



جامعة الجميع الذكية
EVERYONE'S SMART UNIVERSITY

Everyone's Smart University

Project (Spring 2021)

Student Name	FAWAZ ATYAH M. ALZHRANI	اسم الطالب
Students I.D	 2021200024	الرقم الجامعي

Section

Master

Date

Thursday

18 / 03 / 2021.

Course Code

(PMG506)

Advanced project Management

Instructions:

- اخر موعد للتسليم هو يوم الخميس ٢٠٢١-٠٥-٢٤ في تمام الساعة ٩ مساءً.
- الإجابة متاحة باللغة الإنجليزية أو اللغة العربية مع مراعاة أن تكون المصطلحات العلمية باللغة الانجليزية.
- يتم تسليم المشروع في صيغة ملف pdf مع الالتزام نموذج الجامعة ولن تقبل أي مستندات أخرى.
- يجب مراعاة أقسام البحث الرئيسية (مقدمة Introduction، دراسات علمية سابقة Literature Review، طريقة البحث Methodology، النتائج والمناقشة Results and Discussion، وأخيراً المراجع References. وان كان هناك ملحقات Appendices يتم إضافتها)
- يجب الالتزام بـ Theme موحد كما يلي:
- حجم الخط ١٢.
- نوع الخط Arial.
- لون الخط أسود.
- المسافة بين الأسطر line spacing ١,٥
- عدد صفحات البحث (لا يقل عن ثلاث صفحات ولا يزيد عن ست صفحات).

Instructor's Name: ~~Eng. Amaal Aburumman~~ **Eng. Dr. Akram M. S. Ali**

Project:

You are required to document your role in administering a project. The project may be set in a business, social, sporting, or family environment but must be of a significant size and scale. If you do not have an actual project to write about you may complete the project hypothetically. **This report will be between three to six pages in length.** This is a significant research project.

Your report must address ~~each~~ **ONE** of the following issues:

1. Identify and describe the purpose, scope, and objectives of the project. **Display this information using an appropriate tool.**
2. Describe how the team is given an outline of the project.
3. Describe the strategies that are going to be set up to maintain communication with the team members.
4. Describe the tools that are going to be used to monitor the goals, time frames or milestones.
5. Identify project milestones and activities. **Display this information using an appropriate tool.**
6. Create a budget and link the costs to the key milestones for a project.
7. Describe how you are going to divide tasks and resources amongst a project team. **Display this information using an appropriate tool.**
8. Briefly describe how the progress will be monitored.
9. How are current project records maintained? Who has responsibility for this? provide some recommendations on how this process could be improved.
10. Describe the current procedure for finalizing projects. Create your own procedure and identify how you will evaluate the success of the project.
11. Legislation that may affect the project including health and safety, and anti-discrimination legislation.

Best of luck...

مع تمنياتي بالتوفيق..

1.1 التمهيد

اصبحت حلول البناء والمنتجات الاقتصادية للسكن ضرورة لمواكبة العصر الجديد وتحدياته في المملكة العربية السعودية، فالحاجة الماسة لتوفير السكن الاقتصادي تفرض البحث عن حلول عصرية لتوفيره، وذلك كغيره من المنتجات التي تطور استخداماتها وطرق تقديمها ومفهومها أيضاً، وبما ان مفهوم التطوير العقاري يعتبر مفهوماً تقليدياً لدينا، يتطلب علينا كمهندسين تغيير هذا النمط التقليدي من خلال تطبيق مفاهيم إدارة المشاريع وأدواتها، وذلك لتحويل المنتج كوسيلة مناسبة لحل هذه المشكلات والابتعاد عن الاستمرار في النمط التقليدي الذي لم يحل هذه المشكلة بسبب عدم تطبيق مفاهيم إدارة المشاريع المتقدمة مما تسبب في رفع التكاليف وزيادة المخاطر وغيرها من التهديدات التي زادت من قيمة المنتجات العقارية دون إيجاد الحلول المناسبة من خلال ادارتها بالأدوات والمهارات المطلوبة لتقليل تكاليفها ونقل تهديداتها مما ينعكس على انخفاض قيمة المنتج اثناء طرحه في الاسواق.

2.1 المقدمة

يعد مجال التطوير العقاري مجالاً إبداعياً وذلك لاعتماده بشكل رئيسي على العمارة والعمل الهندسي الذي يقوم على الابتكار والإبداع وذلك بهدف تهيئة بيئة مناسبة للإنسان ليحقق له احتياجاته المادية والروحية التي لا بد ان تكون في حدود إمكانيات الفرد والمجتمع المستهدف، ومن خلال دراسة الاتجاهات الفكرية والمفاهيم المتعلقة بها للوصول لحل معماري ومنتج يحقق الرغبة والحاجة، وبعد استنتاج الدراسات، وتحليل المقارنات، وإجراء التصميم الأولي ومراجعتها قمنا بإطلاق مشروع الصفا بلس كمشروع سكني يلبي حاجة ذوي الدخل المحدود من خلال إنشاء وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود بمساحة من ٢٥٠م إلى ٢١٤٠م على الأرض المملوكة للشركاء ومساحتها ٢١٠,٠٠٠م، ومن خلال دراسات المشروع استطعنا توفير الوظيفة Function ، والمتانة Striation ، الجمال East he ties ، الاقتصاد Economy وهو مشابه لمشاريع أخرى من حيث الفكرة، غير انه يتميز بهذه الوظائف، محققاً أداء الغرض من المشروع بأسعار في متناول هذه الفئات المستهدفة، وقد تم اختياري مديراً لهذا المشروع، لتطبيق أعلى مفاهيم إدارة المشاريع المتقدمة وممارسة أهم الأدوات والأساليب والأنماط، للخروج بمنتج يحقق الأهداف منه طبقاً للنتائج المتوقعة.

3.1 مشكلة البحث

من اهم دوافع الباحث هي إيجاد وحدات سكنية ملائمة تحقق رغبات وتطلعات الفرد في مجتمع يصعب عليه الحصول على وحدة سكنية تلبي احتياجاته، بأسعار مناسبة، ومن خلال دراسة سوق التطوير العقاري واحتياجات الفئة المستهدفة، ذوي الدخل المحدود ومتوسطي الدخل، وجدنا انهم لا يستطيعون امتلاك مسكن مناسب بسعر يناسب متوسط دخلهم الشهري، حيث لا تستطيع البنوك وشركات الإقراض وغيرها من الجهات التمويلية تمويلهم لشراء مسكن بسبب ارتفاع الأسعار دون مبرر، ومن هنا تكمن مشكلة البحث، حيث وضعت الأهداف للوصول إلى نتائج أفضل من الوضع القائم.

4.1 منهجية البحث

اعتمد البحث على التعرف على المشكلة البحثية وتحديد ابعادها ومفهومها من خلال صياغة مجموعة من الأهداف لمناقشتها بواسطة المنهج النظري التحليلي والوصفي وتحديد نوعية المعلومات والمعطيات والبيانات المطلوب الحصول عليها من مشاريع أخرى وكان ذلك من خلال التدرج الوصفي وصولاً للمدخل النظري للمشكلة.

5.1 الهدف من البحث

- الاستفادة من فرص سكنية بأسعار مناسبة تحقق رغبة الفرد وحاجة المجتمع.

- كثرة الطلب على الوحدات من هذا النوع.

- إيجاد مجتمع مترابط وينعم بالمتطلبات الأساسية بتكلفة معقولة.

1.2 سيقوم الباحث بتحديد ووصف الغرض والنطاق والأهداف من المشروع، من خلال عرض هذه المعلومات باستخدام أداة مناسبة.

وثيقة تأسيس المشروع | Develop Project Charter

تعريف المشروع:

الصفاء بلس: هو مشروع إنشاء وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود بمساحة من ٢٥٠ م^٢ إلى ٢١٤٠ م^٢ على الأرض المملوكة للشركاء ومساحتها ٢١٠,٠٠٠ م^٢

أهداف المشروع:

- كثرة الطلب على الوحدات من هذا النوع.
- إيجاد مجتمع مترابط وينعم بالمتطلبات الأساسية بتكلفة معقولة.

معايير النجاح للمشروع:

إنتاج وحدات سكنية بسعر بيع من ٢٠٠ إلى ٢٥٠ ألف ريال حسب المساحة المحددة وبهامش ربح ٢٠٪.

المتطلبات الأساسية للمشروع:

دراسة جدوى | ترخيص البلدية | ترخيص من شركة الكهرباء | ترخيص من شركة المياه | التمويل | مقاول باطن | كادر فني | مكتب استشاري | مكتب تصميم.

المخاطر الرئيسية:

- تحديث الأنظمة والقرارات الحكومية
- تذبذب أسعار المواد
- قلة الأيدي العاملة.

ملخص المراحل الأساسية للمشروع:

- دراسة الجدوى.
- استخراج التصاريح واعداد المخططات.
- التعاقد مع مقاول لتنفيذ المشروع.
- الاشراف والمتابعة (المراقبة والتحكم).
- تسليم المشروع وتسويقه.

2.2 نطاق المشروع Scope project

تم تحديد نطاق المشروع ونتيجته والخصائص الخاصة بالمشروع والمتمثلة في توفير وحدات سكنية ذات جودة ووظيفة معمارية بأسعار اقتصادية وربح لا يتجاوز ٢٠٪ بسعر من ٢٠٠ ألف ريال الى ٢٥٠ ألف ريال، وقد تم تأسيس وثيقة

المشروع Develop Project Charter

وثيقة المشروع Develop Project Charter

الإعاقات الداخلية: كثرة سفريات الممول.

ملخص الميزانية: تكلفة الأرض: ٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال / تكلفة اعداد المخططات: ٧٥٠,٠٠٠ ريال / تكلفة أعمال الانشاء: ٣٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال / الميزانية الاجمالية للمشروع: ٤٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال.

جدولة المشروع: وفقا لخطة المشروع والجدول الزمني للمشروع يتوقع ان يتم تنفيذ المشروع خلال سنتين من تاريخ البدء على أن يتم اعداد جدول زمني مفصل لكافة الأعمال.

مدير المشروع: م. فواز الزهراني وله كامل الصلاحيات في ادارة المشروع بحسب المخططات والميزانية الخاصة بالمشروع ومنها ما يلي:

- تشكيل فريق العمل للمشروع وتعيينه على ميزانية المشروع.
- الصرف على المشروع بحسب نسب الانجاز بحد أقصى ٢٥٠,٠٠٠ ريال للدفعة الواحدة وما يتجاوز ذلك يرفع للمالك لاعتماده.
- اتخاذ القرارات الفورية التي تصادف العمل منفرداً او بالتنسيق الهاتفي مع المالك إذا استدعى الأمر.
- جميع ما يلزم لإدارة المشروع من اجراءات ادارية ومالية وخلافه.

راعي المشروع: مجموعة المهندس عبد القادر العقارية

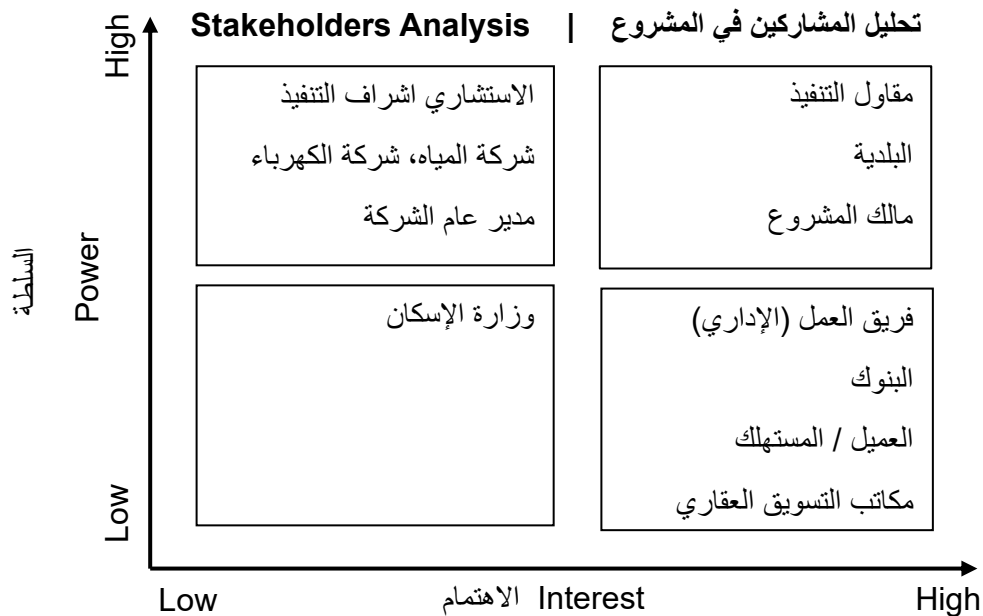
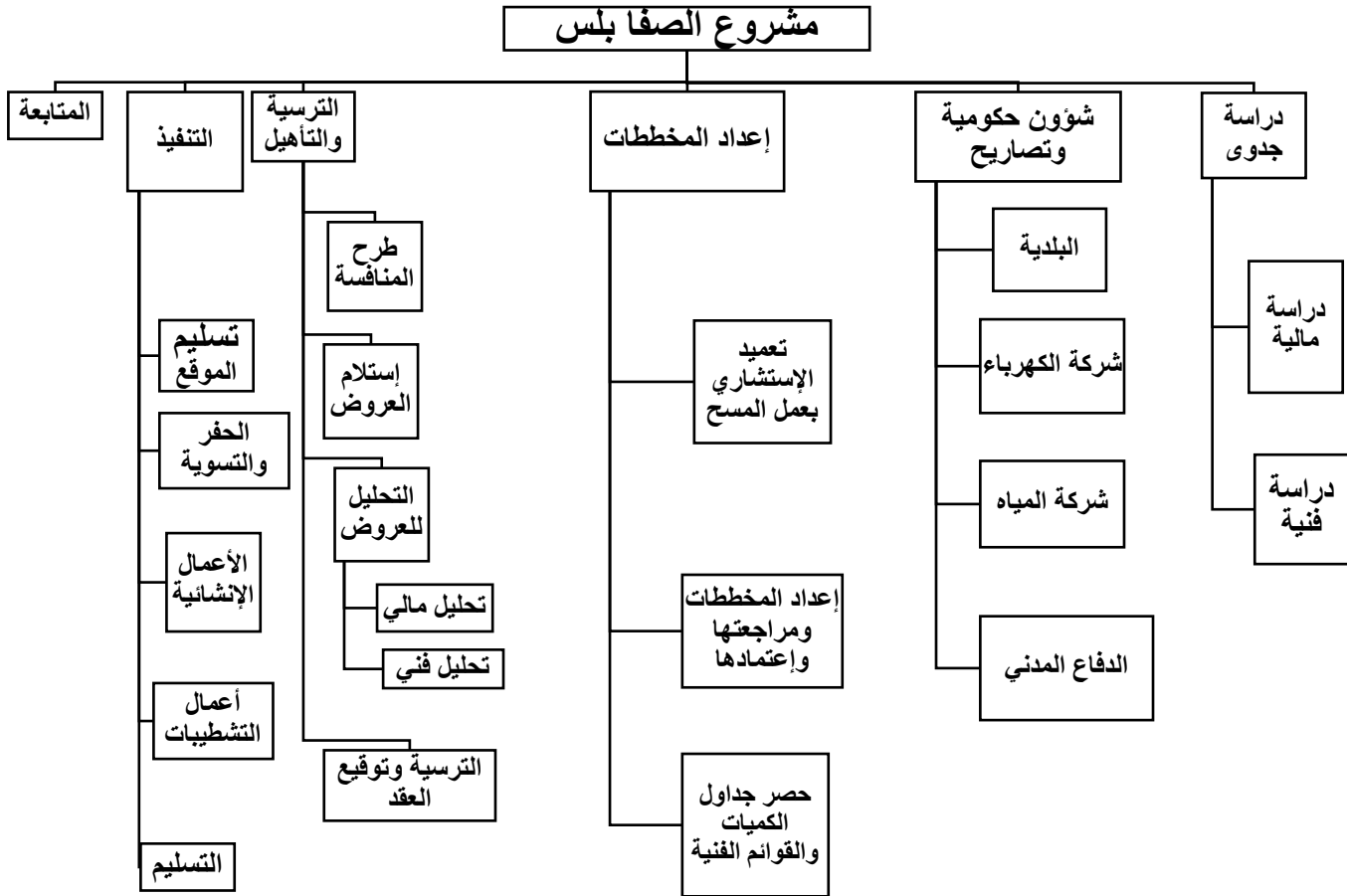
يجب أن يقوم راعي المشروع باعتماد المخططات المعمارية والتي يترتب عليها اعداد جداول الكميات والقوائم الفنية تمهيداً لطرح المشروع وترستيته.

التفاوض مع المقاول لترسية العقد وفقاً للتوصيات المالية والفنية المرفوعة من مدير المشروع والتي تحتوي على ترتيب العروض بحسب الأفضلية.

وقد تم وضع خطة (إدارة نطاق المشروع) لضبط و مراقبة النطاق ليتم من خلالها التحكم بنطاق المشروع ومراقبته لاستيفاء جميع المتطلبات الواجب تنفيذها ومدى مطابقتها للمواصفات ولنتمكن من خلالها التحكم في إدارة عمليات التغيير التي قد تنشأ على نطاق المشروع، ولعلمنا بأن هذه العملية هي أهم الإجراءات التي تساهم في الحد من التغييرات

الغير متوقعة التي قد تحصل على المشروع تم اثناء مرحلة التخطيط جمع كافة المتطلبات والمدخلات التي تريدها الجهات المعنية في المشروع وقد قمنا باعداد هيكل تجزئة العمل (WBS) لتحديد الكيفية التي سيتم فيها اعتماد الأعمال.

هيكل تجزئة العمل WBS



1.3 النتائج

تتلخص نتائج البحث في مايلي:

تتلخص نتائج البحث حول أهمية تطبيقات ومفاهيم وأدوات إدارة المشاريع المتقدمة في تحديد النطاق للمشروع وإدارة نطاق المشروع بشكل فعال من خلال وضع خطة إدارة النطاق Project scope plan و جمع المتطلبات والبيانات وتوثيقها، مع تدوين أهم متطلبات أصحاب المصلحة و تحليل المشاركين في المشروع Stakeholders Analysis و هيكل تجزئة العمل WBS تبين أهمية هذه الأدوات والتقنيات للوصول الى اهداف المشروع وتحقيقها في الوقت المحدد وبالميزانية التي تم تحديدها وذلك لإمكانية التحكم والمراقبة وفقا لهذه الأدوات والتقنيات مع سهولة إدارة التغييرات في المشروع والنطاق وفقا لما هو متاح، ومن خلال دراستنا لهذا المشروع فإن تطبيقات إدارة المشاريع تحقيق تواصل فعال ومستمر مع الجهات المعنية، كما أن المتابعة الدورية والرقابة على عمليات التنفيذ وقياس مؤشرات الأداء مع أصحاب المصلحة يحد من حجم طلبات التغييرات والمتطلبات أو حدوث الإشكاليات نظراً لعلم أصحاب المصلحة والمعنيين بنطاق العمل وحدوده.

ومن النتائج ان تطبيق مفاهيم وتقنيات وادوات إدارة المشاريع في مشروعنا هذا شكلت دليلا معرفيا وواضحا عند جميع الأطراف، حيث ان كل هذه الجهات على معرفة بمهامها ومسؤولياتها المشتركة والفردية منها، مما ينعكس على نجاح المشروع وتحقيق جميع أهدافه طبقا لما خطط له.

1.4 المراجع

1. Governance of Portfolios, Programs, And Projects, A Practice Guide, PMI Global Standard.
2. Ph.D. Harold Kerzner, Project Management, Eighth Edition. John Wiley & Sons, Inc.