

# CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİNDE YAPILARIN TANIMLANMASI

**Nevzat İhsan SARI / Tapu ve Kadastro Müfettişi & İlker ÇOBANOĞULLARI Tapu ve Kadastro Müfettişi**



Yapılı hale gelme cins değişikliği işlemlerinde taşınmaz üzerinde bulunan yapının tanımlanmasında birtakım sorunlar yaşanmaktadır. Bazı müdürlüklerimizde yapının kat sayısı belirtilmiyorken bazı birimlerimizde kat sayısı ayrıntılı olarak (1 bodrum 1 zemin 3 normal kat gibi.) yazılmakta; kat mülkiyetine konu yapılarda ise; bazı müdürlüklerimizde bağımsız bölümlerin sayılarından ve niteliklerinden bahsedilmezken (3 katlı kargir bina gibi) bazı müdürlüklerimizde de bağımsız bölümler ana yapının tanımlanmasında kullanılmaktadır. (Örneğin 5 dairesi 5 katlı kargir bina vb. gibi.)

Oysa **2010/11 sayılı Genelgenin 49 ve 96. maddelerine göre; yapıların kullanım amacı, yapı türü ve kat adedi** belirtilmelidir. Buna göre, taşınmazın cinsi belirtilirken kat sayısı belirtilmeli, bina ve yapı kelimesi kullanılmamalı, bunun yerine ev, apartman, fabrika, işhanı gibi yapının kullanım amacı belirtilirken binanın yapılışında kullanılan malzeme türünden de bahsedilmelidir.

Yapıların kat sayısı belirlenirken bodrum ve zemin ayrımı yapılmadan (buralar da kattan sayılarak) toplam katsayısı belirtilmelidir. Yeni tip yapı kullanma izin belgelerindeki 70. sütununda belirtilen sayı, yapının toplam kat sayısıdır ve bu sütundaki kat sayısının cins değişikliklerinde dikkate alınmasının uygun olacağı düşüncesindeyiz.

Bu ifadelerden sonra, cins değişikliği işleminde yapı tanımlarıyla ilgili olarak şu örnekleri verebiliriz:

“Betonaarme Bina ve Arsası” yerine “4 katlı Betonaarme Apartman ve Arsası”;

“Jandarma Binası ve Arsası “ yerine “2 katlı Betonaarme Jandarma Karakolu ve Arsası “

“1 zemin 1 normal kattan oluşan bina” yerine “2 katlı Kargir Ev”

“Bisiklet Fabrikası Binası ve Arsası” yerine “2 Katlı Betonaarme Fabrika ve Arsası” ifadeleri kullanılmalıdır.

Görüldüğü gibi çok ayrıntıya girilmeden yapı kullanım izin belgesine göre yapının kullanım amacı, yapı türü ve kat adetleri belirtilmelidir. Yapının kullanım amacı ev, apartman, fabrika, gibi binanın hangi amaçla kullanıldığıdır. Yapı türü ise binanın inşaatında kullanılan malzemenin çeşidine ve taşıyıcı sisteminin türüne göre betonaarme, kargir, kerpiç gibi kavramları ifade eder. Kat adedi ise bodrum ve zemin ayrımı yapılmadan projede gösterilen tüm katların toplam sayısı olarak düşünülmelidir.

Yapılı hale gelme cins değişikliği işlemlerinde, yapıların tescil bildirimlerine yapılan kroki çiziminde de yapının kat adedi ile yapı malzemesi türü yazılmalıdır. Örneğin, 3 katlı betonarme apartman “Be.3” şeklinde yazılmalıdır. Yine tescil bildirimlerinin kroki kısmına çizilen yapılar, bina cepheleri taranarak (kenar taraması şeklinde) gösterilmeli ayrıca yapının ölçümünde kullanılan yer kontrol noktaları ve bina köşe koordinatlarıyla beraber alım değerleri olan yatay doğrultu ve mesafe bilgileri de kroki kısmında gösterilmelidir.

Öte yandan, ana taşınmazın cinsinde bağımsız bölüm niteliklerinin ve sayılarının gösterilmesine gerek yoktur. Kat mülkiyetine konu edilecek taşınmazlarda bağımsız bölümlerin sayılarının ve niteliklerinin ana taşınmaz cinsinde gösterilmesi 1392 sayılı Genelge’de öngörölmüşken bu Genelge, 18.01.2010 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle ana taşınmaz cinsinde bağımsız bölüm niteliklerinin ve sayılarının gösterilmesine gerek yoktur. Örneğin; “8 *daireseli 2 dükkânlı 5 katlı betonarme apartman*” yerine “5 *katlı betonarme apartman*” ifadesi ana taşınmazın cinsinde kullanılmalıdır.

TAKBİS sistemine geğen yerlerde sistemden kaynaklanan sorunlar nedeniyle kat adetlerinin belirtilemediği, sınırlı sayıda taşınmaz cinsinin sistemde kayıtlı olduğu ve natamam yapılara ilişkin cins değişikliği işlemlerinin yapılamadığı, bu nedenlerle zemindeki durumdan farklı cinslerle taşınmazların tescil edildiği görölmektedir. TAKBİS sisteminin yukarıda izah edilen şekle uygun olarak revize edilmesi, ayrıca kullanıcılara her türlü taşınmaz cinsini tanımlayacak esneklikte tasarlanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Yapılı hale gelme cins değişikliği işlemlerinde, yaşanan sorunların önüne geğmek ve uygulama standardı sağlamak için, kat mülkiyetine konu olan ve olmayan taşınmazlardaki yapı cinslerinin nasıl belirleneceğinin; yeni bir iç düzenlemeyle açıklığa kavuşturulmasının uygun olacağı kanısındayız.

\* \* \*