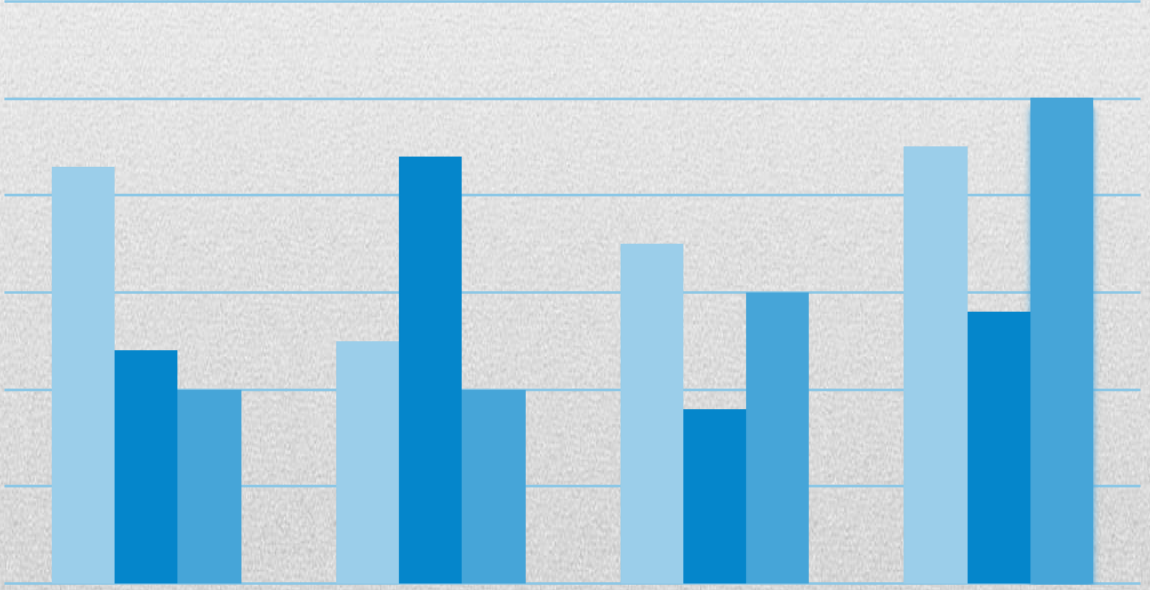


KÜÇÜK EV (TINY HOUSE) ARAŞTIRMA RAPORU

Araştırmalar Serisi I 2025 I



13



KÜÇÜK EV (TINY HOUSE) ARAŞTIRMA RAPORU

Avrupa Birliği ve Ülke Mevzuatları

AB ve Türkiye Uygulamaları

Merkezi Hükümet ve Yerel Yönetim Modelleri

Sürdürülebilir Kalkınma Açısından Sektörel Riskler ve Fırsatlar



İçindekiler Tablosu

SUNUŞ	4
I. Bölüm.....	5
1. Tanım	6
2. Dünyada Tiny House (küçük ev) Hareketi Sivil Toplum Platformları ve Yayınları	7
3. Tiny House Pazarının Gelişimi (2024).....	10
II. Bölüm.....	13
1. Avrupa Birliği Mevzuatında Tiny House Düzenlemeleri	14
2. Ülkesel Uygulamalar	22
2.1. Almanya	22
2.2. Fransa	25
2.2. Hollanda	26
2.2. Diğer Ülkeler	29
2.2.1. İngiltere	30
2.2.2. İsveç	30
2.2.3. Amerika Birleşik Devletleri.....	30
2.2.4. Avustralya	30
III. Bölüm.....	32
1. Türkiye’de Tiny House Olgusunun Gelişimi.....	33
2. Tiny House’la ve Türk Mevzuatı.....	35
2.1. İmar Kanunu ve Tiny House’lar	35
2.2. Mülkiyet Hakları ve Tapu Mevzuatı	35
2.3. Çevre Kanunu ve Tiny House’lar	35
2.4. Yapı Denetim Mevzuatı.....	36
2.5. Vergi Mevzuatı	36
2.6. Yerel Yönetimlerin Rolü	36
2.7. Turizm Teşvik Kanunu ve Tiny House’lar	37
2.8. Elektrik, Su ve Kanalizasyon Altyapısı	37
SONUÇ	38
EKLER.....	39
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı: Tiny House (Küçük Ev) Uygulamaları Yönetmelik Taslağı	39
Büyükşehir Belediyeleri Tiny House (Küçük Ev) Yönetmeliği Taslağı	42
TINY HOUSE POLİTİKASI BİLGİ NOTU	46



Tiny House hareketi, Amerika Birleşik Devletleri'nde ekonomik krizler ve artan çevresel kaygılarla birlikte başlamıştır. Türkiye'de ise son yıllarda daha fazla ilgi görmeye başlamıştır. Gelişen teknoloji ve inşaat teknikleri sayesinde bu yapılar, düşük maliyetli konut çözümleri sunmaktadır. ¹

Türkiye'de Tiny House'lar henüz geniş çapta kullanılmasa da kırsal alanlarda, turistik bölgelerde ve tatil beldelerinde tercih edilmeye başlanmıştır. ²

Sürdürülebilir yaşam ve minimalizm trendlerinin artmasıyla Tiny House'ların Türkiye'de de daha yaygın hale gelmesi beklenmektedir. İmar yasalarının Tiny House'ları kapsayacak şekilde güncellenmesi ve yerel yönetimlerin bu konuda teşvik edici adımlar atması önem taşımaktadır.

¹ <https://www.paradergi.com.tr/sektorler/2023/08/07/alternatif-ev-pazari-cok-hizli-buyuyor>

² https://www.ntv.com.tr/galeri/seyahat/kucuk-ev-akimi-turkiyede-yayginlasiyor-tiny-house,T3sPcaaTWEKBYVYW37Xj_A

1. Tanım

Tiny house (küçük ev) hareketi, minimalist yaşam tarzını benimseyen ve daha küçük, çevre dostu, ekonomik yaşam alanları tercih eden insanlar tarafından başlatılmış bir akımdır. Tiny house'lar genellikle 27 veya 30 metrekareden küçük, taşınabilir ya da sabit olabilen, düşük enerji tüketimi ile inşa edilen evlerdir.

Bu evler sürdürülebilir yaşam anlayışını teşvik eder, çevresel etkiyi azaltmayı hedeflemektedir. Maliyetleri açısından insanların maddi yüklerini hafifleten bu evleri benimseyen Tiny house hareketi, kişisel özgürlüğü artırırken aynı zamanda doğayla daha uyumlu bir yaşam sunmayı amaçlamaktadır.

Ülkelerin tiny house'lar için farklı yaklaşımları ve yasal düzenlemeleri bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar, inşaat, imar, enerji verimliliği, çevre koruma ve yerel yönetim düzenlemeleri açısından çeşitlilik göstermektedir. Tiny house'lar genellikle kalıcı ya da mobil yapı statüsüne göre farklı sınıflandırmalara tabi tutulmaktadır.³

³ <https://www.homecrux.com/saga-of-tiny-houses-on-wheels/228805/>

2. Dünyada Tiny House (küçük ev) Hareketi Sivil Toplum Platformları ve Yayınları

Tiny house (küçük ev) hareketi dünya genelinde büyüdükçe, birçok sivil toplum platformu, topluluk ve kuruluş bu hareketi desteklemek, farkındalığı artırmak ve politik savunuculuk yapmak amacıyla kurulmuştur. Bu platformlar, tiny house'ların sürdürülebilir yaşam, ekonomik bağımsızlık ve çevreye duyarlı yaşam tarzlarına katkıda bulunmasını teşvik etmektedirler.

Bu sivil toplum platformları, tiny house hareketini yerel ve küresel düzeyde destekleyen ve bu hareketin daha geniş kitlelere yayılmasına yardımcı olan temel yapılar olarak önemli rol oynamaktadır. Tiny house'ların yasal statüsünü geliştirmek, sürdürülebilir yaşam tarzlarını teşvik etmek ve toplumun tiny house'ları daha geniş kabul görmesini sağlamak amacıyla çalışmalarını sürdürmektedirler.

Avrupa ve dünya genelinde aktif olan bazı sivil toplum platformları şunlardır:

1. Tiny House Europe

Tiny House Europe, Avrupa çapında tiny house hareketini destekleyen bir topluluktur. Tiny house savunucuları, tasarımcılar, inşaatçılar ve meraklıları bir araya getirmektedir. Avrupa'da tiny house'ların yasal düzenlemelerini, yeni projeleri ve sürdürülebilir yaşam çözümlerini tartışmak için bir platform sunmaktadır. Aynı zamanda tiny house projelerini teşvik eder ve topluluklar arası iş birliğini güçlendirmektedir.

Web sitesi: tinyhouseeurope.com

2. Tiny House Nederland (Hollanda)

Hollanda merkezli Tiny House Nederland, Hollanda'daki tiny house hareketinin en büyük destekçilerinden biridir. Bu platform, küçük evlerle ilgili farkındalığı artırmak, yasal düzenlemeler için lobicilik yapmak ve tiny house sahiplerini ve inşa etmek isteyenleri bilgilendirmek için çalışmalar gerçekleştirmektedir. Organizasyon, Tiny house topluluklarının kurulmasını desteklemekte, örneğin tiny house festivalleri, atölye çalışmaları ve seminerler düzenlemektedir.

Web sitesi: tinyhousenederland.nl

3. Tiny Living Alliance

Tiny Living Alliance, tiny house hareketini destekleyen küresel bir organizasyondur. Küçük evlerin sürdürülebilir yaşam ve ekonomik özgürlük alanındaki potansiyelini keşfetmek amacıyla çalışmalar gerçekleştirmektedir. Tiny house üreticileri ve toplulukları arasında güven oluşturmak için çalışır ve

tiny house ile ilgili sertifikalar sunar. Ayrıca, tiny house'ların dünya genelindeki yasal ve imar düzenlemeleri hakkında bilgiler sağlamaktadır.

Web sitesi: tinylivingalliance.com

4. Tiny House France

Tiny House France, Fransa'da tiny house hareketini tanıtmak ve savunuculuk yapmak amacıyla kurulan bir topluluktur. Bu platform, tiny house meraklılarını ve sahiplerini bir araya getirmektedir. Organizasyon, bilgi alışverişi ve farkındalık oluşturmak için çeşitli etkinlikler düzenlemekte; Tiny house'ların Fransa'daki yasal çerçevesi ve imar izinleri hakkında rehberlik sağlamaktadır.

Web sitesi: tinyhousefrance.org

5. Tiny House Community (Dünya Geneline)

Tiny House Community, dünya genelinde tiny house sahipleri ve meraklıları için bir çevrimiçi platformdur. Topluluk, tiny house yaşamı hakkında bilgi sağlamakta, deneyimleri paylaşma fırsatı sunmakta ve tiny house'larla ilgili etkinlikleri duyurmaktadır. Tiny house inşa etmek isteyenler için planlar, kaynaklar ve bağlantılar sunmaktadır. Ayrıca, tiny house'ların bulunduğu bölgeler ve yasal düzenlemeler hakkında bilgiler de paylaşmaktadır.

Web sitesi: tinyhousecommunity.com

6. American Tiny House Association (Amerika Birleşik Devletleri)

Her ne kadar Amerika merkezli olsa da, American Tiny House Association (ATHA), dünya genelinde tiny house hareketine destek vermektedir. Küçük ev sahiplerini ve savunucularını bir araya getirmektedir. Tiny house yasalarını geliştirmek için lobi faaliyetleri yürütür ve tiny house yaşam tarzını yaygınlaştırmak için çalışmalar gerçekleştirmektedir. Küçük evlerin imar ve bina yasalarına uyumunu kolaylaştırmak amacıyla yerel yönetimlerle iş birliği yapmaktadır.

