

Binamızın deprem testi: kat malikleri toplantısı için tek sayfalık özet

Konu. Binamızın depreme ne kadar dayanıklı olduğunu öğrenmek. “Deprem test raporu” tek bir belge değildir; hangisinin gerektiğini amacımız belirler.

Amacımız (işaretleyin): ☐ kentsel dönüşüm · ☐ binayı korumak ve gerekirse güçlendirmek · ☐ satış ya da kira · ☐ kreş, özel okul gibi bir kurum açmak · ☐ diğer:

Hangi rapor?

1. Kentsel dönüşüm: riskli yapı tespit raporu (Kentsel Dönüşüm Başkanlığının lisans verdiği kuruluş düzenler; maliklerden biri başvurabilir; masrafı malik öder)
2. Binayı korumak, güçlendirme kararı, satış ya da kira: deprem performans analizi (mühendislik raporu)
3. Kurum açılışı: binanın sağlam ve dayanıklı olduğunu gösteren teknik rapor
4. Ön bilgi: varsa belediyenin ücretsiz taraması (İstanbul’da İBB; kesin sonuç değildir)

Binada ne olur? Ortak alanlara ve bazı dairelere girilir. Kolon ve kirişler ölçülür, demirler cihazla taranır; gerektiğinde kolonlardan numune alınır, açılan yerler tamir harcıyla kapatılır.

Kararı kim verir? Numune ortak yerden alındığı için mühendislik raporu kararını kurulda almanızı öneririz; gereken çoğunluğu bir hukukçuya sorun. Riskli yapı tespitinin masrafını malik öder. Güçlendirme için kural olarak bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası gerekir.

Mühendislik raporu yetersiz çıkarsa tapuya işlenmez; güçlendirmenin yerini aynı rapor gösterir.

Riskli yapı raporu riskli çıkarsa. Karar tapuya işlenir; ilanın son gününden itibaren 15 gün içinde itiraz edilebilir. Karar kesinleşince yıkım için en çok 90 gün verilir; bu sürede teknik uygunluk tespiti, beşte dört kararı, proje ve ruhsatla güçlendirme yoluna gidilebilir.

“Riskli değil” sonucu binanın depreme dayanıklı olduğunu göstermez; bunu mühendislik raporu gösterir.

Hazırlanacaklar. Varsa mimari ve statik proje, zemin etüdü, eski raporlar; ortak alanlara ve dairelere erişim.

Bu özet, kat malikleri ya da yönetim kurulu toplantısında kullanmak için hazırlandı. Kesin karar yerinde inceleme, TBDY 2018’e göre analiz ve proje ile verilir. Ayrıntılar ve kaynaklar: <https://www.besoglu.com/deprem-test-raporu/>