

8.4.2026

חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה

חוות שרתים

יניב בירנבאום¹



לקוחות ושותפים יקרים,

אנו שמחים להציג בפניכם, מעת לעת, שינויי רגולציה וחידושים העשויים להשפיע על מיזמים שונים בתחום האנרגיה.

תחום הבינה המלאכותית הפך בשנים האחרונות לנכס אסטרטגי בעל חשיבות כלכלית, חברתית וביטחונית מן המעלה הראשונה, ולפיכך הוא תופס מקום מרכזי במדיניותן של מדינות רבות. ההובלה בתחום זה נתפסת כיום כבעלת השפעה ישירה על כושר התחרות, החוסן הלאומי והמעמד הבינלאומי של מדינות בעשורים הקרובים.

על רקע זה פועלת מדינת ישראל לקבל הכרעות מהותיות שיבטיחו את המשך מעמדה בחזית הטכנולוגית. במסגרת זו קיבלה הממשלה, בין היתר, את החלטת ממשלה מס' 3375 מיום 21.9.2025 בעניין הקמת המטה הלאומי לבינה מלאכותית במשרד ראש הממשלה, ואת החלטת ממשלה מס' 3592 מיום 4.12.2025 בעניין הרחבת נגישות האקדמיה לתשתיות מחשוב. בנוסף, בהחלטת ממשלה מס' 3907 מיום 22.2.2026 נקבע כי הממשלה תוכל להסמיך גופים פרטיים להכין תוכנית לחוות שרתים ולהגישה לוועדה לתשתיות לאומיות (להלן: "הות"ל").

חוזר זה עוסק בקידום האפשרות להקמת **חוות שרתים** בקרקעות קיבוצים ומושבנים, בשים לב לריבוי ההסכמים וההצעות המסחריות המגיעים לפתחם של יישובים אלה.

¹ יובהר, כי אין במידע המפורט במסמך זה כדי לשמש או להיחשב כיעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף ליעוץ משפטי ותכנוני קונקרטי ואין להסתמך על המידע המפורט בו בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד.

החלטת ממשלה מספר 3907 - מסלול ייעודי לקידום תכנוני

בהחלטת הממשלה 3907 מיום 22.2.2026 נקבע, בין היתר, כי תקודם חקיקה אשר תאפשר להכיר בחוות שרתים כתשתית לאומית לפי חוק התכנון והבנייה. ככל שמהלך זה יושלם², תיפתח אפשרות לקדם תוכניות מסוימות במסלול ות"ל, דהיינו במסלול תכנוני מרוכז ומהיר יחסית.

נקבע מנגנון סינון מוקדם, ובמסגרתו לא יובאו לות"ל יותר מ-10 תוכניות בשנה קלנדרית. לפיכך, כבר בשלב זה ניתן להעריך כי המסלול יועד לפרויקטים בעלי בשלות גבוהה, היתכנות ממשית וחשיבות מערכתית או משקית.

אילו פרויקטים עשויים להתאים למסלול הייעודי

מן המסמכים שפורסמו עולה, כי המסלול נועד בראש ובראשונה לחוות שרתים בעלות מאפיינים והיקפים משמעותיים של כוח עיבוד וצריכת חשמל. בהתאם לתנאים שנקבעו, מדובר בפרויקטים בהספק של לפחות 50 מגה-ואט.

לצד זאת, נקבעה מגבלה לפיה לא תינתן הסמכה לפרויקט שצריכת החשמל שלו עולה על 200 מגה-ואט באזורים מסוימים שהוגדרו כאזורים רגישים מבחינת מערכת החשמל³. ניתן יהיה לחרוג ממגבלה זו מקום שבו התוכנית כוללת גם אמצעי ייצור חשמל ייעודי המזין את החווה באופן מלא וישיר, ובכפוף לתנאים שנקבעו.

במובן זה, ההסדר המתגבש משקף תפיסה רגולטורית שלפיה קידום פרויקטים עתירי הספק ייעשה, ככל הניתן, תוך צמצום התלות הבלעדית ברשת החשמל הקיימת.

אופן הגשת הבקשות ותיעודן

הבקשות להסמכת ממשלה יוגשו למטה הבינה המלאכותית במשרד ראש הממשלה. המטה לבינה מלאכותית יהיה רשאי לתעדף בקשות גם לפי לוחות הזמנים להקמה ולפי שיקולים נוספים שייקבעו.

לבקשה יש לצרף: (א) התחייבות של מגיש הבקשה כי מדובר בחוות שרתים, וכי ההסמכה אינה מהווה התחייבות עתידית לאישור תכנוני או למתן רישיון, היתר או אישור; (ב) המלצה תכנונית; (ג) אישור זיקה לקרקע.

² ביום 6.4.2026 פורסמה הצעת חוק המבקשת לתקן את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ולקבוע כי חוות שרתים אשר ייעודה הוא עיבוד של נתונים, המכילה יחידות עיבוד אשר בכוחן לשפר משמעותית תהליכי חישוב מורכבים ושניתן לראותן כנדרשות לבינה מלאכותית ושהספק צריכת החשמל עבורן, צפוי להיות לפחות 50 מגה-ואט תוגדר כתשתית לאומית, כך שניתן יהיה להכין תכנית להקמתה ולהגישה לוועדה לתשתיות לאומיות בהתאם לסעיף 76ב(ג) לחוק התכנון והבנייה. לעיון בתזכיר החוק ר' [כאן](#).

³ אזורים 1א, 2 ו-3 בהתאם להחלטת ממשלה 2282. לעיון בהחלטה ומפת האזורים ר' [כאן](#).

המלצה תכנונית

במסגרת "עקרונות לבדיקת ההיתכנות התכנונית" נקבע כי מיקום חוות השרתים לא יחול בשטחים הבאים:

- בתחום שטחים ביטחוניים ומגבלותיהם.
- בתחום הסביבה החופית, למעט שטח שמיועד בתוכנית מפורטת לתעשייה או למתקנים הנדסיים.
- בתחום שמורות טבע וגנים לאומיים מוכרזים או מאושרים בתוכנית.

ההחלטה קובעת גם אזורי מיקום מועדפים ומאפייניהם:

- עדיפות לאזורי תעשייה מרחביים ו/או אזורי תעשייה בעלי שימוש תעשייתי ויצרני, או למתקנים הנדסיים שאינם מתקן בודד בשטח פתוח.
- עדיפות לשטח שאינו מוגדר כבעל רגישות סביבתית ונופית גבוהה לפי תמ"א 35.
- עדיפות למיקום שיצמצם את הצורך בפיתוח רשת החשמל מעבר לתוכנית פיתוח מערכת המסירה.
- בנוסף, ברמת תעדוף הבקשות, נקבע שתינתן עדיפות לחוות שרתים הממוקמות מחוץ לאזורים 1א ו-1ב המסומנים בהחלטת ממשלה 2282.

מסלול החיבור לרשת החשמל – מעבר למנגנון דו-שלבי וסינון בקשות

בהתאם למדיניות שהתגבשה, בקשות לחיבור יטופלו במסלול דו-שלבי:

בשלב הראשון, ניתן מענה עקרוני לצורך קידום סטטוטורי - תשובת מנהל המערכת לקידום סטטוטורי (סקר תכנון). שלב זה אמור לספק אינדיקציה מוקדמת לישימות החיבור, לנקודת חיבור אפשרית ולהנחיות תכנוניות, אך אינו מקנה זכות לחיבור ואינו שומר קיבולת.

בשלב השני, לאחר תוכנית מאושרת - סקר חיבור ומתן התחייבות לחיבור, נקבעת נקודת החיבור המאושרת, הקיבולת, פרויקטי הרשת הנדרשים, אומדן העלויות ולוחות הזמנים. רק בשלב זה נשמר מקום ומוקצית קיבולת.

שלביות כאמור נועדה למנוע חסימה מוקדמת של קיבולת בידי בקשות שאינן בשלות, ולחייב יזמים לקדם בדיקות, תכנון ותיאומים מקדמיים כתנאי להתקדמות ממשית במסלול החיבור.

פרויקטים גדולים – חיבור במתח עליון והקמת תחנת משנה

בהתאם לאמות המידה ומדיניות חח"י ונוגה, לקוח בהספק העולה על 16 MVA חייב להתחבר במתח עליון ולהקים תחנת משנה כחלק ממערכת ההולכה.

במילים אחרות, פרויקטים משמעותיים של חוות שרתים אינם דומים לחיבור רגיל של צרכן מסחרי או תעשייתי. מדובר במהלך תשתיתי מורכב, הכולל סקרי תכנון, סקרי חיבור, תיאום טכני, עמידה בסטנדרטים תפעוליים, הסכמי תחזוקה, בדיקות הכנסה לניצול ותחזוקה שוטפת של תחנת המשנה.

המשמעות הישירה ליזמים ולבעלי זכויות בקרקע היא כי כבר בראשית הדרך יש להביא בחשבון השקעות תשתית משמעותיות, לוחות זמנים ממושכים ועמידה בדרישות הנדסיות, תפעוליות ותחזוקתיות מחמירות.

היבטים סביבתיים – רכיב מהותי בבחינת היתכנות הפרויקט

חוות שרתים הן תשתית עתירת השפעות סביבתיות, הכוללת בין היתר: צריכת חשמל גבוהה מאוד, פליטות עקיפות הנובעות מייצור החשמל, צריכת מים לקירור, שימוש בגנרטורי גיבוי, פסולת אלקטרונית והשפעה על שימושי קרקע ושטחים פתוחים.

המשמעות המעשית היא כי היבטי הסביבה צפויים להוות רכיב מרכזי בהליכי התכנון, בבחינת חלופות, בבדיקות המקדמיות ואף בהתמודדות עם התנגדויות ציבוריות, ולא עניין משני שניתן להותיר לשלבים מאוחרים.

הקמת חוות שרתים במסגרת תוכניות מתאר מאושרות

ככלל, המערכת הרגולטורית הנוכחית לחוות שרתים גדולות אינה מוסדרת במלואה ונחשבת למורכבת. עם זאת, בהיעדר הגדרה ספציפית בתוכנית מתאר מפורטת, ייתכן כי ניתן לקדם את הקמת החווה תחת ייעודי קרקע קיימים, בכפוף לפרשנות רשות הרישוי, וזאת למשל בייעודי תעשייה ותעסוקה.

יש לשים לב כי אין הוראה בתוכנית השוללת אפשרות כאמור, וכי קיימות זכויות בנייה מספקות לשם כך במסגרת התוכנית המאושרת. ייתכן כי ניתן יהיה לבצע התאמות נקודתיות בתוכנית במסגרת סמכות ועדה מקומית.

רשות מקרקעי ישראל

נכון למועד זה, אין אסדרה ייעודית בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל לחוות שרתים. המשמעות היא כי רמ"י מתייחסת לחוות שרתים כאל עסקת תעסוקה רגילה: הן מבחינת הקצאת שטחי תעסוקה ביחס של 1:1 (חוות שרתים בשטח של 50 דונם תצריך שימוש במכסת תעסוקה פנויה של 50 דונם); הן מבחינת הקצאת זכויות בקרקע באמצעות תאגיד משותף שבו היישוב החקלאי מחזיק לפחות 26%; הן מבחינת תקופת המיזם ל-49 שנה; והן מבחינת רכישת הזכויות לפי דמי היוון שייקבעו בהתאם להערכת שמאי והנחת אזור.

מיזם משותף - על אף הצגת המדיניות שלפיה קיים יתרון בהקמת חוות שרתים בסמוך למתקני ייצור שיספקו את צריכת החשמל של חוות השרתים (למשל כחלק מפרויקטים אזוריים אגרו-וולטאיים או קרקעיים), אין אסדרה המאפשרת הקמת חוות שרתים כמיזם משותף למספר יישובים. המשמעות היא כי יישוב בודד יידרש להעמיד את מלוא מכסת התעסוקה לטובת חוות השרתים בשטחו, וכי נכון למועד כתיבת חוזר זה לא ניתן יהיה לקדם את הקמת חוות השרתים כחלק ממיזם משותף.

מיסוי מקרקעין

בשים לב להקצאת הזכויות ולתקופת המיזם, העולה על 25 שנה, יש לקחת בחשבון כי בעסקאות מסוג זה קיימים היבטי מס (מס רכישה ומס שבח). לפיכך, יש חשיבות לקבלת ייעוץ מס כבר בשלבים הראשוניים של בניית העסקה בין הצדדים.

סיכום

המסגרת הרגולטורית המתגבשת מלמדת כי ישראל נכנסת לשלב חדש בהסדרת תחום חוות השרתים. לצד נכונות ממשלתית לקדם פרויקטים מסוימים במסלול ייעודי ומהיר יותר, מתחדדת גם ההבנה כי קידום של פרויקטים אלה מחייב בשלות גבוהה, בדיקות מקדמיות יסודיות ותכנון משולב של קרקע, חשמל, סביבה, רישוי ומיסוי.

קישור להחלטת ממשלה - [כאן](#)

קישור להמלצת הביניים של הצוות בין משרדי בנושא אנרגיה לחוות שרתים - [כאן](#)

קישור לתזכיר תיקון חוק התכנון והבניה - [כאן](#)

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין זה.

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: yanivb@ek-lawyers.com