



## גלגל החיים

דיוור על נדל"ן מסחרי, עסקאות והתפתחות אישית

05/06/2025 - #3 גיליון



מדי שבועיים אני שולח את הדיוור הזה כדי לשתף בעשייה, בתובנות ובכלים שעוזרים לי להתקדם ועושים לי טוב בחיים. מקווה שתמצאו כאן ערך, השראה, ואולי גם משהו שילווה אתכם הלאה.

### תובנה או סיפור מהשטח



כשאני מלווה חברה במעבר מחסן לוגיסטי, אפשר להרגיש עד כמה זה נושא רגיש עבור בעלי העסק והעובדים. עבור עסק שפועל בלוגיסטיקה, תעשייה, ייבוא או הפצה – **המחסן הוא מרכז הפעילות**, וכל שינוי כזה מלווה בלחץ, אי-ודאות והרבה אחריות. לא פעם לקוחות מגיעים כשהם חייבים להתכונן מהמחסן הנוכחי תוך כמה חודשים – והזמן דוחק.

התפקיד שלי הוא לזהות את הצרכים, למצוא פתרון מתאים ומהיר – ולתת ללקוח ליווי מלא, כדי להפחית את הלחץ ולוודא שהמהלך נעשה בצורה חכמה.

#### למעבר מחסן יש משמעויות רבות:

- עובדים שעלולים לא לרצות להמשיך אם המקום רחוק מדי
- תכנון מחדש של משרדים, תשתיות ומידוף
- אריזת סחורה והובלות
- תיאומים מול ספקים ונותני שירות
- שיפוצים והתאמות

העלויות יכולות להתחיל מעשרות אלפי שקלים ולהגיע גם למיליונים – תלוי בגודל החברה ובמרכבות.

בנוסף, לפי הצרכים הספציפיים של לקוחותינו – **אנחנו מחברים אותם לגורמים שיכולים לעזור להם בכל שלב של התהליך:**

חברת הובלה, יועץ לוגיסטי, ספקי מידוף, קבלני שיפוצים, מקימי בתי קירור והקפאה ועוד.

#### המטרה היא לא רק למצוא מחסן – אלא לעזור לעסק לעבור בצורה חלקה ולהמשיך לפעול בצורה יעילה ובריאה.

כשזה נעשה נכון, המעבר יכול לבנות תשתית לצמיחה וגדילה עתידית של הפעילות.



## מושג מקצועי



### תכנון לוגיסטי קדמי (FORWARD LOGISTICS PLANNING)

תהליך שבו העסק מתכנן את מעבר המחסן וההפעלה החדשה מראש – כולל פריסת שטחי אחסון, גישה לעובדים ולרמפות, תזמון הובלות, והתאמות במערכות מידע ותפעול.

**תכנון כזה מאפשר לצמצם השבחות, לחסוך בעלויות ולמנוע תקלות מיותרות.**

### זרימת עבודה (WORKFLOW) במחסן או במפעל

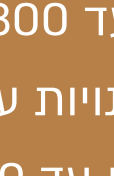


סדר הפעולות והתחנות שעוברות בהן סחורות וחומרי גלם – מרגע הקבלה, דרך האחסון, הייצור, האריזה ועד לשילוח.

בבחירת נכס חדש למחסן או למפעל, חשוב לבדוק האם הזרימה הפיזית בנכס תואמת את צרכי הפעילות.

למשל: מרחקים בין אזורים תפעוליים, אפשרות לתמרון מלגזות, נגישות בין קווי ייצור, גבהים, תשתיות ותכנון פתחים לטעינה ופריקה.

