64581210-7	30/07/2018	הארץ - מרכזים לוגיסטיים	עמוד 51	1/4	24.43x32.29
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

51

איפה, איפה הם?

רוצים לראות מרלו"ג? תצאו מהעיר, ותשארו על הכביש הראשי

איזור התעסוקה המתוכנן באלעד | הדמיה: מילוסלבסקי

היכן מוקמים המרלוגים

השפעת צירי תחבורה, הנמלים והסיבות הנוספות לבחירת מיקום מרכזים לוגיסטיים | נעם גל

אי אפשר להתעלם מהם: כל מי שנוסע לאורך צירי תנועה ראשיים בישראל רואה את המרכזים הלוגיסטיים הפועלים, או נבנים, לצד הדרך. אבל בכל זאת, גם אם נדמה לכם שהם בכל מקום, יש חוקיות בהקמתם של המרלו"גים.

מהם האתרים שבהם נראה עוד מרלו"גים הולכים ומוקמים, והיכן אין סיכוי גדול להתקל בהם? סקירה וכללי אצבע שיעזרו לכם גם לקבל החלטה, אם אתם שוקלים להקים עבורכם מרכז לוגיסטי שישרת את העסק.

לבדוק עם הרשות

ערן גרבר, מנכ"ל חברת אשל הנדסה, קובע כי מיקום מרלוגים הוא סוגיה מאוד מעניינת: "בד"כ יזמים מגיעים אלי לאחר שהם רכשו את המגרש, וכאשר אני שואל אותם למה בחרו במיקום הם תמיד מדברים על עסקה שהיתה נראית להם טובה במחיר, מעולם לא שמעתי אותם אומרים לי שהם בדקו סוגיות של מדיניות הוועדה המקומית בנוגע לזכויות בניה, בניה לגובה, חישוב ארנונה, וכן הלאה".

"אין לי ספק שאילו הייתי יזם מקצועי בתחום, הייתי בוחן סוגיות עקרוניות אלו.

לדוגמה: ישנן רשויות בהן חישוב הארנונה היו לפי מ"ר ללא התחשבות בגובה המחסן, וכאלו שמחשבות ארנונה לפי נפח, ברור לכל בר דעת שכאשר מדובר בהקמת מבנה גבוהה יש לכך משמעות כלכלית אדירה. בנוסף ישנם תב"עות שמאשרות בניה מעל 15 מטר וכאלו שלא. בעולם המרלו"גים היום, כאשר ישנה תנופה של בנית מחסנים אוטומאטים גבוהים הנושא הופך להיות מאוד רלוונטי" הוא מוסיף ונותן נקודות נוספות שיש לבחון:.

- **אגרות והיטלים** - לצערנו על אף שהיינו מצפים לאחידות בארץ ישנם הבדלים רבים ממקום למקום, למרות שהמחוקק קבע תנאים אחידים לנושא ארנונה והיטלי פיתוח, עדיין יש הבדלים עצומים בין מקום אחד למשנהו.
- **תכנית בנין עיר** - לכל אזור תעשיה ישנה תב"ע שונה ואפילו בתוך אותו אזור תעשיה ואותה תב"ע, יכולים להיות הבדלים לפי מיקומים שונים. יש לכך משמעות תכנונית גדולה לגבי גדול המבנה, זכויות הבניה, שטח הקרקע, טיפול בחלחול, דרישות אכ"ס ועוד.
- **דרישות כיבוי אש** - ישנם הבדלים בין רשות כבאות אחת לשניה ויש לכך עלויות לא מבוטלות.

"המלצתי לפני רוכשים מגרש להתייעץ עם

שרון תוסיה כהן | צילום: יח"צ

מי שבקיא בתחום ולקבל החלטה מושכלת" הוא מסכם.

מילת הקוד - נגישות

עוזי שפיגל, שותף מנהל בחברת רוזנשטוק שיפור הנדסה ולוגיסטיקה, מסביר כי מילת הקוד היא נגישות: "אם מסתכלים על כנות או צומת מסמיע, איזור באר טוביה, או בצפון באיזור קיסריה, שיש שם לא מעט מרלו"גים, מה שקובע זו הנגישות של הכבישים 6, 2 ו-4".

