

SZEGED-MÓRAVÁROS TELEPÜLÉSMORFOLÓGIAI JELLEMZŐINEK VIZSGÁLATA

HEGEDŰS GÁBOR – LANTOS VIKTOR PÉTER

STUDY OF MORPHOLOGICAL CHARACTERISTICS OF SZEGED-MÓRAVÁROS CITY DISTRICT

In our study, we examine the settlement morphological characteristics of the Móraváros city district of Szeged. Our choice of topic is justified by the fact that no detailed settlement morphological research has been carried out in this rapidly transforming district of Szeged city, so far. Our main research questions focus on the changes that have taken place in the residential area of Móraváros in recent decades.

As the first step of the research, we reviewed the history of Szeged-Móraváros from the establishment of this city district to the present day. We analysed the Building Code of Szeged, paying special attention to studying the building conditions typical of Móraváros, and we studied the territoriality of the characteristics of the demographic, social, educational, housing stock and infrastructure statistical indicators available for the district, as well as the trends of recent years. By analysing aerial photographs, we examined the morphological transformation of Móraváros going back several decades. Finally, as the main method of our research, we examined the built-up area and residential buildings of Móraváros in our field survey in the entire plot-level study area defined by us. To illustrate our research results, we prepared maps of the built-up area of the district. We registered the type of each residential building and the construction time of the buildings and renovated buildings. During our field survey, we documented the typical examples of each installation variant in several parts of the district, according to their type, age and degree of renovation.

Our research results show how the residential area construction changes in the district transformed parts of Móraváros, how the building stock changed, and how the transformation affected the whole district. According to the results of our study, we can observe the spread of the new condominium construction method in the eastern part of Móraváros, which significantly increases traffic here. In addition, the gradual renewal of the family housing zone and the appreciation of the district take place in the western part of Móraváros.

1. A TANULMÁNY CÉLJAI ÉS KUTATÁSI KÉRDÉSEI

Kutatásunk céljai Szeged Móraváros településrészének épületállományi vizsgálata, a városrész hármas tagozódásának és kisebb léptékű területi különbségeinek bemutatása, az épületállomány átalakulásának bemutatása, a

beépítés típusának, idejének és módjának jellemzése, és e tényezők Móraváros lakóövezeti képét befolyásoló hatásainak bemutatása.

A kutatási mintaterület kiválasztásában fontos szerepe volt annak, hogy a vizsgálatainkat olyan városrészben végezzük, ahol az általunk bemutatni kívánt folyamatok látványosan megjelennek, és alátámasztják a felvetéseinket. A téma indokoltságát bizonyítja, hogy Móraváros egy intenzíven átalakuló városrész Szegeden belül. Az elmúlt évtizedekben jelentősen nőtt a területe beépítettsége, és a beépítettség lényegesen változott. Ugyanakkor az általunk választott mintaterületet még nem vizsgálták részletesen településmorfológiai szempontok szerint. A vizsgálat viszont indokolt tudományos szempontból, hiszen például 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. Szerinte e típus Magyarországon egyre inkább visszaszorul, és vélhetően teljesen el fog tűnni a települési átalakulási folyamatok hatására (CSAPÓ 2004).

Kutatásunk fő kérdése, hogy hogyan alakult át Móraváros lakóövezete morfológiai-beépítési szempontból? Kutatási részkérdéseink, 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? Célunk bemutatni Móraváros átalakulását az utóbbi évtizedekben az ezt jellemző gazdasági és társadalmi folyamatok tükrében.

2. A MAGYARORSZÁGI NAGYVÁROSOK TELEPÜLÉSMORFOLÓGIAI BEÉPÍTÉSI TÍPUSAINAK JELLEMZŐI

A kutatási témához kapcsolódóan először áttekintettük a magyarországi vidéki városok beépítettségi típusaira jellemző vizsgálatokat. A települések beépítési módjainak kategorizálására többféle tipizálást is kidolgoztak Magyarországon, 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-hóstáti típusokat. Kutatásainak eredményeit az 1963-ban megjelent összefoglaló művében összegezte, amelynek számos elemét napjainkban is használja még a településföldrajz (MENDÖL 1963; CSAPÓ 2004).

A településföldrajz által használt beépítési típusok közül a zárt sorú, többszintes beépítés kategóriája változott a legkevesebbet Mendöl Tibor óta (1. táblázat). 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. Olyan

városokban, mint például 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 ennek jelentését, mint a településföldrajz. Ennek megfelelően sűrű, zárt beépítésű, nagyvárosias jellegűnek tartják, és 12,5 méternél magasabbnak, tehát négy vagy annál több emeletesnek határozzák meg. Az elmúlt évtizedekben sokat nőtt a zárt sorú, többszintes beépítés aránya a hazai nagyvárosokban, mivel a belvárosi részekben meglévő hézagokat beépítették, a magasabb épületek közé ékelődött földszintes házak helyére pedig többemeletes épületeket emeltek. Így napjainkra a belvárosi területek építészeti egységessé váltak, és nagyobb átlagmagasság alakult ki (CSAPÓ 2004).

