



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

19 נובמבר 2025

בפני כב' השופט ארנון דראל, סגן נשיא

עת"מ 58531-07-25 בודנהיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים ואח'

בעניין: עו"ד דוד בודנהיים

העותר

נגד

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
2. שירה תלמי באבאי, יו"ר הוועדה
3. משרד הבינוי והשיכון
4. רשות מקרקעי ישראל
ע"י עו"ד גילה קרמר (רודמן) -פרקליטות מחוז ירושלים – אזרחי
5. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש
6. שמעון גולדברג, יו"ר הוועדה
ע"י עו"ד אמיר בירנבוים
7. דיור מוגן ברמה בע"מ
ע"י עוה"ד אבי שפרמן, איתמר שליסל
8. פסגות ניהול תחבורה בע"מ
ע"י עו"ד בני גאנוניאן
9. השלך יהבך בע"מ
ע"י עוה"ד בעז בן צור, אורי שנלר, אוריה פרץ-טל
10. האמוראים 1 בע"מ
ע"י עוה"ד אבי שפרמן, איתמר שליסל

המשיבים

פסק דין

בקשות לסילוק העתירה על הסף.

רקע עובדתי

1. במרכז העתירה עומדות החלטות תכנוניות שעיקרן שינוי ייעוד של קרקעות בעיר בית שמש מדיוור מוגן למגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור. העותר, עו"ד דוד בודנהיים, הוא תושב העיר אשר פועל כנגד מהלכים אלו וטוען לפגמים שנפלו בהחלטות.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

19 נובמבר 2025

בפני כב' השופט ארנון דראל, סגן נשיא

עת"מ 58531-07-25 בודנהיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים ואח'

2. העתירה מתמקדת באופן ספציפי בהחלטת המשיבה 1, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים, לדחות את טענות העותר כלפי תכנית מופקדת שמספרה 1105287-102, החלה על מגרש בשטח של כחמישה דונם בשכונת רמת בית שמש ה' (להלן בהתאמה: "הוועדה המחוזית"), "התכנית המופקדת" "החלטת הוועדה המחוזית"). במסגרת תכנית זו, הוחלט לשנות את ייעוד הקרקע, שיועדה במקור להקמת 225 יחידות דיור מוגן, לייעוד חדש הכולל 231 דירות מגורים, שטחי מסחר ומוסדות ציבור. עוד תוקף העותר את החלטת המשיבה 2, יושבת ראש הוועדה המחוזית, לדחות את בקשתו לקבל רשות לערוך על החלטה זו.

3. כמו כן, העתירה מופנית כלפי החלטת המשיבה 5, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש מיום 28.5.2023 לאשר הסבת מגרשים בבית שמש מדיר מוגן למגורים (להלן בהתאמה: "הוועדה המקומית", "החלטת הוועדה המקומית"). לטענת העותר, החלטת הוועדה המקומית היוותה בסיס להחלטת הוועדה המחוזית וכן לתכניות נוספות המצויות בשלבים שונים בהליך התכנוני. העותר מעלה טענות שונות בדבר פגמים שנפלו לשיטתו בהחלטת הוועדה המקומית, וטוען כי משעה שמדובר בהחלטה פסולה שדינה בטלות, הרי שכל ההחלטות שהתקבלו על בסיסה פסולות גם הן, לרבות החלטת הוועדה המחוזית.

4. ביום 11.8.2025 הודיעו המשיבים 1-4 (להלן גם: המדינה) כי לאחר הגשת העתירה התברר להם שמגישת התכנית המופקדת לא הביאה בפני ועדת המשנה להתנגדויות בוועדה המחוזית, כי בשנת 2022 היא חתמה על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל למטרת דיור מוגן בלבד. לטענת המשיבים, מדובר במידע רלוונטי שעל הוועדה לשקול את משמעותו טרם אישור התכנית, ולפיכך יש מקום להשיבה לדיון בפני ועדת המשנה להתנגדויות על מנת שתדון במידע זה. בנסיבות אלו מבקשת המדינה להורות על מחיקת העתירה.

5. לצד בקשה זו, הוגשו בקשות לסילוק העתירה על הסף בידי המשיבות 7-10, חברות פרטיות שזכו במכרזים לבניית דיור מוגן בעיר בית שמש, והגישו תכניות לשינוי ייעוד המגרשים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור. המשיבה 7 היא יוזמת התכנית המופקדת והמשיבות 8-10 יזמו תכניות אחרות שהליכי התכנון בעניינן טרם הושלמו. בבקשותיהן הועלו טענות שונות, ובהן היעדר זכות עמידה של העותר, שיהוי, אי-מיצוי הליכים, עתירה מוקדמת ושימוש לרעה בהליכי משפט.

טענות הצדדים

6. המשיבות 8 ו-9 טוענות בבקשותיהן כי לעותר אין זכות עמידה ביחס להחלטת הוועדה המקומית, שכן מדובר בהמלצה שאין זכות השגה לגביה אלא למגיש התכנית. יתר על כן,



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

19 נובמבר 2025

בפני כב' השופט ארנון דראל, סגן נשיא

עת"מ 58531-07-25 בודנהיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים ואח'

המשיבות טוענות כי אף אם הייתה לעותר זכות עמידה, הרי שהעתירה הוגשה בשיהוי כבד של למעלה משנתיים לאחר המלצת הוועדה. מדובר בשיהוי סובייקטיבי ניכר וכן בשיהוי אובייקטיבי כבד במיוחד, שעה שגורמים שונים קידמו תכניות בהתאם למעמדה של ההמלצה.

7. עוד טוענות המשיבות 8 ו-9 כי טרם התקבלו החלטות לגבי התכניות שהוגשו על ידן, וההתנגדויות של העותר טרם נדונו. לפיכך, מדובר בעתירה מוקדמת ותיאורטית הלוקה גם באי מיצוי הליכים. על העותר להגיש עתירה רק לאחר שתתקבל החלטה בנוגע להתנגדותו. המשיבה 9 מוסיפה וטוענת בדבר חוסר ניקיון הכפיים של העותר.

8. המשיבות 7 ו-10 העלו בבקשתן טענות דומות. לטענתן, העתירה הוגשה כנגד תכניות שונות ונפרדות לחלוטין. מדובר בעתירה כוללת הכורכת עניינים שונים, ודי בכך כדי לדחות אותה על הסף. יתר על כן, למעט תכנית אחת, כל התכניות עדיין מצויות בשלבי התכנון. משעה שטרם ניתנה החלטה סופית ולא מוצו הליכי ההתנגדות, אין מקום לביקורת שיפוטית ויש לסלק את העתירה על הסף בהיותה מוקדמת.

9. באשר להחלטת הוועדה המקומית, טוענות המשיבות 7 ו-10 כי העתירה הוגשה בשיהוי ניכר. יתרה מזאת, מדובר בהמלצה שאינה מחייבת ולפיכך אינה ניתנת לתקיפה עצמאית.

10. בקשת המדינה מתמקדת כאמור במידע שהתברר לה לאחר הגשת העתירה, המחייב לדעתה בחינה מחודשת בידי ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית. לפי הנטען, מגישת התכנית המופקדת, המשיבה 7, חתמה על חוזה חכירה לאחר זכייתה במכרז פומבי, ובו הובהר כי הזכויות העתידיות הינן "עבור מטרת דיור מיוחד (דיור מוגן) בלבד". מאחר שמידע זה לא הועבר לוועדת המשנה להתנגדויות, על הוועדה לשקול את משמעותו טרם אישור התכנית. לעמדת הוועדה אין מקום לקיים ביקורת שיפוטית לפני ההחלטה הסופית. יתר על כן, לאחר שתתקבל החלטה חדשה, ייתכן כי חלק מהטענות יתייתרו. על יסוד האמור, המדינה סבורה כי יש להשיב את הדיון לוועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית ולהורות על מחיקת העתירה.

11. העותר טוען כי אין לקבל את הטענה שהחלטת הוועדה המקומית היא "המלצה" בלבד, ומדובר בפרשנות שגויה. לטענת העותר, זוהי החלטת מדיניות כללית שיש לו זכות עמידה לגביה.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

19 נובמבר 2025

בפני כב' השופט ארנון דראל, סגן נשיא

עת"מ 58531-07-25 בודנהיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים ואח'

12. עוד טוען העותר כי אין לקבל גם את הטענות לאי-מיצוי הליכים, עתירה מוקדמת ועתירה תיאורטית. העתירה כוונה כלפי החלטת הוועדה המקומית, שהגיעה העת לדון בה לאחר החלטת הוועדה המחוזית. לפיכך ברור ומובן שאין מדובר בעתירה מוקדמת ותיאורטית, והעותר מיצה את ההליכים בפני ועדות התכנון בעניין החלטת הוועדה המקומית.

13. לטענת העותר, יש לדחות את הטענה שהעתירה הוגשה בשיהוי. לפי הנטען, לא ניתן לטעון בעת ובעונה אחת כי טרם הגיע המועד לתקיפת ההחלטה וכי קיים שיהוי בתקיפתה. גם לגוף הדברים אין ממש בטענה, שכן העתירה הוגשה זמן קצר לאחר קבלת ההחלטה על אישור התכנית נשוא העתירה על ידי הוועדה המחוזית. העותר מבקש לדחות גם את טענות המשיבה 9 לחוסר ניקיון כפיים.

14. העותר טוען כי אין ממש גם בבקשת המדינה למחוק את העתירה משעה שהתכנית המופקדת הוחזרה לדיון נוסף בוועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית. לטענת העותר, יש לדחות בקשה זו משעה שהעתירה מכוונת בין היתר כלפי החלטת הוועדה המקומית. לפיכך עדיין ישנה חשיבות לדון בעתירה, שכן טרם ניתנו סעדים בנוגע להחלטת הוועדה המקומית. יתרה מזו, המשיבים לא הבהירו כי הוועדה המחוזית תשוב ותבחן את כל טענותיו.

דיון והכרעה

15. לאחר עיון בטענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשות להתקבל ויש לסלק את העתירה על הסף.

16. העתירה כוללת שני חלקים עיקריים. ראשית, העתירה מתמקדת בהחלטות שהתקבלו בעניין התכנית המופקדת. שנית, העותר תוקף את החלטת הוועדה המקומית, שלטענתו היוותה בסיס לתכנית המופקדת. העותר אינו מבקש סעדים בכל הנוגע לתכניות שהגישו המשיבות 8-10. תכניות אלה מצויות עדיין בשלבים שונים בהליך התכנוני, וממילא אין זה הזמן לדון בהן.

17. בכל הנוגע לחלקה הראשון של העתירה, אין מקום להפעיל ביקורת שיפוטית בשלב זה, משעה שהדיון בתכנית המופקדת הוחזר לוועדת המשנה להתנגדויות. מאחר שמשיבי המדינה הודיעו כי בכוונתם לבחון את הדברים מחדש ולקבל החלטה מנהלית חדשה, ממילא שהעתירה במתכונתה הנוכחית מתייתרת (עת"מ (מינהליים ב"ש) 63358-10-24 שובל לדורות





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

19 נובמבר 2025

פני כב' השופט ארנון דראל, סגן נשיא

עת"מ 58531-07-25 בודנהיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים ואח'

אגש"ח בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום, עמוד 2 (23.1.2025); עת"מ (מינהליים ח"י) 3264-10-15 עלי מאהר נ' ראש רישוי כלי ירייה, עמוד 3 (19.11.2015)).

