

BİNALARIN CİNSLERİ

Oğuz KESER

Fen Kontrol Memuru
Beşikdüzü Kad. Md.

Binaların cinsleri, o binanın planındaki yapı unsurlarına göre belirlenmesi gerekmektedir. Örneğin betonarme karkas bina, çelik karkas bina, yığma kagir bina, yığma yarı kagir bina gibi.

İlk tesis kadastrosunda binaların cinsleri binaların yapılışına göre değil de ya genel bir ifade ile beton ve tuğladan yapılmış binalara kagir bina ya da kadastro çalışması yapılan yerdeki halkın kullandığı terimlere göre belirlenerek tapuya tescil edilmektedir. Örneğin Doğu Karadeniz Bölgesi'nde tamamlanmamış (*nata-mam*) inşaat halindeki bir betonarme karkas, yığma kagir ve yığma kagir binaların tamamına "karkas bina" denilmektedir.

İlk tesis kadastro çalışmalarında ya da cins değişikliği işlemlerinde tamamlanmış yani inşaatı bitmiş betonarme karkas binayı tapu kütüğüne tescil ederken ilgilisi binanın cinsine hemen tepki göstermektedir. Çünkü karkas kelimesi bu bölge için inşaat halinde tamamlanmamış bir binayı ifade etmektedir. Dolayısıyla kadastro müdürlükleri de aynı hataya düşerek halkın tanımladığı şekilde binaların cinslerini belirleyerek tapu kütüğüne tescil edilmesini sağlamaktadırlar.

Oysa ki kadastro çalışması teknik ve hukuki bir çalışma olduğu için binaların cinsleri, teknik dilde nasıl belirlenmiş ve tanımlanmış ise o kritere göre ya da yapı kullanma izin belgesindeki binaların yapı durumuna göre belirlenmelidir.

İlk tesis kadastronu sonucundaki 30 günlük aski ilân cetvelleri ile kadastro tutanaklarında tespiti yapılan ve içerisinde bir bina olan taşınmazın kadastro harcı hesaplanırken harca esas değer miktarı, binaların aşınma payları dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Aşınma paylarının oranları ise EK:1 de Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü'nün ekte bilgilerinize sunulan 2.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan çizelgedeki bina cinslerine ve yaşlarına göre belirlenmiştir. Bu çizelgede binaların cinsleri; çelik karkas binalar, betonarme karkas binalar, yığma kagir binalar, yığma yarı kagir binalar ve ahşap binalar gibi ayrı ayrı inşaatın cinsine göre sınıflandırılmıştır.

İlk tesis kadastronu sonucunda taşınmazın cinsi, kagir bina olarak (*genel uygulama bu şekilde*) tespit edilen bir binanın aşınma payı hangi bina sınıfına göre hesaplanmaktadır?

Çizelgede kagir

bina cinsi yoktur. Hatta teknik dilde dahi sadece kagir bina olarak bir bina cinsi yoktur. Onun için ilk tesis kadastronu sonucunda tespit edilen binaların cinsleri ile cins değişikliği taleplerindeki binaların cinsleri aşağıdaki sınıflandırmaya göre yapılmaktadır.

Binaların Cinsleri ve Tanımları

a - Çelik Karkas Binalar: Binanın ana iskeleti çelik olan binalardır.

b - Betonarme Karkas Binalar: Binanın kolonları (*kirişleri, dikmeleri*) ve tavanı tamamen beton olup kolon araları tuğla ile örülü olan binalardır.

c - Yığma Kagir Binalar: Binanın temelden (*su basmandan*) sonra tavan arasına kadar tamamen tuğla ile örülü, tuğladan sonra tavanı betonla kapalı ve kolonları olmayan binalardır.

d - Yığma Yarı Kagir Binalar: Binanın temelinde (*su basmadan*) sonra tavan arasına kadar tuğla ile örülü ve tavanın betonla örülmeden doğrudan çatısı olan ve kolonları olmayan binalardır.

e - Ahşap Binalar: Binanın bütün unsurları ahşap olan binalardır.

f - Taş Duvarlı Binalar: Binanın duvarları taş ile örülü olan binalardır.

g - Kerpiç Binalar: Binanın duvarları kerpiç ile örülü olan binalardır. Binanın duvarlarında birkaç ağaç kalas olup bu kalasların araları da kerpiçle örülü olan binalardır.

h - Gecekondu: Briketle ya da karışık inşaat malzemeleriyle yapılmış olan basit yapı binalardır.

Sonuç olarak; ilk tesis kadastronu sonucunda binaların cinsleri teknik dilde tanımlanan ve yukarıda açıklanan bina cinslerine göre tespiti ve tescili yapılmaktadır. Cins değişikliği taleplerinde ise yapı kullanma izin belgesindeki yapı durumunu belirten bina cinsine göre binanın cinsi belirlenerek tapu kütüğüne tescili sağlanmalıdır. Binaların cinsleri şu şekilde olmalıdır. Betonarme karkas bina, yığma kagir bina, yığma yarı kagir bina, ahşap bina ve taş duvarlı bina gibi...

AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTERİR CETVEL
(2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.)

İnşaatın Nev'i	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75 ve daha
	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	Yaş Arası	yukarı yaş
Çelik Karkas - Betonarme Karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) Gecekondu tarz ve vasfında Binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95