



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

PROCESS COORDINATOR: sevimh@omu.edu.tr

RESPONSIBLE UNITS FOR THE PROCESS: YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI

AUTHORIZATION AND RESPONSIBILITIES: Görev tanımlarında belirlenmiştir.

GOAL OF PROCESS: Yatırım programına ve Üniversitemiz vizyonuna uygun olarak yeni binalar yapmak, Üniversitemize ait binaların bakım onarım ve tadilatlarını yapmak, Üniversitemizin elektrik, su, iletişim, ısınma gibi ihtiyaçlarını gidermek için her türlü yatırım ve bakım onarımını yapmak

ENTRIES

RESOURCES

OUTPUTS



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Yıllık Yatırım Programı• Birimler arası Yazışma• Yapım İşleri Teknik Şartnamesi• Bakım İstek Talep Formu• İl Mahalli Çevre Kurulu Kararı• Isı Ölçümleri• Proje• Periyodik Bakım Planı• Tapu• Taşınmaz Tahsis Kararları• Kamulaştırma Kararı• Görev Planı• Birimlerden Gelen Talepler• Peyzaj Projesi• Mekansal ve Yapısal İhtiyaç Tespiti• Taşınmaz Malın Bulunduğu Yer• Mevkii ve Sınırları• Kamulaştırma Bedeli Tespiti• Stratejik Plan• Kanun ve Yönetmelikler• İş Talep Yazısı• Periyodik Bakımlar• Daire Başkanlığının Görevlendirme Yazısı• OMÜ İş Takvimi | <ul style="list-style-type: none">• Ofis Ortamı• Teknolojik Altyapı, Donanım ve Ofis• Yazılımları• İnsan Kaynağı• EBYS• KAYSİS Yasal Mevzuatı• Doğalgaz• Katı Yakıt ve Akaryakıt• Elektrik• Su• Klima ve Soğutma Sistemleri• Aydınlatma Malzemeleri• Isı merkezi ve Isıtma Sistemleri• CADD Yazılımları• Motorlu Araçlar• Bitkisel Üretim• Ağaç Atölyesi• Keşif metraj ve Proje Programları• Ölçme ve Kontrol Ekipmanları• Sözleşme• Proje Planı• Kamulaştırma ile İlgili Bilgi ve Belgeler | <ul style="list-style-type: none">• Proje• Fizibilite Raporu• Vaziyet Planı• Zemin Etüt Raporu• Kontrol Raporu• Geçici/Kesin Kabul Tutanağı• Fiziki Mekân İstatistik Bilgileri• Yapım İşleri İhale Dökümanları• Bakım Onarım İstatistikleri ve Raporları• Haritalar• Muayene ve Kabul tutanağı• Sözleşme• Temiz İçme Suyu• Taşınmaz Cetvelleri• Peyzaj Düzenlemesi• Yapım İşlerin Proje ve Şartnameye Uygun Olarak Tamamlanması• Bakım Onarım Yapılan Cihazların veya Binaların Sağlam Bir Şekilde Teslim Edilmesi• Teknik Ölçüm Raporları• Arsa Bedel Tespiti• Tapu• Metraj ve Yaklaşık Maliyet |
|---|--|--|

Activities



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

F4.8.1 Etüd Proje ve Keşif İşleri

Goal of the Activity: Üniversitemiz proje ihtiyacının karşılanması ve ihaleye çıkılması için gerekli belgelerin hazırlanması

Units in Which the Activity Is Carried Out:

| Activity Steps | Officer | Information/Recipe Documents | Registration Type |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">Üniversitenin fiziki mekân ve altyapı ihtiyaçları ile mevcut binalarının onarım ihtiyaçlarına ilişkin taleplerin bildirimi.Talep uygunluğunun değerlendirilmesi.Proje, Teknik Şartnamelerin hazırlanmasıYaklaşık maliyetin hazırlanması | <p>Elektrik Proje Ofisi Personeli Etüd Proje Ofisi Sorumlusu Etüd Proje Şube Müdürü İnşaat Proje Personeli Makina Proje Ofisi Personeli</p> | <p>PP.4.1.FR.0029-Yaklaşık Maliyet Hesap Cetveli PP.4.1.İŞA.0002-Şartname Hazırlama İş Akış Süreci PP.4.1.İŞA.0003-Yaklaşık Maliyet Hazırlama İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0001-Proje Hazırlama İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0011-Bina Bakım Onarım İş Akış Süreci</p> | <ul style="list-style-type: none">CAD ProgramlarıEBYSÜNİKYSFiziki ArşivElektronik Ortam |

Tracking Criterion:

KG750 Çizilen proje sayısı

KG751 Zamanında teslim edilmeyen proje sayısının toplam proje sayısına oranı

Risks:

Ham suyun aşırı derece kirli olması nedeniyle içme suyu elde edilememesi

Mekanik ve elektriksel arızalar nedeniyle sisteme su verilememesi

Teknik personel sayısının yetersizliği nedeniyle halihazır haritaların zamanında hazırlanamaması

Teknik Personel Yetersizliği nedeniyle projelerin zamanında hazırlanamaması

İhtiyaç duyulan listenin değişmesi nedeniyle projenin zamanında hazırlanamaması

Yükleniciden kaynaklanan nedenlerle işin süresi içerisinde tamamlanamaması

Mevzuat gereği teknik personelde bulunması gereken çalışma belgelerinin bulunmaması

Teknik personellerin mevzuat değişiklikleri ile ilgili eğitimleri alamaması nedeniyle projelerin mevzuata uygun hazırlanamaması

Opportunities:

Personelin teknik becerisini geliştirecek yeni teknolojilere uyum sağlayacak eğitimlerin verilmesi

F4.8.2 Yapı Denetim İşleri

Goal of the Activity: Üniversitemiz tarafından yapılan yapım ihalelerinin mevzuata uygun olarak sonuçlandırmak

Units in Which the Activity Is Carried Out:

| Activity Steps | Officer | Information/Recipe Documents | Registration Type |
|----------------|---------|------------------------------|-------------------|
|----------------|---------|------------------------------|-------------------|



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

| | | Documents | |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">Yüklenici firmaya yer tesliminin yapılmasıYüklenici firmanın yaptığı imalatları projeye uygunluğunun yerinde denetlenmesi ve uygun olmayan imalatların düzeltilmesinin sağlanmasıYüklenicinin talebi üzerine hakediş düzenlenmesiGerekli durumlarda ilave iş, iş eksilişi, iş artışı, imalat değişikliği olurları alınarak bu olurlara uygun imalatların yaptırılmasıGeçici kabul belgesinin düzenlenerek, kabul heyetinin oluşturulmasıKabul heyetine eşlik edilerek geçici kabulün yapılması | Yapı Denetim Personeli Yapı İşleri Teknik Daire Başkan Yardımcısı Yapım Şube Müdürü | PP.4.8.FR.0009-Malzeme Çıkış Formu PP.4.8.İŞA.0002-İnşaat Kontrollüğü İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0011-Bina Bakım Onarım İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0012-Geçici Kabul İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0013-Hakediş Hazırlama İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0014-Kesin Kabul İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0015-Yapım Yönetim İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0016-Yeni Bina ve Tesis Yapımı İş Akış Süreci | <ul style="list-style-type: none">EBYSMYSHakediş ProgramıEKAPCad ProgramlarıÜNİKYSFiziki ArşivElektronik Ortam |
| Tracking Criterion: KG752 Yüklenici firmanın ihale konusu işi zamanında teslim etmeme oranı KG753 O yıla ait ödeneğin harcanma oranı KG754 İş kazası sayısı | | | |
| Risks: Alınması gereken güvenlik önlemlerin alınmaması nedeniyle oluşan iş kazaları İmalatın proje uygunsuzluğu imalat yapılan eşyaların istenilen standartlarda olmaması, uygun olmayan malzemeler nedeniyle oluşan sorunlar İdareden kaynaklanan nedenlerle işlerin zamanında tamamlanamaması | | | |
| Opportunities: Mesleki fuarlara katılarak yeni teknoloji ve ürünlerin tanınarak üniversitemizde uygulanması | | | |



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

F4.8.3 Makine İşletme

Goal of the Activity: Yapılardaki, ısıtma, soğutma, sıhhi tesisat sistemlerinin işletilmesi ve bakım onarımının yapılması

Units in Which the Activity Is Carried Out:

| Activity Steps | Officer | Information/Recipe Documents | Registration Type |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">Arıza ya da bakım formunun birimi havale edilmesiYapılacak çalışmaların planlanarak malzeme teminin yapılmasıArızanın giderilmesiPlanlanan bakım onarımların yapılması | Altyapı Şube Müdürü Makina İşletme Ofisi Personeli Yapı İşleri Teknik Daire Başkan Yardımcısı | PP.4.8.FR.0002-Teknik Servis Onarım Talep İşlem Formu PP.4.8.FR.0003-Aylık Teknik Bakım ve Onarım Çizelgesi PP.4.8.FR.0004-Periyodik Bakım Takip Formu PP.4.8.FR.0005-Cihaz Bakım Takip Formu PP.4.8.FR.0008-Bakım Onarım İş Formu PP.4.8.İŞA.0004-Makine Periyodik Bakım Hizmetleri İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0006-Isıtma İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0007-Soğutma İşlemi İş Akış Süreci | <ul style="list-style-type: none">EBYSÜNİKYSFiziki ArşivElektronik Ortam |

Tracking Criterion:

KG755 Üniversitede meydana gelen su arızası sayısı
KG756 Buhar hatlarında meydana gelen arıza sayısı
KG757 Tamamlanmayan makine bakım onarım talep sayısının toplam talep sayısına oranı

Risks:

Kullanılan malzemenin zamanında temin edilememesi, bakım onarım işlemlerinin zamanında yapılamaması nedeniyle meydana gelen sorunlar

Opportunities:

Mesleki fuarlara katılarak yeni teknoloji ve ürünlerin tanınarak üniversitemizde uygulanması
Teknik personele yeni teknolojiler ve uygulamalarla ilgili eğitimler verilmesi



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

F4.8.4 Isıtma ve Soğutma

Goal of the Activity: Üniversitemize ait binalardaki ısıtma ve soğutma işlemlerinin yapılması

Units in Which the Activity Is Carried Out:

| Activity Steps | Officer | Information/Recipe Documents | Registration Type |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">Buhar kazanlarının işletilmesiEşanjör merkezinin işletilmesiKlima havalandırma sisteminin işletilmesi | Altyapı Şube Müdürü Isı Merkezi Birimi Personeli Isı Merkezi Sorumlusu Yapı İşleri Teknik Daire Başkan Yardımcısı | PP.4.8.FR.0003-Aylık Teknik Bakım ve Onarım Çizelgesi PP.4.8.FR.0004-Periyodik Bakım Takip Formu PP.4.8.FR.0005-Cihaz Bakım Takip Formu PP.4.8.FR.0008-Bakım Onarım İş Formu PP.4.8.İŞA.0005-Tesisler Periyodik Bakım İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0006-Isıtma İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0007-Soğutma İşlemi İş Akış Süreci | <ul style="list-style-type: none">EBYSÜNİKYSFiziki ArşivElektronik Ortam |

Tracking Criterion:

KG758 Üniversitede meydana gelen klima arızası sayısı

KG759 Yapılarda meydana gelen ısıtma arızası sayısı

KG760 Isıtma ve soğutma ile ilgili Bakım Onarım işlerinin zamanında yapılmaması nedeniyle oluşan arıza sayısı

Risks:

Kullanılan malzemenin zamanında temin edilememesi, bakım onarım işlemlerinin zamanında yapılamaması nedeniyle meydana gelen sorunlar

Alınması gereken güvenlik önlemlerinin alınmaması nedeniyle oluşan iş kazaları

Bakım Onarım işlerinin zamanında yapılmaması nedeniyle oluşan arızalar

Mevzuat gereği teknik personelde bulunması gereken çalışma belgelerinin bulunmaması

Opportunities:

Verimsiz cihazların daha verimli cihazlarla değiştirilmesi neticesinde elektrik tüketiminin azaltılması

Binalara yalıtım yapılması suretiyle ısıtma giderinin azaltılması

Teknik personele yeni teknolojiler ve uygulamalarla ilgili eğitimler verilmesi



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

F4.8.5 Elektrik İşletme

Goal of the Activity: Üniversitemizdeki binaların elektrik talebinin kesintisiz olarak karşılanması

Units in Which the Activity Is Carried Out:

| Activity Steps | Officer | Information/Recipe Documents | Registration Type |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">Arıza yada bakım formunun birime havale edilmesi,Yapılacak çalışmaların planlanarak malzeme teminin yapılmasıArızanın giderilmesi yada planlanan çalışmanın yapılmasıBakım onarım yapılması | <p>Elektrik İşletme Ofisi Personeli Elektrik İşletme Ofisi Sorumlu Yardımcısı İşletmeler Şube Müdürü Yapı İşleri Teknik Daire Başkan Yardımcısı</p> | <p>PP.4.8.FR.0010-Jeneratör Periyodik Bakım Formu PP.4.8.FR.0004-Periyodik Bakım Takip Formu PP.4.8.FR.0008-Bakım Onarım İş Formu PP.4.8.İŞA.0008-Elektrik Periyodik Bakım Hizmetleri İş Akış Süreci</p> | <ul style="list-style-type: none">EBYSÜNİKYSFiziki ArşivElektronik Ortam |

Tracking Criterion:

KG761 İhtiyaç halinde iken jeneratörlerin çalışmama durumu sayısı
KG762 Yüksek Gerilim Arıza Sayısı

Risks:

Kullanılan malzemenin zamanında temin edilememesi, bakım onarım işlemlerinin zamanında yapılamaması nedeniyle meydana gelen sorunlar
Alınması gereken güvenlik önlemlerin alınmaması nedeniyle oluşan iş kazaları
Elektrik kesintisi nedeniyle işlerin veya eğitim öğretimin aksaması

Opportunities:

Verimsiz armatürlerin daha verimli armatürlerle değiştirilmesi neticesinde elektrik tüketiminin azaltılması
Teknik personele yeni teknolojiler ve uygulamalarla ilgili eğitimler verilmesi



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

F4.8.6 İçme Suyu

Goal of the Activity: Üniversitemize ait Kurupelit Kampüsünün temiz su ihtiyacının karşılanması

Units in Which the Activity Is Carried Out:

| Activity Steps | Officer | Information/Recipe Documents | Registration Type |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Karakavuk göleti ve iletim hatlarının işletilmesiTemiz su arıtma tesisi işletilmesi | <p>Altyapı Şube Müdürü Temiz su Arıtma Tesisi Birimi Personeli Temiz su Arıtma Tesisi Birimi Sorumlusu Yapı İşleri Teknik Daire Başkan Yardımcısı</p> | <p>PP.4.8.FR.0004-Periyodik Bakım Takip Formu PP.4.8.FR.0008-Bakım Onarım İş Formu PP.4.8.İŞA.0009-İçme Suyu İş Akış Süreci PP.4.8.İŞA.0005-Tesisler Periyodik Bakım İş Akış Süreci</p> | <ul style="list-style-type: none">EBYSÜNİKYSFiziki ArşivElektronik Ortam |

Tracking Criterion:

KG763 Kullanılan su miktarı (TON)

KG764 Su kalitesi hedefleri doğrultusunda yapılan analizlerde uygun olmayan sonuçların toplam analiz sayısına oranı

Risks:

Alınması gereken güvenlik önlemlerin alınmaması nedeniyle oluşan iş kazaları
Ham su alınan göletin kullanım süresinin dolması
Su kalite hedeflerinin tutturulamaması

Opportunities:

Enerji birimi tarafından belirlenen tedbirlerinin alınarak maliyetlerin düşürülmesi
Teknik personele yeni teknolojiler ve uygulamalarla ilgili eğitimler verilmesi



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

F4.8.7 Kamulaştırma Harita İşlemleri

Goal of the Activity: Üniversitemize ait bina ve mekansal ihtiyaçların karşılanması

Units in Which the Activity Is Carried Out:

| Activity Steps | Officer | Information/Recipe Documents | Registration Type |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">Gelişim Planı HazırlanmasıAltyapı Haritası HazırlanmasıŞerh Kaldırma İşlemiBina ruhsat işlemleri | <p>Etüt Proje Şube Müdürü Harita ve Kamulaştırma Birimi Personeli Temiz su Arıtma Tesisi Birimi Sorumlusu Yapı İşleri Teknik Daire Başkan Yardımcısı</p> | <p>PP.4.8.İŞA.0010-Harita ve Kamulaştırma İş Akış Süreci</p> | <ul style="list-style-type: none">EBYSCAD ProgramlarıÜNİKYSFiziki ArşivElektronik Ortam |

Tracking Criterion:

KG765 Ruhsatlı bina sayısının toplam bina sayısına oranı

KG766 Halihazır harita alımı alanı yapılan alan

KG767 Üniversite kampüs Gelişim Planı içerisinde tematik harita hazırlanma sayısı

Risks:

İnşaat ruhsatı olmadan çalışmaya başlanması

Halihazır harita yapım bölgelerinde uydu ölçüm sistemlerinin çalışmaması

Opportunities:

Üniversitemize ait gelişim planının onaylanarak yapılan tüm inşaatların bu plana uygun olarak yapılması



Ondokuz Mayıs University

Yapım İşleri Süreci

F4.8.8 Telefon Santrali İşletmesi

Goal of the Activity: Üniversitemiz hatlarına gelen telefon çağrılarının ve üniversitemiz tarafından yapılan çağrılarının kesintisiz olarak gerçekleştirilmesi

Units in Which the Activity Is Carried Out:

| Activity Steps | Officer | Information/Recipe Documents | Registration Type |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Çağrı merkezinin işletilmesiTelefon santrali işletilmesiYeni telefon hattı tesisi | Telefon Santral Ofisi Personeli Telefon Santral Ofisi Sorumlusu Yapı İşleri Teknik Daire Başkan Yardımcısı | PP.4.8.FR.0008-Bakım Onarım İş Formu PP4.4.İŞA.0003-Telefon ve faks sistemlerinin işletilmesi iş akış süreci | <ul style="list-style-type: none">EBYSÇağrı Hizmetleri YazılımıÜNİKYSFiziki ArşivElektronik Ortam |

Tracking Criterion:

KG768 Cevaplanmayan çağrılarının toplam çağrılara oranı
KG769 Çağrı merkezi ile ilgili KALEM ya da CİMER'e yapılan başvuru sayısı
KG770 Cevaplanan çağrılarda ortalama çağrı bekleme süresi

Risks:

Personel yetersizliğinden dolayı çağrılarının geç cevaplanması
Santral donanım ve yazılım arızalarından dolayı çağrılarının cevaplanamaması

Opportunities:

Vardiya sistemine geçilmesi