



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופט רם וינוגרד, סגן נשיא

09 פברואר 2026

עת"מ 25-12-83927 בודנהיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

העותרים

עו"ד דוד בודנהיים ו-257 אחרים

ע"י ב"כ עו"ד דוד בודנהיים

נגד

המשיבים

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

2. שירה תלמי באבאי, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון

ובניה ירושלים

3. משרד הבינוי והשיכון

4. רשות מקרקעי ישראל

ארבעתם ע"י ב"כ עו"ד יואב דור

מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

5. השלך יהבך בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד בעז בן צור ועו"ד אורי שנלר

פסק דין

1. עניינה של העתירה בהחלטת המשיבה 1 (להלן: המשיבה או הוועדה) מיום 29.10.25 בגדרה נדחו טענות העותרים נגד תכנית 102-1206705 בשכונה ד-2 בבית שמש ובחלטת המשיבה 2 מיום 23.12.25 שדחתה את בקשת העותרים לקבל רשות לערור על החלטת הוועדה.

2. התכנית מושא העתירה מאשרת את שינוי יעוד המגרש שבתכנית מ"דיור מוגן" לדירות מגורים בתוספת קומת מסחר והקמת מעון. היא אושרה לאחר שהוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: הוועדה המקומית), שהעותרים בחרו שלא לצרף כמשיבה לעתירה, החליטה כבר ביום 28.5.2023 לשנות ייעוד חלק מהמגרשים שנועדו לדיור מוגן בשכונות החדשות בבית שמש ולהסב את ייעודם "למגורים רגילים, בהעדפה לדירות קטנות המתאימות לזוגות צעירים" (נספח 16 לעתירה, בעמ' 593 לנספחים). הוועדה המקומית נימקה החלטה זו בעובדה שבבית שמש קיימים מגרשים רבים לדיור מוגן, ובכלל זה תוכננו בשכונותיה הדרומיות של העיר כ-2,150 יחידות



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופט רם וינוגרד, סגן נשיא

09 פברואר 2026

עת"מ 25-12-83927 בודנהיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

דיוור מוגן. היא הבהירה שבשל גיל האוכלוסיה הצעיר יחסית "אין היתכנות ממשית למימוש מגרשים אלה"; בפועל מגרש שנבנה באחת השכונות לא הצליח להתאכלס; והתכנון אינו מתאים למגזר החרדי שמעדיף שילוב בקהילה של בני גיל הזהב (למעט מקרים סיעודיים). החלטה עקרונית זו אושרה על ידי הוועדה המחוזית כבר בשנת 2023 (ראו פרוטוקול הדיון מיום 30.7.2023, נספח 20 לעתירה), תוך קביעה שמרבית הדירות במגרשים מוסבים מעין אלה תשמנה "להשכרה... לפרק זמן של 10 שנים" (עמ' 650 לנספחים).

3. התכנית פורסמה להפקדה ביום 2.9.2024. הוגשו בעניינה התנגדויות עלידי 36 קבוצות מתנגדים, כולל קבוצה שבראשות העותר 1 (להלן: העותר) ולמעלה מ-260 מתנגדים נוספים. המשיבה 1 מינתה חוקר לבחינת ההתנגדויות, ששמע את המתנגדים בהרחבה (תמלול הדיון צורף כנספח 5 לעתירה). החוקר ערך דו"ח מפורט וממצה שדן בכל הטענות התכנוניות של המתנגדים, דחה את רובן וקיבל התנגדויות מסוימות באופן חלקי. המלצות החוקר אומצו על ידי הוועדה (נספח 2 לעתירה). יובהר שהחוקר, כמו גם הוועדה, נמנעו מלעסוק בסוגיות קנייניות.

את הדיון בדו"ח פתח החוקר בהצגת הטענות המקדמיות שהועלו, ובהן טענות של המשיבה 5 לחוסר תום לב של העותרים ולשימושם לרעה בזכות ההתנגדות לצורך יצירת לחץ על היזם לקבלת תשלום. הוא הבהיר שדיון בסוגיה זו אינו בגדר סמכותו, אך המליץ להפנות את בירור הטענות למשטרת ישראל וללשכת עורכי-הדין. יובהר כי לבד מאמירות כלליות אלה, התאפיין הדיון בדו"ח החוקר בבחינה עניינית וסדורה של כל הטענות התכנוניות באופן שאינו מקים ולו בדוחק עילה להתערבות בקביעות שבו.

כאמור, הוועדה אימצה את המלצות החוקר. בפתח החלטתה היא התייחסה למספר טענות פרטניות, תוך שהיא מדגישה כי הבינוי המוצע בפרויקט יביא להיצע של יחידות דיוור מגוונות ולמענה לצרכי הדיוור השונים בשכונה. לאחר הדיון בסוגיות פרטניות אלה ציינה הוועדה שהיא "רואה בחומרה את התנהלות המתנגדים אשר לכאורה עשו שימוש שלא בתום לב במנגנונים הקיימים בחוק להגשת התנגדויות. הגשת התנגדות נועדה לטיוב הליכי התכנון ולא לסחיטת כספים ממגיש התכנית" (פסקה 7 להחלטתה). היא דחתה את יתר טענות המתנגדים על יסוד קביעות החוקר.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופט רם וינוגרד, סגן נשיא

09 פברואר 2026

עת"מ 25-12-83927 בודנהיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

4. העותרים טוענים שיש להתערב בהחלטת הוועדה מנימוקים רבים. לשיטתם, עצם העובדה שזו ייחסה להם חוסר תום לב מבלי שהסוגיה התבררה עד תום היא פגיעה חמורה זכויותיהם, עולה כדי שקילת שיקולים זרים, פוגעת בכללי הצדק הטבעי ויש בה כדי להביא למסקנה לפיה דין ההחלטה להתבטל. בהקשר זה נטען שתיעוד שהוצג לפני החוקר והוועדה הוצא מהקשרו ועוות; לא נפל פגם בהתנהלותם, כפי שגם טענו בתביעת דיבה שהגישו בעניין זה; ולשכת עורכי הדין לא מצאה פסול בהתנהלות העותר.

לבד מטענות אלה הועלו טענות לגוף העניין. חלק נכבד מהטיעון הוקדש לטענה שלא נטענה כלל לפני המשיבה 1, שלפיה הוגשה התכנית בניגוד מוחלט להוראות המכרז במסגרתו זכתה המשיבה 5 במגרש ובניגוד לחוזי החכירה. אלה קבעו פעמים רבות, בפירוש ובפירוט, שהמגרש מיועד אך ורק לדיור מוגן ולא ניתן לקדם תכנית למטרה אחרת. לבד מטענה חדשה זו, הוסיפו העותרים וטענו שהמשיבה 5 לא קיבלה אישור של מנהל משרד השיכון, שלשיטתם מהווה תנאי סף להגשת הבקשה לשינוי הייעוד; הוועדה התעלמה מהטענה לפיה שינוי הייעוד פוגע בעקרונות היסוד של דיני המכרזים; והחלטתה מנוגדת להחלטות ממשלה הקובעות שיש לפעול לקידום פתרונות לדיור מוגן ולא לצמצם פתרונות אלה. עוד תקפו העותרים את קביעות הוועדה המקומית, שכאמור לא צורפה כלל כמשיבה. זאת עשו על אף שמדובר בקביעות שהתקבלו למעלה משנתיים לפני הגשת העתירה. הם לא ציינו שטענות דומות של העותר נדחו בשל השיהוי בהעלאתן על ידי חברי כבוד סגן הנשיא דראל בעת"מ 25-07-58531 בודנהיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 19.11.25, בפסקאות 21-24 לפסק-הדין.

העותרים הוסיפו וטענו שהחלטת המשיבה 1 להסתמך על תכנון עתידי כמענה לפתרון בעיית הדיור המוגן אינה סבירה באופן קיצוני, וכך גם התעלמותה – לשיטת העותרים – מעמדת משרד השיכון. לקראת חיתום טענו העותרים שהמשיבה 5 לא מילאה את התנאים שנקבעו בהחלטת המשיבה 1, סוגיה שהמעט שניתן לומר בעניינה הוא שהיא אינה משליכה על החלטות הוועדה מושא העתירה.

