



VILLÁNY VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIAI DOKUMENTUMAINAK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ

Készítette:



2021

A településfejlesztési stratégiai dokumentumok készítésének rendjét és tartalmát a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályozza. A fejlesztési dokumentumok egyrészt stratégiai keretbe foglalják a település fejlesztési tevékenységét, másrészt megalapozzák a településtervezési eszközök (rendezés és szabályozás) elkészítését. A településfejlesztési eszközök három elemből állnak:

- I. Megalapozó vizsgálat az alábbi tagolásban:
 - a. Helyzetfeltáró munkarész
 - b. Helyzetelemző munkarész
 - c. Helyzetértékelő munkarész
- II. Településfejlesztési koncepció
- III. Integrált településfejlesztési stratégia

A *Megalapozó vizsgálat Helyzetfeltáró munkarésze* a település állapotának sokoldalú tényfeltárását tartalmazza. A tények értelmezése a *Helyzetelemző munkarészben* történik. Ennek alapján kerül sor a helyzet összefoglaló értékelésére, minősítésére a *Helyzetértékelő munkarészben*.

Az értékelés alapján a Koncepció keretében megfogalmazásra kerül a *célrendszer*, mely hosszú távú *jövőkép (vízió)*, a jövőkép irányába történő jelentős előrelépést jelentő *középtávú stratégiai célok* és az azok elérését szolgáló *tematikus célok* formájában alapozzák meg a későbbiekben gyakorlati megvalósításra kerülő cselekvési akciók, projektek megfogalmazását. A projektek olyan konkrét feladatként értelmezhető beavatkozások, amelyek kimenetei építési, kivitelezési, intézkedési, szervezési formában jelennek meg a városépítéset, a természeti környezet, a helyi társadalom vagy a helyi gazdaság körében. Projektnek számítanak azok a városirányítási jellegű akciók is, amelyek elhatározására és megvalósítására a stratégiai célok elérése érdekében kerül sor.

A megfogalmazásra kerülő projektek lefedik az elérni kívánt célok összességét, és komplex rendszerként értelmezendők. *Ebből adódóan nem elegendő, ha a megvalósítási időszakban végrehajtásra kerülő projektek mindegyike szinkronban van valamely céllal, arra is szükség van, hogy szinergikus, egymást erősítő hatásaikat is figyelembe véve együttesen akkora befolyással bírjanak a városra, hogy a gazdaság, az épített és a természeti környezet, valamint a társadalom terén a városlakók és a kívülállók összehangolt előre lépésként érzékeljék.*

Minden egyes megfogalmazásra kerülő projekt megvalósítására ugyanis gyakorlatilag soha nem kerül sor forráshiány, kapacitáshiány, a külső körülmények megváltozása vagy egyéb tényezők miatt. Ennek ellenére fennmarad az a szükségesség, hogy a megvalósuló projektek továbbra is reprezentálják a célrendszerben megfogalmazott stratégiai vázat. Egyúttal el kell érniük azt a kritikus tömeget, amely egyértelmű elmozdulást jelent a célok irányában, és olyan belső kohézióval kell bírniuk, amely felerősíti egyedi hatásait, erősíti a város fizikai és társadalmi, szellemi szövetét.

A célrendszert a Koncepció tartalmazza. A célok értelmezését a stratégiai szintig a Koncepció mutatja be. A tematikus célok már a rövid távú, operatív szinthez kötődnek, a projektek megfogalmazását alapozzák meg, ezért a projekteket is tartalmazó Integrált Településfejlesztési Stratégia keretében jelenik meg az értelmezésük.

A projekteket jellegük szerint több szempont szerint csoportosítjuk, ezáltal kialakul és könnyebben átláthatóvá válik a főbb szakmai és területi beavatkozások rendszere.

I. Megalapozó vizsgálat

A Megalapozó vizsgálat eredményeit a SWOT elemzés foglalja össze.¹

Erősségek	Gyengeségek
<p>Társadalom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Középfokú oktatási intézmény jelenléte • Alapvető közszolgáltatások elérhetőek a településen • Több nemzetiség zökkenőmentes együttélése a településen • Mikrotérségi központ jelleg • Ökotudatos fejlesztések iránt elkötelezett önkormányzat • Változatos kulturális élet, magas rendezvénykultúra • Magas iskolázottsági szint • Kedvező gazdasági aktivitási mutatók • Járási szinten mikrotérségi központ: humán közszolgáltatások tekintetében <p>Gazdaság:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fejlett bor és gasztroturizmus • A nagy arányú, sok esetben kényszervállalkozásnak tűnő (nyugdíjas és mellékfoglalkozású) regisztrált önálló vállalkozás a helyiek dolgozni akarását mutatja • A gazdasági gerincet mérsékelt számú, de hosszú távon is működő, stabil vállalkozás alkotja • Erős idegenforgalmi tevékenység, belföldi turisztikai vonzerő • Magas saját tőkével rendelkező vállalkozások • A vállalkozások alaptevékenységének árbevétele általánosan nem fedezi a ráfordításokat, az egyéb bevételek arra utalnak, hogy több tevékenységből tevődik össze a működésük. • Az önkormányzat gazdálkodását tekintve magas az alaptevékenység szabad maradványa, a helyi adókból magas összeg folyik be, az iparüzési adó összege folyamatosan növekszik • Javuló közlekedési helyzet és megközelíthetőség • Kiépült infrastrukturális és közmű háttér 	<p>Társadalom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Csökkenő lakosság szám • Jelentős a 65 év felettek száma, öregedő népesség, gyorsuló ütemben előregedő település • A munkaerő-kínálat szűkös • A jövedelmi viszonyok kedvezőtlenek, a szőlő-bor ágazat jövedelme nem terül szét a lakossági körben. A magas és alacsony jövedelműek aránya kedvezőtlen • Fiatalok elvándorlása jelentős, korlátozottak az elhelyezkedési lehetőségek, az elérhető jövedelem sok esetben nem vonzó • Egyoldalú középfokú szakképzési rendszer és felnőttoktatási lehetőségek • Helyi programok és ösztönzők (gazdaságfejlesztés, fiatalok helyben tartása stb.) hiánya • Bérelhető lakások hiánya – a vállalkozások munkaerő-ellátását korlátozza • Megvásárolható közműves lakótelkek hiánya • Fejlesztési célra hasznosítható önkormányzati ingatlanok alacsony száma, elhelyezkedése • Fejletlen az idősellátás, idősothton, idősek klubja hiányzik • Szociális ellátórendszer kevésbé van felkészülve az új típusú problémákra • Pedagógiai, fejlesztő szolgáltatások nehezen, többnyire csak a megyeszékhelyen elérhetőek • Széttagolt egészségügyi ellátórendszer, nehezen elérhető szakrendelések (Siklós, Pécs, Mohács pl. Pécsre kell menni bőrgyógyászhoz, Mohácsra tüdőszűrésre) • A rekreációs, sport, kulturális szolgáltatások és helyszínek szűkösége

¹ S= Strengths – Erősségek

W = Weaknesses – Gyengeségek

O = Opportunities – Lehetőségek

T = Threats – Veszélyek

Természeti környezet:

- Különleges természetvédelmi területek, értékek, élőhelyek
- Egyedülálló termőhelyi adottságok a szőlőtermesztés számára
- Villány tájképileg védett terület
- Meglévő ökológiai rendszerek
- Nincs a városban környezetszennyező ipari tevékenység
- A nagyüzemi szőlő-borfeldolgozás döntő része a külterületen épült meg a tájhoz illeszkedő stílusban

Épített környezet, települési infrastruktúra:

- Jelentős építészeti örökség, ikonikus főutca
- Védettséget élvező épületek magas száma, hangulatos, védendő városkép és arculat
- Zöldfelületek magas aránya, ami döntően a családi házas beépítésnek és a szőlőterületeknek köszönhető
- Hagyományos tájhasználat megléte (szőlő)
- A fejlődő borászatok révén számos magas színvonalú, új kapacitás esztétikus kivitelezéssel
- Viszonylag alacsony a turisztikai összképet zavaró belterületi gazdasági tevékenység

Városimázs

- Kiváló hazai és nemzetközi ismertség
- Rendkívül pozitív lakossági és vendégvélemény a városról (természetközeli, változatos, közepesen zsúfolt, jól megközelíthető, gondozott, biztonságos, értékarányos, vidám, vendégszerető, hagyományörző, gazdag, nagyra becsült, életképes, vonzó város)²
- A város környező térségi és országos, nemzetközi vonzereje is erős

- Térségi önkormányzatok, gazdasági szereplők közötti együttműködések korlátozottsága
- Nem tud mikrotérségi szinten foglalkoztatási centrumként működni
- Az erősödő turizmus új típusú konfliktusokat generál (a helyi lakosság és a turisták közt), az építési és a szolgáltatás-engedélyezési szabályok még nem teljesen követték a változásokat

Gazdaság:

- Turisztikai- gazdasági szempontból sem rendelkezik fejlesztést generáló kisugárzó és integráló hatással
- Számos területen a magas minőségű szolgáltatások hiánya (egészségipar, kiskereskedelem stb.)
- Iparterületek - ipari – logisztikai park hiánya
- Egyéni vállalkozások túlsúlya a jogi személyiségűekkel szemben.
- Mikrovállalkozások magas aránya
- Koncentrált gazdaság: néhány nemzetgazdasági ág túlsúlya a működő és regisztrált vállalkozásoknál is. Egyoldalú, döntően a szőlőművelésre és a borászatra épülő gazdaságszerkezet
- Nem javult, inkább romlott a vállalkozási méretstruktúra a kisebb vállalkozások felé
- Kevés a nagyobb méretű, hosszú távon is működőképes vállalkozások száma
- Fokozódó munkaerőhiány, bérelhető lakások hiánya akadályozza az állandó és az ideiglenes lakhatás megoldását
- A helyi szakképzés a szőlő- borágazatra korlátozódik, a munkaerő-utánpótlás szegényes
- Megyeközponttal való kedvezőtlen közlekedési kapcsolat
- Egyoldalú mezőgazdasági szerkezetből adódóan (szőlőművelés túlsúlya), a földvagyon egyoldalú használata, a növénytermesztési diverzifikáció lehetőségének korlátozottsága
- Szűk körű ökológiai és biogazdálkodás
- Kevés vállalkozás foglalkozik mezőgazdasági és helyi terméelfeldolgozással,
- Hiányoznak a rövid ellátási láncok (REL)

² Ld. Villány Város Önkormányzatának Városmarketing Stratégiája 2012. A növekvő vendégforgalmi adatok alapján megalapozottan feltételezhető, hogy a pozitív megítélés nem változott

- Innováció hiánya

Természeti környezet:

- Felszíni vizek minősége javításra szorul
- Jelentős erózió a domboldalakon, szőlőterületeken
- A klímaváltozás negatív hatásainak erősödése (talajerózió erősödése, villám-árvizek által okozott károk, vészhelyzetek növekedése, fagy- és aszálykárok, jégkárok növekedése); a változásokra való felkészülés még nem elégséges
- Nitrátérzékeny terület
- A talajállapot és a vizek minősége nem ideális, talaj- és vízvédelmi program hiányzik
- Lápterületek, barlangok, kőfejtő védelme nem megfelelő
- Felszíni szennyeződésre érzékeny talaj és vízbázis
- Kevés erdőterület
- Kevés rekreációra alkalmas terület

Épített környezet, települési infrastruktúra

- A városkép, a közterületek minősége lényegesen elmaradt a borászatok fejlődése mögött
- Fejlesztésre szoruló csapadékvíz elvezetés
- Utcák, terek zölddel való borítottsága kedvezőtlen
- Északi elkerülő út hiánya
- Kedvezőtlen városi közlekedési helyzet, szűk utcahálózat
 - Túlzott az az autós közlekedés szerepe
 - A főtér közlekedési csomópontként funkcionál, a főtéri társadalmi és turisztikai funkciói nem működnek
 - Jelentős forgalomcsillapítás szükséges a turisztikai szempontból exponált területeken, ennek kiváltásához a parkolási lehetőségek fejlesztésre szorulnak
- A belterület XVIII. sz.-ban kialakult telek- és területhasználati rendszere meghaladottá vált, átalakításra szorul (hatékonyabb területhasználat szükséges)
- Megfelelő rendezvényhelyszínek szűkössége, a rendezvénytér eredetileg tervezett funkcióbővítése elmaradt

	<ul style="list-style-type: none"> • Északi útkapcsolat (Villánykövesd felől) gyenge minősége • Az építésre kerülő új autópályaszakasz bekötésének (Villányi csomópont-Villány) tervezése és megvalósítása nem tisztázott • A belváros építészeti örökséghez tartozó házak mai kornak megfelelő hasznosítását nehezíti a megőrzési cél; ösztönzés, szabályozás hiányzik • A lakosság megőrzését, bővítését szolgáló lakóterület-fejlesztési terület hiánya • A város energetikai infrastruktúrája nem követi a mai trendeket (megújuló energiák használata, elektromos töltőállomások hiánya) <p>Városimázs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A nemzetközi ismertség viszonylag mérsékelt területre terjed ki • A szolgáltatások kulturális tartalma bővítést igényel a magasabb fizetőképességű vendégkörre gyakorolt vonzerő erősítése érdekében
Lehetőségek	Veszélyek
<p>Társadalom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mikrotérségi szerepkör erősítése minden lehetséges területen. (Ez az út hosszabb távon önálló járás megteremtéséhez is vezethet.) Együttműködés erősítése a térségben Villány koordinációjával • A fiatalok helyben maradását szolgáló állami eszközök kiegészítése helyi megoldásokkal (pl. CSOK-hoz telek- és lakáskínálat kialakítása, kedvezményrendszer) • Üdülő-, másodlagos/alternatív lakóhely-funkciók lehetőségének megteremtése (magas vásárlóerővel rendelkező, környezet-igényes, mobilis külföldi és hazai ügyfélkör számára) • Középfokú oktatás spektrumának bővítése • A duális képzés lehetőségeihez való kapcsolódás • Városmarketing: <ul style="list-style-type: none"> ○ A városlátogatókra (rendezvénylátogatók, turisták) irányuló reklámtevékenység a település lehetőségeinek, előnyeinek bemutatása céljából (beköltözés, munkahelyek) ○ Turisztikai célú marketing erősítése 	<p>Társadalom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Előregedés, fiatalok hiányában a megújulás képességének elvesztése • A középfokú képzés -elkülönült irányítása miatt- nem követi a szélesedő kulturális, szolgáltatási, ipari bővülést, a szakemberhiány korlátozza a fejlődést • A lakhatási, kulturált időtöltési, továbbtanulási, munkahelyi kínálat korlátozott volta miatt nem oldódik fel, a fejlesztések következtében súlyosbodik a szakemberhiány a hivatalokban és a szolgáltatásokban <p>Gazdaság:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ipari, logisztikai, szállodai-rekreációs fejlesztési terület híján megreked a gazdaságfejlődés • Ha nem bővül a turisztikai, szolgáltatási kínálat és a szolgáltatási, környezeti minőség, a város versenyképessége csökken • Javítani kell a vállalkozóvá válás és a mikro- kisvállalkozások fennmaradási és fejlődési esélyeit elősegítő feltételrendszert (adózás, telephelyhez jutás, inkubáció, tanácsadási környezet).

Gazdaság:

- A világ és Európa gasztronómiai és turisztikai igényeinek fejlődésére és az eddig elért borászati imázsra alapozható fejlesztések:
 - Kiaknázatlan turisztikai potenciálok (pl. öko-, örökségturizmus, felső-közép, felsőkategóriás szállodai turizmus, termálturizmus, gyógy- és egészségturizmus területén)
 - Szálláshelybővítés, magasabb kategóriájú komplex turisztikai hotelszolgáltatások (medical/destination/resort/mineral spa)
 - Külföldi vendégéjszakák arányának növelése
 - A turizmus forgalmának növelése a szezonális további csökkentése révén az egész éves kiegyenlített vendégforgalom érdekében
 - Turisztikai szolgáltatások és termékek fejlesztése, a horvát piac szerepének erősítése
 - Nemzetközi borkultúra-központ megvalósítása (pl. a Rendezvénytér környezetében)
- Turizmus térségi szintű integrálása és a turizmusrendszerének (menedzsment, marketing) fejlesztése
- A térségi és a borászathoz kapcsolódó köz- és piaci szolgáltatások, termékek körének bővítése, fejlesztése
- Ipari-kereskedelmi üzleti infrastruktúra fejlesztése (ipari-logisztikai terület, üzleti szolgáltatások, közút-vasút multimodális logisztikai lehetőség)
- Iparfejlesztés a magasabb jövedelemhez vezető, a lakosságmegtartást támogató foglalkoztatási struktúra érdekében
- A város befektetői célpontként történő definiálása, befektetési-fejlesztési program kidolgozása, befektetői marketing és üzletszervezés megvalósítása
- Rövid ellátási láncok (REL) alkalmazása
- Helyi vállalkozások támogatása

Természeti környezet:

A Föld fenntarthatóságának kockázati által elindított nemzetközi trendek és helyi felismerések, valamint a jelenlegi eredmények alapján megvalósítható szükséges és lehetséges fejlesztések a természeti környezet terén:

- A természeti értékek védelmét és gazdasági hasznosítását összekapcsoló

Természeti környezet:

- Komplex tervezés híján a természetvédelmi szempontok háttérbe szorulhatnak, és/vagy nem hozható létre a fejlesztések és a természet harmóniája, és/vagy elmaradhat a komplex tervezés révén elérhető szinergikus hozadék (pl. komplex vízhasznosítás, beleértve szürke vizek, termálvizek, csapadékvizek és élővizek, élőhelyek, természeti értékek)
- Zöldfelületi hálózat kialakítása és a gyalogos zóna fejlesztése nélkül a vonzó turisztikai környezet fejlesztése megrekedhet, a nyári időszakban sérülhet a vendégforgalom
- Komplex közlekedésfejlesztési terv (beleértve gépkocsi-, kerékpár közlekedés és parkolás/bérlés, akadálymentesítés, roller, segway, gyalogosok) kidolgozása és megvalósítása nélkül a vendégváró város imázs sérülhet. (A belvárosi gépkocsiforgalom csökkentésével párhuzamosan javítani szükséges a környezetre nem káros alternatívák infrastruktúráját.)
- A természeti értékek erodálódhatnak védelem és hasznosítás híján

Épített környezet, települési infrastruktúra:

- A város turisztikai szempontból érintett területeinek minőségi színvonal-emelése nélkül a versenyképesség gyengül
- A Pécs-Újpetre-Villány útvonal felújításának, fejlesztésének elmaradása rontja a város vonzerejét
- Az északi elkerülő útszakasz hiánya miatt nem lehet a szükséges mértékben megvalósítani a város további forgalomcsökkentését
- A megüresedett belvárosi házak üresen maradnak és bontandóvá válnak, ha nem sikerül az értékesítésük. Sérül a városkép és az egységes építészeti stílus.
- A belvárosi terület komplex közlekedési és parkolási szempontú újra gondolása, felújítása, a főtér forgalom-mentesítése, a polgármesteri hivatal ingatlanegyüttesének fejlesztése nélkül a városközpont leértékelődhet
- Lakóterület-fejlesztés és vonzó lakhatási kínálat híján a fejlesztések munkaerő-igénye nem lesz teljesíthető, a fiatalok beköltözése akadályozott lesz

fejlesztések (pl. talajerózió ellen csapadékvíz kormányzás és gyűjtés-záportározó- helyi tó létesítése – biodiverzitást fokozó élőhely és rekreációs környezet)

- A természeti környezet, táji értékek rekreációs, turisztikai és lakókörnyezeti hasznosítása a természeti értékek sérelme nélkül, ill. azok fejlesztése révén (Karasica völgye, látványterületek, volt kőbányák geológiai, őslénytani értékei, védett növényvilága)
- A belterületek zöldfelületi hálózati fejlesztése
- A kialakult kultúrtáj rekreációs és turisztikai hasznosításának fejlesztése (szolgáltatások, infrastruktúra)
- A feltételezett termálvíz-készlet megkutatása és hasznosítása a közintézmények, a lakosság és a turizmus körében (rekreáció, sport, energetika)
- A hulladék-, melléktermék-, másodtermék-hasznosítás fejlesztése (újrahasznosítás, feldolgozás)
- Komplex, hatékony vízgazdálkodási terv és gyakorlat kialakítása (tisztított vizek hasznosítása, csapadékvizek megfogása és hasznosítása öntözési célra a belterületeken és a szőlőterületeken egyaránt; rekreációs, zápor-tározó és élőhelyi környezet-fejlesztési célú vízfelületek kialakítása; a termálvizek hőjének több fokozatú hasznosítása; forgalmas gyalogos-útvonalak nyári portalanítása-hűtése)
- Megújuló energia-használat terjesztése (napenergia, biomassa, geotermikus energia)
- Az éghajlatváltozáshoz igazodó fajtaválasztás, növénykultúrák alkalmazása az agráriumban és a köztéri növényzet tervezésében
- A területhasználat és a régészeti feltárások tervezett összehangolása, a régészeti értékek turisztikai hasznosítása a leendő fejlesztési területeken
- Kőbánya- szoborpark természeti, kulturális, geológiai értékeinek hasznosítása
- Régészeti, geológiai feltárások elvégzése, turisztikai vonzerőfejlesztésre alkalmas bemutatóhelyek létesítése

- Ipari-logisztikai terület kijelölése és kialakítása nélkül eklektikus ipari építkezés és térfoglalás alakulhat ki, a lakóterület és a gazdasági terület nem válik szét, a városi területhasználat észszerűtlenné válik, vagy pedig a fejlesztések más településeken valósulnak meg. A gazdaságfejlődés, a foglalkoztatás, az adóbevételek növekedése korlátokba ütközik
- Nagyszállodák telepítésére alkalmas területek kijelölése és előkészítése híján a város versenyképessége relatíve lemarad, illetve jelentős fejlődési lehetőségtől esik el a város

Épített környezet, települési infrastruktúra

A városfejlődés jövőbeli szakaszának megvalósításához, kapcsolódva az országos közlekedési hálózatfejlesztési tervekhez is, az infrastrukturális és városi környezet terén az alábbi fejlesztések lehetségesek és szükségesek:

- A város térségi elérhetőségének javításához szükséges közlekedési infrastruktúra-fejlesztések és közlekedési szolgáltatások azonosítása és az igények megfogalmazása
- Általánosan a város minőségi színvonalának szintemelése a borászatok által támasztott igényességnek való megfelelés érdekében
- A város turisztikai imázsához illő közterületi infrastruktúra fejlesztés (közlekedési rendszer, útburkolatok, járdák, kerékpárutak, terek, pihenőhelyek, zöldfelületi rendszer)
- A belváros építészeti értékeinek (védendő lakóházainak) megmentése, hasznosítása
- A főtér funkciót megjelenítő, érvényre juttató belváros-fejlesztés, belső úthálózat- és közlekedés -áttervezés
- A meglévő helyi építészeti és kulturális értékek megőrzése, hasznosítása szolgáltatásokhoz kapcsolva
- A termálvízkinccs hasznosítása közösségi- turisztikai - gazdaságfejlesztési célokra (vizsgálat, kút létesítés, hasznosítási infrastruktúra kiépítése)
- A belváros közlekedési és parkolási rendszerének újra gondolása és a vendéglátó szolgáltatásokkal való összhangba hozása. A gépkocsis- gyalogos-kerékpáros közlekedési módok összhangjának megteremtése; a gépkocsi közlekedés alternatíváinak fejlesztése, a forgalomcsillapított lakó- és turisztikai övezet bővítése
- Környezetszennyezés- és akadálymentes alternatív városi közlekedési rendszer infrastruktúrájának kialakítása (kerékpárút-, roller-, segway-, kerekesszék-közlekedésre is alkalmas)
- Az élhető város (belváros) érdekét szolgáló infrastruktúra-fejlesztések azonosítása és megvalósítása (belvárosi

akcióterület komplex fejlesztése), pl. felsővezetékek kiváltása, ledes világítás, a parkolás és a városközponti funkciók összhangba hozása, a levegőszennyező pontforrások (pl. kályhatüzelés) azonosítása és a kibocsátás moderálása, belső utak, járdák, útburkolatok, sétányok, pihenők, szolgáltatások, zöldfelületek fejlesztése, turisztikai vendégforgalom kormányzása, a turizmus igényeihez alkalmazkodó sétány jellegű gyalogos közlekedés feltételeinek megteremtése stb.)

- A polgármesteri hivatal ingatlanegyüttesének komplex rehabilitációja, minőségi, energetikai és esztétikai fejlesztése, a turisztikai látogatottsághoz, minőségi vendégkörhöz való igazodás érdekében
- Nagy hotelberuházások, ipari- logisztikai fejlesztés számára fejlesztési területek kijelölése, a rendezési tervben való érvényesítése és a fejlesztések megvalósítása
- Az önkormányzat ingatlanállományának energiahatékonysági felújítása
- Önkormányzati ingatlangazdálkodási program, terv kidolgozása és megvalósítása (a fejlesztésekhez igazodó ingatlanportfólió kialakítása – pénzügyi feltételekkel)
- A kialakult szőlészeti kultúrtáj turisztikai hasznosítása (a gazdálkodást nem zavaró módon)

Városimázs:

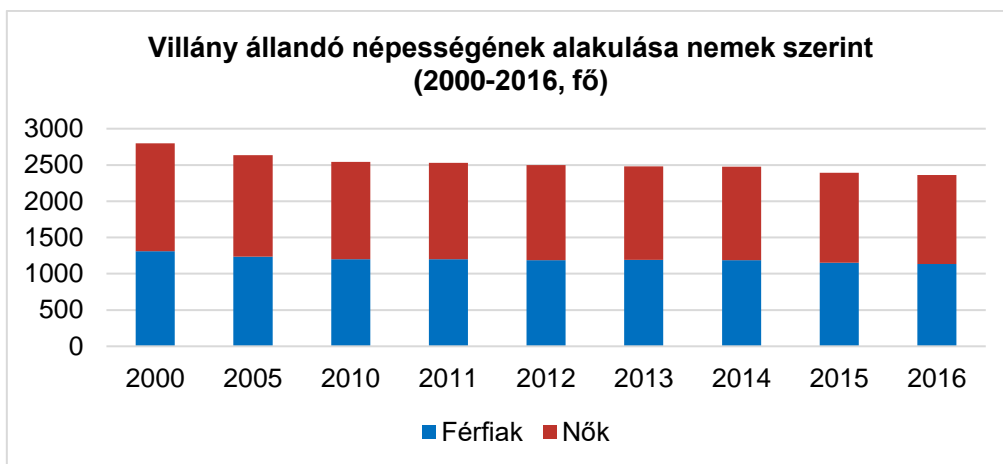
- A marketingstratégiában és az új településfejlesztési koncepcióban elfogadásra kerülő célok, prioritások közvetítése – a város térségi szolgáltatási és fejlesztési központként történő értelmezése; a „bor városa” üzenet kibővítése az új célrendszerrel függő üzenetekkel (pl. a „természet városa”, a „jól lét városa”, a „lehetőségek városa”, az „első az egyenlő borvárosok között”)
- Város-imázsfejlesztő intézkedési csomag kidolgozása és megvalósítása

A város célrendszere a fenti SWOT-ra épül.

A SWOT alapján kiemelendő néhány fontos jellemző:

Társadalom:

- A városban közel 1000 lakás van, a lakosság 2300-2400 fő.
- Hosszabb időszakban az elvándorlás jellemző, csökken a lakosság száma.
- A fiatalok és idősek aránya kedvezőtlen, viszonylag magas az öregedési index, azaz idősödik a lakosság, nem képes a fiatalok megtartására.
- A lakosság iskolázottsága viszonylag magas, ami kedvezően hat a város gazdaságára és vendégfogadó képességére
- Az átlagjövedelem országos viszonylatban alacsony, ez is fontos szerepet játszik abban, hogy a lakosságmegtartó képesség nem elég erős. A csökkenés mértéke a járási és a megyei szintnél is erősebb, a város súlya enyhén csökken.



1. ábra: Villány állandó népességének alakulása nemek szerint (2000-2016, fő)³

Gazdaság:

- A város híres, magas szakmai szintű borászatokkal rendelkezik.
- A közepes- nagyüzemi borászatok technológiai szintje magas.
- A vezető borászatok világszinten is versenyképes minőségű borok előállítására képesek.
- A borászatok vendéglátás, szálloda, wellness terén is magas szintet nyújtanak.
- A borászatok kívüli gazdaság gyenge, az agrárgazdaságon és a borászathoz kapcsolódó vendéglátáson kívül alacsony a hozzáadott érték előállítás.
- A gazdaság a bor révén elért ismertség és kedvező imázs ellenére nem képes arra, hogy vonzó jövedelem- és életszínvonalat érjen el a város az átlagpolgár szintjén, és megtartsa lakosságát, különösen a fiatalokat.

³ Forrás: KSH

Város, környezet:

- A vezető borászatok kiemelkedően magas szolgáltatási minőségre képesek (vendéglátás, szálloda, wellness)
- Villány népszerű és látogatott város
- A város szolgáltatásai (egészségügy, oktatás, kultúra, sport, szociális, turisztikai)
 - a kisvárosokra jellemző, mérsékelt szinten állnak,
 - lényegesen elmaradtak a borászatoktól és a turizmus és a város imázsra alapján feltételezett vagy elvárt szinttől.
- A város a szűkebb területi versenyben Bólyhoz, Kozármislenyhez, Siklóshoz, Mohácsra képest (a lakosság arányt figyelembe véve is) kevesebbet nyújt.

A város erősségeinek, gyengeségeinek, lehetőségeinek és a fennálló helyzetből adódó jövőbeli veszélyeinek megállapításai a város távoli és közeli múltjából eredeztethető folyamatok eredményei. Hosszú távon a kedvező fekvés és éghajlat folytán a környezet az őskortól fogva lakott. Több évezrede ismert, hogy a villányi hegység környezetének talaja szőlőtermesztésre különösen alkalmas. A település előnyei a múltban is és a jelenben is ezzel magyarázhatók. Az elmúlt évtizedekben elért lendületes fejlődés, a borkultúra ismertségének és elismertségének jelentős erősödése belső erőforrásnak: a helyi társadalom szakértelmének és vállalkozókészségének eredménye.

Ezzel a fejlődéssel a párhuzamosan a szűkebb és tágabb környezetben is jelentős változások mentek végbe. A kelet európai politikai blokk szétesett, az Európai Unió számos országgal, köztük Magyarországgal bővült, a magyarországi borvidékekkel együtt a környező országok is jelentős fejlődésnek indultak. Nemcsak a borok, hanem a turizmus tekintetében is dinamikus fejlődést jelent ez, tehát Villány borra épülő turizmusának jelentős, hasonlóan vagy még gyorsabban fejlődő vidékek, városok konkurenciáival kell számolnia.

A globalizálódó világban a verseny már a nagyrégiók és a távoli földrészek borai és vonzerői közt is zajlik, az információ, a termékek és helyszínek elérése nagyságrendekkel könnyebbé vált néhány évtized alatt. Villány fejlődése új lehetőségeket is nyitott, hiszen meglévő, hazai viszonylatban kiemelkedő ismertséggel és a nagyrendezvények tekintetében kiemelkedő látogatottsággal számolhat, a borok és a klasszikussá nemesedő borászatok presztízse igen magas. Ugyanakkor mennyiségi fejlődésüknek gátat szab, hogy a legkiválóbb földterületek mennyisége és a kiépített kapacitás korlátot jelent. A tovább lépés útja tehát a szolgáltatási kör és vendégkör szélesítése, valamint más, a helyi és környező, illetve hazai gazdaságban hiányzó vagy kereslettel bíró ágazatok fejlesztése.

A város lehetőségének tekinthető az is, hogy a délbaranyai területen, ahol Villány mellett Harkány, Siklós, Bóly, Mohács határozzák meg a fejlődést, Villány minél jobban betöltse a térségi (mikrotérségi) központ és gazdaságfejlesztési motor szerepét. Erre a megye szempontjából is nagy szükség van, hiszen a kilencvenes évek gazdaságszerkezeti átalakulásai következtében a megye és a régió végeredményben elvesztette gazdasági alapjait és az ország leggyengébb GDP-előállítói közé került.

A szükségesség és a lehetőségek is együtt állnak, ezért Villány predesztinált arra, hogy érdemes legyen ide állami és üzleti tőkét befektetni. A város az elért eredmények alapján olyan fejlődési lépcső lehetősége előtt áll, amelynek a kiaknázása minőségi, mennyiségi és pénzügyi tekintetben magas követelményeket támaszt, azonban elmulasztása hosszabb távon erodálhatja azokat az eredményeket, amelyeket már elért. A további fejlesztés ebben az értelemben tehát az eddigi eredmények által kikövetelt lépésnek tekinthető.

A város rendszerváltás utáni fejlődése és térségi fejlesztési központ szerepének betöltése alapján úgy ítélt meg, hogy a város belső közszolgáltatási, lakossági és kereskedelmi szolgáltatásai az általános mércék szerint szépen fejlődtek, azonban a városként és térségi központként való működés -különösen a fejlődési lehetőségekkel együtt- ennél magasabb szintű és szélesebb körű ellátást igényel.

A város kiindulási helyzete összességében előnyös.

A borászatok bor-, vendéglátási és turizmus ágazati eredményei minőséget, innovációt hoztak a város életébe. Ez irányt szab a jövőbeli fejlesztéseknek is.

A város természeti környezeti és geológiai alapjai rendkívül kedvezőek. A megőrzött, de még további tartalékokkal jellemezhető környezet jó illeszkedik a mindinkább a természetesség, fajta- és környezeti tisztaság által meghatározott borászati vonalhoz, ez az irány követendő a turizmus, a rekreáció és a lakossági szolgáltatások, az épített környezet és a területhasználat további tervezése során is.

A természeti környezethez hasonlóan az épített környezet is megőrizte azt a sajátos, vonzó arculatot, amely a múltban gyökerező borászati sikerek harmonikus hátterét képezik. A további városfejlesztésnek erősen törekednie kell ennek a miliónek a megőrzésére, ugyanakkor a fennálló továbbfejlesztési lehetőségeket, a megnövekedett presztízzsel arányos fejlesztéseket, a térségi központ szerepet nem megfelelően tükröző belvárosi és közterületi állapotok átalakítását feladatnak kell tekinteni.

Érdemes külön említeni a víz- és energiagazdálkodás, hulladékgazdálkodás terén a világban elindult lendületes fejlődést, melynek eredményei nálunk is közvetlenül elérhetőek. Ez a természeti és az épített környezet, a lakosság és a gazdálkodó szervezetek tekintetében is jelentős tartalékokat, fejlesztési lehetőségeket jelent, számos problémát oldhat meg, javíthatja a költséghatékonyt és környezeti állapotokat. Villányban ezek az energetikai megoldások még elsősorban csak a fejlett vállalkozásoknál jellemzőek. A mezőgazdasági hulladékhasznosítás elterjedtnek tekinthető, a megújuló energiák használata terén azonban még sok a tartalék.

A város társadalma az alapszerkezetet illetően megfelel a kisvárosi jellegnek, azonban a korábban hivatkozott igényesség szerencsésen megmutatkozik a lakosság szorgalmában, rendszeretében és az átlagnál magasabb iskolázottságában. Az ennek ellenére fennálló, a fejlődést már akadályozó minőségi, főként felsőfokú végzettségűek és a fejlődő szakmák körében tapasztalható munkaerőhiány arra utal, hogy ebben az irányban szükséges a mennyiségi és minőségi bővítés, mely új munkaerő és lakosság bevonása, valamint a meglévő lakosság oktatási színvonalának továbbfejlesztése, képzése útján lehetséges. Ez úgyszintén megszab fejlesztési feladatokat.

Külön érdemes említeni az épített, a föld által rejtett és a társadalomban meglévő örökségi értékek szerepét és a bennük rejlő lehetőségeket. A földek és a borok gondos gazdáinak az örökségi értékekkel való bánásmód terén is érdemes a gondos gazda szerepelt sugározni, mivel ez erősíti az évezredek borkultúra értékességét is. A bor és a turizmus esetében a hosszú távú múltban gyökerező mai eredmények minőséget, értéket tükröznek. Sajátos módon mindkét terület kiválóan ötvözhető a modernséggel és az innovatív szemlélettel, ezt tükrözi egyes borászatok sikeressége a bortechnológiák terén, a sikeres borok mögötti kísérletező szellem és a turisztikai – vendéglátó szolgáltatások terén is. Ez a szemlélet Villányban ma is értékes sajátja, ennek megőrzése és a még kiaknázatlan lehetőségek kiaknázása fejlesztési igényeket, lehetőségeket jelentenek.

1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

1.1. A folyamatok értékelése

A városra ható változások közül kiemelhetők azok az adminisztratív intézkedések, amelyekhez a szabályozási környezetből adódóan a városnak alkalmazkodnia kellett. Közülük az Önkormányzati törvény változása, a kistérségek és társulásaik megszűnése, ezen belül a Siklósi Járásra jellemző mikrotérségi együttműködések felbomlása jelentős hatást gyakorolt a város feladatkörére és gazdálkodására. Azzal, hogy a kistérségi területfejlesztési funkciók a megyéhez kerültek, a települések közti együttműködés lazábbá, nehézkesebbé vált, míg a közigazgatási funkciók járásokhoz telepítése előnyösen segítette a lakossági ügyintézést. A kistérségi és mikrotérségi együttműködés megszűnése következtében a kistelepülések kevesebb információhoz, tanácshoz és lehetőséghez jutnak. A területi kiegyenlítődés helyett ez inkább a különbségek növekedéséhez vezet, mely előnytelen egy olyan időszakban, amikor az erőforrások (pl. munkaerő, infrastruktúrák, közszolgáltatások) területi szinten optimális felhasználása egyre nagyobb súllyal esik latba települések és a térségek közt folyó versenyben.

A város lakossága lassú ütemben, de folyamatosan csökken, a 2000. évi 2800 fős állandó lakosság 2300 főre apadt. A jelentős csökkenés arra utal, hogy a vezető bor ágazat fejlődése nem eredményezett olyan általános jólét emelkedést, amely mellett a lakosság megtartása sikeres lett volna, különösen az utóbbi évek mutatnak kedvezőtlen képet. Ez az alacsony születésszám mellett a halálozások és az elvándorlás emelkedéséből adódott. Az adatok mögött a kedvezőtlen korfa húzódik meg, a város öregedési indexe magas (2016-ban 140,9 fő 65 év feletti jutott 100 fő 0-14 éves gyermekekre, ez országosan 126,1 fő).

Iskolai végzettség tekintetében, a megfelelő korúak arányában a villányi értékek kedvezően alakultak a 2011. évi népszámlálási adatok alapján, a járási átlaghoz képest jobb eredményeket mutatnak, és megközelítik a megyei értékeket, a 15 éven felüliek legalább nyolc osztályos végzettségének aránya az országos szintet is meghaladja.

A gazdasági aktivitást illetően a 2011. évi népszámlálás adatai alapján elmondható, hogy a villányi foglalkoztatottsági és munkanélküliségi mutatók kedvezőbbek a járási és megyei mutatóknál, ugyanakkor az inaktív keresők és az eltartottak aránya is alacsonyabb, mint a járásban és megyében. Az egy lakosra jutó jövedelem a járási átlagnál magasabb, azonban a megyei szintnek csupán 91%-a, az országosnak pedig 77%-a.

A város humán közszolgáltatási intézményei egyúttal a környező településeket is szolgálják.

A bölcsődei-óvodai szolgáltatás egy integrált intézményen belül valósul meg. A fős kapacitás három óvodai és két bölcsődei csoport mellett kihasználta. Az intézményt a Villányi Óvodai Intézményfenntartó Társulás tartja fent, mely Villányon kívül Márok, Villánykövesd, Palkonya, Kisjakabfalva és Ivánbattyán önkormányzatait foglalja magába, így e települések is jogosultak a szolgáltatás igénybevételére. Az óvodában jelenleg a létszám 99 fő, a gyerekek harmada a környező településekről érkezik.

Az általános iskola 150 férőhellyel és 22 tanteremmel rendelkezik, három korábbi telephely megszűnt a gyerekszám csökkenés miatt. Az iskola klasszikus nyolcosztályos általános iskolaként működik, pedagógiai programjában kiemelt szerepe van a környezeti nevelésnek.

Művészetoktatás keretében fafúvós tanszak, rézfúvós tanszak, környezet és kézműveskultúra tanszak elérhető.

A város középiskolája, az AM DASzK, Teleki Zsigmond Mezőgazdasági Szakgimnáziuma, Szakközépiskolája és Kollégiuma 11 tanteremben összesen 400 tanuló fogadására képes. A 2017.08.07-ei alapító okirat⁴ szerint nappali tagozatra 332 főt, levelező tagozatra 68 főt vehet fel maximálisan az intézmény, és jól felszerelt infrastruktúrával rendelkezik. Profilja a borászat, mely a helyi szakember ellátás szempontjából kiemelten fontos. A meghirdetett helyek számát az intézmény szinte csak töredékesen képes feltölteni, a meghirdetett 219 helyre a 2017/18-as tanévre 20 főt vettek fel. *Kapacitás szempontjából tehát nem lenne akadálya annak, hogy az intézmény olyan profilokkal egészüljön ki, melyek a helyi gazdaságfejlesztés szempontjából perdöntő (zöldség-gyümölcs termesztés és feldolgozás, vendéglátó és szállodai szakmák). További lehetőség olyan képzések, programok indítása az intézményi infrastruktúra kiaknázásával, amelyek elősegítik a település szakember-ellátását és a munkaerőállomány képzettségének fejlesztését (duális képzés, felnőttképzések, tanfolyamok, workshopok, stb.)*

Az egészségügyi ellátás terén három felnőtt háziorvosi, a gyermek szakrendelési szolgálat, a védőnői szolgálat működik a városban. Szakrendelések közül csak szemészeti szakrendelés szerepel az egészségügyi szolgáltatási kínálatban, az orvoshiány azonban ennek a szolgáltatásnak a megszervezését is elbizonytalanítja. Magánorvosi szakrendelést sem tud helyben igénybe venni a lakosság. A különböző szakrendeléseket azok típusától függően Siklóson, Mohácson és Pécsen veszik igénybe a város lakosai. Kórházi ellátást a Mohácsi kórház nyújt. Háziorvosi és gyógyszerészeti ügyeletet Siklóson érnek el a villányi lakosok. Fogászati ügyelet helyben biztosított. Összességében ez a szolgáltatási kínálat városhoz elégtelennek minősíthető, a minden bizonnyal hozzájárul az alacsony lakosságmegetartó képességhez.

A szociális ellátás megfelel a kötelező feladatellátásnak. A Villányi Mikrotérségi Szociális és Gyermekjóléti Társulás 26 település önkormányzatainak csatlakozásával jött létre, részben a településeken a személyes gondoskodást nyújtó szociális alapszolgáltatások, a családsegítő és gyermekjóléti szolgáltatások biztosítása érdekében. Működési területe Villány méretéhez képest kiterjedt, az Ormánságra is átnyúlik. A házi segítségnyújtás jelzőrendszer nélkül működik, idősek otthona, nappali ellátó intézménye nincs, csak egy aktív nyugdíjas klub működik.

A szociális szolgáltatások és segítség iránti igény különösen a környező falvakban emelkedik, addiktológiai és drogrevenziós és krízis kezelő, magatartászavar kezelésére alkalmas intézményre is szükség lenne.

Villány művelődési háza sokrétűen és színvonalasan teljesíti hivatását minden korosztályra, különösen a tanulóokra és a tanárookra kiterjedően. Kiemelkedő fejlődésen ment keresztül a város rendezvényszervező kultúrája és gyakorlata, melyet segít a közelmúltban létrehozott rendezvénytér, de ezen túl is több aktivitás irányul a rendezvénykínálat és a rendezvényhelyszínek bővítésére, pl. az Interreg pályázat keretében fejlődő Diófás tér, valamint a Zöld város pályázat eredményeként a Művelődési Ház és Könyvtár, az előtte elhelyezkedő Eislingen tér, és a fesztiváletterületként működő Baross Gábor utca fejlesztése. Ezzel együtt is a borászati ágazat és az ahhoz kötődő látogatószám növekedés folyamata szükségessé teszi a kulturális kínálat napi forgalomhoz kötődő formáinak megjelenését, a változatosság jelentős erősödését. Ez egyúttal a minőségi vendégkör aránynövekedése szempontjából is indokolt.

A sportolási lehetőségek száma korlátozott, csupán két pálya (labdarúgó és tenisz) áll rendelkezésre. Ez szűk kínálat a turizmus szempontjából is korlátozó tényező.

⁴ Forrás: <http://www.kir.hu/kir2int/IntezmenyKereso/Intezmeny/Index/036410>

Villány a rendszerváltás óta eltelt közel három évtized alatt felírta magát a legjobb minőséget produkáló borvidékek sorába. Villány a bor városa, még a szűkebb térségi környezet is azonosítja ezt a két fogalmat. A város minden egyéb szolgáltatása, gazdasági produktuma ehhez a motívumhoz kötődik. Ezzel párhuzamosan a legsikeresebb borászatok a vendéglátás és a szálláshelyfejlesztés terén is felnőttek a kor követelményeinek színvonalára. A bor volumene szempontjából a borvidék a területek korlátozottsága következtében a határokat feszegeti, ugyanakkor az éves turistaforgalom, a vendégéjszakák és szolgáltatáskínálat terén az elért imázsra építve még jelentős fejlődési lehetőségekkel rendelkezik.

A borminőség terén elért eredmények, a kialakult szakmai kvalitások előrevetítik azt a lehetőséget, hogy a villányi bor és Villány város a jelenleginél lényegesen szélesebb földrajzi körben, a legmagasabb minőségi igényekkel és legmagasabb fizetőképességgel rendelkező vásárlói körben is ismertté, közismertté, egyúttal keresetté váljon, s a tokaji borhoz hasonlóan felkerüljön a különleges márkák sorába.

Az eddigi folyamatok mind a minőség, kiválóság, igényesség irányába mozdították el a bor ágazatot. Az irányt tekintve a város más területeken, különösen a szolgáltatások terén is ebbe az irányba fejlődött, a fejlődés üteme és mértéke azonban késéssel követi a bor ágazatot. Ezért úgy értékelhető, hogy a Villálynak a jövőben úgy kell a bor városának maradnia, hogy ez egyúttal megingathatatlanul a legkiválóbb kategóriába tartozó bort, széles körű és hasonlóan kiváló gasztronómiai szolgáltatásokat, ehhez az igényességhez illeszkedő minőségű és széles spektrumú turisztikai kínálatot és szervezettséget jelentsen.

A szolgáltatásokhoz hozzá tartozik az egyrészt megőrzött városkép, másrészt továbbfejlesztett városi környezet, mely a szolgáltatások „színpadaként” egységes minőségi igényességet sugároz. A turizmus és az üdülő- illetve lakószolgáltatások terén Villány még kiaknázatlan, jelentős bevételi volument jelentő tartalékokkal rendelkezik. A tartósabb tartózkodást jelentő szálloda-, lakóparkformák lényegesen javítanák a szezonális mutatókat és minőségi fogyasztás lehetőségét kínálnák, melyek jelen pillanatban kevésbé jellemzőek. A lehetőségek kiaknázását azonban a természeti környezet minőségének megtartása, sőt tovább fejlesztése mellett szabad csak megvalósítani, mivel enélkül a fejlesztések is értelmüket vesztenék és a város jelenlegi varázsa is veszélybe kerülne.

Mindez nem önmagáért való, hanem a városlakók érdekeit, hosszú távon és megbízhatóan fejlődő életfeltételeit szolgálja. Ehhez hozzájárul a sikeres borváros, mivel a fejlődő városi környezet és a növekvő bevétel a helyi lakosoknak és a városlátogatóknak egyaránt kedvez. A szolgáltatások jelentős része szintén szolgálja mindkét célcsoportot. Vannak ugyanakkor olyan szolgáltatások is (pl. gyermekintézmények, oktatási intézmények, idősellátó intézmények, helyi üzleti infrastruktúra), amelyek kizárólag vagy elsősorban a helyi lakossághoz és vállalkozóihoz szólnak. Az igényesség, a szolgáltatások színvonala nem törhet meg, nem adhat alapot arra, hogy a helyi lakosság hátrányba kerüljön a vendégekkel szemben, vagy akár ilyen benyomása keletkezzen. Az egyenértékűség, a kiegyenlített fejlődés tehát a lakosság jó közérzete, a fejlesztéseket támogató pozitív hozzáállása érdekében fontos.

Összefoglalóan az eddigi folyamatok mennyiségi és minőségi tekintetben elismerést és sikereket hoztak Villálynak, mint a bor városának. A mennyiségi tartalékok dinamikus tovább fejlődéshez már nem elegendők, ezért a szűkebb értelemben vett bor ágazathoz kapcsolódó irányokba történő kiterjesztés, új turisztikai, szolgáltatási, feldolgozóipari, agrár- és agrár-ipari irányoknak a fejlődésbe vonása, valamint azonos mennyiségi kereteken belül a minőség és annak a piac, a világ által történő széles körű megismertetése, elfogadtatása (marketingje) terén vannak kitörési lehetőségek. Ez részben alapot teremt a tovább fejlődéshez, egyúttal kötelezettséget is ró a városra, hogy megtalálja a helyes irányokat.

Villány mindeddig elsősorban saját fejlődéséért folytatott küzdelmet, miközben vonzáskörzeti, mikrotérségi szinten is számos közszolgáltatási terhet felvállalt. A jövőben a tovább lépés terén nő a környezettel való egymásra utaltság, a fejlesztési szándékok, az erőforrások optimális kiaknázása terén fontos a szinergiák figyelembevétele. Villány kisváros, fejlődéséhez szüksége van külső erőforrásokra, ugyanakkor ezek csak akkor tudnak hatékonyan működni, ha az elért eredmények is visszasugároznak a környezetre. Ez a záloga annak, hogy Villány elérje a potenciálisan leggyorsabb és legjobb minőségű fejlődést, miközben szomszédos településpartnerei is ugyanebből az eredményből részesülnek. Ez a szemléletmód egyezik a közigazgatás és területfejlesztés terén érzékelhető, és a közeljövőben várhatóan manifesztálódó kormányzati szándékokkal is.

1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

A tovább fejlődés meghatározó tényezői közül a leglényegesebb az a belső tényező, hogy a település többnemzetiségű lakosságára a zökkenőmentes együttélés, a vállalkozókészség, a szorgalom, a céltudatosság és a kitartás jellemző. Kiemelendő a jövőorientált, takarékos életszemlélet és a rendszeret is. Jellemző az összetartást, a városszeretet erősítő civil közösségek jelenléte. A városnak sikerült átlag feletti iskolai végzettséget mutató lakosságot megőriznie.

Maga a szőlő- borágazat, mint vezérágazat nem kis részben ezeknek a képességeknek köszönheti eredményeit, ugyanakkor lényeges szerepet tulajdoníthatunk annak a nemes versenyszellemnek is, mely legalább olyan fontos mércének tekintette és tekinti a belső bortársadalomban történő megmérettetést, mint a külső nagyversenyeken elért eredményeket. Ezeknek tudható be, hogy a város túlélte azokat a történelmi jelentőségű, a fejlődést megakasztani látszó helyzeteket, mint pl. a filoxéra vagy az egyenlődsdi, mennyiségi szemléletű rendszerváltás előtti félévszázad. A felsorolt erények biztos alapot képeznek a jövőbeli feladatok és célok teljesítéséhez is.

Belső tényezőnek tekinthetjük ma már, hogy a település, bár közigazgatási területe nem túl tágas, kiváló termőhelyi adottságokkal rendelkezik, amelyet a város nem pazarolt el és a legcélszerűbb módon aknázott ki a múltban. Erre alapozhatók elsősorban a jövő lehetőségei is.

A külső tényezők közül fontos körülmény, hogy a gasztronómia, a turizmus és általában a szolgáltatások terén a világban és Európában dinamikus fejlődés ment végbe. Ez egyrészt rendkívüli mértékben keményítette a versenykövetelményeket, ugyanakkor megemelte a fogyasztók minőségi igényeit, elvárásait is.

A villányi bor minősége és a fogyasztó elvárások párhuzamosan nőttek. Ennek előnyös oldala, hogy a kiváló minőségű borral szemben fizetőképes kereslet áll, **a feladat „csupán” a magas minőségi igényű és fizetőképességű vevői célcsoportok elérése és a borok és a borvidék minél szélesebb körben történő megismertetése, elfogadtatása, a presztízsérték marketing eszközökkel történő növelése.** E kihívás nehézsége, hogy a minőségi borok tekintetében a termelők nem hibázhatnak; bár a fogyasztók is tisztában vannak azzal, hogy évjárat és évjárat között a természet eltéréseket generál, mégis szinte azonos minőséget vár el.

A szolgáltatások terén a fejlett borászatok megfelelnek az igényes nemzetközi sztenderdnek, azonban ezt a minőségi kört és a kapacitásokat bővíteni szükséges ahhoz, hogy a város fogadóképessége lényegesen javuljon, kiterjedjen új célcsoportokra, magasabb szinten stabilizálódjanak a bevételek és kiegyenlítődjenek a jelentős szezonális

ingadozások. A kapacitások növelése tekintetében a város lehetősége, hogy az egészséghez, a borhoz, a természethez közel álló szálláshelyek és szolgáltatások jöjjenek létre, melyek illeszkednek a nemzetközi trendekhez, és vonzzák a tőkebefektetést. Részben a széles spektrumú wellness szolgáltatások hiánya, részben a város kicsiny méretei alapján levezethető, hogy a szolgáltatásokat is magukba foglaló **wellness-, üdülő-, egészséghotellek városba vonzása** révén érhető el a leggyorsabban ez a cél.

A nemzetközi és a hazai trendek egyaránt azt mutatják, hogy **termálvíz** olyan érték, amely megfelelő településpolitika és -marketing esetén rövid idő alatt is jelentős fejlődést tudott generálni Villánynál lényegesen kevesebb helyi értékkel és rövidebb turisztikai múlttal rendelkező településeken is (pl. Zalakaros, Mórahalom). A termálvíz kutatás helyes útját akkor is érdemes végig járnia a településnek, ha ez némi (várhatóan alacsony) kockázattal jár, hiszen a várható haszon nagyságrendje nagyságrendekkel meghaladja ezt a kockázatot. Eredményes kutatás és egy jelentősebb vízhozam a további fejlődés gyújtópontjaként szolgálhat. A város megközelíthetősége az M6 autópálya Horvátországgal való összekötése következtében lényegesen javul, potenciálisan kibővítve a piacot.

A Villány csomópont és a város közti bekötő út jelenleg nem szerepel az aktuális útépitési programokban, ezért mindent érdemes megtenni azért, hogy ez a helyzet megváltozzon. Az autópályaberuházás költségeihez mérten elenyésző befektetés az „igen” helyet „nem” jelenthet arra a kérdésre, hogy Villány elindul-e egy dinamikus fejlődési pályán, kiegészítve a dél-baranyai régiót a leszakadó térségi státusz felszámolásában. Az „igen” az állam szempontjából azt jelenti, hogy a beruházás olyan közvetlen befektetést jelent, amely a létesülő ipari-logisztikai park, a termálvíz-hasznosításra alapozott szállodaberuházások és a turistaforgalom révén konkrétan, sokkal hamarabb megtérül, mint az autópálya egésze. Az autópálya megépítésének éppen az ad értelmet, ha a le- és felhajtók, a kapcsolódó úthálózat révén a pálya mentén meglévő kiaknázatlan gazdasági kapacitásokat dinamizálja.

Külső és belső tényezőként egyaránt értékelhető, hogy a mában és a jövőben élő városnak szüksége van **olyan gazdasági- üzleti infrastruktúrára**, amely elősegíti a városüzemeltetés és a vállalkozások anyagi folyamatainak lebonyolítását, teret biztosít a helyi vállalkozásoknak, hogy fejlesztési elképzeléseiket megvalósítsák, fogadó területként szolgáljon kívülről érkező termelő befektetésekhez és helyet adjon a vállalkozók gazdasági együttműködésének, tájékozódásának, a fiatal, induló vagy még kezdeti stádiumban lévő vállalkozásoknak és a fiatalok vállalkozóvá válását elősegítő rendezvényeknek, képzéseknek. Ilyen igények már léteznek, kielégítésükre azonban az ipari- logisztikai fejlesztési terület, vállalkozók háza és inkubátorház híján nincs lehetőség. Egy ilyen típusú fejlesztés a térséghez is közvetlenül kapcsolódik, területi szolgáltatásként működtethető. Az M6 fejlesztés leegyszerűsíti a déli irányú kereskedelmi, logisztikai és vállalkozói együttműködési kapcsolatok lehetőségét, befektetési célpontként való érvényesülését.

A városként és településközpontként való működés, valamint **hosszabb tartózkodási időt és kiegyenlített, viszonylag magas látogatottságot feltételezve a lakosság és a turizmus szolgáltatásokkal való ellátása fejlesztendő**. Bár a hiány jelen pillanatban nem feltűnő, hiszen a város viszonylag rövid időtáv alatt falusi létformából alakult át várossá. Ez a folyamat még nem zárult le, a fejlett kisvárosokkal való összehasonlításban már azonosíthatóvá válnak azok a hiányok, amelyek a fejlődés gátjaivá válhatnak, akár a lakosságmegtartás és -megszerzés terén, akár a turizmus-fejlesztésben. A szolgáltatások azonosítása terén a már felszínre került hiányok mellett (pl. egészségügyi szolgáltatások,

képzések) olyan szolgáltatások fejlesztése válhat szükségessé, amelyek hosszabb távon is fenntarthatóan működtethetők (pl. wellness-szolgáltatások, egészségügyi szolgáltatások, egész évben működő turisztikai attrakciók). Ez nagyobb valószínűséggel teljesíthető, ha térségi igényeket is kielégít, illetve ezzel párhuzamosan olyan marketing akciókra és turisztikai termékfejlesztésekre is sor kerül, amelyek rövid idő alatt generálnak e szolgáltatásokra is igényt tartó keresletet (pl. a turisztikai-szállodai beruházások körében).

A városfejlődést alapvetően meghatározza, hogy **rendelkezik-e olyan fejlesztési területekkel és környezeti tényezőkkel**, amelyek a fejlesztési szándékoknak helyet adhatnak. Bár a város közigazgatási területe viszonylag szűk, részletes műszaki vizsgálatok és konkrét projekt-megfogalmazások nélkül megelőlegezhető, hogy szerencsés fekvése, megőrzöttsége és szerkezete alapján minden olyan fejlesztési cél területi elhelyezésére alkalmas, amelyek a külső és belső tényezők alapján szükségesnek, lehetségesnek és célszerűnek tekinthetők.

1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

A városfejlesztés olyan lehetőségek előtt áll, amelyek egy város életében csak szerencsés szituációkban állnak elő. A lehetőség az eddigi fejlődés lendületére építhető. Támogató tényezőkként a kereslet meglévő és bővíthető lehetősége, a helyi társadalom kedvező adottságai, egymást támogató fejlesztési irányok szinergiái, kedvező és előnyösen fejleszthető infrastruktúra adottságok, valamint a várost érintő közlekedési hálózati fejlesztések és a vasúti forgalom megnyitása jelentenek érveket; az autópálya-összeköttetés a várost az eddiginél merőben kedvezőbb logisztikai helyzetbe hozza.

Szerkezeti szempontból a város a történetileg különálló települések – Villány és Virágos - ma is elkülönülő vársorésként jelennek meg. További városrész lehatárolása nem indokolt, mivel Villányon belül jellegében nem különül el markánsan egyik települési blokk sem.

Tervezési, projektkezelési szempontból indokolt Villányon belül több akcióterület elkülönítése, ezt a pályázati rendszer is megköveteli. Az akcióterületek lehatárolhatóságának sajátossága, hogy a sugaras utcaszerkezetű városban a centrum körül nem húzódik utcagyűrű, és az utcák a főtérre torkollnak. Az adottságok alapján négy akcióterület került kialakításra a belterületen, melyekhez hat külterületi beavatkozási terület csatlakozik. A külterületek beavatkozási területként való értelmezését indokolja, hogy számos olyan, jelentős területigényű fejlesztési szükséglet, illetve lehetőség merült fel a programkészítés menetében, melyek a belterületen nem valósíthatók meg, vagy amelyekhez a földrajzi-természeti adottságok külterületen állnak rendelkezésre.



2. ábra: Villány város fejlesztési akcióterületei és külterületi beavatkozási területei

Tervezési, fejlesztési szempontból szükség lenne egy városközponti akcióterületre, melynek valóságos városcentrummá kellene válnia. Ez úgy lenne megoldható, amennyiben a meglévő utcák harántolásával kialakulna egy városmag, melyhez komplex akcióterületi fejlesztési tervet lehetne kapcsolni, egyúttal kivezetni az átmenő forgalmat a főtérről, mely ennek révén betölthetné városszerkezeti, szimbolikus, társadalmi és turisztikai funkcióit. Indokolt, hogy a tervezési eszközök megoldást találjanak erre a problémára. Ezt elősegítheti, hogy a történelmileg kialakult és lényegében ma is változatlan telekszerkezet nagy méretű alulhasznosított centrumközeli területeket tartalmaz.

A városban szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület nincs.

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A városfejlődés következő szakaszának jellemzője, hogy a város általános állapotához képest előre szaladt borászati és a hozzá kötődő turisztikai fejlődés eredményeinek fenntarthatósága érdekében szükséges a városi háttérkörnyezet és a szolgáltatások minőségi és választékbővítő fejlesztése.

A „mozdony” szerepét betöltő szőlő- és borgazdaság mennyiségi (területi) tartalékai is kimerülőben vannak, ezért ezen a területen is az értéken történő növekedés jelentheti a fejlődést elsősorban. Tekintve, hogy a minőség tekintetében már az élvonalat képviseli, a minőség tartása mellett a hatékony, a nemzetközi prémium-vásárlói piacot célzó marketing, valamint a termék-kör speciális, választékbővítő továbbfejlesztése hozhat előrelépést.

A város területi szerepének erősítése érdekében is olyan minőségi változások szükségesek, amelyek városi és térségközponti jellemzőit erősítik. A várossá válás és a bor

révén elért imázs erősödés a lakosság és a városlátogatók irányában is minőségi váltást tesznek indokolttá a szolgáltatások és a városi környezet terén.

A fentiek alapján a fejlődés központi kérdése a **minőségi előrelépés** minden területen.

A fejlődés érdekében a városnak erősíteni kell kapcsolatrendszerét, partnerkapcsolatait szűkebb és tágabb, földrajzi, gazdasági és társadalmi értelemben egyaránt.

A szűk gazdasági területen elért jelentős fejlődés nem tudott megfelelően szétterülni a város gazdaságában és munkahelyi struktúrájában, ezért számos területen hátrányos helyzetek alakultak ki (pl. lakosságszám csökkenés, a fiatalok elvándorlása, viszonylag alacsony átlagjövedelem, munkaerőhiány). Ezek ellensúlyozásához részben a gazdaság hatékony kiterjesztésére van szükség új befektetések révén, részben olyan intézkedések, ösztönzők szükségesek, amelyek a képzett fiatalok megtartásához, illetve a városba vonzásához szükségesek. Ezek az intézkedések egyúttal térségi érdekeket is szolgálnak azzal együtt, hogy Villány térségközponti szerepét is erősítik.

A gazdaság bővítésének lehetőségét egy ipari- logisztikai- agrár-ipari park nyújtja, melyhez a város kedvező területtel rendelkezik. Az újonnan létrejövő autópálya-kapcsolat erősíti ennek létjogosultságát. A turizmus terén is vannak jelentős tartalékok, melyeket erősíthet a biztató termálvíz kutatás esetleges sikere. A gazdaságfejlesztés üzleti befektetők révén valósulhat meg, ennek tervezési, szabályozási, befektetőszervezési, marketing-feladatai azonban a városra hárulnak.

A gazdaságfejlesztéssel együtt a város épített környezete is fejlődik, ehhez kapcsolódóan a természeti adottságok értékeinek megőrzése, kiaknázása és továbbfejlesztése jelent lehetőségeket és feladatokat.

Összességében a város nagy lépést jelentő fejlődés lehetőségével rendelkezik.

E cél eléréséhez a feladatokkal arányosan növekvő nyitottság, társadalmi összefogás szükséges annak érdekében, hogy a lakosság és a vállalkozói rétegbe tudjon és akarjon kapcsolódni a megvalósítás folyamatába. A nyitottságra a globális gazdasági, technológiai trendek megismerése és kiaknázása szempontjából is szükség van, mivel a hosszú távon megvalósítható programok futamideje alatt a ma még futurisztikusnak tűnő technológiai újdonságok gyakorlattá, versenytényezővé válnak.

Mindent egybevetve a város előtt álló lehetőség, hogy fejlesztési révén olyan életperspektívát nyújtó lakhellyé váljon a ma még pályakezdő generációk számára is, amely **kompromisszum-mentes kisvárosi létet biztosít a nagyvárossal szemben**. A csak nagyvárosban megvalósítható szolgáltatások helyett, mint pl. koncert terem, nagyszínház, egyetem, vonzó kínálatot biztosíthat az egészséges, kulturált, vonzó, alacsony stressz-szintű környezet, a kiszámítható gazdasági háttér, a lakhatás, a jövedelem, a rekreáció és a kisközösségeket, családokat összetartó közösségi élet terén.

A fentiek alapján megfogalmazható fejlesztési alapelvek az alábbiak:

- A város a fejlődés terén a **legigényesebb mintákat követi** (pl. tokaji borvidék, Szentendre város)
- A város vezérterméke és fejlődésének alapja a **szőlő- és borgazdaság**, mely köré mind szélesebb és mélyebb szolgáltatási, kereskedelmi és termelési rendszer kapcsolódik
- A borgazdaság és a turizmus értékét növelő környezet- és természetvédelem, egészséges klíma biztosítása a lakosság és látogatók számára

- *Szinergikusan szélesedő gazdaság:* A hosszú távú kockázat mérséklése érdekében a város gazdaságát minél szélesebb bázisra kell helyezni úgy, hogy az új fejlesztések ne bontsák meg a város gazdaságának meglévő harmóniáját, elősegítsék annak tovább fejlődését
- *Minőség-igényesség:* A város gazdasági, városfejlesztési és társadalmi fejlődésének központi kategóriája a *minőség és az igényesség*
- *Érték-központúság, hagyomány és modernség összhangja:* a város jövőjét történelmi időtávon kialakult értékes örökségére alapozva a versenyképességet biztosító tudás és korszerűség igénye vezérli. A környezet- és természetvédelem, mint kiemelt érték prioritást élvez a fejlesztések tervezése és engedélyezése terén.
- *Nyitottság, partnerség:* nyitottság az új informatikai, technológiai, szervezési megoldások s az új kapcsolatok iránt; az együttműködésben, kapcsolatrendszerben rejlő lehetőségek kiaknázása
- Társadalmi harmónia:
 - A lakosság és a városlátogatók érdekeinek összhangja, harmonikus városi életfeltételek biztosítása a növekvő turizmus körülményei között is
 - Generációk összhangja, a fiatalok helyben maradásának sokoldalú elősegítése
 - *Térségi központ szemlélet-* a város a mikrotérség szervező ereje, gazdasági, szolgáltatási, társadalmi, kulturális és turisztikai vonzasközpontja. Természetes felelősség a háttérkörnyezet iránt.

3. VILLÁNY VÁROS CÉLRENDSZERE

Villány általános jövőképe:

Villány város erősíti térségi központ szerepét a város képének, fizikai és humán infrastruktúrájának minőségi fejlesztésével, a gazdaság diverzifikálásával, a villányi bor nemzetközi ismertségének növelésével, a borra épülő turizmus hangsúlyos szerepével, a környezet megőrzésével

1. sz. Átfogó cél:

Villány váljon a hagyományokra épülő, sokoldalú, a település mérethez igazodó iparral rendelkező gazdasági centrummá a térségben

1.1 Középtávú/részcél: A település gazdaságának alapjait megteremtő borászat fejlesztése

Rövidtávú/tematikus cél:

- Az egységes borvidéki nemzetközi bormarketing feltételeinek megteremtése és a marketing tevékenység megvalósítása a nemzetközi ismertség és elismertség tovább növelése érdekében
- A borászat és a borászathoz kapcsolódó feldolgozóipar fejlesztése, a borászathoz kapcsolódó termékek és szolgáltatások fejlesztésének támogatása. A borászatra épülő szolgáltatások vertikális rendszerének fejlesztése.
- Borászati mellék-termékek és hulladékok hasznosítása
- Borászatok együttműködéseinek szervezése

1.2 Középtávú/részcél: A helyi adottságokra épülő gazdaság fejlesztése és diverzifikálása, innováció meghonosítása

Rövidtávú/tematikus cél:

- A gazdaságfejlesztés üzleti infrastrukturális feltételrendszerének (iparterület/ipari park, vállalkozásfejlesztési központ, inkubátorház) kialakítása a termelőtevékenységek korszerű, integrált elhelyezése és a KKV-k fejlődésének elősegítése, az új befektetéseket vonzó üzleti környezet kialakítása, valamint a területhasználat profiltisztítása és rendezettsége érdekében
- Helyi, nem a mezőgazdaságra épülő vállalkozások pozíciójának fejlesztése
- Agrárium fejlesztésében rejlő potenciál felmérése (pl. kutatás-fejlesztés, szaporítóanyag, faiskola, növénynemesítés lehetőségeinek vizsgálata stb.)
- Munkahelyteremtés a fejlesztendő és az újonnan létrehozandó szolgáltatások fejlesztése révén
- Új iparágak meghonosítása, támogatása (pl. kreatív ipar, műszeripar, elektronika, biotechnológia, gépgyártás, egészség és szépségipar, diagnosztika). A borászati ágazatra, a turizmusra és a helyi kulturális adottságokra támaszkodva a kreatív és kulturális ipari vállalkozások, szolgáltatások elterjedésének támogatása, az ágazatot és a szereplőit megszólító rendezvények meghonosítása
- Befektetők vonzása kedvező vállalkozási-befektetési környezet kialakításával, befektetés-ösztönzési rendszer kidolgozása
- Az ököváros-jelleget erősítő, innovatív, hulladékmentes, megújuló energia-centrikus, természet-közeli technológiák és iparágak alkalmazása

1.3 Középtávú/részcél: A turizmus fejlesztése

Rövidtávú/tematikus cél:

- Termék- és szolgáltatásfejlesztés, a kínálat bővítése és rendszerezése
- Turizmusfejlesztési stratégia készítése, turisztikai programcsomagok kialakítása, kiegészítő programok kialakításának ösztönzése
- Turisztikai információs pont(ok) létrehozása
- A rendezvényturizmushoz kapcsolódóan a rendezvények színvonalának és mennyiségének növelése, tematikájának bővítése
- Szálláshelyek minőségi, tematikus fejlesztése (pl. gyógyszálloda, sportszálló, termál hotel, resort hotel)
- Térségi turisztikai desztináció- menedzsment megszervezése
- Térségi és határon túli turisztikai kínálat integrálása a Villányi termékfejlesztésbe

2. sz. Átfogó cél:

Kompromisszum-mentes kisvárosi lét. Megőrzés és megújulás - a lakosság megtartása, a helyi közösség életminőségének fejlesztése

2.1 Középtávú/részcél: A helyi közösséget megőrző, igényeit szem előtt tartó minőségi szolgáltatásokat nyújtó város

Rövidtávú/tematikus cél:

- Minőségi, vonzó jövedelem biztosítására képes munkahelyek teremtésének ösztönzése a fejlesztendő és az újonnan létrehozandó szolgáltatások kialakulása révén
- Hátrányos helyzetű emberek számára foglalkoztatási, képzési programok megvalósítása
- A lakosság igényeinek megfelelő lakossági szolgáltatások biztosítása, bővítése
- Az önkormányzat közszolgáltatásainak bővítése, fejlesztése az ehhez szükséges erőforrások megteremtésével (és pl. egészségügyi és szociális ellátórendszer fejlesztésével)

2.2 Középtávú/rész cél: A lakosság, különösen a fiatalok számának megőrzése, beletelepedés ösztönzése

Rövidtávú/tematikus cél:

- Integrált közszolgáltatási rendszer létrehozása, racionális szociális és egészségügyi modell programok kidolgozása, megvalósítása
- Települési oktatási infrastruktúra fejlődésének támogatása, szakképzés fejlesztése, duális képzés
- Fiatalok helyben tartását, letelepedését ösztönző rendszer kialakítása, felnőttképzés lehetőségeinek bővítése
- A lakhatási feltételek javítása. Új lakóterület kijelölése és kialakítása új családi és társasházak építése céljából. Bér lakáskapacitás létrehozása
- Alternatív, civil kezdeményezések, a városi identitás fejlesztését szolgáló közösségek létrejöttének ösztönzése, felkarolása, támogatása
- A jelenlegi közösségi élet és a helyi programok fejlesztése, szórakozási, kikapcsolódási lehetőségek bővítése

2.3 Középtávú/rész cél: A település kulturális örökségének, értékeinek védelme, bemutatása

Rövidtávú/tematikus cél:

- A kulturális és épített örökség, a nemzetiségi kultúra megőrzése, arra épülő szolgáltatásfejlesztés. A helyi autentikus értékek, gasztronómiai hagyományok felelevenítése és a mai követelményeknek megfelelő adaptálása, turisztikai hasznosítása
- Történelmi, régészeti, geológiai emlékek, értékek megőrzése (DDNPI-vel, KÖH szoros együttműködés) feltárása, bemutatása, turisztikai célú hasznosításának előmozdítása
- Egységes városarculat kialakítása, az arculati elemek bevezetése
- Városmarketing program aktualizálása és megvalósítása a város nemzetközi ismertségének jelentős növelése érdekében

3. sz. Átfogó cél:

A települési környezet és az infrastruktúra fejlesztése a térség környezeti állapotának megőrzése, tovább fejlesztése mellett

3.1 Középtávú/részcél: Városi infrastruktúra fejlesztése, bővítése, az épített környezet minőségi színvonalának a borgazdaság minőségi színvonalához illeszkedő megemlése

Rövidtávú/tematikus cél:

- Közösségi terek továbbfejlesztése (zöldfelületi és rekreációs funkciókhoz való kapcsolódással)
- Sport és rekreációt célzó funkciók bővítése (uszoda, strand, funkciójú területek, épületek, fedett tekepálya, mini-golf stb.)
- Közfunkciót ellátó épületek korszerűsítése
- Belterületi úthálózat és csapadékvíz-elvezető hálózat fejlesztése, hiányzó kapacitások kiépítése
- Integrált közműrendszer tervezése és létrehozása, komplex, több célú energia- és vízgazdálkodási rendszer létrehozása
- Ipari-logisztikai, agrár-ipari területek (park) kialakítása révén a lakóterülethez nem illeszkedő gazdasági tevékenységek áttelepítésének ösztönzése
- Szállodafejlesztés és turisztikai beavatkozási területek területkijelölése és az alapvető infrastruktúra fejlesztések feltételeinek megteremtése
- A kezdő, fejlődő vállalkozások támogatása, a fiatalok vállalkozóvá válásának elősegítése az infrastrukturális-, tájékoztatási-, tanácsadási és képzési feltételrendszer fejlesztésével
- A partnerség fejlesztése a vállalkozói szférával, a vállalkozásfejlesztés infrastrukturális és szervezeti feltételeinek javítása. A vállalkozások nemzetköziesedésének és informatikai alapra helyezésének ösztönzése
- Lakóövezetek, lakótelkek kialakítása
- Barnamezős területek sokoldalú rehabilitációja, kármentesítés
- Helyközi közlekedés feltételeinek javítása
- Városcopyont és a főutca kialakítás programjának kidolgozása, megvalósítása (főtér közlekedési csomópont jellegének megszüntetése, a főtér, díszter jelleg erősítése)

3.2 Középtávú/részcél: A környezet állapotának megőrzése, rehabilitálása, fejlesztése

Rövidtávú/tematikus cél:

- Vonzó települési környezet kialakítása, zöldítés. A kultúrtáj és a természeti környezet harmóniájának megőrzése, ennek megfelelő szabályozási környezet kialakítása
- Kerékpáros és egyéb „zöld” (nem motorizált és elektromos) közlekedési módok feltételeinek fejlesztése
- Egybefüggő zöldfelületi hálózat kialakítása
- Talajvédelem, vízgazdálkodás és csapadékvíz-elvezetés fejlesztése. Integrált vízgazdálkodási program kidolgozása (csapadékvíz, tisztított víz, élővizek integrált kezelésével rekreációs, árvíz-megelőzési, vizes élőhely-fejlesztési program kifejlesztése és megvalósítása)
- Park és kertkultúra fejlesztése
- Települési épített környezet védelme, településképi érték és utcakép megőrzési program indítása (városképvédelmi terv, arculati terv összhangja és használata)
- A hagyományos tájképi elemek visszaállítása, a meglévők védelme
- Szennyeződések felmérése, kármentesítési ütemterv kidolgozása
- Klímavédelmi program kidolgozása

4. INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

A hosszú távú vízióból levezetett célrendszer operatív szintjén kibontott rövidtávú, tematikus célok részletezettsége alapján megfogalmazható azok a konkrét beavatkozások, intézkedések – szakmai szóhasználat: projektek- amelyek megvalósítása révén joggal remélhető a célok elérése. A projektek bemutatására az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) keretei közt kerül sor.

Az ITS-ben tervezett projektek tárgyát és becsült ráfordítását az alábbi táblázat mutatja be.

Akcióterület	Projekt címe	Becsült összköltség millió Ft
1. akcióterület: Funkcióbővítő és rehabilitációs övezet	1. Rendezvénytér funkcióinak bővítése, kihasználtság növelése érdekében	120 mFt
	2. Gyermekek és családbarát fejlesztések megvalósítása, játszótér fejlesztése	10 mFt
	3. Sportolási és rekreációs lehetőségek bővítése	250 mFt
	4. Városi uszoda, strandfürdő létesítése	1 mrd Ft
	5. Vasútállomás és a Virágos közötti rendezetlen terület rehabilitálása, zöldfelület megújítása	500 mFt
	6. Kerékpáros közlekedés feltételeinek fejlesztése	300 mFt
	7. Művelődési ház és könyvtár épületének infrastrukturális felújítása, programkínálat bővítése	100 mFt
	8. Eislingen tér használhatóvá tétele	50 mFt
	9. Baross utca új arculatának kialakítása, az utcafelújításával, utcaképének bővítésével	50 mFt
	10. Városmegközpont kialakítása 1. rész	300 mFt
	11. Tornacsarnok felújítása (oktatási terület)	200 mFt
2. akcióterület: Gazdasági és lakóövezeti fejlesztési zóna	1. Lakóövezet kialakítása	50 mFt
	2. Meglévő iparterület infrastruktúrafejlesztése	50 mFt
	3. Városmegközpont kialakítása 2. rész	150 mFt
	4. Közlekedési és parkolási rendszer	320 mFt
3. akcióterület: Turisztikai és lakóövezeti fejlesztési terület	1. Városmegközpont kialakítása 3. rész Alulhasznosított lakótelkek (kertek) által alkotott utcaközi területek hasznosítását szolgáló telekalakítási és közterületfejlesztési projekt kidolgozása és megvalósítása	200 mFt
	2. Belvárosi parkolófejlesztés	200 mFt
	3. Turisztikai szolgáltatások bővítése, infrastrukturális feltételek fejlesztése	250 mFt
	4. Sétáló utca kialakítása és városrehabilitáció folytatása	300 mFt
4. akcióterület: Virágos	1. Virágos örökségvédelmi és turisztikai szempontú fejlesztése, pincefalú turisztikai adottságainak hasznosítása	150 mFt
	2. Virágos szociális rehabilitáció	50-100 mFt
	3. Lakóövezeti fejlesztés Virágostól délre	50-100 mFt

Akcióterület	Projekt címe	Becsült összköltség millió Ft
Hálózatos projektek	1. Ingatlanfejlesztési és Ingatlanhasznosítási terv kidolgozása	12 mFt
	Kerékpáros közlekedés feltételrendszerének fejlesztése	350-650 mFt
	Város közlekedési rendszerének átalakítása, a turizmus szempontjából exponált területek forgalomcsillapítása	20-50 mFt
	2. A közlekedési rendszer átalakításával kapcsolatos infrastruktúra fejlesztések (útburkolatok, úttestek, járdák, egyéb közlekedők létrehozása, rekonstrukciója)	1 mrd Ft
	3. A város arculatának és településképeinek szabályozása, fejlesztését szolgáló ösztönzés (települési, belső pr)	50-100 mFt
	4. Zöldfelületi hálózat létrehozása településszinten, komplett közterületi rehabilitáció keretében	1000 mFt
	5. Agrárium fejlesztésében rejlő potenciál felmérése (pl. kutatás-fejlesztés, szaporítóanyag, faiskola, növénynevelés lehetőségeinek vizsgálata stb.)	5-20 mFt
	6. Turisztikai kínálat bővítése, régészeti és ökoturisztikai értékek felmérése települési, térségi szinten	500 mFt
	7. Az ökováros-jelleget erősítő, innovatív, hulladékmentes, megújuló energia-centrikus, természetközeli technológiák és fejlesztések megvalósításának előkészítése	10-50 mFt
	8. Új iparágak (pl. kreatív ipar) letelepedésének támogatása	2-10 mFt/év 70 mFt
	9. Sportolási és kikapcsolódási lehetőségek bővítése	500-1500 mFt
	10. Fiatalok helyben tartását szolgáló komplex program kidolgozása (szolgáltatások, infrastruktúra. munkahely, ösztönzés)	Programkidolgozás: 5 mFt, megvalósítás 150 mFt
	11. Iparterület fejlesztése a Kossuth utca végén az elkerülő út mentén (arra az esetre, ha a külterületen tervezett nagyobb ipari park megvalósítás akadályokba ütközik)	500 mFt
	12. Borászati melléktermék és hulladékhasznosítás	5-50 mFt
	13. Borászatok, borászathoz kapcsolódó szolgáltatások fejlesztése	5-50 mFt
	14. Belterületi csapadékvíz hálózat fejlesztése	200-500 mFt
15. Komplex vízgazdálkodási terv	50 mFt	
16. Hazai és nemzetközi települési és borvidéki marketing és imázs fejlesztése, brand kialakítása	200 MFt	
Összesen (belterület)		8.844 -11.212 MFt
Külterületi projektek	1. Ökoturisztikai, fenntarthatóságot célzó fejlesztések, élőhely bemutató, tanösvény, fűzfakunyhók stb.	400 mFt
	2. Lakóövezet kialakítása, Régészeti felmérést és feltárást követően örökségturizmus egyes elemeinek megtelepítése (szabadtéri múzeum, skanzen stb.)	400 mFt

Akcióterület	Projekt címe	Becsült összköltség millió Ft
	3. Egészségturisztikai szolgáltatás- és szálláshely-fejlesztés, jelentősebb termálhotel ⁵ , gyógyszálló, resort hotel kialakítása	2000 mFt
	4. Tisztított víz hasznosítása, kertészeti kultúra fejlesztése, ökogazdaság kialakítása, kereskedelmi és logisztikai tevékenység, benzinkút megtelepítése az elkerülő út mentén. Tó létesítése esetén az elfolyó tisztított víz csatlakozhat a vízi élőhely részhez	1000 mFt
	5. A folyamatban lévő geofizikai kutatások sikeressége esetén termálvíz kút létesítése.	200 MFt
	6. Ökoturizmus, tó kialakítása, termálvíz hasznosítása jelentősebb strand, fürdő létrehozásával. ⁶ A meglévő és potenciális hotelek termálvíz ellátása is cél. A területen látványtó-pihenőtó létesülhet. A tó befogadója lehet a tisztított csapadék- és használt vizeknek, élőhely és víztározó, patakvízszintszabályozó szereppel.	Strand: 800- 1500 mFt ⁷ Tó: 1000- 1200mFt. ⁸
	7. A terület állapotának megőrzése, fejlesztése kiemelt feladat. Erózióvédelem, csapadékvíz elvezetés, agro- és ökoturizmus (pl. bérelhető pincék rendszere)	500-2000 mFt
Külterület összesen		6.300 – 8.700 MFt⁹
Mindösszesen (nagyságrendi becslés)		14 – 18 Mrd Ft¹⁰

⁵ Sikeres termálvíz kutatás esetén

⁶ A termálfürdő alternatívája az „1.4 Városi uszoda, strandfürdő létesítése” c. projektnek, mely abban az esetben releváns, amennyiben a termálvíz kutatás eredménytelen lenne. A termálfürdő logikusan egy termálhotel, egészséghotel kapcsolódó szolgáltatásaként valósulhat meg befektetői projektként, egyúttal kiszolgálva a külső (szállodán kívüli) turizmus és a lakosság igényeit is. A termálfürdő 800-1500MFt-os összege szerepel a külterületi beavatkozások végösszegében, a halmozódás elkerülése érdekében azonban nem szerepel a mindösszesen adatban.

⁷ Mérettől, épülettől-szolgáltató létesítményektől függően.

⁸ http://vgt.kornyezetvedok.hu/vgt2/orszagos/8_4_melleklet_intezkedesek_adatlapja_fin.pdf?picture=pic2, 291. oldal alapján. A költség méret- és funkciófüggő. A becslés 7-8ha vízfelület esetén műtárgyakkal értendő.

⁹ Tartalmazza a termálvíz kutatás sikerességétől függő termálfürdő összegét is.

¹⁰ A külterületi beavatkozások közt szereplő termálfürdő összegét a halmozódás elkerülése érdekében nem tartalmazza azért, mert az 1.4. sz belterületi projekttel egymás alternatíváit képezik. A külterületi termálfürdő megvalósulása a termálvíz kutatás sikerességétől függ.