

Управління проектом будівництва ЖК "Севастопольський"

Підготував:

Кирилюк Микола Романович

Керівник:

к.т.н., доц.

Бойко Євгенія Григорівна

Київ 2024



Актуальність теми дослідження

Сучасний ринок нерухомості характеризується високою конкуренцією та постійними змінами в законодавстві та технологіях будівництва. У цих умовах успішна реалізація житлових комплексів залежить від ефективного управління проектом на всіх його етапах. ЖК "Севастопольський" як масштабний будівельний об'єкт вимагає особливо ретельного підходу до організації робіт.

Актуальність дослідження полягає в необхідності розробки та впровадження ефективних інструментів управління проектом, які б дозволили забезпечити якісне та вчасно виконання будівельних робіт, оптимізувати витрати та мінімізувати ризики. Тема управління проектом будівництва ЖК "Севастопольський" є надзвичайно актуальною в сучасному контексті будівельної галузі, особливо з урахуванням широкого впровадження технології BIM (Building Information Modeling).

Вступ: мета та завдання дослідження

1

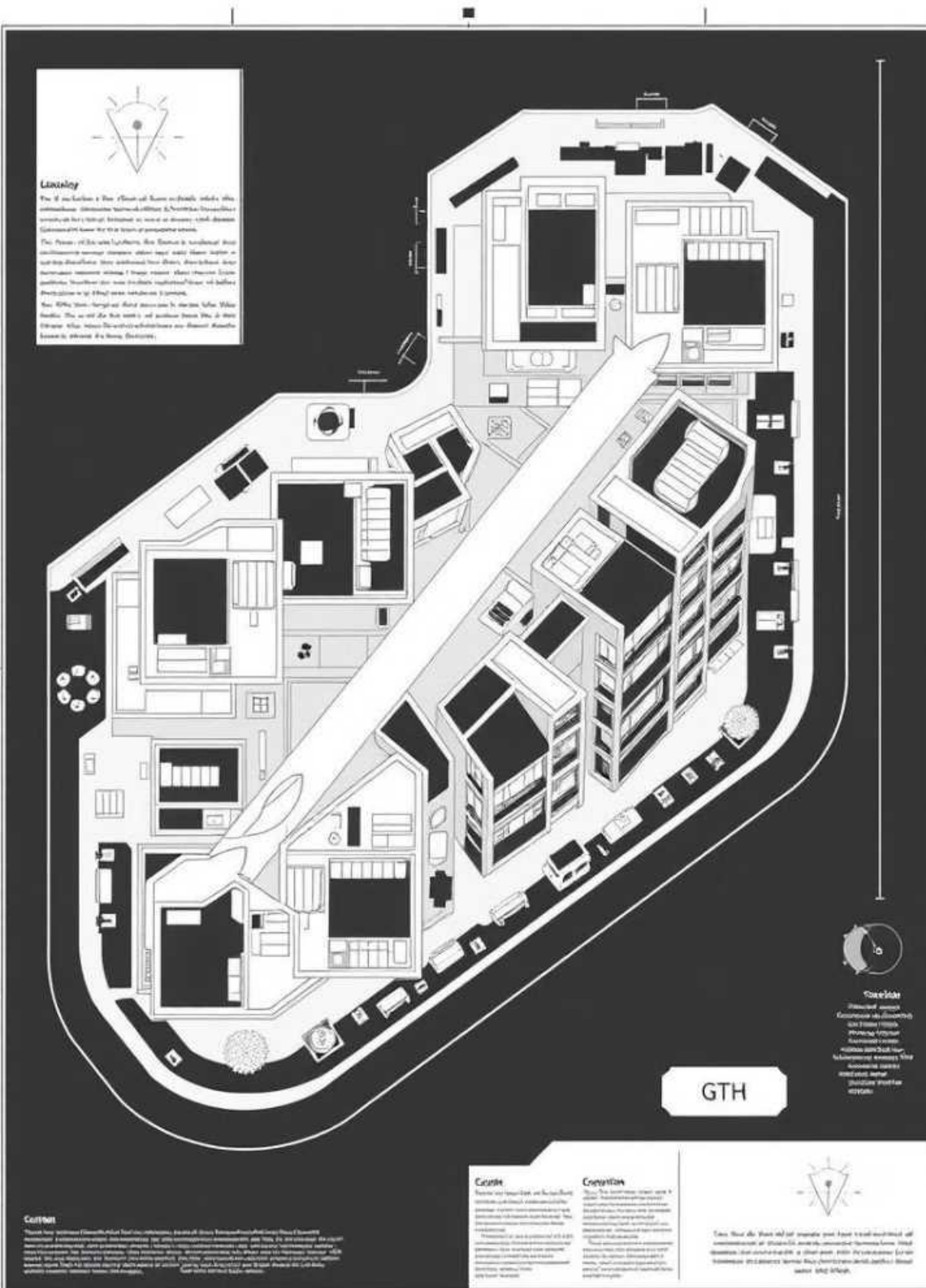
Мета дослідження

Метою даної роботи є розробка моделі оптимального управління проектом будівництва ЖК "Севастопольський" з метою забезпечення його своєчасної та якісної реалізації.

2

Завдання дослідження:

- Проаналізувати особливості проекту ЖК "Севастопольський".
- Виявити сильні та слабкі сторони існуючої системи управління проектом.
- Розробити модель оптимального управління проектом з урахуванням специфіки об'єкта.
- Оцінити ефективність запропонованих заходів.





Що таке BIM та його переваги

BIM (Building Information Modeling) - це процес створення та управління цифровою моделлю будівлі.

1 Зменшення витрат

BIM дозволяє виявити та усунути помилки на ранніх етапах проектування, що економить кошти та час.

2 Ефективність

Застосування BIM оптимізує логістику, підвищує продуктивність праці та покращує якість будівництва.

3 Прозорість

BIM забезпечує візуалізацію проекту, що дає можливість краще зрозуміти процес та виявити потенційні проблеми.



Аналіз діяльності будівельної компанії "Столиця"

Будівельна компанія "Столиця" – це відомий гравець на українському ринку нерухомості. Її діяльність охоплює широкий спектр послуг, від розробки та будівництва житлових комплексів до комерційної нерухомості.



Опис будівельної компанії "Столиця"

1

Історія та розвиток

Компанія "Столиця" була заснована у 2004 році і за цей час зарекомендувала себе як надійний партнер та досвідчений забудовник.

2

Місія та цінності

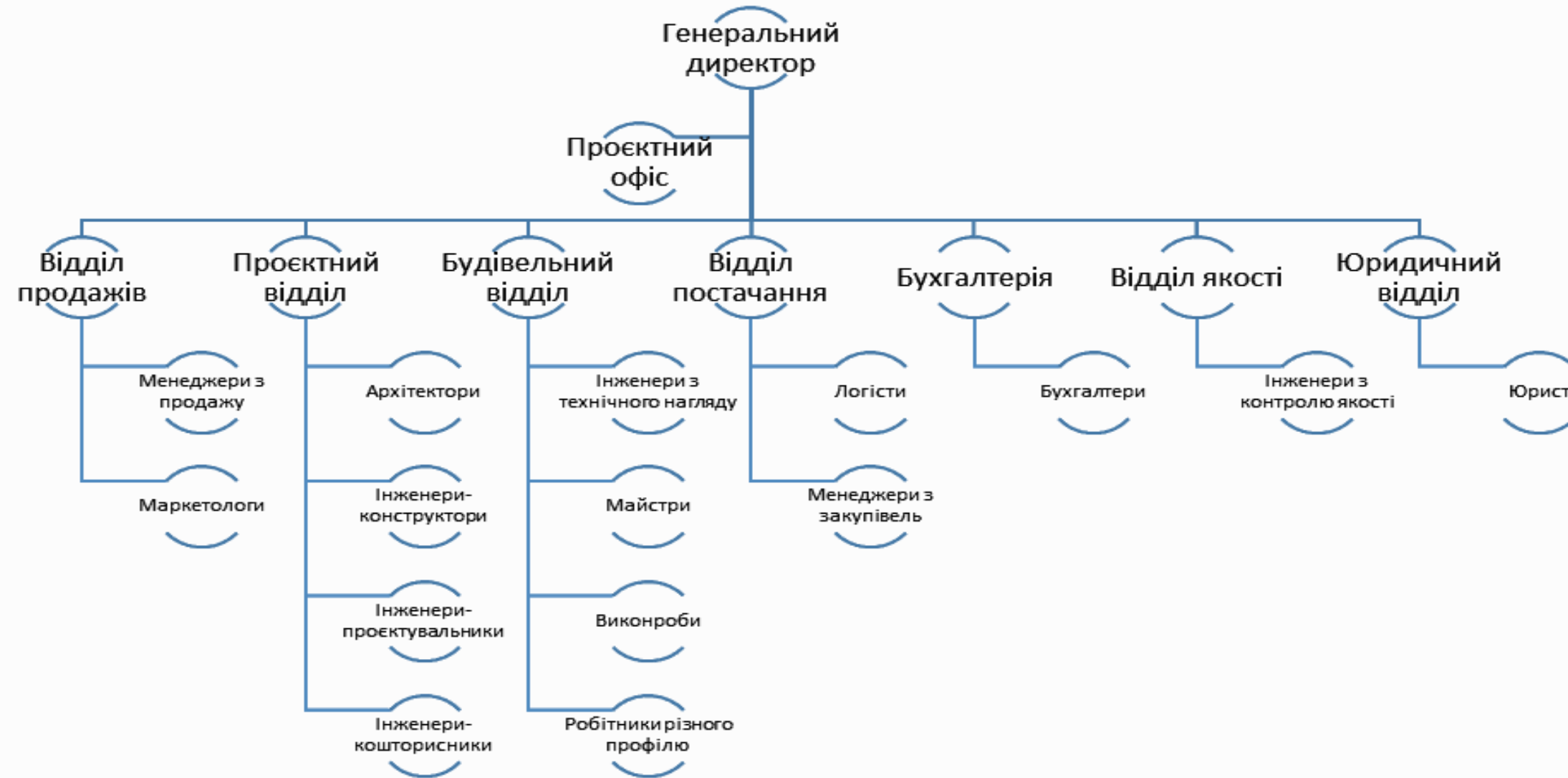
Основна мета компанії – забезпечення високого рівня життя для своїх клієнтів, шляхом створення комфортних та сучасних житлових комплексів.

3

Команда та досвід

У компанії працює команда висококваліфікованих фахівців, що мають багаторічний досвід у галузі будівництва.

Організаційна структура будівельної компанії “Столиця”



Основні напрямки діяльності компанії

Житлова нерухомість

Розробка та будівництво житлових комплексів різного типу, включаючи квартири, таунхауси та апартаменти.

Комерційна нерухомість

Будівництво офісних центрів, торговельних комплексів та інших об'єктів комерційної нерухомості.

Інфраструктурні проекти

Реалізація інфраструктурних проектів, таких як будівництво доріг, мостів та інших інженерних споруд.



Використання інноваційних технологій



Хмарні технології

Використання хмарних платформ для управління проектами, зберігання даних та спілкування між командами.



ВІМ-моделювання

Застосування ВІМ-технологій для візуалізації та планування будівельних проектів.



Екологічні матеріали

Використання екологічно чистих матеріалів та технологій для будівництва.



Характеристики комплексу

ЖК «Севастопольський» – новий сучасний комплекс комфорт класу в Солом'янському районі Києва. Зводиться на проспекті Повітряних сил (Повітрофлотському), 56 в 5-ти хвилинах пішки від Севастопольської площі. проєкт масштабний, складається з трьох 4-х секційних будинків, із загальною кількістю квартир 1859.

Кількість будинків	3
Кількість секцій	4 секції в кожному будинку
Загальна кількість квартир	1859

Інфраструктура

Комплекс пропонує комфортні умови для життя з розвиненою інфраструктурою.

1 Спортивні зони

Для любителів активного відпочинку є спортивні майданчики для різних видів спорту.

2 Дитячі майданчики

Для дітей облаштовані сучасні та безпечні дитячі майданчики.

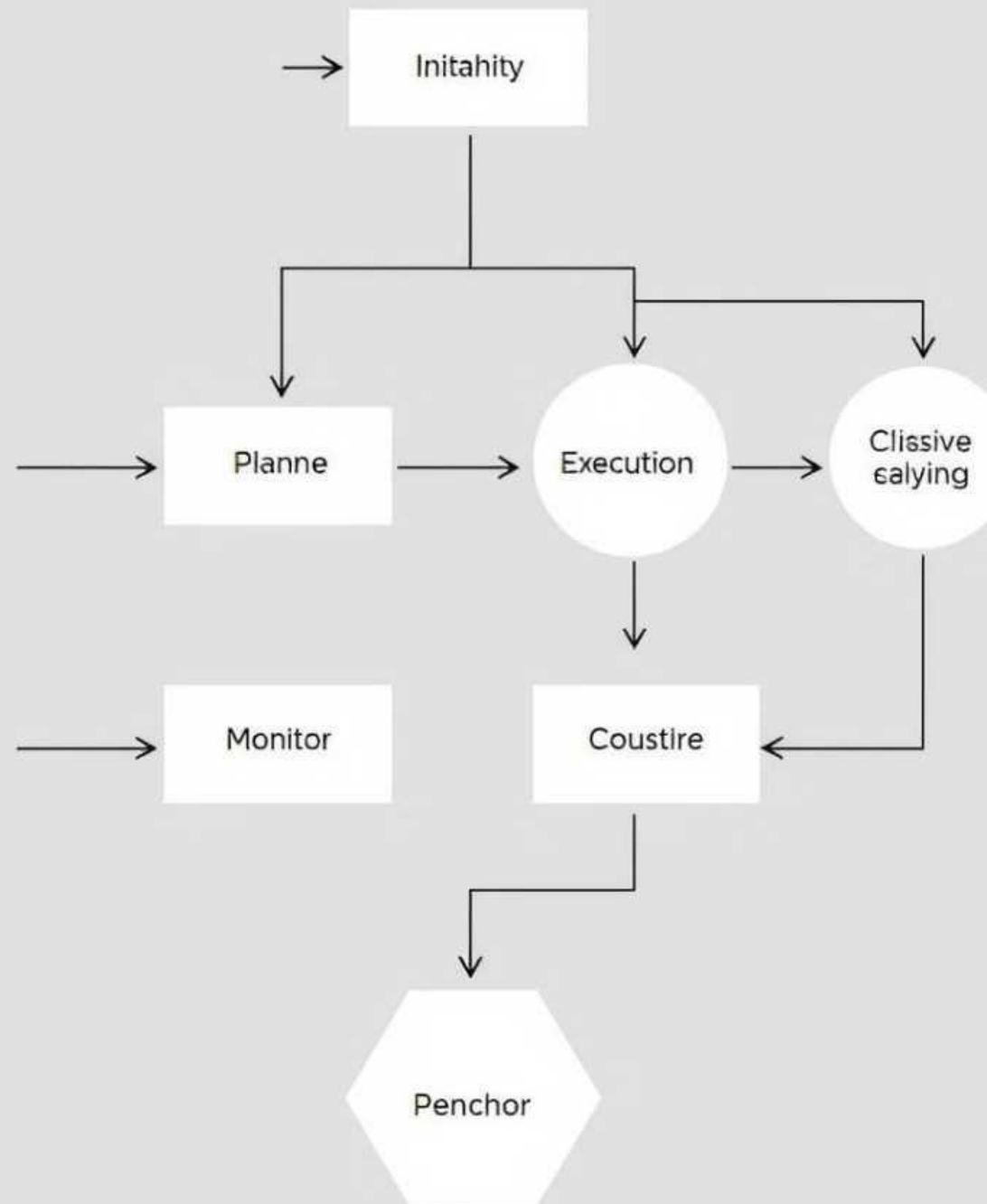
3 Озеленення

Комплекс оточений зеленими зонами, що створює затишну атмосферу.

4 Підземний паркінг

На території комплексу розташований підземний паркінг для зручного зберігання автомобілів.

CONSTRUCTION PROJECT



Статут проєкту

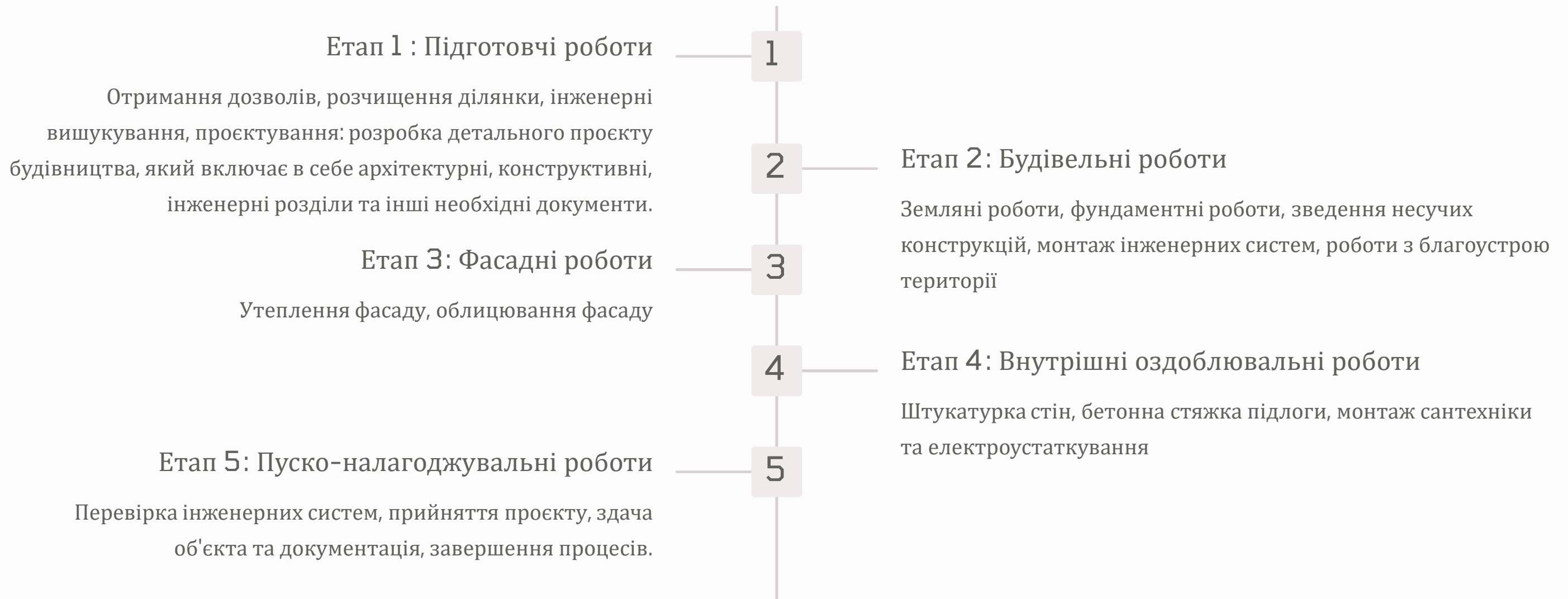
1. Мета проєкту та продукту

проєкт: будівництво житлового комплексу «Севастопольський»
Мета проєкту – побудова сучасного житлового кварталу з розвинутою інфраструктурою, забезпечення громадян житлом.
Стратегія проєкту – будівництво сучасного житлового комплексу класу «Комфорт» з вбудованими торгово-офісними та соціально-побутовими приміщеннями та паркінгом і його продаж.

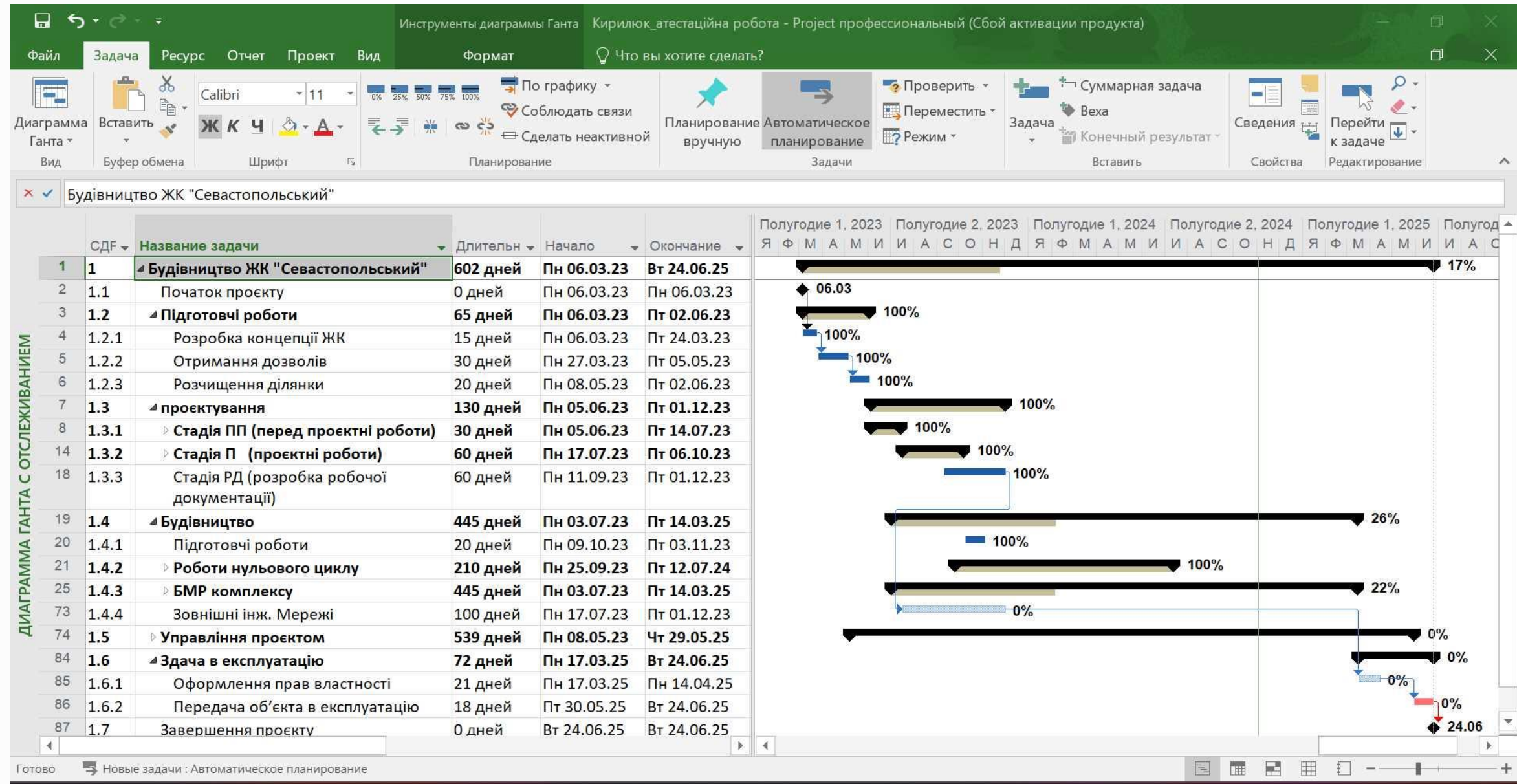
Концепція проєкту:

- Сучасний дизайн та планування: Акцент на просторі, світлі та функціональності.
- Енергоефективність: Використання сучасних технологій для зниження витрат на опалення та охолодження.
- Безпека та комфорт: Надійна система охорони, розвинена інфраструктура, комфортні зони відпочинку.
- Спільнота: Створення сприятливого середовища для спілкування та взаємодії мешканців.
- Екологічність: Використання екологічно чистих матеріалів та технологій.

Планування та організація проєкту будівництва ЖК "Севастопольський"



Календарно-мережевий графік робіт проєкту



Витрати по проєкту

Стаття витрат	Сума, тис. грн
Технічні умови, функції замовника, узгодження	62 600
Проектні роботи	170 400
Будівельно-монтажні роботи	1 795 000
Введення комплексу в експлуатацію	61 500
Виробничі витрати	410 160
Всього витрат	2 499 660

Календарний план-графік витрат проєкту

№ п.п.	Роботи проєкту	Витрати, тис. грн		
		1-й рік	2-й рік	3-й рік
1	Підготовчі роботи	62600		
2	Стадія ПП (перед проектні роботи)	28 960		
3	Стадія П (проектні роботи)	48 780		
4	Стадія РД (розробка робочої документації)	38 272	54 388	
5	Роботи нульового циклу	103 492	107 048	
6	БМР комплексу	115800	518 580	479 580
7	Пуско-налагоджувальні роботи (зовні. інж. мер.)		470 500	
8	Управління проєктом	102 952	106 832	200 376
9	Здача в експлуатацію			61 500
	Всього	500856	1257348	741456



Управління ризиками та якістю в проєкті

1

Ідентифікація ризиків

Визначення потенційних загроз, які можуть вплинути на реалізацію проєкту.

2

Оцінка ризиків

Визначення ймовірності та впливу кожного ризику на успіх проєкту.

3

Розробка стратегій

Впровадження заходів для пом'якшення або усунення ризиків.

4

Моніторинг та контроль

Відстеження ефективності впроваджених заходів та внесення коректив.

orientation=vertical

Аналіз ризиків проекту

№	Ризик	Опис ризику	Ймовірність	Наслідки	Відповідальний	Заходи реагування	Стан
1	Збільшення вартості будівельних матеріалів	Підвищення цін на цемент, арматуру, інші матеріали через інфляцію або дефіцит.	Висока	Перевищення бюджету, затримка проекту.	Виконроб, фінансовий директор	Фіксація цін на матеріали в договорах, пошук альтернативних постачальників, створення резервного фонду.	Активний
2	Затримки у отриманні дозволів	Бюрократичні процедури, зміни в законодавстві, відмова у наданні дозволів.	Середня	Затримка початку будівництва, штрафи, втрата репутації.	Юрист, проектувальник	Підготовка пакету документів заздалегідь, відстеження змін у законодавстві, спілкування з регуляторними органами.	Моніторинг
3	Низька якість будівельних робіт	Помилки підрядників, використання неякісних матеріалів, невідповідність проекту.	Середня	Погіршення якості будівлі, необхідність переробки робіт, втрата репутації.	Інженер технічного нагляду, виконроб	Строгий контроль якості на всіх етапах будівництва, лабораторні дослідження матеріалів, штрафні санкції для підрядників.	Активний
4	Затримки у будівництві	Несприятливі погодні умови, проблеми з логістикою, нестача робочої сили.	Середня	Збільшення витрат, втрата інвесторів, затримка введення в експлуатацію.	Виконроб, менеджер проекту	Складання детального графіка робіт, резервування часу на непередбачені ситуації, залучення додаткової робочої сили при необхідності.	Моніторинг
5	Аварії та нещасні випадки	Пошкодження будівель, травми робітників.	Низька	Збільшення витрат на ремонт, штрафи, зупинка робіт.	Інженер з охорони праці, виконроб	Дотримання правил безпеки, страхування відповідальності.	Активний



Управління командою проєкту

1 **Формування команди**
Відбір кваліфікованих фахівців з досвідом в області будівництва та управління проєктами.

2 **Мотивація та комунікація**
Створення позитивної атмосфери, заохочення ефективної комунікації та зворотного зв'язку.

3 **Навчання та розвиток**
Надання можливостей для навчання та підвищення кваліфікації для покращення професійних навичок.

Висновки та рекомендації

Важливість планування

Ефективне планування та чітке визначення цілей є ключовими факторами успіху.

Управління ризиками

Проактивне управління ризиками зменшує ймовірність виникнення проблем та забезпечує стабільність.

Командна робота

Ефективна комунікація та співпраця між членами команди є запорукою успішного завершення.

