



KÜÇÜK EV (TINY HOUSE) VE AĞAÇ EVLERİN (BUNGALOV) İMAR HUKUKUNDAKİ YERİ

Hasan GÖK

Araştırma Makalesi

Dr., Avukat, İstanbul Barosu, hasangokk@yahoo.com, ORCID: 0009-0008-2085-9310.

ÖZET

Çalışmamız kapsamında son dönemde gittikçe yaygınlaşan küçük ev (tiny house) ve ağaç ev (bungalow) niteliğindeki yapıların hukuki durumu ele alınmıştır. Bu yapılara ilişkin yasal durum, ruhsat zorunluluğu ve ruhsat zorunluluğuna uyulmaması halinde yapı sahibinin karşılaşılabileceği idari ve cezai yaptırımlar incelememizin konusunu oluşturmaktadır.

ANAHTAR KELİMELELER: Küçük Ev, Ağaç Ev, Yapı Ruhsatı, İmar Para Cezası, Yıkım

İntihal / Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış olup en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



Bu çalışma Creative Commons Atıf-GayriTicari-Türetilemez 4.0 Uluslararası (CC BY-NC-ND 4.0) olarak lisanslıdır.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

THE PLACE OF TINY HOUSE AND BUNGALOW IN ZONING LAW

Hasan GÖK

Research Article

Dr., Attorney-at-Law, İstanbul Bar Association, hasangokk@yahoo.com, ORCID: 0009-0008-2085-9310.

ABSTRACT

Within the scope of this article, the legal status of tiny house and bungalow which have been ever-increasing is discussed. Main topics discussed in this article are these building's legal status, the licence requirement and the sanctions that the building owner may face if the licence requirement is not complied with for these structures.

KEYWORDS: Tiny House, Bungalow, Building Permit, Zoning Fine, Demolition.

GİRİŞ

Ülkemizde son dönemde gerek arsa/arazi gerekse de konut nitelikli taşınmazların değerinin fahiş ölçüde artış göstermesi, pek çok kişiyi farklı alternatiflere yönlendirmektedir. Pandemi döneminde insanların uzun süre evlerde kapalı

kalması sonrasında doğa içinde özgürce yaşama isteği artmış ve bu durum da insanları yeni arayışlara yöneltmiştir. Boş bir arsa/arazi üzerine küçük ev (tiny house) ya da ağaç ev (bungalov) şeklinde yaşam üniteleri konularak satış ya da kiralama yoluyla isteklilere arz edilmesi, bu farklı alternatif arayışlarının bir sonucudur. Benzer örneklerde gördüğümüz gibi küçük ev ve ağaç evler de yoğun talep sonucu yaygınlaşırken, hukuki durum önemsenmemekte, şehrin biraz dışına çıkıldığında imar hukukuna ilişkin kurallar yokmuş gibi davranılmaktadır¹. Bu çalışmamızda küçük ev ve ağaç ev niteliğindeki yaşam ünitelerinin hukuki durumlarının tespit edilmesi ve gündeme gelmesi muhtemel sorunlara ilişkin çözüm önerilerinin ortaya konulması hedeflenmektedir.

I. KÜÇÜK EV (TINY HOUSE) ve AĞAÇ EV (BUNGALOV) KAVRAMI

Her ne kadar ülkemizde yabancı dillerdeki karşılığı aynen uygulamada karşımıza çıkmakta ve Türkçe karşılıkları pek kullanılmazsa da çalışmamız kapsamında tiny house niteliğindeki yaşam üniteleri için küçük ev, bungalov niteliğindeki yaşam üniteleri için ağaç ev ifadesini kullanmayı tercih etmekteyiz. Küçük evlerin tekerlekli ve bir çekici vasıtası ile taşınabilen, ağaç evlerin ise sabit yaşam ünitelerinden oluştuğunu söylemek mümkündür. Her iki türde de belirli bir standart söz konusu olmayıp, kullanıcı tercihlerine göre üretimin farklılaştığı görülmektedir.

