



**T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI**



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

Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

Çankırı İli Yerel Mimariye Sahip Ekolojik Kamp ve Karavan Alanı Ön Fizibilite Raporu





**T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI**



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

Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

Çankırı İli Yerel Mimariye Sahip Ekolojik Kamp ve Karavan Alanı

Ön Fizibilite Raporu



**2021
HAZİRAN**

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, sahip olunan doğa turizmi potansiyelini değerlendirebilmek amacıyla Çankırı ilinde Yerel Mimariye Sahip Ekolojik (bungalov ünitesi bulunmayan) Kamp ve Karavan Alanı kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Rapordaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere dayanarak bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	4
2. EKONOMİK ANALİZ	6
2.1. Sektörün Tanımı	6
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	7
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	7
2.2.2. Diğer Destekler	7
2.3. Sektörün Profili	9
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	19
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	22
2.6. Girdi Piyasası	22
2.7. Pazar ve Satış Analizi	24
3. TEKNİK ANALİZ	28
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	28
3.2. Kuruluş Yeri Seçim Kriterleri	28
3.3. Üretim Teknolojisi	30
3.4. İnsan Kaynakları	36
4. FİNANSAL ANALİZ	41
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	41
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	43
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	44
5.1. Yatırımın Çevresel Etkileri	44
5.2. Yatırımın Sosyo-Ekonomik Etkileri	45
6. KAYNAKÇA	49

TABLolar

Tablo 1: Geleneksel Girişimci Destek Programı Unsurları	7
Tablo 2: İşletme Geliştirme Destek Programı Unsurları	8
Tablo 3: Türkiye Turizm İstatistikleri	9
Tablo 4: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Geceleme Sayısı, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları	10
Tablo 5: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Geceleme Sayısı, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları	10
Tablo 6: Turizm İşletme Belgeli Tesislerde Türlerine ve Yıllara Göre Doluluk Oranı (Türkiye).....	11
Tablo 7: Belediye Belgeli Tesislerde Türlerine ve Yıllara Göre Doluluk Oranı (Türkiye)	11
Tablo 8: Turizm İşletme Belgeli Tesislerde 2019-2020 Yılları Yatak Sayısı ve Doluluk Oranı Değişimleri	12
Tablo 9: Belediye Belgeli Tesislerde 2019-2020 Yılları Yatak Sayısı ve Doluluk Oranı Değişimleri	12
Tablo 10: Harcama Türlerine Göre Turizm Gelirleri (Bin TL)	15
Tablo 11: Karavan Park ve Karavan Kamp Alanları Kriterleri	18
Tablo 12: Turizm İşletme Belgeli Tesislerdeki Geceleme Sayılarının Ülkelere Göre Dağılımı	19
Tablo 13: Turizm İşletme Belgeli Kamping Tesislerindeki Geceleme Sayılarının Ülkelere Göre Dağılımı	20
Tablo 14: Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi Ziyaretçi ve Ilgaz Dağı Milli Parkı Geceleme Sayıları	22
Tablo 15: Gider Tablosu	23
Tablo 16: Girdiler ve Maliyetleri	23
Tablo 17: Tam Kapasitede Hizmet ve Ürün Satış Miktarları, Fiyatları ve Yıllık Toplam Gelir	25
Tablo 18: %50 Kapasite ile Yıllara Göre Toplam Gelir (TL)	25
Tablo 19: Tesis Geneli için Gerekli İnşaat Kalemleri.....	30
Tablo 20: Tesis Geneli için Gerekli Ekipmanlar.....	31
Tablo 21: Hizmet Kapsamı ve Yenilikçi Uygulamalar.....	34
Tablo 22: Hasat Edilen Yağmur Suyu için Kullanım Miktarları	35
Tablo 23: Çankırı İli Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu (2016- 2020) (15 ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus)	36
Tablo 24: Çankırı Yaş Grubuna Göre Nüfus Dağılımı (2016-2020).....	37
Tablo 25: Çankırı Genç Nüfus İstatistikleri (2016-2020)	37
Tablo 26: İşgücüne Katılma Oranları (2016-2020).....	38
Tablo 27: 2020 Yılı Yaş Grubu Nüfuslarının İl Nüfuslarına Oranı	38
Tablo 28: 2020 Yılı İşKUR Açık İş ve İşe Yerleştirme Sayıları	38
Tablo 29: 2020 Yılı İllerin Aldığı Göç, Verdiği Göç, Net Göç ve Net Göç Hızları	39
Tablo 30: Çalışma Çağındaki Nüfusun İşsizlik Oranı	39
Tablo 31: Genç Nüfus Oranları.....	39
Tablo 32: 2019 Yılı Kayıtlı İşsizlerin Meslek Gruplarına Göre Dağılımı	39
Tablo 33: Personel Unvan, Sayı ve Ücret Bilgileri.....	40
Tablo 34: Makine Ekipman Maliyetleri.....	41
Tablo 35: İnşaat Maliyetleri.....	42

Tablo 36: Toplam Yatırım Tutarı.....	43
--------------------------------------	----

ŞEKİLLER

Şekil 1: Turizm İşletme Belgeli Kamping Tesislerinin Yatak Sayıları	13
Şekil 2: Belediye Belgeli Kamping Tesislerinin Yatak Sayıları	13
Şekil 3: Avrupa'da Trafiğe İlk Defa Kaydı Yapılan Karavan Sayıları	16
Şekil 4: Avrupa'da Kullanımda Olan Karavan Sayıları (milyon)	16
Şekil 5: Almanya'da Kamp Alanlarındaki Geceleme Sayıları	21
Şekil 6: İdare, Market ve Restoran Binasından Bir Görünüm	27
Şekil 7: Alanın Konumu	28
Şekil 8: Ilgaz Dağı Milli Parkı ve Dışındaki Potansiyel Kamp Alanları.....	29
Şekil 9: Kamp ve Karavan Alanı Görünümü - 1.....	33
Şekil 10: Kamp ve Karavan Alanı Görünümü - 2.....	33
Şekil 11: Yıllık Yağış Miktarı ve Yatay Toplama Alanına Karşılık Toplanan Ürün Miktarı.....	35
Şekil 13: Projenin ÇED Yönetmeliği Kapsamında Olup Olmadığının Değerlendirilmesi	45

ÇANKIRI İLİ YEREL MİMARİYE SAHİP EKOLOJİK KAMP VE KARAVAN ALANI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Yerel Mimariye Sahip Ekolojik Kamp ve Karavan Alanı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Konaklama	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Çankırı - Ilgaz	
Tesisin Teknik Kapasitesi	40 Ünite (120 kişi)	
Sabit Yatırım Tutarı	321.062,94 \$	
Yatırım Süresi	1 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%49	
İstihdam Kapasitesi	4 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	5,08 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.30.36	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Avrupa Birliği Ülkeleri – Yurt İçi	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Hedef 12: Sürdürülebilir Üretim ve Tüketim Kalıplarını Sağlamak Hedef 12.2: 2030 yılına kadar doğal kaynakların sürdürülebilir yönetimini ve verimli kullanımını sağlamak Hedef 12.5: 2030 yılına kadar önleme, azaltma, geri kazanım ve yeniden kullanım yoluyla atık oluşumunu kayda değer miktarda azaltmak	Hedef 11: Şehirleri ve İnsan Yerleşimlerini Kapsayıcı, Güvenli, Dayanıklı ve Sürdürülebilir Kılmak Hedef 11.6: 2030 yılına kadar, belediye atıkları ile diğer atıkların yönetimine ve hava kalitesine özel önem verilerek kentlerde kişi başına düşen olumsuz çevresel etkileri azaltmak
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	<i>Ecological Camping and Caravanning Site with Vernacular Architecture</i>	
Information about the Product/Service	<i>Accommodation</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Çankırı - Ilgaz</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>40 Units (120 people)</i>	
Fixed Investment Cost	<i>321.062,94 \$</i>	
Investment Period	<i>1 Year</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>49%</i>	
Employment Capacity	<i>4</i>	
Payback Period of Investment	<i>5,08 Years</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.30.36</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	<i>-</i>	
Target Country of Investment	<i>European Union Countries - Domestic Use</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	<i>Target 12: Ensure Sustainable Consumption and Production Patterns Target 12.2: By 2030, achieve the sustainable management and efficient use of natural resources Target 12.5: By 2030, substantially reduce waste generation through prevention, reduction, recycling and reuse</i>	<i>Target 11: Make Cities and Human Settlements Inclusive, Safe, Resilient and Sustainable Target 11.6: By 2030, reduce the adverse per capita environmental impact of cities, including by paying special attention to air quality and municipal and other waste management</i>
Other Related Issues	<i>-</i>	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

İnsan var oluşu ile birlikte sürekli doğa ile iç içe yaşamıştır. Eldeki çeşitli bulgular insanın 30-40 bin sene önce bile doğaya verdiği önemi göstermektedir (Aydın, 1995). Ancak, 19'uncu yüzyıldan itibaren günümüze kadar yaşanan hızlı sanayileşme, kentleşme ve tüketim kültürü insanoğlunu doğal yaşamdan uzaklaştırmıştır. 2019 yılı sonunda ortaya çıkan COVID 19 pandemisiyle kitle tüketimine olan bakış açısı değişmiş, doğal yaşama olan ilgi artmıştır. Bu bakış açısıyla önümüzdeki yıllarda, doğal yaşamın deneyimlenebileceği, zaman ve mekân sınırlaması bulunmayan, bireyselliğe ve mahremiyete önem veren alternatif turizm türlerine olan talebin artması beklenmektedir. Kamp ve karavan turizmi değişen turizm tüketimi davranışlarıyla sektörde önemli bir pay sahibi olacaktır.

Kamping, kelime anlamıyla evden uzakta, doğada geceleme içeren açık hava etkinliğidir. Bir turizm türü olarak kamping sektörü ise çadır kampçılığı, karavan kampçılığı, taş ev, ağaç ev, lüks çadır vb. doğa ile iç içe konaklama imkânı sağlayan tüm hizmetleri kapsamaktadır. Bu hizmetler, sektörün diğer konaklama türlerinden ayırt edilmesini zorlaştırıyor olsa da birçok turizm türüne alternatif olması bir avantaj olarak yorumlanabilir.

Modern anlamda kamping, ilk olarak 1908 yılında Thomas Hiram Holding tarafından yayımlanan Kampçı'nın El Kitabı'nda tanımlanmıştır. Ayrıca Holding, 1901'de Dünya'daki ilk kamp kulübü olan Bisikletçi Kampçılar Derneği'nin kurucusudur. Bu kulüp benzer nitelikteki diğer kulüpleri kendi çatısı altında birleştirerek 1907'de Büyük Britanya ve İrlanda Kampçılar Kulübü, 1932'de ise ilk uluslararası kamping kuruluşu olan Uluslararası Kamp ve Karavan Federasyonu adını almıştır.¹

Bir turizm aktivitesi olarak kamp hayatı, geçen yüzyılın sonunda artışa geçmiştir. Avrupa'da ilk defa 1910 yılında "Camping da France" kurulmuş, bunu adı geçen kulübün 1913 yılındaki ilk kamp alanı serisi ve Montgeron'de ilk defa sürekli bir kamp alanının kuruluşu izlemiştir (Koç, 1971).

Almanya'da kamp alanlarının gelişiminde Berlin'de yer alan Müggelsee Gölü kenarında 1936 Olimpiyatları nedeni ile kurulan "Çadırlı Köy" ve 1937'de Weisbaden'deki "Enternasyonal Kamping Kulüpleri Federasyonu" toplantısı büyük önem taşımaktadır (Ebert, 1962). 1952-1953 yıllarından sonra kamp alanlarında artış gözlemlenmiş, sonraki yıllarda ise bu artış iç turizmi etkilemiştir. Birkaç yıl içerisinde 600 kadar resmi ve birçoğu da Alman Kamping Kulübü'nün listelerinde bulunmayan diğer kamping alanları kurulmuştur (Ebert, 1962).

Şehir yaşamının getirdiği fiziksel ve ruhsal olumsuzluklardan kurtulmak isteyenler için yükselen bir trende sahip olan sektör doğanın içinde çeşitli aktivite imkânlarını sunduğu bir ortam sağlamaktadır. 20. yy.'da motorlu taşıtların yaygınlaşmasıyla birlikte çadırlı kamp faaliyetlerine motorlu ve çekme karavan kullanımı da eklenmiştir. Sektörün temel farklılığı doğa ile iç içe bir ortam sunması olsa da bu farklılık otellerde sunulan hizmetlerin sunulmayacağı anlamına gelmemektedir. Lüks çadırcılık olarak adlandırılacak Glamping 4 veya 5 yıldızlı otel konforunu geniş ve ferah çadırlarda sunmaktadır. Bu tür konfor artırıcı hizmetlerin sunulacak müşteri segmentasyonuna göre düzenlenmesi gerekmektedir.

Çadır kampçılığı ve karavan kampçılığı tesisleri birbirinden ayrı işletmeler olarak kurgulandığı örneklere rastlanılsa da genellikle birlikte hizmet vermektedirler. Bu tesisler kamp ve karavan alanları olarak adlandırılmaktadır. Bu tesisler turizm sektörü altında değerlendirilmekte olup Nace kodu 55.30.36 - Kamp alanlarının, motorlu karavan, vb. için park yerlerinin faaliyetleri (çadır veya karavan ile kamp kurma amaçlı açık hava tesisi sağlanması, yetişkinler veya çocuklar için kamp programlarında ve avcılık kamplarında konaklama hizmetinin sağlanması, vb.) dir. Sektöre ilişkin GTIP kodu bulunmamaktadır.

¹ (<https://www.britannica.com/topic/camping#ref214073>, 2021)

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar (2012) bağlı eki olan “Teşvik Edilmeyecek veya Teşviki Belirli Şartlara Bağlı Yatırım Konuları” kapsamında hizmetler sektörü için Teşvik Edilmeyecek Yatırım Konuları olarak “Turizm yatırım/işletme belgeli oteller, butik oteller, tatil köyleri, özel konaklama tesisleri ve dağ/yayla evleri dışında kalan turizm konaklama tesisleri” sıralanmaktadır (28328 Sayılı Resmi Gazete, 2012).

Bu ifadeden Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik altında kamping kategorisinde yer alan tesislerin Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında desteklenemeyeceği anlaşılmaktadır (30791 Sayılı Resmi Gazete, 2019). Yine de aynı yönetmelikte yer alan diğer kategorilerdeki tesislerin bir parçası olarak kamping hizmetlerinin ayrıca sunulması durumunda Yatırım Teşvik Sistemi'nden yararlanılabilmesi mümkündür.

Bahse konu Teşvik Unsurları aşağıda belirtilmektedir.

- Gümrük Vergisi Muafiyeti,
- Katma Değer Vergisi İstisnası,
- Gelir Vergisi Stopajı Desteği,
- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği,
- Vergi İndirimi,
- Yatırım Yeri Tahsis,
- Faiz-Kâr Payı Desteği,
- Sigorta Primi Desteği,
- Katma Değer Vergisi İadesi.

2.2.2. Diğer Destekler

Bu başlık altında yerel mimariye sahip kamp ve karavan alanı (bungalov ünitesi bulunmayan) olarak kurulması planlanan tesis için faydalanılabilecek destek imkânları değerlendirilmektedir.

Kalkınma Ajansı Destekleri

Kalkınma ajansları, bölgesel önceliklere uygun olarak turizm altyapının geliştirilmesi amacıyla kamu sektörüne mali destekler sağlamaktadır. Diğer yandan, özel sektöre yönelik de turizm hizmet kapasitesinin artırılması, hizmet kalitesinde iyileşmenin sağlanması vb. öncelikleri içeren dönemsel proje teklif çağrıları yürütmektedir.

KOSGEB Destekleri

Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) tarafından sektör ayrımı olmaksızın sağlanan bazı destek türleri bulunmaktadır. Aşağıda yer alan Geleneksel Girişimci ve İşletme Geliştirme Destek Programları bu kapsamda özetlenmektedir;

Tablo 1: Geleneksel Girişimci Destek Programı Unsurları

Destek Türleri	Destek Tutarı	Geri Ödeme Durumu
Kuruluş Desteği	Gerçek kişi statüsü: 5.000 TL Sermaye şirketi statüsü: 10.000 TL	Geri ödemesiz
Performans Desteği	40.000 TL Tüm personelinin tahakkuk eden prim gün sayısı;	Geri ödemesiz

Destek Türleri	Destek Tutarı	Geri Ödeme Durumu
	Birinci performans dönemi için (1. Yıl) - 180-539 olan işletmeye 5.000 TL, - 540-1079 olan işletmeye 10.000 TL, - 1080 ve üstü olan işletmeye 20.000 TL, İkinci performans dönemi için (2. Yıl) - 360-1079 olan işletmeye 5.000 TL, - 1080-1439 olan işletmeye 15.000 TL, - 1440 ve üstü olan işletmeye 20.000 TL 50.000 TL Genç, kadın, engelli, gazi veya birinci derecede şehit yakını olması durumunda her bir performans döneminde belirlenen tutarlara 5.000 TL eklenir.	
Sertifika Desteği	5.000 TL	Geri ödemesiz

Kaynak: KOSGEB, 2021

Tablo 2: İşletme Geliştirme Destek Programı Unsurları

Destek Türleri	Destek Üst Limiti (TL)
Yurt İçi Fuar Desteği	50.000
Yurt Dışı İş Gezisi Desteği	30.000
Nitelikli Eleman İstihdam Desteği	50.000
Belgelendirme Desteği	150.000
Teknik Danışmanlık Desteği	40.000

Kaynak: KOSGEB, 2021

Yatırım sonrası dönemi kapsayan bu destek programının tüm türleri en fazla %60 oranında desteklenmektedir.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun üçüncü bölümünde yer alan maddelere istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvikler sağlanmaktadır. Bu teşviklerden kamp ve karavan alanına uygun olanlar aşağıda sıralanmaktadır.

- Turizm kredileri: Turizm kredileri öncelikle kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde yapılacak yatırımlara tahsis edilir.
- Orman fonuna katkının taksitlendirilmesi: Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanununun Ek-3 Üncü maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır.

- Elektrik, havagazı ve su ücretleri: Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.
- Haberleşme kolaylıkları: Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır (17635 Sayılı Resmi Gazete, 1982).

2.3. Sektörün Profili

2009-2019 yılları arasında dünya gayri safi yurt içi hasılasındaki büyüme %44 olarak ölçülürken, uluslararası turizm gelirlerindeki büyüme %54 olarak gerçekleşmiştir. Turizm sektöründe Dünya'daki ziyaretçi varış sayısı 2019 yılında bir önceki yıla göre %4 oranında artış göstererek 1,46 milyara ulaşmıştır. Toplam uluslararası turizm gelirleri ise bir önceki yıla göre %3 oranında artış göstererek 1,7 trilyon Amerikan Doları'na ulaşmıştır. Küresel ihracat tutarının %7'sine ulaşan bu tutar dünyadaki hizmetler sektörünün %28'ine tekabül etmektedir (UNWTO, 2020). Covid-19 salgını nedeniyle 2020 yılında Dünya'daki ziyaretçi varış sayısı bir önceki yıla göre %74 oranında düşerek 0,38 milyar olarak gerçekleşmiştir. Toplam uluslararası turizm gelirleri ise bir önceki yıla göre %76 oranında düşerek 0,4 trilyon Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir (UNWTO, 2021).

Ülkemiz turizm istatistikleri incelendiğinde 2016 yılından 2019 yılına kadar turizm geliri ve ziyaretçi sayısında pozitif bir trend olduğu görülmektedir. 2020 yılında yaşanan Covid-19 salgını tüm dünyada olduğu gibi Ülkemizde de turizm hareketliliğini kısıtlaması sebebiyle turizm gelirlerinde %65'lik bir düşüş yaşamıştır.

Tablo 3: Türkiye Turizm İstatistikleri

	Turizm Geliri (Bin Amerikan Doları)	Ziyaretçi Sayısı	Kişi Başı Ortalama Harcama (Amerikan Doları)	Ortalama Geceleme Sayısı (Gün)
2016	22.107.440	31.365.330	705	11,4
2017	26.283.656	38.620.346	681	10,9
2018	29.512.926	45.628.673	647	9,9
2019	34.520.332	51.860.042	666	9,9
2020	12.059.320	15.826.266	762	12,4

Kaynak: TÜİK, 2021

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2020 Yılı Turizm İstatistikleri Genel Değerlendirme Raporu incelendiğinde 2019 verilerine göre turist sayısında Avrupa'da 4., Dünya'da ise 6. sırada yer alan Türkiye'nin turizm gelirleri açısından Avrupa'da 6. sırada Dünya'da 14. sırada yer aldığı görülmektedir (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021).

Turizm işletme belgeli ve belediye belgeli tesislerin geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranları incelendiğinde 2010 yılından 2019 yılına kadar geceleme sayıları ve doluluk oranlarında pozitif bir artış trendi olduğu görülmektedir. Turizm işletme belgeli tesislerdeki doluluk oranı 2010 yılında %49,91 iken 2019 yılında %58,90'a ulaşmıştır. Belediye belgeli tesislerdeki doluluk oranı ise 2010 yılında %33,20 iken 2019 yılında %41,75'e ulaşmıştır.

Tablo 4: Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Geceleme Sayısı, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları

Yıl	Geceleme Sayısı			Ortalama Kalış Süresi (Gün)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2012	90.821.953	30.332.132	121.154.085	4,43	1,93	3,35	41,44	13,84	55,28
2013	89.591.559	33.090.923	122.682.482	4,23	1,94	3,20	38,99	14,40	53,40
2014	97.581.075	32.448.842	130.029.917	4,13	1,88	3,18	39,49	13,13	52,62
2015	96.400.316	37.480.990	133.881.306	4,17	1,85	3,09	37,41	14,55	51,95
2016	65.793.307	46.752.171	112.545.478	4,61	2,06	3,05	24,68	17,54	42,22
2017	68.921.870	47.305.826	116.227.696	3,65	1,96	2,70	30,24	20,76	50,99
2018	95.109.378	49.305.889	144.415.267	3,80	1,95	2,87	37,16	19,27	56,43
2019	112.178.562	46.970.422	159.148.984	3,63	1,87	2,84	41,52	17,38	58,90
2020	33.287.905	31.541.279	64.829.184	3,22	1,87	2,38	11,72	11,11	22,83

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

Tablo 5: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Geceleme Sayısı, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları

Yıllar	Geceleme Sayısı			Ortalama Kalış Süresi (Gün)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2012	22.508.287	28.656.168	51.164.455	3,52	1,76	2,26	15,31	19,49	34,79
2013	20.353.980	26.672.647	47.026.627	3,62	1,71	2,22	14,41	18,88	33,29
2014	21.357.817	30.205.507	51.563.324	3,17	1,64	2,05	15,27	21,60	36,87
2015	12.855.383	30.758.003	43.613.386	2,87	1,53	1,78	9,36	22,39	31,75
2016	11.667.057	30.099.393	41.766.450	3,09	1,61	1,86	8,50	21,93	30,43
2017	11.140.798	28.441.074	39.581.872	2,74	1,92	2,09	10,17	25,97	36,14
2018	17.135.761	29.135.694	46.271.455	2,81	1,88	2,14	14,41	24,50	38,92
2019	20.629.646	31.508.433	52.138.079	2,60	1,87	2,11	16,52	25,23	41,75
2020	6.807.138	23.686.771	30.493.909	2,80	1,93	2,07	4,84	16,84	21,68

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

2019 ve 2020 yılları için Türkiye genelindeki turizm işletme belgeli ve belediye belgeli tesislerin türlerine göre doluluk oranları değişimleri incelendiğinde, kamping türündeki tesislerin doluluk oranlarının diğer tesis türlerine göre daha az düştüğü görülmektedir. Bu bilgiler ışığında, Covid-19 pandemisinin doğa ve alternatif turizme olan talebi artırdığı söylenebilir.

Tablo 6: Turizm İşletme Belgeli Tesislerde Türlerine ve Yıllara Göre Doluluk Oranı (Türkiye)

Türü	Doluluk Oranı (%)			
	2017	2018	2019	2020
Otel	51,04	56,77	59,28	22,97
Motel	5,43	8,05	13,15	12,25
Tatil Köyü	62,59	65,12	69,12	20,61
Özel Tesis	43,93	50,21	53,90	22,06
Termal Otel	45,88	48,91	49,00	19,99
Pansiyon	27,88	31,79	36,85	19,76
Kamping	21,81	43,80	49,74	39,10
Apart Otel	42,91	46,22	46,99	22,78
Turizm Kompleksi	60,56	53,89	55,10	26,62
Butik Otel	40,39	44,95	50,15	24,80
Toplam	50,99	56,43	58,90	22,83

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

Tablo 7: Belediye Belgeli Tesislerde Türlerine ve Yıllara Göre Doluluk Oranı (Türkiye)

Türü	Doluluk Oranı (%)			
	2017	2018	2019	2020
Otel	37,77	41,89	44,59	21,30
Motel	23,89	24,69	27,47	17,27
Pansiyon	30,68	29,52	32,80	19,93
Tatil Köyü	23,80	25,52	27,71	16,84
Kamping	25,04	22,49	24,21	16,22
Kaplıca	28,84	26,83	31,49	18,37
Kamu Misafirhanesi	40,38	41,33	44,91	30,60
Toplam	36,14	38,92	41,75	21,68

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

Tablo 8’de turizm tesislerinde 2019-2020 yılları arasındaki yatak sayılarında ve doluluk oranlarındaki değişimler incelenmiştir. Turizm işletme belgeli tesislerin yatak sayısı bir önceki yıla göre ortalama %3 oranında artarken kamping tesislerin yatak sayısının %54 oranında düştüğü görülmektedir. Bu durumun kamping tesislerinin turizm işletme belgeli tesis statüsünün gerektirdiği şartların sağlanamamasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Belediye belgeli turizm tesislerinin yatak sayıları bir önceki yıla göre ortalama %6 oranında artarken kamping tesislerinin yatak kapasitesi %10 oranında artmıştır. Bununla birlikte, belediye belgeli tüm tesislerin 2020 yılındaki doluluk oranı ortalama %48 oranında düşerken, kamping tesislerinin doluluk oranı %33 oranında düşmüştür. Yatak kapasitesi sektör ortalamasının üstünde artış göstermesine rağmen kamping tesislerinin doluluk oranı düşüşünün sektör ortalamasından az olması doğa turizmine olan talebin artmış olduğunu göstermektedir.

Tablo 8: Turizm İşletme Belgeli Tesislerde 2019-2020 Yılları Yatak Sayısı ve Doluluk Oranı Değişimleri

Türü	Yatak Sayısı (2019)	Yatak Sayısı (2020)	Yatak Sayısı Değişimi (%)	Doluluk Oranı Değişimi (%)
Toplam	992.341	1.020.985	3	-61
Otel	837.532	862.163	3	-61
Motel	467	435	-7	-7
Tatil Köyü	56.213	58.324	4	-70
Termal Otel	30.252	31.235	3	-59
Pansiyon	2.917	3.146	8	-46
Kamping	2.425	1.125	-54	-21
Apart Otel	18.082	18.689	3	-52
Özel Tesis	25.383	26.487	4	-59
Turizm Kompleksi	6.390	6.442	1	-52
Butik Otel	7.581	7.740	2	-51
Diğer	5.099	5.199	-	-

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 9: Belediye Belgeli Tesislerde 2019-2020 Yılları Yatak Sayısı ve Doluluk Oranı Değişimleri

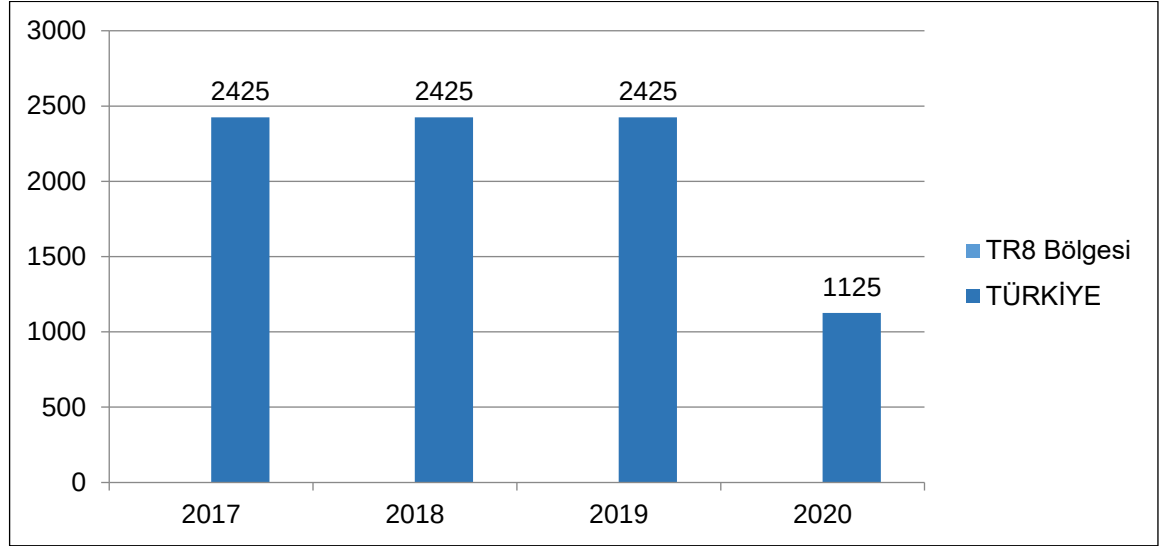
Türü	Yatak Sayısı (2019)	Yatak Sayısı (2020)	Yatak Sayısı Değişimi (%)	Doluluk Oranı Değişimi (%)
Toplam	545.669	575.682	6	-48
Otel	379.958	397.408	5	-52
Motel	8.433	8.569	2	-37
Pansiyon	80.090	86.821	8	-39

Tatil Köyü	14.534	16.297	12	-39
Kamping	5.291	5.837	10	-33
Kaplıca	17.634	19.342	10	-42
Kamu Misafirhanesi	39.729	41.408	4	-32

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

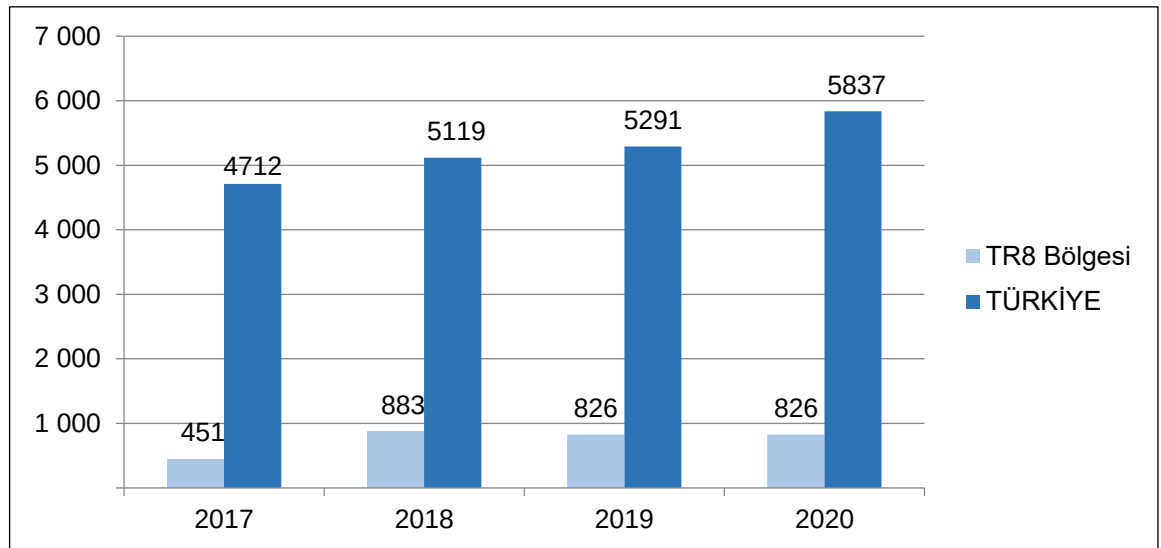
2017-2020 yılları arasındaki kamping tesislerinin yatak sayıları incelendiğinde, Zonguldak, Bartın, Karabük, Kastamonu, Sinop, Çankırı, Samsun, Amasya, Tokat ve Çorum illerinden oluşan TR8 Bölgesinde Turizm İşletme Belgeli kamping tesis bulunmadığı, belediye belgeli kamping tesis sayılarının ise 2017'de 451 iken 2020'de 826'ya çıktığı tespit edilmektedir. TR8 Bölgesindeki belediye belgeli kamping tesisi yatak kapasiteleri Türkiye'deki kamping tesisi yatak kapasitesinin %14'ünü oluşturmaktadır.

Şekil 1: Turizm İşletme Belgeli Kamping Tesislerinin Yatak Sayıları



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Şekil 2: Belediye Belgeli Kamping Tesislerinin Yatak Sayıları



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB) tarafından gerçekleştirilen Covid-19 Sürecinde Türkiye ve Dünya Turizmi Araştırması sonuçları incelendiğinde, tatile giden insanların %65'inin deniz tatilini, %15'inin memleket ziyaretini, % 5'inin kültür turizmini, %5'inin ise doğa turizmini tercih ettiği, salgın sonrası yeni normal diye adlandırılan süreçte, kendi aracı ile seyahat etme oranının % 48 oranında artış gösterdiği ve iç pazarda tercih edilen bölgelerin başında % 33 ile Ege, %30 Akdeniz, % 20 Karadeniz, % 15 Marmara, % 6 İç Anadolu, % 4 Doğu Anadolu, % 4 Güney Doğu Anadolu Bölgesi'nin geldiği görölmektedir (TÜRSAB, 2020). Bu bilgiler ışığında kendi aracı ile seyahat etme oranının artış göstermesi varılan destinasyonda diğer turistlerle bir araya gelmekten kaçınılacağı ve kendine özel mümkün olduğunca paylaşımsız bir ortam isteneceği sonuçlarına ulaşılabılır.

Bir bireyin yaşıam alanından en az 24 saat en fazla 1 yılığına ayrılıyor olması ve fiziksel aktivite, doğal alan gezisi/ziyareti ve kültürel tecrübe faaliyetlerinden en az ikisini taşıyor olması durumunda bu seyahat macera turizmi olarak adlandırılmaktadır. Doğa turizmine olan talep artışının aslında macera turizmi göstergelerinde artışa neden olduğu söylenebilir. Macera turizmi isminde barındırdığı macera kelimesi nedeniyle dar bir alan gibi algılanabilmektedir ancak hafif ve zorlu olmak üzere ikiye ayrılan bu turizm dalı seyahatlerinin yaklaşık 3'te 2'si hafif kategorisine girmektedir (Chouhan, Vig, & Deshmukh, 2019).

Macera Seyahati Ticaret Birliği'nin (Adventure Travel Trade Association) Macera Turizmi Gelişmişlik Endeksi çalışmasında Doğu Avrupa ve Orta Asya kategorisinde Türkiye 4. Sırada yer almaktadır (2021). Bu durum ölkemizin bahsi geçen bölgede önemli bir konumda olduğunu göstermektedir. Çalışmada dikkate alınan sıralama kriterleri; Sürdürülebilir Kalkınmayı Destekleyen Hükümet Politikaları, Emniyet ve Güvenlik, Sağlık, Doğal Kaynaklar, Kültürel Kaynaklar, Macera Faaliyet Kaynakları, Girişimcilik, Yardımseverlik/İnsancılık, Turizm Altyapısı, Marka/İmaj olarak sıralanmaktadır. Yerel mimariye sahip ekolojik kamp ve karavan alanları kurulmasının Türkiye'nin ilgili kriterlerdeki sıralamasını iyileştireceği değerlendirilmektedir.

2019 yılında dünya turizm harcamaları 2,3 trilyon Amerikan Doları olarak ölçölürken, macera turizmi harcamaları 683 milyar Amerikan Doları olarak gerçekleşmiştir. 10.000 Amerikan Doları büyüklüğünde bir yerel ekonomi yaratmak için 96 kruvaziyer turisti ya da 9 konaklamalı paket tur turisti gerekirken, macera turizminde bu ekonomik büyüklük için 4 turist yeterli olmaktadır. Ayrıca, kitle turizminde gelirin %14'ü seyahat edilen ölkede kalırken 100 Amerikan Doları başına 1,5 istihdam sağlanmaktadır. Macera turizminde ise gelirin %65'i seyahat edilen ölkede kalırken 100 Amerikan Doları başına 2,6 istihdam sağlanmaktadır (Macera Seyahati Ticaret Birliği (Adventure Travel Trade Association), 2020). Bu durum bize macera turizminin tüm turizm dalları içindeki payının %30 olduğunu, katma değerinin ise kitle turizmine göre yüksek olduğunu göstermektedir.

