

הטכניון | מכון טכנולוגי לישראל

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים

---



## חאן זרעוניה - בנימינה

---

מבוא לשימור המורשת הבנויה

205000

אביב 2022

מרצה: ד"ר אדר' אורין שחר

מתרגלת: אדר' זוהר שורצברג

שאלת מחקר : חאן זרעוניה כראי להשפעותיה של בעלות פרטית אל מול בעלות ציבורית על מבנה לשימור.

מגשים :

אילן ישראלוב 316400696

תמר פרידמן 209510270

יעל אבולעפיה 208118190

3.....	מבוא.....
4-8.....	חלק ראשון - סקירה היסטורית.....
9-10.....	חלק שני - גישות לשימור חאן זרעוניה.....
11-13.....	חלק שלישי - שימור בידיים ציבוריות או פרטיות.....
14.....	סיכום.....
15-16.....	ביבליוגרפיה.....
17-24.....	נספחים.....

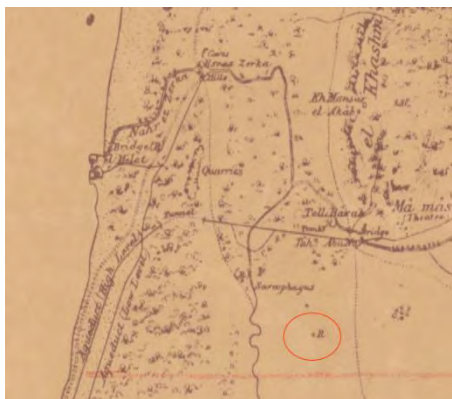
## מבוא

בכל מבנה לשימור, עולה הדיון, האם ראוי כי יהיה בבעלות ציבורית או פרטית. לכל אחת מהן, השפעות שונות על חווית המקום. מקרה בוחן מעניין לכך הוא חאן זרעוניה. מאז הקמתו ועד לשימורו הנוכחי חאן זרעוניה הועבר בין תשעה בעלים שונים. כשארבעה מהם אנשים פרטיים וחמישה מהם הם ארגונים ציבוריים או בבעלות המדינה. למרות שינויי הבעלויות הרבים, עדיין נשמרו מאפייניו העיקריים ולכן נקבע כמבנה לשימור בשנות השישים. בשנת 2005 נמכר למשפחת מוזס אשר ביצעו במקום שיפוץ מקיף ההופך אותו למתחם דירות יוקרה.

כיום, נחשב מבנה החאן בבעלות פרטית, לכן אין חוק המחייב את בעליו להכנסת אורחים, כך שכמבנה המהווה דוגמה להיסטוריה, אדריכלות ותרבות תקופתית, הוא אינו פתוח לרווחת הציבור. אך עם בעייתיות זו בהפיכתו לפרטי, ניתן לראות כי מבנים רבים לשימור בבעלות ציבורית אינם זוכים לתהליך שימור ובחלקם פגעי הזמן יצרו נזק בלתי הפיך ובחלק מאלו ששומרו, לא תמיד ניתן להצדיק את היותם ציבוריים עקב השימוש הדל בהם.

מבנה זה מהווה דוגמה ופתח לדיון להשפעות בעלות פרטית או ציבורית על מבנה לשימור. תחילה נסקור את בעליו של המבנה באופן כרונולוגי ואת השינויים שנעשו במבנה, לאחר מכן, נדון בהמלצותיו של האדריכל אייל זיו לתהליך השימור, ולבסוף נבחן את נושא השפעות שימור מבנה תחת בעלות פרטית או ציבורית דרך בחינת שלוש גישות שונות בתחום השימור.

## חלק ראשון - סקירה היסטורית



איזור בנימינה במפת משלחת הסקר הבריטי 1878

אתר זרעניה ממוקם בגבולו הצפוני של השרון, בשוליים המערביים של רכס הכורכר עליו יושבת בנימינה. קרקעת החמרה באזור רכס זה, מאפשרת מצד אחד תשתית מוצקה, ומצד שני קרקע פורייה מאוד, המאפשרת חקלאות.

מיקומו של האתר מאפשר שליטה ותצפית לכל עבר וקשר עם אחוזות אחרות ממזרח ומערב. על-פי המקורות ההיסטוריים, האתר יושב על צומת דרכים המובילה מיפו לחיפה ועל דרך ההולכת מערבה לקיסריה. במקום נערך סקר ארכיאולוגי ובו נמצאו כלי חרס מן התקופה הביזנטית לכן סביר כי כמו אתרי התיישבות רבים מן התקופה העות'מאנית גם אתר חאן זרעניה יושב על שריד אתר קדום.

השטח הנטוש עליו הוקם מבנה האחוזה מוזכר בסקר עות'מאני מ-1858 כשייך לכפר אל-זרע'אניה ונשאר לא מיושב עד סוף שנות השבעים של המאה ה-19.



מפת האזור בשנת 1944

נראה שאחד האתגרים המרכזיים שעמדו בפני מתיישיבי זרעניה היה אספקת המים לחיי היום-יום ולחקלאות. מן העדויות ההיסטוריות עולה כי נעדר מהמבנה כל מקור מים פנימי או קשר פיזי למקור המים הסמוך - באר אנטיליה<sup>1</sup>. שיטת שאיבה זו הייתה נפוצה במאה ה-19 באזור השרון ואף ניתן להניח שהבאר קדמה למבנה החאן. במרוץ השנים הופעל מאמץ רב עבור יצירת תשתית שתספק מים לדיירי המבנה.

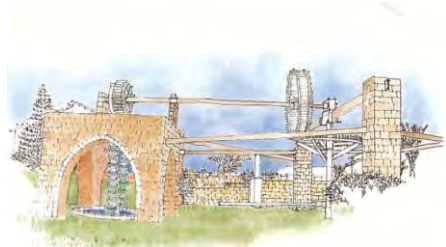


רוחצים בבריכת המים הסמוכה לבאר

בשנות העשרים של המאה ה-20 הופעלה הבאר הסמוכה רק בזמן השקיית הפרדס וחלק מן המים הועבר לבריכה פתוחה ובה המים מיועדים לצאן ולמקנה. המים אינם יועדו לשתייה או משק בית. במבנה החאן לא הייתה הספקת מים סדורה, והשוהים נאלצו להוביל מים בחביות מנחל תנינים באמצעות עגלה.

בשנת 1926, העלו פועלי חוות הניסיונות מיכל ברזל על גג מבנה החאן בו היו ממלאים מים מהבריכה בפרדס. ככל הנראה היה פיקוח על איכות המים בבריכה באותה התקופה.

בין 1930-1940 שימשה בריכת האגירה כבריכת שחייה לילדי בנימינה, צעירי המושבה וחילים בריטים.



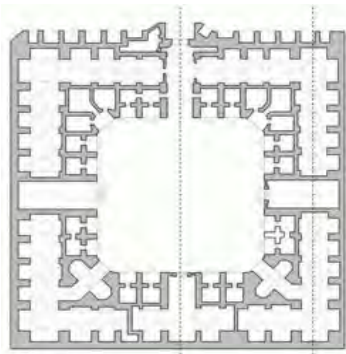
דוגמה לבאר אנטיליה טיפוסית

<sup>1</sup> אנטיליה היא מערכת לשאיבת מים מבאר, באמצעות מסילות עולות ויורדות מעומק הבאר, אשר צמודים להן כלי קיבול

## "אל - זרע'אניה" 1878-1920

בעלים: סאדק פאשה

מהגר מבוסניה והרצגובינה, אפנדי<sup>2</sup> שקיבל את המתחם מהשלטון העותמאני. סאדק העדיף לעבור לאזור בו השלטון המקומי מוסלמי, והעות'מאנים שאפו ליישב מהגרים חקלאיים בפריפריה של האימפריה.