18. מהודעה זו של המשיבים 1-4 עולה כי טרם נאמרה המילה האחרונה ביחס לתכנית המופקדת. כידוע, בית המשפט לא יידרש לעתירה שהוגשה בטרם גיבשה הרשות המנהלית את החלטתה הסופית (בג"ץ 5404/23 רינדיר אנרגיה בע"מ נ' ממשלת ישראל, פסקה 7 (27.7.2023); בג"ץ 5586/22 אגוד מכוני הרישוי בישראל נ' שר האוצר, פסקה 5 (24.8.2022); בג"ץ 8145/19 ברי נ' היועץ המשפטי לממשלה, פסקה 8 (2.1.2020)). הטעם לכלל זה נעוץ בעקרון הפרדת הרשויות וכן ביעילות הדיונית, שכן שבשלב זה ישנה אפשרות כי לאחר ההחלטה הסופית הדיון יתייתר או שהמחלוקת בין הצדדים תתחדד (בג"ץ 3911/21 ק.ל.ע. חברה לניהול קרן השתלמות לעובדים סוציאליים בע"מ נ' שר האוצר, פסקה 7 (16.3.2022)).

19. אין מקום אפוא להידרש בשלב זה לטענות העותר בנוגע לתכנית המופקדת. מובן כי טענות הצדדים שמורות להם, לרבות טענות בדבר זכות העמידה של העותר ביחס לתכנית זו.

20. באשר להחלטת הוועדה המקומית, מקובלת עלי עמדת המשיבים כי מעמדה של החלטה זו הוא של המלצה, מאחר שהחלטות הוועדה המקומית אינן מחייבות את הוועדה המחוזית. מהטעם הזה קובע סעיף 62(ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כי רק מגיש התכנית רשאי להשיג על המלצה של הוועדה המקומית. לפיכך, החלטה זו אינה ניתנת לתקיפה עצמאית.

21. מכל מקום, אף אם נניח לצורך ענייננו כי מדובר בהחלטת "מדיניות", כדברי העותר, שהוא יכול לעתור נגדה, ניכר כי העתירה בכל הנוגע להחלטת הוועדה המקומית לוקה בשיהוי ניכר.

22. כידוע, עילת השיהוי מורכבת משלושה יסודות – שיהוי סובייקטיבי, שיהוי אובייקטיבי ומידת הפגיעה בשלטון החוק (בג"ץ 49158-07-25 אמת ליעקב בישראל בע"מ (חל"צ) נ' משרד העבודה, פסקה 14 (13.8.2025); בג"ץ 3250/13 האוניברסיטה העברית בירושלים נ' שר האוצר, פסקה 19 (9.8.2015); בג"ץ 6046/21 רסלר נ' ממשלת ישראל, פסקה 16 (16.3.2022) (להלן: עניין רסלר)). היסוד הסובייקטיבי מתמקד בהתנהגות העותר, ובמסגרתו יש לבחון אם העותר "ישן על זכויותיו", באופן שיש בו כדי להעיד כי הוא זנח את הזכות הנטענת או ויתר על ההזדמנות לברר את טענותיו (עניין רסלר, בפסקה 16; בג"ץ 7198/21 איגוד נותני שירותים פיננסיים (ע"ר) נ' ממשלת ישראל, פסקה 18 (17.11.2021)).





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

19 נובמבר 2025

פני כב' השופט ארנון דראל, סגן נשיא

עת"מ 58531-07-25 בודנהיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים ואח'

היסוד האובייקטיבי מתמקד בהשלכות שיהיו לבירור העתירה במועד שבו הוגשה על הרשות וצדדים שלישיים. במסגרת זאת, יש לבחון אם מרוץ הזמן עד הגשת העתירה גרם לשינוי המצב באופן שקבלת העתירה תגרום נזק שניתן היה למנוע אילו העתירה הוגשה במועד (בג"ץ 2285/93 נחום נ' גיורא לב, ראש עיריית פתח-תקווה, פ"ד מח(5) 630, 642 (1994)). לבסוף, בגדרו של היסוד האחרון יש לבחון את חומרת הפגמים הנטענים ואת מידת הפגיעה בשלטון החוק לו תידחה התירה מחמת שיהוי. ככל שמידת הפגיעה גדולה יותר, כך תפחת הנכונות לדחות את העתירה אף אם התקיימו שיהוי סובייקטיבי ואובייקטיבי (בג"ץ 2652/21 מושקוביץ נ' שר הביטחון, פסקה 7 (1.6.2021); בג"ץ 2699/21 דישון - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' שר החקלאות ופיתוח הכפר, פסקה 7 (20.5.2021)).

23. בחלוף יותר משנתיים מהחלטת הוועדה המקומית, ניכר כי השיהוי הסובייקטיבי בנוגע להחלטה זו כבד במיוחד. כמו כן, תכניות שהוגשו על בסיס ההחלטה מלמדות על שיהוי אובייקטיבי. לבסוף, לא ראיתי שיש בטענות המועלות בידי העותר כדי להתגבר על השיהוי האובייקטיבי והסובייקטיבי.

24. לא מצאתי ממש בטענת העותר כי העתירה אינה לוקה בשיהוי מאחר שהיא הוגשה בסמוך להחלטת הוועדה המחוזית. מדובר בשתי החלטות שונות שהעותר כרך ביניהן. החלק בעתירה שעניינו תקיפה עצמאית של החלטת הוועדה המקומית לוקה כמתואר בשיהוי ניכר, ואף לא ברור כי הייתה לעותר מלכתחילה אפשרות לעתור נגד החלטה זו. מכל מקום, העותר אינו יכול להתגבר על השיהוי בהגשת העתירה באמצעות כריכתה עם סעדים אחרים שטרם חל שיהוי בעניינם.

25. באופן דומה, לא מצאתי ממש גם בטענה כי אין למחוק את העתירה על יסוד הבחינה המחודשת של החלטת הוועדה המחוזית אך משום שהעתירה מכוונת גם כלפי החלטת הוועדה המקומית. כריכת שתי החלטות יחדיו אינה יכולה להתגבר על הקשיים בדיון בכל אחת מהן.

26. משאלו פני הדברים, לא ראיתי מקום להכריע בטענות נוספות שהועלו, ובכלל זאת בטענות העותר והמשיבה 9 מזה ומזה לעניין חוסר ניקיון הכפיים. משלא נדרשתי לטענות אלה, לא ראיתי צורך להורות על מחיקת תגובת המשיבה 9 או חלקים ממנה, וכך גם התייתר הצורך לדון בבקשה לצירוף משיבה נוספת. יובהר כי אין במתן פסק הדין כדי לקבוע עמדה בטענות מי מהצדדים שלא נדונו בגדרו, לרבות באשר לזכות העמידה או טענות אחרות, שלא נדרשו לצורך ההכרעה.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

19 נובמבר 2025

בפני כב' השופט ארנון דראל, סגן נשיא

עת"מ 58531-07-25 בודנהיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים ואח'

סוף דבר

27. על יסוד האמור, העתירה מסולקת על הסף.

28. העותר יישא בהוצאות המשיבים 1-4 בסכום של 2,500 ₪; בהוצאות המשיבות 7 ו-10 בסכום של 2,500 ₪, בהוצאות המשיבה 8 בסכום של 2,500 ₪ ובהוצאות המשיבה 9 בסכום של 2,500 ₪. אין צו להוצאות במערכת היחסים בין העותר לבין המשיבים 5-6 (שהתמקדו בצו הביניים ולא עתרו לסילוק על הסף).

ניתן היום, כ"ח חשוון תשפ"ו, 19 נובמבר 2025, בהעדר הצדדים.


ארנון דראל, סגן נשיא