## אקטואליה



### טיוטת תקנות חדשה שפורסמה על ידי משרד הפנים מציעה שינויים משמעותיים בתחום התכנון והבנייה:

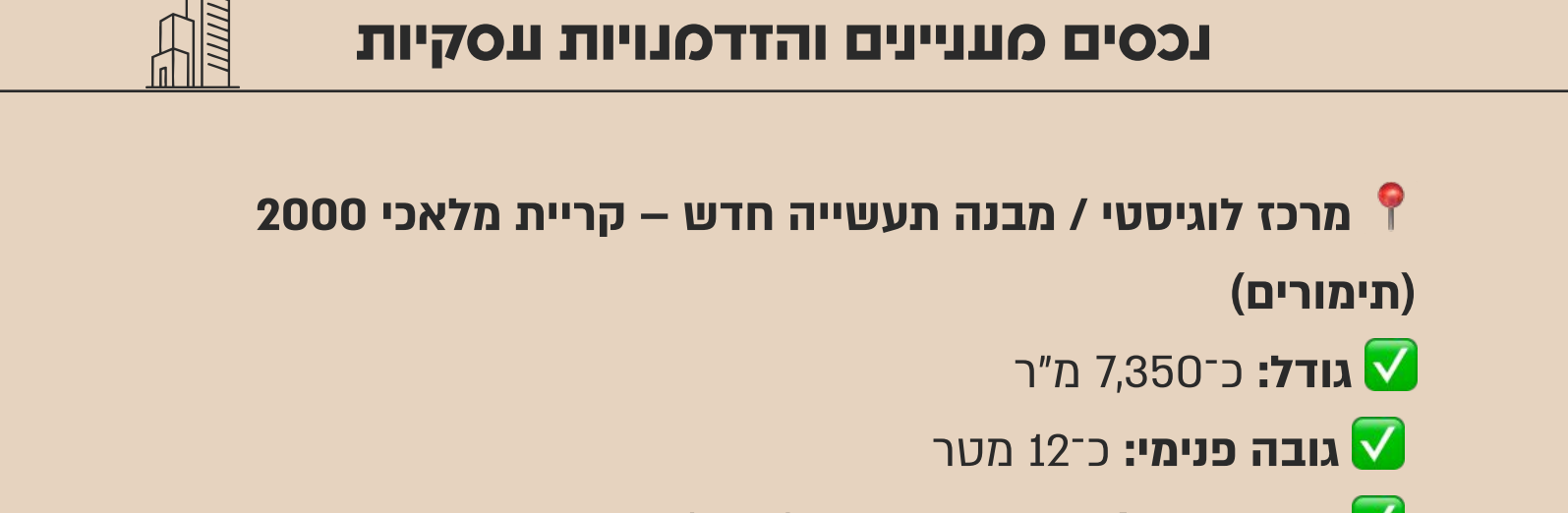
#### צמצום תקני החניה

התקנות מציעות הפחתה במספר מקומות החניה הנדרשים בפרויקטים של משרדים, מסחר ותעשייה, במיוחד באזורים עם נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית עתירת נוסעים (מתע"ן). לדוגמה, באזור הנמצא עד 300 מטרים מציר מתע"ן, יידרש מקום חניה אחד לכל 76 מ"ר בחנויות עד 3,060 מ"ר, לעומת מקום אחד לכל 50 מ"ר בחנויות בשטח עד 2,000 מ"ר כיום. במשרדים ותעשייה עתירת ידע, ידרש מקום חניה אחד לכל 300 מ"ר, לעומת 240 מ"ר כיום, וכן שינויים נוספים.

#### ביטול החלוקה בין שטחים עיקריים לשטחים משניים

התקנות מבטלות את ההבחנה בין שטחים עיקריים (כגון משרדים, חנויות) לשטחים משניים (כגון מסדרונות, שירותים), מהלך שנועד להעניק גמישות רבה יותר בתכנון ובשימוש בשטחי הבנייה. שינוי זה צפוי להקל על יזמים ומפתחים בתכנון פרויקטים, לאפשר ניצול מיטבי של שטחי הבנייה, ולהפחית את הסרבול בהליכי הרישוי. טיוטת התקנות פתוחה להערות הציבור עד 18 ביוני.

#### לכתבה המלאה בלוג



## נכסים מעניינים והזדמנויות עסקיות

### מרכז לוגיסטי / מבנה תעשייה חדש – קריית מלאכי 2000 (תימורים)

גודל: כ-7,350 מ"ר

גובה פנימי: כ-12 מטר

✓ **חצר תפעולית ענקית** – מושלמת לפריקה, טעינה ותמרון

✓ **שפע משווי גובה** לנוחות תפעולית מקסימלית

✓ **מועד אכלוס:** תוך כחצי שנה

📍 **מיקום:** באזור התעשייה המתפתח קריית מלאכי 2000 – סמוך לצירים ראשיים ונגישות ארצית

🔗 **לפרטים נוספים** – דברו איתי



## התפתחות אישית



### שליטה עצמית והיכרות עם הגוף

בשלושת השבועות האחרונים אני שומר על תפריט קפדני במיוחד כחלק מתהליך ריפוי של בעיה רפואית שמציקה לי. בלי קפה, בלי אלכוהול, בלי שוקולד, מטוגנים או מאכלים שומניים – וגם כמעט בלי לאכול בחוץ. זה אתגר לא פשוט בכלל, במיוחד כשאתה צריך לסרב לצי"סר במסיבת יום הולדת שלך 😊

אבל גיליתי שזה הרבה יותר ממה שמכניסים או לא מכניסים לפה – זו הזדמנות לעבוד על שריר השליטה העצמית שלי. **היכולת להגיד "לא" – לאחרים ולפיתויים – אבל בעיקר לעצמי.**

בנוסף, יש משהו מסקרן בהתנתרות זמנית מהרגלים יומיומיים כמו קפה. אנחנו שותים מתוך הרגל, אבל מתי בפעם האחרונה באמת בדקנו איך הגוף מרגיש בלי זה?

זו חוויה מעניינת – לא כי קפה זה רע, אלא כדי להכיר את עצמך בלי מסננים.



## תוכן מעניין

### המלצת קריאה – חוק 5 השניות / מל רובינס

זה אולי אחד הספרים הכי פשוטים שקראתי – אבל גם מהיעילים שבהם. מל רובינס מציגה כלי אחד פשוט: כשאתה מרגיש שאתה יודע מה אתה צריך לעשות – אבל משהו בכך מתמהמה – פשוט תספור לאחור מ-5 עד 1... ותזז.

**1, 2, 3, 4, 5 – פעולה.**

הספר מדבר על ההבדל בין החלטה לרגש, בין ידיעה לפעולה, ומסביר למה ברגע שאנחנו נותנים יותר מדי זמן למחשבות – הן מתחילות לשכנע אותנו לוותר. החוק הזה מתאים כמעט לכל דבר בחיים:

- לקום מהמיטה בבוקר
- להתחיל משימה שאתה דוחה
- לשלוח הודעה חשובה
- לצאת לפעולה שמרגישה "גדולה מדי"

המסר: **אתה לא צריך להרגיש מוכן כדי להתחיל – אתה צריך פשוט להתחיל.**

## ציטוט

מזל זה מוכנות שפואשת הזדמנות.



גלגל החיים  
בהנחיית גל אדלר



## לכל הקישרים

