



# GGY332

## Proje Yönetimi ve Denetimi

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

Ankara Üniversitesi UBF Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## GGY-332

**Entegre Bir Süreç Olarak Proje Yönetimi:  
Planlamadan Yapıma, Performans Ölçümü  
(Kapsam, Zaman, Maliyet, Kalite, İşlem,  
İnsan Kaynakları, İletişim ve Riskler)**



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS

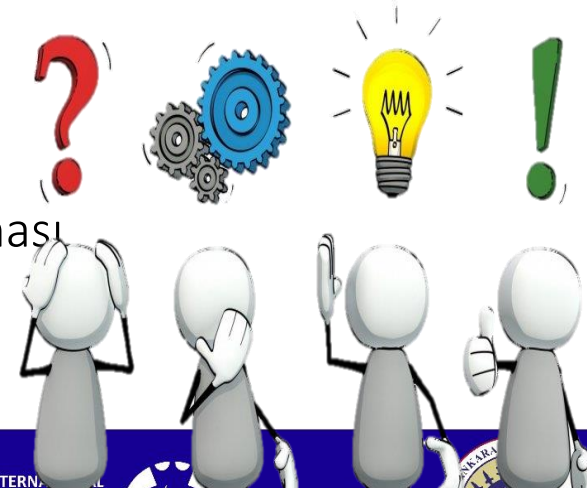


# Proje Yönetimi

## Projelerin Oluşum Süreçleri

- Yapım sektöründe projelerin oluşum süreçleri, teslim sistemine bağlı olarak değişiklik gösterse de genel olarak altı temel aşamalardan oluşmaktadır.

- Tasarım Öncesi Aşaması
- Tasarım Aşaması
- İhale Aşaması
- İnşaat Aşaması
- Kullanım / Bakım/ Onarım Aşaması
- Yıkım /Geri Dönüşüm Aşaması



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



# Proje Yönetimi

## Projelerin Oluşum Süreçleri

- Tasarım Öncesi Aşaması**
- Projeye ilişkin fizibilite çalışmalarının yapıldığı ve kullanıcı ihtiyaçlarının oluşturulduğu, iş sahibi hedeflerinin konduğu aşamadır.
  
- Tasarım Aşaması**
- Kavramsal (konsept) tasarım, şematik tasarım ve uygulama projesi aşaması olmak üzere farklı etaplardan oluşmaktadır.
  
- İhale Aşaması**
- Kâğıt üzerinde tasarlanan projenin inşa edilmek üzere müteahhidinin veya müteahhitlerinin seçildiği aşamadır.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



# Proje Yönetimi

## Projelerin Oluşum Süreçleri

- İnşaat Aşaması**
- İhale aşamasında seçilen müteahhit tarafından projenin fiili inşaatına başlandığı aşamadır.
- Kullanım / Bakım/ Onarım Aşaması**
- Binanın/Binaların inşaatının tamamlanıp, kullanılmaya başlandığı ve bakım onarımlarının yapıldığı aşamadır.
- Yıkım /Geri Dönüşüm Aşaması**
- Binanın/Binaların yaşam ömrünü doldurup yıkıldığı veya çeşitli yöntem ve yollarla geri dönüştürüldüğü aşamadır.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



# Bütünleşik Tasarım Sistemi

- Proje katılımcıları ve katılımcılar arası iletişim**
- Bütünleşik tasarım ekibi, projelerin karmaşıklığına ve yapısına bağlı olarak içerisinde farklı disiplinlerden uzmanların katılımını gerektirmektedir.
- Bütünleşik tasarım ekibi, proje büyüklüğüne göre kapsamı değişmekle birlikte, üç ana grup altında değerlendirilebilir:
  - İş sahibi
  - Tasarım ekibi
  - Müteahhit (Yüklenici)



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



# Planlamadan Yapıma, Performans Ölçümü

## 1- Proje Entegrasyon Yönetimi:

- Proje entegrasyon yönetimi, proje yönetiminin iskeletini oluşturur ve diğer fonksiyonlar proje entegrasyon yönetiminden etkilenir. Entegrasyon yönetimi, projenin genel anlamda başarıya ulaşabilmesi için anahtar bilgi alanı olarak kabul edilmektedir.
- Proje entegrasyon yönetimi, proje hayat döngüsü boyunca diğer proje yönetimi bilgi alanları arasındaki koordinasyonu sağlar. Diğer bir deyişle proje entegrasyon yönetimi, projenin **başarılı bir biçimde tamamlanabilmesi için projenin bütün unsurlarının doğru zamanda bir araya gelmesini** sağlamaktadır. Ana süreç proje plan geliştirme, proje plan uygulama ve toplam değişim kontrolünden oluşmaktadır



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



# Planlamadan Yapıma, Performans Ölçümü

## 2- Proje Kapsam Yönetimi:

- Proje kapsam yönetimi projenin başarılı bir biçimde tamamlanması için gerekli bütün iş süreçlerinin tanımlanmasıdır. Proje yönetimi açısından verilecek en zor kararlardan bir tanesi kapsamı belirlemektir. Proje yönetiminde kapsam sözcüğü iki farklı kavramı temsil eder, ürün kapsamı ve proje kapsamı.
- Ürün kapsamı ürünün özelliklerini ve hangi fonksiyonları içermesi gerektiğini tanımlarken; proje kapsam yönetimi, projeye nelerin dahil olup olmayacağını belirlenmesi ve kontrol edilmesidir.
- Proje ekibi ile üst yönetimin (yada müşteri/sponsorun) ortaya konacak ürün hakkında aynı görüşte uzlaşmaları neticesinde proje kapsamı tanımlanmış olur. Her ne kadar uygulama alanına göre kullanılan araç ve teknikler farklılık gösterse de **ana süreç, başlangıç, kapsam planlama, kapsam tanımlama, kapsam doğrulama ve kapsam değişim** kontrolünden oluşmaktadır.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS





# Planlamadan Yapıma, Performans Ölçümü

## 3- Proje Zaman Yönetimi:

- Proje zaman yönetimi, projenin tamamlanması için aktivitelerin ve geçecek sürenin belirlenmesini, uygulanabilir bir takvimin oluşturulmasını içerir. Ana proses proje takviminin oluşturulmasıdır ve bu takvim projeyi izlemek, proje aktivitelerini kontrol etmek için bir temel oluşturur.
- Doğru geliştirilebilen proje süresi tahminleri, projenin başarısızlık riskini azaltmaktadır. Öncelikle doğru tanımlanmış bir proje tanımlama dökümanının yaratılması, daha sonra bu dökümanda tanımlanan hedeflere ulaşmak için gerçekleştirilmesi gereken aktivitelerin iş ayrışım yapısına göre disipline edilmesi ve bu aktiviteler üzerinde süre ve maliyet tahminlerinin geliştirilmesi gerekmektedir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



# Kaynaklar



- Adams, J.R., 1997. Principles of Project Management (Collected Handbooks from the Project Management Institute), Project Management Institute, USA.
- Armstrong, M. and Baron, A., 1998. Performance Management Handbook, IPM, London.
- Billingham, V., 2008. Project Management: How to Plan and Deliver a Successful Project (Studymates), 3rd Edition, The Project Management Excellence Centre Inc., USA.
- Burke, R., 1999. Project Management- Planning & Control Techniques, West Sussex: John Wiley, USA.
- Crockford, N., 1980. An Introduction to Risk Management, Woodhead-Faulkner, Cambridge, UK.
- Flanagan, R. and Norman, G., 1993. Risk Management and Construction, Blackwell, Oxford, UK.
- Griffith, A. and Watson, P., 2003. Construction Management: Principles and Practice, Palgrave.
- Heagney, Joseph. 2011. Fundamentals of Project Management, 4th Edition, New York, USA.
- Kerzner, H., 2009. Project Management-A Systems Approach to Planning, Scheduling and Controlling, 10th Edition, John Wiley & Sons Inc., USA.
- Knapp, B.W., 2010. Essential Project Management Templates, The Project Management Excellence Centre Inc., USA.
- Kymmell, W., 2008. Building Information Modeling: Planning and Managing Construction Projects with 4D CAD and Simulations, 1st Edition, McGraw-Hill Construction Series, Set 2, USA.
- Larson, E.W. and Gray, C.F., 2010. Project Management: The Managerial Process, 5th Edition, McGraw-Hill Higher Ed., USA.
- Lock, D., 2007. The Essential Project Management, 3rd Edition, Gower Publishing Ltd., USA.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



# Kaynaklar



- Macedo, M.E., 1978. Value Management for Construction, John Wiley and Son, New York, USA.
- Project Management Institute Global Standard, 2008. A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide), 4th Edition, Project Management Institute, USA.
- Raftery, J., 1994. Risk Analysis in Project Management, Chapman and Hall, London, UK.
- Shenhar, A.J. and Dvir, D., 2007. Reinventing Project Management: The Diamond Approach to Successful Growth and Innovation, Pearson Business, USA.
- Smith, J., 1998. Building Cost Planning for the Design Team. Deakin University Press, Geelong.
- Snijders, P., Wuttke, T. and Zandhuis, A., 2013. A Pocket Companion to PMI's PMBOK® Guide, 5th Edition, Van Haren Publishing, USA.
- Walker, A., 2015. Project Management in Construction, 6 th Edition, Wiley-Blackw



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS

