



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

## 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"><li>Üniversitenin fiziki mekân ve altyapı ihtiyaçları ile mevcut binalarının onarım ihtiyaçlarına ilişkin taleplerin bildirimi.</li><li>Talep uygunluğunun değerlendirilmesi.</li><li>Proje, Teknik Şartnamelerin hazırlanması</li><li>Yaklaşık maliyetin hazırlanması</li></ul>	<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"><li>CAD Programları</li><li>EBYS</li><li>ÜNİKYS</li><li>Fiziki Arşiv</li><li>Elektronik Ortam</li></ul>

**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"><li>Yüklenici firmaya yer tesliminin yapılması</li><li>Yüklenici firmanın yaptığı imalatları projeye uygunluğunun yerinde denetlenmesi ve uygun olmayan imalatların düzeltilmesinin sağlanması</li><li>Yüklenicinin talebi üzerine hakediş düzenlenmesi</li><li>Gerekli durumlarda ilave iş, iş eksilişi, iş artışı, imalat değişikliği olurları alınarak bu olurlara uygun imalatların yaptırılması</li><li>Geçici kabul belgesinin düzenlenerek, kabul heyetinin oluşturulması</li><li>Kabul heyetine eşlik edilerek geçici kabulün yapılması</li></ul>	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"><li>EBYS</li><li>MYS</li><li>Hakediş Programı</li><li>EKAP</li><li>Cad Programları</li><li>ÜNİKYS</li><li>Fiziki Arşiv</li><li>Elektronik Ortam</li></ul>
<b>Tracking Criterion:</b> KG752 Yüklenici firmanın ihale konusu işi zamanında teslim etmeme oranı KG753 O yıla ait ödeneğin harcanma oranı KG754 İş kazası sayısı			
<b>Risks:</b> 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			
<b>Opportunities:</b> 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"><li>Arıza ya da bakım formunun birimi havale edilmesi</li><li>Yapılacak çalışmaların planlanarak malzeme teminin yapılması</li><li>Arızanın giderilmesi</li><li>Planlanan bakım onarımların yapılması</li></ul>	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"><li>EBYS</li><li>ÜNİKYS</li><li>Fiziki Arşiv</li><li>Elektronik Ortam</li></ul>

**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"><li>Buhar kazanlarının işletilmesi</li><li>Eşanjör merkezinin işletilmesi</li><li>Klima havalandırma sisteminin işletilmesi</li></ul>	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"><li>EBYS</li><li>ÜNİKYS</li><li>Fiziki Arşiv</li><li>Elektronik Ortam</li></ul>

**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"><li>Arıza yada bakım formunun birime havale edilmesi,</li><li>Yapılacak çalışmaların planlanarak malzeme teminin yapılması</li><li>Arızanın giderilmesi yada planlanan çalışmanın yapılması</li><li>Bakım onarım yapılması</li></ul>	<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"><li>EBYS</li><li>ÜNİKYS</li><li>Fiziki Arşiv</li><li>Elektronik Ortam</li></ul>

**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"><li>Karakavuk göleti ve iletim hatlarının işletilmesi</li><li>Temiz su arıtma tesisi işletilmesi</li></ul>	<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"><li>EBYS</li><li>ÜNİKYS</li><li>Fiziki Arşiv</li><li>Elektronik Ortam</li></ul>

**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"><li>Gelişim Planı Hazırlanması</li><li>Altyapı Haritası Hazırlanması</li><li>Şerh Kaldırma İşlemi</li><li>Bina ruhsat işlemleri</li></ul>	<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"><li>EBYS</li><li>CAD Programları</li><li>ÜNİKYS</li><li>Fiziki Arşiv</li><li>Elektronik Ortam</li></ul>

**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"><li>• Çağrı merkezinin işletilmesi</li><li>• Telefon santrali işletilmesi</li><li>• Yeni telefon hattı tesisi</li></ul>	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"><li>• EBYS</li><li>• Çağrı Hizmetleri Yazılımı</li><li>• ÜNİKYS</li><li>• Fiziki Arşiv</li><li>• Elektronik Ortam</li></ul>

**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