

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Sayfa 1 / 1

KARAR NO : 2025/33
KARAR TARİHİ : 06/03/2025
GELİŞ TARİHİ : 06/03/2025
DAİRESİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
BİRİMİ : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
KONUSU : İZİNSİZ GEÇİCİ KONAKLAMA UYGULAMASI
SAATİ : 11:30

MECLİS ÜYELERİ

BELEDİYE BASKANI	:Yahya GÖZTEPE	MECLİS KATIBI	:Günay YURDAKUL
MECLİS KATIBI	:M.Emrah ATAOL	MECLİS ÜYESİ	:Hüseyin DURMUŞ
MECLİS ÜYESİ	:Bilgütay ERGÜL	MECLİS ÜYESİ	:F.Hülya KOLOĞLU
MECLİS ÜYESİ	:Mustafa KIRLI	MECLİS ÜYESİ	:Gülşay ELBİR USLU
MECLİS ÜYESİ	:Kostanti SALTO	MECLİS ÜYESİ	:Behiç VARLI

KARAR

MADDE 33 : Belediyemiz Fen İşleri Müdürlüğünün 05.03.2025 tarihli izinsiz geçici konaklama uygulamaları hakkında yazısı okundu.

Bozcaada; ana karadan deniz yoluyla ulaşılan, sınırlı su, atık su, çöp ve elektrik altyapısı bulunan bir ada yerleşimidir. Söz konusu tüm altyapı hizmetleri için ana karaya bağımlıdır. Bu kapsamda; barınma amacıyla oluşturulan geçici konaklamalar (tiny house, küçük/mobil evler) için yeterli su, atık su, çöp ve elektrik altyapısı bulunmamaktadır. Ayrıca Bozcaada’da geçici konaklama için izinsiz oluşturulan uygulamaların, yangın vb. afetlere sebebiyet vererek can ve mal güvenliğini doğrudan tehdit eden olaylara vesile olduğu da bilinmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 4 üncü maddesi “İstisnalar” başlığında;

Madde 4 – 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

denilmektedir

Aynı kanunun 20. Maddesi “Yapı” başlığında ise;

- Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,
- Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

ifadesi ile ‘yapı’ kavramı tanımlanmış ve yapıların imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

2872 Sayılı Çevre Kanununun "Çevrenin Korunması" başlıklı 9. maddesinin (c) bendinde

"...Koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan alanlar, plân kararı dışında kullanılamaz." hükmü yer almaktadır. Bilindiği üzere Bozcaada'nın tamamı 1. Derece ve 3. Derece Doğal (Tabii) Sit Alanları'ndan oluşmaktadır.

Ayrıca Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma Ve Kullanma Koşulları İle İlgili 728 sayılı İlke Kararı'nda;

I. Derece Doğal (Tabii) Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.

olarak tanımlanmıştır. Yine aynı İlke Kararı'nda;

3 – III. Derece Doğal (Tabii) Sit: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına da açılacak alanlardır.

a) Bu alanlarda, kullanıma açılacak bölgelerde geçici dönem yapılanma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak koruma kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa 1 /25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya 1/5.000 ölçekli nazım planı kararları ile arazinin topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin göz önünde tutulmasına, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı İmar Planı yaptırılmadan izin verilemeyeceğine,

ifadeleri belirlenmiştir.

Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları'na ilişkin 109 sayılı İlke Kararı'nda;

1. Derece Doğal (Tabii) Sit Alanları için;

A- Kesin Korunacak Hassas Alan: Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topoğrafya ve silüetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlarıdır."

hükmü yer almaktadır. Yine aynı İlke Kararı'nda;

3. Derece Doğal (Tabii) Sit Alanları için ise;

Barındırdığı silüet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır.

Bu alanlar; ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olan, insanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunan, ekonomik ve sosyal boyutları dikkate alarak doğal kaynakların sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanımına elverişli yerlerdir.

tanımlamaları yapılmıştır. Dolayısıyla 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler ve ilke kararları çerçevesinde Bozcaada, tamamıyla doğal karakteri korunarak geliştirilecek yaşam alanlarından biri olarak detaylandırılmıştır.

Hareketli ev (tiny house/küçük/mobil ev) türü kullanımların konut veya ticari amaçlı olarak kullanılması veya ısıtma, elektrik, su, kanalizasyon vb. altyapı hizmetlerinden faydandırılmaları ve buna uygun projenin hazırlanarak inşai faaliyete konu edilmesi halinde yapı niteliği taşıdığı ve 3194 sayılı İmar Kanununun 27. Maddesi'ndeki istisna dışında yapı ruhsatına tabi olacağı, ruhsatsız olarak yapıldığı tespit edilen yapılar için İmar Kanunu'nun 32 ve 42. maddeleri uyarınca işlem yapılması gerektiği, ruhsatlı yapılması durumunda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerektiği açıktır.

Ayrıca tüm bu yasal düzenlemelerle birlikte Bozcaada'nın genelinde gerçekleştirilen tarımsal alanlar dikkate alındığında; 03.07.2005 tarihi ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda belirlenen temel ilkeler ışığında, tarım arazilerinin kullanımına yönelik esasları belirleyen 9 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliği"nin 12. Maddesi'nde "Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı" başlığı altında tanımlanan hususlar arasında; arazide motorlu ve motorsuz araçların park edilebileceğine ilişkin herhangi bir hüküm de bulunmamaktadır.

Ancak yapı niteliği taşımayan, herhangi bir inşai faaliyete ve/veya altyapı hizmeti alma ihtiyacına konu olmayan tekerlekli, plakalı ve araç ruhsatlı karavanların yapı niteliği taşımayacağı, dolayısıyla yapı ruhsatına tabi olmayacağı da bilinmektedir. Bu durumda;

18 Ocak tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe yapılan ekleme ile "ilgili mevzuata uygun şekilde O2 sınıfı tip onay belgesine sahip, bir motorlu araç tarafından çekilmek üzere tasarlanmış, konaklama birimi şeklinde düzenlenmiş, içinde yaşam alanı, yatak ile banyo-tuvalet bulunan 13/10/1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununa tabi araç" olarak belirlenen ve bir motorlu taşıta bağlanmış römork/motorsuz araç şeklindeki mobil evlerin, kendilerine ayrılmış hizmet alanlarından faydalanması mümkün olabilecektir. Dolayısıyla Bozcaada Belediyesi sınırları içerisinde; söz konusu tekerlekli, plakalı ve araç ruhsatlı karavanlarla bir motorlu taşıta bağlanmış römork/motorsuz araç şeklindeki mobil evlerin Belediyemiz tarafından belirlenmiş araç park yerlerinde park etmelerinde sakınca olmadığına, motorlu taşıtlarından ayrılmış konteynır, römork vb. her türlü üniteye ise Bozcaada'nın tümünün doğal ve arkeolojik sit alanı olması nedeniyle izin verilemeyeceğine karar verilmiştir.

Bu doğrultuda;

KARAR 1: Bozcaada'da mevcutta bulunan ve zaman sınırlaması olmadan kalıcı barınma imkanı sağlayan tiny house(küçük/mobil ev)ların, elektrik-su hizmetlerinden yararlanmasına izin verilmeyecektir. Resmi makamlar nezdinde; kalıcı barınma imkanı sağlayan tüm hizmetlerin kesilmesi ve "kanunlara aykırı uygulama" nedeniyle suç duyurusunda bulunulması için gerekli işlemler ivedi olarak başlatılacaktır.

KARAR 2: Alınan bu yeni karar çerçevesinde mağduriyetler yaratmamak adına Bozcaada'da bulunan tiny house(küçük/mobil ev)ların Bozcaada dışına çıkarılması zorunlu tutulmuş, söz konusu işlemler için son tarih belirlenmiştir. (Son tarih 01 Eylül 2025).

KARAR 3: 01 Eylül 2025 tarihinden itibaren Bozcaada dışına çıkarılmayan tiny house(küçük/mobil ev)'lar için; alınan Meclis kararına muhalefet, bilinçli çevre kirliliğine yol açmak (çöp, atık su, görüntü vb.), su ve elektrik hizmetlerini amacı dışında kullanmaktan bulunduğu arsaların sahipleri hakkında “kanuna aykırı uygulama” nedeniyle suç duyurusunda bulunulacak ve tiny house(küçük/mobil ev)'lerin Bozcaada'da kaldığı her gün için ayrı ceza kesilecektir.

KARAR 4: 18 Ocak tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelikle, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe yapılan ekleme ile “ilgili mevzuata uygun şekilde O2 sınıfı tip onay belgesine sahip, bir motorlu araç tarafından çekilmek üzere tasarlanmış, konaklama birimi şeklinde düzenlenmiş, içinde yaşam alanı, yatak ile banyo-tuvalet bulunan 13/10/1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununa tabi araç” olarak belirlenen ve bir motorlu taşıta bağlanmış römork/motorsuz araç şeklindeki mobil evlerin ise; Bozcaada’ya girişlerinde kayıtlarının zorunlu tutularak, sadece Belediyemiz tarafından belirlenen ücretsiz park yerlerinde geçici süre ile beklemesine izin verilecektir.

Meclisimizce yapılan görüşme neticesinde izinsiz geçici konaklama uygulamaları hakkında kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Yahya GÖZTEPE
Belediye Başkanı

M.Emrah ATAOL
Meclis Katibi

Günay YURDAKUL
Meclis Katibi