למיקום יש לדעתו 3 מבחנים:

- **זמינות קרקע** - כשבונים 10,000 מ"ר צריך 20 אלף מ'ר קרקע, כי אחוזי הבניה בערך 50% וקשה למצוא במרכז.
- **נגישות** - קשה מאוד למשל לצאת מתל אביב, יותר קל להכנס. לכן גם הקווים הראשונים מהמרלו"גים יוצאים למרכזי ערים, שם יש בעית נגישות וקל יותרלהיכנס מוקדם בבוקר.
- **מחיר הקרקע** - שלא מוצדק במרכז, כשיש עתודות קרקע לא רחוק משם.

קרבה לכביש 6

שרון תוסיה כהן, מנכ"ל משותף בחברת נצבא איירפורט סיטי, ומיזמי פארק איירפורט סיטי בשנות ה-90, מספר כי "למושב ברקת היו אדמות חקלאיות שהופשרו על פי החלטת רמ"י, וכשהחלטנו להקים את הפרויקט העצום הזה, המיקום קסם לנו והיווה שיקול מרכזי בהחלטה".

הפארק משתרע על פני שטח של 750 דונם, הכניסה המרכזית אליו היא מכביש 453 שמדרום לו, המחבר בין נמל התעופה בן-גוריון והיישוב שוהם. באיירפורט סיטי שטחים ומבנים בשטח כולל של כ-420,000 מטר רבוע המיועדים להשכרה לתעשייה, אחסנה ולוגי-

«

64581223-1	30/07/2018	הארץ - מרכזים לוגיסטיים	עמוד 52	2/4	24.93x32.1
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

מרלו"ג גולחן וגאמידה במודיעין. ניהול- אורן רז הנדסה וניהול בע"מ, אדריכלות- מושלי אלדה, ביצוע- שמיר הנדסה

סטיקה ומשרדים, וכן מרכז קונגרסים בשטח בנוי של 4,300 מ"ר, ושטחי מסחר והסעדה. המתחם מקושר בקווי תחבורה ציבורית אל הערים הגדולות במרכז הארץ, וכן בשירות הסעה שמחבר אותו אל נמל התעופה הסמוך. בין החברות הפועלות במקום נמנות פלאפון תקשורת, מכתשים אגן תעשיות, DHL, פוקס־ויזל, שטראוס גרופ, קבוצת קל אוטו ועוד.

"אחת מסיבות המשיכה העיקריות של המתחם לחברות שונות נובעת מהבחינה התחבורתית, כביש 6 חוצה ישראל נמצא במרחק 4-5 דקות נסיעה ומקשר לכל אורך מדינת ישראל. כביש רוחב 1 בין ירושלים תל אביב מרוחק דקות בודדות והקרבה לשדה התעופה מהווה יתרון עצום לחברות המבקשות לפתוח מרכזים לוגיסטיים שמסתמכים על שינוע סחורה באמצעות מטוסים. הדבר הופך רלוונטי יותר ויותר ככך שהטכנולוגיה מתקדמת ואיתה נושא הסחר המקוון, ולראייה יושבות אצלנו חברות שילוח ענקיות, דוגמת DHL. הקרבה לשדה התעופה גם רלוונטית לחברות הייטק שמסתמכות על קשרים בינ"ל ובשל כך , בימים אלו אנחנו מקימים גם מלון ברדיוס הזה", אומר תוסיה כהן. "בתכנית החומש של רכבת ישראל, קיימת מסילת הרכבת המזרחית שמגיעה מכיוון כפ"ס-ראש העין, עוברת בסמוך לאיירפורט סיטי וממשיכה לירושלים, כשעפ"י התכנית תקום תחנה ממש בסמוך לפארק", אומר תוסיה כהן.

נגישות לנתב"ג

כך מאשרים גם ראשי פארק לוגיסטי צרי־פין, אחד הפארקים הראשונים שהוקמו במדינת ישראל, אשר משתרע על שטח של כ-274 דונם עליו בנויים כ 115,000 מ"ר של מרכזים לוגיסטיים, חלקם נבנו בשיטת TAILOR MADE. הפארק שייך מוניציפלית למועצה מקומית שדות דן.

הפארק נמצא בחכירה של החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות הלאומית והוא מנוהל על ידי חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, חברת ניהול המחזיקה בין היתר בנכסים ומבצעת השקעות, השבחות ויזמות, שירותי ניהול השכרות, ניהול אחזקה וניהול הקמה.

