

Final Project 1

Code: MGM 496-PMG496

Project Template

Faculty of Management
Midocean University

عنوان المشروع

تيدوعسلأة تيوعلا ةكلمملا ب ق فل ملا ق اءا ءا ءك ر ء في لي يغشءلا ءا ءلا ا لى ءة يءا قولا ءة نا ي صلا رءا

أسم الطالب

سى وما بءم ءم ء لاصء سراي

مشروع تخرج- 1

كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

إشراف

د.

عضو هيئة التدريس- كلية الإدارة- جامعة ميدأوشن

التاريخ- الفصل الدراسي

الفصل الثالث – السنة الثالثة

جدول المحتويات

1. الفصل الأول: الإطار العام للدراسة	Error! Bookmark not defined.
1.1. المقدمة:	4
1.2. مشكلة الدراسة	5
1.2.1. فجوات على المستوى النظري	5
1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي	5
1.3. أهمية الدراسة	5
1.3.1. على المستوى النظري:	5
1.3.2. على المستوى التطبيقي:	6
1.4. أسئلة الدراسة	6
1.5. أهداف الدراسة	7
1.6. فرضيات الدراسة	7
1.7. نموذج الدراسة	8
1.8. منهجية الدراسة	Error! Bookmark not defined.
1.9. الدراسة الميدانية	9
1.10. مخطط المشروع المقترح	9
2. الفصل الثاني: الدراسات السابقة	
	1
	0
2.1. المقدمة:	11
2.2. المتغير المستقل	11
2.3. المتغير التابع	12
2.4. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع	12
2.5. الخاتمة	13

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1. المقدمة:

٥٤ عافكې دفلتخما لمظنلأو لو صلاأ ليغشته ةير متسا لي عربيك لكشبد متعتي لا ةنويحلا تا عاطقلا ن م ق فل ملا ق ا د ا ت لمكش دعد
ةيناقولنا نايصلا لثمتو . ةيساسلا ق فل ملا ن ماهر غ و ا ق يرحلا ءحفاكه ةمظنأو ةيناور هكلا ةمظنلأو فيبيكتلا ةمظنأ تا ناك ا لوس ، ةيلاء
ةمدقملا تامدخلا يو تسم ن سحتو لاطعلأا ليلقو لو صلاأ ةن هاج لي ع ظفاحملا في مهستي لا ةئيسب لا صر امعلأ دحأ

لو ادجلا ق فو ة نا يصلا لامعاً نيفنت نامضلا طيطختلاو ليغشتلاو ة نا يصلا ماسقاً من برّ متمم أقيسنت ق فل ملا ق ادا ة ئيد ب ل طتو لب، مطقف ة لو دمجملا لامعلاً نيفنت لى عصر تنق لا ة ئيا قولا ة نا يصلا جمل ب ة ئيا لعن نإ ف لك لذل . ن كمم لي يغشت ءا دل لضفاً ق يقحتو ق دمتمملا . ة ليغشتلا ة مظنلا و لو صلا رة متمملا ة عباتملا و لو ملا بر فو تو ق بسملا طيطختلا لمشت

عَفْوًا بِقِلْعَتَيْهِ لِيَدْحَتِهِ جَلُوتَ لَيْلٍ لَا تَأْسِنُ مَا ضَعْبُنَا لِإِيقَافِ مَا قَادَ تَلَمُّكُنَّ مِنْ مَدِيدِهَا فِي مَيْثَاقِهَا لَا نَابِصِلَا جَمْلَ بِقِيبِطَتِمْ وَغَوَّاهُنَّ مِنْ مَوَدِّعِهَا تَامِدِخْلَا دَوَّجَ ضَاغِخْلَا يَلِغِشْتَلَا فَيَلَاكِلَا دَانِي لِي إِيدُودِ قَامِمٍ، لِيغِشْتَلَا عَافَكُ فَعُضُو وَرَكِمْتَلَا لِهَاطِعِلَا يَدُوعِمْ سَلَا يَمُوعِلَا تَكَلْمَلَا بِقِيقَافِ مَا قَادَ تَلَمُّكُنَّ فِي لِيغِشْتَلَا عَادِلَا إِلَى عَمَيْثَاقِهَا لَا نَابِصِلَا رِثَا تَسْلُودِ تَمِيمْهَا نِي تَاتِ

1.2. مشكلة الدراسة

الأعطال تكرر مثل، المختلفة والأنظمة الأصول تشغيل كفاءة على بالمحافظة مرتبطة تحديات المرافق إدارة شركات من العديد تواجه وجودة التشغيلي الأداء على سلباً ينعكس قد الذي الأمر، الصيانة أعمال بعض تنفيذ وتأخر التصحيحية الصيانة تكاليف وارتفاع حيث من الوقائية الصيانة برامج تطبيق مستوى تفاوت في يتمثل لذلك الرئيسية الأسباب أحد أن ويلاحظ. المقدمة الخدمات والمتابعة والتنفيذ التخطيط.

1.2.1. فجوات على المستوى النظري

خاص بشكل المرافق إدارة قطاع في التشغيلي الأداء على الوقائية الصيانة أثر تناولت التي الدراسات محدودة التشغيلي الأداء مؤشرات على الوقائية للصيانة تأثيراً الأكثر الأبعاد وضوح عدم قفرملا وإداتامثيد في لميغشتلا ءادلأا يوتسمو ةيثاقولا ةنايصلان بوطوتحي لاتاسولدا ةلق

1.2.2. فجوات على المستوى التطبيقي

المرافق إدارة شركات بين الوقائية الصيانة برامج تطبيق تفاوت الوقائية الصيانة فعالية تقييم في الأداء مؤشرات من الاستفادة ضعف قدمتمعلامةنايصلاططخدملزللالامدعةجيتنةيلغشتلا لاطعلأاضعبرلكة

السؤال الرئيسي للدراسة:

؟ةيدوعسلامةيوعلا ةكلمملا بقفرملا وإداتامكر في لميغشتلا ءادلأا لى ةيثاقولا ةنايصلارثأام

1.3. أهمية الدراسة

1.3.1. على المستوى النظري:

الوقائية والصيانة المرافق بإدارة المتعلقة الأدبيات إثراء.

التشغيلي والأداء الوقائية الصيانة بين العلاقة توضيح.

قفل ملاقاد لإلحاجم في تيلبقتسملا تاسل دلام عد.

1.3.2. على المستوى التطبيقي:

مساعدة شركات إدارة المرافق في تطوير برامج الصيانة الوقائية.

تحسين الأداء التشغيلي وتقليل الأعطال المتكررة.

رفع جودة الخدمات واستمرارية التشغيل.

1.4. أسئلة الدراسة

السؤال الرئيسي

ما أثر الصيانة الوقائية على الأداء التشغيلي في شركات إدارة المرافق بالمملكة العربية السعودية؟

الأسئلة الفرعية

- 1- ما مستوى تطبيق الصيانة الوقائية في شركات إدارة المرافق بالمملكة العربية السعودية؟
- 2- ما مستوى الأداء التشغيلي في شركات إدارة المرافق بالمملكة العربية السعودية؟
- 3- هل توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الصيانة الوقائية والأداء التشغيلي في شركات إدارة المرافق؟
- 4- ما أثر الصيانة الوقائية على جاهزية الأصول وجودة الخدمات التشغيلية في شركات إدارة المرافق؟

1.5. أهداف الدراسة

الهدف الرئيسي

التعرف على أثر الصيانة الوقائية على الأداء التشغيلي في شركات إدارة المرافق بالمملكة العربية السعودية.

الأهداف الفرعية

- 1- التعرف على مستوى تطبيق الصيانة الوقائية في شركات إدارة المرافق.
- 2- قياس مستوى الأداء التشغيلي في شركات إدارة المرافق.
- دراسة العلاقة بين الصيانة الوقائية والأداء التشغيلي.
- 3- تحديد أثر الصيانة الوقائية على جاهزية الأصول وجودة الخدمات التشغيلية.

1.6. فرضيات الدراسة

الفرضية الرئيسية

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الصيانة الوقائية والأداء التشغيلي في شركات إدارة المرافق بالمملكة العربية السعودية.

الفرضيات الفرعية

- 1- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التخطيط للصيانة الوقائية والأداء التشغيلي.
- 2- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الالتزام بتنفيذ برامج الصيانة الوقائية والأداء التشغيلي.
- 3- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين متابعة أعمال الصيانة الوقائية والأداء التشغيلي.
- 4- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين توفر الموارد اللازمة لتنفيذ الصيانة الوقائية والأداء التشغيلي.

1.7. نموذج الدراسة

(X) المستقل المتغير
الوقائية الصيانة



الوقائية للصيانة التخطيط



الوقائية الصيانة برامج تنفيذ



الوقائية الصيانة أعمال متابعة



للصيانة اللازمة الموارد توفر



(Y) التابع المتغير
التشغيلي الأداء



الأصول جاهزية

الأعطال تقليل

التشغيلية الخدمات جودة

التشغيل كفاءة

منهجية الدراسة

1.8.

1.9. الدراسة الميدانية

سيتم تطبيق الدراسة الميدانية على عدد من شركات إدارة المرافق العاملة في المملكة العربية السعودية، وذلك من خلال توزيع استبانة إلكترونية على العاملين في مجالات إدارة المرافق والصيانة، والتشغيل والإشراف الهندسي والإداري. وتهدف الدراسة إلى جمع البيانات المتعلقة بمستوى تطبيق الصيانة الوقائية ومدى تأثيرها على الأداء التشغيلي داخل هذه الشركات.

1.10. مخطط المشروع المقترح

يتكون المشروع من:

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة.

الفصل الثاني: الدراسات السابقة.

الفصل الثاني: الدراسات السابقة

1.11. المقدمة:

يُعد قطاع إدارة المرافق من القطاعات الحيوية التي تسهم في ضمان استمرارية تشغيل المباني والأصول بكفاءة، وذلك من خلال تنفيذ برامج تشغيل وصيانة تضمن المحافظة على جاهزية المرافق وجودة الخدمات المقدمة. ومع التطور المستمر في هذا القطاع، أصبحت الصيانة الوقائية من أهم الممارسات التي تعتمد عليها المؤسسات لتقليل الأعطال، وإطالة العمر الافتراضي للأصول، وتحسين كفاءة الأداء التشغيلي.

وتزداد أهمية الصيانة الوقائية في شركات إدارة المرافق لما لها من دور في الحد من الأعطال المفاجئة، وتقليل تكاليف الصيانة التصحيحية، ورفع مستوى رضا المستفيدين من الخدمات. كما أن الأداء التشغيلي يمثل أحد أهم المؤشرات التي تعتمد عليها المؤسسات في تقييم جودة أعمال التشغيل والصيانة، حيث يعكس قدرة المؤسسة على تحقيق أهدافها التشغيلية بكفاءة وفعالية.

ويركز هذا الفصل على استعراض المفاهيم الأساسية المتعلقة بمتغيرات الدراسة، وبيان العلاقة بين الصيانة الوقائية والأداء التشغيلي، وذلك بالاعتماد على الأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة.

1.12. المتغير المستقل

تُعرف الصيانة الوقائية بأنها مجموعة من الأنشطة والإجراءات المخطط لها مسبقاً، والتي يتم تنفيذها بصورة دورية بهدف المحافظة على كفاءة الأصول والمعدات وتقليل احتمالية تعرضها للأعطال. وتختلف الصيانة الوقائية عن الصيانة التصحيحية في أنها تُنفذ قبل وقوع العطل، مما يسهم في الحد من توقف الأعمال وتحسين موثوقية الأنظمة.

وفي قطاع إدارة المرافق، تشمل الصيانة الوقائية تنفيذ أعمال الفحص الدوري، والتنظيف، والمعايرة، والاستبدال المجدول للأجزاء المستهلكة، إضافة إلى متابعة مؤشرات أداء المعدات والالتزام بخطة الصيانة المعتمدة. وتساعد هذه الممارسات في رفع جاهزية الأصول وتقليل تكاليف التشغيل على المدى الطويل.

وتتمثل أبعاد الصيانة الوقائية في هذه الدراسة في:

- التخطيط للصيانة الوقائية.

- تنفيذ برامج الصيانة الوقائية .
- متابعة أعمال الصيانة الوقائية .
- توفر الموارد اللازمة لتنفيذ الصيانة الوقائية.

1.13. المتغير التابع

يقصد بالأداء التشغيلي مستوى كفاءة المؤسسة في تنفيذ أعمالها التشغيلية وتحقيق أهدافها باستخدام الموارد المتاحة بأفضل صورة ممكنة. ويُعد الأداء التشغيلي أحد المؤشرات الرئيسة التي تستخدمها شركات إدارة المرافق لقياس جودة الخدمات المقدمة ومدى كفاءة عمليات التشغيل والصيانة.

ويتأثر الأداء التشغيلي بعدة عوامل، من أبرزها فعالية برامج الصيانة الوقائية، حيث يؤدي التطبيق الجيد لهذه البرامج إلى رفع جاهزية الأصول، وتقليل الأعطال، وتحسين جودة الخدمات، وزيادة كفاءة استخدام الموارد.

واعتمدت الدراسة الحالية على قياس الأداء التشغيلي من خلال أربعة مؤشرات رئيسة هي:

- جاهزية الأصول .
- تقليل الأعطال .
- جودة الخدمات التشغيلية .
- كفاءة التشغيل .

1.14. العلاقة بين المتغير المستقل والمتغير التابع

تشير الأدبيات إلى وجود علاقة إيجابية بين تطبيق الصيانة الوقائية وتحسين الأداء التشغيلي في المؤسسات التي تعتمد على الأصول والمعدات في تقديم خدماتها. فكلما ارتفع مستوى التخطيط والتنفيذ والمتابعة لبرامج الصيانة الوقائية، انخفضت معدلات الأعطال غير المخطط لها، وارتفعت جاهزية الأصول، وتحسنت جودة الخدمات المقدمة.

وفي شركات إدارة المرافق، تُسهم الصيانة الوقائية في تقليل فترات توقف المعدات، وتحسين كفاءة استغلال الموارد، والحد من تكاليف الصيانة التصحيحية، مما ينعكس بصورة مباشرة على الأداء التشغيلي للمؤسسة. وبناءً على ذلك، تفترض الدراسة وجود أثر إيجابي للصيانة الوقائية على الأداء التشغيلي، وهو ما سيتم اختباره ميدانيًا من خلال تحليل بيانات الاستبانة.

1.15. الخاتمة

استعرض هذا الفصل المفاهيم الأساسية المتعلقة بمتغيرات الدراسة، حيث تم توضيح مفهوم الصيانة الوقائية باعتبارها المتغير المستقل، والأداء التشغيلي باعتباره المتغير التابع، بالإضافة إلى بيان العلاقة النظرية بينهما في ضوء الأدبيات ذات الصلة. ويشكل هذا الإطار النظري الأساس الذي ستستند إليه الدراسة الميدانية في الفصول اللاحقة لاختبار فرضيات البحث وتحليل النتائج والوصول إلى التوصيات المناسبة.

قائمة المراجع

- Ben-Daya, M., Duffuaa, S. O., Raouf, A., Knezevic, J., & Ait-Kadi, D. (Eds.). (2009). Handbook of Maintenance Management and Engineering. Springer.
- Campbell, J. D., Jardine, A. K. S., & McGlynn, J. (2016). Asset Management Excellence: Optimizing Equipment Life-Cycle Decisions (2nd ed.). CRC Press.
- Dhillon, B. S. (2002). Engineering Maintenance: A Modern Approach. CRC Press.
- Jardine, A. K. S., & Tsang, A. H. C. (2013). Maintenance, Replacement, and Reliability: Theory and Applications (2nd ed.). CRC Press.
- Palmer, R. D. (2013). Maintenance Planning and Scheduling Handbook (3rd ed.). McGraw-Hill Education.
- Kelly, A. (2006). Maintenance Systems and Documentation. Butterworth-Heinemann.
- Moubray, J. (1997). Reliability-Centered Maintenance (2nd ed.). Industrial Press.
- Nakajima, S. (1988). Introduction to TPM: Total Productive Maintenance. Productivity Press.
- Atkin, B., & Brooks, A. (2021). Total Facility Management (5th ed.). Wiley-Blackwell.

International Facility Management Association. (2023). Facility Management Benchmarking Report.
IFMA.