

# ОБНОВА ВРЊАЧКЕ БАЊЕ И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА

## REGENERATION OF VRNJAČKA BANJA AND SUSTAINABLE TOURISM DEVELOPMENT

### Резиме

Развој Врњачке Бање је био динамичан, од модненске бање, преко бање масовног лечилишног и других видова туризма до данашње бање - привредног центра општине са врло разнородним функцијама и интересима. Новим Генералним планом направљен је покушај да се контролише простор и задовоље многи разнородни интереси. Намера је била да се активира шири простор Бање од центра до периферије и да се она сагледа у широком окружењу. Одрживи развој као синтагма је неостварив ако се у његову примену не укључи и низ инструмената друштвене акције, али кроз договор који тражи перманентно деловање. У овом контексту Генерални план није кочица већ добра основа, са доста флексибилности за креативну локалну управу.

**Кључне речи:** бања, Генерални план, одрживи развој, туризам

### Abstract

The development of Vrnjačka Banja has always been dynamic, starting with its reputation of an elite spa, followed by being a spa for mass medical and other tourist purposes, all up to present days when Banja became the economic centre of its municipality, qualified by a number of various functions and interests. With the latest Master Plan for Vrnjačka Banja, the attempt was made to have a better control over space and to meet most of the partial interests. The aim was to "activate" wider area of Banja from central parts to the periphery, and to comprehend Banja in its wider context. Sustainable development as a tall order cannot be attained if its application does not involve a number of other instruments of public action, or if it is not in sync with reaching a consensus, which would require a permanent action. In such a context, Master Plan is not an obstacle but a solid basis with significant flexibility for a creative local government.

**Key words:** spa, Master Plan, sustainable development, tourism

### Увод

Сагледавати данас Врњачку Бању као бањско-туристичко место, центар општине, привредно пословни центар није исто као у време када се она формирала и каснији развој какав је имала. Разлике су значајне у сваком смислу.

Бања се прво оформила као лечилиште затим као моденско место за лечење и одмор у коме су постојале две категорије корисника: бања за богаташе и бања за сиромашне. Данас је видно физичко наслеђе оне богатије Бање са вилама, парковима а мање су видни они делови са скромним квартирима и пансионима ниског стандарда.

Други период развоја Бање је било доба масовног коришћења здравствених услуга: изградња великих хотела, здравствених установа за лечење и рехабилитацију радника и широких маса по повољним условима, или на терет социјалног осигурања. Овај период је значајно изменио изглед модненске бање и увео масовно коришћење и туристичку понуду широких размера и врста:

- здравствени туризам,
- спортско рекреативни туризам,
- културно-манifestациони туризам,
- сеоски туризам,
- ловни туризам,
- транзитни туризам, и
- остале видове туризма (конгресни, излетнички, еколошки и сл.).

Трећи период наступа стагнацијом масовног туризма и увођењем приватних малих привредника. Потражња за разним типовима апартманима: од услужних до приватних, ствара се нови слој поседника из разних слојева друштва. Прошло је време оних инвеститора који ће изградити вилу само за своје потребе, прошло је и време масовног државног помагања, али интерес за Бању је остао и он се исказује на нов индивидуални начин, кроз низ појединачних интереса и потреба које треба ускладити.

У овом задњем периоду Бања је доживела деградацију неодмереним попуштањем, у смислу непримерене изградње, али и неодмереним забранама које су успоравале развој. Управо, у нечем између, умереном или договорно усмереном, покушано је да се инструментом новог Генералног плана омогући даљи развој Бање којим би њен карактер али и њена потенцијална снага били подржани, како у очувању идентитета тако и у развоју. Заустављање промена није био саставни део концепта, јер је неприродно за живот Бање петрифицирати стање у коме се налази.

Сасвим је јасно да су промене неизбежне и да је основни циљ поставити структуру и хијерахију проблема и циљеве који ће координирано да омогуће услове за развој који је неопходан да би Бања остала по свим начелима: као бањско-туристичко место, као општински центар и као пословно-привредни амбијент за своје житеље.

## ОСНОВНЕ ПОСТАВКЕ И КОНЦЕПЦИЈА ОБНОВЕ И УРЕЂЕЊА ВРЊАЧКЕ БАЊЕ

Нови Генерални план је урађен због неколико основних проблема које је требало решити: велика бесправна градња је угрозила неке од поставки претходног плана а нарочито саобраћајне коридоре; требало је преиспитати намену површина у циљу нових захтева тржишта а истовремено по могућству уклопити нелегално изграђене објекте; кориговати модалитете примене плана како не би долазило до различитих тумачења; преиспитати решења инфраструктурних система у односу на нове потребе и могућности реализације; редефинисати потес бањског парка као и неке појединачне проблеме.

Основни циљеви о којима се водило рачуна током израде Генералног плана Врњачке Бање 2005-2021 били су (Сл. 1):

- очување амбијента бањског места;
- повећање зелених површина на ширем простору Бање;
- дефинисање границе парка који треба ставити под одговарајући степен заштите;
- формирање саобраћајних прстенова по ободу централне зоне и сабирних простора за паркирање возила;
- отварање могућности изградње нових разноврсних садржаја за стално и повремено становање по ободима централне зоне и на широј територији подручја насеља;
- биоклиматски принципи пројектовања;
- решење инфраструктурних система, нарочито водоснабдевања, канализационе мреже и гасне мреже; и
- остварење везе Бање са реком Западна Морава.

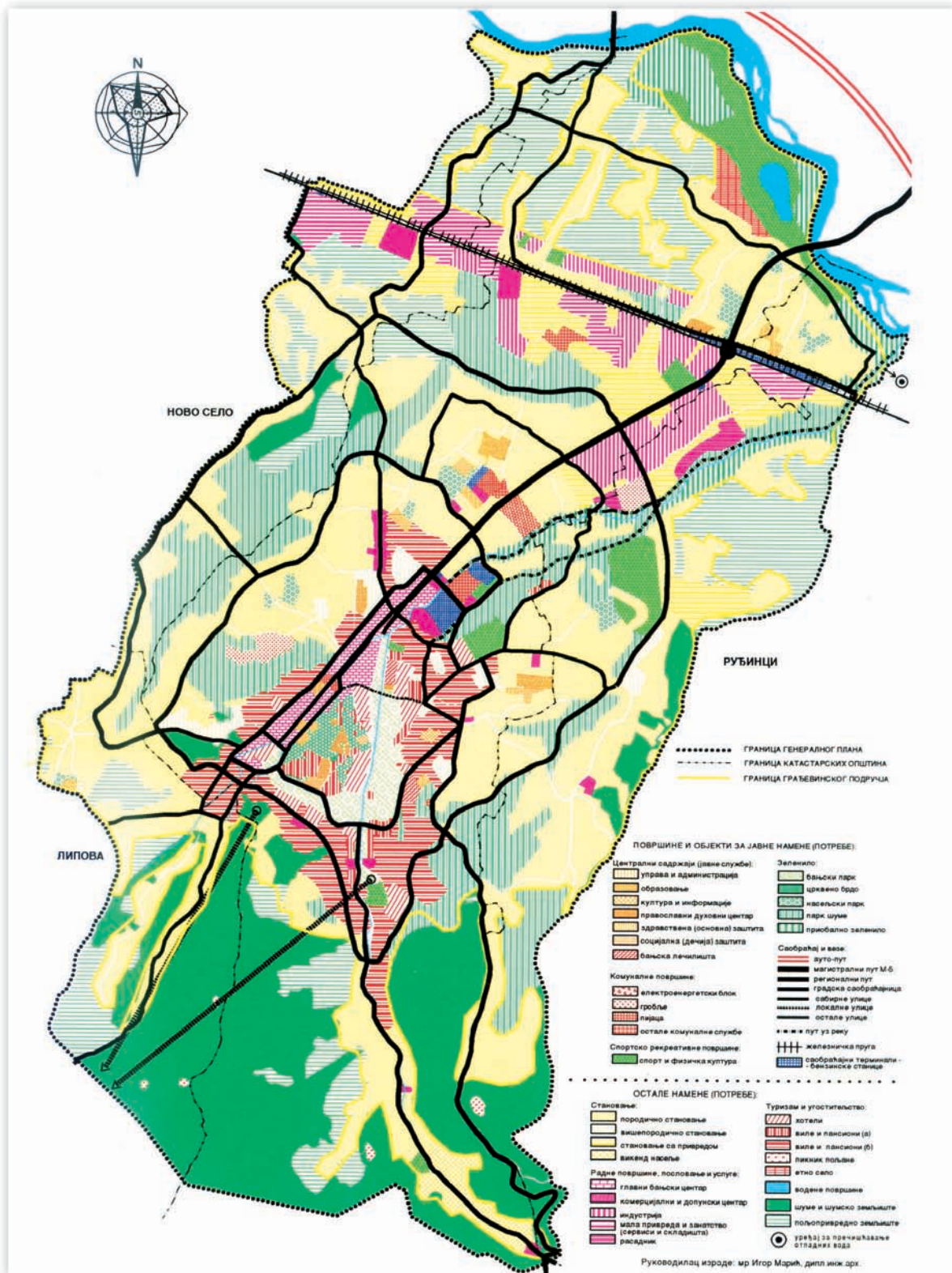
Сл. 1

**Детаљна намена површина са јавним и осталим површинама**

Извор: Генерални план Врњачке Бање 2005-2021.

**Detailed land-use structure with public and other areas**

Source: Master Plan of Vrnjacksa Banja 2005-2021



## Очување амбијента бањског места - основне поставке

У циљу очувања амбијента простор Генералног плана је подељен на четири зоне са подцелинама. Зоне су фомиране тако да чине просторно функционалне целине које се лако препознају у простору и имају јасно дефинисане односе са суседним целинама. Тако зона 1. коинцидира са простором проглашеним за бањско место. Зона 2 представља западни део бање са источном оријентацијом а зона 3 је источни део са западном оријентацијом. Зона 4 је простор села Врњци. Зоне 2 и 3 су ободне зоне које су са једне стране у непосредном контакту са центром, а са друге стране чине рубну зону Бање. Зона четири је посебна и одвојена целина између магистралног пута Краљево-Крушевац и Западне Мораве (Сл.2).

● **Зона 1.** Обухвата централни део Врњачке Бање унутар кога се разликују подцелине: Црквено брдо (природни - културно - историјски заштићени амбијент), Бањски парк са окружењем (извори лековитих вода) и непосредно окружење ове две зоне са главним лечилишним, хотелским и другим јавним садржајима (пошта, дом здравља, постојећа пијаца, општинске службе и др.).

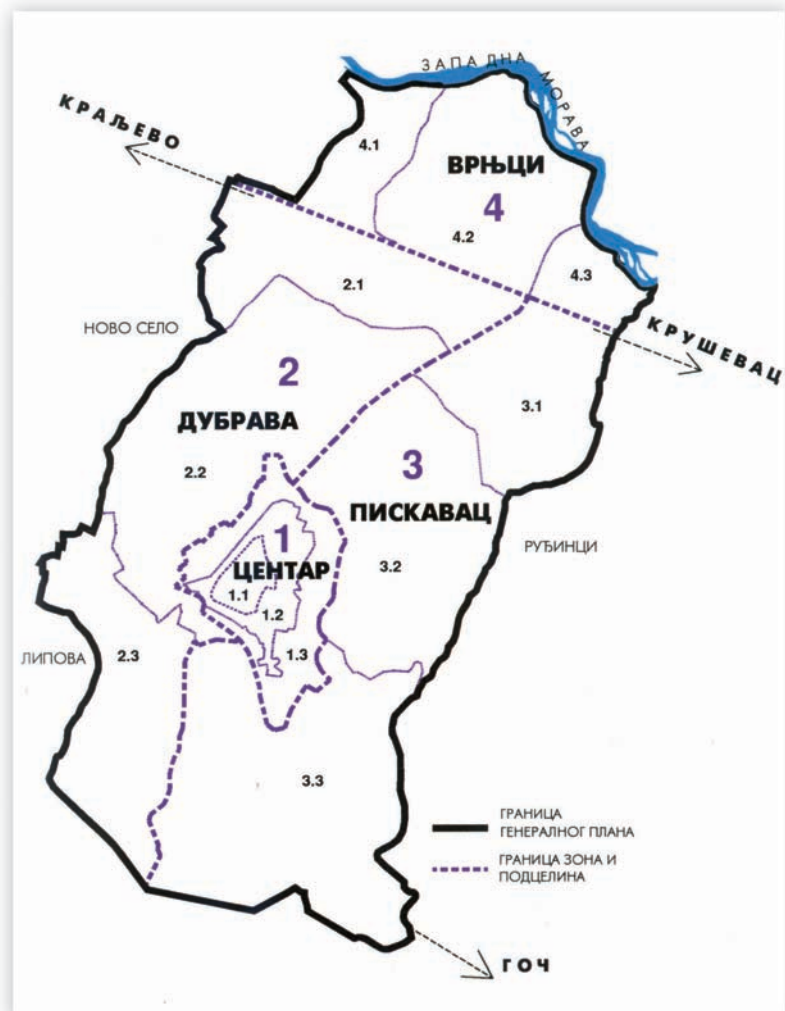
У оквиру ове зоне су најважнија заштићена природна добра: извори воде и паркови као и непокретна културна добра, и урбанистичка и архитектонска. Цела ова зона спада у подручје "Бање" (Уредба о

утврђивању подручја бање Врњачке Бање, "Сл. гл. РС бр.26/97"), односно подручје које посебно треба штитити.

У зони су заступљени различити садржаји администрације, угоститељства, културе, већи хотели, дом здравља, пијаца, лечилишта, виле и пансиони са становањем, пешачка зона, уређени водотоци Врњачке и Липовачке реке и други јавни и културни садржаји.

Све поменуте просторе треба унапредити, а нарочито укупни амбијент у овину кога би требало да се уклопе нови садржаји туризма и угоститељства, који би повећали атрактивност простора. Неопходно је реконструисати старе павиљоне, дотрајале објекте и дати им одговарајућу намену, као и постојеће зелене површине, пешачке стазе и рекреативне садржаје.

У овој зони нема простора за нову изградњу, осим неколико мањих интервенција и реконструкција започетих и оронулих или нефункционалних објеката, а могуће је продужити пешачку зону.



Сл. 2  
**Урбанистичке зоне и подцелине**  
Извор: Генерални план Врњачке Бање  
2005-2021.

**Urban zones and subdistricts**  
Source: Master plan of Vrnjacka Banja  
2005-2021

● **Зона 2.** Заузима простор западно у односу на централну зону и има правац пружања север-југ. Зона је подељена у три подцелине, различитих урбаних садржаја, Мезграја, Дубрава и Липова. Северни део зоне (Мезграја) ослања се на магистрални пут Краљево - Крушевац. Уз магистрални појас преовлађују производни садржаји који су планираним "Зеленим прстеном", који би требало да се формира око Бање, одвојени од зоне становања, становања са делатностима и спорта. Средишњи део зоне (Дубрава) је претежно намењен становању различитих густина (индивидуално и колективно) са свим пратећим социјалним и комуналним садржајима, као што су: школство, дечје установе, здравство, пијаца, гробље итд. Зелене површине нису занемарене ни у овој зони. Заступљени су насељски паркови, парк шуме као део "зеленог прстена", као и зелене баште унутар индивидуалног становања које су карактеристичне за Бању. Јужни део зоне (насеље Липова) је већим делом под шумом и пољопривредним површинама, док је изграђени део углавном намењен индивидуалном становању.

● **Зона 3.** Са три подцелине чини простор источно у односу на централно језгро, уздужног правца пружања (север-југ), као и зона 2. Разнолика конфигурација терена, различити урбани садржаји и степен постојећег зеленила условили су поделу зоне на три подцелине (Руђинци, Пискавац, Река). Прва подцелина (северни део зоне) препознатљива је по зони производних садржаја дуж магистралног пута и улице Кнеза Милоша, већој пољопривредној целини у залеђу и индивидуалном становању. Простор око Врњачке реке тренутно је неуређен али је ГП-ом осмишљен као зелени коридор ка Морави, са уређеним парк шумама и приобалним зеленилом, кроз који пролази пешачка стаза за немоторизовани саобраћај. Другу подцелину (средњи део) карактеришу становање, комуналне делатности, спорт и рекреација, хотели, зелене површине (парк шуме и приобално зеленило), секундарни допунски центри, школство, и велики централни паркинг простор. Посебно се истиче зелени простор тзв. Парк шума Рај ("Спортски центар Рај") са спортским теренима и предвиђеним туристичко-апартманским комплексом. Трећу (јужну) подцелину карактерише долина Врњачке реке и гребен Бачије. Доминантне су зелене површине у виду природних шума, парк шума са пикник пољанама, док је изграђени простор доста ограничен, без већих могућности ширења и претежно је заступљено индивидуално и викенд становање.

● **Зона 4.** Обухвата северни део ГП, простор између магистралног пута Краљево-Крушевац и Западне Мораве. Као и претходне зоне, и она је подељена на три мање подцелине. У односу на претходне зоне ова зона је по површини мања и морфолошки компактнија, тако да је и по садржају јединственија.

Западни део зоне (прва подцелина) је најмање изграђен, углавном, преовлађује пољопривредно земљиште, а будућа изградња је ограничена.

Средишњи део (друга подцелина) је најзанимљивији јер се ту планира највећи део нових туристичких садржаја. Уз магистрални пут и пругу планира се зелени појас, затим простор предвиђен за

индустрију, а централни део зоне чини пољопривредно земљиште и простор индивидуалног становања. Приобални појас предвиђен је за туристичке садржаје: спорт, рекреација, физичка култура, етно село и мање језеро (чија реализација зависи од санације и затварања постојеће лагуне у коју се сада испушта канализација и служи као депонија). Концепт развоја ових туристичких садржаја је од посебног значаја, како за атрактивност самог простора зоне, тако и за активирање туристичког потеза Гоч (планиране жичаре) који би преко Врњачке Бање (централно језро) и путем зеленог коридора (дуж Врњачке реке) изашао на простор Западне Мораве.

Источни део зоне (трећа подцелина) који се налази између трасе планираног прикључка на аутопут, магистралног пута, границе плана и реке Западна Морава, тренутно је најизграђенији. Уз магистрални пут се налази желеничка станица. У централом делу преовлађује становање. Планира се мањи насељски парк, а уз Врњачку реку и северно уз Западну Мораву, део зеленог коридора са парк шумом, пешачким стазама и стазама за бицикле.

## Повећање зелених површина на ширем простору Бање

Простор општине Врњачка Бања са преко 60% територије под шумом спада у ред најшумовитијих општина. Повећање зелених површина на ширем простору Бање нарочито у деловима који су природно озелењени и деловима пољопривредног земљишта које одваја привредне делатности од стамбених и централних садржаја, било је условљено самим значајем зеленила у очувању микроклиме као једне од најбитнијих компоненти, поред очувања воде, за egzистирање Бање. Непланска градња у последних десет-петнаест година довела је у питање однос изграђених и зелених површина.

У концепту развоја зелене инфраструктуре битно је било очување постојећег зеленила и формирање нових зелених површина, које би биле у функцији очувања микроклиме, заштите, туризма и сл.



**Билимарковића дворца - Замак културе**  
**Bilimarković Palace – Bastion of Culture**



**Rehabilitacioni centar i biveta "Topla voda"**  
**Rehabilitation Centre and water source "Topla voda"**



**Стационар "Меркур"**  
**Stationary centre "Merkur"**



**Панорамски поглед ка Морави**  
**Panoramic view on Morava**



**Извор минералне воде "Слатина"**  
**Mineral water source "Slatina"**

Основна поставка:

- очување постојећег зеленила тј. природних шума северних падина Гоча, у јужном делу ГП-а;
- формирање "зеленог прстена" у виду парк шума, заштитних шума и приобалног зеленила дуж постојећих речних токова Липовачке и Врњачке реке. "Зелени прстен" представља природни наставак постојеће шумске зоне Гоча, чини зону приобалног зеленила постојећих река, што подразумева и њихово регулисање, у северном делу представља заштитни појас између изграђеног и пољопривредног земљишта, затим зону заштите између индустријске зоне и пољопривредног земљишта и становања; "зелени прстен" се, углавном, поклапа са спољним, ободним "саобраћајним прстеном"; битно је нагласити да би ове шуме поред заштитне улоге имале и специфичне туристичке садржје;
- успостављање "зеленог коридора", то јест везе између Гоча, централног Бањског језгра и Западне Мораве, у виду пешачке стазе, стазе за бицикле, коње и друге видове немоторизованог саобраћаја.

Концепт ширења зелених површина по ободу, условљен је немогућношћу ширења постојећег Бањског парка. Изградња простора по ободу Бањског парка смањила је могућности његовог значајнијег ширења. Стога је најбитније дефинисати границе парка и његово стављање под одговарајући степен заштите.

## Формирање саобраћајних прстенова по ободу централне зоне и сабирних простора за паркирање возила

Формирање саобраћајних прстенова по ободу централне зоне и сабирних простора за паркирање возила условљено је, донекле, конфигурацијом терена, али у већој мери нефункционалношћу постојеће мреже. Постојање саобраћајних прстенова има подршку у концепту “одрживог развоја” и смањења саобраћајног оптерећења центра.

У смислу саобраћајног побољшања, предвиђена је реконструкција постојећих и формирањем нових саобраћајница у систем прстенова са посебним саобраћајним функцијама. Спољашњи прстен формиран је тако да врши дистрибуцију саобраћајних кретања између основних улазних праваца, тј. дистрибуцију саобраћаја с магистралног пута М-5 и регионалних путева Р -222 и Р-224 до ободних зона, заобилазећи шире урбано ткиво Врњачке Бање. Унутрашњи прстен је положен претежно на граници централног урбаног ткива и има улогу дистрибуције саобраћајних токова са спољашњег прстена до радних и стамбених целина на ободу најужег градског језгра. Централни прстен обухвата језгро изграђеног подручја и има улогу опслуживања основних централних функција и заштите историјског и природног наслеђа. Улога централне пешачке зоне проширује се формирањем посебних пешачко-бицикличких стаза према рекреационим потенцијалима Мораве и Гоча, чиме се остварује могућност дужих кретања и повећавају потенцијали за рекреацију на ширем простору, у складу са захтевима туристичке тражње за пешачка, ролер и бицикличка кретања.

План предвиђа и резервацију ширег коридора за основни улазни правац са магистралног пута М-5 ка центру Бање, где би се уз изградњу друге траке пута оставио простор за подизање обостраног дрвореда.

Просторним планом општине би се утврдила обилазница која би повезивала новопланирану трасу аутопута са туристичким простором Гоч-Копаоник.

Кућа у етно слилу  
Ethno-style house



Вила “Ђорђевић”  
Villa “Đorđević”





## Отварање могућности изградње нових садржаја

Поред трендовских садржаја секундарне и терцијарне намене, изузетно је важно отворити могућност разноврсних примарних садржаја који би отворили могућности боравка разноликих корисника. Треба омогућити изградњу нових разноврсних садржаја за стално и повремено становање по ободима централне зоне и на широј територији подручја насеља у виду пансиона, санаторијума, домова пензионера, рехабилитационих центара, центара специјалне намене. Најмање је користан постојећи тренд грађења малих станова за тржиште под називом "пансиони" пошто се они неорганизовано користе, имају низак ниво пратећих услуга и претежно су неискоришћени. Стимулисање изградње специфичних садржаја са комплетном услугом за широк дијапазон корисника је битан концепт даљег развоја Врњачке Бање.

### Биоклиматски принципи пројектовања - употреба обновљивих извора енергије

За грејање простора у Врњачкој Бањи користи се електрична енергија и класични извори енергије (угаљ, нафта) и делимично дрва. Велики број котларница на релативно малом простору емитују штетне гасове у централном делу града. У коришћеној документацији се говори да постоји редовна контрола ових извора загађења и контрола горива које се користи за грејање.

Подаци о проценту учешћа појединих енергетских извора за грејање и (делимично) хлађење за сада нису пронађени. Након последњег Пописа можда ће ови подаци бити ажурирани и доступни.

ГУП-ом Врњачке Бање предвиђена је гасификација. Овим би се добрим делом решио проблем загађења и побољшао квалитет ваздуха у зимском периоду, што је од изузетног значаја за развој зимског туризма.

Програми који се односе на штедњу енергије, енергетску ефикасност објеката и коришћење обновљивих извора енергије не постоје.

На подручју Врњачке Бање постоје потенцијали за коришћење обновљивих извора енергије, и то пре свега енергије сунца, ветра, биомасе, геотермалне енергије, енергије биогаса, топлотних пумпи, малих хидро-система, отпадне топлоте итд. Сваки од ових извора има своје специфичности и услове под којима је њихово коришћење економски оправдано.

Енергија произведена на овај начин је близу потрошача, што представља велику предност. Осим тога енергија која користи локалне изворе је погодна за приватни капитал, уколико постоје предуслови за ефикасно функционисање у енергетском систему. Цео овај концепт, уколико се добро осмисли и води, може да обезбеди уравнотежени развој Врњачке Бање и њеног ширег подручја, које излази из граница предвиђених ГУП-ом.

Решавање енергетских проблема у исто време је значајно и са еколошке тачке гледишта. Неопходно је да се смањи свако прекомерно трошење фосилне енергије сагоревањем и тако спречи претерана контаминација простора, што је посебно значајно за бањска места.

## ТУРИЗАМ

Идеја о повезивању Врњачке Бање и Копаоника преко Жељина и Гоча није нова. Програмом осавремењавања туристичке понуде (Група за туризам Центра за развој Генекса, 1991. год. и Републички Завод за развој 2003.год.) сагледани су сви услови за обједињене укупне туристичке понуде овог подручја чиме би се овај простор отворио за комплементарни туризам широке туристичке понуде. Овим Програмом дефинисане су четири туристичке зоне.

1. Рекреативно туристичка зона Гоч - Љуктен - Црни Врх,
2. Шумско-заштитна зона Гоча,
3. Рекреативно-туристичка зона Западне Мораве,
4. Ужа зона Врњачке Бање.

Рекреативно туристичка зона Гоч - Љуктен - Црни Врх, налази се на око 10 km јужно од Врњачке Бање и у зимским месецима би се користила као алпско и нордијско скијалиште, чиме би Врњачка Бања добила и карактер зимског ски-центра. У летњем периоду ова зона би се користила за излетнички и планински туризам.

Шумско-заштитна зона Гоча обухвата простране шуме са пропланцима који са својим биотичким, здравственим и естетским вредностима само употпуњују примарну туристичку понуду Врњачке Бање.

На основу природних карактеристика и њиховог значаја у оквиру туристичке валоризације произлази да су на овом подручју могуће следеће функције: туризам, шумарство, водоснабдевање, лов.

Рекреативно-туристичка зона Западне Мораве, обухвата слабо насељено приобаље ове реке и сматра се да ће значајно проширити понуду Врњачке Бање. Самим тим би се променила и структура посетилаца, а Програмом би се у овој зони предвиделе следеће функције: купалишно рекреативни комплекс, "мала" наутика и спортови на води, излетичке стазе, риболов и узгој рибе, лов и узгој дивљачи и ауто камп.

Ужа зона Врњачка Бање представља најзначајнији део ове туристичке регије. Са аспекта туристичке понуде интересантне су следеће зоне развоја: а) зона високо комерцијалне понуде Врњачке Бање, б) зона спорта и рекреације, в) трговинско пословна зона, г) шеталишна зона.



Кућа за одмор на Гочу  
Resort house on Goč

### ЗАКЉУЧАК

Новим Генералним планом омогућено је очување и развој функција бањског места кроз задржавање оригиналних вредности и допуну новим амбијентима и садржајима. Омогућена је обнова и уређење постојећег грађевинског фонда и земљишта, спречавање неконтролисане градње и стимулисање планске изградње бање и рубних подручја, очување и уређење отворених простора нарочито зеленила.

Сагледавањем историјско-урбанистичког развоја Бање и анализом постојећег стања и трендова, водећи при томе рачуна о прокламованим принципима одрживог развоја, претпостављени су параметри за могућност развоја Врњачке Бање. Генерални план је само један од инструмената за

развијању сагласју са принципима одрживог развоја. Није алфа и омега, већ само добар основ за активности. Неопходно је спровести низ других програма, акцијоних планова и одлука којима ће да се обезбеди да се очувају постојећи ресурси, изграде нових садржаја и очува простор и потенцијали за будућност. Управо однос Бање и окружења треба да буду окосница развоја, исто као и у микро елементу однос центра Бање и садашње периферије.

### Литература

Генерални план Врњачке Бање 2005-2021 (2005.) ("Службени лист општине Краљево", 12/05), ИАУС, Београд;

Дабић Д. (2003.) Туризам, рекреација и спорт, Експертиза за Генерални план Врњачке Бање 2005-2021., ИАУС, Београд;

Програм развоја општине Врњачка Бања 2005, (2005.) Републички завод за развој;

Програм осавремењавања туристичке понуде (1991.) Група за туризам Центра за развој Генекса;

Уредба о утврђивању подручја Бање "Врњачке Бање", ("Службени гласник РС", бр. 26/97).