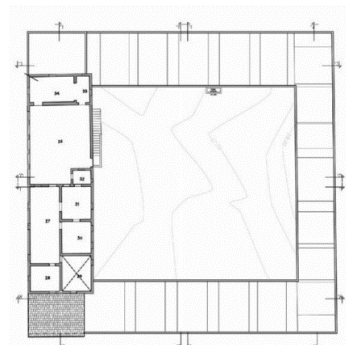
טיפולוגית חאן לדוגמה

החאן שנבנה בידי סאדק, מציג השפעות מהתרבות העותמאנית המוסלמית גם בשמו המקורי, "אל-זרע'אניה", וגם בטיפולוגית הבנייה. המבנה עשוי כחאן טיפופי, מרובע, 41x41 מטרים, התוחם חצר פנימית לפעילות ציבורית מוגנת, סביב החצר חומה ובה חדרי המשק, המשמשים כאסם לתבואה וחיות המשק. הכניסה הראשית למתחם, בחזית המערבית, בעלת שער גדול עם דלתות עבות במיוחד למטרות הגנה.<sup>3</sup>



תוכנית חאן זרעוניה קומה א' לפני השימור

במבנים אלו, הן בהתאם לשיקול הביטחוני, והן בהתאם למנהגי הצניעות המקובלים באיסלאם, לא נפתחו חלונות בחזיתות המבנה החיצוניות אלא רק בדפנות הפנימיות הפונות לחצר הפנימית. התכנון האדריכלי הנהוג היה למקם חלונות אלו בחלקו העליון של הקיר. המבנה מורכב מקומת קרקע וקומה שנייה למגורים ומרפסת תצפית בחזית הצפונית. המבנה בנוי באופן מסורתי.<sup>4</sup> כקמרונות מאבן כורכר מקומית, במסדרונות חביתיים וצולבים בפינות המבנה ובשער הכניסה.



תוכנית חאן זרעוניה קומה ב' לפני השימור



החזית המערבית של המבנה בשנות ה-20

## "זרקניה" 1919-1922

1919 - מג'מאל בק ופאוזי בק ליק"א

בשנת 1990 יק"א<sup>5</sup>, ניהלה את מעורבתו של הברון רוטשילד במושבות. במסגרת עבודתם ניסו לקנות את שטחי "אל - זרע'אניה" מפאוזי בק, בנו של סאדק. הקרקעות נקנו סביב 1919 וב-1920 החלה ההתיישבות של משוחררי הגדוד העברי. הקבוצה מנתה כ-10 חברים והתיישבה לכשנה, לאחר מכן עברה לגבעת בנימין. בתיעוד המבנה מ-1920 נדמה כי לא נעשו שינויים מהותיים במרוצות השנים, אך מתוארת הזנחה כללית. "הבניין, שהיה מוזנח ופרוץ, הכיל חצר רחבה וסביבה חדרים כמעט חשוכים, אשר שימשו כרפתות ודירים לבקר ולצאן. קרוב לתקרה היה פתח קטן אשר דרכו חדר אור קלוש ואוויר לחדרים."<sup>6</sup>

תואר טורקי שמשמעו "אדון" או "מורה", ואשר מביע כבוד או נימוס בשימוש מודרני.

פרוגרמת מבנה חאן זרעוניה

השוואת חזיתות מבנה חאן זרעוניה

החברה היהודית להתיישבות

עמוד 53

## 1920 - התיישבות הקבוצות ההולנדית והקליפורנית



משפחת כהנוביץ מהקבוצה ההולנדית בזרעניה, 1922

לאחר עזיבת משוחררי הגדוד העברי, התיישבו תחילה הקבוצה ההולנדית ואחריה הקבוצה הקליפורנית. בין הקבוצות קווי דמיון, בשתייהן מהגרים יהודים, שבמהלך מלחמת העולם הראשונה התכוננו להתיישבות בישראל, בכך שקיבלו הכשרה חקלאית מקצועית. אך הקבוצה ההולנדית התעסקה בעיקר בחקלאות לעומת הקליפורנית שהתמקצעה במשק חי. בשנת 1922 הקבוצות נקלעו לבעיות כלכליות שגרמו לעזיבתן לבנימינה, ההולנדית בשל בעיות שינוע והובלת היבול לשווקים מרוחקים והקליפורנית עקב מכת קדחת במשק החי שנבעה מהקרבה לביצות הכבארה<sup>7</sup>.



ביצות כבארה

במהלך שהותם במתחם, הקבוצות ערכו שינויים במבנה כדי להתאימו לצרכיהם. עיקר שינויים אלו הם פתיחת חלונות בקומת הקרקע, הוספת מעבר לשדות החקלאיים מדרום ותוספת בנייה לאחסון.



תוספות בנייה לצד מבנה החאן והשדות

יוסף קריגר: "שני החדרים העליונים לא יכלו לספק את צרכינו. נאלצנו להכשיר מספר חדרים בקומת הקרקע למגורים. היות והחדרים חשוכים, היה הכרח.. לקרוע בהם פתחים לחלונות.. ואינסטלטור שיניח קו צינורות מהבאר בפרדס לתוך הבניין."<sup>8</sup>

ציטוט זה מדגיש את הצורך של הקבוצה ההולנדית בחיבור לבאר, אך פעולה זו נעשתה רק בשלב מאוחר יותר וחברי הקבוצה ההולנדית נאלצו לשאוב מים מנחל תנינים, ולהעבירם אל המבנה.



בחזית המערבית אטימת החלונות שנפתחו בתקופת יוסף קריגר. תמונה כנראה מקום המדינה.

השתרעו עד שנות ה-20 של המאה ה-20 במרזבה של מישור חוף הכרמל סביב נחל תנינים.



פועלים בחוות הנסיונות בשנות ה-20

ב-1922 החל המנדט הבריטי בארץ, מה שעורר בברון רוטשילד את הרצון להגביר את מאמצי ההתיישבות היהודית בישראל, לכן מינה את בנו, גיימס, כאחראי. בשנת 1924, גיימס הקים את חברת פיק"א<sup>9</sup>, שעוסקת בניגוד ליק"א בהתיישבות של יהודים אך ורק בישראל, והעביר את אדמותיה של משפחת רוטשילד לבעלותה. אך עוד קודם לכן, ב-1922 הפכה זרעוניה לתחנת ניסיונות לגידולים חקלאיים בראשות האגרונום דר' אליקים נגיד<sup>10</sup>. בחווה התעסקו בגידול פרחי יסמין לתעשיית הבשמים, עצי פרי שונים, ועצים לייבוש ביצות.



קוטפי היסמין בשנות ה-20

בתקופה זו, נערכו שינויים במבנה בשני פרקי זמן שונים בהתאם לאופי הפעילות וכמות הפועלים המתגוררים באתר.

בתחילת שנות ה-20, עקב עזיבת המשק החי של הקבוצה הקליפורנית וגידול במספר הפועלים של חוות הניסיונות, הוסבו חללים באגף המערבי מתפקודן כארוות לחדרי מגורים. בנוסף, שופצה הקומה השנייה ונוספו לה חדרי מגורים. בשלב הפעילות האחרון של המתחם, עד 1934, הדלדל מספר המתיישבים במקום וקומת הקרקע שימשה לאחסון הציוד ולבהמות, ואילו הפועלים התגוררו בקומה העליונה.



תהליך הפקת הבשמים

חברי חוות הניסויים השתמשו בבריכת מים דרומית למבנה שהוקמה על ידי קואופרטיב בבנימינה להשקיית הפרדסים בסביבה. ב-1926, הוצב על גג מבנה החאן, מיכל מים אותו היו ממלאים מהבריכה שבפרדס, ייתכן כי בשלב מסוים, במקביל לשכלול מערכת המים בפרדס, שוכללה גם הובלת המים אל המבנה באמצעות צינורות מתכת.



הובלת פרחי היסמין



מערכת ההשקיה בזרעוניה, בשנות ה-20

### 1934-1960 - ניטשת חוות הניסויים



מבט לכיוון מערב מהחצר הפנימית, לפני תהליך השימור

בשנת 1934 ננטש חאן זרעוניה עקב סגירת חוות הניסויים של פיק"א מחוסר צורך בגידולים חקלאיים אלו. עד קום המדינה השתמש הצבא הבריטי במבנה החאן כאזור תרגול ללוחמה בשטח בנוי. עם קום המדינה העבירה פיק"א את רוב נכסיה למוסדות המיישבים ולמדינה. בשנת 1957 פורקה החברה ויתרת נכסיה הועברו לבעלות מדינת ישראל.

אין מידע מהימן אודות דיירי המבנה בשנים אלו עד 1960.

### 1960-2005 משפחות פרטיות



מבט לדלת הכניסה לאחר השימור

בשנים 1960-2005 הועברה בעלות המבנה בין מספר משפחות פרטיות. בשנות ה-60 עברו להתגורר זוג חרדי בעסקת חליפין עם המדינה והחאן נרשם כמיועד לשימור. בתקופה זו עבר המקום כמה שינויים כמו הוספת רצפות שיש וגג רעפים. בהמשך נקלע הזוג לחובות. המבנה שועבד לבנק אגודת ישראל והוצא למכרז.

ב-1988 התגוררו בחאן האמן דוד רוזנטל ומשפחתו, בכוונתו היה להקים במקום מרכז ללימודי אומנות. קיים תיעוד נוסף, שבשנת 1990 התגוררה בחאן משפחת חיימוביץ', אך לא קיים מידע אודותם.

### 2005 - משפחת מוזס



מבט לחזית החאן לאחר השימור

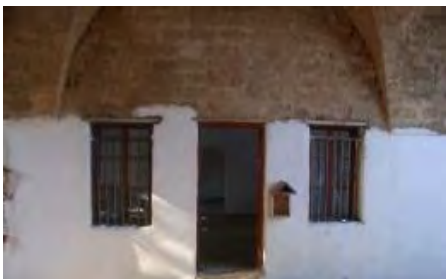
לאחר שהמשפחה האחרונה נקלעה לחובות כלכליים, בשנת 2005 נמכר חאן זרעוניה למשפחת מוזס אשר התחייבו לשמר את הנכס ולשמור על צביונו המקורי. האדריכל איל זיו שערך את תיק תיעוד האדריכלי לשימור יחד עם ד"ר אבי ששון הפך לאדריכל האמון על השימור של המבנה. כיום המתחם משמש כבית דירות יוקרה שמתגוררים כיום משפחת קן ומשפחת מוזס. המבנה אינו פתוח לציבור.



## חלק שני – גישות לשימור חאן זרעוניה



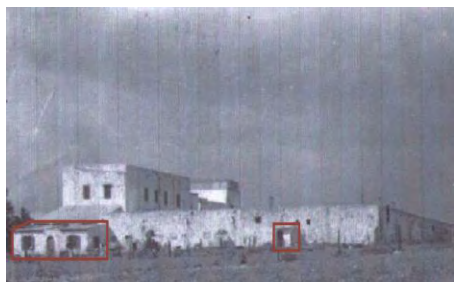
שיחזור הקומה השנייה



טיוח חלקי של האבן המקורית ע"י דיירים.



בחזית המערבית אטימת החלונות שנפתחו בתקופת יוסף קריגר. תמונה כנראה מקום המדינה.



תוספות בנייה לצד מבנה החאן והשדות



פרזול מודרני לחלון בחזית המבנה

מאז הקמתו בשנת 1878, שימש חאן זרעוניה כמבנה מגורים ולאורך כל תקופה זו, היה נטוש באופן רציף ללא יותר מארבעים שנים. מתוך שנים אלו הוחלפו כתשעה בעלויות, כארבעה מהם אנשיים פרטיים, כך שבערך מאה שנים המבנה היה תחת ידיים פרטיות. אמנם, התבצעו החלפת בעלויות רבות, אך הדיירים המשתנים בחאן, ראו בו כביתם הפרטי, ודאגו לתחזוקה רציפה. בשנת 2005, לא היה ראוי למגורים אך עדיין נשמר אופיו הייחודי של המבנה כחאן מהתקופה העותמאנית. לאור זאת, תרומתם של בעלי השונים לאורך השנים, היא חלק מתהליך השימור הכולל שלו והיא אינה זניחה לעומת השיפוץ המקיף שנעשה על ידי האדריכל אייל זיו. גם זיו ציין כי "האתר השתמר באופן יוצא מן הכלל מבחינה פיזית ואדריכלית".

עם זאת, קיים הבדל מורגש בין גישתו למבנה החאן של הבעלים, משפחת מוזס והאדריכל אייל זיו לבין בעלי ההיסטוריים. בין השנים 1920-1934 התבצעו בו כארבעה שינויים ידועים בכדי להתאים את המבנה לצרכיהם של הדיירים החדשים מבלי כל התייחסות לשמירה על אופיו המקורי כחאן עות'מאני. לעומתם, ניתן ללמוד מתיק השימור כי בהמלצותיו של האד' זיו, ראוי להקפיד וכן הייתה הקפדה על שמירה של ערכים היסטוריים שבאים לידי ביטוי בשחזור אותנטי של חלקים ופרטים במתחם.

הבולט בשינויים שנעשו, ללא כל התייחסות למאפייניו ההיסטוריים של החאן הוא השינוי שביצעו הקבוצה ההולנדית ב-1921, כאשר הסבו מחסנים וחללים לחיות משק ויעדו אותם לחדרי מגורים. בכדי להשמיש למגורים, פתחו חלונות בקירות האבן לכניסת אור ואוויר למרות שחלונות אלו אינם תואמים את חוקי הצניעות המוסלמית שמאפיינים את החאן העות'מאני המסורתי. בנוסף, בכדי להתאים את המבנה לאופי דייריו החקלאיים, בחזית הדרומית יצרו פשפש מעבר לשדות ותוספת בנייה חיצונית אך צמודה ששימשה לאחסון ציוד. שינויים אלו אמנם לא פגמו באופיו המיוחד של המבנה, אך שימור ערכיו ההיסטוריים לא היה בראש מעייניהם.

לעומתם, ניכר כי המלצותיו של זיו נובעות מחשיבות שיקום שאינו פוגע באופיו ההיסטורי כחאן עותמאני טיפוסי. אך עם זאת, הפיכתו למתחם הולם למגורים התואמים את תקופתנו: "שיקום אותנטי בעל רגישות גבוהה לעבר, תוך שילוב מרכיבים פונקציונליים מודרניים, באופן שלא יפגע בערכי המבנה."<sup>11</sup>



חזית פנימית בחאן בה ניתן לראות את שתי הגישות יחד. גם שחזור פתחים וחזיתות וגם בידול החדש.

את המלצותיו ניתן לחלק לשתי גישות, בעלות מטרה זהה אך אופי עקרוני שונה. הראשונה, חותרת לעדן את ההפרדה בין הישן לחדש בעת טיפול בחלקים מקוריים והשלמתם תוך שמירה על נראות המתקרבת לדיוק היסטורי. השנייה, מבקשת לייצר בידול מובחן בין הישן לחדש בחלקים מהתוספות המודרניות שהוכנסו למבנה כדי להשמישו למגורים. שתי הגישות, כל אחת בדרכה, מגדירות את הערך ההיסטורי של המבנה כעיקר, וניתן להניח כי גם שואבות השראה מגישות כלליות לשימור.



חזית מבנה החאן

בהמלצותיו הנוגעות לחלקים במבנה הנראים לעין, ניתן למצוא דמיון לגישתו של אד'ן עמנואל ויולה לה דוק. לפיו מטרת השימור היא להגיע לשלמות סגנונית, ולשם כך מותר להשלים ולתקן יצירות עבר. כך שבחזיתות הומלץ לשחזר את הפתחים המקוריים, ובנוסף לשחזר מאבן כורכר מקומית אבנים שנהרסו או אבנים פגומות. ניתנה המלצה ספציפית גם לכחל. "הכיחול יעשה בחומר על בסיס סיד כתואם לכחול הקיים. יש לכחל בצורה עדינה ולא לחדש את כל חזיתות המבנה על מנת שלא לפגוע באווירה האותנטית". גם בפרטי המבנה, ניתנה המלצה לתיקונים או שחזורים אנלוגיים. למשל, שחזור הדלת המקורית בשער הכניסה, בחינה של רצפות האבן המקוריות בחדרים, ובמידה של הרס מנזקי הזמן, החלפתן באבן טבעית חדשה.



הדלת המקורית לאחר שיפוץ והתקנה מחדש.

בהמשך לגישתו של זיו, לשמירה על אותנטיות היסטורית, גם בעת הכנסת מערכות מודרניות, תיקונים קונסטרוקטיביים או תוספות של חללי שירות, ניתנה הוראה ברורה לעשותם כך שאינם בולטים לעין. "מערכות מודרניות כגון חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר - יש לבצע עבודות אלו בצורה שלא תפגע בייחודו של המבנה... ניתן להוסיף חללי שירות ותפעול בתת הקרקע בחצר הפנימית.. חיזוקים קונסטרוקטיביים שיידרשו ע"י מתיחת עוגנים או כל טכנולוגיה סמויה"<sup>12</sup>.



תהליך יציקת היסודות הקונסטרוקטיביים בחצר הפנימית של מבנה החאן, במקביל להוספת קומה תת קרקעית לחללי שירות.

לעומתם, בתוספות של פריטים מודרניים למבנה, שלרוב הסתרתם בעייתית, ניתנה המלצה הדומה בגישתה לג'ון רסקין המבקשת לייצר הבדלה ברורה בין חלקיו המקוריים לתוספות מודרניות. רסקין, שלטענתו לכל מבנה חיים ואופי, אסור לדורות הבאים לפגוע ולהתערב ביצירה המקורית. שינויים שחלים במבנה לאורך השנים הם חלק ממהותו. בהתאמה, המליץ זיו: "במידה ויתווספו אלמנטים כמו פרגולות או מעלית, יש להוסיפם כך שניתן יהיה להבחין בין החדש לישן". ואכן ניתן לראות כי תוספות הבנייה בקומת הקרקע, המעלית וחלונות מסוימים נעשו מפרזול בלגי. בתמונות ניתן לראות כי החלטות אלו ייצרו הבחנה ברורה בין החדש לישן.<sup>13</sup>



החצר הפנימית לאחר הוספת המעלית

## חלק שלישי - שימור בידיים ציבוריות או פרטיות

כדי לבחון את השפעותיה של בעלות פרטית אל מול בעלות ציבורית על מבנה לשימור, נדון בהשפעת הבעלות על שלוש גישות לשימור, ההיסטורית, האדריכלית והתרבותית תוך שימוש בדוגמאות מקומיות מחאן זרעוניה.

### גישה היסטורית

הגישה ההיסטורית, טוענת כי על מבנה לשימור לספר את סיפורו ההיסטורי של המבנה, של יושביו ושל התקופה בה חיו. כדי להעביר את החוויה ההיסטורית הלימודית במלואה על המבנה לשמור על מאפיינים חיצוניים רלוונטיים לסיפור ההיסטורי, שלעיתים נשחקים לאורך זמן ועל בעל המבנה לדאוג לשימור רב תקציב ולרוב גם לתחזוקה שגרתית, שגם היא אינה זולה. עלויות כבדות אלו מעלות את סוגיית בעלות ציבורית אל מול פרטית ושאלות בידי מי ערכו ההיסטורי של מבנה ישמר בצורה האותנטית ביותר.

גוף פרטי, הסוחר בנכסים מסוג זה, לרוב מודע להוצאות הכספיות הכרוכות בהליך שימור, ולכן קנייתו מהווה לכל הפחות התחייבות כלכלית לשימור מסוים. יתר על כן, קיים לרוב רצון של בעליו של המבנה להעלות ערכו. לאחרונה, עלה ערכם הכלכלי של מבנים שעברו תהליך שימור בו השתמר קסמם ההיסטורי, לכן סביר כי בעליהם ירצה להשקיע כלכלית בדיוק הפרטים הסגנוניים. לדוגמה בחאן זרעוניה, הושקע תקציב עתק, שבחלקו נקשר לצורך יציקת יסודות חדשים והוספת תשתיות חדשות למבנה אך גם בשל הרצון לשימור ושחזור אנלוגי של פרטים היסטוריים, כמו החומה, דלת הכניסה ובאר האנטיליה במתחם החאן.

במקביל, מבנים לשימור בבעלות ציבורית, לא תמיד נמצאים בראש סדר העדיפויות של גוף זה, והם אינם מפנים תקציבים בזמן, אם בכלל. עיקובים אלו עלולים לגרום לנזק בלתי הפיך מהבחינה ההיסטורית בשל מעבר נקודת מפנה בה המבנה ניזוק מדי מכדי לשמרו. ניתן לראות דוגמה לכך במבנים לשימור שבבעלות עיריית פתח תקווה. מתוך כ-60 אתרים הראויים לשימור, רק שניים מהם שומרו בפועל. לעומת זאת, יותר מעשרה אתרים נשרפו או נהרסו עד כדי כך שבחלק מהם היה צורך להכריז על המבנה כמבנה מסוכן או להרוס אותו לחלוטין.



כניסה ראשית למבנה, בשלט "מעון פרטי, נא לא להיכנס"



בין הבאר למבנה החאן



מתחם הבאר האנטיליה



ביקור בבריכת המים ליד באר אנטיליה עם עוזי נגיד.



מבנה הבאר לפני תהליך השימור.



תיעוד עבודות השימור בבאר אנטיליה



ביקור בבאר אנטיליה. תמר אילן, ומערכת השאיבה האנטיליה מאחור.



בתוך ביתן הבאר, המנוע שהותקן במקום מערכת הסבסבת החיצונית.

מנגד, נדמה כי בעלות פרטית של מבנה לשימור מגדילה את סיכוייו של מבנה היסטורי לשימור מושקע, אך לא ניתן להגיד זאת בוודאות. אדם פרטי פועל בראש ובראשונה למימוש צרכיו ורצונותיו האישיים, כך שלא ניתן להבטיח כי בכל שלב יהיה רצון ואמצעים לשימור ערכו ההיסטורי. נקח לדוגמה את באר האנטיליה בחאן זרעוניה, אשר שנים הייתה בבעלות עוזי נגיד, בנו של אליקים נגיד האגרונום של חאן זרעוניה בתקופת חוות הנסיונות של פיק"א ברבות השנים, עקב חוסר הליך שימור מתאים ניזוקה. עוזי בעל גאוה אדירה במורשת אביו, הביע את מורת רוחו על מצבה המדרדר של הבאר. לכן בהסכם החלפת שטחים מול מועצת בנימינה החליפה בתמורה לשטחים אחרים באזור. לאחר מכן מועצת בנימינה הציבה את שיפוץ מתחם הבאר כתנאי לרכישת מבנה החאן עצמו. כך שאמנם, שופצה בעזרת תקציב פרטי אך ביוזמת גוף ציבורי.

### גישה אדריכלית

הגישה האדריכלית מבקשת כי המבנה לשימור, בזכות הארכיטקטורה והאסתטיקה ההיסטוריים המיוחדים לו, יעשירו את חווית המקום. התבוננות בפרטים שנעשו לפי גישות אסתטיות שאינן נפוצות בימינו מאפשרות את הציבור האנושי בין תקופות חיים שונות במבנה. ניתן להעלות לדיון את שלמות חוויה זו כאשר המבנה הוא בבעלות פרטית ואינו מחויב בהכנסת אורחים. מנגד, ייתכן כי חוויה זו יכולה להתקיים גם מבלי התבוננות בפנים המבנה.

מצד אחד, כאשר מבנה לשימור נמצא בבעלות פרטית, הציבור יכול להנות מהתבוננות בחזית החיצונית של המבנה בלבד. ללא הכניסה פנימה, חווית המקום מועברת באופן חסר. מבחוח, לאדם חסר הרקע העיוני בארכיטקטורה, חווית ההתבוננות עשויה להיות דומה בעת צפייה במספר מבנים מאותה תקופה ושיטת בנייה, ללא יצירת הבחנה לחוויה המקום הייחודית לו. אך במידה ותתאפשר כניסה פנימה, יהיה ניתן להנות מחוויית המקום, המתעסקת בצד הפונקציונאלי של האדריכלות. חוויה זו, מאפשרת השוואה בין צורת החיים שלנו היום לצורת החיים ההיסטורית שבאפשרותה לקרב בין המתבונן לחוויית המקום האנושית. לדוגמה, הצפייה במערכת השאיבה של באר האנטיליה, הפתוחה לציבור, מייצרת רגע בו ניתן להעריך את תהליך שאיבת המים של תושבי החאן בעבר, ובכך לחבר את המתבונן לחוויית המקום דרך האדריכלות הפונקציונאלית. סביר להניח כי במידה ומבנה החאן היה בבעלות ציבורית, ניתן היה להעשיר אף יותר את החוויה בעזרת פרטים נוספים בחלקו הפנימי של המבנה.



גן חוות זרעוניה, מבט לשתילי היסמין



החזית הדרומית לצד גן היסמין המחודש



ביקור עם עוזי נגיד בבריכת המים



בין ביתן הבאר לבריכת המים



מבט לשדות כיום

מצד שני, אין להכחיש כי בבעלות פרטית, אין הבעלים מחויב בהכנסת הציבור להנאה מערכיו הארכיטקטוניים של פנים המבנה, אך חווית המקום של הציבור מועשרת גם מהתבוננות בחזיתות המבנה שכאמור גלויות לכל. בנוסף, שימורו של מבנה היסטורי לרוב כולל שיפוץ של סביבתו הקרובה, דבר המעשיר גם הוא את החוויה המקומית. בחאן זרעוניה, מעבר לשימור מבנה החאן, כל סביבתו זכתה לתהליך שיפוץ כדי לחדד את הערכים האסתטיים והשימושים שהיו בעבר. ננטע גן עם פרחי יסמין לזכר תעשיית הבשמים, שופצה באר האנטיליה והבריכה הסמוכה. במקביל נוסף ריצוף מסודר המאפשר הגעת קבוצות באופן מסודר ונוח למקום. כל אלו תורמים לחווית המקום.

### הגישה התרבותית

ליבת הגישה התרבותית מבקשת שהבניין יתרום לגיבוש של זהות תרבותית מקומית. זהות זו מתגבשת בהפיכתו של מקום למוקד תרבותי לעלייה לרגל ובכך מחברת בין תקופתנו לתקופות העבר. גישה זו מעלה לדיון את הצורך בשהות במבנה היסטורי להשלמת החוויה התרבותית לעומת תכיפות השימוש במבנה שכזה בידי הציבור הרחב.

שמירתם של מבני ציבור בבעלות ציבורית מאפשרת יצירת מקום המחבר בין העבר להווה דרך תרבות מקומית. ביכולתו, לשמש כאבן דרך תרבותית במידה ויישמר ויעודו התרבותי או שיוחלף בתכנים תרבותיים עדכניים. ניתן לראות דוגמה לכך באתר שימור נוסף בבנימינה, אמפי שוני, שנשאר בבעלות ציבורית ומתפקד כמוקד תרבותי. התיאטרון שגם ביעודו המקורי שימש כמבנה תרבות, נבנה במאה ה-3 לספירה ועבר תהליך שימור ב-1986. הידיעה כי בעת הגעתו של אדם בן זממנו לאמפי שוני כדי לצפות באירוע תרבותי באותו המקום בו אדם מהמאה ה-3 צפה גם הוא באירוע תרבותי אחר, מקרבת ביניהם ותורמת לגיבוש זהות מקומית של החיים בישראל.

מנגד ניתן להעלות לדיון את תכיפות השימוש במבנים היסטוריים בבעלות ציבורית. מבנים לשימור אלו, אשר גלגל חייהם הפך אותם למוזיאון תקופתי או מוקד משיכה תרבותי אכן תורמים לגיבוש זהות. אך קיימים לא מעט מבנים מסוג זה שבמרבית מימות השנה מושכים פעילות ציבורית מצומצמת ביותר ואף ניתן להגדירם כשוממים. חוסר השימוש הכללי במבנה לאו דווקא מצדיק את השירות לנחלת הכלל. לעומת זאת, הפיכתם למבנים בבעלות פרטית, בהם עשויה להתרחש פעילות מתמדת, מאפשרת ניצול מרבי של הנכס ההיסטורי וייתכן ומגבירה את המפגש בין אנשים לחוויה תרבותית היסטורית. למשל, הפיכתו של מבנה לשימור למתחם משרדים יאפשר מפגש תרבותי יומיומי של עובדי המתחם והמבנה.

