



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: www.jtuh.org/

Faten Hussein Aziz

Tikrit University – College of Islamic Sciences

* Corresponding author: E-mail :
Fatin.azez@tu.edu.iq

Keywords:

Housing subdivision
population overcrowding
housing units

ARTICLE INFO**Article history:**

Received 3 Jan 2026
Received in revised form 25 Feb 2026
Accepted 27 Feb 2026
Final Proofreading 30 June 2026
Available online 30 June 2026

E-mail t-jtuh@tu.edu.iq

©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER
THE CC BY LICENSE

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



A Geographical Analysis of Housing Unit Subdivision in the City of Daquq

A B S T R A C T

The phenomenon of residential unit fragmentation has emerged in recent years as a significant urban issue driven by multiple factors, most notably the housing crisis, rising rental costs, inheritance and property subdivision, real estate speculation, and the increase in household size. This phenomenon poses a clear challenge to the urban housing structure due to rising population density, which in turn exerts pressure on services and reduces their efficiency. Fragmented housing units contribute to the deterioration of the urban environment in the city, primarily due to increased overcrowding and household congestion within residential units. This leads to intensified pressure on infrastructure services, in addition to increased noise levels and environmental pollution. The spread of this phenomenon has become increasingly evident in Daquq, where the number of fragmented housing units has reached approximately (827) units, varying across residential neighborhoods. The highest proportion was recorded in Ishti neighborhood at (14.3%), while the lowest was in Fariq Awa neighborhood at (1.2%) of the total residential neighborhoods. Accordingly, this phenomenon has attracted considerable attention from researchers. The contribution of geographers to the study of residential unit fragmentation is particularly important, as it helps reveal the scale of fragmented units and their spatial distribution.

DOI: <http://doi.org/10.25130/jtuh.33.6.2.2026.11>

تحليل جغرافي لتجزئة الوحدات السكنية في مدينة داقوق لعام ٢٠٢٥

فاتن حسين عزيز/جامعة تكريت – كلية العلوم الاسلامية

الخلاصة:

ان ظاهرة انشطار الوحدات السكنية في مدينة داقوق من الظواهر العمرانية التي برزت في الآونة نتيجة العديد من الأسباب ومن أبرزها أزمة السكن، وارتفاع معدل الايجارات والارث والتركبة والمضاربات العقارية

وزيادة عدد افراد الاسرة وغيرها، والتي تمثل تحديا واضحا للبنية السكنية بسبب ارتفاع الكثافة السكانية والتي أدت في الضغط على الخدمات وقلة كفاءتها . حيث ان المساكن المجزئة تساهم في تردي الواقع الحضري في المدينة وذلك بسبب ارتفاع معدلات الاكتظاظ والاحتشاد الاسري داخل الوحدات السكنية وبالتالي يؤدي ضغط على خدمات البنى التحتية فضلا عن الضوضاء والتلوث البيئي اذ اخذت تنتشر هذه الظاهرة بصورة مستمرة في مدينة داقوق اذ بلغت عدد المساكن المجزئة حوالي (٨٢٧) مسكن وتباينت على مستوى الاحياء السكنية واحتل اعلى نسبة هو حي اشتي اذ بلغت نسبته (١٤.٣)% وادنى نسبة في حي فريق او (١.٢)%، من مجموع الاحياء السكنية، لذا حظيت هذه الظاهرة باهتمام كبير من قبل الباحثين وإن مساهمة الجغرافي في مجال دراسة تجزئة الوحدات السكنية من الامور المهمة لأنه يكشف عن حجم الوحدات المجزئة توزيعها المكاني.

الكلمات المفتاحية: التجزئة السكنية، الاكتظاظ السكاني، الوحدات السكنية.

المقدمة:

ان تجزئة المساكن وقطع الأراضي الى وحدات سكنية اصغر مما هي عليه تعد من المشاكل الحضرية التي أخذت تتزايد بشكل واضح في مدينة داقوق، حيث ان هذه الظاهرة لم تكن مألوفا من قبل ولكن بدأت تنتشر في كثير من دول العالم وخاصته الدول النامية ومنها العراق وذلك بسبب الزيادة السكانية والنمو المتسارع غير المخطط مع محدودية الاراضي السكنية . حيث ان زيادة السكان تؤدي الى زيادة الطلب على الوحدات السكنية مع الزيادة في اسعار العقارات والايارات ، مما دفع المواطنين الى تجزئة قطع الاراضي السكنية الى مساحات اصغر (١٠٠)م وهي اقل من مساحة القطعة المخصصة في التصميم الاساس (٢٠٠)م او تقسيم المساكن الى اكثر من مسكن وان هذه الزيادة في عدد المساكن ادت الى زيادة عدد السكان وارتفاع معدلات الاكتظاظ والاحتشاد السكاني بشكل يفوق الطاقة الاستيعابية لتلك الاحياء وبالتالي زيادة الطلب على خدمات المختلفة ،وان هذه الزيادة تسببت في ارتفاع معدلات الطلب على الخدمات وبكل انواعها من حيث الكمية والنوعية وقللت من كفاءتها.

أولاً: مشكلة البحث:

تتمحور مشكلة الدراسة بالتساؤلات التالية:

- ١- ما هو حجم تجزئة الوحدات السكنية في مدينة داقوق؟ وماهي اسباب تلك التجزئة؟ وهل هذه التجزئة اثرت على مستوى الخدمات في مدينة ؟
- ٢- هل تجزئة الوحدات السكنية الى مساكن صغيرة يفقد طابعها العمراني وعدم الشعور بالراحة والاستقرار؟

ثانياً : فرضية البحث:

- ١- ارتفاع حجم الوحدات السكنية المجزئة في مدينة داقوق، وهناك عدة اسباب تسهم في زيادتها مما تؤدي الى الضغط على الخدمات في المدينة وتقلل من كفاءتها .
- ٢- لقد تجزئة الوحدات السكنية الى مساكن صغيرة مما افقدها الطابع العمراني وعدم الشعور بالراحة والاستقرار في المدينة.

ثالثاً : هدف البحث وأهميته:

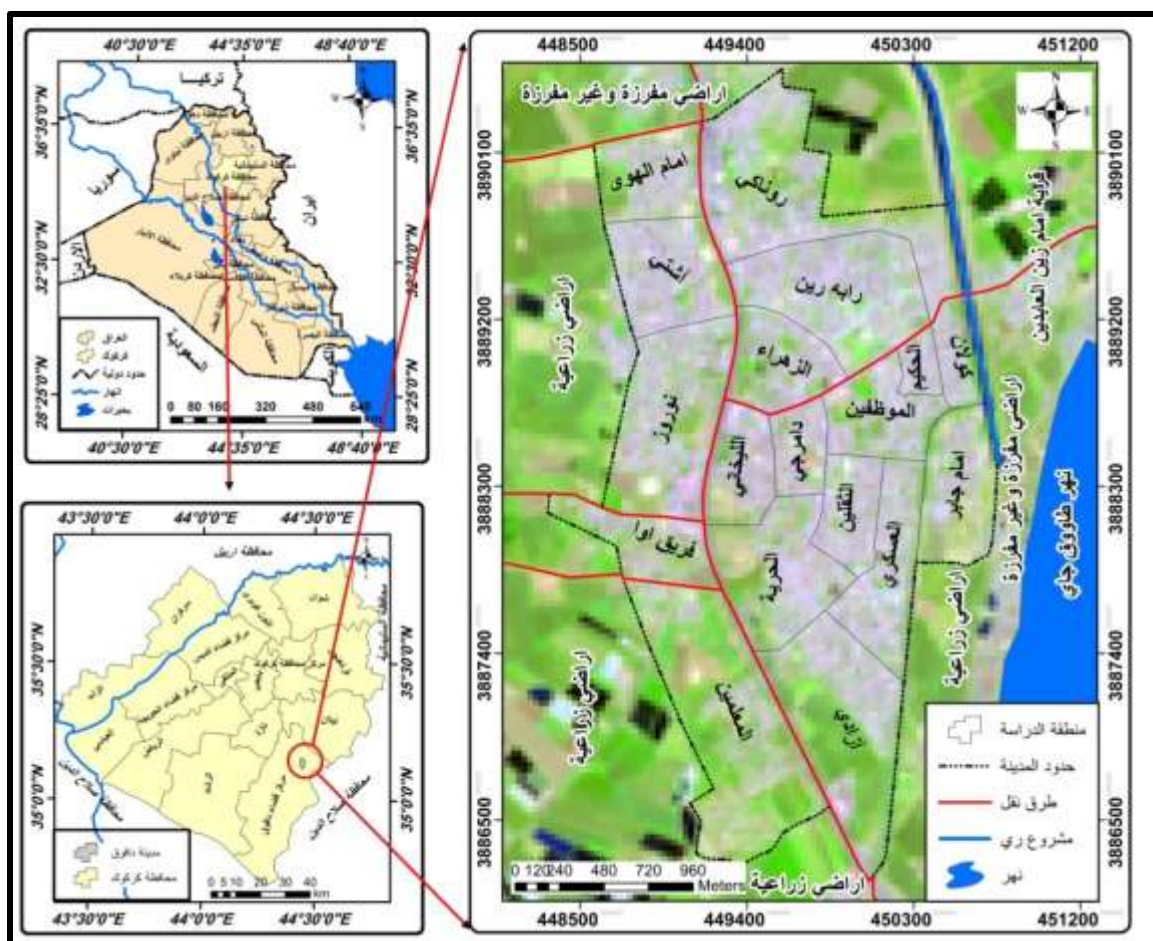
ان الهدف من البحث هو دراسة الوحدات السكنية في مدينة داقوق ومعرفة حجم المساكن المجزئة، فضلاً عن معرفة أهميتها وخصائصها وتوزيعها على مستوى الاحياء السكنية وتشخيص اسباب تلك الظاهرة. اما اهمية البحث هو دراسة النمو السكاني في المدينة وذلك لأنه المسؤول عن تجزئة الوحدات السكنية الى مساكن اصغر وتحديد حجم السكان لأنها الركيزة الأساس في زيادة عدد المساكن وتوسع المدينة وبالتالي وضع الحلول المناسبة لها .

رابعاً: منهج البحث:

تم الاعتماد على عدة مناهج منها المنهج الوصفي لوصف هذه الظاهرة وطبيعة توزيعها مكانيا والمنهج التحليلي الذي يساهم في جمع البيانات وتبويبها وتحويلها الى المعلومات وتحليلها وصولاً الى النتائج فضلاً عن الاساليب الاحصائية والكمية لقياس حجم الوحدات السكنية المجزئة والاسباب ادت الى تفاقمها وتمثيلها خرائطياً .

٢- **الحدود المكانية:** تشمل الحدود المكانية للبحث على مدينة داقوق الواقعة في الجزء الشمالي من العراق والجنوبي من المحافظة وتقع بين دائرتي عرض (٣٨، ٨٦، ٣٨ - ٣٩، ٩٢، ٣٨) شمالاً وبين خطي طول (٤٤، ٧٢، ٥٠ - ٤٥، ٤١، ٥٠) شرقاً. اذ يحدها من الشمال ناحية تازة ومدينة كركوك ، ومن الغرب ناحية الرشاد ، ومن الجنوب قضاء طوز خرماتو ومن الشرق ناحية ليلان خريطة (١) وبلغ عدد سكانها (٢١٠٨٦) نسمة. وبلغ عدد الاحياء السكنية فيها (١٨) حي سكني خريطة (٢)، وتبلغ مساحتها (٧٤٧،٨) هكتارا .

خريطة (١) موقع مدينة داقوق من العراق ومحافظة كركوك



المصدر اعتماداً على: خريطة التصميم الاساس لمدينة دافوق، بمقياس ١:١٠٠٠٠، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٢ والمرئية الفضائية للقرم الصناعي Land sat 8 بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١٧.

خريطة (٢) الاحياء السكنية في مدينة داقوق ٢٠٢٥



المصدر : مديرية بلدية داقوق, خريطة التصميم الاساس لمدينة داقوق, بمقياس ١:١٠٠٠٠, بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢٢.

سادسا: مفهوم تجزئة الوحدات السكنية:

ان ظهور وتطور تجزئة الوحدات السكنية في مدينة داقوق اصبحت من الظواهر التي تتطور يوم بعد اخر نتيجة لمحدودية الاراضي السكنية وزيادة اعداد السكان والانشطار العائلي مما ادى الى تحول وتجزئة الكثير من الاراضي والمساكن الى استعمالات اخرى سواء كانت سكنية او تجارية او صناعية في المدينة (عبد الامير، ٢٠٢٢، ص ٥١٨) ويمكن تعريف التجزئة هي انقسام او انشطار المساكن او القطع السكنية الى مساكن او قطع اصغر حجما او بمساحة اقل مما هي عليه لتصبح مكان لسكن اسرة باستقلالية تامة والتي اصبحت احد الحلول التي يلجا اليها الاشخاص للحصول على مسكن (غضبان، ٢٠٢٥، ص ١٨٦)

المبحث الاول: النمو السكاني لمدينة داقوق:

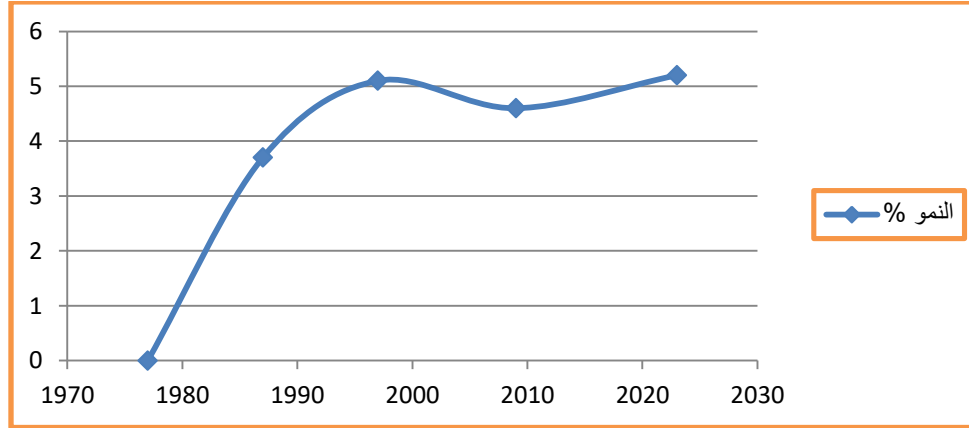
اولا: النمو السكاني: إنَّ نمو السكان له أهمية كبيرة لمعرفة التغير الذي يحصل في عدد السكان لأنَّه يمثل مقدار الزيادة السكانية بين تعدادين أو أكثر (المفرجي، ٢٠٢٤، ص ١٩) اذ يتأثر بمجموعة من العوامل منها الزيادة الطبيعية (الولادات والوفيات) او الهجرة ، واذا كانت زيادة عددية في حجم السكان يكون النمو موجب واذا كان تناقص يكون النمو سالب وتختلف نتيجة لعدة عوامل اهمها الاجتماعية والاقتصادية والسياسية (ال حسين، ٢٠٢٠، ص ١٩٥) ومن الجدول (١) والشكل (١) يتبين ان هناك تباين واضح في عدد السكان اذ بلغ عدد السكان (٣٦٢١) نسمة عام ١٩٧٧، ثم زاد في عام ١٩٨٧ وبلغ (٥٢٥٢) نسمة ، وازيادة مطلقة بلغت (١٦٣١) نسمة ومعدل نمو بلغ (٣.٨) وشكل نسبة (٠.٩)% من سكان محافظة كركوك ، بينما في عام ١٩٩٧ بلغ عدد السكان (٨٧٠٥) نسمة وازيادة بلغت (٣٤٣٥) نسمة وبمعدل نمو (٥.٢)%، أي بلغت نسبة (١.٢)% من سكان المحافظة وذلك بسبب توفر فرص العمل لان اغلب سكان المدينة يعملون في الزراعة. وفي عام ٢٠٠٩ بلغ عدد السكان (١٥٣٦٦) نسمة وازيادة بلغت (٦٦٦١) نسمة وبمعدل نمو بلغ (٤.٦)%، اما في عام ٢٠٢٥ فقد بلغ عدد سكان المدينة (٣١١٢٣) نسمة وازيادة بلغت (١٥٧٥٧) نسمة وبمعدل نمو (٤.٥)% وشكلت نسبة (١.٨)% من سكان المحافظة وذلك بسبب هجرة كثير من سكان المناطق المجاورة الى المدينة والاستقرار فيها بعد احداث عام ٢٠١٤ .

جدول (١) حجم السكان ومعدلات النمو % في مدينة داقوق للمدة (١٩٧٧ - ٢٠٢٥)

السنوات	سكان المدينة	الزيادة العددية	معدلات النمو %
1977	3621	-	-
1987	5252	1631	٣.٨
1997	8705	3453	٥.٢
2009	15366	6661	4.6
2025	31123	15757	٤.٥

المصدر : وزارة التخطيط ، الجهاز المركز للإحصاء ، التعداد العام للسكان للسنوات، مديرية إحصاء محافظة كركوك (١٩٧٧ - ١٩٨٧ - ١٩٩٧) ، تقديرات عام ٢٠٠٩ - 2025 .

شكل (١) معدلات النمو السكاني % في مدينة داقوق للمدة (١٩٧٧ - ٢٠٢٤)



المصدر: عمل الباحث اعتمادا على جدول (١) .

المبحث الثالث : التوزيع الجغرافي للتجزئة السكنية واسبابها وتحليلها احصائيا في مدينة داقوق

اولا: التوزيع الجغرافي للتجزئة السكنية:

تتباين معدلات التجزئة في مدينة داقوق وذلك بحسب الاحياء السكنية في المدينة وذلك لنتيجة مجموعة من الاسباب التي يتم ذكرها وهب من اهم الاسباب ، وان اغلب اسباب التجزئة تكاد تكون متشابهة في معظم احياء المدينة ، إلا ان حجم التجزئة ومعدلاتها تتباين من حي سكني لآخر (ربيع، ٢٠٢٠، ص ٢٠٨) والجدول (٢) والخريطة (٣) يبين حجم التجزئة السكنية في مدينة داقوق لعام (٢٠٢٥) اذ بلغت عدد المجزئة حوالي (827) مسكن من مجموع مساكن المدينة البالغ عددها حوالي (5787) مسكن والموزعة على (١٨) حي سكني، وقد شكلت نسبة (١٤.٣) % في المدينة وقد تم تقسيم المدينة الى ثلاث فئات وهي:

١ - الفئة الاولى: احياء التجزئة العالية: تتمثل هذه الفئة كل من (٩.٢ - ١٤.٧) % وتتمثل بحي روناكي واشتي ونوروز والعسكري وازادي وتشكل نسبة (٢٧.٧) % من مجموع الاحياء في المدينة وترجع اسباب التجزئة الى انخفاض مستوى الدخل وارتفاع اسعار العقار والقطع السكنية ووجود العجز السكني وارتفاع النمو السكاني مما اضطر اغلب اصحاب الاسر الى تجزئة مساكنهم على الابناء ووجود اكثر من اسرة في القطعة السكنية.

جدول (٢) عدد السكان والوحدات السكنية المجزئة في مدينة داقوق لعام ٢٠٢٥

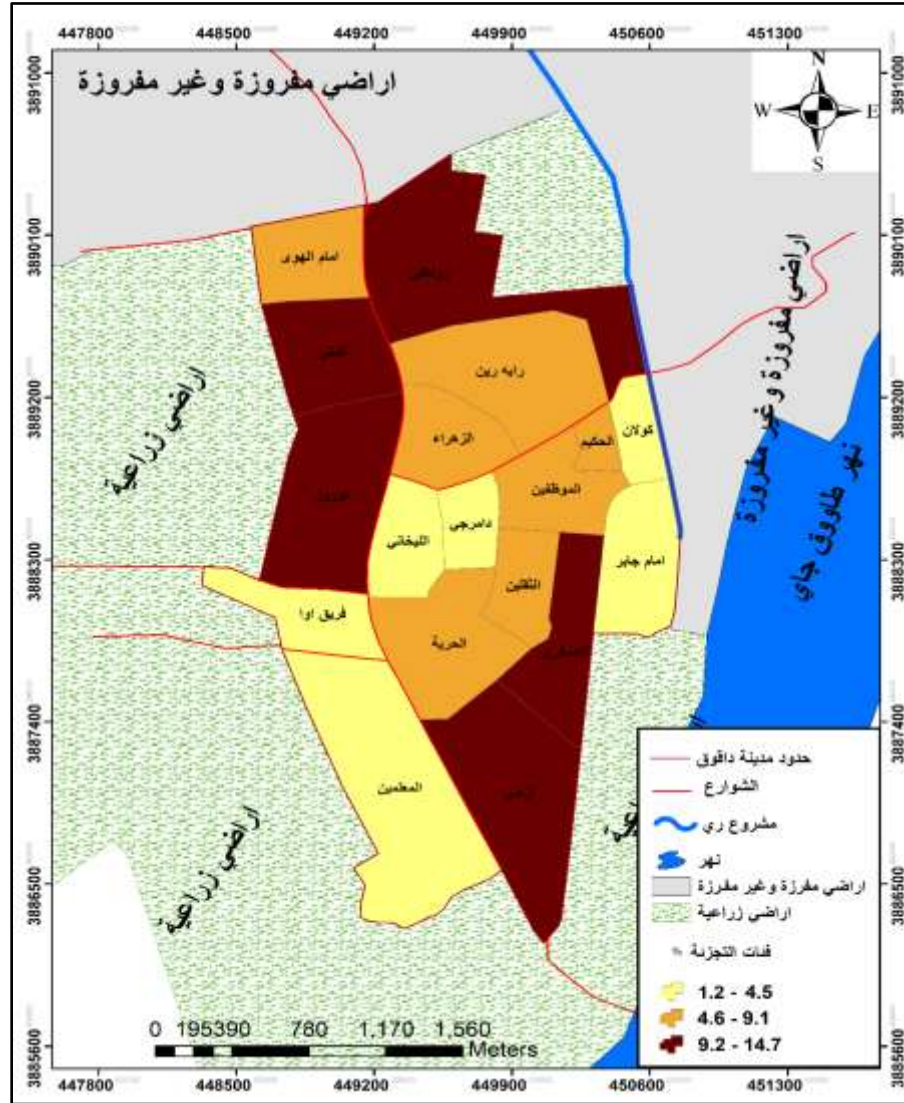
ت	الاحياء السكنية	عدد السكان	عدد الوحدات السكنية	الوحدات المجزئة	النسبة %
١	آزادي	2934	550	78	١٤.٢
٢	أشتي	2867	825	121	١٤.٧
٣	الثقلين	1229	244	56	7.5
٤	الحرية	1458	261	44	5.9
٥	الحكيم	910	194	32	4.٦
٦	الزهراء	1248	212	34	4.٧
٧	العسكري	2151	484	81	10.9
٨	ايلخاني	736	156	27	3.٥
٩	المعلمين	987	135	19	2.٤
١٠	الموظفين	1203	304	36	4.٧
١١	امام الهوى	1854	310	39	5.2
١٢	امام جابر	804	155	15	2.0
١٣	دامرجي	1803	250	18	2.4
١٤	رابه رين	3721	512	52	7.0
١٥	روناكي	2802	500	87	11.7
١٦	فريق اوا	407	60	9	1.2
١٧	كولان	427	83	11	1.4
١٨	نوروز	2778	552	68	9.٢
	المجموع	30319	5787	827	14.٣

المصدر: عمل الباحث اعتمادا على الدراسة الميدانية للفترة ٨ - ١٤ / ٩ / ٢٠٢٥ .

٢ - الفئة الثانية: احياء التجزئة المتوسطة: : تتضمن الاحياء ذات التجزئة المتوسطة التي تنحصر بين (٤.٦ - ٩.١) وتشكل نسبة (٣٨.٨) %، وتشمل كل من حي الثقلين، الحرية، امام الهوى، والزهراء والموظفين والحكيم وربيه رين، وان تأثير هذه الفئة سلبي لكن يسهم في تخفيف نسبة الاشغال داخل الوحدات السكنية .

٣ - الفئة الثالثة: احياء التجزئة المنخفضة: وهي الفئة التي تكون بين (١.٢ - ٤.٥) %، وتشمل (٦) احياء سكنية وتشمل كل من حي كولان وامام جابر والدامرجي والليخاني وفريق اوا والمعلمين وتشكل نسبة (٣٣.٣) %، من الاحياء السكنية واغلب هذا الاحياء من الاحياء الراقية التي يسكنها اصحاب الدخل العالي والتي تتميز بمعدل نمو سكاني منخفض وبذلك تكون معدلات التجزئة منخفضة .

خريطة (٣) الوحدات السكنية المجزئة في مدينة داقوق لعام ٢٠٢٥



المصدر: عمل الباحث اعتمادا على جدول (٣) .

ثانيا: اسباب تجزئة الوحدات في مدينة داقوق:

ان اسباب تجزئة الوحدات في مدينة داقوق تتباين على مستوى المدينة اذ تتعدد بتعدد المتغيرات والتي تكون مختلفة من مركز المدينة نحو الاطراف ومن الجدول (٣) والشكل (٢) يتضح الاتي:

١-ارتفاع اسعار الاراضي: ان اسعار الأراضي في المدينة تخضع لمجموعة من المتغيرات، والتي تتباين من منطقة الى أخرى، و موقع قطعة الأرض من بين العوامل التي اسهمت في ارتفاع اسعار الاراضي حيث قيمة الأرض ترتفع في مراكز المدن وتتنخفض نحو الاطراف (لطيف، ٢٠١٨، ص ٢٨٧) اذ بعد هذا المؤشر من بين العوامل المؤثرة في ارتفاع معدلات التجزئة فنجد أن الأراضي ذات الاسعار العالية ترتفع

فيها معدلات التجزئة كما في حي الحرية والدامرجي والليخاني ، فالمنافسة التي تحدث بين سكان المدينة للحصول على السكن تدفع بأصحاب تلك المساكن إلى تجزئتها وتحويلها لسكن أسرتين أو أكثر نتيجة لوجود نقص كبير في عدد المساكن لأن عدم وجود قطع الاراضي السكنية يؤدي إلى ارتفاع اسعار الأراضي والمساكن وبالتالي تتسبب في تجزئتها واقتسامها ، إذ بلغت نسبة هذا المؤشر (٢٦.٨) % وهو من اعلى المؤشرات التي ادت الى التجزئة .

٢- **انخفاض مستوى الدخل:** ان الدخل من المؤشرات الاقتصادية والتنمية المهمة للسكان فكلما كان دخل الاسرة عالي كلما كان هناك امكانية الحصول على وحدة سكنية وبالعكس اذ ان الجانب المادي احد الاسباب التي تؤدي الى تجزئة الوحدات السكنية (غزي، ٢٠٢٤، ص ٢٨٨) اذ ان انخفاض دخل الاسرة من العوامل المهمة التي ادت الى تجزئة الوحدات السكنية اذ شكلت نسبة مرتفعة بلغت (١٢.٣) %، من بين تلك المؤشرات الاساسية .

٣- **الايجار والبيع:** ان البيع والايجار احد الاسباب الرئيسة التي المؤثرة في ارتفاع معدلات التجزئة السكنية، اذ اقبل عدد كبير من السكان الى تجزئة مساكنهم الكبيرة الى وحدات سكنية اصغر لغرض الايجار او البيع من اجل الحصول على مردود مالي مما انعكس سلبا على الحالة الاقتصادية والمعاشية للسكان الذين يرغبون بشراء تلك الوحدات السكنية او استئجارها (عبد الامير، ٢٠٢٢، ص ٥٢٨) اذ سجل هذا المؤشر نسبة عالية بلغت (١٣.٧) % وجاء بالمرتبة الثانية من بين تلك المؤشرات بسبب محدودية المساكن وزيادة عدد الاسر التي تكون بحاجة الى سكن منفرد .

جدول (٣) اسباب تجزئة الوحدات السكنية في مدينة دافوق لعام ٢٠٢٥

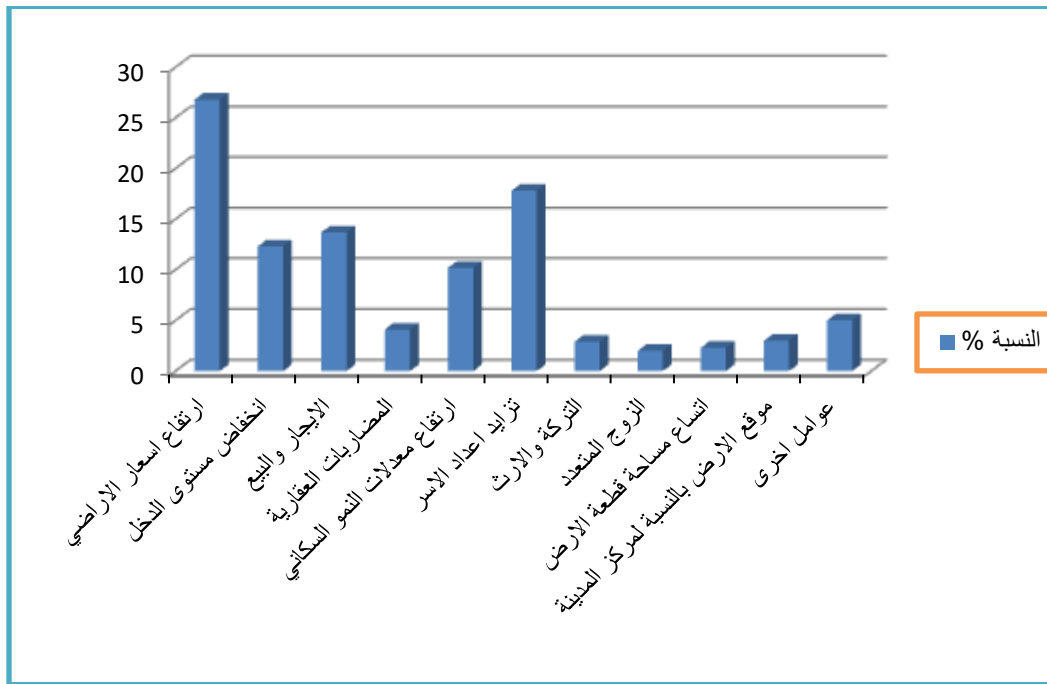
ت	سبب التجزئة	النسبة %
1	ارتفاع اسعار الاراضي	26.8
2	انخفاض مستوى الدخل	12.3
3	الايجار والبيع	13.7
4	المضاربات العقارية	4.1
5	ارتفاع معدلات النمو السكاني	10.2
6	تزايد اعداد الاسر	17.8
7	التركة والارث	2.9
8	الزواج المتعدد	٢.0
9	اتساع مساحة قطعة الارض	2.3
10	موقع الارض بالنسبة لمركز المدينة	٣.0
11	عوامل اخرى	5.0
	المجموع	100%

المصدر: الدراسة الميدانية

٤- المضاربات العقارية: تسهم المضاربات العقارية بشكل كبير في ارتفاع معدلات تجزئة واقتسام قطع الاراضي والمساكن اذ نجد ان هناك رواج وانتعاش كبير في سوق الاراضي والعقارات فالتجار واصحاب العقارات يقومون بشراء قطع اراضي ومساكن ومن ثم تجزئتها وبيعها على السكان في المدن وكثير منهم من ذوي الدخل المحدود وبالتالي ادى الى انتشار ظاهرة التجزئة ،ومن الجدول (٣) والشكل (٢) وشكل هذا العامل بحوالي (٤.١) % من مجموع العوامل المؤثرة في ظهور مشكلة التجزئة

٥- ارتفاع معدلات النمو السكاني: النمو السكاني السريع لمدينة داقوق ساهم في الزيادة السكانية، وهذه الزيادة جاءت نتيجة للنمو الطبيعي او الهجرة من الريف الى المدن او من المدن القريبة مما ادت الى زيادة الطلب على المساكن في الوقت الي تعاني فيه المدينة من قطع الاراضي لمواجهة الزيادة في عدد السكان مما ادى الى تجزئة الوحدات السكنية والقطع الى وحدات اصغر وبلغت نسبة هذا العامل حوالي (١٠.٢) % من مجموع عوامل تجزئة الوحدات السكنية في المدينة .

شكل (٢) اسباب تجزئة الوحدات السكنية في مدينة داقوق لعام ٢٠٢٥



المصدر: اعتمادا على جدول (٣) .

٦- تزايد اعداد الاسر: ان تزايد عدد افراد الاسر من بين العوامل التي ادت الى تجزئة الوحدات السكنية لان تلك الوحدات تكون غير قادرة على استيعاب الزيادة التي تحصل للأسر والنتيجة عن تزويج الابناء وتكوين اسر خاصة بهم (كاظم، ٢٠٢٤ ص ٣٦٨) ويعتبر هذا المؤشر من المؤشرات المهمة في الدراسة

التي اسهمت في زيادة التجزئة السكنية اذ بلغت نسبة هذا المؤشر (١٧.٨) % ويحتل المرتبة الثانية من بين تلك المؤشرات.

٧- الارث والتركة: من العوامل المهمة التي ادى لتجزئة الوحدات السكنية في مدينة داقوق اذ تعمل الاسر الكبيرة على تقسيم الوحدات السكنية الكبيرة الى وحدات اصغر ليأخذ كل الابناء نصيبهم من الارث والتركة وتجنب المشاكل وبلغت نسبة هذا المؤشر (٢.٩) % من بين تلك المؤشرات التي اسهمت في تجزئة الوحدات السكنية في المدينة .

٨- الزوج المتعدد: ان هذا العامل احد العوامل المؤثرة على الواقع السكني والذي يؤدي الى ارتفاع معدلات التجزئة ، وذلك بسبب الطلب على المساكن للسكن او يقوم باستئجار مسكن مجزئ اذ بلغت نسبة هذا العامل حوالي (٢) % من مجموع تأثير العوامل الأخرى .

٩- اتساع مساحة اقطة الارض: ان ارتفاع الوحدات السكنية وقلتها جعلت الاسر تلجا الى بناء وحدات سكنية اصغر حجما وتفتقر الى المعايير التخطيطية والسكنية الملائمة للسكن، أي من المهم ان يكون لهم وحدة سكنية بغض النظر عن المساحة(عبد الامير ، ٢٠٢٢، ص ٥٢٧) وان هذا المؤشر سجل نسبة (٢.٣) %، من بين اسباب التجزئة في المدينة .

١٠- موقع الارض بالنسبة لمركز المدينة: ان موقع الارض مهم في المدينة فكما كانت الارض قريبة من مركز المدينة كانت سعرها مرتفع وكما كانت ابعد قل سعرها ، ومع توسع المدينة ومحدودية الاراضي فان اغلب الاراضي التي تكون في مركز المدينة تم تجزئتها من قبل اصحابها وتحويلها الى استخدام اخر سواء كان سكني او غير سكني اذ بلغت نسبة هذا المؤشر (٣) % من بين تلك المؤشرات التي تم استخدامها .

١١- عوامل اخرى: هنالك اسباب اخرى ساهمت في تجزئة الوحدات السكنية او قطع الاراضي مثل التجاوزات وتداخل الاستعمالات وعدم تنفيذ القوانين وغيرها اذ بلغت نسب هذا العامل حوالي (٥) % من بين تلك العوامل في المدينة .

ثالثا: نتائج التحليل الاحصائي (الارتباط والانحدار):

ان الجدول (٤) الذي يبين معامل ارتباط (بيرسون) بين تجزئة الوحدات السكنية وارتفاع اسعار الاراضي وتزايد اعداد الاسر وانخفاض مستوى الدخل اذ شكلت عدد العاملين قيمة ارتباط طردي قوي بلغ (0.788^{**}). والدالة الاحصائية بلغت (0.000 Sig) ، اما مستوى الدخل فقد سجل الارتباط قوي بلغ (0.798^{**}). وذات قيمة (0.000 Sig) ، بينما الايجار ذا ارتباط قوي طردي تام اذ بلغ (0.836^{**} Sig) ، في حين سجلت المضاربات

العقارية ارتباط طردي ($.662^{**}$) وذات دالة احصائية ($\text{Sig}(.003)$ ، وهذا يشير الى ان هناك ارتباط طردي قوي لكون قوة العلاقة سجلت من ($0.3 - 0.7$) ولكل العوامل المستقلة وذات دلالة إحصائية اقل من ٥ %

جدول (٤) معامل الارتباط (بيرسون) لأسباب تجزئة الوحدات السكنية في مدينة دافوق لعام ٢٠٢٥

Correlations													
		الوحدات المجزة	ارتفاع اسعار الاراضي	مستوى الدخل	الايجار والبيع	المضاربات العقارية	النمو السكاني	تزايد اعداد الاسر	التركة والارث	الزوج المتعدد	اتساع قطعة مساحة	موقع الارض	عوامل اخرى
المجزة الوحدات	Pearson	1	.788**	.798**	.836**	.662**	.876**	.743**	.602**	.838**	.369	.513*	.578**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000	.003	.000	.000	.008	.000	.131	.030	.012
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
اسعار ارتفاع الاراضي	Pearson	.788**	1	.495*	.781**	.582**	.680**	.250	.273	.525*	-.038	.241	.174
	Sig. (2-tailed)	.000		.037	.000	.011	.002	.316	.273	.025	.880	.335	.490
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
مستوى انخفاض الدخل	Pearson	.798**	.495*	1	.492*	.420	.586*	.617**	.637**	.763**	.527*	.226	.689**
	Sig. (2-tailed)	.000	.037		.038	.082	.011	.006	.004	.000	.025	.368	.002
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
والبيع الايجار	Pearson	.836**	.781**	.492*	1	.623**	.726**	.495*	.422	.507*	-.015	.402	.397
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.038		.006	.001	.037	.081	.032	.954	.098	.103
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
العقارية المضاربات	Pearson	.662**	.582**	.420	.623**	1	.771**	.295	.205	.284	.151	.384	.306
	Sig. (2-tailed)	.003	.011	.082	.006		.000	.235	.415	.254	.551	.116	.216
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
السكاني النمو ارتفاع	Pearson	.876**	.680**	.586*	.726**	.771**	1	.667**	.331	.688**	.334	.414	.381
	Sig. (2-tailed)	.000	.002	.011	.001	.000		.002	.179	.002	.176	.087	.118
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
الاسر اعداد تزايد	Pearson	.743**	.250	.617**	.495*	.295	.667**	1	.570*	.812**	.565*	.604**	.555*
	Sig. (2-tailed)	.000	.316	.006	.037	.235	.002		.013	.000	.014	.008	.017
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
والارث التركة	Pearson	.602**	.273	.637**	.422	.205	.331	.570*	1	.677**	.300	.336	.577
	Sig. (2-tailed)	.008	.273	.004	.081	.415	.179	.013		.002	.226	.173	.012
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
المتعدد الزوج	Pearson	.838**	.525*	.763**	.507*	.284	.688**	.812**	.677**	1	.545*	.430	.573*
	Sig. (2-tailed)	.000	.025	.000	.032	.254	.002	.000	.002		.019	.075	.013
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
قطعة مساحة اتساع الارض	Pearson	.369	-.038	.527*	-.015	.151	.334	.565*	.300	.545*	1	.231	.265
	Sig. (2-tailed)	.131	.880	.025	.954	.551	.176	.014	.226	.019		.355	.288
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
الارض موقع	Pearson	.513*	.241	.226	.402	.384	.414	.604**	.336	.430	.231	1	.514*
	Sig. (2-tailed)	.030	.335	.368	.098	.116	.087	.008	.173	.075	.355		.029
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
اخرى عوامل	Pearson	.578**	.174	.689**	.397	.306	.381	.555*	.577**	.573*	.265	.514*	1
	Sig. (2-tailed)	.012	.490	.002	.103	.216	.118	.017	.012	.013	.288	.029	
	N	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).													
*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).													

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

المصدر : الدراسة الميدانية ومخرجات برنامج spss

والجدول (٥) اما بالنسبة للتجزئة فكانت ذو اهمية كبيرة في منطقة الدراسة اذ سجل معامل الارتباط $R(1.000^a)$ اي ان هذه دلالة احصائية تؤثر تجزئة الوحدات السكنية في المدينة اي دلالة احصائية عالية جدا، بينما بلغ مربع معامل الارتباط المعدل (1.000) ونسبة خطأ $(.000)$ اما قيمة F فكانت (1.445) بالنتيجة ان كلما ارتفع سعر الارض والايجار وزيادة عدد السكان والاسر كلما زادت التجزئة السكنية والعكس صحيح .

جدول(٥) ملخص تحليل الانحدار التجزئة السكنية في مدينة دافوق لعام ٢٠٢٥

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	1.000 ^a	1.000	1.000	.000	1.445
a. Predictors: (Constant), الارض قطاع مساحة اتساع, الاراضي اسعار ارتفاع, اخرى عوامل, الارث التركة, المدينة لمركز بالنسبة الارض موقع, المتعدد الزوج, السكاني النمو معدلات ارتفاع, الدخل مستوى انخفاض, والبيع الايجار, الاسر اعداد تزايد, العقارية المضاربات					
b. Dependent Variable: المجزئة الوحدات					

المصدر: الدراسة الميدانية ومخرجات برنامج spss

ويتضح من الجدول (٦) نجد ان قيمة Beta بلغت (٠.٣٤٥) لأسعار الاراضي وهي اعلى قيمة وقيمة (t) بلغت (٠) وهذا يبين ان كلما زادت اسعار الاراضي والايجار وانخفض مستوى الدخل كلما زادت تجزئة الوحدات السكنية، وبالنتيجة يعطي صورة واضحة عن أهميتها تجزئة الوحدات السكنية ودورها الفعال في المدينة وبالتالي تعتمد التجزئة على عدد من المتغيرات الاساسية والمتمثلة بزيادة عدد افراد الاسرة وارتفاع اسعار الايجار والعقار وغيرها .

جدول(٦) نتيجة تحليل تباين الانحدار التجزئة السكنية في مدينة دافوق لعام ٢٠٢٥

Coefficients ^a							
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
		B	Std. Error	Beta			Tolerance VIF
1	(Constant)	1.332E-15	.000		.	.	
	الاراضي اسعار ارتفاع	1.000	.000	.345	.	.	.063 15.808
	الدخل مستوى انخفاض	1.000	.000	.141	.	.	.092 10.852
	والبيع الايجار	1.000	.000	.166	.	.	.134 7.483
	العقارية المضاربات	1.000	.000	.075	.	.	.134 7.447
	السكاني النمو معدلات ارتفاع	1.000	.000	.115	.	.	.071 14.090
	الاسر اعداد تزايد	1.000	.000	.203	.	.	.070 14.228
	والارث التركة	1.000	.000	.062	.	.	.284 3.525
	المتعدد الزوج	1.000	.000	.073	.	.	.058 17.174
	الارض قطاع مساحة اتساع	1.000	.000	.063	.	.	.269 3.720
	لمركز بالنسبة الارض موقع المدينة	1.000	.000	.032	.	.	.203 4.936
	اخرى عوامل	1.000	.000	.065	.	.	.145 6.877
a. Dependent Variable: المجزئة الوحدات							

المصدر: الدراسة الميدانية ومخرجات برنامج spss

الاستنتاجات:

١- في عام ٢٠٢٥ فقد بلغ عدد سكان المدينة (٣١١٢٣) نسمة وبزيادة بلغت (١٥٧٥٧) نسمة وبمعدل نمو (٥.٣) % وشكلت نسبة (١.٨) %

٢- حجم التجزئة السكنية في مدينة داقوق لعام (٢٠٢٥) اذ بلغت عدد المجزئة حوالي (827) مسكن من مجموع مساكن المدينة البالغ عددها حوالي (5787) مسكن والموزعة على (١٨) حي سكني، وقد شكلت نسبة (١٤.٣) % في المدينة .

٣- احياء التجزئة العالية تتمثل بحي الحكيم، الزهراء، ايلخاني، المعلمين، الموظفين، امام جابر، دامجي ، فريق اوا، كولان وتشكل نسبة (٥٠) % من مجموع الاحياء في المدينة وترجع اسباب التجزئة الى انخفاض مستوى الدخل وارتفاع اسعار العقار والقطع السكنية .

٤- إذ بلغت نسبة مؤشر ارتفاع اسعار الاراضي (٢٦.٨) % وهو من اعلى المؤشرات التي ادت الى التجزئة نتيجة لوجود نقص كبير في عدد المساكن لأن عدم وجود قطع الاراضي السكنية وبالتالي تتسبب في تجزئتها واقتسامها .

٥- ان هناك ارتباط طردي قوي لكون قوة العلاقة سجلت من (٠.٧ - ٠.٣) ولكل العوامل المستقلة وذات دلالة إحصائية اقل من ٥ % .

التوصيات:

١- القيام ببناء وحدات سكنية عمودية او افقية من خلال المشاريع الاستثمارية وتوزيعها على السكان ذوي الدخل المحدود وبأسعار رمزية للحد من تجزئة الوحدات السكنية .

٢- على الجهات المعنية توزيع قطع اراضي سكنية على سكان المدينة وفق خطة مدروسة للحد من ارتفاع اسعارها كونها تخضع لمبدأ العرض والطلب .

٣- تفعيل الدور الرقابي للحد من ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية وذلك من خلال فرض الغرامات على المخالفين كونه يخل بالمظهر العمراني للمدينة

٤- بث الوعي لدى سكان المدينة من خلال الاعلام والتواصل الاجتماعي لنبذ فكرة التجزئة السكنية وتحجيمها للحد من تفاقمها .

References:

1. Ahmed, Riyadh Abdullah, Fouad Jiyad Matar(2018), Spatial analysis of green areas within the basic design of the city of Samarra using Geographic Information Systems (GIS), Tikrit University Journal of Human Sciences, Volume (25), Issue (6), June , Tikrit.
2. Abdulameer, Dunya Waheed (2022). *The Repercussions of Housing Unit Subdivision in Al-Tamim Neighborhood (Al-Bayaa Area) and Its Negative Impacts on the Study Area*. Journal of Al-Yarmouk College, Vol. 18, No. 5, Baghdad.
3. Douri ,Najm Abdullah Ahmed, Sonkul Saud Muhammad, (2023)Spatial distribution of the disabled population according to type of disability in Kirkuk Governorate for the years 2010 - 2020, Tikrit University Journal of Human Sciences, Volume (30), Issue (2) , Tikrit.
4. Ghazi, Saja Khalil Ismail; Wissam Mutab Mohammed (2024). *The Emergence and Spread of Housing Subdivision in the City of Baqubah*. Diyala Journal for Human Research, Issue No. 99, Vol. 1, Diyala.
5. Ghadhban, Mohammed Hussein (2025). *A Geographical Analysis of the Causes of Housing Subdivision in the City of Tikrit and Its Impact on the Urban Reality of the City*. Published in the Proceedings of the Third Scientific Conference, Journal of Kirkuk University for Human Studies, Kirkuk.
6. Kazem, Ahmed Abbas; Laith Zaid Abbas (2024). *Factors of Housing Unit Subdivision and Their Impact on Urban Environmental Aspects: An Analytical Study of Baghdad City (Al-Zaafaraniya Area as a Case Study)*. Journal of Sustainable Studies, Vol. 6, No. 2.
7. Rabeea, Mohammed Saleh (2020). *Subdivision of Housing Units in the City of Baghdad: An Applied Study of Al-Shaab City*. Journal of Arts, University of Baghdad, Issue No. 132, Baghdad.
8. Al-Mufraji, Ahmed Fayiq Ahmed (2024). *Urban Poverty and Its Impact on the Urban Environment in Al-Hawija City*. Unpublished Master's Thesis, College of Education for Human Sciences, University of Kirkuk .