

Tamara Gajić\*  
Aleksandra Vujko\*\*

## STANJE I EVALUACIJA SMEŠTAJNIH KAPACITETA NA VRŠAČKIM PLANINAMA

**Sažetak:** Razvijenost turističke ponude nekog prostora meri se, pored ostalog, i stanjem smeštajnih kapaciteta. Iako se nalaze u rezervatu retke prirodne lepote, smeštajni kapaciteti Vršačkih planina mahom su prazni, napušteni, a prostorni razmeštaj nije srazmeran potrebama turista i kvalitetu resursa. Predmet istraživanja bili su smeštajni kapaciteti duž označenih turističkih staza na prostoru Vršačkih planina. Cilj rada bio je istraživanje postojećeg stanja materijalne baze na planini i dolaženje do podataka u kojoj meri materijalna baza utiče na turizam. Pri istraživanju je korištena metoda istraživanja na terenu sa tehnikama prikupljanja podataka na terenu (razgovor, anketa i lično iskustvo). Došlo se do zaključka da su postojeći smeštajni kapaciteti neravnomerno raspoređeni, a kako je važnost smeštajnih kapaciteta u turizmu posebno naglašena, jasno je da budućnost turizma na planini pre svega zavisi od predstojećih koraka donosilaca odluka u hotelijerskoj industriji.

**Ključne reči:** materijalna baza, smeštajni kapaciteti, hotelijerstvo, Vršačke planine.

## STATE AND EVALUATION OF ACCOMMODATION CAPACITIES IN THE VRŠAC MOUNTAINS

**Abstract:** The development of tourist offer within a certain area can be measured, among other things, with the condition of accommodation capacities. Even though they are located in the nature reserve of the rare natural beauty, accommodation capacities of the Vršac mountains are mostly empty and abandoned, and the spatial disposition is not proportional to the tourists' needs and quality of resources. The topic of this research were the accommodation capacities along the marked tourist paths within the area of The Vršac Mountains. The aim of this paper was the research on the current state of the material base of the mountain tourism and to obtain data on the impact of material base on tourism. During the research, the following methods

---

\* Dr Tamara Gajić, profesor, Visoka poslovna škola strukovnih studija, Novi Sad, e-mail: gajic\_tamara@yahoo.com.

\*\* Dr Aleksandra Vujko, istraživač, Prirodno-matematički fakultet, Novi Sad, e-mail: aleksandravujko@yahoo.com.

*were used: field research, with the field data gathering techniques: interview, survey, personal experience. The conclusion was reached that the current accommodation capacities are unequally distributed, and, as the importance of accommodation capacities in tourism is specially highlighted, it is clear that the future of mountain tourism depends primarily on the forthcoming steps of the decision makers in the hospitality industry. Since it is complicated to get the building permit in the protected area, the best solution is to rearrange and to reopen the existing accommodation facilities.*

**Keywords:** *the material base, accommodation capacities, hospitality, The Vršac Mountains.*

### **Uvod**

Kako u jednoj turističkoj regiji celokupna teritorija ne može biti namenjena razvoju turizma, uži obuhvati ili po prostornoj hijerarhiji niže jedinice, nazivaju se zonama. Svaka zona je sastavljena od većeg broja domena, a turistički karakter pojedinoj zoni daju namena, sadržaj i struktura njenog prostora. Moglo bi se reći da se najintenzivniji turistički procesi upravo i odvijaju u turističkim zonama i to, kako boravak i kretanje, tako i raznovrsne turističke aktivnosti u vezi sa atraktivnošću prostora. Osnovna karakteristika turističkih zona je, pored atraktivnih resursa i povoljnog položaja, koncentracija turističkih aktivnosti i smeštajnih objekata na jednom zaokruženom, unapred pripremljenom prostoru, radi ostvarenja većih privrednih učinaka (Jovičić, 1991; Čomić, 1997; Kosar, 2002; Medlik, Ingram, 2002). Dakle, turističke zone predstavljaju najatraktivnije prostore u regiji bez postojanja neke univerzalne optimalne veličine. Kada su turističke zone u pitanju, jasno je da se radi o takvim zonama u okviru kojih se odvijaju različite turističke aktivnosti, ali na unapred pripremljenim stazama. Dužina pojedine staze zavisiće od toga šta se nalazi unutar određene zone, ali i od smeštajnih kapaciteta kao osnovnih elemenata turističkog boravka na nekoj destinaciji. Predmet istraživanja bili su smeštajni kapaciteti duž turističkih staza na prostoru Vršaćkih planina, unutar dve turističke zone koliko ih na Vršaćkim planinama ima (Vujko, 2011). Cilj rada bio je istraživanje postojećeg stanja smeštajnih kapaciteta na planini i da se dođe do zaključka u kojoj meri oni mogu uticati na dužinu boravka na planini, imajući u vidu potencijale kojima planina raspolaže.

### **Metodologija istraživanja**

Metodologija rada je podrazumevala terensko istraživanje i prikupljanje podataka direktnim ispitivanjem menadžera, radnika i vlasnika hotelijerskih objekata, ali i drugih, neposrednih pružalaca ugostiteljskih usluga, kao što su: turističke organizacije opština, razni klubovi, društva i savezi. Takođe je primenjen komparativni metod sa rezultatima drugih studija slučaja. U delu provere inovativnosti i opravdanosti ideje postavljanja sistema staza korišten je i intervju sa stručnjacima. Proces istraživanja materijalne baze (sistem staza i smeštajni kapaciteti) za turizam na prostoru Vršaćkih planina zahtevao je i detaljno istraživanje interneta i razgovore s receptivnim

agencijama. Kada su dobijeni podaci analizirani, ustanovljena je ukupna materijalna baza turizma na prostoru Vršачkih planina.

## Rezultati i diskusija

Razvijenost turističke ponude nekog prostora meri se, pored ostalog i stanjem smeštajnih kapaciteta. Kada su Vršачke planine u pitanju, važno je istaći da je za turizam cela teritorija podeljena u dve zone (Vujko, 2011) i da se smeštajni kapaciteti unutar pojedinih zona umnogome razlikuju, kao i to da je njihova koncentracija u potpunosti nesrazmerno raspoređena.

### Smeštajni kapaciteti prve zone

Ukupna dužina staza unutar prve zone bila bi oko 40 km, uređenih u dve karakteristične staze. Obe staze prolaze kroz planinu tako da je ova zona prilično siromašna smeštajnim kapacitetima na samoj planini. Međutim, dobra strana stanja smeštajnih kapaciteta planine ogledala bi se u samoj blizini grada Vršca. Dakle, postojeća struktura smeštajnih kapaciteta prve zone Vršачkih planina izgledala bi ovako: hoteli „Vila breg“ i „Srbija“, motel „Vetrenjača“, pansioni „JAT“, odmaralište „Dom Crvenog krsta“, planinarski dom „Široko bilo“, kamp prostor porodice Obradović kao i brojna privatna domaćinstva.

*Hotel „Vila breg“* je kategorizovan kao hotel s pet zvezdica, a nalazi se na zelenim obroncima Vršачkih planina, posebno je upadljiv u nepreglednoj banatskoj ravnici, na 170 metara nadmorske visine i obuhvata 7200 m<sup>2</sup> prostora, okruženog sa 4000 m<sup>2</sup> predivno aranžiranih vrtova. Ukupan kapacitet čine 5 apartmana, 35 dvokrevetnih soba sa francuskim ležajem i 8 dvokrevetnih soba. Sve sobe i apartmani pružaju izuzetan komfor, raspolazu raskošnim kupatilom sa podnim grejanjem, zasebnim regulatorima centralnog sistema klimatizacije, stalnom i brzom internet konekcijom, poseduju TV, elektronski sef, kao i mini-bar. Restoran internacionalne i domaće kuhinje, raspolaze sa 120 unutrašnjih i isto toliko mesta na delimično pokrivenoj terasi sa vrtom. Hotel poseduje i spa centar koji se sastoji od dva bazena, unutrašnjeg sa grejanom vodom i spoljašnjeg, a osim toga poseduje i 2 kade sa hidromasažerom, fitnes salu sa najmodernijim spravama, 2 finske saune, tursko parno kupatilo, 2 sobe za masažu, solarijum, 2 sobe za meditaciju i kafe-bar, a sve usluge spa centra uključene su u cenu noćenja. Prema subjektivnim podacima, dobijenim od menadžmenta hotela, u hotelu su najčešći gosti poslovni ljudi.

*Hotel „Srbija“* se nalazi u samom centru grada, a kategorizovan je kao hotel sa tri zvezdice koji raspolaze sa 85 soba, kao i sa salama i opremom za održavanje seminara i kongresa, velikim restoranom za proslave i nizom manjih prostora za koktele i manje sastanke. Hotel pruža povoljne uslove za organizovanje raznih oblika poslovnih sadržaja. U hotelskom restoranu površine gotovo 300 m<sup>2</sup> moguće je organizovati raznovrsne skupove, proslave, koktele, bankete, ili svečane večere do 150 osoba. S obzirom na svoj položaj i cene, u hotelu se povremeno smeštaju manje grupe biciklista

i planinara, a ako je suditi na osnovu subjektivnih podataka, onda je ovo hotel koji svoje poslovanje dobrim delom usmerava u pravcu sportsko-rekreativnog turizma. Naime, ovo je jedini objekat od svih do sada spomenutih koji u svojoj redovnoj ponudi ima i ponude bazirane na biciklizmu (staza „zagrevanje“, staza „kratko, ali slatko“, staza „okolo-naokolo“ i dr.), planinarenju i rekreaciji u prirodi (jahanje, streličarstvo, slobodno penjanje, paintball, letenje motornim zmajem i dr.). U ponudi hotela su i iznajmljivanje bicikala, servis i oprema, karte planine i okoline, kao i specijalizovani biciklistički vodiči.

*Pansion „JAT“* je kategorizovan sa tri zvezdice, smešten u krugu Pilotske akademije, okružen zelenilom i ugodnim vazдушnim strujama sa Vršačkih planina, na izlazu iz Vršca u pravcu Gudurice. Kapacitet pansiona je 105 ležajeva u jednokrevetnim, dvokrevetnim i trokrevetnim sobama s kupatilom, a poseduje i TV i telefon. Tu su i dva specijalizovana restorana: „Ikar“ sa tri zvezdice i „Flajt klub“. Sportskim ekipama na raspolaganju je sportska dvorana i otvoreni tereni (košarkaški, rukometni i odbojkaški). Sala je opremljena za košarku, odbojku, rukomet, stoni tenis i borilačke sportove. Specifičnost ovog sportsko-turističkog kompleksa je u tome što pruža mogućnost turistima da završe obuku u letnoj školi letenja, ili da posmatraju panoramu grada Vršca i okoline iz aviona. Za poslovne ljude obezbeđena je i taksi avijacija. Prema subjektivnim podacima, sportsko-rekreativni turisti koji borave u pansionu su ljubitelji letenja, bilo da su to oni koji pohađaju kurseve, ili oni koji u sklopu svog boravka u Vršcu žele da lete.

*Odmaralište „Dom Crvenog krsta“* je odmaralište koje se nalazi na Vršačkim planinama (na 375 metara nadmorske visine), oko 10 km udaljeno od Vršca, na prevlaci između Vršačke kule i Đakovog vrha. Dom poseduje 20 soba sa ukupno 96 ležaja, savremenu kuhinju, restoran, recepciju, ambulantu, konferencijsku salu, učionicu, TV kutak, otvorenu terasu, sportsko i dečje igralište i staze za šetnju. Sa svim karakteristikama pogodan je za rekreaciju, šetnju i odmor. Odmaralište se nalazi u sklopu gotovo svih planinarskih tura na planini i često je mesto kraćih pauza i odmora planinara i biciklista, ali sudeći prema subjektivnim podacima, u domu su često smeštene i grupe planinara, biciklista, te ljubitelja paraglajdinga.