Web sitesi: americantinyhouseassociation.org

7. Tiny House Scotland

Tiny House Scotland, İskoçya'daki tiny house yaşamını teşvik eden ve sürdürülebilir yapı tekniklerini destekleyen bir platformdur. Bu organizasyon, tiny house tasarımı ve inşaatı konusunda eğitim verir ve tiny house projelerinin yasal olarak hayata geçirilmesi için lobi faaliyetleri yürütmektedir. Aynı zamanda çevre dostu yapı malzemeleri ve enerji verimliliği konularında bilgiler sağlamaktadır.

Web sitesi: tinyhousescotland.co.uk

8. The Small House Society (Dünya Geneline)

The Small House Society, dünya genelinde tiny house yaşamını savunan ve minimalizmi teşvik eden bir organizasyondur. 2002 yılında kurulmuş olan bu platform, tiny house sahiplerini, tasarımcılarını ve savunucularını bir araya getirmektedir. Hareketin sosyal, ekonomik ve çevresel faydalarını vurgulamakta ve küçük evlerin yasal statüsüyle ilgili bilgilendirme yapmaktadır.

Web sitesi: smallhousesociety.net

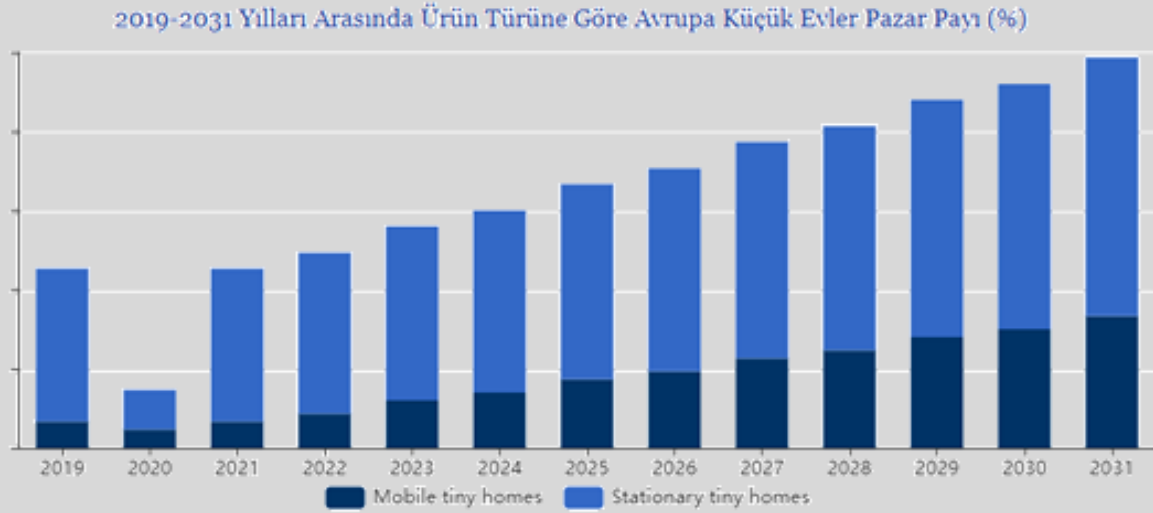
9. Tiny House Balears (İspanya)

Tiny House Balears, İspanya'nın Balear Adaları'nda tiny house hareketini tanıtmayı amaçlayan bir sivil toplum platformudur. Platform, çevre dostu tiny house topluluklarının kurulmasını teşvik etmekte ve tiny house yaşam tarzı konusunda farkındalığı artırmaya çalışmaktadır. Ayrıca, tiny house inşasıyla ilgili atölyeler ve bilgilendirme toplantıları düzenlemektedir.

Web sitesi: tinyhousebalears.com

Tiny house (küçük ev) hareketi, Avrupa Birliği'nde (AB) çevre dostu ve sürdürülebilir yaşam tarzlarının bir yansıması olarak yaygınlaşmaktadır. Ancak Avrupa Birliği'nde, tiny house'lar için doğrudan bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Bunun yerine tiny house'lar, AB çapında uygulanan genel çevre, inşaat, enerji verimliliği ve imar yasaları çerçevesinde düzenlenmektedir.

3. Tiny House Pazarının Gelişimi (2024)



Şekil 1 : Cognitive Market Research (<https://www.cognitivemarketresearch.com/regional-analysis/europe-tiny-homes-market-report>)

Cognitive Market Research'e göre, 2024'te 815,2 milyon ABD doları piyasa değeri olan ve 2024'ten 2031'e kadar %19,70'lik bileşik yıllık büyüme oranıyla (CAGR) genişlemesi öngörülen Avrupa, 244,56 milyon ABD doları tutarındaki küresel pazar büyüklüğünün %30'undan fazlasına sahiptir.

Küçük evler pazarı, artan konut maliyetleri ve toplumda sürdürülebilirliğe doğru bir hareket sonucunda Avrupa'da genişlemektedir.⁴ Sabit küçük ev pazarı, makul fiyatlı ve çevreye duyarlı konut çözümleri sunduğu için bu pazarda öne çıkmaktadır.

Küçük evler lükslerden ödün vermeden verimli ve konforludur. Küçük, sabit konutlar, minimalist yaşamı ve çevre bilincini giderek daha fazla benimseyen bir bölge olan Avrupa'da daha az ekolojik ayak izi bırakan; konut ihtiyaçlarını karşılamanın kullanışlı bir yolu olarak kabul edilmektedir.

Avrupa'da küçük evler pazarı popülerlik ve destek açısından artmaktadır ve konut pazarını etkilemektedir. Sürdürülebilir yaşam tercihlerini temsil etmektedir.

Birleşik Krallık'taki küçük evler pazarı 2024'te 41,09 milyon ABD doları pazar payına sahipti ve tahmin döneminde %20,5'lik birleşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ta, küçük ev satışları, özellikle milenyum kuşağı arasında uygun fiyatlı konut seçeneklerine olan arzu nedeniyle artışa tanık oluyor.⁵

⁴ <https://www.tskb.com.tr/en/blog/genel/tiny-house-akimi>

⁵ <https://ipropertymanagement.com/research>

Fransa'daki küçük evler pazarının, 2024 yılında 22,50 milyon ABD doları pazar büyüklüğüne ulaşarak tahmin döneminde %18,9'luk bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir.⁶

Cognitive Market Research'e göre, Almanya'daki küçük evler pazarının büyüklüğü 2024'te 48,42 milyon ABD doları olarak değerlendirildi ve tahmin döneminde %19,9'luk bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir. Almanya'da, mobil yaşam tarzlarının ve konutta esnekliğin artan popülaritesi nedeniyle küçük ev satışları artıyor.⁷

İtalya'daki küçük ev pazarının, 2024 yılında 21,03 milyon ABD doları pazar büyüklüğüne ulaşarak tahmin döneminde %19,1'lik bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir.

Rusya'daki küçük evler pazarının, 2024 yılında 37,91 milyon ABD doları pazar büyüklüğüne ulaşarak tahmin döneminde %18,7'lik bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir.

İspanya'daki küçük evler pazarının, 2024 yılında 20,05 milyon ABD doları pazar büyüklüğüne ulaşarak tahmin döneminde %18,8'lik bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir.

Lüksemburg küçük evler pazarının, 2024 yılında 7,58 milyon ABD doları pazar büyüklüğüne ulaşarak tahmin döneminde %19,8'lik bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümeye tanık olması bekleniyor.

Portekiz küçük ev pazarının, 2024 yılında 5,14 milyon ABD doları pazar büyüklüğüne ulaşarak tahmin döneminde %19,5'lik bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir.

Yunanistan küçük ev pazarının, 2024 yılında 2,93 milyon ABD doları pazar büyüklüğüne ulaşarak tahmin döneminde %20,0'lık bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir.

Avrupa'nın geri kalanındaki küçük ev pazarının, 2024 yılında 37,91 milyon ABD doları pazar büyüklüğüne ulaşarak tahmin döneminde %18,4'lük bir bileşik yıllık büyüme oranıyla büyümesi öngörülmektedir.

⁶ <https://tr.tradingview.com/news/matriks:4924049:0/>

⁷ https://en.wikipedia.org/wiki/Tiny-house_movement

1. Avrupa Birliği Mevzuatında Tiny House Düzenlemeleri

Avrupa Birliği mevzuatında "Tiny House" düzenlemeleri henüz doğrudan ele alınmamıştır. Buna göre enerji verimliliği, sürdürülebilir yapı malzemeleri ve çevre dostu tasarımlar gibi konular kapsamında yer alabilecek düzenlemeler mevcuttur. Tiny House (küçük ev) konsepti AB mevzuatında enerji verimliliği, çevresel etkiler ve yapısal güvenlik ile ilgili çeşitli yönetmeliklerin genel kapsamına girmektedir. Avrupa Birliği genelinde tiny house'lar, CPR, EPBD, WFD, EIA ve RED II gibi çeşitli düzenlemelere tabidir. Tiny house'ların inşasında ve kullanımında sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve çevre koruma ön planda tutulmaktadır. AB'nin bu alandaki iklim değişikliği hedefleri ve yenilenebilir enerji politikaları, tiny house'ların sürdürülebilir bir yaşam modeli olarak yaygınlaşmasına destek vermektedir. Bu konularla ilişkili olan ana düzenlemeler şunlardır:

Düzenleme Adı	Düzenleyen Kuruluş	Düzenleme Tarihi ve Numarası	Açıklama	Metnin Orijinali	Türkçe
Yapı Malzemeleri Yönetmeliği (Construction Products Regulation - CPR)	Avrupa Parlamentosu ve Avrupa Birliği Konseyi	9 Mart 2011, (EU) No 305/2011	Yönetmelik, yapı malzemeleri için uygunluk değerlendirme sistemlerini belirler ve bu malzemelerin enerji verimliliği, çevresel sürdürülebilirlik ve yangın güvenliği gibi kriterlere uygunluğunu sağlar. Tiny House yapılarında kullanılacak yapı malzemeleri bu yönetmelik kapsamındadır. Tiny house'ların inş	"Regulation (EU) No 305/2011 of the European Parliament and of the Council of 9 March 2011 laying down harmonised conditions for the marketing of construction products and repealing Council	"Avrupa Parlamentosu ve Konseyi'nin, yapı malzemelerinin pazarlanması için uyumlaştırılmış koşulların belirlenmesine dair 9 Mart 2011 tarihli (AB) No 305/2011 sayılı yönetmeliği ve 89/106/EEC sayılı Konsey Direktifi'nin yürürlükten kaldırılması."

			edilmesinde kullanılan yapı malzemeleri, CPR'ye uygun olmalı ve gerekli CE belgelendirmelerine sahip olmalıdır. Bu tüzük, tiny house'larda kullanılan tüm yapı ürünlerinin güvenlik, dayanıklılık, yangın koruması ve enerji verimliliği açısından belirli standartlara sahip olmasını sağlar.	Directive 89/106/EEC."	
Bina Enerji Performansı Direktifi (Energy Performance of Buildings Directive - EPBD)	Avrupa Parlamentosu ve Avrupa Birliği Konseyi	19 Mayıs 2010, 2010/31/EU	Direktif, binaların enerji performansını iyileştirmek için minimum enerji verimliliği standartlarını belirler. Tiny House yapılarının da enerji verimliliği açısından bu direktife uygun olması gerekmektedir. Tiny house'lar, EPBD kapsamında enerji verimliliği standartlarına tabi olup, binaların enerji performansı ile ilgili	"Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings."	"Avrupa Parlamentosu ve Konseyi'nin, binaların enerji performansı ile ilgili 19 Mayıs 2010 tarihli 2010/31/EU sayılı direktifi."