בחברה מסבירים כי מיקום הפארק הוא אחת מהסיבות להצלחתו. הפארק ממוקם בצידו המזרחי של כביש 44 המחבר את כביש 4 וכביש 40 עם נגישות טובה לכביש 1 ולנתב"ג ובסמוך לביה"ח אסף הרופא ולשוק הסיטונאי החדש.

מרלו"ג צריפין ממוקם בלב ארבעת כבישי התנועה החשובים במרכז הארץ: כביש 1, כביש 4, כביש 6 וכביש 20. יתרונו הגאוגרפי מעניק יתרון משמעותי לחברות השוכרות בו מרכזים לוגיסטיים וזאת בעיקר בשינוע הסחורות במהירות ובנוחות לכל רחבי הארץ.

אלי בנשימול, מנכ"ל חברת השתתפויות בנכסים, אומר כי פרופיל החברות השוכרות מרכזים לוגיסטיים בפארק מוכיחות כי מדובר באחד הפארקים המבוקשים. בין החברות הבולטות השוכרות מרכזים לוגיסטיים בפארק קסטרו השוכרת כ-9,000 מ"ר, קוקה קולה השוכרת כ-5,000 מ"ר, קימברלי חוגלה (כ-21,000 מ"ר), מחלבות גד (כ-5,000 מ"ר), רב בריח (כ-2,200 מ"ר), שטראוס עלית (כ-21,000 מ"ר), פליינג קרגו (כשוכרת משנה כ-18,000 מ"ר) ועוד.

בנשימול קובע כי מיקומו של הפארק מאפשר גם גיוס כח אדם לעבודת כפיים באופן מהיר ובעלויות נמוכות ביחס לפארקים אחרים המרוחקים מאזורי מגורים והנגישים פחות לאמצעי תחבורה ציבוריים.

המיקום, ממשיך בנשימול, הוא תנאי חשוב להצלחה, אבל לא היחיד. הצלחת פארק לוגיסטי צריפין, הוא קובע, נובע מיתרונות נוספים כמו מתחם סגור ומאובטח היקפית ע"י חברת שמירה, סביבת העבודה מטופחת מאוד ומציעה ריאות ירוקות, תשתיות מתקדמות, שפע של מקומות חניה ומרחבים

אלון מרמלשטיין | צילום: יח"צ

גדולים, היצע של מרכזים לוגיסטיים בגדלים שונים המותאמים לצורכי הלקוחות, החל מ-1,000 מ"ר וצפונה.

בנוסף, שיטת הניהול של חברת השתתפויות בנכסים הינה TOTAL MANAGEMENT, הוא מסביר, דבר המאפשר מטרייה רחבה של שירותי ניהול החל מאיתור שוכרים, ניהול מו"מ וחתימת חוזים וכלה בניהול תפעול, אחזקה, תשתיות, ניהול הקמה והשבחה. "שיטה זו מעניקה לבעל הנכס ראש נקי מדאגות. זאת בנוסף למינהלת הנותנת מענה 24 שעות ביממה ללקוחותיה, מערכת החשמל משודרגת ומותאמת לצורכי מתח גבוה, תכנון ובנייה מתבצע בהתאם לצורכי השוכרים בשיטת TAILOR MADE, אפשרות לתקופות שכירות ארוכות טווח וגם גובה יחידות משתנה בפארק, מותאם לאחסנה ומלאכה בסדר גודל בינוני: 6-18 מטר גובה", קובע בנשימול.

עובדים זמינים

רם לוי, מנהל פעילות פרוגרמה בישראל, אומר כי נדל"ן לוגיסטי הפך בשנים האחרונות למשאב יקר שיש לבחון בקפידה. עלויות הנדל"ן בפארקים הלוגיסטיים באזור המרכז כבר חצתה מזמן את רף ה-3 מיליון שקלים לדונם. כשמתרחקים ממרכז הארץ העלויות פוחתות וניתן אף לרדת מרף מיליון השקלים לדונם. בהתאם, על משתמשי הלוגיסטיקה לכלכל בתבונה את בחירת המיקום המיטבי להקמת המרלו"ג. בבחירת המיקום, מעבר לעלויות הנדל"ן, יש להביא בחשבון שיקולים נוספים, כגון: מקור האספקה (במקרה של יבוא, לדוגמה, יש חשיבות למרחק מנמלי הים), הטריידאוף בין עלויות האחסנה לבין עלויות השינוע - פרמטר המורכב מנפחי/היקפי ההפצה היומית ופריסת הלקוחות, יעדי האספקה - שוק מקומי או יצוא, פריסה ארצית מלאה או אספקה למרכזים לוגיסטיים ועוד.

