

LBF Partners

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde Değişiklikler: Bina Yaşam Döngüsü Analizi ve Düşük Karbonlu Bina Belgesi Yükümlülükleri Getirildi

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde Değişiklikler: Bina Yaşam Döngüsü Analizi ve Düşük Karbonlu Bina Belgesi Yükümlülükleri Getirildi

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 16/05/2026 tarih ve 33255 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ("**Değişiklik Yönetmeliği**") ile Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde ("**Yönetmelik**") çeşitli değişiklikler gerçekleştirmiştir.

Söz konusu değişiklikler; Yönetmelik'in kapsamına bina yaşam döngüsü analizi ve düşük karbonlu bina belgesi kavramlarının eklenmesini, bu alanlara ilişkin yeni tanımların mevzuata kazandırılmasını, yetkili Enerji Kimlik Belgesi uzmanlarının rolünün güncellenmesini ve belirli büyüklükteki yeni binalar için bina yaşam döngüsü analizi belgesi düzenlenmesi zorunluluğunu kapsamaktadır.

Değişiklik Yönetmeliği'ne [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Bu çalışmada, Değişiklik Yönetmeliği ile hayata geçirilen temel değişiklikler, ilgili oldukları başlıklar altında toplanarak sistematik biçimde ele alınmakta; değişikliklerin mevcut düzenleyici çerçeveye etkileri ve uygulamaya yönelik sonuçları değerlendirilmektedir.

1. Düşük Karbonlu Bina ve Bina Yaşam Döngüsü Analizi Kavramlarının Eklenmesi (Bölüm Başlığı Değişikliği)

Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmelik'in "Yıllık Enerji İhtiyacı" olan ilgili bölüm

başlığı "*Yıllık Enerji İhtiyacı, Bina Yaşam Döngüsü Analizi Belgesi ve Düşük Karbonlu Bina Belgesi*" şeklinde değiştirilmiştir.

Bu değişiklik, bina enerji performansı mevzuatının yalnızca enerji tüketimini değil, aynı zamanda binanın tüm yaşam döngüsü boyunca ortaya çıkan sera gazı emisyonlarını ve karbon ayak izini de düzenleme kapsamına aldığı açık bir yansımasıdır. Söz konusu genişleme, Avrupa Birliği'nin binalarda enerji performansına ilişkin mevzuatıyla uyum çerçevesinde değerlendirilebilir. Bu durum Yönetmelik'in iklim değişikliğiyle mücadeleyle yönelik daha kapsamlı bir düzenleyici anlayışa kavuştuğunu ortaya koymaktadır.

2. Yeni Tanımların Yönetmelik'e Eklenmesi (Madde 4)

Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmelik'in 4 üncü maddesine üç yeni tanım eklenmiştir.

İlk olarak, "üü" bendi kapsamında "Bina Yaşam Döngüsü Analizi" tanımı eklenmiştir. Bu tanıma göre Bina Yaşam Döngüsü Analizi; binanın ham madde temininden başlayarak tüm nakliye süreçleri dahil, inşaat, kullanım ve işletme, bakım, onarım, değişim, yenileme ve tadilat, yıkım, atık işleme ve bertaraf ile varsa yeniden kullanım, geri kazanım ve enerji ihracı süreçlerini kapsayan tüm yaşam döngüsü boyunca neden olduğu sera gazı emisyonlarının, Bakanlıkça belirlenen hesaplama yöntemleri ve standartlar doğrultusunda BEP-TR üzerinden hesaplanmasını ifade etmektedir.

İkinci olarak, "vv" bendi kapsamında "Bina Yaşam Döngüsü Analizi Belgesi" tanımlanmıştır. Bu belge; BEP-TR üzerinden yapılacak bina yaşam döngüsü analizi ile oluşturulan belgeyi ifade etmektedir.

Üçüncü olarak, "yy" bendi kapsamında "Düşük Karbonlu Bina Belgesi" tanımı mevzuata kazandırılmıştır. Bu belge; işletmeden kaynaklı sera gazı emisyonu düşük olan binalara BEP-TR üzerinden oluşturulan belgeyi ifade etmektedir.

Söz konusu üç yeni tanım, bina enerji mevzuatına karbon odaklı yeni kavramsal bir katmanın eklendiğini göstermekte; binanın yalnızca kullanım aşamasındaki enerji tüketiminin değil, tüm yaşam döngüsü boyunca yarattığı çevresel etkinin de ölçülmesini ve belgelendirilmesini hedeflemektedir.

3. Bina İklimlendirmesi ve Yetkili Enerji Kimlik Belgesi Uzmanlarının Rolünde Güncellemeler (Maddeler 2 ve 5)

Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmelik'in 2 nci maddesinde yer alan kapsam dışı bina tanımlamasında revizyon yapılmıştır. Eski hükümde "ısıtılmasına ve soğutulmasına gerek duyulmayan" şeklinde yer alan ibare, "insan konforu için iklimlendirilmesine gerek duyulmayan" olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklik, kapsam dışılık ölçütünü salt ısıtma ve soğutmayı aşan daha geniş bir iklimlendirme kavramıyla tanımlamakta; böylece uygulamanın daha kapsayıcı ve tutarlı bir çerçevede yürütülmesi sağlanmaktadır.

Yönetmelik'in 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında yapılan değişiklikte, binaların mimari, mekanik ve aydınlatma projelerinin

Yönetmelik'e uygunluğunu gösteren "Ön Hesap Sonuç Formu"nun artık yetkili Enerji Kimlik Belgesi uzmanlarınca düzenlenmiş olması şartı getirilmiştir. Eski düzenlemede böyle bir uzman kısıtı öngörülmemiş olup formun BEP-TR yazılımı ile hazırlanarak ruhsat eki projeler ile birlikte sunulması yeterli görülmekteydi. Yapılan bu değişiklikte, ön hesap aşamasında mesleki sorumluluk net biçimde yetkili uzmanlara yüklenmiş; belgelendirme sürecinin niteliği ve denetlenebilirliği artırılmıştır.

4. Düşük Karbonlu Bina Belgesi Düzenleme Koşulları (Madde 27/A)

Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmelik'e eklenen Madde 27/A kapsamında düşük karbonlu bina belgesi düzenlenmesine ilişkin esaslar belirlenmiştir.

Bu hükme göre; Enerji Kimlik Belgesindeki sera gazı emisyon sınıfı en az "B" ve enerji performans sınıfı en az "C" olan binalar için düşük karbonlu bina belgesi, BEP-TR üzerinden Enerji Kimlik Belgesi düzenlemeye yetkili uzmanlar tarafından düzenlenecektir.

Belgelendirme, iki ayrı performans eşliğinin birlikte sağlanmasını zorunlu kılmakta; sera gazı emisyonu ile enerji tüketimi açısından belirli bir performans düzeyine ulaşan binalara verilecek olan bu belge, düşük karbon niteliğinin resmi olarak kayıt altına alınmasının önünü açmaktadır.

5. Bina Yaşam Döngüsü Analizi Belgesi: Yöntem ve Zorunluluk (Madde 27/B)

Değişiklik Yönetmeliği ile eklenen Madde 27/B uyarınca bina yaşam döngüsü analizi;

TS EN ISO 14040, TS EN 15978 standartları ve ilgili diğer standartlar esas alınarak Bakanlıkça belirlenen hesaplama yöntemine göre yapılacaktır.

Bina yaşam döngüsü analizi belgesinin muhteviyatı Bakanlıkça belirlenecek ve bina yaşam döngüsü analiz bilgilerinin kapsayacaktır. Belge, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara göre Enerji Kimlik Belgesi uzmanları tarafından BEP-TR sistemi üzerinden hazırlanacaktır.

Yapı ruhsatı alacak ve yapı inşaat alanı 10.000 m² ve üzeri olan binalar için yaşam döngüsü analizi belgesinin, yapı kullanma izin belgesi verilmesi aşamasında Enerji Kimlik Belgesi ile birlikte ilgili idareye sunulması zorunludur.

Bu düzenleme, büyük ölçekli yeni inşaatları doğrudan etkileyen somut bir yükümlülük öngörmektedir. Belgenin yapı kullanma izni aşamasında talep edilmesi, inşaat sürecinin başında değil tamamlanmasından sonra sunulmasını gerektirmekte; ancak metodolojiye uygun veri toplanması ve analizin gerçekleştirilmesi için projenin erken aşamalarından itibaren hazırlık yapılması icap etmektedir.

6. Yürürlük Tarihleri ve Geçiş Hükümleri

Değişiklik Yönetmeliği'nde farklı hükümler için farklı yürürlük tarihleri benimsenmiştir. Düşük karbonlu bina belgesine ilişkin Madde 27/A ve bina yaşam döngüsü analizi belgesine ilişkin Madde 27/B hükümlerinin yürürlük tarihi 01/01/2027 olarak belirlenmiştir. Diğer hükümler ise Değişiklik Yönetmeliği'nin Resmî Gazete'de yayımlandığı 16/05/2026 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bina yaşam döngüsü analizi belgesine ilişkin geçiş süreci, Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmelik'e eklenen Geçici Madde 8 kapsamında düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre, 1/1/2027 tarihinden önce kamu kurum ve kuruluşlarınca yapım işlerine yönelik ihale kararı veya ihale tarihi alınmış olan yapılar için Madde 27/B hükümleri uygulanmayacaktır.

Bu geçiş hükmü, kamu ihalelerinde belirli bir tarihe kadar başlamış süreçlerin bina yaşam döngüsü analizi belgesi yükümlülüğünden muaf tutulmasını sağlamakta; böylece olası hukuki belirsizliklerin ve taahhüt altına girilmiş projelerde ansızın doğan yükümlülüklerin önüne geçilmektedir.

7. Değerlendirme

Değişiklik Yönetmeliği ile getirilen düzenlemeler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, bina enerji mevzuatının salt enerji verimliliği odaklı yapısından, binanın tüm yaşam döngüsü boyunca yarattığı sera gazı emisyonlarını da kapsayan daha kapsamlı bir düzenleme çerçevesine doğru evrildiği görülmektedir.

Düşük karbonlu bina belgesi ve bina yaşam döngüsü analizi belgesi yükümlülükleri, uygulamada inşaat sektörü için yeni operasyonel gereklilikler doğuracaktır. Özellikle yapı inşaat alanı 10.000 m² ve üzeri projelerde bu sürece uyum sağlamak için projenin erken tasarım aşamasından itibaren TS EN ISO 14040 ve TS EN 15978 standartlarını esas alan bir planlama yaklaşımının benimsenmesi, hem teknik hem de hukuki uyum açısından kritik önem taşımaktadır.

Yetkili Enerji Kimlik Belgesi uzmanlarının "Ön Hesap Sonuç Formu"nda üstlendiği sorumlulukların genişlemesi ise bu uzmanlara yönelik eğitim ve sertifikasyon süreçlerinin güncel tutulmasını zorunlu kılmakta; uzmanların mesleki sorumluluk sigortalarını ve yetki koşullarını gözden geçirmeleri tavsiye edilmektedir.

Daha fazla bilgi ve destek için bizimle iletişime geçebilirsiniz.

LBF Partners, çeşitli sektörlerdeki müvekkillerinin farklılaşan ihtiyaçlarına göre tasarlanmış geniş bir hukuk hizmeti yelpazesi sunan İstanbul merkezli bir hukuk bürosudur.

Ekibimiz; sermaye piyasaları, bankacılık, şirketler hukuku, birleşme ve devralmalar, rekabet ve fikri mülkiyet hukuku başta olmak üzere birçok hukuk alanında derin bir uzmanlığa sahiptir.

LBF Partners olarak finans, enerji, teknoloji, konaklama ve turizm gibi stratejik sektörlerde de güçlü bir hukuki hizmet geçmişine ve tecrübesine sahibiz.

Daha detaylı bilgi için www.lbfpartners.com adresini ziyaret edebilirsiniz.

İletişim



Berkay Erkiç

Avukat
b.erkilic@lbfpartners.com



Gülşade Öksüz

Stajyer Avukat
g.oksuz@lbfpartners.com