

MERKEZİ  
İŞ ALANI  
(KUZEY KESİMİ)  
PLANLAMA VE  
GELİŞTİRME  
YARIŞMASI

YARIŞMA ŞARTNAMESİ  
(I)

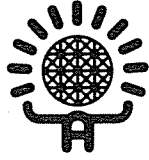


ANKARA BÜYÜŞEHİR BELEDİYESİ

**ANKARA MERKEZİ İŞ ALANI (KUZEYBATI KESİMİ)  
PLANLAMA VE GELİŞTİRME YARIŞMASI**

**( I )**

**YARIŞMA ŞARTNAMESİ**



**ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**Temmuz 1993**

## **İÇİNDEKİLER**

### **A. YARIŞMA ŞARTNAMESİ**

1. Konu, Amaç, Kapsam	1
2. Yarışmanın Biçimi	1
3. Jüri Üyeleri ve Raportörler	2
4. Ödüller ve Ödeme Şekli	3
5. Yarışmacılara Verilecek Belgeler	3
6. Yarışmacılardan İstenenler	3
7. Yarışmacılardan İstenen Diğer Bilgiler	7
8. Yarışmaya İlişkin Diğer Konular	7

### **B. GELİŞTİRME PROGRAMI**

1. Program	10
2. Yatırım ve Finansman Programı	14
3. Mülkiyet Dönüşüm Programı	17

### **C. SÖZLEŞME TASLAĞI**

# YARIŞMA ŞARTNAMESİ

## A- YARIŞMA ŞARTNAMESİ

### 1. KONU, AMAÇ, KAPSAM

Ankara Merkezi İş Alanı Ulus ve Kızılay'da odaklanan ikili bir yapıya sahiptir. Ulus merkezinin kuzeybatısında, Kazıkıçı Bostanları olarak bilinen alanda, yeni merkez işlevlerine bağlı olarak fiziksel dokuya ilişkin dönüşüm süreçlerinin ve proje paketlerinin tanımlanması ve yeni bir tasarım dilinin geliştirilmesi, bu yarışmanın konusunu oluşturmaktadır.

Ankara'nın daha modern merkez işlevleri kentin güneyinde Kızılay, Kavaklıdere, Çankaya yönünde sürekli olarak konut dokusunun içlerine doğru gelişmiş, ancak kentin bu kesimdeki çeperlere yayılma olanakları kısıtlı olduğundan, altyapı ve fiziksel yapı açısından da zorlanan bu yönde merkez gelişmesi tıkanmıştır.

Buna karşılık geleneksel merkez işlevlerini barındıran ve düşük gelir gruplarına hizmet sunan Ulus, bu niteliğinin yanısıra kuzeybatıya doğru bir geçiş bölgesi (transition zone) özelliği gösteren Akköprü, eski Kazıkıçı Bostanları ve İskitler yönünde, bölgesel ölçekte ulaşım ve inşaat işlevlerinde özelleşen kullanımların yer seçtiği bir gelişmeyle kaşı karşıya kalmıştır. Bu yarışmanın amacı, anılan bölgenin modern merkez işlevlerini barındırabilecek bir fiziksel yapıya dönüştürülmesini sağlayacak süreçlerin geliştirilmesi olarak belirlenmiştir.

Planlama Alanının sınırları İstanbul Caddesi, Akşemsettin Caddesi, Etlik Caddesi, Çankırı Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarı olarak belirlenmiştir. Yarışmacılardan üst ölçekte bu alanın kent ile olan ilişkilerini irdelemesi, orta ölçekte yakın çevredeki Atatürk Orman Çiftliği, Atatürk Kültür Merkezi, SSK alanı, Askeri alan ve ulaşım sistemleri ile ilişkileri kurması beklenmektedir. Yarışma sınırları içinde bulunan Uluslararası Ticaret Merkezi projeleri dikkate alınmalıdır.

Alt ölçekte ise, Ankara'nın merkezi iş alanlarının bir parçası olarak yeniden düzenlenmesi istenen yarışma alanına ilişkin arazi kullanımı ve eylem yapısının tanımlanması, mülkiyet düzeninin dönüşümü, alt proje paketlerinin saptanması, finans modellerinin irdelenmesi ve altyapı ilişkilerinin kurulmasına yönelik süreçlerin geliştirilmesi istenmektedir. Paralel olarak, alanın fiziksel yapısına ilişkin kararlar, geliştirilen süreçlerden yola çıkan yeni tasarım dillerinin oluşturulmasına yönelmelidir. Bu bağlamda alanın kimliği, imgeleri, kent ile kurduğu simgesel ilişkileri, dönüşüm süreçleri ile birlikte tasarlanmalıdır.

### 2. YARIŞMANIN BİÇİMİ VE YARIŞMAYA KATILACAKLAR

Bu yarışma ve eki şartname, TMMOB Mimarlar Odası " Mimarlık, Mühendislik, Şehircilik ve Kentsel Tasarım Proje Yarışmaları Yönetmeliği" göz önünde tutularak, ulusal ve tek kademeli olarak ve Güzel Sanatları özendirmek amacı ile Ankara Büyükşehir Belediyesince düzenlenmiştir.

Yarışmaya en az bir şehir plancısı ve bir mimardan oluşan ekiplerin katılması, konuyla ilgili danışmanların da ekip çalışmalarına katkıda bulunması ve ekip başının şehir plancısı

ve/veya mimar olması gerekmektedir. Ayrıca yarışmaya katılacaklar şartname olarak adres bırakmak zorundadırlar.

### 3. JÜRİ ÜYELERİ VE RAPORTÖRLER

#### DANIŞMAN JÜRİ ÜYELERİ

KARAYALÇIN, Murat	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı
KOÇ, Ali Rıza	Altındağ Belediye Başkanı
ALATAN, Haluk	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Müsteşar Yrd.
TANKUT, Gönül	Prof.Dr., ODTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Başkanı.
BADEMLİ, R.Raci	Doç.Dr., ODTÜ, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanı

#### ASLİ JÜRİ ÜYELERİ

ALTABAN, Özcan	Y.Mimar, Kent Plancısı, ODTÜ, Öğretim Görevlisi.
GÜNAY, Baykan	Y.Şehir Plancısı, ODTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Başkan Yardımcısı
İDİL, Baran	Y. Mühendis-Mimar
KUNTAY, Orhan	Prof.Dr., Gazi Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Başkanı
TEKELİ, İlhan	Prof. Dr., ODTÜ, Öğretim Üyesi
TÜREL, Ali	Doç.Dr., ODTÜ, Öğretim Üyesi
UNARAN, Ergun	Y. Mühendis-Mimar

#### YEDEK JÜRİ ÜYELERİ

AKALIN, Bülent Balkır	Mimar, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkan Yardımcısı
İŞLEYİCİ, M. Cemal	Harita Mühendisi, İmar Daire Başkanlığı Harita Şube Müdürü
SAYIN, İsmail Hakkı	Mimar, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkan Yardımcısı

#### RAPORTÖRLER

BAYRAM, A.Müfit	Şehir Plancısı, İmar Daire Başkanlığı
GENÇTÜRK, Zerrin	Şehir Plancısı, İmar Daire Başkanlığı
ŞENSES, M. Melek	Y. Şehir Plancısı, İmar Daire Başkanlığı Metropolitan Alan Planlama Şube Müdürü

#### RAPORTÖR YARDIMCILARI

İPEKLİOĞLU Sevinç	Teknik Ressam, İmar Daire Başkanlığı
ŞİMŞEK Yılmaz	Daktiloğraf, İmar Daire Başkanlığı

#### 4. ÖDÜLLER VE ÖDEME ŞEKLİ

Jürinin yapacağı değerlendirme sonucunda seçilen projelere aşağıda belirlenen ödül ve mansiyonlar verilecektir.

Birinci Ödül : 400 000 000 (Dörtymilyon) TL.

İkinci Ödül : 300 000 000 (Üçymilyon) TL.

Üçüncü Ödül : 200 000 000 (İkiymilyon) TL.

Mansiyonlar : 100 000 000 (Yüzmilyon) x 5 = 500 000 000 (Beşymilyon) TL.

Ödül ve mansiyonların ilan edilen bedelleri, Jüri Üyeleri ile Raportör ve Raportör Yardımcılarının ücretleri, yarışma sonuçlarının ilanından itibaren en geç 30 gün içinde, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca net olarak ödenir.

Yarısmada ödül kazananların bedellerinden, Jüri Üyeleri ve Raportörlerin ödeneklerinden %5 lik bölüm Belediye tarafından kesilecek, yarışmacı ve jüri üyelerin kayıtlı oldukları meslek odalarının göstereceği hesaplara havale edilecektir.

#### 5. YARIŞMACILARA VERİLECEK BELGELER

##### 5.1. Yarışma Kitapları

"Ankara Merkezi İş Alanı (Kuzeybatı Kesimi ) Planlama ve Geliştirme Yarışması" dokümanları iki kitap halinde hazırlanmıştır. Birinci kitap; yarışma şartnamesini, sözleşme taslağını, ikinci kitap; yarışma alanının tanımını, yarışma alanına ve Ankara'nın merkez gelişimine ait bilgileri, grafik ve fotoğrafları içermektedir.

##### 5.2. Harita ve Planlar

- 1/ 50 000 (Ankara 1993 halihazır arazi kullanım haritası üzerine yürürlükte bulunan planların eklenmesi ile elde edilmiş renkli baskı)
- 1/ 50 000 (Ankara 1993 halihazır arazi kullanım haritası üzerine yürürlükte bulunan planların eklenmesi ile elde edilmiş ozalit kopya)
- 1/ 5 000 (1970 tarihli halihazır harita şeffaf kopyası) Yarışmacılar diğer dokümanlarla güncelleştireceklerdir.
- 1/ 5 000 (Parselasyon ve plan kararları)
- 1/ 2 000 (Mevcut durum, parselasyon ve plan kararları)
- Yarışmacı alt ölçeklerde tasarım yapacağı 1/1 000 ölçekli paftaları, ücret karşılığı, İmar Daire Başkanlığı, Harita Şube Müdürlüğünden temin edebilecektir.

#### 6. YARIŞMACILARDAN İSTENENLER

Ekte sunulan 'Bilgi Kitabı ve Alan Tanımı' kitapçığında, Planlama Alanının geleceğine yönelik olarak üst, orta ve alt ölçeklerde:

- . 2025 kent makroformu önerileri
- . planlama alanı yakın çevresi ve

. planlama alanına ilişkin 'hedefler', 'problemler', 'olanaklar' ve 'olasılıklar' tartışılmıştır. Yarışmacılardan, çizilen bu çerçevelere ve kendi gözlem ve sentezlerine bağlı olarak aşağıda belirtilen belgeler istenmektedir.

#### 6.1. 1/50 000 Ölçekte Planlama Alanının Kent İçindeki Yerinin İrdelenmesi

- . kentin Başkent olarak gelecekte yüklenebileceği işlevler
- . makro arazi kullanım kararları
- . gelişme hedefleri
- . ulaşım sistemi
- . merkez kademelenmesindeki yeri
- . simgesel değerlerine bağlı olarak **planlama alanının** kent içindeki yerinin irdelenmesi bu ölçekte yapılacaktır.

Bu ölçekte yarışmacılardan metropoliten alan bütününe ilişkin çözüm önerileri değil, yorumlar ve sentezler yapması, planlama alanına ilişkin önerilerini yansıtması beklenmektedir.

#### 6.2. 1/5 000 Ölçekte Planlama Alanının Yakın Çevre İçindeki Yerinin İrdelenmesi, Alan İçi ile Dışı Arasındaki İlişkilerin Kurulması ve Önerilerin Geliştirilmesi

Planlama Alanının içi ve yakın çevresinde bulunan:

- . Ulus Tarihi Kent Merkezi
- . Ankara Kalesi
- . Roma Hamamı
- . Uluslararası Ticaret Merkezi
- . Metro hat ve durakları
- . Ankaray hat ve durakları
- . Otobüs ve minibüs hat ve durakları
- . Atatürk Kültür Merkezi (AKM) alanı (Hipodrom) ile içinde mevcut AKM yapısı ve yeni Opera önerisi
- . Kuzeydoğudaki askeri alanlar
- . Kuzeybatıda S.S.K. alanı içindeki sağlık, eğitim ve kamu kurumları
- . Çevredeki diğer sağlık kuruluşları (GATA, Mevki Hastanesi)
- . Atatürk Orman Çiftliği, AKM ve Gençlik Parkından oluşan yeşil alan sistemi
- . Ankara Garı, THY Terminali , mevcut AŞOT, EGO Otobüs Daire Başkanlığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı alanları
- . Yarışma alanı çevresindeki yol sistemi ve köprülü kavşaklar

ile ilişkilerin kurulması, gerekiyorsa Bilgi Kitapçığında belirlenen ölçülerde alan içi ile dışı arasındaki bağlantıları sağlayacak şekilde alanın yakın çevresine ilişkin yeni önerilerin geliştirilmesi bu ölçekte yapılacaktır.

#### 6.3. 1/2 000 Ölçekte Planlama Alanına İlişkin Öneriler

Planlama alanına ilişkin olarak:

- . İşlev yapısı
- . Fiziksel yapı

- . Tasarım ilkeleri
- . Eylem ve proje alanları
- . Yatırımların dağılımı
- . Mülkiyet dönüşümleri
- . Örgütlenme
- . Uygulama politikaları
- . Zamanlama ilkeleri

bu ölçekte ele alınacaktır. Bu çerçevede 1/2 000 ölçekte yarışmanlardan iki temel çalışma istenmektedir. Birinci çalışmada 1/2 000 ölçeğin gerektirdiği düzeyde **planlama kararları** ile **tasarım ilkeleri** belirlenecek, ikinci çalışmada ise bunun için gereken **dönüşüm modeli** yazılı metin, çizimler ve grafik anlatımlarla ifade edilecektir.

### 6.3.1. Planlama Kararları

#### \* İşlev yapısı

- . Merkezi İş Alanı işlevlerinin yatay (zemin kat) ve düşey (üst kat) dağılımı.
- . Alan içi işlevler arasındaki ilişkilerin tanımlanması, alan dışı işlevlerle ilişkilerin kurulması.

#### \*2 Fiziksel yapı

- . Yapı birimlerinin [ada,parsel, vb] ve yapılaşma ilkelerinin belirlenmesi, bu birimlerin değişen durumlara uyum yapabilecek sistemlerinin kurulması.

- . Ulaşım sisteminin kurulması:

- alana girişler
- alan içi ulaşım
- raylı sistem bağlantıları
- yaya dolaşımı
- servis ulaşımı
- otopark sistemi
- ve diğer

- . Altyapı sisteminin ana ilkeleri

#### \* Tasarım ilkeleri

- . Alanın tümüne ve planlama alt alanlarına ait:

- mekansal yapı
- imgeler
- görsel öğeler
- 2silüet ve vistalar (Ankara Kalesi, vb)
- peyzaj ilkeleri
- ve diğer

Yarışmacı planlama kararlarına ilişkin olarak alan içi ve çevresinden kendi seçeceği yer ve ölçeklerde kesit, görünüm ve silüetler verebilir.

#### \* Planlama alt alanları

- . Plan, program, bütçe, proje aşamaları, planlamanın uygulamaya geçirilmesinde atılması gereken temel adımlardır. Planlanan alanda proje ve alt proje paketlerine dönüşebilecek, kendi içinde anlamlı eylem alanlarının belirlenmesi, bunların programlanması gerekmektedir. Bu nedenle;

- . Planlama Alt Alanları
- . Eylem Alanları
- . Özel ve Kamu Proje Paketleri belirlenmelidir.

### 6.3.2. Dönüşüm Modeli

#### \* Yönetim ve Örgütlenme Modeli

- Alanda önerilen planlama kararları ile dönüşüm modelini gerçekleştirebilecek:
- . belediye içi ya da dışı örgütlenme
  - . finansmanın kaynakları ve yönetimi
  - . uygulama ve zamanlama ilkelerini , vb. kapsayacaktır.

#### \* Yatırım ve Finansman Modeli

- . Yatırımların dağılımında,
  - kamunun rolü
  - özel girişimlerin özendirilmesi
- . Yatırım birimlerinin ve büyüklüklerinin belirlenmesi, zaman içindeki değişimi ve rantabilitesi.

#### \* Mülkiyet Dönüşüm Modelleri

- Planlama kararları, fiziksel yapı, tasarım ilkeleri ve yatırım modeline bağlı olarak geliştirilecek mülkiyet yapısını dönüştürme modelleri:
- . yeni mülkiyet düzenlemelerini
  - . birleştirme ve ayırma ilke ve düzenlemelerini kapsayacaktır.

### 6.4. Alt Ölçeklerde Tasarım Çalışmaları

Ankara Merkezi İş Alanının kuzeybatı uzantısı olarak geliştirilmek istenen 'yarışma alanı'nın bir anda tüm ayrıntılarıyla tasarlanarak yapılması söz konusu değildir. Bu nedenle bir üst ölçekte yarışmacılardan alana ilişkin planlama kararlarını ve tasarım ilkelerini belirlemesi ve bunu sağlayacak dönüşüm modellerini geliştirmesi istenmiştir.

Yarışmacıların bu doğrultuda geliştirecekleri "dil", zaman içindeki değişmelere açık olmalı ve alanda zaman içinde eylem yapacak uygulamacı, yatırımcı ve tasarımcılara yol gösterecek, sonuçta alandaki tek tek eylemleri ve fiziksel dokuyu bir arada tutabilecek bir nitelik kazanmalıdır.

Bu nedenlerle tüm alanın bu ölçekte ayrıntılı tasarım kararlarının üretilmesi istenmemekte, ancak geliştirilen dilin nasıl eyleme konulabileceğini gösteren bir deneme yapılması beklenmektedir. Bu ölçekte yarışmacılar daha önce ürettikleri çalışmalarda geliştirdikleri dile bağlı olarak kendi planlama ve tasarım yaklaşımlarını gösterebilecekleri yarışma alanının bir veya daha çok bölümünde diledikleri bir veya birden çok ölçeklerde (1/ 1 000, 1/500, 1/200 gibi) tasarım projeleri hazırlayacaklardır. Ele alınacak bölümün, belirli bir özel alan ile önerilen dönüşümü ifade edebilecek bir dokuyu kapsaması gerekmektedir. Bu projeler, geliştirilen dil ve ilkelerin nasıl yorumlanabileceğini, nasıl sonuçlar elde edilebileceğini de gösterici nitelikte olacaktır.

## 6.5. Rapor

Bu yarışmanın niteliği ve içeriği açısından rapor çok önemli bir konumda bulunmaktadır. 'Dönüşüm modeli'ni açıklayan yazılı metin, çizim ve grafik gösterimlerden ayrı olarak hazırlanacak rapor, bütün ölçeklere ilişkin açıklamaları da kapsayacaktır. Her ölçekteki:

- . hedefler
- . ilkeler
- . dil oluşturma çalışmaları
- . seçeneklerin irdelenmesi
- . finansman modelleri
- . uygulama politikaları
- . uyum süreçleri ve diğer konular rapor içinde yer alacaktır.

## 7. YARIŞMACILARDAN İSTENİLEN DİĞER BELGELER

### 7.1. Kimlik Zarfı

Yarışmaya katılanlar, üzerinde daktilo ile yazılmış " Kimlik Zarfı" yazısı ve 5 rakamlı rumuz ile yarışmanın ismi bulunan bir zarfın içine, ekte verilen kimlik formunu doldurarak koyacaklardır. Ekip başı mutlaka belirtilecektir.

Zarf mühür mumu ile kapatılacaktır. Yarışma sonunda herhangi bir ödül kazanmasa da adlarının açıklanarak projelerinin sergilenmesini isteyen yarışmacılar kimlik zarfı üzerine "AÇILABİLİR" sözcüğünü yazacaklardır.

### 7.2. Geri Alma Zarfı

Yarışmacılar ayrı bir zarf içine isim, soyadı ve projenin geri verileceği kişiyi belirten bir 9kağıdı koyacaklar ve zarf üzerine rumuz, yarışma ismi ve geri alma zarfı ibaresini yazacaklardır. Bu zarf da mühürlenerek proje ambalajı içine konulacaktır.

## 8. YARIŞMAYA İLİŞKİN DİĞER KONULAR

### 8.1. Proje Düzenleme ve Sunuş

Plan, projeler ve raporda gösterim tekniği ve renk tekniği serbesttir. Ölçeklerin gerektirdiği anlatım tekniği/dili içinde kullanım kararları ve yapılanmaya ilişkin koşullar belirtilecektir. Boyama, tarama, noktalama, vb. teknikler kullanılırken halihazır durumun örtülmemesine özen gösterilmelidir. Yarışmacılar tasarımlarını daha iyi anlatabilmek amacıyla, grafikler, çeşitli ölçeklerde maket fotoğrafları ve diğer görsel anlatım tekniklerini kullanmakta serbesttirler. Paftalar, raporlar ve diğer görsel anlatım malzemeleri üzerinde proje sahibinin kimliğini belirtecek hiçbir öge bulunmayacaktır.

### 8.2. Rumuz ve Asım Şeması

Paftaların sağ üst köşeleri üzerinde, 5 farklı rakamdan oluşan rumuz (1x4 cm. büyüklüğünde) şablon ile yazılacaktır. Rapor ve eklerine ise aynı rumuz daktilo ile yazılacaktır.

Ödül kazanan projeler Belediye'nin mali olacaktır. Ödül kazanan projeler, serginin tamamlanmasından sonra sahiplerince elden geri alınacaktır. Sahiplerince 1(bir) ay içinde geri alınmayan projelerden Ankara Büyükşehir Belediyesi sorumlu değildir.

#### 8.8. Projelerin Geri Alınması

Yarışmaya katılan bütün projeler, sonuçların ilanıdan başlayarak en az 10 gün süre ile Ankara'da sergilenmektedir. Sergi süresi içinde düzenlenecek olan Kolokyum'un gün, saat ve hazır bulundurulacaktır.

#### 8.7. Projelerin Sergilenmesi ve Kolokyum

Şartname almış tüm yarışmacıların adreslerine gönderilecektir. Belediye tarafından yurt gapında dağıtımı yapılan gazetelerde ilan edilecek, Jüri Raporu Büyükşehir Belediye'sine ve ilgili meslek odalarına teslim edecektir. Yarışma sonuçları toplanacaktır. Jüri değerlendirme çalışmalarını sonuçunda hazırlayacağı raporunu Ankara jüri, yarışmaya katılan projeleri değerlendirmek üzere, 24 Kasım 1993 tarihinde Ankara'da

#### 8.6. Projelerin Değerlendirilmesi ve Sonuçların Duyurulması

Soruların cevapları jüri tarafından hazırlanacak, cevaplar son soru sorma tarihinden 15 gün sonra jüri üyelerince cevaplandırılacak ve yazılı olarak Şartname almış olan tüm yarışmacılara posta ile gönderilecektir.

Yarışma ile ilgili sorular en geç 23 Ağustos 1993 tarihinde Yarışma Raportörüne ulaşacak şekilde, "Ankara Büyükşehir Belediyesi, İmar Daire Başkanlığı, Yarışma Raportörü, Müdafı Caddesi, No:8, Kat:2, Kızılay/Ankara" adresine gönderilecektir.

#### 8.5. Soru ve Cevaplar

Proje ambalajı Üzerinde "Ankara Merkezi İş Alanı (Kuzeybatı Kesimi) Planlama ve Geliştirme Yarışması" ifadesi bulunacak ve sağ üst köşede 5 (beş) rakamlı rumuz yer alacaktır. Projeler 15 Kasım 1993 günü ve en geç saat 17.00'a kadar, tek ambalaj içinde Ankara Büyükşehir Belediye'si, İmar Daire Başkanlığı, Yarışma Raportörü, Müdafı Caddesi, No:8, Kat:2, Kızılay/Ankara adresine elden ve makbuz karşılığında teslim edilecektir.

#### 8.4. Proje Teslim Tarihi ve Esasları

Yarışmaya katılmak isteyenler, yarışmanın ilan tarihinden itibaren, Ankara Büyükşehir Belediye'si, İmar Daire Başkanlığı'nda, Yarışma Raportörü, Müdafı Caddesi, No:8, Kat 2, Kızılay, Ankara adresine başvurup, ad, soyad ve adreslerini yazdırarak 500.000 (beşyüzbin) TL. karşılığında yarışma şartnamesi ve eklerini alabilirler.

#### 8.3. Yarışmaya Katılmak için Başvuru

Çizili olarak verilen paftaların sergileme düzeni, sağ alt köşelerde yer alacak asım şemasında gösterilecektir.

### 8.9. Yarışmadan Çıkarma

Şartnamede istenen belgelerden herhangi birinin verilmemesi veya proje ve eklerinin herhangi bir yerinde proje sahibini açıklayan bir işaret bulunması durumunda, proje yarışma dışı bırakılır.

### 8.10. Birinci Ödülü Kazanana İşin Nasıl Verileceği

Yarışmada birinci ödülü kazanan proje müellifine, sözleşme taslağının 2. maddesinde yazılı olan "Planlama ve Kentsel Tasarım Proje Hizmetleri" ile "Danışmanlık Hizmetleri" yaptırılacaktır.

Belediye, yarışma sonuçlarının ilanı tarihinden itibaren iki ay içinde müellifi sözleşme yapmaya davet edecek, müellif bu davete onbeş gün içinde uyacaktır. Belediye sözleşmeyi, yarışmacıların kimlik zarfında belirtmiş oldukları ekip başı ile yapacaktır. Birinci seçilen proje müellifinin (ekip başının) sözleşme çağrısına uymaması ya da sözleşme imzalamayı kabul etmemesi durumunda, Belediye serbest kalacak, derece alan diğer yarışmacılara karşı herhangi bir yükümlülük taşımayacaktır.

### 8.11. Anlaşmazlıkların Çözümü

Yarışma sonucunun ilanından sözleşmenin imzalanmasına kadar geçecek süre içinde Ankara Büyükşehir Belediyesi ile birinciliği kazanan yarışmacı arasında çıkacak anlaşmazlıklar öncelikle Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Şehir Plancıları Odası, Mimarlar Odası ve Belediye arasında anlaşma ile kurulacak bir bilirkişi kurulunca çözüme bağlanacaktır. Yine anlaşma sağlanamaz ise, taraflar arasındaki sorunun çözümünde Ankara Mahkemeleri yetkili olacaktır.

ANKARA MERKEZİ İŞ ALANI  
(KUZEYBATI KESİMİ)  
PLANLAMA VE GELİŞTİRME  
YARIŞMASI

RUMUZ

--	--	--	--	--

Aşağıda imzası olan bizler yarışma şartlarını aynen kabul ediyoruz.

**PROJE MÜELLİFLERİ**

İsim	Meslek/Ünvan	Okul	Oda Sicil No	İmza
Ekip Başı:				

**YARDIMCILAR**

İsim	Meslek/Ünvan	Okul

**DANIŞMANLAR**

İsim	Meslek/Ünvan	Okul	Adres ve Telefon

# GELİŞTİRME PROGRAMI

İSİM

## B- GELİŞTİRME PROGRAMI

### 1. PROGRAM

Planlama eylemi mimarlık ve mühendislikten farklı olarak içinde belirsizlikler taşır. Ürüne yönelik mimarlık ve mühendislik projelerinde ürün, yer ve müşteri istemleri daha belirgindir. Projelendirmede seçenekler daha kısıtlıdır, uygulamada karşılaşılan farklı durumlar teknik niteliktedir.

Planlama kararları ise geleceğe yönelik olarak değişken hedef ve senaryolara göre biçimlendirilirler. Uygulama araçları da bu hedef ve senaryolara bağlı olarak geliştirildiğinden, hem proje üretiminde seçeneklerin belirlenmesinde, hem de uygulama sırasında karşılaşılabilecek farklı oluşumlara karşı esnek stratejilerin üretilmesi gerekir.

Bu nedenle yarışmacılara kesin bir program verilmemektedir. Kent makroformu ve ulaşım sistemi tanımları, yakın çevredeki oluşumlar ve alanda gelişebilecek merkez işlevleri belirlenmekte, alanda yapılaşma oranı üst sınırı verilmektedir. Mülkiyet dönüşüm süreçleri, farklı finans modelleri, etaplama olasılıkları özetlenmekte, yarışmanlardan tüm bunların bireşimini yaparak planlama kararlarını, dönüşüm süreçlerini üretmesi ve bunlara göre tasarım dilleri oluşturması beklenmektedir.

Programın geliştirilmesinde üzerinde özellikle durulması gereken noktalar aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Yarışma alanı Ankara Merkezi İş Alanının bir parçası olarak geliştirilmelidir.
2. Yarışma Alanına statü kazandırıcı faaliyetlerin desteklenmesi istenmektedir.
3. Bu aşamada kesin doğru olarak tanımlanabilecek nicel bir çerçeve çizilmesi olanaklı değildir. Dolayısıyla nitel olarak alan nasıl dönüştürülebilir sorusuna yanıt aranmalı, kendi içinde tutarlılık ön plana çıkarılmalıdır.

Yarışmanların programlarını aşağıdaki başlıklar altında geliştirmeleri önerilmektedir:

#### . Planlama Alt Alanları

Planlama alanı için, yarışmacıların kendi oluşturdukları çerçeve ile tutarlı planlama alt birimleri tanımlamaları gerekmektedir. Öngörülen işlev yapısına bağlı olarak mevcut dokunun dönüştürülmesi, yarışmanlarca tanımlanan alt eylem alanları temel alınarak gerçekleştirilecektir.

Günümüzde de yarışma alanı içinde alt işlev alanları bulunmaktadır.

- Çankırı caddesi boyunca tüketim ve eğlence hizmetleri ve Roma Hamamı,
- Cumhuriyet Bulvarında prestij yapıları, eski Meclis, Sayıştay v.b. kamu yapıları
- Rüzgarlı sokak çevresinde inşaat malzemeleri satış yerleri,
- Çankırı ve Kâzım Karabekir caddeleri arasında küçük sanayi (Uluslararası Ticaret Merkezine dönüşmektedir),
- Kâzım Karabekir, İstanbul ve İskitler caddeleri boyunca otomotiv ve inşaat sektörüne yönelik işyerlerini içeren yeni gelişmeler,
- İskitler ve Varlık Mahallelerinde konut dokusu,
- İstanbul caddesi İskitler arasında Büyük Sanayi çarşısı,
- İskitler caddesi, Çubuk Çayı arasında Ata ve Demir Sanayi Çarşıları,

- Etlik ve İstanbul caddeleri boyunca Kamu Kurumları,
- İç kesimlerde ise eski mülkiyet dokusunu koruyan tanımsız alanlar, yarışma bölgesinin bugünkü alt birimlerini oluşturmaktadır.

Yarışmacılar kendi önerilerine bağlı olarak planlama alt birimlerini, eylem alanlarını ve proje kümelerini belirleyecekler, buna göre dönüşüm programlarını tasarlayacaklardır. Yarışmanın temel amacı, mevcut bir kent parçasının Merkezi İş Alanı olarak yeniden üretilmesi olduğu için, farklı yeniden üretim süreçlerinin (yenileme, geliştirme, dönüştürme, canlandırma, iyileştirme, koruma, vb.) uygulanacağı birimlerin saptanması önerilmektedir.

### . İşlev Yapısı - Fiziksel Yapı

Kentlerin ve kent parçalarının barındırdıkları faaliyetler ve fiziksel form arasında önemli bağlar bulunmaktadır. Bu ilişki bazan uyum, bazan çelişme olarak ortaya çıkar. Dinamik faaliyet yapısı kendine özgü bir fiziksel yapı oluşturmakta, ancak bu yapıda olan değişimler fiziksel yapıya anında yansımamaktadır. Dolayısıyla bir dönemdeki faaliyet yapısının oluşturduğu fiziksel yapı, statik bir nitelik taşıdığı için, başka tür işlevler gelişmeye başladığında uyumsuzluklara neden olacaktır. Bu durumda söz konusu alanda yeniden üretim süreçleri gündeme gelmektedir.

Diğer bazı durumlarda ise fiziksel yapı değiştirilerek yeni faaliyetlerin gelişmesi özendirilmektedir. Bu yarışmanın temel amacı da, yarışmaya konu alanın, hem işlev hem de fiziksel yapısını dönüştürerek, Ankara Merkezi İş Alanının gelişimi için yarışma alanında yeni düzenlemeler yapılması olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla geliştirilecek programın İşlev Yapısı-Fiziksel Yapı bağına yönelmesi gerekecektir.

Faaliyetler ile fiziksel yapı arasındaki bağı inceleyen Lynch ve Rodwin geliştirdikleri bir yöntem ile bu bağın aşağıdaki ögeler çerçevesinde irdelenebileceğini vurgulamışlardır. Buna göre kentsel faaliyetler kendi fiziksel yapılarını, faaliyetler arasındaki akımlar da ulaşım sistemini oluşturmaktadır.

Faaliyetler	Fiziksel Yapı	Ulaşım Sistemi
Faaliyet Tipleri	Yapı Tipleri	Ulaşım Türleri
Faaliyet Hacmi	Yapı Alanı	Ulaşım Kapasitesi
Faaliyet Dağılımı	Fiziksel Doku	Ulaşım Dokusu
Faaliyet Yoğunluğu	Yapı Yoğunluğu	Ulaşım Yoğunluğu
Faaliyetlerin Odaklaşması	Fiziksel Odaklar	Kavşak ve Düğümler
Faaliyetlerin Tümel Yapısı	Makroform	Ulaşım Sistemi

Alana ilişkin programların geliştirilmesinde kullanılabilecek olan bu çerçeve aşağıda açıklanmaktadır.

### ° Faaliyet Tipleri, Yapı Tipleri, Ulaşım Türleri

Kent Merkezini oluşturan çok sayıda faaliyetin bulunması bunların sınıflandırılmasını gerektirmiştir. Bu faaliyetlerin sayı ve yoğunluğu yaratılmak istenen 'Merkez'in niteliğini de belirleyecektir. Yarışma çerçevesinde bu faaliyetler için;

Stuart CHAPIN'den yararlanılarak aşağıdaki hizmet tanımları kullanılmıştır:

- . **İş Hizmetleri;** bürolar, sigorta şirketleri, mali kurumlar, bankalar, şirket merkez ve şubeleri, vb.
- . **Meslek Hizmetleri;** doktorlar, avukatlar, mimarlık ve mühendislik büroları, noterler, vb.
- . **Tüketim Hizmetleri;**
  - Konuta yönelik;** - gıda
  - beyaz eşya
  - giyim
  - Sanayi tüketimine yönelik;** inşaat malzemesi, nalburiye, makine, vb.
  - Otomotiv;** yedek parça, tamirhane, servis birimleri, vb.
- . **Kişisel Hizmetler;** berber, kuru temizleme, terzi, küçük tamirci, fotoğrafçı, vb.
- . **Eğlence Hizmetleri;** otel, lokanta, kahve, bar, hediyeelik eşya, vb.
- . **Toplum Hizmetleri;** kamu kurumları, sosyal hizmetler, yerel yönetim birimleri, dernekler, meslek odaları, sendikalar, sağlık, eğitim, vb.
- . **Ulaşım Hizmetleri;** terminaller, acentalar, nakliyeciler, vb.
- . **Üretim Hizmetleri;** konfeksiyon, madeni eşya, kuyumcu, elektronik, basım, vb.
- . **Toptan Satış Hizmetleri;** konut ve sanayi tüketimine yönelik her türlü malın toptan satışı ve depolaması

Burada sıralanan, ya da bunların dışında önerilecek faaliyetlerin hangilerinin planlama alanı içinde yer alması veya almaması gerektiği, yarışmanların oluşturacakları program içinde belirlenecektir. Alandaki mevcut yapı stoku ve öneriler bu tiplere göre yeniden değerlendirilecek, prestij kazandırıcı yeni faaliyetlere paralel olarak dönüştürülecektir. Alanda mevcut inşaat ve otomatik sanayiine dönük işlevler yakın dönemde İvedik Küçüksanayi Bölgesi'ne taşınacaktır. Bunların yerine alana prestij getirecek iş, meslek, tüketim, eğlence, ulaşım hizmetlerinin getirilebileceği düşünülmeli, aynı şekilde mevcut konut stokunun bazı bölümlerinin dönüşebileceği dikkate alınmalıdır.

Prestij yükselmesi zaman içinde yeni işlevleri özendirilecek ve bazı sanayi alanlarında, elektronik ve basım faaliyetleri gibi, yeni teknolojiyi kullanan hizmetler de alanda yer seçebilecektir. Bu bağlamda alan içinde geniş bir yelpazede merkezi iş alanı işlevlerine gelişme olanakları yaratılmalı, konut stokunun bir bölümünün de statü kazandırılarak geliştirilebileceği düşünülmelidir.

**Ulaşım türleri** de alanda yapılmak istenen dönüşümlere bağlı olarak belirlenmelidir. Bu yönde yüksek erişilirlik önem kazanmaktadır. İstanbul caddesinin Hipodrom tarafından geçen Metro güzergahı ve durakları ile alanın çevresinde planlanan köprülü kavşaklar kesinleşmiştir. Bunun dışında Kâzım Karabekir caddesinden geçecek Metro ve Ankaray ilişkilerinin kurulması ve alan içi ulaşım türlerinin geliştirilmesi yarışmanlarca yapılacaktır. Ulaşım sistemleri ile statü arasındaki bağ kurulmalı erişilirlik, otopark sistemleri ve yaya bağlantıları dikkatle irdelenmelidir.

#### °Faaliyetlerin Hacmi, Yapı Alanı, Ulaşım Kapasitesi

Alanda yer alacak faaliyetlerin türleri ve kaplayacakları alan yarışmacılarca belirlenecektir. Daha önce de değinildiği gibi programın geliştirilmesinde kesin ve belirleyici değerler verilmesi olanaklı değildir. Bu nedenle temel kısıtlayıcı olarak inşa edilebilecek en yüksek yapı alanı belirleyici olarak kullanılmıştır.

Geçerli imar planı kararları uygulandığında Kazım Karabekir Caddesi ile Ankara çayı arasında kalan alanda 2 028 600 m<sup>2</sup> lik bir yapı alanı oluşacaktır (İskitler Caddesi ve kavşaklar hesaplama alanı dışında tutulmuştur). Yarışma alanının dönüşümü için gerekli ivmeyi sağlayabilecek, ancak kentin diğer bölgeleriyle eşitsizlik yaratmayacak bir yapılaşma alanı değerinin, mevcut hakların üstünde, kentin en yoğun iş alanlarındaki emsalin altında olması ilkesi benimsenmiştir. Bu ilke ve Ankara makroform çalışmalarına göre 3 500 000 m<sup>2</sup> lik inşaat alanı üst yapılaşma sınırı olarak belirlenmiştir. Bu yapılaşma sınırını aşmadan faaliyetlerin hacimlerinin ve kaplayacağı alanların saptanması yarışmanlarca yapılacaktır.

Kazım Karabekir Caddesi ile Çankırı Caddesi arasında mevcut yapılaşma hakları aşılmayacaktır. Çubuk Çayı ile Akşemsettin Caddesi arasında kalan kesimde ise yarışmacılar yapılaşma haklarını çevrenin özelliklerini dikkate alarak belirlemede serbesttir.

**Ulaşım kapasitesi** ile faaliyetlerin hacmi arasındaki bağ kurulmalı, yeraltı, hemzemin ve katlı otopark olanakları araştırılmalıdır. Bu konuda yarışma alanındaki zemin ve altyapı özellikleri dikkate alınmalıdır.

#### °Faaliyetlerin Dağılımı, Fiziksel Doku, Ulaşım Dokusu

Alandaki faaliyetlerin dağılımı, ihtisaslaşmaya bağlı olarak düşünülmeli, birarada bulunmak isteyen işlevlerin kümelenmesinin ilkeleri belirlenmelidir. İş ve tüketim hizmetlerinin dağılımı, meslek hizmetlerinin bunlarla ilişkileri, eğlence ve meslek hizmetlerinin kümelenmesi gibi konular irdelenmelidir. Fiziksel örüntüler de buna göre biçimlenecek, barındırdıkları işlevlere göre formlar, büyüklükler belirlenecektir. Fiziksel dokuya ilişkin dönüşüm ve yeni yapılanma ilkeleri bu yarışmanın en önemli yanlarından birini oluşturmaktadır. Bu açıdan örneğin alanda bulunan ve içine araç girebilen katlı iş hanlarının irdelenmesi ve farklı yapı tipolojilerinin geliştirilmesi önem kazanmaktadır.

Araç, yaya sistemlerinin geliştirilmesi de faaliyetlerin dağılımı ile uyumlu olmalı, fiziksel doku ile ulaşım dokusu arasındaki bağlar kurulmalıdır. Erişim sağlayan yol sistemi ile servise yönelik sistemler ayrıştırılmalı, yaya sistemleri, kendisini destekleyecek faaliyetlerle birlikte ele alınmalıdır.

#### °Faaliyet, Yapı ve Ulaşım Yoğunluğu

Alanda sağlıklı bir fiziksel dokunun oluşturulmasında yoğunluk belirlemelerinin dikkatle yapılması gerekecektir. Faaliyetlerle uyumlu yapı yoğunlukları, mevcut imar hakları dengesini gözetebileceği gibi üretilen şemalara bağlı olarak gerektiğinde yeniden yorumlanabilir. Yapı yoğunluklarında, alanın tümü için öngörülen toplam yapı alanı dikkate alınmalıdır. Ulaşım yoğunlukları faaliyet ve yapı yoğunluklarına göre düşünülmeli, otoparkların dağılımı da bunu desteklemelidir.

#### °Faaliyetlerin Odaklaşması, Fiziksel Odaklar, Düğüm Noktaları

Planlama alanının geliştirilmesinde ve yaşatılmasında faaliyetlerin odaklaştığı noktaların belirlenmesi ve buraların fiziksel düzenlemelerle vurgulanması temel bir tasarım problemidir. Alana girişlerin (raylı sistem durakları, yaya bağlantıları, araç girişleri) ve yeni toplanma noktalarının belirlenmesi yeni yapının oluşturulması açısından çok önemlidir. Odak noktalarının yakın çevredeki kent parçaları ile ilişkilerinin kurulması da planlama alanına getirilecek yeni kimlik ve imgelerin geliştirilmesine katkıda bulunacaktır.

#### °Faaliyet

Yakın çevre  
gelecekte  
yapı ile  
yaratılm

#### 2. YA

Büyük ölçekli  
modeller

#### 2.1. Ke

Kentsel

1) Proje

2) Proje

gerekli

Bunlar

tanımla

#### 2.1.1. K

Proje h

riskinin

genellil

olan bü

maliyet

gerçekl

satışını

kanısın

Gelişim

yapımı

merkez

finansı

uzun d

sigorta

gitmek

#### 2.1.2.

Uzun

olarak

olarak

kara o

dönen

## °Faaliyetlerin, Yapılaşmanın, Ulaşımın Tümel Yapısı

Yakın çevre verileri, alan içi kararlar ve tasarım ilkeleri, bir bütün olarak, planlama alanını geleceğe yönelik çağdaş merkezi iş alanı işlevlerine kavuşturmayı hedeflemelidir. Fiziksel yapı ile ulaşım sistemi de bu doğrultuda dönüştürülmeli, prestiji yüksek yeni bir çevre yaratılmalıdır.

## 2. YATIRIM VE FİNANSMAN MODELİ

Büyük ölçekli kentsel geliştirme projelerinin finansmanı ve yapımı gerçekleştiren örgüt modelleri konusunda genellikle yurtdışı örnekleri aşağıda özetlenmiştir.

### 2.1. Kentsel Geliştirme ve Yenileme Projelerinin Finansmanı

Kentsel geliştirme projelerinin finansmanının iki özelliği vardır:

- 1) Projenin gerçekleştirilmesi için gerekli yatırımların finansmanı,
- 2) Proje ile üretilen taşınmazları satın alacak ve bir yatırım aracı olarak kullanacaklar için gerekli olan finansman.

Bunlardan birincisi kısa dönemli, ikincisi uzun dönemli finansman gereksinimi olarak tanımlanır.

#### 2.1.1. Kısa dönemli finansman

Proje hazırlama ve inşaat süresince gerekli olan finansmanın borç veren kuruluş için riskinin yüksek olması nedeniyle genellikle maliyeti yüksektir. Borç veren kuruluşlar genellikle sağlam garantiler gösterebilen ve inşaat süresince kredi faizini ödeyebilecek geliri olan büyük şirketlere kredi vermeyi tercih ederler. Ayrıca kredinin arsa ve inşaat maliyetinin yüzde 60-80 düzeyinde kalmasına özen gösterir ve ödemeleri inşaatın gerçekleşme aşamalarına göre yaparlar. Borç veren kuruluşlar inşa edilecek taşınmazların satışının yapılacağı piyasaları ayrıntılı olarak inceleyerek projenin fizibilitesinin olduğu kanısına vardıkları takdirde finansman taahhüdünde bulunurlar.

Gelişmiş Batı ülkelerinde kısa dönemli finansmanın en önemli kaynağı bankalardır. Ancak yapımı uzun süren büyük ölçekli projelerin (örneğin büyük alan yenilemeleri, alışveriş merkezleri ve büro bloklarının yapımı projeleri gibi) kısa vadeli borç veren kaynaklardan finansmanı olanaksız olduğundan projenin yapımını gerçekleştirecek kuruluş, doğrudan uzun dönemli ve sabit faizlerle borç veren kurumlardan (emekli ve yardım sandıkları, sigorta şirketleri gibi) projenin uygulanması başlarken finans temin etme yoluna gitmektedir.

#### 2.1.2. Uzun Dönemli Finansman

Uzun dönemli finansman, hisse senedi çıkararak veya değerli varlıkların karşılığı borç olarak sağlanmaktadır. Büyük projelerin yapımını gerçekleştiren şirketler sağlam bir yatırım olarak gördükleri taşınmaz yatırımları için uzun vadeli borç almayı hisse senedi çıkararak kara ortak edilen finansman yöntemine tercih etmektedir. Ancak enflasyon ortamında uzun dönemli borç veren kurumlar yapımçı firmanın sermayesinden veya üretilen taşınmazdan

pay sahibi olarak borç vermeyi tercih etmektedir. Genellikle inşa edilmiş taşınmazlar için sağlanan uzun dönemli finansman riskin az olması nedeniyle uzun dönemli devlet tahvilleri için tahakkuk ettirilen faiz oranlarına yakın faizden elde edilmektedir.

Yukarıda belirtildiği gibi taşınmaz finansman sistemlerinin yeterince gelişmiş olduğu ülkelerde büyük ölçekli projelerin yapımını gerçekleştirecek olan şirketler finansmanı doğrudan sigorta şirketi veya emekli sandığı gibi "toptan finans" sağlayan kurumlardan ipotek karşılığı elde etmeyi tercih etmektedir. Alınan borcun faizi, ekonomide geçerli faiz oranının yanısıra projenin riski ve enflasyon beklentisi dikkate alınarak belirlenmektedir. Borcun geri ödenmesinde faizlerle birlikte ana paranın da belirli dönemler sonunda ödenmesi gerektiğinden projenin getirisinin ödeme yükümlülüğüne cevap verecek şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Türkiye'de devletin aşırı borçlanma eğiliminin de etkisiyle böyle toptan finans kaynakların bulunabileceği kuşkuludur. Yurt dışından finans sağlanması bir yol olabilir. Aşağıda bazı Batı Avrupa ülkelerinde geçerli olan uzun dönemli finansman sağlama yolları ile bu tür projeleri gerçekleştiren örgüt türleri özetlenmiştir. Buradaki projeyi gerçekleştiren örgüt, şirket veya kuruluş tanımının İngilizce karşılığı "developer" olmaktadır. Türkiye'de örneğini pek bulamadığımız Developer, projenin gerçekleştirilmesi ve pazarlanması ile ilgili tüm işleri yerine getirmekte ancak inşaatı genellikle kendisi yapmamaktadır.

#### Uzun Dönemli Finansman Sağlama Yolları

1. Projeyi gerçekleştiren kuruluş için ideal finansman yöntemi projenin inşa edilen bölümünü ipotek ederek "toptan finans" sağlayan kuruluşlardan kredi almaktır. Bu konuda yukarıda daha geniş açıklama yapılmıştır.
2. Borç, inşa edilmekte olan taşınmazın yanısıra projeyi gerçekleştiren firmanın diğer bazı varlıkları üzerine de konulan ipotek karşılığı verilmektedir.
3. İnşa edilecek taşınmazların belirli süre için kira bedeli karşılığı olarak da kredi alınabilmektedir. Bu yöntem sabit faizli kredilerin yükselen enflasyon karşısında değer yitirmesi sorununu aşabilmesine karşın ipotek kadar kesin garanti sağlayacak hükümler genellikle yasalarda bulunmamaktadır.
4. Finans kurumu projeyi gerçekleştiren firma ile birlikte hareket ederek projeye kısa ve uzun dönemli finans sağlamak ve karşılığında inşa edilen taşınmazların önceden belirlenen bölümünü almaktadır. Ayrıca yapımının inşaat sırasında kredi faizini de ödemesi gerekmektedir.
5. Proje alanının mülkiyetine sahip olan projeyi gerçekleştirecek kuruluş, finans sağlayacak kuruma inşaat başlamadan mülkiyeti devrederek finansı elde etmekte, inşaatın bitiminde, önceden belirlenen süre boyunca inşa ettiği taşınmazlar üzerinde tam tasarruf yetkisi elde etmektedir. Bu yöntem, Türkiye'de bir aralık çok tartışılan "yap-işlet-devret" modelinin değişik bir şekli niteliğindedir.
6. Projeyi gerçekleştirecek şirketle finans sağlayan kurum ortak bir şirket kurarak projenin yapımına girişmektedir. Çoğu kez arsanın sahibi ve yerel yönetim de bu şirketin ortağı olmaktadır. Bu yolla finansman sağlamanın vergi yönünden avantaj ve dezavantajları ülkeden ülkeye değişmektedir.

7. Orta  
danışm

8. Yere  
(karşılı

2.2. B

1. Öze  
deneyi  
karlılığı  
özel ka  
uygula

2. Bel  
üstlen  
verme  
yöneti  
gerçek  
Ankar  
kurdul

3. Ma  
a. l  
kullan  
b.  
yapma  
c.  
ettiği  
uygul  
d.  
kurma  
elde e  
yapıla  
pay b

2.3.

Yarış  
proje  
verile  
sınırl  
finan

7. Ortak şirketle söz konusu olabilen vergi yükünden kurtulmak için finans kurumları, danışmanlar tutarak büyük projeleri doğrudan kendileri gerçekleştirmektedir.

8. Yerel yönetimlerin gerçekleştirdiği projelere merkezi yönetimin finans katkısı (karşılıksız yardım veya kredi olarak) sağlanabilmektedir.

## 2.2. Büyük Ölçekli Kentsel Yeniden Yapılanma Projelerini Gerçekleştiren Örgüt Tipleri

1. Özel şirketlerin bireysel girişimleri; Büyük projelerin yapımını üstlenecek şirketlerin deneyimleri, karar alma esneklikleri, finansman temin etme olanakları ve projenin karlılığını sağlayacak faaliyetleri bir araya getirebilme becerileri gibi avantajlarının yanısıra özel karlılığın sosyal yararı her zaman sağlayamaması ve belediyelerin sahip olduğu imar uygulaması yapma yetkisini kullanamamaları gibi dezavantajları vardır.

2. Belediyelerin kendi başlarına projeyi gerçekleştirmeleri ; Belediyelerin girişimci rolünü üstlenmeleri yönetim ve planlama ile ilgili yetkilerini de kullanmalarına olanak vermektedir. Ancak yatırım kararlarında politik kaygı ve görüşlerin etkili olması, merkezi yönetimin kaynak kullanımını ile ilgili kararlarından etkilenmeleri, projeyi gerçekleştirebilecek yetenekteki personeli istihdam etme zorluğu bilinen sorunlardır. Ancak Ankara'da Dikmen Vadisi projesinin uygulanmasında olduğu gibi belediyeler kendilerinin kurdukları şirketlere büyük ölçekli projelerin gerçekleştirilmesi işini verebilmektedirler.

3. Mahalli İdare-Özel Şirket ortaklığı. Böyle bir ortaklık çeşitli şekillerde olabilmektedir:

a. Projenin uygulanacağı arsaların sahipleri ile, arsaların planda öngörülen amaçlarla kullanılması için belediyeye yetki veren anlaşmalar yapmaları,

b. Arsa sahipleri ile belediyenin planın uygulanması amacıyla arsa ile ilgili düzenlemeler yapmak üzere ortak şirket kurmaları,

c. Belediyenin kendi kaynaklarından, gerektiği yerlerde kamulaştırmalar da yaparak elde ettiği proje arsasını altyapıyı getirdikten sonra projenin alt birimlerini belirleyerek uygulanması için ihale ile tek tek firmalara satması,

d. Belediye ile projeyi gerçekleştirecek şirketin baştan belirlenerek bir ortak şirket kurmaları; şirkette belediyenin yükümlülüğü, gerektiğinde kamulaştırmalarla proje arsasını elde ederek altyapısını tamamlamak, şirketin yükümlülüğü ise arsayı en karlı kullanışa göre yapılaştırmak ve planda öngörülen diğer tesisleri yapmak. Tarafların son üründen alacakları pay başta yaptıkları anlaşmada belirlenmektedir.

## 2.3. Yarışmacılardan istenenler

Yarışmacıların planladıkları alanı bir proje alanı olarak ele alarak planın uygulanmasını proje ve alt projelerin gerçekleştirilmesi olarak tanımlamaları beklenmektedir. Yukarıda verilen örneklere ek olarak Türkiye'de bu konudaki uygulamaları, ek olanakları ve sınırlayıcı koşulları da dikkate alarak yarışmacıların projelerini gerçekleştirecek örgüt ve finansman modelini önermeleri gerekmektedir.

### 3. MÜLKİYET DÖNÜŞÜM PROGRAMI

#### 3.1. MEVCUT OLUŞUM

İstanbul Caddesi- Cumhuriyet Bulvarı- Çankırı Caddesi- Etlik Caddesi- Akşemsettin (Erenköy) Caddesi- Trakya Caddesi arasında kalan (Takribi) 310 hektarlık Yarışma Alanı, 1937 ila 1992 yılları arasında tasdik edilen 43 adet imar planı ile kadastro 28,71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 80, 81, 545, 546, 546, 547, 548, 549, 723, 1601, 1602, 1603, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1627, 1878, 1880, 1883, 1890, 2036 No.lu kadastral adalardan teşekkül ettirilmiştir (Bakınız Tablo 1).

Kamu kullanımlı parseller hariç parsel büyüklükleri konutta 300-900, küçük sanayi ve ticarete 65-4000 m2 ler arasında oluşmuştur.

Bölge 11 bölüm halinde incelendiğinde ( Bakınız Harita 1);

#### 1. Varlık Mahallesiindeki Konut Bölgesi

1.1. Mülkiyeti hazineye ait arazilerden 2510 sayılı İskan Kanununa göre göçmen evleri yapılmak üzere planlanmış ve tek katlı ayırık ve ikiz nizamda tip proje uygulanarak göçmenlere tahsis edilmiştir. Daha sonra 3 katlı konut bölgesine çevrilmesi nedeniyle bazı tek katlı eski yapılar yıkılarak, 3 katlı yeni yapılara dönüşmektedir.

1.2. SSK İşçi blokları olarak planlanmış ve 5 kat bloklar inşaa edilerek işçilere devredilmiştir.

#### 2. Varlık Mahallesiindeki Kamu Alanları

Belediye, DSİ ve Köy Hizmetlerine ait idari, bakım onarım, atölye ve depolama yapılarından oluşmaktadır. Büyük bölümü hazine adına kayıtlı iken kamuya tahsis edilmiş kısmen de kamulaştırma yöntemi ile kamu eline geçmiştir. Ankara'nın büyük bölümüne hizmet veren Merkez (Ana) İtfaiye tesisleri de bu bölgede yer almaktadır.

#### 3. Ata sanayi , Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü alanları,

Tamamı şahıslar adına kayıtlı iken küçük sanayi olarak planlanmıştır. Etlik Caddesi ile İskitler Caddesi kavşağına rastlayan kısım bilahare Bayındırlık tesisleri olarak plan değişikliği yapılarak, mülkiyeti kamulaştırma suretiyle hazine adına geçmiş , üzerine Bayındırlık ve Köy Hizmetleri tesisleri inşa edilmiştir.

Küçük sanayi alanının %70 lik bölümünde, iç kısımlarda 10.50 saçak seviyeli 2 katlı, İskitler Caddesi kenarında 6 ve 8 katlı olmak üzere imar planına uygun olarak yapılaşma tamamlanmış, %30 luk bölümü i se çok hisseli oluşu nedeniyle imara dönüşmemiş, üzerinde hissedarlarca inşa edilmiş , ruhsatsız ve tek katlı sanayi yapıları mevcuttur.

#### 4. İskitler Mahallesi Konut Bölgesi

% 90 lık bölümü imar planına uygun olarak 3 kat (1 noksan katlı) veya 4 kat olarak oluşmuş, % 10 luk bölümünün mülkiyeti çok hisseli oluşu nedeniyle imar tescilleri yapılmasına rağmen imarlı yapılaşmaya dönüşmemiştir.

#### 5. İskitler- Kazım Karabekir Caddesi Sanayi Bölgesi

% 30 luk bölümünde özellikle Kazım Karabekir, İstanbul ve İskitler Caddesi kenarlarında rant getirici parsellerde imara uygun olarak dönüşümler başlamıştır. %70 lik bölümünde ise;

. Kadastral mülkiyetin çok hisseli oluşu,

. Bölgede ilki 1937 yılında onanan planların günün ihtiyaçlarına göre değişikliklere uğramış olması, yeni planlarla öngörülen yolların kamuya mal edilememesi, (Yasal olarak bir parselden 1 den fazla düzenleme ortaklık payı alınmadığından imar parselinden yola giden kısım cedvellerde kamulaştırma olarak gösterilmektedir.)

. Anayasa Mahkemesinin 22.11.1963 tarih 665/275 sayılı kararı ile 6785 sayılı İmar Kanununun 42.maddesindeki " % 25'e kadar noksanıyla" ifadesinin iptal edilmesi nedeniyle bu tarih ile 6785 sayılı kanuna ek olarak çıkartılan 1605 sayılı kanunun yürürlük tarihi olan 11.7.1972 tarihleri arasında yapılan planlarda sosyal donatıların cetvelde kamulaştırma olarak gösterilmiş olması,

. Yüksek kamulaştırma maliyeti nedeniyle alt yapı gerçekleştirilemediğinden imar planına göre dönüşüm gerçekleşmemiştir. Alanda yer yer boş alanlar olmakla beraber büyük bölümünde yoğunluğu ruhsatsız konut ve sanayi yapıları mevcuttur.

#### 6. Uluslararası Ticaret Merkezi Alanı (UTM)

Şahıs + Kamu mülkiyetindeki parsellerin oluşturduğu bu alanın, imar planı ve projeleri elde edilmiş uygulamaya geçilmiştir. Alan içinde yalnızca 4313 ve 9315 nolu adalara (eski ASKİ alanı ve çevresi ) müdahale edilebilecektir.

#### 7. Roma hamamı ve Okullar Alanı

Roma Hamamı 1.Derece de arkeolojik sit alanı içinde bulunmakta olup, tamamı kamu elindedir.

#### 8. Eski Meclis Alanı

Atatürk Kültür Merkezi olarak ayrılmış alanın içinde olup, tamamı kamu elindedir.

#### 9. ASKİ (Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi) Genel Müdürlüğü Alanı

Hizmet binası imar planına uygun olarak yapılaşmıştır. Mülkiyet ASKİ'ye aittir.

#### 10. KOSGEB (Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi-Başkanlığı) Alanı

KOSGEB'ce mevcut imar planına uygun olarak hizmet binası yapılmak üzere yarışmaya çıkarılmıştır.

#### 11. Rüzgarlı Sokak Ticaret Bölgesi

Tamamına yakını mevcut imar planına uygun olarak 6 katlı ticaret yapılarına dönüşmüştür. Çok az bölümü hariç, mülkiyeti özel şahıslara aittir.

6,7,8,9 ve 10 nolu bölgelerde Yarışmacıların müdahalede bulunması beklenmemektedir.

### 3.2. MÜLKİYET DÖNÜŞÜMÜ

Mevcut kullanım, parsel büyüklükleri ve mülkiyet ( sahiplilik ) dikkate alınarak bu bölgedeki, planlama işlevlerinin gerçekleşmesi, dönüşüm modeli ile tutarlı olarak yeni ada ve parsel büyüklükleri saptanacaktır.

Yarışma alanının fiziksel ve işlevsel yapısının dönüştürülmesinde en önemli problemlerden birisini mülkiyet dokusunun yeniden düzenlenmesi oluşturacaktır. Önceki bölümde alanın alt parçaları temel alınarak bugünkü mülkiyet dokusu irdelenmiştir. Yarışmalar kendi önerileri ve genel dönüşüm modellerine bağlı olarak bu dokuyu yeniden düzenleyecekler ve mülkiyet dönüşümünün ilkelerini belirleyeceklerdir. Bu çerçevede aşağıdaki hususların dikkate alınmasında yarar görülmektedir.

. Büyük parsellere sahip merkezi yönetim birimleri ( DSİ, Köy Hizmetleri, Bayındırlık, Karayolları ), depolama ve makine parklarını alanları içinde tutmaktadırlar. Bu birimler zaman içinde dönüşebilecek kamu elindeki alanlardır.

. Belediyenin mülkiyetinde bulunan Et- Balık kavşağındaki parsel (9936) ile eski ASKİ parselleri ( 9315, 4313 ) geliştirilen programa bağlı olarak değerlendirilmelidir.

. Küçük parsellerden oluşan Varlık ve İskitler konut bölgelerindeki alanların MİA işlevleri ile birlikte dönüşebileceği düşünülmeli, buna bağlı olarak mülkiyet dokuları irdelenmelidir.

. Uluslararası Ticaret Merkezi ile Rüzgarlı Sokak Ticaret Bölgesindeki mülkiyet kesinleşmiştir. Bu iki alanın, yarışma alanı ile bütünleştirilmeleri söz konusudur.

. Ata sanayii ile İskitler- Kazım Karabekir Sanayi Bölgesinde imar parsellerine dönüşmüş, ancak planlarda öngörülen yolların kamuya maledilemediği alanlardaki sanayi kullanımları buradan taşınacaktır. Dolayısıyla tüm bu alanlardaki mülkiyet dokusunun yeniden düzenlenmesi gerekecektir. Aynı durum henüz kadastral mülkiyetteki ruhsatsız konut ve sanayi kullanımları için de geçerlidir.

. Yüksek arazi bedelleri karşısında, mülkiyet dönüşümlerinde kamulaştırma yerine mülk sahiplerinin katılımını ve imar haklarının yeniden dağılımını öngören modellerin geliştirilmesinde yarar görülmektedir.

Yüksek arazi bedelleri karşısında, mülkiyet dönüşümlerinde kamulaştırma yerine mülk sahiplerinin katılımını ve imar haklarının yeniden dağılımını öngören modellerin geliştirilmesinde yarar görülmektedir.

Yüksek arazi bedelleri karşısında, mülkiyet dönüşümlerinde kamulaştırma yerine mülk sahiplerinin katılımını ve imar haklarının yeniden dağılımını öngören modellerin geliştirilmesinde yarar görülmektedir.

TABLO

SIRA N

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43

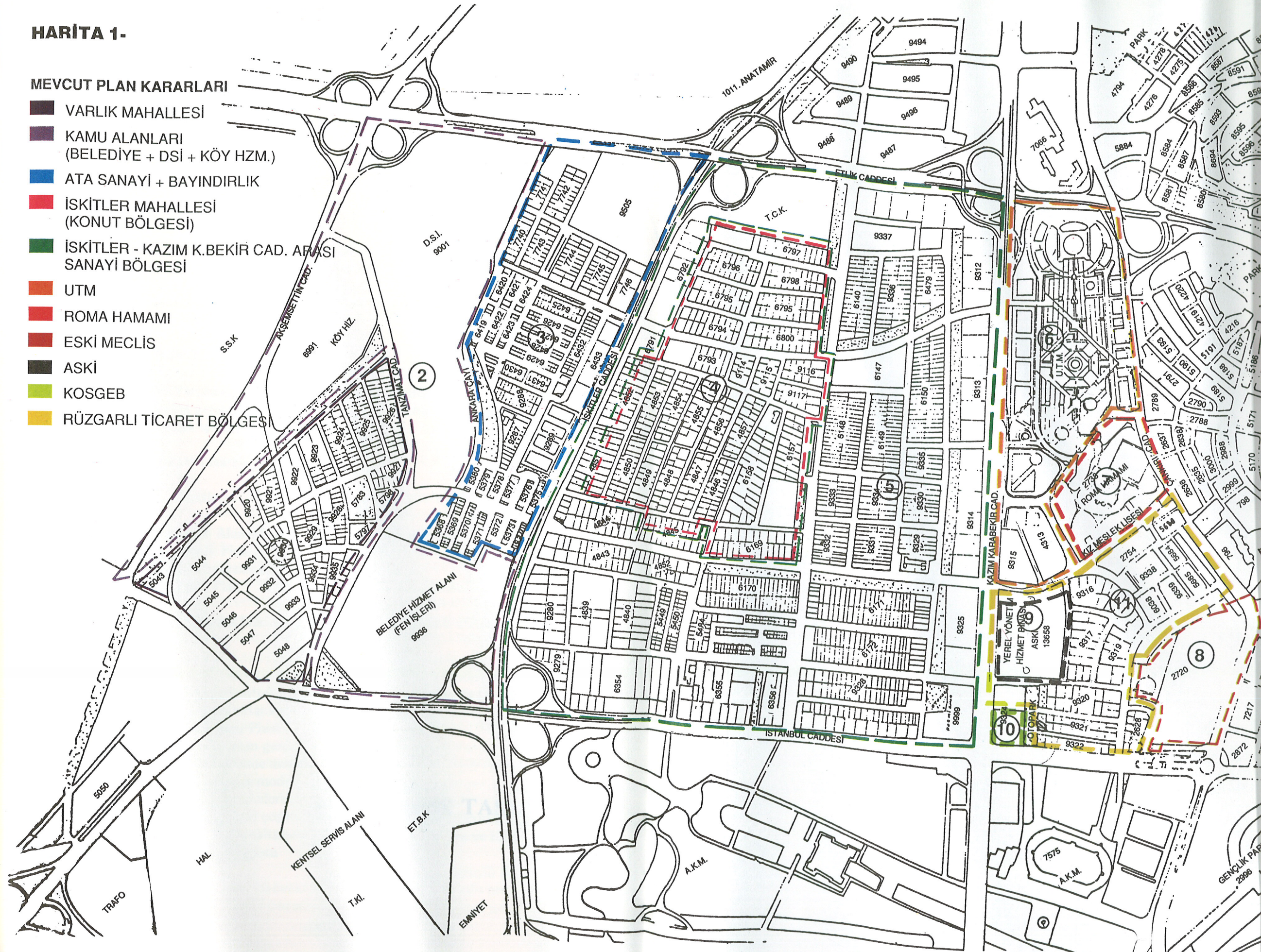
TABLO 1. YARIŞMA ALANINDA KALAN PLANLARIN TASDİK TARİHLERİ

SIRA NO.	PLAN NO.	İMAR İDARE HEYETİ TASDİK Tarih	HEYETİ TASDİK No.	ADA NO.
1	4314	20.09.1937(Vek. Hey)	-	700, 1532-40
2	5367	03.03.1939	186	702-3
3	6656	22.03.1940	45	2561
4	8828	19.03.1943	32	2628
5	8963	21.05.1943	62	2754
6	14125	11.05.1948	277	4313-21
7	15890	19.07.1949	237	4838-57
8	17716	21.10.1950	253	2720
9	24544	20.03.1954	224	5663-67
10	26200	16.07.1954	470	5681-85
11	26900/A	28.01.1955	76	5797-98
12	29650	16.09.1955	977	5950-51
13	31110	04.05.1956	645	5368-72
14	33300	29.03.1957	231	2720
15	33580	07.06.1957	417	6140-50
16	34330	05.07.1957	531	6169-72
17	34860	06.09.1957	564	6158
18	35050	04.10.1957	672	4838-40, 5950-51
19	35420	21.02.1958	128	6422-33
20	36260	14.03.1958	181	2628, 6038
21	37030	09.06.1958	399	2754
22	38320	17.10.1958	797	6479
23	38470	07.11.1958	838	5043-48
24	40050	25.05.1959	429	6793-6800
25	44200/A, B, C	30.09.1960	648	9286-88
26	44300/A	21.10.1960	707	6140-50, 9312
27	45600	30.05.1961	273	9333-35
28	47050	06.04.1962	338	9338-39
29	48200	23.05.1962	533	9485-86
30	50200	24.04.1963	236	9498-99
31	50900	23.08.1963	625	9519-20
32	53900	16.10.1964	733	9484
33	54050	07.12.1965	740	6158, 9114-17
34	57800	25.10.1966	581	9515-20
35	59150	21.04.1967	240	9920-35
36	59250	05.05.1967	282	9116-17
37	61325	01.11.1968	801	6354-55
38	64050	27.02.1973	127	7740-46
39	72000	09.10.1979	601	13658
40	73650	27.11.1979	675	13629
41	74500	02.06.1981	322	2720
42	75290	19.03.1985	154	9915
43	76370	30.07.1992	235	9011

# HARİTA 1-

## MEVCUT PLAN KARARLARI

- VARLIK MAHALLESİ
- KAMU ALANLARI  
(BELEDİYE + DSİ + KÖY HZM.)
- ATA SANAYİ + BAYINDIRLIK
- İSKİTLER MAHALLESİ  
(KONUT BÖLGESİ)
- İSKİTLER - KAZIM K.BEKİR CAD. ARASI  
SANAYİ BÖLGESİ
- UTM
- ROMA HAMAMI
- ESKİ MECLİS
- ASKİ
- KOSGEB
- RÜZGARLI TİCARET BÖLGESİ



# SÖZLEŞME TASLAĞI

### C. SÖZLEŞME TASLAĞI

Bir taraftan Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına ..... ile, diğer taraftan Ankara Merkezi İş Alanı Kuzeybatı Kesimi Planlama ve Geliştirme Yarışmasında birincilik ödülünü kazanan müellif veya müellif grubu adına Ekip Başkanı ..... arasında aşağıdaki maddelerde yazılı koşullarda işbu sözleşme akdolanmıştır.

Sözleşmede taraflar Belediye ve Müellif olarak adlandırılmıştır.

#### Madde 1: SÖZLEŞMENİN KONUSU VE KAPSAMI

Sözleşmenin konusu, Belediye tarafından yarışmaya çıkarılan ve Müellif tarafından kazanılan ve ayrıntıları aşağıda belirtilen proje yapım hizmetleridir. Müellif, meydana getireceği ve sözleşme konusu olan proje ve tasarımlardan Doğan Eser'in Fikir ve Sanat Eserleri Yasası'na göre telif haklarına da sahiptir.

#### Madde 2: MÜELLİFİN YAPACAĞI İŞLER

Sınırları ve çerçevesi Yarışma Şartnamesinde açıklanan alanlar için aşağıdaki hizmetler yapılacak ve her ölçeğin gerektirdiği analitik çalışmalar, proje ve rapor birbirini tamamlayan bir bütünlük içinde sunulacaktır.

##### 2.1. Planlama ve Kentsel Tasarım Proje Hizmetleri

###### 2.1.1. Ön Planlama Hizmetleri

- a. Ankara Metropoliten Alan Planlama Çalışmaları ile uyumlu  
- 1/50 000 ölçekli Plan
- b. Alan içi ve Yakın Çevresini kapsayan  
- 1/5 000 ölçekli Plan
- c. Alan içi ni kapsayan  
- 1/ 1 000 ölçekli Ara Plan

###### 2.1.2. Planlama Hizmetleri

- a. Alana ait yapılaşma ve kentsel tasarım ilkelerinin ve planlama alt alanlarının belirlenmesi sonucu hazırlanacak  
- 1/1 000 ölçekli İmar Planı
- b. 1/1 000 ölçekli imar planının gerçekleşmesi için öngörülen  
- Yönetim ve örgütlenme modeli  
- Yatırım ve finansman modeli  
- Mülkiyet dönüşüm ilkelerinin belirlenmesi  
- Yarışma alanı içindeki çeşitli kamu ve özel proje paketlerinin belirlenmesi
- c. 1/1 000 ölçekli planlama çalışmalarının eki olacak Yerleşim ve Kentsel Tasarım Genel İlkeleri Plan ve Raporu

### 2.1.3. Kentsel Tasarım Proje Hizmetleri

- Alt ölçeklerde Kentsel Tasarım Projeleri
- Bu projelerin yaptırılacağı alanların sınırları, büyüklüğü, türleri ve ayrıntıları Danışma Kurulu ve Müellifçe saptanacaktır.

### 2.2. Danışmanlık Hizmetleri

Yukarıda Madde 2.1'de belirtilen hizmetlerin dışında, uygulama sırasında sözkonusu olabilecek:

- . Planlama
- . Tanıtma
- . Örgütlenme
- . Kentsel Tasarım ve peyzaj
- . Mimarlık
- . Mevzuat
- . Altyapı
- . Mülkiyet dönüşümü
- . Ulaşım

konularında Müellif, Danışmanlık Hizmeti verecektir. Danışmanlık, planlama ve kentsel tasarım çalışmaları ile başlayacak, bu hizmetlerin bitiminden sonra 5 yıl daha sürecektir. Bu dönemin sonunda sözleşme karşılıklı anlaşma ile uzatılabilecektir. Alana ilişkin tüm kararlarda Belediye Müellifin görüşünü alacaktır. Müellif uzmanlığı dışındaki konularda, danışılmak istenen konuda uzman kişilerden yararlanacaktır.

### Madde 3: HİZMETLERİN TEKNİK NİTELİKLERİ

Yarışma şartnamesinde belirlenen niteliklere ek olarak çeşitli hizmetlerde aşağıda belirlenen esaslara da uyulacaktır.

#### 3.1. Ön Planlama Hizmetleri

##### 3.1.1. 1/ 50 000 ve 1/ 5 000 ölçekli Nazım Plan ve 1/ 1 000 ölçekli Ara Plan Hizmetleri

. Yarışmaya konu olan alanın yakın çevresine getirilen ulaşım ve arazi kullanımına ait değişiklik ve revizyonları içerecek 1/ 50 000 ve 1/ 5 000 ölçekli çalışma Belediyenin ilgili birimleri ve Danışma Kurulu ile işbirliği içinde yapılacak, bu revizyon çalışmaları için, Belediye'nin ve ilgili kamu kuruluşlarının, işin başlangıcına kadar elde ettiği bilgi ve veriler esas alınacaktır.

. 1/ 1 000 ölçekli Ara Plan, alanda durdurulmuş olan yapılaşma faaliyetlerine bağlı olarak yapılan başvuruları değerlendirilerek üretilen olacaktır. Bu planda genel planlama kararlarına aykırı olmayan ve yapılaşması sürdürülebilir alanlar, ayrıca yakın ve uzun dönem planlama alanları belirlenecektir.

##### 3.1.2. Planlama Hizmetleri

###### â. 1/ 1 000 ölçekli Planlama Hizmetleri

. Yarışmaya konu olan yaklaşık 310 hektarlık alandaki planlama kararlarını ve gerekiyorsa yakın çevrenin bu alanla bağlantılı kritik kısımlarındaki tadilat ve revizyonları içerecektir.

- . Arazi kullanım, ulaşım, yoğunluk, vb. plan kararları, çok büyük ölçüde kentsel tasarım projesine bağlı olduğundan, imar planı 1/ 1 000 ölçekli kentsel tasarım ön projesiyle birlikte düzenlenmelidir.
- . Yürürlükteki yasal gösterim koşulları dikkate alınmakla birlikte geliştirilecek "kentsel tasarım" uygulama projeleriyle uyum sağlayacak şekilde düzenlenecektir.
- . Müellif, bu aşamada mülkiyet, arazi kullanım, ulaşım ve altyapıya ait bilgi ve verileri güncel şekli ile değerlendirecektir.

b. Yarışma şartnamesinin 6.3.2 bölümünde belirlenen Dönüşüm Modeli'nde tanımlanan hizmetler geliştirilerek rapor ve ekleri halinde sunulacaktır.

#### c. 1 /1000 ölçekli Yerleşim ve Kentsel Tasarım Genel İlkeleri Plan ve Raporu

- . Bu ölçekteki Kentsel Tasarım çalışmaları ölçeğin gerektirdiği tüm kullanım ve gösterimleri içermelidir.
- . Mülkiyet dönüşümü - finansman ve örgütlenme modellerinde saptanan esaslar projenin tasarımında dikkate alınacaktır, uygulamaya esneklik kazandıracak hüküm ve alan kullanım koşullarının 1/ 1 000 ölçekli imar planına aktarılmasında bu aşamadaki çalışmalardan beklenmektedir.
- . Ana program konuları da bu aşamada saptanacaktır.
- . Proje , raporu ve ekleri ile bir "bütün"dür.
- . Proje gerek mekansal ana kararları gerekse süreç içindeki geliştirme önerilerini birlikte kapsayacaktır.
- . 1/ 1 000 ölçekli projede (planda) yeterince ifade edilemeyen fizik mekana ait öneriler (zemin altı kat kullanımları, ulaşım, vb.) 1/ 1 000 yada daha alt ölçeklerdeki ek gösterimlerle sağlanacaktır.
- . Planlama alanındaki, işlev ve fiziksel yapıya ilişkin kararlar ile tasarım ilkeleri de bu aşamada saptanacaktır.

#### 3.1.3. Kentsel Tasarım (1/ 500, 1/ 200 ve gerekli diğer ölçekler)

- . 1/ 1 000 ölçekli Yerleşim ve Kentsel Tasarım Genel ilkeleri Planında belirlenecek yapılar ya da yapısız alan ya da alan parçalarının 1/ 500 ölçekli uygulama projeleri zemin kat, vaziyet planı, kitle etüdü aksonometrik çizimler, kesitler ve perspektifleri kapsayacaktır. Bu projeye konu olan alan büyüklüğü en az 50 hektar olmak üzere Danışma Kurulu ve Müellifçe saptanacaktır.
- . 1/ 500 ölçekli uygulama projeleri içindeki kritik alanların daha büyük ölçekli detay projeleri yapılacaktır.
- . Bu aşamada altyapı, aydınlatma, peyzaj, yapı malzemeleri ve döşeme kaplamalarına ait temel öneriler, vb. yer alacak ve alan bütününe yaygınlaştırılabilecek sistem detayları oluşturulacaktır.
- . 1/ 500 uygulama projesi Belediye'ce verilecek plankoteye göre düzenlenecek olup, uygulama için gerekli tüm gösterimleri içerecektir.
- . Açık alanlardaki sabit öğelere (aydınlatma elemanları, oturma üniteleri, korkuluk, duvar, bordür, vb.) ait detaylar uygulamanın gerektirdiği ölçeklerde yapılacaktır (1/ 50, 1/ 20, 1/ 10, vb.).

#### Madde 4: SÖZLEŞME KONUSU İŞLERİN BEDELİ

Müellif 2. Maddede sıralanan işleri bu sözleşme kapsamında belirlenen koşullara göre ve aşağıda yazılan ücretlerle yapmayı kabul ve taahhüt etmiştir.

##### 4.1. Planlama ve Kentsel Tasarım Proje Hizmetleri

###### 4.1.1. Ön Planlama Hizmetleri

a. 1/ 50.000 ölçekli Plan .....	TL.
b. 1/ 5.000 ölçekli Plan .....	TL.
c. 1/ 1.000 ölçekli AraPlan .....	TL.
Toplam .....	TL. dir.

###### 4.1.2. Planlama Hizmetleri

a. 1/ 1 000 ölçekli İmar Planı .....	TL.
b. 1/ 1 000 ölçekli imar planının gerçekleşmesi için öngörülen - Yönetim ve Örgütlenme Modeli - Yatırım ve Finansman Modeli - Mülkiyet Dönüşüm İlkeleri - Yarışma alanı içindeki çeşitli kamu ve özel proje paketlerinin belirlenmesi .....	TL.
c. 1/ 1 000 ölçekli planlama çalışmalarının eki olacak Yerleşim ve Kentsel Tasarım Genel İlkeleri Plan ve Raporu .....	TL.
Toplam .....	TL.

###### 4.1.3. Kentsel Tasarım Proje Hizmetleri

Alt ölçeklerde Kentsel Tasarım Projelerinin fiyatlandırılması, bu projelerin yaptırılacağı alanlarının sınırlarına, büyüklüğüne, türleri ve ayrıntılarına göre Belediye'ce yapılacaktır.

##### 4.2. Danışmanlık Hizmetleri

Planlama ve proje hizmetlerinin tamamlanmasından sonra başlayacak Danışmanlık hizmetlerinin bedeli, sözleşme aşamasında Danışma Kurulunca adam/ay esasına göre saptanacaktır. Müellifin bu danışmanlık hizmetinin sürekliliği esas alınacak ve belirlenecek aylık ücreti 5 yıl süre ile düzenli ödenecektir.

Müellifin uzmanlık konusu dışındaki danışmanlık hizmetleri için de işin gereğine göre ve belirli süreler için Danışma Kurulu kararına dayanarak adam/ay esası üzerinden ödeme yapılır. Danışmanlık ücreti için ayrıca sözleşme yapılacaktır.

##### 4.3. Çeşitli Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri

. Yarışma alanı içinde Belediyenin yaptıracığı yapılar varsa buna ait proje ve ihale evrakı, Belediyesinin talebi halinde, Müellife ayrı bir sözleşme ile yaptırılabilir.

Uygulama alanı içinde alt yapı ve aydınlatma uygulama projeleri ve detayları Belediyenin talebi halinde, yarışmayı kazanan Müellife ayrı veya sözleşme kapsamında ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi ve ilgili diğer şartnamelere uygun olarak yaptırılabilir.

4.4. 4.1.1 ve 4.1.2 deki işlerin bedelleri sözleşme yapılması sırasında ilgili kamu kuruluşlarının (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Meslek Odaları, vb.) birim fiyatları esas alınarak Danışma Kurulunca belirlenecektir.

4.5. Sözleşme konusu işlere, ayrıca ilgili kararname hükümlerine göre fiyat farkı uygulaması yapılacaktır.

4.6. Plan ve Projelerin Belediyesince onaylanması aşamasında idarece yapılan değişiklikler orjinallere işlenerek teslim edilir.

#### Madde 5 : MÜELLİF İLE BİRLİKTE ÇALIŞACAK UZMANLAR

Planlama, Mimarlık ve Mühendislik Proje ve Tasarım Hizmetlerinde Şehir Plancısı, Mimar, Peyzaj Mimarı, Endüstri Ürünleri Tasarımcısı, Altyapı, Elektrik ve İnşaat Mühendisleri, İşletmeci, Maliyeci ve Hukukçu gibi gerekli uzmanlar İş Programı ve Termin Planında belirtilerek Danışma Kurulunun görüşüne sunulacak ve belirlenecek elemanlar Müellif ile birlikte çalışacaktır.

#### Madde 6 : İŞİN SÜRESİ

Yarışmayı kazanan Müellif, sözleşme konusu olan yukarıda yazılı işleri sözleşmenin imza tarihinden itibaren ve imzadan en geç 15 gün içinde Belediye'ye vereceği termin planına uygun olarak(.....) takvim gününde noksansız tamamlayacaktır. Termin planı iş dökümü , tamamlama sürelerini gösterecek ve bu termin planı Belediye tarafından 9. maddede anılan Danışma Kurulu ile birlikte en geç 15 gün içinde incelenmiş ve onaylanmış olacaktır. İnceleme ve onama için geçen süreler Müellife tanınan iş tamamlama süresine dahil edilmeyecektir. İşin süresi gerekirse sözleşme yapılması sırasında Müellifle görüşülerek ayrıca yeniden belirlenecektir.

#### Madde 7 : MÜELLİFE VERİLECEK DOKÜMANLAR

Sözleşme imzası ile birlikte müellife iş konusu alanlarla ilgili aşağıdaki dokümanlar verilecektir.

- 7.1. 1/ 50.000 ölçekli halihazır harita orjinalleri.
- 7.2. 1/ 5.000 ölçekli halihazır harita orjinalleri.
- 7.3. 1/ 2.000 ölçekli halihazır harita orjinalleri.
- 7.4. 1/ 1.000 ölçekli halihazır harita orjinalleri.
- 7.5. 1/ 500 ölçekli halihazır harita orjinalleri ve plankoteler.
- 7.6. Yarışma Jüri Raporu imzalı kopyası ve ödül alan diğer plan ve projeler.
- 7.7. Gerekli diğer bilgi ve belgeler.

## Madde 8 : KESİN TEMİNAT

Sözleşme konusu işe ait kesin teminat 2886 sayılı Devlet İhaleYasanının 54. maddesine göre ..... TL' dir. Kesin teminat anılan Yasadaki kurallara uygun olarak alınır.

## Madde 9 : ÖDEMELER VE AVANS

9.1. Sözleşmenin imzası ile teminat mektubu veya yasal kabul edilen değerler karşılığı olarak tüm proje bedelinin % 10'u avans olarak ödenecektir. Sözleşmenin 2.maddesinde belirtilen işlerin proje teslimlerinde ve onayında uygulanacak ücretlerin ödeme şekli konuyla ilgili Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve diğer kamu idarelerinin yönetmelik, şartname ve usullerine göre kesin sözleşmede belirlenir.

9.2. Yapılan işlere ait ödemeler kamu kuruluşlarının genel şartname hükümleri esaslarına göre hakediş raporları ile yapılır.

İşin bölümlerine veya tümüne ait ödemeler ihale bedelinin:

- . %85 veya %95 inin (başka onay gerektirmeyen durumlarda) Danışma ve Denetleme Kurulu'na işin uygun görülmesinden,
- . %10 unun işi "a" maddesi dışındaki yasal organların onaylamasından,
- . %5 inin orijinal paftaların Belediye'ye tesliminden sonra ödenmesi şeklinde olacaktır.

9.3. Yukarıdaki esaslara göre hesaplanacak çeşitli hizmet bölümlerine ait tutarlar termin cetvelinde gösterilecek ve buna göre ödeme yapılacaktır.

9.4 Ödemeler, tahakkuk tarihinden itibaren 15 gün içerisinde Belediye Hesap İşleri Daire Başkanlığınca yapılacaktır.

Avans mahsubu, verildiği tarihten itibaren işin bitimine kadar düzenlenecek hakediş raporlarından 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Yasası hükümlerine göre yapılır.

## Madde 10 : DANIŞMA KURULU

İşin termin planına göre yürütülmesini, içeriğin ve tamamlanan işlerin kabulüne esas olacak incelemeyi Danışma Kurulu yapacaktır. Danışma Kurulu çalışma yöntemini kendi saptar. Danışma Kurulu Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığı'ndan 2 kişi yarışma alanı içindeki İlçe Belediyelerinden 1'er kişi ve jüriden seçilecek 3 kişi olmak üzere toplam 7 kişiden oluşur.

Danışma Kuruluna Belediye dışından katılacak elemanlara Belediye Encümeni'nce belirlenecek bir bedel ödenir. Bu bedel danışma işinin gerektirdiği sözleşmede belirlenen danışma hizmetinin sorumluluk ve önemi ile orantılı bir statüde belirlenecektir.

## Madde 11 : İŞİN YAPILMASINDA GÖZETİLECEK ESASLAR

Yarışma sonunda seçilecek Müellif, sözleşme yapıldıktan sonra 30 gün içinde yarışma alanının kullanım kararlarına ve yarışma programına aykırı olmayacak, jüri raporundaki

eleştiri ve öneriler doğrultusunda bir ihtiyaç programı taslağı hazırlayacak ve Danışma Kurulunun incelenmesinden sonra Belediye'nin olurluğunu alacaktır.

Müellif, sözleşme konusu bütün işleri kamu kuruluşlarının konuya ilişkin genel ve teknik şartlarına, İmar Yasasına, Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi hükümlerine ve genel olarak teknik ve sanatın gereklerine uygun bir biçimde yapacaktır.

Bu sözleşme ve eklerinde birbirini tutmayan çelişik hükümler bulunduğu saptanırsa bunlardan hangisinin uygulanacağını Belediye belirleyecektir.

Müellif, bu sözleşmeye göre yapılacak işlerden sorumlu olacaktır. Ancak tüm çalışma süreci içinde 5. maddeye göre belirlenecek uzmanlarla işbirliği yapacaktır.

#### Madde 12 : SÖZLEŞMENİN DEVRİ

Müellif, Belediye'nin yazılı oluru olmadıkça hiç bir nedenle yükümlendiği işi kısmen veya tamamen bir başkasına devredemez. Devrederse hiç bir uyarıya ve karar almaya gerek kalmadan, Belediye sözleşmeyi fesh eder ve teminatları gelir kaydeder.

#### Madde 13 : SÜRE UZATIMI VERİLMESİ

Kısmi ve genel seferberlik, kanuni grev, bulaşıcı hastalık, işte bir gerileme yaratan deprem, su baskını ve yangın gibi olaylar; müellifin kusuru dışında yer tesliminde, hakediş ödemelerinde olabilecek gecikmeler; keşif artışları, önceden görülmeyen uygulama sırasında ortaya çıkan Belediyece kabul edilecek zorunlu sebepler halinde, bu sebeplerin işe tesir derecesi ve varsa bunlarla ilgili şartname ve maddelerde yazılı hükümler de gözönüne alınarak, Müellife süre uzatımı verilir.

Ancak, zorunlu sebeplerin ortaya çıkışından başlayarak 15 gün içinde Müellifin yazı ile Belediye'ye başvurması gereklidir.

Yukarıda yazılı sebeplerle verilen süre uzatımlarından dolayı Müellif başkaca bir hak istemekte bulunamaz. Zorunlu sebepler ve süre uzatımlarının devamı sırasında sözleşmede yazılı olan sürenin sona ermesi, Müellifin sözleşmesinin hükümsüz kaldığı savı ile yüklenimini yerine getirmekten kaçınmasına sebep olamaz.

#### Madde 14 : GECİKME CEZASI

İşbu sözleşmedeki tüm işlerin termin planında gösterilen süreler içinde bitirilmesi zorunludur. Geç teslimi durumunda her gecikme günü için ihale bedelinin onbinde üç'ü kadar ceza, Müellifin hakedişinden kesilecektir. Herhangi bir aşamada gecikme 15 günü aşarsa Belediye ceza almaya devam ederek beklemekte veya bu sözleşmeyi bozmakta serbesttir.

#### Madde 15 : SÖZLEŞMENİN FESHİ (BOZULMASI)

Müellif yükümlülüklerini bu sözleşme ve eklerinde yazılı koşullar ve süreler içinde kısmen veya tamamen yerine getirmediği veya sözleşme ve eklerinde belirtilen koşullara herhangi bir sebeple uymadığı veya işi tatil ettiğinde, Belediye hiçbir uyarı ve karara gerek görmeksizin bu sözleşmeyi feshe yetkilidir.

#### Madde 16 : SÖZLEŞMENİN TASFİYESİ :

Aşağıdaki hal ve koşullarda Belediye bu sözleşmeyi hüküm ve karar almaya gerek olmaksızın tasfiye edebilir.

- . Seferberlik ve savaş durumunun bir yıldan çok sürmesi (Seferberlik veya savaşın başlamasından başlayarak sözü edilen süre içinde bu sürenin dolmasını beklemeksizin Belediye işi tasfiye edebilir,
- . İşin yapılmasını olanaksız kılacak ve Belediyece kabul edilecek olağanüstü bir zorluğun ortaya çıkması.

Tasfiye sonucunda Müellifin o zamana kadar sözleşme ve ekleri hükümlerine uygun olarak yaptığı işlerin bedeli, sözleşme hükümlerine göre ödeneceği gibi ayrıca Müellife sözleşme bedeli içinde henüz yapmadığı işler dolayısıyla mahrum kaldığı karla genel giderler karşılığı olarak yapılmayan işler bedelinin % 5'ine kadar Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi'ndeki esaslara göre tazminat verilebilir.

#### Madde 17 : GÖRÜŞMEYE ÇAĞRILMA

Müellif ve işbirliği yaptığı uzmanlar, plan ve projelerin yapımı süresince Danışma Kurulunca öngörülecek durumlarda Belediye ile görüşme yapmaya çağrılacaktır.

#### Madde 18 : YASAL KONUT

Müellif yukarıda yazılı adresi, yasal konut olarak bildirir ve kabul eder.Bu adrese yapılacak her türlü bildirimler Müellifin kendisine yapılmış sayılır.

Taahhütlü mektupla, noter aracılığı ile veya mahkemeler veya icra dairelerince bu adrese yapılacak resmi ve özel bildirimler, Müellifin anılan yerde her ne sebeple olursa olsun bulunmaması veya seyahate çıkması sebebiyle tebliğ edilememesi halinde dahi, ayrıca resmi ve özel işlem, karar ve uyarıya gerek kalmaksızın Müellifin şahsına yapılmış sayılır.

#### Madde 19 : VERGİ, RESİM VE MASRAFLAR

Bu sözleşmenin düzenlenmesi, uygulamasından doğan vergi, resim, harç, noter masrafları, mahkeme masrafları, avukatlık ücretleri, sigorta primleri ve sigortaya ve iş kanununa ilişkin bütün masraflar ve yükümlülükler her ne sebep ve suretle olursa olsun veya her ne nam altında bulunursa bulunsun bütün mali külfetler ve diğer masraflar tüm sorun ve kapsamı

ile Müe  
Vergisi

Madde

Yüküm  
plan, pr  
Beledi  
kesilece

Madde

Bu sözl  
yetkili

Madde

Bu sözl  
Şartnar

Bu sözl  
Ankara

ile Müellife ait olacaktır. Ancak ilgili mevzuat uyarınca hesaplanan KDV ( Katma Değer Vergisi ), Müellife Belediyece ödenir.

#### Madde 20 : İLİŞİĞİN KESİLMESİ

Yükümlülüğün sözleşme ekleri ve hükümlerine uygun olarak tamamen ikmalini takiben ve plan, proje ile diğer tüm ilgili evrakın sözleşme ve ekleri şartnameler hükümleri gereğince Belediye'ye tesliminde Müellifin 2886 sayılı Yasaya uygun olarak Belediye ile ilişkisi kesilecek ve teminatı geri verilecektir.

#### Madde 21 : UYUŞMAZLIKLARIN VE DAVALARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşmenin uygulanmasında doğacak her türlü uyuşmazlık ve davaların çözümünde yetkili başvurma yeri Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleridir.

#### Madde 22 : GENEL HÜKÜMLER

Bu sözleşme ve eklerinde ayrıca belirtilmeyen konular hakkında " Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi " hükümleri uygulanır.

Bu sözleşmede belirtilen hizmetlere ait ilgili mevzuatta olabilecek değişiklikler gerektiğinde Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce sözleşmeye yansıtılabilecektir.

Müellif(ler)

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı