



جامعة الجميع الذكية  
EVERYONE'S SMART UNIVERSITY

## Everyone's Smart University

### Project (Spring 2021)

|              |                       |               |
|--------------|-----------------------|---------------|
| Student Name | Elyas Mohammed Batawi | اسم الطالب    |
| Students I.D | 2021202310            | الرقم الجامعي |

## Advanced project Management

## PROJECT CHARTER

### المقدمة (Introduction)

في معظم المشاريع الانشائية يكون تعثر المشاريع او الانحراف عن الأهداف المطلوبة من المشروع بسبب التغافل أهمية ادارة (project charter) والتي بدورها تبين الأهداف من المشاريع وقت الاستلام والتسليم والميزانية والمخاطر والأعضاء المؤثرين على المشروع وطرق التواصل والاجتماعات وتوزيع المهام والمسؤوليات لادارة المشروع وهنا في هذا البحث نستعرض احد المشاريع الانشائية وطريقة عرض (PROJECT CHARTER) ونبين أهميته وطريقة عرضه وكيفية ادارته .

### المشروع (PROJECT) (انشاء برج سكني ومول تجاري بالرياض)

تم التعاقد بين شركة المستثمرين مع شركة المقاولين المشروع عبارة عن انشاء برج سكني (١٥ طابق وعدد ١٥٠ غرفة فندقية) ومول تجاري عدد (٣٠٠ معرض تجاري) لزيادة ارباح الشركة والحصول على سمعه جيدة فالسوق بين الشركات العقارية.

### بدء المشروع

تعتبر شركة المستثمرين راعية المشروع، ويمثلها المدير العام خالد عزام. تم تعيين مدير المشروع من ادارة المشاريع اسمه الياس بتاوي من شركة المستثمرين تم الاتفاق على أن يتم تنفيذ المشروع على مرحلتين، تم تخطيط المرحلة الأولى لتشمل مول تجاري عدد (٣٠٠ معرض تجاري) يتم الانتهاء منها خلال ٢٤ شهر من بدء المشروع والذي خطط له على أن يكون في الأول من يناير لعام ٢٠١٥ بينما تم التخطيط للمرحلة الثانية انشاء برج سكني (١٥ طابق وعدد ١٥٠ غرفة فندقية) سيتم الانتهاء منها بحلول تاريخ ١ يناير ٢٠١٩ الانتهاء من المشروع، من المتوقع أن تبلغ موازنة المشروع ٨٠٠ مليون ريال .

تم إنشاء ميثاق المشروع والذي يوضح مستوى غير تفصيلي والذي يشتمل على:

- معلومات المشروع. -أهداف المشروع.
- نطاق المشروع. - التسليمات الرئيسية. - الأهداف المرحلية الأساسية. - المستويات العليا من المخاطر. - الموازنة المتوقعة. -مقاولي الباطن والموردين. - المعنيين بالمشروع. -معايير نجاح المشروع وإغلاقه.

## معلومات المشروع (informations)

**المشروع:** انشاء برج سكني مكون من ( ١٥ طابق ١٥٠ غرفة فندقية) ومول تجاري مكون من ( ٣٠٠ معرض تجاري) بمنطقة الرياض على طريق الملك فهد  
**مدير المشروع:** الياس بتاوي من شركة المستثمرين

## أهداف المشروع (purpose)

- ١- تحقيق الربح المطلوب والذي يساوي أو يتعدى ٦٠ مليون ريال.
- ٢- تحسين الوضع السوقي للمنظمة لتكون رائدة في ذلك المجال.

## نطاق المشروع (scope)

- ١- إنشاء التصميم المطلوب وأعمال رسومات الورشة.
- ٢- تنفيذ الأعمال الإنشائية لبرج سكني ومول وكذلك أعمال البنية التحتية والخدمات وكذلك تنسيق الحدائق.
- ٣- إجراء الاختبارات المطلوبة للأعمال.

## التسليمات الرئيسية (milestones)

- ١- ( ١ يناير ٢٠١٣ : بدء المشروع).
- ٢- ( ١ يناير ٢٠١٥ : إنتهاء المرحلة الأولى من المشروع مول عدد(٣٠٠) معرض تجاري).
- ٣- ( ١ يناير ٢٠١٨ : انتهاء المرحلة الثانية من المشروع برج سكني مكون (١٥ طابق) وعدد ١٥٠ غرفة ).

| millstones | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------|------|------|------|------|------|------|
| start      |      |      |      |      |      |      |
| mall       |      |      |      |      |      |      |
| hotel      |      |      |      |      |      |      |

## المخاطر (RISKS)

- ١- المشروع ممكن أن يتخطى الميزانية المحددة سلفا (priority 1)
- ٢- تأخر انتهاء المشروع (priority 1)
- ٣- مشاريع منافسة قد يتم تنفيذها بنفس المنطقة (priority 2)
- ٤- متطلبات جديدة قد تؤثر سلبيا المشروع (priority 3)

تعريفات الاحتمالات والخطر:

| Scale  | probability | Impact on cost | Impact on time | Priority   |
|--------|-------------|----------------|----------------|------------|
| High   | Above 60%   | > 5,000,000    | >8 months      | Priority 1 |
| Medium | 30-60%      | 3M-5M          | 5-8 months     | Priority 2 |
| Low    | 1-30%       | 1M-3M          | 3-5 months     | Priority 3 |

مصفوفة الاحتمالات والاثار:

|             |           |          |           |        |           |           |
|-------------|-----------|----------|-----------|--------|-----------|-----------|
| probability | very high |          |           |        |           |           |
|             | high      |          |           |        | priority1 |           |
|             | meddum    |          |           |        | priority2 |           |
|             | low       |          | priority3 |        |           |           |
|             | very low  |          |           |        |           |           |
|             |           | very low | low       | medium | high      | very high |
|             |           | impact   |           |        |           |           |

## الموازنة المتوقعة (BADGET)

600 مليون ريال

## المعنيين (stakeholder)

- ١- خالد عزام ( المدير العام لشركة المستثمرين ).
- ٢- مدير المشروع : م/الياس بتاوي (مدير المشروع ).
- ٣- رئيس مجلس الإدارة مازن إبراهيم.
- ٤ - العملاء : قاطني الوحدات .
- ٥- السكان بالقرب من موقع المشروع: يمكن أن يتأثروا بصورة سلبية بأعمال الإنشاءات.
- ٦- البلدية والسلطات الحكومية: لها دور محوري في الحصول على التصاريح والرخص الخاصة بالمشروع.

| name           | Position         | Conact                                               | Classification | Phone number |
|----------------|------------------|------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Mazen ibraheem | Sponser          | ibrahim@gmail.com                                    | Internal       | 0536655333   |
| Khaled azam    | General manger   | khaled@gmail.com                                     | Internal       | 0546575888   |
| Elyas batawi   | Project manager  | <a href="mailto:elyas@gmail.com">elyas@gmail.com</a> | Internal       | 0564332266   |
| Hassen ali     | Sita manager     | Hassen@gmail.com                                     | External       | 0546655771   |
| Waleed naji    | Quality engineer | waleed@gmail.com                                     | External       | 0536895432   |

## معايير نجاح المشروع (key successful)

- ١ - إتمام المرحلتين الأولى والثانية كما هو محدد بالأهداف المرحلية.
٢. إتمام المشروع طبقاً للموازنة المحددة.
٣. تحقيق رضا العملاء بالنظر إلى متطلباتهم وتوقعاتهم.
- ٤ . تحقيق القيمة السوقية المتوقعة.



يتخرجون من الاستفادة من آراء المتخصصين أو يعتقدون أن الاستعانة بتلك الآراء ينقص من كفاءتهم وهذا غير صحيح .

## ٢- تقنيات التبسيط والتسهيل (Facilitation Techniques)

هي أساليب خاصة بالاجتماعات سواء مع فريق المشروع أو مع أي طرف معني بالمشروع، ويندرج تحت هذا النوع من التقنيات مئات الأساليب الجيدة والتي تجعل من الاجتماعات هادفة ومفيدة و ودية .

## النتائج والمناقشة (Result and discussion)

بعد تطبيق الأدوات المستخدمة لتطوير الميثاق (project charter) كحكم الخبراء (Expert judgment) وتقنيات التبسيط والتسهيل (Facilitation techniques) على اعداد وتطوير ميثاق المشروع توصلنا الى ارقام اقرب للواقع للميزانية المتوقعة سواء بالزيادة أو التخفيض لبعض بنود المشروع وكما وضحت المدد الزمنية الفعلية حسب طبيعة العمل .

| البند                                    | التقدير الاولي | التقدير بعد تطبيق التقنيات |
|------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| ميزانية المشروع                          | ٦٠٠ مليون ريال | ٧٠٠ مليون ريال             |
| المدة الزمنية لانتهاء من المرحلة الأولى  | ٢٤ شهرا        | ٣٠ شهرا                    |
| المدة الزمنية لانتهاء من المرحلة الثانية | ٤٨ شهرا        | ٣٠ شهرا                    |

## المراجع References

- ١- كتاب إدارة المشاريع للؤلّف ( أ/ ناصر المحميد)
- ٢- كتاب إدارة المشاريع للمؤلّف ( د.م/ احمد السنوسي )
- ٣- منهج المادة العلمية إدارة المشاريع المتقدمة ( م.أكرم )