

## Proje Teslim Yöntemleri: Geleneksel (D-B-B)

Doç. Dr. Hakan YAMAN

İstanbul Teknik Üniversitesi  
Mimarlık Fakültesi – Mimarlık Bölümü

## İçerik

- Neler öğreneceksiniz?
  - Geleneksel PTY (D-B-B) Giriş
  - Rekabetçi İhalenin Nitelikleri
  - Paydaşların ve Katılımcıların Roller
  - Geleneksel PTY (D-B-B) Avantajları
  - Geleneksel PTY (D-B-B) Kısıtlamaları
  - Geleneksel PTY (D-B-B) Kullanım Kararı

## 1

### Geleneksel PTY (D-B-B) Giriş

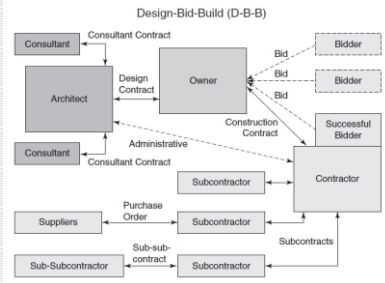
## Geleneksel PTY (D-B-B) – Giriş

- Tasarım-ihale-yapım proje teslim yöntemi (D-B-B), bir projeyi konsept aşamasından tamamlamasına kadar ilerletmenin geleneksel yöntemidir ve en uzun kullanım ömrüne sahiptir.
- D-B-B, proje teslimi genel olarak aşağıdaki sırayla gerçekleşen doğrusal bir faaliyet dizisidir:
  - Tasarım (şematik tasarım ve tasarım geliştirme dahil), ihale ve inşaat belgeleri hazırlama,
  - Rekabete açık ihale,
  - İnşaat.
- ...

## Geleneksel PTY (D-B-B) – Giriş

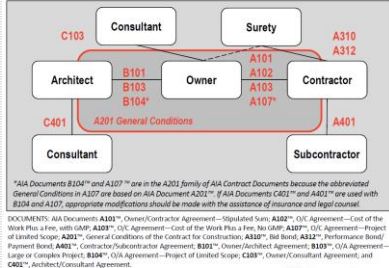
- ...
- D-B-B'nin temeli:
  - Tasarım ve inşaat belgeleri, ihale ve inşaat öncesinde tamamlanmıştır.
  - Yüklenici, işe rekabetçi bir şekilde teklif veren birçok teklif sahibinden birini seçerek belirir.

## Geleneksel PTY (D-B-B) – Giriş



## Geleneksel PTY (D-B-B) – Giriş

### Conventional (A201) Design-Bid-Build Contract Relationships



AIA Contract Relationship Diagrams October 2015

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

7

## 2

### Rekabetçi İhalenin Nitelikleri

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

8

## Rekabetçi İhalenin Nitelikleri

- Rekabetçi ihale, ihale belgeleri aracılığıyla tarif edilen ve tanımlanan işi inşa etmek üzere en düşük maliyetin belirlendiği en etkili yöntemdir.
- Rekabetçi ihale, yüklenicilerin, alt yüklenicilerin ve tedarikçi olarak her düzeydeki teklif sahiplerinin, ihaleyi kazanmak için diğer teklif sahiplerinden daha düşük bir fiyat vermek üzere, teklifin her yönünü dikkatle ve ciddi bir şekilde düşünmelerini gerektiren bir ortamdır.
- Teklifte, teklifi veren kişi işi yapmak için talep ettiği fiyatı (genel gider ve kar dahil) belirtir ve ihale dosyasında talep edilmesi halinde, teklif işin tamamlanması için gereken süreyi de içerebilir.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

9

## Rekabetçi İhalenin Nitelikleri

- ...
- Mal sahibi adına, mimar/mühendis tarafından projeye ilişkin tasarım tamamlanır ve daha sonra isteklilerin kullanımına sunulacak ihale belgeleri geliştirilir.
- 2 tür ihale vardır ve genellikle hangisini kullanılacağını mal sahibi belirler:
  - Açık İhale: Deneyimi ve, eğer belirtilmişse yeterliliği olan her istekli teklif verebilir.
  - Kapalı İhale: Yalnızca ön yeterlilikten geçmiş, önceden seçilmiş veya mal sahibi tarafından davet edilmiş olan istekliler teklif verebilirler.
  - ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

10

## 3

### Paydaşların ve Katılımcıların Roller

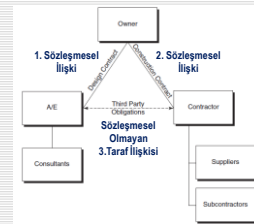
25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

11

## Paydaşların ve Katılımcıların Roller

- Mal sahibi, mimar/mühendis ve yüklenici arasındaki en temel ilişki aşağıda görülmektedir ve üçlü ilişki olarak bilinir.
- ...



25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

12

## 4

### Geleneksel PTY (D-B-B) Avantajları

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

13

### Geleneksel PTY (D-B-B) Avantajları

- D-B-B'nin en önemli avantajı, mesleği tasarım olanların ve inşaat sektöründeki tüm katılımcıların bu proje teslim yöntemini bilmeleridir.
- Katılımcı rolleri ve sorumlulukları iyi belirlenmiş, sözleşme ilişkileri iyi anlaşılmiş ve sözleşme koşulları projeden projeye benzerdir.
- D-B-B teslim yönteminin bilinir olması, bir projeyi tasavvur etme, tasarlama ve inşa etme verimliliğini artırır.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

14

### Geleneksel PTY (D-B-B) Avantajları

- ...
- Mal sahibi, yüklenicinin teklif edilen ve sözleşme imzalanmış bedel üzerinden projeyi inşa etmesini bekleme hakkına sahiptir.
- Öte yandan, yüklenici de, inşaat belgelerinin projeye doğru bir şekilde teklif vermek ve inşa etmek için yeterli olmasını bekleme hakkına sahiptir.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

15

### Geleneksel PTY (D-B-B) Avantajları

- ...
- Projenin iş programının (takvimin) oluşturulması daha kolaydır, çünkü projenin çeşitli aşamaları ve fazları, diğer teslim yöntemlerindeki gibi üst üste çakışmadığından, süreyi tahmin etmek daha kolaydır.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

16

### Geleneksel PTY (D-B-B) Avantajları

- ...
- İnşaat deneyimine, yeterliliğe sahip olmayan veya inşaat ihale ve müzakerelerine katılabilecek bir kadroya sahip olmayan bir mal sahibi, D-B-B'yi en çok istenen teslim yöntemi olarak kabul edebilir.
- İdare, en düşük maliyetin elde edilmesini sağlamak için D-B-B'yi kullanmayı zorunlu kılabilir.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

17

### Geleneksel PTY (D-B-B) Avantajları

- ...
- Rekabetçi ihale, kamu ve devlet kurumları tarafından, vergi mükelleflerinin kamusal tesisler için makul bir bedele katlanmasını sağlamak için genellikle zorunlu kılınır.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

18

## 5

## Geleneksel PTY (D-B-B) Kısıtlamaları

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

19

## Geleneksel PTY (D-B-B) Kısıtlamaları

- D-B-B'nin temel dezavantajlarından biri, alınan tekliflerin tamamı projenin mal sahibinin bütçesini aştığında ortaya çıkan "teklif günü sürprizi"dir.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

20

## Geleneksel PTY (D-B-B) Kısıtlamaları

- ...
- D-B-B doğası gereği kendi içinde çekişmeli, ihtilaflıdır.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

21

## Geleneksel PTY (D-B-B) Kısıtlamaları

- ...
- D-B-B projelerine teklif veren ve bu tür projeleri inşa eden yükleniciler, diğer proje teslim yöntemlerinin aksine, inşaat sırasında ortaya çıkabilecek iş kapsamı tutarsızlıklarını kapsayan mal sahibinin ihtiyat fonuna (contingency fund) bel bağlayamaz.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

22

## Geleneksel PTY (D-B-B) Kısıtlamaları

- ...
- Bazı durumlarda bir D-B-B projesi için teklif vermek, bazı bilinmeyen unsurlar dikkate alınmadığında kumar olabilir.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

23

## Geleneksel PTY (D-B-B) Kısıtlamaları

- ...
- Adından da anlaşılacağı üzere, rekabetçi ihale süreci herkesi bireysel bir rakip yapar ve oyun alanında diğer katılımcıları rakip tarafına yerleştirir ve bu da bir şekilde hakemlik gerektirir.
- ...

25 Ekim 2017

Doç.Dr. Hakan YAMAN

24

### Geleneksel PTY (D-B-B) Kısıtlamaları

- ...
- D-B-B'nin bir başka kısıtlaması, mal sahibi yüklenici olarak bir teklif sahibini seçtiğinde, yüklenicinin kullanmak üzere belirlediği alt yüklenicileri ve tedarikçileri mal sahibinin de kabul etmesidir.

### Kaynak

- Construcion Specification Institute, The CSI Project Delivery Practice Guide, John Wiley & Sons, 2011, NJ USA.
  - Chapter 7 – Project Delivery page 120 – 125.