			gereklilikleri karşılamalıdır. Bu, tiny house'ların yalıtım, ısıtma ve soğutma sistemlerinin verimli bir şekilde çalışmasını sağlayan düşük enerji tüketimli yapılar olmasını zorunlu kılar. AB ülkelerinde enerji performansı sertifikası almak tiny house'lar için de geçerli bir kuraldır.		
Düşük Enerji Tüketimi Binaları Yönetmeliği (Nearly Zero-Energy Buildings - NZEB)	Avrupa Parlamentosu ve Avrupa Birliği Konseyi	2018 (Revizyonu), 2002/91/EC	Yönetmelik, düşük enerji tüketimine sahip binaların inşaatında kullanılan tasarım ve teknoloji standartlarını belirler. Tiny House yapılarında enerji tüketiminin minimumda tutulmasını sağlayacak düzenlemeler NZEB kapsamında değerlendirilebilir.	"Directive (EU) 2018/844 of the European Parliament and of the Council of 30 May 2018 amending Directive 2010/31/EU on the energy performance of buildings and Directive 2012/27/EU on energy efficiency."	"Avrupa Parlamentosu ve Konseyi'nin, binaların enerji performansı ve enerji verimliliği ile ilgili 30 Mayıs 2018 tarihli (AB) 2018/844 sayılı yönetmeliği."
Atık Yönetimi	Avrupa Parlamentosu ve	(2008/98/EC),	Tiny house'ların	"Directive	"2008/98/EC sayılı

Direktifi (Waste Framework Directive - WFD)	Avrupa Birliği Konseyi		sürdürülebilirlik ile doğrudan bağlantısı nedeniyle, inşaat ve kullanım süreçlerinde atık yönetimi büyük önem taşır. tiny house'ların inşasında ve kullanımında çevreye zarar vermemek adına atık yönetim standartlarını belirler. Tiny house projeleri, AB'nin Atık Yönetimi Direktifi'ne uygun olmalı ve inşaat sürecinde oluşan atıkların çevreye zarar vermemesi sağlanmalıdır. Tiny house yapımında geri dönüştürülebilir malzemelerin kullanılması, atık yönetimi açısından önemlidir. Ayrıca, tiny house'larda atık su yönetimi sistemlerinin kurulması da direktifin bir gerekliliğidir.	2008/98/EC sets out measures to reduce waste generation and manage construction and demolition waste in a sustainable manner."	Direktif, atık oluşumunu azaltmak ve inşaat ve yıkım atıklarını sürdürülebilir bir şekilde yönetmek için tedbirler düzenler."
Çevresel Etki Değerlendirme	Avrupa Parlamentosu	(2011/92/EU)	Tiny house projeleri, belirli büyüklükteki yapı projeleri	"Directive 2011/92/EU requires	"2011/92/EU sayılı Direktif, belirli inşaat

Direktifi (Environmental Impact Assessment Directive - EIA)			arasında yer aldığında, AB'nin Çevresel Etki Değerlendirme Direktifi (2011/92/EU) gereği çevresel etkilerini değerlendirmek zorundadır. Bu direktif, çevre üzerinde olası etkileri belirlemeye yönelik bir süreç sunar. Birçok tiny house projesi küçük ölçekli olsa da, belirli bir büyüklüğün üzerindeki projeler veya hassas doğal alanlara kurulacak tiny house'lar için ÇED raporunun hazırlanması gerekebilir. Bu rapor, tiny house'ların çevre üzerindeki olumsuz etkilerini minimuma indirmek için alınacak önlemleri belirler.	an environmental impact assessment (EIA) for certain construction projects to evaluate their potential impacts on the environment."	projeleri için çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) yapılmasını ve bu projelerin çevre üzerindeki potansiyel etkilerinin değerlendirilmesini zorunlu kılar."
Yenilenebilir Enerji Direktifi (Renewable Energy Directive)	Avrupa Parlamentosu	(EU) 2018/2001	Avrupa Birliği'nin Yenilenebilir Enerji Direktifi (RED II), tiny house'larda yenilenebilir enerji	"Directive (EU) 2018/2001 on the promotion of the use of energy from	"Yenilenebilir enerji kullanımının teşvik edilmesine yönelik 2018/2001 sayılı AB

- RED II)			kullanımını teşvik eden düzenlemeler içerir. Tiny house sahipleri, güneş panelleri, rüzgar enerjisi gibi yenilenebilir enerji kaynaklarıyla enerji ihtiyaçlarını karşılayabilir. Tiny house'larda güneş enerjisi, rüzgar enerjisi ve diğer yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı, enerji bağımsızlığını artırır ve çevresel ayak izini azaltır. RED II direktifi kapsamında, tiny house sahipleri enerji ihtiyaçlarını daha sürdürülebilir bir şekilde karşılayabilir ve bu tür uygulamalar teşvik edilebilir.	renewable sources sets out measures to increase the share of renewable energy in the building sector."	Direktifi, bina sektöründe yenilenebilir enerji payını artırmak için önlemler düzenler."
İklim Değişikliği ve Karbon Emisyonu Politikaları	Avrupa Birliği Parlamentosu		Avrupa Birliği'nin iklim değişikliği ile mücadele için belirlediği politika ve hedefler, tiny house'ların karbon ayak	"The European Green Deal sets a path for the EU to achieve climate	"Avrupa Yeşil Mutabakatı, AB'nin 2050 yılına kadar iklim nötrlüğü hedefine ulaşması için bir

(Climate Change Policies and Carbon Emissions)			izini minimuma indirmeyi amaçlayan tedbirler içerir. AB'nin 2050 yılına kadar karbon nötr olma hedefi, tiny house projeleri için de geçerli standartlar getirir. Tiny house'lar, enerji verimli yapıları ve küçük karbon ayak izleri ile AB'nin iklim nötrlüğü hedefine katkı sağlayabilir. AB'nin bu alandaki politika hedefleri, tiny house'ların düşük karbonlu yapı teknikleri ve sürdürülebilir enerji kaynakları kullanmasını teşvik eder.	neutrality by 2050, including targets for reducing carbon emissions from buildings."	yol haritası belirler ve binalardan kaynaklanan karbon emisyonlarını azaltmayı hedefler."
Taşınabilir Evlerin Trafik ve Güvenlik Düzenlemeleri	Tiny House yapıları, özellikle tekerlekli veya mobil olanlar, karayolu taşımacılığı yönetmeliklerine tabidir. Bu kapsamda Avrupa	Avrupa Birliği Üye Devletlerinin Ulusal Trafik Kurumları			

	Karayolu Trafik Konvansiyonu ve ilgili ulusal düzenlemeler Tiny House'ların boyutları, ağırlıkları ve taşıma koşullarıyla ilgili kuralları belirlemektedir.				
Sürdürülebilir Kalkınma Stratejisi	Ülkeye göre değişiklik göstermektedir	Tiny House'lar, sürdürülebilir şehirleşme stratejileri çerçevesinde teşvik edilen sürdürülebilir yapı çözümleri arasında yer alabilir. Bu bağlamda, AB'nin Yeşil Mutabakat (European Green Deal) hedefleri ve 2030 İklim ve Enerji Çerçevesi'nde sürdürülebilir konut çözümleri de önem arz etmektedir.			

2. Ülkesel Uygulamalar

2.1. Almanya

Almanya'da **tiny house** (küçük ev) hareketi, sürdürülebilir yaşam ve minimalizm gibi yaşam tarzlarıyla ilişkilendirilerek giderek yaygınlaşmaktadır. Ancak Almanya'da tiny house'larla ilgili merkezi bir yasa bulunmamaktadır. Bu durum tiny house'ların kullanımına dair düzenlemelerin, federal yapı ve imar yasaları ile eyalet ve yerel yönetimlerin planlamalarına bağlı olarak değişiklik göstermesine neden olmaktadır. Almanya'da 'Tiny House' için resmi bir tanımlama yoktur. Alman asgari konut standardına göre; tipik bir 'Tiny House' neredeyse her zaman bir treyler (şasi) üzerine inşa edilir ve bu nedenle hareketlidir, nadiren 20 m²'den daha fazla yaşam alanına sahiptir, mini mutfak, tuvalet ve duş içeren oturma ve uyku alanı bulunmaktadır. (Bavyera Yapı Yönetmeliği (Bayerische Bauordnung-BayBO), 46(1,3)).

Bavyera Yapı Yönetmeliği'ne göre Tiny House'un yapısal bir sistem ve bina olarak kabul edilmesi için aşağıdakiler yerine getirilmelidir: "Yapısal sistemler, zeminle bağlı ve yapı malzemeleri ile üretilen sistemlerdir" (BayBO 2(1)). Sistem, bir Tiny House gibi, kendi ağırlığı ile zemine oturduğunda da zeminle bir bağlantı gerekmektedir. "Yapısal sistemler ağırlıklı olarak, kullanım amaçlarına göre, sürekli ve sabit kullanım için tasarlanan sistemlerdir" (Landesbauordnung-LBO). Bu tanımlama, değişken konumlarda kurulmaya uygun, hareketli olan "uçan yapıların" (dönme dolaplar, sirk çadırları veya eğitim konteynerleri gibi) tersidir. Alman imar kanununa göre, Tiny House kesinlikle uçan yapı değildir, çünkü kalıcı yaşam için tasarlanmıştır ve geçici bir sistem değildir. Bu nedenle, uçan binalar için geçerli olan, daha basit yapı yönetmelikleri ve statik-inşaat gereklilikleri içeren kılavuz, Tiny House için geçerli değildir.

Ayrıca, Tiny House (veya karavan, örn. Hessian VGH 22.8.1986 tarihli karar) ve iki ila üç aylık bir kurulum süresinin genellikle sabit kullanım olduğu varsayılabilir. Bugün, bir Tiny House (veya karavan) bir yapının yerini alıyorsa ve tatil kullanımına hizmet etmiyorsa yapısal bir sistem olarak kabul edilmektedir. LBO'ya (BayBO 2(2)) göre binalar; "bağımsız olarak kullanılabilen, üstü örtülü ve insanlar tarafından girilebilen yapılardır". Bina kavramı, özellikle boşluk mesafeleri (binanın dış duvarlarının önünde) ile ilgilidir. İmar Kanunu uyarınca, arsa üzerinde kullanılması amaçlanırsa Tiny House binadır ve 1 nolu bina sınıfına (BayBO 2(3, 1a)) aittir. Tekerlekler, römork veya temel üzerinde durmaları tamamen önemsiz kabul edilmektedir.⁸

Almanya'da tiny house'lar için merkezi bir yasa bulunmamakla birlikte, bu evler **Baugesetzbuch**, **Bauordnung**, **Mobilheime und temporäres Wohnen**, **Umweltschutzgesetz**, ve **Wohnraumförderungsgesetz** gibi yasalar kapsamında düzenlenir. Tiny house'ların yasal durumu,

⁸ <https://www.yapibiyolojisi.org/tiny-house-imar-durumu/>

yerel yönetimlerin imar politikalarına ve yapı yönetmeliklerine bağlıdır. Sürdürülebilir, çevre dostu ve minimal yaşam modeli olarak tiny house'ların yaygınlaşması, Almanya'daki gelecekteki yasal düzenlemelerin şekillenmesinde etkili olacaktır.

Tiny house'lar, Almanya'daki arazi kullanımına ilişkin yasal düzenlemelere İmar ve Planlama Yasaları'na (**Bauplanungsrecht**) tabidir ve yerel yönetimlerin imar planlarına uygun olarak yerleştirilebilir. Tiny house'ların inşa edilebilmesi için belediyelerden imar izni alınması gerekmektedir. Tiny house'lar, Almanya'da imar planlarına uygun şekilde yerleştirilmeli ve ilgili yerel yönetimlerden onay alınmalıdır. Özellikle kırsal alanlarda veya belirli yerleşim alanlarında tiny house'lar için izin alınması daha kolay olabilirken, kentsel alanlarda daha sıkı imar düzenlemeleri olabilir. Belediyeler, tiny house projelerini teşvik etmek amacıyla yerel planlarda değişiklik yapabilir. Baugesetzbuch'a (BauGB) göre, tiny house'lar da dahil olmak üzere tüm yapı projelerinin, belediyelerin imar planları ile uyumlu olması gerekir. ("Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) müssen Bauvorhaben, einschließlich Tiny Houses, im Einklang mit den Bebauungsplänen der Gemeinden stehen.")

Ayrıca Tiny house'lar, Almanya'daki yapı yönetmelikleri olan Bauordnung ve Bauaufsicht kapsamında düzenlenir. Bu yasalar, binaların güvenliği, enerji verimliliği, yangın koruması ve sağlık gereksinimlerini belirler. Tiny house'ların bu standartlara uyması gerekmektedir.

Almanya'da tiny house'ların inşasında, Bauordnung'da belirtilen güvenlik, yangın koruması ve enerji verimliliği standartlarına uyulması zorunludur. Tiny house'lar, geleneksel evlere kıyasla daha küçük olduğu için bazı durumlarda esneklik sağlanabilir, ancak temel güvenlik ve sağlık standartları aynı şekilde geçerlidir. Her eyaletin kendi yapı düzenlemeleri olabilir, bu yüzden tiny house projeleri yerel yönetimlere başvurarak yürütülmelidir. Bauordnung, binaların güvenliği, sağlık koşulları ve enerji verimliliği ile ilgili gereklilikler belirler, ve tiny house'lar da bu standartlara tabidir." (• "Die Bauordnung legt Anforderungen an die Sicherheit, Gesundheit und Energieeffizienz von Gebäuden fest, einschließlich Tiny Houses.")

Almanya'da tiny house'lar bazı bölgelerde geçici konaklama ve Mobil Ev birimi olarak kabul edilmekte ve **Mobilheime** veya **Freizeitwohnen** (geçici konut) kategorisinde değerlendirilmektedir. Bu, tiny house'ların turistik alanlar ya da kırsal bölgelerde geçici olarak yerleştirilebilmesine olanak tanır. Tiny house'ların geçici konaklama amacıyla kullanılması, mobil ev yasaları kapsamında değerlendirilebilir. Özellikle kamp alanlarında veya kırsal bölgelerde bu tür yapılara izin verilmektedir. Ancak bu tür konaklama, kalıcı ikametgâh statüsü sağlamaz ve geçici kullanım için belirli bir süre sınırlaması olabilir. Düzenlemede şöyle denilmektedir: "Geçici konut ve mobil evler için Almanya'da özel düzenlemeler geçerlidir ve bu düzenlemeler birçok durumda tiny house'ları da

kapsar." ("Für temporäres Wohnen und Mobilheime gelten in Deutschland spezielle Vorschriften, die Tiny Houses in vielen Fällen betreffen.")

Tiny house'lar genellikle çevre dostu yapılar olarak tercih edilmektedir. Almanya'da çevre yasaları olan Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gibi düzenlemeler, tiny house'ların çevresel etkilerini ve enerji verimliliği gereksinimlerini belirlemektedir. Almanya'da tiny house projeleri, çevre yasalarına (Umweltschutzgesetz) uygun olmalı ve çevresel etkilerini en aza indirmek için enerji verimliliği standartlarına uyulması gerekmektedir. Tiny house sahipleri, bu yasalar kapsamında düşük enerji tüketimi, atık yönetimi ve su geri dönüşüm sistemleri gibi çevre dostu uygulamaları dikkate almak zorunluluğu bulunmaktadır. Düzenlemede şöyle denilmektedir: "Federal İmmisyon Koruma Yasası (BImSchG), yapı projelerinin çevre üzerindeki etkilerini, enerji tüketimini ve emisyonları düzenler ve bu tiny house'lar için de geçerlidir." ("Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) regelt die Auswirkungen von Bauprojekten auf die Umwelt, einschließlich Energieverbrauch und Emissionen, was auch für Tiny Houses gilt.")

Tiny house'ların Almanya'da kalıcı konut olarak kabul edilmesi, konut ve yapı yasaları kapsamında ele alınır. Kalıcı ikamet amacıyla tiny house'ların Wohnraumförderungsgesetz gibi düzenlemelere uygun olması gerekmektedir. Tiny house'ların Almanya'da kalıcı ikamet olarak kabul edilmesi için belirli yasal standartların karşılanması gerekir. Kalıcı ikamet olarak kullanıldığında tiny house'ların yeterli büyüklükte yaşam alanı sunması, enerji verimliliği ve sağlık gereksinimlerine uygun olması zorunludur. Almanya'da bazı belediyeler, bu tür yapıların kalıcı konut olarak kullanılmasına izin vermektedir. Düzenlemede şöyle denilmektedir: "Konut Teşvik Yasası, kalıcı konutlar için gerekli olan standartları düzenler ve tiny house'lar da kalıcı ikametgah olarak kullanılacaksa bu standartlara uygun olmalıdır." ("Das Wohnraumförderungsgesetz regelt die Anforderungen an dauerhaften Wohnraum, und Tiny Houses müssen diese Standards erfüllen, wenn sie als permanenter Wohnsitz genutzt werden sollen.")

2.2. Fransa

Fransa'da tiny house (küçük ev) mevzuat düzenlemeleri, özellikle bu tür yapıların inşası, yerleştirilmesi ve kullanımıyla ilgili olarak belirli yasalar ve yönetmelikler çerçevesinde düzenlenmektedir. Fransa'da tiny house'lar "mobil evler" olarak sınıflandırılır ve genellikle kırsal alanlarda inşa edilmesine izin verilir. Ancak, tiny house'ların sürekli yaşam alanı olarak kullanılabilmesi için belediyeden özel izinler gerekmektedir.

Fransa'da tiny house'ların inşası ve yerleştirilmesi için genel olarak "Plan Local d'Urbanisme" (Yerel İmar Planı) hükümleri geçerlidir. Tiny house'ların yerleştirileceği alanların imar durumu, yerel yönetimlerin belirlediği kurallara bağlı tutulmuştur.

Fransa'da tiny house (küçük ev) mevzuatı, evlerin boyutları ve yerleşim yerleri açısından özel düzenlemelere tabidir. Bu düzenlemeler, genellikle yerel yönetimlerin belirlediği inşaat ve imar yasalarıyla belirlenir. Tiny house'lar, genellikle 20 m² veya daha küçük alanlara sahip olduğundan, standart konut yasalarına uyma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Tiny house'ların yerleştirileceği yerlerin, yerel yönetimlerin belirlediği alanlarda olması gerekmektedir. Bunun için genellikle tarım arazileri dışında bir alan seçilmesi önerilmektedir.

Tiny house'lar için genellikle iki tür izin gerekmektedir:

1. Préavis de travaux (Çalışma Ön Bildirimi): 20 m²'ye kadar olan yapılar
2. Permis de construire (İnşaat İzni): 20 m²'den büyük yapılar

Tiny house'ların yerleştirileceği yerel alanlar, genellikle belirli kısıtlamalara tabidir. Örneğin, tarım arazilerinde inşa etmek yasaklanabilir. Bu durum, bir parkta piknik yaparken yemek yemenin yalnızca belirli alanlarla sınırlı olması gibi kabul edilmektedir.

Fransa, sürdürülebilir mimari ve ekolojik yaşam alanlarına önem vermektedir. Tiny house projeleri, bu bağlamda ekolojik malzemelerin kullanımı ve enerji verimliliği açısından teşvik edilmektedir.

2.2. Hollanda

Hollanda'da **tiny house** hareketi, sürdürülebilir yaşam ve daha az çevresel ayak izi bırakma gibi motivasyonlarla büyümektedir. Bu bağlamda tiny house'lar için çeşitli yasal düzenlemeler yürürlüktedir. Hollanda'da tiny house'lar için merkezi bir düzenleme bulunmasa da, yerel yönetimlerin imar planları ve yapı yönetmelikleri tiny house'ları desteklemek amacıyla esnetilmektedir. Ruimtelijke Wet, Bouwbesluit 2012⁹, Tijdelijke Wonen, Wet Milieubeheer, ve Woningwet tiny house hareketinin yasal çerçevesini oluşturan önemli yasalar arasında yer alır. Tiny house'ların sürdürülebilir ve çevre dostu yaşam alanları olarak kabul edilmesi gelecekteki yasal düzenlemelerin şekillenmesi açısından kamuoyu tarafından her geçen gün benimsenmektedir.¹⁰

Tiny house'ların konumlandırılmasına ilişkin yasal düzenlemeler(Ruimtelijke Ordening), belediyelerin arazi kullanım planlarına ve imar politikalarına bağlıdır. Tiny house projelerinin hayata geçebilmesi için bu imar planlarının uyarlanması gerekebilir. Yasa Tiny Houseslarla ilgili olarak şu hükmü getirmiştir: "2010 tarihli İmar Yasası, Hollanda'daki tüm arazi kullanımını ve imar planlarını düzenler ve tiny house'lar, yerleşim yerleri ve mekânsal uyum açısından bu yasaya tabidir." ("De Ruimtelijke Wet (2010) reguleert alle ruimtelijke ordening en bestemmingsplannen in Nederland, en tiny houses vallen onder deze wet voor wat betreft hun locatie en ruimtelijke inpassing.")¹¹

Tiny house'lar için imar planları yerel yönetimler tarafından şekillendirilir. Belediyeler, tiny house hareketine destek vermek amacıyla planlarında esneklik sağlayabilirler. Örneğin, Alkmaar Belediyesi tiny house projelerini teşvik etmiş ve bu projelere yönelik özel imar düzenlemeleri yapmıştır. Ancak, her belediyenin yaklaşımı farklı olabilir ve bu nedenle izin süreçleri değişiklik gösterebilmektedir.

Hollanda'da tiny house'ların inşa edilmesine ilişkin teknik kurallar, Bouwbesluit 2012 kapsamında düzenlenmiştir. Bu yasaya göre, tiny house'ların inşaatı güvenlik, sağlık, enerji verimliliği ve çevresel etki gibi kriterlere uygun olmak zorundadır. Ancak bazı belediyeler tiny house'lar için daha esnek düzenlemeler getirebilmektedir. Düzenlemede şu hüküm bulunmaktadır: "Bouwbesluit 2012, binaların güvenliği, sağlığı, kullanılabilirliği, enerji verimliliği ve çevresel etkileri ile ilgili gereklilikler koyar ve tiny house'lar da bu kapsamda yer almaktadır." ("Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu van gebouwen, waaronder ook tiny houses vallen.") Bouwbesluit 2012 kapsamında tiny house'ların belirli bir inşaat standardına sahip olması gereklidir. Özellikle tiny house'lar, enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik açısından belirli

⁹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0030461/2023-09-07>

¹⁰ <https://cozeliving.com/tiny-house-movement/>

¹¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0020449/2010-10-01>

yönetmeliklere uygun şekilde inşa edilmelidir. Yalıtım ve enerji tasarrufu gibi çevreye duyarlı yapılar teşvik edilmektedir. Tiny house sahipleri, inşaat aşamasında bu standartları karşılamak zorundadır.

Hollanda'daki bazı belediyeler, tiny house'ların geçici konaklama birimleri olarak kullanılmasına izin vermekte ve bu bağlamda deneysel projeler (Tijdelijke Wonen) yürütmektedir. Bu projeler, tiny house'ların uzun vadede yasallaşması için önemli bir adımdır.

Tiny house'ların uzun süreli kalıcı konutlar olarak kabul edilmesi zorlu bir süreç olabilir. Bu nedenle birçok belediye, tiny house'lar için geçici izinler sağlayarak bu yaşam biçimini desteklemektedir. Örneğin, Groningen ve Leeuwarden belediyeleri bu tür deneysel projeleri desteklemektedir. Bu uygulamalar, tiny house'ların topluma entegrasyonunu test etmek ve uzun vadede yasaların kalıcı hale getirilmesi için kullanılır. Mevzuatta şu hüküm bulunmaktadır: "Geçici Konaklama yasası kapsamında belediyeler, tiny house'ların konut olarak kullanılmasına yönelik geçici izinler verebilir ve bu yapılar örneğin beş yıllık bir süre için kullanılabilir." ("Onder de Tijdelijke Wonen wet kunnen gemeenten tijdelijke vergunningen afgeven voor de bewoning van tiny houses, die bijvoorbeeld voor een periode van vijf jaar gebruikt kunnen worden.")

Tiny house'lar genellikle sürdürülebilir yaşam tarzlarıyla ilişkilendirilir ve bu doğrultuda çevre yasalarına uygun şekilde düzenlenmelidir. **Wet Milieubeheer** (Çevre Yönetimi Yasası), tiny house'ların çevresel etkilerini ve bu yapıların çevreye duyarlı olmasını düzenlemektedir. Nu bağlamda ilgili hüküm şu şekildedir: "Çevre Yönetimi Yasası, yapıların çevresel etkilerini düzenler ve binaların, tiny house'lar dahil olmak üzere, atık yönetimi ve enerji tüketimi ile ilgili gereklilikler getirir." ("De Wet Milieubeheer reguleert de milieueffecten van bebouwing en stelt eisen aan de afvalbeheer en energieverbruik van gebouwen, inclusief tiny houses.")

Tiny house'lar, genellikle düşük enerji tüketimi, atık yönetimi ve su tasarrufu gibi çevreye duyarlı uygulamalarla inşa edilmektedir. Wet Milieubeheer yasası, bu yapıların çevresel etkilerini en aza indirmeyi amaçlar ve sürdürülebilir enerji sistemlerinin kullanımını teşvik eder. Tiny house'lar için atık yönetimi ve çevre dostu teknolojiler önemli bir rol oynamaktadır.

Tiny house'ların kalıcı konut olarak kabul edilmesi **Woningwet (1901)** kapsamında düzenlenmektedir. Bu yasa, Hollanda'da tüm konutların kalıcı yaşam standartlarına uygun olmasını zorunlu kılar. Tiny house'ların kalıcı ikametgah olarak kabul edilmesi, belediyelerin bu yasaya uygun planlamalar yapmasını gerektirir. Yasa hükmü şu şekildedir: "Konut Yasası, binaların kalıcı olarak ikamet edilmesi durumunda belirli yaşam standartlarına uygun olmasını zorunlu kılar ve tiny house'lar da kalıcı konut olarak kullanıldığında bu gerekliliklere tabidir." ("De Woningwet vereist dat permanente bewoning van gebouwen voldoet aan specifieke woonstandaarden, en tiny houses vallen ook onder deze eisen als ze voor permanent wonen gebruikt worden.")

Tiny house'ların kalıcı konut statüsü kazanabilmesi, belediyelerin bu evleri uzun vadeli yaşam alanı olarak kabul etmesine bağlıdır. Bazı tiny house projeleri için kalıcı ikamet izni alınması mümkündür, ancak bu süreç belediyeden belediyeye değişebilir ve bireysel başvurulara göre değerlendirilir. Tiny house'lar için standart konut yasalarına uygun hale getirilmesi, bu yaşam biçiminin uzun vadeli sürdürülebilirliği açısından önem taşımaktadır.

2.2. Diğer Ülkeler

Tiny house hareketi, sürdürülebilir ve minimalist yaşam biçimine olan ilginin artmasıyla dünya genelinde hızla yaygınlaşmaktadır. Ancak yasal düzenlemeler, ülkeden ülkeye büyük farklılık göstermektedir. Düzenleyici çerçeveler, yerel yönetimlerin imar politikalarına ve çevresel koşullara göre şekillenmektedir. Küresel pazarın büyümesi ve tiny house'lara olan talebin artmasıyla birlikte, bu hareketin daha esnek ve kapsayıcı yasal düzenlemeler ortaya çıkmaktadır.

Tiny house pazarının 2023 itibarıyla yaklaşık 20 milyar dolarlık bir büyüklüğe ulaştığı tahmin edilmektedir. Sektör, 2021-2026 yılları arasında %4,5 oranında bir büyüme göstermektedir.

- Küresel Büyüme Oranı: %4,5 (2021-2026)
- 2023 Pazar Büyüklüğü: 20 milyar dolar

Bölgesel Dağılım:

- ABD: %50
- Avrupa: %30
- Asya Pasifik: %15
- Diğer: %5

2.2.1. İngiltere

İngiltere'de tiny house'lar, "mobil ev" olarak kabul edilir ve bu evlerin yerleşim planları yerel yönetimlerin imar politikalarına tabidir. Kırsal alanlarda tiny house yerleştirilmesi daha kolay olsa da, şehir içi yerlerde daha katı yasal düzenlemeler bulunmaktadır.

"Under UK law, tiny houses are typically considered as 'caravans' or 'mobile homes' and must comply with the Caravan Sites and Control of Development Act 1960." ("Birleşik Krallık yasalarına göre, tiny house'lar genellikle 'karavan' veya 'mobil ev' olarak kabul edilir ve 1960 tarihli Karavan Alanları ve Gelişimi Kontrol Yasası'na uymalıdır.")

2.2.2. İsveç

İsveç'te tiny house düzenlemeleri, genellikle yapı ruhsatı gerektirmektedir ve küçük bir ev inşa etmek için yerel belediyeden izin alınması zorunludur. Ancak, 25 metrekareden küçük yapılar (Attefallshus olarak bilinir) için belirli muafiyetler mevcuttur.

"Enligt Plan- och bygglagen kan små hus, såsom Attefallshus, byggas utan bygglov så länge de inte överskrider 25 kvadratmeter." (Türkçe Çeviri: "İmar ve İnşaat Yasası'na göre, Attefallshus gibi küçük evler, 25 metrekareyi aşmadığı sürece yapı ruhsatı olmadan inşa edilebilir.")

2.2.3. Amerika Birleşik Devletleri

ABD'de tiny house düzenlemeleri, eyalete ve yerel yönetimlere göre büyük farklılık göstermektedir. Tiny house'lar genellikle "karavan" veya "taşınabilir ev" kategorisinde değerlendirilir. Ancak bazı eyaletler (Kaliforniya, Oregon gibi) tiny house yerleşimlerine karşı daha esnek düzenlemeler geliştirmiştir.

"In states like California, tiny homes on wheels are regulated as recreational vehicles (RVs) and are subject to zoning laws. However, in Oregon, specific legislation allows tiny houses as permanent dwellings under certain conditions." (Türkçe Çeviri: "Kaliforniya gibi eyaletlerde, tekerlekli tiny house'lar karavan olarak düzenlenir ve imar yasalarına tabidir. Ancak, Oregon'da belirli yasalar, belirli şartlar altında tiny house'ların kalıcı konut olarak kullanılmasına izin verir.")

2.2.4. Avustralya

Avustralya’da tiny house’lar için yasal düzenlemeler eyalet bazında değişiklik göstermektedir. Tiny house’lar genellikle "taşınabilir yapılar" kategorisinde değerlendirilir ve yerel yönetimlerden izin alınması gerekmektedir.

"In New South Wales, tiny homes fall under the category of movable dwellings and require approval from local councils." ("Yeni Güney Galler’de tiny house’lar taşınabilir konutlar kategorisine girer ve yerel belediyelerden onay alınması gerekmektedir.")

III. Bölüm

1. Türkiye’de Tiny House Olgusunun Gelişimi

Türkiye’de Tiny House’ların yaygınlaşmasının önünde bazı yasal engeller bulunmaktadır. Tiny House’lar, taşınabilir yapılar olarak bazı imar muafiyetlerinden yararlanabilse de, sabit yapılar olarak kullanıldıklarında mevcut mevzuata uyma zorunluluğu bulunmaktadır İmar Kanunu’na göre yerleşim bölgelerinde bu tür yapıların inşası için izin alınması gerekmektedir. Ayrıca, taşınabilir olsalar bile, uzun süreli bir kullanım için belirli bir araziye sahip olma zorunluluğu bulunmaktadır.¹²

Turizm amaçlı hizmet verecek Tiny House’lar için yeni düzenlemeler yapıldı. Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 8112 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle”, Tiny House’ların turizm tesislerinde kullanımı ve işletimi için yeni kriterler getirilmiştir. Tiny House’ların “Mobil Evler” olarak resmîyet kazandığı düzenlemeye göre, bu yapıların bulunacağı tesislerin imar planlarında kamping ya da kırsal/eko turizm kullanımlarına ayrılmış alanlar olması gerekmektedir.¹³

Tiny House’lar Türkiye’de özellikle kırsal alanlarda, tatil bölgelerinde ve alternatif turizm seçenekleri olarak kullanılmaya başlanmıştır. Ancak büyük şehirlerde bu tür yapıların kullanımına dair belirgin bir talep ve düzenleme henüz oluşmamıştır.

Tiny House’lar, daha düşük maliyetli oldukları için ev sahipliği yapmanın zor olduğu büyük şehirlerde önemli bir alternatif olabilir. Özellikle gençler ve yeni evlenen çiftler için Tiny House’lar uygun bir konut çözümü sunabilir.¹⁴ Ayrıca, turistik bölgelerde Tiny House’lar konaklama sektöründe düşük maliyetli ve çevre dostu bir alternatif olarak öne çıkabilmektedir.¹⁵

Tiny House’lar, düşük enerji tüketimi ve minimal kaynak kullanımıyla çevreye duyarlı bir konut çözümü sunmaktadır. Küçük boyutları sayesinde, inşaat sırasında daha az malzeme kullanılır ve atık üretimi minimuma indirilir. Ayrıca, enerji verimliliği yüksek malzemeler kullanılarak inşa edildiklerinde, karbon ayak izi önemli ölçüde azalmaktadır.¹⁶

Tiny House yaşam tarzı, minimalizmi ve sade yaşamı teşvik eden bir yaklaşımdır. Bu yaşam tarzı, bireylerin maddi kaygılardan uzaklaşarak, doğa ile daha iç içe, daha az stresli ve daha anlamlı bir yaşam sürmelerine olanak tanımaktadır.

¹² <https://kadimhukuk.com.tr/makale/tiny-house-ruhsati-iskan-durumu-mobil-ev/>

¹³ <https://www.turizmprojedergisi.com/haber-detay/tiny-house-lar-icin-yeni-duzenlemeler/2984>

¹⁴ Aysu Süzer , Ruşen Yamaçlı , “Barınma Sorununa Sürdürülebilir Bir Çözüm Olarak Tiny House”, ArtGRID - Journal of Architecture Engineering and Fine Arts, Yıl 2023, Cilt: 5 Sayı: 1, 17 - 32

¹⁵ Seda Baş , Gonca Kozanoğlu , Sezgin Baş , “Hukuki Boyutlarıyla Tiny House”, Adalet Dergisi, Yıl 2023, Sayı: 71, 999 - 1038

¹⁶ <https://tinyhouseofficial.com/7-adimda-tiny-house-karbon-ayak-izini-bitir/>

Türkiye’de Tiny House’ların yaygınlaşabilmesi için yasal düzenlemelerin geliştirilmesi gerekmektedir. İmar yasalarının Tiny House’ları kapsayacak şekilde güncellenmesi ve yerel yönetimlerin bu konuda teşvik edici adımlar atması önemlidir. Ayrıca, Tiny House’ların sosyal konut projelerine entegre edilmesi, düşük gelirli kesimler için uygun yaşam alanları ortaya çıkarabilecektir.¹⁷

Tiny House’lar, sürdürülebilir yaşam ve çevre dostu çözümler arayışında olan bireyler için cazip bir seçenek haline gelmektedir. Türkiye’deki konut piyasasında bu yapıların daha fazla talep göreceği öngörülmektedir. Yerel yönetimlerin ve inşaat sektörünün bu konuda daha fazla farkındalık kazanması, Tiny House projelerinin artmasına katkıda bulunacaktır.

Tiny House’lar, çevre dostu, ekonomik ve taşınabilir konut çözümleri sunarak geleceğin konut trendlerinden biri olma potansiyeline sahiptir. Türkiye’de Tiny House yapılarının yaygınlaşması, bu yapılarla ilgili yasal düzenlemelerin geliştirilmesi ve toplumsal farkındalığın artırılmasıyla mümkün olacaktır.

Yasal Düzenlemeler: Tiny House’lar için Türkiye’de daha net ve kapsamlı bir yasal düzenleme yapılmalıdır. Bu, özellikle imar kanunları ve altyapı gereksinimleri konusunda netlik sağlayacaktır.

Altyapı Geliştirmeleri: Tiny House’ların altyapı sorunlarına çözüm bulmak, bu evlerin daha yaygın kullanılmasını sağlayacaktır. Özellikle taşınabilir Tiny House’lar için uygun altyapı sistemleri geliştirilmelidir.

Konut Projeleri: Tiny House’lar, sosyal konut projelerinde kullanılabilecek alternatif çözümler olarak değerlendirilmeli ve devlet tarafından teşvik edilmelidir.

¹⁷ <https://yapidergisi.com/bir-mobil-konut-turu-olarak-tiny-houselar-ve-yapisal-ozellikleri/>

2. Tiny House'la ve Türk Mevzuatı

Tiny House hareketi, Türkiye'de yeni bir konut çözümü olarak popülerleşmeye başlamıştır. Ancak bu yapıların Türkiye'de yasal çerçevesi henüz tam anlamıyla belirlenmiş değildir. Yasal düzenlemeler, Tiny House'ların yerleşim izinlerinden altyapı hizmetlerine kadar birçok açıdan ele alınmasını gerektirmektedir.¹⁸

2.1. İmar Kanunu ve Tiny House'lar

Türkiye'de konut yapıları için geçerli olan en temel yasal düzenleme, 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Bu kanun, şehirleşme ve yapılaşma faaliyetlerini düzenler ve yerel yönetimlere imar planları yapma yetkisi verir. Tiny House'lar, genellikle geleneksel evler gibi sabit bir temel üzerinde olmadığı için, bu kanun kapsamında değerlendirilebilmesi güç olabilir. Tiny House'ların Türkiye'de yaygınlaşabilmesi için, özellikle taşınabilir ve mobil yapıların imar mevzuatıyla uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.¹⁹

20

2.2. Mülkiyet Hakları ve Tapu Mevzuatı

Tiny House'ların yasal durumu açısından en büyük tartışma alanlarından biri, bu yapıların mülkiyet hakları ile ilgilidir. Geleneksel evlerin aksine, Tiny House'lar genellikle sabit temellere dayanmayan mobil yapılar olduğu için, tapu ve mülkiyet hukuku açısından nasıl değerlendirileceği belirsizlik arz etmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, taşınmaz mülkiyetini tanımlarken sabit yapıları esas alır. Tiny House'ların tapu kütüğünde nasıl kaydedileceği veya taşınabilir olması nedeniyle hangi mülkiyet haklarına tabi olacağı hususunda yeni düzenlemelere ihtiyaç vardır.

2.3. Çevre Kanunu ve Tiny House'lar

¹⁸ Hasan Gök, "Küçük Ev (Tiny House) ve Ağaç Evlerin (Bungalov) İmar Hukukundaki Yeri", Kırklareli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 1, Sayı: 2, Yıl: Aralık 2023

¹⁹ <https://kadimhukuk.com.tr/makale/tiny-house-ruhsati-iskan-durumu-mobil-ev/>

²⁰ <https://bilginhukuk.av.tr/tiny-houselarla-ilgili-alinan-tedbir-ve-kararlarin-anayasal-degerlendirmesi/>

Tiny House hareketi, çevre dostu bir yaşam tarzı sunduğundan, 2872 sayılı Çevre Kanunu ile de yakından ilişkilidir. Bu kanun, doğal kaynakların korunmasını ve çevreye zarar vermeyen yapılaşma modellerini teşvik etmektedir. Tiny House'ların küçük ölçekli ve çevre dostu yapıları, özellikle kırsal alanlarda çevre koruma yasalarına uygun olacaktır. Ancak çevre koruma alanlarında inşa edilecek Tiny House'ların, Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Raporu gibi yasal gerekliliklere tabi olup olmadığı hususunda belirleyici düzenlemelere ihtiyaç bulunmaktadır.

2.4. Yapı Denetim Mevzuatı

Tiny House'lar, geleneksel konut projeleri gibi 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olabilir. Bu kanun, güvenli yapılaşmayı ve yapı denetimlerini zorunlu kılar. Tiny House'ların inşasında güvenlik standartlarına uyulup uyulmadığı, yerel yönetimlerin denetimine tabi olabilir. Ayrıca bu yapıların dayanıklılık, yangın güvenliği ve enerji verimliliği gibi teknik şartnamelere uygunluğu da denetlenmelidir.

2.5. Vergi Mevzuatı

Tiny House'lar için önemli bir diğer yasal boyut da vergi yükümlülükleridir. Türkiye'de taşınmazlar, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na tabidir. Ancak Tiny House'lar, mobil yapılar olduğu için bu kanun kapsamında vergilendirilmeyebilir. Taşınabilir yapılar için hangi vergi düzenlemelerinin geçerli olacağına dair net bir çerçeve bulunmamaktadır. Tiny House'ların mobil yapılar olarak nasıl vergilendirileceği veya vergi muafiyeti gibi teşviklerden faydalanıp faydalanamayacağı konusunda da düzenlemelere ihtiyaç bulunmaktadır.

2.6. Yerel Yönetimlerin Rolü

Yerel yönetimler, Tiny House'lar için yerleşim izinlerini düzenleyen en yetkili kurumlar arasındadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na göre, belediyeler, kendi sınırları içinde imar düzenlemeleri yapma yetkisine sahiptir. Tiny House'ların yerel yönetimlerle uyumlu hale getirilmesi, belediyelerin imar planlarına entegre edilmesi ile mümkün olacaktır. Yerel yönetimlerin Tiny House yerleşimlerine yönelik düzenlemeler yapması ve bu yapılar için altyapı hizmetlerinin sağlanması da önemlidir.

2.7. Turizm Teşvik Kanunu ve Tiny House'lar

Tiny House'ların turizm sektöründe kullanımı da dikkat çekici bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında, turizm bölgelerinde çevre dostu ve küçük ölçekli konaklama projeleri teşvik edilmektedir. Tiny House'lar, ekolojik turizmin bir parçası olarak turizm alanlarında kullanım için uygun olabilir. Ancak bu kullanımın yasal zeminini oluşturacak düzenlemeler gerekmektedir.

2.8. Elektrik, Su ve Kanalizasyon Altyapısı

Tiny House'ların sabit olmaması, altyapı hizmetlerine erişimde sorunlar yaratabilir. Türkiye'de elektrik, su ve kanalizasyon hizmetleri, yerel yönetimler veya özel şirketler tarafından sağlanmaktadır. 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, altyapı hizmetlerinin sağlanmasında yerel yönetimlerin yetkilerini belirler. Tiny House'lar için mobil altyapı çözümleri geliştirilmesi ve bu hizmetlerin sağlanmasında yasal düzenlemeler yapılması önem arz etmektedir.

SONUÇ

Tiny House hareketi, dünyada hızla gelişen bir yaşam tarzı ve konut çözümü olarak dikkat çekmektedir. Küçük evlerin sürdürülebilirliği, ekonomik erişilebilirliği ve çevre dostu özellikleri, bu yapıların özellikle modern yaşamın hızına ayak uydurmak isteyen bireyler için cazip hale gelmesini sağlamaktadır. Bu araştırma raporumuzda, Tiny House hareketinin küresel ölçekteki sivil toplum platformları, yayınları ve pazar gelişimi incelenmiş; Avrupa Birliği ve diğer ülkelerin mevzuatları ile Türkiye'deki Tiny House uygulamaları ve düzenlemeleri ele alınmıştır.

Dünya genelinde, Tiny House hareketi bir yandan minimalist yaşam tarzını benimseyen bireyler arasında yaygınlaşırken, diğer yandan çevresel farkındalığı artıran bir platform haline gelmiştir. Özellikle Almanya, Fransa, Hollanda, İngiltere ve İsveç gibi ülkelerde bu yapılar için özel mevzuatlar geliştirilmiş, Amerika Birleşik Devletleri ve Avustralya gibi ülkelerde ise Tiny House'lar için alternatif konut modelleri oluşturulmuştur.

Türkiye özelinde, Tiny House yapıları henüz yasal mevzuat açısından tam anlamıyla netleşmemiştir. İmar Kanunu, mülkiyet hakları, çevre ve yapı denetimi gibi temel yasal düzenlemeler Tiny House'lar için özel hükümler içermemekte, bu da uygulamada bazı zorluklara neden olmaktadır. Ancak, çevre dostu bir yaşam tarzını teşvik eden ve taşınabilirlik özelliğiyle esneklik sunan bu yapılar, turizm teşvik kanunları çerçevesinde kullanılabilir ve yerel yönetimler tarafından teşvik edilebilir hale gelebilecektir.

Sonuç olarak, Tiny House hareketinin hem dünyada hem de Türkiye'de yaygınlaşabilmesi için mevcut yasal düzenlemelerin bu yapılar için daha uygun hale getirilmesi gerekmektedir.²¹ Türkiye'de Tiny House'ların imar planlarına entegre edilmesi, mülkiyet hakları açısından değerlendirilmesi ve yerel yönetimlerle iş birliği içinde altyapı çözümlerinin geliştirilmesi, bu hareketin geleceği açısından kritik önem taşımaktadır. Ayrıca, bu küçük ölçekli yapılar, turizm sektöründe alternatif konaklama modelleri olarak değerlendirilebilecek potansiyele sahiptir. Yasal düzenlemeler ve teşviklerle desteklendiğinde, Tiny House'lar Türkiye'de de sürdürülebilir ve yenilikçi bir yaşam tarzı olarak kabul görecektir.²²

²¹ <https://bilginhukuk.av.tr/tiny-houselarla-ilgili-alinan-tedbir-ve-kararlarin-anayasal-degerlendirmesi/>

²² <https://kadimhukuk.com.tr/makale/tiny-house-ruhsati-iskan-durumu-mobil-ev/>

EKLER

Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı: Tiny House (Küçük Ev) Uygulamaları Yönetmelik Taslağı

Bu yönetmelik taslağı, Tiny House uygulamalarının Türkiye'de yasal bir çerçeveye kavuşturulmasını hedeflemektedir. Böylece, bu yapıların sürdürülebilir bir yaşam tarzının parçası olarak toplumda yer bulması sağlanacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM: AMAÇ VE KAPSAM

Madde 1 - Amaç Bu yönetmelik, Türkiye'de Tiny House (küçük ev) uygulamalarının düzenlenmesi, bu yapıların inşa edilmesi, kullanılması, çevresel etkilerinin yönetilmesi ve sürdürülebilirlik ilkesine uygun şekilde geliştirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Madde 2 - Kapsam Bu yönetmelik, Tiny House'ların yerel yönetim alanları içindeki konumlandırılması, yapı güvenliği, altyapı hizmetlerine erişim, çevre koruma ve estetik değerler ile ilgili tüm süreçleri kapsar.

İKİNCİ BÖLÜM: TANIMLAR

Madde 3 - Tanımlar

Tiny House: Taşınabilir veya sabit temellere sahip, genellikle 30 m²'yi geçmeyen yaşam alanları sunan yapı.

