



İSTANBUL
TİCARET
ODASI 1882

**İSTANBUL TİCARET
ODASI MÜŞTEREK TOPLANTI**

14.04.2026

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ SUNUMU

Hızır Onur YAVUZ

İTO İNŞAAT TAAHHÜT

VE

GAYRİMENKUL İHTİSAS KOMİTESİ ÜYESİ



İstanbul Dönüşüme Hızla Devam Ediyor !



Kentsel dönüşümle ev ve iş yerlerini yenilemek isteyen İstanbullular, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda, Dünya Bankası finansmanıyla yürütülen “İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi” (İADŞP) kapsamında 3 milyon TL’ye varan kentsel dönüşüm kredisinden faydalanabilecek.

İstanbul Dönüşüme Hızla Devam Ediyor !



**Proje kapsamında İstanbul'da
Dünya Bankası aracılığıyla**

- **İlk yıl ödemesiz,**
- **180 ay vade,**
- **0,69 faiz oranıyla,**

3 milyon TL'ye kadar kredi finansmanı sunulacak.



MAKSİMUM

3.000.000 TL

KREDİ DESTEĞİ



AYLIK
%0,69 FAİZ



180 AY
VADE



İLK YIL
GERİ ÖDEMESİZ
DÖNEM





Güvenli ve Sağlam İstanbul

KREDİ ŞARTLARI NELER?

Açık, devam eden **icra kaydı** olmamalı

Açık, devam eden **takip kaydı** olmamalı

Açık, devam eden **haciz kaydı** olmamalı

Kredinin aylık taksit ödeme tutarının
belgelendirilmiş hane halkı aylık gelire oranı
%70 aşılamalı.

NASIL BAŞVURU YAPARIM?



SÖZLEŐME

Gerçek kişi riskli yapı malikleri, dönüşüm için Bakanlığın **ŞANTİYE-M sistemine kayıtlı lisanslı müteahhitlerle** anlaşır.

Tüm yetki belgelerinin sisteme **yüklenmesi** gerekir.

Müteahhit, projeden yararlanabilmek için istenen şartlara uyacağını, malikler ile yapacağını **sözleşmeye ek taahhütname** olarak ekler.

NASIL BAŞVURU YAPARIM?



Şantiye-M sistemi,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından geliŐtirilen, 1 Ocak 2026 itibarıyla zorunlu olan, Şantiye Şeflerinin iŐ Őüreçlerini (**imalat, ekipman, günlük rapor**) dijital ortamda kayıt altına aldığı **e-Devlet entegreli bir yapı denetim ve yönetim platformudur.**

”Şantiye defteri uygulaması, dijital Şantiye yönetim sistemi veya Şantiyem mobil olarak da anılır.”

NASIL BAŞVURU YAPARIM?



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

ŞANTIYE-M, yapım ve yıkım işlerinde görev alan müteahhit ve şantiye şeflerinin kayıt altına alınması, Bakanlığımızca verilen belge ve karne başvurularının alınması, değerlendirilmesi ve sonuçlandırılmasına dair iş ve işlemlerin yürütüldüğü bir platformdur.

Müteahhit Sorgulama

Müteahhit aktiflik ve yasaklılık sorgulama



Şantiye Şefi Sorgulama

Şantiye şefi kayıt ve yasaklılık sorgulama



şantiyeM1

Kullanıcı Doğrulama Sistemi

Kullanıcı adı

Şifre



Giriş yap

 e-Devlet ile Giriş

NASIL BAŞVURU YAPARIM?



MÜTEAHHİT BAŞVURUSU

Yapım ruhsatını alan müteahhit, **e-Devlet** üzerinden **ARAAD (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü - AFDİS)** sistemine giriş yaparak proje bilgi ve belgelerini sisteme yükler, projeyi kaydeder ve **Başkanlık onayına** gönderir.

NASIL BAŞVURU YAPARIM?



ARAAD Bilgi Sistemi

(<https://kentseldonusum.csb.gov.tr>)

➤ 6306 sayılı Kanun kapsamındaki iş ve işlemlerin yürütüldüğü ve kayıtlarının tutulduğu bir bilgi sistemidir. kurum ile entegre halde çalışmakta olup halen ilave geliştirmeler yapılmaktadır.

NASIL BAŞVURU YAPARIM?



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



ARAAD
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü

A.R.A.A.D. Bakanlık Giriş

Bakanlık ve İl Müdürlüğü Girişi

A.R.A.A.D. E-Devlet Şifresi İle Giriş

e-Devlet Kapısını kullanarak kimliğiniz doğrulandıktan sonra A.R.A.A.D. Sistemine giriş yapabilirsiniz.

e-Devlet şifreniz ile doğrulama yapıldıktan sonra sistemimize yönlendirileceksiniz.

Belediye/TOKİ/Müşavir Firma Personeli Girişi

Vatandaş Girişi

Lisanslı Kurum ve Kuruluş Personeli Girişi

Banka Personeli Girişi

Teknik Heyet Üyesi Girişi

Bilirkişi Girişi

NASIL BAŞVURU YAPARIM?

VATANDAŞ BAŞVURUSU



Müteahhit başvurusunun Başkanlık tarafından onaylanmasının ardından, hak sahipleri **e-Devlet** üzerinden ARAAD (**Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü AFDİS**) sistemine giriş yaparak ön başvurularını tamamlar.

Ardından gerekli evraklarla birlikte protokol imzalanan banka şubesine fiziki başvuruda bulunurlar.

FAİZ İNDİRİMİ YAPILACAK GRUPLAR



1. KATEGORİ

T.C. sınırları dahilinde, kendisi ve hane halkı bireyleri üzerinde **Riskli Yapıdaki bağımsız birim haricinde tapuda kayıtlı başkaca konut bulunmayan malikler** (-0.02% aylık faiz avantajı)

2. KATEGORİ

Orta ve düşük gelirliler (hane geliri belirli bir eşik altında olanlar) (-0.02% aylık faiz avantajı)



FAİZ İNDİRİMİ YAPILACAK GRUPLAR

3. KATEGORİ

Şehit aileleri, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimleri, emekliler, en az %40 oranında **engelli** vatandaşlar veya hane halkı reisinin bu bireylere bakmakla yükümlü olduğu haneler, hane halkı **reisi kadın olan haneler (-0.02% aylık faiz avantajı)**



FAİZ İNDİRİMİ YAPILACAK GRUPLAR

4. KATEGORİ

A sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip binalar için yıllık %0,50 **(-0,04 aylık faiz avantajı)**

B sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip binalar için yıllık %0,25 oranında **(-0,02 aylık faiz avantajı)** faiz indirimi yapılacaktır.

FAİZ İNDİRİMİ YAPILACAK GRUPLAR



Hiçbir şart olmaz ise faiz oranı
0,69 % kabul edilecektir.

Şartları sağladıkça, kademeli
faiz düşüşü uygulanıyor.



% 0,67

% 0,65

% 0,63

% 0,61

% 0,59

FAİZ İNDİRİMİ YAPILACAK GRUPLAR



4 kategoriye birden karşılayan vatandaşlar

(0,25 + 0,25 + 0,25 + (A sınıfı) 0,50 = yıllık 1,25
oranına varan indirimden faydalanabilecek.

4 kategoriye birden karşılayan vatandaşlar

(0,02 + 0,02 + 0,02 + (A sınıfı) 0,04 = aylık 0,10
oranına varan indirimden faydalanabilecek.

TOPLAM GERİ ÖDEME NE KADAR OLACAK?



Devlet Desteği ile Sađlanan Kredi Özeti

Bankacılık Sistemi ile Sađlanan Kredi Özeti

Kredi Tutarı	3.000.000	3.000.000	
Vade Ay	180 Ay (15 Yıl)	180 Ay (15 Yıl)	
Faiz Faiz Oranı	0,69%	2,90%	
Aylık Taksit	29.156	87.509	200%
Toplam Ödeme	5.248.080	15.751.620	200%
Ödenecek Faiz	2.248.080	12.751.620	467%
Yıllık Maliyet	8%	35%	



TOPLAM GERİ ÖDEME NE KADAR OLACAK?

Piyasa şartlarıyla kullanılan konut kredisinin sadece **2 yıllık taksitlerinin toplamı**,

Devlet desteğiyle çekilen **3 milyon TL** krediye ödenen toplam faizden bile yüksek kalmaktadır.

TOPLAM GERİ ÖDEME NE KADAR OLACAK?



Finansal kuruluş ile yapılacak kredi ödemesinde faizler dahil toplam geri ödeme tutarı **15.7 milyon TL** olurken, **Devlet desteği** ile dönüşümde bu toplam sadece **5.2 milyon TL** olmaktadır.

