

Bina Yüksekliğinin Artırılmasına Ait İmar Planı Değişikliklerinde Sokak Silüetinin Dikkate Alınması ve Aynı Sokaktan Cephe Alan Parsellere Eşit Yükseklik Getirilmesinin Şehircilik İlkelerine Uygun Olduğu

T.C.

DANIŞTAY

6. Daire

Esas: 1997/1618

Karar: 1998/3921

Tarih: 15.09.1998

ÖZET: Bina yüksekliğinin artırılmasına ait imar planı değişikliklerinde sokak silüetinin dikkate alınması ve aynı sokaktan cephe alan parsellere eşit yükseklik getirilmesi şehircilik ilkelerine uygundur.

(3194 sayılı İmar K. m. 20)

KARAR METNİ:

Temyiz İsteminde Bulunan : ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Vekili: Av. ...

Karşı Taraf :

Vekilleri: Av. ...

İstemın Özeti: İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 27.11.1996 günlü, E: 1996/161 K:1996/1403 s. kararının usul ve kanuna aykırı olduğu öne sürölerek bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti: Savunma verilmemiştir.

Tetkik Hakimi Leyla Kodakoğlu'nun Düşüncesi: Temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanması gerektiği düşünölmektedir.

Savcı Aynur Şahinok'un Düşüncesi: Danıştay 6. Dairesinin 6.10.1994 günlü, E:1994/685 K:1994/3378 s. bozma kararına uyularak dosyayı yeniden inceleyerek dava konusu işlemleri iptal eden İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 27.11.1996 günlü, E:1996/161 K:1996/1403 s. kararı davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Temyiz dilekçesinde öne sürölün hususlar 2577 s. İdari Yargılama Usulü Yasasının 49. maddesinin 1. Fıkrasında belirtilen sebeplerden hiçbirisine uymayıp idare mahkemesince verilen kararın dayandığı hukuki ve kanuni nedenler karşısında anılan kararın bozulmasını gerektirir nitelikte görölmemektedir.

Açıklanan sebeplerle temyiz isteminin reddiyle idare mahkemesi kararının onanmasının uygun olacağı düşünölmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince tetkik hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görölşöldü:

Dava, pafta, ... ada, ... parsel s. taşınmazın 15.50 metrelik bina yüksekliğinin 18.50 metreye çıkartılması için imar planı değışikliği yapılması yolundaki davacı isteminin reddedilmesine ait 9.4.1991 günlü, 444 s. Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince; Danıştay Altıncı Dairesince verilen 6.10.1994 günlü, E:1994/685, K: 1994/3378 s. bozma kararına uyularak, bilirkişilerden alınan ek raporun dosyada bulunan bilgi ve belgelerle birlikte değeriendirilmesinden, dava konusu

taşınmazın dar uzun bir dikdörtgen olan 939 numaralı imar adasının dar kenarında yer aldığı, bu imar adasının bir yönünde 15.50 metre sair yönünde ise 18.50 metre yükseklik ile tanımlandığı, bu iki farklı yüksekliği birbirinden ayıran kademe hattının ise dava konusu 21 parsel s. taşınmaz ile ona bitişik ve köşe başında yer alan 20 parsel s. taşınmaz arasından geçtiği, uyuşmazlık kopuşu taşınmaza sair yönden bitişik olan ve adanın dar cephesinde yer al ah 22.23 ve 24 parsel s. taşınmazlarda ise eski eser olarak tescilli binalar bulunduğu, bu binaların emlak istimlak müdürlüğü'nün 89/2744 s. gabari etüdüne göre 21,44 metre yüksekliğe sahip olduğu anlaşıldığından, uyuşmazlık konusu taşınmazın bir tarafında imar planı ile yüksekliği 18,50 metre olarak öngörülmüş bulunan 20 parsel s. taşınmaz sair tarafında ise yüksekliği 21.44 metre olan eski eser tescilli yapı bulunduğu, sokak silüetinin devamlılığı açısından parsele 18,50 metre yükseklik verilmesinin uygun olacağı ve bu durumun bölgeye getireceği yoğunluğun şehircilik ve planlama esasları ile kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptal edilmesine karar verilmiş, bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlem parselin cephe aldığı sokağın devamında ve çevredeki emsal sokaklarda mer"i planda verilen bina yüksekliklerinin $H=15.50$ metre olması sebebiyle parsel ölçeğinde irtifa artırımının plan bütünlüğünü bozacağı gerekçesiyle tesis edilmiştir.

Dairemizce verilen 6.10.1994 tarihli bozma kararımızda da, uyuşmazlık konusu 939 ada, 21 parsel s. taşınmazın cephe aldığı sokak ve çevresinin 15.50 metre yine bu adanın kuzeyinde bulunan imar adalarında da 15.50 metre bina yüksekliğinin öngörüldüğü, dava konusu parsele 18,50 metre bina yüksekliğinin plan değişikliği suretiyle getirilmesi durumunda 15.50 metre bina yüksekliğini öngören çevredeki imar adalarındaki parsel sahiplerinin de bu yönde istemde bulunmaları durumunda taşınmazın bulunduğu bölgeye yeni yoğunluk getirileceği belirtilmiştir.

Dairemizce verilen ara kararları üzerine idarece gönderilen imar planı paftalarının incelenmesinden, yörede bina yükseklikleri belirlenirken sokak özelliklerinin göz önünde tutulduğu; aynı sokaktan cephe alan parsellere karşılıklı olarak eşit yükseklik getirilmesi suretiyle sokak silüeti açısından devamlılık sağlandığı dava konusu parsele komşu olan, köşe başında bulunan ve 18.50 metre yükseklik verilmiş olan 20 parsel s. taşınmazın yan yoldan (... Sokağından) cephe aldığı ve bu sokağın her iki yanında sokak boyunca 18.50 metre yükseklik getirilerek sokak silüeti açısından bir bütünlük sağlandığı; dava konusu 21 parsel s. taşınmazın ise ... Bey Sokağından cephe aldığı ve bu sokak boyunca karşılıklı olarak 15.50 metre yükseklik getirilerek yine sokak silüetinin devamlılığının sağlandığı anlaşılmaktadır. İdare mahkemesi kararında, komşu 22, 23, 24 parsel s. eski eser tescilli taşınmazların 21,44 metre yüksekliğe sahip olduğu belirtilmekte ise de, "eski eser" tescili

sebebiyle farklı bir mevzuata tabi olan ve korunması gereken bu yapıların yüksekliğinin sokak boyunca belirlenmiş bulunan bina yükseklikleri için emsal teşkil etmesi ve belirleyici olması mümkün değildir.

Bu durumda, farklı bir sokaktan cephe alan parselin bina yüksekliğinden ve eski eser tescilli yapıların bina yüksekliğinden bahisle dava konusu parselin yüksekliğinin arttırılması ve bunun parsel bazında yapılması şehircilik ve planlama ilkelerine uygun bulunmamıştır. Sokak bütününde karşılıklı olarak bina yüksekliği açısından sağlanmış olan uyumun bozulmasına yol açacak bu düzenlemenin çevresi için de kötü bir örnek teşkil edeceği, yoğunluğun artmasına yol açacağı ve kamu yararına da aykırı olacağı sonucuna varılmış, dava konusu işlemin iptali yolundaki idare mahkemesi kararında kanuni isabet görülmemiştir.

Açıklanan sebeplerle İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 27.11.1996 günlü, E:1996/161, K:1996/1403 s. kararının bozulmasına dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 15.9.1998 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA