



ESZTERGOM MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

— J E G Y Z Ő J E —

Ügyintéző: dr. Laczkó Cintia Dóra
Ikt.szám: 173-29/2026
Tárgy: közérdekű adatszolgáltatás

Fábián Erika
részére

e-mail: kmt+request-30454-8cbcb547@kimittud.hu

Tisztelt Fábián Erika!

Hivatkozással a 2026. június 22. napján, Esztergom Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához (a továbbiakban: Hivatal) beérkezett közérdekű adatigénylésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 29. § (1) bekezdése értelmében, az Ön által kért adatokat és dokumentumokat jelen levelünkhöz az alábbiak szerint közöljük:

1.kérdés vonatkozásában:

A településrendezési feladatok megvalósítását különböző sajátos jogintézményekkel lehet biztosítani. Ilyen sajátos jogintézmény többek között az elővásárlási jog, valamint a kisajátítás. A településfejlesztési dokumentumokban meghatározott célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az építési szabályzatában nevesített valamennyi ingatlan esetében.

Az Esztergomi Önkormányzat az Esztergom Prímás-sziget helyi építési szabályzata és szabályozási tervéről szóló 27/2004. (VI.17.) esztergomi ör. rendeletének módosításáról szóló 56/2004. (XII.16.) ör. rendeletében előírta, hogy a rendeletben felsorolt helyrajzi számokra Esztergom Város Önkormányzatát megillető elővásárlási jogot be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. Az elővásárlási jog bejegyzésére (a rendelet jóváhagyását követően 2005. januárjában) a város településrendezési céljainak – zöldterületek, sportterületek, rekreációs- és idegenforgalmi hasznosítási területek – megvalósításához szükséges terület biztosítása érdekében sor került.

A 2005-ös rendelet 2007-ben veszítette hatályát az Esztergomi Önkormányzat Esztergom, Prímás-sziget szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 42/2007. (VI. 28.) ör. rendeletének elfogadásával. A rendelet 4. melléklete szerint *a város településrendezési céljainak – zöldterületek, közparkok, sportterületek, rekreációs-és idegenforgalmi hasznosítási területek – megvalósításához szükséges területek biztosítása*

érdekében a Sziget teljes területére Esztergom Város Önkormányzatát elővásárlási jog illette meg. A rendelet elfogadását követően nem került sor a döntés átvezetésére.

A 2019. december 26-val hatályba lépett új, egységes településrendezési eszközökben került meghatározásra, hogy a város területén, többek között a Prímás sziget területén is hol, s milyen területfelhasználást tervez engedélyezni az önkormányzat, illetve, hogy a településfejlesztési dokumentumokban meghatározott célok megvalósítása érdekében milyen sajátos jogintézményekkel kíván élni. Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 18 és 19. §-a szabályozza a Prímás sziget tekintetében fontos az említett két sajátos jogintézménnyel, az elővásárlási joggal és a kisajátítással kapcsolatos előírásokat.

A HÉSZ 19. §-a szerint kisajátítási jog illeti meg Esztergom Város Önkormányzatát a szabályozási tervlapon feltüntetett valamennyi helyi közút, valamint közkert területtel érintett ingatlan, továbbá a helyi építési szabályzat 'Kisajátítással érintett ingatlanok' című 3.3. melléklete C), D) E) és F) pontjaiban szereplő helyrajzi számmal nevesített valamennyi ingatlan, illetve a felsorolt helyrajzi számokból telekalakítással kialakuló valamennyi további ingatlan esetében.

Amennyiben az önkormányzat úgy dönt, hogy a településfejlesztési dokumentumokban meghatározott célok megvalósítása érdekében további sajátos jogintézmények meghatározására van szükség, a településrendezési eszközök felülvizsgálata során azok betervezésre kerülnek. Addig is, az 56/2004. (XII.16.) ö. rendelet alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jogok élnek mindaddig, amíg azok törlésre nem kerülnek.

2.kérdés vonatkozásában:

Minden településrendezési eszköz (TRE) módosítása során előzetes tanulmányok készülnek. Az átfogó, a város teljes közigazgatási területét érintő szabályozási tervek és településtervek készítésekor és felülvizsgálatakor ezek az anyagok a véleményezési szakaszban elérhetővé válnak, társadalmi konzultáció lefolytatása érdekében. A testület által elfogadott szakmai vizsgálati anyagok jelentik az alapját a településterv készítésének vagy módosításának.

A Prímás szigetet is érintő TRE módosítások előkészítő anyagai a következők:

- 2019-es egységes Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előkészítő anyagok 2018-ban
- 2023-as HÉSZ felülvizsgálat anyagai 2021-23 között
- 2024-es, a Suzuki aréna környezetét érintő módosítás előkészítő anyaga
- 2025-ös, az Árvízvédelmi beruházásokhoz szükséges módosítások előkészítő anyaga.

3.kérdés vonatkozásában:

A korábbi, illetve a jelenleg érvényben lévő HÉSZ mellékletei tartalmazza a kért adatokat, az ingatlanok minden közhiteles adataival az esztergom.minerva.hu lapon elérhetőek.

4.kérdés vonatkozásában:

A fent említett előkészítő tanulmányok alapján került elfogadásra a jelenleg érvényben lévő szabályozás, amely meghatározza az elővásárlási jog alapításának indokait, feltételeit.

5. kérdés vonatkozásában:

Az előzőekben mellékelt 2018-2026 között készült véleményezési anyagok tartalmazzák. Ezen felül a város honlapján megtalálható a Fenntartható Városfejlesztési Stratégia.

6.kérdés vonatkozásában:

Mellékelten csatolom Prímás-szigeti ingatlanok fájl elnevezéssel excel táblázatban az Önkormányzat által vásárolt, illetve értékesített ingatlanokat.

7.kérdés vonatkozásában:

A Fekete István tanösvény tárgyában készült koncepciótervet, mely a sziget déli részére vonatkozik, a nemrégiben igényelt közérdekű adatigénylése tárgyában már kiküldésre került. A teljes sziget jövőbeni fejlesztésével kapcsolatban nincs döntés előkészítő anyag. A szigeten 2019 óta az alábbi fejlesztések valósultak meg az Önkormányzat megbízásából: Zöld parkoló, Bringapark, Görpark, Rendezvénytér. Konzorcium partnereként vett részt az Önkormányzatunk az árvízvédelmi gát I. ütemének megvalósításában. A Suzuki Aréna felújítása és bővítése projekt során pedig közreműködőként volt jelen.

A mellékelt, a testület majd a közgyűlés által elfogadott véleményezési anyagban kerültek rögzítésre azok a kérések, melyek a fejlesztésekkel kapcsolatban beérkeztek.

8.kérdés vonatkozásában:

Az árvízvédelmi beruházás befejezését követően nem készült semmilyen dokumentum. A területhasználatot és az arra vonatkozó beépítési mutatókat és lehetőségeket a jelenleg érvényben lévő 20/2019 (XI.26) Ök. rend. Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és a 280/2024 (IX.30.) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló Korm. rend. 37. §-a részletesen tartalmazza.

Kérem, a fentebb írt tájékoztatás szíves tudomásvételét.

Esztergom, 2026. július 21.

Tisztelettel:


dr. Hajdu Boglárka
jegyző