לוי מסכים עם בנשימול ומאשר כי פרמטר חשוב נוסף, המקבל ביטוי משמעותי יותר ויותר בשנים האחרונות, הינו זמינות עובדים למערכים הלוגיסטיים, או נכון יותר אי זמינות

המשך בעמוד 54

25.27x31.84	3/4	עמוד 54	הארץ - מרכזים לוגיסטיים	30/07/2018	64581276-9
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

אייר פורט סיטי | צילום: יח"צ

המשך מעמוד 52

העובדים. בשל רמות האבטלה הנמוכה ומאפייני העבודה, חברות מתקשות יותר ויותר לגייס עובדים. "בחמש השנים האחרונות, אנו עדים לעליית שכר בתחום בשיעור של 30% לפחות לעובדים במרכזים הלוגוסטיים ואף על פי כן, זמינות עובדים נמוכה", קובע לוי ומוסיף כי הקושי מתעצם בפארקים הלוגיסטיים, שכן נאמנות עובדים נמוכה וסמיכות מעסיקים, מאפשרת ניוד קל למי שמציע מעט יותר. בעוד שחברות פונות לאפיק של החלפת הצורך בעובדים באמצעות טכנולוגיה ואוטומציה והמרת עובדי כפיים למפעילי מערכות (הזמינים יותר בשוק העבודה), יש עדיין להביא בחשבון בבחירת האתר, גם מקורות עובדים רלוונטיים, הוא מסכם.

דמי השכירות

אלון מרמלשטיין, סמנכ"ל פיתוח עיסקי בקבוצת משולם לוינשטיין מציין כי "מודיעין ידועה כעיר בה מרלו"גים רבים. גם אשדוד שתמיד הייתה כזו ובשנים האחרונות באזור צומת קסם, עמק חפר וקרית גת יש מוקדים גדולים מאוד. חשוב לשים לב שרובן ערים רחוקות מהמרכז, שכן כביש 6 וכבישי הרוחב מחקו כמעט קליל את המושג פרפריה. היום הלוגיסטיקה מתפרסת עד צומת גולני בצפון קרית גת בדרום".

לדבריו, לרוב מרלו"גים קמים צמוד לנמלים, צירי תנועה, צירי רוחב ותלוי אזורי הפצה. מוקד נוסף שמתהווה בימים אלו ולו רק בשל ההרחבה של כביש 38, ציר התנועה הסמוך אליו, הוא אזור בית שמש.

"היום במרכז משלמים בין 38 ל-45 שקל למ"ר. תלוי מיקום איכות מחסן וגובהו. גורם משמעותי מאוד גדול זה נושא הארנונה ודמי ניהול בפארקים שמשפיע בצורה ישירה.

כמובן שאם יוצאים ממרכז הארץ, יש התאמה בין דמי השכירות לעלויות השינוע - זמן השמאית על הכביש. בהתייחס למוקדי ההפצה ומוקדי הנמלים", הוא מסכם.

