

Bozcaada'da Mobil Yapı (Tiny House) Sorunsalı: Hukuki Analiz, Uygulama ve Stratejik Değerlendirme

Yönetici Özeti

Bu rapor, Bozcaada Belediyesi'nin "tiny house" olarak bilinen mobil yapılara yönelik aldığı kararları ve bu kararların uygulanmasını kapsamlı bir hukuki ve idari analiz süzgecinden geçirmektedir. Analiz, belediyenin 2021 yılında başlayan ve mobil yapıların adaya girişini yasaklayan ilk kararından, Mart 2024/2025'te alınan ve mevcut tüm yapıların 1 Eylül 2025 tarihine kadar adadan tahliyesini zorunlu kılan nihai karara kadar olan süreci kronolojik olarak incelemektedir. Belediyenin bu radikal adımlarının temel gerekçesi, Bozcaada'nın tamamının "Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı" statüsünde olması ve adanın hassas ekolojik ve kültürel dokusunu koruma zorunluluğudur. Bu gerekçe, belediyenin pozisyonunu 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi güçlü yasalara dayandırmaktadır.

Rapor, konunun merkezinde yer alan temel hukuki çatışmayı detaylandırmaktadır: Bir yanda, belediyenin İmar Kanunu ve çevre koruma mevzuatına dayanarak bu yapıları sabit ve izinsiz "yapı" olarak nitelendirmesi; diğer yanda ise yapı sahiplerinin Karayolları Trafik Yönetmeliği uyarınca "O2 Sınıfı Tip Onay Belgesi"ne sahip bu ünitelerin yasal olarak "araç" (çekme karavan) statüsünde olduğunu ve imar iznine tabi olmadığını savunması yer almaktadır. Bu ikilem, ulusal düzeyde de devam eden bir hukuki belirsizliğin yansımasıdır. Rapor, Bozcaada'daki durumu, özellikle İzmir İdare Mahkemeleri tarafından verilen ve mobil yapıların "araç" niteliğini teyit eden emsal niteliğindeki kararlar başta olmak üzere, Türkiye'deki benzer belediye uygulamaları ve yargı kararları bağlamında değerlendirmektedir.

Son olarak rapor, bu kararın Bozcaada'nın uzun süredir devam eden kaçak yapılaşma sorunu ve henüz tamamlanmamış "Koruma Amaçlı İmar Planı" çalışmaları ile olan ilişkisini analiz etmektedir. Tiny house sahipleri, arazi sahipleri ve belediye yönetimi için mevcut hukuki riskler, olası dava süreçleri ve bu süreçlerin muhtemel sonuçları hakkında stratejik bir değerlendirme sunulmaktadır. Kararın geleceği, idari yargının, Bozcaada'nın özel koruma statüsünü mü yoksa mobil yapıların araç niteliğini vurgulayan genel trafik mevzuatını mı önceleyeceği yönündeki kritik kararına bağlı olacaktır.

Bölüm 1: Bozcaada Kararnamesi: Bir Belediye Müdahalesinin Anatomisi

Bozcaada Belediyesi'nin mobil yapılara yönelik aldığı kararlar, basit bir idari düzenlemenin ötesinde, yıllara yayılan bir çatışmanın ve strateji değişikliğinin sonucudur. Başlangıçta önleyici bir tedbir olarak tasarlanan politika, zamanla daha sert, geriye dönük ve kapsamlı bir yaptırım mekanizmasına dönüşmüştür. Bu bölüm, bu dönüşümün kronolojisini, nihai kararın yasal ve idari dayanaklarını ve belediyenin temel meşruiyet argümanını detaylı bir şekilde incelemektedir.

1.1. Bir Çatışmanın Kronolojisi: 2021 Giriş Yasağından 2025 Tahliye Emrine

Belediyenin mobil yapılara yönelik mücadelesi, kademeli olarak sertleşen bir dizi kararla şekillenmiştir. Bu süreç, ilk politikanın yetersizliğinin anlaşılması üzerine daha radikal önlemlerin alınmasını zorunlu kılan bir idari evrimi gözler önüne sermektedir.

Süreç, **9 Nisan 2021** tarihinde Bozcaada Belediye Meclisi'nin aldığı kararla başlamıştır. Bu karar, "tiny house" olarak bilinen tekerlekli ahşap evlerin adaya girişini yasaklamayı amaçlayan önleyici bir adımdı. Bu ilk müdahalenin temel amacı, adanın doğal yapısına ve imar düzenine aykırı olduğu düşünülen bu yeni yapılaşma trendinin daha fazla yayılmasını engellemektir. Ancak, bu giriş yasağı kararının pratikte etkisiz kaldığı kısa sürede anlaşılmıştır. Karara rağmen, çeşitli yollarla adaya mobil yapıların girişi devam etmiş ve mevcut yapıların sayısı artmayı sürdürmüştür. Bu durum, belediye yönetimini, sorunun sadece adaya girişleri kontrol ederek çözülemeyeceği ve mevcut yapılar için daha kesin bir çözüm bulunması gerektiği gerçeğiyle yüzleştirmiştir.

İlk kararın başarısızlığı, belediyeyi strateji değiştirmeye itmiştir. Önleyici tedbirlerden, mevcut durumu ortadan kaldırmaya yönelik cezai ve zorlayıcı tedbirlere geçiş, **Mart 2024 ve Mart 2025** tarihlerinde (farklı kaynaklarda bu iki tarih de zikredilmektedir) yapılan Belediye Meclisi toplantılarında alınan kararlarla somutlaşmıştır. Özellikle **33 sayılı Meclis Kararı**, bu yeni ve sert yaklaşımın hukuki çerçevesini oluşturmuştur. Bu karar, artık sadece yeni girişleri engellemeyi değil, adada bulunan tüm mobil yapıların (tiny house, konteyner vb.) adadan tamamen çıkarılmasını hedefliyordu. Karar, bu yapıların tahliyesi için son tarih olarak

1 Eylül 2025'i belirlemiştir. Bu tarih, mobil yapı sahipleri ve arazi sahipleri için geri sayımın başladığı kritik bir eşik haline gelmiştir. Aşağıdaki tablo, bu kronolojik evrimi özetlemektedir.