Tüm faizler dahil tam **10,5 Milyon TL**'lik devasa bir fark ve avantaj bulunmaktadır.



MÜTEAHHİT ÖDEME SİSTEMİ

%15 - Kazı ve Temel Üstü Tamamlanması

Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısmın tamamlanması

%20 - Taşıyıcı Sistem

Taşıyıcı sistem bölümünün %40'ının tamamlanması

%20 - Kaba İnşaat

Taşıyıcı sistem bölümünün geri kalan kısmının tamamlanması



MÜTEAHHİT ÖDEME SİSTEMİ

%15 - Yapının Sivaya Hazır Hale Getirilmesi

Yapının sivaya kadar hazır duruma getirilmiş olması

%15 - İnce İşlerin Tamamlanması

Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan işlerin tamamlanması

%15 - İskan Alınması

İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından imzalanması

Hangi tarihten itibaren riskli yapı ilan edilmiş yapılar sürece dahil edilecek?



Krediden tüm gerçek kişi riskli yapı malikleri yararlanabilir. Riskli yapı olarak tescil edilip **1 Ekim 2020 sonrasında yıkılmış olan yapı malikleri** de proje kapsamında değerlendirilecek.

Hangi tarihten itibaren riskli yapı ilan edilmiş yapılar **sürece dahil edilecek?**



Ancak bu kapsamdaki (Tip-III) projelerde; yeni yapıda temel ile ilgili herhangi bir imalata başlanılmamış olması gerekmektedir olup grobeton imalatı yapılmış olması engel teşkil etmiyor.

Grobeton, temel betonunu topraktan ayırarak yalıtım sağlayan, düşük çimento dozajlı, genellikle demirsiz, zemin düzeltme ve tesviye amaçlı kullanılan yapısal dayanım gerektirmeyen beton türüdür. Temel altı, yalıtım koruma ve saha betonu gibi alanlarda pürüzsüz ve temiz bir çalışma zemini oluşturmak için kullanılır.



Anlaşmayan malik var ise süreç nasıl yönetilecek?

1. Dönüşüm uygulamaları, 6306 Sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik doğrultusunda gerçekleştirilir.
2. Buna göre; yapılacak yeni uygulamaya, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir.



Anlaşmayan malik var ise süreç nasıl yönetilecek?

Salt çoğunluk ile alınan karara katılmayanların arsa payları başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara **açık artırma usulü** ile satılır.



Hak sahipleri riskli yapıda bulunan hakları üzerinden mi yoksa yeni yapıda alacakları bağımsız bölümler üzerinden mi faydalandırılacaktır?

Her hak sahibi, yeni yapıdaki **yalnızca bir bağımsız bölüm** için krediden yararlanabilir.



Yarısı Bizden kampanyası ile yeni kredi desteği eŖ zamanlı kullanılabilir mi?

Yarısı Bizden” kampanyası ile **aynı kiŖi iki destekten birlikte yararlanamaz**; ancak **aynı binadaki farklı maliklerin farklı destekleri seğmesi mümkÜN.**



Riskli yapı kararı olan tüm malikler 3 milyon kredi çekebilir mi?

1. Riskli yapı tespiti bulunan tüm gerçek kişi malikler, herhangi bir önceliklendirme yapılmaksızın kredi imkanından yararlanabilir.

2. Her bir malik için yalnızca tek bir bağımsız bölüm esas alınır ve bu kapsamda sağlanabilecek kredi üst limiti 3.000.000 TL'dir.



Riskli yapı kararı olan tüm malikler 3 milyon kredi çekebilir mi?

Kredi üst limiti mevcut fon büyüklüğüne bağlı olarak değişkenlik gösterebilir.

Ayrıca **kredinin aylık taksit ödeme tutarının belgelendirilmiş hane halkı aylık gelire oranı %70'i aşmayacak** şekilde ayarlanır.



*İş Dünyamızın,
İstanbul Ticaret Odamızdaki
Çok Kıymetli Sektörel Temsilcilerine
En Kalbi Sevgi ve Saygılarımla...*

Hızır Onur YAVUZ

İTO İNŞAAT TAAHHÜT

VE

GAYRİMENKUL İHTİSAS KOMİTESİ ÜYESİ