



מינהל התכנון - משרד הפנים

דו"ח על יישומה של תמ"א 38 במהלך שנת 2012

ירושלים, טבת תשע"ג, ינואר 2013

תוכן עניינים

3		א	רקע
		ב	דיווח
4		1	כללי
4		2	עליה בהיקפי יישומה של תמ"א 38 בשנים האחרונות
6		3	יישומו של מסלול הריסת מבנים והקמתם מחדש לפי תמ"א 38
6		4	תכניות לפי סעיף 23 ולפי סעיף 20א' בתמ"א 38
7		5	התפלגות בקשות להיתר לפי מחוזות
8		6	מידע על יישום תמ"א 38 לפי ועדות מקומיות
11		7	משך טיפול בבקשות להיתר לפי תמ"א 38
11		8	נתונים אודות מספר יח"ד בבקשות להיתר לפי תמ"א 38
12		9	מידע נוסף שנמסר ע"י הועדות המקומיות בעניין יישום תמ"א 38
14		ג	סיכום
נספחים			
15		1	מפת פרישת בקשות להיתר שהוגשו החל משנת 2005 ועד היום
16		2	מפת פרישת בקשות להיתר שהוגשו במהלך שנת 2012

א. רקע:

1. **תמ"א 38** - הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה, אשר קיבלה תוקף ביום 18.5.2005.
מטרת התכנית לקבוע הסדרים תכנוניים לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה, לעודד ביצוע החיזוק באמצעות יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר מתן היתרי בנייה לשינויים המבניים. התמ"א הינה יזמתו של משרד הפנים אשר מעודד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה באמצעות הכלים התכנוניים שעומדים לראשותו.
ביום 11.6.2012 קיבל תוקף **שינוי 3 לתמ"א 38** שנועד להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים ואשר עוסק במספר נושאים שהועלו במהלך יישומה של התמ"א. שינויים אלו עשויים לשמש תמריץ כלכלי ניכר לחיזוק מבנים רבים במדינה. כתוצאה מכך גדל היקף יחידות הדיור בעלות פוטנציאל לחיזוק באמצעות כלים תכנוניים ברחבי הארץ. התמ"א כוללת מגוון תמריצים תכנוניים לעידוד חיזוק מבנים¹. סל הפתרונות מאפשר בחירה בפתרון המתאים, בהתאם לתנאיו של כל מבנה.
תמ"א 38 מיושמת בשילוב החקיקה המשלימה, אשר כוללת את החוקים הבאים:
חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008 - קובע הוראות מקלות לעניין הרוב הדרוש בבית משותף לקבלת החלטה על ביצוע עבודות חיזוק ברכוש משותף.
חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62-הוראת שעה), התשס"ח - 2008 - מעניק פטור מתשלום מס שבח ומס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38, פטור ממס שבח וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף במבנה שלגביו נתנו זכויות בניה לפי תמ"א 38.
חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 74), התשע"ב - 2012 - מעניק פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה.
חוק התכנון והבניה (תיקון מסי 96), התשע"א - 2011 - קובע פטור מהיטל השבחה. חוק הנ"ל החליף את הוראת שעה בנושא שהייתה תקפה עד אז.
חוק התכנון והבניה (תיקון מסי 97), התשע"ב - 2012 - קובע הוראות בעניין אי התניית היתר בניה לחיזוק מבנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אם לא ניתן להתקינם בתחום הנכס ומאפשר חיוב מבקש ההיתר בהשתתפות בהתקנת מקומות חניה בחניון ציבורי.
2. בקשות להיתרי בנייה לפי תמ"א 38 מוגשות לוועדות המקומיות לתכנון ובנייה ומאושרות על ידיהן.
בהתאם לסעיף 28 בתמ"א 38, מוסד תכנון שהוציא היתרים על פי התמ"א, ידווח בתחילת כל שנה למתכנן המחוז על מספר ההיתרים שניתנו בשנה שקדמה למועד הדיווח. בתום חמש שנים מיום אישור התכנית, יעבירו מתכנני המחוזות למינהל התכנון שבמשרד

¹ מידע בנושא זה אפשר לקבל דרך אתר האינטרנט של משרד הפנים: www.moin.gov.il/tama38

הפנים דו"ח מרוכז על היתרי הבניה שניתנו בתחום כל אחד ממרחבי התכנון המקומיים שבמחוזם. הדו"ח יכלול בין השאר:

- התייחסות למספר הבקשות שהוגשו, מספר הבקשות שאושרו ומספר ההיתרים שבוצעו בפועל.
 - מספר יחידות הדיור שחוזקו, מספר יחידות הדיור שהורחבו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח התמ"א.
- הדיווח הראשון מסוג זה הוכן לקראת סוף החומש הראשון לתמ"א, בסוף שנת 2009. הדיווח הבא אמור להימסר למועצה הארצית לתכנון ולבניה לקראת סוף החומש השני לתמ"א, במאי 2015.

ב. דיווח:

1. כללי:

בנובמבר 2012 פנה מינהל התכנון במשרד הפנים למהנדסי הוועדות המקומיות בשאלון שבו התבקשו להעביר נתונים לגבי בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 שהוגשו ואושרו במהלך שנת 2012 ובסה"כ החל מיום אישורה של התמ"א.

עד למועד הכנת הדו"ח, הועברו נתונים מ-78 ועדות מקומיות, שמהוות כ-65% מכלל הוועדות. יצוין כי חלק מהנתונים שהועברו לא כללו את המידע המלא.

לפי הנתונים, בוועדות שמסרו מידע הוגשו ממאי 2005 ועד היום 1415 בקשות להיתרי בניה מכוח התמ"א, כאשר 880 מהן אושרו ע"י הוועדות.

הוועדות המקומיות מסרו כי נדחו על ידיהן 61 בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 בלבד וכל יתר הבקשות שהוגשו וטרם אושרו נמצאות בשלבי הטיפול השונים בוועדות.

בין הסיבות הנפוצות לאי אישור היתרי בנייה נמנו הטעמים הבאים:

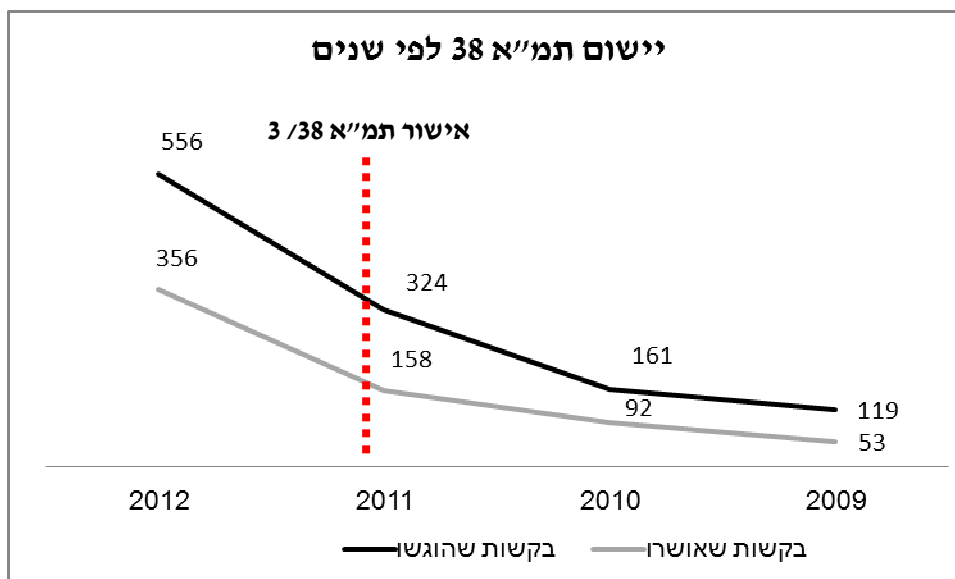
- מסמכי הבקשה להיתר לא מבטיחים חיזוק בפני רעידות אדמה
- אי התאמת בקשות להיתר להוראות התמ"א
- הצפיפות הקיימת במרחב
- קרבה רבה בין הבניינים שלא מאפשרת הרחבתם
- הגשות לא ראויות שלוקות בחסר

2. עליה בהיקפי יישומה של תמ"א 38 בשנים האחרונות:

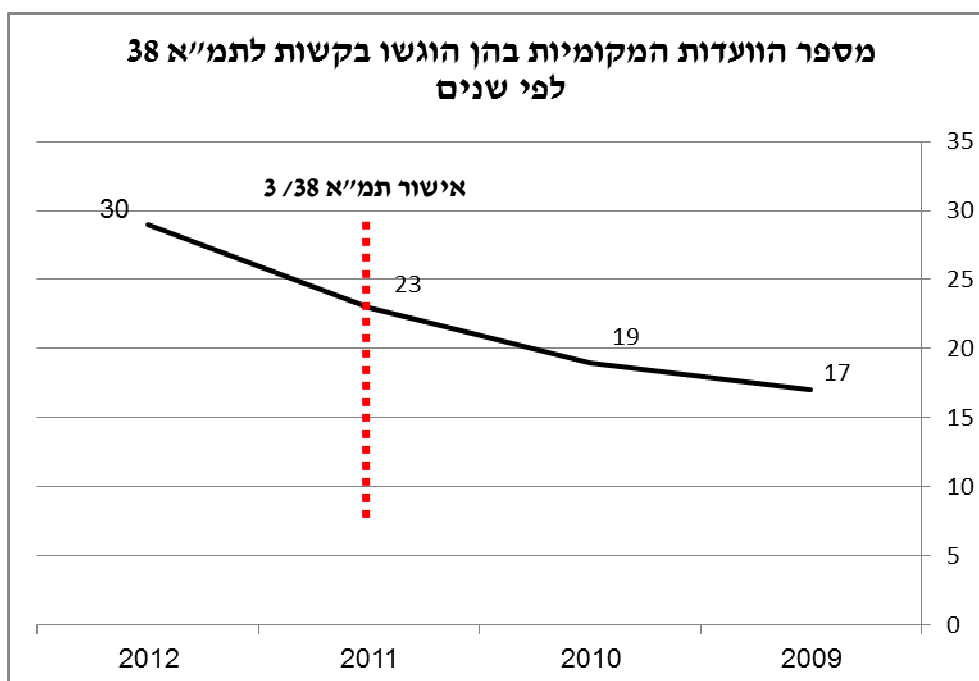
מהנתונים עולה שמספר הבקשות שמוגשות ומאושרות לפי התמ"א גודל משנה לשנה. בשנים 2009-2012 ניתן לזהות מגמת עלייה ברורה בכמות בקשות להיתר המוגשות לפי תמ"א 38. כמו כן ניתן לראות את תרומתו המסיבית של שינוי 3 לתמ"א 38, אשר קודם ביוזמתם של משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון והמועצה הארצית לתכנון ולבניה ואשר אושר לאחרונה.

להלן הנתונים ביחס ליישום תמ"א 38 בשנים האחרונות:

2012	2011	2010	2009	
556	324	161	119	בקשות שהוגשו
356	158	92	53	בקשות שאושרו



עם השנים חלה עליה גם כמות הועדות המקומיות בהן מוגשות בקשה להיתר לפי תמ"א 38. כך בשנת 2009 בקשות להיתר לפי התמ"א הוגשו ב- 17 ועדות מקומיות, לעומת 19 ועדות בשנת 2010, 23 ועדות בשנת 2011 ו-30 ועדות שהוגשו בהן בקשות להיתר לפי תמ"א 38 בשנת 2012.



3. יישומו של מסלול הריסת מבנים והקמתם מחדש לפי תמ"א 38:

מסלול זה התווסף ל"ארגז הכלים" של תמ"א 38 בשנת 2010, עם אישורו של שינוי 2 לתמ"א, אשר אפשר קבלת זכויות הבניה על פי התמ"א גם בעת הריסת מבנה והקמתו מחדש, ולא רק בעת חיזוקו. במסגרת שינוי 3 לתמ"א שוכלל המסלול באמצעות תוספת זכויות בניה מכוח התמ"א, התרת שילוב בין זכויות בניה מכוח תכניות שחלות במקום וטרם מומשו לבין זכויות בניה לפי התמ"א, והקלות נוספות כגון חריגה מקו בניין.

בהתאם למידע שנמסר ע"י הוועדות עד היום הוגשו 162 בקשות להיתר ואושרו 60 בקשות להיתר לפי מסלול זה. וזאת מתוך סה"כ הבקשות להיתר שהוגשו ואושרו לפי תמ"א 38 כפי שמפורט בסעיפים 1 ו-6 לעיל.

גם במסלול זה חלה עליה במספר הבקשות שמוגשות ומאושרו משנה לשנה. כך עד סוף שנת 2011 הוגשו לוועדות כ- 50 בקשות להיתר לפי מסלול זה, לעומת 114 בקשות שהוגשו במהלך שנת 2012.

בתקופה שהחל מתוספת מסלול הריסה לתמ"א 38 ועד היום, מספר בקשות להיתר שהוגש לפיו מתוך סה"כ הבקשות שהוגשו לפי תמ"א 38 מהווה כ- 11%, כאשר בשנת 2012 נתון זה עלה לכ- 20% - מה שמעיד על כך שגם ביישום מסלול ההריסה בשנה האחרונה ניכרת תרומתו המסיבית של שינוי 3 לתמ"א 38. במספר הוועדות המקומיות במחוז תל אביב שיעור בקשות להיתר לפי מסלול הריסה והקמה מחדש מהווה כ- 30-40% מכלל הבקשות להיתר המוגשות לפי תמ"א 38.

4. תכניות לפי סעיף 23 ולפי סעיף 20' בתמ"א 38:

תמ"א 38 קובעת מנגנון כלל ארצי לעידוד חיזוק מבנים. עם זאת קיימת חשיבות לשמור על איזון בין צורכי החיזוק לבין שיקולים תכנוניים רחבים ולא לפגוע ברקמות אורבניות. על כן נקבע בהוראות התמ"א (סעיף 23) כי ניתן להכין תכניות מקומיות לחיזוק מבנים ליישוב או לחלק ממנו - כדי להתאים את הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים בכל יישוב.

לאחר כניסתו לתוקף של שינוי 3 לתמ"א שמאפשר תוספת מסיבית ביותר של זכויות בניה למבנים, ולאור ההיבטים ההנדסיים שכרוכים בחיזוק מבנה תוך כדי תוספות בניה כה גדולות, תפקידן של תכניות מסוג זה הינו בעיקר בקביעת תנאים מקומיים באשר ליישום התמ"א באזורים/שכונות שונות של הישוב.

הוועדות המקומיות ירושלים, נתניה, ראשון לציון, רחובות, רמלה, בת ים, הוד השרון, רמת השרון, הרצליה, תל אביב, גבעתיים, אשדוד ושומרון דיווחו על קידום תכניות מסוג זה. תכניות אלו הינן שונות מוועדה לוועדה ועוסקות בנושאים שונים, לאו דווקא בתוספת זכויות בניה מעבר לזו המותרת לפי תמ"א 38.

ברמת גן, קרית אונו, רעננה וראשון לציון קיימות תכניות מאושרות לפי סעיף 23 בתמ"א אשר אושרו לפניו או במקביל לאישורו של שינוי 3 לתמ"א 38.

במסגרת שינוי 3 לתמ"א 38 התווסף לארגז הכלים שלה מנגנון למתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שזקוק לחיזוק. המנגנון חייב עריכת תכנית אשר תכלול את המתחם לחיזוק ואת המתחם בו יתווספו זכויות הבניה בתחום אותה הרשות המקומית.

הועדה המקומית נהריה דיווחה על קידום תכנית לפי סעיף 20א' בתמ"א 38 (מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק).

5. התפלגות בקשות להיתר לפי מחוזות:

מרבית הבקשות להיתר לפי תמ"א 38 הוגשו ואושרו במחוזות תל-אביב, מרכז וחיפה. מתוך הועדות שמסרו נתונים, ב-48 ועדות לא הוגשו כלל בקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38. ישובים בתחומן של חלק גדול מוועדות אלה מתאפיינים בבניה נמוכה, בנייה צמודת קרקע שמאפיינת ישובים לא עירוניים. בחלק מישובים עירוניים (כגון מודיעין, שוהם, אלעד ועוד) נבנו מרבית המבנים לאחר כניסתו לתוקף של תקן ישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה.

ביחס לישובים העירוניים, התמ"א כמעט ולא מיושמת בישובי מחוזות דרום (למעט אשדוד) וצפון (למעט נהריה)- עקב ערכי קרקע נמוכים.

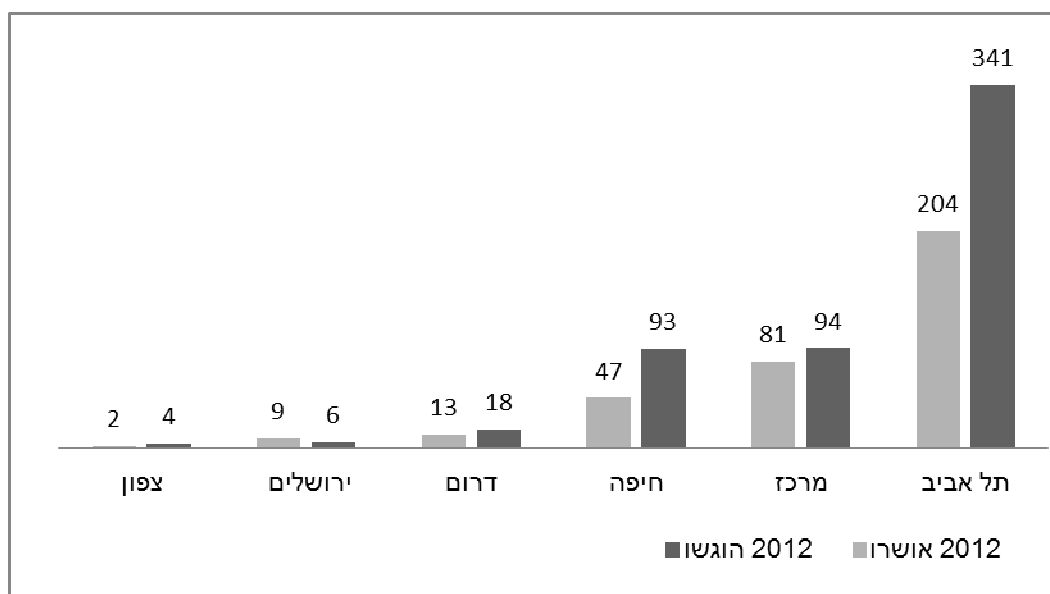
בנושא זה יצוין כי המועצה הארצית לתכנון ובנייה, בעת דיוניה על תמ"א 38/3 חזרה על המלצתה לממשלה לעניין הצורך בפיתוח כלים משלימים, שאינם תכנוניים, לעידוד חיזוק מבנים באזורים בהם התמ"א אינה ישימה עקב ערכי קרקע נמוכים.

להלן התפלגות בקשות להיתר המוגשות והמאושרות על-פי מחוזות*.

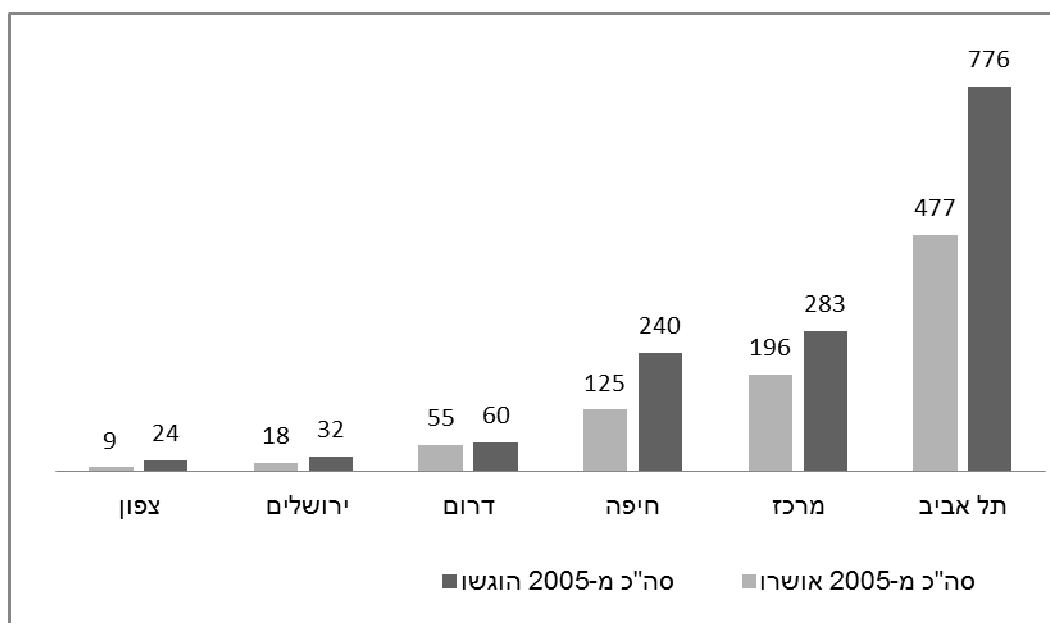
מחוז	2012		סה"כ מ-2005	
	הוגשו	אושרו	הוגשו	אושרו
תל אביב	341	204	776	477
מרכז	94	81	283	196
חיפה	93	47	240	125
דרום	18	13	60	55
ירושלים	6	9	32	18
צפון	4	2	24	9

* מידע בנושא זה הוצג גם באמצעות נספחים 1 ו-2.

בקשות להיתר שהוגשו ואושרו לפי תמ"א 38 במהלך שנת 2012 - לפי מחוזות



בקשות להיתר שהוגשו ואושרו לפי תמ"א 38 החל משנת 2005 - לפי מחוזות



6. מידע על יישום תמ"א 38 לפי ועדות מקומיות:

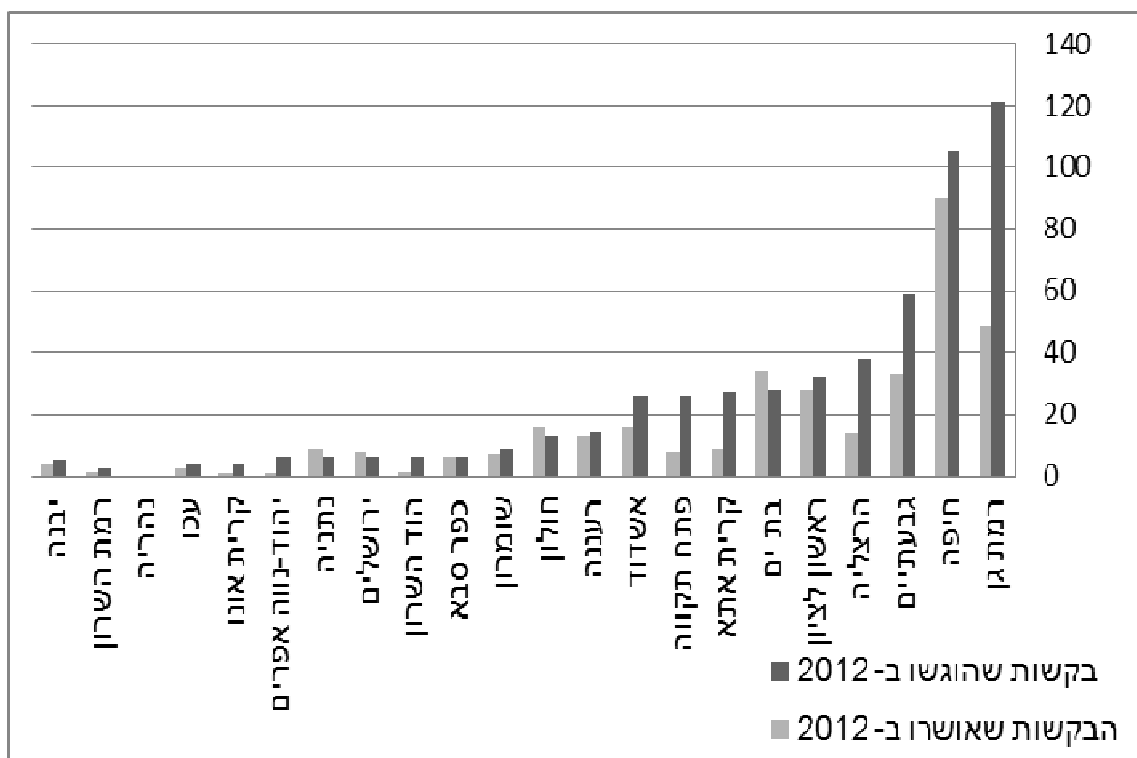
מספר גדול ביותר של בקשות להיתר מכוח התמ"א הוגש (החל משנת 2005 ועד היום) לוועדות המקומיות תל אביב (287 בקשות להיתר), רמת גן (237 בקשות להיתר), חיפה (164 בקשות להיתר), ראשון לציון (92 בקשות להיתר), הרצליה (84 בקשות להיתר), רעננה (72 בקשות להיתר), גבעתיים (71 בקשות להיתר), קריית אתא (64 בקשות להיתר), אשדוד (57 בקשות להיתר), פתח תקוה (55 בקשות להיתר), בת ים (52 בקשות להיתר) וירושלים (32 בקשות להיתר). יצוין גם כי חלק מהוועדות מקומיות בהן התכנית אמורה להיות אפקטיבית, כגון בני ברק ועוד, לא מסרו נתונים לגבי בקשות להיתרים שהוגשו ואושרו.

להלן נתונים אודות יישום תמ"א 38 לפי ועדות מקומיות*.

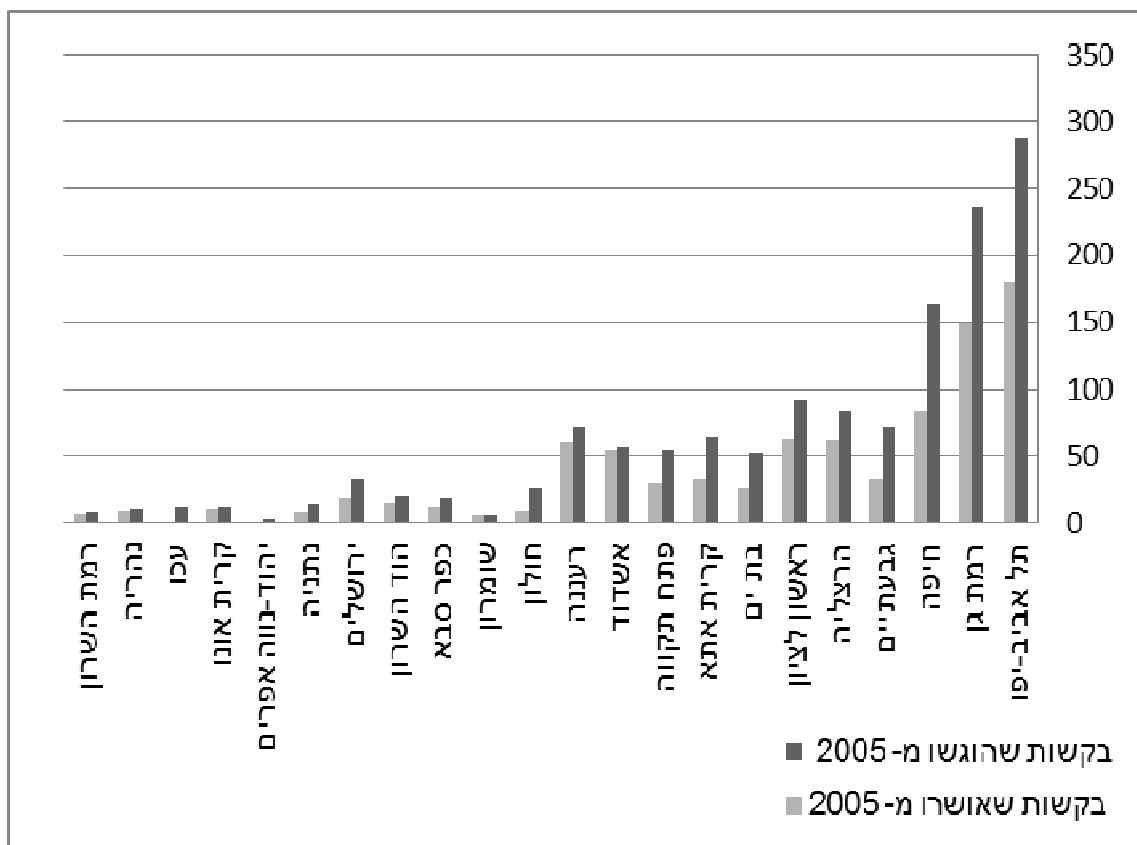
ועדה מקומית	ועדה המחוזית	בקשות שהוגשו ב- 2012	הבקשות שאושרו ב- 2012	זמן הטיפול הממוצע	בקשות שהוגשו מ- 2005	בקשות שאושרו מ- 2005
תל אביב-יפו	תל אביב	121	49		287	181
רמת גן	תל אביב	105	90	15	237	149
חיפה	חיפה	59	33	12	164	83
גבעתיים	תל אביב	38	14	12	71	33
הרצליה	תל אביב	32	28	12	84	62
ראשון לציון	מרכז	28	34		92	63
בת ים	תל אביב	27	9	20	52	25
קרית אתא	חיפה	26	8	6	64	32
פתח תקווה	מרכז	26	16	15	55	29
אשדוד	דרום	15	13	12	57	55
רעננה	מרכז	13	16	12	72	61
חולון	תל אביב	9	7	12	25	9
שומרון	חיפה	6	6	6	6	6
כפר סבא	מרכז	6	2	24	18	12
הוד השרון	מרכז	6	8	18	19	15
ירושלים	ירושלים	6	9	14	32	18
נתניה	מרכז	6	1	10	14	8
רמת השרון	תל אביב	5	4		8	7
יהוד-נווה אפרים	מרכז	4	1	12	4	1
קרית אונו	תל אביב	4	3	3	12	11
נהריה	צפון	3	2	6	11	9
יבנה	מרכז	3	1		3	1
כרמיאל	צפון	1	0		1	0
חדרה	חיפה	1	0	12	4	3
קרית טבעון	צפון	1	0		2	1
נס ציונה	מרכז	1	1		3	3
רחובות	מרכז	1	1		2	2
קרית גת	דרום	1	0		1	0
ערד	דרום	1	0		1	0
קרית מלאכי	דרום	1	0		1	0
עכו	צפון	0	0		12	0
רמלה	מרכז	0	0		1	1

* מידע בנושא זה הוצג גם באמצעות נספחים 1 ו- 2.

יישום תמ"א 38 בשנת 2012 - לפי ועדות מקומיות



יישום תמ"א 38 משנת 2005 - לפי ועדות מקומיות



7. משך טיפול בבקשות להיתר לפי תמ"א 38:

מידע בנושא משך הטיפול הממוצע בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 נמסר ע"י 19 ועדות מתוך 30 הוועדות שהוגשו בהן בקשות להיתר לפי התמ"א בשנת 2012. לפי המידע שנמסר, הטיפול בבקשה להיתר בניה אורך כ- 12 חודשים בממוצע. משך הטיפול משתנה מועדה לועדה. זמן הטיפול הקצר ביותר שצוין הינו 3 חודשים, ואילו משך הזמן הארוך ביותר הינו 24 חודשים. נתונים בעניין זה ביחס לוועדות המקומיות מפורטים בטבלה שבסעיף מס' 6. בהקשר זה יצוין כי טיפול בבקשות להיתר שמוגשות לפי תמ"א 38 הינו מורכב יחסית והוא כולל, בין היתר, בחינת ההיבטים ההנדסיים, הליכי ידוע בעלי עניין בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, שמיעת התנגדויות והכרעה בהן.

בעניין זה פרסם משרד הפנים חוזרי מנכ"ל (מס' 4/2008 ו- 1/2010), אשר קובעים את ההנחיות וההמלצות לייעל את הטיפול בבקשות להיתר בניה שמוגשות לפי תמ"א 38, בין היתר, ע"י מתן קדימות לטיפול בבקשות להיתר המוגשות לפי התמ"א, מינוי רפרנט ייעודי לנושא למתן מענה לפונים לוועדה מקומית בנושא חיזוק מבנים וללווי הטיפול בבקשות להיתר המוגשות לפי התמ"א, הקמת מנהלת ליישום תמ"א 38 בתחום הרשות המקומית, פרסום מידע רלוונטי לציבור באתר האינטרנט של הרשות, ביצוע בקרה הנדסית ע"י יועץ חיצוני מומחה בתחום, ועוד.

8. נתונים אודות מספר יחידות דיור בבקשות להיתר לפי תמ"א 38:

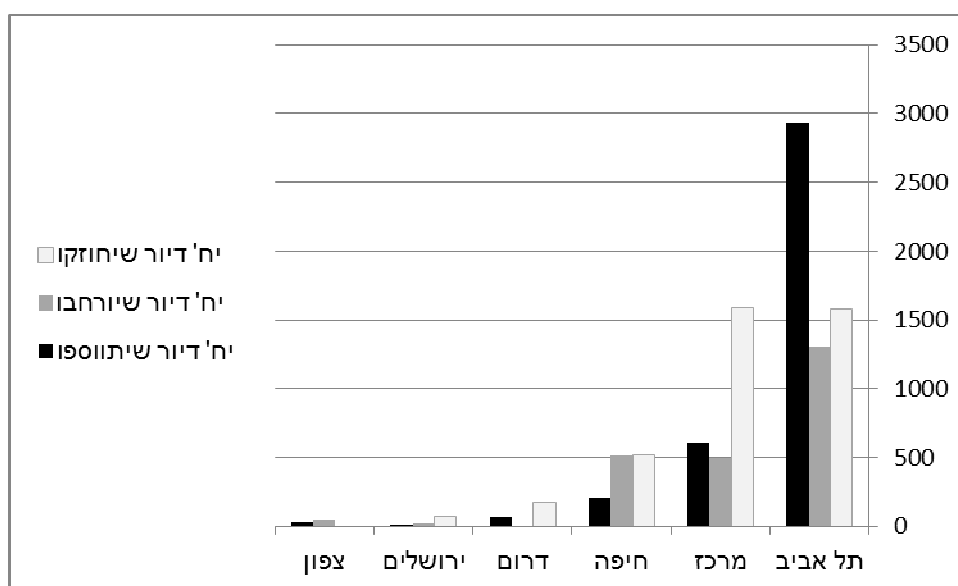
על-פי המידע שנמסר, לפי בקשות להיתר שאושרו לפי תמ"א 38 החל משנת 2005 ועד היום יחזקו 3928 יח"ד, יתווספו 3855 יח"ד חדשות ויורחבו 2386 יח"ד קיימות.

יצוין כי מידע בנושא זה הינו חלקי בלבד – חלק מהוועדות המקומיות, שמסרו מידע (כגון תל אביב, נתניה, נס ציונה, חדרה ואשדוד) לא פרטו את הנתונים בנושא הנ"ל. חלק אחר מהוועדות מסרו מידע חלקי בעניין. עוד יצוין כי נתונים שפורטו מתייחסים לבקשות להיתר שאושרו ע"י הוועדות המקומיות וכי בבקשות להיתר שנמצאות בהליכי הטיפול ישנה כמות גדולה של יח"ד לחיזוק, להרחבה ולתוספת. כך למשל הועדה המקומית רמת גן ציינה כי מספר יח"ד חדשות בבקשות שלקלטו בה במהלך שנת 2012 הינו כ- 1850.

**יח"ד לחיזוק והרחבה, תוספת יח"ד חדשות לפי בקשות להיתר לפי תמ"א 38
משנת 2005 ועד היום**

מחוז	יח' דיור שיחזקו	יח' דיור שיורחבו	יח' דיור שיתווספו
תל אביב*	1579	1304	2931
מרכז*	1585	500	603
חיפה*	519	519	205
דרום*	176	0	72
ירושלים	69	18	16
צפון	0	45	28
סה"כ* מידע חלקי	3928	2386	3855

**יח"ד לחיזוק והרחבה, תוספת יח"ד חדשות לפי בקשות להיתר המוגשות לפי תמ"א 38
משנת 2005 ועד היום**



9. מידע נוסף שנמסר ע"י הועדות המקומיות בעניין יישום תמ"א 38:

- א. נמסר כי בכל הוועדות שדיווחו שבהן הוגשו בקשות לבנייה בהתאם לתמ"א 38, מונו רפרנטים ייעודיים לטיפול בבקשות ולמתן מענה לפונים בנושא.
- ב. בין הגורמים שמעכבים את הטיפול בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 הועדות מנו הגורמים הבאים:

- התנגדות הציבור לבניה מאסיבית שמשנה אופי המרקם הבנוי בהיבטים שונים. ציון כי לכ- 90% מהבקשות להיתר לפי תמ"א 38 מוגשות התנגדויות בעלי עניין
 - משך הזמן לקבלת אישורים מגורמים חיצוניים, כגון שירותי כבאות והצלה ופקוד העורף
 - התמודדות עם חריגות בניה קיימות שעולות על פני השטח בעת הוצאת היתרי בניה
 - חוסר תקציב להעסקת יועצים חיצוניים לטיפול בבקשות להיתר לפי התמ"א
- ג. מתוך 30 הועדות בהן דווח שהוגשו בקשות להיתר בנייה לפי תמ"א 38 בשנת 2012, ב- 26 הועדות מונה יועץ לבדיקת ההיבטים ההנדסיים של מסמכי הבקשות. 4 רשויות מבצעות בקרה הנדסית באמצעות עובדי יחידת ההנדסה. חלק מהועדות הציעו לקבוע אגרת טיפול כדי לכסות את ההוצאות לטיפול בבקשות להיתר המוגשות לפי תמ"א 38.
- ד. חלק מהרשויות המקומיות (כגון אשדוד, רמת גן, הרצליה, תל אביב, בת ים, ראשון לציון, הוד השרון ופתח תקוה) הקימו חברות ניהול/מנהלות תמ"א 38/יחידות תמ"א 38/ חברות כלכליות ליישום תמ"א 38 - במטרה לייעל את הטיפול בבקשות להיתר לפי התמ"א ולהעלות המודעות בקרב התושבים לחיזוק המבנים.
- ה. הועדות המקומיות פועלות להגברת מודעות תמ"א 38 באמצעות הכלים הבאים : פרסום באתר האינטרנט ובעיתונות מקומית, הרצאות יזומות לקהל ולציבור המתכננים, פרסום הנחיות מקומיות להגשת בקשות להיתר ע"פ תמ"א 38, עריכת כנסים לתושבים בנושא, פגישות תושבים ויזמים עם ראש העיר ומהנדס העיר, מסירת מידע לציבור במסגרת דו"ח לתושב המתפרסם ומחולק לאזרחים בתיבות דואר מידי שנה, ניהול תא דוא"ל פתוח לתושבים לשאלות והתייעצות בנושא, הקמת מנהלת יישום תמ"א 38 לטיפול בבקשות להיתר ומתן מידע וייעוץ לקהל המקצועי והקהל הרחב ועוד.

ג. סיכום:

תמ"א 38 מעניקה כלים תכנוניים שמאפשרים חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה באזורים בהם ערכי קרקע מאפשרים מימון של חלק עיקרי מעלויות החיזוק באמצעות תוספות בניה.

הנתונים מצביעים על כך שחלה עליה משמעותית והדרגתית בהיקפי יישומה של התמ"א משנה לשנה והרחבה של האזור הגיאוגרפי בו מיושמת התכנית. בעליה בהיקפי יישומה של תמ"א 38 בשנה האחרונה ניכרת תרומתו המסיבית של שינוי 3 לתמ"א, אשר קודם ביזמתם של משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון והמועצה הארצית לתכנון ולבניה. עם זאת, התמ"א לא מיושמת ביישובי מחוזות צפון (למעט נהריה) ודרום (למעט אשדוד). בנושא זה המועצה הארצית לתכנון ובנייה המליצה לממשלה על בפתוח כלים משלימים, שאינם תכנוניים, לעידוד חיזוק מבנים באזורים בהם התמ"א אינה ישימה עקב ערכי קרקע נמוכים.

זמן הטיפול בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במרבית הועדות הינו סביר, לאור מורכבות הטיפול בבקשות להיתר לפי תמ"א 38. עם זאת, יש מקום לשיפור בעניין זה, ובמיוחד בוועדות אשר בהן זמן הטיפול בבקשה להיתר לפי תמ"א 38 עולה על 12 חודשים.

מבנים רבים חוזקו ועתידיים להתחזק בהתאם לתמ"א 38, תהליך זה לא היה מתרחש ללא המנגנון הנ"ל.

יישום תמ"א 38 נעשה באופן אינטנסיבי במחוזות תל אביב מרכז וחיפה והוא תורם רבות להתחדשות עירונית באזורים אורבאניים ותיקים, תוספת משמעותית של יח"ד חדשות באזורי הביקוש, הגדלת דירות קיימות, שיפור חזות המבנים ורמת מיגונם הביטחונית, שדרוג מערכות הנדסיים של המבנים ועוד.

בנוסף, תמ"א 38 יצרה מודעות ציבורית חדשה לנושא חיזוק המבנים ולחשיבותו, והיא מהווה בסיס טוב להתמודדות עם סוגיות שונות ומגוונות הקשורות לנושא ואשר מתעוררות לאור מימוש התמ"א.

