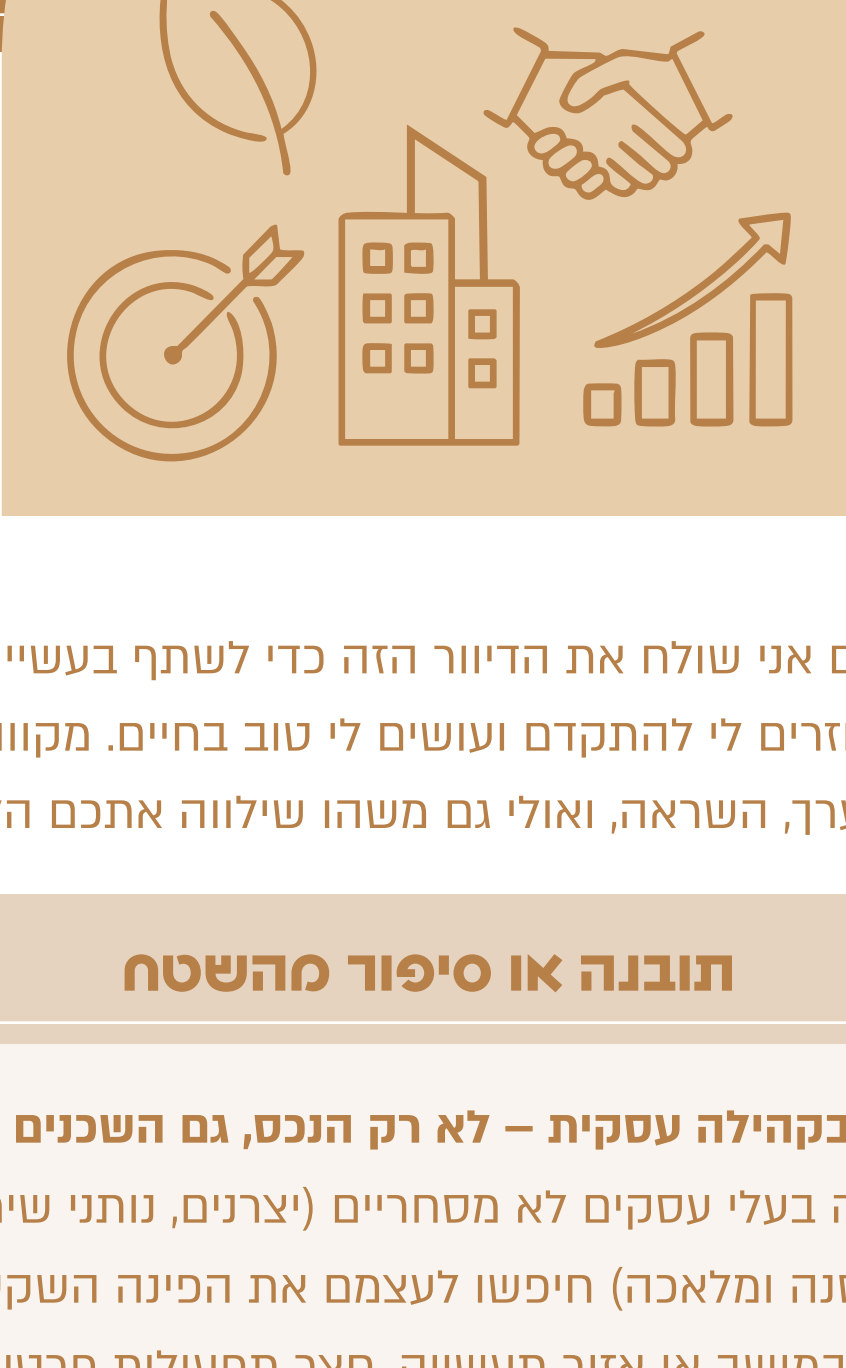


גלגל החיים

דיוור על נדל"ן מסחרי, מסקום, לוגיסטיקה והתפתחות אישית

17/07/2025 - #5 | ליון #5



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

הכוח שבקהילה עסקית – לא רק הנכס, גם השכנים

בעבר, הרבה בעלי עסקים לא מסחררים (יצרנים, נותני שירותים, חברות אחסנה ומלאכה) חיפשו לעצמם את הפינה השקטה שלהם: נכס מבודד במושב או אזור תעשייה, חצר תפעולית פרטית, גישה נוחה בלי יותר מדי רעש מסביב. יש לזה יתרונות ברורים.

