

The Impact of Residential construction Project Scope Clarity on Reducing Design Changes During Execution: A Theoretical Analytical Study

Abdelwahab Suliman Aldakhiil

Graduation Project -1

Faculty of Management - Midocean University

Supervisor Dr.Nader Abdelrahim

Faculty member- Faculty of management- Midocean University

03/07/2025 – Ninth Semester

أثر وضوح نطاق مشاريع البناء السكني على تقليل تغييرات التصميم أثناء التنفيذ: دراسة تحليلية نظرية

الطالب/ عبدالوهاب سليمان الدخيل

مشروع تخرج -1

كلية الادارة جامعة ميداوون

اشراف

د. نادر عبدالرحيم

عضو هيئة التدريس- كلية الادارة- جامعة ميداوون

2025/07/03- الفصل الدراسي التاسع

جدول المحتويات:

قائمة الاشكال:

قائمة الجدول:

❖ المقدمة:

تُعد مشاريع البناء السكني من أكثر أنواع المشاريع انتشارًا في المملكة العربية السعودية، وخصوصًا في مدينة الرياض، التي تشهد توسعًا عمرانيًا متسارعًا في السنوات الأخيرة. ومن أبرز المشكلات التي تواجه هذه المشاريع هي كثرة تغييرات التصميم خلال التنفيذ، مما يؤدي إلى التأخير في الإنجاز وزيادة التكاليف وضعف التنسيق بين الأطراف المعنية. في الغالب، تعود هذه التغييرات إلى ضعف وضوح نطاق المشروع في المراحل المبكرة، سواء بسبب سوء الفهم بين المالك والمقاول، أو عدم تحديد التفاصيل الدقيقة في وثائق المشروع.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على العلاقة بين وضوح نطاق المشروع وتقليل نسبة التغييرات أثناء التنفيذ، من خلال مراجعة نظرية المراجع والدراسات السابقة في مجال إدارة المشاريع. وقد تم اختيار هذا الموضوع لما له من أهمية عملية ونظرية في تطوير جودة التنفيذ وضمان التزام المشروع بالوقت والتكلفة المحددة. كما أن هذه المشكلة شائعة في الكثير من المشاريع، مما يجعل دراستها ضرورية لكل من يعمل في مجال إدارة المشاريع.

❖ مشكلة البحث:

تعاني مشاريع البناء السكني في المملكة العربية السعودية من كثرة تغييرات التصميم خلال فترة التنفيذ، وهو ما يؤثر بشكل سلبي على الجدول الزمني المقرر والتكلفة بالإضافة إلى الجودة. غالبًا ما تكون هذه التغييرات ناجمة عن عدم وضوح نطاق المشروع منذ البداية. تعكس هذه المشكلة وجود فجوة في الممارسة الفعلية لإدارة المشاريع، حيث لا يتم إعطاء النطاق الواضح الأولوية اللازمة، مما يؤدي إلى قرارات متأخرة تؤثر على سير المشروع.

❖ أهمية البحث:

تنقسم أهمية هذا البحث إلى جانبين رئيسيين: نظري وتطبيقي، وذلك انطلاقاً من الحاجة المتزايدة إلى تحسين أداء مشاريع البناء السكني وتقليل نسب الفشل أو الانحرافات في التنفيذ الناتجة عن غموض أو ضعف في نطاق العمل.

أولاً: من الناحية النظرية

يساهم هذا البحث في توسيع الفهم الأكاديمي لمفهوم “نطاق المشروع”، من خلال تسليط الضوء على علاقته بتغييرات التصميم أثناء التنفيذ. كما يُعد البحث إضافة للمحتوى العربي في مجال إدارة المشاريع، وخاصة فيما يتعلق بالمتغيرات الوسيطة التي قد تلعب دوراً مهماً في نجاح أو تعثر المشروع. ويُمكن أن يشكل هذا العمل أساساً لدراسات مستقبلية تبحث في ارتباط النطاق بعوامل أخرى مثل رضا العملاء، أو جودة المخرجات النهائية.

ثانياً: من الناحية التطبيقية

يُقدم البحث قيمة عملية للممارسين ومديري المشاريع، من خلال توضيح أثر وضوح نطاق المشروع على تقليل التعديلات الفنية، وخفض التكلفة، وتسريع الإنجاز. كما يُساعد في رفع وعي الطلاب والمهنيين بأهمية الإعداد المسبق والتوثيق الجيد للنطاق منذ المراحل الأولى، مما يُقلل من فرص النزاعات أو إعادة العمل لاحقاً. وتكتسب هذه الأهمية بعداً خاصاً في ظل التوسع العمراني المتسارع الذي تشهده المملكة العربية السعودية في إطار رؤية 2030، مما يستوجب تطبيق أفضل الممارسات في التخطيط والتنفيذ.

❖ أسئلة البحث

تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على عدد من الأسئلة الأساسية التي تدور حيل العلاقة بين وضوح نطاق المشروع ومدى تأثيره على تغييرات التصميم في مشاريع البناء السكني. وتتمثل الأسئلة في الآتي:

- ما مدى تأثير وضوح نطاق المشروع على عدد تغييرات التصميم خلال تنفيذ المشاريع السكنية؟
- كيف يمكن ان يؤثر غموض نطاق المشروع على التكاليف والجدول الزمني في مشاريع البناء؟
- ما أبرز العوامل التي تؤدي إلى خلل في وضوح نطاق المشروع في مراحله المبكرة؟
- كيف تساعد وثائق النطاق الدقيقة والمفصلة في خفض معدل النزاعات وتكرار التعديلات؟
- ما أهمية أصحاب المصلحة في تحسين وضوح النطاق وضمان استقراره خلال مراحل المشروع؟

❖ أهداف البحث

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف العلمية التي من شأنها تحسين الفهم حول أهمية وضوح نطاق المشروع في مشاريع البناء السكني، والتركيز على تأثيره المباشر وغير المباشر على جودة التنفيذ. وتتمثل الأهداف الرئيسية للبحث فيما يلي:

- تحليل العلاقة بين وضوح نطاق المشروع وتكرار تغييرات التصميم أثناء التنفيذ، لفهم مستوى تأثير وضوح المتطلبات المبكرة على استقرار العمليات في مراحل لاحقة.
- التعرف على الأسباب الأساسية التي تؤدي إلى ضعف وضوح النطاق في مراحل التخطيط، خاصًة أثناء إعداد وثائق المشروع أو خلال التفاعل مع أصحاب المصلحة.
- مراقبة مدى تأثير وضوح النطاق على قدرة المشروع في تحقيق أهدافه الأساسية، المتعلقة بالوقت، والتكلفة، وجودة المنتج النهائي.

○ التركيز على أهمية مشاركة أصحاب المصلحة في صياغة وتوثيق نطاق العمل، ودور هذه المشاركة في تقليل سوء الفهم وتحديد التوقعات بوضوح منذ البداية.

○ طرح مجموعة من التوصيات العملية والمبنية على تحليل علمي، من أجل تطوير آليات إعداد وتوثيق نطاق العمل في المشاريع السكنية، بما يتناسب مع أفضل الممارسات في إدارة المشاريع.

❖ فرضيات البحث

تُبنى هذه الدراسة على مجموعة من الفرضيات العلمية المستندة إلى مراجعة الأدبيات والمصادر النظرية ذات الصلة بمجال إدارة مشاريع البناء السكني. سيتم اختبار هذه الفرضيات من خلال تحليل محتوى الدراسات السابقة، بهدف التحقق من وجود علاقات بين وضوح نطاق المشروع وتغييرات التصميم خلال التنفيذ. وتتمثل فرضيات البحث فيما يلي:

○ كلما ازداد وضوح نطاق المشروع، انخفضت احتمالية حدوث تغييرات في التصميم أثناء مراحل التنفيذ، نظرًا لوضوح التوقعات وتحديد المتطلبات بدقة.

○ يوجد علاقة طردية بين وضوح النطاق ونجاح المشروع في الالتزام بالجدول الزمني المحدد مسبقًا، إذ يُساعد النطاق الواضح في تقليل التأخيرات الناتجة عن الغموض أو التعديلات غير المتوقعة.

○ يساعد إعداد وثائق نطاق تفصيلية وشاملة في خفض التكاليف الناتجة عن إعادة التصميم أو الأعمال التكرارية، وذلك عبر تقليص فرص الخطأ وسوء الفهم خلال التنفيذ.

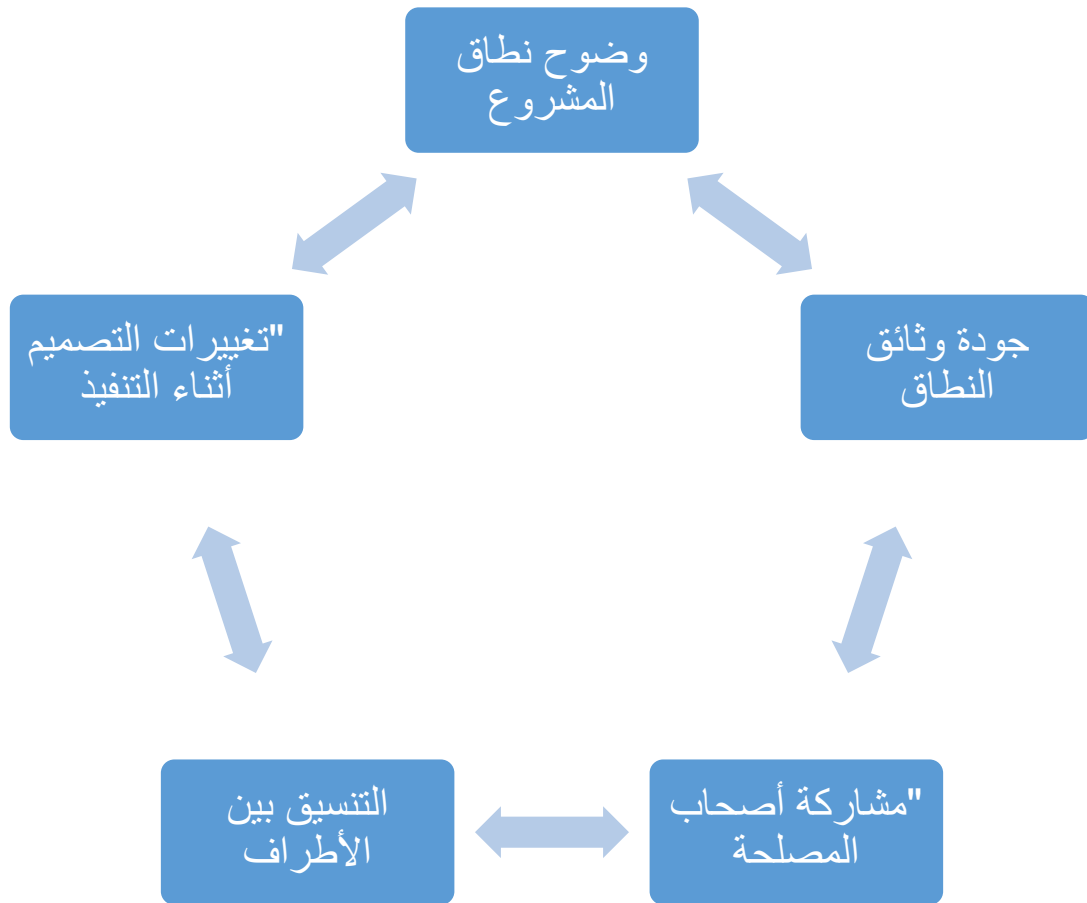
○ مشاركة أصحاب المصلحة في إعداد وتوثيق نطاق المشروع تُخفض من حجم التعديلات أثناء التنفيذ، من خلال توحيد الرؤى وخفض التناقضات في التوقعات.

○ ضعف وضوح النطاق يُعد من العوامل المؤثرة في نشوء النزاعات أو الخلافات بين الأطراف أثناء تنفيذ المشروع، مما يؤثر سلبًا على جودة الأداء العام.

❖ نموذج البحث

يعتمد نموذج البحث المقترح على تصور يربط بين متغير مستقل وهو "وضوح نطاق المشروع"، ومتغير تابع وهو "تغييرات التصميم أثناء التنفيذ". كما يتضمن النموذج متغيرات وسيطة مثل "جودة وثائق النطاق"، "التنسيق بين الأطراف"، و"مشاركة أصحاب المصلحة". يهدف النموذج إلى توضيح كيف يؤدي وضوح النطاق إلى تقليل حجم التعديلات وتحسين جودة التنفيذ في المشاريع السكنية.

يمثل هذا النموذج الإطار النظري الذي سيتم تحليل الدراسات السابقة من خلاله للوصول إلى استنتاجات منطقية.



نموذج البحث Figure 1

❖ نبذة عن مشاريع البناء السكني

تعتبر مشاريع البناء السكني في المملكة العربية السعودية من أسرع القطاعات نموًا، لا سيما في العاصمة الرياض، التي تسجل مشاريع سكنية ضخمة ضمن مبادرات رؤية 2030. تمر العديد من هذه المشاريع لمشاكل في التنفيذ، مثل التأخير وارتفاع التكاليف، ويتعلق جزء كبير من هذه التحديات بضعف في تحديد

نطاق المشروع. ومن هذا المنطلق، تم اختيار هذا القطاع كمجال تطبيقي للدراسة، للاستفادة من المعطيات المحلية وتقديم توصيات قابلة للتنفيذ.

ويأتي هذا الاهتمام نظراً لما يشكّله قطاع البناء السكني من أولوية اقتصادية واجتماعية، حيث يمثل دوراً أساسياً في تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية، وتعزيز جودة الحياة للمواطنين. كما أن وضوح نطاق المشروع يُعتبر عنصراً جوهرياً في نجاح هذه المشاريع، حيث ينعكس بشكل مباشر على جودة التخطيط، ودقة التكاليف، وكفاءة الجدول الزمني. وعند انعدام التحديد الدقيق للنطاق، ترتفع احتمالية تغييرات التصميم أثناء التنفيذ، وهو ما يفضي إلى إعادة العمل، والتأخير، والخروج عن الميزانية.

وبالتالي، فإن دراسة مدى تأثير وضوح نطاق المشروع على تقليل تغييرات التصميم تكتسب بُعداً عملياً واسعاً، خاصتاً في البيئة السعودية التي تشهد تحولات تنظيمية وإدارية في قطاع البناء، مما يطرح من هذا البحث فرصة لفهم التحديات الحالية واقتراح حلول قابلة للتطبيق ضمن السياق المحلي.

❖ منهجية البحث

يرتكز هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي القائم على دراسة الأدبيات والتقارير والمقالات العلمية ذات العلاقة بموضوع وضوح نطاق المشروع وتبعاته على التنفيذ. يُستخدم هذا المنهج لفهم وتحليل الظاهرة قيد الدراسة دون التدخل في بيئة البحث، مما يسمح ببناء إطار نظري شامل من خلال مراجعة وتحليل المصادر الثانوية.

وسيتم استعمال تحليل محتوى الدراسات السابقة لاستخلاص المتغيرات المؤثرة وتصنيف النتائج وفق العلاقة بين وضوح النطاق وتغييرات التصميم أثناء التنفيذ. كما سيتم طرح قراءة نقدية مقارنة لنتائج الدراسات المختلفة بهدف تحقيق استنتاجات مدعومة نظرياً، تسهم في تطوير فهم أعمق لعوامل نجاح مشاريع البناء السكني.

المنهجية المعتمدة تركز على المصادر المنشورة في المجالات العلمية المحكمة، والأدبيات الدولية والعربية ذات الصلة بمجال إدارة المشاريع والإنشاءات. كما يُعتبر هذا النوع من المنهجيات مناسباً للبحوث النظرية ذات الطابع التحليلي.

الهيكل المقترح للمشروع

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

- المقدمة
- مشكلة الدراسة
- فجوات على المستوى النظري
- فجوات على المستوى التطبيقي
- أهمية الدراسة

• على المستوى النظري

• على المستوى التطبيقي

- أسئلة الدراسة
- أهداف الدراسة
- فرضيات الدراسة
- نموذج الدراسة
- منهجية الدراسة
- مخطط المشروع المقترح

الفصل الثاني: الدراسات السابقة

- المقدمة
- المتغير المستقل
- المتغير التابع
- العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع

المراجع:

- الحربي، س. (2021). "أثر وضوح وثائق المشروع على أداء التنفيذ في المقاولات السكنية". مجلة الإدارة الهندسية السعودية، 6(3)، 77-90.
- القحطاني، هـ. (2022). "أسباب تغييرات التصميم في مشاريع الإسكان: دراسة تحليلية على المشاريع الحكومية في الرياض". المجلة السعودية للهندسة المدنية، 8(1)، 102-117.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2023). دليل تنفيذ مشاريع البناء السكني في المناطق العمرانية الجديدة. الرياض: المملكة العربية السعودية.
- الحربي، عبد الرحمن (2021). إدارة النطاق في مشاريع البناء: دراسة تطبيقية في السعودية. المجلة العربية للإدارة، 45(2)، 133-155.
- عبد الله، سامي، و الزهراني، خالد (2020). تحليل أسباب فشل مشاريع البناء السكني في المملكة العربية السعودية. مجلة العلوم الإدارية، 34(1)، 97-115.
- المطيري، ناصر (2019). أثر وضوح وثائق المشروع على تقليل إعادة التصميم. رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، الرياض.