גלריה

הארץ
www.haaretz.co.il
יום שני א' בחשון תשפ"א
19 באוקטובר 2020

מי רצח את המחסל הראשי של המאפיה בארצות הברית?
4

השכלה גבוהה מאוד

אחרי שנים של דשדוש וחדרים ש"לא ראוי לשכן בהם אסירים", החלו לקום בישראל מעונות סטודנטים ראויים ואפילו הקורונה לא הורסת את החגיגה. למה לא כל הדיירים מרוצים ואיך פוגעות דרישות הביטחון וחמדנות המדינה בשילוב הפרויקטים במרקם העירוני

נעמה ריבה

צילום: תומר אפלבאום

כשמתבוננים במפות הקמפוסים של הר הצופים וגבעת רם המעונות נראים כמו בנייני קיבוץ. בניינים נמוכים בני שתיים או שלוש קומות, טבולים בריאה ירוקה. המעונות באוניברסיטה העברית בירושלים, שתכננו האדריכלים זוכי פרס ישראל דוד רזניק, אריה שרון ובנימין אידלסון, שייכים לימים בהם הערים בישראל לא היו צפופות ומחירי הדיור היו נמוכים — מה שאיפשר לסטודנטים לגור בזול בעיר ולא דרש מהאוניברסיטאות לסייע בפתרונות מגורים לסטודנטים רבים. המעונות הישנים היו אסתטיים לרוב, אך לא היו בהם יחידות דיור רבות.

ולמרות שמאז מספר הסטודנטים גדל מאוד, מספר המיטות במעונות בקמפוסים גדל באופן איטי להחריד. לאחר המחאה של 2011, נכתב בדו"ח טרכטנברג פרק שהתייחס בין השאר לדיור הסטודנטים. "בידי חלק ניכר מהמוסדות להשכלה גבוהה יש קרקעות שאפשר להקים עליהן מבנים למעונות סטודנטים, אך המוסדות נתקלים בקושי בעיקר בשל מחסור בתרומים", נכתב בדו"ח. "המעונות מספקים תנאי דיור הולמים במחיר סביר, ובה בעת מפחיתים את לחצי הביקוש של הסטודנטים המתגוררים בהם". באותה שנה התקבלה החלטת ממשלה להקים מעונות שיכללו 10,000 מיטות, ובאוקטובר 2012 העלתה מועצת מקרקעי ישראל את היעד ל-20,000. בדו"ח מבקר המדינה מ-2015, נכתב כי הממשלה לא עומדת ביעד.

בשנתיים האחרונות רואים פירות של אותה החלטה. ביקרנו במספר מתחמי מעונות חדשים: בטכניון ב"מעונות ההסמכה" שהוקמו ב-2017 ובהם 488 מיטות ב-116 דירות; במרכז הבינתחומי בהרצליה, שם נחנך שלב א' לפני שנתיים ושלב ב' בשלב מתקדם (750 מיטות, הרוב בחדרי יחיד); בקמפוס "ברושים" באוניברסיטת תל אביב שנחנך ב-2013 ומסתיים בימים אלו (11 מבני מעונות עם 2,500 מיטות, הרוב בחדרי יחיד); במעונות "האקדמית תל אביב־יפו" שנחנכו אשתקד (439 מיטות ב-400 דירות); במגדל מעונות מכללת עזריאלי בירושלים שנחנך השנה (378 מיטות ב-252 דירות) ובמעונות "פארק המאה" באוניברסיטת בר אילן שנחנכים השנה (1,162 מיטות ב-584 דירות).

המשך בעמ' 2

המשך מעמ' 1

המעונות החדשים שונים מהבנייה הכפרית של הישנים והם בבואה של הבנייה העכשווית: לעיתים אלה מתחמים גדולים עם אלפי דירות שנבנים לגובה. הם מכילים פונקציות רבות שהיו רק בחלקן במעונות הישנים: חדרים ללמידה ופנאי, חדרי כביסה, חדר אופניים, מרפסות ושטחי מסחר. ואם בעבר החדרים היו משותפים למספר סטודנטים, היום יש רוב לחדרי סטודיו ליחידים שגודלם בין 17 ל-20 מ"ר. בחדרים הקטנים יש כל מה שהסטודנט זקוק לו: שטחי אחסון, מטבחון ושולחן כתיבה.

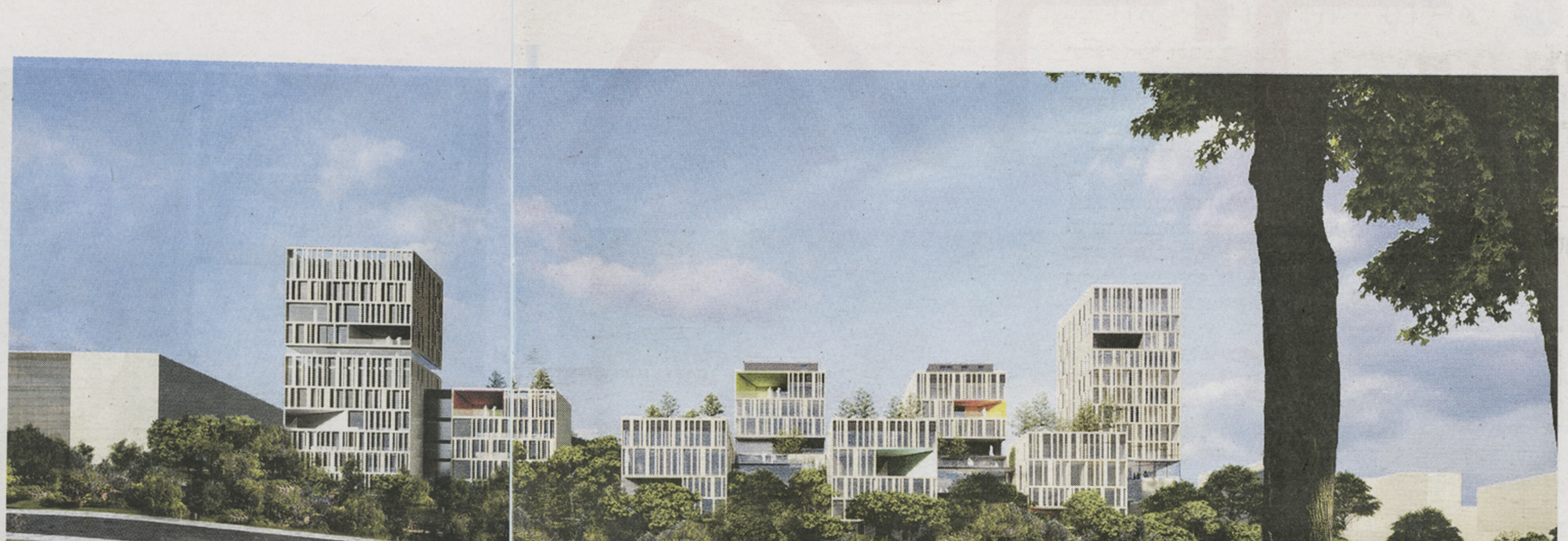
ההבדל העיקרי בין מבני המעונות החדשים לישנים הוא בגודל: החדשים מתחילים בחמש קומות ומגיעים למגדלים של 18 קומות. הנוכחות שלהם במרחב בולטת ולעיתים הם פוגעים ברקמת הקמפוס, כמו ב"מעונות ההסמכה" בטכניון, שיושבים באופן גס על רחוב פנימי בקמפוס ונתחמים בקירות מאסיביים.

"במעונות איינשטיין, לפני השיפוץ שעשינו שם, לא הייתי משכן אסירים", אומר דורי שביב, מנכ"ל ובעלים של חברת שביב מהנדסים שניהלה הקמה של אלפי מעונות סטודנטים — בבר אילן, באוניברסיטת תל אביב, בבינתחומי ועוד. לדעתו המעונות החדשים ברחבי הארץ מציעים סטנדרט דיור ראוי הרבה יותר לסטודנטים, בהשוואה, למשל, למעונות איינשטיין בשכונת רמת אביב שקדמו להקמת "קמפוס ברושים" ושופצו בתחילת העשור הקודם.

"תנופת הבנייה של המעונות היא לא רק בגלל החלטות ממשלה כאלו ואחרות, אלא כי הבינו שזה יכול להיות מוצר טוב, יעיל כלכלית לאוניברסיטה וגם לסטודנטים. הקמפוסים החדשים מייצרים חוויה סטודנטיאלית, ואחרי 'ברושים' שהיה פורץ דרך, הגיעו עוד פרויקטים והם השתפרו. החדרים קטנים אבל מאובזרים היטב. פעם זה היה נראה כמו חדרים בצבא".

לירן, סטודנט בבינתחומי: "יש לי פה את כל התנאים, יש אב בית שתוך פחות מ-24 שעות מטפל לי בכל בעיה. זה יוצא יותר זול מדירה בעיר וכמובן שזה קרוב לקמפוס"

דביר פרץ, סטודנט בטכניון: "אני אוהב את המעונות הישנים. יש בהם כפריות, עצים. בבניינים הענקיים החדשים מרגישים כמו אורח שנכנס למעונות מפוקחים"



למעלה ועם כיוון השעון: הדמיה של "קמפוס ספרא" בגבעת רם; מעונות הסטודנטים במרכז הבינתחומי; והמעונות באקדמית תל אביב־יפו. בשער: מעונות "פארק המאה" בבר אילן. "העיגולים יוצרים קהילתיות", מסבירה האדריכלית ניצה פיק

צילומים: שוורץ בסנוסוף אדריכלים, עמית גרון, תומר אפלבאום

קומוניזם בקמפוס

ניתן היה לשער שהקורונה תטרוף את הקלפים בכל הקשור למעונות סטודנטים. הלימודים השנה עומדים להתקיים בזום ואין לכאורה סיבה להגיע לקמפוס, וגם בהתאחדות הסטודנטים מדווחים שיש תנועה של הסטודנטים לכיוון ההורים בגלל המשבר הכלכלי. עם זאת, עדיין יש ביקוש למעונות, במיוחד במרכז הארץ, ובמיוחד כאשר מספר המעונות עדיין נמוך. אחוזי התפוסה משתנים ממקום למקום ובמעונות שנחנכו בשנים קודמות יש תפוסה גבוהה.

למשל, באקדמית תל אביב־יפו יש כמעט 100% תפוסה וכך גם בבינתחומי. בבר אילן ישנה תפוסה של 50% במעונות החדשים, אך באלקטרה זכיינות שמנהלת את הפרויקט, מקווים שהאחוזים יעלו. במכללת עזריאלי רק 30% מהדירות עומדות להתאכלס, אך במכללה מרוצים גם מאחוזים אלו.

סטודנטים ששוחחנו איתם מסבירים שלמרות הקורונה, צריך מקום לגור בו ולרוב הסטודנטים לא נוח לגור בבית הוריהם. לדבריהם, מי שנמנע מלגור במעונות לא עושה זאת בגלל הלמידה מרחוק, אלא מסיבות כלכליות. לירן, שמתגורר במעונות בבינתחומי, מספר שהכיר שם את בת זוגו והם עברו להתגורר בחדר זוגי. "יש לי פה את כל התנאים, יש לי אב בית שתוך פחות מ-24 שעות מטפל לי בכל בעיה ואני לא צריך להתעסק בכלום. זה יוצא יותר זול מדירה בעיר וכמובן שזה קרוב לקמפוס".

חלק מהסטודנטים מבקרים את הסגנון התכנוני של המעונות החדשים. דביר פרץ, סטודנט בטכניון, גר בעבר ב"מעונות ההסמכה" וכעת הוא גר במעונות "מזרח ישן". "היתרון של מעונות ההסמכה הוא שיש בהם הרבה שירותים. היתה חוות מחשבים עם מרפסת גדולה, בכל בניין יש מעלית ומכונות כביסה, והכל מתוקן מהר. במעונות הישנים יש יותר עובש ותקלות". עם זאת, הוא מציין שבבניינים החדשים החיים היו ממושטרים, מה שגרם לו להעדיף את המעונות הנוכחיים בהם הוא מתגורר עם זוגתו. "אנחנו משלמים 500 שקל פחות, ויש לנו כאן יותר חופש. אפשר לעשות יותר שינויים בדירות ואני אוהב את המעונות הישנים. יש בהם כפריות, עצים. בבניינים הענקיים החדשים מרגישים כמו אורח שנכנס למעונות מפוקחים, פה אני חש בבית".

סטודנט נוסף, שביקש לא להזדהות והתגורר ב"ברושים", מספר: "נשארתי שם שלוש שנים וזה נתן לי אופציה לגור לבד בתל אביב במחיר זול ויציבות מקסימלית. אבל ההרגשה שם לא היתה כזו נעימה, היחס מול ההנהלה, המיקום באמצע שומקום, הניתוק מהשכונה ומהעיר, חנויות רפאים וסופר מרקט שנסגר בתשע בערב. אני חושב שבסוף למגורים בקופסה היתה השפעה רעה עליי, אבל העדפתי לגור כאן ולא עם שותפים ולא ממש התחרטתי על זה".

מתחם המעונות החדש בבר אילן משתרע על שטח ענק של 47 דונם שכולל פארק ענק — חלקו בשטח הקמפוס ודורש מעבר דרך ביתן שומר וחלקו פארק ציבורי שמשמש גם את התושבים. המתחם מצוי על הגבול שבין האוניברסיטה לגבעת שמואל ולצד רחוב רצוף במגדלי מגורים בבנייה. תכננו אותו האדריכלים ניצה פיק ורני זיס שזכו יחד עם חברת אלקטרה במכרז: הם בחרו למקם את 1,162 המיטות בשני גלילי ענק בגובה עשר קומות כל אחד, שחופו באריחי אבן אפורים. בתוך כל גליל יש חצר פנימית בשטח 700 מ"ר והחדרים פונים למסדרון פתוח ומאוורר — בשונה מרוב המעונות שנבנים לאחרונה ופונים למסדרון ארוך וסגור.

"העיגולים יוצרים קהילתיות. זה קומוניזם. מעונות זה משהו שמנסה לתת סוג של שיוויון", מסבירה פיק. "במרכז, בחצר, רואים את כולם. יש משחק בין פרטי לציבורי". הם בחרו בעיגול גם כדי להתמודד עם החלונות. "מעונות הם חזרתיים. במגורים רגילים יש לך מטבח, סלון — כאן יש סוג אחד של חלון. השימוש בעיגול מקצר את החזיתות. וכדי ליצור חזיתות לא הומוגניות שיבצנו אריחים כהים שמסמנים את החלונות באופן משתנה. מהלך נוסף הוא יצירת מרפסות גדולות שתופרות כל פעם שתיים או שלוש קומות".

קמפוס המעונות בבינתחומי נבנה בסטנדרט חריג לישראל, ובהתאם, הסטודנטים משלמים על המעונות מעט יותר. המתכנן הוא האדריכל גבי שוורץ והמעונות מחולקים לשלושה מגדלים של 13 קומות. אבי ניסים, סגן נשיא ללוגיסטיקה בבינתחומי, מסביר בסיור במקום את ההחלטה להקים בניין גבוה. "היתה לנו דילמה אם לבנות לגובה או לרוחב. הרוחב יותר קהילתי אבל מבזבז קרקע. החלטנו לבנות לגובה ולהשאיר פארק של שלושה וחצי דונם".

החלטה חריגה נוספת היתה להפוך את המקלטים הקומותיים לחדרים ציבוריים ללמידה ואף לבית כנסת, וזאת בשונה מקמפוסים אחרים שבהם המקלטים הם חדרי מגורים לסטודנטים.

חרף ההישג האדריכלי של המעונות בבינתחומי, הם אינם תורמים לחיי הרחוב בעיר סביבם, כיוון שיש בהם מעט מסחר בקומת הקרקע שנמצאת מאחורי גדר. הסיבה לכך היא תיאבון המדינה ביחס להכנסות משטחי מסחר, גם כשהם בתוך קמפוס אקדמי. בבינתחומי רצו לתכנן שטחי מסחר לכיוון העיר, אך כיוון שרשות מקרקעי ישראל דרשה 20 מיליון שקל עבור שינוי ייעוד הקרקע מציבורית למסחר, הם ויתרו.

דורי שביב, מנכ"ל שביב מהנדסים: "הקמפוסים החדשים מייצרים חוויה סטודנטיאלית. החדרים קטנים אבל מאובזרים. פעם זה היה נראה כמו חדרים בצבא"

אחד האתגרים שעומדים בפני אדריכלים שבונים מעונות עכשוויים, הוא כיצד לשלב את היקפי הבנייה העצומים בתוך הקמפוס והעיר. בפרויקט מעונות נוסף, "קמפוס ספרא", ששוורץ מתכנן בקמפוס גבעת רם של האוניברסיטה העברית, בסמוך לכביש בגין, הוא חילק כאלף מיטות במספר בניינים שגובהם משתנה: מחמש ועד 14 קומות. "יכולנו לתכנן בניינים יותר גבוהים, אבל יצרנו בנייה מרקמית שמשתלבת בטופוגרפיה, יש כביש עליון וממנו הבניינים יורדים ועולים ובפרויקט משולבים חורים ירוקים. וכל זה בצפיפות עצומה של 30 אלף מ"ר על תשעה דונם", מסביר שוורץ.

איפה הכסף?

הקמת מעונות סטודנטים הוא מהלך שעלותו מאות מיליוני שקלים. כיצד מממנים מהלך כזה? ישנם שמעדיפים להשאיר את היוזמה אצלם, ועושים איגום משאבים. כמו למשל במכללת עזריאלי שם הקמת המעונות עלתה 105 מיליון שקלים שגוייסו בין היתר מקרן עזריאלי ישראל, מהרשות לפיתוח ירושלים ומהוועדה לתכנון ולתקצוב. בבינתחומי, שם סירבו לציין מה עלות הקמת המעונות, הסבירו שהם נבנו מתרומות ומכספים פנימיים של המוסד.

בחלק מהמוסדות מפריטים את הקמת המעונות. "ברושים" בוצע בשיטת DBOT (עיצוב, בנייה, הפעלה והעברה) — המוסד האקדמי עורך מכרז בין חברות יזמיות והן בונות את המבנים ומתפעלות אותם. אחרי כ-25 שנה הנכס עובר לידי האוניברסיטה. ב"ברושים" זכתה במכרז חברת "שיכון ובינוי" שגם הקימה את המעונות באקדמית תל אביב־יפו, וגם הקמפוס בבר אילן בוצע בשיטה זו.

רותם רביבי, מנכ"ל חברת הנכסים של האוניברסיטה העברית, ערך לפני כמה חודשים שלוש תחרויות לתכנון שלושה מתחמי מעונות לאוניברסיטה. הראשון שיקודם הוא קמפוס מעונות ספרא. רביבי מסביר שמוסדות אקדמאים אינם יכולים לקחת הלוואה למימון הקמת מגורים, אלא באישור משרד האוצר.

"מוסדות מקבלים תמיכה מהוות"ת, אבל זה לרוב לא מספיק", הוא אומר, "וזו הסיבה שהרבה מוסדות הולכים ל-DBOT. כדי לממן את המעונות בקמפוס ספרא אנחנו מפנים מעונות בהר הצופים במסגרת עסקה עם רשות מקרקעי ישראל. נקבל משם כסף למימון".

אחת הבעיות של שיטת DBOT היא שיש לחברה היזמית השפעה רבה על התכנון.

"זה נכון. ולכן גם אם נצטרך מימון נוסף, אנחנו נעשה מכרז BOT, כלומר, שאת החלק של העיצוב והתכנון אנחנו עושים. ואז תהיה לי הרבה יותר שליטה על השטחים הציבוריים".

המעונות לרוב נבנים בשולי הקמפוס, ובהתאם יש להם יותר אפשרות להתחבר למרקם העירוני. עם זאת, הקמפוסים בארץ נבנו לרוב במנותק מהרקמה העירונית שסמוכה להם. משיקולים ביטחוניים וגם משיקולים של התנגדויות שכנים, שלא תמיד אוהבים שמוקמים לצידם מעונות סטודנטים, מבני המעונות ברובם ממשיכים להסתגר. גם במקרים בהם מעונות מוקמים מחוץ לקמפוסים, בתוך השכונות, כמו במקרה של המעונות הוותיקים ברמת אביב שתכנן וזכה פרס ישראל אברהם יסקי בשנות ה-70, או מעונות ד' של אוניברסיטת בן גוריון, אלו שני קמפוסים שמסתגרים מאחורי גדר.

כמה מהקמפוסים שנבנו לאחרונה כן עושים מאמץ להתחבר לעיר, כמו המעונות בבר אילן שבקומות הכניסה שלהם יש 2,100 מ"ר של שטחים מסחריים ומשרדים, לצד פארק גדול שפתוח לתושבי גבעת שמואל הסמוכה. קומת הקרקע של המבנים, בה שוכנת חצר פנימית, נמצאת מתחת לקומת הרחוב, והאדריכלים ניצלו את הפרשי הגבהים כדי להתחבר לעיר. "המבנים עצמם משמשים כחזית לרחוב במקום גדר", מסבירה פיק. ב"ברושים", למרות הניסיון ליצור חיבור למרקם העירוני, המסחר לא הצליח וחלק מהחנויות נותרו סגורות.

הקמפוס המצטיין בהקשר זה הוא האקדמית תל אביב־יפו. בניין המעונות החדש מקביל לרחוב, משתלב בשכונה, ובקומות הקרקע שלו שטחי מסחר שמתפרשים על פני 1,150 מ"ר. האדריכלית קיקה ברא"ז שתכננה את הקמפוס מספרת שהם שינו את תוכנית ההעמדה המקורית של המבנים, כדי להדגיש את הצירים העירוניים שעוטפים את הבניינים.

ברא"ז מתכננת קמפוס מעונות נוסף עם משרד קימל אשכולות עבור המכללה למינהל בראשון לציון. הקמפוס יאכלס 520 מיטות ב-353 חדרים והוא מחולק לשלושה בניינים בני 6, 9 ו-15 קומות. הגג של הבניין הנמוך יהיה ירוק וישמש את הסטודנטים. הקמפוס שממוקם מחוץ למכללה הוא חלק מציר אורבני, ובקומת הקרקע יהיו 565 מ"ר של שטחי מסחר.

האקדמיות והערים אינן מנצלות מספיק את היקף הבנייה הגדול של מעונות כדי לחזק את העירוניות. לרוב בשל שיקולים ביורוקרטיים, כלכליים ובעיקר — ביטחוניים. שביב אומר לסיכום: "אנחנו אוהבים מסחר, גם אם הסטודנטים יצטרכו לצאת מהמעונות. אבל כל הנושא אמביוולנטי — רוצים לייצר מסחר לכיוון העיר, ובמקביל המעונות צריכים להיות תחת בקרה ביטחונית".

כמה עולה לגור במעונות?

המרכז הבינתחומי הרצליה
כ-100% תפוסה
מחיר (כולל ארנונה):
דירת יחיד, 20 מ"ר - **2,650** שקל
דירת זוג, 40 מ"ר - **4,420** שקל

האקדמית תל אביב־יפו
כ-100% תפוסה
מחיר:
דירת יחיד, 20-23 מ"ר - **1,788-2,327** שקל
דירת זוג 26-36 מ"ר - **2,500-2,600** שקל

מעונות מכללת עזריאלי
כ-30% תפוסה
מחיר (כולל ארנונה):
דירת יחיד, 20 מ"ר - **1,550** שקל
דירת זוג, 25 מ"ר - **2,350** שקל

מעונות בר אילן
כ-50% תפוסה
מחיר (כולל ארנונה):
דירת יחיד, 18 מ"ר - **1,865** שקל
דירת 2 שותפים, 36 מ"ר - **1,695** שקל
דירת 3 שותפים, 54 מ"ר - **1,645** שקל

מעונות ברושים, אוניברסיטת ת"א
כ-90% תפוסה
מחיר:
דירת יחיד, 17.8 מ"ר - **2,196** שקל
דירת 2 שותפים, 35.5 מ"ר - **2,009** שקל