



BEFEKTETŐI TÁJÉKOZTATÓ

Sellye – ahol a nyugalom és a lehetőség találkozik



Készítette:

MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt.

Dátum:

2025. szeptember





VÍZIÓ, CÉLOK

Sellye célja, hogy periférikus fekvését előnnyé alakítva egy vonzó, megtartó erejű és gazdaságilag erős járásközponttá váljon, amely biztosítja a megélhetést, a magas életminőséget és a közösségi jólétet. A város jövőképe egy nyitott, befogadó és fenntartható kisváros megteremtése, amely a térség központjaként gazdasági, közigazgatási és kulturális motor szerepét tölti be.



Erős térségi központ

A település központi szerepének megőrzése és tovább erősítése a térségben, a kapcsolatok fejlesztése a környező településekkel, szorosabb együttműködés kialakítása a vonzáskörzetével.



Élhető, zöld város

A helyi közösség életminőségének javítása, a lakosság megtartása, az épített környezet és a közszolgáltatások fejlesztése, valamint a természeti és városi környezet védelme.



Prosperáló település

Új távlatok megnyitása a város és a térség gazdaságfejlesztésében és turisztikai promóciájában.



Gazdag természeti környezet



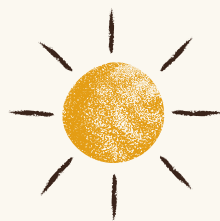
Az Ormánság és a Dráva menti ártéri erdők, a több ezer hektárnyi Natura 2000 területek és a Duna-Dráva Nemzeti Park által nyújtott környezet egyedülálló természeti értékeket és turisztikai lehetőségeket kínál.

Családias, emberléptékű közeg



A népesség csökkenése mellett Sellye egyre inkább nyugodt, otthonos arculatot ölt, amely vonzó a kiegyensúlyozott, biztonságos életet keresők számára.

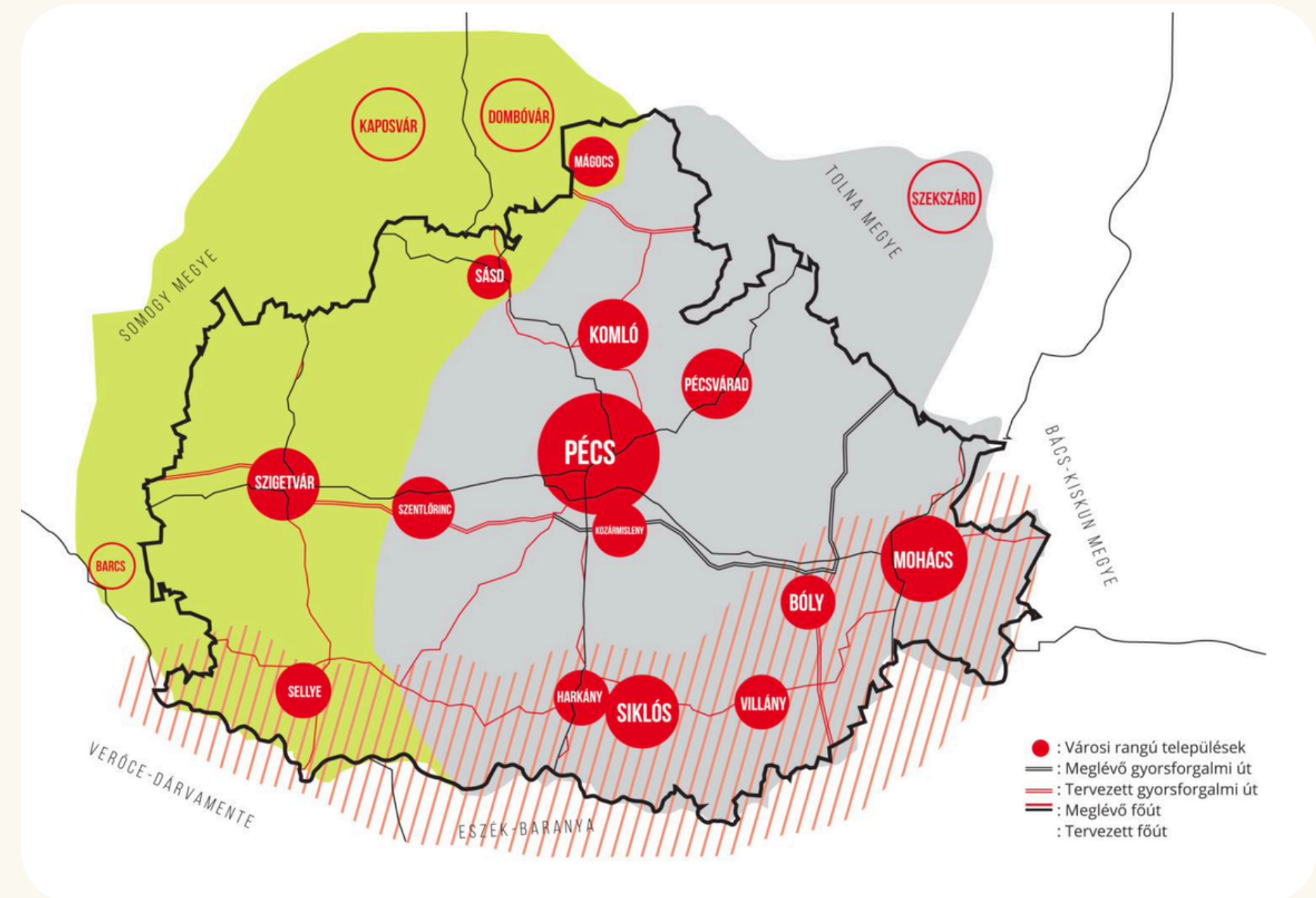
Slow living - Slow tourism



Sellye és az Ormánság unikális adottságai, természetközeli, nyugodt és autentikus környezete ideális helyszínt kínál a fenntartható, lassú turizmus számára.

TERÜLETI ADOTTSÁGOK

Sellye Baranya vármegye déli részén, az Ormánság szívében, a Dráva folyó közelében helyezkedik el, mindössze 50 km-re Péctől. A Sellyei járás központjaként a térség legnagyobb és egyetlen városi rangú települése, amely 38 aprófalvas községet fog össze, így meghatározó közigazgatási, gazdasági és társadalmi szerepet tölt be. Elhelyezkedése stratégiai lehetőséget kínál, hiszen a tervezett infrastrukturális fejlesztések (M60-as autópálya meghosszabbítása, közúti kapcsolatok javítása) tovább erősítik elérhetőségét és térségi központi funkcióit.



SELLYE - ELÉRHETŐ KÖZELSÉGBEN

Sellye a Dél-Dunántúlon, Baranya vármegyében, a horvát határtól mindössze 7 km-re, Pécstől 50 km-re, Budapesttől pedig kb. 300 km-re található. A város közúton a 6-os főút felől, az 5804-es és 5821-es összekötő utakon érhető el, közlekedési helyzetét pedig jelentősen javítani fogja az M60-as autópálya Szigetvárig történő bővítése és a 67-es főút horvát határig való meghosszabbítása. Sellye vasúton a 61-es számú mellékvonalon kapcsolódik Szentlőrinchez, ahonnan Pécs és Budapest is elérhető, emellett sűrű helyközi autóbuszjáratok kötik össze a környező településekkel, valamint Barccsal, Moháccsal és Szigetvárral. A közeli Pécs-Pogány repülőtér pedig a jövőben új lehetőségeket nyithat a légi közlekedésben.



Közúti távolságok és utazási idő Sellye és a fontosabb városközpontok között

Pécs	48 km	45 perc
Mohács	95 km	1 óra 15 perc
Barcs	38 km	40 perc
Kaposvár	65 km	1 óra
Szekszárd	125 km	1 óra 30 perc
Szeged	227 km	3 óra
Budapest	250 km	2 óra 50 perc
Eszék	100 km	1 óra 30 perc



EGY TÉRSÉG, MELY KÉSZ A FEJLŐDÉSRE

Sellye és a köré szerveződő járás Baranya egyik leginkább emberléptékű térsége, ahol Sellye városa központi szerepet játszik a közigazgatásban, a gazdaságban és a szolgáltatásokban. A kedvezőbb költségszint és a rugalmas fejlesztési lehetőségek versenyelőnyt jelentenek a befektetők számára a megyei átlaghoz képest. A város gazdasági erejét jól mutatja, hogy iparüzési adóbevétele az elmúlt években felfutó szénhidrogén-kitermelésnek köszönhetően többszörösére emelkedett, bizonyítva a betelepülő vállalkozások sikerét. Sellye és járása így egy olyan környezetet kínál, ahol a fejlődési potenciál és a befektetőbarát működési feltételek kéz a kézben biztosítanak hosszú távú lehetőségeket.



Sellye és térsége fontosabb gazdasági és társadalmi mutatói			
	Sellye	Sellyei járás	Baranya vármegye
Lakónépesség (fő)	2340	12307	351158
Állandó népességből a 65-x évesek aránya	24,56	19,83	21,83
Nyilvántartott álláskereső (fő)	107	841	10038
Magas presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (%)	15,99	-	25,07
SZJA adófizető, 100 lakosra (fő)	50,76	-	47,55
Egy lakosra jutó SZJA adóalapot képező belföldi jövedelem (1000 Ft)	2 033	-	2 154
Helyi önkormányzat iparüzési adó bevétele, egy lakosra (1000 Ft)	272,72	62,31	87,76



TERMÉSZETI KINCSEK



Dráva-menti ártérek
és holtágak



Ős-Dráva
Látogatóközpont



Három Folyó Kerékpárút
(Barcs-Mohács)



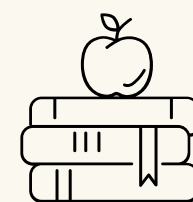
Autentikus vidéki
karakter





OKTATÁSI, KÉPZÉSI SZEREPKÖR

Sellyén, mint oktatási központ egy általános iskola és a járás egyetlen középfokú intézménye, a Pécsi Református Kollégium Technikuma és Szakképző Iskolája működik. A szakiskola modern tantermekkel, szakműhelyekkel, oktatófarmmal és üvegházzal biztosít gyakorlatorientált képzést, főként mezőgazdasági, gépészeti, élelmiszeripari és turisztikai szakokon. Vonzáskörzete az egész Ormánságra és a megye déli területeire kiterjed, így kulcsszerepet tölt be a helyi fiatalok szakmai felkészítésében és a térség munkaerő-utánpótlásában.



Piacképes szakmák oktatás

A képzési kínálatban olyan hiányszakmák is megtalálhatók, mint a mezőgazdasági gépészet, vízügyi szakmák vagy a szoftverfejlesztő képzés, amelyek közvetlenül a munkaerőpiaci igényekre reagálnak.



Saját tevékenységek - saját bevételek

A szakiskola oktatófarmja és mezőgazdasági tevékenysége (pl. tejleadás, növénytermesztés) nemcsak oktatási célt szolgál, hanem tényleges gazdasági bevételt is termel, erősítve a fenntartható működést.



Nyitott oktatási kapacitások

A szakiskola nappali tagozaton összesen 480 főt tud fogadni, de jelenleg ennek csak kb. 27%-a betöltött. Ez komoly tartalékot jelent a térség jövőbeni képzési és munkaerő-fejlesztési igényeihez.





ÚJ TÁVFLATOK A TÉRSÉGI GAZDASÁGFEJLESZTÉSBEN

A szénhidrogén-kitermelés megkezdése a 2020-as évek elején gyökeresen átalakította Sellye gazdasági környezetét: a helyi vállalkozások hagyományos súlya mellett új, nagy volumenű iparág jelent meg. A kitermelés felfutása rövid idő alatt jelentős iparűzési adóbevételt hozott a városnak, amely 2022-ben még 82 millió forint volt, 2023-ra viszont 644 millió forint fölé emelkedett. Ez a bevételi növekedés új fejlesztési lehetőségeket nyitott meg, és hosszú távon is meghatározóvá tette a kitermelés szerepét a település gazdasági jövőképében.

A szénhidrogén-kitermelés előtt Sellye gazdaságát elsősorban a mezőgazdasági és a hagyományos feldolgozóipari vállalkozások dominálták, amelyek a helyi gazdaság gerincét adták. A legfontosabb szereplők közé tartozik jelenleg is az Agrokémia Sellye Zrt., az O és R Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., valamint a Samato Gyártó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., amelyek a település iparűzési adóbevételeinek és foglalkoztatásának jelentős részét biztosítják.

A szénhidrogén-kitermelést az HHE DrávaP Koncessziós Kft. indította el az Ormánság területén, amely több helyszínen összesen 520 000 m³/nap földgáz és 1240 tonna/nap kőolaj kitermelési kapacitás kiépítését tűzte ki célul, melyhez központi infrastruktúraként egy 50 000 m³/nap földgáz és 1500 tonna/nap kőolaj befogadására alkalmas gyűjtőállomás társul. A 2020-as évek elején a koncessziós területek és a kitermelési tevékenységek hatósági engedélyeztetése elindult, a HHE DrávaP éves árbevétele pedig 2024-re meghaladta a 45 milliárd forintot.





**A 2022-BEN ELINDÍTOTT ENGEDÉLYEZTETÉSI ELJÁRÁSBAN SZEREPLŐ
KONCESSZIÓS TERÜLETEK ÉS A MEGCÉLZOTT KITERMELÉSI KAPACITÁSOK
SELLYE TÉRSÉGÉBEN**

Kút megnevezése	Gáztermelés becsült mennyisége (m ³ /nap)	Kőolajtermelés becsült mennyisége (t/nap)
HHE-Sellye-3	250.000	-
HHE-Sellye-3B	150.00	-
HHE-Sellye-5	30.000	280-320
HHE-Sellye-6	30.000	280-320
HHE-Sellye-6B	30.000	280-320
HHE-Sellye-7	30.000	280-320
Összesen	520.000	1240



DRASKOVICH-KASTÉLY ÉS ARBORÉTUM

A sellyei Draskovich-kastély a város szívében található, történeti parkja és arborétuma Baranya egyik jelentős műemléki együttese. Az épület a 20. század közepéig a Draskovich család birtoka volt, később iskola, kollégium és közintézmények működtek benne, mára azonban önkormányzati tulajdonú ingatlanként nem tölt be helyi funkciót. A több, mint 50 helyiséggel rendelkező kastélyhoz tartozó mintegy 7,6 hektáros arborétum jelenleg közparkként szolgál, ugyanakkor az ingatlan turisztikai és kulturális hasznosítása – például szálloda, rendezvényközpont vagy tematikus bemutatóhely formájában – komoly fejlesztési potenciált rejt.

• Történelmi érték és presztízs

A Draskovich család egykori rezidenciájaként a kastély jelentős történeti és kulturális örökséget képvisel, amely magas presztízst és egyedi arculatot adhat minden jövőbeli beruházásnak

• Potenciális szállás- és rendezvényhelyszín

A kastély adottságai lehetővé teszik, hogy prémium szállodává, konferencia- és rendezvényközponttá alakuljon, amely magas hozzáadott értékkel szolgálhatja ki a térségben eddig hiányzó turisztikai igényeket.

• Kiemelt fekvés a város szívében

Kiemelt fekvés a város szívében – az épületegyüttes központi elhelyezkedése biztosítja a könnyű megközelíthetőséget és a települési életbe való szerves illeszkedést, ami különösen előnyös turisztikai, kulturális vagy közösségi hasznosítás esetén.

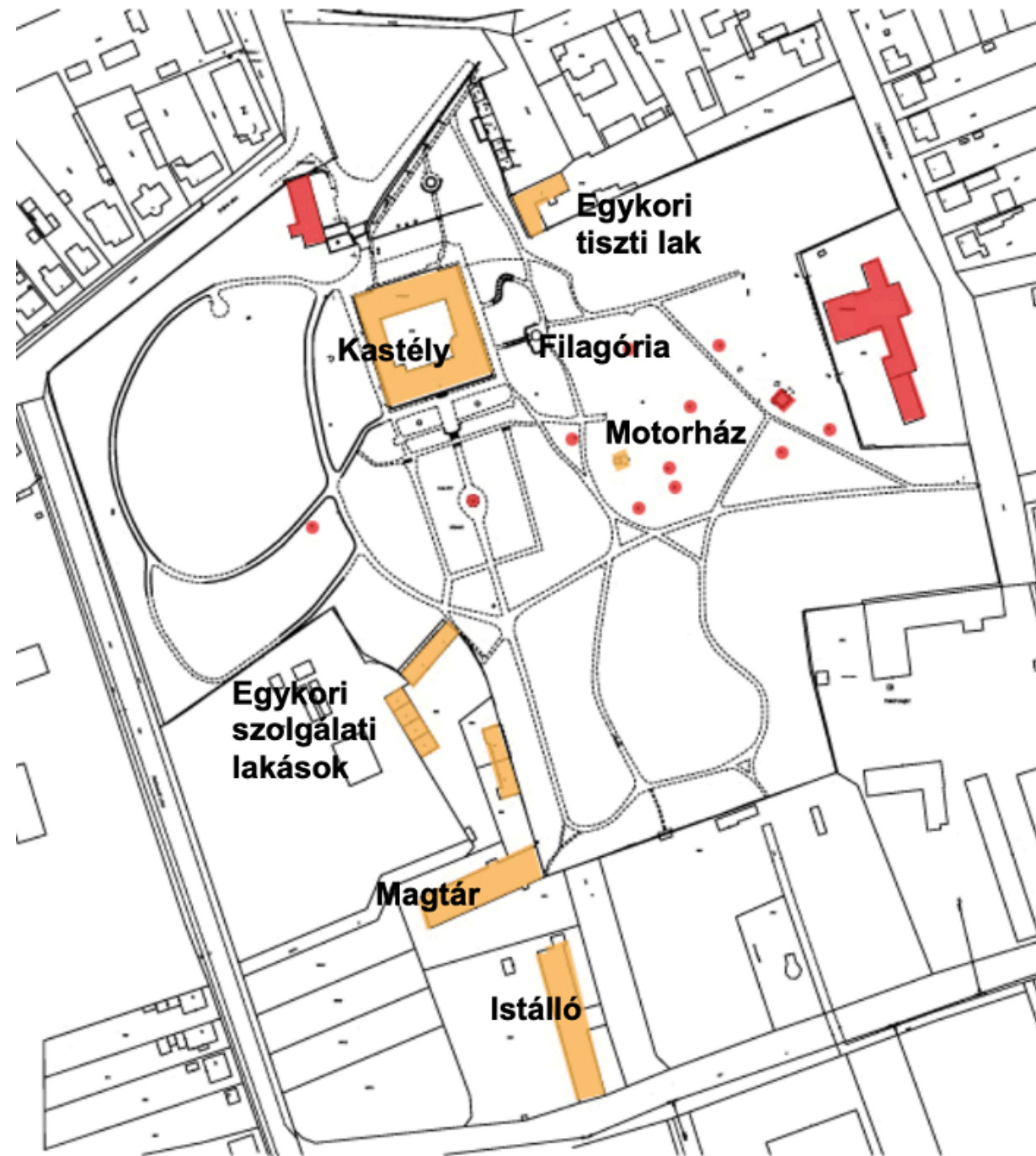
• Lehetséges élményközpont és kulturális attrakció

Az arborétum és a park tematikus bemutatóhelyekkel, kulturális programokkal és ökoturisztikai kínálattal fejleszthető olyan komplex élményparkká, amely egész évben képes látogatókat vonzani a térségbe. ÉRDEKESSÉG: az arborétum híres Ginkgo Biloba fája (fenti kép) az egyik "főszereplője" *Enyedi Ildikó: Csendes barát* c. 2025-ben készült filmjének.

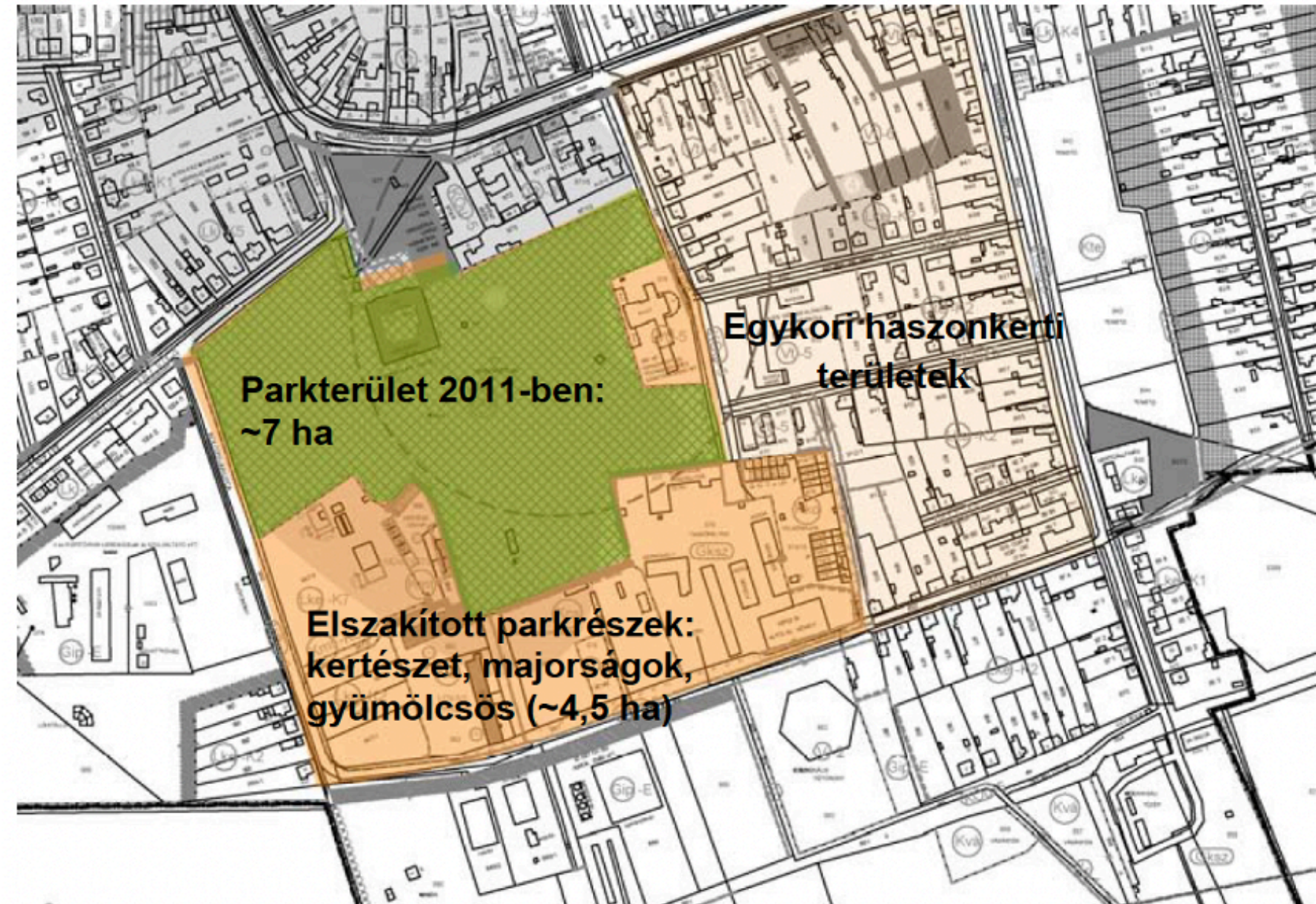


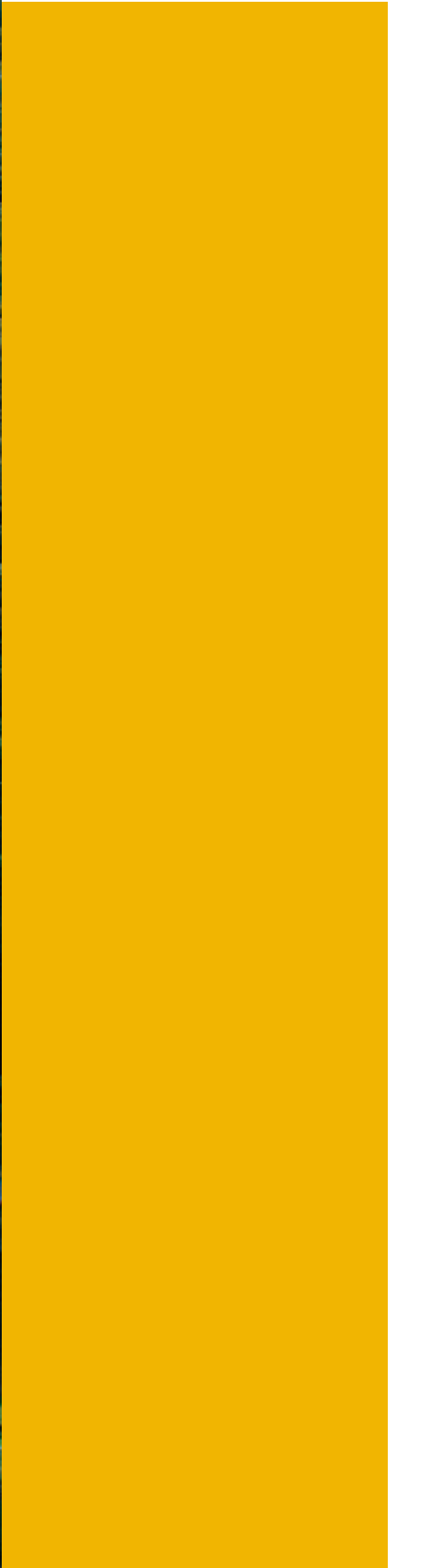


A SELLYEI DRASKOVICH-KASTÉLY ÉS A PARK TERÜLETI TAGOLÁSA



A SELLYEI KASTÉLYPARK EGYKORI LEGNAGYOBB TÖRTÉNETI KITERJEDÉSE A CSATLAKOZÓ HASZONKERTI TERÜLETEKKEL VALAMINT AZ EGYÜTTES KITERJEDÉSE







SELLYEI IPARI PARK

A selyei Ipari Park a város déli peremén 54 hektáron terül el, ebből **38,5 hektár azonnal hasznosítható**, modern infrastruktúrával ellátott zöldmezős terület, összesen pedig 51 hektár áll a befektetők rendelkezésére. A park teljes közművesítettséggel és rugalmas telekosztással várja a beruházókat, így a kisebb vállalkozásoktól a nagyobb ipari szereplőig mindenki megtalálja a számára ideális megoldást. Közúti kapcsolatait az 5804 és 5821-es utak biztosítják a 6-os főút irányába, a közeljövőben megvalósuló M60-as autópálya-hosszabbítás pedig még gyorsabb és közvetlenebb összeköttetést teremt a megyei és nemzetközi piacokkal.

Az ipari park területén működik az Agrokémia Sellye Zrt., mely több évtizedes múltra visszatekintő, szerves vegyi alapanyagok és műtrágyák gyártásával foglalkozó vállalat, így szorosan kapcsolódik a térség agrárgazdaságához. Tevékenysége révén egyszerre biztosít stabil munkahelyeket, jelentős árbevételt, valamint olyan ipari háttérrel, amelyre a selyei Ipari Park új befektetései is építhetnek.



AZ IPARI PARK FONTOSABB ADOTTSÁGAI	
Összterület	54 ha
Hasznosítható terület	51 ha
Betelepített terület	12,5 ha
Hasznosítható szabad terület	38,5 ha
Hasznosítható napenergia	542 kW
Villamos energia közcélú trafó állomás:	
51254sz Ipari park 2 tr. 0372hrs	160 kVA
19552 sz MG Sziget tr. 0325/9 hrsz.	100 kVA
19503 sz Ipari Park tr. 0334/1 hrsz.	250 kVA
10046 sz TSZ gépműhely 0323/1 hrsz.	100 kVA

SELYEI IPARI PARK





FEJLŐDŐ IPARI PARK

- **A csarnok alapterülete:** 718,38 m²
- **Helyiségek:** 2 irodahelyiség, tárgyaló, 2 öltöző és vizesblokkok, valamint több mint 600 m² egybefüggő raktár-/termelőtér.
- **Építészeti paraméterek:** ipari kapuk, targoncázható ipari padló, nagy belmagasság (7,5 m).
- **Energetika:** 15,6 kWp teljesítményű napelemrendszer, hőszivattyús hűtés/fűtés, fan-coil egységek.
- **Infrastruktúra:** teljes közmű (víz, szennyvíz, gáz, villany, ipari áram), több trafóval (160/100/250/100 kVA).
- **Előnyök:** alacsony üzemeltetési költségek, azonnali használhatóság, rugalmas hasznosítás ipari, logisztikai vagy szolgáltatási célokra.

Az önkormányzat uniós források felhasználásával 2023 és 2026 között **csarnokfejlesztési programot** hajtott végre az ipari park területén. A beruházás keretében egy 718 m²-es, modern iroda- és raktárcsarnokot épült meg az ipari parkban, amely a betelepülő vállalkozások számára azonnal használható, korszerű infrastruktúrát kínál. A 480,9 millió forintos, 100%-os támogatással megvalósuló fejlesztés célja, hogy felgyorsítsa az új befektetők letelepedését, rugalmas bérleti és hasznosítási lehetőségekkel. A beruházás jelentős lépést jelent Sellye versenyképes, befektetőbarát gazdasági környezetének megteremtésében.





VÁROSI TERMÁLFÜRDŐ

A sellyei termálfürdő az 1960-as évek óta működik, alapját egy 38–40 °C hőmérsékletű, alkáli-hidrogénkarbonátos gyógyvíz adja, amely elsősorban mozgásszervi és reumatikus megbetegedések kezelésére ajánlott. A fürdő jelenleg **4 medencével** (fedett gyógymedence, szabadtéri ülőmedence, úszómedence és gyermekmedence) várja a vendégeket, valamint **szaunavilággal** és **wellness-szolgáltatásokkal** bővíti kínálatát. A komplexum **évente több tízezer látogatót** fogad, akik között a horvát határ közelsége miatt jelentős a külföldi vendégek aránya is. Turisztikai jelentősége abban rejlik, hogy a város egyik legfontosabb rekreációs központjaként nemcsak a helyiek, hanem a térségbe érkező turisták számára is vonzó, és kiválóan illeszthető a slow tourism és az egészségturizmus fejlesztési irányába.



Medence típusa	Térfogat (m3)	Hőmérséklet (C)
Fedett gyógymedence	160	36-38
Szabadtéri ülőmedence	220	34-36
Úszómedence	600	24-26
Gyermekmedence	30	30-32





FÜRDŐFEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

A 2020-ban készült városi fürdőfejlesztési koncepció az önkormányzat ide vonatkozó célkitűzéseként fogalmazza meg, hogy a termálfürdő egy **modern, egész évben működő wellness- és élményközponttá váljon**. A tervek között szerepel egy új, mintegy 1 000 m²-es fedett élménymedence és wellness-részleg, valamint csúszdapark és gyermek élményszóna kialakítása. A szabadtéri részleg bővítése egy új 25 méteres úszómedencével és korszerű napozófelületekkel tovább növelné a kínálatot, így a jelenlegi 4 medence 7-re bővíthetne. A koncepció célja, hogy a fejlesztések megvalósulásával **a fürdő éves látogatószáma akár 50–70 ezer főre emelkedjen**, Sellyét pedig a térség egyik kiemelt turisztikai attrakciójává tegye.

A fejlesztési koncepció központi attrakcióját a **fürdőház** jelentené, melyben egy 9 méter átmérőjű körmedence és a hozzá kapcsolódó szabadtéri ülőmedence kapna helyet. Mindez 64 fő befogadására alkalmas korszerű öltözővel, büfével, wellness- és fitneszterekkel egészülne ki. A kínálatban fitoterápia, aromaterápia, bioszauna, fény- és zeneterápia, valamint biobár és bioüzlet szerepelne, így a fürdőház egyedülálló, gyógynövényekre épülő regenerációs élményt nyújtana.

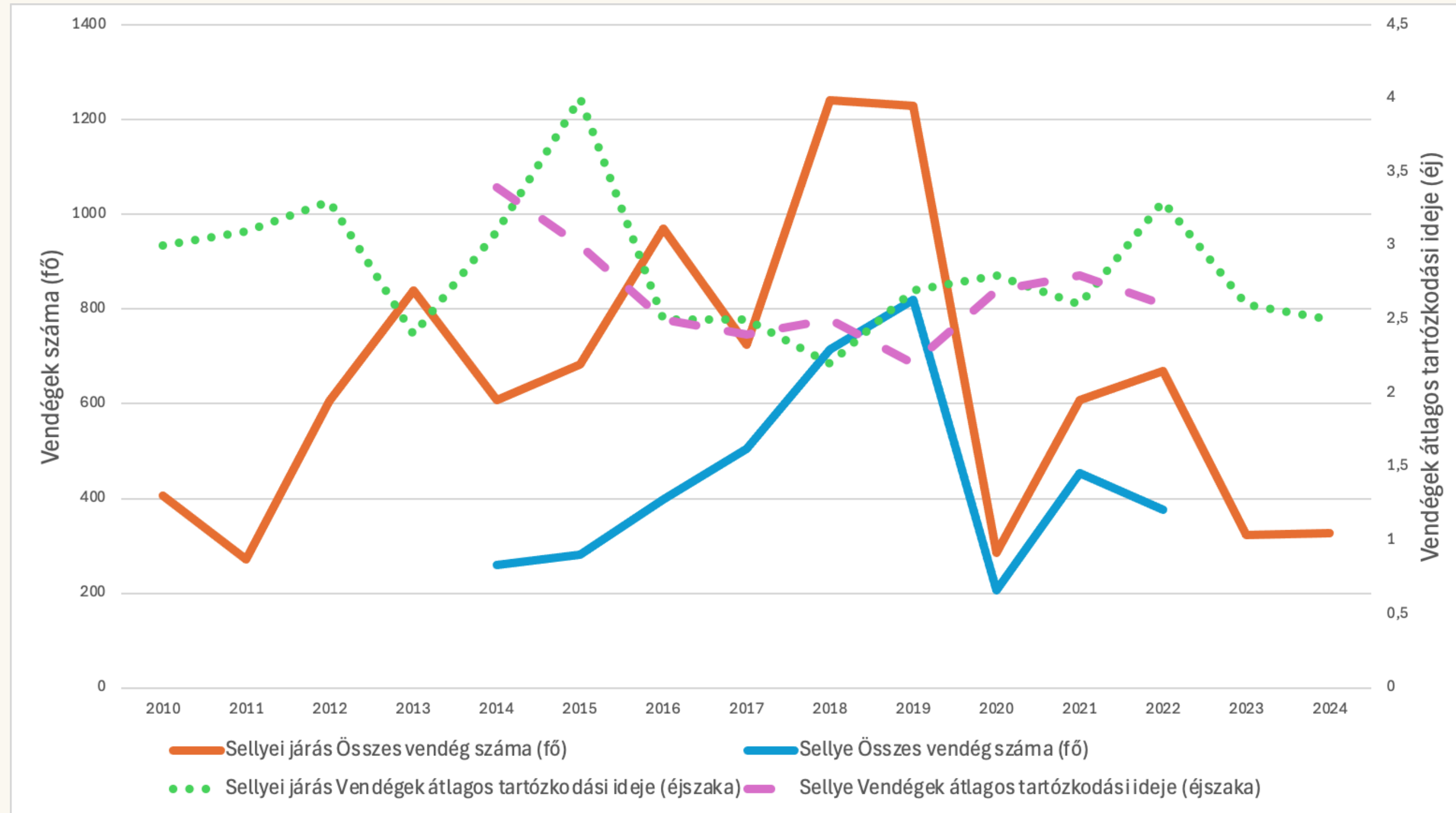


A sellyei termálfürdő megújulását egy impozáns **új fogadóépület** is erősítené, amely modern, vendégbarát környezetben fogadná az érkező látogatókat. Az épületben tágas előcsarnok, korszerű pénztár- és információs pult, valamint üzletek és büfé kapna helyet, így a vendégélmény már a belépéskor korszerűbb színvonalon kezdődne. A fogadóépület egyszerre biztosítana praktikus szolgáltatásokat és esztétikus, kortárs arculatot, amely méltó belépőt kínálna a fürdő teljesen megújult világába





A SELLYEI JÁRÁS ÉS SELLYE FONTOSABB VENDÉGFORGALMI MUTATÓI A SZÁLLÓVENDÉGEK VONATKOZÁSÁBAN





TOVÁBBI TURISZTIKAI VONZERŐK SELLYÉN



Kiss Géza Ormánsági
Múzeum és Skanzen



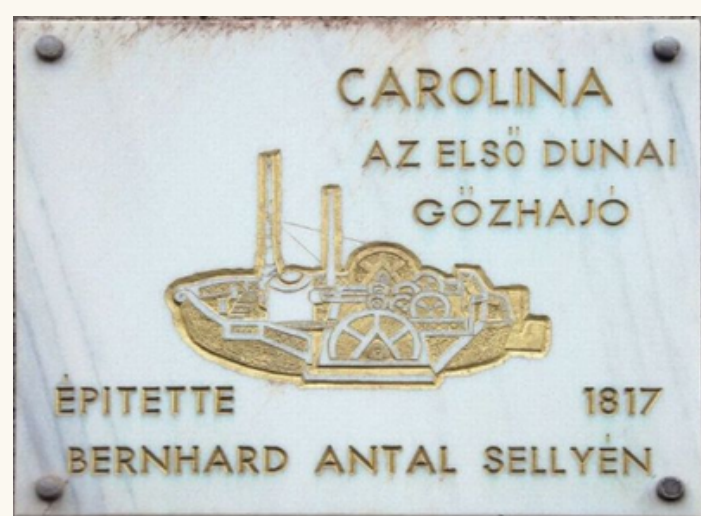
Csónakázó tó és kemping
(aktív turizmus)



Gürü-tó (horgásztó)



Ormánsági gímszarvas



Kis-rét (kiszáradó láprét)





Biztonságos befektetési környezet

Sellye stabil önkormányzati háttérrel, elkötelezett helyi közösséggel és kiszámítható működési feltételekkel kínál nyugodt alapot a hosszú távú beruházásokhoz.



Fejlődésre kész város

A megkezdett infrastrukturális és gazdasági fejlesztések bizonyítják, hogy Sellye nyitott és befogadó a jövőorientált kezdeményezésekre.



Egyedi értékajánlat

Sellye különlegessége, hogy a természeti kincsek és a történelmi örökség összhangban található a modern ipari és turisztikai lehetőségekkel, így egyszerre kínál életminőséget és üzleti potenciált.

SELLYE - AHOL A LEHETŐSÉG OTTHONRA TALÁL

Sellye a jövőbe tekintő település, amely a múlt értékeire és a természet közelségére építve kínál kiszámítható háttérrel a fejlesztések megvalósításához. Itt a nyugodt, családi életminőség és a gazdasági lehetőségek különleges harmóniában találkoznak: a befektetők egyszerre élvezhetik a stabil helyi közösség erejét, a határmenti elhelyezkedés adottságait és a gazdag turisztikai potenciált. Aki Sellyébe fektet, nem csupán egy városban lát lehetőséget, hanem egy egész térség fejlődésének részese lehet. Egy új befektetés egyszerre jelent üzleti előnyt és hosszú távú közös értékteremtést.





Sellye Város Önkormányzat

LÉPJEN VELÜNK KAPCSOLATBA!



+36 73 580 900



hivatal@sellye.hu



www.sellye.hu



7960, Sellye, Dózsa Gy. u. 1.

