



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Düzce İli Kardüz Yaylası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde Kayak Merkezi ve Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Düzce İli Kardüz Yaylası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde Kayak Merkezi ve Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2020

KASIM

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Düzce **ilinde** Kayak Merkezi ve Otel Yatırımının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Doğu Marmara 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** Doğu Marmara Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Doğu Marmara 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; Doğu Marmara 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.....	7
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	8
2.2.2. <i>Turizmi</i> Teşvik Kanunu Kapsamında Teşvikler	9
2.2.2.1. Taşınmazların Tahsisi.....	9
2.2.2.2. <i>Turizm Kredileri</i>	9
2.2.2.3. Elektrik, Havagazı ve Su �cretleri	10
2.2.2.4. Yabancı Personel �alıştırılmasında Kolaylık Sağlanması.....	10
2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar	10
2.2.3.1. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği	10
2.2.3.2. <i>Emlak Vergisi Muafiyeti</i>	11
2.2.3.3. Bina İnşaat Harcı İstisnası	11
2.3. Sektörün Profili	11
2.3.1. Dünyada Uluslararası Turizm	11
2.3.2. Türkiye’de Turizmde Gelişmeler	16
2.3.2.1. Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri	16
2.3.2.2. Konaklama Tesisleri, Geceleme Sayıları ve Doluluk Oranları	17
2.3.2.2.1. Düzce’de Konaklama Tesisleri ve Doluluk Oranları	23
2.3.3. Dünyada Kış Turizmi	23
2.3.4. Türkiye’de Kış Turizmi	26
2.3.4.1. Kış Dönemi Gelen Ziyaretçi Sayıları	31
2.3.5. Bazı Kayak Merkezlerin Bulunduğu İlçelerdeki Otel Doluluk Oranları	31
2.4. Planlanan Otel İçin �ng�r�len Hizmet Satış Fiyatları, Giderler, Varsayımlar	32

2.5. Kapasite ve Talep Tahmini	33
2.6. Girdi Piyasası	34
2.7. Pazar ve Satış Analizi	35
3. TEKNİK ANALİZ	37
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	37
3.2. İnsan Kaynakları	2
4. FİNANSAL ANALİZ	4
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	4
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	5
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	5

TABLÖLAR

Tablo 1: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri	12
Tablo 2: 2019 Yılı Ülkemize Ziyaretçi Gönderen Ülkeler (İlk 5).....	16
Tablo 3: Belediye Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Dağılımı (2019).....	18
Tablo 4: Belediye Belgeli Tesislerin İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Dağılımı .	18
Tablo 5: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları (2019).....	20
Tablo 6: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı (2019).....	21
Tablo 7: Düzce İli Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Bilgileri.....	23
Tablo 8: Düzce İli Tesis Doluluk Oranları.....	23
Tablo 9: Ülkelere Göre Kayak Merkezleri Sayısı (İlk 20).....	25
Tablo 10: Türkiye'de Kış Temalı TM/KTKGB'lerin Durumu	27
Tablo 11: Bazı Kayak Merkezlerinin Bağlı Olduğu İlçelerdeki Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranları	32
Tablo 12: Konaklama, Yiyecek-İçecek ve Ekipman Kiralama Fiyatları	33
Tablo 13: Yıllara Göre Kapasite Kullanım Oranı	34
Tablo 14: Tam Dolulukta Yıllık Konaklama Giderleri (€).....	35
Tablo 15: Tam Dolulukta Yıllık Mekanik Tesis Giderleri (€).....	35
Tablo 16: Yıllık İşletme Giderleri (€).....	35
Tablo 17: Yıllar İtibariyle Gelirler.....	37
Tablo 18: Düzce İli Sıcaklık ve Yağış Değerleri	38
Tablo 19:Düzce İli En Yüksek Yağış, En Hızlı Rüzgâr ve En Yüksek Kar Değerleri.....	39
Tablo 20: Kardüz Yaylası Planı Arazi Bütçesi.....	40
Tablo 21: Düzce Nüfusunun (6+ Yaş) Eğitim Kademelerine Göre Durumu.....	2
Tablo 22: Çalışma Çağındaki Nüfus Sayıları ve Oranları.....	2
Tablo 23: Personel Giderleri.....	3
Tablo 24: Konaklama Tesisleri Toplam Sabit Yatırım Tutarı	5

GRAFİKLER

Grafik 1: Uluslararası Turist Varış Sayıları ve Turizm Gelirleri.....	12
Grafik 2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışlarının Dağılımı (2018 Yılı)	13
Grafik 3: İhracatta İlk 5 Sektör	13
Grafik 4:Turizm İhracatı - Mal İhracat Büyüme Oranları Karşılaştırması	14
Grafik 5: Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Değişim Oranı (2018)	14
Grafik 6: En Çok Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2018).....	15
Grafik 7: En Çok Turizm Harcaması Yapan İlk 10 Ülke (2018)	15
Grafik 8: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri	16
Grafik 9: Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcamaları ve Yıllık Değişimleri	17
Grafik 10: Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları.....	19
Grafik 11: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı Gelişimi.....	19
Grafik 12: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları	22
Grafik 13: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları..	22
Grafik 14:Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı.....	24
Grafik 15: Bölgelere Göre Lift Dağılımı	25
Grafik 16: Ülkelere Göre 4'den Fazla Lifti Olan Kayak Merkezlerinin Sayısı (İlk 20 Ülke).....	26
Grafik 17: Kış Sporları Turizmi Temalı KTKGB'ler ve TM'ler	28
Grafik 18: Kış Dönemi Gelen Ziyaretçi Sayıları (Aralık- Mart).....	31
Grafik 19:Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri Değişimi	33
Grafik 20: Mekanik Tesisler ve Parkurların Koordinatları, Ortalama Eğimleri ve Parkurların Zorluk Dereceleri Haritası.....	1

KARDÜZ YAYLASI KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİNDE KAYAK MERKEZİ VE OTEL YATIRIMI  N FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Kardüz Yaylası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde Kayak Merkezi ve Otel Yatırımı	
Üretilen �r�n/Hizmet	Konaklama ve Kayak Hizmeti	
Yatırım Yeri (�l - �l�e)	Düzce - Gölyaka	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Kayak Merkezi (Otomatik Klemli 4 kişilik 1500 kişi/saat taşıma kapasiteli Kapalı Tip Bubble Telesiyej) ve 4 yıldıızlı, 60 oda ve 144 Yatak Kapasiteli Otel	
Sabit Yatırım Tutarı	9,4 milyon �	
Yatırım Süresi	2 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	% 80 (4 aylık sezon ortalaması)	
İstihdam Kapasitesi	45	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	13 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	Kayak Merkezi: 93 Otel: 55	
İlgili GT�P Numarası		
Yatırımın Hedef �lkesi	Tüm �lkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 12: Sorumlu �retim ve Tüketim
Diğ�r İlgili Hususlar		

Subject of the Project	Ski Center and Hotel Investment	
Information about the Product/Service	Accommodation and Ski Service	
Investment Location (Province-District)	Düzce - Gölyaka	
Technical Capacity of the Facility	Ski Center (Closed Type Bubble Chairlift with Automatic Clamps for 4 people and 1500 persons / hour carrying capacity) and 4-Star, 60-Room and 144-Bed Hotel	
Fixed Investment Cost (USD)	9.4 million €	
Investment Period	2 Years	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	80% (4-month season average)	
Employment Capacity	45	
Payback Period of Investment	13 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	Ski Center: 93 - Hotel: 55	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service		
Target Country of Investment	All countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Decent Work and Economic Growth	Goal 12: Responsible Consumption and Production
Other Related Issues		

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sekt r n Tanımı

Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği (AIEST), **turizm** “insanların devamlı ikamet ettikleri,  alıştıkları ve her zamanki olağan ihtiya larını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki, genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan **olaylar** ve ilişkiler bütünü” olarak tanımlanmaktadır.

Turizm; deniz, yayla, kongre, mağara, kültür, yat, kış, golf, inanç, akarsu, kurvaziyer, av ve termal olarak çeşitlilik göstermektedir. **Kış turizmi** ise, genellikle odağında kayak ve kış sporlarının bulunduğu ve buna uygun karlı ve eğimli alanlara yapılan seyahatleri, konaklama ve diğer hizmetlerden yararlanmayı kapsayan faaliyet ve ilişkilerin bütünü olarak tanımlanmaktadır.

Düzce Kardüz Yaylası KTKGB¹'de planlanan **dört yıldızt otel ve kayak merkezi** yatırımı kış sporları ve turizmne yönelik faaliyet gösterecektir.

Kayak pistlerinin işletilmesi faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

NACE Revize 2 Kodu	Tanım
93	Spor faaliyetleri, eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.2	Eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.29	Diğer eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.29.09	Kayak pistlerinin işletilmesi

Turizm işletmesi olan oteller, konaklama ve yiyecek hizmetleri faaliyetleri alt ayrımında yer almaktadır. **Konaklama** faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

NACE Revize 2 Kodu	Tanım
55	Konaklama
55.1	Oteller ve benzeri konaklama yerleri
55.2	Tatil ve diğer benzeri konaklama yerleri
55.3	Kamp alanları, motorlu karavan ve karavan tipi treyler(römork) park hizmetleri
55.9	Diğer konaklama yerleri

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğünün paylaştığı verilerden derlenen bilgilere göre 2015-2019 yılları arasında Hizmetler sektörünün “Oteller, Moteller, Pansiyonlar, Kamplar ve Diğer Konaklama Yerleri” alt sektöründe ( ğrenci yurtları hariç) yatırım teşvik belgesi kapsamında yaklaşık

¹ Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi

19,1 Milyar TL sabit yatırım tutarlı, toplam 1.112 adet belge düzenlenmiştir. Düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında 53.301 kişilik istihdam öngörülmüştür.

Düzce özelinde ise ilgili tarih ve alt sektörde 50,3 Milyon TL sabit yatırım tutarlı 8 adet belge düzenlenmiştir. Düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında 121 kişilik istihdam öngörülmüştür.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'ın 17'nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi, KTKGB'de yapılacak **turizm konaklama yatırımlarının** öncelikli yatırım konuları arasında değerlendirilmesini hükme bağlamıştır.

Bu kapsamda, Kardüz Yaylası KTKGB olarak ilan edildiği için bu bölgede yapılacak turizm konaklama yatırımları öncelikli yatırım konuları arasında değerlendirilebilmektedir. Öncelikli yatırım konuları arasında yer alan yatırımlar 5 inci bölgede uygulanan destek unsurlarından faydalanmaktadır.

Bu çerçevede Kardüz Yaylasında yapılacak destek unsurlarından faydalanılabilecektir:

1- KDV İstisnası (teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithal ve yerli teslimleri ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama) KDV'den istisna edilebilir)

2- Gümrük Vergisi Muafiyeti,

3- SGK İşveren Hissesi Desteği: Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteğinin Sabit Yatırım Tutarına Oranı %35'i geçmemek koşuluyla **7 yıl** süreyle uygulanabilir.

4- Vergi İndirimi Desteği: Vergi İndirim Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı² %40

5- Faiz Desteği: TL bazında 5 puan, Döviz bazında 2 puan indirim. Proje bazında sağlanacak faiz desteği tutarı 1 Milyon 400 Bin TL'yi geçemez.

Yatırım teşvik belgesi başvuruları Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (STB), Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne (TUYSGM) yapılmaktadır. Başvurular, STB'nin **E-TUYS sistemi** üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (E-TUYS)

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları şirket ve şubeler tarafından STB'ye yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi STB tarafından onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir.

Yetkilendirme talebinin TUYSGM tarafından sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp, işlemler başlatılabilir. **E-TUYS sisteminde** gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin detaylı bilgiler için kılavuzlarda tanımlı adımların takip edilmesi **gerekmektedir**.

² Yatırıma katkı tutarı, indirimli gelir veya kurumlar vergisi uygulanmak suretiyle tahsilinden vazgeçilen vergi yoluyla yatırımların Devletçe karşılanacak tutarını, bu tutarın yapılan toplam yatırıma bölünmesi suretiyle bulunacak oran ise **Yatırıma Katkı Oranını ifade eder**.

2.2.2. Turizmi Teşvik Kanunu³ Kapsamında Teşvikler

2.2.2.1. Taşınmazların Tahsisi

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren *"Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"*⁴ uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Bu kapsamda; Giriřimcilere⁵, Arazi Tahsis Komisyon kararı ile **49 yıla kadar**; ana yatırımcılara⁶ ise Cumhurbaşkanı kararı ile **75 yıla kadar** tahsis yapılabilir. Ancak, günübirlik tesis ve k r merkezi ile kamping ve konaklama amaçlı mesire yeri yapılmak amacıyla yapılacak tahsislerde tahsis süresi **20 yılı** geçmemekte ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılmaktadır.

Yıllık  n izin bedeli; toplam yatırım maliyetinin **binde iki buuğudur (% 0,25)**. Termal ve kiş turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde bu **bedel %50 indirimli** uygulanır.

Kesin tahsisi yapılan taşınmazların **ilk yıl kullanım bedeli**, toplam yatırım maliyetinin **binde beşidir (% 0,5)**. Termal ve kiş turizmi amaçlı tesislerde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde bu oran, toplam yatırım maliyetinin **binde iki buuğudur (%0,25)**. **Ancak bu bedeller**, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır. Müteakip yıllar için kullanım bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin T K tarafından yayımlanan Tüketicici Fiyat Endeksi oranı (TÜFE - oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) kadar arttırılması suretiyle hesaplanır ve tahsil edilir.

Tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazinece **yüzde bir oranında** pay alınır. Termal ve kiş turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı **tahsislerde bu oran binde beştir**. Ancak, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için bu oran yüzde elli indirimli uygulanır.

2.2.2.2. Turizm Kredileri

Kanunun 13 üncü maddesinde; "Turizm sektöründeki teşvik tedbirleri ile turizm yatırım ve işletmelerinin bu teşviklerden yararlanma usul ve esasları, Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili bakanlıklar ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca müştereken tespit edilir. Yatırımlar için öncelik sırası; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ve Bakanlıkça tespit edilen diğer yerlerdir.

³ <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2634.pdf>

⁴ <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=10517&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

⁵ **Girişimci**, "Turizm yatırımı yapmak isteği ile Bakanlığa başvurmuş Türk veya yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklıkları ve konsorsiyumları" ifade etmektedir.

⁶ **Ana yatırımcı**, "Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinin tamamı veya pl nlarla belirlenmiş alt bölgelerinde Cumhurbaşkanı kararı ile turizm yatırımını plan kararıyla belirlenen tüm sosyal ve teknik altyapılarıla birlikte gerçekleştirmek veya gerçekleştirilmesini sağlayacak olan gerçek veya tüzel kişiyi" ifade etmektedir.

Belgeli işletmelerden Cumhurbaşkanınca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, **ihracatçı sayılırlar**.” Hükümleri yer almaktadır.

05.05.2016 tarih ve 29703 sayılı Resmi Gazete’de⁷ yayımlanarak yürürlüğe giren “*Kültür ve Turizm Bakanlığında Belgeli Konaklama ve Deniz Turizmi Tesislerinin İhracatçı Sayılması İçin Sağlamaları Gereken Döviz Miktarına İlişkin Karar*” ile **bu rakam 750.000 Amerikan Dolar** olarak belirlenmiştir.

Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (**EXİMBANK**) tarafından Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan **Bakanlıktan belgeli**, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri ve döviz gelirleri karşılığında **Turizm Kredisi** kullanılmaktadır. Eximbank, Turizm Kredisi programımız kapsamında 25 Milyon ABD Doları’na kadar kredi kullanılabilmektedir.

2.2.2.3. Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16 ncı maddesinde yer alan, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.” hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

2.2.2.4. Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması

Kanunu’nun 18 inci maddesi gereğince; Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca verilen izinle **Yabancı Uzman Personel ve Sanatkârlar** çalıştırılabilir. Ancak bu şekilde çalıştırılan yabancı personelin miktarı toplam personelin % **10’unu** geçemez. Bu oran Bakanlıkça % **20’ye** kadar artırılabilir. Bu personel işletmenin faaliyete geçişinden **3 ay** öncesinden itibaren çalışmaya başlayabilir.

2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar

2.2.3.1. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

Para-Kredi ve Koordinasyon Kurulunun, "Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılımın ve Turizm Tanıtma ve Pazarlama Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin Kararı, 09 Temmuz 2018 tarih ve 30473 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

- ✓ Bu Karar kapsamındaki desteklerden; turizm sektöründe faaliyet gösteren sektör meslek birlikleri, dernekler, vakıflar, Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan belgeli seyahat acenteleri, turizm işletmeleri, Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli, bir önceki mali yıl içerisinde bireysel olarak 750.000 (yediyüzellibin) Amerikan Doları ve muadili dövizli yurtdışından sağlayan **asli fonksiyonu konaklama olan işletmeler** ile deniz turizmi tesisleri işletmeleri **faaydalanabilmektedir**.
- ✓ Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına, Bakanlık standı dışında katılan grup olarak bölge tanıtımı yapacak katılımcıların; yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50’si ödenir. Bu miktar her fuar için **50.000 (ellibin) ABD Dolarını** geçemez,

⁷ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/05/20160505-28.pdf>

- ✓ Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan katılımcıların; yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50'si ödenir. Bu miktar her fuar için **10.000 (onbin) ABD Dolarını** geçemez.
- ✓ **Bireysel** veya grup olarak, bölge tanıtımı amacıyla yurtdışında gerçekleştirecekleri festival, kokteyl,  alıştay, sergi ve benzeri etkinliklere ilişkin yer kirası, ikram ve organizasyon giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir.  denecek destek miktarı her bir etkinlik için bireysel faaliyetlerde **10.000 (onbin), grup faaliyetlerinde 25.000 (yirmibeşbin) ABD Dolarını** geçemez.
- ✓ Bölge tanıtımı için hazırlanan projeleri kapsamındaki reklam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Reklam faaliyetlerinde ödenecek destek miktarı her bir etkinlik için bireysel faaliyetlerde **40.000 (kırkbin), grup faaliyetlerinde 250.000 (ikiyüzelli bin)** ABD Dolarını geçemez.
- ✓ Mali yıl içinde yapılacak  demeler toplamı, bireysel faaliyetler için 150.000 (yüzelli bin), grup faaliyetlerinde 750.000 (yediy zelli bin) ABD Dolarını geçemez.

2.2.3.2. Emlak Vergisi Muafiyeti

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici Muaflıklar" başlıklı 5 inci maddesinin (b) bendinin "*Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi m ukelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.*" hükmüne göre turizm belgeli işletmeler Emlak Vergisinden geçici olarak muaf tutulmaktadır.

2.2.3.3. Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Bina İnşaat Harcı başlıklı Mükerrer Yedinci Bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2'nci maddesinin (d) bendinin "*Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler*" Bina İnşaat Harcı İstisnaları arasında gösterilmiştir.

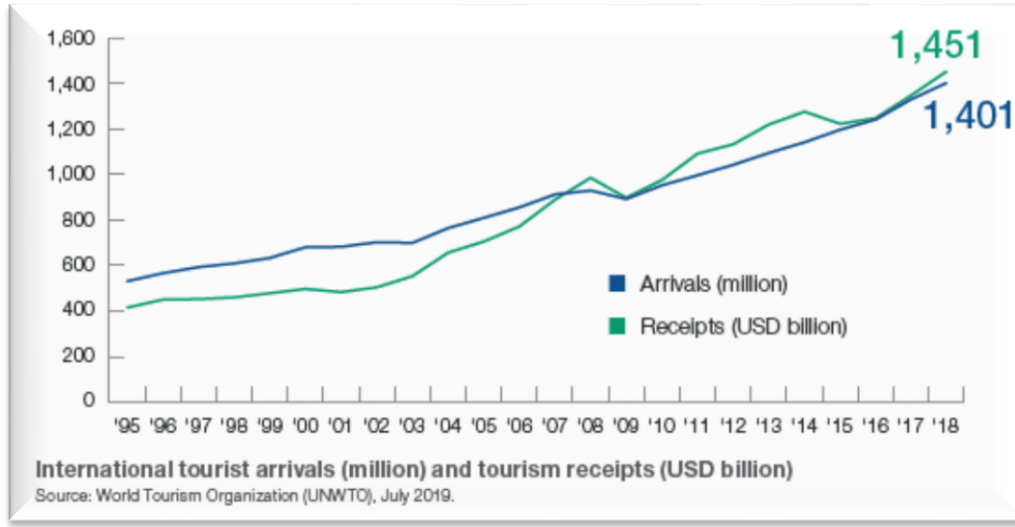
2.3. Sektörün Profili

2.3.1. Dünyada Uluslararası Turizm

Turizm geliri (görünmeyen ihracat), dış  demeler bilançosunda döviz kaynağı olarak özellikle bizim ülkemiz gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinde cari açığın azaltılmasına katkı sağlamakta, doğrudan ve dolaylı istihdam oluşturarak ülkelerin sosyo-ekonomik gelişimine pozitif etkide bulunmaktadır.

Bu nedenle pek çok ülkenin önemli sektörleri arasına turizm sektörü yerini almış, turizm sektörüne yönelik strateji ve politikalar geliştirilmiştir.

Her geçen gün büyüyen turizm sektörü pastasından pay almak için ülkeler alabildiğine rekabet içerisine **girmektedir**. 2018 yılı itibariyle bakıldığında, uluslararası turist varışları sayısı 1,4 milyara, toplam turizm gelirleri ise 1,45 trilyon dolara ulaşmış durumdadır (Grafik 1).

Grafik 1: Uluslararası Turist Varış Sayıları ve Turizm Gelirleri

Bölgeler açısından bakıldığında 2018 yılında Avrupa, 710 milyon turist varış sayısı (dünyanın toplam turist varışlarının yarısı Avrupa'ya yönelmiş) oluşturmakta ve 570 milyar dolar turizm geliri (uluslararası turizm gelirinin %40'ı) ile başı çekmektedir. Amerika ise yaklaşık 216 milyon turist varış sayısı ve 334 milyar dolar ile dikkat çekmektedir (Tablo-1 ve Grafik 2).

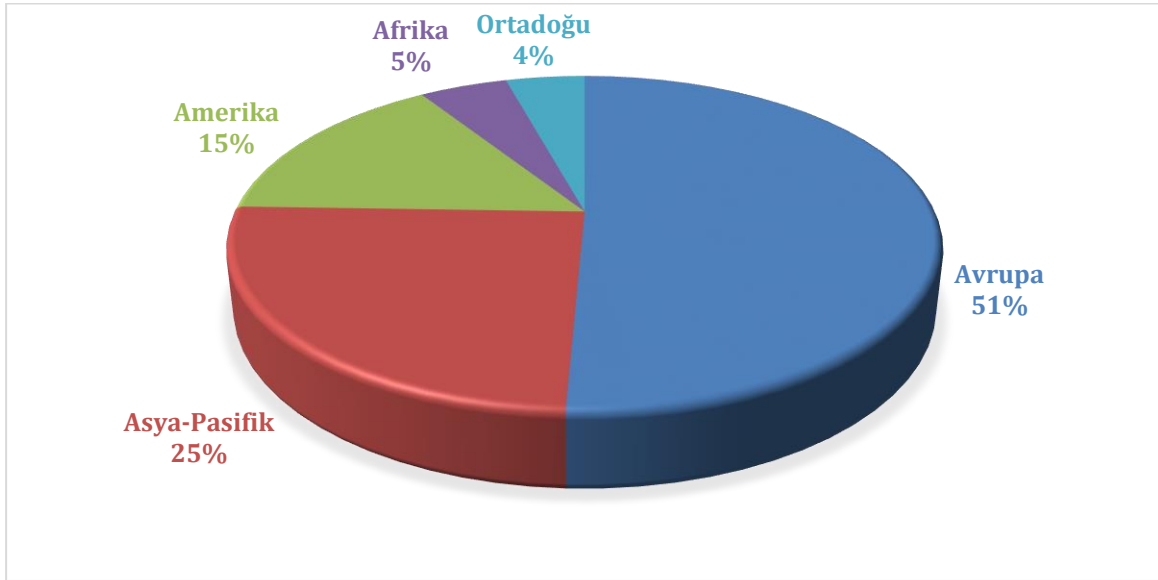
Uluslararası ziyaretçilerin turizm bölgelerinde konaklama, yeme içme, eğlence, alışveriş ve diğer mal ve hizmetler için 2018 yılında yaptığı harcamalar 1,4 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 1: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri

	Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları			Bölgelere Göre Uluslararası Turizm Gelirleri (Milyar Dolar)		
	2017 (milyon)	2018 (milyon)	2018 Oran (%)	2017	2018	Oran (%)
Dünya	1.329,0	1.401,0	100,0	1.346,0	1.451,0	100,0
Avrupa	673,3	710,0	50,7	519,5	570,5	39,3
Asya-Pasifik	324,0	347,7	24,8	396,0	435,5	30,0
Amerika	210,8	215,7	15,4	325,8	333,6	23,0
Afrika	62,7	67,1	4,8	36,4	38,4	2,6
Ortadoğu	57,7	60,5	4,3	68,4	73,0	5,0

Kaynak: UNWTO, International Tourism Highlights, 2019

Grafik 2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışlarının Dağılımı (2018 Yılı)



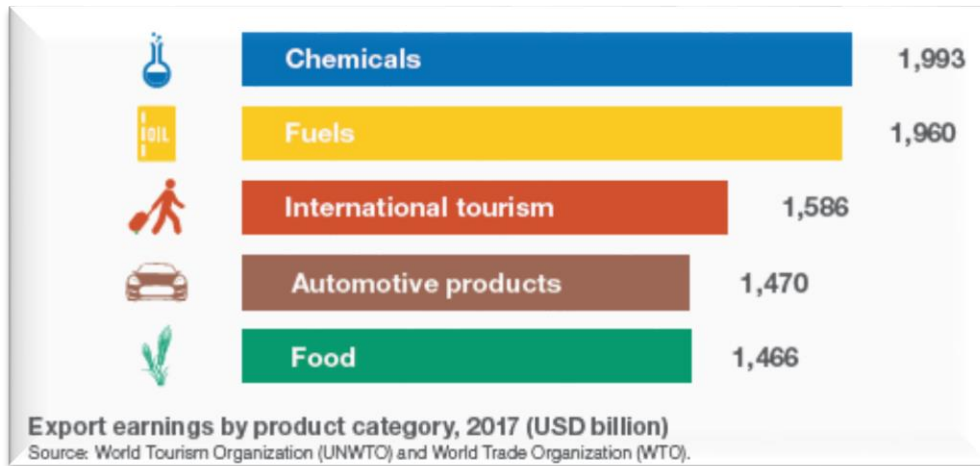
Kaynak: UNWTO, *International Tourism Highlights, 2019*

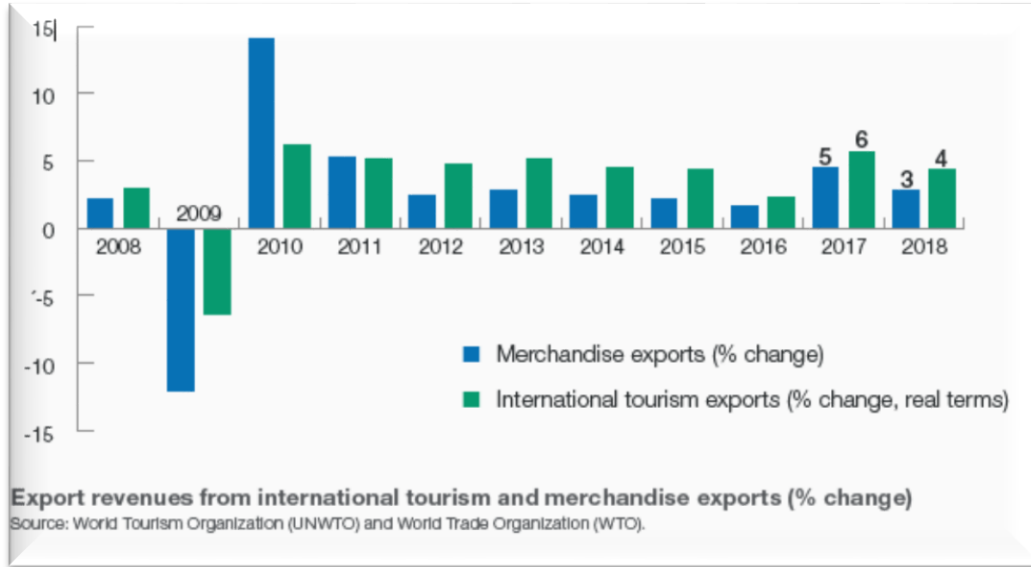
2018 yılında ziyaretçilerin varış noktalarına ulaşımda %58'i havayolu, %37'si karayolu, %2'si demiryolunu, %4'  denizyolunu tercih etmiştir.

2018 yılındaki uluslararası turist varışlarının %56'sı (784,5 milyon yolcu) **seyahatlerini tatil, dinlenme ve eğlence amacıyla** gerçekleştirmiştir. Uluslararası turistlerin %13'l k bir kısmı iş ve profesyonel amaçlarla, %27'lik bir kısmı ise arkadaş ve akraba ziyareti, dini sebepler ve tedavi gibi sebeplerle seyahat etmiştir (UNWTO).

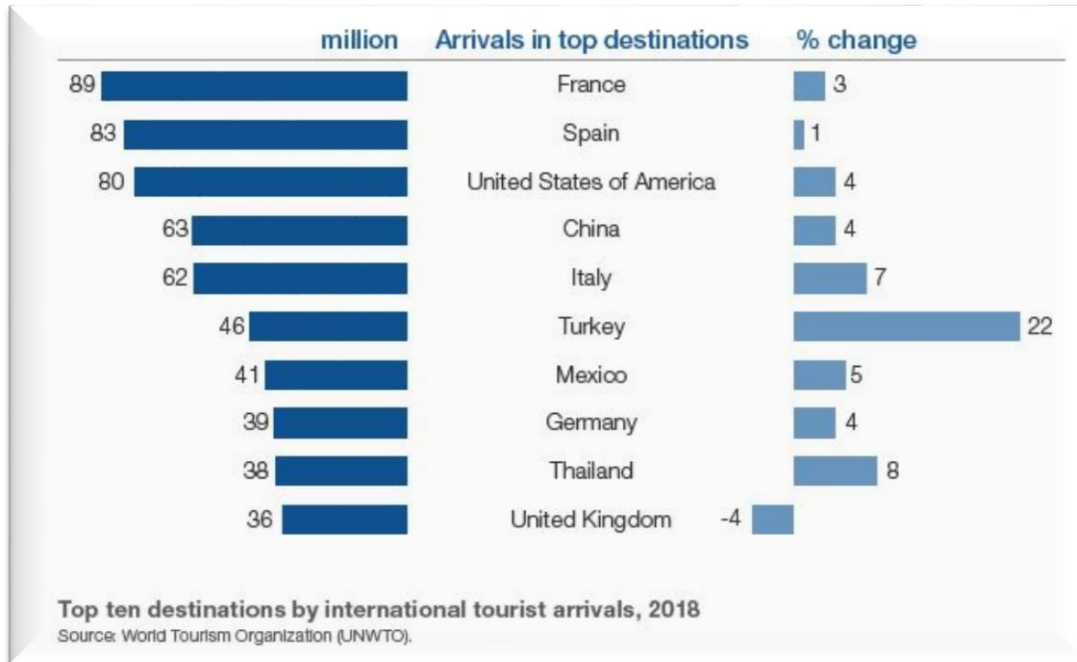
Turizm; kimyasallar ve petrolden sonra dünyanın     nc  büyük ihracat kategorisidir (Grafik 3). Keza, 2012 yılından beri üst üste 7 (yedi) yıldır, uluslararası turizm ihracatı, mal ihracatından daha hızlı büyümüştür (Grafik 4).

Grafik 3: İhracatta İlk 5 Sektör



Grafik 4: Turizm İhracatı - Mal İhracat Büyüme Oranları Karşılaştırması

2018 yılında ziyaretçilerin tercih ettiği ilk 10 ülke (dünya genelindeki toplam varışların %40'ına tekabül ediyor) arasında yer alan ülkemiz yaklaşık 46 milyon turisti ağırlamıştır. Ayrıca ülkemiz, 2018 yılında %22'lik bir ziyaretçi sayısı ile en çok ziyaretçi artış oranına sahip ülke oldu (Grafik 5). **Turizm gelirleri** açısından ise yaklaşık 22,5 milyar dolar ile **ülkemiz 12. sırada** yer almaktadır (UNWTO, 2019).

Grafik 5: Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Değişim Oranı (2018)

Turizm geliri ve turist varışları açısından öne çıkan ülkeler incelendiğinde, 2018 yılında Amerika Birleşik Devletleri 214 milyar dolarlık gelire birinci sırada, uluslararası turist varışlarında (80 milyon) ise üçüncü

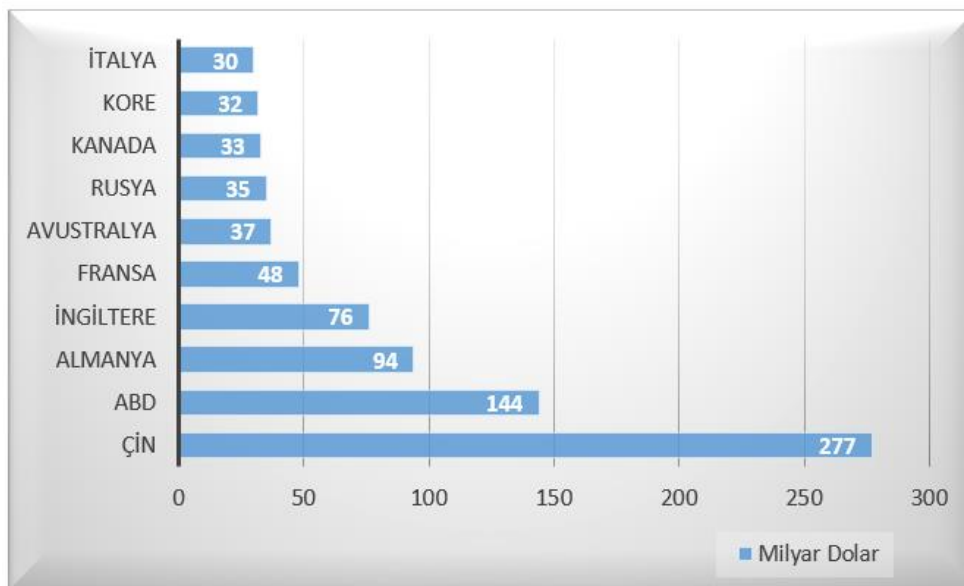
sırada yer aldığı görülmektedir. İspanya 74 milyar dolar gelir ve 83 milyon varış sayısı ile hem gelirlerde hem de varış sayısında ikinci sırada yer almaktadır. Çin gelirler (40 milyar dolar) düzeyinde **onuncu**, varışlar (63 milyon) düzeyinde ise dördüncü sıradadır. **Fransa** ise gelirlerde 67 milyar dolarla üçüncü sırada yer alırken 89 milyon varış sayısı **zirvede** yer almaktadır.

Grafik 6: En Çok Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2018)



2018 yılında en çok turizm harcaması yapan ülkeler sıralamasında 277 milyar dolarlık harcama ile Çin ilk sırada gelirirken, ABD 144 milyar dolar ile ikinci sırada yer almaktadır. Bu ülkeleri Almanya, İngiltere, **Fransa**, **Avustralya**, **Rusya**, **Kanada**, Kore ve İtalya takip etmektedir (Grafik 7).

Grafik 7: En Çok Turizm Harcaması Yapan İlk 10 Ülke (2018)



Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2019

2.3.2. Türkiye’de Turizmde Gelişmeler

2.3.2.1. Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri

2009-2019 döneminde Türkiye’ye giriş yapan toplam ziyaretçi (yabancı + yurtdışında ikamet eden vatandaş) sayısı 2009’da 32.006.149 kişi iken yıllık **ortalama %5,74 artışla** 2019’da 51.860.042 kişiye yükselmiştir. Turizm geliri ise 25 milyar dolardan yıllık ortalama %4,3 artışla **34,5 milyar dolara** yükselmiştir. 2009-2019 döneminde yıllar itibariyle yurtdışından gelen turist sayıları ve turizm gelirlerindeki değişim incelendiğinde, trend olarak birbirini takip ettiği görülmektedir (Grafik 8).

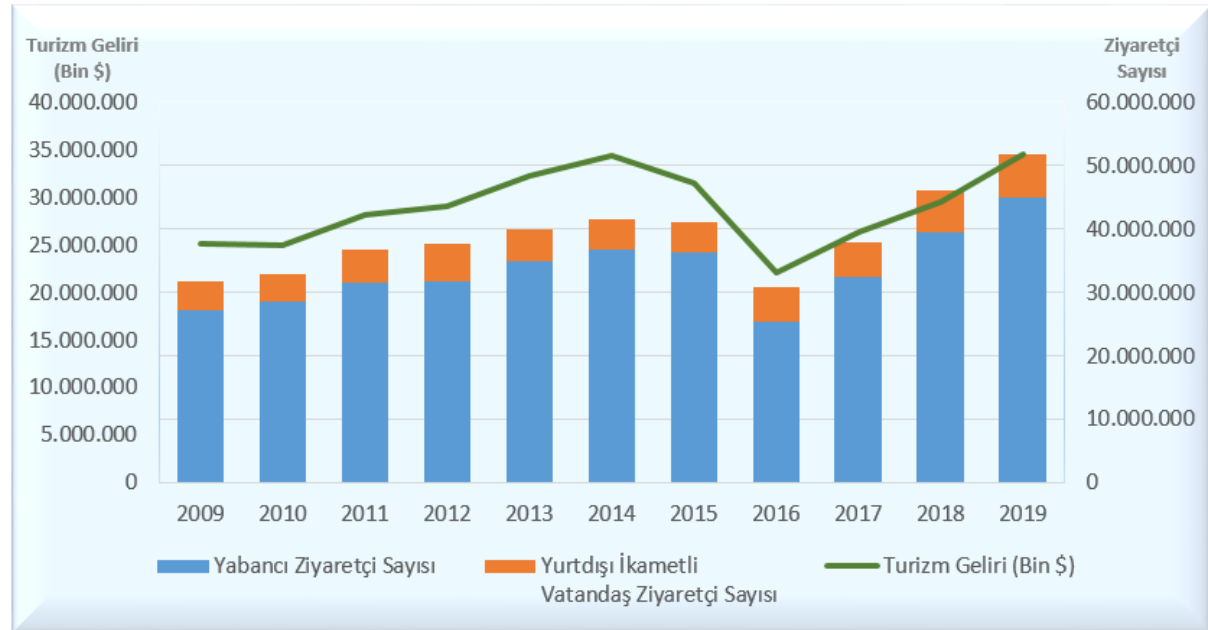
2019 yılında ülkemize ziyaretçi gönderen ülkelere bakıldığında 7 milyon kişi ile Rusya ilk sırada yer alırken, 5 milyon ile Almanya ikinci sırada yer almaktadır. Almanya’yı sırasıyla Bulgaristan, İngiltere ve İran takip etmiştir.

Tablo 2: 2019 Yılı Ülkemize Ziyaretçi Gönderen Ülkeler (İlk 5)

Sıra	Ülke	Kişi Sayısı
1	Rusya	7.017.657
2	Almanya	5.027.472
3	Bulgaristan	2.713.464
4	İngiltere	2.562.064
5	İran	2.102.890

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

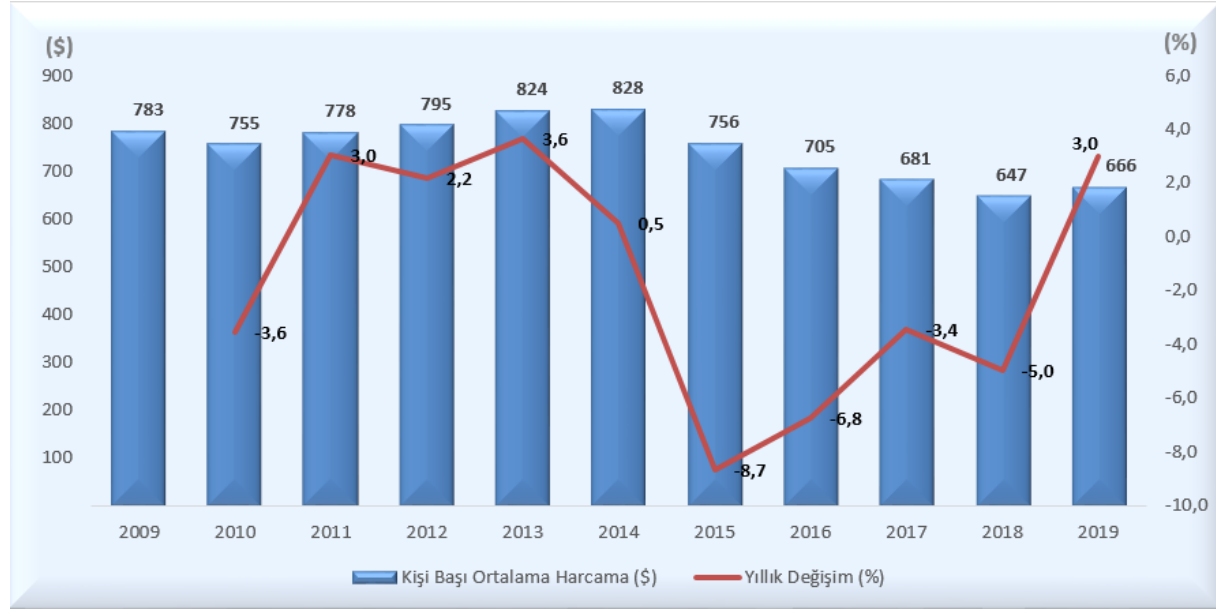
Grafik 8: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kişi başi ortalama harcama gelişimi incelendiğinde, radikal değişiklikler olmamakla beraber yıllar içinde **dalgalanmalar** göstermekte olup 2009-2019 döneminin yıllık kişi başi yıllık ortalama **harcama 747 dolardır**. 2019 yılında ise kişi başi ortalama harcamanın **666 dolar** olarak gerçekleştiği ve on yıllık ortalamanın altında kaldığı görülmektedir (Grafik 9).

Grafik 9: Ziyaretçilerin Kişi Başi Ortalama Harcamaları ve Yıllık Değişimleri



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılında gelen ziyaretçilerin %67'si gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler, %20'si **akraba ve** arkadaş ziyareti, %4'  iş amaçlı (konferans, toplantı, görev), %4'  alışveriş amacıyla ülkemize gelmişlerdir (TÜİK).

2.3.2.2. Konaklama Tesisleri, Geceleme Sayıları ve Doluluk Oranları

2019 yılı itibariyle Türkiye'nin konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi; 545.669'u belediye belgeli, 992.341'i turizm işletme belgeli (Bakanlık) olmak üzere toplam 1.538.010'dur.

Belediye belgeli tesis sayısı 8.104 olup %57,2'sini otel, %29,3' n  pansiyon oluşturmaktadır. 545.669 olan toplam yatak sayısının da %69,6'sı otel, %14,7'si pansiyona aittir (Tablo 3).

Tablo 3: Belediye Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Dağılımı (2019)

Tesis Türü	Tesis Sayısı	% Dağılımı	Yatak Sayısı	% Dağılımı
Otel	4.635	57,2	379.958	69,6
Motel	193	2,4	8.433	1,5
Pansiyon	2.376	29,3	80.090	14,7
Tatil Köyü	40	0,5	14.534	2,7
Kamping	58	0,7	5.291	1,0
Kaplıca	88	1,1	17.634	3,2
Kamu Misafirhanesi	714	8,8	39.729	7,3
Toplam	8.104	100,0	545.669	100,0

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

İstatistiki bölge birimleri sınıflamasına göre belediye belgeli tesislerin toplam yatak kapasitesinden TR6 Akdeniz Bölgesi %**31,44**, TR3 Ege Bölgesi %20,13, TR1 İstanbul Bölgesi %11,48 pay almaktadır. Düzce'nin içinde bulunduğu **TR4 Doğu Marmara bölgesinin** payı ise **%7,48'dir (Tablo 4)**.

Tablo 4: Belediye Belgeli Tesislerin İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Dağılımı

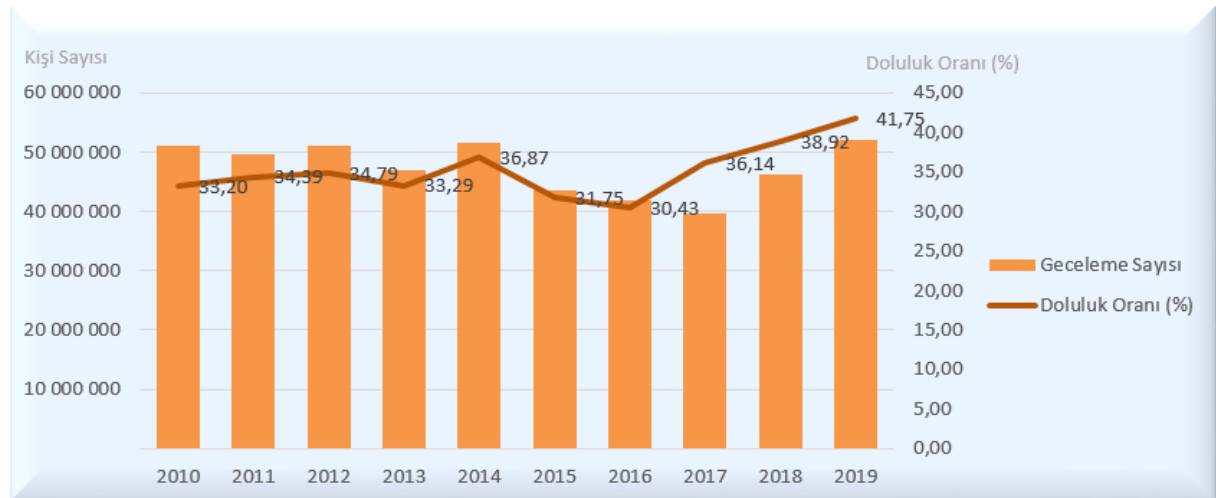
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
TR1 İstanbul	1.097	32.821	62.620
TR2 Batı Marmara	918	22.423	54.080
TR3 Ege	1.450	47.578	109.852
TR4 Doğu Marmara	654	17.742	40.822
TR5 Batı Anadolu	187	5.718	11.348
TR6 Akdeniz	1.767	67.605	171.584
TR7 Orta Anadolu	474	10.497	23.935
TR8 Batı Karadeniz	778	11.287	26.133
TR9 Doğu Karadeniz	237	5.556	11.825
TRA Kuzeydoğu Anadolu	194	5.265	10.439
TRB Ortadoğu Anadolu	155	4.894	10.062
TRC Güneydoğu Anadolu	193	6.130	12.969
TR Türkiye	8.104	237.516	545.669

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı itibarıyla **Düzce** özelinde **belediye belgeli** tesis verileri incelendiğinde; 59 tesis, 1.622 oda sayısı ve 3.527 yatak kapasitesi (TR4 bölgesi yatak kapasitesinin %8,63'ü) mevcudunun olduğu görülmektedir. Düzce'de bulunan bu tesislerde toplam %26,72 *doluluk oranıyla (2019 yılı Türkiye belediye belgeli tesislerin toplam doluluk oranı olan %41,75'in oldukça altında) ve 261.702 geceleme* sayısına ulaşılmıştır.

Belediye belgeli otellerde geceleme sayısı 2010-2017 döneminde yıllık ortalama %3,2 *azalarak 39,5* milyona düşerken, 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla 46 ve 52 milyon geceleme sayılarına ulaşarak 2010-2019 dönemin ortalama artış %0,73 seviyesinde olmuştur. **Doluluk oranları ise ortalama %35'ler** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 10).

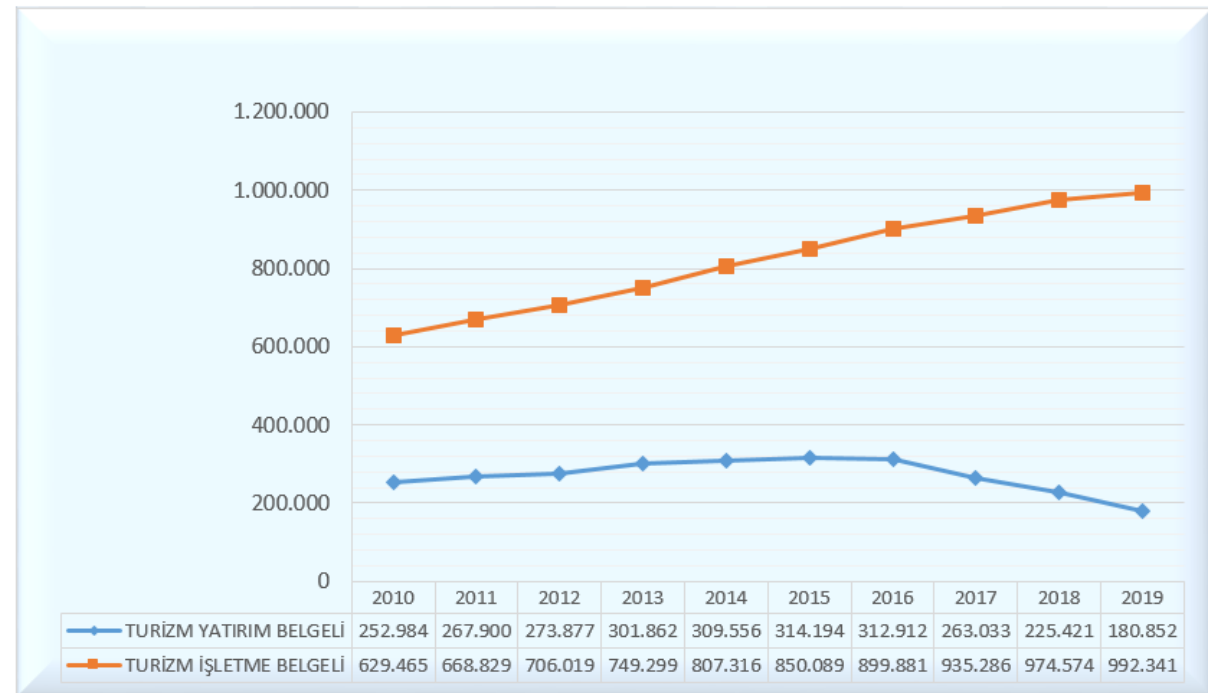
Grafik 10: Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin yatak kapasitesi ise 2010 yılında 629.465 iken yıllık **ortalama %5,2** artışla 2019 yılı itibariyle **992.341 adede** ulaşmıştır. Turizm yatırım **belgeli yatak** kapasitesi ise son 4 yıldır (2016-2019) azalma eğilimi göstermektedir. Söz konusu azalma yatırım talebinde azalmadan ve yatırım belgeli tesislerin tamamlanarak işletmeye açılmasından kaynaklanmaktadır. 2016 yılında **312.912** olan yatak kapasitesi 2019 yılında **180.852 seviyesinde** olmuştur (Grafik 11).

Grafik 11: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı Gelişimi



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı turizm yatırım ve işletme belgeli konaklama tesislerinin tür ve sınıflarına göre dağılımı Tablo 5'te verilmiştir.

Turizm işletme belgeli 4.038 tesisin %74,3'ü otel, %2,2'si termal otel, %1,8'i tatil köyü, %3'ü pansiyon, %4,9'u apart otel, %9,7'si özel tesis, %2,5'i butik otel, %1,6'sı diğer tesislerden oluşmaktadır.

Turizm işletme belgeli tesislerin **toplam yatak kapasitesi 992.341'dir. Toplam yatak kapasitesinin %84,4'ü otel, %5,7'si tatil köyü, %3'ü termal otel, 2,6'sı özel tesis, %1,8'i apart otel, %2,5'i diğer tesislere aittir.**

Otel yatak kapasitesinin %54,4'ü beş yıldızlı, %27,9'u dört yıldızlı, %14,2'si üç yıldızlı, %3,1'i iki yıldızlı, %0,3'ü bir yıldızlı otelden oluşmaktadır.

Tablo 5: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları (2019)

TÜRÜ	SINIFI	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
		TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Otel	Toplam	575	68 760	145 921	3 002	402 017	837 532
	5 Yıldızlı	130	36 966	80 310	669	214 820	456 009
	4 Yıldızlı	172	19 208	40 036	829	113 084	233 410
	3 Yıldızlı	231	11 612	23 525	1 065	59 249	119 070
	2 Yıldızlı	17	464	1 013	387	13 431	26 268
	1 Yıldızlı	25	510	1 037	52	1 433	2 775
Motel	Toplam	1	59	118	6	230	467
	Motel	1	59	118			
	2. Sınıf Motel				1	65	134
Tatil Köyü	Toplam	28	6 982	16 139	72	25 524	56 213
	1. Sınıf	15	3 782	8 203	63	24 155	53 323
	2. Sınıf	13	3 200	7 936	9	1 369	2 890
Termal Otel	Toplam	17	4 226	9 546	88	14 343	30 252
	5 Yıldızlı	8	3 017	6 703	40	9 993	21 153
	4 Yıldızlı	4	820	1 820	31	3 332	6 990
	3 Yıldızlı	5	389	1 023	17	1 018	2 109
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı	1	129	310			
Termal Müstakil Apart Otel					2	81	171
Pansiyon					122	1 439	2 917
Kamping		8	1 028	2 323	7	847	2 425
Oberj					3	408	890
Apart Otel					198	7 829	18 082
Özel Tesis		27	692	1 444	393	12 487	25 383
Müstakil Apart Otel					16	550	1 416
Golf Tesis		1	60	228	3	531	1 348
Turizm Kompleksi					4	3 025	6 390
Butik Otel		54	1 916	4 213	99	3 751	7 581
B Tipi Tatil Sitesi					2	42	236
Butik Tatil Villası					1	70	140
Dağ Evi		7	229	460	4	138	359
Çiftlik Evi / Köy Evi		4	91	150	12	112	225
Yayla Evi					2	30	90
Hostel					1	123	166
Butik Termal Otel					1	32	58
Toplam		723	84 172	180 852	4 038	473 609	992 341

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

İstatistiki bölgelere göre ise toplam yatak kapasitesinin ağırlıklı olarak %49,2'sinin TR6 Akdeniz, %19,71'inin TR3 Ege ve %12,31'inin TR1 İstanbul'da toplandığı görülmektedir. Düzce ilinin bulunduğu **TR4 Doğu Marmara bölgesinin** turizm işletme belgeli yatak kapasitesindeki payı ise %3,58'dir (**Tablo 6**).

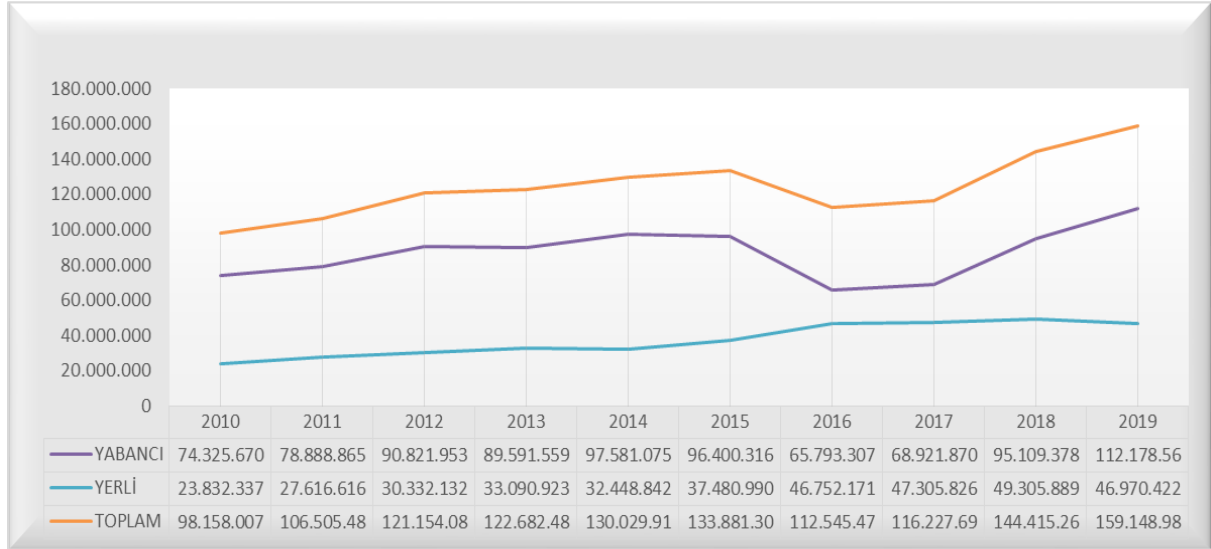
2019 yılı itibarıyla **Düzce özelinde turizm işletme belgeli tesis verileri** incelendiğinde; 16 tesis, 705 oda sayısı ve 1.431 yatak kapasitesi (TR4 bölgesi yatak kapasitesinin %4'ü) mevcudunun olduğu görülmektedir. Tesislerde **toplam %27,01 doluluk oranıyla** (2019 yılı Türkiye işletme belgeli tesislerin toplam doluluk oranı olan %58,9'un oldukça altında) ve 120.724 geceleme sayısına ulaşılmıştır.

Tablo 6: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı (2019)

Bölgeler	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
TR1 İstanbul	108	10 472	21 056	604	60 568	122 122
TR2 Batı Marmara	51	3 150	6 892	227	11 889	23 862
TR3 Ege	165	21 129	46 949	822	93 099	195 541
TR4 Doğu Marmara	66	7 092	15 337	246	17 472	35 517
TR5 Batı Anadolu	23	1 875	3 816	226	17 643	35 376
TR6 Akdeniz	136	27 987	60 824	1 049	227 473	488 249
TR7 Orta Anadolu	23	1 782	3 823	186	10 767	22 294
TR8 Batı Karadeniz	23	1 349	2 797	171	7 266	14 386
TR9 Doğu Karadeniz	51	3 737	7 799	163	7 748	15 683
TRA Kuzeydoğu Anadolu	16	1 529	3 221	109	4 765	9 359
TRB Ortadoğu Anadolu	23	1 230	2 423	86	4 593	9 363
TRC Güneydoğu Anadolu	38	2 840	5 915	149	10 326	20 589
TR Türkiye	723	84 172	180 852	4 038	473 609	992 341

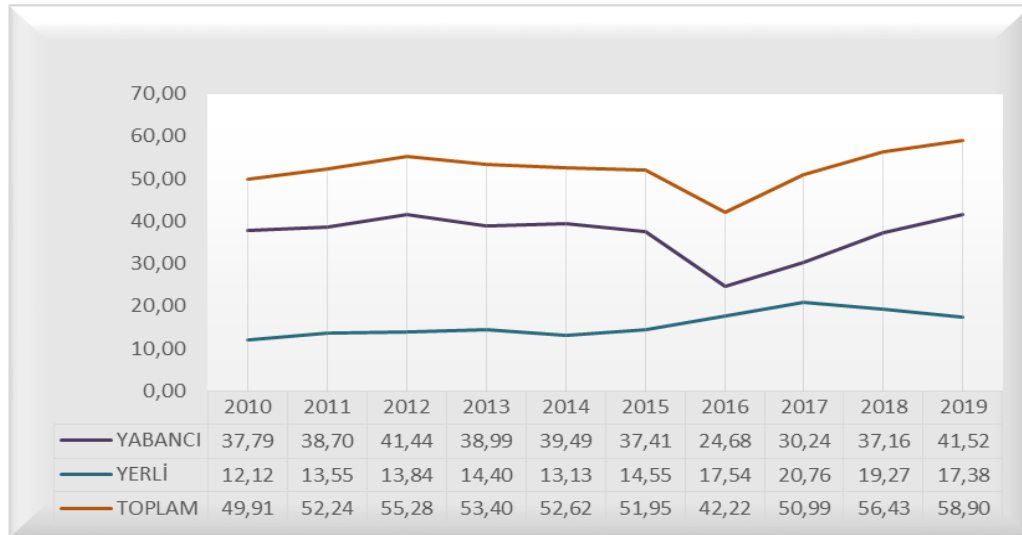
Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019

Yıllar itibarıyla konaklama tesislerinde geceleme sayıları incelendiğinde toplam geceleme sayısının 2010'da 98,1 milyon iken yıllık ortalama %6,5 artışla 2015'te 133,9 milyona ulaştığı, 2016'da ise %15,9 azalışla 112,6 milyona gerilediği görülmektedir. 2016 yılına kadar olan dönemde yabancı oranı %74, yerli oranı %26 iken, 2016 yılında özellikle Rusya'dan gelen yabancı turist sayısının önemli oranda düşmesi nedeniyle yabancı oranı %58'e gerilerken, yerli oranı %42'ye yükselmiştir. 2016 yılından itibaren toplam geceleme sayısı ortalama %12,6 artışla 2019 yılında 159 milyona ulaşmıştır (Grafik 12).

Grafik 12: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yıllar itibariyle **otel doluluk oranları** incelendiğinde toplam doluluk oranının 2016 yılına kadar ortalama %52 düzeyinde olduğu 2016'da %42,2'ye düştüğü görülmektedir. **2010-2019** döneminde ortalama doluluk oranı %52,4 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 13).

Grafik 13: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.3.2.2.1. Düzce’de Konaklama Tesisleri ve Doluluk Oranları

Düzce Kùltür ve Turizm İl Müdürlüğünden alınan 2020 Temmuz verileri doğrultusunda derlenen ilçe bazında konaklama tesisleri bilgileri aşağıda verilmiştir (**Tablo 7**). İlde en yüksek yatak **kapasitesine** sahip Akçakoca ve Merkez ilçelerin yatak kapasitelerinin birbirine yakın olduğı ve Cumayeri ilçesinin en düşük yatak kapasitesine sahip olduğı gör÷lmektedir. Düzce’nin Gölyaka, Yığılca, Gümüřova ve Çilimli ilçelerinde herhangi bir otel bulunmamaktadır.

Tablo 7: Düzce İli Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Bilgileri

İlçe	Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Akçakoca	36	531	1.421	9	483	1.207
Kaynaşlı	5	138	291	1	7	25
Merkez	23	716	1.473	6	261	515
Cumayeri	3	39	55			
Toplam	67	1.424	3.240	16	751	1.747

Kùltür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Düzce’de 2019 yılı itibariyle⁸ **belediye belgeli 59 tesis, 1.622 oda ve toplam 3.527 yatak kapasitesi, turizm işletme belgeli 16 tesis, 705 oda ve toplam 1.431 yatak kapasitesi** bulunmaktadır.

Belediye belgeli tesislerin 2018 yılında % 24,36 olan doluluk oranı 2019 yılında 26,72’ye yükselirken turizm işletme belgeli tesislerin 2018 yılında %35,82 olan doluluk oranı %27,01’e gerilemiştir. Kaynaşlı ilçesinde bulunan belediye belgeli tesislerin %50 civarında bir doluluk oranıyla il ortalamasının oldukça üzerinde olduğı gör÷lmektedir (Tablo 8).

Tablo 8: Düzce İli Tesis Doluluk Oranları

İl	İlçe	Belediye Belgeli Konaklama Tesislerin Doluluk Oranı (%)		Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerin Doluluk Oranı (%)	
		2018	2019	2018	2019
Düzce	Akçakoca	21,33	18,68	37,79	24,53
	Kaynaşlı	47,28	57,70	9,32	13,65
	Merkez	22,37	26,18	33,21	32,94
	Cumayeri		13,24		
	Toplam	24,36	26,72	35,82	27,01

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kùltür ve Turizm Bakanlığı

2.3.3. Dünyada Kış Turizmi

Kış turizmi, kar yağışına bağılı olarak dağların kar alabilen yükselti kuşağıında ağırlık kazanan bir turizm çeşididir. Kayak sporunu yapmaya müsait, kar şartlarının ve eğıim alanlarının uygun olduğı bölgelere

⁸ Düzce’de 08.07.2020 tarihi itibariyle **belediye belgeli 66 tesis 1.680 oda ve toplam 3.714 yatak kapasitesi mevcuttur.**

yapılan seyahatler, konaklama, yeme-içme, dinlenme, eğlenme, gezme-görme gibi aktivitelerden oluşan ve yılın belli bir döneminde gerçekleştirilen faaliyetlerin tümüdür.

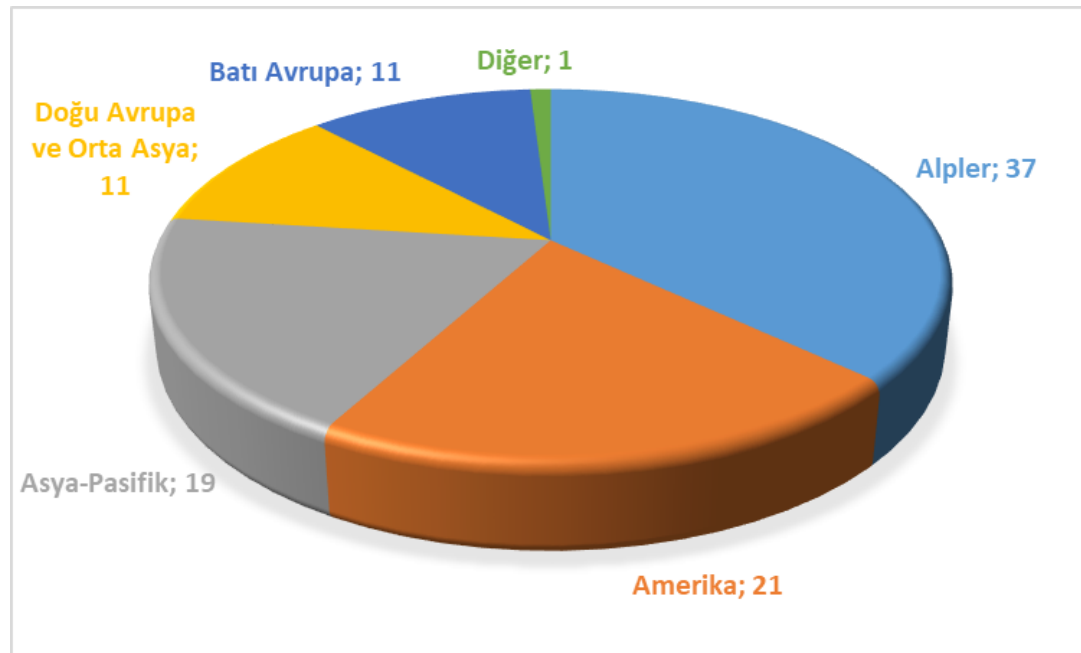
Kış turizmi denildiğinde akla ilk gelen faaliyet olan kayak, kış turizminin gelişmesindeki en önemli **etkenlerden biridir. Bu nedenle** belirli bir yüksekliği olan, kayak yapmaya müsait dağlar diğer faktörlerle birlikte kış turizminin gelişebildiği yerlerdendir.

Kış sporları turizmi, katılımcıları her geçen yıl artmakla birlikte, aslında bir turistik ürün olarak uzun yıllardan beri dünya turizminde yer edinmiştir. Turizmin alışlagelmiş sezonu dışında da var olmasını sağlayan uygulanış türlerinden birisi olması, kış turizmini özel ve önemli kılmaktadır.

Dünyada 85 ülkede, 2.084 kayak merkezi ve 400 milyon civarında bu merkezlerden faydalanan **turistin** olduğu tahmin edilmektedir. Güney Avrupa Alp kuşağında yer alan Avusturya, Fransa, İtalya, İsviçre ile Kuzey Amerika'da ABD ve Kanada bu alanda en fazla ilgi çeken ve bu doğrultuda yatırımlar yapan ülkelerdir.

Yılda bir milyondan fazla ziyaretçi ağırlayan 52 kayak tatil merkezinden 16'sı Avusturya'da, 13'ü Fransa'da, 7'si İtalya'da, 6'sı Amerika'da, 5'i İsviçre'de, 2'si İsveç'te, 1'i Kanada'da, 1'i Andorra'da ve 1'i Norveç'te bulunmaktadır.

Grafik 14:Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı



Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Dünya genelinde 2.084 kayak merkezi⁹ bulunmakta olup, %37'si Alplerde, %21'i Amerika'da, %19'u **Asya-Pasifik**'te, %11'i Batı Avrupa'da, %11'i Doğu Avrupa ve Orta Asya'da yer almaktadır (Grafik 14).

Dünya genelinde lift sayıları dikkate alınmadan kayak merkezleri sayısı bakımından Türkiye 60 kayak merkezi ile 17. sırada yer almaktadır (Tablo 9).

⁹ Dörtten fazla lifti bulunan kayak merkezleri

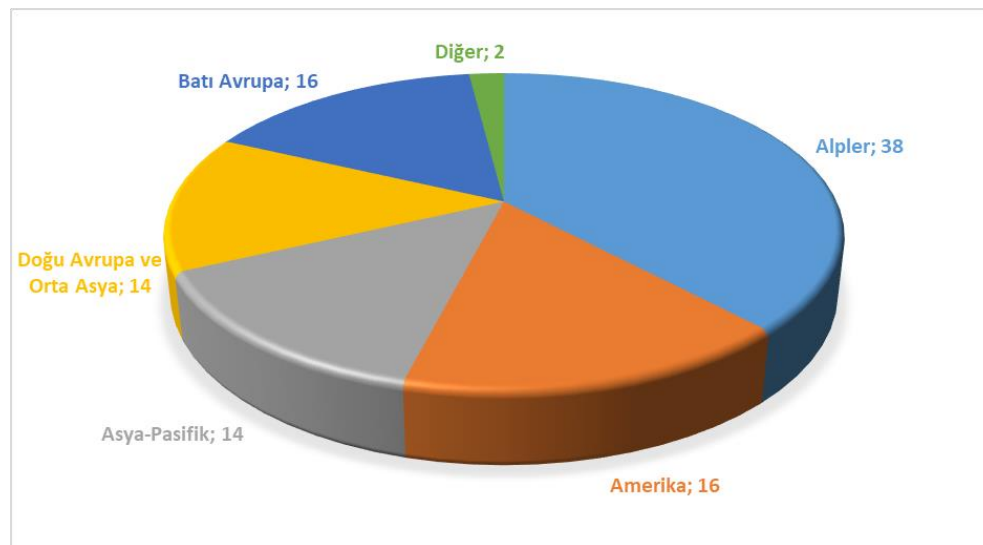
Tablo 9:  lkelere Göre Kayak Merkezleri Sayısı (İlk 20)

Sıralama	�lke	Kayak Merkezi Sayısı
1	Çin	770
2	Japonya	547
3	Almanya	498
4	Amerika	481
5	Rusya	354
6	İtalya	349
7	Fransa	317
8	Kanada	280
9	Avusturya	253
10	İsveç	228
11	Norveç	213
12	�ek Cumhuriyeti	191
13	İsviçre	186
14	Polonya	182
15	Slovakya	107
16	Finlandiya	76
17	Türkiye	60
18	Ukrayna	54
19	Romanya	47
20	Slovenya	44

Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Dünya genelindeki **25.857 liftin %38'i** Alp kuşağındaki ülkelerde yer almaktadır. Alp ülkelerini %16 pay ile Batı Avrupa ve Amerika, %14 ile Doğu Avrupa-Orta Asya, %13 ile Asya-Pasifik izlemektedir (**Grafik 15**).

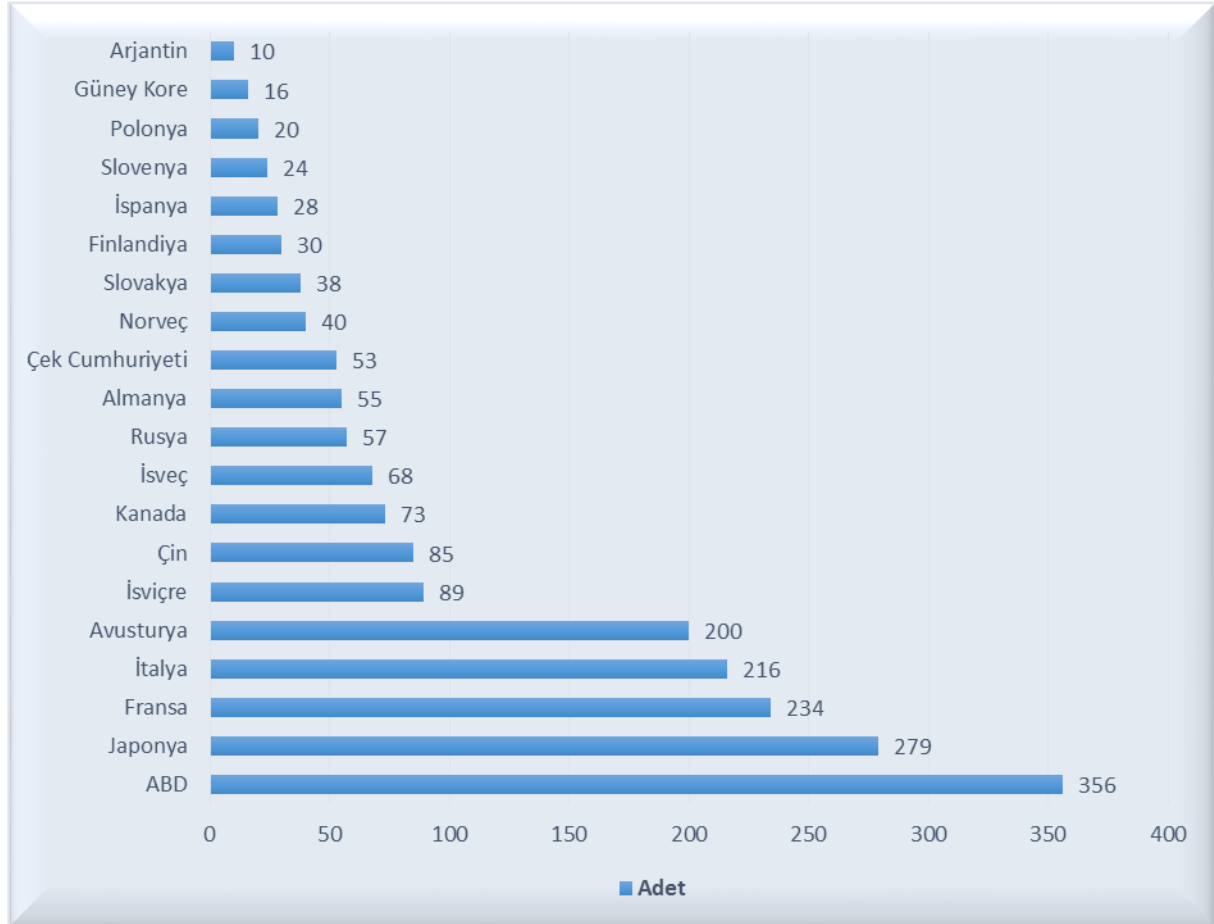
Grafik 15: Bölgelere Göre Lift Dağılımı



Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

ABD, Japonya, Fransa, İtalya ve Avusturya beş **ve daha fazla lifti olan kayak merkezi** sayısı bakımından **öne** çıkan ülkelerdir. Alp ülkelerinin (Avusturya, Fransa, İtalya, İsviçre) **beş ve daha fazla lifte sahip 739** kayak tatil merkezi vardır (**Grafik 16**).

Grafik 16: Ükelere Göre 4'den Fazla Lifti Olan Kayak Merkezlerinin Sayısı (İlk 20 Ülke)



Kaynak: 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

2.3.4. Türkiye’de Kış Turizmi

Türkiye’de de turizm sektöründe sürdürülebilirliğin sağlanması ve mevsimsellik sorununun çözümü için alternatif turizm alanlarının geliştirilmesi önem kazanmaktadır. Alternatif turizm, kıyı turizmi dışındaki turizm faaliyetlerini kapsamaktadır.

Turizmin çeşitlendirilmesi ihtiyacı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Turizm **Stratejisi** 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 kapsamında da ortaya konmuş ve alternatif turizmin desteklenmesi hedeflenmiştir. Stratejide söz konusu hedef doğrultusunda alternatif turizm türlerinden sağlık ve termal turizm, **kış turizmi**, **deniz**, **eko-turizm** ve **yayla turizmi**, kongre ve fuar turizminin öncelikli olarak geliştirilmesi öngörülmüştür.

Kış turizmi, mevsimsellik sorununun **un** aşılmasında, dönemsel olarak atıl kalan kapasite ve iş gücünün ekonomiye kazandırılmasında büyük rol oynuyor. Bu kapsamda; kış turizmi, turizmin **12 aya**

yayılmasında etkili olmakta, istihdam açısından bölgesel talep yaratmakta, bölgeye yatırım ve bölge halkına gelir kazandırmaktadır. Yaz aylarında çalışan ve kışın işsiz kalan vasıflı turizm personeline bir dönem daha iş fırsatı sunmaktadır.

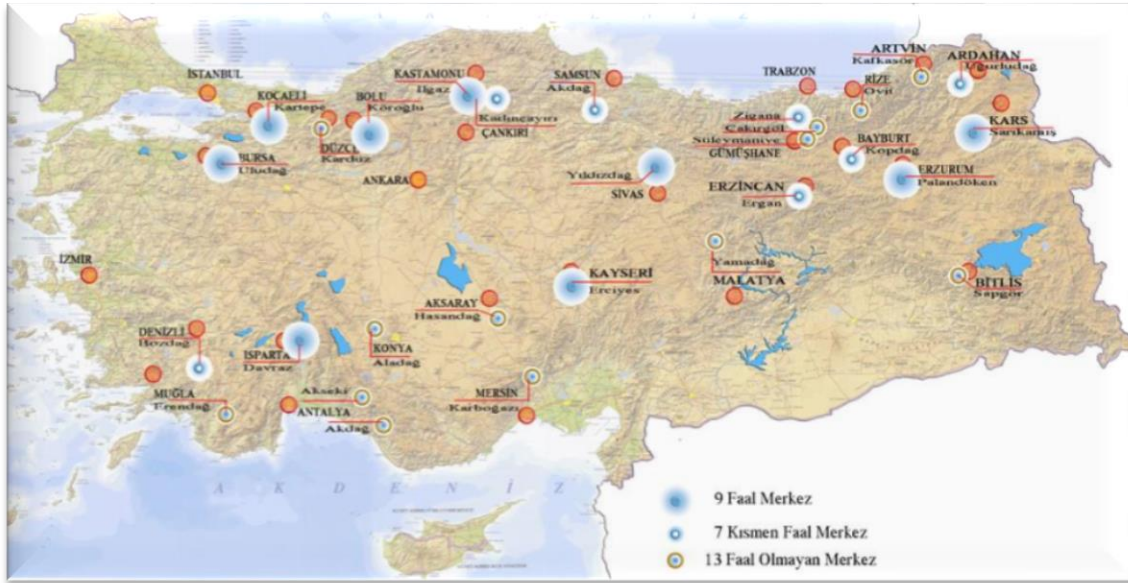
Ülkemizde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş olan kış sporları temalı 27 adet **TM/KTKGB**¹⁰ bulunmaktadır. Bu bölgelerden konaklama ve mekanik tesis imkânı sunması bakımından 9 adedi faal, 7 adedi ise kısmen faaldir. Aşağıdaki listede (Tablo 10) ilan edilen tüm bölgelere ilişkin plan durumu, yatak kapasitesi ve mekanik tesis bilgileri verilmektedir (Kültür ve Turizm Bakanlığı). Verilen bilgiler çerçevesinde toplam 78.675 yatak kapasitesinin hedeflendiği görülmektedir.

Tablo 10: Türkiye'de Kış Temalı TM/KTKGB'lerin Durumu

No	TM / KTKGB	Plan Durumu		Yatak Kapasitesi		Mevcut Mekanik Tesisler		
		ÇDP	NİP/ÜİP	Mevcut	Hedef	Adet	Kapasite (Kişi/Saat)	Uzunluk (m.)
1	Erzurum Palandöken KTKGB	VAR	VAR	2.466	8.850	19	24.563	22.018
2	Bursa Uludağ II. Gelişim Bölgesi KTKGB	VAR	VAR	2.250	3.500	22	15.000	16.145
3	Bolu Köroğlu Dağı KTKGB	VAR	VAR	1.713	4.000	14	10.000	10.380
4	Kayseri Erciyes KTKGB	VAR	VAR	1.072	6.000	13	19.300	21.832
5	Kastamonu-Çankırı Ilgaz KTKGB	VAR	VAR	1.217	1.300	6	5.639	5.983
6	Kars Sarıkamış KTKGB	VAR	VAR	1.013	12.000	4	5.348	6.263
7	Kocaeli Kartepe KTKGB	VAR	VAR	800	1.000	4	6.400	3.250
8	İsparta Davraz Dağı KTKGB	VAR	VAR	467	1.600	4	3.800	3.621
9	Sivas Yıldız Dağı KTKGB	VAR	VAR	110	1.600	3	3.000	4.547
10	Çankırı Ilgaz Kadınçayırı Yıldıztepe TM		VAR	80	400	1	1.200	1.588
11	Ardahan Yalnızçam Uğurludağ KTKGB	VAR	VAR	74	4.250	3	2.800	5.250
12	Bayburt Kop Dağı KTKGB	VAR	VAR	60	810	1	600	1.220
13	Gümüşhane Zigana KTKGB	VAR	VAR	40	470	1	843	661
14	Erzincan Ergani Dağı KTKGB	VAR	VAR		8.000	3	3.450	6.967
15	Denizli Tavas Bozdağ KTKGB	VAR	VAR		2.250	3	2.400	3.822
16	Samsun Ladik Akdağ KTKGB		VAR		800	1	800	1.360
17	Aksaray Hasandağı KTKGB	VAR	VAR	97	1.235			
18	Mersin Tarsus Gülek Karboğazı KTKGB	VAR			8.000			
19	Gümüşhane Çakırgöl KTKGB	VAR	VAR		5.600			
20	Antalya Alanya Akdağ KTKGB	VAR	VAR		3.000			
21	Gümüşhane Süleymaniye KTKGB	VAR			1.180			
22	Artvin Kafkasör KTKGB	VAR	VAR		2.000			
23	Düzce Gölyaka Kardüz Yaylası KTKGB	VAR	VAR		380			
24	Malatya Hekimhan Yamadağı KTKGB	VAR						
25	Rize İkizdere Ovit Dağı KTKGB							
26	Antalya Akseki Göktepe KTKGB	VAR	VAR		450			
27	Konya Derbent Aladağ KTKGB	VAR						
	TOPLAM	24	21	11.459	78.675	102	105.143	114.907
	Faal Olan TM/KTGB (9 Adet)	ÇDP: Çevre Düzeni Planı; NİP/ÜİP: Nazım İmar Planı / Uygulama İmar Planı						
	Kısmen Faal Olan TM/KTGB (7 Adet)	TM: Turizm Merkezleri; KTKGB: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri						

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2020

¹⁰ TM: Turizm Merkezi, KTKGB: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi

Grafik 17: Kış Sporları Turizmi Temalı KTKGB'ler ve TM'ler¹¹

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

Türkiye'nin önemli bazı kış turizm merkezleri ve özelliklerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Erzurum Palandöken Kış Sporları Merkezi

Erzurum, coğrafi özellikleri, 5 ay boyunca kayak yapmaya elverişli yapısı, kar kalitesi, uzun pistleri ve tesisleriyle dünyanın sayılı kış turizm merkezlerinden biridir. Şehir merkezinin güneyinde 70 km uzunluğunda ve 25 km genişliğinde bir alanı kaplayan Palandöken Dağları, 1993 yılında Kış Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

Palandöken, Konaklı ve Kandilli kayak merkezlerinin bulunduğu Erzurum pistleri, buz salonları ve atlama kuleleri ile kış turizmine hizmet etmektedir. Palandöken kış turizmi merkezinde mevsim “150 gün/yıl” olup Aralık, Ocak, Şubat, Mart, Nisan aylarını kapsamaktadır. Palandöken, kaymaya olanak sağlayan toz kar özelliğini, ikliminden dolayı, bütün kayak sezonu boyunca sürdürmektedir. İklim koşulları, kış turizmi yapılması açısından son derece elverişlidir. 2011 yılında 25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları'na ev sahipliği yapan Palandöken dağları, Türkiye ve dünya kış turizminin yeni cazibe merkezlerinden biri olmuştur.

En uzun pisti 12 km olmak üzere kayak pistlerinin toplam uzunluğu 28 km olan, başlangıç ve bitiş kotları arasındaki fark 1100 metre olan **Palandöken** Kayak Merkezi Dünyanın en uzun ve en dik pistleri arasında yer almaktadır. Kayak merkezinde 7 kolay, 8 orta, profesyonel (zor) ve 4 doğal pist yer almaktadır (Palandöken Kayak Merkezi - **Erzurum**). Ejder ve Kapıkaya isimli pistler, slalom ve büyük slalom yarışmaları için tescilli pistler olarak olimpiik pist ilan edilmiştir. 19 adet mekanik tesisin bulunduğu merkezde taşıma kapasitesi 24.563 kişi/saat, taşıma uzunluğu ise 22.018 metredir.

¹¹ 13.09.2019 tarihli ve 30887 sayılı RG'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile “Bitlis Sapgözü Kış Sporları Turizm Merkezi” ve “Muğla Eren Dağı KTKGB” iptal edilmiştir.

Alp disiplini ve snowboard için uygun pistler sunan Palandöken Kayak Merkezi'nde  ı   nleme ve suni kar sistemleri de bulunmaktadır. Erzurum'a 5 km, havaalanına 15 km uzaklıkta bulunan merkezde toplam 2.466 yatak kapasiteli 2 adet 5 yildızlı, 1 adet 4 yildızlı, 1 adet 3 yildızlı, 1 adet de 2 yildızlı otel faaliyet göstermektedir (Palandöken ve Kayak, 2019).

Bursa Uludağ Kayak Merkezi

Uludağ kış turizmine yönelik ilk uygulama ve planlamaların yapıldığı, Türkiye'nin en büyük kayak merkezlerinden biridir. Merkez İstanbul, Bursa gibi büyük kentlere yakınlığı nedeniyle uzun yıllar kış turizmi açısından en önemli merkez konumunda olmuştur.

Flora ve faunasının zenginliği ile 1961 yılında milli park ilan edilen Uludağ, **2543** metre yüksekliği ile Marmara Bölgesinin en yüksek da ıdır. Kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanan Uludağ'ın uzunluğu 40 km'yi bulur. Genişliği ise 15-20 km'dir. En yüksek noktası Kartaltepe'de 2.543 m'dir. Da ın kuzey tarafında Sarıalan, Kirazlı, Kadı, Sobra yaylaları vardır.

Yükseltinin 1.750-2.435 metre olduğu Uludağ'da otellerin yer aldığı alanın zirve noktası 2000 metre civarındadır. 11 adet ana pistin yer aldığı merkezde, alp disiplini, cross country, snowboard stillerinde kayak yapılabilir.

Uludağ kayak merkezi I. ve II. Gelişim Bölgeleri olmak üzere iki bölgeden oluşmaktadır. Pistlerin çoğunluğunun yer aldığı I. bölgede daha çok kolay ve orta zorluk derecesindeki pistler bulunurken II. bölgede daha çok profesyonel kayak sporcularına hitap **etmektedir**.

Kayak merkezindeki pistlerin toplam uzunluğu 25 Km'dir. 22 adet mekanik tesisin kapasitesi ise 15.000 kişi/saattir. I ve II. gelişim bölgesindeki otellerin toplam yatak kapasitesi 3.000 adet civarındadır.

Bolu-Kartalkaya Kayak Merkezi

Kartalkaya kayak merkezi Batı Karadeniz Bölgesi'nde, Bolu il merkezinin 38 km. güneydoğusunda, Köroğlu Da ı turizm alanı içerisinde yer almaktadır. Kayak alanı 1850–2200 m. yükseklik kuşağı üzerinde bulunmaktadır. Y re, yarı ılıman bir iklime sahiptir. Kartalkaya Kayak Merkezi ve çevresi orman örtüleri ile kaplıdır. Hakim r zg r yönü batı–kuzeybatıdır. Alp kaya ı, kayaklı koşu (cross-country) ve tur kaya ı için uygun koşullara sahiptir. Yılın 4 ayı (15 Aralık-15 Nisan) kayak yapmak mümkündür. **Ortalama 250 cm.** kar kalınlığı vardır (Boluda Kış ve Spor Turizmi).

Merkezdeki 14 mekanik tesiste toplam taşıma kapasitesi 10.000 kişi/saat, 12 adet pistin toplam uzunluğu 20 km'dir. Otellerin yatak kapasitesi 1.713'tür. Kartalkaya, Bolu şehir merkezine 54 km **mesafededir**. Ankara-Bolu arası 200 km'dir.

Kayseri Erciyes Kış Sporları Merkezi

Erciyes Kayak Merkezi, Kayseri il merkezine 25 km uzaklıkta Erciyes da ı üzerinde yer almaktadır. Merkezdeki 23.750 metre hat uzunluğundaki teleferik sisteminin taşıma kapasitesi 26.750 kişi/saattir. Merkezdeki otellerin yatak kapasitesi ise 1.000'dir. Erciyes Kayak Merkezi, Kayseri Havalimanı'na 25 dakika, Kayseri şehir merkezine 20 dakika ve Kapadokya'ya 60 dakika uzaklıkta bulunuyor.

Erciyes Kayak Merkezi'nin toplam pistlerinin uzunluğu 53 km'yi bulmakta ve bu pistlerin %36'sı Mavi-Kolay (%0-25 derece arası e im), %42'si Kırmızı-Orta Zor(%25-40 derece arası e im), %22'si Siyah-Zor (%40 ve üzeri e im) pistlerden oluşmaktadır. Pistler 2.075-**3.346 metre** başlangıç ve bitiş rakımları arasında yer almaktadır (**Mekanik Tesis ve Pist Bilgileri**).

Kastamonu Çankırı Ilgaz Kayak Merkezi

Kastamonu ve Çankırı illeri sınırında zirvesi 2850 metre olan Ilgaz Sıradağları üzerinde, **1.050-2.000** metre rakımlarında kurulan kayak merkezi Ilgaz Milli Parkı içinde yer almaktadır. İl kuzeyden Küre Dağları, güneyden Ilgaz Dağı ile çevrelenmiş olduğundan, kış mevsiminde bol kar almaktadır. Gerek arazi özellikleri, gerek bol kar yağışı almasından dolayı kış turizmi açısından rağbet görmektedir. Kayak mevsimi Aralık – Nisan arasındır. Ortalama kar kalınlığı **0.50-2.50 metredir.**

Kastamonu'ya 40, Ankara'ya 200, İstanbul'a 475 km'dir. Kurulduğu açık alanın toplam uzunluğu takribi 1.500 metre, genişliği 100 metre civarındadır. Çevresi köknar ve çam ormanı ile örtülüdür. Kayak **merkezinde 950 metre, 1.200 metre, 660 metre ve 1.300-1.400** metre uzunluğunda dört adet kayak pisti bulunmaktadır. Yatak kapasitesi 1.217, altı mekanik tesisin kapasitesi ise 5.639 kişi/saattir (**Kastamonu – Ilgaz – Kış Sporları Turizm Merkezi**).

Kars Sarıkamış Kış Sporları Merkezi

Kars-Sarıkamış Kayak Merkezi çevresi sarıçam ormanları ile kaplı (rüzgardan da korunmayı sağlıyor), **2200-2900 m** yükseklik gösteren bir plato üzerinde yer alır. Kars'a 54 km. Erzurum'a 153 km. uzaklıktaki kayak merkezi Kars Havaalanına 40 dk. mesafededir. Farklı zorluk derecesinde 9 pistin toplam uzunluğu 25 km'dir. Bölgede 200 m'lik half-pipe (snowboard) pisti bulunmaktadır (**Bayrak Tepe Kayak Merkezi**).

Dört adet mekanik tesisin kapasitesi 5.348 saat/kişi'dir. Otellerin toplam yatak kapasitesi ise 1000 civarındadır.

Kocaeli Kartepe Kayak Merkezi

İstanbul'a 115 km mesafede olan Kartepe, Kocaeli sınırları içerisinde, Maşukiye merkezine 16 km mesafede Samanlı Dağları'nın Keltepe mevkiinde yer almaktadır.

Kartepe kayak merkezinde kayak sezonu aralık sonlarından şubat sonuna kadar sürmekte, kar kalınlığı normal şartlarda 80- 200 cm arasında değişmektedir.

Yaklaşık 1250 metrede kurulu tesisleri, 42 kilometrelik pist alanına sahiptir. 4 mekanik tesisin taşıma kapasitesi 6.400 kişi/saat olup pist uzunlukları (17 adet pist) 450 m ile 3.200 m arasında değişmektedir. **Konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi** ise 800'dür.

Isparta Davraz Dağı Kış Sporları Merkezi

Davraz Dağı-Karlıyayla Kış Sporları Turizm Merkezi, Isparta il merkezinin 26 km güneydoğusunda bulunmaktadır. 17.02.1995 tarihinde Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. En yakın yerleşim yeri olan Çobanisa Köyü'ne 8 km uzaklıktadır. Kayak Merkezi, Kulovası Yaylasında Davraz Dağı'nın kuzey yamacında yer almaktadır.

Kayak Merkezinde uzunluğu 23.500 metre olan toplam 12 pist bulunmaktadır. Kayak pistlerinin rakımı, **mevcut mekanik tesislerle** ulaşılabilen 1650 m ile 2344 m arasında değişmektedir. Bu pistlerde, amatör veya profesyonel tüm kayakçılara kuzey disiplini, alp disiplini, tur kayağı ve snowboard yapma imkânı sunulmaktadır.

Mekanik tesis sayısı 4 olup, 3.800 kişi/saat kapasiteye sahiptir. **Merkezdeki toplam yatak kapasitesi ise 467'dir.**

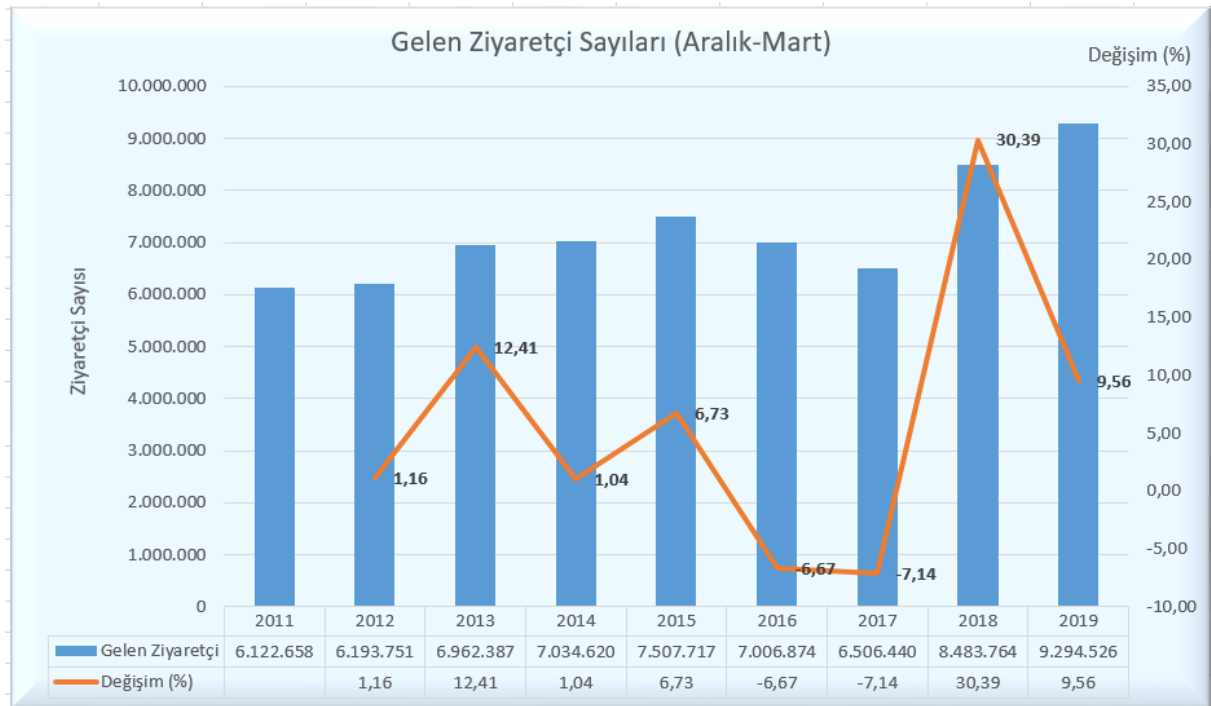
Kayak sezonu ise Aralık ayında başlayıp, Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Kar kalınlığı ortalama **50 ila 250 cm** arasında değişmektedir. Davraz Kayak Merkezi en çok Ocak-Şubat aylarında rağbet görmektedir. Yazın ise Haziran-**Temmuz**-Ağustos aylarında futbol takımlarının kamp merkezi olarak **tercih edilmektedir (Davraz Kayak Merkezi).**

2.3.4.1. Kış Dönemi Gelen Ziyaretçi Sayıları

Kış dönemi ülkemize gelen ziyaretçi sayıları incelendiğinde; 2011 yılında 6,1 milyon civarında olan gelen ziyaretçi sayısı ortalama % 5,93 artarak 2019 yılında 9,2 milyona ulaşmış durumdadır. **2011-2019** yılları itibariyle gelen ziyaretçi sayıları ve ziyaretçi sayılarındaki değişim oranları aşağıda (Grafik 18) verilmiştir.

Yıllık bazda verilen gelen ziyaretçi sayıları; **Aralık, Ocak, Şubat ve Mart** ayları toplamıdır. Aralık ayı önceki yılın; **Ocak, Şubat ve Mart** ayları ise adı geçen yılın rakamlarıdır.

Grafik 18: Kış Dönemi Gelen Ziyaretçi Sayıları (Aralık-Mart)



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.3.5. Bazı Kayak Merkezlerin Bulunduğu İlçelerdeki Otel Doluluk Oranları

Kayak merkezlerindeki oteller özellikle yılbaşı ve okul yarıyıl tatillerinin olduğu Ocak ve Şubat aylarında tam doluluğa ulaşmaktadır. Kayak merkezlerinde yer alan otellerin doluluk oranlarına ilişkin istatistikler bulunmamaktadır. Ancak kayak merkezlerinin yer aldığı ilçelere ilişkin doluluk oranları istatistikleri **mevcuttur**. Ülkemizin bazı önemli kayak merkezlerinin bağlı olduğu ilçelerdeki tesislerin 2018 ve 2019

yılı doluluk oranları Tablo 10'da gösterilmiştir. Bursa-**Osmangazi** ve **Bolu**-Merkez ilçelerindeki görece yüksek doluluk oranları dikkat çekicidir.

Tablo 11: Bazı Kayak Merkezlerinin Bağlı Olduğu İlçelerdeki Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranları

Kayak Merkezi	İl	İlçe	Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı (%)		Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı (%)	
			2018	2019	2018	2019
Palandöken Kayak Merkezi	Erzurum	Palandöken	33,96	25,75	37,49	37,07
Sarıkamış Kayak Merkezi	Kars	Sarıkamış	30,37	27,96	30,45	29,64
Erciyes Kayak Merkezi	Kayseri	Melikgazi	29,79	32,76	34,34	39,88
Uludağ Kayak Merkezi	Bursa	Osmangazi	43,50	43,14	48,24	47,49
Kartalkaya Kayak Merkezi	Bolu	Merkez	30,57	29,05	41,01	44,04
Kartepe Kayak Merkez	Kocaeli	Kartepe	17,32	19,99	17,32	27,81

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.4. Planlanan Otel İçin Öngörülen Hizmet Satış Fiyatları, Giderler, Varsayımlar

Kardüz Yaylası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde planlanan konaklama ve mekanik tesisin giderleri, satış fiyatı/gelirleri, varsayımları; benzerlik göstermesi bakımından ORAN Kalkınma Ajansı tarafından 2018 yılında hazırlanan “*Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü*” Raporu¹², tarafımızca yapılan pazar araştırmaları ile sektör temsilcileri ve kayak merkezi yöneticileri ile yapılan görüşmeler neticesinde elde edilen bilgiler baz alınarak belirlenmiştir. Gerekli yerlerde güncel kur değerleri ile dönüştürmeler yapılmıştır.

Kardüz Yaylası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde 4 yıldızlı, 60 oda ve 144 yataklı otel ön fizibilite çalışmasında kar miktarı ve kalitesinin kayak yapmaya elverişli olduğu kayak sezonunda 120 gün (Aralık-Mart) işletmeye açık olacağı varsayılmıştır.

İşletme gelir ve giderlerine temel teşkil etmek üzere;

- ✓ 36 odası iki kişilik, 24 odası 3 kişilik olmak üzere toplam 60 oda olacağı,
- ✓ Konaklamaların %50'sinin grup, %50'sinin münferit konaklamadan oluşacağı,
- ✓ Tam pansiyon alma oranının %100 olacağı,
- ✓ Alkolsüz içecek alma oranının %100 olacağı,
- ✓ Alkollü içecek alma oranının %20 olacağı,
- ✓ Konaklama yapanların %55'inin ekipman kiralaması yapacağı,
- ✓ Konaklamalara skipass ücretlerinin %60 indirimle (10 Euro olarak) uygulanacağı,
- ✓ Sezonda (toplam 120 gün) tam doluluk olması durumunda mevcut kapasitenin % 40'ı oranında günlük 56 kişinin gününbirlikçi olarak kayak yapmaya tesise geleceği ve otelin yiyecek-içecek (alkolsüz) hizmetinden yararlanacağı, mekanik tesisi kullanacağı ve ekipman kiralayacağı varsayılmıştır.
- ✓ Tesisin faydalı ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.

¹² Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Otel için öngörülen konaklama ve **yiyecek**-içecek fiyatları (KDV Hariç) ile mekanik tesise ilişkin fiyatlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 12: Konaklama, Yiyecek-İçecek ve Ekipman Kiralama Fiyatları

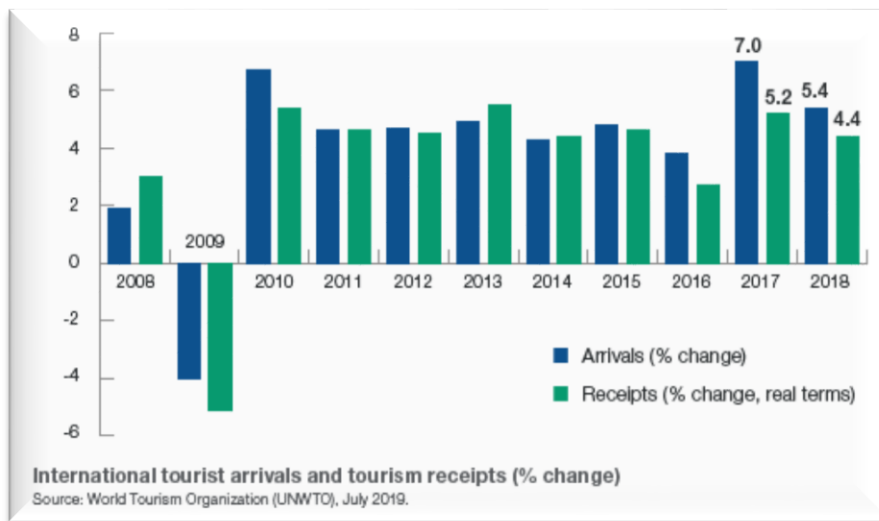
Grup Konaklama	
Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	102 €
Üç kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	138 €
Münferit Konaklama	
Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	122 €
Üç kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	162 €
Yiyecek-İçecek Fiyatları (Kişi Başı)	
Kahvaltı	6 €
Tek Öğün Yemek	10 €
Alkollü İçecek	7 €
Alkolsüz İçecek	3 €
Mekanik Tesise İlişkin Kişi Başı Fiyatlar	
Ekipman Kiralama (kayak, bot, gözlük vs)	24 €
Skipass (Günlük)	26 €

2.5. Kapasite ve Talep Tahmini

Her geçen gün büyüyen turizm sektörü pastasından pay almak için ülkeler alabildiğine rekabet içerisine girmektedir. 2018 yılı itibariyle bakıldığında, uluslararası turist varışları sayısı 1,4 milyara, toplam turizm gelirleri ise 1,45 trilyon dolara ulaşmış durumdadır (Grafik 1).

Global ölçekte turizm büyüme verileri incelendiğinde, 2010-2018 yılları arasında uluslararası turizm varışlarında ve **gelirlerinde ortalama %5 düzeyinde büyümenin gerçekleştiği** görülmektedir (Grafik 19). Hatta 2012 yılından beri üst üste 7 (yedi) yıldır, uluslararası turizm ihracatı, mal ihracatından daha hızlı büyümüşür (Grafik 4). Bu durum önümüzdeki yıllarda da turizm sektörünün büyümeye devam edeceğini göstermektedir.

Grafik 19:Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri Değişimi



Kış dönemi (Aralık, **Ocak, Şubat ve Mart**¹³) ülkemize gelen ziyaretçi sayıları incelendiğinde; 2011 yılında 6,1 milyon civarında olan gelen ziyaretçi sayısı ortalama %5,93 artarak 2019 yılında 9,2 milyona ulaşmış durumdadır. Kış döneminde yıldan yıla gerçekleşen ziyaretçi sayısındaki bu artış; kış turizmine yönelik gerçekleştirilecek yeni yatırımlar sayesinde daha da ivmeleneceği öngörülmektedir.

Pazar ve Satış Analizi bölümünde değinilen konular, Kartalkaya, Kartepe ve diğer kayak merkezlerinin bulunduğu ilçelerdeki otellerin doluluk oranları ile fizibiliteye konu olan otelin ve kayak merkezinin tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alacağı hususu da dikkate alınarak 120 gün (aralık-**mart**) çalışma günü üzerinden aşağıda verilen doluluk oranları¹⁴ ile çalışacağı öngörülmektedir.

Tablo 13: Yıllara Göre Kapasite Kullanım Oranı

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl+
Kapasite Kullanım Oranı (KKO)	60	70	80

2.6. Girdi Piyasası

Konaklama sektöründe en önemli etken/girdi nitelikli insan kaynağıdır. Gereksinim duyulacak nitelikli personel, başta Düzce üniversitesi bünyesinde bulunan **Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu**'nun sağladığı nitelikli personeller olmak üzere ilde rahatlıkla karşılanabilecek durumdadır. İhtiyaç duyulan insan kaynağının oluşturacağı yıllık giderin 1.553.187,8 TL (195.515 €) olacağı tahmin edilmiştir.

İnsan kaynağı giderlerinin yanı sıra; yiyecek-içecek giderleri, işletme malzemesi giderleri, elektrik/yakıt/su giderleri, bakım-onarım giderler, diğer giderleri, günübirlik giderler, genel giderler gibi giderler ile pazarlama ve tanıtım giderleri oluşacaktır.

Tüm bu giderlerin (insan kaynağı dahil) tesisin tam dolulukta olması durumunda 6.292.426 TL (**792.088 €**) gider oluşturacağı öngörülmüştür. Detaylar aşağıdaki tabloda¹⁵ görülmektedir.

¹³ Kardüz Yaylasında kayak sezonu Aralık-Mart arası öngörüldüğü için kış dönemi kapsamına Mart ayı eklenmiştir.

¹⁴ Dağ otellerinde doluluk oranları Ocak ve Şubat aylarında özellikle yılbaşı ve okulların yarıyıl tatili boyunca en yüksek noktasına ulaşmaktadır.

¹⁵ ORAN Kalkınma Ajansının (Kalkınma Bankası tarafından hazırlanan) 2018 tarihli "Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü" Raporunda 144 yatak kapasiteli konaklama tesisi için hesaplanan tam dolulukta yıllık işletme giderleri tablosudur.

Tablo 14: Tam Dolulukta Yıllık Konaklama Giderleri (€)

Gider Unsurları	Toplam Tutar (€)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (€)	Değişken Tutar (€)
A - Hizmet Giderleri					
1-Yiyecek Giderleri	134.784	0%	100%	0	134.784
2-İçecek Giderleri	16.727	0%	100%	0	16.727
3-İşletme Malzemesi Giderleri	41.659	0%	100%	0	41.659
4-Elektrik Gideri	20.829	70%	30%	14.580	6.249
5-Yakıt Gideri	41.659	70%	30%	29.161	12.498
6-Su Gideri	10.415	30%	70%	3.125	7.291
7-Personel Gideri	195.515	90%	10%	175.964	19.552
8-Bakım-Onarım Giderleri	31.244	90%	10%	28.120	3.124
9-Diğer Giderler	24.797	0%	100%	0	24.797
10-Günübirlik Müşteri Gider.	2.928	100%	0%	2928	0
11-Genel Giderler %3	15.617	80%	20%	12.493	3.123
12-Beklenebilecek Farklar %3	16.085	50%	50%	8.043	8.043
Toplam Hizmet Giderleri	552.259	50%	50%	274.413	277.846
B - Tanıtım Organizas. Gid.	20.829	90%	10%	18.746	2.083
Toplam İşletme Giderleri	573.088	51%	49%	293.159	279.929

Tablo 15: Tam Dolulukta Yıllık Mekanik Tesis Giderleri (€)

Gider Unsurları	Toplam Tutar (€)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (€)	Değişken Tutar (€)
Bakım Onarım Gideri	20.000	50%	50%	10.000	10.000
Yakıt Gideri	45.000	0%	100%	0	45.000
Personel Gideri	30.000	75%	25%	22.500	7.500
Ekipman Gideri	124.000	10%	90%	12.400	111.600
Toplam Mekanik Tesis Giderleri	219.000	21%	79%	44.900	174.100

Tablo 16: Yıllık İşletme Giderleri (€)

TOPLAM GİDERLER (€)	Tam Dolulukta Tutar (€)	1.Yıl Tutar (€)	2.Yıl Tutar (€)	3.Yıl + Tutar (€)
Konaklama Giderleri	573.088	461.116	489.109	517.102
Mekanik Tesis Giderleri	219.000	149.360	166.770	184.180
TOPLAM GİDERLER	792.088	610.476	655.879	701.282

2.7. Pazar ve Satış Analizi

“Kuruluş Yeri Seçimi” başlığı altında da belirtildiği üzere konaklama tesisinin bulunacağı Düzce ili 1999 yılında il statüsünü almasından itibaren ekonomik ve sosyal alanda hızla ilerleme kat etmiştir. İlin daha hızlı gelişimi için Kamu otoritesi tarafından bölgesel **teşvik uygulamalarında 4. bölge** kapsamına alınan Düzce; destek unsurları türü, oranları ve üst limitleri bakımında görece daha fazla teşvik ve destek görmektedir.

Konaklama tesisinin yapılacağı Kardüz Yaylası, KTKGB bölgesi olarak ilan edildiği için bölgesel teşvik uygulamalarında 5. bölge teşvik kapsamında değerlendirilecektir. Bu durum **yatırımcının yatırım**

maliyetlerini önemli oranda düşürecek ve işletme döneminde güçlü finansal avantaj ile rekabet üstünlüğü sağlayabilecektir.

Yine Düzce'nin coğrafik olarak Ankara ve İstanbul'un ortasında yer alması, Kardüz Yaylasının Gölyaka'ya 28 km, Düzce'ye 48 km, **E-80 Karayoluna 37 km** mesafede olması, hedef müşterilerin **yatırım yerine ulaşımı** konusunda ayrı bir avantaj sağlamaktadır.

Yılda bir milyondan fazla ziyaretçi ağırlayan kayak tatil merkezlerinin başında **Avusturya, Fransa, İtalya, Amerika ve İsviçre** ülkeleri gelmektedir. Türkiye'de ise Palandöken, Uludağ, Erciyes, Sarıkamış, Kartalkaya, Kartepe kayak merkezleri önemli kayak merkezleri arasında yer almaktadır. Türkiye'de kayak merkezleri sezonlarında ortalama %80+ doluluk oranı ile hizmet vermektedir. Kartalkaya ve Kartepe sezonun tam kapasite doluluk oranları ile hizmet verdiği göz önünde bulundurulduğunda yeni **bir kayak merkezi** yatırımının uygun olacağı öngörülmektedir.

Kardüz yaylasının Kartalkaya ve Kartepe kayak merkezlerinin arasında bulunması dezavantajlı bir durum gibi görünse de geliştirilecek **pazarlama ve tanıtım stratejileri, izlenecek rekabet stratejileri ile** bölgede sinerji oluşturacak, Düzce'ye ve bölgeye daha fazla turist ziyaret etmesini sağlayacaktır.

Eğlence ve aktivitelerle desteklenen, yüksek hizmet kalitesiyle sunulan konaklama hizmetleri müşteri memnuniyetini artırmada ve dolayısıyla talebin sürekliliğini sağlamada önemli rol oynamaktadır. Ziyaretçiler; dinlenme, eğlenme, rahatlama, çeşitli spor aktivitelerine katılma ve özellikle şehir hayatından ve stresinden uzaklaşma gibi saiklerle dağ otellerini tercih etmektedirler. Bu nedenle dağ konseptine uygun mimariyle inşa edilmiş konaklama tesisleri ve diğer işletmelerin olduğu kayak **merkezleri farklılık** yaratarak daha çok ziyaretçi çekme avantajına sahiptir. Keza, Turistlerin kayak merkezi ve otel seçimlerinde **hızlı ve konforlu ulaşım, fiyat ve hizmet kalitesi** etkili olmaktadır. Yatırımcı bu faktörleri kapsama alarak geliştireceği strateji ve uygulamalar konaklama tesisini ön plana çıkaracaktır.

Yerli ve yabancı turiste hitap edecek olan yatırım; ilk etapta kültürel ve coğrafik yakınlık nedeniyle özellikle **İran, Irak, Kuveyt, Bahreyn, Katar, Umman, Birleşik Arap Emirlikleri ve Suudi Arabistan** gibi ülkeleri hedefleyebilir. Özellikle Tur şirketleri ile anlaşmalar yaparak gerek günübirlik, gerekse konaklamalı müşteri sayısının artırılması hedeflenebilir.

Kardüz yaylasında yapılacak ana yatırımın hedefi her ne kadar kış turizmine yönelik olsa da yazın doğa turizmi ile gelen misafirlere ev sahipliği yapabilecektir. Nitekim yaz aylarında çim kayağı, jeep safari, foto safari, dağ yürüyüşü, at binme ve kamp etkinlikleri için bölge oldukça uygundur (Kardüz Yaylası). **Keza** her yıl Temmuz ayında düzenlenen ve Türkiye'nin dört bir yanından yoğun bir katılımın gerçekleştiği geleneksel Kardüz Yaylası şenliklerinde halkoyunları, güreş ve yürüyüş etkinlikleri yapılmaktadır (Gölyaka Belediyesi, 2018). Tüm bu hususlar Kardüz Yaylasına yapılacak bir konaklama tesisinin kış sezonunun dışında diğer aylarda da otelin belli bir kapasitede hizmet verebileceğini göstermektedir.

Dağıtım kanalları açısından bakıldığında, yatırım sonucunda kurulacak olan dört yıldızlı **otel ve kayak** merkezi hizmet sektöründe faaliyet göstereceğinden perakende olarak hizmet sunacak olup hizmet sunumu işletmenin yerinde gerçekleştirilecektir.

Tutundurma faaliyetleri kapsamında; güçlü müşteri ilişkileri yönetimi, kayak merkezleri web siteleri **reklam** verme, sosyal medya, hedef ülkelerde reklam ve tanıtım faaliyetleri, sektör dergileri reklamları ve gazete reklamları gibi araçlar kullanılabilir.

Öngörülen doluluklara göre yıllar itibariyle yıllık işletme gelirleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 17: Yıllar İtibariyle Gelirler

Gelir Türü	Tam Dolulukta Tutar (€)	1. Yıl Tutar (€) (%60 Doluluk)	2. Yıl Tutar (€) (%70 Doluluk)	3. Yıl + Tutar (€) (%80 Doluluk)
Oda Gelirleri	466.560	279.936	326.592	373.248
Yiyecek Gelirleri	449.280	269.568	314.496	359.424
Alkollü İçecek Gelirleri	24.192	14.515	16.934	19.354
Alkolsüz İçecek Gelirleri	51.840	31.104	36.288	41.472
Diğer Gelirler	49.593	29.756	34.715	39.674
Toplam Gelir (A)	1.041.465	624.879	729.026	833.172
Günübirlik Müşteri ve Mekanik Tesis Gelir Türleri	Tam Doluluk Tutar (€)	1.Yıl Tutar (€)	2.Yıl Tutar (€)	3.Yıl + Tutar (€)
Skipass Gelirleri	347.800	208.680	243.460	278.240
Ekipman Kiralama Gelirleri	372.000	223.200	260.400	297.600
Yiyecek Gelirleri	47.040	28.224	32.928	37.632
İçecek Gelirleri	15.700	9.420	10.990	12.560
Günübirlik Müşteri ve Mekanik Tesis Gelirleri (B)	782.540	469.524	547.778	626.032
Toplam Gelir (A+B)	1.824.005	1.094.403	1.276.804	1.459.204

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Kardüz Yaylası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi

Konaklama tesisi ve mekanik tesis yatırımlarının yapılacağı Kardüz yaylasının bulunduğu Düzce ili 1999 yılında il statüsünü kazandıktan sonra hızla gelişim kaydetmiştir. İlde tarım ve sanayi sektörünün yanı sıra turizm sektörü de son yıllarda ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle ilin güney kısmında yayla ve şelaleleri ile doğa ve kış turizmi bakımından elverişlidir.

Düzce, Ankara ile İstanbul ortasında yer almakta; Ankara'ya 236 km, İstanbul'a ise 217 km uzaklıktadır. Düzce ili Gölyaka ilçesi sınırlarında bulunan Kardüz Yaylası, Gölyaka'ya 28 km, Düzce'ye 48 km, E-80 Karayoluna 37 km ve en yakın yerleşim yerine 19 km mesafededir. Elmacık dağları üzerinde bulunan Kardüz Yaylası'nın deniz seviyesinden yüksekliği 1.830 m olan yaylanın alanı ise 180 hektardır. Yaylanın **İstanbul Sabiha Gökçen** Uluslararası havalimanına uzaklığı 210 km, **Ankara Esenboğa havalimanına** uzaklığı 298 km'dir.

Gölyaka, yaylalar bakımından zengin bir bölgedir. Kardüz, Pürenli, Yanık, Unluk ve Kızık Yaylaları en başta gelen yaylalardır. Gölyaka ilçesi şelaleler yönünden de doğal bir potansiyel arz etmektedir. Bunlardan Güzeldere Şelalesi 130 m. yükseklikte ve estetik yönden ayrıcalıklı bir konumda olup, Orman Bakanlığı Milli Parklar ve Av-Yaban Hayatı Koruma Genel Müdürlüğü tarafından "Orman İçi Dinlenme Yeri" olarak tescil edilmiştir. Diğer bir şelale de art arda 6 şelaleden oluşan Bakacak Şelalesi'dir. Kardüz Yaylasının kuzeyinde Bakacak, Yunusefendi, Çamlıbel; kuzeybatısında Saçmalıpınar, güneyinde Bekdemir köyü ve kuzeydoğusunda ise Güzeldere köyü bulunmaktadır.

Düzce'nin en yüksek noktalarından biri olan Kardüz Yaylası, Bolu Kartalkaya Kayak Merkezi'yle benzer özellikte olup kış turizmi, spor turizmi, kongre-seminer ve yayla turizminde gelişim sağlayacak **potansiyele sahiptir. Yaz aylarında ise çim kayağı, jeep safari, foto safari, dağ yürüyüşü, at binme ve kamp** etkinlikleri için bölge oldukça uygundur (Kardüz Yaylası). Her yıl Temmuz ayında düzenlenen ve Türkiye'nin dört bir yanından yoğun bir katılımın gerçekleştiği geleneksel Kardüz Yaylası şenliklerinde halkoyunları, güreş ve yürüyüş etkinlikler yapılmaktadır (Gölyaka Belediyesi, 2018).

Kardüz Yaylası Düzce'nin aynı zamanda önemli yürüyüş parkurlarından birine sahiptir. Aksu Deresi-Kardüz Yaylası arasındaki 24 km'lik parkurun, endemik bitki örtüsü ve yaban hayatı dikkat çekmektedir. Bu parkur; iyi bir kondisyona sahip olup uzun yürüyüş tecrübesi ve yol bulma yeteneği olanların yürütmesine uygun bir alandır (Türkiye Kültür Portalı, 2019).

Kardüz Yaylası'nı içine alan bölgenin ortalama yüksekliği 1300-1400 m arasındadır. Yaylanın en yüksek noktası 1.830 metreye ulaşmaktadır. Kardüz Yaylasının kuzey yamaçlarından zirve noktasına kadar olan alanda maksimum yükseklik 1.821 metre, minimum yükseklik 1.337 metre ve ortalama yükseklik 1.659 metredir. Yaylanın kuzey yamaçlarında ortalama eğim %15 ve kuzey yamaçlarında yüksekliğin 1400 metreye ulaştığı noktalarda maksimum eğim % 42,5'tir.

Yatırımın yapılacağı Kardüz Yaylası; **23.08.2013 tarihli** ve 2013/5317 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 06.10.2013 tarihli ve 28787 sayılı Resmi Gazete¹⁶ yayımlanması ile "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB)" (Ek-1) olarak ilan edilmiştir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununda¹⁷ KTKGB, tarihî ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve plânlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Cumhurbaşkanı kararıyla tespit ve ilân edilen bölgeler olarak ifade edilmektedir. Yatırım yeri tahsis başta olmak üzere, Yatırım Teşvik Belgesi ve diğer teşvikler kapsamında sağlanan kamu destekleri KTKGB olarak ilan edilen bölgelerde görece oransal ve üst limitler bakımından daha yüksektir. Ayrıntılar "Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler" başlığı altında ifade edilmiştir.

İklim ve Meteoroloji Verileri

Düzce'de en soğuk ay 0,4 °C ortalama ile Ocak ayı olup, 1959-2019 yılları arasında en düşük sıcaklık -20,5 °C, en yüksek sıcaklık 42,4 °C olarak belirlenmiştir.

Tablo 18: Düzce İli Sıcaklık ve Yağış Değerleri

DUZCE	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1959 - 2019)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	3.6	5.0	7.6	12.1	16.4	20.2	22.3	22.1	18.5	14.0	9.3	5.5	13.0
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8.1	10.3	13.6	18.9	23.3	27.0	29.0	29.0	25.8	20.7	15.5	10.1	19.3
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	0.4	1.3	3.4	7.1	11.2	14.6	16.8	16.8	13.3	9.7	5.2	2.3	8.5
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	1.8	2.9	3.8	5.2	6.8	8.3	8.8	8.3	6.4	4.2	2.7	1.7	60.9
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	15.2	13.4	13.6	12.1	11.6	9.5	6.3	6.1	7.6	10.9	11.8	15.4	133.5
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	89.4	69.8	73.2	59.2	62.9	65.8	44.3	51.9	52.4	80.0	78.5	103.6	831.0
Ölçüm Periyodu (1959 - 2019)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	24.5	26.9	32.2	34.7	39.0	39.0	42.4	42.0	38.7	38.2	30.2	29.2	42.4
En Düşük Sıcaklık (°C)	-20.5	-17.3	-13.6	-3.0	0.4	6.6	8.8	7.6	4.5	-1.2	-6.8	-16.5	-20.5

¹⁶ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/10/20131006-3.htm>

¹⁷ <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2634.pdf>

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020

1959-2019 yılları arasında baktığımızda günlük toplam en yüksek yağış miktarı 1965 yılında 118 **mm**'dir. Belirli yıllar aralığında baktığımızda günlük en hızlı rüzgar 127.8 km/sa hızla **2013** yılında gerçekleşmiştir. Düzce ilinde 1983 yılında 80 cm ile en yüksek kar kalınlığına ulaşılmıştır.

Tablo 19:Düzce İli En Yüksek Yağış, En Hızlı Rüzgâr ve En Yüksek Kar Değerleri

Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	14.07.1965	118.0 mm
Günlük En Hızlı Rüzgar	2013	127.8 km/sa
En Yüksek Kar	02.01.1983	80.0 cm

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020

Kardüz Yaylasında 30 Ekim ile 30 Nisan arası sürekli kar mevcuttur. Zaman zaman kar kalınlığı **3-4 m** ulaştığı görülmektedir. Yağan kar toz şeklinde olduğu için kayak yapmaya oldukça elverişlidir. 5 cm kar yağdığı anda kayak yapılabilecek durumdadır. Ayrıca yaz aylarında kar'ın olmadığı zamanlarda çim örtüsünün ince ve kaygan olmasından dolayı yaz turizmi içinde oldukça önem arz etmektedir. Yani çim kayağı da yapılmasına müsaittir (Doğu Marmara Kalkınma Ajansı, 2014).

Doğu Marmara Kalkınma Ajansı'nın "Doğu Marmara'da Dört Mevsim Turizm" başlıklı turizm yayınında¹⁸ yayladaki kar kalınlığının **80 cm ila 280 cm** arasında olduğu ve **aktif dönem olarak aralık-mart olarak** belirtilmiştir.

Fiziksel altyapının özellikleri

Kardüz Yaylası'na ulaşımın sağlandığı 32 km'lik yolun 15 km'lik bölümü asfalttır. Kalan 17 km'lik bölümünün ise tamamlanması ve standartlara uygun hale getirilmesi planlanmıştır. Bölgede elektrik altyapısı mevcut olup, haberleşme olanakları, su-**elektrik**-doğalgaz altyapısı (yakıt olarak LNG kullanılabilecek) yatırımın başlaması ile beraber hızla tamamlanabilecektir.

İmar Durumu

Kardüz Yaylası KTKGB'si için Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca (13.05.2014 tarih ve 92786 sayılı yazı ile) verilen 12 ay süreli ön izin doğrultusunda Düzce Valiliği (İl Özel İdaresi) tarafından Bolu Valiliği (İl Özel İdaresi) ve Bolu ve Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlükleri koordinasyonunda 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanması için çalışmalara başlanmıştır. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Düzce İl Özel İdaresi'nin 30.12.2014 tarih ve 11406 sayılı yazısı ile gönderildiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nde onay almıştır (Doğu Marmara Kalkınma Ajansı, 2015).

Bu sürecin ardından, Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen yaklaşık 180 hektar aktif kullanım alanlarına yönelik 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planları, istenen revizyonların ardından Kültür ve Turizm Bakanlığınca 30.11.2017 tarihinde onaylanmıştır. Tüm imar çalışmaları ise 2017 yılında tamamlanmış ve yatırıma başlanabilir haldedir (Kardüz KTKGB, 2018). Uygulama imar planı Ek-3'te yer almaktadır.

Onaylanan İmar Planı çerçevesinde Otel Alanı için şu özel hükümler bulunmaktadır:

¹⁸ http://www.marka.org.tr/uploads/files/Turizm_Kitaplari/Kitaplar/DortMevsim_2018.pdf

- ✓ **2634** sayılı Turizm Teşvik Kanunu ile turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte getirilen şartlara uygun, Kültür ve Turizm Bakanlığından turizm işletme belgesi almış binalar ile bunları tamamlayıcı binaların bulunduğu alanlardır.
- ✓ Bu alanda yapılacak tesisler için kültür ve turizm bakanlığından turizm yatırım ve işletme belgesi alınması zorunludur. Turizm yatırım belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- ✓ Turizm tesis yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir amaç için kullanılamaz.
- ✓ Otel alanı parsellerinde ifraz yapılamaz.
- ✓ Parselde; planda belirtilen emsali aşmamak yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalmak yapılar arasında en az 10 m mesafe bırakmak koşulları ile tesis bütünlüğü sağlayan birden fazla yapı yapılabilir.
- ✓ Yapılaşma koşulları, **emsal=0,30, yençok=12,50 metredir.**
- ✓ Otel alanında bodrum katlarında yapılacak otopark personel yatakhane bar restoran gece kulübü diskotek hamam yüzme havuzu toplantı salonu vb. kullanım alanları toplam inşaat alanına dahil değildir.
- ✓ Çatı eğiminden kazanılacak çatı arası katlar iskân edilebilir ve bu katlar toplam inşaat alanına **dahildir.**

Onaylanan İmar Planı çerçevesinde Mekanik Tesis Alanı için şu özel hükümler bulunmaktadır:

- ✓ 1/25000 ölçekli düzce Gölyaka Kardüz Yaylası Kültür **ve Turizm Koruma** ve Gelişim Bölgesi çevre düzeni planında belirtilen mekanik tesis tür ve kapasitelerine uyulması zorunludur.
- ✓ Mekanik tesis hatları kat profili projeleri hazırlanarak Gençlik ve Spor Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görülmeden uygulanamaz.
- ✓ Mekanik tesis hatlarının her iki tarafında en az 20 metre olmak üzere toplam 40 metrelik koruma bandı içine mekanik tesisi engelleyici herhangi bir yapı yapılamaz. Ayrıca mekanik tesis orta aksının her iki tarafında 5'er metrelik taşıma direklerinin yer alacağı alan ayrılacaktır.

Onaylanan İmar Planı çerçevesinde Kış Sporları ve Kayak Tesis Alanı için şu özel hükümler bulunmaktadır:

- ✓ Kış sporları aktivitelerinin yapılabileceği pistler ve mekanik tesisler ile bunlara ilişkin donanımların yer aldığı ayrıca mevsimine göre diğer spor dalları ile rekreasyon amaçlı aktivitelerin yapılabileceği alanlardır.
- ✓ Bu alanlarda mekanik tesisler ile bunlara ilişkin kontrol üniteleri istasyonlar ve sandalye depolama birimleri bilet satış gişeleri geçiş turnikeleri güvenlik perdeleri, kar perdeleri uyarı ve işaret levhaları pist haritaları suni kaplama sistemleri yer alabilir.
- ✓ Pist düzenlemeleri ile haberleşme elektrik suni karlama şebekelerinin gerektirdiği alt ve üst yapı çalışmaları dışında hiçbir şekilde inşaat hafriyat kazı dolgu vb. yapılamaz.
- ✓ Bu alanlarda ilgili kurumun uygun görüşü alınarak kurumun belirlediği alanda buz pateni alanı **yer alabilir.**
- ✓ Kondisyon ve kamp merkezi bu alanda spor kulüplerinin kamp ve antrenman yapacağı spor birimleri yer alabilir. Yapı yaklaşma sınırlarına uymak şartıyla sportif mekanların yanı sıra yeme içme ve konaklama birimleri yer alabilir. Bu alanda **e=0,10 yençok=9,50 metredir.**

Tablo 20: Kardüz Yaylası Planı Arazi Bütçesi

Adı	Alan (ha)	%
Otel Alanı	3,17	2,59
Günübirlik Tesis Alanı	1,3	1,06
Mekanik Tesis Alanı	0,33	0,27

Resmi Kurum Alanı	0,58	0,47
Kondisyon ve Kamp Merkezi	2,51	2,05
Kış Sporları ve Kayak Tesisi Alanı	105,5	86,32
Suni Kar Göleti	0,13	0,11
Park	0,34	0,28
Teknik Altyapı Alanı	0,99	0,81
Yollar-Otopark	7,37	6,03
TOPLAM	122,22	100,00

Kaynak: Düzce İl Kùltür ve Turizm Müdürlüğü, 2020

Planlanan Mekanik Tesislere İlişkin Teknik Bilgiler

2014 yılında Düzce Kùltür ve Turizm İl Müdürlüğü'nün hazırlattığı *Kardüz Yaylası Kış Turizm Kış Turizm Potansiyellerinin Araştırılması Raporu*'nda öngörülen mekanik tesise ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Kayak alanında **2 tür mekanik tesis** öngörülmüştür. İki etaplı telesiyej ve 1. Etap telesiyej hattını desteklemek amacı ile iki adet teleski önerilmektedir. Kısa mesafe teleski hatlarının (T4) bir tanesi; kuzeydoğuda; T1 alt istasyonu ve konaklama tesislerinin olduğu alanla ilişki kuracak biçimde tasarlanmıştır. Diğer teleski hattı (T3) ise; güneybatıda; T1 ara istasyonu (orta istasyonu) ve güneydeki vadi tabanı arasında düzenlenmiştir.

İkinci etap kayak alanına hizmet edecek T2 telesiyej hattının üst istasyonu T1'in kuzeyinde; alt istasyonu ise 1.Etap'ın kuzeyinde 1410 kotunda yol kenarında yer alacaktır. Telesiyej ve teleski hatlarının arazi üzerindeki grafik gösterimi Ek-3'te verilmiştir.

1. Etap Kayak Alanı Mekanik Tesisleri

T1: Telesiyej Hattı

Uzunluk: 1428 m.

Alt İstasyon Kotu: 1680 m.

Ara İstasyon Kotu: 1780 m.

Üst İstasyon Kotu: 1830 m.

Kot Farkı: 150 m.

Ortalama Eğim: % 11

T4: Teleski Hattı

Uzunluk: 142 m.

Alt İstasyon Kotu: 1690 m.

Üst İstasyon Kotu: 1695 m.

Kot Farkı: 5 m.

Ortalama Eğim: % 4

T3: Teleski Hattı

Uzunluk: 143 m.

Alt İstasyon Kotu: 1775 m.

Üst İstasyon Kotu: 1780 m.

Kot Farkı: 5 m.

Ortalama Eğim: % 3

2. Etap Kayak Alanı Mekanik Tesisleri

T2: Telesiyej Hattı

Uzunluk: 1356 m.

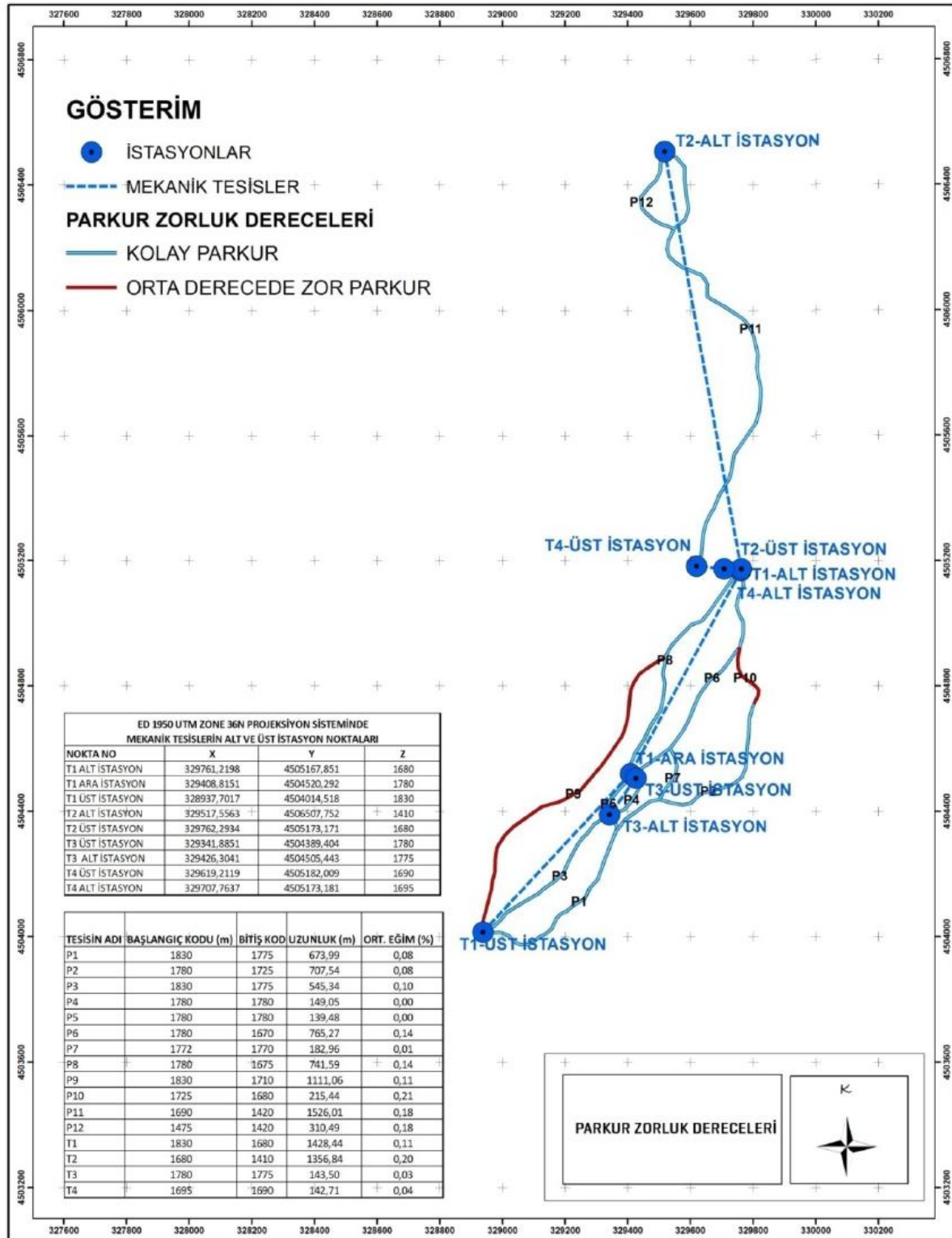
Alt İstasyon Kotu: 1410 m.

Üst İstasyon Kotu: 1680 m.

Kot Farkı: 270 m.

Ortalama Eğim: % 20

Grafik 20: Mekanik Tesisler ve Parkurların Koordinatları, Ortalama Eğimleri ve Parkurların Zorluk Dereceleri Haritası



Kaynak: Kardüz Yaylası Kış Turizm Kış Turizm Potansiyellerinin Araştırılması Raporu, 2014

3.2. İnsan Kaynakları

Düzce il nüfusu, eğitim kademelerine göre incelendiğinde eğitim düzeyinin her geçen yıl iyileştiği görülmektedir. Örneğin, 2015 yılında; %11,79 fakülte/yüksekokul düzeyi ve %22,68 lise **ve dengi meslek** okulu düzeyi, 2019 yılında sırasıyla %14,08'e ve %25,71'e yükselmiştir. Buna karşılık, ilkököl düzeyindeki nüfusun 2015-2019 yılları arasında düşüş gösterdiği ve daha üst nitelikteki eğitim düzeyi nüfusunun yükseldiği görülmektedir (Tablo 15).

Tablo 21: Düzce Nüfusunun (6+ Yaş) Eğitim Kademelerine Göre Durumu

Bitirilen Eğitim Düzeyi (6+ Yaş)	2019		2018		2017		2016		2015	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Doktora	906	0,29	889	0,29	881	0,30	658	0,23	615	0,22
İlköğretim	35.100	11,35	48.645	15,94	47.282	15,93	46.189	15,95	49.373	17,77
İlkokul	87.891	28,41	90.459	29,65	94.595	31,88	95.638	33,03	96.814	34,85
Lise Ve Dengi Meslek Okulu	79.532	25,71	76.768	25,16	71.631	24,14	69.521	24,01	63.011	22,68
Ortaokul Veya Dengi Meslek Ortaokul	58.533	18,92	43.822	14,36	41.365	13,94	39.795	13,74	33.464	12,05
Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil)	3.828	1,24	3.319	1,09	2.870	0,97	1.901	0,66	1.787	0,64
Yüksekokul Veya Fakülte	43.570	14,08	41.198	13,50	38.116	12,84	35.827	12,37	32.740	11,79

Kaynak: TÜİK, 2020

Düzce ili çalışma çağındaki nüfus (15-65 yaş arası) sayıları ve çalışma çağındaki nüfusun yaş aralığına göre toplam nüfus içindeki yüzdeleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 22: Çalışma Çağındaki Nüfus Sayıları ve Oranları

Düzce İli Çalışma Çağındaki Nüfus Sayıları										
Yıllar	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64
2015	29.091	28.261	27.224	28.325	28.839	26.382	21.660	23.085	19.972	15.522
2016	31.051	30.027	27.714	27.850	30.206	27.004	22.414	23.804	19.385	17.928
2017	30.980	30.848	28.388	27.982	30.387	27.575	24.440	23.172	20.911	17.940
2018	30.450	32.273	29.431	28.309	30.678	28.221	26.064	23.271	22.076	18.766
2019	29.880	32.649	29.786	28.458	30.101	28.747	26.923	23.053	22.937	19.418
Düzce İli Çalışma Çağındaki Nüfus Oranı* (%)										
	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64
2015	11,71	11,38	10,96	11,40	11,61	10,62	8,72	9,29	8,04	6,25
2016	12,06	11,67	10,77	10,82	11,74	10,49	8,71	9,25	7,53	6,97
2017	11,80	11,75	10,81	10,65	11,57	10,50	9,31	8,82	7,96	6,83
2018	11,30	11,97	10,92	10,50	11,38	10,47	9,67	8,63	8,19	6,96
2019	10,99	12,01	10,95	10,46	11,07	10,57	9,90	8,48	8,43	7,14

*: İlgili yaş aralığındaki nüfus, tüm il nüfusa oranlanarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK, 2020

Düzce üniversitesi bünyesinde **Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu** bulunmaktadır. Yüksekokul, 2006-2007 öğretim yılından itibaren Düzce Üniversitesi Akçakoca Yerleşkesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Turizm sektörünün ihtiyaç duyduğu nitelikli insan kaynaklarının yetişmesini sağlamak, eğitim ve öğretim programlarının kalitesini artırmak ve sürekliliğini sağlamak, eğitim ve öğretim programlarının AB ile uyumunu sağlamak, Düzce'nin ve bölgenin

sürdürülebilir kalkınmasına katkıda bulunmak, kurumsallaşmayı sağlamak, paydaşlarla sağlıklı ve sürekli ilişkiler kurmak hedef ve misyonuna sahip Yüksekokulun normal öğretiminde 470 öğrenci, ikinci öğretimde 296 öğrenci olmak üzere toplam 766 öğrencisi bulunmaktadır (Yüksekokul Tanıtımı). Yüksekokuldan mezun olan öğrenciler, başta Düzce olmak üzere bölgemizde ve ülkemizin muhtelif yerlerinde turizm alanında nitelikli personel olarak hizmet vermektedirler.

Tesisin sınıf ve kapasitesine göre çalışacak personelin toplam sayısı 45 olarak ön görülmüştür. **Bunlardan 7 personelin 12 ay boyunca, geri kalan 38** personelin ise 4 aylık sezon boyunca çalışacağı öngörülmüştür.

Tam dolulukta 27 farklı unvanda istihdam edilecek personelin yıllık gideri 1.553.187 TL (195.515 €) olarak öngörülmüştür¹⁹. Aylık ve yıllık personel giderleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 23: Personel Giderleri

Unvan	Adet	Aylık Brüt Ücret TL/kişi	İşverene Aylık Maliyet (TL)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (TL)
Genel Müdür	1	15.799,72	18.564,67	12,00	222.776,04
Muhasebe Müdürü	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
Pazarlama Md.	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
Aşçıbaşı	1	11.059,81	12.995,28	12,00	155.943,36
Teknik Müdür	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
Güvenlik Elemanı	2	3.554,94	8.354,10	12,00	100.249,20
Muhasebe Elemanı	2	4.739,92	11.138,82	4,00	44.555,28
Satın Alma Elemanı	2	3.949,93	9.282,34	4,00	37.129,36
Personel Şefi	1	5.134,91	6.033,52	4,00	24.134,08
Yiyecek-İçecek Md.	1	6.319,89	7.425,87	4,00	29.703,48
Aşçıbaşı Yardımcı	1	7.899,86	9.282,34	4,00	37.129,36
Mutfak Çalışanları	5	4.423,92	25.990,55	4,00	103.962,20
Bulaşıkçı	2	3.554,94	8.354,10	4,00	33.416,40
Şef Garson	1	5.134,91	6.033,52	4,00	24.134,08
Servis Elemanları	6	4.739,92	33.416,46	4,00	133.665,84
Ön Büro Müdürü	1	6.319,89	7.425,87	4,00	29.703,48
Ön Büro Çalışanı	1	3.949,93	4.641,17	4,00	18.564,68
Rezervasyon Per.	1	4.344,92	5.105,28	4,00	20.421,12
Halkla İlişkiler Md.	1	6.319,89	7.425,87	4,00	29.703,48
Halkla İlişkiler Per.	1	4.739,92	5.569,41	4,00	22.277,64
Çamaşırhane Şefi	1	4.423,92	5.198,11	4,00	20.792,44
Çamaşırhane Per.	1	3.554,94	4.177,05	4,00	16.708,20
Kat Hizmet Şefi	1	4.739,92	5.569,41	4,00	22.277,64
Kat Hizmetlileri	5	3.554,94	20.885,25	4,00	83.541,00
Bellboy	2	3.206,55	7.535,40	4,00	30.141,60
Teknik Bölüm Per.	1	4.423,92	5.198,11	4,00	20.792,44
Şoför	1	5.134,91	6.033,52	4,00	24.134,08
Toplam	45				
TOPLAM (TL)			263.913,63		1.553.187,80
TOPLAM (€)			33.211,33		195.514,63

¹⁹ ORAN Kalkınma Ajansının (Kalkınma Bankası tarafından hazırlanan) 2018 tarihli "Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü" Raporundan ve <https://www.verginet.net/dti/MaasHesaplama.aspx> web adresinden faydalanılarak hesaplanmıştır.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Tesis arsası tahsisli olacağından ve tahsis sırasında ve sonrasında bazı avantajlara sahip olacağından yatırım tutarı içinde arsa satın alma bedeli dikkate alınmamış, tahsis sırasında ve sonrasında olabilecek harcamalar da genel giderler içinde değerlendirilmiştir.

Konaklama Tesis Kapsamında

Etüt ve Proje Giderleri kapsamında; mimari proje bedeli, inşaat projesi bedeli, mekanik tesisat proje bedeli ve elektrik tesisatı proje bedeli 182.375 € olarak ön görülmüştür.

Teknik Hizmetler Giderleri kapsamında; tesisin inşası sırasında ortaya çıkacak mesleki kontrollük hizmetleri ile fenni mesuliyet hizmetleri bedeli olarak toplam 109.425 € olarak ön görülmüştür.

Tesiste yapılacak inşaat işleri kapsamında; inşaat bedeli, arazi düzenleme işleri için toplam 1.811.654 € olarak ön görülmüştür.

Tesisat harcamaları kapsamında; Tesisin tüm mekanik ve elektrik tesisat işleri için toplam 928.998 € harcama ön görülmüştür.

Tefriş harcamaları kapsamında; tesisin yatak katları ve genel hacimlerinde yapılacak tüm tefriş işleri için 321.909 € harcama ön görülmüştür.

Teçhizat harcamaları kapsamında; genel teçhizat ve kış sporları teçhizatı (kar ayakkabısı, montu, eldiveni, gözlüğü vs.) harcamaları 131.704 € olarak ön görülmüştür.

Genel giderler harcamaları kapsamında; inşaat, tefriş ve teçhizat harcamaları toplamının %2'si olarak 69.721 € harcama öngörülmüştür.

Beklenebilecek farklar kapsamında; tesis mahallinin konumu ve koşulları göz önünde tutularak beklenebilecek farklar, genel giderler dahil yapılacak sabit tesis harcamalarının %3'ü olarak 106.674 € harcama öngörülmüştür.

Tablo 24: Konaklama Tesisi Toplam Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım Unsurları	Tutar (€)
A - Arsa Yatırımı	0
B - Sabit Tesis Yatırımı	3.662.460
1 - Etüt - Proje	182.375
2 - Teknik Hizmet	109.425
3 - İnşaat	1.811.654
4 - Tesisat	928.998
5 - Tefriş	321.909
6- Teçhizat	131.704
7 - Taşıma -Sigorta	0
8 - İthalat - Gümrükleme	0
9 - Genel Giderler %2	69.721
10 - Beklenebilecek Farklar %3	106.674
Sabit Yatırım Tutarı (Arsa Dahil)	3.662.460
C - İşletme Sermayesi Yatırımı	69.277
Toplam Yatırım Tutarı	3.731.737

Yatırım harcamaları Avrupa Para Birimi Euro ile hesaplanmış olup, 24.07.2020 tarihli T.C. Merkez Bankası Euro satış kuru olan 1 € = 7,9441TL paritesi esas alındığında 3.731.737 €²⁰ x **7,9441** = 29.645.292 TL olarak ön görülmektedir.

Kayak Merkezi Mekanik Tesisi Yatırımı Kapsamında

Otomatik Klemli 4 kişilik 1500 kişi/saat taşıma kapasiteli Kapalı Tip Bubble Telesiyej Tesisi sabit yatırım maliyeti her şey dahil **5,7 milyon €** olarak ön görülmektedir.

Toplam Sabit Yatırım maliyeti = 3,7 milyon € + 5,7 milyon € = 9,4 milyon €

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Sektör temsilcileri ve kayak merkezi yöneticileri ile yapılan görüşmelerden alınan bilgilere göre Kayak Merkezlerinde yapılan yatırımın geri dönüş süresi, destinasyon, otel içeriği/kalitesi, *pist* çeşitliliği/sayısı/kalitesi vs gibi unsurlara bağlı olarak 11 ila 17 yıl arasında değişebilmektedir. Öte yandan Kardüz Yaylasında yapılacak konaklama ve mekanik tesis yatırımının öngörülen geri ödeme süresi, yukarıdaki ilgili bölümlerde (2.4, 2.5, 2.6, 2.7 başlık numaralı bölümler) öngörülen gelir, gider, kapasite bilgileri ile hesaplandığında yaklaşık **13 yıldır**.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Proje kapsamında yapılacak faaliyetler; 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin²¹, “Ek-2 Seçme-Elleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi” Madde-32 (100 ila 500 odalı turizm konaklama tesisleri) ve Madde-36 (Kayak Merkezleri) kapsamında seçme-elleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir.

²⁰ ORAN Kalkınma Ajansının (Kalkınma Bankası tarafından hazırlanan) 2018 tarihli “Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü” Raporunda 144 yatak kapasiteli konaklama tesisi için hesaplanan toplam sabit yatırım tutarıdır.

²¹ <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

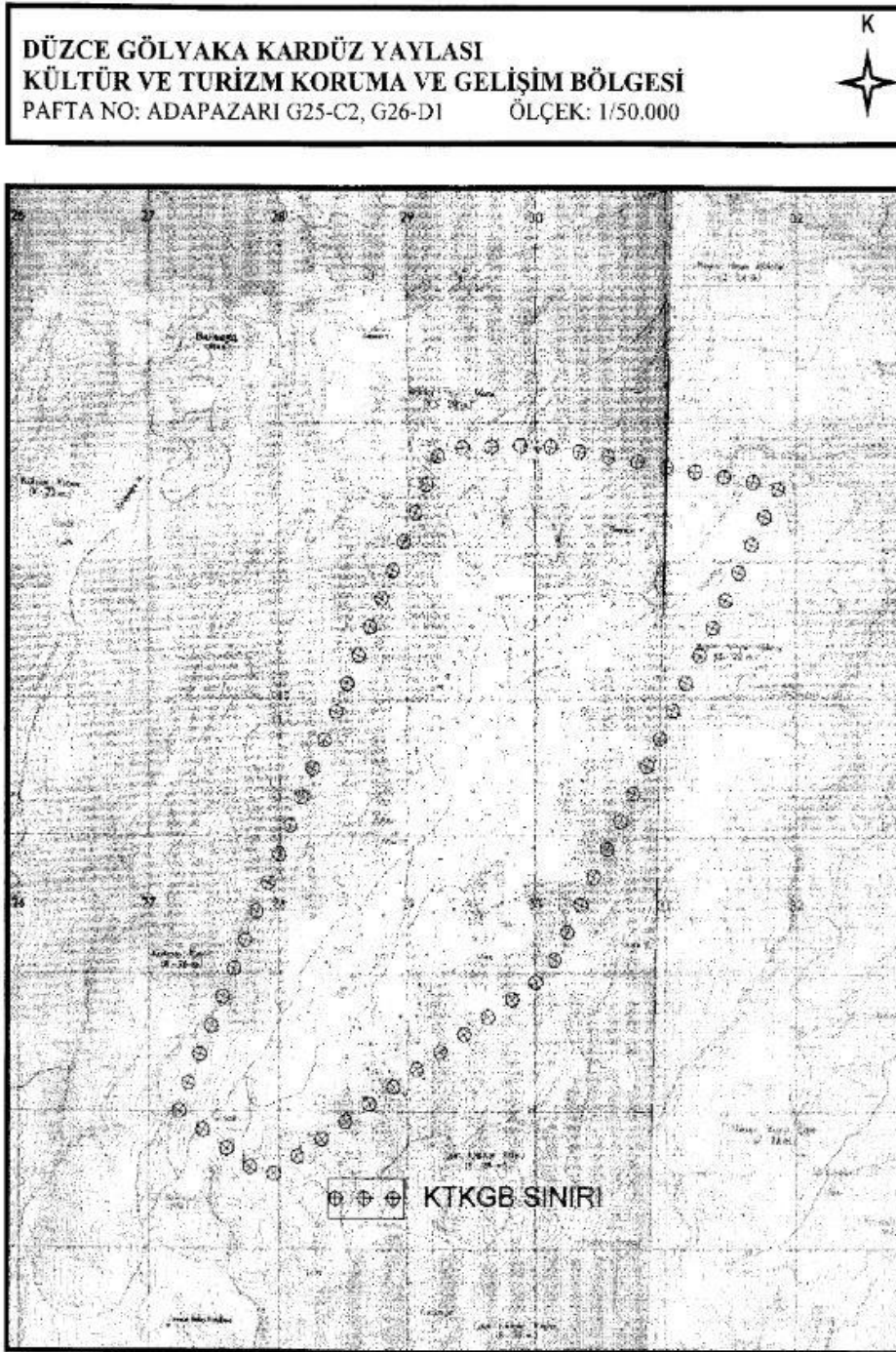
Otel ve kayak merkezi yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli olacaktır.

Yatırım ile beraber oluşacak istihdam ve döviz girişi sayesinde sosyal refahta artış sağlanacaktır.

KAYNAKLAR

- Bayrak Tepe Kayak Merkezi.** (tarih yok). 07 14, 2020 tarihinde Kars Valiliği:
<http://www.kars.gov.tr/sehirkartlarikayakmerkezi> adresinden alındı
- Boluda Kış ve Spor Turizmi.** (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:
<https://bolu.ktb.gov.tr/TR-69987/kis-turizmi.html> adresinden alındı
- Davraz Kayak Merkezi.** (tarih yok). 07 14, 2020 tarihinde Isparta Valiliği:
<http://www.isparta.gov.tr/davraz-kayak-merkezi#:~:text=Davraz%20Da%C4%9F%C4%B1%2DKar%C4%B1yayla%20K%C4%B1C5%9F%20Sporlar%C4%B1,n%C4%B1n%20kuzey%20yamac%C4%B1nda%20yer%20almaktad%C4%B1r> adresinden alındı
- Doğu Marmara Kalkınma Ajansı. (2014). *Kardüz Yaylası Kış Turizm Kış Turizm Potansiyellerinin Araştırılması Raporu*. Araştırma, Kocaeli.
- Doğu Marmara Kalkınma Ajansı. (2015). Düzce Kardüz Yaylası KTKGB Planlama Süreci. **e-Marka(52), 34. 05 08, 2020 tarihinde** <http://www.marka.org.tr/uploads/files/e-Marka/Kas%C4%B1m-Aral%C4%B1k%202015.pdf> adresinden alındı
- Gölyaka Belediyesi. (2018, 03 19). *Kardüz Yaylası*. 05 08, 2020 tarihinde Gölyaka Belediyesi:
<https://www.golyaka.bel.tr/42-gezilecek-yerler/130-karduz-yaylasi> adresinden alındı
- Kardüz KTKGB. (2018, 6). *Doğu Marmara Kalkınma Ajansı Kalkınma Bülteni(61), 26.*
<http://www.marka.org.tr/uploads/files/e-Marka/61.say%C4%B1.pdf> adresinden alındı
- Kardüz Yaylası.* (tarih yok). 07 20, 2020 tarihinde Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü:
<https://duzce.ktb.gov.tr/TR-70734/karduz-yaylasi.html> adresinden alındı
- Kastamonu – Ilgaz – Kış Sporları Turizm Merkezi.** (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: <https://kastamonu.ktb.gov.tr/TR-63881/kis-turizmi.html> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (tarih yok). *TÜRKİYEDE KİŞ SPORLARI TURİZMİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİ*. 05 12, 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü:
<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-10177/kis-sporlari-turizm-merkezlerine-iliskin-genel-bilgiler.html> adresinden alındı
- Mekanik Tesis ve Pist Bilgileri.** (tarih yok). **07 13, 2020 tarihinde Discover Erciyes Web Sitesi:**
<https://www.kayserierciyes.com.tr/SkiResort/PistsandLifts?lng=1> adresinden alındı
- Palandöken Kayak Merkezi - Erzurum.** (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Portalı: <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/erzurum/TurizmAktiviteleri/palandoken-kayak-merkezi> adresinden alındı
- Palandöken ve Kayak.** (2019, 06 20). 07 13, 2020 tarihinde Palandöken Kaymakamlığı:
<http://www.palandoken.gov.tr/palandoken-ve-kayak> adresinden alındı
- Türkiye Kültür Portalı. (2019, 11 18). *Kardüz Yaylası - Düzce*. 05 08, 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı: <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/duzce/gezilecekyer/karduz-yaylasi> adresinden alındı
- Yüksekokul Tanıtımı.** (tarih yok). 07 30, 2020 tarihinde Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu: <http://www.turizm.duzce.edu.tr/Sayfa/4032/yuksekokul-tanitimi> adresinden alındı

Ek-1: Düzce Gölyaka Kardüz Yaylası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Krokisi



Ek-4: Mekanik Tesislerin Arazi Üzerindeki Gösterimi

T1 Telesiyej Hattı ve T4 Teleski Hattı



T1 Telesiyej Hattı Üst, Orta ve Alt İstasyon



Ek-5: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler (Tüm Ön Fizibilite Çalışmalarında bu bölüme yer verilecektir.)

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 oluşturmaları 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 gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- Geri  deme Dönemi Yöntemi

Geri  deme 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.

$$NBD = Z (NA_t / (1-k)^t) \quad t=0$$

NAt : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

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

Cari Oran = Dönen Varlıklar/ 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.

Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/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.

Başabaş Noktası = Sabit Giderler / (Birim Fiyat-Birim Değişken Gider)

Ek-6: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m³ 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, m³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı



Yenişehir Mah. Demokrasi Bulvarı No: 72/A 41050 İzmit - KOCAELİ

Tel.: 0 (262) 332 01 44 - Faks: 0 (262) 332 01 45

E-mail : info@marka.org.tr www.marka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsiz, Satılamaz