Tablo 1: Bozcaada Belediyesi'nin Mobil Yapılara Yönelik Eylemlerinin Kronolojisi (2021-2025)

Karar Tarihi	Karar Organı	Karar/Eylem Özeti	Temel Yaptırım	Hukuki/Resmi Referans
09/04/2021	Belediye Meclisi	İlk Yasaklama Kararı	Tiny House'ların adaya girişinin yasaklanması.	Meclis Kararı
Mayıs 2024	Belediye Eylemi	Mühürleme İşlemleri	Mevcut yapıların mühürlenmesi ve yaptırım niyetinin ilanı.	Kamuoyu Duyurusu
Mart 2025	Belediye Meclisi	Kapsamlı Yasak ve Tahliye Emri	Altyapı kesintisi, 01/09/2025'e kadar zorunlu tahliye, günlük para cezaları, suç duyuruları.	33 Sayılı Meclis Kararı

1.2. Yaptırımın Dört Temel Direği: 33 Sayılı Meclis Kararının Analizi

33 sayılı Meclis Kararı, belediyenin mobil yapılara karşı mücadelesinde bir dönüm noktasıdır. Bu karar, sorunu çözmek için çok yönlü ve birbiriyle entegre dört temel yaptırım mekanizması ortaya koymaktadır. Bu mekanizmalar, yapıları yaşanmaz kılmaktan, sahipleri ve arazi sahipleri üzerinde ciddi mali ve hukuki baskı oluşturmaya kadar geniş bir yelpazeyi kapsamaktadır.

- 1. Direk: Altyapı Hizmetlerinin Kesilmesi:** Kararın en etkili ve acil yaptırımlarından biri, mobil yapıların elektrik ve su gibi temel altyapı hizmetlerinden faydalanmasının yasaklanmasıdır. Karar, bu tür yapılara yeni abonelik verilmeyeceğini ve mevcut bağlantıların derhal kesileceğini açıkça belirtmektedir. Bu adım, yapıları fiilen yaşanmaz hale getirerek tahliye sürecini hızlandırmayı amaçlamaktadır. Belediye, bu hizmetlerden daha önce yararlanmış olanlar hakkında da yasal işlem başlatılacağını duyurmuştur.
- 2. Direk: Zorunlu Tahliye Emri:** Kararın özünü, adadaki tüm tiny house ve benzeri mobil yapıların 1 Eylül 2025 tarihine kadar Bozcaada belediye sınırları dışına çıkarılması yönündeki kesin emir oluşturmaktadır. Bu, müzakereye açık olmayan ve uyulması zorunlu bir tahliye takvimidir. Bu madde, belediyenin adada bu tür bir yerleşime kalıcı olarak izin vermeyeceği yönündeki net iradesini ortaya koymaktadır.
- 3. Direk: Cezai Yaptırımlar:** Belirlenen son tarihe kadar tahliye edilmeyen yapılar için caydırıcı mali yaptırımlar öngörülmüştür. Belediye, 1 Eylül 2025'ten sonra adada kalmaya devam eden her bir yapı için **günlük para cezası** uygulayacağını açıklamıştır. Bu, zaman geçtikçe katlanarak artacak bir mali baskı yaratarak uyumu teşvik etmeyi hedefleyen bir stratejidir.
- 4. Direk: Suç Duyuruları:** Belki de en stratejik adım, yaptırımların sadece yapı sahiplerini değil, aynı zamanda bu yapıların üzerinde bulunduğu **arsa sahiplerini** de hedef almasıdır. Belediye, meclis kararına muhalefet, bilinçli çevre kirliliğine yol açma ve altyapı hizmetlerini amacı dışında kullanma gibi gerekçelerle hem yapı sahipleri hem de arazi sahipleri hakkında "kanuna aykırı uygulama" nedeniyle **suç duyurusunda bulunulacağını** ilan etmiştir. Bu hamle, hukuki sorumluluğu arazi sahiplerine de yükleyerek onları kendi arazilerindeki yasa dışı durumu ortadan kaldırmak için aktif bir rol oynamaya zorlamaktadır. Bir arazi sahibi, potansiyel bir ceza davasıyla karşı karşıya kalmamak için üzerindeki mobil yapının tahliyesini

sağlamak zorunda kalacaktır. Bu durum, belediyenin yaptırım gücünü dolaylı yoldan artırmakta ve uygulama sürecini kolaylaştırmaktadır.

1.3. Temel Gerekçe: Bozcaada'nın Koruma Statüsünü Savunmak

Belediyenin aldığı bu sert kararların arkasındaki temel hukuki ve ahlaki argüman, Bozcaada'nın istisnai statüsüne dayanmaktadır. Adanın tamamı, yasal olarak **"Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı"** olarak tescil edilmiştir. Bu özel statü, adayı sıradan bir belediye sınırından çıkarıp, ulusal koruma kanunlarının doğrudan geçerli olduğu, özel ve daha katı bir yasal rejime tabi bir coğrafya haline getirmektedir.

Belediye, mobil yapı yasağını basit bir imar veya çevre düzenlemesi olarak değil, ulusal bir miras olan adanın kültürel ve doğal bütünlüğünü korumak için atılması zorunlu bir adım olarak sunmaktadır. Bu bakış açısına göre, tarım arazileri veya doğal peyzaj üzerine plansız bir şekilde yerleştirilen bu yapılar, adanın eşsiz karakterine, tarımsal üretimine ve ekosistemine yönelik ciddi bir tehdit oluşturmaktadır.

Ayrıca, belediye bu yasağı, halen çalışmaları devam eden **"Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"** ile de ilişkilendirmektedir. Yapılan resmi duyurularda, bu kapsamlı imar planı çalışmaları sonuçlanıncaya kadar, adada tiny house gibi yeni ve plansız kullanımlara izin verilmeyeceği açıkça belirtilmiştir. Bu argüman, mevcut yasağı, adanın gelecekteki gelişimini düzenleyecek olan nihai planlama süreci tamamlanana kadar geri döndürülemez zararları önlemeyi amaçlayan bir tür geçici moratoryum olarak konumlandırmaktadır.

Bölüm 2: Merkezi Hukuki Uyuşmazlık: İki Ayrı Düzenleyici Rejimin Çatışması

Bozcaada'daki tiny house krizinin temelinde, birbiriyle çelişen iki ayrı ve köklü hukuk sisteminin kesişim noktasında duran bir nesnenin yarattığı hukuki belirsizlik yatmaktadır. Bir yanda arazi kullanımını ve sabit yapıları düzenleyen imar hukuku, diğer yanda ise hareketli nesneleri ve araçları düzenleyen trafik hukuku bulunmaktadır. Tiny house, melez doğası gereği bu iki dünyanın tam ortasında yer almakta ve her iki tarafın da kendi pozisyonunu meşrulaştırmak için bu farklı yasal rejimlere başvurmasına neden olmaktadır.

2.1. Belediyenin Hukuki Cephaneliği: İmar, Çevre ve Kültürel Miras Kanunları

Bozcaada Belediyesi, mobil yapılara karşı aldığı kararları sağlam bir yasal zemine oturtmak için bir dizi güçlü kanun ve yönetmeliğe atıfta bulunmaktadır. Bu yasal dayanaklar, belediyenin argümanını tek bir kanundan ziyade, birbiriyle ilişkili birden fazla mevzuatın bütüncül bir yorumuna dayandırdığını göstermektedir.

- **3194 sayılı İmar Kanunu:** Belediyenin en temel dayanaklarından biridir. Özellikle kanunun 4. ve 20. maddeleri, belediye sınırları içindeki her türlü yapılaşma ve arazi kullanımını düzenleme yetkisini belediyelere vermektedir. Belediye, bir tiny house'un tekerlekli olmasına rağmen, sabit bir araziye uzun süreli barınma amacıyla yerleştirilmesi ve altyapı hizmetlerine bağlanmasının, onu İmar Kanunu kapsamında bir "yapı" haline getirdiğini iddia etmektedir.
- **2872 sayılı Çevre Kanunu:** Kanunun "Çevrenin Korunması" başlıklı 9. maddesi, belediyeye çevresel bozulmayı önleme görevi yüklemektedir. Belediye, plansız ve altyapısız bir şekilde tarım arazilerine ve doğal alanlara yayılan mobil yapıların, atık su yönetimi, çöp ve görsel kirlilik gibi sorunlar yaratarak adanın hassas ekosistemine zarar verdiğini ve bu kanun kapsamında müdahalenin zorunlu olduğunu savunmaktadır.
- **2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu:** Bu kanun, belediyenin elindeki en güçlü hukuki argümandır. Bozcaada'nın tamamının sit alanı olması nedeniyle, bu kanun adadaki her türlü fiziki müdahaleye karşı geniş bir koruma kalkanı sağlamaktadır. Kanunun 65. maddesi, sit alanlarında izin alınmaksızın yapılan her türlü fiziki müdahaleyi, yıkım veya tahribatı ağır cezai yaptırımlara bağlamaktadır. Belediye, tiny house yerleşimlerinin bu

kanunun ruhuna ve lafzına açıkça aykırı olduğunu ve adanın koruma statüsünü ihlal ettiğini öne sürmektedir.

- **İlgili Yüksek Kurul İlke Kararları:** Belediye ayrıca, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun doğal sit alanlarındaki koruma ve kullanma koşullarını belirleyen 728 ve 109 sayılı İlke Kararlarına da dayanmaktadır. Bu kararlar, sit alanlarında yapılaşmanın ne kadar kısıtlı ve sıkı kurallara tabi olduğunu detaylandırarak belediyenin yasaklama kararını desteklemektedir.

2.2. Mülk Sahibinin Hukuki Kalkanı: Karayolları Trafik Hukuku Kapsamında "Araç" Statüsü

Belediyenin imar hukuku temelli argümanlarının karşısında, tiny house sahipleri ve üreticileri, tamamen farklı bir yasal çerçeveye dayanan güçlü bir karşı argüman sunmaktadır. Bu argümana göre, söz konusu yapılar birer "bina" değil, yasal olarak tescilli birer "araç"tır.

Bu pozisyonun temel dayanağı, bu yapıların **"O2 Sınıfı Tip Onay Belgesi"**ne sahip olmasıdır. Bu belge, bir yapının Karayolları Trafik Yönetmeliği'ne uygun olarak üretilmiş, azami kütlesi 0.75 ton ile 3.5 ton arasında olan bir römork olduğunu tescil eder. Bu belgeye sahip, plakalı ve ruhsatlı bir tiny house, yasal olarak

"çekme karavan" veya **"römork"** statüsündedir.

Bu hukuki sınıflandırmanın önemli sonuçları vardır:

1. **İmar İzninden Muafiyet:** Bir "araç" olarak kabul edildiği için, İmar Kanunu'nun gerektirdiği yapı ruhsatı veya iskan izni gibi belgelere tabi değildir.
2. **Vergi Muafiyeti:** Taşınmaz mülk olmadıkları için emlak vergisine tabi değildirler. Sadece motorlu taşıtlar vergisi kanununda belirtilen (ki römorklar için bu vergi öngörülmemiştir) yükümlülükleri vardır.
3. **Yasal Rejim:** Tabi oldukları temel yasal düzenleme İmar Kanunu değil, **Karayolları Trafik Kanunu ve Yönetmeliği**'dir.

Bu argümana göre belediyenin, yasal olarak "araç" olan bir nesneye "yapı" muamelesi yaparak imar cezası kesmesi veya yıkım kararı alması, yetki ve kanun aşımı anlamına gelmektedir.

2.3. Düşüm Noktası: Mobil Bir "Araç" Ne Zaman Sabit Bir "Yapı"ya Dönüşür?

İki tarafın da kendi yasal rejimleri içinde tutarlı olan argümanları arasındaki çatışma, tam olarak bu soruda düğümlenmektedir. Sorun, nesnenin teknik tanımından ziyade, onun **kullanım biçimi ve araziyle kurduğu ilişkinin niteliği** etrafında yoğunlaşmaktadır.

Bir tiny house, tekerlekleri üzerinde durduğu ve bir araçla çekilebildiği sürece teknik olarak bir araçtır. Ancak Bozcaada Belediyesi'nin temel tezi, bu araçların adada bu şekilde kullanılmadığıdır. Belediye, bu yapıların tek bir arazi parseline aylarca, hatta yıllarca sabitlenmesi, elektrik ve su şebekelerine kalıcı olarak bağlanması, foseptik çukurları veya kanalizasyon sistemleri oluşturulması gibi eylemlerle fiilen bir **"yapı"** işlevi gördüğünü iddia etmektedir.

Bu yorum farkı, yargı kararlarında da yankı bulmuştur. Özellikle İzmir'deki mahkeme kararları, bu ince ayrımı ortaya koymaktadır. Bir karar, ruhsatlı bir tiny house'un "araç" olduğunu ve imar yaptırımına tabi tutulamayacağını belirtirken, bir başka üst mahkeme kararı, araca sabit teras eklenmesi, demir profillerle yere sabitlenmesi gibi

esaslı tadilatlar yapıldığında, aracın bu vasfını yitirip bir "yapı"ya dönüştüğünü ve bu durumda imar yaptırımlarının uygulanabileceğine hükmetmiştir.

Dolayısıyla, Bozcaada'daki hukuki mücadelenin kaderi, mahkemelerin adadaki tiny house'ların kullanımını nasıl yorumlayacağına bağlıdır. Eğer mahkeme, bu yapıların altyapı bağlantıları ve uzun süreli sabit konumları nedeniyle "araç" vasfını yitirip "kalıcı barınma ünitesi" haline geldiği yönündeki belediye tezini kabul ederse, belediyenin kararları hukuki bir zemin kazanacaktır. Bu noktada, belediyenin stratejisi tek tek her bir yapının teknik tanımına odaklanmak yerine, adadaki yüzlerce yapının oluşturduğu **kümülatif etki** ve **yerleşik kullanım pratiği** üzerine kuruludur. Bir karavanın geçici park etmesi bir trafik meselesi iken, yüzlerce "karavanın" tarım arazilerinde kalıcı olarak iskan edilmesi, bir imar ve çevre sorunu olarak çerçevelenmektedir. Adanın özel koruma statüsü, bu "kümülatif etki" argümanına normal bir yerden çok daha fazla hukuki ağırlık katmaktadır.

Bölüm 3: Anakara Perspektifi: Emsal Kararlar ve Ulusal Bağlam

Bozcaada'da yaşananlar, münferit bir yerel yönetim kararından ziyade, Türkiye'nin özellikle turizm ve doğal koruma değeri yüksek bölgelerinde giderek artan bir hukuki ve idari çatışmanın parçasıdır. Bu bölüm, Bozcaada vakasını daha geniş bir ulusal çerçeveye oturtarak, konuya ilişkin emsal niteliğindeki yargı kararlarını, diğer belediyelerin benzer uygulamalarını ve ulusal düzeydeki yasal düzenleme eksikliklerini analiz etmektedir.

3.1. İzmir Emsali: İdare Mahkemelerinin Emsal Kararlarına Derinlemesine Bir Bakış

Tiny house'ların hukuki statüsü konusundaki tartışmalarda, İzmir İdare Mahkemeleri tarafından verilen kararlar emsal karar (örnek teşkil eden karar) olarak kabul edilmekte ve ülke genelindeki benzer davalarda referans gösterilmektedir. Bu kararlar, hem mobil yapı sahipleri için önemli bir hukuki dayanak oluşturmakta hem de belediyelerin yetki sınırlarını çizmektedir.

- **İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin Karaburun Kararı:** Bu dava, bir belediyenin tiny house'ları ilçe sınırlarına sokmama yetkisi olup olmadığını ele alması açısından kritiktir. İzmir'in Karaburun Belediye Meclisi, ilçe sınırlarına tiny house girişini toptan yasaklayan bir karar almıştı. Ancak İzmir 3. İdare Mahkemesi, bu kararı iptal etmiştir. Mahkeme, yasal mevzuatta belediyelere, Karayolları Trafik Yönetmeliği'ne göre yasal bir "araç" olan bir nesnenin, potansiyel olarak yanlış kullanılacağı varsayımıyla ilçe sınırlarına girişini önleyici bir şekilde yasaklama yetkisi veren bir hüküm bulunmadığına karar vermiştir. Bu karar, seyahat özgürlüğünün ancak kanunla sınırlanabileceğini ve belediyelerin bu konuda genel bir yasaklama yetkisi olmadığını ortaya koyması bakımından önemlidir. Karar, istinaf mahkemesinde de kesinleşmiştir.
- **İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin Yıkım İptali Kararı:** Bir başka önemli davada, bir tiny house hakkında verilen yıkım kararı ve para cezası İzmir 5. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Mahkeme, Karayolları Trafik Yönetmeliği'ne uygun, ruhsatlı ve tekerlekli bir tiny house'un İmar Kanunu'nda tanımlanan "yapı" veya "bina" tanımına girmediğine, aksine "taşınır bir yapı" (araç) olduğuna hükmetmiştir. Bu nedenle, İmar Kanunu'na dayalı para cezası ve yıkım gibi yaptırımların, "taşınmaz" olmayan bu nesneler için uygulanamayacağına karar vermiştir.
- **Bölge İdare Mahkemesi'nin Nüanslı Yaklaşımı:** Konu istinaf aşamasına taşındığında, İzmir Bölge İdare Mahkemesi'nin daha nüanslı kararlar verdiği görülmektedir. Bir yandan, temel "araç" statüsünü ve imar izninden muafiyetini teyit eden kararlar varken , diğer yandan, tiny house'a sabit teras eklenmesi, temel atılması veya hareket kabiliyetini ortadan kaldıran kalıcı değişiklikler yapılması durumunda, nesnenin "araç" vasfını yitirip "yapı" haline geleceğini ve bu durumda imar yaptırımlarına tabi olacağını belirten kararlar da mevcuttur. Bu kararlar, "araç" statüsünün mutlak olmadığını ve kullanım şekline bağlı olarak değişebileceğini göstermesi açısından kritiktir.

Bu İzmir kararları, Bozcaada'daki olası bir davada her iki taraf için de önemli argümanlar sunmaktadır. Mülk sahipleri, temel "araç" statüsünü ve yasaklama kararının hukuka aykırılığını vurgularken,

belediye, adadaki yapıların kalıcı kullanım ve modifikasyonlar nedeniyle "yapı" statüsüne geçtiğini iddia edecektir.

3.2. Ülke Çapında Bir Eğilim: Belediye Müdahalelerinin Karşılaştırmalı Analizi

Bozcaada Belediyesi'nin aldığı kararlar, Türkiye'deki tek örnek değildir. Özellikle Ege ve Marmara'da, benzer özelliklere sahip birçok belediye, tiny house'ların yayılmasına karşı benzer önlemler almaktadır. Bu durum, sorunun yerel bir anomali değil, ulusal bir eğilim olduğunu göstermektedir.

- **Çeşme (İzmir):** Çeşme Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin de desteğiyle, ruhsatsız olduğu tespit edilen tiny house yerleşimlerine karşı aktif yıkım ve kaldırma operasyonları düzenlemiştir. Özellikle Altinkum bölgesindeki yapılar, imara aykırı oldukları gerekçesiyle kısa sürede kaldırılmıştır.
- **Edirne (Saros Körfezi):** Saros Körfezi'nin hassas ekosistemini korumak amacıyla Edirne Valiliği, bölgede "mantar gibi türeyen" olarak nitelendirdiği tiny house'ların kaldırılması için sert bir tavır sergilemiş ve valilik kararıyla bu yapıları kaldırtmıştır.
- **Bursa (Mudanya):** Mudanya'da tarım arazisi üzerine izinsiz olarak kurulduğu tespit edilen 122 adet tiny house için yıkım kararı alınmıştır. Gerekçe olarak, bu yapıların toprak koruma projelerine ve imar mevzuatına aykırı olması gösterilmiştir.
- **Muğla:** Muğla ve çevresindeki turistik bölgeler de tiny house'lara yönelik benzer idari müdahalelerin yaşandığı yerler arasında zikredilmektedir.

Bu örnekler, yerel yönetimlerin, hukuki statüdeki belirsizliğe rağmen, fiili durumu "kaçak yapılaşma" ve "çevresel tehdit" olarak yorumlama ve İmar Kanunu'nu uygulama eğiliminde olduğunu ortaya koymaktadır.

3.3. Ulusal Düzenlemenin Sınırları: 2024 "Mobil Ev" Turizm Yönetmeliği

Ulusal düzeyde konuya ilişkin en önemli gelişme, **18 Ocak 2024** tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan **Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik**'tir. Bu yönetmelik, Türkiye hukukunda ilk kez "mobil ev" tanımını yapmıştır. Tanıma göre mobil ev, "ilgili mevzuata uygun şekilde O2 sınıfı tip onay belgesine sahip, bir motorlu araç tarafından çekilmek üzere tasarlanmış, konaklama birimi şeklinde düzenlenmiş, içinde yaşam alanı, yatak ile banyo-tuvalet bulunan... araç" olarak tanımlanmıştır.

Ancak bu düzenleme, genel soruna bir çözüm getirmekten uzaktır. Zira yönetmeliğin kapsamı, yalnızca **Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli turizm tesisleri** ile sınırlıdır. Yani, bu yönetmelik, bir otel veya kamp alanı gibi lisanslı bir işletmenin, belirli kurallar çerçevesinde kendi tesisleri içinde mobil evleri nasıl kullanabileceğini düzenlemektedir. Bireylerin kendi arazilerine koydukları

özel mülkiyetteki, kişisel kullanıma yönelik tiny house'lar bu yönetmeliğin tamamen dışındadır.

Bu durum, önemli bir hukuki boşluk yaratmaktadır. Hatta bu düzenlemenin, özel mülk sahiplerinin durumunu dolaylı olarak daha da zayıflattığı iddia edilebilir. Devlet, mobil evler için yasal bir kullanım alanı (turizm tesisleri) tanımlayarak, bu çerçevenin dışında kalan kullanımların gayriresmi veya yasa dışı olduğu yönündeki belediye argümanlarına istemeden de olsa zemin hazırlamış olabilir. Yasal bir "beyaz alan" yaratılması, bunun dışındaki her şeyin "gri" veya "siyah" alan olarak yorumlanma riskini beraberinde getirmektedir. Sonuç olarak, bireysel tiny house sahiplerinin karşılaştığı temel hukuki belirsizlik, bu yönetmelik değişikliğine rağmen devam etmektedir.

Bölüm 4: Bağlamın Önemi: Bozcaada'da Kaçak Yapılaşma ve Planlama Sorunları

Bozcaada'daki tiny house meselesi, vakum içinde ortaya çıkmış bir sorun değildir. Bu kararları ve uygulamaları doğru bir şekilde analiz edebilmek için, adanın onlarca yıldır süregelen ve giderek derinleşen kaçak yapılaşma (kaçak yapılaşma) sorunu ve kronikleşmiş imar planı tartışmaları bağlamına oturtmak zorunludur. Tiny house'lara yönelik sert müdahale, bu daha büyük ve karmaşık mücadelenin sadece en yeni ve en görünür cephesidir.

4.1. Tiny House'ların Ötesinde: Adanın Endemik Kaçak Yapılaşma Sorunu

Bozcaada Belediyesi'nin mücadelesi sadece mobil yapılarla sınırlı değildir; yönetim, adanın her köşesine yayılmış geleneksel kaçak yapılarla da amansız bir mücadele içindedir. Bu durum, tiny house yasağının, daha geniş bir "hukuksuzluğa karşı mücadele" stratejisinin bir parçası olarak konumlandırıldığını göstermektedir.

Belediyenin eylemleri, bu geniş kapsamı doğrulamaktadır. Örneğin, belediye ekiplerinin, Milli Emlak'a ait bir araziye tamamen izinsiz ve kaçak olarak inşa edilmiş, hiçbir yasal belgesi bulunmayan betonarme bir yapıyı yıktığına dair haberler mevcuttur. Bu tür yıkımlar, belediyenin sadece yeni trendlere değil, kökleşmiş sorunlara da müdahale etme niyetini ortaya koymaktadır.

Sorunun boyutu, Bozcaada Belediye Başkanı Yahya Göztepe'nin açıklamalarıyla daha da netleşmektedir. Başkan, adada yaklaşık **700 adet mühürlü (kaçak olduğu tespit edilmiş) yapı** bulunduğunu ve henüz tespit edilmemiş olanlarla birlikte bu rakamın iki katına çıkabileceğini ifade etmiştir. Bu rakamlar, adanın karşı karşıya olduğu yapılaşma baskısının ne denli büyük olduğunu ve tiny house'ların bu devasa sorunun sadece küçük bir parçasını oluşturduğunu göstermektedir.

Ancak bu mücadele, siyasi ve sosyal dinamiklerden de bağımsız değildir. Yıkım kararlarının uygulanmasında, belediyenin "güçsüze karşı kararlı, güçlüye karşı müsamahakâr" davrandığı yönünde eleştiriler ve iddialar kamuoyuna yansımaktadır. Örneğin, bir tamirci çalışanına ait iki küçük barakanın yıkılmasıyla başlayan süreç, kamuoyunda "yıkıma fakirden başlandı" şeklinde tepkilere neden olurken, adadaki büyük ve projersiz kaçak otel, villa gibi yapıların akıbeti belirsizliğini korumaktadır. Bu bağlamda, hukuki statüsü zaten tartışmalı olan ve sahipleri genellikle adanın yerleşik güç odaklarından olmayan tiny house'lara yönelik topyekûn bir yasaklama, yeni belediye yönetimi için kaçak yapılaşmayla mücadele konusunda kararlılık mesajı vermenin politik olarak daha az riskli bir yolu olarak görülebilir. Bu, yerleşik ve siyasi olarak daha korunaklı olan geleneksel kaçak yapı sahipleriyle doğrudan bir çatışmaya girmeden önce, daha "kolay" bir hedef üzerinde bir emsal oluşturma stratejisi olarak yorumlanabilir.

4.2. Beklemedeki "Koruma Amaçlı İmar Planı": Kalıcı Çözüm mü, İdari Oyalama mı?

Belediye, tiny house yasağı da dahil olmak üzere imar konusundaki birçok kısıtlayıcı kararını, hazırlık süreci devam eden **1/1000 ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları'nın** tamamlanması gerekliliğine dayandırmaktadır. Resmi söylem, bu planlar tamamlanana kadar adanın mevcut dokusunu korumak ve geri döndürülemez hataları önlemek için mevcut durumun dondurulması gerektiği yönündedir.

Ancak, bu planlama sürecinin kendisi de adada uzun yıllardır devam eden bir tartışma ve güvensizlik kaynağıdır. Geçmişte, **Bozcaada Forumu** gibi sivil toplum platformları, adanın geleceğini etkileyen üst ölçekli çevre düzeni planlarına karşı binlerce itirazda bulunmuş ve konuyu Danıştay'a kadar taşıyarak yasal mücadele vermiştir. Bu durum, planlama süreçlerinin şeffaflığı ve katılımcılığı konusunda yerel halk ile yönetim arasında derin bir güvensizlik olduğunu göstermektedir.

Bu tarihsel bağlamda, "plan tamamlanana kadar yasak" argümanı, farklı şekillerde yorumlanmaya açıktır. Bir yandan, bu, adanın geleceğini korumaya yönelik samimi ve sorumlu bir idari tutum olabilir. Diğer yandan ise, sürekli "hazırlanmakta olan" bir plan, idareye, zor ve tartışmalı kararları erteleme ve tiny house gibi yeni veya alternatif barınma modellerini, ilkesel olarak reddetmek yerine "zamansız"

oldukları gerekçesiyle süresiz olarak engelleme imkanı tanıyan güçlü bir idari araca dönüşebilir. Planın tamamlanması için net bir takvim olmaması, bu "bekleme" durumunun ne kadar süreceği konusunda bir belirsizlik yaratmaktadır. Bu belirsizlik, fiilen, mevcut yerleşik düzeni koruyan ve yenilikçi veya alternatif arazi kullanım biçimlerini dışlayan bir statükonun devamını sağlamaktadır. Dolayısıyla, belediyenin bu gerekçesi, bir yandan meşru bir koruma kaygısını yansıtırken, diğer yandan da idari bir kontrol mekanizması olarak işlev görme potansiyeli taşımaktadır.

Bölüm 5: Stratejik Analiz, Risk Değerlendirmesi ve Gelecek Perspektifi

Önceki bölümlerde detaylandırılan hukuki, idari ve sosyal dinamikler ışığında, bu son bölüm, Bozcaada'daki tiny house krizine dahil olan tüm taraflar için ileriye dönük bir stratejik değerlendirme sunmaktadır. Tarafların hukuki pozisyonlarının güçlü ve zayıf yönleri karşılaştırılacak, potansiyel riskler analiz edilecek ve olası hukuki süreçlerin muhtemel sonuçları tartışılacaktır.

5.1. Hukuki Pozisyonların Karşılaştırmalı Değerlendirmesi

Uyuşmazlığın merkezinde yer alan hukuki argümanlar, her iki taraf için de belirli avantajlar ve dezavantajlar içermektedir. Nihai bir yargı kararının hangi yönde çıkacağı, mahkemenin hangi yasal çerçeveyi ve hangi argümanı daha üstün göreceğine bağlıdır. Aşağıdaki tablo, bu karşıt pozisyonları özetlemektedir.

Tablo 2: Karşılaştırmalı Hukuki Argümanlar: Bozcaada Belediyesi vs. Tiny House Sahipleri

Hukuki Konu	Bozcaada Belediyesi'nin Pozisyonu	Belediyenin Yasal Dayanağı	Tiny House Sahibinin Pozisyonu	Sahibinin Yasal Dayanağı
Yasal Statü	Kalıcı barınma amacıyla kullanılan sabit "yapı".	3194 sayılı İmar K., 2872 sayılı Çevre K., 2863 sayılı Koruma K.	Tescilli ve ruhsatlı "araç" (Çekme Karavan/Römork).	Karayolları Trafik Yönetmeliği, O2 Sınıfı Tip Onay Belgesi
İzin Gerekliliği	Sabit kullanım nedeniyle Yapı Ruhsatı gerektirir.	3194 sayılı İmar Kanunu	"Araç" olduğu için imar izni/ruhsatı gerektirmez.	Karayolları Trafik Yönetmeliği
Yetkili Otorite	Belediye İmar ve Planlama Birimleri.	İmar Kanunu, Belediye Kanunu	Karayolları Trafik ve Tescil Birimleri.	Karayolları Trafik Kanunu
Emsal Kararlar	Yapıya dönüştürülen mobil ünitelerle ilgili kararlar.	İzmir Bölge İdare Mahkemesi Kararı (modifikasyon üzerine)	Yasakları ve para cezalarını iptal eden kararlar.	İzmir 3. ve 5. İdare Mahkemesi Kararları

- Belediyenin Güçlü Yönleri:** Belediyenin en büyük kozu, Bozcaada'nın tamamının özel bir koruma statüsüne sahip olmasıdır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, genel trafik yönetmeliklerinden daha özel ve potansiyel olarak daha üstün bir kanun olarak yorumlanabilir. "Kalıcı kullanım" ve "kümülatif etki" argümanları, mahkemede teknik "araç" tanımından daha ikna edici bulunabilir.
- Belediyenin Zayıf Yönleri:** Alınan topyekûn yasaklama ve tahliye kararı, özellikle İzmir İdare Mahkemeleri tarafından verilen ve tiny house'ların "araç" olduğunu açıkça belirten emsal kararlarla doğrudan çelişmektedir. Kararın orantısız olduğu ve seyahat özgürlüğünü ihlal ettiği yönündeki bir iddia, mahkemede karşılık bulabilir.
- Sahiplerin Güçlü Yönleri:** Ellerindeki O2 Tip Onay Belgesi, ruhsat ve plaka, Karayolları Trafik Yönetmeliği kapsamında nesnenin hukuki statüsünü net bir şekilde "araç" olarak tanımlamaktadır. İzmir mahkemelerinin emsal kararları, olası bir davada sunulabilecek en güçlü hukuki dayanağı oluşturmaktadır.

- **Sahiplerin Zayıf Yönleri:** "Araç" statüsü, yapıya yapılan kalıcı modifikasyonlarla (sabit teras, beton temel vb.) kaybedilebilir. Daha da önemlisi, bu argüman, Bozcaada gibi ulusal düzeyde korunması gereken bir miras alanının özel yasal rejimiyle karşılaştırıldığında zayıflayabilir. Bir mahkeme, özel koruma kanununun genel trafik kanununa göre öncelikli olduğuna karar verebilir.

5.2. Paydaşlar İçin Risk Matrisi

Mevcut belirsizlik ortamı, tüm taraflar için önemli riskler barındırmaktadır:

- **Tiny House Sahipleri:** En yüksek riski taşımaktadırlar. Yapıya yaptıkları yatırımın tamamen kaybı, tahliye masrafları, olası para cezaları ve dava masrafları ile karşı karşıyadırlar. Tek çıkış yolları, açacakları bir davayı kazanmaktır, ancak bu davanın sonucu belirsizdir.
- **Arazi Sahipleri:** Ciddi bir hukuki risk altındadırlar. Belediye, haklarında suç duyurusunda bulunacağını açıkça belirtmiştir. Bu durum, yüksek para cezaları ve potansiyel bir ceza davası riskini beraberinde getirmektedir. Bu riski bertaraf etmenin tek yolu, belediyenin talebine uyarak arazilerindeki yapının tahliyesini sağlamaktır. Bu da onları yapı sahipleriyle karşı karşıya getirecektir.
- **Belediye:** Orta düzeyde bir hukuki riskle karşı karşıyadır. 33 sayılı Meclis Kararı'nın bir idare mahkemesi tarafından iptal edilmesi, yönetim için önemli bir siyasi ve idari başarısızlık olacaktır. Ancak, genel karar iptal edilse bile, belediye her bir tiny house için ayrı ayrı, "yapıya dönüştürme" veya "çevreyi kirletme" gibi gerekçelerle yasal işlem başlatma ve mülk sahiplerini uzun ve maliyetli hukuki süreçlere zorlama imkanına sahiptir.

5.3. Hukuki Başvuru Yolları ve Muhtemel Sonuçlar

Tiny house ve arazi sahiplerinin belediye kararına karşı başvurabilecekleri temel hukuki yol, yetkili İdare Mahkemesi'nde **iptal davası (iptal davası)** açmaktır. Bu dava dilekçesinde, 1 Eylül 2025 tarihine kadar geri dönülemez zararların oluşmasını engellemek amacıyla, kararın uygulanmasının acilen durdurulması için **yürütmeyi durdurma (yürütmeyi durdurma)** talebinde bulunulması kritik öneme sahiptir.

Böyle bir davanın **muhtemel sonucu** ise oldukça belirsizdir. Davanın kaderi, mahkemenin iki çatışan hukuki mülahazadan hangisine öncelik vereceğine bağlı olacaktır:

1. **Teknik ve Genel Hukuk Yaklaşımı:** Mahkeme, İzmir emsal kararlarını takip ederek, O2 belgeli bir yapının hukuken "araç" olduğunu, belediyenin imar yaptırımı uygulama yetkisi olmadığını ve genel bir yasaklama kararının hukuka aykırı olduğuna karar verebilir.
2. **Özel Koruma ve Amaçsal Yorum Yaklaşımı:** Mahkeme, Bozcaada'nın sıradan bir yer olmadığına, adanın tamamının özel bir kanunla korunduğuna ve bu özel koruma rejiminin genel trafik yönetmeliklerine göre üstün olduğuna hükmedebilir. Bu durumda, yapıların fiili kullanımının adanın koruma statüsünü ihlal ettiğini kabul ederek belediyenin kararını hukuka uygun bulabilir.

Bozcaada'nın bu istisnai statüsü göz önüne alındığında, mahkemelerin, diğer bölgelerdeki davalara kıyasla belediye lehine karar verme ihtimali daha yüksek olabilir. Bu davadan çıkacak nihai karar, sadece Bozcaada'daki durumu değil, Türkiye'deki tüm sit alanları ve özel koruma bölgelerindeki tiny house'ların geleceği için de yeni ve belirleyici bir emsal teşkil etme potansiyeline sahiptir.

Sonuç

Bozcaada Belediyesi'nin tiny house'lara yönelik aldığı tahliye kararı, adanın benzersiz koruma statüsü ile modern barınma ve turizm trendleri arasındaki gerilimin somut bir yansımasıdır. Belediye, İmar Kanunu ve özellikle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na dayanarak, adanın hassas

dokusunu plansız yapılaşmaya karşı koruma görevini yerine getirdiğini savunmaktadır. Bu pozisyon, adanın uzun vadeli geleceği açısından meşru ve güçlü gerekçelere sahiptir.

Diğer yanda, mülk sahipleri, Karayolları Trafik Yönetmeliği'ne göre yasal "araç" statüsünde olan varlıklarına, "yapı" muamelesi yapılmasının hukuka aykırı olduğunu, İzmir İdare Mahkemeleri'nin emsal kararlarıyla desteklenen bir argümanla öne sürmektedirler. Bu durum, ulusal mevzuattaki bir boşluktan kaynaklanan derin bir hukuki çatışmayı ortaya koymaktadır.

Mevcut durumda, 1 Eylül 2025 tarihi yaklaştıkça, taraflar için en olası senaryo, konunun idari yargıya taşınmasıdır. Açılacak bir iptal davasının sonucu, mahkemenin, Bozcaada'nın özel koruma kanunlarının mı yoksa genel trafik mevzuatının mı öncelikli olduğuna karar vermesine bağlı olacaktır. Bu karar, sadece Bozcaada için değil, Türkiye'nin diğer tüm korunan alanlarındaki benzer uyuşmazlıklar için de bir dönüm noktası niteliği taşıyacaktır. Tüm paydaşlar, bu belirsiz ve yüksek riskli hukuki sürecin sonuçlarına hazırlıklı olmalıdır.