

# Harkány Város Településfejlesztési konceptiója



Készítette

**BFH Európa Projektfejlesztő és Tanácsadó Kft.**



**2016.**

## Tartalomjegyzék

1. JÖVŐKÉP .....	1
1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan.....	1
1.2. Harkány jövőképe a térségi szerepre vonatkozóan .....	2
1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése .....	3
2. FEJLESZTÉSI CÉLSTRUKTÚRA.....	6
2.1. Harkány Város átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása .....	6
2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása .....	7
2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata .....	7
2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre .....	11
3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ .....	18
3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása .....	18
3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra .....	20
3.2.1. A közlekedési szerkezet fejlesztése .....	21
3.2.2. A város területfelhasználási elemeinek fejlesztése .....	22
3.2.2.1. <i>Beépítésre szánt területek fejlesztése</i> .....	22
3.2.2.2. <i>Beépítésre nem szánt területek fejlesztése</i> .....	25
3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére .....	26
4. HA STRATÉGIA NEM KÉSZÜL, A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE .....	28
4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer .....	28
4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére .....	28

# 1. JÖVŐKÉP

## 1.1. A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Harkány Város 2030-ra erős gazdasággal, jelentős idegenforgalommal és szolgáltató szektorral rendelkező várossá válik, melynek motorja a folyamatosan fejlődő gyógyfürdő, és a ráépülő minőségi szállás-, egészségügyi, medical-wellness és egyéb idegenforgalmi szolgáltatások. A megújuló attraktív wellness-fürdő egység az új szolgáltatásaival bővíti a megszólítható célcsoportokat, növeli a fürdő és a város helyi és térségi vonzerejét, emelve ezzel a helyi lakosság elégedettségét is. Harkány Gyógyfürdőt és a várost magát egyre inkább a minőségről, a jó ár-érték arányról és a professzionalizmusról ismerik. Harkány megújuló közterületei, új városközpontja, funkcionalitásában is fejlődő zöldterületei, kerékpáros- és gyalogosbarát közlekedési struktúrája és megújuló középületei prémium-érzést keltenek. A találkozási pontokká váló közterek gazdag és igényes közösségi programokat generálnak, erősítve ezzel a közösség identitását, az itt nyaralók kötődését és tartalmas időtöltését, emellett növelve az itt tartózkodás idejét és a vendégek egy főre eső költségét.

A város megerősíti térségi szerepkörét, bővíti városi és központi funkciói számát és azok kistérségi súlyát, aminek köszönhetően a város agglomerációs súlya növekedni fog. A szállodák rendezvénytermei, az egészségturisztikai szolgáltatások és nem utolsósorban a térség egyéb vonzereje miatt a fürdőváros népszerű téli rendezvényhelyszín is főként az egészségügy, a turizmus és a sport témakörében.

A növekvő számú, fizetőképességében erősödő vendégkör minőségében és mennyiségében is javuló szolgáltatásokat generál, amik tovább javítják a harkányi lakosok életminőségét. Harkányt a minőségi gasztronómia és személyi szolgáltatások mellett a változatos, jó ár-érték aránya és exkluzív turisztikai attrakciók városaként is ismerik. Harkány gazdasága tovább diverzifikálódik, bővülnek és bérszínvonalában is erősödnek az ipari, közlekedési és agrár-ipari vállalkozások. A megújuló ipari területekkel, barnamezős rekonstrukcióval és az új termelő inkubátorházzal a város jó feltételeket kínál az új vállalkozások indításának és a meglévők fejlődésének egyaránt.

A település környezeti állapota tovább javul, elsősorban a zöldterületek revitalizációja, épített környezet rekonstrukciója és a megvalósuló energetikai korszerűsítéseknek köszönhetően.

A népességcsökkenés megfordul, előbb a vándorlási egyenleg, aztán a természetes szaporodás eredményeként. A lakosság általános egészségi állapota, képzettsége és jövedelmi helyzete fokozatosan javul. Összességében Harkány lakosságának az elégedettsége nő, identitása erősödik, a fiatalok elvándorlása megszűnik – Harkányban jó élni 2030-ban!

A fürdőt és a várost egyre inkább a minőségről és a jó ár-érték arányáról és a professzionalizmusról ismerik. A fürdő és a gyógykórház, továbbá a város kapcsolódó egészségügyi szolgáltatói egész éven át nyújtanak gyógyulást, rekreációt és biztosítják a relaxálás lehetőségét. Nincs még egy olyan város Magyarországon, mint Harkány, amelynek a szolgáltatói egy kúra mellett az ittenihez hasonlóan gazdag és változatos kísérőprogramot tudnának nyújtani. A színvonalas szállások és gasztronómia, a közeli

Villány borai és a térség programjai együttesen olyan vonzerőt nyújtanak, amik unikálissá teszi Harkányt a gyógyfürdő-városok között.

A település lakosságának identitása megerősödik, a tovább szépülő települési környezet, a minőségi, helyi lakosoknak is vonzó programkínálat.

## **1.2. Harkány jövőképe a térségi szerepre vonatkozóan**

Harkány Dél-Baranya meghatározó idegenforgalmi és egészségügyi központjává válik. A gyógy- és strandfürdő a fejlesztéseinek köszönhetően időben és térben elkülönítetten, de együttesen meg tudja szólítani a különböző célcsoportokat. Továbbra is elsődleges célcsoport a psoriasisos, ízületi és nőgyógyászati, meddőségi bántalmakkal érintett magyar lakosság és a külföldi küldő desztinációk lakossága. A másodlagos célcsoport a főleg, de nem kizárólag nyári időszakban a fiatalok, 12 év feletti gyerekekkel érkező családok és a középkorúak. Az elsősorban hazai, legalább középosztálybeli vendégkör mellett dán, cseh, német és holland, kisebb mértékben orosz és horvát turisták egyre jelentősebb aránya jellemzi a város idegenforgalmi vendégkörét.

A város kórháza és a kiegészítő egészségügyi kezelése révén a kistérségben meghatározóvá váló egészségügyi központi szerepén túlmutatóan, még Pécs viszonylatában is érzékelhetően megnöveli a város ismertségét és keresettségét. Elsősorban rehabilitációs, kiegészítő kezelések terén Pécs egészségügyi központjainak teljes jogú partnere, kapcsolódó kezelések központja lesz.

Harkányt az újra megerősödő egészségügyi szerepe és turisztikai desztinációként való kiemelkedő keresettség miatt egyre növekvő, fizetőképes vendégkör találja meg. A város az így megnövekvő vásárlóerőre építve a térség vendéglátási és szolgáltatási központjává válik. Ezt a hatását a horvát területekre is kiterjeszti, ezzel részben kiterjesztve térségi szerepét a határon túli térségekre is.

Határon túli együttműködéssel Harkány a horvát határmenti térségek lakossága számára ismét kereskedelmi és szabadidős célponttá válik. Az így megjelenő kereslet tovább erősíti a piaca kínálatát, ami miatt kistérségi szinten is jelentősen erősödik a város kereskedelmi súlya.

A város a fürdő-, és a kapcsolódó gyógy- és egyéb idegenforgalmi attrakció-fejlesztései miatt Európa távolabbi országait, valamint Magyarország más településeit is megszólítja. A nemzetközi szinten is jegyzett desztinációként a Harkányi fürdőbe és gyógykórházba hosszú tartózkodási időre érkező vendégek révén Harkány a térség turisztikai kínálatának jelentős küldő bázisává is válik. Emiatt a városnak egyre erősödő idegenforgalmi, gazdasági együttműködései alakulnak, amik miatt a partnerségi hálózatban központi szerepet tölt be idővel.

Az ipari szerepköre jelenlegi szintjéhez képest növekedni fog, ez által kiegészítő bevételi és foglalkoztatói szerepet tud betölteni a település gazdaságában. Az ipar és a kis-középvállalkozói szektor bővülésével új munkahelyek jöhetnek létre, mellyel Harkány a környező, elsősorban dél-nyugati településeken élők számára is javuló megélhetési lehetőséget biztosít.

Mivel innen indul ki a kereslet a kistérség egyéb - például Villány borturisztikai, Siklós kulturális - attrakciói irányába, a település kistérségi közlekedési csomóponti szerepköre tovább erősödhet. Nem nő jelentősen a 3,5 tonna feletti teherforgalom, de erősödik a határon átmenő személyautó és főként a hálózatosan kiépülő, összefüggő úthálózatok révén a kerékpáros forgalom. A megújuló buszpályaudvar és a közeli parkoló növeli az innen távolabbra utazók arányát és számát. A térségi kerékpáros központi szerepet idővel a város töltheti be.

Az erősödő idegenforgalom és a bővülő fizetőképes kereslet növekvő helyi gazdaságot eredményez. Harkányban újra bővül az ingatlanpiaci kereslet, amelynek révén a város egyes területei, lakóingatlanai is felértékelődnek. Megnő a város foglalkoztatói szerepe is, mivel a dinamikus fejlődés az évek során több-száz fő új munkahelyet is jelenthet a településen és környezetében.

### **1.3. A településfejlesztési elvek rögzítése**

A településfejlesztési koncepció az alábbi településfejlesztési elvek alapján került elkészítésre:

#### *Térségi és táji szemlélet elve*

A területfejlesztés nem csak adminisztratív, települési- és területegységeket érint, hanem a földrajzi tájak életét is befolyásolja. A tájak a természeti környezeti elemek által meghatározott és a társadalmi-gazdasági tevékenységek által alakított területi rendszerek, melyekben az egyes tájalkotó elemeket (domborzat, talaj, vízrajz, napsugárzás, növény- és állatvilág, társadalom) érintő beavatkozások kihatással vannak a többi elemre is, valamint a helyi gazdasági és társadalmi tevékenységeket is befolyásolják. Ezért a fejlesztések során a beavatkozás célterületét érintő tájak sajátosságait, változásait, működési mechanizmusát is figyelembe kell venni. A fejlesztési beavatkozásokat a tájak területi rendszereibe integrálni kell, hogy illeszkedjenek a helyi táji adottságokhoz, támaszkodjanak a tájak erőforrásaira, hozzájárulva azok védelméhez és kibontakozásához is.

#### *Fenntarthatóság elve*

A fejlesztési beavatkozások esetében fenntarthatóságot, biztonságot nem csak általában, globálisan kell értelmezni, hanem az egyes társadalmi, gazdasági, környezeti alrendszerek alkotta területi rendszerek (térségek) összefüggésében is. A fenntarthatóság alapelve minden ágazat irányában a fejlesztéspolitika azon korlátját fogalmazza meg, mely szerint a mai fejlesztések és a fejlesztések alapját adó erőforrás-gazdálkodás nem veszélyeztetheti a jövő generációinak esélyét arra, hogy szükségleteiket biztonságosan kielégítsék. A fenntartható területi rendszerekben a térségi gazdasági folyamatok nem veszélyeztetik a helyi természeti és épített környezetet, nem okozzák az erőforrások kimerülését, az értékhardozó kultúrák eltűnését, ugyanakkor magas szinten biztosítják a társadalom létfeltételeit.

### *Hatékonyág és koncentráció elve*

A településfejlesztési koncepció a koncentráció érvényesítésére törekszik a megfogalmazásban, a legkritikusabb pontokon történő, leghatékonyabb beavatkozás érdekében. A területfejlesztési politika tárgyát képező területi rendszer sok eleme ugyanis nem az absztrakt gazdasági-szociális „terekben” jeleníthető meg a leghatékonyabban, hanem a földrajzi tér egyes vagy típusos egységeiben, tájakban, térségekben.

### *Rendszerszemlélet, programozás, integrált fejlesztés*

A területfejlesztési politikának fokozottan figyelembe kell vennie a globális, európai, nagytérségi vagy nemzeti szintű gazdasági-társadalmi trendeket a különböző szintű és helyzetű térségekben. A várható hátrányokat megelőzve, az előnyöket kihasználva jövőorientált, proaktív cselekvési terveket kell alkotni, és nem csak a már bekövetkezett változásokra fogalmazni meg válaszintézkedéseket. A területi tervezés során az egyes célcsoportokat érintő gazdasági-társadalmi célok eléréséhez olyan területfejlesztési tevékenység szükséges, amely a sokszínű partnerségi együttműködések révén több termelőágazat kooperációjából, a szolgáltatások, ill. szociális, egészségügyi, oktatási, kulturális közigazgatási tevékenységek összekapcsolódásából épül fel. Ezek az elemek területi alapon, a beavatkozás terében integrálódnak egymással, koordináltan, szervesen, lehetőleg szinergikusan összefonódó akciókat alkotnak.

### *Nyilvánosság, partnerség elve*

A nyilvánosság és a részvétel a területfejlesztési politikában különös hangsúlyt kap. A nyilvánosság területfejlesztési politikai sajátossága, hogy a területi hierarchia legkülönbözőbb szintjein és helyein meg tudja szólítani a közvéleményt. A szubszidiaritást igénylő kezdeményezés esetében a különböző szintű területi szervek vertikális partnersége szükséges.

### *Területi harmónia elve*

A területfejlesztés során arra is figyelemmel kell lenni, hogy a helyi társadalom és a szolgáltatásokat igénybe vevők meghatározó státuszcsoportjai (állandó lakosok, üdülő tulajdonosok, külföldi ingatlan tulajdonosok, helyi-, és szezonálisan jelen lévő, illetve a különböző működési nézeteket valló, eltérő menedzsment-szemléletű vállalkozások, bel-, és külföldi turisták, stb.) közti harmónia is hosszútávon biztosítható legyen. Mivel a harmónia csak olyan térség sajátja, amelyben az egyenlőtlenségek mértéke minimális, ezért törekedni kell a területileg kiegyenlített és társadalmilag is igazságos hosszú távú térségfejlesztésre.

### *Tolerancia*

Az etnikai és kulturális különbségeket magukon viselő státuszcsoportok szimbiózisa csak úgy tartható fenn, ha a helyi társadalom szövetén belül megfigyelhető másságok kölcsönösen megismerhetővé és egymás részéről átjárhatóvá válnak.

### *Esélyegyenlőség*

Az infrastrukturális ellátottság és a tudáshoz való hozzáférés mellett a hagyományos célcsoportok (romák, munkanélküliek, migránsok) problémáinak kezelésén túl az esélyegyenlőség biztosítása terén is fontos szerepe van Harkánynak.

### *Identitás*

A társadalmi identitás jellemzője egyrészt a térséghez, településhez kötődés, másrészt a területi identitás a fenntartható térségfejlesztés egyik belső erőforrása is, csakúgy, mint a természeti erőforrások, például az energiahordozók, a nyersanyagvagyon, a megfelelő éghajlat, vagy a humán erőforrások.

### *Átláthatóság, monitoring és értékelés elve*

A területfejlesztési tervezés, -végrehajtás nem epizodikus tevékenységek együttese, hanem állandó folyamat, mely a térségek társadalmi- gazdasági-környezeti rendszereiben spontán, a beavatkozások vagy a globális trendek eredményeként jelentkező változásokhoz idomul. E folyamat visszacsatolásokkal ciklusokba rendeződik, a tervezési, a végrehajtási, és azok nyomon követésére irányuló értékelési tevékenységek szünet nélkül, átfedésekkel követik egymást.

## 2. FEJLESZTÉSI CÉLSTRUKTÚRA

### 2.1. Harkány Város átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

#### Átfogó cél

Harkány Város váljon egy gazdag háttérkínálattal és minőségi szolgáltatásokkal ismertté váló, keresett gyógyhellyé, amely jó ár-érték arányú szolgáltatásokat tud nyújtani úgy az egészségturizmus, mint a nyári strand- és élményprogramok terén, miközben lakossága számára magas foglalkoztatottságot, jó megélhetési lehetőségeket és fejlett minőségi szolgáltatásokat és programkínálatot biztosít.

#### Specifikus célok

- Gyógyhely-fejlesztés

Harkány, mint kiemelt jelentőségű gyógyhely, egyenletesen, strukturáltan fejleszti kínálatát a gyógyászat-, gyógyturizmus és a medical-wellness területén. Az elsődleges cél a legalább 10 napos átlagos tartózkodási idő és az erre célra kiépített szálláskapacitások legalább 70%-os telítettségének elérése.

- Turisztikai termékek és helyi szolgáltatások fejlesztése

Harkány, mint gyógyhely, szolgáltatásai máig főként csak az idősebb célcsoportokat szólították meg. A fenntarthatóság érdekében fontos ugyanakkor, hogy a település a fiatalabb korosztály számára is attrakciókkal tudjon szolgálni. Cél a kiegészítő, térben és időben elhatárolt családi kínálat gazdagítása és minőségének emelése, hogy a városban a 0-16 éves korosztály és szülei, nagyszülei is megtalálhassák a legmegfelelőbb attrakciót és szolgáltatásokat.

- Karbonmentes, klímabarát fenntartható településfejlesztés

A mai, globális felmelegedéssel terhelt világunkban kiemelt figyelmet kell fordítani a környezetünk állapotára. Cél a fosszilis energiahordozók felhasználásának mértékének csökkentése, az energetikai kiadások mind nagyobb hányadának a városban és kistérségben való megtartása a megújuló gazdasági potenciálja maximális kihasználásával, egyúttal egy klímabarát, fenntartható város képének kialakítása.

- Gazdasági diverzifikáció

Harkány városában fontos cél, hogy a település ne csak egy lábon álljon, azaz a gyógyászat, és turizmus mellett egy másik húzóágazata is kialakulhasson. Ezért szükséges a kis környezeti terheléssel járó termelő- szolgáltató és agráripár erősítése, új iparterületek fejlesztése, egyben a meglévő szereplők megerősödésének a támogatása.



- Termelő és alpinfrastruktúra fejlesztése

A fenti célhoz tartozó infrastruktúra kiépítése elengedhetetlen, hogy e településre befektetők, vállalkozások érkezhessenek. Ezen belül javítani kell a városon belüli és a városon kívüli közlekedési infrastruktúrát, kiemelt figyelmet fordítva a gyalogos és kerékpáros közlekedésnek.

- Települési funkciók fejlesztése

A település hatékony, magas színvonalú és lakosságbarát szolgáltatásokkal, prémium minőségű terekkel és megjelenéssel kell, hogy szolgálja a választóit és vendégeit. Ennek megfelelően a közösségi terek, funkcionális zöldfelületek és városi szolgáltatások működési feltételeinek a fejlesztése, többek között új városközponti egységek kialakítása a cél.

## **2.2. Részcélok és a beavatkozások területei egységeinek meghatározása**

### 2.2.1. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

Specifikus célok:

#### 1. Gyógyhely-fejlesztés

##### 1.1. Fürdőhelyi fejlesztések a minőségi épített és természeti környezetért

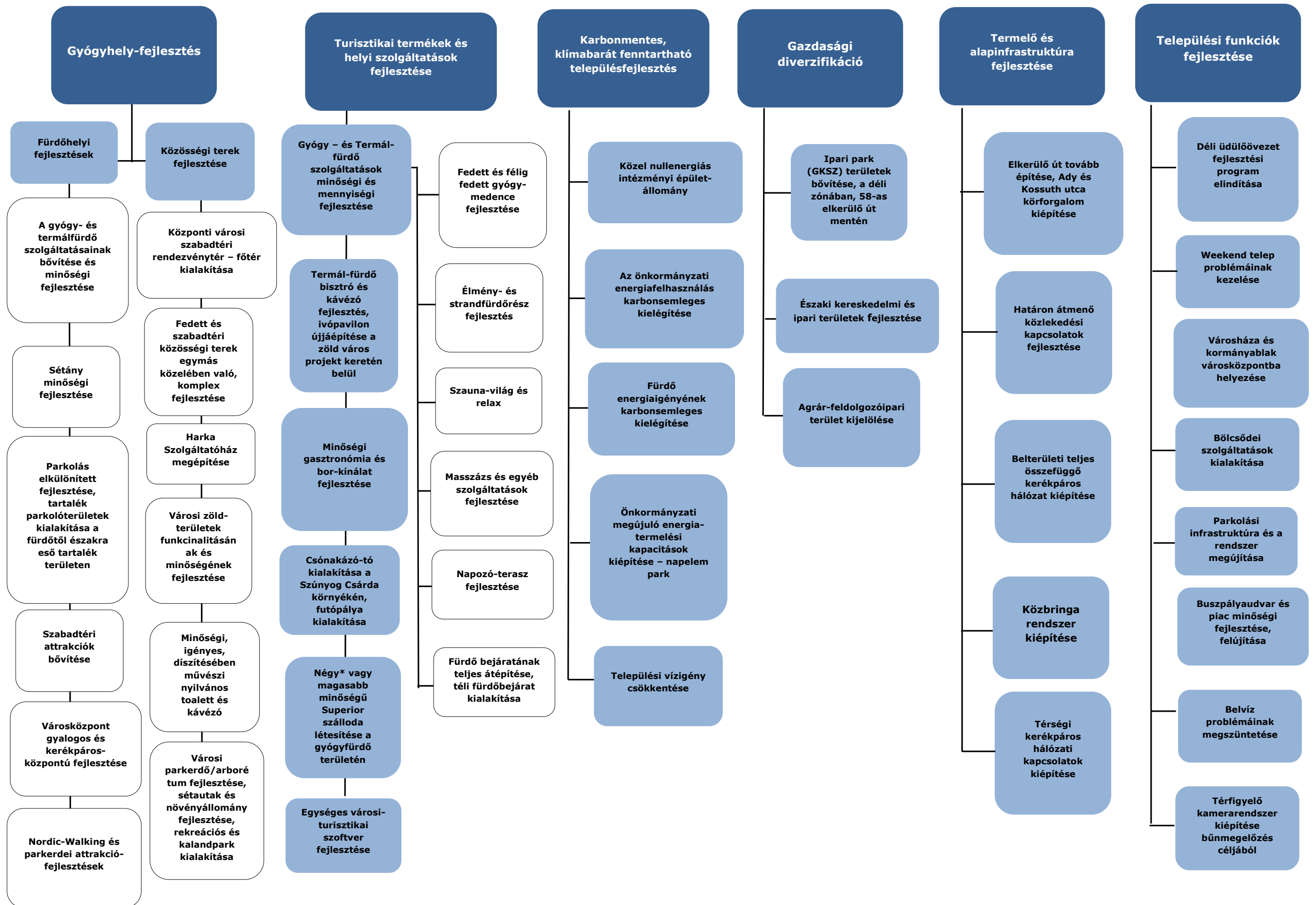
- 1.1.1. A gyógy- és termálfürdő szolgáltatásainak bővítése és minőségi fejlesztése
- 1.1.2. A sétány minőségi fejlesztése
- 1.1.3. Parkolás elkülönített fejlesztése, tartalék parkolóterületek kialakítása a fürdőtől északra eső tartalék területen
- 1.1.4. Szabadtéri attrakciók bővítése
- 1.1.5. Városközpont gyalogos és kerékpáros-központú fejlesztése
- 1.1.6. Nordic-Walking és parkerdei attrakció-fejlesztések

##### 1.2. Közösségi terek fejlesztése

- 1.2.1. Központi városi szabadtéri rendezvénytér – főtér kialakítása, melynek potenciális helyszíne a Zsigmond sétány Kossuth utca felé eső vége lehet, ez által egy egységes központi tér alakulna ki a kórházig.
- 1.2.2. Fedett és szabadtéri közösségi terek egymás közelében való, komplex fejlesztése (fizetős és díjmentes programok időjárás független megszervezése)
- 1.2.3. Harka Szolgáltatóház megépítése
- 1.2.4. Városi zöldterületek funkcionalitásának és minőségének fejlesztése Zöldváros projekt keretében
- 1.2.5. Városi parkerdő/arborétum főbejárat kiépítése, sétautak és növényállomány fejlesztése, rekreációs és kalandpark kialakítása
- 1.2.6. Minőségi, igényes, díszítéseiben művészi nyilvános toalett és kávézó

2. Turisztikai termékek és helyi szolgáltatások fejlesztése
  - 2.1. Gyógy- és Termálfürdő szolgáltatások minőségi és mennyiségi fejlesztése
    - 2.1.1. fedett és félig fedett gyógymedence fejlesztés
    - 2.1.2. térben és időben elválasztottan élmény- és strandfürdő rész fejlesztés fiatalok és családok részére (benne csúszdaparkkal)
    - 2.1.3. szaunavilág és relax, csak 18+ fürdő rész kialakítás jövőben lehetséges szállodával későbbi összeköttetés lehetőségével
    - 2.1.4. Masszázs és egyéb szolgáltatások fejlesztése
    - 2.1.5. napozóterasz fejlesztés
    - 2.1.6. Fürdő bejáratának teljes átépítése, téli fürdőbejárat kialakítása
  - 2.2. Termálfürdő bisztró és kávézó fejlesztés – külső és belső megközelíthetőséggel, exkluzív pálmaház létrehozása, ivó pavilon újjáépítése a zöld város projekt keretén belül
  - 2.3. Minőségi gasztronómia és borkínálat fejlesztése
  - 2.4. Csónakázó-tó kialakítása a Szúnyog Csárda környékén, futópálya kialakítása
  - 2.5. Négy\*, vagy magasabb minőségű Superior szálloda létesítése a gyógyfürdő területén
  - 2.6. Egységes városi-turisztikai szoftver fejlesztése
3. Karbonmentes, klímabarát fenntartható településfejlesztés
  - 3.1. közel nullenergiás intézményi épületállomány kialakítás
  - 3.2. Az önkormányzati energiafelhasználás karbonsemleges kielégítése hatékonyságnövelés és megújuló alkalmazása által
  - 3.3. A fürdő energiaigényének karbonsemleges kielégítése hatékonyságnöveléssel és megújulókkal
  - 3.4. önkormányzati megújuló energiatermelési kapacitások kiépítése a forrásszerzés és klímavédelem érdekében – napelem park létesítése
  - 3.5. települési vízigény csökkentése, egyben a zöldfelületek klímaváltozásra való felkészítése
4. Gazdasági diverzifikáció
  - 4.1. Ipari park (GKSZ) területek bővítése a város déli zónájában, 58-as elkerülő út mentén
  - 4.2. Északi kereskedelmi és ipari területek fejlesztése, barnamezős rekonstrukció
  - 4.3. agrár-feldolgozóipari övezet kijelölése
5. Termelő és alapinfrastruktúra fejlesztése
  - 5.1. elkerülő út továbbépítése, Ady és Kossuth utca körforgalom kiépítése
  - 5.2. határon átmenő közlekedési kapcsolatok fejlesztése
  - 5.3. belterületi teljes összefüggő kerékpáros hálózat kiépítése
  - 5.4. közbringa rendszer kiépítése
  - 5.5. térségi kerékpáros hálózati kapcsolatok kiépítése Siklós és Villány felé külterületig
6. Települési funkciók fejlesztése
  - 6.1. Déli üdülőövezeti fejlesztési program elindítása - Lanka csatorna hasznosítása, exkluzív minőségű, 6-12 lakásos (földszinti beépítettséggel) üdülőépületekkel.

- 6.2. Weekend-telep problémáinak kezelése – az építési jogszabályi keretek, közösségi szolgáltatások, valamint az infrastruktúra fejlesztése.
- 6.3. A városháza és kormányablak városközpontba helyezése
- 6.4. Bölcsődei szolgáltatás kialakítása
- 6.5. A parkolási infrastruktúra és a rendszer megújítása
- 6.6. Buszpályaudvar és a piac minőségi fejlesztése, felújítása
- 6.7. Belvív problémáinak megszüntetése
- 6.8. Térfigyelő kamerarendszer kiépítése bűnmegelőzés céljából



## 2.2.2. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

### 1. Gyógyhely-fejlesztés

#### 1.1. Fürdőhelyi fejlesztések a minőségi épített és természeti környezetért

1.1.1. A gyógy- és termálfürdő szolgáltatásainak bővítése és minőségi fejlesztése

1.1.2. A sétány minőségi fejlesztése

1.1.3. Parkolás elkülönített fejlesztése, tartalék parkolóterületek kialakítása a fürdőtől északra eső tartalék területen

Elsősorban szabályzási jellegű fejlesztés. Területileg a Bartók Béla utca – Bajcsy-Zsilinszky u. – Ady Endre utca északi oldal – Kossuth Lajos u. keleti oldal által bezárt területen belül időben korlátozott, azon túl időben nem korlátozott parkolást javasolunk kialakítani. Ennek a célja, hogy az idegenforgalmilag legfrekvenciáltabb terület elsődlegesen gyalogos- és kerékpáros zónává váljon. Emellett javasoljuk kerékpár-kölcsönző állomás kialakítását.

#### 1.1.4. Szabadtéri attrakciók bővítése

A célcsoportokhoz igazodó, aktív időtöltést elősegítő attrakciók fejlesztése a fürdő térségében és a Siklósi út mentén kialakításra javasolt parkerdőben. A cél, a rekreációhoz, egészséges életvitelhez és mozgáshoz kötődő attrakciók, aktív szabadtéri parkok és látványosságok létesítése. A javasolt látványosságok:

- parkerdei futópálya a Siklósi út mentén
- felnőtt edzőterem a tervezett parkerdőben
- vizes attrakciók – KNEIPP taposó patak, csónakázótó és csónak kalandtúra kialakítása az üdülőteleptől dél-nyugatra
- éjszakai csillagvizsgáló, csillagállás-holdóra

#### 1.1.5. Városközpont gyalogos és kerékpáros-központú fejlesztése

Szabályzás jellegű változtatás, területileg a területszerkezeti tervben kidolgozandó. A cél, hogy a mainál kevesebb autós közlekedési terület, és több gyalogos-, kerékpáros- és zöldterület legyen elsődlegesen a Bartók Béla utca – Bajcsy-Zsilinszky u. – Ady Endre utca északi oldal – Kossuth Lajos u. keleti oldal által bezárt területen belül.

#### 1.1.6. Nordic-Walking és parkerdei attrakció-fejlesztések

A Siklósi út mentén, attól északra parkerdő kialakítása, benne futó- és Nordic Walking pályák kialakítása, összesen legalább 8 km hosszban, de legalább három változatban bejárható módon. Az útvonal mellett arborétum, bemutatókert és közösségi / iskolakert kialakítására javasoljuk.

### 1.2. Közösségi terek fejlesztése

#### 1.2.1. Központi városi szabadtéri rendezvényter - főtér kialakítása

Potenciális helyszíne a Zsigmondy sétánynak a Kossuth utca nyugati oldala, azzal részben pedig tükrözve, a Zsigmondy sétány ma parkolóként használt, Kossuth utca felőli vége lehet. A művelődési házzal szomszédos térkialakítás egy a fő úttól elzárt, így személyesebb teret képezhet.

1.2.2. Fedett és szabadtéri közösségi terek egymás közelében való, komplex fejlesztése (fizetős és díjmentes programok időjárás független megszervezése)

A két tér egymás melletti kialakítása egyben lehetőséget nyújt szabadtéri és fedett rendezvények együttes vagy váltott megszervezésére, egyidejűleg díjmentes és díjköteles rendezvények megszervezésére is.

1.2.3. Harka szolgáltatóház megépítése

A „Muslinca sor” helyén a Harka Szolgáltatóház megépítése, melyben élményközpontú innovatív attrakciók és szolgáltatások (kiállítótér, felnőtt játszótér és szabaduló szoba, gyermek játszóház), valamint a turistafogadás látogatóbarát feltételeinek biztosítása érdekében turisztikai információs pont, bolthelyiség, vendéglátó egység és köztéri nyilvános illemhelyek kerülne kialakításra (kkv együttműködéssel)

1.2.4. Városi zöldterületek funkcionalitásának és minőségének fejlesztése Zöldváros projekt keretében

A térben ma is parkként, zöldterületként jelölt területek mindegyike érintett.

A fejlesztéseket területileg priorizálni É-Ny-on Zsigmondy-sétány (beleértve a sétányt is), É-K-en a Bajcsy-Zsilinszy Endre utca, D-K-en Ady Endre utca, D-Ny-on pedig a Kossuth Lajos utca területén szükséges. Ehhez a tömbhöz csatolandó első körben észak-nyugatról a város leendő főtere. További fókusz a Bartók Béla utcától északra a Bajcsy-Zsilinszky és a Bartók Béla és a Siklósi út által bezárt területre javasolunk még helyezni.

1.2.5. Városi parkerdő/arborétum főbejárat kiépítése, sétautak és növényállomány fejlesztése, rekreációs és kalandpark kialakítása

A Siklósi út mentén, a Vásár-tér és az Ifjúsági-tábor közötti területen javasoljuk kialakítani egy városi parkerdő, arborétum helyét és infrastruktúráját. Ennek kialakítása a város egészének ökológiai egyensúlya megőrzését, továbbá az idegenforgalom attrakció-fejlesztési és a lakosság közjóléti igényei kielégítését egyidejűleg tudja szolgálni.

A parkerdő funkcióba beleillik mind a lakossági, mind az idegenforgalmi sport (Nordic Walking, futópálya, edzőterep, nyújtók), de emellett az arborétum funkció is, mivel egy nyitvatartási idővel biztosítható a terület gondozott, felügyelt jellege is. A területen kell elhelyezni a fentebb ismertetett futópályákat és Nordic Walking sétautakat, szabadtéri edzőpályát.

1.2.6. Minőségi, igényes, díszítéseiben művészi nyilvános toalett és kávézó

A közösségi létesítmények része a közösség által is igénybe vehető, nyilvános toalett megléte. Annak érdekében, hogy ennek üzemeltetése ne jelentsen anyagi terhet a közösségnek, továbbá, hogy gazdája is legyen a szolgáltatásnak, célszerű a kialakítását egy vendéglátóhely kialakításának jogával együtt tervezni. Ennek kialakítását a gyógyhely fejlesztési stratégiában megvalósuló Harka szolgáltatóházban javasoljuk.

## 2. Turisztikai termékek és helyi szolgáltatások fejlesztése

### 2.1. Gyógy- és Termálfürdő szolgáltatások minőségi és mennyiségi fejlesztése

#### 2.1.1. fedett és félig fedett gyógymedence fejlesztés

A fürdő területén belül maradó, élmény és gyógyászati elem(ek) fejlesztése.  
A félig fedett medence ideális esetben teljes fedése.

#### 2.1.2. térben és időben elválasztottan élmény- és strandfürdő rész fejlesztés fiatalok és családok részére (benne csúszdaparkkal)

A csúszdapark után újabb, területileg a gyógymedencéktől és pihenőterétől elválasztott, élmény elemek kerülnek kialakításra. A kialakítás során törekedni kell a gyógy- és élménymedence tereknek a zajterelésére, illetve a fő megközelítési utakban az eltérő célcsoportok lehetőség szerinti elterelésére. Ezt, és a szolgáltatások térben való elválasztását elősegítendő javasoljuk a szállodasor felé, északi irányban egy második bejárat kialakításának megvizsgálását.

#### 2.1.3. szaunavilág és relax, csak 18+ fürdő rész kialakítás jövőben lehetséges szállodával későbbi összeköttetés lehetőségével

A fürdő gazdaságos működtetése és a továbbfejlesztéséhez szükséges források biztosítása igényli, hogy olyan közvetlen és jelentős bevételekhez jusson, mint a szállásdíj-bevételek. Emellett az éves kihasználtságot nagyban elősegíti a közvetlen minőségi szállodakínálat. Részben ezt szolgálhatja egyúttal az új északi kapu megnyitása is, de jelentősebben egy közvetlen kapcsolattal rendelkező, részben vagy egészben közösségi tulajdonú szálloda.

Ebben vagy ennek során indokolt lehet egy elő- és utószezonban fő keresletet generáló, de az egyéb időszakokban is állandó látogatói kört megszólítani képes szauna-világ kialakítása, olyan gyógyhatású szolgáltatásokkal, mint szószo, gőz vagy éppen a hidegterápiás szoba.

#### 2.1.4. Masszázs és egyéb szolgáltatások fejlesztése

#### 2.1.5. napozóterasz fejlesztés

A fenti két fejlesztés azon kiegészítő szolgáltatások körébe tartozik, amelyek egyidejűleg fejlesztendő a medical-wellness és a gyógyterápia szolgáltatási körében és egyidejűleg támogatják a fürdő bevételtermelő képességét, így fenntarthatóságát. Ennek a kialakítása a fürdő területén belül, annak részletes szabályozási, terület-felhasználási szabályai kereteinek kialakítása során lehetséges. A részletes szabályozási tervek kialakítása sürgető feladat, mivel a szolgáltatások iránti igény, így azok elindításának szándéka is várhatóan a fürdő fejlődésével párhuzamosan erősödik fel. A gazdasági motivációk közösség érdekei szerinti keretekben tartásának fontos eszköze, hogy a létesítendő szolgáltatásokat átgondoltan, területileg a célcsoportokat lehetőség szerint elkülönülten kezelhetően valósuljanak meg az egyes szolgáltatások beruházásai.

#### 2.1.6. Fürdő bejáratának teljes átépítése, téli fürdőbejárat kialakítása

## 2.2. Termálfürdő bisztró- és kávézó fejlesztés – külső és belső megközelíthetőséggel, exkluzív pálmaház létrehozása, ivópavilon újjáépítése a zöld város projekt keretén belül

A telített gyógy- és wellness piacon ma már minden fejlesztésnek egyedinek és mindenekfelett magas minőségűnek kell lennie. Ennek részeként a kiépítésre kerülő szolgáltatások között kell lennie a minőségi, egészséges gasztronómiának is. Ehhez a megfelelő területi elhelyezkedést és infrastrukturális háttér kialakítását kell biztosítani, hogy a későbbi üzemeltető már adott minőségi alapokra építkezve alakíthassa ki üzletét. Az étterem fekvését a fürdő és a vendégkör felől is megközelíthető módon, prémium érzés megőrzése mellett kell kialakítani.

## 2.3. Minőségi gasztronómia és borkínálat fejlesztése

Harkány minőségi gyógyvize mellett, magas színvonalú egészségügyi ellátással, ehhez korszerű kórházzal és mára szálláskínálattal is rendelkezik. A fürdő szolgáltatásainak a fejlesztése a közelmúltban indult meg, a cél, hogy a gyógyfürdő és a wellness szolgáltatások minősége is magas legyen. Ahhoz, hogy Harkány ezen magas minőségű szolgáltatások iránt érdeklődő, fizetőképes célcsoportokat tudjon megszólítani, az olyan fontos területeken, mint a vendéglátás is kell tudnia magas minőségű szolgáltatásokat nyújtani. E téren a városnak ösztönző, támogató szabályzásra és tudatos termékfejlesztésre van szüksége. A minőségi gasztronómia megjelenését és meghonosodását támogató marketinggel és területileg frekvenciált helyen levő, önkormányzati hatáskörben igényes szolgáltatások ösztönzésével kell és lehet segítenie.

## 2.4. Csónakázó-tó kialakítása a Szúnyog Csárda környékén, futópálya kialakítása

A Szúnyog-csárda menti természetes holtág és patak térségében komplex élőhely-rekonstrukció és természetes vízi attrakció fejlesztése a cél. A kialakítandó vizes élőhely egyszerre jelentené a meglévő, erősen eutrofizált víztest megújulását, és egy újabb, az itt tartózkodás idején a rekreációt szolgáló attrakció kialakítását.

## 2.5. Négy\*, vagy magasabb minőségű Superior szálloda létesítése a gyógyfürdő területén

Minden fürdő bevételei jelentős részét azon szállásbevételek teszik ki, amelyeket saját maga, vagy a vele szoros gazdasági együttműködésben létesített szállodák termelnek meg. A fürdő szolgáltatásait csomagként értékesítő, ezen túl kiegészítő szolgáltatásokkal bevételt termelő szálláshely egység létrejötté jelentős eleme lehet a fürdő rentábilis működtetésének, ezzel hosszú távú fejlesztésének is.

Ennek létesítését a gyógyfürdő jelentős területi tartalékai lehetővé teszik, elhelyezésére a Kossuth utca felőli, középső részén, vagy az északi, Bartók utcai térségben képzelhető el. Területileg mind a két hely alkalmas lehet, korlátozásokra nem kell építeni.

A szálloda létesítése révén fejlődő fürdő, javuló Harkány imázs, és a tovább erősödő marketing összességében azzal együtt is előnyt jelent a már meglévő szállodák számára, hogy rövidtávon a legfizetőképesebb, már meglévő célcsoportok körében közvetlen konkurenciát jelent.

Ahogy azonban az 5\*-os egykori Rogner-hotel Hévízen, illetve a Spirit Hotel Sárváron erősítette a város és a fürdők vonzerejét, növelve ezzel mind a látogató- mind a vendégszámot és töltöttséget, úgy érheti el ezt a hatást az új szálloda,



amennyiben az a jelenlegi minőségi kínálat fölé pozicionálja magát. Amennyiben a nyújtott szolgáltatások alapján a minősége csak 4 \*-os lesz, úgy ez a hatás vegyes megítélésű lehet, de még ez esetben is olyan célcsoportot hozhat be ez a belső szállás Harkányba, akiket korábban a távolabb fekvő, mégoly jó minőségű szállodák nem tudtak volna.

Az is közös érdek, hogy az új bevételekkel a fürdő olyan minőségi fejlesztéseket végezhet el, amik összességében szintén a keresettségét, látogatottságát emelik, amik így a szállodák töltöttségének növekedéséhez vezetnek, már középtávon. A cél, hogy Harkány látogatottságában újra az ország 1-2. helyen levő fürdőjévé váljon, legalább évi 1,2-1,3 millió belépésszámmal.

## 2.6. Egységes városi-turisztikai szoftver fejlesztése

### 3. Karbonmentes, klímabarát fenntartható településfejlesztés

#### 3.1. közel nullenergiás intézményi épületállomány kialakítás

#### 3.2. Az önkormányzati energiafelhasználás karbonsemleges kielégítése hatékonyságnövelés és megújulók alkalmazása által

#### 3.3. A fürdő energiaigényének karbonsemleges kielégítése hatékonyság-növeléssel és megújulókkal

#### 3.4. Önkormányzati megújuló energiatermelési kapacitások kiépítése a forrásszerzés és klímavédelem érdekében – napelem park létesítése

Napelem-park kiépítése az 58-as elkerülő és a vasút közti önkormányzati területen (Harkány 0276/71 hrsz), mintegy 300 kWp névleges teljesítmény nagyságrendben. A kiépítendő napelem-park köztulajdonban állva, mintegy 10 éves megtérülés után előreláthatóan további 25 éven át termeli meg a város közvilágítása és közintézményei villamosenergia igénye kompenzálására a zöldenergiát.

Amennyiben fejlesztési támogatás nyer el hozzá a város, a beruházás megtérülése a támogatás mértékével közel egyenes arányban javul. A város célja a közérdekű elektromos energiaigényének 100%-ban megújulókkal való ellátása. A fejlesztés eredményeként Harkány Zöld városként jelentős CO<sub>2</sub> kibocsátás csökkenéssel járul hozzá a klíma védelméhez. Emellett az itt megtermelt bevétellel teljesen le tudja nullázni a villamosenergia kiadásait, amely összeget a város további céljainak ellátására tud fordítani, évente mintegy 10 millió Ft értékben.

#### 3.5. települési vízigény csökkentése, egyben a zöldfelületek klímaváltozásra való felkészítése

A 3. prioritásban javasolt fejlesztések közül a külön nem nevesítettek megvalósítása nem vonz magával konkrét területi vonatkozásokat, ezek horizontálisan, a HÉSZ előírásai által esetleg támogatott módon megvalósítandó fejlesztések.

#### 4. Gazdasági diverzifikáció

##### 4.1. Ipari park területek bővítése a város déli zónájában, elkerülő út mentén

A potenciálisan alkalmas ipari park területek átsorolását kereskedelmi és ipari (GKSZ) zónába. Kialakításuk az 58-as számú elkerülő út mentén, Harkánytól dél-nyugati irányban lehetséges.

##### 4.2. Északi kereskedelmi és ipari területek fejlesztése – barnamezős rekonstrukció

Az északi területen már kijelölt kereskedelmi és ipari övezetben elsősorban alacsony intenzitású gazdasági tevékenységek, illetve kereskedelmi jellegű vállalkozások ösztönzése indokolt.

„Gépállomás” gazdasági/kereskedelmi/szolgáltató övezetben az ingatlanok megvásárlása, barnamezős rekonstrukciója szükséges. A terület lehatárolása: délről Munkácsy M utca, keletről a Kossuth utca északi folytatásában lévő országos közút (58-as út, Pécs felé vezető szakasza), északnyugatról és nyugatról pedig az 1/33 hrsz-ú csatorna. Ennek megvalósítása a TOP barnamezős kiírásai keretében lehetséges, amelynek célja a leromlott övezet revitalizációja, a környezeti terheléstől a lakosság és a környezet mentesítése, majd az így helyreállított, kárelhárított terület átadása vállalkozói hasznosításra. A fejlesztéstől elvárt, hogy annak eredményeként a helyreállított területen vállalkozási tevékenység kezdődjön, annak során pedig munkahelyek jöjjenek létre. A hasznosítás módja lehet a lakosságot kevésbé zavaró busz-kamiongépkocsi parkolás, szervizelés, valamint egyéb helyi kisvállalkozások gazdasági tevékenységét segítő telephelyek fejlesztése.

Az északi ipari területek közlekedési és energetikai infrastrukturális fejlesztése szükséges, de a közeljövőben ennek a forrása várhatóan nem önkormányzati, hanem vállalkozói eredetű lehet. Annak érdekében, hogy a fejlesztések ne ütközzenek a város fő, gyógyturisztikai céljaiba, illetve, hogy a lakosság irányába se eredményezzen konfliktust, erre tekintettel levő HÉSZ megalkotása javasolt.

A terület alkalmas egy nagyobb méretű gazdasági befektetés számára, akár a gyógyszolgáltatásokkal összefüggő orvosi segédeszköz gyártó üzem létesítése is lehetséges lenne megfelelő befektetőkkel.

##### 4.3. Agrár-feldolgozóipari övezet kijelölése

A település délnyugati területén, a drávaszabolcsi és kovácshidai út közötti területen olyan, lakosságot kevésbé zavaró ipari övezet kialakítása javasolt, mint az agrár-feldolgozóipari övezet. Az ebben megvalósítható fejlesztések jellegét tekintve elsősorban a térségi agrárium jövőben várhatóan erősödő feldolgozóiparának meghonosodását teszik lehetővé. Egyúttal kizárják a lakosságot túlzottan zavaró ipari tevékenységek megtelepedését.

#### 5. Termelő és alpinfrastruktúra fejlesztése

##### 5.1. elkerülő út továbbépítése, Ady és Kossuth utca körforgalom kiépítése

##### 5.2. határon átmenő közlekedési kapcsolatok fejlesztése

##### 5.3. belterületi teljes összefüggő kerékpáros hálózat kiépítése

##### 5.4. közbringa rendszer kiépítése

##### 5.5. térségi kerékpáros hálózati kapcsolatok kiépítése Siklós és Villány felé külterületig

A felsorolt fejlesztések pontos területi kijelölése a területrendezési eszközök kidolgozása során valósulhat meg.

6. Települési funkciók fejlesztése

- 6.1. Déli üdülőövezeti fejlesztési program elindítása - Lanka csatorna hasznosítása, exkluzív minőségű, 6-12 lakásos (földszinti beépítettséggel) üdülőépületekkel.
- 6.2. Weekend-telep problémáinak kezelése – az építési jogszabályi keretek, közösségi szolgáltatások, valamint az infrastruktúra fejlesztése.
- 6.3. A városháza és kormányablak városközpontba helyezése
- 6.4. Bölcsődei szolgáltatás kialakítása
- 6.5. A parkolási infrastruktúra és a rendszer megújítása
- 6.6. Buszpályaudvar és a piac minőségi fejlesztése, felújítása
- 6.7. Belvíz problémáinak megszüntetése
- 6.8. Térfigyelő kamerarendszer kiépítése bűnmegelőzés céljából

A felsorolt fejlesztések pontos területi kijelölése a területrendezési eszközök kidolgozása során valósulhat meg.

### 3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

#### 3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

##### Társadalom

Harkányban 2013. december 31-én 4 124 fő élt, mely a korábbi évekhez viszonyítva növekvő tendenciát mutat. 2001-hez képest 605 fővel nőtt a lakosság száma, mely közel 15%-os növekedést jelentett.

A 2000 óta tartó (mindössze csak a 2009-es évben csökkent valamelyest) növekedés az ezredforduló előtt még nem volt tapasztalható, az azt megelőző évtizedben a lakosság száma 162 fővel, azaz közel 5%-kal csökkent, az 1980-as évek adataival megegyező szintre.

A 2000 utáni, 2001-ben látható hirtelen statisztikai növekedés valószínűleg a népszámlálás pontosító hatásának tudható be. A népesség folyamatos növekedésének oka pedig annak tudható be, hogy az egyéb (2009-ig még magán) szálláshelyek tulajdonosai állandó lakhelyként jelentik be az ingatlant, adózási megfontolásból. Ezt alátámasztani látszik a turisztikai elemzésben taglalt egyéb szálláshelyadók számának csökkenése.

Elmondható, hogy a népességnövekedés nem a természetes tényezők következménye, hanem a pozitív vándorlási mutató miatt jelenik meg. Ez következhet abból, hogy a település üdülőit egyre több, a városba beköltöző vásárolja meg, ez által nem rendeltetésszerűen használva azt.

A nyilvántartott álláskeresők aránya 2011 és 2013 között csökkenést mutat. 2013-ban 3,9%-os volt, mely alacsonyabb a megyei, a régiós, és az országos átlagnál is. A legmagasabb 2011-ben volt 5,2%-kal, a legalacsonyabb pedig 2000-ben 2,6%-kal.

A munkanélküliségi ráta 2012-ben 8,43%-os volt, mely némileg csökkent a 2011-es évhez képest. Ez a két év kiugróan magas volt, 2%-kal magasabb volt a munkanélküliségi ráta, mint az azt megelőző években. 2013-ra csökkent, 6,62%-ra, amely már közelítőleg hasonlóan alacsony, mint 2010-ben.

Az adófizetők aránya a városban alacsonyabb, mint a megyei, a régiós és az országos átlag, 2008 óta, annak ellenére, hogy ebben az évben volt a településen a legmagasabb, 42,87%-kal.

Az egy lakosra jutó jövedelem 2008-ig növekedett, 2009-ben és 2010-ben stagnált, 2011-ben csökkent, majd 2012-ben és 2013-ban valamelyest ismét növekedett, de a 2008-as év értékét nem érte el.

Összehasonlítva a megye, a régiós és az országos értékekkel, a tendencia minden esetben közel azonos, viszont a települési adatok az összehasonlított területi értékek alatt maradnak, az összes évben.

## Gazdaság

Harkány városa alapvetően (ahogy a későbbiekben látszani is fog) turisztikai szerepkörű város. Így a településen lévő gazdasági egységek nagy része ennek a turisztikai szerepkörnek a kiegészítő szolgáltatása, azaz a városban lévő vállalkozások főként a turizmusból, az ide érkező turistákból kíván magának bevételt generálni.

A regisztrált vállalkozások többsége 1-9 fős, 2013-ban az összes regisztrált vállalkozás 63%-a tartozott ebbe a kategóriába. Számuk 2011 óta csökken. A 2. legnagyobb számban a 0 és ismeretlen fős regisztrált vállalkozások vannak jelen a településen, 2013-ban 35%-ot tett ki az arányuk. A maradék 2%-on osztozik a 10-19, a 20-49 és az 50-249 vállalkozási kategóriák. 50-249 főt foglalkoztató vállalkozásnál a településen jelenleg nincs nagyobb.

## Környezet

Harkány táji besorolását tekintve a Drávamenti-síkság nagytájon belül, a Nyárad-harkányi sík kistáj része. A település a kistájon belül annak ÉNy-i csücskében helyezkedik el, de a külterület É-i pereme már átnyúlik a Dél-baranyai dombság területére.

A kistáj 89 és 125 méter közötti magasságú teraszos hordalékkúp-síkság, melynek felszíne enyhén D-DK felé lejt. Formái részben löszfelszínekhez, részben folyóvízi eróziós tevékenységekhez kapcsolódnak. Harkány jellemzően a 95 mBf magasságon helyezkedik el, ez alól az északi zártkerti rész a kivétel, amely felkúszik a Tenkes, illetve a Kis-Hegy oldalára. Itt a legmagasabb pont 234 mBf.

A domborzati hatás és a sugárzási viszonyok következtében a környék Magyarország legmelegebb részei közé sorolható. Éghajlata mérsékelt meleg – mérsékelt nedves, de már a meleg típus határán. Az évi napfénytartam meghaladja a 2050 órát. Az évi középhőmérséklet 10,6-10,8°C, a vegetációs időszaké 17,2-17,4°C. A fagymentes időszak körülbelül 200 napig tart április elejétől október második feléig.

A csapadék évi mennyisége 660-680 mm, a vegetációs időszakban 360-390 mm. Kb. 32 hótakarós napra lehet számítani az év folyamán.

A szélre leginkább az É, ÉNy-i irány jellemző, de ősszel megnő a DK-i szél gyakorisága. Az átlagos szélesebesség jellemzően 2,5-3,0 m/s közötti.

Vízrajzi szempontból a Tapolca csatorna vízgyűjtőjéhez tartozik a kistáj. Mérsékelt száraz, mérsékelt lefolyású a terület. Harkány területén a településtől Ny-ra található a Terehegyi-vízfolyás, a belterületet pedig K-Ny irányban a Lanka-csatorna szeli át. A talajvíz mélysége a kistájban átlagosan 2-4 méter között van, szintje erőteljesen függ a Dráva vízjárásától, de mennyisége összességében jelentéktelen. Harkányban a kistáj többi részéhez képest viszonylag magas a talajvízszint, 1 méter körül ingadozik. A rétegvizek mélysége és mennyisége is változatos képet mutat a kistájon belül, Harkánynak négy 60°C-nál melegebb és két 40°C feletti vizet szolgáltató kútja van, melyek nátrium-hidrogénkarbonátos vizet szolgáltatnak.

Növényzet szempontjából a Dél-Alföldi flórajárásba tartozik a kistáj. Legelterjedtebb erdőtársulásai a fűz-nyár-égerligetek (*Salicetum albae-fragilis*), a tölgy-kőris-szilligeterdők (*Quercus-Ulmetum hungaricum*) és a gyertyános kocsányos tölgyesek (*Quercus robori-Carpinetum*). Az aljnövényzet érdekesebb fajai a sárga tyúktarj (*Gagea lutea*), az olocsán-csillaghúr (*Stellaria holostea*), a korai kankalin (*Primula vulgaris*), az illatos hunyor (*Helleborus odorus*) és a gyűszűvirágfélék (*Digitalis sp.*).

Harkány és környéke kedvező a mezőgazdasági termelés számára. A talajképző kőzet általában a löszös iszap, melyen réti csernozjom és öntéstalaj alakult ki. A helyi klíma nedves és meleg, így kiválóan alkalmas a hőigényes és páraigényes növényi kultúrák termesztésére. A Tenkes déli lejtőin a szőlőtermesztés évszázados hagyományokra nyúlik vissza.

### **3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra**

A településfejlesztési koncepciót megalapozó helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarésze az Étv. és a 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletben rögzített elvek, rendelkezések és tartalmi követelmények figyelembevételével készült. A fejezet bemutatta Dél-Dunántúl egyik legkülönlegesebb, legdinamikusabban fejlődött településének egyes fázisait a spontán fejlődéstől kezdődően a terület- és településfejlesztési és rendezési tervezési korszakokig.

Különös hangsúlyt fektettünk a közelmúltban bekövetkezett helyzetre, elemeztük, értékeltük a város mai állapotát, utaltunk a kialakult funkcionális, működési problémákra, az országos és térségi koncepciókkal és tervekkel való összhangra, illetve anomáliákra.

Az üdülővárosi és lakó funkció együttélése számos előnnyel és konfliktussal bír, hiszen más igények, „játékszabályok” vonatkoznak a lakókörülményekre (lakhatóság, munkahely, pihenés), és „lazább” (pihenés, szórakozás, gyógyulás) feltételeket kíván a városba látogató „idegen”.

Bár a város lakosszáma az utolsó néhány évben stagnál, az egyes korcsoportokat vizsgálva az elöregedés állapítható meg. Megváltoztak az üdülési szokások is, a vendégek nagyobb része a kereskedelmi szálláshelyeket keresi, jelentősen csökkent a fizető-vendég ellátás iránti igény. Az egykori lakásépítési forma – lakás + szobakiadás – által bekövetkezett állapotot jól jellemzi a fő/lakás mutató az egyes városrészekben, mely szerint a

- városközpont területén 0,43 fő/lakás
- a déli lakóövezetben 1,54 fő/lakás
- az északi lakóövezetben 1,74 fő/lakás

utal az egyre kevésbé „kihasznált” lakásokra.

Az 1. JÖVŐKÉP és 2. CÉLOK fejezet részletesen fejti ki a városfejlesztés szándékait, szükségességét.

Jelen fejezet a műszaki infrastruktúra főbb elemeinek rendjére, a településszerkezeti változtatások szükségességére hívja fel a figyelmet.

### 3.2.1. A közlekedési szerkezet fejlesztése

A településszerkezet fejlesztésének egyik meghatározó feladata a közlekedési szerkezet változtatása, a jövőbeli célokat jobban szolgáló átalakítása kell, hogy legyen.

Harkány közúti kapcsolatai minden irányban kiépítettek: Pécs és Horvátország felé főút, a két – keleti és nyugati – irányban összekötő út létesült.

A közelmúltban készült el az 58-as számú út elkerülő szakasza megfelelő csomóponti kialakításokkal, mely jelentősen csökkentette a Fő utca (Kossuth L. utca) átmenő forgalmát, terhelését.

A hatályos településszerkezeti terv

- a) a térségi vonatkozásban előírta az 58-as számú út elkerülő szakaszának keleti (Siklós felé) folytatását. E szándékot azonban sem az OTTrT, sem a megyei TrT nem tartalmazza
- b) a település vonatkozásában az alábbi gyűjtőút – kiszolgáló út funkció javaslatokat tartalmazza:
  1. a keleti (üdülőterületi) városrész fejlődését biztosítandó gyűjtőút – kiszolgáló út létesítése a Siklói út és Kossuth utca között
  2. a déli városrész bővítésének lehetőségét biztosítandó kiszolgáló út kialakítása
  3. az 58-as számú elkerülő út és az 5814-es számú út közötti – Terehegyet elkerülő – új út megépítését
  4. az északi gazdasági terület megközelítését, feltárását lehetővé tévő kiszolgáló út létesítése.

Fenti javaslatok koncepció szintjén továbbra is aktuálisak, nyomvonaluk pontosítására a településszerkezeti tervben kell javaslatot adni.

A közlekedésfejlesztési feladatok között meghatározó jelentőségű

- a városon belüli közlekedési hálózat minőségének javítása
- a belváros és gyógyfürdő környékének gyalogosbarát kialakítása, különös tekintettel a Zsigmond sétány és az új Főtér településszerkezeti szempontból is igényes, ingergazdag, az üdülővárosi szerepkört alátámasztó hangsúlyozására
- a kerékpáros hálózat bővítése, a szomszédos települések felé vezető nyomvonal megvalósítása
- a gyógyfürdő és a Fő utca térségében a parkolási lehetőségek bővítése
- a vasút szerepének újraértékelése, új vasúti megálló létesítése, nosztalgia vonat, gasztró vonat.

### 3.2.2. A város területfelhasználási elemeinek fejlesztése

Harkány városfejlesztésének alap gondolata: a város valamennyi elemének minőségi fejlesztése, a jelenlegi helyzet javítása, a konfliktusok feloldása.

A város településszerkezetének alakulása – a rendezési tervek készítése során – a magasabb rendű területrendezési tervek elhatározásainak, valamint az egyéb jogszabályoknak a figyelembe vételével történt.

Jelen településfejlesztési koncepció is fenti jogszabályi háttér alapján készült.

#### 3.2.2.1. Beépítésre szánt területek fejlesztése

##### **Lakóterületek fejlesztése**

A város legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási egysége a lakóterület, mely kisvárosias és kertvárosias és falusias területből tevődik össze.

Harkány lakásellátottsága, a lakásállomány komfortfokozata átlagon felüli, az építési év szerinti adatok ugyancsak jól jellemzik a lakásállomány korszerűségét, minőségét, hiszen az utóbbi 50 évben épült a lakások cca. 90%-a.

Harkányban a lakásépítés üteme 2001-2005 között volt a legnagyobb (326 lakás), míg 2006-2011 között a legkisebb (80 db) volumenű, ez utóbbi tendencia napjainkban is érvényesül.

A hatályos településszerkezeti terv hangsúlyozza az egyes területek rehabilitációjának szükségességét, minőségének javítását, ugyanekkor még jelentős, ma még kialakulatlan területeken javasol fejlesztést.

Új lakóterület kialakítása javasolt:

- a déli városrészben a Siklói úttól délre, melynek előnye a városközponthoz, fürdőhöz való közelség. A hétvégi házas üdülőterülettől – Szúnyog-tótól délre javasolt fejlesztés csak a térség részletes geotechnikai feltárása után hosszú távon indokolt
- a Terehegyi városrészben a falusias lakásigény iránti kereslet elégíthető ki
- jelen koncepció nem javasolja az egykori drávaszabolcsi vasútvonaltól nyugatra előírányzott lakóterületi fejlesztést.

Fenti területeken az új lakóterületek közmű- és közlekedési infrastruktúra kialakításával valósíthatók meg. E fejlesztésekkel a város a lakóhely funkciójának erősítését, vonzó élet- és lakótér kialakítását kívánja elérni.

Természetesen a lakóterület fejlesztés – a lakosság gyarapodása – magában foglalja a szükséges alapfokú intézményellátás megvalósítást is.

##### **Üdülőterületek fejlesztése**

Harkány településszerkezeti sajátossága, hogy az üdülőházas és hétvégi házas területek egy-egy térségben, egymástól elkülönülve, a gyógyfürdőtől keletre illetve délkeletre valósultak meg.



A hétvégi házas üdülőterület gyakorlatilag megvalósult, néhány foghíj beépítésére van lehetőség.

A közel 50 éve kialakult terület mind műszaki, településképi, mind társadalmi vonatkozásban problémának tekintendő. A megújulás – telekstruktúra átalakulása, telekösszevonások, új építési lehetőségek – csakis az ott élők bevonásával, egyes tömbök műszaki és szociológiai-demográfiai elemzésével hosszabb távon képzelhető el.

Jelen koncepció a hétvégi házas területfelhasználás fenntartását javasolja.

A településszerkezeti terv új hétvégi házas területet irányzott elő a meglévőtől délre. E térség tervezett felhasználása kedvezőtlen fekvése és a hétvégi házas üdülési forma iránti kereslet jelentős csökkenése miatt nem javasolt.

Az üdülőházas területfelhasználás a Bajcsy-Zsilinszky utca keleti oldalainak helyi védett szállodasorától északra és keletre alakult ki hagyományos szállodai, illetve társas üdülői formában. A közel 30-40 éves épületek nagyméretű telken, 3-4 szintes kialakítással valósultak meg. A terület energiatudatos felújítása, korszerűsítése a közeljövő feladata.

A területfelhasználás fejlesztése a vasút irányában – új vasúti megálló, a vasút szerepének újragondolása – tervezett. A településhatár mentén előirányzott üdülőterületi fejlesztés felülvizsgálatát, esetlegesen nagy távlatban történő hasznosítását javasolja a koncepció.

Harkány egyik különleges értéke, hogy a gyógyfürdőtől keletre, cca. 400 m távolságra cca. 20 hektár nagyságú, jelenleg Üü besorolású területtel rendelkezik. Az új településszerkezeti terv feladata, hogy vizsgálja e terület és a fürdő, valamint városközpont közvetlen kapcsolata megteremtésének, a területen lakás- és üdülőépületek építésének lehetőségét. E területen elsődleges cél a csendes, környezeti ártalmaktól mentes fejlesztési igények kielégítése.

### **Vegyes területek fejlesztése (településközpont, intézményi területek)**

Harkány város funkciói között is kiemelkedő szerep jut az intézményeknek (városi és térségi lakossági ellátás), a fürdővárosi szerepkörnek.

Mind a lakosságot, mind az idegenforgalmat ellátó intézmények legnagyobb része a belvárosi magban, (Kossuth utca, Arany J. utca) valamint a Siklósi út mentén települt.

A belváros területén javasolt fejlesztések.

- új Főtér, rendezvény tér kialakítása
- gyalogos övezetek bővítése, a fürdővárosi szerepkörhöz igazodó tartalom növelése
- a városképi szempontból kedvezőtlen hatású ingatlanok beépítése/átépítése
- a Kossuth utca, Ady Endre utca gyalogosbarát fejlesztése, az utcák mindkét oldalának településközponti területfelhasználásba sorolása.

A város lakosságának növekedése szükségessé teheti az alapfokú intézmények kapacitásának bővítését, melyre a meglévő épületek fejlesztési lehetőségeinek vizsgálatával, esetleg új ingatlanok kijelölésével kell felkészülni.

## **Gazdasági területek fejlesztése**

Harkány gazdaságának gerincét a gyógyfürdő turisztikai hasznosítása és a szálláshely-szolgáltatáshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltatási tevékenység jelenti.

Termelő ágak gazdasági jelentősége igen alacsony a városban.

Fentiek miatt a város hatályos településszerkezeti tervében csupán három helyen került sor kereskedelmi – szolgáltató – gazdasági terület kijelölésére.

Fentiek közül mind településszerkezeti, mind nagyságrendi (~25 ha) szempontból az 58-as számú út két oldalán nyílik lehetőség akár ipari, akár kereskedelmi szolgáltató terület kialakítására.

A kisebb kiterjedésű, a forgalmi utak mentén lévő gazdasági területek mellett célszerűnek látszik az 5804-es számú összekötő út (Sellye felé) déli oldalán egy nagyobb, összefüggő (10-12 ha) – jelenleg általános mezőgazdasági terület – kijelölése. Vizsgálendő az 58-as számú út – 58-as számú út elkerülő szakasza – Sellyei út által bezárt terület gazdasági célú felhasználásának lehetősége is.

## **Különleges területek fejlesztése**

### *Gyógy- és strandfürdő, gyógykórház*

Harkány eddigi történelmében a fejlesztés legfőbb forrása a gyógyvíz és az erre alapozott gyógyászat és fürdőzés volt, és ez lesz a távlatban is. A városszerkezet súlypontjában elhelyezkedő gyógy- és strandfürdő, gyógykórház és park (cca. 22 ha) jelenlegi állapota folyamatos fejlesztés eredménye, mind az épületek, mind azok környezete, a parkfelületek minősége egyre igényesebb kialakítású.

A fürdő bővítésére 1996-ban készült fejlesztési tanulmányterv, mely a jelenlegi kapacitást a Bartók B. utcától északra lévő területen kívánta bővíteni.

Jelen koncepció – bár a fürdő nagyságrendjének növelése nem tűnik indokolhatónak – a településszerkezeti tervben előirányzott fejlesztési lehetőséget javasolja megtartani. E terület konkrét fejlesztési szándék megjelenéséig zöldfelületként hasznosítható.

### *Sportterület*

A város lakosságának szabadidős és sportolási igényeit elégíti ki a Petőfi és Táncsics utca térségében létesített szabadtéri és fedett létesítményekkel bíró sportközpont.

Az üdülőnépesség sportolási igényei ma korlátozottan biztosítottak, javasolható, hogy rekreációs célú területhasználat számára akár a fent említett fürdő-bővítési területen, akár a Bartók B. utca déli oldalán kerüljön terület kijelölésre.

### *Temető*

Az 58-as számú út nyugati oldalán lévő temető és emlékhely kialakult, a temetés hosszú távon biztosított.

### **Közlekedési területek fejlesztése**

Ld. 3.2.1. fejezet

### **Mezőgazdasági és erdőterületek fejlesztése**

Harkány igazgatási területének tájszerkezetére a mezőgazdasági jellegű művelési ágak a meghatározóak. Míg a szántó, rét, legelő, gyümölcsös 52,8%, az erdő 26,6%-kal, a kivett területek 20,6%-kal szerepelnek.

A Tenkes-hegy déli oldalán lévő erdő- és kertövezet, majd a szántó területek sávja a táj harmonikus részét jelentik.

Az igazgatási terület középső sávja elsődlegesen a beépítésre szánt térség, a déli sáv összefüggő szántó-, gyeperdőterület, melyet elsősorban patakok, vízfolyások tagolnak.

A hatályos településszerkezeti terv a művelési ágak szerinti területhasználatot kialakultnak tekinti, az egyes elemek változtatására elsődlegesen védő erdősávok létesítésére tesz javaslatot.

Jelen koncepció a TSzT elhatározásait nem kívánja megváltoztatni.

### **Zöldfelületek fejlesztése**

A város megvalósult lakó-, intézményi- és hétvégi-házaspark üdülőterületei kialakultak, a közterületek részben fásítottak, összefüggő közpark, közkert csupán Terehegyen és a hétvégi házaspark területén jött létre.

Zöldfelületi szempontból fentiekől alapvetően eltér a Fő utca, a gyógy- és strandfürdő karaktere.

Gondozottak, igényesen kialakítottak a városközpont zöldfelületei, a gyógypark és fürdő területe. A magántulajdonú üdülőházaspark területek telkei zöldfelületi szempontból kevésbé igényesek.

Fejlesztési célként fogalmazható meg:

- a közterületek fásítása
- összefüggő zöldfelületi rendszer kialakítása
- sétányok kialakítása
- a kijelölt fejlesztési területek fásítása.

### **Vízgazdálkodási terület fejlesztése**

Harkány távlati fejlesztésében az élő vízfolyásoknak meghatározó szerepe van, melyeknek térségi léptékű rendezése nélkülözhetetlen.

A városfejlesztés egyik alapját kell képeznie egy átfogó vízrendezési terv elkészítése, mely során véglegesíthető a vízfolyások nyomvonala, nagyságrendje, kijelölhetők tavak, víztározók, melyek növelhetik a város turisztikai potenciáját is.

### **3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére**

A település épített örökségének védett, illetve védelemre javasolt elemei, épületei valamint a helyi területi védelemre javasolt területek lehatárolása a településfejlesztési koncepció helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarész mellékletében kerültek bemutatásra. A település a hatályos helyi építési szabályzatában rögzíti a védett épületekre, területekre vonatkozó követelményeit, melyet kiegészíthet a védelem alá helyezett emlékek felújítását, karbantartását segítő támogatási rendszer megalkotásával.

#### **Védett épített környezet, a helyi egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők**

Harkány hatályos településrendezési tervének készítésekor Építészeti örökségvédelmi hatástanulmány készült, mely meghatározta a település épített örökségének védett, illetve védelemre javasolt elemeit, épületeit, valamint lehatárolta a helyi területi védelemre javasolt területeket. A település helyi építési szabályzatában rögzítette a védett épületekre, területekre vonatkozó követelményeit, a műemléki védelem alatt álló, illetve a helyi védelemre javasolt ingatlanokat, a területi védelem elemeit.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak a településen, melyek elsősorban honfoglalás kori és középkori leleteket tartalmaznak: Harkány, Szilágy, Harkány – Lulu puszta, Harkány Terehegy, Harkány Kossuth u. 67. régészeti terület is található a településen, melynek részletesebb bemutatását a régészeti hatástanulmány tartalmazza.

Harkányban található országos védelem alatt álló épületek:

- HOTEL Korona (korábban BALKON Gyógyszálló), Bajcsy-Zsilinszky E. u. 3. Hrsz.: 2408  
törzsszám: 10408
- Református templom, Kossuth L u. 66. Hrsz.: 284/1  
törzsszám: 394
- Református templom, Terehegyi u. 1/a. Hrsz.: 4245  
törzsszám: 430

Helyi védelem alatt álló épületek:

1. Kukoricagóré, Petőfi S. u. 9. Hrsz.: 232/1
2. Üdülő épület, Arany J. u. 10. Hrsz.: 564
3. Fürdő bejárati épület, Zsigmondy sétány Hrsz.: 2464
4. Lakóház-keresztcsűr, Terehegyi út 4. Hrsz.: 4249
5. MÁV állomás, Táncsics M. utca Hrsz.: 240/3
6. MÁV Gyógyszálló, Bajcsy-Zsilinszky u. 1. Hrsz.: 2396
7. Kukoricagóré, Terehegyi út 21. Hrsz.: 40406.

Harkány új településszerkezeti tervének készítésénél az Örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 39/2015.(III.11.) sz. kormányrendeletben foglaltak figyelembe vételével a jelenlegi dokumentációk felülvizsgálatra kerülnek.

## **Az örökség érték alapú fenntartható fejlesztése**

Az örökségi érték fenntartása és fejlesztése szempontjából alapvető, hogy a helyi társadalom által meghatározott érték és normarendszer, a kultúra jelen lévő foka ezeket az elemeket egyértelműen értéként azonosítsa, múltjának, vagy jelenének kiemelt hordozóiként tekintsen rá. Ez alapfeltétel ahhoz, hogy a településen jelen lévő bármely érték megőrzése, bemutatása és fejlesztése a helyben élőkben gyökerező szándékként megfogalmazódjon.

Mindennemű fejlesztés első lépése az értékek rögzítése kell legyen. Minden fejlesztés, vagy megújítás csakis a múltban gyökerezhet. A történelmi, kulturális értékekre kell építkezni. A múlt iránti tisztelet kifejezésében viszont mai eszközöket kell alkalmazni. Olyanokat, melyek könnyen kapcsolatba kerülnek a hellyel, melyek beleolvadnak a hangulatba, anélkül, hogy külön definiálnunk kellene őket.

A meglévő elemek megújítása pedig a településszerkezet adottságain alapul. Ebbe az örökölt szövetbe kell belehelyezni, a mai elvárásainkat. A településszerkezet dinamikus elemei a közterületek, közlekedési területek, terek, ezek szervezik a városi életet. Ezek rehabilitációja van legnagyobb hatással mind a helyi, mind az idegenforgalmi társadalomra, ezek megújítása képes generálni a szövet többi elemének megújulását.

A rehabilitáció lényege, hogy a múlt értékeit összhangba hozzuk a mai elvárásainkkal, illetve fordítva. E két tényező közös nyelve kell, hogy legyen a kulturális értékrendünk, mely meg tudja teremteni a múlt megőrzése, és a jövő fejlesztés közötti összhangot.

Harkány kisváros. Nemzetközi hírű környezeti adottságaira alapozott fejlődési pályája alapján alakult mai képe az előzőekben részletezett értékeket őrzi. Az egyedi értékek szórtan helyezkednek el a településen. A két egykori településmag, és a mai településközpont, valamint Terehegy központjának képe mára jelentősen átalakult, mégis őrzi a múltat.

Jelen településfejlesztési koncepciót követő tervfázisok, a stratégia, a településrendezési eszközök feladata az örökségi érték védelmével, fenntartásával, fejlesztésével kapcsolatos feladatok részleteinek kidolgozása. Mindennek kerete pedig az országos jogszabályokban megfogalmazott országos elvárások, és feladatok, valamint a már helyben alkotott védelmi célú szabályozások.

## **4. HA STRATÉGIA NEM KÉSZÜL, A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE**

### **4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer**

Nem releváns, a településen készül Integrált Településfejlesztési Stratégia

### **4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére**

Nem releváns, a településen készül Integrált Településfejlesztési Stratégia