

**BEYOĞLU İLÇESİ TARLABAŞI 1. ETAP YENİLEME ALANI YENİLEME AVAN  
VE UYGULAMA PROJESİNİN HAZIRLANMASI VE UYGULANMASI İŞİ  
İDARİ ŞARTNAMESİ**

**I - İHALENİN KONUSU VE TEKLİF VERMEYE İLİŞKİN HUSUSLAR**

**MADDE 1.TARAFLAR**

İşbu şartnamede Beyoğlu Belediyesi kısaca (İDARE), proje ve yapım işini üstlenen firma kısaca (YÜKLENİCİ), Tarlabası Yenileme Projesine teklif veren Firmalar kısaca (İLGİLİ) olarak adlandırılmıştır.

**MADDE 2.PROJE ALANINA AİT TEMEL BİLGİLER**

**İlçesi** : Beyoğlu  
**Mevkii** : Tarlabası Yenileme Alanı Tarlabası Bulvarı Kuzeyinde Kalan 9 Yapı Adası  
**Mülkiyeti** : Kamu, Şahıs, Dernek, Vakıf.  
**İmar Durumu** : İdare, Koruma Bölge Kurulu ve Beyoğlu Belediye Meclisi tarafından onaylanacak Yenileme Avan Projesi Kararlarına göre oluşturulacaktır.  
**Proje Alanı** : Tarlabası Yenileme Alanı, Tarlabası Bulvarı Kuzeyinde Kalan 9 Yapı Adası (360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 Adalar).  
**Yasal Dayanağı** : Bu Şartname,

- 16.06.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna,
- 14.12.2005 tarih 26023 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5366 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğine,
- 28.03.2006 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 20.02.2006 tarih 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına,
- Beyoğlu Belediye Meclisinin 10.11.2006 tarih ve 2006/63 No'lu kararı ile kabul edilmiş olan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanının 01.12.2006 tarih ve 6051 sayılı oluruyla yürürlüğe giren Beyoğlu Belediyesi Yenileme Alanlarında Yapılacak İhalelere İlişkin Esas ve Usuller Hakkında Yönetmelik, hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Yenileme alanlarında yapılacak uygulamalarda, her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç olmak üzere 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaftır.

**MADDE 3. İŞİN KONUSU: KENTSEL YENİLEME**

5366 Sayılı Kanun gereğince yenileme alanı olarak belirlenen "Beyoğlu – Tarlabası mevkiinde yer alan ve ekli projede taralı olarak gösterilen 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 adaları kapsayan "yenileme alanını"; tarihi ve kültürel değerlere sahip çıkan, hizmet sektörlerinin, ticari, turistik ve kültürel aktivitelerin bir arada var olduğu bir kent olarak yeniden tanımlamak ve İstanbul'un ve Beyoğlu'nun ulusal – uluslar arası seviyede pozitif ve çekici bir kent etkisi yaratmasını sağlamak, her türlü afete dayanıklı, kültürel- mimari dokunun korunması ve yaşatılmasını sağlayacak, güvenilir, sürdürülebilir ve yaşam kalitesi yüksek kentsel yerleşme dokusu oluşturmak, İŞ'in konusu olup, bu Şartnamede kısaca "İŞ" olarak anılacaktır.

**MADDE 4- İHALEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

İhaleye ilişkin bilgiler;

TBY

- a) İhale usulü: Açık ihale.
- b) İhalenin yapılacağı adres: Beyoğlu Belediye Başkanlığı Encümen Salonu Meşrutiyet Caddesi, No. 285 Tünel – Beyoğlu / İSTANBUL.
- c) İhale tarihi: 16.03.2007
- d) İhale saati:10.00
- e) İhale komisyonu toplantı yeri: Beyoğlu Belediye Başkanlığı Encümen Salonu

#### **MADDE 5 - İHALE DOKÜMANIN GÖRÜLMESİ VE TEMİNİ**

5.1-İhale dokümanı aşağıda belirtilen adreste bedelsiz olarak görülebilir. Ancak, ihaleye teklif verecek olanların, İdarece onaylı ihale dokümanını satın alması zorunludur.

- a) İhale dokümanının görülebileceği yer: Hukuk İşleri Müdürlüğü
- b) İhale dokümanının satın alınabileceği yer: Hukuk İşleri Müdürlüğü
- c) İhale dokümanı satış bedeli: 5.000,- YTL (beşbinyenitürklirası)

5.2-İhale dokümanı, içeriğindeki belgeleri gösteren bir dizi pusulası ile birlikte verilir. İstekli, ihale dokümanını oluşturan belgelerin aslına uygunluğunu ve belgelerin tamam olup olmadığını kontrol eder. İdare bu incelemeyi yaptıktan sonra isteklinin, ihale dokümanını oluşturan belgelerin tamamını aslına uygun olarak teslim aldığına dair, dizi pusulası üzerine yazılarak imzalanmış beyanını alır.

5.3-İstekli ihale dokümanını satın almakla, ihale dokümanını oluşturan belgelerde yer alan şartları kabul etmiş sayılır.

#### **MADDE 6- TEKLİFLERİN SUNULACAĞI YER, SON TEKLİF VERME TARİH VE SAATİ**

6.1-Tekliflerin sunulacağı yer, son teklif verme tarih ve saati;

- a) Tekliflerin sunulacağı yer: İhale Komisyonu sekreteryası (Hukuk İşleri Müdürlüğü)
- b) Son teklif verme tarihi: 16.03.2007 (ihale tarihi).
- c) Son teklif verme saati:10.00 (ihale saati).

6.2-Teklifler ihale tarih ve saatine kadar yukarıda belirtilen yere verilebileceği gibi, iadeli taahhütlü posta vasıtasıyla da gönderilebilir. İhale (son teklif verme) saatine kadar İdare'ye ulaşmayan teklifler değerlendirmeye alınmayacaktır.

6.3-İdareye verilen veya ulaşan teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

6.4-İhale için tespit olunan tarihin tatil gününe rastlaması halinde, ihale takip eden ilk iş gününde yukarıda belirtilen saatte aynı yerde yapılır ve bu saate kadar verilen teklifler kabul edilir.

6.5-Çalışma saatlerinin sonradan değişmesi halinde de ihale yukarıda belirtilen saatte yapılır.

6.6-Saat ayarlarında, Türkiye Radyo-Televizyon Kurumunun (TRT) ulusal saat ayarı esas alınır.

#### **Madde 7- İhale Dokümanının Kapsamı**

7.1- Yenileme Projesi İşine ait doküman aşağıdaki belgelerden oluşmaktadır:

- a) Alana ilişkin bilgi ve belgeler (alana ilişkin analiz paftaları, bina kimlikleri ve fotoğraflar vb.)
- b) Sözleşme tasarısı,
- c) İdari Şartname.
- d) Teknik Şartname
- e) Genel Şartname
- f) İdare'ye ait parsellerde uygulanacak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" örneği
- g) Standart formlar
  - Teklif Mektubu
  - Taahhütnameler, (İşbu şartnamenin 14. Maddesinde belirtilen hususlar kapsamında olmadıklarına dair taahhütname, 10.1.4 maddesinde yer alan istihdam edilecek personel ile bulundurulacağı ekipmanlara ilişkin taahhütnameler.)

- Ortak Girişim Beyannamesi
- Geçici Teminat Mektubu
- Kesin Teminat Mektubu
- Mali Durum Bildirimi
- Banka Referans Mektubu
- İş Deneyim Belgesi

7.2-Ayrıca, isteklilerin yazılı talebi üzerine İdare tarafından yapılan yazılı açıklamalar, ihale dokümanının bağlayıcı bir parçasını teşkil eder.

7.3-İsteklinin, yukarıda belirtilen dokümanların tümünün içeriğini dikkatli bir şekilde incelemesi gerekir. Teklifin verilmesine ilişkin şartları yerine getirememesi halinde ortaya çıkacak sorumluluk teklif verene ait olacaktır. İhale dokümanında öngörülen ve tarif edilen usule uygun olmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz.

### **Madde 8. İŞİN AMACI:**

2010 yılında İstanbul'un Avrupa Kültür Başkenti seçilmesi ile birlikte İstanbul'u ve Beyoğlu ilçesini, tarihi ve kültürel değerlere sahip çıkan, hizmet sektörlerinin, ticari, turistik ve kültürel aktivitelerin bir arada var olduğu bir kent olarak yeniden tanımlamak ve İstanbul'un ve Beyoğlu'nun ulusal ve uluslararası ve en önemlisi de yerel seviyede pozitif ve çekici bir kent etkisi yaratmasını sağlamak, her türlü afetlere ve risklere dayanıklı mimari dokunun korunması ve yaşatılmasını sağlayacak, güvenilir, sürdürülebilir ve yaşanabilir kentsel yerleşme dokusu oluşturmak, İŞ'in ana amacıdır.

Beyoğlu için Yenileme Projesinin amaçları:

- İstanbul'un tarihi değerler açısından en önemli bölgelerinden biri olan yenileme alanında yeni bir yaşam merkezi oluşturmak,
- Tarlabası'nın daha güvenli, sağlıklı, yaşanabilir, kentle bütünleşmiş bir alan olmasını sağlamak,
- Çevresel ve tarihi-mimari-kültürel değerlere sahip çıkan, bu dokuyu korurken çağdaş normlarda yaşam alanları geliştirmeyi sağlamak,
- Kamuya, özel sektörün uzmanlığı ve sermayesini kullanarak kendi kaynaklarının üzerinde bir yatırım kapasitesi sağlamak,
- Altyapı ve ulaşımı geliştirmek, sosyal refahı ve kent içi yaşam kalitesini arttırmak.

### **MADDE 9. İŞ İLE İLGİLİ ÖZEL AÇIKLAMALAR:**

Proje Alanında 5366 sayılı yasa gereği, İdari Şartnamenin 3. Maddesinde konusu açıklanan işe ait, hazırlanması gerekli Yenileme Avan Projeleri, Yenileme Uygulama Projelerinin ve yerinde inşaatların yapılması için, en avantajlı ekonomik teklifi ve projeyi sunan ve belirtilen yeterlilik ve kapasitede bir firmanın tespit edilmesi yoluyla "Yenilemenin" gerçekleştirilmesidir. İdare'nin yenileme alanında yapılacak uygulamadaki amacı, söz konusu bölgenin fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak geliştirilmesi yoluyla kente entegrasyonunun sağlanmasıdır. Bu nedenle yenileme alanında kalan parsellerin öncelikle özel mülkiyet hakları korunarak yenilenmesi hedeflenmiş olup, bunun mümkün olmadığı durumlarda Bakanlar Kurulu Kararı ile yetkisi alınmış olan acele kamulaştırma işleminin başlatılması tercih edilmiştir. Bunun uygulanmasının hukuken imkansız hale gelmesi halinde normal kamulaştırma işlemleri uygulanır. İşbu şartnamede düzenlenen hükümler ve işin safhaları bu ilke gözetilerek hazırlanmıştır.

#### **9.1.Sözleşme konusu uygulama aşağıdaki şekilde yapılacaktır:**

1-Yüklenici, sözleşmenin imzalanmasını takiben Yenileme Avan Projesinin Koruma Bölge Kurulu ve Beyoğlu Belediye Meclisi tarafından onaylanması ile uygulama projelerini

hazırlamaya başlayacaktır. Maliklerle anlaşma sağlanmış mülkiyet sorunu çözümlenmiş parsellerdeki uygulama yetkisi yükleniciye verilmektedir.

2- Maliklerle projenin uygulanması konusunda anlaşma sağlanamayan taşınmazlar için İdare kamulaştırma işlemlerini başlatarak bu parsellerin mülkiyet sorunlarını, yasanın imkan verdiği en kısa sürede çözecektir. İdare tarafından kamulaştırma bedelinin yükleniciden talep edilmesi halinde, işin akamete uğramadan devamını sağlamak üzere yüklenici tarafından ödenecek kamulaştırma bedelinin, yükleniciye geri ödemesi ile ilgili koşullar, İdare ile yüklenici arasında düzenlenecek ek protokolle belirlenir ve alınacak Beyoğlu Belediye Meclis Kararı ile yürürlüğe girer. Bu protokolle belirlenecek koşulların oluşturulmasında taraflar, işin yürütülmesinin aksamaya uğramaması için iyi niyetli ve olumlu yaklaşımlar göstermekle yükümlüdür. Meclis kararı alındıktan sonra İdare tarafından yazılı olarak istenen kamulaştırma bedelleri, 10 gün içinde yüklenici tarafından Beyoğlu Belediyesi hesaplarına yatırılacaktır. Kamulaştırma bedelinin daha sonra mahkemece arttırılması halinde aradaki fark da İdarenin, Yükleniciye bildirim tarihinden itibaren 10 gün içinde İdareye ödenecektir.

Yenileme alanı içerisinde bulunan kamuya veya vakıflara ait parsellerle ilgili uygulama sorunları İdare tarafından çözümlenecektir.

3-Bedeli idare tarafından karşılanarak kamulaştırma yöntemiyle edinilen parseller için, İdare ile Yüklenici arasında "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yapılarak veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi çerçevesinde çözümlenmesinin mümkün olmadığı durumlarda Sınırlı Ayni hak tesisi ile uygulamaya devam edilecektir. Ancak Sınırlı Ayni Hak Tesisi işbu sözleşmeye göre zorunluluk hallerinde ve ikincil tercih olduğundan, bu çözümün zorunlu olduğu durumlarda karşılaştırılması halinde 5366 sayılı Yasa'nın 5.maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan; "sınırlı ayni hak tesisi ile ilgili esas ve usuller ile bedeli ve kullanma süresi" ilgili mevzuat çerçevesinde ve taraflar arasında tanzim ve imza edilecek ayrı bir sözleşme ile belirlenecektir.

4- İdare tarafından Yenileme Alanı içinde uygulama için sadece işbu sözleşme ve eki şartnameler gereğince İŞ'in verildiği Yükleniciye inşaat ruhsatı verilecek, projenin bütünlüğü sağlanacaktır. Tüm yatırımın yüklenici tarafından geliştirilen Yenileme Avan ve Uygulama Projesine uygun olarak yapılması, İdare tarafından denetlenecek veya denetletirilecektir.

Yüklenici tarafından hazırlanan ve İdare tarafından kabul edilen Yenileme Avan Projesi, Koruma Bölge Kurulu tarafından, ardından Beyoğlu Belediye Meclisi tarafından Onaylanacak, projenin Beyoğlu Belediye Meclisi tarafından onaylanmasına kadar olan aşamada Meclis, Koruma Bölge Kurulu veya İdare tarafından gerekli görülen revizyonlar, kurumların eşgüdümlü hazırlanan raporlarına dayanarak, Yüklenici tarafından gerçekleştirilecektir. Bütün onayları alınmış olan Yenileme Avan Projesine göre Yenileme Alanı Uygulama Projeleri ve şartnamelerde sayılan diğer tüm dokümanlar Yüklenici tarafından hazırlanacaktır.

5. Yüklenici Proje alanında ikamet eden ve taşınmazını konut amacıyla kullanan Mülk sahiplerinin taşınmazı terk etmesinden itibaren başlayıp, yeni konutun kendisine teslimine kadar geçecek süre için, yeni kira sözleşmesinin ve muhtarlıktan alınacak ikametgah belgesinin ibrazı şartıyla, kira bedellerini ödemekle yükümlü olacaktır. Bu bedel hane başına 400 YTL/Ay olacak ve her kira yılı başında TÜFE oranında arttırılacaktır. Bu şartnamede mücbir sebep olarak gösterilen nedenlerle işin süresinin uzaması halinde yüklenicinin kira bedeli ödeme süresi, işin şartname hükümlerine göre bitirilmesi gereken sürenin bitiminden itibaren en fazla 3 ay daha uzatılabilir.

## 9.2.Sözleşme Konusu İşle İlgili İdare'nin Yükümlülükleri:

1- 28.03.2006 tarihli resmi gazetede yayınlanan 20/02/2006 tarih 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yenileme Alanı olarak belirlenen sözleşme konusu işin uygulanacağı toplam 9 Adadan oluşan alanda yer alan parsellere yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar uygulanmak üzere Beyoğlu Belediye Meclisinin 07.07.2006 tarih 46 Karar No.lu "KISITLILIK" kararları İdarece yerine getirilecektir.

2- İdare, uygulama alanı içindeki parsel sahipleri ile Yüklenici dosyasında teslim edilmiş olan SPK onaylı şirket tarafından hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporundaki değerler esas alınmak kaydıyla, satın alma veya kat karşılığı yöntemi ile anlaşmaları sağlayacaktır. Kat karşılığı anlaşmalarda, bedelin m<sup>2</sup>'ye dönüşmesi, yüklenicinin teklifi ekinde verdiği mülkiyet eşleştirme tablosunda teklif edildiği şekilde olacaktır. İdare, mal sahipleri ile yapılan anlaşmaları tutanak altına alarak, mal sahiplerinden vekâletname almak suretiyle, yüklenici ile kat karşılığı inşaat sözleşmelerini imzalama yetkisini uhdesine alacaktır. İdare, alınan vekâletname gereğince, mal sahipleri adına vekâleten yüklenici ile "kat karşılığı inşaat sözleşmesini" imzalayacaktır.

Anlaşma sağlanamaması ve taleplerin bu değerleri aşması halinde yasal prosedür uygulanacaktır.

3- Kamu kurumlarına ve vakıflara ait parsellerdeki mülkiyet sorunları çözümlenerek en kısa sürede yükleniciye yer teslimi yapılacaktır.

4-Projeye uygun olarak inşaat, kazı ve kendisi tarafından verilmesi gereken her türlü izin ve ruhsatların en kısa sürede verilmesi sağlanacaktır.

5- İdare tarafından,

- Taşınmazların rızai terk veya İdare'nin yasal elkoyma yetkisi ile teslim alınması,
- Yıkımın başlayabileceği şekilde, Emniyet Müdürlüğü birimleri ve Belediye ekiplerinin işbirliği sağlanarak ve gerekli güvenlik tedbirlerinin alınarak insandan ve eşyadan arındırılması.
- Ayrıca, Yüklenici tarafından yapılacak yıkım çalışmaları sırasında, asayişin sağlanması için ihtiyaç duyulması halinde, İdare tarafından, Emniyet Müdürlüğü birimlerinin güvenlik desteğini istemek ve temin etmek yönünde destek ve işbirliği sağlanması.
- Yüklenici şantiye alanında üst seviyede güvenliği sağlamakla yükümlü olmakla birlikte, İDARE tarafından da ilgili kurumlarla yazışmalar yapılmak suretiyle şantiye alanı çevresinde gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması hususunda yardımcı olunacak, İdare yüklenicinin güvenlik içinde işi yürütmesini sağlamaya çalışacaktır.

6-Etap plan ve projelerine göre, yenileme alanının Yüklenici tarafından yenilenecek, ulaşım, elektrik, su, kanalizasyon, merkezi çöp toplama, telekomünikasyon sistemleri geliştirilerek, çağdaş yaşam alanı oluşturulması için tüm modern sistemler uygulanarak, uygulama alanında daha sonra kazı yapmayı gerektirmeyecek tünel kalıp sistemi projelendirme, bu hususta diğer kamu kurumları (Elektrik, telekomünikasyon, doğal gaz vs. işlemler için) ile koordinasyon ve uygulama yapacak kamu kurumlarının, yenileme alanındaki inşaatların tamamlanmasından sonra bir daha kazıya izin verilmeyeceği buna uygun projelendirmenin Yüklenici tarafından yapılacağı vb. konularda bilgilendirilmesi ile uygulamaların takibi, görev alanlarına göre İdare ve diğer kamu kurumları tarafından onaylanarak denetlenecek olan tüm alt yapı tesislerinin tamamlanması sağlanacaktır. Alt yapı hizmetlerinin modernizasyonu için gerekli projeler Yüklenici tarafından hazırlanarak İdare'ye verilecektir. Yüklenici tarafından yapılacak Alt Yapı çalışmalarına ait Yüklenici İş Programı ile resmi kurumlardan alınacak izinlerin takvimine ilişkin Belediye İş Programının eşgüdümlü olarak yürütülmesi Belediye Uygulama Birimi tarafından gerçekleştirilecektir.

7- Yer teslimi; tek parsel ölçeğinde değil, onaylanmış Yenileme Avan Projesinde belirlenmiş etap alanları ölçeğinde yaratılan uygulama alanlarının, alanın insandan ve eşyadan arındırılması ve yüklenici tarafından yıkım işlerinin tamamlanmasını takiben İdarece yapılacaktır.

8-Yüklenici tarafından üretilen Proje, Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu kapsamında bir eser niteliğinde olup, projenin tüm detayları ile birlikte bütününün manevi ve mali hak sahibi Yüklenici'dir. Bu nedenle Sözleşme konusu Projenin (tüm hazırlık aşamaları, avan proje, uygulama projesi aşamaları ve projeye bağlı tüm dökümanlar) hiçbir şart altında Yüklenici dışında herhangi bir kişi tarafından uygulanması, kullanılması, kopyalanması deşifre edilmesi mümkün değildir. İdare bu hususta gerekli tüm tedbirleri almakla yükümlü olup, Yüklenici'nin izni olmaksızın, proje uygulamasının hiçbir şekilde başkası tarafından yapılamayacağını kabul eder. İDARE projenin uygulama yetkisinin Yüklenici'ye münhasır bir hak olduğunu işbu sözleşme ile kabul eder ve Yüklenici'nin bu hakkını korumakla yükümlüdür.

## **II- İHALEYE KATILMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR**

### **MADDE 10. YÜKLENİCİ SEÇİMİNDE İDARENİN DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ**

#### **10.1. Değerlendirme Yapmak Üzere İsteklilerden İstenecek Belgeler**

##### **10.1.1 Şirketin Mali Tablosu Ve Mesleki Standartları**

Tüzel Kişiliğin ya da Ortak Girişim Grubu (O.G.G.)'nda pay sahibi olan ortakların her birinin tüm koşulları yerine getirmiş olması zorunludur.

#### **İsteklinin iş hacmini gösteren belgeler**

1.Uluslararası muhasebe standartlarına uygun, bağımsız denetim firmalarınca hazırlanmış mali tablolarında, İsteklinin son üç yılın (2003, 2004, 2005 yılları) inşaat sektörü ciroları toplamının 31.12.2005 tarihi itibarıyla güncelleştirilmiş asgari 200.000.000.-YTL (ikiyüzmilyonyenitürklirası) olduğunu gösteren, inşaat sektöründe toplam ne kadar imalat, yatırım ve ciro yaptığını gösterir bilançolar ve gelir-gider tablolarının yer aldığı belge ya da belgeler ibraz edilecektir.

2. Tüzel kişilik veya O.G.G.'nu oluşturan her bir ortak inşaat sektöründe son 7(yedi) yıl içinde en az 5 (beş) yıllık kesintisiz faaliyette bulunduğuna ilişkin faaliyet belgeleri sunulacaktır.

#### **İş deneyimine ait hususlar**

Aşağıdaki koşulların her ikisini de (ayrı ayrı sözleşmelerde olabilir) sağlamış olması gerekmektedir.

1-Sözleşme Bedeli en az 75 .000.000.-YTL (yetmişbeşmilyonyenitürklirası) olan bir İnşaat İşini (sanayi, ticaret, konut, eğitim, sağlık alanında) tek sözleşmede gerçekleştirmiş olmalıdır.

2-İşbu şartnamenin 15.maddede ki teklif tablosunun (a) bendinde belirtilen 62.804 m<sup>2</sup> mevcut inşaat alanının %100'ü oranında inşaatı (sanayi, ticaret, konut, eğitim, sağlık alanında) tek sözleşmede gerçekleştirmiş olmalıdır.

İsteklilerin görev konusu işlerle ilgili faaliyetlerde bulduklarına dair ibraz edecekleri belgelerin, yurt dışından alınmış olanların ilgili ülkenin konuya ilişkin yetkili mercilerinden alınmış olması ve ayrıca ilgili ülkedeki Türk Büyükelçiliği veya Başkonsolosluğunca da onaylanmış olması zorunludur.

### 10.1.2. Diğer Belgeler

- 1- Tebligat için adres beyanı; ayrıca irtibat için telefon numarası ve faks numarası ile elektronik posta adresi.
- 2- Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası Belgesi.
- 3- Gerçek kişi olması halinde, ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, ilgisine göre Ticaret ve/veya Sanayi Odasına veya ilgili Meslek Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge,
- 4- Tüzel kişi olması halinde, mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge,
- 5- Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren İmza Beyannamesi veya İmza Sirküleri.
- 6- Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesi.
- 7- Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri.
- 8- 4734 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin (a), (b), (c), (d), (e), (g) ve (i) bentlerinde sayılan durumlarda olunmadığına ilişkin yazılı taahhütname,
- 9- Şekli ve içeriği İdari Şartnamede belirlenen teklif mektubu ve ekleri
- 10- Şekli ve içeriği İdari Şartnamede ve Teknik Şartnamede belirlenen Yenileme Avan Projesi ve proje raporu,
- 11- SPK (Sermaye Piyasaları Kurulu) Lisanslı bir Değerleme Şirketi tarafından hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu,
- 12- Değerleme raporu dikkate alınarak hazırlanmış Mülkiyet Transfer Şemaları ve Avan Proje ile ilişkilendirilmesi,
- 13- Mekanik, elektrik, elektronik, güvenlik sistemlerine ait açıklayıcı ön raporlar,
- 14- İhale dokümanının satın alındığına dair belge.
- 15- Ortağı olduğu veya hissedarı bulunduğu tüzel kişilere ilişkin beyanname.
- 16- Tüzel kişi istekli tarafından sunulan iş deneyim belgesinin, aynı tüzel kişinin yarısından fazla hissesine sahip ortağına ait olması halinde sunulacak iş deneyim belgesinin başka bir tüzel kişiye kullanılmayacağına ilişkin taahhütname.
- 17- Bankalardan temin edilecek belgeler: En az 20.000.000,- (yirmimilyon)YTL.'lik banka referans mektubu.
- 18- İsteklinin Uluslararası muhasebe standartlarına uygun, bağımsız denetim firmalarınca tasdiklenmiş son üç yıllık bilançosu (2003, 2004, 2005), [cari oran (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar): en az % 50; öz kaynak oranı(öz kaynaklar/toplam aktif): en az % 10; kısa vadeli banka borcu/öz kaynak: en fazla % 75 olmalıdır, bu üç kriter birlikte aranır.]
- 19- İsteklinin son üç yılın (2003, 2004, 2005 yılları) inşaat sektörü ciroları toplamının 31.12.2005 tarihi itibarıyla güncelleştirilmiş asgari 200.000.000.-YTL (ikiyüzmilyonyenitürklirası) olduğunu gösteren, inşaat sektöründe toplam ne kadar imalat, yatırım ve ciro yaptığını gösterir bilançolar ve gelir-gider tablolarının yer aldığı belge ya da belgeler ibraz edilecektir.
- 20- Tüzel kişilik veya O.G.G.'nu oluşturan her bir ortak inşaat sektöründe son 7(yedi) yıl içinde en az 5 (beş) yıllık kesintisiz faaliyette bulunduğuna ilişkin faaliyet belgeleri sunulacaktır.
- 21- Bu ihalede benzer iş olarak; sanayi, ticaret, konut, eğitim, sağlık alanında yaptığı inşaat işleri benzer iş olarak kabul edilecektir.
- 22- İstekli ortaklarının bu şartnamede Madde 14.1'de sayılan suçlardan hüküm giymediğine dair adli sicil belgesi,
- 23- Temsile ilişkin yetki belgesi,
- 24- Gerekiyorsa noter tasdikli vekaletname,
- 25- Bu Şartnamede belirlenen geçici teminat
- 26- İhale dokümanı satın alındığına dair belge

### 10.1.3.Teknik Bilgiler

İstekliler şirket yapıları ile ilgili bilgilerin ve yapılacak işi kavrama yetenekleri ile projeye yaklaşım metodolojilerini gösteren dokümanların yanı sıra benzer çok fonksiyonlu komplekslerle ilgili inşaat ve inşaat yönetimi deneyimlerini, listeleyeceklerdir.

Listelerde firmaların projelerde hangi sıfatla yer aldıkları, projelerin (her proje için ayrı ayrı olmak üzere) yatırım tutarları, içerdikleri fonksiyonlar ile yapı alanı, kişi vb. referans birim kapasiteleri de belirtilecektir.

Faaliyetin tamamlanmış olması halinde başlama ve bitiş tarihleri, devam etmekte olması halinde ise başlama tarihi, öngörülen tamamlanma tarihi ve ayrıca tamamlanma yüzdesi belirtilecektir.

İsteklinin O.G.G. olması halinde O.G.G.'nu oluşturan firmalar ayrı ayrı olmak üzere aynı tabloda yer alabilirler. Aynı projede birden fazla görevi/sıfatı olan firmalar bu projeleri ayrı ayrı ilgili tablolarda tekrarlayacaklardır.

### 10.1.4.İsteklinin Organizasyon Yapısı, personel ve ekipman durumu

İstekliler, teklif ekinde aşağıda belirtilen Belgeleri sunacaklardır.

- ISO 14001 Çevre Belgesi,
- ISO 9001 Kalite Belgesi
- OHSAS 18001 İş sağlığı, İş güvenliği Belgesi

#### a)Anahtar Personel

ADET	Pozisyonu	Mesleki Ünvanı	Mesleki Özellikleri
1	Proje Müdürü	Mimar/Y.Mimar	10 yıl yapı deneyimli
5	Mimar	Mimar/Y.Mimar	5 yıl deneyimli
5	İnşaat Mühendisi		5 yıl deneyimli
2	Elektrik Mühendisi		5 yıl deneyimli
2	Makine Mühendisi		5 yıl deneyimli

Ayrıca işin belirtilen sürede tamamlanmasını sağlayacak sayıda teknik personel- tekniker ve şantiye görevlilerinin görevlendirileceği taahhüt edilecektir.

YÜKLENİCİ, proje kapsamında yürütülecek işlerde, yeterli deneyimi olan uzman anahtar personeli çalıştıracak ve bu elemanların unvanlarını, noter tasdikli diplomalarını, uzmanlık alanlarını ve niteliklerini gösterir bir listeyi, firmada devamlı çalıştığını gösterir SSK bildireceğini, sözleşme öncesinde, sözleşme örnekleri ile birlikte İDARE'nin onayına sunacaktır. YÜKLENİCİ, daha sonraki değişikliklerde aynı eleman seviyesini korumak ve yapılan değişiklikleri 15 gün içinde işverene bildirmek zorundadır.

#### Ekipman

İstekli bünyesinde aşağıda sayılan araçların bulundurulacağını taahhüt edecektir.

1. 10 adet damperli Kamyon
2. 4 adet vinçli kamyon
3. 5 adet Kepçe
4. 10 vinç mobil
5. 2 adet kule vinç
6. Kontrollerde kullanılmak üzere İdarenin kullanımına verilecek olan 1 adet 2006 model 16 kişilik minübüs
7. Kontrollerde kullanılmak üzere İdarenin kullanımına verilecek olan 1 adet 2006 model binek otomobil.

Yüklenici, taahhüt ettiği ekipmana ait noter tasdikli mülkiyet veya zilyetlik belgelerini sözleşme öncesinde ibraz etmek zorundadır.

FH.

### 10.1.5. Teklif Avan Proje İçeriği

Teknik şartname kapsamında tanımlanan işlerin üretilmesi sırasında ilgili mevzuata ve ilgili mesleki ilkeler ve standartlara uygunluğu sağlamak yüklenicinin görevidir. Bu projenin aşamaları Türkiye’de yürütülecektir. YÜKLENİCİ yürürlükteki yasa ve yönetmeliklerde belirtilen gizlilik kurallarına uymak zorundadır.

#### 1. Analizler

- Tescilli yapı analizi,
- Dolu-boşluk analizi, arazi kullanımı kararları geliştirilecektir.
- Ulaşım analizi (Yaya aksları-trafik yönlendirme- Otopark giriş çıkışları vb.)
- Yatay- dikey-yükseklik analizi (Yenileme Projesine esas yükseklik ve kademelenme kararları üretilecektir.)
- Alt yapıya ilişkin öneriler Proje ön raporunda geliştirilecektir.
- Yapılaşma alanı, yeşil alan, yollar, sosyal donatılar, otopark vb.(%) olarak belirlenecektir.( mevcut durum - Yenileme Avan Projesi)

#### 2. Tüm analizleri ve proje vizyonunu ve gelecek perspektifini içeren proje raporu

#### 3. Yenileme alanındaki tüm yapı adalarının fotogrametrik cephe rölevellerinin hazırlanması 1/100 ölçekli (bina köşe kotları, sokak kotları, saçak kotları, kat döşeme kotları gösterilecektir.)

#### 4. Kentsel Tasarım Projesi

- Teklif Projede kat yüksekliği, alanda ve yakın çevresindeki mevcut kat analizleri dikkate alınarak oluşturulacaktır. Alanda mevcut irtifain makul (T.C. Kültür Bakanlığı, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararına kadar mer’i 18.09.1990 tarihli ve 1/1000 ölçekli Tarlabası ve İstiklal Caddesi Bölge Düzenleme, Ulaşım, Kullanım ve Koruma plan kararlarına uygun) olmayan artırımını içeren proje ve teklifler değerlendirme dışı bırakılacaktır. Yükseklik, doluluk boşluk gibi ana kararları içeren Yenileme Avan Projesi Yenileme Kurulu kararlarına göre şekillenecektir.
- Alana ilişkin ulaşım ve kamusal alan çözümleri paftaları
- Genel kararları içeren Konsept Tasarım(1/500), Ada fonksiyonlarının belirlenmesi
- Kentsel Tasarım kararlarının ve Proje Raporunun sunulması 1/500 Vaziyet Planı, 1/500, 1/200 üç boyutlu perspektifler
- Proje alanının çeşitli noktalarından yaşama dair ipuçlarını verecek en az 3 adet çeşitli noktalardan perspektif, 1/200 avlular, teraslar, iç mekan ve dış mekan perspektifleri

#### 5. Mimari Öneriler (Pilot bir yapı adası seçilecektir.)

- Bir yapı adasının Mimari Avan Projesi 1/200 Mimari Avan Proje, Görünüş, Kesit ve kat planları
- Yenileme alanından, yeni binaların bağlam ilişkisi içinde farklı adalardan öneri görünüşleri ve perspektifleri 2 adet (1/200)
- Önerilen Fonksiyonlara ilişkin taslak plan şemaları- zemin kat, normal kat, çatı katı planları ( Otel, Konut, Ofis vb. önerileri için 1/200 plan şemaları)

#### 6. Projenin sayısal ortamda gece ve gündüz animasyonlarıyla 3 boyutlu ve siluet olarak hazırlanacaktır,

#### 7. SPK(Sermaye Piyasaları Kurulu) Lisanslı bir Değerleme Şirketi tarafından hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu,

#### 8. Değerleme raporu dikkate alınarak hazırlanmış Mevcut Mülkiyetlerin Eşleştirme Şemaları.

### 10.1.6. Denetim

İDARE, işin herhangi bir aşamasında yüklenici’ nin çalışmalarını denetleyebilir. Uygulanacak yöntem, kullanılacak inşaat teknolojileri, malzeme ve projede çalışanlar konusunda ayrıntılı rapor isteyebilir. İdare, teslim edilen yapım işinin muayene ve kabul işlemleri ile muayene ve kabul komisyonlarının kuruluş ve çalışma esas ve usullerini, 4734 sayılı Kamu İhale

Kanunu'nun 53'üncü maddesine dayanılarak hazırlanan Yapım İşleri Muayene ve Kabul Yönetmeliği'ne göre de belirleyebilir.

#### **10.1.7. Sayısal Ortamda Üretim**

Yapılan projelerin tamamı bilgisayar ortamında teslim edilecektir. Çalışmada üretilen projeler, görsel malzeme olarak proje raporu içinde de yer alacaktır.

#### **MADDE 11. İHALEYE TEKLİF VEREBİLECEK İLGİLİLER:**

Bu maddede belirtilen belgeleri haiz, 94/5907 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 3/c maddesinde tanımlanmış yerli sermaye şirketleri tek başlarına göreve talip olabilecekleri gibi, diğer yerli sermaye şirketleri ile O.G.G. (Ortak Girişim Grubu) oluşturarak da istekli olabilirler.

Göreve O.G.G. halinde talip olunması durumunda O.G.G.'nu oluşturan şirketlerden biri, Pilot firma olarak belirtilecektir. O.G.G.'nda Pilot firmanın payı % 40'dan az olamaz.

İstekliler verecekleri bilgi ve beyanlarını kanıtlayıcı belgeleri de teklifleri ekinde vereceklerdir. İdare, İstekli tarafından verilen, doğru olmayan veya yanıltıcı nitelikteki bilgi, beyan ve belgeler nedeniyle İstekliyi değerlendirme dışında bırakma hakkına sahip olacaktır.

İdare, teklif değerlendirme çalışmaları sırasında da, isteklilerden beyan ettikleri bilgilerle ilgili kanıtlayıcı ek belgeler isteyebilir ve bunların ibraz edilememesi hali "yanıltıcı beyan" kapsamında değerlendirilip İstekli değerlendirme dışı bırakılabilir.

Tüzel Kişiliğin ya da O.G.G.'nda pay sahibi olan ortakların, 10 ve 11.maddede belirtildiği şekilde tüm koşulları yerine getirmiş olması zorunludur. Bununla birlikte her ortak işin tamamından sorumludur.

#### **MADDE 12.- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR**

**12.1-Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı veya alt yüklenici olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihalelere katılamazlar:**

- a) 4734 ve 4735 sayılı Kanunlar ile diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan ve organize suçlardan dolayı hükümlü bulunanlar.
- b) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler.
- c) İdarenin ihale yetkilileri ile bu yetkiye sahip kurullarda görevli kişiler.
- d) İdarenin ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar.
- e) (c) ve (d) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri.
- f) (c), (d) ve (e) bentlerinde belirtilenlerin ortakları ile şirketleri (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin % 10'undan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç).

**12.2-İhale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamazlar. Bu yasak, bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.**

**12.3-Ayrıca; İdarenin bünyesinde bulunan veya İdare ile ilgili her ne amaçla kurulmuş olursa olsun vakıf, dernek, birlik, sandık gibi kuruluşlar ile bu kuruluşların ortak oldukları şirketler, bu ihaleye katılamazlar.**

**12.4-Konsorsiyumlar bu ihaleye katılamazlar.**

**12.5-Yabancı istekliler bu ihaleye katılamazlar.**

**12.6-Bu yasalara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca, bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.**

#### **MADDE 13- İHALE DIŞI BIRAKILMA NEDENLERİ**