

Mevcut Binalarda Tadilat Kolaylığı: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Değişikliğinin Hukuki Analizi ve Uygulama Rehberi

Bölüm 1: Türkiye'de Bina Tadilatlarının Hukuki Çerçevesi

Türkiye'de yapılaşma ve mevcut binalarda yapılacak değişiklikler, katı kurallara ve hiyerarşik bir planlama sistemine tabidir. Bu çerçeveyi anlamak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından getirilen ve kamuoyunda "tadilat kolaylığı" olarak bilinen yeni düzenlemenin önemini ve kapsamını doğru bir şekilde kavramak için elzemdir. Mevcut yasal yapı, yapılacak her türlü inşai faaliyeti belirli bir denetim ve izin mekanizmasına bağlayarak, kentsel düzenin, yapı güvenliğinin ve kamu yararının korunmasını hedefler. Bu bölüm, tadilat süreçlerini yöneten temel yasal kavramları, izin rejiminin bel kemiğini oluşturan "esaslı" ve "basit" tadilat ayrımını ve bu ayrımın yargı kararlarıyla nasıl şekillendiğini detaylı bir şekilde ele alacaktır.

1.1. İmar Mevzuatının Temel Kavramları: Yapı, Ruhsat ve Plan Hiyerarşisi

Türk imar hukukunun temelini 3194 sayılı İmar Kanunu oluşturmaktadır. Kanun, düzenlemelerinin merkezine "yapı" ve "bina" kavramlarını yerleştirir. 5. maddede "Yapı", karada ve suda, daimi veya geçici, resmi ve özel yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve hareketli tesisler olarak son derece geniş bir yelpazede tanımlanmıştır. "Bina" ise, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri, oturma, çalışma, eğlenme gibi amaçlara hizmet eden yapılar olarak daha özel bir kategoriye ifade eder. Bu tanımlardan hareketle, her bina bir yapı niteliği taşıırken, her yapının (örneğin bir istinat duvarı veya iskele) bina olmadığı anlaşılmaktadır.

Bu yapıların inşası veya mevcut olanlarda değişiklik yapılması, kural olarak bir izin sürecine tabidir. İmar Kanunu'nun 21. maddesi bu konuda amir bir hüküm içerir: Kanun kapsamına giren bütün yapılar için belediye veya valiliklerden "yapı ruhsatiyesi" (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Aynı maddenin devamında, "Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır" ifadesi yer alır. Bu hüküm, mevcut ve yasal bir binada yapılacak en küçük değişikliklerin dahi, niteliğine göre idari bir izne veya onaya tabi olabileceği ilkesini ortaya koymaktadır.

Yapılaşma ve tadilat kararları, soyut bir zeminde değil, mekânsal planlar hiyerarşisine sıkı sıkıya bağlı olarak verilir. Bu hiyerarşi, üst ölçekten alt ölçeğe doğru; Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları (Nazım ve Uygulama İmar Planları) şeklinde sıralanır. İmar Kanunu, arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece bu planların kararlarına uyulacağını açıkça belirtir. Dolayısıyla, bir binada yapılacak herhangi bir ruhsatlı tadilatın, öncelikle yürürlükteki uygulama imar planı kararlarına uygun olması temel bir yasal zorunluluktur. Yeni düzenlemenin "imar planı şartını" kaldırması, bu temel kurala getirilmiş istisnai bir çözüm olması nedeniyle büyük önem taşımaktadır.

1.2. Kilometre Taşı Ayrımı: "Esaslı Tadilat" ve "Basit Tadilat"

İmar mevzuatı, mevcut binalardaki tüm değişiklikleri aynı kefeye koymaz. Yapılacak işlemin niteliğine göre ruhsat gerektirip gerektirmediğini belirleyen temel ayrım, "esaslı tadilat" ve "basit tadilat" kavramları arasında çizilmiştir. Bu ayrım, bir mülk sahibinin hangi bürokratik süreçlere tabi olacağını belirleyen en kritik faktördür.

Esaslı Tadilat: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (PAİY), esaslı tadilatı net bir şekilde tanımlamıştır. Buna göre; yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, bağımsız bölüm sayısını, ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını, kullanım amacını veya ruhsat eki projeleri değiştiren tüm işlemler "esaslı tadilat" sayılır ve ruhsata tabidir. PAİY'nin 58. maddesi, mevcut bir yapının esaslı tamir ve tadilinin, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartıyla, imar planı ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabileceğini belirtir. Madde, "Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur"

hükmüyle bu zorunluluğu pekiştirir. Dolayısıyla, binanın temel kimliğini ve yoğunluğunu değiştiren her müdahale, yeni bir inşaat faaliyeti gibi değerlendirilerek ruhsatlandırma sürecine dahil edilir.

Basit Tadilat: Yönetmelik, esaslı tadilat tanımına girmeyen işlemleri ise "basit tamir ve tadilat" olarak sınıflandırır ve bunları ruhsattan muaf tutar. Bu kapsama giren işlemler; taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi işlerdir. PAİY'nin 59. maddesi bu listeyi daha da genişleterek; balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları gibi elemanların tamiri ve pencere değişiminin de ruhsata tabi olmadığını açıkça belirtir. Bu tür işlemler, yapının özünü değiştirmedigi için daha az bürokratik bir süreçle veya doğrudan izinsiz yapılabilmektedir.

1.3. Yargı Kararları Işığında Tadilat Sınırlarının Belirlenmesi (Danıştay İçtihatları)

Yönetmeliklerdeki tanımlar genel bir çerçeve çizse de, uygulamada hangi işlemin "basit", hangisinin "esaslı" sayılacağı konusunda sıklıkla uyuşmazlıklar yaşanmaktadır. Bu noktada, Danıştay'ın (Türkiye'nin en yüksek idari yargı mercii) oluşturduğu içtihatlar, bu sınırların somutlaştırılmasında kilit rol oynamaktadır. Yargı kararları, mevzuat metinlerinin pratik hayattaki karşılığını gösteren en önemli rehberdir.

Danıştay Kararlarında Esaslı Tadilat Sayılan Örnekler: Yargı, binanın dış görünümünü, alanını veya taşıyıcı sistemini etkileyen müdahaleleri istikrarlı bir şekilde ruhsata tabi "esaslı tadilat" olarak kabul etmektedir. Bu duruma verilebilecek bazı tipik örnekler şunlardır:

- Açık çıkma balkonun, tuğla, gazbeton, PVC doğrama gibi sabit ve kalıcı malzemelerle kapatılarak odaya dahil edilmesi.
- Dupleks bir dairenin çatı eğiminin değiştirilerek veya çatının yükseltilerek ilave bir kullanım alanı yaratılması.
- İki bağımsız bölüm arasındaki taşıyıcı olmayan duvarın kaldırılarak tek bir büyük daire oluşturulması (bağımsız bölüm sayısı ve alanı değiştiği için).
- Binanın mimari projesinde olmayan bir yere yeni bir pencere açılması veya mevcut bir pencerenin boyutlarının değiştirilerek genişletilmesi (bina cephe görünümünü değiştirdiği için).
- Zemin kattaki bir işyerinin ön cephesinin tamamen sökülerek yerine cam giydirme yapılması.
- Binanın taşıyıcı sistemini oluşturan kolon, kiriş veya perdelerde yapılan her türlü müdahale.

Danıştay Kararlarında Basit Tadilat Sayılan Örnekler: Buna karşılık, yapının temel niteliklerini değiştirmeyen, daha çok estetik veya kullanışlılığa yönelik iyileştirmeler basit tadilat olarak değerlendirilmektedir:

- Açık balkonun, sabit ve kapalı bir alan oluşturmeyen, tamamen açılıp kapanabilen katlanır cam sistemleriyle kapatılması.
- Bağımsız bölüm içerisinde, taşıyıcı olmayan ve brüt alanı artırmayan duvarların yerlerinin değiştirilmesi veya kaldırılması.
- Yapının dış cephesini ve taşıyıcı unsurlarını etkilemeyen, gölgelik amaçlı, hafif malzemelerden yapılmış ve etrafı açık pergola veya sundurma imalatları.
- Banyo içerisinde bir bölmenin ayrılarak ek bir tuvalet (WC) yapılması.

Bu yargısal içtihatlar, mevzuatın soyut tanımlarının ötesinde, mülk sahipleri ve idareler için somut bir yol haritası sunmaktadır. Temel ilke şudur: Bir değişiklik, binanın statik yapısını, imar planından gelen yoğunluk hakkını (emsal), dış görünümünü veya bağımsız bölüm yapısını etkiliyorsa, bu neredeyse her zaman "esaslı tadilat" olarak kabul edilecek ve ruhsat gerektirecektir. Yeni düzenleme, bu katı

kuralın geçerli olduğu ancak uygulanmasının imkansız hale geldiği özel bir durumu çözmek için tasarlanmıştır.

Bölüm 2: Yeni Düzenlemenin Derinlemesine Analizi: "İmar Planı İptallerinde Tadilat Kolaylığı"

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne eklenen yeni hüküm, ilk bakışta tüm ruhsatlı binalar için genel bir tadilat kolaylığı getirdiği şeklinde yorumlanabilmektedir. Ancak düzenlemenin metni ve gerekçesi incelendiğinde, bunun genel bir kural değil, son derece spesifik bir hukuki soruna çözüm üretmeyi amaçlayan istisnai bir mekanizma olduğu anlaşılmaktadır. Bu bölüm, "İmar Planı İptallerinde Tadilat Kolaylığı" olarak adlandırılan bu düzenlemenin gerçek amacını, uygulama koşullarını ve hukuki sonuçlarını derinlemesine analiz etmektedir.

2.1. Düzenlemenin Gerçek Amacı: İmar Planı İptali Sonrası Oluşan Hukuki Boşluğun Giderilmesi

Düzenlemenin adından da anlaşılacağı gibi, bu kolaylığın temel hedefi, herhangi bir sebeple (mahkeme kararı vb.) uygulama imar planları iptal edilmiş olan bölgelerdeki mevcut ve yasal yapılar için bir çıkış yolu sağlamaktır. Bir bölgenin imar planı bir idari mahkeme tarafından iptal edildiğinde, o alan hukuken "plansız" bir alana dönüşür. Bu durum, o bölgedeki mülk sahipleri için ciddi bir açmaz yaratır.

Normal koşullarda, Bölüm 1'de açıklandığı üzere, ruhsata tabi "esaslı bir tadilat" yapılabilmesi için sunulan projenin yürürlükteki uygulama imar planına uygun olması şarttır. Ancak planın kendisi ortadan kalktığında, idarenin (belediye veya valilik) tadilat projesini uygunluk açısından denetleyebileceği bir hukuki dayanak kalmamaktadır. Bu durumda, binası yasal olarak inşa edilmiş ve iskan belgesi almış bir mülk sahibi, binasında zorunlu bir onarım veya iyileştirme yapmak istediğinde dahi "tadilat ruhsatı" alamaz hale gelir. Çünkü belediye, "uygunluğunu denetleyeceğim bir imar planı yok" gerekçesiyle başvuruyu reddetmek zorunda kalır. Bu hukuki boşluk, binaların zamanla yıpranmasına, güncel ihtiyaçlara cevap verememesine ve hatta güvenlik riski oluşturmalarına rağmen iyileştirilememesi gibi ciddi sorunlara yol açmaktadır.

İşte yeni düzenleme, tam olarak bu sorunu çözmek için tasarlanmıştır. Plan iptali nedeniyle idari bir kilitlenme yaşayan mülk sahiplerinin, yıllarca sürebilecek yeni bir imar planı hazırlanması ve onaylanması sürecini beklemeden, belirli koşullar altında binalarını yasal olarak tadil edebilmelerine olanak tanımaktadır. Bu yönüyle düzenleme, genel bir bürokrasi azaltma adımından ziyade, spesifik bir mağduriyeti gideren hedef odaklı bir hukuki enstrümandır.

2.2. Kapsam ve Koşullar: "Dış Kontur," "Emsal," ve "Kullanım Amacı" Kriterlerinin Teknik ve Hukuki Yorumu

Düzenlemeden faydalanabilmek, son derece net ve kısıtlayıcı üç temel koşulun aynı anda sağlanmasına bağlıdır. Yapılacak tadilatın bu üç sınırı aşmaması esastır. Bu kriterler, tadilatın mevcut yapının kimliğini ve yoğunluğunu değiştirmemesini garanti altına almayı amaçlar.

- **"Binanın dış konturunu değiştirmeyen":** Bu ifade, binanın arsa üzerindeki izdüşümünü ve dış cephe hattını değiştiren her türlü müdahalenin yasak olduğu anlamına gelir. Binaya yeni bir çıkma (kapalı veya açık) eklenmesi, mevcut balkonların bina cephesinin dışına taşacak şekilde büyütülmesi, binanın taban alanını (TAKS) artıracak herhangi bir ilave yapılması bu kurala aykırıdır. Kısacası, tadilat, binanın mevcut "kabuğu" içinde kalmalıdır. Bu, kentsel silüetin ve komşuluk ilişkilerinin korunması açısından kritik bir şarttır.
- **"Emsalini değiştirmeyen":** Emsal, veya Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), bir parsel üzerinde yapılabilecek toplam net inşaat alanını belirleyen en önemli imar hakkıdır. Bu koşul, tadilat sonucunda binanın toplam inşaat alanında herhangi bir artış olamayacağını ifade eder.

Örneğin, çatı katında yeni bir yaşam alanı oluşturmak, bodrum katı iskan edilebilir hale getirmek veya ortak alanları bağımsız bölümlere dahil ederek alanı büyütmek gibi emsali artırıcı tüm işlemler bu düzenleme kapsamında yasaktır. Bu kriter, plan iptalinden kaynaklanan durumu fırsata çevirerek yoğunluk artışı yapılmasını engellemeye yönelik bir güvencedir.

- **"Kullanım amacını değiştirmeyen":** Bu şart, binanın veya bağımsız bölümlerin ruhsatlı kullanım fonksiyonunun korunmasını zorunlu kılar. Örneğin, ruhsatında "konut" olarak görünen bir dairenin "ofis" veya "dükkan" gibi ticari bir birime dönüştürülmesi, ya da tam tersi, bu kolaylık kapsamında mümkün değildir. Tadilat, mevcut ve yasal fonksiyonun devamlılığı esasına dayanmalıdır.

Bu üç negatif koşul, düzenlemenin ruhunu oluşturur. Amaç, yeni bir yapılaşma hakkı tanımak değil, mevcut yasal bir yapının kendi sınırları içinde iyileştirilmesine, onarılmasına ve güncellenmesine izin vermektir.

2.3. "İmar Planı Şartının Kaldırılması" İfadesinin Pratik Anlamı ve Sonuçları

"İmar planı şartının kaldırılması" ifadesi, tadilatın ruhsattan veya herhangi bir idari denetimden muaf olduğu anlamına gelmemektedir. Bu, sürecin en çok yanlış anlaşılan noktasıdır. Yapılacak işlem, yukarıda belirtilen üç koşulu ihlal etmediği sürece, hala "esaslı tadilat" niteliğinde olabilir ve dolayısıyla ruhsata tabidir.

Bu ifadenin pratik anlamı şudur: Belediye, tadilat ruhsatı başvurusunu incelerken, projeyi yürürlükteki (ancak mevcut olmayan) bir imar planı ile karşılaştırmak yerine, binanın **ilk yapı ruhsatı** ve bu ruhsata ekli onaylı mimari projeleri ile yapı kullanma izin belgesini (iskan) esas alacaktır. Bir başka deyişle, denetimin referans noktası, gelecekte yapılacak belirsiz bir plan değil, geçmişte kazanılmış ve yasallaşmış olan mevcut durumdur. Yapının, ilk ruhsatını aldığı tarihteki plan hükümlerine göre kazandığı haklar ("müktesep hak" veya "kazanılmış hak") korunur ve tadilat bu haklar çerçevesinde değerlendirilir.

Bu durumun en önemli sonucu, mülk sahibinin belirsiz ve uzun bir bekleme sürecinden kurtulmasıdır. Yeni bir imar planının hazırlanması, kamuoyu katılımı, meclis onayları ve askı süreçleri gibi aşamalar yıllar sürebilir. Bu düzenleme, bu süreci beklemeksizin, mevcut yasal çerçeve içinde acil ve gerekli tadilatların yapılabilmesinin önünü açar. Ancak bu, diğer mevzuat hükümlerinden (örneğin, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, enerji verimliliği standartları vb.) muafiyet anlamına gelmez. Proje, plana ilişkin hükümler dışında, yürürlükteki diğer tüm teknik ve yasal standartlara uygun olmak zorundadır.

2.4. Düzenlemeden Faydalanabilecek Yapıların Tespiti: "Mevcut İskanlı Yapı" Statüsü

Düzenleme metninde yer alan bir diğer kritik ifade, kolaylığın "mevcut iskanlı yapılarda" uygulanacağıdır. Bu, düzenlemeden faydalanmak isteyen bir yapının belirli niteliklere sahip olması gerektiği anlamına gelir.

- **Mevcut Yapı:** Yapının fiilen var olması ve inşaatının tamamlanmış olması gerekir. İnşaatı devam eden veya hiç başlanmamış yapılar bu kapsamda değildir.
- **İskanlı Yapı:** Bu en önemli şarttır. Yapının, inşaatı tamamlandıktan sonra ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığını teyit eden "Yapı Kullanma İzin Belgesi"ni (iskan ruhsatı) almış olması zorunludur. İskan belgesi, yapının yasal statüsünü kanıtlayan en temel belgedir. Ruhsatsız (kaçak) yapılar, ruhsatı olmasına rağmen iskanı alınmamış yapılar veya ruhsatına aykırı imalatlar nedeniyle iskan alamamış binalar bu düzenlemeden yararlanamaz.

Bu şart, devletin sadece yasal olarak tanınmış ve tamamlanmış yapıların iyileştirilmesine olanak tanıdığını, herhangi bir yasadışı durumu meşrulaştırma amacı gütmeyeceğini gösterir. İskan belgesinin

varlığı, belediyenin tadilat projesini değerlendirirken referans alacağı yasal ve onaylı bir başlangıç noktasının mevcut olduğunun da bir kanıtıdır.

Bölüm 3: Uygulama Süreçleri ve Pratik Yol Haritası

Yeni düzenlemenin hukuki analizi, mülk sahipleri, mimarlar, mühendisler ve belediye yetkilileri için pratik adımlara dönüştürülmelidir. Bu bölüm, "imar planı iptallerinde tadilat kolaylığı" hükmünden yararlanmak isteyen paydaşlar için bir yol haritası sunmakta, başvuru sürecini, gerekli belgeleri ve mevcut prosedürlerle olan farklarını net bir şekilde ortaya koymaktadır.

3.1. Mülk Sahipleri ve Profesyoneller İçin Başvuru Adımları

Düzenlemeden faydalanarak tadilat ruhsatı almak isteyen bir mülk sahibi veya yetkilendirdiği profesyoneller (mimar, mühendis, avukat) aşağıdaki adımları izlemelidir:

- Uygunluk Tespiti:** İlk ve en önemli adım, projenin bu özel düzenlemenin kapsamına girip girmediğinin teyit edilmesidir. Bu aşamada iki temel soruya net cevap aranmalıdır:
 - Binanın bulunduğu parseli etkileyen uygulama imar planı, kesinleşmiş bir mahkeme kararı ile iptal edilmiş midir? Bu durum, ilgili belediyenin imar ve şehircilik müdürlüğünden teyit edilmelidir.
 - Bina, inşaatı tamamlandıktan sonra yasal olarak "Yapı Kullanma İzin Belgesi" (iskan) almış mıdır?
- Proje Tasarımı ve Hazırlığı:** Uygunluk teyit edildikten sonra, yapılması planlanan tadilat için yetkili bir mimar (gerekirse inşaat, makine ve elektrik mühendisleri ile birlikte) tarafından "tadilat projeleri" hazırlanır. Bu projelerin tasarımında, Bölüm 2.2'de detaylandırılan üç temel kısıtlamaya harfiyen uyulması kritik öneme sahiptir: tadilat, binanın dış konturunu, emsalini (toplam inşaat alanını) ve kullanım amacını kesinlikle değiştirmemelidir.
- Başvuru Dosyasının Oluşturulması:** Gerekli tüm yasal ve teknik belgeler bir araya getirilerek eksiksiz bir başvuru dosyası oluşturulur. Gerekli belgelere ilişkin detaylı liste bir sonraki başlıkta sunulmaktadır.
- Belediyeye Başvuru:** Hazırlanan başvuru dosyası ile birlikte, yapının bulunduğu yerdeki ilgili belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne "Tadilat Ruhsatı" talebiyle resmi başvuru yapılır.
- İdari İnceleme ve Onay Süreci:** Belediye teknik personeli, başvuruyu inceler. Bu incelemede projenin yürürlükteki bir imar planına uygunluğu değil, yukarıda belirtilen üç koşula (kontur, emsal, kullanım amacı) ve binanın orijinal ruhsat ve projelerine uygunluğu denetlenir. Ayrıca projenin, yangın, deprem, sığınak, otopark, enerji verimliliği gibi diğer güncel teknik mevzuatlara uygunluğu da kontrol edilir. Herhangi bir eksiklik veya aykırılık tespit edilmezse, tadilat ruhsatı düzenlenerek başvuru sahibine teslim edilir.

3.2. Gerekli Belgeler ve Prosedürlerin Karşılaştırmalı Analizi

Yeni düzenleme kapsamındaki bir tadilat ruhsatı başvurusu, standart bir "esaslı tadilat" başvurusundan bazı temel farklılıklar gösterir. Bu farkları netleştirmek, sürecin daha verimli yönetilmesine yardımcı olacaktır. Aşağıdaki tablo, Türkiye'deki üç temel tadilat prosedürünü karşılaştırmalı olarak analiz etmektedir.

Tablo 3.1: Tadilat Süreçlerinin Karşılaştırmalı Analizi

Özellik / Gereklilik	Basit Tadilat	Esaslı Tadilat (Standart Prosedür)	Yeni Kapsamında Tadilat (İmar Planı İptali Durumunda)
Ruhsat Gerekliliği	Ruhsat Gerekmez. Bazı belediyeler "Basit	"Tadilat Ruhsatı" zorunludur.	"Tadilat Ruhsatı" zorunludur.

İmar Planına Uygunluk	Onarım İzni/Onayı" isteyebilir.		
	İlgili Değil.	Yürürlükteki imar planına tam uyum zorunludur.	İmar Planı Şartı Aranmaz. Değerlendirme, yapının iskanlı haklarına ve orijinal projesine göre yapılır.
Mimari Proje Tadilatı	Gerekmez.	Zorunludur.	Zorunludur.
Statik Proje Tadilatı	Gerekmez.	Taşıyıcı sistem etkileniyorsa zorunludur.	Taşıyıcı sistem etkileniyorsa zorunludur.
Kat Malikleri Muvafakati	Yapılan işleme göre değişir.	Ortak alanları etkiliyorsa Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca 4/5 çoğunluk gerekir.	Ortak alanları etkiliyorsa Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca 4/5 çoğunluk gerekir.
Temel Başvuru Belgeleri	Dilekçe, (Belediyeye Tapu göre değişir).	Tapu, İmar Durumu Belgesi, Aplikasyon Krokisi, Projeler, Yapı Denetim Evrakları vb..	Tapu, Yapı Kullanma İzin Belgesi , Tadilat Projeleri, Müellif Belgeleri. İmar Durum Belgesi beklenmez.
Temel Avantaj	Hızlı ve bürokrasisiz.	Yasal güvence, kapsamlı değişiklik imkanı.	Yıllar sürebilecek yeni imar planını beklemeden yasal tadilat yapabilme imkanı.

Tablodan da görüleceği üzere, yeni düzenlemenin getirdiği en büyük pratik kolaylık, başvuru dosyasından "İmar Durum Belgesi" ve buna bağlı olarak "imar planına uygunluk" denetiminin çıkarılmasıdır. Bunun yerine, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve eki projeler, başvurunun temel dayanağı haline gelmektedir. Başvuru dosyasında tipik olarak bulunması gereken belgeler şunlardır :

- Başvuru dilekçesi
- Güncel tapu kayıt örneği
- Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) ve eki onaylı projelerin birer sureti
- Tadilat projeleri (mimari, statik, tesisat vb. - 5 takım)
- Proje müelliflerine (mimar, mühendisler) ait oda sicil belgeleri ve taahhütnameler
- Yapı denetim firması ile ilgili belgeler (eğer tadilat yapı denetimine tabi ise)
- Gerekli ise diğer belgeler (vekaletname, hissedar muvafakatnameleri vb.)

3.3. Belediyeler ve İlgili İdarelerin Rolü ve Yetki Sınırları

Bu yeni düzenleme, belediyelerin tadilat başvurularını değerlendirme biçiminde önemli bir değişiklik yaratmaktadır. İlgili idarenin rolü, plan uygunluğunu denetlemekten, belirli koşulların varlığını ve projenin mevcut yasal haklara uygunluğunu teyit etmeye evrilmiştir.

Belediyenin temel görevleri şunlardır:

1. **Yetki Alanı Teyidi:** Başvurunun yapıldığı parselin, imar planı iptal edilmiş bir alanda yer aldığını resmi kayıtlarla doğrulamak.
2. **Yasal Statü Kontrolü:** Binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne sahip olduğunu teyit etmek.
3. **Koşullara Uygunluk Denetimi:** Sunulan tadilat projesinin, binanın dış konturunu, emsalini ve kullanım amacını değiştirmedikçe titizlikle incelemek. Bu denetim, yeni projeyi binanın orijinal ruhsatlı projeleriyle karşılaştırarak yapılır.
4. **Diğer Mevzuata Uygunluk:** Projenin, imar planı dışındaki diğer zorunlu teknik mevzuatlara (deprem, yangın, enerji verimliliği, engelli erişimi vb.) uygunluğunu kontrol etmek. Örneğin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan diğer değişiklikler uyarınca kapı yükseklikleri veya engelli erişim standartları gibi konular, bu tadilatlarda da gözetilmelidir.

Bu süreçte belediyelerin keyfi uygulamalardan kaçınarak, düzenlemenin ruhuna uygun hareket etmesi beklenir. Ancak, farklı belediyelerin uygulamada farklı yorumlar geliştirmesi ve ek belgeler talep etmesi potansiyel bir risk olarak mevcuttur. Bu nedenle başvuru sahiplerinin, sürece başlamadan önce ilgili belediyenin imar birimiyle ön görüşme yapması tavsiye edilir.

Bölüm 4: Özel Durumlar ve Karşılaştırmalı Değerlendirme

"İmar planı iptallerinde tadilat kolaylığı" düzenlemesi, tekil bir hukuki metin olmanın ötesinde, Türkiye'nin yapı stoğunu iyileştirmeye yönelik daha geniş bir politika eğiliminin ve karmaşık bir yasal ekosistemin parçasıdır. Bu düzenlemenin tam olarak anlaşılabilmesi için, benzer amaçlı diğer yasal kolaylıklarla karşılaştırılması, özel koruma statüsüne sahip alanlardaki uygulanabilirliğinin sorgulanması ve özel hukuk (Kat Mülkiyeti Hukuku) ile olan ilişkisinin netleştirilmesi gerekmektedir.

4.1. Tadilat ve Güçlendirme: İki Farklı İyileştirme Sürecindeki Bürokratik Kolaylıkların Mukayesesi

Son yıllarda, özellikle deprem riski göz önünde bulundurularak, mevcut binaların iyileştirilmesini teşvik etmek amacıyla çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerden en önemlisi, riskli yapıların depreme karşı "güçlendirilmesi" sürecine getirilen kolaylıklardır. Tadilat kolaylığı ile güçlendirme kolaylığını karşılaştırmak, mevzuat yapıcının genel yaklaşımını anlamak açısından aydınlatıcıdır.

- **Ortak Amaç:** Her iki düzenleme de mevcut ve yasal bir yapının, yıkılıp yeniden yapılmasına gerek kalmadan, daha güvenli ve kullanışlı hale getirilmesini hedefler. Temel motivasyon, bürokratik engelleri azaltarak mülk sahiplerini iyileştirme yapmaya teşvik etmektir.
- **Benzer Kolaylıklar:** Güçlendirme ruhsatı sürecinde de benzer bürokratik sadeleştirmeler görülmektedir. Örneğin, güçlendirme kararı için kat maliklerinin oybirliği yerine beşte dört (4/5) çoğunluğunun yeterli sayılması, tadilat süreçlerindeki ortak alan müdahaleleriyle paralellik gösterir. Ayrıca, güçlendirme kapsamında yapılması zorunlu olan kolon ve perde duvar kalınlaştırmaları gibi taşıyıcı sistem ebatlarındaki büyümelerin, parselin emsal ve taban alanı hesabına dahil edilmeyeceği belirtilmiştir. Bu, mülk sahiplerinin imar haklarını kaybetme endişesi olmadan binalarını güvenli hale getirmelerini sağlayan önemli bir teşviktir.
- **Temel Fark:** Aralarındaki en temel fark, odak noktalarıdır. Güçlendirme düzenlemesi, öncelikli olarak yapının statik ve deprem güvenliğini artırmaya odaklanırken; tadilat kolaylığı, imar planı eksikliğinden kaynaklanan hukuki bir sorunu çözerek yapının genel onarım ve modernizasyonunu mümkün kılmayı amaçlar.

Bu karşılaştırma, devletin mevcut yapı stoğunu bir sorun olarak gördüğünü ve bu stoğun iyileştirilmesi için "yık-yap" modeline alternatif olarak "yerinde iyileştirme" (tadilat ve güçlendirme) seçeneklerini daha cazip hale getirmeye çalıştığını göstermektedir.

4.2. Özel Koruma Alanlarındaki Uygulamalar: SİT Alanları ve Kıyı Bölgelerinde Tadilat Rejimi

Türkiye'de bazı alanlar, tarihi, kültürel, doğal veya stratejik önemleri nedeniyle genel imar rejiminin dışında, özel kanunlar ve koruma kurulları tarafından yönetilir. "İmar planı iptallerinde tadilat kolaylığı" düzenlemesinin bu özel statülü alanlarda uygulanıp uygulanamayacağı önemli bir hukuki sorudur.

- **SİT Alanları (Koruma Alanları):** Arkeolojik, kentsel, tarihi veya doğal SİT alanı olarak tescil edilmiş parsellerdeki her türlü fiziki ve inşai müdahale, belediye izninin yanı sıra, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarının veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonlarının iznine tabidir. Bu alanlarda koruma kurullarının kararları, imar planlarından ve yönetmeliklerden daha üstün bir hukuki güce sahiptir. Dolayısıyla, bir SİT alanında

bulunan ve imar planı iptal edilmiş bir binada tadilat yapılmak istendiğinde, yeni düzenleme sadece belediye nezdindeki "imar planı eksikliği" sorununu çözer. Ancak bu, Koruma Kurulu'ndan izin alma zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Başvuru sahibinin, projesini ilgili Koruma Kurulu'na sunarak oradan da onay alması mutlak bir zorunluluktur.

- **Kıyı Bölgeleri:** Kıyılar ve sahil şeritleri, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerle özel bir koruma rejimine tabidir. Bu kanun, kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 100 metrelik sahil şeridinde yapılaşmayı çok sıkı kurallara bağlar ve yapılacak her türlü uygulamanın onaylı kıyı imar planlarına göre yapılmasını zorunlu kılar. Kıyı Kanunu, İmar Kanunu'na göre

lex specialis (özel kanun) niteliğindedir ve genel hükümleri geçersiz kılar. Bu nedenle, imar planı iptal edilmiş olsa dahi, kıyı ve sahil şeridinde yer alan bir yapıda yapılacak tadilatın, genel "tadilat kolaylığı" düzenlemesine dayanarak yapılması hukuken mümkün görünmemektedir. Bu tür bir tadilat, ancak yeni bir kıyı imar planı yapıldıktan sonra ve Kıyı Kanunu'nun amir hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilebilir.

Bu analiz, yeni düzenlemenin etki alanının sınırlı olduğunu ve özel yasal rejimlere tabi alanlarda uygulanamayacağını veya ek izinler gerektireceğini ortaya koymaktadır.

4.3. Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Gereklilikler: Maliklerin Muvafakati ve Karar Yeter Sayıları

Belediyeden tadilat ruhsatı alınması, sürecin yalnızca kamu hukuku boyutunu oluşturur. Eğer yapılacak tadilat, binanın dış cephesi, çatısı, merdivenleri, giriş holü gibi "ortak alanlarını" etkiliyorsa, sürecin bir de özel hukuk boyutu vardır ve bu boyut 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) tarafından düzenlenir.

Belediyeden alınan ruhsat, kat maliklerinin kendi aralarındaki hukuki ilişkiyi ve rıza alma zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. KMK'nın 19. maddesi, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler için kat maliklerinin beşte dört (4/5) çoğunluğunun yazılı rızasının alınmasını şart koşar. Örneğin, dış cephe mantolaması, çatı aktarımı veya bina girişinde yapılacak bir değişiklik gibi işlemler, binanın tamamını ilgilendirdiği için bu kurala tabidir.

Bu durum, yeni düzenleme kapsamında tadilat yapmak isteyen bir mülk sahibi için ikinci bir engel teşkil edebilir. Belediyeden ruhsat alabilecek durumda olsa bile, projesi ortak alanları etkiliyorsa, diğer kat maliklerinden gerekli çoğunlukta (tüm maliklerin sayısının ve arsa paylarının beşte dördü) noter onaylı muvafakatname almak zorundadır. Bu rıza alınmadan yapılan bir tadilat, diğer kat maliklerinin dava açarak tadilatın durdurulmasını ve eski hale getirilmesini talep etme hakkını doğurur. Dolayısıyla, başvuru sürecine başlamadan önce kat malikleri arasında uzlaşma sağlanması ve gerekli kararların alınması, projenin başarısı için kritik öneme sahiptir.

Bölüm 5: Uzman Değerlendirmesi, Potansiyel Riskler ve Stratejik Tavsiyeler

"İmar planı iptallerinde tadilat kolaylığı" düzenlemesi, hukuki bir boşluğu doldurmaya yönelik pragmatik bir adım olarak değerlendirilse de, uygulamasında çeşitli riskler barındıran ve farklı paydaşlar tarafından eleştirel bir gözle de yaklaşılacak bir yeniliktir. Bu son bölüm, düzenlemenin arkasındaki temel rasyoneli, olası uygulama sorunlarını, meslek odalarının bakış açısını ve paydaşlar için stratejik önerileri bir araya getirerek bütüncül bir değerlendirme sunmaktadır.

5.1. Düzenlemenin Arkasındaki Rasyonel: Bürokrasiyi Azaltma ve Mevcut Yapı Stoğunu İyileştirme Hedefi

Bu düzenleme, daha geniş bir perspektiften bakıldığında, Türkiye'de son yıllarda kamu yönetiminde benimsenen "bürokrasinin azaltılması ve işlemlerin basitleştirilmesi" politikasının bir yansımasıdır. İdari süreçlerin karmaşıklığı ve uzunluğu, yatırım ortamını olumsuz etkileyen ve vatandaşların kamu

hizmetlerine erişimini zorlaştıran bir faktör olarak görülmektedir. İmar ve inşaat süreçleri, bu bürokratik yoğunluğun en fazla hissedildiği alanlardan biridir.

Düzenlemenin temel rasyoneli, mahkeme kararlarıyla plansız kalarak adeta idari bir arafta bırakılmış yasal yapıların kaderine terk edilmesini önlemektir. Yeni bir imar planının hazırlanmasının yıllar sürebileceği gerçeği karşısında, bu binaların temel bakım, onarım ve modernizasyon ihtiyaçlarının karşılanamaması, kentsel çürümeyi hızlandırabilir ve yapı güvenliği açısından riskler oluşturabilir. Dolayısıyla, düzenleme, mevcut yapı stoğunun tamamen çökmesini beklemek yerine, kendi yasal sınırları içinde iyileştirilmesine olanak tanıyan akılcı bir ara çözüm sunmaktadır. Bu yaklaşım, kentsel dönüşümün sadece "yık-yap" modeliyle sınırlı olmadığını, mevcut yapıların korunarak iyileştirilmesinin de değerli bir strateji olduğunu kabul etmektedir.

5.2. Olası Hukuki Riskler ve Uygulama Sorunları

Her ne kadar iyi niyetli bir amaca hizmet etse de, düzenlemenin uygulamasında bazı riskler ve potansiyel sorunlar öngörülebilir:

- **Yanlış Yorumlama Riski:** En büyük risk, düzenlemenin kapsamının yanlış anlaşılmasıdır. Mülk sahipleri veya belediyeler, bu kolaylığın imar planı olan yerlerdeki tüm binalar için geçerli olduğu yanlışlığına düşebilir. Bu durum, hukuka aykırı ruhsat başvurularına, reddedilen taleplere ve gereksiz idari uyuşmazlıklara yol açabilir.
- **Koşulların Zorlanması ve Kötüye Kullanım:** Başvuru sahipleri, "dış konturu, emsali ve kullanım amacını değiştirmeme" koşullarının sınırlarını zorlayarak, bu kolaylık perdesi altında gizli alan artışları veya fonksiyon değişiklikleri yapmaya çalışabilirler. Belediyelerin bu tür girişimleri tespit etmedeki denetim kapasitesi ve titizliği, düzenlemenin amacına uygun kullanılmasında belirleyici olacaktır. Tespit edilmesi halinde, verilen ruhsat iptal edilebilir ve yapı hakkında yasal işlem başlatılabilir.
- **Belediyeler Arası Uygulama Farklılıkları:** Türkiye'deki yerel yönetimlerin teknik kapasiteleri ve mevzuatı yorumlama biçimleri farklılık gösterebilmektedir. Bazı belediyeler düzenlemeyi dar yorumlayıp süreci zorlaştırırken, bazıları daha esnek davranabilir. Bu tutarsızlık, mülk sahipleri için bir öngörülemezlik ve hukuk güvenliği sorunu yaratabilir.
- **Kazanılmış Hakların Sınırı:** Düzenleme, binanın orijinal ruhsatına dayalı kazanılmış hakları korusa da, yapılacak tadilatın güncel teknik mevzuata (özellikle deprem ve yangın yönetmeliklerine) uygun olması gerekliliği, maliyetli ve kapsamlı müdahaleleri zorunlu kılabilir. Bu durum, mülk sahipleri için beklenmedik bir mali yük oluşturabilir.

5.3. Meslek Odaları ve Şehir Plancılarının Eleştirel Bakış Açısı

TMMOB'a bağlı Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası gibi meslek kuruluşları, imar mevzuatında yapılan değişikliklere genellikle planlama bütünlüğü ve kamu yararı perspektifinden yaklaşmaktadır. Bu tür parsel veya bina bazlı istisnai çözümlere yönelik temel eleştirileri, bunların bütüncül şehir planlama ilkelerini zayıflatma potansiyelidir.

Bu perspektiften bakıldığında, "tadilat kolaylığı" düzenlemesine yönelik olası eleştiriler şu şekilde özetlenebilir:

- **Geçici ve Parçacı Çözüm:** Asıl sorun, bir bölgenin plansız kalmasıdır. Kalıcı ve doğru çözüm ise, o bölge için şehircilik ilkelerine, bilimsel verilere ve kamu katılımına dayalı yeni bir imar planının en kısa sürede hazırlanmasıdır. Getirilen kolaylık, bu temel sorunu çözmek yerine onu öteleyen ve parsel bazında geçici çözümler üreten bir "yara bandı" olarak görülebilir.
- **Planlama Disiplinini Aşındırma Riski:** Bu tür istisnai düzenlemelerin yaygınlaşması, imar planlarının kentsel gelişimi yönlendiren temel araç olma niteliğini zayıflatır. Planlama, bir bölgenin altyapı, sosyal donatı, ulaşım ve yoğunluk gibi tüm unsurlarını bir arada

değerlendiren bir disiplindir. Bina bazlı çözümler, bu bütüncül bakış açısını göz ardı etme riski taşır.

- **Belediyeler Üzerindeki Baskıyı Azaltma:** Bu kolaylık, plansız kalan bölgelerdeki mülk sahiplerinin mağduriyetini anlık olarak giderdiği için, belediyeler üzerindeki yeni bir plan yapma yönündeki siyasi ve toplumsal baskıyı azaltabilir. Bu durum, asıl çözüm olan planlama sürecinin daha da gecikmesine neden olabilir.

5.4. Paydaşlar İçin Stratejik Öneriler: Mülk Sahipleri, Yatırımcılar ve Mimarlar

Bu hukuki çerçeve ve potansiyel riskler ışığında, ilgili paydaşların süreci yönetirken stratejik davranmaları önem arz etmektedir:

- **Mülk Sahipleri ve Yatırımcılar İçin:**
 1. **Kapsamlı Durum Tespiti (Due Diligence):** Herhangi bir masraf yapmadan önce, bir hukuk danışmanı aracılığıyla binanın bu düzenleme kapsamına girdiğinden %100 emin olunmalıdır. Belediyeden planın iptal edildiğine ve binanın iskanlı olduğuna dair resmi yazılar alınmalıdır.
 2. **Profesyonel Destek:** Sürecin başından itibaren yetkin bir mimar, mühendis ve gerekirse bir imar hukukçusu ile çalışılmalıdır.
 3. **Kat Malikleri ile Uzlaşma:** Eğer tadilat ortak alanları etkiliyorsa, belediye başvurusundan önce kat malikleri genel kurulunda konuyu gündeme getirip gerekli 4/5 çoğunlukla karar alınmalı ve bu karar noterden onaylatılmalıdır.
- **Mimarlar ve Mühendisler İçin:**
 1. **Belgelendirme ve Savunma:** Hazırlanan tadilat projelerinin, "kontur, emsal ve kullanım amacı" koşullarını ihlal etmediğini açıkça gösteren detaylı raporlar ve karşılaştırmalı tablolar hazırlanmalıdır. Proje, belediyenin teknik incelemesi sırasında kolayca savunulabilir olmalıdır.
 2. **Güncel Mevzuat Takibi:** Projeler, sadece binanın orijinal haklarına değil, aynı zamanda yürürlükteki tüm güncel teknik yönetmeliklere (deprem, yangın, yalıtım, erişilebilirlik vb.) uygun olarak hazırlanmalıdır.
 3. **Riskleri Müşteriye Açıklama:** Sürecin potansiyel riskleri ve belirsizlikleri (örneğin, belediyenin farklı bir yorumu veya ek belge talebi) konusunda işveren şeffaf bir şekilde bilgilendirilmelidir.

Sonuç: Tadilat Kolaylığı Düzenlemesinin Genel Değerlendirmesi ve Gelecek Perspektifi

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan ve "imar planı iptallerinde tadilat kolaylığı" sağlayan değişiklik, Türk imar hukukunda genel bir serbestleşme veya kuralsızlaştırma adımı değildir. Aksine, son derece spesifik, hedef odaklı ve hukuki bir gereklilikten doğan istisnai bir düzenlemedir. Temel amacı, mahkeme kararlarıyla uygulama imar planlarını iptal edildiği için hukuki bir boşluğa düşen ve bu nedenle en temel onarım ve iyileştirme işlemlerini dahi yapamaz hale gelen yasal ve iskanlı yapı sahiplerinin mağduriyetini gidermektir.

Bu analiz, düzenlemenin bir "kolaylık" olmakla birlikte, bir "kuralsızlık" anlamına gelmediğini net bir şekilde ortaya koymuştur. Faydalanma koşulları (dış kontur, emsal ve kullanım amacının değişmemesi) katı bir şekilde tanımlanmış olup, süreç yine de bir "tadilat ruhsatı" alınmasını zorunlu kılmaktadır. Düzenlemenin getirdiği temel yenilik, ruhsat denetiminin referans noktasını, mevcut olmayan bir imar planından, yapının yasal olarak kazanılmış haklarını belgeleyen orijinal yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine kaydırmasıdır. Bu, mülk sahiplerini yıllarca sürebilecek bir belirsizlikten kurtaran pragmatik ve yerinde bir çözümdür.

Bununla birlikte, düzenlemenin başarısı, doğru anlaşılmasına ve uygulanmasına bağlıdır. Bu kolaylık, özel koruma rejimlerine (SİT alanları, kıyı bölgeleri) tabi alanlarda ek izin süreçlerini ortadan

kaldırmadığı gibi, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan özel hukuk yükümlülüklerini de etkilememektedir. Paydaşların, bu düzenlemeyi karmaşık yasal ekosistemin bir parçası olarak görmesi ve adımlarını bu bütüncül bakış açısıyla atması kritik öneme sahiptir.

Sonuç olarak, bu düzenleme, kentsel planlamanın dinamik ve bazen de sorunlu doğasına karşı geliştirilmiş, mevcut yapı stoğunun korunarak iyileştirilmesini teşvik eden olumlu bir adım olarak değerlendirilmelidir. Ancak, bunun plansızlığa bir çözüm değil, plansızlığın yarattığı bir soruna geçici bir çare olduğu unutulmamalıdır. Nihai ve kalıcı çözüm, her zaman için, şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve hukuka uygun, bütüncül imar planlarının süratle hayata geçirilmesidir.