

יערית ברנן	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
רויטל פולד	שמרית גיגי	אלון וילנר
יעל שפירא	יואב אינגבר	אופיר לוי
קמילה אמיר	משה עוזיאל	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט 03-5259050 | פ 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

24.11.25

הקצאת קרקע לחברת NVIDIA בפטור ממכרז / יערית ברנן, עו"ד

חוזר 18/2025

רקע כללי

חברת NVIDIA אחת החברות המוכרות והמשפיעות ביותר בעולם, המחזיקה כיום בתואר בעלת שווי השוק הגבוה ביותר בעולם ומובילה בין השאר את מהפכת הבינה המלאכותית, ביקשה לחכור בפטור ממכרז קרקע מרמ"י לצורך הקמת קמפוס / מרכז מחקר פיתוח חדשני, בשטח של כ- 160 אלף מ"ר שיאכלס כ- 8,000 עובדים, זאת כחלק מהרחבת פעילותה האסטרטגית במזרח התיכון בכלל ובישראל בפרט.

חלק מהמגרשים המבוקשים על ידי החברה מהווים את תכנית קמפוס תעסוקה קרית טבעון שמספרה -306 0830737 (קו כחול) למטרת תעסוקה, בקרית טבעון (תכנית מאושרת). לאור התכנון אותו מבקשת החברה ליישם, הוברר שהחברה זקוקה לשטחים נוספים מעבר לתכנית המאושרת.

הפנייה עוררה עניין רב בקרב הגופים הממשלתיים השונים, ולא רק בשל שמה של החברה, אלא בשל הפוטנציאל הלאומי הגלום בה. כבר עם קבלת הבקשה היה ברור: מדובר במהלך שיכול לשנות את מפת החדשנות, הטכנולוגיה, הכלכלה והתעסוקה בישראל בכלל ופיתוח אזור הצפון בפרט.

מדוע פטור ממכרז? – ההצדקה לפי תקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993

תקנה 3 לתקנות חובת המכרזים, קובעת שורה של מצבים חריגים שבהם ניתן להתקשר עם חברה, ספק, גוף או גורם מסוים **שלא באמצעות מכרז**, וזאת כאשר יש נסיבות מיוחדות המצדיקות סטייה מן הכלל. התקנה מפרטת מגוון עילות – משיקולים מקצועיים, ביטחוניים, כלכליים, אמנותיים או ציבוריים – שבהתקיימם רשאים, בין היתר, גופים ציבוריים או משרדיים ממשלתיים או רשות מקרקעי ישראל, לבחור בהליך פטור ממכרז, ובלבד שקיים טעם ענייני, מידתי ושקוף המצדיק זאת.

בין העילות המנויות מצויה גם תקנה 3(28), המאפשרת התקשרות בפטור ממכרז, כאשר "**נתקיימו נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות עשייתה ללא מכרז**" ובלבד שוועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל, באישור שר האוצר תחליט, מטעמים שיירשמו, לפטור אותה מחובת המכרז.

במקרה של בקשת NVIDIA, נבחנו מכלול השיקולים והנסיבות להקצאת קרקע בפטור ממכרז, ועלה כי:

1. מדובר במהלך אסטרטגי למדינת ישראל - NVIDIA היא אחת החברות המשפיעות בעולם על תשתיות בינה מלאכותית ומחשוב. הקמת מרכז מתקדם וייחודי ברמה עולמית מהווה משאב לאומי אסטרטגי המאפשר חיזוק מעמדה של מדינת ישראל כמעצמת הייטק עולמית במפת החדשנות העולמית, משיכת חברות בינלאומיות נוספות והעצמת התעשייה המקומית בתחומי המחשוב והטכנולוגיה, במיוחד לנוכח השלכות מלחמת "חרבות ברזל".
2. תרומה כלכלית רחבת היקף - לפי הערכות הגופים הכלכליים, הפרויקט צפוי ליצור אלפי מקומות עבודה ישירים ועקיפים, במיוחד באזור הצפון הסובל ממחסור כרוני בהזדמנויות תעסוקה איכותיות, שיתופי



פעולה בין תעשייה לאקדמיה וקידום מאות חברות ישראליות בתחום ההיי טק, מחשוב, רכבים אוטונומיים, מחקרים רפואיים, חקר אקלים, רובוטיקה ועוד.

3. היעדר חלופה ריאלית למכרז - המאפיינים הייחודיים של NVIDIA וביניהם שילוב של ידע, טכנולוגיה ותשתיות שקיימות אך ורק אצלה, יוצרים מצב שבו אין מתחרה רלוונטי או חלופה אחרת שיכולה להציע למדינת ישראל את אותם יתרונות.

לכן, לאור נסיבות אלה, פטור ממכרז אינו מהווה הטבה, אלא אמצעי להשגת מטרה לאומית!

ההחלטה שהתקבלה

לאחר עבודת מטה אינטנסיבית ודיונים עם גורמים מקצועיים ברשות מקרקעי ישראל, בוועדה המקומית לתו"ב ומול מטה הסדר הקיבוצים, שכללו בדיקות משפטיות, כלכליות ומקצועיות, ובשים לב לחשיבות האסטרטגית לאומית של הפרויקט ולתרומתו הצפויה לכלכלה הישראלית ולאזור הצפון בפרט, גובש מתווה לפיו הקרקע תוקצה לחברת NVIDIA למטרת הקמת מרכז הפיתוח החדשני, בפטור ממכרז, התואם את תקנה 3(28).

לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים להקצאת המקרקעין בפטור ממכרז ולאחר עמידת החברה בכל התשלומים הנדרשים בהתאם לנהלי רמ"י, לרבות בהתאם לנוהל 05.02M לעניין הקניית מקרקעין לזרים, ייחתם הסכם פיתוח עם NVIDIA ביחס לשטחים בתכנית המאושרת וכן ייחתם הסכם הרשאה לתכנון עבור שטח ההרחבה המתוכנן.

**** גילוי נאות: משרדנו מייצג מספר יישובים בצפון, שהינם בעלי זכות לחכור מרמ"י קרקע לפרויקטים של תעסוקה, בפטור ממכרז, ובימים אלו מתנהל מו"מ עם יזמים שונים לקידום עסקאות בתחום מסחר, תעסוקה ומגורים.**

**** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.**