Söz konusu veriler dünya genelinde turizm anlayışının değişmeye başladığının bir göstergesi olarak değerlendirilebilir. Turizmde tüketim tercihi kitle turizmi kapsamında kalabalık tesislerde tatil yapmak yerine kamping ve pansiyon tarzı kalabalıktan uzak tatile doğru dönüşmektedir.

Harcama türlerine göre turizm gelirleri incelendiğinde, 2019 yılı turizm gelirinin 34,5 milyar Türk Lirası olarak gerçekleştiği görölmektedir. Bu tutara en büyük katkıyı 9,2 milyar Türk Lirası ile paket tur harcamaları, ikinci en büyük katkıyı ise 6,8 milyar Türk Lirası ile yeme içme harcama türü sağlamıştır. Doğa turizminin yerel ekonomiye sağladığı doğrudan katkı ile bağlantılı sayılabilecek harcama türleri yeme içme, konaklama, sağlık, ulaştırma (Türkiye içi), giyecek ve ayakkabı ve hediyeelik eşya olarak sıralanmaktadır. Bu harcama türlerinin katkısı ise 17,9 milyar Türk Lirası olmaktadır. Doğa turizminin yaygınlaştırılması durumunda toplam turizm gelirlerinin %51,8'ini oluşturan harcama türlerine katkı sağlanacağı değerlendirilmektedir.

Tablo 10: Harcama Türlerine Göre Turizm Gelirleri (Bin TL)

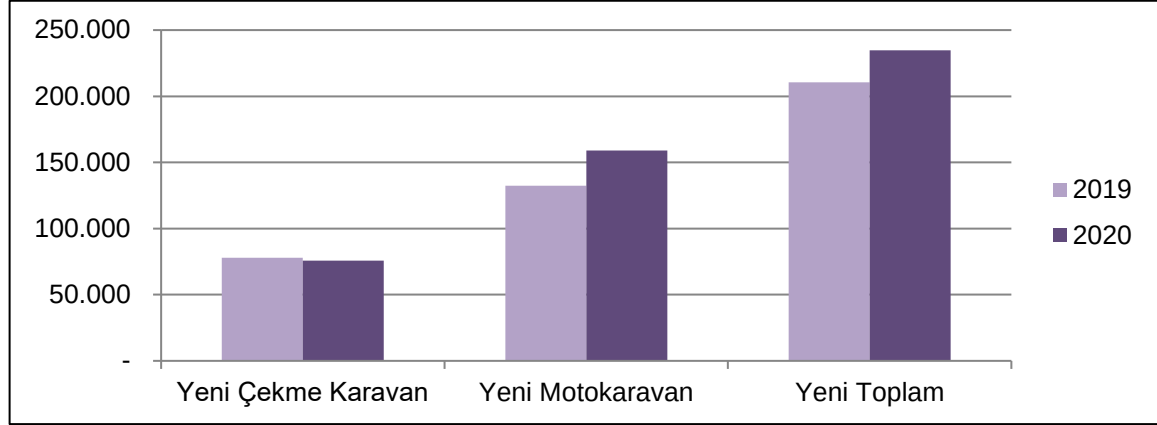
Yıl		2017	2018	2019	2020	
Harcamalar		Turizm geliri	26.283.656	29.512.926	34.520.332	12.059.320
		Kişisel harcamalar	21.461.603	22.546.616	25.355.577	9.998.320
		Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay)	4.822.053	6.966.311	9.164.755	2.060.999
Harcama türü	Kişisel harcamalar	Yeme içme	5.860.227	5.933.587	6.756.719	2.815.772
		Konaklama	3.084.004	3.299.496	3.621.359	1.255.681
		Sağlık	827.331	863.307	1.065.105	548.882
		Ulaştırma (Türkiye içi)	1.967.012	1.943.636	2.247.263	827.384
		Spor, eğitim, kültür	291.988	347.688	393.778	104.716
		Tur hizmetleri	105.515	117.374	142.047	30.744
		Yerli uluslararası ulaşırma	3.700.777	4.191.515	4.607.257	1.882.315
		Cep telefonu dolaşım harcamaları	105.315	101.905	85.364	47.414
		Marina hizmet harcamaları	46.618	37.238	41.752	27.929
		Diğer mal ve hizmetler	5.472.816	5.710.869	6.394.933	2.457.483
	Diğer mal ve hizmetler	Giyecek ve ayakkabı	3.155.620	3.326.167	3.921.072	1.540.506
		Hediyelik eşya	1.266.202	1.260.846	1.344.768	480.515
		Halı, kilim vb.	101.862	93.661	120.436	25.220
		Diğer harcamalar	949.132	1.030.195	1.008.657	411.241

Kaynak: TÜİK, 2021

Turizm gelirlerinde, 2016-2019 yılları arasındaki pozitif trendi ve kitlelerin turizm alışkanlıklarının doğa turizmine kaydığını, macera (doğa) turizminin yerel ekonomiye doğrudan katkısını ve bölgedeki doğal, kültürel ve tarihi değerleri göz önünde bulundurarak, ülkemizde yer alan potansiyelin değerlendirilebilmesi ve turizm tesislerinin çeşitliliğinin artırılabilmesi için çadır kampçılığı, karavan kampı ve diğer doğa turizmi imkânlarını barındıran kamping tesislerinin sayılarının artırılması ve bu turizm türleri için kolaylaştırıcı mevzuat önlemlerinin alınması önem arz etmektedir.

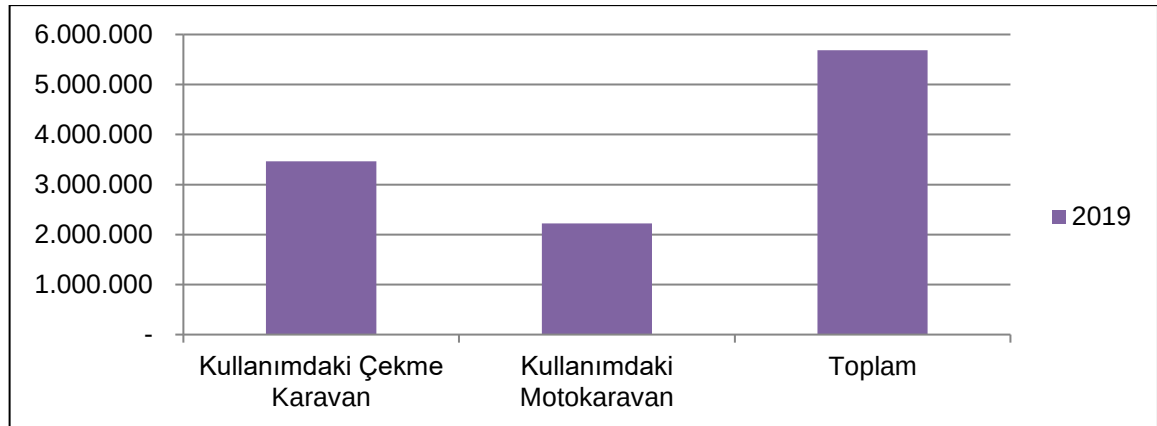
Şekil 4'teki bilgiler ışığında Avrupa'da daha yaygın kullanımda olan çekme karavan alışkanlığının değiştiği ve motokaravanlara olan talepte artış olduğu söylenebilir. Covid-19 salgını nedeniyle turizm alışkanlıklarının doğa turizmine kaymaya başlaması ve motokaravan kullanıcılarının çekme karavan kullanıcılarının aksine (çekme karavan kullanıcıları karavanlarını park edip çevre unsurları gezmeyi ya da karavanlarına hafta sonu gelmeyi tercih ettiklerinden) çoğunlukla sadece gittikleri karavan kamp alanlarında vakit geçiriyor olmalarının bu durumda etkili olduğu düşünülmektedir.

Şekil 3: Avrupa'da Trafik İlk Defa Kaydı Yapılan Karavan Sayıları



Kaynak: Avrupa Karavan Federasyonu (European Caravan Federation), 2021

Şekil 4: Avrupa'da Kullanımda Olan Karavan Sayıları (milyon)



Kaynak: Avrupa Karavan Federasyonu (European Caravan Federation), 2021

Ülkemizde fabrikasyon motokaravan üretimi bulunmamaktadır. Bu durum minibüs veya kamyonet olarak kayıtlı araçların karavana dönüştürülmesiyle çözülmektedir. Bu araçların 5 yaş altında olması durumunda tescil edilirken indirimli ödenen ÖTV tutarı tam olarak tahsil edilmektedir. Bu da türüne göre araç bedelinin %211'i ya da %216'sı kadar bir artışa neden olmaktadır. Bu durum kullanıcıları 5 yaş üstündeki araçları satın almaya yönlendirmektedir. Ancak bu durumda kullanıcılar eski, yani sorunlu araçları satın alıp dönüştürmek zorunda kalmaktadırlar. Yurtdışından ülkemize gelip karavan kiralamak isteyen turistler için de tercih edilmeyen bu durum, karavan turizminin gelişmesinin önünde bir engel olarak durmaktadır. Bu sorunun yerli karavan üretimi fabrikası kurulması ve/veya karavan dönüşümlerinde düşük ÖTV uygulaması ile çözülebileceği düşünülmektedir.

T.C. Kùltür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik gereğince kamping tesisleri aşığıda yer alan asgari niteliklere sahip olmalıdır;

(1) Kampingler; deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle müşterilerin kendi imkânlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az on ünitelik tesislerdir. Kampinglerde aşığıdaki nitelikler aranır:

a) Kamping alanı; kamping iç ve dış güvenliklerini sağlayan çit, duvar, yeşillik gibi düzenlemeler ile çevreden tecrit edilerek aydınlatılır. Kampingde yer alan her türlü yapı, doğayla uyumlu hafif yapı malzemesinden ve tek katlı olarak inşa edilir. Kamping alanı drene edilerek ağaçlandırılır. Boş alanlar çimlendirilir. Geceleme birimlerini rahatsız etmeyecek şekilde okuma, dinlenme, spor, eğlence, yeme-içme gibi amaçlar için gerekli düzenlemeler yapılır. Araç yolları, arazi ve iklim şartlarına uygun olarak toz kaldırmayacak şekilde düzenlenir.

b) Kampinglerde; kampçı ünitesi başına hesaplanacak alan seksen metrekaredir. Kampçı ünitesi; çadır, çadır-araba, karavan, motokaravan veya bungalovdan oluşabilir. Bungalovlar dahil her ünite üçer kişiliktir. Bungalov ünite sayısı, toplam kampçı ünitesi sayısının yüzde yirmisini aşamaz ve bu ünitelerde mutfak düzenlemesi yapılamaz. Bungalov üniteleri taban alanı yirmi metrekareyi geçemez.

c) Girişte otopark, resepsiyon, emanet ve telefon hizmeti verilen düzenlemeler yapılır.

ç) Müşterek kullanım tesisleri ile konaklamaya ayrılan alanın zemini kullanım amacına uygun biçimde düzenlenir. Bu tesislerde;

1) Her on kampçı ünitesi için en az bir kadın ve bir erkek tuvaleti, duş ve lavabo ile lavaboların yanında priz,

2) Her on kampçı ünitesi için en az bir adet çamaşır yıkama makinesi ve ütüleme yeri,

3) Her beş kampçı ünitesi için birer adet yemek hazırlama, pişirme, bulaşık yıkama mahalli ile kilitli soğutucu dolaplar bulunan üstü kapalı bir mahal, bulunur.

d) Kampçılara aşığıdaki hizmetler sağlanır:

1) Satış ünitesi.

2) Karavanların tuvalet ve atık su tanklarının boşaltılacağı uygun mahaller.

3) Kampçı ünitelerine elektrik hizmeti.

4) Kampçılara sıcak-soğuk kullanma suyu ve sağlıklı içme suyu hizmeti.

e) Kampinglerde, yerli ve yabancılara ait karavan veya motokaravanların bakım, onarım ve kışlaması için gerekli düzenlemeler yapılabilir.²

Bu düzenlemelere istinaden her biri 3'er kişilik olmak üzere toplamda 40 ünite (20 karavan, 20 çadır) düzenlemesi yapılacaktır. Ortak kullanım alanları yukarıda yazan kriterlere uygun, yerel mimariye sahip ve ekolojik uygulamalar içerecek şekilde inşa edilecektir.

Karavan alanları; karavan parkları ve karavan kampları olarak ikiye ayrılmaktadır:

Karavan Park Alanları: Karavan parkları genellikle 1 veya 2 geceleme yapılan, en temel ihtiyaçların (Temiz su, wc, elektrik, atık su boşaltma vb.) karşılanabildiği alanlar olarak tanımlanmaktadır.

Karavan Kamp Alanları: Park alanlarının hizmetlerine ek olarak mutfak, çamaşır odası vb. hizmetler sunan ortalama 1 hafta kalınan, çevresinde ve kamp alanı içerisinde çeşitli sosyal, kültürel ve sportif faaliyetler barındıran alanlardır.³

Kamping tesislerine yönelik olarak Ulusal Kamp ve Karavan Federasyonu (UKKF) tarafından hazırlanan Kamping Standartları için asgari kriterler Tablo 11'de sunulmuştur.

² (30791 Sayılı Resmi Gazete, 2019)

³ (T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, 2021)

Tablo 11: Karavan Park ve Karavan Kamp Alanları Kriterleri

Kriter	Açıklama	Park	Kamp
Drenajlı düz zemin ve ağaçlandırma	Tozsuz zemin, tercihen çim veya çim karosu döşeli	✓	✓
Karavan ünitesi	En az 80 metre kare kullanım alanı ve karavanlar arası en az 6 metre mesafe. XXL boyutta karavan için 1 adet en az 100 metrekare kullanım alanlı ünite.	✓	✓
Güvenlik	Çit ile çevreden tecrit, gece ışıklandırması, yüksek GSM sinyal seviyesi, güvenlik kamerası, sağlık hizmetlerine yakınlık	✓	✓
Su	Karavanların su depolarını doldurabilmek için çeşme, mümkünse yağmur suyu hasadı ile toplanan	✓	✓
Elektrik	Karavan içi aküleri şarj etmek ya da normal elektrik ihtiyaçlarını karşılamak için, mümkünse kapalı devre yenilenebilir enerji kaynağı ile üretilen	✓	✓
Atık Su Boşaltma Sistemi	Duş ve lavabo suyu boşaltmak için uygun alan, mümkünse gri suyun kullanımı uygulamaları yapılmalıdır, değilse kanalizasyon şebekesine bağlanmalıdır.	✓	✓
Tuvalet Boşaltma Sistemi	Kaset ve/veya depolu sistemler için uygun boşaltma alanı, kompost tuvalet uygulamaları yapılmalıdır ya da kanalizasyon şebekesine bağlanmalıdır.	✓	✓
Tuvalet	10 kişi başına 1 erkek, 1 kadın tuvaleti	✓	✓
Duş	10 kişi başına 1 erkek, 1 kadın duşu, mümkünse 1 evcil hayvan duşu	✓	✓
Çöp	Mümkünse sıfır atık yönetmeliğine uygun	✓	✓
Çöplerin Düzenli Toplanması	-	✓	✓
Mutfak	Her 10 kişi başına bir ocak ve bulaşık makinesi		✓
Çamaşır Yıkama ve Kurutma Alanları	-		✓
İdari Bina	Ahşap kaplama ya da ahşap bina, resepsiyon, yönetici odası, tıbbi müdahale odası, ecza dolabı		✓
Tüm Alanın Aydınlatması	-		✓
Sabit Telefon ve Kablosuz İnternet	-		✓
Kamp Alanı Trafik Kuralları Olması	-		✓

Kaynak: T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, 2021

11. Kalkınma Planı (2019-2023) Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda turizmde sürdürülebilir gelişmeye özel önem atfedilmiştir. Söz konusu raporun Turizmde Küresel Etik İlkeler ekindeki "Sürdürülebilir Gelişimin Unsuru Olarak Turizm" bölümünde belirtilen ve aşağıda yer alan ilkeler yerel mimariye sahip ekoloji kamp ve karavan alanı ile uyum sağlamaktadır;

- "1. Turizmin gelişmesinde bütün taraflar, sağlam, sürekli ve sürdürülebilir ekonomik büyüme perspektifinde doğal çevreyi korumakla yükümlüdür. İhtiyaçların giderilmesinde gelecek nesiller dikkate alınmalıdır.",
- "2. Kaynak tasarrufu, özellikle de su ve enerji tasarrufu sağlayan ve atık azaltan yöntemlere öncelik tanıyan turizm türleri, ulusal / bölgesel / yerel kamu yetkililerince teşvik edilmelidir.",

"5. Doğa turizmi ve ekoturizm, turizmin gelişmesi ve zenginleşmesinde rol oynayan temel unsurlar olarak kabul edilmelidir (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018)."

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

2019 ve 2020 yılı için yerli ve yabancı kamping turizmi istatistikleri ile yabancı ülkelerin ülkemizdeki kamping tesislerindeki geceleme sayıları incelendiğinde Covid-19 pandemisine rağmen yerli turistlerin kamping türü tesislerdeki geceleme sayılarında yükseliş olduğu görülmektedir. Yabancı turistlerin kamping türü tesislerdeki geceleme sayıları ise 16.346'dan 2.964'e gerilemiştir. Ülke bazında ise Almanya 6.966'dan 882'ye, Rusya ise 5.173'ten 1.480'e gerilemiştir.

Almanya'da 2020 yılındaki konaklama işletmelerindeki geceleme sayısı 302,3 milyon olarak açıklanmıştır. Bu sayı 2019 yılına göre geceleme sayısında %39'luk bir düşüş olduğunu göstermektedir (Federal İstatistik Ofisi (Wie das Statistische Bundesamt (Destatis)), 2021).

