

# פארק לוגיסטי בלב הארץ



בלב לבה של הארץ, סמוך לעורקי התחבורה הראשיים של מדינת ישראל, הולך ומוקם בימים אלה הפארק הלוגיסטי - "לב הארץ". הפארק החדש ישלב מתחמים לוגיסטיים ומבנים מודרניים בסביבת עבודה ירוקה ומטופחת, בצומת קסם. הפארק כולל חטיבות קרקע גדולות ומשתרע על שטח של כ-600 דונם. מיקומו של הפארק, בנקודת המפגש בין כביש חוצה ישראל (כביש 6) לכביש חוצה שומרון (כביש 5), קרבתו לערים הגדולות באזור המרכז, והיכולת לבנות על-פי "אפיון הלקוח" - מאפשרים לחברות עתירות לוגיסטיקה להקים בשטח הפארק - מרכזים לוגיסטיים מודרניים, התואמים את צורכיהן הלוגיסטיים הייחודיים

אלי יצחקוב

לוד, יבנה, אשדוד, כנות, וכו'. יתרונותיו של מהלך זה היו ברורים: עלויות השכירות, הארנונה, וכוח-האדם באזורי הפריפריה הן נמוכות יחסית, והנגישות מהם לאזור המרכז היא טובה בזכות פיתוחם של כבישים ושל תשתיות, ש"קירבו" את אזורי הפריפריה לטבורה של הארץ.

חברות, שבחרו להפריד את הלוגיסטיקה ממטה החברה, הפיקו תועלת כפולה - מחד, הן הצליחו לחסוך בהוצאותיהן הכוללות, ולהבטיח בהיבטים של זמן ומרחק את נגישותן סחורתן ללקוחות, ומאידך, הן זכו להמשיך ליהנות מן הנוחות שבמיקום מטה החברה במרכז הארץ.

עם זאת, בחינה מעמיקה של גישת "ההפרדה" מעלה עובדות חשובות, שמחייבת את מנהלי החברות ואת מקבלי ההחלטות לחשיבה מחדשת, והתייחסות לנקודות הבאות:

- הרחקת המרכז הלוגיסטי מוחץ לאזור המרכז גרמה להגדלת עלויות - מחד, היא אמנם חסכה בעלויות השכירות, הארנונה וכוח-האדם, אך מאידך, היא הגדילה את עלויות ההפצה (וגם את עלויות הבקרה על המתחם המרוחק). התייקרות מחירי הדלק שינתה את "כללי המשחק" -

בשנים האחרונות, ניתן להבחין, כי חברות בעלות פעילות לוגיסטית רבה, הזקוקות לשטחים גדולים לאחסנה ולתפעול, העדיפו להפריד את פעילותן הלוגיסטית ממטה החברה, כדי לחסוך בהוצאות שכירות וארנונה, והן העתיקו את מרכזיהן הלוגיסטיים מאזור המרכז לאזורים סמוכים, כגון:



מבט על הפארק ועל צומת אבן עזר

(המשך בעמ' 46)

## איכות ומצוינות בניהול



אבי יצחקוב,  
מנכ"ל איכות ומצוינות בניהול

### איכות ומצוינות בניהול מספקת שירותי ייעוץ מקצועי וליווי עסקי בתחומים אלה:

- ◇ ארגון מחדש של תהליכים עסקיים.
- ◇ בחינת מערכות תפעוליות, לאורך כל שרשרת האספקה ושיפור הכלים לבקרתן.
- ◇ ליווי פרויקטים ברכש ובלוגיסטיקה.
- ◇ ניהול אופטימלי של מלאי.
- ◇ הקמת מערך איכות ותשתיות איכות, בניית נהלים וביצוע מבדקי איכות. ליווי הארגון בניהול האיכות.
- ◇ בחינה ראשונית של אפשרות יישום רעיון עסקי, הכנת תכנית עסקית וסיוע בבחירת מקורות מימון.
- ◇ ליווי פיננסי.
- ◇ פיתוח עסקי בארץ ובחו"ל.

# הצוות המקצועי שלך



G-6



Logistics  
Group  
Israel

## Logistics Group Israel

היא קבוצת חברות המספקות מיגוון רחב של שירותים בשרשרת האספקה

מודרנית (ובכלל זה, חשמל ותקשורת). כל זאת, תוך שימת דגש על חזות נאה, במעטפת נופית מיוחדת, ובסביבת עבודה גמישה ופונקציונלית.



מבט על פרויקט פארק לב הארץ

מרבית המבנים בפארק מתוכננים ונבנים על-פי אפיונו המדויק של הלקוח. תכנון המבנה מתבצע בשיתוף פעולה של הלקוח ושל מינואט אחזקות, תוך זמן קצר יחסית, שנמשך שנה עד שנה וחצי מיום אישור התכנית, מושלמת בנייתו של המבנה".

## פתרון ייחודי זה הופך את הפארק להזדמנות עסקית ראשונה במעלה, ובעיקר, לעסקים המבקשים להקים מרכזים לוגיסטיים חדישים ומרווחים, המאוחדים עם משרדי הנהלת החברה, וסמוכים למרכז הפעילות העסקית של מדינת ישראל

קאופמן מסביר, כי "בשנים האחרונות, הלוגיסטיקה קפצה שנות דור ויצרה צרכים חדשים. כיום, מנהלי החברות העסקיות מחפשים פתרונות לוגיסטיים כוללים לשרשרת האספקה התואמים סביבה עסקית תחרותית ועתירת שינויים. הדרישות ממרכז לוגיסטי מודרני מחייבות טיפול מקצועי בנושאים רבים, לדוגמה: רצפה מדויקת; אחסון לגובה; חצר תפעולית המאפשרת את תמרום הנוח של משאיות גדולות; תאורת חצר ותאורת מבנה המאפשרת עבודה ביום ובלילה; עמדות פריקה והעמסה הכוללות משווי גובה ותשתיות המאפשרות עבודה בכל תנאי מזג אוויר; מערכות בטיחות התואמות דרישות מחמירות של כיבוי אש; מערכות מיזוג אוויר ואוורור; תשתיות חשמל, תקשורת ומערכות מתח נמוך, הכוללות רשתות מחשבים, גילוי אש ועשן, אזעקה, טלוויזיה במעגל סגור, וכו'; טיפול באשפה ומיחזור תוך הקפדה על דרישות איכות הסביבה; גינון; שילוט חיצוני ושילוט פנימי; חיסכון באנרגיה ושימוש באנרגיות חלופיות.

מינואט אחזקות מביאה איתה ניסיון מקצועי בביצוע פרויקטים, התואם את הדרישות הייחודיות של חברות לוגיסטיות. הניסיון של מינואט אחזקות

- עלויות ההפצה התייקרו באופן ניכר והפכו להיות רכיב משמעותי בעלות הכוללת. המרחק מאזור המרכז הפך להיות חיסרון.
- הפרדת פעילות הלוגיסטיקה ממטה החברה, ופיצול הפעילויות לשני מתחמים באזורים שונים פגעו בממשקי העבודה הפנימיים בחברה, וגרמה לעלויות "אי-איכות" (Non-Quality) מיותרות.
- עלות השכירות של משרדים בערים הגדולות התייקרה לאחרונה, למרות התחזיות על מיתון מתקרב. עליית המחירים במקביל להאטה האפשרית בפעילות מחייבת חברות עסקיות לבחון מחדש את עלויות השכירות והארנונה של משרדיהן.



עבודות בשטח הפארק - מרלוג'ג טבת אחסנה ולוגיסטיקה

"לאחרונה, נבנים פארקים לוגיסטיים במרכז הארץ. הפארק הלוגיסטי לב הארץ הוא אחד מהם ומאפשר לחברות עסקיות, ובעיקר, לחברות העוסקות בלוגיסטיקה, ליהנות מפתרון ייחודי - לשלב את יתרונותיו של המתחם, הקרוב לערי המרכז והסמוך לעורקי התחבורה הראשיים החוצים את ישראל לאורכה ולרוחבה, עם עלות נמוכה של ארנונה, ולרכז את פעילויות הלוגיסטיקה ומטה החברה תחת קורת גג אחת", כך אומר דודי קאופמן, מנכ"ל חברת מינואט אחזקות בע"מ (מקבוצת יצחקי), האחראית על הקמת הפארק. והוא מוסיף: "פתרון ייחודי זה הופך את הפארק להזדמנות עסקית ראשונה במעלה, ובעיקר, לעסקים המבקשים להקים מרכזים לוגיסטיים חדישים ומרווחים, המאוחדים עם משרדי הנהלת החברה והסמוכים למרכז הפעילות העסקית של מדינת ישראל".

## הבנייה מואצת. הירוק כבר כאן

"עבודות הפיתוח בפרוייקט לב הארץ החלו בחודש מאי 2008. כבר בשנת 2009 יאוכלסו בו המבנים הראשונים, ולפני כולם - המרכז הלוגיסטי של חברת 'טבת אחסנה ולוגיסטיקה'. בפארק מתוכננים להיבנות מרכזים לוגיסטיים של חברות מובילות בשטח כולל של כ-500 אלף מ"ר. הפיתוח הסביבתי יכלול: מחלפים, כבישים פנימיים, מגרשי חנייה רחבים, תשתית



הדמיה - מרלוג'ג טבת אחסנה ולוגיסטיקה בפרוייקט

משמעותית משלומי הארנונה במתחמים דומים במרכז הארץ.

- **מעטפת נופית ירוקה:** הפארק ממוקם באזור כפרי, ונמצא במרחק קצר מיער ראש-העין, המשתרע על שטח של 1,050 דונם. הקרן הקיימת לישראל נטעה עצי איקליפטוס, אורן וברוש בשנים 1976-1980. ביער נחשפו אתרים ארכיאולוגיים, ביניהם עזבת צרטה, המזוהה עם היישוב המקראי אבן העזר. ביער מצויים שטחי פריחה מרהיבים, ובעונות הפריחה אפשר לצפות בפרחים: כלניות, נוריות, רקפות, צבעוני ההרים, בן חצב יקינטוני, סחלב פרפרני, ערית גדולה, ועוד.

## מינואט אחזקות מביאה איתה ניסיון מקצועי בביצוע פרויקטים, התואם את הדרישות הייחודיות של חברות לוגיסטיות. הניסיון של מינואט אחזקות תורם ערך מוסף ללקוחותיה, הן בהיבט האפקטיבי של הפתרונות, והן בהיבטי היעילות והחיסכון בעלויות לאורך זמן

- **סטנדרטים גבוהים של בנייה ושל ניהול:** מינואט אחזקות מחויבת לאיכויות ביצוע ותפעול גבוהות, כמקובל בחברות יזמיות רב-לאומיות. על הפארק תהיה אחראית חברת ניהול, שבשיתוף עם הרשות המקומית תדאג לפתח סביבת עבודה ברמה גבוהה, וסביבה נעימה לאורחים שיפקדו את הפארק.
- **כוח-אדם זמין:** מיקום הפארק וקרבתו למרכזים עירוניים, כגון: ראש-העין, כפר-קאסם, פתח-תקווה, כפר-סבא והוד-השרון; ליישובים כפריים, כגון: חגור, ואורנית; וליישובי חוץ-שומרון מבטיחים את זמינותו של כוח-אדם לעבודה בפארק. נוסף על-כך, עובדים, שיגיעו לפארק מאזורים מרוחקים יוכלו להשתמש בתחבורה ציבורית באמצעות האוטובוסים שחולפים במקום, והרכבת שתחנתה סמוכה לראש-העין. ■



עבודות פיתוח ותשתית בפארק לב הארץ

תורם ערך מוסף ללקוחותיה, הן בהיבט האפקטיבי של הפתרונות, והן בהיבטי היעילות והחיסכון בעלויות לאורך זמן".

## הפרוייקט המוביל מסוגו במדינה

קאופמן, שדוחף בכל המרץ את הפרוייקט, כבר רואה לנגד עיניו את הפארק פועל ותוסס. הוא מתאר אלפי האנשים, שיפקדו מדי יום את הפארק, וכמעט מצביע על המשאיות, שיחצו את נתיביו של הפארק בדרכן אל המרכזים הלוגיסטיים שייבנו במתחם.



מבט על הפארק ועל כביש 5

קאופמן נפגש עם מנהלי חברות לוגיסטיות, בעלי-עסקים ויזמים רבים, שמתעניינים בפרוייקט. במפגש שקאופמן קיים לאחרונה, הוא הציג את יתרונותיו המיוחדים של הפארק:

- **מיקום גיאוגרפי ייחודי:** הפארק מוקם סמוך למחלף קסם, שכאמור, הוא נקודת המפגש בין כביש חוצה ישראל (גישה לצפון הארץ ולדרומה) ובין כביש חוצה שומרון (גישה למזרח הארץ ולמערבה). הפארק סמוך גם ל"כביש המחצות" (כביש 444), ל"כביש גהה" (כביש 4), ולנתיבי איילון (כביש 20). הפארק נמצא במרחק של כ-1 ק"מ ממחלף קסם, כ-4 ק"מ ממחלף ירקון, כ-10 ק"מ ממחלף מורשה, כ-15 ק"מ מצומת גלילות, וכ-30 ק"מ מנמל התעופה בן-גוריון.
- **דרכי גישה ונוחות תפעולית:** הכבישים המתוכננים בפארק הם דו-נתיבים ודו-מסלולים. תכנון הפארק התחשב בנושא הבטיחות וכולל בניית כיכרות תנועה בנתיבים הראשיים בפארק. דרכי הגישה המתוכננות אל הפארק הן: דרך שתקשר את הפארק עם כביש 5 ממחלף ראש-העין מזרח (צומת אבן עזר), דרך גישה נוספת שתעבור במנהרה מתחת לכביש 5, ודרך נוספת תקשר בעתיד את הפארק עם המרכז המסחרי החדש המתוכנן ממערב לפארק.
- **חיסכון בתשלומי ארנונה:** פארק לב הארץ מוקם בשטח השיפוט של עיריית כפר-קאסם, והוא נהנה מהטבות מיוחדות שמקבלים אזורים כפריים, ובכלל זה משלומי ארנונה נמוכים. תשלומי הארנונה בפארק יהיו נמוכים

## מי היא קבוצת יצחקי?

חברת מינואט אחזקות בע"מ, שמקימה את פארק לב הארץ, היא חברה-בת של קבוצת IGI - אחת מקבוצות הנדל"ן הפרטיות הגדולות והמבוססות בישראל הנמצאת בשליטת רוני יצחקי. לקבוצה יותר מ-40 שנות ניסיון בפיתוח, בייזום ובביצוע בענף הבנייה בפרט, ובענפי המשק בכלל. בבעלות הקבוצה חברות רבות בתחומים הבאים: ייזום ואחזקת נכסים בתחומי המסחר, התעשייה, המשרדים והמגורים, חברות השקעות בתעשיות ההיי-טק, בתי-יקרור, גידולים חקלאיים, ועוד. קבוצת יצחקי פועלת בארה"ב, באירופה, באסיה ובישראל. הקבוצה פועלת באופן עצמאי ובאמצעות: קבוצת BCRE, Horizon Group ו-Atlas Estates. שווי הנכסים והיקף הפרוייקטים, שבהם מעורבות הקבוצה עם שותפיה מוערכים במיליארדי דולר. לקבוצה נכסים מניבים