جامعة القادسية
كلية الإدارة والاقتصاد
قسم إدارة الأعمال

ادارة ازمة السكن في العراق
(محافظة الديوانية انموذجاً)

بحث مقدم

إلى مجلس كلية الإدارة والاقتصاد في جامعة القادسية

كجزء من متطلبات نيل شهادة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي

من قبل الطالب

رحيم فليح حسن السباهي

بإشراف

الأستاذ الدكتور

إحسان دهش جلاب

١٤٣٩هـ ٢٠١٨

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

(وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّن بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّن جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ)

صدقَ آلله العليُّ آلعظيْم

(سورة النحل – الآية ٨٠)

إقرار المقوم اللغوي

أشهد أن البحث الموسوم (ادارة ازمة السكن في العراق / محافظة الديوانية انموذجاً) والتي تقدم بها الطالب (رحيم فليح حسن) إلى قسم إدارة الأعمال- كلية الإدارة والاقتصاد- جامعة القادسية قد تم مراجعته من قبلي لغوياً وأصبح سليما من الناحية اللغوية ولاجلة وقعت.

المقوم اللغوي

م.م عبد الحسين شهيب احمد

كلية الادارة والاقتصاد

جامعة القادسية

/ /٢٠١٨

إقرار الأستاذ المشرف

أشهد أن إعداد هذا البحث الموسوم (**ادارة ازمة السكن في العراق/ محافظة الديوانية انموذجاً**) والمقدم من قبل الطالب (**رحيم فليح حسن**) جرى تحت اشرافي في – كلية الإدارة والاقتصاد– جامعة القادسية – قسم إدارة الأعمال وهو جزء من متطلبات نيل شهادة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي ولأجله وقعت.

الأستاذ الدكتور

إحسان دهش جلاب

كلية الإدارة والاقتصاد/جامعة القادسية

٢٠١٨/ /

توصية لجنة الدراسات العليا

بناءا على التوصيات المتوافرة أرشح هذا البحث للمناقشة.

أ.م.د.اسيل علي مزهر

رئيس لجنة الدراسات العليا

كلية الإدارة والاقتصاد/جامعة القادسية

٢٠١٨ / /

توصية رئيس قسم إدارة الأعمال

بناءا على التوصيات المتوافرة أرشح هذا البحث للمناقشة.

أ.م.د.اسيل علي مزهر

رئيس قسم إدارة الأعمال

كلية الإدارة والاقتصاد/جامعة القادسية

٢٠١٨ / /

إقرار لجنة المناقشة

نشهد نحن رئيس وأعضاء لجنة المناقشة إننا قد اطلعنا على البحث الموسوم (ادارة ازمة السكن في العراق / محافظة الديوانية انموذجاً) وقد جرت مناقشة الطالب (رحيم فليح حسن) في محتوياته وما يتعلق به وانه جدير بالقبول لنيل شهادة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي وبتقدير (جيد جدا).

الأستاذ الدكتور إحسان دهش جلاب عضوا ومشرفا	الأستاذ المساعد الدكتور ماجد عبد الامير محسن عضوا	الأستاذ الدكتور حامد كاظم متعب رئيس لجنة المناقشة

مصادقة مجلس الكلية

صادق مجلس كلية الإدارة والاقتصاد في جامعة القادسية على إقرار لجنة المناقشة

الأستاذ الدكتور
مجيد عبد الحسين هاتف
و/عميد كلية الإدارة والاقتصاد/جامعة القادسية

الإهداء...

الى منقذ البشرية النبي الاعظم وآلهِ الطاهرين(صلوات الله عليهم اجمعين).

الى امام الزمان وصاحبه..... الامام المهدي (سلام الله عليه).

الى مَنْ اناروا لنا ظلمة الحياة ..... علماء الدين الاعلام.

الى منبع الحب والحنان.....امي العزيزة حفظها الله .

الى مَنْ حرمتني الدنيا مِنْ تذوق طعم حنانه ..... ابي رحمة الله.

الى فخري وسندي وعزي وذخري ..... اخوتي واخواتي الاعزاء .

الى شريكة الحياة ورفيقة الدرب ..... زوجتي .

الى فلذة الاكباد وثمرة الحياة .....اولادي .

اهدي هذا الجهد المتواضع

الباحث

شكر وعرفان ...

الحمد لله نحمده ونشكره على اتمام النعمة ودوام الصحة، والصلاة والسلام على رسول الله محمد بن عبدالله وعلى ال بيته الطيبين الطاهرين.

بعد ان من الله سبحانه وتعالى عليّ بإكمال هذا الجهد المتواضع لا يسعني إلا ان اقدم عظيم شكري ووافر امتناني الى استاذي الفاضل (الاستاذ الدكتور احسان دهش) لأشرافه على بحثي وعلى سعة صدره وتوجيهاته السديدة طوال فترة الكتابة ولما ابداه من ملاحظات قيمة كان لها الاثر الكبير في انجاز البحث واغناء جميع جوانبه بالمادة العلمية القيمة ، فاسأل الله تعالى ان يمن علية بدوام الصحة والعافية وأتمني له مزيداً من العطاء والتقدم . كما اتقدم بالشكر الجزيل الى عمادة الكلية متمثلة بالسيد عميد كلية الادارة والاقتصاد المحترم والى السيد المعاون العلمي والى السيدة رئيسة قسم ادارة الاعمال والسيد رئيس لجنة الدراسات العليا في القسم لما ابدوه من دعم مستمر للمسيرة العلمية في الكلية ولمساندتهم الدائمة لطلبة الدراسات العليا فلهم مني جزيل الشكر والامتنان . كما اتقدم بالشكر والعرفان الى جميع اساتذتي في المرحلة التحضيرية الذين افاضوا علينا من علومهم الغزيرة وكان لنا شرف الدراسة على ايديهم . والشكر موصول الى السادة رئيس وأعضاء لجنة المناقشة المحترمون والمقوم العلمي واللغوي للبحث لإبدائهم الملاحظات القيمة والتي لا تزيده إلا قوة ورصانة . كما اتقدم بالشكر الجزيل الى جميع اساتذة كلية الادارة والاقتصاد والى موظفي سكرتارية قسم ادارة الاعمال والى موظفي الشؤون العلمية ومكتبة الكلية . وشكري واعتزازي وتقديري الى كل زملاء الدراسة (اثير محمد واحمد عبداللة واحمد هادي وختام يوسف وسامر حسين وسعد جعاتي وسعد شمال وعلي ركالة وعلي عبد الحسين ومحمد حسن ومحمد نجم وياسر شاكر) لمساندتهم لي فلهم مني وافر الشكر والامتنان وأتمنى لهم دوام الموفقية والنجاح.

رحيم فليح

المستخلص

يهدف البحث الحالي إلى وضع الحلول العلمية السلمية والكفيلة بمعالجة ازمة السكن في محافظة الديوانية من خلال تشخيص واقع ادارة ازمة السكن فيها ووضع الاسبقيات اللازمة للتعامل مع الازمة وتحقيق الجدوى من تنفيذ المشاريع السكنية من قبل الجهة القائمة على ادارة قطاع السكن في المحافظة. اعتمد البحث على منهج دراسة الحالة وشملت عينة البحث (٧) مشاريع مجمعات سكنية منتشرة في مركز واقضية ونواحي محافظة الديوانية فضلاً عن دائرة اسكان الديوانية . كما اجرى الباحث المقابلات المعمقة مع مدير ومعاون دائرة اسكان الديوانية ومع المهندسين المقيمين لمشاريع المجمعات السكنية ومسؤولي وحدتي التخطيط والمشاريع في الدائرة. وتم توجيه مجموعة من الاسئلة غير المهيكلة لهم. وقام الباحث بالتعرف على آراء أفراد العينة حول واقع وجود المقومات الضرورية للإدارة الناجحة لازمة السكن في دائرة اسكان الديوانية من خلال استمارة الفحص التي وزعت على العينة المذكورة .

وتوصل البحث إلى العديد من الاستنتاجات كان من أبرزها وجود اهتمام واسع من قبل الجهة القائمة على ادارة ازمة السكن في المحافظة بعملية التنبؤ المستمر بنسبة النمو الطبيعي والميكانيكي للسكان في المحافظة، فضلاً عن توفر قاعدة بيانات واسعة عن مقدار الحاجة السكنية الحالية والمستقبلية. كما توصل الباحث الى ان دائرة الاسكان تفتقر الى بعض الاسس والقواعد الخاصة بإدارة ازمة السكن والى عدم وجود وسائل لتحفيز السكان على الهجرة من الريف الى المدنية وإيجاد وسائل اخرى لتمويل السكن غير المصرف العقاري وصندوق الاسكان.

اما ابرز التوصيات التي خرج بها البحث فقد تمحورت حول ضرورة العناية بالتخطيط القطاعي والمكاني للمناطق السكنية، وتوفير وسائل اتصال ملائمة تساعد على تحفيز السكان وتشجيعهم نحو السكن في المجمعات السكنية العمودية المنفذة في المحافظة، مع ضرورة اشراك ذوي الاختصاصات الادارية في ادارة قطاع الاسكان وعدم الاقتصار على الكوادر الهندسية فقط.

ثبت المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
الآية	أ
الإهداء	ب
شكر وعرفان	ج
المستخلص	د
ثبت المحتويات	هـ – ز
ثبت الجداول	ح
ثبت الأشكال	ط
قائمة الملاحق	ي
المقدمة	١–٢
الفصل الأول: الإطار المنهجي للبحث	٤–١٨
المبحث الأول: منهجية البحث	٤
أولا: مشكلة البحث	٤
ثانيا: أهداف البحث	٥
ثالثا: أهمية البحث	٥
رابعا: فرضية البحث	٦
خامسا: عينة البحث	٦
ساسا: منهج البحث	٧
سابعا: وسائل جمع البيانات	٧
ثامنا: حدود البحث	٨
تاسعا: الوسائل الاحصائية للبحث	٨
المبحث الثاني: بعض الدراسات السابقة	٩
أولا: دراسات عربية	٩
ثانيا: دراسات أجنبية	١٦
ثالثا: مناقشة الدراسات السابقة وأوجه الاستفادة منها	١٧

رابعا: اهم ما يميز البحث الحالي	١٨
الفصل الثاني: الإطار النظري للبحث	٢٠-٤٤
المبحث الأول: الازمة (مفهومها و اسبابها و خصائصها و ابعادها)	٢٠
أولا: مفهوم الازمة	٢٠
ثانيا: اهم الاسباب المؤدية الى حدوث الازمة	٢٤
ثالثا: خصائص الازمة وسماتها	٢٥
رابعا: ابعاد الازمة	٢٦
المبحث الثاني: ادارة الازمة (مفهومها و مراحلها و متطلبات التعامل معها)	٢٧
أولا: مفهوم ادارة الازمة	٢٧
ثانيا: مراحل ادارة الازمة	٣٠
ثالثا: متطلبات ادارة الازمة	٣٢
رابعا: التعامل مع الازمة وفقا للمنهج العلمي الاداري السليم	٣٣
المبحث الثالث: ازمة السكن (مفهومها و اسبابها و ابعادها و مؤشراتها)	٣٧
أولا: مفهوم ازمة السكن	٣٧
ثانيا: اسباب ازمة السكن في العراق وأسباب تدهور قطاع الاسكان	٣٨
ثالثا: ابعاد ازمة السكن	٤١
رابعا: مؤشرات ازمة السكن في العراق	٤٣
الفصل الثالث: الإطار العملي للبحث	٤٦-٦٤
المبحث الأول: نبذة تعريفية عن دائرة اسكان الديوانية	٤٦
اولا: تأسيس دائرة اسكان الديوانية	٤٦
ثانيا: مهام دائرة الإسكان وأهدافها	٤٦
ثالثا: تعتمد دائرة الاسكان في تحقيق اهدافها مايأتي	٤٧
رابعا: رؤية ورسالة دائرة الاسكان	٤٧
خامسا: مشاريع دائرة اسكان الديوانية	٤٨

المبحث الثاني: اختبار الفروق بين استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع	٥٢
اولا: تخطيط الازمة واتخاذ القرار	٥٢
ثانيا: تنظيم الازمة	٥٣
ثالثا: توجيه ازمة السكن (الاتصالات، والقيادة، والتحفيز)	٥٤
رابعا: رقابة ازمة السكن ومتابعتها	٥٤
المبحث الثالث: تشخيص واقع إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية	٥٦
اولا: واقع التخطيط لإدارة ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها	٥٦
ثانيا: واقع تنظيم ازمة السكن	٥٨
ثالثا: توجيه ازمة السكن (الاتصالات ، والقيادة ، والتحفيز)	٥٩
رابعا: رقابة ازمة السكن ومتابعته	٦٢
الفصل الرابع: الاستنتاجات والتوصيات	٦٦-٦٩
أولا: الاستنتاجات	٦٦
ثانيا: التوصيات	٦٨
المصادر والمراجع	٧١-٧٨
الملاحق	
Abstract	A

ثبت الجداول

رقم الجدول	العنوان	رقم الصفحة
١	دوائر المهندس المقيم لمشاريع المجمعات السكنية المنتشرة في محافظة الديوانية	٦
٢	دراسات عربية خاصة بأزمة السكن	٩-١٦
٣	دراسات باللغة الاجنبية خاصة بازمة السكن	١٦-١٧
٤	مفهوم الازمة من وجهة نظر مجموعة من الباحثين	٢٠-٢٤
٥	مفهوم ادارة الازمة من وجهة نظر مجموعة من الباحثين	٢٧-٣٠
٦	جدول بالوحدات السكنية المنفذة في مدينة الديوانية خلال حقبة الثمانينات	٤٨-٤٩
٧	جدول بالمشاريع السكنية في مدينة الديوانية بعد عام ٢٠٠٣	٤٩-٥٠
٨	نتائج اختبار(Kruskal–Wallis) للاختلافات بشأن تخطيط ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها	٥٣
٩	نتائج اختبار(Kruskal–Wallis) للاختلافات في الاستجابات بشأن تنظيم ازمة السكن	٥٣
١٠	نتائج اختبار (Kruskal–Wallis) للاختلافات في الاستجابات بشأن توجيه ازمة السكن	٥٤
١١	نتائج اختبار Kruskal –Wallis للاختلافات في الاستجابات بشأن رقابة ازمة السكن ومتابعتها	٥٥
١٢	واقع التخطيط لإدارة ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها في محافظة الديوانية	٥٦-٥٧
١٣	واقع عملية تنظيم إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية	٥٨-٥٩
١٤	واقع التوجيه لإدارة ازمة السكن (القيادة ،والاتصالات ، والتحفيز) في محافظة الديوانية	٦٠-٦٢
١٥	واقع رقابة ازمة السكن ومتابعتها في محافظة الديوانية	٦٢-٦٣
١٦	واقع إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية	٦٤

ثبت الأشكال

رقم الشكل	العنوان	رقم الصفحة
١	الاسباب الرئيسة لازمة السكن في العراق	٤١

قائمة الملاحق

ت	العنوان
١	اسماء الادارات ومدراء دوائر المهندس المقيم ومسؤولي الوحدات الذين تم مقابلتهم في دائر اسكان الديوانية
٢	استمارة الفحص
٣	جداول بالبيانات والإحصائيات للمباني والأسر في محافظة الديوانية والصادر من وزارة التخطيط / الهيئة العليا للتعداد والسكان والمساكن (قرص CD) .
٤	قرار رقم ٣٩ الخاص بتشكيل الهيئة العامة للإسكان

المقدمة

مقدمة

تعد ازمة السكن واحدة من اهم الازمات التي تواجه الدول والمجتمعات اليوم وتكاد تكون ازمة عامة لا يخلو بلد منها، غير ان خطورة هذه الازمة تتأثر بالعديد من المتغيرات والظروف لاسيما الاقتصادية والسياسية والجغرافية والعمرانية والفنية .

وقد تفاقمت هذه الازمة وبرزت الى السطح في العقود الثلاثة الاخيرة ، حتى اخذت تنحو منحاً اخراً تميز بالتعقيد والتشابك مما ولد القناعات باحتمال فقدان السيطرة على هذه الازمة واتجاهاتها المستقبلية الامر الذي يحتم الاهتمام بإدارتها بطريقة علمية ومهنية .

يعد العراق احد البلدان التي عانت من تداعيات ازمة السكن ولعل السبب في ذلك يعود للظروف الفريدة التي مر بها كالحروب المتوالية التي تعرض لها والحصار الاقتصادي والتغيرات السياسية والأمنية والاجتماعية التي حدثت بعد عام ٢٠٠٣م وما خلفته من مؤشرات سلبية على الواقع العراقي كظهور العشوائيات وازدياد اعداد المهجرين والنازحين وغيرها كثير.

هذا الموضوع استلزم من الكتاب و الباحثين الخوض في غماره كونه مادة علمية ومشكلة واقعية تستوجب البحث والدراسة ، فكانت هنالك جهود كبيرة من قبل الكثير من الباحثين في هذا المضمار لكنها كانت محدودة جداً على مستوى محافظة الديوانية ، ومن اجل ذلك جاء هذا البحث لكي يسلط الضوء على ابعاد هذه الازمة ومن ثم كيفية مواجهتها باعتماد المنطق العلمي والإداري السليم .

تضمن البحث الحالي أربعة فصول رئيسة ، تناول الفصل الأول منهجية البحث وبعض الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع البحث وركز فيها الباحث على الدراسات المحلية التي تناولت ازمة السكن. أمّا الفصل الثاني فقد خصص للجانب النظري وسلط فيه الباحث الضوء على الأسس النظرية والمعرفية لإدارة ازمة السكن ضمن ثلاثة مباحث تناول المبحث الاول مفهوم الأزمة وأسبابها ، وخصائصها ، وأبعادها ، فيما تناول المبحث الثاني مفهوم ادارة الأزمة ومراحلها ، ومتطلبات التعامل معها ، وتطرق المبحث الثالث الى مفهوم ازمة ألسكن وأسبابها ، وإبعادها ، ومؤشراتها. وجاء الفصل الثالث لتوضيح الإطار العملي للبحث من خلال ثلاثة مباحث عرض المبحث الاول نبذة تعريفية عن دائرة اسكان الديوانية ، فيما جاء المبحث الثاني ليوضح اختبار

الفروق بين استجابات دوائر المهندس المقيم ، اما المبحث الثالث فجاء ليشخص واقع ادارة ازمة السكن في محافظة الديوانية .

وأخيرا خصص الباحث الفصل الرابع لعرض ابرز استنتاجات البحث وأهم التوصيات التي جاء بها للخروج بحصيلة علمية سليمة وناجحة لإدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية .

الباحث

الفصل الاول

الاطار المنهجي للبحث

المبحث الاول : منهجية البحث

المبحث الثاني : بعض الدراسات السابقة

المبحث الاول

منهجية البحث

توطئة.

تمثل منهجية البحث الطريق الاقصر والأسلم للوصول الى الاهداف المنشوده (بدوي، ١٩٧٧: ٧)، كما انها تمثل مجموعة الاجراءات الذهنية التي يمتلكها الباحث مقدماً لعملية المعرفة التي سيقبل عليها، من اجل التوصل الى حقيقة المادة التي يستهدفها (بدوي، ٢٠٠٠: ١١٥) .

وجرت العادة ان تتضمن منهجية الابحاث العلمية عدد من الفقرات الرئيسة منها مشكلة البحث وأهدافه وأهميته وفرضياته وعينته ومنهجه العلمي ووسائل جمع البيانات وحدوده الزمانية والمكانية والوسائل الاحصائية للبحث وهذا ما سار عليهِ الباحث في الفقرات ادناه .

أولا: مشكلة البحث

تعد محافظة الديوانية واحدة من مدن العراق التي عانت وما زالت تعاني تداعيات ازمة السكن، وقد لاحظ الباحث من خلال خبرته العملية ومن خلال البيانات المتوفرة لدى دائرة اسكان الديوانية (لاحظ الملحق (٣)) فضلاً عما تذكره تقارير وسائل الاعلام المسموعة والمقروءة والمرئية عن وجود ازمة سكن حادة في المحافظة ازدادت وتفاقمت في السنوات الاخيرة ، كما لاحظ بان اغلب القائمين على ادارة السكن في المحافظة يركزون في التعامل مع ازمة السكن على الجانب الفني (الهندسي) مع ضعف التركيز على الجانب الاداري كون اغلب القيادات الادارية القائمة على ادارة الازمة هم (مهندسون) .

ولذا يمكن صياغة مشكلة الدراسة بالسؤالين الاتيين :-

١. **هل يتعين التعامل مع ازمة السكن في محافظة الديوانية وفق ما جاد به الفكر الاداري؟**
٢. **الى أي مدى يمكن ان يساهم الفكر الاداري في الحد من تفاقم ازمة السكن في محافظة الديوانية او المحافظات العراقية الاخرى؟**

ثانياً : اهداف البحث

يسعى البحث الى تحقيق الاهداف الرئيسة الاتية :

١. تشخيص واقع ادارة ازمة السكن في محافظة الديوانية ومن ثم تحديد الاسبقيات الضرورية للتعامل معها .
٢. تحديد الحلول الادارية الناجحة والكفيلة بمعالجة ازمة السكن في المحافظة وإرساء اسس سليمة في التعامل معها و ادارتها . ومحاولة التخفيف من شدتها ، والتقليل من اثارها.
٣. تقديم التوصيات اللازمة للقائمين على ادارة قطاع السكن والتي من شأنها الارتقاء بالواقع السكني وتحقيق الجدوى من تنفيذ المشاريع الاسكانية .

ثالثاً : اهمية البحث .

تتمثل اهمية البحث بما يأتي :

١. يعد هذا البحث من الابحاث القليلة والنادرة _ على حد علم الباحث _ التي تناولت ازمة السكن على مستوى المحافظة .
٢. امكانية استفادة المسؤولين والقائمين على قطاع السكن من نتائج هذا البحث وتغيير وجهة نظرهم حول كيفية ادارة ازمة السكن في المحافظة .
٣. فتح الابواب امام الباحثين للقيام بدراسات اخرى في هذا المجال يمكن ان ترفد الجهات المسؤولة عن ازمة السكن بالأفكار والمقترحات التي قد تساهم في ايجاد الحلول الناجحة لهذه الازمة .
٤. يمهد هذا البحث لتغيير القناعات لدى القائمين على ادارة ازمة السكن في المحافظة بضرورة اعتماد النظريات والطروحات الادارية في معالجة العديد من المشاكل الميدانية التي تعاني منها المحافظة .

رابعاً: فرضيات البحث

الفرضية الاولى : لاتوجد فروقات ذات دلالة احصائية في توجهات القائمين على ادارة ازمة السكن في مركز واقضية ونواحي محافظة الديوانية .

الفرضية الثانية : يوجد اهتمام محدود بممارسة عملية الادارة للتعامل مع ازمة السكن في محافظة الديوانية .

خامساً: عينة البحث

تتكون عينة البحث من دوائر المهندس المقيم لمشاريع المجمعات السكنية والمنتشرة في مركز محافظة الديوانية والاقضية والنواحي التابعة لها وكان عددها سبع دوائر للمهندس المقيم وكما مفصل في الجدول (١) فضلاً عن المركز الرئيس لدائرة اسكان الديوانية .

الجدول (١)

دوائر المهندس المقيم لمشاريع المجمعات السكنية المنتشرة في محافظة الديوانية

ت	اسم المشروع	عدد الوحدات السكنية (وحدة)	الموقع
١	دائرة اسكان الديوانية	–	مركز محافظة الديوانية
٢	المجمع السكني في الديوانية / صدر اليوسفية	٥٠٤	مركز محافظة الديوانية
٣	المجمع السكني في الديوانية / الدغارة	٦٥٦	مركز المحافظة
٤	المجمع السكني في الديوانية / الاسكان القديم	٢٧٦	مركز المحافظة
٥	المجمع في قضاء الحمزة الشرقي	٤٥٦	قضاء الحمزة الشرقي
٦	المجمع السكني في الشامية / الجبسة	١٤٤	قضاء الشامية
٧	المجمع السكني في قضاء عفك	٢٢٨	قضاء عفك
٨	المجمع السكني في السنية	٦٥	ناحية السنية

المصدر: إعداد الباحث.

ساساً: منهج البحث

اختار الباحث في الدراسة الحالية منهج دراسة الحالة ، والذي يعد احد المناهج العلمية السليمة والذي يعرّف على انه عملية دراسة فرد او مجموعة افراد في منطقة محددة وخلال فترة زمنية معينة للتعرف على سلوك الفرد او الجماعة (العزاوي، ٢٠٠٨:١٠٢).

سابعاً: وسائل جمع البيانات.

استخدم الباحث مصادر متنوعة للحصول على البيانات المطلوبة لتحقيق أهداف البحث وهي كما في الاتي:

١. المقابلة المعمقة مع مجموعة من الكادر المتقدم لدائرة اسكان الديوانية باعتبارها الجهة المعنية كما مبين في الملحق (١) ، وتوجيه مجموعة من الاسئلة غير المهيكلة للافراد .
٢. استمارة فحص لتحديد مدى توفر مقومات الوظائف الادارية المطلوبة لإدارة ازمة السكن في الجهة المعنية بذلك ، انظر الملحق (٢).
٣. ملاحظة الباحث الدقيقة ومعايشته للأحداث الجارية في محافظة الديوانية ، كون الباحث موظف في قسم اسكان المحافظة منذ عام ٢٠٠٣ م.
٤. الوثائق والكتب والمخاطبات الرسمية والإحصائيات .

ثامناً: حدود البحث

١. الحدود المكانية: تقيد البحث الحالي بدائرة اسكان الديوانية ودوائر المهندس المقيم كحد مكاني لها وكما مبين ذلك في المبحث الاول من الفصل الثالث .
٢. الحدود الزمانية: شملت مدة إعداد البحث في الجانب النظري والعملي المدة من (١ / ٧ /٢٠١٧) إلى (١ / ٩ /٢٠١٧).

تاسعاً: الوسائل الاحصائية للبحث

اعتمد الباحث على عدد من الوسائل الاحصائية التحليلية في تحليل البيانات وهي :

١. التكرارات .
٢. الوسط الحسابي الموزون .
٣. الانحراف المعياري .
٤. الاهمية النسبية .
٥. معامل (Kruskal–Wallis).
٦. الوسط الفرضي .

المبحث الثاني

بعض الدراسات السابقة

توطئة.

يعرض هذا المبحث العديد من الدراسات العربية و الاجنبية السابقة التي تناولت موضوع البحث الحالي ، اذ يسعى الباحث من خلال ذلك الى تحديد مدى الافادة من الدراسات السابقة ، واعتبارها منطلقاً اساسياً لإثراء بحثه بالموضوعات ذات الصلة ، وكذلك ما تتميز بهِ البحث الحالي عن الدراسات السابقة ، وسنستعرض الدراسات الاكثر ارتباطاً وملائمة وحسب تسلسلها الزمني وكما يلي:

اولاً : عرض بعض الدراسات السابقة الخاصة بأزمة السكن .

أ : الدراسات العربية.

الجدول (٢)

دراسات عربية خاصة بأزمة السكن

١. دراسة (حفيظي ، ٢٠٠٩) .	
عنوان الدراسة	**المدن الجديدة ومشكلة الاسكان الحضري (دراسة ميدانية) .**
هدف الدراسة	**١. معرفة العلاقة بين انشاء المدن الجديدة وعملية الحد او التقليص من مشكلة الاسكان الحضري.** **٢. تقصي واقع الاسكان في الجزائر من خلال الوقوف على بعض الاحصائيات المتوفرة .** **٣. تشخيص الواقع الفعلي للمدينة الجديدة والأسباب التي اوجدتها .** **٤. معرفة نوعية ونظام الاسكان في المدينة الجديدة ومدى مساهمتها في عملية جذب السكان.**
مكان اجراء الدراسة	**دولة الجزائر**

اداة جمع البيانات	١. الملاحظة . ٢. الوثائق والسجلات . ٣. المقابلة . ٤. الاستبانة .
ابرز نتائج الدراسة	هنالك علاقة ارتباط بين انشاء المدينة الجديدة وعملية الحد من مشكلة الاسكان الحضري، ووجود علاقة ارتباطيه بين مدى توفر المرافق والخدمات والمحلات التجارية وعملية جذب السكان واستقطابهم الى العيش فيها .
٢. دراسة (كيطان ، ٢٠٠٩)	
عنوان الدراسة	ازمة السكن وعلاقتها بالبناء العشوائي
هدف الدراسة	١. ابراز صورة وصفية كمية وكيفية عن اصول المجتمعات السكنية التي تنتمي الى الحضر ادارياً في مدينة الديوانية فيما يتعلق بمستوياتهم الاقتصادية والتعليمة والاجتماعية . ٢. لفت انظار القائمين على شؤون البيئة والمسؤولين للعمل الجاد ووضع الحلول الى هذه الشريحة .
مكان اجراء الدراسة	العراق / الحدود الادارية لمدينة الديوانية
اداة جمع البيانات	١. الملاحظة . ٢. الاستبانة . ٣. بيانات وزارة التخطيط العراقية .
ابرز نتائج الدراسة	١. تدني المستوى الاقتصادي لمجتمع الدراسة . ٢. تدني في مستوى التعليم لدى عينة الدراسة . ٣. انعدام وجود متطلبات السكن الملائم الذي يشبع الحد الادنى لحاجات الانسان في منطقة البحث .
٤. دراسة (العكيلي ،٢٠١٠)	
عنوان الدراسة	العجز السكني في مدينة الصدر

هدف الدراسة	١. معرفة واقع حال المشكلة من خلال جمع المعلومات عن عدد السكان وعدد الاسر في الوحدة السكنية الواحدة وفي القطاع او المحلة السكنية . ٢. تسليط الضوء على متغيرات العجز السكني واسبابة وهي السكان والأسر والوحدات السكنية . ٣. معرفة خصائص الوحدات السكنية في منطقة الدراسة من حيث المساحة ونوع البناء وعدد الطوابق وعمر المسكن وعدد الغرف وغيرها . ٤. معرفة رغبات منطقة الدراسة وتوجهاتهم نحو السكن الملائم .
مكان اجراء الدراسة	العراق / بغداد – مدينة الصدر
اداة جمع البيانات	١. الاستبانة . ٢. البيانات و الاحصائيات المتوفرة من وزارة التخطيط والتعاون الانمائي العراقية .
ابرز نتائج الدراسة	١. ان مشكلة السكن في مدينة الصدر ناجمة من عدم توفر الاعداد الكافية من الوحدات السكنية الملائمة اللازمة لمقابلة احتياجات المواطن، وان هنالك عوامل اقتصادية واجتماعية لها اثرها المباشر في وجود المشكلة وفي حجمها. ٢. ان توفر المسكن الصحي الملائم في البيئة المستدامة لكل اسرة من اسر المجتمع يعد خدمة اجتماعية، وان عدم توفره يعتبر مشكلة اجتماعية، وان اهالي مدينة الصدر شريحة منفعلة بهذه المشكلة .
٤.دراسة (العميدي ، ٢٠١٢)	
عنوان الدراسة	الادارة الاستراتيجية الشاملة لمواجهة مشكلة السكن في العراق/ محافظة النجف انموذجاً .
هدف الدراسة	١. التعرف على حجم العجز الحقيقي للسكن في محافظة النجف. ٢. صياغة الاستراتيجيات المطلوبة وفقاً للنتائج الظاهرة من حجم العجز الحقيقي. ٣. تقديم حلول واقعية للحكومة لمواجهة ازمة السكن . ٤. القيام برقابة وتقويم تنفيذ الإستراتيجيات المعتمدة .
مكان اجراء الدراسة	العراق / الحدود الادارية لمحافظة النجف الاشرف .
اداة جمع البيانات	البيانات و الاحصائيات المتوفرة من وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ووزارة الاعمار و

	الاسكان العراقية .
ابرز نتائج الدراسة	١. لا توجد رؤية واضحة وشاملة للدولة في معالجة ازمة السكن واقتصارها على العمل باتجاه واحد لحل تلك الازمة . ٢. لا توجد هنالك ازمة في قلة المساكن وإنما الازمة في احتكار المساكن من قبل بعض الافراد.
٥. دراسة (المسعودي والسعدي ، ٢٠١٢)	
عنوان الدراسة	ازمة السكن في العراق (مؤشراتها واستراتيجيات المواجهة)
هدف الدراسة	١. تحديد الوضع السكني الراهن في العراق ٢. محاولة التنبؤ بالاحتياجات المستقبلية للمساكن في العراق. ٣. وضع الالية المناسبة والحلول اللازمة لمواجهة ازمة السكن في العراق .
مكان اجراء الدراسة	الحدود الادارية لدولة العراق
اداة جمع البيانات	البيانات و الاحصائيات المتوفرة من وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ووزارة الاعمار و الاسكان وزارة النقل ، الهيئة العامة للأنواء الجوية والرصد الزلزالي .
ابرز نتائج الدراسة	وجود عجز في الوحدات السكنية وصل الى (٢-٥,٢) مليون وحدة سكنية لغاية ٢٠٢٠ .
٦. دراسة (ناشور ،٢٠١٢)	
عنوان الدراسة	تحليل اتجاهات ازمة السكن في محافظة البصرة .
هدف الدراسة	دراسة مشكلة خطيرة تسود الاقتصاد البصري تتمثل بأزمة السكن ومن ثم محاولة تشخيص اسباب لازمة السكن ومحاولة تلافيها او محاولة ايجاد الحلول الممكنة للتقليل منها .
مكان اجراء الدراسة	العراق / الحدود الادارية لمحافظة البصرة .
اداة جمع البيانات	البيانات و الاحصائيات المتوفرة من وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ووزارة الاعمار و الاسكان العراقية .

ابرز نتائج الدراسة	١. ان توافر المسكن يأتي في درجة متقدمة من اولويات التنمية في المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء على اعتبار ان توافر المسكن يعد عاملاً مهماً للاستقرار الاجتماعي والتقدم الحضاري . ٢. ان محافظة البصرة تعاني من نقص شديد في عدد الوحدات السكنية و من نوع السكن غير الملائم للإفراد .
٧. دراسة (مجدي ، ٢٠١٣)	
عنوان الدراسة	دور سياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق .
هدف الدراسة	رفع كفاءة وتحسين التمويل الاسكان ذلك من خلال اقتراح اليات ووضع حلول للمشاكل التي تعاني منها مؤسسات الاقراض السكني في العراق من خلال الاستفادة من تجارب بعض الدول في هذا المجال .
مكان اجراء الدراسة	الحدود الادارية لدولة العراق
اداة جمع البيانات	١. بيانات و احصائيات وزارة الاعمار و الاسكان العراقية . ٢. بيانات و احصائيات المصرف العقاري . ٣. تجارب بعض الدول العربية .
ابرز نتائج الدراسة	عدم وجود نظام فعال لتمويل الاسكان واعتماد التمويل للمصرف العقاري وصندوق الاسكان على ما تخصصه الدولة من مبالغ من وزارة المالية ادى الى انحسار وضعف دور هذه المؤسسات .
٨. دراسة (الشكري و الجبوري ، ٢٠١٤)	
عنوان الدراسة	دور التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في محافظة الديوانية .
هدف الدراسة	هدفت هذه الدراسة الى رفع كفاءة مؤسسات التمويل الاسكاني في محافظة الديوانية ووضع اليات وحلول للمشاكل التي تعاني منها مؤسسات الاقراض السكني في المحافظة والتعرف على الوضع السكاني والسكني من خلال التغيرات التي تحصل في عناصر الحاجة السكنية بتأثير الخصائص السكانية والاجتماعية بغية تقدير الحاجة السكنية بشكل مناسب لمحافظة الديوانية حتى عام ٢٠١٧ .

مكان اجراء الدراسة	العراق / الحدود الادارية لمحافظة الديوانية .
اداة جمع البيانات	١. بيانات و احصائيات وزارة الاعمار و الاسكان العراقية . ٢. بيانات و احصائيات المصرف العقاري . ٣. بيانات و احصائيات وزارة التخطيط والتعاون الانمائي العراقية .
ابرز نتائج الدراسة	١. قلة التمويل الاسكاني في المحافظة وان الموجود هو مجرد مؤسسات اقراض سكني متمثلة بالمصرف العقاري وصندوق الاسكان . ٢. العجز السكني الاجمالي في المحافظة بنحو(٣٥٢٤٥) وحدة سكنية بنسبة ٢٥.٣% من اجمالي الاسر في المحافظة .
٩. دراسة (الطائي ، ٢٠١٥)	
عنوان الدراسة	مشكلة ازمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الاسكان العامة – دراسة حالة).
هدف الدراسة	١. تسليط الضوء على الوضع السكني الراهن في العراق ومعاناة المواطنين الفقراء . ٢. توضيح الاحتياجات الفعلية الحالية للمساكن في العراق فضلاً عن بيان الدراسة التحليلية بإطارها الجغرافي لهذه المشكلة المجتمعية المتنامية تدريجاً. ٣. وضع المعالجات المناسبة والحلول الممكنة لمواجهة ازمة السكن في العراق .
مكان اجراء الدراسة	الحدود الادارية لدولة العراق .
اداة جمع البيانات	١. بيانات و احصائيات وزارة الاعمار و الاسكان العراقية . ٢. بيانات و احصائيات وزارة التخطيط والتعاون الانمائي العراقية
ابرز نتائج الدراسة	١. ان اتساع الفجوة بين حاجة المجتمع الفعلية للمساكن وما تحقق انجازه من وحدات سكنية على مستوى السنين الماضية، افضى الى تفاقم ازمة السكن في العراق وزيادة العجز في المتراكم بعدد الوحدات السكنية . ٢. محدودية المشروعات الخاصة بالإسكان وندرتها خلال اكثر من عقدين من الزمان بسبب توقف الدولة عن بناء المجمعات السكنية مع ارتفاع معدلات النمو السكاني .
١٠. دراسة (غائب ، ٢٠١٥)	

عنوان الدراسة	مشكلة السكن وحلولها في الاقتصاد الاسلامي
هدف الدراسة	وضع الحلول الناجحة لمعالجة ازمة السكن باستخدام الاقتصاد الاسلامي .
مكان اجراء الدراسة	الحدود الادارية لدولة العراق .
اداة جمع البيانات	١. القران الكريم . ٢. الكتب والمراجع العلمية .
ابرز نتائج الدراسة	مشكلة السكن مشكلة متعددة الجوانب ومنتشرة في اغلب البلدان، والاقتصاد الاسلامي وضع حلولاً مناسبة لهذه المشكلة وذلك لكونه رسالة سماوية جاءت لإسعاد البشر .
١١. دراسة (البديري ، ٢٠١٦)	
عنوان الدراسة	دور التوريق في تمويل المشاريع العقارية وتخفيف ازمة السكن (دراسة استشرافية لإمكانية تطبيقه في العراق) .
هدف الدراسة	الاسهام في تخفيف ازمة السكن في العراق ، من خلال التعرف على تقنية التوريق والية عملها ، ومدى امكانية الاستفادة منها او متطلبات تطبيقها في العراق .
مكان اجراء الدراسة	الحدود الادارية لدولة العراق .
اداة جمع البيانات	١. بيانات و احصائيات وزارة الاعمار و الاسكان العراقية . ٢. بيانات و احصائيات وزارة التخطيط والتعاون الانمائي العراقية
ابرز نتائج الدراسة	١. يعمل التوريق على تحسين عمل المصارف العراقية وتنمية مواردها المالية وكذلك يسهم في تمويل القطاع السكن في العراق، كونه من اساليب التمويل العقاري . ٢. تفاقم ازمة السكن نتيجة للأوضاع التي يمر بها البلد فمنذ الثمانينيات ولغاية وقتنا الحالي، وبسبب النمو السكاني الكبير، ولعدم وضع حلول جذرية للازمة نتيجة غياب السياسة الاسكانية الواضحة ، وضعف الادارة والتخطيط في العراق .
١٢. دراسة (الدوري واكبرمحمد ، ٢٠١٦)	
عنوان الدراسة	النمو السكاني ومشكلة السكن في محافظة كركوك .
هدف الدراسة	١. دراسة الواقع السكاني في محافظة كركوك للعام ٢٠١٤.

	٢. دراسة حجم المشكلة السكنية . ٣. معرفة عدد الوحدات السكنية المطلوب بنائها خلال المدة بين(٢٠١٤-٢٠٣٠). ٤. بيان اثر النمو السكاني في المحافظة علة مشكلة السكن . ٥. دراسة احجام السكان المتوقعة حتى عام ٢٠٣٠ .
مكان اجراء الدراسة	العراق / الحدود الادارية لمحافظة كركوك .
اداة جمع البيانات	١. بيانات و احصائيات وزارة الاعمار و الاسكان العراقية . ٢. بيانات و احصائيات وزارة التخطيط والتعاون الانمائي العراقية
ابرز نتائج الدراسة	١. تعاني محافظة كركوك من نقص في عدد الوحدات السكنية ومن نوع السكن غي الملائم للأفراد بسبب توقف الدعم الحكومي . ٢. غياب دور الحكومة المحلية في متابعة التجاوز على المخططات الاساس للمحافظة وانتشار العشوائيات .

ب-الدراسات باللغة الاجنبية :

جدول (٣)

دراسات باللغة الاجنبية خاصة بازمة السكن

١. دراسة (Mohammed, 2007)	
عنوان الدراسة	To contribute in handling the housing crisis in the city of Baghdad A study for the decision of the Mayoralty of Baghdad to allow adding a third floor for the residential units. المساهمة في معالجة أزمة السكن في مدينة بغداد (دراسة لقرار امانة بغداد بالسماح لإضافة طابق ثالث للوحدات السكنية) .
هدف الدراسة	التعرف على رأي المجتمع المحلي بشكل عام ورأي اصحاب الوحدات السكنية المجاورة للوحدات التي تم اضافة طابق ثالث عليها والتعرف على ارائهم بايجابيات هذا القرار و

	سلبياته على المدى القريب والبعيد ، ومستقبل النسيج الحضري التقليدي في مدينة بغداد .
مكان اجراء الدراسة	**العراق / الحدود الادارية لمحافظة بغداد.**
اداة جمع البيانات	**الاستبانة**
ابرز نتائج الدراسة	**ايجابية القرار من وجهة نظر المجتمع المحلي مع وجود تحفظ على جوانب من القرار وعلى بعض الامور التي تتعلق بالوحدات المجاورة والخدمات وعلى مستقبل النسيج الحشري في المدينة وخاصة الجزء التقليدي منة .**

ثانياً: مناقشة الدراسات السابقة وأوجه الاستفادة منها

من خلال العرض السابق لمجموعة من الدراسات السابقة على المستوى المحلي او العربي او الدولي تتضح الاهمية البالغة للسكن في حياة الانسان ودوره في رفاهية وتطور المجتمعات، وركز الباحث في بحثهِ على الدراسات المحلية اكثر من غيرها كون الظروف السياسية والاقتصادية التي مرت بها اغلب محافظات العراق هي ظروف متشابهة ماعدا الخصوصية المكانية التي تميز محافظة عن محافظة اخرى، وقد لوحظ تفاقم وتزايد هذه المشكلة بالعقدين الاخيرين وبلوغها حد الذروة في السنوات الاخيرة، ومن خلال ما تضمنته الدراسات السابقة وما توصلت اليهِ من نتائج وتوصيات استطاع الباحث الاستفادة منها في الاوجه الاتية :

١. وجهت نظر الباحث باتجاه اختيار موضوع البحث، وساعدت في بناء الاطار النظري له واثرائهِ بالمادة العلمية باعتبار ان الدراسات السابقة هي واحدة من مصادر البحث الحالي.
٢. معرفة وسائل وأدوات جمع البيانات المستخدمة في الدراسات السابقة ومحاولة الاستفادة منها بما يتناسب مع مشكلة البحث الحالي، كإعداد قائمة الفحص وأسئلة المقابلات.
٣. وضع المنهجية المناسبة للبحث الحالي كونها اعتمدت منهج دراسة الحالة.
٤. تشخيص ابرز الاسباب التي ادت الى ازمة السكن في العراق ومحاولة تشخيص ما ينسجم منها مع حالة البحث .

ثالثاً: اهم ما يميز البحث الحالي

تميز البحث الحالي عن الدراسات السابقة بالاتي :

١. تناول ازمة السكن بأسلوب دراسة الحالة ميدانياً، من خلال المقابلات المعمقة التي اجراها الباحث مع مسؤولي ادارة ازمة السكن في المحافظة، ومن خلال ما يمتلكه الباحث من خبرة ميدانية في هذا المضمار كونه موظف في (دائرة اسكان الديوانية) الدائرة المسؤولة عن ملف الاسكان في المحافظة .

٢. تميز عن الدراسات السابقة بكونه اختص مكانياً بمحافظة الديوانية ، وعلى حد علم الباحث ان هذا البحث من الدراسات النادرة وتكاد تكون الدراسة الوحيدة في موضوع (ادارة ازمة السكن) في المحافظة.

٣. اغلب الدراسات السابقة تناولت الموضوع من وجهة نظر اقتصادية او مالية او فنية او اسلامية اما البحث الحالي فقد تناول الموضوع من وجهة نظر ادارية صرفة من خلال دراسة وظائف الادارة الاربع مجتمعة (التخطيط واتخاذ القرار والتنظيم والتوجيه والرقابة والمتابعة) وتأثيرها في معالجة ازمة السكن.

الفصل الثاني

الاطار النظري للبحث

المبحث الاول : الازمة : مفهومها واسبابها وخصائصها وابعادها المبحث

الثاني : ادارة الازمة : مفهومها ومراحلها ومتطلباتها والتعامل معها

المبحث الثالث : ازمة السكن : مفهومها واسبابها وابعادها ومؤشراتها

المبحث الأول

الازمة : مفهومها و اسبابها و خصائصها و ابعادها

أولاً / مفهوم الازمة

تعود الاصول الاولى لاستخدام كلمة ازمة "Crisis " الى علم الطب الاغريقي القديم، وقد كانت تستخدم للدلالة على وجود نقطة تحول مهمة، ووجود لحظة مصيرية في تطور مرض ما (ابو فارة ، بدون سنة :٢١) .

والأزمة في معاجم اللغة العربية تعني الضيق والشدة والقحط ، فيقال " أزم على الشيء " اي امسك عنه ، والمأزم هو المضيق (الرازي ، ١٩٧٩ : ١٥) ، و ازم على الشيء – ازماً : عض بالفم كله عضاً شديداً، ويقال أزم الفرس على اللجام ويقال ازمت السنة اي اشتد قحطها (مجمع اللغة العربية ،١٩٨٩: ١٥).

اما في ميدان الادارة فقد تناول الكثير من الباحثين والمفكرين هذا المفهوم وطرحوا العديد من وجهات النظر التي حاولت الوقوف على مفهوم الازمة بشكل عام ، ركز البعض منهم على ماهية وطبيعة الازمة والبعض الاخر على خصائص الازمات والنتائج المترتبة عليها والبعض منهم ركز على انواع تلك الازمات .

والجدول (٤) يوضح مفهوم الازمة وفقاً لارأء العديد من الباحثين .

الجدول (٤)

مفهوم الازمة من وجهة نظر بعض الباحثين

ت	الباحث و السنة و الصفحة	المفهوم
١	(Smith ,1963: 14)	مشكلة كبيرة (وإنها ليس من الضروري ان تكون مميتة) ينجم عنها تغيرات كبيرة وجوهرية .
٢	(Sisk&Williams,1981 :117)	مشكلة بالأصل تمثل انحرافاً في التوازن الداخلي للمنظمات والناتج عن مؤثر خارجي .

٣	(Philips ,1986 :196)	ظرف طارئ يحدث بصورة مفاجئة يتسبب في حصول اضطراب في اعمال المنظمات وبالنتيجة تحدث الضرر في مركزها التنافسي لذلك يتطلب التدخل الفوري بشان ذلك .
٤	(عبد العال ،١٩٩٠ : ٩٩)	موقف وحالة يواجهها متخذ القرار في احد الكيانات الادارية (دولة ، مؤسسة ، مشروع ، اسرة) التي تتلاحق فيها الاحداث وتتشابك معها الاسباب بالنتائج ويفقد فيها متخذ القرار قدرته على السيطرة عليها او على اتجاهاتها المستقبلية .
٥	(Booth ,1993 :86)	الموقف الذي يواجهه الافراد او المجتمع او المنظمات حيث لا يتمكنون من التعامل معه باستخدام الطرائق التقليدية والذي ينتج عنه ضغط من التغير المفاجئ .
٦	(Holden,1993:34)	حالة تواجه الافراد او الجماعات او المنظمات ومن غير الممكن التعامل مع الازمة باستخدام الاجراءات الروتينية المعتادة .
٧	(Butler & Hope ,1995:1)	هي استجابة عاطفية وجسدية لبعض الاحداث العاجلة او سلسلة من الاحداث التي تعطل عملنا اليومي ويمكن للأشخاص مواجهة الازمة اثناء الازمة او بعد حدوثها وهي جزء طبيعي من الحياة ويمكن ان تحدث في لحظة من مراحل الحياة .
٨	(Pauchant, 1996: 96)	مجموعة من المواقف المعقدة التي تواجه المنظمة تتعدى الظروف الطبيعية المعتادة وتلزم المنظمة باتخاذ قرارات عاجلة تتناسب مع حجم ونوع الازمة .
٩	(الاعرجي ، ١٩٩٦ : ٧)	ظرف انتقالي غير متوازن و يمثل نقطة انقلاب مصيرية للاحداث التي تواجه المنظمات، ترسم المنظمات بموجبها

		تصورات المستقبل والتي تؤدي الى تغير كبير في مجريات الاحداث .
١٠	(Schemehorn,1997 : 197)	مشكلة او حدث غير متوقع يؤدي الى احداث كارثة اذا لم يتم مواجهتها بصورة سريعة .
١١	(طوالبة ،٢٠٠٥ : ٤)	نتيجة نهائية لتراكم مجموعة من التأثيرات او حدوث خلل مفاجئ يؤثر على المقومات الرئيسة للنظام و تشكل تهديداً صريحاً وواضحاً لبقاء المنظمة والنظام نفسه .
١٢	(سعيد ،٢٠٠٦ : ٣١)	نوع من التوتر والحيرة لدى المسؤولين داخل المؤسسة وتأثير ذلك على الجوانب الادارية وأداء العاملين وكيان المنظمة وإستراتيجية بقائها وعلاقاتها بالجمهور والأهداف التي تترتب عليها .
١٣	(حواش وعبد الله ،٢٠٠٦ : ٢)	حدث مفاجئ يهدد الكيان بالانهيار في وقت قصير ويتطلب سرعة في اتخاذ القرار .
١٤	(Timothy ,2007: 1)	حالة تهديد كبيرة للفعاليات المختلفة والتي يمكن ان يكون لها تأثير سلبي مستمر اذا لم تعالج بصورة صحيحة .
١٥	(العربي ، ٢٠١٠: ٢٤٢)	مجموعة من المشاكل تفاقمت وتعاظمت وتكاتفت وتأزمت مما كون شكلا جديداً يسمى الازمة ، والأزمة في بدايتها تبدو وكأنها مشكلة صغيرة تتفاقم اذا لم نواجهها بالحل السريع الفوري و الجذري ببترها من جذورها وألا ستنبت من جديد .

١٦	(بسيسو ،٢٠١٠ :٤٧٥)	حالة من اضطراب كبير في مسار النشاط ونموه في المستوى الاقتصادي الكلي او الجزئي او على نطاق المنظمة الذي ينتقل من المستوى المستقر والمتوازن الى تلك الحالة نتيجة توافر مجموعة من العوامل الهيكلية الذاتية وعوامل في البيئة الداخلية والخارجية تؤدي الى تراجع ملحوظ في مستوى النمو ثم الى انهيار
		في القدرة على تحقيق الاهداف المرسومة وتهديد المصالح وتحقيق خسائر في (قيمة الموجودات) ينعكس في النهاية في تهديد بقاء المنظمة واستمراريتها وكيانها .
١٧	(الرويلي ،٢٠١١ : ٦)	حالة مفاجئة ناتجة عن تغيير مفاجئ تسبب بة كارثة او حادثة او طارئ مفاجئ يخلق حالة من التوتر والإحساس بالخطر مما يهدد كيان الفرد والمجتمع والمنظمة والدولة .
١٨	(الحريري ،٢٠١٢ : ١٠٢)	مصطلح علمي يعبر عن الحالة الحرجة والموقف الطارئ والمشكلة الحاصلة والواقعة والنكبة التي وقعت وحلت بهذه المنظمة او المؤسسة او الشركة او الهيئة .
١٩	(ابو حليمة ، ٢٠١٣: ١١)	موقف يواجه متخذي القرار في المنظمة وتتلاحق فيه الاحداث وتتشابك الاسباب بالنتائج ويزيد الامر سوءاً اذا ضاعت وضعفت قدرة متخذي القرار في السيطرة على ذلك الموقف وعلى اتجاهاته المستقبلية .
٢٠	(الكبيسي و محمد ،٢٠١٣ : ٢٥٨)	عدم التطابق بين ما تتوقعه المنظمة وما يحدث في البيئة .

٢١	(Beyer,2015:1)	نقطة انقلاب تمثل حالة معاكسة لحالة الهدوء والسكون.

*المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على المصادر الواردة في الجدول.

ومن خلال ما تقدم وبعد الاطلاع على المفاهيم التي ساقها بعض من الكتاب والباحثين في هذا المضمار يرى الباحث ان الازمة هي :

(موقف او مشكلة ناجمة عن توالي سلسلة من الاحداث وعلى النحو الذي يجعل من متخذ القرار فاقداً للسيطرة على جعل الامور تسير وفق ما هو مخطط لها سلفاً) .

ثانياً : اهم الاسباب المؤدية الى حدوث الازمة

اعتماداً على الاسباب المؤدية لحدوث الازمات يمكن تقسيم الازمات على : (العربي، ٢٠١٠ :٢٤٢-٢٤٣).

١- ازمات تظهر نتيجة تصرف او عدم تصرف المنظمة وتتضمن الاخطاء الادارية والفنية او الفشل في تحقيق اساليب العمليات المعيارية .

٢- الازمات الناتجة عن الاتجاهات العامة في البيئة الخارجية .

٣- الازمات الناتجة من خارج المنظمة وليس للمنظمة اي سبب في حدوثها .

٤- الازمات الناتجة عن الكوارث الطبيعية كالفيضانات والزلازل والبراكين .

٥- تغيير سلوك واتجاهات الافراد ونمط الاستهلاك فمثلاً يؤثر في مجالات دون الاخرى .

٦- القوانين المنظمة للتجارة العالمية الدولية مثل بعض الاتفاقات الدولية والتكتلات الاقتصادية قد تؤثر على اقتصاديات الدول النامية .

٧- قوانين التجارة الداخلية وقانون الضرائب يؤثر على الاستثمار وتوجيه المستثمرين ورفع الضرائب عن المعقول يؤدي الى الكساد .

٨- التقدم التكنولوجي الهائل في بعض المنتجات يؤدي الى تصفية بعض المستثمرين لنشاطاتهم.

ثالثاً : خصائص الازمة وسماتها

ان الازمة تتميز بالعديد من الخصائص والسمات كما ذكرها الكثير الباحثين فترى (محمد،٢٠١١ :٥٠) نقلاً عن (Boin&Connell,2007:51-52) بان خصائص الازمة هي :-

١- المفاجأة العنيفة المعقدة عند حدوث الازمة ، لما تحمله من تهديد خطير للوضع القائم .

٢- السرعة في تتابع الاحداث ونتائجها ، مما يسبب في عدم اتاحة الوقت للتعامل مع الازمة .

٣- اهمية اتخاذ قرار سريع وحاكم .

٤- التشابك مابين الاسباب والنتائج وبين مختلف القوى المعارضة والمؤيدة للازمة ، وهذا بدورهِ يزيد من تعقيد الازمة .

٥- حالة من عدم التأكد نتيجة نقص المعلومات وقلة المعرفة ومن ثم ضعف قدرة التنبؤ باتجاه حركة الأزمة مما يسبب غموضاً عالياً وصعوبة بالغة في اتخاذ القرارات واختيار البديل الافضل .

٦- نقطة تحول مصيرية تحمل جانبي التهديد والفرص معاً .

بينما من وجهة نظر(الجابي، ٢٠٠٦ : ٤٧) نقلاً عن (البريخت ،١٩٩٨ :١) ان خصائص الازمة هي :-

١- المفاجأة .

٢- نقص المعلومات .

٣- تصاعد الاحداث .

٤- فقدان السيطرة .

٥- غياب الحل الجذري السريع .

رابعاً : ابعاد الازمة

للازمات باختلاف انواعها العديد من الابعاد ، فيرى (الرويلي،٢٠١١ :١٤-٢٠) ان ابعاد الازمة هي :-

١- **البعد السياسي** : ان اخطر الازمات التي تتعرض لها الدولة هي الازمات ذات البعد السياسي والتي تهدد بقاء الدولة وتعرضه الى الانهيار والتفتيت وذلك بسبب حساسية وشمولية تأثيرها وارتباطها بالإبعاد الاقليمية والمحلية والدولية وعادة ما تخلق نوعاً من عدم الاستقرار والتوازن السياسي .

٢- **البعد الاقتصادي** : ان جميع الازمات مهما كان نوعها ومستواها تؤثر على الاقتصاد والحركة الاقتصادية للدول المتعرضة الى الازمة، فتعمل على تعطيل القوة المنتجة وبالنتيجة تسبب الكساد والركود وانخفاض الاسعار ثم تبدأ بعدها المنظمات بالانحدار .

٣- **البعد الاجتماعي** : تأثر الازمات بصورة مباشرة او غير مباشرة على الانسان ومن ابرز مظاهر تأثيرها الاتي :

- القتل والتشريد .
- الفوضى وعدم الاستقرار .
- تقود الى ازمات اخرى مثل (ازمة سكن ، ازمة صحة ، ازمة نقل ، ازمة غذاء)
- تدفع الى بعض السلوكيات الاجتماعية السيئة مثل (السرقة ، البطالة ، الجريمة).

البعد الامني : اثناء حصول الازمات يرافقها الكثير من الارباك والفوضى وعدم وضوح الرؤية كما انها قد تحدث فراغاً امنياً قد يهيئ بيئة مناسبة لانتشار(العنف السياسي ،العنف الاجتماعي ، الجريمة المنظمة، الفساد المالي والإداري، الارهاب).

المبحث الثاني

ادارة الازمة : مفهومها و مراحلها و متطلبات التعامل معها

اولاً / مفهوم ادارة الازمة

تباينت وجهات النظر حول مفهوم ادارة الازمة بتعدد التوجهات الفكرية بين الباحثين . وفي الجدول (٥) تم تحديد بعض التوجهات الفكرية حول مفهوم ادارة الازمة.

الجدول (٥)

مفهوم ادارة الازمة من وجهة نظر الباحثين

ت	الباحث و السنة و الصفحة	المفهوم
١	(Aspery&Woodhow,1992 :19)	عملية اخذ القرار الحاسم تحت تأثير ضغط ما ، ويكون الهدف من ذلك هو حماية الافراد والمنظمات .
٢	(Patterson ,1993 :48)	خطط عمل تنفذ بصورة سريعة عند حدوث اي ظرف سلبي يهدد كيان المنظمة وتطورها .
٤	(Herrero , 1995 :6)	عملية التحضير والإعداد الجيد والمنظم للمشاكل المتعددة التي تهدد بدرجة عالية سمعة المنظمة وبقائها وعملياتها .
٥	(شريف ،١٩٩٨ : ٩)	العملية الادارية المستمرة التي تهتم بالأزمات المحتملة وإعداد الموارد للتعامل مع الازمات بكفاءة وفاعلية ودراسة الاسباب لاستخلاص النتائج لمنع حدوثها او تحسين طرائق التعامل معها
٦	(Christine & Judit ,1998 :3)	محاولة منظمة من قبل اصحاب المصالح للمنظمة (الداخلين والخارجين) لتفادي حصول

		الازمات او ادارتها الفعالة عند حصولها .
٧	(Waller, 1999: 808)	المقياس والمؤشر الحقيقي الذي يوصلنا الى الامكانيات والقدرات الموجودة لدى القيادات الادارية وقدرتها على ادارة الظرف القائم والذي نتج مباشرة من الازمة .
٨	(ضرار ،٢٠٠٠: ٤٢)	تجميع الطاقات المتاحة (داخلية وخارجية) وتعبئتها وتوجيهها للخروج من مصيبة او شدة تقع سواء كان للإنسان دخل في حدوثها او لا دخل له فيها كالحوادث القدرية. ويكون دور الانسان في الحوادث القدرية التخفيف من اثارها وتجنب مناطقها ان امكن .
٩	(عبوي ، ٢٠٠٧ : ٢٠)	منهجية التعامل مع الازمات في ضوء الاستعدادات والمعرفة والوعي والإدراك والإمكانيات المؤثرة والمهارات وأنماط الادارة السائدة او هي تطبيق وظائف العملية الادارية خلال البحث عن اسباب الازمة لتحديد تلك الاسباب وأضواء ابعادهِ في انتظار التوصل الى حلول مناسبة لها .
١٠	(Timothy ,2007: 1)	عملية مصممة تهدف الى منع وتخفيف الضرر الذي يمكن ان تحدثه الازمة على المنظمة وأصحاب المصلحة فيها ، وتكون على ثلاث مراحل هي : مرحلة بداية الازمة ومرحلة اثناء الازمة ومرحلة ما بعد الازمة .
١١	(الظاهر ، ٢٠٠٩: ١٣١)	كيفية التغلب على الازمة او الكارثة بالأساليب العلمية والإدارية المختلفة ومحاولة تجنب سلبياتها والاستفادة من ايجابياتها .

١٢	(الرويلي ،٢٠١١ : ٢٦)	جميع الاجراءات المادية والمعنوية المتخذة وفق الامكانات المتاحة والخطط المعدة لمجابهة ازمة ما للتقليل من اخطارها والحد من انتشارها وصولاً الى انهائة والاستفادة من دروسها .
١٣	(Margaret ,2013 :3)	عملية تنفيذ الاستراتيجيات المخططة لمساعدة المنظمة في حال حدوث اي حدث سلبي يحدث بصورة مفاجئة والناتج من حدث لا يمكن التنبؤ بة او من خلال نتائج غير متوقعة لبعض الاحداث التي شكلت خطراً محتملا ، وهذا يستدعي اتخاذ القرارات بصورة سريعة وذلك للحد من الاضرار التي اصابت المنظمة وكذلك تحديد شخصاً مناسباً ليكون مديراً للازمة في حال حدوثها .
١٤	(ابو حليمة ،٢٠١٣ : ١١)	مفهوم واسع يتضمن التخطيط العام والاستجابة للمدى الواسع من حالات الطوارئ وحالات الكوارث . وإدارة الازمات هي نظام يزود المنظمة باستجابة نظامية منظمة ومرتبة لحالات الازمات وهذه الاستجابة تجعل المنظمة قادرة على الاستمرار في اعمالها اليومية المتعلقة بتقديم الخدمات والمنتجات وكسب الارباح وغيرها في الوقت نفسه الذي تكون فيه الازمة تدار بنجاح .
١٥	(عبد القادر، ٢٠١٦ : ٢١٢)	عملية التخطيط المسبق لحدث غير متوقع يتسم بالسلبية من اجل الحد من او لتقليل اثارة على المنظمة من خلال وضع عدد من السيناريوهات او استراتيجيات محتملة الحدوث ووضع الحلول الملائمة في حال حدوثها .

١٦	(جعفر،٢٠١٧ : ٣٠١)	عملية التخطيط المسبق لحدث سلبي غير متوقع للحد او للتقليل من اضرارة على المنظمة وذلك بوضع استراتيجيات او مجموعة سيناريوهات متوقعة الحدوث واقتراح الحلول المناسبة لكل منها في حال حدوثه .
١٧	(ابو فارة ، بدون سنة :٥٩)	علم وفن ،وهذه الادارة تتعلق بإدارة توازنات القوى ومتابعتها ورصد اتجاهاتها وحركتها ، وإدارة الازمات هي علم وفن يتعلق بدراسة المستقبل وتحليله ، وهي علم وفن التكيف مع المتغيرات البيئة المحيطة ،والتفاعل مع الثوابت والموارد وقوى الفعل ورد الفعل في كل المجالات وعلى مستوى جميع الانشطة .

*المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على المصادر الواردة أعلاه.

وفي ضوء ما عرض من مفاهيم يرى الباحث ان ادارة الازمة هي:

(اعتماد المنهج الاداري العلمي في التعاطي مع الازمة من خلال قيام الجهات المعنية او القائمة على ادارة الازمة بالتنبؤ المسبق بالأزمة و التخطيط لها . ومن ثم حشد كل الموارد (البشرية والمالية والمادية والتكنولوجية) والإمكانيات والطاقات للتغلب عليها والحد من اخطارها فضلاً عن ابراز الدور القيادي والرقابي في التعامل مع الاحداث والتداعيات الناجمة عن الازمة) .

ثانياً / مراحل ادارة الازمة .

هنالك ست مراحل لإدارة اي ازمة كما ذكرها (Augustine ,1995: 149-158) وتلك المراحل هي :-

المرحلة الاولى :- مرحلة تحاشي الازمة .

وهذه المرحلة هي مرحلة اجتناب وتفادي الأزمة ، وعادة ما تنفق الادارة في هذه المرحلة اموال قليلة وتقوم باستخدام ابسط الطرائق للسيطرة عليها ، ومن الضروري ان يكون لدى المدراء القدرة

على التخطيط والتنبؤ وفهم المتغيرات الداخلية والتي من الممكن تقويمها وبالتالي زيادة فاعلية ادارة الازمة.

المرحلة الثانية :- مرحلة التحضير لإدارة الازمة .

عندما تفشل المرحلة الاولى في منع حدوث الازمة تبدأ هذه المرحلة ، فتقوم الادارة بوضع خطط وسيناريوهات لمواجهة الظروف المختلفة المؤدية الى حصول الازمة ، وتبدأ الادارة بالاستعداد والتهيؤ للازمة وذلك من خلال توفير نظام معلومات واتصالات كفوء وجيد وكذلك اعداد فرق عمل متدربة ووضع مجموعة من الخطط الجاهزة للطوارئ وإنشاء مركز للازمة .

المرحلة الثالثة :- مرحلة تميز الازمة .

في هذه المرحلة يؤشر الوجود الفعلي للازمة وبذلك تكون هذه المرحلة الاكثر تحدياً للقيادة والمنظمة من المراحل الاخرى ، في هذه المرحلة يتم معرفة الكيفية التي واجه بها الاخرون الازمات وعواقبها وكيف يدركونها.

المرحلة الرابعة :- مرحلة احتواء الازمة .

تتطلب هذه المرحلة من القادة اتخاذ القرارات السريعة لمواجهة واحتواء الاضرار الناتجة عن الازمة ومحاولة معالجة اثارها، وان احتواء الازمة وإيقاف النزيف في ظروف عدم التأكد يستلزم ما يأتي :-

أ- تخصيص مجموعات من الافراد للعمل على مدار الساعة لاحتواء تلك الازمات .

ب-اختيار فرد من المنظمة ليكون متحدثاً باسمها لتزويد المجتمع والهيئات بأي معلومات يطلبونها ، وكذلك تخويله بعقد اللقاءات والمؤتمرات ان تطلب الامر ذلك .

ت- اعطاء الصورة الواضحة للمجتمع عما يحدث وبخلافهِ يكون مصدر معلومات المجتمع هو من خارج المنظمة .

ث- الرقابة على مجموعة العمل التي تم تكليفها بإدارة الازمة لاحتمالية تواطؤ احد افراد هذه المجموعة مع جهات اخرى مستفيدة من حصول تلك الازمة .

المرحلة الخامسة :- مرحلة حل الازمة ومواجهتها .

من متطلبات هذه المرحلة هي السرعة في انجاز الأعمال ، وذلك لان المخاطر الناجمة من الازمة لا تعرف الانتظار و لإمكانيات وكفاءة القيادات في هذه المرحلة الدور الكبير في توجيه وتنظيم وتنفيذ حل الازمة وذلك عن طريق استخدام مجموعة من الاساليب التقليدية وغير التقليدية وباستخدام ادوات الترغيب والترهيب .

المرحلة الساسة :- مرحلة الاستفادة من الازمة .

يجب الانتباه هنا الى ان أي ازمة قد تكون بذوراً للنجاح او جذوراً للفشل ، فلذا تعد الازمة مصدر فائدة للمنظمات من خلال استنباط الدروس والعبر والإحداث والتي تمكن المنظمات من تجنب تكرار الازمة او مواجهة ازمات محتملة اخرى على ضوء الخبرات المتراكمة من عملية ادارة ازمة ، كما وتتضمن هذه المرحلة تعويض بعض الاضرار الجزئية والخسائر ومن ثم القيام بإعادة تنظيم التخصيصات المالية وإعادة الوضع الى ما كان عليه سابقاً .

ثالثاً: متطلبات ادارة الازمة

تحتاج ادارة الازمة الى مجموعة من المتطلبات ذكرها (جعفر ، ٢٠١٧ :٥٤) بما يلي :-

١- تبسيط الاجراءات وعدم تعقيدها و الابتعاد عن كل ما من شأنه تعقيد الامور ويخلق نوعاً من الارباك وعدم الفهم والوضوح ووضع الانظمة وسن القوانين .

٢-التنسيق بين فريق ادارة الازمة والإدارات الاخرى ذات العلاقة بالأزمة وذلك لتنظيم القرارات والحيلولة دون تعارض الاجراءات وضرورة التأكد من ان العمل يسير بسهولة وتناغم شديدين وكذلك امكانية تبادل الموارد .

٣-الابتعاد عن العشوائية واعتماد المنهجية العلمية السليمة للتعامل مع الازمة في جميع المراحل التي تمر بها سواء قبل الازمة او اثناء حدوثها او بعد معالجتها والتخلص منها .

٤-التواجد المستمر في مكان الازمة ، اذ لا يمكن التعامل مع الازمة او معالجتها إلا من خلال تواجد اعضاء الفريق بشكل مستمر في ذلك المكان .

رابعاً : التعامل مع الازمة وفقا للمنهج العلمي الاداري السليم

ان النجاح في التعامل مع الازمة يتطلب استخدام المنهج العلمي الاداري السليم في كل ما تقوم بهِ ادارة المنظمة تجاه هذه الازمة ، واستخدام هذا المنهج يعتمد على مجموعة من الوظائف الادارية الاساسية .

ولعل من اهم الوظائف الادارية التي يعتمد عليها المنهج العلمي الاداري السليم في ادارة الازمة ما يأتي :-

١. وظيفة التخطيط

يعرف التخطيط بانة اهداف محددة مستقبلية يراد تحقيقها ، وذلك عن طريق التنبؤ بالمستقبل ووجوب الاستعداد له (الطاهر ، ٢٠١١: ١٥) . كما عرف Henry Fayol التخطيط بأنه (التنبؤ بما سيكون علية الوضع في المستقبل مع الاستعداد لذلك المستقبل) (العلاق ، ٢٠٠٩: ٤٥).

تركز وظيفة التخطيط على دراسة وتحليل الاوضاع قبل حدوث الازمة ، وتوقع وتنبؤ الازمات التي قد تحدث في المنظمة في المستقبل ، ووضع الخطط والإجراءات والسيناريوهات المختلفة للتعامل مع الازمات المتوقعة والتعاطي معها وإدارتها بدرجات عالية من الكفاءة والفاعلية (ابو فارة ،بدون سنة :١٦٣-١٦٤) .

واشار (Daft,1989:361) الى ضرورة التخطيط لعملية اتخاذ القرارات اثناء الازمات وعلى ضوء الشكل التالي :-

أ- خلق تنظيم للازمة .

ب- تشخيص تعرض المنظمة للازمة .

ت-تطوير خطة الازمة .

ث-السماح بالتصرف .

ج- تحديد مندوب عن فريق الازمة .

ح- اتخاذ القرار عن كيفية حل الازمة .

٢. وظيفة التنظيم

تتصرف وظيفة التنظيم الى ترتيب الموارد والقابليات والمقدرات بالشكل الذي يضمن اداء المتطلبات اللازمة لتنفيذ الخطط الموضوعة من اجل تحقيق اهداف المنظمات .

يعرف التنظيم بانة عملية تهد الى تجنيد الطاقات البشرية والمادية وتوجيهها في الطريق السليم حتى يتمكن الافراد اوالجماعات من تحقيق الاهداف المرجوة(بوجورش،١١٢:٢٠٠٨) نقلا عن (Philip,1966 : 412) .

ان وظيفة تنظيم الازمات عادة ماتهتم بمنع حدوث التعارض والتناقض والازدواجية في ادارة الأزمات وتركز هذه الوظيفة على تحديد الافراد المكلفين بأداء المهام المتعلقة بالتعامل مع الازمة ، وتشخيص جميع الانشطة المرتبطة بالأزمة ومعالجتها ، وتحديد اطراف المسؤولية المختلقة وبيان خطوط السلطة والمسؤولية في كل جوانب الازمة ، وأخيراً تحديد قنوات الاتصال في اثناء ادارة الازمة . (ابو فارة ، بدون سنة :١٦٤).

٣. وظيفة التوجيه

تتضمن وظيفة التوجيه في ادارة الازمات ثلاث وظائف فرعية هي :

- وظيفة الاتصالات .
- وظيفة التحفيز .
- وظيفة القيادة .

ولإدارة اي ازمة من الضروري استخدام الوظائف الثلاث لتحقيق الادارة السليمة والفاعلة لها ، فالإدارة تحتاج الى ضمان الاتصال مع كل الاطراف ذات العلاقة .

يعرف الاتصال بأنة عملية نقل وتبادل ل(فهم او معلومات) بين طرفين الاول يعرف بالمرسل والأخر هو المستقبل ، والاتصال عملية مطلوبة لإدارة الازمات سواء اكان ذلك قبل وإثناء وبعد انقضاء الازمة (زيارة ،٢٠٠٩ :٢٧٤).

ولتحقيق عملية الاتصال الفاعل لابد من وجود نظام اتصالات فاعل ، ولذا يتطلب من المنظمات توفير(نظام معلومات) من قواعد بيانات وبرامج وموارد بشرية لجمع

المعلومات وتحليلها وإيصالها الى متخذي القرارات وبالسرعة المطلوبة (الملا ،٢٠١٥ : ٦٨) .

اما التحفيز فيعرف بانة عملية حث المرؤوسين على بذل اقصى الجهود من خلال التأثير في سلوكهم ودفعهم للعمل .(درة وجودة ،٢٠١١ :٢٣٣).

فلابد لإدارة الازمة من تحفيز جميع اصحاب المصالح (داخل وخارج المنظمة) نحو الاجراءات التي تساهم مساهمة فاعلة في معالجة الازمة بنجاح . كما ان اية جهود تبذل في مواجهة الازمات لن تلقى طريقها الى النجاح اذا لم تمتلك الادارة المهارات والقدرات القيادية المناسبة (ابو فارة ، بدون سنة :١٦٤-١٦٥) .

اما القيادة فهي ذلك المزيج الفريد من القدرات الخاصة للقائد ومن الظروف التي توفر الدور للقائد والمرؤوسين الذين يعززون القائد على القيام بالأشياء الجديدة او تحقيق ما لم يتحقق في السابق. (نجم ، ٢٠١١ :٢١).

ان وظيفة التوجيه بصور عامة تساعد الادارة في شرح المهام المختلفة المطلوب القيام بها في مواجهة الازمة و علاجها، ووصف جميع الاعمال والأنشطة ألمطلوبة وتحديد نطاق التداخل في كل مرحلة ، وتحديد الادوات والأساليب التي يمكن استخدامها ، وقد لا يتطلب الامر اصدار التوجيهات في صورة قرارات وتعميمات فقط، بل قد تكون هنالك حاجة ملحة الى عقد لقاءات واجتماعات مع بعض اوكل اصحاب المصالح لشرح واقع الازمة وأسبابها وانعكاساتها والمطلوب لإدارتها بكفاءة وفاعلية (ابو فارة ، بدون سنة :١٦٥) .

٤. وظيفة الرقابة والمتابعة.

تعرف الرقابة على انها عملية قياس الاداء واتخاذ الاجراءات الضرورية لضمان الوصول الى النتائج مع التأكد من ان الخطط قد تم تنفيذها وفقاً لما مطلوب (درة وجودة ، ٢٠١١ : ٢٦٤) .

اما المتابعة فأنها عملية ملاحقة التنفيذ وتحديد درجة النجاح او الفشل فيه خطوة بخطوة والتنبؤ باحتمالات الانحراف عن الخطة المحددة (ديري ، ٢٠١١ : ٧٣).

ان تعامل ادارة المنظمة مع الازمة يتطلب جهوداً مكثفة لرقابة ومتابعة مجريات الامور والتأكد من ان ما يتخذ من قرارات يؤدي في النهاية الى التخلص منها ومن انعكاساتها على المنظمة وأصحاب المصالح . وينبغي ان تركز وظيفة الرقابة والمتابعة على تقويم فاعلية الخطط والسيناريوهات التي تم وضعها لمواجهة احتمالات وقوع الازمة ، وتقويم مستوى فاعلية عمليات التنفيذ في اثناء وقوع الازمة ، وتشخيص وتقويم الوضع القائم بعد انتهاء الازمة وزوال انعكاساتها الظاهرة ، فهذه المتابعة ضرورية جداً لضمان عدم اندلاع هذه الازمة مرة اخرى وباعتراض ونتائج اكثر قوة وتدميرا (ابو فارة ، بدون سنة : ١٦٥-١٦٦) .

المبحث الثالث

ازمة السكن : مفهومها و اسبابها و ابعادها و مؤشراتها

اولاً :- مفهوم ازمة السكن :

قبل الخوض في مفهوم ازمة السكن واستكمالاً لما تم عرضه في المبحث الاول حول مفهوم الازمة، لابد من معرفة معنى السكن اولاً ثم التعريج على مفهوم ازمة السكن ثانياً .

هنالك العديد من المفاهيم طرحها الباحثون والمفكرون للسكن .

فيرى(كيطان، ٢٠٠٩ :١٨٦) ان السكن هو كل ما يتخذه الانسان مأوى يسكنه .

اما (سلام وبوسهوه ، ٢٠١٢ : ٣) فقد عرف السكن على انه المكان الذي يعيش فيه الانسان بسلام وأمان وكرامة ويعده حقاً من حقوقه .

وعرف (جون دين) السكن بأنة الموقع او المكان الذي يحتوي على فعاليات العائلة المتكررة والمختلفة بوجود الحب والولاء لهذا المكان من قبل اعضاء العائلة بغض النظر عن موقعهِ (العكيلي ، ٢٠١٠ : ٥) نقلاً عن (بطرس ،١٩٩٩ :٤) .

ويرى (الطائي ، ٢٠١٥: ٢٠٦) نقلاً عن (الفيلي ، ٢٠٠٠) ان السكن هو الوطن فمن لا سكن له لا وطن له، وهو الحد الادنى من لحاجة الانسان ليشعر بانسانيتهِ والسكن معناه بداية الاستقرار للمواطن وليس كل الاستقرار فحينما يفقد الانسان السكن فهو يفقد طعم الهناء والاستقرار اي يفقد طعم الانسانية .

اما ازمة السكن فيقصد بها النقص الحاد في عدد الوحدات السكنية المطلوبة في مكان وزمان معينين فيلاحظ هنالك فرقاً شاسعاً بين ما معروض من الوحدات السكنية وما مطلوب منها (البديري ،٢٠١٦ :٦١) نقلاً عن (البصري ،٢٠١١ :٩٨).

بينما يرى (ناشور ،٢٠١٢ :٢٤٣) وجود وجهتين لازمة السكن ، الاولى تتعلق بنقص الوحدات السكنية الموجودة حالياً للأفراد اي بمعنى وجود عجز سكني كمي ، اما الوجهة الاخرى تتعلق بوجود مساكن غير ملائمة للسكن ، نتيجة لتدهور الخدمات والبنى التحتية للمناطق السكنية وهذا هو الوجه الحقيقي للازمة.

اما وجهة نظر الباحث فأنة يتفق مع ماطرحة (ناشور،٢٠١٢ :٢٤٣) في مفهوم ازمة السكن اذ يرى ان ازمة السكن هي " **النقص الحاد في كمية ونوعية المساكن الملائمة واللازمة لعيش المواطن بأمن واستقرار في وطنه والناتج من تفاعل العديد من العوامل منها (سياسية ، اقتصادية ، جغرافية ، ديمغرافية) "** .

ثانياً: اسباب ازمة السكن في العراق وأسباب تدهور قطاع الاسكان

ان الادارة العلمية السليمة للازمات ووضع الحلول والمعالجات اللازمة لها يستلزم معرفة الاسباب الرئيسة المؤدية الى حصولها ، وعلى اساس ذلك لابد من تشخيص اهم الاسباب المؤدية الى حصول ازمة السكن .

هنالك العديد من الاسباب لازمة السكن في العراق ، فمن وجهة نظر(الشكري و الجبوري ، ٢٠١٥ : ٩٤) ان ازمة السكن في العراق ترجع الى كثير من الاسباب منها :

١- التزايد الكبير في عدد السكان وارتفاع معدلات الخصوبة فقد تصل الى (٥) لكل امرأة اذ يعد العراق من البلدان السريعة النمو بمعدل سنوي قدره ٣% .

٢- الغياب الواسع لتمويل الاسكان من اجل اقامة مباني جديدة او تحسين توسيع الوحدات السكنية القائمة وتوفير خدمات البنى التحتية .

٣- الافتقار الى سياسة اسكانية واضحة مستقرة ومستمرة تتبناها الدولة .

٤- قصور الموارد المالية في قطاع الاسكان، اذ يعاني قطاع الاسكان من قلة المبالغ التي تخصص للاستثمار في هذا القطاع وهذا يتطلب من الاجهزة المعنية البحث عن موارد مالية جديدة لغرض مواجهة مشكلة توفير الوحدات السكنية .

اما من وجهة نظر (المسعودي والسعدي ،٢٠١٢ : ٤٠٠) فان ازمة السكن تعود الى العديد من العوامل منها :-

١- العوامل الطبيعية

تعد العوامل الطبيعية من اهم العوامل التي ساعدت على نشوء ازمة السكن ، وذلك من خلال انعكاس واقع التضاريس وخصائصها على الاراضي الصالحة لإقامة المشاريع السكنية والخدمات الاخرى التي تتطلبها .

٢- العوامل السياسية

القت الظروف السياسية التي مر بها العراق في العقود الاربعة الاخيرة بظلالها على واقع السكن في العراق وباتجاهات متعددة ، كان من ابرزها قلة الاهتمام بالقطاع السكني ومحدودية المشاريع السكنية واقتصارها على المشاريع الحكومية فضلاً عن قلة الدعم المصرفي للسكن وكذلك ارتفاع بدلات الايجار.

٣- العوامل التخطيطية والإدارية

لاشك ان التخطيط وحسن الادارة هو السمة البارزة للدول الاكثر تقدماً في العالم ، ونظراً للظروف غير المستقرة في البلد فقد عانى التخطيط والإدارة من مشاكل كثيرة منها:

١. ضعف الاجهزة التخطيطية من حيث الكفاءة وعدم الافادة من الخبرات الاجنبية في هذا المضمار .
٢. الفردية والعشوائية في اتخاذ القرارات في مجال السكن منها على سبيل المثال انجاز المشاريع السكنية واطئة الكلفة وتوزيع الاراضي بشكل عشوائي وعدم توفير الخدمات لها .
٣. عدم فسح المجال مبكراً للاستثمار في مجال السكن .
٤. عدم وجود رؤية استراتيجية واضحة للوظيفة السكنية واتجاهاتها المستقبلية .
٥. عدم وجود مخططات اساس للعديد من المدن العراقية وان وجدت فهي قديمة وغير محدثة ولا تواكب التطورات العالمية والحاجات الفعلية .

٤- العوامل الاقتصادية

افرزت العوامل السابقة واقعاً اقتصادياً متردياً اهلكته الحروب الخارجية والداخلية فضلا عن سنوات الحصار المدمرة وسوء الادارة وعدم وجود سياسة مالية ورقابة ذات كفاءة عالية، مما نتج عنة صعوبات كبيرة اثرت على واقع ومستقبل السكن في العراق.

٥- التركيز الحضري

شهدت السنوات او العقود الاخيرة في الوطن العربي لاسيما العراق تضخماً حضرياً واسع النطاق بحيث اصبحت من ابرز المشكلات للدول العربية الغنية او الفقيرة على حد سواء.

٦- الهجرة والنزوح

تعرف الهجرة بانها تغيير في محل الاقامة او الانتقال من مكان الى اخر ، ويكون على ثلاثة اشكال (الانتقال المحلي في محل الاقامة نفسها، وهجرة داخلية الى محل اقامة جديد ضمن حدود الدولة ذاتها ، وهجرة دولية الى دولة اخرى) وتشكل الهجرة من النوعين الاول والثاني اساساً مهماً في تزايد ازمة السكن في العراق، اما النزوح فقد شهد العراق عدد من حالات النزوح منها بشكل واضح نزوح سكان الريف باتجاه اراضي الضواحي مما سبب الاستحواذ على المزيد من الاراضي التي يمكن ان تكون لأغراض الاستثمار في السكن .

٧- الاندثار والتهرؤ

تعاني اغلب المدن العراقية من مشكلة الاندثار والتهرؤ في المراكز القديمة للمدن التي تمثل قلب المدن ومراكزها التجارية ، وعلى الرغم من مساحتها الكبيرة الا انه لا يمكن ان تبقى محافظة على وظيفتها السكنية لذا سوف تخسر المدن القديمة جزءاً من رصيدها السكني الى استخدامات اخرى كالتجارية او الخدمية الاخرى . وتقدر وزارة الاعمار والاسكان العراقية مقدار الاندثار ب(١٠)% ، والتهرؤ في الوحدات السكنية بمقدار (٤) %

اما (البديري، ٢٠١٦ :٦٦) فقد عزى ازمة السكن الى ثلاثة اسباب رئيسة وهي :

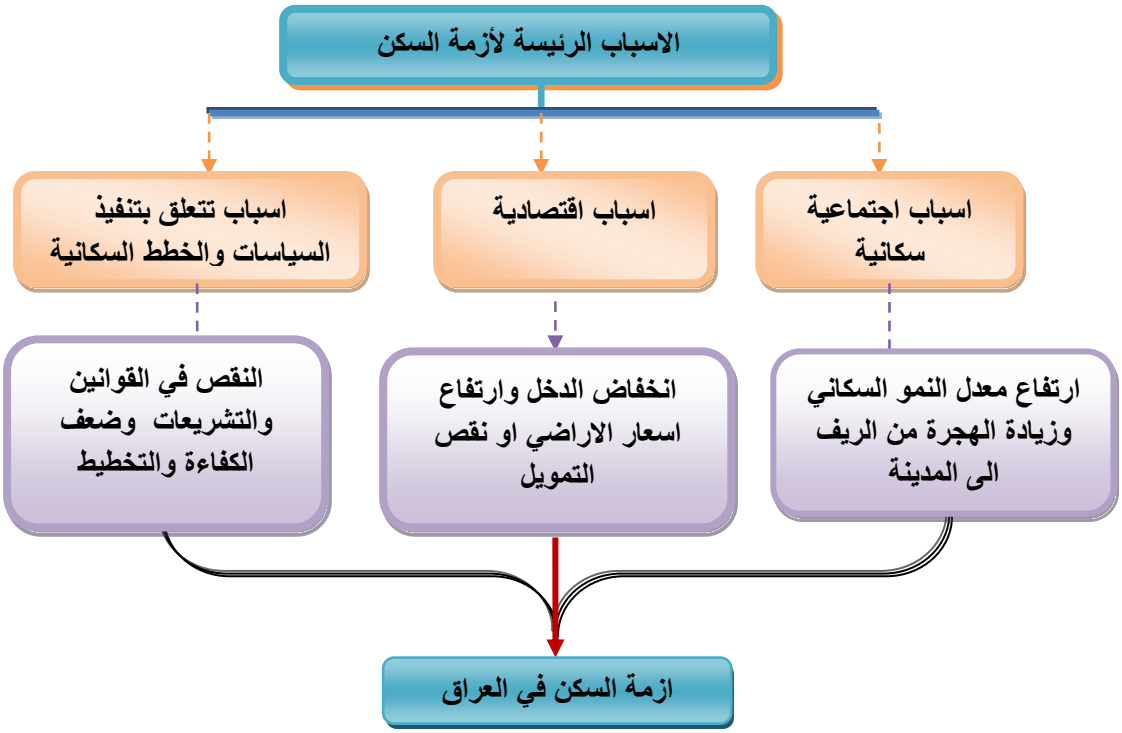
١- اسباب اجتماعية سكانية .

٢- اسباب اقتصادية .

٣- اسباب تتعلق بتنفيذ السياسات والخطط السكانية .

وكما موضح في الشكل (١) .

الشكل (١) الاسباب الرئيسة لازمة السكن في العراق



ألمصدر : البديري ، كرار حاتم ، ٢٠١٦ ،" دور التوريق في تمويل المشاريع العقارية وتخفيف ازمة السكن" ، رسالة ماجستير غير منشورة في تخصص علوم مالية ومصرفية / جامعة الكوفة ، ص٦٦

ثالثاً :- ابعاد ازمة السكن :-

غالباً ما تسبب الازمات التي تمر بها البلدان العديد من الاثار والأبعاد المختلفة في تلك المجتمعات وأزمة السكن واحدة منها والتي قد تولد الكثير من الاثار والتي تلقي بظلالها على مجتمعات تلك البلدان .

من اهم الاثار والأبعاد التي تخلفها ازمة السكن في الدول والمجتمعات هي :-

١- الابعاد الاقتصادية .

ان من تداعيات ازمة السكن تفاقم ظاهرة التجاوز على الاراضي والممتلكات العامة والخاصة ، وخصوصاً من اصحاب ذوي الدخل المنخفض والفقراء ، لإقامة وحدات سكنية تفتقر لأبسط الخدمات وشروط ومواصلات السكن اللائق ، وهو ما يطلق عليهِ

الان بـال(العشـوائيات او مـدن الصـفيح) (فهمـي ، ٢٠١٤: ١)، كمـا ان ازمـة السـكن تـؤدي الـى ارتفـاع اسـعار الاراضـي والوحـدات السـكنية مـن اجـل التملـك وارتفـاع اسـعار ايجـار الوحـدات السـكنية المعـدة لـذلك ممـا يضـيف حمـلاً علـى كاهـل المـواطن . (الصوري ، ٢٠١٥: ١) .

٢- الابعاد الاجتماعية

ان لازمـة السـكن تـأثير فـي حيـاة المجتمـع اذ لا يسـتطيع الشـخص ان يـوفر السـكن اللائـق والملائـم لـة ولاسـرتهِ فـي البلـدان التـي تعـاني مـن ازمـة خانقـة فـي السـكن ، وذلـك لعـدم تـوفر المسـاكن لـديهم او لارتفـاع ايجارهـا بشـكل لا يمكـن الاسـرة ان تسـكن فيهـا ، وبالتـالي يضـطر رب الاسـرة واسـرتهِ للسـكن فـي مسـاكن غيـر ملائمـة للسـكن ، وإذا كـان السـكن غيـر مقنـع ربمـا يضـطر افـراد الاسـرة لمغادرتـه معظـم سـاعات اليـوم وربمـا يتسـبب ذلـك فـي اخـتلاطهم برفـاق السـوء ممـا يسـبب بحصـول مشـاكل اجتماعيـة عديـدة وقـد تحـدث ازمـة السـكن اثـاراً نفسـية علـى افـراد الاسـرة فينتشـر القلـق النفسـي بـين افرادهـا ويصـبح السـكن الشـغل الشـاغل لـديهم والهـم والتفكيـر الاكبـر عنـدهم فيسـبب ذلـك ضـيقاً وانزعاجـاً ، وخاصـة لاربـاب الاسـر مـن الـدخل القليـل فهـم اكثـر الفئـات تفكيـراً فـي ذلـك (ال عابد ، بدون سنة :١) .

٣- الابعاد البيئية

ان لوجـود الابنيـة والمنـاطق العشـوائية غيـر المخدومـة والتـي تعـاني مـن عجـز واضـح فـي البنيـة التحتيـة (مـاء ، طـرق ، مجـاري ، كهربـاء) الاثـر الكبيـر فـي انتشـار مسـتنقعات الميـاه الاسـنة وأكـداس النفايـات والقمامـة وبالتـالي حـدوث تلـوث كبيـر فـي البيئـة (الصـوري ، ٢٠١٥) . ويمكننـا القـول ان مـن اهـم الابعـاد السـلبية التـي تخلفهـا ازمـة السـكن واكثرهـا خطـورة فـي الـدول والمجتمعـات انهـا قـد تكـون سـبباً رئيسـياً فـي تلـوث البيئـة ، وهـذا نـاتج من انتشار العشوائيات والسكن العشوائي سواء في داخل او خارج المدن .

رابعاً :- مؤشرات ازمة السكن في العراق :-

لازمة السكن مؤشرات عديدة يمكن ايجازها بالاتي : (المسعودي و السعدي ، ٢٠١٢ : ٤٠٦-٤٠٨)

١- **الاكتظاظ السكاني (ارتفاع مؤشر نسبة الاشغال)** : يعد هذا المؤشر من اوضح المؤشرات في العراق ، اذ يمكن ان نلاحظ هذا بسهولة ، ويعرف الاكتظاظ بانه معدل اشغال الارض في المسكن الواحد، فضلاً عن ذلك تعدد العوائل الشاغلة للمسكن الواحد ، وشيوع العوائل المركبة والممتدة ، وتظهر الاحصاءات السكانية العراقية ان معدل اشغال الارض يصل الى (٦,٧) شخص ، فضلاً عن انخفاض حصة الفرد من الفضاءات داخل المسكن الواحد .

٢- **انتشار العشوائيات السكنية و الاحياء الفقيرة** : انتشرت بعد العام ٢٠٠٣ في العراق المساكن و الاحياء العشوائية بصورة مرعبة مستغلة غياب سلطة وهيبة الدولة بعد عام ٢٠٠٣ ، واستحوذت العديد من العوائل التي لا تمتلك وحدات سكنية على الكثير من معسكرات الجيش والساحات الخضراء والساحات الفارغة والبنايات المتروكة ، خصوصاً في ضواحي المدن بعيداً عن انظار الجهات المسؤولة ، وقد شوهت هذة العشوائيات منظر المدن وضواحيها .

٣- **رداءة المساكن وتهرؤها** : القت ازمة السكن بظلالها على نوعية المساكن وبقاء العديد من العوائل بالسكن في مساكنهم التي قد تصل اعمارها الى اكثر من (٥٠) عام ، وهذهِ المساكن تتسم بعدم قدرتها على ان تقوم بوظيفتها الصحيحة من الاضاءة والتهوية والمتانة والديمومة ، فضلاً ان بعضاً منها اصبحت في اماكن غير مناسبة للسكن ، لتغير استعمالات الارض وارتفاع اسعارها ، اذا ما علمنا مدى التغيرات التي حصلت في نمط البناء ، واصبحنا اليوم نشهد تشييد المساكن المتطورة التي توفر افضل وسائل الراحة والترفية .

٤- **التشرد والعنف الاسري** : يقصد بالتشرد هو عدد الاشخاص الذين ينامون خارج وحدات سكنية ثابتة وخاصة بهم ، مثل الارصفة او المتنزهات او محطات القطار

او الساحات الفارغة و الخضراء ، او العيش في مسكن مؤقت، اما العنف الاسري فينتشر في جميع المدن العراقية بشكل ملفت للنظر ، وهذة المظاهر تنتج بصورة عامة عن العديد من الامور يكاد يكون اكثرها وضوحاً هو ازمة السكن .

الفصل الثالث

الاطار العملي للبحث

المبحث الاول : نبذة تعريفية عن دائرة اسكان الديوانية

المبحث الثاني : اختبار الفروق بين استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع

المبحث الثالث : تشخيص واقع إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية

المبحث الاول : نبذة تعريفية عن دائرة اسكان الديوانية

اولاً : تأسيس دائرة اسكان الديوانية .

دائرة اسكان الديوانية هي احد فروع (الهيئة العامة للإسكان) احدى تشكيلات وزارة الاعمار والإسكان والبلديات والأشغال العامة ، تأسست (الهيئة العامة للإسكان) ١٩٧٥م وكانت تسمى في بداية تشكيلها (المؤسسة العامة للإسكان)، الغيت هذه المؤسسة وتم هيكلتها عام ١٩٨٦ بسبب التوقف الكامل للمشاريع السكنية وخطط التنمية ابان الحرب ، فانعكس ذلك على ازمة السكن في العراق وزاد من حدتها خلال تلك الحقبة الزمنية ، اعيد تأسيس الهيئة العامة للإسكان بموجب القرار رقم (٢٩) لسنة ٢٠٠١ وكما مبين في الملحق رقم (٤)، وتم افتتاح العديد من الفروع لها في جميع محافظات العراق ما عدى اقليم كردستان ، لذا فان دائرة اسكان الديوانية من الدوائر الفتية في المحافظة التي تأسست بعد العام ٢٠٠٣.

ثانياً: مهام دائرة الإسكان وأهدافها

تهدف الهيئة العامة للإسكان الى توفير السكن الملائم للمواطنين من خلال صياغة وتنفيذ السياسة الاسكانية العامة للبلد وحددت مهامها بما يلي :

١. وضع الخطط السنوية والطارئة وبعيدة المدى اللازمة للإسكان بالتنسيق مع الجهات الفنية الاخرى .
٢. تقديم الاستشارات الفنية في مجال الدراسات الاسكانية لجميع دوائر الدولة والقطاعات الاشتراكي والمختلط والتعاوني والخاص بما يؤمن تنفيذ مشاريع الاسكان .
٣. تنفيذ المشاريع الاسكانية الواردة في الخطط السنوية للوزارة من خلال :
   - شركات الوزارة العاملة .
   - شركات القطاعات الاشتراكي والمختلط والخاص .

- متابعة ومراقبة المشاريع الاسكانية لضمان تنفيذ البرامج الموضوعة والمشاريع المنفذة بالمستوى النوعي المطلوب باعتماد اسس تحددها الدائرة وتخضع للمصادقة من قبل وزير الاعمار والإسكان .
- اختيار تقنيات البناء المناسبة في تنفيذ الخطط السنوية الموضوعة والخاصة بمشاريع الاسكان .
- المصادقة على التصاميم المقدمة من قبل المستثمرين في القطاع العام او الاشتراكي او الخاص، للوحدات والمجمعات السكنية و الابنية الخدمية والشبكات (مجاري ، ماء، كهرباء، طرق وساحات خضراء ، هاتف) لمواقع المشاريع الاستثمارية في قطاع الاسكان.
- المساهمة في وضع مقترحات القوانين والتشريعات الخاصة بالسكن .

ثالثاً: تعتمد دائرة الاسكان في تحقيق اهدافها مايأتي :

١. المصادقة على التصاميم الخاصة باستخدام الارض لمواقع المشاريع السكنية بالاعتماد على القواعد الاساسية للتصاميم للمراكز الحضرية .
٢. تمويل ورعاية الدراسات والبحوث ذات العلاقة بالإسكان والمواد الداخلة فيه.
٣. المساهمة في تنظيم المؤتمرات والندوات العلمية المتعلقة بالإسكان .
٤. المشاركة في المنظمات الاقليمية والعربية .
٥. المساهمة في توعية وتثقيف المواطنين بضرورة صيانة وإنشاء المأوى .
٦. التعاون مع دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي والخبراء والمكاتب الاستشارية ذات العلاقة في داخل العراق وخارجه للمساهمة في تأدية المهام الموكلة لها.
٧. اعداد البحوث الخاصة بدراسة اساليب السيطرة على تكاليف السكن .

رابعاً: رؤية ورسالة دائرة الاسكان

الرؤية : قطاع اسكان ريادي يساهم في التنمية الوطنية ويمكن المواطنين من الحصول على سكن ملائم مع التركيز على ذوي الدخل المحدود.

الرسالة :

رعاية وتطوير قطاع الاسكان من خلال :

- ❖ بلورة سياسات اسكانية متكاملة .
- ❖ تفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص .
- ❖ توفير السكن الملائم لذوي الدخل المحدود .
- ❖ تقديم خدمات متميزة للفئات المستهدفة بعدالة وجودة عالية .

خامساً: مشاريع دائرة اسكان الديوانية :

أ. مشاريع دائرة الاسكان في حقبة الثمانينات

خلال فترة الثمانينيات كانت لمحافظة الديوانية حصة بسيطة من مشاريع الاسكان وخصوصاً في مجال السكن العمودي الذي لم يكن مالوفاً من قبل المجتمع انذاك ولا يتناسب مع العادات والتقاليد المتعارفة ، بلغ عدد الوحدات السكنية المنفذة في ذلك الحين (١٥٤٨) وحدة سكنية موزعة بين (٤٠٨) وحدة سكنية عمودية و(١١٤٠) وحدة سكنية افقية وكما موضح بالجدول (٦).

الجدول (٦)

جدول بالوحدات السكنية المنفذة في مدينة الديوانية خلال حقبة الثمانينات.

ت	عدد الوحدات السكنية العمودية	عدد الوحدات السكنية الافقية	موقع التنفيذ	الجهة المنفذة
١	٢٤٠	١١٠	منطقة الاسكان القديم	وزارة الاعمار والاسكان
٢	١٢٠	١٠٣٠	منطقة الاسكان الصناعي	وزارة الصناعة والمعادن
٣	٣٦	–	الحي العسكري	وزارة الحكم المحلي
٤	١٢	–	حي الفرات	وزارة الري

المجموع	٤٠٨	١١٤٠	المجموع الكلي	١٥٤٨
النسبة	%٢٦	%٧٤		

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات دائرة اسكان الديوانية .

ومن خلال الجدول (٦) نلاحظ بان نسبة عدد الوحدات الافقية هو (٢٦%) وان نسبة عدد الوحدات العمودية هو (٧٤%) من حجم الوحدات السكنية الكلية المنفذة من من قبل الجهات الحكومية خلال فترة الثمانينيات.

ب. مشاريع دائرة الاسكان بعد عام ٢٠٠٣م

بعد عام ٢٠٠٣ قامت دائرة اسكان الديوانية بتنفيذ العديد من المشاريع منها ما انجز وتم توزيعه على الفئات المستفيدة من مختلف شرائح المجتمع وشمل (مؤسسة الشهداء ، ضحايا الارهاب ، وزارة المرأة ، وزارة الهجرة والمهجرين ، وشهداء وزارتي الدفاع والداخلية ، وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ، اضافة الى المواطنين من سكنة المحافظة من ذوي الدخل المحدود من غير الموظفين) (علي وعيسى، ٢٠١٦ :٣)

ومنها ما لم يتم انجازه لغاية الان لأسباب فنية ومالية . وسنعرض في الجدول (٧) المشاريع السكنية في محافظة الديوانية بعد عام ٢٠٠٣.

الجدول (٧)

جدول بالمشاريع السكنية في مدينة الديوانية بعد عام ٢٠٠٣

ت	اسم المشروع	عدد الوحدات العمودية	عدد الوحدات الافقية	موقع التنفيذ	الجهة المشرفة
١	المجمع السكني في الديوانية / صدر اليوسفية.	٥٠٤ شقة	–	مركز محافظة الديوانية	دائرة المهندس المقيم لمشروع صدر اليوسفية

٢	المجمع السكني في الديوانية / الدغارة	٦٠٨ شقة	٤٨ دار	مركز المحافظة	دائرة المهندس المقيم لمشروع الدارة
٣	المجمع السكني في الديوانية / الاسكان القديم	٢٧٦ شقة	–	مركز المحافظة	دائرة المهندس المقيم لمشروع الاسكان القديم
٤	المجمع في قضاء الحمزة الشرقي	٤٥٦ شقة		قضاء الحمزة الشرقي	دائرة المهندس المقيم لمشروع الحمزة الشرقي
٥	المجمع السكني في الشامية / الجبسة	–	١٤٤ دار	قضاء الشامية	دائرة المهندس المقيم لمشروع الشامية
٦	المجمع السكني في قضاء عفك	٢٢٨	–	قضاء عفك	دائرة المهندس المقيم لمشروع عفك
٧	المجمع السكني في السنية	–	٦٥	ناحية السنية	دائرة المهندس المقيم لمشروع السنية .
المجموع		٢٠٧٢	٢٥٧	المجموع الكلي	٢٣٢٩
النسبة		%٨٩	%١١		

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على بيانات دائرة اسكان الديوانية .

من خلال الجدول (٧) نلاحظ ان نسبة عدد الوحدات السكنية الافقية بلغ (١١%) بينما نسبة عدد الوحدات العمودية بلغ (٨٩%) من حجم الوحدات السكنية في محافظة الديوانية والمنفذة بعد عام ٢٠٠٣، وهذا يشير الى توجه السياسة الاسكانية والجهات القائمة على قطاع السكن نحو نظام البناء العمودي بدلا من نظام البناء الافقي، فيساهم في توفير مساحات واسعة من الارض مقارنة

بنظام البناء الافقي ، وامكانية الاستفادة من هذه المساحات في انشاء ابنية خدمية اخرى (مراكز صحية ، مدارس ، جوامع ، رياض اطفال ، حضانة) وساحات خضراء حدائق وملاعب ومحطات مجاري ومياة الامطار ومشاريع ماء وغيرها .

المبحث الثاني: اختبار الفروق بين استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع

لغرض اختبار الفرضية القائلة بوجود فروق ذات دلالة احصائية بين استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع بشأن ابعاد إدارة ازمة السكن تم الاعتماد على معامل (Kruskal–Wallis) بوصفهِ احد اساليب الاحصاء العلمية التي تستخدم لمعرفة فيما اذا كانت هناك فروق ذات دلالة احصائية بين استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع تجاه ابعاد إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية ، وذلك بقصد امكانية تعامل الباحث مع الاستجابات الواردة في قائمة الفحص على انها تعبر بدقة عن حالة موحدة لازمة السكن في المحافظة ككل كون دوائر المهندس المقيم في المشاريع توجد في اقضية ونواحي مختلفة تابعة الى محافظة الديوانية ، وما لذلك احتمال وجود فروقات في الاستجابات تعود الى اختلاف خصوصية المنطقة الجغرافية التي توجد فيها دائرة المهندس المقيم للمشاريع .

وتجدر الاشارة الى ان اسلوب(Kruskal–Wallis) يعد اسلوباً احصائياً مناسباً لخصوصية هذا البحث كونه يلبي هدف ايجاد الفروق ذات الدلالة الاحصائية بين ثلاث مجموعات او اكثر ، اذ يوجد في هذا البحث ثمان مجموعات من الاستجابات (سبعة دوائر مهندس مقيم للمشاريع في محافظة الديوانية مع استجابة واحدة للدائرة الرئيسة).

والأتي نتائج هذا الاختبار الاحصائي وفقاً لإبعاد إدارة ازمة السكن التي تم اعتمادها في هذا البحث وهي : تخطيط الازمة واتخاذ القرار ازاءها ، والتنظيم ، والتوجية (قيادة ازمة السكن ، واتصالات ازمة السكن ، والتحفيز لازمة السكن) ، والرقابة والمتابعة.

اولاً: تخطيط الازمة واتخاذ القرار

يعرض الجدول (٨) نتائج اختبار(Kruskal–Wallis) للاختلافات في الاستجابات بشأن تخطيط ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها في محافظة الديوانية.

الجدول (٨)

نتائج اختبار(Kruskal–Wallis) للاختلافات بشأن تخطيط ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها N=8

المتغير	قيمة H		مستوى المعنوية	الدلالة
	المحسوبة	الجدولية		
تخطيط الازمة واتخاذ القرار	1.32	4.61	0.05	غير معنوي

المصدر: إعداد الباحث.

يلاحظ من الجدول (٨) ان قيمة (H) المحسوبة بلغت (1.32) وهي اصغر من قيمة (H) الجدولية البالغة (4.61) وذلك عند مستوى معنوية قدره (5%) ودرجة حرية قدرها (7) مما يؤشر حالة عدم وجود فروق ذات دلالة احصائية في استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع بخصوص تخطيط ازمة السكن واتخاذ القرار المناسب ازاءها تعزى الى خصوصية المنطقة الجغرافية التي توجد فيها اي من دوائر المهندس المقيم للمشاريع السبعة التي تم جمع البيانات فيها من قبل الباحث من خلال قائمة الفحص.

ثانياً: تنظيم الازمة

يعرض الجدول (٩) نتائج اختبار(Kruskal –Wallis) للاختلافات في الاستجابات بشأن تنظيم ازمة السكن في محافظة الديوانية.

الجدول (٩)

نتائج اختبار(Kruskal–Wallis) للاختلافات في الاستجابات بشأن تنظيم ازمة السكن N=8

المتغير	قيمة H		مستوى المعنوية	الدلالة
	المحسوبة	الجدولية		
تنظيم ازمة السكن	1.22	4.61	0.05	غير معنوي

المصدر: إعداد الباحث.

يلاحظ من الجدول (٩) ان قيمة (H) المحسوبة بلغت (1.22) وهي اصغر من قيمة (H) الجدولية البالغة (4.61) وذلك عند مستوى معنوية قدره (5%) ودرجة حرية قدرها (7) مما يؤشر حالة عدم وجود فروق ذات دلالة احصائية في استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع بخصوص

تنظيم ازمة السكن تعزى الى خصوصية المنطقة الجغرافية التي توجد فيها اي من دوائر المهندس المقيم للمشاريع السبعة التي تم جمع البيانات فيها من قبل الباحث من خلال قائمة الفحص.

ثالثاً: توجيه ازمة السكن (الاتصالات، والقيادة ، والتحفيز)

يعرض الجدول (١٠) نتائج اختبار (Kruskal–Wallis) للاختلافات في الاستجابات بشأن توجيه ازمة السكن في محافظة الديوانية .

الجدول (١٠)

نتائج اختبار (Kruskal–Wallis) للاختلافات في الاستجابات بشأن توجيه ازمة السكن N=8

المتغير	قيمة H		مستوى المعنوية	الدلالة
	المحسوبة	الجدولية		
توجيه ازمة السكن	1.53	4.61	0.05	غير معنوي

المصدر: إعداد الباحث.

يلاحظ من الجدول (١٠) ان قيمة (H) المحسوبة بلغت (1.53) وهي اصغر من قيمة (H) الجدولية البالغة (4.61) وذلك عند مستوى معنوية قدره (5%) ودرجة حرية قدرها (7) مما يؤشر حالة عدم وجود فروق ذات دلالة احصائية في استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع بخصوص توجيه ازمة السكن تعزى الى خصوصية المنطقة الجغرافية التي توجد فيها اي من دوائر المهندس المقيم للمشاريع السبعة التي تم جمع البيانات فيها من قبل الباحث من خلال قائمة الفحص.

رابعاً: رقابة ازمة السكن ومتابعتها

يعرض الجدول (١١) نتائج اختبار (Kruskal–Wallis) للاختلافات في الاستجابات بشأن رقابة ازمة السكن ومتابعتها في محافظة الديوانية .

الجدول (١١)

نتائج اختبار Kruskal –Wallis للاختلافات في الاستجابات بشأن رقابة ازمة السكن ومتابعتها N=8

المتغير	قيمة H		مستوى المعنوية	الدلالة
	المحسوبة	الجدولية		
رقابة ازمة السكن ومتابعتها	1.44	4.61	0.05	غير معنوي

المصدر: إعداد الباحث.

يلاحظ من الجدول (١١) ان قيمة (H) المحسوبة بلغت (1.44) وهي اصغر من قيمة (H) الجدولية البالغة (4.61) وذلك عند مستوى معنوية قدره (5%) ودرجة حرية قدرها (7) مما يؤشر حالة عدم وجود فروق ذات دلالة احصائية في استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع بخصوص رقابة ازمة السكن ومتابعتها تعزى الى خصوصية المنطقة الجغرافية التي توجد فيها اي من دوائر المهندس المقيم للمشاريع السبعة التي تم جمع البيانات فيها من قبل الباحث من خلال قائمة الفحص.

وبناءً على ما تقدم اعلاه في الجداول(٨) ،(٩) ، (١٠) ، (١١) يمكن القول انه لا توجد فروق ذات دلالة احصائية بين استجابات دوائر المهندس المقيم للمشاريع في محافظة الديوانية تجاه ابعاد إدارة ازمة السكن (اي **قبول الفرضية الاولى للبحث**) وبالتالي امكانية التعامل معها جميعاً دون فصلها عن بعض لغرض معرفة واقع إدارة ازمة السكن في المحافظة باعتماد بعض اساليب الاحصاء الوصفي كالتكرارات ، والوسط الحسابي الموزون ، والانحراف المعياري ، والأهمية النسبية.

المبحث الثالث: تشخيص واقع إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية

اولاً: واقع التخطيط لإدارة ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها

يعد التخطيط لإدارة ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها من الوظائف المهمة التي يتعين الاهتمام بها من قبل القائمين على إدارة ازمة السكن بغض النظر عن المكان والزمان . وبهذا الشأن تمت الاستعانة بالجدول (١٢) لغرض الوقوف على واقع اداء وظيفة التخطيط لإدارة ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها لدى الجهات المسؤولة عن ادارة ازمة السكن في محافظة الديوانية وذلك بالاعتماد على نتائج قائمة الفحص.

الجدول(١٢)

واقع التخطيط لإدارة ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها في محافظة الديوانية N=8

ت	الفقرة	الوسط الحسابي الموزون	الانحراف المعياري	الاهمية النسبية %	ترتيب الاهمية النسبية
١	التخطيط المكاني للمناطق السكنية	2.33	0.56	58.2	9
٢	التخطيط القطاعي على مستوى عدد ونوع السكن وعدد افراد الاسرة.	2.17	0.72	54.2	10
٣	التخطيط الحضري للمناطق السكنية.	2.65	0.63	66.2	7
٤	تحديث المخططات الاساسية للمدن لكي تواكب الحاجة الفعلية.	2.87	0.39	71.7	5
٥	التنبؤ بالنموالطبيعي (الولادات) والنموالميكانيكي (الهجرة والتهجير).	3.13	0.79	78.2	1
٦	نظام المعلومات وقواعد البيانات عن الحاجة السكنية للمدينة.	2.94	0.61	73.5	4
٧	سيناريو لإدارة ازمة السكن في المحافظة.	2.53	0.88	63.2	8

٨	دراسة وتحليل الظروف والقوى البيئية المحيطة بأزمة السكن.	3.06	0.79	76.5	3
٩	توقيتات دقيقة للتصرف تجاه ازمة السكن في المحافظة.	3.11	0.52	77.7	2
١٠	قرارات حاسمة تخص ازمة السكن في المحافظة.	2.74	0.67	68.5	6
	الوسط الحسابي الموزون العام	2.753			

المصدر: إعداد الباحث.

يلاحظ من الجدول(١٢) ان الفقرة الخامسة الخاصة بقيام الجهات المسؤولة عن إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية بالتنبؤ بالنمو الطبيعي (الولادات) والنمو الميكانيكي (الهجرة والتهجير) للسكان في مركز المحافظة والاقضية والنواحي التابعة لها قد حصلت على اعلى الاوساط الحسابية الموزونة ، اذ بلغ الوسط الحسابي (3.13) وبانحراف معياري منخفض نسبياً بلغ (0.79) معلناً بذلك انسجام الاستجابات الواردة بهذا الجانب. ومن الجدول نفسه يتضح ان الفقرة التاسعة المتضمنة عمل دوائر المهندس المقيم للمشاريع جداول زمنية بتوقيتات زمنية للتصرف ازاء تداعيات ازمة السكن في المحافظة قد حصلت على الوسط الحسابي الموزون بالترتيب الثاني والبالغ (3.11) وبانحراف معياري بسيط نسبياً قدره (0.52) مما يعني انسجام الاستجابات الواردة في هذا الميدان.

وباتجاه اخر حصلت الفقرتان الاولى والثانية على اوساط حسابية موزونة اقل من الوسط الفرضي البالغ (2.5) [١] وبلغتا (2.33 ، 2.17) على التوالي وهاتان الفقرتان تعكسان اضطلاع دوائر المهندس المقيم بدور محدود في التخطيط المكاني للمناطق السكنية والتخطيط القطاعي على مستوى عدد الوحدات السكنية ونوع السكن وعدد افراد الاسرة. وقد كانت الانحرافات المعيارية للفقرتين اعلاه منخفضة اذ بلغتا (0.56 ، 0.72) على التوالي مما يدل على ان تشتت الاستجابات الواردة كان منخفضاً عن الوسط الحسابي العام لمحور التخطيط واتخاذ القرار لازمة السكن والذي بلغ (2.753).

وتجدر الاشارة الى ان الوسط العام لهذا المحور قد تجاوز الوسط الفرضي ولكنه لا يرتقي الى مستوى الطموح.

[١] تم حساب الوسط الفرضي بجمع اوزان تدرجات قائمة الفحص (1+2+3+4) وقسمتها على 4

ثانياً: واقع تنظيم ازمة السكن

لغرض الوقوف على واقع عملية التنظيم الخاص بالتعاطي مع ازمة السكن في محافظة الديوانية بواسطة دوائر المهندس المقيم للمشاريع تمت صياغة الجدول (١٣) وكالاتي:

الجدول(١٣)

واقع عملية تنظيم إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية N=8

ت	الفقرة	الوسط الحسابي الموزون	الانحراف المعياري	الاهمية النسبية %	ترتيب الاهمية النسبية
١	فرق متخصصة للتعامل مع الطلب على الاراضي والوحدات السكنية.	2.65	0.55	66.2	6
٢	تخصيص ورصد الموارد البشرية والمالية والمادية والمعلوماتية المطلوبة لمواجهة الازمة .	2.88	0.56	70	3
٣	امتلاك الصلاحيات اللازمة لإدارة ابعاد ازمة السكن في المحافظة .	2.97	0.49	74.2	2
٤	وضوح الادوار للتأمل مع ازمة السكن .	2.64	0.76	66	7
٥	اجراءات وقواعد واضحة للتعامل مع ازمة السكن .	2.47	0.73	61.7	10
٦	تقسيم واضح للمهام ووصف جميع الاعمال المطلوبة لإدارة ازمة السكن.	2.61	0.85	65.2	8
٧	التنسيق بين الانشطة والدوائر الخاصة بالإسكان .	2.99	0.38	74.7	1
٨	معالجة حالات الصراع التي قد تنجم بين الاطراف ذات الصلة بأزمة السكن .	2.59	0.74	64.7	9
٩	تدريب مناسب للتعامل مع ازمة السكن .	2.73	0.59	68.2	4

١٠	التركيز على جدوى الاستثمارات السكنية وبناء المجمعات في المدن المزدحمة .	2.68	0.48	67	5
الوسط الحسابي الموزون العام		2.72			

المصدر: إعداد الباحث.

يلاحظ من الجدول(١٣) ان الفقرة السابعة الخاصة بوجود تنسيق بين الانشطة والدوائر الخاصة بالإسكان لاسيما دوائر المهندس المقيم للمشاريع في محافظة الديوانية قد حصلت على اعلى الاوساط الحسابية الموزونة ضمن هذا البعد ، اذ بلغ الوسط الحسابي لهذه الفقرة (2.99) وبانحراف معياري منخفض نسبياً بلغ (0.38) معلناً انسجام الاستجابات الواردة بهذا الجانب. ومن الجدول نفسه يتضح ان الفقرة الثالثة المتضمنة امتلاك دوائر المهندس المقيم الصلاحيات اللازمة لإدارة ابعاد ازمة السكن في المحافظة قد حصلت على الوسط الحسابي الموزون بالمرتبة الثانية والبالغ (2.97) وبانحراف معياري بسيط نسبياً قدره (0.49) مما يعني انسجام الاستجابات الواردة في هذا الميدان.

وفي محور اخر حصلت الفقرة الخامسة الخاصة بوجود اجراءات وقواعد واضحة للتعامل مع ازمة السكن على وسط حسابي موزون قدره (2.47) وهو اقل من الوسط الفرضي البالغ 2.5 . وقد كان الانحراف المعياري لهذه الفقرة منخفض اذ بلغ (0.73) ، مما يدل على ان تشتت الاستجابات الواردة كان منخفضاً عن الوسط الحسابي العام لمحور تنظيم ازمة السكن والبالغ (2.72) .

وتجدر الاشارة الى ان الوسط العام لهذا المحور تجاوز الوسط الفرضي غير انه لا يرتقي الى مستوى الطموح .

ثالثا: توجيه ازمة السكن (الاتصالات ، والقيادة ، والتحفيز)

ينطوي توجيه ازمة السكن على اجراء الاتصالات التنظيمية المناسبة لإيصال البيانات والمعلومات المطلوبة لتطويق الازمة وتثقيف الاطراف المعنية بها ومن ثم امتلاك المؤهلات القيادية المطلوبة للتعامل مع تداعيات الازمة ، واخيراً معرفة الوسائل التحفيزية المناسبة لدفع وتحفيز الاطراف المشمولة بالأزمة لأداء واجباتها كل ضمن الصلاحيات المخولة له.

والجدول (١٤) يبين واقع عملية التوجيه لإدارة ازمة السكن لدى دوائر المهندس المقيم للمشاريع في محافظة الديوانية.

الجدول (١٤)

واقع التوجيه لإدارة ازمة السكن (القيادة ،والاتصالات ، والتحفيز) في محافظة الديوانية N=8

ت	الفقرة	الوسط الحسابي الموزون	الانحراف المعياري	الاهمية النسبية %	ترتيب الاهمية النسبية
١	السمات القيادية لدى القائمين على إدارة قطاع الاسكان في المحافظة.	2.77	0.60	69.2	4
٢	المهارات القيادية لدى القائمين على إدارة قطاع الاسكان في المحافظة.	2.65	0.78	66.2	6
٣	موازنة الجهة القائمة على إدارة قطاع الاسكان بين التوجه نحو المهمة والعلاقات.	2.98	0.62	74.5	2
الوسط العام لبعد قيادة الازمة		2.8			
٤	قدرة الجهة القائمة على إدارة قطاع الاسكان في التأثير على الجهات ذات العلاقة.	2.74	0.49	68.5	5
٥	قنوات الاتصال بين الجهات المسؤولة عن السكن في المحافظة لاسيما الجهات المسؤولة.	2.62	0.66	65.5	8
٦	قنوات اتصال فاعلة مع الجهات التي بحاجة الى وحدات سكنية.	2.63	0.74	65.7	7
٧	قدرة قنوات الاتصال على اشاعة ثقافة السكن العمودي.	2.85	0.33	71.2	3
الوسط العام لبعد اتصالات الازمة		2.71			
٨	امتلاك وسائل لتحفيز السكان على السكن في مجمعات سكنية متقاربة.	2.99	0.54	74.7	1
٩	امتلاك وسائل لتحفيز السكان على وقف الهجرة من الريف الى المدينة.	2.42	0.48	60.5	9

١٠	امتلاك وسائل لتحفيز السكان على ايجاد بدائل تمويل اخرى وعدم الاعتماد على المصرف العقاري او صندوق الاسكان.	2.34	0.65	58.5	10
	الوسط العام لبعد تحفيز الازمة	2.583			
	الوسط الحسابي الموزون العام	2.699			

المصدر: إعداد الباحث.

يتبين من الجدول(١٤) ان الفقرة الثامنة الخاصة بوجود وسائل لتحفيز السكان على السكن في مجمعات سكنية متقاربة قد حصلت على اعلى الاوساط الحسابية الموزونة ضمن هذا البعد ، اذ بلغ الوسط الحسابي لهذه الفقرة (2.99) وبانحراف معياري منخفض نسبياً بلغ (0.54) معلناً انسجام الاستجابات الواردة بهذا الجانب. ومن الجدول نفسه يتضح ان الفقرة الثالثة المتضمنة موازنة الجهة القائمة على إدارة قطاع الاسكان في المحافظة بين التوجه نحو المهمة والتوجه نحو العلاقات قد حصلت على الترتيب الثاني بين الاوساط الحسابية الموزونه والبالغ (2.98) وبانحراف معياري بسيط نسبياً قدره (0.62) مما يعني انسجام الاستجابات الواردة في هذا الميدان. وباتجاه اخر حصلت الفقرتان العاشرة والتاسعة على اوساط حسابية موزونة اقل من الوسط الفرضي البالغ (2.5) وبلغتا (2.34 ، 2.42) على التوالي وهاتان الفقرتان يعكسان ضعفاً واضحاً في امتلاك الجهات ذات العلاقة وسائل لتحفيز السكان على وقف الهجرة من الريف الى المدينة ، وقصوراً في امتلاك وسائل لتحفيز السكان على ايجاد بدائل تمويل اخرى وعدم الاعتماد على المصرف العقاري او صندوق الاسكان. وقد كانت الانحرافات المعيارية للفقرتين اعلاه منخفضة نسبياً اذ بلغتا (0.65 ، 0.48) على التوالي مما يدل على ان تشتت الاستجابات الواردة كان منخفضاً عن الوسط الحسابي العام لمحور والتوجيه .

وتجدر الاشارة الى الاتي:

- ان الوسط الحسابي الموزون العام لمحور توجيه ازمة السكن بلغ (2.699) وبذلك فقد تجاوز الوسط الفرضي ولكنه بدوره لم يرتقي الى مستوى الطموح.
- ان الوسط الحسابي الموزون لبعد قيادة الازمة كان (2.8) اي اعلى من الوسط الفرضي.
- ان الوسط الحسابي الموزون لبعد الاتصالات الخاصة بالأزمة كان (2.71) اي اعلى من الوسط الفرضي .

❖ ان الوسط الحسابي الموزون لبعد تحفيز الازمة كان (2.583) اي اعلى من الوسط الفرضي .

رابعاً: رقابة ازمة السكن ومتابعتها

تهتم رقابة ازمة السكن ومتابعتها بجميع الانشطة الادارية المتضمنة قياس الانجازات الايجابية والسلبية المتحققة عن جهود إدارة الازمة ومن ثم مقارنتها مع ما تم تخطيطه سلفاً في هذا الاتجاه ، فضلاً عن تشخيص اسباب الانحرافات المتحققة عن المخطط فيما اذا كانت ناجمة عن قصور في الاداء ام بسبب ظروف تقع خارج سيطرة الجهة القائمة على إدارة الازمة. والجدول (١٥) يعرض الاوساط الحسابية الموزونه والانحرافات المعيارية وترتيب الاهمية النسبية للفقرات الخاصة بمحور رقابة ازمة السكن في محافظة الديوانية ومتابعتها .

الجدول (١٥)

واقع رقابة ازمة السكن ومتابعتها في محافظة الديوانية N=8

ت	الفقرة	الوسط الحسابي الموزون	الانحراف المعياري	الاهمية النسبية %	ترتيب الاهمية النسبية
١	مقارنة الحاجة للوحدات السكنية مع ما هو معروض من هذه الوحدات.	3.02	0.82	75.5	1
٢	التأكد بشكل دوري من نجاح القرارات المتخذة في تقويض مشكلة العجز السكني.	2.77	0.97	69.2	4
٣	تشخيص الجهود التي ساهمت بفاعلية في معالجة مشكلة العجز السكني.	2.52	0.71	63	10
٤	التأكد من الاجراءات المتخذة لمعالجة مشكلة العجز السكني واقعية وفاعلة.	2.69	0.86	67.2	6
٥	جهة متخصصة للرقابة والمتابعة بشأن مشكلة العجز السكني.	2.93	0.60	73.2	2
٦	حصر الوحدات السكنية الصالحة للسكن بالمحافظة.	2.68	0.61	67	7

٧	حصر الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن بالمحافظة(المتهرئة) .	2.55	0.66	63.7	9
٨	ارقام دقيقة عن الانشطار العائلي في المحافظة.	2.72	0.83	68	5
٩	تقييم دوري لسياسة استخدام (شغل) الاراضي في المحافظة.	2.61	0.74	65.2	8
١٠	متابعة جدوى اجراءات تخصيص الموارد المختلفة بين الاستخدامات .	2.83	0.86	70.7	3
الوسط الحسابي الموزون العام		2.732			

المصدر: إعداد الباحث.

يلاحظ من الجدول(١٥) ان الفقرة الاولى الخاصة بمقارنة الحاجة للوحدات السكنية مع ماهو معروض من هذه الوحدات قد حصلت على اعلى الاوساط الحسابية الموزونة ضمن هذا البعد ، اذ بلغ الوسط الحسابي لهذه الفقرة (3.02) وبانحراف معياري منخفض نسبياً بلغ (0.82) معلناً انسجام الاستجابات الواردة بهذا الجانب. ومن الجدول نفسه يتضح ان الفقرة الخامسة المتضمنة وجود جهة متخصصة للرقابة والمتابعة بشأن مشكلة العجز السكني في محافظة الديوانية قد حصلت على الوسط الحسابي الموزون بالمرتبة الثانية والبالغ (2.93) وبانحراف معياري بسيط نسبياً قدره (0.6) مما يعني انسجام الاستجابات الواردة في هذا الميدان. وباتجاه اخر حصلت الفقرة الثالثة الخاصة بتشخيص الجهود التي ساهمت بفاعلية في معالجة مشكلة العجز السكني في المحافظة على وسط حسابي موزون قدره (2.52) وهو قريب جداً من الوسط الفرضي البالغ (2.5) و بانحراف معياري منخفض بلغ (0.71) . كما جاءت الفقرة السابعة في الاتجاه نفسه من حيث قرب وسطها الحسابي الموزون من الوسط الفرضي الذي بلغ (2.55) وبانحراف معياري بلغ (0.66) وبالتالي فان تشتت الاستجابات الواردة ضمن رقابة ازمة السكن في محافظة الديوانية ومتابعتها كان منخفضاً عن الوسط الحسابي العام لهذا المحور والبالغ (2.732).

وتجدر الاشارة الى ان الوسط الحسابي العام لهذا المحور تجاوز الوسط الفرضي ولكنه لا يرتقي الى مستوى الطموح .

وكخلاصة لما جاء في الجداول (١٢) ، (١٣)، (١٤) ، (١٥) الواردة في هذا المبحث يمكن صياغة الجدول (١٦) الذي يوضح النتائج النهائية لواقع إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية.

الجدول (١٦)

واقع إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية

ت	البعد	الوسط الحسابي الموزون
1	التخطيط لإدارة ازمة السكن واتخاذ القرار ازاءها	2.753
2	تنظيم ازمة السكن	2.72
3	توجيه ازمة السكن (قيادة ازمة السكن، واتصالات الازمة ، والتحفيز للازمة)	2.699
4	رقابة ازمة السكن ومتابعتها	2.732
	الوسط الحسابي الموزون العام	2.726

المصدر: إعداد الباحث.

يلاحظ من الجدول (١٦) ان جهود إدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية كانت لابأس بها من ناحية مقارنة الوسط الحسابي العام والبالغ (2.726) مع الوسط الفرضي البالغ (2.5). والملاحظ إن هذه الجهود وبحسب تصور الباحث انها لا تتناسب مع الطلب المتنامي بشدة على الوحدات السكنية في المحافظة وذلك في ضوء الارقام الواردة في الملحق (٣) الذي يبين النمو السكاني المطرَّد في احياء مركز المحافظة والاقضية والنواحي التابعة لها لاسيما في ضوء حركة النزوح من المحافظات الساخنة التي شهدت اعمال عسكرية منذ شهر حزيران من عام ٢٠١٤ ولازالت.

(ومما تقدم يمكن القول بقبول الفرضية الثانية للبحث) .

الفصل الرابع

الاستنتاجات والتوصيات

اولا: الاستنتاجات

ثانيا: التوصيات

أولا: الاستنتاجات.

استناداً الى ما جاء في الإطار العملي للبحث يمكننا الخروج بالاستنتاجات الآتية:

١. تبين إن التخطيط القطاعي في محافظة الديوانية من حيث مستوى عدد ونوع وحدات السكن المطلوبة وعدد افراد الاسرة المثالي الذين يشغلون هذه الوحدات كان دون المستوى المطلوب اذ لوحظ ان التخطيط القطاعي يحتاج الى عناية واهتمام من حيث عدد ونوع الوحدات السكنية التي يجب توفيرها من حيث عدد الغرف ومساحتها وملحقاتها والتي تتناسب مع عدد الافراد الذين يشغلون هذه الوحدات بشكل عام .

٢. لوحظ ان هنالك اهتمام واضح من قبل الجهات القائمة على ادارة ازمة السكن في محافظة الديوانية باتخاذ التدابير اللازمة للتنبؤ بنسبة النمو الطبيعي لسكان المحافظة (نسبة الولادات) فضلاً عن الاهتمام الواضح بالنمو الميكانيكي من حيث معدلات الهجرة والتهجير التي تشهدها المحافظة نتيجة الاوضاع الاخيرة التي يمر بها البلد.

٣. تمتلك الجهة القائمة على ادارة ازمة السكن في المحافظة (دائرة اسكان الديوانية) نظام معلومات جيد وقاعدة بيانات واسعة لمقدار الحاجة السكنية الحالية والمستقبلية للمدينة من حيث عدد الوحدات السكنية الواجب توفيرها والتي تواكب النمو السكاني المتزايد لسكان المحافظة .

٤. امتلاك دائرة اسكان الديوانية الصلاحيات اللازمة لإدارة ازمة السكن في المحافظة مما يمكنها من التنسيق الجيد بين الانشطة ودوائر المهندس المقيم المنتشرة في مركز واقضية ونواحي المحافظة، كما يعطيها القدرة على تخصيص ورصد الموارد البشرية والمالية والمادية والمعلوماتية المطلوبة لمواجهة الازمة و تشكيل فرق متخصصة للتعامل مع الطلب على الاراضي والوحدات السكنية .

٥. افتقار دائرة اسكان الديوانية للقواعد والأسس الخاصة بالتعامل مع ازمة السكن في المحافظة والتي عادة ما تمثل المنطلق الصحيح للتنظيم السليم لإدارة أي أزمة، وتجنب حصول حالات الصراع التي قد تنجم بين الاطراف ذات الصلة بأزمة السكن .

٦. امتلاك القيادات الادراية القائمة على ادارة قطاع الاسكان في المحافظة للمستوى المطلوب من المهارات والسمات القيادية، بالإضافة الى قدرتها على الموازنة بين التوجة صوب المهمة او العلاقات، لكنة لا يرقى الى مستوى الطموح.

٧. ضعف وسائل التحفيز الموجودة لدى دائرة اسكان الديوانية والتي تستخدمها في تحفيز السكان على وقف الهجرة من الريف الى المدينة فضلاً عن عدم امتلاكها وسائل لتحفيز السكان على ايجاد بدائل تمويل اخرى غير المصرف العقاري او صندوق الاسكان للحصول على قروض مناسبة لغرض بناء وحدات سكنية ملائمة .

٨. لوحظ وجود اهتمام واضح لدى الجهة القائمة على ادارة ازمة السكن في محافظة الديوانية ببعد الرقابة على ازمة السكن من خلال تخصيصها لجهة مستقلة للرقابة ومتابعة مشكلة السكن في المحافظة، وإجراءها المقارنة المستمرة للحاجة الفعلية للوحدات السكنية مع ماهو معروض من تلك الوحدات، بالإضافة الى التأكد وبشكل دوري من فاعلية القرارات المتخذة في تقويض ومعالجة مشكلة العجز السكني .

٩. لدى دائرة اسكان الديوانية احصائيات دقيقة عن الوحدات السكنية الصالحة للسكن و المتهرئة في المحافظة من خلال عملية العد والحصر للدور والمساكن التي تقوم بها الجهة ذات العلاقة وبشكل مستمر ، مع وجود ارقام دقيقة عن عمليات الانشطار العائلي في المحافظة، لكنها تحتاج الى المزيد من الاهتمام والعناية من قبل القائمين على ادارة ازمة السكن .

١٠. عملية التقييم الدوري لسياسة اشغال واستخدام الاراضي في المحافظة من قبل دائرة اسكان الديوانية كانت محددوة جداً، كون هذا النشاط ليس من صلب عملها وإنما من اختصاص دوائر اخرى .

١١. بذلت دائرة اسكان الديوانية جهوداً كبيرة في ادارة ازمة السكن في المحافظة على مستوى التخطيط واتخاذ القرار والتنظيم والتوجية والرقابة والمتابعة الا انها لا تتناسب مع الواقع الاسكاني الموجود ومع الطلب المتزايد على الوحدات السكنية وخاصة في السنوات الاخيرة بفعل الظروف السياسية والامنية والاقتصادية السيئة التي يشهدها البلد .

ثانيا: التوصيات.

استنادا لما جاء في استنتاجات البحث يوصي الباحث بالتوصيات الآتية ويرى ضرورة العمل بها من قبل دائرة اسكان الديوانية لإنجاح عملية ادارة ازمة السكن في المحافظة :

١. ضرورة العناية بجانب التخطيط القطاعي والمكاني للإحياء والمباني والمجمعات السكنية من قبل دائرة اسكان الديوانية بالاشتراك والتنسيق مع دوائر البلديات والتخطيط العمراني والتسجيل العقاري في المحافظة باعتبارها من الدوائر المعنية عن هذا المجال.

٢. تعزيز نظام المعلومات وقاعدة البيانات المتوفرة لدى اسكان الديوانية عن الحاجة الفعلية للوحدات السكنية والتنبؤ بالنمو الطبيعي والميكانيكي في المحافظة والتحديث المستمر لها لمواكبة التغيرات المستقبلية بالتنسيق مع دائرتي صحة الديوانية ودائرة الهجرة والمهجرين باعتبارهما الجهات المسؤولة عن ذلك .

٣. وضع الاسس السليمة والقواعد الرصينة من قبل دائرة اسكان الديوانية الضرورية للتعامل مع ازمة السكن في المحافظة ومحاولة الاستفادة من تجارب الدول الاخرى في هذا المجال .

٤. ضرورة امتلاك دائرة اسكان الديوانية لقنوات اتصال ووسائل تحفيز فاعلة قادرة على اشاعة ثقافة السكن العمودي، والسكن في مجمعات سكنية متقاربة، كون ذلك يساهم مساهمة كبيرة في توفير مساحات واسعة من الارض مقارنة بالبناء الافقي وان هذا النوع من البناء يتميز بسرعة التنفيذ والتسليم والصيانة .

٥. مطالبة دائرة اسكان الديوانية بصلاحيات مالية وإدارية اوسع تمنح لها من قبل وزارة الاعمار والإسكان والبلديات والإشغال العامة في مجال تخصيص الموارد اللازمة لإدارة ازمة السكن في محافظة الديوانية و التركيز على صلاحيات تمنح في مجال الاستثمار كونه من الخيارات الحتمية لحل ازمة السكن في عموم العراق .

٦. تطوير قدرات الموارد البشرية في دائرة اسكان الديوانية من خلال إقامة الدورات التدريبية وورش العمل والندوات التثقيفية في مجال التخطيط واتخاذ القرارات والتنظيم والتوجية والرقابة والمتابعة لجميع العاملين في الدائرة وبالخصوص القيادات الإدارية فيها، والحث المستمر على تفعيلها والمشاركة فيها .

٧. تشجيع الباحثين المنتسبين للدائرة ممن يحملون شهادات أولية وعليا في مجال إدارة الأعمال على امداد الدائرة بالمزيد من الدارسات والبحوث ورفدها بالأفكار والمقترحات في المجال الاداري لغرض النهوض بالدائرة نحو واقع افضل .

٨. الاستعانة بالمقترحات المقدمة من قبل الباحث في الفصل السابق، واعتماد منهج ادارة الازمة على وفق الأسس العلمية السليمة من خلال إشراك ذوي الاختصاص في ادارة ازمة السكن في المحافظة.

٩. اشراك ذوي الاختصاصات الادارية في المناصب القيادية في دائرة اسكان الديوانية وعدم الاقتصار على الكوادر الهندسية فقط .

المصادر

و المراجع

المصادر والمراجع.

*القـــــرآن الكـــــريم.

أولا: المصادر العربية :

أ. المعاجم :

١. الرازي، محمد بن ابي بكر بن عبد القادر، (١٩٧٩) ، مختار الصحاح، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان .
٢. مجمع اللغة العربية، (١٩٨٩) ، المعجم الوجيز، مطابع شركة الاعلانات الشرقية ، دار التحرير للطبع والنشر ، جمهورية مصر العربية .

ب. الوثائق الرسمية :

٣. جريدة الوقائع العراقية العدد (٣٨٦٧)

ت. الكتب :

٤. ابو فارة ، يوسف احمد ، (بدون سنة)، ادارة الازمات مدخل متكامل المكتبة العالمية للكتاب الجامعي ، بيروت ، لبنان .
٥. احمد ، ابراهيم احمد ، (٢٠٠١) ، ادارة الازمة التعليمية . منظور عالمي ، الاسكندرية ، المكتب العالمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع .
٦. الاسدي ، ناصر حسين ،(٢٠١٢) ، ازمة السكن . قراءة في الاسباب والحلول ، اصدرات ملتقى الشباب الثقافي ، مطبعة النجف الاشرف ، العراق.
٧. الاعرجي ، عصام، (١٩٩٦) ، ادارة الازمات واتخاذ القرارات ، دار المسير للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن .
٨. الحريري ، محمد سرور بن حكمت ، (٢٠١٢) ، ادارة الازمات واستراتيجيات القضاء على الازمات الاقتصادية والمالية والادارية ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان .
٩. الرويلي، علي بن هلهول، (٢٠١١) ، ادارة الازمة وإستراتيجية ألمواجهة، الحلقة العلمية الخاصة بمنسوبي وزارة ألخارجية كلية العلوم الامنية ، جامعة نايف العربية للعلوم الامنية.

١٠. الطاهر، علاء فرج ، (٢٠١١) ، التخطيط الاداري ، دار الراية للنشر والتوزيع ، عمان – الاردن ، الطبعة الاولى .

١١. الظاهر، فهيم إبراهيم ، (٢٠٠٩) ، ادارة الازمات، عالم الكتب الحديثة ، اربد ، الاردن ، الطبعة الاولى .

١٢. العربي، حسام نعمان ، (٢٠١٠) ، التخطيط الاداري ، دار اسامة للنشر والتوزيع ، الطبعة الاولى ،عمان ، الاردن ،.

١٣. العلاق، بشير، ٢٠٠٩ ، تخطيط وتنظيم برامج وحملات العلاقات العامة ، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن .

١٤. العزاوي، رحيم يونس كرو،(٢٠٠٨)، مقدمة في منهج البحث العلمي، الطبعة الاولى ، دار دجلة، عمان، الاردن.

١٥. بسيسو، فؤاد حمدي ، (٢٠١٠) ، محددات ادارة الازمات الاقتصادية والمالية والمصرفية ،الدليل العلمي التطبيقي لإدارة الازمات ، مراجعة عز الدين المناصرة . اتحاد المصارف العربية .

١٦. بدوي، عبدالرحمن ، (١٩٧٧) ، منهاج البحث العلمي، الطبعة الثالثة، وكالة المطبوعات ، الكويت .

١٧. بدوي ، محمد طة ، (٢٠٠٠) ، المنهج في علم السياسة ، المكتب الجامعي الحديث ، الاسكندرية ، جمهورية مصر العربية .

١٨. بوحوش ، عمار، (٢٠٠٨) ، الاتجاهات الحديثة في علم الادارة ، الطبعة الثانية ، دار البصائر للنشر والتوزيع ، طرابلس ، الجزائر .

١٩. حواس، جمال و عبد الله ، عزة ، (٢٠٠٦) ، التخطيط لإدارة الكوارث وإعمال الاغاثة ، ايتراك للنشر والتوزيع ، جمهورية مصر العربية .

٢٠. درة، عبد الباري و جودة ، محفوظ . (٢٠١١) ، الاساسيات في الادارة المعاصرة ، دار وائل للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن .

٢١. ديري، زاهد محمد ، (٢٠١١) ، الرقابة الادارية ، الطبعة الاولى، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة ،عمان ، الاردن .

٢٢. زيارة، فريد فهمي ، (٢٠٠٩) ، وظائف الادارة ، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع ، عمان – الاردن .
٢٣. سعيد، السيد ، (٢٠٠٦) ، استراتيجيات ادارة الازمات والكوارث ، دار العلوم للنشر، جمهورية مصر العربية .
٢٤. شريف، منى صلاح الدين ، (١٩٩٨) ، ادارة الازمات الوسيلة للبقاء ، القاهرة ، البيان للطباعة والنشر .
٢٥. ضرار، عامر عبد الباسط ، (٢٠٠٠) ، ادارة الازمات (رؤية اسلامية) ، دار الكلمة للنشر والتوزيع ، جمهورية مصر العربية .
٢٦. عبوي، زيد منير، (٢٠٠٧) ، ادارة الازمات ، دار كنوز المعرفة ،الطبعة الاولى ، عمان ، الاردن
٢٧. نجم، عبود نجم ، (٢٠١١) ، القيادة الادارية في القرن الواحد والعشرون، الطبعة الأولى دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن .

ج. **الرسائل و الاطاريح :**

٢٨. ابو حليمة، عزيزة سهيل ، (٢٠١٣) ، دور التخطيط الاستراتيجي في ادارة الازمات ، بحث مقدم لنيل درجة الدبلوم العالي تخصص ادارة مؤسسات مجتمع مدني ، الجامعة الاسلامية ،غزة .
٢٩. البديري ، كرار حاتم عطية ، (٢٠١٦) ، دور التوريق في تمويل المشاريع العقارية وتخفيض ازمة السكن ،دراسة استشرافية لإمكانية تطبيقه في العراق ، رسالة ماجستير في العلوم المالية والمصرفية ، كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة الكوفة .
٣٠. الجابي ، اسلام طالب محمد صالح ، (٢٠٠٦) ، اثر متطلبات ادارة النفايات المشعة في مراحل ادارة ازمة التلوث البيئي باليورانيوم المنضب في العراق ، دراسة تطبيقية في مركز الوقاية من الاشعاع ، رسالة مقدمة لنيل درجة ماجستير علوم في ادارة الاعمال ، كلية الادارة والاقتصاد ، الجامعة المستنصرية .

٣١. العكيلي ، رياض حسون جبار ، (٢٠١٠) ، العجز السكني في مدينة الصدر ، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري و الاقليمي ، معهد التخطيط الحضري و الاقليمي ، جامعة بغداد ،

٣٢. حفيظي ، ليليا ، (٢٠٠٩) ، المدن الجديدة ومشكلة الاسكان الحضري (دراسة ميدانية) ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستر في علم الاجتماع الحضري . قسم الاجتماع . كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية /جامعة منتوري – قسنطينة – الجزائر .

د. **الدوريات والتقارير:**

٣٣. الدوري ، صديق مصطفى جاسم واكبر محمد، سوزان قاسم ، (٢٠١٦) ، النمو السكاني ومشكلة السكن في محافظة كركوك ، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية ، المجلد (٢٢) ، العدد (٩) ، قسم الجغرافية ، كلية التربية .جامعة تكريت ، ص٢٤٤-٢٨١ .

٣٤. الشكري ، عبد العظيم عبد الواحد و الجبوري، حسين عبد شنان ، (٢٠١٥) ، دور التمويل الاسكاني في معالجة مشكلة السكن في محافظة القادسية ، مجلة القادسية للعلوم الادارية والاقتصادية ، المجلد ١٧ العدد ٤ ، ص٨٩-١٠٦ .

٣٥. الطائي ، ضرغام خالد عبد الوهاب ابو كلل ، (٢٠١٥) ، مشكلة ازمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها (تحديات استقطاب مشاريع الاسكان العامة) ، دراسة حالة ، مجلة الغزي للعلوم الاقتصادية والإدارية ، السنة الحادية عشر ، المجلد العاشر ، عدد خاص بمؤتمر الاسكان ، ص٢٠٢-٢٢٧ .

٣٦. العميدي ، ضرغام علي مسلم ، (٢٠١٢) ، مشكلة السكن في العراق . محافظة النجف انموذجاً ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية ، المجلد العاشر ، السنة الحادية عشر ، عدد خاص بمؤتمر الاسكان (٢٠١٥) ، ص٢٨٠-٢٩٠.

٣٧. الملا ، سلوى حامد ، (٢٠١٥) ، كتاب الامة (دور القيادة في ادارة الازمة) ، سلسلة دورية تصدر عن ادارة البحوث والدراسات الاسلامية ، قطر ، العدد ١٦٦.

٣٨. المسعودي، رياض محمد علي عودة ، السعدي ، احمد حمود محيسن ، (٢٠١٢) ، ازمة السكن في العراق (مؤشراتها واستراتيجيات المواجهة) ، مجلة العميد ، المجلد الثاني ، العددان الثالث والرابع ، تصدر عن العتبة العباسية المقدسة ، ص٣٦٨-٤١٥.

٣٩. جعفر ، يونس ابراهيم (٢٠١٧) ، اثر التخطيط الاستراتيجي في ادارة الازمات ، دراسة تطبيقية : المؤسسات العامة في منطقة القدس ، مجلة جامعة الاقصى/ سلسلة العلوم الانسانية ، المجلد الحادي والعشرون ، العدد الاول .

٤٠. عبد القادر ، حسين، (٢٠١٦)، واقع متطلبات ادارة الازمات في الادارة العامة . دراسة حالة لموظفي جامعة الاستقلال ، مجلة العلوم الانسانية ، العدد الخامس جوان ، ص٢١٠-٢٣٨.

٤١. علي ، عبود علي وعيسى ، وفاء خالد ، (٢٠١٦) ، كراس تعريفي لدائرة الاسكان ، مطابع دار الشؤون الثقافية العامة ، بغداد.

٤٢. غائب ، رعد غالب ، (٢٠١٥) ، مشكلة السكن وحلولها في الاقتصاد الاسلامي ، مجلة كلية التربية الاساسية ، المجلد (٢١) ، العدد (٩٠) . المديرية العامة لتربية محافظة ديالى / مديرية تربية المقدادية ، ص٤٨٩-٥١٦ .

٤٣. كيطان ، طالب عبد الرضا ، (٢٠٠٩) ، ازمة السكن وعلاقتها بالبناء العشوائي ، مجلة القادسية في الاداب والعلوم التربوية ، جامعة القادسية ، المجلد (٨) العدد الثاني ، ص١٨١-٢٠٥ .

٤٤. ناشور ، الهام خزعل ، (٢٠١٢) ، تحليل اتجاهات ازمة السكن في محافظة البصرة ، مجلة دراسات البصرة ، السنة السابعة ، العدد(١٤) ، ص٢٣٩-٢٦٣ .

٤٥. مجدي ، مؤيد حميد ، (٢٠١٣) ، دور سياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق ، مجلة دراسات محاسبة ومالية ، المجلد الثامن ، العدد(٢٤) ، الفصل الثالث ، المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية . جامعة بغداد ، ص٣٩٤-٤٢٣ .

هـ. مواقع الانترنت :

٤٦. محمد، ايثار عبد الهادي ، (٢٠١١) ، ستراتيجية ادارة الازمات (تأطير مفاهيمي على وفق

المنظور الاسلامي ،قسم الادارة الصناعية ، كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، من الموقع:
http://www.researchgate.net//publication/308340455

٤٧. طوالبة، حيدر عبيسات زياد ، (٢٠٠٥) ، دراسة ميدانية لمدى توفر نظام لإدارة الازمات في مؤسسة المناطق الحرة ، بحث منشور على الموقع :
http://www.free-zones.gov.jo/arabic/km/studies/crisis%20managment.pdf

٤٨. ال عابد ، ايمن بن عمر ، (بدون سنة) ، ابعاد المشكلة السكنية لذوي الدخول المنخفضة ، مقالة منشورة على الموقع :
http://www.aleqt.com/2011/01/02/article_486104.html

٤٩. فهمي ، رائد ، (٢٠١٤) ، الاسكان في العراق – الواقع والتحديات . ملاحظات حول سياسات الاسكان في العراق ، المركز العراقي للدراسات والبحوث ألمتخصصة، مقالة منشورة في الموقع:
http://www.icssr.net/spip.php?article8

٥٠. الصوري ، ماجد ، (٢٠١٥) ، ازمة السكن والحلول المالية ، المركز العراقي للدراسات والبحوث المتخصصة ، مقالة منشورة في الموقع :
http://www.icssr.net/spip.php?article10

ثانيا: المصادر الأجنبية:

A. Books:

1.Augustine ,Normane R.,(1995),"Management the crisis you Tried to prevent.

2.Booth, S.A. , (1993) , " Crisis Management Strategy Competition and Change in Modern Enterprises" London;, n , Rout ledge Inc..

3.Butler, G., & Hope, T. (1995). Manage Your Mind: The Mental Fitness Guide. Oxford: Oxford University Press, Self help sheet student counseling service.

4.Daft , R.L., 1989 ,"Organization Theory Of Design" , 3rd . ed . New York, West Publishing Company.
5.Holden, M.T & Powers J.T ,(1993), "Therapeatic Crisis Intervenion " Journal of Emotional and Behavioral Problems.
6.Margaret ,Rouse ,(2013) ,"Crisis Management Plan ,USA . from site http://www.techtarget.com/contributor/Margaret-Rouse/2013
7.Pauchant, T.& Mitroof, I,(1996), "Transforming the Crisis Prone Organization ,Sstranciso,Jossey Bass.
8.Schemehorn , J.R & etal., (1997)," Management and Organizational Behavior " ,John Wiley & Sons Canada, limited .
9.Sisk,H.L,and Williams .I.C,(1981), "Management of Organization " 4th .End.Ohio,South Western Publishing co. .
10.Smith ,R.A,(1963),"Corporation in Crisis " New York , Doubleday of Company .Inc..
11.Waller, D.L, (1999), "Operations Management : Asupply Chain Approach, London.

B.Conferences and Scientific Journals:

12.Aspery ,J. and Woodhow ,N.,(1992) ,"Strategies of Survival , Management Services ,36(II) , Nov.
13.Beyer,Judith ,(2015),"The concept of crisis and permanent of exception , Panal at the German Anthropological Assocition (GAA), Sept 30-Oct 3 ,Marburg, Germany.
14.Christine M. Pearson ,and Judith A C lair ,(1998) , Academy of Management Reviw,23(1) :59-76
15.Herrero, G .and Alfanso ,(1995) ,How to Manage acrisis befor or whenever it Hits,Public Relation Quarterly ,Issue .1, vol.(4) , Spring .
16.Patterson, B., (1993) , "Crisis Impact on Reputation Management, Public Relation journal, Vol. 49 , No. 11,.
17. Philips, Normal I.,(1986) ."Setting UPA Crisis Recovery plan " Journal of Business Strategy , Vol.6 ,No.4,.
18.Timothy.w,coombs ph.,(2007)," Crisis Management and ommunications,

Institute for public Relation (IPR), 30 October .

19. Mohammed,Luai Taha,(2007), To contribute in handling the housing crisis in the city of Baghdad A study for the decision of the Mayoralty of Baghdad to allow adding a third floor for the residential units, Journal of Business Strategy , No.17,Higher Institute for Urban and Regional Planning ,University of Baghdad ,

الملاحق

الملحق (٢)

جمهورية العراق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة القادسية

كلية الإدارة والاقتصاد

قسم إدارة الأعمال

مرحلة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي

م/ استمارة فحص

الأخ المستجيب الكريم.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

استمارة الفحص التي بين يدي جنابكم الكريم هي أداة البحث الموسوم (ادارة ازمة السكن / محافظة الديوانية انموذجاً)) للطالب (رحيم فليح حسن) وهو جزء من متطلبات نيل شهادة الدبلوم العالي في التخطيط الاستراتيجي. وان إجابتكم الصريحة والواضحة على الفقرات اللاحقة ستمكن الباحث من تحقيق أهداف البحث.ونود أن نحيطكم علماً بالاتي:

١. لا حاجة لذكر الاسم والتوقيع.
٢. إن المعلومات لن يطلع عليها سوى الباحث كونها لإغراض البحث العلمي.

لذا يرجى تأشير وجهة نظركم وبما يمثل الواقع في دائرة الاسكان في محافظة الديوانية ..مع خالص الشكر والتقدير.

المشرف	الطالب
أ.د. إحسان دهش جلاب	رحيم فليح حسن

القسم الأول من المعلومات :- معلومات شخصية

*المنصب الوظيفي :

*العمر :

*النوع الاجتماعي:

*مدة الخدمة الوظيفية :

*التحصيل الدراسي :

القسم الثاني من المعلومات :- معلومات حول ادارة ازمة السكن فى المحافظة

ت	التخطيط واتخاذ القرار	غير موجود كلياً	غير موجود جزئياً	موجود جزئياً	موجود كلياً
١	التخطيط المكاني للمناطق السكنية .				
٢	التخطيط القطاعي على مستوى عدد السكان ونوع السكن وعدد افراد الاسرة .				
٣	التخطيط الحضري للمناطق السكنية .				
٤	تحديث المخططات الاساس للمدن لكي تواكب الحاجة الفعلية.				
٥	التنبؤ بالنمو الطبيعي (الولادات) والنمو الميكانيكي(الهجرة والتهجير) .				
٦	نظام معلومات وقواعد بيانات عن الحاجة السكنية للمدينة .				
٧	سيناريوهات لادارة ازمة السكن في المحافظة .				
٨	دراسة وتحليل الظروف والقوى البيئية المحيطة بازمة السكن .				
٩	توقيتات دقيقة للتصرف تجاة ازمة السكن				

	في المحافظة .				
١٠	قرارات حاسمة تخص مشكلة السكن في المحافظة .				

ت	التنظيم	غير موجود كلياً	غير موجود جزئياً	موجود جزئياً	موجود كلياً
١	فرق متخصصة للتعامل مع الطلب على الاراضي والوحدات السكنية .				
٢	تخصيص ورصد الموارد البشرية والمالية والمادية والمعلوماتية اللازمة لمواجهة الازمة .				
٣	امتلاك الصلاحيات اللازمة لادارة ابعاد ازمة السكن في المحافظة .				
٤	وضوح الادوار للتعامل مع ازمة السكن .				
٥	اجراءات وقواعد عمل واضحة للتعامل مع ازمة السكن .				
٦	تقسيم واضح للمهام ووصف جميع الاعمال المطلوبة لادارة ازمة السكن .				
٧	التنسيق بين الانشطة والدوائر الخاصة بالاسكان .				
٨	معالجة حالات الصراع التي قد تنجم بين الاطراف ذات الصلة بازمة السكن .				
٩	تدريب مناسب للتعامل مع ازمة السكن .				
١٠	التركيز على جدوى الاستثمارات السكنية				

	وبناء المجمعات في المدن المزدحمة .				

ت	التوجية	غير موجود كلياً	غير موجود جزئياً	موجود جزئياً	موجود كلياً
١	السمات القيادية لدى القائمين على ادارة قطاع الاسكان في المحافظة .				
٢	المهارات القيادية لدى القائمين على ادارة قطاع الاسكان في المحافظة .				
٣	موازنة الجهة القائمة على ادارة قطاع الاسكان بين التوجة نحو المهمة والعلاقات .				
٤	قدرة الجهة القائمة على ادارة قطاع الاسكان في التأثير على الجهات ذات العلاقة .				
٥	قنوات الاتصال بين الجهات المسؤولة عن السكن في المحافظة لاسيما الجهات الممولة .				
٦	قنوات اتصال فاعلة مع الجهات التي بحاجة الى وحدات سكنية .				
٧	قدرة قنوات الاتصال على اشاعة ثقافة السكن العمودي .				
٨	امتلاك وسائل لتحفيز السكان على السكن في مجمعات سكنية متقاربة .				
٩	امتلاك وسائل لتحفيز السكان على وقف الهجرة من الريف الى المدينة .				
١٠	امتلاك وسائل لتحفيز السكان على ايجاد بدائل تمويل اخرى وعدم الاعتماد على المصرف العقاري وصندوق الاسكان .				

ت	الرقابة والمتابعة	غير موجود كلياً	غير موجود جزئياً	موجود جزئياً	موجود كلياً
١	مقارنة الحاجة للوحدات السكنية مع ماهو معروض من هذة الوحدات .				
٢	التأكد بشكل مستمر من نجاح القرارات المتخذة في تقويض مشكلة العجز السكني .				
٣	تشخيص الجهود التي ساهمت بفاعلية في معالجة مشكلة العجز السكني .				
٤	التأكد من ان الاجراءات المتخذة لمعالجة مشكلة العجز السكني واقعية وفاعلة .				
٥	جهة متخصصة للرقابة والمتابعة بشأن مشكلة العجز السكني .				
٦	حصر للوحدات السكنية الصالحة للسكن بالمحافظة .				
٧	حصر للوحدات السكنية غير الصالحة للسكن (المتهرئة) .				
٨	ارقام دقيقة عن الانشطار العائلي في المحافظة .				
٩	تقييم دوري لسياسة استخدام (شغل) الارض في المحافظة .				
١٠	متابعة جدوى اجراءات تخصيص الموارد المختلفة بين الاستخدامات .				

Abstract

This research aims to put out the accurate scientific solutions in order to treatment the housing crisis in Al-Diwaniyah governorate. This was throughout indentify the situation of housing crisis management and clarifies the priorities required to deals with this crisis and achieve the feasibility of implementation the housing projects by the office of housing This sector in Al-Diwanyiah governorat.

research adopted the methodology of case study which consist (7) projects of housing campus available at the center and townships. The author carried out several interview with direct manager of housing office and his assistance and with the resident engineers of these projects as well as with the managers of planning and management units. Some of nonstructural questions were provided. The author was then identifying each opinion of the sample about the availability of necessary requirements of the adequate management of the housing crisis at Al-Diwaniyah housing office. This was done throughout a questionnaire test provided for the aforementioned study sample. From this research, the author has pointed out some conclusions.The most important conclusions are: there was high attention noted from the office of housing sector at Al-Diwanyiah governorate in terms of the continuous prediction in the natural and dynamic grow of population. The availability of database for the required of current and future housing needs was also interested. The study also showed that the office of housing did not have the foundations of crisis management. Neither motivation ways for population to travel from the rural area to the city nor new methods for finance the housing other than Real State Bank and Housing Fund were available.

The recommendations of this study were concern on the providing the necessary attention in both sector and site planning for the housing areas. Providing a suitable communication equipments and motivate the population for living in a multi story campus are recommended. The study also showed that the participation of management specialist in managing the housing sector beside the engineering staff is needed.

University of Qadisiyah

College of Administration and Economics

Business Administration Department

Housing Crisis Management in Iraq Al-Diwaniyah Governorate as a Sample

Research Submitted

To the Council of the College of Administration and Economics at the University of Qadisiyah

In partial fulfillment of the Requirement for the Degree of Higher Diploma in Strategic Planning

Prepared by

Raheem Flayih Hassan Al-Sebahy

Supervised By

Professor

Dr. Ihssan Dahash Chalab

1439 H **2018 M**