



2981 Sayılı İmar Affi Yasası Kapsamındaki İmar Uygulamaları

A. 2981 Sayılı Yasa'nın "Ek Madde 1" Uygulaması

İmar ile ilgili yasal düzenlemelere göre, imar uygulaması ilkesel olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine dayanmalıdır. Gerek 2981/3290 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi uyarınca yapılan iyileştirme (*islah*) imar uygulamasının ve gerekse de 2981 sayılı Yasa'nın "Ek Madde 1"inin uygulamasının yapılabilmesi özel koşullara bağlanmıştır.

(!) *İmar uygulamasına ilişkin belediye encümeni kararında imar uygulamasının hangi yasal düzenlemeye dayandırıldığı belirtilmelidir. Belediye encümeni kararına imar uygulamasında dayanılabilecek yasal düzenlemelerin tümünün yazılması hukuka uygun değildir. Kaldı ki, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile 2981 sayılı İmar Affi Yasası'nın birlikte uygulanabilmesi de olanaklı değildir.*

2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"a 07.06.1986 günü yürürlüğe giren 3290 sayılı Yasa ile eklenen "Ek Madde 1" aşağıdaki gibidir:

Ek Madde 1: *İmar planı olan yerlerde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılacak imar düzenlemelerinde, binalı ya da binasız arsa ve arazilere 3290 sayılı Yasa'dan (07.06.1986 gününden) önce özel parselasyona dayalı ya da pay karşılığı satın alınan yerler göz önüne alınarak bağımsız, ortaklandırılmış parselleri ya da üzerinde yapılacak binaların konut (daire) alanları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti ilkesine göre arsa paylarını sahiplerinin adlarına kendiliğinden tapu kütüğüne yazdırmaya belediye ya da il özel yönetimleri (valilikler) yetkilidir.*

Yasa koyucu, "Ek Madde 1" ile belirli koşullar altında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamalarında da pay (*hisse*) çözümüne gidilebileceğini belirlemiştir. Pay çözümü yapılabilmesi için, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile 2981 sayılı Yasa'ya 3290 sayılı Yasa ile eklenen "Ek Madde 1" birlikte uygulanmalı ve "Ek Madde 1"de belirlenen koşullar sağlanmalıdır. Buna göre; ortaklar arasında toprakta (*zeminde*) bir paylaşım olacak ve imar planı da olduğu gibi uygulanacaktır. Söz konusu koşulların sağlanması durumunda, 3290 sayılı Yasa'dan (07.06.1986 gününden) önce özel parselasyona (*yerbölümlemeye*) dayalı ya da pay karşılığı satın alınmış olan yerlerde ortaklar arasında bir tür paylaşım yapmak yoluyla bireyselleştirme olanaklıdır. Bu durumda, belediye ve il özel yönetimlerine (*valiliklere*) kendiliğinden pay çözme yetkisi verilmiştir.

Pay çözümü sonucu, birlikte mülkiyet ya da elmenliğin (*zilyetliğin*) geçerli olduğu parsellerde eylemsel kullanım durumu resmî niteliğe kavuşturulmakta ve bağımsız mülkiyet koşulları geçerli kılınmaktadır. Başka bir deyişle, ortakların, öteki ortaklardan bağımsız olarak tek başlarına payları üzerinde tasarrufta (*egenimde*) bulunabilmesi sağlanmakta; bireyselleştirme (*ferdileşme*) yapılmaktadır.

2981 sayılı Yasa'ya 3290 sayılı Yasa ile eklenen "Ek Madde 1", 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında sorunlara yol açan özel parselasyona dayalı ya da pay karşılığı satın alınan yerler için bir çözüm getirmekte ve 2981 sayılı Yasa'ya eklenmiş olmasına karşın, uygulanabilmesi için düzenlemenin iyileştirme imar planına dayanması gerekmektedir.

Danıştay 6. Dairesi'nin 06.04.2005 gün, E: 2003/5830, K: 2005/1997 sayılı kararında; "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile birlikte değerlendirildiğinde, 2981 sayılı Yasa'ya 3290 sayılı Yasa ile eklenen "Ek Madde 1"inin 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini bütünüyle nitelikte uygulamalara olanak sağladığı, "Ek Madde 1"nin amacının 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında sorunlara neden olan özel parselasyona dayalı olarak ya da pay karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirmek olduğu ve 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesinden ayrı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin bağımsız



özgülenmesi olanağını sağladığı, paylı satın alınan taşınmazların ise yine pay tutarları göz önünde bulundurularak paylı mülkiyet ilkelerine göre özgüleneceği ve “Ek Madde 1” in uygulanabilmesi için düzenlemenin iyileştirme imar planına dayanmasının gerekmediği sonucuna varılmaktadır.” denilmektedir.

B. 2981 Sayılı Yasa’nın 10/c Maddesi Uyarınca İyileştirme (İslah) İmar Uygulaması

2981 Sayılı Yasa’nın 10/c Maddesi: İmar düzenlemelerine aykırı bina yapılmış, ortaklandırılmış arsa ve araziler ya da özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası ya da parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı ya da binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol artıklarıyla ya da devletin yetki ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada ya da parseli içinde kalanları sahiplerine, yapı olmayanları öteki ortaklara bağımsız ya da paylı ya da kat mülkiyeti ilkelerine göre vermeye ve bunlar adına tapu kütüğüne yazdırmaya; düzenleme sonucu kendisine bağımsız ya da paylı olarak arsa verilemeyenlerin paylarını, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na göre belirlenecek ederi peşin ödenerek ya da bu parsellerin yeni sahipleri borçlu gösterilmek yoluyla üzerlerinde yasal ipotek kurularak, tapu kütüğünden düşürmeye belediye ya da il özel yönetimleri (valilikler) kendiliğinden yetkilidir. Belediye ya da il özel yönetimlerinin istemi durumunda bu yetkiler kadastro yönetimlerinde de kullanılır.

... İyileştirme imar planı ile düzenlemeye alınan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde belediyeler ya da il özel yönetimlerinde arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Bu gibi yerlere ilişkin yapılmış olan özel parselasyon planı, iyileştirme imar planı olabilecek nitelikte olduğu belediye ya da il özel yönetimlerinde uygun görüldüğünde olduğu gibi onaylanarak yürürlüğe sokulur.

...

2981 sayılı Yasa’nın uygulanmasına yönelik olarak çıkarılan ve 23.07.1986 günü yürürlüğe giren “3290 ve 3366 Sayılı Kanunlar İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik”te, 2981 sayılı Yasa’nın 10/c maddesinin uygulanmasıyla ilgili düzenlemelere de yer verilmiştir.

Söz konusu yönetmelik ve 2981 sayılı Yasa’nın uygulamayla ilgili birtakım maddeleri aşağıdadır:

Ortak Arsa Ya Da Araziler Üzerindeki Yapı (Yönetmelik, Md. 4)

Kişilerin ortak (*hissedar*) oldukları arsa ya da arazinin istedikleri bir yerine elatarak, imar düzenlemelerine aykırı olarak yaptıkları yapılarıdır.

İyileştirme İmar Uygulaması Yapılacak Yerler (Yönetmelik, Md. 20)

Aşağıda sayılan alanlarda iyileştirme imar planı yapılabilir:

- a) Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondular alanları.
- b) Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar düzenlemelerine aykırı yapılar bulunan ortak arsa ya da araziler.
- c) Üzerindeki imar planı ve düzenlemelerine aykırı yapılanmalar nedeniyle, olağan imar uygulaması yapılamaz olanağı kalmamış olan imar planlı alanlar.

(!) Uygulama alanında bulunan tümü imar planına aykırı ve 2981 sayılı İmar Affı Yasası çerçevesinde yapı ruhsatına bağlanan yapılar nedeniyle imar planının uygulamasının olanaksızlaşmış olması durumunda, 3194 sayılı Yasa’nın 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılamaz. Böyle alanlarda iyileştirme (ıslah) imar uygulaması yapılması gerekir.



d) İyileştirme imar planı olabilecek nitelikte görülmeyen özel parselasyon planına göre düzenlenmiş alanlar.

(!) *İyileştirme imar planı olabilecek nitelikte görülmeyen yerler için yapılmış özel parselasyon planları, iyileştirme imar planı olabilecek nitelikte bulunurlarsa, belediyeler ya da valiliklerce olduğu gibi onaylanarak yürürlüğe sokulurlar.*

İyileştirme İmar Planı Yapılacak Alanların Belirlenmesi ve Plan Sınırı (Yönetmelik, Md. 21)

İyileştirme imar planı yapılacak alanlar, belediye ve komşu alanlarında belediyelerce, belediye ve komşu alanları dışında il özel yönetimlerince (valiliklerce) belirlenir. Plan sınırı, 10.11.1985 gününe değin tümünden ya da yalnızca temel yapımı bitirilmiş ya da temel ayağı (sömel) betonları ya da kat kolonları dökülmüş, bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış olan, 2981 sayılı Yasa kapsamındaki yapıların bulunduğu alanın sınırı olarak ele alınır. İyileştirme imar planı sınırları içinde, zorunlu nedenlerle boş alanlar bulunabilir.

(!) *3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yapılabilecek imar uygulamalarında düzenleme alanı ilke olarak bir bağımsız imar adasından daha küçük olamazken, 2981 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi çerçevesinde yapılan imar uygulamalarında, düzenleme alanı bir parsel ölçüğüne değin daraltılabilir.*

İyileştirme İmar Planlarının Yapılması (2981 Sayılı Yasa, Md. 13/c)

İyileştirme imar planları belediye ya da il özel yönetimlerince (valiliklerce) olabildiğince güncel yapılanma durumu göz önüne alınarak ve yapılanma koşulları da belirlenerek yapılır ya da yaptırılır. Belediye ve komşu alanlarında belediye meclislerince, belediye ve komşu alanları dışında il özel yönetimlerince, en geç bir ay içinde onaylanarak yürürlüğe sokulurlar.

İmar planı olan yerlerde güncel imar planları, gerekmesi durumunda iyileştirme imar planları biçiminde yeniden düzenlenir.

(!) *2981 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi kapsamındaki planlama, iyileştirme imar planının yapılması ve uygulanması aşamalarından oluşur. İyileştirme imar planı olmadan, iyileştirme imar uygulaması yapılamaz ki, iyileştirme imar planının yapılması ve uygulanması süreçleri de iç içe geçmiş durumdadır. İyileştirme imar planı yapılmamış ise, o zaman 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılması gerekir. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılan olağan imar uygulamalarında ise, planlama; nazım (düzenleyici) imar planı, uygulama imar planı ve parselasyon planının yapılması olmak üzere, üç aşamadan oluşur.*

(!) *5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesine göre, anakent belediye ve komşu alan sınırları içinde ilçe ve ilk aşama belediyelerinin yapacakları iyileştirme imar planlarını olduğu gibi ya da değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek, anakent belediyelerinin yetkisindedir.*

Ortak Arsa ve Arazilerde Tapu Verme (Yönetmelik, Md. 26)

İyileştirme imar planına konu olan paylı (hisseli) arazilerde, 2981 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi uyarınca, iyileştirme imar planına dayalı olarak yapılan parselasyon planlarının, belediye encümeni ya da il özel yönetimince onaylanmasından sonra, durum, yerel tapu yönetimine bildirilir ve hak sahiplerine bağımsız ya da paylı olarak tapuları verilir.

(!) *2981 sayılı Yasa'nın 10/c uygulamasında, üzerinde yapı olmayan ve karşılığında bağımsız parsel verilemeyecek alanların ederinin hak sahiplerine para olarak ödenmesi olanaklıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamındaki uygulamalarda ise, imar uygulamasına alınan tüm parsellere karşılık bir yer; bağımsız ya da ortaklandırılmış olarak ya da kat mülkiyeti ilkesine göre verilir. Başka deyişle, DOP kesintisinden sonra geriye kalan alanın karşılığının, bağımsız bir imar parseli oluşturulmaması gerekçesine dayanılarak, para olarak ödenmesi olanaklı değildir.*



İyileştirme imar planına konu olmayan paylı araziler üzerinde yapılmış binaların, tapu ya da kadastro (*yeryazım*) haritalarında/planlarında gösterilmiş, tapu kütüğünde yazımı bulunmayan ve kamu kullanımına açık olan bir yola cephesi varsa ve bina sahiplerinin eylemsel kullanma alanları pay tutarlarını aşmıyorsa, öteki paydaşların uygun görüşleri aranmaksızın, belediye encümeni ya da il özel yönetimi kararına dayalı olarak ayırma işlemleri yapılır.

(!) *Bu düzenlemeyle, İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerinden ayırık olarak, belediye ve il özel yönetimlerine, tüm taşınmaz sahiplerinin isteyip istememesine bakılmaksızın, kendiliğinden ayırma yapabilme yetkisi verilmiştir. Belediye ve il özel yönetimlerinin kendiliğinden ayırma ve birleştirme yapma yetkisi bir de İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamalarında söz konusudur.*

Düzenleme Ortaklık Payı (2981 Sayılı Yasa, Md. 10/c)

İyileştirme imar planı ile düzenlemeye alınan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde belediyeler ya da il özel yönetimlerince arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

(!) *İyileştirici imar düzenlemesine alınan arsa ve arazilerde, hak sahiplerine yeterli büyüklükte bağımsız bir parsel ya da böyle bir parselde pay verebilmek için, belirlenen orandan daha az DOP kesmek ya da DOP almamak durumunda kalındığında, alınamayan DOP karşılığı ilgisinin uygun görmesi ile paraya dönüştürülebilir. Eksik DOP kesintisinin karşılığı olan paranın belli bir süre (vade) sonunda ilgisinden alınması öngörülmüyorsa, belediye ya da il özel yönetimlerinin ilgili taşınmaz üzerinde yasal ipotek kurdurma yetkisi de vardır. 18 uygulamasında da bu yola başvurulabilir.*

Uygulamanın Bir Kezlik Olduğu (2981 sayılı Yasa, Md. 20)

2981 sayılı Yasa çerçevesinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi verilen yapıların bir nedenle yıkılmaları durumunda, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki imar planı ve düzenlemeleri ile iyileştirme imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır.

(!) *Var olan iyileştirme imar planı, "iyileştirme imar planı değişikliği" adı altında değişikliğe konu edilemez. (Danıştay 6. Dairesi'nin 23.12.1999 gün, E: 1998/6898, K: 1999/6851 sayılı kararı.)*

Ancak, zorunlu durumlarda ve hızla gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma eğilimi görülen alanlar için belediye ya da valiliklerin yaptıracağı yapılaşmanın biçim ve koşullarını gösteren konut ağırlıklı iyileştirme imar planı niteliğindeki planlara göre uygulama yapılabilir. Bu durumu belirlemeye belediye ya da il özel yönetimleri yetkilidir. Böyle zorunlu durumlarda ve uygulama yapma gerekliliği bulunan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun imar planı yapma koşulları ve ölçünleri aranmaz. Ancak, buralarda yapılacak binaların yüksekliği en çok 12,50 metre olacaktır.

(!) *2981 sayılı Yasa'nın 20. maddesi kapsamındaki bu planların yapılmasında, plan yapımına ilişkin yasal süreç ve yöntemlere, başka bir deyişle Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik düzenlemelerine uyulması zorunlu değildir. Dolayısıyla bunlar gerçek anlamda plan sayılamazlar.*

C. 2981 Sayılı Yasa'nın 10/b Maddesi Uygulaması

2981 Sayılı Yasa'nın 10/b Maddesi: *Üzerinde imar düzenlemelerine aykırı olarak toplu binalar yapılmış ortaklandırılmış ya da özel parsellasyona dayalı arsa ya da arazilerde, kişilerin payları ve güncel kullanma durumları göz önüne alınarak belediyeler ya da il özel yönetimlerinin (valiliklerin) istemi üzerine;*

- *Daha kadastrusu yapılmamış yerlerde, kadastro yönetimlerince 2981 sayılı Yasa'daki mülkiyet belirlemeye ilişkin düzenlemeler de uygulanarak,*



- Kadastrosu ya da tapulaması yapılmış yerlerde ise 2981 sayılı Yasa ile verilen yetkiler kadastro yönetimlerinde kullanılarak,

iyileştirme imar planlarının yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, onayların alınmasına ve duyuruların yapılmasına (askı yoluyla yapılan duyurular dışında), ilgili kurulların oluşturulmasına gerek kalmaksızın 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu ya da 766 sayılı Tapulama Kanunu düzenlemelerine göre hak sahipleri saptanır ve adlarına tapu kütüğüne yazım yapılır.

Bu saptama sırasında özel parselasyon planında görülen ya da paylı satışlar sonucu oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan vb. hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin paylar karşılıksız olarak tapudan düşürülür; okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, karşılıksız olarak ilgili yönetimler adına saptanır ve tapu kütüğüne yazılır.

Hazine, belediye ya da il özel yönetimlerinin olan ya da Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün yönetiminde bulunan arsa ya da araziler üzerinde yapıldığı belirlenen gecekondular için de yukarıdaki düzenlemeler geçerlidir.

Hazine, belediye ya da il özel yönetimlerinin olan ya da Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün yönetiminde bulunan arsa ve araziler üzerine yapıldığı belirlenip, kira sözleşmesine bağlanmış gecekonduların sahiplerine tapu özgülleme (tahsis) belgesi ve tapuları verilir.

...

- Yukarıdaki madde uyarınca uygulama yapılabilmesi, uygulama yapılacak alan üzerinde imar düzenlemelerine aykırı olarak toplu binaların yapılmış olmasını gerektirir.
- Yine, bu madde uyarınca düzenleme yapılabilmesi için, taşınmazların mülkiyetinin ortaklandırılmış ya da özel parselasyona dayalı olması gerekmektedir.
- Bu uygulamada düzenleme ortaklık payı alınmamaktadır. Buna karşın, özel parselasyon planında görülen ya da paylı satışlar sonucu kendiliğinden oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan vb. yerler ile bunlara ilişkin paylar karşılıksız olarak tapudan düşürülebilmektedir. Ayrıca, okul, ibadet yeri vb. kamu hizmetleri için ayrılan yerler, karşılıksız olarak ilgili yönetimler adına tapuya yazılabilmektedir.
- Özel parselasyon planında görülmeyen ya da paylı satışlar sonucu oluşamayan genel hizmet ve kamu yapı alanlarının, bu uygulama ile kamuya kazandırılması söz konusu değildir. Öte yandan, bu uygulamayla düzgün imar parselleri de üretilememektedir. Bunların sağlanabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde imar planı ve imar uygulaması yapılması gerekmektedir.
- Belediyelerin ve il özel yönetimlerinin 10/b maddesi uyarınca uygulama yapma yetkileri bulunmamaktadır. Uygulamanın yapılmasını kadastro yönetimlerinden isteyebileceklerdir.

Buna göre, 2981 sayılı Yasa'nın 10/b maddesine göre yapılan uygulamaya, bir imar düzenlemesi olmaktan öte, var olan güncel kullanım ve hak sahipliği durumunun belirlenip kamusal (resmi) belgelere bağlanması işlemidir diyebiliriz.

D. 18 Uygulaması ile 10/c Uygulaması Arasındaki Ayrılıklar

- ♦ Olağan olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılacak imar uygulamasıdır. Dolayısıyla, imar planı değiştiğinde 18. madde kapsamında yeniden imar uygulaması yapılabilir. 2981 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi kapsamındaki iyileştirme imar uygulaması geçici ve bir kezlik



bir uygulamadır; 10/c uygulamasında amaç, imar düzenlemelerine aykırı yapılaşan alanlara çözüm getirmektir.

- ♦ 18 uygulaması ancak uygulama imar planı bulunan alanlarda yapılabilir. 10/c uygulaması ise, uygulama imar planı bulunmayan alanlarda da yapılabilmektedir.
- ♦ 10/c uygulamasında pay çözümü (*hisselerin ferdileştirilmesi*) olanaklıdır. Oysa 18 uygulamasında pay çözümü olanaklı değildir. 18 uygulaması öncesinde kadastral (*yeryazımlı*) parseldeki pay oranı, uygulama ve dağıtım sonrasında kadastral parselin aktarıldığı imar parselinde de olduğu gibi korunmaktadır. Ancak, 18 uygulamasının 2981 sayılı Yasa'nın "Ek Madde 1" ile birlikte uygulanabilmesi durumunda pay çözümü (*bireyselleştirme*) olanaklıdır.
- ♦ 10/c uygulamasında, üzerinde yapı olmayan ve karşılığında bağımsız parsel verilemeyecek alanların ederinin hak sahiplerine para olarak ödenmesi söz konusu olabilir. 18 uygulamasında ise, bu yola başvurulamaz.
- ♦ 10/c uygulamasında imar düzenlemesine alınan arsa ve arazilerde, hak sahiplerine yeterli büyüklükte bağımsız bir parsel ya da böyle bir parselde pay verebilmek için, belirlenen orandan daha az DOP kesmek ya da DOP almamak durumunda kalındığında, alınamayan DOP karşılığı ilgisinin uygun görmesi ile paraya dönüştürülebilir. Eksik DOP kesintisinin karşılığı olan paranın belli bir süre (*vade*) sonunda ilgisinden alınması öngörülüyorsa, belediye ya da il özel yönetimlerinin (*valiliklerin*) ilgili taşınmaz üzerinde yasal ipotek kurdurma yetkisi de vardır. 18 uygulamasında da bu yola başvurulabilir.
- ♦ 10/c uygulamasında imar düzenlemelerine uygun olmayan bir yapının korunması daha kolaydır. 18 uygulamasında ise, imar planına göre konut alanı dışında kalan ya da konut dışı amaçla yapılan ve genel hizmet alanlarına denk gelen yapının korunması olanaklı değildir. Başka bir deyişle, 10/c uygulamasında, iyileştirme imar planı yapıların durumuna göre düzenlenebilir; 18 uygulamasında ise buna olanak yoktur.
- ♦ 18 uygulaması, imar planının yapılmasından yıllar sonra da yapılabilir. Oysa 10/c uygulamasında, iyileştirme imar planının ve bu plana göre iyileştirme imar uygulamasının yapılması birbirini izleyen işlemler biçiminde gerçekleştirilir.
- ♦ Üzerinde yapı olmayan alanlarda 10/c uygulamasının yapılması olanağı yoktur. Buna karşın, 18 uygulamasının yapılacağı alanda yapı olup olmamasının önemi yoktur.
- ♦ 18 uygulamasının ana amacı, imara uygun parsel üretmektir. 10/c uygulamasında ise amaç, imara uygun parsel üretmekten daha çok var olan yapıları koruyacak ve olabildiğince paysız temiz parsel üretmek olarak açıklanabilir. Dolayısıyla, 18 uygulamasında imar açısından en uygun parseller üretilirken, 10/c uygulamasında imara en uygun durumun ne olduğuna bakılmaksızın var olan yapılara göre düzenleme yapılır.
- ♦ 10/c uygulaması, yasal olarak parsel ölçeğinde de yapılabilir. 18 uygulaması ise, AAD Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 4. fıkrasında açıklanan durum dışında, ilke olarak ada ölçeğinde yapılabilir.

D. Sonuç

31.05.2012 günü yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 23 ve 24. maddelerine göre, 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" 31.12.2018 günü yürürlükten kalmış olacaktır. Böylece, 2981 sayılı Yasa'nın uygulanabileceği alanlarda yapılabilen ıslah imar planlarının ve yukarıda açıklanan imar uygulamalarının hukuksal dayanağı da ortadan kalkmış olacaktır.