

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА НА ТЕМУ:  
"УПРАВЛІННЯ ПРОЕКТОМ БУДІВНИЦТВА  
ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ "ПРОСТІР НА 9"**

**МАГІСТРАНТ: ПОГИБА ЄГОР АНДРІЙОВИЧ**

**КЕРІВНИК МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ: ОБЕРЕМОК ІВАН ІВАНОВИЧ**

# ОБ'ЄКТ, ПРЕДМЕТ, МЕТА, ЗАВДАННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

**Об'єкт дослідження:** Процеси управління реалізації проекту ЖК "Простір на 9".

**Предмет дослідження:** Методи та засоби проектного управління проектом ЖК "Простір на 9"

**Мета дослідження:** Розробка підходів та засобів управління проектом ЖК "Простір на 9".

**Завдання дослідження:**

1. Визначення потреб та очікувань майбутніх мешканців ЖК "Простір на 9".
2. Аналіз ринку нерухомості в місті Одеса та конкуренції на ньому.
3. Вибір оптимальної концепції та архітектурного рішення для житлового комплексу.
4. Розробка ефективної стратегії маркетингу та просування ЖК "Простір на 9" на ринку нерухомості.
5. Визначення економічної ефективності проекту та розрахунок його вартості

# ЦІЛЬ, РЕЗУЛЬТАТИ, ОБМЕЖЕННЯ ТА ДОПУЩЕННЯ ПРОЕКТУ

## Цілі проекту

- Створення комфортного та сучасного житлового простору для мешканців Одеси.
- Розвиток інфраструктури міста
- Підвищення якості життя мешканців.
- Заохочення інвестицій до розвитку міста.

## Результати проекту

- Створення учасного та комфортного житлового простору, який буде відповідати вимогам сучасного споживача.
- Реалізація високоякісного житлового простору, що відповідатиме всім сучасним стандартам та вимогам.
- Забезпечення мешканців житлового комплексу усіма необхідними зручностями та сервісами.
- Підвищення іміджу компанії та її позицій на ринку нерухомості.
- Забезпечення прибутку компанії та її інвесторів через успішну реалізацію проекту.
- Створення високоякісного об'єкту нерухомості, який буде задовольняти потреби мешканців та забезпечувати зростання його ринкової вартості в майбутньому.

## Обмеження та допущення

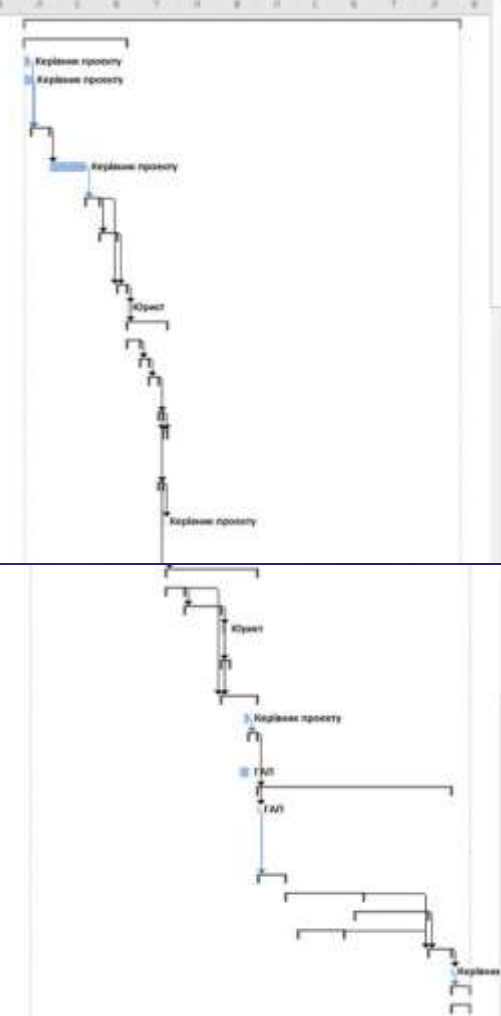
- Часові обмеження: проект повинен бути завершений не пізніше, ніж до Пт 09.09.22
- Фінансові обмеження: бюджет проекту становить 230 403 878,00 грн