1. táblázat: A hazánkban előforduló lakóterület-beépítési tipizálások.

Table 1. Residential space built-in types in Hungary

KSH	Településrendezés (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 középmagas előoldal, hátsókertes 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

Forrás: Csapó (2004)

A településföldrajz által használt zárt sorú, földszintes beépítési forma kategóriája szintén a nagyobb városok belső részein jellemző, bár aránya 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 az 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 2004).

A hézagos földszintes beépítési típust sem a KSH, sem az OTÉK nem különíti el önálló kategóriaként, hanem az előző típushoz veszi. A településföldrajz viszont önálló kategóriaként kezeli, ami átmenet képez 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 teljesen el fog tűnni. Ugyanakkor a 2000-es évek elején még jelentős számban előfordult Szegeden, ahol Móraváros zömét ilyen jellegű épület alkotta CSAPÓ TAMÁS kutatása alapján, mely előfordulás kiemelkedő jelentőségűnek számít országosan is. E típus Szegeden belül kisebb arányban megtalálható Alsóvároson, Rókuson és Felsővároson is, de néhány hazai nagyvárosban szintén előfordul, változó arányban (CSAPÓ 2007, MUCSI 2011).

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

A tömbös beépítési típus, amely az egyik legfiatalabb beépítési típus az urbanizációs városnövekedés kezdetétől, az 1960-as évektől jelent meg Magyarországon. Jellemzője, hogy a hasonló korú, stílusú és technológiájú épületek, amelyek többnyire igen magasak, 4-10 emeletesek, komplett lakótelepeket alkotnak a vidéki nagyvárosokban. A villaszerű beépítés az egyik legkritikábban elterjedt beépítési stílus, általában 1-2 emelettel rendelkezik és egy-egy család által lakott. Az épület formája általában egyedi, és többnyire nagy, gondozott kert tartozik hozzá. A sorházas beépítés a rendszerváltást követően terjedt el, jellemzően előkerttel rendelkező és zárt sorúan beépített, legfeljebb háromszintes családi házak sorozata. A településföldrajzon kívül sem a KSH, sem az OTÉK nem kezeli külön kategóriaként ezt a beépítési formát, és jellemzően a földszintes, zárt beépítéshez hasonlítják (CSAPÓ 2004).

A 2000-es évek elején a magyarországi nagyvárosok egyik jelentős beépítési formája a családi házas, házanként 1-3 lakással. Az OTÉK szerint a kertvárosias,

7 és fél méternél alacsonyabb, laza beépítésű házak sorolhatóak ide. Az egyetlen olyan tipikusan falusias jellegű beépítési forma, amelyet a KSH és az OTÉK is elismer a településföldrajz mellett, a fésűs, falusias beépítési kategória. Az OTÉK definiálása szerint 7,5 méternél alacsonyabb, a KSH szerint pedig 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 2004).

3. SZEGED-MÓRAVÁROS JELLEMZŐI

Szeged Móraváros nevű városrésze a Körtöltésen belül, a Belvárostól nyugati-délnyugat irányban helyezkedik el, és Szeged belső lakóövének része (CSAPÓ 2007). A városrészt a Moszkvai körút – Szabadkai út – Móravárosi körút – Kálvária sugárút által határolt terület alkotja, illetve az ezektől nyugatra fekvő Sancer-tavak, Szegedi Vadaspark és Napfény Park bevásárlóközpont. A vizsgálatunk mintaterülete a városrész Kálvária sugárút – Moszkvai körút – Petőfi Sándor sugárút – Cserepes sor – Katona József utca – Móravárosi körút által határolt része. Ez a terület lefedi Móraváros lakófunkcióval rendelkező területét, a Vadaspark lakóparkot kivéve. A városrész egészét és a kutatási mintaterületet az 1. ábra külön ábrázolja.

1. ábra: Móraváros és a kutatási mintaterület lehatárolása
Figure 1. Delimitation of Móraváros and the research sample area



Forrás: Google Earth Pro (2022) alapján saját szerkesztés (2023)

Szegeden a 19. század közepére fokozatosan egységesült az Alsóvárosból, Felsővárosból és a Palánk városrészből álló hármas városszerkezet, és ekkor kezdett kiépülni Móraváros is (*BAJMÓCY 2009*) [1]. A Móra elnevezés eredete több évszázados, Móra Balázs főbíró idejére megy vissza, akinek cölöpökkel védett nemesi kúriája ezen a területen állt 1676-ban. E városrész a 18. századig lakatlan volt, mivel vízállási szempontból kedvezőtlen fekvéssel rendelkezett a terület (*BÁLINT 1976; BÁTNYI 1986*). A mai Móraváros területe még a 18. században is lakatlan volt, ezt bizonyítja, hogy a Kálváriát és a temetőket, amelyek a városok szélére építették kerülni, először a móravárosi Kálvária téren állították föl Szegeden. Itt volt egymás mellett a piaristák kertje, a katolikus, a görögkeleti és a zsidó temető is [2]. Móraváros benépesedésével a temetőket más, a városrészen kívüli helyekre telepítették [2]. A Kálvária téren az itt álló Kálvária-domb őrzi annak emlékét, hogy a téren egykoron egy kápolna is állt (*SZABÓ 2004; DOMBAI 2008*).

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. Ugyanakkor a házak színvonala elmaradt más szegedi városrészekétől, mivel alacsonyabb társadalmi-gazdasági státuszú népesség lakta. Móraváros utcanevei számos családnevet őriznek (például Móra, Hajnal, Szekeres, Répás, Csillag, Kormányos, Faragó), emellett olyan utcákat is találunk, amelyek az ott élő iparosok foglalkozására vonatkoznak (például Veres Ács, Nemes Takács) (*BÁLINT 1976; BÁTNYI 1986*).

A szegedi eklektikus-szecessziós városkép az 1879-es nagy árvíz után vált jellemzővé, emiatt az építészeti örökség nagy része nem túl régi, viszont a város területének nagy részén valamilyen formában jelen van. Szeged több városrészében (például Alsóváros, Felsőváros, Móraváros) szintén ismert és részben máig fennmaradt az ekkor épített kisvárosias, helyenként eklektikus-szecessziós jellegű épületállomány. Ennek a napsugaras díszítésű homlokzatos házak is részei, mivel LECHNER LAJOS tervezőcsapata a Nagyárvíz után is nagy figyelmet fordított a szegedi motívum használatára és segítette tovább élését [1].

A város fejlődését 20. században a világháborúk szakították félbe, amelynek következtében Szeged határmenti várossá vált, és gazdasági vonzáskörzetének jelentős részét elvesztette. A második világháború pusztításai a mai napig érzékelhetőek, hiszen például megszűnt a Tisza két partja közötti vasúti kapcsolat [1]. 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 (*BOROS 2009*), így Szeged és Móraváros lakásviszonyait tekintve az országos átlagtól sokáig emiatt is elmaradt. E korszak építkezései közül megemlíthetőek Szegeden a belvárosi lakóházépítések. Móraváros területén pedig kis léptékű,

alacsony beépítési intenzitású lakásépítések, a Faragó utcai munkáslakások és Cserepes sori bérházak létrehozása (BLAZOVICH 2007).

Mórávárosra 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 a második világháború után egy ideig építési tilalom volt a városrészen belül, mivel Szeged vezetősége eredetileg úgy tervezte, hogy városon belül Móráváros lesz a IV. és az V. ötéves terv lakásépítési területe. Ugyanis az államszocializmus időszakában, az 1970-es évektől a gyárak bővítéséből és újak alapításából következően Szeged lakossága növekedni kezdett, amely lakótelepek emelését, házak építését és a hozzájuk tartozó infrastruktúra kiépítésének szükségességét eredményezte. Így jelentős lakótelepek építésére is sor került. Erre a célra több városi területet is vizsgáltak, és többek között felmerült, hogy a Móráváros nyugati részében, a Sancer-tavak helyén épüljön ilyen övezet. Ugyanakkor például az itteni talaj jellemzői és a talajvíz magas szulfáttartalma miatt elálltak ezektől a tervektől, és végül ehelyett a Belvároshoz képest északkeleti fekvésű Tarján városrészre esett a választás (SZÁVAY 1975, BLAZOVICH 2007). Emiatt Móráváros területe egy igen jelentős urbanisztikai-városfejlesztési átalakítástól maradt mentes az államszocialista időszakban, és a következőkben említett beépítési változások túlnyomórészt a korábbi, második világháborút megelőzően létrejött épületállományban mennek végbe.

Az 1980-as évek végétől és az 1990-es évektől a fellendülő, magánereőből történő építkezések a sajátos, addig hagyományos építészeti arculatú belső lakóövi szegedi városrészek (például Alsóváros, Móráváros, Rókus) alapvetően telkenkénti, főként befektetők, ingatlanfejlesztők által vezérelt átépülését hozták magukkal, nagyobb léptékű városfelújítási, városrehabilitációs beavatkozások hiányában [1]. Más magyarországi közép- és nagyvárosainkban is megfigyelhető a belső lakóöv átalakulása (CSAPÓ 2004). Az így átformálódó városrészek városképe fokozatosan megváltozott a korábbi, Nagyárvíz után kialakult képhez képest. Ekkoriban Móráváros városrészben is kismértékű bővülés és fejlődés figyelhető meg.

Időrendben az egyik jelentős, mórávárosi beruházás a Cserepes Sori Piac kiépítése volt, amit 1989-ben nyitottak meg, és hamar a város legjelentősebb piacává vált, egészen a 2021-es bezárásáig. Ezt az egykori mórávárosi labdarúgó pálya területén hozták létre annak érdekében, hogy megszűnjön az illegális árusítás Szegeden (BÁTYI 2000; 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 2004).

A másik fejleszteni kívánt térség a Sancer-tavak környéke, illetve azt környező zöldterület volt, mivel ez számított Móraváros egyik leginkább alulhasznosított, külső, nyugati részének. 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 1999). A Sancer-tavak környékét egy 30 millió forintos beruházás keretében kívánták helyreállítani 1997-ben. A tavak partján kialakult gazos területek és illegális személtlerakó 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 1999).

Az ezredfordulót követően, a 2002-es év végén kezdték 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. Az első beköltözők számára kellemetlenséget jelentett viszont, hogy a közelben ekkor még nem volt élelmiszerbolt, ezért a nagybevásárláshoz a város távolabbi körzetébe kellett utazni (NYILAS 2002; NYILAS 2005).

További jelentős beruházások valósultak meg a 2007-es, illetve 2008-as évben Móraváros területén. Egy új bevásárlóközponton kívül a Délmagyarország nyomdája és egy sportcentrum is épült új, műfüves labdarúgó pályával, illetve a közlekedési rendet is átalakították (FEKETE 2008). Ezen a területen a beruházások előtt beépítetlen terület, illetve a Pick Szeged Szalámigyár és Húsüzem Zrt. épületei, a Fodor József élelmiszeripari szakközépiskola, a Szegedi Műjépgyára és az elhagyott Zalka Máté laktanya egy része voltak, de a látványos építkezéseknek köszönhetően kiépült a déli városközpont (FEKETE 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 forintra tervezett beruházás keretében. Tizenkétezer négyzetmétert a TESCO-nak, 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-ezeröttszáz négyzetméteres áruháza épült meg (GÁT 2005; DOMBAI 2007; DOMBAI 2008/b).

A városrész társadalmi-gazdasági szempontból tehát intenzív változásokon ment keresztül az utóbbi néhány évtizedben. Ennek hatására az egykor elmaradottabb városrész helyzete javulni kezdett Szeged többi részéhez képest. Móraváros vonzóbb célterületté vált a lakhatást keresők körében, mint

korábban, és növekedett a városrész lakosság száma (2. táblázat). 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 [4]. 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 [4].

2. táblázat: Móraváros városrész demográfiai és képzettségi mutatói
Table 2. Demographic and educational indicators of Móraváros district

Mutató megnevezése	KSH 2001-es népszámlálási adatok	KSH 2011-es népszámlálási adatok
Lakónépesség száma (fő)	10 169	12 709
Lakónépességen belül a 0-14 évesek aránya (%)	11,9	12,6
Lakónépességen belül a 15-59 évesek aránya (%)	67,3	67,6
Lakónépességen belül a 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

Forrás: Szeged Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója (verziószám: Szeged_TFK_v21). Szerk.: Lantos V. (2022)

Jelentősen javultak Móraváros népességének képzettségi mutatói is 2001 és 2011 között (2. 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 [4].

4. MÓRAVÁROS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁSAINAK VIZSGÁLATA

4.1. MÓRAVÁROS BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐI SZEGED ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ALAPJÁN

Szeged szabályozási terve alapján megállapítható, hogy nyugattól keleti irányban, a Móravárosi körüttől a Belváros felé haladva először a kertvárosias lakóterület jellemző, az ettől keletebbre fekvő területek kisvárosias jellegűek, végül a Moszkvai körút és Petőfi Sándor sugárút mentén nagyvárosias lakóterület fordul elő (2. ábra). 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 [3].

Az Építési Szabályzat alapján Móraváros nyugati részén a kertvárosi, ettől keletebbre a kisvárosi építészeti karakter jellemző, a keleti részen a Belvároshoz közelebb pedig a nagyvárosi karakter. 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 [3].

A beépítési átalakulás szempontjából megemlítjük, hogy a legkisebb kialakítható telekméret például a Belváros felőli nagyvárosias lakóterületen 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. 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 9-12,5 m is megengedett [3].

4.2. MÓRAVÁROS BEÉPÍTETTSÉGÉNEK VÁLTOZÁSA LÉGIFELVÉTEL-ELEMZÉS ALAPJÁN

Móraváros beépítettségét először légifelvétel alapján vizsgáltuk, majd a Quantum GIS térinformatikai szoftver segítségével készítettünk térképeket az egyes időszakokra vonatkozóan. Az elemzést Móraváros lakóterületének az 1. ábrán bemutatott mintaterületi részére végeztük el, a Vadaspark lakópark

kivételével, mivel az a városrész magjától távol helyezkedik el, és egyetlen beruházás keretében, strukturáltan alakították ki. A rendelkezésre álló légifelvétel alapján öt kiválasztott időpontra (1978, 1992, 2007, 2014, 2021) vonatkozóan elemeztük a telkek beépítettségét. Megvizsgáltuk minden telkre minden egyes, említett évben, hogy az előző vizsgálati időponthoz képest a telk beépítettsége növekedett, csökkent, nem változott vagy esetleg üressé vált. Ha egy telken nőtt a beépítettség, akkor ezt besűrűsödésnek, ha csökkent, akkor ritkulásnak neveztük. Külön kategorizáltuk az egyes időpontokban üresen álló telkeket, melyek általában akkor fordultak elő, ha egy telken álló épületet lebontottak, de még nem épült új a helyére (2. ábra).

2. ábra: Móraváros beépítettségének változása 1978 és 2021 között légifelvétel-
elemzés alapján

Figure 2. Change in the urban density of Móraváros between 1978 and 2021
based on aerial photography analysis



Forrás: fentrol.hu és Google Earth Pro szoftver. Szerk.: Lantos V. (2023)

Az 1978 és 2021 közötti, vizsgált időszakban a városrész telkenkénti besűrűsödésével végbemenő ingatlanfejlesztések voltak jellemzőek, és nem történt nagyobb léptékű tömeges beépítés Móraváros egyik pontján sem. A változásokról megállapítható, hogy a városrész 2021-ben megvizsgált telkeinek

44,8 százalékan tapasztaltunk sűrűbb beépítettséget 1978-hoz képest. Legkevésbé Móraváros nagyvárosias lakóövezetének telkei sűrűsödtek be a vizsgált időszakban, mivel ezek a területek már korábban jelentősen beépültek. Az ide sorolható 30 telek 40,0 százalékan nőtt a beépíttség. Móraváros kisvárosias lakóövezetben a legnagyobb mértékű és a leglátványosabb a beépíttség növekedése, mivel itt döntően korábbi családi házak helyére építettek társasházakat. Ennek hatására az ebben az övezetben található 410 telek 47,6 százalékan nőtt a beépíttség. A kertvárosias lakóövezetben található a legtöbb telek, összesen 600 darab. Ezek 43,7 százalékan nőtt a beépíttség 1978 és 2021 között, döntően abból eredően, hogy egy-egy tehetősebb család egy korábbi, leromlott minőségű, kisebb családi ház helyére egy nagyobb alapterületű, modernebb otthont építtetett (2. ábra).

A légifelvételek kiértékelésekor a vizsgálati időpontok kiválasztásakor szerepet játszott az egyes felvételek közötti időtartam, illetve a légifelvételek elérhetősége és minősége, különösen a régebbi felvételek esetén. Kutatásunkban a légifelvételek kiértékelését követően terepi felmérést végeztünk, ami a 2022. szeptemberi állapotokat mutatja be.

4.3. MÓRAVÁROS ÉPÜLETÁLLOMÁNYÁNAK VIZSGÁLATA TEREPI FELMÉRÉS ALAPJÁN

Terepi felmérésünk ugyancsak Móraváros lakóterületének az 1. ábrán lehatárolt mintaterületére vonatkozik, a Vadaspark lakópark kivételével. A felmérés célja a tanulmányunkban bemutatott légifelvétel-elemzés kiegészítése. A felmérés során megvizsgáltuk a városrész beépítettségét, a beépítés típusát és a beépítés idejét. Az említett mutatók a kutatásunk szempontjából vizsgálható adatok, hiszen terepbejárással viszonylag jól felmérhetőek, és célravezetően reprezentálják a városrészben lezajló beépítési folyamatokat.

A vizsgálat során igyekeztünk releváns szempontokat figyelembe venni, úgy, mint a régies és modern építési jegyeket, valamint az egyes épülettípusokra jellemző vonásokat. A felmért adatok alapján térképeket készítettünk, amelyek elemzésekor figyelembe vettük az egyes lakóövezeti kategóriákat, amiket Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzata [3] alapján határoztuk meg. Az Építési Szabályzat alapján három lakóövezeti típus jellemző Móravárosban: a kertvárosias, a kisvárosias és a nagyvárosias.

A beépítés módjának vizsgálatakor négyféle kategóriát különítettünk el. A beépített és nem beépített telkeken kívül külön kategorizáltuk az építés alatt álló, valamint a bontás alatt álló épületeket. A beépítés típusának vizsgálatakor azt elemeztük, 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 vizsgáltuk. Külön kategorizáltuk a második világháború előtt épült épületeket, melyekre többek

között 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 vettük az ebből az időszakból származó építészeti jellemzőket (például a Kádár-korszak kockaházai). Emellett kategorizáltuk az 1990 után épült épületeket is, amelyek például modernebb nyílászárókkal felszerelt, nagyobb méretű ingatlanok. Emellett a nem beépített és az építés alatt álló egységeket is külön kategóriákba soroltuk. Továbbá megvizsgáltuk, hogy a városrészben hol találhatóak olyan épületek, amelyek bár építési vonásaikból adódóan egyértelműen régi típusúak, de felújításra kerültek.

4.3.1. Móraváros épületállománya a beépítettség szerint

A beépítettséget tekintve (3. ábra) a városrész egészéről megállapítható, hogy nagyfokú beépítettség jellemzi, hiszen a vizsgált telkek több mint 95 százalékán található lakóépület. A nagyvárosias lakóövezetben nem jellemzőek a beépítetlen telkek, a felmérés idején csupán egy ilyen esetet találtunk.

A kisvárosias lakóövezetben szórványosan lehet találni beépítetlen telkeket. 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 (3. táblázat).

A vizsgálati időszakban nem voltak beépítve 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, mivel néhány évvel ezelőtt elkezdték felszámolni a Cserepes sori roma szegregátumot, amelynek első lépéseként megkezdték az itt található, alacsony komfortú, önkormányzati bérházak lebontását [5].

3. táblázat: Móraváros beépítettségi adatai 2022-ben
Table 3. Urban density data for Móraváros in 2022

Lakóövezet	Nagyvárosias	Kisvárosias	Kertvárosias
Beépített (db)	30 (96,8%)	398 (95,7%)	584 (94,8%)
Építés alatt (db)	0 (0,0 %)	9 (2,2%)	4 (0,6%)
Bontás alatt (db)	0 (0,0 %)	1 (0,2%)	2 (0,3%)
Nem beépített (db)	1 (3,2%)	8 (1,9%)	26 (4,2%)
Összes épület (db)	31 (100%)	416 (100%)	616 (100%)

Forrás terepi felmérés. Szerk.: Lantos V. (2023)

3. ábra: Móraváros beépítettsége 2022-ben
Figure 3. Urban density of Móraváros in 2022



Forrás: Google Earth Pro és terepi felmérés. Szerk.: Lantos V. (2023)

4.3.2. Móraváros épületállománya a beépítés típusa szerint

A beépítés típusát tekintve az egyes lakóövezeti zónák képe jelentősen eltér egymástól. Ennek alapvető okai az Építési Szabályzat [3] által előírt, 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 (4. ábra, 4. táblázat).

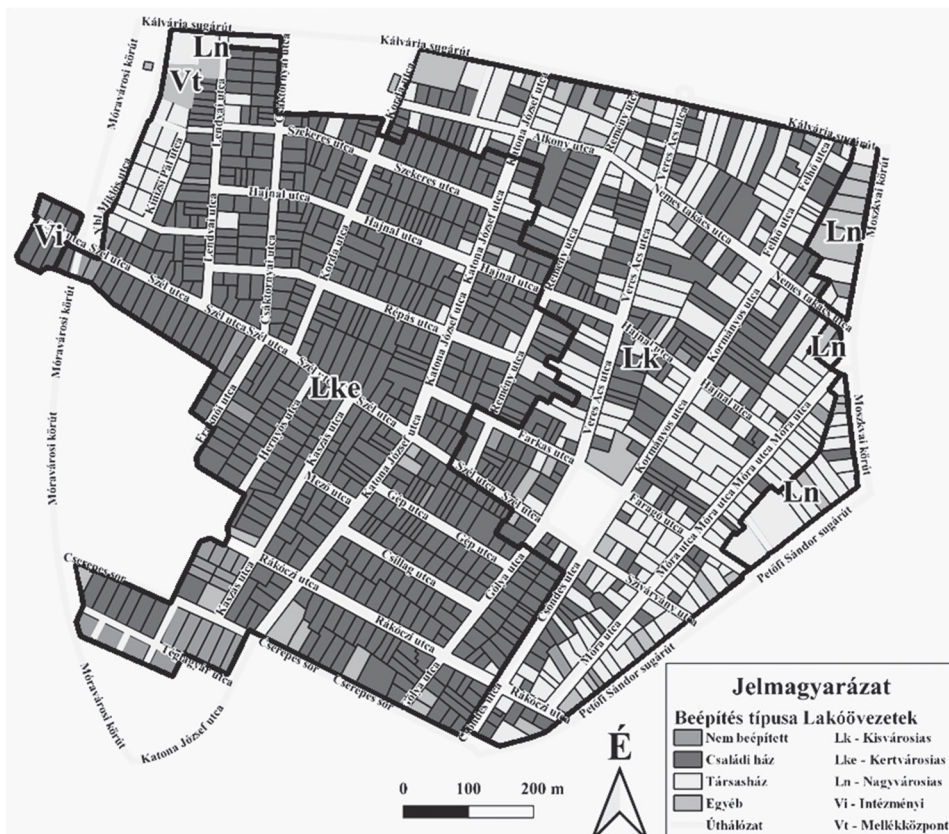
A legkisebb területű és elemszámú zóna a nagyvárosias lakóövezet, amely a mintaterület északi, illetve keleti peremén, a Kálvária sugárút, a Nagykörút és a Petőfi Sándor sugárút mentén húzódik. Itt 31 épületet vizsgáltunk meg, amely kevesebb, mint 3 százaléka a városrész teljes épületállományának. Az itt található épületek több mint 90 százaléka valamilyen társasház vagy üzlethelyiség (4. táblázat).

4. táblázat: Móraváros adatai a beépítés típusára vonatkozóan 2022-ben
Table 4. Data of Móraváros on the type of building in 2022

Lakóövezet	Nagyvárosias	Kisvárosias	Kertvárosias
Családi ház (db)	2 (6,5%)	202 (48,6%)	549 (89,1%)
Társasház (db)	19 (61,3%)	187 (45,0%)	30 (4,9%)
Egyéb (db)	9 (29,0%)	19 (4,6%)	11 (1,8%)
Nem beépített (db)	1 (3,2%)	8 (1,9%)	26 (4,2%)
Összes épület (db)	31 (100%)	416 (100%)	616 (100%)

Forrás: terepi felmérés. Szerk.: Lantos V. (2023)

4. ábra: Móraváros épületállománya a beépítés típusa szerint 2022-ben
Figure 4. Building stock of Móraváros by type of building in 2022



Forrás: Google Earth Pro és terepi felmérés. Szerk.: Lantos V. (2023)

A kisvárosias lakóövezetben a nagyvárosiashoz hasonlóan nagyobb telekméret a jellemző, melyek a városrész lakóépületállományának körülbelül 39 százalékát foglalják magukban (4. táblázat). Napjainkban ez az övezet a leginkább átalakuló, és itt ugyan a családi házak részaránya még magasabb, de az újonnan épülő társasházak térnyerése a jellemző. Ezt támasztja alá, 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 (4. 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 csupán a lakóövezet északnyugati részében, az Ybl Miklós utca és a Kinizsi Pál utca közti tömbben találunk, továbbá a Cserepes soron és a főbb utak mentén (például Katona József utca) néhány üzlethelyiség fordul elő.

4.3.3. Móraváros épületállománya a beépítés ideje szerint

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 városrész gyors átalakulására utal, hogy nagyvárosias lakóövezetben csupán egy olyan régi építésű lakóház található, amelyet felújítottak (5. táblázat, 5. ábra).

5. táblázat: Móraváros adatai a beépítés idejére vonatkozóan 2022-ben
Table 5. Data of Móraváros regarding the time of construction in 2022

Lakóövezet	Nagyvárosias	Kisvárosias	Kertvárosias
1945 előtt (db)	15 (48,4%)	210 (50,5%)	234 (38,0%)
1945-1990 között (db)	6 (19,4%)	71 (17,1%)	206 (33,4%)
1990 után (db)	9 (29,0%)	112 (26,9%)	140 (22,7%)
Építés/átalakítás alatt (db)	0 (0,0 %)	15 (3,6%)	11 (1,8%)
Nem beépített (db)	1 (3,2%)	8 (1,9%)	25 (4,1%)
Összes épület (db)	31 (100%)	416 (100%)	616 (100%)
Felújított épület (db)	1 (3,2%)	55 (13,2%)	107 (17,4%)

Forrás terepi felmérés. Szerk.: Lantos V. (2023)

A kisvárosias lakóövezetben zajlik napjainkban a legtöbb építkezés, illetve felújítás. Ennek köszönhetően az 1990 után épült lakóházak aránya magasabb,

ÖSSZEZÉS

A Móraváros beépítettségében zajló átalakulási folyamatok okai és következményei között szoros kapcsolat van. Bár a városrész gyors ütemben alakult át és változik napjainkban is, a városrész hármas tagozódása mellett kisebb léptékű területi különbségek ugyancsak kirajzolódnak.

Az elmúlt évtizedekben és években Szeged lakosság száma alapvetően csökkenő tendenciát mutatott, ezzel szemben a móravárosi városrészben a rendelkezésre álló adatok alapján 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. A városrészen belül a három lakóövezet közül a kisvárosias lakóövezetben a leglátványosabb az átalakulás, hiszen a régi családi házak helyére új, modern társasházak épülnek. A társasházak részarányának növekedése hozzájárul a városrész lakosság számának gyarapodásához és a városrész felértékelődéséhez. Ezzel szemben Móraváros kertvárosias lakóövezetében, ahol a maximális beépíthetőség szigorúbban korlátozott, a családi házak felújítása a jellemző. Ennek közvetlen hatásai a népességszám gyarapodásra kisebbek, de a folyamatos fejlődés kedvező hatással van a városrész imázsára. Az említett átalakulási folyamatok lehetőséget adnak a városrész folyamatos megújulására, az itt élők életszínvonalának fenntartására és fokozatos növelésére.

A szegedi településrendezési szabályozásban rögzített lakóövezeti típusok lényeges keretet adnak a Móravároson belül beépítés jövőbeli változtatására. Ez viszont csak részben korlátozza az átalakulási folyamatokat, mivel nincs a városrészben speciális és nagyobb léptékű lakóterületi önkormányzati városfelújítási tevékenység. Konkrétabb városfejlesztési stratégia híján inkább egyéni és befektetői döntések sorozata érvényesül, ami bizonyos településfejlesztési problémákat is felvet. Emiatt például a régi lakóépületek akkor kerülnek lebontásra, majd kerülnek intenzíven beépítve, amikor az a telektulajdonos számára anyagi szempontból előnyössé válik. Így jelentős beépítési és ezzel járó társadalmi-státuszbeli különbségek alakulhatnak ki akár egy telektömbön belül is a városrészben, és további komplex problémák adódnak például az úthálózat terheltségére és a városrész közlekedésére vonatkozóan.

IRODALOM

- BAJMÓCY P.** (2009): Szeged város fejlődésének társadalomföldrajzi aspektusai a kezdetektől a 20. század közepéig. – Földrajzi Közlemények, 133. 4. pp. 447-452.
- BÁLINT S.** (1976): A szögedi nemzet. A szegedi nagytáj népelete. Első rész (A Móra Ferenc Múzeum Évkönyve) 1974-1975/2, 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.
- BOROS L.** (2009): Szeged belső térfolyamatai az 1950-es évektől napjainkig. – Földrajzi Közlemények, 133. 4. pp. 453-465.
- CSAPÓ T.** (2004): Néhány gondolat a hazai városok beépítéséről. – Területi Statisztika, 44. 4. pp. 332-351.
- CSAPÓ T.** (2007): Szeged településmorfológiája. – In: KOVÁCS CS. – PÁL V. (szerk.): A társadalmi földrajz világai. Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság-és Társadalomföldrajzi Tanszék, Szeged, pp. 89-102.
- CSAPÓ T. – LENNER T.** (2012a) Zalaegerszeg településképeének változása. – Településföldrajzi Tanulmányok, 1. 1. pp. 115-137.
- CSAPÓ T. – PÁNYA I.** (2012b): A beépítettség és a beépítés vizsgálata Budapesten. A beépítettség és a beépítés vizsgálata Budapesten. – Településföldrajzi Tanulmányok, 1. 2. pp. 34-69.
- 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.
- 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.
- KÉRI B.** (1999): Móraváros parkosodik: egyelőre csak irtják a fákat. – Délmagyarország 89. 77. p. 5.

- LENNER T. – KOVÁCS G. – CSAPÓ T.** (2021): Hódmezővásárhely történeti földrajza. – Településföldrajzi Tanulmányok 10. 1-2. pp 85-95.
- MENDÖL T.** (1963): Általános településföldrajz. Akadémiai Kiadó, Budapest. 465 p.
- MUCSI L.** (2011): Beépítettség és tájhasználat vizsgálata távérzékelte adatok alapján dél-alföldi példákon keresztül. – In: RAKONCZAI J. (szerk.): Környezeti változások és az Alföld. Nagyalföld Alapítvány, Békéscsaba, pp. 159-167.
- NYILAS P.** (2002): Laktanya helyén lakópark: bontják a betonlapzatot, 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.

HIVATKOZÁSOK

- [1] Szeged Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve (2017.) <https://www.szegedvaros.hu/jovahagyott-telepuleskepi-arculati-kezikonyv-valamint-telepuleskepi-rendelet-kozzetetele/>
- [2] Szeged Panoráma: A szegedi városrészek története: Móraváros (2020.) <https://szegedpanorama.blogspot.com/2013/02/a-szegedi-varosreszek-tortenete.html>
- [3] Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzata (SZÉSZ). <https://www.szegedvaros.hu/szesz/>, utolsó letöltés: 2021. november 7.
- [4] Szeged Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiója. Verziószám: Szeged_TFK_v21 https://www.szegedvaros.hu/document_category/varosfejlesztesi-anyagok/
- [5] Szeged 365 fotóriport: brutális állapotok a Cserepes sori szegénynegyedben. <https://szeged365.hu/2021/02/12/szeged-365-fotoriport-brutalis-allapotok-a-cserepes-sori-szegenynegyedben/>