*Planinarski dom „Široko bilo“* se nalazi na Vršački planinama oko 3 km južno od Vršačke kule i jedini je planinarski objekat na planini. To je zidana kuća sa podrumom, prizemljem i potkrovljem. U prizemlju je velika soba za ručavanje za oko 50 gostiju, 9 soba, kuhinja, kupatilo i WC. U blizini doma je 5 bungalova sa po dva ležaja. Ukupan kapacitet objekata je 50 ležaja. Dom ima centralno grejanje, u sali za ručavanje se nalazi peć na čvrsto gorivo, dok se bungalovi ne greju. Dom poseduje vodu za piće, a u neposrednoj blizini su i dva izvora pitke vode. Dom ima električnu struju i kompletan inventar za pripremu hrane. Otvoren je vikendom i ima domara. Omiljeno je mesto za odmor gotovo svakog posetitelja planine, a tokom letnjih meseci u njemu često borave grupe planinara i biciklista.

*Kamp prostor porodice Obradović* se nalazi na Vršачki planinama na otprilike 7 km od centra Vršca, u pravcu manastira Mesić i predstavlja idealan teren za kampere. Prostor održava porodica Obradović, a u planu je izgradnja mokrog čvora i elektro priključaka. U kamp prostoru se tokom letnjih meseci mogu naći grupe planinara, biciklista i ljubitelja prirode. Ukupna dužina staza unutar prve zone bila bi oko 40 km uređenih u dve karakteristične staze, a struktura smeštajnih kapaciteta prve zone može se videti u Tabeli 1.

**Tabela 1. Smeštajni kapaciteti u Vršcu i na Vršачkim planinama – prva zona (2010)**

<b>Smeštajni kapaciteti prve zone</b>		
<b>Osnovni smeštajni kapaciteti</b>		
<b>Vrsta smeštaja</b>	<b>Sobe</b>	<b>Ležaji</b>
Hoteli	133	400
Moteli	25	50
Pansioni	50	105
<b>Komplementarni smeštajni kapaciteti</b>		
Kampovi	do 100 šatora	200
Dečja i oml. odmarališta	20	96
Planinarski domovi i kuće	14	60
<b>Ukupno:</b>	<b>342</b>	<b>911</b>

*Izvor:* TO Vršac (2010).

U sklopu obe vršачke zone nalaze se i privatna domaćinstva u Vršcu koja se bave uslugom smeštaja turista i njihovom prehranom. Pregled privatnih domaćinstava može se videti u Tabeli 2.

**Tabela 2. Pregled prenoćišta po domaćinstvima privatnog smeštaja – Vršac**

Mesto	Privatna domaćinstva
Vršac	Balan Ivica, Bitoljska 14, tel.: 013/824-792
Vršac	Bogdan Aleksandra, Bokure 17, tel.: 013/250-931
Vršac	Bokšan Danka, Petra Drapšina 39, tel.: 013/806-174
Vršac	Đokić Siniša, Vojvode Mišića 63, tel.: 013/826-250
Vršac	Đurić Ljilja, Vršački breg, tel.: 013/836-688
Vršac	Jelovac Momir, Đakova 3, tel.: 013/820-521
Vršac	Kostić Živojin, Janka Halabure 16, tel.: 013/824-720
Vršac	Malinka Tankosava, Vinogradarski put 4, tel.: 064/168-00-09
Vršac	Marović Slobodan, Mate Matejić 19/1, tel.: 013/837-268
Vršac	Matanov Zlatko, Dimitrija Tucovića bb., tel.: 063/710-90-82
Vršac	Muču Petar, 2. oktobra 15, tel.: 013/898-215
Vršac	Mumin Aleksandar, Igmanska 19, tel.: 064/122-53-19

Izvor: TO Vršac (2010).

Iz Tabele 3 se može videti da su najslabijim ocenama ocenjivane aktivnosti u vezi sa pružanjem adekvatnih informacija o postojanju označenih staza i drugih objekata u okruženju, kao i nedostatkom adekvatnih karata i vodiča neophodnih za snalaženje turista u prostoru.

**Tabela 3. Ocena kvaliteta ponude smeštajnih kapaciteta na Vršačkim planinama – prva zona (2007–2011)**

Objekat	Oso blje	Hrana i piće	Higijena	Sadržaj	Uklopljenost u prostor	Info.	Uk.
Hotel „Srbija“	4	4	4	5	4	3	4,0
Hotel „Vila breg“	4	5	5	3	4	3	4,0
Motel „Vetrenjača“	4	4	4	4	4	2	3,6
Pansion „JAT“	3	3	3	2	2	2	2,5
„Dom Crvenog krsta“	4	3	3	2	5	2	3,1
Pl. dom „Široko bilo“	3	1	2	2	5	2	2,5

Izvor: TO Vršac (2010).

### Smeštajni kapaciteti druge zone

S obzirom na to da su duž turističke staze ove zone smeštena dva sela u kojima je moguća degustacija vina, ali i smeštaj i ishrana u autentičnom ambijentu, smeštajni

kapaciteti su trenutno mogući samo u domaćinstvima koja pružaju takvu vrstu usluga. Oni turisti koji ne žele smeštaj u privatnim domaćinstvima, mogu se vratiti u Vršac i boraviti u nekom od već spomenutih objekata.

Ukupna dužina staza unutar druge zone bila bi oko 25 km uređenih kao jedna karakteristična staza, a struktura smeštajnih kapaciteta druge zone može se videti u Tabeli 4.

**Tabela 4. Pregled prenoćišta po domaćinstvima privatnog smeštaja – Veliko Središte i Gudurica**

Mesto	Privatna domaćinstva
Veliko Središte	Podrum Đorđa Krstova, Železnička 41, tel.: 013/822-690
Veliko Središte	Podrum Vukašina Soćanskog, Železnička 57
Gudurica	Podrum Josifa Nedina, Gortana 22, tel.: 013/881-076
Gudurica	Podrum Hajnal Andraša i Snežane, Cankareva 24, tel.: 064/394-07-02
Gudurica	Podrum Selektu, Otona Župančića 73, tel.: 013/881-067

Izvor: TO Vršac (2010).

Meštani sela Veliko Središte i Gudurica tradicionalno se bave poljoprivredom i vinogradarstvom. U selu se vodi briga o zaštiti životne sredine, nema buke i zagađenja. Domaćinstva se nalaze u ruralnom okruženju, a objekti u kojima je moguć smeštaj su tipično seoski, tako da gosti imaju mogućnost da ostvare kontakt sa lokalnom realnošću, kulturom i običajima. Ukoliko se stigne u vreme ručka, domaćini preporučuju gulaš od divljači, kojom su šume i gudure oko sela prebogate, pa ih i lovci često posećuju (Romelić, Plavša, 2005; Stojanović, 2007).

## Zaključak

Iako se nalaze u rezervatu retke prirodne lepote, čistog vazduha i savršenog mira i tišine, odmarališta, hoteli, moteli i planinarski dom na Vršačkim planinama mahom su prazni ili nisu dovoljno popunjeni, što je odraz stanja ljudskog faktora. Jedan od zaključaka jeste i taj da je na planini veoma malo smeštajnih kapaciteta, a u pojedinim delovima ih ni nema. Iako je blizina grada Vršca dobra predispozicija za razvoj turizma na planini, ipak je nedostatak smeštajnih kapaciteta trenutno negativan aspekt razvoja. Prirodni resursi su osnova razvoja ruralnog, ali i svakog drugog vida turizma. Samo čista i nezagađena životna sredina može biti osnova za uspešno bavljenje turizmom. Prema tome, neophodno je raditi na razvijanju visokog stepena ekološke svesti i na dobijanju podrške i pomoći od lokalnog stanovništva u aktivnostima na očuvanju okoline (Bošković, i dr., 2011). Međutim, pored prirodnih i kulturnih predispozicija za razvoj turizma na nekoj destinaciji (Ahmetović-Tomka, 1995), jedan od ključnih faktora su i *smeštajni kapaciteti*. Da bi smeštajni kapaciteti na Vršačkim planinama ostvarili određenu dobit od turizma, biće im neophodan plan poslovanja. U sklopu ŠKOLA BIZNISA

planova u budućnosti, za objekte koji se budu opredelili za opstanak na tržištu, plan poslovanja podrazumevao bi povećanje broja izdanih soba i apartmana, povećanje broja gostiju, web strategiju (posebno se odnosi na internet), dobar marketinški plan, povećanje profita i kvalitet usluga. Kada je turizam u pitanju, činjenica je da svi pomenuti objekti moraju osigurati, kako kvalitetne usluge u objektu tako i mnoge prpratne usluge. To podrazumeva visok kvalitet objekata i usluga namenski prilagođenih potrebama različitih turista. Radi povećanja broja gostiju, ali i privlačenja gostiju van sezone, objekat bi trebalo da nudi i razne popuste i pogodnosti pri plaćanju, da osigura on-lajn rezervaciju soba, a kako vojvođanske planine predstavljaju destinacije koje su tek u razvoju, radi brze ekspanzije i proboja na tržište, objekti bi morali da ulože i značajna sredstva u marketing. Naravno, planovi ovih objekata u budućnosti, trebalo bi da se oslanjaju na trasiranje i obeležavanje prostora za bavljenje raznim aktivnostima. To bi na primer podrazumevalo da bi, ukoliko bi donosioci odluka u turizmu želeli da na prostoru Vršaćkih planina borave različiti turisti, strategija razvoja opštine morala bi da predvidi postojanje gradnje, ali i prilagođavanja postojeće materijalne baze. Ovo bi bio minimum koji bi trebao da postoji, a sve ostalo doprinosilo bi boljoj poslovnosti i predusretljivosti pružalaca usluga smještaja, hrane i pića (organizovanje izleta, vodička služba, servisne pogodnosti i dr.).

## Literatura

- [1] Ahmetović-Tomka, D., (1995) *Turizam u zaštićenoj prirodi – marketing koncepcija*, Novi Sad, Partizan.
- [2] Bošković, T., Andrić, N., Tomić, D., (2002) *Humani i finansijski resursi – činioci razvoja ruralnog turizma u AP Vojvodini*, „Škola biznisa“, br. 2/2011, Novi Sad, Visoka poslovna škola.
- [3] Čomić, Đ., Pjevač, N., (1997) *Turistička geografija*, Beograd, Savezni centar za unapređenje hotelijerstva-ugostiteljstva.
- [4] Jovičić, D., (1991) *Menadžment turističkih destinacija*, Zagreb, Ekonomski fakultet.
- [5] Kosar, Lj., (2002) *Hotelijerstvo*, Zagreb, Viša hotelijerska škola.
- [6] Medlik, S., Ingram, H., (2002) *Hotelsko poslovanje*, Zagreb, Golden market.
- [7] Romelić, J., Plavša, J., (2009) *Concept of the Creation of ecorural tourism destination on the example of Gudurica settlement*, Naučnostručni časopis iz turizma „Geographica Pannonica“, Vol. 9 (2005), Novi Sad, Prirodno-matematički fakultet.
- [8] Stojanović, V., (2007) *Vinski putevi Banata – Gudurica*, Naučnostručni časopis iz turizma „Gea“, br. 32, Novi Sad, Prirodno-matematički fakultet.



- [9] Vujko, A., (2011) *Fruška gora i Vršачke planine – sadašnje i buduće destinacije sportsko-rekreativnog turizma*, doktorska teza, Novi Sad, Prirodno-matematički fakultet.
- [10] [www.to.vrsac.com](http://www.to.vrsac.com).

*Primljeno: 14.06.2012.*

*Odobreno: 21.06.2012.*