# РЕЗУЛЬТАТИ ПРОЕКТУ

№	Ціль проекту	Очікуваний результат
1	Побудувати сучасну та комфортну житлову нерухомість для мешканців міста	Підвищення рівня життя мешканців, збільшення попиту на нерухомість
2	Використати ефективні технології та матеріали для зменшення витрат на будівництво та експлуатацію житла	Зниження вартості будівництва та експлуатації, збільшення прибутковості проекту
3	Забезпечити жителів міста якісними та надійними інженерними комунікаціями	Підвищення комфорту та безпеки мешканців, зниження витрат на обслуговування інженерних мереж
4	Зберегти та відтворити зелені насадження у міському середовищі	Покращення екологічної ситуації в місті, створення привабливого житлового середовища
5	Підвищити рівень доступності житла для різних верств населення	Забезпечення соціальної справедливості, покращення житлових умов мешканців міста
6	Створити місце для комфортного та активного життя мешканців	Підвищення якості життя, зниження рівня стресу та покращення фізичного здоров'я мешканців
7	Підвищити конкурентоспроможність компанії на ринку житлової нерухомості	Збільшення попиту на житлову нерухомість компанії, забезпечення стабільної прибутковості

№	№ в порядку	Тривалість	Початок	Закінчення	Вартість	
1	ПРОСТІР НА 5	400 днів	Пн 09.11.20	Пн 09.09.22	230 403 878,00€	
2	1.1.1	1. Інформація проєкту	114 днів	Пн 09.11.20	Чт 15.04.21	24 767 000,00€
3	1.1.1.1	Визначення потреб замовника	6 днів	Пн 09.11.20	Пн 16.11.20	0,00€
4	1.1.1.2	Підбір планованих проєктів за формальними параметрами замовника	8 днів	Пн 09.11.20	Ср 18.11.20	0,00€
5	1.1.1.3	Детальний аналіз об'єкта, обраного замовником	20 днів	Чт 19.11.20	Ср 16.12.20	200 000,00€
6	1.1.1.4	Вибір варіанта із землеюдержця	40 днів	Чт 17.12.20	Ср 10.02.21	0,00€
7	1.1.1.5	Замовлення проєкту землеустрою	15 днів	Чт 11.02.21	Ср 03.03.21	652 000,00€
8	1.1.1.8	Погодження проєкту землеустрою в Українській охоронній пам'ятці	20 днів	Ср 03.03.21	Ср 31.03.21	75 000,00€
9	1.1.1.7	Підписання договору проєкту	10 днів	Чт 01.04.21	Ср 14.04.21	50 000,00€
10	1.1.1.8	Об'єкт нерухомих предмети	1 день	Чт 13.04.21	Чт 13.04.21	23 600 000,00€
11	1.2	8. Концепція проєкту	45 днів	Чт 15.04.21	Ср 16.06.21	620 000,00€
12	1.2.1	Маркетингові дослідження	15 днів	Чт 15.04.21	Ср 05.05.21	165 000,00€
13	1.2.2	Розробка загальної концепції	10 днів	Чт 06.05.21	Ср 19.05.21	145 000,00€
14	1.2.3	Розробка архітектурної концепції	10 днів	Чт 20.05.21	Ср 02.06.21	180 000,00€
15	1.2.4	Розробка бізнес-плану проєкту	5 днів	Чт 01.06.21	Ср 09.06.21	75 000,00€
16	1.2.5	Погодження Концепції	5 днів	Чт 10.06.21	Ср 16.06.21	0,00€
17	1.2.6	Передпроектні дослідження та містобудівельні процедури	5 днів	Чт 01.06.21	Ср 09.06.21	55 000,00€
18	1.2.7	Концепція, Основні техніко-економічні показники, Бізнес-план затверджено	1 день	Чт 10.08.21	Чт 10.08.21	0,00€
19	1.3	III. Проектування	300 днів	Чт 01.06.21	Ср 20.10.21	1 225 000,00€
20	1.3.1	Вхідні дані	26 днів	Чт 01.06.21	Ср 10.06.21	1 650 000,00€
21	1.3.1.2	Повномасштабна з'явка	48 днів	Ср 03.06.21	Ср 25.08.21	1 150 000,00€
22	1.3.1.3	Отримання дозволу ДАБІ на будівництво	5 днів	Чт 26.08.21	Ср 01.09.21	100 000,00€
23	1.3.1.4	Отримання ордерів на виконання робіт	30 днів	Чт 26.08.21	Ср 08.09.21	185 000,00€
24	1.3.5	Стадія Р	46 днів	Чт 26.08.21	Ср 20.10.21	230 000,00€
25	1.3.8	Вибір Генерального підприємця	3 днів	Чт 30.09.21	Ср 06.10.21	0,00€
26	1.3.7	Укладання контракту з Генеральним підприємцем	18 днів	Чт 07.10.21	Ср 20.10.21	0,00€
27	1.3.8	Проект розроблено	18 днів	Чт 23.09.21	Ср 06.10.21	0,00€
28	1.4	IV. Будівництво	312 днів	Чт 21.10.21	Пн 12.08.22	197 712 767,00€
29	1.4.1	Передані Технічні документації Замовнику Генеральному підприємцю для аналізу	1 день	Чт 21.10.21	Чт 21.10.21	0,00€
30	1.4.2	Будівельні роботи	30 днів	Пн 22.10.21	Чт 02.12.21	1 177 290,00€
31	1.4.3	Залашлюбовувальні роботи	85 днів	Пн 01.12.21	Чт 11.01.22	147 602 500,00€
32	1.4.4	Внутрішні інженерні мережі	80 днів	Пн 18.01.22	Чт 07.07.22	35 411 106,00€
33	1.4.5	Зовнішні мережі підпроводу	50 днів	Ср 22.12.21	Вт 01.03.22	10 451 377,00€
34	1.4.6	Благоустрій	25 днів	Пн 08.07.22	Чт 11.08.22	870 434,00€
35	1.4.7	Будівництво завершено	1 день	Пн 12.08.22	Пн 12.08.22	0,00€
36	1.5	V. Завершення проєкту	30 днів	Пн 12.08.22	Пн 06.09.22	1 589 111,00€
37	1.5.1	Здра в експлуатації	30 днів	Пн 12.08.22	Пн 06.09.22	1 589 111,00€

# СТРУКТУРА ДЕКОМПОЗИЦІЇ РОБІТ ПРОЄКТУ



# ПЛАН ПРОЕКТУ ВЕРХНЬОГО РІВНЯ

<b>1</b>	<b>ПРОСТІР НА 9</b>	<b>480 днів</b>	<b>Пн 09.11.20</b>	<b>Пт 09.09.22</b>
<b>1.1</b>	<b>I. Ініціація проекту</b>	<b>114 днів</b>	<b>Пн 09.11.20</b>	<b>Чт 15.04.21</b>
<b>1.2</b>	<b>II. Концепція проєку</b>	<b>45 днів</b>	<b>Чт 15.04.21</b>	<b>Ср 16.06.21</b>
<b>1.3</b>	<b>III. Проектування</b>	<b>100 днів</b>	<b>Чт 03.06.21</b>	<b>Ср 20.10.21</b>
<b>1.4</b>	<b>IV. Будівництво</b>	<b>212 днів</b>	<b>Чт 21.10.21</b>	<b>Пт 12.08.22</b>
<b>1.5</b>	<b>V. Завершення проєкту</b>	<b>20 днів</b>	<b>Пт 12.08.22</b>	<b>Пт 09.09.22</b>

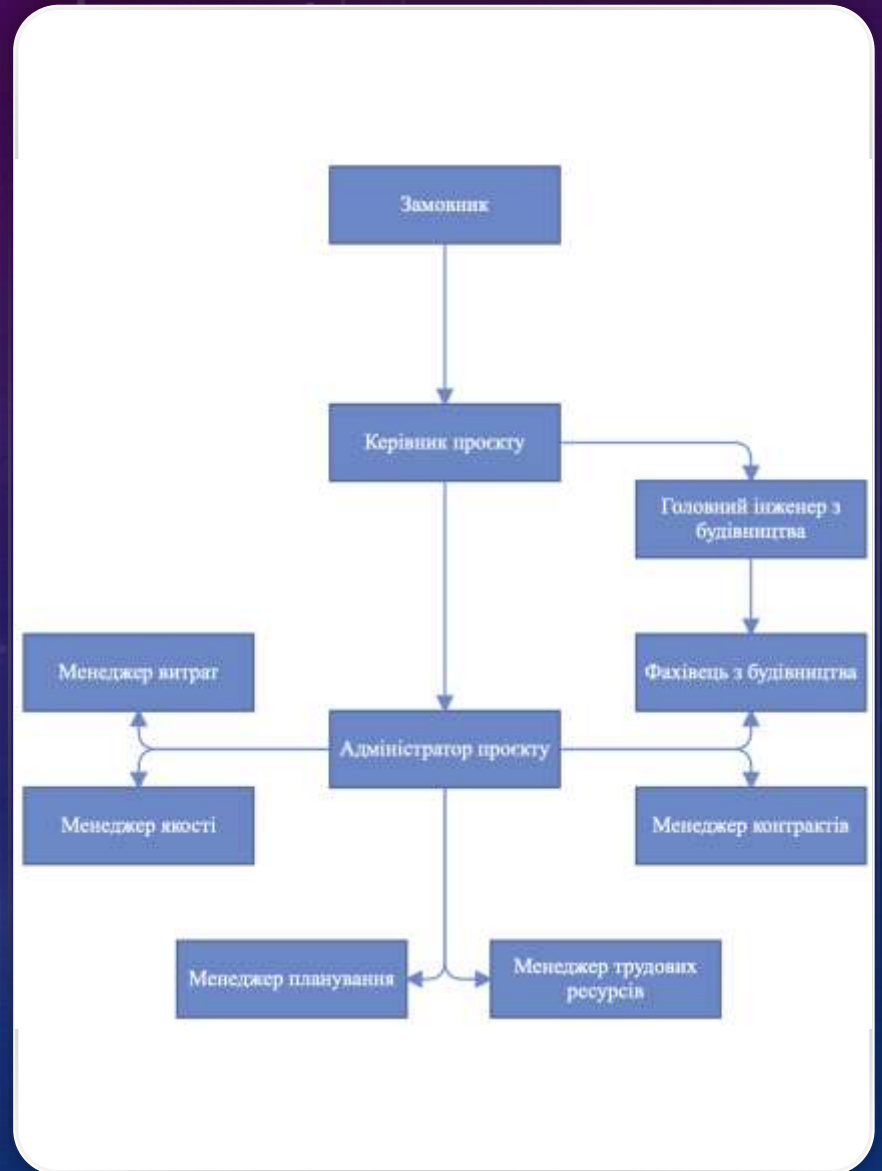
# ПЛАН ВИТРАТ

<b>1</b>	<b>ПРОСТІР НА 9</b>	<b>480 днів</b>	<b>Пн 09.11.20</b>	<b>Пт 09.09.22</b>	<b>230 403 878,00€</b>
<b>1.1</b>	<b>I. Ініціація проєкту</b>	<b>114 днів</b>	<b>Пн 09.11.20</b>	<b>Чт 15.04.21</b>	<b>24 757 000,00€</b>
<b>1.2</b>	<b>II. Концепція проєкту</b>	<b>45 днів</b>	<b>Чт 15.04.21</b>	<b>Ср 16.06.21</b>	<b>620 000,00€</b>
<b>1.3</b>	<b>III. Проєктування</b>	<b>100 днів</b>	<b>Чт 03.06.21</b>	<b>Ср 20.10.21</b>	<b>3 725 000,00€</b>
<b>1.4</b>	<b>IV. Будівництво</b>	<b>212 днів</b>	<b>Чт 21.10.21</b>	<b>Пт 12.08.22</b>	<b>197 712 767,00€</b>
<b>1.5</b>	<b>V. Завершення проєкту</b>	<b>20 днів</b>	<b>Пт 12.08.22</b>	<b>Пт 09.09.22</b>	<b>3 589 111,00€</b>

# ОТОЧЕННЯ ПРОЄКТУ

Стейкхолдер	Роль	Інтереси	Вплив на проєкт
Мешканці	Кінцевий користувач	Отримання комфортного та безпечного житла, доступ до інфраструктури	Будуть впливати на проєкт через свої вимоги до якості житла, його розташування та інфраструктури
Замовник ТОВ "Простір"	Власник проєкту	Максимізація прибутку, успішне завершення проєкту в строк та бюджет	Буде впливати на проєкт через затвердження бюджету, термінів, вимог до якості та дизайну будинку
Держава та місцева влада	Регулятори, замовник	Розвиток міської інфраструктури, збільшення забудованої території, залучення інвестицій, забезпечення безпеки та екологічних стандартів	Будуть впливати на проєкт через встановлення нормативів та правил будівництва, видання дозволів, контроль за виконанням будівельних норм та стандартів
Конструктори та архітектори	Розробники проєкту	Втілення задуму в реальність, технічна та естетична якість проєкту	Будуть впливати на проєкт через вибір матеріалів, технічних рішень, дизайну будівлі та її окремих елементів
Підрядні організації	Виконавці робіт	Отримання прибутку, успішне завершення робіт в строк та бюджет	Будуть впливати на проєкт через якість виконання робіт, використання матеріалів та техніки, дотримання технологій виконання робіт

# ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ПРОЄКТУ



Стандарт	Дії для недопущення виникнення проблем	Тривалість (міс.)	Витрати (UAH)	Відповідальний
ISO 9001	Розробка процедур контролю якості, збільшення уваги до клієнтів, оцінка ефективності процесів, навчання персоналу	6	100000	Керівник проекту
ISO 14001	Розробка плану зменшення викидів шкідливих речовин, енергозбереження, впровадження вторинного перероблення відходів, моніторинг впливу на довкілля	12	80000	Відповідальний за охорону довкілля
OHSAS 18001	Розробка і впровадження процедур забезпечення безпеки праці, навчання персоналу, встановлення індивідуального захисту працівників	6	150000	Відповідальний за охорону праці
EN 12811-1	Оцінка ризиків, розробка процедур безпеки, контроль виконання робіт, підтримка технічного стану	3	50000	Відповідальний за безпеку на робочому місці
EN 12810-1	Оцінка ризиків, розробка процедур безпеки, контроль виконання робіт, підтримка технічного стану	3	50000	Відповідальний за безпеку на робочому місці
EN 1992-1-1	Оцінити властивості ґрунту та ґрунтової підґрунтової води на будівельному майданчику перед проектуванням фундаменту.	3	100000	Керівник проекту
EN 1993-1-1	Виконувати розрахунки на міцність та стійкість сталевих конструкцій згідно з вимогами стандарту. Використовувати матеріали, які відповідають вимогам стандарту.	6	20000	Головний інженер
EN 1990	Виконувати розрахунки на геотехнічну стійкість будівлі та споруд з урахуванням вимог стандарту. Використовувати матеріали, які відповідають вимогам стандарту.	4	15000	Керівник проекту
EN 1991	Виконувати розрахунки на навантаження, що діють на будівлю, згідно з вимогами стандарту. Використовувати матеріали, які відповідають вимогам стандарту.	5	180000	Головний інженер
EN 1995-1-1	Виконувати розрахунки на міцність та стійкість дерев'яних конструкцій згідно з вимогами стандарту. Використовувати матеріали, які відповідають вимогам стандарту.	4	120000	Керівник проекту

## ПЛАН УПРАВЛІННЯ ВЗАЄМОДІЄЮ

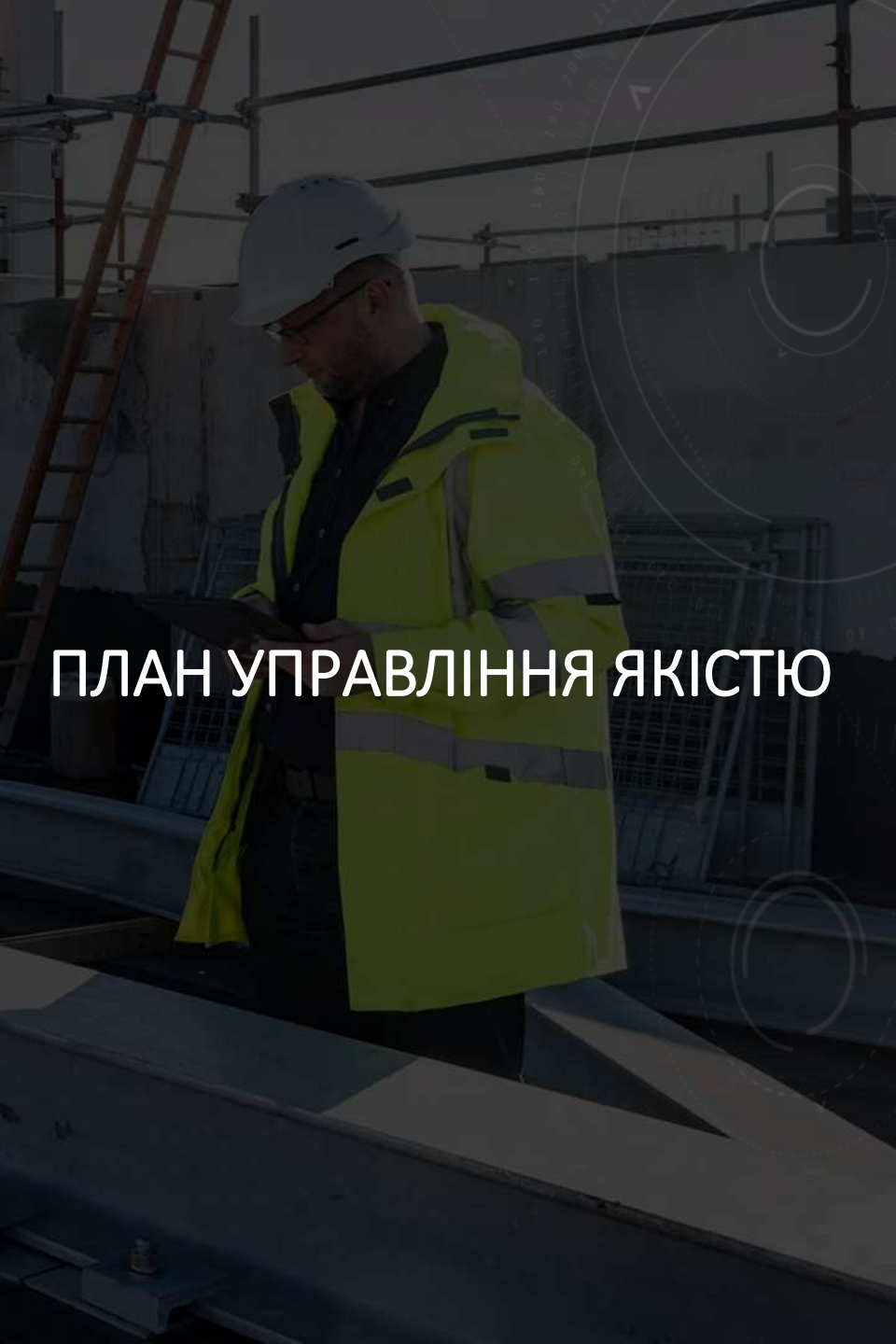
# ПЛАН УПРАВЛІННЯ КОНТРАКТАМИ

№	Назва лоту	Тип закупівлі	Дата проведення	Відповідальний
1	Проведення консалтингових послуг	відкриті торги	09.11.2020	Тендерний спеціаліст
2	Проектування та будівництво фонтану	відкриті торги	21.10.2022	Тендерний спеціаліст
3	Демонтаж зелених насаджень	відкриті торги	09.10.2021	Тендерний спеціаліст
4	Рекламна кампанія в соціальних мережах	запрошені пропозиції	01.09.2021	Тендерний спеціаліст
5	Будівництво парковки для велосипедів	запрошені пропозиції	01.07.2022	Тендерний спеціаліст
6	Придбання обладнання для дитячого майданчика	відкриті торги	01.06.2022	Тендерний спеціаліст
7	Будівництво спортивного майданчика	відкриті торги	15.05.2022	Тендерний спеціаліст
8	Встановлення споруд для освітлення	запрошені пропозиції	15.05.2022	Тендерний спеціаліст
9	Закупівля інструментів для утримання парку	запрошені пропозиції	01.05.2022	Тендерний спеціаліст
10	Закупівля сміттєвих урн	запрошені пропозиції	01.05.2022	Тендерний спеціаліст

# СТАНДАРТИ ЯКОСТІ

№	Тип стандарту або вимоги	Результат проекту або виконаної вимоги	Зацікавлена сторона, яка вимагає відповідного рівня якості
1	ISO 9001	Система управління якістю	Замовник
2	ISO 14001	Система екологічного управління	Місцева влада, Законодавство
3	OHSAS 18001	Система управління охороною праці	Профспілки, Законодавство
4	EN 12811-1	Вимоги до риштування	Проектний організатор, Підрядник
5	EN 12810-1	Вимоги до опалубки	Проектний організатор, Підрядник
6	EN 1992-1-1	Вимоги до бетонних конструкцій	Проектний організатор, Підрядник
7	EN 1993-1-1	Вимоги до сталевих конструкцій	Проектний організатор, Підрядник
8	EN 1990	Норми проектування на міцність	Проектний організатор, Законодавство
9	EN 1991	Вимоги до навантажень	Проектний організатор, Законодавство
10	EN 1995-1-1	Вимоги до дерев'яних конструкцій	Проектний організатор, Підрядник

Стандарт	Дії для недопущення виникнення проблем	Тривалість (міс.)	Витрати (UAH)	Відповідальний
ISO 9001	Розробка процедур контролю якості, збільшення уваги до клієнтів, оцінка ефективності процесів, навчання персоналу	6	100000	Керівник проєкту
ISO 14001	Розробка плану зменшення викидів шкідливих речовин, енергозбереження, впровадження вторинного перероблення відходів, моніторинг впливу на довкілля	12	80000	Відповідальний за охорону довкілля
OHSAS 18001	Розробка і впровадження процедур забезпечення безпеки праці, навчання персоналу, встановлення індивідуального захисту працівників	6	150000	Відповідальний за охорону праці
EN 12811-1	Оцінка ризиків, розробка процедур безпеки, контроль виконання робіт, підтримка технічного стану	3	50000	Відповідальний за безпеку на робочому місці
EN 12810-1	Оцінка ризиків, розробка процедур безпеки, контроль виконання робіт, підтримка технічного стану	3	50000	Відповідальний за безпеку на робочому місці
EN 1992-1-1	Оцінити властивості ґрунту та ґрунтової підґрунтової води на будівельному майданчику перед проектуванням фундаменту.	3	100000	Керівник проєкту
EN 1993-1-1	Виконувати розрахунки на міцність та стійкість сталевих конструкцій згідно з вимогами стандарту. Використовувати матеріали, які відповідають вимогам стандарту.	6	20000	Головний інженер
EN 1990	Виконувати розрахунки на геотехнічну стійкість будівлі та споруд з урахуванням вимог стандарту. Використовувати матеріали, які відповідають вимогам стандарту.	4	15000	Керівник проєкту
EN 1991	Виконувати розрахунки на навантаження, що діють на будівлю, згідно з вимогами стандарту. Використовувати матеріали, які відповідають вимогам стандарту.	5	180000	Головний інженер
EN 1995-1-1	Виконувати розрахунки на міцність та стійкість дерев'яних конструкцій згідно з вимогами стандарту. Використовувати матеріали, які відповідають вимогам стандарту.	4	120000	Керівник проєкту



# ПЛАН УПРАВЛІННЯ ЯКІСТЮ

№	Тип ризика	Назва ризика	Ймовірність (1-5)	Вплив (1-5)
1	Зовнішній	Зміна законодавства	4	4
2	Політичний	Нестабільність політичної ситуації	3	4
3	Економічний	Збільшення вартості матеріалів	4	3
4	Нестабільність курсу доллара	Зміна курсу долара	5	3
5	Соціальний	Негативна реакція громадськості	3	4
6	Природний	Повінь	2	5
7	Культурний	Культурні різниці	2	3
8	Внутрішній	Відхилення від графіку робіт	5	4
9	Ризики продукту	Низька якість продукту	3	5
10	Ризики організації	Нестабільність команди	2	4
11	Ризики технології	Технічні проблеми	4	5

# РЕЄСТР РИЗИКІВ ПРОЄКТУ

№	Тип заходу	Ризик	Назва робіт	Тривалість, дні	Витрати, грн.	Відповідальний
1	Запобіжні заходи	Низька якість продукту	Впровадження системи контролю якості	30	50000	Керівник проекту
2	Розробка резервного плану	Технічні проблеми	Створення плану технічної підтримки	20	30000	Інженер проекту
3	Оновлення документації	Зміна законодавства	Проведення аналізу відповідності документації змін у законодавстві	10	15000	Юрист
4	Керування проектом	Відхилення від графіку робіт	Перегляд та оптимізація графіку робіт	15	20000	Керівник проекту
5	Фінансовий моніторинг	Зміна курсу долара	Розробка плану моніторингу курсу долара	30	40000	Фінансовий директор

# ПЛАН УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

# ВИСНОВКИ

Загальний висновок щодо дипломного проекту "Простір на 9" полягає в наступному. Проект виконувався з великими витратами, які були розподілені на різні етапи, включаючи початковий етап, концепцію, проектування, будівництво та завершення. Успішне втілення проекту залежало від врахування потреб та очікувань всіх зацікавлених сторін, які мають різні ролі та інтереси. Навантаження на ресурси залежало від потреб проекту та економічних умов. Координація всіх етапів проекту та вчасне виконання робіт були ключовими для його успішного завершення. Управління якістю включало дотримання провідних стандартів та витрати на його забезпечення. Планування ризиків передбачало визначення потенційних ризиків та заходи для їх управління. Ефективний розподіл функцій та обов'язків серед учасників проекту та рольова структура команди були важливими для досягнення бажаних результатів. Загалом, проект успішно втілювався завдяки співпраці, управлінню ресурсами та виконанню вимог проекту.

A group of people are gathered around a table in a meeting room, engaged in a discussion. The scene is overlaid with a semi-transparent dark layer and technical graphics, including circular gauges with numerical scales (150, 160, 170, 180, 190, 210, 220, 230, 240, 250, 260) and various circular arrows, suggesting a data-driven or engineering context. The text is centered over the image.

**Дякую за увагу**

*Прошу ставити запитання*