Kullanıcı: Tiny House'u inşa eden, kiralayan veya kullanan birey veya tüzel kişi.

Yerel Yönetim: İlgili bölgedeki belediye ve büyükşehir belediyeleri.

Altyapı Hizmetleri: Elektrik, su, kanalizasyon ve iletişim hizmetleri.

Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED): Yapının çevresel etkilerini belirlemek için yapılan ön değerlendirme süreci.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: GENEL HÜKÜMLER

Madde 4 - İmar İzni

Tiny House inşa etmek isteyen kullanıcılar, yerel yönetimlerden gerekli imar izinlerini almak zorundadır.

İzin başvuruları, yapıların yerleştirileceği alanın imar planlarına uygunluğuna göre değerlendirilecektir.

Madde 5 - Yapı Güvenliği ve Standartlar

Tiny House'ların inşasında, yapı güvenliği ile ilgili ulusal standartlara ve yönetmeliklere uyulması zorunludur.

Yapı denetimi, yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilecektir.

Madde 6 - Altyapı Erişimi

Tiny House'lar için elektrik, su ve kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerine erişim sağlanacaktır.

Yerel yönetimler, altyapı hizmetlerinin Tiny House kullanıcılarına ulaştırılması için gerekli düzenlemeleri yapacaktır.

Madde 7 - Çevresel Etki Değerlendirmesi

Tiny House projeleri için çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) raporu hazırlanması gereklidir.

ÇED raporu, yapının çevreye olan etkilerini ve bu etkilerin nasıl minimize edileceğini içermelidir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ

Madde 8 - Yerel Yönetimlerin Sorumlulukları

Yerel yönetimler, Tiny House'ların inşa edileceği alanların belirlenmesi, imar planlarına entegrasyonu ve altyapı hizmetlerinin sağlanmasından sorumludur.

Tiny House projeleri için özel teşvik ve destek programları geliştirebilirler.

BEŞİNCİ BÖLÜM: GEÇİCİ HÜKÜMLER

Madde 9 - Geçiş Dönemi

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş Tiny House'lar, mevcut düzenlemelere tabi olmaya devam edecektir.

Kullanıcılar, geçiş döneminde mevcut yasal düzenlemelere uygun şekilde başvurularını yaparak yasal durumlarını güncelleyebilirler.

ALTINCI BÖLÜM: ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 10 - Cezai Hükümler Bu yönetmeliğe aykırı davranan kullanıcılar ve yerel yönetimler, ilgili yasal düzenlemelere göre cezai yaptırımlara tabi tutulacaktır.

Madde 11 - Yürürlük Bu yönetmelik, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren uygulanmaya başlanacaktır.

Madde 12 - Yürütme Bu yönetmelik, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülecektir.

Büyükşehir Belediyeleri Tiny House (Küçük Ev) Yönetmeliği Taslağı

BİRİNCİ BÖLÜM: AMAÇ, KAPSAM VE DAYANAK

Madde 1 - Amaç

Bu yönetmelik, büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde Tiny House (küçük ev) olarak tanımlanan yapıların uygun, sürdürülebilir ve güvenli şekilde konumlandırılmasını sağlamak; bu yapılarda yaşamak isteyen bireylerin ihtiyaçlarına yönelik gerekli altyapının sağlanması ve çevresel koruma ilkelerine uygun yapılaşmanın gerçekleştirilmesini amaçlar.

Madde 2 - Kapsam

Bu yönetmelik, büyükşehir belediyesi sınırları içinde Tiny House'ların imar izni süreçleri, altyapı erişim şartları, çevre düzenlemeleri, yerleşim alanlarının belirlenmesi, yapı güvenliği, ve belediye

Madde 3 - Dayanak

Bu yönetmelik, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 56. ve 127. maddelerine, 3194 sayılı İmar Kanunu'na, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na, 5393 sayılı Belediye Kanunu'na ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na dayanılarak hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM: TANIMLAR

Madde 4 - Tanımlar

Bu yönetmelikte geçen:

Tiny House (Küçük Ev): Sabit veya taşınabilir temellere sahip, genellikle 30 m²'yi aşmayan, taşınabilir özellikte veya küçük yapıda, çevre dostu ve enerji verimliliği yüksek yapı.

Kullanıcı: Tiny House'u inşa eden, kiralayan veya kullanan gerçek veya tüzel kişi.

Altyapı Hizmetleri: Elektrik, su, kanalizasyon ve iletişim gibi belediye veya ilgili kurumlarca sağlanan temel hizmetler.

Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED): Tiny House uygulamalarının çevreye olabilecek etkilerini belirlemek için yapılan resmi değerlendirme süreci.

Yapı Güvenliği: Tiny House'ların yapısal sağlamlığının ve güvenliğinin belirlenmesini ve denetimini kapsayan teknik standartlar bütünü.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: İMAR VE YERLEŞİM DÜZENLEMELERİ

Madde 5 - İmar İzni ve Başvuru Süreci

Tiny House inşa etmek veya konumlandırmak isteyen kişiler, büyükşehir belediyesinden imar izni almak zorundadır.

Başvuruda; yapı projesi, çevre düzenleme planı, altyapı erişim talepleri ve varsa ÇED raporu bulunmalıdır.

İmar izinleri, belediyenin belirlediği Tiny House alanlarına uygunluğu çerçevesinde değerlendirilecektir.

Madde 6 - Tiny House Alanlarının Belirlenmesi

Büyükşehir belediyesi, Tiny House alanlarını belirlemek üzere imar planlarını güncelleyebilir ve yeni yerleşim alanları oluşturabilir.

Bu alanlar, çevresel sürdürülebilirlik ilkesine uygun olacak şekilde ve doğal afet risk bölgelerinden uzak olarak belirlenir.

Belediye, alanların korunması, çevre düzenlemesi ve yeşil alanlara uyumlu olması için gerekli tedbirleri alır.

Madde 7 - İzin Süreleri ve Yenileme

Sabit temelli Tiny House'lar için verilen imar izinleri 5 yıllık süreyi kapsar ve yenilenebilir.

Taşınabilir temelli Tiny House'lar için verilen izinler ise 2 yıllık süreyle sınırlıdır ve ilgili alanın durumu göz önünde bulundurularak yenilenebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: YAPI STANDARTLARI VE DENETİM

Madde 8 - Yapı Güvenliği ve Teknik Standartlar

Tiny House yapıları, Deprem Yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği ve yapı güvenliği ile ilgili diğer teknik standartlara uygun olarak inşa edilmelidir.

Yalıtım, dayanıklılık ve çevreye uyum gibi enerji verimliliği kriterleri, belediye tarafından belirlenen en düşük standartları sağlamalıdır.

Belediye yapı denetim ekipleri, Tiny House'ları periyodik olarak denetlemekle yükümlüdür.

Madde 9 - Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Raporu

Toplu olarak Tiny House alanları belirlenmesi durumunda veya özel durumlarda, Tiny House projeleri için ÇED raporu zorunludur.

Rapor; yapıların çevresel etkilerini, su kaynakları üzerindeki baskıyı, atık yönetim planını ve alanın flora/fauna üzerindeki olası etkilerini içermelidir.

BEŞİNCİ BÖLÜM: ALTYAPI VE HİZMETLERE ERİŞİM

Madde 10 - Altyapı Erişim Koşulları

Tiny House alanlarının elektrik, su, kanalizasyon ve internet gibi altyapı hizmetlerine erişimi belediye tarafından sağlanır.

Taşınabilir Tiny House'lar için altyapıya geçici bağlantılar yapılabilir; bu bağlantıların kullanım süreleri ve ücretleri belediye tarafından belirlenir.

Gerekli durumlarda belediye, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı için altyapı desteği sağlayabilir.

Madde 11 - Atık Yönetimi ve Temizlik Hizmetleri

Tiny House alanlarında atık yönetimi, geri dönüşüm kutuları, kompostlama alanları ve düzenli temizlik hizmetleri sağlanır.

Belediye, atıkların doğaya zarar vermemesi için gerekli tüm önlemleri almakla yükümlüdür.

ALTINCI BÖLÜM: YEREL YÖNETİMLERİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE TEŞVİKLER

Madde 12 - Yerel Yönetimlerin Görev ve Sorumlulukları

Büyükşehir belediyeleri, Tiny House'lar için belirlenmiş alanların altyapı, güvenlik ve çevresel uyum düzenlemelerini yapmakla sorumludur.

Yerel yönetimler, Tiny House uygulamaları için halkı bilgilendirme ve eğitim çalışmaları yapabilir.

Tiny House'ların sürdürülebilir şehirleşme ile uyumlu olması için, belediyeler yeşil alan ve çevresel dengeyi gözetken teşvikler sağlayabilir.

Madde 13 - Teşvikler ve İndirimler

Büyükşehir belediyesi, çevreye duyarlı Tiny House projelerini teşvik etmek amacıyla, çevre dostu malzeme kullanımı veya yenilenebilir enerji sistemlerinin entegrasyonunu teşvik eden indirimler sağlayabilir.

İlgili yönetmelik ve belediye meclisi kararlarına göre, Tiny House projelerinde çevre ve vergi teşvikleri uygulanabilir.

YEDİNCİ BÖLÜM: GEÇİCİ HÜKÜMLER

Madde 14 - Geçiş Dönemi Düzenlemeleri

Yönetmeliğın yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş Tiny House'lar, bu yönetmelikte belirtilen esaslara uyumlu hale getirilecektir.

Bu yapıların sahipleri, belediyeye başvurarak geçiş süreci için gerekli düzenlemelerden faydalanabilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM: ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 15 - Cezai Yaptırımlar

Bu yönetmeliğe aykırı olarak faaliyet gösteren Tiny House kullanıcıları veya belediye görevlileri, ilgili mevzuat hükümlerine göre cezai yaptırımlara tabi tutulacaktır.

Madde 16 - Yürürlük

Bu yönetmelik, Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

Madde 17 - Yürütme

Bu yönetmelik hükümleri, büyükşehir belediyeleri tarafından yürütülür.

TINY HOUSE POLİTİKASI BİLGİ NOTU

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na Sunulmak Üzere

Giriş

Tiny House (Küçük Ev) hareketinin ülkemizde sürdürülebilirlik, uygun maliyetli barınma ve çevresel farkındalık açısından sunduğu potansiyel değerlidir. Ancak bu hareketin daha etkin, yasal ve altyapısal olarak sağlıklı bir şekilde gelişmesi için, ilgili mevzuat ve düzenlemelerle desteklenmesi gerekmektedir.

1. İmar ve Yapı Yönetmelikleri Güncellenmeli

Gerekçe: Tiny House yerleşimleri, mevcut imar ve yapı yönetmelikleri kapsamında tanımlanmadığından yasal belirsizlik yaratmaktadır. Küçük ölçekli yapılar için yönetmeliklerde düzenlemeler yapılması, Tiny House projelerinin kanuni statüsünü netleştirecektir.

Öneri: Tiny House'lar için minimum alan, yüksek yapı standardı, çevre uyumu ve güvenlik gibi kriterlerin bulunduğu özel bir yapı sınıflandırması oluşturulması gerekmektedir.

2. Mülkiyet Hakları ve Tapu Mevzuatı Düzenlemeleri

Gerekçe: Tiny House'lar mobil ve arazi bağımsız yapılar olarak görülse de, mülkiyet haklarının korunması ve tapu sürecindeki sorunların çözülmesi gerekmektedir.

Öneri: Belirli nitelikleri sağlayan Tiny House yapıları için araziden bağımsız tapu düzenlemeleri geliştirilmelidir.

3. Yerel Yönetimlerin Rolünün Tanımlanması ve Desteklenmesi

Gerekçe: Belediyeler Tiny House projelerine yönelik kendi bölgelerinde imar ve altyapı izinlerini düzenleyebilmelidir. Ayrıca, uygun bölgelerde Tiny House yerleşimleri teşvik edilmelidir.

Öneri: Belediyelere yönelik, Tiny House'ları kapsayan alan planlamaları ve yerel altyapı düzenlemelerini içeren yönetmelikler geliştirilmelidir. Örneğin, Tiny House alanları için yerel düzeyde teşvikler sunulabilir.

4. Çevre Kanunu'na Tiny House İlaveleri Yapılmalı

Gerekçe: Tiny House yapıları, daha düşük çevresel etkiye sahip olmalarına rağmen, mevcut Çevre Kanunu içerisinde tanımlı değildir.

Öneri: Tiny House'ların çevresel standartlara uygunluğunun sağlanması için düzenlemeler yapılmalı; yapı malzemelerinin sürdürülebilirliği, enerji verimliliği ve atık yönetimi gibi çevresel kriterler belirlenmelidir.

5. Yapı Denetim Mevzuatında Kolaylaştırıcı Adımlar

Gerekçe: Tiny House yapıları genellikle daha düşük maliyetli ve hızlı inşa edilen yapılar olup, mevcut yapı denetim prosedürleri bazen bu projeler için zorluk çıkarabilmektedir.

Öneri: Tiny House yapıları için basitleştirilmiş ve hızlandırılmış bir denetim süreci geliştirilmelidir.

6. Elektrik, Su ve Kanalizasyon Altyapı Düzenlemeleri

Gerekçe: Tiny House yerleşimlerinde gerekli altyapının kurulması zor olabilmektedir. Mevcut altyapıya kolayca entegre olabilecek bağımsız çözümler desteklenmelidir.

Öneri: Küçük ölçekli altyapı düzenlemeleri ve yenilikçi bağımsız enerji, su, atık yönetim sistemlerine izin verecek bir yönetmelik hazırlanmalıdır.

7. Vergi Düzenlemeleri ile Desteklenmesi

Gerekçe: Tiny House'lar sosyal konut ve sürdürülebilirlik açısından önemli bir fırsat sunduğundan, bu yapılar için uygun vergi politikaları geliştirilmelidir.

Öneri: Tiny House yapıları için düşük emlak vergisi veya vergiden muafiyet sağlayacak düzenlemeler hayata geçirilmelidir.

8. Turizm Teşvik Kanunu Kapsamında Düzenlemeler

Gerekçe: Tiny House yapıları turistik tesis olarak kullanılabilmekte ve yeni turizm trendleri arasında yer almaktadır.

Öneri: Tiny House konaklama işletmeleri için özel teşvik programları ve izin süreçleri geliştirilmelidir.

9. Diğer Bakanlıklarla Koordinasyon

Gerekçe: Tiny House projelerinin gelişimi farklı bakanlıkların da desteğini gerektirmektedir. Örneğin; Tarım ve Orman Bakanlığı ile kırsal alanlarda Tiny House yerleşimlerine yönelik düzenlemeler yapılabilir.

Öneri: Hazine ve Maliye Bakanlığı ile vergi teşvikleri, Tarım ve Orman Bakanlığı ile kırsal alanlarda Tiny House kullanımı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile turizm teşvikleri konusunda iş birliği yapılması önerilmektedir.

10. Valiliklerin İmar ve Yapı Denetim Süreçlerinde Rolü

Gerekçe: Valiliklerin, Tiny House yapıları için bölgesel imar ve yapı standartlarının belirlenmesinde ve düzenlenmesinde etkin bir rol oynaması, projelerin yerel şartlara uygun olarak geliştirilmesini sağlayacaktır.

Öneri: Valiliklere, Tiny House'lar için gerekli bölgesel planlama ve uygulama düzenlemelerini yapabilme yetkisi verilmeli; yerel ihtiyaçlara göre Tiny House bölgeleri belirlenmelidir.

11. Belediyelere Tiny House Bölgeleri için İmar Planı Yetkisi

Gerekçe: Tiny House projelerinin çevreye duyarlı ve sürdürülebilir alanlarda yaygınlaşması için belediyelerin, imar planlarında Tiny House bölgeleri oluşturabilme yetkisine sahip olması önem taşımaktadır.

Öneri: Belediyelere, bölgesel planlama sürecinde Tiny House yerleşimleri için özel alanlar tanımlama ve bu alanları altyapı ve hizmet gereksinimlerine göre yapılandırma yetkisi verilmelidir.

12. Belediyelere Tiny House Alanlarında Altyapı Hizmetleri için Özel Düzenlemeler

Gerekçe: Tiny House bölgelerinde su, kanalizasyon, elektrik gibi altyapı hizmetleri geleneksel yapılardan farklı olarak planlanmalıdır. Belediyelerin bu alanlarda daha esnek ve çevre dostu altyapı çözümleri sunması gerekmektedir..

Öneri: Belediyelere, Tiny House bölgelerinde düşük maliyetli ve yenilikçi altyapı çözümleri sunmalarına olanak tanıyacak düzenlemeler yapılmalı, bu amaçla bağımsız enerji ve su sistemlerine yönelik teşvikler verilmelidir.

13. Valilikler Aracılığıyla Kırsal Alanlarda Tiny House Kullanımının Teşvik Edilmesi

Gerekçe: Kırsal alanlarda Tiny House yerleşimlerinin teşvik edilmesi, şehir merkezlerindeki yoğunluğu azaltacak ve kırsal ekonomiyi canlandıracaktır. Valilikler bu tür alanların belirlenmesi ve izinlerin verilmesi süreçlerinde koordinasyon sağlayabilecektir.

Öneri: Valiliklere kırsal alanlarda Tiny House projelerine yönelik izin süreçlerini düzenleme yetkisi verilmeli, kırsal alanların gelişimine katkı sağlayacak teşvik programları oluşturulmalıdır.

14. Belediyelere Tiny House Projeleri İçin Vergi İndirimleri ve Muafiyetler Sağlama Yetkisi

Gerekçe: Tiny House'lar için belediyelerce sağlanacak vergi indirimleri ve muafiyetler, özellikle düşük maliyetli ve sürdürülebilir barınma ihtiyacına yönelik projelerin artmasını teşvik eder.

Öneri: Belediyelere, Tiny House yapıları için emlak vergisi indirimleri ve geçici vergiden muafiyetler sağlayabilme yetkisi tanınmalı, bu sayede Tiny House projelerinin sosyal konut olarak kullanımı desteklenmelidir.

15. Belediyelerin Toplum Bilinçlendirme ve Eğitim Kampanyaları Düzenlemesi

Gerekçe: Tiny House kültürünün toplum tarafından benimsenmesi için belediyeler tarafından bilinçlendirme ve eğitim kampanyaları düzenlenmesi faydalı olacaktır. Bu tür kampanyalar, sürdürülebilir yaşam ve küçük ev konseptlerinin yayılmasını sağlayacaktır.

Öneri: Belediyelere, Tiny House'ların sürdürülebilirlik avantajları ve kullanım olanakları hakkında bilgilendirme kampanyaları düzenleme yetkisi verilmeli; halkın projeler hakkında bilgi sahibi olması teşvik edilmelidir.

Bu değişim başlıkları yatay alan olarak, tiny house – küçük ev sektörünün ülke ekonomisine daha fazla katkıda bulunmasını sağlayacaktır. Ancak aşağıdaki hususların bakanlıkla eş güdümlü yürütülmesi gerekmektedir:

16. İnşaat ve Yapı Malzemeleri Sektöründe Tiny House Standartlarının Geliştirilmesi

Gerekçe: Tiny House'ların dayanıklılık, enerji verimliliği ve sürdürülebilir malzeme kullanımı açısından belli standartlara sahip olması, güvenlik ve çevresel etki açısından büyük önem taşır.

Öneri: İnşaat sektöründe, Tiny House'lara yönelik hafif, dayanıklı ve çevre dostu yapı malzemeleri kullanımını teşvik eden standartlar oluşturulmalı; sektöre bu alanda özel destekler sağlanmalıdır.

17. Turizm Sektöründe Tiny House'lara Özel Teşvikler ve Destekler

Gerekçe: Tiny House konaklama hizmetleri, özellikle doğa turizmi ve alternatif konaklama alanlarında cazip bir seçenek olarak öne çıkmaktadır.

Öneri: Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın iş birliği ile turizm sektöründe Tiny House konaklama tesislerine yönelik teşvikler, hibeler ve vergi avantajları sağlanarak doğa dostu turizm seçenekleri desteklenmelidir.

18. Finans ve Sigorta Sektöründe Tiny House'lar için Özel Kredi ve Sigorta Ürünleri Geliştirilmesi

Gerekçe: Tiny House projelerinin yaygınlaşabilmesi için uygun finansman ve sigorta çözümleri geliştirilmelidir. Tiny House'ların sahiplerine finansal güvence sağlanması sektörün büyümesini hızlandıracaktır.

Öneri: Banka ve sigorta sektöründe, Tiny House'lar için düşük faizli konut kredileri, mikro krediler ve uygun fiyatlı sigorta ürünleri geliştirilerek tüketicilere finansal kolaylık sağlanmalıdır.

19. Enerji Sektöründe Tiny House'lar için Bağımsız ve Yenilenebilir Enerji Sistemleri Teşvikleri

Gerekçe: Tiny House yapıları, genellikle küçük boyutları dolayısıyla geleneksel enerji altyapısına bağımlı kalmamakta, bağımsız ve yenilenebilir enerji sistemlerine ihtiyaç duymaktadır.

Öneri: Enerji sektöründe, güneş panelleri, rüzgar türbinleri, batarya sistemleri gibi bağımsız enerji çözümlerine yönelik hibe ve teşvikler sağlanmalı; Tiny House'ların enerji verimliliğini artıracak sistemlerin kurulumu desteklenmelidir.

20. Mobilya ve İç Tasarım Sektöründe Tiny House'lara Uygun Ürün ve Çözümler Geliştirilmesi

Gerekçe: Tiny House'ların sınırlı alanları, mobilya ve iç tasarım sektöründe kompakt, çok işlevli ve taşınabilir ürünlere olan talebi artırmaktadır. Bu sektörün ihtiyaçları karşılaması, Tiny House projelerinin konforunu artıracaktır.

Öneri: Mobilya sektöründe, Tiny House'lara yönelik katlanabilir, çok fonksiyonlu ve yerden tasarruf sağlayan ürünlerin geliştirilmesi teşvik edilmeli; Ar-Ge destekleri ile yenilikçi tasarım çözümleri için sektör desteklenmelidir.

21. Tarım Sektöründe Tiny House ile Uyumlu Çiftlik Turizmi ve Eko-Turizm Modellerinin Geliştirilmesi

Gerekçe: Tarım ve eko-turizm alanında Tiny House'ların, doğaya uyumlu konaklama seçenekleri olarak konumlandırılması, kırsal kalkınmayı destekler ve sürdürülebilir turizm fırsatları sunar.

Öneri: Tarım ve Orman Bakanlığı ile iş birliği içinde, çiftlik alanlarında Tiny House konaklama tesislerine yönelik teşvikler sağlanmalı ve bu projeler kırsal turizm teşvikleri kapsamına alınmalıdır.

22. Atık Yönetimi ve Geri Dönüşüm Sektöründe Tiny House'lar İçin Sürdürülebilir Çözümler Sunulması

Gerekçe: Tiny House'ların çevreye olan etkisinin en aza indirilmesi, etkin bir atık yönetimi ve geri dönüşüm sisteminin uygulanmasını gerektirmektedir.

Öneri: Atık yönetimi sektöründe, Tiny House'lar için doğa dostu atık ve geri dönüşüm çözümleri geliştirilmesi teşvik edilmeli, kompost sistemleri, gri su arıtma sistemleri gibi çözümler için sektör desteklenmelidir.



URMC / KEHİM

Kentli Hakları İzleme Merkezi
Urban Rights Monitoring Center

