

دراسة الجدوى للمشروع المعماري والعمراني.

1- مفهوم دراسة الجدوى للمشروع:

تُعرف دراسة الجدوى بأنها الدراسة التي يجب القيام بها قبل البدء بتنفيذ المشروع، بغض النظر عن نوعه أو حجمه؛ وتعتمد هذه الدراسة على الإجابة على السؤالين الآتيين:

- السؤال الأول: هل يمكن تنفيذ المشروع؛ أي هل هو قابل للتنفيذ؟

فإذا كانت الإجابة (نعم) يتم الانتقال إلى:

- السؤال الثاني: كيف نقوم بالتنفيذ، أي ما هي خطوات التنفيذ بالتفصيل؟

هنا يستدعي الأمر وضع خطة تفصيلية لتنفيذ المشروع؛ تتضمن مراحل التنفيذ، وسائل وأدوات التنفيذ البشرية والتقنية، المخصصات المالية لكل مرحلة تنفيذية، البرنامج الزمني للتنفيذ....

2- أهمية دراسة الجدوى:

تتصف دراسة الجدوى بأهمية خاصة لكل من المصمم وصاحب المشروع والمستثمر والممول، وتتلخص هذه الأهمية بالنقاط الآتية:

- توضيح كافة المخططات والتفاصيل الخاصة بالمشروع، وذلك لتسهيل التعامل معه في مختلف مراحل التنفيذ.
- مساعدة المستثمرين على المقارنة والمفاضلة بين الفرص والخيارات المتاحة لاستثمار المشروع بطريقة صحيحة وسليمة قدر الإمكان...
- تُعدّ نتائج دراسة الجدوى وسيلةً عمليةً لمتابعة مراحل تنفيذ المشروع...
- بيان مدى تحقيق أهداف المشروع، والتي تؤدي إلى الحصول على منفعة مادية أو الوصول إلى نتيجة معينة...
- تحديد المصادر المناسبة لتمويل المشروع بكافة مراحلها...

3- أهداف دراسة الجدوى:

تهدف دراسة الجدوى للمشروع إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، أهمها:

- وضع مجموعة من الأساليب أو الصيغ الإدارية والتقنية والتمويلية التي تساعد على التعامل مع المشروع بصورة مبتكرة ومتطورة...

- تحديد المصطلحات الاقتصادية الخاصة بالمشروع (القيم المالية، الوسائل الاستثمارية، الأدوات التقنية) وفهمها من قبل جميع الأطراف؛ وخاصة المصمم المعماري ليكون لديه فكرة عنها عند مناقشة الجدوى الاقتصادية للمشروع...
- دراسة حالة السوق المحلية لمعرفة وتقدير حجم الطلب على المخرجات الخاصة بالمشروع (أعداد وأنواع فرص العمل المتوقعة للمشروع) ...
- بيان وقياس التأثيرات الناجمة عن المشروع على المجالات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية...
- اختيار وتوظيف الأفراد من أصحاب الخبرة في مجال المشاريع العمرانية والمعمارية؛ مما يؤدي إلى توفير الدعم المبني لمراحل تنفيذ المشروع...

4- طريقة عمل دراسة جدوى المشروع:

تشمل طريقة عمل دراسة الجدوى لمشروع ما الخطوات الآتية:

- أ- التفكير بإنشاء المشروع: بعد اعتماد المشروع من النواحي التصميمية والانشائية والتقنية، من المهم التفكير بتصوير خطة انشاء وتنفيذ المشروع على أرض الواقع، تراعي كافة المعطيات الموضوعية المفروضة على المشروع...
- ب- جمع البيانات الاقتصادية: تتصف البيانات الاقتصادية بانها بيانات بسيطة بطبيعتها ولا تكلف نفقات كبيرة لجمعها، ولكنها قد تتطلب تحليلاً دقيقاً وتفصيلاً للسوق المستهدف، وقياس نسب العرض والطلب، والمنافسة الموجودة من المشاريع الأخرى... تهدف هذه البيانات إلى التأكد من عدم وجود مشكلة أو ثغرة كبيرة وجوهريّة تعيق أو تمنع تنفيذ المشروع على أرض الواقع.

تتضمن البيانات الاقتصادية مجموعة من المعلومات الأساسية التي تقدّم الدعم اللازم للمشروع، مثل:

- مدى الحاجة للمشروع عند فئة من الأفراد في المجتمع.
- المتطلبات المادية للمشروع والتي تشمل: الأموال، العمال والإداريين المشرفين عليهم، المكان أو أرض المشروع ومستلزماته (مكتب للإشراف، مستودع...)، المواد الأولية اللازمة للبدء بالتنفيذ...
- مراحل تنفيذ ونمو المشروع، وحجم الأرباح المتوقع تحقيقها بعد نجاح كل مرحلة من مراحل نمو المشروع...
- تقدير حجم التكاليف المخصصة للمشروع، والتي تعتمد بشكل رئيسي على رأس المال المتاح...
- الخطة المالية التي سيتم تطبيقها لتنفيذ مراحل المشروع، والتي تساهم في معرفة قيمة النفقات والإيرادات في كل مرحلة...

ت- وضع مجموعة من البدائل: في حال وجود عوائق اقتصادية أو تمويلية أو استثمارية في البيانات الاقتصادية المنجزة، يتم وضع مجموعة من البدائل بحيث يكون كل بديلٍ مساوٍ بالقيمة النوعية للبيان الأصلي؛ ولكنه يختلف عنه في القيمة المالية، أو في طريقة دراسة الجدوى الاقتصادية، أو في صيغة استثمار المشروع، أو في نفقات مراحل

التنفيذ... من الواجب تقييم البدائل قبل وبعد تنفيذها للتأكد من توافقها مع طبيعة المشروع، ومن تأديتها للمهمة المطلوبة منها.

ث- تطبيق نتائج دراسة الجدوى: وهذا يعني الوصول إلى المرحلة الأخيرة من عمل دراسة الجدوى، حيث يُتخذ القرار فيما إذا كان المشروع يستحق التنفيذ أم لا... وتتضمن هذه المرحلة البيانات والمعلومات النهائية الأكثر تفصيلاً، وتُطبّق فيها الخطوات الآتية:

- إجراء دراسة تفصيلية للسوق أو لمجال المشروع المراد تنفيذه.
- دراسة المستلزمات والمتطلبات المالية للمشروع بالتفصيل مع إجراء تقييم مالي مستمر للمشروع.
- الاستعانة بالعاملين والمختصين في مجالات الإدارة والتخطيط والتسويق والمحاسبة وغيرها، وذلك لجمع المعلومات اللازمة لحسابها وتحليلها بدقة.
- المباشرة في تنفيذ المشروع...