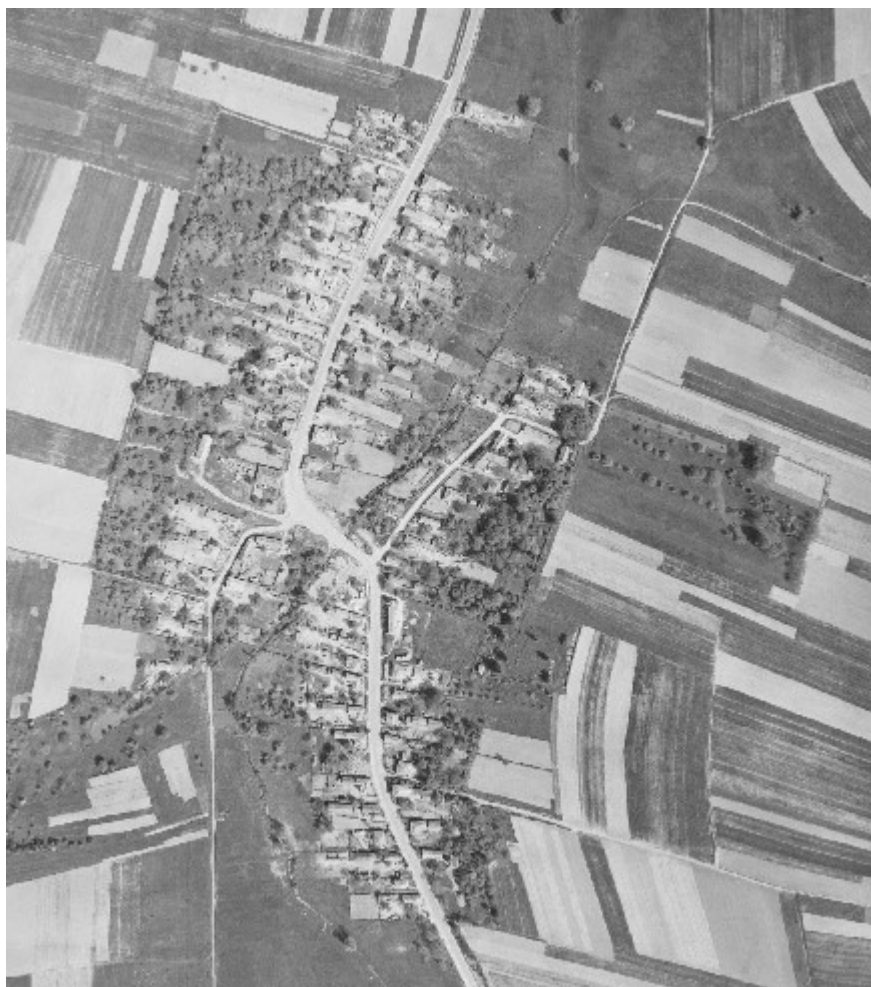
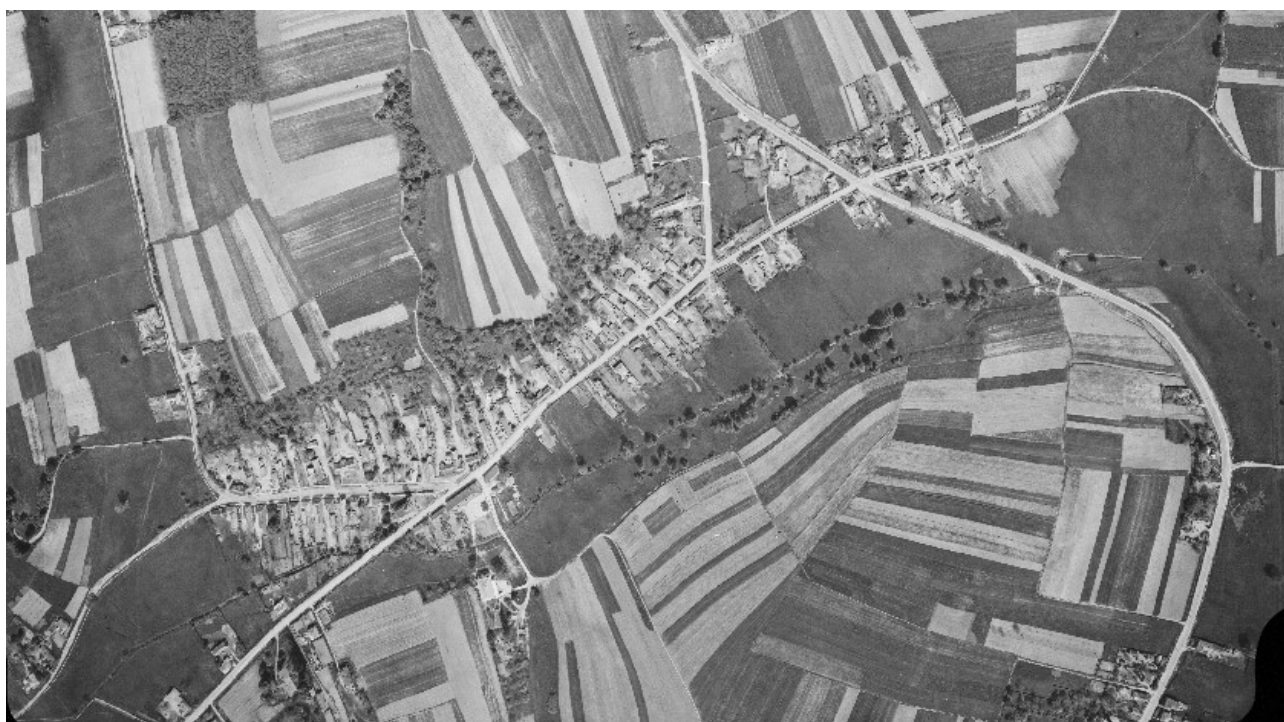


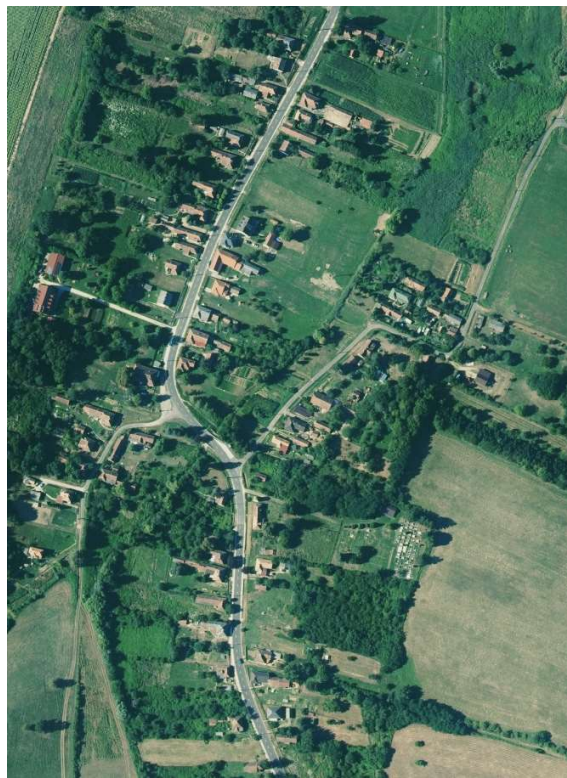


Lispe településrész, 1964



Szentadorján településrész, 1964

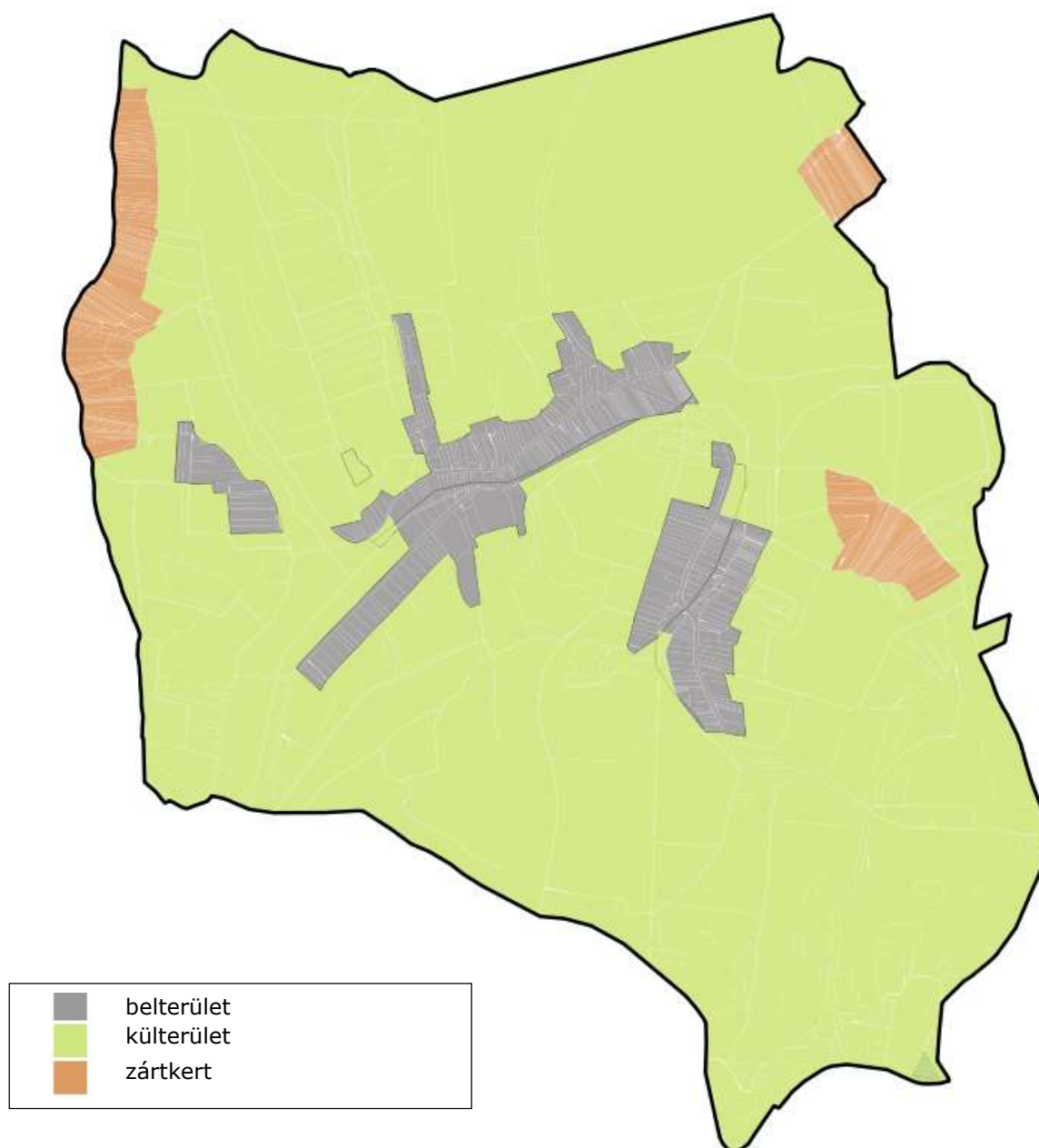




Lispesztadorján, a mai állapot műholdfelvételen

## területfelhasználás vizsgálata

A település nem rendelkezik hatályos településrendezési vagy fejlesztési tervekkel, így a területfelhasználás vizsgálata az ingatlannyilvántartás, illetve a valós hasznosítások alapján történik.



Belterületek, külterületek és zártkertek elhelyezkedése a településen

### belterületek

A falu szerkezetét vizsgálva elmondható, hogy a belterületek három egységbe tömörülve helyezkednek el.

A belterületekre összpontosulnak a művelés alól kivett területek. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti kivett megnevezések tartalmazzák azt, hogy az egyes területek milyen minőségben kerültek kivételre a művelés alól. Mindezt a valós állapotokkal összevetve következtethetünk a területek hasznosítására.

A következő oldalakon található térképeken a település kivett területei láthatók.



## Lispeszentadorján

Kivett megnevezés

- általános iskola
- árok
- áruház
- bázisállomás
- beépítetlen terület
- gazdasági épület, udvar
- gazdasági épület, udvar és beépített terület
- ipartelep
- közpark
- közterület
- közút
- kultúrház
- lakóház, udvar
- lakóház, udvar, gazdasági épület
- lakóház, udvar, gazdasági épület és mezőgazdasági tároló
- olajtermelő kút
- olajtermelő kút és út
- országos közút
- posta
- prérsház
- rakodó és út
- sporttelep
- Szentadorjáni-patak
- temető
- templom
- tűzoltóság
- vízmű
- zártkerti művelés alól kivett terület
- zártkerti művelés alól kivett terület , és gazdasági épület
- zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület





A településterv készítése szempontjából releváns hasznosítások a következőképpen jelennek meg a település belterületén, melyet a korábban leírtaknak megfelelően hatályos tervek hiányában az ingatlan-nyilvántartás és a valós állapotok alapján vizsgálunk.

#### 1. Lakóterületek

A település lakóterületei alapvetően falusias jelleget mutatnak, mely a telekstruktúra és a beépítések jellege alapján mondható el. A lakóterületek szerkezete alapvetően organikusan fejlődött, egyedül a Dózsa György utcában látható tervszerű kialakítás jellegét mutató utcakép. A lakóterületek nagy részén az ingatlanok kivett megnevezésében a lakóház mellett megjelenik a gazdasági épület, mely szintén a falusias jelleget erősíti.

A belterületeken sok a beépítetlen területként kivett ingatlan, illetve sok a lakóként kivett, de a valóságban beépítetlen terület. Lisperzentadorjában a központi belterületről különállóan, tőle nyugatra lévő belterületen több lakóházként kivett ingatlan van, mely a valóságban beépítetlen. A terület megközelítése is csak földúton biztosított.

#### 2. Vegyes területek

A vegyes területek az egyes közösségi, intézményi funkciók megjelenésével, illetve azok csoportosulásával vizsgálhatók.

A Béke út, Dózsa György út és Fő út csomópontjában kialakult teresedés köré több funkció is összpontosul, melyek a templom, általános iskola (mely mára nem működik, helyén vendégház található), áruház, kultúrház. A Lispei településrészen a funkciók csoportosulása nem tapasztalható, a központi részen csak a posta működött egykor, az épületet mára átalakították.

#### 3. Gazdasági, ipari gazdasági területek

A gazdasági területek a vegyes területek esetében alkalmazott funkció vizsgálattal történik, ahol a kereskedelmi, szolgáltató és ipari tevékenységeket vizsgáljuk.

Lisperzentadorján esetében két áruház (kisbolt) működik, egy a faluközpontban és egy Lispe településrészen, valamint több szálláshely is megtalálható a településen. A községnél kiemelendő a település déli külterületi része, ahol egykori olajbányászati területek vannak ipartelep néven kivéve művelés alól.

#### 4. Üdülőterületek

Üdülőterület nem található a településen.

#### 5. Különleges területek

A különleges rendeltetésű területek közé sorolható a településen a temetők területe. Lisperzentadorjánon két temető található mindkét településrészhez kapcsolódva egy-egy. Különleges területfelhasználás állapítható meg a temetőn túl a vadaspark területére, valamint az olajbányászati területek, olajkutak területe is ide tartozhat.

#### Zártkertek

A zártkerti területek változó arányban de továbbra is művelés alatt állnak az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint, a területek művelési ágai között szőlő, gyümölcsös, kert, gyepek is megtalálható. A valóságban nagy arányban tapasztalható a területeken a művelés felhagyása, az ingatlanok beerdősülése.

## Külterületek

A település külterületének jelentős részét képezi erdőterület, emellett megjelenik a mezőgazdasági művelés is.

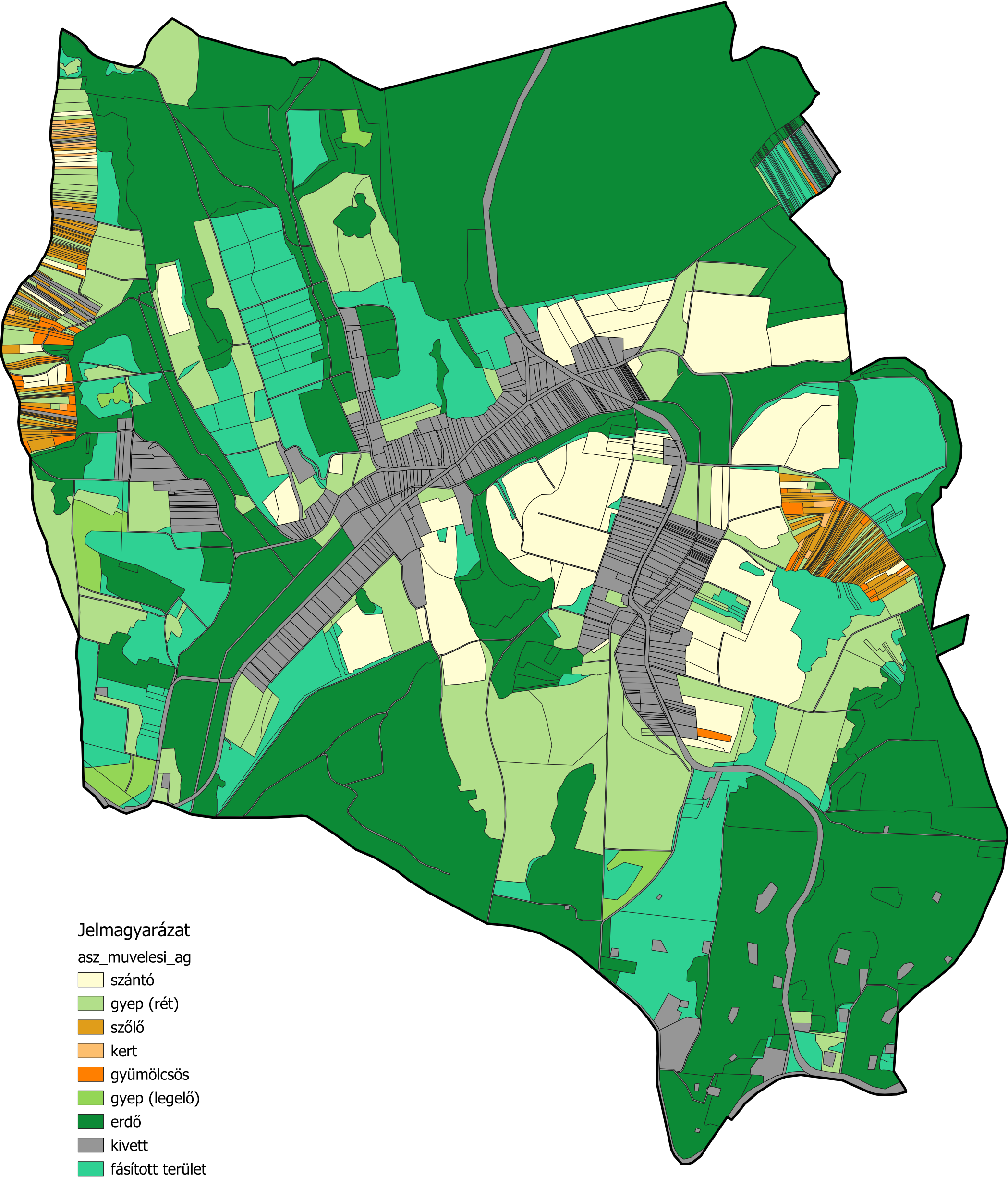
Lispezsentadorjánban az erdőket követően jelentős kiterjedésben találhatunk fásított területeket, melyek közé ékelődnek a gyepfelületek. Szántóföldi műveléssel a település keleti részén, Lispe településrész környezetében találkozhatunk.

A településen több vízfolyás, árok található, ezek vízgazdálkodási területként hasznosítottak.

A külterületek egyéb különleges hasznosításai korábban bemutatásra kerültek.



Lispeszentadorján közigazgatási területének művelési ág szerinti megoszlása



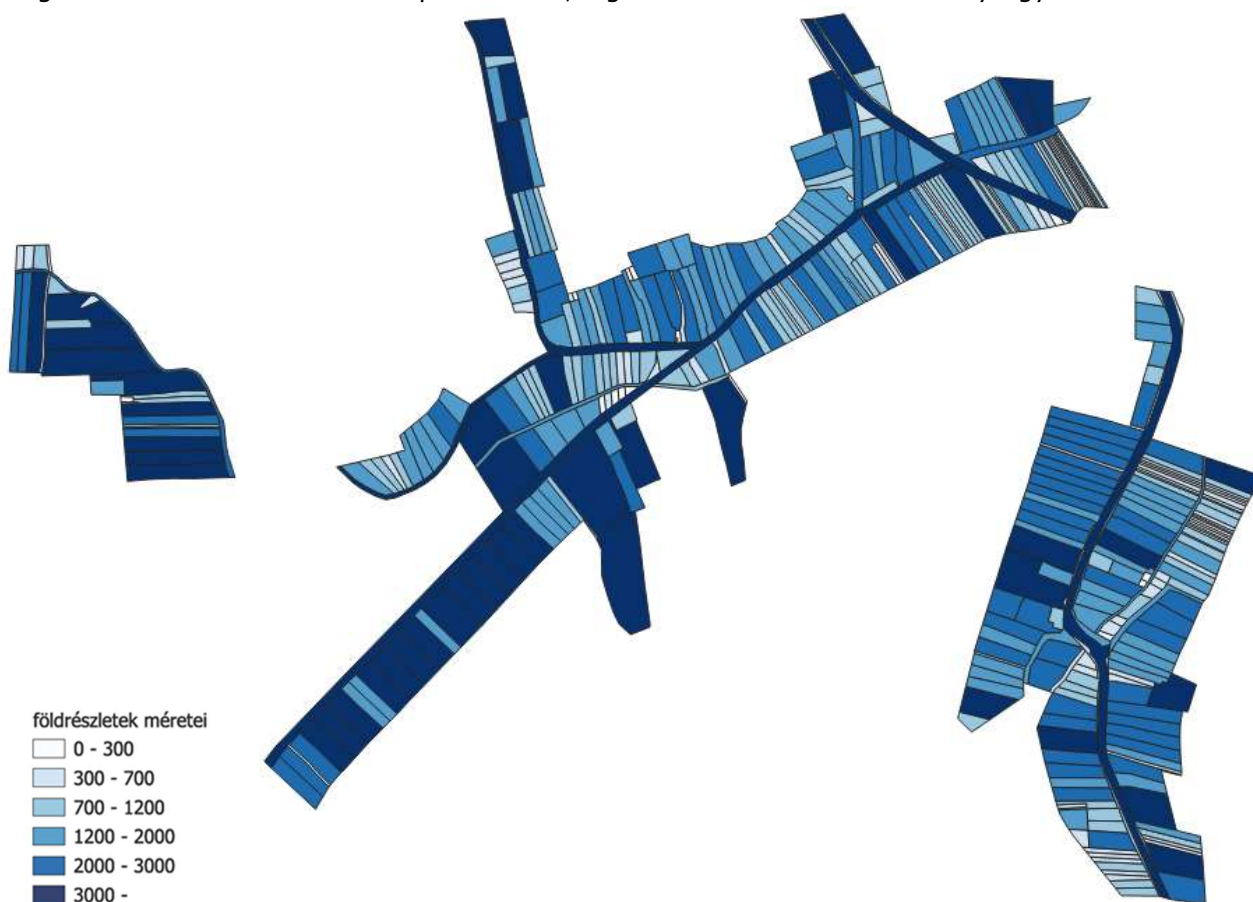
## A telekstruktúra vizsgálata

### telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A telekstruktúra vizsgálatával rálátást kaphatunk a település területén fellelhető földrészetek tulajdonságaira, mely a tervezett szabályozás megalkotásakor figyelembe veendő tényező.

Lispezsentadorján esetében a belterület három egységre oszlik. Az első, legnyugatabbi egység telekméreteinek vizsgálata nem releváns, mivel e belterületi egység beépítetlen terület és a jövőben sem cél itt beépítésre szánt területek kialakítása. Mindazonáltal elmondható, hogy e területen nagyméretű és 20 méter feletti szélességgel rendelkező telkek találhatók zömében, melyek közé néhány szalagparcella ékelődik be.

A további két településrészen a hosszanti telekformák dominálnak, mely dominancia csak az utak csomópontjában oldódik. A telkek sok esetben nem teljesítik a lakótelkek iránt támasztott mai követelményeket a telekszélességet illetően, mivel az sok esetben alig éri el a 15 méteres szélességet. Mindez túlságosan sűrű beépítést eredményez egyes helyeken. A telekméreteket illetően egységesség a legkésőbb kialakult utcákban tapasztalható, legszembetűnőbben a Dózsa György út mentén.



Lispezsentadorján belterületének telekméretei

A település zártkertjei jellemzően szalagparcellákból állnak. A külterületeken nagyobb telekméretek találhatóak, melyek igazodnak az erdő- és mezőgazdasági műveléshez.

### tulajdonjogi vizsgálat

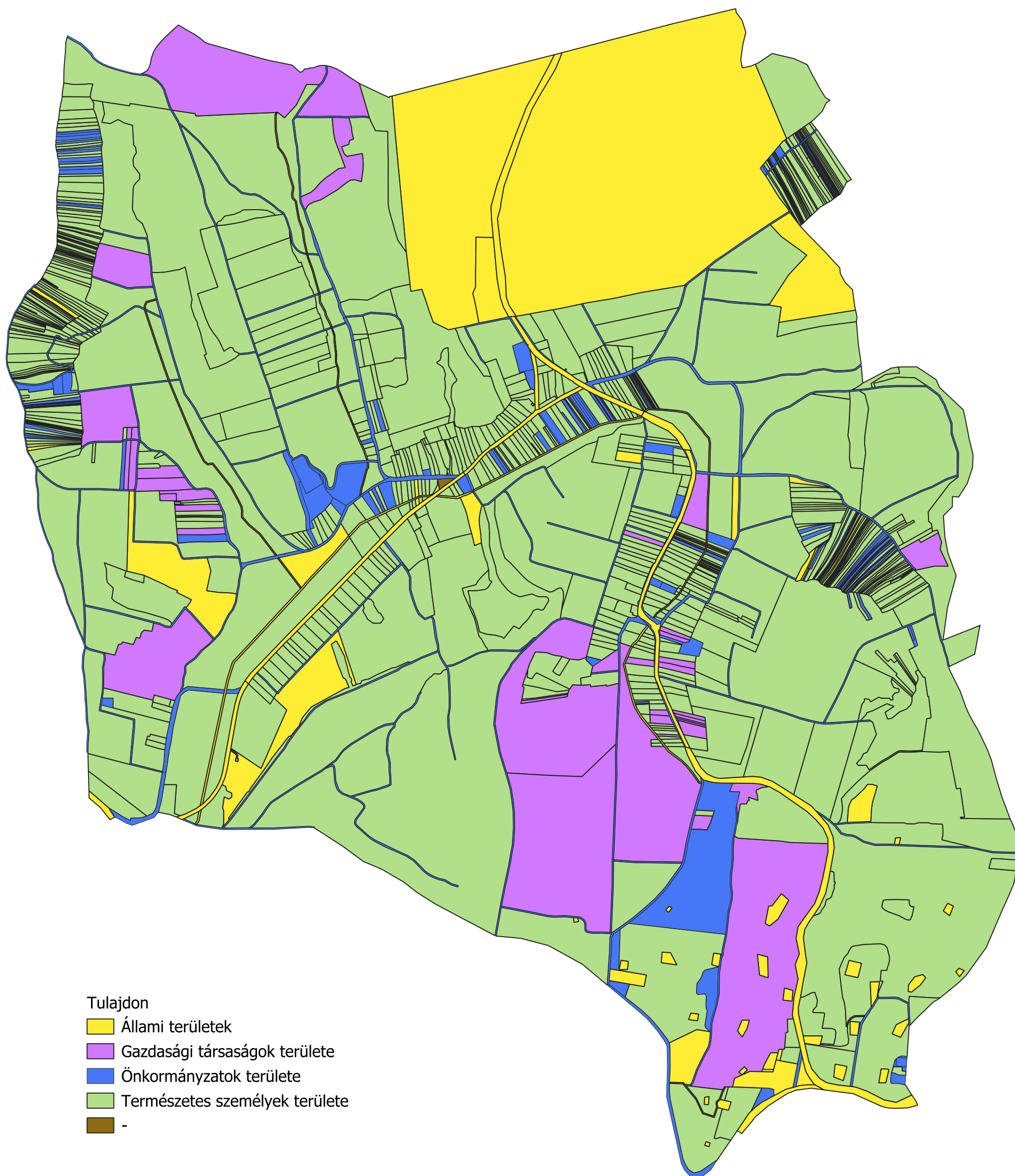
A település területének tulajdonjogi vizsgálatához az államigazgatási adatszolgáltatást vettük alapul. Ez alapján a település területe magántulajdonban, önkormányzati tulajdonban, állami tulajdonban,

gazdasági társaságok tulajdonában, egyházi szervezetek tulajdonában áll a következő oldalon található térkép szerinti megoszlásban.

### **önkormányzati tulajdon kataszter**

Az önkormányzati tulajdonú telkek elhelyezkedése kiemelve a tulajdonjogi térképet követően látható.

## Lispeszentadorján közigazgatási területének tulajdonjog szerinti megoszlása





Lispesztadorján közigazgatási területének önkormányzati tulajdonban álló ingatlanjai



## 2.9. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

### Az építmények vizsgálata – beépítési jellemzők, településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Lispezsentadorján két településrészből áll, ugyanis Lispe településrész különálló egységet képez. A településen országos mellékút halad keresztül, így az egyéb környező településeken érzékelhető zsákfalú jelleg itt nem érvényesül. Mindez a beépítéseken is tapasztalható, jóval több intézmény, turizmust kiszolgáló épület található e község területén.

Kiscsehi felől a faluba érkezve a Dózsa György úton haladhatunk keresztül, melyre egyoldali beépítés jellemző. Az egyoldali beépítés az utca keleti részén található meg, a túloldalon a Szentadorjáni-patak völgye és erdőterületek helyezkednek el. Mindez az utcának kellemes hangulatot biztosít. Ez a falu legkésőbb kialakult utcája, telekstruktúrájára nagyrészt szabályosság jellemző. Itt is találhatunk beépítetlen ingatlanokat, de ezek aránya jóval kisebb.

Az utcában az épületek előkert nélkül vagy kisméretű előkerttel helyezkednek el, egységesség legfeljebb néhány ház erejéig tapasztalható. Mindennek megfelelően homlokzati térfalképzésről nem beszélhetünk. A beépítési mód alapvetően oldalhatáron álló, ahol a kijelölt oldalhatár az északkeleti. Néhány ingatlan kilóg a sorból, szabadon álló beépítésével vagy az oldalkert feltehetően szabálytalan beépítésével.

Az épületek egységes mintát nem követnek. Nagyrészt földszintesek, épülettömegük tengelye az utcára merőleges, több épület is „L” alakot vesz fel. A tetőformák között a sátoztető és a nyeregtető dominál, héjazatuk jellemzően cserépfedésű. Az épületek színezése néhány esettől eltekintve natur árnyalatokkal történt.



beépítések a Dózsa György út mentén

A Dózsa György út a faluközpontba ér véget a Béke úttal való kereszteződésben. Itt található egy kisebb teresedés, ahol több településközponti funkció is összpontosul. Itt helyezkedik el a templom, bolt, vendéglátó és szállás épületek, valamint kissé távolabb a Jókai Mór utcában a község művelődési háza. Az egykori iskola épületében ma turistaszálló működik.



az egykori iskola, ma szálló



rk. templom



légifelvétel a Béke út felől nézve



A Béke utca beépítése szintén nem egységes. Az épületek az utca déli oldalán egységesen előkert nélkül épületek, az északi oldalon változóan előkert nélkül vagy kis előkerttel kerültek elhelyezésre. Mindez szűk utcakeresztmetszetet ad, homlokzati térfalképzés nem jellemző. A beépítési mód oldalhatáron álló, mely az utca déli oldalán egységesen a keleti oldalhatár mentén alakult ki. Az utca északi oldalán változó, esetenként mindkét oldalhatár mentén beépült, melyből kifolyólag az oldalkertek nem biztosítottak.

Az épülettömegek tengelye az utcára merőleges. A főépületet jellemzően több melléképület is kíséri. A homlokzatok színvilágát tekintve a fehér és natúr színek vannak valamelyest túlsúlyba, de több kirívó színezésű épület is található. A tetőformák többnyire egyszerű nyereg, konty vagy sátoztetők, héjazatuk változó.



beépítések a Béke út mentén



A Béke utca a folyamatos beépítését követően kettéágazik, az északi irányba a Rákóczi utca indul, a délnyugati irányba Béke utca néven folytatódik. A Béke utca folytatásában csak néhány ingatlanon található beépítés, mely beépítéseken szintén nem tapasztalhatók egységes stílusjegyek. E beépítéseket követően az utca az északi irányba fordul, ahol a temetőhöz ér ki. A temetőben található a helyi védelem alatt álló kolostorrom.



kolostorrom és temető



A Béke utcáról északi irányba leágazó Rákóczi út mentén szintén csak néhány beépítés, a terület fejlesztésre alkalmas lehet.

A templomtól keletre a Fő utca folytatódik, melynek beépítése az eddig bemutatottakhoz hasonló változatosságot mutat, egységes utcaépek nem jellemzőek. Az utca déli oldalán nagy arányban találhatóak beépítetlen területek.

Néhány épület védelemre érdemes lehet.



beépítések a Fő út mentén

A Fő út, az Erdőháti úttal és az Ady Endre út háromszög alakú területet fog közre, ahol további lakóterületek találhatóak. A beépítési jellemzők e területeken se mutatnak egységes képet, nagy arányban vannak jelen üres ingatlanok.



beépítések, utcaépek a Fő út, Erdőháti út mentén

A Fő utca folytatása a keleti irányba az Arany János utca. Ezen utca szűk keresztmetszetű, az épületek változó előkerttel helyezkednek el. Egységes térfalakról nem beszélhetünk. A meglévő beépítések változatosak, az építésükkor jellemző stílusjegyeket hordozzák magukon. Egyes épületek tetőtere beépítésre került, illetve kétszintes épület is található az utcában.



beépítések az Arany János utcában