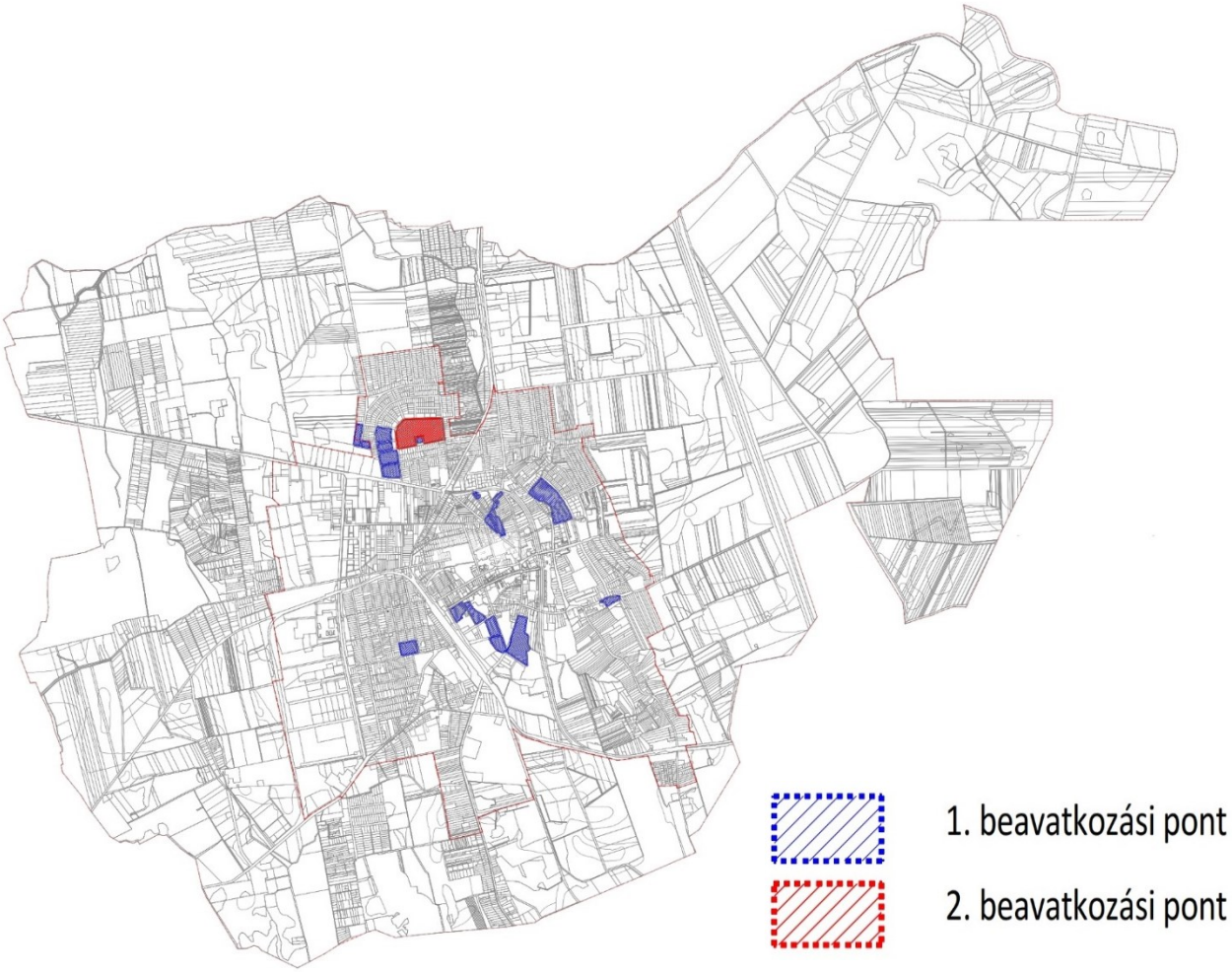
A beavatkozási pontok bemutatása:

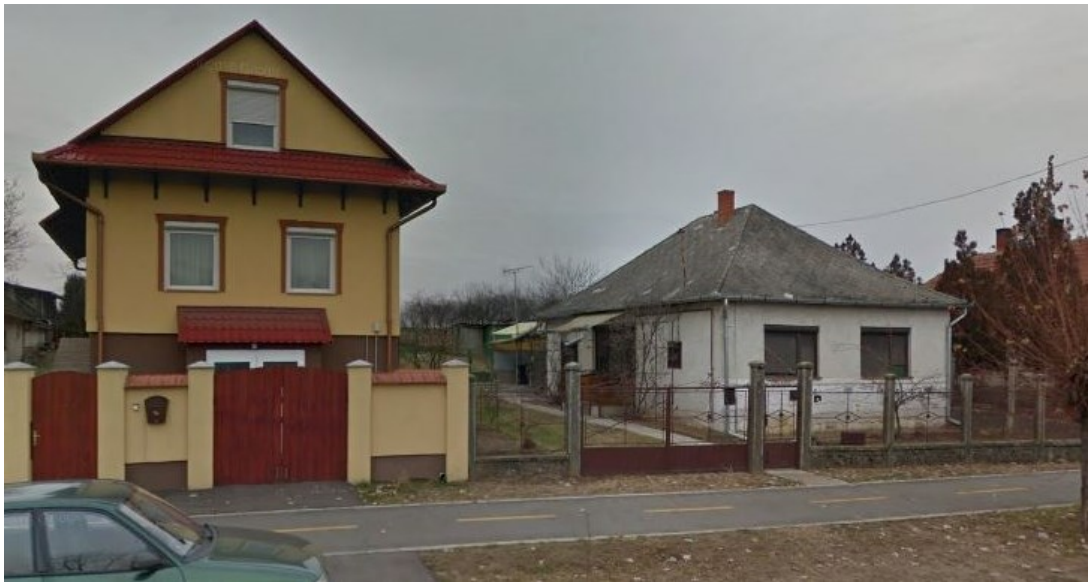


1. **<u>beavatkozási pont:</u>**

Mátészalka város belterületén több – szám szerint 19 db – telektömbben a hatályos településrendezési eszközök építménymagasság növekedést/növelést terveztek. Egyrészt az építménymagasság felső értékét emelte meg többszintes épületek kialakításához, másrészt pedig alsó küszöb értéket állapított meg, az egységes utcakép alakításának szempontjából.

A módosítás során megvizsgálásra kerül, az építménymagasság normatív értékének alsó ás felső határértéke, illetve az alsó küszöb érték fenntartásának szükségessége. Ezzel párhuzamosan a már meglévő beépítések esetén az oldalkerti méretek összevetésre kerülnek a most hatályos normatív építménymagassági értékekkel, mint ok/okozati összefüggések.

Utcaképek a jellemző épületekről, az egyes tömbökből



Forrás: Google Earth

2. beavatkozási pont

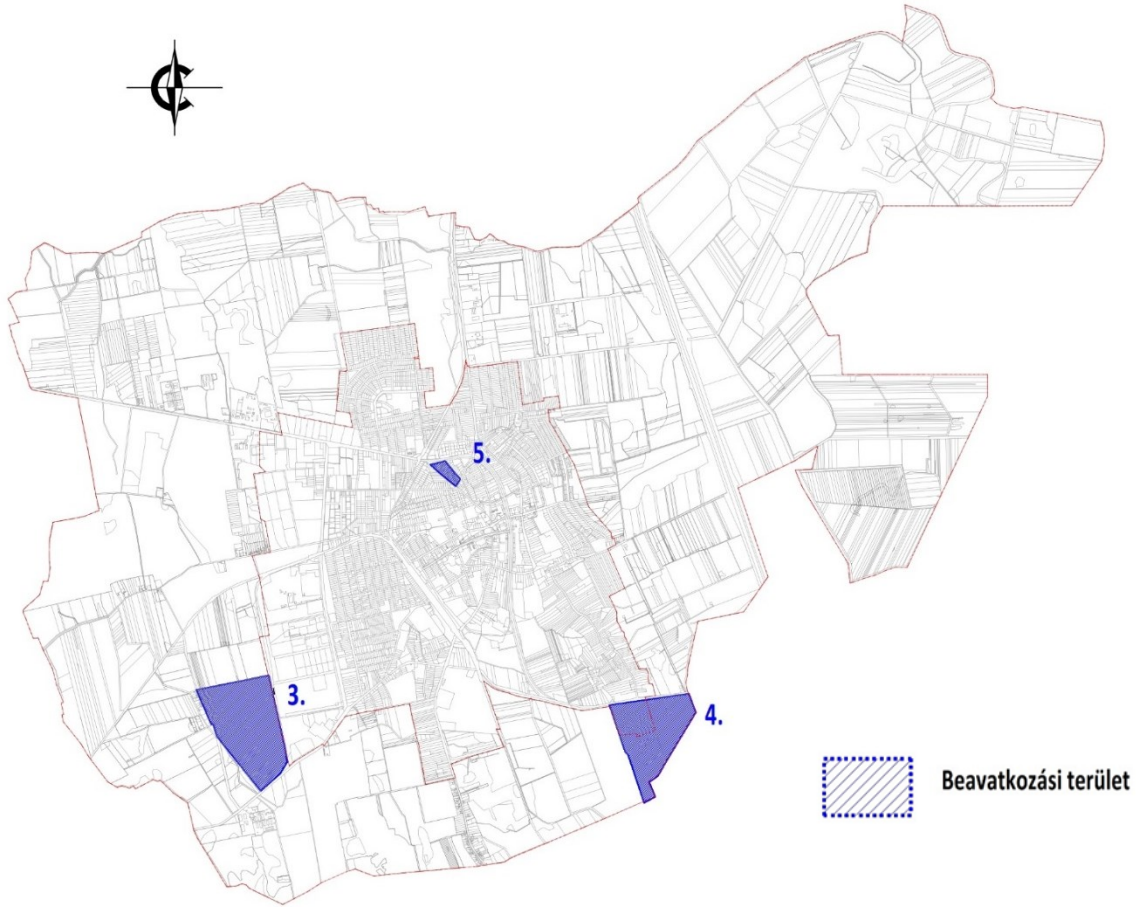
Belterületen, az Erkel Ferenc – Cserepeshegy – Kalmár utvák által közretárt telektömb még be nem épített területei lakóterületi, közterületi (elsősorban közpark) és intézményi területi fejlesztések tervezetét tartalmazza, a hatályos településrendezési eszközökben.

A tömb légifotó kivágata

Forrás: Google Earth

A tömb keleti szélén elhelyezkedő vegyes terület-felhasználású terület már részben beépített, oktatási intézmény (óvoda) található itt. A fennmaradó területek további tervezett intézmények potenciális fejlesztési területe lehet (önkormányzati tulajdonú, teljesen közművesített, burkolt út mellett helyezkedik el) a jövőben. Ennek a potenciálnak a növelésére az építési övezet normatív értékeinek felülvizsgálatára és módosítására van szükség. Ezek elsősorban az építménymagasság, a beépítési százalék, illetve a zöldfelületi mutatók értékét érinti elsődlegesen. A tervezett módosítás a terület intenzívebb hasznosítását célozza.

A kiegészített beavatkozási pontok bemutatása:



3. beavatkozási pont:

(forrás: Google Earth)

A módosítással érintett terület Mátészalka külterületén, a belterülettől nyugatra, a 471-es sz. főútról északnak leágazó végén található Vágóháza tanyán található. A telephely (0106/3 hrsz-ú) a korábbi „Gabonaforgalmi” telep ingatlanából kialakított – jelentős épület állománnyal – telken működik. A terület közútról jól megközelíthető, a 471-es sz. út irányából, illetve iparvágány is csatlakozik a területhez. A gazdasági célú területen belül jellemzően lapos tetős épületek, tároló és silók helyezkednek el.

Vágóháztanya, Keményítő üzem

A kialakított, leválasztott ingatlan a beépítési módot nem követi, az új ingatlanon az épület állomány jelentős része – az érvényes szabályozás szerint – már építési helyen belülre esik.

Térképmásolat a 0106/3 hrsz-ú ingatlanról

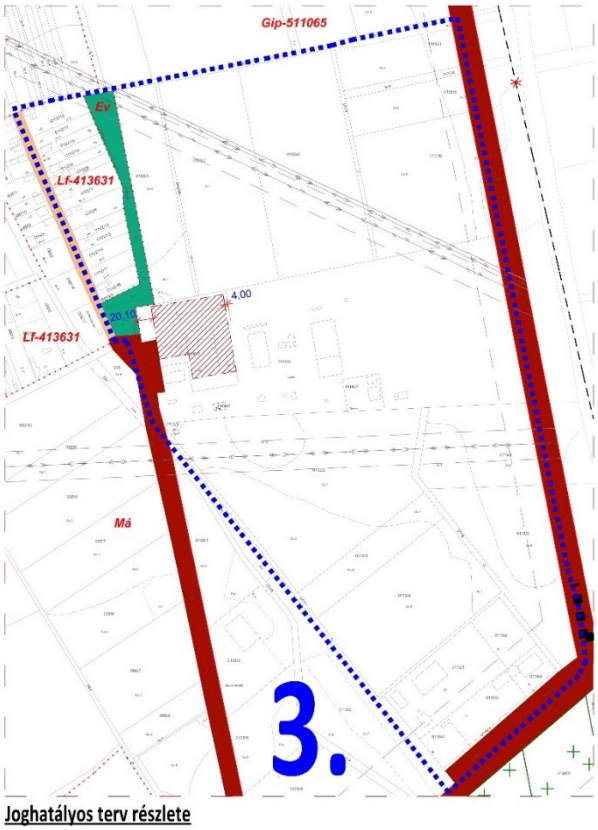
Forrás: Nord-Strake Holding Kft.

A telephely további fejlesztésének érdekében az építési övezet normatív értékeinek – különös tekintettel az építmény magasságra, amely a tevékenységet kiszolgáló egyedi technológiák

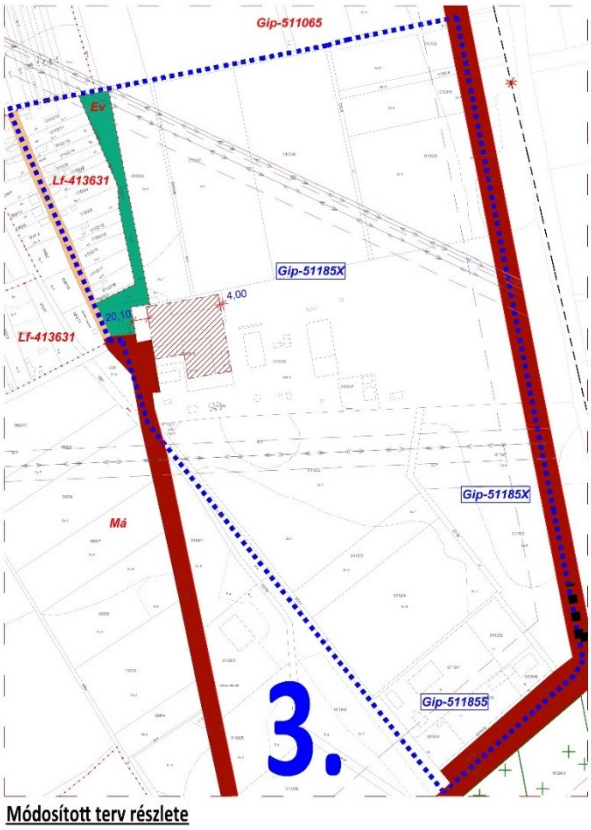
miatt fontos – felülvizsgálata, módosítása szükséges. A terület használatának intenzitása növekszik ennek folyományaként.

Az érintett telephely területe Gip, azaz gazdasági ipari zóna övezetéhez tartozik. Övezeti kódja (Gip 511065) alapján:

5	egyéb építészeti karakter
1	az építési övezet nem kialakult jellegű
1	szabadon álló, telepszerű beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságoktól függő, kialakult
6	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%
5	a megengedett építménymagasság 9,5 – 12,5 m közötti



Joghatályos terv részlete

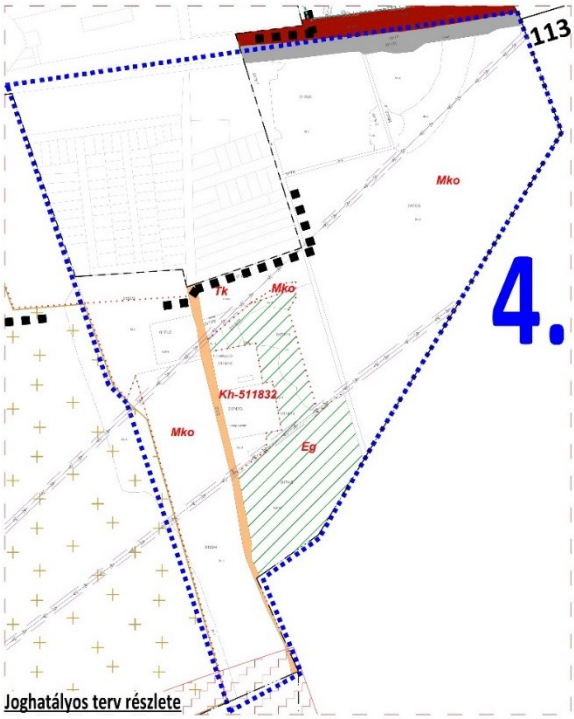


Módosított terv részlete

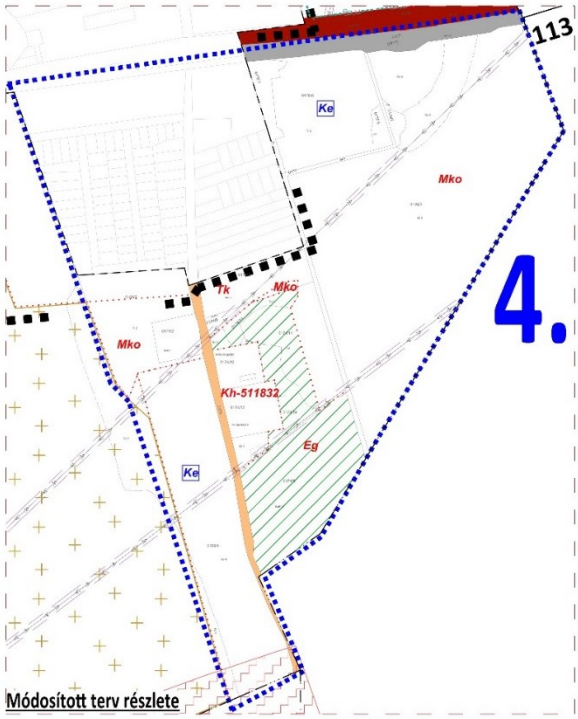
4. beavatkozási pont:

A város külterületén a 49. sz. főút kivezető szakaszának déli oldalán, napelemes kiserőművek elhelyezhetőségének biztosítása szükséges a 0169/4 és 0163/1 hrsz-ú ingatlanokon.
A módosítás során a korlátozott felhasználású mezőgazdasági területből övezetváltással, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kerül kialakításra. Az Ecsedi utca és környezetében élőkre számottevő környezeti hatással nem jár, a terület környezeti hatást kiváltó kibocsátást nem generál, beépítési intenzitása számottevően nem növekszik a jelenlegi használathoz képest.

(forrás: Google Earth)



Joghatályos terv részlete

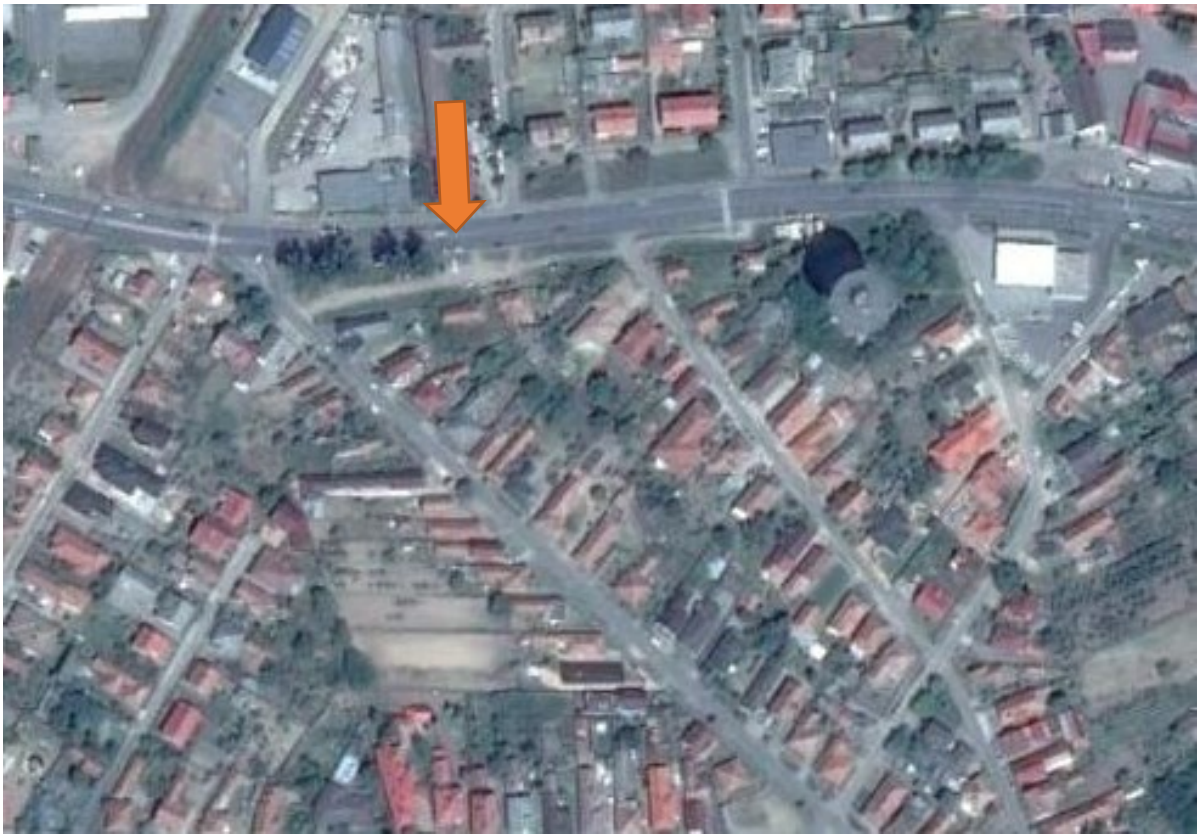


Módosított terv részlete

5. beavatkozási pont:

A város belterületén, a Jármi – Bercsényi – Móricz Zsigmond – Ady Endre utcák által határolt tömb északi végén kisvárosias lakó építési övezet kialakítása kerül tervezésre, magán érdekű fejlesztés kiszolgálására. Ennek célja, a városi jelleghez jobban illeszkedő többszintes társasházi épületek kialakítása.

Ez egyrészt a terület intenzívebb használatát vonja maga után, ami a városias környezetben a már beépített területtel való jobb gazdálkodás egyik fő alapelve. Másrészt a főút mentén olyan térfal alakulhat ki, ami tovább erősíti a város igazi jellegét, illetve egyben védheti a beljebb elhelyezkedő lakóterületeket a többsávos út hatásaitól.



(forrás: Google Earth)

(forrás: Google StreetView)

Joghatályos terv részlete

Módosított terv részlete