5. בהחלטתי מיום 30.12.25 התבקשו המשיבים להגיש תגובה מקדמית קצרה העוסקת אך ורק בטענה לפיה התכנית שאושרה עומדת בניגוד להוראות המכרז לחוזה החכירה,



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופט רם וינוגרד, סגן נשיא

09 פברואר 2026

עת"מ 25-12-83927 בודנהיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

המבהירות שייעוד המגרש הוא לדיור מוגן בלבד. באותה החלטה הבהרתי שאין מקום לכל יתר הטענות שבעתירה ודין להידחות ללא צורך בתשובה. המשיבים הגישו תגובות מקדמיות בהתאם להחלטה. הם עמדו על כך שמדובר בטענה שעלתה לראשונה בעתירה, מבלי שהועלתה קודם לכן לפני גופי התכנון; וכי מדובר בטענה קניינית ולא תכנונית, שרשויות התכנון אינן אמורות להתייחס אליה ושאינה מקימה מניעה מלדון בקביעות התכנוניות לגופן (שתי קבוצות המשיבות נשענו בהקשר זה על הקביעות בעע"מ 3975/22 ב. קרן-נכסים (98 בע"מ) נ' אמות השקעות בע"מ, מיום 15.7.25). המשיבים 1-4 הבהירו שהחלטה בנוגע לשינוי הייעוד התקבלה לאחר התייעצות עם רמ"י (המשיבה 4), ולשיטתם אין מניעה מלאשר את שינוי הייעוד גם על פי הוראות המכרז. המשיבה 5 הוסיפה וטענה שטענות העותרים בעניין זה לוקות בשיהוי כבד, וכי יש להעניק משקל לחוסר ניקיון הכפיים הקיצוני מצד העותר, שהעלה בפני המשיבה 5 דרישות כספיות לתשלום מיליוני ₪ כדי להביא להסרת ההתנגדויות. נטען שהתנהלות זו עולה גם כדי שימוש לרעה בהליכי משפט.

6. לאחר עיון בעתירה ובתגובות המקדמיות הוצע לעותרים לחזור בהם מהעתירה. הם הודיעו שהם עומדים על עתירתם. לפיכך יש להידרש לעתירה לגופה. כפי שיובהר להלן, דינה להידחות. הטענות בעתירה זכו למענה מקיף והולם הן בדו"ח החוקר הן בתגובות המקדמיות שהוגשו, ולפיכך הן יידונו להלן בקצרה.

7. העותרים נמנעו מלתקוף את חלק הארי של קביעות החוקר. עיון בדו"ח החוקר מעלה שקביעותיו סבבו את הסוגיות התכנוניות שעמדו לדיון. המעט שניתן לומר הוא שאמירתו בנוגע לאפשרות לפיה פעלו העותרים בצורה פסולה לא השפיעו בדרך כלשהי על הדיון בטענות התכנוניות לגופן. בוודאי שאין באותה אמירה כדי להביא לאיון קביעותיו המקצועיות של החוקר. קביעות אלה אומצו על ידי הוועדה ולא נפל פגם בעצם ההחלטה לאמצן.

8. כאמור, העותרים סבורים שיש לפסול את החלטת הוועדה מהטעם שזו ייחסה להם הגשת התנגדות ממניעים זרים ושלא בתום לב, ואף רמזה שההתנגדות נועדה "לסחייטת כספים ממוגיש התכנית". לשם ההכרעה בעתירה אין מקום או צורך להכריע לגופן בטענות הנוגעות להתנהלות העותר או העותרים מול המשיבה 5. מטבע הדברים יש להניח שאלה יידונו ויוכרעו בתובענה שהגיש העותר נגד גורמים תקשורתיים שפרסמו כתבה בעניין זה (ת"א (שלום י-ם) 67270-12-25). אלא שאת טענות העותרים לביטול





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופט רם וינוגרד, סגן נשיא

09 פברואר 2026

עת"מ 25-12-83927 בודנהיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

הטענות הועלו בשיהוי משמעותי ביותר, שאמור היה להביא לדחייתן כשלעצמו. החמישי, בתגובה המקדמית מטעם המשיבים 1-4 הובהר שהחלטה בעניין שינוי הייעוד התקבלה על דעתה של רמ"י, שהוציאה את המכרז. אמירה זו עולה בקנה אחד עם הדברים שמסרה היועצת המשפטית של הוועדה בדיון שהתקיים ביום 29.10.25, לפיהם החליטה רמ"י לקדם את התכניות תוך הבהרה שמבחינת המכרז אין לכך מניעה (נספח 8 לעתירה, בעמ' 353 לנספחים). יש לזכור, שרמ"י היא שמנהלת את המקרקעין מושא התכנית, ובתפקידה כמנהלת של מקרקעי המדינה מסור לה שיקול דעת רחב שההתערבות בו שמורה למקרים חריגים בהם החלטתה נגועה בחוסר סבירות קיצוני או באי-חוקיות (ראו לאחרונה עע"מ 1220/23 היועצת המשפטית לממשלה נ' חוות היען נחל שלמה, מיום 3.2.26, בפסקה 31 לפסק-הדין ובאסמכתאות שהובאו שם). לפיכך נודע משקל רב לתמיכתה בתכנית.

מטעמים דומים יש לדחות גם את הטענות המשיקות הנוספות בעניין קבלת אישור של מנהל משרד השיכון והפגיעה בעקרונות היסוד של דיני המכרזים. מעבר לנדרש אציין כי הטענה בעניין האישורים הנדרשים אינה מתיישבת לכאורה עם האישור שנתנה רמ"י לתכנית, כמו גם עם הבהרת היועצת המשפטית לפיה התכנית קודמה על ידי משרד הבינוי והשיכון (שם, בעמ' 353 לנספחי העתירה).

10. אשר לטענה כי ההחלטה מנוגדת להחלטות ממשלה לפיהן יש לפעול לקידום פתרונות לדיר מוגן ולא לצמצומן, והניסיון לתקוף – בשיהוי עצום – את החלטות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בעניין הצורך בדיר מוגן בבית שמש, הרי שדין להידחות הן בשל אותו שיהוי קיצוני הן בשל ההנמקות שנכללו בהחלטות הוועדה המקומית ובהחלטות הנוספות הנוגעות לעניין זה. כפי שהובהר בפתח הדברים, כבר בשנת 2023 החליטה הוועדה המקומית על שינוי הייעוד מטעמים הנוגעים למרקם האוכלוסייה בבית שמש ולהיעדר הנחיצות במגרשים כה רבים המיועדים לדיר מוגן. לקביעות אלה, שלא נתקפו בזמן אמת, יש לצרף גם את עמדת אדריכל משרד הבינוי והשיכון מיום 23.7.23 (נספח 18 לעתירה), שהמליץ על שינוי התב"ע במגרשים המיועדים לדיר מוגן בשכונת ג', ד' ו-ה' בבית שמש לדיר להשכרה, וזאת על יסוד הנמקות הדומות להנמקות הוועדה המקומית; וגם את עמדת החוקר, שהתקבלה על ידי הוועדה. החוקר דן בסוגיה זו בהרחבה והוסיף הנמקות לקביעות הוועדות שסבבו את הסוגיה העקרונית. הוא ציין, בין היתר, שעל פי דו"ח ממשלתי של משרד הבינוי והשיכון משנת



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופט רם וינוגרד, סגן נשיא

09 פברואר 2026

עת"מ 25-12-83927 בודנהיים ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

2020 פתרון הדיור המועדף בעיני אוכלוסיית הגיל השלישי הוא הישארות בדירה ולא מעבר לדיור מוגן; הדברים נכונים במיוחד כאשר מדובר באוכלוסייה חרדית; והם נכונים שבעתיים ביחס לאוכלוסיית בית שמש. הוא התייחס למידע הסטטיסטי לפיו באוכלוסייה הכללית של בית שמש שיעור האזרחים הוותיקים עומד על 4%, לעומת 13.1% באוכלוסייה הכללית, וכי אחוז האזרחים הוותיקים בשכונה ד-2 (שבה נמצאת התכנית) הוא נמוך עוד יותר, מאחר שמדובר בשכונה שיש בה יחס גבוה יותר של משפחות צעירות. החוקר הוסיף וציין ששילוב דירות קטנות ודיוריות בתכנית מאפשר פתרון ראוי לאוכלוסייה המבוגרת. על פני הדברים יש בהנמקות אלה אך לחזק את הנמקותיהן של הוועדות, שכאמור לא נתקפו כלל בזמן אמת.

11. המסקנה מכל האמור לעיל היא שיש לדחות את כל טענות העותרים. ממילא אין גם מקום להענקת רשות ערר, שעה שטענותיהם אינן עונות ולו בדוחק לתנאים שנקבעו בפסיקה בהקשר זה.

12. לפיכך העתירה נדחית. העותרים ישלמו לכל אחת מקבוצות המשיבים (למשיבים 1-4 ולמשיבה 5) הוצאות בסך 25,000 ₪.

המזכירות תשלח העתק מפסק-הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ב בשבט התשפ"ו, 9 בפברואר 2026, בהעדר.

רם וינוגרד, סגן נשיא

