

SZEGEDI TUDOMÁNYEGYETEM  
TERMÉSZETTUDOMÁNYI ÉS INFORMATIKAI KAR  
GAZDASÁG- ÉS TÁRSADALOMFÖLDRAJZ TANSZÉK

**SZEGED-MÓRAVÁROS TELEPÜLÉSMORFOLÓGIAI  
JELLEMZŐINEK VIZSGÁLATA**

TUDOMÁNYOS DIÁKKÖRI DOLGOZAT

Készítette:  
Lantos Viktor Péter  
Földrajz BSc szakos hallgató

Témavezető:  
Dr. Hegedűs Gábor  
Egyetemi adjunktus

Szeged  
2022

## Tartalomjegyzék

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Absztrakt.....                                                                                             | 2  |
| Bevezetés .....                                                                                            | 3  |
| 1. A kutatás módszertana.....                                                                              | 4  |
| 2. Szeged-Móraváros története, fekvése.....                                                                | 5  |
| 3. A magyarországi nagyvárosok településmorfológiai átalakulásának folyamata.....                          | 8  |
| 4. Móraváros társadalmi átalakulásának folyamatai az 1970-es évektől napjainkig...                         | 12 |
| 5. Móraváros beépítési feltételeinek bemutatása, a városrész helyzetelemzése.....                          | 16 |
| 5.1. Móraváros beépítési jellemzői Szeged Építési Szabályzata alapján .....                                | 16 |
| 5.2. Móraváros demográfiai és szociális jellemzőinek elemzése.....                                         | 17 |
| 5.3. Móraváros lakásállományának főbb adatai .....                                                         | 21 |
| 5.4. Móraváros infrastrukturális és közszolgáltatási jellemzői .....                                       | 25 |
| 6. Móraváros beépítettségének vizsgálata 1978-tól napjainkig.....                                          | 26 |
| 6.1. Móraváros beépítettsége 1978-ban .....                                                                | 26 |
| 6.2. Móraváros beépítettsége 1992-ben .....                                                                | 28 |
| 6.3. Móraváros beépítettsége 2007-ben .....                                                                | 29 |
| 6.4. Móraváros beépítettsége 2014-ben .....                                                                | 30 |
| 6.5. Móraváros beépítettsége 2021-ben .....                                                                | 32 |
| 6.6. Móraváros 1978-2021 között történő lakóövezeti beépítési átalakulásának<br>összefoglaló elemzése..... | 33 |
| 7. Terepi felmérés – Móraváros épületállományának vizsgálata .....                                         | 36 |
| 7.1. Móraváros épületállománya a beépítés módja szerint .....                                              | 38 |
| 7.2. Móraváros épületállománya a beépítés típusa szerint.....                                              | 41 |
| 7.3. Móraváros épületállománya a beépítés ideje szerint.....                                               | 43 |
| 7.4. Móraváros utcáinak parkolási problémái .....                                                          | 44 |
| Összegzés.....                                                                                             | 46 |
| Irodalomjegyzék .....                                                                                      | 49 |
| Mellékletek .....                                                                                          | 51 |

# Absztrakt

Az OTDK dolgozatomban Szeged-Móraváros településmorfológiai jellemzőit vizsgálom. Témaválasztásomat indokolja, hogy e gyorsan átalakuló városrészben eddig még nem készült részletes településmorfológiai kutatás. A főbb kutatási kérdéseim az elmúlt évtizedekben a móravárosi lakóövezetben lezajlott változásokra irányulnak.

Kutatásom első lépéseként áttekintettem Szeged-Móraváros történetét a városrész létrejöttétől napjainkig. Megvizsgáltam a magyarországi nagyvárosok településmorfológiai átalakulásának folyamatát, ami a kutatásom szakmai hátterét adja. Ezt követően időrendi sorrendben megvizsgáltam Móraváros társadalmi átalakulásának folyamatát az 1970-es évektől napjainkig, amelyhez segítségemre voltak a korabeli újságcikkek. Alapozó vizsgálataim utolsó elemeként áttekintettem Szeged Építési Szabályzatát, kiemelt figyelmet fordítva a Móravárosra jellemző beépítési feltételek tanulmányozására, illetve elemeztem a városrészre elérhető demográfiai, szociális, végzettségi, lakásállományi és infrastrukturális jellemzőinek területiségét és az utóbbi évek tendenciáit.

Légifelvételek elemzésével megvizsgáltam Móraváros településmorfológiai átalakulását több évtizedre visszamenőleg. Végül kutatásom fő elemeként terepi felméréssel megvizsgáltam Móraváros beépítettségét és lakóépületeit a teljes, általam lehatárolt mintaterületen. Vizsgálati eredményeim szemléltetésére térképeket készítettem a városrész beépítettségéről. Megállapítottam az egyes lakóépületek típusát, az épületek építési idejét és a felújított épületeket. Terepi felmérésem során a városrész számos pontján dokumentáltam az egyes beépítési változatokra jellemző példákat típusuk, koruk és a felújítás mértéke szerint.

Kutatási eredményeim megmutatják, hogy a városrészben lezajló lakóterületi beépítési változások hogyan alakították át Móraváros egyes részeit, miként módosult az egyes területek épületállománya, és hogyan hatott az átalakulás a városrész egészére. Felmérésem eredményeiből megfigyelhető az új társasházi beépítési mód térnyerése a városrész keleti részében, amely jelentősen növeli az itteni forgalmat. Emellett Móraváros nyugati részében a családi házas övezet fokozatos megújulására és a városrész felértékelődésére kerül sor.

Kulcsszavak: Szeged-Móraváros, településmorfológia, épületállomány, lakóövezet, beépítés, besűrűsödés

# Bevezetés

Kutatásom fő célja Szeged Móraváros településrészének épületállományi vizsgálata, az épületállomány átalakulásának bemutatása, a beépítés típusának, idejének és módjának jellemzése, és ezen folyamatoknak a településrész lakóövezeti képét befolyásoló hatásainak bemutatása.

A kutatási mintaterület kiválasztásában fontos szerepe volt annak, hogy a vizsgálataimat olyan városrészben végezzem, ahol az általam bemutatni kívánt folyamatok látványosan megjelennek és alátámasztják a felvetéseimet. A téma indokoltságát bizonyítja, hogy Móraváros egy intenzíven átalakuló városrész. Az elmúlt évtizedekben jelentősen nőtt a terület beépítettsége, és a beépítettség lényegesen változott. Ugyanakkor, az általam választott mintaterületet még nem vizsgálták részletesen településmorfológiai szempontok szerint. A vizsgálatra viszont lenne igény, hiszen a 2000-es évek elején CSAPÓ TAMÁS egy országos kutatásában Móravárosra külön kitért, olyan városrészként említette, ahol országos viszonylatban is nagy számban van jelen a hézagos földszintes beépítési típus. E típus Magyarországon egyre inkább visszaszorul, és vélhetően teljesen el fog tűnni a települési átalakulási folyamatok hatására (CSAPÓ T. 2004).

Kutatásom fő kérdése, hogy hogyan alakult át Móraváros lakóövezete morfológiai-beépítési szempontból? Kutatási részkérdéseim, hogy hogyan alakult át a nagyvárosias, a kisvárosias és a kertvárosias lakóövezet a városrészben az elmúlt évtizedekben, és milyen hatása van ennek az itt élő lakosság környezetére? Célom bemutatni Móraváros átalakulását az utóbbi évtizedekben az ezt jellemző gazdasági és társadalmi folyamatok tükrében.

A városrész átalakulásának és az épületállomány vizsgálatához légifelvételek szolgálnak alapul. A légifotók különböző időpontokban készültek és a vizsgálat célja, hogy a különböző időpontok között kialakult változásokat elemezzem. A légifotók alapján térképeket készítettem a Quantum GIS (QGIS 3.10.) térinformatikai szoftver használatával. Az így előállított térképeket és az azokhoz létrehozott adatbázist használok vizsgálataim alátámasztására. Emellett az épületállomány vizsgálatához a terepi felmérés módszereit is alkalmazom, összevetve azokat a korábbi Google Utcakép nézetekkel [1].

A felméréseim során az épületállomány átalakulásának hatásait is megvizsgálom, mint például a népesség és népsűrűség változását, valamint a különböző gazdasági

hatásokat (például infrastruktúrára gyakorolt hatások, munkahelyek száma). Ennek alapjául főként újságcikkek és korábbi, várostörténettel foglalkozó elemzések szolgálnak. Kutatásom során Szeged szabályozási tervét is elemzem Móravárosra vonatkoztatva, a beépítési szabályokra koncentrálni.

## **1. A kutatás módszertana**

Móraváros településmorfológiai átalakulásának megvizsgálásához elengedhetetlen a városrész fő történeti jellemzőinek áttekintése, valamint a Szegedhez hasonló nagyvárosokra jellemző beépítési sajátosságok ismerete. Ez szakirodalmi elemzéssel és médiaelemzéssel végezhető el a leghatékonyabban, így ezeket a módszereket alkalmaztam a kutatásomhoz szükséges háttérinformációk megszerzésére.

A legfontosabb előzetesen megvizsgálandó témakör a városrész társadalomföldrajzi átalakulásának vizsgálata, mivel ez nagymértékben alakítja a településrész helyzetét. Vizsgálatom e szakaszában irodalom- és médiaelemzéssel időrendben áttekintettem a városrész társadalmára hatással bíró jelentősebb mérföldköveket az 1970-es évektől napjainkig.

A beépítettségi folyamatok konkrét vizsgálatát megelőzően még szükséges a város építési szabályzatának [2] ismerete, különösen az általam vizsgált városrész tekintetében. Emellett ahhoz, hogy a beépítettség változásához kapcsolódó trendek értelmezhetőek és magyarázhatóak legyenek, elvégeztem a városrész rendelkezésre álló demográfiai és szociális mutatóinak vizsgálatát, a foglalkoztatottsági és munkanélküliségi adatok áttekintését, a lakásállományhoz kapcsolódó statisztikák tanulmányozását, illetve az intézményi és közszolgáltatási infrastruktúra jellemzését.

A megalapozó vizsgálatok elvégzését követően rátértem OTDK dolgozatom fő kérdésének vizsgálatára, a városrész morfológiai átalakulásának kutatására. Ehhez a beépítettség átalakulását vizsgáltam a városrészben, 1048 telekre vonatkozóan, melyeket Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának [2] jelenlegi telekbeosztására vetítve (1. melléklet, p. 50.) vizsgáltam. Vizsgálati területemnek nem képezi részét a Vadaspark lakóparknak nevezett ingatlanfejlesztés, mivel a móravárosi központi lakóterülettől távolabb, délnyugatra helyezkedik el, és egyetlen beruházás keretében lett egyidejűleg beépítve, tehát alapvetően nem a városrészben lezajló átalakulási folyamatok hatására.

Ezt a vizsgálatot légifelvételek alapján hajtottam végre (2-6. melléklet – pp. 51-53.), majd a Quantum GIS térinformatikai szoftver segítségével készítettem térképeket az

egyed- időszakokra vonatkozóan. ket vizsgáltam. Légifelvételek alapján öt évre (1978 [3], 1992 [3], 2007 [4], 2014 [4], 2021 [4]) vonatkozóan megvizsgáltam a telkek beépítettségét (2-6. melléklet – pp. 51-53.). Megvizsgáltam minden telekre minden egyes, említett évben, hogy az előző vizsgálati időponthoz képest a telkek beépítettsége besűrűsödött, ritkult, nem változott vagy esetleg üressé vált. Ha egy telken nőtt a beépítettség, akkor ezt besűrűsödésnek, ha csökkent, akkor ritkulásnak neveztem. Azokban az esetekben, ahol a telekhatár-módosítások következtében egy lakóház már két telket foglalt el, mindkét telekre jelöltem a változásokat. Külön kategorizáltam az egyes időpontokban üresen álló telkeket, melyek általában akkor fordultak elő, ha egy telken álló épületet lebontottak, de még nem épült új a helyére. Egy komplex, összefoglaló térképen ábrázoltam a beépítettség változását a 2021-es állapot 1978-hoz való viszonyításával (7. melléklet, p. 54.). Ezen a térképen külön jelöléssel jelenítettem meg a változatlan beépítettségű családi házakat, társasházakat és lakófunkcióval nem rendelkező épületeket, valamint a város építési szabályzata által használt lakóövezeti beosztást is.

A vizsgálati időpontok kiválasztásakor szerepet játszott a légifelvételek elérhetősége és minősége, különösen a régebbi felvételek esetén, illetve az egyes felvételek közötti időtartam. Az utóbbi 20 évből már sokkal több légifelvétel érhető el, mint korábban, így ezekre az évekre olyan szempontokat is figyelembe tudtam venni a felvételek kiválasztásakor, mint pl. a növényzettel való borítottság, amely a vizsgálatom szempontjából hátráltató tényező, ha kitakar épületeket.

Továbbá külön térképeken ábrázoltam az egyes átalakulási típusok városrészen belüli megoszlását és a változások intenzitását a KSH GIS 2007 szoftver alapján (5-11. ábra). Így amellet, hogy pontosabb és áttekintő képet kaptam a városrész településmorfológiai átalakulásáról, kirajzolódhatnak a lehetséges jövőbeni trendek is a városrészben bekövetkezendő változásokhoz kapcsolódóan.

## **2. Szeged-Móraváros története, fekvése**

Szeged a Dél-Alföldi régió központi szerepkörű nagyvárosa. Szeged-Móraváros településrésze a Körtöltésen belül, a Belvárostól nyugati-délnyugat irányban helyezkedik el. A városrész részének tekinthető a Moszkvai körút – Szabadkai út – Móravárosi körút – Kálvária sugárút által lehatárolt terület, de ide sorolhatóak a Sancer-tavak, a Szegedi Vadaspark és a Napfény Park bevásárlóközpont is, mivel ezek a területek meghatározó jelentőségűek Móravároshoz kapcsolódóan (1. ábra).



1. ábra: A kutatási mintaterület lehatárolása, forrás: Google Earth Pro, 2022.

Szegeden a 19. század közepére fokozatosan egységesül az Alsóvárosból, Felsővárosból és a Palánk városrészből álló hármas városszerkezet, és ekkor kezd kiépülni Móraváros is [5]. A Móra elnevezés eredete több évszázados, Móra Balázs főbíró idejére megy vissza, akinek cölöpökkel védett nemesi kúriája ezen a területen állt 1676-ban. A városrész a 18. századig lakatlan volt, mivel vízállási szempontból kedvezőtlen fekvéssel rendelkezik a terület (BÁLINT S. 1976; BÁTYI Z. 1986).

Azt, hogy a mai Móraváros területe még a 18. században is lakatlan volt, bizonyítja, hogy a Kálváriát és a temetőket, amelyek mindig a városok szélére szoktak kerülni, először a mostani Kálvária téren állították föl Szegeden. Itt volt egymás mellett a piaristák kertje, a katolikus, a görögkeleti és a zsidó temető is [6]. Móraváros benépesedésével a Kálváriát és a temetőket a mai helyükre telepítették [6]. A mai Kálvária téren az itt álló Kálvária-domb őrzi annak emlékét, hogy a téren egykoron egy kápolna is állt (DOMBAI T. 2008a; SZABÓ C. SZ. 2004).

Móraváros benépesedése az 1831. évi kolerajárvány után kezdődött meg, a kihalt Móra család birtokain épült házakban. Az új városrész már az 1879-es árvíz előtt is szabályos utcákkal és arányos telkekkel rendelkezett, azonban a házak színvonala elmaradt a régebbi városrészekétől, mivel alacsonyabb társadalmi-gazdasági státuszú népesség lakta. Móraváros utcanevei számos család nevét őrzik (például Móra, Hajnal, Szekeres, Répás, Csillag, Kormányos, Faragó), emellett olyan utcákat is találunk,

amelyek az ott élő iparosok nevét őrizték meg (pl. Veres Ács, Nemes Takács) (BÁLINT S. 1976; BÁTNYI Z. 1986).

A modern Szeged létrejötte az 1879. évi „Nagyvíz” pusztításához köthető. A rosszul megszervezett folyószabályozás és a várostól északra elterülő uradalom öntözése miatt az ár megsemmisítette a középkori-barokk várost. Az újjáépítés Lechner Lajos tervei alapján, Tisza Lajos királyi biztos irányításával történt, az akkor legmodernebbnek tartott városrendezési elgondolások alapján. Amellett, hogy az árvíz után épen maradt, megtartható épületeket igyekeztek átmenteni az új városba, a gazdasági fejlődésnek köszönhetően nagyvárosias jellegű építkezések is kezdetét vették [5].

A kialakult eklektikus-szeecessziós városkép Szegeden az 1879-es Nagyrvíz előtt nem volt jellemző, emiatt az építészeti örökség nagy része nem túl régi, de a város területének nagy részén jelen van. Szeged több városrészében (például Alsóváros, Felsőváros, Móraváros) közismertek a napsugaras házak (2. ábra), ami annak köszönhető, hogy Lechner Lajos tervezőcsapata a Nagyrvíz után is nagy figyelmet fordított a motívum használatára és segítette továbbélését [5].



2. ábra: Napsugaras ház Szegeden a Katona József utcában (Móraváros).  
Forrás: Google Utcakép, 2013.

A fejlődést 20. században a világháborúk szakították félbe, amelynek következtében Szeged az új határok mellé szorult és gazdasági vonzaskörzetének jelentős részét elvesztette. A második világháború pusztításai a mai napig érzékelhetőek, hiszen például megszűnt a Tisza két partja közötti vasúti kapcsolat, a Belvárosi közúti hidat viszont újjáépítették [5]. Az államszocializmus idején a legfőbb állami fejlesztési szempont az iparfejlesztés lett volna, illetve, hogy minél nagyobb népesség jusson lakáshoz. Azonban például a jugoszláv határ közelsége és a Jugoszláviával való rossz államközi viszony miatt a fenti célok néhány évtizedig nem valósultak meg, így Szeged lakásviszonyait tekintve az országos átlagtól sokáig elmaradt. E korszak építkezései közül megemlíthetőek a belvárosi lakóházépítések, és Móraváros területén a Faragó utcai munkáslakások építése (BLAZOVICH L. 2007), valamint a Cserepes sori bérházak építése [7].

### **3. A magyarországi nagyvárosok településmorfológiai átalakulásának folyamata**

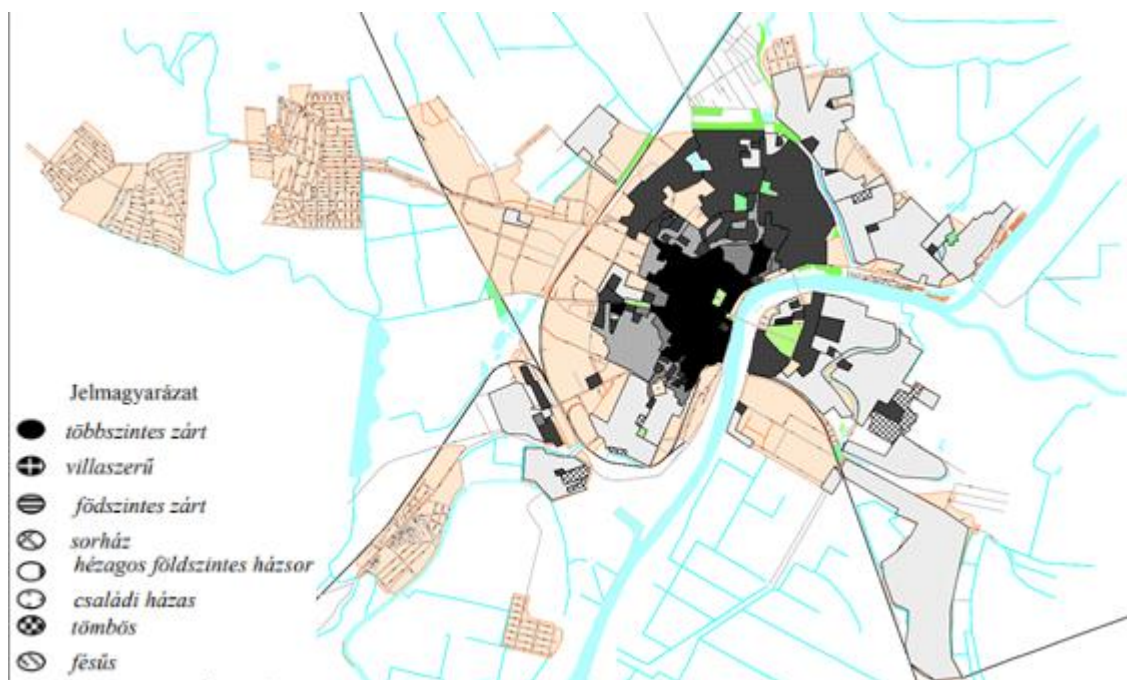
A kutatási témám tágabb értelmezéseként áttekintettem a magyarországi vidéki városok beépítettségére jellemző vizsgálatokat. A településföldrajz részeként Magyarországon az 20. században kezdtek el a települések morfológiájával foglalkozni olyan kutatók, mint PRINZ GYULA és MENDÖL TIBOR a második világháború előtt, illetve PÁLMAI MÁTYÁS, WALNER ERNŐ az 1950-es évektől (CSAPÓ T. 2004).

A települések beépítési módjainak kategorizálására napjainkig többféle tipizálást is kidolgoztak, amelyek eltérő szempontok szerint kategorizálják az egyes típusokat. Magyarországon elsőként MENDÖL TIBOR kategorizálta a településekre jellemző beépítési formákat. Az általa használt csoportosítás alapja, hogy az egyes épületekben lakóknak milyen a társadalmi helyzete, így elkülönítette a többszintes zárt, a kispolgári sorház, a hézagos kispolgári sorház és a falusias-hóstatí típusokat. Kutatásainak eredményeit az 1963-ban megjelent összefoglaló művében összegezte, amelynek számos elemét napjainkban is használja még a településföldrajz (CSAPÓ T. 2004; MENDÖL T. 1963).

| KSH                                 | Építészet (OTÉK)                                             | Településföldrajz |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Zárt utcásoros, középmagas beépítés | Nagyvárosias, sűrű beépítésű, 12,5 m feletti épületmagasságú | Zárt többszintes  |

|                                                                                                  |                                                                  |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Sűrű beépítésű, de nem magas építésű                                                             | Kisvárosias, sűrű beépítésű, 6-12,5 m-es épületmagasság          | Hézagos földszintes |
| Azonos típusú, azonos idejű, egységes stílusú, telepszerű épületek                               | 12,5 m feletti épületmagasság                                    | Tömbös              |
| –                                                                                                | 12,5 m alatti épületmagasság                                     | Sorházas            |
| Utcarendben épített, alacsony vagy közép magas előoldal, hátsó kertes társasházak és villák      | Kertvárosias, laza beépítésű, 7,5 métert meg nem haladó épületek | Villaszerű          |
| Laza beépítésű családi házas (1–3 lakásos) épületek, kerttel                                     |                                                                  | Családi házas       |
| Városszéli, régi, utcafronti zárt sorú vagy fésűs beépítésű lakóházak, mezőgazdasági építménnyel | Falusias, 7,5 m alatti lakóépületek                              | Fésűs, falusias     |

1. táblázat: A hazánkban előforduló lakóterület-beépítési tipizálások, típusok. (CSAPÓ T. 2004)



3. ábra: Szeged beépítése (CSAPÓ T. 2004)

A településföldrajz által használt beépítési típusok közül a zárt sorú, többszintes beépítés kategóriája változott a legkevesebbet MENDŐL TIBOR óta (1. táblázat, 3. ábra). Többnyire a nagyobb városok magjában fordul elő, mivel ez a legidősebb és legvárosiasabb beépítés. Általában két- és háromemeletes házak jellemzik, de a barokk jellegű városmagokban lehetnek egyemeletesek is, illetve olyan városokban, mint pl. Szeged vagy Debrecen, amelyek már a 19-20. század fordulóján is rendelkeztek nagyvárosi funkciókkal, előfordul 4-5 emeletes beépítés is. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) és az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) által használt tipizálás is elfogadja ezt a kategóriát és hasonlóan fogalmazza meg a jelentését, mint a településföldrajz. Sűrű, zárt beépítésű, nagyvárosias jellegűnek ítélik és

az építések 12,5 méternél magasabbnak, tehát 4 vagy annál több emeletesnek határozzák meg. Az elmúlt évtizedekben sokat nőtt a zárt sorú, többszintes beépítés aránya a hazai nagyvárosokban, mivel a belvárosi részeken meglévő hézagokat beépítették, a magasabb épületek közé ékelődött földszintes házak helyére pedig többemeletes épületeket emeltek, így napjainkra a belvárosi területek építészeti egységessé váltak és egy nagyobb átlagmagasság alakult ki (CSAPÓ T. 2004).

A településföldrajz által használt zárt sorú, földszintes beépítési forma szintén a nagyobb városok belső részein jellemző, bár számuk az utóbbi időkben csökken. Ezek általában előkert nélküli, közvetlenül az utcafrontra épített, zárt sorú házak, melyek egy-egy utcában hasonló stílusban épülnek. A KSH és a településrendezési beosztás (OTÉK) is elismeri ezt a típust, sűrű beépítésűnek, de nem túl magasnak és kisvárosias jellegűnek tartja. Magasságát 12 és fél méterben maximalizálja, így akár 2-3 emeletes is lehet, de a településföldrajz ezt már a többszintes zárt kategóriába sorolja (CSAPÓ T. 2004).

A hézagos földszintes beépítési típust sem a KSH, sem az építészet nem különíti el önálló kategóriaként, hanem az előző típushoz veszi, viszont a településföldrajz egy önálló kategóriaként kezeli, ami átmenet a zárt földszintes és a családi házas beépítés között. A szomszédos házak között általában 1-2 méter távolság van, tehát a családi házas beépítésnél zártabb típus, azonban nem teljesen illeszkednek egymáshoz a szomszédos házak. Ez a típus például a lakótelepi építkezések hatására egyre jobban visszaszorult, és várhatóan hamarosan teljesen el fog tűnni, azonban a 2000-es évek elején még jelentős számban előfordult Szegeden, Móraváros zömét ilyen jellegű épület alkotta CSAPÓ TAMÁS szerint, és a móravárosi előfordulás a szerző szerint kiemelkedő jelentőségűnek számít országosan is. E típus Szegeden belül kisebb arányban megtalálható Alsóvároson, Rókuson és Felsővároson is (CSAPÓ T. 2004; MUCSI L. 2011), de más hazai nagyvárosban is előfordul.

Budapesten a rendszerváltozást követően Újlipótvárosban és Belső-Ferencvárosban gyakorivá vált, hogy a többnyire régi lepusztult épületek alkotta foghíjakba új, többszintes, zárt épületeket építettek (CSAPÓ T. 2012). A móravárosihoz hasonló beépítési tendencia jellemző több hazai megyei jogú városban is, például Hódmezővásárhely belső területein (LENNER T. et al. 2021) vagy Zalaegerszeg lakóövezeteiben (CSAPÓ T. et al. 2012).

A tömbös beépítési típus, amely az egyik legfiatalabb beépítési típus az urbanizációs városnövekedés kezdetétől, az 1960-as évektől jelent meg az országban. A

hasznos korú, stílusú és technológiájú épületek, amelyek többnyire igen magasak, 4-10 emeletesek, komplett lakótelepeket alkotnak a vidéki nagyvárosokban (CSAPÓ T. 2004).

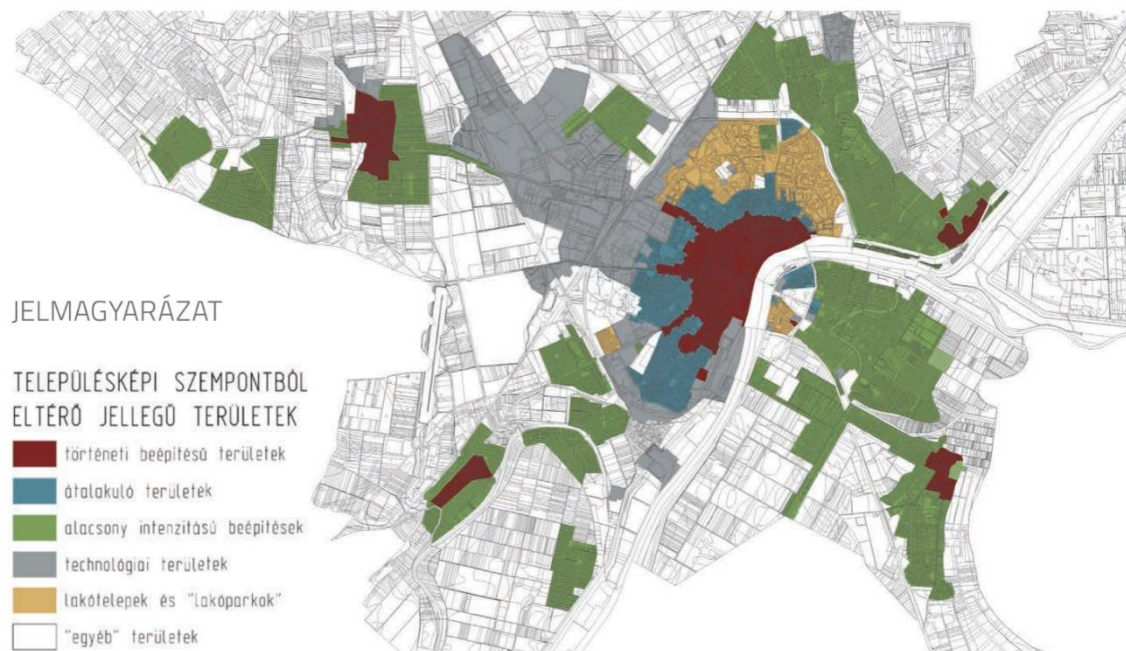
A villaszerű beépítés az egyik legritkábban elterjedt beépítési stílus, jellemzően 1-2 emelettel rendelkezik és egy-egy család által lakott. Az épület formája általában egyedi és többnyire nagy, gondozott kert tartozik hozzá (CSAPÓ T. 2004).

A sorházas beépítés a rendszerváltást követően terjedt el, jellemzően előkerttel rendelkező és zárt sorúan beépített, legfeljebb háromszintes családi házak sorozata. A településföldrajzon kívül sem az OTÉK, sem a KSH nem kezeli külön kategóriaként ezt a beépítési formát, jellemzően a földszintes, zárt beépítéshez hasonlítják (CSAPÓ T. 2004).

A 2000-es évek elején a magyarországi nagyvárosok talán legnagyobb arányú beépítési formája családi házas, házanként 1-3 lakással. Az OTÉK szerint a kertvárosias, 7 és fél méternél alacsonyabb, laza beépítésű házak sorolhatóak ide (CSAPÓ T. 2004).

Az egyetlen olyan tipikusan falusias jellegű beépítési forma, amelyet az OTÉK és a KSH is elismer a településföldrajz mellett, a fésűs, falusias beépítési kategória. Az OTÉK definiálása szerint 7,5 méternél alacsonyabb, a KSH szerint régi, város szélén fekvő, zárt sorú vagy fésűs építésű lakóházak tartoznak ide, melyeket mezőgazdasági építmények is jellemeznek. Ezekkel a meghatározásokkal részben egyetért a településföldrajz is, viszont utóbbi csak a fésűs elrendezésű beépítést sorolja ide (CSAPÓ T. 2004).

A beépítettség egyik lehetséges kutatási módja a felszínborítási arányok meghatározása, amely során a mesterséges felszínek és a növényzet arányát vizsgálhatjuk, távérzékelési módszerekkel is. A mesterséges felszínek általában a sűrűbb beépítettségű, belvárosi területeken, körutak és sugárutak mentén, bevásárlóközpontoknál, ipari létesítményeknél, busz- és vasútállomásoknál vagy lakótelepeken fordulnak elő nagyobb mértékben. A növényzet aránya Szegeden a belvárosi részeken közel 0 százalék, míg a kertvárosias városrészekben 20-40 százalék is lehet. (MUCSI L. – UNGER J. – HEINTS L. 2009)



4. ábra: Településképi szempontból eltérő jellegű területek Szegeden [5]

A városok településképi szempontból eltérő jellegű területeit a Településképi Arculati kézikönyvek határozzaák meg. Szeged esetében a Belváros egészen a Nagykörútig történeti beépítésű terület, emiatt településképi szempontból itt tapasztalható a legkevesebb átalakulás napjainkban (4. ábra). Ezzel szemben a Bevárost környező néhány kilométeres sáv – így Móraváros keleti része is – a város legjobban átalakuló területe településképi szempontból. A beépítés ennél kevésbé intenzív a város külterületein és Újszeged jelentős részén. A kézikönyvek szerint lakótelepeket és lakóparkokat leginkább az északi városrészben találhatunk, de Móravárosban és Újszegeden is előfordulnak. A technológiai területeket a lakóövezeten kívül alakították ki, mivel ezek nagy területet igényelnek [5].

#### 4. Móraváros társadalmi átalakulásának folyamatai az 1970-es évektől napjainkig

A következő fejezetben időrendi sorrendben megvizsgálom Móraváros társadalmi jellemzőinek változásait, mivel ezek a folyamatok erőteljesen alakítják egy-egy városrész vonásait, többek között annak beépítettségét, funkcióit, városon belüli szerepét. Móraváros esetében különösen fontos ez a vizsgálat, mivel e tekintetben az elmúlt évtizedekben Szeged egyik legintenzívebben átalakuló városrésze volt.

Móravárosra a második világháború végéig a többi városrészhez hasonlóan alacsony beépítettség volt jellemző. A házak egymástól ritkán helyezkedtek el, a telkeken és az utcákon is a zöldfelületek aránya magas volt. A lakóövezet kiterjedése is a mainál szűkebb területre korlátozódott és ez egy rövidebb időszakig nem is növekedett. Ennek oka, hogy sok éven át építési tilalom volt a városrészen, mivel a város eredetileg úgy tervezte, hogy Móraváros lesz a IV. és az V. ötéves terv lakásépítési területe. A szóban forgó terület egész pontosan keletről a Petőfi Sándor sugárút és Moszkvai körút, északról a Tolbuhin (Kálvária) sugárút, nyugatról az Ybl Miklós utca, Szekeres utca, Remény utca és a Gólya utca (három telek mélységben), délről a Cserepes sor és a Vám tér által határolt részt foglalta magában (SZÁVAY I. 1975).

Fontos, hogy a talajvíz-összetétel, korrózió és az olajkutatás eredményei miatt azonban e városrész végül kimaradt a lakótelepek építéséből. Az ekkori városvezetés a 2600 méter mélységben talált, mintegy 7 négyzetkilométer kiterjedésű, jó minőségű olaj és földgáz kitermelésére fektette a hangsúlyt. Ennek hozadéka volt a móravárosi úthálózat fejlesztése, amelyet az olajipar közreműködésével terveztek felújítani és bővíteni. Az építési tilalom fennmaradt az építési lehetőségek felméréséig, az olajtermelési területen pedig a kitermelés befejezéséig. Így, annak ellenére, hogy a városrész fejlődése nem volt ugrásszerű, a sok évig tartó bizonytalanság lassan megszűnt (SZÁVAY I. 1975).

Az államszocializmus időszakában a központi céloknak megfelelően az ipari foglalkoztatottság túlsúlya volt a jellemző. Míg az állami iparban foglalkoztatottak száma fokozatosan nőtt, addig a mezőgazdaságban a nagyfokú gépesítés következményeképp fokozatosan csökkent a szükséges munkaerő, emiatt az ágazatban munkaerőtartalékok jöttek létre. Szeged vezetése felismerte a munkások Szegedről való elvándorlásának problémáját, azonban ennek megoldására az ipar további fokozását szorgalmazták és az oktatást is ennek megfelelően alakították a szakközépiskolákban [8].

A gyárak bővítéséből és újak alapításából következően Szeged lakossága növekedni kezdett, amely további lakótelepek emelését, házak építését és a hozzájuk tartozó infrastruktúra kiépítésének szükségességét eredményezte. A városnak szüksége volt egy új főcsatorna építésére, így az 1960-as évek elején kezdték el a rókus-móravárosi főgyűjtő csatorna építését, amely 1970-re készült el. Lakótelepek építésére több területet is alkalmasnak találtak, többek között felmerült, hogy a móravárosi Sancer-tavak helyén épüljön ilyen övezet, azonban a talajvíz magas szulfáttartalma miatt elálltak ezektől a tervektől, és végül Tarján területére esett a választás (BLAZOVICH L. 2007).

Az 1990-es évektől a fellendülő, magánerőből történő építkezések sajátos építészeti városrészek (pl. Alsóváros, Móraváros, Rókus) telkenkénti átépülését hozták magukkal [5]. Az így átalakuló városrészek városképe jelentősen megváltozott a korábbi, Nagyarvíz után kialakult képhez képest. Ekkoriban Móraváros városrészben is kismértékű bővülés és fejlődés figyelhető meg. Egyik jelentős beruházás a Cserepes Sori Piac kiépítése volt, amit 1989-ben nyitottak meg és hamar a város legjelentősebb piacává vált. Ezt az egykori móravárosi labdarúgó pálya területén hozták létre annak érdekében, hogy megszűnjön az illegális árusítás Szegeden (BÁTYI Z. 2000; BÁTYI Z. 2004). E beruházás sikerességét bizonyítja, hogy az 1989-ben megalapított Cserepes Sori Piac Kft. 15 év alatt 168 millió forintot fizetett be a város kasszájába, 137 millió forintot költött beruházásokra és 338 millió forint adót fizetett be és több mint egymillióan fordultak meg itt ez idő alatt (BÁTYI Z. 2004).

A másik fejleszteni kívánt térség a Sancer-tavak környéke, illetve azt környező zöldterület volt, mivel ez volt Móraváros egyik leginkább elfeledett, külső, nyugati része. A szegedi, külső, harmadik körút, amely a 20. század végén vette fel a Móravárosi körút nevet, közelebb hozta a városhoz ezt az addig jelentősen elhanyagolt területet (KÉRI B. 1999). A Sancer-tavak környékét egy 30 millió forintos beruházás keretében kívánták helyreállítani 1997-ben. A tavak partján kialakult gazos területek és illegális szemétkerakó felszámolását követően a part védelmére fektették a hangsúlyt. Emellett a kis tavak mellett gyalogutak építését, új fák és cserjék ültetését tervezték. A terület egy részét bekerítették, és a Vadasparkhoz csatolták annak érdekében, hogy megakadályozzák az illegális fakivágásokat, és hogy az itt élő vízimadarak természetes környezetét biztosítsák (KÉRI B. 1999).

Az ezredfordulót követően, a 2002-es év végén kezdték el lebontani a Szabadkai-út és a Vadaspark közötti Zalka Máté Laktanyát, hogy a helyére megépítsék a Vadaspark lakóparknak nevezett ingatlanfejlesztést. A 13 hektáros területen számos társasház, sorház és ikerház épült, csaknem 500 lakással. A kulcsrakész lakásokat 2004-ben kezdték el átadni. Az új lakások elsősorban a fiatal párok és kisgyermekes családok körében lettek népszerűek, azonban az első beköltözők számára kellemetlenséget jelentett, hogy a közelben ekkor még nem volt élelmiszerbolt, ezért a nagybevásárláshoz a város távolabbi körzetébe kellett utazni (NYILAS P. 2002; NYILAS P. 2005).

Minden bizonnyal a lakóparkba beköltözők is örömmel fogadták, hogy további jelentős beruházások valósultak meg a 2007-es, illetve 2008-as évben Szeged déli városkapujának közelében. Egy új bevásárlóközponton kívül a Délmagyarország

nyomdája és egy sportcentrum is épült új, műfüves labdarúgó pályával, illetve a közlekedési rendet is átalakították (FEKETE K. 2008). Ezen a területen a beruházások előtt csak a Pick épületei, a Fodor József élelmiszeripari szakközépiskola, a Szegedi Műjégpálya és az elhagyott Zalka Máté laktanya egy része volt, de a látványos építkezéseknek köszönhetően kiépült a déli városközpont (FEKETE K. 2008).

A Szabadkai út – Móravárosi körút – Vadaspark lakópark és a Vadaspark által lehatárolt tizenegy hektáros területen egy 32-35 ezer négyzetméteres bevásárlóközpontot építettek egy 2002-ben ötmilliárd forintba tervezett beruházás keretében. Tizenkétezer négyzetmétert a Tesconak, illetve kisebb üzleteknek adtak bérbe, kilencezer négyzetméteren az OBI barkácsáruház rendezkedett be és a harmadik, 2600 négyzetméteres létesítménybe kisebb üzleteket helyeztek el. Emellett a Cserepes sori piac melletti, 2005-ben épült Lidl áruház mellett az ALDI ezer-ezerötszáz négyzetméteres áruháza épült (GÁT L. 2005; DOMBAI T. 2007; DOMBAI T. 2008b).

A mintegy negyven új üzlet megközelíthetőségének érdekében a közlekedésben is jelentős fejlesztéseket hajtottak végre. Két új körforgalom épült: a bevásárlóközpontok előtt, a Móravárosi körúton és a Szabadkai út – Horgosi út találkozásánál. A Napfény Park áruházai számára egy közös parkoló létesült, amelyben 1250 személyautó fér el, emellett a beruházó cég kialakította a hátsó elkerülőutat, valamint felújította a közműhálózatot és a villamospályát is [9]. Az építkezéseket követően 2008-ban szinte egyszerre adták át a Napfény Park bevásárlóközpontot, a Főszer Electric Zrt. sportcentrumát és a Délmagyarország nyomdáját (FEKETE K. 2008).

2007-ben a városrészben a Kolozsvári téri Móra Ferenc általános iskolát megszüntették a szegregáció veszélyének csökkentése miatt. A szegedi roma kisebbségi önkormányzat segítségével petíciót fogalmaztak meg azok a családok, akik elégedetlenek voltak az oktatás színvonalával, valamint az intézményben kialakult szegregáció miatt, és azt kérték, hogy a Kolozsvári téren „cigány iskolaként” elhíresült intézményt zárják be, és az ott tanulókat más iskolákba helyezték át (ÚJSZÁSZI I. 2007). Az iskolában tanuló, körülbelül 140 diákot szétosztották a város más önkormányzati iskoláiban. Nem egy-egy teljes osztály került új iskolába, hanem lakóhelyük és érdekeik szerint, külön-külön kerültek új közösségbe a gyerekek ezzel elősegítve az integrációjukat (ÚJSZÁSZI I. 2007). E, korábban állami üzemeltetésű Móra Ferenc általános iskola bezárását követően annak helyére költözött az alapítványi működésű szegedi Waldorf-iskola, ami így a korábbi épületéhez képest több tanteremmel és korszerűbb felszerelésekkel rendelkezett. 2008 szeptemberétől gimnáziumi osztályt is indított az iskola (HORVÁTH L. 2007).

A városrész társadalmi-gazdasági szempontból tehát intenzív változásokon ment keresztül az utóbbi néhány évtizedben. Ennek hatására a többitől egykor elmaradottabb városrész jobban felzárkózott Szeged többi részéhez. Móraváros vonzóbb célterületté vált a lakhatást keresők körében, mint korábban, és növekedett a városrész lakosságszáma.

## **5. Móraváros beépítési feltételeinek bemutatása, a városrész helyzetelemzése**

A beépítettség átalakulásának vizsgálatához fontos a vonatkozó településrendezési szabályozás ismerete, melyet kutatásom esetében Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzata határoz meg. Továbbá, a vizsgálatokat megelőzően érdemes áttekinteni a városrész demográfiai, szociális és végzettségi mutatóit, lakásadatait, illetve infrastrukturális és közszolgáltatási jellemzőit annak érdekében, hogy egyszerűbb legyen a későbbi vizsgálatok eredményeit kiértékelni.

### **5.1. Móraváros beépítési jellemzői Szeged Építési Szabályzata alapján**

Szeged szabályozási terve alapján megállapítható (1. melléklet – p. 50.; 7. melléklet – p. 54.), hogy a Móravárosi körüttől a Belváros felé haladva először a kertvárosias lakóterület jellemző, a középső területek kisvárosias jellegűek, míg a Moszkvai körút felé haladva nagyvárosias lakóterületre jutunk [2].

A Napfény Park bevásárlóközpont területén kereskedelmi, szolgáltató területet találunk, míg a Szegedi Vadaspark intézményi terület. A Sancer-tavak különleges beépítésre nem szánt területeken helyezkednek el [2].

Móraváros nyugati részén kisvárosi építészeti karakter jellemző, a keleti részen a Belvároshoz közeledve pedig polgárvárosi karakter jellemző. A telkek beépítési módját a kisvárosi zónában a már kialakult adottságoktól függően kell megállapítani, a belváros felé haladva viszont egyre inkább a zárt sorú, beépítés a jellemző [2].

A legkisebb kialakítható telekméret a Belváros felé haladva általában nagyobb, jellemzően 720 vagy 900 négyzetméter, míg a kisvárosias zónában ez általában 550 vagy 720 négyzetméter, de gyakran a környezetben, illetve a telken már kialakult beépítési módtól függően kell megállapítani a telekméretet. A legnagyobb beépíthetőség a kisvárosias zónában jellemzően 30 százalék, a belváros felé haladva viszont 40-50 százalék is megengedett [2].

A legkisebb zöldfelületi fedettség a kisvárosias zónában általában 50 százalék, a belváros felé haladva ennél kisebb, 25-40 százalék. A homlokzatmagasság a kisvárosias zónában 4,5-7,5 méter, míg a belváros közelében 6-9,5 méter a jellemző, de helyenként 9-12,5m is megengedett [2].

## 5.2. Móraváros demográfiai és szociális jellemzőinek elemzése

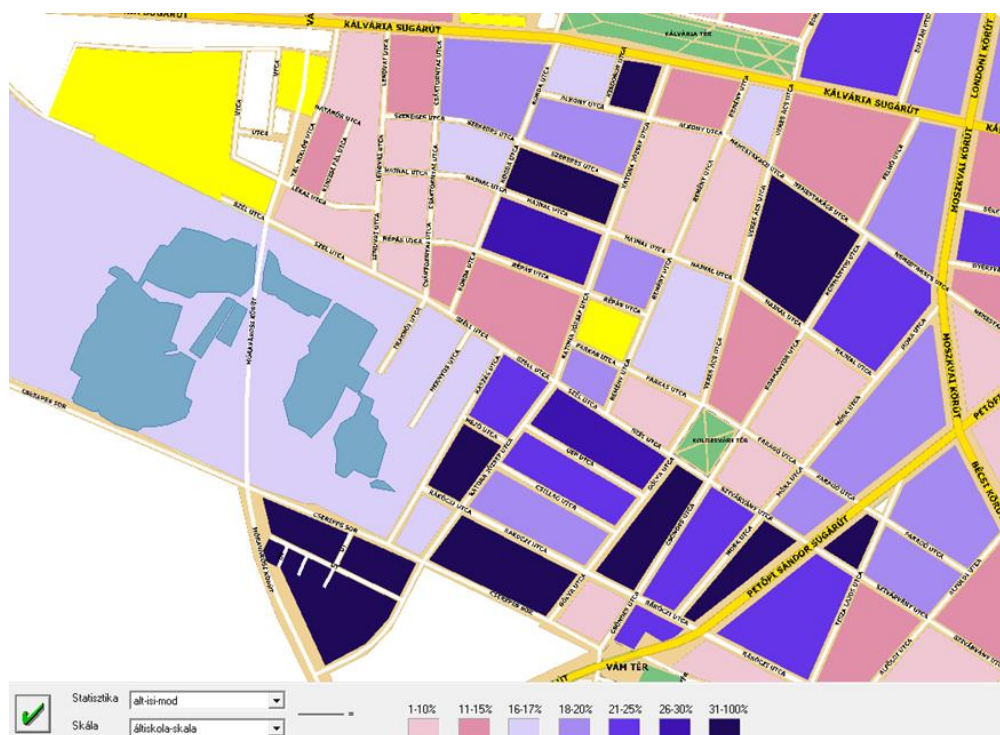
A 2001-es és a 2011-es népszámlálás között jelentősen nőtt Móraváros lakónépessége (2. táblázat, a 2022-es népszámlálás adatai még nem elérhetőek). Míg a KSH 2001-es népszámlálási adatai alapján 10 169 fő lakott a városrészben, 10 évvel később, 2011-ben már 12 709 fő volt a városrész összlakossága. Ez csaknem 25 százalékos növekedés a tíz év távlatában, miközben fontos, hogy a város egészét tekintve a népességszám csökkenése volt jellemző ebben az időszakban. [10].

A lakónépességen belül szintén nőtt a 14 éves kor alattiak aránya. Míg 2001-ben a móravárosi lakosság 11,9 százaléka volt 14 éves kor alatt, addig 2011-re 12,6 százalékra nőtt arányuk, amely minimálisan a városi átlag alatt van. A 15-59 éves korosztály aránya nem változott lényegesen, számuk továbbra is a városi átlagnál 3 százalékkal magasabb maradt. A 60 évnél idősebb lakosság aránya kis mértékben, 20,8 százalékról 19,7 százalékra csökkent, amely alacsonyabb a 22,6 százalékos városi átlagnál [10].

| <b>Mutató megnevezése</b>                                                                                | <b>KSH 2001-es<br/>népszámlálási<br/>adatok</b> | <b>KSH 2011-es<br/>népszámlálási<br/>adatok</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lakónépesség száma                                                                                       | 10 169                                          | 12 709                                          |
| Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya (%)                                                              | 11,9                                            | 12,6                                            |
| Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya (%)                                                             | 67,3                                            | 67,6                                            |
| Lakónépességen belül 60-x évesek aránya (%)                                                              | 20,8                                            | 19,7                                            |
| Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%) | 23,6                                            | 11,7                                            |
| Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebbek arányában (%)                                             | 18,5                                            | 31,2                                            |

2. táblázat: Móraváros városrész demográfiai és képzettségi mutatói [10]

Jelentősen javultak Móraváros képzettségi mutatói is 2001 és 2011 között (1. táblázat). Míg 2001-ben az aktív korúak (15-59 évesek) 23,5 százalékának nem volt általános iskolánál magasabb végzettsége, addig ez a mutató 2011-ben már csak 11,7 százalék volt, tehát 10 év alatt a felére csökkent az alacsony végzettséggel rendelkezők aránya. Emellett a 25 éves és idősebbek arányában jelentős növekedés figyelhető meg a felsőfokú végzettséggel rendelkezők arányában: ez a mutató 18,5 százalékról 31,2 százalékra nőtt a 2001. évi és a 2011. évi népszámlálás között [10].



5. ábra: A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktívkorúakon belül 2001-ben Móraváros egyes háztömbjeiben [11].

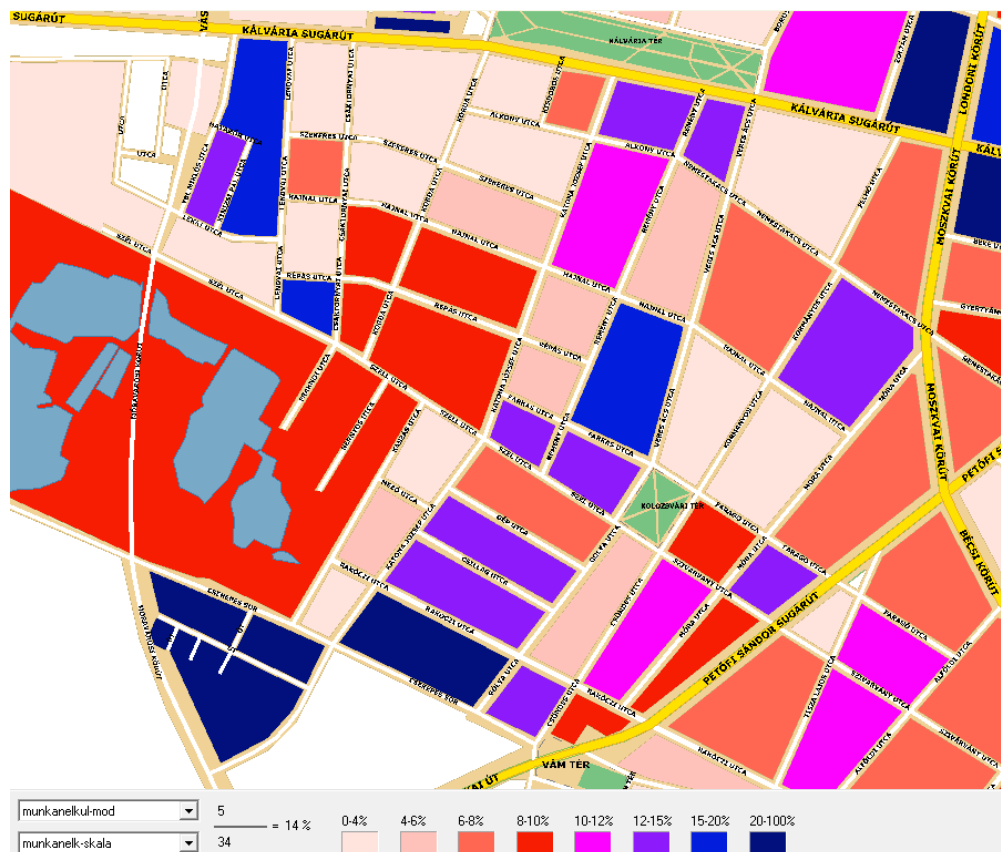
Bár csak részben voltak elérhető adatok, melyek meglehetősen régiek már (2001-es népszámlálás), ezek alapján a következő megállapítások tehetők (5-6. ábra). A munkaképes korú népesség Móravároson belüli megoszlását tekintve megfigyelhető, hogy a Szél utca vonalától délre sokkal magasabb azon aktív korúak aránya, akiknek nincs általános iskolánál magasabb végzettsége. Továbbá e területeken a legalacsonyabb a városrészben belül a felsőfokú végzettségűek aránya. Legrosszabb a Cserepes sor környékének oktatási mutatói, ennek oka lehet, hogy a hátrányosabb helyzetű roma népesség koncentráltabban fordul elő itt nemcsak móravárosi, hanem szegedi

vonatkozásban is. Itt található olyan háztömb, amely lakói között nincs általános iskolainál magasabb végzettségű.

| <b>Mutató megnevezése</b>                                                                                                             | <b>KSH 2001-es<br/>népszámlálási<br/>adatok</b> | <b>KSH 2011-es<br/>népszámlálási<br/>adatok</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Rendszeres munka jövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)                                       | 55,6                                            | 45,2                                            |
| Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül | 15,1                                            | 7,6                                             |
| Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül (%)                                                                            | 42,3                                            | 52,8                                            |
| Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (%)                                                                                        | 49,2                                            | 38,3                                            |

*3. táblázat: Móraváros városrész foglalkoztatottsági és szociális mutatói [10]*

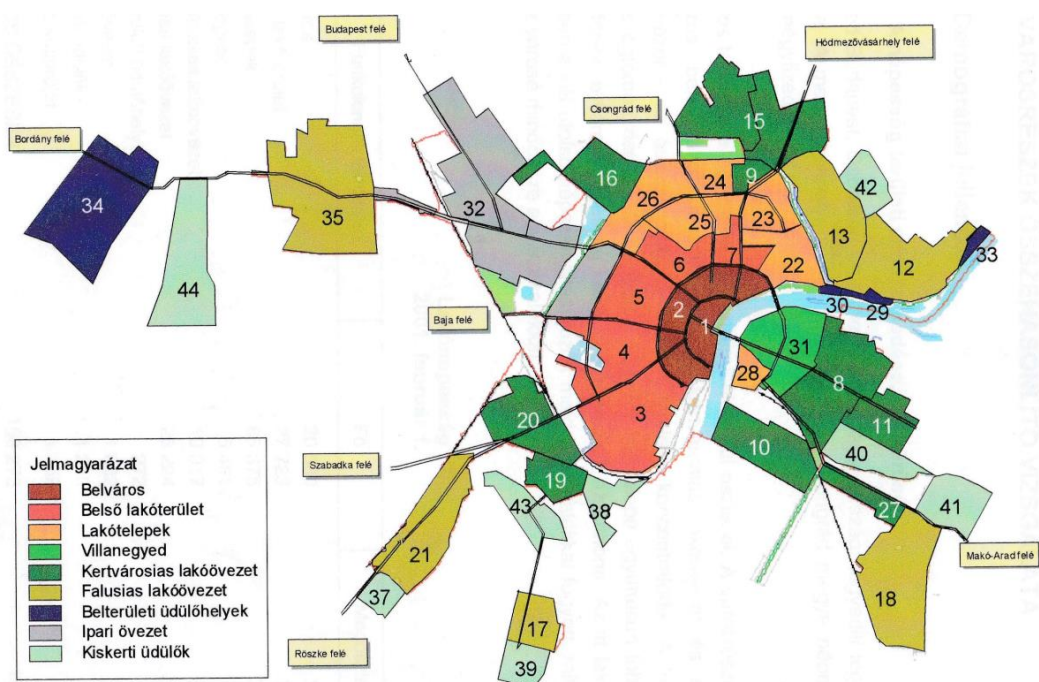
A városrész foglalkoztatottsági és szociális mutatói is kedvezően alakultak 2001 és 2011 között (3. táblázat), viszont a mutatók a 2011-es népszámlálás során is elmaradtak a városi átlagtól. Az aktív korúakon (15-59 évesek) belül azoknak az aránya, akik nem rendelkeztek rendszeres munkából származó jövedelemmel, 55,6 százalékról 45,2 százalékra csökkent. Ugyanakkor ez az érték még így is jelentősen nagyobb, mint a városi átlag (39,4%). Az általános iskolai végzettségénél magasabb végzettséget nem szerzők és rendszeres munkajövedelemmel sem rendelkező aktív korúak aránya 15,1 százalékról 7,6 százalékra csökkent a 2001-es és a 2011-es népszámlálás között, ám ez az érték még mindig csaknem másfélszerese volt a városi átlagnak 2011-ben. Nőni tudott a 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya, de még mindig nem érte el a városi átlagot: 2001-ben 42,3 százalék volt az arányuk, míg 2011-re 52,8 százalékra emelkedett, amikor a városi átlag 57 százalék volt. Ebben az időszakban a foglalkoztatott nélküli háztartások száma is csökkent Móravárosban, 49,2 százalékról 38,3 százalékra [10].



7. ábra: Munkanélküliségi ráta az aktívkorúak arányában 2001-ben Móraváros egyes háztömbjeiben [11].

A városi átlagnál kedvezőtlenebb foglalkoztatottsági és szociális mutatókra magyarázatot ad, hogy a KSH 2011-es népszámlálási adatai alapján a Móravárosi körút, Katona József utca és a Cserepes Sor által határolt területen, ahol 217 fő él, fennáll a szegregáció veszélye [10]. A városrész ezen területén a legmagasabb a munkanélküliek aránya is, de a többi, Szél utcától délre található területen is magasabb munkanélküliségi arányokat tapasztalhatunk, mint a városrész északi részén (7. ábra).

### 5.3. Móraváros lakásállományának főbb adatai



\*A számmal jelölt városrészek megnevezését a módszertan tartalmazza.

8. ábra: Szeged városrészei [12].

| Funkcionális városrészek | 1945 előtt               | 1945-1969 | 1970-1989 | 1990-2001 |
|--------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                          | épült lakások aránya (%) |           |           |           |
| Belváros                 | 47,7                     | 27,1      | 20,0      | 5,2       |
| Belső lakóterület        | 37,1                     | 21,1      | 23,0      | 18,7      |
| Lakótelepek              | 0,7                      | 10,2      | 88,0      | 1,1       |
| Villanegyed              | 8,1                      | 35,9      | 42,9      | 13,1      |
| Kertvárosias lakóövezet  | 9,8                      | 27,4      | 43,6      | 19,2      |
| Falusias lakóövezet      | 22,6                     | 28,7      | 41,4      | 7,3       |
| Belterületi üdülőhelyek  | 3,9                      | 8,8       | 74,5      | 12,7      |
| Ipari övezet             | 40,1                     | 14,3      | 40,8      | 4,8       |
| Kiskerti üdülők          | 0,2                      | 0,4       | 52,1      | 47,3      |
| Egyéb külterület         | 51,2                     | 29,6      | 12,3      | 6,9       |
| VÁROS ÖSSZESEN           | 17,8                     | 19,4      | 55,0      | 7,9       |

4. táblázat: A lakott lakások építési év szerinti megoszlása (2001.) [12].

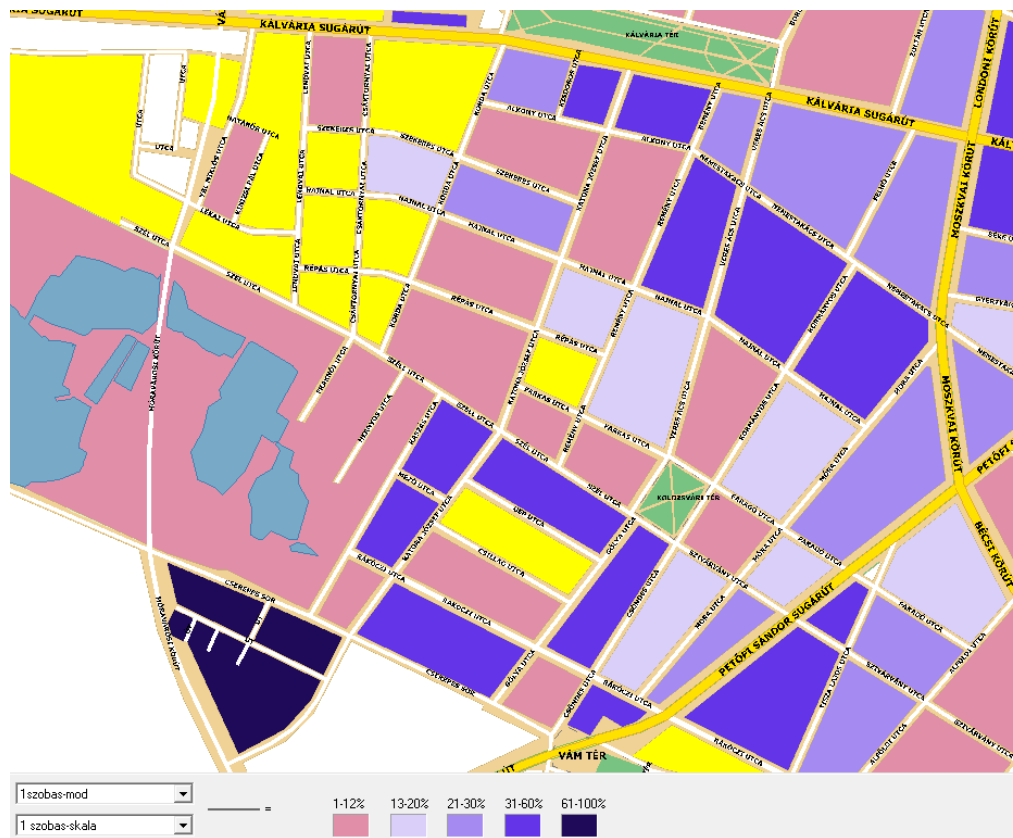
Szeged rendkívül fiatal lakásállománnyal rendelkezik (4. táblázat), a lakások több mint 60 százaléka 1970 után épült. A belvárosban és az ipari övezetekben találhatóak a legrégebbi lakások, míg a lakótelepeken, üdülőhelyeken, és a kertvárosias lakóövezetben találhatóak az újabb, 50 évnél fiatalabb lakások jelentős része. Móravárosban és a hasonló jellegű belső lakóövezetbe eső Alsóvárosban, Rókuson és Felsővárosban (8. ábra) rendkívül

magas az 1990-es évektől követően épült lakások száma. 1990 és 2001 között csaknem két és félszer annyi lakás épült ezeken a területeken, mint a szegedi átlag. Az 1945 előtt épült lakások száma a 2001-es felmérés idején még igen magas volt a belső lakóterületeken, ám ez az arány a beépítettség növekedésével és a régi házak lebontásával folyamatosan csökken. A legkevesebb lakás a második világháború utáni időszakban, 1945 és 1960 között épült. Ez alatt az időszak alatt csupán a 2001-ig épült lakások 5 százaléka készült [12].

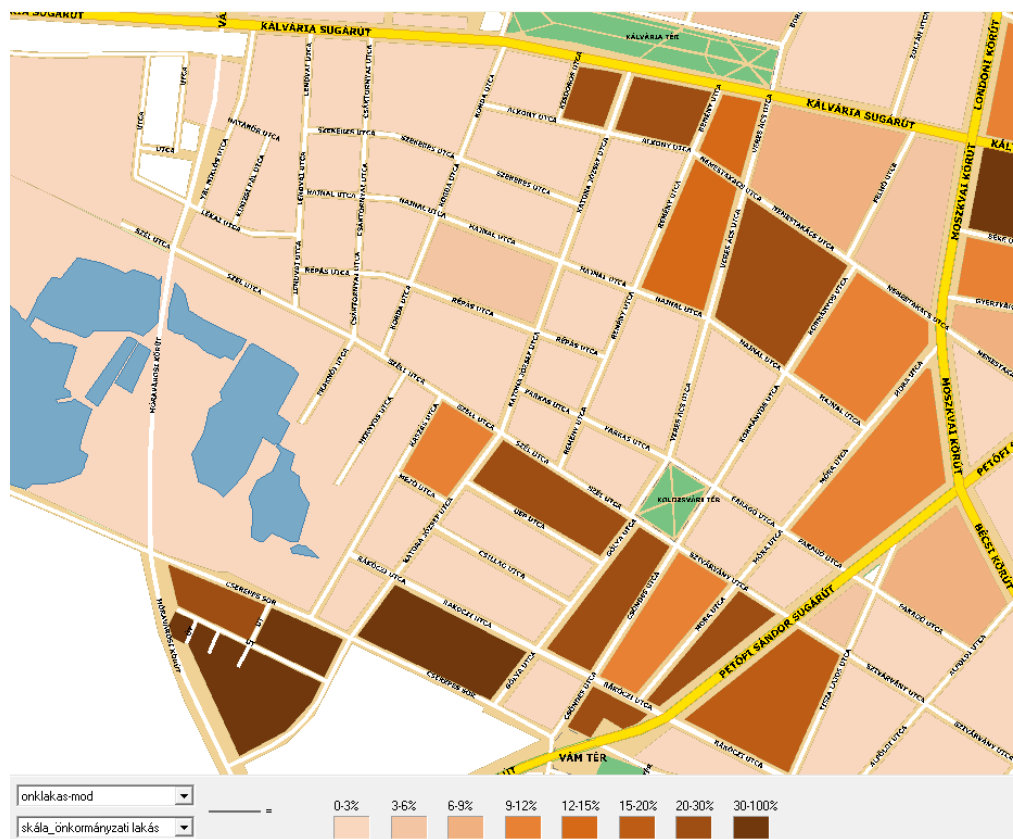
| <b>Mutató megnevezése</b>                    | <b>KSH 2001-es<br/>népszámlálási<br/>adatok</b> | <b>KSH 2011-es<br/>népszámlálási<br/>adatok</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lakásállomány (db)                           | 3 700                                           | 5 310                                           |
| Alacsony komfort fokozatú lakások aránya (%) | 14,3                                            | 4,9                                             |

*5. táblázat: Móraváros városrész fontosabb lakásadatai [10].*

A KSH népszámlálási adatai alapján 2001-ben 70787, 2011-ben pedig 79744 lakásból állt Szeged lakásállománya [10]. Ebből 3700 lakás volt Móravárosban 2001-ben, tíz évvel később viszont már 5310 (5. táblázat). Ez azt jelenti, hogy míg városi viszonylatban 12,7 százalékkal nőtt a lakások száma 2001 és 2011 között, addig Móravárosban 43,5 százalékos növekedés volt tapasztalható. A lakásállomány növekedésében jelentős szerepe volt annak a csaknem 500 lakásnak, amelyet a Vadaspark lakóparkban építettek a két népszámlálás közötti időszakban. A növekedés hatására felértékelődött e városrész jelentősége, hiszen 2001-ben még csak az összes szegedi lakás 5,2 százaléka volt megtalálható Móravárosban, 2011-ben pedig már az összes lakás 6,7 százaléka [10].



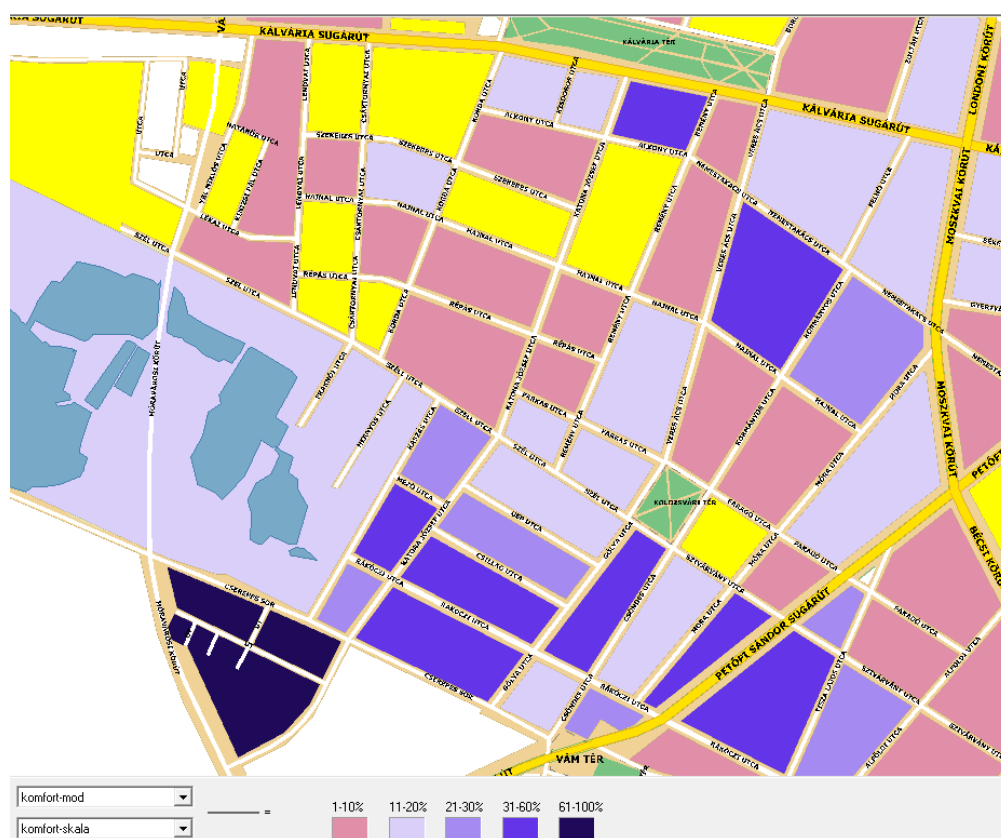
9. ábra: Az egyszobás lakások területi megoszlása 2001-ben Móraváros egyes háztömbjeiben [11].



10. ábra: Az önkormányzati tulajdonú lakások területi megoszlása 2001-ben Móraváros egyes háztömbjeiben [11].

2001-ben a városrészen belül szinte még mindenhol találhatunk csupán egy szobával rendelkező lakásokat (9. ábra). Többségében a Szél utcától délre találhatunk ilyen lakásokat, de előfordulnak a városrész északi felében is. Legnagyobb, 60% feletti részaránytal a Cserepes soron élő roma szegregátum tömbje bír. Az egyszobás lakások döntő többsége nagy valószínűséggel önkormányzati tulajdonú (10. ábra), mivel összehasonlítva az egyszobás lakások területi elhelyezkedését (9. ábra) az önkormányzati tulajdonú lakások arányával (10. ábra) ugyanazok a háztömbök hasonló módon emelkednek ki.

Részben a nagyszámú új lakás következtében és részben a régebbi lakások felszereltségi fejlesztésének és korszerűsítésének köszönhetően nagy mértékben csökkent az alacsony komfort fokozatú lakások aránya Móravárosban (5. táblázat). 2001-ben még a móravárosi lakások 14,3 százaléka rossz felszereltségű, alacsony színvonalú volt, 2011-ben viszont már csupán a lakások 4,9 százaléka volt alacsony komfortfokozatú [10].



11. ábra: Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya 2001-ben Móraváros egyes háztömbjeiben [11].

A városrészen belüli területi megoszlásukat tekintve (11. ábra) a Szél utcától délre található területen vannak nagyobb arányban alacsony komfortfokozatú lakások. A Cserepes sortól délre található épületek mindegyike ilyen fokozatú, de a déli területek

jelentős részén, 31-60 százalékban alacsony volt az épületek komfortfokozata 2001-ben. Ezzel szemben a Szél utcától északra található lakások jóval kisebb aránya volt rossz minőségű, az egyes háztömbökben található lakások csupán 1-10 százaléka alacsony színvonalú 2001-ben.

#### 5.4. Móraváros infrastrukturális és közszolgáltatási jellemzői

Móravárosban 2014-ben 130 530 m<sup>2</sup> zöldfelület volt, amely a városi szinten mért összes zöldfelület 5,1 százaléka. A nagyobb összefüggő zöldfelületek javítják a levegő minőségét és a klimatikus viszonyokat. Bár a levegő szennyezettsége meghaladja a megengedett határértéket, a helyzeten javít, hogy a városrészben kedvezőek a kerékpározás feltételei, és egyre többen járnak kerékpárral [10].

Az úthálózat hossza 42,6 kilométert tett ki 2014-ben Móravárosban, amely a teljes városi úthálózat több, mint 10 százaléka. Az úthálózat 100 százalékban pormentes burkolatú. Móraváros közlekedési kapcsolatai megfelelnek a város színvonalának, és közösségi közlekedéssel viszonylag jól elérhetőek a külső területek is. A városrész területén találhatóak közintézmények, közszolgáltató intézmények, közterületek és zöldterületek. Az itt működő könyvtárak és sportlétesítmények mellett az egyik legfontosabb rekreációs terület a Szegedi Vadaspark, a városrész egyik fontos központi zöldterülete pedig a Kálvária tér [10].

| Mutató megnevezése                                             | 2014 |
|----------------------------------------------------------------|------|
| Óvodák száma (db)                                              | 4    |
| Általános iskolák száma (gyógypedagógiai oktatással együtt) db | 1    |
| Középiskolák száma (gimnázium és szakközépiskola együtt) db    | 4    |

6. táblázat: Móraváros városrész oktatási intézményei [10].

A 2014-ben Szegeden működő 63 óvodából 4 található Móravárosban (6. táblázat). Az összesen 29 általános iskolából mindössze egy található Móravárosban, míg a 22 középiskolából 4 üzemel a városrészben. Ezen kívül a 2014-ben Szegeden működő 15 önkormányzati bölcsődéből és 7 idősek otthonából is Móravárosban található 1-1 darab: a bölcsőde a Petőfi Sándor sugárúton, az Idősek Otthona a Kálvária sugárúton [10].

A városrész szociális, végzettségi, lakásállományi és egyéb mutatóit tekintve jelentős javulás tapasztalható a 2001 és 2011 közötti időszakban. Ezek az eredmények azt vetítik előre, hogy a városrészben zajló átalakulási folyamatok hatására Móraváros egyre

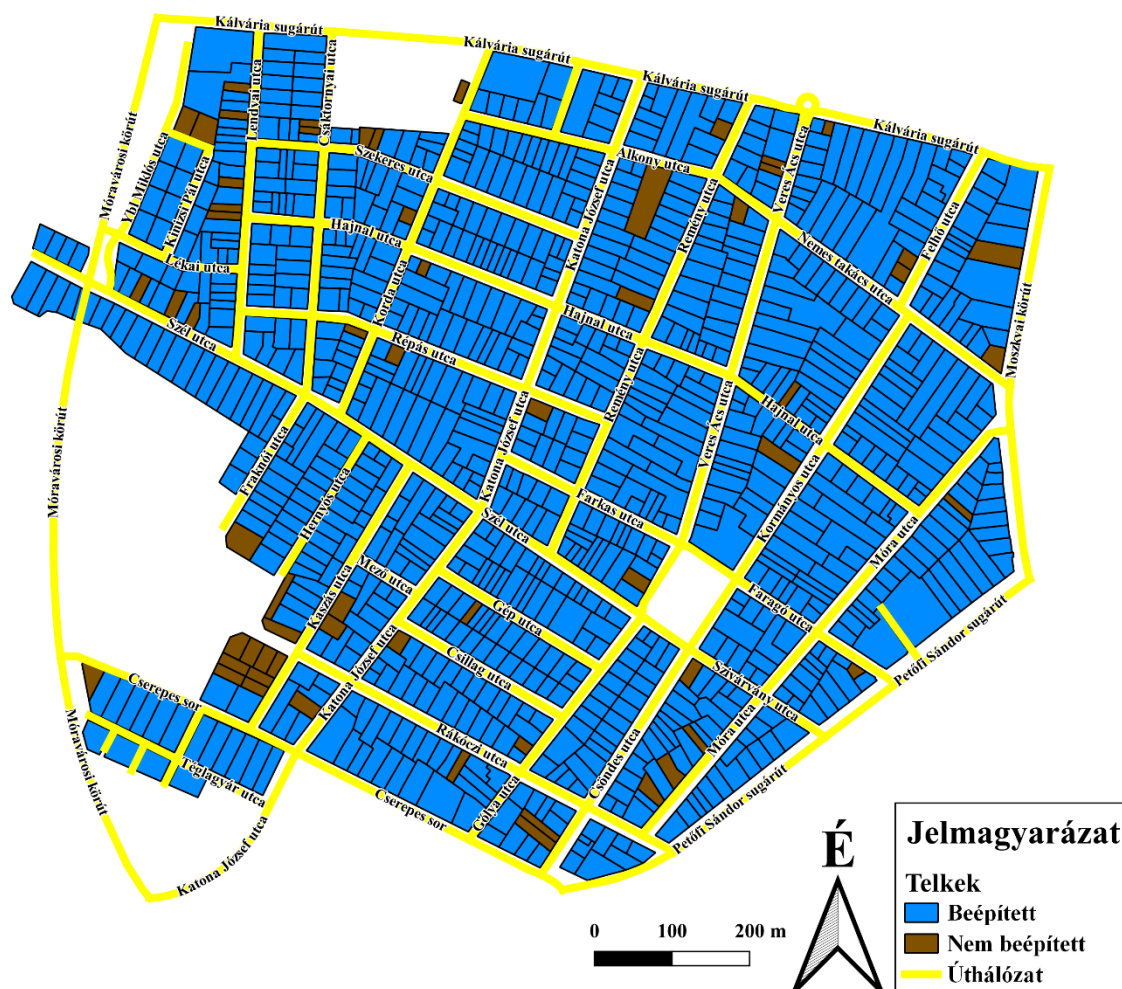
nagyobb hatással bír szegedi viszonylatban, sőt, néhány mutatóban már átlagon felüli értékeket láthatunk.

## **6. Móraváros beépítettségének vizsgálata 1978-tól napjainkig**

A vizsgálatot a Kálvária sugárút – Moszkvai körút – Petőfi Sándor sugárút – Cserepes sor – Katona József utca – Móravárosi körút által határolt területen hajtottam végre. Ez a terület lefedi a városrész lakófunkcióval rendelkező részét, kivéve a Vadaspark-lakóparkot.

### **6.1. Móraváros beépítettsége 1978-ban**

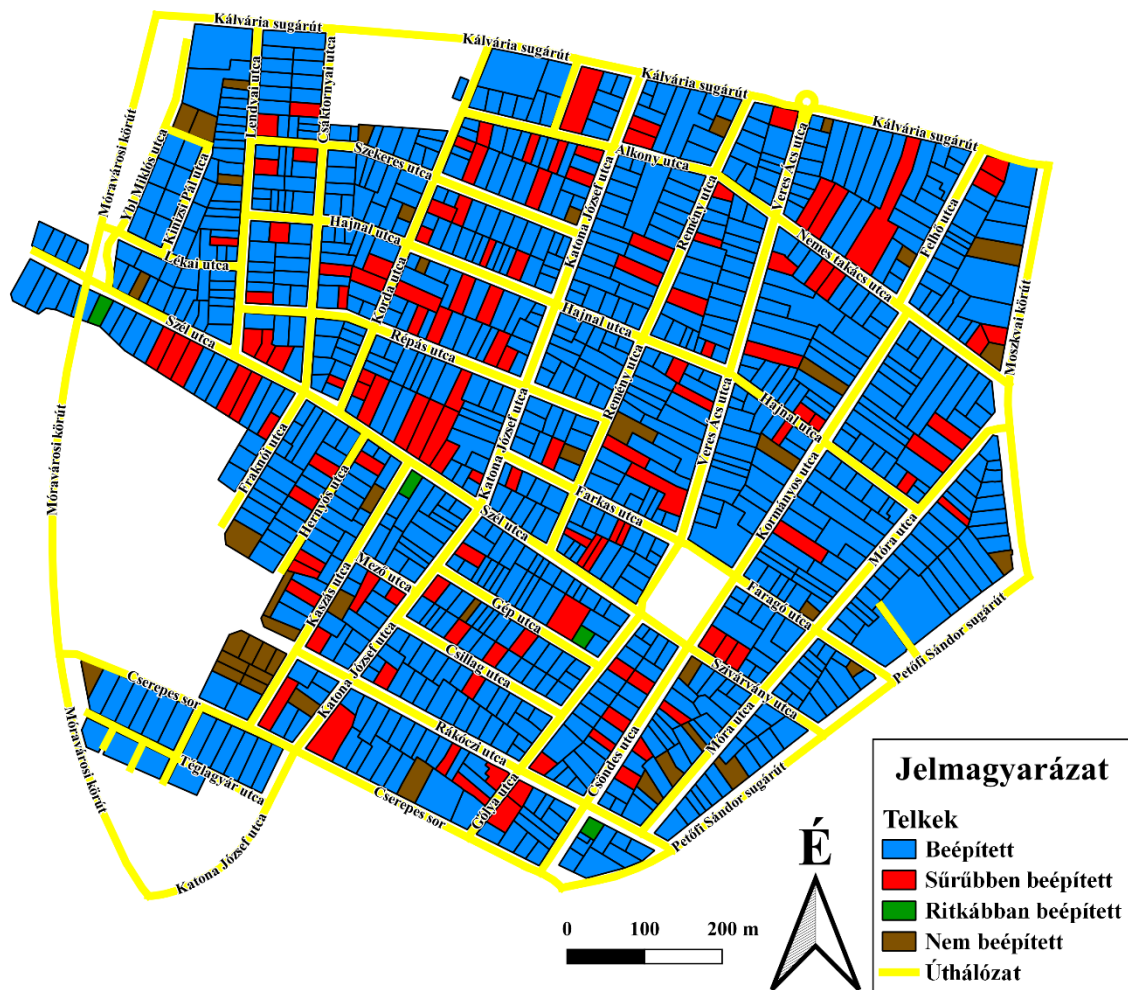
Az első általam vizsgált időpont az 1978. áprilisi állapot (12. ábra; 2. melléklet – p. 51.), ezért ebben az évben még nincs a beépítettségre vonatkozó, összehasonlításként szolgáló alaptérképem. Ekkorra a városrészben található, valamivel több, mint ezer darab telek jelentős része már beépült. A telkek csupán 6 százaléka állt üresen ekkor, viszont a beépített telkeken kevesebb társasház található, mint napjainkban. A városrész lakóövezete egy homogén tömbben helyezkedik el, kevés közterület található, amely nem tartozik bele a telekhálózatba. A jelenlegi lakóövezeti beosztás szerint (1. melléklet – p. 50.) a kertvárosias lakóövezetben található a legtöbb üres telek, ehhez képest viszont a kisvárosias és a nagyvárosias lakóövezetben a telkek nagyobb arányban voltak beépítve 1978-ban.



12. ábra: Móraváros beépítettsége 1978 áprilisában. Forrás: fentrol.hu, Szerk.: Lantos Viktor (2022)

Mivel a Móravárosi körút ekkoriban még nem létezett, így 1978-ban a jelenlegi körút helyén még családi házakkal beépített telkek voltak. A 61 beépítetlen telk közül 13 a későbbiekben sem kerül beépítésre. Ezek többsége a Cserepes soron található, alacsony színvonalú, önkormányzati bérlakásokban élő roma szegregátum közelében található.

## 6.2. Móraváros beépítettsége 1992-ben



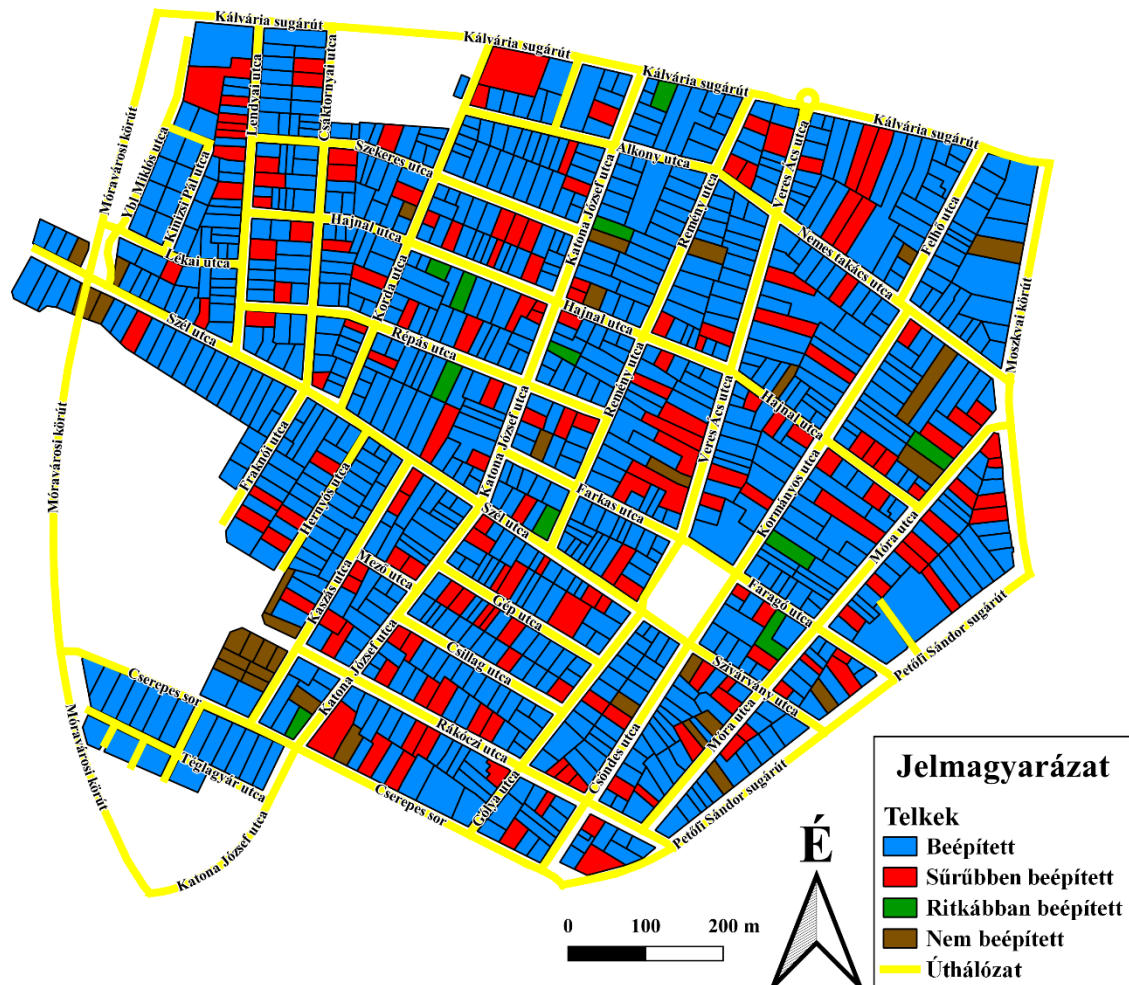
13. ábra: Móraváros beépítettsége 1992 novemberében és a beépítettség változása 1978 áprilisához képest. Forrás: fentrol.hu, Szerk.: Lantos Viktor (2022)

Bő 14 év alatt, 1992 novemberére (13. ábra; 3. melléklet – p. 52.) a nem beépített telkek aránya 6 százalékról 4 százalékra csökkent. Olyan telek, amelynek beépítettsége ritkább lenne, mint 1978-ban, csupán négy esetben található. Ezek közül kettő éppen átépülés alatt állt, egyen pedig a Móravárosi körút leendő megépülése miatt kezdték el lebontani az ott álló épületet a Szél utcában. Bár a többi telket még nem szüntették meg, amelynek egykori helyén ma a Móravárosi körút fut, az 1992 novemberi légifelvételen már látszik, hogy a Sancer-tavak egy részének feltöltésével megkezdtek a körút kialakításához szükséges munkálatokat.

A telkek 12 százaléka az 1978-as állapothoz képest sűrűbben beépített. Leginkább a Szél utcában található nagyobb, emiatt korábban ritka beépítettségű telkek sűrűsödtek be, de a város többi részén is találhatóak besűrűsödő telkek. A besűrűsödés a nagyvárosias lakóövezet (1. melléklet – p. 50.), tehát a Petőfi Sándor sugárút térségét érintette

legkevésbé, de a városrész határain összességében is kisebb volt a besűrűsödés, mint a belső területeken. A sűrűsödési folyamat a kertvárosias övezetben volt a legintenzívebb, de a kisvárosias zónában is megfigyelhető (1. melléklet – p. 50.).

### 6.3. Móraváros beépítettsége 2007-ben



14. ábra: Móraváros beépítettsége 2007 márciusában és a beépítettség változása 1992 novemberéhez képest. Forrás: fentrol. hu, Google Earth Pro. Szerk: Lantos Viktor (2022)

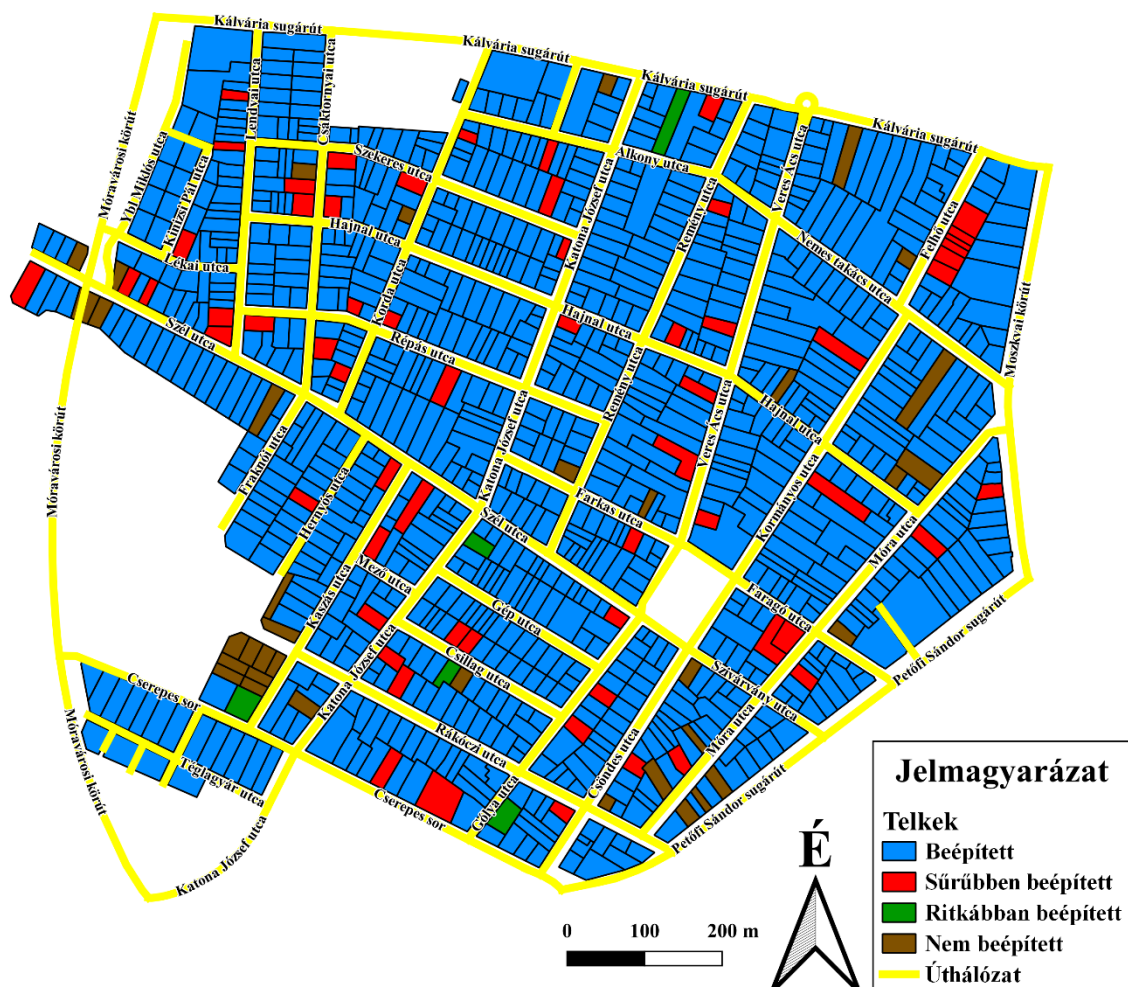
Az általam vizsgált időszakok közül 2007-ben volt a legnagyobb a városrész beépítettsége (14. ábra; 4. melléklet – p. 52.). Ekkor volt a legkisebb az üres telkek aránya, csupán 3,1 százalék. Erre a vizsgálati időpontra már teljes egészében megépült a Móravárosi körút, amely következtében néhány telket a rajtuk álló épületekkel megszüntettek az új körút és a Szél utca találkozásánál.

A városrész meginduló fejlődésének hatására annak népessége is egyre nagyobb lett, amely miatt ebben az időszakban mérhető a legnagyobb besűrűsödés a telkek beépítettségét tekintve. 1992 és 2007 között a telkek 16,6 százalékán nőtt a beépítettség. Bár ezt az értéket az is növeli, hogy a vizsgált időszakok között az 1992-től 2007-ig tartó

intervallum a leghosszabb, de ha egy évre lebontva vizsgáljuk a beépítettséget, akkor is az látható, hogy ebben az időszakban volt a legintenzívebb a besűrűsödés. Míg a többi vizsgált időszakban évente átlagosan kilenc telek sűrűsödött be, addig 1992 és 2007 között átlagosan 12 darab. A besűrűsödés a városrész minden szegletében megfigyelhető ebben az időszakban, mértéke legnagyobb a kisvárosias lakóövezetben. A nagyvárosias lakóövezetben is találhatunk sűrűbben beépített telkeket, de számuk itt a legkisebb.

Ebben az időszakban is a ritkuló beépíttség volt a legkevésbé jellemző, ugyanakkor számuk a vizsgált időszakok között ekkor a legmagasabb, 11 darab. Jellemzően a kertvárosi övezet egyes telkein csökkent a beépíttség, ahol egy régebbi, nagyobb családi ház lebontását követően egy kisebb családi ház épült a helyükre.

#### 6.4. Móraváros beépítettsége 2014-ben



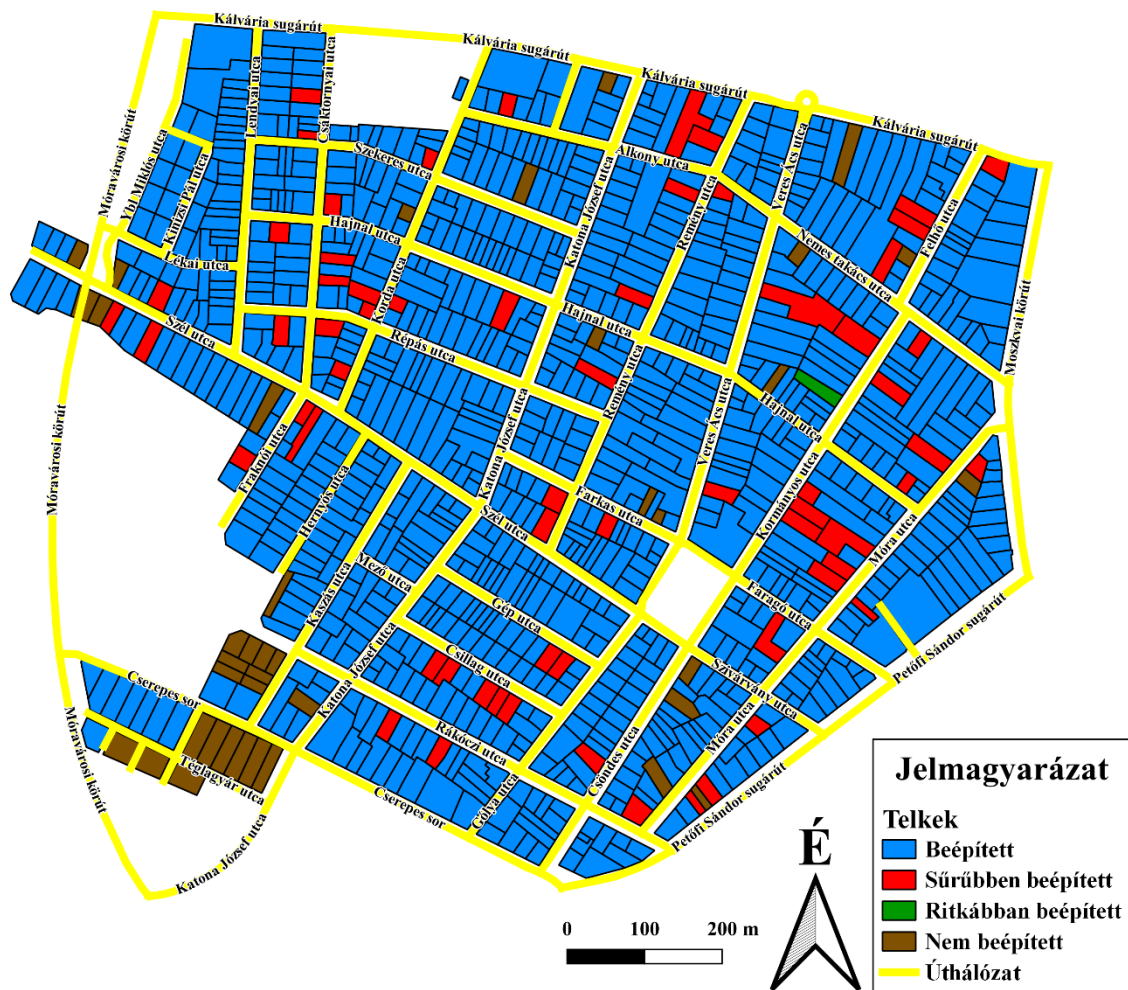
15. ábra: Móraváros beépítettsége 2014 márciusában és a beépíttség változása 2007 márciusához képest. Forrás: Google Earth Pro, Szerk.: Lantos Viktor (2022)

2014-re a besűrűsödés intenzitása valamelyest csökkent (15. ábra; 5. melléklet – p. 53.) a 7 évvel korábbi eredményekhez képest, de mértéke így is hasonlóan magas

maradt, mint a 2007 körüli kiugrást megelőző időszakban. A nem beépített telkek száma valamelyest nőtt a 2007-es időszakhoz képest, arányuk ekkor 3,4 százalék, viszont ezek egy része csak ideiglenesen áll üresen. Vannak olyan telkek, amelyek 2007-ben még üresen álltak, 2014-re pedig már be lettek építve, de számos olyan eset is található, amikor egy 2007-ben még beépített telek 2014-re üressé vált. Főként a kisvárosias lakóövezetben sok esetben az az oka annak, hogy egy 2007-ben még beépített telek 2014-re üressé vált, hogy a lebontott régi családi ház helyére már megtervezték egy leendő társasház megépítését. A vizsgálati eredmények öt olyan telket mutatnak, amelyen a beépítettség ritkult, ezek egy kivételével mind a kertvárosias lakóövezetbe esnek.

A besűrűsödés mértéke minimálisan bár, de a 2007 és 2014 közötti időszakban a legkisebb, 5,9 százalék. Emellett szintén kismértékű különbséggel, de ebben az időszakban volt a legnagyobb a változatlan beépítettségű telkek száma, a vizsgált telkek több, mint 90 százaléka. A nagyvárosias lakóövezet szinte semmit nem változott ebben a vizsgálati időszakban és a kertvárosias lakóövezet besűrűsödése is kisebb mértékű, mint az ezt megelőző vizsgálati intervallumokban.

## 6.5. Móraváros beépítettsége 2021-ben



16. ábra: Móraváros beépítettsége 2021 márciusában és a beépítettség változása 2014 márciusához képest. Forrás: Google Earth Pro, Szerk.: Lantos Viktor (2022)

Az utolsó vizsgált időszak a 2021. márciusi állapotot (6. melléklet – p. 53.) mutatja be, összevetve a 2014. év márciusival (5. melléklet – p. 53.). A besűrűsödésre vonatkozó arány hasonló a 7 évvel korábbihoz, 6,1 százalék (16. ábra). Megfigyelhető, hogy a nagyvárosi lakóövezet szokásosan alacsony besűrűsödése mellett a kertvárosias lakóövezet besűrűsödése is tovább csökkent a korábbi időszakokhoz képest, különösen a Szél utcától délre eső területeken és a lakóövezet nyugati részén. Ezzel szemben a kisvárosias lakóövezet továbbra is egyre sűrűbbé válik, ahol a régi családi házak helyén több emeletes társasházak épülnek. Olyan telekből, amelynek beépítettsége csökkent, csupán egy található a Kormányos utcában.

A vizsgált terület legdélibb részén néhány telek viszont beépítetlenné vált 2021-re. Ennek oka, hogy 2017-ben elkezdték a környékbeliak szerint nyomornegyednek tartott terület eldőzerolását, valamint 2021 elején bezárták a Cserepes Sori Piacot is. A

felszámolási folyamat napjainban viszont abbamaradt, és a Cserepes sor Móravárosi körút felőli végén továbbra is számos rossz minőségű lakóépület található. És egyelőre úgy látszik, hogy a városvezetésnek sincs pontosabb célja a terület hasznosításával kapcsolatban.

#### **6.6. Móraváros 1978-2021 között történő lakóövezeti beépítési átalakulásának összefoglaló elemzése**

Az 1978 és 2021 között történő átalakulás vizsgálatakor (7. melléklet, p. 54.) a besűrűsödő, ritkuló és beépítetlen telkek mellett a változatlan beépítettségű telkeket is részletesen megvizsgáltam. Különbséget tettem a változatlan beépítettségű családi házak, társasházak között és elkülönítettem a lakóépületnek nem minősülő épületeket is. Emellett megvizsgáltam az egyes lakóövezeti típusokat is.

A vizsgált időszakban a városrész telkenkénti besűrűsödése (17-18. ábra) és az ingatlanfejlesztések voltak jellemzőek, nem történt tömeges beépítés egyidejűleg Móraváros egyik pontján sem. A 2021-ben megvizsgált telkek 44,8 százalékán tapasztaltam sűrűbb beépítettséget, mint 1978-ban. Legkevésbé a nagyvárosias lakóövezet telkei sűrűsödtek be a vizsgált időszakban, mivel ezek a területek már korábban jelentősen beépültek. Az ide sorolható 30 telek 40 százalékán nőtt a beépítettség. A kisvárosias lakóövezetben a legnagyobb mértékű és a leglátványosabb a beépítettség növekedése, mivel itt a városfejlesztési szándékoknak megfelelően döntően korábbi családi házak helyére társasházakat építettek [10]. Ennek hatására az övezetben található 410 darab telek 47,6 százalékán nőtt a beépítettség. És előfordulnak esetek, amikor ennek hatására a városrész veszít építési örökségeiből, például a napsugaras házakból (17-18. ábra). A kertvárosias lakóövezetben található a legtöbb telek, összesen 600. Ezek 43,7 százalékán nőtt a beépítettség 1978 és 2021 között, döntően abból fakadóan, hogy egy-egy tehetősebb család egy korábbi, leromlott minőségű, kisebb családi ház helyére egy nagyobb alapterületű, modernebb otthont építtetett.



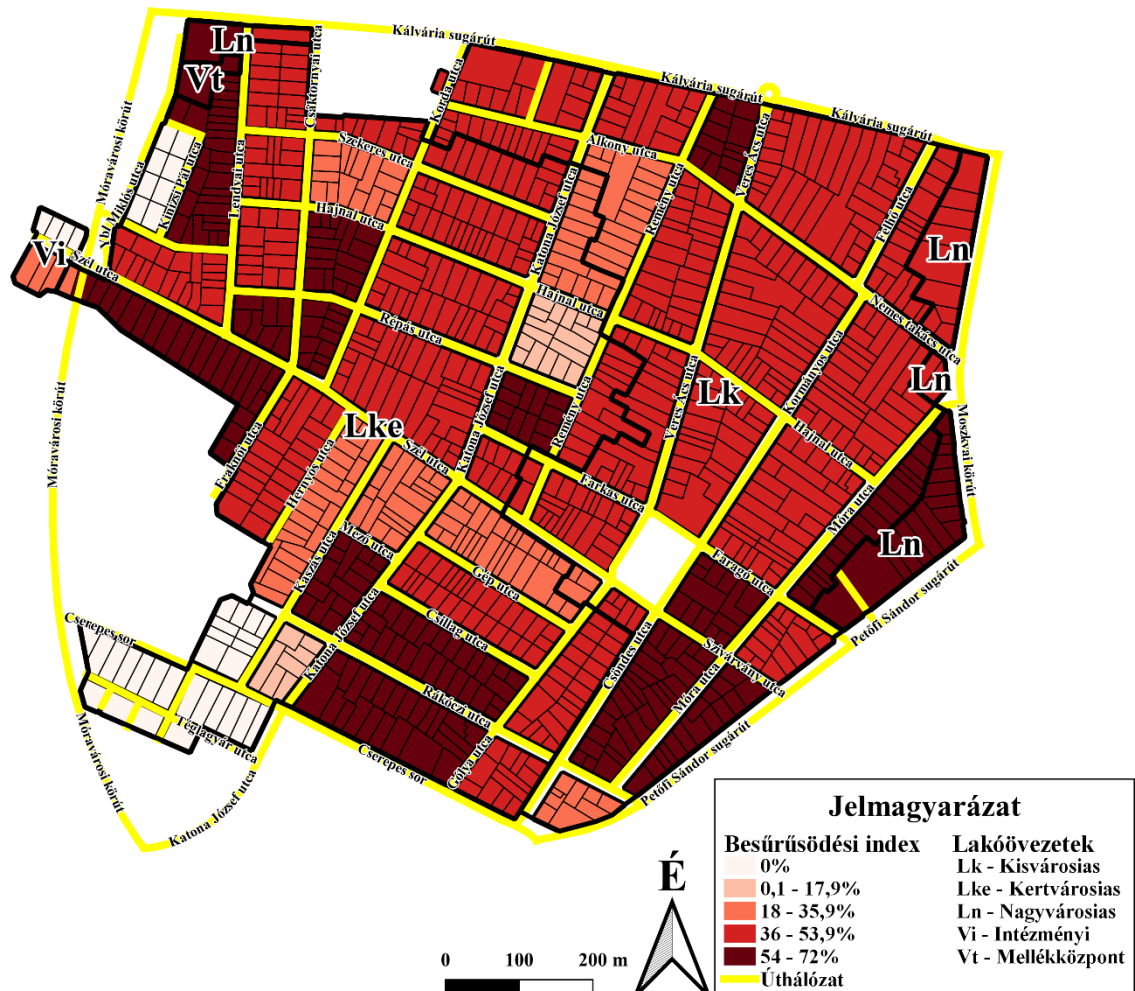
17. ábra: Saroktelek a Nemes Takács utca - Remény utca kereszteződésénél a besűrűsödés előtt. Forrás: Google Earth Pro, 2013.



18. ábra: Saroktelek a Nemes Takács utca - Remény utca kereszteződésénél a besűrűsödés után. Fénykép készítésének időpontja: 2022. május 8.

Megvizsgáltam a városrész besűrűsödési indexét háztömbönként is (19. ábra). Az így elkészített térkép (19. ábra) kimutatja, hogy az egyes háztömbökön belül mekkora a besűrűsödő telkek aránya a beépített telkek arányában. A Cserepes sornak a Móravárosi körút és a Katona József utca közé eső szakaszán egyáltalán nem történt besűrűsödés, mivel például a területnek országos viszonylatban is nagyon rossz az imázsa [13]. Emellett az Ybl Miklós utca és a Kinizsi Pál utca közti háztömbben található társasházak és a Szél utca északi oldalának körúton túli szakaszán nem történt besűrűsödés. Alacsony a besűrűsödés mértéke a városrész egyes határain, különösen néhány, a Szél utcától délre

található háztömbben, illetve a városrész olyan területein, ahol a tömbön belüli összes telkek mérete kicsi. A besűrűsödés mértéke a Szél utca vonalában kiemelkedően magas, illetve a városrész délkeleti területein. A besűrűsödés mértéke a kisvárosias lakóövezetben a legegyenletesebb, köszönhetően részben annak, hogy az itt található háztömbök nagy méretűek és sok telket foglalnak magukba.



19. ábra: A móravárosi háztömbök besűrűsödési indexe az 1978 és 2021 közötti időszakra. Forrás: fentrol.hu, Google Earth Pro. Szerk.: Lantos Viktor (2022)

1978 és 2021 között Móravárosban a telkek 50,3 százalékán nem változott a beépítettség mértéke (7. melléklet, p. 54.). A változatlan beépítettségű telkek legnagyobb részén, 78,2 százalékán családi ház található, 17,6 százalékán társasház helyezkedik el, a többi telken álló ház nem lakóépület, hanem például üzlet, iskola, pékség.

Véleményem szerint Móraváros településmorfológiai átalakulásának és társadalmi folyamatainak vizsgálatával megállapítható, hogy épületállományának fejlettségét tekintve a városrész Szél utcától délre eső területe van a legnehezebb helyzetben, köszönhetően a Cserepes sor környékén élő szegregátum negatív hatásainak.

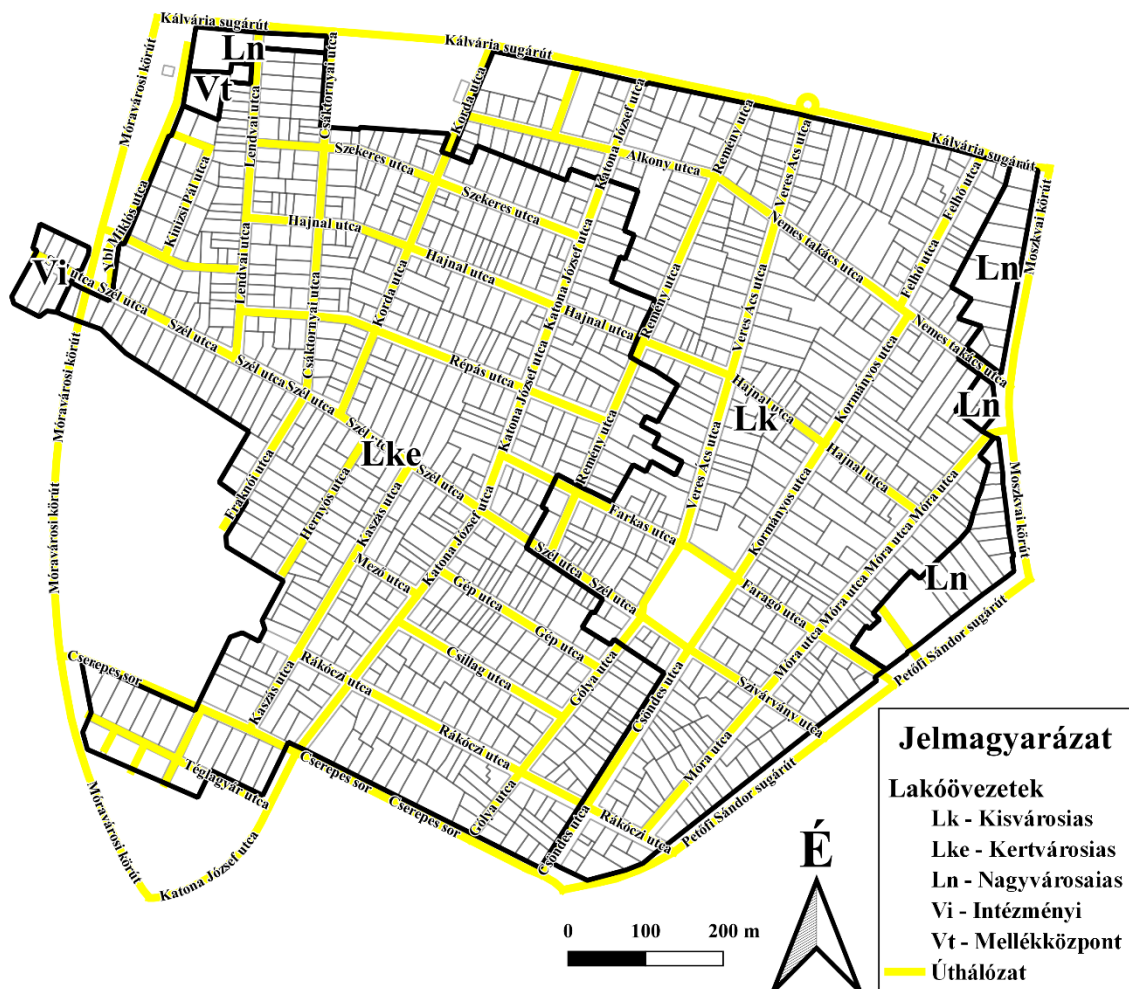
A Szél utcától északra található területek jobb helyzetben vannak és az átalakulási folyamatok napjainkban is itt, különösen a kisvárosias övezetben a legintenzívebb, így ezeknek a területeknek további fejlődése várható az elkövetkezendő évtizedekben.

## **7. Terepi felmérés – Móraváros épületállományának vizsgálata**

2022 júliusától 2022 szeptemberéig terepi felmérést végeztem Móraváros egészére (kivéve a Vadaspark lakóparkot, mivel az a városrész magjától távol áll és egy beruházás keretében, strukturáltan alakították ki). A felmérés célja a korábban a dolgozatban bemutatott légifelvételes elemzés kiegészítése. A felmérés során megvizsgáltam a városrész beépítettségét, a beépítés típusát és a beépítés idejét. Az említett mutatók a kutatásom szempontjából kézenfekvő vizsgálati adatok, hiszen terepbejárással felmérhetőek, és jól reprezentálják a városrészben lezajló beépítési folyamatokat.

A vizsgálat során igyekeztem releváns szempontokat figyelembe venni, úgy, mint a régies és modern építési jegyeket, valamint az egyes épülettípusokra jellemző vonásokat, de számos esetben nehézséget okozott a nehezen kategorizálható épületek csoportosítása.

A felmért adatok alapján térképeket készítettem, amelyek elemzésekor figyelembe vettem az egyes lakóövezeti kategóriákat (20. ábra), amiket Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzata [2] alapján határoztam meg. Az Építési Szabályzat alapján három lakóövezeti típus jellemző Móravárosban: a kertvárosias, a kisvárosias és a nagyvárosias.

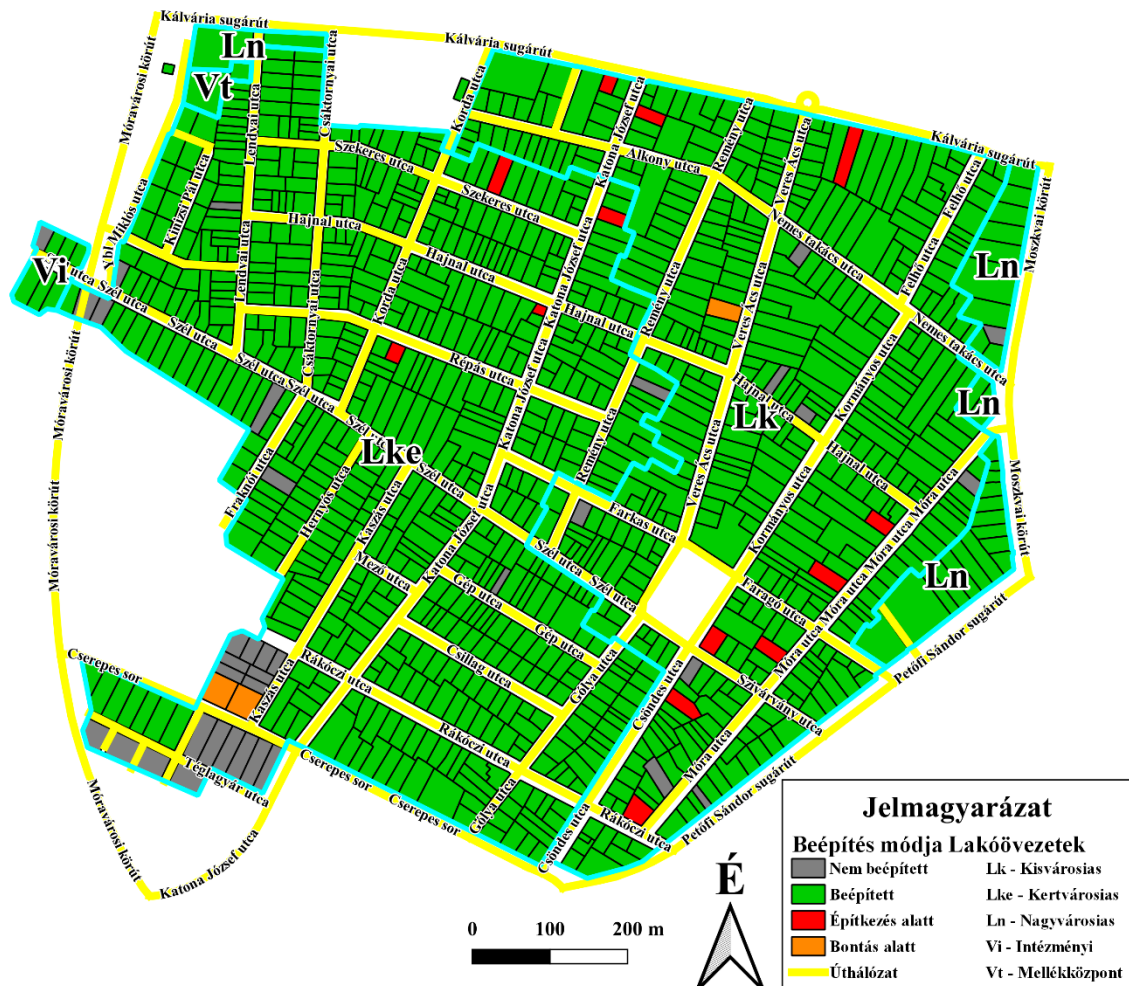


20. ábra: Móraváros lakóövezetei 2022 nyarán. Forrás: Google Earth Pro és Szeged MJV Építési Szabályzata [2]. Szerk.: Lantos V. (2022)

A beépítés módjának vizsgálatokor négyféle kategóriát különítettem el. A beépített és nem beépített telkeken kívül külön kategorizáltam az építés alatt álló, valamint a bontás alatt álló épületeket. A beépítés típusának vizsgálatokor azt elemeztem, hogy a beépített telkeken családi ház, társasház vagy valamilyen egyéb (általában üzlethelyiség) épület található. A beépítés ideje nehezebben vizsgálható, mivel nem állnak rendelkezésre pontos adatok. A beépítés idejét a különböző építési jegyek alapján három fő kategóriára bontva vizsgáltam. Külön kategorizáltam az 1945 előtti, második világháború előtt épült épületeket, melyekre a földszinti beépítés, a régi nyílászárók és sokszor az oldalfali égéstermék kivezetés a jellemző. A városrészben sok helyen megjelennek az e korból származó és a környéken jellemző napsugaras házak. Az 1945 és 1990 között épült épületek képeznek egy második kategóriát, amely esetében figyelembe vettem a Kádár-korszakból származó építészeti vonásokat és a magasabb földszinti beépítést. Emellett kategorizáltam az 1990 után épült épületeket, amelyek például modernebb nyílászárókkal

felszerelt, nagyobb méretű ingatlanok. Emellett a nem beépített és az építés alatt álló egységeket is külön kategóriákba soroltam. Továbbá megvizsgáltam, hogy a városrészben hol találhatóak olyan épületek, amelyek bár építési vonásaikból adódóan egyértelműen régi típusúak, de felújításra kerültek.

### 7.1. Móraváros épületállománya a beépítés módja szerint



21. ábra: Móraváros beépítettsége 2022 nyarán. Forrás: Google Earth Pro és terepi felmérés. Szerk.:

Lantos V. (2022)

A beépítés módját tekintve (21. ábra) a városrész egészéről megállapítható, hogy nagyfokú beépítettség jellemzi, hiszen a vizsgált telkek több mint kilencvenöt százalékán található lakóépület. A nagyvárosias lakóövezetben nem jellemzőek a beépítetlen telkek, a felmérés idején csupán egy ilyen esetet találtam (7. táblázat).

A kisvárosias lakóövezetben szórányosan lehet találni beépítetlen telkeket (22-23. ábra). Mivel napjainkban ez a városrész legintenzívebben átalakuló területe, így nagy eséllyel a jelenleg üresen álló telkek néhány év múlva társasházakkal beépítetté válnak.

Ebben az övezetben található csaknem 70 százaléka azoknak az új lakóépületeknek, amelyek a felmérés közben építés alatt álltak. (7. táblázat)



22. ábra: Napjainkban üresen álló telek korábbi épülete a Nemes Takács utcában. Forrás: Google utcakép, 2018. június.



23. ábra: Nem beépített telek a Nemes Takács utcában. Fénykép készítésének időpontja: 2022. május 8.

Nincsenek beépítve napjainkban azok az egykori telkek, amelyek a Móravárosi körút megépítése előtt még annak helyén, családi házakkal beépítve, a Szél utcához tartoztak. Sok üres telek, illetve néhány bontás alatt álló épület található továbbá a Katona

József utcától nyugatra és a Rákóczi utcától keletre található tömbben (24. ábra), mivel néhány évvel ezelőtt elkezdtek felszámolni a Cserepes sori roma szegregátumot, amelynek első lépéseként megkezdték az itt található, alacsony komfortú, önkormányzati bérházak lerombolását [13].

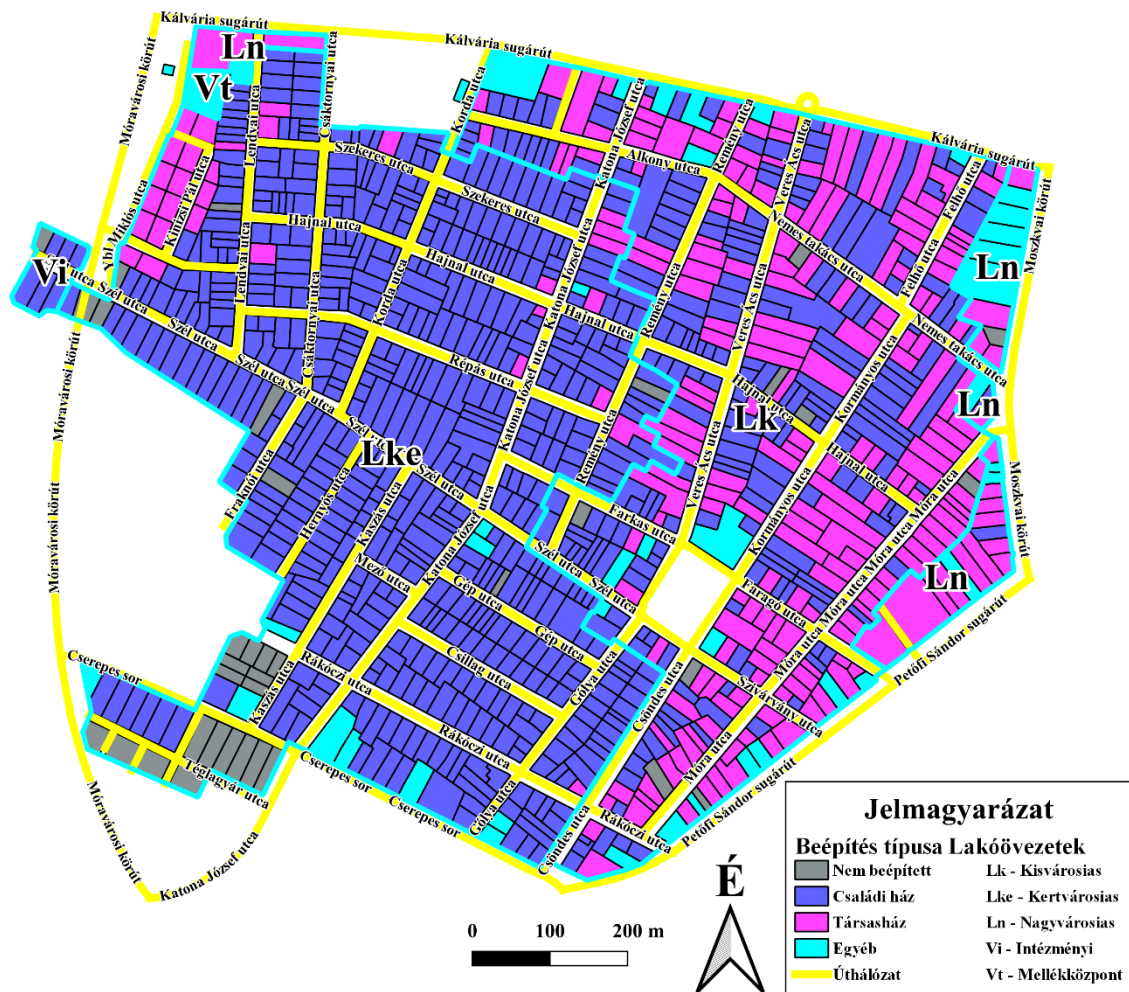


24. ábra: Ritkuló beépítettségű telek a Cserepes sor - Kaszás utca kereszteződésében. Fénykép készítésének időpontja: 2022. május 8.

| Lakóövezet         | Nagyvárosias | Kisvárosias | Kertvárosias |
|--------------------|--------------|-------------|--------------|
| Beépített (db)     | 30           | 398         | 584          |
| Építés alatt (db)  | 0            | 9           | 4            |
| Bontás alatt (db)  | 0            | 1           | 2            |
| Nem beépített (db) | 1            | 8           | 26           |
| Összes épület (db) | 31           | 416         | 616          |

7. táblázat: Móraváros beépítettségi adatai 2022 nyarán. Forrás terepi felmérés. Szerk.: Lantos V. (2022)

## 7.2. Móraváros épületállománya a beépítés típusa szerint



25. ábra: Móraváros épületállománya a beépítés típusa szerint 2022 nyarán. Forrás: Google Earth Pro és terepi felmérés. Szerk.: Lantos V. (2022)

A beépítés típusát tekintve (25. ábra) az egyes lakóövezeti zónák képe jelentősen eltér egymástól. Ennek alapvető okai az Építési Szabályzat [2] által lefektetett, övezetenként eltérő beépítési feltételek. Emiatt a nagyvárosias lakóövezetben főként társasházakat, a kertvárosias lakóövezetben családi házakat találunk, a kisvárosias lakóövezetben pedig mindkét típus megtalálható köszönhetően az aktuálisan zajló átalakulási folyamatnak.

A legkisebb területű és elemszámú zóna a nagyvárosias lakóövezet, amely a mintaterület északi, illetve keleti peremén, a Kálvária sugárút, a Nagykorút és a Petőfi Sándor sugárút mentén található. Itt 31 épületet vizsgáltam meg, amely kevesebb mint 3 százaléka a városrész teljes épületállományának. Az itt található épületek több, mint 90 százaléka valamilyen társasház vagy üzlethelyiség (8. táblázat).

A kisvárosias lakóövezetben a nagyvárosiashoz hasonlóan nagyobb telekméret a jellemző, melyek a városrész lakóépületállományának körülbelül 39 százalékát foglalják magukban (8. táblázat). Napjainkban ez az övezet a leginkább átalakuló, itt bár a családi házak részaránya még magasabb, az újonnan épülő társasházak térnyerése a jellemző. Ez jól látható abból, hogy 1990 után 95 társasház mellett mindössze 15 családi ház épült a kisvárosias lakóövezetben. A kisvárosias lakóövezet átmenetet képez a nagyvárosias és a kertvárosias lakóövezet között, így az övezet keleti felén a társasházak, míg az övezet nyugati részében a családi házak dominálnak (25. ábra).

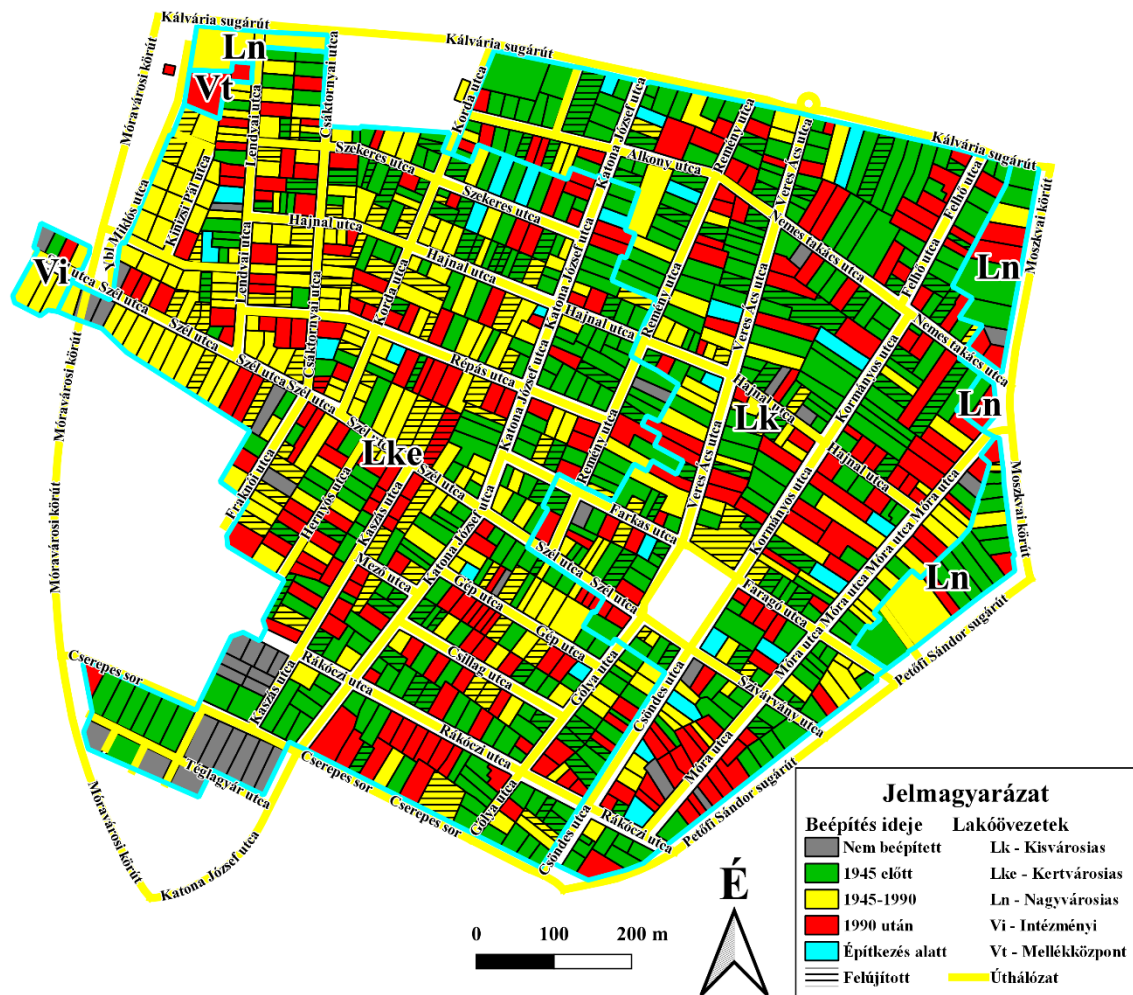
A legnagyobb elemszámú zóna a kertvárosias lakóövezet, ahol az Építési szabályzat csak néhány kivételes esetben engedélyezi a társasházakkal történő beépítést, így az itt található lakóépületek csaknem kilencven százaléka családi ház. Társasházakat a lakóövezet északnyugati részében, az Ybl Miklós utca és a Kinizsi Pál utca közti tömbben találunk, emellett a Cserepes soron és a főbb utak mentén (pl. Katona József utca) néhány üzlethelységet is (25. ábra).

| Lakóövezet         | Nagyvárosias | Kisvárosias | Kertvárosias |
|--------------------|--------------|-------------|--------------|
| Családi ház (db)   | 2            | 202         | 549          |
| Társasház (db)     | 19           | 187         | 30           |
| Egyéb (db)         | 9            | 19          | 11           |
| Nem beépített (db) | 1            | 8           | 26           |
| Összes épület (db) | 31           | 416         | 616          |

8. táblázat: Móraváros adatai a beépítés típusára vonatkozóan 2022 nyarán. Forrás terepi felmérés.

Szerk.: Lantos V. (2022)

### 7.3. Móraváros épületállománya a beépítés ideje szerint



26. ábra: Móraváros épületállománya a beépítés ideje szerint 2022 nyarán. Forrás: Google Earth Pro, Terepi felmérés. Szerk.: Lantos Viktor (2022)

A nagyvárosias lakóövezetben az épületállomány idősebb, mint a városrész egészének átlaga, az itt található épületek fele 1945 előtt épült, és jelentős felújítás azóta nem történt ezeken. 20 százalék az olyan épületek részaránya, amely 1945 és 1990 között épültek, és az épületek harminc százaléka épült 1990 után. A nagyvárosias lakóövezetben mindössze egy olyan régi építésű lakóház található, amelyet felújítottak (9. táblázat).

A kisvárosias lakóövezetben zajlik napjainkban a legtöbb építkezés, illetve felújítás. Ennek köszönhetően az 1990 után épült lakóházak aránya magasabb, mint a városrészi átlag, ugyanakkor az 1945 előtt épült házak is nagyobb részarányt tesznek ki, köszönhetően annak, hogy több, mint húsz százaléukat felújították már. A régi családi házak száma viszont fokozatosan csökken, mivel napjainkban jellemző, hogy az ilyen típusú, nagy telkeken álló, lakóházak helyére új társasházakat építenek (9. táblázat).

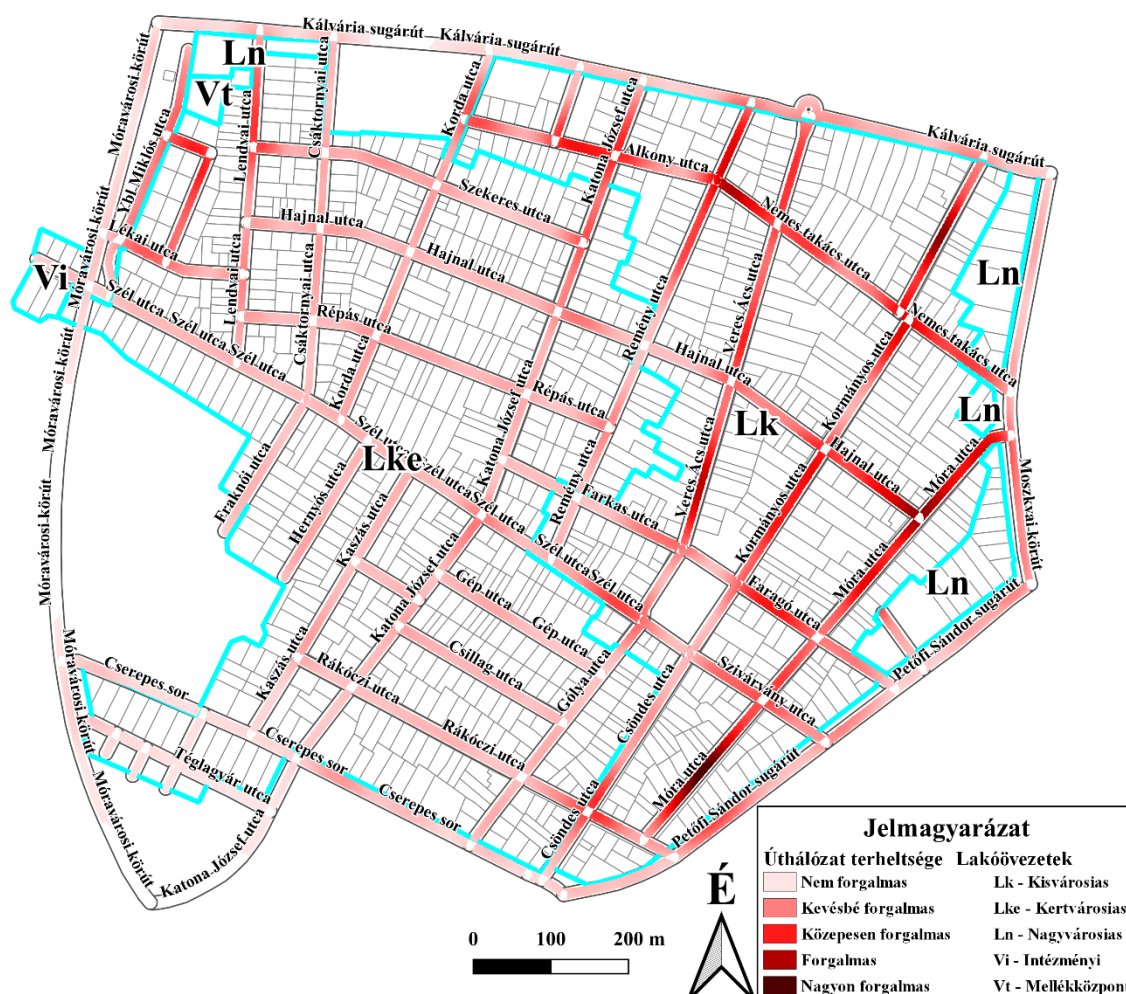
A kertvárosias lakóövezetben a legkevésbé homogén az épületállomány az építési idő tekintetében (26. ábra), mivel itt például egy-egy család általában maga gondoskodik otthona felépítéséről vagy felújításáról, és nem például egy ingatlanfejlesztő cég határozza meg, hogy mi épül egy-egy telken. A kertvárosias lakóövezetben kiemelkedően magas az 1945 és 1990 között épült lakóépületek aránya, így az 1945 előtt és az 1990 után épült épületek részaránya elmarad a városrészi átlagtól (9. táblázat).

| Lakóövezet                   | Nagyvárosias | Kisvárosias | Kertvárosias |
|------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| 1945 előtt (db)              | 15           | 210         | 234          |
| 1945-1990 között (db)        | 6            | 71          | 206          |
| 1990 után (db)               | 9            | 112         | 140          |
| Építés/átalakítás alatt (db) | 0            | 15          | 11           |
| Nem beépített (db)           | 1            | 8           | 25           |
| Összes épület (db)           | 31           | 416         | 616          |
| Felújított épület (db)       | 1            | 55          | 107          |

9. táblázat: Móraváros adatai a beépítés típusára vonatkozóan 2022 nyarán. Forrás: terepi felmérés.

Szerk.: Lantos V. (2022)

#### 7.4. Móraváros utcáinak parkolási problémái



27. ábra: Móraváros úthálózatának terheltsége az egyes épületeknél parkoló gépjárművek száma alapján 2022 nyarán. Forrás: Google Earth Pro, Terepi felmérés. Szerk.: Lantos Viktor (2022)

Kutatásom során elemeztem a városrészben az egyes lakóépületeknél parkoló gépjárművek által generált terheltséget és ezek hatását a városrész úthálózatára. Mivel kevés hivatalos adat állt rendelkezésre ebben a témában, ezért a terepi felméréseim során látott eredmények figyelembevételével próbáltam megbecsülni ennek mértékét. Az elemzéshez a terepi felmérés során látott észrevételeimet felhasználva két olyan szempontot vettem figyelembe, amelyek különböző mértékben befolyásolják az egy házhoz tartozó, parkoló autók számát: az egyes beépítési típusokat, ami a családi házak és a társasházak eltérő lakásszáma miatt jelentős, valamint az építés évét, amiből következtettem a lakók lehetséges korösszetételére és gépjárműhasználati tendenciáira. . Az így kapott értékek súlyát felhasználva készítettem térképet, amely a városrészi úthálózat terheltségét mutatja be parkolási szempontból (10. táblázat).

Az így meghatározott szorzatok értékei alapján megfigyelhető, hogy a parkolási szempontból leginkább terhelt útszakaszok a kisvárosias lakóövezetben a jellemzőek. A legnagyobb terheltség a Petőfi Sándor sugárúton, valamint a Nagykörút közelében található első mellékutcákban, a Móra utcában, a Nemes Takács utcában és az Alkony utcában van egy-egy olyan szakasza, ahol a társasházak dominálnak (27. ábra). Tovább növeli ezeknek az utcáknak a parkolási terheltségét, hogy a belvárostól kifelé haladva ezek az első olyan utcák, ahol díjmentes parkolás biztosított (a felmérés időpontjában), de a parkolási rendszer átalakítása lehetséges a jövőben. A parkoló gépjárművekkel teli utcákban nehezebb a közlekedés az áthaladó forgalom számára és az ott élők számára is kellemetlenséggel jár a zsúfoltság.

A kertvárosias lakóövezetben ennél lényegesen kisebb terheltség figyelhető meg, mivel itt nem jellemző a társasházak beépítési forma. Ebben a zónában a Kálvária sugárút és a Móravárosi körút környékén figyelhető meg az átlagosnál sűrűbb terheltség (27. ábra), mivel itt engedélyezett a társasházak beépítési forma [2].

| Épülettípus                     | Lakások száma<br>(átlagosan) | Gépjárművek<br>(átlagos) száma<br>lakásonként | Egy épület által<br>generált<br>terheltségi mutató |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1945 előtt épült<br>családi ház | 1                            | 0,5                                           | 0,5                                                |

|                                     |   |     |     |
|-------------------------------------|---|-----|-----|
| 1945-1990 között épült családi ház  | 1 | 1   | 1   |
| 1990 után épült családi ház         | 1 | 1,5 | 1,5 |
| 1945 előtt épült társasház          | 6 | 0,5 | 3   |
| 1945-1990 között épült társasház    | 6 | 1   | 6   |
| 1990 után épült társasház           | 6 | 1,5 | 9   |
| 1945 előtt épült egyéb épület       | 4 | 0,5 | 2   |
| 1945-1990 között épült egyéb épület | 4 | 1   | 4   |
| 1990 után épült egyéb épület        | 4 | 1,5 | 6   |

10. táblázat: Móraváros épületállománya alapján generált terheltség 2022 nyarán. Forrás terepi felmérés. Szerk.: Lantos V. (2022)

## Összegzés

Móraváros településmorfológiai jellemzőinek vizsgálata előtt számos megalapozó kutatást elvégeztem, amelyek több nézőpontból is rávilágíthatnak a városrészben lezajlott és várhatóan a jövőben folytatódó átalakulási folyamatokra. Az OTDK dolgozatomban tárgyalt részterületek közti összefüggések szemléltetik, hogy a Móraváros beépítettségében zajló átalakulási folyamatok okai és következményei között szoros kapcsolat van. Bár a városrész gyors ütemben alakult át és változik napjainkban is, egyértelműen kirajzolódnak a városrész hármass tagozódása mellett kisebb léptékű területi különbségek is.

Az elmúlt években, évtizedekben Szeged lakosságszáma csökkenő tendenciát mutatott, ezzel szemben a Móravárosi városrészben növekedett a népesség, köszönhetően a városrész folyamatos fejlődésének és felértékelődésének. Ennek következményeképp Móraváros ma is Szeged egyik legintenzívebben besűrűsödő városrésze, köszönhetően a kisvárosias lakóövezetben megépülő egyre több, új társasháznak. Ez egyfelől kedvező

hatásokat jelent, hiszen a városrész folyamatos megújulása lehetőséget ad az itt élők életszínvonalának fenntartására és fokozatos növelésére, amelynek megteremtése nem csak regionális, hanem országos és európai szinten is kiemelt fontosságú. Ugyanakkor a beépítettség növekedésének kedvezőtlen hatásai is vannak, amelynek egyes példáit már ma is érzékelhetjük. Leginkább a környezetre gyakorolt hatások jelentenek nehézséget, amelyek hosszútávon kihatással lehetnek az itt lakók életkörülményeire.

A szegedi településrendezési szabályozásban rögzített lakóövezeti típusok lényeges keretet adnak a Móravároson belül beépítés jövőbeli változtatására [2]. Azonban ez csak részben korlátozza az átalakulási folyamatokat, mivel nincs speciális, egész telektömböket magában foglaló városi szintű városfelújítási tevékenység, és ezzel kapcsolatos településrendezési szabályozás. Az ilyen értelemben vett kontroll nélküli átalakítás számos településfejlesztési problémát vet fel, mivel konkrétabb városfejlesztési stratégia híján inkább egyéni, befektetői és önkormányzati döntések sorozata érvényesül [10] és a régi lakóépületek akkor kerülnek lebontásra majd lesznek intenzíven beépítve, amikor az a telektulajdonos számára anyagi szempontból előnyös. Így jelentős beépítési és ezzel járó társadalmi-státuszbeli különbségek alakulnak ki akár egy telektömbön belül is a városrészben, és további komplex problémák adódnak például az úthálózat terheltségére és a városrész közlekedésére vonatkozóan.

Az egyre sűrűsödő beépítés általában a zöldövezetek kárára történik, emellett fenntarthatósági problémák is felmerülnek, amikor egy egykor családi házakhoz létrehozott utcában a társasházak kezdenek dominálni. Móravárosban is megfigyelhető számos olyan utca (pl. Veres Ács utca, Kormányos utca, Móra utca), ahol nehézséget okoz az utcában parkoló gépjárművek egyre növekedő száma. Ennek oka, hogy a lakóhelyek számának növekedése egyre nagyobb forgalmat generál, viszont az utcák forgalmi kapacitása nagyon nehezen növelhető. Emellett mivel a lehető legnagyobb területet szeretnék lakásépítésre fordítani, gyakran elvesznek területeket olyan funkcióktól, amelyek megléte az itt lakók kényelmére pozitívan hatna.

Véleményem szerint egy városrész intenzív beépítésekor érdemes lenne nagyobb hangsúlyt fektetni a hatásainak vizsgálatára is, mivel egy-egy terület sok esetben jóval korábban eléri a korlátait, mint gondolnánk. Napjaikban már megfigyelhető problémák, hogy a lakóövezeti beépítés sűrűsödése mellett az úthálózat tovább már nem bővíthető, ami a parkolóterületek hiányának tekintetében, valamint az ezzel párhuzamosan fellépő zöldterület-csökkenés tekintetében jelent nehézséget. Ha a beépítettség sűrítése mellett nagyobb figyelem fordulna a zöldterületek védelmére és a kényelmi funkciók (pl.

parkolóhelyek) biztosítására, azzal javulhatna a lakóterületi beépítési változások társadalmi megítélése.

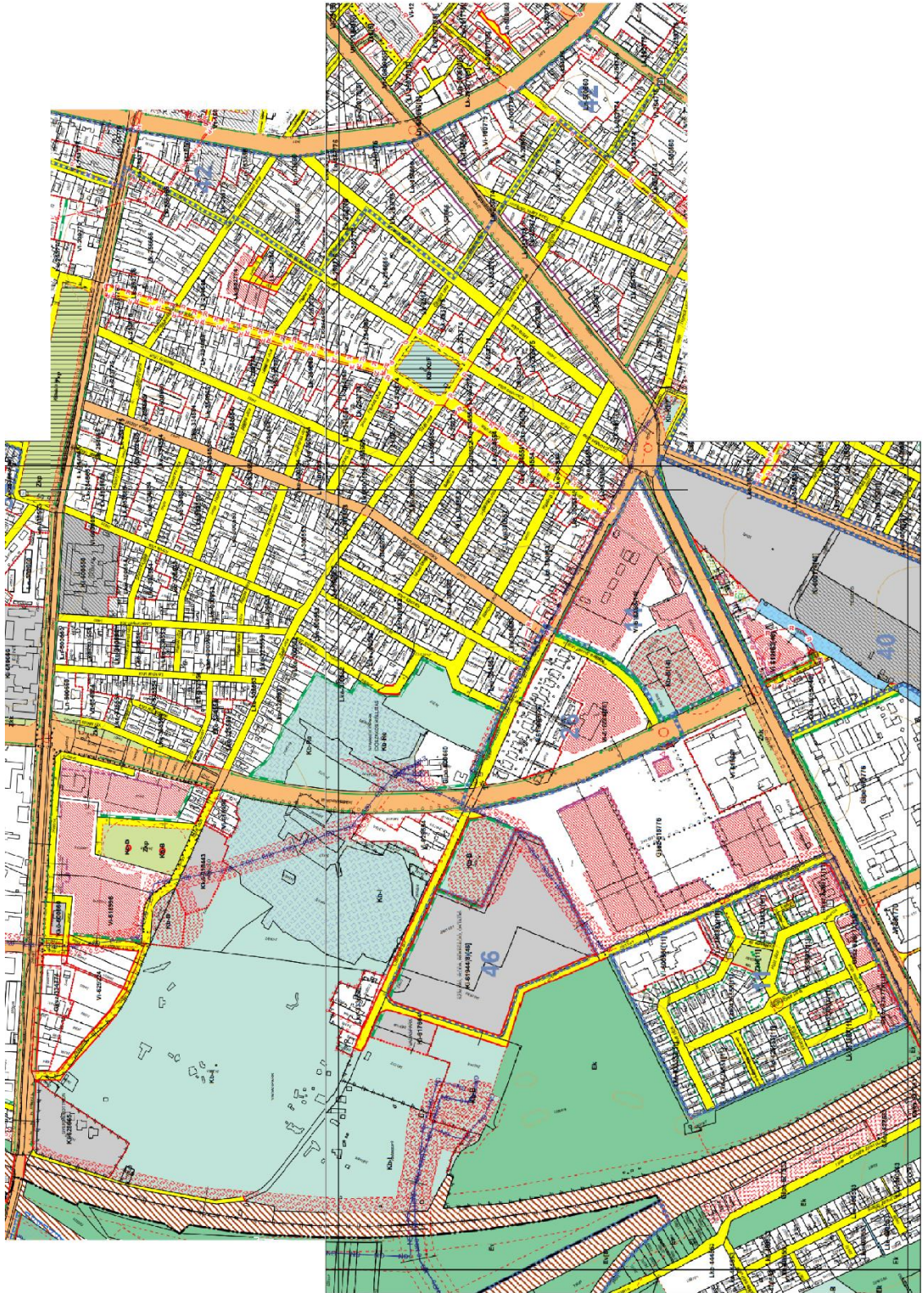
## Irodalomjegyzék

- BÁLINT S. 1976: A szögedi nemzet. A szegedi nagytáj népelete. Első rész (A Móra Ferenc Múzeum Évkönyve) 1974-1975/2, Szeged. 103 p.
- BÁTYI Z. 1986: Sugárutak közé szorított világ: Móraváros kialudta álmát? – Délmagyarország 76. 4. p. 1.
- BÁTYI Z. 2000: Cserepes sor, a bronzérmes bolhapiac: a kínai ruhát, a lengyel üveget, az izraeli műszaki cekket kínál – Délmagyarország 90. 54. pp. 1-9.
- BÁTYI Z. 2004: Cserepesen termelt forintok: egymillió vásárló fordult meg eddig Móraváros híres piacán. – Délmagyarország 94. 197. p. 9.
- BLAZOVICH L. 2007: Szeged rövid története. – Csongrád Megyei Levéltár, Szeged. pp. 192-199.
- CSAPÓ T. 2004: Néhány gondolat a hazai városok beépítéséről
- CSAPÓ T. 2012: A beépítettség és a beépítés vizsgálata Budapesten
- CSAPÓ T. et. al. 2012: Zalaegerszeg településképeének változása
- DOMBAI T. 2007: ALDI épül Móravároson? Újabb diszkont nyílhat a Lidl mellett - közgyűlési döntésre várnak. – Délmagyarország 97. 245. pp. 1-5.
- DOMBAI T. 2008a: Kálvária-domb nő az egykori benzinkút helyén: két év kellett a város és az OMW megegyezéséhez – Délmagyarország 98. 135. p. 5.
- DOMBAI T. 2008b: Móravároson Tesco és OBI Áruház is épül. – Délmagyarország 98. 72. p. 5.
- FEKETE K. 2008: Déli városközpont épül a déli kapunál: Szeged leglátványosabb beruházásai most a Szabadkai úton zajlanak. – Délmagyarország 98. 153. p. 4.
- GÁT L. 2005: Lidl a Cserepes sori piacnál: augusztusban újabb áruház nyílik. – Délmagyarország 95. 152. pp. 1-5.
- HORVÁTH L. 2007: Új helyen a Waldorf. – Délmagyarország 97. 241. p. 4.
- KÉRI B. 1999: Móraváros parkosodik: egyelőre csak irtják a fákat. – Délmagyarország 89. 77. p. 5.
- LENNER T. et. al. 2021: Hódmezővásárhely történeti földrajza
- MENDÖL T. 1963: Általános településföldrajz. Akadémiai kiadó, Budapest. p. 465.
- MUCSI L. – UNGER J. – HENITS L. 2009: A beépítettség és a városi hősziget kapcsolatrendszerének vizsgálata geoinformatikai módszerekkel Szegeden. – Földrajzi Közlemények 133: 4 pp. 411-429.
- MUCSI L. 2011: Beépítettség és tájhasználat vizsgálata távérzékelte adatok alapján dél-alföldi példákon keresztül
- NYILAS P. 2002: Laktanya helyén lakópark: bontják a betonalapzatot, építik a pékséget – Délmagyarország 92. 240. pp. 1-5.
- NYILAS P. 2005: A kaszárnyából lakópark: tizenhárom hektáron 488 lakás épül – Délmagyarország 95. 4. p. 4.
- SZABÓ C. SZ. 2004: Kármentesítés a Kálvárián: zöld terület lesz az egykori benzinkút helyén – Délmagyarország 94. 256. p. 4.
- SZÁVAY I. 1975: Móraváros jövője. – Délmagyarország 65. 81. p. 3.
- ÚJSZÁSI I. 2007: Megszűnik a "cigány iskola" a Kolozsvári téren: a mórások több szegedi intézményben tanulnak tovább. – Délmagyarország 97. 33. pp. 1-5.

[1] Google utcakép <https://www.google.hu/maps>, utolsó hozzáférés: 2022. május 14.

- [2] Szeged MJV Építési Szabályzata (SZÉSZ). <https://www.szegedvaros.hu/szesz/>, utolsó letöltés: 2021. november 7.
- [3] [fentrol.hu](https://fentrol.hu), utolsó hozzáférés: 2022. május 14.
- [4] Google Earth Pro szoftver, utolsó hozzáférés: 2022. május 14.
- [5] Szeged Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve (2017.) <https://www.szegedvaros.hu/jovahagyott-telepuleskepi-arculati-kezikonyv-valamint-telepuleskepi-rendelet-kozzetetele/>, utolsó letöltés: 2021. november 22.
- [6] Szeged Panoráma: A szegedi városrészek története: Móraváros (2020.) <https://szegedpanorama.blogspot.com/2013/02/a-szegedi-varosreszek-tortenete.html>
- [7] Ingatlan statisztikák. <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Szeged>
- [8] Munkáshiány és munkaerő- gazdálkodás: előadás a technika hónapja alkalmával. – Délmagyarország 54. 66. p. 3. (1964)
- [9] 40 üzlet, 400 munkahely 7 milliárdért: Napfény park nyílik pénteken - gyógyszertár, gyorsétterem, 1250 parkoló az új bevásárlóközpontban. – Délmagyarország 98. 229. pp 1-5. (2008)
- [10] Szeged Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciója. Verziószám: Szeged\_TFK\_v21 [https://www.szegedvaros.hu/document\\_category/varosfejlesztesi-anyagok/](https://www.szegedvaros.hu/document_category/varosfejlesztesi-anyagok/), utolsó letöltés: 2022. március 8.
- [11] KSH GIS 2007 szoftver, utolsó hozzáférés: 2022. május 10.
- [12] A nagyvárosok belső tagozódása – SZEGED – Központi Statisztikai Hivatal Csongrád Megyei Igazgatósága pp. 32-56. (2003.)
- [13] Szeged 365 fotóriport: brutális állapotok a Cserepes sori szegénynegyedben. <https://szeged365.hu/2021/02/12/szeged-365-fotoriport-brutalis-allapotok-a-cserepes-sori-szegenynegyedben/>

## Mellékletek



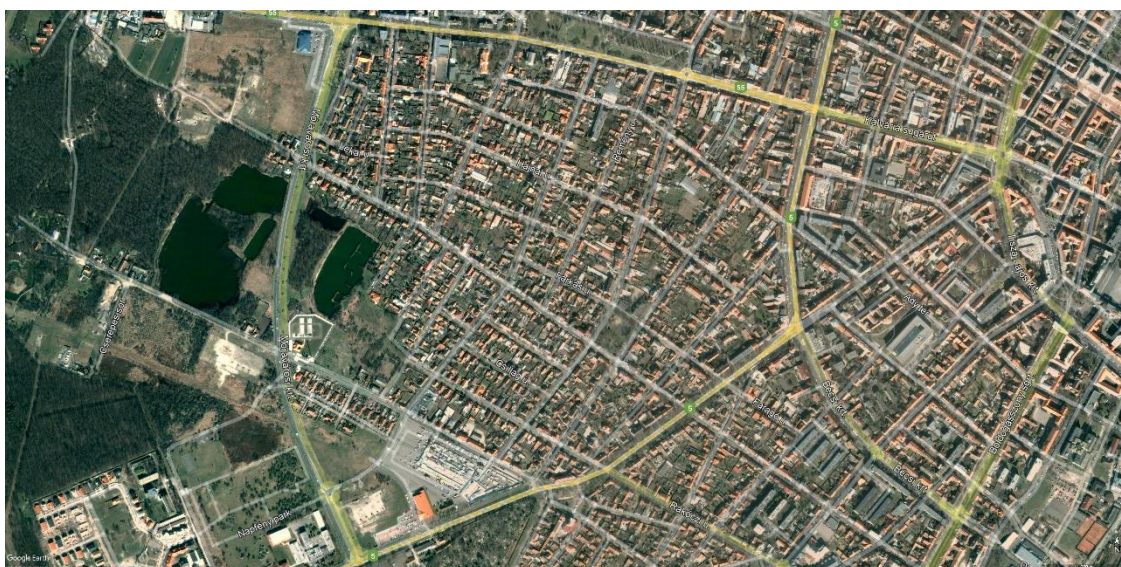
1. melléklet: Szeged MJV Építési Szabályzata (SZÉSZ). Forrás: szegedvaros.hu, 2017. (VI.27.) Utolsó letöltés: 2021. november 22.



2. melléklet: Légifelvétel Móravárosról 1978 áprilisában. Forrás: [fentrol.hu](http://fentrol.hu)



3. melléklet: Légifelvétel Móravárosról 1992 novemberében. Forrás: fentrol.hu



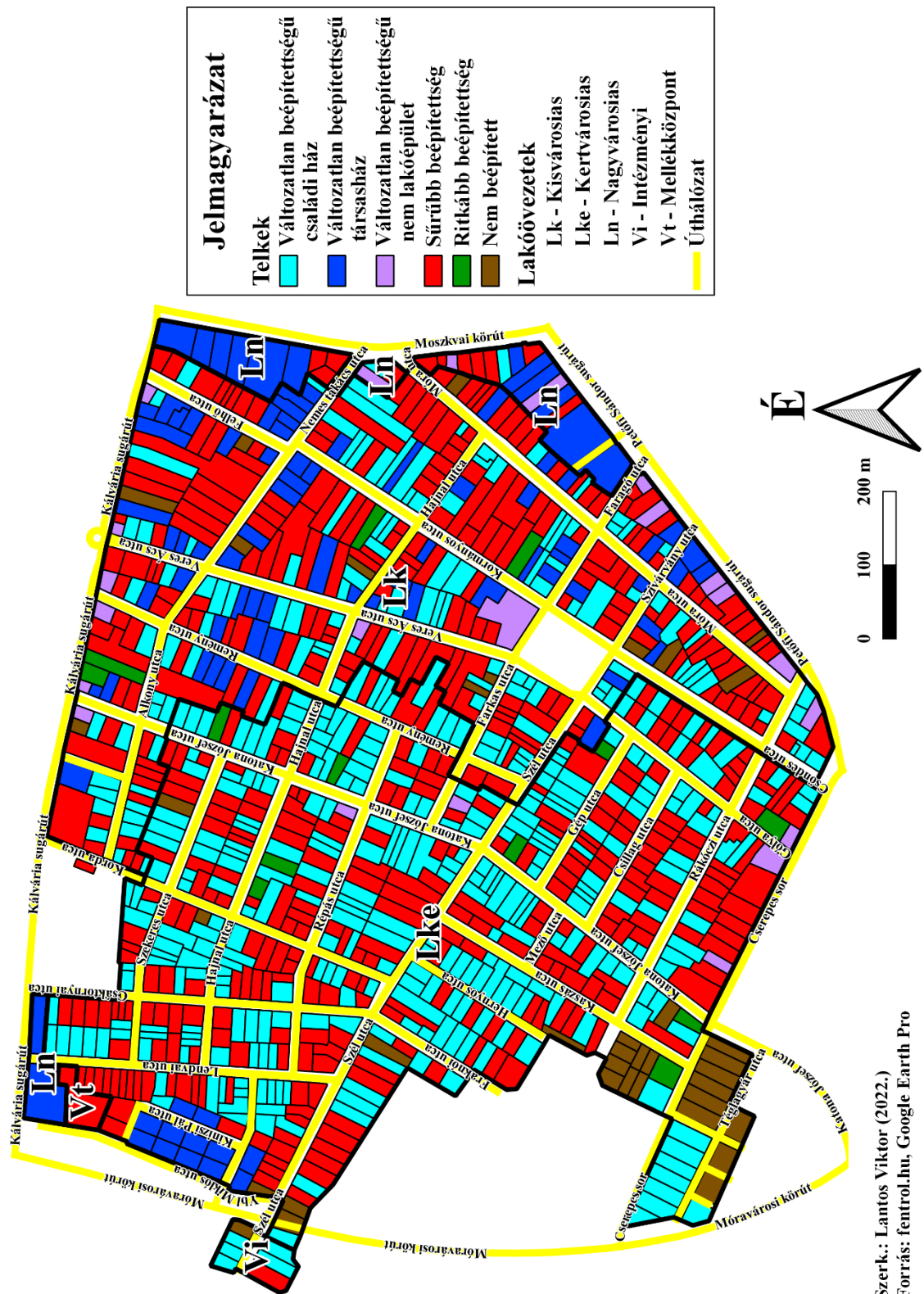
4. melléklet: Légifelvétel Móravárosról 2007 márciusában. Forrás: Google Earth Pro



5. melléklet: Légifelvétel Móravárosról 2014 márciusában. Forrás: Google Earth Pro



6. melléklet: Légifelvétel Móravárosról 2021 márciusában. Forrás: Google Earth Pro



7. melléklet: Móraváros beépítettségének változása 1978 és 2021 között és a városrészben megtalálható lakóövezetek