לאחר שדנו בהשפעות שימור תחת בעלות פרטית או ציבורית תוך שימוש בשלוש גישות שונות לחוויית המקום, אין הסכמה כי קיימת בעלות אחת שהיא הנכונה ביותר עבור כל מבני השימור באשר הם. לדעתנו, באותו האופן שכל מבנה היסטורי נבחן כמקרה פרטני, כדי להחליט האם הוא מבנה הראוי לעבור תהליך שימור, באותה הנשימה יש להחליט האם קיימת עדיפות להיותו פרטי או ציבורי.

לדעתנו, תחילה יש לבצע הערכה בהתאם לגישת השימור התרבותית. במידה ושימושו המקורי של המבנה היה עם הקשר לפעילות ציבורית או תרבותית מובהקת, עדיף כי ישתמר בבעלות ציבורית. איכות החוויה התרבותית-מקומית במבנה שכזה עולה על ערכה של חוויה תרבותית-ציבורית במבנה שבמקורו היה פרטי. למשל, לדעתנו, לאמפי שוני חשיבות תרבותית גבוהה יותר לשימור ציבורי, מאחן זרעוניה. במידה והמבנה במקור היה לצרכים פרטיים שאינם מהולים בנרטיב היסטורי-ציבורי, למשל בניגוד לצריף בן גוריון, אין מניעה כי יעבור לידיים פרטיות.

לסוגייה זו יש להוסיף שיקול נוסף, בהתאם לדילמה העולה מהגישה ההיסטורית. ידוע כי עלויות השימור גבוהות ולא תמיד מתאפשר השיפוץ עד נקודת הריסתו של המבנה. לכן לדעתנו בשלב הערכת המבנה לשימור יש לבצע הכללה גסה של עלויות תהליך זה, ומסגרת בה נזקי הזמן עדיין נסבלים. במידה ואין בידי הגוף הציבורי האחראי את המסוגלות לשימור הולם בזמן, לדעתנו, כדאי לא לאבד לחלוטין ערכים היסטוריים, עדיף כי יעבור לידיים פרטיות. כך ניתן להכליל את חאן זרעוניה, שגם נשאר כמבנה מגורים לאורך כל גלגוליו ההיסטוריים וגם הצריך עלויות שיפוץ נרחבות, כמבנה שראוי כי יעבור לידיים פרטיות.

אך עם נקיטת העמדה כי מוטב שחאן זרעוניה עבר תהליך שימור בבעלות פרטית, מגיעה הסתייגות. חווית המקום האדריכלית לדעתנו לא מועברת במלואה ללא כניסה אפילו חלקית למבנה. בלעדיו לטעמנו לא ניתן לשקף את האדריכלות השימושית במבנה ונפגע הקשר בין המתבונן בהווה על העבר. לכן, ניתן לגשר על פערים אלו במידה וחלקים מהמבנה יונגשו לציבור, אפילו מצומצמים לרמת החלל היחיד, בהם ניתן יהיה להנות מהאדריכלות ההיסטורית.

ספרים ומאמרים

א. אדריכלים, ספר "חאן זרעוניה - בנימינה, תיק תיעוד מחקר היסטורי ותיעוד אדריכלי לשימור" תיק תיעוד מחקר היסטורי - ד"ר אבי ששון, תיק תיעוד אדריכלי לשימור - א. אדריכלים, אייל זיו, 2007.

לוינסון-זמיר דפנה, "היבטים חלוקתיים של שימור מבנים, דיני הפיצוי הראויים וזכויות בנייה עבירות."

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

סלינגר אייל ושפר דניאל, "כלכלת שימור מבנים – המקרה של תל אביב ומבט לפריפריה", 2012.

גילי גורדון "שקיעתה של טכנולוגיה ורנקולרית: קיצה של באר האנטיליה בארץ ישראל".

---

---

---

---

---

המשך ביבליוגרפיה

אתרי אינטרנט

אילן צבי, "ארץ חמדה - חוות זרעוניה", הספרייה הלאומית של ישראל, יוני 1981.

---

---

---

---

אלון אלי, "האתר חאן זרעוניה הפך לבית דירות לעשירים", אוגוסט 2016.

---

אדריכל זיו אייל, א. אדריכלים, "חאן זרעוניה - בנימינה".

---

ספקי, "חן המקום", הספרייה הלאומית של ישראל, ינואר 1988.

---

---

---

---

"שימור מבנים ואתרים- מבקר המדינה"

---

---

"ביצת כבארה וייבושה | גילי חסקין - מדריך טיולים"

---

---

---

תודה מיוחדת לעוזי נגיד, בנו של האגרונום אליקים נגיד (גוסטב רייך), שהזמין אותנו לביקור משותף במתחם חאן זרעוניה ותרם רבות לכתיבת העבודה.



### תכנית קרקע

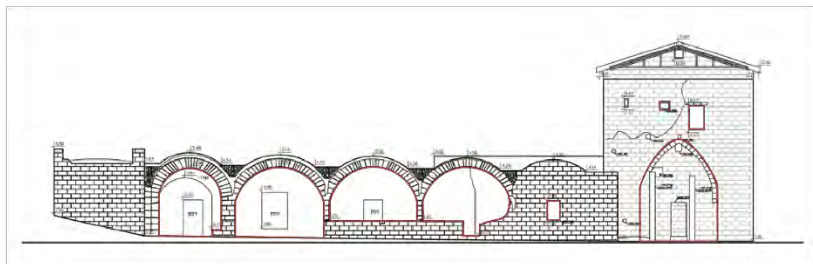


### תכנית קומה 1

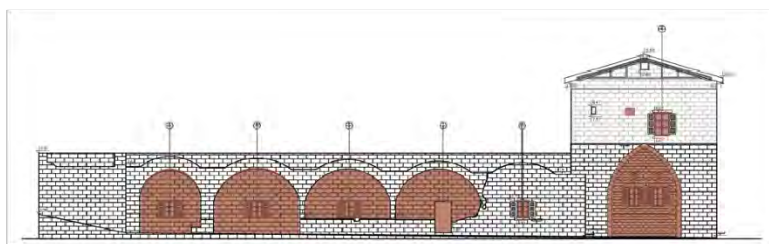


2. השוואת חזיתות מבנה חאן זרעוניה - המצב המקורי לעומת המצב בעת כתיבת תיק השימור.

### חזית צפונית

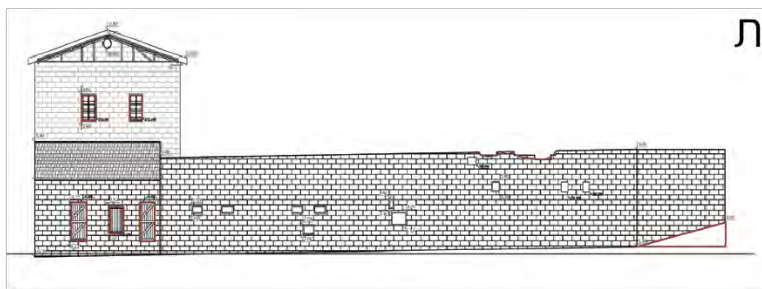


קיים

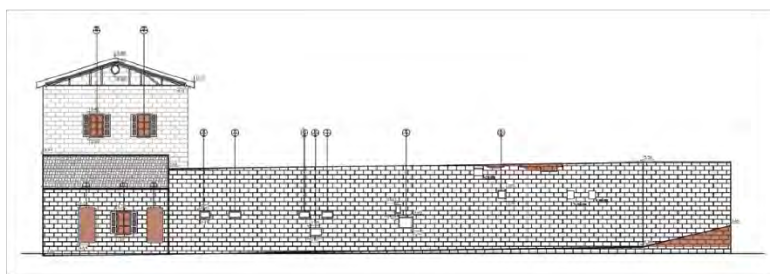


מקורי

### חזית דרומית

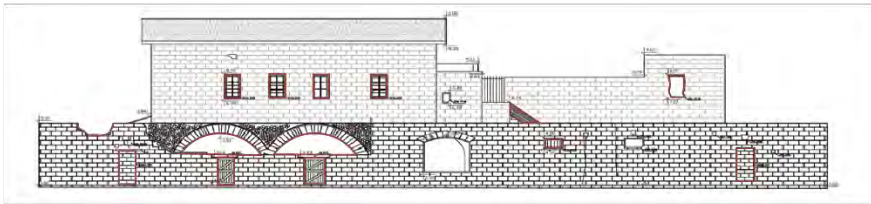


קיים

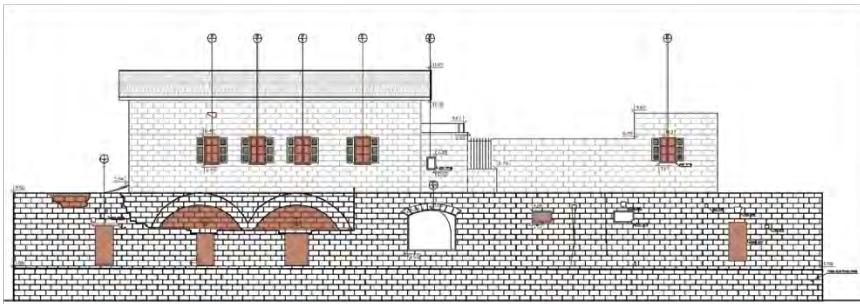


מקורי

## חזית מזרחית

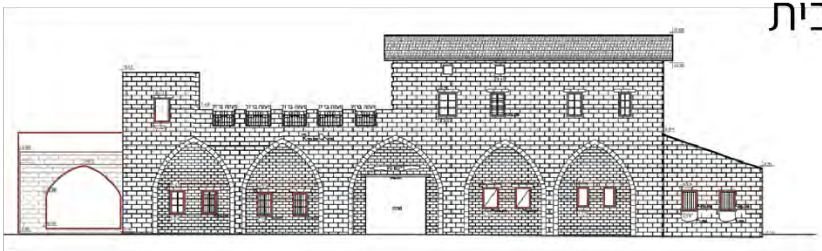


קיים

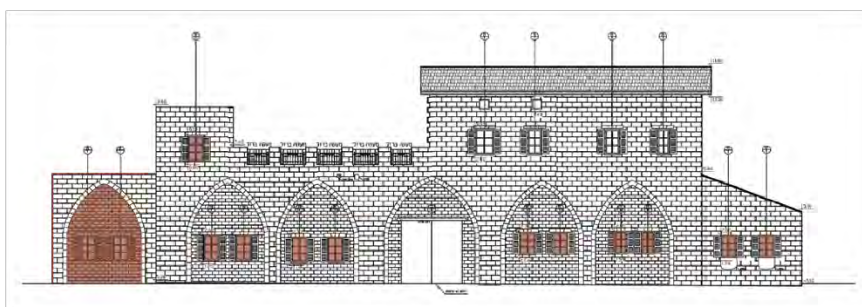


מקורי

## חזית מערבית



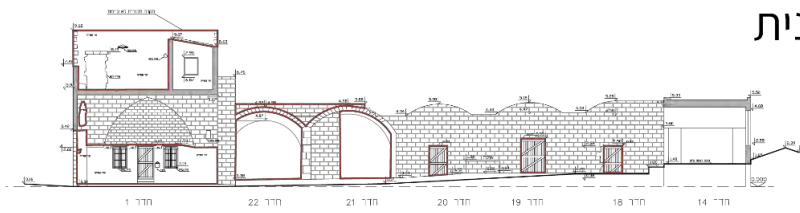
קיים



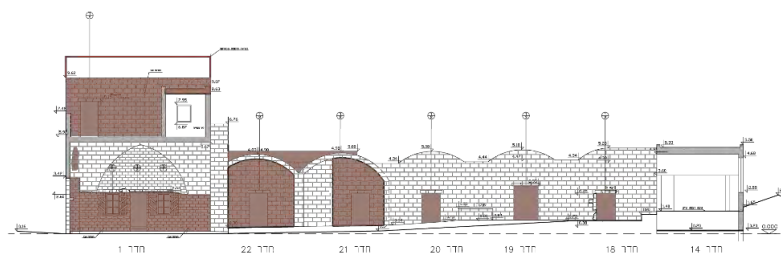
מקורי

1. השוואת חזיתות הפנים של מבנה חאן זרעוניה - המצב המקורי לעומת המצב בעת כתיבת תיק השימור.

### חזית צפונית



קיים

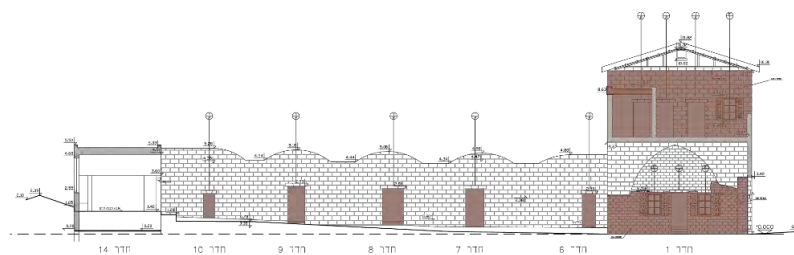


מקורי

### חזית דרומית

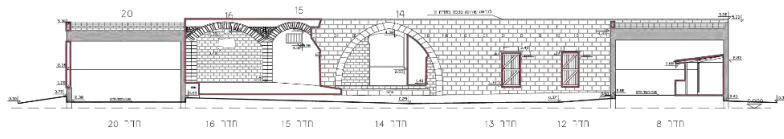


קיים

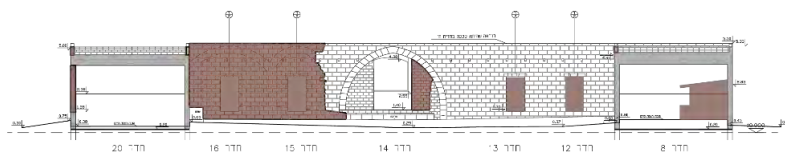


מקורי

## חזית מזרחית

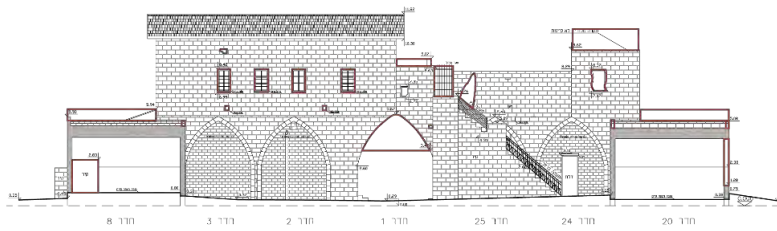


קיים

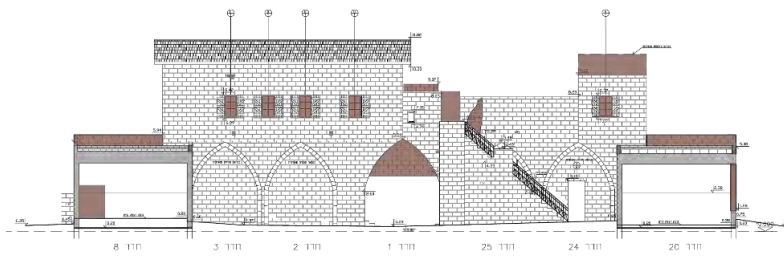


מקורי

## חזית מערבית



קיים



מקורי

2. השוואת תכניות מבנה חאן זרעוניה - המצב המקורי לעומת המצב בעת כתיבת תיק השימור.



3. ראיון טלפוני - תמלול חלקי - עוזי נגיד - 20.7.2022  
 ותמלול מפגש עם עוזי נגיד, בחאן זרעוניה, בנימינה - 25.7.2022

"...סאדק פאשה חלש על הסביבה עם האדמות שלו מסביב. עד קצה העניין זה היה שלו. אדמות חקלאיות של האפנדי העשיר..."

"...באר אנטיליה הייתה מוכרת כבר מהתקופה הרומית. שמה ניתן לה על שם האנטילים. בזמן הרומים זה היה מחרס. כלי הקיבול שמולאו במי הבאר ורוקנו אל התעלה..." - עוזי מציג לנו את הבריכה. "סוסים היו קשורים לקורה הזו מסתובבים. אם לא היו בהמות גם בני אדם היו מסובבים את זה. לוקחים פועל, או עבד והוא דואג לזה..."

אילן: "והמים האלו היו להשקיית האדמות?" עוזי: "כן. קודם כל לצרכיו של האפנדי הזה. הוא היה בעל הבית. הוא היה בעל הבית גם על זה"

תמר: "יש תמונות של רוחצים בבריכה. האם זו הבריכה?"

עוזי: "כן. אני חושב שזו הבריכה. אכן הייתה עוד בריכה בבנימינה אבל אני בטוח שזו זו."

"הסיבה המרכזית שאני כאן זה בגלל מעשיו של אבי"

"יק" א זה הברון הירש. מרץ 1924 הוקמה פיק"א על ידי הברון אדמונד בנימין דה רוטשילד. אבל הוא כבר התעסק פה בתרומות. בזרעוניה – כאן בחאן הזה, פעלו חקלאים מראשוני הקבוצה הקליפורנית. זאת אומרת חלוצים יהודים שקראו לעצמם אגרונומים מקליפורניה. אולם אתם יודעים, בשביל להיות אגרונום צריך ללמוד מספר שנים"

אז כאן היו מראשוני הקבוצה הקליפורנית וההולנדית. את המושבה בנימינה העלו על הקרקע באוקטובר 1922. אתם הייתם בתוך בנימינה? יש שם הרבה חול? בנימינה הייתה דיונה! דיונת חול! כמו שאתה נוסע ליד נתניה, אתה רואה מצד ימין דיונות? ככה הייתה בנימינה. והיום אתם רואים גן ירק. גן פורח, כל בנימינה זה גן פורח. קרוב לים."

"באותם שנים, פיק"א החליטה להקים במקום תחנות ניסיונות חקלאים, ב-1924. והמשימה הוטלה על מי שניהל את העניין היה אבא שלי, חלוץ מראשוני הציונות. גוסטב נולד במונרכיה האוסטרו-הונגרית ובהיותו תלמיד הוא הצטרף לרעיון הציוני. ומה עושה בחור רציני בגולה שהוא גמר את בית הספר התיכון ושהוא הצטרף לרעיון הציוני?"

יעל: "עולה לארץ"

"הוא אכן עלה. עשה סיבוב, לראות מה הוא יכול לתרום לבניין הארץ, לבניין המולדת. הוא לא היה איש דתי, הוא היה איש טוב. מספיק טוב. אחד השכנים שלו היה אדולף היימן ואחד היה אדולף היטלר. שניהם אוסטרים. ואם הוא לא היה מקדים לחשוב, אז השני שכנים שלו היו באים אליו כל צד והיו שמים אותו בתנור!"

"הוא הסתובב פה, ב-1905, הוא היה בבית ספר תיכון. זה אני לא יודע ממנו אבל את זה אני מעריך כשאני מביט בהיסטוריה. הפרעות בקישיניב היו ב-1903. הפרעות האלו השאירו טעם רע מאוד בעולם היהודי בכלל. הם לא הרגו לנו הרבה. היו זועות כאלו שזה השאיר טעם רע מאוד בכל העולם היהודי וזה עשה רעש גדול בעולם. והוא היה תלמיד בית ספר תיכון, והוא לא היה מוכן שמישהו יגיד לו פפלוכטא יודה (יהודי רקוב בגרמנית). הוא היה יהודי של כבוד."

תמר: "אז הוא בא לארץ לבדו?"

עוזי: "הארץ הייתה חול וביצות. כל מה שאתם רואים פה, היו ביצות. בית חנניה, מעגן מיכאל, ישבו על ביצות כברה."

"גוסטב רייך סיים לימודיו באגרונומיה באוגוסט 1914. גויס לצבא האוסטרי והיה קצין בצבא האוסטרו הונגרי. וב-1918 כאשר המלחמה נגמרה הוא עלה לארץ ישראל לבנות פה בית לעם היהודי."

"ובכן אנחנו הגענו לחווה החקלאית. המשימה הוטלה על האגרונום גוסטב רייך. הדריך חקלאים בפרדס חנה, בביתניה, הוא ניהל."

"גוסטב רייך היה גר עם אשתו שקראו לה רחל. הוריה היו ממייסדי זיכרון יעקב. האבא שלה היה ראש הוועד ב-1910 עד 1917/18. עד שהטורקים עלו על זיכרון."

"ב-1919 אליקים הוכשר על ידי יק"א וגר עם רחל. ניהל את שווי. בשווי הוכשרו הצעירים."

"1925 איבדו ילדה – תמר. ב1931 איבדו ילד שני – דניאל"

"ב1933 החווה סיימה את תפקידה. וגוסטב עבר לבנימינה. לאחר מכן גוסטב קנה מפיק"א אדמות. ב1939 שינה את שמו מ'רייך' ל'אליקים נגיד'."

"דרך אגב מי שהיה דומה לגוסטב רייך זה היה הסבא ואחי שלמה שגר פה, שאחותו הגדולה ממנו מתה מקדחת. הוא לא קיבל קדחת. והנכדים שלו ירשו אדמות של גוסטב רייך. שלמה אחי בשנות ה-30 עשה לונדון מטריקוליישן. זו הייתה הבגרות. בשלטון הבריטי. שלמה וילדיו עברו לבנימינה וגרו בצריף."

1935 – נולד עוזי בבנימינה. לא היה תשתיות בבנימינה. עד שנת 1947. רק בשנה זו התחילו לסלול כבישים. מהפרדס שאליקים קנה הייתה פרנסה עד 1939, 1940.

"כאן הייתה גדר, כאן היה פרדס. כמו שאתם רואים פחות או יותר בלי האנטיליה הזאת. את זה בנו רק עכשיו, שיחזרו."

"בשנת 1940, הבריטים עשו לוחמה בשטח בנוי בתוך זרעוניה. המקום הופקר במשך שנים ולעיתים גם גנבו מהמבנה אבנים. בתקופה זו היו 650,000 יהודים."

"בתוך מבנה זרעוניה נבנה מקלט אטומי."

"אבי גוסטב רייך נפטר בשנת 1950, כשאני הייתי בן 14"