



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Denizli İli

**Beş Yıldızlı Termal Sağlık ve
Konaklama Tesis**

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Denizli İli Beş Yıldızlı Termal Sağlık ve Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu



2021

ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, antik çağlardan günümüze kadar uzanan termal sağlık turizm potansiyelini daha fazla harekete geçirerek katma değer elde etmek amacıyla Denizli ilinde termal sağlık ve konaklama tesisi kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Güney Ege 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 Güney Ege Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları, Güney Ege 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; Güney Ege 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.....	5
2. EKONOMİK ANALİZ	7
2.1. Sektörün Tanımı	7
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	10
2.2.1. Yatırımın Teşvik Sistemi	10
2.2.2. Diğer Destekler	11
2.3. Sektörün Profili	13
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	21
2.5. Üretim, Kapasite Ve Talep Tahmini.....	29
2.6. Girdi Piyasası.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.7. Pazar ve Satış Analizi	30
3. TEKNİK ANALİZ	36
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
3.2. Üretim Teknolojisi	43
3.3. İnsan Kaynakları	50
4. FİNANSAL ANALİZ.....	52
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	52
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	65
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	65

TABLULAR

Tablo 1. Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları	11
Tablo 2. Jeotermal Enerjinin Ülke Ekonomilerine Katkılarına Örnekler.....	17
Tablo 3. Turizm Arzını Oluşturan Çekicilikler	21
Tablo 4. İllerin Kaynak Potansiyeli Değerleri	22
Tablo 5. Jeotermal Kaynakların Değerlendirilmesi	23
Tablo 6. Türkiye Geneli Yıllara Göre Turizm Gelirleri (Bin\$).....	24
Tablo 7. Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler	25
Tablo 8. Termal Su Bileşimindeki Mineraller	26
Tablo 9. Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri	28
Tablo 10. Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri	28
Tablo 11. TİB Belgeli Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis İstatistikleri.....	28
Tablo 12. Denizli'nin Toplam Geceleme ve Yabancı Geceleme Sayısı	29
Tablo 13. Enerji Giderleri	30
Tablo 14. Enerji.....	30
Tablo 15. Avrupalı Turistlerin Termal Tesislerde Konaklama, Ortalama Kalış Süresi ve Geceleme Sayıları	31
Tablo 16. Coğrafik Bölgelere Göre Türkiye'deki Su Debileri Dağılımı.....	32
Tablo 17. Denizli'de Belediye Belgeli Konaklama Tesislerine Geliş ve Geceleme	33
Tablo 18. Denizli'de Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine Geliş ve Geceleme ..	33
Tablo 19. Pazarlama İçin Kullanılacak Kaynaklar.....	35
Tablo 20. Otel Oda Tipleri.....	36
Tablo 24. Odadaki Donanımlar	36
Tablo 22. Tesiste Sunulacak Hizmetler	38
Tablo 23. Havuzlar.....	39
Tablo 24. Fizik Tedavi Personeli	39
Tablo 25. Kapasite Kullanım Oranları	47
Tablo 26. Satış Özeti İlk 5 Yıl.....	48
Tablo 27. Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfuslarına Oranı	50
Tablo 28. Bölgelere Göre İşsizlik Verileri.....	51
Tablo 29. Personel.....	51
Tablo 30. Otel Alanları Özet Bilgiler	52

Tablo 31. İnşaat Toplam Maliyeti	53
Tablo 32. Makine ve Teçhizat	54
Tablo 33. Toplam Yatırım Tutarı	63
Tablo 34. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	64

ŞEKİLLER

Şekil 1. Sektördeki Bazı Önemli Ülkelerin Jeotermal Kurulu Güçleri (MW olarak)	16
Şekil 2. Türkiye Jeotermal Kaynak Dağılımı ve Uygulama Haritası	17
Şekil 3. Denizli İli Haritası	40
Şekil 4. Laodikeia Antik Kenti	41
Şekil 5. Hierapolis Antik Kenti	42
Şekil 6. Robotik Antalgic Trak Cihazı	43
Şekil 7. Magnetoterapi Cihazı	44
Şekil 8. Manyetik İnkontinans Koltuğu	44
Şekil 9. Sanal Gerçeklik Rehabilitasyon Uygulama Örneği	45
Şekil 10. Robotik Lazer Uygulama Örneği	45
Şekil 11. Yürüyüş Destek Robotu	46
Şekil 12. Tecar Terapi Cihazı	46

TANIM VE KISALTMALAR

AR-GE: Araştırma ve Geliştirme

BBN: Başa Baş Noktası

ÇED: Çevresel Etki Değerlendirme

EDAM: Ekonomi ve Dış Politika Araştırma Derneği

ETS: Exponential Triple Smoothing (Üçlü Üstel Düzleştirme)

GSYH: Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla

İKO: İç Karlılık Oranı

KAKS: Kat Alanı Katsayısı

KDV: Katma Değer Vergisi

NBD: Net Bugünkü Değer

OSB: Organize Sanayi Bölgesi

PTD: Proje Teslim Dosyası

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

TC: Türkiye Cumhuriyeti

TOBB: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği

YGS: Yatırımın Geri Dönüş Süresi

KKO: Kapasite Kullanım Oranı

DENİZLİ İLİ 5 YILDIZLI TERMAL SAĞLIK VE KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	5 Yıldızlı Termal Sağlık ve Konaklama Tesisi	
Üretilen Ürün/Hizmet	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (Günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (Kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Denizli-Pamukkale/Karahayıt	
Tesisin Teknik Kapasitesi	125 odalı-479 yataklı (Planlanan tesis 5 yıldızlı otel olup otelin 5 yıldızlı otel standartlarına uygun olarak donatılması gerekmektedir.)	
Sabit Yatırım Tutarı	14.713.189,23 Euro	
Yatırım Süresi	1 Yıl (12 ay)	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%49	
İstihdam Kapasitesi	75 Personel	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	3,07 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı	Dolaylı Etki: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Eşitsizliklerin Azaltılması Sorumlu Üretim ve Tüketimi

Subject of the Project	5 Stars Thermal Hotel	
Information about the Product/Service	Hotel etc. activities of accommodation places (Activities of places where daily cleaning and bed making services are provided) (Excluding those that do not provide restaurant services to their own customers and timeshare properties)	
Investment Location (Province-District)	Denizli-Pamukkale/Karahayit	
Technical Capacity of the Facility	125 rooms-479 beds (The planned facility is a 5-star hotel and the hotel must be equipped in accordance with 5-star hotel standards.)	
Fixed Investment Cost (Euro)	14.713.189,23 Euro	
Investment Period	1 Year (12 months)	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	49%	
Employment Capacity	75 Employees	
Payback Period of Investment	3.07 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.02	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All Countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect: Health and Quality Life Industry, Innovation and Infrastructure	Indirect Effect: Decent Work and Economic Growth Reducing Inequalities Liable Production and Consumption

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Bir ülkeye ya da bir bölgeye turist çekmek amacıyla alınan ekonomik, kültürel, teknik vb. önlemlerin, yapılan çalışmaların ve dinlenme, görme ile tanıma gibi amaçlarla gerçekleştirilen gezilerin tümüne “turizm” denilmektedir. Turizm çeşitleri, yaz (deniz) turizmi, kış turizmi, sağlık ve termal turizm, yer şekilleri turizmi, yayla turizmi, mağara turizmi, av turizmi, kongre turizmi, golf turizmi, yat turizmi, dağcılık turizmi, akarsu rafting turizmi, inanç turizmi, hava sporları turizmi, su altı dalış turizmi, kuş gözlemciliği turizmi gibi farklı şekillerde kategorize edilebilmektedir. “Denizli İli 5 Yıldızlı Termal Sağlık ve Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu” başlıklı çalışma kapsamında ise konusu nedeniyle termal sağlık turizmine odaklanılacaktır.

Türkiye’ye, hâlihazırda gelişmiş ülkelerdeki nitelikli sağlık hizmetleriyle rekabet edebilecek düzeyde sağlık hizmetleri sunulmasından dolayı dünyanın dört bir yanından turistler tedavi amacıyla gelmektedir. Türkiye’de 1990’lı yıllar sonrasında, kamu sağlık hizmetlerine ek olarak özel sektörünün de sağlık hizmetlerine ciddi yatırımlar yaptığı görülmekte olup özellikle günümüzde büyük şehirlerde Avrupa standartların üstünde veya yarışabilen düzeyde özel sağlık kuruluşlarının sayısı hayli fazladır. Bununla birlikte, Türkiye’nin coğrafi konumu ile sağlık sektöründeki çeşitli branşlarda ve meslek gruplarında yetişmiş, eğitilmiş, nitelikli insan gücü, sağlık turizminde Türkiye’nin en önemli avantajlarının başında gelmektedir.

Türkiye, aynı zamanda jeotermal kaynak ve potansiyeli açısından çok zengin bir ülkedir. Türkiye’nin termal suları, hem debi ve sıcaklıkları hem de çeşitli fiziksel ve kimyasal özellikleri ile Avrupa’daki termal sulardan daha üstün nitelikler taşımakta olup ülkemizin termal suları doğal çıkışlı, eriyik maden değeri yüksek, kükürt, radon ve tuz bakımından zengindir. Günümüzde Türkiye’de 46 ilde 190 civarında kaplıca tesisi de bulunmaktadır (Sosyal Deyince Forum).

Termal ve sağlık turizmi alanında kullanılan belli başlı terim, tanımlama ve uygulamalar, çalışma kapsamında içeriğin anlaşılmasına katkı olmak üzere aşağıda sunulmuştur. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü):

- **Termal Turizm:** Termomineral su banyosu, içme, inhalasyon, çamur banyosu vb. yöntemlerin yanında iklim kürü, fizik tedavi ve rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi destek tedavilerinin birleştirilmesi ile yapılan kür (tedavi) uygulamaları yanı sıra termal suların eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanımı ile meydana gelen turizm türüdür.
- **Sağlık Turizmi:** İnsanların tedavi olmak ve doğanın şifa veren özelliklerinden faydalanmak amacıyla yaptıkları gezilerin genel adıdır.
- **Kür:** Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenli aralıklarla ve belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemine denir.
- **Kaplıca Tedavisi:** Toprak, yer altı ve deniz kaynaklı mineralli sular, gazlar, peloidler (çamurlar) ve iklimsel unsurlar gibi doğal tedavi unsurlarının bölgede bulunan iklim olanakları ve gerekli görülen diğer tedaviler ile birlikte kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemine denir.
- **Balneoterapi:** Termomineral sular, peloidler ve gazlar gibi doğal tedavi unsurlarının banyo, içme ve inhalasyon (soluma) yöntemleri ile kür tarzında tedavi amacıyla kullanılmasına denir.
- **Inhalasyon Uygulamaları:** Termomineral su zerrecikleri ile yapılan soluma uygulamalarına denir.
- **İçme Kürleri:** Mineralli sular ile kaplıcalarda ya da yaşanan yerde yapılan içme kürleridir.
- **Peloidterapi:** Doğal, jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik ve/veya inorganik maddeler olan peloidler bir Balneoterapi yöntemi olarak kullanılmasına denir ve halk arasında şifalı çamurların tedavi amaçlı kullanılması olarak bilinmektedir.
- **Klimaterapi:** Hava sıcaklığının, nemin, rüzgâr şiddeti ve hızının, güneş ışınımı ve benzeri iklimsel faktörlerin sistematik olarak ve dozlanmış kür tarzında uygulanmasıdır.

- **Talassoterapi:** Koruyucu, tedavi edici ya da kür amaçlı olarak tıbbi gözetim ve denetim altında, deniz suyu iklimi ve unsurlarının kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemine denir.
- **Hidroterapi:** Termomineral sular ile yapılan yıkanma, duş ve dökme gibi uygulamaların genel adıdır. Aynı zamanda, her birey için özel olarak düzenlenen ve ideal olarak amaca uygun inşa edilmiş havuzlarda gerçekleştirilen, sinir-kas-iskelet sistemiyle ilgili fonksiyonları geliştirme ve iyileştirme amaçlı bir havuz tedavi programı olarak da tanımlanmaktadır.
- **Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon:** Kaplıca tedavisinde kullanılan elektroterapi, egzersiz tedavileri, masaj ve diğer yöntemlerin genel adıdır.

Fizik tedavi ve rehabilitasyon birçok hastalığa diğer tedavilerle birlikte veya tek başına uygulanabilecek ısı, ışın, elektrik akımları, egzersiz vb. gibi fiziksel ajan ve tekniklerin kullanıldığı tedavi yöntemleridir. Rehabilitasyon; hasta ve engelli bireylerin, sosyal, mesleki ve fizyolojik olarak normal yaşantısını sürdürebilmesi, maksimal potansiyelini kazanabilmesi için uygulanan tedavilerdir. Bir başka deyişle hasta ve engelli bireylerin, fiziksel, mental, sosyal ve ekonomik bağımsızlığını kazanabilmesi için yapılan tedavi ve uygulamalardır. FTR doktorları, tüm ilaç tedavilerinin yanında hastalarına fiziksel tedavi yöntemlerini de (egzersiz, fizik tedavi ajanları vb.) sunan ve onları rehabilite ederek yaşam kalitelerini yükseltmeyi amaçlayan böylece kas-iskelet sistemi tutulumlarına tüm sebep ve sonuçları ile bir bütün olarak yaklaşan tek doktor grubudur.

Fizik Tedavi Uygulamaları

Fizik tedavi uygulamaları aşağıda verilen alt başlıklarda toplanabilir (Türkiye Fiziksel Tıp ve Rehabilitasyon Derneği) :

Termoterapi (Sıcak uygulamalar ile tedavi)

1.1. Yüzeysel ısı uygulamaları

- Sıcak paketler
- Parafin banyosu
- Kızılötesi (infra-red) ışınlar
- Helioterapi (güneş ışınları ile tedavi)

1.2. Derin ısı uygulamaları

- Kısa ve mikro dalga tedavileri (yüksek frekanslı elektrik akımları)
- Ultrason tedavileri (yüksek frekanslı ses titreşimleri)

2. Kriyoterapi (Soğuk uygulamalar ile tedavi)

- Soğuk paketler
- Soğuk kompres
- Soğutucu spreylar
- Buz torbaları
- Buz masajı

3. Hidroterapi (Su ile tedavi)

- Lokal uygulamalar: sıcak su, kontrast banyo, whirlpool (girdap banyoları)
- Genel uygulamalar: Sıcak su küveti, kaplıca, talassoterapi (deniz suyu ile tedavi)

4. Kaplıca tedavisi

- Kaplıca suyu ile banyo tedavileri
- Kaplıca suyunu içme şeklinde "içmece" tedavileri
- Çamur banyoları (fangoterapi)

- Su içi egzersizler ile tedavi
- İnhalasyon (solunum) tedavileri
- 5. Elektroterapi (Elektrik akımları ile tedavi)**
 - Doğru akımlar
- 6. Fototerapi (Işın uygulamaları ile tedavi)**
 - Ultraviyole uygulamaları
 - Lazer tedavileri
- 7. Mekanoterapi (Mekanik yöntemlerle tedavi)**
 - Traksiyon (aletle bel-boyun çekme tedavileri)
 - Masaj
 - Manipulasyon
 - CPM (sürekli pasif hareket ettirme cihazı uygulamaları)
 - İzokinetik test ve rehabilitasyon sistemleri
 - Aralıklı pnömotik kompresyon cihazı uygulamaları
- 8. Tedavi edici egzersiz uygulamaları**
- 9. Fizik yöntemlerle ilaç tedavisi**
 - İyontoforezis (elektrik akımları vasıtasıyla vücuda bazı ilaçları uygulama)
 - Fonoforezis (ultrasonik ses titreşimleri vasıtasıyla vücuda bazı ilaçları uygulama)
- 10. Modern cihazlar ile tedavi**
 - Kesikli Kompresyon (Vazotrain, Vazoflow, Flowpulse)
 - Ultrasound
 - Traksiyon
 - Kısa Dalga Diatermi

Medikal Tedavi: Kaplıca tedavisi sırasında hastaya lokal veya sistemik olarak uygulanan ilaç tedavi yöntemidir.

Destek Uygulamalar: Sağlık eğitimi, diyet uygulamaları, günlük yaşam aktivitelerinin düzenlenmesi, davranış değişikliği eğitimleri ve psikolojik destek yöntemidir.

Yatırım Konusunun Gerekçesi ve Yatırım Hakkında Özet Bilgi

Denizli, antik çağlardan günümüze uzanan termal sağlık turizmi kaynakları açısından çok zengindir. Farklı turizm türleriyle de uyum sağlayabilecek yapıya sahip olan Denizli'nin doğal, tarihi, kültürel değerleri, termal su ve çamur varlığı sağlık ve konaklama tesisleri ile birlikte değerlendirilerek Denizli'nin özellikle termal sağlık turizminde marka kent olması yönünde çalışmalar sürdürülmektedir.

Bölgede, "Pamukkale'nin Kür Merkezi" haline gelmesine önemli bir katkı sağlayacak bölgenin zengin termal kaynaklarını tedavi amaçlı kullanılacağı 100 yataklı "PAÜ Karahayit Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesi"nin hizmete girmesi, ön fizibiliteye konu yatırım alanındaki fırsatların çoğalmasında katkı sağlayacaktır. Hastaneye gelen ağır hastalar üniversite bünyesinde tedavi olduktan sonra rehabilitasyon tedavilerine otellerde devam edebileceklerdir. Hastanenin faaliyete geçmesinin bölgede termal sağlık turizminin gelişmesine imkân sağlayacağı aynı zamanda bu amaç doğrultusunda hizmet veren konaklama tesisi ihtiyacını da artıracakları öngörülmektedir. Bölgedeki gelişmeler otellerin doluluk oranlarını artıracakları gibi bölgede sağlık hizmetleri sunan tesislere olan talebi de yükseltecektir. Karahayit Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesinin bölge ve ülke bazında çok önemli kazanımlar sağlaması beklenmektedir.

Türkiye’de 12 ay boyunca sürdürülebilir turizmin yapıldığı ender bölgelerden olan Pamukkale Hierapolis ve Karahayıt bölgesi, yerli ve yabancı turistler tarafından çok talep gören bir bölgedir. Tüm bu sebeplerle bölgede termal sağlık turizmi konusunda hizmet veren nitelikli otel ihtiyacı bulunmaktadır. Alternatif turizm faaliyetlerine yönelik konaklama hizmetiyle birlikte termal sağlık ve konaklama hizmetini birlikte sunabilecek bir tesisin inşası bölgenin alternatif turizm alanında belirlediği amaçları açısından önem arz etmektedir. 55.10.02 NACE Kodlu (Rev. 3) yatırım fizibilite konusunun arka planında yatan gerekçeler şu şekildedir:

- Denizli’nin zengin termal su ve çamur kaynaklarına sahip olması,
- Denizli’de termal sağlık turizmi konusunda yüksek potansiyel bulunmasına rağmen ilin bu alanda gelişmeye son yıllarda başlaması, önümüzdeki süreçte PAÜ Karahayıt Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesinin bu konuda potansiyelin kullanımını ve gelişmesini sağlayacak güçlü adımlardan biri olması,
- Denizli’nin sağlık turizminde ilerlemesi ve gelişme için sağlık hizmeti sunan konaklama tesislerinin bölgede yaygınlaştırılması ihtiyacı,
- Denizli Karahayıt/Pamukkale bölgesinde yapılacak termal sağlık tesisinin, yerli veya yabancı sağlık turisti çekerek ekonomik anlamda katkı sağlayacak olması,
- Doğal, tarihi ve kültürel değerler ile termal potansiyelin birleştiği özel illerden olan Denizli’nin gözde bir turizm merkezi olması, termal turizmin geliştirilmesine yönelik etkin faaliyetlerin sağlık turizmi ile birleştirilebilmesi potansiyeli,
- Denizli’ye gelen turistlerin konaklama süresinin uzatılmasının sağlanmak istenmesi ve yapılacak tesisin turistlerin bölgede tedavi ve rehabilitasyon amacıyla uzun süre misafir edilmesine sağlayacağı önemli katkıdır.

Planlanan tesis 5 yıldızlı otel olup otelin 5 yıldızlı otel standartlarına uygun olarak donatılması gerekmektedir. 5 yıldızlı otellerde minimum 120 odanın bulunması zorunluluklar arasında yer almaktadır. Otelin butik hizmet verebilmesi ve bölgedeki diğer otellerden ayrılarak geceleme süresini uzatacak hizmet kalitesine ulaşması için “125 odalı” olması planlanmıştır. Planlanan tesis içinde yer alacak merkez hastalara hizmet verirken hasta yakınları ve refakatçiler tüm imkânların bulunduğu 5 yıldızlı otelde konaklayabilecektir. Tesiste fizik tedavi hastalarının tüm ihtiyaçları gözetilecek olup bu sayede hastalara kaliteli bir tedavi süreci sağlanacaktır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırımın Teşvik Sistemi

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinesinde yürütülen “Yatırım Teşvik Sistemi” kapsamında, 19.06.2012 tarih ve 28328 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ve söz konusu Kararın uygulanmasına ilişkin 2012/1 sayılı Tebliğ çerçevesinde, tasarrufların katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirilmesi amaçlanmaktadır. Sektörel ihtiyaçlar, yatırım planlamaları ve yönlendirmeleri kapsamında söz konusu mevzuatta değişiklikler yapılabilmektedir. Bu kapsamda en son güncelleme 2020 yılı Aralık ayı içerisinde gerçekleştirilmiştir (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2020).

Bu karar kapsamında, yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Denizli ili teşvik sisteminde ikinci bölgede yer almakta olup ildeki yatırımlar için asgari sabit yatırım tutarı 1 milyon TL’dir. İl, bölgesel teşvik sistemine göre ikinci bölgede yer almakla birlikte; “yatırım yeri”, “sektör” ve “öncelikli yatırım alanları” kapsamında bölge ölçeği değişebilmektedir. Bu yatırım alanlarından birisi de konaklamalı termal turizm yatırımlarıdır. Öncelikli yatırım konuları arasında yer alan, konaklamalı termal turizm yatırımları ülke genelinde **5. bölge desteği** almaktadır. Bu kapsamda yatırım teşvik sisteminde, yatırımcıların yatırım yeri, sektör ve yatırım tutarı kapsamında

yararlanabileceği destek unsurları arasında; KDV istisnası, gümrük vergisi muafiyeti, vergi indirimi, sigorta primi işveren hissesi desteği, faiz veya kar payı desteği, yatırım yeri tahsisi, KDV iadesi gibi destekler yer almaktadır.

Tablo 1. Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları

Destek Unsurları			Bölgeler					
			I	II	III	IV	V	VI
KDV İstisnası			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı	OSB ve EB Dışı	15	20	25	30	40	50
		OSB ve EB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		OSB ve EB Dışı	2 Yıl	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
		OSB ve EB İçi	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl	12 Yıl
Yatırım Yeri Tahsisi			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Faiz veya Kar Payı Desteği		İç Kredi	-	-	3 Puan	4 Puan	5 Puan	7 Puan
		Döviz/ Dövizle Endeksli Kredi			1 Puan	1 Puan	2 Puan	2 Puan
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği			-	-	-	-	-	10 Yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği			-	-	-	-	-	10 Yıl

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Sistemi Yatırımlarda Devlet Yardımı, 2020.

2.2.2. Diğer Destekler

2.2.2.1. Kalkınma Ajansı Mali Destekler ve Teknik Destek

Kalkınma Ajansları tarafından, “Mali ve Teknik Destek Programları” kapsamında bölgedeki paydaşların tercihleri ve ihtiyaçları dikkate alınarak hazırlanan bölge planları ile oluşturulan ve yönetim kurullarınca onaylanan önceliklerin hayata geçirilmesine katkıda bulunacak projelere mali ve teknik destek sağlanmaktadır.

Mali destekler; doğrudan finansman (proje teklif çağırısı, fizibilite desteği ve güdümlü proje desteği) destekleri ile finansman ve faizsiz kredi desteğinden oluşmaktadır. Teknik destekler ise kurumsal kapasiteyi geliştirmeye yönelik eğitim, danışmanlık, lobi faaliyetleri ile geçici uzman/danışman temini şeklinde verilmektedir. (Kalkınma Ajansları Proje ve Faaliyet Destekleme Yönetmeliği)

2.2.2.2. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren kanun kapsamında yatırımcılara verilen destekler aşağıda sıralanmıştır.

- Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi
- Turizm Kredileri
- Belgeli İşletmelerin İhracatçı Sayılması ve Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

- Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması
- Alkollü İçki Satışı ve Sunumunda Kolaylık ve Muafiyet Sağlanması
- Çalışma Sürelerinde Kolaylık Sağlanması
- Deniz Turizminde Sağlanan Hak ve Kolaylıklar

Turizm sektöründe; bu kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri, istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan, Turizm Yatırımı Belgesi veya Turizm İşletmesi Belgesi alınması zorunlu tutulmaktadır. Yatırımlar için öncelik sırası; Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleridir (İslamoğlu, 2019).

2.2.2.3. Ticaret Bakanlığı Tarafından Sunulan Destekler

Sağlık Turizmi Teşviki

T.C. Ticaret Bakanlığı'nın, sağlık turizmine yönelik olarak "2015/8 sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar" gereğince sağlık turizm destekleri yeniden düzenlenmiştir. Sağlık sektöründe faaliyet gösteren ve T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından ruhsatlandırılmış özel hastaneler veya üniversite hastaneleri ile sağlık turizmi şirketlerini kapsamaktadır. Türkiye'de döviz kazandırıcı hizmet gelirlerinin artırılması ve sağlık turizmi sektörünün uluslararası rekabet gücünün geliştirilmesi amacıyla Türkiye'de yerleşik, sağlık turizminde faaliyet gösteren yararlanıcıların gerçekleştirdikleri faaliyetlere ilişkin giderler kısmı olarak destek kapsamındadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Tescil ve Koruma Desteği

Sağlık kuruluşları, sağlık turizmi şirketleri ürünün/hizmetin yurt dışında tescil ettirilmesine ilişkin marka/patent bürosu hizmetleri, danışmanlık, ürünün/hizmetin o ülkede başka bir şirket/kuruluş adına tescil ettirilip ettirilmediğiyle ilgili olarak yapılacak araştırma, inceleme vb. bütün zorunlu giderleri kapsamaktadır. Ayrıca %50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. T.C. Ticaret Bakanlığı, "Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Kararın Uygulama Usul ve Esaslarına İlişkin Genelge" kapsamında yurtdışında tescil ettirilmiş markanın yurt dışında tesciline yönelik marka/patent bürosu hizmetleri, danışmanlık, markanın o ülkede başka bir şirket/kuruluş adına tescil ettirilip ettirilmediğine ilişkin olarak yapılacak araştırma, inceleme vb. bütün zorunlu giderler ile markanın yurtdışında korunmasına ilişkin hukuki danışmanlık giderleri desteklenmektedir. Ancak tescil yenileme giderleri, destek kapsamında yer almamaktadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Belgelendirme Desteği

T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından uygun görülen JCI (Joint Commission International) Akreditasyonu, TEMOS Sertifikaları, QHA Trent Akreditasyonu, Accreditation Canada, Australian Council on Healthcare Standards International (ACHSI), TÜV Belgeleri, Sağlık Bakanlığı Sağlıkta Akreditasyon Standartları (SAS) Belgesi) kalite belgelerine yönelik olarak müracaat ve doküman inceleme giderleri, Belgelendirme tetkik giderleri, Belge kullanım ücretleri, İlk yıla ait kayıt ücretleri, Danışmanlık giderleri, Eğitim giderleri %50 oranında ve belge başına en fazla 50.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. (Bu madde kapsamındaki danışmanlık/egitim giderleri, her bir belge için en fazla 15.000 ABD Doları tutarında desteklenmektedir.) (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Genelgede bulunan bu madde kapsamında aşağıda belirtilen giderler desteklenmektedir: (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

- Müracaat ve doküman inceleme giderleri,
- Belgelendirme tetkik giderleri,
- Belge kullanım ücretleri,
- Zorunlu kayıt ücretleri,

- Danışmanlık giderleri,
- Eğitim giderleri,
- Gözetim giderleri,
- Yenileme giderleri,
- Test/analiz giderleridir.

Reklam, Tanıtım ve Pazarlama Desteği

Reklam, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin harcamaları yapılan reklam, tanıtım ve pazarlama faaliyetine ilişkin tanıtım malzemesi örneği / örnek yayın / görseller (katalog, broşür ve tanıtım malzemesi örneği / reklam verilen gazete, dergi örneği / fotoğraf, video kaydı, CD vb.) %60 oranında ve yıllık en fazla 400.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020) T.C. Ticaret Bakanlığı'nın yayımladığı genelgeye göre; desteğin başlangıç tarihi olarak desteğe konu edilen ilk ay esas alınacak olup destek süresi bu tarihten itibaren 48 ay sonra biter.

Danışmanlık Desteği

Uluslararası pazarlarda rekabet avantajını arttırmak üzere bakanlığın belirlediği konularda firma/kuruluş/uzmanlardan alınan danışmanlık hizmetlerine ilişkin giderleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 200.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Acenta Komisyon Desteği

Türkiye'de uluslararası hasta getirilmesine yönelik acentelere yapılan komisyon ödemeleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 100.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. T.C. Ticaret Bakanlığı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar'ın uygulama usul ve esaslarına ilişkin genelgede acente komisyon desteğinin başlangıç tarihi olarak desteğe konu edilen ilk ay esas alınacak olup destek süresi, bu tarihten itibaren 48 ay sonra biter. Desteğe konu edilen ilk ay olarak; eğitim sektöründe faaliyet gösteren yararlanıcılar için ilgili öğrenim döneminin başlangıç ayı, sağlık sektöründe faaliyet gösteren yararlanıcılar için komisyon harcamasına ilişkin faturanın tarihi esas alınır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Tercümanlık Hizmetleri Desteği

Sağlık kuruluşları tarafından yurt içinde istihdam edilen ve tercümanlık hizmeti veren en fazla 2 adet personelin, aylık brüt ücretleri %50 oranında ve personel başına yıllık en fazla 25.000 ABD Doları karşılanmaktadır. Tercümanlık hizmet alımına yönelik giderlere ise %50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. Tercümanlık hizmeti desteğinde; incelemeci kuruluş destek başvurusunu, istihdam edilen tercümanın eğitimi, yabancı dil bilgisi ve tecrübesini de dikkate alarak sonuçlandırır ve sağlık kuruluşunun ortağının/ortaklarının tercümanlık hizmeti de vermesi halinde söz konusu ortağa/ortaklara bu kapsamda yapılan ödemeler desteklenmez. Desteğin başlangıç tarihi olarak desteğe konu edilen ilk ay esas alınacak olup destek süresi, bu tarihten itibaren 48 ay sonra biter. Ayrıca istihdam desteğinden yararlandırılan personelin fazla mesai, sosyal yardım, ikramiye, prim ve diğer yan hak ödemeleri desteklenmez. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

Hasta Yol Desteği

Bakanlık ile protokol yapan özel sağlık kuruluşları ya da hava yolu şirketleri tarafından tedavi edilmek üzere Türkiye'ye getirilen hastaların ulaşım giderleri %50 oranında ve hasta başına en fazla 1.000 ABD Doları tutarında karşılanmaktadır. (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020)

2.3. Sektörün Profili

2.3.1. Sektörün Genel Yapısı

Bir turizm çeşidi olarak termal turizmin dünyadaki durumu değerlendirildiğinde, sadece Avrupa ve

Amerika'da 30 milyar dolara yakın bir gelir sağladığı ve tüm dünyada yaklaşık 100 milyar dolarlık bir pazara sahip olduğu tahmin edilmektedir. Almanya ilk sırada olmak üzere Macaristan, Yunanistan, Fransa İsviçre, İspanya, İtalya, Avusturya, Rusya ve Çek Cumhuriyeti'nin başı çektiği bu sektörde Türkiye de oldukça zengin ve büyük kaynak potansiyeli ile kendine yer bulmaktadır. Ege denildiğinde akla ilk olarak deniz-kum-güneş turizmi gelse de Güney Ege Bölgesi jeotermal kaynakların sayısı, kapasitesi ve kalitesi açısından önemli bir bölgedir. Özellikle Aydın ve Denizli'de yoğunlaşan tesisler ve kaplıcalar yerli ve yabancı turistlere hizmet sunmaktadır. (Aksu & Aktuğ, 2011)

Dünyada termal turizmin önemi gün geçtikçe artmaktadır, termal turizmin insan sağlığına katkısı göz önüne alınarak ülkeler termal sağlık turizmi alanında ellerindeki kaynakları en verimli şekilde kullanmaya çalışmaktadır. Termal turizmin giderek öneminin artmasının en önemli nedeni alternatif tedavi yöntemi olarak kullanılmasıdır. Günümüzde birçok ülkede yaygın olan "sağlık amaçlı termal turizm" Türkiye'de de gelişme göstermektedir. Türkiye, jeotermal kaynak zenginliği ve potansiyeli açısından dünyada ilk yedi Avrupa'da ise birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'de var olan bu jeotermal potansiyelin turizm sektöründe en iyi şekilde değerlendirilmesi, yerli ve yabancı turistleri termal sağlık turizminin gelişmekte olduğu Ege Bölgesi'ne ve Denizli iline çekebilecektir.

T.C. Sağlık Bakanlığının Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmeliğinde, konaklamalı fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezlerinin sahip olması gereken özellikler, açılması ve faaliyet esasları, engelli ve yaşlı bakım merkezleri hakkında düzenlemeler, merkezin sahip olması gereken şartları yer almaktadır. (T.C. Sağlık Bakanlığı, 2018) Dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi, Türkiye'de de 65 yaş ve daha yukarı yaştaki nüfus hızla artmakta olup giderek artan yaşlı nüfusu da "termal sağlık turizmi"ne olan talebi arttırmaktadır. Ayrıca birçok hastalık ve dezavantajlı hasta gruplarının tedavisinde de termal kaynaklardan yararlanılabilmektedir. Bu nedenle devletin bu alanda çalışmaları hızlanmaktadır. **Sektöre Ait Ürün Yelpazesi ve Ürünlerin Kullanım Alanı (Termal Kaynakların Turizm Amaçlı Kullanımı)**

Türkiye'de bulunan 1.500'ün üzerindeki kaynaktan temin edilen termal sular gerek debi gerek sıcaklıkları gerekse de çeşitli fiziksel ve kimyasal özellikleri ile Avrupa'daki termal sulardan daha üstün niteliklere sahiptir. Türkiye, yüksek mineralizasyon içeriği sayesinde etkin tedavi edici özelliklere sahip termal su potansiyelinin, zengin kültürel, doğal değerleri ve iklimsel özellikleri ile birleşmesi sonucunda sağlık turizmi ortamı sağlamaktadır.

Termal turizmden beklenen yararlar ve termal turizmin avantajları;

- 12 ay turizm imkânı,
- Doluluk oranlarını artırma,
- Sürekli istihdam,
- Yatırım ve işletme karlılığı (kür uygulamalarının 14-21 gün arasında olması),
- Yüksek iç turizm talebi,
- Bölgesel kalkınma aracı olması,
- Yaşlanan Avrupa nüfus yapısı,
- Orta Doğu pazar payının olması,
- Krizlere karşı daha az duyarlı olması.

Termal turizm özellikle Almanya'da önemli bir sektördür ve Almanya'nın 263 tane resmî belgeli tesisi ve 750 bin yatak kapasitesi vardır. Slovakya ve Çek Cumhuriyeti'nde de çok modern tedavi edici özellikleri bulunan termal tesisler bulunmakla birlikte yılda 500 bin civarı hastaya hizmet vermektedir. Amerika Arkansas'da 55 bin kişilik termal tesisler bulunmaktadır. Hawaii'de turizm sezonunu 12 aya çıkarabilmek için termal sulardan faydalanmaya başlanmış ve Hawaii'ye modern tesisler yapılmıştır. İtalya'da ise 360 civarı termal tesis bulunmaktadır ve termal turizm ülkenin önemli bir gelir kaynağıdır. Avusturya'nın gelirinin 1/3'i termal turizmden sağlanmaktadır. Japonya'nın Beppu şehrine termal turizm amaçlı yılda 12-13 milyon turist ziyareti olmaktadır. Ülkemizde termal turizm bakımından en gelişmiş bölge öncelikle Marmara Bölgesi daha sonra da Ege Bölgesi'dir. İç Anadolu Bölgesi de termal kaynaklar açısından oldukça zengin bir potansiyele sahip olmasına rağmen gerekli yatırımlar yapılmadığı için tam olarak bu potansiyelden yararlanılamamaktadır.

(Engelsiz Kültür Turizmi, 2019)

Turizm, Türkiye için önemli bir döviz kaynağı oluşturarak yeni istihdam olanaklarının meydana getirilmesinde, dolayısıyla da işsizliğin azaltılmasında ve ödemeler dengesi problemlerinin giderilmesinde önemli rol oynamaktadır. Yapılacak olan yatırımlarla birlikte tesislerin çalışan istihdam etmesi işsizlik probleminin çözümünde ilk adım olacak ayrıca mevsimsel olmayan turizm sektörleri ile bu istihdamların sürekliliği sağlanacaktır. Bu nedenle turizm sektörü, Türkiye'nin ekonomik kalkınma stratejisinde anahtar sektör olarak kabul edilebilecek bir konumdadır.

Bölgesel olarak incelendiğinde, turizm sektörünün kırsal turizm hareketlerinden olan termal turizm hareketine katılanların genellikle sağlık amaçlı gelmesi ve tedavilerinin süresinin durumuna göre değişmesi kalış sürelerini uzatmaktadır. Süre uzadıkça yapılan turistik harcamalar artarak bölge ekonomisine katkısı da artmaktadır. Bu durum termal turizm faaliyetinde bulunan veya bulunacak kişilerin ekonomik olarak daha iyi durumda kişiler olduğunu da ortaya koymaktadır. Bu nedenle kırsal yörelerin ve küçük ilçelerin ekonomik olarak gelişmelerinde termal turizmin lokomotif etkisi oldukça önemlidir.

Bir ülkenin ekonomisinde ve turizm sektöründe, turizm faaliyetleriyle kazanılan istihdam artışları altta belirtildiği şekildedir;

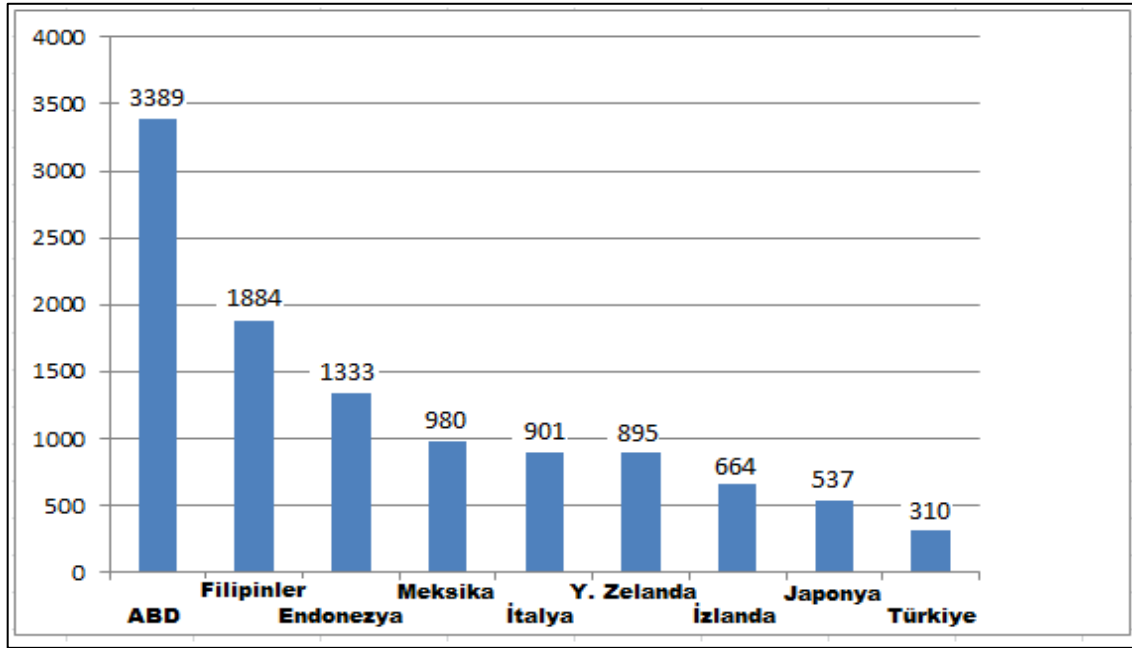
- Turizm sektöründe yer alan işletmelerdeki turistik harcamalar ile bu işletmelerde ortaya çıkan istihdam artışı,
- Turistik harcamalar sonucunda doğrudan gerçekleşmeyen, fakat turizm sektörü ile ilgili olduğundan turizm arzı içinde yer alan, sektöre girdi veren diğer sektörlerde oluşan dolaylı istihdam artışı,
- Ülkede yaşayan insanların, turizmden elde edilen gelirleri yeniden harcaması sonucunda meydana çıkan ek istihdam artışıdır.

Termal turizmin diğer kırsal turizm hareketlerinden farklı olarak çeşitli avantajları bulunmaktadır. Bunlardan bazıları; (Akbulut, 2010)

- 12 ay boyunca turizm imkânı sunması ile tesislerin yüksek doluluk oranına ulaşılması,
- Diğer turizm sektörlerine oranla daha fazla istihdam oluşturmaları,
- Termal tesislerde insan sağlığını iyileştirici aktivitelerin yanında dinlenme ve eğlenme imkânlarının bulunması,
- Termal turizmde tesislerin, maliyetini hızlı bir şekilde geri ödeyen, karlı ve rekabet gücüne sahip yatırımlar olmasıdır.

Sektörün İleri ve Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler

Birçok turizm çeşidinden biri olan termal turizm, öncelikle sağlık turizmi, jeotermal enerji potansiyeli ve kültür, tarih ile doğa turizmi gibi birçok turizm sektörüyle yakından bağlantılıdır. Termal sağlık turizmi için, öncelikle sıcak su kaynaklarının varlığı önem taşımaktadır. Termal kaynaklar özellikle sağlık alanında kullanılmakta olup doğal tedavi yöntemlerini tercih eden yerli ve yabancı turistlerin de ilgi odağındadır. Türkiye jeotermal kaynaklar bakımından oldukça zengin bir ülkedir. Kaynakların kullanımının artmasıyla ülke turizmi ve ekonomisi canlanacaktır.

Şekil 1. Sektördeki Bazı Önemli Ülkelerin Jeotermal Kurulu Güçleri (MW olarak)

Kaynak: Teknoloji ve Düşünce Dergisi, 2013

Dünyada jeotermal enerjiden doğrudan yararlanabilen 78 ülke bulunmaktadır. Dünya jeotermal doğrudan kullanım gücü 2010 yılı verilerine göre 50.583 MWt olmuştur. 2005 yılına göre artış oranı %78,9'dur. Yıllık jeotermal enerji kullanımı ise 2010 yılı itibarıyla 121.696 GWh'a ulaşmıştır. 2005 yılına göre artış ise %60,2 olmuştur. Dünyada jeotermal enerji konusunda doğrudan kurulum kapasitesinin büyüklüğüne göre ilk beş ülke Çin, ABD, İsveç, Türkiye ve Almanya'dır. Toplam 46.620 MWt kapasiteye sahip olan bu beş ülke, dünya kapasitesinin %66,28'ini oluşturmaktadır ve bu ülkeler yıllık enerji kullanımında dünya kullanımının %63,6'sını kapsamaktadır. (Hendense Bilim, Teknoloji ve Düşünce Dergisi)

Türkiye için önemli bir yenilenebilir enerji kaynaklarından birisi jeotermal enerjidir. Türkiye'nin jeolojik yapısının uygun olması yüksek bir jeotermal enerji potansiyeline sahip olmasını sağlamaktadır. Türkiye'de 1960'lı yıllarda başlayan jeotermal çalışmalar günümüzde 227 jeotermal alan çalışmasına ulaşmıştır. Bu alanlarda 1.500'e yakın sıcak ve mineralli su kaynağı ve arama-işletme kuyusu bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut jeotermal kuyular ve kaynakların toplam jeotermal kapasitesinin 8.000 MWt olduğu hesaplanmış, potansiyelinin ise 60.000 MWt değerinde olduğu bilinmektedir. (Güney Ege Kalkınma Ajansı, 2012)

Türkiye'nin jeotermal enerji potansiyeli son araştırmalar sonucunda 31.500 MWt 'den 60.000 MWt'e çıkmıştır. Sondaj faaliyetleri ile ispatlanmış rezerv 4.209 MWt, doğal olarak kaynaktan deşarj olan potansiyel 600 MWt olmak üzere toplam potansiyelimiz 4.809 MWt olarak belirlenmiştir. Bugün ispatlanmış potansiyelin %58'i olan 2.705 MWt'lik kısmı jeotermal ısıtma, kaplıca ve ısı pompası uygulamalarında kullanılmaktadır. İspatlanmış rezervin sektörlere göre kullanımı şöyledir; mekân ve bölgesel ısıtma sistemi 805 MWt, sera ısıtma 612 MWt, termal tesis ısıtması 380 MWt, balneolojik kullanım (kaplıca vs.) 870 MWt, ısı pompası uygulamaları 38 MWt'dir. (Arslan, Darıcı, & Karahan, 2018)

Şekilden görüleceği üzere, Türkiye'deki bölgelerin tamamında jeotermal kaynaklar mevcut olmakla birlikte jeotermal kaynakların büyük bir kısmı Ege bölgesinde yoğunlaşmaktadır.

Şekil 2. Türkiye Jeotermal Kaynak Dağılımı ve Uygulama Haritası

Kaynak: MTA, 2019

Jeotermal enerjinin çeşitli sektörlerdeki kullanımı ülkelerin ekonomisine önemli katkılar sağlamakta olup dünyanın çeşitli ülkelerinden bu konudaki bazı örnekler aşağıda sunulmuştur.

Tablo 2. Jeotermal Enerjinin Ülke Ekonomilerine Katkılarına Örnekler

Ülke	Ekonomiye Katkısı
İzlanda	Bina ısıtma %90
Japonya	2000 kaplıca, 5000 halk hamamları, 1500 otel, 15 milyon ziyaretçi/yıl
İsveç	Jeotermal ısı pompası kullanılarak ısıtılan bina %20
İsviçre	90,000 kurulu jeotermal ısı pompası (~3 units/km)
Tunus	244 ha sera ısıtma
Türkiye	16 şehirde 115.000 konut ısıtması –toplam ünitenin yaklaşık %30'u
USA	1.4 milyon jeotermal ısı pompası (% 7.0 yıllık büyüme)

Kaynak: Direct Utilization of Geothermal Energy 2015 Worldwide Review, 2016.

Sektörün Dünyada, Türkiye’de ve Denizli’de Durumu**Dünyada Sektörün Büyüklüğü, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler ve Dünya pazarından Aldıkları Paylar**

Hızla gelişen teknoloji çevreye ve insan sağlığına zarar vermektedir. Aynı zamanda insan sağlığını olumsuz yönde etkileyen birçok etmen son yıllarda kendini göstermektedir. Giderek artan sağlık problemleri insanları alternatif bir tedavi yöntemi olan termal turizmine yönlendirmiştir. Hem eğlenceli hem de sağlıklı bir seçenek olan termal turizm yaşı nüfusun da artmasıyla önem kazanmıştır.