Gerek küçük ev gerekse de ağaç ev niteliğindeki yaşam ünitelerinin hukuki statüsünü belirleyebilmek için ilk bakılması gereken yasal düzenleme, ülkemizde imar hukukunun temel kaynağı niteliğinde olan 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak özel ve resmi yapıları İmar Kanunu kapsamına alan kanun koyucu, yapı ifadesinden

¹ Çalışmamızı hazırladığımız dönemde, Kırklareli ilinde bulunan ve ruhsatsız ağaç evlerden oluştuğu belirtilen bir turizm tesisinde sel sonucunda 6 kişi hayatını kaybetmiştir. Bu acı olay, imar kurallarına uymamanın çok ciddi sonuçlar doğurabileceğini bir kez daha göstermiştir.

ne anlaşılması gerektiğini aynı kanunun 5. maddesinde belirtmiştir. Buna göre; “*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik (hareketli) tesisler*” yapı sayılacaktır. Bu tanımdan anlaşıldığı üzere, bir yaşam ünitesinin yapı sayılması için sabit ya da hareketli olması, daimi-geçici olması bakımından bir fark bulunmamaktadır. Bir yapı, doğrudan doğruya sabitlenebileceği toprak üzerinde veya su içerisinde inşa edilebileceği gibi başka bir yerde, tesiste inşa edildikten sonra üzerinde konumlandırılacağı araziye veya suya da raptedilebilir². Dolayısı ile hem küçük ev hem de ağaç ev niteliğindeki yaşam ünitelerinin İmar Kanunu bakımından yapı sayılacağı ve yapılara ilişkin tüm kurallara tabi olacaklarını söylemek yanlış olmayacaktır.

II. RUHSAT YÜKÜMLÜLÜĞÜ

İdare; imar kanunu, yönetmelikler ve imar planları ile tesis edilmiş bulunan imar düzenini korumak ve geliştirmek amacıyla, yapı yapma hak ve yetkisini gözetim ve denetim altında tutmak ve gerekli tedbirleri alabilmek için bu faaliyetleri ruhsat (izin) usulüne tabi kılmaktadır³. İmar Kanunu gereğince bu kanun kapsamına giren yapıların yine kanunda öngörülen istisnai durumlar⁴ haricinde yapı ruhsatı alması zorunludur. (İmar Kanunu m.21) Bir yapının inşaatına başlanılmadan gerekli belgelerin idareye verilerek ruhsat başvurusu yapılması gerekmektedir. Küçük ev ve ağaç evlerin İmar Kanunu çerçevesinde yapı olarak kabul edilmesinin en önemli sonucu ruhsata tabi tutulmalarıdır. Ancak, küçük ev ve ağaç evlerde bir inşaat söz konusu olmayıp, imalat söz konusu olduğundan

² Muhammed Ali Aydın, ‘İmar Hukukunda İdari Yaptırımlar’, (Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2022) 15.

³ Halil Kalabalık, İmar Hukuku (Seçkin Yayıncılık 2005) 423.

⁴ İmar Kanunu’nun 26. maddesinde kamuya ait yapılar için, 27. maddesinde ise köylerdeki yapılar için kanunda belirtilen şartlar çerçevesinde ruhsat istisnası öngörülmüştür.

ruhsat süreci farklı işleyecektir. Bu yapılar fabrikada imal edilmekte ve hazır halde taşınmaz üzerine yerleştirilmektedir. İmar Kanunu hazırlanış itibarı ile betonarme yapıları esas aldığından, ruhsat alma zorunluluğu için inşaata başlanmadan öncesini işaret etmekteyse de küçük ev ve ağaç evler için ruhsat alma zorunluluğunun, imalatın başladığı tarihte değil, imalat sonrasında hazır halde taşınmaz üzerine yerleştirilmeden gündeme geleceği söylenmelidir. Bir başka ifade ile yapı sahibinin, küçük ev ve ağaç evin fabrikada üretim aşaması sonrasında taşınmaz üzerine yerleştirilmeden ruhsat başvurusu yapması yeterli olacaktır. Küçük ev/ağaç evin bir taşınmaz üzerine yerleştirilmesi ruhsat alma zorunluluğunun doğması için ön koşuldur.

Ruhsat yükümlülüğünün doğması ile birlikte küçük ev ya da ağaç evin üzerine yerleştirileceği taşınmazın maliki veya vekili ruhsat başvurusu yapacaktır. Başkasına ait taşınmaz üzerine yerleştirilmek istenilen küçük ev ve ağaç evler için taşınmaz malikinin rızası bulunmadığı takdirde ruhsat talebi geri çevrilecektir. Ruhsat başvurusunun hangi idareye yapılacağı hususunda İmar Kanunu'nda belirlenen yetki kuralları küçük ev ve ağaç evlerde de uygulanacaktır. Küçük ev ve ağaç evin yerleştirileceği taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer almaktaysa ilgili belediye, bu sınırlar dışında ise 5302 sayılı Kanun gereğince İl Özel İdaresi yetkili olacaktır.

Küçük ev ve ağaç evler çoğunlukla şehir dışında, köy sınırları içinde bulunan taşınmazlar üzerine yerleştirildiğinden köyler açısından ruhsat yükümlülüğü ayrıca ele alınmalıdır. Bilindiği üzere, ruhsat alma zorunluluğunun istisnalarından biri köylerde inşa edilecek yapılardır: *“Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin*

işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fenni mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir.” (İmar Kanunu m.27/1) Madde metninden anlaşıldığı üzere; getirilen düzenleme esas itibarı ile konut ve entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için öngörülmüştür. Bu durumda küçük ev ve ağaç evlerin, köy yerleşik alanlarında⁵, köy civarında ve mezralarda kalmak, kanun ve yönetmelikte öngörülen koşulları yerine getirmek ve konut amacıyla kullanılmak kaydıyla ruhsat zorunluluğu bulunmaksızın arazi üzerine konulması söz konusu olabilecektir. Ancak konut olarak kullanılmak yerine konaklama amaçlı turizm faaliyetlerine özgülenmesi halinde köy yerleşik alanı ve civarı ile mezralarda bulunsa bile, ruhsat aranacaktır.

Küçük evin bir römork üzerinde taşınabilir olması da mümkündür. Römork vasıtası ile çekilen küçük evlerin plaka, ruhsat ve trafik tescil işlemleri tamamlandıktan sonra başkaca bir izne ihtiyaç olmaksızın kullanılması mümkünse de bu durum küçük evlerin kamp taşıtı⁶ (karavan) gibi kullanılması

⁵ Köy yerleşik alanı, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nde, “Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlar” olarak tanımlanmaktadır. (Madde 4).

⁶ 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu’nda kamp taşıtı, yük taşımada kullanılmayan; iç dizaynı tatil yapmaya uygun teçhizatlarla donatılmış, hizmet edebileceği kadar yolcu taşıyabilen motorlu taşıt olarak tanımlanmıştır.

halinde geçerli olup, tekerleksiz olarak kullanım halinde “*araç*” statüsünde değil, “*yapı*” statüsünde olduğu belirtilmelidir⁷. Bir başka ifade ile, araç statüsünde olan bir küçük evin, imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alma zorunluluğu bulunmuyorsa da 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu çerçevesinde ruhsat ve tescil işlemlerinin yapılması ve motorlu taşıtların trafiğe çıkabilmesi için aranan koşulları karşılaması gerekmektedir.

Tekerlekli küçük evlerin kısa süreliğine park edilmesi halinde ruhsat aranması söz konusu olmazken, sabit hale gelecek şekilde uzun süreli park edilmeleri halinde tekerlekli olmaları sonucu değiştirmeyecek ruhsat alınması gerekecektir. Tekerlekli küçük evin, bulunduğu taşınmaz üzerinde kısa süreliğine mi park etmiş olduğu yoksa sabit kalmak amacıyla mı bırakıldığının tespiti için elektrik, su ve foseptik ihtiyaçlarının karşılanmasının ne şekilde olduğuna bakılabilir. Elektrik, su, foseptik gibi alt yapı ihtiyaçları araziden karşılanıyorsa, küçük evin sabit olduğu, “*araç*” statüsünden çıktığı ve “*yapı*” statüsüne geçtiği kabul edilmelidir. Nitekim, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın da küçük evlerin konut veya ticari amaçla sabit olarak kullanılması veya sabit olarak kullanılmasa da alt yapı hizmetlerinden faydalandırılması halinde ruhsat yükümlülüğünün doğduğu şeklinde görüş beyan ettiği belirtilmektedir⁸.

Alt yapı ihtiyacının araziden karşılanması önemli bir kriter olmakla birlikte, her somut durumda ayrı bir değerlendirme yapmak ve başkaca kriterleri de göz önüne almak gerekecektir. Örneğin, kamp taşıtlarına hizmet vermek için kurulan bir kamp alanında park eden ve bu alandan alt yapı hizmeti (elektrik, su gibi) alan tekerlekli küçük evin sabit hale geldiği ve ruhsat alması gerektiği söylenemez. Kamp alanı niteliği gereğince “*geçici*” olduğundan, burada park eden tekerlekli

⁷ Esen Dolma, ‘Tekerlekli Bile Olsa İmar Mevzuatını Çiğneyemez’ (Gazete Oksijen, 2022) 7.

⁸ Dolma (n 7) 7.

ev, yapı statüsüne dönüşmez. Ancak aynı evin tarla vasfında bir arazinin orta yerine park edilmesi, elektrik, su, foseptik gibi alt yapı hizmetlerini bu araziden karşılaması tekerlekli küçük evin araç statüsünden çıkıp, yapı statüsüne girdiği karinesini doğuracaktır.

III.KÜÇÜK EV VE AĞAÇ EV SAHİPLERİNE UYGULANABİLECEK YAPTIRIMLAR

A. İDARİ YAPTIRIMLAR

1. Genel Olarak

İdari yaptırım, yasaların açıkça yetki verdiği veya yasaklamadığı durumlarda, araya yargı kararı girmeden, idarenin doğrudan doğruya işlemi ile idare hukukuna özgü usullerle vermiş olduğu cezadır⁹. Bir başka ifade ile, idarenin koymuş olduğu kuralların ihlal edilmesi dolayısı ile yine idare tarafından uygulanan yaptırımlardır.

Küçük ev ve ağaç evlerin ruhsat alınmaksızın bir taşınmaza yerleştirilmiş olması halinde İmar Kanunu'ndaki ruhsatsız yapılara ilişkin yaptırımların gündeme geleceğinde şüphe bulunmamaktadır. Bir taşınmaz üzerinde ruhsatsız küçük ev veya ağaç ev bulunuyorsa yetkili idare taşınmazın bulunduğu yere göre belirlenecektir. Taşınmazın belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunması halinde ilgili belediye¹⁰, bu alanlar dışında ise bulunması halinde ise il özel idaresi idari yaptırımlar için yetkili olacaktır. Yetkili idarenin alacağı kararlar konu bakımından da sınırlanmıştır. İdareye verilen bu yetki, somut olarak her bir taşınmaz özelinde kullanılabilir bir yetki olup, genel olarak bir yasaklama

⁹ Şeref Gözübüyük ve Turgut Tan, İdare Hukuku-Cilt 1 (5. Bası, Turhan Kitabevi 2012) 755.

¹⁰ Yetkili belediye kural olarak ilçe belediyesi olup, ilçe belediyesinin hareketsiz kalması halinde 5216 sayılı Kanun'un 11. maddesi gereğince büyükşehir belediyesi yetkili hale gelecektir.

kararı verilmesini kapsamamaktadır. Nitekim, küçük evlerin kontrolsüz şekilde araziye yerleştirilmesinin çevre ve görüntü kirliliğine neden olduğunu ifade eden ve bu nedenle ilçe sınırları içinde küçük evlere ilişkin genel bir yasak getiren İzmir Karaburun Belediye Meclis kararı, idare mahkemesi tarafından genel yasaklama kararının yasal bir dayanağının bulunmadığı, sözü edilen yapıların somut olarak taşınmaz üzerine konulması halinde belediyenin yetkili organlarınca imar mevzuatı yönünden değerlendirme yapılabileceği gerekçesi ile hukuka aykırı bulunmuştur¹¹. İdare hukukunda yetkisizliğin asıl olduğu, idarenin işlemlerinin yasal bir dayanağının bulunmasının zorunlu olduğu düşünüldüğünde söz konusu mahkeme kararının isabetli olduğu söylenebilecektir.

İmar mevzuatından kaynaklanan yetkilerin kullanılabilmesi için ilk şart, mevzuata aykırı durumun tespit edilmesidir. İlgili idare tarafından ruhsatsız küçük ev ve ağaç evlerin varlığının öğrenilmesi üzerine durumun bir tutanak vasıtası ile ortaya konulması gerekir. İnşaatın durumunu tespit eden bu tutanağa “*yapı tatil tutanağı*” denir ve bu tutanağın yapıya asılması ile yapı sahibinin durumdan haberdar olduğu varsayılır¹². Yapı tatil tutanağı ile aykırılık tespit edilmeden idari yaptırımlarının uygulanabilmesi mümkün değildir. Yapı tatil tutanağının kapsamlı bir şekilde hazırlanması ve imara aykırı uygulamaların fotoğraf ile belgelenmesi, tutanağın usulsüzlük nedeni ile iptal edilmesi ihtimalini azaltacaktır.

2. Yıkım

Küçük ev/ağaç ev sahibinin, yapı tatil tutanağının tebliğinden itibaren en çok bir ay içinde ruhsat alarak yapısını mevzuata uygun hale getirme imkânı

¹¹ İzmir 3. İdare Mahkemesi, E 2022/736 K 2022/1843, 26.10.2022. (Karar yayımlanmamış olup, Ege’de Son Söz Gazetesi’nin 07.04.2023 tarihli sayısında içeriği yer almaktadır.)

¹² Hasan Gök, İmar Mevzuatına Aykırılık Hallerinde Uygulanacak İdari ve Cezai Yaptırımlar (Yetkin Yayınları 2021) 94.

bulunmaktadır. Ancak yapı sahibi bu süre içinde harekete geçmez ise idarenin İmar Kanunu m.32 çerçevesinde resen küçük ev/ağaç evi kaldırması söz konusu olacaktır. Kanun koyucu, yapı sahibine bir aya kadar süre tanıyarak geri dönüşü olmayan sonuçlardan kurtulma imkânı sağlamaktadır.

İmar Kanunu'nun 32. maddesinde idareye tanınan yetki “*yıkım*” yetkisidir. Yıkım geniş anlamda bir yapının ortadan kaldırılmasıdır. Bu yetkinin klasik kullanımı, yapının iş makinaları vasıtasıyla bütünlüğünün bozularak kullanılamaz hale getirilmesidir. Ancak küçük ev/ağaç ev gibi bulunduğu yerden kaldırılarak farklı bir yere götürülmesi mümkün olan yapılar için idareye, küçük evi/ağaç evi kullanılamaz hale getirmek yerine, bu yapıları tek parça olarak kaldırıp, kendi tasarrufuna geçirme olanağı tanıyan açık bir yetki kuralı ihdas edilmesi yerinde olacaktır. Böylece ruhsatsız olarak taşınmaz üzerine yerleştirilen yapı, sahibinin tasarrufundan alınarak yaptırım uygulanmış olurken, söz konusu yapının ekonomik değeri de korunmuş olacaktır. Bu durum mülkiyet hakkının ihlali olarak da görülemez. Kaldı ki; yıkım yetkisi de doğrudan mülkiyet hakkına müdahale içermektedir. Yıkım kararı, her ne kadar hukuka aykırı niteliği olan taşınmazın hukuka uygun hale getirilmesi amacını taşısa da nihayetinde malikin veya yapı sahibinin rızası dışında cereyan ettiği için mülkiyet hakkının sınırlandırmasına yönelik bir tasarruftur¹³.

Yapı sahibi bir aylık süre içerisinde, ruhsat başvurusunu yapmış ancak kendisine olumlu ya da olumsuz bir cevap verilmemişse yıkım kararı alınmadan önce ruhsat talebine ilişkin başvurunun sonucunun beklenmesi gerekir. Önemli olan yapı sahibinin idareye ruhsat için başvurmuş olması ve bu başvurunun henüz reddedilmemiş olmasıdır¹⁴. Bu durumda küçük ev ve ağaç ev sahibinin, ruhsatsız

¹³ Kürşat Ersöz, ‘Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı’, (2015) 3 Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 103, 104.

¹⁴ Melikşah Yasin, İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanılmasının Usul ve Esasları (XII Levha Yayıncılık 2009) 72.

olarak taşınmaz üzerine yerleştirmiş olduğu yapısı için idarenin tutanak düzenlemesinden itibaren bir ay içinde ruhsat başvurusu yapması halinde, yapısını mevcut yerinde tutma imkânı olacaktır. Ancak ruhsat başvurusu reddedilirse, yapı kaldırılacaktır.

Küçük ev ve ağaç evin İmar Kanunu m.27 çerçevesinde ruhsat zorunluluğu bulunmayan bir arazi üzerine yerleştirilmesinin söz konusu olabileceği yukarıda belirtilmişti. Ancak ruhsat alma zorunluluğunun bulunmaması bu yapılara idari yaptırım uygulanmayacağı anlamına gelmemektedir. Örneğin, köy yerleşik alanına ruhsatsız olarak yerleştirilebilecek küçük evin/ağaç evin muhtarlığa bildirim yapılmaması ya da fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırılık nedeni ile idari yaptırım uygulanması söz konusu olabilecektir. Ancak bu yaptırım mühürleme ve durdurma ile para cezası olabilecek, açık yasal dayanak bulunmadığı için yıkım yaptırımını uygulanamayacaktır¹⁵.

3. İmar Para Cezası

Küçük ev ve ağaç evlerin ruhsatsız olarak araziye yerleştirilmesi durumunda yapı sahibine uygulanacak bir diğer idari yaptırım imar para cezasıdır. Bir yapının ruhsatsız olduğu tespit edildikten sonra yukarıda açıklamış olduğumuz üzere bir ay içinde ruhsat başvurusunda bulunarak yıkım yaptırımından kurtulmak mümkünse de sonradan ruhsata başvurmak imar para cezasından kurtulmayı sağlamayacaktır. Bu nedenle bir taşınmaz üzerine ruhsatsız olarak küçük ev ve ağaç ev yerleştirilmesi halinde imar para cezası ile muhatap olunacağı ve daha sonra ruhsat alınsa bile imar para cezasının ortadan kalkmayacağı bilinmelidir.

İmar para cezasına ilişkin genel düzenleme İmar Kanunu'nun 42. maddesinde yer almaktadır. İmar Kanunu'nun sistematüğinde, imar para cezasının miktarının, yapının sınıfına göre ve inşaat alanı üzerinden hesaplanması öngörülmüştür.

¹⁵ Yunus Eraslan, 'İmar Hukukunda Ruhsat Aranmayan Yapılar Yönünden Öngörülen İdari Yaptırımlar', (2022) 69 Adalet Dergisi 99, 121.

Ancak bu yapı sınıflarında, betonarme yapılar esas alınmaktadır. Küçük ev ve ağaç evlerde uygulanacak imar para cezasının miktarının İmar Kanunu m.42/b bendinde yer alan; “..Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20’si kadar idari para cezası verilir.” hükmüne göre belirlenmesi söz konusu olacaktır. Bu şekilde temel ceza belirlendikten sonra aynı maddenin “c” bendinde yer alan nitelikli haller doğrultusunda temel ceza arttırılacaktır. Örneğin, küçük evin konulduğu taşınmaz mutlak yapılaşma yasağının olduğu kesin korunacak hassas alanda ya da birinci derece kültürel sit alanlarında birinde yer alıyorsa, temel ceza %50 oranında arttırılacaktır¹⁶.

İmar Kanunu’nun 42. maddesine 7226 sayılı Kanun ile eklenen “ç” bendi gereğince, yapı sahibine ve yapı müteahhidine “ek” bir para cezası daha uygulanacaktır. Buna göre; aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa ve arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası hesaplanan asıl cezaya (temel ceza ve varsa nitelikli hallerde arttırılan tutar) eklenecektir. Bu “ek” ceza yapı sahibini imara aykırılığı gidermeye zorlamaya yönelik olup, eğer yapı sahibi idari para cezasının tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığı giderir ve yapıyı mevzuata uygun hale getirirse bu ek cezayı ödemekten kurtulacaktır¹⁷. Küçük ev ve ağaç evin ruhsatsız olarak bir taşınmaz üzerine yerleştirilmesi halinde İmar Kanunu’nda öngörülen temel cezanın yanı sıra bu “ek” cezanın da yapı sahibine uygulanması gündeme gelecektir. İdari para cezasının tebliğinden itibaren bir ay içinde küçük ev/ağaç

¹⁶ İmar Kanunu m.42/c-7.

¹⁷ İmar Kanunu m.42/2-ç.

ev bulunduğu yerden kaldırılırsa, temel cezadan kurtulma imkânı bulunmasa da, “ek” cezadan kurtulma mümkün olacaktır.

Kanunun mevcut halinin imar para cezaları bakımından küçük ev ve ağaç evler için uygun olmadığı, bu tarz yapılar için özel bir düzenleme yapılması gerektiği kanaatindeyiz. Küçük ev ve ağaç evler genellikle belirli standartlarda olduğu için bu yapılar için kanunda maktu bir ceza tutarı öngörülmesi yerinde olacaktır. Mevcut durumda ise, kanundaki düzenlemeler betonarme yapılar düşünülerek hazırlandığından küçük ev ve ağaç evlerin niteliklerine uygun düştüğü şekilde bir hesaplama yapılmalıdır.

Kişinin kendisine ait bir taşınmaz üzerine ruhsatsız olarak küçük ev ya da ağaç ev yerleştirmesi halinde imar para cezasının doğrudan taşınmazın maliki hakkında tesis edileceği açıktır. Ancak başkasına ait bir taşınmaz üzerine küçük ev ya da ağaç ev yerleştirilirse bu durumda imar para cezasının muhatabı taşınmazın maliki değil, küçük evin/ağaç evin maliki olacaktır. İmar para cezasına neden olan eylem ruhsat alınmaksızın küçük evin/ağaç evin yerleştirilmesi olduğundan taşınmaz malikine idari yaptırım uygulanması söz konusu olamayacaktır. İdare küçük evin/ağaç evin kime ait olduğunu araştırmaksızın tapuda malik gözüken kişiye imar para cezası uygulayacak olursa, malikin “*şahsilik ilkesini*” ileri sürerek cezadan kurtulma imkânı bulunmaktadır. Şahsilik ilkesi, kanunda idari yaptırım öngörülen fiili işleyen kim ise, idari yaptırımın muhatabının o kişi olmasını gerektirmektedir. Danıştay, şahsilik ilkesine idari yaptırımlar alanında sıkı sıkıya riayet etmekte ve şahsilik ilkesine aykırı kararların hukuka aykırı olduğunu tespit etmektedir¹⁸. Bu çerçevede malik taşınmaz üzerindeki küçük ev veya ağaç evin kendisi tarafından konulmadığını, örneğin eski malik tarafından yerleştirildiğini ve kendisinin bu hali ile aldığını ispat edebilirse para cezasından kurtulabilecek ancak küçük

¹⁸ Danıştay’ın şahsilik ilkesine ilişkin kararları için bkz. Gök (n 12) 79-80.

evin/ağaç evin yıkılmasını (kaldırılmasını) engelleyemeyecektir.

B. CEZAI YAPTIRIMLAR

Ruhsat yükümlülüğüne riayet edilmeksizin küçük ev veya ağaç evin bir arazi üzerine yerleştirilmiş olması, yapı sahibinin sadece idari yaptırımlara muhatap olmasına yol açmaz. Bilindiği üzere, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nda "*imar kirliliğine neden olma*" suçuna yer verilmiştir. TCK m.184'te imar kirliliğine neden olma başlığı altında birden fazla suç tipine yer verilmişse de bu suç tiplerinden "*yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapılması*" suçu doğrudan çalışma konumuzu ilgilendirmektedir. Madde metninde ruhsatsız inşa edilen "*yapı*" dan değil "*bina*" dan bahsedilmektedir. İmar Kanunu'nda "*bina*", kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyanın korunmasına imkân sağlayan yapılar olarak tanımlanmıştır¹⁹. Bu tanımdan anlaşıldığı üzere küçük ev veya ağaç ev şeklindeki yapılar bina tanımının içinde yer almaktadır. Dolayısı ile küçük evin/ağaç evin ruhsatsız olması halinde TCK m.184/1 fıkrasında düzenlenen imar kirliliğine neden olma suçu oluşacaktır.

Kanunun uygulama alanı belediye sınırları ve özel imar rejimine tabi alanlarla sınırlıdır. Bu alanlar dışındaki bir alana küçük ev/ağaç ev ruhsatsız olarak yerleştirilecek olursa yukarıda açıklamış olduğumuz idari yaptırımlar yapı sahibine uygulanabilecekse de belediye sınırları ve özel imar rejimine tabi alanlar (organize sanayi bölgeleri, sit alanları gibi) dışında imar kirliliğine neden olma suçu oluşmayacaktır. Aynı durum mücavir alanlar için de geçerlidir. Her ne kadar imar mevzuatı açısından mücavir alanlar belediye sorumluluğuna dahil edilmişse de suçta ve cezada kanunilik ilkesi gereğince kanunda mücavir alandan

¹⁹ İmar Kanunu m.5.

bahsedilmediğinden küçük ev/ağaç evin bulunduğu yer mücavir alan içinde kalıyor olsa bile, bu suç oluşmayacaktır²⁰.

İmar kirliliğine neden olma suçunu düzenleyen maddede etkin pişmanlık düzenlemesi de yer almaktadır. (TCK m.184/5) Buna göre, küçük ev/ağaç ev dolayısı ile imar kirliliğine neden olma suçlaması ile karşı karşıya kalan kişi küçük ev/ağaç evi bulunduğu yerden kaldırırsa ceza tehdidinden kurtulacak, ceza almış olsa bile aldığı ceza ortadan kalkacaktır. Ancak etkin pişmanlık hükmünün sadece ceza sorumluluğu bakımından sonuç doğurduğu, idari yaptırımlara bir etkisinin bulunmadığını tekrar belirtmek yerinde olacaktır.

SONUÇ

Şehir hayatından uzakta, sakin bir ortamda küçük ev ya da ağaç ev niteliğinde bir yapıya sahip olmak son derece cazip gözükmektedir. Bu yapıların betonarme olmaması, kaldırılıp başka yere taşınabilmesi, bu yapılar için herhangi bir izin zorunluluğunun bulunmadığı yanılması neden olmaktadır. Ancak yasal işlemler tamamlanmadan bu yapıların taşınmaza yerleştirilmesi hem idari hem de cezai yaptırımlara muhatap olma riskini beraberinde getirmektedir. Olumsuz sonuçlarla karşılaşmamak için bu yapılar taşınmaz üzerine yerleştirilmeden ilgili idareye başvuru yapılması önemlidir.

Toplumsal hayatta yaşanan gelişmeler her zaman aynı hızda hukuki düzenlemelere yansımamaktadır. Küçük ev ve ağaç evler de son dönemde hızla yaygınlaşırken imar hukukumuzun temel kaynağı olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nda küçük ev ve ağaç ev niteliğindeki yapılar için özel düzenlemelerin yer almaması önemli bir eksikliktir. Küçük ev ve ağaç evlerin niteliği betonarme yapılardan farklı olduğundan betonarme yapılar düşünülerek hazırlanan imar kuralları bu yapılar için yetersiz kalmaktadır.

²⁰ Yargıtay 4. CD, E 2014/35867 K 2014/36539, 18.12.2014.

Küçük ev ve ağaç evlerde ruhsat süreçleri kolaylaştırılmalıdır. Betonarme yapılar gibi proje hazırlanması zorunluluğu olmadığından hangi koşullarda taşınmaz üzerine yerleştirilebileceği tespit edilerek ruhsat düzenlenebilir. Ticari ve turizm amaçlı kullanım koşulları ise ayrıca düzenlenmelidir.

Ruhsatsız olarak taşınmaz üzerine yerleştirilen küçük ev ve ağaç evleri için uygulanacak idari yaptırımların da bu yapıların niteliklerine uygun düşecek şekilde düzenlenmesinde fayda vardır. İdari para cezalarının küçük ev ve ağaç evler için maktu olarak düzenlenmesi, bireysel kullanım dışında ticari kullanım halinde cezanın arttırılması yerinde olacaktır. Yıkım yaptırımı dışında ruhsatsız küçük evlerin/ağaç evlerin bulunduğu alandan kaldırılarak idarenin tasarrufuna geçirilmesi yönünde bir düzenleme yapılması da bu yapıların niteliğine uygun düşecektir.

KAYNAKÇA

Aydın MA, 'İmar Hukukunda İdari Yaptırımlar', (Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2022).

Dolma E, 'Tekerlekli Bile Olsa İmar Mevzuatını Çiğneyemez', (Gazete Oksijen 2022).

Eraslan Y, 'İmar Hukukunda Ruhsat Aranmayan Yapılar Yönünden Öngörülen İdari Yaptırımlar', (2022) 69 Adalet Dergisi 99, 132.

Ersöz, K, 'Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı', (2015) 3 Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 103, 149.

Gözübüyük Ş ve Tan T, İdare Hukuku-Cilt 1 (5. Bası, Turhan Kitabevi 2012).

Gök H, İmar Mevzuatına Aykırılık Hallerinde Uygulanacak İdari ve Cezai Yaptırımlar (Yetkin Yayınları 2021).

Kalabalık H, İmar Hukuku (Seçkin Yayıncılık 2005).

Yasin M, İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanılmasının Usul ve Esasları (XII Levha Yayıncılık 2009).