



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/112 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS ÓVODAÉPÍTÉS LEHETSÉGES HELYSZÍNÉRŐL

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC törvény 8. § (2) bekezdése értelmében *a gyermek abban az évben, amelynek augusztus 31. napjáig a harmadik életévét betölti, a nevelési év kezdő napjától legalább napi négy órában óvodai foglalkozáson vesz részt.* Ez alól bizonyos esetekben felmentés adható, de nyilvánvaló, hogy fő szabályként 2014. szeptember 1-jétől felmenő rendszerben minden óvodás korú gyermeknek biztosítani kell a férőhelyet. A 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet 21. § (2) bekezdésének rendelkezése szerint megváltozik a tankötelezettség kezdetének határnapja. A korábbi május 31-ei fordulónap helyett az adott évben az a gyermek válhat tankötelessé, aki a hatodik életévét augusztus 31-éig tölti be. Az alábbi táblázat ennek a törvényi változásnak a figyelembe vételével a lakcímnnyilvántartó rendszerben biatorbágyi lakóhellyel illetve tartózkodási hellyel rendelkező gyermekek adatai alapján mutatja be az óvodáskorúak számát:

	2012	2013	2014	2015
6 éves	233	203	246	202
5 éves	203	246	202	184
4 éves	246	202	184	169
3 éves	202	184	169	na
Összesen:	884	835	801	na

A Benedek Elek Óvoda alapító okirata szerint a jelenlegi férőhelyek száma 510 óvodás korú gyermek elhelyezésére elegendő. A 2012/2013-as nevelési évben az 570 (111%) felvett gyermek megoszlása korcsoportonként:

	Óvodai létszám	Biatorbágyon élők száma	Felvettek aránya
6 éves	121	233	52%
5éves	170	203	84%
4éves	166	246	67%
3 éves	112	202	55%

(Forrás: OSA 2012)

A jelenleg ismert adatok alapján a 2013/2014-es nevelési évben várható létszámok:

	Óvodai létszám	Biatorbágyon élők száma	Felvettek aránya
6 éves	170	203	84%
5éves	166*	246	67%
4éves	112*	202	55%
3 éves	122*	184	66%

\* becslt adat

A felvehető három és négy éves gyermekek száma az ötéves gyermekek számának alakulásától függ. A táblázatból leolvasható, hogy a 2013. szeptember 1-jén kezdődő nevelési évben e korosztálynak csak 67%-a járt korábban is a Benedek Elek Óvodába. Nagy biztonsággal nem jósolható meg, hogy hány olyan gyermek jelentkezik felvételre, akik addig egyáltalán nem jártak óvodába, vagy családi napköziben töltött évek után kötelező lesz az iskola-előkészítés céljából óvodába beiratkozniuk, mint ahogy azt sem tudjuk, hányan járnak közülük más településre. Helyhiány esetén a szociális rászorultság a legfontosabb szempont, ami szintén megnehezíti a puszta számok alapján történő előrejelzést, hiszen nem tudjuk, hogy a családok eladósodottságának következtében egy kisgyermek mikor válik szociálisan rászorulttá. A születések számából és a lakcím-nyilvántartó adataiból nem lehet egyértelmű képet kapni a létszámok és az igények alakulásáról.

A fenti bizonytalansági tényezők ellenére egy hatcsoportos, 150 férőhelyes óvoda építése reális és szükséges. Ugyanis a Legóvár tagóvoda kiváltása mellett mindössze három csoportnyi bővülést jelentene, tehát az óvodai csoportok száma a jelenlegi 22-ről 25-re emelkedne, ami a férőhelyek számát 510-ről 585-re növelné. Ezáltal a 2014-ben óvodáskorú 801 biatorbágyi kisgyermek 80%-a tudna saját városában óvodai ellátást igénybe venni a maximális létszám 10 %-kal történő megemelését feltételezve a csoportlétszámok kialakításában, ami azt is jelenti, hogy a jelenlegi zsúfoltság nem enyhülne. A hatályos

törvényi szabályozás szerint 801 gyermek teljes körű ellátásához a jogszabályban engedélyezett maximális 25 fővel számolva 32 óvodai csoportra lenne szükség. Ha 10 %-kal magasabb csoportlétszámot (csoportonként 30 fő) veszünk figyelembe, a szükséges csoportok száma 2014-ben 27 lenne.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését egy új óvoda építésének helyszínéről, a Legóvár Óvoda csoportjainak végleges elhelyezéséről és az óvodai férőhelyek számának megnöveléséről.

Az óvoda építésére alkalmas helyszínek leírását az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Biatorbágy, 2012. november 15.

A szakmai háttér bemutatását

- Ihászné Pálfi Katalin köznevelési referens,
- a lehetséges építési helyszínek elemzését
- Tamás Gábor és Kovács Zsófia készítette.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.  
polgármester

## Határozati javaslat

### Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2012.( )Öh. sz. határozata

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta egy új óvoda építésének szükségességéről szóló szakmai előterjesztést valamint egy új óvoda felépítésére alkalmas helyszínek adottságairól szóló főépítési elemzést.

Ezeknek az adatoknak az alapján úgy dönt, hogy legkésőbb 2015. szeptember 1-jei átadással szükséges egy .... csoportos, .... férőhelyes óvoda felépítése annak érdekében, hogy a Legóvár Óvoda végleges elhelyezést nyerjen és az óvodai férőhelyek száma összességében három csoporttal, hetvenöt fővel növekedjen a városban.

A lehetséges helyszínek közül ..... és ..... területekre vonatkozóan folytatódjék az előkészítő tervező munka. Az óvodaépület elhelyezésére alkalmas telek kialakítására/megvásárlására, a kapcsolódó előkészítő feladatokra a város 2013. évi költségvetésében ..... Ft kerüljön tervezésre.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012.december

# ÚJ ÓVODA ELHELYEZÉSE

## LEHETSÉGES HELYSZÍNEK JAVASLATA

### 1. számú terület

#### *A terület megnevezése, rövid leírása:*

A Viadukttól nem messze, az ún. **Szilvamag területen** helyezkedik el a Határkereszt sétány – Lejtő utca – patak által határolt tömbben. A terület a központhoz közel, mégis védett, csendes helyen található, amely előnyt jelent az óvoda építése szempontjából.

A Szilvamag terület két egységre, a Lejtő utcától északra és az attól délre fekvő területre bontható. Az északi terület közel 9000 m<sup>2</sup>, a déli közel 5000 m<sup>2</sup> nagyságú, utóbbiban egy magántulajdonban álló ingatlan (6930/15 hrsz.) található. Az egész Szilvamag terület átsorolása nem indokolt, az óvoda létesítésének lehetősége a déli területrészen tűnik jobbnak. Meg kell vizsgálni továbbá a közműveket, az úthálózat fejlesztési lehetőségeit és az egyéb korlátozó tényezőket.

#### *Érintett helyrajzi számok:*

6930/12-14, 16-17 hrsz. (összesen 4294 m<sup>2</sup>) – mind **önkormányzati ingatlan**

#### *Szükséges intézkedések, javaslatok:*

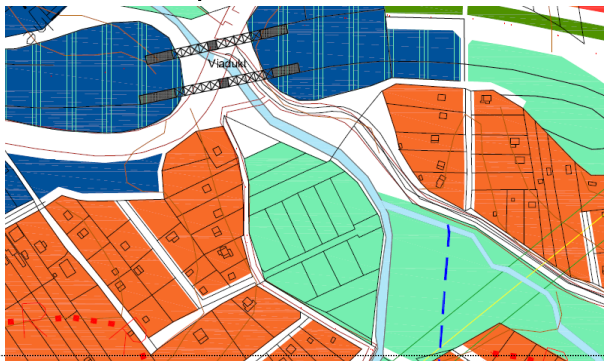
A megvalósításhoz a terület átsorolása szükséges, mivel az jelenleg a településrendezési eszközökben zöldterületbe sorolt. Ehhez **mind a TSZT, mind a HÉSZ módosítása szükséges**, emellett **a településfejlesztési koncepció módosítása is indokolt**.

A terület beépíthetőségét (az épület elhelyezését) korlátozza a patak védőtávolsága.

A tömbben található egyetlen magán tulajdonban álló ingatlanon építés a patak védőtávolsága miatt nem lehetséges, így a fejlesztéshez nem szükséges, azonban a településrendezési eszközökben szükséges annak végiggondolása, hogy esetleg milyen más övezet kijelölése lehetséges, vagy megfelelő a zöldterületben tartása.

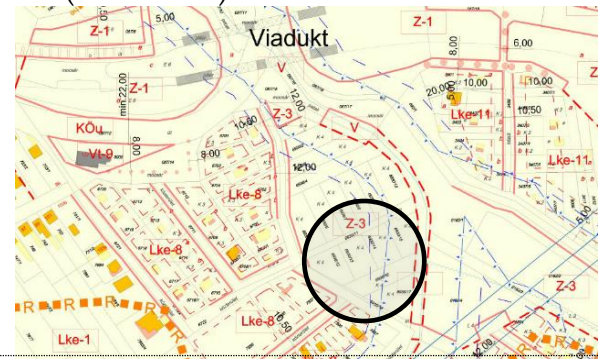
#### TSZT területfelhasználási besorolása:

##### Zöldterület, közpark



#### HÉSZ építési övezeti, övezeti besorolása:

##### Z-3 (zöldterület)



HÉSZ 20. § (1) A Szabályozási terven zöldterületként lehatárolt területeken

a.) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, padok, torna- és sportpálya, gyermekjátsszótér stb.)

b.) köztéri szobrok, egyéb műalkotások,

c.) vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.

(2) A közpark terület az alábbi övezetekre tagolódik: ...

c.) **Z-3: Viadukt térségében, az Iharosban levő közpark,**

20. § (4) A Z-3 jelű közpark területeken épületek, építmények, létesítmények a Szabályozási terven kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.

ÚJ ÓVODA ELHELYEZÉSE  
LEHETSÉGES HELYSZÍNEK JAVASLATA

**2. számú terület**

*A terület megnevezése, rövid leírása:*

A Bocskai utcában található, jelenleg magántulajdonban álló 3 ingatlant egy biatorbágyi tanárházaspár örökösei javasolták az önkormányzat számára óvoda létesítés céljából.

A három ingatlan a 988 hrsz. megosztásából jött létre. A javasolt terület a központi területhez közel található családi házas területen helyezkedik el.

*Érintett helyrajzi számok:*

998/1-3 hrsz. – összesen 3910 m<sup>2</sup> (magán tulajdon)

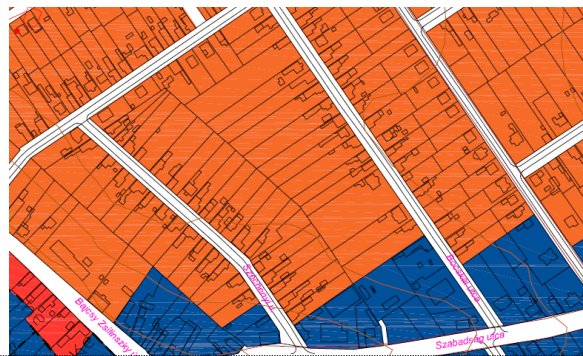
*Szükséges intézkedések, javaslatok:*

A HÉSZ 8.§ (1) bekezdése a kertvárosi lakóterületen nem teszi lehetővé óvoda építését. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (OTÉK) jelenleg hatályos 13.§ (2) bekezdése azonban lehetőséget ad oktatási épület elhelyezésére. (2013 januárjától az OTÉK előírásai jelentősen megváltoznak.)

Óvoda elhelyezése esetén a **HÉSZ módosítása szükséges, a vizsgálatok alapján a TSZT módosítás is indokolt lehet.** A kialakult lakókörnyezet miatt az óvoda funkció használati konfliktust jelenthet.

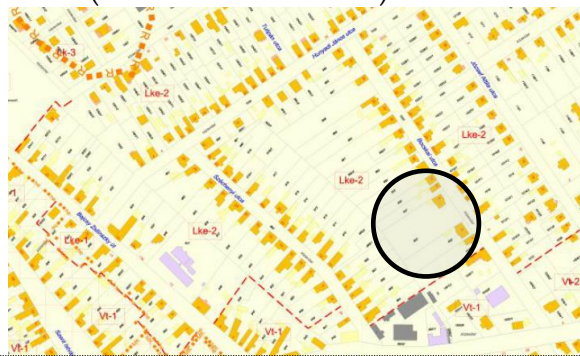
**TSZT területfelhasználási besorolása:**

Kertvárosi lakóterület



**HÉSZ építési övezeti, övezeti besorolása:**

Lke-2 (kertvárosi lakóterület)



**HÉSZ 8. § (1)** Az övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.

min.kial.telekter. (m <sup>2</sup> )	600
min.kial.telekszél. (m)	14
max.beép.arány %	30
min. zöldf.arány %	50
beépítési mód	0
max. építm.mag. (m)	5,5



ÚJ ÓVODA ELHELYEZÉSE  
LEHETSÉGES HELYSZÍNEK JAVASLATA

**3. számú terület**

*A terület megnevezése, rövid leírása:*

A református templommal szemben található ingatlant – amelyen a parókia épülete áll – az egyházközösség értékesíteni kívánja.

Az ingatlan a központhoz közel, a meglévő és a tervezett oktatási létesítmények szomszédságában található.

*Érintett helyrajzi számok:*

201/3 hrsz. (összesen 1441 m<sup>2</sup>) – **egyházi tulajdonú ingatlan**

*Szükséges intézkedések, javaslatok:*

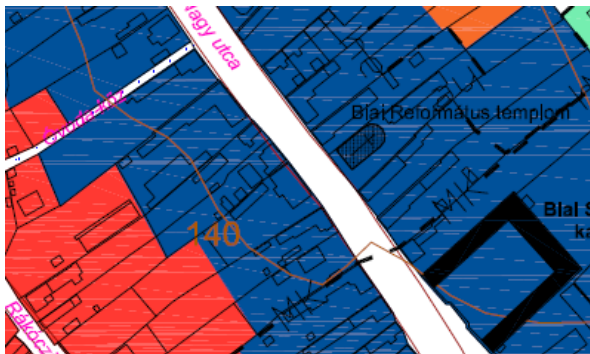
A telek területe két-három csoportos óvoda elhelyezését teszi csak lehetővé, azonban a Rákóczi utcáról nyeles telekről megközelíthető 201/2 (1153 m<sup>2</sup>, magántulajdon) ingatlan megvételével közel 2600 m<sup>2</sup>es telek alakulhatna ki.

A két ingatlan eltérő építési övezetbe sorolt, így óvoda elhelyezése esetén emiatt **a HÉSZ módosítása indokolt.**

**TSZT területfelhasználási besorolása:**

Településközpont vegyes terület

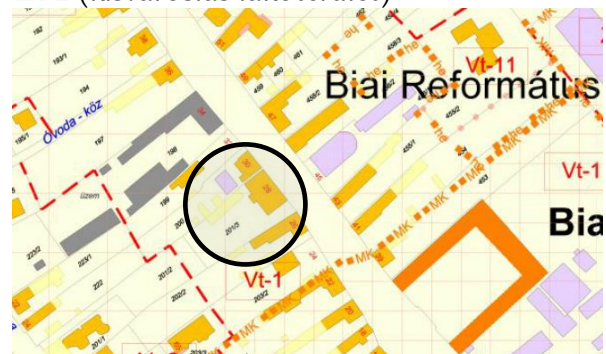
Kisvárosias lakóterület



**HÉSZ építési övezeti, övezeti besorolása:**

**Vt-1** (településközpont vegyes terület)

**Lk-2** (kisvárosias lakóterület)



**HÉSZ 9. § (1)** A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportlétesítmény helyezhetők el. A területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény is.

**9. § (4)** A Vt-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és bíai településközpontok területei is bele tartoznak. A területen a kialakult építési vonal az utcavonalon alakult ki. Az oldal és a hátsóterek minimális méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megválasztani. Az övezet területei a helyi értékvédelmi településrészekben található, ezért itt a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

**9. § (14)** Településközponti vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 6.§.(14) bekezdése lakóterületet említ, ott vegyes terület értendő).

**9. § (15)** Az épületeket a telkeken belül egy épülettömegben kell kialakítani. Zárt sorú beépítési mód esetén a telek oldalhatárára akkor lehet épületet elhelyezni, ha a szomszéd telken meglévő épület tűzfal kialakítású, vagy a közös telekhatártól való, az OTÉK 36.§ -ban meghatározott telepítési és tűztávolságok betarthatók. A helyi értékvédelmi területeken az új építések esetén a településképi szempontokat is figyelembe kell venni.

min.kial.telekter.(m <sup>2</sup> )	600
min.kial.telekszél.(m)	14
max.beép.arány %	50
min. zöldf.Arány %	20
beépítési mód	O-Z
max. építm.mag. (m)	6,0

ÚJ ÓVODA ELHELYEZÉSE  
LEHETSÉGES HELYSZÍNEK JAVASLATA

**4. számú terület**

*A terület megnevezése, rövid leírása:*

A javasolt terület a nyugati lakóterülettől délre, a Kamilla utca – József Attila utca – Kandó Kálmán utca – Tulipán utca által határolt tömbben található.

*Érintett helyrajzi számok:*

02/18 hrsz. (1771 m<sup>2</sup>, **önkormányzati**) és 02/19 hrsz. (1838 m<sup>2</sup>, **magán**)

*Szükséges intézkedések, javaslatok:*

Az érintett 02/18 hrsz. önkormányzati tulajdonú, azonban mérete nem elegendő óvoda elhelyezésére, így javasolt a szomszédos beépítetlen 02/19 hrsz. ingatlan megvétele, mellyel egy 3600 m<sup>2</sup>-es terület jöhet létre.

A HÉSZ 8. § (1) bekezdése a kertvárosi lakóterületen nem teszi lehetővé óvoda építését. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (OTÉK) jelenleg hatályos 13.§ (2) bekezdése azonban lehetőséget ad oktatási épület elhelyezésére. (2013 januárjától az OTÉK előírásai jelentősen megváltoznak.)

Óvoda elhelyezése esetén a **HÉSZ módosítása szükséges, a vizsgálatok alapján a TSZT módosítás is indokolt lehet.** A kialakult lakókörnyezet miatt az óvoda funkció használati konfliktust jelenthet.

TSZT területfelhasználási besorolása:  
Kertvárosi lakóterület



HÉSZ építési övezeti, övezeti besorolása:  
Lke-1 (kertvárosi lakóterület)



**HÉSZ 8.§ (1)** Az övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.

min.kial.telekter. (m <sup>2</sup> )	700
min.kial.telekszél. (m)	14
max.beép.arány %	30
min. zöldf.arány %	50
beépítési mód	O
max. építm.mag. (m)	5,5



ÚJ ÓVODA ELHELYEZÉSE  
LEHETSÉGES HELYSZÍNEK JAVASLATA

**5. számú terület**

*A terület megnevezése, rövid leírása:*

Az önkormányzati tulajdonú 087/19 hrsz-ú ingatlan az Iharosban található, amely a Forrás utca és a Nimród utca felől is megközelíthető. Az ingatlan megosztására eddig nem került sor, jelenleg a Viadukttól egészen a közigazgatási határig tart.

Az egész ingatlan rendezetlen, a jelölt terület részén a tulajdoni lap szerint erdő művelési ágú alrészletek is található rajta.

Tömegközlekedéssel történő megközelítése nem megoldott, a központtól távolra esik.

*Érintett helyrajzi számok:*

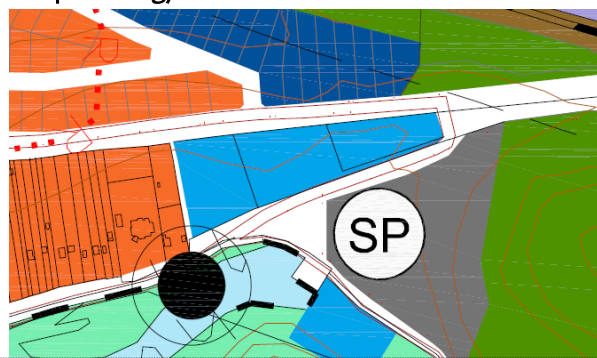
087/19 hrsz. (az egész ingatlan összesen közel 101 ha) –**önkormányzati ingatlan**

*Szükséges intézkedések, javaslatok:*

A jelenlegi övezeti előírások lehetővé teszik óvoda elhelyezését. **Az övezeti paraméterek módosítása mindenképpen szükséges**, mivel azok alkalmazását a telek adottságai és a tervezett út nem teszi lehetővé (a telket nem lehet megosztani a jelenlegi övezeti előírásoknak megfelelően, a min. kialakítható telekterület: 3000m<sup>2</sup>).

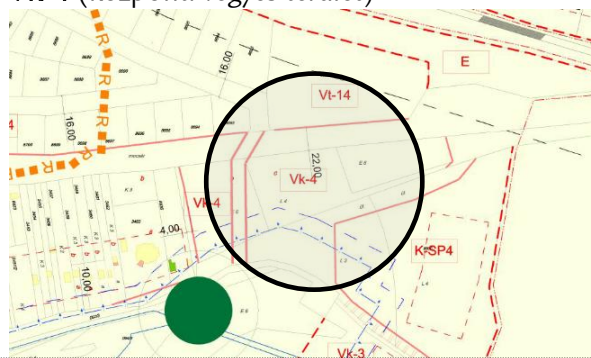
TSZT területfelhasználási besorolása:

**Központi vegyes terület**



HÉSZ építési övezeti, övezeti besorolása:

**Vk-4 (központi vegyes terület)**



**HÉSZ 10. § (1)** Központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, valamint egyéb szórakoztató, kulturális épület, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény helyezhető el. Az egyéb rendeltetésű épületen belül elhelyezhető a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.

**HÉSZ 10. § (4)** Az övezetekben csak igényes kialakítású, tájba illő, magastető épületek helyezhetők el. A magastető hajlásszöge 30 és 45 fok közötti lehet. Az épületeket a terepbe kell illeszteni. A területen az utcai kerítés csak áttört kialakítású lehet, az egyéb kerítések csak növényzettel takartan, vagy sövényből létesíthető. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.

**HÉSZ 10. § (5)** Központi vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 6.§. (12) bekezdése lakóterületet említ, ott vegyes terület értendő)

min.kial.telekter.(m <sup>2</sup> )	3000
min.kial.telekszél.(m)	100
max.beép.arány %	30
min. zöldf.Arány %	50
beépítési mód	SZ
max. építm.mag. (m)	6,0

ÚJ ÓVODA ELHELYEZÉSE  
LEHETSÉGES HELYSZÍNEK JAVASLATA

**6. számú terület**

*A terület megnevezése, rövid leírása:*

A Nyugati lakóterület északi határán található un. háromszög terület. Az érintett ingatlanok megvételére vonatkozóan az önkormányzat előszerződést, a településrendezési tervek módosítására tervezői szerződést kötött és az egyeztetési eljárást 2012 januárjában elindították az Étv. 9. § (2) bekezdése alapján.

A területre a PMKH Földhivatala a településrendezési tervek módosítása során arra hivatkozva nem adja meg hozzájárulását az átsoroláshoz, mivel a 7. számú terület átlagosnál jobb minőségű szántó terület és ehhez 2009-ben azért járult hozzá, mert az önkormányzat oktatási intézmények elhelyezését kívánta biztosítani ez azonban nem valósult meg eddig, így újabb terület átminősítése nem egyeztethető össze a földtörvény előírásaival.

*Érintett helyrajzi számok:*

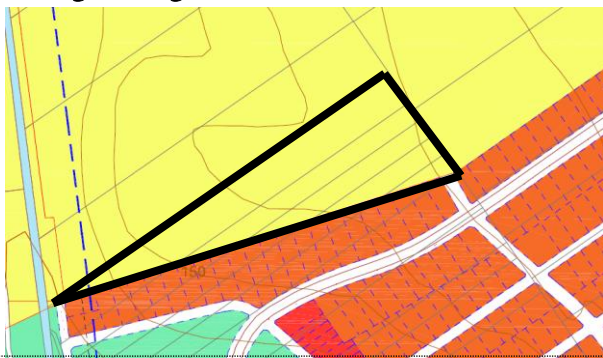
024/26 - 30hrs. (összesen 3,4 ha) - **magán tulajdonban** áll, megvételére szerződés kötött

*Szükséges intézkedések, javaslatok:*

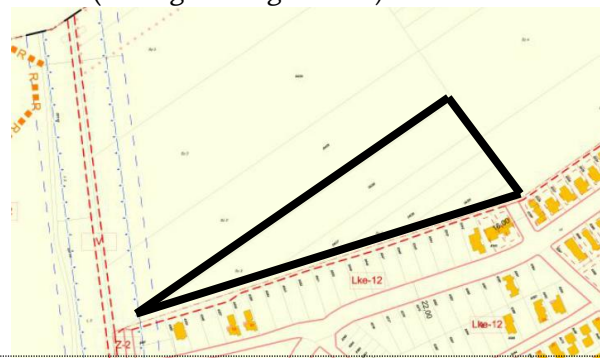
További egyeztetések szükségesek a véleményezési eljárásban részt vevő PMKH Földhivatalával és a művelési ág alóli kivonást lefolytató Budakörnyéki Földhivatallal.

Amennyiben a PMKH Földhivatala az Étv. 9.§ szerinti eljárásban nem járul hozzá a terület átsorolásához, úgy a tervek elfogadása jogilag aggályos lehet.

**TSZT területfelhasználási besorolása:**  
**Mezőgazdasági terület**



**HÉSZ építési övezeti, övezeti besorolása:**  
**Má-2 (mezőgazdasági terület)**



Az Étv. 9. § (2) bekezdés szerint megküldött előzetes tájékoztatóban a terület tervezett besorolása különleges (oktatási) területként került megjelölésre.

ÚJ ÓVODA ELHELYEZÉSE  
LEHETSÉGES HELYSZÍNEK JAVASLATA

**7. számú terület**

*A terület megnevezése, rövid leírása:*

A 15 hektáros terület lakóterületből különleges-oktatási területbe történő átsorolására a 10/2010.(02.18.) Öh. határozattal módosított TSZT-vel és a 1/2010. (02.19.) számú rendelettel módosított HÉSZ/SZT -vel került sor.

A terület a Disznó lápa árok mellett található, jelenleg szántó művelési ágú terület.

A 6. számú területre a PMKH Földhivatala a településrendezési tervek módosítása során arra hivatkozva nem adja meg hozzájárulását az átsoroláshoz, mivel a 7. számú terület átlagosnál jobb minőségű szántó terület és ehhez 2009-ben azért járult hozzá, mert az önkormányzat oktatási intézmények elhelyezését kívánta biztosítani ez azonban nem valósult meg eddig, így újabb terület átminősítése nem egyeztethető össze a földtörvény előírásaival.

*Érintett helyrajzi számok:*

0309/1 hrsz. (összesen 15,0 ha terület) – **magán tulajdonban** álló ingatlan

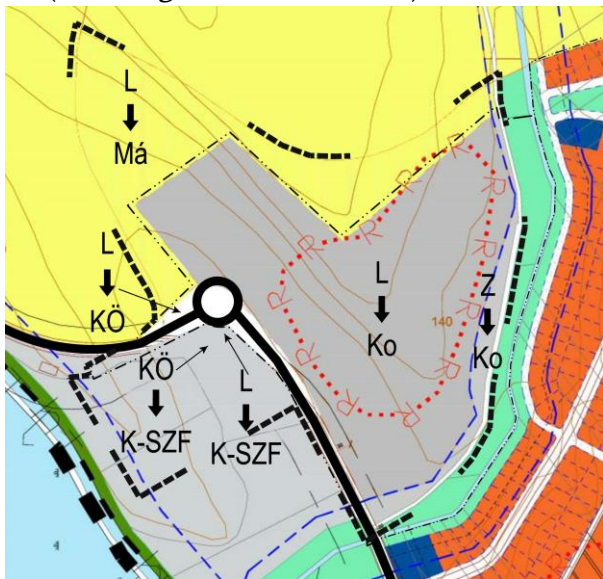
*Szükséges intézkedések, javaslatok:*

A területre vonatkozó övezeti paraméterek lehetővé teszik óvoda elhelyezését, azonban az eredeti elképzelések szerint itt egy oktatási központ kerülne kialakításra, mely az óvodai funkció mellett iskola, sportlétesítmény és kulturális épületeknek is helyt adna.

Nem ismert, hogy a tulajdonosokkal milyen szerződés kötöttetett illetve kötöttetett-e arra tekintettel, hogy magán tulajdonban álló területen az önkormányzat közcélú fejlesztést tervez.

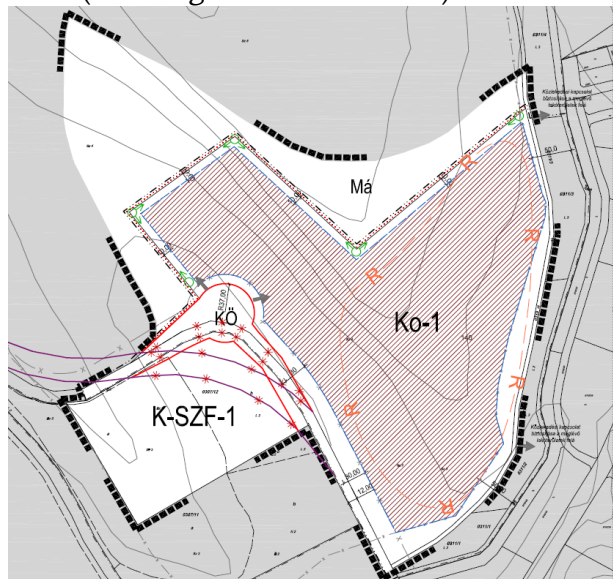
**TSZT területfelhasználási besorolása:**

**Ko (Különleges-oktatási terület)**



**HÉSZ építési övezeti, övezeti besorolása:**

**Ko-1 (különleges-oktatási terület)**



**HÉSZ 15. § (1)** A Ko-1 övezetben az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- a.) oktatási és kulturális intézmény épülete és létesítményei,
- b.) sportcsarnok,
- c.) sportpálya és kiszolgáló létesítményei,
- d.) uszoda.

ÚJ ÓVODA ELHELYEZÉSE  
LEHETSÉGES HELYSZÍNEK JAVASLATA

**HÉSZ 15. § (2)** A Ko-1 övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el:  
oktatás, nevelés, sport, kultúra, egészségügyi, rekreáció, művészeti, kereskedelmi, vendéglátó,  
szolgáltató,  
szolgálati lakás, épületenként legfeljebb 1 szolgálati lakás.

**HÉSZ 15. § (3)** A Ko-1 övezet előírásai az alábbiak:

A Disznólápa-patak part élétől mért 50m-es védőtávolságában épület, építmény, nem helyezhető el, kivéve közműépítmény, utcabútor. Az övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán háromszintű növényzet telepítendő. Egyszintű növényzet (gyep, talajtakaró) kizárólag a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán telepíthető.” Az övezetben helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítenendő.

Biatorbágy, 2012. október 8.

Összeállította:

Tamás Gábor és  
Kovács Zsófia