Dünya’da çeşitli ülkeler termal turizmin insan sağlığında önemli bir yeri olduğunun bilincinden hareketle termal turizm konusuna önem vermektedir. Termal turizm amaçlı, her yıl Almanya ve Macaristan’a 10 milyon kişi, Rusya’ya 8 milyon kişi, Fransa’ya yaklaşık 1 milyon, İsviçre’ye 800 bin

kişi gitmektedir. 126 milyon nüfuslu Japonya'nın Beppu şehrini sadece 13 milyon kişi termal turizm amaçlı ziyaret etmektedir. (Zengin & Eker, 2016)

Avrupa'da birçok tedavi edici kaplıca merkezi mevcuttur. Almanya, Fransa, İsviçre, İtalya, Yunanistan, Rusya, Macaristan ve Çek Cumhuriyeti gibi ülkeler başta gelmektedir. (Arısoy, 2010)

Termal turizm Avrupa ülkelerinden Almanya'da önemli sektör haline gelmiştir. 280 bin kişinin çalıştığı 291 adet resmî belgeli termal merkez bulunan Almanya'da tesislerin toplam yatak kapasitesi 900 binin üzerindedir. Almanya'nın Stuttgart kentinde bulunan DasLeuze Kaplıca ve Rekreasyon Tesislerini yaz aylarında günde 8000 kişi ziyaret etmektedir. Bu sayı, yıllık ortalama 3000 kişi/gün olmaktadır. Almanya, hekim teşhisi ve raporu olması şartıyla, kaplıca tedavilerinin hem özel hem de kamu sağlık sigorta şirketleri tarafından tam veya kısmen karşılandığı ülkelere biridir. (Zengin & Eker, 2016)

Çek Cumhuriyeti ve Slovakya'da son yıllarda çok gelişmiş tedavi edici kaplıca merkezleri kurulmuştur. İki ülkede toplam 60 tedavi edici termal merkez bulunmakta olup senede 500.000'e yakın hastaya tedavi hizmetleri verilmektedir. Hekim raporu olması kaydıyla, sigorta şirketleri tedavi masraflarını tam veya kısmen karşılamaktadır. (Zengin & Eker, 2016)

Ayrıca, Fransa'da 104, İspanya'da 128 adet ve İtalya'da ise 360 civarında termal tesis bulunmaktadır. Rusya'da çok sayıda kür merkezi bulunmakta olduğu ve yılda 8 milyon turistin geldiği belirtilmektedir. (Zengin & Eker, 2016)

Japonya'da 1.500 adet kaplıcada 100 milyon geceleme kapasiteli termal turizm yapılmaktadır. Beppu'da 1000 litre/saniye jeotermal su termal turizm amaçlı kullanılmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'ndeki Arkansas eyaletinde ise 55 bin kişinin yararlanacağı termal tesislerin yapılmış olduğu, Hawaii'de turizmi 12 aya yaymak için termal sulardan yararlanılarak yeni kurulan tesisler ile termal turizm ağırlıklı uygulamalara başladığı bilinmektedir. (Zengin & Eker, 2016)

Pek çok hastalığın iyileştirilmesinde kullanılan termal sular sağlıklı bir tatil yapmak ve aynı zamanda tedavi olmak isteyen turistlerin ilgi odağındadır.

Sektörün Türkiye'deki Yeri

Türkiye, Alp-Himalaya orojenik kuşağında yer alması sebebiyle jeotermal açıdan çok yüksek bir potansiyele sahiptir. Ülkedeki jeotermal kaynaklar Kuzey Anadolu, Doğu Anadolu ve Batı Anadolu fay zonları ile yakın zamana değin etkinliğini sürdürmüş volkanizma ürünüdür. Yüksek sıcaklık içeren jeotermal sahalar genelde genç tektonik etkilerden dolayı ülkenin batısında yer almaktadır. Düşük ve orta sıcaklıktaki sahalar ise volkanizma ve fay oluşumunun etkisiyle Orta ve Doğu Anadolu ile Kuzey Anadolu fay zonu ve Doğu Anadolu fay zonu boyunca yer almaktadır. (Aksu & Aktuğ, 2011)

Türkiye'de turizm denildiğinde akla ilk gelen yerler güney kıyıları ve Ege sahilleridir. Bu bölgelerde daha çok yaz turizmi yapılmakta ve turizm mevsimsel olarak yoğun biçimde yaşanmaktadır. Ancak bu yoğunluğun getirdiği tesis ihtiyacı özellikle çevreyi olumsuz anlamda etkilemekte ve ciddi şekilde sezon kısıtlılığı olmaktadır. Bu sebeple Türkiye'de turizm mevsiminin uzatılması ve turizmin çeşitlendirilmesi gereği ortaya çıkmaktadır. Termal turizm ve termal sağlık turizmi, özellikle ülke potansiyeli değerlendirildiğinde, sağlık hizmetlerinin ve turizmin çeşitlendirilmesi açısından önem taşımaktadır. Akdeniz ve Karadeniz Bölgeleri'nde sınırlı sayıda olmakla birlikte tüm coğrafi bölgelerde termal su kaynakları mevcuttur. Türkiyede 46 ilde 200 civarında aktif olarak kullanılan kaplıcalar mevcuttur. (Okuyucu & Akgış, 2013)

Bölgelere göre bir değerlendirme yapıldığında aşağıdaki bulgulara ulaşılmaktadır:

Marmara Bölgesi turist sayısı, ulaşım çeşitliliği, kültürel miras ve çeşitli turizm türlerinin varlığı ile konaklama tesisleri açısından termal turizm alanında önemli avantajlara sahip olan bölgelerimizden biridir. Nitekim Cumhuriyetin ilk yıllarında kaplıca turizminin gelişmesine yönelik ilk uygulamalar bu bölgede Atatürk'ün isteğiyle başlatılmıştır. Türkiye'nin ilk modern kaplıca tesisleri de Yalova'da yapılmış olup tesis halen T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından işletilmektedir. Ayrıca İstanbul, Bursa, Yalova, Balıkesir, Sakarya ve Çanakkale'deki modern tesisler iç turizm kadar dış turizme de hizmet etmektedir. (Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu, 2014)

Ege Bölgesi termal kaynaklar açısından oldukça zengindir. Bölgede neredeyse her ilde termal kaynaklar mevcut olup günümüzde özellikle İzmir, Afyon, Kütahya ve Denizli’de bulunan termal turizm merkezlerinde modern anlamda hizmet sunulmaktadır. Bölgede bulunan pek çok kaplıca ulaşım kolaylığının da etkisiyle sağlık turizmi ve turizme yönelik hizmet sunmaktadır. Afyon kaplıcalarındaki çamur banyoları Türkiye’deki çoğu kaplıcadan farklı bir hizmet olanağı sağlarken, UNESCO tarafından Dünya Mirası Listesi’nde bulunan Pamukkale de ziyaretçilere farklı olanaklar sunmaktadır. (Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu, 2014)

İç Anadolu Bölgesi Ankara, Nevşehir, Sivas ve Eskişehir’de bulunan termal kaynaklar yönünden zengin kaplıcalara sahiptir. Ancak fiziki donanım ve sermaye yetersizliği, uzman personel ve tanıtım eksikliği gibi çeşitli sebepler kaplıcaların mevcut kapasitesinden yeterince faydalanılamamasına neden olmaktadır. Bölgede daha çok günübirlik ziyaretler ağırlık kazanmakta olup kaplıcalardan daha çok yöre halkı faydalanmaktadır. Bunun yanında diğer turizm türleriyle entegrasyonu Marmara ve Ege Bölgelerine göre zayıftır. (Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu, 2014)

Doğu Anadolu ve Karadeniz Bölgeleri’nde mevcut kaynaklardan istenilen ölçüde faydalanılamamaktadır. Fiziki donanım ve sermaye yetersizliği, ulaşım güçlüğü, uzman personel ve tanıtım eksikliği bu durumun başlıca sebepleri olarak sıralanabilir. Bu bölgelerde kaplıcalardan günübirlik veya hafta sonu ziyaretleri şeklinde yerli halk faydalanmaktadır. (Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu, 2014)

Akdeniz Bölgesi’ndeki termal turizm kaynakları diğer bölgelere nazaran daha sınırlıdır ve kıyı turizminin gölgesinde kalmaktadır. Güneydoğu Anadolu Bölgesi’nde ise kaplıca sayısı azdır ve tesisler yetersizdir. Bu yüzden ziyaretler genellikle günübirlik olarak gerçekleşmektedir. Türkiye’de termal tesis ziyaretçileri tesislerden daha çok günübirlik ya da hafta sonu ziyaretleri şeklinde faydalanmaktadır. Oysa özellikle sağlık amaçlı olarak termal kaynaklardan faydalanma durumlarında konaklama sürelerinin daha uzun olması beklenmektedir. Tesislerin fiziki donanımlarının yetersiz olması ve uzman kadro eksiklikleri kısa süreli ziyaretlerin başlıca nedeni olarak gösterilebilir. Bu iki neden tesislerin sağlık hizmeti de alınan tesis olarak algılanmasının önüne geçmektedir. 12 ay boyunca yapılabilecek olan bir turizm çeşidi olmasına karşın turizm işletme belgeli tesisler dışındaki kaplıca tesislerinin çoğunluğu mevsimlik olarak işletilmektedir. Bu tesislerin çoğu küçük yatak kapasiteli aile işletmeleri ya da belediyelerin sınırlı bütçeleriyle geliştirdikleri düşük kaliteli işletmelerdir. Termal turizm, batı bölgelerinde daha yoğun olmakla birlikte neredeyse tüm ülke coğrafyasında kendine yer bulan bir turizm türüdür. Ancak mevcut kapasitenin çok altında hizmet vermektedir. İşletmelerde yaşanan sorunlar ve kalış sürelerinin dışında termal kaynakların kullanımında çevresel koruma da oldukça önemlidir. (Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu, 2014)

Türkiye’de sağlık turizmi birçok kurum veya kuruluşun faaliyet alanında yer almakla birlikte, T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın termal turizm çalışmaları, T.C. Sağlık Bakanlığı’nın medikal turizm çalışmaları ve T.C. Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı’nın ise ileri yaş ve engelli turizmi çalışmaları yapması amaçlanmaktadır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca termal sağlık turizmi konusunda mekânsal planlama, belgelendirme ve tanıtım faaliyetleri yürütülmektedir.

Sağlık ve termal turizmin geliştirilmesi amacıyla T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından başlatılan **Termal Turizm Kentleri Projesi** kapsamında Türkiye’deki jeotermal potansiyeller dikkate alınarak bölgesel olarak yeni alanlar tespit edilmiştir. Diğer turizm türleri ile entegre olabilecek ve destinasyon oluşturabilecek kapasiteye sahip öncelikli geliştirilecek bölgeler aşağıda belirtilmektedir (Visit Turkey for Healthcare):

- **Güney Marmara Termal Turizm Bölgesi**
(Çanakkale, Balıkesir, Yalova)
- **Frigya Termal Turizm Bölgesi**
(Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak, Eskişehir, Ankara)
- **Güney Ege Termal Turizm Bölgesi**
(İzmir, Manisa, Aydın, Denizli)
- **Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi**
(Yozgat, Kırşehir, Nevşehir, Niğde)

Kısa vadede Türkiye’de termal turizmin istenilen noktaya gelebilmesi için jeotermal kaynaklarımızın bulunduğu sahalara dikkate alınarak ve aşamalar şeklinde tüm kaynaklarımızın değerlendirilmesine yönelik çalışmalar başlamıştır. Anılan bölgelerde yürütülecek çevre düzeni planlama çalışmaları sonrasında 250 bin plan yatak kapasitesinin oluşturulması hedeflenmektedir. Jeotermal suyun etkin bir şekilde dağıtımını gerçekleştirmek amacıyla belirlenen pilot bölgelerde mahalli idareler birliği ve dağıtım şirketi kurulması yönünde çalışmalar yapılacaktır. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Orta vadede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca bugüne kadar ilan edilen termal turizm merkezlerine ilişkin imar planları ve revizyon imar planlama çalışmalarının tamamlanması hedeflenmektedir. Kısa vadede belirtilen pilot bölgelerde belirlenen illerdeki tecrübelerden yararlanarak bu çalışmaların tüm ülkeye yaygınlaştırılması ve bu doğrultuda bir milyon plan yatak kapasitesine ulaşılması hedeflenmektedir. Termal turizme yönelik 200 bin yatak kapasiteli tesisin işletmeye açılması beklenmektedir. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Uzun vadede, Türkiye’nin Avrupa’da termal turizm konusunda birinci destinasyon ülke olması, termal amaçlı 15 milyon turist Türkiye’ye gelmesi, termal turizme yönelik 500 bin tesisin işletmeye açılması hedeflenmektedir. Termal sağlık turizminin, ulusal ve bölgesel planlarda belirlenen hedeflere ulaşılmasına katkı sağlaması beklenmektedir.

Günümüzde insanlar, özellikle sanayileşmiş ülkelerde, büyük kentlerde yaşayarak çevre kirliliği, gürültü, trafik ve iş yaşamının yoğun stresi, rekabet gibi etkenlerin baskısı altında kalmaktadır. Bu baskı, insanların ilk fırsatta doğaya kaçma ihtiyacını her geçen gün arttırmaktadır. İnsanlar, seyahatleri esnasında; temiz hava, doğal yiyecekler, sağlıklı bir atmosferin dinlendirici, tedavi edici ve yeni zorluklara hazırlayıcı özelliklerinden faydalanmak istemektedir. Konaklama tesislerinin sunduğu spor yapma imkânları, kaplıca ve şifalı su kaynaklarının tedavi edici özellikleri, turistler tarafından öncelikle tercih edilebilmektedir. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) T.C. Sağlık Bakanlığı’nın verilerine göre sağlık turizmi kapsamında Türkiye’ye gelen turistler ağırlıklı olarak (%67) özel hastaneleri, sonrasında kamu hastanelerini ve de üniversite hastanelerini tercih etmektedir. (T.C Sağlık Bakanlığı, 2019)

Türkiye’de, 2019 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli termal nitelikli konaklama tesislerinde 2 milyon 568 bin 623 tesise geliş, 5 milyon 19 bin 852 geceleme ve % 49 doluluk oranı gerçekleşmiştir. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020)

Termal Turizminin Denizli’deki Yeri

Türkiye’de var olan kaplıca bölgeleri arasında Yalova, Afyon, İzmir, Ankara Kızılcahamam gibi bölgeler yaygın olarak bilinmektedir. Ancak Denizli-Pamukkale bölgesindeki Karahayit kaplıcaları da Türkiye açısından önemli bir kaplıca bölgesidir. Pamukkale termal kaplıcalarının sisteminin bir kolu sayılan Karahayit kaplıcaları, Pamukkale’nin 5 kilometre kuzeyinde bulunan Karahayit yerleşim alanında bulunmakta olup suyunun bileşimi, Pamukkale kaynağına benzemektedir. Fakat sıcaklığı daha fazla olup serbest karbondioksiti daha azdır. Radyo aktivesi yüksek olan kaplıcanın suları üç kaynaktan çıkmaktadır. Kaplıca alanının deniz seviyesinden yüksekliği ise 950 metredir. Kaplıca suyunun özellikleri ise, hipertermal, hipotonik bir maden suyudur. Kaplıca sularında bikarbonat, sülfat, karbondioksit, kalsiyum, bulunmaktadır. (Seyahat Dergisi, 2018)

Karahayit kaplıcası Pamukkale kaplıcasının suları ile aynı etkiyi göstermektedir. İçme kürleri sindirim sistemi, mide, karaciğer, bağırsak, safra yolu enfeksiyonları, hipostenikdispepsiler, safra kesesi ve safra yolları iltihapları, taşları, şişmanlık, diyabet hastalıklarına iyi geldiği bilinmektedir. Banyo kürleri ise dolaşım sistemine ait hastalıklar, beyin, kalp ve çevresindeki atar damarlarda bulunan iskemik sendromlar, tansiyon değişimi, damar sertliği, astım ve bronşit vakaları, osteoartroz sınıfına giren ve bilhassa alt ekstremitelerde yerleşen romatizmal sendromlara, akut devresi geçirmiş ve stabilize durumda bulunan artrit sendromlarında oldukça etkilidir. (Seyahat Dergisi, 2018)

Yılın her mevsiminde ana kaynağından 60°C çıkan Karahayit’in kendine özgü kırmızı renk şifalı termal suyu ve termal çamuru, Ege Üniversitesi Hidroklimatoloji Enstitüsünden verilen rapora göre,

içerdiği zengin mineralleri ile eşsiz bir sağlık kaynağıdır. Karahayıt'ta bulunan turistik tesislerde kırmızı su ve termal çamur birçok hastalık ve sağlık sorunlarına şifa olmaktadır. (Seyahat Dergisi, 2018)

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

İnsanları turizme yönlendiren etkenler genellikle bireysel isteklerden kaynaklanmaktadır. Bu etkenlerin yanında, insanda bu istekleri yaratan bir takım arz yönlü etkenler de vardır. Genellikle turistik alanlarda bulunan bu etkenler turistik çekicilikler ve bu çekicilikleri destekleyici alt ve üst yapı olanakları olarak kabul edilmektedir. Söz konusu ilgi çekici etmenler çoğunlukla bir kentin, bir destinasyonun; coğrafi, tarihi ve kültürel yapısıdır. İçsel etmenler ise; her turistin kişiliği, alışkanlıkları, ilgi alanları vb. konuları ilgilendirdiği için kişiye özeldir. (İçöz & Kozak, 2002, 2002)

Tablo 3. Turizm Arzını Oluşturan Çekicilikler

Turistik Çekicilikler	
• Kültürel Çevre	• Fiziksel Çevre
- Arkeolojik	- İklim
- Tarihsel Değerler	- Manzara
- Anıtlar	- Vahşi Yaşamı Gözleme
- Yapılar	• Eğlence
- Müzeler	• Spor
• Folklorik Çevre	- Katılımcı olarak
• Politik Çevre	- Seyirci olarak
• Eğitsel Çevre	• Parklar
• Dinsel Çevre	• Sinema ve Tiyatro
• Modern Çevre	• Gece Kulüpleri
• Kültürel Gelenekler	• Oyun Salonları
- Festivaller	
- Sanat Gösterileri	
- El Sanatları	
- Müzik	
- Doğal ve Geleneksel Yaşam Tarzı	
- Dil	
- Din	
- Bilim	

Kaynak: İçöz, Kozak, 2019.

Çekici tarihi, coğrafi ve kültürel özelliklere sahip bir kentin turizm destinasyonu olabilmesi için iki temel özellik gerekmektedir. Bunlardan ilki ulaşılabilirlik, ikincisi ise konaklama, yeme içme, eğlence vb. olanakları turiste sunabilmesidir.

Bireyleri seyahate yönlendiren temel faktörler şunlardır:

- Coğrafi çekicilikler,
- Kültürel ve tarihsel faktörler,
- Alışveriş, gastronomi, eğlence olanakları,
- Kongre olanakları,

- Altyapı ve üstyapı olanaklarıdır. (Aydın & Sezerel, 2017)

Sağlık turizmi uluslararası boyutta olan ve birçok işletme ve ülke için yurt dışı pazarların daha cazip olduğu bir alandır. İnsanları kendi ülkelerinde tedavi olmak yerine başka ülkelerde tedavi olmak amaçlı seyahat yapmaya iten nedenler şunlardır (Edinsel & Adıgüzel, 2014):

- Turistin geldiği ülkede ihtiyaç duyduğu tedavinin yapılamaması,
- Turistin geldiği ülkede ihtiyaç duyduğu tedavi maliyetlerinin çok yüksek olması,
- Bazı tedaviler için uzun bekleme sürelerinin bulunması,
- Sigorta şirketlerinin daha düşük maliyetli ülkelere doğru hastaları yönlendirmeleri, teşvik etmeleri,
- Hem tatil hem tedaviyi aynı coğrafyada, aynı zaman diliminde ve yakınları ile birlikte gerçekleştirme isteği,
- Bazı hastalıkların tedavisinde mekân değişikliğinin olumlu etkisinden yararlanma,

Gerek tedavi gerekse zinde kalma ihtiyacından, yaşlanan Avrupa nüfusunda daha fazla termal kür gereksinimini vardır. İklim avantajları nedeniyle özellikle romatizmal hastalıkların görüldüğü Kuzey Avrupa ve İskandinav ülkelerinde bu talep daha yoğunlukla hissedilmektedir. Ayrıca, coğrafi yakınlık faktörü de göz önünde bulundurulduğunda Ortadoğu ülkeleri için Türkiye önemli bir termal destinasyon ülkesi olabilecek konumda yer almaktadır. İsveç, Norveç ve Danimarka'dan sonra Almanya ve Hollanda'daki bazı özel sigorta şirketlerinin de termal tedaviler için Türkiye'ye göndereceği hastalarının masraflarını karşılama kararı almaları Türkiye sağlık ve termal turizmi açısından önemli bir fırsat yaratmıştır.

Batı Anadolu, Türkiye jeotermal kaynaklarının oldukça yoğun olduğu bölgedir. Burada gelişen graben sistemleri Türkiye'nin yüksek sıcaklığa sahip jeotermal alanlarını barındırmaktadır. Batı Anadolu'daki yüksek ısı içeren rezervuarlara sahip jeotermal alanlara karşılık, Orta ve Doğu Anadolu'da düşük ve orta sıcaklık kategorisindeki alanlar yer almaktadır. Bunu sırasıyla İç Anadolu, Marmara, Doğu Anadolu, Güney Doğu Anadolu, Karadeniz ve Akdeniz Bölgeleri izlemektedir. Ülkedeki alanların, kaynak ve kuyu sıcaklık değerleri esas alındığında dağılımı; %88 düşük ve orta, %12 sıcaklığı 287°C a kadar ulaşan yüksek sıcaklıklı sahalar şeklindedir. Alanların %43 gibi önemli bir bölümü konut, termal tesis ısıtmacılığında, %45'i ise sera, termal turizm ve balneoloji gibi diğer uygulamalarda kullanılabilir özelliktedir. İllerin potansiyel değerlerinin hesaplanmasında, bilgilerine erişilebilen 1.559 adet kuyudaki akışkan sıcaklığı ve debisi esas alınmıştır. (Akkuş & Alan, 2016)

Tablo 4. İllerin Kaynak Potansiyeli Değerleri

İli	Potansiyeli	İli	Potansiyeli	İli	Potansiyeli
Afyon	484,1	Erzincan	0,94	Muğla	11,38
Ağrı	87,05	Erzurum	21,48	Nevşehir	153,95
Aksaray	25,35	Eskişehir	26,02	Niğde	15,4
Amasya	4,79	Gaziantep	0	Ordu	0,039
Ankara	109,67	Hatay	11,55	Osmaniye	0
Aydın	7.834,92	İstanbul	0,8	Rize	4,84
Balıkesir	147,3	İzmir	1.164,45	Sakarya	82,22
Batman	3,21	Kahramanmaraş	8,61	Samsun	12,92
Bilecik	0,22	Karabük	0,34	Siirt	0,29
Bingöl	6	Kayseri	2,62	Sivas	52,61
Bolu	20,85	Kırklareli	2,76	Şanlıurfa	57,21
Bursa	19,99	Kırşehir	66,46	Tekirdağ	2,3
Çanakkale	1.262,56	Kilis	0	Tokat	5,82
Çankırı	9,76	Kocaeli	0,08	Tunceli	0,81
Çorum	0,8	Konya	25,18	Uşak	52,87

İli	Potansiyeli	İli	Potansiyeli	İli	Potansiyeli
Denizli	875,76	Kütahya	392,22	Van	26,85
Diyarbakır	6,3	Manisa	2.865,31	Yalova	19,75
Elazığ	0,63	Mersin	3,29	Yozgat	107,55
	10.899,26		4.592,11		606,809
TOPLAM					16.098,8

Kaynak: TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası 2019 (Akkuş & Alan, 2016)

Yukarıdaki tablo incelendiğinde Denizli'nin kaynak potansiyel değerleri bakımından beşinci sırada yer aldığı görülmektedir. Bu değerler bakımından Denizli'nin, termal turizmin çok yaygın olduğu Afyon ilinden üstün olduğu belirlenmiştir. Yukarıdaki tablodan da görülebileceği gibi Denizli'nin, uygun yatırımlar ve gerekli çalışmaların gerçekleştirilmesi doğrultusunda bölgeye yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekebilecek potansiyelde olduğu görülmektedir. Bundan dolayı termal turizm talebi olan insanların bu ihtiyaçlarından dolayı Denizli'yi tercih etmesi hedeflenmektedir.

Jeotermal Kaynakların Termal Amaçlı Kullanımı

Türkiye'deki yıllık toplam güneşli gün sayısı, ortalama nem, rüzgâr ve sıcaklık değerleri gibi iklim özellikleri, deniz kenarı, ormanlık, dağlık alanlar gibi farklı coğrafi özelliklerdeki bölgelerde yani Türkiye'nin her tarafında kaynakların bulunması, termal sağlık turizmi kapsamında tüm bölgelerde yıl boyu kür faaliyetlerinin yapılabilmesine olanak tanımaktadır. Birçok Avrupa ülkesindeki iklim şartları nedeniyle termal sağlık tesislerinden yararlanma yani kür süresinin yıllık 100-120 gün civarında olmasına karşın Türkiye'de bu süre 220-240 gün civarındadır. Kür uygulamasına uygun sürenin anlamlı derecede uzunluğu termal sağlık turizmi açısından en önemli avantajlardan biridir. (Türkiye Fiziksel Tıp ve Rehabilitasyon Derneği, 2019)

Türkiye'nin termal suları, debi ve sıcaklıkları, çeşitli fiziksel kimyasal ve şifa özellikleri, coğrafi konumları ile Avrupa'daki termal sulardan daha üstün nitelikler taşımaktadır. 350 kaplıca ve termal tesisin bulunduğu Türkiye'de, akredite olan ve gelişmiş ülkeler standardındaki ilk örnek İzmir-Balçova'daki tesislerdir. Afyon-Merkez, Afyon-Sandıklı, Nevşehir-Kozaklı, Denizli-Tekkehamam, Balıkesir-Edremit-Güre ve Hisaralan, Gaziantep, Hatay ve Ankara-Ayaş'daki alanlarda 5 yıldız otel kalitesindeki tesisler jeotermal kaynakları kullanarak hizmet vermektedir. Bunlara ilave olarak Ankara-Ayaş, Kızılcahamam ve Haymana, Erzurum-Pasinler, Balıkesir-Gönen ve Bigadiç, Çankırı-Çavundur, Çanakkale Kırkeçit, Sakarya-Akyazı, Amasya-Gözelek, Samsun-Havza, Kırşehir-Terme, Kütahya-Simav, Gediz, Emet, Yoncalı, Harlek, Sivas-Sıcak çermik, Şanlıurfa-Karaali, Yozgat-Sorgun'daki jeotermal alanlarda kurulan tesisler jeotermal kaynaklar kullanılmaktadır. Ulaşılan bu kapasite değeriyle Türkiye, dünya ülkeleri arasında kaynağın doğrudan kullanımında 4. sırada yerini almıştır. (Akkuş & Alan, 2016)

Tablo 5. Jeotermal Kaynakların Değerlendirilmesi

Elektrik Üretimi	635,148	MWt
Merkezi Isıtma (Şehir, Konut)	115.000	Konut Eşdeğeri (1033 MWt)
Kaplıca Tesisleri, Termal Oteller, Devre Mülk Tesislerinin Isıtılması	46.000	Konut Eşdeğeri (420 MWt)
Sera Isıtması	4.249	Dönüm (770 MWt)
Jeotermal Isı Pompası	42,8	MWt
Tarımsal Kurutma	1,5	MWt
Toplam jeotermal ısı kullanımı	2.267,3	MWt (252.000 konut eşdeğeri)
Kaplıca, termal tesis ve	400	Adet (1005 MWt) (Yılda 18,5

Elektrik Üretimi	635,148	MWt
spadabalneolojik Kullanım		Milyon kişi)
Karbondioksit Üretimi	240.000	Ton/Yıl

Kaynak: MTA, Mertoğlu ve diğerleri 2019, TJD.

Tablodan görüldüğü üzere kaplıca, termal tesis ve SPA'nın yıllık ortalama 18.500.000 kişinin bu tesisleri ziyaret etmesini sağladığı tespit edilmiştir. Bu ziyaretçilerin hem yerli hem de yabancı turistler olduğu belirlenmiştir. Bu sayede termal turizm faaliyetleri bölgesel ve ulusal bazda istihdam sağlamaktadır. Bunun sonucunda da termal turizm faaliyetleri doğrudan ülke ve bölge ekonomisine katkı sağlamaktadır. Tabloda yer alan faaliyetlerin sonucunda ise yıllık yaklaşık 240.000 ton karbondioksit ortaya çıkmaktadır.

Yatırım, turizm sektöründe yapılacak olmasından dolayı aşağıda verilen tabloda turizm sektörüne yönelik veriler paylaşılmış olup bu bağlamda, yabancı turist verileri dış ticaret verileri olarak, yerli turistler verileri ise iç talep olarak değerlendirilebilecektir.

Tablo 6. Türkiye Geneli Yıllara Göre Turizm Gelirleri (Bin\$)

Aylar	2015	2016	2017	2018	2019
Ocak	1.625.568,71	1.411.952,10	1.143.592,20	1.511.187,29	1.585.517,45
Şubat	1.427.245,65	1.188.825,33	992.269,63	1.301.446,00	1.359.194,03
Mart	1.816.075,53	1.465.606,13	1.233.891,09	1.612.603,41	1.684.967,64
Nisan	1.863.811,91	1.352.857,73	1.372.137,67	1.810.125,36	1.996.446,21
Mayıs	2.719.378,32	1.838.477,83	1.905.142,24	2.421.944,32	2.639.674,50
Haziran	3.150.486,43	1.789.982,43	2.135.768,41	2.812.521,02	3.337.842,56
Temmuz	3.682.936,20	2.390.550,43	3.468.884,00	3.535.009,13	4.384.887,35
Ağustos	4.742.362,25	3.098.464,08	4.270.001,89	4.281.330,91	5.244.123,98
Eylül	3.868.890,08	2.787.994,90	3.652.782,25	3.686.324,49	4.402.110,70
Ekim	3.381.452,74	2.309.662,72	3.012.570,77	3.318.225,55	4.101.483,59
Kasım	1.797.334,60	1.330.946,42	1.667.007,57	1.794.594,74	2.138.194,59
Aralık	1.389.235,02	1.142.119,59	1.429.608,22	1.427.614,01	1.645.889,53
Toplam	31.464.777,44	22.107.439,69	26.283.655,95	29.512.926,23	34.520.332,13

Kaynak: TÜİK, 2020.

Türkiye geneli için yıllar itibariyle aylık turizm gelirleri tablosu incelendiğinde gelirlerin artış gösterdiği ayların özellikle haziran ayı itibariyle başladığı, Ağustos ayında en yüksek seviyeye ulaştığı ve Ekim ayında son yüksek gelirin elde edildiği görülmektedir. Bu göstergeler aynı zamanda bölgelerin ve illerin de turizm gelirlerinin aylar itibariyle dağılımının bir yansıması olarak değerlendirilebilir. Bu durum termal turizm sektöründe farklılık göstererek kış ve bahar dönemlerinde yoğunluk ile birlikte on iki aya yayılabilmektedir. Yapılması planlanan yatırım ile termal sağlık ve konaklama tesisleri ve bölgedeki sağlık kuruluşu altyapılarının güçlenmesi ile turizm sektörünün bölgede 12 aya yayılması hedefine ulaşılması durumunda yıl içinde elde edilecek turizm gelirin daha dengeli ve sürdürülebilir olmasının sağlanabileceği öngörülmektedir.

Tablo 7. Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler

Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler		Gezi, Eğlence, Sportif ve Kültürel Faaliyetler			Sağlık ve Tıbbi Nedenler (1 yıldan az)		
		Toplam	Yabancı	Vatandaş (Yurt dışında ikamet eden)	Toplam	Yabancı	Vatandaş (Yurt dışında ikamet eden)
2015	Yıllık	24.215.399,24	22.768.327,13	1.447.072,10	360.180,23	260.338,86	99.841,36
	I	2.722.014,74	2.459.416,58	262.598,16	105.925,20	81.875,36	24.049,83
	II	7.023.302,03	6.760.096,42	263.205,60	93.221,61	69.997,58	23.224,02
	III	9.755.173,92	9.139.290,89	615.883,03	50.473,40	37.956,49	12.516,91
	IV	4.714.908,85	4.409.523,24	305.385,61	110.560,02	70.509,43	40.050,60
2016	Yıllık	15.287.344,34	13.980.138,06	1.307.206,28	377.383,55	251.809,28	125.574,27
	I	2.262.816,15	2.058.264,08	204.552,06	107.932,48	69.559,63	38.372,85
	II	4.275.891,82	3.990.885,25	285.006,57	90.262,46	53.911,14	36.351,32
	III	5.471.748,48	4.936.024,14	535.724,34	69.950,20	53.066,77	16.883,43
	IV	3.276.887,90	2.994.964,60	281.923,30	109.238,41	75.271,74	33.966,66
2017	Yıllık	19.389.968,06	17.977.537,01	1.412.431,04	433.292,42	326.708,94	106.583,49
	I	1.772.260,81	1.616.367,87	155.892,94	115.081,88	79.708,58	35.373,30
	II	4.766.690,84	4.499.036,61	267.654,23	103.275,23	78.826,04	24.449,18
	III	8.418.706,20	7.696.678,31	722.027,89	96.900,93	76.710,00	20.190,93
	IV	4.432.310,21	4.165.454,23	266.855,98	118.034,40	91.464,32	26.570,08
2018	Yıllık	25.355.411,68	23.567.645,60	1.787.766,08	551.747,59	437.925,49	113.822,09
	I	2.872.827,06	2.626.489,14	246.337,91	116.639,73	89.874,65	26.765,09
	II	6.706.933,93	6.383.955,14	322.978,78	157.421,94	127.377,40	30.044,54
	III	9.975.068,94	9.138.899,15	836.169,79	115.070,17	91.401,50	23.668,67
	IV	5.800.581,75	5.418.302,16	382.279,59	162.615,74	129.271,95	33.343,80
2019	Yıllık	29.965.669,59	28.062.124,89	1.903.544,69	662.087,24	560.520,42	101.566,80
	I	3.324.675,77	3.030.806,50	293.869,27	170.642,18	137.618,99	33.023,19
	II	8.263.602,92	7.884.295,14	379.307,78	193.495,87	160.815,92	32.679,95
	III	11.708.859,93	10.880.740,55	828.119,38	129.325,58	114.839,52	14.486,05
	IV	6.668.530,97	6.266.282,70	402.248,26	168.623,61	147.245,99	21.377,61

Üstteki tabloda TÜİK'ten alınan verilere göre 2015-2019 yılı aralığında geliş nedenlerine göre çıkış yapan ziyaretçi sayıları yer almaktadır. Bu verilerden yatırımın ilgili alanlarına ilişkin veriler yer almaktadır. Tablodaki veriler, "Gezi, Eğlence, Sportif ve Kültürel Faaliyetler", "Sağlık ve Tıbbi Nedenler (1 yıldan az)" şeklinde iki ana başlıkta kategorize edilmiştir. TÜİK verilerinde, turizm gelirlerinin harcama türlerine göre (Yeme içme, Konaklama, Sağlık, Ulaştırma, Spor, Eğitim. vb.) dağılımı yer almaktadır. Tabloya göre ülkemize gelen ziyaretlerin çoğunluğunu gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler için çıkış yapan ziyaretçilerin oluşturduğu görülmektedir. Bununla birlikte, planlanan yatırımın konusunun yıllar ve yılların bazı dönemlerinde artış gösterdiği görülmektedir.

Denizli'nin Jeotermal Kaynak Potansiyeli

Jeotermal kaynaklar ve potansiyeli açısından dünyada yedinci, Avrupa'da birinci sırada olan Türkiye'de; Ege Bölgesi illeri içerisinde yedi adet jeotermal saha bulunduran Denizli yaklaşık %16 paya sahiptir. İç ve dış turizme on iki ay hizmet sunabilen Denizli, en çok turist çeken iller sıralamasında Türkiye'de ilk 5 il içinde yer almaktadır. Denizli ili gerek sanayi gerek ekonomi gerekse de turizm açısından Batı Anadolu Bölgesi'nin önemli illerinden biridir. Batı Anadolu, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin her üç bölge üzerinde de toprakları olması sebebiyle de ulaşılabilirliği oldukça kolaydır. (Erkul, 2012)

Denizli jeotermal kaynaklar bakımından Türkiye'de çok önemli bir yere sahip olup Kızıldere, Tekkehamam, Bölmekaya, Yenice, Gölemezli, Pamukkale, Çardak, Buldan, Karahayit ve Babacık yörelerindeki sıcak su kaynakları çok amaçlı kullanılmaları sayesinde il turizmi ve sanayisinde önemli rol oynamaktadır. Kaplıca ve kaplıca tesisi ısıtılmasında kullanılan bu jeotermal kaynaklardan Kızıldere ve Tekkehamam sıcak su kaynakları, Sarayköy'ün ısıtılmasında da kullanılabilecek niteliktedir. (Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, 2019)

Denizli, alternatif turizm çeşitlerinin en önemlisi olan termal turizm ve termal turizm sektörü ile bağlantılı sağlık turizmi konusunda potansiyeli açısından yurdumuzun önemli merkezlerinin başında gelmektedir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından termal turizmin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama tesislerini bir arada bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile turizm geliri ve turist sayısının artırılması amacı ile şehirde; Çardak İlçesi Beylerli Kaplıcaları 2006/11354 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve Buldan İlçesi Yenicekent Bölmekaya-Kamara Kaplıcaları, Sarayköy İlçesi Tekkeköy-İnsuyu, Babacık-Kızıldere Kaplıcaları ve Akköy İlçesi Gölemezli Kaplıcaları 25/02/2008 tarihli ve 13317 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla **Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi** olarak ilan edilmiştir.

Tablo 8. Termal Su Bileşimindeki Mineraller

Sodyum	114.590
Potasyum	32.883
Kalsiyum	446.000
Magnezyum	131.344
Demir	24.450
Alüminyum	0.850
Metaburik Asit	66.420
Metafilikat Asit	17.650
Serbest Karbondioksit	730.400
Klorür	30.000
Florür	2.280
Sülfat	830.000
Hidrofosfat	0.700
Bikarbonat	1.339.569

Kaynak: Denizli'de Turizm ve Sağlık Sektörleri: Yatırım Süreçleri ile Destekler, 2016 (Pam Termal-Nobel Tıp Merkezi)

- **Sarayköy Termal Turizm Merkezi**

İlçe, Denizli-Aydın-İzmir karayolu üzerinde bulunmaktadır ve Denizli il merkezine 22 km uzaklıktadır. İlçede önemli jeotermal tesisler bulunmaktadır. İlçe jeotermal kaynaklar açısından oldukça zengindir.

Bu kaynakların en önemlilerinden biri Karataş Köyü yakınındaki Hamamaltı mevkiindeki jeotermal alandır. Bu alandaki iki köyde (Tırkaz ve Tekke Köyleri) 4 adet tesis bulunmaktadır. Termal suyun sıcaklığı 80°C olup romatizma, deri, kadın hastalıkları, idrar yolu rahatsızlıklarına iyi geldiği bilinmektedir. (Aksu & Aktuğ)

- **Akköy-Gölemezli Termal Turizm Merkezi**

Akköy-Gölemezli Termal Turizm Merkezi Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırlarına bitişik konumdadır. İlçedeki jeotermal kaynaklardan termal turizmin yanı sıra jeotermal seracılık anlamında da faydalanılmaktadır. Kaynakların sıcaklıkları 35-60°C arasında değişmekte olup deri, sedef, mantar, egzama, hemoroit, kireçlenme, romatizma gibi hastalıklara iyi geldiği bilinmektedir. (Aksu & Aktuğ, 2011)

- **Buldan-Tripolis Termal Turizm Merkezi**

İlçe Tripolis Antik Kenti yakınında yer almaktadır. Buldan ilçesine 16 km uzaklıkta bulunan Çizmeli (Yenice) Kaplıcalarında suyun sıcaklığı 56°C olup romatizma, kalo-damar sertliği, hemoroit, karaciğer yetmezliği, deri, mide, böbrek rahatsızlıkları ile kadın hastalıklarına iyi gelmektedir. (Aksu & Aktuğ)

- **Çardak-Beylerli Termal Turizm Merkezi**

Beylerli Belediyesi'ne ait kaplıca termal tesisinin Beylerli şehir merkezine mesafesi 3 km, ilçe merkezine 20 km, il merkezine 78 km'dir. UNESCO tarafından Dünya Miras Listesi'nde bulunan Pamukkale kaplıcaları Hierapolis antik kentinin bulunduğu alanda yer almaktadır. Pamukkale kaplıcaları Denizli il merkezine 18 km uzaklıkta bulunmaktadır. Sıcaklığı 35°C olan termal su kalp-damar sertliği, tansiyon, romatizma, raşitizm, felç, deri, göz, sinir sistemi ve damar hastalıkları, damar iltihabı ve reyno hastalığının tedavisinde önerilmektedir. Ayrıca ılık olarak içildiğinde mide spazmı, idrar söktürme ve iltihaplarında, böbrek ve kum taşlarının tedavisinde tavsiye edilmektedir. (Aksu & Aktuğ)

Karahayıt kaplıcaları ise Pamukkale termal kaplıca sisteminin bir kolu olarak sayılmaktadır. Burada bulunan kırmızı renkli termal suyun ve termal çamurun sıcaklığı 58°C olup içeriğindeki zengin mineral kaynağı ile oldukça değerlidir. Kırmızı termal suyun böbrek taşı, kalp, damar sertliği, yüksek tansiyon, romatizma, siyatik, kireçlenme, kadın ve deri hastalıkları, bel ve boyun fıtığı, sindirim, mide, bağırsak, karaciğer, safrayolları, diyabet, egzama, vücut direncini artırma, metobolizma bozuklukları tedavisinde de son derece şifalı olduğu belirtilmektedir. (Aksu & Aktuğ)

Karahayıt'ta yatak kapasitesini arttırmaya dönük turizm yatırımları hızlanmıştır. Pamukkale-Karahayıt Kür ve Rehabilitasyon Bölgesinde dünyanın hiçbir yerinde bulunmayan 3 adet termomineral su kaynağı ve bir adet çamur kaynağı (peloid) bulunmaktadır. Pamukkale travertenlerini oluşturan su 36°C sıcaklıkta ve saniyede 300 litre debiyle akmaktadır. Karahayıt'taki kırmızı suyun sıcaklığı 60°C sıcaklıkta ve saniyede 1.500 litre debiyle akmaktadır. Gölemezli'deki suyun sıcaklığı 80°C sıcaklıkta olup saniyede 3.200 litre debiyle akmaktadır. Bölgenin kırmızı suyla birlikte yerin altından doğal olarak havuzlar içinde biriken doğal çamur kaynağı bulunmaktadır. Bölge 906 km²'lik bir alandan oluşmaktadır. Bunun içinde doğa, kültür, çevre etkinlikleri ve su kaynakları mevcuttur. (T.C. Denizli Valiliği, 2019)

Tablo 9. Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri**2019 Yılı Bakanlık Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri**

Şehir	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	İşletme Belgeli Oda Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	Yatırım Belgeli Oda Sayısı	Yatırım Belgeli Yatak Sayısı
Denizli	37	3237	6469	13	953	1944

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019.

Tablo incelendiğinde Denizli ilinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan güncel verilere göre konaklama için bakanlık belgeli 37 tesis olduğu görülmektedir. Yatırım belgeli tesis sayısı ise 13'tür.

Tablo 10. Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri**Belediye Belgeli Konaklama Tesis İstatistikleri**

Şehir	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Belediye Belgeli Oda Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı
Denizli	14	382	808

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019.

Denizli'deki belediye belgeli tesis sayısının 14, oda sayısının 382 ve yatak kapasitesinin 808 olduğu görülmektedir.

Tablo 11. TİB Belgeli Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis İstatistikleri**TİB Belgeli Çevreye Duyarlı Konaklama Tesis İstatistikleri**

Şehir	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Belediye Belgeli Oda Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı
Denizli	2	430	860

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019.

Denizli'deki çevreye duyarlı konaklama tesisi sayısı 2'dir. Pamukkale ve Karahayit bölgesindeki şifalı termal sular tedavi amaçlı olarak kullanılmaktadır. Termal otel olarak tanımlanan tesislerde yaklaşık 2.000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bölgeye gelen ziyaretçi (turist -hasta-yaşlı) sayısının yıldan yıla arttığı görülmektedir. Saha çalışmalarından alınan verilere göre, Denizli iline gelen yabancı turistlerin birçoğu Uzak Doğu ülkeleri olan Japonya, Güney Kore ve Çin Halk Cumhuriyeti'nden gelmektedir. Ancak bu kişilerin neredeyse tamamı sadece bir gün konaklamaktadır. Özellikle Japonya kökenli turistlerin sabah erken saatlerde Pamukkale travertenlerini ziyaret ettikleri ve öğleden sonra geç saatlerde Karahayit bölgesindeki otellere giriş yapıp termal havuzları kullandıktan sonra bir gece konaklayıp kahvaltıyı takiben ayrıldıkları gözlemlenmiştir. Bu durumun temel sebebi,

bölgeye çoğunlukla tur şirketlerinin gezi düzenlemesi ve bu turların süresinin kısıtlı olmasıdır.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

TÜİK'ten alınan 2002-2019 yılları arasında gerçekleşen turizm faaliyetlerine yönelik veriler kullanılarak, Denizli'ye dair turizm verilerinde geleceğe yönelik yapılan projeksiyon ile tahminleme çalışması yapılmıştır. Ancak ani gelişebilen tüm dünyayı etkisi altına alan pandemi, küresel iklim, küresel ekonomi kaynaklı krizler gibi faktörler değişikliklere yol açmakta olup bu kapsamda normal seyrinde devam edecek olsa elde edilebilecek rakamlar altta yer almaktadır. Söz konusu değerlerde özellikle 2020-2021 yılları için değişkenlik beklenmektedir.

Tablo 12. Denizli'nin Toplam Geceleme ve Yabancı Geceleme Sayısı

Yıllar	Toplam Geceleme Sayısı	Yabancı Geceleme Sayısı
2014	1.571.588	785.259
2015	1.549.572	631.843
2016	1.523.695	311.747
2017	915.005	296.008
2018	1.081.010	528.511
2019	1.177.715	633.640
2020	1.321.294	435.463
2021	1.093.656	212.110
2022	1.209.670	255.039
2023	1.438.022	245.118

Kaynak: TÜİK (202-2019) Turizm Verileri, 2020.

2.6. Girdi Piyasası

Tablo 13. Enerji Giderleri

Kalem	Birim	Birim Değer	Tutar (TL)	Kaynak
Elektrik	kWh	150.000	0,073787	İş Yerleri İçin Uygulanan Tek Zamanlı Güncel Tarife
Su	Metreküp	1.000	0,98	Güncel İş Yeri Tarifesi
Yakıt (Kömür)	Ton	15	90,16	Güncel Yakıt Fiyatı
Telefon	Hat Başına	30	19,67	Ses Operatörleri Ortalama Tarifeleri

Tablo 14. Enerji

Kalemler	Yıllık Kullanım Miktarı	Aylık Tutar	Yıllık Tutar
Elektrik	1.800.000	11.068	132.816
Su	12.000	984	11.803
Yakıt (Kömür)	180	1.352	16.230

2.7. Pazar ve Satış Analizi

2.7.1. Sektörün-Pazarın Yapısı ve Rekabet Koşulları

Avrupa'da Termal Turizm Merkezleri

Dünyada birçok ülke termal turizmi gelir kaynaklarından biri haline getirmiştir. Bu ülkelerin başında Almanya, Macaristan, İtalya, Çek Cumhuriyeti, Rusya, Fransa, İsveç gelmektedir. Termal turizmi Avrupa'nın önemli ülkelerinden Almanya'da önemli bir sektör haline gelmiştir. 263 adet resmî belgeli termal merkez bulunan Almanya'da toplam 750 bin adet yatak kapasitesi mevcuttur. Almanya'nın bazı bölgelerinde özellikle yaz aylarında günde 7-8 bin kişi bu tesisleri ziyaret etmektedir. Bu tesislerde ayrıca binicilik parkları, sanatoryum, hastane, klinik oteller ve konser salonları bulunmaktadır. Bazı tesislerde yıllık gerçekleşen geceleme sayısı neredeyse Türkiye'nin tüm tesislerinde gerçekleşen geceleme rakamlarına eşittir. Macaristan'ın başkenti Budapeşte'de tarihi termal tesisler bulunmaktadır. İtalya'da ise 350 civarında termal kür merkezi bulunmaktadır ve bu tesisler genellikle volkanik bölgeler etrafına kurulmuştur. Alternatif tıp yöntemleriyle adını duyuran Çek Cumhuriyeti'nde ise 60'a yakın tedavi merkezi bulunmaktadır. (Engelsiz Kültür Turizmi, 2019)

Dünyada özellikle Avrupa'da yaşanan nüfus ve yaşam standartları nedeniyle artan hastalıklar insanları sağlık turizmine yönlendirmiştir. Özellikle Avrupa'da oldukça yaygın olan sağlık turizmi insanların hem gezmek hem de sağlıklarına kavuşmak amacıyla yaptıkları seyahatlerdir. Avrupa'da da jeotermal tesislerin yaygın olması ve bunların sağlık amaçlı kullanıma açılması, teşvik edilmesi insanları etkilemiş ve bu alana yönlendirmiştir.

Avrupa'da bulunan kaplıcaların bir bölümü devlete ve bir bölümü de otellere aittir. Ayrıca Avrupa ülkelerinde genellikle termal turizm tesisleri yılın 12 ayı kür yapabilen aynı zamanda rekreasyon amacıyla da kullanılan, otel personelinin yanında doktor, hemşire, uzman, diyetisyen, fizyoterapist vb. alanında uzman kişileri istihdam eden işletmelerdir. Örneğin Almanya, termal turizm konusunda

çok gelişmiştir ve Avrupa termal turizm pazarının yaklaşık %50'sine sahiptir. Almanya'da sağlık turizmi için 350'den fazla kaplıca ve spa mevcuttur. (Hemidov, 2012)

Tablo 15. Avrupalı Turistlerin Termal Tesislerde Konaklama, Ortalama Kalış Süresi ve Geceleme Sayıları

Termal Otel	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi
Norveç	1.852	25.060	13.5
İrlanda	429	1.713	4.0
İngiltere	12.300	41.544	3.4
Almanya	35.154	110.329	3.1
Hollanda	2.945	9.231	3.1
Fransa	22.380	28.231	1.3
İtalya	16.097	19.743	1.2

Kaynak: Sağlık Turizmi Kurulu (SATURK) 2019

Termal tesislerin ekonomik katma değer sağlayabilmesi için kişi başı konaklama gün sayısının ve toplam doluluk oranlarının yüksek olması gereklidir. Tabloda da görüldüğü üzere Avrupa'da 5 gün ve üzeri konaklama yapan topluluğu sadece Norveç'ten gelenler oluşturmaktadır. İrlanda, İngiltere, Almanya ve Hollanda ise 3-4 gün aralığında ortalama kalış süresi olan ülkelerdir.

Jeotermal enerjinin insan sağlığına olan faydaları her geçen gün bilinirliğini arttırmakta ve bu yönde talep oluşmaktadır. Dünya Sağlık Örgütü'nün 2015 verileri her yıl yaklaşık 30.000.000 insanın sağlık için ülke dışına çıktığını göstermektedir. Sağlık turizmine harcanan yıllık para yaklaşık 500 milyar dolardır. Bu da kişi başı 15.000 dolara denk gelmektedir. Sağlık turizminin başında termal tesisler gelmekte ve sağlık amacıyla turistik seyahat eden insanların birçoğu termal tesisleri tercih etmektedir.

Türkiye'de Termal Turizm Merkezleri

Türkiye'deki kaplıcalardan her yıl konaklamalı ve günübirlik olmak üzere 8,5 milyon civarında Türk vatandaşının yararlandığı tahmin edilmektedir. Ancak yapılan araştırmalar mevcut termal su kaynaklarının ancak %5 inin bir tesis vasıtasıyla kullanılabildiğini veya yatırıma dönüşebildiğini göstermektedir.

Türkiye'de termal turizm kullanımı genellikle yakın mesafedeki insanların bölge kaynaklarını kullanması şeklindedir. Birçok termal tesis özellikle dini, resmi bayramlar, yarıyıl tatilleri ve hafta sonları tesis doluluk oranlarını arttırmaktadır. Tüm dünyada ve Türkiye'de termal tesislerin popülaritesinin arttığı gözlemlenmektedir. Tedavinin yanında birçok insan şehir hayatının stresini kısa sürelide olsa atmak için bu tesislere gelmektedir.

Türkiye'de termal su kullanımı genellikle kaynak üzerine ya da yakınlarına hamam olarak kurulan tesislerle başlamakta, havuz, özel banyo, konaklama tesisleriyle devam etmektedir. Türkiye'de jeotermal kaynakların doğru kullanılmaması bu alanda bir boşluk yaratmaktadır. Tesis işletmelerindeki yetersizlikler, tanıtım ve personel eksikliği kaynaklarımızın milli bir gelir haline dönüşmesine engel olmaktadır. Türkiye'deki termal kaynakların sadece %10'luk kesimi kullanılmaktadır. (Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu)

Türkiye coğrafi konumu itibari ile dünyanın en önemli jeotermal kuşağı üzerindedir. Kaynaklarıyla Avrupa'da birinci olurken tesis sayısı olarak bir hayli geridedir. Türkiye'de jeotermal kaynakların yoğunluk gösterdiği bölgeler haritada gösterilmiştir. MTA verilerine göre Türkiye'de sıcaklıkları 20°C -110°C arasında değişen saniyelik debileri ile 2 ile 500 litre arasında değişen 1.500 civarında doğal termal su kaynağı ve 200'den fazla kaplıca işletmesi bulunmaktadır. %33,5'i Ege, %28'i Orta

Anadolu, %20'si Marmara, %10'u Doğu ve Güneydoğu Anadolu, %4,5'i Akdeniz, %3,5'i Karadeniz'in belirli bölgelerinde bulunmaktadır. (MTA Genel Müdürlüğü, 2018)

Tablo 16. Coğrafi Bölgelere Göre Türkiye'deki Su Debileri Dağılımı

Bölge Adı	Soğuk Sular	Ilık Sular	Sıcak Sular	Çok Sıcak Sular	Toplam
	(0-19°C)	(20-25°C)	(36-36°C)	(46-99 °C)	
Marmara	7	8	8	30	53
Ege	5	17	28	31	81
İç Anadolu	10	10	14	17	51
Karadeniz	4	4	3	3	14
Akdeniz	1	3	2	-	6
Doğu ve Güney Doğu Anadolu	4	7	8	5	24
TOPLAM	31	49	63	86	229

Kaynak: MTA, 2019.

Tabloda görüldüğü üzere Ege Bölgesi Türkiye genelinde çok sıcak su kaynaklarının toplandığı önemli bölgelerden biri olmuştur. Ege Bölgesi mevsimlik turizmin dışında, 12 ay boyunca hizmet veren termal tesislere sahiptir. Bu bölgede termal turizm işletme belgeli tesis sayısı 9, kaplıca işletme ruhsatına sahip tesis sayısı ise 16'dır. Ege Bölgesi bu alanda en zengin bölge olmakla beraber, İzmir, Afyon, Kütahya ve Denizli'de modernize edilmiş termal tesisler hizmet vermektedir. Özellikle Güney Ege Bölgesinde bulunan ve UNESCO tarafından Dünya Mirası Listesi'ne eklenen Pamukkale ziyaretçilere tarihi ve farklı olanaklar sunmaktadır. (MTA Genel Müdürlüğü, 2018)

Dünyaca tanınan bembeyaz travertenleriyle ünlü şehirde termal turizm Roma İmparatorluğu'nun ilk yıllarına dayanmaktadır. Dördü beş yıldızlı 10 termal otel hizmet vermektedir. Sağlık Bakanlığı'ndan belgeli bu tesislerin toplam yatak kapasitesi 4.625'dir. Kaynak suları açısından en köklü ve zengin olan ilimiz son yıllarda tesislere yaptığı yatırımlarla Türkiye'de termal turizmde bilinen birçok ili ve tesisi saf dışı bırakabilecek güce erişmiştir. Denizli termal su kaynakları bakımından dünyanın en zengin alanları içerisinde. Tarihi geçmişi de bulunan bu kaynaklar yüz yıllardır insanlara şifa dağıtmaktadır. Diğer turizm bölgeleri ve türleriyle baş edebilecek potansiyele sahip bir bölgedir. Denizli üzerinde bilinen birkaç termal merkez; Sarayköy Termal Merkezi, Akköy-Gölemeli Termal Merkezi, Buldan-Tripolis Termal Merkezi, Çardak-Beylerbeyi Termal Merkezi ve Pamukkale Travertenleridir. Bu merkezler arasında tabi ki dünyanın ve Türkiye'nin yıllardan beri sofistike turizm bölgesi olan Pamukkale Travertenleri ön plana çıkmaktadır. (Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2019)

Pamukkale'de bulunan Karahayıt bölgesi hem yapılması planlanan termal tesisin bölgesi olması itibari ile hem de Pamukkale termal kaplıca sisteminin bir kolunu oluşturur. Bu bölgede su sıcaklığı daha fazla olup karbondioksiti daha azdır. Bu bölgeye yöre halkı uzun yıllardır yoğun talep göstermektedir. Ulaşım ve konaklama seçeneklerinin bolluğu bu talebin nedenlerindendir. Karahayıt'ın özelliklerinin başında ise kırmızı ve beyaz şifalı termal suya sahip olması gelmektedir. Karahayıt bölgesinde turizm işletme belgeli 8 adet termal tesis, belediye belgeli 11 adet otel, 106 adet pansiyon bulunmaktadır. (Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2019)

Sektördeki Eğilimler ve Yeni Gelişmeler

Turizm sektörü de diğer sektörler gibi global dünyanın standartlarına ayak uydurup gelişmektedir. Bu

bağlamda Türkiye'nin turizm geliri ise 2017 yılında bir önceki yıla göre %18,9 oranında artış göstermiştir. Turizmin yükünü çeken bölgelerimizin başında Ege bölgesi gelmektedir. Kıyı, kültür, tarih, ekolojik, sağlık (termal) ve alternatif turizm seçenekleriyle misafirlerini ağırlamaktadır. (Bayraktar Gökşen, 2018)

Araştırmaların kaynağı olan Güney Ege Bölgesi ise Denizli, Aydın ve Muğla ile Ege Bölgesinin turizme kattığı değerlerin daimî destekçisi olmuştur. Bu iller kıyı turizmi, milli parkları, antik şehirleri ve jeolojik özellikleri ile tarihler boyu yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmeyi başarmıştır.

Kurulması planlanan termal tesisin konumu incelendiğinde aşağıdaki veriler elde edilmiştir:

Tablo 17. Denizli'de Belediye Belgeli Konaklama Tesislerine Geliş ve Geceleme

Denizli	Tesise Geliş Sayısı / Yabancı	Tesise Geliş Sayısı / Yerli	Geceleme Sayısı / Yabancı	Geceleme Sayısı / Yerli
2015	24.943	409.022	30.135	524.839
2016	88.683	415.741	111.350	713.057
2017	1.477	48.323	3.586	66.671

Kaynak: TÜİK, 2019.

Yukarıdaki tablo Denizli'de Belediye Belgeli konaklama tesislerinde geliş ve geceleme verilerini göstermektedir. 2015 yılında tesisleri ziyaret eden yabancı turist sayısı 24.943 ve geceleme sayısı 30.135 olarak görülmektedir. 2016 yılında bölge adına büyük bir artış gerçekleşmiş ve tesislere gelen yabancı sayısı 88.683 olurken geceleme sayısı ise 111.350 olmuştur. 2017 yılında ise yabancı turist geliş ve geceleme sayılarında beklenenlerin altında bir rakam ortaya çıkmaktadır. Tesislere gelen yabancı sayısı 1.447, geceleme sayısı ise 3.586 olmuştur. Yıllara göre yerli turist verilerine bakıldığında 2016 yılında Denizli bölgesindeki tesislere gelen yerli turist sayısı 415.741 ve geceleme sayısı 713.057 olmuştur.

Tablo 18. Denizli'de Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerine Geliş ve Geceleme

Denizli	Tesise Geliş Sayısı / Yabancı	Tesise Geliş Sayısı / Yerli	Geceleme Sayısı / Yabancı	Geceleme Sayısı / Yerli
2015	563.522	270.369	601.708	392.890
2016	164.236	313.162	200.397	498.891
2017	257.437	330.246	292.422	552.326

Kaynak: TÜİK, 2019.

Yukarıdaki tabloda Denizli'de Turizm İşletme Belgeli konaklama tesislerinde geliş ve geceleme verileri verilmiştir. 2015 yılında turizm işletme belgeli işletmelere gelen yabancı turist sayısı 563.522'dir ve bu sayı 3 yıldaki en yüksek sayı olmuştur. Turizm işletme belgeli tesisleri tercih eden yerli turist sayısı ise 330.246 ile en fazla 2017 yılında gerçekleşmiştir. Bu veriler üzerinden bir değerlendirme yapıldığında şu sonuçları ortaya koymak mümkündür:

Denizli bölgesi dönemsel olarak yabancı turist çekmekte ve yabancı turistlerin tercihleri turizm işletme belgeli yani çok yıldızlı oteller olmaktadır. Yerli turist dönemsel olarak belediye belgeli işletmeleri tercih etmektedir. Bu işletmeler de pansiyon vb. konaklama alanlarına denk gelen işletmelerdir. Bu veriler baz alınarak bölgeye daha fazla çok yıldızlı işletme kazandırmak ve bu işletmeleri yerli turistlerin bütçesine uygun hale getirmek hedeflenmektedir. Avrupa'daki termal merkezler incelendiğinde tesislerin içinde gelen turistlerin dışarı çıkmasına gerek kalmadan

tedavilerini olabilecekleri, sağlıklı yaşam sürdürebilecekleri alanların oluşturulduğu görülmektedir. Tesisler tenis kortları, açık ve kapalı havuz sahaları, doğal ortam yürüyüş parkurları vb. hizmetler sağlayarak turistlerin ilgisini çekmeyi başarmaktadır. Son yıllarda özellikle termal suların şifasının yanı sıra bu tesislerde sağlanan fizyoterapi ve rehabilitasyon hizmetleri için tercih eden turistlerin sayısında artış gözlenmektedir. Bu noktadan yola çıkarak bölgede, içinde fizyoterapi ve rehabilitasyon hizmetlerinin de sağlandığı tesislerin kurulması sektörel bazda eğilimleri karşılayacak niteliğe ulaşılmasını sağlayacaktır.

Denizli bölgesi tarihi ile ön planda olan illerimizden biri konumundadır. Pamukkale travertenleri ilin önemli turist çekme aracıdır. İldeki termal su kaynakları ve su çeşitliliği, Avrupa'da bilinen termal merkezlerle yarışacak seviyede görülmektedir. Bu turizm çeşidinin diğer turizm türleriyle entegrasyonu oldukça önem taşımaktadır.

Dünyada ve Türkiye'de turist profili değişim göstermektedir. Gelen yabancı ve yerli turistler, sadece geliş amaçlarına bağlı kalmayıp bölgeyi daha farklı tanıma seçeneklerini kullanmaktadır. Gelen turistin geceleme sayısını artırmak adına yapılacak faaliyetler bölgenin ve ülkenin kalkınmasına katkı sağlayacaktır.

Hedef Pazar ve Özellikleri

Dünya nüfusunun hızla yaşlanması, sağlıklı yaşlı nüfusa sunulan hizmetlerin çeşitliliği ile maliyetlerinin artıyor olması insanların sağlıklı yaşlanmaları için orta yaşlardan itibaren termal sağlık turizmi kapsamındaki hizmetlerden yararlanmaları ve sağlıklarını korumaları için bu programlara katılmaları teşvik edilmektedir. Bunlara ilaveten insanların değişik yerlerde tedavi olma istekleri ile insanların tatil yaparken, dinlenirken tedavi olmayı tercih etmeleri bu kapsamdaki sağlık turizminin gelişmesine neden olmaktadır.

Gelişmiş ülkelerdeki sağlık hizmetlerinin maliyetinin yüksek olması, görece yaşlı nüfusun fazlalığı sosyal güvenlik sistemlerini daha ucuz hizmet arayışlarına yöneltmektedir. Bu doğrultuda, sosyal güvenlik kurumları ve özel sigorta şirketleri kaliteli tıbbi hizmet sunan ve coğrafi olarak yakında yer alan ülkelerle paket anlaşmalar yaparak, sağlık hizmetlerini daha düşük maliyetli ülkelere karşılama yoluna gitmektedir. Sağlık turizminin akla ilk gelen unsuru olan termal turizm halen önemini korumaktadır.

Dünyada değişen turizm anlayışı çerçevesinde kaliteli ve konforlu sağlık turizmi tesisleri insan sağlığını temel alan, koruyan ve geliştiren yaklaşımlarla ön plana çıkmaktadır. Sağlık turizminin içerdiği turizm çeşitleri tıp turizmi, termal turizm, SPA ve yaşlı-engelli turizmidir. Türkiye'de sağlık turizmi son 15-20 yılda giderek önemi ve hacmi artan bir alan haline gelmiştir.

Türkiye'de sağlık turizmi denince ilk akla termal turizm gelse de dünyada termal turizm, SPA olarak adlandırılan daha detaylı bir turizm türünün bir parçası olarak görülmektedir. Türkiye'yi ziyaret eden yabancıların ortalama geceleme süreleri 4-5 gün, ortalama ziyaretçi gelirimiz 650-700 dolar iken, SPA için Türkiye'ye gelen yabancıların ortalama geceleme süresi 10 gün, ortalama harcamaları ise 1.400-1.500 dolardır. SPA turizminden Türkiye'ye 250.000 kadar yabancı turist gelmektedir. (Turizm Güncel, 2018)

Türkiye'de SPA Otelleri, Kaplıcalar ve hastaneler olarak yıllık ciro hedefi 6-7 milyar dolardır. Türkiye'de yabancı ziyaretçilere hizmet verebilecek nitelikte en az bir termal havuzu bulunan 20.000'e yakın Turizm Bakanlığı ve Belediye belgeli yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bu kapasitenin 9.000'i 4 ve 5 yıldızlı tesislerden oluşmaktadır ve SPA aktiviteleri ile gelişmiş pazarlara yönelik gerçek yatak kapasitesi ise 7.000 civarındadır. Yeni otellerin yatırım projelerinde kongrenin yerini SPA&Sağlık almaktadır. Türkiye'de şu an 400'e yakın SPA&Wellness hizmeti veren işletme bulunmaktadır. Bunun 220'si 5 yıldızlı otel olup bu oteller çoğunlukla kıyı şeridindedir. (Orta Anadolu Kalkınma Ajansı, 2019)

Pazarlama Stratejisi

İnsanların yüz yıllardır termal su kullanarak sağlık araması gelenek haline gelmiştir. Termal suların birleşiminde bulunan mineraller ve madeni tuzların özellikleri kas ve sinir yapısında onarımlarda

bulunmaktadır ve bu yöntem bir tedavi aracı olarak meşrulaşmıştır.

Hedef pazar belirlenirken bölgedeki suların hangi hastalıklara iyi geldiği araştırılarak tanıtım çalışmaları bu doğrultuda yapılacaktır. Bununla birlikte bölgedeki tarihi ve kültürel değerlerin öne çıkarılarak sağlık turizmi ile entegre olarak tanıtımların yapılması planlanmaktadır.

Tablo 19. Pazarlama İçin Kullanılacak Kaynaklar

Aylar	Aktivite 1	Tutar	Aktivite 2	Tutar	Toplam
1. Ay	Katalog (5.000 adet)	4.098	İnternet Sitesi	1.639	5.738
2. Ay	Totem	820	Araç Giydirme	3.279	4.098
3. Ay	Otel Mobil Uygulama	4.918	Promosyon Seti (1.000 adet)	1.230	6.148
4. Ay	Otel Yön Tabelaları	1.639	Kartvizit (2.500 adet)	164	1.803
5. Ay	Müşteri Ziyaretleri	1.639	Gazete Reklamları (4 kez)	4.098	5.738
6. Ay	Sosyal Medya Reklamları	4.918	Radio Reklamı	820	5.738
7. Ay	Sektörel Yayın Reklamları (4 kez)	3.279	Fuar için Stant Kiralama	4.918	8.197
8. Ay	Billboard Reklamı	16.393	Broşür (3.000 adet)	2.459	18.852
9. Ay	Banner Reklam Uygulaması (3 kez)	492	Yerel TV Reklamları (10 kez)	820	1.311
10. Ay	Arama Motoru Reklamı	4.918	Mobil Mecra Reklamları	3.279	8.197
11. Ay	Turizm Portallarına Üyelik	1.639	Tur Sitelerinde Reklam	3.279	4.918
12. Ay	Tur Firmalarıyla Anlaşma	1.148	Tanıtım Kokteyli	4.918	6.066
TOPLAM					76.803

Bir diğer önemli termal turizm merkezi olan Afyonkarahisar'da günde 800 poliklinik hizmeti verilmektedir. Pamukkale Bölgesinde de tedavi programı almak için çevredeki illerden ve bölgeden ciddi bir talep olması beklenmektedir. Talebin artması konaklama fiyatlarının yükselmesini sağlayacaktır. Yeni kurulacak tesisin turizmi hareketlendirme ve talebi artıracağı göz önüne alınarak fiyatlandırma planlanmıştır.

Doluluk oranı aylara değişkenlik göstermektedir. Yaz aylarında Rus turistlerin azalması, Avrupalı ve Uzakdoğulu misafirlerin artması; benzer şekilde kış aylarında Rus turistlerin artması, Avrupalı ve Uzakdoğulu misafirlerin azalması bölgedeki otellerin doluluk oranlarını dengede tutan unsurdur. Bu durumda; farklı dönemlerde farklı bölgelerden gelen turistler, yıl boyu talep eğrisini dengelemektedirler. Yeni oteller daha fazla talep görmektedir. Bu sebeple doluluk oranına ulaşabilmek mümkün olmaktadır.

Kurulacak tesisin tedavi kısmında fizyoterapistler ve doktorlar olacaktır. Tedavi amaçlı gelen misafirler, tedaviden faydalanabilmek için bölgede minimum 3 hafta kalmak zorundadır. Gelen misafirlerin kalış sürelerinin uzaması, doluluk oranının düşmesi sorunu ortadan kaldıracaktır. Yukarıda bahsedilen yıl boyu doluluğa ulaşmak ve farklı bölgelerden farklı dönemlerde gelen turistler bu hedefin erişilebilirliğini kolaylaştırmaktadır.

3. TEKNİK ANALİZ

Projenin Tanımı

Günümüzde oteller, ekonomik ve kültürel gelişmeler sonucunda yalnızca yemek ve yatak hizmetleri vermekle sınırlı kalmayıp, kullanıcıların beklentilerini karşılamayı hedefleyen tesisler haline gelmiştir. Oteller bir yandan bu özellikleriyle turizm sektörüne hizmet verirken, bununla birlikte iş ve eğlence dünyasına da hizmet veren yapılar haline almıştır. Aynı zamanda oteller kültürel ve tarihi değerler taşıması nedeniyle de konum, iç mekân, estetik, konfor ve hizmet bakımından oldukça fazla önem taşımaktadır. (Yüce, 2015)

Ön fizibilitesi hazırlanan 5 Yıldızlı Termal Sağlık ve Konaklama Tesisinin konforunun 5 yıldızlı otel kriterlerine uygun, rehabilite ve fizik tedavi hizmeti sunan bir tesis olması planlanmıştır. Misafirler böylece hem 5 yıldızlı otel konforuyla hem de kaliteli sağlık hizmeti ile karşılaşabileceklerdir.

Tesisteki oda tipleri kral dairesi, corner suit, family süit, deluxe, standart, engelli ve dubleks olmak üzere yedi form üzerinden tasarlanmıştır. Odaların tamamı iki yataklı düzenlenecek olup ihtiyaca göre ilave yatak konulabilen üç yataklı odalar da tasarlanacaktır. Yatak odaları, kullanıcının istek ve ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte, kişiye özel bir mekân olarak tasarlanacaktır. Odalarda yatma bölümü oturma ve çalışma bölümleriyle birlikte planlanacaktır. Yatma bölümünün mobilya grubu; odanın tipine ve kullanıcı profiline göre boyutu, odanın alanına göre de sayısı değişen yatak, komodin, tuvalet masası ve sandalyeden oluşacaktır. Bununla birlikte odanın rahat kullanımı açısından mini bar ve televizyon müşterilere sunulacak oda imkânları arasında yer alacaktır. Oturma ve çalışma bölümünün donatı elemanları ise çalışma masası, sandalye, iki adet tek kişilik koltuk ve sehpa olarak dizayn edilecektir. Islak hacim bölümünde kullanılacak ekipmanları ise klozet, lavabo, duş ve küvet oluşturacaktır. Bununla birlikte aydınlatma, mefruşat ve aksesuarlar odaların konforunu artıracak ve görünümü güzelleştirecek şekilde kullanılacaktır. Tesisin odalarındaki tesisat sistemleri arasında aydınlatma sistemi, ısıtma sistemi, havalandırma sistemi, sıhhi tesisat sistemi ve yangın sistemi yer alacaktır.

Tablo 20.Otel Oda Tipleri

Oda Tipi	Adet	Tek yatak	Çift Yatak	Oturma Grubu	Metrekare
Kral Dairesi	1		1	Var	172 m ²
Corner Suit	15	2	1	Var	36 m ²
Familiy Suit Oda	20	2	1	Var	80 m ²
Deluxe Oda	20	1	1	-	40 m ²
Standart Oda	60	2	1	-	27 m ²
Engelli Odası	5	1	1	-	36 m ²
Dubleks Oda	4	3	1	Var	55 m ²
TOPLAM	125				

Tablo 21. Odadaki Donanımlar

Donanım	Özellik	Mevcut
Yatak	Twin Bed	Var
	French Bed	Var
	İlave Yatak	Var
Komodin		Var
Tuvalet Masası ve Sandalyesi		Var

Donanım	Özellik	Mevcut
Mini Bar		Var
İnternet		Var
Televizyon		Var
Uydu Alıcısı		Var
Telefon		Var
Tek kişilik Koltuk		Var
Sehpa		Var
Çay & Kahve Seti		Var
Su Isıtıcısı		Var
Klozet		Var
Lavabo		Var
Duş		Var
Küvet	Termal Banyo	Var
12 Amblemlı Kişisel Bakım Ürünü		Var
Bornoz		Var
Saç Kurutma		Var
Baskül		Var
Aydınlatma		Var
Mefruşat		Var
Otomasyon Sistemleri	Havalandırma sistemi	Var
	Yangın Sistemi	Var
	Kartlı Giriş Sistem	Var
	Kartlı Aydınlatma Sistemi	Var

Otel odaları tablodaki standartlara göre düzenlenmektedir. İki ayrı yatak twin bed veya 1 büyük yatak French bed bulunduran odalar standart olarak tabir edilen odalardır. Bu standart oda tipi ihtiyaçlara göre değiştirilerek diğer oda çeşitleri belirlenmiş ve tabloda belirtilmiştir.

Yapılması planlanan otelin 125 odalı olması ve Otel Oda Tipleri tablosunda belirtilen oda tiplerini içermesi öngörülmektedir. İhtiyaçlara göre çeşitlenen ve içeriğinde, metrekaresinde farklılık gösteren oda tiplerinin otelde de standart şekilde olması planlanmıştır.

Tesiste bina otomasyon sistemleri kullanılacaktır. Bina otomasyon sistemlerinin sağlayacağı faydalar aşağıda belirtilmiştir:

- Merkezi kontrol sayesinde, işgücü daha az kullanarak, daha fazla iş yapılabilmesini sağlayacaktır.
- Enerji harcamaları azalacaktır.
- İşletmecilerin eğitimi ve sisteme hâkimiyeti otomasyon sistemi sayesinde basitleşecektir.
- Bina kullanıcılarının ihtiyaçları hızlı ve uygun bir şekilde karşılanacaktır.
- Oluşabilecek arıza ve uyarılara karşı anında haberdar olunması, onarım ve bakımı çabuklaşacaktır.
- Aydınlatma kontrolü, yangın algılama gibi sistemlerle, binada bulunan kişiler için daha güvenli ve konforlu bir ortam sağlayacaktır.

Tesisteki tüm odalar manyetik akıllı kart sistemi ile açılacaktır. Tesisin güvenliğini sağlamak amacıyla acil butonları, hareket sensörü ve yangın springi gibi sistemler kurulacaktır.

Havuzların hijyeni ve sıcaklık kontrollerini sağlamak amacıyla otomasyon sistemleri kurulacaktır. Otomasyon sistemi aşağıda belirtilen faydaları sağlayacaktır:

- Filtrasyon pompasının su sıcaklığına veya havuz kapasitesine ve zamana bağlı olarak tam otomatik olarak çalışmasını sağlayacak,
- Havuzun dona karşı otomatik olarak korunmasını sağlayacak,
- Dezenfeksiyon sisteminin otomatik olarak çalışmasını sağlayacak,
- Havuz pH dengesi otomasyon sistemi ile sağlanacak,
- Havuz aydınlatma ve ısıtmasının, uzaktan kontrolü ve programlanabilmesini sağlayacaktır.

Tesiste fitness salonu, kapalı ve açık yüzme havuzları, termal havuzlar ve toplantı/konferans salonu bulunacaktır.

Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi

Denizli'de yer alan termal sular kireçlenme, bel ve boyun fıtığı, romatizmal hastalıklar, kadın hastalıkları başta olmak üzere birçok hastalığa iyi gelmekte ve çok uzun yıllardır tedavi amaçlı kullanılmaktadır. Termal suların bu amaçla kullanıldığı bölgeye yine termal sular ile tedavi imkânı sunan bir fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi ve beraberinde 5 yıldızlı butik bir otel yapılacaktır.

Fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri teknolojinin gelişmesiyle birlikte çeşitli tedavi yöntemleri kullanılmaktadır. Bunların içerisinde soğuk tatbiki, yüzeysel ısı, derin ısı, elektroterapi, hidroterapi vb. yöntemler bulunmaktadır (Aktaş, 2010, 2010).

Planlanan fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezinde modern tedavi yöntemleri ile hizmet verebilmek için bölgenin termal kaynaklarından yararlanarak özel banyolar, terapi havuzları, çamur havuzları duşları, genel termal havuzlar, Kneipp havuzu, hidro masaj küvetleri ve jakuzi yapılacaktır. Bununla birlikte tesiste manyetik terapi, santorini maxi jakuzi, enfraruj ışını ünitesi, elektro terapi, elektro akustik terapisi gibi tedavi yöntemlerini sunan ekipman ve donanımlar yer alacaktır.

Tesisin fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmeti sunan konaklama tesisi olmasından dolayı hastaların fizik tedavi sonrasında soğuk havaya maruz kalmalarını önlemek adına iki bina arasında geçiş imkânı tanıyacak bir tüp geçit yapılacaktır. Bu sayede hastaların iyileşme süreçlerini geciktiren faktörler arasında yer alan hava değişimi engellenebilecektir.

Tablo 22. Tesiste Sunulacak Hizmetler

Hizmetler	Mevcut
Özel Banyolar	Var
Terapi Havuzları	Var
Çamur Havuzları	Var
Termal Havuzlar	Var
Kneipp Havuzu	Var
Hidro Masaj Küvetleri	Var
Jakuzi	Var
Manyetik Terapi	Var
Santorini Maxi Jakuzi	Var
Enfraruj Işın Ünitesi	Var
Elektro Terapi	Var
Elektro Akustik Terapisi	Var

Günümüzde hastalıkların artmasıyla insanlar doğal tedavi yöntemlerini tercih etmeye başlamıştır. Doğal tedavi yöntemlerinin başında termal su kaynakları gelmektedir. Doğal tedavi yöntemi olan termal su kaynaklarını fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmeti ile bir araya getirmek sağlık turizminin bölgede gelişmesine ve ekonomiye sağladığı katkının artmasına imkân verecektir.

Tablo 23. Havuzlar

Havuzlar	Adetleri
Ana otel açık/karma	1
Ana otel kapalı/karma	1
Kapalı kadın	1
Kapalı erkek	1
Kneipp havuzu	1
Terapi havuzu	1
Terapi havuzuna ek	1
Çamur havuzu	1

Tesiste yukarıda yer alan havuzlar yer alacaktır. Terapi havuzu için planlanan ek havuz ise çocukların fizik tedavileri için planlanmıştır.

Konaklamalı fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri için T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından merkezde çalışacak personel sayısı belirlenmiştir. Bu personel sayısı hasta yatağı sayısına göre belirlenmiştir. Konaklamalı fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezlerinde tam zamanlı tabip veya uzman tabip olan bir adet mesul müdür, ilgili hizmet tanımına uygun branşta kadrolu veya 1219 sayılı Kanuna uygun olarak kurumsal sözleşmeyle kadro dışı geçici tabip, her on hastaya en az bir fizyoterapist, her on konaklama yatağına en az bir hemşire ve sunulacak olan hizmetin fizik tedavi ve rehabilitasyon olması nedeniyle bu tanıma uygun sağlık meslek mensubu istihdam edilmelidir.

Tablo 24. Fizik Tedavi Personeli

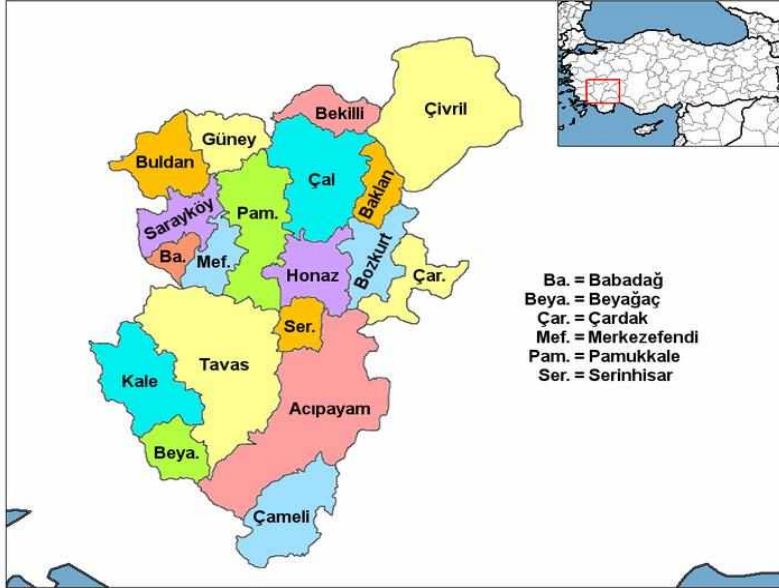
Personel	Sayı	Açıklama
Tabip veya Uzman Tabip	1	Müdür
Tabip	0	Uygun Branşta Kadrolu veya Sözleşmeli
Fizyoterapist	7	Her on hastaya; Fiziksel aktivitelerin düzenlenmesi ve eğersiz programlarının oluşturulması/uygulanması
Fizyoterapi Teknikeri	2	Fizyoterapi uygulamalarına yardım, hasta güvenliği ve kayıtlama
Hemşire	7	Her on konaklama yatağına
Hemşire Yardımcısı	0	Hasta odası düzeni, temizliği ve hastanın günlük faaliyet takibi (hareket kısıtlılığı olan hastalar için)
Diyetisyen	0	
Sağlık Fizikçisi	0	Radyoterapi uygulama önerileri, radyasyon kaynak ve cihaz seçimi, tedavi planlaması ve doz hesaplaması
Radyoterapi Teknikeri	0	Cihazların kullanıma hazırlanması,
Tıbbi Protez ve	0	Hastadan ölçü alınması, protez modelleme,

Ortez Teknisyeni		
Sağlık Bakım Teknisyeni	0	Hastaların muayene, tetkik ve tedavi için hazırlanması desteği
Çocuk Gelişimcisi	0	Çocuk Gelişimi Takibi ve Ailelere Yönlendirme/Bilgilendirme
Sağlık İdarecisi	0	İdari, Mali ve Teknik Hizmetler
Tıbbi Sekreter/ Resepsiyonist	2	Devamlık için kurumlarla işlemlerin takibi
Biyomedikal Cihaz Teknikeri	0	Tedavi Sırasında Kullanılacak Cihazların Kalibrasyonu ve Değerlendirmesi
Masör/Masöz	4	
Peloidisyen	2	
Toplam	23	

Tabloda yapılması planlanan fizik tedavi merkezi için tam kapasitede çalışılması halinde azami personel gereksinimi göze alınarak, 125 odalı 5 yıldızlı termal otel için 70 hasta kapasiteli fizik tedavi merkezi kurulması planlanmıştır. Bu merkez için yasal çerçeveler doğrultusunda 23 fizik tedavi personeline ihtiyaç olduğu görülmektedir. Ancak belirtilen diğer sağlık meslek mensuplarında tesisin planlanması aşamasında gerek görülmesi halinde istihdamı sağlanacaktır.

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Şekil 3. Denizli İli Haritası



Kaynak: Google Görşeller

Tesisin kuruluş yeri, Denizli ilinde Karahayıt/Pamukkale'de termal su kaynağına yakın bir yer olacaktır. Bölgede termal kaynakların yanı sıra tarihi ve kültürel eserlerin de varlığı bölgenin önemini artırmaktadır. Dünyada UNESCO Kültür Mirası olarak kaydedilmiş binin üzerinde yer bulunmaktadır. Ancak hem kültürel hem doğal özelliklere aynı anda bir arada sahip olan dünyada 35 yer bulunmakta olup Pamukkale-Hierapolis, bunlardan biri olması ile de önem kazanmaktadır. Uzakdoğu'dan ve Güney Amerika'dan gelen misafirlerin Pamukkale bölgesini tercih etmesinin altında yatan nedenler arasında bu durum ilk sırada yer almaktadır. Bununla beraber bölgedeki antik kentler Hristiyan

dünyası için oldukça önem arz etmektedir. (T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Kendine has pamuksu travertenleri ve şifalı suları ile doğal bir mucizeyi andıran Pamukkale ve çevresinin eşsiz güzelliği tarih boyunca birçok efsaneye konu olmuştur. Mitolojide tanrıçaların güzelleşmek amacıyla Pamukkale'nin şifalı sularında yüzdüğü söylenmektedir. Tanrılar Diyarı olarak anılan Hierapolis'in de pek çok Yunan tanrısının savaşlarına sahne olduğu rivayet edilmektedir. Pamukkale'nin eşsiz şifalı suları birçok hastalığa iyi gelmektedir. Öyle ki geçmişten günümüze rahatsızlığı olanlar veya yaşlı insanlar iyileşmek ve hatta gençleşmek için Pamukkale'nin şifalı sularını tercih etmiştir. Pamukkale'de balon turları başlamıştır. Pamukkale'de günde 11 balon havalanmaktadır. Günde bu durum 4-5 kere tekrarlanabilmektedir. Alternatif turizmin bir diğer ögesi olarak Pamukkale, Fethiye'den sonra en çok yamaç paraşütü atlayışı yapılan bölgedir. Yılda 50.000 civarında atlayış yapılmaktadır. Bu durum yabancı turistlerin oldukça ilgisini çekmektedir.

Pamukkale Hierapolis de bulunan antik kent ile birlikte toplam 19 antik kente ev sahipliği yapan Denizli'deki önemli tarihi kalıntılar aşağıda detaylandırılmıştır (Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü):

Laodikeia Antik Kenti

Bölgedeki Laodikeia Antik Kenti, Denizli ilinin 6 km. kuzeyinde yer almakta olup Helenistik kent, MÖ 3.yy'ın ortalarında Seleukos Kralı II. Antiokhos tarafından karısı Laodike adına kurulmuştur. MÖ 130/129 yılında ise bölge tamamen Roma'ya bağlanmıştır. Hristiyanlığın ilk 7 kilisesinden birine sahip olan kent, Erken Bizans Dönemi'nde metropolük seviyesinde dini bir merkez haline gelmiştir.

Laodikeia'da yapılan kazı çalışmaları, Erken Kalkolitik Dönem, Bakır Çağı, MÖ 5500'den MS 7. yy'a kadar kesintisiz yerleşimlerin varlığını ortaya koymuştur. Laodikeia, önemli arkeolojik kalıntılara sahiptir. Yaklaşık 5 kilometrekarelik alana yayılan Laodikeia'nın önemli ve günümüze kadar gelebilen yapıları içinde; Anadolu'nun en büyük stadyumu, 2 tiyatrosu, 4 hamam kompleksi, 5 agorası, 5 nymphaeumu, 2 anıtsal giriş kapısı, Bouleuterionu, tapınakları, Peristylli evleri, Latrina, kiliseleri ve anıtsal caddeleri gösterilebilir. Kentin dört tarafı ise nekropol alanlarla çevrilidir. Laodikeia, Hristiyanlık dünyası için oldukça önemlidir çünkü kent MS 4. yy.'dan itibaren "Kutsal Hac Merkezi" olma gibi dinsel bir özelliğe sahip olmuştur. Bu nedenle İncil'de adı geçen ve Laodikeia Kilisesi adına vahiy gönderilen bir kentte Laodikeia Kilisesi'nin ortaya çıkarılması, bu kutsallığı daha da artırmaktadır.

Kilise, Büyük Constantinus zamanında (MS 306-337), Hristiyanlığın MS 313 yılında Milano Fermanı ile serbest olmasıyla birlikte yapılmıştır. Bu yönüyle Hristiyanlık dünyasının en eski ve en önemli kutsal yapılarından biri olma özelliğini korumaktadır ve bundan dolayı yapı bir hac kilisesidir. Söz konusu antik kent, Karahayıt ve Hierapolis ile Pamukkale'ye yakınlığı ile de kurulacak olası tesisten hizmet alacak sağlık turisti ve yakınları açısından önemli bir destinasyon olacaktır.

Şekil 4. Laodikeia Antik Kenti



Kaynak: Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Hierapolis Antik Kenti

Bölgedeki Hierapolis Antik Kenti ise hem Pagan dönemlerinde hem de Hristiyanlık döneminde kutsal kent sayılmıştır. Bunun nedeni ise İS 80 yıllarında Hierapolis'e Hristiyanlığı yaymaya gelen ve Hz. İsa'nın 12 havarisinden biri olan Aziz Philippus'un burada çarmıha gerilerek öldürülmesidir. MS 4. yüzyılda Hristiyanlık resmi din olduktan sonra Aziz Plilippus adına öldürüldüğü yerde bir şehitlik yapılmıştır. Dini ve ruhi tedavi merkezi olarak yapılan yapı sekizgen planlıdır. Ortasındaki mermer kaplı alanda da Aziz Philippus'un mezarı bulunmaktadır. Bizans Dönemi'ndeki surun dışında kalan bu merkeze geniş ve uzun merdivenlerle çıkılmaktadır ve yapıya yaklaşan son bölümdeki merdivenlerin sağında Ayazma çeşme yapısı vardır. Yaklaşık 20 metre çapındaki sekizgen bölümün üstü kurşun kaplanmış bir kubbe ile örtülüdür. Yapıda dua edilmesi için küçük şapeller mevcut olup sekizgen bölümün tabanı mermer, koridor ve bağlı bölümlerin tabanı bitkisel motifli mozaik ile odaların tabanı traverten, halkın kaldığı dış odaların tabanı ise sıkıştırılmış topraktır.

Günümüzde kiliselerin birçoğu Aziz Philippus bayramını kutlayıp ayin düzenlemektedir. Aziz Philippus'un mezarı MÖ II. yy.'ın sonunda keşfedilmiştir. Efes Piskoposu olan Polycrates, Anadolu'da iki büyük yıldızın istirahat ettiğini yazmaktadır. Bahsedilen yıldızlar Hz. İsa'nın 12 Havarisi'nden ikisidir. Bu iki havariden birinin mezarı Hierapolis'te, Havari Philippus'un uyuya kaldığı Hierapolis ve Havari Johannes'in öldüğü Efes'tir. Cesarea' nin meşhur piskoposu olan Eusebius, VI. yy'da, Küçük Asya'daki Kiliselerin önemi ve eskiliğini göstermek açısından söz konusu haberi tekrar ele almıştır. Rivayetlere göre milattan sonra 1. yüzyılında 60'lı yıllarında Havari Philippus Hierapolis'e Hz. İsa'nın sözlerini yaymaya gelir. Ancak bu bölgede ölümüyle gömülür.

Şekil 5. Hierapolis Antik Kenti



Kaynak: Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Denizli ilinin 18 km. kuzeyinde bulunmakta olan Hierapolis antik kentinin Arkeoloji literatüründe "Holy City" yani Kutsal Kent olarak adlandırılmasının nedeni kentte bilinen birçok tapınak ve diğer dinsel yapıların varlığıdır. Hierapolis'in coğrafi konumu nedeniyle kenti çevreleyen çeşitli tarihi bölgeler arasında yer almaktadır. Antik coğrafyacı Strabon ile Ptolemaios verdikleri bilgilerde, Karia bölgesine sınır olan Laodikeia ve Tripolis kentlerine yakınlığı ile Hierapolisin bir Frigya kenti olduğunu belirtmektedirler. Antik kaynaklarda, kentin Hellenistik dönem öncesi adı ile ilgili herhangi bir bilgi bulunmamakla birlikte Hierapolis olarak adlandırılmadan önce kentte bir yaşamın olduğunu Ana Tanrıça kültünden dolayı bilinmektedir.

Kentin kuruluşu hakkında bilgilerin kısıtlı olmasına rağmen; Bergama Krallarından II. Eumenes tarafından M.Ö II. YY. başlarında kurulduğu ve Bergama'nın kurucusu Telephos'un karısı Amazonlar

kraliçesi Hieradan dolayı, Hierapolis adını aldığı bilinmektedir.

Hierapolis, Roma İmparatoru Neron döneminde meydana gelen (M.S 60) büyük depreme kadar, Hellenistik kentleşme ilkelerine bağlı kalarak özgün dokusunu sürdürebilmiştir. Deprem kuşağı üzerinde yer alan kent, Neron dönemi depreminden büyük zarar görmüştür. Bunun sonucunda da tamamen yenilenmiştir. Üst üste yaşadığı bu depremlerden sonra kent, tüm Hellenistik niteliğini kaybetmiş ve tipik bir Roma kenti görünümü kazanmıştır. Hierapolis Roma döneminden sonra Bizans döneminde de oldukça önemli bir merkez haline gelmiştir. Bu önem M.S IV. yüzyıldan itibaren Hristiyanlık merkezi olması (Metropolis), M.S 80 yıllarında, Hz. İsa'nın havarilerinden olan, Aziz Philip'in burada öldürülmesinden kaynaklanmaktadır. Hierapolis, XII. yüzyıl sonlarına doğru Türklerin eline geçmiştir.

Bugün, Pamukkale ile birlikte UNESCO Dünya Miras Listesinde yer alan Hierapolis'i görmeye, doğal, tarihi ve kültürel değerler ile termal su kaynaklarının buluşmasının keyfini sürmeye yerli turistler ile birlikte dünyanın birçok yerinden turist gelmektedir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Mevcut Teknolojiler

Robotik teknolojilerinin geliştiği son yıllarda fizik tedavinin eski yöntem ve tekniklerine robotik tedavi sistemleri de geliştirilerek uygulamalar başlamıştır. Bunlara örnek olarak Robotik Antalgic Trak Cihazı, Robotik Lazer, Manyetik alan tedavisi (Magnetoterapi) Manyetik İnkontinans Koltuğu, Kriyoterapi ve Sanal Gerçeklik Rehabilitasyonu verilebilir. (ES Gazete, 2017)

Yeni Tedavi Teknikleri

Robotik Antalgic Trak Tedavisi: Özellikle bel ve boyun fıtığı tedavilerinde ağrısız hızlı (15-20 dk) tedavi sunmaktadır. Tedavide hastanın uyuşmaları giderilmekte ve ağrıları hafifletilmekte olup ve günlük yaşama hızlıca geri dönmesi sağlanmaktadır. Traksiyon yönteminde eklem aralıkları açılmakta sinirler serbestleştirilmektedir. Bu yöntem ile 2–3 seansta hastanın sıkıntısı giderilmektedir. Ancak tam tedavi 10–12 seans sürmektedir.

Şekil 6. Robotik Antalgic Trak Cihazı



Kaynak: Google Görseller

Magnetoterapi: Eski uygulamalarda kaynamayan kırıkların tedavisinde kullanılan bu yöntem güncel durumda kemik erimesi, kas incelmeleri, bel ve boyun fıtıklarında sinir iyileştirmesi, şeker hastalarının ayak uyuşmaları gibi alanlarda tedavi yöntemi olarak kullanılmaktadır.

Şekil 7. Magnetoterapi Cihazı



Kaynak: Google Görseller

Manyetik İnkontinans Koltuğu: İdrar kaçırma problemlerinde pelvik taban kaslarının kuvvetlendirilmesinde kullanılmaktadır. Evde verilen egzersizlerle desteklenen yöntem, 3-4 haftalık tedaviden sonra %65 oranında şikâyetlerin giderilmesinde etkili olmaktadır.

Şekil 8. Manyetik İnkontinans Koltuğu



Kaynak: Google Görseller

Sanal Gerçeklik Rehabilitasyonu: Özellikle felçli hastanın hem beyinsel bilişsel hem de fiziksel gelişini geliştirmek amacıyla oyunlar şeklinde uygulanan yöntemdir. Oyunlar sayesinde gerçekleştirilen tedavinin hastaları motive ettiği görülmektedir.

Şekil 9. Sanal Gerçeklik Rehabilitasyon Uygulama Örneği



Kaynak: Google Görseller

Robotik Lazer: 10-15 seans şekilde 7-10 dakika boyunca uygulanmaktadır. Uygulama ile kas, tendon, sinir lezyonları tedavi edilmektedir. (Tünerir, 2016, 2016)

Şekil 10. Robotik Lazer Uygulama Örneği



Kaynak: Google Görseller

Yeni Makineler

Lokomat (Robot Sürüslü Yürüme Egzersizi): Serebral, spinal, nörojenik, masküler veya kemikle ilgili yürüme bozukluğu olan hastalarda kullanılmaktadır. Felçli hastaların yürüme bandı üzerinde kalça eklemlerinin bir robot ile yönlendirilmesidir. Hastanın dikey pozisyonda durabilmesi için paraşüt sistemi kullanılmaktadır. Bu sayede omurilik refleks mekanizmalarının kullanımı sağlanmaktadır. Lokomat tedavisi ile hastaya yürüme hissi verildiğinden motivasyon sağlamaktadır.

Şekil 11. Yürüyüş Destek Robotu



Kaynak: Google Görseller

Tecar Terapi: Doğal onarım sürelerini hızlandıran, diyatermik terapinin bir çeşididir. Kaslar ve venöz lenfatik gibi yumuşak dokulara uygulanmaktadır.

Şekil 12. Tecar Terapi Cihazı



Kaynak: Google Görseller

Teknoloji Seçimi ve Üretim Yöntemi

Teknolojinin gelişmesi ile birlikte fizik tedavi için kullanılan teçhizat ve cihazların sayısı artmaktadır. Bu durum göz önüne alınırsa cihazlar içinden tercih yapıp, doğru ürünü bulmak tedavilerin doğru şekilde yapılması adına büyük önem telkin etmektedir. **Cihaz ve Ekipman ekinde** fizibilitesi hazırlanan tesisin, fizik tedavi alanları için gerekli teçhizat ve ekipmanların bir listesi ile seçilmiş olan cihazların özellikleri verilmiştir.

Kapasite Seçimi

Kapasite belirlenirken yapılan kabuller altta sunulmuştur;

- Tesis kapasitesinin hesaplanmasında poliklinik, fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmetleri için aylık hizmet 22 gün, diğer hizmetler için 30 gün olarak kabul edilmiştir.
- Otel hizmetinin hesaplamasında 30 gün ile odalarda konaklayabilecek kişi sayısı çarpılmıştır.
- Poliklinik, fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmetlerinde günlük çalışma süresi, personel sayısı, cihaz sayısı, yerli yabancı hasta sayısı gibi unsurlar dikkate alınmıştır.
- Yemek hizmetinin hesaplamasında odalarda konaklayan müşteri sayısı, günlük öğle ve akşam yemekleri hususları ölçüt alınmıştır.

Tablo 25. Kapasite Kullanım Oranları

Hizmet Türlerine Göre Kapasite Kullanım Oranları	Yatırım Dönemi	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Kral Dairesi	0%	3%	3%	3%	3%	3%
Corner Suit	0%	60%	70%	80%	90%	90%
Family Suit Oda	0%	60%	70%	80%	90%	90%
Deluxe Oda	0%	60%	70%	80%	90%	90%
Standart Oda	0%	60%	70%	80%	90%	90%
Engelli Odası	0%	60%	70%	80%	90%	90%
Dubleks Oda	0%	60%	70%	80%	90%	90%
Poliklinik Hizmeti	0%	35%	35%	35%	35%	35%
Ayakta Yerli Hasta (Fizik Tedavi)	0%	45%	45%	45%	45%	45%
Ayakta Yerli Hasta (Rehabilitasyon)	0%	60%	60%	60%	60%	60%
Ayakta Yabancı Hasta (Fizik Tedavi)	0%	55%	55%	55%	55%	55%
Ayakta Yabancı Hasta (Rehabilitasyon)	0%	40%	40%	40%	40%	40%
Konaklayan Yerli Hasta (Fizik Tedavi)	0%	50%	50%	50%	50%	50%
Konaklayan Yerli Hasta (Rehabilitasyon)	0%	50%	50%	50%	50%	50%
Konaklayan Yabancı Hasta (Fizik Tedavi)	0%	15%	15%	15%	15%	15%
Konaklayan Yabancı Hasta (Rehabilitasyon)	0%	60%	60%	60%	60%	60%
Wellnes Paketi	0%	15%	15%	15%	15%	15%
SPA Uygulamaları	0%	15%	15%	15%	15%	15%
Yemek	0%	40%	40%	40%	40%	40%
Balo Yemeği	0%	10%	10%	10%	10%	10%

Proforma Gelirler

Tablo 26. Satış Özeti İlk 5 Yıl

Ürün / Hizmet Adı	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Kral Dairesi					
Satış Miktarı	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
Satış Fiyatı	1200,0	1320	1452	1597,2	1756,92
Satış Geliri	12.960	14.256	15.682	17.250	18.975
Corner Suit					
Satış Miktarı	3.240,00	3.780,00	4.320,00	4.860,00	4.860,00
Satış Fiyatı	80	88	96,8	106,48	117,128
Satış Geliri	259.200	332.640	418.176	517.493	569.242
Family Suit Oda					
Satış Miktarı	4.320,00	5.040,00	5.760,00	6.480,00	6.480,00
Satış Fiyatı	105	115,5	127,05	139,755	153,7305
Satış Geliri	453.600	582.120	731.808	905.612	996.174
Deluxe Oda					
Satış Miktarı	4.320,00	5.040,00	5.760,00	6.480,00	6.480,00
Satış Fiyatı	75,0	82,5	90,75	99,825	109,8075
Satış Geliri	324.000	415.800	522.720	646.866	711.553
Standart Oda					
Satış Miktarı	12.960,00	15.120,00	17.280,00	19.440,00	19.440,00
Satış Fiyatı	65	71,5	78,65	86,515	95,1665
Satış Geliri	842.400	1.081.080	1.359.072	1.681.852	1.850.037
Engelli Odası					
Satış Miktarı	1.080	1.260	1.440	1.620	1.620
Satış Fiyatı	70	77	85	93	102
Satış Geliri	75.600	97.020	121.968	150.935	166.029
Dubleks Oda					
Satış Miktarı	864	1.008	1.152	1.296	1.296
Satış Fiyatı	75	83	91	100	110
Satış Geliri	64.800	83.160	104.544	129.373	142.311
Poliklinik Hizmeti					
Satış Miktarı	2.957	2.957	2.957	2.957	2.957
Satış Fiyatı	20	22	24	27	29
Satış Geliri	59.136	65.050	71.555	78.710	86.581
Ayakta Yerli Hasta (Fizik Tedavi)					
Satış Miktarı	3.802	3.802	3.802	3.802	3.802
Satış Fiyatı	70	77	85	93	102
Satış Geliri	266.112	292.723	321.996	354.195	389.615
Ayakta Yerli Hasta (Rehabilitasyon)					
Satış Miktarı	2.534	2.534	2.534	2.534	2.534
Satış Fiyatı	110	121	133	146	161
Satış Geliri	278.784	306.662	337.329	371.062	408.168
Ayakta Yabancı Hasta (Fizik Tedavi)					

Ürün / Hizmet Adı	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Satış Miktarı	581	581	581	581	581
Satış Fiyatı	170	187	206	226	249
Satış Geliri	98.736	108.610	119.471	131.418	144.559
Ayakta Yabancı Hasta (Rehabilitasyon)					
Satış Miktarı	422	422	422	422	422
Satış Fiyatı	200	220	242	266	293
Satış Geliri	84.480	92.928	102.221	112.443	123.687
Konaklayan Yerli Hasta (Fizik Tedavi)					
Satış Miktarı	1.320	1.320	1.320	1.320	1.320
Satış Fiyatı	175	193	212	233	256
Satış Geliri	231.000	254.100	279.510	307.461	338.207
Konaklayan Yerli Hasta (Rehabilitasyon)					
Satış Miktarı	1.320	1.320	1.320	1.320	1.320
Satış Fiyatı	200	220	242	266	293
Satış Geliri	264.000	290.400	319.440	351.384	386.522
Konaklayan Yabancı Hasta (Fizik Tedavi)					
Satış Miktarı	1.188	1.188	1.188	1.188	1.188
Satış Fiyatı	275	303	333	366	403
Satış Geliri	326.700	359.370	395.307	434.838	478.321
Konaklayan Yabancı Hasta (Rehabilitasyon)					
Satış Miktarı	4.752	4.752	4.752	4.752	4.752
Satış Fiyatı	300	330	363	399	439
Satış Geliri	1.425.600	1.568.160	1.724.976	1.897.474	2.087.221
Wellnes Paketi					
Satış Miktarı	864	864	864	864	864
Satış Fiyatı	90	99	109	120	132
Satış Geliri	77.760	85.536	94.090	103.499	113.848
SPA Uygulamaları					
Satış Miktarı	864	864	864	864	864
Satış Fiyatı	150	165	182	200	220
Satış Geliri	129.600	142.560	156.816	172.498	189.747
Yemek					
Satış Miktarı	137.952	137.952	137.952	137.952	137.952
Satış Fiyatı	8	9	10	11	12
Satış Geliri	1.103.616	1.213.978	1.335.375	1.468.913	1.615.804
Balo Yemeği					
Satış Miktarı	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Satış Fiyatı	13	14	15	17	18
Satış Geliri	30.000	33.000	36.300	39.930	43.923

3.3. İnsan Kaynakları

TÜİK'ten elde edilen güncel (2019) nüfus verilerine göre Türkiye nüfusu 83.154.997 seviyesine ulaşmıştır. Aynı şekilde elde edilen bilgilere göre Türkiye geneli nüfus artış hızı %13,9, ortalama hane halkı büyüklüğü 3,4, nüfus yoğunluğu 108,1, çocuk bağımlılık oranı %34,1 olarak görülmektedir. Denizli ilinde ise, 2019 yılı toplam nüfus sayısının 1.037.208 olduğu görülmektedir. Bu nüfus, 517.716 erkek ve 519.492 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,91 erkek, %50,09 kadındır. İlde nüfus artış hızı oranı %9,1, ortalama hane halkı büyüklüğü 3,0, nüfus yoğunluğu 88,7, çocuk bağımlılık oranı %28,9 olduğu bilgisi elde edilmiştir.

Tablo 27. Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfuslarına Oranı

Yıl	Yaş Grubu	Denizli	Oran
2019	Toplam	1.037.208	
	15-19	72.597	%7,00
	20-24	76.317	%7,36
	25-29	70.842	%6,83
	30-34	75.333	%7,26
	35-39	85.093	%8,20
	40-44	82.114	%7,92

Kaynak: TÜİK, 2020.

Açık İş Sayıları ve Yerleştirmeler

İşverenlerin İŞKUR'dan eleman talepleri açık iş olarak adlandırılmaktadır. 2019 yılı İŞKUR resmi istatistiklerine göre kamuda toplam 25.699, özel sektörde toplam 2.368.287 ile Türkiye genelinde toplam 2.393.986 açık iş bulunmaktadır. Toplam işe yerleştirmeler %52 oranı ile 1.247.188 kişi olduğu bilinmektedir. Denizli ilinde ise kamu sektöründe 60, özel sektörde 39.544 toplam 39.604 açık iş bulunmaktadır. İşe yerleştirmelerin cinsiyet etkisi incelendiğinde erkeklerin toplam işe yerleştirme sayısı Denizli ilinde 10.010, kadınlar ise 6.608 kişi olduğu bilinmektedir. Toplam işe yerleştirme sayısı ise 16.618'dir. Buna göre işe yerleştirilmelerin cinsiyete göre oranları; erkeklerde %60, kadınlarda ise %40 olmaktadır.

Göç Hızı

TÜİK'ten alınan 2019 yılı nüfus verilerine göre, 83.154.997 olan ülke nüfusunun 41.721.136'sı erkek ve 41.433.861'i kadındır. Türkiye genelinde iç göçler genellikle kırsal alanlardan şehirlere gerçekleşmektedir. Denizli ilinin göç verilerine bakıldığında ise, 2018 yılında aldığı göç sayısı 28.047 verdiği göç ise 28.906 kişi olduğu bilinmektedir. Buna göre Denizli ilinin net göç sayısı -859, net göç hızı oranı ise -0,8'dir.

Bölgelere Göre İşsizlik

Yatırım yeri, bölgeler arası düzeyde, TR32 kodu ile Aydın, Denizli, Muğla alt bölgesi arasında yer almaktadır. 2014-2019 yılları arası TÜİK'ten alınan güncel işsizlik oranlarına göre bölge genelinde 2014-2019 yılı arasında en yüksek işsizlik oranı %15,6 iken en düşük işsizlik oranı %6,9'dur. Yıllar arasındaki ortalama artış/azalış hızına bakıldığında %10,07 oranı ile pozitif yönde yani yıllar itibarıyla genel olarak artan bir işsizlik artış oranına sahiptir.

Tablo 28. Bölgelere Göre İşsizlik Verileri

Bölge	Bölge Kodu	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Ortalama Artış Azalış Oranı
Aydın, Denizli, Muğla	TR32	%7,4	%7,1	%6,9	%7,3	%7,1	%15,6	%10,07

Tam Kapasite İstihdam**Tablo 29. Personel**

Pozisyon	Aylık Net Ücretler	Aylık Brüt Ücretler	Personel Sayısı	Yatırım Dönemindeki Çalışma Süresi (Ay)	Yıllık Net Ücretler Toplamı	Yıllık Toplam Brüt Ücretler	Yatırım Dönemi İstihdam Durumu
Genel Müdür	2.459,02	4.057,38	1	12	29.508	48.689	Evet
Genel Müdür Yardımcısı	1.721,31	2.840,16	1	12	20.656	34.082	Evet
Sekreter ve İdari İşler Sorumlusu	442,62	730,33	1	12	5.311	8.764	Evet
Satış Müdürü	1.639,34	2.704,92	1	5	19.672	32.459	Evet
Muhasebe Müdürü	819,67	1.352,46	1	12	9.836	16.230	Evet
Satış ve Pazarlama Sorumlusu	614,75	1.014,34	2	2	7.377	12.172	Evet
Rezervasyon Sorumlusu	573,77	946,72	2	0	6.885	11.361	Hayır
Güvenlik Elemanı	416,39	687,05	3	6	4.997	8.245	Evet
Ön Muhasebe Sorumlusu	491,80	811,48	1	12	5.902	9.738	Evet
Teknik Müdür	819,67	1.352,46	1	0	9.836	16.230	Hayır
Teknik Servis Elemanı	450,82	743,85	2	0	5.410	8.926	Hayır
Karşılama Personeli	416,39	687,05	2	0	4.997	8.245	Hayır
Kat Sorumlusu	416,39	687,05	2	0	4.997	8.245	Hayır
Oda Sorumlusu	416,39	687,05	6	0	4.997	8.245	Hayır
Kasiyer	416,39	687,05	2	0	4.997	8.245	Hayır
Aşçıbaşı	1.311,48	2.163,93	1	0	15.738	25.967	Hayır
Aşçı	655,74	1.081,97	3	0	7.869	12.984	Hayır
Şef Garson	655,74	1.081,97	2	0	7.869	12.984	Hayır
Garson	416,39	687,05	5	0	4.997	8.245	Hayır
Barmen	491,80	811,48	1	0	5.902	9.738	Hayır
Mutfak Personeli	416,39	687,05	4	0	4.997	8.245	Hayır
Bulaşıkçı	416,39	687,05	2	0	4.997	8.245	Hayır
Çamaşırhane Elemanı	416,39	687,05	2	0	4.997	8.245	Hayır
Bahçıvan	416,39	687,05	2	0	4.997	8.245	Hayır
Havuz Temizleyicisi	416,39	687,05	1	0	4.997	8.245	Hayır
Meydan Temizleyicisi	416,39	687,05	2	0	4.997	8.245	Hayır
Şoför	416,39	687,05	3	0	4.997	8.245	Hayır
Turizm Stajyeri	208,20	343,52	4	0	2.498	4.122	Hayır
Masör/Masöz	416,39	687,05	4	0	4.997	8.245	Hayır

Pozisyon	Aylık Net Ücretler	Aylık Brüt Ücretler	Personel Sayısı	Yatırım Dönemindeki Çalışma Süresi (Ay)	Yıllık Net Ücretler Toplamı	Yıllık Toplam Brüt Ücretler	Yatırım Dönemi İstihdam Durumu
Peloidisyen	327,87	540,98	2	0	3.934	6.492	Hayır
Tıbbi Sekreter/Resepsiyonist	327,87	540,98	2	0	3.934	6.492	Hayır
Fizyoterapist	573,77	946,72	4	0	6.885	11.361	Hayır
FTR Teknikeri	409,84	676,23	2	0	4.918	8.115	Hayır
Fizik Tedavi Uzmanı	2.950,82	4.868,85	1	0	35.410	58.426	Hayır
			75		285.305	470.753	

Tablo Notu: * Bu bölümdeki ücret hesaplamaları Euro cinsinden sunulmuştur. (Merkez Bankası Mart 2019 tarihli kur; 1 Euro = 6,1 TL)

4. Finansal Analiz

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit sermaye yatırım tutarı, gerçekleştirilecek yatırım için katlanmak zorunda olunan harcamaların toplamını ifade etmektedir. Bina, arsa, tesis, makine gibi sabit yatırım harcamalarının yanı sıra bunların kullanılabilmesi için hammadde, işgücü, idari maliyetler, bakım-onarım, genel giderler, beklenmeyen giderler gibi birtakım diğer maliyetleri de kapsamaktadır. Aşağıda hedeflenen yatırıma yönelik hesaplamalar sunulmuştur. Bu bölümdeki hesaplamalar Euro cinsinden sunulmuştur. (Merkez Bankası Mart 2019 tarihli kur; 1 Euro = 6,1 TL)

4.1.1. İnşaat Maliyeti

Tablo 30. Otel Alanları Özet Bilgiler

Kapalı Alanlar Dağılımı	Büyüklik (m ²)
Odalar	5.932
Ön Büro	204
Genel Alanlar	1.250
Yiyecek İçecek Alanları	1.595
SPA	5.257
Personel Üniteleri	500
Yiyecek İçecek Depoları	90
Yiyecek Hazırlama	580
İdare	467
House Keeping	650
Kür Merkezi Alanları Toplamı	5.195,00
Net Alanlar Toplamı	21.720
Ortak Alanlar Toplamı	2.217

Tablo 31. İnşaat Toplam Maliyeti

Bina İnşaatı Maliyet Unsurları	Değerler
İnşaat Yapımı m² Birim Maliyeti (V. Sınıf C Grubu Yapılar Poz Fiyatları)	382,13
Arazi Büyüklüğü (m²)	36.200,00
Belediye İmar Oranı	50,00%
Kapalı Alan Büyüklüğü (m²)	18.100,00
Bina İnşaatı	6.916.573,77

4.1.2. Makine ve Demirbaş Maliyeti

Tablo 32. Makine ve Teçhizat

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
Havuz Lifti	2.724,59	3	8.173,77	Kür Merkezi Havuz Alanı
Hasta Taşıma Lifti	983,61	1	983,61	Kür Merkezi Havuz Alanı
Tedavi Yatağı -2 Parçalı Motorlu	639,34	20	12.786,89	Kür Merkezi Peloidoterapi Alanı
Hasta Taşıma Lifti	983,61	2	1.967,21	Kür Merkezi Peloidoterapi Alanı
Bobath Yatağı - Motorlu 90X190	737,70	20	14.754,10	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Tecar Terapi	13.770,49	1	13.770,49	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Yüksek Yoğunluklu Lazer	14.754,10	1	14.754,10	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Swt Cihazı	8.852,46	1	8.852,46	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Kombine Elektroterapi Ultrason Cihazı – Sehpa	2.262,30	15	33.934,43	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Kombine Vakumlu Elektroterapi Ultrason Cihazı -Sehpa	3.442,62	5	17.213,11	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Yüksek Yoğunluklu Manyetik Alan	19.672,13	1	19.672,13	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Kombine Yüksek Yoğunluklu Manyetik Alan- Swt	24.590,16	1	24.590,16	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Pnömatik Kompresyon Cihazı	3.442,62	1	3.442,62	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Portatif Stimülatör Cihazı – 4 Kanallı	540,98	5	2.704,92	Kür Merkezi Elektroterapi Alanı
Tedavi Yatağı -2 Parçalı Motorlu (90X190)	737,70	2	1.475,41	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Msd Band 45,5 M 7 Renk	540,98	1	540,98	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Msd Tube-Handle 6 Renk	83,61	1	83,61	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Msd Bar 5 Renk	68,85	1	68,85	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Digiflex Set - 6 Renk*Stand	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Msd Handmaster* 3 Renk	68,85	1	68,85	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
Power Web Combo- 4 Renk	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Egzersiz Hamuru*Putty 85 Gr -5 Renk	44,26	1	44,26	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
El Egzersiz Topu - 5 Renk	34,43	1	34,43	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Msd Wooden Incline Board	186,89	2	373,77	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Trambolin - Msd	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Mambo Standart Minder	24,59	1	24,59	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Egzersiz Minderi	54,10	10	540,98	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Plates Topu Seti - 6 Renk	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Mambo Dikenli Top Ve Halka -7 Renk	34,43	1	34,43	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Mambo Bosu Topu	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Mambo Step Tahtası	93,44	1	93,44	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Mambo Mavi Denge Tahtası	177,05	2	354,10	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Theraband Balance Ped-Farklı Renkler	245,90	3	737,70	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Mambo Dumble Set -0,5-1-1,5-2-3-4-5 Kg	177,05	1	177,05	Kür Merkezi Grup Egzersiz Alanı
Alt Ekstremitte Robotik Sistem	180.327,87	2	360.655,74	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Üst Ekstremitte Robotik Sistem	108.196,72	1	108.196,72	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Parmak Robotu- Tyromotion Amadeo	63.934,43	1	63.934,43	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Sanal Gerçeklik Sistemi - Nirvana	34.426,23	1	34.426,23	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Denge Koordinasyon Sistemi	24.590,16	1	24.590,16	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Dekompresif Traksiyon Sistemi	83.606,56	1	83.606,56	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Portatif Stimülatör Cihazı – 4 Kanallı	540,98	5	2.704,92	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Yürüme Analiz Sistemi*4 Kamera Sistem	3.278,69	1	3.278,69	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Emg Biofeedback Cihazı	4.426,23	1	4.426,23	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
Aktif Pasif Hareket Ergometrisi	7.377,05	1	7.377,05	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
El Dinamometresi	540,98	1	540,98	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Gonyometre Seti-Demir	314,75	1	314,75	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Bobath Yatağı - Motorlu 90X190	737,70	22	16.229,51	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Hasta Taşıma Lifti	983,61	1	983,61	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Coldpack Cihazı -Dolap Şeklinde Dondurucu	491,80	1	491,80	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Coldpack Pedler	7,87	20	157,38	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Discriminatör	265,57	1	265,57	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Propioseftif Duyu Alanı-3 Bölmeli	245,90	1	245,90	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Paralel Bar	639,34	1	639,34	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Egzersiz Merdiveni	737,70	1	737,70	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Tilt Masası	1.868,85	1	1.868,85	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Adım Ayarı	295,08	1	295,08	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Duvar Barı	442,62	1	442,62	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Omuz Çarkı Msd	639,34	1	639,34	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Kum Torbaları Seti	295,08	1	295,08	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
El Rehabilitasyon Masası-Dolabı	393,44	1	393,44	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Msd Band 45,5 M 7 Renk	540,98	1	540,98	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Msd Tube-Handle 6 Renk	83,61	1	83,61	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Msd Bar 5 Renk	68,85	1	68,85	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Digiflex Set - 6 Renk	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Msd Handmaster* 3 Renk	68,85	1	68,85	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Power Web Combo- 4 Renk	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
Egzersiz Hamuru*Putty 85 Gr -5 Renk	44,26	1	44,26	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
El Egzersiz Topu - 5 Renk	34,43	1	34,43	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Msd Wooden Incline Board	186,89	2	373,77	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Trambolin - Msd	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Mambo Standart Minder	24,59	1	24,59	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Egzersiz Minderi	54,10	1	54,10	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Plates Topu Seti - 6 Renk	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Mambo Dikenli Top Ve Halka -7 Renk	34,43	1	34,43	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Mambo Bosu Topu	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Mambo Step Tahtası	93,44	1	93,44	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Mambo Mavi Denge Tahtası	177,05	2	354,10	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Theraband Balance Ped-Farklı Renkler	245,90	3	737,70	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Mambo Dumble Set -0,5-1-1,5-2-3-4-5 Kg	177,05	1	177,05	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Msd Parapro	344,26	1	344,26	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Digital El Dinamometresi	540,98	1	540,98	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Scoliometre	78,69	1	78,69	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Otur Uzan Ünitesi	265,57	1	265,57	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Pozisyonlama Yastıkları*5 Adet Set	196,72	1	196,72	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Duyu Fırçası	19,67	1	19,67	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Makas (İş Uğraşı)	19,67	1	19,67	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Kalem Tutanağı	24,59	1	24,59	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Ayakkabı Bağlama Seti	34,43	1	34,43	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
İpe Boncuk Dizme	49,18	1	49,18	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
Terapi Hamuru Seti	196,72	1	196,72	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Masaj Topu Seti	59,02	1	59,02	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Oyun Direksiyonu -Pedallı Vitesli	73,77	1	73,77	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Masa Sandalye	78,69	1	78,69	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Koniler	78,69	1	78,69	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Klasik Telefon	59,02	1	59,02	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Walker-Tripod-Canedyen-Baston (Yetişkin)	118,03	2	236,07	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Kafes Sistemi-Tüm Aksesuarlar	10.819,67	1	10.819,67	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Yerçekimsiz Koşu Bandı	83.606,56	1	83.606,56	Kür Merkezi Rehabilitasyon Alanı
Paralel Bar	639,34	1	639,34	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Egzersiz Merdiveni	737,70	1	737,70	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Tilt Masası	1.868,85	1	1.868,85	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Adım Ayarı	295,08	1	295,08	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Omuz Çarkı	442,62	1	442,62	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Standing Table	639,34	1	639,34	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Kum Torbaları Seti	295,08	1	295,08	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
El Rehabilitasyon Masası-Dolabı	393,44	1	393,44	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Msd Band 45,5 M 7 Renk	540,98	1	540,98	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Msd Tube-Handle 6 Renk	83,61	1	83,61	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Msd Bar 5 Renk	68,85	1	68,85	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Digiflex Set - 6 Renk	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Msd Handmaster* 3 Renk	68,85	1	68,85	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Power Web Combo- 4 Renk	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
Egzersiz Hamuru*Putty 85 Gr -5 Renk	44,26	1	44,26	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
El Egzersiz Topu - 5 Renk	34,43	1	34,43	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Msd Wooden Incline Board	186,89	2	373,77	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Trambolin - Msd	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Mambo Standart Minder	24,59	1	24,59	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Egzersiz Minderi	54,10	1	54,10	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Plates Topu Seti - 6 Renk	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Mambo Dikenli Top Ve Halka -7 Renk	34,43	1	34,43	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Mambo Bosu Topu	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Mambo Step Tahtası	93,44	1	93,44	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Mambo Mavi Denge Tahtası	177,05	2	354,10	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Theraband Balance Ped-Farklı Renkler	245,90	3	737,70	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Mambo Dumble Set -0,5-1-1,5-2-3-4-5 Kg	177,05	1	177,05	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Msd Parapro	344,26	1	344,26	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Müzik Köşesi	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Ziplama Topları 5 Adet	88,52	1	88,52	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Hedefe Top Atma Oyunu	245,90	1	245,90	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Trambolin	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Rampa Minder	442,62	1	442,62	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Silindir	49,18	1	49,18	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Denge Oyunu	196,72	1	196,72	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Duvar Oyunu - Manyetik	88,52	1	88,52	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Bisiklet	295,08	1	295,08	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
El Çalışma Tablası	78,69	1	78,69	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Beceri Evi	98,36	1	98,36	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Giyinme Beceri Seti	78,69	1	78,69	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Walker-Tripod-Canedyen-Baston (Yetişkin)	118,03	2	236,07	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Bobath Yatağı - Motorlu 90X190	737,70	2	1.475,41	Kür Merkezi Pediatrik Rehabilitasyon Alanı
Rekreasyon Masası	245,90	1	245,90	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Msd Band 45,5 M 7 Renk	540,98	1	540,98	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Msd Tube-Handle 6 Renk	83,61	1	83,61	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Msd Bar 5 Renk	68,85	1	68,85	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Digiflex Set - 6 Renk	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Msd Handmaster* 3 Renk	68,85	1	68,85	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Power Web Combo- 4 Renk	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Egzersiz Hamuru*Putty 85 Gr -5 Renk	44,26	1	44,26	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
El Egzersiz Topu - 5 Renk	34,43	1	34,43	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Tekerlekli Sandalye - Baş Tutuculu	491,80	2	983,61	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Tekerlekli Sandalye - Gövde Tutuculu	491,80	1	491,80	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Müzik Köşesi	147,54	1	147,54	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Zıplama Topları 5 Adet	88,52	1	88,52	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Hedefe Top Atma Oyunu	245,90	1	245,90	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Trambolin	216,39	1	216,39	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Rampa Minder	442,62	1	442,62	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Silindir	49,18	1	49,18	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Denge Oyunu	196,72	1	196,72	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
Duvar Oyunu - Manyetik	88,52	1	88,52	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Bisiklet	295,08	1	295,08	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
El Çalışma Tablası	78,69	1	78,69	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Beceri Evi	98,36	1	98,36	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Giyinme Beceri Seti	78,69	1	78,69	Kür Merkezi Rekreasyon Alanı
Postür Analiz Sistemi	7.868,85	1	7.868,85	Kür Merkezi Test Alanı
Msd Otur Uzan	265,57	1	265,57	Kür Merkezi Test Alanı
Aletli Egzersiz Seti	34.426,23	1	34.426,23	Kür Merkezi Aletli Spor Salonu
Soğutma Sistemleri ve Merkezi Klima	286.885,25	1	286.885,25	Otel
Otomatik Kontrol	106.557,38	1	106.557,38	Otel
Mutfak Malzemeleri	295.081,97	1	295.081,97	Otel
Restoran Malzemeleri	204.918,03	2	409.836,07	Otel
Soğuk Oda	131.147,54	2	262.295,08	Otel
Çamaşırhane	204.918,03	1	204.918,03	Otel
Asansör	65.573,77	4	262.295,08	Otel
Jenaratör	61.475,41	2	122.950,82	Otel
Yüzme Havuzu Sistemi	114.754,10	4	459.016,39	Otel
Kneipp Havuzu Sistemi	98.360,66	1	98.360,66	Otel
Terapi Havuzu Sistemi	65.573,77	1	65.573,77	Otel
Çamur Havuzu Sistemi	49.180,33	1	49.180,33	Otel
Yangın Hidrantları	29.508,20	1	29.508,20	Otel
Eğlence Mahalleri	65.573,77	4	262.295,08	Otel
Kral Dairesi Oda Tefrişatı	16.393,44	1	16.393,44	Otel

Makine ve Demirbaşlar	Birim Fiyat (€)	Adet	Toplam Tutar (€)	Kullanılacak Bölüm
Corner Suit Oda Tefrişatı	9.016,39	15	135.245,90	Otel
Family Suit Oda Tefrişatı	9.836,07	20	196.721,31	Otel
Deluxe Oda Tefrişatı	8.196,72	20	163.934,43	Otel
Standart Oda Tefrişatı	5.737,70	60	344.262,30	Otel
Engelli Odası Tefrişatı	8.196,72	5	40.983,61	Otel
Dubleks Oda Tefrişatı	7.377,05	4	29.508,20	Otel
Açık Alan Tefrişatı	339.344,26	1	339.344,26	Otel
Yazılım	21.311,48	2	42.622,95	Otel
Bilgisayarlar	655,74	40	26.229,51	Otel
Elektronik Malzeme	147.540,98	1	147.540,98	Otel
Tabela	24.590,16	2	49.180,33	Otel
TOPLAM			5.508.406,56	

4.1.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

Bölgede yapılan araştırmalar, Pamukkale Karahayıt Bölgesinde arazi metrekare fiyatlarının 110,00 Euro ile 175,00 Euro arasında olduğunu göstermiştir. Yatırım için arazi fiyatı 115 Euro olarak hesaplanmıştır. Yatırım için 20.000 m² otel alanı ve 16.200 m² fizik tedavi merkezi alanı planlanmıştır. Dolayısıyla toplam 36.200 m² alan kullanılacaktır. Bu durumda arazi alım maliyetinin yaklaşık bedeli 680.999,73 Euro olarak hesaplanmıştır.

4.1.3. Toplam Sabit Yatırım Tutarı

Gerçekleştirilmesi planlanan yatırıma ilişkin “Toplam Yatırım Tutarı”, “Yatırım Maliyet Planı” ve “Yatırım Uygulama Planı”na ilişkin hesaplama ve öngörüler altta sunulan tablolarda yer almaktadır.

Tablo 33. Toplam Yatırım Tutarı

Yatırım Kalemleri	Yıllık Toplam (Euro)	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje	34.582,87	Bina inşaat giderinin 0,50%'i olarak öngörülmüştür.
Arazi	680.999,73	Yatırımın niteliği göz önünde bulundurularak arazinin yaklaşık alım bedelidir.
Bina İnşaatı	6.916.573,77	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı güncel birim fiyatlarına göre hesaplanmıştır.
Makineler	5.508.406,56	Yatırım kapsamında planlanan kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Montaj	55.084,07	Makinelerin montaj giderleridir.
Sigorta	9.180,68	Arazi, bina inşaatı, makine, demirbaş ve taşıt giderinin 1,0%'i öngörülmüştür.
Personel	137.177,21	Yatırım döneminde istihdam edilecek personellerin toplam brüt ücretleridir.
Pazarlama-Satış	15.983,61	Yatırım döneminde yapılacak tanıtım ve reklam çalışmalarını içermektedir.
Elektrik	132.816,39	Yöredeki birim enerji maliyetine ve kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Su	11.803,28	Yöredeki birim enerji maliyetine ve kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Yakıt (Isınma)	16.229,51	Tercih edilen yakıt türüne ve kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Eğitim Danışmanlık	59.508,20	Düzenli olarak alınması planlanan eğitim ve danışmanlık giderleridir.
Mali Müşavir	5.901,64	SMMMO güncel ücret tarifesine göre belirtilmiştir.
Hukuk Müşaviri	9.836,07	Barolar Birliği güncel tarifesine göre belirtilen ücrettir.
Telefon	7.081,97	Ses operatörlerinin güncel tarifeleri ve tahmini hat sayısı baz alınmıştır.
Kırtasiye	3.262,78	Toplam personel giderinin 1,00%'i olarak hesaplanmıştır.
Genel Giderler	408.132,85	Toplam maliyetlerin 5,00% kadarı hesaplanmıştır.
Beklenmeyen Giderler	700.628,06	Toplam maliyetlerin 5,00% kadarı hesaplanmıştır.
TOPLAM TUTAR	14.713.189,23	

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Tablo 34. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Geri Dönüş Süresi	Yıl	Gün
Yatırımın Geri Dönüş Süresi (Yıl)	3,07	1.105,95
NBD'ye Göre Yatırımın Geri Dönüş Süresi (Yıl)	3,31	1.192,35

5.ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Pamukkale’de yapılacak tesisin daha verimli çalışabilmesi için geniş bir bahçesinin olması planlanmıştır. Bu geniş bahçe müşteriler tarafından rahatlıkla kullanılabilir ve özellikle yazın banket denilen düğün organizasyonlarına ev sahipliği yapabilecektir. Bu sayede otelin konaklama ve fizik tedavi gelirlerinin yanı sıra banket ve toplantılardan da gelir elde edilmesi mümkün olacaktır. Tesisin çok amaçlı kullanıma uygun planlanması sonucunda, yılın farklı dönemlerindeki farklı turistik talepleri karşılaması ve doluluğu sağlaması mümkün olabilecektir. Ayrıca tesis hem termal otel olup hem de fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmetlerini barındıracağından, farklı taleplerin karşılanması beklentisi ile gelen müşterilerin birbirleriyle etkileşim sağlayabilecekleri ve sosyalleşebilecekleri ortak kullanıma sunulacak alanlar planlanmıştır.

Denizli’de geliştirilmek istenen termal sağlık turizmine yönelik hedefler kapsamında, bu tür bir termal sağlık tesisine yerli ve yabancı turistler tarafından gösterilecek ilginin yüksek olması beklenmektedir. İlde yapılacak termal sağlık ve konaklama tesisinin, antik çağlardan günümüze kadar uzanan termal sağlık turizm potansiyelini daha fazla harekete geçirerek katma değer eldesi sağlanmasına sunacağı katkıların yüksek olması beklenmektedir. Bununla birlikte, söz konusu tesisinin yapılması ile birlikte ilde daha önce ortalama 1 gece olan konaklama süresinin artması da beklenmektedir. Bunun nedeni ise fizik tedavi ve rehabilitasyon sürelerinin ortalama 14 gün ile 21 gün arasında değişmesidir. Böylece bölgeye turla gelen ve sadece bir gece konaklayıp şehirden ayrılan turistlerin yanı sıra bölgede en az iki hafta konaklama yapacak turistlerin bölgeye çekilmesi de sağlanacaktır.

Konaklama sürelerindeki artış, özellikle sağlıklı elverişli sağlık turistleri ile sağlık turisti yakınlarının ildeki doğal, tarihi ve kültürel yerleri daha fazla ziyaret etmeleri ve ildeki çeşitli sektörlerdeki ekonomik kazançların artmasına da katkı sağlaması beklenmektedir. Ayrıca termal sağlık turizmine yönelik ilginin artması ve gelişmeler neticesinde, turizm sektörünün yanı sıra bağlantılı diğer sektörler ile birlikte istihdama da katkı sağlayarak ilin, bölgenin ve Türkiye’nin sürdürülebilir gelişiminde de etkili rol oynayabilecektir.

KAYNAKÇA

- Akar, D. (2012). **Güney Ege Bölgesi Turizm Strateji Belgesi**. T.C. Güney Ege Kalkınma Ajansı. 05.02. 2019 tarihinde <http://geka.gov.tr/605/turizm-strateji-belgesi> adresinden alındı
- Akbulut, G. (2010). "Türkiye'de Kaplıca Turizmi ve Sorunları". **Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, 35-54. 08.02.2019 tarihinde alındı
- Akkuş, İ.; Alan, H. (2016). **Türkiye'nin Jeotermal Kaynakları, Projeksiyonlar, Sorunlar ve Öneriler Raporu**. Ankara: TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası. 06.02.2019 tarihinde https://www.jmo.org.tr/resimler/ekler/5ee60fb07fcb1e1_ek.pdf adresinden alındı
- Aksu, C.; Aktuğ, E. (2011). **Güney Ege Bölgesi Termal Turizm Araştırması**. Güney Ege Kalkınma Ajansı. 06.02.2019 tarihinde alındı
- Aktaş, R. (2010). **Fethiye Girmeler 4 Yıldızlı Termal Otel ve Sağlık Merkezi Fizibilite Raporu**. Ankara: TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi. 05.02.2019 tarihinde http://www.fto.org.tr/DB_INT_Image/4/522/fizibilite2.pdf adresinden alındı
- Arısoy, 2010, R. (2010). "Dünya Ülkelerinde Kaplıca "Thermal" Turizmin Önemi". 07.02.2019 tarihinde <https://www.turizmguncel.com/makale/dunya-ulkelerinde-kaplica-thermal-turizmin-onemi--m152.html> adresinden alındı
- Arslan, S., Darıcı, M.,Karahana, Ç. (2018). "Türkiye'nin Jeotermal Enerji Potansiyeli". **Jeotermal Enerji Semineri**, (s. 21-28). 06.02.2019 tarihinde http://www1.mmo.org.tr/resimler/dosya_ekler/a0819e9e2f84a52_ek.pdf adresinden alındı
- Aydın, S.; Sezerel, H. (2017). "Seyahat Motivasyonuna İlişkin Bir Yazın İncelemesi". **DergiPark**. 06.02.2019 tarihinde <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/394397> adresinden alındı
- Başkan, A. E. (2014). **Bir Denizli Seyahati**. Denizli, Güney Ege Kalkınma Ajansı Yatırım Destek Ofisi.
- Başkan, A. E.; Akay, N. (2016). **Denizli'de Turizm ve Sağlık Sektörleri: Yatırım Süreçleri ile Destekler**.14.03.2019 tarihinde <http://geka.gov.tr>: <http://geka.gov.tr/2814/denizlide-turizm-ve-saglik-sektorleri> adresinden alındı
- Bayraktar Gökşen, Ö., (2018). **Turizm Sektörü**.
- Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2017). **Denizli Tanıtım Broşürü**. 06.02.2019 tarihinde <http://www.pamukkale.gov.tr/tr/Denizli-Tanitim-Brosur> adresinden alındı
- Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2019). <http://www.pamukkale.gov.tr/tr/Daglar-ve-Ovalar>. 05.02. 2019 tarihinde alındı
- Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2019). <http://www.pamukkale.gov.tr/tr/Denizli-Tanitim-Brosur/Kultur-ve-Tabiat-Varliklari-Zengini-Denizli>. 05.02.2019 tarihinde alındı
- Edinsel, S.; Adıgüzel, O. (2014). "Türkiye'nin Sağlık Turizmi Açısından Son Beş Yıldaki Dünya Ülkeleri İçindeki Konumu ve Gelişmeleri". **Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**.
- Engelsiz Kültür Turizmi. (2019). <http://engelsizkulturturizm.com/bilgi-bankasi/dunyada-ve-turkiyede-termal-turizm/> 06.02.2019 tarihinde adresinden alındı
- Erkul, H., (2012). "Jeotermal Enerjinin Ekonomik Katkıları ve Çevresel Etkileri: Denizli-Kızıldere Jeotermal Örneği". **Yönetim Bilimleri Dergisi**, 3.
- ES Gazete. (2017). **Fizik Tedavide Teknolojik Cihazlar Yüz Güldürüyor**. 08.02.2019 tarihinde <https://www.esgazete.com/saglik/fizik-tedavide-teknolojik-cihazlar-yuz-gulduruyor-h125814.html> adresinden alındı
- Freepik. (2020). https://www.freepik.com/free-vector/abstract-grey-background_1189_849.htm adresinden alındı
- Hemidov, G. (2012). "Avrupa'nın Termal Turizme Olan Talep Analizi ve Türkiye'nin Pazardaki Payı: Haymana ve Balçova Örneği". Ankara. 02 08.02.2019 tarihinde <https://docplayer.biz.tr/6196773-Avrupa-nin-termal-turizme-olan-talep-analizi-ve-turkiye-nin-pazardaki-payi-haymana-ve-balcova-ornegi.html> adresinden alındı
- İçöz, O.; Kozak, M. (2002). **Turizm Ekonomisi**. Turhan Kitabevi Yayınları.
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü. (2019). **Denizli İli Maden Ve Enerji Kaynaklar**. 07.02.2019 tarihinde [http://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/](http://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/Denizli_) Denizli_

- Madenler.pdf adresinden alındı
- MTA Genel Müdürlüğü. (2018). <http://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/jeotermal-harita>. 05.02.2019 tarihinde alındı
- Okuyucu, A.; Akgış, Ö. (2013). "Türkiye'de Konaklama Sektörünün Yapısal ve Mekansal Değişimi". Orta Anadolu Kalkınma Ajansı. (2019). **Termal Turizme Yönelik Butik Otel Yatırım Fizibilitesi**. 07.02.2019 tarihinde http://www.oran.org.tr/images/dosyalar/20170915103114_0.pdf adresinden alındı
- Resmi Gazete. (24.07.2001 tarih ve 24472 sayılı). **Kaplıcalar Yönetmeliği**.
- Resmi Gazete. (08.11.2008 tarih ve 27048 sayılı) **Kalkınma Ajansları Proje ve Faaliyet Destekleme Yönetmeliği**.
- Sağlık Turizmi Koordinasyon Kurulu. (2014). <http://www.satürk.gov.tr/images/pdf/eylemplanı.pdf>. (Düzenleyen: H. Ö. TONTUŞ). 05.02.2019 tarihinde alındı
- Seyahat Dergisi**. (2018). "Karahayit Kaplıcaları". 05.02.2019 tarihinde <https://seyahatdergisi.com/karahayit-kaplıcaları-nerede-faydaları-ve-hakkında-bilgiler/> adresinden alındı
- T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2020). <https://www.csb.gov.tr/> adresinden alındı
- T.C Sağlık Bakanlığı. (2019). <https://saglikturizmi.saglik.gov.tr/TR,175/saglik-turizmi-hakkında.html>. 05.02.2019 tarihinde alındı
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2013). **Onuncu Kalkınma Planı**. Ankara: T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü. 06.02.2019 tarihinde https://pbk.tbmm.gov.tr/dokumanlar/10-kalkınma_planı.pdf adresinden alındı
- T.C. Denizli Valiliği. (2019). <http://www.denizli.gov.tr/karahayit-yeni-vizyonu-ile-termal-turizmde-merkez-olacak>. 08.02.2019 tarihinde alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2019). <http://www.ktb Yatirimisletmeler.gov.tr/TR-11481/termal-turizm-master-planı-2007-2023.html>. 07.02.2019 tarihinde alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2019). <http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR-201116/turizm-gelirleri-ve-giderleri.html>. 07.02.2019 tarihinde alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2019). <https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/10949,07pdf.pdf?0>. 08.02.2019 tarihinde alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. <http://www.kultur.gov.tr/TR-96269/turizm-cesitleri.html>. 01.10.2020 tarihinde alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. <http://yigm.kulturturizm.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>. 01.10.2020 tarihinde alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. <http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR-11484/kultur-ve-turizm-bakanliginin-yaklasimi-ve-hedefleri.html>. 01.10.2020 tarihinde alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. <https://yigm.ktb.gov.tr/> 01.10.2020 tarihinde alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2007). **Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007–2013**. Ankara. 06.02.2019 tarihinde alındı
- T.C. Sağlık Bakanlığı. (15.04.2018). **Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Hakkında Yönetmelik**.
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2020). Yatırım Teşvik Sistemi. Yatırımlarda Devlet Yardımları.
- T.C. Ticaret Bakanlığı. **Kolay Destek**. 01.10.2020 tarihinde <https://kolaydestek.gov.tr/> adresinden alındı
- Turizm Güncel. (2018). <https://www.turizmguccel.com/haber/iste-kriz-yilinin-turizm-verileri-kac-ziyaretci-geldi-ne-kadar-harcadi-h33823.html> adresinden 05.02.2019 tarihinde alındı
- Tünerir, T. (09.02.2016). **Bel ve Boyun Fıtıklarında Tedavi Yöntemleri**. 08.02.2019 tarihinde <https://fizyomer.com.tr/> <https://fizyomer.com.tr/bulletin/1568-bel-ve-boyun-fitıklarında-tedavi-yöntemleri> adresinden alındı
- Türkiye Fiziksel Tıp ve Rehabilitasyon Derneği. (2019). http://www.tftr.org.tr/tr/static/hasta_bolumu/fizik_tedavi_nedir. 06.02.2019 tarihinde http://www.tftr.org.tr/http://www.tftr.org.tr/tr/static/hasta_bolumu/fizik_tedavi_nedir adresinden alındı

Türkiye İhracatçıları Meclisi. (2020). <https://www.tim.org.tr/tr/default> adresinden alındı

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı (2012/3305 tarih ve sayılı).

https://www.yatirimadestek.gov.tr/pdf/assets/upload/dosyalar/bakanlar_kurulu_karari-yatirim_tesvik_uygulamalari.pdf adresinden alındı

Yüce, B. (2015). **Beş Yıldızlı Otel Yatak Odalarında Akıllı Sistemlerin Kullanımı**. Yüksek Lisans Tezi, T.C. Haliç Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İç Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.

Zengin, B.; Eker, N. (2016). "Sakarya İli Termal Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi". **Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 165-181.

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.

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

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.

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

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.

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

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



Pamukkale Teknokent Kınıklı Mh. Hüseyin Yılmaz Cd. No:67 B
Blok 2. Kat 20160 Pamukkale/Denizli
Tel.: 0 (258) 371 88 44 - Fax: 0 (258) 371 88 47

E-posta: info@geka.gov.tr | www.geka.gov.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz