקומות באזור מקורות של מי תהום לא עמוקים, כולל בסביבתה המיידית של יפו. ההתבססות של ענף ההדרים והתפשטותו בסביבות יפו החל מאמצע המאה ה-19, הפכו את יפו לנמל ייצוא חשוב השוקק פעילויות הקשורות בענף זה.

תרומתה של יפו להתפתחות ענף ההדרים לא הצטמצמה בתפקידה כנמל ייצוא. היא היתה גם המרכז הלוגיסטי והמסחרי של הענף. ידע מקצועי, ציוד חקלאי, משאבות, חומרי אריזה, מצרכי מזון, שירותי עמילות ושיווק, בנקים ושירותי מידע וטכנולוגיה היו ביפו ולאחר מכן גם בתל אביב (קרלינסקי 2000 : 98). עיסוקים אלה משכו אליהם תושבים חדשים, וכך התהדק הקשר הכלכלי בין יפו ותל אביב לבין יישובי העורף החקלאי שלהן. הפעילות המוגברת בענף ההדרים הביאה אנשים רבים אל היישובים החדשים שקמו בסביבות תל אביב, וכך המשיך עורפה היישובי של תל אביב להתעצם, והיה לבסיס חשוב בהמשך התפתחותה של העיר כמרכז עירוני לסביבתה.

העורף המתרחב של יישובים יהודיים בקרבת תל אביב העניק אפשרות של קיום קשרים כלכליים אמיצים בין היישובים היהודיים לבין העיר המרכזית שלהם. המשך צמיחתה של העיר המרכזית נשען על כוח האדם וכוח הקנייה של התושבים ביישובים שבקרבתה. כבר בראשיתן יצרו המושבות היהודיות קשר תפקודי הדוק עם העיר המרכזית של האזור, תחילה יפו ולאחר מכן תל אביב, שסיפקה חלק ניכר מצורכיהן (וולוחונסקי 1930). אל הקשר התפקודי הזה הצטרפו גם תושבי היישובים היהודיים החדשים, אשר נהגו לנסוע יום-יום אל העיר המרכזית בענייני עבודה ועסקים, כבר מהשנים הראשונות של הקמת אותם יישובים. עצם הקמתם של יישובים חדשים אלה, כדוגמת רמת גן וחולון, היה מושתת על הצורך להרחיב את תחום המגורים של האוכלוסייה היהודית הנשענת על כלכלתה המתרחבת של תל אביב. הקשר

התפקודי בין העיר המרכזית ליישובים שבעורפה התבטא גם בהתפתחותה של מערכת התחבורה. תל אביב היתה למוקד של רשת דרכים רדיאליות המוליכות כלי רכב אל יישובי הסביבה.

נוכחות יהודית רצופה

ההיסטוריה של ההתיישבות היהודית בארץ ישראל מצטיינת בשאיפה מתמשכת של יחידים וארגונים יהודיים ליצור לאוכלוסייה היהודית צורות שונות של היבדלות מרחבית ותפקודית בתחום הבעלות על הקרקע, המגורים, העבודה, הכלכלה, הפוליטיקה והביטחון (גוז'נסקי 1986 : 235-236). בתל אביב וביישובים היהודיים שבעורפה הגיעה ההיבדלות המרחבית היהודית לממדים ניכרים במיוחד. צמיחתו של ריכוז אוכלוסייה יהודית בתל אביב וביישובים היהודיים שבקרבתה יצרה מרחב של נוכחות יישובית יהודית אשר היוותה גורם משיכה למתיישבים יהודים נוספים מקרב העולים החדשים, מעל ומעבר להשפעה של הגורמים שנדונו לעיל. להגדרה המרחבית של נוכחות יהודית רצופה תרמה במיוחד שרשרת השכונות היהודיות שקמו בצפונה של יפו, ושהיו עד מהרה למרחב עירוני רצוף של אוכלוסייה וכלכלה של יהודים (ביגר תשמ"ד). רצף זה של שכונות יהודיות העניק לתושביהן את התחושה של 'עיר עברית' הצומחת והולכת על החולות שלחוף הים התיכון, ומנהלת את ענייניה באופן נפרד ועצמאי. לעולים היהודים שהגיעו מארצות שבהן הם חוו תחושה של מעטים בין רבים שאינם יהודים, היה לרציפות זו ערך מוסף, ביטוי מוחשי לאידאל הציוני. ביטא זאת המשורר שאול טשרניחובסקי: "זוהי סוף-סוף הנקודה היחידה בעולם שהיהודי יכול להיות בה יהודי, לא יהודי בהיתר ולא יהודי באיסור, אלא סתם בן-אדם שקרוי יהודי, מרגיש עצמו יהודי ולא מתוך התנגשות תמידית באלה שאינם יהודים" (טשרניחובסקי 1956 : 293).

ככל שנמשכה עליית יהודים לארץ ישראל, כך גם גדלה האוכלוסייה היהודית במקבץ היישובים היהודיים בסביבותיה של תל אביב, וכך גם גברה הנוכחות היהודית בו. לירושלים לעומת זאת לא היה עורף של יישובים יהודיים סביבה. מנחם אוסישקין זיהה את חולשתה זו של ירושלים וזים בשנת 1913 תוכנית ליצירת חגורה של יישובים יהודיים מסביבה (כך תשמ"ט: 115-116), אולם המאמץ לא הביא לתוצאות משמעותיות.

רצף היישובים היהודיים שקם לאורך ציר תל אביב/פתח תקוה/כפר סבא ובמרכז העיר תל אביב, העניק תחושת ביטחון יחסית לתושביו היהודים. ברצף זה נסעו יהודים ברציפות מיישוב יהודי לאחר וכמעט שלא חצו יישוב ערבי בדרכם. לעובדה זו היתה חשיבות רבה בשל תנאי הביטחון האישי הירודים ששררו בארץ בעקבות ההתנגשות בין התנועה הלאומית היהודית לתנועה הלאומית הערבית שהלכה וגברה. התנגשות זו חיזקה את מעמדן של תל אביב ושל שכנותיה כאזור יעד להשתקעות של עולים חדשים ואף של הגירת תושבים ותיקים מיישובים באזורים אחרים בארץ.

ארתור רופין, שמלאכת יישובה של ארץ ישראל העסיקה אותו שנים רבות, כתב אל חיים ויצמן בשנת 1934 כי "חגורת המושבות היהודיות הבטיחה שמירה על הנפש ועל הרכוש", וגם ציין כי "אנשי המעמד הבינוני... גילו זהירות רבה בבחירתו של מקום התיישבותם, ובדרך כלל הקפידו לשמור על קרבה למרכזים עירוניים" (עמיקם תש"ס). נראה כי מאורעות תרפ"ט במיוחד, אשר המחישו בעליל את הסכנות הכרוכות ביישובים יהודיים המפוזרים על פני הארץ, חיזקו גם בקרב המוסדות המיישבים ולא רק בקרב ציבור העולים את המגמה של ריכוז ההתיישבות היהודית במקומות שבהם היא יכלה להישען על עיר יהודית (רייכמן 1979: 25).

אוטונומיה מוניציפלית יהודית

רצף היישובים היהודיים של תל אביב וסביבותיה היה לא רק ריכוז גאוגרפי של אוכלוסייה יהודית, אלא גם רצף של ישויות יישוביות יהודיות עצמאיות, שבהן כללי המשחק החברתיים והתרבותיים שהדריכו את החיים הציבוריים והפרטיים היו כללים של חברה ותרבות יהודיות. העיר תל אביב והיישובים היהודיים שבקרבתה ניהלו את ענייניהם במידה רבה של אוטונומיה מקומית. התפתחות מרחב של נוכחות מוניציפלית יהודית קיבלה חיזוק משלטון המנדט הבריטי בעת שפעל לקבוע מעמד מוניציפלי ליישוביה של הארץ. רובם המכריע של יישובים אלה היו בסביבות תל אביב, והדבר חיזק את תחושת הרצף של אוטונומיה מוניציפלית יהודית.

מעמדה המוניציפלי של תל אביב היה מיוחד במינו. מגעים שהתנהלו בין ועד תל אביב לנציגי השלטון הבריטי בראשית 1921, עת נתגבשה הצעת חוק המועצות המקומיות, עסקו בהקמת מסגרת מוניציפלית מיוחדת לשכונות היהודיות של יפו, כולל שכונותיה של תל אביב אשר היו עד אותה עת חלק אינטגרלי של תחום השיפוט של עיריית יפו. המגעים הולידו את ההצעה לכלול בחוק את האפשרות להקים מועצה מקומית מיוחדת ברובע עירוני בעל ייחוד, וכך אכן היה. אין ספק כי סעיף זה בחוק, אשר אושר במאי 1921, נועד לענות על משאלתם של תושבי תל אביב לקבל מידה ניכרת של אוטונומיה מקומית, משום שיישומו של סעיף זה נעשה בתקופה הבריטית רק לגבי תל אביב (ביגר 1983: 180-181). הכרזתה של תל אביב כמועצה מקומית (Township) בתוך המסגרת של עיריית יפו, העניקה לה מידה ניכרת של אוטונומיה דה-פקטו, אך היא עדיין נשארה חלק דה-יורה של עיריית יפו. אולם המועצה המקומית של תל אביב ראתה את עצמה כעירייה לכל דבר בניהול החיים הציבוריים, ועשתה הכול כדי להעניק לתל אביב צביון של 'עיר עברית'. כך נוצרה בפעם הראשונה בתולדות ההתיישבות היהודית בארץ ישראל אוטונומיה מוניציפלית יהודית בעיר של ממש. אין ספק כי עובדה זו, אשר ריגשה אנשי ציבור ומנהיגים תרבותיים בקרב העם היהודי בארץ ישראל ובתפוצות, שימשה גם גורם מושך לעולים רבים אשר נהרו מיד עם בואם ארצה לתל אביב כדי לחיות בתחום של עירייה יהודית. ראש המועצה המקומית תל אביב מאיר דיזנגוף פנה אל הנציב העליון הרברט סמואל בעת ביקורו בתל אביב בשנת 1925,

וביקש עצמאות מוניציפלית מלאה כי "הטעם של בני תל אביב הוא שונה מטעמם של בני העיר [אנשי יפו]. יש לנו מושגים מחיים אחרים, ואנו רוצים שיתנו לנו לפתח את עצמאותנו עפ"י דרכנו" (יערי-פולסקין תרפ"ו: 138). תחושה זו של אוטונומיה עירונית יהודית התגברה עוד יותר בשנת 1934, עת הוכרזה תל אביב כעירייה עצמאית ונפרדת מיפו, ובעלת סמכויות לספק שירותים חברתיים כחינוך ובריאות, שירותים שלא היה בסמכותן של עיריות אחרות בארץ לספק (ביגר 1983 : 181).

צמיחתה של תל אביב כמרכז כלכלי ארצי

הצטיינות בחדשנות וביזמות עסקית אפיינה את יהודי יפו כבר בראשית תהליך המודרניזציה והפיתוח שהחל במהלך המחצית השנייה של המאה ה-19, ואפיון זה המשיך ללוות את תל אביב ביחס לעריה האחרות של הארץ. במיוחד אמור הדבר בהשוואה לירושלים, שבה השמרנות של 'היישוב הישן' שמה סייגים על חדשנות ויזמות ברוח התקופה החדשה. חדשנות ויזמות אלה עשו את תל אביב למרכז ארצי של תעשייה, שירותים ועסקים לארץ כולה. יזמים תל אביביים הכירו בפוטנציאל הטמון בהתרחבות הביקוש הארצי בקרב המגזר היהודי והקימו עסקים שנועדו לספק אותו.

בשנת 1930 שכנו בתל אביב 37% ממספר העסקים של המסחר הקמעוני היהודי בארץ, וחלקה בפדיון היה 44.4% (פרויס תרצ"ו: 369). חלקן של תל אביב ויפו יחד במסחר הסיטוני היהודי של הארץ כולה היה גדול פי שניים מחלקן במסחר הקמעוני היהודי. בשנת 1930 היו בתל אביב ויפו 71.8% ממספר העסקים של המסחר הסיטוני היהודי בארץ, 78.8% ממספר המועסקים, 84.1% מסכום הפדיון ו-88.7% מסכום ההון המושקע בעסקים אלה (פרויס תרצ"ו: 369). חלקה זה של תל אביב במסחר הקמעוני, ובמיוחד הסיטוני, מבטא לא רק את גודל האוכלוסייה היחסי של תל אביב עצמה (26.1% מן האוכלוסייה היהודית במפקד 1931), אלא את מעמדה האזורי כעיר מרכזית למטרופולין שלה וכמרכז ארצי (Palestine Government 1947: 4).

מעמדה של תל אביב בכלכלה היהודית של ארץ ישראל בא לידי ביטוי גם בריבוי בנקים בעיר. בשנת 1930 נרשמו בתל אביב 20 בנקים, ואילו כעבור שלוש שנים עלה מספרם ל-37, בעקבות תחילתה של העלייה הגדולה מגרמניה – 'העלייה החמישית' (פרויס תרצ"ו: 372). לעולי גרמניה היה ברור כי מקומם הראוי של עסקי הבנקים, כמו עסקים אחרים שהקימו באותה עת, הוא בתל אביב. הם מצאו בה ריכוז פעיל של בנקים שעסקיהם חרגו מן המסגרת של תל אביב עצמה.

בשנות השלושים היה כבר ברור כי תל אביב הפכה למרכז הבנקאי של הכלכלה היהודית בארץ ישראל, מעמד אותו שמרה עד היום. הבנקים ועמם עסקים אחרים הפכו עם הזמן את אחוזות בית וסביבתה המיידית למרכז עסקים של ממש. על עובדה זו מצביע אברהם י' ברור באמצע שנות השלושים: "...ברורה היא העובדה, שכבר נתהווה בעירנו מרכז ידוע עם תכונות של 'סיטי'. בתוך הסיטי מרוכזים הבנקים

החשובים ועסקי הכספים האחרים, סוכנויות של חברות אוניות וחברות אחרות, משרדים למכירת קרקעות בכפר ומגרשי בניין בעיר, וכבר קנה לו מקום גם בעירנו הסימן המובהק, המיוחד לסיטי בכל עיר: המשרד יורש את הדירה. בסיטי שלנו כבר יש בתים לעשרות, שכולם או כמעט כולם משרדים ולא דירות" (ברור תרצ"ו: 315).

הקמת יריד המזרח, אתר תערוכות מסחריות בצפונה הרחוק של תל אביב, ליד שפך הירקון, מציינת את מעורבותה של ההנהגה הציבורית של העיר בהפיכתה למרכז מסחרי ארצי. יריד המזרח נתפס לא רק כיריד המשמש את הארץ כולה, אלא גם את המזרח התיכון כולו, ומכאן שמו – יריד המזרח. ואכן, היו בעלי עסקים בתל אביב אשר לא הסתפקו בשווקים המקומיים, האזוריים או הארציים, וראו בעיני חזונם את תל אביב הופכת מרכז לארצות המזרח התיכון. אמנם במקרים רבים בא הדבר לידי ביטוי פחות בתחום המעשה ויותר בתחום שמות של עסקים, כגון 'סוכנות ראשית למזרח התיכון ל...' או 'חברת המזרח התיכון ל...', אולם יש במנהג זה כדי להעיד על השאיפה או החזון שהדריך רבים מיזמיה של העיר.

כאשר הגיעו פעמי התיעוש לארץ ישראל, ידעו יזמיה של תל אביב להיענות גם לאתגר זה, ועד מהרה נטלה תל אביב את הבכורה בתחום זה. יפו ותל אביב חילקו ביניהן תפקידים בתחום הפיתוח התעשייתי. בעוד שמפעלי התעשייה והמלאכה של יפו עסקו בעיקר באספקת השוק המקומי והאזורי, פנו מפעליה של תל אביב גם אל השוק הארצי (ביגר 1983 : 88). חלוקה זו המשיכה להעמיק לאחר מאורעות 1921, עת מפעלים יהודיים עברו מיפו לתל אביב, וחיוקו את מעמדה המתגבש והולך של העיר היהודית כמרכז ארצי של תעשייה בתקופת המנדט.

ירושלים לעומת זאת נשארה מאחור, ובהדרגה איבדה את המעמד שהיה לה בתקופה העות'מאנית כמרכז הייצור העיקרי בארץ ישראל. במפקד התעשייה שנערך בשנת 1928 כבר היוו הערים יפו ותל אביב יחדיו את הריכוז הגדול ביותר של פעילות תעשייתית בארץ ישראל בהשוואה לשתי הערים הגדולות האחרות – חיפה וירושלים. בשנת 1928 התפקדו ביפו ותל אביב 4,323 מועסקים, לעומת 2,808 מועסקים בחיפה ו-3,316 מועסקים בירושלים (בונה תרצ"ח: 143). וכך מתואר המצב בירושלים בשנת 1933: "בירושלים מעיקה הרגשה של חוסר התקדמות. העלייה העברית היוצרת אינה מגיעה הנה, מלבד עולים מעטים המוזמנים על ידי קרוביהם. יתר על כן: יש עזיבה מצד אנשי המקום... מסחר ההלבשה והמנפקטורה, שתפס פעם מקום חשוב בירושלים, ירד הרבה בזמן האחרון. היה זמן שירושלים היתה מרכז המסחר במנפקטורה. כיום קונים אפילו חלק מסוחרי ירושלים בתל אביב" (נמירובסקי ופרויס תרצ"ג: 225).

מרכז מנהלי של היישוב היהודי בארץ ישראל

כשהחלה התנועה הלאומית היהודית, בעשורים האחרונים של התקופה העות'מאנית, היתה זו יפו ואחר כך תל אביב הצעירה, ששימשו כאכסניה למוסדות שונים של ארגוני תנועה זו. ארגונים אלה העדיפו כבר בראשית ההתיישבות היהודית החדשה

בארץ ישראל למקם את המרכז הארצי שלהם ביפו ולא בירושלים. הדבר בא לידי ביטוי בכמה אירועים בולטים, המבטאים את ראשית התחרות על ההגמוניה הארצית בין ירושלים ויפו, תחרות אשר הוכרעה בהדרגה לטובתה של יפו (קניאל תשמ"ב: 204-205).

השאלה היכן למקם את משרדי הארגון התיישבותי היהודי עלתה פעמיים בשנות השמונים של המאה ה-19, ובשתי הפעמים התנהל מאבק בין יפו לירושלים, כאשר בסופו של דבר הבחירה היתה להתמקם ביפו. פעם ראשונה עלתה הסוגיה בשנת 1882 כאשר זלמן דוד לבונטין (ז"ל) חיפש מקום לפעולתו של ועד אגודת 'יסוד המעלה', ולאחר שורה של ויכוחים בחר ביפו ולא בירושלים (קניאל תשמ"ב: 204).

בשנת 1885 חיפש קלונימוס ויסוצקי מקום לפעילותו של משרד הוועד הפועל של הוועד האודיסאי של 'חובבי ציון' בארץ ישראל, ושוב התקיימה תחרות בין שתי הערים. גם הפעם גברה יפו של 'היישוב החדש' על ירושלים של 'היישוב הישן', אך לא לפני שהושגה פשרה זמנית של קיום שני ועדים, האחד בירושלים והשני ביפו (ויסוצקי תשמ"א: 123-127). בסופו של דבר פעל הוועד הפועל של חובבי ציון מיפו.

כאשר בשנת 1908 נשלח ד"ר ארתור רופין להקים את המשרד הארץ ישראלי של התנועה הציונית, גם הוא בחר ביפו. לימים הסביר כי "בחירה זו היתה באותן השנים כדבר המסתבר כמעט מאליה בשל העובדה שרובו של היישוב החדש מרוכז היה ביפו", וכן בשל קיומם של מוסדות ציוניים אחרים כבנק אנגלו-פלשתינה, נציגות הוועד האודיסאי של חובבי ציון וחברת 'גאולה' לקניית קרקעות (רופין תשכ"ח: חלק ב', 48). רופין ציין הסבר גאוגרפי נוסף להחלטתו להתמקם ביפו, הסבר שאינו קשור בעיר יפו אלא באזור בו היא נתונה: "טעם נוסף לבחירת יפו היתה ישיבה בלב הגדולים שביישובים החקלאיים ראשון לציון, רחובות, פתח תקוה".

כשנעשו הבריטים שליטי הארץ, הם מיקמו את בירתם בירושלים בשל מחויבותם הדתית לעיר כאומה נוצרית, ואף בשל רצונם להמשיך בכך שתי מסורות: המסורת הישראלית המקראית והמסורת הצלבנית של ממלכת ירושלים (ביגר 1983: 165). ירושלים היתה בבת עיניהם של הבריטים, והם טיפחו אותה ושמרו עליה, אך לא פעלו במיוחד למען פיתוחה הכלכלי. לאחר שקבעו הבריטים את בירתם בירושלים, הזדרז 'ועד הצירים' (או 'הקומיסיה הציונית') לעבור מתל אביב לירושלים כדי להשיג יתרון כפול: להימצא קרוב לזירת ההכרעות הפוליטיות על מנת לנסות להשפיע על עיצובן, וגם לקבוע בעליל את תביעתו של הוועד על ירושלים (לבסקי תשמ"ט: 182). מתוך ועד הצירים בירושלים צמחו ההנהלה הציונית והסוכנות היהודית – המוסדות הלאומיים של האוכלוסייה היהודית בארץ ישראל.

אולם רבים מן הגופים המרכזיים של התנועות והארגונים היהודיים בארץ ישראל לא הלכו אחרי המוסדות הלאומיים, ונשארו לשבת בתל אביב. אחד מהם היה ההסתדרות הכללית של העובדים העבריים בארץ ישראל. מסגרת ארגונית זו קמה בדצמבר 1920 בוועידתה המכוננת בחיפה. מיד לאחר מכן החל הוועד הפועל

של ההסתדרות לפעול בתל אביב, אולם בראשית 1922 העביר את פעילותו לירושלים בעקבות ההחלטה של הוועידה השלישית של ההסתדרות בנובמבר 1922, אשר עשתה זאת מתוך "יחס מיוחד לירושלים ורצון לחזק את מעמד היישוב היהודי בבירת הארץ" (אבן-שושן 1966: ספר שני, 14). כך הלכה ההסתדרות בעקבות התנועה הציונית, לאחר שהתברר כי השלטון הבריטי קבע את בירתו בירושלים, אולם בניגוד למוסדותיה הלאומיים של התנועה הציונית, לא התמיד הוועד הפועל של ההסתדרות לשבת בירושלים בין היתר מפני שרוב ציבור הפועלים ישב באזורי החוף. מועצת ההסתדרות ה-12 שהתכנסה במאי 1925 החליטה להחזיר את הוועד הפועל לתל אביב (אבן-שושן 1966: ספר שני, 14).

עוד קודם לכן, בשנים שקדמו למלחמת העולם הראשונה, אירע דבר דומה בקרב שתי מפלגות הפועלים – 'הפועל הצעיר' ו'פועלי ציון'. כל אחת הקימה בירושלים את מערכת העיתון המפלגתי שהוציאה לאור: *הפועל הצעיר ואחדות*, אולם בלחץ הנסיבות הן נאלצו להעביר את מערכות עיתוניהן ליפו ואחר כך לתל אביב (קניאל תשמ"ב: 290-291). מערכת *הפועל הצעיר* הודיעה לקוראיה כי "ראינו את הקפאון השורר בחיים הציבוריים בירושלים ונחליט להעביר את המערכת ליפו מרכז היישוב החדש. זה יתן לנו את היכולת שמעשי יום-יום ימצאו בעתוננו את הדם הנכון" (קניאל תשמ"ב: 207). גם מערכת *עיתון הארץ*, אשר פעלה תחילה בירושלים, עברה בשנת 1925 לתל אביב.

כבר בראשית שנות העשרים הכירו תנועות הפועלים ביתרונותיה של תל אביב, הבינו את ערכה המרכזי ואת מקומה בכלכלה ובמבנה הארגוני של היישוב היהודי בארץ ישראל והתרכזו בה. היא שימשה להן כמוקד מוסדי וכלכלי, וזאת למרות שמחויבותן העיקרית של תנועות אלו היתה להתיישבות ברחבי הארץ, ובמיוחד באזורי הספר של ההתיישבות היהודית, ולא דווקא לפיתוח עירוני. מרבית המוסדות המרכזיים, הארגוניים והכלכליים של תנועות הפועלים התרכזו בתל אביב במשך תקופת המנדט וגם לאחר מכן, עובדה שתרמה לחיזוק מרכזיותה של תל אביב וליצירת מספר רב של מקומות עבודה. כך הגבירו תנועות הפועלים את משקלה הארצי של תל אביב כמרכז ארצי, וזאת בניגוד ליישובים ולארגונים של המגזר הפרטי. אלה נשמעו לכלל האוניברסלי של היררכיה של מקומות מרכזיים ונשענו על הערים הקיימות באזורים שונים של הארץ.

מרכזיותה של תל אביב במערך הגאוגרפי של האוכלוסייה היהודית בארץ ישראל בתקופת המנדט, התבטאה גם במקום המגורים של המנהיגות הציונית של אותם ימים, ובמיוחד בעשור הראשון של תקופה זו. הרוב המכריע של המנהיגים הציונים, כולל מנהיג התנועה הציונית חיים ויצמן, לא התגוררו בירושלים, למעט מנחם אוסישקין וארתור רופין (ביגר תשמ"ט: 198). גם סופרים ואנשי רוח יהודים אחרים העדיפו את תל אביב ולא את ירושלים (רומן תשמ"ט: 219).

מרכז של תרבות עברית חדשה

בעוד שתרבות 'היישוב הישן' היהודי אפיינה את ירושלים במשך דורות, הרי שתרבות 'היישוב החדש' היהודי – שהחל לצמוח בארץ ישראל עם בואם של עולים משכילים, חדורי השפעת התרבות האירופית החדשה והמבקשים לעצב את החברה היהודית בארץ ישראל בדפוסים ציוניים ומודרניים – אפיינה את תל אביב והיישובים היהודיים הסמוכים לה (קניאל תשמ"ב: 16). ירושלים היתה המבצר של היישוב הישן, שם שלטה השמרנות בדת, בכלכלה, בשפה ובדפוס ההתנהגות. שם גם גברו במשך העשורים הראשונים של ההתיישבות היהודית החדשה בארץ ישראל חוגים שלא קיבלו את האידאולוגיה הציונית, שביקשה להקים חברה יהודית יצרנית, חתרה למידה רבה של אוטונומיה פוליטית ולא הסתפקה כאנשי היישוב הישן באוטונומיה דתית בלבד. אנשי היישוב החדש נתקלו בירושלים בהתנגדות לדרכם החדשה, שלעתים הגיעה לאלמות מילולית ופיזית המאפיינת מלחמת חורמה. לעומת זאת ביפו (טרם הקמת אחוזת בית) רובם היו 'חדשים' תרתי משמע: חדשים בבואם וחדשים בגישתם. הם היו מוכנים לקבל על עצמם חידושים תרבותיים וכלכליים או להיות סובלניים כלפיהם. חלק מיהודי יפו היו תושבי ירושלים שביקשו להיחלץ מן המכבש של היישוב הישן ועברו להתגורר ביפו.

ביפו לא היו מוסדות החינוך והדת שפעלו בירושלים זה כמה דורות, ושסייעו להמשיך את הדפוסים המסורתיים של היישוב הישן. המוסדות היהודיים ביפו היו כולם חדשים, ולכן ניתנים לניסויים חברתיים ותרבותיים. ביפו התקיימה פעילות משותפת בין יהודים אשכנזים ומזרחים, והיו גם שותפויות כלכליות בין יוצאי שתי הקבוצות (רומן תשמ"ט: 219). ביפו אמנם התרחש מאבק בין אדוקים וחופשיים במהלך שנות השמונים והתשעים של המאה ה-19, שאחד הגורמים לו היה מתיחות סביב חילול שבת בפרהסיה, ובנוסף התקיימה מלחמת השפות, אך כל אלה לא הפכו למכשול להתפתחותו של יישוב חדש, אשר עד מהרה הפך למוביל בקרב יהודי יפו (קניאל תשמ"ב: 48). רופין תיאר את יתרונה זה של יפו בשנת 1908 במילים אלה: "יפו אינה עמוסה, כירושלים, עול של אנשים בלתי מוכשרים להתפרנס מיגיע כפיהם ומתרחקים מכול חידוש, ולפיכך נעשתה יפו מרכז החיים היהודיים החדשים בארץ ישראל" (רופין תרצ"ז: 12).

קהילתה היהודית של יפו צמחה על בסיס ראשוני של עולים מארצות המזרח, ולכן לא נשענה על 'החלוקה', אותה שיטה מבנית בחברה היהודית הירושלמית אשר הנציחה את דפוס החיים של מינימיזציה של עבודה לפרנסה ואת התלות הכלכלית בממסד 'החלוקה', ולכן את קבלת המרות התרבותית של המנהיגות 'המחלקת'. התנאים התרבותיים, ולכן גם התנאים החברתיים והכלכליים שהשפיעו על חייהם של יהודי יפו, היו שונים בתכלית מאלה שהשפיעו על יהודי ירושלים. כתוצאה מכך היו חייהם של יהודי יפו שונים מאלה שקיימו יהודי ירושלים, ובשל כך משכה אליה יפו רבים מן העולים היהודים אשר באו ברוח 'היישוב החדש' ולא נמשכו אל ירושלים

ואף לא אל אחיותיה 'הקדושות', חברון, טבריה וצפת. הבחירה האפשרית היתה בין חיפה והמושבות, אולם יפו, בשל העדיפות הכלכלית והאורבנית שנוצרה בה, היתה האפשרות הטובה ביותר.

כבר בשנות השמונים של המאה ה-19 החלו לקום ביפו מוסדות וארגונים יהודיים שפעלו ברוח היישוב החדש ושהעידו על אופייה החברתי-תרבותי של האוכלוסייה היהודית ביפו. נוכחותם ופעילותם של מוסדות וארגונים אלה משכו יהודים נוספים לבוא ולהתגורר בעיר, גם מקרב העולים החדשים שהגיעו לארץ במספרים שהלכו וגדלו, וגם מקרב תושבים של יישובים אחרים אשר החליטו כי יפו מתאימה להם, הן מבחינת ההזדמנויות הכלכליות שהחלו להיווצר בה והן בשל קיומם של חיים יהודיים בנוסח 'היישוב החדש'.

עד הקמת אחוזת בית שימשו השכונות היהודיות בצפונה של יפו בעיקר כאזורי מגורים, ואילו רוב המוסדות והארגונים היהודיים המשיכו לפעול ברחובותיה המרכזיים של יפו. הגימנסיה העברית הראשונה בארץ ישראל נבנתה תחילה בראשון לציון אך הועברה ליפו בשנת 1905, לאחר שהוגה הרעיון, ד"ר מטמון-כהן, התייאש מן השמרנות של מנהיגות המושבה. בנק אנגלו-פלשתינה (אפ"ק) שכן ברחוב בוסטרוס (היום רחוב רזיאל), מרחובותיה החדשים של יפו שיצאה מתחום החומות. ארתור רופין, שהקים כאמור את המשרד הארץ ישראלי של ההסתדרות הציונית, בחר גם הוא למקם את המשרד ברחוב בוסטרוס הן בשל הסמיכות לבנק אפ"ק ולמשרדים אחרים של התנועה הציונית, והן משום שרחוב זה, שבו היו מדרכות משני עבריו, היה "הרחוב היחיד בלב יפו שהיה מרוצף כלשהו" (רופין תשכ"ח: חלק ב', 48).

הקמת שכונת אחוזת בית שלחה מסר חדש בגאוגרפיה העירונית של יפו. לא דובר בהקמה של עוד שכונה למגורים נוחים של יהודים, אלא ביצירת אפשרות לקיים חיים ברוח היישוב החדש. כשקמה תל אביב, ידעה מנהיגותה לעודד הקמת מוסדות תרבות חדשים, ואף למשוך אליה מוסדות ותיקים מיפו. ביסודה של היוזמה הזו היו כמה גורמים. מנהיגות תל אביב ביקשה לתת לעיר צביון של מקום תרבותי על פי הסגנון והרמה של מיטב הערים האירופיות, דבר שיעשה את העיר הצומחת למקום מושך ובעל מוניטין. היתה זו בעיקרה מנהיגות עם השקפת עולם בורגנית, אשר צריכת שירותיהם של מוסדות תרבות היתה חלק מן האתוס של קבוצה חברתית זו. ככל שהתרחב חלקו של מעמד הביניים בעיר, עם התגברות העלייה של שכבה זו בשנות העשרים (העלייה הרביעית) ובשנות השלושים (העלייה החמישית), גדל חלקם של אלה אשר ביקשו להוסיף ולקיים בארץ ישראל את אורח החיים שסיגלו לעצמם באירופה (לב-ארי תשנ"ט ב': 92). במזרח אירופה ובמרכזה הפכו יהודים רבים לצרכנים של מוזיאונים, ספריות, אולמות התיאטרון והמוזיקה, כחלק מתהליך ההשכלה והחילון, וכל קורטוב של מוסדות אלה עשה את תל אביב פחות פרובינציאלית בעיניהם, והמתיק יותר את הגלולה של עקירה ממרכזי התרבות של אירופה אל ארץ לא מפותחת בפאתי הים התיכון המזרחי, רק בשל החלום הלאומי. למנהיגות תל אביב היה חשוב להעניק

לעיר צביון של עיר עברית, ואת זה הם קיוו להשיג על ידי הקמת מוסדות תרבות ובאמצעותם קיום התרבות העברית בעיר.

כך החלה תל אביב לתפקד ולהצטייר כמרכז תרבות מן המעלה הראשונה כבר בראשית דרכה, וכך הוקמו בה גימנסיה הרצליה ומוסדות חינוך ותרבות נוספים כגון קונסרבטוריון 'שולמית' שנוסד קודם לכן ביפו, תיאטרון ואופרה.

תוכנית הבנייה של אחוזת בית כללה הקמה של בניין רב-מידות בעבור גימנסיה הרצליה, שעברה אל השכונה החדשה מיד עם כינונה. בניין הגימנסיה היה בבת עיניהם של המייסדים, והם ראו בה את בסיס המוניטין של השכונה. פעילותה של הגימנסיה באחוזת בית, שהיתה עד מהרה לתל אביב יחד עם השכונות הצמודות לה – נחלת בנימין וחברה חדשה, נתנה לרובע היהודי החדש מעמד ארצי ואף יותר מזה. תלמידים הגיעו מכול רחבי הארץ ואף מארצות אירופה וצפון-אמריקה על מנת ללמוד בה, ובכך תרמה הגימנסיה באופן משמעותי לכלכלתה של תל אביב.

"הגימנסיה בנתה את תל אביב" – כתב א' דרויאנוב בסיכום שהכין בשנות השלושים על התפתחותה של העיר (דרוואנוב תרצ"ו: 166) – עובדה שלא נעלמה מעיניהם של מי שביקשו להקים אוניברסיטה בירושלים. מנחם אוסישקין, שהעלה בשנת 1914 את הרעיון של הקמת אוניברסיטה עברית בירושלים, כתב לחיים ויצמן: "מה שהגימנסיה היתה לגבי יפו-תל אביב עתידה האוניברסיטה להיות פי כמה יותר לגבי ירושלים" (כץ תשמ"ט: 128). על מעמדה המיוחד של הגימנסיה עמד חיים ויצמן בעת שנשא דברים ביום הנחת אבן הפינה של האוניברסיטה העברית על הר הצופים (ויצמן תרצ"ז: 102).

הציבור היהודי בתל אביב התאפיין מראשיתו בפעילות תיאטרונית ענפה (לב-ארי תשנ"ט ב': 96-97). לאחר הכיבוש הבריטי החלה עלייה גוברת של יהודים לארץ ישראל, שהביאה לגידול מהיר של תל אביב. גידול זה לווה מיד בהקמת להקות תיאטרון חדשות. בשנת 1928, כאשר הגיע תיאטרון 'הבימה' מוסקבה לביקור בתל אביב, הזדרזה העירייה להציע ללהקת התיאטרון להשתקע בעיר ולבנות בה את ביתה, ואף הקצתה לשם כך מגרש כמתנה ללהקת התיאטרון המפורסמת במלאת עשור לקיומה. המגרש שהובטח ללהקה היה בקצה הצפוני של שדרות רוטשילד, מן הרחובות המכובדים של העיר (לב-ארי תשנ"ט א': 68). הלהקה שהתה את ההחלטה להשתקע בתל אביב עד לאחר חזרתה מביקור באירופה, ועם חזרתה הוחל בשנת 1931 להקים את בניין התיאטרון. הקמתו של תיאטרון 'הבימה' בתל אביב העניק לעיר מעמד נכבד בקרב הציבור היהודי בארץ ישראל.

על היתרון שהשיגה תל אביב בתחרות מול חיפה וירושלים ועל היזמות של מנהיגיה, ניתן להסיק גם מן הדרך שבה הוחלט על הקמת אופרה בעיר. המנצח מרדכי גולינקין הגיע בשנת 1923 לארץ ישראל בכוונה להקים אופרה, ולאחר בחינת שלוש הערים הגדולות הוא בחר בתל אביב "שכן כאן נתרכז כל החומר האנושי" שהוא הצטרך לו, למרות שכוונתו המקורית היתה לייסד את האופרה בירושלים (שחורי 1990: 347).

יפו, ואחר כך תל אביב, משכו אליהן גם את הסופרים היהודים. שכונת נוה צדק היתה אחד המוקדים הראשונים של סופרים אלה, וביניהם ש"י עגנון, ש' בן-ציון ודבורה בארון (בן עזר תשמ"ד: 127). ש"י עגנון עצמו היה ער להבדלים העמוקים בין ירושלים של היישוב הישן ליפו של היישוב החדש וכתב על כך בספרו תמול שלשום: "עשתה סוגיה בירושלים חודש ושני חדשים וחזרה ליפו. אמרה יפיים הלילות בירושלים אבל הימים עייפים... ולכל פינה שאת פונה או אשפה ולכלוך או זקן ופאות. וכשאת פונה לאחד מהם הרי בורח כמפני שד... ואילו יפו מלאה גנים וכרמים ופרדסים, ויש בהם בתי קהוה ואנשים צעירים, וכל יום פנים חדשות, אלו שבאים בספינות מחוצה לארץ ואלו שבאים מן המושבות" (עגנון תש"ז: 156).

חזון של כרך מודרני

גורם משמעותי שהפך את תל אביב למרכז עירוני תוסס, היה החזון והיזמות שאפיינו את האליטה היהודית שעסקה בבניית העיר. שני חזונות התחרו ביניהם בקרב אליטה זו. האחד היה זה של אסכולת 'עיר הגנים' שרווחה באותם ימים באירופה, ומחוללה היה אבנעזר הווארד (כץ 1989: 154). על פי חזון זה ביקשו חלק ממייסדיה של אחוזת בית להעמיד אלטרנטיבה של שכונת גנים יהודית, רוגעת אך מודרנית, כנגד יפו הערבית, העלובה והשמרנית. לעומתם היו אלה שראו לנגד עיניהם חזון של כרך אירופי שוקק. אליהם הצטרפו עולים שבאו בשנות העשרים והביאו עמם חזון של עיר בעלת תפקודים חובקי ארץ ואוכלוסייה אמידה המתגוררת בבנייני דירות בעלי מידות. חזון הכרך גבר עד מהרה על חזון שכונת הגנים, ותל אביב הפכה לעיר של ממש תוך שנים ספורות, כבר במהלך שנות העשרים.

על עוצמתו של חזון הכרך שהניע את פיתוחה של תל אביב בשנות העשרים, לעומת חזון שכונת הגנים, ניתן להסיק מן העובדה ששכונת הגנים אחוזת בית זכתה להתקיים במתכונתה המקורית רק זמן קצר ביותר. עד מהרה, עוד בעשור הראשון של תקופת המנדט, צמחו בניינים עירוניים בסגנון ובממדים של כרך של ממש במקום הבתים המשפחתיים עטופי הגינות שהוקמו בשנותיה הראשונות של השכונה. מאוחר יותר נעשו ניסיונות נוספים להקים שכונות גנים. בשנת 1914, בטרם פרוץ מלחמת העולם הראשונה, הקים ד"ר מטמון-כהן, מנהלה ומייסדה של גימנסיה הרצליה, אגודה בשם 'עיר גנים' על מנת להקים שכונת גנים חדשה בצדה של תל אביב. לימים הפכה גם שכונה זו לעיר – הלא היא רמת גן (דרויאנוב תרצ"ו: 208; שמואלי תש"ז: 40). במקביל פעלו אגודות אחרות ששאפו להקים שכונות גנים בפאתי תל אביב (שמואלי תש"ז: 43).

המכלול האורבני שקם בתל אביב ונוחיות החיים שהיתה כרוכה בו, היו גורם משיכה חשוב לעולים שהגיעו מערי אירופה. אחד מראשי הגוש האזרחי-הבורגני של תל אביב, ג' איז'מוזיק, כתב על כך בצורה מפורשת באמצע שנות העשרים, בתגובה לגל העלייה הרביעית הגדול שהציף את תל אביב בעיקר בבני המעמד הבינוני מפולין:

"...הדבר היחיד שמשך את העולים לתל אביב היה זה שמצאו בה את כל הנוחיות שרגילים בהם באירופה: מאור אלקטרי, מים, קצת ניקיון, סינמה, אופירה ותיאטרון וגם בתי-ספר פחות או יותר משוכללים... הרחובות הומים, הרסטורנים מלאים, בבתי הקפה עד שתיים בלילה שירה, נגינה וריקודים" (איז'מוזיק 1926, מצוטט אצל ליסק 1993: 293).

אולם יש לציין, כי על פי רוב פעולות היזמות העירונית לא היו מלוות במעשה תכנוני צרוף בכל השלבים הראשונים של צמיחת תל אביב. בשטח פעלו קבוצות יזמיות שונות אשר כל אחת פעלה במרץ כדי להשיג מקסימום של פיתוח עירוני, אך בכל אלה לא ניכר תכנון כולל. היו אף תלונות על תוהו ובוהו ששרר בפיתוח העיר. קצב הפיתוח המהיר, שהונע על ידי הביקוש, ובמיוחד על ידי הפעילות היזמית האינטנסיבית שאפיינה את העשור הראשון של תקופת המנדט, אכן הוליד געגעים ניכרים מן הבחינה התכנונית בהתפתחותה של העיר. כתוצאה מכך, בעקבות הגידול המואץ של העיר שהצמיח גל העלייה הרביעית, החליטו אבות העיר להכין תוכנית עירונית ברמה המקובלת באותם ימים. הם הזמינו בשנת 1925 את אחד ממתכנני הערים החשובים של אותה עת, האדריכל פטריק גדס מבריטניה, וזה הכין תוכנית לרבעים העתידיים של העיר, בשטח המשתרע בין רחוב בוגרשוב בדרום לנהר הירקון בצפון (יודפת 1969: 19). יזמות תכנונית זו שימשה מנוף משמעותי לגידול השטח הבנוי של תל אביב מתוך כוונה להביא להקמת כרך אירופי חדשני.

יתרונות נמשכים של מרכז עירוני מתפתח

מאז שהמרכז העירוני של תל אביב החל ליטול את הבכורה בתחום הפיתוח היישובי והכלכלי בקרב האוכלוסייה היהודית בארץ-ישראל, שוב לא היה מנוס מתהליך 'ההתגלגלות של כדור השלג'. כאמור היתרונות ההתחלתיים של מרכז עירוני זה משכו אליו תושבים חדשים, עולים חדשים וותיקים בארץ, אשר למדו על היתרונות הטמונים בו.

כוח המשיכה של תל אביב הונע גם על ידי כלכלת הבנייה של מגורים, מפעלים ועסקים. ככל שרבו המשתקעים בה – עולים וותיקים שהיגרו אליה מיישובים אחרים בארץ – כך גדל בה הביקוש למגורים, והוא הביא להרחבתו הניכרת של ענף הבניין בתל אביב. רבים השתקעו בעיר על מנת להתפרנס מענף הבניין. קבלנים ופועלים מצאו פרנסה בהקמת בניינים, ומשקיעים יזמו הקמת בניינים והתפרנסו מהשכרת הדירות או ממכירתן. המשקל הרב של ענף הבנייה התבטא בעיקר בשנים של גאות בעקבות גל עלייה גדול, לאחר שחלק גדול מן העולים ביקש להתגורר בתל אביב. כך למשל בשנים 1924-1925, שנות הגאות של העלייה הרביעית, התרכזו בתל אביב 71.5% מן ההשקעות בבנייה בארץ, והדבר הביא לשיעור גבוה של מועסקים בענף זה באותה עת (גלעדי תש"ג: 54). אולם כששכך גל העלייה הרביעית והכלכלה היהודית של תל אביב נכנסה למשבר קשה, ירד חלקה של תל אביב עד ל-6.5% בשנת 1927 (גורביץ' 1929: טבלה 76).

בשל גידול האוכלוסייה והכלכלה המתרחבת, עסקו באותן שנים בעלי קרקעות, מתווכים ומשקיעים בקנייה ובמכירה של מגרשים ושדות, שנועדו לספק את הביקוש הרב למגורים ולשאר שימושי קרקע. ביקוש זה גרם לעלייה מסחררת במחירי הקרקע העירונית. במרכז תל אביב עלה מחירו של דונם תוך כמה חודשים מ-20 ל-40 לירות ארץ ישראליות (לא"י) ל-150-175 לא"י (גורביץ' 1929 : 47). התייקרות מחירים בסדרי גודל דומים אפיינה גם תקופות עלייה אחרות, ובמשך כמה עשרות שנים עלו מחיריהם של נכסי דלא-ניידי ושכר הדירה בנכסים אלה.

העיתונות והרטוריקה הפוליטית והציבורית הרבו לעסוק בעליית מחירים זו במונחים של 'ספסרות'. באותם ימים של אידאולוגיה ציונית-חלוצית, שדגלה בערכי העבודה, ראו בעשיית רווחים כתוצאה מעליית ערכם של נכסים מעשה הגובל ברעה חולה מבחינה מוסרית וציבורית. העלייה הרביעית אף זכתה בשל כך לדימוי שלילי בקרב תנועות הפועלים (גורביץ' 1929 : 49). אולם רבים מתושבי תל אביב השתתפו בהתלהבות ב'חגיגה' והגדילו את הונם. כך גם בעלי קרקעות בעיר ובסביבתה, יהודים, ערבים ואף תושבי ארצות חוץ, אשר רווחיהם גדלו כתוצאה מן הביקוש לקרקע בתל אביב ובסביבתה. העלייה הרבה במחירי הקרקע, ובעקבותיהם במחירי הדיור בתל אביב, מעל ומעבר בהשוואה למקומות אחרים בארץ, העידה בעליל על חשיבותה של העיר כמוקד ראשי של פיתוח כלכלי בקרב האוכלוסייה היהודית בארץ ישראל.

סיכום

במאמר זה הועלתה שורה של גורמים ותהליכים אשר הביאו להתפתחות תל אביב כמרכז עירוני ראשי בארץ ישראל. השפעתו של נמל יפו כמוקד תחבורה היתה בעלת חשיבות היסטורית ראשונית, הן כנמל של סחורות והן כשער כניסה למהגרים-עולים. החקלאות הערבית ולאחר מכן החקלאות היהודית שצמחו בקרבת יפו, השלימו את הנמל והעניקו בסיס להתפתחות עירונית שנשענה תחילה על החקלאות דווקא. המושבות היהודיות הראשונות שקמו בסביבת יפו, יצרו את התשתית היישובית להיווצרות מרחב רצוף של יישובים יהודיים בעורפן של יפו ושל תל אביב. מרחב זה הפך גורם חשוב בפני עצמו בהאצת הפיתוח הכלכלי של תל אביב ובמשיכת תושבים יהודים חדשים אליה. החדשנות והיזמות בתחומי הכלכלה והפיתוח העירוני היו אף הן גורמים חשובים שהביאו לפיתוח יפו ותל אביב. החדשנות והיזמות מסבירות את תוצאות התחרות שהתרחשה בין ירושלים לבין יפו ותל אביב בראשית הדרך. יפו, ולאחר מכן תל אביב, היו למרכז של ניהול ארצי בקרב האוכלוסייה היהודית, שהקימה בהן רבים ממוסדותיה, למרות שירושלים היתה בירת הארץ מאז הכיבוש הבריטי. גורמים אלה הביאו לצמיחה מהירה של האוכלוסייה ושל הכלכלה בתל אביב, והפכו אותה למרכז העירוני הראשי של האוכלוסייה היהודית בארץ ישראל זמן קצר לאחר היווסדה.

מקורות

- אבן-שושן (רוזנשטיין), צ' (1966). *תולדות תנועת הפועלים בארץ ישראל*. תל אביב: עם עובד.
- איזימוזיק, ג' (1926). לא יושענו זה. *הישוב*, 6 באוגוסט (מצוטט אצל מ' ליסק 1993). בונה, א' (תרצ"ח). *ארץ ישראל: הארץ והכלכלה*. תל אביב: דביר.
- ביגר, ג' (1983). *מושבת כתר או בית לאומי*. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.
- ביגר, ג' (תשמ"ד). התפתחות השטח הבנוי של תל אביב בשנים 1909-1934. בתוך: מ' נאור (עורך), *תל אביב בראשיתה*, ירושלים: יד יצחק בן-צבי, 42-61.
- ביגר, ג' (תשמ"ט). בינויה של ירושלים בתקופת השלטון הבריטי 1917-1948. בתוך: ח' לבסקי (עורכת), *ירושלים בתודעה ובעשייה הציונית*, ירושלים: מרכז זלמן שזר, 183-216.
- ברוך, א"י (תרצ"ו). פרקי גאוגרפיה וטופוגרפיה של תל אביב. בתוך: א' דרויאנוב (עורך), *ספר תל אביב*, תל אביב: ועדת ספר תל אביב, 267-320.
- גוזינסקי, ת' (1986). *התפתחות הקפיטליזם בפלשתינה*. חיפה: מפעלים אוניברסיטאיים.
- גונן, ע' (2003). כיצד קם 'מרכז הארץ' בארץ ישראל. בתוך: א' בראלי ונ' קרלינסקי (עורכים), *עיונים בתקומת ישראל – סדרת נושא, כלכלה וחברה בימי המנדט 1918-1948*, קריית שדה-בוקר: הוצאת הספרים של אוניברסיטת בן-גוריון בנגב, 439-488.
- גורביץ, ד' (1929). *ספר סטטיסטי לארץ ישראל תרפ"ט 1929*. ירושלים: הסוכנות היהודית לארץ ישראל, המחלקה הסטטיסטית.
- גלעד, ד' (תשל"ג). *היישוב בתקופת העלייה הרביעית 1924-1929*. תל אביב: עם עובד.
- דרואנוב, א' (תרצ"ו). תל אביב – פרק ראשון. בתוך: א' דרויאנוב (עורך), *ספר תל אביב*, כרך ראשון, תל אביב: ועדת ספר תל אביב בהשתתפות העירייה, 145-210.
- וולחונסקי, ד' (1930). ראשון לציון, מסחר ותעשייה. *עתון לעניינה הכלכליים של ארץ ישראל*, שנה שמינית, מרץ, 59.
- ויצמן, ח' (תרצ"ז). *דברים: נאומים, מאמרים ומכתבים*. ארבעה כרכים, תל אביב: מצפה.
- ויסוצקי, ק"ז (תשמ"א). *קבוצת מכתבים שנשלחו לאנשי שם בענין ישוב ארץ ישראל*. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.
- טשרניחובסקי, ש' (1956). ישנה עוד תל אביב אחרת. בתוך: י' אריכא (עורך), *מקראה היסטורית ספרותית*, תל אביב: עיריית תל אביב-יפו, 293-295.
- יודפת, א' (1969). *60 שנות התפתחותה של תל אביב*. (תדפיס מתוך ספר השנה של עיריית תל אביב-יפו 1966). תל אביב: עיריית תל אביב-יפו.
- יערי-פולסקין, י' (תרפ"ו). *מ. דיזנגוף חייו ופעולותיו*. תל אביב: הישוב.
- לב-ארי, ש' (תשנ"ט א'). המעבר של תאטרון 'הבימה' מאירופה לארץ ישראל. בתוך: ז' שביט (עורכת) וגי' כהן ונ' ליסק (עורכי הכרך), *תולדות היישוב היהודי בארץ*

ישראל מאז העלייה הראשונה, כרך ראשון, בנייתה של תרבות עברית בארץ ישראל, ירושלים: האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים ומוסד ביאליק, 57-67.

לב-ארך, שי (תשנ"ט ב'). הקמת המסגרות של התאטרון. בתוך: ז' שביט (עורכת) וג' כהן ומ' ליסק (עורכי הכרך), תולדות היישוב היהודי בארץ ישראל מאז העלייה הראשונה, כרך ראשון, בנייתה של תרבות עברית בארץ ישראל, ירושלים: האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים ומוסד ביאליק, 93-97.

כך, י' (1989). היזמה הפרטית בבניין ארץ ישראל בתקופת העלייה השנייה. רמת גן: הוצאת אוניברסיטת בר-אילן.

כך, י' (תשמ"ט). המפנה ביחסם של אוסישקין וחובבי ציון לפיתוח ירושלים ולהקמת האוניברסיטה העברית לפני מלחמת העולם הראשונה. בתוך: ח' לבסקי (עורכת), ירושלים בתודעה ובעשייה הציונית, ירושלים: מרכז זלמן שזר, 107-136.

לבסקי, ח' (תשמ"ט). ועד-הצירים בירושלים. בתוך: ח' לבסקי (עורכת), ירושלים בתודעה ובעשייה הציונית, ירושלים: מרכז זלמן שזר, 167-182.

ליסק מ' (1993). עלייה, קליטה ובניין חברה בארץ ישראל בשנות העשרים (1918-1930). בתוך: ג' כהן, מ' ליסק וא' שפירא (עורכים) ומ' ליסק (עורך כרך שני), תולדות היישוב היהודי בארץ ישראל מאז העלייה הראשונה, כרך שני, תקופת המנדט הבריטי, ירושלים: האקדמיה הלאומית הישראלית למדעים ומוסד ביאליק, 173-302.

נמירובסקי, מ' ופרויס, ו' (תרצ"ג). המצב הכלכלי בארץ ישראל בסוף שנת תרצ"ג. תל אביב: דבר.

סלע, א' (2001). חברה ומוסדות בקרב ערביי פלסטין בתקופת המנדט. בתוך: א' בראלי וני קרלינסקי (עורכים), עיונים בתקומת ישראל – סדרת נושא, כלכלה וחברה בימי המנדט 1918-1948, קריית שדה-בוקר: הוצאת הספרים של אוניברסיטת בן-גוריון בנגב, 291-348.

סמילנסקי, ז' (תרס"ז). היישוב היהודי ביפו. העמר, כרך ראשון, חוברת א'-ב'. עגנון, ש"י (תשי"ז). תמול שלשום. ירושלים ותל אביב: שוקן.

עמיקם, ב' (תש"ס). נירים ראשונים: התיישבות בימי העלייה החמישית. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.

פרויס, ו' (תרצ"ו). פרקי סטטיסטיקה של תל אביב. בתוך: א' דרויאנוב (עורך), ספר תל אביב, כרך ראשון, תל אביב: ועדת ספר תל אביב בהשתתפות העירייה, 321-410.

קניאל, י' (תשמ"א). המאבק בין ירושלים ליפו על ההגמוניה בישוב היהודי בתקופת העלייה הראשונה והשנייה (1882-1914). שלם, 3, 185-212.

קרלינסקי, נ' (2000). פריחת ההדר: יזמות פרטית ביישוב, 1890-1939. ירושלים: מאגנס.

קרק, ר' (1984). יפו: צמיחתה של עיר, 1799-1917. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.

רומן, מ' (תשמ"ט). מעברו של המרכז הדמוגרפי והכלכלי מירושלים לתל אביב בתקופת המנדט. בתוך: ח' לבסקי (עורכת), *ירושלים בתודעה ובעשייה הציונית*, ירושלים: מרכז זלמן שזר, 217-234.

רופין, א' (תרצ"ז). *שלושים שנות בנין בארץ ישראל*. ירושלים: שוקן.

רופין, א' (תשכ"ח). *פרקי חיי*. תל אביב: עם עובד.

רייכמן, ש' (1979). ממאחז לארץ מושב: יצירת המפה היישובית בארץ ישראל 1918-1948. ירושלים: יד יצחק בן-צבי.

שחורי, א' (1990). *חלום שהפך לכרך תל אביב, לידה וצמיחה: העיר שהולידה מדינה*. תל אביב: אביבים.

שמואלי ש' (תש"ז). מחברת 'עיר גנים' – לרמת גן. בתוך: י' זיו-אב, י' חורגין וש' שמואלי (עורכים), *רמת גן תרפ"ב-תש"ז 1921-1946 – ספר היובל*. רמת גן: הוצאת המועצה המקומית רמת גן.

Cohen, E. (1970). *The City in the Zionist Ideology*. Jerusalem: The Hebrew University of Jerusalem, Institute of Urban and Regional Studies.

Palestine Government (1947). *Vital Statistics Tables 1922-1945*. Jerusalem: Government of Palestine, Department of Statistics.