



# Sellye város Turizmus- és Fürdőfejlesztési Konceptió



\* 2020 \*

Megrendelő:

Sellye Város Önkormányzat

Készítette:

Kokas és Társa Tervező Kft.  
MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt.

## Tartalom

|  |    |
|--|----|
| Tartalom .....   | 2  |
| 1. Vezetői összefoglaló .....  | 4  |
| 2. Helyzetelemzés.....   | 5  |
| 2.1 Helyi társadalom.....  | 5  |
| 2.2 Foglalkoztatottság, munkaerőpiaci és jövedelmi helyzet .....                                 | 7  |
| 2.3 Gazdaság.....  | 7  |
| 2.4 Központi szerep, intézményi ellátottság .....  | 8  |
| 2.5 Közlekedés.....  | 10 |
| 2.6 Turizmus .....   | 11 |
| 3. Fejlesztés előtti állapot bemutatása .....  | 12 |
| 3.1 Értékleltár (természeti, kulturális értékek, építészeti örökségek, öko-/aktív turizmus)..... | 12 |
| 3.2 Szálláshelyek, vendéglátás .....   | 12 |
| 3.3 Fürdők – versenytárs elemzés.....  | 12 |
| 3.3.1 Versenytársak a fürdővárosok területén.....  | 15 |
| 3.3.2 Versenytársak az ökoturizmus területén .....   | 19 |
| 3.3.3 A versenytárselemzés összefoglalása.....   | 20 |
| 3.4 SWOT analízis .....  | 22 |
| 4. A fejlesztési igény megalapozása, fejlesztési célok és célcsoportok.....                      | 23 |
| 4.1 A fejlesztés indokoltságáról általánosságban.....  | 23 |
| 4.2 A koncepció elképzelései és a magasabb szintű dokumentumok koherenciája.....                 | 24 |
| 4.3 Célok meghatározása, célfa.....  | 25 |
| 4.4 Célcsoport-elemzés .....   | 30 |
| 5. Moduláris felépítésű fejlesztési koncepció .....  | 32 |
| 5.1 Turizmus-menedzsment, városmarketing.....  | 33 |
| 5.2 A Sellyei Termálfürdő fejlesztése .....  | 33 |
| 5.3 A szálláshely, a vendéglátás és a szolgáltatások fejlesztése .....                           | 48 |
| 6. A tervezett fejlesztés költségbeclése és várható eredményeinek bemutatása .....               | 53 |
| 6.1 A tervezett fejlesztés bekerülési költsége.....  | 53 |
| 6.2 A fejlesztéstől várható eredmények.....  | 53 |
| 7. Üzemeltetés, működtetés fejlesztési modulonként.....  | 55 |
| 8. Mellékletek.....  | 56 |

## Ábrajegyzék

|  |    |
|--|----|
| 1. ábra: Sellye Dél-Dunántúli régió n belüli elhelyezkedése .....                        | 5  |
| 2. ábra: A népsűrűség alakulása Dél-Dunántúlon, illetve a selyei járásban .....          | 6  |
| 3. ábra: Sellye igazgatási vonzaskörzete .....   | 8  |
| 4. ábra: A Dél-dunántúli régió jelentősebb fürdővárosai és ökoturisztikai térségei ..... | 21 |
| 5. ábra: Célfa .....   | 29 |
| 6. ábra: Áttekintő helyszínrajz.....   | 34 |
| 7. ábra: Magyarországon tervezett NSK uszodák helyszínei .....                           | 44 |

## Táblázatjegyzék

|  |    |
|--|----|
| 1. táblázat: A selyei és környékbeli kutak adatai.....   | 14 |
| 2. táblázat: Versenytársak összefoglaló elemzése .....   | 19 |
| 3. táblázat: Sellye turizmus- és fürdőfejlesztés SWOT analízise .....  | 22 |
| 4. táblázat: Célok összefoglaló táblázata.....   | 26 |
| 5. táblázat: Célcsoportok és igényeik .....  | 31 |
| 6. táblázat: Meglévő medencék alapadatai (forrás: OPÁL Mérnöki Iroda programterve).....  | 41 |
| 7. táblázat: Sellye fürdőfejlesztés, fedett tanuszoda létesítése 1. változat (forrás: OPÁL Mérnöki Iroda Programterv 2018.) .....                  | 42 |
| 8. táblázat: A tanuszoda építés összegzett vízigénye a kétfajta szűrőtechnológia szempontjából (forrás: OPÁL Mérnöki Iroda Programterv 2018.)..... | 43 |
| 9. táblázat: Új kültéri élménymedence tervezett alapadatai .....   | 45 |
| 10. táblázat: Új kültéri élménymedence tervezett jellemzői és javasolt élményelemei .....  | 46 |
| 11. táblázat: A fejlesztések becsült költsége.....   | 53 |
| 12. táblázat: Üzemeltetés, működtetés .....  | 55 |

## 1. Vezetői összefoglaló

Sellye város turizmus- és fürdőfejlesztési koncepciójának fő célja, hogy olyan fejlesztési szükségleteket fogalmazzon meg és azt majd projektbe foglalva valósítsa meg, amelyek elősegítik a város és a térség hosszútávú fejlődését. Sellye, illetve a térség a helyi erőforrásaira alapozottan kíván olyan komplex fejlesztést végrehajtani, amely hozzájárul az ország egyik leghátrányosabb helyzetű tájegységének, az Ormánságnak a felzárkózásához, emellett az országhatáron is átnyúló társadalmi-gazdasági viszonyok javításához. A komplex fejlesztési csomag során javasolt célkitűzések, intézkedések az alábbiak:

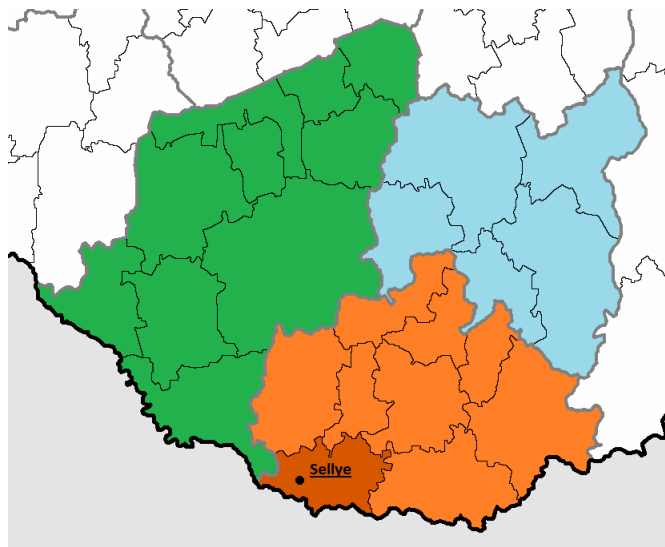
- ≈ komplex, moduláris felépítésű fejlesztés végrehajtása;
- ≈ a Sellyei Termálfürdő kétpólusú fejlesztése: egyrészt a meglévő strandi kínálat minőségi és mennyiségi fejlesztése, másrészt egy egyedi kínálatot nyújtó, gyógynövényekre alapozott ökofürdő kialakítása;
- ≈ a fürdő területén szálláshelyfejlesztési beruházások megvalósítása;
- ≈ a fürdőben és közvetlen környezetében vendéglátás- és szolgáltatásfejlesztés;
- ≈ ezek által a látogatási idény meghosszabbítása;
- ≈ ezáltal a térségben regisztrált vendégéjszakák számának növelése, bevételek növelése;
- ≈ városi/térségi egyedi turisztikai kínálat kialakítása;
- ≈ a térségi turisztikai attrakciók kínálati csomagba szervezése.

Rendhagyó módon a jelen koncepcióban megfogalmazottak rövid összefoglalása nem itt, a vezetői összefoglalóban történik meg, hanem a koncepció **2. sz. mellékletében csatolt 19 diás ppt bemutatóban**, mely áttekinthetőbben és vizuálisan érzékelhetőbb, befogadható módon szemlélteti Sellye Város Önkormányzat turizmus- és fürdőfejlesztési terveit.

## 2. Helyzetelemzés

Sellye, az Ormánság fővárosaként is emlegetett kisváros Baranya megye délnyugati részén, a Dráva folyó síkján található. Az Ormánság, mint tájegység valamivel nagyobb, de lefedi a Sellyei járás területét, ezért - az adatsorok elérhetősége miatt - a jelen helyzetelemzés a járási statisztikára alapozottan nyújt információkat. **Sellye a járás és egyben a tájegység többszempontú (közigazgatási, oktatási, gazdasági, szolgáltatási, egészségügyi, kulturális, stb.) központja.** Ezen szerepére való tekintettel 1997-ben, 20 éve kapott városi rangot. A járás határos Horvátországgal, ezzel kapcsolatban még jelentős kihasználatlan potenciál rejlik mind gazdasági, mind társadalmi szempontból a térségben.

1. ábra: Sellye Dél-Dunántúli régió belüli elhelyezkedése



Baranya megye településszerkezete kedvezőtlen, arra egyrészt a városhálózat fejletlensége, másrészt az 500 fő alatti népességszámú aprófalvak és kistelepülések nagy aránya jellemző. A megye városai Pécs, Mohács, Komló kivételével kisvárosok, az aprófalvas településszerkezetet pedig rendszerint kedvezőtlen gazdaságföldrajzi környezetben találjuk. Baranyában a községek közel 70%-a 500 lakos alatti apró- és törpefalva. A megye városai között is dominálnak a kisebb méretű települések. A lakónépességüket vesztett, kedvező táji környezetben lévő törpefalvak közül néhány – nagyrészt új funkciókkal – üdülőfaluként él tovább.

A járás külső térségi kapcsolatait négy nagyobb település - Barcs, Szigetvár és Siklós, valamint a megyeszékhely Pécs határozzák meg. A belső kapcsolatokra a hálós és szabálytalan térszerkezet jellemző, két nagyobb jelentőségű településsel, a járási székhely Sellyével, valamint Vajszlóval.

Az ellátottsági mutatókat vizsgálva a térségben mindössze egyedül Sellye olyan település, amelyik kiemelkedik a települések közül és intézményhálózatával egy kisebb körzetet képes ellátni. Sellyén kívül mindössze egy település az, amely alapfokon legalább magát ellátni képes (Vajszló), a többi település a térség más településeire (zömmel Sellyére) van utalva az alapfokú ellátás területén.

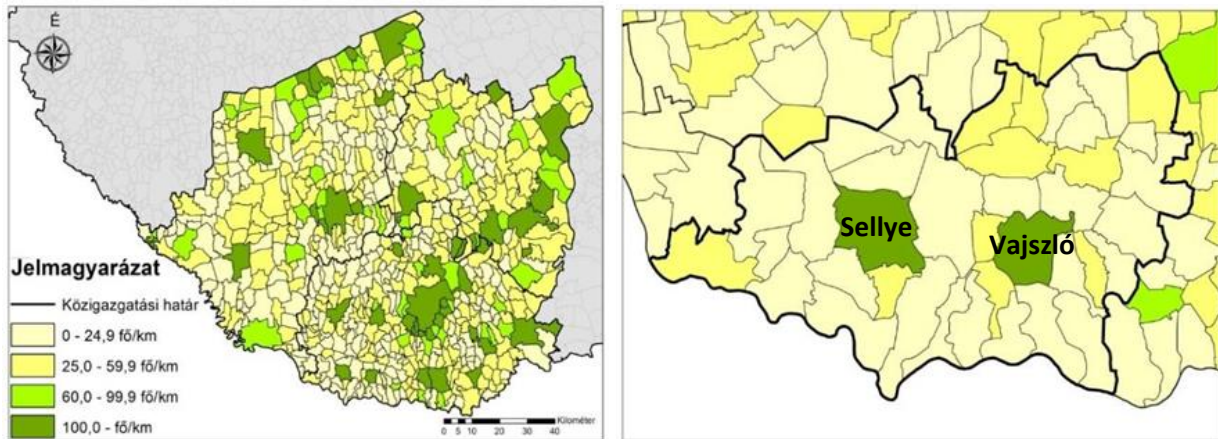
A Sellyén működő intézmények és vállalkozások a várost a közvetlen térség foglalkoztatási központjává is teszik.

### 2.1 Helyi társadalom

A sellyei járás lakosságszáma 13 530 fő, területe: 493,69 km<sup>2</sup>. A terület népsűrűsége (27,4 fő/km<sup>2</sup>) jelentősen elmarad az országos (106 fő/km<sup>2</sup>) és a megyei (89 fő/km<sup>2</sup>) átlagtól. Sellye Baranya megye harmadik legkisebb népességű városa, ugyanakkor a terület legnagyobb települése is egyben a maga

2 495 fős lakosságszámával (25,18 km<sup>2</sup>; 99 fő/km<sup>2</sup>). A járást további 37 település alkotja, melyek döntő része kis- és aprófalú kategóriába esik. Ebből következik, hogy a térség népsűrűsége rendkívül alacsony (28,72 fő/km<sup>2</sup>). Sellyéhez hasonló, 100 fő/km<sup>2</sup>-t elérő népességkoncentrációval csak Vajszló nagyközség jellemezhető.

2. ábra: A népsűrűség alakulása Dél-Dunántúlon, illetve a sellyei járásban



Forrás: KSH Statinfo 2017

A hazai demográfiai trendek a Sellyei járásra és településeire is igazak. A terület sajátossága, hogy egyes települések esetében ugyan a természetes szaporodás mértéke kiemelkedő az elvándorlás főleg a fiatalok körében nagyon magas (2013: -158 fő, 2014: -154 fő, 2015: -162 fő), aminek a hátterében főként a gazdasági viszonyok állnak. A járás települései abszolút számban 2001 óta összesen mintegy 2500 főnyi lakosságot veszítettek el. A belső vándorlás tekintetében a fő célpont viszont Sellye városa.

A népesség korösszetételét tekintve általánosságban megállapítható, hogy az országos és megyei trendekhez hasonlóan Sellye városának és térségének a lakosságát is az elöregedés jellemezte. Ennek eredményeképpen 2013-ban az állandó népesség 13%-át alkották a 14 év alatti fiatalok és 27%-át a 60 évnél idősebbek. Az öregedési index értéke az országos átlagot meghaladja és kedvezőtlenebb a megyei és a járási összesített adatoknál is.

Sellye kedvezőtlen korösszetételű, számos demográfiai problémával küzdő járásközpont.

Sellyén a 2011-es népszámlálás során a népesség 12,5%-a (349 fő) vallotta magát valamely hazai nemzetiséghez tartozónak (7,8% horvát, 3,2% roma, 1,2% német, 0,3% egyéb), amely arányában elmarad a járási (27%) és kis mértékben a megyei (13,7%) átlagtól. Ennek a három nemzetiségnek (horvát, roma, német) a jelenléte dominál a járás többi településénél is, bár arányuk jelentős eltéréseket mutat.

A 2011. évi népszámlálás adatai alapján Sellye lakosságának képzettségi, végzettségi mutatói minden tekintetben kedvezőbbek a járási adatoknál, azonban a megyei, regionális és országos mutatóktól elmaradnak. A járás egészét tekintve elmondható, hogy képzettségi adatai a megyén belül a legkedvezőtlenebbek, azonban az átlag a települések közötti különbségeket elfedi. Egyes településeken (pl. Ózdfalun, Piskón, Drávakeresztúron) kiugróan magas azok aránya, akik az általános iskola első nyolc osztályát sem végezték el (rendre 7,1%, 5,4%, 4,1%), de szinte minden településen az országos átlagnál magasabb (kivételt csak Kísszentmárton, Kákics, Drávafok, Baksa és Sellye képez). A járást alkotó települések leszakadása az érettségivel és felsőfokú oklevéllel rendelkezők esetében még inkább szembetűnő.

Régiós kitekintés esetében látványosan kirajzolódnak azok a települések, melyeken nagyobb számban élnek magasabb végzettségűek. Sellye ebből a szempontból egyértelműen „szigetet” képez mind a járásban, mind pedig tágabb körzetében.

## 2.2 Foglalkoztatottság, munkaerőpiaci és jövedelmi helyzet

A foglalkoztatottak számának változását vizsgálva megállapítható, hogy Sellyén közel annyi foglalkoztatottat regisztráltak a 2011-es népszámláláskor, mint tíz évvel korábban. Ennél kedvezőbb a tendencia Baranya megyében, ahol a foglalkoztatottak száma 10 év alatt több mint 5000 fővel nőtt. 2011-ben Sellyén 1072 fő volt foglalkoztatott, amely a teljes népesség 40,5%-át teszi ki. Ez az érték magasabb a megyei és az országos átlagnál is, a járási átlagot (32,1%) pedig messze meghaladja. A foglalkoztatottság tekintetében ismét kirajzolódik Sellye és a járás egésze közti nagyarányú eltérés, de a járás Baranya megyében a legkedvezőtlenebb értékkel rendelkezik. A foglalkoztatottak aránya Sellyén kívül csak Vajszló nagyközségben és Kemsén haladja meg a 37%-ot, míg például Gilvánfán, Drávakeresztúron, Zalátán a 20%-ot sem éri el.

Sellyén 2012-ben mindössze 7,7%-kal volt magasabb az egy főre jutó nettó jövedelem, mint 2007-ben. 2012-ben a város lakossága személyenként nettó 607.781 Ft jövedelmet realizálhatott. A jövedelemszint a teljes vizsgált időszak alatt alacsonyabb volt mind az ország, mind a megyei járásközpontok átlagnál, a járási értéket azonban körülbelül másfélszer meghaladta.

## 2.3 Gazdaság

Sellye gazdasági súlya elsősorban a járásban érezhető, a járáson kívül gyenge, mivel különleges, egyedi foglalkoztató nincs a városban, valamint a szomszédos járásokban jóval népesebb, így komolyabb jelentőséggel bíró városok találhatók, pl. a megyeszékhely Pécs, vagy Szigetvár, Siklós. E települések megközelíthetősége is sokkal jobb Sellyével összevetve, a gazdasági vérkeringésbe sokkal könnyebben tudnak ezáltal fizikailag bekapcsolódni. Sellyén nincs egyetlen nagyvállalat sem, aki köré esetleg beszállítói piac tudott volna kialakulni. Ezzel szemben a szántóföldek koncentrációja növekszik, azaz a korábbi kisbirtokok helyett egyre nagyobb összefüggő földterületek alakulnak ki, melyek így kevesebb tulajdonos kezében összpontosulnak. Ez együtt jár a gépesített mezőgazdaság arányának növekedésével, azaz a kézi munkaerőre a mezőgazdaságban egyre kisebb igény van, miközben a termésátlag növelhető.

Baranya megye egészét tekintve megállapítható, hogy az egyes gazdasági ágak által országosan megtermelt hozzáadott értékből nagyon eltérő a megye részesedése. A mezőgazdaság, vad-, és erdőgazdálkodás, halászat országos teljesítményének 2010-ben több mint 5%-át adta, ami igen kedvező. A sellyei járás – természeti adottságánál és jellemző erdő/szántó művelési ágú területeinél fogva – ugyanezen gazdasági ágakban tud értékeket produkálni. A Baranya Megyei Értéktárban szerepel többek között az Ormánsági Gímszarvas, mely az 1800-as évek végétől a sellyei Draskovich Iván gróf ormánsági birtokán folytatott szakszerű gímszarvas-gazdálkodás hagyatéka, öröksége.

Hasonlóan jó mutatókkal rendelkezik a megye a közigazgatás (védelem, oktatás, humánegészségügy és szociális ellátás) terén, míg a feldolgozóipar esetében ez az érték csupán 2,2%, az információ és kommunikáció esetében pedig mindössze 1,4%.

Az országban 179 ipari park jött létre, amelyek közül 8 található a megyében (Pécsett három, ezen kívül Komlón, Mohácson, Bólyban, Siklóson és Sellyén található ipari park). A sellyei ipari park túlnyomó része még kihasználatlan, munkahelyteremtés szempontjából nagy potenciállal bír.

Jelentősebb foglalkoztatók a városban: Mecsekerdő Zrt., SAMATO Kft., Ligo-Trade Kft., Agrokémia Sellye Zrt., O és R Építőipari Kft., PI-ER Kft., Mecsek Fűszért Zrt., MG Sziget Kft., Sellye Város Önkormányzat.

## 2.4 Központi szerep, intézményi ellátottság

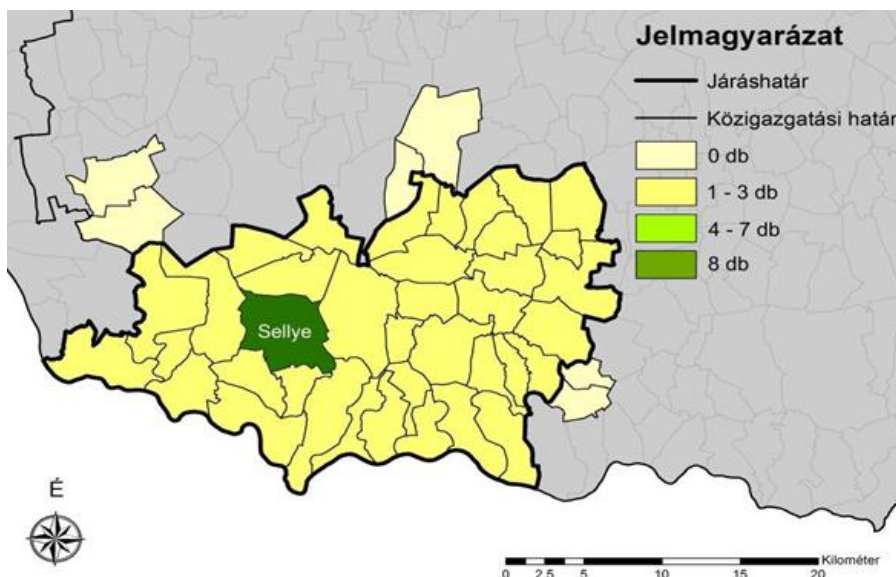
### Sellye, mint járási székhely

Járási közigazgatási szempontból a selyei járás 38 települési önkormányzata tartozik Sellye városhoz. Sellyén zajlik az okmányirodai ügyintézés, az államigazgatási járási feladatok ellátása, a gyámhivatali funkciók ellátása, a segélyezési feladatok 2015 márciusától, stb.

A főbb járási igazgatási funkciók közül 8 olyat választottunk ki, amelyek fontos szerepet töltenek be a lakosság mindennapi életében: okmányiroda/kormányablak, építésügyi körzetközpont, munkaügyi kirendeltség (Kormányhivatal Foglalkoztatási Osztály), városi gyámhivatal, anyakönyvi hivatal, közös önkormányzati hivatal (9 önkormányzat), rendőrség, tűzoltóság.

Az alábbi ábra azt mutatja be, hogy a fenti igazgatási funkciók közül hány funkciónak van központja a városban:

3. ábra: Sellye igazgatási vonzáskörzete



### Vonzáskörzettel rendelkező intézmények

A járási feladatok ellátása 35 települési önkormányzat vonzáskörzetét jelenti (Baksa, Téseny és Tengeri községek kivételével az összes Selyei járáshoz tartozó település). Térségi hatáskörben működik a családsegítő és gyermekjóléti szolgáltatás és a családi napközi feladatellátás.

A Sellyén és térségében lakó emberek életminőségét jelentős mértékben meghatározza az elérhető humán közszolgáltatások (oktatás, szociális ellátás, egészségügy, kultúra, sport, stb.) széles spektruma és azok minősége.

### Oktatás, nevelés

Sellyén középfokú oktatást a Földművelésügyi Minisztérium Dunántúli Agrár-szakképző Központ (FM DASZK) fenntartásában a Mezőgazdasági Szakképző Iskola és Kollégium biztosít, ahova a középiskolások 79%-a más településről érkezik. A járásban Sellyén kívül középiskolával más település nem rendelkezik.

A járási általános iskolák a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ (KLIK) Szigetvári Tankerületéhez tartoznak. Sellyén a Kiss Géza Általános Iskola és Zenei Alapfokú Művészeti Iskola biztosítja az alapfokú oktatást. A tanulói létszám Sellyén 2001 és 2013 között több mint 30%-kal esett vissza, melynek háttérében a kedvezőtlen demográfiai folyamatok állnak. 2014-ben a csökkenés tovább folytatódott, az

iskolának 286 tanulója volt, akiket 16 osztályban 42 pedagógus tanított. Az általános iskolás gyerekek 7%-a (21 fő) sajátos nevelési igényű.

Sellyén bölcsődei csoporttal működő körzeti óvoda is található, 150 férőhellyel. Az óvoda ellátási területéhez Sellyén kívül 6 település tartozik, azonban az óvodába az ellátási területen kívülről is járnak gyermekek, további 3 településről.

### Egészségügy

Sellye és a környező települések egészségügyi ellátását az Ormánság Egészségközpont biztosítja. A 2011-ben átadott új járóbeteg-szakellátó központ heti kétszáz óra szakorvosi és kilencven óra nem szakorvosi rendelési időben látja el a betegeket. Az intézmény 37 településről 15.000 fő egészségügyi ellátását végzi magas színvonalon, modern eszközökkel és körülmények között.

Az egészségközpontban 17 szakrendelés működik, valamint labordiagnosztika, gyógytorna, gyógymasszázs és fizioterápia vehető igénybe. Az egészségközpont szolgáltatásait nemcsak beutalóval rendelkezőknek nyújtja, hanem vállalnak például menedzserszűrést, illetve térítéses szakellátást is. A létesítményben gyógyszertár és egy natúrbot is helyet kapott.

Sellyén két háziorvosi és egy házi gyermekorvosi körzet van. A városban az Országos Mentőszolgálat mentőállomása is megtalálható.

### Szociális ellátás

A szociális alapfeladatokat a Sellye Család- és Gyermejjóléti Központ látja el. A járásra jellemző, hogy a gyermejjóléti alapellátásban részesülő gyermekek és családok száma csökken, a családsegítő szolgáltatás ügyfélforgalma pedig növekszik. A hátrányos helyzetű általános iskolai tanulók aránya nagyon magas, 75%-os. Ez az érték mintegy 40%-kal haladja meg Baranya megye és a Dél-Dunántúl általános iskolával rendelkező településeinek átlagát. A járás egyes településeinek alapfokú oktatási intézményei még rosszabb mutatóval rendelkeznek, a magyarmecskői általános iskolában a tanulók 95%-a hátrányos helyzetű.

Sellyén a szociális szolgáltatásokat az önkormányzat a Szoceg Kft.-vel kötött együttműködési megállapodás alapján biztosítja. A városban biztosított az étkezés, a házi segítségnyújtás, az idősek nappali ellátása valamint bentlakásos intézményi elhelyezésre is lehetőség van. A Szoceg Kft. üzemelteti Sellyén a Napsugár Időskorúak Szolgáltató Központját, ahol 30 idős ember teljes körű egészségügyi és mentális ellátása valósul meg.

A városban működik még a Szociális Háló Egyesület Sellyei Ápolási Intézete is, amely szintén 30 fő rászorult, többnyire fekvőbeteg személy elhelyezését teszi lehetővé. Az Egyesület szintén biztosít étkezést és házi segítségnyújtást is.

### Művelődés, kultúra

A kulturális élet szervezésében központi szerepet tölt be az önkormányzati fenntartású Sellye Városi Művelődési Ház, Könyvtár és Muzeális Intézmény. Az integrált intézmény feladatai között szerepel valamennyi városi megemlékezés, ünnepség szervezése mellett az úgynevezett nagyrendezvények szervezése és lebonyolítása is. A nagyrendezvények közül kiemelendők a minden évben megrendezésre kerülő Pünkösöd az Ormánságban, a Dinnyefesztivál (Város Napja), az Ormánsági Disznótoros és a „Kincsek között élünk” - Kerékpártúra az Ormánságban rendezvénysorozatok, melyek minden esetben kulturális tartalommal is bírnak.

Pezsdítőleg hatott a város kulturális életére, hogy 2010-ben Pécs volt Európa kulturális fővárosa, ekkor Sellye is kapcsolódott a rendezvénysorozathoz. Az EKF pályázathoz kapcsolódva került sor az Ormánság

Közösségi Ház felújítására. A Kiss Géza Ormánsági Helytörténeti Kiállítóhely, a Skanzen és a Városi Könyvtár sikeres DDOP pályázat nyomán újult meg.