עם זאת, בשנים האחרונות מתחזקת מגמה אחרת:

קהילה עסקית חזקה סביבך יכולה לשמש כמנוע צמיחה משמעותי. שכן טוב בעסק יכול לתת עצה, להשאיל ציוד, לשתף פעולה, להמליץ ללקוח - וגם פשוט להיות חבר ולהנעים את זמנך כשאתה בעסק.

במתחם פרולוג יואב, עוד לפני האכלוס, אנחנו כבר רואים את זה קורה - יצרנים, יבואנים ובעלי מלאכה מתחמים שונים ומגוונים, יחיו ויעבדו בסינרגיה אחד עם השני, והשלם יהיה גדול מסך חלקיו.

קבלן שיגיע לפגישה אצל יצרן מטבחים, עשוי להיחשף גם ליצרן גופי תאורה שנמצא במתחם - ולהיכנס להתרשם.

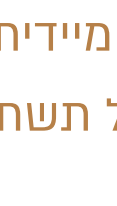
העסקים עצמם מתכננים שיתופי פעולה ופעילויות חשיפה משותפות.

בעלי הנכס וחברת השייווק (גדלר) חושבים רבות כיצד לייצר את התנאים המתאימים כדי שזה יקרה.

נקיים בקרוב אירוע שיווקי במתחם, אעדכן בפרטים 😊

המבנה הפיזי תומך בזה: היחידות מתוכננות עם שטחי גלריה שמתאימים גם לאולמות תצוגה וגם למשרדים - ומעודדים ממשק בין העסק לתנועה שמסביבו.

התובנה מהשטח: **נכס טוב זה לא רק איפה הוא נמצא, אלא גם עם מי אתה שוכן בו.**



מושגים מקצועיים

מאגר מים לכיבוי אש

מאגר מים הוא רכיב חיוני - ובמקרים רבים גם **דרישת חובה של רשות הכבאות** - בכרויקטים תעשייתיים, לוגיסטיים ומסחריים. המאגר משמש כמקור מים עצמאי למערכות הכיבוי, ומבטיח זמינות מיידית של מים בכמות ובלחץ הנדרשים, גם כאשר אין הסתמכות על תשתית המים העירונית.

הנפח הנדרש במאגר בקוב (מטר מעוקב - מ"ק; 1,000 ליטר) נקבע בהתאם לגודל המבנה, גובהו, וסוג השימוש בו. שימושים בעלי סיכון דליקה גבוה, כגון אחסון פלסטיק, נייר, או חומרים כימיים, מחייבים נפחים גדולים יותר.

המאגר מלווה במערכות פיקוח ותחזוקה שוטפת, ונדרש להיות מבוטח כחלק ממערך ביטוחות האש של הנכס. התחזוקה מתבצעת על ידי גורם מוסמך, וכוללת בדיקות תקופתיות, בדיקת לחץ, תקינות שסתומים, והשלמת מים במקרה הצורך.

מה המשמעות שלו בפועל?

במקרה של שריפה, כאשר מערכת גילוי האש מזהה עשן או חום - המאגר נכנס לפעולה באופן מידי. הוא מזין את הספרינקלרים, עמודי הכיבוי או משאבות המים בלחץ גבוה, ומאפשר התזה יעילה של מים עוד לפני הגעת צוותי כיבוי. השניות והדקות הראשונות באירוע כזה הן קריטיות, והמאגר מספק מענה מידי שיכול לעצור את התפשטות האש ולמזער את הנזק.

מאגר מים תקני הוא לא רק דרישה רגולטורית - אלא גם שכבת הגנה מהותית שמצילה רכוש, מגנה על חיי אדם, ושומרת על המשכיות הפעילות העסקית.

במקרים מסוימים, ניתן לשתף מאגר אחד בין שני נכסים סמוכים - בתיאום עם רשות הכבאות ובהסדרת תשלום חודשי עבור ההקמה והתחזוקה. פתרון כזה יכול לחסוך מאות אלפי שקלים, אך דורש אישורים מסודרים ומענה הנדסי מתאים.



גלריה תפעולית

גלריה תפעולית היא קומת ביניים הנבנית בתוך מבני תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה - ומאפשרת ניצול חכם של הגובה.

הגלריה נבנית לרוב **בחזית המחסן**, מעל השטח שנמצא מול פתחי פריקת וטעינת משאיות. אזור זה אינו ממודרף בדרך כלל, ולכן הקמת גלריה שם אינה פוגעת ביעילות המרלז'ג, גם אם הגובה בו מופחת יחסית.

הגלריה משמשת לא רק לאחסון או למשרדים, אלא לעיתים גם כמרחב ייעודי **לעבודות ערך מוסף** - כגון הרכבות, התאמות מוצרים, תעשייה קלה, אריזות, בקרת איכות או תהליכים משלימים אחרים שמתרחשים בסמוך לשטח הלוגיסטי או התעשייתי.

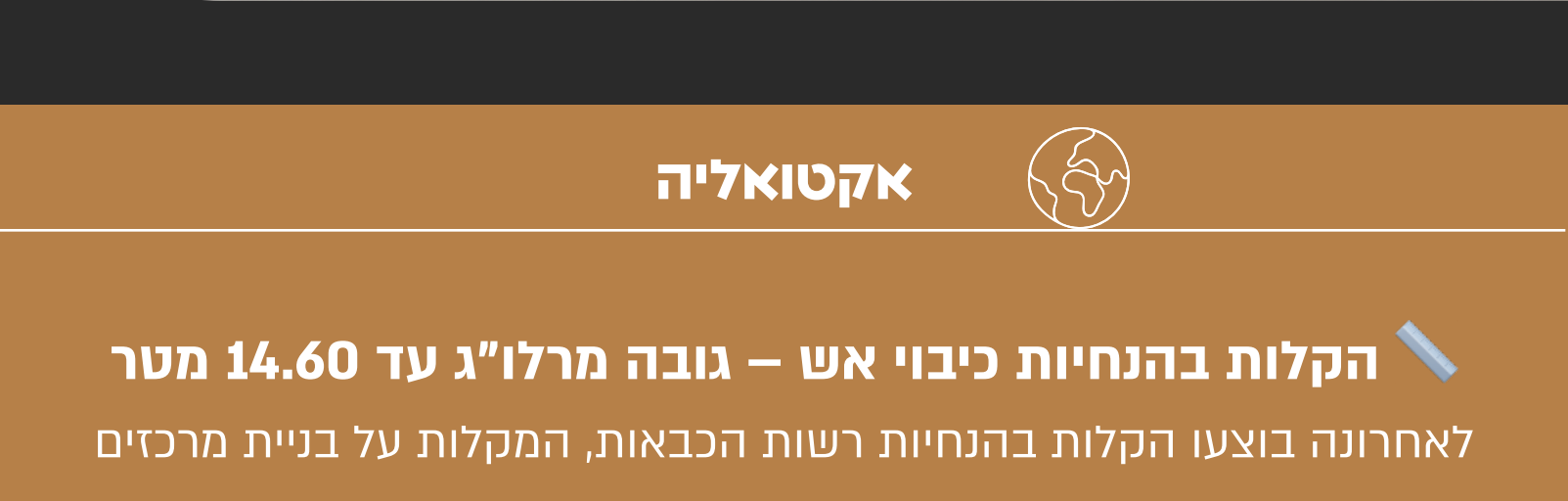
הגישה אל הגלריה מתבצעת באמצעות **מעלית משא** או דרך **פתח פנימי ייעודי** - לרוב עם שער צרפתי רחב, שמאפשר העלאה והורדה של סחורות תוך שמירה על בטיחות העובדים ומניעת נפילה.

מבחינה תכנונית, הקמת גלריה מחייבת עמידה בתקנים הנדסיים ובטיחותיים - לרבות גובה מתחת לגלריה, דרכי מילוט, תאורה, עומסי משקל ואמצעי בטיחות אש.

לסיכום, **גלריה תפעולית היא פתרון יעיל וגמיש** להגדלת שטח העבודה בנכס קיים, תוך התאמה מדויקת לצרכים תפעוליים משתנים - וכל זאת בלי לפגוע בפעילות השוטפת של המרלז'ג.

יזמים שואפים למקסם את זכויות הבנייה שלהם במגרש ולכן בוחרים לבנות גלריות. מצד שני, לא כל שוכר זקוק לגלריה שמכסה אחוזים גדולים מהנכס.

החוכמה היא **לתכנן גלריה בגודל שמשרת את צרכי השוק באזור** - כזו שתוסיף גמישות וערך לנכס, ולא תגביל את היכולת לשווק אותו.



אקטואליה

הקלות בהנחיות כיבוי אש – גובה מרלז'ג עד 14.60 מטר

לאחרונה בוצעו הקלות בהנחיות רשות הכבאות, המקלות על בניית מרכזים לוגיסטיים בגובה של עד 14.60 מטר נטו, במקום 13.70 מטר כפי שהיה נהוג עד כה.

בעידן שבו עלויות הקרקע, הבנייה, השכירות וכוח האדם נמצאות במגמת עלייה מתמשכת - תוספת של 90 סנטימטרים למרלז'ג יכולה להיות משמעותית מאוד מבחינה כלכלית למשתמש בנכס.

הגובה הנוסף מאפשר לשוכר לאחסן יותר סחורה באותו שטח רצפה, להקים מדפים גבוהים יותר, ולשפר את היעילות התפעולית של המרלז'ג בצורה חכמה ומשתלמת.

ככל הידוע לי ההנחיות הללו טרם פורסמו בצורה רשמית, כאשר יהיה מידע נוסף אשתף בהמשך.

המלצת הזהב של גדלר

אם אתם מתכננים כיום הקמה של מרכז לוגיסטי - **כדאי מאוד לבנות לגובה המירבי המותר.**

העלות הנוספת בהקמה אינה גבוהה משמעותית, אך היתרון הוא אדיר: מרלז'ג גבוה יותר הוא נכס מבוקש יותר בשוק - גם היום וגם בעתיד.

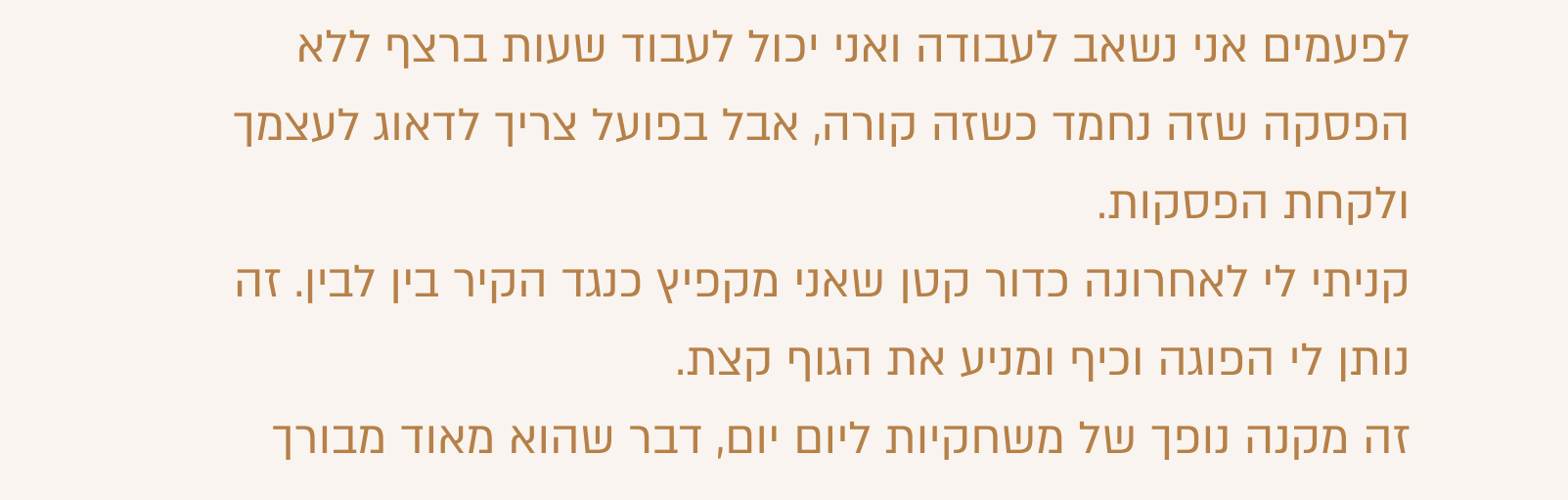


נכסים מעניינים והזדמנויות מסקיות

מגרש 15 / 3 דונם למכירה באזור התעשייה גדרה

אזור תעשייה חדש לחלוטין, שוכן בסמוך לאזור התעשייה כנות. הושק שם לאחרונה מתחם ביג גדרה - מתחם מסחרי חדשני ומרשים במיוחד.

המגרש כולל זכויות בנייה נרחבות, עם ייעוד לתעשייה.



התפתחות אישית

כחלק מהעשייה שלי, יוצא לי לעבוד הרבה מהבית. אני אוהב את זה ונהנה מזה.

לפעמים אני נשאב לעבודה ואני יכול לעבוד שעות ברצף ללא הפסקה שזה נחמד כשזה קורה, אבל בפועל צריך לדאוג לעצמך ולקחת הפסקות.

קניתי לי לאחרונה כדור קטן שאני מקפיץ כנגד הקיר בין לבין. זה נותן לי הפוגה וכיף ומניע את הגוף קצת.

זה מקנה נופך של משחקיות ליום יום, דבר שהוא מאוד מבורך וחשוב בעיניי.

מציע לכם לחשוב על משהו כיפי שיהיה לכם נחמד לשחק בו - כדור, סליל קפיצי, ספינר וכדומה ולראות אם נעים לכם להשתמש בזה במהלך יום העבודה. אני חושב שתופתעו לגלות כמה דבר קטן כזה יכול לשנות לטובה.



תוכן מעניין

פרק חדש בפודקאסט גלגל החיים עם חיים פרנקל – בעלי קבוצת ספייס

איך בונים רשת חדרי כושר שמגיעה ל-100,000 לקוחות, 31 מתחמים ו-1,200 עובדים?

בפרק 6 אני מארח את חיים פרנקל, היזם מאחורי קבוצת ספייס (Space, Gold's Gym, ספורטו, ספורטל ועוד), לשיחה על הדרך מהסניף הראשון בהרצליה ב-2007 ועד לאימפריית כושר בפריסה ארצית.

דיברנו על:

איך מאתרים נכסים שמתאימים למועדוני כושר מה הופך לוקיישן ל"מנצח" בעולם הזה

רגולציה, שיווק וטרנדים שמשפיעים על התחום

ההשפעה של רשתות חברתיות וזימי גוף

וכמובן – התשוקה האישית שמניעה את הכל שיחה קלילה אך מעמיקה על יזמות, נחישות ונדל"ן מסחרי בעולם הכושר.

האזינו עכשיו: ספוטיפיי | יוטיוב | אפל

ציטוט

המתחרה הכי גדול שלי הוא אני עצמי – חיים פרנקל

פודקאסט גלגל החיים