

المحور الأول: مفاهيم وعموميات حول تسيير مشاريع البناء .

المحاضرة 1: تعريف المشروع وجوانبه

مقدمة:

تعد مشاريع البناء واحدة من أكثر الأعمال التي تتطلب الدقة والتنظيم بمهارة عالية جدا في تسييرها, وذلك كون أي خطأ فنيا أو إداريا فيها قد يؤدي إلى نتائج كارثية ويمكن أن يسبب خسائر بشرية ومادية كبيرة.

ولكي نضمن تسيير إدارة مشاريع ذات إحترافية وجودة عالية يجب أن توفر الموارد المالية والمادية اللازمة للمشروع من جهة, والمؤهلات والكفاءة العالية لمختلف الفاعلين والمتدخلين في المشروع من جهة أخرى, بالإضافة إلى المراقبة والمتابعة والتقييم وتقديم النصائح والتوجيهات طيلة دورة إنجاز المشروع وتسليمه.

أهداف الدرس:

- توسيع المعرفة بمفاهيم تسيير مشاريع البناء.
- معرفة مختلف المتدخلين في تسيير مشروع البناء.
- الإلمام بمختلف مراحل إنجاز مشاريع البناء.

فهرس المحتويات:

المحور 1: مفاهيم وعموميات حول تسيير مشاريع البناء

- 1-1- تعريف المشروع وجوانبه .
- 1-2- مراحل تسيير مشروع البناء .
- 1-3- دائرة التسيير الناجح لمشروع البناء.
- 1-4- مختلف المتدخلين في تسيير مشاريع البناء.

المحور 2: ورشات إنجاز مشاريع البناء

- 1-2- التنظيم العام لورشات البناء(ورشات إنجاز المشاريع).

2-2- لوحة ورشة البناء (ورشة إنجاز المشروع).

2-3- مراحل إنجاز ورشات البناء (ورشات إنجاز المشاريع).

أ- تعريف المشروع :

هو مجموعة من النشاطات مقيدة بزمن محدد تم القيام بها من أجل تقديم خدمة أو منتج معين, ويجب أن يتوفر لها المال والتكنولوجيا والعاملين المؤهلين.

ب- تعريف تسيير المشروع :

هي سلسلة عمليات توجيه وتنظيم وإشراف شاملة لمشروع بناء ما من بدايته إلى نهايته, والتي تتطلب موارد مالية ومادية كافية ويد عاملة مؤهلة تعمل باحترافية عالية.

ج- جوانب تسيير المشروع :

لكل مشروع بناء جوانب يجب تحقيقها حتى نضمن نجاحه وفعاليتها في أرض الواقع وهي ستة جوانب والتي نذكرها كالاتي:

-الجانب الوظيفي: ويقصد بها الاستجابة للإحتياجات والمطالب المتفق عليها في المشروع.

-الجانب التقني: وتعني التخطيط والدراسة حسب المعايير المتفق عليها في الصفقة أوالعقد أوالإتفاقية للمشروع.

-الجانب التنظيمي: ويقصد بها طريقة التسيير للمشروع و ذلك بالتنسيق بين مختلف الفاعلين في المشروع.

-جانب الآجال أو المدة الزمنية: وهي الإلتزام بالآجال والمدة الزمنية المتفق عليها في العقد أو الصفقة أوالإتفاقية لإنجاز المشروع.

-جانب التكاليف: وتعني الإلتزام بالميزانية أو التكلفة المالية المتفق عليها في العقد أو الصفقة أوالإتفاقية لإنجاز المشروع.

-الجانب الإجتماعي: ويقصد به إشراك المستعمل الرئيسي له ذه المشاريع والمتمثل في السكان من خلال إشراكهم في عملية التخطيط والتصميم حتى لاتحدث تغييرات على المشاريع أثناء مرحلة الإستغلال للمشروع, ولعل من أبرزها تغيير واجهات المباني, أو التصميم الداخلي للغرف وغيرها.

المحاضرة 2: مراحل تسيير مشروع البناء :

يسير مشروع البناء من بدايته إلى نهايته وفق ستة مراحل والتي نذكرها كالتالي:

1- الحاجة والقرار: وهي المرحلة الأولى من مراحل تسيير المشروع حيث يتم فيها إتخاذ قرار إنجاز المشروع بناء على الحاجة إليه, ويتم البدء في المشروع بقرار سياسي مركزي أو محلي.

2- البرمجة: وهي المرحلة الثانية حيث يتم فيها تحديد متطلبات وحاجيات المشروع, نوع الفئة المستهدفة وعددها وتكلفة المشروع, مدة الإنجاز وغيرها.

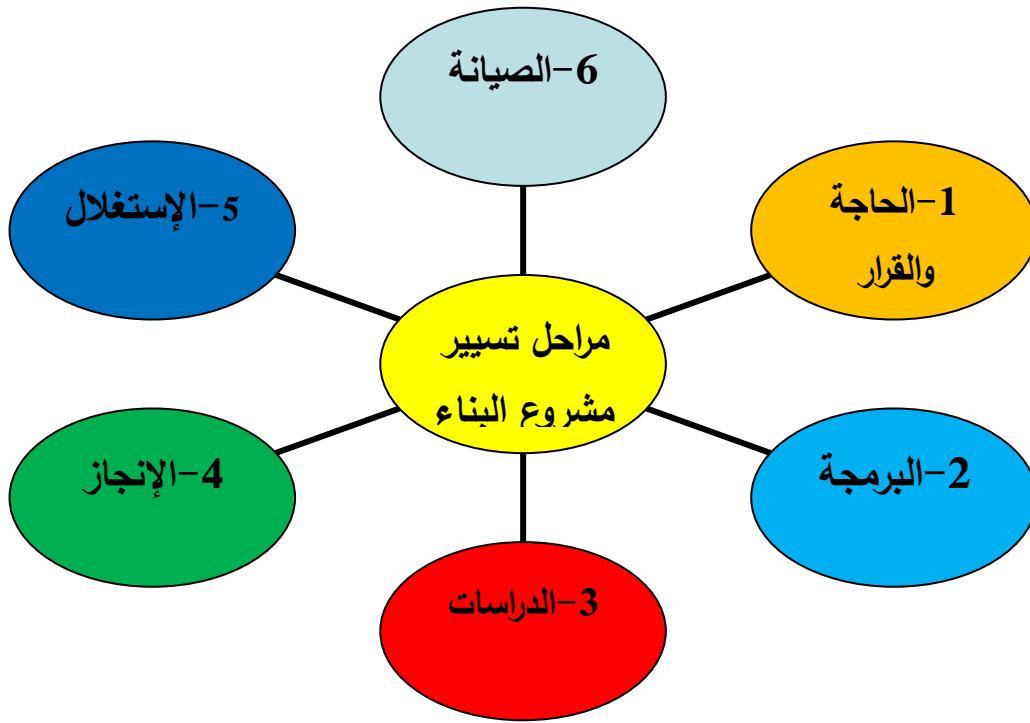
3- الدراسات: يتم في هذه المرحلة تحويل الحاجيات والمتطلبات في مرحلة البرمجة إلى مخططات وتصاميم ومعمارية وهندسة مدنية وكهربائية للبرمجة السابقة.

4- الإنجاز: يتم في هذه المرحلة تنفيذ وإنجاز المشروع على أرض الواقع وفقا للبرمجة والدراسة السالفة الذكر.

5- الإستغلال: وتأتي هذه المرحلة بعد الإنتهاء من إنجاز المشروع حيث يتم تسليم المشروع للسكان أو المستعملين.

6- الصيانة: وهي المرحلة الأخيرة من مراحل تسيير المشروع, وهي من بين أهم المراحل كون لها علاقة مباشرة بعمر المشروع, حيث كلما تم صيانة المشروع جيدا طال عمره أكثر, وكلما قلت صيانة المشروع قصر عمره.

الشكل رقم 01 : مراحل تسيير مشروع البناء



المصدر: إنجاز الباحث 2024.

المحاضرة 3: دائرة التسيير الناجح لمشروع البناء:

لكي يكون التسيير ناجحاً وفعالاً في مشاريع البناء يجب أن تتوفر فيه أربعة عمليات مترابطة مع بعضها البعض ومتسلسلة ومرتبطة (التخطيط، التنظيم، الإدارة، المراقبة) والتي نسميها بدائرة تسيير المشروع الناجح ونمثلها في الشكل رقم 01.

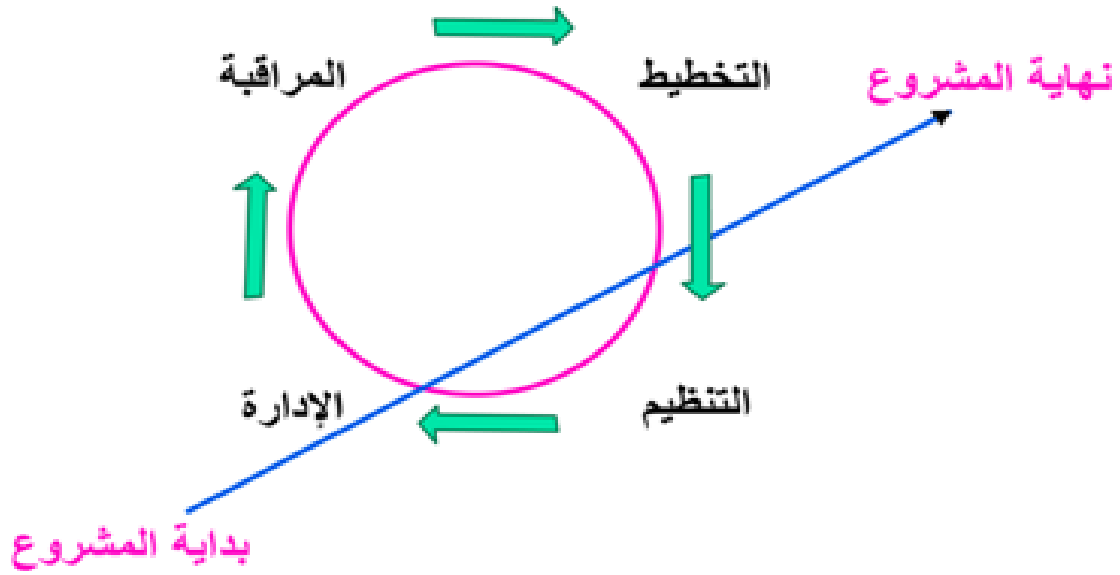
أ- **التخطيط:** وهو عملية شاملة تتضمن إدارة وتطبيق دقيق لجميع مراحل مشروع البناء من بدايته إلى نهايته، من خلال تحديد الأهداف بوضوح للوصول إليها بسهولة وتوزيع الموارد وجدولة الأنشطة والتقليل من المخاطر المحتملة.

ب- **التنظيم:** ويكون بوضع خريطة تنظيمية للمشروع من تحديد للمسؤوليات والصلاحيات واختيار فريق العمل.

ج- **الإدارة:** ويتم ذلك من خلال التوجيه وتقديم النصائح والإشراف والمتابعة سواء من قبل الهيئة الحصرية المكلفة من طرف الدولة CTC أو المستشار الفني (مكتب الدراسات) لتنفيذ وإنجاز المشروع من بداية المشروع إلى نهايته، وتنفيذ الخطط التفصيلية لأعمال الورشة وفق معايير المتفق عليها في الصيغة أو العقد.

د- **المراقبة:** وتعني مراقبة دقيقة ومستمرة ودورية لجودة البناء داخل الورشة طيلة مراحل الإنجاز، من تخطيط وتصميم للمباني، والإنجاز الفعلي على أرض الواقع من بداية المشروع حتى نهايته.

الشكل رقم 01: يمثل دائرة التسيير الناجح لمشروع البناء



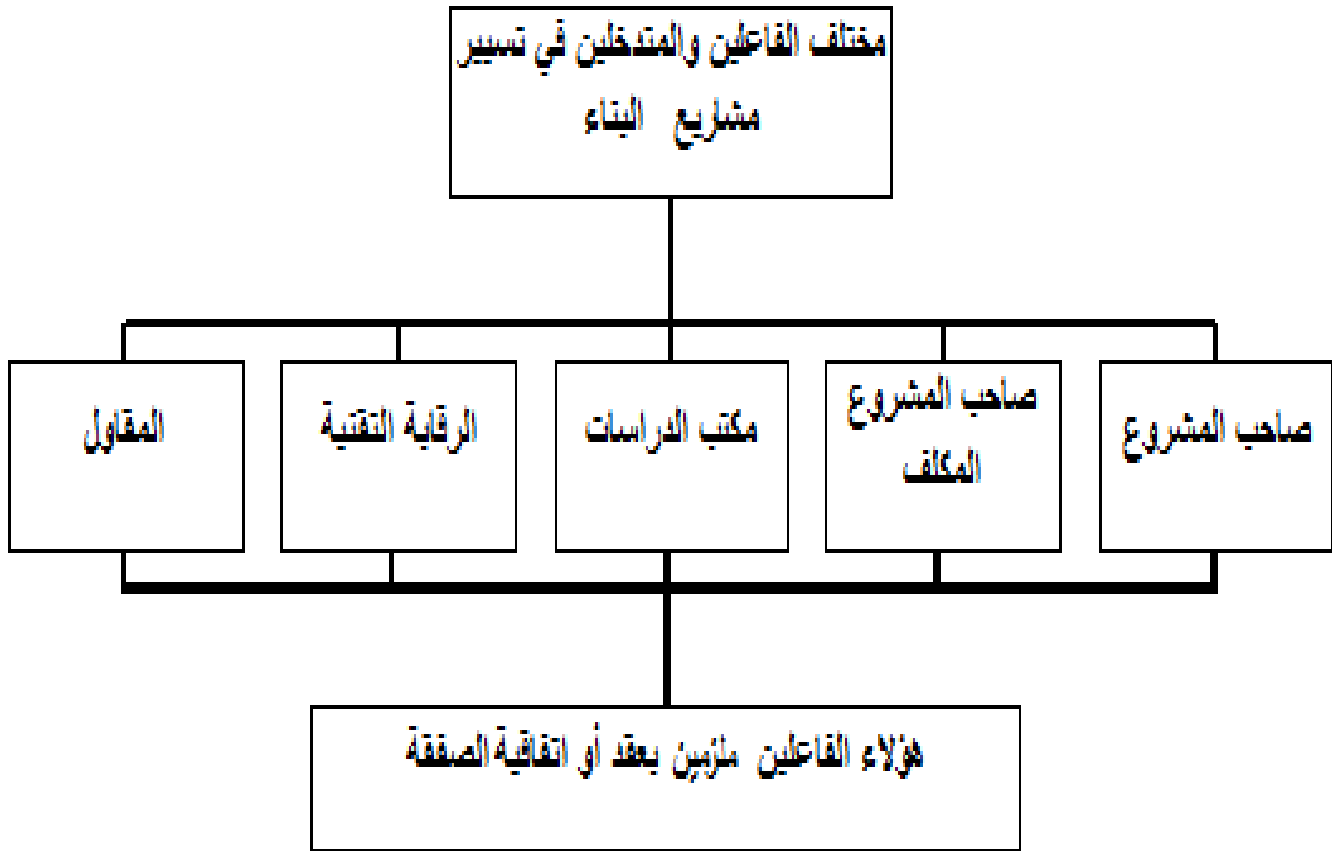
المصدر: إنجاز الباحث 2024.

المحاضرة 4 : مختلف المتدخلين في تسيير مشاريع البناء:

- مختلف المتدخلين في تسيير مشاريع البناء: يتم تسيير مشاريع البناء من خلال مجموعة من الفاعلين أو المتدخلين حسب المهام ويرتبطون بعقد أو اتفاقية أو صفقة حسب تكلفة المشروع, والذين نذكرهم كآتي:
 - أ- صاحب المشروع : هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري العام أو الخاص المالك للمشروع, وتقع المسؤولية الكاملة للمشروع على عاتقه وله عدة مهام متمثلة في:
 - إمتلاك أرض صالحة للبناء.
 - قرار إنجاز أو بداية المشروع.
 - تمويل المشروع وتحديد ميزانيته ومدته الزمنية .
 - إختيار المستشار الفني أوالتقني (مكتب الدراسات), وإختيار المقاول بالتعاون مع المستشار الفني أو التقني, حيث يكون الإختيار وفق أقل عرض (أقل تكلفة).
 - تحديد صاحب مشروع مكلف يقوم بمهامه في حال نقص الخبرة لديه.
 - ب- صاحب المشروع المكلف : وله نفس خصائص ومهام صاحب المشروع, حيث يحل مكانه في حالة نقص الخبرة في تسيير مشاريع البناء لدي صاحب المشروع.
 - ج-المستشار الفني أو التقني (مكتب الدراسات): هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري العام أو الخاص المكلف من قبل صاحب المشروع بتصميم و/أو مراقبة المشروع ع, وله ثلاث حالات للمهام متمثلة في:
 - الحالة الأولى تتمثل في توكيله مهمة الدراسة والتخطيط فقط.
 - الحالة الثانية تتمثل في توكيله مهمة الإشراف والمتابعة للمشروع فقط.
 - الحالة الثالثة تتمثل في توكيله مهمة الدراسة والتخطيط ومهمة الإشراف والمتابعة معا.
- كما له مهام أخرى متمثلة في:

- إنجاز ملف وطلب رخصة البناء للمشروع.
- تحضير ملف الصفقة أو المناقصة أو الإتفاقية من أجل تعيين المقاول.
- مشاركة صاحب المشروع في إختيار المقاول.
- التحقق من سير الأشغال للمشروع وفق الصفقة أو الاتفاقية أو العقد المبرم.
- المشاركة في إستلام المشروع.
- د-**الرقابة التقنية CTC**: وهي هيئة حصرية مكلفة من طرف الدولة وتتناول المخاطر التقنية المختلفة أثناء تصميم وتنفيذ المشروع , وتحضر القبول المؤقت والنهائي للمشروع , وتمثل مهامها فيما يلي:
 - مراقبة كل المخططات, مراقبة نوعية الأشغال المنجزة من طرف المقاول, مراقبة التكلفة المالية للمشروع.
 - مصممة ثانوية للمشروع من خلال المساعدة والإشراف والإسناد لكل مراحل عملية الإنجاز من خلال تقديم توضيحات وتوجيهات ونصائح للعاملين على المشروع.
 - الخبرة والتقييم عند حدوث الكوارث الطبيعية, حيث تقوم بتقييم حالة المباني وتصنيفها إلى أصناف (بنايات جيدة, بنايات, بنايات بأضرار صغيرة, بنايات بأضرار متوسطة, بنايات يجب هدمها)
- هـ-**المقاول**: هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري العام أو الخاص المسؤول عن تنفيذ العمل. ويجب عليه تأمين كافة الإمكانيات المادية والبشرية لذلك, ومن مهامه:
 - إنجاز المشروع باحترام نوعية الأشغال ومدة الإنجاز, والتكلفة المالية.
 - ويجب صياغة إتفاقية أوعقد أو صفقة وتحديد بوضوح من حيث غرضها ومدتها ومبلغها وشروط الدفع.

الشكل رقم 02: يوضح مختلف الفاعلين والمتدخلين في تسيير مشاريع البناء.



المصدر: إنجاز الباحث 2024.