

## דעה: מעונות לא חייבים להיות רק לסטודנטים

מעונות סטודנטים מוגדרים כיום כמבנה מגורים זמני שמיועד לסטודנטים בלבד • מי אמר שאי אפשר לשנות את המצב • כחלק מסל הפתרונות למצוקת הדיור בישראל, הגיע הזמן לחשוב גם על מעונות לכלל האוכלוסייה

ניצה פיק 11/3/20

מצוקת הדיור בישראל, מחייבת חשיבה מחוץ לקופסה גם בהגדרות הנראות לכאורה מובנות מאליהן. אחד הכיוונים שטרם נלקח בחשבון, הוא שינוי בהגדרתם של מעונות סטודנטים כמיועדים לסטודנטים בלבד, ופתיחת האפשרות להקמת "מעונות" כאלה גם עבור הציבור הרחב.

מעונות סטודנטים מוגדרים כיום על ידי המדינה כמבנה מגורים זמני, עבור סטודנטים בלבד. מתוכננות בהם יחידות קטנות המצוידות ומאובזרות באופן מלא להשכרה על בסיס שנתי. חדרי המגורים נערמים במעטפת בניין אחת ו"נקשרים" באמצעות חללים ציבוריים משותפים כמו מועדונים, מרפסות, חדרי כושר, חדרי קולנוע, מכבסה ועוד.

ריהוט וציוד חדרי המגורים נעשה כמעט באופן מלא: פינת ישיבה, מטבחון (הכולל מקרר מיקרו וכיריים) וחדר רחצה. בחדר השינה מצויים כבר מיטה, ארון, שידת לילה ושולחן כתיבה כך שסטודנט שהחליט לגור במעונות נותר לו רק להביא את חפציו האישיים.

תמהיל הדירות מגוון וכולל סטודיו ליחיד, סטודיו עבור זוג, דירת שני חדרים ודירת שלושה חדרים לשותפים בגדלי דירות בכפולות של כ-20 מ"ר למיטה. בנייה ותפעול של מעונות סטודנטים, בהתאם להגדרות הללו, מקודמים כיום בסמוך לאוניברסיטאות ולמכללות או במרכז העיר.

מדוע שאפשרות זו תשאר נחלתם של סטודנטים בלבד? מדוע שכל צעיר ישראלי לא יוכל ליהנות ממודל מגורים נוח וזול באותו האופן?

כיום, הגדרתו של סטודנט אינה בהכרח אדם הלומד באוניברסיטה או מכללה לתקופה של כשלוש שנים. רבים מוותרים על המסלול הקונבנציונלי ועוברים הכשרה באמצעות קורסים של כמה חודשים, למקצועות ספציפיים, בין אם בהייטק או בכל תחום אחר. לעיתים ההכשרה היא בכלל אונליין, כך שנעשה תהליך לימוד, אך הוא אינו בפורמט של סטודנט רגיל. עבור צעירים העוברים הכשרות כאלה, ולמרות שהם אינם מוגדרים רשמית כסטודנטים, פתרון של מגורים זמניים בדירות קטנות מאובזרות יכול להיות מצוין.

העיריות שיקדמו מיזמים כאלה בתחומם רק ירוויחו. העיר יכולה לנצל זאת כמנגנון צמיחה אשר יכול לעזור בהכנסת רוח חדשה ויצירתית להחייאת העיר, בלי להוות נטל כלכלי לקופת העירייה שחייבת לדאוג לבנות ולסבסד עבורם שירותים ציבוריים (גני ילדים, בתי ספר, מתנס"ס וכו'). תכנון של מגורים להשכרה מאובזרים (מל"מ) בתמהיל של כ-20% במרכז העיר או באזורי משרדים ומסחר, בין אם ישולבו בכל בניין ובין אם יתוכננו בבניינים נפרדים, יחיו את העיר בשעות הלילה.

מיזמים כאלה יכולים להיות מוקמים במרכזי עיר ישנים שמתחדשים (למשל מרכז ר"ג, חולון או פתח תקוה) שהאוכלוסייה בהם היא מבוגרת, הבניינים ישנים, והאוכלוסייה סובלת מהעובדה כי העיריות משקיעות את רוב משאביהן בהקמת שכונות שינה חדשות בהיקף העיר (דוגמת אם המושבות בפתח תקווה).

מיקום אפשרי נוסף הם מרכזי התעסוקה המתמקדים לחלוטין במגדלי משרדים ומעט מסחר (למשל קריית עתידים, קריית אריה, אזור בסר בבני ברק ועוד). העיריות הקימו את האזורים האלו כי הם טובים כלכלית לעיר. הם מכניסים ארנונה ללא השקעה בחינוך - גנים ובתי ספר - ופארקים. אזורים אלו חיים ביום אבל ריקים בלילה, וסובלים מהיעדר של עירוב שימושים.

מן הראוי כי המפלגות השונות העשויות להקים את הממשלה הבאה ישקלו את האפשרות לשלב את הנושא בתכניותיהן לשנים הקרובות. הכנסה מהירה של השינוי לתוכניות עירוניות (היום דירה קטנה במערכת התכנון היא 75 מ"ר, דירות מאובזרות קטנות יכולות להיות גם 20-30 מ"ר) עשויה לשנות את תמונת הדיור בישראל במהירות רבה.

בימים בהם צעירים רבים אינם יכולים להרשות לעצמם רכישת דירת מגורים, ומתקשים גם במציאת יחידת מגורים מתאימה להשכרה במרכזי הערים הגדולות - תכנון יחידות קטנות מאובזרות עם חללים משותפים יכול להוות פתרון מצוין עבור צעירים שמחפשים מגורים זמניים לתקופה קצרה במרכז עיר בעלות שפוייה.

**הכותבת היא אדריכלית, שותפה מנהלת במשרד פיק אדריכלים**