



מבוא

לניהול פרויקטים

מהו פרויקט בנייה?

ניהול של כלל הפעולות הנדרשות במסגרת **זמן**

מסוימת ובמסגרת **תקציב** מסוים עליו הוחלט מראש.

מטרת הפרויקט :

אספקת התוצר הסופי: מבנה בנוי ומוכן לשימוש.

מנהל הפרוייקט – הגדרה כללית

מנהל הפרוייקט מפקח על כל התהליכים במהלך הבנייה.
איש הביצוע של היזם.
באחריותו:

- **ניהול ומעקב** אחר תיכנון וביצוע הפרוייקט.
- **שילוב ותיאום** בין צרכי הפרוייקט.
- עמידה **בלוח הזמנים** וב**תקציב** הפרוייקט.

מנהל הפרוייקט הוא איש מפתח בענף הבנייה, בד"כ בעל ידע הנדסי וניסיון מעשי בשטח.

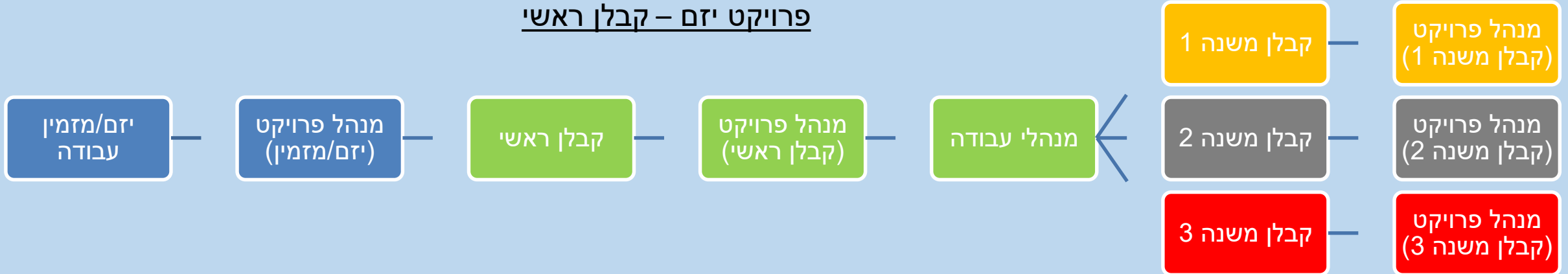
ידע וניסיון הינם שני תנאי המפתח להצלחת מנהל הפרוייקט.

בשנים האחרונות החלה תנופה בתחום הבנייה בארץ אשר הובילה לביקוש בשוק העבודה למנהלי פרויקטים מקצועיים ומוכשרים.

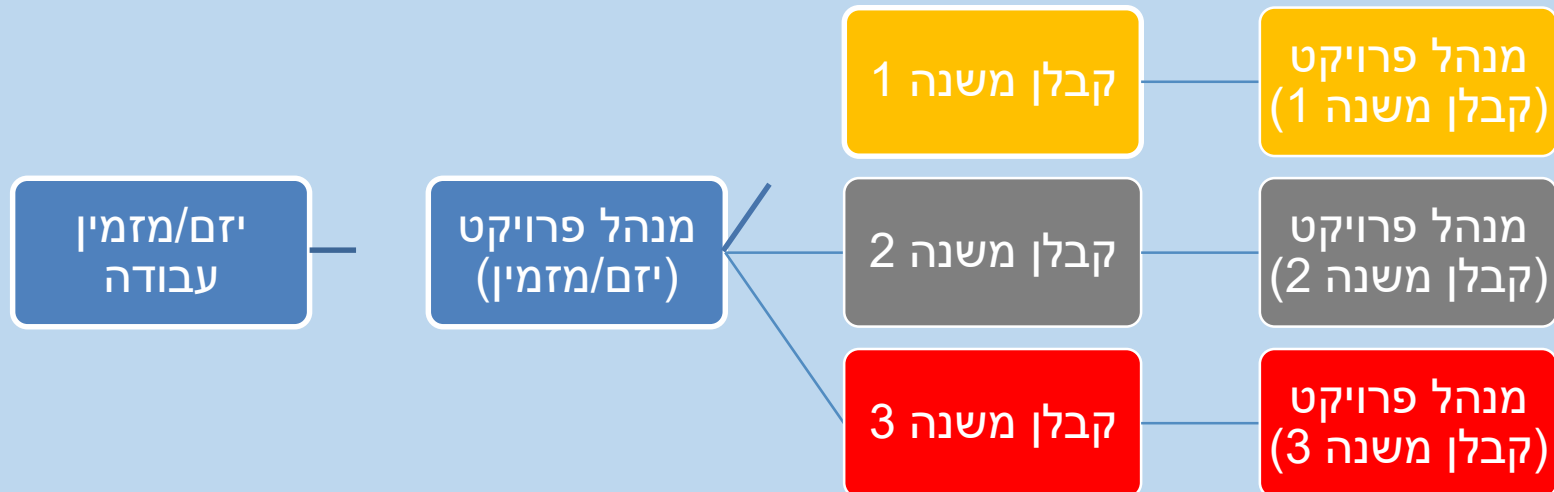


אופן שילוב מנהלי פרויקט

פרויקט יזם – קבלן ראשי



פרויקט יזם בונה



הגדרה אישית שלי, למנהל פרויקט



שלב הפרויקט

שלב היזום

שלב התיכנון

שלב הביצוע

שלב הסגירה

שלב הבקרה



זיהוי הצורך המניע את הפרויקט

קביעת מסגרת זמן
(לוח זמנים)

הגדרת המטרות העסקיות
בדיקת כדאיות והיתכנות
כלכלית

תוצר שלב היזום:

החלטה על פתיחת הפרויקט
יצירת מסמך תכולת פרויקט ראשוני - דו"ח אפס

דוח אפס פרויקט מגורים

דוח אפס מפעל תעשייתי

מינוי מנהל הפרויקט

1. הבנת רצון הלקוח / יזם
2. זיהוי הצרכים
3. הצבת יעדים ריאליים

שלב התכנון

שלב זה משמעותי במיוחד
את התכנון יש לבצע ביסודיות רבה.
שלב זה כולל הכנת תכניות עבודה
רבות ותיאום בין כולן.

**החשובה ביותר היא התכנית
האדריכלית (תכנית אינטגרציה) –
קובעת כיצד ינוהל הפרויקט בפועל
וכיצד כל מרכיביו השונים משתלבים
אלה באלה.**

גיוס מתכננים ויועצים

תכנון לוחות זמנים

תכנון עלות - הכנת
תכנית תקציב
והערכת כספיות

תכנון רכש - האם
לרכוש או לייצר? מי
הקבלנים שיופעלו?

בניית הצוות המקצועי
שיוביל את הפרויקט

תכנון תקשורת -
קישור מוצלח של כלל
הגורמים לעבודה
משותפת.

ניהול סיכונים - איתור
סיכונים, הערכת
סיכונים החלטה במה
לטפל וכיצד

שלב הביצוע

לאורך שלב זה הפרויקט מוקם/נבנה בפועל.



השלב היקר והקשה ביותר בפרויקט.

- קביעת שיטה ואופן ביצוע
- בחרים קבלנים/ספקים ונחתמים חוזים בהתאם
- תכנון לו"ז פרטני ומעמיק המפרט את תהליך הקמת הפרויקט ואופן שילוב המקצועות השונים בהליך הקמת הפרויקט
- הכנת כתב כמויות עדכני ואומדן עלות לגמר (תקציב עדכני)
- הפעלת קבלנים/ספקים ומשאבים שונים בהתבסס על תכניות העבודה שנקבעו בשלב התכנון והלו"ז בשלב הביצוע – תכניות העבודה לרוב מתעדכנות תוך כדי ביצוע.

לכל אורך הפרויקט ובעיקר בשלב זה מתבצעת בקרה ע"י מנה"פ

תהליך הבקרה: תכנון מול ביצוע בפועל

תהליך הבקרה הינו מתמיד ומנווט את ההתקדמות, כתוצאה מכך יתכנו שינויים בלו"ז, שיטת העבודה בדיקה מחודשת של עלויות וגורמים נוספים. המטרה היא לדגום ביצועים כל העת ובמידה וקיימת סטייה לבצע תיקון בזמן אמת.

שלב הסגירה

השלב האחרון בפרויקט והסופי. השלב הזה כולל את סיום הפרויקט וסגירת החוזים המשפטיים הרלוונטיים.

- הוצאת טופס 4 (אישור איכלוס)
- הרצת המבנה
- אכלוס המבנה
- הערכה מסכמת של כל יעדי הפרוייקט ובעיקר מבחינת תקציב ולוח זמנים.



31/10/2012