



موسسه مهندسی
و مدیریت ساخت علوی پور



Contract

THIS DOCUMENT ALSO CONTAINS TERMS AND CONDITIONS GOVERNING THIRD PARTY USE YOU MAY AGREE TO. IF YOU DO NOT AGREE TO THE TERMS OF THIS LICENSE AGREEMENT, SEEK LEGAL ADVICE BEFORE SIGNING THIS DOCUMENT. FOR YOU AGREE TO BE BOUND BY THE "TERMS OF SERVICE" ATTACHED HERETO AS EXHIBIT A.

BETWEEN..... AND.....

YOU AGREE THAT YOUR SIGNATURE OR THAT OF THE PARTY USE YOU MAY AGREE TO, IF YOU DO NOT AGREE TO THE TERMS OF THIS LICENSE AGREEMENT, SEEK LEGAL ADVICE BEFORE SIGNING THIS DOCUMENT. FOR YOU AGREE TO BE BOUND BY THE "TERMS OF SERVICE" ATTACHED HERETO AS EXHIBIT A.

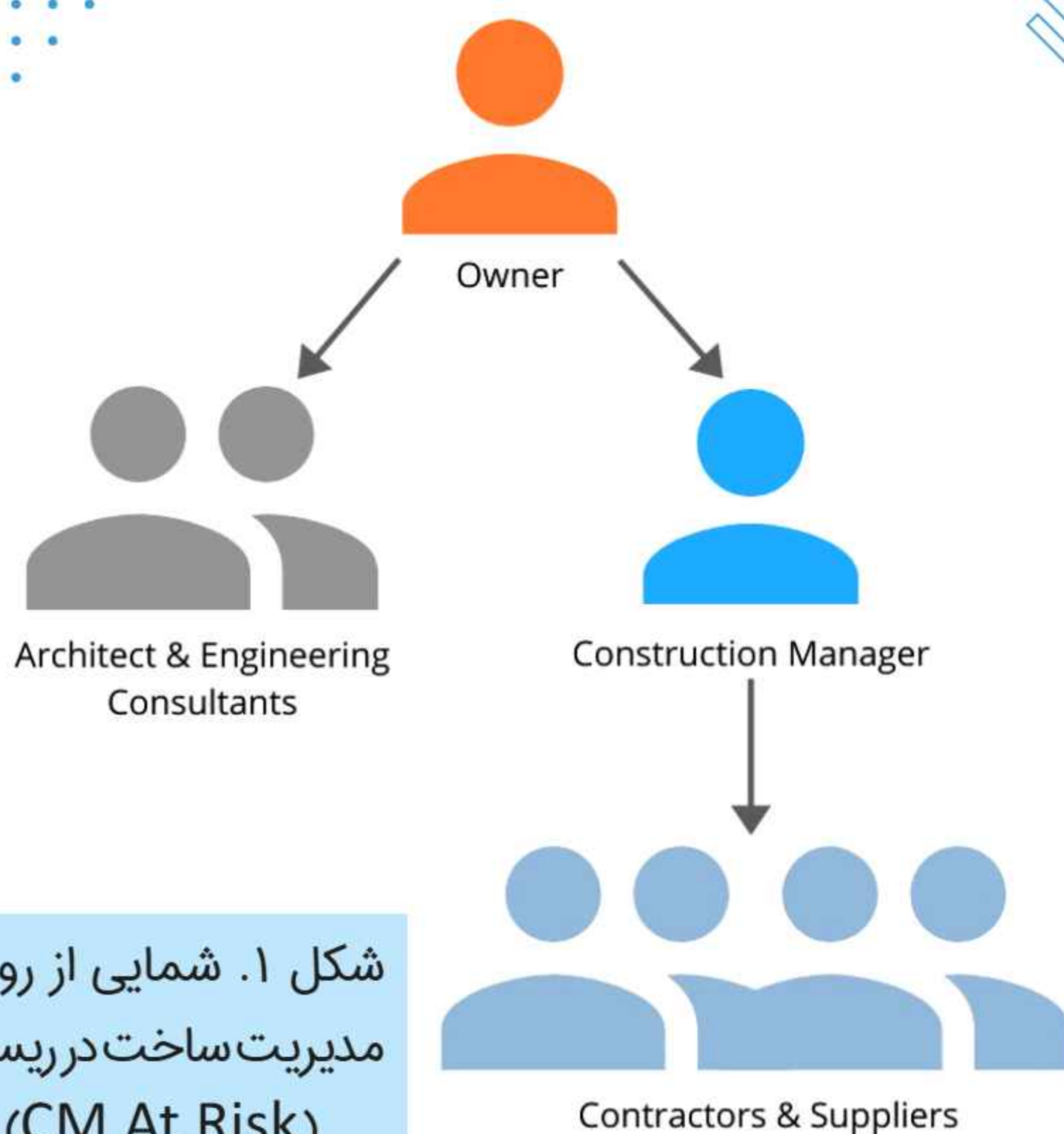
معرفی برخی از روش‌های عامل چهارم یا مدیریت ساخت



روش‌های اجرا و تحویل پروژه که به Project Delivery Systems معروف هستند، از اهمیت بالایی برای موفقیت پروژه‌ها برخوردارند. در واقع پروژه را می‌توان به روش‌های قراردادی مختلفی اجرا نمود. دسته‌بندی زیادی برای این روش‌ها وجود دارد که می‌توان از روش‌های طراحی، مناقصه و ساخت (DBB)، روش طرح و ساخت (DB) و روش مهندسی، تدارکات و ساخت (EPC) به‌عنوان رایج‌ترین آنها در کشورمان نام برد.



Construction Management At Risk



شکل ۱. شمایی از روش مدیریت ساخت در ریسک (CM At Risk)

در سال‌های اخیر روش مدیریت ساخت (CM) یا همان عامل چهارم نیز در ایران مطرح گردیده، اما درباره انواع آن و فرم‌های قراردادی آن پیشرفت‌های زیادی حاصل نگردیده است. تصور بسیاری از افراد بر این است که این روش تنها روش مدیریت ساخت با ریسک (CM At Risk) است که این تصور نادرست است.



مدیر ساخت در پروژه

به‌طور کلی، یکی از دلایل اصلی به وجود آمدن مدیریت ساخت را می‌توان نارضایتی از سیستم سنتی طرح، مناقصه، ساخت (DBB) عنوان کرد. پس از آن که روش مدیریت ساخت مطرح شد، مدل‌های فراوانی نیز برای آن طراحی و معرفی گردید. با این وجود، هنوز هم در رابطه با وظایف و حوزه مسئولیت‌های مدیر ساخت در پروژه‌ها اختلاف نظرهایی بین طرفین پروژه وجود دارد، اما به‌طور کلی این اجماع وجود دارد که وجود مدیر ساخت (CM) در پروژه‌ها و اجرای پروژه‌ها به روش مدیریت ساخت، مزایای زیر را در پروژه‌ها به همراه خواهد داشت.

برخی از این مزایا عبارتند از:

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|---|
| ۱ | مصرف بهینه منابع مالی | ۵ | کاهش تغییرات |
| ۲ | کنترل مناسب محدوده پروژه | ۶ | کاهش اختلافات |
| ۳ | برنامه‌ریزی مؤثر برای پروژه | ۷ | ارتقای طراحی پروژه و کیفیت ساخت |
| ۴ | کاهش تأخیرات | ۸ | انعطاف‌پذیری در مدل قراردادی و تأمین کالا |

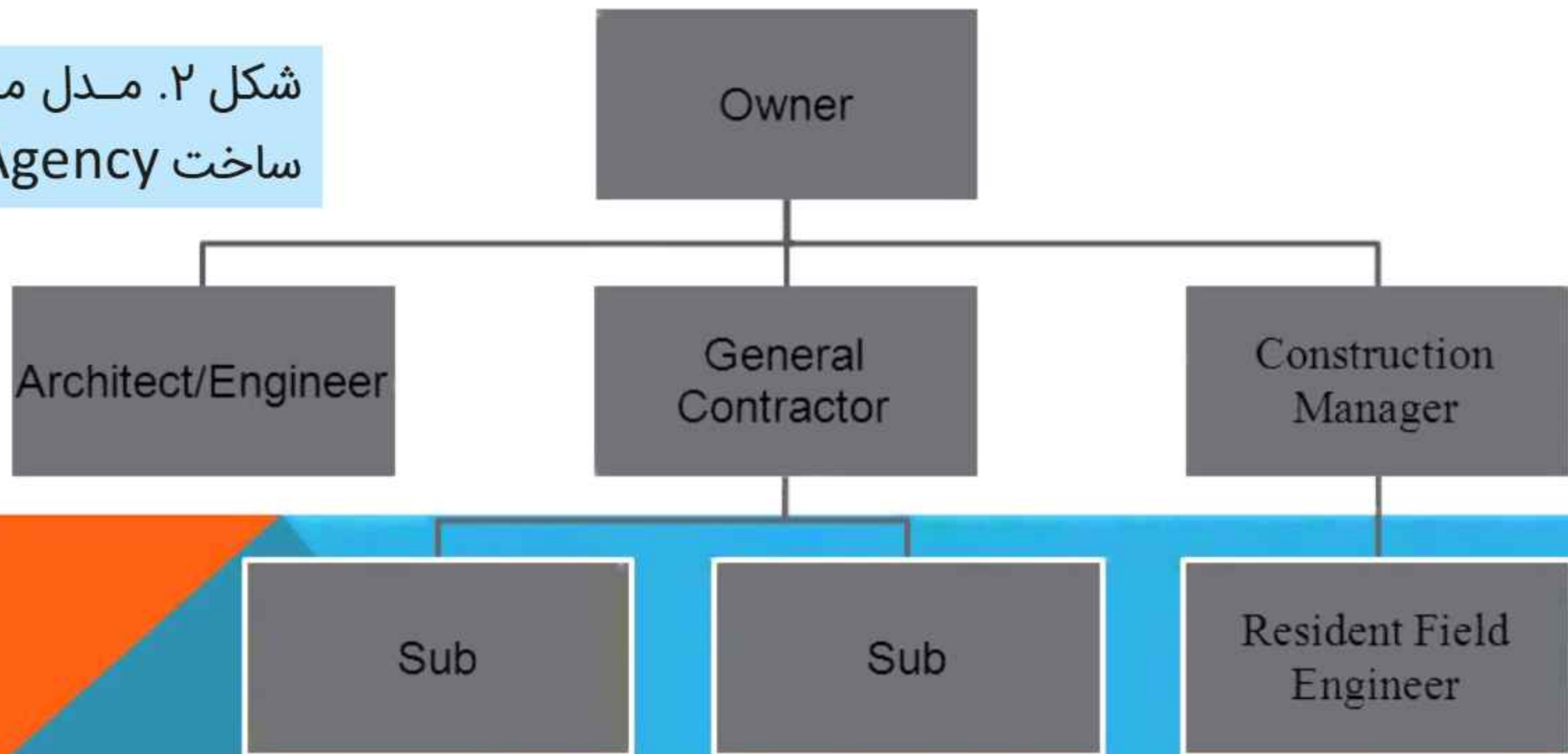


این باور اکنون وجود دارد که این روش اجرای پروژه می‌تواند بسیاری از مشکلات را رفع کند و به همین دلیل استفاده از آن مورد استقبال بسیاری از کارفرمایان پروژه‌ها مخصوصاً پروژه‌های صنعت ساخت قرار می‌گیرد.

AGENCY CONSTRUCTION MANAGEMENT

“CONSTRUCTION MANAGEMENT FOR FEE”
(CONTRACTUAL RELATIONSHIPS: CM NOT AT RISK)

شکل ۲. مدل مدیریت
ساخت CM Agency



CM Delivery System

انواع مدل‌های روش مدیریت ساخت

همان‌طور که گفته شد، برخلاف تصور بسیاری از افراد در روش اجرای پروژه به روش مدیریت ساخت تنها مدل ریسک آن (CM-at- Risk) وجود ندارد، بلکه مدل‌های فراوان بسیاری وجود دارند که این مدل مطرح شده در کشورمان تنها یکی از آنها است.



این مدل‌ها عبارت‌اند از:

الف مدل Agency CM (ACM)

ب مدل Extended Services CM (XCM)

← مدل Design XCM

← مدل Constructor XCM

← مدل Contractor XCM

← مدل Contractor / Constructor XCM

ج مدل Guaranteed Maximum Price CM (GMPCM)

← مدل Constructor GMPCM

← مدل Contractor GMPCM

← مدل Contractor / Constnictor GMPCM

د مدل Owner CM (OCM)

← مدل Owner / Design CM

← مدل Owner / Design / Manage CM

هر کدام از مدل‌های معرفی شده فوق فرم‌های قراردادی و مبانی حقوقی مشخصی دارند که بسیاری از آنها توسط انجمن‌های مدیریت ساخت آمریکا (CMAA)، موسسه معماران آمریکا (AIA) و انجمن پیمانکاران عمومی آمریکا (AGC) تدوین گردیده است. در واقع تمامی این فرم‌ها، دارای مبانی و چارچوب‌های مشخصی هستند که در صورت نیاز، بتوان از آنها در پروژه‌های مختلف استفاده نمود.





**جایگاه مبانی ارائه شده
در آموزش‌های مؤسسه
ACEMI**

در نقشه راه جامع مؤسسه و در بخش مهارت سخت - استراتژی، ما ابتدا از روش‌های اجرا و تحویل پروژه و یا همان Project Delivery Systems آغاز نمودیم. به همین دلیل نیز در بخش مهارت سخت - کارشناسی، ابتدا PMBOK در سطح ۲ و سپس PRINCE2 در سطح ۳ و بعد استاندارد CMAA در سطح ۴ آموزش داده می‌شود که از یک‌رویه عمومی به مبانی تخصصی رسیده و سپس در سطح ۵، به نحوه اجرای پروژه به روش CM ورود نماییم. این دقیقاً همان فرآیند اصولی است که تنها در مؤسسه ACEMI تدوین گردیده است. از این‌رو، در مؤسسه ACEMI دوره‌های مختلفی در زمینه معرفی روش‌های اجرای پروژه، روش طرح مناقصه - ساخت (DBB)، روش طرح و ساخت (DB) و روش مدیریت ساخت CM AT RISK برگزار گردیده است. برای آشنایی با سایر دوره‌ها و تاریخ برگزاری آنها می‌توانید به **تقویم آموزشی** مؤسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی‌پور مراجعه نمایید.



dralavipour.com

ACEMI