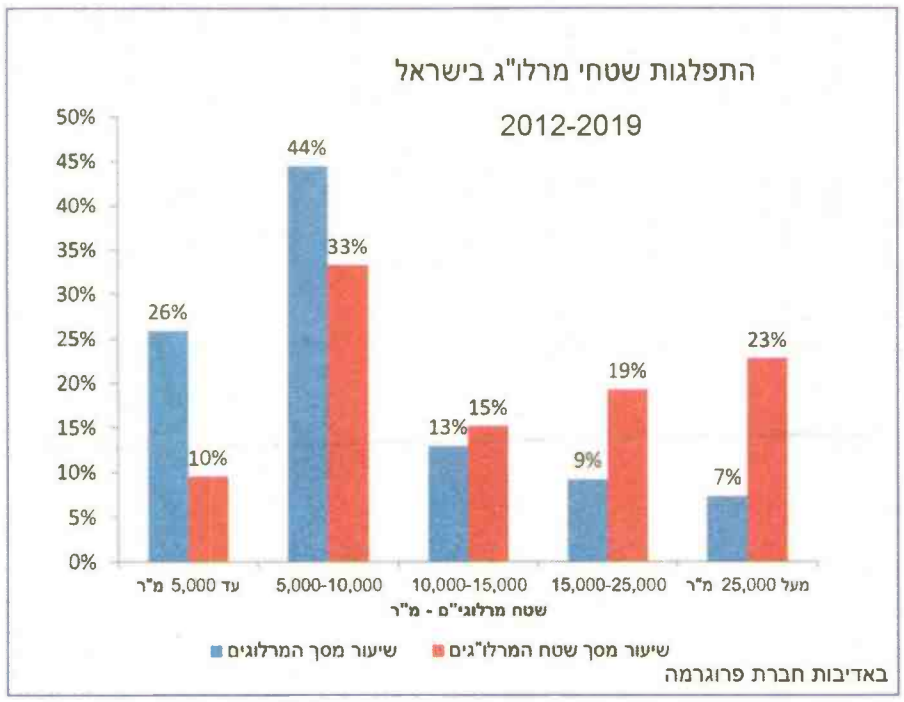
גם במרכזי ערים

ערן לב, סמנכ"ל השיווק של קבוצת סופרין מוסיף כי "מרכזים לוגיסטיים מוקמים בשני איזורים עיקריים: איזורים בעלי נגישות תחבורתית מקסימלית לכבישים מהירים ככביש 6, כביש 4 וכביש 2. על כן ניתן לראות לא מעט מרכזים כאלה באזור מודיעין, עמק חפר או באר שבע משם ניתן לשנע בצורה מהירה מוצרים אל הערים השונות בכלל ומרכז הארץ בפרט. בדרך כלל נראה במקומות אלה מרכזים לוגיסטיים של חברות ענק כמו אסם, שופר סל או דיפלומט.

האזור השני בו נראה בעתיד יותר ויותר מרכזים לוגיסטיים חדשים, הוא מרכזי ערים, שכן התפתחות תחום המרל"וגים, משמעותה גם שיפור בזמני ההמתנה למוצרים שאנו מזמינים ברשת וככל שהמרכז הלוגיסטי קרוב יותר למרכזי אוכלוסייה גדולים, כך תעלה הזמינות של המוצרים והמיידיות של אספקתם", הוא קובע.

לדבריו, "במקומות רבים בארה"ב אם אתה מזמין מאמזון מוצר בשתיים בבוקר, הוא יהיה אצלך מחוץ לדלת כבר בשש בבוקר. אצלנו זה עוד תהליך שצריך לעבוד עליו ולשפר אותו. אבל מרכזים לוגיסטיים דוגמת המרכז של אמזון חייבים כאמור לשבת גם במרכז עיר. זהו המעגל הראשון של הלוגיסטיקה".

64581275-8	30/07/2018	הארץ - מרכזים לוגיסטיים	עמוד 55	4/4	24.82x32.25
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					



דוגמה בולטת למרכז לוגיסטי חדש במרכז העיר הוא טכנו פארק חולון, הנמצא במרחק של 500 מטר אווירי ממרכז חולון ושכונות מגורים", מסכם לב.

לצד מקבלי השירות

לעתים המיקום קשור דווקא למקבלי השירות של המרלו"ג ופחות לנושאים כמו צירי התנועה. לדוגמא, חברת ש.י.ג שנות־נת שירותי אחסנה והפצה למרבית חברות התרופות המובילות בארץ, בחרה באיזור התעשיה של חבל מודיעין כמקום להקמת המרלו"ג החדיש שלהם, שנותן מענה לא־חסנת תרופות ומוצרים אחרים הרגישים לטמפרטורות.

גרגורי כץ, מנכ"ל החברה, מסביר כי "בחרנו במיקום זה מסיבה אחת פשוטה - הקירבה לחברות התרופות. אנחנו אוספים כ־7,000 חבילות ביום ורובם נמצאים באיזור שוהם - עמק מודיעין. זה ממש עמק התרופות של ישראל - פריגו, טבע, נובולוג ועוד חברות פועלות כאן".

קרבה לנמלים

באופן טבעי, גם השטחים הפנויים לצד נמלי הים של ישראל מושכים אליהן חברות, כולל חברות שילוח והפצה, אשר מבקשות ליהנות מהקרבה לנמל ולצירי התנועה המו־בילים ממנו לכל הארץ.

שגיא וילנאי, מנהל השיווק של חברת פרי־דזנון הנותנת פתרונות לכלל שרשרת האספקה, כולל יבוא ואחסון, מספר כי "יש לנו 4 פסי רכבת שמגיעים לטרמינל שלנו".

בעלים משותף ומנהל תחום מסחר ועסקים ברשת "המרכז לנדל"ן בע"מ", מדווח כי לא־חרונה נסגרו מספר רב של עסקאות שכירות ארוכות טווח באזור נמל המפרץ החדש.

הביקושים הם מהשנה האחרונה לאחר שנים רבות שהביקושים באזור היו נמוכים.

הביקושים הם של חברות אשר מתעסקות בלוגיסטיקה, ייבוא, אחסנה ומסחר של חומרי גלם ומוצרים מיובאים והם מגיעים בעקבות הפיתוח באזור, שיפור התחבורה וההתקדמות המהירה, הנראת לעין, של הקמת נמל המפרץ החדש.

לדברי הנדלמן, חברות רבות כבר מזדרזות ומבטיחות לעצמן שטח גדול במחיר השוק של היום (לפני פתיחת הנמל) ונהנות מנגישות גבוהה לדרכים ולצירים מרכזיים ומבססות את שטחי הלוגיסטיקה שלהן באזור זה.

רשויות נוספות

בעקבות ההקמה של איזורי תעסוקה שה־קצו שטחים משמעותיים למרכזים לוגיסטיים - כמו למשל פארק קיסריה שמשקיע מאמצים ומושך אליו מרכזים לוגיסטיים רבים, או פארק צרעה, הממוקם באיזור בית שמש, גם רשויות נוספות מעוניינות ליהנות מנתח מענף הלוגי־סטיקה הצומח.

כך, לאחרונה חתם ראש עיריית אלעד על הסכם הגג אשר צפוי להכפיל את אוכלוסיית העיר וכן לפתח שטח של כ־1.6 מיליון מ"ר למסחר ותעסוקה בלב המדינה, תוך התחייבות המדינה להקצאת תקציבים של 2.8 מיליארד שקלים לפיתוח התשתיות בעיר. אזור התע־סוקה החדש שיקום ממוקם באזור "המשולש" שבין בעיר לבין כביש 6 וכביש 444 נגיש לבאים מגוש דן ומירושלים, ללא צורך לעמוד בפקקים האינסופיים בכניסה לערים ולאזורי התעסוקה מדי יום. מעבר לכך אלעד סמוכה לשדה התעופה ובימים האחרונים אושר לה־פקדה חיבורה למסילה המזרחית של רכבת ישראל, באמצעות הקמת תחנת "אלעד". כך תורחב הנגישות בקלות גם לאזור השרון, ואף צפונית לקו גדרה-חדרה.

לדברי ראש עירית אלעד ישראל פרוש, השטח העצום, במרחק של כ־20 דקות נסי־עה מתל אביב ו־10 דקות מנתב"ג, מהווה מוקד משיכה משמעותי עבור יזמים וחברות המבקשים להקים מרלו"ג שיהיה בעל נגי־שות גבוהה הן לשינוע סחורות והן למשיכת כח אדם איכותי. איזור התעסוקה ומסחר החדש צפוי למשוך אליו את החברות הג־דולות במשק וייתן מענה מקיף לצרכי המ־רכזים הלוגיסטיים והעובדים ויעניק הטבות בארנונה לחברו שזיהו את הפוטנציאל הרב הגלום בו. תכנון השטח נעשה על פי המ־קובל בעולם ויכלול שבילי הליכה ואופניים, פארק ירוק, אגם ועוד.

לדבריו "פעלנו במשך תקופה ארוכה להביא לאישורי הקמת אזור תעשייה ומסחר חדש, במיקום מרכזי בארץ, שיאפשר ליצור משרות חדשות עבור עשרות אלפי אנשים, מכל המ־גזרים. זוהי הזדמנות יוצאת דופן עבור חברות ישראליות ובינלאומית אשר יוכלו להקים מרכ־זים לוגיסטיים, מטות ומשרדים באחד האזורים הנגישים והיפים ביותר בישראל."

> "במקומות רבים בארה"ב אם אתה מזמין מאמזון מוצר בשתיים בבוקר, הוא יהיה אצלך מחוץ לדלת כבר בשש בבוקר. אצלנו זה עוד תהליך שצריך לעבוד עליו ולשפר אותו"