Tablo 12: Turizm İşletme Belgeli Tesislerdeki Geceleme Sayılarının Ülkelere Göre Dağılımı

Ülke	Geceleme Sayısı		Pay (%)	
İkamet Ülkesi	2019	2020	2019	2020
Yabancı Toplam	112.178.562	33.287.905	70,49	51,35
Türkiye	46.970.422	31.541.279	29,51	48,65
Rusya Fed.	25.952.040	10.682.994	23,13	32,09
Almanya	23.832.250	3.962.427	21,24	11,90
İngiltere (Birleşik Krallık)	8.149.663	2.815.817	7,26	8,46
Ukrayna	3.616.694	3.996.190	3,22	12,00
Polonya	3.553.351	809.107	3,17	2,43
Hollanda	3.420.382	266.325	3,05	0,80
İran	2.331.974	348.231	2,08	1,05
Romanya	2.015.884	583.632	1,80	1,75
Irak	1.884.876	458.131	1,68	1,38

Ülke	Geceleme Sayısı		Pay (%)	
İkamet Ülkesi	2019	2020	2019	2020
Belçika	1.742.127	138.782	1,55	0,42
Çin Halk Cumhuriyeti	1.703.003	161.068	1,52	0,48
Suudi Arabistan	1.486.235	251.001	1,32	0,75
Fransa	1.484.772	458.786	1,32	1,38
İsrail	1.411.365	359.047	1,26	1,08
Çek Cumhuriyeti (Çekya)	1.330.855	48.801	1,19	0,15
İsveç	1.158.117	136.326	1,03	0,41
Kazakistan	1.148.068	337.222	1,02	1,01
Kuveyt	1.089.246	443.304	0,97	1,33
Bulgaristan	1.086.542	332.555	0,97	1,00
Amerika Birleşik Devletleri	1.039.984	394.138	0,93	1,18

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Tablo 13: Turizm İşletme Belgeli Kamping Tesislerindeki Geceleme Sayılarının Ükelere Göre Dağılımı

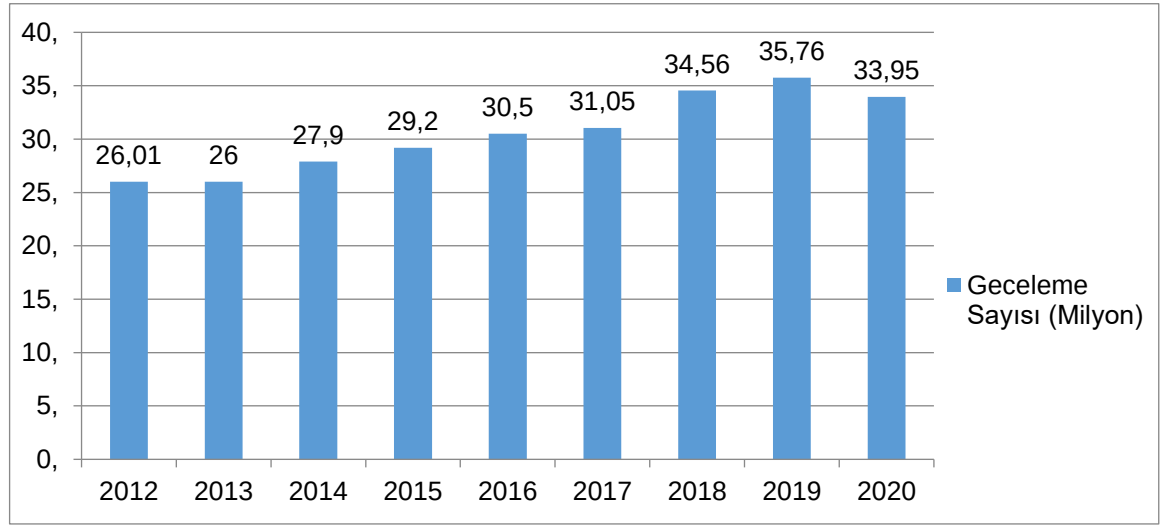
	2019		2020	
	Geceleme Sayısı	Ortalama Kalış Süresi	Geceleme Sayısı	Ortalama Kalış Süresi
Genel Toplam	59.689	4	46.917	6
Türkiye	43.343	5	43.953	6
Yabancı Toplam	16.346	3	2.964	3
Almanya	6.966	3	882	3
Rusya Fed.	5.173	3	1.480	3
İsveç	1.029	3	13	3
Hollanda	521	3	26	4
Çek Cumhuriyeti (Çekya)	325	3	4	4
İngiltere (Birleşik Krallık)	312	3	103	3

Danimarka	310	3	0	0
Finlandiya	220	3	0	0
Ukrayna	164	3	229	3
Diğer	1.326	-	227	-

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021

Alman turist sayılarının Rus turist sayılarına karşı oransal olarak daha çok gerileme sebebinin Almanya ve çevresinde gelişmiş imkânlarla sahip kamping tesisleri olduğu düşünülmektedir. Şekil 5 verileri incelendiğinde Almanya’da kamp alanlarındaki 2020 yılı geceleme sayıları 2019 yılına göre %5’lik bir düşüş yaşamıştır. Almanya’daki genel geceleme sayısındaki %39’luk düşüş ile kıyaslandığında önemsiz bir düşüş olarak değerlendirilmektedir. Covid-19 pandemisi boyunca Almanya’daki kamping turizmi faaliyetlerinin çoğunlukla yerelde gerçekleştirildiği söylenebilir.

Şekil 5: Almanya’da Kamp Alanlarındaki Geceleme Sayıları



Kaynak: Federal İstatistik Ofisi (Wie das Statistische Bundesamt (Destatis), 2021

Sektöre olan talep 2.3. Sektörün Profili bölümünde detaylı olarak incelenmiş olup özetle, tüm tesislerin 2020 yılındaki doluluk oranı ortalama %48 oranında düşerken, kamping tesislerinin doluluk oranı %33 düşmüştür. Yatak kapasitesi sektör ortalamasının üstünde artış göstermesine rağmen kamping tesislerinin doluluk oranı düşüşünün sektör ortalamasından az olması doğa turizmine olan talebin artmış olduğunu göstermektedir. Pandeminin sona ermesi ya da etkisinin azalması durumunda yurt içi ve yurt dışı talebin yeterli olacağı tahmin edilmektedir.

Diğer yandan, 3. Turizm Şurası Konaklama Sektörü Komisyonu Sonuç Raporu 56 numaralı önerisi “Karavan-kamping turizmi teşvik edilerek iyi tanıtılmalı ve karavan-kamping alanlarının standartları yükseltilmelidir.” olarak belirlenmiştir (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2017).

UKKF yetkilileri ile yapılan mülakatlarda Avrupalı karavan kullanıcılarının karavan kamp imkânları gelişmiş olduğu için Yunanistan’daki karavan alanlarını tercih ettiği belirtilmiştir. Karavan kamp alanlarının ve işletmesinin belirli bir kaliteye ulaşması ile bu kullanıcıların Türkiye’ye geleceği belirtilmektedir. Bu durumda, belirli kaliteye sahip yeni altyapı ve hizmet imkânları gelişmiş kamp ve karavan alanlarının kurulması 3. Turizm Şurası Konaklama Sektörü Komisyonu Sonuç Raporu’nun 56 numaralı önerisi ile örtüşmüş olacaktır.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Yerel mimariye sahip ekolojik kamp ve karavan alanının kurulması için planlanan bölge Ilgaz Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2019 ziyaretçi sayısı sezonluk tahmini 70.000 olan merkezin 1 km yakınında toplamda 190 yatak kapasitesine sahip iki otel ve Kadın Çayırı Tabiat Parkı sınırlarında yer alan 28 yatak kapasiteli bungalovlar bulunmaktadır. Tabiat parkının içinde günübirlik alanlar ve kış mevsimi haricinde kullanılabilen bir adet kaytel (zipline) tesisi bulunmaktadır. Yıldıztepe Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'ne yapılması planlanan macera parkı yatırımı ile dört mevsim aktif bir turizm merkezi elde edilmiş olacaktır. Söz konusu alana 20 km mesafede Ilgaz Dağı Milli Parkı, 15 km mesafede Derbent Tesisleri ve dağ yolundan 16 km, ana yoldan 70 km mesafede Tosya Dipsizgöl Tabiat Parkı bulunmaktadır. Ilgaz Dağı bir bütün olarak değerlendirildiğinde 1.316 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Kastamonu şehir merkezine 47 km uzaklıkta bulunan alan doğal, tarihi ve kültürel unsurlara oldukça yakındır. Unsur çeşitliliği hem çadır kampçılara, hem çekme karavan kullanıcılarına hem de motokaravan kullanıcılarına hitap edilmesini sağlayacaktır.

Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi ve Ilgaz Dağı Milli Parkı ziyaretçi sayıları kış sezonu uzunluk süresi ve kar kalınlığı ile doğrudan ilişkili olup yatırım yapılması planlanan alanın ekonomik olarak bir potansiyel barındırdığı söylenebilir.

Tablo 14: Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi Ziyaretçi ve Ilgaz Dağı Milli Parkı Geceleme Sayıları

Yıl	Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi	Ilgaz Dağı Milli Parkı
2016	4.075	55.101
2017	4.954	68.745
2018	3.801	21.666
2019	3.873	25.428

Kaynak: Ilgaz Dağı Milli Parkı, Ilgaz İlçesi Köylere Hizmet Götürme Birliği

Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2019 ve 2020 yılı Trafik Hacim Haritaları incelendiğinde İstanbul-Samsun yolundan günlük ortalama 11.000, Çankırı-Kastamonu yolundan ise günlük ortalama 4.000 araç geçtiği görülmektedir.

Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi ve Ilgaz Dağı Milli Parkı toplam ziyaretçi sayıları, ortalama kayak sezonu süresi (120 gün) ve karayolları hareketliliği dikkate alındığında yerel mimariye sahip ekolojik kamp ve karavan alanı için 20 çadır kampı ve 20 karavan ünitesinin yeterli olacağı ve tesiste restoran, market, çamaşırhane, mutfak, sayaçlı elektrik ve sayaçlı su hizmetlerinin sunulması öngörülmektedir.

2.6. Girdi Piyasası

Yatırım yerel mimariye sahip ekolojik kamp ve karavan alanı kurulması işidir. Yatırım işletme dönemine geçtiğinde sabit ve değişken maliyetler oluşacaktır. Bu kalemler, personel maliyetleri, değişken giderlere ilişkin girdi maliyetleri, bakım maliyetleri ve araç yakıt maliyetleridir.

İşletme giderleri hesaplanırken personel maliyeti kapasite kullanımına göre değişiklik göstermeyeceği için sabit giderler kaleminde gösterilmiştir.

Tablo 15: Gider Tablosu

Gider Türü		Açıklama	Tam Kapasite Yıllık Maliyet (TL)	%50 Kapasite Yıllık Maliyet (TL)
İşletme Giderleri	Bakım Giderleri	Tesisin genel bakım onarım işleri ile ekipmanlardan arıza yapanların onarım maliyetleri	30.000	15.000
	Girdi Maliyetleri	Ürün ve hizmet girdi maliyetleri	828.194	414.097
	Yakıt Giderleri	Tesisin idari işlerinde ve müşterilerin transfer ihtiyaçları için kullanılacak aracın yakıt gideri	24.000	12.000
Sabit Giderler	Personel	Asgari personel sayısının yıllık işveren maliyeti	256.944	256.944
Toplam	-	-	1.139.138	698.041

Tablo 16: Girdiler ve Maliyetleri

Ürün	Girdi	Birim Maliyet (TL)	Adet	Günlük Toplam Maliyet (TL)	Yıllık Maliyet (TL)	%50 Kapasite ile Yıllık Maliyet (TL)
Çadır Kampı	Elektrik	1	20	20	7.200	3.600
Çadır Kampı	Su	0,01	1.000	10,00	3.600	1.800
Karavan Kampı	Elektrik	1	20	20	7.200	3.600
Karavan Kampı	Su	0,01	1.000	10,00	3.600	1.800
Restoran	Malzemeler (Gıda, temizlik ürünleri vb.)	10	80	800,00	288.000	144.000
Market	Malzemeler (Gıda, hediyelik ürün vb.)	10	120	1.200,00	432.000	216.000
Çamaşır ve Mutfak Hizmetleri	Malzemeler (Temizlik ürünleri)	3	8	24,00	8.640	4.320
Genel Elektrik Gideri	Elektrik	1	200	200,00	72.000	36.000
Genel Su Gideri	Su	0,01	1.654	16,54	5.954	2.977
Toplam	-	-	4.102	2.301	828.194	414.097

Kamp ve karavan alanında sunulacak hizmetlerin girdi maliyetleri hesaplanmış ve %50 kapasitede yıllık 414.227 Türk Lirası'na ulaşılmıştır. Çadır kampı ve karavan alanı için sunulan elektrik ve su hizmetlerinin girdi maliyetleri hizmet fiyatının %20'si olarak, restoran girdi maliyetleri hizmet fiyatının %40'ı olarak, market girdi maliyetleri hizmet fiyatının %66'sı olarak, çamaşır ve mutfak hizmetleri girdi maliyeti çamaşır hizmeti fiyatının %10'u olarak hesaplanmıştır.

Genel su gideri miktarı günlük 2.000 litre olarak öngörülmüş olup 346 litresinin yağmur suyu hasadından elde edileceği planlandığı için 1.654 litre olarak belirlenmiştir.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

2020 yılında Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA) ve UKKF katkısı ile gerçekleştirilen karavan alanları saha tespit çalışmalarında UKKF tarafından Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi için değerlendirme yapılmıştır. Değerlendirmede, alanın kış turizmi konusunda altyapısının olduğu ve kış mevsiminde çalıştığı belirtilmiştir. Diğer yandan, Ilgaz Dağı Milli Parkı ve çevresindeki faaliyetlerin çeşitli olduğu, alandaki dört mevsim yapılabilecek turizm faaliyet çeşitliliğinin bir fırsat olduğu ve bu konuda alanın işletme hakkını elinde bulunduran kurum tarafından macera parkı yapılması planladığı belirtilmiştir. Ayrıca, ilgili kurum tarafından karavan park projesi çizdirildiği belirtilmiştir. Alan Kastamonu-Çankırı ve İstanbul-Samsun yoluna yakındır. Bu bilgiler ışığında karavan kamp alanı olarak değerlendirilebilecek bir alan olduğu ifade edilmiştir (T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, 2021).

Çevresinde bulundurduğu özgün turizm unsurları, şehirlerarası ana rotalara ve Ankara'ya yakınlığı, dört mevsim sunduğu çeşitli turizm faaliyetleri ile Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi kamp ve karavan turizmi için potansiyel barındırmaktadır.

Tesisin, yurt içindeki ve Avrupa'daki genel kamp ve karavan kullanıcılarına hitap etmesi öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekolojik uygulamaları takip eden ve doğaya zararı azaltan tesisleri ziyaret etmek isteyen kamp ve karavan kullanıcıları için tercih sebebi olacağından bu kitleye ayrıca hitap edilecektir. Diğer yandan, kış sporlarına ilgi duyan karavan kullanıcıları da hedef kitle arasında yer almaktadır.

Ünite satış adetleri turizm işletme belgeli kamping tesislerinin 2019 yılı doluluk oranları göz önünde bulundurularak kapasitenin %50'si olarak hesaplanmıştır. 4 mevsim aktif olacak bu tesis için kapasite kullanım oranının aylar içinde değişmemesi öngörülmektedir. Ayrıca, kapasite kullanım oranında yıllar içinde artış olması öngörülmemektedir. Ücretlendirme kişi başı değil ünite üzerinden hesaplanmıştır.

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün korunan alanlar için belirlemiş olduğu 2021 yılı ücret tarifesi incelendiğinde çadır konaklaması için 40 TL ve 45 TL, karavan konaklaması için ise 45 ve 50 TL olarak iki farklı ücret olduğu görülmektedir (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 2021). Satış analizinde çadır konaklaması için 40, karavan konaklaması için 50 TL ücret tarifesi temel alınmıştır. Restoran için günlük 80 kişilik satış olması öngörülmüş ve öğün başına 25 lira birim fiyat belirlenmiştir. Bir kw elektrik için 2 lira, bir litre su için 2 kuruş birim fiyat belirlenmiş olup ünite başına günlük 2 kw elektrik, 100 litre su tüketimi olacağı tahmin edilmiştir.

Tam kapasitede çalışacak tesis için yıllık toplam 2.318.400 Türk Lirası gelir oluşacağı öngörülmektedir.

Tablo 17: Tam Kapasitede Hizmet ve Ürün Satış Miktarları, Fiyatları ve Yıllık Toplam Gelir

Ürün	Satış Fiyatı (TL)	Adet	Günlük Toplam (TL)	Aylık Toplam (TL)	Yıllık Toplam (TL)	Yıllık Toplam (Amerikan Doları)
Çadır Kampı Ücreti	40	20	800	24.000	288.000	33.882
Karavan Kampı Ücreti	50	20	1.000	30.000	360.000	42.353
Restoran	25	80	2.000	60.000	720.000	84.706
Market	15	120	1.800	54.000	648.000	76.235
Çamaşır Hizmetleri	30	8	240	7.200	86.400	10.165
Elektrik Kullanım Ücreti (kw)	5	80	400	12.000	144.000	16.941
Su Kullanım Ücreti (litre)	0,05	4.000	200	6.000	72.000	8.471
Toplam	-	-	6.440	193.200	2.318.400	272.753

İşletmenin 1. yılında %50 doluluk oranında 1.159.200 Türk Lirası gelir oluşacağı öngörülmektedir. Her yıl için satış fiyatları bir önceki yıla göre %10 artış esas alınarak hesaplanmıştır.

Tablo 18: %50 Doluluk Oranında Yıllara Göre Toplam Gelir (TL)

Ürün	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl
Çadır Kamp Ünitesi	144.000	158.400	174.240	191.664
Karavan Kamp Ünitesi	180.000	198.000	217.800	239.580
Restoran	360.000	396.000	435.600	479.160
Market	324.000	356.400	392.040	431.244
Çamaşır Hizmetleri	43.200	47.520	52.272	57.499
Elektrik Kullanım Ücreti (kw)	72.000	79.200	87.120	95.832
Su Kullanım Ücreti (litre)	36.000	39.600	43.560	47.916
Toplam	1.159.200	1.275.120	1.402.632	1.542.895

2.7.1. Yerel Mimarinin ve Ekolojik Uygulamaların Satışa Etkisi

Yerel gelenekler katılımcılık, bağıllık ve eşitlikçi etik uygulamalar temelinde oluşmuştur. Yerel mimari bir yöreye özgü, kültürünü özümsemiş, toplum ile bütünleşmiş değerleri ifade etmektedir ve çalışma-tasarım, yapım-kullanım gibi mimari bölümleri özgün bir bütün olarak bir araya getirir. Fakat modern toplumda yerel geleneklere bağıllık kaybolmuştur. Bu da görmezden gelme, yerel kültürün zayıflaması ve bireyin toplum düzeyindeki yetkisinde düşüşe yol açmıştır (Glassie, 1990).

Ülkemizde 1960'lı yıllarda başlayan kırsaldan kente göç ve yeni yaşam alışkanlıkları yerel geleneklerin kullanımının gerekliliğini ve etkinliğini azaltmıştır. Ancak, toplumsal hafıza, kırsal yaşama, doğaya ve değerli olana duyulan özlemi günümüze kadar aktarabilmiştir.

Özgün yerel tasarımların modern günlük yaşam imkânları ile birleşmesi günümüz toplumunda ilgi uyandırdığı gibi kırsal yaşama duyulan özlemi canlandırmakta ve bu özlemin giderilmesi için fırsat tanımaktadır.

Kuşaklar arasındaki kültür köprülerini oluşturan yerel mimari; yöreye özgü malzeme ve tekniklerle, yöresel yapım geleneklerini ve yerel kimliği yansıtan, insanlığın ortak akıl çevresinde yüzyıllık yaşam deneyimleri doğrultusunda geliştirdikleri mimari/mekânsal çözümlerin uyumlu örüntüsünü oluşturmaktadır (Ovalı & Delibaş, 2016).

Yatırımı planlanan kamp ve karavan alanı köy, mahalle ya da daha büyük ölçekli bir kalıcı yerleşim birimi olmadığından yerel mimariye, yapı tekniği ve cephe kimliği açılarından yaklaşılmıştır.

Kastamonu ili yerel mimarisi incelendiğinde, Giriş mekânının cephe üzerindeki konumu ve çıkma elemanı temel parametreler olarak belirlenmiştir. Giriş mekânı üzerinden incelenen konutlar; merkezi girişli, yandan girişli, iki girişli ve girişin ana cephe üzerinde yer almadığı örnekler olarak dörde ayrılmıştır. Konut cephesinin dar veya geniş olmasına, parsel konumuna bağılı olarak farklılaşan ikinci parametre çıkma elemanına göre ise çıkmasız, merkezi ek çıkmalı, merkezi olmayan tek çıkmalı, cephe boyu çıkmalı, gönyeli çıkmalı, açık çıkmalı ve hem açık hem kapalı çıkmalı olarak sekiz alt gruba ayrılmıştır. Kastamonu'da giriş kapıları çoğunlukla cephe düzleminde yer almaktadır. Niş içerisinde yer alan örneklerde ön cephede derinlikler oluşturularak cepheye hareket kazandırılmıştır, aynı zamanda giriş kapısı yağmur, kar ve güneş etkilerine karşı korunmuştur. Yapı giriş kapıları ile üst kat arasında kalan kısım duvarla bitirilmemiş, genellikle bir yırtıkla tamamlanmıştır. Giriş mekânına ışık almayı sağlayan bu detay giriş kapılarının daha gösterişli olmasını sağlamıştır. Kapılar genellikle alın dikdörtgen bir formda, tablalı ve ahşap malzemedendir. Zaman zaman ara katlı olarak düzenlenen konutlar çoğunlukla zemin üstü bir katlıdır. Zemin üstü iki katlı ve çatı odalı örnekleri görmekte mümkündür. Merkezi girişli konutlarda giriş simetri ekseninde yer alırken cumba ile aynı aks üzerinde bulunmaktadır. Yandan girişli konutlar ise çoğunlukla merkezi girişli konutlarla aynı karakteristik özelliklere sahip olup bu konutlarda giriş kapısının yeri simetri eksenin sağında veya solundadır. Merkezi girişli konutlarda giriş kapısına verilen vurgu yandan girişli konutlarda görülmemektedir. Çıkma, çatı odası, üçgen alınlık gibi cephe elemanları genellikle simetri ekseninde yer alırken giriş kapısı asimetric konumdur. Bazı örneklerde giriş kapısı ve çıkma aynı aks üzerinde yer almaktadır. İki girişli konutları oluşturan örneklerin, genel olarak harem ve selamlık için ayrı giriş kapıları ve bu kapılardan ulaşılan birbirinden uzakta konumlandırılmış merdivenler aracılığıyla iki bölümleri bulunmaktadır. Plan şemaları açısından değerlendirildiğinde kendi içerisinde dört gruba ayrılan iki girişli konutlar cephe özellikleri açısından en çok dikkat çeken iki sofalı konutlardır. Bu gruba dâhil olan örneklerde harem ve selamlık arası bağlantının bir mabeyn odası aracılığıyla sağlandığı görülmektedir. İki iç sofanın birbirine paralel bir şekilde yerleştiği bu plan şemasında cephe düzenine simetri hâkimdir (Kamarlı, 2008).

Çankırı ili yerel mimarisi incelendiğinde, Yapılar genellikle iki katlı olarak inşa edilmekle birlikte üst kat dışa çıkıntılı olarak yapılmıştır. Bu çıkıntılar yer yer sokağı örter vaziyettedir. Üst kat çıkıntılarını alttan ahşaptan yapılmış konsollar desteklemektedir. Üst örtü iki ya da dört yöne eğimli olup içten ahşap kaplamalı düz, dıştan ise kiremit örtülü kırma çatıdır. Pencereler dikdörtgen formda olup giyotindir. Bazı pencereler günümüzde kapalı vaziyettedir. Geleneksel konutların cephe hareketliliğini sağlayan özelliklerden biri de yapıların cumbalı yapılmasıdır. Bazı konutlar cumbalı şekilde yapılmıştır. Bunun dışında cumbasız evler de bulunmaktadır. Alt katlar genel olarak kışlık, üst katlar ise yazlık olarak kullanılmaktadır. Konutlarda kullanılan yapım malzemesine baktığımızda

alt katlar genellikle kesme taştan, üst katlar ise bağdadi tekniğinde yapılmıştır. Üst kat pencereleri ahşaptan yapılmış alçı şebekeli iken alt kat pencereleri ise demir şebekelidir (Demirbağ & Urfaloğlu, 2019).

Çankırı ve Kastamonu illerinin yerel mimarileri göz önünde bulundurularak Tek katlı bağdadi yapı tekniğiyle inşa edilen, tabandan itibaren 85 santimetre yüksekliğinde kesme taş görünümlü kaplamaya sahip, pencere- duvar oranı ve cephne tipolojisi Çankırı ve Kastamonu yerel mimarisiyle uyumlu bir ortak kullanım tesisleri binası ve bir idare, market ve restoran binası kullanılması tercih edilmiştir. Modelde geleneksel öğelerden olan yapıların iki katlı olması, kurulması planlanan tesisin çevresiyle uyumlu olması, doğal dokuyu bozmaması nedeniyle; kat içi kullanım fonksiyonları dağılımı, yapı alanının kaplayacağı alanın düşük tutulmak istenmesi; cumba ve cihannüma öğeleri, yapının tek katlı planlanması nedeniyle; yapı içi ve dışındaki süslemeler, maliyeti yükseltmesi nedeniyle tercih edilmemiştir. Kamp ve karavan alanı kurulmadan önce, yerel mimari öğelerinin kullanımında tercih edilecek öğelerde alanın iklimine, yerel mimari unsurlarına, kamp içi hizmetlere ve kullanıcı tercihlerine göre değişim sağlanması mümkündür.

Yatırımı planlanan kamp ve karavan alanı Kastamonu ve Çankırı ortak yerel mimarisinin sunduğu mekânsal çözümlerle uyumlu tasarlanacaktır. Kamp ve karavan alanını benzerlerinden ayıracak olan bu özelliğin tesise olan talebi arttıracakı öngörülmektedir.

Şekil 6: İdare, Market ve Restoran Binasından Bir Görünüm



Ülke ekonomisine ulusal ve uluslararası düzeyde büyük katkı sağlayan turizm, sosyal ve kültürel kalkınma süreçlerinin gelişmesine de yardımcı olan önemli bir sektördür. Turizm faaliyetlerinin, ülkelerin sahip olduğu özgün değerleri kullanma imkânı vermelerinin yanı sıra, istihdam sağlama, eşit gelir dağılımı ve kırsal alanların kalkınmasına da büyük katkısı vardır. Ancak doğal, kültürel ve tarihi çevre değerlerinin korunmasında turizmin fiziksel planlamasının önemi dikkate alınmadığı zaman turizm, fiziksel çevreyi kirleten bir boyut kazanmaktadır. Turizm aktivitelerinin bu olumsuz etkileri sonucu çevreye duyarlı turizm yaklaşımları ve doğal kaynakları koruma kavramları, sürdürülebilirlik tartışmaları ile birlikte gündeme gelmiştir (Kuter & Ünal, 2009). Bu tartışmalar sonucunda turizm tesislerinde kaynakların tüketim sürecinde ekolojik uygulamaların kullanılması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Ekolojik sistemde yer alan hiçbir canlıya zarar verilmeden ve çevreye karşı duyarlı bir şekilde yapılan uygulamalara ekolojik uygulama denir. Yatırımı planlanan kamp ve karavan alanında güneş enerjisinden elektrik elde edilmesi, yağmur suyunun hasat edilmesi, kâğıt, plastik, cam ve metal atıkların ayrıştırılarak toplanması ile organik atıklardan kompost yapılması uygulamaları gerçekleştirilecektir.

Yatırımı planlanan kamp ve karavan alanını benzerlerinden farklı kılabilmek, önümüzdeki yıllarda inşa edilecek tesislere örnek olabilmek ve dolayısı ile turizmde sürdürülebilirliği sağlayabilmek için yapım işi gerektiren tesisler yerel mimari ile ekolojik uygulamaların birleştiği bir uygulamaya sahip olacaktır.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Dört mevsim aktif olacak bir kamping tesisi için kuruluş yeri hem kış turizminin yapılabildiği hem de diğer mevsimlerde diğer doğa turizmi faaliyetlerinin (trekking, hiking, macera parkı vb.) yapılabildiği bir alan olan ve Ilgaz Dağı'nın güney yamacındaki Çankırı ili Ilgaz İlçesi'nde yer alan Yıldıztepe Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içinde planlanmıştır. Söz konusu yatırım için gerekli arazinin büyüklüğü asgari 12 dönüm olarak hesaplanmıştır. Tesis yatırımı özel sektör ya da kamu tarafından yapılabilecektir. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi yatırım için tahsis edileceğinden arazi bedeli bulunmamaktadır. Bununla birlikte başvuru esnasında teklif edilen tahsis için teknik ve sosyal altyapıya katılım payı alınmakta olup uygulama imar planı, ağaç röleve planı, anonim şirket kurulum giderleri, turizm yatırım belgesi, onaylı vaziyet planı vb. giderler de bulunmaktadır. Çankırı ili Ilgaz ilçesinde Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi dışında yer alan kamp ve karavan alanı yatırıma uygun 12 dönümlük bir arazinin maliyetinin ortalama 650.000 Türk Lirası olduğu tespit edilmiştir.

TR82 bölgesinde UKKF tarafından gerçekleştirilen ve toplamda 8 gün süren karavan alanları saha tespit çalışması sonrasında Batı Karadeniz bölgesinin ulaşılabilirliği, doğal güzellikleri ve kültürel değerleriyle karavan turizmine uygun olduğu, Bölge'nin gerekli altyapı düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi ile önemli karavan seyahat rotaları arasına girebileceği sonucuna ulaşılmıştır. Bu ön fizibilite çalışmasına konu olan, Yıldıztepe Kış Turizm Merkezinde kurulacak yerel mimariye sahip ekolojik kamp ve karavan tesisi, söz konusu saha tespitlerinde karavan kamp alanı olarak uygun bulunmuştur.

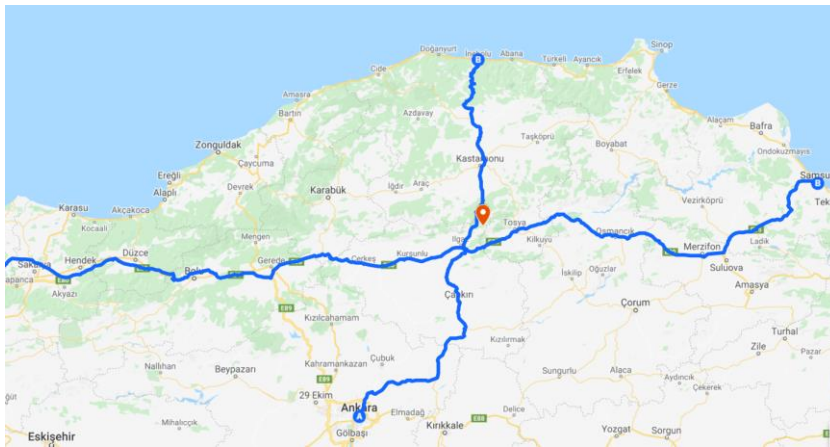
Kuruluş yeri seçilirken, TR82 Bölgesi Karavan Turizmi Saha Tespit Raporu hazırlanırken saha tespiti yapılacak alanlar için kriter seti hazırlanmıştır. Kriter seti saha tespit çalışması esnasında paydaşlarla yapılan görüşmelere ve alana ilişkin değerlendirmelere dayanarak doldurulmuştur. Ön fizibilite çalışmasında söz konusu kriter setinden yararlanılmıştır. Diğer yandan, ekolojik uygulamalar için oluşturulan kriterlerin kullanılmasına dikkat edilmiştir.

3.2. Kuruluş Yeri Seçim Kriterleri

3.2.1. Kamp Alanının Şehirlerarası Ana Rotalara Yakınlık Düzeyi

Alanın uzaklığı Şekil 7'de gösterildiği üzere, Ilgaz ilçesine 21 km, Kastamonu-Ankara yoluna 5 km ve İstanbul-Samsun yoluna 22 km olup ana ulaşım güzergâhlarına yakın konumu bir avantaj olarak değerlendirilmektedir.

Şekil 7: Alanın Konumu



3.2.2. Kamp Alanının Mülkiyetine Sahip Paydaşın Kamp Alanı Kurma Motivasyonu

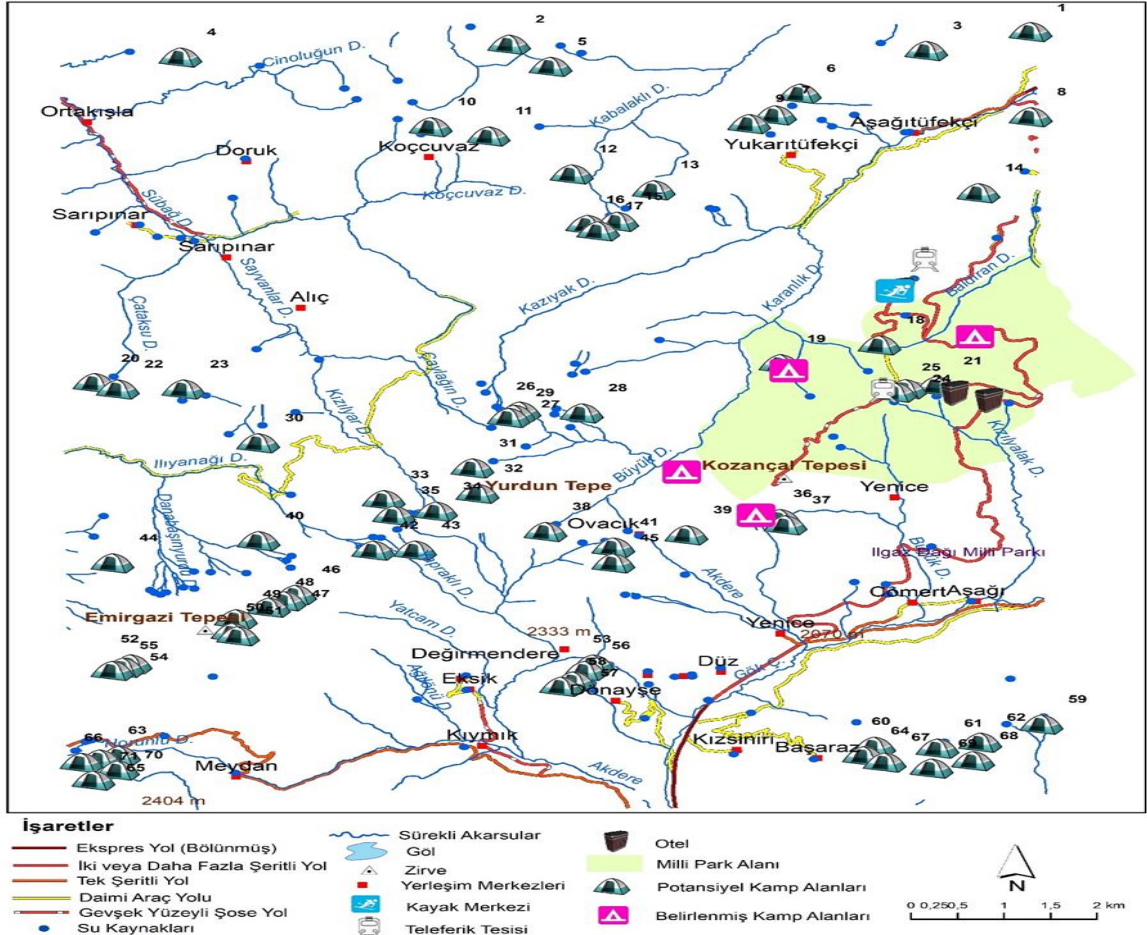
Alanın mülkiyetini elinde bulunduran paydaş ile yapılan görüşmelerde paydaşın kamping tesisi kurulması konusunda istekli olduğu görülmüştür.

3.2.3. Kamp Alanına Özgü Oluşturulan Rotalardaki Turizm Unsurlarının Özgünlük ve Etki Düzeyi

Çankırı Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi bünyesinde en uzun 4800 metre uzunlukta olan pistlere sahip kayak merkezi bulunmaktadır. Kış mevsimi haricinde çalışması için kurulumu planlanan ve fizibilite çalışması gerçekleştirilen Macera Parkı projesi alanın çekiciliğini artırıcı bir unsur olacaktır. Ayrıca, kaytel tesisini bünyesinde bulunduran Kadınçayırı Tabiat Parkı ile yan yana bulunmaktadır. Alan, Ilgaz Dağı Milli Parkı'na 20 km mesafede olup bölgedeki diğer kayak tesislerine ve kış mevsimi haricindeki mevsimler için kullanılan trekking parkurlarına yakın bir konumdadır. İstiklal Yolu üzerinde bulunan alan, yılın belirli günlerinde düzenlenmekte olan İstiklal Yolu Yürüyüşü'ne katılmayı planlayan turistler tarafından kullanılabilir.

Ilgaz Dağı için Çankırı ve Kastamonu il sınırlarındaki unsurlar bütünleşik olarak değerlendirilmektedir. Ilgaz Dağı aynı zamanda Kastamonu şehir merkezi ile entegrasyonu yüksek bir destinasyondur. Yapılması planlanan tesis ile turizm faaliyetlerinin 12 aya yayılması öngörülmektedir.

Şekil 8: Ilgaz Dağı Milli Parkı ve Dışındaki Potansiyel Kamp Alanları



Kaynak: T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, 2021

TR82 Bölgesi Potansiyel Kamp Alanları Raporu'nda (2021) belirtildiği üzere Ilgaz Dağı Milli Parkı paftasında (Çankırı-Kastamonu) 71 adet kamp alanı tespit edilmiştir. Bu alanlar trekking rotalarıyla desteklenmiştir (T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, 2021). Bu çalışma bölgenin kamp alanları açısından taşıdığı değeri ve yapımı planlanan kamping tesisinin benzer alanlarla kolay entegre olabileceğini göstermektedir.

3.2.4. Kamp Alanının Arazisinin Uygunluğu

Alanın arazisinin eğimi %1 ve cephesi güneydir. Alan çevresinde bulunan otellerin ve tesislerin etkisiyle altyapı ihtiyacı basit müdahalelerle giderilebilecek düzeydedir.

3.2.5. Kamp Alanının İklim Uygunluğu

Arazinin rakımı 1500 metredir. Kış turizm merkezi içinde olduğu için dört mevsim aktif olarak kullanılabilir. Kış mevsiminde kış sporları ile ilgilenen kamp ve karavan kullanıcıları tarafından, yaz mevsiminde trekking, kuş gözlemciliği, endemik bitki fotoğrafçılığı vb. faaliyetler ile ilgilenen kamp ve karavan kullanıcıları tarafından ziyaret edilecektir.

3.2.6. Kamp Alanının Yöresel Ürönlere ve Pazarlara Yakınlığı

Alanın yöresel ürönlere ve pazarlara yakınlığı şehir merkezlerine yakınlığı ile aynıdır. Hediyeelik eşya niteliği taşıyabilen ürünler temel olarak Çankırı'da tuz ürünleri (lamba, sabun vb.), Kastamonu'da taş baskı, siyez bulguru, çekme helva, Tosya'da Tosya Bıçkısı ve Kısıtı'sıdır. Hazırlanmış olan İlgaız Dağı Turizm Ortak Vizyon Raporu'nda hediyeelik eşya satışı geliştirilmesi eylemi ile sahip olunan değeriin ekonomik değeriin geliştirilmesi planlanmaktadır. Aynı zamanda KUZKA tarafından kadın girişimciiler ve kooperatiflerine yönelik geliştirilen Gücüm Emeğim Platformu tarafından bu noktada yöresel ürün satışı yapılması planlanmaktadır.

3.2.7. Kamp Alanının Diğer Alternatif Turizm Çeşitliliği ile Birlikteliği

Karavan kullanıcıları ziyaret ettikleri noktalarda farklı deneyimler tatmak istemektedir. Bir yandan doğa turizmi unsurlarını ziyaret ederken diğer yandan kış sporları, mağara turizmi ve kültür turizmi vb. turizm öğelerini ziyaret etmeleri ziyaret memnuniyeti seviyelerini yükseltecektir.

3.2.8. Kamp Alanına Yakın Çevrede Düzenlenen Festival ve Konser Gibi Etkinliklerin Düzenlenme Sıklığı

Ulusal ve yerel düzeyde düzenlenen ve tanıtımı yapılan etkinlikler pek çok turistin ilgisini çektiği gibi karavan kullanıcılarının da ilgisini çekmekte ve yerelin turizm gelirlerini arttırmaktadır. Alanda ve yakın çevresinde kış festivalleri, kayaklı oryantiring vb. etkinlikler gerçekleştirilmektedir.

3.3. Üretim Teknolojisi

Tablo 19: Tesis Geneli için Gerekli İnşaat Kalemleri

İnşaat Kalemleri	Açıklama
Zemin döşemesi	Kamp alanının girişinden, otopark ünitesine ve karavan ünitelerine kadar tüm araç giren yollar drenajlı ve parke taşı döşeli olacaktır. Karavan üniteleri çim karosu döşeli olacaktır.
Ağaçlandırma	Yaprak dökmeyen ağaclar ile ünitelerin gölgeye sahip olması sağlanacaktır. Üniteler kısa boylu ve yaprak dökmeyen ağaclarla ayrılacaktır. Diğer alanlarda uygun peyzaj tasarımı yapılacaktır.
20 Karavan Ünitesi	Ünite başına 8x10 metre kullanım alanı, 2 ünite başına 1 adet (4 amper ve üstü 2 adet elektrik prizi, 2 çeşme içeren) ortak kullanım istasyonu bulunacaktır. Ünitelerden bir tanesi 8x12,5 metre olacaktır.
20 Çadır Ünitesi	Drene edilmiş çim (veya yabancı ot) veya (eğimli arazide) yükseltilmiş ahşap platformlu zemin, ünite başına 8x10 metre kullanım alanı olacaktır. 2 ünite başına 1 adet ortak kullanım istasyonu bulunacaktır.

İnşaat Kalemleri	Açıklama
Ateş Çukuru	Karavan veya çadırli kamp kullanıcıları için ortak 4 adet örme taştan yapılmış ateş çukuru bulunacaktır.
Ortak Kullanım Tesisleri Binası	Duş ve Tuvalet Binası: 10 ünite başına 1 erkek ve 1 kadın için duş ve prizli-lavabolu tuvalet, 1 adet evcil hayvan duşu, binanın dış arka tarafında depolu karavan tuvaletlerini boşaltmaya uygun (karavanla yanaşılabilen) ayrı bir tuvalet bulunacaktır. Çamaşırhane Binası: 30 metrekare alana sahip olacaktır. Mutfak Binası: Binasın dış arka tarafında karavan gri suyu (bulaşık suyu) boşaltma ünitesi bulunacaktır.
İdare, Market ve Restoran Binası	120 metrekare. Alan girişine yakın konumlandırılacaktır. İbadet için Yıldıztepe Kayak Merkezi binasındaki mescit kullanılacaktır.
Çevre çitleri ve bariyer	2,5 metre yüksekliğinde yeşil renkli panel çit ile çevreden tecrit, gece ışıklandırması sağlanacaktır. Kamp alanına giriş ve çıkış tek noktadan ve bariyerle sağlanacaktır. Güvenlik için 5 metrekarelik kulübe bulunacaktır.
Kamp İçi Otopark ve Araç Yıkama Alanı	Çadır ve karavan ünitesi sayısı kadar otopark alanı ayrılacaktır. Kamp alanı dışında 5 araçlık otopark alanı olacaktır. 1 araçlık 5 metre yüksekliğe sahip sundurmalı araç yıkama alanı bulunacaktır.

Duş ve tuvalet binası, çamaşırhane binası ve mutfak binası 180 m² büyüklüğünde ortak kullanım tesisleri binasından oluşacaktır. Her bir kullanım alanının girişi bağımsız olacaktır.

Tablo 20: Tesis Geneli için Gerekli Ekipmanlar

Taşıt, Makine Ekipman ve Tefrişat	Açıklama	Menşei
Panelvan	Kamp ve karavan alanının idari işlerinde ve müşterilerin transfer ihtiyaçlarında kullanılacaktır.	Yerli
Elektrik trafosu	Tesisin yeterli elektrik gücüne erişebilmesi için kullanılacaktır.	Yerli
Jeneratör	Olası elektrik kesintilerine karşı 50 kVA gücünde jeneratör kullanılacaktır.	Yerli
İdare Binası Elektronik Ekipmanlar	1 adet dizüstü bilgisayar, 1 adet yazıcı, 1 adet tarayıcı kullanılacaktır.	Yabancı
Kamp içi hız, uyarı, yönlendirme, acil durum levhaları, hız engelleri	Kamp içi tabelalar	Yerli
İlkyardım Araç ve Gereçleri	Yangın söndürme tüpü, ecza dolabı ve ilkyardım ekipmanları	Yerli
Kapalı Devre Güvenlik Kamerası Sistemi	Kamp ve karavan alanında konaklama üniteleri haricindeki alanların geçmişe yönelik 30 gün kaydını yapabilecek 16 kameralı sistem	Yerli
Ortak Kullanım Tesisleri Binası Ekipmanları	Duş ve Tuvalet Binası Ekipmanları: Saç kurutma makinesi (10 adet)	Yerli

Taşıt, Makine Ekipman ve Tefrişat	Açıklama	Menşei
	Çamaşır ve Ütü Ekipmanları: 10 ünite başına 1 çamaşır yıkama, 1 çamaşır kurutma ve 1 ütü ve ütü masası Mutfak Ekipmanları: 10 ünite başına 1 adet buzdolabı, 2 adet mikrodalga fırın, 2 adet ocak (4 gözlü), 2 adet aspiratör, 2 adet bulaşık makinesi, 5 metrekafe mutfak tezgahı	
Restoranda kullanmak üzere endüstriyel mutfak ekipmanları	5 adet masa, 20 adet sandalye, 10 metrekafe paslanmaz çelik mutfak tezgahı, ürün rafı, fırın, 4 gözlü ocak, hamur yoğurma makinesi, pide fırını, bulaşık makinesi, buzdolabı, derin dondurucu, endüstriyel ızgara, fritöz, davlumbaz, endüstriyel çay makinesi, doğrama makinesi	Yerli
Araç Yıkama Ekipmanları	Araç yıkama makinesi	Yerli
Fotovoltaik Panel ve Ekipmanları	Toplamda 10 kw güç içeren güneş panelleri ve ekipmanları. Paneller çatılarda konumlandırılacaktır. Ekipmanları İdare, Market ve Restoran binasında İdare bölümünde konumlandırılacaktır.	Yabancı
Yağmur Suyu Hasadı ve Su Arıtma Ekipmanları	Tüm bina çatılarının yağmur oluklarının bağlandığı yer altında deposu bulunan ve çamaşır yıkama suyu seviyesinde arıtma yapan sistem kurulacaktır.	Yerli
Sıfır Atık Ekipmanları	Kağıt, plastik ve cam için 2000 litrelik, metal için 1000 litrelik toplama kutuları	Yerli
Organik Atık Kompost Ekipmanları	50 litrelik kompost makinesi	Yerli
Kamp Alanı Çevre Ekipmanları	10 ünite başına 4 piknik masası, 1 kamelya, 5 bank, 2 beton barbekü, 3 çöp kovası, 16 aydınlatma direği	Yerli
Tefrişat (mobilya)	1 adet resepsiyon masası, 2 adet çalışma masası, 4 adet sandalye, 2 adet kanefe	Yerli

Yatırımı planlanan tesis için yaptırılan 3 boyutlu görselleştirme çalışması Şekil 9'da ve Şekil 10'da gösterilmektedir.

Şekil 9: Kamp ve Karavan Alanı Görünümü - 1



Şekil 10: Kamp ve Karavan Alanı Görünümü - 2



Kurulması planlanan kamp ve karavan alanında yer alabilecek hizmetler ve ekolojik uygulamalar Tablo 21’de gösterilmektedir.

Tablo 21: Hizmet Kapsamı ve Yenilikçi Uygulamalar

Hizmet Kapsamı	Ekolojik Uygulamalar
Çadır Kampçılığı	Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Kullanımı
Karavan ve Motokaravan Park Alanı	Yağmur Suyu Hasadı (Çamaşır makinesi seviyesinde arıtılan)
Çamaşır Yıkama ve Kurutma	Sıfır Atık Uygulaması (Kâğıt, plastik, cam, metal, evsel atık)
Mutfak	Organik Atıklardan Kompost Yapılması
Market	Gri Suyun Kullanımı
Restoran	Kompost Tuvalet
	Permakültür Bahçesi

Yapılması planlanan kamp ve karavan alanına ekolojik uygulamalardan yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı (güneş enerjisinden elektrik üretimi), yağmur suyu hasadı sıfır atık uygulaması (kâğıt, plastik, cam, metal) ve organik atıklardan kompost yapılması uygulamaları kullanılacaktır. Alanın yapılacağı bölgede kanalizasyon şebekesi bulunduğundan, gri suyun kullanımı, kompost tuvalet uygulamaları tercih edilmemiştir. Permakültür bahçesi uygulamaları ise alana ilişkin talebin artması durumunda tercih edilebilecektir.

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Kullanımı:

Yatırımı planlanan tesisin bulunduğu arazi güney cephedir. Günlük güneşlenme süresi 6,26 saattir.⁴ Güneş panellerinin ürettiği elektrikten çatı alanlarının genişliği ve içinde kullanılacak ekipmanların elektrik enerjisiyle çalışıyor olması nedeniyle İdare, Market ve Restoran Binası (156 m²) ile Ortak Kullanım Tesisleri Binası (180 m²) kullanılacaktır. 336 metre kare çatı alanının güneş alan cephelerinin 168 metre kare olması nedeniyle bu alana en uygun güneş paneli toplam üretim gücünün 10 kW olduğu belirlenmiştir.

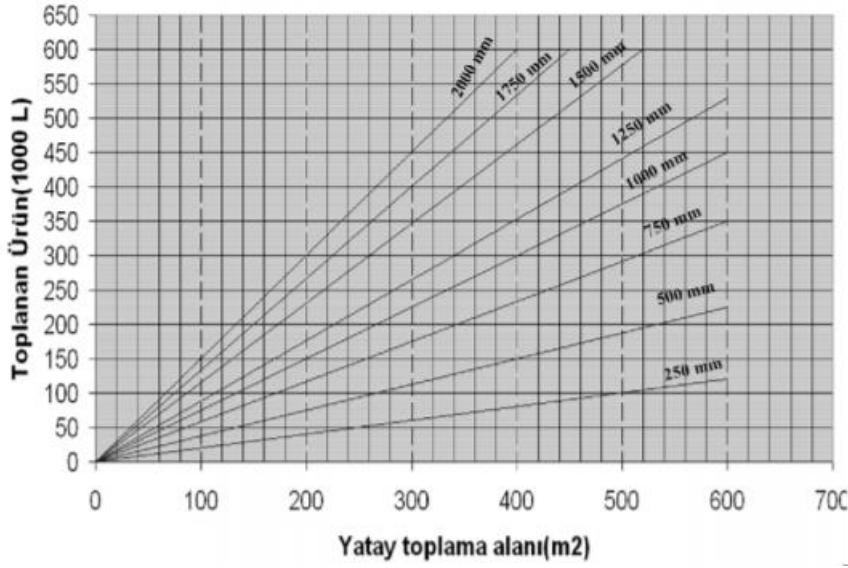
Yağmur Suyu Hasadı:

Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Ülkemiz 2020 yılında ortalama 500,1 mm yağış almıştır. Yağışlarda normaline ve geçen yıl yağışlarına göre azalma gözlenmiştir. Ülke geneli yıllık yağışlarda normaline göre %12,9, geçen yıl yağışlarına göre ise %14,5 oranında azalma gerçekleşmiştir.⁵ Çankırı-Kastamonu sınırında yer alan kamping alanı ise genel yıllık yağışlarda 400-600 mm yağış alan bölgedeyken, 2020 yılında 200-400 mm yağış alan bölgede yer almıştır. Bu durum yağmur suyunun toplanması ve kullanılması ile ilgili sistemlerin kurulmasını anlamlı hale getirmektedir. Yağmur suyu hasadı hesabında bölgenin yağış ortalaması 500 mm olarak dikkate alınmıştır.

⁴ (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2018)

⁵ (T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2021)

Şekil 11: Yıllık Yağış Miktarı ve Yatay Toplama Alanına Karşılık Toplanan Ürün Miktarı



Kaynak: Kantaroğlu, 2009

Yatırımı planlanan tesiste 336 metrekare çatı alanı bulunmaktadır. Bu alan bölgenin aldığı yağış miktarı olan 500 mm ile birleşince bir yılda 126.300 litre yağmur suyunun toplanabileceği sonucuna ulaşılmaktadır.

Yağmur suyu toplama sistemleri, sistemin büyüklüğünden bağımsız olarak **Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.**te verilen altı temel bileşeni içermektedir (Üstün, Can, & Küçük, 2020).

- 1. Toplama yüzeyi / çatı:** Yağmurun üzerine düştüğü yüzey veya çatıdır. Tercihen depolama ve iletim yönüne doğru eğimli olmalıdır.
- 2. Oluklar ve iniş boruları:** Toplama yüzeyinden depoya taşıma kanallarıdır. Bu kanallar toplama alanına, yağış özelliklerine ve çatı özelliklerine bağlı olarak tasarlanmalıdır.
- 3. Izgaralar (İlk sifon):** Kirletici maddeleri ve kalıntıları temizleyen sistemlerdir. İlk yağın yağmuru yönlendirmek ve yönetmek için ilk yağmur ayırıcısı yerleştirilmelidir.
- 4. Depolama tankı:** Toplanan yağmur suyunun güvenli bir şekilde depolandığı alanlardır.
- 5. Taşıma:** Yerçekimi veya pompa ile yağmur suyunun iletilmesidir.
- 6. Su arıtma:** Yağmur suyunun katı ve organik maddeleri gidermek/çöktürmek için filtreler kullanılmaktadır. Filtrelemek ve dezenfekte etmek için katkı maddeleri eklenebilir.

Hasat edilen ve kirletici madde ve kalıntılardan temizlenen 126.300 litre yağmur suyu, tuvaletlerin sifon suyu, çamaşır yıkama suyu ve araç yıkama suyu olarak üç farklı işleve sahip olacaktır. Bu üç işlev için tesisin kullanım tahminleri aşağıda verilmektedir.

Tablo 22: Hasat Edilen Yağmur Suyu için Kullanım Miktarları

	Tek Seferde Kullanım Miktarı (lt)	Günlük Kullanım Sayısı	Günlük Kullanım Miktarı (lt)	Yıllık Kullanım Miktarı (lt)	%50 Kapasitede Yıllık Kullanım Miktarı (lt)
Tuvalet	8	80	640	233.600	116.800
Çamaşır Makinesi	50	8	400	146.000	73.000
Araç Yıkama	60	5	300	109.500	54.750
Toplam	-	-	1.340	489.100	244.550

Hasat edilen yağmur suyu toplam kullanım miktarı tahmininin yaklaşık %51'ine tekabül etmektedir. Bu sayı hasat edilen yağmur suyunun söz konusu üç işlev için tek başına yeterli olmadığı anlamına gelse de şebeke suyundan yıllık 126.300 litre (günlük 346 litre) tasarruf edilmesi hem maliyetleri düşürücü hem de çevreci bir uygulama olacaktır.

Sıfır Atık Uygulamaları:

Alanın günlük kullanımı sonucu ortaya çıkan kağıt, plastik, cam ve metal atıklar ayrı ayrı toplanacak ve bu atıkların ilgili sektörde çalışan firmalar tarafından toplanması sağlanacaktır.

Organik Atıklardan Kompost Üretimi:

Kompostlaştırma, organik maddelerin kontrollü çevresel şartlar altında biyolojik olarak ayrıştırılması, stabilizasyonu ve kontrollü biyolojik olgunlaşması sürecidir.

Kompostlaştırmaya uygun atıklar, yeni biçilmiş ot ve çim, kuru yaprak ve otlar, saman, odun talaşı, karton paketler, peçeteler, gazeteler, kaplanmamış el ilanları ve broşürler, anaerobik arıtma / fermenter çıktısı, yün veya pamuktan kumaş parçaları, bahçe kırpıntıları, sebze ve meyve kabukları, ahır gübresi ve altlıklar, sap saman artıkları, ekmek kalıntıları, çay posası ve atıkları, kahve tortuları, yumurta kabukları, oda ve bahçe çiçekleri olarak sıralanmaktadır.

Kompostlaştırmaya uygun atıklar kaynağında ayrıştırıldığı sürece doğaya verilen zarar azalmaktadır. Uygun atıklar güneş enerjisi ile çalışan 100 litre kapasiteli kompost makinesinde kompost hale çevrilecek, depolama kutusuna boşaltılacak ve düzenli kompost toplayan firmalar tarafından ayda bir alınması sağlanacaktır.

3.4. İnsan Kaynakları

TÜİK verilerine göre 2020 yılında Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. Türkiye geneli nüfus artış hızı binde 5,5, ortalama hane halkı büyüklüğü 3,3 kişi, nüfus yoğunluğu 108,6 kişi, çocuk bağımlılık oranı %33,7 olarak gerçekleşmiştir. Yatırımın planlandığı Çankırı'ya ilişkin nüfus istatistikleri aşağıda belirtilmektedir.

Çankırı ilinin 2020 yılı toplam nüfusu 192.428 kişidir. Nüfusun %50,44'ü 97.065 erkek, %49,56'sı 95.363 kadından oluşmaktadır. İlin nüfus artış hızı oranı binde -17,3, ortalama hane halkı büyüklüğü 2,7 kişi, nüfus yoğunluğu 26 kişi, çocuk bağımlılık oranı ise %27,3 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 23: Çankırı İli Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu (2016- 2020) (15 ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus)

İl	Çankırı				
Yıl	2016	2017	2018	2019	2020
Okuma yazma bilmeyen	8.128	7.643	7.661	6.864	6.336
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	7.617	7.287	7.388	6.674	6.318
İlkokul	42.858	41.971	46.902	41.390	39.839
İlköğretim	18.990	19.949	24.223	14.871	14.271
Ortaokul ve dengi meslek okulu	17.295	18.269	22.731	27.000	26.860
Lise ve dengi meslek okulu	33.256	33.642	41.495	37.587	36.622
Yüksekokul veya fakülte	16.686	17.597	20.594	19.619	20.867

Yüksek lisans (5 veya 6 yıllık fakülteler dahil)	1.048	1.402	1.558	1.666	1.727
Doktora	276	385	407	391	403
Bilinmeyen	861	817	812	816	906
Toplam	147.015	148.962	173.771	156.878	154.149

Kaynak: Ulusal Eğitim İstatistikleri Veri Tabanı, 2016-2020

Çankırı için çalışma çağındaki nüfusun il nüfusuna oranları 2016 yılından 2020 yılına kadar %65-%66 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Tablo 24: Çankırı Yaş Grubuna Göre Nüfus Dağılımı (2016-2020)

Yıl	Türkiye Genel Nüfusu	Çankırı İl Nüfusu	Çankırı Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş Arası)	Çankırı Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı (%)
2020	83.614.362	192.428	125.551	65
2019	83.154.997	195.789	129.412	66
2018	82.003.882	216.362	145.471	67
2017	80.810.525	186.074	123.412	66
2016	79.814.871	183.880	121.583	66

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 25: Çankırı Genç Nüfus İstatistikleri (2016-2020)

Yıl	Türkiye Genel Nüfusu	Çankırı İl Nüfusu	Çankırı Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş Arası)	Çankırı Genç Nüfusu (15-25 Yaş Arası)	Çankırı Genç Nüfusunun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%)
2020	83.614.362	192.428	125.551	27.972	22
2019	83.154.997	195.789	129.412	29.568	23
2018	82.003.882	216.362	145.471	33.377	23
2017	80.810.525	186.074	123.412	29.359	24
2016	79.814.871	183.880	121.583	28.636	24

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 26: İşgücüne Katılma Oranları (2016-2020)

Yıl	Türkiye 15+	Türkiye 15-64	TR82 Bölgesi (Kastamonu, Çankırı, Sinop) 15+	TR82 Bölgesi (Kastamonu, Çankırı, Sinop) 15-64
2020	49,3	54,9	50,5	60,2
2019	53	58,5	53,3	62,9
2018	53,2	58,5	56,5	66,2
2017	52,8	58	57,1	55.459
2016	52	57	57,3	59.214

Kaynak: TÜİK, 2020

Tablo 27: 2020 Yılı Yaş Grubu Nüfuslarının İl Nüfuslarına Oranı

Bölge	Nüfus	0-14 Yaş Grubu Nüfusu	0-14 Yaş Grubu Oranı (%)	15-64 Yaş Grubu Nüfusu	15-64 Yaş Grubu Oranı (%)	65 + Yaş Grubu Nüfusu	65 + Yaş Grubu Oranı (%)
Türkiye	83.614.362	19.068.237	23	56.592.570	68	7.953.555	10
Çankırı	192.428	34.294	18	125.551	65	32.583	17

Kaynak: TÜİK, 2021

İşverenler tarafından İŞKUR'dan talep edilen personel sayısı açık iş olarak isimlendirilmektedir. Türkiye'de 2020 yılında 34.299'u kamuda, 1.371.842'si özel sektörde olmak üzere 1.406.141 açık iş bulunmaktadır. Bu pozisyonlara toplamda 868.744 işe yerleştirme yapılmıştır. İşe yerleştirilen personelin %67'si erkek, %33'ü kadındır. Toplam açık iş sayısının %62'si doldurulabilmiştir.

Çankırı ilinde 2020 yılında 42'si kamuda, 4.357'si özel sektörde olmak üzere 4.399 açık iş bulunmaktadır. Bu pozisyonlara toplamda 4.223 işe yerleştirme yapılmıştır. İşe yerleştirilen personelin %72'si erkek, %28'i kadındır. Toplam açık iş sayısının %96'sına uygun istihdam sağlanmıştır. Bu oran 2019 yılı için %75 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 28: 2020 Yılı İŞKUR Açık İş ve İşe Yerleştirme Sayıları

Bölge	Açık İş Sayıları			İşe Yerleştirme Sayıları					İşe Yerleştirme Oranı (%)
	Kamu	Özel	Toplam	Erkek	Oran (%)	Kadın	Oran (%)	Toplam	
Türkiye	34.299	1.371.842	1.406.141	579.021	67	289.723	33	868.744	62
Çankırı	42	4.357	4.399	3.056	72	1.167	28	4.223	96

Kaynak: İŞKUR, 2021

Çankırı ilinin net göç hızlarına bakıldığında binde -13,7 olduğu görülmektedir. Dört mevsim açık kalacak şekilde planlanan yatırım ile illerin net göç hızının pozitif yönde etkileneceği değerlendirilmektedir.

Tablo 29: 2020 Yılı İllerin Aldığı Göç, Verdiği Göç, Net Göç ve Net Göç Hızları

İl	Toplam nüfus	Aldığı göç	Verdiği göç	Net göç	Net göç hızı (‰)
Çankırı	192.428	9.955	12.614	- 2.659	-13,7

Kaynak: TÜİK, 2021

Yatırımın yapılması planlanan bölgedeki işsizlik rakamları Türkiye ortalamasının altındadır. Bu durum bölge nüfusunun yaşlı, işgücüne katılımın ise düşük olmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 30: Çalışma Çağındaki Nüfusun İşsizlik Oranı

Düzy	2018	2019	2020
Türkiye	%11,2	%14	%13,4
TR82 Bölgesi (Kastamonu, Çankırı, Sinop)	%5,5	%8,2	%7,1

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 31: Genç Nüfus Oranları

Bölge	Nüfus	Genç Nüfus (15-29 Yaş)	Çalışma Çağındaki Nüfus (15-65 Yaş)	Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%)	Genç Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı (%)
Türkiye	83.614.362	19.264.704	56.592.570	34	23
TR82 Bölgesi	785.265	157.602	509.255	31	20

Kaynak: TÜİK, 2021

TR82 Bölgesi için genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı Türkiye ortalamasından daha düşüktür.

Tablo 32: 2019 Yılı Kayıtlı İşsizlerin Meslek Gruplarına Göre Dağılımı

Meslek Grubu	Çankırı	Türkiye
Büro hizmetlerinde çalışan elemanlar	580	398.008
Hizmet ve satış elemanları	1.416	679.184
Nitelik gerektirmeyen meslekler	5.100	1.583.000
Nitelikli tarım, ormancılık ve su ürünleri çalışanları	91	26.924
Profesyonel meslek mensupları	511	338.595

Sanatkârlar ve ilgili işlerde çalışanlar	333	299.963
Silahlı kuvvetlerle ilgili meslekler	1	903
Teknisyenler, teknikerler ve yardımcı profesyonel meslek mensupları	377	254.820
Tesis ve makine operatörleri ve montajcılar	466	262.165
Yöneticiler	55	28.649
Toplam	8.930	3.872.211

Kaynak: İŞKUR, 2020

2019 yılında İŞKUR'a bildirilen açık iş sayısı Çankırı için 3.870 olarak gerçekleşmiştir. İŞKUR'a kayıtlı işsizlerin sayısı ise Çankırı için 8.930 seviyesindedir. İşsiz sayısının açık iş sayısından fazla olması istihdam imkânı yaratılması durumunda istihdama yönelik talebin oluşacağını göstermektedir.

Tablo 33: Personel Unvan, Sayı ve Ücret Bilgileri

Unvan	Personel Sayısı	Aylık Net Ücret Bilgisi (TL/Kişi)	Aylık Brüt Ücret Bilgisi (İşverene Maliyet) (TL)	Aylık Brüt Ücretler Toplamı (TL)	Yıllık Brüt Ücretler Toplamı (TL)	Yıllık Brüt Ücretler Toplamı (Amerikan Doları)	Yatırım Dönemi İstihdam Durumu
Müdür (Pazarlama, rezervasyon ve ön muhasebe)	1	5.000	8.800	8.800	105.600	12.424	Evet
Teknik Personel (Şoförlük dahil)	1	2.826	4.204	4.204	50.448	5.935	Evet
Temizlik Personeli (Bahçe bakımı dahil)	1	2.826	4.204	4.204	50.448	5.935	Hayır
Gece Bekçisi	1	2.826	4.204	4.204	50.448	5.935	Evet
Toplam	4	13.478	21.412	21.412	256.944	30.229	-

Yerel mimariye sahip ekolojik kamp ve karavan tesisi için; şirketin temsilinden, pazarlamasından, satın almasından, muhasebe ve rezervasyon işlerinden sorumlu bir müdür, kamp alanına ulaşmak isteyen müşteriler için şoförlük dahil olmak üzere alanın bina ve ekipmanlarından sorumlu bir personel, kamp alanının genel temizliğinden ve peyzaj işlerinden sorumlu bir personel ve bir gece bekçisi olmak üzere toplam dört personelin istihdam edilmesi öngörülmüştür.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit yatırım tutarı yatırım döneminde yapılması zorunlu olan harcamaları ifade etmektedir. Bina inşaatı, taşıt, makine ve ekipman giderleri aşağıda gösterilmiştir. Hesaplamalar 1 Amerikan Doları, 8,5 Türk Lirası olacak şekilde yapılmıştır.

4.1.1. Makine-Ekipman Tutarı

Tablo 34: Makine Ekipman Maliyetleri

Makine Ekipman	Toplam Maliyet (TL)	Toplam Maliyet (Amerikan Doları)
Panelvan	175.000,00	20.588,24
Elektrik trafosu	35.000,00	4.117,65
Jeneratör	60.000,00	7.058,82
İdare Binası Elektronik Ekipmanlar	12.000,00	1.411,76
Duş ve Tuvalet Binası Ekipmanları	1.000,00	117,65
Kamp içi hız, uyarı, yönlendirme, acil durum levhaları, hız engelleri	8.000,00	941,18
İlkyardım Araç ve Gereçleri	6.000,00	705,88
Kapalı Devre Güvenlik Kamerası Sistemi	5.000,00	588,24
Çamaşır ve Ütü Ekipmanları	16.000,00	1.882,35
Mutfak Ekipmanları	40.000,00	4.705,88
Restoranda kullanmak üzere endüstriyel mutfak ekipmanları	75.000,00	8.823,53
Araç Yıkama Ekipmanları	10.000,00	1.176,47
Fotovoltaik Panel ve Ekipmanları	100.000,00	11.764,71
Yağmur Suyu Hasadı ve Su Arıtma Ekipmanları	15.000,00	1.764,71
Sıfır Atık Ekipmanları	7.500,00	882,35
Organik Atık Kompost Ekipmanları	35.000,00	4.117,65
Tefrişat (mobilya)	12.000,00	1.411,76
Kamp Alanı Çevre Ekipmanları	210.000,00	24.705,88
Toplam	822.500,00	96.764,71

Hesaplamalar 1 Amerikan Doları, 8,5 Türk Lirası olacak şekilde yapılmıştır.

4.1.2. İnşaat Maliyetleri

Tablo 35: İnşaat Maliyetleri

İnşaat Kalemleri	Maliyet	Maliyet (Amerikan Doları)	Yerel Mimari Maliyeti	Yerel Mimari Maliyeti (Amerikan Doları)
Zemin döşemesi	290.000,00	34.117,65	290.000,00	34.117,65
Ağaçlandırma	110.000,00	12.941,18	110.000,00	12.941,18
20 Karavan Ünitesi	100.000,00	11.764,71	100.000,00	11.764,71
20 Çadır Ünitesi	250.000,00	29.411,76	250.000,00	29.411,76
Ateş Çukuru	16.000,00	1.882,35	16.000,00	1.882,35
Ortak Kullanım Tesisleri Binası (Duş ve Tuvalet Binası, Çamaşırhane Binası, Mutfak Binası)	324.000,00	38.117,65	360.000,00	42.352,94
İdare, Market ve Restoran Binası	280.000,00	32.941,18	312.000,00	36.705,88
Çevre çitleri ve bariyer	150.000,00	17.647,06	150.000,00	17.647,06
Kamp İçi Otopark ve Araç Yıkama Alanı	20.000,00	2.352,94	20.000,00	2.352,94
Toplam	1.540.000,00	181.176,47	1.608.000,00	189.176,47

İnşaat kalemlerinden Duş ve Tuvalet Binası, Çamaşırhane Binası, Mutfak Binası, İdare, Market ve Restoran Binası için toplam maliyet 367.200 TL iken aynı kalemler yerel mimari ile inşa edildiklerinde toplam maliyet 550.800 TL olmaktadır.

4.1.3. Toplam Yatırım Tutarı

Tablo 36: Toplam Yatırım Tutarı

Harcamalar	Toplam-TL	Toplam-Amerikan Doları
A- Arsa Yatırımı	-	-
B- Sabit Tesis Yatırımı	2.550.500,00	300.058,82
1- Etüt, Proje	120.000,00	14.117,65
2- Teknik Hizmet	-	-
3- İnşaat Harcamaları	1.608.000,00	189.176,47
4- Tefrişat	12.000,00	1.411,76
5- Makine & Teçhizat	635.500,00	74.764,71
6- İthalat ve Gümrükleme Giderleri	-	-
7- Montaj Giderleri	-	-
8- Taşıtlar ve Demirbaşlar	175.000,00	20.588,24
9- İşletmeye Alma Giderleri	-	-
C- Genel Giderler- %3	76.515,00	9.001,76
D- Beklenmeyen Giderler- %4	102.020,00	12.002,35
Sabit Yatırım Tutarı	2.729.035,00	321.062,94

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

2.729.035,00 Türk Lirası tutarındaki yatırım maliyetlerinin tesisin sağladığı hizmet ve ürünlerden elde edilen gelirler yıllara dağıtıldığında yatırımın 5,08 yılda geri döndüğü görülmektedir.

Yatırımın geri dönüş süresinin kısaltılabilmesi için yatırım döneminde önemli bir tutara sahip olan Duş ve Tuvalet Binası, Çamaşırhane Binası, Mutfak Binası, İdare, Market ve Restoran Binası kalemlerinin yerel mimari ile değil güncel mimari yöntemlerle inşa edilmesi tercih edilebilir. Ancak bu durumda tesise olan talebin azalacağı da öngörülmelidir.

Yatırım ve hizmet kalemlerinin gelir ve gider detayları incelendiğinde restoran ve market ünitelerine ilişkin gelirlerin işletmenin sürdürülebilirliği açısından kritik olduğu değerlendirilmektedir. Restoran ve market üniteleri alan çevresindeki diğer turizm unsurlarının ziyaretçileri tarafından da kullanılacak olsa bile asıl talebi kamp ve karavan kullanıcılarının oluşturacağı öngörülmektedir. Diğer bir deyişle, doğa ve/veya macera turistlerinin yerel ekonomiye katkılarının yüksek olması gerekçesiyle, kamp ve karavan kullanıcılarından sadece kamp alanı ücretlerinden değil market ve restoran ünitelerinden de gelir elde edilecektir. Dolayısı ile kamp ve karavan alanına olan talebin doğru pazarlama yöntemleri, yüksek müşteri memnuniyetinin sağlanması ve tesis imkânlarının sürdürülebilir kılınması sayesinde yüksek tutulması gerekmektedir.

Ayrıca, yatırım maliyetleri, girdi maliyetleri ve gelirler ürün ve hizmet türü ve kalitesi temelinde değerlendirildiğinde ekonomik açıdan sürdürülebilir bir tesis için en az 20 çadır kampı ünitesi ve 20 karavan ünitesi ile hizmet verilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Alternatif Senaryo 1:

Üretim teknolojisi bölümünde örnek projesi verilmiş alandaki ünitelerde, çevre ekipmanları ve alan büyüklüğünde kısıtlamalara gidilmesi durumunda yatırım maliyetinin daha düşük olacağı değerlendirilmektedir. Yerel mimari ve ekolojik uygulamalardan ödün vermeden, restoran, mutfak ve çamaşır yıkama imkanları bulunmayan, 20 karavan ve 20 çadır ünitesinin basit olarak tasarlandığı, personel sayısının 4'ten 2'ye indiği ve daha küçük bir alanda konumlandırılmış bir tesis için sabit yatırım tutarı 1.084.445 TL olurken yatırımın geri dönüş süresi 4,05 yıl olarak gerçekleşmektedir.

Alternatif Senaryo 2:

Alternatif senaryo 1'de yer alan koşullara ek olarak yıl içinde aktif çalışma süresinin 8 ay olduğu ve doluluk oranının %50 yerine %80 olduğu durum için de hesaplamalar gerçekleştirilmiştir. Bu senaryoda sabit yatırım tutarı 1.084.445 TL, yatırımın geri dönüş süresi ise 3,8 yıl olarak gerçekleşmektedir.

Değerlendirme:

Her ne kadar yatırımın geri dönüş süresi alternatif senaryolarda ana senaryodan daha düşük çıksa da dört mevsim çalışabilir, hizmet çeşidi ve kalitesi yüksek olan örnek bir kamp ve karavan alanı olması nedeniyle yatırım için ana senaryo seçilmiştir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çalışma konusu yatırımın çevresel etki değerlendirmesine tabi olup olmadığı konusunda bilgilendirme bu bölümde yapılacaktır.

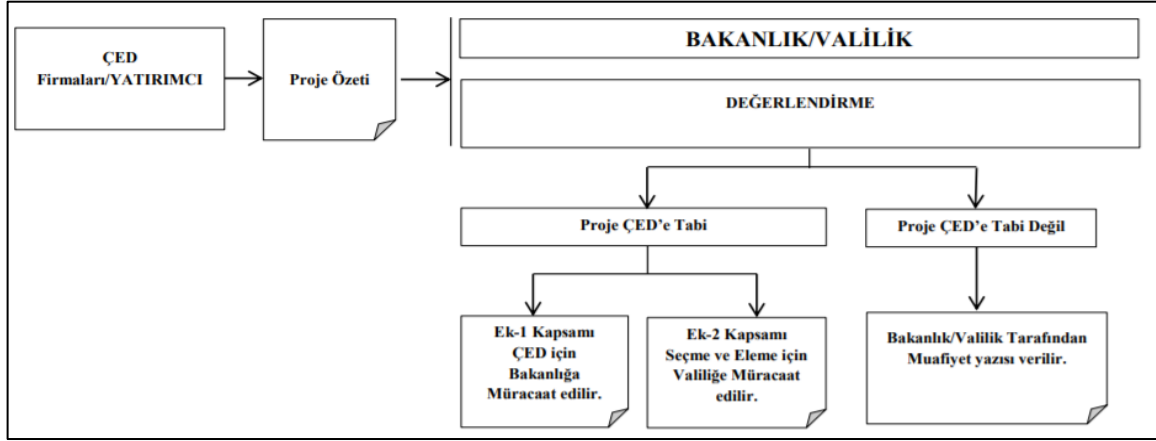
Söz konusu yatırımın toplumsal gruplar (kadın, erkek, çocuk, genç, yaşlı vb.) üzerinde oluşturacağı parasallaştırılamayan olumlu veya olumsuz sosyal etkilere bu bölümde yer verilecektir.

5.1. Yatırımın Çevresel Etkileri

Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED), gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalardır.⁶

⁶ (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı)

Şekil 12: Projenin ÇED Yönetmeliği Kapsamında Olup Olmadığının Değerlendirilmesi



Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018

Şekil 12'de görüldüğü üzere projenin Ek-1 veya Ek-2 kapsamında olup olmadığı değerlendirilmektedir. Ek-1'de 42. madde "Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri ve benzeri, (500 oda ve üzeri)" olarak geçmektedir. Ek-2'de 32. madde "Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri)" olarak geçmektedir. Yatırımı planlanan tesis bu iki kapsama da girmemektedir. Dolayısı ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden ve alanın Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içinde yer alıyor olması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan muafiyet yazısı alınması gerekecektir.

Yatırımı planlanan tesisin barındırdığı yenilenebilir enerji, yağmur suyu hasadı, organik atıktan kompost üretimi gibi ekolojik uygulamalar ve doğaya daha az zararı olan geleneksel/yerel inşaat tekniği ile yapılacak olması nedeniyle çevreye olan etkisinin minimum düzeyde olacağı değerlendirilmektedir.

5.2. Yatırımın Sosyo-Ekonomik Etkileri

Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi Aralık, Ocak ve Şubat aylarında kış turizmi faaliyetlerine ev sahipliği yapmaktadır. Turizm merkezinin çevresinde trekking, kamping, kaytel vb. faaliyetlerin yapılabileceği doğal ve rekreasyonel alanlar bulunmaktadır. Yapılması planlanan yerel mimariye sahip ekolojik kamp ve karavan tesisi ve macera parkı yatırımı ile bölgede turizmin 12 aya yayılması planlanmaktadır. Kamp ve karavan alanının Yıldıztepe Kış Turizm Merkezi'ne yakın olması alanın kış turizmi ile ilgilenen karavan kullanıcıları tarafından tercih edilmesini sağlayacaktır. 12 aya yayılan turizm faaliyetleri ile bölgede yıl boyunca dört personel istihdam edilmiş olacak ve bu durumun çeşitli çarpan etkileri olacaktır. Tesisin hayata geçmesi ile bölgedeki ekonomik hareketlilik artacaktır.

Macera Seyahati Ticaret Birliği (Adventure Travel Trade Association) tarafından yapılan Macera Seyahatine Genel Bakış ve Pazar Büyüklüğü (Adventure Travel Overview & Market Sizing) çalışmasında macera turizminden elde edilen gelirin %65'inin seyahat edilen ülkede kaldığı belirtilmektedir. Bu kapsamda, bu yatırımın ve doğa/macera turizmi odaklı diğer yatırımların yerel ekonomiyi hareketlendirerek bölgesel kalkınmaya katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilitede, aşağıda yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

- **Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)**

Sektörün mevcut durumu ile önümüzdeki dönem için sektörde beklenen gelişmeler, firmanın rekabet gücü, sektördeki deneyimi, faaliyete geçtikten sonra hedeflediği üretim-satış rakamları dikkate alınarak hesaplanan ekonomik kapasite kullanım oranları tahmini tesis işletmeye geçtikten sonraki beş yıl için yapılabilir.

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

Fizibilite konusu ürünün bir birim üretilmesi için gereken hammadde, yardımcı madde miktarları ile üretimle ilgili diğer prosesleri içeren akım şeması hazırlanacaktır.

- **İş Akış Şeması**

Fizibilite kapsamında kurulacak tesisin birimlerinde gerçekleştirilecek faaliyetleri tanımlayan iş akış şeması hazırlanabilir.

- **Toplam Yatırım Tutarı**

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir.

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

- **İşletme Sermayesi**

İşletmelerin günlük işletme faaliyetlerini yürütebilmeleri bakımından gerekli olan nakit ve benzeri varlıklar ile bir yıl içinde nakde dönüşebilecek varlıklara dair tahmini tutarlar tablo formunda gösterilebilir.

- **Finansman Kaynakları**

Yatırım için gerekli olan finansal kaynaklar; kısa vadeli yabancı kaynaklar, uzun vadeli yabancı kaynaklar ve öz kaynakların toplamından oluşmaktadır. Söz konusu finansal kaynaklara ilişkin koşullar ve maliyetler belirtilebilir.

- **Yatırımın Kârlılığı**

Yatırımı değerlendirmede en önemli yöntemlerden olan yatırımın kârlılığının ölçümü aşağıdaki formül ile gerçekleştirilebilir.

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- **Nakit Akım Tablosu**

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- **Geri Ödeme Dönemi Yöntemi**

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi kullanılarak hangi dönem yatırımın amorti edildiği hesaplanabilir.

- **Net Bugünkü Değer Analizi**

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibariyle nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formül aşağıda yer almaktadır.

$$NBD = \sum_{t=0}^n (NA_t / (1-k)^t)$$

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- **Cari Oran**

Cari Oran, yatırımın kısa vadeli borç ödeyebilme gücünü ölçer. Cari oranın 1,5-2 civarında olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

$$\text{Cari Oran} = \frac{\text{Dönen Varlıklar}}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

Likidite Oranı, yatırımın bir yıl içinde stoklarını satamaması durumunda bir yıl içinde nakde dönüşebilecek diğer varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını karşılayabilme gücünü gösterir. Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

$$\text{Likidite Oranı} = \frac{(\text{Dönen Varlıklar} - \text{Stoklar})}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

Söz konusu iki oran, yukarıdaki formüller kullanılmak suretiyle bu bölümde hesaplanabilir.

- **Başabaş Noktası**

Başabaş noktası, bir firmanın hiçbir kar elde etmeden, zararlarını karşılayabildiği noktayı/seviyeyi belirtir. Diğer bir açıdan ise bir firmanın, giderlerini karşılayabildiği nokta da denilebilir. Başabaş noktası birim fiyat, birim değişken gider ve sabit giderler ile hesaplanır. Ayrıca sadece sabit giderler ve katkı payı ile de hesaplanabilir.

$$\text{Başabaş Noktası} = \frac{\text{Sabit Giderler}}{(\text{Birim Fiyat} - \text{Birim Değişken Gider})}$$

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

6. KAYNAKÇA

- (Federal İstatistik Ofisi (Wie das Statistische Bundesamt (Destatis). (2021). *Number of overnight stays at camping sites in Germany from 2001 to 2020*. Haziran 16, 2021 tarihinde https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Gastgewerbe-Tourismus/Publikationen/Downloads-Tourismus/monatserhebung-tourismus-2060710201125.xlsx?__blob=publicationFile adresinden alındı
- 17635 Sayılı Resmi Gazete. (1982, 3 16). 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu.
- 28328 Sayılı Resmi Gazete. (2012, Haziran 19). *Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar*. Resmi Gazete: 28328: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/06/20120619-1.htm> adresinden alındı
- 30791 Sayılı Resmi Gazete. (2019, Haziran 1). *Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik*. Resmi Gazete: 30791: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/06/20190601-16.pdf> adresinden alındı
- Avrupa Karavan Federasyonu (European Caravan Federation). (2021). *Leisure Vehicles in use (Europe)*. Mart 16, 2021 tarihinde Avrupa Karavan Federasyonu Web Sitesi: https://www.e-c-f.com/fileadmin/templates/4825/images/statistics/europabestand_C-RM.pdf adresinden alındı
- Avrupa Karavan Federasyonu (European Caravan Federation). (2021). *Registration of Leisure Vehicles (Europe)*. Mart 16, 2021 tarihinde Avrupa Karavan Federasyonu Web Sitesi: <https://www.e-c-f.com/fileadmin/templates/4825/images/statistics/europazul-1.pdf> adresinden alındı
- Aydın, N. (1995). *İstanbul Çevresindeki Bazı Kamp Alanlarının Düzenleme Esasları Açısından İrdelenmesi*. İstanbul.
- Chouhan, N., Vig, H., & Deshmukh, R. (2019). *Adventure Tourism Market Research Report*. Allied Market Research. Aralık 10, 2020 tarihinde Allied Market Research: <https://www.alliedmarketresearch.com/adventure-tourism-market> adresinden alındı
- Demirbağ, U., & Urfalıoğlu, N. (2019, 01 10). Çankırı Merkez İlçe Geleneksel Konutlarının Cephe Biçimlenişi. *Art-Sanat (İstanbul Üniversitesi Yayınevi)*.
- Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü. (2021). *2021 Yılı Konaklama Ücret Tarifesi*.
- Ebert, D. (1962). *Das Campingwesen und Die Anlage Van Campingpaetzen*. Landwirtschaftsverlag, Hilstrup.
- Federal İstatistik Ofisi (Wie das Statistische Bundesamt (Destatis)). (2021, Şubat 10). *Pressemitteilung Nr. 058 vom 10. Februar 2021*. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_058_45412.html adresinden alındı
- Glassie, H. (1990). Architects, Vernacular Traditions and Society. *Traditional Dwellings and Settlements Review*, 9-21.
- <https://www.britannica.com/topic/camping#ref214073>. (tarih yok).
- <https://www.britannica.com/topic/camping#ref214073>. (2021, Haziran 10).
- İŞKUR. (2020). 2019 İstatistik Yıllığı.
- İŞKUR. (2021). 2020 İstatistik Yıllığı.

- Kamarlı, E. (2008, Aralık). Kastamonu Tarihi Dokusunda Yer Alan Geleneksel Konut Yapılarının Cephe Mimarisi Üzerine Tipolojik Bir Araştırma. *Yüksek Lisans Tezi*.
- KANTAROĞLU, Ö. (2009). Yağmur Suyu Hasadı Plan ve Hesaplama Prensipleri. *IX. Ulusal Tesisat Mühendisliği Kongresi*, (s. 1150).
- Karayolları Genel Müdürlüğü. (tarih yok). *2019 Yılı Trafik Hacim Haritası*.
- Karayolları Genel Müdürlüğü. (tarih yok). *2020 Yılı Trafik Hacim Haritası*.
- Koç, N. (1971). *Doğanbey Burnu - Dipburun Sahil Şeridi ve Yakın Çevresinin Kırsal Peyzaj Planlaması Doçentlik Tezi*. Ankara.
- KOSGEB. (2021). *Geleneksel Girişimci Destek Programı*. <https://www.kosgeb.gov.tr/site/tr/genel/destekdetay/7391/geleneksel-girisimci-destek-programi> adresinden alındı
- KOSGEB. (2021). *İşletme Geliştirme Destek Programı*. <https://www.kosgeb.gov.tr/site/tr/genel/destekdetay/6798/isletme-gelistirme-destek-programi> adresinden alındı
- Kuter, N., & Ünal, H. (2009). Sürdürülebilirlik Kapsamında Ekoturizmin Çevresel, Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Etkileri. *Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, 146-156.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). *Turizm Tesisleri Birim Maliyetleri*. 03 12, 2021 tarihinde Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80413,2021-yili-turizm-tesisleri-birim-maliyetleripdf.pdf?0> adresinden alındı
- Macera Seyahati Ticaret Birliği (Adventure Travel Trade Association). (2020). *Adventure Travel Overview & Market Sizing*. Mart 2017, 2021 tarihinde Adventure Travel Trade Association Web Sitesi: <https://cdn-research.adventuretravel.biz/research/5bbf8f5b128404.33945465/Adventure-Travel-Market-Sizing-12458901.pdf> adresinden alındı
- Macera Seyahati Ticaret Birliği (Adventure Travel Trade Association). (2021). *Adventure Tourism Development Index (2020)*. Mart 17, 2021 tarihinde Adventure Travel Trade Association Web Sitesi: <https://cdn-research.adventuretravel.biz/research/7832975982376892.2352352/atdi-report2020.pdf> adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2018). <https://mgm.gov.tr/kurumici/turkiye-guneslenme-suresi.aspx> adresinden alındı
- Ovalı, P. K., & Delibaş, N. (2016). Yerel Mimarının Sürdürülebilirliği Kapsamında Kayaköy'ün Çözümlemesi. *Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 11(4), 515-529.
- PRADHAN, R., & SAHOO, J. (2019). *Smart Rainwater Management: New Technologies and Innovation*.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2018). *ÇED Süreci Akım Şemaları*. https://webdosya.csb.gov.tr/db/ced/menu/duzeltilen-ced_akis_2018-mart_20180305015232.pdf adresinden alındı
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (tarih yok). *ÇED Uygulamaları*. 6 14, 2021 tarihinde <https://ced.csb.gov.tr/ced-uygulamaları-i-85396> adresinden alındı
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2018). *Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu*. Mart 16, 2021 tarihinde T.C. Kalkınma Bakanlığı: <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/TurizmOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf> adresinden alındı
- T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı. (2021). *TR82 Bölgesi Karavan Turizmi Saha Tespit Raporu*. Kastamonu: T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı.

- T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı. (2021). *TR82 Bölgesi Potansiyel Kamp Alanları Raporu*.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2017). 3. *Turizm Şurası Konaklama Sektörü Komisyonu Sonuç Raporu*.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2020). *Konaklama İstatistikleri*. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). *Konaklama İstatistikleri*. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). *Tesis İstatistikleri*. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201131/tesis-istatistikleri.html> adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021, Mart 2). *Turizm İstatistikleri (2020)*. Mart 16, 2021 tarihinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Web Sitesi: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/81096,turizmistatistikleri2020-4patara02032021pdf.pdf?0> adresinden alındı
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2021, Ocak). *2020 Yılı Yağış Değerlendirmesi*. Nisan 1, 2021 tarihinde <https://mgm.gov.tr/FILES/arastirma/yagis-degerlendirme/2020alansal.pdf> adresinden alındı
- Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik*. (2019, Haziran 1). Resmi Gazete: 30791: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/06/20190601-16.pdf> adresinden alındı
- TÜİK. (2021). ADNKS Göç İstatistikleri.
- TÜİK. (2021). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri.
- TÜİK. (2021). *Harcama Türlerine Göre Turizm Gelirleri*. TÜİK.
- TÜİK. (2021). İşgücü İstatistikleri Bölgesel Sonuçlar.
- TÜİK. (2021). Turizm Geliri, Gideri ve Ortalama Geceleme Sayısı (2016-2020). Türkiye.
- TÜRSAB. (2020, Aralık). *Covid-19 Sürecinde Türkiye ve Dünya Turizmi*. Mart 16, 2021 tarihinde Türkiye Seyahat Acentaları Birliği (TÜRSAB) Web Sitesi: <https://www.tursab.org.tr/e-dergi?pdf=/assets/assets/uploads/arastirmalar/covid-19-surecinde-turkiye-ve-dunya-turizmi.pdf> adresinden alındı
- UNWTO. (2020). *Tourism Highlights*. UNWTO.
- UNWTO. (2021). *Covid-19 and Tourism*.
- Üstün, G. E., Can, T., & Küçük, G. (2020). Binalarda Yağmur Suyu Hasadı. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, 25(3), 1596.
- Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar*. (2012, Haziran 19). Resmi Gazete: 28328: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/06/20120619-1.htm> adresinden alındı



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

Bölgenin Pusuşası, Çeşitli Fikirlerin Referans Noktası

Kuzeykent Mahallesi Kayın Sokak No: 9 37150 Merkez/KASTAMONU

Tel: 0 (366) 212 58 52 – Faks: 0 (366) 212 58 55

E-posta: bilgi@kuzka.gov.tr | www.kuzka.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz