



به نام خدا

فاز شماره یک درس کنترل پروژه

نام استاد:

جناب آقای دکتر شفیعی قاسمی

اعضای گروه:

محسن اصولی ۹۶۱۰۴۰۴۳

مهرداد مرادی ۹۶۱۰۴۵۶۸

میلاد میرزازاده ۹۶۱۰۴۶۳۲

سحر حسین زاده ۹۶۱۰۴۱۷۳

در این فاز توضیحاتی لازم است داده شود:

فایل اکسل دارای دو sheet می باشد که شیت اول فعالیت ها (در اینجا تخمین زمان و lag نوشته شده است) و شیت دوم تخمین منابع است .

در این فایل منشور پروژه و توضیحات و فایل visio (به نام wbs) فرستاده شده است (البته به پی دی اف تبدیل شده است که قابل مشاهده است). که شامل دو صفحه است که صفحه اول wbs کلی ارائه شده و در صفحه دوم که محدوده همه اقدامات wbs به جز مجوز ها و پروانه پایان کار نشان داده شده است.

## منشور پروژه

عنوان پروژه: احداث خوابگاه پسرانه دانشجویی دانشگاه صنعتی شریف	
حامی پروژه: دانشگاه صنعتی شریف	تاریخ تهیه: ۱۳۹۸/۱۰/۱
مدیر پروژه: مهندس محسن اصولی	مشتری پروژه: دانشگاه صنعتی شریف

### دلیل موجودیت یا توجیه پروژه:

ساخت خوابگاه جدید برای دانشجویان دانشگاه شریف در مرحله ی طرشت به دلیل قدیمی بودن بافت خوابگاه طرشت ۳ و اعتراض سراسری دانشجویان خوابگاه طرشت ۳ در سال ۹۷
---

### شرح کلان پروژه:

این خوابگاه در متراژ کل ۱۰۰۰۰ متر مربع در ۳ بلوک، ۲۰۰۰ متر زمین برای هر بلوک به مساحت ۶۰۰۰ متر مربع در ۳ طبقه ، هر طبقه دارای ۳۵ اتاق ( ۴۰ متر) و یک اتاق سالن مطالعه و یک طبقه زیرزمین شامل امکانات رفاهی ( خیاطی ،آرایشگاه ،لوازم تحریر ، اتاق تلویزیون و نمازخانه) و همچنین ۱۴۰۰ متر سوله ورزشی ، ۲۰۰ متر درمانگاه ، ۱۵۰ متر اتاق تحویل غذا ، ۵۰ متر اتاق نگهبانی و ۲۰۰ متر مدیریت کل، ۲۰۰ متر سوپرمارکت و مابقی فضای سبز طبق نقشه با معابر احداث میگردد.
--

### الزامات کلان:

این پروژه نباید بیش از ۲۴ ماه طول بکشد. همچنین مدیر پروژه ملزم است همه ی اقلام مورد نیاز را از شرکت ها و کارخانه های مورد تایید کارفرما تهیه کند و همچنین در طول اجرای پروژه ملزم است هزینه های یکباره ی بالاتر از ۵میلیارد ریال را با تایید کارفرما انجام دهد. همچنین مدیر پروژه ملزم است از لیست مشاورین مدیریت مورد تایید کارفرما استفاده نماید و کارفرما برای تایید پروژه از نظرات مشاورین استفاده میکند و به رسمیت می شناسد.
---

## ریسک های کلان:

از جمله ریسکهای کلان پروژه می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ۱-افزایش قیمت منابع
- ۲-افزایش زمان بهره برداری و نیاز به تمدید مجوز های کلان
- ۳-کمبود بودجه ی دانشگاه
- ۴-خارج شدن طرح از اولویت به دلیل کمبود بودجه یا تغییر در تیم مدیریتی دانشگاه
- ۵-ضعف اجرایی پیمانکار و نظارت ضعیف مشاورین بر پیمانکار
- ۶-عدم آزادسازی به موقع معارضات
- ۷-نظارت ضعیف بر منابع و خرابی ماشین آلات

اهداف پروژه	معیارهای موفقیت	تاییدکننده
محدوده:		
محدوده پروژه شامل تمامی فعالیت های ذکر شده در wbs به جز بخش محورها و پروانه پایان کار می باشد:	ساخت ۳ بلوک با اسکلت بتنی به مساحت ۶۰۰۰ متر در ۳ طبقه ۳۵ اتاق و یک طبقه زیرزمین، همچنین احداث سوله ورزشی با اسکلت فلزی به مساحت ۱۴۰۰ متر ، درمانگاه به مساحت ۲۰۰ متر ، اتاق تحویل غذا به مساحت ۱۵۰ متر ، اتاق نگهبانی به مساحت ، ۵۰ متر ،مدیریت کل به مساحت ۲۰۰ متر،مترمربع وسوپر مارکت به مساحت ۲۰۰ متر احداث فضای سبز به مساحت ۱۸۰۰ متر	کارفرما و مشاورین کارفرما
محدوده پروژه شامل تمامی فعالیت های ذکر شده در wbs به جز بخش محورها و پروانه پایان کار می باشد:	ساخت ۳ بلوک با اسکلت بتنی به مساحت ۶۰۰۰ متر در ۳ طبقه ۳۵ اتاق و یک طبقه زیرزمین، همچنین احداث سوله ورزشی با اسکلت فلزی به مساحت ۱۴۰۰ متر ، درمانگاه به مساحت ۲۰۰ متر ، اتاق تحویل غذا به مساحت ۱۵۰ متر ، اتاق نگهبانی به مساحت ، ۵۰ متر ،مدیریت کل به مساحت ۲۰۰ متر،مترمربع وسوپر مارکت به مساحت ۲۰۰ متر احداث فضای سبز به مساحت ۱۸۰۰ متر	

زمان:	این پروژه نباید بیش از دو ماه دیرتر از موعد مقرر به پایان برسد	کارفرما و مشاورین کارفرما
۲۶ ماه		
هزینه:		
۶۰۰ میلیارد ریال	اجرای پروژه با حداکثر ۵ درصد انحراف بودجه ای	مشاور مالی کارفرما و حامی پروژه
کیفیت:		
انجام پروژه مطابق شرایط خصوصی فنی ، نقشه ها ، مشخصات عمومی کارهای، آیین نامه ها و استانداردهای منظم به پیمان	تحويل اقلام کالا بدون مشکلات کیفی	کارفرما و مشاورین کارفرما
سایر:		
تامین رضایت دانشجویان خوابگاهی دانشگاه صنعتی شریف	کم تر شدن شکایات نماینده ای صنفی دانشجویان از کیفیت زندگی در خوابگاه	سرپرست شورای صنفی دانشگاه و کارفرما

مایلستون های اصلی	تاریخ سررسید
شروع پروژه خوابگاه	۱۳۹۸/۱۰/۱۴
شروع فرآیند اجرایی	۱۳۹۸/۱۱/۱۹
آغاز نازک کاری بلوک ها	۱۴۰۰/۴/۱۹
پایان فرآیند اجرایی	۱۴۰۰/۱۰/۱۹
پایان اختتامی	۱۴۰۰/۱۱/۲۶

## بودجه‌ی برآوردی:

در سال ۹۸ هزینه‌ی ساخت هر متر مربع واحد مسکونی ۲۳ میلیون ریال است (بنابر اطلاعات سایت پردیس سازه) در مجموع ۴۸۳ میلیارد ریال برای بخش مسکونی و ۹۰ میلیارد ریال برای بخش‌های فضای سبز، مجموعه‌ی ورزشی و اتاق نگهداری و مدیریت در نظر گرفته شده است. بودجه‌ی برآوردی دانشگاه که به صورت ماهانه تزریق می‌شود ۶۳۰ میلیارد ریال است.

نقش	ذی‌نفعان پروژه
مالک پروژه، تامین‌کننده‌ی بودجه‌ی پروژه	کارفرما
مسئول جلو بردن و پیشرفت همه‌ی ابعاد پروژه در تایید کارفرما و مشاورین کارفرما و ذینفعان پروژه	مدیر پروژه
مدیریت و هماهنگی دفتر برنامه‌ریزی و کنترل پروژه و گزارش به مدیر پروژه	مسئول کنترل پروژه
بررسی شرایط مالی پروژه و تطبیق آن با برنامه‌ی اصلی و ارائه‌ی راه‌های اصلاحی و گزارش به کارفرما و مدیر پروژه	مشاور مالی کارفرما
بررسی همه‌جانبه‌ی پروژه و ارائه‌ی گزارش به کارفرما و همچنین مشورت با مدیر پروژه در مواقع نیاز و درخواست مدیریت پروژه	تیم مشاورین مدیریت مورد تایید کارفرما
تحلیل و بررسی الزامات بهداشتی، ایمنی و زیست محیطی و تطبیق پروژه با این الزامات و ارائه‌ی گزارش به مدیریت پروژه	مسئول بهداشت، ایمنی و محیط زیست
بررسی شرایط کیفی فرایندها و اقلام مصرفی پروژه و ارائه‌ی راهکارهای عملیاتی به مدیر پروژه به منظور پیاده‌سازی استاندارد‌های کیفی و گزارش به مدیر پروژه	متخصص تضمین کیفیت

مسئول تدارکات	تامین مصالح، ماشین آلات ، نیروی انسانی مطابق با برنامه ی زمانبندی و گزارشات دریافتی از شرایط واقعی پروژه و گزارش دادن به مدیر پروژه
مسئول منابع انسانی و سلامت انسانی	تامین نیروی انسانی مطابق با شرایط پروژه و تحلیل و بررسی شرایط استفاده بهینه از نیروی انسانی پروژه و کارگران و گزارش به مدیر پروژه

### اختیارات مدیر پروژه:

مدیر پروژه میتواند تا سقف ۵میلیارد ریال بدون مشورت کارفرما هزینه کند. همچنین در طول اجرای پروژه با تایید مشاورین مورد تایید کارفرما میتواند نسبت به استخدام افراد اقدام کند.

### فرضیات:

باتوجه به اینکه دانشگاه این پروژه را به دلیل اعتراض دانشجویان در اختیار مدیرپروژه قرار داده است ، زمین به مساحت ۱۰۰۰۰ متر از قبل آماده شده است و مجوز ها توسط دانشگاه گرفته خواهد شد. همکاری مدیران دانشگاه ، کارفرما و دفتر مدیریت پروژه با پروژه و همچنین دسترسی به نیروی انسانی متعهد و باتجربه جهت انجام فعالیت های پروژه. مدیر پروژه نقش اساسی در پروژه داشته و ایجاد ارتباط و هماهنگی بر عهده ایشان می باشد.

فرض می کنیم که دانشگاه نماینده ای دارد که او کارفرماست و یک پیمانکار از طریق مناقصه و تمهیدات قانونی انتخاب شده است و ما به عنوان مدیر پروژه به صورت مستقیم با این پیمانکار، کار می کنیم.

همه ی مقادیر پولی با احتساب ارزش زمانی پول، مقادیر در حال حاضر هستند.

اجرای پروژه، استفاده حداکثری از توان منابع انسانی و ماشین آلات شرکت جهت اجرای پروژه ، صرف تمامی درآمد هزینه (با لحاظ کسورات قانونی ) در پروژه.

کار به صورتی جلو برود که امکان تعلیق از سوی کارفرما نباشد. در صورت بروز کمبود بودجه دانشگاه موظف است بودجه پروژه را در اختیار کارفرما قرار دهد .

در صورت گذشتن یک ماه از فعالیت اجرایی امکان تغییر در نقشه وجود نداشته باشد.

### محدودیتها:

مدیر پروژه موظف است برای خرج بالای ۵ میلیارد ریال با اجازه کارفرما انجام دهد. خرج پروژه نباید از ۶۳۰ میلیارد ریال بیشتر باشد.

اختلاف بین افراد بین سریع برطرف شود و حل و فصل آنها برعهده مدیر و مشاوران است.

زمان پروژه در ۲۴ ماه تخمین زده شده است نباید بیش از ۲۶ ماه طول بکشد.

تجهیزات لازم باید به صورت کامل و در زمان مناسب تهیه شود. در چنین مواقعی مدیر پروژه‌ای ما باید تمام تمهیدات لازم برای به موقع آماده شدن تجهیزات و کارگاه و تنظیم هم پوشانی فعالیتها را بیاندهد.

در صورت رخ دادن حوادث غیرقابل پیش بینی برنامه ریزان خوب باید راه کارهایی را پیش بینی کنند تا در صورت وقوع، پروژه کمترین آسیب را از آنها ببینند.

مدیر پروژه موظف است هر دو هفته، گزارش کامل میزان پیشرفت و وضعیت پروژه را به کارفرما ارائه دهد.

همانطور لازم است پس از ۱۰ درصد از پیشرفت آغاز پروژه جلسه ای برای بررسی عملکرد پروژه بازبینی جامعی از چگونگی تامین بودجه، برنامه و کارکرد افراد به عمل آید تا از انطباق کامل آنها اطمینان حاصل شود.



## منابع پروژه

