

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

**İÇİNDEKİLER**

**BÖLÜM 1. AVAN PROJE**

**Madde1: Proje ön bilgilendirme**

- 1.1. Taraflar
- 1.2. Proje Alanına ilişkin temel bilgiler
- 1.3. Proje hedefleri (Fiziksel, ekonomik, toplumsal)

**Madde 2: Hizmetin Aşamaları**

**2.1. Tespit Çalışmaları**

- 2.1.1 Analitik çalışmaların derlenmesi
- 2.1.2. Alt yapı bilgilerinin derlenmesi
- 2.1.3. SWOT Analizi
- 2.1.4. Tüm sokakların ve yapıların fotogrametrik cephe rölöveleri
- 2.1.5 Tescile önerilen veya tescil kararı iptali istenen binaların Kurul sunum dosyalarının oluşturulması
- 2.1.6. Ulaşım analizi ve paftasının oluşturulması
- 2.1.7. Fotoğraf Albümü
- 2.1.8. SPK(Sermaye Piyasaları Kurulu) Lisanslı bir Değerleme Şirketi tarafından hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu,

**2.2. Öneriler**

- 2.2.1. Yenileme Avan Projesinin Oluşturulması
- 2.2.2. Yeni binalar için mimari önerilerin geliştirilmesi
- 2.2.3. Statik, mekanik, elektrik, ulaşım ve alt yapı için öneri raporlarının sunulması
- 2.2.4. Projenin sayısal ortamda gece ve gündüz animasyonlarıyla 3 boyutlu ve silüet olarak gösterimi,
- 2.2.5. Değerleme raporu dikkate alınarak hazırlanmış Mevcut Mülkiyetlerin Eşleştirme Şemaları ve Avan Proje ile ilişkilendirilmesi

**Madde 3:**

- 3.1. Teslim şekli ve adetleri
- 3.2. Belediye ve Koruma Bölge Kurulu Onayı
- 3.3. Avan Proje teslim süresi

**Madde 4: Katılım ve Koordinasyonun Sağlanması**

**Madde 5: Organizasyon Yapısı**

**BÖLÜM 2: UYGULAMA PROJELERİ**

**Madde 4: Yenileme Projesi**

*Paraf*  
*GR.*  
1

- 4.1. Tescilli Yapıların Rölöveleri 1/50
- 4.2. Rölöveler ışığında mimari analizlerin yapılması
- 4.3. Restitüsyon gereken binaların belgelerinin derlenmesi
- 4.4. Yenileme Uygulama Projesi
- 4.5. Restorasyon projelerinin hazırlanması
- 4.6. Yeni binalar için Mimari Projelerin hazırlanması 1/50
- 4.7. Kent ve park mobilyaları albümü
- 4.8. Mühendislik Hizmetleri
  - İnşaat Mühendisliği Hizmetleri
  - Makine Mühendisliği Hizmetleri
  - Elektrik Mühendisliği Hizmetleri
  - Harita Mühendisliği Hizmetleri
  - Jeoloji Mühendisliği Hizmetleri
- 4.9. Uygulama Projesine uygun işletme- kullanım ve alan yönetimi modeli öneri raporu

### **BÖLÜM 3: İNŞAAT UYGULAMA**

**Madde 5: Konut Alanları**

**Madde 6: Ortak Alanlar( Sokaklar, alt yapı çalışmaları, parklar vb.)**

**Madde 7: Kamusal alan düzenlemeleri**

**Madde 8: Alt yapı**

**Madde 9: Otopark**

### **BÖLÜM 4: ÖZEL HÜKÜMLER**

### **BÖLÜM 5: ÖZEL EKLER**

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

## BÖLÜM 1. AVAN PROJE

### **Madde 1: Proje Ön Bilgilendirme**

#### **1.1.Taraflar**

Bu şartnamede Beyoğlu Belediye Başkanlığı İDARE, ihaleyi kazanan firma YÜKLENİCİ olarak tanımlanacaktır.

#### **1.2.Proje Alanına ilişkin temel bilgiler**

Tarlabaşı Yenileme Alanı, Tarlabaşı Bulvarı Kuzeyinde Kalan 9 Yapı Adasından oluşmaktadır.(360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 Adalar)

#### **1.3.Proje hedefleri (Fiziksel, ekonomik, toplumsal)**

Beyoğlu için Yenileme Projelerinin amaçları:

- Beyoğlu'nun 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,
- Yaşayanlar için yeni kamusal fırsat alanları yaratan, toplumsal ayrışmayı ve dışlanmayı önleyecek politikaları üreterek, insan-kent ilişkisini güçlendiren yaşam alanlarının geliştirilmesini sağlamak,
- İstanbul'un tarihi değerler açısından en önemli bölgelerinden biri olan uygulama alanlarında yeni bir yaşam merkezi oluşturmak
- Altyapı ve ulaşımı geliştirmek, sosyal refahı ve kent içi yaşam kalitesini arttırmak,

### **Madde 2. Hizmetin Aşamaları**

#### **2.1. Tespitler**

##### **2.1.1. Analitik çalışmaların derlenmesi**

Projeye veri oluşturacak olan ve Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmış analitik etütlerin derlenmesi.

##### **2.1.2. Alt yapı bilgilerinin derlenmesi**

Tüm ilgili ALTYAPI kuruluşlardan alana ilişkin (ulaşım,doğalgaz, elektrik, pis su atık sistemi, Yağmur suyu ve temiz su sistemleri, elektrik, telefon, Kablolu tv vb.) tüm bilgilerin ve paftaların derlenmesi.

##### **2.1.3. SWOT Analizi**

Tüm bu veriler ışığında alana ait SWOT analizinin yapılarak bölgenin güçlü ve zayıf yanları ile sınırlayıcılarının ve fırsatlarının ortaya çıkarılması.

EM

#### **2.1.4. Tüm sokakların ve yapıların fotogrametrik cephe rölöveleri**

Rölöveler 1/100 olarak çizilecek sokak kotları, bina kotları, kat döşeme kotları ve saçak kotları belirtilecektir.

#### **2.1.5. Tescile önerilen veya tescil kararı iptali istenen binaların Koruma Bölge Kurulu sunum dosyalarının oluşturulması**

Alanda yapılan çalışma ve cephe rölöveleri ışığında yapılan çalışmalar ile tespit edilen yapılar hazırlanan tip form ve fotoğrafları ile Koruma Bölge Kuruluna sunulacak dosya haline getirilecektir.

#### **2.1.6. Ulaşım analizi ve paftasının oluşturulması**

Ulaşım için alanda ve çevrede mevcut ulaşım olanakları irdelenerek, yeni önerilerin geliştirilmesi yayalaştırma ve toplu taşımının teşvikini içeren ulaşım raporunun ve paftasının oluşturulması.

#### **2.1.7. Fotoğraf Albümü**

Alana kimliğini veren önemli röper noktalarını oluşturan, döneminin özellikli yapıları ve dini yapıların, çeşmelerin benzeri özellikli yapıları içeren fotoğraf albümü ve sekansiyel analiz paftaları oluşturulacaktır.

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

Mevcut yapıların bu günkü satış bedellerini belirleyen, Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslı bir Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından hazırlanmış, her hisse ve bağımsız bölüm için belirlenmiş değerleri içeren değerlendirme raporu hazırlanacaktır. Mülkiyet sahipleri ile yapılacak sözleşmelerde bu rapor esas alınacaktır.

### **2.2. Öneriler**

#### **2.2.1. Yenileme Avan Projesinin Oluşturulması**

Yenileme Avan Projesi çeşitli alternatifleri içerecek şekilde hazırlanacak, doluluk-boşluk, akışkanlık-geçirgenlik, yükseklik, kullanım form ve niteliğinin belirlendiği 1/500 ölçekte hazırlanacaktır. Projede özellik arz eden alanlara ilişkin 1/200 ölçekli perspektifler hazırlanacaktır.

#### **2.2.2. Yeni binalar için mimari önerilerin geliştirilmesi**

Tescilli olmayan yapılara ilişkin mimari öneriler geliştirilerek avan projede silüetlere işlenecektir. Hazırlanmış cephe rölövelerdeki tipolojiler dikkate alınarak yeni yapılarda oluşturulacak görünüş ve plan şemaları geliştirilecektir.

#### **2.2.3. Statik, mekanik, elektrik, ulaşım ve alt yapı için öneri raporların sunulması**

Proje alanında yenileme sonrası farklılık yaratacak statik-mekanik ve elektrik çözümleri ile yeni teknolojilerin kullanımına ilişkin ön raporlar hazırlanacaktır. Ulaşım ve alt yapıya ilişkin öneriler geliştirilecektir.

#### **2.2.4. Projenin sayısal ortamda gece ve gündüz animasyonlarıyla 3 boyutlu ve silüet olarak gösterimi,**

F.P.

### **2.2.5. Değerleme raporu dikkate alınarak hazırlanmış Mevcut Mülkiyetlerin Eşleştirme Şemaları ve Avan Proje ile ilişkilendirilmesi**

Avan Projeler ve Gayrimenkul Değerleme raporu dikkate alınarak, bugün mülkiyet sahiplerine ait alanlara, gelecekte yapılacak alanlardan kaç metrekare yer verileceğini gösteren eşleştirme şemaları oluşturulacaktır. Bu şemalarda verilen alanlar ve oranlar, İhale mali teklif mektubunda verilen alanlar ve oranlara uygun olarak hazırlanmış olacaktır. Belgelerin denkliği İdare tarafından kontrol edilecektir.

### **Madde 3.**

#### **3.1. Teslim şekli ve adetleri**

Projeler ve Etüt çalışmaları birer adet A0 formunda paftalar halinde ve 3 adet A4 katlanmış ozalit paftalar olarak teslim edilecek CD ortamında tüm bilgiler sunulacaktır.

#### **3.2. Belediye ve Koruma Bölge Kurulu Onayı**

Koruma Bölge Kuruluna sunmaya hazır hale getirilen projeler 15 gün içinde Belediye Uygulama Birimi tarafından Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır. Kurulun projelere ilişkin görüş veya onayını en kısa zamanda sunmasını sağlamak üzere İdare gerekli çabayı göstermekle yükümlüdür.

#### **3.3. Avan Proje teslim süresi**

İdari Şartnamede 1.Safha olarak tarif edilen ve sözleşme sonrası süreçte, idare tarafından talep edilen değişikliklerin yapılması ve işin tamamlanması, Koruma Bölge Kuruluna sunulacak şekilde idareye teslimi için süre 60 gündür.

### **Madde 4: Katılım ve Koordinasyonun Sağlanması**

Tüm bu çalışmalara başlamadan önce Yüklenici Koruma Bölge Kurulu ile Yenileme Alanlarına ilişkin temel tasarım ilkelerini belirlemek üzere bir toplantı gerçekleştirecektir.

Yüklenici tüm proje ekibinin ve Danışman hocaların katılacağı bilgilendirme toplantıları yapacak, Meslek Odaları ve Sivil Toplum Kuruluşları ile bilgi alışverişini gerçekleştirecektir.

### **Madde 5: Organizasyon Yapısı**

Tasarımda görev alan Mimar veya Mimarlık Gruplarının Kentsel Yenileme, Restorasyon, Renovasyon alanlarında uzman tasarımcılar arasından seçilmesi ve Projenin uzmanlık gerektiren konularında Doçent ve/veya Profesör ünvanlı Danışmanlarla çalışılması gerekmektedir.

## **BÖLÜM 2: YENİLEME UYGULAMA PROJELERİ**

### **Madde 6: Yenileme Uygulama Projesi**

Yenileme Avan Projesinin İdare ve Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmasını takiben Yenileme Uygulama Projeleri hazırlanacaktır. Bu aşamadaki işler İnşaatın başlamasına kadar olan sürede tamamlanacaktır.

#### **6.1. Tescilli Yapıların Rölöveleri 1/50**

G.H.

Tüm tescilli yapıların 1/50 ölçekli görünüş-cephe rölövelerin hazırlanması, Koruma Bölge Kurulunca istenmesi halinde veya gerektiği durumlarda 1/50 plan-kesit rölöveleri ve 1/10, 1/5 detayların hazırlanması

### **6.2. Rölöveler ışığında mimari analizlerin yapılması**

Tescilli yapıların rölöveleri incelenerek çevreye ve yerleşime karakterini veren özgün planlar ve cephe elemanları tespit edilerek şemalaştırılacaktır.

### **6.3. Restitüsyon gereken binaların belgelerinin derlenmesi**

Koruma Bölge Kurulu tarafından restitüsyonu gerekli görülen yapılara ait bilgi ve belgeler derlenerek projelendirilecektir. Bilgi-belge bulunmayan yapılar için bu çalışma istenmeyecektir.

### **6.4. Yenileme Uygulama Projesi**

Yenileme Avan Projesi kararlarının aplikasyonuna yönelik olarak hazırlanacak 1/200 ölçekli projedir. Bu pafta ulaşım, akışkanlık, kent mobilyaları, aydınlatma ile ilişkili olarak 1/50, 1/20 detayları içeren paftalar ile ilişkilendirilecektir.

### **6.5. Restorasyon projelerinin hazırlanması**

Koruma Bölge Kurulunun görüşleri doğrultusunda hazırlanacak restorasyon projeleri 1/5, 1/10 ölçekte detayları içerecek şekilde 1/50 ölçekte hazırlanacaktır. Yapının tümüyle yeniden yapımı söz konusu olabileceğinden rekonstrüksiyon projeleri de restorasyon projeleri ile aynı şekilde değerlendirilecektir. Bu projeler Koruma Bölge Kurulu kararları ve ilgili yönetmelikler dikkate alınarak hazırlanacaktır.

### **6.6. Yeni binalar için Mimari Projelerin hazırlanması 1/50 ölçekli (ek1 inşaat işleri mahal listesi)**

Yenilenen tüm yapıların kentsel karaktere, tescilli yapı dokusuna ve çevre karakterine uygun olarak hazırlanmış mimari uygulama projeleri kat planları, kesit ve görünen tüm cephe görünüşleri, projeyi ifade etmeye yeterli sayıda üç boyutlu perspektifleri, hazırlanmış olarak İdareye ve Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır.

### **6.7. Kent ve park mobilyaları albümü**

Alanda sokaklarda ve kamusal mekanlarda kullanılacak kent mobilyaları, bilgi panoları, aydınlatma elemanları gibi malzemelere ait açıklayıcı çizim ve kataloglar sunulacaktır.

### **6.8. Mühendislik Hizmetleri**

Mühendislik Hizmetlerine ait mahal listeleri ve özel teknik şartnameler, Avan Projenin Koruma Bölge Kurulunda onaylanmasını takiben, İdare tarafından Yükleniciye sunulacaktır.

- İnşaat Mühendisliği Hizmetleri
- Makine Mühendisliği Hizmetleri
- Elektrik Mühendisliği Hizmetleri
- Harita Mühendisliği Hizmetleri
- Jeoloji Mühendisliği Hizmetleri

**6.9. Uygulama Projesine uygun işletme-kullanım ve alan yönetimi modeli öneri raporu uygulama projeleri ekinde İdare'ye sunulacaktır.**



## **BÖLÜM 3: İNŞAAT VE UYGULAMA**

### **Madde 7: Konut Alanları**

Madde 6.6 ve 6.8'de belirtilen projeler ve eki mahal listelerine ve özel teknik şartnamelerine uygun olarak yerinde imalat yapılacaktır.

### **Madde 8: Kamusal alan düzenlemeleri**

Sokakların ve yaratılan tüm kamusal alanlarda kullanılacak malzeme ve kent mobilyalarının Uygulama Projeleri aşamasında verilmiş ve İdare tarafından uygun görülerek onaylanmış Albüme uygun olarak yerinde montajı gerçekleştirilecektir.

### **Madde 9: Alt yapı**

Yenileme Alanında, aşağıda sıralanan genel alt yapı ve ada içi alt yapı işleri projelendirme ve uygulama dahil olmak üzere Yüklenici tarafından yapılacaktır.

- Yollar ve tretuar işleri
- İstinat ve ihata duvar işleri
- Zemin ıslahı kazık temel vb.
- Açık ve kapalı otopark
- Atıksu şebekesi
- Yağmur suyu şebekesi
- İçme suyu ve yangın şebekesi
- Bina temel drenajı
- Çocuk parkı, peyzaj vb. kamusal alan düzenlemeleri
- Su deposu ve sulama şebekesi
- Elektrik ve trafo tesisleri
- Sokak ve alan aydınlatmaları
- Kablolu tv, uydu tv şebekesi
- Telefon, telekomünikasyon şebekesi
- Yol aydınlatması
- Doğalgaz şebekesi
- Çöp toplama merkezi tesisleri

Bu hususlarda her tür projenin hazırlanması, ilgili kurumlardan onayların alınması, yerinde imalatın yapılması Yüklenicinin sorumluluğundadır. Altyapı proje ve uygulamaları ilgili kurumların teknik şartnameleri dikkate alınarak hazırlanacaktır.

### **Madde 10: Otopark**

Meri otopark yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

## **BÖLÜM 4: ÖZEL HÜKÜMLER**

- a) Yüklenici, İhale İdari Şartnamesi, Genel Şartname, Sözleşme ve Teknik Şartnameyi okuyarak teklifini vermiştir.
- b) İhale dokümanında gün olarak belirtilen bütün süreler Takvim günüdür.
- c) Alan düzenlemelerinde engelliler için her tür tedbir alınacaktır. Kamusal alanlarda tüm fiziksel düzenlemelerde engellilerin kullanımına yönelik tasarım kriterleri uygulanacaktır.
- d) Şantiyeye İdarece verilecek standarda uygun Bilgi Panoları yerleştirilecektir.

