

CUMHURBAŞKANI KARARI

**Karar Sayısı: 8189**

Ekli “İstanbul İlinde Yürütülecek Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Yapım İçin Yardım Verilmesine İlişkin Karar”ın yürürlüğe konulmasına, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 5 inci maddesi gereğince karar verilmiştir.

22 Şubat 2024

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

**İSTANBUL İLİNDE YÜRÜTÜLECEK KENTSEL DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARI KAPSAMINDA YAPIM İÇİN YARDIM VERİLMESİNE İLİŞKİN
KARAR**

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Kararın amacı, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları gereğince İstanbul İlinde yürütülecek kentsel dönüşüm uygulamalarında hibe, kredi ve tahliye desteğini kapsayan yapım için yardım verilmesine ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

Tanımlar

MADDE 2- (1) Bu Kararın uygulanmasında;

- a) Bakan: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanını,
- b) Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,
- c) Banka: Başkanlıkça bu Karar kapsamında yapılacak işlemler için malî hususlarda protokol yapılan bankayı,
- ç) Başkanlık: Kentsel Dönüşüm Başkanlığını,
- d) Geri ödemesiz dönem: Ruhsat tarihinden itibaren borçlunun herhangi bir ödeme yapmadığı ve kredi borçlanma sürelerine dâhil olmayan 24 aylık dönemi,
- e) Güncelleme dönemi: Kredi borcunda meydana gelecek yıllık artışı belirlemek üzere güncelleme oranının uygulandığı her yılın ocak ayını,
- f) Güncelleme oranı: Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksinde (TÜFE) bir önceki yılın aynı ayına göre meydana gelen yıllık değişim oranının yarısını,
- g) Hak sahibi: 6306 sayılı Kanun kapsamındaki yapıların maliklerini,
- ğ) Hibe: 6306 sayılı Kanun kapsamında konutunu/işyerini yapmak isteyen hak sahiplerine Türk Lirası cinsinden verilecek karşılıksız nakdi yardımı,
- h) İdare: İlçe belediye başkanlıklarını,
- ı) Kredi: 6306 sayılı Kanun kapsamında konutunu/işyerini yapmak isteyen hak sahiplerine Türk Lirası cinsinden verilecek yapım kredisini,
- i) Tahliye desteği: Bağımsız bölümleri kullanan gerçek veya tüzel kişilerin tahliyesini sağlamak amacıyla Türk Lirası cinsinden verilecek karşılıksız nakdi yardımı, ifade eder.

Yapım için yardım verilmesine ilişkin esaslar

MADDE 3- (1) 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapının bulunduğu parselde ruhsat alınması ve kat irtifakı kurulması sonrası gerçek veya tüzel kişilere, bu Karar uyarınca talep etmeleri halinde, aynı Kanun kapsamında yapacakları yeni yapılar için mevcut yapıda sahip oldukları ve idarece tespiti yapılacak olan konut ve işyerlerine yapım için yardım verilebilir.

(2) Riskli yapının bulunduğu parsellerde üretilecek projedeki bağımsız bölüm sayısı veya inşaat alanının, mevcut bağımsız bölüm sayısı veya inşaat alanının bir buçuk katını geçmesi halinde hibe ve kredi desteğinden faydalanılamaz.

(3) Riskli yapının bulunduğu parsellerde 1/4/2023 tarihinden önce yeni yapıya ait yapı ruhsatı düzenlenmiş ise yapım için yardımdan faydalanılamaz.

(4) Yapım için yardımdan faydalanacak yapının ferdileşmemiş kooperatif olması halinde, kooperatif üye listesi ve riskli yapıdaki mevcut bağımsız bölüm sayısı esas alınır.

(5) Hak sahibine bir konut için 875.000 TL'ye kadar hibe, 875.000 TL'ye kadar kredi, bir işyeri için 437.500 TL'ye kadar hibe, 437.500 TL'ye kadar kredi, diğer her bir konut için 1.750.000 TL'ye ve diğer her bir işyeri için de 875.000 TL'ye kadar kredi verilebilir. Ayrıca hak sahibi, satış veya 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak pay satışı işlemi ile edineceği taşınmaz için payı satılan hak sahibinin kullanacağı hibe ve krediyi kullanabilir.¹

(6) İnşaat yapımı için verilecek hibe haricinde tahliye için bağımsız bölümde ikamet etmek/kullanmak şartıyla maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine bağımsız bölüm başına bir kereye mahsus ve karşılıksız 125.000 TL tahliye desteği verilebilir.²

(7) Hibe ve kredi desteği, 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olan yapılarda Yapı Denetim Sistemindeki (YDS) inşaat ilerleme seviyesi dikkate alınarak, diğer yapılarda ise ilgili idare tarafından yerinde yapılacak inceleme esas alınarak; subasman seviyesinde, taşıyıcı sistemin bitiminde ve inşaat bitiminde olmak üzere Başkanlıkça üç eşit taksitle yapıdaki hak sahipleri adına hak sahiplerinin anlaştığı yüklenicinin Bankada açılan vadesiz hesabına ödenir.

(8) Kredi geri ödemeleri, geri ödemesiz dönemden sonraki ilk aydan itibaren başlar ve ilk 12 taksit faizsiz olmak üzere en fazla 120 ayda tamamlanır. Geri ödemesiz ve faizsiz dönem sonunda ilk taksit ödemesinden önce başlangıç güncellemesi yapılır. Kredi borcu, her güncelleme döneminde güncelleme oranının uygulanması suretiyle güncellenir.

(9) Güncellenmiş kredi borcu belirlenirken, kredi borcundan yapılan geri ödemeler düşülür, kalan kredi borcu güncelleme oranının uygulanması suretiyle artırılarak yeni borç tutarı bulunur. Güncellenen borç kalan taksit sayısına bölünerek, aylık ödenmesi gereken taksit tutarları belirlenir. Bu işleme kredi borcu bitene kadar devam olunur.

(10) Kredi verilirken hak sahiplerinin gelir ve kredi puanı durumlarına bakılmaz.

(11) Başkanlık, Başkanlık adına taşınmaz üzerinde birinci derece ve birinci sıra veya serbest dereceden istifade hakkı ile diğer derecelerden olmak üzere kredi tutarının iki katı kadar tutarda ipotek tesis eder.

(12) Yapım için yardımdan faydalanacak riskli yapının bulunduğu parselin veya riskli alan/rezerv yapı alanında yer alan yapının bulunduğu parselin zemin ve plan durumunun

¹ 1/5/2025 tarihli ve 32887 sayılı resmî Gazete'de yayımlanan 9768 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının 1 inci maddesi ile bu fıkrada yer alan "700.000 TL'ye" ibareleri "875.000 TL'ye" şeklinde, "350.000 TL'ye" ibareleri "437.500 TL'ye" şeklinde, "1.400.000 TL'ye" ibaresi "1.750.000 TL'ye" şeklinde değiştirilmiştir.

² 1/5/2025 tarihli ve 32887 sayılı resmî Gazete'de yayımlanan 9768 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararının 1 inci maddesi ile bu fıkrada yer alan "100.000 TL" ibaresi "125.000 TL" şeklinde değiştirilmiştir.

yeniden inşaat yapımına uygun olmaması durumunda yapım için yardım, yapıda bulunan bağımsız bölüm hak sahiplerinin tamamının muvafakati ile yine hak sahiplerine ait yapılaşmaya uygun il sınırları içinde veya dışında başka bir parselde kullanılabilir.

(13) Bu Karar kapsamında yapım için yardıma ilişkin hibe taahhütnamesi ve kredi sözleşmesi Başkanlığa ayrılan İstanbul Dönüşüm Kampanyası Finansmanı bütçe imkanları doğrultusunda 31/12/2026 tarihine kadar yapılabilir.

(14) Kredi geri ödemeleri Başkanlıkça takip edilir. Kredi borcunun zamanında ödenmemesi halinde, Başkanlık tarafından borçlu kişiye ihtarla bulunularak süre tanınır. Verilen süre içerisinde kredi borcunun ödenmemesi, kredinin durdurulması veya iptal edilmesi durumunda, kullanılmış kredilerin ödenmeyen kısımları genel hükümlere göre takip ve tahsil edilir.

(15) Başkanlıkça iş ve işlemleri yürütülen uygulama alanlarında, hibe için belirlenen malî sınır aynı kalarak ve kredi için belirlenen malî sınırın üç katını geçmemek üzere yapım için yardıma ilişkin diğer hususlar Bakan tarafından belirlenir.

(16) Bu Karar kapsamında yürütülecek kentsel dönüşüm uygulamalarında hak sahiplerine yapım için yardım verilmesine ilişkin diğer hususların belirlenmesine Bakan yetkilidir.

Mevcut hibe, kredi ve tahliye desteği

GEÇİCİ MADDE 1- (Ek:RG-1/5/2025-32887-C.K-9768/2 md.)

(1) Bu maddenin yayımı tarihinden önce yapılmış olan sözleşmeler hakkında, sözleşmenin yapıldığı tarihteki hibe, kredi ve tahliye desteği miktarları uygulanmaya devam eder.

Yürürlük

MADDE 4- (1) Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 5- (1) Bu Karar hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

Cumhurbaşkanı Kararının Yayımlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	23/2/2024	32469
Cumhurbaşkanı Kararında Değişiklik Yapan Kararların Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	1/5/2025	32887
2.		