

1. GİRİŞ VE TANIMLAR

1.1 GİRİŞ

İnşaat proje yönetimi, profesyonel bir yönetim süreci olup, ilk düşünceden (hayallerden) işin sonuna kadar (teslim) , süre, maliyet ve kalite kontrolü açısından hazırlanan tüm prosedürleri kapsar.

İnşaat proje yönetimi, malsahibinin projede başarılı olması için, profesyonellerden oluşturulan bir ekibin tümleşik sistem ve prosedürleri uygulaması anlamındadır. Bu sistem ve prodesürler, farklı uzmanlıkları projede etkin ve anlamlı biçimde kullanmak amacı ile tasarlanmışlardır. Bu husus, tümleşik uzmanlık sayesinde, bireysel uzmanlığinkinden daha fazla yarar sağlama hedefine yöneliktir.

Proje organizasyonu yardımı ile sürecin unsurlarını birleştirenler (bütünselleştiren) hedefe daha kolay ulaşırlar. Bu unsurlar, inşaat proje yönetimi standartlarının değişik bölümlerinde ayrıntılı biçimde açıklanmışlardır. Bu standartların felsefe, hedef, fikir ve yükümlülükleri ile birlikte anlaşılması halinde, projeyi rahatlık ve başarı ile sonuçlandıran prosedürler hazırlanabilir.

Etkin bir inşaat yöneticisinin temel özelliği, kendisinin profesyonelliği ve takım oyunudur. Ekibin bir üyesi olarak hareket eden proje yöneticisi, proje yönetim planının (s.22) hazırlanmasında lider olmalıdır. Bu liderlikte, kendisinin amir (emreden) pozisyonundan çok, proje sürecindeki unsurları hedef doğrultusunda bütünleştiren bir hizmet anlayışı egemen olmalıdır.

Bu el kitabı altı temel işlevi kapsamaktadır:

- proje yönetimi (genel) (project management)
- maliyet yönetimi (cost management)
- süre yönetimi (time management)
- kalite yönetimi (quality management)
- sözleşme uygulaması (project/contract administration)
- iş güvenliği yönetimi (project safety management)

Bu işlevler birbirinden bağımsız olmayıp proje yönetim sürecinin birbiri ile ilişkili ve birbirini tamamlayan unsurları niteliğindedir. Sistemsel açıdan her işlev aşağıdaki evrelere bölünmüştür.

- Ön tasarım
- Tasarım
- İhale ve Satınalma
- Yapım
- Yapım sonrası
-

Bu evreler, CMAA'nın önerdiği hizmet yelpazesine ve inşaat endüstrisinde alışılmış kullanım biçimine uygun düşmektedir. İnşaat proje yöneticisi tarafından verilen hizmetler, geniş kapsamlı mesleksel beceri ile birlikte yönetim bilgi ve deneyimini kapsarlar. Bir proje yöneticisinin herhangi bir alanda sertifikalı veya

diplomalı olması, onu kalifiye bir inşaat proje yöneticisi yapmaz. Proje yönetim hizmetleri sunan kişi ve firmalar, teknik disiplinlerde ve bu el kitabında belirtilen yönetim alanlarında bilgili ve deneyimli olmalıdırlar.

Proje yönetimi, bir projenin gerçekleştirilmesi (delivery) hedefine odaklanan yönetim biçimidir. Proje yönetiminin çeşitli biçim ve nüansları vardır. Bu nüanslar, proje yöneticisinin “vekil” veya “genel yüklenici/proje yöneticisi” olduğu hallerde gündeme gelmektedirler.

CMAA A-1 sözleşmesine göre, inşaat proje yöneticisi mal sahibinin vekili olarak güvene dayalı bir rol üstlenmektedir. Vekil (inşaat) proje yöneticisi, tasarım veya yapım işlerini bizzat yürütmez. Sunulan hizmetler, mal sahibinin organizasyonuna; ayrıca, tasarımcılar ve diğer danışmanlar tarafından verilen hizmetlerin durumuna bağlıdır. Tasarım, yapım, ekipman vs. için tüm sözleşmeler, doğrudan mal sahibi ile yapılır. Hızlı yol, parçalı inşaat veya birden fazla ana yüklenici sözleşmeleri de bulunmakta fakat bunlar talep edilmemektedir.

Proje yöneticisinin görevleri geleneksel yapım işini de içeriyorsa buna “Genel yüklenici/Proje Yöneticisi” veya “Riskli paylaşılan proje yöneticisi” adı verilir. Azami fiyat tavanlı sözleşmelerde karşılaşılan bu durumda proje yöneticisi ek yükümlülükler altına girer ve yapım evresinde inşaatın sorumluluğunu alır. Bu noktada proje yöneticisinin yasal durumu inşaatın yapımını geleneksel sözleşmeyle belirli bir fiyat karşılığı üstlenen genel yüklenicinininkine benzemektedir.

Yapılan sözleşmenin türü ne olursa olsun, inşaat proje yöneticisi projenin tüm evrelerinde profesyonel hizmet verir. Sözleşme, verilen hizmetlerin kapsamını ve tarafların ilişkilerini belirler. Vekalet deyimi, amacı gereği bir güven konusu olup mal sahibi tarafından proje yöneticisine proje yönetim işlevinin aktarımı anlamındadır. Bunun bir sonucu olarak, bazı görev ve sorumluluklar, proje yöneticisi ile mal sahibi arasında yasal açıdan bir vekalet ilişkisi doğurabilir.

1.2 TANIMLAR

Aşağıdaki terimlere, bu standartlardaki özel anlamlar yüklenmiştir. Bunların dışında kalanların, endüstrideki anlamlarda kullanıldığı kabul edilmiştir.

Zeyilname (Addendum)

Daha önce yayınlanmış sözleşme belgeleri üzerinde ekleme, düzeltme ve açıklama yapmak amacıyla, fiyat teklifi almadan önce çıkarılan ihale belgesi eki.

Ek Hizmetler (Additional Services)

inşaat proje yöneticisi ile mal sahibi arasındaki anlaşmada belirtilen temel hizmetlere ek olarak sağlanan hizmetler.

Vekalet (Agency)

Bir tarafın, diğer taraf adına hareket etmesine yetki ve yükümlülük veren yasal ilişki.

Vekaleten Proje Yönetimi (Agency CM)

Yalnız mal sahibi ile inşaat proje yöneticisi arasında belirlenen ilişki çerçevesinde uygulanan bir inşaat yönetimidir. İnşaat yönetiminde vekalet, güven çerçevesinde proje yöneticisinin, mal sahibi adına hareket etmesidir.

Anlaşma (Agreement)

İnşaat proje yöneticisi ve mal sahibi veya yüklenici ve mal sahibi arasındaki sözleşme hükümlerini içeren belge. Bunda başka evraka da atıf yapılabilir

Görünürdeki En Düşük Teklifin Sahibi (Apparent Low Bidder)

Teklif formu veya sözleşmede belirtilen işin ilgili kısmı için en düşük teklifi vermiş olan kişi.

Katılma -Yeterlik- Belgesi Alanların Listesi (Approved Bidders List)

Rekabete dayalı fiyat vermek hususunda ön yeterliliğe sahip olduğu saptanan yüklenicilerin listesi.

Onaylanan Değişiklikler (Approved Changes)

Sözleşme belgelerinde, üzerinde anlaşmaya varılmış süreçten geçirilerek yapılan ve yetkili tarafça onaylanan değişiklikler. Bkz. Değişiklik Talimatı (Change Order)

Uygulama Çizimleri (As-Built Drawings)

İnşaatın bitiminden sonra, fiilen yapılmış işi gösteren çizimler (planlar).
Bkz. Arşiv Çizimleri (Record Drawings)

Ana Hizmetler (Basic Services)

İnşaat proje yöneticisi ile malsahibinin bu konu üzerinde anlaştıkları hizmetler

Yararlanma (Beneficial Occupancy)

İnşaatın bitişinden (kesin kabulden) önce, mal sahibi tarafından (öngörülen amaçla) kullanılması.

Teklif (Bid)

Sözleşmede tanımlanan işi belirli bir fiyatla yapma önerisi.

Yeterlik (Biddability)

İhale evrakının ihale dosyasında tanımlanan projeye uygun teklif verilebilmesi açısından yeterliği (yeterlik derecesi).

Yeterlik incelemesi (Biddability Review)

En düşük teklif fiyatı ve inşaat süresince en az anlaşmazlık amacı ile sözleşme evrakının, yerel piyasa ve ihale stratejisini dikkate alarak çeşitli hata, belirsizlik ve eksiklerin ortadan kaldırılması hususunda rutin incelenmesi.

İhale dosyası (Bid Documents)

Öngörülen işi ve sözleşme koşullarını açıklamak amacıyla malsahibi tarafından yükleniciler için hazırlanan belgelerdir. İhale dosyasının tipik ekleri, çizimler, şartnameler, sözleşme formları, genel ve özel şartnameler, teklif veya öneri formları ekleri ile diğer bilgilerdir.

Geçici Teminat (Bid Bond)

Yüklenicinin malsahibi tarafından, ihale evrakında tanımlanan işi, teklif fiyatı ile gerçekleştirmek hususunda sözleşme taahhüdünü yerine getirmemesi halinde, bir sigorta kuruluşunun mal sahibine teminat miktarını ödeyeceğini bildiren beyanı.

Teminat Poliçesi (Bond)

Geçici ve kesin teminat, yevmiye ve malzeme ödeme teminatları kapsamındaki ödemeleri, birinci (ana) yüklenicinin veya taşaronun yapmaması veya müzayakası halinde, ilgili (sigorta) kuruluşunun

bunları sigortalıya (malsahibi veya yüklenici), poliçe üzerindeki miktarda ödeme beyanı.

Prim (Bonus)

Malsahibi ile yüklenici arasında yapılan sözleşmede öngörülen temel hedeflerin aşılması halinde malsahibi tarafından ödül biçiminde yükleniciye yapılan veya yapılması gereken ödeme.

Bütçe (Budget)

Bir inşaat projesi için malsahibi tarafından ayrılan, para ve zaman miktarı.

Keşif (Budget Estimate)

Ön hazırlık bilgilerine dayanarak maliyetin yeterli doğrulukta tahmin edilmesidir.

Değişen Koşullar (Changed Conditions)

Sözleşmelerin dayandığı koşulları değiştiren fiziksel veya diğer koşullar.

Değişiklik Talimatı (Change Order)

Sözleşmeye yapılan eklemeler, çıkarmalar veya değişiklikler ile sözleşme tarafları arası yazılı anlaşma veya talimatlar olup, bunlara "sözleşme değişikliği" adı da verilmektedir.

Ek İstekler (Claim)

Sözleşme hükümlerine göre yasal tazminat istemi

Pozlar (Code of Accounts)

Malsahibinin muhasebeleştirme amacıyla, proje maliyet kalemlerini yazılı biçimde tanımlanması

Hizmete Alma (Commissioning)

Bir tesisin çalıştırılması, ayarlanması ve belgelendirilmesi.

İnşaat Proje Yöneticisi Ücreti (CM Fee)

Proje yöneticisine yaptığı hizmet karşılığında sözleşmeye göre verilen ücret

Malsahibinin Güvencesi (Contingency)

Projede beklenmedik değişikliklerden doğacak zararı karşılamak amacıyla malsahibinin ayırdığı para miktarıdır.

İnşa edilebilirlik (Constructibility)

Projede, tüm hedeflere ulaşma açısından ihale, uygulama ve yorumlamada kullanılan sözleşme evrakının açık, tutarlı ve eksiksiz olması sonucu kolay inşaat yapabilme (özellığı).

İnşa edilebilirlik incelemesi (Constructibility Reviews)

Tüm proje hedeflerine ulaşılması için sözleşme evrakının açıklık, tutarlık, inşaat kolaylığı ve eksiksizlik açısından değerlendirilme süreci.

İnşaat Bütçesi-Portesi (Construction Budget)

Genellikle proje (inşaat) için planlama veya tasarım evresinde belirlenen toplam (bazı hallerde hedef rakam)

İnşaat Maliyeti (Construction Cost)

Bkz. İnşaat maliyeti (Cost of Construction)

İnşaat İşletmeciliği-Yönetimi (Construction Management)

Bir inşaat programında inşaatın proje tasarımından gerçekleştirilmesine kadar olan evrelerinde süre, maliyet ve kalite denetimi amacıyla kullanılan profesyonel yönetim (işletmecilik) süreci.

İnşaat İşletme / Yönetim Planı (Construction Management Plan)

Proje yönetimi ve uygulamasının (örgütsel) altyapı ve prosedürlerini açıklamak amacıyla PY tarafından hazırlanan metin.

İnşaat İşletmecisi-Yöneticisi (Construction Manager)

İnşaat yönetim hizmeti verecek nitelikte uzmanlık ve olanaklara sahip kişi veya örgüt.

İnşaat İş Programı (Construction Schedule)

İşlemleri, sürelerini ve işlem zincirlerini göstererek inşaat süresini ortaya koyan grafik, tablo, metin veya başka açıklamalar.

Sözleşme Uygulaması (Contract Administration)

Bilinen sistem, politika ve prosedürlere dayalı olarak, sözleşme koşullarını yerine getirme işlevi

Yüklenici (Contractor)

İnşaat vb. işlerin sözleşme, plan ve şartnamelere uygun biçimde yapımı için sorumluluk alan ve bu amaçla işgücü, malzeme ve ekipman sağlayarak bunları yöneten (denetleyen) kişi veya örgüt.

Sözleşme Evrakı (Construction Contract Documents)

Yüklenici ile malsahibi arasındaki sözleşmeyi oluşturan dokümanlardır. Bunların içinde, malsahibi ve yüklenici arasındaki anlaşmayı gösteren revize edilmiş (güncellenmiş) teklif evrakı bulunur.

Maliyet Kontrolü (Cost Control)

İnşaat maliyetinin mal sahibince onaylanan prosedür ve yetki çerçevesinde hesaplanan sınırlar içinde tutulması işlevi

Maliyet Yönetimi (Cost Management)

Belirlenen bütçe sınırları içinde kalmak amacıyla, planlama, tasarım ve yapım süreçlerindeki tüm veya kısmi maliyetlerin yönetimi.

İnşaat Maliyeti (Cost Of Construction)

Bu maliyetler, inşaat sözleşme giderleri, destek ve genel giderleri ile kullanılan işçilik, malzeme ve tesisat harcamalarını içerirler.

Kritik Yol Metodu (CPM- Critical Path Method)

Bir projenin planlama ve denetimi için tüm geçerli bilgileri tek bir planda toplayarak onun tamamlanması için gereken işlemlerin sıra ve süreleri ile aralarındaki ilişkileri gösteren bir yönetim aracıdır (teknîğidir). Kritik yol, proje sonunun ağ diyagramındaki en kısa süresini belirleyen -en uzun- işlem dizisidir.

Kritik İşlemler Programı (Critical Date Schedule)

Bkz. Ara-hedefler (milestone) programı.

Eksik İş (Deficient Work)

Çizimler, şartnameler ve ilgili standartlar açısından henüz eksik, yetersiz ve işçiliği kötü işlerdir. Bkz. Sözleşmeye uygun olmayan (aykırı) işler (Non-conforming Work)

Profesyonel Tasarımcı (Design Professional)

Gerçekleştirilecek projenin tasarımını yaparak çizim ve şartnamelerini hazırlayan profesyonel kişi ya da kuruluşlardır. Bu profesyonel kişi mimar, mühendis veya profesyonel hizmetleri veren bir kuruluş olabilir.

Eskiz Evresi (Design Phase-Schematic)

Geleneksel olarak bu evre, tasarım hizmetinin ilk basamağıdır. Bu evrede tasarımcı projenin gereklerini saptar, projenin boyut ve yapısını gösteren evrak ve çizimlerden oluşan eskiz etütlerini yapar.

Ön Tasarım Evresi (Design Phase-Preliminary)

Bu evre, eskizden tasarımın tamamlanmasına kadar olan evreye geçişi belirler. Bu evrede hacimler geliştirilir ve boyutlar kesinleştirilir. Çerçeve şartnamesi teknik şartnameye dönüştürülür, kesitler ve gabariler belirlenir. Bu evre tasarım geliştirme evresi adını da alır.

Son Tasarım Evresi (Design Phase – Final)

Bu tasarım sürecinde çizim ve şartnameler inşaat için teklif alacak düzeyde geliştirilmişlerdir (tamamlanmışlardır). Bu evreden önce ön tasarım evresi, sonra ise ihale (teklif alma ve sözleşme) evresi gelir. Bu evre, tasarım sürecinin teklif aşamasından önceki son bölümüdür. Bu tasarımlara uygulama çizimleri (working drawings) adı da verilmektedir.

Dolaysız Maliyetler (Direct Costs)

Bu maliyetler, şantiyede projenin yapımı ile doğrudan ilişkili olarak, işçilik malzeme, araç gereç, alt sözleşmeler ve bunlara ilişkin tüm harcamaları kapsarlar.

Çizimler (Drawings)

İşin gerçekleştirilmesi için, proje elemanlarının yer, biçim ve boyutlarını gösteren çizgilerdir (grafiklerdir).

Kalan Maliyet Projeksiyonu (Tahmini) (Estimated Cost to Complete)

Bir projedeki belirli bir zaman noktasından işin sonuna kadar oluşması beklenen maliyettir. Bu maliyet, o güne kadar gerçekleşmiş olan ile (yeniden) planlanmış toplam maliyet arasındaki farktır.

Toplam Maliyet Tahmini (Estimated Final Cost)

Bir proje veya proje elemanının, tamamlandığında gerçekleşmesi beklenen maliyetidir. Bu maliyet, belirli bir tarihe kadar gerçekleşmiş maliyet ile o tarihten işin bitimine kadar tahmin edilen maliyetin toplamıdır.

Hızlı Yol (Fast Track)

Bir tasarım işini tüm tasarım bitmeden önce inşaatla başlanabilecek biçimde evrelere ayırma sürecidir. Böylece inşaat evresi ile tasarım evresi (kısmen) örtüşürler .

Yeddi Emin / Emanetçi (Fiduciary)

Sözleşmeye göre görevi, malsahibi adına namus, dürüstlük, güven ve titiz bir iyi niyetle hareket etmek olan kişi veya kuruluş.

Saha Talimatı (Field Order)

Mal sahibi veya inşaat proje yöneticisinin yükleniciye sözleşme evrakında bulunmayan bir işi açıklamak ve/veya bunu gerçekleştirmek hususunda şantiyede verdiği talimattır. Saha talimatı genellikle sözleşme fiyat ve süresinde değişiklik yaratmayacak derecedeki küçük değişiklikler için verilir. Değişiklik talimatı, buna dayanabilir veya bundan bağımsız olarak verilebilir.

Bitiş Tarihi (Final Completion)

İnşaat sözleşmesindeki tüm koşulların yerine getirildiği tarih

Bolluk (Float)

Bir işlem grubunun programdaki toleransı (emniyet payı). Bolluk, başlama ve bitişe bağlı erken ve geç tarihlerin karşılaştırılması ile hesaplanır.

Emanet İş (Force Account)

Taşerona yaptırılan, sözleşmesiz iş.

Genel Şartname (General Conditions)

Sözleşme çerçevesindeki şartnamenin genel hükümlerini içeren bu bölüm projenin nasıl gerçekleştireceğini (tarafların hak, sorumluluk ve ilişkilerini) gösterir. Bu evrakta geçici inşaat, sigorta ve şantiye yönetim bürosu (field office) sağlama gibi yükümlülükler de bulunur.

Teminat (Guarantee)

Üçüncü bir kişinin ürün (veya iş) kalite veya miktarı veya yeterli performansı üzerinde belirli bir süre için sözleşmede verdiği ve gerçekleşmemesi halinde yasal yaptırımını gündeme gelen karşılık (güvence).

Azami Maliyet Esaslı Proje Yönetimi (Guaranteed Maximum Price CM)

İşin yapılması için gereken tüm yükümlülük ve sözleşmeleri üstlenen proje yöneticisine maksimum maliyet tavanı koyan bir PY sözleşme biçimi. Bir proje yöneticisinin çapı üzerinde anlaşmaya varılan bir iş için koyduğu (tavan) maliyete dayalı bir sözleşme ile gerçekleştirilen proje yönetimi (biçimi).

İhtiyati Haciz (Lien)

Bir yükümlülüğün yerine getirilmesini veya bir borcun ödenmesini sağlamak için bir mülkiyete ipotek koymak, emanete almak, üzerinde hak iddia etmek.

(Yapının) Ömür Boyu Maliyet(i) (Life Cycle Cost)

Bir yapı veya tesisin ömür boyu maliyeti onun bugünkü değere indirgenmiş (dönüştürülmüş) planlama, tasarım, yapım, kullanım, bakım ve yıkımı ile ilgili tüm maliyetlerini kapsar.

Maddi Tazminat (Liquidated Damages)

Sözleşmeye göre yüklenicinin işi bitirmede gecikmesi halinde malsahibine genellikle gün bazında ödemeyi kabul ettiği para miktarı.

Uzun Vadeli Sipariş Kalemleri (Long-Lead Items)

Uzun teslim süresi (delivery time) nedeniyle vaktinde temin ve satın alma hususunda dikkate alınması gereken malzeme ve ekipmanın adı. Bunlar, diğerleri ile birlikte tedarik edilmeleri veya satın alınmaları halinde, inşaatın çok geç kalmasına neden olacak kalemlerdir.

Geç Teslim Süresi (Long- Lead Time)

Geç teslim süreli kalemlerin satın alınması ile teslimleri arasında geçen zaman.

Uygun Teklif (Low Bidder)

İhale dosyasında veya sözleşmede tanımlanan bir işe uygun en düşük teklifi veren.

Götürü Ücret (Lump-Sum Fee)

Bu ücret belirli (sabit) bir miktar olup işin gerçekleştirilmesi için ödenen tüm dolaysız ve dolaylı giderler ile birlikte, genel harcama ve fiili kârı içerir.

Çerçeve (Master) Program (Master Schedule)

Üst yönetim düzeyi için hazırlanmış bir özel program olup projenin ana unsurları ile onların süre ve sıralarını gösterir. Bu program bir ağ grafiği, ara hedefler programı (milestone chart) veya çubuk grafik biçiminde olabilir.

Ara Hedefler Programı (Milestone Schedule)

Projenin tamamlanmasına kadar olan yol üzerindeki önemli olayları gösteren programdır. Tüm ara hedeflerin önem derecesi aynı değildir. Bunlar arasında en önemli olanlar “Büyük ara hedefler” adını alır ve genellikle bir grup işlemin tamamlanmasını gösterirler. (Bir işlem grubunu gösterirler.)

Birçok Ana Sözleşme (Multiple Prime Contracts)

İşin özgün ve belirlenmiş kısımları için çeşitli (ayrı) yüklenicilerin mal sahibi ile doğrudan yaptığı sözleşmeler.

Sözleşmeye Uygun Olmayan (Aykırı) İşler (Non – Conforming Work)

Sözleşme evrakındaki koşullara uygun olmayan işlerdir.

İhale Tebligatı (Notice of Award)

Kişi ya da kuruluşa ihaleyi kazandığını bildiren belge.

İşe Başlama Emri (Notice to Proceed)

Kişi veya kuruluşa bir projedeki sözleşmesi ile ilgili olarak işe başlama yetkisi veren belge ve / veya an.

Mal Sahibi Proje Yöneticisi (Owner CM)

Bu bir proje yönetim biçimi olup burada mal sahibi, bağımsız bir proje yönetim kuruluşunu -proje ekibi üyesi olarak- kullanmaz ve proje yönetim hizmetinin tamamını şirket içi personel ile karşılar.

Mal Sahibi Temsilcisi (Owner's Representative)

Proje ekibinde mal sahibini temsil eden kişi.

Ceza (Penalty)

Sözleşmedeki yükümlülüğün yerine getirilmemesi hali için genelde öngörülen ceza

Kesin Teminat (Performance Bond)

Sözleşmedeki yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde bir sigortanın sigortalı malsahibi veya yükleniciye teminattaki miktarı ödeyeceğine dair beyanı (vaadi).

Parçalı İnşaat (Phased Construction)

İnşaat yada tasarım ile birlikte inşaatın kısım kısım gerçekleştirilmesidir. Bunda her örtüşen veya izleyen evre veya unsurun (parçanın) belirli bir çapı olup, her biri ayrı bir proje biçiminde dikkate alınmaktadır.

Tasarımlar (Plans)

Bkz. Çizimler (drawings)

Yapım Sonrası Evre (Post-Construction Phase)

Kesin kabulü izleyen evre.

Tasarım Öncesi Evre (Pre-Design Phase)

Projeye başladıktan sonra ve, eskiz evresinden önce, inşaat programının hazırlandığı planlama ve konsept (fizibilite) geliştirme evresi.

Ana Sözleşme (Prime Contract)

Mal sahibi ile doğrudan yapılan sözleşmedir. Bu sözleşme inşaatın bölümlenmesine bağlı olarak bir veya birden fazla sayıda olabilir.

Ana Yüklenici (Prime Contractor)

Mal sahibi ile sözleşme yapan yüklenici.

Profesyonel Hizmetler (Professional Services)

Mesleksel (ve teknik) bilgi ve beceri isteyen bir çalışma alanında,gereken performans standardına sahip kişi veya kuruluş tarafından sağlanan hizmetler.

Program Yönetimi (Program Management)

Birden fazla inşaat projesi olan bir mal sahibinin, tüm projelerine standart teknik ve yönetim uzmanlığı sağlamayı amaçlayan hizmetlerdir.

Hakediş Toplantısı (Progress Meeting)

Yapımın herhangi bir evresinde ilerlemenin izlenmesi amacı ile yapılan toplantı.

Hakediş (Progress Payment)

Tamamlanmış iş kısımlarının inşaat proje yöneticisi tarafından periyodik biçimde denetlenip onaylanması üzerine, bunlarla ilgili sözleşme tutarının periyodik olarak mal sahibi tarafından ödenmesi.

Proje (Project)

Malsahibinin amaçlarını gerçekleştirmek için konsept oluşturma, tasarım ve yapımın sonuna kadar harcanan çabanın tümü.

Proje Bütçesi (Project Budget)

Mal sahibinin projeye ilgili tüm harcamalarını kapsamak üzere hesaplanan veya hedef alınan toplam miktar. Bu miktar inşaat

maliyetinden başka arazi, yasal, danışma giderlerini, faiz (finansman) ve projeye ilgili diğer tüm harcamaları kapsar.

Proje Maliyeti (Project Cost)

Tüm Projenin gerçek giderleri

Proje Yönetimi (Project Management)

Proje tasarım ve inşaatında profesyonel bir ekip (Proje Ekibi) tarafından tümleşik (entegral) sistem ve prosedürlerin kullanılması. İnşaat projelerinde proje yönetimi deyimi, inşaat yönetimi deyimi ile eşanlamlı kullanılabilir.

Proje Ekibi Toplantısı (Project Team Meeting)

Proje ekip üyelerinin (Mal Sahibi, Tasarımcı, Proje Yöneticisi ve Yükleniciler) katılımıyla, projenin tüm konularına yönelik olarak yapılan toplantı.

Proje Prosedürleri El Kitabı (Project Procedures Manual)

Proje ekibi sorumluluk ve yetkileri ile proje sistem ve prosedürlerinin ayrıntılı açıklaması.

Proje Ekibi (Project Team)

Başlangıçta mal sahibi, tasarımcı, proje yöneticisi'nden oluşur. Daha sonra ana yüklenicilerin ihaleleri almaları üzerine, onlar da ekibe katılırlar.

Eksikler Tutanağı (Listesi) (Punch List)

Bu liste inşaatın sonuna doğru hazırlanır. Bunda yüklenicinin eksik, şartnamelere miktar ve kalite açısından uymayan ve işin sonundan önce telafi edilmesi gereken işler belirtilir.

Kalite (Quality)

Projenin yada onu oluşturan unsurların çizim, şartname ve uygun standartlar açısından, malsahibinin istek, hedef ve beklentilerine ne dereceye kadar uyduğunun ifadesidir.

KG Kalite Güvencesi (QA Quality Assurance)

Kalite kontrol prosedürlerinin gerçekten kullanıldığına güvenmek açısından, planlı ve sistematik yöntemlerden yararlanılmasıdır.

KD Kalite Denetimi (QC-Quality Control)

İnsanlar, sistemler, malzemeler, evrak, teknik ve işçilik dahil tüm proje unsurlarının plan, şartname ve ilgili standartlara uygun olup olmadığını saptamak amacı ile yapılan sürekli inceleme, teftiş, belgeleme ve testlerdir.

Kalite Yönetimi (Quality Management)

Kalitenin sağlanması doğrultusunda, yararlanılan kaynak ve işlemlerin eşgüdüm ve yönlendirilmesinde söz konusu sistematik prosedür ve yaklaşımların planlanması, organize edilmesi, uygulanması ve dökümante edilmesidir.

Arşiv Çizimleri (Record Drawings)

İnşaat tamamlandıktan sonra, fiilen yapılan işi gösteren çizimlerdir (planlardır).

Telafi Programı (Recovery Schedule)

Bu program master programda saptanan gecikmeyi kapatmak için gerekli faaliyet ve özel çabaları sergiler. Burada, (her) istenen proje ekip üyesinin faaliyetleri de gösterilebilir.

Değişiklik Önerisi (Request for Change Proposal)

Maliyet ve süre etkilerinin saptanabilmesi için sözleşme evrakında yapılması önerilen değişikliklerin, proje yöneticisi tarafından yükleniciye yazılı veya sözlü olarak bildirilmesi. Bu öneriye Bulletin, Request for information, "Request for Quote" adları da verilmektedir.

Hakediş Çizelgesi (Schedule of Values)

Tanım ve maliyetler ile birlikte işçilik ve malzemeyi içeren pozların toplamı sözleşme bedelini verir. Bununla yüklenici hakedişleri hesaplanır.

İşin Çapı (Scope)

Proje yada sözleşmedeki gereksinimlerin tümünün tanımıdır.

İşin Çapındaki Değişiklikler (Scope Changes)

Bunlar, tasarım ve yapım sürecinde işin çapını (hacmini) artıran ya da azaltan değişikliklerdir.

Saha Çizimleri (Shop Drawings)

Bu çizimler, yüklenici tarafından sözleşme evrakına dayanarak yeterli detaylarda hazırlanır ve amacı, yüklenicinin söz konusu inşaatı tasarım hedeflerine ve sözleşme koşullarına uygun biçimde gerçekleştireceğini tasarımcıya göstermektir.

Kısa Vadeli İş Programı (Short Term Construction Activity Plan)

Ana yüklenicilerin, kısa vadeli veya “yakın gelecekteki” şantiye faaliyetleri ile ilgili programlarıdır. Haftalık olarak hazırlanan bu programlar birbirlerine ara hedeflerle (milestones) bağlanırlar ve bunların eşgüdümünü proje yöneticisinin şantiye personeli sağlar. Bunlara Rolling Schedule, Look Ahead Schedule, Short Interval Schedule adları da verilir.

Özel Koşullar (Special Conditions)

Bkz. Genel Şartname Eki (Supplementary General Conditions)

Özel Meslek Adamları (Special Professionals)

Mimarlar, mühendisler, tasarımcılar ve özel konularda uzmanlık sahibi çeşitli meslek adamları.

Şartnameler (Specifications)

İş ile ilgili malzeme, ekipman, sistem, gereken işçi vb. kaliteler konusunda, ayrıntılı biçimde yapılan yazılı açıklamalardır.

İşletmeye Geçiş (Start-Up)

Mal sahibinin tesise yerleşmesinden önce ve mal sahibince atanan işletme ve bakım personelinin kontrolü ele alması ile sistemin, işletme ve kontrol dönemine başlaması.

Altyüklenici (Subcontractor)

Ana yüklenici ile sözleşme yapan yüklenicidir.

Geçici Kabul (Substantial Completion)

Bir inşaatın -tamamen bitmemiş bile olsa- malsahibi tarafından öngörülen amca uygun olarak kullanılmak istendiği düzeye ulaştığını, tasarımcı veya proje yöneticisi veya her ikisinin belglediği tarih.

Onaya Sunulan Evrak (Submittals)

Sözleşme evrakında istenen enformasyonun (bilgi, döküman) iletilmesi

Genel Şartname Eki (Supplementary General Conditions)

Teklif ve/veya sözleşme evrakının bir parçası olan genel şartnameye yapılan ek ve/veya değişiklikler.

Deney (Testing)

İşin şartnamede yazılı biçimde ve istenen kalitede tamamlandığını saptama doğrultusunda özgün prosedürler uygulamak.

Uzman Yükleniciler (Trade Contractors)

Bir projenin bütünü içinde belirli unsurları sağlayan ve/veya spesifik elemanların montajını yapan inşaat yüklenicileri.

Karşılaştırmalı Analiz (Trade-Off Study)

Bir tasarım bileşeninin bir alternatif ile değiştirilmesi açısından karşılıklı maliyet ve riskleri ortaya koyan analiz. Bu analiz hem parasal, hem de fonksiyonel değerler (ölçütler) açısından yapılır. Bu analizlere Alternative Analysis adı da verilmektedir.

Değer Analizi (Value Analysis)

Bkz. Değer Mühendisliği (Value Engineering)

Fizibilite (Value Engineering)

Özel bir maliyet kontrol yöntemi olup, projede istenen fonksiyon, performans ve güvenilirliği, en düşük “ömürboyu” maliyetle sağlamak açısından proje veya işletim fonksiyonlarının sistematik ve yaratıcı analizlerini içerir.

Garanti (Warranty)

Projede bir tarafın kendi işi için saptanmış sorumluluğu yükleneceğine dair güvence vermesi.

İş (Work)

Sözleşme evrakına göre işçi, malzeme ve ekipman gerektiren her türlü inşaat.