

Av. Suat KASAPÖĐLU

**TÖRK HUKUKUNDA
TEKERLEKLİ TİNY HOUSELARIN DURUMU
-MOBİL EVLERE DAİR HUKUK REHBERİ-**



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2026**



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Genel Yayın No | General Publication Number: 1350
Sertifika no | Certificate Number: 77398

Filiz Kitabevi

Yayın No | Publication Number: 2026/100

Kitap Adı: Türk Hukukunda Tekerlekli Tiny Houseların Durumu
-Mobil Evlere Dair Hukuk Rehberi-

ISBN: 978-625-8585-87-2

DOL: doi.org/10.64161/filiz.9786258585872

Yazar(lar) | Author(s): Av. Suat KASAPOLLU | orcid.org/0009-0001-0716-5161

Konu Kategorisi | Subject Categories: Hukuk

Yayın Türü | Publication Type: Kitap | Book - Monograph

Yayın Dili | Language: Türkçe | Turkish

Ebat | Dimensions: 16 x 23 cm

Baskı Sayısı | Edition: 1

Sayfa Sayısı | Pages: 80

Yayın Tarihi | Publication Date: Temmuz 2026 | July 2026

Yayın Yeri | Place of Publication: İstanbul, Türkiye

Mizanpaj | Layout: Vildan YAVUZ

Baskı ve Cilt | Printing and Binding: Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
(Sertifika no: 77398)

© All rights reserved | Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri
San. ve Tic. Ltd. Şti.



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Mollahüsrev Mah. Cemalener Tosyalı Cad. No: 57A
Vefa-Fatih / İstanbul • Tel: +90 (212) 527 07 18
www.filizkitabevi.com • bilgi@filizkitabevi.com

Türk Hukuk Camiasına...

ÖNSÖZ

Esasında tiny houselar ya da artık mevzuatta zikredilen ismi ile mobil evler, hayatımızın fazlaca içerisinde olmasına rağmen, konu ile ilgili kaynak materyal bulamamak çok uzun zamandır beni hem zorlamakta hem de her seferinde çalışmalarımı baştan yapmak zorunda bırakmakta idi. Bu nedenle; hem hukuk camiasındaki bu eksiği bir nebze olsun giderebilmek, hem de bu konuda akademik çevrenin dikkatini çekerek, konu ile ilgili çalışma yapılması gerekliliği konusunda farkındalık yaratmak adına, kendi bilgi ve tecrübelerimden vücut bulan bu eseri yazma ihtiyacı hissettim. Ancak mobil evlerle ilgili her ne yazılırsa yazılsın, bu eserin basım tarihi itibarıyla, doğrudan mobil evlerin hukuki durumunu düzenleyen bir mevzuat düzenlemesi olmadığı için, ancak genel hukuk bilgilerinden yola çıkarak yapılan yorumlardan öteye geçilemeyeceği kanaatindeyim. Bu nedenle de konu ile ilgili tüm soru işaretlerini gidermek adına ivedi olarak bir mevzuat çalışması yapılması gerektiği hususunun altını tekrardan çizmiş olalım. İlâveten, ilk kitabım olması nedeniyle de, benim için ayrı bir yeri olan bu kitabın, mümkün olduğunca güncel tutmaya çalışacağımı belirtmek isterim. Hukuk, üretici ve tüketici camiasına faydalı olması dileğiyle.

Av. Suat KASAPOĞLU

Muğla Barosu

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	VII

BÖLÜM 1: KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1. Tiny House Nedir? Ev mi, Araç mı?	1
1.2. O Sınıfı Römork Statüsü: O1 ve O2 Sınıfı Arasındaki Farklar	3
1.3. Trafik Tescili Zorunluluğu	4
1.3.1. Zorunlu Tescil, Ruhsat ve Plaka Dönemi	6
1.3.2. Muayene Zorunluluğu	7
1.3.3. Eski Üretim Karavanlar İçin Geçiş Süreci ve 10 Yıllık Opsiyon	7
1.4. Plaka Zorunluluğu	7
1.5. Sürücü Belgesi Şartı	8
1.6. Tip Onay Belgesi.....	8
1.6.1. Tip Onay Belgesi Neden Önemlidir?	9
1.6.2. Karayoluna Çıkış İzni.....	9
1.6.3. İmar Kanunu'na Karşı Muafiyet İmkânı	10
1.6.4. Sigorta, Kasko ve Alım-Satım Güvenliği.....	10
1.7. En, Boy, Yükseklik ve Ağırlık Kapasiteleri	11
1.8. Sürücü Ehliyeti (BE Sınıfı), Çeki Demiri ve Plaka Çıkarma İşlemleri	12
1.8.1. BE Sınıfı Sürücü Belgesi (Ehliyet) Zorunluluğu.....	12
1.8.2. Çeki Demiri ve Ruhsata İşletme Süreci.....	13
1.8.3. Plaka ve Tescil Çıkarma İşlemleri.....	14
1.9. Araç Muayenesi ve Periyodik Yükümlülükler	15
1.9.1. Muayenesiz Karayoluna Çıkmanın Yaptırımları.....	16

1.9.2. Kaza ve Tadilat Durumunda Özel Muayene Zorunluluğu	17
1.9.3. Gecikme Zammı ve Ücretlendirme	18

BÖLÜM 2:

BİR ÇIKMAZ: ARAÇ NASIL YAPIYA DÖNÜŞÜR?

2.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu'na Göre Yapı ve Bina Tanımı	19
2.1.1. Yapı Kavramının Sınırı ve Müteharrik (Hareketli) Kelimesinin Önemi	19
2.1.2. Bina Nedir? Tiny House Ne Zaman Binaya Dönüşür?	21
2.2. Tekerlekli BirAracın İmar Mevzuatına Tabi Olma Çizgisi	21
2.3. Sabitlenme Tehlikesi: Veranda, Teras ve Sundurma Eklèmelerinin Hukuki Sonucu.....	23
2.4. Elektrik, Su ve Foseptik Bağlantısı Yapmanın Riskleri	24
2.4.1. İmar Kanunu Madde 31 Çıkmaızı	24
2.5. İmarsız Araziler (Tarla, Bağ, Bahçe) ve Köy Yerleşik Alanlarında Kullanım	25
2.5.1. Tarlaya, Bağa veya Bahçeye Tiny House Koymak (İmarsız Tarım Arazileri).....	25
2.5.2. Köy Yerleşik Alanları ve Mezralar: Ruhsatsızlık Tam Özgürlük müdür?	27

BÖLÜM 3:

BELEDİYE DENETİMLERİ, İDARİ VE CEZAİ YAPTIRIMLAR

3.1. Yapı Tatil Zaptı ve Mühürleme Süreci (İmar K. Madde 32)	29
3.1.1. Tespit ve Yapı Tatil Zaptının Düzenlenmesi.....	29
3.1.2. Mühürleme ve İnşaatın/Kullanımın Durdurulması.....	30
3.1.3. Bir Aylık Yasal Süre ve Eski Hale Getirme Şansı	30
3.1.4. İdarenin Hatalı Mühürlemesine Karşı Ne Yapılmalı?	31
3.2. Aracın Otoparka Çekilmesi Uygulamasındaki Hukuki Çelişkiler	31
3.2.1. Bir Taşıtın Yıkımı Sorunu	32
3.2.1.1. Bir Aracın Kaldırılması Prosedürü.....	33
3.3. İmar Para Cezaları Nasıl Hesaplanır? (İmar K. Madde 42).....	36
3.3.1. Temel Cezanın Belirlenmesi	38
3.3.2. Ağırlaştırıcı Nedenlerle Cezanın Katlanması	38

3.3.3. Arsa Değeri Üzerinden Ek İlave Ceza.....	39
3.3.4. Aykırılığın Giderilmesi	39
3.4. Türk Ceza Kanunu Madde 184: İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu	39
3.4.1. Suçun Kapsamı.....	40
3.4.2. Coğrafi Sınır Veya Suç Nerede İşlenirse Hapis Cezası Verilir?	40
3.4.3. Kamu Davasının Düşmesi	41

BÖLÜM 4:

TARIM ARAZİLERİ VE TOPRAK KORUMA KANUNU

4.1. 5403 Sayılı Toprak Koruma Kanunu ve Tarım Arazisine Müdahale	43
4.1.1. Mülkiyet Hakkının Sınırı	43
4.1.2. Tarım Dışı Kullanım Yasağı	44
4.1.3. Asgari Arazi Büyüklüğü ve Bölünemezlik İlkesi	45
4.2. Tarla Vasıflı Araziye Konan Tiny House İçin Kesilen Özel İdari Para Cezaları	46
4.2.1. Temel Ceza Hesabı.....	47
4.2.2. Büyük Ova ve Cezanın İki Katına Çıkması	48
4.2.3. İki Aylık Süre ve Cezanın Üç Katına Çıkarılması	48
4.2.4. Zorla Yıkım ve Yıkım Masrafının Tahsili.....	49
4.3. İdarenin Tahliye ve Yıkım Yetkisi	50
4.4. Kooperatif Üzerinden Hisse Satışı ve Hapis Cezası	50

BÖLÜM 5:

TURİZM VETİCARİ KULLANIM MEVZUATI

5.1. Mobil Ev Tanımının İlk Kez Kanuna Girmesi	53
5.2. Her Araziye Mobil Ev Otelı Kurulabilir mi?	54
5.3. Mobil Ev Turizm Tesisi Kurmanın Diğer Kuralları	55
5.4. Restoran ve Kafe Yaparken Alan Kuralı	56
5.5. Kamping ve Kırsal Ekoturizm Alanlarında İzin Alma Süreçleri.....	56
5.5.1. İmar Planı Değişikliği ve Tarım Dışı Kullanım İzni	56
5.5.2. Turizm Belgesi Başvurusu	57

5.5.3. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Zorunluluğu	59
5.5.4. Devre Mülk ve Kat İrtifakı Kurma Yasağı	60
5.6. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan İşletme Belgesi Alma Sürecindeki Farklar	61
5.6.1. Yatırım Belgesi Aşaması Yoktur.	61
5.6.2. Tiny Houselara Turizm Yatırımı Belgesi Verilmemesinin Sonuçları	61
5.6.2.1. Tesisten Önce Belge İmkânı Yoktur.	62
5.6.2.2. Tiny House'ların Önceden Satın Alınmış ve Tescillenmiş Olması Şarttır.	62

BÖLÜM 6:

VERGİ, MEDENİ HUKUK VE ÖZEL HUKUK İLİŞKİLERİ

6.1. Vergi Avantajları: Motorlu Taşıtlar Vergisi (MTV) ve Emlak Vergisinden Muafiyet	63
6.1.1. Motorlu Taşıtlar Vergisi Muafiyeti	63
6.1.2. Emlak Vergisinden Muafiyet	64

BÖLÜM 7:

KONTROL LİSTESİ

7.1. Tiny House Alıcısı ve Üreticisi İçin 10 Maddelik Hukuki Kontrol Listesi	65
7.1.1. Tip Onay Belgesi, Ruhsat ve Plakayı KontrolEdin	65
7.1.2. Karayolları Boyut ve Ağırlık Sınırlarına Uyun	65
7.1.3. Ehliyet ve Çeki Demiri Gerekliliklerini Unutmayın	65
7.1.4. Kooperatif Hissesi ile Tiny Köy Tuzağına Düşmeyin.....	66
7.1.5. Evinizin Tekerleklerini Asla Sökmeyin, Temel Atmayın	66
7.1.6. Altyapı Bağlantılarında Sabitlik İntibarı Yaratmayın	66
7.1.7. Tapulu Tiny House Söylemlerine İnanmayın.....	66
7.1.8. Üretici ile Eser veya Satış Sözleşmenizi Sağlam Yapın.....	67
7.1.9. Ticari İşletme İçin 250m ² ve 49 Birim Kuralına Dikkat Edin	67
KAYNAKÇA	69