

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu





KIVI Stratejik Planlama A.Ş.

www.kivi.com.tr

T: +90 850 532KIVI (5484)

E: info@kivi.com.tr

KIVI ÇALIŞMA EKİBİ

Koordinatör : Ömer YILMAZ

Proje Sorumlusu : S. İlayda BÜYÜKGAGA

Grafik Tasarım : Fırat SEYMEN



**T.C. KUZEY ANADOLU
KALKINMA AJANSI**
NORTH ANATOLIAN DEVELOPMENT AGENCY

Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası



Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu

“Bu Fizibilite Raporu Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı’nın desteklediği Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu Hazırlanması işi kapsamında hazırlanmıştır. İçerik ile ilgili sorumluluk Kivi Stratejik Planlama A.Ş.’ye aittir ve Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı’nın görüşlerini yansıtmaz.”



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER

TANIM VE KISALTMALAR	10
KISALTMALAR	10
TABLOLAR LİSTESİ	11
HARİTALAR LİSTESİ	12
GRAFİKLER LİSTESİ	12
PROJE ÖZETİ	16
a. Proje Kimlik Kartı	16
b. Projenin Gerekçesi	21
c. Projenin Tanımı ve Kapsamı	21
d. Fizibilite Etüdü Analiz Sonuçları	22
e. Projenin Etkileri	23
1. PROJENİN TANIMI ve KAPSAMI	26
1.1. Projenin Politika Dokümanlarına Uygunluğu	26
1.2. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat	31
1.3. Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi	32
1.4. Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi	32
1.5. Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar	34
1.6. Proje İhtiyacı/Talebi	34
1.7. Proje Alternatifleri	40
1.8. Teknoloji ve Tasarım	43

2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ	46
2.1. Fiziksel ve Coğrafi Özellikler	47
2.2. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı	55
2.3. Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler	81
2.4. Çevresel Etkiler	85
2.5. Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti	87
3. TALEP TAHMİNİ ve KAPASİTE SEÇİMİ	90
3.1. Varsayımlar	90
3.2. Talep Tahmin Yöntemi	91
3.3. Talep Analizi	94
3.4. Talep Tahmin Sonuçları	97
3.5. Kapasite Seçimi	98
4. YATIRIM TUTARI	106
4.1. Sabit Sermaye Yatırım Tutarı	107
4.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli	115
4.3. İşletme Sermayesi	115
4.4. Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı	116
5. PROJENİN FİNANSMANI ve FİNANSAL ANALİZ	120
5.1. Finansman Öngörüsü	121
5.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları	122
5.3. Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti	123

6. TİCARİ ANALİZ	126
6.1. Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar	126
6.2. Ticari Faydalar ve Maliyetler	128
6.3. Ticari Nakit Akış Tablosu	134
6.4. Ticari Fayda Maliyet Analizi	138
7. EKONOMİK ANALİZ	142
7.1. Ekonomik Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar	143
7.2. Ekonomik Faydalar ve Maliyetler	144
7.3. Ekonomik Fayda Maliyet Analizi	146
7.4. Maliyet Etkinlik Analizi	146
7.5. Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri	146
8. RİSK ANALİZİ	150
8.1. Duyarlılık Analizi	150
8.2. Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler	150
8.3. Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri	151
9. ÇEVRESEL ANALİZ	154
9.1. Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi	155
9.2. Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri	155
10. SOSYAL ANALİZ	158
10.1. Projenin Sosyal Etkileri	159
10.2. Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi	160
10.3. Bölgesel Düzeydeki Etkisi	161

11. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI	.....166
11.1. Proje Yürütücüsü Kuruluşlar ve Teknik Kapasiteleri	.....166
11.2. Proje Organizasyonu ve Yönetim	.....167
11.3. Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar	.....167
12. SONUÇ	.....170
12.1. Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar	.....170
12.2. Projenin Sürdürülebilirliği	.....171
12.3. Projeye İlişkin Temel Riskler	.....171
KAYNAKÇA	.....174
EK 1 - GÖRÜŞMELER ve GELİŞTİRME TOPLANTILARI	.....182
EK 2 - İYİ ÖRNEKLERİN İNCELENMESİ	.....190
EK 3 - KONSEPT PROJE ÇALIŞMASI	.....200
EK4. SAHA ÇALIŞMASI	.....210



TANIM ve KISALTMALAR

TANIM VE KISALTMALAR

KISALTMALAR

ABD: Amerika Birleşik Devletleri

ANRO: Ankara Turist Rehberleri Odası

ÇED: Çevresel Etki Değerlendirmesi

DPT: Devlet Planlama Teşkilatı

GSYİH: Gayrisafi Yurt İçi Hasıla

KASTOD: Kastamonu Turizm ve Otelciler Derneği

KSS: Küçük Sanayi Sitesi

KUZKA: T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı

MTA: Maden Tetkik ve Arama

OSB: Organize Sanayi Bölgesi

TP: Tabiat Parkı

TUREB: Türkiye Turist Rehberleri Birliği

TURYİD: Turizm Restoran Yatırımcıları ve Gastronomi İşletmeleri Derneği

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

UNWTO: Dünya Turizm Örgütü

WTTC: Dünya Turizm ve Seyahat Konseyi

YİD: Yap-İşlet-Devret

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Proje Analiz Sonuçları Özet Tablosu	20
Tablo 2. Daday İlçesi 2019 Yılı İklim Verileri (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)	52
Tablo 3. Daday İlçesinde Bulunan Göletler	55
Tablo 4. 2018 Yılı GSYH	56
Tablo 5. TR82 Bölgesinde Bulunan İllerin 2019 Yılı İhracat ve İthalat Değerleri	56
Tablo 6. Türkiye ve Kastamonu İşgücüne Katılma, İşsizlik ve İstihdam Oranları	57
Tablo 7. 2017 Yılı TR82 Bölgesi Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi ve Kademesi	57
Tablo 8. TR82 Bölgesi'nde Bulunan İllerin 2017 Yılı Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması	57
Tablo 9. Kastamonu İli Öne Çıkan Sektörler	58
Tablo 10. Kastamonu İline Ait İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Cari Fiyatlarla 2018 Yılı Gayrisafi Yurtiçi Hasıla	58
Tablo 11. TR82 Bölgesinde Bulunan Tarım Alanları	59
Tablo 12. TR82 Bölgesinde Bulunan İllerin Tarım Alanları	59
Tablo 13. Daday İlçesi Tarım Alanları	60
Tablo 14. Türkiye, TR82 Bölgesi ve Bölgede Bulunan İllerin Orman Varlığı	61
Tablo 15. TR82 Bölgesi Konaklama Tesisleri, Oda ve Yatak Sayıları	63
Tablo 16. TR82 Bölgesi Belge Türlerine Göre Tesis Sayıları	64
Tablo 17. Daday İlçesi Belge Türlerine Göre Tesis Sayıları	65
Tablo 18. Kastamonu İli Seyahat Acentaları	68
Tablo 19. Daday Nüfusu	81
Tablo 20. Kastamonu Çalışma Hayatı Verileri	81
Tablo 21. Kastamonu Gelir ve Servet Verileri	81
Tablo 22. Kastamonu Fert Başına Düşen Oda, Konut Verileri	82
Tablo 23. Kastamonu Sağlık Hizmetleri Verileri	82
Tablo 24. Kastamonu Eğitim Altyapısı Verileri	82
Tablo 25. Kastamonu Altyapı Hizmetlerine Erişim Verileri	83
Tablo 26. Kastamonu Kentinin Güvenli Olma Düzeyine Ait Veriler	83
Tablo 27. Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı (kişi)	95
Tablo 28. Regresyon Analizinde Kullanılan Bağımsız Değişkenler	95
Tablo 29. Regresyon Analizi Korelasyon Değerleri	97

Tablo 30. Talep Analizi Sonuçları	.....97
Tablo 31. Etüd ve Proje Giderleri	.....107
Tablo 32. İnşaat İşleri Giderleri	.....108
Tablo 33. İnşaat İşleri Giderleri Özet Tablosu	.....112
Tablo 34. Makine ve Donanım Giderleri	.....112
Tablo 35. Taşıt ve Demirbaş Giderleri	.....113
Tablo 36. Taşıt ve Demirbaş Giderleri Özet Tablosu	.....114
Tablo 37. Toplam Yatırım Tutarı	.....116
Tablo 38. Yatırımın Hurda Değeri	.....127
Tablo 39. Projenin Yenileme Yatırımları	.....127
Tablo 40. İşletme Dönemi Gelirleri Sabit ve Değişken Oranlar	.....129
Tablo 41. Tam Dolulukta İşletme Gelirleri	.....130
Tablo 42. Tam Dolulukta Günübirlikçiler İşletme Gelirleri	.....130
Tablo 43. Öngörülen Dolulukta İşletme Gelirleri	.....130
Tablo 44. İşletme Dönemi Giderleri Sabit ve Değişken Oranlar	.....131
Tablo 45. Değişken Oranlarla İşletme Giderleri	.....132
Tablo 46. Sağlıklı Yaşam Merkezi Personel Giderleri	.....133
Tablo 47. Ticari Nakit Akış Tablosu (Yatırım Dönemi-İşletme Dönemi)	.....134
Tablo 48. Ticari Nakit Akış Tablosu (İşletme Dönemi)	.....136
Tablo 49. Yıllara Göre Ekonomik Yarar Tablosu	.....145
Tablo 50. Duyarlılık Analizi Tablosu	.....150

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1. Karadeniz Bölgesi	48
Harita 2. Kastamonu İl Sınırları	48
Harita 3. Kastamonu Daday İlçe Sınırları	49
Harita 4. Proje Alanı ve Çevresi	49
Harita 5. Kastamonu İli Topoğrafik Harita	50
Harita 6. Kastamonu İli Deprem Fay Hattı Haritası	51
Harita 7. TR82 Bölgesi Ulaşım Ağı Haritası (kuzka.gov.tr)	78

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1 Kastamonu Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	80
Grafik 2 Regresyon Analizinde Kullanılan Bağımlı Değişken	94
Grafik 3 Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı	96
Grafik 4 Türkiye Tesislere Geliş Sayısı	96
Grafik 5 Katamonu Tesislere Geliş Sayısı	96
Grafik 6 Üç Farklı Duruma Göre Talep Analizi Sonuçları	98



PROJE ÖZETİ

PROJE ÖZETİ

Fizibilite raporu yatırımlar için hazırlanan çalışmaların bütünüdür. Bu çalışmalar yatırımın yapılması durumunda projenin karlılığını gösteren raporlamadır. Yatırımın ne kadar “yapılabilir” olduğunu ifade eden, planlanan yatırımla ilgili teknik ve finansal araştırmalarla birlikte sosyal ve çevresel analizleri de içeren belgelerdir.

Bu rapor, Kastamonu Daday ilçesinde yapılması planlanan Sağlıklı Yaşam Merkezi'ne ait ön fizibilite çalışmalarını içermektedir.

Bu bölüm -Proje Özeti- “Proje Kimlik Kartı, Projenin Gerekçesi, Projenin Tanımı ve Kapsamı, Fizibilite Etüdü Analiz Sonuçları ve Projenin Etkileri” ana başlıkları altında Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu'nun özeti niteliğindedir.

a. Proje Kimlik Kartı

i. Temel Proje Verileri

Fizibilite çalışması yapılan projeye ait temel proje verileri şu şekildedir:

- **Proje Adı:** Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu
- **Sektör:** Turizm Sektörü
- **Proje Sahibi Kuruluş:** T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı
- **Uygulama Yeri:** Daday / Kastamonu
- **Uygulayıcı Birim:** Özel Sektör
- **Maliyet ve Temel Kalemler:** 33.801.349,77 TL
- **Planlanan Çıktılar:** Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi (Konaklama Tesisi)

ii. Amaç ve Gerekçe

Bölgenin potansiyel gelişme alanlarından biri olan turizm sektörü; emek yoğun bir sektör olarak istihdam yaratmakta, sektörel gelişmeleri tetiklemekte, kentlerin yaşam ve mekân kalitelerinin yükseltilmesine etki etmekte, bölgeler ve kentlerin tanınırlığını artırmakta, ülke ve dünyayla bütünleşmesini sağlamaktadır.

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Çalışması, turizmin önemli bir alt sektörü olan sağlık turizmi kategorisi içinde yer alan sağlıklı yaşam turizminde; Mevcut durumu, değerleri ve paydaşların beklentilerini değerlendirmek; teknik ve finansal açıdan analizler yaparak, yatırımın istenilen hedefe ulaşım ulaşılamayacağı belirlemek amacındadır.

Bu kapsamda fizibilite çalışması, inşaa edilmesi planlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesine altlık oluşturacaktır.

Fizibilite raporu hazırlanan projede; bölgenin potansiyel gelişme alanlarından biri olan turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlamak, kent cazibesi ve marka değeri arttırmak ana hedef olarak benimsenmektedir. Bu sebeple yaratacağı etkinin, bölgenin sosyo- ekonomik yapısına ve Kastamonu ilinin turizm potansiyeline katkı sunması beklenmektedir.

iii. Yapılan İş Tanımı

Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu çalışmaları; ilke olarak, bu işe ilişkin Özel Teknik Şartnamede (İş Tanımı) sözü edilen sıralama ve süreçlere uygun olarak yapılmaya çalışılmıştır. Bununla birlikte, bazı aşamalarda ve teknik konularda ek ayrıntı ve süreçlere de girilmiştir. Tanımlanan amaçların karşılıklarını bulabilmesi ve uygulanabilir olması amacı ile çalışma kapsamında aşağıdaki adımlar izlenmiştir.

Fizibilite raporunda yer alan veriler, analizler ve değerlendirmeler aşağıdaki çalışmalar çerçevesinde belirlenmiştir:

- Literatür taraması (araştırmalar, mevcut plan ve programlar, doğal ve kültürel miras değerlerinin envanter incelemesi)
- Teknik gezi ve gözlemler
- Mevcut durum analizi
- Konsept Mimari Proje
- Paydaş görüşleri (bölgedeki kamu kurumları, özel sektör ve STK temsilcileriyle yapılan derinlemesine görüşmeler ve geliştirme toplantıları)

Uzmanlardan ve paydaşlardan gelen önemli girdilerle Kastamonu turizm eğilimlerinin temel konuları belirlenmiştir. Kamu kurumları ve sektör paydaşları çalışma sürecinde rol oynamıştır. Süreç boyunca paydaşlarla iletişim kurulmaya çalışılmış ve önerilerinin toplanması sağlanmış ve çalışmanın katılımcı bir rapor şeklinde hazırlanması hedeflenmiştir. Sahada elde edilen verilerin işlenerek haritalara, grafiklere, istatistik verilere dönüştürülmesi ile oluşturulan bu çalışma; işin niteliğine göre uygun analiz metotları ve modellemelerle desteklenmiştir.

Kastamonu ili ve çevresine ait rapor ile ilişkili ulaşılabilen tüm üst ve alt ölçekli literatür çalışmaları, planlar, projeler, raporlar ve kitaplar taranmıştır. Sağlık turizmi sektöründe dünyadaki gelişmeler ve eğilimler incelenerek, bunların ülkemize, bölgeye ve Kastamonu'ya yansımaları ile süreç içindeki gelişmeler değerlendirilmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda ulusal ve uluslararası karşılaştırmalara yer verilerek Kastamonu turizm sektörünün mevcut durumu ele alınmış ve potansiyeli değerlendirilmiştir.

iv. Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki (Kalkınma Planı, Ulusal Strateji Belgeleri, Stratejik Plan vb.)

Rapor kapsamında ön fizibilitesi yapılan proje: “Sağlıklı Yaşam” odaklı bir otel projesidir. Bir otel yatırımının başarılı sayılabilmesi için birçok kriter dahilinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda projenin sektörel ve bölgesel politikadaki yeri gibi projenin arka planını oluşturan verilerin incelenmesi önem arz etmektedir.

Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinde, turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlamak ve kent cazibesinin artırılması temel amaçlar arasında yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu proje, aşağıda yer alan dokümanların amaçları, politika ve tedbirleri ile doğrudan ilişkilidir.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)

- “425. Daha fazla gelir bırakan turizm çeşitlerinin geliştirilmesi, konaklama süresinin uzatılması, konaklama dışı harcama alanlarının yaratılması ve harcama eğilimi yüksek ziyaretçilere ulaşılması yoluyla kişi başı harcama artırılabilecektir.”
- “425.1. Gastronomi, golf, sağlık, kruvaziyer, düğün, inanç, kongre ve alışveriş gibi daha fazla gelir bırakan turizm çeşitlerine yönelik talebin yüksek olduğu pazarlar tespit edilecek ve bu ülkelerden ziyaretçi sayısının artırılmasına ilişkin çalışmalar yürütülecektir.”
- “425.2. Ortalama konaklama süresini artıracak ve turizmin yılın tamamına yayılmasını sağlayacak sağlık turizminin geliştirilmesi için tanıtım ve yatırım faaliyetleri yürütülecektir.”

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının Türkiye Turizm Stratejisi 2023

- Turizm Stratejisi raporunun 2. eylem planında: “Konaklama birimlerinde çeşitliliğin sağlanması” eylemi yer almaktadır. Eylemin açıklaması şu şekildedir: “Mevcut turizm alanlarında turizm sezonunun uzatılması ve turizmin çeşitlendirilmesi için spor merkezleri, kongre merkezleri, sağlık ve termal turizmi destekleyici merkezler, eko-park vb. gibi tesisler planlanacak ve işletmeye açılacaktır.”

TR82 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı (2014 – 2023)

- Bölge planının “Potansiyelini Değere Dönüştüren Ekonomi” amacıyla “Turizmin Geliştirilmesi ve Çeşitlendirilmesi” alt başlığı yer almaktadır. Bu amaç, projenin temel fikrini destekleyici politikalar içermektedir.
- ... bölgeye yönelik talep artışı beklenmektedir. Bu talep artışına sunulacak kapasite de bölgedeki turizm çeşitliliğine uygun şekilde artırılmalıdır.
- Bölgenin sahip olduğu en büyük değeri doğasıdır. Yapılacak ve büyütülecek turizm işletmeleri bölge ve doğa ruhuna uygun şekilde olmalıdır.
- Kapasite artışı tek başına sürdürülebilir turizm için yeterli değildir.

Niteliksel ve niceliksel kapasite artışının, tesislerin sunduğu aktivite çeşitliliği ile birlikte desteklenmesi gerek bölge dışı ve gerekse bölge içi turist hareketliliğini artıracak; 4 mevsim turizm yaklaşımının bölgeye yerleşmesini sağlayacaktır.

- ...**Konaklama ve yeme – içme hizmeti sunan işletmelerin kalite artışı**, standardizasyon, yıldız arttırma gibi işlemleri konusunda teknik desteğin yanı sıra mali desteklerin yönlendirilmesi; talep artışını destekleyecektir.
- Oluşturulmuş olan **turizm rotalarında gerek konaklama** ve gerekse ulaşım, dinlenme ve turizm odak merkezini ön plana çıkarıcı yatırımlar desteklenmelidir. TR82 Bölgesi sunduğu turizm çeşitliliği ile yıl içinde farklı zaman dilimlerini de içerecek şekilde çalışmalar yapılması bölge insanına sektör olarak turizm algısını yerleştirme noktasında da önemli katkılar sağlayacaktır.
- Bölge planının “Mekânsal Gelişme” ekseninde ise projenin yer alacağı Daday ilçesi ile ilgili: “Kastamonu’nun İhsangazi ve Araç ilçelerinde ormancılık ve sanayi sektörlerinde yatırımlar devam edecek ve **Daday İlçesi ise turizmde ön plana çıkacaktır.**” ibaresi yer almaktadır.

Kastamonu İl Turizm Eylem Planı (2018-2021)

- Tarihi, kültürel ve doğal değerleri ile önemli bir potansiyele sahip Kastamonu’nun bu değerlerinin turizme kazandırılması amacıyla Kastamonu Valiliği koordinasyonunda ildeki ilgili tüm kamu kurumları, yerel yönetimler, meslek kuruluşları, sivil toplum kuruluşları ve özel sektör temsilcilerinin katkıları ile yürütülen Turizm Eylem Planı’nın OV 04 no’lu eylemi “**Kamu kurum ve kuruluşlarının özel ilgi turizmi konusunda fizibilite çalışmalarının yapılması**” olarak belirlenmiştir.

Bütünleşik Turizm Projesi (BTP)

- Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı’nın faaliyet Bölgesinde 2015 yılından itibaren uyguladığı destinasyon yönetimini temel alan Bütünleşik Turizm Projesi (BTP) kapsamında; Kastamonu’da tamamlayıcılık rolü ile yönetilen 75 öncelikli destinasyon unsurunun 1 tanesi Doğal Yaşam ve At Çiftlikleri olup, ilçede söz konusu tesislerin kümelenmesine yönelik gelişmeler bulunmaktadır. **Doğal Yaşam ve At Çiftlikleri ve organik tarım ürünleri ile Daday ilçesi, Kastamonu destinasyonunun esenlik, yenilenme merkezi** olarak konumlandırılmaktadır.

Sonuç olarak projeye dair ortaya atılan fikir; temel politika, plan, program dokümanları ve kurumun stratejik planıyla doğrudan ve dolaylı ilişkili, uyumludur.

v. Finansman Kaynağı ve Planı

Projenin; 5393 sayılı Belediye kanununun, 18/e bendi ve 373 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine istinaden 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca, Kastamonu Daday Belediyesi Başkanlığı tarafından ihale edileceği kabul edilmektedir.

Yap – İşlet – Devret yöntemi ile ihaleyi alacak olan yüklenici firma belirlendiğinde bu projenin finansman kaynakları ve koşulları belli olacaktır.

vi. Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin karşılaştırılması)

Fizibilite çalışması kapsamında; projersiz durum, seçilen alternatif ve seçilen ikinci alternatif çeşitli analiz başlıkları altında incelenmiştir. Yapılan analiz ve hesaplamalara ait özet tablo aşağıda yer almaktadır. Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin konsepti ve büyüklüğü sabit tutularak 3 farklı konumda proje analizleri yapılmıştır.

Tabloda yer alan analiz sonuçları ile ilgili detaylı bilgi ve hesaplamalar raporda ilgili başlıklarda detaylı olarak bulunmaktadır.

Analiz Başlıkları	Projersiz Durum	Bakım Onarım/Tevsii	Seçilen İkinci Alternatif	Seçilen Alternatif
Yatırım Tutarı	0	0	34.847.152,74 TL	33.947.152,74 TL
Net Bugünkü Değer (Ticari/Ekonomik)	0	0	116.402.227,6 TL	117.251.284,24 TL
İç Karlılık Oranı (Ticari/Ekonomik)	0	0	%5,09	%6,07
Geri Ödeme Süresi (Ticari/Ekonomik)	0	0	8 yıl	6 yıl
Fayda/Maliyet Oranı (Ticari)	0	0	2,64	2,70
Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik)	0	0	4,40	4,43
Parasallaştırılmayan Önemli Fayda ve Maliyetler	0	0	Doğrudan veya dolaylı istihdamı arttırması Kastamonu'nun tanıtılması ile dolaylı turizm geliri artışı	Doğrudan veya dolaylı istihdamı arttırması Kastamonu'nun tanıtılması ile dolaylı turizm geliri artışı
Rakamsallaştırılmayan Önemli Hususlar	Fizibiliteye konu olan "sağlıklı yaşam" konseptli bir konaklama tesisi bulunmamaktadır.	Fizibiliteye konu olan "sağlıklı yaşam" konseptli bir konaklama tesisi bulunmamaktadır.	Analizler sonucunda bu alan; tesisi bakışı ve tesise ulaşmak için açılacak yol maliyeti açısından olumsuz kabul edilmiştir.	Otelin bakımının ormana doğru olma imkanının bulunması, ek olarak yol maliyetinin olmaması ve pazarlama aşamasında kullanabileceği avantajları olması nedeniyle bu alan en iyi alternatif olarak belirlenmiştir.

Tablo 1. Proje Analiz Sonuçları Özet Tablosu

vii. Etüt Bilgileri

- **Etüdü Hazırlayan Birim ve Etüdün Hazırlanış Tarihi :** Kivi Stratejik Planlama A.Ş. - 20.07.2020
- **Etüt Hakkında Yetkili Kişi / İletişim Bilgileri:** Ömer YILMAZ / +90 850 532KIVI (5484)

b. Projenin Gerekçesi

Bölgesel kalkınma politikaları, belirli sosyal ve ekonomik kriterler bakımından ortak özellik taşıyan ve öncelikle ülke ortalamasının altında yer alan bölgelerin kalkındırılarak diğer bölgelerle arasındaki gelişmişlik farkının giderilmesini amaçlamaktadır. Turizm bu noktada özellikle tarım ve sanayi faaliyetleri için yeterli kaynak ve imkâna sahip olmayan, buna karşın zengin turizm potansiyeline sahip bölgelerin kalkınması açısından kullanılabilir önemli bir araç haline gelmektedir (Yıldız, 2007).

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi; sağlık turizmi odaklı, bölgenin turizm sektörüne katkı sağlamak amacıyla planlanan bir turizm tesisi projesidir. Sağlık turizmi günümüzde ilgi duyulan, alternatif turizm türü olarak bilinmektedir.

Sağlık turizmi ile ilgili ülke vizyonu ve Kastamonu ilinin bu turizm türü için sahip oldukları (stratejik konum, doğal ve kültürel varlıkları, turizm potansiyeli) dikkate alınarak bölgenin marka değerini arttırmak ve bölge turizmini geliştirmek amacıyla sağlıklı yaşam tesisi proje ihtiyacı/talebi ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda turizm tesisi yapılması için geçmişte de sağlık ile ilgili insanların hafızasında yer edinmiş (Ballıdağ Göğüs Hastalıkları Hastanesi) olan Daday ilçesi seçilmiştir. Aynı zamanda ilçenin konumu ve doğal çeşitliliği ile ilçeye yapılan turizmi destekleyici yatırımlar (Daday Atlı Terapi Merkezi ve Model Binicilik Tesisi, at çiftlikleri vb.) ve çevre ilçelerde bulunan turizm destinasyonları ile ilişkisi de dikkate alınmıştır.

i. Projenin Hedef Kitlesi

Sağlık turizminde hedef kitle; sağlığı bozulmuş olan insanlar ile sağlığını korumaya duyarlı olan insanlardır. Yapılan araştırmalarda; toplumun zaman geçtikçe artan bir kesiminin sağlıklarını korumak için dikkatli davranmaya başladığı ve bu kesimin sağlıklarını artırmak için de gerektiğinde harcama yapmaya hazır oldukları belirtilmektedir.

Proje sonuçlandığında en fazla etkilenecek toplumsal kesim öncelikli olarak Daday ilçesinde yaşayan halk ardından Kastamonu ve çevresidir. Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin hedeflediği kapasiteye ulaşabilmesi durumunda, tesisin başta Daday ilçesi olmak üzere bölge ekonomisi için önemli bir kaynak oluşturması beklenmektedir.

c. Projenin Tanımı ve Kapsamı

T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı'nın Şehir Tanıtımı ve Markalaşma Sonuç Odaklı Programı kapsamında: Kent cazibesinin ve marka değerinin artırılmasına katkı sağlayacak; bölgeyi ekonomik, sosyal ve ticari açıdan geliştirecek bir sağlıklı yaşam ve doğa odaklı turizm tesisi projesi düşünülmektedir.

Dolayısıyla bu projenin hayata geçirilmesi için planlanan ilk adım fizibilite çalışmasıdır. Fizibilite çalışmasına konu olan “Daday Sağlıklı Yaşam Ön Fizibilite Çalışması” işi T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından ihale edilmiştir.

T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı sorumluluğunda gerçekleştirilen çalışma: Kastamonu ili Daday ilçesi, 273 Ada, 5 parselde mevcutta “Park yeri” olarak tapu siciline kayıtlı (25.270,57 m²) alana, sağlıklı yaşam merkezi yapılması planının ön çalışması olarak nitelendirilen fizibilite raporu hazırlanmasını kapsamaktadır.

Çalışma, sağlıklı yaşam merkezi yapmaya karar verme süreci boyunca altlık olabilecek hem teknik hem finansal açıdan gerekli araştırmalar ile değerlendirmelerin yer aldığı bir rapordur. Olası problemler ve tehditler araştırılarak yatırımın istenilen hedefe ulaşip ulaşamayacağı, kar getirip getirmeyeceğinin öngörülerini içermektedir.

Turizm sektöründe destinasyonların ve tesislerin tercih edilmesinde buldukları bölgenin sahip olduğu çekicilik unsurları ve doğal güzellikler de oldukça değerlidir. Bu bağlamda; Karadeniz bölgesinin öne çıkan turizm bölgelerinden biri olan ve çalışma sahasının içinde yer aldığı Kastamonu ilinin turizm potansiyeli de hazırlanan çalışmada yer almaktadır.

d. Fizibilite Etüdü Analiz Sonuçları

Proje alan alternatiflerinin detaylı analizinden sonra: Daday ilçesinde, Merkez Mahallesi’nde 273 Ada, 5 parsel proje alanı olarak en iyi (tercih edilen) alternatif olarak seçilmiştir.

Arazi Daday ilçe merkezine 2,5 kilometre uzaklıkta Daday-Azdavay yolu üzerinde yer almaktadır. Ana yoldan kolayca bağlantısı bulunan arazi ormanlık alana bakmaktadır. Ana yola bağlantısının bulunması araziye avantajlı hale getirmiştir.

Alanın diğer avantajı ise doğal çeşitliliği ve çekiciliği bulunan Ballıdağ’a yakın oluşudur. Ballıdağ insanların hafızasında Ballıdağ Göğüs Hastalıkları Hastanesi kurulmadan önce yapılan araştırmalarda ortaya çıkan bol oksijen oranı ile yer etmiştir. Seçilen bu proje sahasının hastaneye uzaklığı yaklaşık 3.5 kilometredir. Sağlıklı yaşam odaklı turizm tesisinin pazarlama stratejileri planlanırken bu argümanların önemli olacağı öngörülmektedir.

İkinci alternatife göre otelin bakışının ormana doğru olma imkanının bulunması, ek olarak yol maliyetinin olmaması ve pazarlama aşamasında kullanabileceği avantajları olması nedeniyle bu alan (273 Ada, 5 parsel) en iyi alternatif olarak belirlenmiştir. Seçilen proje sahası ile ilgili ayrıntı bilgiler yer seçimi ve arazi maliyeti (bölüm 2) bölümünde detaylı olarak yer almaktadır.

e. Projenin Etkileri

Genel anlamda projenin etkileri şu şekildedir:

Doğrudan veya dolaylı istihdamı arttırması: Sağlıklı yaşam merkezi işletmesinde ve tesis ile ilgili etrafında kurulacak olan işletmelerde personel ihtiyacı doğacağı için yeni istihdam alanları da oluşacaktır. İş fırsatları ve kalifiye eleman sayısının artması beklenmektedir. İstihdamla birlikte ekonomik anlamda dolaylı olarak bir çarpan etkisi de yaşanacaktır. İstihdam olan birey birçok alanda bu istihdamdan elde ettiği geliri harcama yoluna gidecek ve turizm dışındaki farklı sektörlerde de zincirleme bir ekonomik hareketlilik görülecektir.

Kastamonu'nun tanıtılması ile dolaylı turizm geliri artışı: Kastamonu mevcut turizm potansiyelinin azını kullanabilen bir ildir. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin hizmete girmesi ile bölge daha fazla adından bahsettirecektir. Bu sayede sadece sağlıklı yaşam turizmüne odaklı turistler değil bölgeyi tanımak ve görmek isteyenlerin de sayısı artacaktır.

Bölgenin inşaat ve ilgili sektörlerine katkısı: Proje genel itibarı ile bir turizm altyapısıdır. Finansal olarak değerlendirildiğinde 33.848.111,82 TL'lik bir inşaat yatırımdır. Bu özelliği ile bölgedeki inşaat sektöründe bir canlılık yaratması beklenmektedir. İnşaat aşamasında zaman zaman artış ve azalış gösterecek olmakla birlikte birçok kişi istihdam edilecektir.

Devlet bütçesine olan doğrudan ekonomik katkısı: Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin hizmete girmesi ile elde ettiği gelir üzerinden devlete vergi ödemeye başlayacaktır. Söz konusu vergi geliri doğrudan devlet bütçesine katkı olacaktır.

Artan turizm talebi: Yapılan araştırmalara göre sağlıklı yaşam turistik ürünü talep eden kitlenin; her yaşta, sağlıklarını korumak için her türlü harcamayı yapan, "wellness" odaklı konaklama birimlerini diğer türlere tercih eden insanlardan oluştuğu yönündeki temel tespit büyük ağırlıkla sürmektedir. Bu durum Türkiye turizm gelirine önemli katkı sağlayacaktır.

Sağlık turizmi hizmetlerinden kazanılan dövizin artması: Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi yatırımı yapılması durumunda oluşan iş hacmine bağlı olarak gerçekleşecek ve uzun vadede bölgeye gelmesi beklenen yabancı turistlerden sağlanacak döviz kazancında artış olacaktır.



1. PROJENİN TANIMI ve KAPSAMI

1. PROJENİN TANIMI ve KAPSAMI

1.1. Projenin Politika Dokümanlarına Uygunluğu

Rapor kapsamında ön fizibilitesi yapılan proje: “Sağlıklı Yaşam” odaklı bir otel projesidir. Bir otel yatırımının başarılı sayılabilmesi için birçok kriter dahilinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Otelin bulunduğu bölgenin coğrafi, tarihi, ekonomik ya da insan kaynakları gibi unsurları buna dahil edilebilir. Bu kapsamda proje yerinin ayrıntılı analizinden önce; projenin sektörel ve bölgesel politikadaki yeri, yasal mevzuatlar gibi projenin arka planını oluşturan verilerin incelenmesi de bu durumda önem arz etmektedir.

Projeye dair ortaya atılan fikir; temel politika, plan, program dokümanları ve kurumun stratejik planıyla ilişkili ve uyumludur. Politikalara ait dokümanlar aşağıdaki başlıklar altında detaylı bir şekilde incelenmiş, dokümanların projeyi destekleyen bölümlerine yer verilmiştir.

1.1.1. On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), 30.10.1984 tarihli ve 3067 sayılı Kanun gereğince, Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulunun 18.07.2019 tarihli 105’inci birleşiminde onaylanmıştır.

Vizyon

On Birinci Kalkınma Planı “daha fazla değer üreten, daha adil paylaşan, daha güçlü ve müreffeh Türkiye” vizyonuyla uzun vadeli bir perspektif sunmaktadır.

Amaç

Kalkınma planında amaç: “Vizyon çerçevesinde Planın uzun vadeli kalkınma amacı, milletimizin temel değerlerini ve beklentilerini esas alarak ülkemizin uluslararası konumunu yükseltmek ve halkımızın refahını artırmaktır. On Birinci Kalkınma Planı ile Türkiye’nin yüksek gelir grubu ülkeler ile en yüksek insani gelişmişlik seviyesindeki ülkeler arasına girmesi amaçlanmaktadır. Bu amaçla 2023 yılında GSYH’nın 1.080 milyar dolara, kişi başına gelirin 12.484 dolara yükseltilmesi; ihracatın 226,6 milyar dolara çıkarılması; işsizlik oranının yüzde 9,9’a düşürülmesi; enflasyon oranlarının kalıcı bir biçimde düşük ve tek haneli rakamlara indirilmesi hedeflenmektedir.”

“164. Bu çerçevede, ülkemizin istikrarlı ve sürdürülebilir bir ekonomik büyüme ile rekabet gücünün ve refah seviyesinin artırılması öngörülmektedir. Kamunun güçlü desteği ve özel sektörün öncülüğünde sermaye birikimi ve sanayileşme süreci hızlandırılacak; her alanda verimlilik artırılacak, yurtiçi tasarrufların ve üretken yatırımların düzeyi yükseltilecek; üretim süreçlerinin ihracata dönük, yenilikçi ve ithalat bağımlılığı azalmış bir yapıya dönüşmesi sağlanacaktır.”

“165. Ekonomik refahla birlikte, vatandaşlarımızın mutlu, sağlıklı, güvenli yaşam sürebilecekleri, temel hak ve özgürlüklerin adil ve hızlı çalışan bir hukuk sistemiyle korunmasının yanı sıra öngörülebilirliği yüksek kamu politikalarıyla, fırsat eşitliğine dayalı, kolay erişilebilir ve vatandaş odaklı kamu hizmetleri sunulması temel amaçlarımız arasındadır.” şeklinde ifade edilmiştir.

Bahsi geçen planda, turizmden elde edilecek ekonomi ile ilgili amaç:

“423. Değişen tüketici eğilimleri ile teknolojik gelişmeler doğrultusunda **turizmin çeşitlendirilmesi** ve geliştirilmesi, **sezon süresinin uzatılması**, hizmet kalitesinin yükseltilmesi ve **daha fazla harcama eğilimi olan ziyaretçinin** ülkemize çekilmesi ile **konaklama süresi** ve konaklama dışı harcamaların artırılması, her bir destinasyon özelinde ve odaklı anlayış çerçevesinde sektörde dönüşümün gerçekleştirilmesi ve **koruma-kullanma dengesi** gözetilerek **ekonomik ve sosyal kalkınmaya** katkı sağlanması temel amaçtır.” şeklinde belirlenmiştir.

Politika ve Tedbirler

Turizm amacı doğrultusunda belirtilen ve fizibilite raporunun konusuyla ilgili politika ve tedbirler şu şekildedir:

“425. **Daha fazla gelir bırakan turizm çeşitlerinin geliştirilmesi, konaklama süresinin uzatılması**, konaklama dışı harcama alanlarının yaratılması ve harcama eğilimi yüksek ziyaretçilere ulaşılması yoluyla kişi başı harcama artırılabacaktır.”

Bu maddenin alt kırılımlarında ise fizibilite raporuna konu olan sağlık turizmi ile ilgili şu politika yer almaktadır:

“425.1. Gastronomi, golf, **sağlık**, kruvaziyer, düğün, inanç, kongre ve alışveriş gibi daha fazla gelir bırakan turizm çeşitlerine yönelik talebin yüksek olduğu pazarlar tespit edilecek ve bu ülkelerden ziyaretçi sayısının artırılmasına ilişkin çalışmalar yürütülecektir.”

“425.2. **Ortalama konaklama süresini artıracak** ve turizmin yılın tamamına yayılmasını sağlayacak **sağlık turizminin** geliştirilmesi için tanıtım ve yatırım faaliyetleri yürütülecektir.”

1.1.2. Türkiye Turizm Stratejisi 2023

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca hazırlanan Türkiye Turizm Stratejisi (2023) ve Türkiye Turizm Stratejisi Eylem Planı (2007-2013)" 28/07/2007 tarih ve 2007/4 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı'yla onaylanmış olup, 02/03/2007 tarih ve 26450 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Vizyon

Sürdürülebilir turizm yaklaşımı benimsenerek istihdamın artırılmasında ve bölgesel gelişiminde turizmin öncü bir sektör konumuna ulaştırılması ve Türkiye'nin 2023 yılına kadar, uluslararası pazarda turist sayısı ve turizm geliri bakımından ilk beş ülke arasında önemli bir varış noktası ve uluslararası bir marka haline getirilmesinin sağlanmasıdır.

Hedefler

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının 2007 yılında yayınladığı "Türkiye Turizm Stratejisi 2023" belgesinde; sektörel, bölgesel ve ulusal bazda değerlendirmelere yer verilmiştir. Buna göre; "Ekonomik gelişimi destekleyen; fiziksel düzeyde uygulanabilir, toplum yönelimli ve sürdürülebilir turizm ilkesini içeren bir planlama yaklaşımının ortaya konması" ana ilke olarak belirlenmiştir. Turizm sektöründe önümüzdeki dönemlerde de bölgesel eşitsizliklerin giderilmesi, yoksullukla mücadele ve istihdam olanaklarının geliştirilmesi konusunda güçlü bir planlama ve uygulama aracı kullanılacaktır. Bu bağlamda farklı kurumlar tarafından yapılacak yatırımların birbirleri ile tutarlı olması sağlanacaktır.

Turizm Merkezleri ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerine yönelik yeni planlama yaklaşımı kesin arazi kullanım kararları yerine eylemlerden yola çıkan esnek ve stratejik bir planlama anlayışını benimseyerek, bütüncül ve dinamik bir yapıyı hedeflemektedir. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri sadece bir sınır belirleme işlemi olmayıp aynı zamanda söz konusu sınırlar içinde yapılacak planlama, tahsis gibi işlemlerinde önceden belirlenmiş hedefler ve ilkeler doğrultusunda kullanılmalıdır.

2023 Yılı için Hedefler

- Fiziki planlama uygulanması ile ilgili eksikliği çeşitli yasal koordinasyon düzenlemelerle ortadan kaldırılacaktır.
- Yerel düzeyde turizm potansiyeli bulunan alanlarda sorun odaklı planlama anlayışı yerine, planlama çalışmaları bütüncül olarak ele alınacaktır.
- Parçacı ve parsel bazında gelişen planlama pratiği sona erdirilerek dünya çağında yarışabilir turizm kentleri oluşturulacaktır.
- Yerel düzeyde plan onama etkisine sahip kurum ve kuruluşlara teknik personel desteği sağlanacak, böylece yerel bazda turizm gelişimi yönlendirilecektir.

- Yerel ölçekte nokta bazında Konseylerin işler kılınması ile Yerel Gündem 21 gibi katılımcı mekanizmaların oluşturulması sağlanacaktır. Yerel ölçekte turizm faaliyetlerinin geliştirilebileceği geniş alanlar tercih edilecek, mülkiyet, altyapı ve çevre gibi konular içinde çözüm önerileri ve sistemli bir yapılanma sağlanacaktır.

Turizm Stratejisi raporunun 2. eylem planında ise: “Konaklama birimlerinde çeşitliliğin sağlanması” eylemi yer almaktadır. Eylemin açıklaması şu şekildedir: “Mevcut turizm alanlarında turizm **sezonunun uzatılması ve turizmin çeşitlendirilmesi** için spor merkezleri, kongre merkezleri, sağlık ve termal turizmi destekleyici merkezler, eko-park vb. gibi **tesisler planlanacak ve işletmeye açılacaktır.**”

1.1.3. Bölge Planları

Planlama bölgesine yönelik yaklaşımlar, politikalar ve çalışmalar kapsamında bir diğer çalışmada; Kastamonu, Çankırı ve Sinop il sınırları dâhilinde Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmış olan bölge planıdır.

Bölge planları; belirli bir bölgenin ekonomik ve sosyal kalkınmasına katkı sağlamak amacıyla, bölgenin ulusal ve uluslararası konumu göz önüne alınarak bölgesel kaynak ve potansiyellerin, ilgili tüm kesimlerin işbirliği ile yerinde kullanılmasını, bölgesel gelişmede sürdürülebilirliğin sağlanmasını hedefleyen ve bu hedeflere yönelik amaç ve öncelikler belirleyen stratejik belgelerdir.

İlgili mevzuat gereğince Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı sorumluluğunda olan bölge planları Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın yetkilendirmesi ile faaliyet bölgelerindeki ilgili kalkınma ajansları tarafından hazırlanmaktadır. Buna göre, Türkiye'deki 26 Düzey 2 Bölgesi'nde faaliyet göstermekte olan kalkınma ajansları tarafından hazırlanan bölge planları, bölgelerin sosyo-ekonomik ve mekânsal durumu ile bölge içi alt bölgelerin değerlendirilmesini, kaynak ve potansiyellerinin analizlerinin yapılarak yerel talep ve ihtiyaçlar doğrultusunda gelişme eksenlerine yönelik amaç ve önceliklerin belirlenmesini amaçlamaktadır.

TR82 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı (2014 – 2023)

Bölgenin sınai, kültürel, sanatsal ve entelektüel olarak sürekli bir üretiminin olması bölgesel kalkınmanın en önemli unsurudur. Bu üretimden herkesin eşit olarak faydalanması ve bölge insanının ortak amaçta birleşerek hep birlikte yükselmesi hedeflenmektedir. Bütün bu hedeflere ulaşılırken bölgeye özgü doğa en önemli güç olacaktır. Bu hususlardan yola çıkılarak TR82 Bölgesi'nin vizyonu “Sürekli Üreten, Birlikte Yükselen, Doğal Dokusuyla Fark Yaratan Kuzey Anadolu” olarak belirlenmiştir. Bölge vizyonuna ulaşmak, alt ölçekteki sorunların da çözümünü gerektirmektedir. Planda belirlenmiş 3 amaç bu sorunların çözümüne yöneliktir. Bu amaçlar, “Sosyal Refah”, “Yeşil Doğa ve Yaşanabilir Mekânlar” ve “Potansiyelini Değere Dönüştüren Ekonomi” olarak tespit edilmiştir (TR82 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı (2014-2023), 2013).

“Potansiyelini Değere Dönüştüren Ekonomi” amacıyla ise “Turizmin Geliştirilmesi ve Çeşitlendirilmesi” alt başlığı yer almaktadır. Bu amaç, projenin temel fikrini destekleyici politikalar içermektedir.

Turizmin Geliştirilmesi ve Çeşitlendirilmesi

TR82 Bölgesi’nde, ulaştırma alt yapısı, yatırımlara paralel olarak iyileşmekte ve artan tanıtım çalışmaları, **değişen turizm alışkanlıkları** ile beraber Bölgeye yönelik **talep artışı** beklenmektedir. Bu talep artışına sunulacak kapasite de Bölgedeki **turizm çeşitliliğine** uygun şekilde artırılmalıdır.

Bölgenin sahip olduğu **en büyük değeri doğasıdır**. Yapılacak ve büyütülecek **turizm işletmeleri** bölge ve **doğa ruhuna** uygun şeklide olmalıdır. Kapasite artışı tek başına sürdürülebilir turizm için yeterli değildir. Niteliksel ve niceliksel kapasite artışının, **tesislerin sunduğu aktivite çeşitliliği** ile birlikte desteklenmesi gerek bölge dışı ve gerekse bölge içi turist hareketliliğini artıracak; 4 mevsim turizm yaklaşımının Bölgeye yerleşmesini sağlayacaktır. Ayrıca **yerel ve sağlıklı ürün üretiminin** de işletmelerin fiziksel mekânlarında sunulabilecek bir imkân haline gelmesi, Bölge turizm hareketliliğini ve sektörün gelir yaratma özelliğini artıracaktır.

Turizm işletmelerinin fiziksel kapasitelerinin artırılmasının yanı sıra sunulan **hizmet kalitesinin** de paralel olarak artırılması gerekmektedir. Düzenlenen eğitimler, değişim programları işletmelerdeki beşeri kapasitenin artırılmasını sağlayacaktır. Bölgede eğitim almış kişilerin de yine Bölge içinde turizm işletmelerinde staj ve iş olanaklarının da artırılması sektöre olumlu katkı yapacaktır. **Konaklama ve yeme – içme hizmeti sunan işletmelerin kalite artışı**, standardizasyon, yıldız arttırma gibi işlemleri konusunda teknik desteğin yanı sıra mali desteklerin yönlendirilmesi; **talep artışını** destekleyecektir.

Oluşturulmuş olan turizm rotalarında gerek konaklama ve gerekse ulaşım, dinlenme ve turizm odak merkezini ön plana çıkarıcı yatırımlar desteklenmelidir. TR82 Bölgesi sunduğu **turizm çeşitliliği ile yıl içinde farklı zaman dilimlerini de içerecek** şekilde çalışmalar yapılması Bölge insanına sektör olarak turizm algısını yerleştirme noktasında da önemli katkılar sağlayacaktır.

Bölge planının “Mekânsal Gelişme” ekseninde ise projenin yer alacağı Daday ilçesi ile ilgili: “Kastamonu’nun İhsangazi ve Araç ilçelerinde ormancılık ve sanayi sektörlerinde yatırımlar devam edecek ve **Daday ilçesi ise turizmde** ön plana çıkacaktır.” ibaresi yer almaktadır.

1.2. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat

Projenin sahibi ve yürütücüsü Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı'dır. Kurumun teknik kapasitesi ile ilgili ayrıntılı bilgi 11.1. Proje Yürütücüsü Kuruluşlar ve Teknik Kapasiteleri bölümünde yer almaktadır.

Fizibilite çalışması yürütülürken çeşitli kurumlar ile paydaşlık ilişkisi kurulmuştur. Başlıca kurumlar aşağıdaki gibidir:

- Kastamonu Valiliği
- Kastamonu Belediyesi
- Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
- Daday Belediyesi
- Daday Kaymakamlığı
- Kastamonu İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
- Doğa Koruma ve Milli Parklar 10. Bölge Müdürlüğü
- Kastamonu Orman Bölge Müdürlüğü
- Kastamonu Ticaret ve Sanayi Odası
- Kastamonu Üniversitesi Daday Nafi ve Ümit Çeri Meslek Yüksekokulu

Rapor kapsamında projenin dayandığı, aşağıda yer alan yasal çerçeveler incelenmiştir:

- Turizm Tesisleri Uygulama Yönetmeliği (2019)
- Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik
- Sağlık Turizminde Mevzuat ve Teşvikler
- Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun
- Devlet İhale Kanunu
- Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ (2020)
- Sağlık Turizmi Hukuku
- 5393 sayılı Belediye Kanunu

Turizm sektörünün yapısı gereği geri dönüş süresinin uzun olması, her türlü ekonomik, politik, siyasi ve toplumsal faktörlerden kolayca etkilenmesi ve emek yoğun bir işgücüne ihtiyaç duyması gibi nedenler; turizm yatırımlarını, girişimcilerin gözünde fazla cazip olmayan riskli bir konuma getirmektedir. Bu riski en verimli şekilde yönetebilmek adına ülkeler; turizm yatırımlarını uluslararası mevzuata da aykırı olmayacak şekilde teşvik etmekte ve turizm yatırımları ile ilgili politikaların uygulanmasını desteklemektedirler (Bahar, 2007; Kozak vd., 2012).

Türkiye’de de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. Bu teşvik ve destekleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür:

- KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler
- Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı Kapsamında Uygulanan Teşvik ve Destekler
- 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler
- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nda Yer Alan Muafiyetler
- Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Tarafından Sağlanan Kredi İmkanları
- Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki
- Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

1.3. Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi

T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı mali destek programları, tanıtım faaliyetleri, eylem planlarının yürütülmesi, yatırım promosyonuna yönelik fizibilite çalışmaları, algı analizi, beklenti ve memnuniyet analizleri, UNESCO çalışmaları gibi daha birçok çalışmayı da eşanlı olarak yürütmektedir. Ajans tarafından yürütülen Şehir Tanıtımı ve Markalaşma Sonuç Odaklı Programı kapsamında Sağlıklı Yaşam Merkezi kurulması planlanmaktadır.

Şehir Tanıtımı ve Markalaşma Sonuç Odaklı Programı’nda kent cazibesinin ve marka değerinin artırılmasına katkı sağlamayı amaçlamaktadır (KUZKA, 2020 Yılı Çalışma Programı).

Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinde, bölgenin potansiyel gelişme alanlarından biri olan turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlamak ve kent cazibesinin artırılması temel amaçlar arasında yer almaktadır. Doğal yaşam ve at çiftlikleri ile öne çıkan Daday ilçesi odağında, Kastamonu ilinin turizm sektörüne katkı sağlamak temelli olan proje aynı zamanda; Kastamonu’da bu alanda yürütülen diğer projelerle uyumlu ve tamamlayıcı niteliktedir.

1.4. Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi

Fizibiliteye konu olan ve temelinde bölgenin turizm sektörüne katkı sağlamak olan proje, bir otel projesidir. Projenin bölgede yapılacak diğer yatırım projeleri ile eş zamanlı yürütülmesi ve oluşabilecek fiziki çakışmalara yönelik tedbirlerin alınmasının, projenin fizibilitesini olumlu etkileyeceği öngörülmektedir. Bu kapsamda Kastamonu’da yapılması planlanan diğer projeler incelenmiştir.

1.4.1. Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri

T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından yürütülen Turizm Altyapısının Geliştirilmesi Mali Destek Programı (TAG) kapsamında desteklenen 13 kilit projeden 3 tanesi Daday’da yapılması öngörülen Sağlıklı Yaşam Merkezi Projesi ile yakın ilişkilidir:

- Kastamonu İli Daday İlçesi Köylere Hizmet Götürme Birliği Başkanlığı’nın “Atlı Terapi Merkezi ve Model Binicilik Tesisi”
- Tarım ve Orman Bakanlığı X. Bölge Müdürlüğü’nün “Küre Dağları Milli Parkı Projesi”
- Pınarbaşı Belediyesi’nin “Horma Kanyonu Mesire Alanı Projesi”

Coğrafi yakınlık ve rotasal hareket imkanı sunan söz konusu projelerin tamamlanması ile birlikte Bölgeye olan turistik talebin artması öngörülmektedir.

1.4.2. Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler

Bölgede yapılması planlanan turizm projeleri incelenmiştir. İnceleme kapsamında herhangi bir çakışma tespit edilmemiştir.

1.5. Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar

Bölgede kent cazibesinin ve marka değerinin artırılmasına katkı sağlamak amacıyla birçok çalışma yapılmaktadır. Bu doğrultuda Daday ilçesinde nitelikli turiste hitap edecek bir “Sağlıklı Yaşam Merkezi” kurulması fikri ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla bu projenin hayata geçirilmesi için planlanan ilk adım: Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite çalışmasıdır. “Sağlıklı Yaşam Merkezi” projesi ile ilgili geçmişte yapılmış etüt çalışmaları ve bilimsel araştırmalar bulunmamaktadır.

1.6. Proje İhtiyacı/Talebi

Fizibilite raporuna konu olan “Sağlıklı Yaşam Merkezi” projesi; bölgenin marka değerini arttırmak, turizmini geliştirmek amacıyla üretilen bir turizm tesisi projesidir. Proje ihtiyacını ve talebini belirlemek için öncelikli olarak turizm talebini incelemek gerekmektedir.

Turizm talebi, turizm pazarına yönelmiş ve satın alma gücüyle desteklenmiş seyahat ve tatil istemini anlatan bir taleptir. Seyahat ve tatil isteminde olup bunun için zaman, yasal, fiziksel, tıbbi vb. herhangi bir kısıtlılığı olmayan ve bu istemi gerçekleştirecek kadar ekonomik güce sahip olan her insan turizm talebine katkı sağlar. Turizm talebi, turizm faaliyetinin özelliğine göre her bölgede farklılık gösteren çekicilikler ile ortaya çıkmakta ve bu faaliyetler tanıtım, reklam ve diğer sosyal aktivitelerle sürekliliği sağlanmaktadır.

Rapora konu olan turizm tesisi, sağlıklı yaşam tesisidir. Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik bu tesisi: “Sağlıklı yaşam tesisleri; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde ilgili yönetmelikte belirlenmiş asli konaklama tesisi bünyesinde bulunan, doğal çevre içerisinde düzenlenen; tedavi, birlikte düşünme, hareket etme yoluyla ortak motivasyon ve sinerji yaratmaya veya sağlık tedavisi sonrası rehabilitasyona veya terapiye yönelik hizmetlerin verildiği, müşterilere sağlıklı yaşam hizmeti sunmayı hedefleyen, açık alanlarda doğal spor aktiviteleriyle desteklenen, gıda ve beslenme, doğal bitki banyoları, aroma terapi, güzellik ve estetik, heyecan ve eğlence, çeşitli yaş grupları için sağlık ve bakım hizmetleri gibi konu veya konularda uzmanlaşarak işletilen ve hizmetin gerektirdiği ünitelerde uzman personel çalıştırılan tesislerdir. Sağlıklı yaşam tesisleri, bünyesinde yer aldıkları konaklama tesislerinin tür ve sınıfı da belirtilerek isimlendirilir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu bağlamda, tanımdan da anlaşılacağı üzere, projenin temelinde sağlık turizmi yer almaktadır.

1.6.1. Sağlık Turizmi

Sağlık turizmi; insanların sağlığını koruma ve iyileştirmek için buldukları yerden farklı bir yere giderek, doğal kaynaklar ve kür programlarından yararlanıp buldukları otelin konaklama, eğlence, yemek gibi diğer olanaklarını kullanarak gevşemeleri ve zihinsel eğitim almaları olarak tanımlanabilir (Mueller ve Kaufmann, 2001).

Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) yaptığı tanımlamaya göre; sağlık turizmi, bireylerin kendi ihtiyaçlarını karşılama kapasitelerini artıran tıbbi ve sağlık temelli faaliyetler yoluyla fiziksel, zihinsel ve/veya ruhsal sağlığa katkı sağlayan birincil motivasyon olan turizm türlerini kapsamaktadır. UNWTO sağlık turizmini iki temel alt türe ayırmaktadır: Tedavi amaçlı sağlık turizmi / medikal turizm ve sağlıklı yaşam (wellness) turizmi.

Medikal turizm, kanıta dayalı tıbbi iyileştirme kaynaklarının ve hizmetlerinin kullanımını içeren bir turizm faaliyetidir. Bu; teşhis, tedavi, iyileştirme, önleme ve rehabilitasyonu içerebilir (UNWTO).

Wellness turizmi; fiziksel, zihinsel, duygusal, mesleki, entelektüel ve ruhsal olmak üzere insan yaşamının tüm ana alanlarını iyileştirmeyi ve dengelemeyi amaçlayan bir turizm faaliyetidir. Sağlıklı yaşam turisti için birincil motivasyon; fitness, sağlıklı beslenme, rahatlama, dinlenme ve iyileştirici tedaviler gibi önleyici, proaktif, yaşam tarzını iyileştirici faaliyetlerde bulunmaktır (UNWTO).

T.C. Sağlık Bakanlığı Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü Sağlık Turizmi Daire Başkanlığı'nın yaptığı sınıflandırmada ise sağlık turizmi üç ana başlıkta incelenmektedir (saglikturizmi.saglik.gov.tr):

1. Yaşlı ve Engelli Turizmi

- İleri yaş turizmi (gezi turları, meşguliyet terapileri)
- Yaşlı bakımı hizmetleri (bakım evlerinde veya rehabilitasyon hizmetleri)
- Klinik otelde rehabilitasyon hizmetleri
- Engelliler için özel bakım ve gezi turları

Hizmet Yeri: Klinik oteller, rekreasyon alanları, tatil köyleri ve bakım evleri vb.

2. Termal Turizm ve SPA-Wellnes

- Kaplıca tedavileri ve fizyoterapiler
- Talosoterapiler
- Hidroterapi ve egzersizler
- Balneoterapi ve Peloidoterapi
- Klimaterapi

Hizmet Yeri: Kaplıca ve Spa merkezleri

3. Medikal Turizm (Tıp Turizmi)

- İleri tedaviler (Kardiyovasküler Cerrahi, Radyoterapi, cyberknife vb.)
- Transplantasyon
- İnfertilite (Tüp bebek İVF uygulamaları)
- Estetik Cerrahi
- Göz, diş, diyaliz tedavileri vb.

Hizmet Yeri: Sağlık kurum ve kuruluşları

Sağlıklı Yaşam Merkezi projesi temelde sağlık turizminin, sağlıklı yaşam (wellness) turizmi alt türüne katkı sunması beklenen bir projedir.

Sağlıklı Yaşam (Wellness) Turizmi

Sağlık sektörü birçok trend araştırmacısı tarafından yüzyılın trendi ve pazarı olarak kabul edilmektedir. Sağlık sektörünün bir alt grubunu oluşturan “wellness”, değişen iş ve özel yaşam şartlarından dolayı insanların ilgisini artarak çekmektedir. Yeni tarz yaşam, yeni tarz tatil ve yeni tarz beslenme olarak “wellness” günümüzde kendisini göstermektedir. Wellness artık sadece bir trend değil aynı zamanda bir yaşam tarzı felsefesi olarak kabul edilmektedir. Diğer taraftan “Medical Wellness” ise tıp ağırlıklı uygulama ve hizmetlerin sunulduğu, yeni bir sağlık anlayışının ürünüdür. Batı Avrupa’da “wellness” daha çok turizm ve konaklamayla ilişkilendirilmektedir. Medical Wellness’de bu geleneğe uyarak, turizm ve konaklama odaklı olarak şekillendirilmekte ve pazarlanmaktadır.

Wellness, beden, ruh ve zihin sağlıklarını dengede tutarak sağlığı artırma temelli yaşam tarzı felsefesidir (Homann, 2002; Berg, 2009). Wellness kavramı doğduğu Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD), bütüncül ve sürekli gelişen ve değişen bir sağlık anlayışını temsil etmektedir. Wellness well-being ve fitness kelimelerinin birleştirilmesinden oluşturulmuş yapay bir sözcüktür (Eberle, 2004; Hertel, 2003). “Wellness” sözcüğünün ilk olarak 20. yüzyılda değil, ortalama üç yüzyıl önce (1654) “wealnesse” (**iyi sağlık durumu**) olarak kullanıldığı konusunda hemfikir olanlar da bulunmaktadır. (Hertel, 2003; Scheftschik, 2003; Lanz Kaufmann, 2002). Modern anlamdaki wellness ise Dunn’un modeli üzerine inşa edilmektedir. Dilimizde “**sağlıklı yaşam**” kavramına karşılık gelmektedir.

“Wellness” ABD’de tıp ve sağlık kökenlidir (Nahrstedt, 2010). Almanya’da ise, değişik bir yol izlemiş ve öncelikle gevşeme, esenlik ve dinlenmeyle ilişkilendirilmiştir: Pasif uygulamalar (masajlar, vücut bakımı, banyolar vb.) (Scharnhorst, 2006). Alman dilinin konuşulduğu coğrafyada daha çok hedonik (haz alarak yaşama) bir tüketim anlayışı ve buna bağlı olan bir wellness yaşam tarzı felsefesi hakimdir (Horx-Strathern vd., 2002).

“Wellness” sadece olumluyla ilişkilendirilen ve stresin karşıtı olarak algılanarak kullanılan bir kavrama dönüşmüştür. Bundan dolayı da birçok ürün için etiket olarak kullanılmış ve kullanılmaktadır: Wellness çorabı, wellness reçeli, wellness yoğurdu vb.

Son on yılda müşterilerin tecrübe ve beklentilerindeki artış ve dönüşümler sonucunda “Wellness” giderek Avrupa’nın hedonik tüketim düşüncesi ve ABD’nin bireysel sorumluluk anlayışı arasında bir yol izlemektedir. Her insanın “wellness”ten bireysel beklenti, istek ve ihtiyaçları farklı da olsa, ABD ve Orta Avrupa “wellness” yaşam tarzlarının ortak noktası, insanı bir bütün olarak görmeleridir (Cohen, 2008). Günümüze aranan, sağlık üzerinde etkileri yoğun ama yüksek gevşetici sonuçlara sahip wellness uygulamalardır.

Wellness bir taraftan haz alabilmeyi ve “an’a” yoğunlaşmayı diğer taraftan bireysel sorumluluk anlamında sağlığı sürdürülebilir şekilde korumayı yeni yollarla göstermektedir. Wellness, alışkanlıkların olumlu bir şekilde değiştirildiği ve yeni davranışların öğrenildiği bir yaşam konseptidir. Bunu iki örnekte somutlaştırmak mümkündür (Ergüven, 2010):

1. Beslenme sağlık ve günlük yaşam için temel bir anlama sahiptir. Yanlış beslenme bireysel iyi hissetme halini olumsuz etkileyebilmektedir. Bir kişi yaşam kalitesini uzun vadeli artırmak istiyorsa, bu alanda bir denge kurması gerekmektedir. Burada bireysel kararlar ve yollar seçilmektedir. Ölçü de bireyin kendini iyi hissetmesidir.
2. İnsan vücudunu ve ruhunu dinlemeyi tekrar öğrenmek zorundadır. Birçok insan ruhsal dengenin yaşam kalitesi için önemini artarak keşfetmektedir. Stresle mücadele ve gevşeme meditasyon ya da yoga gibi yollarla öğrenilebilmektedir. Doğal terapi metotlarının kendini iyi hissetme için başarısı bunu göstermektedir.

Sağlıklı yaşam turizmi halihazırda bulunan sağlık uygulamalarının yerine geçmeyi değil daha çok onları tamamlama anlayışından hareket etmektedir. Sağlıklı yaşam uygulamalarının tamamına yakını tıbbi ihtiyaç olmaktan çok esenliğe hizmet etmektedir.

Sağlıklı yaşam turizmi için; tatil kataloglarında, ilanlarda, gazetelerin hafta sonu eklerinde ya da otellerin, güzellik ve SPA merkezlerinin broşürlerinde kendini iyi hissetme yanında beden, ruh ve zihin için gevşeme sözü verilmektedir. Günümüzde “Wellness” daha çok turizm ve sağlık tatili ile ilişkilendirilmektedir.

Sağlıklı Yaşam (Wellness) Turizminin Hedef Kitle Yapısı

Sağlık turizmi hedef kitlesi; sağlığı bozulmuş olan kişiler ile sağlığını korumayı hedefleyen kişilerden oluşmaktadır. Sağlık turizmi, plastik cerrahi, psikiyatri, rehabilitasyon gibi kişilerin sürekli yaşadıkları yerin dışında tedavi olmayı tercih ettikleri hatta tatili tedavi işleminin bir parçası olarak algıladıkları bir ürün çeşididir (Pala ve Bardakoğlu, 2009).

Sağlıklı yaşam turizminin hedef kitlesini yüksek oranda sağlığını korumayı hedefleyen kişiler oluşturmaktadır. Bu kitle sağlıklı yaşam uygulamaları ile sağlığını korumayı amaçlamaktadır. Sağlıklı yaşam adı geçen uygulamaları tercih eden kitleleri incelemek ürün şekillendirmede, talebi belirlemede ve ürünün pazarlamasında yardımcı olmaktadır. Toplumun zaman geçtikçe artan bir kesimi sağlıklarını korumak için dikkatli davranmaya başlamıştır. Bu kesim sağlıklarını artırmak için de gerektiğinde harcama yapmaya hazır olduklarını belirtmektedir.

Yapılan araştırmalara göre bekarlar sağlıklı yaşam turizmine evlilerden daha fazla ilgi duymaktadır. Sağlıklı beslenme, spor ve gevşeme faaliyetlerinde bulunma; yapılan bir araştırmaya katılanların %60'ı tarafından uygulanmaktadır. Araştırmaya katılanların üçte biri de sürekli olarak "chek up" yaptırmaktadır. Kendini iyi hissetme ve gevşeme uygulamalarının önleyici sağlık ve hastalıkları iyileştirici rolleri bütün katılımcılar tarafından belirtilmektedir. Burada cinsiyetler arasında bir farklılık ortaya çıkmaktadır. Erkekler kadınlardan daha çok, kendini iyi hissetme ve gevşemenin koruyucu sağlık ve hastalıkları iyileştirici rolleri olduklarından emin olmaktadır (Ergüven, 2010).

Sağlıklı yaşam uygulamalarında doğru uygulamalar için verilen bireysel kararlarda birçok farklı kriter vardır. Bireyin kendi ihtiyaçları burada ön plandadır. Misafirler, geniş ürün ve hizmet yelpazesinden en uygun fiyat ürün ilişkisini bulmak istemektedir. Bütün yaş gruplarının tercihlerinde ihtiyaçlar önde gelmektedir. Üst yaş gruplarındakilerin tercihinde gençlerden daha çok istekleri yön vermektedir. Gençler için ikinci önemli kriter ise fiyat ve onu, tanıdıkların tavsiyeleri takip etmektedir. 30-50 yaş arasındakiler için ihtiyaçları, dost ve tanıdık tavsiyeleri yanında doktor görüşleri de önemlidir (Ergüven, 2010).

1.6.2. Kastamonu'da Sağlık Turizmi

Türkiye iklimi, denizi, kumsalları, termal kaynakları, talassoterapi* olanakları, ormanları, yaylaları yanında THY gibi dünya da en çok noktaya uçuş yapan bir ulusal havayolu markası ile sunduğu ulaşım kolaylığı sayesinde medikal turizm ve alternatif sağlık turizme için en ideal bölgeler arasındadır (saglikturizmi.saglik.gov.tr).

Kastamonu; Ankara, İstanbul gibi metropollere yakınlığı, Karadeniz bölgesinde bulunan transit geçiş yollarına sahip olması ve il topraklarının yarısından fazlasının (%67) orman ve fundalık alanlarla kaplı olması gibi sebeplerden dolayı sağlık turizmi için oldukça elverişli bir bölgedir. Özellikle sağlık turizminin alt dalı olan "Sağlıklı Yaşam (Wellness) Turizmi" için bölge temel alt yapı ve doğal varlığa sahiptir.

Turizm tesisi yapılması planlanan Kastamonu Daday ilçesi ise zirvesi 1.800 metreyi bulan Ballıdağ bölgesinde; Sarıçam, Karaçam, Kayın, Meşe, Köknar ağaçlarıyla kaplı binlerce dönüm ormanlık alanı ile dünyanın sayılı "oksijen depolarından" biri olma özelliğine sahiptir. Bu özelliğinden dolayı 1965 yılında sanatoryum olan Ballıdağ Göğüs Hastalıkları Hastanesi hizmete açılmıştır. Sanatoryumlar, uzun dönemli tedavi gerektiren hastalıklara sahip -özellikle verem- hastaların iyileştirilmesi için kurulmuş sağlık kuruluşlarıdır.

Ballıdağ Göğüs Hastalıkları Hastanesi, Kastamonu'nun Daday İlçesinde, Daday'a 6,5: Kastamonu'ya 36 kilometre mesafede, 1.500 yataklı, helikopter pisti ve demiryolu bağlantısı olan bir kompleks olarak projelendirilmiş, ancak daha sonra 250 yataklı olarak inşa edilmiştir. Ballıdağ Göğüs Hastalıkları Hastanesi, 1 Ekim 1965 tarihinde hizmete açıldığında, içinde sinema salonu, kütüphanesi ve birçok sosyal faaliyete imkân sağlayan donanımıyla, İstanbul Süreyyapaşa Göğüs Kalp ve Damar Cerrahi Merkezi'nden sonra, Türkiye'nin en büyük ikinci göğüs hastalıkları hastanesi olmuştur.

Son dönemlerde istihdam edilen hekim sayısı azalan, ödenek yokluğu nedeniyle bakımsız kalan hastane, 14 Mart 2005 tarihinde SSK'dan Sağlık Bakanlığı'na devri sonrasında hekimsiz kalmıştır. Bir süre kapalı kaldıktan sonra tesisler Sağlık Bakanlığı Tedavi Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 10 Ekim 2007 tarih ve 9199 sayılı yazısı ile Kastamonu Tıp Fakültesi olarak kullanılmak üzere Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü'ne tahsis edilmiştir (Yıldırım, 2012).

**Talassoterapi: Koruyucu ve tedavi edici ve/veya kür amaçlı olarak tıbbi gözetim ve denetim altında, deniz ve çevresine özgü tüm yararlı etkenlerin, yani deniz iklimi, deniz suyu, deniz çamurları, yosunlar, kum ve denizden elde edilen diğer maddelerin kombine olarak değişik yöntemlerle kullanıldığı bir tedavi sistemidir.*

Yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler ortaya koymuştur ki Türkiye'nin sağlık turizmi konusunda sektörel lider ülkelerden biri haline gelebilmesi, sonrasında ise lider ülke konumunu sürdürebilmesi, rekabet gücünü arttırabilmesi için sadece tıp alanında değil yaşlı sağlık bakımı ve sağlıklı yaşam/ termal sağlık turizmi alanları gibi daha diğer birçok sektörde de çalışmalar yapılması gerekmektedir (SATURK, Sağlık Turizminde Türkiye Vizyonu). Türkiye'de de sağlık turizminin ana eksenini şu anda termal turizm ile sınırlıdır. Ancak dünyada termal turizm, SPA olarak adlandırılan daha geniş bir turizm türünün bir parçası olarak kabul edilmektedir (Kostak, 2007).

Sağlık turizmi ile ilgili ülke vizyonu ve Kastamonu ilinin bu turizm türü için sahip oldukları (stratejik konum, doğal ve kültürel varlıkları, turizm potansiyeli) dikkate alınarak bölgenin marka değerini arttırmak ve bölge turizmini geliştirmek amacıyla sağlıklı yaşam tesisi proje ihtiyacı/talebi ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda turizm tesisi yapılması için geçmişte de sağlık ile ilgili insanların hafızasında yer edinmiş olan Daday ilçesi seçilmiştir. Aynı zamanda ilçenin konumu ve doğal çeşitliliği ile ilçeye yapılan turizmi destekleyici yatırımlar (Daday Atlı Terapi Merkezi ve Model Binicilik Tesisi, at çiftlikleri vb.) ve çevre ilçelerde bulunan turizm destinasyonları da dikkate alınmıştır.

1.7. Proje Alternatifleri

1.7.1. Projesiz Durum

Tarihi, kültürel ve doğal değerleri ile önemli bir potansiyele sahip Kastamonu'nun bu değerlerinin turizme kazandırılması Kastamonu ilinin ana hedefleri arasında yer almaktadır. Fizibiliteye konu Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinde ise; bölgenin potansiyel gelişme alanlarından biri olan turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlamak, kent cazibesinin ve marka değeri arttırmak ana hedef olarak benimsenmektedir.

Mevcutta Kastamonu Daday ilçesinde konaklama tesisleri bulunmaktadır. Mevcut turizm sektörünün konaklama ihtiyacını bu tesisler karşılamaktadır.

1.7.2. Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı

Hâlihazırda proje konusu olan "Sağlıklı Yaşam Merkezi" ihtiyacını karşılayan bir tesis bulunmamaktadır.

1.7.3. En İyi İkinci Alternatif

Turizm sektöründe doğası ve at çiftlikleri ile öne çıkan Kastamonu Daday ilçesinin mevcut turizm potansiyelinin yıllar geçtikçe artacağı öngörülmektedir. Artan turizm talebi ile konaklama kapasitesi talebini karşılayabilecek ve “sağlıklı yaşam” konsepti ile bölgeye nitelikli turist çekebilecek bir proje yapılması planlanmaktadır.

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi; sağlık turizmini odağına alarak, bölgenin turizm sektörüne katkı sağlamak amacıyla planlanan bir turizm tesisi projesidir. Sağlık turizmi günümüzde ilgi duyulan, alternatif turizm türleri arasında yer almaktadır. Sağlık turizmine artan ilgi ile projenin Kastamonu’nun tanıtılması ile dolaylı turizm geliri artışı sağlayacağı, doğrudan ve dolaylı istihdamı arttıracığı öngörülmektedir.

Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin konsepti ve büyüklüğü sabit tutularak 3 farklı konumda proje analizleri yapılmıştır. Yapılan analizler sonucu; en iyi ikinci alternatif olarak Daday ilçesi Kalem Mahallesi’nde bulunan “109 ada 11 parsel” seçilmiştir.

Arazi Daday ilçe merkezine 2,5 kilometre uzaklıkta araç ile yaklaşık 5 dakika, yürüyerek 33 dakikalık bir mesafede yer almaktadır. Değerlendirmelerde; Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin konsepti ve büyüklüğü sabit tutulduğu için inşaat maliyeti en iyi alternatif ile aynı sınırlar içerisinde kalmıştır.

Alan, Daday ilçesinde sulama amaçlı yapılmış Yumurtacılar Göleti’ne yaklaşık 500 metre mesafede yer almaktadır. Sağlıklı yaşam konseptli bir otelin, göletin yakınına yapılması avantaj olarak değerlendirilmektedir. Fakat yapılan saha çalışmaları (Ek4) kapsamında; arazinin topografyasından yapısından dolayı bazı olumsuz durumlar tespit edilmiştir. Bu olumsuz veriler şu şekildedir:

- Alana yapılması planlanan tesisin az katlı (2-3) olması temel kararlar arasında yer almaktadır. Bu alan (109/11 ada, parsel) göletin mevcut kotunun altında kalmaktadır. Yapılması planlanan tesis birimlerinin (oda, restoran vb.) bakısı göletin istinat duvarına denk gelmektedir.
- En iyi ikinci alternatif olarak belirlenen alanın ana yoldan bağlantı yolu bulunmamaktadır. Bağlantı yolu ve bu yolu yapmak için çevre parseller ile işbirliği ek bütçe gerektirmektedir.

Bu kapsamda analiz sonuçlarında bu alan; bakı ve maliyet olarak olumsuz kabul edilmiştir.

1.7.4. En İyi Alternatif (Tercih edilen alternatif)

Proje alan alternatiflerinin detaylı analizinden sonra: Daday ilçesinde, Merkez Mahallesi'nde 273 Ada, 5 parsel proje alanı olarak en iyi (tercih edilen) alternatif olarak seçilmiştir.

Arazi Daday ilçe merkezine 2,5 kilometre uzaklıkta Daday-Azdavay yolu üzerinde yer almaktadır. Ana yoldan kolayca bağlantısı bulunan arazi ormanlık alana bakmaktadır. Ana yola bağlantısının bulunması araziye avantajlı hale getirmiştir.

Alanın diğer avantajı ise doğal çeşitliliği ve çekiciliği bulunan Ballıdağ'a yakın oluşudur. Ballıdağ insanların hafızasında Ballıdağ Göğüs Hastalıkları Hastanesi kurulmadan önce yapılan araştırmalarda ortaya çıkan bol oksijen oranı ile yer etmiştir. Seçilen bu proje sahasının hastaneye uzaklığı yaklaşık 3.5 kilometredir. Sağlıklı yaşam odaklı turizm tesisinin pazarlama stratejileri planlanırken bu argümanların önemli olacağı öngörülmektedir.

İkinci alternatife göre otelin bakışının ormana doğru olma imkanının bulunması, ek olarak yol maliyetinin olmaması ve pazarlama aşamasında kullanılabileceği avantajları olması nedeniyle bu alan (273 Ada, 5 parsel) en iyi alternatif olarak belirlenmiştir. Seçilen proje sahası ile ilgili ayrıntı bilgiler yer seçimi ve arazi maliyeti (bölüm 2) bölümünde detaylı olarak yer almaktadır.

1.8. Teknoloji ve Tasarım

Projede son teknolojiye uygun olan üretim yöntemleri seçilirken kullanılacak olan teknolojinin seçiminde; yatırımın yaratacağı istihdam, çevreye zarar verecek unsurların varlığı ve üretilecek ürünün kalitesi gibi etkilerin birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Tesisin inşasında kullanılacak malzemenin ve ekipmanın niteliği açısından yüklenici Yapım İşleri Genel Şartnamesi'ne uygun şekilde teknoloji seçimini yapmakla yükümlü olacaktır.

Tasarım ise seçilen teknolojinin şekilsel ve kullanıma yönelik yapısıdır. Bu kapsamda Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinde, tasarım ile ilgili alınan iki temel karar şu şekildedir:

- Tesis Kastamonu mimarisine uygun tarz ve malzeme ile tasarlanması ve yüksek yapılardan kaçınılması gerektiği öngörülmektedir.
- Çevreye duyarlı, arazinin sahip olduğu doğal unsurları minimum düzeyde etkileyecek şekilde, arazi yükseltileri ile uyumlu tasarım kararları verilmesi gerektiği kararlaştırılmıştır.

Bu kararlar ve belirlenen fonksiyonlar çerçevesinde fizibilite raporu kapsamında konsept mimari proje hazırlanmıştır. Hazırlanan proje, planlanan konaklama tesisinin ticari ve ekonomik analizinde altlık olarak kullanılmıştır.

Projede yöre mimarisi ile uyumlu olan taş ve ahşap malzeme kullanılmıştır. Kat sayısı 2 katı geçmeyip, arazinin sahip olduğu yükseltiler efektif kullanılmıştır. Alanda bulunan ağaçların korunmasına özen gösterilmiş, minimum tahribat yapılacak şekilde tasarlanmıştır. Aynı zamanda alanda yapılan peyzaj tasarımı ile ağaçlandırma yapılmıştır.

Fizibilite raporu kapsamında hazırlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi konsept proje çalışmasına ait vaziyet planı, kat planları, kesit ve görünüşler Ek3'te yer almaktadır.



2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ

2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ

Yatırım kararlarını etkileyen faktörlerden biri de yatırım bölgesinin seçimi ve arazi maliyetidir. Bölgede olan potansiyel ve gerçekleşen talep, bölgenin kaynakları, ulaşılabilirlik gibi faktörler ve fizibilite çalışmaları; bir bölgeye turizm yatırımının yapılıp yapılamayacağı konusunda karar almada etkili rol oynamaktadır.

En genel haliyle; bir işletmenin her türlü faaliyetini sürdürdüğü coğrafi bölge olarak tanımlanan kuruluş yeri, bir işletmenin uzun dönemli faaliyetlerini gerçekleştirdiği yer olarak da ifade edilmektedir. (Tirmikçioğlu Çınar, 2010).

Turizm yatırımları açısından düşünüldüğünde ise kuruluş yeri seçimi; turizm ürünlerinin istenen kalitede üretilebilmesi için en düşük maliyetle en yüksek kâr potansiyelini sağlayan destinasyonun seçilmesi olarak tanımlanmaktadır (Erkan vd., 2015). Bu açıdan değerlendirildiğinde; kuruluş yeri, işletmelere yatırım aşamasındayken düşük maliyet, faaliyet aşamasındayken ise kârlılık sağlayan bir bölge olması açısından önem taşımaktadır (Tirmikçioğlu Çınar, 2010).

Tüm sektörlerde olduğu gibi turizm yatırımcıları da bir işletme kurarken, maliyetleri düşürecek bölgelerin seçilmesinden taraf olmaktadır. Bu seçimi yapabilmek için de verimlilik, ekonomiklik ve kârlılık başta olmak üzere birçok faktörü uzun vadede inceleyerek analiz etmektedirler (Uğurlu, 2016).

Kuruluş yeri seçiminde dikkate alınan faktörler incelendiğinde; yerli ve yabancı kaynaklarda farklı şekillerde sınıflandırıldıkları görülmektedir. Örneğin, Barutçugil (1989) bu faktörleri; turistik çekicilik durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, girdi sağlama kolaylığı ve bölgenin turizm açısından öncelikleri şeklinde sıralarken; Yang ve Lee ise (1997); fiyat, kalite, esneklik, rekabet ve performans gücü olarak belirtmektedir (Akgöz, 2018). Ancak turizm endüstrisi mikro ve makro düzeyde birçok unsurdan kolayca etkilenebildiği için; kuruluş yeri seçimini etkileyen faktörleri (1) doğal faktörler, (2) ekonomik faktörler, (3) hukuki faktörler, (4) sosyo-kültürel faktörler ve (5) psikolojik faktörler olmak üzere altı başlık altında toplamak mümkündür (Olalı ve Korzay, 1993; Ertuğral, 1998; Kahraman, 2010; Ermağan vd., 2017; Akgöz, 2018). Bu çalışmaların yapılmasından sonra da noktasal olarak tesis yeri netleştirilmelidir.

Projenin, TR82 Düzey 2 Bölgesi'nde bulunan Kastamonu ilinin Daday ilçesinde yapılması planlanmaktadır. Bu bağlamda, fizibilite raporu kapsamında planlanan turizm tesisinin bulunduğu bölgeye ait analizler yapılmıştır. Projenin yapılması planlanan TR82 Düzey 2 Bölgesi'nde Kastamonu ili ile birlikte Çankırı ve Sinop illeri de yer almaktadır. Analizlerin bazı bölümlerinde bu illere ait verilere de yer verilmiştir.

Analizler: Fiziksel ve coğrafi özellikler, ekonomik ve fiziksel altyapı, sosyal altyapı ve sosyal etkiler ve çevresel etkiler olmak üzere 4 ana başlıkta toplanmıştır. Sağlıklı Yaşam Merkezi Projesi kapsamında planlanan turizm tesisinin yeri için noktasal incelemeler ve değerlendirmeler de yapılmıştır.

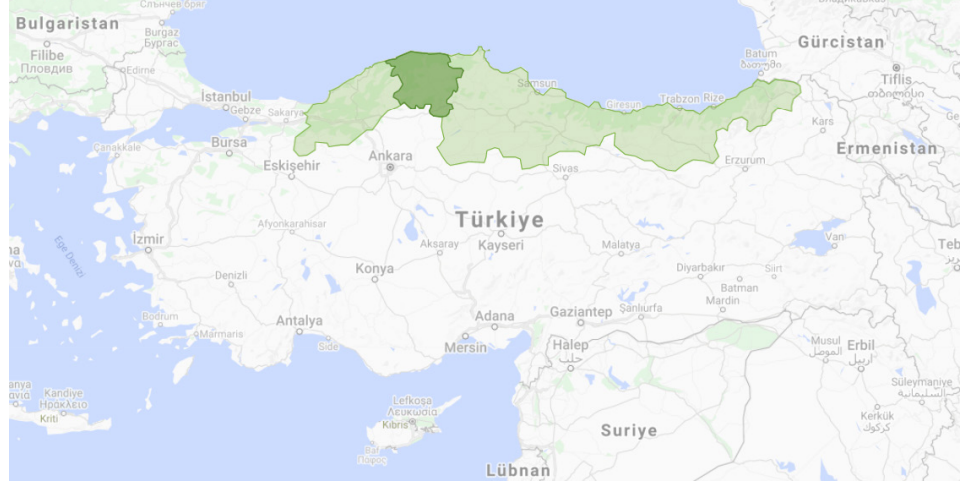
2.1. Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

Yatırım yapılacak turizm tesislerinin konumlarını değerlendirilme yollarından biri de tesisinin sahip olduğu mevki ve durum (site and situation) niteliklerinin belirlenmesidir. Bu nitelikler yalnızca tesislerin kuruluş kararlarına değil aynı zamanda operasyonel başarılarına da katkı sağlamaktadır.

2.1.1. Coğrafi Yerleşim

Kastamonu ili, Türkiye'nin kuzey kesiminde, topraklarının tamamı Karadeniz Bölgesi sınırları içinde kalan, 40° 49' - 42° 01' kuzey enlemleriyle, 32° 45' - 34° 36' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz'e kıyısı bulunan ilin, 170 kilometrelik uzunluğunda kıyı bandı bulunmaktadır.

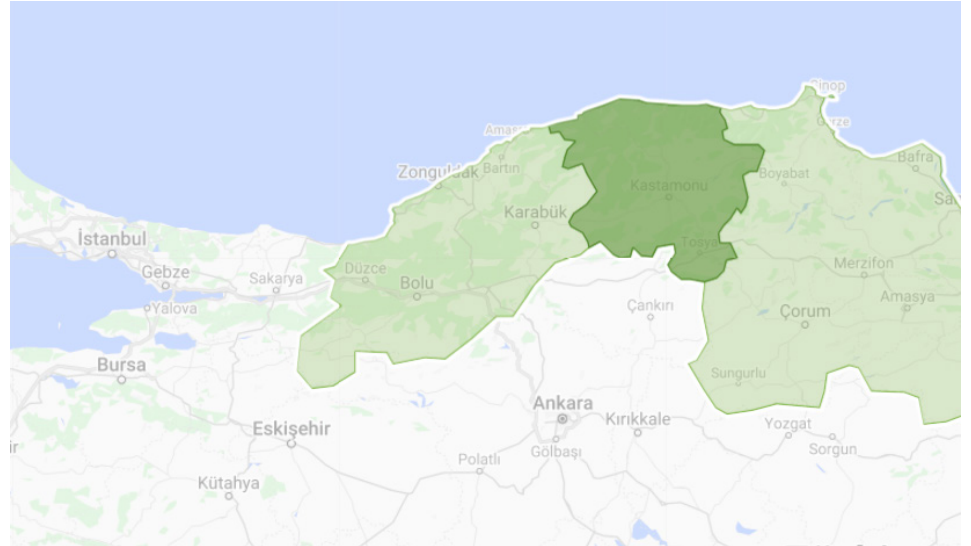
Harita 1. Karadeniz Bölgesi



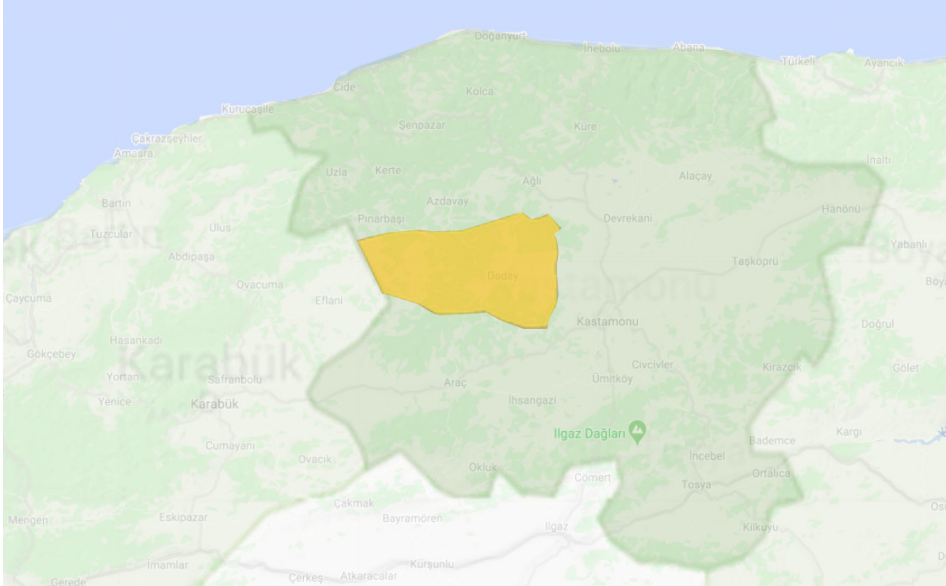
Kuzeyinde tamamen Karadeniz kıyısı olan Kastamonu, doğusunda Sinop, güneydoğusunda Çorum, güneyinde Çankırı, batısında da Karabük ve Bartın illeriyle komşudur.

Karadeniz Bölgesi'nin batı kısmında yer alan Kastamonu; Ankara, İstanbul gibi metropollere yakınlığı, Karadeniz bölgesinde bulunan transit geçiş yollarına sahip olması nedeni ile önemli bir coğrafi konuma sahiptir.

Harita 2. Kastamonu İl Sınırları

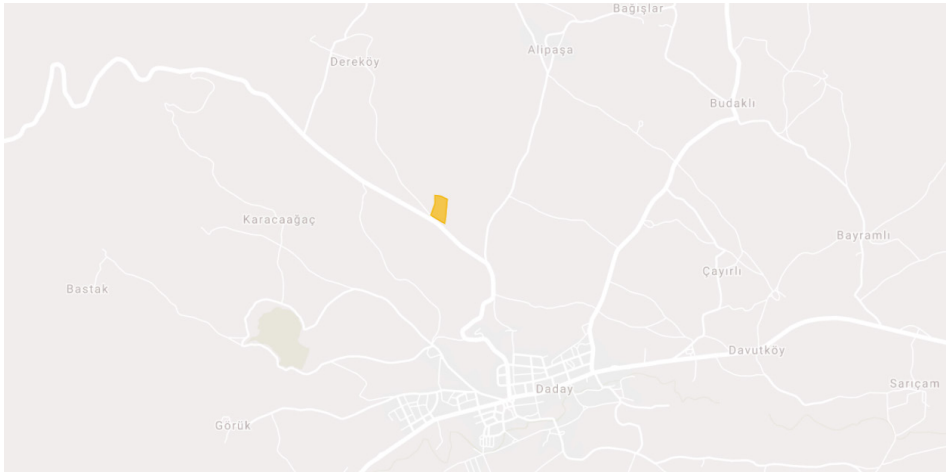


Sağlıklı Yaşam Merkezi Projesi'ne dair ön tasarım süreçlerinde öncelikli olarak değerlendirilmesi gereken unsur proje konumudur. Proje Kastamonu'nun Daday ilçesinde; 41° 29' 26.0" kuzey enlemi, 33° 27' 24.4" doğu boylamı arasına yapılması planlanmaktadır. Daday ilçesi, Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nde, Güneyi Araç ve İhsangazi (Kastamonu), Batısı Eflani (Karabük), doğusu Kastamonu Merkez, Kuzeyi Azdavay, Pınarbaşı ve Ağlı (Kastamonu) olmak üzere çeşitli il ve ilçeler ile komşudur. Daday'ın il merkezine uzaklığı 35 km'dir.



Harita 3. Kastamonu Daday İlçe Sınırları

Proje alanı: Kastamonu ili Daday ilçesinde, Merkez Mahallesi'nde 273 Ada, 5 parselde mevcutta "Park yeri" olarak tapu siciline kayıtlı "Horozlar Kır" mevkii olarak geçen; toplamda 25.270,57 m²'lik bir alandır. Alan; Daday ilçe merkezine 2.5 kilometre (araç ~4 dk, yaya ~30 dk) mesafede, Azdavay-Daday yolu üzerinde yer almaktadır.

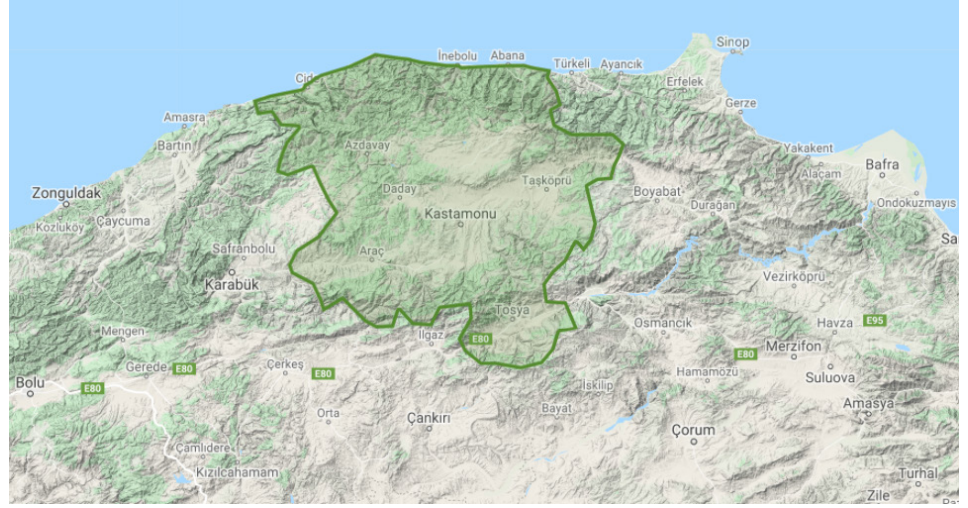


Harita 4. Proje Alanı ve Çevresi

2.1.2. Topografik ve Jeomorfolojik Veriler

Batı Karadeniz Bölümü'nün 13.108 km² yüzölçümü ile toprak genişliği bakımından en geniş ili olan bu Kastamonu, Türkiye topraklarının %1,7'sini kaplamaktadır. Oldukça yüksek ve engebeli topografya şartlarına sahip olan Kastamonu'nun yüzölçümünün %74,6'sı dağlık ve ormanlık, %21,6'sı plato ve %3,8'i ovidan oluşmaktadır. Kuzeyinden ve güneyinden yüksek sıradağlar ile çevrilmiş olan ilin deniz seviyesinden yüksekliği 775 metredir.

Harita 5. Kastamonu İli
Topoğrafik Harita



Türkiye'nin kuzey kesiminde, Karadeniz Bölgesi'nde, doğuda Çatalzeytin ilçesinin Sinop ile birleştiği noktadan, batıda Kerempe burnuna kadar kıyı düz bir şerit halinde uzanmaktadır. Kerempe Burnunda bariz bir çıkıntı meydana getirerek güney batı doğrultusunda Bartın il sınırına kadar kıyı devam etmektedir. Karadeniz'e olan bu kıyının uzunluğu 170 km'dir (kastamonu.gov.tr).

İlin kuzeyinde Batı Karadeniz Dağları bulunmaktadır. Karadeniz sahiline paralel olarak İsfendiyar (Küre) Dağları il merkezinin kuzeyinde, güneyinde ise yine doğu batı uzantılı Ilgaz dağları yer almaktadır.

Münferit olarak Yarılgöz Dağı (1985 m), Göynük Dağı (1.770 m), Dikmen Dağı (1.471 m.), Kurtgirmez Dağı (1.450 m), Güruh Dağı (1.493 m), Ballıdağ (1.400 m), İsrırganlık Dağı, Harami Dağı ve Elek Dağı önemli yükseltileri teşkil etmektedir. İlin güneyinde ise Ilgaz Dağları uzanmaktadır. Bu Dağlar yüksek ve devamlıdır. Kuzeyde Gökırmak ve Araç Çayı, güneyde ise Devrez Çayı vadileri ile sınırlanmıştır. En yüksek noktası Çatalılgaz tepesi (2.565 m) dir.

Projenin yapılması planlanan Daday ilçesinin yüzölçümü 997 km²'dir. Kastamonu il alanı içinde %7.59'luk bir yer işgal etmektedir. Ova görünümündedir. Arazi yapısı açısından çok verimli topraklara sahip değildir. Ormanlarla çevrili oluşu ekilebilir arazi bakımından Dadayı sınırlamaktadır. İlçe, çam ormanlarıyla kaplı Ballıdağ'ın eteğinde, sırtını kuzeyde Ballıdağ'a (yüksekliği 1.570 m, zirve yüksekliği 1.800 m), güneyde ise Sarı Çam Dağları'na yaslanmaktadır.

2.1.3. İklim Verileri

Kastamonu ilinde iki ayrı iklim tipi görülmektedir. İlin kuzeyinde Karadeniz iklimi egemenken, güneyde karasal ikliminin etkilerine rastlanmaktadır. Kastamonu'da kış dönemindeki düşük sıcaklıkları, kuzeyden gelen hava akımlarıyla durgun hava kütleleri oluşturmaktadır. Merkez ilçede yıllık sıcaklık ortalaması 9,8 °C' dir. Bu değer Kastamonu'ya komşu il merkezlerinden Zonguldak'ta 13,5 °C, Çorum'da 10,9 °C, Sinop'ta 14 °C, Çankırı'da ise 11,5 °C' dir. Bu değerler Karadeniz ikliminin etkisi altındaki Sinop ve Zonguldak'ın ya da karasal iklim etkisindeki Çankırı ve Çorum'un ortalama sıcaklığının daha fazla olduğunu göstermektedir. Bunun nedeni morfolojik yapıdır. Zira Kastamonu'da hem karasal hem de Karadeniz iklimi görülmektedir. Merkez ilçede en soğuk geçen aylar ocak ve şubat, en sıcak geçen aylar ise temmuz ve ağustostur.

Kastamonu'da yağışın aylara dağılımı oldukça düzenlidir. Kış dönemindeki yağışlar yıllık yağışın % 18'ini, yaz yağışları ise % 27'sini oluşturmaktadır. Yağışların büyük bölümü ise bahar aylarında düşmektedir. Ocak ayının % 6'lık yağış oranına karşılık, mayıs ayında yıllık yağışın % 18'i düşmektedir. Merkez ilçenin yıllık yağış ortalaması 449,7 mm'dir Bu değer, kıyı kesiminde İnebolu'da 1.052,2 mm, Bozkurt'ta ise 1.214,8 mm'ye dek yükselmektedir. Kastamonu'ya en az yağış, aralık, ocak ve şubat, en çok yağış ise nisan ve mayıs aylarında düşmektedir. Yılda 19,5 gün kar yağışlı geçen il merkezi, yılda 37,3 gün kar örtüsü altında kalmaktadır.

Ortalama rüzgâr hızı 14 m/sn olan ilde, egemen rüzgâr, yıl içinde güneybatıdır (Iodos). Bunu, güney- güneybatı (kible - Iodos) ve kuzey (yıldız) rüzgarları izlemektedir.

Daday'ın iklimi tipik karasal iklimdir. Kış ayları genellikle kar yağışlı ilkbahar ve sonbahar ise soğuk geçmektedir. Yazları ise sıcak ve çoğunlukla kurak geçmektedir. Daday ilçesinde belirgin yağış görülmektedir. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Cfb olarak adlandırılabilir. Daday ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 9,9 °C'dir. En sıcak geçen aylar temmuz ve ağustos, en soğuk geçen aylar ocak ve şubat aylarıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı ise 611 mm'dir.

Tablo 2. Daday İlçesi
2019 Yılı İklim Verileri
(Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

Aylar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ortalama Sıcaklık (°C)	-0,3	1,3	4,8	9,3	13,5	16,8	19,3	19	15,8	11	6,1	1,9
Minimum Sıcaklık (°C)	-3,6	-2,7	-0,2	3,8	7,7	10,6	12,6	12,3	9,3	5,7	2	-1
Maksimum Sıcaklık (°C)	3	5,3	9,8	14,9	19,3	23	26	25,8	22,3	16,3	10,3	4,9
Yağış Miktarı (mm)	56	43	47	61	73	65	37	37	36	48	48	60

2.1.4. Bitki örtüsü ve Faunası

Kastamonu ili, bitki örtüsü bakımından oldukça zengin bir alanda yer almaktadır. İl topraklarının % 67'si orman ve fundalıklarla, %29'u ekili-dikili alanlarla, %6,5'i çayır ve meralarla kaplıdır. %1,5'i tarıma elverişsiz topraklardır. Ormanlarda kayın, köknar, çam, karaağaç, gürgen, kestane ve ıhlamur ağaçları bulunur. Azdavay-Devrekâni arasında ise çam ağaçları çoğunluktadır. Eğimin daha yumuşak olduğu bu kesimler kestane rengi toprakların yayılım alanıdır. Kıyıda iç kesimlere gidildikçe yükselti artar, bu kesimde kayın ve köknar ağaçları yaygınlaşır. Podzolik toprakların yayım alanı olan bu bölgede, alt örtü durumundaki eğreltiotu önemli bir yer tutmaktadır. Buradaki kayın, köknar ve çam ormanları, düzgün gelişimli, işletmeye elverişli ve iyi nitelikli ormanlardır.

İnebolu ve Cide'nin güneyindeki sırtlarda egemen olan çam, köknar ve kayın türleri arasında yer yer ıhlamur, kestane, karaağaç, gürgen, mersin, kavak, dişbudak ve ahlat türleri de karışmıştır. Sık ormanlık, sırt şeridi ile Azdavay-Devrekânî arasındaki yükseltilerde çam çeşitleri yaygınlaşmaktadır. Çam örtüsü genellikle seyrektilerdir.

Kıyı kesimindeki ormanlık alanda, iğne yapraklı ağaç türlerinden kızılçam, sarıçam, karaçam, köknar, porsuk, yapraklı türlerden ise kayın, meşe, dişbudak, akçaağaç, kızılmeşe, karaağaç, kestane, ıhlamur, şimşir, yabanıl fındık, kavak, gürgen, çınar gibi ağaçlar vardır. Köknar ve kayın, daha çok dağların kuzeye bakan kesimlerindedir. Ilgaz Dağları ile Devrez Çayı Vadisi arasında Tosya ormanları yer almaktadır. Burada da karaçam, sarıçam, meşe ve köknar gibi türlere rastlanmaktadır.

Dünya çapında doğa koruma alanında yaşanan gelişmeler paralelinde Türkiye'de bu kapsamda birçok çalışma yapılmıştır. Sahip olduğu konum itibariyle de birçok alan çeşitli statülerle koruma altına alınmıştır. Zengin biyoçeşitliliği bakımından Türkiye'nin en nemli bölgelerinden biri olan Kastamonu ilinde de ekolojik, kültürel ve sosyal yönleri ile birçok alan çeşitli statülerde koruma altındadır.

Kastamonu ilinde 3 milli park (Ilgaz Dağı Milli Parkı, Küre Dağları Milli Parkı, İstiklal Yolu Tarihi Milli Parkı) 4 tabiat parkı (Dipsizgöl TP, Yeşilyuva TP ve Şerifebacı TP, Ersizlerdere TP), 4 tabiat anıtı (Araç Türbe Çamı, Oniki Kardeşler (Kayın), Araç Erenler Çamı, Beldeğirmeni Köyü Çınarı) olmak üzere 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na göre korunan alanlar 38891,8 ha, 4 yaban hayatı geliştirme sahası, 2 muhafaza ormanı (Tosya Dağı, Yaralıgöz), 22 gen koruma ormanı, 7 tohum meşçeresi, 2 tohum bahçesi üzere diğer kanunlar çerçevesinde özel nitelikleri nedeni ile korunan alanlar 47636,7 ha ve 19 mesire alanı rekreasyon amaçlı yönetilen alanlar 147,1 ha alanı kaplamaktadır. Toplamda da Kastamonu ilinin %0,66'sı çeşitli statülerde korunmaktadır.



Sağlıklı Yaşam Merkezi yapılması planlanan Daday ilçesinde, zirvesi 1800 metreyi bulan Ballıdağ bulunmaktadır. Ballıdağ bölgesi; Sarıçam, Karaçam, Kayın, Meşe, Köknar ağaçlarıyla kaplı binlerce dönüm ormanlık alandır.

Daday ormanlarında yaban hayatı açısından besin rezervuarı oluşturan odunlu türler; yabani elma, ahlat, çakal eriği, tıbbi alıç, yenen alıç, muşmula, ağaç mürver, gilaburu, fındık, kızılıçık, papaz külâhı, doğu kayını, meşe türleri, çalimsı türler; kuşburnu, böğürtlen, Tavşan elması, ateş diken, hanım tuzluğu, karamuk, kartopu, sarı çiçekli yasemin, kurtbağrıdır. Bu türlerin korunması ve geliştirilmesi için çalışmalar yürütülmektedir.

Çalışma alanı ve civarında 13 adet memeli tür belirlenmiştir. Daday ormanları ve yakın çevresinde yaşayan kuş türlerinin belirlenmesi amacıyla İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü; yerel halk ile görüşmeleri, arazi çalışmalarını ve habitat özelliklerine göre bulunabilecek kuş türleri dikkate alınarak bir çalışma yapmıştır. Daday ormanlarında 30 adet kuş türü belirlenmiştir. Yıl boyunca, daha kapsamlı ve sık saha çalışmaları yapılması durumunda daha sağlıklı verilerin elde edilmesinin mümkün olacağı belirtilmektedir. Daday ormanlarında başta karaca ve yaban domuzu olmak üzere; geyik, kurt, tilki, tavşan, ayı, sincap ve sansar gibi hayvanlar bulunmaktadır.

2.1.5. Su kaynakları

Kastamonu'da bulunan akarsular Kızılırmak'ın kollarıdır. Gökırmak, il merkezinin yakınından çıkar. İlin orta kısmından batıya doğru akar. Bu ırmağa Daday, Karasu ve Akkaya çayları katılmaktadır. Debisi 17.1 m³/sn'dir.

Devrekâni Çayı: Küre Dağlarının güney eteklerinden Devrekâni ilçesinin kuzeyinden çıkar. Batıya doğru akar. Azdavay ilçesinde kuzeybatıya doğru yönelerek Kumluca doğusunda Karadeniz'e dökülür. Debisi saniyede 26.3 m³tür.

Araç Çayı: Ilgaz ilinden gelerek Tosya ilçesine ve Çorum iline geçer. Debisi saniyede 9 m³tür. Araç Çayı, Ilgaz Dağlarının kuzey yamaçlarından çıkar. Başlangıçta Ilgaz ismini alır. Araç ilçesinden geçerken Araç ismini alır. Batıya akarak Zonguldak iline girer. Debisi saniyede 8 m³tür.

İlde; Taşköprü Sakız Göleti, Taşköprü Kabalar Göleti, Taşköprü Asar Göleti, Daday Taşçılar Göleti, Daday Yumurtacılar Göleti, Devrekani Çiğdem Göleti, Tosya Kösençayırı Göleti, Araç Tuzaklı Göleti olmak üzere 8 adet gölet bulunmaktadır. Bu göletlerden Taşçılar Göleti ve Yumurtacılar Göleti Daday ilçesinde yer almaktadır. Daday'da bulunan göletlerin tipi ve kullanım amaçları ile ilgili detaylı bilgi tabloda yer almaktadır.

Göletin Adı	Tipi	Göl Hacmi (max) (m ³)	Sulama Alanı (net) (ha)	Çekilen Su Miktarı (m ³)	Kullanım Amacı
Daday Taşçılar Göleti	Toprak dolgu	1.020.000	126	280.000	Sulama
Daday Yumurtacılar Göleti	Toprak dolgu	930.000	124	230.000	Sulama

Tablo 3. Daday İlçesinde Bulunan Göletler

İlin en önemli yer altı kaynaklarından Gürleyik Kaynakları, kentin güneyindeki dağlarda yer almakta ve tüm üretimin %30'unu oluşturmaktadır. Bu kaynakların suyu, 40 km uzunluğunda 400 mm çapında boru hattıyla dezenfeksiyon işleminden sonra kente iletilmektedir.

Gürleyik kaynağı yapı itibari ile kireç taşıdır. Mayıs ayından itibaren kar erimesi ve yağmur suyu ile çoğalmakta, mayıs, haziran, temmuz, ağustos aylarında maksimum debiye ulaşmaktadır. Sonbahar ve kış aylarında kaynak beslenemediği için debi 34 lt/sn'ye kadar düşebilmektedir.

Diğer iki kaynak Depelce ve İzbeli, su temin sistemine çok az miktarda su sağlamaktadır. Ayrıca K1, K2, K3, K4 ve K5 adında 5 adet kuyu olup, bütün bu kaynakların su üretimindeki toplam payı %10'dur. Ancak 2010 yılından itibaren bu kaynaklardan çok zorunlu olmadıkça su alınmamaktadır. Dolayısıyla Kastamonu su temin sistemi daha ziyade Karaçomak Barajı ve Gürleyik Kaynaklarından ibarettir.

2.2. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

2.2.1. Ekonomik Altyapı

Fransız ekonomist François Perroux "Ekonomik Yapı"yı şöyle tanımlar: Bir ekonomik ünitenin yapısı belli koşullar altında ve belli bir zamanda o üniteyi karakterize eden oranların tümüdür. Ekonomik yapının bu tanımı, statik bir tanımdır. Ekonomik yapının dinamik tanımı ise: Yapı; bir ekonomik kümenin belirli bir dönem boyunca nispeten istikrarlı görünen (çok yavaş hareket edip, çok yavaş değişen) oranlarıdır.

Ekonomik yapı, araştırma konusuna göre birkaç ölçekten biri seçilerek incelenebilir: Millî ekonomi ölçeği, sektörel, sektöriçi ölççekler gibi. Bir ekonominin yapısı ise: Üretim yapısı (tarım, sanayi, hizmetler), istihdamın yapısı (tarım, sanayi, hizmetler), millî gelirin dağılımı (kâr, ücret, faiz, rant gelirleri), ekonomik faaliyetin yönlenişi (yurtiçi pazar, uluslararası pazar) gibi oranlarla ifade edilebilir.

Türkiye ve TR82 Düzey 2 Bölgesi'nin ekonomik yapısını ifade etmek için öncelikli olarak gayrisafi yurt içi hasıla değeri incelenmiştir. Gayrisafi yurt içi hasıla (GSYİH), bir ülkenin ekonomik büyüklüğünün birkaç ölçütünden biridir. GSYİH; bir ülke sınırları içerisinde belli bir zaman içinde, üretilen tüm nihai mal ve hizmetlerin para birimi cinsinden değeridir.

GSYİH ile ilgili Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) güncel verileri 2018 yılına aittir. 2018 yılında kişi başına gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) TR82 bölgesinde 30.020 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değer Türkiye ortalaması olan 45.750 TL'nin altındadır. Kastamonu'nda ise kişi başına GSYH değeri 32.789 TL ile Türkiye ortalamasının altında, bölge ortalamasının üstündedir (TÜİK, 2020).

Tablo 4. 2018 Yılı GSYH (TÜİK, 2020)

Bölge/ İller	Türkiye	TR82	Çankırı	Kastamonu	Sinop
2018 Yılı GSYH (TL)	45.750	30.020	29.162	32.789	25.928

Kastamonu'nun 2019 yılı bitkisel üretim değeri 918.366 TL, hayvansal üretim değeri 691.031 TL, canlı hayvanlar değeri 1.750.853 TL'dir. Ekonomik göstergede önemli bir değer ise ihracat ve ithalat verileridir. 2019 yılına ait toplam ihracat ve ithalat değerleri tabloda verilmiştir (TÜİK, 2020).

Tablo 5. TR82 Bölgesinde Bulunan İllerin 2019 Yılı İhracat ve İthalat Değerleri (TÜİK, 2020)

TR82 Bölgesinde Bulunan İller	Çankırı	Kastamonu	Sinop
Toplam ihracat (bin \$)	250.712	94.513	30.218
Toplam ithalat (bin \$)	193.306	87.960	8.575

Bir ülkedeki nüfusun üretici durumda bulunan yani iktisadi faaliyete katılan kısmı o ülkenin işgücüdür. Genellikle 14 yaşından yukarı ve 65 yaşını aşmayan, kazanç getirici bir işte çalışanların toplamını ifade etmektedir.

Kastamonu'nun işgücü potansiyeli incelendiğinde: Kastamonu ili tarihsel süreçte, işgücü piyasasında yaşanan sorunlar ve istihdam imkânının sınırlı olması nedeniyle önemli düzeyde göç vermiş iller arasında yer almaktadır (Kandemir, 2017).

İşgücü, işsizlik ve istihdam konularına ait il bazında en güncel veri 2013 yılına aittir. İşgücünün önemli bir göstergesi olan işgücüne katılma oranı, 2013 hane halkı işgücü araştırması yıllık sonuçlarına göre Türkiye genelinde yüzde 50,8'dir. Kastamonu ilinde işgücüne katılma oranı %47,2 ile %50,8 olan ülke ortalamasının altında kalmıştır. Aynı yıla ait istihdam verilerini incelendiğinde ise Türkiye'de %45,9 iken; Kastamonu ili %44,2 ile ülke ortalamasını yakalamamıştır. Bu olumsuz durumlara karşın, işsizlik oranı %6,2 ile %9,7 olan Türkiye ortalamasının altında kalmıştır (TÜİK, 2020). İşsizlik oranı açısından yaşanan bu olumlu duruma karşın, işgücüne katılma oranı ve istidam oranının düşük olması önemli bir problemdir (Kandemir, 2017).

Göstergeler	İşgücüne Katılma Oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	İstihdam Oranı (%)
Türkiye	50,8	9,7	45,9
Kastamonu	47,2	6,2	44,2

Tablo 6. Türkiye ve Kastamonu İşgücüne Katılma, İşsizlik ve İstihdam Oranları (TÜİK, 2020)

Eylül 2019'da Atatürk Üniversitesi tarafından (Temurlen ve Abar, 2019) yapılan sosyoekonomik gelişmişlik endeksi çalışmasına göre 2016 yılında Kastamonu 58., Çankırı 55. ve Sinop 61. sırada yer almaktadır.

Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından Aralık 2019 yılında yapılan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması Sege-2017"ye göre bölge (TR82) ve bölgede bulunan illere ait veriler aşağıdaki gibidir.

Düzy-2 Kodu	Bölge İlleri	Bölge Endeks Değeri	Bölge Kademesi	Bölge Sıralaması
TR82	Kastamonu, Çankırı, Sinop	-0,287	3	21

Tablo 7. 2017 Yılı TR82 Bölgesi Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi ve Kademesi

Düzy-2 Sırası	İllerin Gelişmişlik Sıralaması	
21	Kastamonu	48
	Sinop	52
	Çankırı	55

Tablo 8. TR82 Bölgesi'nde Bulunan İllerin 2017 Yılı Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından Aralık 2019 yılında yapılan çalışma sonucu 2017 yılı ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması, endeks değerleri ve gelişmişlik kademelerine ait veriler elde edilmiştir.

İlçeler arası yapılan sıralamada ilçelerin endeks değerleri dikkate alınarak ilçeler altı gelişmişlik kademesinde sınıflandırılmıştır. Buna göre, birinci kademe 56 ilçe, ikinci kademe 173 ilçe, üçüncü kademe 229 ilçe, dördüncü kademe 205 ilçe, beşinci kademe 197 ilçe ve altıncı kademe 110 ilçe bulunmaktadır.

Fizibiliteye konu olan proje alanının yer aldığı Daday ilçesi beşinci kademe gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır. Beşinci kademe gelişmiş ilçelerin coğrafi bölgeler bazında dağılımı incelendiğinde; Karadeniz Bölgesi'nden 52, İç Anadolu Bölgesi'nden 48, Doğu Anadolu Bölgesi'nden 40, Akdeniz Bölgesi'nden 22, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden 18, Ege Bölgesi'nden 10, Marmara Bölgesi'nden ise 7 ilçenin olduğu görülmektedir.

Daday ilçesinin, 970 ilçe arasında sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması 670'dir. İl içindeki sıralaması ise 20 ilçe arasında 13'tür.

Öne Çıkan Sektörler

TR82 Bölgesi, tarımsal ürün çeşitliliği, zengin orman varlığı, maden rezervleri ve turizm potansiyeli bulunan bir bölgedir. TR82 Bölgesi'nde kırsal nüfus yoğunluğuna bağlı olarak tarım önemli bir yere sahip olmakla birlikte, madencilik ve turizm sektörlerinde de büyüme kaydedilmekte, zengin orman ve orman ürünleri varlığına paralel olarak imalat sanayinde ilerleme görülmektedir. Bu büyüme ve ilerleme farklı sektörlerde, farklı özellikler sergilemektedir.

Bölgenin zengin orman varlığına sahip olması, ahşap ürünleri sektörünü önemli hale getirmektedir. Ahşap ürünleri imalatına paralel olarak mobilya imalatı gelişmektedir.

Bölgede tarımsal üretime bağlı olarak gıda ürünleri sanayi öne çıkmaktadır. Bölgenin sahip olduğu tarımsal ve orman ürün zenginliğinin yanı sıra doğal güzellikler ve tarihi dokusu, bölgeyi önemli bir turizm değeri haline getirmektedir.

Tarım ve sanayi sektörlerinde üretim ve verimlilik artırılarak sahip olunan kaynakların en iyi şekilde değerlendirilmesini sağlamak amacıyla çeşitli çalışmalar yapılmaktadır.

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan alınan verilere göre; 2001 ve 2020 yılı arasında Kastamonu için düzenlenen tevsi yatırımlarını, komple yeni ve diğer yatırımları içeren, yerli ve yabancı sermayeden oluşan bölgesel, büyük ölçekli, genel ve stratejik yatırımları kapsayan teşvik belgeleri, belge sayıları, yatırım miktarları ve sağladıkları istihdam il ve sektör düzeyinde tablo ile ifade edilmiştir. Veriler incelendiğinde Kastamonu'da belge adedi, toplam yatırım miktarı ve istihdam açısından imalat sektörünün ardından hizmetler sektörünün öne çıktığı görülmektedir.

Tablo 9. Kastamonu İli Öne Çıkan Sektörler
(T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 24.07.2020, Erişim Tarihi 11.08.2020)

Sektör	Belge Adedi	Toplam Sabit Yatırım (Milyon TL)	Toplam İstihdam
Enerji	23	309	280
Hizmetler	112	459	1.911
İmalat	189	1.655	8.710
Madencilik	29	752	641
Tarım	16	85	317

Kastamonu iline ait iktisadi faaliyet kollarına göre cari fiyatlarla gayrisafi yurtiçi hasıla verileri incelendiğinde hizmetler sektörünün yaklaşık %57 ile en büyük paya sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 10. Kastamonu İline Ait İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Cari Fiyatlarla 2018 Yılı Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (TÜİK, 2020)

Yıl	Bölge Kodu	İl Adı	Tarım (bin TL)	Sanayi (bin TL)	Hizmetler (bin TL)
2018	TR821	Kastamonu	2.040.228	2.632.865	6.422.306

Tarım

Bölgenin tarımsal arazileri ormanlık alanlar ve coğrafi yapı nedeniyle küçük ve parçalıdır. Bitkisel üretim içinde en yüksek pay tahıl ve yem bitkilerine aittir. Farklı iklim ve coğrafya koşulları nedeniyle bölge içinde ürün deseni farklılık göstermekle birlikte üretim ve verim sınırlıdır.

Bölgenin yapısına uygun en önemli tarımsal faaliyet olarak hayvancılık ön plana çıkmaktadır. Hayvancılık faaliyetleri genel olarak küçük aile işletmeleri tarafından yapılmaktadır. Bölgede büyükbaş hayvancılık önemli olmakla birlikte kanatlı ve küçükbaş hayvan sektörlerinde de potansiyel bulunmaktadır.

Orman ve ormancılık açısından bölge, Türkiye’de önemli bir yere sahiptir. Bölge yüzölçümünün yarısından fazlasını ormanlık alanlar oluşturmaktadır. Türkiye orman varlığının %6,4’ü Bölgede bulunmakta olup; ormancılık önemli bir sektör olarak öne çıkmaktadır. Türkiye endüstriyel odun üretiminin yaklaşık %17’si ve yakacak odun üretiminin %8’i Bölgede gerçekleştirilmektedir. Bölgenin sahip olduğu en önemli karşılaştırmalı üstünlüklerden birisi olan orman varlığı istenilen ölçüde kullanılamamakta, katma değeri yüksek ürünlere dönüştürülememektedir (TR82 Bölgesi Bölge Planı 2014 – 2023, 2013).

Tarım Alanları		TR82 (Kastamonu, Çankırı, Sinop)
Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünlerin Alanı (dekar)	Ekilen alan	2.796.199
	Nadas	1.209.057
Sebze Bahçeleri Alanı (dekar)		133.019
Meyveler, İçecek ve Baharat Bitkileri (dekar)		159.381
Süs Bitkileri (dekar)		8
Toplam Alan		4.297.664

Tablo 11. TR82 Bölgesinde Bulunan Tarım Alanları

Tabloda TR82 bölgesinde bulunan tarım alanları, türlerine göre yer almaktadır. 2.796.199 dekar ile ekilen tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerin alanı ilk sırada bulunmaktadır.

Tablo 12. TR82 Bölgesinde Bulunan İllerin Tarım Alanları

Tarım Alanları		TR821 Kastamonu	TR822 Çankırı	TR823 Sinop
Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünlerin Alanı (dekar)	Ekilen alan	1.108.400	1.246.077	441.722
	Nadas	178.249	770.208	260.600
Sebze Bahçeleri Alanı (dekar)		53.773	48.687	30.559
Meyveler, İçecek ve Baharat Bitkileri (dekar)		116.710	12.404	30.267
Süs Bitkileri (dekar)		8	-	-
Toplam Alan		1.457.140	2.077.376	763.148

TR82 bölgesinde bulunan illerin (Kastamonu, Çankırı, Sinop) tarım alanları incelendiğinde ise; Çankırı'nın 2.077.376 dekarlık tarım alanı ile ilk sıra olduğu anlaşılmaktadır. Meyveler, içecek ve baharat bitkilerinde ise Kastamonu ilinin bölgenin yaklaşık %75 oranında tarım alanını barındırdığı analiz edilmektedir.

Kastamonu ili arazilerinin %59'unun ormanlık ve fundalık olması, kışların uzun ve sert geçmesi, arazi yapısının engebeli olması, birinci sınıf tarım arazisinin az olması, sulama imkânlarının yetersizliği bitkisel üretimde çeşitliliği azaltmaktadır. Tarım arazilerinin darlığı tarla bitkileri üretimini kısıtlamakta, ilkbahar geç donları meyveciliğin ekonomik olmasını zorlaştırmaktadır. İlin bazı yöreleri hava şartları itibarıyla meyvecilik için oldukça müsait bir iklime sahiptir. Ancak; tarımsal girdi fiyatlarının yüksekliği ve uygun pazar bulunamaması sebepleri ile meyvecilik istenilen düzeyde gelişmemiştir. Buna karşılık hayvansal üretim daha yoğun olarak yapılmakta ve daha iyi karlılık getirmektedir.

Daday 59.075 dekar tarım alanı ile Kastamonu tarım alanının yaklaşık %4 ünü karşılamaktadır. Ekilen tarım alanı, nadas alanı, sebze bahçeleri alanı ve meyve bahçeleri alanlarının Kastamonu içerisindeki payı %0,6 ile %7 arasında değişmektedir.

Tablo 13. Daday İlçesi Tarım Alanları

Tarım Alanları	Toplam Miktar (Dekar)
Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünler	45.056
Nadas	13.435
Sebze	333
Meyveler, İçecek ve Baharat Bitkileri	251
Toplam	59.075

Üretim miktarlarına göre sebze ve meyve türleri incelendiğinde: domates (200 ton), barbunya (68 ton), fasulye (50 ton) sebze olarak; ceviz (451 ton), erik (286 ton), armut (115 ton) ve elma (142 ton) meyve olarak öne çıkmaktadır.

Daday ilçesi; sanayisi olmayan, toprakları nispeten daha temiz bir tarım bölgesidir. Bölgede yıllardır yetişen siyez buğdayının yerli tohumlarından organik siyez buğdayı üretimi yapıp ulusal pazarda satılmaktadır. Siyez buğdayı haricinde organik mürver çiçeği gibi yöreye özgü olan birçok ürünün organik veya doğal ürün olarak üretimi yapılmaktadır.

Daday ilçesinin büyükbaş ve küçükbaş hayvan varlığı incelendiğinde ise büyükbaş hayvan varlığının daha fazla olduğu görülmektedir. Büyükbaş ve küçükbaş hayvan varlığında il ve bölge genelinde sırasıyla yaklaşık yüzde 5 ve 9'luk bir paya sahiptir.

Daday'da kanatlı hayvan varlığı incelendiğinde, özellikle yumurta tavukçuluğunun hem il hem bölge ölçeğinde belirli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir.

İlçede bulunan kovan sayısı ve veriler dikkate alındığında bölge ölçeğinde olmasa da il ölçeğinde önemli bir yere sahip olduğu anlaşılmaktadır.

Hayvansal üretim verileri incelendiğinde; Kastamonu ili TR82 bölgesindeki küçükbaş ve büyükbaş süt üretiminin yarısından fazlasını karşılamaktadır.

Daday'ın yıllara göre hayvansal ürün üretimleri değerlendirildiğinde yumurta ve bal üretiminde belirgin bir değişiklik olmadığı görülmektedir. Daday Kastamonu Balmumu üretiminin yaklaşık %20'sinin TR82 bölgesinin ise yaklaşık %10'unu karşılamaktadır.

Orman ve Ormanlık

Türkiye yaklaşık olarak 80 milyon hektar (ha) yüzölçümüyle dağlık ve ekolojyografya bakımından zengin bir çeşitliliğe sahiptir. Bu ekolojik zenginliğe paralel olarak ormanlar da tür ve kompozisyon olarak zengindir. 2019 yılı verilerine göre Türkiye orman varlığı 22,74 milyon hektardır. Bu değere orman içi açıklıklar dâhil değildir. Bu veriler baz alındığında ormanlar Türkiye yüz ölçümünün %28,4'ünü kaplamaktadır.

TR82 Bölgesi ise 1,4 milyon hektar orman varlığı ile Türkiye ormanlarının %6,3'üne sahiptir. Bölge yüzölçümünün yarısından fazlası ormanlık alandır ve Türkiye ortalamasının oldukça üstünde yer almaktadır. Bu oran, Kastamonu için %66,9, Çankırı için %25,5 ve Sinop için %64,2'dir. Mevcut orman alanı bakımından Kastamonu, Çankırı ve Sinop ülke düzeyinde sırasıyla 2., 49. ve 24. sırada yer almaktadır.

Yer	Orman Varlığı (hektar)
Türkiye	22.740.297
TR82 Bölgesi	1.432.867
Kastamonu	873.651
Sinop	367.096
Çankırı	192.120

Tablo 14. Türkiye, TR82 Bölgesi ve Bölgede Bulunan İllerin Orman Varlığı

TR82 Bölgesi'nde orman köyü sayısı bir hayli yüksek olup; Türkiye ortalamasının oldukça üstündedir (KUZKA, 2013). İstatistiklere göre, toplam 1.906 köyün 675'i orman içi, 1.058'i ise orman bitişiği köy olarak sınıflandırılmıştır. Türkiye orman köylerinin %8'i bölgede bulunmaktadır. Mevcut köylerde kalifiye orman işçisi bulunmaktadır. Bölge ekonomisine orman ürünlerinin önemli katkısı sağlamaktadır.

Bölgede orman ürünleri endüstrisi üretim faktörleri açısından bakıldığında Kastamonu'nun önemli bir varlığa sahip olduğu görülmektedir. Daday ilçe sınırları içerisinde yer alan orman ve orman ürünleri incelendiğinde 2010-2019 yılları arasında endüstriyel odun üretiminin arttığı, ilçede endüstriyel odunun yakacak odundan daha önemli olduğu görülmektedir. 2019 verilerine göre Kastamonu'da üretilen endüstriyel odunun yaklaşık %10'u, yakacak odunun %7'si Daday'dan sağlanmaktadır.

Sanayi

Bölgede sanayi sektörü 2018 yılı itibarıyla bölgesel GSKD içinde %23,8'lik bir paya sahiptir. TR82 Bölgesi'nde organize sanayi bölgesi (OSB) ve küçük sanayi sitesi (KSS) varlığına bakıldığında toplam 10 OSB, 22 KSS faaliyet göstermektedir. OSB'lerde mevcut doluluk oranı ortalama %50'nin üzerinde olup, KSS'lerde ise %80'nin üstündedir. Bölgede imalat sanayinde öne çıkan sektörler incelendiğinde zengin orman varlığının sonucu olarak ağaç, ağaç ürünleri ve mantar ürünleri ile mobilya imalatının ilk sırada olduğu görülmektedir.

Kastamonu iline ait iktisadi faaliyet kollarına göre cari fiyatlarla gayrisafi yurtiçi hasıla verileri incelendiğinde ise sanayi sektörünün yaklaşık %24'lük bir paya sahip olduğu görülmektedir. Kastamonu il merkezinde faaliyet gösteren OSB'de ağırlıklı sektör grubu orman ürünleri, motor, metal, yapı malzemeleri ve gıda ürünleri imalatıdır. Kastamonu'nun Tosya ilçesinde 63 hektar büyüklüğündeki Tosya OSB 2009 yılında kurulmuştur. Seydiler OSB 2013 yılından itibaren faaliyet başlamıştır. Kastamonu'da Tosya ve Seydiler haricinde sanayi üretiminin gelişme gösterdiği ilçelerden olan Taşköprü'de OSB kurulması adına çalışmalar yürütülmektedir.

Daday'da imalat sanayinde faaliyet gösteren işletme sayısı sınırlı olup; et ve dış giyim imalatının yapıldığı işletmeler bulunmaktadır.

Hizmetler Sektörü: Turizm

Doğal ve kültürel zenginlikleri, ekonomik ve sosyal faydaya dönüştürmesi, dolayısıyla yerel aktörlerin ekonomik bağımsızlığını ve refahını arttırması, turizm sektörünün her geçen gün daha fazla sahiplenilmesini mümkün kılmıştır. Turizmde artan bu sahiplenme ile Türkiye, gelen turist sayısına ve elde edilen turizm gelirine göre yıllar geçtikçe üst sıralara çıkmıştır. Türkiye'nin turist sayısı sıralamasındaki hızlı yükselişe karşın turizm gelirlerinin sıralamasında daha az yükselme görülmektedir.

Hizmetler sektöründeki ihracat kalemlerinden biri olan turizm, günümüzde birçok ülke ve bölge için birincil ekonomik faaliyet haline gelmiştir. TR82 Bölgesi'nin sahip olduğu doğal güzellikleri ile dünyada da gittikçe daha fazla ilgi gören birçok turizm türüne uygun yapısıyla Türkiye 2023 turizm hedeflerinde önemli bir role sahip olması hedeflenmektedir.

Turizm sektörü genel itibarıyla hizmetler sektörünün bir alt bileşeni olmakla birlikte kendi içerisinde farklı hizmetlerden (konaklama, seyahat, ulaştırma, yiyecek – içecek, rekreasyon, hediyelik eşya ve eğitim vb.) oluşmaktadır.

TR82 Bölgesi'nde konaklama tesisleri, oda ve yatak sayıları tabloda yer almaktadır.

Şehir	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Kastamonu	121	2.739	5.929
Sinop	88	1.781	4.472
Çankırı	27	820	1.715
Toplam	236	5.340	12.116

Tablo 15. TR82 Bölgesi Konaklama Tesisleri, Oda ve Yatak Sayıları

Bölgede toplam 236 tane konaklama tesisi bulunmaktadır. Aynı zamanda Kastamonu Merkez ilçeye; 5 yıldız statüsünde, 80 odalı bir turizm tesisi yatırımı devam etmektedir.

Turizm tesislerine; bakanlık belgeli ve belediye belgeli olmak üzere iki farklı belge verilmektedir. Turizm tesisleri için yatırım aşamasında verilen ilk belge "Turizm Yatırım" belgesidir. Yönetmelikte belirtilmiş bazı tesisler için yatırım belgesi verilmesi, değerlendirme kurulunun kararına bağlıdır. Yatırım süresi sonunda ya da tesis tamamlandığında, "Turizm İşletmesi Belgesi" almak için başvuru yapılması gerekir. Başvuruda bulunulmamış ise, tesis mahallinde durum tespiti için denetim yapılır ve kanun gereği gereken işlem tesise uygulanır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü 2020 yılı ağustos ayı verilene göre; TR82 bölgesinde turizm işletme belgeli 41 tesis faaliyet göstermektedir. Belge türlerine göre tesis sayıları tabloda yer almaktadır.

Sağlıklı yaşam merkezi yapılması planlanan Kastamonu ilinin turizm altyapısı fiziki altyapı, hizmet altyapısı ve turizm odakları olmak üzere üç ana başlıkta incelenmiştir. Yapılan analizlerde Kültür Turizm Bakanlığı verileri ve Kastamonu'da turizm sektöründe bulunan paydaşlar ile yapılan derinlemesine görüşmelerde (Ek-1) edinilen bilgiler kullanılmıştır.

Fiziki Altyapı

Konaklama Altyapısı

Konaklama sektörü daha çok turizm disiplini içerisinde, konaklama, ağırlama, otel yönetimi, hizmet kalitesi, marka değeri vb. gibi konularda ele alınmaktadır. Türkiye'de konaklama sektörü 1980'lerin başlarından itibaren gelişmeye başlamıştır.

1990'ların başlarında Türkiye'de konaklama sektörünün tesis, oda ve yatak kapasitelerinin coğrafi dağılışı ana hatları ile kitle turizmin yansıtacak biçimde şekillenmiştir. Ancak günümüzde alternatif turizm türleri ile birlikte konaklama sektöründe gelişme gösteren bazı iller de mevcuttur.

Konaklama sektörü turizmde doğrudan istihdam alanı yaratmaktadır. Turizmle birlikte konaklama sektörünün gelişmesi Türkiye'de turizm potansiyeline sahip pek çok il için ekonomik kalkınmaya katkı sağlayabilecek önemli bir araçtır.

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesi de ilin konaklama sektörüne farklı bir bakış açısı getirecek bir projedir. Bu kapsamda ilin sahip olduğu konaklama altyapısı incelenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü 2020 yılı ağustos ayı verilene göre; Kastamonu ilinde 146 tane konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerden 25 tanesi kamu misafirhanesi niteliğindedir. Diğerleri belgeli konaklama tesisleridir.

Belgeli konaklama tesislerinin nitelikleri ise: 1 tane 4 yıldız, 12 tane 3 yıldız statüsündedir. 4 yıldızlı olan ve ilin mevcutta en büyük konaklama tesisi olan otel Ilgaz dağında yer almaktadır. 261 odalı, 538 yatak kapasiteli bir oteldir. İkinci oda sayısı yüksek olan konaklama tesisi (91 oda) de Ilgaz'da bulunmaktadır. Ilgaz Dağı ilin önemli turizm merkezleri arasında yer almaktadır.

Konaklama tesislerinin ilçelere dağılımı incelendiğinde ise; merkez ilçe ilk sırada (49 tesis) yer alırken onu ikinci sırada Cide (22 tesis) ilçesi takip

Tablo 16. TR82 Bölgesi Belgeli Türlerine Göre Tesis Sayıları

İller	İşletme Belgeli	Yatırım Belgeli	Belediye Belgeli
Kastamonu	25	2	94
Sinop	9	3	76
Çankırı	7	2	18
Toplam	41	7	188

etmektedir. Daday ilçesinde ise 6 adet konaklama tesisi bulunmaktadır.

Daday ilçesinde bulunan tesislerin 3 tanesi Yatırım / Turizm İşletme Belgeli, 2 tanesi Belediye Belgeli, 1 tanesi ise kamu misafirhanesidir. İlçede bulunan tesislerin toplam oda sayısı ise 134'tür. İlçede bulunan atlı turizm merkezlerinde de konaklama hizmeti sunulmaktadır. Atlı turizm merkezleri de dahil edildiğinde bu sayı yaklaşık 150 – 155'leri bulmaktadır.

İlçedeki konaklama tesislerinin niteliği, belge türü ve kapasitesi tabloda yer almaktadır.

Tesisin Adı	Niteliği	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Belge Türü
Umur Otel	3 Yıldızlı	23	46	Yatırım / Turizm İşletme Belgeli
İksir Resort Town	Özel Tesis	60	120	Yatırım / Turizm İşletme Belgeli
Barış Atlı Turizm Merkezi	Pansiyon	10	20	Yatırım / Turizm İşletme Belgeli
Çömlekçiler Atlı Turizm	Otel	24	70	Belediye Belgeli
Emirbey Atlı Turizm	Otel	11	28	Belediye Belgeli
Daday Öğretmenevi	Kamu Misafirhanesi	6	10	-

Tablo 17. Daday İlçesi Belge Türlerine Göre Tesis Sayıları

Yeme-İçme Altyapısı

Gastronominin yüksek katma değerli etkisini turizm için önemli bir yere sahiptir. Yeme-içme sektörü, ülkemizde büyüyen sektörler arasında yer almaktadır. Turizm Restoran Yatırımcıları ve Gastronomi İşletmecileri Derneği (TURYİD) verilerine göre, Türkiye’de yeme-içme sektörünün büyüklüğü 6.5 milyar dolar olup, bunun 3.5 milyar dolarlık bölümü İstanbul’da bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin gelecekteki performansına bağlı olmakla beraber, tüketici gelirlerinin artmasına paralel olarak, dışarıda yeme-içme alışkanlıklarının daha yaygınlaşması beklenmektedir. Gelir düzeyindeki artışın yanında, artan iş yoğunluğu, çalışan kadın sayısındaki artış ve dışarıda yemek yemenin sosyalleşmeye araç olmasının, yeme-içme sektörünün büyümesini sağlayan faktörler olduğu söylenebilir (TURYİD, 2020).

Kastamonu mutfağının lezzetlerini il merkezinde ve ilçelerde bulunan yeme-içme tesislerinde bulmak mümkündür. İl genelinde ve Daday ilçesinde turizm sektörüne hizmet verebilme potansiyeli taşıyan ve hizmet veren birçok yeme-içme tesisi bulunmaktadır.

Kastamonu Merkez ilçede bulunan restoranlar ağırlıklı olarak Nasrullah Cami ve Nasrullah Köprüsü çevresinde yer almaktadır. Restoranların etrafında birçok tarihi mekan bulunmaktadır. Restoranlardan bazıları bu tarihi mekanlarda hizmet vermektedir.

Daday ilçesinde konaklama ve yeme-içme hizmeti sunan at çiftlikleri bulunmaktadır. Bu çiftliklere hafta sonu yöresel ürünlerle hazırlanan kahvaltı ve ardından ata binmek amacıyla birçok ziyaretçileri gelmektedir. Ağırlıklı olarak Kastamonu merkez ve çevre illerden gelen ziyaretçilere kahvaltı haricinde yemek servisi de bulunmaktadır. Çiftlikler haricinde ilçede, Kastamonu genelinde ün yapmış etli ekmek yapan yeme-içme tesisleri de yer almaktadır.

Yöresel Yiyecekler

Kastamonu'da binlerce yıllık bir kültür birikimi ve il sınırlarındaki coğrafi çeşitlilik yemek kültürünün zenginliğinde de kendisini oldukça göstermektedir. Yapılan derleme çalışmalarında Kastamonu'da 812 çeşit yemek tespit edilmiş ve bu yemeklerden yaklaşık olarak 500 adetinin Anadolu'nun diğer yörelerinde bilinmediği ortaya çıkmıştır (Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

Genel anlamda ekmekler, çorbalar, et yemekleri, hamurlu yemekler, sebze yemekleri, tatlılar ve içecekler olarak ana başlıkları olarak ayrılan Kastamonu mutfak kültürü içinde ayrıca sanayi bitkileri, şekerlilik ve meyvacılık da oldukça ön kazanmıştır.

Ulusal düzeyde tanınan Taşköprü Sarımsağı, Tosya Pirinci gibi ürünlerin yanında, yöreye özgü üryani eriği, Tosya üzümü, İnebolu kestanesi, kirazı, Azdavay armudu, Araç ceviz ve kızılıcığı, Taşköprü eriği ve keten-keneviri ile oldukça zengin bir yelpaze oluşturmaktadır.

Kastamonu Türkiye'de şekerliliğin yayılış merkezlerinden biri olarak ve Türk Lokumuna yeni bir aroma kazandırarak tüm dünyaya tanıtan Kastamonu Araç ilçesinden olan Hacı Bekir ürünleri, çekme helvası ile de kendini ispatlamış bir kenttir (Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

Yemek kültürünün bir parçası olan sunum araçları da Kastamonu yemek kültüründe önemli bir yere sahiptir. Özellikle Küre ilçesinde yaklaşık olarak 3.500 yıldır işletilen bakır madenleri sayesinde yöreye özgü bakır servis ve saklama kapları (sahan, ligenler, siniler vb) bulunmaktadır. Bölgedeki orman yoğunluğundan kaynaklanan pişirme araçlarındaki yaslağaç, bisleğeç, oklağaç gibi gereçlerde ahşap malzeme örnekleri de bulunmaktadır.

Kastamonu'da öne çıkan yöresel yemekler ise: Kuyu kebabı, banduma, tirit, ekşili pilav ve Daday ilçesinde yapılan etli ekmektir. Ayrıca kel simit, pastırma, siyez buğdayı ile yapılan yöresel lezzetler de bulunmaktadır.

İnsan Kaynakları Altyapısı

Kastamonu ilinde turizm yan sektörler ile doğrudan veya dolaylı bağı olan bir sektördür. İlde tüm hizmet sektörleri ile istihdamın %16'sına yakınına turizm sektörü sağlamaktadır. Sahip olduğu eğitim altyapısı ve ilde gelişmekte olan bir sektör olması sayesinde turizm sektörünün ihtiyaç duyduğu ara eleman ve nitelikli insan kaynağı sayısı Kastamonu'da artmaktadır.

Kastamonu Üniversitesi'nde Turizm fakültesi bulunmaktadır. Turizm fakültesi bünyesinde: Turizm İşletmeciliği, Turizm Rehberliği ve Gastronomi ve Mutfak Sanatları lisans bölümleri yer almaktadır.

Proje alanının yer aldığı Daday ilçesinde, Kastamonu Üniversitesi Daday Nafi ve Ümit Çeri Meslek Yüksekokulu bulunmaktadır. Yüksekokul'da "Otel, Lokanta ve İkrâm Hizmetleri" bölümü bulunmaktadır. 2013 yılında açılmış olan Atçılık ve Antrenörlüğü Programı ise 2018-2019 Eğitim-Öğretim yılında ilk öğrencilerine kapılarını açmış bulunmaktadırlar. Mezunlarının istihdam garantisi veren bir bölüm oluşunun yanı sıra atçılık alanında nam salmış ilçenin ihtiyacına uygun olarak açılmış olması insan kaynakları altyapısı açısından önemli gelişmedir.

Proje kapsamında yapılan derinlemesine görüşmelerde (Ek-1): Atçılık ve Antrenörlüğü programının hedefinin ülkenin atçılığını daha yüksek standartlara kavuşturmak için konusunda bilgili, meslek ahlakının gerektirdiği kurallara uyan, hoş görülü, atçılık sektörünün ihtiyaçlarına cevap verebilecek insan gücü ihtiyacını karşılamak olarak belirtilmiştir.

Kastamonu ili Türkiye Turist Rehberleri Birliği bünyesinde; Ankara Turist Rehberleri Odası'na (ANRO) üyedir. ANRO 6326 sayılı Kanun ile 11 Mart 2013 tarihinde kurularak rehber odası niteliğini kazanmıştır. TUREB üyesidir. Yetkili olduğu iller: Ankara, Bartın, Çankırı, Çorum, Eskişehir, Karabük, Karaman, Kastamonu, Kırıkkale, Konya, Zonguldak, Afyonkarahisar. ANRO'da toplam 817 rehber bulunmaktadır.

Hizmet Altyapısı

Seyahat Acenteleri

Seyahat acenteleri, kâr amacı ile turistlere turizm ile ilgili bilgiler vermeye, paket turları oluşturmaya, turizm amaçlı konaklama, ulaştırma, gezi, spor ve eğlence hizmetlerini görmeye yetkili olan, oluşturduğu ürünü kendi veya diğer seyahat acenteleri vasıtası ile pazarlayabilen ticarî kuruluşlardır.

Seyahat acentaları gördükleri hizmetlere göre üç grupta toplanırlar:

- A Grubu Seyahat Acentaları: Tüm seyahat acentalığı hizmetlerini ifa ederler.
- B Grubu Seyahat Acentaları: Uluslararası kara, deniz ve hava ulaştırma araçları ile (A) grubu seyahat acentalarının düzenleyecekleri turların biletlerini satarlar.
- C Grubu Seyahat Acentaları: Yalnız Türk vatandaşları için yurt içi turlar düzenlerler.

Ayrıca, B ve C grubu seyahat acentaları, kendilerine A grubu seyahat acentalarının verilen hizmeti yerine getirir ve bu acentaların ürünlerini tanıtır, pazarlar veya satar.

Kültür Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2020 yılı verilerine göre Kastamonu ilinde 18 adet seyahat acentesi bulunmaktadır. İlde bulunan 17 seyahat acentası A grubu belgeye sahiptir.

İlde bulunan seyahat acentaları tabloda yer almaktadır.

Tablo 18. Kastamonu İli
Seyahat Acentaları

Seyahat Acentası Adı	Belge Grubu	İlçesi
Kastamonu Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Novitas Travel Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Green Ilgaz Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Kas-Day Tour Gün Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
AGM Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Makro Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
MKS Eren Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Üreden Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Uhde Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
İstanbul Hisar Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Nur Yolu Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Kalde Turizm Seyahat Acentası	C	Merkez
Yiğit Anadolu Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Yaren Turizm Seyahat Acentası	A	Merkez
Al-Faran Seyahat Acentası	A	Merkez
Hilal Turizm Seyahat Acentası	A	Tosya
Al Davet Tur Seyahat Acentası	A	Tosya
Kebir Turizm Seyahat Acentası	A	Tosya

Turizm Odakları

Kastamonu ili, sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel özellikleriyle, ülkemizde dört mevsim boyunca turizm faaliyetlerinin yapılabileceği nadir illerden biridir. Kastamonu'da, kıyı turizminden, kış turizmine, eko turizmden, inanç turizmine oldukça geniş bir turizm çeşitliliği bulunmaktadır.

Dünyada ve ülkemizde alternatif turizm bölgelerine ve çeşitliliğine talepler artmaktadır. Kastamonu'da sahip olduğu turizm potansiyelleri göz önüne alındığında bu açıdan oldukça uygun durumdadır.

Kastamonu şehri; neolitik dönemden günümüze farklı medeniyetler ve devletlere ev sahipliği yapmış, Anadolu'nun Türkleşmesi ve İslamlaşmasıyla birlikte bir kültür ve inanç merkezi olmuş, zengin tarihi geçmişi olan bir şehirdir. Tarihi dokusu içerisinde, kendisini korumayı başarabilmiş olan bu manevi atmosfer, Kastamonu şehrinin kültür ve inanç turizmi açısından önemini arttırmıştır.

Kastamonu kültür turizminin yanı sıra doğa turizmi potansiyeli bakımından da önemli bir yere sahiptir. Hala bakir olan birçok bölgesi bulunmaktadır. Bu potansiyel bakımından değerlendirildiğinde Kastamonu birçok yönden ileri derecede potansiyel barındırmaktadır. Bu doğal güzellikleri kanyonlar, şelaleler, mağaralar, dağlar, yaylalar vb. farklılıkları bir arada bulunduran ve koruyan nadir bölgelerden bir tanesidir. Bu bakımdan Kastamonu'nun el değmemiş birçok bölgesinin ve tanınıp bilinen doğal güzelliklerinin farkındalığını yaratması gerekmektedir.

Daday

Doğal yaşam ve at çiftlikleri ve organik tarım ürünleri ile Daday ilçesi, Kastamonu destinasyonunun esenlik, yenilenme merkezi olarak konumlandırılmaktadır. Daday'da 8 adet at çiftliği bulunmaktadır. Bu çiftliklere çevre il ve ilçelerden ağırlıklı olarak haftasonu; eğlenme ve dinlenme amaçlı ziyaretçi ağırlamaktadır. Çiftlikler gelen misafirlere kahvaltı, yemek ve çeşitli aktivite imkanları sunmaktadır. Doğa odaklı olan aktiviteler mevsime ve çiftliğe göre farklılık göstermektedir.

İlçede aynı zamanda konaklar, tümülüsü, kaya mezarları ve göletler de bulunmaktadır.

Konaklar

Hükümet Konağı; ilçe merkezinde Merkez Mahallesi Cumhuriyet Caddesindeki bina, 25 Kasım 1891 yılında hizmete girmiştir. İlçenin özel mekanlarından biridir. Bina Dadaylılar tarafından 3 ay 20 gün gibi kısa bir sürede yöreye özgü ahşap mimariyle yapılmıştır. Ahşap süslemeleri ile dikkat çekmektedir. 1963 yılı tapu sicil belgesine göre, bina, hapishaneye bitişik, üst katta 12 oda ve alt katta 8 oda şeklinde düzenlenmiş, Pazaryanı mevkiinde kuruludur. İki katlıdır. Dikdörtgen planlıdır.

Atatürk burada misafir edilmiştir. 1938 yılında ise zamanın Cumhurbaşkanı İsmet İnönü ve 28 Mayıs 1994 tarihinde ise K.K.T.C. Cumhurbaşkanı Rauf Denktaş yine burada ağırlandı. Türk edebiyatı şairlerinden Şair Eşref Bey, 1893 yılında burada 6 ay süreyle Kaymakamlık yaparken yine bu binada kalmıştır. Bu esnada, Kaymakamlık odasının tavanı ve duvarlarını süsletmiştir. Yapı, yeni Hükümet Konağının yapılmasının ardından, 2009 yılında boşaltılmış ve restore edilmiştir.

Bir diğer konak ise Balaban Ağa Konağı'dır. İlçe merkezine 5 km uzaklıktaki İnciğez köyüne bağlı Çiftlik beldesinde yer almaktadır. Konak 1632 yılında, Suidi Arabistan'dan göç eden ve Daday'a yerleşen Hüsem Ağa tarafından yaptırılmıştır. Başlangıçta misafirhane olarak yapımı gerçekleşen 800 metre karelik tarihi Balaban Ağa Konağının bahçesinde bir hamam ve Osmanlı çeşmesi de bulunmaktadır.

Seyidi Beyoğlu Konağı ve Mustafa Şükrü Efendi Konağı ilçede bulunan diğer konaklardır. Mimarisinde ahşap malzemenin kullanıldığı konaklar da geçmişte önemli yazar ve siyasetçilere ev sahipliği yapmıştır.

Ali Paşa Camii

İlçe merkezine 4 km uzaklıktaki Ali Paşa köyündedir. Cami 1390 yılında Candaroğulları döneminde yapılmıştır. Candaroğullarının en güçlü döneminde, 2'nci Süleyman Paşa (1385-1392) ile İsfendiyar Bey geçiş döneminde yaptırılmıştır. Sade bir görüntüye sahiptir. Kare olarak planlanmış, sonradan eklemelerle özgün planından uzaklaşmıştır. Cami, son olarak 18'nci yüzyılda Osmanlı döneminde restore edilmiş ve günümüze o şekliyle ulaşmıştır. Cami hala ibadete açıktır.

Honsalar Tepesi Tümülüsü

İlçe topraklarında 7 tane Tümülüs bulunmaktadır. Ancak Alipaşa köyünde 200 metre uzaklıkta, köyün girişinde bulunan bu Tümülüs içlerinde en dikkat çekici olanıdır. Tümülüsün tepe kısmı ve kuzeydoğu tarafı kaçak define arayıcıları tarafından kazılarak tahrip edilmiştir. MÖ 6'ncı yüzyılda Lidyalılar tarafından yapıldı düşünülmektedir. Tepenin yüksekliği tarla düzeyinden 3.5 metredir. Çapı ise 30 metredir. Tepenin üstü kısmen tarım alanı olarak kullanılmış ve sürülmüştür. Alanda: Demir çağına ait çanak-çömlek kalıntıları bulunmuştur.

İnciğez Kaya Mezarları

İlçe merkezine 6 km uzaklıktaki İnciğez köyünde yer almaktadır. Gök ırmağın ilk çıkış kaynağını oluşturan Daday çayının hemen güney yamacında, dik inen kayalıklar üzerine oyulmuştur. Tarihi yapının Bizans dönemine ait olduğu düşünülmektedir. Kesin bilgi olmamasına rağmen muhtemelen MÖ 64-330 yılları arasında yapıldığı tahmin edilmektedir. Kaya mezarı üç katlıdır. Her katta üçer oda bulunmaktadır. Toplam dokuz mağara odası vardır. Her odadan diğer odalara geçilebilmektedir.

Meyre Mabedi

İlçe merkezine 40 km uzaklıktaki Aktaşteke köyü Meyre (eski ismi: Bonita) Mahallesiinde bulunmaktadır. Roma dönemine aittir. Resmi arkeolojik ismi "Zeus Bonitenos Tapınağı" dır. Tapınak, antik dönemde bölgenin en önemli dini yapısıdır. Bina önce tapınak yani mabet olarak yapılmış, ancak Roma imparatorluğunun 313 yılında Hıristiyanlığı kabul etmesinin ardından, kiliseye çevrilmiştir.

Günümüzde, mabedin büyük kısmı su basman sıkıştırılmış temel seviyesine kadar toprak altındadır. Üstü açığa çıkarılmıştır. Tapınağa ait birçok malzeme, Meyre mahallesindeki sivil yapılarda devşirme malzeme olarak kullanılmıştır. Neredeyse köydeki tüm yapıların az çok temel taşları, köşe taşları ve başka yapı elemanları buradaki tapınaktan çıkan taşlarla oluşturulmuştur. Tapınağına giden ana yolda, yoldan ayrılıp tapınak alanına girerken, yine tapınak taşlarından yapılmış bir çeşme bulunmaktadır.

Göletler

Daday ilçesinde iki tane suni gölet bulunmaktadır. Bunlar Yumurtacı ve Taşçılar göletleridir. Bu göletler sulama haricinde; mesire yeri, kamp alanı olarak çevre ilçelerden ve illerden gelen ziyaretçiler tarafından kullanılmaktadır.

Taşçılar göleti: Dağ manzaralı bir gölettir. Burada çadırlı kamp kurmak mümkündür. Piknik yapan ziyaretçiler de bulunmaktadır.

Yumurtacı göleti: Görük mevkiinde yer alan gölette, kamp ve piknik yapmak isteyen ziyaretçiler gitmektedir.

Küre - Pınarbaşı

Küre Dağları Milli Parkı

Küre Dağları Milli Parkı Batı Karadeniz bölümünün Küre Dağları üzerinde en zengin flora ve faunaya sahip yörelerinden biridir. Bölgenin kullanımına açılmamış bakir yerlerinden biridir. Alanın büyük bölümü Kastamonu İli sınırları içinde kalmaktadır. Milli park çevresinde idare olarak Azdavay, Pınarbaşı, Ulus, Bartın, Kurucaşile, Amasra ve Cide bulunmaktadır. Parkta yaşayan hayvanlar arasında geyik, karaca, ayı, kurt, tilki, çakal, tavşan, yaban domuzu, ötücü kuşlar ve yırtıcı kuşlar ile sürüngenler bulunmaktadır. Bütün bu özellikleriyle, Türkiye'deki tabiat yürüyüşü mekânları arasında önemli bir yere sahip olan park, 8 Ekim 2012'de Pan Parks sertifikası almıştır.

Valla Kanyonu

Valla Kanyonu, Devrekani Çayı'nın Küre Dağları içinde açmış olduğu dünyanın en derin kanyonlarından biri olma özelliğine sahiptir. Pınarbaşı'nın 26 kilometre kuzeyindeki Muratbaşı Köyü yakınlarında, Devrekani Çayı ile Kanlıçay'ın buluştuğu yerden başlamaktadır. Kuzeyde Cide'ye doğru yaklaşık 10 kilometre uzanan kanyon 800-1200 metre arasındaki yüksek kayalık uçurumlara sahiptir. Bu kayalıklarda kartal, şahin, akbaba gibi yırtıcı kuşlar bulunmaktadır. Kanyonun içinin profesyonel gruplar tarafından ve uygun ekipman olmadan geçilmesi yasaktır. Ancak girişi ve çıkışında yerel rehberler ile kısa girişler yapılabilmektedir. Valla Kanyonu'na bakan ahşap seyir teras da -Valla Kanyonu Seyir Terası- bulunmaktadır.

Valla Kanyonu'na bakan Kerte Seyir Terası da bulunmaktadır. Pınarbaşı merkezine 30 kilometre uzaklıkta yer almaktadır. Kerte Köyü Bakacak mevkiindedir. 1 hektarlık alan içerisinde çeşme, yağmur barınağı, bilgilendirme tabelası, dinlenme alanı bulunmaktadır. Seyir Terasının çay yatağından yüksekliği 720 metredir.

Horma Kanyonu

Pınarbaşı ilçesinde yer alan Horma Kanyonu, ilçe merkezine 3 km mesafede bulunmaktadır. Sahip olduğu doğal zenginlikleri ile Batı Karadeniz'in görülmesi gereken yerlerinden biri olan Horma Kanyonu son zamanlarda Pınarbaşı'ndaki turizmi büyük ölçüde canlandırmıştır. Horma Kanyonu özel olarak planlanmış doğal yürüyüş alanlarına ve dinlenme noktalarına ev sahipliği yapmaktadır. Kanyon içerisinden Ilıca Şelalesinden dökülen, Zarı Çayı geçmektedir. Batı Karadeniz'in tüm güzelliklerini gözler önüne seren Horma Kanyonu trekking için oldukça elverişli bir yapıya sahip olup kanyon sporları ve doğa fotoğrafçılığı için bulunmaz bir yerdir. Günümüzde ailelerin rahatlıkla yürüyebileceği doğaya uygun ahşap platform bulunmaktadır. Horma Kanyonu doğal akvaryum niteliğinde olup etkileyici dev taş kazanları ve bölgeye özel endemik bitki çeşitleriyle dikkat çekmektedir.

Ilıca Şelalesi

Kastamonu Pınarbaşı'na 12 kilometre uzaklıkta Ilıca köyü sınırlarında yer almaktadır. Şelaleye ulaşmak için araç ile belirli bir yere kadar gidilip, yolun kalan kısmı ormanın içinden yürüyerek tamamlanmaktadır. Yol boyunca enfes manzaralar, kuş sesleri, ulu ağaçlar ve tertemiz bir doğa ziyaretçilere eşlik etmektedir. Şelale 15 metre yükseklikten dökülmektedir. Ilıca şelalesi, suyun döküldüğü yerde oluşan doğal havuz ve çevresi çeşitli bitki örtüsü ile kaplanmış egzotik bir görünüme sahiptir.

Ilgarini Mağarası

Ilgarini Mağarası, Pınarbaşı ilçe merkezine 36 kilometre uzaklıktadır. Mağaranın tabii kemerli bir girişi bulunmaktadır. Mağaraya girildiğinde iki kola ayrıldığı görülmektedir. Girişte Bizans dönemine ait olduğu düşünülen bir köy yıkıntısı mevcuttur. Sağdaki düz yoldan gidildiğinde bir su sarnıcı bulunmaktadır. Bu bölümde odalar ve sarkıtlar bulunduğundan Avizeli Salon denilmektedir. Mağaranın sola ayrılan diğer yolundan gidildiğinde ağızdan itibaren -250 m derinliğe kadar inilmekte ve M.Ö. 2000 yılına ait insan yaşantısı izlerine rastlanılmaktadır. Yolun başlangıcından aşağıya inildiğinde küçük bir düzlüğe ulaşılmaktadır. Buraya kadar inerken 40 kadar dönüşlü, taştan örülmüş ve viraj şeklinde bir yol kullanılmaktadır. Bu düzlükte kilise kalıntısı ve mezarlar bulunmaktadır. Bu kısımda 7 adet mezar mevcuttur. Buradan sonra da yola devam edebilmek için teknik malzeme gerekmektedir. Böylece ulaşılabilen yere kadar mağaranın uzunluğu 858 metredir.

Azdavay

Çatak Kanyonu

Azdavay ilçesi sınırlarında yer almaktadır. İlçeye 7 km mesafededir. 6 km'si araç ile 1 km'lik kısmı da orman içi yürüyüş ile kanyonun 900 metre yüksekliğindeki seyir terasına ulaşılabilmektedir. Kanyon 8 km uzunluğundadır.

Yan duvar kayaların yüksekliği yer yer 400-880 metreye ulaşmaktadır. Bu kanyonda bulunan sarp kayalıklar kartal, atmaca, doğan gibi yırtıcı kuşların yanı sıra ayı, ceylan gibi diğer tüm yabani hayvanları bünyesinde barındırmaktadır. Kanyonun teçhizatsız geçilmesi mümkün değildir.

Araç

Araç Yaylaları

Araç ilçesinde yaklaşık 1500 metre yükseklikte 21 adet yayla bulunmaktadır. Bölgenin yoğun ormanlık içerisinde yer alan bu yaylaların bir kısmında hala çantı tekniği ile yapılmış yayla evlerinden oluşan köyleri de görmek mümkündür.

Kastamonu Merkez

Kastamonu merkezde ilin birçok turizm odağı bulunmaktadır. Bunlardan bazıları; Kastamonu Kalesi, Saat Kulesi, Kurşunlu Han, Arkeoloji Müzesi, Münire Sultan Medresesi ve El Sanatları Çarşısı ve Yakupağa Külliyesi'dir.

Mahmut Bey Cami

İlin kuzeybatısında, kente 18 kilometre uzaklıkta Daday ilçesi yolu üzerindeki Kasaba Köyü'nde yer almaktadır.

1366 yılında Candaroğulları Beyliği hükümdarı Emir Mahmut Bey tarafından Cuma Camii olarak yaptırılmıştır. Dış duvarları moloz taştan yapılan caminin içi tamamen ahşap olup yalnızca mihrap kısmında alçı kullanılmıştır.

Caminin ahşap çatısı bindirme tekniğinde yapılmış ve hiç metal çivi ve herhangi bir aksam kullanılmamasıyla Türkiye'deki ender örneklerden biridir.

Caminin göz alıcı ve en önemli öğelerinden biri de Ankaralı Nakkaş Mahmut oğlu Abdullah tarafından yapılan kapısıdır. Türkiye'de çok az örneği bulunan bu kapının orijinali güvenlik nedeniyle Kastamonu Etnografya Müzesi Liva Paşa Konağında bulunurken, orijinali yerine Kastamonu'nun en eski ahşap oymacılık ustalarından Hikmet Değirmencioğlu tarafından yapılan benzeri yerleştirilmiştir.

Cami içindeki tüm ahşap yüzeyler kökboyasıyla kalem işi süslenmiş ve tüm bu süslemeler hala orijinal haliyle durmaktadır.

Camii, 2014 yılında UNESCO Dünya Kültür Mirası Geçici Listesi'ne alınmıştır. 2018 yılında ise Anadolu'daki Ahşap Çatılı ve Ahşap Taşıyıcılı Camiiler (Konya-Eşrefoğlu Camii, Kastamonu-Mahmut Bey Camii, Eskişehir-Sivrihisar Camii, Afyon-Afyon Ulu Camii, Ankara-Arslanhane Camii) özelliği ile ayrıca listeye dahil edilmiştir.

Nasrullah Kadı Külliyesi

Kent merkezinde yer alan cami, meydanı, şadırvanı, köprüsü ve bir de daha sonra eklenen medrese ile bir külliye görünümündedir.

II. Beyazıt döneminde 1506 yılında Nasrullah Kadı tarafından köprü ve şadırvan içindeki su havuzları ile birlikte yaptırılan cami, Kastamonu'nun en büyük camisidir. 1746 yılında genişletilmesine kadar 6 kubbeli bir yapıya sahip olan cami, bu çalışmayla 9 kubbeli bir hale gelmiştir. Cami içindeki hatlar ve süslemeler ise yine Kastamonulu ünlü hattat Ahmet Şevket Efendi tarafından yazılmıştır.

Milli Mücadele yıllarında, Anadolu'yu dolaşarak Kurtuluş Savaşı'na destek toplayan Milli Şair'imiz Mehmet Akif Ersoy, Nasrullah Camii'nde de vaaz vermiş ve halkı Milli Mücadele için cesaretlendirmiştir.

Nasrullah Camii şadırvanı içindeki su havuzları 1506 yılında cami ile birlikte yapılırken, şadırvan kısmı ise iki kubbeli olarak 1752 yılında Bedii adlı bir hayırsever tarafından yaptırılmıştır.

Halk arasında yaşayan bir söylenceye göre, bu şadırvandan bir kez su içen kişi ömründe ya yedi kez Kastamonu'yu ziyaret etmekte ya da Kastamonu'ya yerleşmektedir.

Münire Sultan Medresesi ve El Sanatları Çarşısı

Nasrullah Camii arkasında yer alan medrese, 1746 yılında Reisül Küttab Hacı Mustafa Efendi tarafından yaptırılmıştır. Yapı 2001 yılında Kastamonu Valiliği'nin düzenlemeleri ile turizme açılmıştır.

Medrese içindeki 21 adet dükkânda, Kastamonu'ya ait her türlü geleneksel el zanaatı bulunabileceği gibi, yöreye ait şifalı bitkiler ve ürünlerden, Kastamonu yöresel mutfağına uzanan geniş bir gezi yapma imkanı bulunmaktadır.

Kastamonu Kalesi

Kale, Kastamonu'nun ana simgelerinden biri olarak kentin en yüksek noktasından şehrin bir tacı gibi durmaktadır. Şehrin batısında bir ana kaya kütlesi üzerinde bulunan kale, M.S. 12. yy.da Komnenoslar tarafından yaptırılmıştır. Orijinal yapıdan günümüzde sadece iç kale kısmı ulaşmıştır. Kalenin dış surları 18. yy. sonlarında yok olmuştur. Kalenin çeşitli dönemler içerisinde geçirmiş olduğu değişiklikler, bir Orta çağ Bizans yapısından çok Türk mimarisini yansıtmaya neden olmuştur.

Kalenin şehirden yaklaşık 120 metre yüksekte oluşu, ulaşım yönünden oldukça kolay olması Kastamonu'yu panoramik açıdan izlenebilecek en iyi yer konumunda bulunmasını sağlamaktadır. Kale içerisinde sarnıçlar, zindan, kaçış tünelleri ile "Bayraklı Sultan" olarak anılan türbe bulunmaktadır.

Yakupağa Kulliyesi

1547'de Kanuni Sultan Süleyman'ın hazine reisi Yakup Ağa tarafından yaptırılmıştır, medrese, imaret, misafirhane ve sıbyan mektebinden oluşmaktadır.

Cami; Yavuz Sultan Selim'in hocası Halimi Çelebi tarafından yaptırılmıştır. 1547'de Yakup Ağa tarafından onarılmış bugünkü halini almıştır. Kesme taştan yapılmıştır, kubbeler kurşunla örtülüdür. Yapılış tekniği dolayısıyla mimari kıymeti bulunduğu gibi medrese, imaret ve sıbyan mektebine sahip bir külliye de yer aldığı için de ayrıca değerlidir. Minaresi Cami'nin güneybatı köşesine inşa edilmiştir.

Caminin kapısı ahşap ve sedef işçiliği ile dikkat çekmektedir. Oyma sanatının en iyi örneklerinden biridir.

İmarethane (Aşevi); külliye'nin kuzey tarafında yer almaktadır. Aşevi bitişiğinde önu revaklı üzeri kubbeli odalar ve misafirhane olarak kullanılmış beş kubbeli revaklar bulunmaktadır.

Yakup Ağa imaretinde, günün her saatinde sıcak çorba bulunduğu, bu imaret kapısının daima açık olduğu, zengin fakir ayrımı yapılmaksızın gelen her misafire ikram yapıldığı anlatılmaktadır. Ağa İmareti olarak anılmasının nedeni bu imaretin halk üzerinde bıraktığı olumlu etkidir.

Sıbyan Mektebi; beş ile on yaş arasındaki erkek ve kız çocuklarına din eğitimi verilen ve okuma yazma öğretilen sıbyan mektebi günümüzde el sanatları satış yeri olarak kullanılmaktadır.

Medrese; külliye'nin diğer bir kısmını oluşturan medrese girişinde üzeri kubbeli odalar, güneyinde de tonoz örtülü odalar bulunmaktadır. Osmanlı medreseleri arasında belirli bir plan tipine uymayan kendine özgü bir yapı şekli vardır.

İsmail Bey Hanı (Kurşunlu Han)

Candaroğulları Beyliğinin son hükümdarı ve Fatih Sultan Mehmet'in dayısı Kemalettin İsmailbey tarafından 1443-1461 yılları arasında yaptırılmıştır. Kastamonu'da, Aktarlar Çarşısında bulunan bu hanın kuzey ve güneyinde olmak üzere iki kapısı bulunmaktadır. Yapıldığı dönemde, Kastamonu'nun en büyük ticaret merkezi olan han, şu anda otel olarak hizmet vermektedir.

Arkeoloji Müzesi

Müze, 1917 tarihinde Milli Mimari akımının kurucusu Mimar Kemaleddin Bey'in planını çizdiği binada hizmet görmektedir. 1945 yılında müze, depo olarak hizmete başlamış 1951 yılında da resmi açılışı yapılmıştır.

Eser sayısı bakımından ülkenin önde gelen müzelerinden biri olan Arkeoloji Müzesinde 2015 rakamlarıyla 31.282'si sikke olmak üzere 32.904 eser bulunmaktadır.

Müze üç ana bölümden oluşmakta. Birinci bölüm taş eserler seksiyonu adı altında, heykeller, mezar stelleri ve lahitlerin sergilendiği bölümdür. Bu bölümün en ilgi çeken ve önemli eserleri bir tümülüs mezar kazasından bulunan lahit içerisinde eşyalarıyla birlikte sergilenen mezar sahibi bir Satry heykelidir.

İkinci bölüm M. K. Atatürk ve Şapka İnkılâbı bölümüdür. Bilindiği üzere Mustafa Kemal Kastamonu ziyaretlerinden Şapka İnkılâbına ilişkin ikinci nutkunu şu anda müze binası olan dönem CHP Halk Fırkasında vermişti. Seksiyonda Atatürk'e ait eşyalar ile inkılâba ilişkin dokümanlar sergilenmektedir.

Üçüncü bölüm ise kronolojik bir sıra ile Kastamonu ve çevresinde ele geçmiş, taş, metal, pişmiş toprak, cam eserleri tarih öncesinden Bizans dönemine kadar sergilemektedir. Bu bölümde birbirinden ilginç ve önemli eserler bulunmaktadır. Bu eserlerden en önemlileri ise Devrekâni Kınık kazılarında bulunmuş olan madeni eserlerdir.

Ilgaz Dağı Milli Parkı

Ilgaz Dağı Milli Parkı doğal, kültürel ve rekreasyonel zenginliklerinin çekiciliği ile kullanım yoğunluğu hızla artan bir korunan alandır. Kaynak değerlerinin ulusal ve uluslararası nitelik ve önemde olması nedeni ile 1088,61 hektar büyüklüğündeki alan, 02.06.1976 yılında Milli Park ilan edilmiştir.

Ilgaz Dağı Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı, 2009 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Batı Karadeniz Bölgesi'nde Çankırı (%31) ve Kastamonu (%69) il sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ilgaz Dağı Milli Parkı'nın %41'lik alanı Mutlak Koruma, %58'lik kısmı Sınırlı Kullanım Alanı ve %1'lik kısmı ise Kontrollü Kullanım alanı olarak ayrılmıştır.

İğne yapraklı ağaçların hakim olduğu orman örtüsüne sahiptir. Alan da yayılış gösteren başlıca türler Gökmar, Sarıçam, Karaçam ve açık alanlarda bulunan ardıçlardır. Genel olarak alanın 1055 hektarında (%97) orman ekosistemi, 33 hektarında (%3) çalılık ekosistemi hüküm sürmektedir.

Milli Park sınırları içinde ve çevresinde ayı, kurt, karaca, kızılgeyik vb. memeliler, çeşitli kuş ve sürüngen türleri görülmektedir.

Alan yıl boyunca ziyaretçilere farklı imkanlar sunmakta; eğitim, turizm, rekreasyon ve sportif amaçlara hizmet etmektedir. Milli Park içi 7 adet, milli park sınırı/dışı 1 adet olmak üzere toplam 8 adet tesis bulunmaktadır.

2.2.2. Fiziksel Altyapı

Güçlü bir ekonomi için yüksek kalitede altyapı ve hizmet sunumu hayati öneme sahiptir. Bir yörenin erişilebilirliğinin artırılması daha geniş bir işgücü pazarına erişim imkânı vermekte, tedarikçilere ve müşterilere daha hızlı ve ucuz ulaşılmasını sağlamakta, pazar alanını genişletmekte, arazi kullanımıyla ilgili kısıtları ortadan kaldırmaktadır. Bu durum işletmelerin ve hane halkının yer seçim kararlarını etkileyerek, istihdam ve yatırım açısından olumlu etkiler doğurabilmektedir (DPT, 2008).

Mevki nitelikleri, fiziksel altyapı elverişliliği ve gereksinimleri, yatırımcılar ve turistler için belirleyici faktörleri içermektedir.

Daday konumu itibariyle birçok il ve ilçeye yakındır. Kastamonu'nun ilçelerinden en yakın olanları; Ağlı (33 km), Araç (35 km), Azdavay (40 km), Seydiler (50km) ve Pınarbaşı (65 km) ilçeleridir. Karabük ilinin Eflani ilçesine 50 kilometre uzaklıktadır. 34 km uzaklıktaki Kastamonu il merkezi dışında (Daday'a en yakın il merkezi); Karabük (100 km), Bartın (142 km), Çankırı (143 km), gibi şehir merkezlerinin bulunduğu illere de yakındır. Karayolu ile Ankara'ya uzaklığı ise 274 kilometredir.

Daday'dan her gün; Kastamonu'ya sefer yapılmakta olup, iller arası seyahatler Kastamonu il merkezi üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Havayolu Ulaşımı

Türkiye'de 2020 yılı ağustos ayı itibariyle, 56 havalimanı bulunmaktadır. TR82 Düzey 2 Bölgesi'nde havayolu ulaşımı; Kastamonu ve Sinop'ta bulunan havalimanlarından sağlanmaktadır.

Aynı zamanda Çankırı – Ankara Esenboğa Havalimanı karayolu bağlantılarını güçlendirme çalışmaları yapılmış ve bölgede hava ulaşımı alanında ciddi bir gelişme sağlanmıştır. Ankara Esenboğa Uluslararası Havalimanı Çankırı'ya 115 km mesafededir.

Kastamonu Havalimanı

2013 yılında yeniden hizmete giren ve şehir merkezine 10 km uzaklıkta yer alan Kastamonu Havalimanı'ndan İstanbul'a karşılıklı seferler yapılmaktadır.

Sinop Havalimanı

2008 yılında yeniden hizmete giren ve şehir merkezine 8 km uzaklıkta bulunan Sinop Havalimanı'ndan İstanbul'a karşılıklı seferler yapılmaktadır.

Denizyolu Ulaşımı

Bölgede birçok liman ve iskele bulunmasına rağmen denizyollarının etkin biçimde kullanılamaması Bölgenin ekonomik gelişmesini olumsuz yönde etkilemektedir. Sinop ve İnebolu Limanlarının işlevlerini artırmaya yönelik çalışmalar sürdürülmektedir. Bölgede bulunan diğer limanlar ise daha çok yük taşımacılığında kullanılmaktadır.

Kastamonu ilinin İnebolu ve Cide ilçeleri, Sinop ilinin Merkez, Ayancık ve Gerze ilçelerinde bulunan limanlar, ithalat-ihracat ve ülke içi deniz taşımacılığında kullanılmaktadır. İnebolu Limanı İnebolu Limanı yolcu giriş çıkışına açık olup; Gümrük Müdürlüğü'nün kurulmasıyla limandan aktif bir şekilde dış ticaret işlemleri gerçekleştirilmektedir.

Sinop Limanı Sinop Limanı'nda gümrük ve pasaport kontrol, barınma, atık atma, elektrik yükleme ve boşaltma işlemleri gerçekleştirilebilmektedir. Sinop Limanı kruvaziyer gemilerini ağırlayabilmektedir.

Demiryolu Ulaşımı

Sürdürülebilir ulaşım için önemli bir yer tutan demiryolları coğrafi zorluklar nedeniyle bölgede gelişkin değildir. Bölgede Çankırı-Ankara-Kayseri ve Çankırı-Karabük-Zonguldak hatlarında demiryolu ağı mevcuttur. Ankara-Zonguldak demiryolu hattının 172 kilometrelik bölümü Çankırı il sınırlarından geçmektedir. Bu durum Çankırı'ya lojistik avantaj sağlamaktadır.

Bölgede aynı zamanda; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın 2035 yılına kadar yapımını tamamlamayı planladığı ve Ankara – Samsun hızlı tren hattına bağlanacak olan Çankırı – Çorum konvansiyonel demiryolu hattı projesi bulunmaktadır.

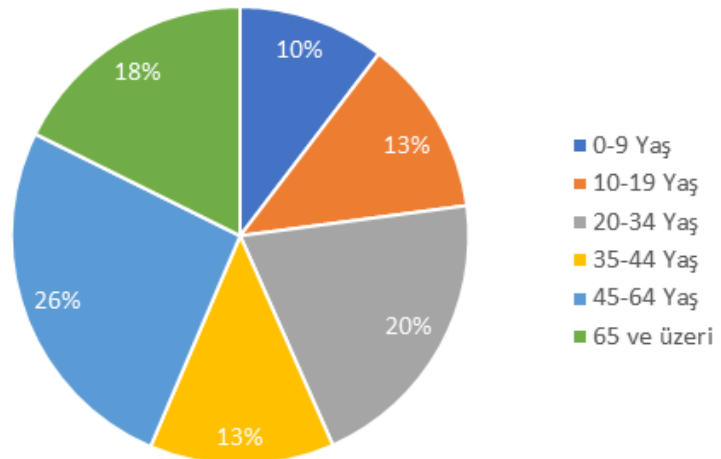
2.3. Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler

Kentler; insanlara ekonomik ve kültürel gelişim olanakları sunan mekân olmalarının yanında, tarihi, sosyal, kültürel, siyasi, ekonomik özelliklere sahip yerleşmeler olarak tanımlanmakta; modern, estetik olarak, temiz, güvenli ve daha fazla çeşitliliği bünyesinde barındıran bir yerleşim birimi olarak algılanmakta turizmin gelişmesine zemin hazırlamaktadır (TÜCAUM 30. Yıl Uluslararası Coğrafya Sempozyumu, 2018).

Kentte sunulan hizmetlerin kalitesi göreceli olarak diğer yerleşmelere göre daha yüksek olmaktadır. Fiziksel ve coğrafi özelliklerle birlikte, ekonomik ve fiziksel altyapının kentte yaşayanlara yansımaları kentte sosyal altyapıyı oluşturmaktadır. Nüfus, istihdam, gelir dağılımı, yaşam endeksleri, sosyal hizmetler ve kültürel yapı sosyal altyapı analizinin temel birleşenlerini oluşturmaktadır.

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Kastamonu'da 190.158 kadın, 189.247 erkek olmak üzere toplam 379.405 kişi yaşamaktadır. İlin nüfus artış hızı (2018-2019) % -1.04'tür. Nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde ise 20-44 yaş arası kişilerin %33'lük bir paya sahip olduğu görülmektedir.

Grafik 1 Kastamonu Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı



Kastamonu ilinin Merkez, Doğanyurt, Cide, Şenpazar, Bozkurt, Abana, Çatalzeytin, Pınarbaşı, Azdavay, Küre, Ağlı, Azdavay, Devrekani, Seydiler, Hanönü, Taşköprü, Daday, Araç, İhsangazi ve Tosya olmak üzere 20 ilçesi bulunmaktadır.

Proje alanının yer aldığı Daday ilçesi, nüfus yüzdesi sıralamasında 9. sırada yer almaktadır. İlk sırada %40,21 ile Merkez ilçe, ikinci sırada %10,2 ile Tosya ilçesi yer almaktadır.

Daday ve Merkez ilçesinin toplam, kadın/ erkek nüfusu tabloda yer almaktadır.

İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Merkez	152.553	76.261	76.292	%40,21
Daday	8.319	4.105	4.214	%2,19

Tablo 19. Daday Nüfusu

Daday ilçesinin nüfusu 8.319'dur. Daday'daki nüfus değişim trendi, Kastamonu ve TR82 bölgesiyle uyumlu bir Şekilde değişmektedir. Bu anlamda Daday'ın TR82 Bölgesini anlamlı bir Şekilde temsil ettiği söylenebilmektedir.

Proje yerinin sosyal altyapısı analiz edilirken, Türkiye İstatistik Kurumu'nun konu ile ilgili en güncel verisi olan "2015 yılı illerde yaşam endeksi gösterge değerleri" kullanılmıştır.

Çalışma hayatına ait istihdam, işsizlik ve iÇinden memnuniyet oranları (%) ile ortalama günlük kazanç değerleri tabloda yer almaktadır.

İstihdam oranı (%)	İŞsizlik oranı (%)	Ortalama günlük kazanç (TL)	İÇinden memnuniyet oranı (%)
44,2	6,2	56	81,8

Tablo 20. Kastamonu alıŐma Hayatı Verileri

Kastamonu'nun işsizlik oranı, Türkiye ortalamasının altında yer alırken; ortalama günlük kazanç miktarı ve iş memnuniyeti oranı Türkiye ortalamasının üstündedir. Bu kapsamda Kastamonu alıŐma hayatının bu veriler çerçevesinde Türkiye ortalamasına göre iyi bir noktada olduğu sonucuna varılmaktadır.

Gelir ve servet ile ilgili veriler; kişi başına düşen tasarruf mevduatı (TL), orta ve üstü gelir grubundaki hanelerin oranı (%) ve temel ihtiyaçlarını karşılayamadığını beyan eden hanelerin oranı (%) olmak üzere 3 başlıkta incelenmiştir.

Kişi başına düşen tasarruf mevduatı (TL)	Orta ve üstü gelir grubundaki hanelerin oranı (%)	Temel ihtiyaçlarını karşılayamadığını beyan eden hanelerin oranı (%)
3.555,47	39	47

Tablo 21. Kastamonu Gelir ve Servet Verileri

Temel ihtiyaçlarını karşılayamadığını beyan eden hanelerin oranı 2015 yılında Türkiye geleninde %54 iken Kastamonu'da bu oran %47'dir. İlde orta ve üstü gelir grubundaki hanelerin oranı ise %39'dur.

Yaşam endeksinin bir diğer göstergesi ise konuttur. Fert başına düşen oda sayısı, konutun içinde tuvalet mevcudiyeti oranı (%) ve konutun kalitesinde problem yaşayanların oranına (%) ait veriler tabloda yer almaktadır.

Tablo 22. Kastamonu Fert Başına Düşen Oda, Konut Verileri

Fert başına düşen oda sayısı	Konutun içinde tuvalet mevcudiyeti oranı (%)	Konutun kalitesinde problem yaşayanların oranı (%)
1,5	99,3	17,8

Temel sosyal hizmetlerden olan sağlık ve eğitim ile ilgili olanaklarda Kastamonu ili Türkiye ortalamasının üstünde yer almaktadır.

Kastamonu'da 12 devlet hastanesi, 1 ağız ve diş sağlığı merkezi, 4 entegre ilçe hastanesi, 9 adet A grubu aile sağlığı merkezi, 1 üniversite hastanesi ve 2 özel hastane bulunmaktadır.

Kastamonu ili hekim sayısını ise: 215 uzman hekim, 282 pratisyen hekim, 4 asistan hekim olmak üzere toplam 501 hekim, 91 diş hekimi, 145 eczacı, 1.045 sağlık memuru, 840 hemşire, 267 ebe bulunmaktadır (TÜİK, 2020).

Proje alanındaki sağlık ile ilgili yaşam endeksleri tabloda yer almaktadır. Bebek ölüm hızı binde 8,16 değerindedir. Kamunun sağlık hizmetlerinden memnuniyet oranı ülke genelinde yaklaşık %40 iken Kastamonu %83,03'lük orana sahiptir.

Tablo 23. Kastamonu Sağlık Hizmetleri Verileri

Bebek ölüm hızı (‰)	Doğuşta beklenen yaşam süresi (yıl)	Hekim başına düşen müracaat sayısı	Sağlığından memnuniyet oranı (%)	Kamunun sağlık hizmetlerinden memnuniyet oranı (%)
8,16	77,53	6.788	72,35	83,08

Kastamonu ilinin sahip olduğu eğitim altyapısını ve eğitim düzeyini incelendiğinde; ilkökul, ortaokul ve ortaöğretim okullaşma oranlarının ise %90'ın üstünde olduğu görülmektedir. 116 tane ilkökul, 108 tane ortaokul ve 81 tane ortaöğretim okulu bulunan ilde 1 tane de üniversite bulunmaktadır. İlde kamunun eğitim hizmetlerinden memnuniyet oranı %86'dır.

Tablo 24. Kastamonu Eğitim Altyapısı Verileri

Okul öncesi eğitimde (3-5 yaş) net okullaşma oranı (%)	Fakülte veya yüksekökol mezunlarının oranı (%)	Kamunun eğitim hizmetlerinden memnuniyet oranı (%)
36,24	11,73	86,06

Kastamonu'da yaşayanların altyapı hizmetlerine erişim oranını incelendiğinde ise temel altyapı olan kanalizasyon ve şebeke suyuna erişim oranının yaklaşık %55 olduğunu tespit edilmiştir.

İnternet abone sayısı (yüz kişide)	Kanalizasyon ve şebeke suyuna erişim oranı (%)	Havalimanına erişim oranı	Belediyenin toplu taşıma hizmetlerinden memnuniyet oranı (%)
8,86	54,82	60,08	62,22

Tablo 25. Kastamonu Altyapı Hizmetlerine Erişim Verileri

2019 yılı verilerine göre ilde 11 adet sinema salonu, 7 adet tiyatro, 16 adet kütüphane bulunmaktadır.

Sinema ve tiyatro seyirci sayısı yaklaşık %44'tür. Sosyal ilişkilerden memnuniyet oranı ise %93,3 ile ülke ortalamasının çok üstündedir.

Kentin güvenli olma düzeyini gösteren verileri incelendiğinde ise cinayet oranının ve ölümlü/yaralanmalı trafik kazası sayısının çok düşük olduğu görülmektedir. Gece yalnız yürürken kendini güvende hissedenlerin oranının ülke ortalamasının çok üstünde olan yaklaşık %73 değerinde olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda halk kamunun asayiş hizmetlerinden memnundur.

Cinayet oranı (bir milyon kişide)	Ölümlü ve yaralanmalı trafik kazası sayısı (bin kişide)	Gece yalnız yürürken kendini güvende hissedenlerin oranı (%)	Kamunun asayiş hizmetlerinden memnuniyet oranı (%)
46,08	2,37	73,16	92,75

Tablo 26. Kastamonu Kentinin Güvenli Olma Düzeyine Ait Veriler

Yaşam memnuniyeti verisi olan mutluluk düzeyi ise Kastamonu'da yaklaşık %60'dır.

Otel yatırımları için seçilen bölge sosyo-ekonomik özellikleri (bölgenin gelişmişlik düzeyi, eğitim düzeyi, yetişmiş iş gücü durumu, ticari olanakları, şehircilik ve endüstri durumu, gibi tüm sosyal ve ekonomik göstergeler) itibarı ile turizme yatkın olmalıdır. Otel elektrik, su, kanalizasyon ve yol gibi temel altyapı imkanlarına sahip olmalıdır. Bunun yanı sıra sağlık olanakları gelişmiş olmalıdır.

Kastamonu ilinin sosyal altyapı analizi sonucunda; ilin temel altyapı olanaklarına sahip olduğu anlaşılmaktadır. İlin güvenlik oranının yüksek olduğu ve yaşayan halkın ortalama düzeyin üzerinde sosyal yaşam olanaklarına sahip olduğu tespit edilmiştir

2.4. Çevresel Etkiler

Çevre genel anlamıyla; insanın içinde yaşadığı ve sürekli olarak yararlandığı tüm doğal varlıklar ile meydana getirdiği tarih ve kültürün birbiriyle ilişki ve etkileşim içinde bulunduğu bir sistemler bütünü olarak ifade edilmektedir. Çevrenin kirlenmesi sonucu yaşanan sorunlar ise gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin gündemine 1960'lı yıllarda girmiş ve 1970'li yılların başında uluslararası platformlarda tartışılır hale gelmiştir.

Çevre kirliliği dünyada olduğu gibi ülkemizde de her geçen gün artan boyutları ile hava, su ve toprak kirlenmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Belli bölgelerde aşırı nüfus yoğunlaşması, plansız sanayileşme ve çarpık kentleşme ile birlikte kaynakların aşırı ve gereksiz kullanımı sonucu oluşan atık ve artıkların çeşit ve miktarını artırmış ve sonuç olarak hiçbir önlem alınmadan doğal ortamlara bırakılan atıklar doğanın kendi kendine yok edebileceği miktarın üzerine çıkmakta ve çevre kirliliği artarak sürmektedir.

Bölgede çevre altyapısına ilişkin son yıllarda artan oranda yatırımlar yapılmaktadır. Yerel yönetimler ve birlikler aracılığı ile düzenli katı atık depolama tesisleri yapılmakta; atıksu arıtma tesislerinin yapımı devam etmekte ve içme suyu tesislerinin Kastamonu ve Çankırı Merkez ayağı tamamlanmış olup; Sinop Merkez ayağı ise tamamlanmak üzeredir.

Kastamonu ili sanayileşme çabasında olan iller arasındadır. İlde son 10 yılda kaydedilen hızlı değişim, biyolojik çeşitlilik, tarihi ve doğal zenginliğinin yanı sıra, turizm alanında gelişmelere açık bir kent olarak adından söz ettirmektedir. İldeki sanayileşme ve gelişmelere bağlı olarak sürdürülebilir kalkınma ve çevre değerlerinin korunarak gelecek kuşaklara aktarılması büyük önem arz etmektedir.

Katı Atık Yönetimi

Kastamonu İli sınırları içerisinde oluşan evsel atıklar 2015 yılına kadar Merkez ve 19 ilçede bulunan vahşi depolama sahalarına dökülmekteydi. Bu sebeple Düzensiz Depolama sonucu oluşan atıkların çevre ve insan sağlığına zarar vermemesi adına Kastamonu İli ve İlçelerinin sınırları ve mücavir alanlardan toplanan evsel nitelikli atıklarının Düzenli Depolanması için çalışmalara başlanmış ve 2015 yılında KASMiB (Kastamonu Mahalli İdareler Birliği) tarafından yapılan ilin Devrekani ilçesi, Sarıyonca Köyü Mevkiinde 30,12 hektarlık alanda "2. Sınıf Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi" kurulmuştur. Kastamonu ili katı atık bertaraf tesis ve aktarma istasyonları yapım işi 2011 yılında başlamış olup, tesis 2015 yılında faaliyete geçmiştir.

Tosya, Taşköprü, İnebolu (Doğanyurt-İnebolu-Abana-Bozkurt), Azdavay (Azdavay-Pınarbaşı), Cide (Cide-Şenpazar) ve Araç (Araç-İhsangazi) Aktarma İstasyonları tarafından Kastamonu ilinde oluşan belediye atıkları Katı Atık Bertaraf Tesisine transfer edilmektedir. Bu ilçelerin dışında kalan Kastamonu- Daday- Küre- Seydiler- Ağlı-Devrekani ve İl Özel İdaresi belediye atıklarını Katı Atık Bertaraf Tesisine kendileri taşımaktadır.

Daday İlçesi Çöplüğü

Orman ve Su İşleri Bakanlığına ait, 10-12 metre yüksekliğindeki eğimin yanına kurulmuş olan ilçe çöp alanı 27 yıldır kullanılmaktadır. Çöpler eğimin tepesinden aşağıya boşaltılmaktadır. Çöplük alanında çit, kapı, çöp toplayıcı ve bekçi yoktur. Eğimin dibine giden bir toprak yol mevcuttur. Sahaya 1,4 km uzunluğunda toprak yoldan ulaşılmaktadır. Arazi Orman İşletme Müdürlüğü'nün mülkiyetindedir.

Birikmiş çöp çok fazla olmadığı ve saha ormanın yanına kurulmuş olduğu için Kastamonu çöplüğü'nün kapanış işlemleri başladığında Kastamonu çöplüğüne taşınması planlanmaktadır.

Sıvı Atık Yönetimi

Kastamonu ilindeki hazır beton santrallerinde transmikserler, beton pompası ve tesis içinin yıkanması sonucu oluşan atıksular çöktürme havuzlarında dinlendirildikten sonra tekrar hazır beton santrallerinde veya makine ekipmanların yıkanmasında tekrar kullanılmaktadır. Bazı kum ocaklarında bulunan yıkama eleme tesislerinde atıksular çöktürme havuzlarında dinlendirildikten sonra sisteme geri basılarak tekrar yıkama işleminde kullanılmaktadır. Yine Küre ilçesinde bulunan Eti Bakır A.Ş.'de Bakır Madeni Konsantratör tesisi, laboratuvar ve yer altı maden üretimi bölümlerinden kaynaklanan atık sular tekrar geri dönüşümlü olarak kullanılmaktadır.

Hava Kalitesi ve Kirliliği

İllere ilişkin hava kirliliğinin önlenmesi konusu ülke ölçeğinde değerlendirilecek konulardandır. Mevcut yapılaşmış alanlar ve trafik kaynaklı emisyonların ölçüm ve önlem esaslarına uygun olarak önlenmesi gerekmektedir. Bu konuda kirliliğin insan sağlığını tehdit eder boyutlara ulaşması hususu tespit edildiğinde kaynağın tespiti ve önlem biçimleri (doğalgaz kullanımı, büyük tesisler için baca filitresi, egzoz emisyonu için cezai yaptırımlar vb.) hassasiyetle belirlenmelidir.

Uygulama görmemiş alanlarda kitlesel kullanımların hâkim rüzgâr yönü, yapı yükseklikleri ve rüzgâr koridorlarının dikkate alınması gerekmektedir. Sanayi kullanımlarında hâkim rüzgâr yönü, yapı yüksekliği ve rüzgâr koridorları hassasiyeti dışında baca filitreleri denetimi sıklaştırılmalıdır. Yakıt kullanımı gerektiren faaliyetlerde niteliksiz yakıt kullanımı önlenmelidir.

Hava Kalitesi Endeksi, belirli bir yerdeki havanın kalitesinin ifade edilmesi için kullanılan ölçüdür. Hava kalitesi ölçümlerinde gösterge sayısının yükselmesi artan hava kirliliği yüzdesinin ciddi sağlık sorunlarına neden olacağını belirtir. Yapılan ölçümlere göre Kastamonu'nun hava kalitesi endeksi 30 ile 50 arasında değişmektedir. Bu aralık iyi hava kalitesine karşılık gelmektedir (havaizleme.gov.tr).

Daday ilçesinde ise hava kalitesi Kastamonu il ortalamasının çok üstündedir. İlçe Ballıdağ'ın eteklerinde yer almaktadır. Türkiye'nin sayılı oksijen çadırlarından olan Ballıdağ, 1954 yılında İsviçre'den gelen uzmanlar tarafından yüksek oksijen değeri nedeniyle seçilmiş ve bir dönemin göğüs hastalıkları hastanesine ev sahipliği yapmıştır.

Hava Kalitesinin Kontrolü Konusundaki Çalışmalar

Kastamonu ilinin 2. derece kirlililer arasında yer almasından dolayı doğalgazın ısınmada yaygınlaştırılması amaçlanmaktadır. Hava kirliliğini önlemek için öncelikle yakıtlar kontrol altına alınarak, ilde satışı yapılan kömürlerin analizlerinin yaptırılarak istenilen kriterleri sağlayanlar için satış izin belgesi verilmiş olup, bunun dışında kalan kömürlerin il merkezine girişi ve satışı yasaklanmıştır. Belediye Başkanlığı tarafından şehir içi yollarda yaşanan tıkanıklığı önlemek için alternatifler üzerinde çalışılmaktadır. Şehir içi trafik yoğunluğu azaltmak amacı ile kavşaklardaki sinyalizasyon sisteminde yeşil dalga uygulaması başlatılarak araçların duraksamadan hareketleri sağlanmıştır. Yine araçlar için alternatif yollar geliştirilerek şehir içinde kirlilik yaratmadan seyahat etmeleri amaçlanmıştır.

2.5. Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi

Maliyeti

Kastamonu ili Daday ilçesinde proje alanı olarak 3 farklı arazi seçilmiştir. Bu arazilerde yapılan saha çalışmaları, analiz ve değerlendirmeler sonucunda proje sahasına karar verilmiştir. Karar verme sürecinde değerlendirilen kriterler 1.7. bölümde yer almaktadır.

Kastamonu ili Daday ilçesinde, Merkez Mahallesi'nde 273 Ada, 5 parselde mevcutta "Park yeri" olarak tapu siciline kayıtlı "Horozlar Kır" mevki olarak geçen alan proje alanı olarak belirlenmiştir. Seçilen yatırım sahasının Daday Belediyesi hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin vasfında olması sebebiyle, proje sahası için resmi izinlerin haricinde herhangi bir kiralama veya tahsis bedeli ödenmeyecektir. Söz konusu alanın belediye tarafından bedelsiz tahsis edileceği öngörülmektedir.



3. TALEP TAHMİNİ ve KAPASİTE SEÇİMİ

3. TALEP TAHMİNİ ve KAPASİTE SEÇİMİ

Turizm sektöründe, sektörel büyümeyi sağlayan ve talebi oluşturan en önemli etken bölgenin yeterli turizm altyapısına sahip olmasıdır. Talebin yoğun olduğu bölgelerde her yeni yatırım aynı zamanda talepteki büyümeyi de hızlandırmaktadır.

Turizm türlerinden biri olan sağlık turizmi, ekonomik olarak ülke kaynaklarına yaptığı katkı ile ülkenin tanıtımında ve kültürlerin kaynaşmasında çok önemli bir görev üstlenmektedir. Sağlık turizminin en önemli iki bileşeni: Tedavi amaçlı sağlık turizmi / medikal turizm ve sağlıklı yaşam (wellness) turizmidir.

Fizibilite raporuna konu olan Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin ulusal ve bölgesel düzeyde talep analizinde; temel girdi verileri olarak kabul edilen ve toplanması, değerlendirilmesi, yorumlanması Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, TÜİK vb. kamu kurumlarının sorumluluğunda olan veriler kullanılmıştır. Mevcut durum ve gelecek yıllardaki sektörel ve bölgeler bazındaki büyümeler, kapasite kullanımı, nüfus artışı, turist sayısı, bölgeler bazında GSMH gibi veriler ne kadar sağlıklı ise fizibilite çalışması da o kadar sağlıklı olacaktır.

3.1. Varsayımlar

Toplumsal açıdan turizm talebi, yeterli satın alma gücüne ve boş zamana sahip olan insanların turistik mal ve hizmetlerden, belirli bir piyasada belirli bir fiyata rasyonel ve irrasyonel sebeplerle belirli bir dönemde kendi yaşadıkları yer dışında satın alma isteğinde bulunmalarıdır.

Bir ülke açısından turizm talebini ülke içi ve dışı olmak üzere iki gruba ayırmak mümkündür. Ülke içi turizm talebi; ülke vatandaşlarının kendi ülkelerinde turistik ihtiyaçlarını karşılamaları durumudur. Ülke dışı turizm talebi; vatandaşların ülkeleri dışında turistik ihtiyaçlarını karşılamaları sonucu oluşmaktadır.

Turizm talebini turist sayısı belirlemektedir. Ancak turizmde talep, turizme katılanlar ve gelecekte turizm faaliyetine katılacaklar açısından farklılıklar göstermektedir. Turizm faaliyetine katılanlar fiili talebi, gelecekte katılacak olanlar ise potansiyel talebi oluşturmaktadır. Ayrıca, turizm bölgelerinde yeterli turistik ürünün bulunmaması veya arzın yetersiz kalması nedeniyle tatmin edilemeyen talep ise gizli talep olarak değerlendirilmektedir. Gizli talep potansiyel talep anlamına da gelmektedir (Akyurt, 2008).

Türkiye özellikle sağlık sektöründe elde ettiği tecrübe, ilerleyen teknoloji düzeyi ve sunduğu maliyet avantajıyla sağlık sektöründe birçok sağlık turistinin ilgisini çekerek, Türkiye ekonomisi için oldukça önemli olan deniz-kum-güneş turizmi, kültür ve şehir turizmi gibi çeşitli turizm faaliyetlerine son yıllarda sağlık turizmini de eklemiştir (Öğüt, Yeşilyurt ve Yurtseven, 2018).

Tedavi olmak ve çeşitli sağlıklı yaşam hizmetleri almak amacıyla yaşanan ülke dışında bir ülkeye gerçekleştirilen seyahatler sağlık turizmi olarak adlandırılırken bu seyahatleri gerçekleştiren bireyler sağlık turisti olarak adlandırılmaktadır (SATUR, 2017). Çeşitli turistik faaliyetleri gerçekleştirme isteğinde olan ve bu isteği gerçekleştirmek için yeterli ekonomik güce sahip olan turistlerin sayısı ise turizm talebini vermektedir (Turanlı ve Güneren, 2003).

Sağlık turizminin geçmişine bakıldığında zamanla termal turizm için yapılan seyahatlerin yerini daha kompleks geniş anlamı tanımlara bıraktığı görülmekte ve dolayısıyla fiziksel tıp, kaplıca gibi terimlerin yerine ekonomik terimlerin daha sık kullanıldığı ve içinde devlet politikalarının da yer aldığı tanımlara geçiş yapıldığı görülmektedir (Buldukoğlu, 2014). Dolayısıyla termal turizm kavramının içerisinde sağlık turizmini de barındırdığı hatta günümüzde sağlık turizmi kavramının daha yaygın olarak kullanılmaya başlandığını söylemek mümkündür.

Sağlık turizminin temel amaçlarından ilki şehirli insanın yaşadığı sağlık problemlerinden kurtulmasını sağlamak, diğeri ise ülkenin iç ve dış turizmini canlandırarak çeşitli katma değerler yaratmak ve toplam ulusal gelire katkı sağlamaktır (Özkurt, 2007). Türkiye’de uzun dönemde sağlık harcamalarına yapılacak olan yatırım, ekonomik büyüme üzerinde de olumlu katkı sağlayacaktır (Başar, Künü ve Bozma, 2016).

3.2. Talep Tahmin Yöntemi

Proje kapsamında, projenin mali ve ekonomik analizlerine temel oluşturması amacıyla Sağlıklı Yaşam Merkezi için ziyaretçi sayısı (tesise geliş) talep tahmini yapılmıştır. Bu bölümde, tahminlemeye ilişkin genel bir bilgi, yapılan talep tahmininde kullanılan yöntemin gerekçesi, yöntemi uygularken kullanılan değişkenlerin neden tercih edildiği, yapılan tahminlemenin geçerlilik güvenilirlik analizleri yer almaktadır.

Yapılan literatür taramasında Türkiye’nin turizm talebini içeren pek çok çalışmaya rastlanırken, Türkiye’nin sağlık turizm talebi ile ilgili kısıtlı sayıda çalışmanın olduğu tespit edilmiştir. Literatür taraması yapılırken ilk olarak dünyada ve Türkiye’de sağlık turizminin mevcut durumu, yapılan yenilikler ve kullanılan teknolojiler üzerine olan çalışmalardan bahsedilmiştir.

Sağlıklı Yaşam Merkezi sağlık turizmi odaklı konaklama tesisi projesidir. Konaklama tesisi için oluşacak talebi etkileyen birçok etken bulunmaktadır. Karma yapıya sahip olduğu için talep tahmininde “Çoklu Regresyon Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

Talep Tahmininde Kullanılacak Yöntem: Çoklu Regresyon Analizi

Talep tahmin çalışması belli koşullar ve varsayımlar altında gelecekteki muhtemel ziyaretçi hacminin belirlenmesidir. Talep tahmininde kullanılan yöntemler nitel ve nicel yöntemler olarak iki grupta ele alınmaktadır. Nitel yöntemler daha çok sözel yani kalitatif veriler yardımı ile yapılırken nicel yöntemler sayısal yani kantitatif veriler yardımıyla yapılmaktadır.

Nitel yöntemler delphi, müşteri anketleri, satış elemanı tahminleri ve yönetici görüşmelerinden oluşmaktadır. Nitel yöntemlerde araştırmacıların ve bilgi alınan kişilerin değerlendirmelerinde sübjektif olmaması bu yöntemlerin en zayıf yanıdır. Bu noktada özellikle araştırmacının kullandığı yöntem çok hakim olması ve araştırma sürecini çok iyi yönetmesi gerekmektedir.

Diğer yandan nicel yöntemler daha çok objektif yöntemler olarak değerlendirilmektedir. Nicel yöntemler kendi içinde zaman serileri, nedensel yöntemler ve modellemeler olarak üç ana gruba ayrılmaktadır. Nicel yöntemlerin objektif yöntemler olarak değerlendirilmesinin önemli nedeni nicel yöntemlerde kişilerin görüşlerinin değil, istatistikî bilgilerin kullanılmasından kaynaklanmaktadır.

Otel yatırımları ile ilgili önemli çalışmalarda kullanılan talep tahmini yöntemleri değerlendirildiğinde ağırlıklı olarak nicel yöntemlerden biri olan regresyon analizinin kullanıldığı görülmektedir ve bu nedenle bu projede regresyon analizi yöntemi talep tahmininde kullanılacak yöntem olarak tercih edilmiştir.

Buna göre, son yıllarda en yaygın kullanılan regresyon yönteminin en önemli avantajı; bir veya birden fazla bağımsız değişkenin tahminde kullanılabilmesidir. Regresyon yöntemi hem tanımlayıcı hem de çıkarımsal istatistik sağlamaktadır.

Gerçekleştirilen çalışmada korelasyon katsayısına bakılarak seçilen bağımsız değişkenlerin süreç üzerinde etkisi olup olmadığı belirlenebilmektedir. Bu sayede doğru bağımsız değişkenler seçmek mümkün olmaktadır.

Regresyon yöntemi biri bağımlı olmak üzere iki veya daha fazla değişken arasındaki ilişkinin matematiksel bir fonksiyon yardımıyla ifade edilmesi ve fonksiyonun verilere uyumunun belirlenmesi işlemlerinden oluşmaktadır. Bu yoldan elde edilen fonksiyon regresyon eğrisi ya da doğrusu olarak tanımlanmaktadır.

Çoklu regresyon analizinden olumlu sonuç alınabilmesi için, bağımlı ve bağımsız değişkenlerin sayısal olarak ve aynı ölçüm birimiyle ölçülmesi iyi sonuçlar vermektedir.

Regresyon analizinde bilinen değişkene (X) bağımsız, tahminlenmeye çalışılan değişkene (Y) ise bağımlı değişken adı verilmektedir. Sayısal değişkenlerin söz konusu olduğu tüm durumlara başarıyla uygulanan regresyon analizi, ileriye dönük tahminlerde yardımcı olmaktadır. Sadece iki değişkenin ele alındığı durum basit regresyon analizi (doğrusal regresyon) olarak tanımlanmakta, birden fazla bağımsız değişkenle ilgili analizler ise çoklu (katlı) regresyon analizi kapsamına girmektedir.

Çok katlı regresyonun matematiksel ifadesi:

$$y_i = \alpha + \beta_1 x_{1i} + \beta_2 x_{2i} + \beta_3 x_{3i} + u_i$$

Bölgesel talebin belirlenmesine yönelik gerçekleştirilecek regresyon analizi tahmin yöntemi, ele alınan bölgelerin geçmişten bugüne ortaya çıkan tesislere geliş istatistik verileri ile regresyon analizi yapılarak uygun tesise geliş tahmini belirlenmesine yönelik bir yöntemdir.

Bu çalışma kapsamında yapılan tahminlerde kullanılan regresyon denkleminde ($y = a + bx_1 + cx_2 + \dots$) bağımlı değişken (y) gelecekteki Daday tesislerine geliş sayısı, bağımsız değişken(ler) (x) ise Türkiye, Kastamonu ve araştırma konusuyla ilgili olan turist sayısı, konaklama tesislerine geliş sayısı verilerden ve ilgili istatistiklerden oluşmaktadır.

Diğer yandan sadece rakamlara dayanarak yapılan tahminlemelerin yetersiz olduğu bilinmektedir. Bu nedenle nicel yöntemlerin nitel yöntemlerle desteklenmesi, özellikle konusunda uzman kişilerden objektif değerlendirmelerin alınması gerekmektedir.

Bu anlamda Daday Sağlıklı Yaşam Projesi talep tahmini çalışmasında nicel ve nitel yöntemler (uzman görüşleri) birlikte kullanılmıştır.

Çok formüllü regresyon modelleri çalışan sürecin yapısı hakkında çok bilgi verir. Yalnızca bireysel ilişkiler belirtilmez, ayrıca model aynı anda tüm bu ilişkilerin etkileşimlerini de belirtir. Böylece beş fonksiyonlu bir model, beş bireysel regresyon formülasyonunun toplamından daha fazla bilgi içerir, çünkü bu beş bireysel ilişkiyi açıklamanın yanında bu ilişkilerin aynı anda uygulanması ile ortaya çıkan yapıyı da tarif eder (Ernest, F., 1987).

3.3. Talep Analizi

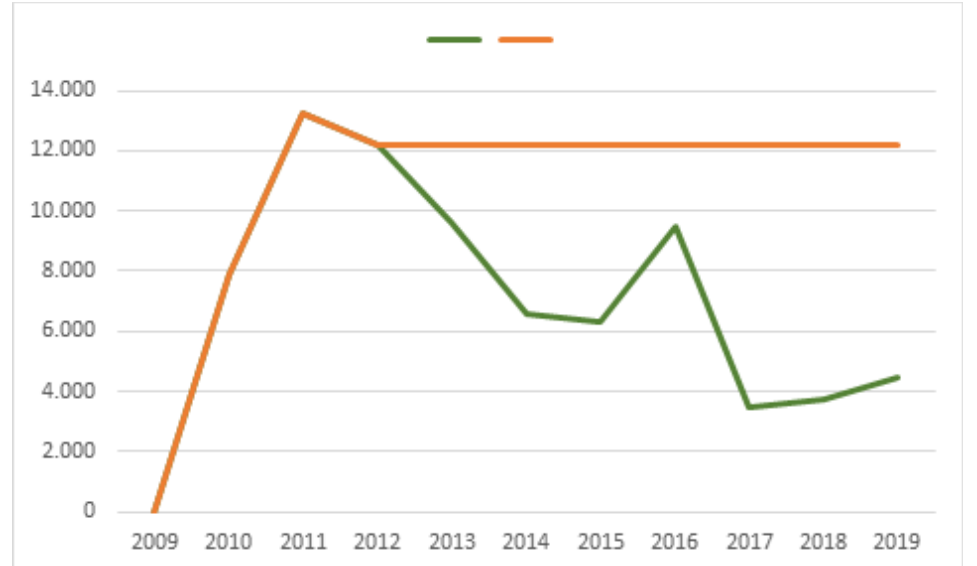
Regresyon analizinde kullanılan veriler bağımlı ve bağımsız veriler olarak iki gruba ayrılmaktadır. Bağımlı değişken olarak kabul edilen veri Daday konaklama tesislerine geliş sayısı sayıdır. Bu bağımlı değişkenin hangi ilgili bağımsız değişkenlerle açıklanacağını belirlemek için konuyla bağlantılı olduğu düşünülen veriler ile korelasyon analizleri yapılmıştır. Bu analizler sonucunda yüksek korelasyon değerlerine ulaşılan veriler aşağıdaki konulardan elde edilmiştir:

- Türkiye Tesislere Geliş Sayısı
- Kastamonu Tesislere Geliş Sayısı
- Daday Tesislere Geliş Sayısı

Bahsedilen değişkenlere ilişkin veriler tabloda sunulmuştur. Regresyon analizi gereği bu verilerin en az 10 yıllık değişim değerleri gerekmektedir. Çalışma kapsamında tüm veriler için bulunabilen en güncel değerler 2009-2019 yılları aralığı içindir.

Regresyon analizinde kullanılan bağımlı değişken olan “Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı” incelendiğinde; 2013 yılından itibaren tesislere geliş sayısında düşüş yaşandığı görülmektedir. Yapılan görüşmeler ve araştırmalara göre Daday’ın son zamanlarda yaptığı turizm yatırımları ve yeni bir konaklama tesisi yapılması ile tesislere geliş sayısının çok hızlı bir şekilde eski rakamına ulaşacağı öngörülmektedir. Sağlıklı bir talep tahmini yapılabilmesi için, hesaplamalarda baz alınacak tesislere geliş sayısı belirlenmiştir. Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda 2012 değeri sabit tutularak analizler yapılmıştır.

Grafik 2 Regresyon Analizinde Kullanılan Bağımlı Değişken



Regresyon Analizinde Kullanılan Bağımlı Değişken: Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı (kişi)

Yıllar	2010	2011	2012	2013	2014
Mevcut Tesislere Geliş Sayısı	7.914	13.265	12.181	9.608	6.597
Baz Alınan Tesislere Geliş Sayısı	7.914	13.265	12.181	12.181	12.181
Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019
Mevcut Tesislere Geliş Sayısı	6.341	9.498	3.488	3.742	4.453
Baz Alınan Tesislere Geliş Sayısı	12.181	12.181	12.181	12.181	12.181

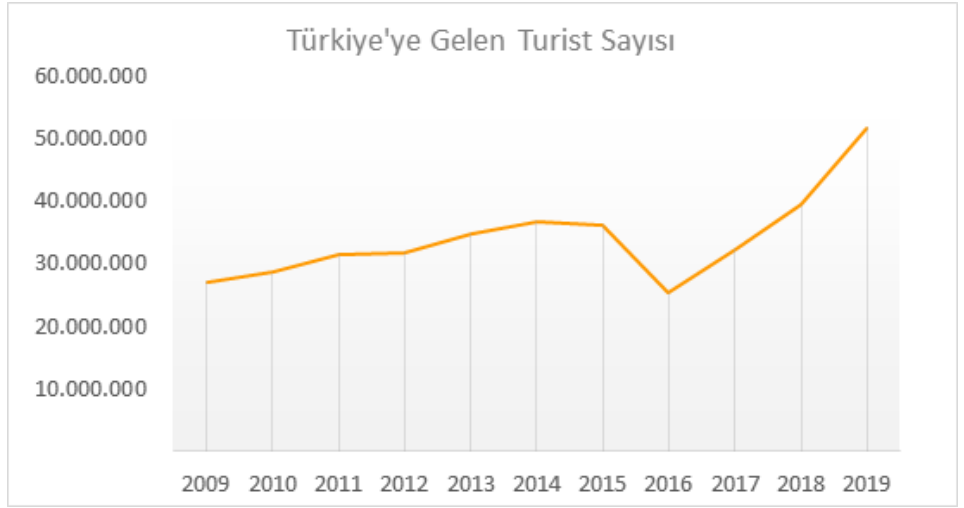
Tablo 27. Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı (kişi)

Regresyon Analizinde Kullanılan Bağımsız Değişkenler

Yıl	Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı	Türkiye Tesislere Geliş Sayısı	Kastamonu Tesislere Geliş Sayısı
2009	27.077.114	45.065.161	131.113
2010	28.632.204	53.253.857	164.248
2011	31.456.076	56.025.776	207.796
2012	31.782.832	58.821.520	217.341
2013	34.910.098	59.501.495	207.109
2014	36.837.900	66.053.566	198.631
2015	36.244.632	67.928.556	251.894
2016	25.352.213	59.383.867	203.751
2017	32.410.034	61.952.005	196.743
2018	39.488.401	71.957.656	214.794
2019	51.747.000	80.866.762	230.386

Tablo 28. Regresyon Analizinde Kullanılan Bağımsız Değişkenler

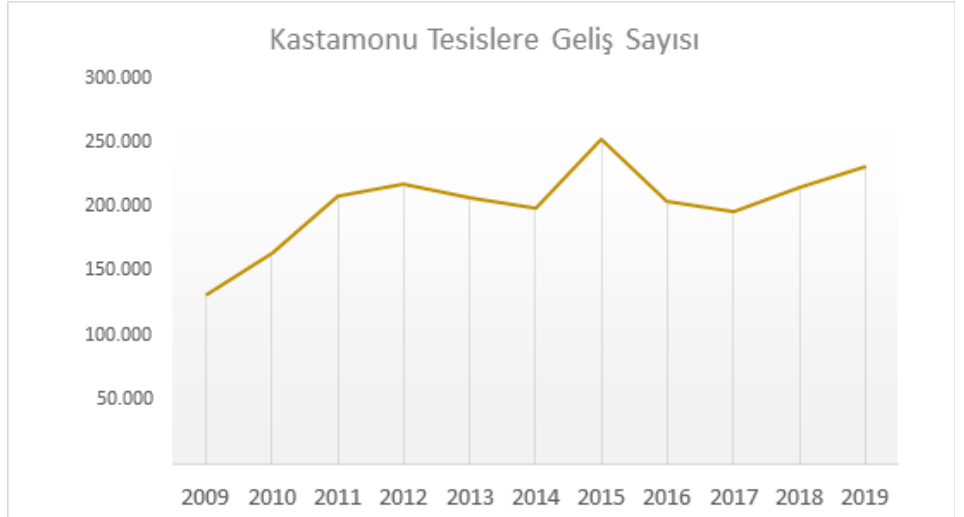
Grafik 3 Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı



Grafik 4 Türkiye Tesislere Geliş Sayısı



Grafik 5 Kastamonu Tesislere Geliş Sayısı



3.4. Talep Tahmin Sonuçları

Kullanılan bağımsız değişkenlerin, bağımlı değişkenler ile olan ilgisini göstermek amacı ile korelasyon değerlerine bakılmıştır.

Bağımsız Değişkenler	Korelasyon değeri	İlişki
Türkiye Tesislere Geliş Sayısı	0.64	Orta pozitif ilişki
Kastamonu Tesislere Geliş Sayısı	0.84	Yüksek pozitif ilişki
Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı	0.39	Orta pozitif ilişki

Tablo 29. Regresyon Analizi Korelasyon Değerleri

Yapılan regresyon analizinde kullanılan bağımsız değişken olan Daday konaklama tesislerine geliş sayısı istatistikleri ile tabloda yer alan bağımsız değişkenler arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğu görülmektedir. Yapılan regresyon analizinin uygun istatistikî yapıda olduğunu gösteren belirleme katsayısı (R2) değerinin bire yakın olması durumunda analizin geçerli olduğu sonucuna ulaşılır. Bu çalışmada R2 kare değeri bire çok yakın bir değer olarak 0.84 bulunmuştur.

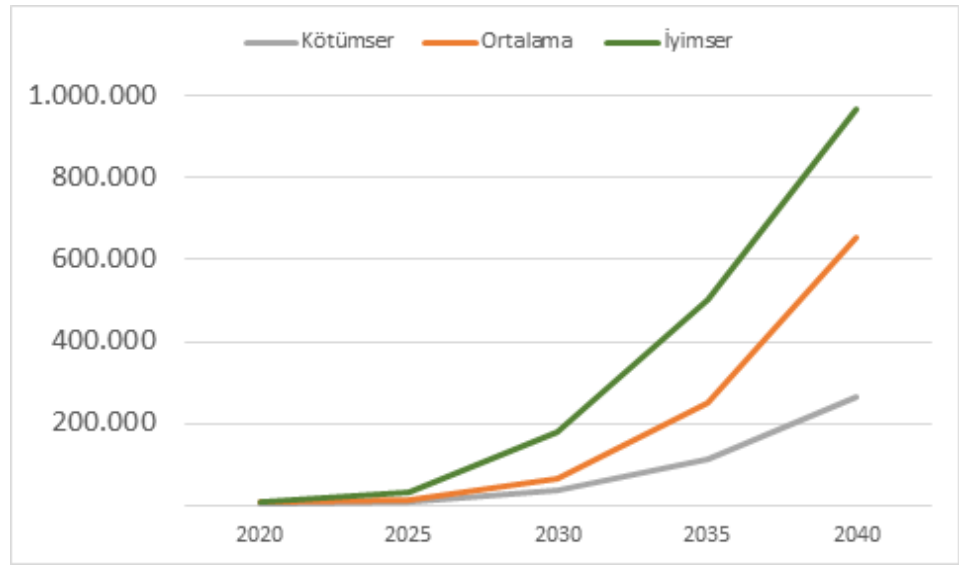
Tahminlemenin gelecekteki bir noktayı değil bir tahmin aralığını göstermesi daha doğru bir yaklaşımdır. Başka bir deyişle nokta tahmini değil aralık tahmini yapmak gerekmektedir. Yapılan tahminlemeye göre gelecekte Daday konaklama tesislerine geliş sayısını gösteren sonuçlar kötümser, ortalama ve iyimser aralıklara göre tabloda sunulmuştur.

Yıllar	Kötümser	Ortalama	İyimser
2020	4.453	5.103	9.407
2025	9.654	12.389	32.884
2030	33.875	62.646	180.088
2035	113.867	248.682	501.759
2040	264.178	656.021	969.531

Tablo 30. Talep Analizi Sonuçları

Ortalama rakamlara göre Daday'da faaliyet gösteren konaklama tesislerine olan talebin 2020 yılında 5.103 kişi olacağı öngörülmektedir (2019 yılı verisi: 4.453 kişi). 2025 yılında ortalama 12.389, 2030 yılında 62.646 ve 2035 yılında 242.953 kişi olacağı tahmin edilmiştir. Talep analizinde 2025 yılında konaklama tesislerine geliş sayısının kötümser bir tahminle 9.654, ortalama bir tahminle 12.389 ve iyimser bir tahminle 32.884 olacağı tespit edilmiştir.

Grafik 6 Üç Farklı Duruma Göre Talep Analizi Sonuçları



3.5. Kapasite Seçimi

Sağlık turizminde, sağlık sorunları yaşayan kişiler ile ileride sağlık ile ilgili sorun yaşamamak konusunda duyarlı kişiler, hedef kitle olarak belirlenmektedir (Özsarı ve Karatana, 2013). Nüfus yapısında değişim ve sağlık alanında artan genel harcamalar sağlığı artırıcı ve koruyucu ve hastalıklara karşı önlem alıcı hizmetlere yönelik bireysel sorumluluğun gelecekte daha çok anlam kazanacağı düşünülmektedir.

Fizibiliteye konu olan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin yukarıda bahsi geçen hedef kitleyi ağırlamak amacıyla yapılması planlanmaktadır.

Profesyonel otel işletmecileri, bu hedef kitlenin beklentilerini; önleyici, hoş, gevşetici ve konforlu biçimde şekillendirmeye, ek ürün olarak "Wellness" ile desteklemeye çalışmaktadır. Bu hedef kitlenin beklenti ve ihtiyaçları analiz edildiğinde, artan bir kalite beklentisi doğrultusunda daha cazip ve konforlu olan bir çevrede "wellness otelleri"ni tercih ettiği tespit edilmiştir.

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin kapasite seçiminde önce sağlıklı yaşam merkezleri ile ilgili yapılan araştırmalar ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik incelenmiştir. Bu doğrultuda sağlıklı yaşam merkezinin nitelikleri ve kapasite seçimi yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar doğrultusunda başarılı ve müşteri beklentilerine yönelik bir sağlıklı yaşam merkezinin en az aşağıdaki şartları yerine getirmesi gerektiği belirlenmiştir (Ergüven, 2010):

- Olumlu imaja, kültür ve doğa turizminin yanında geniş bir altyapıya sahip turistik yörelerde kurulmalıdır.
- Misafirlerle birebir ilgilenmeyi sağlamak açısından oda sayısı 100'ü geçmemelidir.
- Kalite açısından tesisin donanım ve servisinin dört yıldızlı bir otel kategorisinde olmalıdır.

- Wellness bölümü beklentileri giderek artan misafirlerin isteği doğrultusunda üst seviyede ve cazip olmalıdır.
- Gastronomi, medikal wellness felsefesini yansıtmalı ve sağlıklı ve vitamin bakımından zengin ürünlere ağırlık vermelidir.
- Herkesin kullandığı, lobi, kütüphane ya da şömine odası büyük ve donanımlı olmalıdır.
- Bunların yanında konuşmalar, toplantılar ve konferanslar için de yeterli imkanlar sunulmalıdır.
- Odalar geniş olmalı ve sıcak renklerin hakim olduğu döşeme tarzı tercih edilmelidir.
- Banyolar küçük birer Wellness vahası olarak tasarlanmalıdır.

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te asli konaklama tesisleri (oteller): "Asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört, beş yıldızlı oteller olarak sınıflandırılırlar" şeklinde tanımlanmaktadır.

Aynı yönetmelikte sağlıklı yaşam tesisleri: "Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde bu Yönetmelikte belirlenmiş asli konaklama tesisi bünyesinde bulunan, doğal çevre içerisinde düzenlenen; tedavi, birlikte düşünme, hareket etme yoluyla ortak motivasyon ve sinerji yaratmaya veya sağlık tedavisi sonrası rehabilitasyona veya terapiye yönelik hizmetlerin verildiği, müşterilere sağlıklı yaşam hizmeti sunmayı hedefleyen, açık alanlarda doğal spor aktiviteleriyle desteklenen, gıda ve beslenme, doğal bitki banyoları, aroma terapi, güzellik ve estetik, heyecan ve eğlence, çeşitli yaş grupları için sağlık ve bakım hizmetleri gibi konu veya konularda uzmanlaşarak işletilen ve hizmetin gerektirdiği ünitelerde uzman personel çalıştırılan tesislerdir. Sağlıklı yaşam tesisleri, bünyesinde yer aldıkları konaklama tesislerinin tür ve sınıfı da belirtilerek isimlendirilir." şeklinde tanımlanmaktadır.

Aynı zamanda bu tesislerin ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşıması gerektiği de yer almaktadır:

- Tesis bünyesinde bulunmaması halinde ikinci sınıf lokanta
- Çeşitli spor aktivitelerine imkan verecek düzenlemeler
- Açık alanlarda özenli çevre düzenlemesi

Bu tesislerin turizm işletmesi belgesi taleplerinde; bünyesinde ilgili mevzuatla tanımlanmış sağlık ünitesi bulunması durumunda Sağlık Bakanlığında alınacak uygunluk yazısı ile termo mineral su, mineralli su, deniz kaynaklı su, çamur, gaz gibi doğal unsurların tedavi amaçlı kullanılmaması durumunda ise bu maddelerin içme ve yıkanma ve benzeri amaçlı kullanımlarının sakıncalı olmadığına ilişkin ilgili idare yazısı ile Bakanlığa başvurularını gerekmektedir.

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi bünyesinde: Sağlık ünitesi ve termo mineral su, mineralli su, deniz kaynaklı su, çamur, gaz gibi doğal unsurlar yer almamaktadır. Tesis doğal spor aktiviteleriyle desteklenen, gıda ve beslenme, doğal bitki banyoları, aroma terapi, SPA, hamam, eğlence gibi olanaklar ile çeşitli yaş grupları için sağlık ve bakım hizmetleri sunmayı hedeflemektedir.

Yönetmelikte belirtilen bu tanımlar ve nitelikler, yapılan literatür taramaları, 3.3.Talep Analizi bölümünde yapılan analizler ve yapılan derinlemesine görüşmelerde uzmanların belirttiği şartlar temel alınarak; kapasite seçimi ile teknik tasarım kriterleri belirlenmiştir. Kapasite seçiminden önce tasarım kriteri belirlenmiştir. Tasarım kriterleri de göz önüne alınarak sağlıklı yaşam merkezinin kapasitesi netleştirilmiştir.

Konaklama tesisi tasarımı kriterlerine ait genel notların şu şekilde olması gerektiği önerilmektedir:

- Tesis Kastamonu mimarisine uygun tarz ve malzeme ile tasarlanmalıdır. Yüksek yapılardan kaçınılmalıdır.
- Çevreye duyarlı, arazinin sahip olduğu doğal unsurları minimum düzeyde etkileyecek şekilde, arazi yükseltileri ile uyumlu tasarlanmalıdır.
- Konaklama tesisinin tüm fonksiyonları (açık alanlar dahil) engellilere uygun tasarlanmalıdır.
- Sağlığı artırıcı ve koruyucu hizmetler sunmak temel hedefler arasında yer alacağından; otelde içki ve sigara tüketimi yasak olmalıdır.
- Yemek saatleri: Kahvaltı: 6.00-10.00 / Öğle yemeği 12:00-14:00 / Akşam yemeği: 18:00-20:00 şeklinde düzenlenmelidir ve hiçbir öğünde açık büfe olmamalıdır.
- Az atık üreten bir tesis olmak temel hedefler arasında yer almalıdır ve bu bağlamda: Basılı yemek menüsü, etkinlik menüsü vb. olmamalıdır. Konsantre meyve suyu, paketli ayran, kola vb. ürünler bulunmamalıdır.
- Konaklayacak insanların sağlığını korumak kadar bulunduğu çevreye saygılı ve koruyan bir işletme olmak da temel hedefler arasında yer almalıdır: ATV gibi araçlar yerine, bisiklet gibi doğa dostu araçlar kullanılmalıdır.
- Tesis odaları standart, ferah, uzun süre vakit geçirmeye uygun ve tek tip odalar şeklinde tasarlanmalıdır.

Genel tasarım kriterlerine ek olarak sağlıklı yaşam merkezinde bulunan: Odalar, etkinlik salonu, restoranlar, sağlıklı yaşam birimi, park alanı ve diğer alanlar için de tasarım kriterleri belirlenmiştir:

Oda Özellikleri

- Odalar en az 35 metrekare olacak şekilde tasarlanmalıdır.
- Klima bulunmamalı, doğal havalandırma kullanılmalıdır. En az iki cepheli oda tasarlanmalı ve karşılıklı pencereler ile havalandırma sağlanmalıdır.
- Odalarda ve tesiste televizyon bulunmamalıdır.
- Odalarda balkon bulunmalıdır ve balkonda masaj yapılabilmesi için uygun alan yer almalıdır
- Odalarda ses sistemi bulunmamalıdır.
- Odalarda konforlu çalışma alanı ve çalışma ışığı bulunmamalıdır.
- Oda zemin malzemesi; çıplak ayak ile gezilebilen, temizliği kolay malzeme tercih edilmelidir.
- Pencere doğraması; ahşap ya alüminyum tercih edilmelidir.
- Odalarda Daday'da yetişen bitkiler, bitki çayları sunulmalıdır.
- Odaların tavan yüksekliği en az 3 metre olmalıdır.
- Çocuklu aileler ve uzun süre kalacaklar için esnek odalar tasarlanmalıdır.

Etkinlik Salonu

- En az 3 cepheden havalandırılmalı, yapay havalandırma bulunmamalıdır.
- Düz zemin olmalıdır, form olarak birçok form denenebilir.
- Tavan yüksekliği en az 4 metre olacak şekilde tasarlanmalıdır.
- Restoranlar
- 1 tane otel müşterisine, 1 tane dışarıdan gelenlere hizmet verebilen restoran bulunmalı, bu restoranların mutfakları ortak olacak şekilde tasarlanmalıdır.
- Kapalı kapasitelerin yarısı kadar açık alanda restoran kapasitesi olmalıdır. Restoranların yarı açık alanları güneşin rahatsız etmeyeceği şekilde tasarlanmalıdır.
- Açık terasların önünde yeşil alan olmalı; bu alanda mahremiyet dikkate alınarak tasarım şekillenmemeli.
- Peyzaj düzenlemesinde bir ateş çukuru yer almalı ve çevresinde toplanmaya imkan verecek şekilde düzenlemeler yapılmalıdır.

Sağlıklı Yaşam Merkezi

Sağlıklı yaşam merkezinde yer alması gereken (minimum) birimler aşağıdaki gibi olmalıdır:

- Islak alanlar
- Türk hamamı
- Buhar banyosu
- Sauna
- Masaj odaları (Her masaj odasının içinde duş, dolap olmalı)
- Cilt bakım odası
- Kuaför
- Dışarıya vereceği hizmette müşteriler için gerekli birimler (dolap vb.)

Kat Ofisleri ve Yönetim Birimi

- Otel kapasitesine ve personel sayısına uygun, standart düzenlemeler içermelidir.

Diğer Alanlar

- Yoga yapılabilecek etkinlik alanı bulunmalıdır.
- Açık alanda mutfak workshop alanı yer almalıdır.
- 2 adet workshop alanı, kendi içinde bölmeler için ayrılabilir olmalıdır.

Park Alanı

- Otopark alanı bulunmalıdır.
- Bisiklet park alanı bulunmalıdır.
- At bekleme alanı bulunmalıdır.

Servisler ve Teknik Hacimler

- Trafo, jeneratör, elektrik odası, ısıtma odası
- Kalorifer ile ısıtmaya uygun birimler
- Odunluk (odun depo)
- Bisiklet deposu

Fizibiliteye konu olan sağlıklı yaşam merkezinin kapasitesi; ilgili yönetmeliklerdeki şartları sağlayacak şekilde ve çeşitli metotlar, araştırmalar ile belirlenmiş tasarımı kriterlerini sağlayacak şekilde belirlenmiştir. Bulunduğu çevrenin altyapısına uygun ve taleplerine cevap verebilecek nitelikte olması da dikkate alınmıştır. Projenin inşa edilmesi planlanan arazinin byklğu (25.270 m2) de sınırlayıcı parametre olarak kapasite seçiminde etkili olmuştur.

Tüm parametreler değerlendirildiğinde, sağlıklı yaşam merkezinin öncelikle 60 odalı bir tesis olmasına karar verilmiş, diğer ana fonksiyonların kapasitesi bu doğrultuda belirlenmiştir:

- 80 kişilik etkinlik salonu
- Otel müşterisi için 80 kişilik, dışarıdan gelenler için 40 kişilik restoran
- 40 kişilik yoga yapılabilecek etkinlik alanı
- 10 kişilik mutfak workshop alanı
- 4 tane masaj odası
- 40 adet aralık otopark alanı
- 10 adet bisiklet park alanı
- 10 atın birlikte bekleyebileceği at bekleme alanı

Fizibilite raporu kapsamında, belirlenen tasarımı kriterleri ve kapasite seçimi doğrultusunda konsept mimari proje çalışması yapılmıştır. Proje ile ilgili ayrıntılı bilgiler Ek-3'te yer almaktadır. Mimari proje çalışması dikkate alınarak projenin yatırım tutarı belirlenmiştir.



4. YATIRIM TUTARI

4. YATIRIM TUTARI

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesi birçok disiplini barındıran karma bir projedir. Projenin toplam yatırım tutarının hesaplanmasında yapılacak imalatın türüne göre evre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait birim fiyatlar, kullanılan malzemeyi üreten firmalardan alınan yaklaşık maliyetler, ülkemizde yapılan benzer yatırımların tutarı ve Kastamonu ili inşaat sektörü birim fiyatları esas alınmıştır. Projenin yatırım yapılabilir özellikte olması tüm disiplinlerin bütünleştirilmesi, Kastamonu iline önemli bir turizm merkezi kazandırılması vizyonuna bağlıdır.

Toplam yatırım tutarı; sabit sermaye ve işletme sermayesi olmak üzere iki ana başlığı kapsamaktadır. Sabit sermaye, bir yatırım projesinin inşaat ve donanımı için gereken kaynaklardan oluşmaktadır. Buna karşılık işletme sermayesi projeyi tümüyle ya da kısmen işletmek için gereken kaynaklardan oluşmaktadır.

4.1. Sabit Sermaye Yatırım Tutarı

Yatırımın uygulanması sırasında edinilen ve faydalı ömrü boyunca kullanılacak maddi ve maddi olmayan unsurların para birimiyle değeri sabit yatırımı oluşturmaktadır.

Sağlıklı yaşam merkezi projesinin sabit tesis yatırım tutarını oluşturan 11 ana kalem ayrıntılı olarak aşağıda yer almaktadır.

4.1.1. Etüd ve Proje

Etüd işleri olarak adlandırılan yatırım öncesi hazırlık çalışmaları ile ilgili giderlerdir. Bunlar; olanak etüdüleri, önyapılabilirlik etüdü, yapılabilirlik etüdü, ana plan ve benzeri destek çalışmaları, proje hazırlanması ve planlanması ile ilgili danışmanlık hizmetleri, arazi etüdüleri, zemin etüdüleri vb. konularda yapılan harcamalardan oluşur.

Etüd ve proje ana kalemi; etüd giderleri, mühendislik ve proje giderlerini kapsamaktadır. Bu ana kaleme; imar planı revizyonu, analiz ve ölçümler gibi yatırımın hazırlık sürecini içeren iş kalemleri yer almaktadır. Analiz ve ölçümler kesin proje hazırlanması için altlık oluşturacak araştırmaları içermektedir. İnşaat alanı 7.500 m², açık alan düzenlemesi ise 22.000 m² baz alınarak hesaplanmıştır.

Projelendirme giderleri 1.200.000 TL olarak öngörülmektedir. Bu giderin içine; mimari proje hizmetleri, peyzaj mimarlığı hizmetleri, iç mimarlık hizmetleri, inşaat mühendisliği hizmetleri, makine mühendisliği hizmetleri, elektrik mühendisliği hizmetleri, harita mühendisliği hizmetleri, zemin mühendisliği hizmetleri, altyapı mühendisliği hizmetleri, aydınlatma danışmanlığı, SPA danışmanlığı ve yeşil bina danışmanlığı iş kalemleri de dahil edilmiştir.

Etüd ve proje giderleri toplam 1.600.000 TL olarak öngörülmektedir, ana gider kalemleri tabloda yer almaktadır.

Gider Kalemi	Toplam Tutar (TL)
Etüd Giderleri	400.000
Mühendislik ve Proje Giderleri	1.200.000
Etüd ve Proje Giderleri	1.600.000

Tablo 31. Etüd ve Proje Giderleri

4.1.2. Teknik Yardım ve Lisans

Bu sabit sermaye kalemi seçilen üretim teknolojisinin gerektirdiği patent ve know-how için lisans sözleşmeleri ile üstlenilen ödemeleri kapsamaktadır. Teknik yardım ve lisans giderleri ilgili gider kalemlerine eklenerek hesaplanmıştır. Ayrıca teknik yardım ve lisans giderleri öngörülmemiştir.

4.1.3. İnşaat İşleri

Projenin inşaat giderleri rapor kapsamında yapılan konsept mimari proje dikkate alınarak yapılmıştır. Birim fiyatlar firmalardan alınan yaklaşık maliyetler ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca belirlenen “2020 Yılı Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi” baz alınarak hesaplanmıştır.

İnşaat giderleri; toprak işleri, taş işleri, ahşap işleri, şap işleri, izolasyon işleri, duvar işleri, bitirme işleri, cephe doğrama işleri, zemin kaplamaları, tavan kaplamaları, kapılar ve peyzaj işleri şeklinde iş kalemleri olarak değerlendirilip, ayrıntılı olarak hesaplanmıştır. İş kalemleri, işin tanımı, birim fiyat ve toplam fiyat tabloda yer almaktadır.

Tablo 32. İnşaat İşleri Giderleri

Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Toprak İşleri					153.522,47
Her Cins Zeminde ve Her Derinlikte Makine İle Kazı Yapılması Kazıdan Çıkan Toprağın Döküm Sahasına Taşınması	Makine ile her derinlik ve her genişlikte yumuşak ve sert toprak kazılması (derin kazı)	m ³	3.443,000	6,29	21.656,47
Temel Altı Blokaj Yapılması 40 cm (% 95 Sıkışmış)	Ocak taşı ile blokaj yapılması	m ³	1.108,00	102,69	113.780,52
Temel Döşeme arası Blokaj Yapılması 40 cm (% 95 Sıkışmış)	Çakıl temin edilerek, drenaj yapılması	m ³	40,55	64,38	2.610,71
Drenaj Borusu 200	Ø 200 mm anma çaplı, pvc esaslı koruge drenaj borusunun temini ve yerine döşenmesi	mt	527,00	22,93	12.084,11
Drenaj Levhası	Toprak altında kalan yüzeylerde su yalıtımı ve izolasyon pimi ile uygulanmış ısı yalıtımı üzerine HDPE esaslı drenaj ve koruma levhası temini ve yerine döşenmesi	m ²	378,00	8,97	3.390,66
Taş İşleri					6.996.805,40
Ocak Taşı ile Kesme Taş İnşaat Yapılması	Projesine göre, ocak taşından çimento harçlı kesme taş inşaat yapılması.	m ³	3.980,00	1.750,00	6.965.000,00
Çelik Borudan Kalıp İskelesi (0.00 - 4.00 mt)	Çelik borudan kalıp iskelesi yapılması (0,00-5,00 m arası)	m ³	3.476,00	9,15	31.805,40

Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Ahşap İşleri					4.024.380,00
Ahşap Karkas Yapılması	Sedir keresteden (1.Sınıf) ahşap karkas imalat yapılması ve yerine yerleştirilmesi	m ³	743,00	4.000,00	2.972.000,00
Ahşap Zemin Kaplaması Yapılması	Thermowood karkas, thermowood kaplama	m ²	1.602,00	350,00	560.700,00
Ahşap Güneş Kırıcı Yapılması	Dikey-yatay her boyutta	m ²	878,00	560,00	491.680,00
Şap İşleri					226.629,53
Zeminlerde Meyil Betonu	Beton santralinde üretilen veya satın alınan ve beton pompasıyla basılan, C 16/20 basınç dayanım sınıfında beton dökülmesi (beton nakli dahil)	m ³	711,00	239,88	170.554,68
Tesviye Betonu	200 kg çimento dozlu tesviye tabakası yapılması	m ²	627,50	21,58	13.541,45
Şap	2.5 cm kalınlığında 500 kg çimento dozlu şap yapılması	m ²	1.365,00	31,16	42.533,40
İzolasyon İşleri					316.936,72
Temel Perde Su İzolasyonu	3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) cam tülü taşıyıcılı ve 3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) polyester keçe taşıyıcılı polimer bitümlü örtüler ile iki kat su yalıtımı yapılması	m ²	414,00	43,59	18.046,26
Temel Perde Isı İzolasyonu	4 cm kalınlıkta yüzeyi düzgün levhalar (xps - 300 kpa basınç dayanımlı) ile bodrum perdelerinde su yalıtımı üzerine ısı yalıtımı yapılması	m ²	414,00	24,48	10.134,72
Polietilen	250 gr/m ² ağırlıkta geotekstil keçe serilmesi	m ²	2.756,00	4,79	13.201,24
Çatı Su İzolasyonu	3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) cam tülü taşıyıcılı ve 3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) polyester keçe taşıyıcılı polimer bitümlü örtüler ile iki kat su yalıtımı yapılması	m ²	2.756,00	43,59	120.134,04
Çatı Isı İzolasyonu	5 cm kalınlıkta yüzeyi düzgün levhalar (xps - 300 kpa basınç dayanımlı) ile yatayda (zemine oturan (toprak temaslı) döşemelerde veya ters teras çatılarda) ısı yalıtımı yapılması	m ²	2.756,00	23,91	65.895,96
Çakıl	Granülometrik Çakıl Serilmesi	m ³	677,00	45,13	30.553,01
Dış Teras/Havuz/ Toprak Altı Su İzolasyonları	Çimento esaslı polimer modifiyeli iki bileşenli kullanıma hazır yalıtım harcı ile file takviyeli olarak, 3 kat halinde toplam 2 mm kalınlıkta su yalıtımı yapılması	m ²	278,00	47,08	13.088,24
Islak Hacim, İç Bahçe Su İzolasyonu	Çimento esaslı polimer modifiyeli iki bileşenli kullanıma hazır yalıtım harcı ile file takviyeli olarak, 2 kat halinde toplam 1.5 mm kalınlıkta su yalıtımı yapılması	m ²	1.169,00	39,25	45.883,25

Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Duvar İşleri					355.738,16
10 cm Alçıpano Duvar (2R+2R)+5 cm Taşyünü	Alçı levhalar ile tek iskeletli bölme duvar yapılması (Duvar C 50 profil - 60 cm aks aralığı) (her iki yüzünde çift kat 12,5 mm standart alçı levha ile) "Taşyünü fiyata dahildir."	m ²	765,00	120,82	92.427,30
15 cm Alçıpanel Duvar (2R+2WR)+5 cm Taşyünü	Alçı levhalar ile tek iskeletli bölme duvar yapılması (Duvar C 50 profil - 60 cm aks aralığı) (Bir yüzü çift kat standart diğer yüzü çift kat 12,5 mm su emme oranı azaltılmış alçı levha ile) "Taş yünü fiyata dahildir."	m ²	1.347,00	126,07	169.816,29
30 cm Alçıpano Duvar (2RW+2RW) İki yüzü çift kat suya dayanıklı alçıpano + 5 cm Taşyünü	Alçı levhalar ile tek iskeletli bölme duvar yapılması (Duvar C 50 profil - 60 cm aks aralığı) (her iki yüzünde çift kat 12,5 mm su emme oranı azaltılmış alçı levha ile) "Taş yünü fiyata dahildir."	m ²	563,00	131,32	73.933,16
Kompakt Laminat Bölücü Yapılması	8 mm kompakt laminat iç duvar ve tavan kaplaması yapılması	m ²	33,00	592,77	19.561,41
Bitirme İşleri					1.757.070,98
Alçı Pano Üzeri Sıva, Boya Yapılması	Perlitli sıva alçısı ve saten alçı ile kaplama yapılması (Beton, tuğla duvar vb. yüzeylere)	m ²	479,65	45,74	21.939,19
Alçı Pano Üzeri Sıva, Boya Yapılması	Saten alçılı ve alçıpanel yüzeylere astar uygulanarak iki kat su bazlı yarımat boya yapılması (iç cephe)	m ²	479,65	20,89	10.019,89
Alçı Pano/Gazbeton Üzeri Seramik Kaplama Yapılması	20 x 20 cm anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, ı.kalite, renkli, sırlı porselen karo ile 3 mm derz aralıklı duvar ve cephe kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	466,10	79,93	37.255,37
Çelik Strüktür Üzeri Antipas ve Boya Yapılması	Demir yüzeylere iki kat antipas, iki kat sentetik boya yapılması	m ²	149,00	31,96	4.762,04
Doğal Taş Kaplama Yapılması	Alçıpano/taş/gazbeton yüzeyler üzerine yapıştırma	m ²	2.134,00	750,00	1.600.500,00
Paslanmaz Çelik Lama ile Korkuluk- Küpeşte Yapılması	Paslanmaz çelik merdiven korkuluğu ve küpeştesi yapılması	kg	1.237,00	66,77	82.594,49
Cephe Doğrama İşleri					1.089.368,00
Isı Yalıtımlı Alüminyum Cam Pencere ve Kapı	Naturel-mat ve eloksallı ısı yalıtımlı alüminyum doğrama imalatı yapılması ve yerine konulması	m ²	3.176,00	343,00	1.089.368,00
Kapılar					304.264,00
Ahşap Kasa, Ahşap Kanat Masif Kapı Yapılması	Laminat kaplamalı, iki yüzü odun lifinden yapılmış levhalarla (mdf) presli, kraft dolgulu iç kapı kanadı yapılması, yerine takılması (alüminyum menfezler düşülmüştür.)	m ²	327,00	514,00	168.078,00
Cam Kapı Yapılması	Alüminyum kasa, cam kanat kapı yapılması	m ²	457,00	298,00	136.186,00

Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Zemin Kaplamaları					1.396.518,93
Seramik Kaplama 60x120	(42,5 x 42,5 cm) veya (45 x 45 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1.kalite, renkli seramik yer karoları ile 3 mm derz aralıklı döşeme kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	543,00	98,00	53.214,00
Seramik Kaplama 80x40 (Su Yalıtımı)	(42,5 x 42,5 cm) veya (45 x 45 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1.kalite, renkli seramik yer karoları ile 3 mm derz aralıklı döşeme kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	435,00	98,00	42.630,00
Seramik Kaplama 80x40	(42,5 x 42,5 cm) veya (45 x 45 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1.kalite, renkli seramik yer karoları ile 3 mm derz aralıklı döşeme kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	1.348,00	98,00	132.104,00
Doğal Taş Kaplama Yapılması	Şap üzerine yapıştırma harcı ile 30mm kalınlığında doğal taş	m ²	1.240,00	880,00	1.091.200,00
Alüminyum Süpürgelik Yapılması	Alüminyum Süpürgelik yapılması	kg	987,00	78,39	77.370,93
Tavan Kaplamaları					998.935,81
Alüminyum Petek Sistem Asma Tavan	Alüminyum petek tavan kaplaması yapılması	m ²	743,00	328,45	244.038,35
Ahşap Lineer Asma Tavan	Ahşap lineer asma tavan yapılması	m ²	1.132,00	524,88	594.164,16
Tavan Boyası Yapılması	Yeni sıva yüzeylere macun ve astar uygulanarak iki kat su bazlı mat boya yapılması (iç cephe)	m ²	1.190,00	33,07	39.353,30
Alçıpanop Asma Tavan	Çift kat alçıpano asma tavan yapılması	m ²	1.190,00	102,00	121.380,00
Peyzaj İşleri					215.362,56
Ahşap Arazi Duvarı Yapılması	Ahşap kalaslardan ahşap bahçe duvarı yapılması	m ²	1.346,00	108,00	145.368,00
Çatı alanında ve peyzajda çim ekilmesi	Çim ve çiçek ekimi	da	2,20	3.888,33	8.554,33
Bitkisel Toprağın Temini, 10-15cm Kalınlıkta Bitkisel Toprak Serilmesi	Refüjlerde, bordürle çevrili refüjlerde, eşanjönlerde ve düz sahalarda bitkisel toprak tabakası teşkili	m ³	653,00	18,05	11.786,65
Toprağın Gübrenmesi	Toprağın gübrenmesi	ton	337,00	147,34	49.653,58

Buna göre 60 odalı, taş ve ahşap malzeme ağırlıklı sağlıklı yaşam merkezinin inşaat harcaması 17.835.532,56 TL olarak öngörülmektedir. İnşaat giderleri özet tablo aşağıda yer almaktadır.

Tablo 33. İnşaat İşleri Giderleri Özet Tablosu

Gider Kalemi	Toplam Tutar (TL)
Toprak İşleri	153.522
Taş İşleri	6.996.805
Ahşap İşleri	4.024.380
Şap İşleri	226.630
İzolasyon İşleri	316.937
Duvar İşleri	355.738
Bitirme İşleri	1.757.071
Cephe Doğrama İşleri	1.089.368
Zemin Kaplamaları	1.396.519
Tavan Kaplamaları	998.936
Kapılar	304.264
Peyzaj İşleri	215.363
İNŞAAT İŞLERİ GİDERİ	17.835.532,56

4.1.4. Makine ve Donanım

Sabit sermaye yatırım tutarının genellikle büyük kısımlarından birini bu kalem oluşturmaktadır. Bu giderlerin belirlenmesinde kullanılan yöntemler şu şekildedir:

- Geçmişte uygulanan benzer projelerden yararlanma
- Satıcı firmalardan proforma fatura sağlama
- Katalog ve uluslararası indekslerden yararlanma
- Teknik uzmanlara danışma

Makine ve donanım gider kalemleri tabloda yer almaktadır. Toplam makine ve donanım gideri 9.500.000 TL öngörülmektedir.

Tablo 34. Makine ve Donanım Giderleri

Gider Kalemi	Toplam Tutar (TL)
Sağlıklı Yaşam Bölümü Donanımları	500.000
Elektrik Tesisat	5.500.000,00
Mekanik Tesisat	3.500.000,00
Makine ve Donanım Gideri	9.500.000,00

4.1.5. Taşıma ve Sigorta

Yurt içinden sağlanacak ve ithal edilecek makina ve donanımın navlun, sigorta ve tesise kadar taşıma ücretlerini kapsamaktadır. Taşıma ve sigorta giderleri ilgili gider kalemlerine eklenerek hesaplanmıştır. Ayrıca taşıma ve sigorta giderleri öngörülmemiştir.

4.1.6. İthalat ve Gümrükleme

Yurt dışından sağlanan makina ve donanım için ödenmesi gereken vergi, resim ve harçları kapsamaktadır. Tesiste yer alacak olan teçhizatın büyük yüzdesi yereldir. İthal edilmesi planlanan makina ve donanımların, ithalat ve gümrükleme harcaması ürün fiyatlarına dahil edilmiş, ek olarak öngörülmemiştir.

4.1.7. Montaj Giderleri

Tesisin yatırım döneminde inşaat, mekanik tesisat imal esnasında anahtar teslimi uygun görülmüş, ayrıca montaj giderleri öngörülmemiştir.

4.1.8. Genel Giderler

PTT giderleri, fotokopi, kırtasiye, iç ve dış seyahat giderleri, taşıt giderleri, damga vergisi, büro kiralari, şantiye bakımı ve proje uygulaması ile ilgili genel giderler (kuruluş giderleri, inşaat ruhsatı çıkarılması, keşif ve şartname hazırlanması, ihale yapılması ile ilgili giderler, şantiye personeline ve danışmanlara ödenen ücret ve yolluklar, vb.) gibi kalemleri içermektedir. Şantiye sahasında bulunan pahalı ve hassas malzeme ile montajı yapılmış makinadonanımın çalınma, hasar ve sabotaja karşı sigortalanması için yapılan harcamalar da genel giderler içinde yer almaktadır. Genel giderler inşaat ile makine ve donanım harcamaları toplamının %2'si 546.710,65 TL olarak öngörülmüştür.

4.1.9. Taşıt ve Demirbaşlar

Tesiste yer alacak olan mutfak ekipmanları, mobilyalar ve taşıt giderleri ayrıntılı olarak tabloda yer almaktadır.

Tablo 35. Taşıt ve Demirbaş Giderleri

Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Mutfak Ekipmanları					650.000,00
Endüstriyel Mutfak Ekipmanları, Sabit Tezgahlar, Cihazlar, Süzgeçler Dahil	Mutfak ekipmanlarının temin edilmesi ve montajı	set	1,00	650.000,00	650.000,00

Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Sabit Mobilyalar					781.284,59
MDF-Lam Kapaklı 60cm Derinliğinde Gömme Dolap	Laminat kaplamalı gömme dolap yapılması	m	605,00	618,37	374.113,85
MDF Üzerine Yapıştırma Flotal Ayna	Fürme renkli aynaya bizote yapılması ve yerine monte edilmesi (5 mm kalınlığında)	m	178,00	199,33	35.480,74
Ahşap Baza	Odalar için Ahşap yatak bazası ve çerçevesi yapılması	ad	60,00	2.250,00	135.000,00
Akrilik Tezgah, Akrilik Eviye, 12mm Kalınlık, 60cm Derinlik, 30cm Yükseklik	Banyo vb mekanlarda kullanılacak akrilik tezgahlar	mtül	220,00	980,00	215.600,00
Ahşap Çalışma Masası (Odalarda)	Duvara sabitlenmiş masa yapılması	m	57,00	370,00	21.090,00
Hareketli Mobilyalar					1.390.300,00
Metal Ayaklı Ahşap Tablalı Kare Masa	Metal Ayaklı Ahşap Tablalı Kare Masa	ad	90,00	875,00	78.750,00
Kumaş Kaplı Ahşap Sandalye	Kumaş Kaplı Ahşap Sandalye	ad	360,00	950,00	342.000,00
Kumaş Kaplı Tek Kişilik Koltuk	Kumaş Kaplı Tek Kişilik Koltuk	ad	143,00	1.800,00	257.400,00
Mermer Tablalı Metal Ayaklı Sehpa	Mermer Tablalı Metal Ayaklı Sehpa	ad	74,00	1.500,00	111.000,00
Ahşap Komidin	Ahşap komidin	ad	120,00	1.100,00	132.000,00
Giyinme/Tuvalet Masası Taburesi	Kumaş kaplı ahşap tabure	ad	120,00	900,00	108.000,00
Dış Mekan Koltuk	Rattan vb dış mekan koltuk	ad	150,00	900,00	135.000,00
Dış Mekan Sehpa	Rattan vb dış mekan sehpa	ad	75,00	600,00	45.000,00
Dış Mekan Masa	Rattan vb dış mekan masa	ad	15,00	1.500,00	22.500,00
Ahşap Sezlong	Ahşap sezlong	ad	25,00	1.750,00	43.750,00
Toplantı Masası	Ahşap tablalı metal ayaklı masa	ad	3,00	6.000,00	18.000,00
Ofis Koltuğu	Ofis çalışma koltuğu	ad	36,00	1.500,00	54.000,00
Ofis Masası	Ahşap ofis masası	ad	13,00	3.300,00	42.900,00

Taşıt ve demirbaşlar harcaması 3.121.584,59 TL olarak öngörülmektedir. Ana gider kalemlerin bulunduğu özet tablo aşağıda yer almaktadır.

Tablo 36. Taşıt ve Demirbaş Giderleri Özet Tablosu

Gider Kalemi	Toplam Tutar (TL)
Taşıt	300.000
Mutfak Ekipmanları	650.000,00
Sabit Mobilyalar	781.284,59
Hareketli Mobilyalar	1.390.300,00
Taşıt ve Demirbaşlar Gideri	3.121.584,59

4.1.10. İşletmeye Alma Giderleri

İşletmeye alma bedeli olarak 300.000 TL harcama yapılacağı öngörülmüştür.

4.1.11. Beklenebilecek Farklar

Bazı önemli giderlerin unutulması, fiziksel harcamaların tahmininde yapılan hatalar ve beklenmeyen fiyat artışları (genel enflasyon dışında) gibi nedenlerle proje maliyetinde ortaya çıkabilecek, önceden kestirilemeyen artışları karşılamak için yatırım dönemi faizleri dışındaki sabit sermaye tutarının belli bir oranı olarak öngörülerek hesaplanmıştır.

Yapılacak sabit tesis yatırım tutarının %1'i 329.038,28 TL olarak öngörülmüştür.

4.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

Kastamonu ili Daday ilçesinde, Merkez Mahallesi'nde 273 Ada, 5 parselde mevcutta "Park yeri" olarak tapu siciline kayıtlı "Horozlar Kır" mevkii olarak geçen proje alanı Daday Belediyesi'ne aittir.

Projenin yatırım sahasının Daday Belediyesi hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin vasfında olması sebebiyle, proje sahası için resmi izinlerin haricinde herhangi bir kiralama veya tahsis bedeli ödenmeyecektir. Belediye tarafından bedelsiz tahsis edileceği öngörülmektedir.

4.3. İşletme Sermayesi

İşletme sermayesi, teknik anlamda işletmenin dönen varlıkları (carî aktifleri) toplamı ile kısa vadeli borçları toplamı arasındaki fark olarak ifade edilmektedir. Dönen varlıklar, bir yıl ya da işletmenin normal faaliyet dönemi içinde paraya çevrileceği tahmin edilen varlıklarını, kısa vadeli borçları ve aynı süre içinde ödenecek borçları kapsamaktadır. İşletmenin bilânçosunda gösterildiği şekilde, eldeki paranın (kasanın) serbestçe kullanılacak kısmı, kolayca paraya çevrilecek hisse senetleri ve tahviller, ileride fiilen tahsil edileceği umulan alacaklar, fiilen satılabileceği tahmin olunan mal stokları gibi varlıklarla, bu varlıkların paraya çevrilmesi ile ödenecek borçlar, işletme sermayesi alanı ile ilgilidir.

Dönen varlıklar ve kısa vadeli borçlar birlikte incelendiğinde, dönen varlıkların kısa vadeli borçları karşılayan kısmını aşan, bu sebeple de işletme yöneticisinin asıl hâkim olabileceği net dönem varlıklar miktarı hakkında fikir vermektedir.

Özetle; yatırımın mal veya hizmet üretebilmesi için hammadde, yardımcı madde, elektrik, yakıt, su, insan gücü gibi kaynaklar ile, ayrıca ürettiği mal veya hizmeti pazara ulaştırıp satmak için gereksinim duyacağı harcamaların tümünü ifade etmektedir.

Konaklama tesislerinin sabit ve değişken harcamalarının yüksek olması nedeniyle toplam işletme giderlerinin(bölüm 6.2) %10 karşılığı olan 568.484 TL işletme sermayesi ihtiyacı olarak öngörülmüştür.

4.4. Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Sabit sermaye harcamaları tutarı ve işletme dönemindeki işletme sermayesi ihtiyacı toplamından oluşan toplam yatırım tutarının ifade edildiği bölümdür. Toplam yatırım tutarı 33.801.349,74 TL'dir. Toplam yatırım tutarı ve ana kalemlerin tutarı tabloda yer almaktadır.

Tablo 37. Toplam Yatırım Tutarı

Yıllar	1
Harcama Kalemleri	Tutar (TL)
A. Arsa Bedeli	0
B. Sabit Tesis Yatırımı	33.232.866,08
Etüd ve Proje	1.600.000,00
Teknik Yardım ve Lisans	0
İnşaat İşleri	17.835.532,56
Makine ve Donanım	9.500.000,00
Taşıma ve Sigorta	0
İthalat ve Gümrükleme	0
Montaj Giderleri	0
Genel Giderler	546.710,65
Taşıt ve Demirbaşlar	3.121.584,59
İşletmeye Alma Giderleri	300.000,00
Beklenebilecek Farklar	329.038,28
Sabit Tesis Yatırımın Tutarı (A+B)	33.232.866,08
C. İşletme Sermayesi İhtiyacı	568.484
Toplam Yatırım Tutarı (A+B+C)	33.801.349,74



5. PROJENİN FİNANSMANI ve FİNANSAL ANALİZ

5. PROJENİN FİNANSMANI ve FİNANSAL ANALİZ

Projenin; 5393 sayılı Belediye kanununun, 18/e bendi ve 373 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine istinaden 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca, Kastamonu Daday Belediyesi Başkanlığı tarafından ihale edileceği kabul edilmektedir.

Belediyeler, ilgili kanunlarda gösterilen yerel nitelikli altyapı, çevre, eğitim, sağlık, kültür ve sosyal yardım gibi birçok hizmetin üretim ve sunumundan sorumlu kuruluşlardır. Kentli nüfusunun göç ve doğumlar nedeniyle gittikçe arttığı günümüz dünyasında belediye hizmetlerine olan talep hızla artmaktadır. Bununla birlikte belediyelerin birçoğu mali yetersizlikler nedeniyle artan talebi karşılamada ciddi zorluklarla karşılaşmaktadır. Özellikle büyük sermaye, ileri teknoloji ve uzmanlık gerektiren projelerin hayata geçirilmesinde ciddi sıkıntılar yaşandığı bilinmektedir. Bu nedenlerle belediyelerin birçoğu ekonomik, teknik, sosyal ve ticari nitelikli yatırımlarını sürekli ertelemek durumunda kalmaktadır.

Projelerin hayata geçirilmesinde yaşanan gecikmeler yerel kaynakların etkin şekilde değerlendirilmesini önlemekte ve yerel ekonominin gelişmesini olumsuz yönde etkilemektedir. Öte yandan mevcut yapılarca sunulan hizmetlerin sayı ve kalitesi, hemşehri beklentilerini tatmin etmekten uzak kalmaktadır. Birçok belediye, hizmet üretim ve sunumunda alışılmışın dışında farklı alternatifler araştırmaktadır. Bu arayışların en başta gelen nedeni, belediye hizmetlerine talebin ve vatandaş beklentilerinin sürekli yükselmesi; buna karşın sahip olunan finansal kaynakların yetersiz kalmasıdır. Aynı zamanda, özel sektörün tecrübe ve birikimlerinden yararlanılarak, belediye hizmetlerine kalite ve seviye kazandırılması hedeflenmektedir. Bunun yanında özel sektörün dinamizmi sayesinde üretimde yakaladığı etkinlik ve verimlilik artışları, yöneticileri özel sektörden daha fazla yararlanmaya sevk etmektedir.

Belediye gayri menkul yatırımlarının finansmanında, tercih edilebilecek dikkate değer alternatiflerden biri Yap-İşlet-Devret (YİD) Modelidir. Belediye yatırımlarının özel sektör tarafından finanse edilmesine fırsat veren YİD Modeli, özellikle gelir getirici nitelikteki iş merkezi, metro, otel, lokanta, kafeterya, hafif raylı sistem, şebeke suyu ve doğalgaz dağıtımı gibi yatırımların hayata geçirilmesinde cazip fırsatlar sunmaktadır (Erdoğan, 2010).

Belediyeler, YİD Modelini tercih ederek finansal yetersizliklerle sürekli erteledikleri yatırım projelerini hayata geçirme şansı yakalamaktadır. Atıl vaziyetteki kaynaklar, özel sektör aracılığıyla değerlendirilmekte ve yerel hizmetlerin sunumunda yeni açılımlar sağlanmaktadır. Özel sektörün ekonomik ve teknik imkânları yeni yatırımlarda kullanılmakta ve böylece yerel ekonomi geliştirilmektedir (Erdoğan, 2010).

5.1. Finansman Öngörüsü

5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyelerin YİD modelini kullanabileceği belirtilmektedir. Bu bağlamda YİD modeline göre; proje yatırımının tamamını ihaleyi alacak firmanın öz sermayesi ile karşılanması öngörülmektedir.

Yap- İşlet- Devret (YİD) Modelinin Tanımı

Yap-işlet-devret modeli bir kamu hizmetinin kamu kurum ya da kuruluşları ile ulusal ya da uluslar arası özel sektör aktörleri arasında yapılan bir sözleşme çerçevesinde tüm maliyetlerin özel teşebbüsçe karşılandığı ve elde edilen tesisin masrafları karşılayan özel teşebbüsçe belli bir süre işletildiği, sözleşmede belirtilen sürenin bitimi ile de tesisin işler vaziyette, her türlü taahhüt ve borçtan arındırılmış olarak, ilgili kurum ya da kuruluşlara devredilmesini temin eden kamu yatırım ve finansman şeklidir. Danıştay'a göre yap-işlet devret modeli, ileri teknoloji ve yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modelidir.

Bazı Kamu Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında 08.06 1994 Tarih ve 3996 Sayılı Kanun YİD Yöntemini; ileri teknoloji veya büyük ekonomik kaynak gerektiren kamu projelerini gerçekleştirilmesini sağlamak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli şeklinde tanımlamaktadır (3996/YHYİDK md.3).

YİD Modelinin Yasal Altyapısı

YİD Modelinin yasal altyapısı, dayanakları ve ilgili yasalar ile bu yasalarda yapılan değişiklikler (www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr): T.C. Anayasasının Devletleştirme ve Özelleştirmeye ilişkin hükümlerde "Devlet, kamu iktisadi teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişileri tarafından yürütülen yatırım ve hizmetlerden hangilerinin özel hukuk sözleşmeleri ile gerçek veya tüzel kişilere yaptırılabilirliği veya devredilebilirliği kanunla belirlenir." Dendiğinden bu metin YİD modelinin anayasal temelini oluşturmaktadır.

YİD Modelinin Amaçları

YİD modeli, önemli altyapı projelerinin genel bütçeye yük getirmeden gerçekleştirilerek verimli bir şekilde işletilmesi ve özel sektör yatırımlarının teşviki, projenin gecikmesinin veya gerçekleşmemesinin ekonomiye maliyetinin sıfırlanması, yabancı sermaye girişinin 15 sağlanması ve gelişmiş teknoloji ile yönetim ve etkin işletme tekniklerinin ülkeye getirilmesi gibi amaçlarla uygulanabilmektedir. YİD modelinin işler hale getirilmesi ile kamunun altyapı projelerindeki finansal yükünü azaltmakta, bütçe giderleri azaltılarak bütçe açıklarının azaltılamaması sorununa çözüm bulunabilmekte, ayrıca alınması muhtemel bir dış borç ortadan kaldırarak ülkenin olası dış borç yükünün artması tehlikesi bertaraf edilmektedir (mevzuat.basbakanlik.gov.tr).

Yüksek finansman ve teknik bilgi gerektiren kamu hizmet veya işinin yerli ya da yabancı şirketler tarafından bütün kar ve riskler kendilerinde olacak şekilde yapılması, belirli bir süre işletilmesi ve sözleşme bitiminde bedelsiz ve şartsız olarak kamu idaresine teslim edilmesi sistemin özünü oluşturmaktadır. Modelin en önemli özelliklerinden biri kamusal yatırımlara özel finans desteği sağlanmasıdır. Bu modelde belediye idaresi, bütün geliştirme sürecini ve riskleri taşeron şirkete alt sözleşmeyle vermektedir. Kendi kaynağını oluşturması bakımından belediyelere herhangi mali külfet getirmeyen YİD Modeli, ilgili belediye ile özel sektör kuruluşu arasında imzalanan imtiyaz sözleşmesine dayanmaktadır.

YİD Modeli, belediye taşınmazları üzerinde kamu hizmeti niteliği taşıyan yatırımların, bütün risk ve masraflar kendilerinde olacak şekilde özel sektör tarafından yaptırılmasına fırsat vermektedir. Sözleşme kapsamında, mülkiyeti belediyeye ait taşınmazlar üzerinde özel sektör kuruluşunca tesis yapılmakta; hizmet ya da tesis müstecir firma tarafından bir süre işletilmekte ve dönem sonunda taşınmaz bütün mülkiyetiyle belediyeye devredilmektedir.

5.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

Finansman bölümünün asıl görevi işletmenin ihtiyaç duyduğu gerekli fonları değişik yerlerden ya da kaynaklardan sağlamaktır. Bu fonlar, bilançonun pasifinde görüldüğü gibi işletme dışındaki yabancı kaynaklardan ve işletmenin içinden ya da sahiplerinin ortaya koydukları öz kaynaklardan sağlanabilir. Yabancı kaynaklarda, bu kaynaklardan sağlanan fonların geri ödenmesi süresine göre iki ana gruba ayrılır: Kısa vadeli yabancı kaynaklar ve uzun vadeli yabancı kaynaklar.

Kısa vadeli yabancı kaynaklar, işletmenin en çok bir yıl ya da normal faaliyet dönemi içinde vadesi gelen borçlarından oluşurken; uzun vadeli yabancı kaynaklar ise, vadesi bir yılı ya da normal faaliyet dönemini aşan borçlardan oluşur. Kısa vadeli finansman kaynakları ya da borçlar, genellikle dönen varlıkların özellikle de alacak ve stokların finansmanında kullanılır. Ancak günümüzde birçok işletme, kısa süreli fonları duran varlıkların finansmanında da devamlı olarak kullanmaktadırlar. Aslında normal olanı, kısa süreli fonlardan geçici bir süre için duran varlıkların finansmanında yararlanmaktır.

Uzun vadeli yabancı kaynaklardan sağlanan fonlar, genellikle işletme varlıklarından makina, araç gereç, donatım gibi duran varlıkları ya da devamlılık arz eden faaliyetleri karşılamak için kullanılır.

Bankalar tarafından verilen uzun vadeli kredilerin en belirgin özelliği, kredinin geri ödeme süresinin bir yıldan fazla olması ve verilen kredinin bazı koşulları taşıması yanında bir formel sözleşmeye dayanmasıdır. Uzun süreli krediler genellikle işletmelerin duran varlık ihtiyaçlarını karşılamak, bunların bakımını giderlerine ve yenilenmelerine destek vermek, çalışma (işletme) sermayesini arttırmak, mevcut bir borcun ödenmesini sağlamak ve kredi alan kuruluşun diğer işletmelere yatırım yapması amaçları için alınır.

Yap – İşlet – Devret yöntemi ile ihaleyi alacak olan yüklenici firma belirlendiğinde bu projenin finansman kaynakları ve koşulları belli olacaktır.

5.3. Finansman Koşulları ve Sermaye

Maliyeti

Sermaye maliyeti hususunda vergi kanunlarında açık bir belirleme olmamakla beraber Vergi İdaresi Yatırımların finansmanındaki görüşünü 163 ve 187 sıra nolu VUK Genel tebliğlerinde; “Yatırımların finansmanında kullanılan kredilerle ilgili faizlerden kuruluş dönemine ait olanların sabit kıymetle birlikte amortisman yoluyla itfa edilmek üzere yatırım maliyetine eklenmesi gerekmekte; işletme dönemine ait olanların ise, ilgili buldukları yıllarda doğrudan gider yazılması ya da maliyete intikal ettirilmek suretiyle amortisman tabi tutulması, “Döviz kredisi kullanılarak yurt dışından sabit kıymet ithal edilmesi sırasında veya sonradan bu kıymetlere ilişkin borç taksitlerinin değerlemesi dolayısıyla ortaya çıkan kur farklarından, sabit kıymetin iktisap edildiği dönem sonuna kadar olanların, kıymetin maliyetine eklenmesi zorunlu bulunmakta; aynı kıymetlerle ilgili söz konusu dönemden sonra ortaya çıkan kur farklarının ise, ait oldukları yıllarda doğrudan gider yazılması ya da maliyete intikal ettirilerek amortisman konusu yapılması” şeklinde belirlemiştir.

İhaleyi alacak olan yüklenici firma belirlendiği finansman kaynakları ve koşullarına göre sermaye maliyeti belli olacaktır.



6. TİCARİ ANALİZ

6. TİCARİ ANALİZ

6.1. Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

Yapılması planlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin ticari analizinde 5 temel varsayım dikkate alınmıştır:

- İskonto Oranı
- Ekonomik Ömür
- Hurda Değer
- Yenileme Yatırımları
- Enflasyon Oranı

6.1.1. İskonto Oranı

Yatırımın finansal sonuçlarının değerlendirilebilmesi için nakit girdi ve çıktıların uygun bir iskonto oranı ile aynı zaman dilimine çekilmesi gerekmektedir. Turizm yatırım projelerinde en uygun iskonto oranının seçimini belirleyen etkenler şu şekilde açıklanabilmektedir (Kahraman, 2010):

- Turizm projelerinin iskonto oranını belirlemek için piyasada geçerli cari faiz oranı dikkate alınır ve ona bir miktar risk ve enflasyon primi eklenir.
- Turizm yatırım projelerinin finansmanını oluşturan kaynakların maliyeti iskonto oranlarının belirlenmesi için bir ölçüt teşkil eder. Projeye öz kaynak sağlayanların projeden bekledikleri iç karlılık oranı ve projenin yabancı kaynaklarını oluşturan kredilerin faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması en uygun iskonto oranı olarak kullanılabilir.

Sağlıklı yaşam merkezi ticari analiz hesaplamalarında iskonto oranı %6 alınmıştır.

6.1.2. Ekonomik Ömür

Bir yatırımın fiziki ömrü ile ekonomik ömrü birbirinden farklı olabilmektedir. Fiziki ömür teknik iş ve faaliyetlerin yerine getirilerek fiilen üretimde bulunulacak süreyi kapsamaktadır. Ekonomik ömür ise, bir yatırımın faydalı olarak üretimde bulunabileceği süreyi ifade etmektedir.

Yatırım projelerinin değerlendirilmesinde, fiziki ömre göre daha kısa olan ekonomik ömrün esas alınması gerekir. Duran varlık yatırımlarının ekonomik ömrü kural olarak asgari 1 yıldır. Bir yatırımın ekonomik ömrüyle ilgili genel olarak bir süre tayin etmek mümkün değildir. Özellikle teknolojik gelişmelerin ve buluşların hızlı olduğu sektörlerde ekonomik ömür çok kısa olabilmektedir. Öte yandan dengeli bir ekonomik yaşamda dahi 20 yılı aşan tahminlerin geçerliliği tartışmalıdır. Bu nedenle ekonomik ömrü 20 yılı aşan proje değerlendirmelerinde yalnızca 20 yıllık tahminlerle yetinilmelidir. Bu bağlamda sağlıklı yaşam merkezinin ekonomik ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.

6.1.3. Hurda Değer

Hurda değer bir duran varlığın ekonomik ömrü sonundaki piyasa değeridir. Bazı yatırımların ekonomik ömürleri sonundaki hurda değerleri alınacak yatırım kararlarını etkileyecek ölçüde önemli olabilmektedir. Bu nedenle hurda değerlerin doğru tahmini önemlidir. Hurda değerlerin sağlayacağı nakit girişi, yatırımın ekonomik ömrü sonunda sağlayacağı nakit girişine ilave edilmelidir.

Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin faydalı ömrü (ekonomik ömrü) 20 yıl olarak kabul edilmiştir. Tesisin faydalı ömrü sonundaki değerinin ise 19.602.126 TL olacağı öngörülmektedir.

Yatırım Kalemi	2020 Yılı Değeri (TL)	Oranı	2040 Yılı Değeri (TL)
İnşaat	17.835.532,56	%75	13.376.649
Makine ve Donanım	9.500.000,00	%10	950.000
Demirbaşlar (Tefriş)	2.821.584,59	%10	282.158
Toplam	30.157.117,15	%65	19.602.126

Tablo 38. Yatırımın Hurda Değeri

6.1.4. Yenileme Yatırımları

Tesisin kapasitesi ve niteliğini değiştirmeden, eskiyen, yıpranan ya da hasar gören kısımların yenilenmesi için yapılan yatırımları kapsamaktadır. Verimliliğin azalması üzerine faaliyetlerin etkin olarak devam ettirilebilmesi için gerekli olması muhtemel ara dönem yatırımları, yatırım kalemlerinin belli oranlarına göre hesaplanmıştır.

Yenilemeye Tabi Kıymet	Değeri (TL)	Oranı	Yenileme Tutarı (TL)
İnşaat	17.835.532,56	%2	356.711
Makine ve Donanım	9.500.000,00	%20	1.900.000
Demirbaşlar (Tefriş)	2.821.584,59	%20	564.317
Toplam	30.157.117,15	-	2.821.027,57
Ortalama Yıllık Yenileme Değeri			188.069

Tablo 39. Projenin Yenileme Yatırımları

Yenileme yatırımları, ekonomik ömrünün 6. yılında başlamaktadır. İlk 5 yıl yenileme yatırımı yapılmayacağı öngörülmektedir.

6.1.5. Enflasyon Oranı

Enflasyon, bir ülkedeki satın alınan mal ve hizmetin fiyatının süreli olarak artış göstermesi olarak tanımlanmaktadır.

Yapım maliyetleri ile işletme gelir ve giderleri vergi vb. dış etkenlerden arındırmak amacıyla 0,8 ile çarpılarak hesaplamalarda kullanılmıştır. Maliyetler sabit fiyatlarla hesaplanmış olup, enflasyon dikkate alınmamıştır.

6.2. Ticari Faydalar ve Maliyetler

Otel yatırım projesinin işletme gelir ve giderlerinin tahmin edilmesinde genellikle sabit ve değişken bileşen yöntemine başvurulmaktadır. Bu yöntemde göre otel gelir ve giderleri, üretim seviyesinden etkilenmeden sabit kalan, sabit bileşenler ve tesisin doluluk oranına ve tesis kullanımına bağlı olarak değişen değişken bileşenlerden oluşmaktadır (Rushmore & Baum, 2001). İşletmenin gelir ve giderlerinin tahmin edilmesi aşamasında öncelikle sabit bileşenler hesap edilmektedir. Daha sonra işletmenin öngörülen doluluk oranları ve tesis kullanımına göre değişen değişken bileşenler hesap edilerek sabit bileşenlere eklenmektedir. Bu noktada işletmenin gelir ve giderlerinin hangi seviyeye kadar sabit ve değişken olduğunun bilinmesi önem arz etmektedir.

Sabit ve değişken bileşenler dikkate alınarak bir konaklama işletmesinin gelir ve giderlerinin tahmin edilmesinin aşamaları şu şekilde belirtilebilir (Rushmore S., 2002):

1. Bir otel yatırım projesinin gelir ve giderlerinin tahmin edilmesinde, söz konusu tesisle benzer özelliklere sahip konaklama işletmelerinin finansal tabloları temel alınır.
2. Kıyaslanabilir finansal veriler açılacak olan tesisin özelliklerine göre düzenlenir ve söz konusu tesisin indirimsiz ilk yıl ortalama gelir ve gider oranları kullanılarak bir yıllık finansal gelir ve gider tablosu düzenlenir. Bu prosedür sabit ve değişken bileşenler arasındaki ilişkiyi tanımlamak için bir baz yıl gelir gider tablosu ortaya koyar.
3. Baz yılın gelir ve giderleri her projeksiyon yılının şimdiki para değerine çekilir. Enflasyon oranı gelir ve gider tablolarındaki hesapların öngörülen fiyat değişimlerini yansıtır. Bu adım kıyaslanabilir finansal verilerin belirlenen yıl seviyesine çekilmesi için gerçekleştirilir.
4. Her bir gelir ve gider hesabının sabit ve değişken bileşenleri hesap edilir.
5. Her bir hesap kalemi ayrı olarak yansıtılır. Sabit bileşen, ilgili yıla uygun bir sabit oranla, enflasyona uğratılmış baz yıl gelir ya da giderinin çarpılmasıyla tahmin edilir.
6. Değişken bileşenler, değişkenlik endeksiyle uyumlu olduğu farz edilir. Değişim oranının miktarı, projeksiyonu yapılan uygun değişkenlik endeksinin baz yılın değişkenlik endeksine bölünmesi yoluyla hesaplanır.
7. Projeksiyon yılının ayarlanmamış değişken bileşeni, baz yılın gelir ya da gider kategorisinin dördüncü adımda hesaplanan uygun değişken oranıyla çarpılması neticesinde hesaplanır.

8. Ayarlanmamış değişken bileşenlerin değişkenliği ayarlanır. Bu doğrultuda yedinci aşamadaki sonuçlar altıncı aşamada hesaplanan değişkenlik değişim oranıyla çarpılır. Ortaya çıkan sonuç ayarlanmış değişken bileşendir.
9. Öngörülen gelir ve giderler, beşinci aşamada elde edilen sabit bileşenlerle, sekizinci aşamada elde edilen değişken bileşenlerin toplanması neticesinde elde edilir.

6.2.1 İşletme Dönemi Gelirleri

Konaklama işletmelerinin gelirleri, işletmenin sahip olduğu her bir gelir kaynağının ayrı ayrı değerlendirilmesi ve gelir kaynaklarından elde edilen girdilerin toplanması neticesinde belirlenir. Uniform System Of Accounts For The Lodging Industry (2014) kitabında bu amaçla kullanılan en yaygın format belirlenmiş ve bu format işletme gelirlerinin tahmin edilmesi aşamasında sektörde kullanılan bir standart haline gelişmiştir (Rushmore & O'Neill, 2014).

Oda gelirleri, yiyecek içecek gelirleri, diğer işletilen departman gelirleri ve muhtelif gelirler bir konaklama işletmesinin başlıca gelir kaynaklarını oluşturmaktadır. Yiyecek – içecek gelirleri, diğer işletilen departman gelirleri ve muhtelif gelirler ise işletmenin oda geliriyle ilişkilidir ve sabit - değişken bileşenler dikkate alınarak tahmin edilebilir. Bir işletmenin gelir hesaplarının genel kabul gören sabit ve değişken bileşenlerinin oranı ve değişim endeksi şu şekildedir (Rushmore & O'Neill, 2014):

Gelirler	Sabit Oran %	Değişken Oran %	Değişkenlik Endeksi
Oda Gelirleri	n.a.	n.a.	n.a.
Yiyecek Gelirleri	10 - 50	50 - 90	Doluluk Oranı
İçecek Gelirleri	0 - 30	70 - 100	Yiyecek Gelirleri
Diğer Gelirler	30 - 60	40 - 70	Doluluk oranı

Tablo 40. İşletme Dönemi Gelirleri Sabit ve Değişken Oranlar

Kaynak: Rushmore, S., & O'Neill, J.W. (2014) *Updated Benchmarks For Projecting Fixed And Variable Components Of Hotel Financial Performance*. Cornell Hospitality Quarterly, 1- 12.

Tüm gelir kaynaklarından elde edilen gelirlerin toplanması, otel yatırım projesinin elde edeceği toplam gelirlerin tahmin edilmesine olanak tanımaktadır. İşletmenin öngörülen toplam gelirleri bazı gider hesaplarının karşılaştırılmasında bir birim ve değişkenliği etkileyen bir endeks niteliği taşımaktadır.

Bu kapsamda Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin tam dolulukta işletme gelirleri tablosu aşağıda yer almaktadır.

Tablo 41. Tam Dolulukta İşletme Gelirleri

Gelir Türü	Tutar (TL)
Oda Gelirleri	6.570.000
Yiyecek Gelirleri	4.380.000
Diğer Gelirler	5.256.000
Toplam Gelirler	16.206.000

Sağlıklı yaşam merkezini günübirlik kullanmak isteyen müşteri gelirleri, tesisin öngörülen yıllık doluluk oranlarından bağımsız olarak değerlendirildiğinden "tam dolulukta işletme gelirleri tablosunda" belirtilmemiş olup; aşağıdaki tabloda ayrıca yer almaktadır.

Tablo 42. Tam Dolulukta Günübirlikçiler İşletme Gelirleri

Gelir Türü	Tutar (TL)
Yiyecek Gelirleri	1.460.000
Diğer Gelirler (SYM)	4.380.000
Toplam Gelirler	5.840.000

Öngörülen doluluklara göre yıllar itibariyle toplam işletme gelirleri tabloda yer almaktadır.

Tablo 43. Öngörülen Dolulukta İşletme Gelirleri

Yıllar	Doluluk	Yıllık İşletme Geliri
1. yıl	%40	9.110.400
2. yıl	%40	9.110.400
3. yıl	%60	13.665.600
4. yıl	%70	15.943.200
5. yıl +	%80	18.220.800
10. yıl	%90	20.498.400

6.2.2 İşletme Dönemi Giderleri

Bir konaklama işletmesinin giderleri, oda, yiyecek – içecek, diğer, yönetim ve genel, yönetim harçları, satış – pazarlama, tamirat – bakım, enerji, emlak vergisi, sigorta ve yenilenme rezervi hesaplarından oluşmaktadır (Uniform System Of Accounts For The Lodging Industry, 2014). Açılması planlanan bir konaklama işletmesinin giderlerinin tahmin edilebilmesi için benzer özelliklere sahip tesislerin gider oranları temel alınır.

Daha sonra, bu oranlar doğrultusunda her bir gider hesabının sabit ve değişken bileşenleri ayrı ayrı hesaplanır ve projeksiyonu yapılır. Süreç daha sonra işletme gelirlerinin tahmininde faydalanılan adımların takip edilmesiyle devam eder. Bir konaklama işletmesinin gider hesaplarının genel kabul gören sabit ve değişken bileşenlerinin oranı ve değişim endeksi şu şekildedir (Rushmore & O'Neill, 2014):

İşletme Giderleri	Sabit Oran	Değişken Oran	Değişkenlik Endeksi
Departman Giderleri			
Oda Giderleri	50 - 70	30 - 50	Doluluk Oranı
Yiyecek & İçecek Giderleri	35 - 0	40 - 65	Yiyecek İçecek Gelirleri
Diğer Giderler	40 - 60	40 - 60	Diğer Gelirler
Dağıtılmayan Giderleri			
Yönetim ve Genel Giderler	65 - 85	15 - 35	Toplam Gelir
Yönetim Harçları	0	100	Toplam Gelir
Satış ve Pazarlama Giderleri	65 - 85	15 - 35	Toplam Gelir
İmtiyaz Giderleri	0	100	Oda Gelirleri
Tamirat ve Bakım Giderleri	55 - 75	25 - 45	Toplam Gelir
Enerji giderleri	80 - 95	5 - 20	Toplam Gelir
Sabit giderler			
Emlak vergisi	100	0	Toplam Gelir
Sigorta	100	0	Toplam Gelir
Yenilenme rezervi	0	100	Toplam Gelir

Tablo 44. İşletme Dönemi Giderleri Sabit ve Değişken Oranlar
Kaynak: Rushmore, S., & O'Neill, J.W. (2014) Updated Benchmarks For Projecting Fixed And Variable Components Of Hotel Financial Performance. Cornell Hospitality Quarterly, 1- 12.

Bu kapsamda Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin tam dolulukta işletme giderleri tablosu aşağıda yer almaktadır. Giderler; hizmet giderleri ve tanıtım organizasyon giderleri olmak üzere 2 ana başlıkta incelenmiştir. Sabit ve değişken oranlara göre 2 farklı tutar belirlenmiştir.

İşletme Giderleri	Tutar (TL)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (TL)	Değişken Tutar (TL)	Gider Payı
A. Hizmet Giderleri	5.539.034	%50	%50	2.769.517	2.769.517	%97,44
<i>Yiyecek & İçecek Giderleri</i>	1.252.110	%0	%100	0	1.252.110	%22,03
<i>İşletme Malzemesi Giderleri</i>	208.295	%0	%100	0	208.295	%3,66
<i>Elektrik Gideri</i>	145.803	%80	%20	116.642	29.161	%2,56
<i>Yakıt Gideri</i>	291.613	%80	%20	233.290	58.323	%5,13
<i>Su Gideri</i>	72.905	%30	%70	21.872	51.034	%1,28
<i>Bakım-Onarım Giderleri</i>	218.708	%70	%30	153.096	65.612	%3,85
<i>Diğer Giderler</i>	173.579	%50	%50	86.790	86.790	%3,05
<i>Günübirlik Müşteri Gider.</i>	584.000	%100	%0	584.000	0	%10,27
<i>Genel Giderler</i>	158.617	%80	%20	126.894	31.723	%2,79
<i>Beklenebilecek Farklar</i>	93.169	%50	%50	46.584	46.584	%1,64
<i>Personel Gideri</i>	2.340.234	%90	%10	2.106.211	234.023	%41,17
B. Tanıtım Organizas. Gid.	145.803	%90	%10	131.223	14.580	%2,56
Toplam İşletme Giderleri	5.684.837			2.900.739	2.784.097	%100,00

Tablo 45. Değişken Oranlarla İşletme Giderleri

%41.17 ile gider kalemleri arasında en büyük paya sahip olan personel giderleri ayrıntılı olarak tabloda yer almaktadır. Tam dolulukta 40 personelin çalışacağı öngörülmektedir. Sağlıklı Yaşam birimde yapılacak eğitim/ etkinlik/ çeşitli aktiviteler ile bu sayı değişiklik gösterebilir.

Departman	Adı	Personel Sayısı	Gider	Toplam Gider
Mutfak & Restoran	Şef	1	8.000	8.000
Mutfak & Restoran	Mutfak Personeli	3	4.000	12.000
Mutfak & Restoran	Servis	6	3.000	18.000
Operasyon	Otel Temizlik ve Bakım	8	3.000	24.000
Operasyon	Teknik Ekip	2	4.000	8.000
Resepsiyon	Ön büro müdürü	1	6.000	6.000
Resepsiyon	Resepsyonist	3	3.000	9.000
SYM	SYM Sorumlusu	1	8.000	8.000
SYM	SYM Personeli	1	3.000	3.000
SYM	SYM Personeli - Doktor	1	8.000	8.000
SYM	SYM Personeli - Hemşire	1	6.000	6.000
SYM	Spor Rehberi	1	6.000	6.000
SYM	Sağlıklı Beslenme Uzmanı	1	6.000	6.000
SYM	Cilt Bakım Uzmanı	1	4.000	4.000
SYM	Masör-Masöz	4	4.000	16.000
Yönetim ve İdare	Genel Müdür	1	10.000	10.000
Yönetim ve İdare	Sekreter	1	4.000	4.000
Yönetim ve İdare	Pazarlama	1	4.000	4.000
Yönetim ve İdare	İnsan kaynakları	1	6.000	6.000
Yönetim ve İdare	Muhasebe	1	4.000	4.000
Toplam		40	104.000	170.000

Tablo 46. Sağlıklı Yaşam Merkezi Personel Giderleri

6.3. Ticari Nakit Akış Tablosu

Dönem	Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi			
Yıllar	1	1	2	3	4
A. Nakit Girişleri (Toplam)	27.041.079,79	8.818.400,00	8.818.400,00	13.227.600,00	15.432.200,00
1. İşletme Gelirleri*	0	8.818.400,00	8.818.400,00	13.227.600,00	15.432.200,00
Oda Gelirleri	0	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00
Yiyecek - İçecek Gelirleri	0	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00
Diğer Gelirler	0	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00
2. Proje Bütçesi	27.041.079,79	0	0	0	0
Özkaynak	33.801.349,74	0	0	0	0
B. Nakit Çıktıları (Toplam)**	33.947.152,74	4.547.869,26	4.547.869,26	4.547.869,26	5.684.836,58
1. Yatırım Harcamaları	33.801.350	0	0	0	0
Arsa Bedeli	0	0	0	0	0
Sabit Tesis Yatırımı	33.232.866	0	0	0	0
İşletme Sermayesi İhtiyacı	568.484	0	0	0	0
2. İşletme Giderleri	145.803,0	4.547.869,3	4.547.869,3	4.547.869,3	5.684.836,6
Hizmet Giderleri	0	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6
Tanıtım Organizas. Gid.	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803
3. Yenileme Gideri	0	0	0	0	0
Net Nakit Akımı (A-B)	-6.906.072,95	4.270.530,74	4.270.530,74	8.679.730,74	9.747.363,42
Yığınsal Nakit Akımı		-2.635.542,21	1.634.988,53	10.314.719,27	20.062.082,69
Net Bugünkü Değer	-6.515.163,16	3.800.757,15	3.585.619,96	6.875.159,72	7.283.796,98
Yığınsal Net Bugünkü Değer		3.800.757,15	7.386.377,11	14.261.536,83	21.545.333,81
Nakit Akım (Özkaynaksız)	-33.947.152,74	4.270.530,74	4.270.530,74	8.679.730,74	9.747.363,42

Tablo 47. Ticari Nakit Akış Tablosu (Yatırım Dönemi- İşletme Dönemi) *Öngörülen doluluk oranlarına göre işletme gelirleri düzenlenmiştir.

**Hesaplama (Yapım maliyetleri ile işletme gelir ve giderleri vergi vb.dış etkenlerden arındırmak amacıyla 0,8 ile çarpılmıştır.)

	İşletme Dönemi					
	5	6	7	8	9	10
	17.636.800,00	17.636.800,00	17.636.800,00	17.636.800,00	17.636.800,00	19.841.400,00
	17.636.800,00	17.636.800,00	17.636.800,00	17.636.800,00	17.636.800,00	19.841.400,00
	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00
	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00
	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	5.684.836,58	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6
	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6
	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803
	0	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069
	11.951.963,42	11.763.894,92	11.763.894,92	11.763.894,92	11.763.894,92	13.968.494,92
	32.014.046,11	43.777.941,03	55.541.835,95	67.305.730,87	79.069.625,79	93.038.120,71
	8.425.662,59	7.823.662,00	7.380.813,21	6.963.031,33	6.568.897,48	7.358.428,87
	29.970.996,40	37.794.658,40	45.175.471,61	52.138.502,94	58.707.400,42	66.065.829,29
	11.951.963,42	11.763.894,92	11.763.894,92	11.763.894,92	11.763.894,92	13.968.494,92

Dönem	İşletme Dönemi			
	11	12	13	14
A. Nakit Girişleri (Toplam)	19.841.400,00	19.841.400,00	19.841.400,00	19.841.400,00
1. İşletme Gelirleri*	19.841.400,00	19.841.400,00	19.841.400,00	19.841.400,00
Oda Gelirleri	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00
Yiyecek - İçecek Gelirleri	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00
Diğer Gelirler	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00
2. Proje Bütçesi	0	0	0	0
Özkaynak	0	0	0	0
B. Nakit Çıktıları (Toplam)**	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08
1. Yatırım Harcamaları	0	0	0	0
Arsa Bedeli	0	0	0	0
Sabit Tesis Yatırımı	0	0	0	0
İşletme Sermayesi İhtiyacı	0	0	0	0
2. İşletme Giderleri	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6
Hizmet Giderleri	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6
Tanıtım Organizas. Gid.	145.803	145.803	145.803	145.803
3. Yenileme Gideri	188.069	188.069	188.069	188.069
Net Nakit Akımı (A-B)	13.968.494,92	13.968.494,92	13.968.494,92	13.968.494,92
Yığınal Nakit Akımı	107.006.615,62	120.975.110,54	134.943.605,46	148.912.100,38
Net Bugünkü Değer	6.941.914,03	6.548.975,50	6.178.278,77	5.828.564,88
Yığınal Net Bugünkü Değer	73.007.743,32	79.556.718,82	85.734.997,59	91.563.562,47
Nakit Akım (Özkaynaksız)	13.968.494,92	13.968.494,92	13.968.494,92	13.968.494,92

Tablo 48. Ticari Nakit Akış Tablosu (İşletme Dönemi) *Öngörülen doluluk oranlarına göre işletme gelirleri düzenlenmiştir.

**Hesaplama (Yapım maliyetleri ile işletme gelir ve giderleri vergi vb.dış etkenlerden arındırmak amacıyla 0,8 ile çarpılmıştır.)

	İşletme Dönemi					
	15	16	17	18	19	20
	19.841.400,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00
	19.841.400,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00
	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00
	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00
	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6
	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6
	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803
	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069
	13.968.494,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92
	162.880.595,30	179.053.690,22	195.226.785,14	211.399.880,05	227.572.974,97	243.746.069,89
	5.498.646,11	6.006.111,99	5.666.143,39	5.231.732,74	5.042.847,44	4.757.403,25
	97.062.208,58	103.068.320,58	108.734.463,96	113.966.196,71	119.009.044,15	123.766.447,40
	13.968.494,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92

6.4. Ticari Fayda Maliyet Analizi (NBD, İKO, GÖS, Fayda Maliyet Oranı)

Yapılması planlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin sektörel ve teknik değerlendirme sonuçlarına dayalı olarak mali analizler yapılmıştır. Bu analizlerde 4 temel analiz tekniği kullanılmıştır:

- Net bugünkü değer (NBD)
- İç karlılık oranı (IRR)
- Geri ödeme süresi
- Fayda/maliyet oranı

6.4.1. Net Bugünkü Değer

Yatırımın ekonomik ömrü boyunca sağladığı getirinin bugünkü değerinden yatırım giderlerinin bugünkü değerinin düşülmesi ile elde edilen farkı ifade etmektedir. Özetle net bugünkü değer; yatırımın nakit girişlerinin bugünkü değeri ile nakit çıkışlarının bugünkü değeri arasındaki farka eşittir.

NBD = Nakit girişlerinin bugünkü değeri – Nakit çıkışlarının bugünkü değeri

Bugünkü değer, sermaye maliyetini gösteren belli bir iskonto üzerinden hesaplanmaktadır. NBD pozitif ise yapılması düşünülen yatırım karlı demektir; bu durumda yatırımın sağlayacağı getirinin yatırım için katlanılan sermaye maliyetinden yüksek olduğu anlaşılmaktadır.

- NBD = Net bugünkü değer
- NNA = 0, 1, 2, ..., n yılındaki net nakit akımı
- IO = indirgeme oranı

$$NBD(NPV) = \sum_{j=1}^n \frac{NNA_j}{(1+OI)^j}$$

Projede net bugünkü değer %6 indirgeme oranı ile hesaplanmıştır. Projenin ekonomik ömrü ise 20 yıldır. Projenin ticari olarak uygun kabul edilebilmesi için net bugünkü değerın sıfırdan büyük olması gerekmektedir. Yatırımın Finansal Net Bugünkü Değeri (FNPV), 117.251.284,24 TL olarak bulunmuştur. Tesisin faydalı ömrü sonundaki hurda değerinin ise 19.602.126 TL olacağı öngörülmektedir.

6.4.2. İç Karlılık Oranı

Literatürde “iç karlılık oranı”, “iç getiri oranı”, “sermayenin marjinal verimliliği”, “yatırımın marjinal verimliliği” olarak da adlandırılan iç verim oranı (İVO), yatırım projelerinin değerlendirilmesinde kullanılan bir orandır. İç verim oranı, bir yatırım projesinin net bugünkü değerini sifıra eşitleyen diğer bir deyişle nakit girişlerinin bugünkü değerini nakit çıkışlarının bugünkü değerine eşitleyen iskonto oranı olarak tanımlanmaktadır. İç verim oranı aynı zamanda yatırımın ne oranda katma değer yaratacağını ifade etmektedir.

- T: projenin ekonomik ömrü
 - CF: Projeden sağlanacak yıllık net nakit akımı
 - IRR: İç verim oranı
- $$\sum_{t=0}^T \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} = 0$$

Yapılan mali analiz sonucunda projenin Mali İç Karlılık Oranı (FIRR) %6,07 olarak bulunmuştur.

6.4.3. Geri Dönme Süresi

Bu değerlendirmede yatırımın net akışı ile ne kadar sürede geri ödeneceği hesaplanmaktadır.

I = Toplam yatırım

P = Geri dönüş süresi

F1 = t yılındaki net kar

D1 = t yılındaki amortisman

F1+D1= t yılındaki net nakit akışı

Yatırımın geri dönüş süresi 6 yılda tamamlanmaktadır.

6.4.3. Fayda/Maliyet Oranı

Fayda / maliyet oranı, projenin yarattığı indirgenmiş faydaların maliyetlere bölünmesiyle elde edilmekte olup, bu oranın birin üstünde olması beklenmektedir. Yapılan değerlendirmede projenin mali Net Yarar/Maliyet Oranı (FNB/C)'nin 2,7'e ulaştığı saptanmıştır.



7. EKONOMİK ANALİZ

7. EKONOMİK ANALİZ

Projenin yatırımcı kurum veya kişi açısından maliyet ve faydaların toplum açısından değerlerinin (gölge ücretlerle) hesaplandığı analiz; Ekonomik Analiz (Sosyal Fayda-Maliyet Analizi) olarak adlandırılmaktadır. Projenin ulusal ekonomi açısından analiz edildiği ekonomik analizde, ekonomik kârlılık, diğer bir deyişle kaynakların etkin kullanılması yoluyla gelirin maksimize edilmesi (büyüme) amaçlanmaktadır. Bu yöntemde cari piyasa fiyatları yerine kaynakların fırsat maliyetlerini yansıtan “gölge fiyatlar” kullanılmaktadır.

Gölge fiyatlar: Fiyatların yetersiz olduğu veya hiç oluşmadığı durumlarda toplumsal fayda ve maliyetleri yansıtmaları için mallara ve faktörlere bağlanan fiyatlardır. Ekonomik analizde kullanılan gölge fiyatlara ayrıca muhasebe fiyatları, ekonomik fiyatlar veya etkinlik fiyatları da denilmektedir.

7.1. Ekonomik Analiz ile İlgili Temel

Varsayımlar

Gerçek veya tüzel kişilerin üretim veya tüketiminden diğer kişi veya kuruluşların fayda ve maliyetlerinin olumlu veya olumsuz etkilenmesine dışsallık adı verilir (Armağan, 2003). Herhangi bir üretim ya da tüketim faaliyeti sonucunda ortaya çıkan olumsuz etkilerin diğer birimleri etkilemesi durumunda dışsal maliyetlerden söz edilebilir. Negatif dışsallık olarak da bilinen dışsal maliyetler ise; bir karar biriminin bir başka karar birimine yüklediği fiyatlandırılmayan maliyetlerdir (Kara ve Köne, 2009). Dışsal maliyetlerin tazmininde dışsallıkların içselleştirilmesi kavramı önem taşımaktadır. Dışsallıkların içselleştirilmesi, dışsallığı üreten birimlere, dışsallıktan etkilenenlerin tazmininin yükletilmesi anlamına gelmektedir (Armağan, 2003).

Piyasa ekonomisinde, pozitif dışsallık yayan mal ve hizmetlerin toplum için gerekli düzeyin altında; negatif dışsallık yayan mal ve hizmetlerin de toplum için gerekli miktarın üzerinde üretildiği görülmektedir. Böyle bir durumda kaynak kullanımında etkinsizlikler ortaya çıkmaktadır. Kaynakların etkin kullanılmaması sonucunda kamu ekonomisinin gelir dağılımında adalet ve ekonomik istikrar amaçları da olumsuz etkilenmektedir. Bu nedenle devlet, olumlu ve olumsuz dışsallıkları içselleştirilmektedir. Bu anlamda projenin hem dışsallık, hem de katma değeri önem taşımaktadır.

Ekonomik fayda hesaplanırken çeşitli varsayımlar üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Burada iki önemli varsayım bulunmaktadır:

“Bu yatırım Kastamonu dışından kaç kişinin bölgeyi ziyaret etmesini sağlayacak?”

- Talep analizi kapsamında 2022 yılında toplam talebin 6.782 kişi olacağı öngörülmüştür.

“Gelen şehir dışı ziyaretçiler günlük ne kadar harcama yapacaklar?”

- 2020 yılı birinci çeyrekte gelen turistlerin kişi başı ortalama harcamasının 727,24 dolar olduğu belirtilmiştir (TÜİK, 2020). Aynı zaman diliminde toplam ortalama geceleme sayısı ise 10,3 gündür. Bu veriler dikkate alınarak turistlerin günlük ne kadar harcama yapacakları hesaplanmıştır.

Ekonomik yararlar ile ilgili diğer varsayımlar:

- Talep analizi (bölüm 3.3.) sonucu ortaya çıkan talep tahmin sonuçlarından “ortalama” kabul edilen Daday tesislere geliş sayısı verileri kullanılmıştır.
- Daday’da bulunan konaklama tesisleri göz önüne alınarak toplam Daday tesislere geliş sayısı sayısının %40’ının Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi’ne geldiği varsayılmıştır.
- Kastamonu tesislere geliş sayısı projeksiyonu hesaplamaları referans alınarak yıllara göre tesislere geliş sayısı artırılmıştır.
- 11. yıldan itibaren tesislere geliş sayısı sabit kabul edilmiştir.
- 2020 yılı birinci çeyrekte gelen turistlerin kişi başı ortalama harcaması ve toplam ortalama geceleme sayısı verileri analiz edilerek, günlük kişi başı ortalama harcama 70.61 dolar kabul edilmiştir. 2020 yılı döviz kuru dikkate alınarak; kişi başı ortalama harcama 450 TL kabul edilmiştir.
- Kabul edilen kişi başı ortalama harcama (450 TL), kötümser Daday tesislere geliş sayısı da dikkate alınarak yıllara göre sabit kabul edilmiştir.
- Projenin ekonomik ömrü 20 yıl alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

7.2. Ekonomik Faydalar ve Maliyetler

Projenin kamu açısından faydaları ikiye ayrılmaktadır. İlki projeden elde edilen finansal getirilerdir: Yatırım tamamlandıktan sonra, yatırım kapsamındaki getiriler kira/işletme gelirlerdir. Kamu açısından ikinci fayda ise ekonomik fayda olarak adlandırılan yatırımın bölge ekonomisine katkısını gösteren faydadır.

Daday ve yakın çevresinde yerleşik esnaf, sağlıklı yaşam merkezi sayesinde ilave gelir elde edecektir. Konaklama merkezi vereceği kaliteli hizmetler ile bölge tanıtımına katkı sağlayacak, turist sayısının artmasını ve turizm gelirlerinin yükselmesini sağlayacaktır. Proje sayesinde aynı zamanda Daday ve çevresinde bulunan köylerin/ ilçelerin tarım ürünleri daha kolay değerlendirilebilecektir. Ancak, söz konusu katkıların ekonomik maliyet açısından detaylı ölçülebilmesi detaylı akademik bir çalışma gerektirmektedir.

Genel anlamda ekonomik faydalar ise şu şekildedir:

Doğrudan veya dolaylı istihdamı arttırması: Sağlıklı yaşam merkezi işletmesinde ve etrafında kurulacak olan işletmelerde personel ihtiyacı doğacağı için yeni istihdam alanları da oluşacaktır. Özellikle işsizlik sayısında düşüş sağlanacaktır. İstihdamla birlikte ekonomik anlamda dolaylı olarak bir çarpan etkisi de yaşanacaktır. İstihdam olan birey birçok alanda bu istihdamdan elde ettiği geliri harcama yoluna gidecek ve turizm dışındaki farklı sektörlerde de zincirleme bir ekonomik hareketlilik görülecektir.

Kastamonu'nun tanıtılması ile dolaylı turizm geliri artışı: Kastamonu mevcut turizm potansiyelinin azını kullanabilen bir ildir. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin hizmete girmesi ile bölge daha fazla adından bahsettirecektir. Yazılı ve görsel basında daha geniş yer bulacaktır. Bu sayede sadece sağlıklı yaşam turizmüne odaklı turistler değil bölgeyi tanımak ve görmek isteyenlerin de sayısı artacaktır.

Projenin genel olarak kamuya ve Kastamonu'ya getirdiği fayda ve maliyetler; talep analizinde elde edilen "Daday tesislere geliş sayısı" verisi temelinde rakamsallaştırılarak analiz yapılmıştır.

Yıl	1	2	3	4	5
Daday Tesislere Geliş Sayısı (kişi)	2.713	3.301	4.016	4.956	6.115
Kişi Başı Ortalama Harcama (TL)	450	450	450	450	450
Toplam Ekonomik Yarar (TL)	1.220.815	1.485.375	1.807.268	2.229.988	2.751.583

Tablo 49. Yıllara Göre Ekonomik Yarar Tablosu

Yıl	6	7	8	9	10
Daday Tesislere Geliş Sayısı (kişi)	8.400	11.538	17.004	25.058	34.721
Kişi Başı Ortalama Harcama (TL)	450	450	450	450	450
Toplam Ekonomik Yarar (TL)	3.779.802	5.192.249	7.651.728	11.276.220	15.624.426

Yıl	11	12	13	14	15
Daday Tesislere Geliş Sayısı (kişi)	46.307	46.307	46.307	46.307	46.307
Kişi Başı Ortalama Harcama (TL)	450	450	450	450	450
Toplam Ekonomik Yarar (TL)	20.838.029	20.838.029	20.838.029	20.838.029	20.838.029

Yıl	16	17	18	19	20
Daday Tesislere Geliş Sayısı (kişi)	46.307	46.307	46.307	46.307	46.307
Kişi Başı Ortalama Harcama (TL)	450	450	450	450	450
Toplam Ekonomik Yarar (TL)	20.838.029	20.838.029	20.838.029	20.838.029	20.838.029

7.3. Ekonomik Fayda Maliyet Analizi (Ekonomik NBD, Ekonomik İKO)

Yapılması planlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin sektörel ve teknik değerlendirme sonuçlarına dayalı olarak “Ekonomik Fayda Maliyet Analizi” yapılmıştır. Bu analizlerde 4 temel analiz tekniği kullanılmış ve değerler elde edilmiştir:

- Net bugünkü değer (NBD): 10.887.022,08 TL
- İç karlılık oranı (IRR): %12,7
- Geri ödeme süresi: 5 yıl
- Fayda/maliyet oranı : 4,45

7.4. Maliyet Etkinlik Analizi

Maliyet etkililik analizi (MEA) literatürde; en basit tanımı ile planlanan hedeflere ulaşmada seçenek yollar arasında en iyi, en etkili seçimi yapıp, maliyeti minimize ve hizmet sonucunu maksimize etmek için bir bütçe yapma yoludur. Bu yöntemde, kıyaslanan tüm seçenekler için tek bir ortak etki olarak tanımlanan çıktının doğal birimlerle (kazanılan yaşam süresi, azaltılan hasta gün sayısı vb.) ölçülmesi söz konusudur. Her bir olasılığın dolaylı ve dolaysız tüm maliyetlerinin göz önüne alınarak toplam maliyeti en düşük olanın seçilmesi temeline dayanmaktadır.

Maliyet Etkinlik Analizi aynı veya benzer çıktıları üretmenin alternatif yollarının maliyetlerinin karşılaştırılması olup, genelde projenin üretmesi beklenen faydaların rakamsallaştırılması/ parasallaştırılması mümkün olmadığında kullanılan bir tekniktir. Fayda maliyet analizi yapılması mümkün olmayan projeler (özellikle sosyal projeler) bu yöntem kullanılarak analiz edilmektedir.

7.5. Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi yeni bir projedir. Projenin gelir ve gideri ancak belli kabuller altında yapılabilmektedir. Rekabet şartları değerlendirildiğinde bölgedeki kapasitenin artırılmasına yönelik değişik konaklama alternatifleri mevcut olmasına rağmen yatırım süresi, bedeli, geri dönüş süresi ve yatırımın gerçekleşmemesi durumunda oluşacak ekonomik kayıplar göz önüne alındığında kısa sürede kapasite artışı sağlayabilecek alternatifler bulunmamaktadır.

Bölgenin inşaat ve ilgili sektörlerine katkısı: Proje genel itibarı ile bir turizm altyapısıdır. Finansal olarak değerlendirildiğinde 17.835.532,56 TL'lik bir inşaat yatırımdır. Bu özelliği ile bölgedeki inşaat sektöründe bir canlılık yaratacaktır. İnşaat aşamasında zaman zaman artış ve azalış gösterecek olmakla birlikte birçok kişi istihdam edilecektir.

Devlet bütçesine olan doğrudan ekonomik katkısı: Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin hizmete girmesi ile elde ettiği gelir üzerinden devlete vergi ödemeye başlayacaktır. Söz konusu vergi geliri doğrudan devlet bütçesine katkı olacaktır.

Artan turizm talebi: Türkiye'ye gelen turist sayısını da arttıracaktır. Yapılan araştırmalara göre sağlıklı yaşam turistik ürünü talep eden kitlenin; her yaşta, sağlıklarını korumak için her türlü harcamayı yapan, "wellness" odaklı konaklama birimlerini diğer türlere tercih eden insanlardan oluştuğu yönündeki temel tespit büyük ağırlıkla sürmektedir. Bu durum Türkiye turizm gelirine önemli katkı sağlayacaktır.

Sağlık turizmi hizmetlerinden kazanılan dövizin artması: Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi yatırımı yapılması durumunda oluşan iş hacmine bağlı olarak gerçekleşecek ve turistlerden sağlanacak döviz kazancında artış olacaktır.



8. RISK ANALIZI

8. RİSK ANALİZİ

Proje beraberinde bazı riskleri de getirmektedir. Projenin uygulaması ve başarısı bu risklerin bilinmesi ve bunlara karşı önlem alınmasına bağlıdır. Riskler genelde ekonomik, yönetsel, mali, finansal, yasal, çevresel ve benzeri faktörlere bağlıdır. Bu faktörlerin ordinal veya interval ölçüm teknikleriyle değerlendirilmesi ve önlemler alınması gerekmektedir.

Risk analizi 3 başlıkta incelenmiştir: Duyarlılık Analizi, Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler ve Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri

8.1. Duyarlılık Analizi

Duyarlılık analizi çözümün, değişkenlerdeki veya girdi değerlerindeki değişikliklere karşı nasıl etkilendiğini gösterilmesidir.

Projenin risk analizinde; yatırım maliyeti, işletme gelirleri, işletme giderleri olmak üzere üç kritik değişkenin belirleyici olduğu görülmektedir. Bu nedenle, 3 farklı senaryoda duyarlılık analizi yapılmıştır.

- 1.Senaryo: Yatırım maliyeti projede öngörülenden %20 daha yüksek olacaktır.
- 2. Senaryo: İşletme giderleri projede öngörülenden %10 daha yüksek olacaktır.
- 3.Senaryo: İşletme gelirleri projede öngörülenden %10 daha düşük olacaktır.

Senaryoların sonuçları proje değerleriyle kıyaslamalı olarak aşağıda tablo halinde özetlenmiştir.

Tablo 50. Duyarlılık Analizi Tablosu

Analiz Unsurları	Mevcut	1.Senaryo	2.Senaryo	3.Senaryo
	Risksiz Hesaplanan	Yatırım Maliyeti (+%20)	Proje Gider (+%10)	Gelir (-%10)
Net Bugünkü Değer (TL)	117.251.284,24	110.873.671,08	114.048.722,66	98.885.332,04
Fayda/Maliyet Oranı	2,7	2,54	2,51	2,36
İç Kârlılık Oranı	0,06	0,04	0,06	0,02
Geri Dönüş Süresi	6	9	7	9

8.2. Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler

Projede ortaya çıkabilecek ekonomik riskler duyarlılık analizinde detaylı olarak yer almaktadır. Projenin sürecini ve tamamlandıktan sonra hedefine ulaşmasını engelleyecek riskler de bulunmaktadır. Bu riskler: tesis için gerekli belgelerin belirlenen sürede alınamaması ve tesis açıldıktan sonra istenilen kapasiteye ulaşamamasıdır.

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te tesisin işletmeye alınması için gerekli belgenin alınması ile ilgili şu bilgi yer almaktadır: "Turizm belgesinin verilmesi, bu belgenin diğer bir turizm belgesine çevrilmesi, kapsamının değiştirilmesi, belge devri, süre uzatımı ve sınıflandırma konularına ilişkin talepler Bakanlıkça incelenir. Eksik veya mevzuata aykırı evrakla yapılan başvurular, gerekçesi belirtilerek reddedilir. Başvurular tüm başvuru belgelerinin tam olarak Bakanlığa tesliminden itibaren 60 gün içerisinde sonuçlandırılır. Yapılan denetimlerde tesiste tamamlanabilir eksiklikler bulunması halinde tamamlanması için başvuruna Bakanlıkça süre verilebilir. İlginin tesisdeki eksikliğin tamamladığını bildirmesinden itibaren 60 gün içerisinde başvuru sonuçlandırılır. Turizm belgesi başvurularının bu süre içerisinde sonuçlandırılmaması durumunda; Bakanlığın değerlendirme hakkı saklı kalmak ve müktesep hak teşkil etmemek üzere, belge düzenlenerek verilir." İşletmeye alınma dönemi fizibilite raporunda 2 ay olarak öngörülmüştür. Bu sürenin uzaması işletmenin açılma süresini doğrudan etkileyen bir faktördür.

Turizm, hizmetler sektörü içinde yer alan ve diğer sektörlerde olamayacak kadar insanlarla iç içe ve insan odaklı bir sektördür. Bu nedenle bir ülkedeki işsizlik sorunu için en önemli çözüm yollarından biri turizm olmuştur. Turizmde istihdam, çalışacak yaşa gelen bireylerin devletin veya özel sektörün kontrolünde yerli veya yabancı turistlere hizmet ederek geçimlerini sağlamak amacıyla çalışmalarını olarak tanımlanabilir. Fakat turistik ürün ve hizmetlere talep olduğu sürece sektöre iş gücü talebi olacaktır (Sarı ve Uçar, 2010: 339). Daday Sağlıklı Yaşam projesinin bölgeye en büyük katkılarından birinin istihdam sağlamak olacağı öngörülmektedir.

Türkiye bugüne kadar turizmi doğrudan etkileyen çeşitli krizlerden etkilenmiştir. Bunlar; ülkedeki terör olayları , ekonomi, deprem, SARS salgını, politik ve ekonomik istikrarsızlık, toplumsal olaylar, bölgesinde yaşanan savaşlar, darbe girişimi, dünya çapında terör olayları olarak ifade edilebilmektedir.

WTTC'nin 2001–2018 yılları arasında incelediği 90 krizden çıkardığı sonuçlara göre krizi atlama zamanı, yaşanan turist kaybı ve gelir kaybı mercek altına alınmıştır:

- 2001–2018 yılları arasında incelenen olayların %92'sinde krizi atlama zamanında kısalma görülmüş ve ortalama olarak bunun 26 aydan 10 aya düştüğü ifade edilmiştir.
- Terör kaynaklı krizlere insanların daha dayanışma güdüsüyle hareket ettikleri ve krizi atlama zamanının 2 ile 42 ay arasında olduğu ve ortalama zamanın da 11,5 ay olduğu belirtilmiştir.
- Politik karmaşa ve toplumsal hareketlerden kaynaklı krizler ise atlatılması zaman alan ve 10 ay ile 44,5 ay arasında değişen zamanlarda ortalaması ise 22,2 ay olarak belirtilmiştir.

- Doğal felaketlerden kaynaklı krizlerin de 1 ay ile 93 ay arasında atlatıldığı ve ortalamanın 16,2 ay olduğu ifade edilmiştir.
- Salgın hastalıklar ile ilgili ise; çeşitli nedenlerle “The New Normal” yani hayatın içinde olduğu ve sık karşılaşacağımız durum vurgusu yapılmaktadır.
- Son yıllardaki salgın hastalıklardan olan H1N1 salgınının ise dđnya ekonomisine 44–55 milyar dolar civarında negatif etkisi olduğu ifade edilirken, kriz atlama sđresinin de ortalama 19,4 ay olduğu belirtmiştir.

2019 yılının son gđnlerinde Ćin’in Hubey eyaletinin Vuhan kentinde ortaya Ćıkan lmcl yeni tip koronavirüs (Covid-19), küresel ulaşım ağı nedeniyle hızlı bir şekilde yayılmıştır. Bulařma hızı nedeniyle hkmetleri çaresiz bırakan salgın, dđnya ekonomisinde ani şokların yaşanmasına sebep olmuştur.

Covid-19 Pandemisi’nin olumsuz etkilediği sektörlerin başında turizm ve seyahat gelmektedir. UNWTO’nun 25 Mart tarihli öngörüsüne göre bu etki: “290 ile 440 milyon arasında turist varışına olumsuz yansıyacaktır; turist rakamlarında 5 ile 7 yıl geriye gidilecektir; 300 ile 450 milyar dolar turizm geliri kaybolacaktır ve 1,5 trilyon dolarlık turizm ihracat geliri 3’te 1 oranında azalacaktır” şeklinde-dir.

Yapılan araştırmalara göre Covid-19 Pandemisi; sokağa çıkma yasağı, seyahat kısıtlamaları, karantina, hijyen ve dezenfeksiyon endişeleri nedeniyle özellikle konaklama sektörünü durma noktasına getirmiştir. Dđnyadaki tesislerin doluluk oranları yüzde 5 seviyesinde gerilemiştir.

Salgının turizm sektörüne etkileri konaklama sektörü özelinde incelendiğinde şu sonuçlar ortaya çıkmıştır: “Potansiyel misafirlerin konaklamak istedikleri yere ve zamanına karar verme mekanizması değişmiştir. Salgın öncesinde potansiyel bir misafir rezervasyonunu ortalama 3 hafta öncesinden yapıyorken, bu süre şu anda 3 güne kadar düşmüştür. Ayrıca, ortalama konaklama süresi Covid-19 ncesi 5 gün iken, şu anda 18 güne kadar çıkmıştır. Daha önce şehir merkezi urban bölgelere daha fazla talep gelirken, bu sene kırsal alana olan ilgi yüzde 200 artmış durumdadır.”

Korona virüs salgınının, ekonomik alanda birçok sektörü olumsuz yönde etkilemesiyle, sağlık turizmi türleri olan medikal turizm, termal turizm, SPA-wellness, yaşlı ve engelli turizm sektörlerinde de çeşitli değişimler yaşanacağını belirtilmektedir. Uzmanlar, Covid-19 sonrası süreçte insanların evde kaldıkları süreyi telafi etmek ve beden ve ruh sağlıklarını korumak üzere sağlıklı yaşam tesislerine ynelebileceklerine dikkat çekmektedir.

Sonuç olarak Covid-19 Pandemisi sürecinde; "kırsal alana ilgi", "sağlık turizmine olan talep artışı", "konaklama sürelerinde artış", "doğal beslenmeye yönelim", "sağlıklı yaşam programlarına artan merak" gibi değişen tercihler ön plana çıkmıştır. Fizibiliteye konu olan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi; sağlık turizmi odaklı, konaklama tesisidir. Söz konusu değişen tercihleri karşılayarak, bu sürecin ortaya çıkardığı güncel talepleri avantaja çevirerek değerlendirmesi beklenmektedir.

8.3. Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri

Turizm belgesinin verilmesinde karşılaşılabilecek süre uzamasına karşı; başvuru yapılmadan önce ilgili yönetmelikteki şartlar dikkatlice incelenip, tesis ve belge nitelikleri kontrol edilerek bu riske karşı önem alınabileceği öngörülmektedir.

Diğer bir risk olan; "turistik ürün ve hizmetlere talep olmaması" durumunun ise iyi analiz edilmiş ve planlanmış pazarlama stratejisi ile ortadan kalkabilecek bir risk olduğu düşünülmektedir. Tesisin inşasının başlaması ile çeşitli yayın organları aracılığıyla tesisin tanıtımı yapılmalıdır. Tanıtım aşamasında en önemli noktalardan biri ise doğru hedef kitleye ulaşmasını sağlamaktır.



9. ÇEVRESEL ANALİZ

9. ÇEVRESEL ANALİZ

Projelerin önemli ekonomik ve sosyal sonuçlar doğurabilecek istenmeyen olumsuz çevresel etkileri olabilmektedir. Projenin çevreye olabilecek olumlu veya olumsuz tüm etkileri çevresel analiz kapsamında değerlendirilmektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) “Olumlu Kararı” veya Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) “Gerekli Değildir Kararı” alınmadıkça projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

Çevresel etki değerlendirme yönetmeliği Ek-1 listesinde yer alan veya Ek-2 listesinde yer alıp çevresel etki değerlendirme gereklidir kararı verilen faaliyetler ÇED yönetmeliğinin Ek-3’ünde yer alan formata göre bakanlıkça yetkilendirilmiş kuruluşlara ÇED raporu hazırlatmakla yükümlüdür.

9.1. Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine göre (ÇED-Ek/2 de yer alan kriterler) 100 ila 500 odalı turizm konaklama projelerine seçme-eleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Doğrudan ÇED uygulanacak konaklama projeleri 500 oda ve üzeri (ÇEDEk/1 de yer alan kriterler) kapasiteli projeleridir.

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi 60 odalı bir konaklama tesisidir. Bu bağlamda ÇED raporu gerekmemektedir.

9.2. Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri

Otel yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini, oda kapasitesi açısından Seçme Eleme Kriterlerine Tabi Projeler listesinde yer almadığını gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli ve yeterli olacaktır.



10. SOSYAL ANALİZ

10. SOSYAL ANALİZ

Kamu projelerinde faydaların ölçülmesi, sosyal analizde son derece önemli ve üzerinde durulması gerekli bir konuyu oluşturmaktadır. Sosyal analizde önce hangi tür faydaların analiz içerisinde gösterilmesi gerektiğine karar verilmesi gerekmektedir. Sonraki aşamada bu fayda türlerinin değerlerinin nasıl ölçülmesi gerektiğinin üzerinde durulmalıdır. Projenin faydalarının bir kısmı doğrudan doğruya o hizmeti yapmaya karar veren kuruluşu etkilerken, bazı kararlarda karar veren kuruluş dışındaki kamu kuruluşlarını veya özel kuruluşları etkilemektedir. Yani, fayda, dağılımı bakımından doğrudan ve dolaylı fayda olmak üzere iki gruba ayrılır. Özel fayda-maliyet analizinde projenin faydası olarak sadece doğrudan faydalar dikkate alınırken, sosyal fayda-maliyet analizinde projenin toplam faydası içine dolaylı faydalar da dahil edilmektedir. Herhangi bir yatırım projesinden sağlanan toplam sosyal fayda, birbirinden farklı nitelik gösteren çeşitli türdeki faydalardan meydana gelmektedir. Bu durum, analize dahil edilecek faydaların neler olduğunun tespitini güçleştirmek suretiyle yatırım kararlarının verilmesini zorlaştırmaktadır. Yatırım projelerinden doğan faydalarının belirlenmesinde, faydaların ortaya çıkış şekillerine, etkiledikleri kesimlere ve üretilen mal veya hizmetin türüne göre değişen çeşitli sınıflandırmalardan yararlanılmaktadır. Aşağıda söz konusu fayda sınıflandırmalarına yer verilmektedir (Kaplan, 2014):

Doğrudan ve dolaylı faydalar: Gerçekleştirilen yatırım projelerinde ortaya çıkan faydalar, direkt olarak yatırımı yapan birimlerle ilgili olabileceği gibi yatırımla ilgisi olmayan bazı kesimler üzerinde de etki doğurabilmektedir. Doğrudan faydalar, proje ile üretilen mal ya da hizmeti bizzat kullananların sağladığı faydalarken, dolaylı faydalar ise o mal ya da hizmeti bizzat kullananların dışındaki kesimlerin sağladığı faydalardır.

Maddi ve maddi olmayan faydalar: Bir proje ile üretilen ürün ya da hizmet piyasada değerlendirilebiliyorsa para ile ifade edilebilen fayda, piyasada fiyata konu olmuyorsa para ile ifade edilemeyen fayda olarak nitelendirilmektedir. Sağlık, eğitim, çevre düzenlemesi ve ulusal güvenlik gibi konularda yapılan harcamaların ortaya çıkaracağı faydaları kesin biçimde para ile ölçmek oldukça zordur.

Gerçek faydalar ve itibari faydalar: Bir yatırım projesinden nihai tüketici olarak yararlananların sağlanmış oldukları fayda gerçek fayda iken, bu proje ile üretilen mal ya da hizmetin arzı sonucunda ekonominin nisbi fiyat yapısında meydana gelen değişmelerin etkisiyle ortaya çıkan fayda ise itibari fayda olarak ifade edilmektedir. Gerçek faydalar, bir kamu ya da özel yatırım projesinden nihai tüketici olarak yararlananların sağladıkları faydalardır. Bu faydalar toplum refahına bir ilave olarak düşünülebilir. Parasal faydalar, bir yatırım projesinin diğer ekonomik birimler üzerindeki finansal etkilerini ifade etmektedir.

10.1. Projenin Sosyal Etkileri

Bu kapsamda proje için yapılacak olan sosyo-kültürel analiz, toplumun kültür yapısıyla alakalı olan faydaların analizidir. Bu faydalar toplumun kültür anlamında gelişimini de olumlu yönde etkileyen faktörlerdir.

Turistlerin bölgeye ziyareti sayesinde ülke içi / ülkeler arası kültürel etkileşim oluşmaktadır. Bu sayede kültürler birbirinden etkilenererek kültürel anlamda zenginleşmeye doğru adımlar atılmaktadır. Aynı zamanda farklı ülkelerin kültürleri hakkında bilgi sahibi olmak da faydalardan biri sayılabilir. Yapılan araştırmalarda, kültürel etkileşimlerin insanda saygı duygusunun ortaya çıkmasına ve adalet duygusunun gelişmesine önemli etkisi olduğu vurgulanmaktadır.

Turistlerin Kastamonu ve Daday'ı ziyaret etmesiyle, il/ilçe kültürünü yansıtan birçok faktörü deneyimleme şansı olacaktır. Bu yörenin kültürünün öğrenilmesi, tanıtılması ve nesillere aktaracak kişi sayısının artmasına katkı sağlayacak bir durumdur. Bölgenin marka değerinin hedeflenen düzeye ulaşmasını sağlayacaktır.

10.2. Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi

İlde turizm mevsimsel özellik göstermektedir. Kastamonu'nda istihdam oranı %44,2'dir. Hizmetler sektörü ise önemli bir istihdam kaynağıdır. Hizmetler sektöründe yer alan turizmin bir alt dalı olan sağlık turizmi önemli istihdam kaynağıdır. Sağlıklı yaşam merkezinde doğrudan çalışanlar dışında turizm faaliyetleri nedeniyle oluşturduğu iş ortamının sağladığı istihdam da söz konusudur. Dolaylı sosyoekonomik etkiler olarak tanımlanan bu ikincil etkiler konaklama tesisinin doğrudan etkilerinin çok üzerindedir.

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi tam kapasite çalıştığında toplam 40 kişi çalışacaktır. Tesisin içinde yer alan sağlıklı yaşam merkezi, kafeterya, restoran, servis ünitelerinde çalışacak personel sayısı ile doğrudan birçok meslek grubuna istihdam sağlayacaktır. Sağlıklı yaşam merkezinde istihdam edilecek personele (doğrudan istihdam) verilen maaşların toplam tutarının tüm özlük hakları ve ikramiyeler ile birlikte yıllık 2.340.234 Türk Lirası'nı bulacağı öngörülmektedir.

Ek olarak doğrudan konaklama tesisinde çalışmayan ancak Daday içindeki esnafın büyük bir bölümünün artan iş hacmine bağlı olarak çalıştıracağı personel sayısının artması beklenmektedir. Dolaylı ve uyarılmış istihdamın yaratacağı ekonomik büyüklüğün belirlenmesi bu aşamada mümkün olmamıştır. Doğrudan ve dolaylı istihdam artışı toplumun yaşam standartlarını olumlu yönde etkileyen bir faktördür.

Konaklama endüstrisinin özellikle emek yoğun olmasından dolayı gelir ile istihdam arasında pozitif bir ilişki vardır (Ghosh ve diğerleri, 2003: 23). Bir işletmede amaçlanan başarıya ulaşabilmesi, istihdam edilen insan kaynaklarının yeterli sayıda ve nitelikte olmasına bağlıdır. Maddi kaynakların etkin kullanımı, insan unsurunun bilgi ve becerisine bağlı olduğu düşünülürse, işletmenin ihtiyaç duyduğu personelin temin edilmesi, seçilmesi ve işe yerleştirilmesi işlevi, insan kaynakları yönetiminin işlevleri arasında özel bir konuma sahip olduğu görülecektir (Özdemir ve Akpınar, 2002: 91).

Konaklama işletmelerinin emekyoğun bir özelliğe sahip olması ve iş görenin müşterilerle doğrudan bir iletişim kurmak durumunda olması, insan kaynağını bulma, seçme ve işe yerleştirme işlevini yerine getirirken daha titiz çalışılmasını gerektirir (Özdemir ve Akpınar, 2002: 91). Bu nedenle yetişmiş insan gücü ihtiyacı fazla olan sektörler arasında yer almaktadır. Konaklama tesisinin yapılması bölgede turizm sektöründe çalışmak isteyen personelin kendini geliştirmesini de sağlayacaktır. Yabancı dil, bilgisayar, halkla ilişkiler gibi geniş bir yelpazede çalışanlar kendilerini geliştirme konusunda daha istekli olacaklardır. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi sayesinde bölgedeki birçok genç, turizm sektörü ile tanışacak ve bu sektör içinde kendini geliştirecektir.

10.3. Bölgesel Düzeydeki Etkisi

Turizmde nitelikli işgücü, tesis ve hizmet kalitesiyle uluslararası bir marka haline gelmesi; daha üst gelir grubuna hitap edecek şekilde turizm ürün ve hizmetlerinin çeşitlendirilmesi ve iyileştirilmesi; turizm değer zincirinin her bileşeninde kalitenin artırılması ve sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde bölgesel kalkınmada öncü bir sektör haline gelmesi temel amaçtır.

Sağlıklı yaşam turizmi sektöründe bugüne kadar yapılmış kapsamlı bir sosyo-ekonomik katkı araştırması bulunmamaktadır. Sağlıklı yaşam turizminin bölgesel ekonomiye olan etkilerinin doğrudan ölçülebilmesi bazı kabulleri gerektirmektedir. Zira sağlıklı yaşam merkezi için bölgeye gelen konukların harcama alışkanlıkları ve yaptıkları harcamaların sektörel dağılımının saptanabilmesi ancak kapsamlı bir araştırma ile bulunabilmektedir. Böylece doğrudan sağlıklı yaşam merkezi ile iş ortağı olmayan ancak turizm tesisinin faaliyetlerinden etkilenen birçok sektörün değerlendirilmesi gerekmektedir. Turizm tesislerinin bölge ekonomisine yaptığı katkı turist harcamaları, otelde çalışan personel istihdamı ve otelin ihtiyaçlarını bölgeden karşılaması üzerindedir. Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin hedeflediği kapasiteye ulaşabilmesi durumunda tesis bölge ekonomisi için önemli bir kaynak olacaktır.

Doğrudan olumlu etkileri şu şekildedir:

- Ülke ve bölgenin tanıtımına katkı sağlayacaktır.
- Bölge ekonomisine katkı sağlayacaktır.
- Turizmin ve ticaretin gelişmesini sağlayacaktır. (Müzeler, restoranlar, kanyonlar, hediyelik eşya dükkanları vb. satış yapacak her işletmede gelir elde edilir.)
- Bölge turizmi olumlu etkileyecek, yerli ve yabancı turist akışı sağlayacaktır.
- İstihdamı arttıracak, nitelikli işgücünü geliştirecektir. (Yöre halkına istihdam sağlanır.)
- Bölgesel yerel kalkınma güçlenecektir.
- Sağlıklı Yaşam Merkezi'ne gelen yabancı turistler sayesinde döviz girdisi sağlayarak, ülke çarpan etkisini olumlu sonuçlandırır ve buna bağlı gelir akışı hızlanacaktır.
- Kastamonu önemli destinasyon merkezi haline gelecektir.
- Turistleri yörede gezdirecek olan tur şirketleri (otobüs, rehber vb.) olumlu etkilenecektir.

Dolaylı olumlu etkileri şu şekildedir:

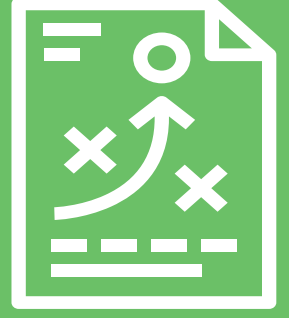
- Ulaşım tesis ve olanaklarının artmasına bağlı olarak tarım ve ticaret ürünlerinin değerlendirilmesi kolaylaşacaktır.
- Eğitim, sağlık ve kültür hizmetlerini iyileştirecek, kamu hizmetlerini arttıracaktır.
- Altyapı faaliyetleri ile yerleşim alanlarının gelişimini sağlayacaktır.
- Benzer nitelikte tesis sayıları artarak, rekabet ortamının oluşması sağlanacaktır. Oluşan rekabet ortamı tesislerin hizmet kalitesini korumalarını/ arttırmalarını sağlayacaktır.
- Gelen yabancı turistler sayesinde ülkelerarası sosyal ve kültürel ilişkileri geliştirecektir.
- Bölgenin turizm imkanlarının artmasına bağlı olarak diğer otellerdeki konaklama süreleri de artacaktır.
- Turizmden elde edilen gelirden artış olacaktır.
- Kentin marka değeri artacaktır.
- Bölgede bulunan turizm destinasyonlarının rehabilitasyonu sağlanacaktır.
- Turizm bilincinin gelişmesine katkı sağlayacaktır.
- Turizm yatırımı yapacaklar için turizm endüstrisinin ihtiyaç duyduğu tüm işletmeler gelir elde etmiş olacaktır.
- Yöresel yemeklerin sunulacağı restorandaki yemek harici kullanılan malzemelerin satış yerleri olumlu etkilenecektir.
- Çarpan etkisi sayesinde sadece yöreye değil yöre de kullanılacak olan tüm malzeme ve ekipmanların temin edildiği işletmelere gelir sağlamış olacaktır.

Olumsuz etkileri şu şekildedir:

- Kastamonu ve Daday'a olan talep araç ve yaya yoğunluğu yaratacaktır.
- Doğal alanlardaki yoğunluk artacak ve doğa tahribata daha çok maruz kalacaktır.
- Talep artışı fiyat artışına neden olacaktır.

Sonuç olarak her yatırım projesinde olduğu gibi bu projede de asıl amaç fayda sağlamaktır. Ancak yüzde yüz fayda sağlanması hiçbir yatırımda mümkün değildir. Buradaki fayda ölçütünde asıl önemli olan durum olumsuz etkilerin mümkün olduğunca minimum düzeyde seyretmesi ve projeden sağlanacak faydanın olumsuzlukların üzerinde olmasıdır.

Analizde ele alınan mantık bu şekilde olduğundan dolayı projenin uygulanabilir olması için faydaların, olumsuz etkileri büyük ölçüde gölgede bırakmış olması gerekmektedir. Yapılan analize göre söz konusu projeden sağlanacak faydanın olumsuz etkilerden daha yüksek düzeyde olumlu etkileri olduğu görülmektedir.



11. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI

11. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI

Projenin Yap-İşlet modeli ile yapılması planlanmaktadır. Yap-İşlet-Devret Modeli, kamu yatırımlarının finansmanında tercih edilen alternatif özelleştirme yöntemidir. Model, belediye taşınmazları üzerinde özel sektör tarafından tesis yapılması, bunların bir süre işletilmesi ve sözleşme bitiminde bedelsiz olarak devredilmesi esasına dayanmaktadır.

Proje yürütücüsü kurum T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı ve Daday Belediyesi'dir. Bu bölümde T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı ile ilgili genel bilgiler ve projeyi yürütme konusunda izlediği yöntem anlatılmıştır.

11.1. Proje Yürütücüsü Kuruluşlar ve Teknik Kapasiteleri

T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı; 25 Temmuz 2009 tarihli 15236 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulan ve Türkiye genelinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren 26 Kalkınma Ajansı'ndan biridir.

Kastamonu, Çankırı ve Sinop illerini kapsayan TR82 Bölgesi'nde 2009 yılından itibaren faaliyet göstermektedir. Bilgiyi referans alan, farklı uzmanlık alanlarına sahip genç, enerjik, motivasyonu yüksek ve üretken bir ekiple çalışmaktadır.

Kamu kaynağı kullanan ve kâr amacı gütmeyen, bölgenin her noktasını kendi özgün nitelikleriyle yaşanabilir kılmak amacıyla yerel ve ulusal kalkınmaya hizmet etmektedir.

Bölgesel kalkınmayı tetiklemek üzere çeşitli hibe programları bulunmaktadır. Bunun yanında planlamadan, Bölge tanıtımına, Bölgenin yatırım ortamının pazarlamasından, ulusal ve uluslararası işbirlikleri sağlamaya kadar birçok faaliyeti katılımcılık esasına dayalı olarak gerçekleştirmektedir.

“Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası Olmak” vizyonu ve “Yenilikçi, Etkin ve Sürdürülebilir Yöntemlerle Bölgesel Gelişmeyi Sağlamak” misyonu ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Tüm bu ajans faaliyetleri 5449 Sayılı Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri hakkında kanuna uygun olarak yürütülmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonluğunda, ajans teşkilat yapısı; karar organı olan Yönetim Kurulu, danışma organı niteliğindeki Kalkınma Kurulu ve icra organı olarak çalışan Genel Sekreterlik birimlerinden oluşmaktadır.

Genel Sekreterlik birimi ise aşağıdaki birimleri kapsamaktadır:

- Kurumsal Yönetim Birimi
- İzleme ve Değerlendirme Birimi
- Şehir Tanıtımı ve Markalaşma Birimi
- Sosyal Kalkınma Birimi
- Kastamonu YDO
- Çankırı YDO
- Sinop YDO

“Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu” projesi Şehir Tanıtımı ve Markalaşma Birimi tarafından yürütölmektedir.

11.2. Proje Organizasyonu ve Yönetim

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin yüklenicisi olacak firma proje ile ilgili tüm kararlarda T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı ve Daday Belediyesi onayına başvuracaktır. Projenin imalat sürecinde Daday Belediyesi yetki ve denetleme alanında yürütölecek çalışmalar sonrasında operasyon aşamasına geçilecektir.

11.3. Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik

Aşamalar

Projenin ayrıntılı uygulama planı bölüm 4.4’te yer almaktadır.

Projenin gerçekleştirilebilmesi için kısa vadede ilgili kamu kurumlarının ve yatırımcıların desteği sağlanmalıdır. Orta vadede projeye olan kamuoyu desteğinin güçlendirilmesi gerekmektedir. Zira otel projesi uzun soluklu bir projedir. Kamuoyunun projeye olan yüksek beklentileri kısa sürede karşılanmaz ise destek azalabilecektir.

Orta vadede gerçekleştirilmesi gereken diğer önemli çalışma ise, saha için imar planı çalışmalarının başlatılmasıdır. İmar planı çalışmaları ile birlikte sağlıklı yaşam merkezinin tanıtım faaliyetlerinin başlatılması faydalı olacaktır.

Uzun vadede otel inşaatı ve işletilmesi ile birlikte tüm çevresel ve sosyal etkilerinin izlenmesi, oluşturulacak bir turizm stratejisi kapsamında sürdürülebilir bir gelişmenin sağlanması gereklidir.



12. SONUÇ

Turizmin önemli bir alt sektörü olan sağlık turizmi kategorisi içinde yer alan sağlıklı yaşam turizminde: Mevcut durumu, değerleri ve paydaşların beklentilerini değerlendirerek; yapılan teknik ve finansal analizlerle yatırımın istenilen hedefe ulaşip ulaşmayacağını belirlemeyi amaçlayan fizibilite raporu, elde edilen veriler ve hesaplamalarla amacına ulaşmıştır.

12.1. Projenin Ticari ve Ekonomik

Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar

Rapor kapsamında yapılan ticari ve ekonomik analizler de projenin yapılabilir olduğunu göstermektedir. Yapılan hesaplamalarda yatırımın büyüklüğüne göre kısa süreli sayılabilecek (6 yıllık) geri dönüş süresi ortaya çıkmıştır. Hesaplamalarda kullanılan sayısal veriler güvenli tarafta kalabilmek adına minimum değerlerde tutulmuştur. Aynı zamanda projenin farklı koşulları (yatırımın tahminden %20 fazla olması, giderlerin %10 fazla olması vb.) dikkate alınarak da çeşitli senaryolarda analizler yapılmıştır. Bu analizler sonucunda geri dönüş süreleri ve karlılık oranları değişse de projenin yapılabilir bir yatırım olduğu sonucunu değiştirmemiştir.

Projenin ekonomik analizi ise ticari analizine göre çok daha olumlu sonuçlar vermiştir. Doğrudan sağlıklı yaşam merkezi ile iş ortağı olmayan ancak konaklama tesisinin faaliyetlerinden etkilenen birçok sektör değerlendirilmiştir. Konaklama tesisinin bölge ekonomisine yaptığı katkının tesis gelirlerinin çok üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Sağlıklı yaşam merkezinin, hedeflediği kapasiteye ulaşabilmesi durumunda, bölge ekonomisi için önemli bir kaynak oluşturacaktır. Bu kapsamda projenin genel olarak ekonomik faydası şu başlıklar ile özetlenebilmektedir:

- Doğrudan veya dolaylı istihdamı arttırması
- Devlet bütçesine olan doğrudan ekonomik katkısı
- Kastamonu'nun tanıtılması ile dolaylı turizm geliri artışı
- Kastamonu'nun marka değerinin artması

12.2. Projenin Sürdürülebilirliği

Her yatırım projesinde olduğu gibi bu projede de asıl amaç fayda sağlamaktır. Ancak yüzde yüz fayda sağlanması hiçbir yatırımda mümkün değildir. Buradaki fayda ölçütünde asıl önemli olan durum, olumsuz etkilerin mümkün olduğunca minimum düzeyde seyretmesi ve projeden sağlanacak faydanın olumsuzlukların üzerinde olmasıdır. Yapılan analize göre ise söz konusu projeden sağlanacak faydanın olumsuz etkilerden daha yüksek düzeyde olumlu etkileri olduğu görülmektedir. Bu sayede projenin uygulanması halinde fayda sağlayacağı öngörülmektedir.

Sürdürülebilir turizm yaklaşımı benimsenerek istihdamın artırılmasında ve bölgesel gelişiminde turizmin öncü bir sektör konumuna ulaştırılması vizyonu projenin sürdürülebilirliği için önem arz etmektedir. Sadece Daday ilçesi özelinde değil, Kastamonu ili ve bölge genelinde turizm altyapı çalışmaları tamamlanmalıdır.

Yapılan analizlerde yatırımın planlanan ömrü boyunca faaliyetlerinin aksamadan devam edebilmesi için pazarlamanın önemli bir etken olduğu anlaşılmaktadır. Pazarlama faaliyetlerinde; doğru hedef kitle belirlenerek, pazarlama stratejileri oluşturmak gerekmektedir.

12.3. Projeye İlişkin Temel Riskler

Proje beraberinde bazı riskleri de getirmektedir. Bu risklerin: Tesis için gerekli belgelerin belirlenen sürede alınamaması ve tesis açıldıktan sonra istenilen kapasiteye ulaşamaması olduğu tespit edilmiştir. Raporda bu risklere ve çözümlerine ayrıntılı olarak yer verilmiştir. Projenin uygulaması ve başarısı bu risklerin bilinmesi ve bunlara karşı önlem alınmasına bağlıdır.



KAYNAKÇA

KAYNAKÇA

- Acar, S.; Bilen Kazancık, L., Meydan, M. C., Işık, M. (2019). İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması Sege-2017. Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü Yayını Sayı: 3. Araştırma Raporu Sayı: 3. Aralık 2019. Ankara
- Arioğlu, E. (1996). Enerji Sektöründe Yap-İşlet-Devret Modelinin İrdelenmesi. TMMOB 1. Enerji Sempozyumu. Ankara
- Armağan, R. (2003). Kamu Ekonomisinde Dışsallıklar ve Dışsallıkların İçselleştirilmesi, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
- Bahar, O. (2007). Bölgesel Kalkınmada Turizm Sektörünün Ekonomik Açından Yeri ve Önemi, Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi (İLKE)
- Başar, S., Künü, S., Bozma, G. (2016). Eğitim ve Sağlık Harcamalarının Ekonomik Büyüme Üzerine Etkisi: Türkiye Üzerine Bir Uygulama. Iğdır Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
- Berg, W. (2008). Gesundheitstourismus und Wellnesstourismus [Health tourism and Wellness Tourism], Oldenburg Verlag. München
- Buldukoğlu, S. (2014). Sağlık Turizminin Türkiye'deki Yeri ve Önemi. Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yüksek Lisans Tezi. Ankara
- Eberle, B. (2004). Wellness und Gesundheit als Marketingimpuls. Wie Sie den Megatrend für Ihre Produkte nutzen. Redline Wirtschaft. Frankfurt
- Erdoğan, H. (2010). Belediye Yatırımlarının Finansmanında Yapı İşlet-Devret Alternatifi: Antalya Sarısu Mesire Alanı Örneği. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi
- Ergüven M. H. (2010). Wellness, Medical Wellness ve Turizm. Sosyal ve Beşerî Bilimler Dergisi Cilt 2, Sayı 2. Kırklareli
- Erkan, M.; Şahin, M. A., Nasöz, P. (2015). Turizm İşletmelerinde Muhasebe, Finans ve Yatırım Proje Değerlemesi. Ankara: Detay Yayıncılık
- Ermağan, U.; Kızılırmak, İ & Yazırdağ, M. (2017). Konaklama İşletmeciliğinde Kuruluş Yeri Seçiminin TOPSIS Yöntemiyle Uygulanması. 4. Disiplinlerarası Turizm Araştırmaları Kongresi. Kuşadası, Aydın
- Ertuğral, S. M. (1998). Otel İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi: İstanbul'daki Beş ve Dört Yıldızlı Oteller ile İlgili Bir Alan Araştırması. Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi

- Hertel, L. (2003). Der grosse Wellness-Guide, Vehling Verlag. Düsseldorf
- Homann, R. (2002). Die Zukunft des Tourismus, Eine Studie des Zukunftsinstituts von Matthias Horx, Zukunftsinstitut GmbH. Kelkheim
- Horx-Strathern, O.; Horx, M. ve Gaspar, C. (2002). Was ist Wellness? Anatomie und Zukunftsperspektiven des Wohlfühl-Trends, Zukunftsinstitut GmbH. Kelkheim
- İşığışok, Ö. (2014). Nüfus, İstihdam ve İşsizlik, Sosyal Politika. Bursa
- Kahraman, N. (2010). Turizm Yatırım Projeleri Analizi. Ankara: Detay Yayıncılık
- Kandemir, O. & İren, Z. (2017). Kastamonu İli İşgücü Piyasasının Durumu ve İşkur Faaliyetlerinin Analizi. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi
- Kastamonu Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (2018). Kastamonu İli 2017 Yılı Çevre Durum Raporu. Kastamonu
- Kozak, N.; Akoğlan Kozak, M. & Kozak, M. (2012). Genel Turizm – İlkeler ve Kavramlar. Ankara: Detay Yayıncılık
- KUZKA. (2013). Daday İlçe Analizi. Kastamonu
- KUZKA. (2013). TR82 Düzey 2 Bölgesi (Kastamonu, Çankırı ve Sinop İlleri) Bölge Planı 2014 – 2023
- KUZKA. (2020). 2020 Yılı Çalışma Programı. Kastamonu
- Lanz-Kaufmann. (2002). Eveline, Wellness-Tourismus. Entscheidungsgrundlagen für Investitionen und Qualitätsverbesserungen [Wellness-Tourismus., Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FIF) der Universität Bern
- MTA. (2005). Türkiye Jeotermal Kaynakları Envanteri. Ankara
- Mueller, H., & Kaufmann, E. L. (2001). Wellness Tourism: Market Analysis of a Special Health Tourism Segment and Implications for the Hotel Industry
- Nahrstedt, W. (2010). Wellnesswelten, Lebensart. Köln
- Olalı, H. & Korzay, M. (1993). Otel İşletmeciliği. İstanbul: Beta Yayınları
- Öğüt, K., Yeşilyurt, S., & Yurtseven, Ç. (2018). Kazakistan–Türkiye Sağlık Turizmi: Sağlık Sektörlerine Bakış ve Potansiyeller. Business and Economics Research Journal

Özmen, B.; Nurlu, M., Güler, H. (1997). Coğrafi Bilgi Sistemi ile Deprem Bilgilerinin İncelenmesi. Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Deprem Araştırma Dairesi. Ankara.

Saatçioğlu, C.; Karaca, O. (2013). Ulaştırma Altyapısı ve Bölgesel Gelir Farklılıkları: Türkiye için Ampirik Bir Analiz. İşletme ve İktisat Çalışmaları Dergisi, Cilt 1, Sayı 1.

Scharnhorst, J. (2006). Berufsfeld Wellness. Eine Übersicht über die aktuellen Entwicklungen am Wellness-Arbeitsmarkt

Scheftschik, A. (2003). Wellness lernen: Freizeitdidaktik in der Gesundheitsbildung, Verlag Dr. Kovač, Hamburg.

Şen, G., Erkan Buğday, S. (2015). Kastamonu İlinde Çeşitli Statülerde Koruma ve Kullanma Amaçlı Belirlenmiş Alanlar. Kastamonu Üni., Orman Fakültesi Dergisi

T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2007). Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013. Ankara

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2020). On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)

Tirmikçioğlu Çınar, N. (2010). Kuruluş Yeri Seçiminde Bulanık TOPSIS Yöntemi ve Bankacılık Sektöründe Bir Uygulama. KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi

Turanlı, M. ve Güneren, E. (2003). Turizm Sektöründe Talep Tahmin Modellemesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi

Türkiye İstatistik Kurumu. (2020). 2018 Yılı İl Bazında Gayrisafi Yurt İçi Hasıla İstatistikleri, Yayın ve Bilgi Dağıtım Daire Başkanlığı

Yıldırım, N., Gürkan, M. (2012). Türk Göğüs Hastalıkları Tarihi. Türk Toraks Derneği

Yıldız, Z. (2007). Turizmin Bölgesel Kalkınmaya Sağladığı Katkıları ve Göller Bölgesi Uygulaması. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı

Yılmaz, F.; Acar, S., Gültekin, L., Bilen Kazancık, L., Meydan, M. C., Işık, M. (2019). İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması Sege-2017. Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü Yayını Sayı: 2. Araştırma Raporu Sayı: 2. Aralık 2019. Ankara

Web Siteleri

www.daday.gov.tr

www.kastabil.gov.tr

www.kastamonu.gov.tr

www.kastamonu.ktb.gov.tr

www.kastamonu.tarimorman.gov.tr

www.kastamonu.travel

www.kulturportali.gov.tr

www.kuzka.gov.tr

www.mevzuat.gov.tr

www.saglikturizmi.saglik.gov.tr

www.saturk.gov.tr

www.tuik.gov.tr

www.turyid.com



EKLER



EK 1 - GÖRÜŞMELER ve GELİŞTİRME TOPLANTILARI

EK 1 - GÖRÜŞMELER ve GELİŞTİRME TOPLANTILARI

Çalışmalar kapsamında Daday ilçesinde Odak Grup Toplantısı yapılmıştır. Aynı zamanda alanlarında uzman toplamda 16 kişi ile derinlemesine görüşme gerçekleştirilmiştir. Bu uzman kişiler turizm sektöründe aktif olarak yer alan şirket ve kurumlar ile yerel paydaşlardan seçilmiştir.

Kişilerle yapılan görüşmelerde genel olarak fizibilite çalışmalarını ve dolayısıyla projeyi şekillendirecek stratejik konulara yönelik sorular üzerinden ilerlenmiştir. Uzmanlardan gelen yanıtlarla değerlendirmeler yapılarak karar verme süreci yürütülmüştür. Çalışmayı şekillendiren ve görüşülen kişilerin uzmanlıkları ile ilgili başlıca konular aşağıda sıralanmıştır:

- Konaklama Sektörü - Sağlıklı Yaşam ve SPA Programları
- Projelendirme
- Finans
- Yerel paydaşlar

Konaklama Sektörü - Sağlıklı Yaşam ve SPA Programları

Konaklama sektörü daha çok turizm disiplini içerisinde, konaklama, ağırlama, otel yönetimi, hizmet kalitesi, marka değeri vb. gibi konularda ele alınmaktadır. Ancak turizm coğrafyası ve ekonomik coğrafya kapsamında konaklama tesisleri konusu çoğunlukla ihmal edilmiştir.

Daday'ın etrafında birçok turizm destinasyonu yer almaktadır. Daday bu destinasyonların konaklama merkezi olmak için uygun bir konuma sahiptir. Doğası ise "sağlıklı yaşam turizmi" için bulunmaz bir kaynaktır.

Otellerin tercih edilmesinde kurulduğu yer kadar, otelin sunduğu programlarda önemli bir pazarlama ve çekicilik unsuru olmuştur.

Görüşmeler kapsamında Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi için aşağıda verilen programların uygun olacağı belirtilmiştir:

Sağlıklı Yaşam Programları

- Arınma sağlık programı (Detoks)
- İhtiyaca yönelik sağlık programı
- Sağlıklı yaş alma programı
- Sağlıklı beslenme programı
- Sağlıklı beslenme programı
- Bağışıklık sistemini güçlendirme programı
- Orman terapisi

Terapi Programları

- Aktif yaşam sağlık programı
- Hidroterapi
- Medikal analiz programı
- Medikal masaj

SPA

- Masaj Programları
- Buhar Banyosu / Sauna
- Türk Hamamı

Cilt Bakımı

- Geleneksel güzellik bakımı
- Klasik cilt bakımı
- Yaşlanma karşıtı sıkılaştırıcı yüz bakımı
- Güzellik bakımı

Deneyimler

- Doğa yürüyüşü
- Ata binme
- Kanyon turu
- İnanç turu
- Safran hasadı

Etkinlikler

- Yoga
- Pilates
- Meditasyon
- Gastronomik aktivite
- Bisiklet sürme
- Ata binme

Projelendirme

Çeşitli mühendislik firmaları ve Türkiye’de benzer projeler yürüten kurumlar ile görüşülmüştür. Proje-lendirme süreçleri, karşılaşılan sorunlar ve çözümleri hakkında fikir alışverişı yapılmıştır.

Konaklama tesisleri projelendirme sürecinde en önemli ve uzun süreli adımın projenin konseptine uy-gun fonksiyonlarının belirlenmesi aşaması olduğu görüşülen kişilerce vurgulandı. Bununla birlikte teknik analiz çalışmalarının detayları ve projelendirme sürecine etkileri tartışıldı.

Konaklama tesisinin hitap edeceği müşteri kitlesini iyi belirleyip, tasarım sürecinde istek ve arzularını karşılayacak birimlerin eklenmesi gerektiği belirtildi. Tasarımda yöre mimarisi ile uyumundan ödün ve-rilmemesi gerektiği belirtildi.

Finans

Konaklama tesisi projelendirme ve yatırım konularının finans bacağı için uzman kişilerle görüşmeler yapılmıştır. Projenin hayata geçirilmesinde en uygun finansman modeli araştırılmıştır.

Yapılan derinlemesine görüşmelerde farklı finansman modelleri üzerinde durulmuştur. Hem idari kurum hem de potansiyel yatırımcılar açısından fizibilite çalışmasına göre en uygun modelin Yap – İşlet – Devret modeli olacağı ifade edilmiştir.

Yerel Paydaşlar

Daday ilçesinde bulunan otel işletmecisi ile yapılan derinlemesine görüşmenin notları şu şekildedir:

"Daday'da 1984-1999 yılları arasında 3 dönem Belediye Başkanlığı yapan Nedim Bıyıklı zamanında; Daday'a Alman misafir davet etmesiyle at/at çiftlikleri yurtdışında tanınmaya başlıyor. Daday'da 5 at çiftliği var: Emir Bey, İksir, Kılıç, Barış, Çömlekçiler. Kastamonu Daday yolu üzerinde de iki tane çiftlik bulunuyor: Göl köy ve Şadi bey. Toplam 260 adet at var. Daday'da 2 gölet 1 baraj var: Yumurtacı göleti, Taşçılar göleti ve Bezirgan barajı. Ayrıca Eğriciova yayalası var; yeşillik, çam ağaçları arasında pinik yapmak için uygun bir yer. Müşteriler Kastamonu'dan ve il dışından da geliyor. Genelde at binmeye gidiyorlar. At binneler genelde 3 farklı şekilde oluyor. Yarım saat, 1/2 saat, 3 saat şeklinde. Yarım saat olan köy içinde, 1/2 saat olan göletlerde, 3 saat dağda şeklinde. Atlar rahvan at. Uysal ve herhangi bir sorun olmuyor. At çiftliklerinin cezbedici özelliği kahvaltı veya yöresel yemekleri sunuyor olması. Pınar başında kanyonları ve şelaleyi gezenler gelip Daday'da kalıyor. Kılıç at çiftliği hariç tüm at çiftliklerinde konaklama mevcut. 3 yıldızlı Umur otelin at çiftliği yok, diğer çiftlikler ile anlaşmalı çalışıyor. Diğer konaklama alanlarının özel belgesi var, yıldızı yok. Bugüne kadar at turlarında herhangi bir ölümlü kaza yaşanmadı. Atların hepsi eğitilmiş, bunlar büyük bir avantaj. Dadaylılar at eğitme, ata binme konusunda oldukça deneyimli. Özle günlerde çocuklar atlarla gösteri yapabiliyor. 8/9 yaşında çocukla rahatlıkla ata binebiliyor. At çok eskiden kültüründe var, unutuluyor daha sonra tekrar canlanıyor. Daday denilince akla at geliyor. Daday'ın kelime anlamı verimli toprak demek. 2005'e kadar çok aktif olan göğüs hastalıkları hastanesi bulunuyor. Oksijen ile tedavi oluyorlar. Doğa yürüyüşleri çok fazla var ve birçok parkur var. Umur otelde 15 kişilik toplantı salonu var. İksir otelde 60 kişilik toplantı salonu var. Irak, Kerkük ağırlıklı olarak tura geliyorlar. Araçlar son zamanlarda gelmeye başlamış. Fransız ve Almanlar çok fazla geliyorlar. Yerel rehber var. Kokartlı rehber bulunmuyor. Kastamonu genelinde 1/2 tane bulunuyor. Gelen turlar kendi rehberiyle geliyor. Yeme-içme konusunda ise etli ekmek meşhur. Egede yetişen bir ot var, onun yağını yapıyorlar. Vücut ve ağız yaralarında kullanıyorlar. Üryani adında bir içecek var. Üryani eriğinin kurutup sıvı hale getirilmesi ile oluşuyor."

Daday ilçesinde bulunan otel ve at çiftliği işletmecisi ile gerçekleştirilen derinlemesine görüşmenin notları şu şekildedir:

"İksir otelin sunduğu hizmetler: Doğa, sağlıklı beslenme, aktivite, motivasyon ve nefes şeklinde sınıflandırılabilir. At çiftliği, konak ve otel, göl evi ve dağ evi olmak üzere Daday'da 4 farklı lokasyonda hizmet veriliyor. Genelde ziyaretçiler kendi eğitmenleri ile geliyorlar. Nefes terapisi vb. konularda özel beslenme ve aktivite olanaklarını otel sağlayabiliyor. At ile ilgili gelen misafir daha çok eğitim için geliyorlar. 9 adet at bulunuyor. Terapi atları da bulunuyor. Atlı terapi için hizmet veriliyor. Atlı terapi için hizmet verdiği kitle özel eğitim isteyen kitleden oluşuyor. Yaklaşık 90 adet ürün üretiyorlar, bunlardan 22 tanesi organik tarım sertifikalı ürünlerden oluşuyor. En önemli ürünü: Siyez. Dağ çileği, hodan vb birçok ürünü var. Online satış kanallarında da bunlar satışa sunuluyor. Pancar ve çamdan pekmez en popüler ürünler. Siyez Kastamonu için de önemli bir ürün. İstanbul'da Eataly markasında birçok ürünü satışa sunuyorlar. Kendi aşçıları bulunuyor ve sürekli yöresel ürünlerle yeni tadlar deniyor. Tesisde SPA var. Klasik masaj türleri için hizmet verebiliyorlar. Şuan SPA için 1 kişi çalışıyor. Ata biniş yapmadan önce misafirlere teorik bilgiler veriliyor. Uyku kalitesi Daday'da çok iyi. Oksijen çok fazla, özellikle Ballıdağ'da oksijen oranı çok fazla. İlgaz dahil edilmediğinde 72 yatak ile İksir Otel en fazla kapasitesine sahip. Konak kısmında otel odalarında şömine bulunuyor. Şubat ayında kardan heykeller etkinliği yapılıyor. 4 mevsim turizm için aktiviteler bulunuyor. Bir insan Daday'a neden gelir sorusunun cevabı: "Nefes Almak" olur. Dönem dönem Avrupa turisti oluyor. Geçen sen Yunan pazarı öndeydi. %50 tekil gelen diğer kısım ise tur ile gelen misafirlere oluşuyor. %10'luk bir kesim sürekli gelen müşteriden oluşuyor. Turizm fuarlarına katılım sağlayan bir otel."

Daday ilçesinde bulunan otel ve at çiftliği sahibi ile yapılan derinlemesine görüşmeden elde edilen notlar şu şekildedir:

"Biz proje için çok mutlu olduk. Birlikte Daday için çok önemli adım atabiliriz. Doğanın temizliği çok önemli. Ballıdağ bizim için çok önemli bir referans teşkil ediyor. Ballıdağ ile kış turizmi gelişebilir. Kuş turizmi geliştirmek için sıcak havuzlar düşünülebilir."

İlçede bulunan otel sahibi ile yapılan derinlemesine görüşmede şunlar ifade edilmiştir:

"Kastamonu'da doğa turizmi ön plana çıkacak. İnsanların doğa içinde ne kadar mutlu olabileceğini gördüm. Çıtayı yukarı çekmek çok zor. Elemanları biz yetiştiriyoruz. Burası bir destinasyon bölgesi olup turizm yükselirse Kastamonu'ya çok önemli etkisi olur. İnsanların doğaya çıkmaya çok ihtiyacı var. Otelimde verdiğim sebzeleri otelde yetiştiriyorum. Gelen aileyi bahçeye sokup fasulye toplattığımızda çok mutlu oluyorlar. İnsanlar geldiğinde doğanın içinde yaşamı görmeleri önemli. Burada kış zor geçiyor. Yurdumtepe açıldı ve otel yok. Kayakçılar, dağdaki otelden çok kırsalda kalıyorlar. Bizlerinde servis sunması gerekiyor. Kışın doluluk oranları çok düşüyor. Bazı oteller kapatıyor."

Daday belediye başkanı ile yapılan derinlemesine görüşmede ifade edilenler şu şekildedir:

"Proje bizi çok heyecanlandırdı. Üniversite atçılık bölümü, Hipoterapi Merkezi, at çiftlikleri hepsi bir sinerji oluşturacak. Yaylalar ile birlikte Daday Azdavay ve Araç önemli bir turizm merkezi olacak. Bu projeye katkı sağlayan herkese teşekkür ediyorum."

Kastamonu Dağcılık ve Doğa Sporları Derneği (KADASK) üyesi ile yapılan derinlemesine görüşmede ifade edilenler şu şekildedir:

"Kastamonu ile ilgili keşiflere gidiyoruz. Pınarbaşı, Daday ve Araç yoğunlukta. Çeşitli doğa yürüyüşleri ile rotalar oluşturuyoruz. Uluslararası boyutta rotalar arıyoruz. Konaklamayı arttırmak istiyorsak aktivite çeşitliliği sağlamalıyız. Kanyonlara yapılan seyir terasları gün sayısını arttıracak aktivite sayısını değil."

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Odak Grup Toplantısı







EK 2 - İYİ ÖRNEKLERİN İNCELENMESİ

EK 2 - İYİ ÖRNEKLERİN İNCELENMESİ

Fizibilite raporu kapsamında, yapılması planlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi ile çeşitli yönlerden (doğal çeşitlilik, tesisi fonksiyonları, benzer odaklar vb.) benzerlik gösteren; 2 ulusal, 2 uluslararası 4 örnek incelenmiştir.

Richmond Nua Wellness-Spa, Sapanca Genel

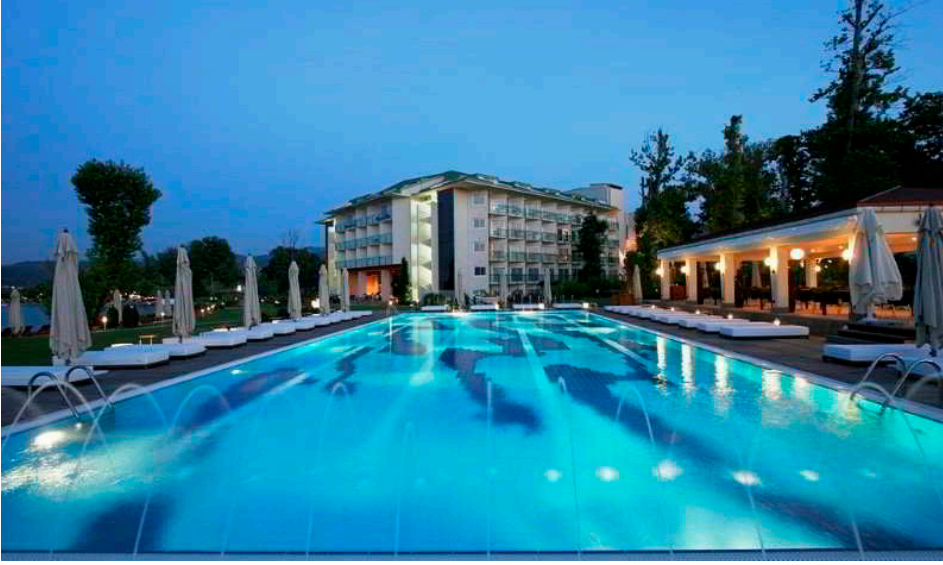
Sapanca Gölü kıyısında yer alan tesis orman ile de iç içe olması sebebiyle doğa ile kurduğu ilişki bakımından ön plana çıkmaktadır.



Türkiye'nin ilk ve tek destinasyon Spa'sı olarak tarif edilen Richmond Nua, farklı su terapileri, sağlıklı menüleri, uzman terapistler ve sürekli yenilenen kişiye özel programlar ile ziyaretçilere hizmet sunmaktadır.



Avrupa'nın en donanımlı Spa alanı ve uluslararası alanda aldığı pek çok prestijli ödülle "Destinasyon Spa" kavramının geliştiricisi olan Richmond Nua, İstanbul'a yakınlığı ile tercih edilen bir tesis konumundadır.



131 adet odası bulunan tesis 6 katlı klasik bir mimariye sahip fonksiyonel bir yapıdadır.

Programlar ve Hizmetler

- Islak Alanlar
- Masaj ve Bakım
- Konaklamalı Spa Programları
- Nua Slim ve Nua Fit
- Detoks
- Hypoxi
- QEPR Terapisi
- Vital Bar

Kaynak: <https://www.richmondnua.com/richmond-nua-wellness-spa-oteli-sapanca/>

Vigilius Mountain Resort, İtalya

Genel

Kentin dışında doğal alanda konumlanan tesis San Vigilio Dağı'nın tepesinde yer almakta ve buraya ulaşım yalnızca teleferik ile sağlanmaktadır. Tesis; ziyaretçiler için gürültüsüz ve stressiz bir ortam sağlayarak sağlıklı yaşam merkezi niteliğini de ön plana çıkarmaktadır. Vigilius Mountain Resort; Doğayla iç içe olmak, temiz hava ve sadelik gibi özellikleri vurgulayan pazarlama stratejisi ile dikkat çekmektedir.



Deniz seviyesinden 1.500 m yukarıda sade bir yaşam ve stressiz bir ortam sağlamak adına tesiste izolasyon önlemlerinin de bulunması dikkat çekmektedir. Özellikle günümüzde maruz kalınan dijital uyarılardan uzak kalınmasını hedefleyen dijital detoks programı bu anlamda ön plana çıkmaktadır.



Doğayla bütünleşik modern mimariye sahip tesiste ahşam ağırlıklı bir tasarım görülmektedir. Hem iç mekanda hem de yapının genel formunda sade çizgiler hakimdir.

Sürdürülebilir bir otel olarak tanımlanan Vigilius Mountain Resort, buna aynı anda çeşitli şekillerde katkıda bulunmaktadır. Ekonomik olarak çalışan ve sadece yenilenebilir kaynakları kullanan A sınıfı bir “İklim Evi” ve “Yeşil Otel” olarak ön plana çıkmaktadır.



Programlar ve Hizmetler

- Spa
- Tedaviler, Paketler ve Gün boyu / Günlük Spa
- Fitness ve Kişisel Antrenör

Kaynak: <https://www.vigilius.it/en>

Vivamayr, Avusturya

Genel

Vivamayr, dünyanın önemli sağlıklı yaşam merkezlerindedir. Türkiye'den de çok sayıda ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Avusturya'da 2 farklı konumda sağlıklı yaşam merkezi mevcuttur. Bu tesislerin dışında Viyana ve Londra'da ise klinikleri bulunmaktadır.



Altaussee kasabasında yer alan sağlık merkezi, Avusturya Alpleri'nin ve Altaussee gölünün manzarasına sahiptir. Medikal uzmanlar ve terapistlerden oluşan bir kadro ile 1.800 m²'lik bir alanda hizmet vermektedir.



70 odalı tesis, ahşap malzemenin yoğun kullanıldığı sade tasarımı dikkat çekmektedir. Modern ve geleneksel tarzın bir arada sunulduğu mekanların yalın bir tasarım çizgisine sahip olduğu görülmektedir.



Programlar ve Hizmetler

- Klasik
- Stres Kontrolü
- Aktif Detoks
- Başıklık Güçlendirme
- Medikal Hizmetler
 - Medikal tedaviler
 - Su terapisi
 - Hareket terapisi
 - Laboratuvar infüzyonu
 - Masaj terapisi
 - Oksijen terapi
 - Beslenme danışmanlığı
 - Kriyoterapi

Kaynak: <https://www.vivamayr.com/en/locations/altaussee>

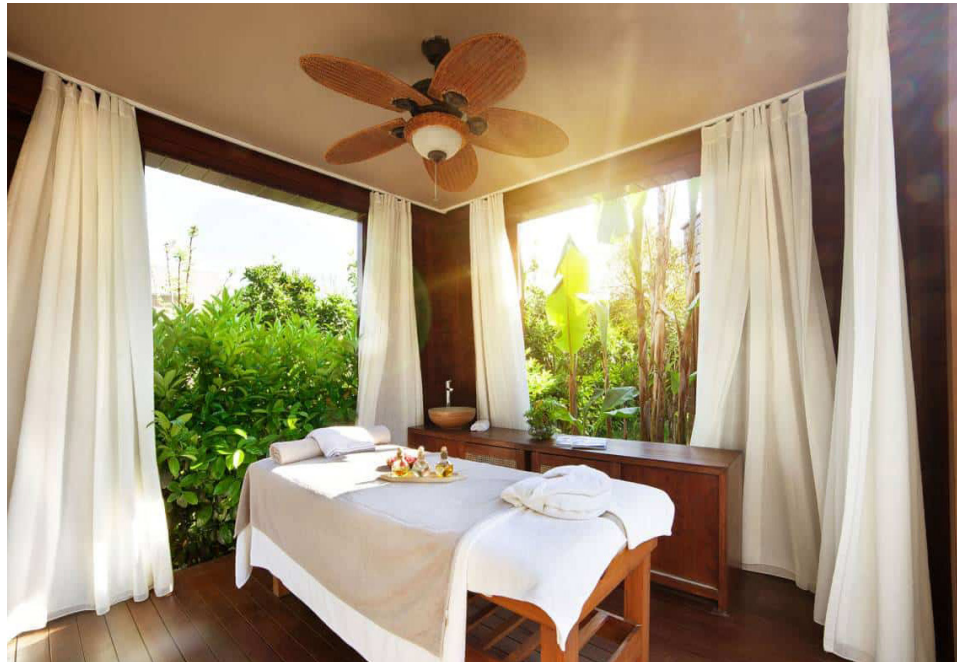
The LifeCo Bodrum

Genel

The LifeCo Bodrum, misafirlerinin yaşam kalitesini arttırmayı ve onları en doğru programa yönlendirerek, kendilerini her anlamda iyi hissetmelerini sağlamayı amaçlayan bir tesis olarak ön plana çıkmaktadır.



Bünyesinde barındırdığı profesyonel sağlık ekibi ile hizmet verilen tesiste; Kilo Kaybı, Diyabet gibi İyileştirici Programlar ve metabolizma güçlendirerek enerji artıran Standart Detoks Programları ile ziyaretçilere sağlıklı yaşam deneyimi sunulmaktadır.



Bodrum Gltrkbk mevkiinde doğanın içinde yer alan tesis, Bodrum'un genel mimari tarzını yer yer ahşap ve taş malzeme ile bütünleştiren bir tasarıma sahiptir.



Ana merkezde 31, kumsal tarafında 14 odası bulunan The LifeCo Bodrum misafirlerine standart ve suit olmak üzere 2 farklı oda seçeneği sunmaktadır. Ana merkezdeki Standart odalar (20m) ve Suite odalar (40m) balkon-teras ve bahçe manzarasına sahiptir.

Programlar ve Hizmetler

- Standart programlar
- Diyabet programları
- Karaciğer destek programları
- Anti-aging programı
- Kilo kontrol programı
- Ultimate detoks programı
- GetFit & Healthy programı
- Su orucu programı

Kaynak: <https://www.thelifeco.com/tr/merkezler/the-lifeco-bodrum/>



EK 3 - KONSEPT PROJE ÇALIŞMASI

EK 3 - KONSEPT PROJE ÇALIŞMASI

Projede son teknolojiye uygun olan üretim yöntemleri seçilirken kullanılacak olan teknolojinin seçiminde; yatırımın yaratacağı istihdam, çevreye zarar verecek unsurların varlığı ve üretilecek ürünün kalitesi gibi etkilerin birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

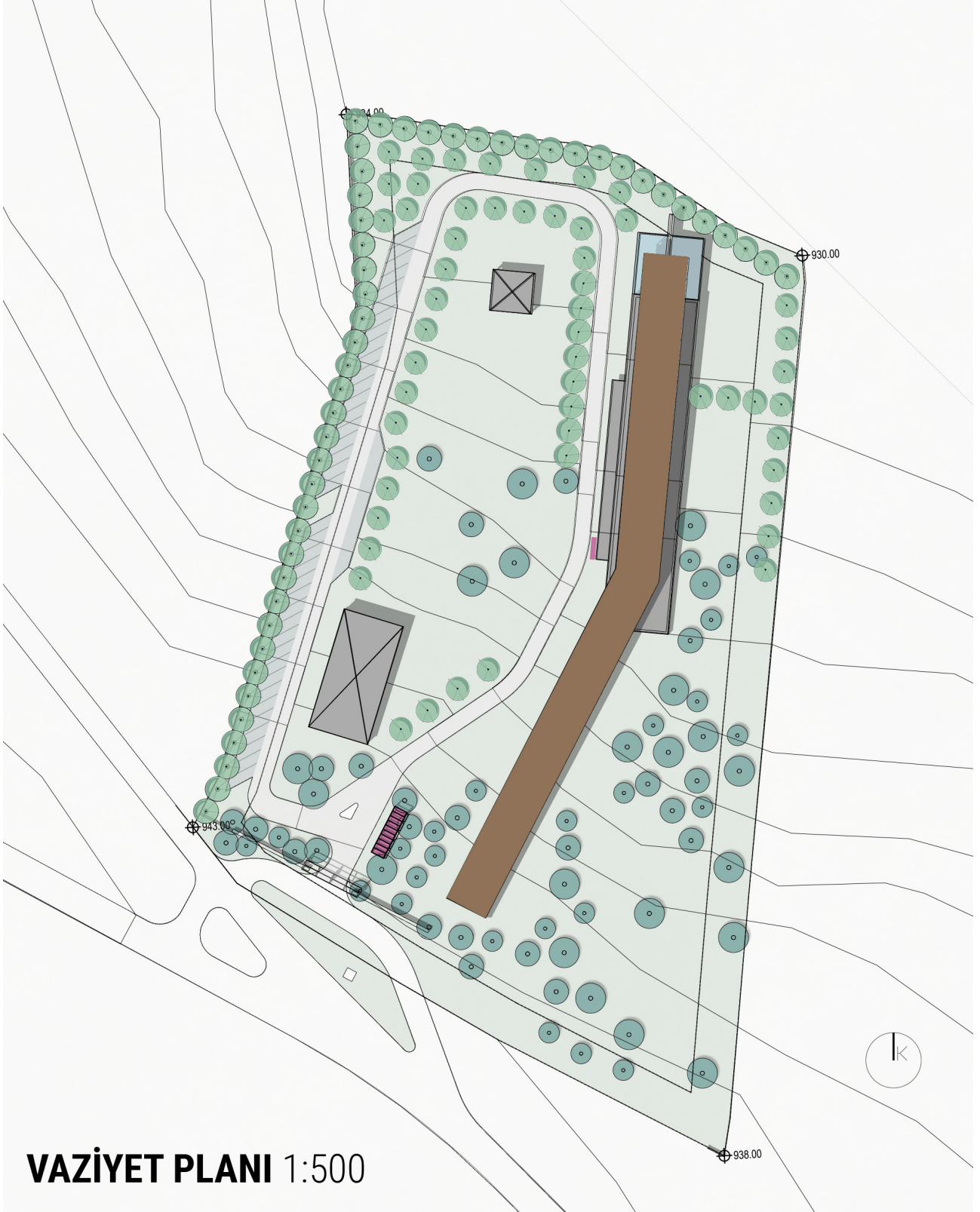
Tesis inşasında kullanılacak malzemenin ve ekipmanın niteliği açısından yüklenici Yapım İşleri Genel Şartnamesi'ne uygun şekilde teknoloji seçimini yapmakla yükümlü olacaktır.

Tasarım ise seçilen teknolojinin şekilsel ve kullanıma yönelik yapısıdır. Bu kapsamda Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinde, tasarım ile ilgili alınan iki temel karar şu şekildedir:

- Tesis Kastamonu mimarisine uygun tarz ve malzeme ile tasarlanması ve yüksek yapılardan kaçınılması gerektiği öngörülmektedir.
- Çevreye duyarlı, arazinin sahip olduğu doğal unsurları minimum düzeyde etkileyecek şekilde, arazi yükseltileri ile uyumlu tasarım kararları verilmesi gerektiği kararlaştırılmıştır.

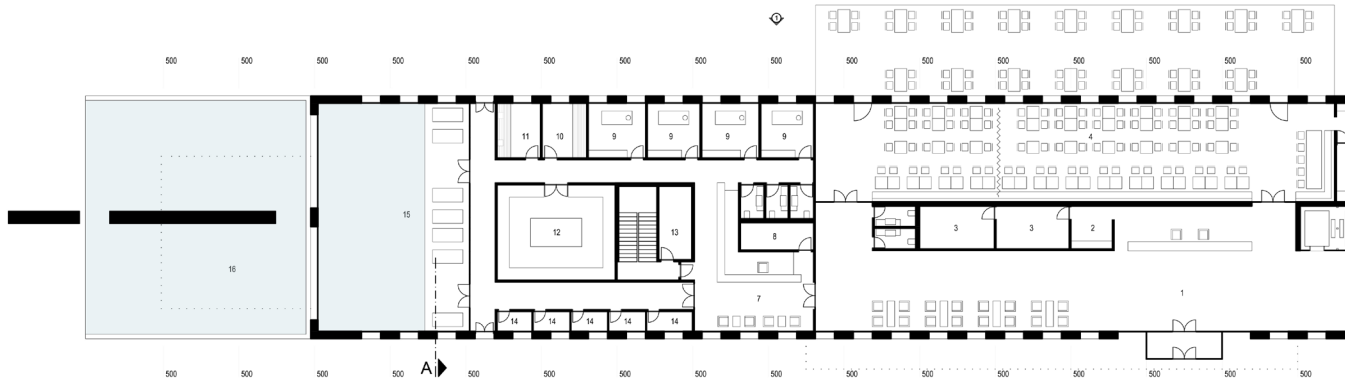
Bu kararlar ve belirlenen fonksiyonlar çerçevesinde fizibilite raporu kapsamında konsept mimari proje hazırlanmıştır. Hazırlanan proje, planlanan konaklama tesisinin ticari ve ekonomik analizinde altlık olarak kullanılmıştır.

Projede yöre mimarisi ile uyumlu olan taş ve ahşap malzeme kullanılmıştır. Kot üstü kat sayısı 2 katı geçmeyip, arazinin sahip olduğu yükselti efektif kullanılmıştır. Alanda bulunan ağaçların korunmasına özen gösterilmiş, minimum tahribat yapılacak şekilde tasarlanmıştır. Aynı zamanda alanda yapılan peyzaj tasarımı ile ağaçlandırma yapılmıştır.

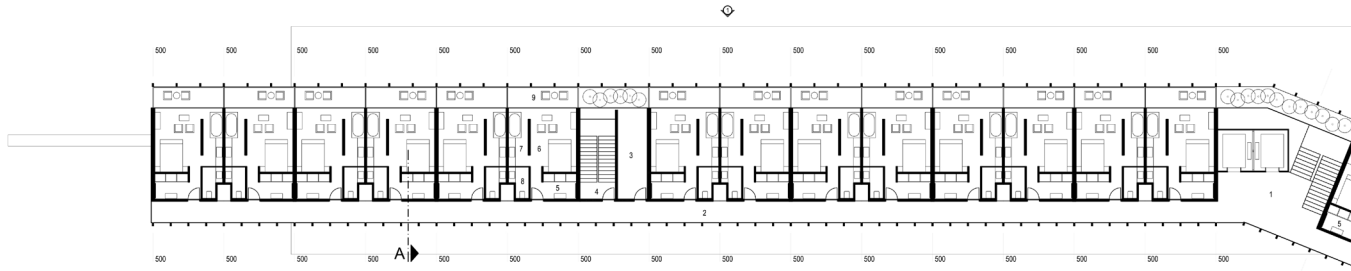


VAZİYET PLANI 1:500

***Proje kat planları, kesitleri ve 3 boyutlu görsellerinin orjinal boyutları ve istenilen ölçekteki (1/200) paftaları teslim dosyasında yer almaktadır.*

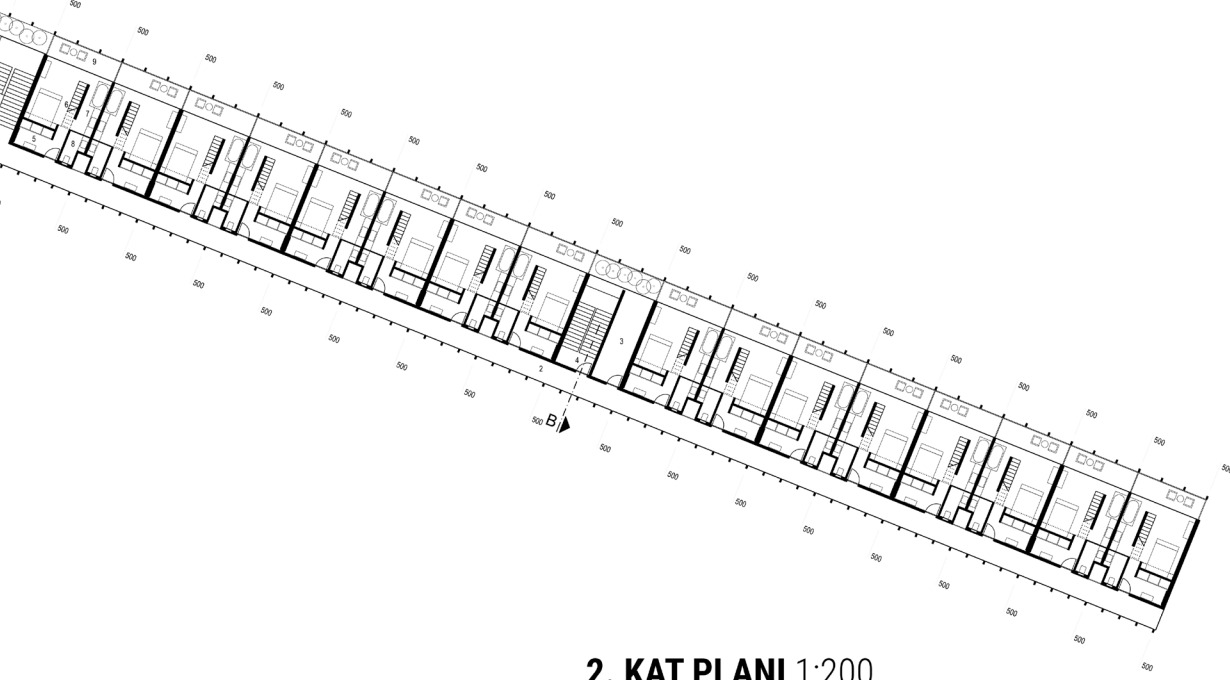


- 1 RESEPSİYON-LOBİ
- 2 EMNET
- 3 ON BÜRO
- 4 RESTORAN
- 5 MÜTFAK
- 6 TOPLANTI ODASI
- 7 SİMİ LOBİ
- 8 OFİS
- 9 MASAJ ODASI
- 10 BİHAİR ODASI
- 11 SALINA
- 12 HAMAM
- 13 TEKNİK HACİM
- 14 MİSAFİR GİYİME
- 15 SPA HAVUZU
- 16 DIŞ MEKAN HAVUZ



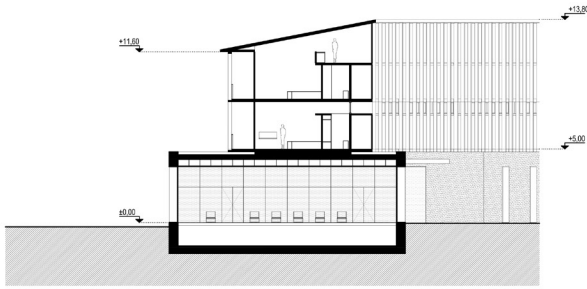
- 1 ANA ÇEKİRDEK
- 2 ANA HÖL
- 3 KAT OFİSİ
- 4 MERDİVEN
- 5 GİYİME
- 6 MÜTFAK ODASI
- 7 BANYO
- 8 WC
- 9 BALKON

***Proje kat planları, kesitleri ve 3 boyutlu görsellerinin orjinal boyutları ve istenilen ölçekteki (1/200) paftaları teslim dosyasında yer almaktadır.*

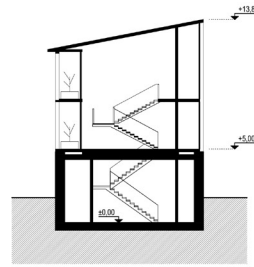


2. KAT PLANI 1:200

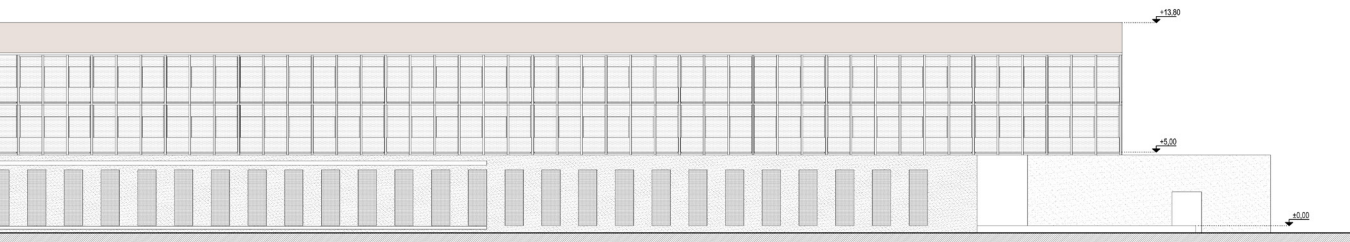
1.670 m² İNŞAAT ALANI



A KESİTİ 1:200



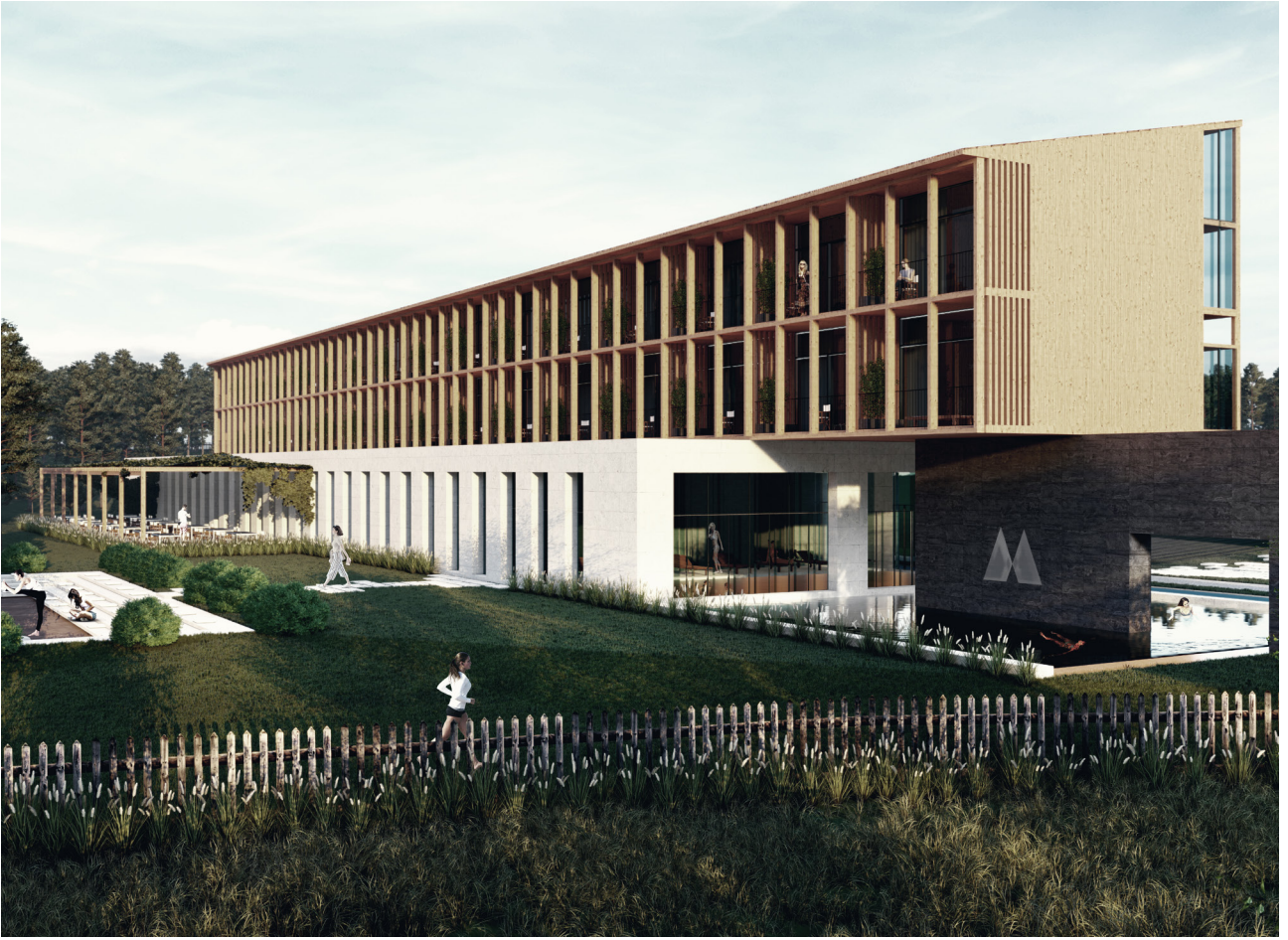
B KESİTİ 1:200













EK 4 - SAHA ÇALIŞMASI

EK4. SAHA ÇALIŞMASI

Gerekli saha analiz ve ölçümlerin yapıldığı çalışmalardır. Saha çalışmaları bölgenin ve bölgede yaşayan paydaşların tanınması, sürece dahil edilmesi ve takip eden süreçte yapılacak uygulamalarda desteklerinin alınabilmesi, proje alanının analizi için yapılmıştır.

Bu kapsamda yapılan çalışmalar şu şekildedir:

- Turizm değerlerinin ve altyapının tespit edilmesi.
- Saha ziyaretlerinin yapılması.

Saha çalışmaları kapsamında alternatif proje alanları gezilmiş, yerinde analizler yapılmıştır. Aynı zamanda Daday ilçesinin çevresinde bulunan turizm destinasyonları gezilerek, bölge genelinde turizm sektörü gözlemlenmiştir.

Daday ilçesi, alternatif proje alanları ve çevre destinasyonlara ait görsellerden bazıları bu bölümde yer almaktadır.













