



شناسایی و اولویت بندی عوامل موثر بر تاخیر در اجرای پروژه های ساختمانی در شهر اهواز

دکتر نوید خیاط^۱، مهندس حامد قمری^۲

۱- دکترای عمران و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز

۲- کارشناس ارشد مهندسی عمران با گرایش مدیریت پروژه و ساخت

HAMED.GHAMARI@GMAIL.COM

خلاصه

یکی از معضلات و مشکلاتی که در زمینه ساخت و ساز در کشورمان با آن مواجه هستیم، عدم اتمام به موقع پروژه‌ها و طرح‌های ساختمانی و طولانی شدن مدت اجرای آنها می‌باشد. این تأخیر ناشی از سه رأس مثلث اجرایی یعنی کارفرما، مشاور و پیمانکار می‌باشد. برای این منظور جهت شناسایی عوامل اصلی تأخیر، تعداد ۲۶۰ پرسشنامه بین سه گروه کارفرما، مشاور و پیمانکار توزیع گردید. این پرسشنامه شامل ۴۲ سؤال که در ۵ گروه اصلی تقسیم بندی شده بودند و برای شناخت تأثیر و رده‌بندی عوامل تأخیر تهیه شده بود. براساس آنالیز نتایج پرسشنامه ها، پنج عامل تأخیر در پرداخت به پیمانکار، کمبود نیروی انسانی ماهر، نداشتن دید اجرایی و کارگاهی طراحان، خطا و اشتباهات نیروی انسانی حین کار و نداشتن بینه مالی قوی پیمانکار، دارای اولویت بندی تأخیر در اجرای پروژه های ساختمانی در شهر اهواز شناخته شدند.

کلمات کلیدی: تأخیر، کارفرما، پیمانکار، مشاور، پروژه

۱. مقدمه

مبحث تأخیر در طرح های ساختمانی و اتلاف زمان سالهاست که در پروژه‌های ساختمانی کشور ما مطرح است و کماکان یکی از معضلات عمده اجرایی به شمار می‌رود. مدت اجرای یک طرح ساختمانی در میزان سرمایه گذاری و بازدهی سرمایه مصرف شده در طرح اثر مستقیم دارد. با افزایش مدت اجرا و تأخیر پروژه نسبت به برنامه زمانبندی شده، سرمایه زیادی اعم از سرمایه مالی، نیروی انسانی، ماشین آلات و تجهیزات در پروژه بلوکه شده و به هدر می‌رود. سالهاست که این معضل در کشور ما وجود دارد و در نزد عوامل اجرایی و سازمان های مرتبط به امری طبیعی تبدیل شده و هنوز راهکاری مؤثر برای جلوگیری از تکرار این معضل اتخاذ نشده است. ساختار پروژه‌های ساختمانی از مؤلفه‌های مختلفی تأثیرپذیر است، شرایط اقتصادی، موقعیت جغرافیایی، دسترسی به مصالح، نیروهای متخصص و کاری بومی، مدیریت دستگاههای اجرایی، فرهنگ بومی منطقه در تسریع یا تأخیر پروژه اثرگذار هستند. بنابراین هر منطقه‌ای فاکتورهای اثرگذاری بر تأخیر پروژه دارد. تأخیر معلول عللی است که شناخت آنها و تعیین اهمیت این عوامل میتواند ما را در ارائه راهکار اجرایی مناسب برای تأخیر پروژه‌ها یاری کند.

در این راستا تأخیرات بوجود آمده در پروژه‌های ساختمانی در حال احداث، مهمترین مانع بر سر راه این امر بوده و در نتیجه مشکلات زیاد برای این صنعت کلیدی بوجود آورده است. تأخیر رویدادی است که می‌تواند برنامه پروژه را به عقب بیندازد، در حقیقت تأخیر، شکاف بین زمان واقعی انجام پروژه و زمان برنامه‌ریزی شده آن است و تقریباً اکثر پروژه‌ها با این مسأله روبرو هستند. تأخیرات می‌تواند منجر به مسائلی مانند کاهش سود پروژه‌ها، افزایش هزینه‌های پروژه، از دست رفتن فرصت‌ها و مهم‌تر از همه از بین رفتن توجیه اقتصادی پروژه‌ها گردند. با توجه به این مهم و موارد دیگری مانند کمبود منابع، رقابت شدید بازار و هزینه بسیار بالای تصمیمات غلط، بیشتر کشورهای جهان سعی دارند با شناسایی و کاهش تأخیرات پروژه‌های ساختمانی خویش، در بازارها رتبه‌بندی و جایگاه مناسب‌تری را کسب کنند و با جلوگیری از تکرار ضررها و مشکلات مشابه و تکراری به صرفه جویی های زمانی و مالی مناسب همراه با بهره‌وری بالاتر دست یابند.