

İBB’NİN ÇATI KATI BAĞIMSIZ BÖLÜM PLAN NOTU İPTAL EDİLDİ

I. Giriş ve Gelişmeler

1. Türkiye, coğrafyası doğrultusunda bir deprem ülkesi ve ömürlerini doldurmuş, depreme dayanıksız betonarme yapıların dönüşüme girmesi zorunluluğu tartışmaya açık olmayan bir konu.
2. İBB’de bu doğrultuda bazı ilçe belediyelerinin uyguladığı, bazılarının ise uygulamadığı çatı katlarına bağımsız bölüm niteliği hakkı veren 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına çatı katlarına ilişkin plan notu ilave edilmesine dair alınan 13.3.2025 tarih ve 414 sayılı Büyükşehir belediye meclisi kararının (“Çatı Plan Notu”) bir plan notu değişikliği yapmıştı.
3. Türk Mühendis ve Mimar Odaları birliği Mimarlar Odası Başkanlığı ise, İstanbul 14. İdare Mahkemesi’nin 2025/1697 E. sayılı dosyası nezdinde Çatı Plan Notu’nun iptali için, dava açtı.
4. Anılan dava kapsamında yürütmeyi durdurma kararı verilmiş ve milyonlarca ev sahibi ve binlerce inşaat şirketi, inşaat projelerini ilerletmek için mahkemeden çıkacak kararı bekliyordu. **İstanbul 14. idare Mahkemesi’nin 25.02.2026 tarihli ve 2026/281 karar sayılı ilamı ile davanın kabulüne ve Çatı Plan Notu’nun iptaline karar verildi.**
5. Ayrıntılı gerekçe aşağıda yer alacak olmakla birlikte kararda özetle; gerekli araştırmaların yapılmadığı, gerekli raporların ortaya konmadığı, bütüncül bir imar değişikliğinin plan notu ile değil, yönetmelik ile yapılabileceği gerekçelerine yer vermiştir.

II. Bundan Sonra Ne Olacak, Kim Nasıl Etkilenecek?

6. **İnşaat ruhsatı alınmış yapılar ve başvuru aşamasında olan yapılar:** Halihazırda inşaat ruhsatı almış binalara belediyelerin nasıl bir yaklaşım göstereceği merak konusu olmakla birlikte, inşaat ruhsatı için başvuruda bulunmuş fakat henüz ruhsat verilmemiş inşaat projelerinde ruhsat başvurularının reddedileceği kesindir.
7. **Riskli yapı olduğu belediyeve bildirilmiş yapılar ve teklif aşamasında olan projeler:** Şüphesiz en büyük mağduriyeti yaşayacak olanlar, belediyenin yaptığı düzenlemeye güvenerek bir müteahhitle anlaşılan ve riskli yapı tespiti yaptıran yapı malikleri ile müteahhitler olacak. Zira bu aşamadan sonra bağımsız çatı katı mümkün değil. Bu doğrultuda sözleşmede anlaşmanın ne şekilde yapıldığı büyük önem arz ediyor ve ne olacağının cevabı da çok büyük oranda sözleşmelerde düzenlenmiş oluyor. Bazı genel ihtimalleri aşamalara göre değerlendirmek faydalı olacaktır:

- **Riskli yapı tespiti yapılmış/vapılmamış, taraflar henüz noter nezdinde bir sözleşme imzalamamışsa:** Bu durumda taraflar arasında nasıl bir sözleşme imzalarsa imzalasın, kentsel dönüşüm anlamında geçerli bir sözleşme yok demektir. Dolayısıyla şartlar en başından görüşülecek ve anlaşılacaktır. Geçmişte taraflar arasında yapılmış anlaşmalar yazılı olsa dahi hiçbir sonuç doğurtmayacaktır. Dolayısıyla belediyenin plan notu doğrultusunda elde edilecek menfaat artık olmayacağından, şartlar da tamamen değişmiş olacaktır. Riskli yapı tespiti belediyeye bildirilmiş ise maalesef yıkım için, süreci biraz uzatmak dışında herhangi bir dönüş yolu yok anlamına geliyor.
- **Taraflar noter nezdinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamışlarsa:** Bu durumda ise sözleşmede yazan hususlar taraflar arasında bağlayıcı hale geliyor. Eğer sözleşmede mahkemeden çıkabilecek olumlu/olumsuz karara göre 2 farklı ihtimal doğrultusunda anlaşma yapıldıysa, yani hem bağımsız çatının olacağı ihtimal hem de bağımsız çatı katının olamayacağı ihtimal ayrı ayrı düzenlenmişse; ifa imkansızlığı nedeniyle bağımsız çatı katı olmayan paylaşım ve kat planları üzerinden proje devam edecektir. Bu konuda hiçbir düzenleme yoksa, sözleşmede; aleyhe imar değişikliği durumunda ne olacağı ile ilgili bir düzenleme varsa o düzenleme uygulanır.

Örneğin sözleşmede, aleyhe imar değişikliği durumunda, sözleşmenin aynen geçerliliğini koruyacağını fakat paylaşım oranları doğrultusunda herhangi anlamda eksilme veya artmanın taraflara uygulanacağı düzenlenmiş olabilir.

Ya da sözleşmede, sözleşme ekinde yer alan taslak inşaat projesi dışında hiçbir değişikliğin kabul edilmeyeceği, aleyhe imar değişikliği olması durumunda ise sözleşmenin geçersiz hale geleceği düzenlenmiş olabilir. Bu ihtimalde ise sözleşme geçersiz hale gelecek fakat riskli yapı tespiti doğrultusunda tahliye işlemleri devam edecek ve yeni şartlarla sözleşme sürecine girilmesi gerekecektir. **Bazı binalarda kentsel dönüşümün ek maddi yükümlülüklerle mümkün olacağı şüphesiz olduğundan, birçok bina belki de yıkılmış halde uzun bir süre bekleyecektir.**

- **Belediyenin plan notu doğrultusunda yıkım işlemlerine başlayıp yarı yolda kalan vatandaşların belediyeye tazminat davası açma imkânı:** Hiç şüphesiz İBB, milyonlarca insanın geleceğini etkileyecek büyük bir idari karar tesis ederken, tüm hukuki düzenlemelere riayet etmeliydi. Bu aynı zamanda kanuni bir yükümlülük. Dolayısıyla her olay kendi içinde değerlendirilmeli fakat bazı ihtimallerde uğranılan zararın tazmini için İBB'ye de dava açılabileceği kanaatindeyim.

III. Kararın Ayrıntılı Gerekçesi

8. Kararın ayrıntılı gerekçesi ise şu şekildedir: İmar planı değişikliğinin, onaylı imar planları ile bütünleştirilmesi, sosyal, teknik altyapı ve mevcut doku ile ilişkilendirilmesi

gerektiği, ilgili kuruluşlardan görüş alınması ve sonrasında meclis kararıyla onaylanıp paftasına işlenmek suretiyle askıdan ilan edilmesi gerektiği; İmar planı değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanmasına zorunlu olduğu, dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler incelendiğinde ise davaya konu işleme dair ilgili kurumlardan görüş alınarak hazırlanmış bir plan açıklama raporunun bulunmadığı tespitlerinde bulunulmuştur.

9. Diğer yandan, bazı kurumlardan yapılacak plan notu değişikliği hakkında görüşlerin bildirilmesi istenmiş ise de planların hazırlanmasına sadece kurum görüşlerini yeterli olmadığı, kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalarının yapılması gerektiği buna karşın herhangi bir araştırma, inceleme, analiz-sentez çalışması yapılmadan doğrudan plan değişikliği yapıldığı anlaşıldığı, bu itibarla plan açıklama raporu bulunamayan planların mevzuata aykırı olacağı, bu sebeple dava konusu işlemin imar planı ilkelerine aykırı şekilde değişiklik yapılması edilmesi nedeniyle bu açıdan hukuka aykırı olduğu sonucuna varıldığı belirtilmiştir. Bölgenin özellikleri, plan sınırı, konumu, planlarda geçerli olan yapılaşma şartları, bölgenin kentsel ve mimari dokusu, yakın çevresindeki teşekküller ve silüetleri dikkate alınmadan İstanbul genelindeki tüm nazım imar planları için geçerli olacak şekilde çatı alanların imalatı ve kullanımına yönelik plan notu değişikliği kararının bu anlamda değerlendirmeler içermediği belirtilmiştir.

10. Ayrıca plan notu ile: Bölgelerin ihtiyacı ve civarın karakterine göre uygulanacak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimari ile ilgili imar konularının belediyelerce karara bağlanabileceği, bunun dışında belediye meclisi kararı ile tüm şehir imar planları için geçerli olacak şekilde genel düzenleyici işlem niteliğinde plan notu değişikliği yahut ilavesi yapılamayacağı dolayısıyla bu işlemin plan notu ile değil yönetmelik ile belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

11. Dava konusu yöntemin, planlama esaslarının şehircilik ilkelerine uygun olmadığı, plan notlarının: Plan paftası ve plan ile birlikte bir bütün oluşturan uygulama detaylarının ortaya konuğu belirleyici özellikteki kurallar oldukları, plan üzerinde ve plan ne şartlarında çizim veya çizgi ile ifade edilemeyen noktalarda plan kararlarına açık bir şekilde ifade etmek üzere plan paftalarına eklenen, plan hükümlerini açıklayıcı mahiyette metinler oldukları, dolayısıyla plan raporları doğrultusunda, **plan kararları olarak genellikle plan üzerinde yazılan ve plan şemasında gösterilen arazi uygulama koşullarını açıklayıcı ve valın biçimde belirtilen hükümler oldukları dikkate alındığında, toptancı bir anlayışla İstanbul genelinde geçerli olan tüm nazım imar planlarına yönelik plan notu üretilemeyeceği anlaşıldığından dava konusu işlemde bu yönüyle de hukuka uygarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.**

Av. Atacan ATALAN.