

15/10/200

## חוות דעת

נתבקשתי על-ידי מר יורם שדה להגיש חוות דעת לגבי הבנייה ביפו ברחוב יטבת 22  
גוש 7043 חלקה 13.

### **פרטי ההתמחות:**

1. תואר ראשון בגיאוגרפיה וארכיאולוגיה באוניברסיטת תל אביב.
2. תואר שני בגיאוגרפיה אוניברסיטת תל אביב (ללא הגשת תזה).
3. אחראי על ספריית המפות וארכיון צילומי האוויר בשנים 1979-2000 בחוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב.

### **פרטי מקום הפיענוח:**

עיריית תל אביב יפו, רחוב יטבת 22, גוש 7043 חלקה 13. גובל בחלקה 12 ממערב,  
בחלקה 10 מצפון, בחלקה 8 ממזרח ובגבול הגוש מדרום.

### **המסמכים למתן חוות הדעת:**

#### א. מפות

1. מפת יפו בקנה מידה 1:1250 JAFFA 125-160 13D 1: מעודכנת לשנת 1938, הודפסה על ידי מחלקת המדידות של מדינת ישראל נובמבר 1949.
2. מפת גוש ממשלתית בקנה מידה 1:2500 מתאריך 13.11.95 שנערכה במרכז למיפוי ישראל.

#### ב. תצלומי אוויר

1. תצלום אוויר של ג'בליה-יפו מתאריך 14.4.1948 שצולם בתקופת המנדט הבריטי.
2. תצלום אוויר מ"מ 48 תצלום 9749 מתאריך 4.7.1960 שצולם על ידי מחלקת המדידות של מדינת ישראל (כמו כן הגדלה).
3. תצלום אוויר מ"מ 73 תצלום 5016 מתאריך 5.3.1963.

4. תצלום אוויר מ"מ 275 תצלום 0617 מתאריך 1.5.1971 שצולם על ידי מחלקת המדידות של מדינת ישראל.

5. תצלום אוויר מ"ל 0616 תצלום 3165 מתאריך 16.1.1998 שצולם על ידי המרכז למיפוי ישראל.

ג. חוות הדעת על פי המפות

1. בעיון במפה מס' 1 של יפו משנת 1938 ניתן לזהות מבנן שמצפון לו נמצא בית הקברות הפרוטסטנטי, ממזרח דרך ללא ציון שם שעוברת בין בתי הקברות, מדרום שטח ריק וממערב מצוק החוף. המגרש בגוש 7043 חלקה 13 הינו המגרש השני מצד דרום מערב של המבנן. רוחב המגרש 10.4 מ' ואורכו 13.65 מ'. החלק המערבי של המגרש בנוי ברוחב של 4 מ' ואורך 13.65 מ' ובסך הכל 54.6 מ"ר. ממזרח למבנה חצר ברוחב 6.4 מ' ובאורך 13.65 מ' ובסך הכל 87.4 מ"ר. סה"כ שטח החלקה 142 מ"ר.

2. בעיון במפה מס' 2 משנת 1995 המבנה המקורי האורכי קיים וכל החצר מקורה בגג אזבסט.

ד. חוות דעת על פי תצלומי אוויר

1. פיענחתי את תצלום האוויר משנת 1948 ואיתרתי בו את המבנה האורכי. בחצר בפינה הצפונית מזרחית נוסף מבנה נוסף נמוך יותר ברוחב 3.5 מ' ובאורך 3.5 מ' ובסך הכל תוספת של 12.25 מ"ר (מצורפת הגדלה של צילום עם גבולות החלקה). סך השטח הבנוי בשנה זו היה 66.85 מ"ר והחצר הייתה בשטח של 75.15 מ"ר.

2. פיענחתי את תצלום האוויר משנת 1960 והשטחים הבנויים בו זהים לחלוטין לאלה המופיעים בתצלום מ-1948 (מצורפת הגדלה של צילום עם גבולות החלקה).

3. פיענחתי את תצלום האוויר משנת 1963 ואיתרתי בו את המבנה המקורי הארוך בשטח של 54.6 מ"ר, המבנה בפינה הצפונית מזרחית של החצר בסך של 12.25 מ"ר ותוספת של סככת אזבסט ברוחב 2.8 מ' ובאורך 13.65 מ' ובסך הכל תוספת של 38.2 מ"ר. סך כל השטח הבנוי 105.05 מ"ר, משטח זה יש להפחית חפיפה של גג האזבסט עם המבנה הצפון מזרחי בשטח של 1.05 מ"ר, והשטח המדויק 104 מ"ר. הסככה האמורה צמודה לצד המזרחי של המבנה המאורך מצד אחד, ובחלקו השני נשענת על גג המבנה הנמצא בצד הצפוני מזרחי.

4. פיענחתי את התצלום משנת 1971. והשטחים הבנויים בו זהים לחלוטין לאלה המופיעים בתצלום משנת 1963. השטח הבנוי כולל סככת האזבסט הוא 104 מ"ר והחצר בגודל של 38 מ"ר.

5. פיענחתי את התצלום משנת 1998 ואיתרתי בו את המבנה האורכי המקורי. החצר נעלמה וכולה מקורה בגג אזבסט. סך השטח של הבנין המקורי עם החצר המקורה הוא 142 מ"ר.

**סיכום:**

חוות הדעת מסתמכת על מפות ותצלומי אוויר.

במפה משנת 1938 גודל החצר הוא 87.4 מ"ר וגודל המבנה המקורי 54.6 מ"ר.

בין השנים 1938 ו-1998, לאורך כל התקופה, קיים המבנה המקורי אורכי בצד המערבי של החלקה בשטח של 54.6 מ"ר עם גג שטוח.

בין השנים 1938 ל-1948 נוסף מבנה בצד הצפוני מזרחי של החצר בגודל של 12.25 מ"ר. בין השנים 1960 ל-1963 נוסף למבנה האורכי מצידו המזרחי גגון אזבסט ברוחב 2.8 מ' ולאורך כל המבנה בשטח של 38.2 מ"ר.

בשנת 1971 השטח הבנוי כולל סככת האזבסט הוא 104 מ"ר והחצר 38 מ"ר.

בין השנים 1971 ל-1998 כוסתה כל החצר בגג אזבסט.

על החתום

73 

מדניק צבי - ת.ז. 44076941

רחוב הרמה 4/33

גני תקווה 55900 טל' 03-6352660