



**T.C.**  
**TOKAT GAZİOSMANPAŞA**  
**ÜNİVERSİTESİ**  
**Yapım İşleri Süreci**

Doküman No	TOGÜ.SÜR.020
İlk Yayın Tarihi	01.10.2024
Revizyon Tarihi	
Revizyon No	00
Sayfa No	1/6

**SÜREÇ KOORDİNATÖRÜ:** Prof. Dr. Uğur Akın

**SÜREÇTEN SORUMLU BİRİMLER:** Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı

**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
<ul style="list-style-type: none"><li>Yıllık Yatırım Programı</li><li>Birimler arası Yazışma</li><li>Yapım İşleri Teknik Şartnamesi</li><li>Proje</li><li>Tapu</li><li>Taşınmaz Tahsis Kararları</li><li>Kamulaştırma Kararı</li><li>Görev Planı</li><li>Birimlerden Gelen Talepler</li><li>Mekânsal ve Yapısal İhtiyaç Tespiti</li><li>Kamulaştırma Bedeli Tespiti</li><li>Stratejik Plan</li><li>Kanun ve Yönetmelikler</li><li>Talep Yazıları</li><li>Periyodik Bakımlar</li><li>Daire Başkanlığının Görevlendirme Yazısı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ofis Ortamı</li><li>Teknolojik Altyapı, Donanım ve Ofis Yazılımları</li><li>İnsan Kaynağı</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>Keşif metraj ve Proje Programları</li><li>Ölçme ve Kontrol Ekipmanları</li><li>Sözleşme</li><li>Kamulaştırma ile İlgili Bilgi ve Belgeler</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Proje</li><li>Vaziyet Planı</li><li>Zemin Etüt Raporu</li><li>Geçici/Kesin Kabul Tutanağı</li><li>Fiziki Mekân İstatistik Bilgileri</li><li>Yapım İşleri İhale Dokümanları</li><li>Haritalar</li><li>Muayene ve Kabul Tutanağı</li><li>Sözleşme</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>Arsa Bedel Tespiti</li><li>Tapu</li><li>Metraj ve Yaklaşık Maliyet</li></ul>

\* Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi ilgili yönetmelik ve yönergeler gereğince hazırlanmıştır.

*Bu dokümanın basılı hali kontrolsüz doküman kabul edilmektedir. Lütfen web sitesinden en son versiyonuna ulaşınız.*



T.C.  
**TOKAT GAZİOSMANPAŞA**  
**ÜNİVERSİTESİ**  
**Yapım İşleri Süreci**

Doküman No	TOGÜ.SÜR.020
İlk Yayın Tarihi	01.10.2024
Revizyon Tarihi	
Revizyon No	00
Sayfa No	2/6

- Birim Faaliyet Raporları
- Birim Performans Raporları

## FAALİYETLER

### 20.1 Etüt Proje İşleri

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemiz proje ihtiyacının karşılanması ve ihaleye çıkılması için gerekli belgelerin hazırlanması, İhalelerin yapılarak sözleşme imzalanması.

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:** Etüt Proje Şubesi ve Yapım Şubesi – İhale Birimi

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 bildirilmesi</li><li>• Talep uygunluğunun değerlendirilmesi</li><li>• Proje, idari ve teknik şartnamelerin hazırlanması</li><li>• Yaklaşık maliyetin hazırlanması</li><li>• İhale evraklarının hazırlanarak ihale yapılması</li><li>• İhalesi yapılan işlere ait sözleşmelerin yapılması</li><li>• Belirli parasal limitler dâhilinde doğrudan temin (4734/22-d) yöntemi ile işlerin yapılması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Etüt Proje Şubesi Personeli</li><li>▪ İhale Birimi Personeli</li><li>▪ Doğrudan Temin İşleri Personeli</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• TOGÜ.İŞA.146 İhale Hazırlık, İhale Süreci ve Sözleşme İş Akışı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ EBYS</li><li>▪ Fiziki Arşiv</li><li>▪ Elektronik Ortam</li><li>▪ EKAP</li></ul>

#### İzleme Kriterleri:

- Hazırlanan/ihale yoluyla hazırlattırılan proje sayısı
- Hizmet alımı yoluyla temin edilen proje sayısı

#### Riskler:

- İhtiyaç listesinin değişmesi nedeniyle projenin zamanında hazırlanamaması
- Yükleniciden kaynaklanan nedenlerle işin süresi içerisinde tamamlanamaması



**T.C.**  
**TOKAT GAZİOSMANPAŞA**  
**ÜNİVERSİTESİ**  
**Yapım İşleri Süreci**

Doküman No	TOGÜ.SÜR.020
İlk Yayın Tarihi	01.10.2024
Revizyon Tarihi	
Revizyon No	00
Sayfa No	3/6

- Ödenek yetersizliği sebebiyle ihtiyaç duyulan projelerin hazırlanmaması
- Teknik personel yetersizliği nedeniyle projelerin zamanında hazırlanamaması

**Fırsatlar:**

- Personelin teknik becerisini geliştirecek yeni teknolojilere uyum sağlayacak eğitimlerin verilmesi
- Konusunda uzman nitelikli personel alımının sağlanması
- Bütçe imkânlarının artırılması

## 20.2 Yapı Denetim (Kontrollük) İşleri

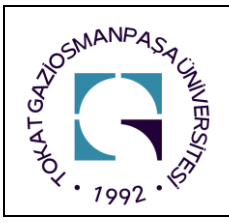
**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemiz tarafından ihalesi yapılarak sözleşmesi imzalanan yapım işlerinin kontrolünün sözleşme, şartname ve yürürlükte bulunan yasal mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmasını sağlamak

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:** Yapım Şubesi, Elektrik Şubesi, Tesisat Şubesi

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<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 hak ediş düzenlenmesi</li><li>• Gerekli durumlarda ilave iş, iş eksilişi, iş artışı, imalat değişikliği olurları alınarak bu olurlara uygun imalatların yaptırılması</li><li>• Geçici/Kesin Kabul Teklif Belgesinin idareye teslimini takiben Geçici/Kesin Kabul Komisyonunun oluşturulması</li><li>• Kabul heyetine eşlik edilerek Geçici/Kesin Kabulün yapılması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kontrollük Birimi Personeli</li><li>• Geçici/Kesin Kabul Komisyonu</li><li>• İhale Birimi Personeli</li><li>• Gerçekleştirme Görevlisi</li><li>• Harcama Yetkilisi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• TOGÜ.İŞA.142 Hakediş İşlemleri İş Akışı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• EBYS</li><li>• Hakediş Programı</li><li>• Fiziki Arşiv</li><li>• Elektronik Ortam</li></ul>

**İzleme Kriterleri:**

- Yüklenici firmanın ihale konusu işi zamanında teslim etmeme oranı



**T.C.**  
**TOKAT GAZİOSMANPAŞA**  
**ÜNİVERSİTESİ**  
**Yapım İşleri Süreci**

Doküman No	TOGÜ.SÜR.020
İlk Yayın Tarihi	01.10.2024
Revizyon Tarihi	
Revizyon No	00
Sayfa No	4/6

- O yıla ait ödeneğin harcanma oranı

**Riskler:**

- Ödenek dilimlerinin aylık olarak yetersiz serbest bırakılması halinde işte gecikmelerin yaşanması
- İmalatın proje uygunsuzluğu, imalat yapılan malzemelerin istenilen standartlarda olmaması, uygun olmayan malzemeler nedeniyle oluşan sorunlar
- Alınması gereken güvenlik önlemlerin alınmaması nedeniyle oluşan iş kazaları
- İdareden kaynaklanan nedenlerle işlerin zamanında tamamlanamaması

**Fırsatlar:**

- Mesleki fuarlara katılarak yeni teknoloji ve ürünlerin tanınarak üniversitemizde uygulanması

### 20.3 Isıtma-Soğutma, Makine ve Elektrik İşletme

**Faaliyetin Amacı:** Üniversitemize ait binalardaki ısıtma ve soğutma, sıhhi tesisat ve elektrik sistemlerinin sağlıklı bir şekilde çalışmasının sağlanması ve bakım onarımının yapılması

**Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:** Isı Merkezi İşletme Amirliği, Elektrik Şube ve Tesisat Şube

Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<ul style="list-style-type: none"><li>• EBYS üzerinden arıza ya da bakım talebinin oluşturulması</li><li>• Yapılacak çalışmaların planlanarak malzeme teminin yapılması</li><li>• Arızanın giderilmesi</li><li>• Planlanan bakım onarımların yapılması</li><li>• Periyodik bakım onarım sözleşmelerinin yapılması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Isı Merkezi Personeli</li><li>• Elektrik Şube ve Tesisat Şube Personeli</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• TOGÜ.İŞA.148 Isı Merkezi İş Akışı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• EBYS</li><li>• Fiziki Arşiv</li><li>• Elektronik Ortam</li><li>• MYS</li><li>• EKAP</li></ul>

**İzleme Kriterleri:**

- Üniversitede meydana gelen su arıza sayısı
- Isıtma hatlarında meydana gelen arıza sayısı
- Klima ve Jeneratörlerde oluşan arıza sayısı
- Elektrik sisteminde oluşan arıza sayısı

**Riskler:**

- Kullanılan malzemenin zamanında temin edilememesi, bakım onarım işlemlerinin zamanında yapılamaması nedeniyle meydana gelen sorunlar
- Elektrik kesintisi nedeniyle işlerin veya eğitim öğretimin aksaması

**Fırsatlar:**

- Verimsiz cihazların daha verimli cihazlarla değiştirilmesi neticesinde elektrik tüketiminin azaltılması

\* Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi ilgili yönetmelik ve yönergeler gereğince hazırlanmıştır.

Bu dokümanın basılı hali kontrolsüz doküman kabul edilmektedir. Lütfen web sitesinden en son versiyonuna ulaşınız.



T.C.  
**TOKAT GAZİOSMANPAŞA**  
**ÜNİVERSİTESİ**  
**Yapım İşleri Süreci**

Doküman No	TOGÜ.SÜR.020
İlk Yayın Tarihi	01.10.2024
Revizyon Tarihi	
Revizyon No	00
Sayfa No	5/6

- Binalara yalıtım yapılması suretiyle ısınma giderinin azaltılması
- Mesleki fuarlara katılarak yeni teknoloji ve ürünlerin tanınarak üniversitemizde uygulanması
- Teknik personele yeni teknolojiler ve uygulamalarla ilgili eğitimler verilmesi

#### 20.4 Atölye-Marangozhane

<b>Faaliyetin Amacı:</b> Üniversitemiz Binalarına ait yeni mobilyaların imalatı veya mevcut mobilyaların onarımı ile binalardaki gerekli sıva, boya işlerinin yapılması			
<b>Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:</b> Atölye Amirliği			
Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<ul style="list-style-type: none"><li>• EBYS üzerinden onarım veya mobilya yapım talebinin oluşturulması</li><li>• Yapılacak çalışmaların planlanarak malzeme teminin yapılması</li><li>• Binalardaki gerekli alçı, boya işlerinin yapılması</li><li>• Aksesuar ve malzeme değişimleri</li><li>• Amfi ve sınıfların sıra ve tahtalarının bakım onarımının yapılması</li><li>• Tüm birimlerdeki mobilyaların bakımı ve onarımı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atölye Personeli</li><li>• İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı Personeli</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• TOGÜ.İŞA.137 Atölye Marangozhane İş Akışı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• EBYS</li><li>• Fiziki Arşiv</li><li>• Elektronik Ortam</li></ul>
<b>İzleme Kriterleri:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Yapılan Yeni mobilya sayısı</li><li>• Tamirata yapılan mobilya, sıra masa sayısı</li><li>• Alçı, boya yapılan mekân sayısı</li></ul>			
<b>Riskler:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alınması gereken güvenlik önlemlerinin alınmaması nedeniyle oluşan iş kazaları</li><li>• Kullanılan malzemenin zamanında temin edilememesi, bakım onarım işlemlerinin zamanında yapılamaması nedeniyle meydana gelen sorunlar</li></ul>			



**T.C.**  
**TOKAT GAZİOSMANPAŞA**  
**ÜNİVERSİTESİ**  
**Yapım İşleri Süreci**

Doküman No	TOGÜ.SÜR.020
İlk Yayın Tarihi	01.10.2024
Revizyon Tarihi	
Revizyon No	00
Sayfa No	6/6

**Fırsatlar:**

- İhtiyaç duyulan malzemenin zamanında temini

### 20.5 Kamulaştırma Harita İşlemleri

<b>Faaliyetin Amacı:</b> Üniversitemize ait bina ve mekânsal ihtiyaçların karşılanması			
<b>Faaliyetin Yürütüldüğü Birimler:</b> Harita İstimlak Şubesi			
Faaliyet Adımları	Görevli	Bilgi/Tarif Dokümanları	Kayıt Ortamı
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kampüs yerleşim haritalarının hazırlanması</li><li>• Kamulaştırma işlemlerinin yapılması</li><li>• Şerh kaldırma işlemleri</li><li>• İfraz, tevhit ve yola terk iş ve işlemlerinin yürütülmesi</li><li>• Diğer kurumlardan tahsis işlemlerinin yapılması ve takibi</li><li>• Taşınmaz kayıtlarının tutulması</li><li>• Bina ruhsat işlemleri</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Harita İstimlak Şubesi Personeli</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• TOGÜ.İŞA.149 Kamulaştırma İş Akışı</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• EBYS</li><li>• Fiziki Arşiv</li><li>• Elektronik Ortam</li><li>• CAD ortamı</li></ul>
<b>İzleme Kriterleri:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Yerleşim haritaları</li><li>• Taşınmaz envanteri</li></ul>			
<b>Riskler:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bina ruhsat işlerinde imar planı ile ilgili sorunlar</li></ul>			
<b>Fırsatlar:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• İmar planına göre ifraz, tevhit ve yola terk işlemlerinin yapılması</li></ul>			