

المبحث الاول

المقدمة والاطار النظري

المقدمة :- شهدة المدنية العراقية زيادة سكانية كبيرة ترفقها زيادة كبيرة في الطلب على السكن ولمواجهه هذه الطلب المتزايد يتطلب ذلك انشاء و بناء المجمعات السكنية ان فكره انشاء المجمعات السكنية تتطلب دراسة مستفيضه للمواقع الملائمة للسكن داخل حدود المخطط الاساس او خارجه و ينبغي ان يخضع اختيار هذا المواقع وبنائها الى مجموعه من المعايير التي تتضمن في الاعتبار المحددات الاساسية التي لها علاقه بالعوامل الاجتماعية والاقتصادية او المناخ والعوامل الجيولوجية و الهيدرولوجية للموقع وتوفر خدمات البنى التحتية والفوقية المناسبة .

مشكله البحث :- تعاني المجمعات السكنية التي تشيد خارج حدود المخططات الاساسية للمدن بأخذ مجمع من عدم توفير الخدمات الضرورية للسكان وعدم مراعاها للمعايير الاسكانية المعتمدة .

هدف البحث :- يهدف البحث الى التحليل المكاني للمجمعات السكنية خارج المخطط الاساسي للمدن بأخذ مجمع مكي السكني في محافظه ديالى حاله دراسية وذلك للتعرف على مدى الاخذ بالمعايير المواقع الاسكانية في هذا المجمع .

فرضيه البحث :- ان الاخذ بالمعايير السكنية و الموقع للمجمعات السكنية خارج حدود المخططات الاساسية تؤدي الى ايجاد بيئة سكنية جيدة وتضمن حصول الفرد والاسرة على السكن اللائق .

الحدود الزمانية والمكانية للبحث :- مجمع مكي السكني محافظه ديالى (٢٠٢٢)

منهجيته البحث :- اعتمدت منهجية البحث على المنهج الوصفي للتحليل في ما يخص تخطيط وتوقيع المجمعات السكنية .

هيكليه البحث :- سيتم في هذا البحث تناول المحاور الاتية

- ١- المحور الاول :- مفهوم المجمعات السكنية .
- ٢- المحور الثاني :- العوامل المؤثرة على بناء المجمعات السكنية .
- ٣- المحور الثالث :- منطقة الدراسة مجمع مكى السكني مقابل جامعة ديالى .

مفهوم المجمعات السكنية :- هناك عدة تعريف للمجمعات السكنية ومن أبرزها^(١) هي مناطق سكنيه تضم خدمات متكاملة وتمثل نمطا جديدة لشكل التنمية العمرانية وتشمل على الوحدات السكنية المتنوعة التي تتناسب مع العديد من المتنوعات الاقتصادية والاجتماعية بالإضافة الى مسارات الحركة ومعدات المشاة كما تشمل على منشآت الخدمات العامة وتضم بعض الانشطة التجارية وتتوافر بها كافة شبكات المرافق ويتم تنفيذها و تطويرها بشكل متكامل من خلال شركات التطوير العمراني والتي ستقوم بتسويقها وصيانتها وتشغيلها بعد ذلك . او هي مجموعه من المساكن (شقق او دور سكنيه) مع ما يحيط بها من فضاءات وخدمات خاصه بها ، وقد لا تتلاءم او تتوافق خدماتها مع المجاورة السكنية التي يكون جزءا منها او لصعوبة وجود موضع كبير نسبيا لبناء مجمع وذلك لكونها اراضي دوله او ندره الارض^(١)

اولا-١- مبررات انشاء مجمعات السكنية :- هناك عدة مبررات لإنشاء المجمعات السكنية يمكن ايجازها بالاتي :-

- ١- حل مشكله العشوائيات التي تحصل بسبب الزيادة السكانية الكبيرة يمكن ايجازها و توفير سكن لائق لمنخفضي الدخل .
- ٢- حل مشاكل الاكتظاظ ومعدلات الاشتغال الكبيرة الحاصلة في بعض الوحدات السكنية الكبيرة وفي المدن .
- ٣- السيطرة على توسيع المدن بشكل عشوائي وغير مخطط .

١-خالد احمد عيدان سلطان الحديدي تقييم مشاريع الاسكان الحكومية جامعه الموصل كليه التربية ٢٠٠٨

٤- توفير مناطق سكنيه ذات مستوى عالي من الجودة من حيث المعايير والخدمات وتوفير الامن والامان والخصوصية اللازمة(٢) .

ثانيا-٢- رؤيه التخطيط للمجمعات السكنية :-

في عام ١٩٧٧ قام المؤتمر العالمي لخبراء التخطيط والعمارة والاسكان في فاتكوفر ووضعت في معايير لهذه النمط من المناطق السكنية وفقا لتوصيات المؤتمر كانت المعايير كالاتي حجم الاسر يتراوح بين ٦٠٠ الى ٢٠٠٠ اسره اي ٨٠٠٠ الى ٣٠٠٠ نسمة

دور المجتمعات السكنية في حل ازمه السكن

بعد ازمه السكن واحده من اهم الازمات التي تواجه الدول والمجتمعات اليوم وتكاد تكون ازمة عامة لا يخلو بلد منها غير ان خطورة هذه الازمه تتأثر بالعديد من المتغيرات والظروف لا سيما الاقتصادية والسياسية والجغرافية والعمرانية والفنية وقد تفاقمت هذه الازمة وبرزت الى السطح في العقود الثلاثة الاخيرة حتى اتخذت تنحو منها اخذا تميز بالتعقيد والتشابك مما ولد القناعات باحتمال فقدان السيطرة عد هذه الازمه وايجادها المستقبلية الامر الذي يحتم الاهتمام بإدارتها بطريقه علميه ومهنيه .

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

هذا الموضوع استلزم من الكتاب والباحثين الخوض في غمارة كونه ماده علميه ومشكله واقعيه تستوجب البحث والدراسة . فكانت هناك جهود كبيره من قبل الكثير من الباحثين في هذه المعمار لكنها كانت محدودة جدا على مستوى محافظه ديالى ومن اجل ذلك جاء هذا البحث لكي يسلط الضوء على ابعاد هذه الازمه ومن ثم وكيفيه مواجهتها باعتماد المنطق العلمي والاداري السليم .

اولا :- مفهوم الازمه

تعد الاصول الاولى استخدام كلمه ازمه (crisis) الى علم الطب الاغريقي القديم وقد كانت تستخدم للدلالة على وجود نقطة تحول مهمه وجود لحظه مصيرية في تطور مرض ما .

والازمة في معاجم اللغة العربية تعني الضعيف والشده والقحط فيقال ازمة على الشيء اي امسك عنه ، المأزم هو المضيف وازم على الشيء ازما عض بالفم كله عضا شديدا ، ويقال ازم الفرس على اللجان ويقال ازمت السنه اي اشتد قحطها .

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

ثانياً :- اهم الاسباب المؤدية الى حدوث الازمة(١)

- ١- ازمات تظهر نتيجة تصرف او عدم تصرف المنظمة و تتضمن الاخطاء الادارية و الغنية 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 الفيضانات والزلازل والبراكين .
- ٥- تغير سلوك واتجاهات الافراد و نمط الاستهلاك فمثلا يؤثر في مجالات دون الاخرى .
- ٦- القوانين المنظمة للتجارة العالمية الدولية مثل بعض الاتفاقات الدولية والتكتلات الاقتصادية تؤثر على اقتصاديات الدول النامية .
- ٧- قوانين التجارة الداخلية و قانون الضرائب يؤثر على الاستثمار وتوجيه المستثمرين ورفع الضرائب عن المعقول يؤدي الى الكساد .
- ٨- التقدم التكنولوجي الهائل في بعض المنتجات يؤدي الى تصفيه بعض المتتمرين
لنشأ طاقتهم

ثالثا :- خصائص الازمه وسعادتها

ان الازمه تتميز بالعديد من الخصائص والسمات كما ذكرها الكثير من الباحثين بان خصائص الازمة^(١) هي :-

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

٢- السرعة في تتابع الاحداث ونتائجها مما يسبب في عدم اتاحه الوقت للتعامل مع الازمه .

٣- اهميه اتخاذ قرار سريع وحاكم .

٤- التشابك ما بين الاسباب والنتائج وبين مختلف القوى المعارضة والمؤيدة للازمه وهذا بدوره يزيد من تعقيد الازمه .

٥- حاله من عدم التأكد من نتيجة نقص المعلومات وقله المعرفة ومن ثم ضعف قدره التنبؤ باتجاه حركه العزبة مما يسبب غموضا عاليا و صعوبة بالغه في اتخاذ القرارات واختيار البديل الافضل .

٦- نقطة تحول مصريه تحمل جانبي التهديد والفرص معا .

بينما بين وجهه نظر ان خصائص الازمه هي :-

١- المفاجأة .

٢- نقص المعلومات .

٣- تصاعد الاحداث .

٤- فقدان السيطرة .

٥- غياب الحل الجذري السريع .

1- ابو حليمه عزيز سهيل ٢٠١٣ دور التخطيط الاستراتيجي في اداره الازمات الجامعة الاسلاميه غزه

رابعاً :- ابعاد لازمه

للازمات باختلاف انواعها العديد من الابعاد ان ابعاد الازمه^(١) هي :-

١- البعد السياسي :- ان اخطر الازمات التي تتعرض لها الدولة هي الازمات ذات البعد السياسي والتي تهدد بقاء الدولة وتعرضه الى الانهيار والتفتت وذلك بسبب حساسيه وشمولية تأثيرها وارتباطها بالابعاد الاقليمية والمحلية والدولية وعادة ما تخلف 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 القوه المنتجة وبالنتيجة تبين الكساد والركود وانخفاض الاسعار ثم نجد بعدها المنظمات بالانحدار .

٣- البعد الاجتماعي :- تأثر الازمات بصوره مباشره او غير مباشره عند الانسان ومن ابرز مظاهر تأثيرها الاتي :-

■ القتل والتشريد .

■ الفوضى وعدم الاستقرار .

■ تقود الى ازمات اخرى مثل ازمه سكن ، ازمه صحه ، ازمه نقل ، ازمه غذاء ، تدفع الى بعض السلوكيات الاجتماعية السيئة مثل السرقة ، البطالة ، الجريمة

٤- البعد الماضي :- اثناء حصول الازمه يراففها الكثير من الازمات والفوضى وعدم وضوح الرؤية كما انها قد تحدث فراغاً امنياً قد يهيئ قد بيئاً مناسبه لانتشار ((العنف السياسي ، العنف الاجتماعي ، الجريمة المنظمة ، الفساد المالي والاداري ، الارهاب))

1- عبد القادر حسين ٢٠١٦ واقع متطلبات ادارته الازمات في الادارة العامة

مراحل ادارة الازمه :-

هناك ست مراحل لإدارة اي ازمه وتلك المراحل هي :-

المرحلة الاولى :- مرحلة تماشي الازمه :

وهي وهذه المرحلة هي مرحلة اجتناب وتفادي الازمه وعاده تتفق الادارة في هذه المرحلة اموال قليلة و تقوم باستخدام ابسط الطرائف المسيطرة عليها و من الضروري ان يكون لدى المدراء القدرة على التخطيط والتنبؤ وفهم المتغيرات الداخلية والتي من الممكن تقويمها وبالتالي زياده فاعليه ادارة الازمه .

المرحلة الثانية :- مرحلة التحضير لإدارة الازمه :

عندما تفشل المرحلة الاولى في منع حدوث الازمه تبدا هذه المرحلة فتقوم الادارة بوضع خطط وسيناريوهات لمواجهة الظروف المختلفة المؤدية الى حصول الازمه وتبدا الادارة بالاستعداد والتهيؤ لازمه وذلك من خلال توفير نظام المعلومات والاتصالات كفو وجيد و كذلك اعداد فرص عمل متدربه وضع مجموعه من الخطط الجاهزة للطوارئ وانشاء مركز لازمه .

المرحلة الثالثة :- مرحلة تميز الازمه :-

في هذه المرحلة يؤشر الوجود الفعلي للازمه وبذلك تكون هذه المرحلة الاكثر تحديا للقيادة المنظمة في المرحلة المراحل الاخرى في هذه المرحلة يتم معرفه الكيفية التي تواجه بها الاخرون الازمات وعواقبها وكيفية يدركونها .

المرحلة الرابعة :- مرحلة احتواء الازمه :

تتطلب هذه المرحلة من القادة اتخاذ القرارات السريعة^(٢) لمواجهه واحتواء الاضرار الناتجة عن الازمه ومحاولة معالجه اثارها وان احتواء الازمه وايفاق النزيف في ظروف عدد التأكد يستلزم ما يأتي :-

أ- تخصيص مجموعات من الافراد للعمل على مدار الساعة لاحتواء تلك الازمات .
ب- اختيار فرد من المنظمة يكون متحدثا باسمها لتزويد المجتمع والهيئات باي معلومات يطلبونها وكذلك تخويله بعد عقد اللقاءات والمؤتمرات ان تطلب الامر ذلك .

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

ث- الرقابة على مجموعه العمل التي يتم تكليفها بإدارة الازمه الاحتمالية تواطؤ احد افراد هذه المجموعة مع جهات اخرى مستفيدة من حصول تلك الازمه .

المرحلة الخامسة :- مرحلة حل الازمه ومواجهتها :

من متطلبات هذه المرحلة هي السرعة في انجاز الاعمال وذلك لان المخاطر الناجمة من الازمة لا تعرف الانتظار والامكانيات وكفاءة القيادات في هذه المرحلة الدور الكبير في توجه وتنظيم وتنفيذ حل الازمه وذلك عن طريق استخدام مجموعه من الاساليب التقليدية وغير التقليدية و باستخدام ادوات الترغيب والترهيب .

المرحلة السادسة :- مرحلة الاستفادة من الازمه :

يجب الانتباه الى ان اي ازمه قد تكون بذور للنجاح او جذورا للفشل فاذا تعد الازمة مصدر فائدة المنظمات من خلال استنباط الدروس والصبر والاحداث والتي تمكن

للمنظمات من تجنب تكرار الازمة مواجهه ازمات محتمله اخرى على ضوء الخبرات المتراكمة من عمليه ادارة ازمة ، كما وتتضمن هذه المرحلة تعويض بعض الاضرار الجزئية والخسائر ومن ثم القيام باي تنظيم التخصيصات المالية واعادة الوضع الى ما كان عليه سابقا .

متطلبات ادارہ الازمه :-

تحتاج ادارہ الازمه الى مجموعه من المتطلبات^(١) بما يلي :-

١- تبسيط الاجراءات اولا تبسيط الاجراءات وعدم تعقيدها والابتعاد عن كل ما من شأنه تعقيد الامور ويخلف نوعا من الاربك وعدم الفهم والوضوح ووضع الانظمة وسن القوانين .

٢- التنسيق بين فريق ادارہ الازمه والادارات الاخرى العلاقة بالازمة وذلك لتنظيم القرارات والحيلولة دون تعرض الاجراءات وضرورة التأكد من ان العمل يسير بسهولة وتناغم شديدين وكذلك امكانيه تبادل الموارد .

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

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

1- الظاهر علي خرج ٢٠١١ التخطيط الاداري دار الراية للنشر والتوزيع

التعامل مع الازمه وفقا للمنهج العلمي والاداري السليم

عند النجاح في التعامل مع الازمه يتطلب استخدام المنهج العلمي الاداري (١) السليم في كل ما تقوم به اداره المنظمة تجاه هذا الازمه واستخدامها هذا المنهج يعتمد على مجموعه من الوظائف الادارية الاساسية ولعل من اهم الوظائف الادارية التي يعتمد عليها المنهج العلمي الاداري السليم في اداره الازمه ما يأتي :-

١- وظيفة التخطيط : يعرف التخطيط بانه اهداف محدودة مستقبليه يراد تحقيقها وذلك عن طريق التنبؤ بالمستقبل ووجوب الاستعداد له كم عرف HenryFayol التخطيط بانه (التنبؤ بما سيكون عليه الوضع في المستقبل مع الاستعداد لذلك المستقبل) تركز وظيفة التخطيط على دراسة وتحليل الاوضاع قبل حدوث الازمه وتوقع و تنبؤ الازمات التي قد تحدث في المنظمة في المستقبل ووضع الخطط والاجراءات والسيناريوهات المختلفة للتعامل مع الازمات المتوقعة والتعاطي معها وادارتها بدرجات عالية من الكفاءة والفاعلية و اشاره Daft 1989 الى ضرورة التخطيط العملية اتخاذ القرارات اثناء الازمات وعلى ضوء الشكل التالي :-

- أ- خلف تنظيم الازمة .
- ب- تشخيص تعرض المنظمة للازمه .
- ت- تطوير خطه الازمه .
- ث- السماح بالتعرف .
- ج- السماح بالتصرف
- ح- تحديد مندوب عن طريق الازمه .
- خ- اتخاذ القرار عن كيفية حل الازمه

1- بدوي عبد الرحمن ١٩٧٧ مناهج البحث العلمي و كاله المطبوعات السكوت

٢- وظيفه التنظيم : تتعرف وظيفه التنظيم الى ترتيب الموارد و القابليات والمقدرات بالشكل الذي يتضمن اداء المتطلبات اللازمة لتنفيذ الخطط الموضوعه من اجل تحقيق اهداف المنظمات(٢) ويعرف التنظيم بانه عمليه تعود الى تجنيد الطاقات البشرية والمادية وتوجيهها في الطريق السليم حتى يتمكن الافراد والمجموعات من تحقيق الاهداف المرجوة ، ان وظيفه التنظيم الازمات عاده ما تهتم بمنع حدوث التعارض والتناقض والازدواجية في اداره الازمات وتتركز هذه الوظيفة على تحديد الافراد المكلفين بأداء المهام المتعلقة بالتعامل مع الازمه وتشخيص جميع الانشطة المرتبطة بالأزمة ومعالجتها وتحديد اطراف المسؤولية المختلفة وبيان خطط السلطة والمسؤولية المختلفة وبيان خطوط السلطة والمسؤولية في كل جوانب الازمه ، واخيرا تحديد قنوات الاتصال في اثناء اداره الازمه .

٣- وظيفه التوجيه : تتضمن وظيفه التوجيه في اداره الازمات ثلاث وظائف هي

١- وظيفه الاتصالات

٢- وظيفه التحفيز

٣- وظيفه القيادة والادارة

اي ازمه من الضروري استخدام الوظائف الثلاث لتحقيق الادارة السليمة والفاعلة لها فالإدارة تحتاج الى ضمان الاتصالات مع كل الاطراف ذات العلاقة ويعرف الاتصالات بانه عمليه نقل وتبادل فهم او معلومات بين الطرفين الاول يعرف بالمرسل والاخر هو المستقبل والاتصال العمليه مطلوبه لإدارة الازمات سواء كان ذلك قبل واثناء وبعد انقضاء الازمه والتحقق عمليه الاتصال الفاعل لابد من وجود نظام الاتصالات فاعلو لذا يتطلب من المنظمات توفير نظام معلومات من قواعد بيانات وبرامج ومواد بشريه بجميع المعلومات وتحليلها وايصالها والى متخذي القرارات بالسرعة المطلوبة

٢- يوحش عمار ٢٠٠٨ الاتجاهات الحديثة في علم الادارة الطبعة الثانية دار البصائر للنشر والتوزيع طرابلس الجزائر

اما التحفيز فيعرف بانه عمليه حث المرؤوسين على بذل اقصى الجهود من خلال التأثير في سلوكهم ودفعهم للعمل فلا بد لإدارة الازمة من تحفيز جميع اصحاب المصالح داخل وخارج المنظمة نحوه الاجراءات التي تساهم مساهمه فاعله في معالجه الازمة بنجاح كم ان حيه جهود تبذل في مواجهه الازمات لن تلقى طريقها الى النجاح اذ لم تمتلك الإدارة المهارات والقدرات القيادية المناسبة .

اما القيادة في ذلك المزيج الفريد من القدرات الخاصة للقائد ومن ظروف التي توفر الدور للقائد والمرؤوسين الذين يفرزون القائد على القيام بالأشياء الجيدة الجديدة او تحقيق مالم يتحقق في السابق .

ان وظيفه التوجيه بصوره عامه تساعد الادارة في شرح المهام المختلفة المطلوبة القيام بها في مواجهه الازمه وعلاجها ، ووصف جميع الاعمال والانشطة المطلوبة وتحديد نطاقه التدخل في كل مرحله وتحديد الادوات والاساليب التي يمكن استخدامها و قد لا يتطلب الامر اصدار التوجيهات في صورة قرارات وتعميمات فقط ، بل قد تكون هناك حاجة ملحة الى عقد لقاءات واجتماعات مع بعض اوكل اصحاب المصالح لشرح واقع الازمه واسبابها وانعكاساتها والمطلوب لإدارتها بكفاءة وفاعليه

٤- وظيفه الرقابة والمتابعة :-

تعرف الرقابة على انها عمليه عملية قياس الادارة واتخاذ الاجراءات الضرورية الضمان الوصول الى النتائج مع التأكد من ان الخطط التي تم تنفيذها وفقا لما مطلوب(٣) اما المتابعة فأنها عمليه ملاحقه التنفيذ وتحديد درجه النجاح او الفشل فيه خطوه بخطوه والتنبؤ باحتمالات الانحراف عن الخطة المحددة ان تعامل اداره المنظمة مع الازمه يتطلب جهودا مكثفه لرقابة ومتابعه مجريات الامور التأكد من ان يتخذ من قرارات يؤدي في النهاية الى التخلص منها ومن انعكاسها على المنظمة واصحاب المصالح(٤) وينبغي ان تركز وظيفه الرقابة والمتابعة على تقويم فاعليه الخطط والسيناريوهات التي تم وضعها لمواجهه احتمالات وقوع الازمه وتشخيص وتقويم الوضع القائم بعد انتهاء

الازمه وزوال انعكاساتها الظاهرة ، فهذه المتابعة ضرورية جدا لضمان عدم اندلاع هذه
الازمه مره اخرى وبعض و بأغراض ونتائج اكثر قوه و تدمير

٣- ديري زاهد محمد ٢٠١١ الرقابة الادارية الميسرة للنشر والتوزيع عمان الاردن

٤- نجم عبود نجم ٢٠١١ الرقابة الادارية الطبعة الاولى دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة عمان الاردن

المبحث الثالث

دراسة تطبيقية على المجمع السكني المقابل لجامعة ديالى

ان مجمع مكي السكني لديه دراسة مرتبه حول المحددات المحيطة والتي يمكن الاستفادة منها ومن هذه المحددات وجود مصادر مياه قريبه و مياه صالحه للشرب يكون المنطقة المجاورة زراعيه وتحده على الجداول فيها

حسب المعطيات ارضيه المجمع ارض مستويه طالبه خاليه من التعرجات وان حصلت ثم تغييرها اليا للوصول الى مناسيب قبل مطابقتها مع المحيط وفق نظره مهندسين مستقطبه الدور نفسها

اختيار مكان المجمع جعله مرغوب لدى المؤسسات التابعة للدولة والمنشآت الحيوية لمن يرغب السكن فيها والموظفين الذي يكون قرب على اماكن اشتغالهم فهم اكثر استفادة من هذا المشروع

واجهه المجمع متنوعه و من جميع الاتجاهات و حسب مخططات مصادق عليها بوابه رئيسيه من جهة الغرب وابواب اخرى من جهة الشمال

وجود مياه جوفيه في التربة بمناسب محسوبة وتم دراسة مكونات التربة واجراء الفحوصات قبل المباشرة و بواسطه خبراء تابعين لجامعه ديالى

ان الشركة المنفذة لهذا المجمع تعمل وفق ضوابط و اجازة استثماريه بمخططات مصادق عليها منها الاساس

هكذا مجمعات توفر بيئة مناسبة للعيش وفق الاختناقات وفك الاختناقات داخل المدن و مراكز المحافظات

ان مجمع مكى السكنى من ضمن المنافع التى قدمها للبيئة على من ضمن مخططاته مناطق خضراء والتى تجعل من المكان بيئة نقيه فى نسب الملوثات قليلة تختلف عن الارض الجرداء سابقا

اصحاب الدور حصلوا على امتياز تعزل دورهم من الشارع بسبب وجود اشجار مصدر لعوادم العجلات والغبار المتولد

النمو السكانى المتزايد جعل من هذا المشروع محطه انظار الكثير لاختيار مكان يؤويهم وعوائلهم حسب مساحات الدور والزيادة الى حجم الاسرة الواحدة .

اولا :- الاستنتاجات

استنادا الى ما جاء في الاطار العملي للبحث يمكننا الخروج والاستنتاجات الاتية :

١- تبين ان التخطيط القطاعي في محافظه ديالى من حيث مستوى عدد و نوع الوحدات السكنية المطلوبة و عدد افراد الاسرة المثالي الذي يشغلون هذه الوحدات كان دون المستوى المطلوب اذ لوحظ ان التخطيط القطاع يحتاج الى عناية واهتمام من حيث عدد و نوع الوحدات السكنية وحتى الطرف ومساحتها لكي تناسب الافراد .

٢- لوحظ ان هناك اهتمام واضح من قبل الجهات المختصة القائمة عن اداره ازمه السكن في محافظه ديالى باتخاذ التعابير اللازمة للمنشآت و بيئة النمو الطبيعي بالنسبة لسكان المحافظة فضل عن اهتمام بالنمو الميكانيكي من حيث معدلات الهجرة والتهجير التي تشهدها المحافظة نتيجة الاوضاع الاخيرة التي يمر بها البلد .

٣- عمليه التقييم الدوري اشتغال واستخدام الاراضي في المحافظة كانت محدودة جدا يكون هذا النشاط ليس من حسب عملها اختصاص دوائر اخرى .

٤- امتلاك القيادات الادارية القائمة على اداره قطاع الاسكان في محافظة ديالى المستوى المطلوب من المهارات والسمات القيادية بالأقسام التي قدرتها بين صوب المهمة والعلاقات لكي يرتقي الى المستوى المطلوب

ثانيا :-

١- تطوير قدرات الموارد البشرية في دائرة اسكان ديالى من خلال اقامه الدورات التدريبية ورش العمل والندوات التثقيفية في مجال التخطيط واتخاذ القرارات والتنظيم والتوجيه والرقابة والمتابعة لجميع العاملين والبحث المستمر على تفعيلها والمشاركة فيها .

٢- تشجيع الباحثين المنتسبين للدائرة في مجال اداره الاعمال على امداد الدائرة بالمزيد من الدراسات ورفدها بالأفكار والمقترحات .

٣- الاستعانة بالمقترحات المقدمة من قبل الباحث واعتماد منهج اداره الازمه وفق الاسس العلمية السليمة من خلال اشتراك ذوي الاختصاص في اداره ازمه السكن في المحافظة .

٤- اشتراك ذوي الاختصاص الاداري في المناصب القيادية في دائرة السكان ديالى وعدم الاقتصار على الكوادر الهندسية فقط .

ثالثا :- المصادر

اولا - القران الكريم

ثانيا - الكتب

١- خالد احمد عيدان سلطان الحديدي (تقييم المشاريع الاسكان الحكومية جامعه الموصل كلية التربية ٢٠٠٨) .

٢- فائز نعوم الاسد الاجتماعي على تصاميم الاحياء السكنية ١٩٧٨ صفحه ٢٢ .

٣- غالي فين ابو فاره يوسف احمد بدون سنه اداره الازمات مدخل متكامل المكتبة العالمية للكتاب الجامعي بيروت لبنان .

٤- العربي حسام نعمان ٢٠١٠ التخطيط الاداري دار اسامه للنشر والتوزيع .

٥- ابو حليمه عزيزه سهيل ٢٠١٣ دور التخطيط الاستراتيجي في اداره الازمات جامعه الاسلاميه غزه .

٦- نجم عبود نجم ٢٠١١ الرقابة الادارية في الاتجاهات الحديثة في العلب الادارة

ثالثا :- الرسائل والأطاريح

١- البديري كرار خاتم عطيه ٢٠١٦ دور تعريف في تمويل المشاريع العقارية وتخفيض ازمه السكن دراسة في العراق .

٢- العقيلي رياض حسون جبار ٢٠١٠ العجز السكاني في مدينه الصدر رساله ماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي .