



# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

**SÜREÇ KOORDİNATÖRÜ:** sevimh@omu.edu.tr

**SÜREÇTEN SORUMLU BİRİMLER:** YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI

**YETKİ VE SORUMLULUKLAR:** Görev tanımlarında belirlenmiştir.

**SÜRECİN AMACI:** 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

**GİRDİLER**

**KAYNAKLAR**

**ÇIKTILAR**



# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## 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> |
|---|--|--|

## Faaliyetler



# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

### F4.8.1 Etüd Proje ve Keşif İşleri

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemiz proje ihtiyacının karşılanması ve ihaleye çıkılması için gerekli belgelerin hazırlanması

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:**

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<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 Etüt Proje Ofisi Sorumlusu Etüt 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>

**İzleme Kriterleri:**

KG750 Çizilen proje sayısı

KG751 Zamanında teslim edilmeyen proje sayısının toplam proje sayısına oranı

**Riskler:**

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

**Fırsatlar:**

Personelin teknik becerisini geliştirecek yeni teknolojilere uyum sağlayacak eğitimlerin verilmesi

### F4.8.2 Yapı Denetim İşleri

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemiz tarafından yapılan yapım ihalelerinin mevzuata uygun olarak sonuçlandırmak

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:**

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
	Yapı Denetim Personeli	PP.4.8.FB.0000-Malzeme Çıkış	



# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

- Yüklenici tırmaya yer tesliminin yapılması
- Yüklenici firmanın yaptığı imalatları projeye uygunluğunun yerinde denetlenmesi ve uygun olmayan imalatların düzeltilmesinin sağlanması
- Yüklenicinin talebi üzerine hakediş düzenlenmesi
- Gerekli durumlarda ilave iş, iş eksilişi, iş artışı, imalat değişikliği olurları alınarak bu olurlara uygun imalatların yaptırılması
- Geçici kabul belgesinin düzenlenerek, kabul heyetinin oluşturulması
- Kabul heyetine eşlik edilerek geçici kabulün yapılması

Yapı Belgeleme Personeli  
Yapı İşleri Teknik Daire  
Başkan Yardımcısı  
Yapım Şube Müdürü

Yapım İşleri Malzeme Şirketi  
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

- EBYS
- MYS
- Hakediş Programı
- EKAP
- Cad Programları
- ÜNİKYS
- Fiziki Arşiv
- Elektronik Ortam

### İzleme Kriterleri:

KG752 Yüklenici firmanın ihale konusu işi zamanında teslim etmeme oranı  
KG753 O yıla ait ödeneğin harcanma oranı  
KG754 İş kazası sayısı

### Riskler:

Alınması gereken güvenlik önlemlerin alınmaması nedeniyle oluşan iş kazaları  
İmalatın proje uygunluğu imalat yapılan eşyaların istenilen standartlarda olmaması, uygun olmayan malzemeler nedeniyle oluşan sorunlar  
İdareden kaynaklanan nedenlerle işlerin zamanında tamamlanamaması

### Fırsatlar:

Mesleki fuarlara katılarak yeni teknoloji ve ürünlerin tanınarak üniversitemizde uygulanması



# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

### F4.8.3 Makine İşletme

**Faaliyetin Amacı:** Yapılardaki, ısıtma, soğutma, sıhhi tesisat sistemlerinin işletilmesi ve bakım onarımının yapılması

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:**

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<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>

**İzleme Kriterleri:**

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

**Riskler:**

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

**Fırsatlar:**

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



# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

### F4.8.4 Isıtma ve Soğutma

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemize ait binalardaki ısıtma ve soğutma işlemlerinin yapılması

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:**

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<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>

**İzleme Kriterleri:**

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

**Riskler:**

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

**Fırsatlar:**

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 Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

### F4.8.5 Elektrik İşletme

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemizdeki binaların elektrik talebinin kesintisiz olarak karşılanması

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:**

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<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>	Elektrik İşletme Ofisi Personeli Elektrik İşletme Ofisi Sorumlu Yardımcısı İşletmeler Şube Müdürü Yapı İşleri Teknik Daire Başkan Yardımcısı	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	<ul style="list-style-type: none"><li>EBYS</li><li>ÜNİKYS</li><li>Fiziki Arşiv</li><li>Elektronik Ortam</li></ul>

**İzleme Kriterleri:**

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

**Riskler:**

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 öğretim aksaması

**Fırsatlar:**

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



# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

### F4.8.6 İçme Suyu

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemize ait Kurupelit Kampüsünün temiz su ihtiyacının karşılanması

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:**

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<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>

**İzleme Kriterleri:**

KG763 Kullanılan su miktarı (TON)

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

**Riskler:**

Alınması gereken güvenlik önlemlerin alınmaması nedeniyle oluşan iş kazaları

Ham su alınan göletin kullanım süresinin dolması

Su kalite hedeflerinin tutturulamaması

**Fırsatlar:**

Enerji birimi tarafından belirlenen tedbirlerinin alınarak maliyetlerin düşürülmesi

Teknik personele yeni teknolojiler ve uygulamalarla ilgili eğitimler verilmesi





# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

### F4.8.7 Kamulaştırma Harita İşlemleri

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemize ait bina ve mekansal ihtiyaçların karşılanması

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:**

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<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</p> <p>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>

**İzleme Kriterleri:**

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

**Riskler:**

İnşaat ruhsatı olmadan çalışmaya başlanması  
Halihazır harita yapım bölgelerinde uydu ölçüm sistemlerinin çalışmaması

**Fırsatlar:**

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



# Ondokuz Mayıs Üniversitesi

## Yapım İşleri Süreci

### F4.8.8 Telefon Santrali İşletmesi

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemiz hatlarına gelen telefon çağrılarının ve üniversitemiz tarafından yapılan çağrılarının kesintisiz olarak gerçekleştirilmesi

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:**

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<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>

**İzleme Kriterleri:**

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

**Riskler:**

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

**Fırsatlar:**

Vardiya sistemine geçilmesi