Sellyén a város méretéhez viszonyítva sok civil szervezet működik elsősorban sport, kulturális és oktatási területen.

### Sport

Az 1989-ben épült Sellye Városi Sportcsarnok 3 fontos funkciót tölt be Sellye sportéletében: a város nevelési - oktatási intézményei számára biztosítja a helyszínt a kötelező testnevelés órák és az órákon kívüli sportfoglalkozások megtartására, emellett lehetőséget nyújt a városban működő sportegyesületek edzéseinek (kézilabda, teremfoci, kosárlabda, karate), versenyeinek és különböző rendezvényeinek lebonyolítása, végül helyszíne a sellyei és tágabb értelemben a járási lakosság tömegsportigényének, valamint a sport mellett kulturális és közösségi események lebonyolításának. A sportcsarnok kézilabda, teremlabdarúgás, röplabda, kosárlabda és lánbtenisz sportágakban nemzetközi mérkőzésekre is alkalmas küzdőtérrel rendelkezik. A felsorolt teremsportágakban a csarnok nemcsak kistérségi szereppel bír, hanem esetenként megyei sportrendezvényeknek is otthont ad.

A sportélet másik fontos helyszíne a Sellye Városi Sporttelep, melynek tulajdonosa szintén az önkormányzat, üzemeltetője a Városi Sportkör Sellye (VSK). A sporttelepet elsősorban a labdarúgó szakosztály csapatai használják. Rendelkezésükre áll egy nagypályás labdarúgó pálya, valamint két kisebb és egy műfüves focipálya is.

A komplexum szomszédságában az 1960-as években a termálvíz-készletre épült Termálfürdő további lehetőségeket nyújt a sportolásra. A fürdőt a 2000-es években több ütemben és több forrásból (elsősorban pályázati forrásokból) folyamatosan megújították, modernizálták, ennek eredményeként szabványos, versenyek megtartására is alkalmas 25 m-es úszómedencéje van és évente 2-3 regionális és járási úszóversenynek is helyet ad. A sellyei VSK keretein belül működő úszószakosztály évről évre nagyon szép eredményeket ér el hazai és nemzetközi versenyeken egyaránt. Emellett úszásoktatásra alkalmas tanmedencével, gyermekmedencével és melegvízes gyógymedencével rendelkezik a fürdő. Sajnos fedett uszodával a járás nem rendelkezik, a nyári üzemidőn kívül mind az óvodai és iskolai úszásoktatást, mind a versenyzők edzéseit a 30-40 km-re lévő siklósi vagy szigetvári fedett uszodában, tanuszodában tudják megoldani a térségben élők.

Sellyén a fentiekén kívül önálló shotokan karate, valamint táncsport egyesületek is működnek. A karate egyesület edzései és versenyei a sportcsarnokban kerülnek megrendezésre.

## 2.5 Közlekedés

Sellye gazdaságát viszonylagos elszigeteltsége, valamint Pécshez, Horvátországhoz és a Drávához való közelsége határozza meg. Péctől 50 km-re, a horvát határtól pedig csupán néhány kilométerre, ám a legközelebbi határátkelőhelytől 40 km-re fekszik Sellye, melyet a fő közlekedési útvonalak elkerülnek. A város Baranya délnyugati részén található, a 6. számú elsőrendű főút, az 58. számú másodrendű főút és a Dráva által határolt közel téglalap alakú terület központjában. A városba négy számjegyű mellékúton lehet eljutni. A közlekedési infrastruktúra állapota a járás nagy részén rossz állapotú, a közösségi közlekedés pedig (mind közúton, mind vasúton) több esetben nem feltétlenül a munkába igyekvők igényei szerint került kialakításra.

A városnak az elérhetőség javításával új lendületet adhat a 67. számú másodrendű főútvonal meghosszabbítása a horvát határig, amin keresztül nemcsak a szomszédos Horvátország, hanem Pécs, valamint a Dunántúl északi részének elérhetősége is gyorsabbá és biztonságosabbá válhat. Ennek a főútvonalnak komoly szerepe rejlik abban, hogy az eddigi elzártságot szüntetheti meg és lehetőséget

teremthet arra, hogy a gazdasági növekedés felgyorsuljon. Különösen fontos szerepet kaphat, hogy a hazai M6 és M7 autópályák, valamint a horvátországi szakasz kiépülésével Zágráb megközelíthetősége javul. Mindez Sellye logisztikai-kereskedelmi szerepkörét erősítené, de a turizmus számára is fontos lenne, hogy a terület körülményes megközelíthetősége oldódjon.

A vasúti kapcsolatot tekintve a térséget részben feltárja a Szentlőrinc-Sellye vasútvonal.

## 2.6 Turizmus

A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény kimondja, hogy a turisztikai fejlesztések tervezésének alapegysége a desztináció. Magyarországon ezidáig 5 kiemelt turisztikai térség lett meghatározva (Balaton; Sopron-Fertő; Tokaj, Felső-Tisza és Nyírség; Debrecen, Hajdúszoboszló, Hortobágy és Tisza-tó; Dunakanyar), ezek egyikéhez sem tartozik szervesen az Ormánság.

A turisztikai termékeket tekintve az Ormánsági térség a jelenlegi turisztikai kínálata alapján az egészségturizmushoz, az aktív turizmushoz és a családbarát turizmushoz kapcsolható.

Az Ormánság egyedi adottságainak köszönhetően kedvelt célpont sok turista számára. Elsősorban a természetbarátok, túrázók, kerékpáros turisták, természetben kikapcsolódni vágyók számára nyújt élményt. Ezt alapozza meg a Dráva folyó és annak a Duna-Dráva Nemzeti Parkhoz tartozó, érintetlen szépségű természeti környezete, az erre épülő drávai kenu túrázási lehetőség, a Cún-Szaporca határán található Ős-Dráva Látogatóközpont, számos mesterséges és Dráva holtágából kialakított horgásztó, továbbá a védett természeti értékek, védett állatok, a vadászati szempontból kiemelt értékű ormánsági gímszarvas. Mindemellett kulturális és épített örökséghez köthető élményt is nyújt, hiszen a sellyei Draskovich Kastély mellett több múzeum, kazettás templom, kúria, népi építészeti emlék (talpasház, védelem alatt álló régi stílusú tornácos parasztház, harangláb, parasztporta, stb.) áll az érdeklődők rendelkezésére.

Az egészségturisztikai termékkínálatot első helyen a Sellyei Termálfürdő jelenti, ahol jelenleg egy 25 m-es sportmedence, egy tanmedence, egy gyermekmedence és egy termálvizes ülőmedence található parkos, ligetes környezetben, minimális szolgáltatás-kínálattal. Az évről évre növekvő látogatószám, a térség aktív turisztikai szempontú felértékelődése mindenképpen szükségesszerűvé teszi a fürdő minőségi és mennyiségi fejlesztését egyaránt.

A térségben meglévő számos turisztikai, kulturális, építészeti érték és örökség feltételezheti a többnapos itt-tartózkodást, azonban ez jelenleg nem jellemző a térségre. Rendkívül alacsony a vendégéjszakák száma, az idegenforgalmi adóbevétel.

### 3. Fejlesztés előtti állapot bemutatása

#### 3.1 Értékleltár (természeti, kulturális értékek, építészeti örökségek, öko-/aktív turizmus)

A városra és térségére is jellemző, hogy számos értékes turisztikai vonzerővel rendelkezik, de azokat jelenleg alacsony hatékonysággal és elavult marketinggel hasznosítja. A terület egyik kiemelkedő adottsága, hogy egészséges környezettel és kiegyensúlyozott környezeti és kulturális milióval megfelelő lakó- illetve rekreációs feltételeket teremt és ezáltal vonzó célpont a látogatók számára.

A térségben található látványosságok, attrakciók részletes listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.

#### 3.2 Szálláshelyek, vendéglátás

A térségben található szálláshelyek, rendezvények részletes listáját az 1. számú melléklet tartalmazza. A felsorolásból egyértelműen megállapítható, hogy jelenleg a szálláshely és vendéglátás kínálatára egyértelműen az alacsonyabb szintű, kevésbé minőségi és olcsó kategória a jellemző, teljes mértékben hiányzik a minőségi kínálat a palettáról, az egyediséget nem is említve.

#### 3.3 Fürdők – versenytárs elemzés

##### *A Sellyei Termálfürdő napjainkban*

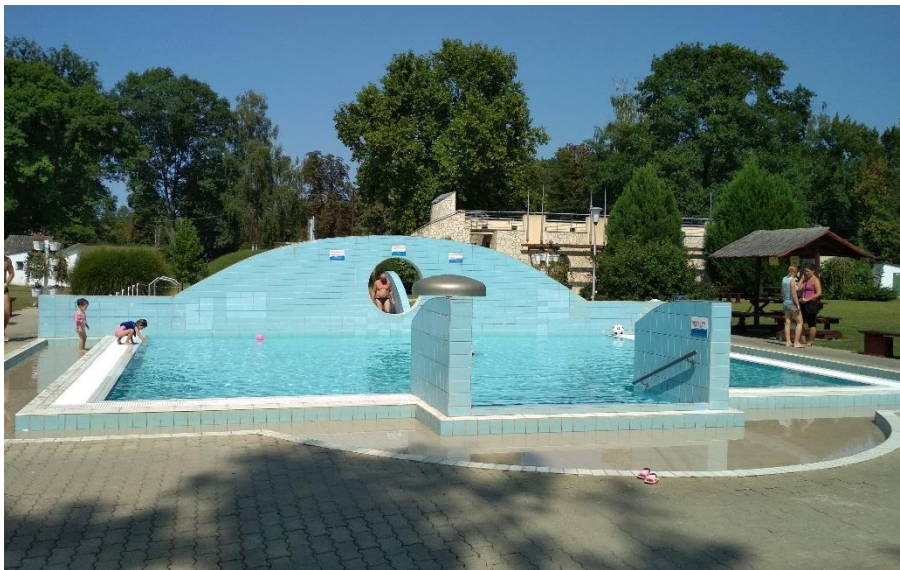
Sellye északi határán, több mint 40.000 m<sup>2</sup>-es fenyves-füves parkban, gyönyörű környezetben helyezkedik el 1961-ben épült a fürdő. Az 1100 fős befogadóképességű strandon jelenleg egy úszó-, tan-, termál ülő-, és egy gyermekmedence található. Az 1999-es fúrások eredményeképp felszínre került a termálvíz, mely azóta a fürdő vízellátásában és fejlesztési irányának meghatározásában nagy szerepet játszik. A csendes, pihenésre alkalmas területen ifjúsági szálláshely működik, emellett egy kétszintes, 10-14 férőhelyes vendégház és egy 8 férőhelyes faház biztosít szálláslehetőséget a pihenni vágyóknak. Az úszás mellett számos sportolási lehetőség kínálkozik a strandfürdő területén – tollaslabda, pingpong, foci, strandkézilabda –, a gyerekeket hinta, mérleghinta, játékvár és homokozó várja.



A 25 méteres úszómedence lehetőséget az az aktív pihenést kedvelőknek. A medence alkalmas nemzetközi úszóversenyek megrendezésére is. Jellege nyitott, hőfoka 26 °C.



Az ülő termálmedencében lévő, 712 méter mélyről érkező termálvíz gyógyító hatása miatt nem csak a környező településekről, hanem más megyékből is érkeznek látogatók. Elsősorban reumás megbetegedések és ízületi gyulladások kezelésre alkalmas. Jellege, nyitott, hőfoka 36-40 °C.



A 17 méter hosszú, 153 m<sup>2</sup>-es gyermekmedence igen-igen népszerű a sportolásban, játék során kimelegedett kicsik számára. A medence jellege nyitott, hőfoka 30-32 °C.



A már nem csak pancsolni vágyók, de biztonsággal úszni még nem tudók és az úszni tanulók számára nyújt lehetőséget a tanmedence. A medence jellege nyitott, hőfoka 28-30 °C.

## A termálvíz

| Kút megnevezése >><br>A kút adatai<br>VV              | Sellye, I. sz.<br>Hidegvizes kút  | Sellye, II. sz.<br>Termáلكút   | Bogdása, K-2.<br>Termáلكút                                |
|---|---|--|---|
| Kataszteri száma                                      | Sellye K-4  | Sellye K-15  | K-2   |
| Mélysége (m)  | 101,35  | 712 m  | 1198  |
| Létesítés éve   | 1961  | 1998   | 1966  |
| Szűrőzése (m)   | 72-99,5   | 656-672,5<br>683-693,6   | 750-770 és 1023-1035                                      |
| Üzemben kitermelhető legnagyobb vízmennyiség          | 700 l/perc  | 600 l/perc   | 300 l/perc  |
| A kitermelhető vízmennyiséghez tartozó üzemi vízszint | -5,5 m  | -7,1 m   | Positív nyomásszinttel                                    |
| Védőterület (m)                                       | 20*20 m   | 20*20 m  | 20*20 m   |
| Víz hőfoka  | 15 °C   | 46 °C kútfejnél  | 48 °C a kútfejnél<br>30 °C a fürdőben, a távvezeték végén |
| Víz gáztartalma (NI/m <sup>3</sup> )                  | 9,1   | 112,69   | 47,56   |
| A kút vízkönyvi száma                                 | B. LXXI/6-a   | B. LXXI/30-III.  | B. LXXI/6   |
| Egyéb jellemző  | A kút felszín alatti vízkivételi műnek minősül, védelem alá helyezett víztermelés: 450 m <sup>3</sup> /nap. | A kút felszín alatti vízkivételi műnek minősül, védelem alá helyezett víztermelés: 1000 m <sup>3</sup> /nap. | Nem üzemel.   |

1. táblázat: A sellyei és környékbeli kutak adatai

A sellyei strand az 1961-es megnyitása óta folyamatosan üzemel. **Jelenlegi vízjogi üzemeltetési engedélye 2020. február 29. napjáig érvényes.**

Az engedélyezett termálvíz kivételt az eljáró Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság és jogelődje (a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) az érvényes vízjogi üzemeltetési engedélyben 864 m<sup>3</sup>/nap mennyiségben állapította meg. Lékötött éves termálvíz mennyiség: 10.000 m<sup>3</sup>/év. Az engedélyezett vízkivételi időszak június 1.-jétől szeptember 30-ig tart.

A víz minőségéről 2006-ban ásvány-gyógyvíz minősítő vizsgálati szakvélemény készült. A Fodor József Országos Közegészségügyi Központ Országos Környezetegészségügyi Intézete a vízminta vizsgálat után az akkor hatályos, a természetes gyógytényezőkre vonatkozó 74/1999 (XII.25.) EüM. rendelet alapján megállapította, hogy a sellyei termálvíz ásványvíznek minősíthető. A minősítés folyamata azonban azóta sem indult el.

#### *A versenytársi kör meghatározása*

A Konceptió által megcélzott fejlesztési irány tekintetében kétféle versenytársi kör határozható meg. Egyfelől a fejlesztés központi elemét képező fürdő tekintetében, másfelől pedig a turizmus piacán megcélzott, jelenleg szűk kört jelentő ökoturizmus területén lehet kijelölni versenytársakat. A versenytárselemzés célja, hogy bemutassa a sellyei térség környezetében fellelhető hasonló profilú településeket, területeket a Dunántúl más pontjain, viszont jelen dokumentum arra is rá kíván világítani, hogy a fejlesztési szándék miben is különbözik a megjelölt versenytársaktól. Sellye város turizmus- és fürdőfejlesztési koncepciója a fejlesztés egyediségét és a térség saját adottságain alapuló sajátosságait kívánja kiemelni és a tervezett beruházások révén a város előnyeire fordítani. A város saját és térségének kínálatával egy alternatívát kíván biztosítani és olyan célcsoportokat kíván vele elérni, akik az alábbiakban felsorolt versenytársaknak tekinthető települések és fürdők ellenére mégis Sellyét és térségét választják kapcsolódási célpontként.

### **3.3.1 Versenytársak a fürdővárosok területén**

A Dél-Dunántúlon, illetve kimondottan Baranyában és a Dráva által feltöltött síkon igen jellemző jelenség a hévizek és gyógyvizek jelenléte. A Dráva-mellék területén nyugatról-keleti irányba a rétegvizek hőmérséklete és ásványi összetétele folyamatosan változik, így ez olyan telepítő tényezőt is jelent, melynek okán a területen több más-más profillal rendelkező gyógy- és termálfürdő is létrejött. Ezek a gyógy- és termálfürdő jogcímmel is rendelkező attrakciók a következők:

| Gyógyfürdő megnevezése                 | A víz és a fürdő általános jellemzői  | Medencék  | Szolgáltatások   | Nyitva tartás  |
|--|---|---|--|--|
| Barcsi Gyógyfürdő                      | Az 1317 méterről feltörő, 55 °C hőmérsékletű, nátrium-hidrogén-karbonátos jellegű víz, ásványi anyagokban gazdag.   | 1 db kültéri úszómedence<br>1 db kültéri gyermekmedence<br>1 db kültéri termálmedence<br>1 db kültéri élménymedence<br>1 db fedett úszómedence<br>1db fedett tanmedence<br>3 db fedett gyógymedence   | Szaunák, gőzkabin, jakuzzi, kneipp taposó, gyógytorna, masszázások, elektroterápia, medencefürdő, játszótér, strandröplabda és lábtenisz pálya   | Egész éven át látogatható                                    |
|  | A fürdő közel 3 ha-os területet foglal magába.  |   |  |  |
|  | A fürdő területén gyógyászati részleg is működik, ahol a reumatológiai szakrendelés keretein belül gyógyászati kezelések, valamint több egészségmegőrző és rekreációs szolgáltatás is igénybe vehető.             |   |  |  |
| Csokonyavisonta Gyógy – és Strandfürdő | 73 °C hőmérsékletű gyógyhatású víz, mely kiválóan alkalmas a mozgásszervi bántalmak, gerincbántalmak, nőgyógyászati bántalmak és gyulladásos betegségek gyógyítására.   | 1 db kültéri úszómedence<br>2 db kültéri élménymedence<br>1 db gyerekmedence<br>1 db kültéri gyógymedence<br>1 db fedett gyógymedence   | Csúszda, strandröplabda pálya  | Szezonális (június 1-től szeptember végéig)                  |
| Dombóvár Gunarasfürdő                  | A kiváló minőségű, magas ásványianyag-tartalmú vízre mintegy 22 különböző gyógyszolgáltatás települt.   | 1 db merülőmedence<br>3 élménymedence<br>1 db gyógyvizes úszó<br>2 db gyógyvizes ülőmedence<br>1 db súlyfürdő medence<br>1 db szauna úszómedence<br>1 db csúszdás medence<br>1 db gyerekmedence<br>1 db strandmedence<br>1 db úszómedence<br>1 db trambulinmedence  | Medencefürdő, szaunák, gőzkabin, sóterápia, masszázások, kádfürdő, iszappakolás súlyfürdő, szénsavas fürdő, csoportos víz alatti torna, fizioterápiás kezelések  | Egész éven át látogatható                                    |
| Harkányi gyógy- és strandfürdő         | 62 °C hőmérsékletű gyógyvíz   | 1 db kültéri gyógymedence<br>1 db fedett gyógymedence<br>1 db félig fedett gyógymedence<br>1 db fedett pezsgőmedence<br>1 db fedett lazítómedence<br>1 db kültéri termálmedence<br>1 db úszómedence, 1 db osztott kültéri élménymedence<br>1 db kültéri gyerekmedence<br>1 db kültéri pezsgőmedence<br>1 db kültéri szaunai csobbanómedence<br>1 db kültéri csúszda csobbanómedence | Szaunák, száraz gyógytorna, elektroterápiás kezelés, iszapkezelés, masszázások, víz alatti csoportos gyógytorna, szénsavas fürdő, ivókúra, pezsgőmedence, jakuzzi, gőzkabin, paraffinkezelés, füllgyertya, köpölyözés, biorezonanciás kezelés, 20 db étterem, 15 db büfé, valamint további 59 db üzlet, csúszdapark. | Gyógyfürdő - egész éven át látogatható                       |
|  | Magyarország 12 gyógyhelyének egyike.   |   |  |  |
|  | A fürdő 13,5 hektáros parkosított területen fekszik.  |   |  |  |
|  | A víz gyógyító hatása esetében kiemelendő, hogy bizonyítottan hatásos a pikkelysömör (psoriasis) tüneteinek enyhítésében. Ehhez hasonló tulajdonságokkal bíró gyógyvíz a világon csupán 2 hely található még meg. |   |  |  |
|  |   |   |  | Strandfürdő - szezonális (április 26-tól - szeptember 16-ig) |

| Gyógyfürdő megnevezése               | A víz és a fürdő általános jellemzői  | Medencék  | Szolgáltatások  | Nyitva tartás                                       |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Igali Gyógyfürdő                     | 76-81 °C hőmérsékletű gyógyhatású víz.  | 2 db részben fedett termálmedence<br>3 db kültéri élménymedence<br>1 db kültéri úszómedence<br>1 db kültéri castiglione medence<br>1 db kültéri gyógymedence<br>2 db fedett termálmedence<br>1 db élménymedence<br>1 db gyerekmedence<br>1 db merülőmedence   | Szaunavilág, különféle masszázsek, parajdi sófürdő, halpedikúr, súlyfürdő, tangentor, elektromos családi kisvasút, hárompályás óriás csúszda, ajándéküzlet, szolárium, fodrászat, étterem, büfé, borozó, kozmetika, játszótér, sportpályák  | Egész éven át látogatható                           |
|                                      | A alkáli-kloridos és hidrogén-karbonátos jodid-ionos tulajdonságokkal jellemezhető víz a magas hőmérséklete és az ásványi anyag tartalma miatt jelentős gyógyító hatással rendelkezik, jótékony hatást gyakorol a keringési zavarok, ízületi bántalmak gyógyulására, a krónikus nőgyógyászati bántalmak enyhítésére, urológiai problémákra, gerincbántalmakra és meddőségi problémákra. |   |   |   |
|                                      | Magyarország minősített gyógyhelyeinek egyike a fürdő.  |   |   |   |
| Kaposvár Virágfürdő termál és strand | 51-55 °C hőmérsékletű, magas ásványianyag-tartalmú gyógyhatású víz.   | 1 db fedett úszómedence<br>1 db fedhető versenymedence<br>1 db fedett tanmedence<br>3 db fedett gyógymedence<br>1 db fedett gyógytorna medence<br>1 db súlyfürdő<br>1 db merülőmedence<br>1 db kneipp taposó<br>1 db fedett gyerekmedence<br>1 db beltéri termálmedence<br>2 db kültéri termálmedence<br>1 db kültéri pezsgőmedence<br>2 db kültéri élménymedence | Gyógymasszázs, kádfürdő, medence, víz alatti sugármasszázs, víz alatti gyógytorna, csoportos gyógyúszás, komplex gyógyfürdő szolgáltatás, szauna, fodrászat, manikúr, pedikúr, labdarúgás, tenisz, asztalitenisz, lábtenisz, gyermekjátsszó, büfé, sportszerkölcsonzési lehetőség | Gyógyfürdő - egész éven át látogatható              |
|                                      | A fürdő gyógyászati részlegének felszereltsége rendkívül gazdag.  |   |   | Strandfürdő - szezonális                            |
|                                      | A gyógyvíz jótékony hatást gyakorol a vérnyomás csökkentésére, az ízületi bántalmakra.  |   |   |   |
| Magyarhertelendi Termálfürdő         | 62,5 °C hőmérsékletű, magas ásványianyag-tartalmú gyógyhatású víz.  | 1 db fedett sodrómedence<br>1 db fedett ülőmedence<br>1 db fedett élménymedence<br>1 db fedettgyerek pancsoló Termálkert<br>1 db kültéri termálmedence<br>2 db kültéri ülőmedence<br>1 db kültéri úszómedence<br>2 db kültéri gyerekmedence<br>1 db kültéri gyerek pancsoló   | Szaunák, masszázsek, sóbarlang, szolárium, babaúszás, étterem, játszótér, sportpályák, napozóterasz, sporteszközök bérlése  | Gyógyfürdő - egész éven át látogatható              |
|                                      |   |   |   | Strandfürdő - szezonális (május 16 - augusztus 30.) |

| Gyógyfürdő megnevezése           | A víz és a fürdő általános jellemzői   | Medencék  | Szolgáltatások  | Nyitva tartás   |
|----------------------------------|--|---|---|---|
| Nagyatád gyógyfürdő              | 32-42 °C-os gyógyvíz.  | 3 db fedett gyógymedence<br>1 db kültéri gyógymedence<br>1 db úszómedence<br>1 db gyerek pancsoló<br>5 db gyógyvizes kádfürdő   | Súlyfürdő,<br>tangutor, kádfürdő,<br>iszap- és<br>gyógyszeres<br>pakolások,<br>elektroterápiás<br>kezelések,<br>gyógytorna,<br>masszázsok és<br>ivókúra, tornaterem<br>és fitness terem<br>használat, szauna,<br>szolárium, manikűr-<br>pedikűr | Egész éven át<br>látogatható  |
|                                  | Kedvező hatása: A gyógyvizet<br>sikeresen alkalmazzák<br>mozgásszervi és nőgyógyászati,<br>bőrgyógyászati, gyomor- és<br>bélrendszeri betegségek,<br>hólyagkezelés, facialisparésis,<br>sclerosis-multiplex kezelésére,<br>valamint csonttörés utáni<br>kezelések, hiperaciditkás<br>kezelésére. |   |   |   |
| Nagyatád termálfürdő             | Nátrium-hidrogénkarbonátos<br>termálvíz.   | 1 db úszómedence<br>1 db gyerek pancsoló<br>1 db részben fedett<br>peszgfürdős termál<br>medence  | Kondicionáló terem,<br>strandröplabda,<br>kosárlabda, úszás,<br>kölcsonzó, büfé   | Gyógyfürdő - egész<br>éven át látogatható                                 |
|                                  | Kedvező hatása: reumás<br>megbetegedések, ízületi<br>gyulladások gyógyítására<br>alkalmas.   |   |   | Strandfürdő -<br>szezónális   |
| Siklós Thermal Spa               | 36-38 °C hőmérsékletű<br>termálvíz.  | 1 db fedett élménymedence<br>1 db fedett gyerekmedence<br>1 db fedett termálmedence<br>1 db merülőmedence<br>1 db kültéri úszómedence<br>1 db kültéri gyerekmedence<br>1 db kültéri termálmedence | Szaunák, jakuzzi,<br>gőzkabin,<br>aromakabin,<br>masszázsok,<br>sókabin,<br>szépségkezelés,<br>játsszószoba,<br>játsszótér,<br>aquafitness,<br>röplabdapálya, büfé  | Termálfürdő - egész<br>éven át látogatható<br>Strandfürdő –<br>szezónális |
| Sikonda Ambient Hotel & AromaSpa | A Sikondán feltörő magas<br>hőmérsékletű, alkalikus,<br>lítiumtartalmú hévíz jótékony<br>hatást gyakorol a gyomor- és<br>bélpanaszokra, az influenza utáni zavarokra,<br>ízületi bántalmakra,<br>bőrbetegségekre és<br>nőgyógyászati megbetegedések<br>kezelésére.                               | 3 db fedett<br>termál/élménymedence<br>1 db kültéri termálmedence<br>1 db kültéri gyerek pancsoló   | Jakuzzi, masszázsok,<br>testkezelések, aqua-<br>és<br>mélymelegterápiás<br>kezelések,<br>elektroterápiás<br>kezelések   | Egész éven át<br>látogatható  |

| Gyógyfürdő megnevezése       | A víz és a fürdő általános jellemzői  | Medencék   | Szolgáltatások  | Nyitva tartás             |
|------------------------------|---|--|---|---------------------------|
| <b>Szigetvári Gyógyfürdő</b> | 62°C-os gyógyvíz.<br>A helyi gyógyvíz alkalmas a mozgásszervi betegségek, légúti reumatizmusok, fokozott izomtónussal járó betegségek, bőrgyógyászati betegségek és krónikus nőgyógyászati betegségek kezelésére.   | 1 db fedett tanuszoda<br>1 db fedett gyógymedence<br>1 db kültéri gyógymedence<br>1 db kültéri úszómedence   | Masszázsok, szaunák, jacuzzi, gőzkabin, büfé, étterem   | Egész éven át látogatható |
| <b>Tamási Termálfürdő</b>    | A fürdő 2000 m-ről feltörő 51 C°-os, nátriumkloridos, hidrogénkarbonátos hévíz értékes ásványi anyagokat tartalmaz.<br>A fürdő gyógyvize magas sótartalmú, alkáli-kloridos, hidrogén-karbonátos gyógyvíz, mely összetételénél fogva végtagízületi, gerinc- és csípőízületi porckopásos elváltozásoknál, baleseti és ortopédiai károsultak utókezelésére alkalmas. | 1 db fedett kalandmedence<br>1 db fedett élménymedence<br>1 db fedett akadálymentes medence<br>1 db fedett csúszdás medence<br>2 db fedett termálmedence<br>2 db kneipp taposó<br>1 db fedett gyerek pancsoló<br>1 db kültéri élménymedence<br>1 db kültéri úszómedence<br>1 db kültéri gyermek pancsoló, kültéri termálmedencék | Masszázsok, szauna, jacuzzi, babaúszás, csúszdák, büfé, | Egész éven át látogatható |

2. táblázat: Versenytársak összefoglaló elemzése

### 3.3.2 Versenytársak az ökoturizmus területén

Az ökoturizmus a turizmuson belül egy új és fellendülőben lévő gazdasági ágazatot alkot. Az ökoturizmus egy olyan komplex lehetőségeket biztosító kikapcsolódási forma, ahol az utazó felelőséget is vállal környezetéért, azt nem szennyezi és terheli feleslegesen. A sajátos, mondhatni érintetlennek tekinthető –, vagy minimális emberi beavatkozással érintett – környezettel már csak kevés térség jellemezhető hazánkban, így a Sellyei fejlesztés is kuriózumnak tekinthető. A Dél-dunántúli régióban az alábbi három térség emelhető ki versenytársaként:

#### Tamási ökoturisztikai fejlesztés

Tamási a TOP-1.2.1-15-TL1 kódszámú, *Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmusfejlesztés* című Felhívásra benyújtott „Tamási város fenntartható ökoturisztikai fejlesztése” elnevezésű projekt keretében kíván olyan helyi adottságokra alapozott fejlesztést végrehajtani, aminek a segítségével egy alternatív, kevésbé környezetterhelő turizmusformát alakíthat ki a városban és térségében. A fejlesztés alappilléreit a Túrapont kialakítása, a Kilátó felújítása, és egy új Ökoturisztikai Látogatóközpont adja. Ezeknek és a már meglévő ökoturisztikai elemeknek (termálfürdő, kerékpárutak, túraútvonalak, vadspark, stb.) összekapcsolódása révén valósul meg a fenntartható alternatív turizmusfejlesztés a térségben.



*Dráva kapu bemutatóközpont*

Ökoturisztikai fejlesztésnek tekinthető a Barcs-Drávaszentesen létrehozott Dráva kapu bemutatóközpont és a hozzá kapcsolódó természeti attrakciók. A látogatóközpont 2010-ben „Az év ökoturisztikai létesítménye” pályázaton második helyet ért el szolgáltatásai révén. Az épületben állandó kiállítás mutatja be a Dráva és környékének természeti környezetét, élővilágát és természeti értékeit. Az épületben helyet kapott egy konferenciaterem, étterem és vendégszoba is, amely tartalmaz időtöltésre nyújt lehetőséget az ideérkezők számára.

*Zselici kerékpárút*

Ugyancsak a TOP-1.2.1-15 kódszámú, *Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmusfejlesztés* című Felhívásra benyújtott pályázat a „Zselici kerékpáros-turisztikai hálózat kialakítása és fejlesztése” címet kapta, ami a Zselici tájegység turisztikai attrakciót összekötő, kaposvári meglévő kerékpárutakhoz csatlakozó kerékpárút építését tartalmazza, amely 8 település összefogásában készül el. A jelenleg is épülő útvonal mindkét végén a kaposvári meglévő kerékpárúthoz csatlakozik. A teljes nyomvonal Szenna-Patca-Szilvásszentmárton-Bószénfa-Simonfa-Zselickisfalud-Zselickislak településeket és az itt elhelyezkedő turisztikai attrakciókat köti össze. A létrejövő Zselici kerékpáros-turisztikai hálózat egy 35-50 km-es kerékpáros túrázási lehetőséget kínáló útvonal lesz, amely a Zselici tájvédelmi körzet természeti értékeit tárja fel az idelátogatók előtt. Az útvonalhoz kulturális és ökoturisztikai attrakció kínálat kapcsolódik, mint például a patcai Katica-tanya, melynek éves látogatószáma eléri a 63.000 főt, vagy a szennai Falumúzeum, mely éves látogatószáma 20.000 fő.

**3.3.3 A versenytárselemzés összefoglalása**

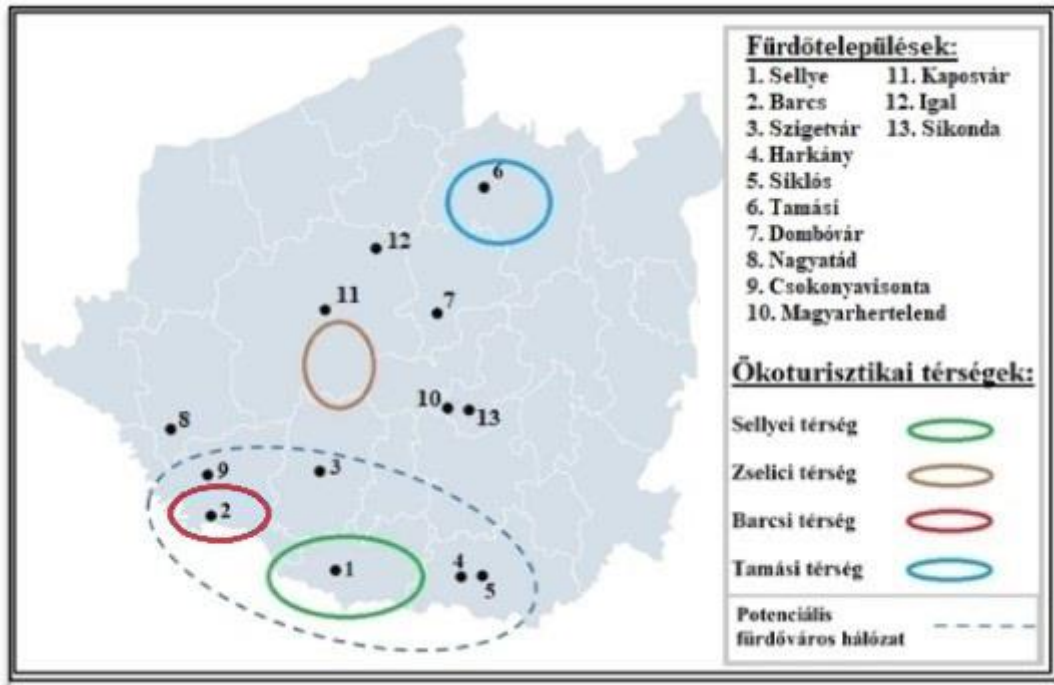
A fenti elemzésből és összehasonlításokból jól látható, hogy a régió az adottságainak köszönhetően termál- és gyógyfürdőkben igen gazdag, míg érintetlen, természetközeli ökoturisztikai térségekben még kiaknázatlan területekkel rendelkezik.

A helyi termálvagyon jelentős potenciált jelent a térség turizmusában és a fürdők biztos üzemelését és növekvő látogatottságát tekintve is megállapítható, hogy ezen piac is kiaknázatlan lehetőségeket rejt. A termál- és gyógyfürdőket külön-külön megvizsgálva kijelenthető, hogy más-más profillal és szolgáltatási körrel rendelkeznek, így bizonyos szempontból nem versenytársakként, hanem egy „fürdő-hálózat” elemeiként definiálhatók. Egy ilyen jellegű hálózat egyik pillérét képezhetné Sellye is a sajátos természetközeli és ökoturisztikai jellegű szolgáltatáskínálatával.

Ahogy arról korábban már szó esett az ökoturisztikai térségek feltártsága és reprezentáltsága még hiányosnak mondható Magyarországon, így a régióban is. Sellye a fenti elemzésben megjelölt 3 térség

mellett ezt az ökoturisztikai hálózatot tudná erősíteni azáltal, hogy jelenlegi attrakcióinak és azt kiegészítő szolgáltatások, infrastrukturális elemek fejlesztésével szélesíti a turisztikai piac ezen ágát.

4. ábra: A Dél-dunántúli régió jelentősebb fürdővárosai és ökoturisztikai térségei



Forrás: saját készítés

### Jövőkép, az egyediség szükségessége

A Sellyei Termálfürdő jelenlegi helyzete nem teszi lehetővé, hogy kilépjen alapvetően térségi jelentőségéből. A meglévő kínálattól és szolgáltatásstruktúrától nem várható a vendégforgalom lényeges átalakulása, sem volumenében, sem összetételében. A versenytárslemzésből jól látható, hogy a település közelében számos más fürdő található, köztük nagy hírnévnek örvendő, magas vendégforgalmat bonyolító fürdők.

Ahhoz, hogy a Sellyei Termálfürdő jelentős szerepet töltsön be a térség turizmusában, annak mintegy generálójá legyen, továbbá ahhoz, hogy számottevő vendégforgalmat bonyolítson, jelentős fejlesztésekre van szükség. A jelenlegi célpiac kibővítéséhez szükséges egyrészt egy sajátos arculat, egyedi kínálat kialakítása, mely jól megkülönböztethetővé teszi a térség más fürdőitől, másrészt pedig elengedhetetlen a kiválasztott arculathoz kapcsolódó, magas minőségű, széles spektrumú szolgáltatások biztosítása.

3.4 SWOT analízis

| ERŐSSÉGEK   | GYENGESÉGEK   |
|---|---|
| Jelentős még kihasználatlan természetben rejlő potenciál  | Alacsony a térségben eltöltött vendégéjszakák a és a többnapos látogatások száma  |
| Három folyó kerékpárútvonal menti fekvés  | Alacsony szálláshelykapacitás, magasabb kategóriás, minőségi szálláshelyek hiánya   |
| Határmenti elhelyezkedés, határon átnyúló kapcsolatok   | A határon átnyúló, meglévő (pl. horvátországi) kapcsolatok kiaknázatlan potenciálja   |
| A térség sajátos jellegzetes természetközeli arculata   | Alacsony szintű társadalmi-jövedelmi viszonyok  |
| Dráva medence gyógy- és termálvízbázisa   | A Termálfürdő korlátozott idényű látogathatósága  |
| Biztonságos, extrém földrajzi viszonyokkal nem rendelkező természeti környezet                      | A Termálfürdő szolgáltatásainak alacsony színvonala, a kiszolgáló létesítmények elavultsága   |
| Mind a nemzetközi, mind a tömegturizmushoz képest alacsony árak, kedvező ár-érték arány             | Alacsony színvonalú, „kommersz” turisztikai szolgáltatások, az egyediség teljes hiánya  |
| A térségben jó állapotban fennmaradt népi építészeti és kulturális értékek, emlékek                 | Vállalkozások és külföldi érdekeltségű beruházások alacsony száma   |
| Civil szervezetek turizmusban és természetvédelemben való aktív jelenléte                           | A márka, a brand és az összehangolt, szervezett marketingtevékenység, kommunikáció teljes hiánya  |
| Erős kormányzati szándék a hátrányos helyzetű térségek felzárkóztatására                            | A turisztikai feltártság és a területben rejlő potenciálok nem kiaknázhatók bizonyos infrastrukturális elemek (pl. közlekedési infrastruktúra) hiánya miatt |
|   | A térség, mint turisztikai célterület kevésbé ismert  |
|   | Alacsony szintű, kevésbé eredményes lobbierő  |
|   | A társadalom egészének környezettudatossága elmarad a nyugat-európai szinttől   |
| LEHETŐSÉGEK   | VESZÉLYEK   |
| Természetföldrajzi előnyök kihasználása   | Változó fogyasztói igények, új trendek megjelenése  |
| Komplex turisztikai termékcsomagok kialakítása a térség adottságainak bevonásával                   | Új versenytársak megjelenése országhatáron belül és kívül is  |
| Termékcsomaggá rendezhető, mozaikos vonzerőkre alapozva tematikus utak, programcsomagok kialakítása | Szükséges minőségi és mennyiségi fejlesztések elmaradása  |
| Kiegészítő turisztikai fejlesztések (kínálat bővítése, minőség fejlesztése)                         | Gazdasági mutatók kedvezőtlen alakulása, munkanélküliség növekedése   |
| TDM/Tourinform iroda létrejötte és klaszteresedés, célcsoport-orientált marketing kialakítása       | Lakosságszám csökkenése, elvándorlás fokozódása, a térség további leszakadása   |
| Ásványvízzé/gyógyvízzé minősítés  | Legközelebbi konkurenciák rohamos fejlődése   |
| Európai turizmuspiac nyitottá válásával a potenciális természetkedvelő turisták számának növekedése | A turisztikai vonzerők nem válnak turisztikai terméké   |
| Fizetőképes kereslet növekedése   | Jogszabályi környezet kedvezőtlen változása   |
| A fejlesztés során megerősödő határon átnyúló kapcsolatrendszer                                     | Szükséges térségi összefogás elmaradása a gyakorlatban  |
| Környezettudatos szemléletformálás erősödése  | Tőke-/forráshiány a fejlesztésekhez és a fenntartáshoz  |
| Aktív, elhivatott, tenni akaró civil szervezetek  |   |

3. táblázat: Sellye turizmus- és fürdőfejlesztés SWOT analízise

## 4. A fejlesztési igény megalapozása, fejlesztési célok és célcsoportok

### 4.1 A fejlesztés indokoltságáról általánosságban

Sellye város komplex turisztikai fejlesztésének szükségszerűségét több tényező is alátámasztja. A 2017 évben elfogadott **Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030** szerint Magyarország turisztikai teljesítménye a desztinációk fejlesztésével növelhető, mely alatt a turisztikai fejlesztéseket, márkaépítést és promóciót, menedzsmentszervezet felállítását kell érteni. A turisztikai térségek (desztinációk) fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény a fentiek miatt áthelyezi a turisztikai fejlesztések fókuszát az egyedi attrakciókról a turisztikai térségekre, ezzel bevezetve az egységes desztinációs logikát a turisztikai fejlesztések megtervezése, támogatása, végrehajtása és értékelése során.

Ebben a megközelítésben bármilyen fejlesztési elképzelés megvalósítása esetén minden attrakciót egymáshoz, az elérhető szolgáltatásokhoz, a meglévő kínálatához képest szükséges értelmezni, megvalósítani és működtetni, hiszen így aknázhatók ki legjobban az egyes attrakciók közötti szinergikus hatások és érhető el az adott turisztikai térség egységes élményígéretének fejlesztése.

Az ilyen módon létrejövő, egymástól jól megkülönböztethető desztinációk egyedi élményígéretének meghatározásához, kommunikációjához szükséges márkázási folyamat, valamint a létrejövő márka menedzselése is elsősorban desztinációs szinten valósítható meg, ami lehetővé teszi, hogy a vendég korábbi tapasztalat nélkül is képes legyen az utazási döntést meghozni.

A cél, hogy a fejlesztések révén a desztinációk már rövid távon képesek legyenek megújulva versenyképes utazási ajánlatot jelenteni az élményeket kereső, egyre igényesebb, valamint magasabb fajlagos költséssel bíró külföldi és belföldi vendégek számára egyaránt.

**A jelen koncepció létrejöttét és szükségességét alapvetően az indokolja, hogy jelenleg a turizmus nem a fentieknek megfelelően működik a térségben. A fejlesztést egyértelműen az alapoknál kell kezdeni, újraértelmezni.**

Sellye gazdaságának további fejlődése, valamint a fenntarthatóság biztosítása érdekében a városvezetés a helyi erőforrásokra alapozott ökoturisztikai fejlesztési irányt jelölte ki. Fontos kiemelni, hogy a város felelősséget érezve a térség társadalmi, gazdasági és környezeti fejlődéséért a tervezései során nem csupán a közigazgatási határon belüli területére koncentrálnak, hanem egységként kezelve, felkarolva a környező települési kört, a teljes járásban kíván elérni pozitív változást. A tervezett fejlesztést indokolja, hogy a lehatárolt „akcióterület” mellett olyan turisztikai attrakciók vannak a város szűkebb és tágabb környezetében, melyek összehangolásával a Dél-baranyai térség szinergikus megerősítését szolgálják. A járás területén rengeteg látványosság (templomok, múzeum, kastély, stb.) található, melyek részletes listáját (értékleltár) a mellékletek tartalmazzák. A járás határában folyik a hazai viszonylatban is egyedi ökológiai környezettel rendelkező Dráva, a közelmúltban épült Ős-Dráva Látogatóközpont (a természet és hagyomány találkozása <http://odlk.hu/>), a szomszédos járásban található a történelmi jelentőségű Siklósi vár (<http://www.siklosivar.hu/hu/>), a harkányi gyógyvíz (<http://www.harkanyfurdo.hu/>), illetve a gasztronómiai kuriózumnak számító Villányi borvidék és a Villány-Siklós Borút (<https://villanyiborvidek.hu/>).

A megfogalmazott fejlesztési irány és modulok végrehajtása elsősorban azért is indokolt, hogy Sellye és környéke könnyen azonosítható és rögzített célpont lehessen a hazai turisztikai térképen. Ennek érdekében szükséges a helyi erőforrásokra alapozott turisztikai vonzerő növelése. A pénzügyi és szakmai támogatás révén a meglévő erőforrások kiaknázásával Sellye és térsége a fejlesztést követően létrejött

komplex szolgáltatásokkal egy sajátos termékként jelenhet meg a hazai (és nemzetközi, elsősorban horvátországi) turisztikai kínálatban.

Sellye és térségének jelenlegi turisztikai kapacitása nem megfelelő, mivel a turizmus világában egyre inkább növekvő és változó igények jelennek meg. Ilyen új és dinamikusan növekvő turisztikai irány az ökoturizmus is, melynek kialakításához a sellyei térség minden adottsággal rendelkezik. A város közigazgatási területén és a járásban számos kihasználatlan, fejlesztést igénylő természeti és kulturális potenciál van. Ezek megfelelő reprezentálásával és elérhetőségének biztosításával Sellye és térsége a turisztikai ágazatban is fejlődési pályára léphet.

A vizekre, a gyógynövény-termesztés hagyományára, a termálfürdőre és a kerékpározásra (aktív turizmusra) alapozott fejlesztésekkel várhatóan a szálláshelyek minőségi és mennyiségi fejlesztése iránt is igény mutatkozik a térségben. Ennek érdekében a koncepció a fejlesztési moduljai között szálláshelybővítést és fejlesztést is rögzít, ami színvonalát tekintve összhangban áll a várt célcsoportok igényeivel. Ezáltal elérhető, hogy a térségben töltött vendégéjszakák száma is jelentős mértékben növekedjen. A vendégéjszakák számával a helyi idegenforgalmi adóbevételek és a járulékosan felhalmozódó vállalkozói bevételek is növekedésnek indulhatnak.

Jelen fejlesztési elképzelések és a további futó, a térséget érintő projektek során létrejöhet egy komplex turisztikai termékcsoomag, amely az Ormánságban található erőforrások megfelelő kiaknázását, a leghátrányosabb helyzetű térségek közé sorolt Sellyei járás fellendülését biztosíthatja.

#### 4.2 A koncepció elképzelései és a magasabb szintű dokumentumok koherenciája

A tervezett fejlesztés összhangban áll mind a városi, mind a megyei és nemzeti szakpolitikákkal. A megfogalmazott fejlesztési elképzelések a jelenlegi előkészítés fázisában úgy kerültek meghatározásra, hogy illeszkedjenek a 2020-ig, 2030-ig szóló fejlesztési stratégiákban deklarált célokhoz.

##### *Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030*

A fejlesztési elképzelés irányának, vagyis a helyi turisztikai színvonal növelésének szempontjából a leginkább releváns nemzeti dokumentumnak a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia tekinthető. A stratégia 2030-as időtávig fogalmazza meg azokat a célokat és javaslatokat, melyek a hazai turizmus fellendítését szolgálják.

A dokumentum 5 turisztikai desztinációt/kiemelt fejlesztési térséget határoz meg, melynek a Sellyei térség nem képezi részét, viszont a stratégia nevesít turisztikai termékeket, melyek közül a sellyei fejlesztési elképzelések 3 csoporthoz is illeszthetőek. Ezek a termékcsoportok a következők:

- ≈ Egészségturizmus
- ≈ Aktív turizmus
- ≈ Családbarát turizmus

Az egészségturizmus a fejlesztési elképzelésben egyértelműen megjelenik azáltal, hogy a Termálfürdő bővítése esetében több olyan elem is annak szellemében kerülne kialakításra, mely az egészségjavítást és egészségmegőrzést szolgálja. Ennek, továbbá az aktív turizmus termékkörnek az elemeit képezik azon fejlesztési és beruházási modulok, melyek az aktív kikapcsolódásra, a mozgások különböző formájának üzésére ösztönzik az idelátogatókat. A fejlesztéssel elérni kívánt legfőbb célcsoportot a családok képezik, így a családbarát turizmus termékkör is lefedetté válik.

A NTS nagy hangsúlyt fektet a desztinációkon kívüli egyedi turisztikai fejlesztésekre, a hálózatba szervezett, vagy szervezhető attrakciókra. A sellyei fejlesztés egy sajátos, ökoturisztikai irányt jelöl ki maga

számára a Dél-dunántúli fürdővárosi körben, ezáltal nem áll fenn annak veszélye, hogy egy adott térségben azonos tematikába tartozó, illetve nehezen megkülönböztető attrakció jön létre. A fejlesztési elképzeléssel adottá válik a lehetőség, hogy a Drávamenti fürdővárosok esetében a különböző profilok egymást erősítve, együttműködésben hálózatot hozzanak létre.

### *Baranya megyei Területfejlesztési Konceptió*

A Baranya Megyei Területfejlesztési Konceptió is céljai közt rögzíti a megye horvát határmenti térségében a határon átnyúló kapcsolatok javítását elsősorban közlekedési, gazdasági téren. A sellyei konceptióban megfogalmazott fejlesztési elképzelés eredményei tekintetében ugyanezt kívánja elérni, vagyis a határon átnyúló kapcsolatok további elmélyítését, melyek elősegítik a térség társadalmi-gazdasági fejlődését. A megyei gazdaságfejlesztési célkitűzéseknek egyik markáns elemét képezi a turizmusfejlesztés, melyhez a szóban forgó fejlesztés nagymértékben hozzá tud járulni, mégpedig azáltal, hogy egy olyan újszerű attrakciót valósítana meg a megyében, ami egyediségével erősítené a megye versenyelőnyét is az ökoturisztikai vonalon.

### *Sellye város Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia*

A Termálfürdő és a kapcsolódó turisztikai fejlesztési elképzelések a sellyei Településfejlesztési Konceptióban (TFK) megfogalmazott két fő célkitűzéssel is jelentős koherenciát mutat. Az egyik fő vonal a város gazdaságának fejlesztése, különös tekintettel az idegenforgalom fejlesztésére, a másik pedig a külső és belső kommunikáció, illetve a városmarketing fejlesztése.

A város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) hosszú távú célként rögzíti, hogy Sellye egy élhető, szerethető és kapcsolatépítő várossá kíván válni, és ennek elérése érdekében a település társadalmát, épített, táji környezetét és ezek fenntarthatóságát érintő kérdésekre fogalmaz meg fejlesztési irányokat. Jelen turizmus- és fürdőfejlesztési konceptió által kijelölt ökoturisztikai irány az ITS-ben is megfogalmazott célt erősíti, mivel a turizmusfejlesztésnek egy olyan irányát jelenti, amely oly módon hajtja végre a növekedést, bővítést, hogy az biztosítja a fenntarthatóságot, a környezet védelmét és az élhetőséget.

## 4.3 Célok meghatározása, célfa

A helyzetelemzés megállapításai és a fejlesztési igény megalapozása alapján a fejlesztés átfogó-, stratégiai- és specifikus (rész)céljait az alábbi táblázat foglalja össze:

| ÁTFOGÓ-, STRATÉGIAI- ÉS SPECIFIKUS (RÉSZ)CÉLOK  |
|---|
| <b>ÁTFOGÓ CÉL</b>   |
| <b>Sellye város fürdő- és turizmusfejlesztési elképzelései és a további futó, a térséget érintő projektek eredményeként létrejön egy komplex turisztikai termékcsomag, amely az Ormánságban található erőforrások megfelelő kiaknázását, a leghátrányosabb helyzetű térségek közé sorolt Sellyei járás fellendülését biztosíthatja.</b> |
| <b>STRATÉGIAI CÉLOK</b>   |
| <b>S1:</b> Az elérhetőség javítása, fenntartható gazdaságfejlesztés.  |
| <b>S2:</b> Minőségi, új célcsoportokat megszólítani képes élménykínálat.  |
| <b>S3:</b> Egyedi ökoturisztikai kínálat.   |

## SPECIFIKUS (RÉSZ)CÉLOK

**R1:** Komplex, térségi (desztinációs szemléleten alapuló), azonban a terméket és az élményt előtérbe helyező (termékalapú, élményalapú) fejlesztés megvalósítása.

**R2:** Turizmus-menedzsment, városmarketing, márkázási folyamat, valamint a létrejövő márka menedzselése, hatékony térségi szintű marketing-szervezetrendszer kialakítása.

**R3:** Hálózatosodás, klaszteresedés, specializáció, valamint a tematikusan, vagy célcsoportok szerint szegmentált kínálat megteremtése.

**R4:** Sellyei Termálfürdő kétpólusú és többmodulú fejlesztése (mennyiségi és minőségi fejlesztés, szezonhosszabbítás, egyedi kínálat megteremtése, ökofürdő kialakítása).

**R5:** Szálláshelyek és vendéglátóhelyek minőségi és mennyiségi fejlesztése (elsősorban magántőke bevonásával), kapcsolódó szolgáltatások fejlesztése, a vendégéjszakák számának növelése, innovatív turisztikai megoldások elterjesztése.

**R6:** Az elérhetőség javítása, a határon átnyúló kapcsolatrendszer megerősödése.

**R7:** A foglalkoztatás erősítése, a helyi vállalkozói szféra megerősödése, az idegenforgalmi adóbevétel és a járulékosan felhalmozódó vállalkozói bevételek növekedése.

**R8:** Környezettudatos szemlélet erősödése, fenntartható fejlődés biztosítása.

4. táblázat: Célok összefoglaló táblázata

#### Kiemelten a Sellyei Termálfürdő fejlesztéséről

A versenytárs elemzésben rögzítettek szerint ahhoz, hogy a Sellyei Termálfürdő jelentős szerepet tölthessen be a térség turizmusában, annak mintegy generálójá legyen, továbbá ahhoz, hogy számottevő vendégforgalmat bonyolítson, jelentős fejlesztésekre van szükség. A jelenlegi célpiac kibővítéséhez szükséges egyrészt egy sajátos arculat, egyedi kínálat kialakítása, mely jól megkülönböztethetővé teszi a térség más fürdőitől, másrészt pedig elengedhetetlen a kiválasztott arculathoz kapcsolódó, magas minőségű, széles spektrumú szolgáltatások biztosítása.

#### Az egyedi arculat

A Sellyei Termálfürdő egyedi arculatának meghatározásához kiváló lehetőséget biztosít az a környezet, melyben található. Sellye térsége, a társadalmi-gazdasági szempontból hátrányos helyzetű Ormánság viszonylagos elmaradottsága a turizmus ágazatban - megfelelően kiaknázva - akár a térség előnyére is válhat. Így ugyanis az Ormánság egy olyan sajátos néprajzi és földrajzi egység maradhatott, melynek számos olyan jellemvonása, jellegzetessége maradt fenn, amely mind egy irányba, a civilizáció ártalmaitól megkímélt, természetközeli, tiszta, érintetlen eredetiség irányába mutat és a turizmusban igen preferált értéknek számít.

A Termálfürdő egyediségének meghatározásához a rendkívül gazdag természeti-, táj- és kultúrtörténeti értékekkel rendelkező kistérség következő adottságaiból kell kiindulni:

≈ Gyógy- és fűszernövények

A vadon termő gyógy- és fűszernövények gyűjtése az Ormánságban évtizedes hagyománnyal bír. E tevékenység elsősorban a hársvirág, az ezerjófű, a csalán, a bodzavirág, a galagonya és a csipkebogyó gyűjtését jelenti.

≈ Kertészeti kultúra

Az Ormánság mikroklímája rendkívül kedvező feltételeket biztosít a kertészeti termékek előállítására. Az elmúlt évtizedek ipari növénytermesztésének összeomlását követően az Ormánságban mára megkezdődött a kertészeti kultúra visszaállítása, melyben a biotermelésre való átállás is prioritást élvez.

≈ Természeti értékek

Az Ormánság területén a Dráva part mentén szinte még érintetlen területek találhatók, melyeket a Duna-Dráva Nemzeti Park zöld folyosójaként is emlegetnek. A Dráva menti élőhelyeken olyan egyedülálló növény- és állatközösségek élnek, melyek Magyarországon másutt nem fordulnak elő. A térségben a Drávától nem messze fekvő útvonal csendes, nyugodt, háborítatlan környezete kerékpározásra alkalmas. A Dráva mentén több horgászto is található, melyek nagy része a Dráva egykori holtágának maradványa. Sellyén található a Draskovich kastély körüli közel 250 éves védett arborétum, a ritka, védett fajokban gazdag orchideás kaszálórét, a „Sellyei Kistrét”, Loncsika, a felhagyott legelő, valamint a város délnyugati szélén található „Sellyei Gürü”, a Dráva lefűzött holtága.

≈ A múlt fennmaradt kulturális értékei

Az Ormánság elsősorban néprajzi, s csak másodsorban földrajzi fogalom. A táj a Dráva egykori kanyarulatai mentén folyami homokból lerakódott dombláncairól, az úgynevezett „ormányokról” kapta a nevét, s jellegzetességei az egyetlen utcából álló falvak.

A környék meghatározó külső arculati eleme a máig fennmaradt számos népi építészeti emlék. Különleges értéket képviselnek a térség festett kazettás református templomai, melyek egyben a tájegység jellegzetességei is.

Mindezek alapján egy olyan öko- vagy biofürdő kialakítását javasoljuk, mely nem egy önálló zöld szigetként, hanem a térségbe integráltan, a térség adottságain alapulva, azzal szorosan összekapcsolódva működik. Egyediségét elsősorban a kistérségben jellegzetes gyógynövényekre alapozott szolgáltatások kialakítása biztosítaná. Ezen értékek alapján a fürdő fejlesztésére a következő irányvonalat, arculatot javasoljuk:

**Egy testi – lelki – szellemi megújulást biztosító öko- vagy biofürdő kialakítása, mely alapvetően kéttípusú szolgáltatáscsomaggal áll a vendégek rendelkezésére:**

- ≈ Az egyik szolgáltatáscsomag a civilizációs ártalmak enyhítésére szolgáló, regeneráló funkcióra helyezi a hangsúlyt. A gyógynövényeken alapuló életmódprogramokkal, aktív kikapcsolódási lehetőségekkel, a természet nyújtotta és ember alkotta kincsekkel olyan programot biztosít a turisták számára, amelynek köszönhetően fizikai, szellemi és lelki szempontból is megújulva, feltöltődve távoznak.
- ≈ A másik szolgáltatáscsomag kifejezetten a gyógyító tevékenységet helyezi előtérbe, meghatározó elemei a kistérség gyógynövényeihez kapcsolódó gyógykúrák köré csoportosulnak. Elsősorban a szív- és érrendszeri, valamint vérnyomással kapcsolatos panaszokban, emésztési és anyagcsere problémákban, valamint álmatlanságban szenvedők számára nyújt egyedülálló megoldást az ökofürdő.

A fentiek mellett semmiképpen nem hagyható figyelmen kívül a Sellyei Termálfürdő jelenlegi állapota, kínálata, hiszen e tekintetben is egyedinek számít: nagyon kevés olyan fürdő található ma Magyarországon, mely ennyire megőrizte parkos-ligetes környezetét, ennyire családi és „vidéki” hangulatú tudott maradni, ilyen vonzó, csendes, pihenésre alkalmas kínálatot tud nyújtani.

Éppen emiatt az új, öko- vagy biofürdő jelleg nem az egész fürdőt érintően értelmezendő, mellette mindenképpen megtartandó a jelenlegi, szinte már kuriózumnak számító strandi szolgáltatási jelleg is, melyben fellelhető még a régi idők hangulata: *„Jajji, úgy élvezem én a strandot!”*. Sokan éppen ezért keresik fel a Sellyei Termálfürdőt, az autentikus „retro” hangulat, a csend, a lángos és az olcsó finom fröccs vonzza őket.

#### Minőségi, új célcsoportokat megszólítani képes élménykínálat megteremtése

A Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia ide vonatkozó javaslatait (dőlt betűkkel szedve) az alábbiak szerint lehet a tervezett sellyei turizmusfejlesztésre értelmezni:

*„Az új megközelítésű attrakciófejlesztési logika értelmében „minden attrakció egyforma, és minden attrakció különböző.” Egyforma szintet szükséges elérni, ha az attrakció megközelíthetőségéről, akadálymentesítettségéről, a többnyelvűség szempontjából vizsgált „érthetőségéről”, alapvető szolgáltatásairól, értékesíthetőségéről, digitalizáltságáról, környezetbarát, zöld jellegéről van szó. „Egyforma” minden attrakció abban az értelemben, hogy ezen szempontok kapcsán egy általánosan elvárt, jó minőséggel találkozik a látogató, amihez képest csak többletszolgáltatások fogadhatják.”*

Fentiek eléréséhez szükséges a meglévő kínálat vendéglégedettség-növelési célú minőségi fejlesztése, a meglévő adottságok, a rendelkezésre álló infrastruktúra ilyen irányú átgondolása, javítása, melynek során kiemelten szem előtt kell tartani a termékek és attrakciók autentikus jellegének, egyediségének megőrzését és kidomborítását. *„Az ilyen jellegű fejlesztések során előtérbe kell helyezni a helyi sajátosságokat, a térség saját identitásának kevésbé ismert, lassan feledésbe merülő alkotóelemeit, olyan történeteket, tradíciókat, értékeket, amelyek nemcsak a turisták számára vonzóak, hanem a térség identitásának újra-felfedezése, a helyi közösségek erősítése szempontjából is meghatározók.”*

*„Különböző fejlesztéseket kell viszont megvalósítani abban a tekintetben, hogy nem jöhet létre két, azonos tematikába tartozó, egyforma vagy egymástól nehezen megkülönböztető attrakció, különösen nem azonos fogadóterületen. Legyenek azok várak vagy kastélyok, gyógyfürdők vagy strandok, kulturális vagy gasztronómiai fesztiválok, nemzeti parkok vagy arborétumok, mindegyik specializált, egyedi, autentikus és emlékeztető kell, hogy legyen.”*

A „különözőség” eléréséhez szükséges az egyedi arculat kialakítása, a márkázási folyamat, a tudatos marketing és célzott kommunikáció, a testi – lelki – szellemi megújulást biztosító öko- vagy biofürdő kialakítása, az ehhez kapcsolódó egyedi és minőségi szolgáltatási kínálat (szálláshely, vendéglátás) bővítése.

*„Ehhez a célhoz tartozik a szálláshelyek, vendéglátóhelyek minőségi fejlesztése is. Fontos, hogy a látogatókat a desztinációban a keresleti szegmenseknek megfelelően diverzifikált, általánosan jó minőségű szálláshelykínálat fogadja, a szállások profilja és az általuk nyújtott szolgáltatások pedig illeszkedjenek nemcsak a látogatók elvárásaihoz, hanem a desztináció élménykínálatának egészéhez, sajátos márkaprofiljához is.”*

Ezen cél elérése érdekében kell a Sellyei Termálfürdő fejlesztése kapcsán a különböző típusú szálláshelyek és vendéglátóhelyek fejlesztésével is foglalkozni.

*„Az attrakciókat nemcsak a térbeli, tematikus koncentráció teszi átjárhatóvá: valamennyi desztinációban keresztpromóció, „tailor made” szolgáltatáscsomagok, összekapcsolt jegyértékesítési rendszer kell, hogy támogassa a szinergikus hatások kihasználását. Mindez lehetővé teszi új szegmensek, magasabb költségi hajlandóságú célcsoportok elérését, az átlagos tartózkodási idő és a fajlagos költség növelését, jelentősen javítva a térségben működő vállalkozások jövedelmezőségét, ezáltal biztosítva a minőségi élménykínálat hosszú távú fenntarthatóságát. A minőségi élménykínálat alapozza meg azt is, hogy a ma külföldre*

*irányuló utazások egy részét visszafordítsuk, a külföldön elköltött összegek egy része a jövőben hazai költésként realizálódjon.”*

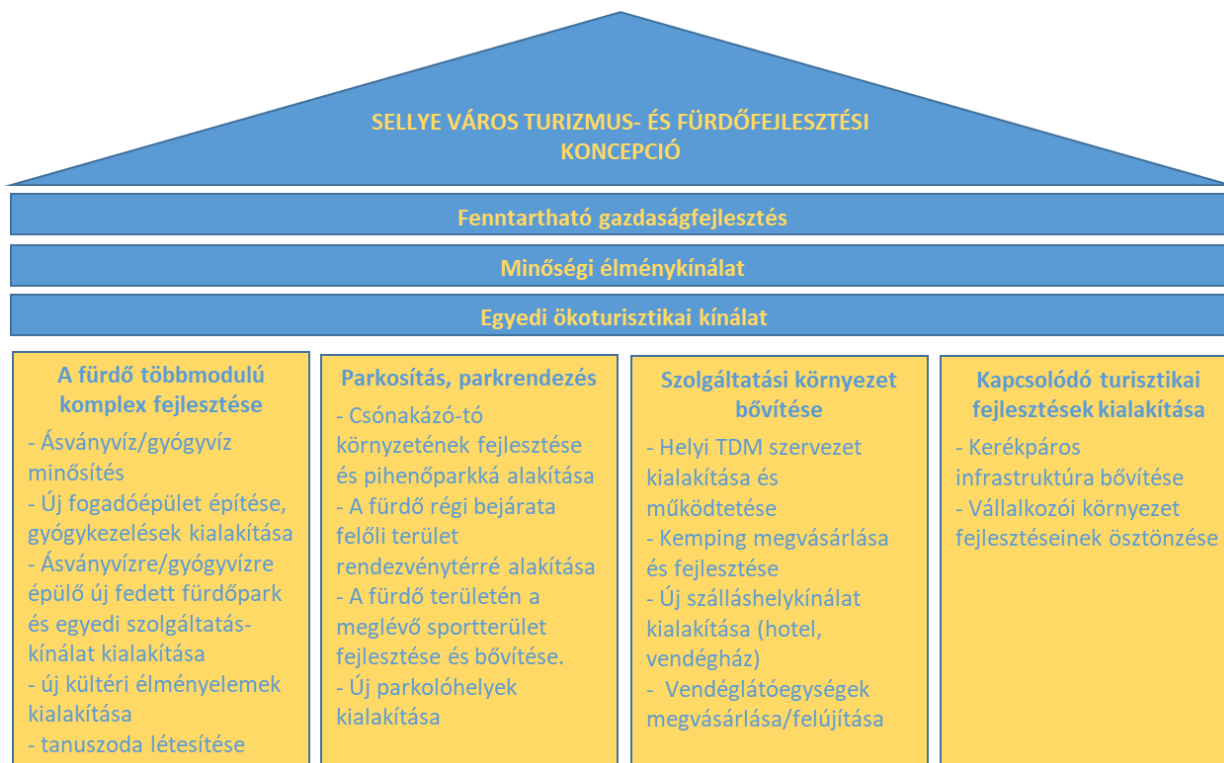
Ezeket a feladatokat a turizmus-menedzsment, városmarketing fejlesztésével, helyi turisztikai marketing szervezet létrehozásával lehet és kell biztosítani, mely a sellyei turizmusfejlesztés első és legfontosabb lépcsője kell, hogy legyen.

### Elérhetőség javítása

Jelen fejlesztési koncepciónak – a Megrendelői (önkormányzati) oldal korlátozott lehetőségei okán - nem tud konkrét fejlesztési eleme lenni a térségi elérhetőség javítása, de említés szintjén fontos foglalkozni vele, mert a turizmus, mint gazdasági ág nem tud megfelelő megközelíthetőség, elérhetőség, közlekedési kapcsolatok nélkül rentábilissá válni, ezek javítása kulcsfontosságú feladat. A kifejezetten turisztikai célú fejlesztéseket célszerűen a közlekedési elérhetőség javítását célzó beavatkozásoknak, projektelemeknek kell kiegészíteni, ahol cél a desztinációk megközelíthetőségének javítása mellett a desztináción belüli közlekedés javítása is. A közlekedési fejlesztések kapcsán is szükséges minden esetben a fizikai és infokommunikációs akadálymentesítés és a családbarát szempontok maradéktalan érvényesítése, emellett a környezetileg fenntartható közlekedési módok (gyalogos, kerékpáros, közösségi közlekedés) preferálása, e-mobilitás növelése.

A célfa összefoglalja mindazon célokat, amelyeket a turizmusfejlesztés területén a jelen fejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal együtt a város rövid- közép- és hosszú távon el kíván érni.

5. ábra: Célfa



#### 4.4 Célcsoport-elemzés

A turizmus- és fürdőfejlesztési koncepció által kijelölt ökoturisztikai irány célpontját nem csupán a természetet és túrázást kedvelők állnak, hanem azok is, akik más jellegű, alternatív kikapcsolódásra vágyanak, akiknél megjelenik a helyi értékek megismerése iránti vágy is. A célcsoportok között kiemelendők a családosok, és a családon belüli minden korosztály, hisz a térségben a fejlesztés végrehajtását követően minden korcsoport számára azonosítható a megfelelő kikapcsolódási lehetőség. További célcsoportnak tekinthető a város és a térség lakossága is, mivel a fürdő és kialakítandó infrastruktúra akár mindennapi hasznélvezői a városban és a környéken élők lesznek.

A fent leírtak alapján azalábbi célcsoportok azonosíthatók:

##### I. Területi vonatkozásban

- ≈ Sellye város lakossága
- ≈ A járás, a megye és a régió lakossága
- ≈ Távolabbi helyekről érkező magyar vendégek
- ≈ Külföldi vendégek

##### II. Motiváltság vonatkozásában

- ≈ Pihenni- kikapcsolódni vágyók
- ≈ Egészségmegőrzés céljából
- ≈ Aktív kikapcsolódást keresők
- ≈ Természeti- és kulturális értékek iránt érdeklődők

##### III. Korcsoport/családiállapot szerinti vonatkozásban

- ≈ Iskolások (általános-, középiskolások, egyetemisták)
- ≈ Fiatal felnőttek, baráti társaságok
- ≈ Családosok
- ≈ Idősebb (senior) korosztály

A célcsoportokat, a célközönségre szabott igényeket és jellemzőket az alábbi táblázat foglalja össze:

| Célcsoportok/<br>szempontok                        | Iskolások                        | Fiatal felnőttek                                    | Családosok                           | Idősebb korosztály                              | Sellyei és környező települések lakossága             | Hazai turisták                                     | Külföldi turisták   |
|--|----------------------------------|---|--------------------------------------|---|---|--|---|
| Korcsoportok                                       | 7-24 évesek                      | 25-35 évesek  | 36-59 évesek                         | 60 év feletti                                   | Változó   | Változó  |   |
| Érdeklődési kör                                    | Természet, szórakozási lehetőség | Természet, sportok, kultúra                         | Pihenés, kultúra, játék              | Változatos: öko-gyógy-kultúra-pihenés           | Fürdő és a kerékpáros infrastruktúra                  | Komplex és változó                                 |   |
| Megcélzott fő szolgáltatás                         | Természet, helyi attrakciók      | Sportolási lehetőségek, természet, helyi attrakciók | Természet, helyi attrakciók, strand  | Termálfürdő, ökofürdő, természet, helyi kultúra | Fürdő és az infrastruktúra által nyújtott lehetőségek | Fürdő, ökoturizmus nyújtotta lehetőségek, ökofürdő | Fürdő, ökoturizmus nyújtotta lehetőségek, ökofürdő, helyi kultúra |
| Igénybe vett kapcsolódó programok témája           | Kulturális programok             | Gasztro, öko, egészség, sport, strand               | Öko, strand, kulturális rendezvények | Kulturális rendezvények, öko, egészség          | Kulturális, öko, strand, egészség, gasztro            |  |   |
| Szolgáltatásokra fordított költségek               | Alacsony                         | Magas   | Magas                                | Magas   | Alacsony  | Közepes  | Magas   |
| Szállással szemben támasztott felszereltségi szint | Olcsó                            | Jó minőségű   | Jó minőségű                          | Magas minőségű                                  | Nem releváns  | Jó minőségű  | Változó   |
| Utazási társaság                                   | Iskolás csoportok                | Párban, baráti társasággal                          | Családdal                            | Párban, vagy kisebb társaságban                 | Változó   | Változó  | Többnyire csoportosan, párban, családdal                          |
| Tartózkodási idő                                   | Változó                          | 2-4 nap   | 3-5 nap                              | 7-14 nap  | Nem releváns  | 1-7 nap  | 2-14 nap  |
| Túra hossza (km/nap)                               | 5-10                             | 5-15  | 5-10                                 | 0-10  | Változó   | Változó  | Változó   |
| Látogatások szervezettsége                         | Szervezett nagycsoportos         | Többnyire egyéni                                    | Szervezett csoportos                 | Szervezett kis, vagy nagycsoportos              | Nem releváns  | Többnyire szervezett                               | Szervezett többnyire csoportos                                    |

5. táblázat: Célcsoportok és igényeik

## 5. Moduláris felépítésű fejlesztési koncepció

A Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 (NTS) egyértelműen meghatározza a turizmus új fejlesztési szemléletét és a korábbiaktól eltérő fejlesztési logikáját. Eszerint: a vendég desztinációs szintű élményígéretet választ, amikor utazásáról döntést hoz. A desztináció kínálata együttesen hat az utazóra, és a kínálat minden eleme elégedettség- és élménybefolyásoló tényező is egyben. Az élményígéret meghatározásához, kommunikációjához szükséges márkázási folyamat, valamint a létrejövő márka menedzselése is elsősorban desztinációs szinten valósítható meg. A 2016. évi CLVI. törvény ezért helyezi át a turisztikai fejlesztések fókuszát az egyedi attrakciókról a turisztikai térségekre, ezáltal bevezetve az egységes desztinációs logikát a turisztikai fejlesztések megtervezése, támogatása, végrehajtása és értékelése során.

Sellye város fejlődése szempontjából alapvető fontosságú a helyi turizmus és turisztikai kínálat fejlesztése. A fenti új fejlesztési szemléletet alkalmazva jelen koncepció a komplex, térségi (desztinációs szemléleten alapuló), élményalapú fejlesztés megfogalmazását tűzte ki célul.

Az NTS szerint abból kell kiindulni, hogy minden attrakciót – függetlenül attól, hogy desztináción belül vagy kívül található – a saját adottságainak, típusának, a kapcsolódó turisztikai termék által meghatározott logikának, illetve életgörbéjének megfelelően kell menedzselni, biztosítani szükséges az elérhetőségét, hozzáférhetőségét, egyediségét, az általa nyújtott látogatói élményt. A termék alapú megközelítés tehát megjelenhet ezeknél az attrakcióknál, ahol a desztinációs logika jelenleg még nem érvényesül és ilyen alapon is lehet növelni ezen attrakciók kapcsolódási pontjait más vonzerőkhöz. Függetlenül attól, hogy ezek kiemelt turisztikai fejlesztési térség részét képezik-e vagy sem, érvényesíthető esetükben egy olyan logika, mely a hálózatosodást, a klaszteresedést, specializációt és a tematikusan, vagy célcsoportok szerint szegmentált kínálat megteremtését helyezi előtérbe, ezáltal a térségi márkaprofilit meghatározva alakítja ki a térség termékkínálatát.

Magyarországon a vendégéjszakák nagy része jelenleg olyan településeken realizálódik, ahol a víz valamilyen formában fontos szerepet játszik, a víz köré komplex iparágak épülnek, amelyek a turizmus fejlesztésével új lendületet kaphatnak. Magyarország turisztikai márkájának ezért meghatározó eleme kell, hogy legyen a víz, mint erőforrás.

Az Ormánságban a víz számos, turisztikai szempontból is értékes formában jelenik meg: a térség déli határán húzódik végig a Dráva folyó, holtágai több horgászto kialakítására biztosítottak lehetőséget, növény- és állatvilága jelentős és egyedi természeti értéket képvisel. Védőgátjai, a töltések kiváló kerékpározási potenciált jelentenek. A Bogdásán és Sellyén feltárt termásvíz a Dél-Dunántúl gazdag termásvíz-kincsének meglétét igazolja.

A fentieket figyelembe vevő egyes javasolt fejlesztési elemek moduláris formában kerülnek megfogalmazásra, mely lehetővé teszi, hogy azok a források rendelkezésre állása esetén, nem pedig az időbeli ütemezésük alapján kerülhessenek megvalósításra.

A városi és a térség turizmus- és fürdőfejlesztési moduljai a következők (a sorrendiség nem időbeliséget jelent).

## 5.1 Turizmus-menedzsment, városmarketing

### 1. MODUL: TOURINFORM IRODA/TDM SZERVEZET LÉTREHOZÁSA

Baranya megyében hat regisztrált helyi TDM szervezet található, mely az alábbi területeket fedi le: Pécs, Harkány, Mohács, Orfű-Abaliget-Husztót-Kovács-szénája, Szigetvár és térsége, Komló és a Hegyháti térség. A megyében a selyei járás mellett csak a szentlőrinci nem rendelkezik a turizmus szervezését ellátó, aktívan működő szervezettel, mely szintén alátámasztja a fejlesztés szükségességét.

Mivel a város a gazdaságfejlesztés egyik eszközeként, illetve a gazdaságfejlesztést generáló motorjaként tekint a turizmusra, ezért nélkülözhetetlen egy olyan szervezet létrehozása, amely a térségi attrakciókat, szolgáltatásokat össze tudja fogni és egy egységes csomagként a megfelelő turizmusmarketinggel képes kommunikálni azt az idelátogatók felé. El kell érni a helyi – turizmusban érdekelt - szereplők bevonását és egy hatékony térségi szintű szervezetrendszer kialakítását.

Mindemellett az élményígéret meghatározásához, kommunikációjához szükséges a márkázási folyamat, valamint a létrejövő márka menedzselése. Ez a szervezet lehetne a Tourinform iroda, vagy helyi TDM szervezet, amellyel Sellye csatlakozna az országos idegenforgalmi információs rendszerhez. E fejlesztés szükségességét az is indokolja, hogy a jelentős turisztikai potenciállal és vendégforgalommal rendelkező hazai települések szinte mindegyikén működik már ilyen jellegű iroda. A szervezet a városmarketingben is meghozná azt az eredményt, ami a város külső kommunikációját, külföldi szakmai rendezvényeken való képviseletét, más településekkel együtt zajló közös programokban Sellye részvételét biztosíthatná.

Mindehhez szükséges a professzionális humán és az igényes fizikai infrastruktúra, háttér megteremtése. Előbbi esetén a formai keretek adottak: 2017-ben bejegyzésre került az Ormánság Turisztikai Egyesület, melynek fő célja a térség turisztikai szereplőinek összefogása és a turisztikai kínálat közös keretek közé szervezése. A fizikai háttér kialakítása célszerűen a Termálfürdő közvetlen környezetében javasolt (pl. az üzletsoron lévő üzletek egyikében, az üzlet átalakításával, felújításával, vagy a Pagony vendéglő megvásárlásával és átalakításával, stb.).

**1. modul becsült költsége (ingatlanvásárlás, átépítés, marketingstratégia, szakértők): 35-40 millió Ft**

## 5.2 A Selyei Termálfürdő fejlesztése

A magyarországi fürdőknél általános jelenség a profitabilitási és gazdálkodási nehézség. Csak a legnagyobb, nemzetközi jelentőségű fürdők képesek profitot termelni, az önkormányzati tulajdonban álló és működtetett közepes- és kisméretű fürdők gyakran veszteségesek, bevételek sokszor még az amortizációt sem fedezik.

Mindemellett az egészségturizmus jelenleg a turizmuson belül hazánkban is az egyik legdinamikusabban fejlődő terület, ahol Magyarország egyedi adottságokkal, hagyományokkal rendelkezik. És bár a leglátogatottabb orvosturisztikai desztináció Budapest, egyre kedveltebb területek a nyugati határvidék (Sopron, Győr, Mosonmagyaróvár), egyes megyeszékhelyek (Debrecen, Pécs, Szeged) és Hévíz is.

Az Ormánsági kistérség a fent említett turisztikai célterületekkel nem tudja/nem akarja felvenni a versenyt, azonban vonzó alternatíva lehet a még kedvezőbb ár-érték arányú szolgáltatást igénybe venni szándékozók számára, amennyiben elvégzi jelenlegi élménykínálatának minőségi fejlesztését, továbbá megalkotja jövőbeni márkapozícióját, egyedi (pl. a Drávamente aktív-öko profiljának megőrzésével, a jelenlévő „vizek” adta lehetőségek kiaknázásával), sajátos élményt, vonzó márkaprofil alkot önmagának.

6. ábra: Áttekintő helyszínrajz



- fa
- gyepes pihenő zöldfelület sétáutakkal
- rekreációs zöldfelület sétáutakkal
- meglévő medence és csónakázó tó
- tervezett élménymedence
- távtali fejlesztéseket megközelítő közút
- fürdő területén kialakított burkolt felületek
- meglévő épület
- tervezett épület

## 2. MODUL: ÁSVÁNYVÍZÉ/GYÓGYVÍZÉ MINŐSÍTÉS

A Sellyei Termálfürdő medencéinek vízigényét biztosító, a Termálfürdő területén lévő K-15 kataszterszámú termálkútból származó termálvíz jelenleg nincs minősítve. Egy 2006-ban készült ásványgyógyvíz minősítő vizsgálat eredményéről szóló OKI (Fodor József Országos Közegészségügyi Központ Országos Környezetegészségügyi Intézete) szakvélemény szerint a sellyei termálvíz ivásra (belsőleg) történő felhasználását az arzén és a nátrium tartalma megnehezíti, ezek az ivásra szánt vizekre vonatkozó határértéket meghaladják. Az akkor vizsgált paraméterek, a vegyi összetétel alapján megállapításra került, hogy a víz fürdésre (külsőleg) történő felhasználásra lenne ásványvíznek minősíthető.

A fürdő további fejlesztéseinek megvalósítását nagymértékben meghatározza a termálvíz minősége/hivatalos minősítése és egészségügyi célokra szolgáló használhatósága, emiatt feltétlenül javasolt a termálvíz mielőbbi minőségi bevizsgálása és ásványvízzé/gyógyvízzé minősítése, az ásványvíz/gyógyvíz rekreációs célú hasznosítása és mindezen előnyök kihasználása a vonzerő és vendéglétszám növelése céljából (pl. későbbi marketing és piaci megjelenés során).

A bevizsgálási és minősítési eljárás hosszadalmas procedúra, emiatt elindítása az első fejlesztési tevékenységek között kell, hogy szerepeljen.

**2. modul becsült költsége:**

**5 millió Ft**

## 3. MODUL: ÁSVÁNYVÍZRE/GYÓGYVÍZRE ÉPÜLŐ FÜRDŐPARK ÉS EGYEDI SZOLGÁLTATÁS-KÍNÁLAT KIALAKÍTÁSA



A modul regenerációs- és gyógyszolgáltatások kialakítását tartalmazza, mely alapvetően megváltoztatja a fürdő szolgáltatásstruktúráját és azon keresztül a vendégkörre és vendégforgalomra vonatkozó jellemzőket. A regenerációs fürdőpark megépítése a *Célok meghatározása* fejezetben bemutatott egyedi arculati irányvonalnak megfelelően, alapvetően a térség gyógynövénykultúráján alapuló fitness-wellness szolgáltatások kialakítását célozza, melyek elsősorban a civilizációs ártalmak enyhítésére szolgálnak (pl. fitoterápia, ezen belül kádfürdő, ivókúra, tisztítókéúra, stb.; hidroterápia, pl. pezsgőfürdő, aquafit program; aromaterápia, pl. gőzkabin, aromafürdő; wellness szolgáltatások, pl. bioszauna, fény- és zeneterápia; egyéb, mint pl. biobár, bioüzlet, stb.).

A Sellyei Termálfürdőben fedett medencetér jelenleg nincs, a fürdő üzemideje a meleg nyári hónapokra korlátozódik. A termálvíz – bevizsgálását és minősítését követően ásványvíz/ esetleg gyógyvíz – adta lehetőségekre alapozva, a szolgáltatás idényszerűségének oldása céljából, továbbá az egyediség megalapozása okán javasolt egy regenerációs fürdőpark (fedett-nyitott fürdőház) építése és távlati célként ökofürdő (vagy biofürdő – elnevezése a márkázási folyamat eredményeképpen véglegesedhet) kialakítása regenerációs- és gyógyszolgáltatások biztosításával. A gyógynövényekre alapozott ökofürdő adná az egyediségét, ez országosan is egyedülálló lenne.

#### Regenerációs fürdőpark (fedett-nyitott fürdőház) építése

A tervezett fürdőház (ökofürdő) épületét a termálfürdő telek területén a lehető legjobban hátrahúzva (északi részre) javasolt elhelyezni. Ennek egyik oka, hogy a termálfürdő egybefüggő zöldterülete ne csorbuljon, a másik pedig, hogy meg tudjon valósulni az a tulajdonosi-döntéshozói szándék, miszerint a Sellyei Termálfürdő szolgáltatás-kínálatának kétpólusúnak kell lennie: egyrészt meg kell tartani a jelenlegi, „vidékiek” hangulatú, csendes-ligetes családi strand jellegét, másrészt minőségi és egyedi kínálatot kell nyújtson a tehetősebb és az egyediséget kereső fizetőképes kereslet számára. Ezt térben leginkább úgy lehet elkülöníteni, ha a speciális egyedi szolgáltatás-kínálat (ökofürdő) a telek északi részére, míg a hagyományos strand ettől délre kerül elhelyezésre.

Az ökofürdő elhelyezés északi korlátja a rendezési terv által célként kijelölt telekhatár, valamint a meglévő csónakázó-tó. A rendezési tervi elképzelések szerint itt közterület, pl. az ökofürdő elérését biztosító magánút létesül. Ez a lehetőség és elhelyezés összecseng azzal a későbbi fejlesztési ötlettel, hogy a vélhetően idővel gyógyvízzé minősíthető termálvízre gyógyászati szolgáltatásokat alapozzanak. (A tervezett beépítéssel és közterületi kapcsolattal – későbbi igény szerint – akár egy orvosi rész is csatlakozhat és önálló megközelíthetőséget kaphat amellet, hogy közvetlenül kapcsolódhat a tervezett fürdőházhoz.)

Az épületben egy kör alakú, 9 m átmérőjű ülőmedence kapna helyet, 1 m átlagos vízmélységgel. Az épület mellett egy hasonló méretű nyitott medence létesülne, ugyancsak ülőmedenceként. A tervek szerint távlatban ez a medence is fedetté válhatna egy nyaktaggal való összeépítéssel. Erre a távlati elképzelésre lett méretezve az öltöző is (64 fő).

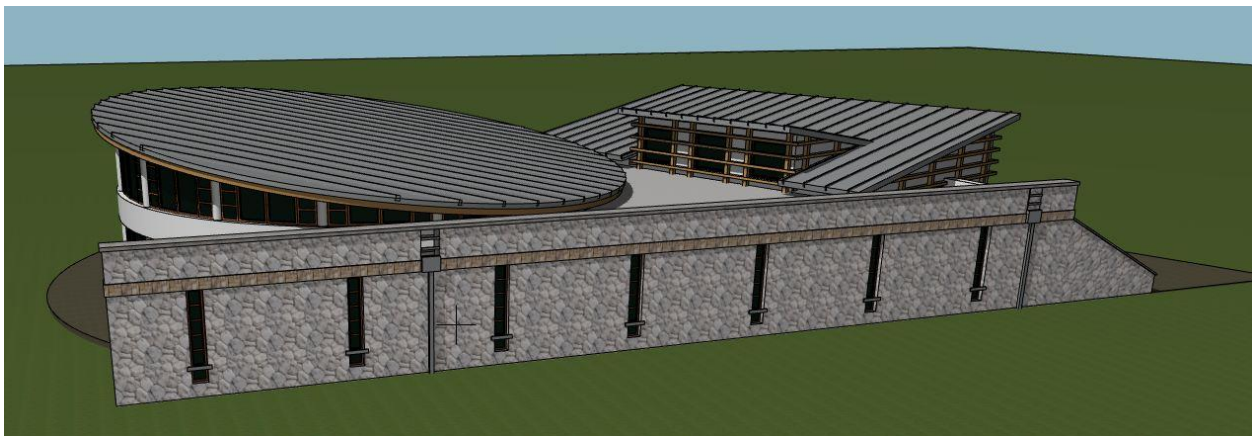


A medence felületéből (63 m<sup>2</sup>) és rendeltetéséből, fedett uszodai módosítótényezővel számolva a távlatban megengedett egyidejű legnagyobb fürdőlétszám ( $2 \times 1,25 \times 0,4 \times 63 = 63$ ) 63 fő.

Az épületben a medencetérén kívül szélfogó, előcsarnok (üvegfalal, hogy az érkező vendég azonnal vizuális kapcsolatba kerüljön a medencetérrel), az előcsarnokban „bútorszerűen beállított” büfé (göngyöleg tárolóval, kézmosóval és WC helyiséggel), nemeként szétválasztott öltözők, a szükséges

közlekedők és vizesblokkok kapnának helyet. A wellness és fitness rész a következő bekezdésben részletezett szolgáltatásoknak biztosítana helyet.

A tervezett épület megjelenése mindenképpen a meglévő jellegzetes épületek koncepcióját és építészeti stílusát kell, hogy kövesse. A létesítmény anyaghasználatára jellemző, hogy lassan, illetve „szépen” öregedő, karbantartást kevésbé igénylő szerkezeteket tartalmaz. Egyrészt azért, mert középületről van szó, másrészt azért, mert a téli szezonban részben, vagy időszakonként fűtetlenül, az időjárás viszontagságainak kitett épület állaga ellenkező esetben rohamosan romlana. Ennek megfelelően az épület alsó része terméskő burkolatos fal. A magasabban fekvő részek nyersszínű faszerkezeteket kaphatnak. Ezek ugyan rendszeres karbantartást igényelnek, de ez jóval egyszerűbb, mint a vakolt felületek sűrű javítása.



Az épület alapképlete egy határozott, egyenes kőfallal - mely északról határolja a házat - lezárt lapostetős előcsarnok, melybe beleágyazódik a féltetővel kialakított medencetér, illetve öltözőtér. Előbbi köralaprajzú, határozott függőleges vonalakkal kialakított „tényleges méreténél nagyobb határú” épületrész, utóbbi vízszintesekkel osztott, visszafogottabb megjelenésű tömeg. A tervezett féltetők könnyedséget adnak a háznak, nemes anyagaik ellenére nem akarnak többet mutatkozni maguknál.

#### A fürdőparkban kialakítandó, gyógynövényeken alapuló szolgáltatástípusok

**Fitoterápia:** kádfürdő, aromaterápia, ivókúra, tisztítókéúra, gyógynövény alapú frissítő- és gyógymasszázs, fitokozmetika

**Hidroterápia:** pezsgőfürdő, aquafit program

**Aromaterápia:** gőzkabin, aromafürdő

**Wellness szolgáltatások:** dietetikai tanácsadás, konzultációs egészségcentrum (egészségtérkép készítése, regeneráló kúra programjának összeállítása), bioszauna, fitness terem, fény-, és zeneterápia, biolárium

**Egyéb:** biobár (a hagyományos büfé helyett az alapvető élelmiszerszükséglet biztosítása), gyógynövény gyűjtőtúra, alkotóház (egyszerűbb gyógynövény feldolgozások bemutatása), bioüzlet a térség gyógynövényeiből gyártott termékek árusítására (alternatívaként: helyi termék bolt)

#### A fürdőpark szolgáltatásainak várható hatásai

Nyugtató, relaxáló, közérzetjavító, frissítő, görcsoldó, a szervezet ellenálló képességét fokozó, álmatlanság ellen ható, emésztésjavító, bőrtisztító, gyomorerosító és -nyugtató, érlelmeszesedés gátló, vérnyomásszint helyreállító, vércukorszint csökkentő, szíverősítő, szívnyugtató, dezodoráló, izzadásgátló, hajhullásgátló, látásjavító, fogyasztó, fájdalomcsillapító, étvágyjavító, diéta- fogyókúra segítő.

A regenerációs fürdőpark megépítéséhez szükséges forrás előteremtéséig az ökofürdő leendő szolgáltatásinak minimalizált alternatívája lehet a 4. modulban szereplő új fogadóépületben való kisebb program/szolgáltatáscsomag elhelyezése, sokkal kevesebb térrel, kínálattal, kiemelten a minősített gyógyvíz kedvező hatásainak kihasználásával, arra építve.

Enélkül az egyedi szolgáltatási kínálat nélkül a sellyei fürdő fejlesztése csupán a jelenlegi vendégkör vendéglégedettségének növelését képes elérni, a vendégkör bővülését, a fizetőképes kereslet növelését nem. Ezért önmagában pl. a 4. modulban leírt fejlesztések (szezonzhosszabbítás, meglévő szolgáltatások minőségi fejlesztése) nem hoznának jelentős előrelépést a Sellyei Termálfürdő működését és turizmusban betöltött szerepét tekintve. A Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia is megállapította, hogy „a korábbi ROP által támogatott projektek esetén jellemző volt az „általános profilú” fejlesztések megvalósítása, például a fürdők esetén, amelyeknél az is elmaradt, hogy a fejlesztéshez kapcsolódóan egységes gyógyhelyarculat jöjjön létre.” Ebbe a hibába a jövőbeli fejlesztések esetén nem szabad újra beleesni, ezért a Sellyei Termálfürdő egyediségét, saját márkáját jelentő fejlesztések megvalósítását nem szabad elhagyni még akkor sem, ha a fürdőház nem tud a közeljövőben megépülni: az egyedi kínálat minimális csomagja más módon beépíthető a tervezett modulok bármelyikébe.

**3. modul becsült költsége:**

**nettó 1.200 millió Ft**

#### 4. MODUL: SZEZONHOSSZABBÍTÁS BIZTOSÍTÁSA

A modul négy főbb elemből áll:

- ≈ Új főbejárati fogadóépület kialakítása korszerű öltözők és higiénés helyiségek telepítésével a Fürdő utca felől, valamint további kültéri mosdók kialakítása
- ≈ Kültéri termálmedence látogathatóságának meghosszabbítása (április-október), illetve opcionálisan – éjszakai fóliatakarással – a kültéri sport- és tanmedence üzemeltethetőségének szezonális meghosszabbítása; ez a szezonzhosszabbítás a nappali fagyoktól mentes időszakban (áprilistól – október végéig) az új fogadóépület-beruházás nélkül is megvalósulhat még a jelen körülmények között is, igaz: korlátozottabb látogatói komfortérzet mellett
- ≈ A meglévő kültéri medencék minőségi fejlesztése a vendéglégedettség növelése céljából, beleértve a meglévő gépészet felújítását, átalakítását a gazdaságosság jegyében (perlit- vagy homokszűrős gépészeti rendszer)
- ≈ A fürdő északkeleti ligetes-fás területén a meglévő sportterület fejlesztése és bővítése (pl. ping-pong asztal, sportpályák, néhány kültéri sporteszköz, street workout eszköz, stb.).

#### Új főbejárati fogadóépület és további kültéri mosdók kialakítása

A Sellyei Termálfürdő fejlesztése megkívánja a jelenlegi és tervezett funkciók helyszínrajzi elhelyezkedésének áttekintését, újragondolását.

A Termálfürdő szolgáltatás-kínálata kétpólusú lesz: egyrészt meg kell tartani a jelenlegi, „vidékiek” hangulatú, csendes-ligetes családi strand jelleget közepkategóriás kő- és faházak, valamint ifjúsági szálláshely lehetőségekkel, másrészt minőségi és egyedi szolgáltatás-kínálatot kell nyújtani a tehetősebb és az egyediséget kereső fizetőképes kereslet számára (ökofürdő és szálloda). Ez térben úgy fog elhelyezkedni, hogy az egyediséget jelentő kínálat a fürdő északi részére, míg a hagyományos strand ettől délre kerül elhelyezésre.

Fentiek okán a fürdő főbejáratának áthelyezése javasolt a jelenlegi déli telekhatárról a nyugati telekhatárra (Fürdő utca – Rákóczi utca metszéspontjába), mely mind a parkolás, mind a gépjárművel történő megközelítés, mind a különböző - fürdőn belüli szolgáltatások - elérhetőségének legoptimálisabb metszéspontja. A fürdővendégek szempontjából nem volna szerencsés több bejárat/jegyvételi lehetőség biztosítása, az egyes szolgáltatások ilyen szintű szétválasztása, számukra sokkal egyszerűbb, ha egy helyen, áttekinthető módon fel van tüntetve az összes elérhető szolgáltatás, melyből választhatnak.



A fürdő főbejárata tehát a terület nyugati határára helyeződik át, az ott lévő szauna, illetve WC-csoport elbontásával. Az új fogadóépületben kapna helyet a központi jegyvásárlási lehetőség/recepció, továbbá öltözők (központi megőrzéses, vállfás öltöző váltókabinokkal, illetve csoportos öltözővel, ahol a megőrző közepén lenne, kétoldról csatlakozva hozzá a női, illetve férfi öltözőrész), a szükséges vizes helyiségek (nemenkénti mosdók, WC-blokkok, zuhanyozók), orvosi szoba, irodahelyiség, úszómesteri szoba, esetleg kölcsönző. A strand napi látogatószáma jelenleg 1.100 főben van maximalizálva, ezt nem szükséges tovább növelni. Az egyidejű fürdőlétszám 450 fő. A távlati fejlődési lehetőségeket is figyelembe véve az öltözőt 600 főre javasolt méretezni (az illetékes ÁNTSZ-szel történt előzetes egyeztetés alapján).

Fentiek mellett az épületben kaphatna helyet a fürdőház elkészültéig - az ökofürdő leendő szolgáltatásainak minimalizált alternatívájaként - egy kisebb program/szolgáltatáscsomag elhelyezésére alkalmas rész, sokkal kevesebb térrel, kínálattal, kiemelten a minősített gyógyvíz kedvező hatásainak kihasználásával, arra építve, pl. biobár/ivócsarnok, szauna, fitoterápia (gyógymasszázs, fitokozmetika), biolárium, gőzkabin, stb. Az épület szükséges hasznos alapterülete összesen kb. 450-500 m<sup>2</sup>.



**4/1. elem becsült költsége:**

**nettó 220-250 millió Ft**

Az új fogadóépület mellett ebben az ütemben a vendégelégedettség növelése, a magasabb színvonalú szolgáltatásnyújtás céljából két új WC-zuhanyzó (egyenként kb. 70 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű) épület elhelyezése lett tervezve a helyszínrajzon a fürdőterület keleti telekrészére, a sportpályával határos oldalra. Egyikük a fürdőn belüli sportterület közelében, a másik az úszómedence és tanmedence mellett lenne optimális helyen, így minden fürdőterületről közel azonos távolságra rendelkezésre állnak vizesblokkok.



#### 4/2. elem becsült költsége:

**nettó 55-60 millió Ft**

##### Medencék látogathatóságának meghosszabbítása

Kültéri termálmedence látogathatóságának meghosszabbítása (április-október), illetve opcionálisan – éjszakai fóliatakarással – a kültéri sport- és tanmedence üzemeltethetőségének szezonális meghosszabbítása is ebben az ütemben javasolt, akár önállóan, a többi elemtől függetlenül.

Éjjeli hőszigetelő fóliatakarás mellett minden kültéri medence gazdaságos üzemeltethetősége meghosszabbítható 2-3 hónappal. Így a jelenlegi május-júniusi nyitás áttevődhet áprilusra, a zárás pedig szeptember közepéről október végére. Legnagyobb relevanciája a termálvizes ülőmedence szezonhosszabbításának van, a többi medence esetén ez csak akkor lehet gazdaságos (csak akkor lesz látogató), ha már fűtött kiszolgáló terek is rendelkezésre állnak a fürdő területén.

Az OPÁL Mérnöki Iroda által készített számítások azonban azt is alátámasztják, hogy a kültéri medencék üzemeltetése még nyári üzemi időszakban is jóval kedvezőbb akkor, ha megtörténik a medencék éjszakai takarása.

#### 4/3. elem becsült költsége:

**nettó 5-6 millió Ft**

##### Medencék minőségi fejlesztése

A meglévő kültéri medencék minőségi fejlesztése elsősorban a vendégelégedettség növelése céljából szükséges, beleértve a meglévő gépészet felújítását, átalakítását a gazdaságosság jegyében (perlit- vagy homokszűrős gépészeti rendszer). A medencék állapota kismértékben leromlott, a csempeburkolat töredezett, néhol hiányos, a fémszerkezeteknél korrodálás figyelhető meg, mely elszínezte a csempét, a zuhanyozók és taposók állapota sem kielégítő.

Az OPÁL Mérnöki Iroda 2018. évben készített egy fejlesztési programtervet a Sellyei Termálfürdő bővítési lehetőségeinek vízmérleg számítási és uszodatechnológiai szempontból történő áttekintése céljából. A programtervben vizsgálniuk kellett a következőket:

- ≈ Fedett tanuszoda létesítésének alternatív (több lehetséges változatú) programjait.
- ≈ Egy fedett, turisztikai célú vonzerő bővítés lehetőségeit.
- ≈ A kültéri strand meglévő medencéi gazdaságos üzemeltetésének időszaka.
- ≈ A kültéri medence létesítmények fejlesztési javaslatai.

| Sellye termálstrand üzemelő medencéinek alapadatai |                    |                      |
|--|--------------------|----------------------|
| Medence  | Jellemzők          | Alapadatok           |
| Tanmedence   | Alapterület        | 114,0 m <sup>2</sup> |
|  | Átlagos vízmélység | 0,9 m                |
|  | Víztérfogat        | 103,0 m <sup>3</sup> |
|  | Víz hőfok          | 20 – 26 C°           |
| Úszómedence  | Alapterület        | 371,0 m <sup>2</sup> |
|  | Átlagos vízmélység | 1,9 m                |
|  | Víztérfogat        | 705,0 m <sup>3</sup> |
|  | Víz hőfok          | 26 C°                |
| Gyerekméden ce                                     | Alapterület        | 75,0 m <sup>2</sup>  |
|  | Vízmélység         | 0,6 m                |
|  | Víztérfogat        | 45,0 m <sup>3</sup>  |
|  | Víz hőfok          | 28 – 30 C°           |
| Ülőmedence   | Alapterület        | 75,0 m <sup>2</sup>  |
|  | Vízmélység         | 0,9 m                |
|  | Víztérfogat        | 68,0 m <sup>3</sup>  |
|  | Víz hőfok          | 36 – 38 C°           |

6. táblázat: Meglévő medencék alapadatai (forrás: OPÁL Mérnöki Iroda programterve)

Az OPÁL Mérnöki Iroda a programtervében a medencék vízgépészetét alapvetően két alternatívának megfelelően dolgozta ki. Ezek a következők:

- ≈ perlit szűrős rendszer,
- ≈ zárt, nyomás alatti homokszűrős rendszer.

A zárt, nyomás alatti homokszűrős technológia az üzemeltető számára ismert, ezért a programterv azzal részletesen nem foglalkozott, a perlit szűrő működését, illetve a homokszűrőhöz képest megfogalmazható előnyeit és hátrányait mutatta be részletesen. A javasolt medencegépészeti és vegyszerezési rendszert részletesen szintén ez a programterv elemzi.

Az elemzés szerint a perlit szűrős gépészeti rendszer számos előnnyel rendelkezik a homokszűrős változathoz képest, egyetlen hátránya a magasabb beruházási költség, mely hátrányt a rendszer előnyei ki tudják egyensúlyozni, főleg egy olyan létesítmény esetében, amelyben a medencék az év felében üzemelnek. A gépészeti rendszer megújítása esetén a meglévő vízgépházban lévő uszodatechnológiai rendszerhez is hozzá kell nyúlni, vélhetően építészeti módosítással-bővítéssel együtt.

**4/4. elem becsült költsége:**

**nettó 150-200 millió Ft**

#### Termálfürdőn belüli sportterület fejlesztése

A tervek között szerepel a fürdő északkeleti ligetes-fás területén a meglévő sportterület fejlesztése és bővítése. Az említett területen jelenleg egy felújításra szoruló homokos strandröplabda/kézilabda pálya található, de a szolgáltatáskínálat bővítésének igénye indokolja további kültéri sporteszközök (pl. ping-pong asztal, kosárpálánk, néhány kültéri sporteszköz – felnőtt játszótéri eszköz, street workout eszköz, stb.) telepítését előzetes igényfelmérést követően.

**4/5. elem becsült költsége:**

**nettó 25-30 millió Ft**

**4. modul becsült költsége összesítve:**

**455-546 millió Ft**

## 5. MODUL: FEDETT TANUSZODA LÉTESÍTMÉNY KIALAKÍTÁSA

A fürdő egész éven át történő látogathatóvá tétele sportolási, úszásoktatási, kötelező testnevelési céllal.

A Nemzeti Tanuszodaépítési programban megfogalmazottakhoz hasonló megoldású fedett tanuszoda építése az OPÁL Mérnöki Iroda által készített fejlesztési programterv 1. sz. alternatívája szerint.

| Medence     | Jellemzők          | Alapadatok                           |
|-------------|--------------------|--------------------------------------|
| Úszómedence | Víz hőfok          | 26 – 28 C°                           |
|             | Alapterület        | 15,0 x 25,0 m = 375,0 m <sup>2</sup> |
|             | Átlagos vízmélység | 1,9 m                                |
|             | Víztérfogat        | 712,5 m <sup>3</sup>                 |
| Tanmedence  | Víz hőfok          | 30 – 32 C°                           |
|             | Alapterület        | 15,0 x 4,0 m = 60,0 m <sup>2</sup>   |
|             | Átlagos vízmélység | 0,8 m                                |
|             | Víztérfogat        | 48,0 m <sup>3</sup>                  |

7. táblázat: Sellye fürdőfejlesztés, fedett tanuszoda létesítése 1. változat (forrás: OPÁL Mérnöki Iroda Programterv 2018.)

A tanuszodában tervezett funkciók: úszómedence, tanmedence, bejárati tér/fogadóter (előcsarnok, adminisztráció, felügyelet), szauna, büfé, nemenként 2-2 öltöző, szükséges zuhanyzók, mosdók és WC-k.

A medencetér javasolt léghőmérséklete 29 C°, melynél a páralecsapódás kiküszöbölhető.

A vízfelület alapján számított fajlagos befogadási mérték 96 fő. A tervezési programban a nagymedence 5 sávjára számolt 40 fő és a kismedence méretéből adódó maximális létszám 10 fő. A váltásban érkező használók száma két osztott osztály, azaz 2x15 fő. A létesítmény köznevelési céllal készül, napi üzemidejét 6-20 órás nyitvatartási időben célszerű meghatározni. A létesítményben összesen maximum 80 felhasználó és maximum 3 fő személyzet tartózkodik egyidejűleg.

Oktatási szorgalmi időszakban a délelőtti és délutáni órákban elsősorban az iskolai úszásoktatás lesz jellemző, max. 50 fővel (tanmedence 10, nagymedence 40 fő). A kora reggeli (6-8 óra) és esti (6-10 óra) időpontokban a felnőtt úszás adja a leterheltséget, mely a nagymedence vízfelülete alapján a szabvány szerint maximum 75 fő lehetne, ugyanakkor figyelembe véve az 5 úszósávot és az abban egyidejűleg 8 méteres követési távolsággal úszók számát (6 fő/sáv) a maximális létszám 30 fő körüli lehet.

A Nemzeti Tanuszodaépítési programban az A2+ vázlattervi megoldási javaslatok nagyobb komfortos tereket alakítanak ki a várakozók és uszodahasználók kiszolgálására. A kísérők részére 60 cm-re kiemelt panoráma pódium kerül kialakítása, kényelmes ülőhellyel, ahonnan a teljes medencetér jól belátható. A büfé személyzettel működtetett szolgáltatást nyújt, az uszodahasználóknak és szülőknek/vendégeknek egyaránt. A medencetérből nyílóan 4 személyes, 60 C°-os infra-szauna kabin emeli a csarnoktér színvonalát. Ezen szolgáltatási funkciók Sellye esetében a későbbi igények függvényében kerülnek majd pontosításra.

Az épület kialakításánál a környezetre érzékeny, a hely épített és természeti kultúrájára reagálni képes épület kialakítása a szándék. Cél, hogy a meglévő létesítményekkel azonos műszaki megoldásokkal létesüljenek az új létesítmények is a termálfürdő területén belül.

A tervezési program – tekintettel a létesítmény elsődlegesen közoktatási profiljára, valamint a költségtakarékos megvalósításra és fenntartásra - nem tartalmaz kiegészítő helyiségeket (karbantartói öltöző, orvosi szoba).

A nyári időszakban - esetlegesen felmerülő - strandként használt nagymedence és gyerekmedenceként üzemelő tanmedence terheltsége a szabvány szerint 2,5-szeres a vízfelületre számítva, azaz 240 fő. Ezt a vendégmennyiséget a néhány nyári hónap kihasználtsága miatt nem érdemes további öltözővel és vizes helyiségekkel kiszolgálni. A nyári strandhasznosítás a vízgépészeti rendszerben is többlet beruházással valósítható meg. Lehetséges megoldásnak mutatkozik öltözőkabinok, szabadtéri zuhanyzók és szezonális vizes helyiség kialakítása a szabad területen, melynek nagysága az előírás szerint min. 1920 m<sup>2</sup>. A kiszolgáló építmények 5-5 váltókabin, 8 női WC fülke, 3 férfi WC és 6 piszoár, mosdó és 12 szabadtéri, burkolt zuhanyállás amely jelentős többletköltséget jelent. A nyári strandhasználat az öltözők és vizes helyiségek többletberuházásain kívül lábmosó medence, kültéri többlet zuhany, kertészeti gyepterület, növénytelepítés és felszerelési játszó és pihenő bútorokat tartalmazó többletfejlesztéseket igényel. A többletek között szerepel a szabadtéri szabadidős tevékenység miatt szükséges környezetvédelmi hatástanulmányok költsége is. Az összes többlet beruházás értéke így – helytől és adottságoktól függően - elérheti a 30-35 MFt-ot, így műszaki-beruházási-finanszírozási szempontok alapján mindenképpen meggondolandó ennek az opciónak a bevezetése, alkalmazása.

Az OPÁL Mérnöki Iroda a fejlesztési programtervében a medencék vízgépészetét alapvetően két alternatívának megfelelően dolgozta ki. Ezek a következők:

- ≈ perlit szűrős rendszer,
- ≈ zárt, nyomás alatti homokszűrős rendszer.

| Sellye, termálfürdő fejlesztés, tanuszoda létesítése, fedett medence |          |        |           |               |                           |
|--|----------|--------|-----------|---------------|---------------------------|
| 1. alternatíva vízigénye [m <sup>3</sup> /év]                        |          |        |           |               |                           |
| Alternatívák   | Töltővíz | Pótvíz | Öblítővíz | Elpárolgó víz | Összesen                  |
| 1. alternatíva szerint perlit szűrővel                               | 1.617    | 14.053 | 65,0      | 731,0         | 16.466 m <sup>3</sup> /év |
| 1. alternatíva szerint homokszűrővel                                 | 1.617    | 4.380  | 10.950    | 731,0         | 17.678 m <sup>3</sup> /év |

8. táblázat: A tanuszoda építés összegzett vízigénye a kétfajta szűrőtechnológia szempontjából  
(forrás: OPÁL Mérnöki Iroda Programterv 2018.)

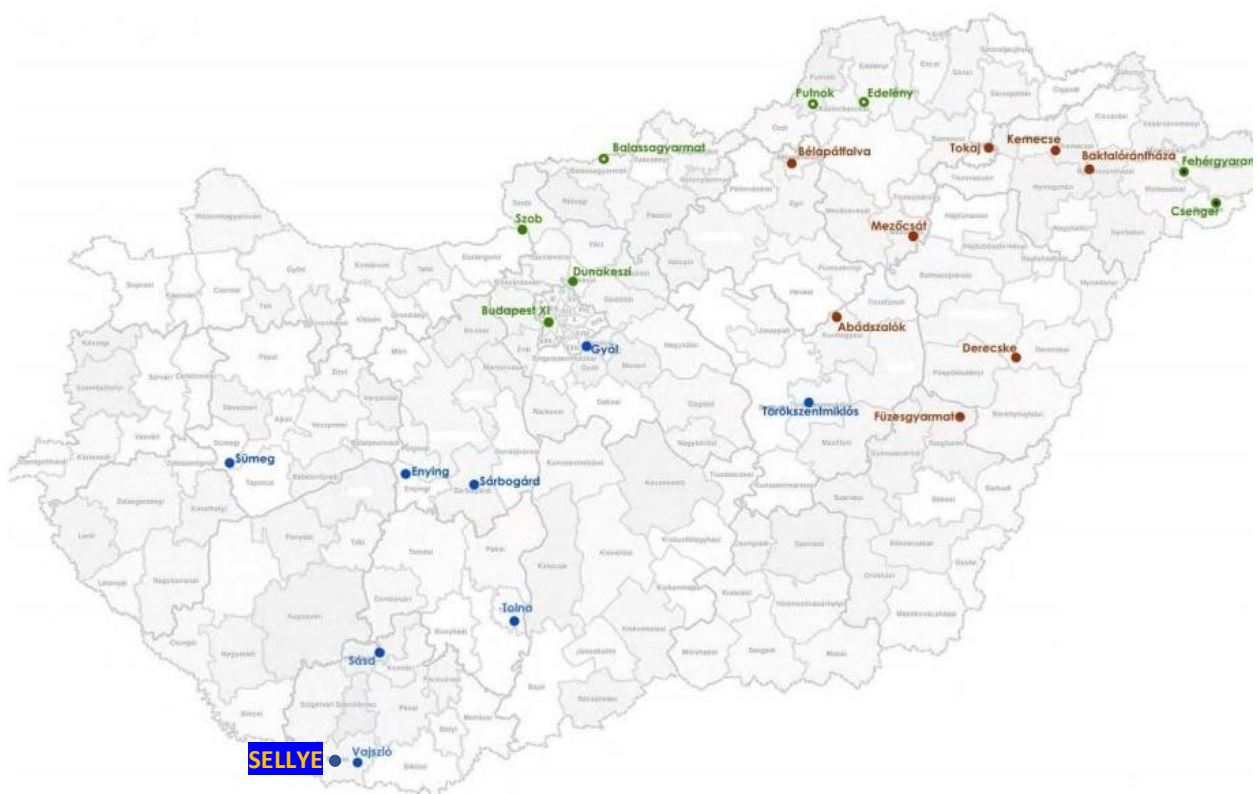
Az adatok alapján látható, hogy a perlit szűrős vízgépészetű medence létesítési alternatíva összegzett vízigénye kisebb, mintha a medencék homokszűrős vízforgató berendezésekkel készülnének el. A hulladékvizek túlnyomó része hőszivattyús hőhasznosítást követően (csapadékvíz rendszeren keresztül) felszíni befogadóba vezethető el. A programterv számításai alapján levont következtetés szerint a medencék üzemeltetési vízigénye kielégíthető a termálfürdőben jelenleg meglévő termálvíz és hidegvíz kutakból.

A számítások azt is alátámasztják, hogy a termálvíz direkt hőhasznosításával nem lehet ellátni a tervezett tanuszoda fűtési feladatait. A tervezett épületek és medencék fűtési és hőtartási hőenergia igénye csak akkor biztosítható, ha nagyobb hőlépcsővel történik meg nem csak a friss termálvíznek, hanem a meglévő medencék pótvizeinek és egyéb hulladékvizeinek is a hőszivattyús hőhasznosítása. Az erre vonatkozó számításokkal kapcsolatosan az is megjegyezhető, hogy a tervezett tanuszoda fűtéséhez nem elegendő (maximális teljesítményigény esetén, télen) a telepítendő medencék hulladékvizeinek hőszivattyún hasznosítható hőtartalma sem. Így mindenképpen szükséges a meglévő kútból csak energetikai célra felhasználható termálvíz kontingens kitermelése. Viszont látható a fedett létesítmények esetében az, hogy a termálvízzel történő takarékos gazdálkodás egy magasabb műszaki szintű technológia használatával megoldható.

Az előzőekben leírtak fényében a tényleges fejlesztések tervezése során át kell gondolni a kültéri létesítmény együttes hőtechnikai rendszerét. Az OPÁL Mérnöki Iroda megítélése szerint adható olyan műszaki megoldás, amely segítségével mind a fedett, mind a kültéri létesítmények az év bármelyik időszakában képesek lennének a jelenleg is meglévő termálvízkút felhasználásával a felmerülő (víz)igények maradéktalan kielégítésére.

A Nemzeti Tanuszodaépítési program A2+ vázlattevíri megoldása alternatív energiaforrásként az épület mellé saját tartószerkezetű napelem vagy napkollektor rendszer kiépítésével is számol, amely telepítési költsége mellett a gépészeti rendszerekhez való csatlakozás kialakítása is szükséges. Napkollektorok esetében a becsült megtérülési idő 10 év. Ezen megoldási alternatíva előnyei/hátrányai és gazdaságossága szintén a további tervezések során pontosítandó.

7. ábra: Magyarországon tervezett NSK uszodák helyszínei



A fenti ábrán is jól látható, hogy a Sellyétől 12 km-re fekvő Vajszló település az NSK Tanuszodák egyik tervezett helyszíne. A két település közelsége miatt ezen fedett tanuszoda létesítmény modul létjogosultsága körültekintő és jól előkészített vizsgálatok és elemzések alapján meghozott döntést igényel, hiszen egy ilyen - elsősorban sportcélú – létesítmény fenntartása, működtetése köztudottan nagy terhet ró az üzemeltetőre, ami – véleményünk szerint - állami támogatás, állami üzemeltetés/fenntartás nélkül csak egy kiemelkedően jól profitáló turisztikai célú fürdő megléte esetén tartható fenn.

**5. modul becsült költsége (műszaki megoldástól függően):**

**350-400 millió Ft**

## 6. MODUL: ÚJ KÜLTÉRI ÉLMÉNYMEDENCE ÉS CSÚSZDA KIALAKÍTÁSA

A Termálfürdő strand-típusú szolgáltatáskínálatának bővítését célozza egy kültéri élménymedence létesítése csúszdákkal és medencébe épített élményelemekkel. Emiatt a helyének kijelölése szinte adta magát: a Termálfürdő terület déli részében, a régi bejárathoz közeli „üres” területen – szinte a meglévő teljes növényzet megtartásával – megépíthető az új élmény-blokk.

A város zöldfelületi rendszerének fontos eleme a Termálfürdő a hozzá kapcsolódó csónakázó tóval: területén koros nyír, juhar, gyertyán és lucfenyő fák állnak. A sportpálya területe a fürdő mellett húzódik, szép fekvésű, ápolt, gondozott, északi oldalról erdők veszik körül (forrás: Sellye TAK). A fejlesztéseknél egyik kiemelt cél a Termálfürdő jelenlegi parkos-ligetes zöldfelületi rendszerének és megjelenésének megőrzése, ezért minden egyes új létesítmény, épület helyének kijelölése során fokozott figyelemmel kell lenni a meglévő növényállományra.

Egy korszerű kültéri élménymedence és csúszda jelenleg hiányzik a strand kínálatából, mely szezonális (5 hó – május-szeptember, azaz 150 üzemnap/év) működtetésű lenne, illeszkedve a strand egyéb szolgáltatásaihoz. A tervezett medence alapparamétereit a következő táblázat mutatja be:

| Sellye, termálstrand fejlesztés,<br>kültéri strand tervezett kültéri csúszda – élménymedence alapadatai |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Jellemzők   | Alapadatok                        |
| Alapterület   | 300,0 m <sup>2</sup>              |
| Vízmélység  | átlag: 1,1 m (0,9 – 1,3 m között) |
| Víztérfogat   | 330,0 m <sup>3</sup>              |
| Befogadó képesség   | 0,4 fő/m <sup>2</sup>             |
| Maximális befogadó képesség   | 120 fő                            |
| Víz hőfok   | 33 C°                             |

9. táblázat: Új kültéri élménymedence tervezett alapadatai

A medence lehetséges gépészeti elemei méretezését, valamint a javasolt élményelemekkel történő ellátását a következő táblázatok mutatják be:

| Sellye, termálstrand fejlesztés,<br>kültéri strand tervezett kültéri csúszda – élménymedence vízgépészeti adatai |   |
|--|---|
| Jellemzők  | Alapadatok  |
| Kiegészítő tározó  | $V_{\text{hasznos}} = 15,0 \text{ m}^3$ , beton, KPE belső burkolattal  |
| Vízforgató szivattyúk  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Típus: EBARA, KO acél 3LM 65-160/11</li> <li>• <math>Q = 120,0 \text{ m}^3/\text{db}</math></li> <li>• <math>H = 18,0 \text{ m}</math></li> <li>• <math>N = 2 \text{ db}</math></li> <li>• <math>P = 11 \text{ kW}/\text{db}</math></li> </ul> |
| Szűrőtartály   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Típus: 2 db, <math>D = 2200 \text{ mm}</math>, zárt, nyomás alatti homokszűrő tartály, ASTRAL POOL</li> <li>• Szűrőfelület: <math>3,8 \times 2 \text{ db} = 7,6 \text{ m}^2</math></li> <li>• Szűrési sebesség:</li> </ul>                     |
| Hőcserélő  | $P = 250 \text{ kW}$ , KO acél  |
| Öblítővíz keletkezés üteme   | $2 \times 24,0 \text{ m}^3/\text{nap} = 48,0 \text{ m}^3/\text{nap}$  |

| Sellye, termálstrand fejlesztés,<br>kültéri strand létrehozandó csúszda - élménymedence élményelemei  |  |
|---|--|
| <b>Élményelemek</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sodrófolyosó</li> <li>• Buzgár</li> <li>• Nyakzuhanyok</li> <li>• Élménycsúszda (3 db) felnőtt + 1 db gyerek</li> <li>• Masszázszelemek</li> </ul> |  |

10. táblázat: Új kültéri élménymedence tervezett jellemzői és javasolt élményelemei

Lehetséges megoldások:



1. Velence Resort & Spa



2. Jonathermal Gyógy- és Élményfürdő Kiskunmajsa



3. Csepeli Strand



4. Dombóvár - Gunarasfürdő

A tervezett medence esetén, 150 üzemnap/év nyitva tartási időszakkal számítva az üzemeltetési vízigényt megállapítható, hogy az új kültéri élménymedence és csúszda létesítmény üzemeltetése megoldható a rendelkezésre álló termálvíz-kút vízszolgáltató kapacitásának az igénybe vételével.

**6. modul becsült költsége:**

**100-120 millió Ft**

### 5.3 A szálláshely, a vendéglátás és a szolgáltatások fejlesztése

*„A szolgáltatásfejlesztésre általánosságban jellemző kell legyen az innováció, az innovatív turisztikai megoldások elterjesztése. Bármilyen turisztikai fejlesztésről is legyen szó, az innovációnak a korábbinál nagyobb hangsúlyt kell kapnia, ezt követeli meg a nemzetközi versenyben való helytállás, valamint a gyorsan változó globális környezetből fakadó szükségszerűség is. Hazai viszonylatban jelenleg innovatív megoldásnak számítanak olyan, nyugat-európai országokban már bevett módszerek, mint amilyenek a készpénz-kímélő fizetési módok támogatása, a bankkártya-használat lehetővé tétele a szolgáltatónál, jegyszoftverek alkalmazása, de innovációként jelenik majd meg a bevezetendő, szálláshelyek számára fejlesztendő „e-szobatükör” is.” (forrás: Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia)*

Ahogy a Termálfürdő két típusú igényt lesz hivatott kielégíteni (a „vidékiek” hangulatú, csendes-ligetes családi strandot keresők és a minőségi, egyedi szolgáltatást keresők igényeit), úgy a kiegészítő, kísérő szolgáltatásokat is hozzá kell igazítani ezekhez az igényekhez.

Mindemellett gondolni kell a Termálfürdő kínálatát igénybe nem vevő vendégekre, turistákra is, akik valamilyen más okból, céllal látogatnak el Sellyére és az Ormánságba.

---

## 7. MODUL: CSÓNAKÁZÓ TÓ FEJLESZTÉSE, PIHENŐPARK KIALAKÍTÁSA

---

Bár a csónakázó-tó tervezett fejlesztésének igénye a Termálfürdő részeként, azzal szerves egységet alkotva került megfogalmazásra döntéshozói oldalról, tartalmilag mégis inkább a szolgáltatásfejlesztés között érdemes részletezni, hiszen nem tipikus fürdőszolgáltatást, hanem kiegészítő szolgáltatásokat lesz hivatott nyújtani a megújítását követően. Lehetséges fejlesztési elemei a következők:

- ≈ pihenőpark jellegű fejlesztés, ezen belül elsősorban területrendezés, zöldterület fejlesztés, parkosítás, gyalogutak kiépítése, megújuló energia hasznosítással közvilágítás kialakítása, köztéri bútorok és látogatóbarát elemek telepítése, a biztonságos látogathatóság biztosítása;
- ≈ a tavon lévő sziget megújítása, kisebb rendezvények, ünnepi események (pl. házasságkötés) helyszínéként történő alkalmassá tétele, szigetre vezető új híd építése;
- ≈ piknik parkrész kialakítása a tó nyugati oldalán, ezen belül családok, baráti társaságok, céges események számára bérelhető tűzrakó helyek és kerti pavilonok telepítése;
- ≈ csónakázáshoz szükséges műtárgyak telepítése, eszközök beszerzése;
- ≈ a Termálfürdő és a tó közötti átjárhatóságot biztosító kapcsolat megteremtése (útépítés, gyalogos közlekedési felületek kialakítása, körbekerítés);
- ≈ parkolóépítés a Fürdő utcában.

**7. modul becsült költsége:**

**50-60 millió Ft**

---

## 8. MODUL: SELLYE RENDEZVÉNYTÉR FEJLESZTÉSE

---

A modul fejlesztési elemei a következők: a Sellyei Termálfürdő jelenlegi (megszüntetendő) bejárata felőli, a fürdő ingatlanától délre fekvő terület rendezése, parkosítása, burkolása, köztéri bútorok és látogatóbarát elemek telepítése, vizesblokk építése, közműfejlesztés. Továbbá ezen a területen alakítandó ki a kerékpáros turizmus célzott fejlesztési területe is, hiszen itt található az Ős-Dráva Kerékpárút egyik kölcsönző állomása, kerékpáros pihenőhelye (bérelhető elektromos kerékpárokkal). A

beruházás során kerékpárosbarát fejlesztési elemek megvalósítása is szükséges, mint pl. kerékpárparkoló építése, hagyományos kerékpárkölcsonzési lehetőség biztosítása, információs felületek létrehozása, stb.

A terület jelenleg is a városi nagyrendezvények helyszíne, de infrastrukturális háttere nem megfelelő, az alapszolgáltatási elemek (vizesblokk, áram- és vízvételi lehetőség, színpad és rendezvénysátor helye, igényes burkolt felületek, stb.) teljes mértékben hiányoznak. Az itt tartott rendezvények jórészt ingyenesek, szabadon látogathatóak, a fejlesztési igényben azonban belépődíjas rendezvények szervezése is megfogalmazódott, így a terület körbekerítése, lezárhatóságának/kinyithatóságának biztosítása is megoldandó feladat. Igényként merült fel kétkarú elektromos gépjármű töltőállomás telepítése is a rendezvényhelyszín közelében, valamint a közvilágítás korszerűsítése. Mind a kerékpáros turisták, mind a rendezvényeket látogatók kiszolgálása érdekében merült fel egy kb. 40 m<sup>2</sup>-es új köztéri vizesblokk építésének szükségessége.

A rendezvények lebonyolításához szükséges rendezvénysátor és színpad, valamint egységes arculatot biztosító árusító pavilonok beszerzése szintén a terület, az események, a turisztikai szolgáltatás színvonalát hivatottak emelni.

**8. modul becsült költsége:**

**120-130 millió Ft**

## 9. MODUL: SZÁLLÁSHELY-, VENDÉGLÁTÁS- ÉS SZOLGÁLTATÁS FEJLESZTÉSE

A strand célcsoportjának szálláshely tekintetében a középkategóriás kő- és faházak, valamint ifjúsági szálláshely lehetőségek biztosítása szükséges, a fürdőház (ökofürdő) célcsoportjának pedig magasabb kategóriájú és egyedi kínálatot nyújtó szálloda építése válik elengedhetlenné (minimum 3\*-os bio-/ökoszálloda). A vendéglátást tekintve a strandvendégek kiszolgálása továbbra is a meglévő üzletsoron (vagy annak helyén épülő új vendéglátó egységekben) fog történni, tipikusan strandi étel-ital kínálat (lángos, palacsinta), street-food-dal, gyorsételekkel, fagyaltozóval, stb. A szállóvendégek részére a szállodában javasolt kialakítani egy speciális bioételeket is kínáló a'la carte éttermet. A szolgáltatás-kínálat részben szintén elkülönül a szálloda és a fürdőház vendégeinek részére nyújtott (pl. masszázs, gyógykezelések, hydroterápia, bioszauna, biolárium), valamint a strandvendégek számára kínált (pl. szauna, kerékpárkölcsonzó) szolgáltatási körre.

### *Szálláshelyfejlesztés*

A Termálfürdőben és közvetlen környezetében meglévő szálláshelyek köre az alábbi:

1. A Termálfürdőben a délnyugati részen található egy magánszemély által működtetett, 3+2 fő elszállásolására alkalmas faház. <http://www.sellye-strand-szallas.hu/>



2. A Termálfürdőben a déli telekhatáron egy 8+5 férőhelyes, kétszintes vendégház („A Kőház”), közepkategóriás szálláshely áll rendelkezésre, üzemeltetője a fürdőével azonos Sellye Kommunális Kft. <http://selyyetermalfurdo.hu/index.php/2016-05-03-10-44-45/vendeghaz>



3. A Termálfürdő északnyugati részén, a csónakázó tó alatt a közelmúltban épült egy 13 férőhelyes kulcsosház, ifjúsági szálláshely. <http://www.selyyetermalfurdo.hu/index.php/2016-05-03-10-44-45/kulcsos-haz>



4. A Termálfürdő északnyugati szomszédságában található egy rentábilisan működtetett kemping, lovaglási lehetőséggel. <http://harsfacamping.hu/>



A strand célcsoportjának szálláshely-bővítése az alábbiak szerint javasolt:

A Termálfürdő délnyugati részén a meglévő Kőház és Faház szálláshelyek mellé további 2-3 faház építése lehet indokolt, a meglévőkkel azonos kapacitással, kategóriával és árfekvéssel. Ez történhet akár önkormányzati-, akár magánberuházásban. Az ifjúsági szálláshelyek köre tovább nem bővítendő.

**3 db, egyenként 50 m<sup>2</sup>-es faház építés becsült költsége:**

**50 millió Ft**

Az ifjúsági szálláshelyek (kulcsosház, kemping) bővítése, fejlesztése előre láthatóan nem indokolt, a meglévők teljes mértékben kiszolgálják az igényeket és szabad kapacitással is rendelkeznek.

A fürdőház (ökofürdő) célcsoportjának szálláshely-bővítése az alábbiak szerint javasolt (kizárólag külső befektető által, magántőke bevonása mellett):

Magasabb kategóriájú és egyedi kínálatot nyújtó szálloda építése (minimum 3\*-os bio-/ökoszálloda) a helyszínrajzon megjelölt 2 alternatív helyszínen, a befektető döntése alapján. Az 1. alternatíva esetén a tervezett ökofürdő és szálloda között közvetlen fizikai kapcsolat, átjárhatóság biztosítható. A 2. alternatíva esetén a csendesebb, elszeparáltabb környezet és további bővítési, fejlesztési lehetőség lehet vonzó a befektető számára. Költségét kizárólag részletesebb építészeti program esetén lehet becsülni.

*Vendéglátás- és szolgáltatásfejlesztés*

A strand célcsoportjának vendéglátás- és szolgáltatásfejlesztése az alábbiak szerint javasolt:

A Termálfürdő délkeleti részén meglévő vendéglátó üzletsor jelenleg 4 db üzlettel, az alábbi kínálatot várja a vendégeket:

- ≈ hot-dog, hamburger, gyros és egyéb frissensültek, fagylalt,
- ≈ kávézó, fagylaltozó,
- ≈ lángos, palacsinta,
- ≈ a negyedik - melegkonyhás - egység nem üzemel.

A vendéglátó egységek a fürdő területére (befelé) és az utcára (kifelé) egyaránt árusítanak.

Az épület szerkezete, állaga elhasználódott, könnyűszerkezetes létesítményként „kiszolgálta” az idejét. Elbontása és helyén korszerű, téli-nyári üzemű új vendéglátó blokk építése indokolt maximum 2-3 különálló egységgel, melyből 1 db egy nagyobb méretű (akár 100 fő egyidejű befogadására alkalmas) melegkonyhás vendéglő lehetne.

**Új vendéglátó üzletsor építés becsült költsége:****150 millió Ft**

Fentiek mellett a Termálfürdő szomszédságában, a fürdő és a Sportpálya közé beékelődve található a Pagony Vendéglő, szintén melegkonyhás vendéglátó hely (jelenleg bérlő hiányában nem üzemel). A turizmusfejlesztési elképzelések alátámasztják és indokolják az ingatlan megvásárlását és átalakítását (jellegzetes építészeti megjelenésének megőrzése mellett), pl. a helyi Tourinform Iroda/TDM szervezet és egyéb szolgáltatások (pl. helyi termék bolt, kerékpárkölcsonzó) betelepítése céljából.

**PAGONNY vendéglő megvásárlás és átalakítás becsült költsége:****20 millió Ft**

*A fürdőház (ökofürdő) célcsoportjának vendéglátás- és szolgáltatásfejlesztése az alábbiak szerint javasolt (kizárólag külső befektető által, magántőke bevonása mellett):*

A leendő, magasabb kategóriájú és egyedi kínálatot nyújtó szállodában javasolt kialakítani a minőségi vendéglátást is azzal, hogy az étterem külső (ne csak szálló-) vendégek számára is elérhető legyen. Magas minőségű, valóban az ökofürdő kínálatába illeszthető, egészséges kínálati palettával javasolt a kialakítása. A szálloda vendégei pedig – térítés ellenében - értelemszerűen igénybe vehetnék az ökofürdő nyújtotta szolgáltatásokat.

A fenti fejlesztések eredményeként 3 különböző típusú, a célcsoportok széles spektrumát kiszolgálni képes szálláshely- vendéglátás- és szolgáltatás kategória, kínálat jönne létre: ifjúsági szálláshely, vendégház közepkategóriás kínálat, továbbá magas minőségű, egyedi kínálatot nyújtó, minimum 3\*-os szállodaszolgáltatás.

**9. modul becsült költsége:****220 millió Ft + magánberuházás**

## 6. A tervezett fejlesztés költségbececlése és várható eredményeinek bemutatása

### 6.1 A tervezett fejlesztés bekerülési költsége

A tervezett moduláris komplex fejlesztés összköltsége összesen nettó 2,5 – 2,7 milliárd forint, melyet kiegészít a magánbefektetők által végrehajtott fejlesztések költsége. Utóbbi kategóriába tartozik a területen, illetve a terület szomszédságában kialakításra kerülő szállodafejlesztés. A moduláris rendszer nagy előnye, hogy nem igényli az egyidejű nagy költségráfordítást, valamint az egyes fejlesztési elemek végrehajtásával lehetőség nyílik a fürdő folyamatos üzemeltetésére, így a töretlen bevételszerzésre is. Az egyes modulokra tervezett becsült költségeket az alábbi táblázat mutatja be:

| Modul megnevezése  | Modul végrehajtásának becsült összköltsége (nettó Ft) |
|--|---|
| I. Tourinform iroda/TDM szervezet létrehozása  | 35-40 millió Ft                                       |
| II. Ásványvízzé/gyógyvízzé minősítés   | 5 millió Ft   |
| III. Ásványvízre / gyógyvízre épülő fürdőpark és egyedi szolgáltatás-kínálat kialakítása | 1,2 milliárd Ft                                       |
| IV. Szezonhosszabbítás biztosítása   | 455-546 millió Ft                                     |
| V. Fedett tanuszoda létesítmény kialakítása  | 350-400 millió Ft                                     |
| VI. Új kültéri élménymedence és csúszda kialakítása                                      | 100-120 millió Ft                                     |
| VII. Csónakázó tó fejlesztése, pihenőpark kialakítása                                    | 50-60 millió Ft                                       |
| VIII. Sellyei rendezvényter fejlesztés   | 120-130 millió Ft                                     |
| IX. Szálláshely-, vendéglátás- és szolgáltatás fejlesztése                               | 220 millió Ft + magánberuházás                        |
| <b>Összesen:</b>   | <b>2,5-2,7 milliárd Ft</b>                            |

11. táblázat: A fejlesztések becsült költsége

### 6.2 A fejlesztéstől várható eredmények

A fejlesztés esetében több közvetlen és közvetett pozitív eredménnyel is számolni lehet. A projekt direkt eredményei a következők:

- ≈ A fejlesztés egyik legfőbb elvárt eredménye, hogy a városban, illetve a térségben növekedni fog a vendég és egyben az eltöltött vendégéjszakák száma. Ez egyfelől a fürdő egész éven át tartó látogathatóságának, másfelől pedig a város és a strand területén történő szálláshely beruházásoknak köszönhetően valósul meg.
- ≈ Az egyes beruházási elemek más-más célközönséget szólítanak meg, így olyan célcsoportok is felkereshetik a termálfürdőt, illetve a várost, akik eddig elkerülték azt.

- ≈ A fürdő szezonálisának megszüntetésével és a megvalósuló fejlesztésekkel növekedni fognak a létesítmény bevételei, melyek fontos tényezőt képviselnek a beruházás megtérülésének és üzemeltetésének biztosítása szempontjából.
- ≈ A vendégéjszakák számának növekedésével arányosan növekedni fog a helyben generálódó jövedelmek nagysága is a területen működő vendéglátóegységek és egyéb szolgáltatók esetében.

A beruházások indirekt eredményei az alábbiak:

- ≈ A turizmusból származó többletbevételek, adók az Önkormányzat számára lehetőséget biztosítanak jelentős önerőt igénylő pályázatokon való részvételekre, illetve a település megfelelő üzemeltetéséhez szükséges beruházások véghezvitelére.
- ≈ A térségben lecsapódó többlet jövedelmek újabb fejlesztéseket generálhatnak a vállalkozói szféra körében is.
- ≈ A fejlesztésekhez kapcsolódó és a másodlagosan generálódó beruházások révén csökken a térségi munkanélküliség/növekszik a foglalkoztatási arány.
- ≈ Új határon átnyúló kapcsolatok kiépítésére nyílik lehetőség.

## 7. Üzemeltetés, működtetés fejlesztési modulonként

Ahogy az egyes beruházási elemek kialakításának finanszírozásáért, úgy azok végrehajtásáért is működtetéséért is több szereplő felelős. A közvetlenül a fürdőhöz kapcsolódó fejlesztések lebonyolításáért a forrás rendelkezésre állása esetén többnyire a Sellyei Önkormányzat vállal felelősséget, egyedül a tanuszodát szükséges állami beruházásként kezelni, majd a későbbiekben működtetni. A fürdő többi rekreációs elemének működtetését a Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft. fogja végezni.

A Tourinform iroda működtetéséért – , ahogy a többi TDM szervezet esetében is megszokott – az erre a célra létrehozott Egyesület, a helyi önkormányzatok és érdekképviseltek lesznek a felelősök.

A szálláshely-, vendéglátás- és szolgáltatás fejlesztési modulban meghatározott elemek esetében a szálloda kialakítása és működtetése, illetve a további szolgáltatások biztosítása teljes egészében a befektető, beruházó szervezetek feladatát képezi.

Az üzemeltetés és az egyes beruházási elemek működtetése a fejlesztési modulok megbontásával az alábbiak szerint alakul:

| Modul megnevezése  | Modul végrehajtásáért felelős szervezet | Működtetésért felelős szervezet          |
|--|---|--|
| I. Tourinform iroda/TDM szervezet létrehozása  | Ormánság Turisztikai Egyesület          | Helyi önkormányzatok és érdekképviseltek |
| II. Ásványvízzé/gyógyvízzé minősítés   | Sellye Város Önkormányzat               | nem releváns                             |
| III. Ásványvízre / gyógyvízre épülő fürdőpark és egyedi szolgáltatás-kínálat kialakítása | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                   |
| IV. Szezonhosszabbítás biztosítása   | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                   |
| V. Fedett tanuszoda létesítmény kialakítása  | Állami beruházás                        | Állami fenntartás                        |
| VI. Új kültéri élménymedence és csúszda kialakítása                                      | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                   |
| VII. Csónakázó tó fejlesztése, pihenőpark kialakítása                                    | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                   |
| VIII. Sellyei rendezvényter fejlesztés   | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                   |
| IX. Szálláshely-, vendéglátás- és szolgáltatás fejlesztése                               | Befektetők és Sellye Város Önkormányzat | Beruházó szervezetek                     |

12. táblázat: Üzemeltetés, működtetés

## 8. Mellékletek

### 1. számú melléklet – Sellye térségi értékleltár

| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében található látványosságok |            |   |
|--|------------|---|
| Látványosság megnevezése   | Helység    | Részletes ismertető   |
| Besencei református templom  | Besence    |   |
| Védett kőrisfa   | Besence    | A falu határában áll egy 130 éves, 654 cm körméretű 32 méter magas védett kőrisfa ( <i>Fraxinus angustifolia</i> ), és egy ugyancsak 130 éves, 332 cm körméretű 34 méter magasságú kocsányos tölgy ( <i>Quercus robur</i> ) is. Mindkettő szerepel a védett természeti értékeink Baranya megyei listáján. |
| Református templom   | Csányoszró | 1822-ben épült késő barokk stílusban, berendezése copf stílusjegyeket őriz. Korábban festett fakazettákkal díszítették, de ezek egy átalakítás során eltűntek.  |
| Bittó-kastély  | Drávafok   | A község kastélya Ybl Miklós tervei alapján épült 1896-ban, klasszicizáló, emeletes földesúri lakként, a Bittó család megbízásából, körülötte 40 hektáros kiterjedésű angolparkkal, melyben ritkaságszámba menő, óriási fák álltak.   |
| Fodor-kúria  | Drávafok   | Helyi védettség alatt álló, egykori kishemesi lak, ma az Ormánsági Szabadiskola központja.  |
| Református templom   | Drávafok   | A református közösség temploma 1863-ban épült, helyi védettség alatt áll.   |
| Római katolikus templom  | Drávafok   | A Szent László tiszteletére emelt templom 1949-ben épült, helyi védettség alatt áll.  |
| A faluközpont védett lakóházai   | Drávafok   | A település belső részén helyi védelem alatt áll még a parókia épülete, valamint négy régi lakóház, melyek a környék népi építészetének szép emlékei  |
| Hősi emlékmű   | Drávafok   | Az 1920-as években, a drávafoki első világháborús áldozatok emlékére emelt emlékmű 1988 óta őrzi a második világháború áldozatainak emlékét is  |

| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében található látványosságok |                  |  |
|--|------------------|--|
| Látványosság megnevezése   | Helység          | Részletes ismertető  |
| Református templom - fakazettás mennyezetű   | Drávaiványi      | 1792-ben épült. A templom különlegessége a környék (Ormánság) több templomára is jellemző kazettás mennyezet: A mennyezetet 167 db négyszög alakú kazetta borítja, az egyik kazettán egy figurális ábrázolat, egy sellő látható [ez minden ormánsági református templom közül kivételle teszi], a többin különböző nonfiguratív népi motívumok, középen pedig a napkorong, valamint az alapítás éve és neve található. A fakazettákon kívül hasonló, színpompás és nonfiguratív mintákban gazdag festések díszítik a karzat mellvédjét, a karzatot tartó oszlopokat és a földszinti padosorok előlapjait is. |
| Szent Márton templom   | Felsőszentmárton | Szent Márton templom - épült 1727-ben, bővítették 1852-ben. Oltárképét Maureiter Lajos festette. Témája: Szent László király átkelése a szentmártoni Dráva-gázlón.   |
| Horgásztó  | Felsőszentmárton | A falutól délre elterülő horgásztó, a Mrtvica a magyarországi Dráva-szakasz legnagyobb, máig megmaradt holtágainak egyike, a körülbelül 16 hektáros vízfelületű tavon jelentős horgászélet van   |
| Református templom   | Gyöngyfa         | Református temploma 1826-ban épült, copf stílusban, különlegessége a kazettás mennyezete   |
| Református templom   | Kákics           | A falu legmagasabb pontján emelt, 1836-ban klasszicista stílusban épült istenháza országos védelem alatt áll   |
| Pásztorház   | Kákics           | A marócsai és az okorági országutak szétágazásánál álló földszintes építmény szintén országos védelemű építmény, mint az Ormánság népi építészetének egyik jellegzetes emléke  |
| Egykori parókia épülete  | Kákics           | Az ormánsági fejfagyűjteménynek otthont adó egykori parókiai épület (utcai homlokzatán Kiss Géza emléktáblájával) országos védelemre javasolt épület   |
| Népi építészeti értékek  | Kákics           | A felsoroltakon felül a településközpontban összesen hat épület áll helyi védelem alatt  |
| Római katolikus templom  | Királyegyháza    | 1806-ban, copf stílusban épült   |
| Római katolikus templom  | Kisasszonyfa     |  |

| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében található látványosságok |                   |  |
|--|-------------------|--|
| Látványosság megnevezése   | Helység           | Részletes ismertető  |
| Istvánffy kastély  | Kisasszonyfa      | Az Istvánffy család ősi otthona. Újabb kori elnevezéssel Tyoszics-kastélynak is nevezik, az előtte álló parkban világháborús hősi emlékmű található.                                   |
| Református templom   | Magyarmecske      | 1839-ben klasszicista stílusban épült  |
| Római katolikus kápolna  | Magyarmecske      |  |
| Meteoritkráter   | Magyarmecske      | <a href="http://www.ng.hu/Fold/2007/02/Miert_kulonleges_a_magyarmecskei_meteorkrater">http://www.ng.hu/Fold/2007/02/Miert_kulonleges_a_magyarmecskei_meteorkrater</a>                  |
| Ország-h-kastély   | Magyartelek       | <a href="http://www.kastelyok.com/adatlap.php?details=81">http://www.kastelyok.com/adatlap.php?details=81</a>  |
| Református templom   | Markóc            | 1858-ban épült, műemléki védelem alatt álló épület   |
| Török kori temető  | Nagycsány         | Török kori temető, mely egy távolból is látható dombon helyezkedik el  |
| Török kori alagút  | Nagycsány         | Török kori alagút a falu alatt   |
| Kastély  | Sellye            | Draskovich-kastély (barokk, XVIII. századi)<br><a href="https://www.kastelyok.com/adatlap.php?details=69">https://www.kastelyok.com/adatlap.php?details=69</a>                         |
| Arborétum a kastélyparkban (az 1760-as évektől)                                    | Sellye            | Draskovich-kastély körüli védett park<br><a href="https://www.historicgarden.net/print.php?varos=943&amp;nyelv=hu">https://www.historicgarden.net/print.php?varos=943&amp;nyelv=hu</a> |
| Római katolikus templom és plébánia  | Sellye            | <a href="http://kirandulastervezo.hu/celpont/sellye/romai-katolikus-templom">http://kirandulastervezo.hu/celpont/sellye/romai-katolikus-templom</a>                                    |
| Református templom és parókia  | Sellye            | A mai templom egy XVI. századi templom helyén épült 1870 és 1873 között, kertjében van Sellye első temetője  |
| Kiss Géza Ormánsági Múzeum   | Sellye            | <a href="http://kirandulastervezo.hu/celpont/sellye/kiss-geza-ormansagi-muzeum">http://kirandulastervezo.hu/celpont/sellye/kiss-geza-ormansagi-muzeum</a>                              |
| Ormánsági Talpasház  | Sellye            | <a href="https://www.europeana.eu/portal/hu/record/2048128/381935.html">https://www.europeana.eu/portal/hu/record/2048128/381935.html</a>  |
| Fából faragott szobrok és egyéb alkotások a településen                            | Sellye            | <a href="https://www.kozterkep.hu/artpieces/index/page:1?in_titles=1&amp;city=sellye">https://www.kozterkep.hu/artpieces/index/page:1?in_titles=1&amp;city=sellye</a>                  |
| Sellyei Kis-rét természetvédelmi terület   | Sellye külterület | <a href="http://sellyetermalfurdo.hu/index.php/86-latvanyossagok/84-kis-ret">http://sellyetermalfurdo.hu/index.php/86-latvanyossagok/84-kis-ret</a>                                    |
| Római katolikus templom  | Sumony            | 1866-ban épült   |
| Református templom és paplak   | Adorjás           | A község egyetlen műemléke az 1837-es évből származó toronysisakos, késő barokk stílusú templom, mely a festett fakazettás református templomok egyik szép emléke                      |
| Mindszenti református templom  | Bogádmindszent    | 1847-ben épült   |

## Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében található látványosságok

| Látványosság megnevezése                                       | Helység         | Részletes ismertető   |
|--|-----------------|---|
| A bogádi református templom a 19. század elején épült.         | Bogádmindszent  | XIX. század elején épült  |
| Református templom   | Cún             | <a href="http://www.dravamedence.hu/index.php?p=4&amp;c=1&amp;t=5">http://www.dravamedence.hu/index.php?p=4&amp;c=1&amp;t=5</a> |
| Gádoros ház  | Cún             | <a href="http://www.dravamedence.hu/index.php?p=4&amp;c=1&amp;t=5">http://www.dravamedence.hu/index.php?p=4&amp;c=1&amp;t=5</a> |
| Több száz éves tölgyfa   | Cún             | <a href="http://www.dravamedence.hu/index.php?p=4&amp;c=1&amp;t=5">http://www.dravamedence.hu/index.php?p=4&amp;c=1&amp;t=5</a> |
| Ormánság-kapu (Szatyor Győző alkotása)                         | Diósvizlő       | <a href="http://dka.oszk.hu/html/kepoldal/index.phtml?id=14546">http://dka.oszk.hu/html/kepoldal/index.phtml?id=14546</a>       |
| 213 éves református templom                                    | Diósvizlő       |   |
| Első világháborús emlékmű                                      | Diósvizlő       |   |
| Közösségi ház, falutörténeti gyűjtemény                        | Diósvizlő       |   |
| XX. század elejéről származó kovácsoltvas kerítések, nagykapuk | Diósvizlő       |   |
| Hagyásfás legelő   | Diósvizlő       |   |
| Református templom   | Drávacsepely    | 1802-ben épült copf stílusban   |
| Református templom   | Dráwapiski      |   |
| Református templom   | Drávaszerdahely | 1837 és 1839 között épült   |
| Református templom   | Ipacsfa         | 18. században épült   |
| Kőtemplom  | Kemse           | A falu mai kőtemploma 1913-ban épült  |
| Református templom   | Kisszentmárton  | 1865-ben épült  |
| Pásztorház   | Kisszentmárton  |   |
| Református templom   | Kovácsbida      | Kazettás mennyezetű református temploma - klasszicista stílusban épült  |
| Református templom   | Körös           | Festett kazettás mennyezetű   |
| Református templom   | Lúzsok          | Festett kazettás mennyezetű   |
| Római katolikus templom  | Ózdfalu         |   |
| Református temploma  | Páprád          |   |
| Református templom   | Piskó           |   |
| Református templom   | Rádfalva        | 1840-ben klasszicista stílusban épült   |
| Református templom   | Sámod           |   |
| Református templom   | Szaporca        | 1883-ban épült  |
| Református templom   | Tésenfa         | XIX. sz.-ban épült  |
| Református templom   | Téseny          |   |
| Római katolikus temploma                                       | Vajszló         | 1778-ban épült, főoltára és a szószék copf stílusban készült  |
| Református templom   | Vajszló         | 1785-ben épült, barokk stílusban  |

| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében található látványosságok |         |   |
|--|---------|---|
| Látványosság megnevezése   | Helység | Részletes ismertető   |
| Kodolányi János emlékmúzeum  | Vajszló | <a href="http://www.dbhte.hu/index.php/helyi-ertekek/45-helytorteneti-gyujtemenyek-tajhazak/384-vajszlo-kodolanyi-janos-emlekmuzeum">http://www.dbhte.hu/index.php/helyi-ertekek/45-helytorteneti-gyujtemenyek-tajhazak/384-vajszlo-kodolanyi-janos-emlekmuzeum</a> |
| Református templom (műemlék)   | Zaláta  | <a href="https://ormansagihistoria.blog.hu/2017/09/05/a_zalatai_templom">https://ormansagihistoria.blog.hu/2017/09/05/a_zalatai_templom</a>   |
| Katolikus templom  | Zaláta  |   |

| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében fellelhető egyéb attrakciók |                         |   |
|---|-------------------------|---|
| Attrakció megnevezése   | Helység                 | Attrakció rövid bemutatása  |
| Sellyei Termálfürdő   | Sellye                  | <a href="http://www.sellyetermalfurdo.hu/">http://www.sellyetermalfurdo.hu/</a>   |
| Horgásztó   | Baranyahídvég           |   |
| Majláthpusztai horgásztó  | Kisszentmárton          | <a href="https://pecatavak.hu/Majlathpusztai-to">https://pecatavak.hu/Majlathpusztai-to</a>   |
| Bőköz tanösvény Majlátpusztán   | Kisszentmárton          | <a href="http://magyarnemzetiparkok.hu/tanosveny/bo-koz-tanosveny/">http://magyarnemzetiparkok.hu/tanosveny/bo-koz-tanosveny/</a>   |
| Bresztik horgásztó (Dráva holtág)   | Drávasztára             | <a href="https://bojlistavak.hu/Bresztik-holt%C3%A1g">https://bojlistavak.hu/Bresztik-holt%C3%A1g</a>   |
| Horgásztó   | Piskó                   |   |
| Horgásztó   | Kisasszonyfa            | Az önkormányzat kezelésében horgásztó van a településen, a faluközponttól délre   |
| Vadászterület   | Kisasszonyfa            | A Nimród Vadásztársaság vadászterülettel rendelkezik a falu határában   |
| Vadászterület   | Bogdása-Körcsönyepusztá | <a href="http://hubertusvendegfogado.hu/hu/vadaszat">http://hubertusvendegfogado.hu/hu/vadaszat</a>   |
| Gürü horgásztó  | Sellye                  | <a href="https://www.telepules.com/sellye/turizmus/sz-abadido/sellyei-horgaszegyesulet-401.html">https://www.telepules.com/sellye/turizmus/sz-abadido/sellyei-horgaszegyesulet-401.html</a> |
| Ormánsági gímszarvas  | Sellye és az Ormánság   | <a href="http://kincsesbaranya.hu/ertektar/ormansagi-gimszarvas/">http://kincsesbaranya.hu/ertektar/ormansagi-gimszarvas/</a>   |
| Cún-Szaporca holtágrendszer (Dráva)   | Cún-Szaporca            | <a href="https://hu.wikipedia.org/wiki/C%C3%BAn%E2%80%93Szaporca-holt%C3%A1grendszer">https://hu.wikipedia.org/wiki/C%C3%BAn%E2%80%93Szaporca-holt%C3%A1grendszer</a>                       |
| ŐS DRÁVA PROGRAM  | Ormánság (Dráva-mente)  | <a href="http://odlk.hu/os-dravaprogram/">http://odlk.hu/os-dravaprogram/</a>   |
| Ős Dráva Látogatóközpont  | Szaporca                | <a href="http://odlk.hu/">http://odlk.hu/</a>   |
| Ormánság Alapítvány, alkalmazkodó gyümölcsészet                                       | Drávafok                | <a href="http://www.ormansagalapitvany.hu/tartalmak/Gyumolcsozo_gyumolcseszet">http://www.ormansagalapitvany.hu/tartalmak/Gyumolcsozo_gyumolcseszet</a>                                     |
| Olajútó Szociális Szövetkezet   | Kisszentmárton          | <a href="http://szoszov.hu/tagszervezetek/olajuto-szocialis-szovetkezet">http://szoszov.hu/tagszervezetek/olajuto-szocialis-szovetkezet</a>   |
| Kikötő és viziúra táborozóhely és sétahajózás a Dráván                                | Drávasztára             | <a href="https://mapio.net/place/31314977/">https://mapio.net/place/31314977/</a>   |
| Kikötő a Dráván   | Vejeti                  |   |

| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében található kerékpár és túraútvonalak |  |             |
|---|--|-------------|
| Kerékpárút/túraútvonal megnevezése  | Elérési pontok   | Hossza (km) |
| Három folyó Barcs - Drávasztára fővonal   | Barcs - Drávasztára  | 43,5        |
| Három folyó Mellék útvonal  | Tótújfalu - Felsőszentmárton   | 12,6        |
| Három folyó   | Sellye - Drávasztára   | 6,5         |
| Három folyó   | Drávasztára - Vejti  | 14,7        |
| Három folyó   | Tésenfa gát  | 7,5         |
| Három folyó   | Vejti - Drávaszabolcs  | 24,6        |
| Három folyó   | Sámod - Rádfalva - Harkány   | 28,8        |
| Három folyó   | Vajszló bekötő   | 7,7         |
| Három folyó   | Kémes bekötő   | 2,6         |
| Három folyó   | Drávasztára - Zaláta - Piskó - Vejti   | 13,8        |
| Mecsek-Ormánság Sárga Túra  | Bükkösd vasútállomás - Márkó Csárda  | 15          |
| ORSA-01   | Diósvizsló – Drávapalkonya – Mailáthpuszta – Vejti, kikötő – Drávasztára – Sellye vasútállomás   | 56          |
| ORSA-02   | Mailáthpuszta, kulcsosház – Szaporca – Csákányos dűlő – Kórós – Hegyszentmárton – Baksa – Baksai-erdő – Bicsérd – Markó-csárda (A jelzés a Mecsekben folytatódik.) | 43,10       |
| ORSA-03   | Vajszló – Cseri-erdő – Kisszentmárton - Mailáthpuszta – Mailáthi horgásztó – Cún – Szaporca – Tésenfa – Drávacsehi   | 28,50       |
| ORKE-04   | Diósvizsló autóbusz megálló – Hegyszentmárton üdülőfalu (S —)  | 6,30        |
| ORNE-01   | Sámod, templom – Sámodi elágazás – Mailáthpuszta, kulcsosház – Sámod vasúti megálló – Sámod, templom   | 15,10       |
| ORNE-02   | Z— elágazás, Cseri-erdő – Baranyahídvég, templom   | 1,50        |
| ORKT-01   | Mailáthpuszta, kulcsosház – Dráva part – horgásztó – Mailáthpuszta, kulcsosház   | 4,80        |
| ORKT-02   | Mailáthi horgásztó – Kisinci-tó (Ó-Dráva-meder) – Mailáthpusztai horgásztó   | 12,00       |

| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében található szálláshelyek |                  |            |   |
|---|------------------|------------|---|
| Szálláshely megnevezése   | Helység          | Kapacitás  | Részletes ismertető (link)  |
| Bogdása-Körcsönyepusztá   | Bogdása          | 16 fő      | <a href="http://hubertusvendegfogado.hu/hu/vendeghaz">http://hubertusvendegfogado.hu/hu/vendeghaz</a>   |
| Nefejelecs Vendégház  | Diósvizlő        | 8 - 10 fő  | <a href="https://szallas.hu/nefejelecs-vendeghaz-diosvizlo">https://szallas.hu/nefejelecs-vendeghaz-diosvizlo</a>   |
| Csicseri vendégház  | Diósvizlő        | 14 - 16 fő | <a href="https://szallas.hu/csicseri-vendeghaz-diosvizlo?gclid=Cj0KCQIAi7XQBRDnARIsANeLlIeto9IRydZ5U5XCPMsxBuW7dmYXRd86ruALuG8O8sFQCB1aRWvRVQqAAnxNEALw_wcB">https://szallas.hu/csicseri-vendeghaz-diosvizlo?gclid=Cj0KCQIAi7XQBRDnARIsANeLlIeto9IRydZ5U5XCPMsxBuW7dmYXRd86ruALuG8O8sFQCB1aRWvRVQqAAnxNEALw_wcB</a>       |
| Rózsa Sándor Vendégház  | Rádfalva         | 15 fő      | <a href="https://szallas.hu/rozsa-sandor-vendeghaz-radfalva?gclid=Cj0KCQIAi7XQBRDnARIsANeLlIetG3H700WwAw6a3jfqwyhAX1akMCFYcHkDGoDyEbpm3DryK6Er1MNsAh4MEALw_wcB">https://szallas.hu/rozsa-sandor-vendeghaz-radfalva?gclid=Cj0KCQIAi7XQBRDnARIsANeLlIetG3H700WwAw6a3jfqwyhAX1akMCFYcHkDGoDyEbpm3DryK6Er1MNsAh4MEALw_wcB</a> |
| Nádasberek Vendégház  | Kovácskő         | n.a        | n.a   |
| Vendégház   | Szaporca         | n.a        | n.a   |
| Szérűskert vendégház  | Hegyszentmárton  | 11 fő      | <a href="http://www.baranyavidek.hu/szallas/szeruskert-vendeghaz-627?calendarMonth=2016-03">http://www.baranyavidek.hu/szallas/szeruskert-vendeghaz-627?calendarMonth=2016-03</a>   |
| Hársfa Camping  | Sellye           | 130 fő     | <a href="http://www.harsfacamping.hu">www.harsfacamping.hu</a>  |
| Petra Vendégház   | Sellye           | 8 fő       | <a href="https://szallas.hu/petra-vendeghaz-sellye?gclid=Cj0KCQIAi7XQBRDnARIsANeLlIevrx6P5-b191HY-adboBAo3f1VkfMAkECxsCFEAOW5FkYO4VtG59k4aArkQEALw_wcB">https://szallas.hu/petra-vendeghaz-sellye?gclid=Cj0KCQIAi7XQBRDnARIsANeLlIevrx6P5-b191HY-adboBAo3f1VkfMAkECxsCFEAOW5FkYO4VtG59k4aArkQEALw_wcB</a>                 |
| Egyke Vendégház   | Drávasztára      | 8 fő       | <a href="http://egykevendeghaz.hu/vendeghaz/">http://egykevendeghaz.hu/vendeghaz/</a>   |
| Őreg Dráva Vendégház  | Drávasztára      | 14 fő      | <a href="http://oregdrava.hu/">http://oregdrava.hu/</a>   |
| De Ommer Camping  | Felsőszentmárton | n.a        | <a href="https://www.campingdeommekeer.eu/">https://www.campingdeommekeer.eu/</a>   |
| Drávagyöngye Vendégház  | Drávasztára      | 10 fő      | <a href="https://szallas.hu/dravagyongye-vendeghaz-dravasztara?ref=list&amp;adults=2&amp;provision=1">https://szallas.hu/dravagyongye-vendeghaz-dravasztara?ref=list&amp;adults=2&amp;provision=1</a>   |
| Dráva Kulcsosház  | Majláthpusztá    | 21 fő      | <a href="http://www.szallaslike.hu/index.php?page=adatlap&amp;id=1876">http://www.szallaslike.hu/index.php?page=adatlap&amp;id=1876</a>   |
| Lázár Vendégház   | Vajszló          | 10 fő      | <a href="http://www.lazarvendeghaz.hu/hu/index.html">http://www.lazarvendeghaz.hu/hu/index.html</a>   |
| Barkó-ház   | Sellye           | 28 fő      | <a href="https://szallas.hu/barko-haz-sellye?ref=list&amp;adults=2&amp;provision=1">https://szallas.hu/barko-haz-sellye?ref=list&amp;adults=2&amp;provision=1</a>   |

| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében található szálláshelyek |         |           |   |
|---|---------|-----------|---|
| Szálláshely megnevezése   | Helység | Kapacitás | Részletes ismertető (link)  |
| Ararát Vendégház  | Sellye  | 12 fő     | <a href="https://szallas.hu/ararat-vendeghaz-sellye?ref=list&amp;adults=2&amp;provision=1">https://szallas.hu/ararat-vendeghaz-sellye?ref=list&amp;adults=2&amp;provision=1</a>                     |
| Kőház a Termálfürdőben  | Sellye  | 5+8 fő    | <a href="http://sellyetermalfurdo.hu/index.php/2016-05-03-10-44-45/vendeghaz">http://sellyetermalfurdo.hu/index.php/2016-05-03-10-44-45/vendeghaz</a>   |
| Faház a Termálfürdőben  | Sellye  | 3+2 fő    | <a href="http://www.sellye-strand-szallas.hu/sellye-vendeghaz-fahaz-apartman-kiado-szallas-ormansag">http://www.sellye-strand-szallas.hu/sellye-vendeghaz-fahaz-apartman-kiado-szallas-ormansag</a> |
| Kulcsosház a Termálfürdőben   | Sellye  | 13 fő     | <a href="http://sellyetermalfurdo.hu/index.php/2016-05-03-10-44-45/kulcsos-haz">http://sellyetermalfurdo.hu/index.php/2016-05-03-10-44-45/kulcsos-haz</a>   |

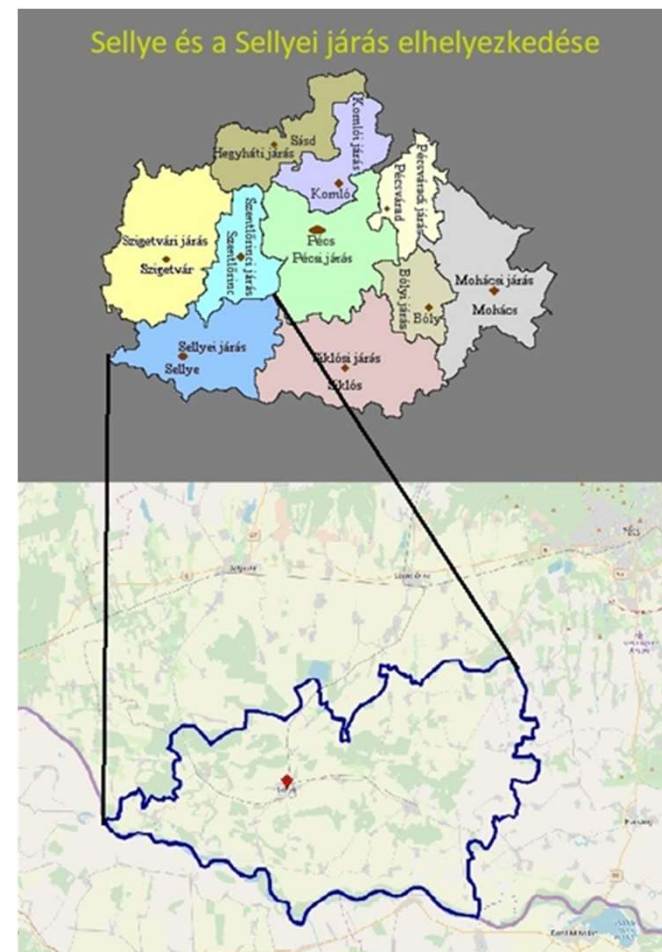
| Az Ormánságban/a Sellyei járásban/Sellye vonzáskörzetében megrendezésre kerülő rendezvények |                        |              |  |
|---|------------------------|--------------|--|
| Rendezvény megnevezése  | Helység                | Időpont      | Rövid tartalmi bemutatás   |
| Bóköz Fesztivál   | Kémes, Szaporca, Técső | augusztus    | <a href="http://bokoefeszt.hu/">http://bokoefeszt.hu/</a>  |
| Dinnyefesztivál és Város Napja  | Sellye                 | augusztus    | <a href="http://www.baranya.hu/rendezvenyek/23/sellye-varos-napja">http://www.baranya.hu/rendezvenyek/23/sellye-varos-napja</a>  |
| Sellyei Fürdőfesztivál  | Sellye                 | július       | A Sellyei Termálfürdő vendéglátósai által évente megrendezett gasztró-zenei program a rendezvénytéren  |
| "Kincsek között élünk" kerékpártúra   | Sellye és az Ormánság  | május        | <a href="http://www.dpse.hu/2018/aprilis/kincsek_kozott/kincsek.pdf">http://www.dpse.hu/2018/aprilis/kincsek_kozott/kincsek.pdf</a><br><a href="https://hu-hu.facebook.com/events/949551985211888/">https://hu-hu.facebook.com/events/949551985211888/</a>   |
| Halloween-i felvonulás  | Sellye                 | október      | <a href="https://hu-hu.facebook.com/events/352256348844646/">https://hu-hu.facebook.com/events/352256348844646/</a>  |
| Pünkösöd az Ormánságban   | Sellye                 | május/június | <a href="https://www.facebook.com/events/244670548965830">https://www.facebook.com/events/244670548965830</a>  |
| Fehérhurka Fesztivál  | Sellye                 | február      | <a href="http://www.baranya.hu/galeria/123/ormansagi-feherhurka-fesztival-sellyen">http://www.baranya.hu/galeria/123/ormansagi-feherhurka-fesztival-sellyen</a><br><a href="https://www.fesztivalportal.hu/gasztronomiai-fesztival/ormansagi-feherhurka-fesztival-sellye">https://www.fesztivalportal.hu/gasztronomiai-fesztival/ormansagi-feherhurka-fesztival-sellye</a> |
| Vajszlói Napok  | Vajszló                | augusztus    | <a href="http://www.vajszlo.hu/index.php/hirek-esemenyek/183-v-n-2017">http://www.vajszlo.hu/index.php/hirek-esemenyek/183-v-n-2017</a>  |
| Iván-napi vigasság  | Felsőszentmárton       | június       | <a href="http://www.barcsihirek.hu/hirek/helyi-hirek/ivan-napi-vigassag-felsoszentmartonban">http://www.barcsihirek.hu/hirek/helyi-hirek/ivan-napi-vigassag-felsoszentmartonban</a>  |

# Sellye város Turizmus- és Fürdőfejlesztési Konceptió 2020



# Sellye és a járás rövid bemutatása

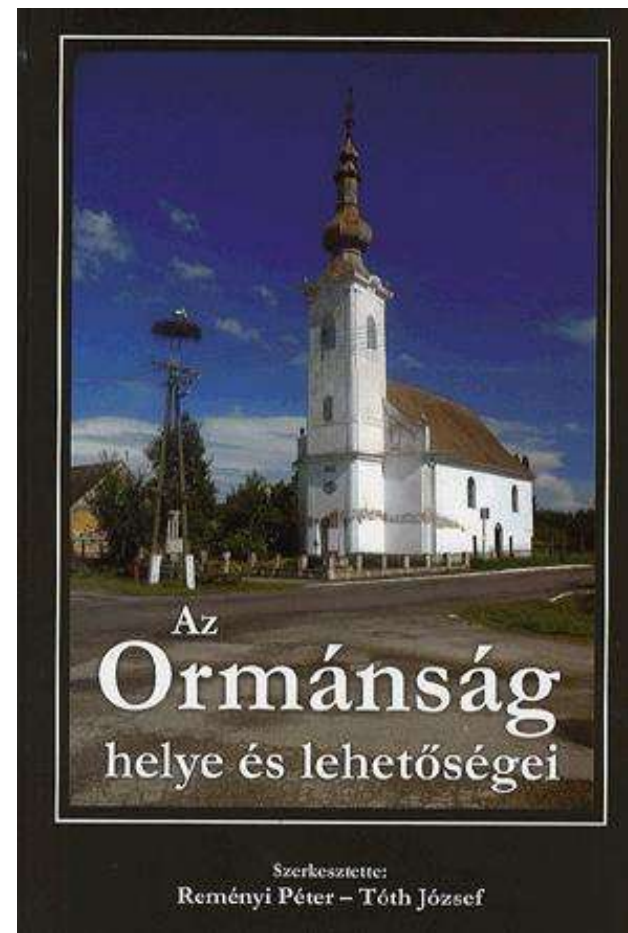
- Sellye Baranya megye DNY-i részén, a Dráva folyó síkján, az Ormánság nevű történelmi kistájon fekszik
- A komplex programmal segített LHH térség, a Sellyei járás (38 település) központja
- 1997 óta város, határmentisége elszigeteltséget eredményezett
- A település lakosságszáma 2 495 fő, a Sellyei járásé 13 530 fő
- A város - mérete ellenére - fontos szerepet tölt be a helyi és térségi társadalmi-gazdasági életben
- A térség sajátos, jellegzetes természetközeli arculattal, jelentős természetben rejlő potenciállal rendelkezik
- Ökoturizmus, aktív turizmus kiváló célterülete lehet: Ős-Dráva helyszín, „Három folyó” kerékpáros túraútvonal és Ős-Dráva Kerékpárút állomás



# A fejlesztési igény bemutatása

A város fejlesztési dokumentumaiban és jövőképében is kiemelt szerepet képvisel a gazdaságfejlesztésen belül a turizmusfejlesztés.

Ahhoz, hogy a Sellyei Termálfürdő és szűkebb környezete jelentős szerepet töltsön be a térség turizmusában, annak mintegy generálójá legyen, továbbá ahhoz, hogy számottevő vendégforgalmat bonyolítsa, jelentős fejlesztésekre van szükség. A jelenlegi célpiac kibővítéséhez szükséges egyrészt egy sajátos arculat, egyedi kínálat kialakítása, mely jól megkülönböztethetővé teszi a térség más fürdőitől, másrészt pedig elengedhetetlen a kiválasztott arculathoz kapcsolódó, magas minőségű, széles spektrumú szolgáltatások biztosítása.



# A fejlesztési igény indokoltsága

- Sellye jelenlegi turisztikai potenciálja nem teszi lehetővé, hogy kilépjen alapvetően térségi jelentőségéből
- A meglévő turisztikai kínálattól és szolgáltatásstruktúrától nem várható a vendégforgalom lényeges átalakulása, sem volumenében, sem összetételében
- A térségben számos olyan harmonizáló turisztikai elem található meg, amely hálózatba szervezve és egy adott márkaként közvetítve Baranyában új, alternatív kikapcsolódási lehetőséget nyújthat, így a város fejlesztési elképzelések párhuzamban állnak a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégiával is
- Olyan sajátos fejlesztési irány került meghatározásra, amelyre a turisták által támasztott igények szerint a megyében még nem létesült megfelelő szolgáltatás
- Határmenti fekvés még kihasználatlan potenciált jelent a terület számára.



# A Sellyei Termálfürdő története

## A Termálfürdő kialakulásának és fejlődésének főbb állomásai:

- Az 1950-es években olajat kerestek a környéken és akkor találtak rá a hőforrásokra a Sellye szomszédságában fekvő Bogdásán, Körcsönye-pusztán.
- A falu elöljárói hasznosítani kívánták a források vizét, így kézenfekvő megoldásnak tűnt egy közösségi fürdő megépítése.
- A strand 1961-ben nyitotta meg kapuit. 1998-ig a Bogdásai termálkútból egy 4,2 km-es vezetéken szállított termálvízzel és egy helyben fűrt hideg vizes kúttal üzemelt a fürdő.
- 1998-ban a fürdő területén fűrt kút 600 l/perc hozammal, 46 °C-os termálvíz hőmérséklettel kezdte meg működését, azóta ez látja el a medencéket meleg vízzel.
- A fürdő első felújítása (medence korszerűsítése) 1999-ben történt meg.
- 2001-2010 között számos fejlesztésen, teljes rekonstrukción esett át. A vízforgató berendezés jelenlegi formájában 2003-ban került átadásra.
- A termálfürdőnek máig Sellye Város Önkormányzat a tulajdonosa, üzemeltetője pedig az önkormányzat saját tulajdonú gazdasági társasága, a Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft.



Kokas és Társa Tervező Kft.



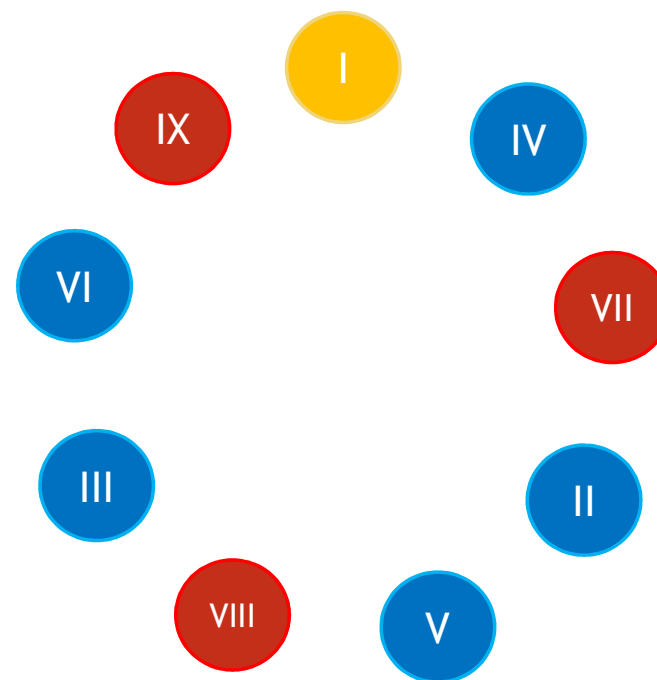
# A fejlesztési koncepció

A turizmus új fejlesztési szemlélete és a korábbiaktól eltérő fejlesztési logikája szerint a **vendég desztinációs szintű élményígéretet választ, amikor utazásáról döntést hoz.** (forrás: Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia)

A fenti új fejlesztési szemléletet alkalmazva jelen koncepció a komplex, térségi (desztinációs szemléleten alapuló), élményalapú fejlesztés megfogalmazását tűzte ki célul, melynek első projektelemei az Önkormányzat által megvalósítható fejlesztések, az alábbi felépítésben:

1. **Turizmus-menedzsment, városmarketing (egy modullal)**
2. **A Sellyei Termálfürdő fejlesztése (öt modullal)**
3. **A szálláshely, a vendéglátás és a szolgáltatások fejlesztése (három modullal)**

A koncepció moduláris felépítéssel, 9 modul részletes bemutatásával készült, melyek a térség turizmusfejlesztésének kezdeti szükséges lépéseit jelentik.



# A fejlesztés moduláris felépítése

A komplex turizmus- és fürdőfejlesztési koncepció az alábbi modulokból épül fel:

- I. Tourinform iroda/TDM szervezet létrehozása
- II. Ásványvízzé/gyógyvízzé minősítés
- III. Ásványvízre/gyógyvízre épülő fürdőpark és egyedi szolgáltatás-kínálat kialakítása
- IV. Szezonhosszabbítás biztosítása, vendégelégedettség növelése
- V. Fedett tanuszoda létesítmény kialakítása
- VI. Új kültéri élménymedence és csúszda kialakítása
- VII. Csónakázó tó fejlesztése, pihenőpark kialakítása
- VIII. Sellyei rendezvényter fejlesztése
- IX. Szálláshely, vendéglátás és szolgáltatás fejlesztése

A modulok nem feltételeznek sorrendiséget, legtöbbjük egymástól függetlenül is megvalósítható!



Kokas és Társa Tervező Kft.



MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt.



# A fejlesztés moduláris felépítése

## I. modul

### Tourinform iroda/TDM szervezet létrehozása

A térség a gazdaságfejlesztés egyik eszközeként, annak generáló motorjaként tekint a turizmusra, ezért nélkülözhetetlen egy olyan szervezet létrehozása, amely a térségi attrakciókat, szolgáltatásokat össze tudja fogni és egy egységes csomagként a megfelelő turizmusmarketinggel képes kommunikálni azt az ide látogatók felé. El kell érni a helyi - turizmusban érdekelt - szereplők bevonását és egy hatékony térségi szintű szervezetrendszer kialakítását.

#### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- 2017-ben létrehozásra került az Ormánság Turisztikai Egyesület
- Ezen belül szükséges a professzionális humán háttér felépítése és működtetése, a márkázási folyamat elindítása, a márka menedzselése, marketingstratégia megalkotása
- A szervezet megfelelő feladatellátása és működése érdekében ingatlanvásárlásra és eszközpark fejlesztésre van szükség
- A fizikai háttér kialakítása célszerűen a Termálfürdő közvetlen környezetében javasolt

A fejlesztés tervezett forrásigénye: 35-40 millió Ft



Kokas és Társa Tervező Kft.



MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt.

# A fejlesztés moduláris felépítése

## II. modul Ásványvízzé / gyógyvízzé minősítés

A Sellyei Termálfürdő medencéinek vízigényét biztosító, a Termálfürdő területén lévő K-15 kataszterszámú termálkútból származó termálvíz jelenleg nincs minősítve. A fürdő további fejlesztéseinek megvalósítását nagymértékben meghatározza a termálvíz minősége/hivatalos minősítése és egészségügyi célokra szolgáló használhatósága.

### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- Egy 2006-ban készült ásvány-gyógyvíz minősítő vizsgálat eredményeként megállapításra került, hogy a sellyei termálvíz fürdésre (külsőleg) történő felhasználásra lenne ásványvíznek minősíthető
- A bevizsgálás és minősítés hosszadalmas eljárás, ezért ennek megindítása a fejlesztési tevékenységek egyik első elemeként javasolt

A fejlesztés tervezett forrásigénye: 5 millió Ft



# A fejlesztés moduláris felépítése

## III. modul

### Ásványvízre/gyógyvízre épülő fürdőpark (ökofürdő) és egyedi szolgáltatáskínálat kialakítása

Az egészségturizmus jelenleg a turizmuson belül hazánkban is az egyik legdinamikusabban fejlődő terület. A gyógynövényekre alapozott szolgáltatásokat kínáló új ökofürdő adná a Sellyei Termálfürdő egységiségét, ami országos szinten is egyedülállóvá tenné.

#### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- A modul egy új épület, egy fedett és egy nyitott medence és a fürdőházban helyet foglaló regenerációs- és gyógyszeroltatások kialakítását tartalmazza
- Az arculati irányvonalnak megfelelően a fejlesztés alapvetően a térség gyógynövénykultúráján alapuló fitness-wellness szolgáltatások kialakítását célozza, melyek elsősorban a civilizációs ártalmak enyhítésére szolgálnak (pl. fitoterápia: kádfürdő, ivókúra, tisztítókúra,; hidroterápia: pezsgőfürdő, aquafit program; aromaterápia: gőzkabin, aromafürdő; wellness: bioszauna, fény- és zeneterápia; egyéb: biobár, bioüzlet)
- A szolgáltatás várható hatásai: relaxáló, frissítő, görcsoldó, álmatlanság ellen ható, emésztésjavító, bőrtisztító, gyomorerősítő és -nyugtató, érelmeszesedés gátló, vércukorszint csökkentő, szíverősítő, szívnyugtató, dezodoráló, izzadásgátló, hajhullásgátló, látásjavító, fájdalomcsillapító, diétát segítő.

A fejlesztés tervezett forrásigénye: 1,2 milliárd Ft



Kokas és Társa Tervező Kft.



MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt.

# A fejlesztés moduláris felépítése

## IV. modul Szezonhosszabbítás biztosítása

A Sellyei Termálfürdő szolgáltatás-kínálatának kétpólusúnak kell lennie: egyrészt meg kell tartani a jelenlegi, „vidékiek” hangulatú, csendes-ligetes családi strand jellegét, másrészt minőségi és egyedi kínálatot kell nyújtson a tehetősebb és az egyediséget kereső fizetőképes kereslet számára.

### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- Új főbejárati fogadóépület kialakítása korszerű öltözők és higiénés helyiségek telepítésével a Fürdő utca felől, valamint további kültéri mosdók kialakítása,
- Kültéri termálmedence látogathatóságának meghosszabbítása (április-október), illetve opcionálisan - éjszakai fóliatakarással - a kültéri sport- és tanmedence üzemeltethetőségének szezonális meghosszabbítása; ez a szezonhosszabbítás a nappali fagyoktól mentes időszakban (áprilistól - október végéig) az új fogadóépület-beruházás nélkül is megvalósulhat még a jelen körülmények között is, igaz: korlátozottabb látogatói komfortérzet mellett
- Meglévő kültéri medencék minőségi fejlesztése a vendéglégedettség növelése céljából, továbbá a meglévő gépészet felújítása, átalakítása
- A fürdő északkeleti ligetes-fás területén a meglévő sportterület fejlesztése és bővítése (pl. ping-pong asztal, sportpályák, néhány kültéri sporteszköz, street workout eszköz, stb.)

A fejlesztés tervezett forrásigénye: 455-546 millió Ft



Kokas és Társa Tervező Kft.

# A fejlesztés moduláris felépítése

## V. modul Fedett tanuszoda létesítmény kialakítása

A fürdő egész éven át történő látogathatóvá tétele sportolási, úszásoktatási, kötelező testnevelési céllal.

### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- Jól előkészített vizsgálatok és elemzések készítése a létesítmény létjogosultságát illetően: kizárólag állami fenntartás, üzemeltetés esetén valósítandó meg a modul szerinti fejlesztés
- A Nemzeti Tanuszodaépítési programban megfogalmazottakhoz hasonló megoldású fedett tanuszoda építése az OPÁL Mérnöki Iroda által készített fejlesztési programterv 1. sz. alternatívája szerint
- Az ehhez szükséges fizikai infrastruktúra megteremtése

A fejlesztés tervezett forrásigénye: 350-400 millió Ft



# A fejlesztés moduláris felépítése

## VI. modul

### Új kültéri élménymedence és csúszda kialakítása

A Termálfürdő strand-típusú szolgáltatáskínálatának bővítését célozza egy korszerű, szezonálisan működő kültéri élménymedence létesítése csúszdákkal és medencébe épített élményelemekkel.

#### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- 300 m<sup>2</sup>-es élménymedence építése, 1,1 m átlag vízmélységgel, 120 fő maximális befogadóképességgel, 33 C°-os vízhőfokkal
- Új élményelemek: sodrófolyosó, buzgár, nyakzuhanyok, élménycsúszda (3 db felnőtt + 1 db gyerek), masszázselemek

A fejlesztés tervezett forrásigénye: 100-120 millió Ft



# A fejlesztés moduláris felépítése

## VII. modul

### Csónakázó-tó fejlesztése, pihenőpark kialakítása

A tervezett fejlesztés igénye a Termálfürdő részeként, azzal szerves egységet alkotva merült fel, tartalmilag mégis inkább a szolgáltatásfejlesztés között érdemes részletezni.

#### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- Pihenőpark jellegű fejlesztés, ezen belül területrendezés, zöldterület fejlesztés, parkosítás, gyalogutak kiépítése, megújuló energia-alapú közvilágítás kialakítása, kültéri bútorok és látogatóbarát elemek telepítése
- A tavon lévő sziget megújítása, kisebb rendezvényekre, ünnepi eseményekre (pl. házasságkötés) alkalmassá tétele, szigetre vezető új híd építése
- Piknik parkrész kialakítása a tó nyugati oldalán, ezen belül bérelhető tűzrakó helyek és kerti pavilonok telepítése
- Csónakázáshoz szükséges műtárgyak telepítése, eszközök beszerzése
- A Termálfürdő és a tó közötti átjárhatóságot biztosító kapcsolat megteremtése (útépítés, gyalogos közlekedési felületek kialakítása, körbekerítés)
- Parkolóépítés a Fürdő utcában



A fejlesztés tervezett forrásigénye: 50-60 millió Ft



# A fejlesztés moduláris felépítése

## VIII. modul Sellye rendezvénytér fejlesztése

A terület jelenleg is a városi nagyrendezvények helyszíne, de infrastrukturális háttere nem megfelelő, az alapszolgáltatási elemek (vizesblokk, áram- és vízvételi lehetőség, színpad és rendezvénysátor helye, igényes burkolt felületek, stb.) teljes mértékben hiányoznak.

### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- A Sellyei Termálfürdő jelenlegi (megszüntetendő) bejárata felőli, a fürdő ingatlanától délre fekvő terület rendezése, parkosítása, burkolása, köztéri bútorok és látogatóbarát elemek telepítése
- Rendezvénysátor és színpad, valamint egységes arcukat biztosító árusító pavilonok beszerzése
- Nyilvános köztéri vizesblokk építése (kb. 40 m<sup>2</sup>)
- Kétkarú elektromos gépjármű töltőállomás telepítése, a közvilágítás korszerűsítése, kerékpárosbarát fejlesztési elemek megvalósítása
- A terület zárhatóságának kialakítása (kerítés, kapuk telepítése)

A fejlesztés tervezett forrásigénye: 120-130 millió Ft



# A fejlesztés moduláris felépítése

## IX. modul

### Szálláshely, vendéglátás, szolgáltatás fejlesztése

Kétpólusú szolgáltatáskínálat megteremtése a fürdőéhez igazodóan:

Szállás esetén 1) kőház/faház, ifjúsági szállás; 2) min. 3\*-os bio/ökoszálloda

Vendéglátás esetén 1) strandi étel-italkínálat (lángos, palacsinta, gyorsétterem, fagyalt); 2) speciális bioételeket is kínáló a'la carte étterem

Szolgáltatás esetén 1) masszázs, szauna, kerékpárkölcsonzó; 2) bioszauna, hydroterápia, biolárium, gyógyszerellátások

#### A modul legfőbb fejlesztési elemei:

- A Termálfürdő belső területén, vagy annak szomszédságában egy magas kategóriájú (min. 3\*-os) szálloda kialakítása - befektető által, **magántőke bevonással**
- A fürdő területén további vendégházak (faházak) létesítése (max. 3 db, összesen kb. 50 millió Ft)
- A jelenlegi vendéglátó üzletsor elbontása és korszerű, téli-nyári üzemű újjáépítése (kb. 150 millió Ft)
- Pagony Vendéglő megvásárlása és átalakítása, helyi TDM szervezet és egyéb szolgáltatás (pl. helyi termék bolt, kerékpárkölcsonzó) betelepítése (kb. 20 millió Ft)



Kokas és Társa Tervező Kft.



# A tervezett fejlesztés összköltsége

A fejlesztés összeköltsége nettó 2,5 - 2,7 milliárd forint, ami nem tartalmazza a magánbefektetők által végrehajtott fejlesztéseket, mint például a szállodafejlesztés költségét.

| Modul megnevezése  | Modul végrehajtásának becsült összköltsége |
|--|--|
| I. Tourinform iroda/TDM szervezet létrehozása  | 35-40 millió Ft                            |
| II. Ásványvízzé/gyógyvízzé minősítés   | 5 millió Ft                                |
| III. Ásványvízre/gyógyvízre épülő fürdőpark és egyedi szolgáltatás-kínálat kialakítása | 1,2 milliárd Ft                            |
| IV. Szezonhosszabbítás biztosítása   | 455-546 millió Ft                          |
| V. Fedett tanuszoda létesítmény kialakítása  | 350-400 millió Ft                          |
| VI. Új kültéri élménymedence és csúszda kialakítása                                    | 100-120 millió Ft                          |
| VII. Csónakázó tó fejlesztése, pihenőpark kialakítása                                  | 50-60 millió Ft                            |
| VIII. Sellyei rendezvényter fejlesztés   | 120-130 millió Ft                          |
| IX. Szálláshely-, vendéglátás- és szolgáltatás fejlesztése                             | 220 millió Ft + magánberuházás             |
| <b>Összesen:</b>   | <b>2,5 -2,7 milliárd Ft</b>                |



# A moduláris fejlesztések végrehajtásáért és üzemeltetéséért felelős szervezetek

| Modul megnevezése/felelőse   | Végrehajtásért felelős szervezet        | Működtetésért felelős szervezet         |
|--|---|---|
| I. Tourinform iroda/TDM szervezet létrehozása  | Ormánság Turisztikai Egyesület          | Helyi önkormányzatok és érdekképviselők |
| II. Ásványvízzé/gyógyvízzé minősítés   | Sellye Város Önkormányzat               | nem releváns                            |
| III. Ásványvízre/gyógyvízre épülő fürdőpark és egyedi szolgáltatás-kínálat kialakítása | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                  |
| IV. Szezonhosszabbítás biztosítása   | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                  |
| V. Fedett tanuszoda létesítmény kialakítása  | Állami beruházás                        | Állami fenntartás                       |
| VI. Új kültéri élménymedence és csúszda kialakítása                                    | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                  |
| VII. Csónakázó tó fejlesztése, pihenőpark kialakítása                                  | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                  |
| VIII. Sellyei rendezvénytér fejlesztés   | Sellye Város Önkormányzat               | Sellye Kommunális Kft.                  |
| IX. Szálláshely-, vendéglátás- és szolgáltatás fejlesztése                             | Befektetők és Sellye Város Önkormányzat | Beruházó szervezetek                    |



# A fejlesztés várható eredményei

## A fejlesztés közvetlen eredményei

- A fejlesztés egyik legfőbb elvárt eredménye, hogy a városban, illetve a térségben növekedni fog a vendég és egyben az eltöltött vendégéjszakák száma. Ez egyfelől a fürdő egész éven át tartó látogathatóságának, másfelől pedig a kemping és a strand területén történő szálláshely beruházásoknak köszönhetően valósul meg.
- Az egyes beruházási elemek más-más célközönséget szólítanak meg, így olyan célcsoportok is felkereshetik a termálfürdőt, illetve a várost, akik eddig elkerülték azt.
- A fürdő szezonálisának megszüntetésével és a megvalósuló fejlesztésekkel növekedni fognak a létesítmény bevételei, melyek fontos tényezőt képviselnek a beruházás megtérülésének és üzemeltetésének biztosítása szempontjából.
- A vendégéjszakák számának növekedésével arányosan növekedni fog a helyben generálódó jövedelmek nagysága is a területen működő vendéglátóegységek és egyéb szolgáltatók esetében.

## A fejlesztés járulékos eredményei

- A turizmusból származó többletbevételek, adók az Önkormányzat számára lehetőséget biztosítanak jelentős önerőt igénylő pályázatokon való részvételekre, illetve a település megfelelő üzemeltetéséhez szükséges beruházások véghezvitelére.
- A térségben lecsapódó többlet jövedelmek újabb fejlesztéseket generálhatnak a vállalközi szféra körében is.
- A fejlesztésekhez kapcsolódó és a másodlagosan generálódó beruházások révén csökken a térségi munkanélküliség/növekszik a foglalkoztatási arány.
- Új határon átnyúló kapcsolatok kiépítésére nyílik lehetőség.

