



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Düzce İli Şıfalı Su Dinlenme Tesisi ve Macera Parkı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Düzce İli Şifalı Su Dinlenme Tesisi ve Macera Parkı Ön Fizibilite Raporu



2020

KASIM

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Düzce **ilinde** Şıfalı Su Dinlenme Tesisi ve Macera Parkı kurulmasının 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 Ajansına 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	8
2.2.1. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Teşvikler.....	8
2.2.2. Taşınmazların Tahsisi	8
2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar.....	9
2.2.4. Emlak Vergisi Muafiyeti	9
2.2.5. Bina İnşaat Harcı İstisnası.....	9
2.3. Sektörün Profili.....	9
2.3.1. Dünyada Turizm	9
2.3.2. Türkiye’de Turizm.....	12
2.3.3. Düzce’de Turizm	15
2.4. Kapasite ve Talep Tahmini	18
2.5. Girdi Piyasası	18
2.6. Pazar ve Satış Analizi	19
3. TEKNİK ANALİZ.....	20
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	20
3.1.1. Yatırım Konusunun İl ve İlçe Açısından Önemi.....	20
3.1.2. Fiziksel altyapının Özellikleri	21
3.1.3. Arazi Mülkiyet Durumu	22
3.2. Tesisin Teknik Özellikleri.....	22
3.2.1. Mesire Yeri	22
3.2.2. Macera Parkı.....	23
3.3. İnsan Kaynakları	25
4. FİNANSAL ANALİZ	27
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	27
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	29
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	33

TABLolar

Tablo 1: Yatırım Konusu Hizmete Ait NACE Kodları	7
Tablo 2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri	10
Tablo 3: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Macera Turizmi Sıralaması	12
Tablo 4: 2019 Yılında Ülkemize Ziyaretçi Gönderen İlk 5 Ülke	13
Tablo 5: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları	13
Tablo 6: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı	14
Tablo 7: Düzce İli Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri	16
Tablo 8: Düzce İli Tesis Doluluk Oranları	16
Tablo 9: Düzce İlinde Orman Genel Müdürlüğü'ne Bağlı Piknik ve Mesire Alanları	17
Tablo 10: Proje Alanında Verilecek Hizmetlere İlişkin Ücret Ortalamaları	19
Tablo 11: İl Nüfusunun (6+ Yaş) Eğitim Kademelerine Göre Durumu	25
Tablo 12: Düzce İli Çalışma Çağındaki Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	26
Tablo 13: Düzce İli Çalışma Çağındaki Yaş Gruplarının Oranı	26
Tablo 14: Projeye İlişkin Aylık ve Yıllık Personel Giderleri	27
Tablo 15: Projeye Ait İş Kısımları ve Tutarlarına İlişkin Değerler	28
Tablo 16: Giriş Kontrol Ünitesine Ait Detay ve Metraj	28
Tablo 17: İdare Binası ve Depoya Ait Detay ve Metraj	28
Tablo 18: Kır Lokantasına Ait Detay ve Metraj	29
Tablo 19: Yöresel Ürünler Satış Ünitesine Ait Detay ve Metraj	29
Tablo 20: Mesire Yerine İlişkin Tahmini Ziyaretçi Sayıları	30
Tablo 21: Nakit Akım Tablosu (TL)	31
Tablo 22: Yatırımın Geri Dönüş Süresi	32
Tablo 23: Net Bugünkü Değer Analizi	33

ŞEKİLLER

Şekil 1: Dünya İhracatında İlk 5 Sektör (2017)	10
Şekil 2: Ülkelerin Yabancı Ziyaretçi Sayıları	11

Şekil 3: En Fazla Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2018).....	11
Şekil 4: 2009-2019 Yıllarında Türkiye'ye Gelen Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri	12
Şekil 5: Yıllar İtibarıyla Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları.	15
Şekil 6: Düzce İli Doğa Master Planı'nda Yer Alan Çilimli-Şifalı Su Yürüyüş Parkuru	21
Şekil 7: Doğa Ağaç Parkur ve Direk Parkur	24
Şekil 8: Alüminyum ve Çelik Konstrüksiyon Parkurlar	24

DÜZCE ŞİFALI SU DİNLENME TESİSİ VE MACERA PARKI PROJESİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Akçakoca Şifalı Su Dinlenme Tesisi ve Macera Parkı Yatırımı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Dinlenme Tesisi ve Macera Parkı Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Düzce – Akçakoca	
Tesisin Teknik Kapasitesi	5,1 hektar toplam alan 570 Kişi/Gün	
Sabit Yatırım Tutarı	549.132\$	
Yatırım Süresi	1 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%38 (Yaz Sezonu İçin) %5 (Kış Sezonu İçin)	
İstihdam Kapasitesi	12	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	7 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	Kır Lokantası: 56 - Yiyecek ve içecek hizmeti faaliyetleri Macera Parkı: 93 - Spor faaliyetleri, eğlence ve dinlenme faaliyetleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar Amaç 15: Karasal Yaşam	Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim
Diğer İlgili Hususlar		

Subject of the Project	Investment of Recreation Area and Adventure Park	
Information about the Product/Service	Services of Recreation and Adventure Park	
Investment Location (Province-District)	Düzce-Akçakoca	
Technical Capacity of the Facility	Total area: 5,1 ha Capacity: 570 persons/day	
Fixed Investment Cost (USD)	\$549,132	
Investment Period	1 year	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	38% (for summer season) 5% (for winter season)	
Employment Capacity	12	
Payback Period of Investment	7 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	For Diner: 56 - Food and beverage service activities For Adventure Park: 93 - Sports activities and amusement and recreation activities	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 11: Sustainable Cities and Communities Goal 15: Life on Land	Goal 12: Responsible Consumption and Production
Other Related Issues		

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Ön fizibilite raporuna konu olan proje, turizm sektörünün doğa turizmi alt sektöründe kategorize edilmektedir. Raporun bu başlığı altında farklı kaynaklardan edinilen doğa turizmi tanımlarına yer verilmiştir.

Doğa ve Macera Turizmi : İçeriğinde fiziksel aktivite, doğal çevre ve kültürel gezi unsurlarını barındıran turizm türüdür. Bu tür turizmin en belirgin özelliği başta doğayı, biyolojik ve ekolojik çeşitliliği, yerel kültürü ve geleneksel özgünlüğü korumayı ve gelir farklılıklarını aza indirmeyi amaçlaması olarak öne çıkmaktadır.

Doğa turizmi, koruma ilkeleri olan bir turizm türüdür ve doğayı tecrübe etme üzerine odaklanmaktadır. Doğa turizmi ile çevresel sürdürülebilirliği sağlanan turizm faaliyetleri için iyi uygulamaları görünür hale **getirilir**.

Uluslararası Ekoturizm Topluluğu'na göre ise doğa turizmi:

- Doğal alanları tecrübe etmeye yönelik olan ekolojik olarak sürdürülebilir turizm
- Doğa turizmi, doğa ve doğayla ilgili olguların, bu alanları ziyaret etmek için temel güdülenme olduğu doğal alanlara yapılan seyahattir.
- Doğa turizmi, doğal kaynakların uygun bir şekilde, zarar görmeden kullanımını amaçlarken ziyaretçilerin bu şekilde eğlenme-dinlenme ve yenilenmelerine olanak sağlar.

Türkiye'de doğa turizmi faaliyetlerine konu olan yerler daha çok milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları ve orman içi dinlenme yerleridir. Rapora konu olan alan orman içi dinlenme yeri olarak **nitelendirilmektedir**.

Tablo 1: Yatırım Konusu Hizmete Ait NACE Kodları

NACE Kodu	Tanım
56	Yiyecek ve içecek hizmeti faaliyetleri
56.1	Lokantalar ve seyyar yemek hizmeti faaliyetleri
93	Spor faaliyetleri, eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.2	Eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.21	Eğlence parkları ve lunaparkların faaliyetleri

Proje alanında mesire yeri içinde bir kır lokantası ve macera parkı öngörülmektedir. Bu sebeple yiyecek ve içecek hizmeti faaliyetleri ve spor faaliyetleri, eğlence ve oyun faaliyetleri şeklinde farklı NACE kodlarına yer verilmiştir.

Macera parklarıyla doğrudan ilişkili olan bir NACE kodu bulunmamaktadır. Kısa adı İPAR olan İp Parkurları ve Macera Parkları Derneği, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Mesleki Yeterlilik Kurumu (MYK) ile çalışmaları başlatmış olup sektörel NACE kodu ve mesleki kodun alınmasıyla işletmelerin belediyeler tarafından ruhsatlandırılabilir hale getirilmesini hedeflemektedir.

Proje konusu dahilindeki mesire yeri ve macera parkı, doğa turizmi faaliyet alanında değerlendirilmektedir. Projede bulunması öngörülen mesire yeri tipi **olan B tipi mesire yeri ve macera parkının** ilgili yönetmelikte yer alan tanımlarına ve açıklamalarına aşağıda yer verilmiştir:

- Mesire yeri: Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkan vermek maksadıyla, gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma ayrılan, halkın günübirlik veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip orman rejimine tabi sahalardır.
- **B tipi mesire yeri:** Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkan vermek maksadıyla yerleşim merkezlerinin çevresinde veya rekreasyonel kaynak değerlerine ve yüksek ziyaretçi potansiyeline sahip, sadece günübirlik kullanım imkanı sağlayan kır lokantası, kır kahvesi, yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kameriye gibi diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden mesire yerlerini,
- Macera Parkı Alanı: Macera sporlarının yapıldığı yerleşik düzende kurulan, dünya standartlarında hazırlanmış takım çalışmasını geliştirme, iletişim kurma, planlama, zaman yönetimi ve özgüven geliştirme gibi değişik amaçları olan aktivite parkurlarının bulunduğu programların uzman teknik kadronun eşliğinde uygulandığı düzenlemeleri içerir. Macera parkları, niteliğine uygun ve analizi yapılmış ağaçların bulunduğu bölgelerde, ziyaretçilerin ve park kullanıcılarının birbirlerini gürültü ve duman yönünden rahatsız etmeyecekleri konumlara kurulacaktır. Bu alanların içerisinde ve yakın çevresinde batıcı, yakıcı ve zehirleyici bitki türlerinin olmamasına dikkat edilecektir. Macera parkları, ilgili standartlara uygun güvenlik sistemleri ve ekipmanları kullanılarak ağaçlara zarar vermeden, sıkıştırma ve germe yöntemleriyle kurulacak olup; kurulum ve işletmesinde yine standartların izin verdiği kişiler yer alacaktır. Her macera parkında periyodik bakım ve acil müdahale planı bulunacaktır.

Macera parklarının kurulum standartları için EN 15567-1; işletme standartları için EN 15567-2; kullanılacak çelik halatlar ve bağlantılar için EN 13411-1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7; denetim için ise EN 17020, ağaçların sağlamlığı konusunda EN 335-2, **EN 350-2 ve EN 351-1** standartları ile ülkemizce kabul görmüş olan diğer standartlar dikkate alınacaktır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Teşvikler

2.2.2. 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" uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Bu kapsamda; girişimcilere , Arazi Tahsis Komisyon kararı ile 49 yıla kadar; ana yatırımcılara ise Cumhurbaşkanlığı kararı ile 75 yıla kadar tahsis yapılabilir. Ancak, günübirlik tesis ve kür merkezi ile kamping ve konaklama amaçlı mesire yeri yapılmak amacıyla yapılacak tahsislerde tahsis süresi 20 yılı geçmemekte ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılmaktadır.

Yıllık ön izin bedeli; toplam yatırım maliyetinin binde iki buçuğudur (% 0,25). Termal ve kış 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 kış 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 buçuğudur (%0,25). Ancak bu bedeller,

5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır. Müteakip yıllar için kullanım bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı (TÜFE – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) kadar artırılması suretiyle hesaplanır ve tahsil edilir.

2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar

2.2.4. Emlak Vergisi Muafiyeti

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici Muafıklar" başlıklı 5 inci maddesinin (b) bendinin "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin 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.

2.2.5. Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Bina İnşaat Harcı başlıklı Mükerrer Yedinci Bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2nci 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

Bu başlık altında, sektörün profili hakkında genel bir çerçeve çizmek amacıyla alt başlıklar vasıtasıyla sırasıyla dünyada, Türkiye'de ve Düzce'de turizme ilişkin bilgiler kısaca verilmiş, yatırım konusunun odağında bulunan doğa turizminin Düzce ili özelinde faaliyet alanına yer verilmiştir.

2.3.1. Dünyada Turizm

Turizm, döviz kaynağı olmasıyla cari açığın azaltılmasına katkı sağlayıp doğrudan ve dolaylı istihdam oluşturarak sosyo-ekonomik gelişime pozitif etkide bulunmasıyla birçok ülkenin önemli sektörleri arasında yer almaktadır. Ülkeler, turizm sektörüne yönelik strateji ve politikalar geliştirirken büyüme hızını kaybetmeyen sektörden pay alabilmek için rekabet içerisine girmektedir. 2018 yılı verilerine bakıldığında dünyada turist varış sayısının 1,4 milyar, toplam turizm gelirlerinin 1,45 **trilyon dolara** ulaştığı görülmektedir.

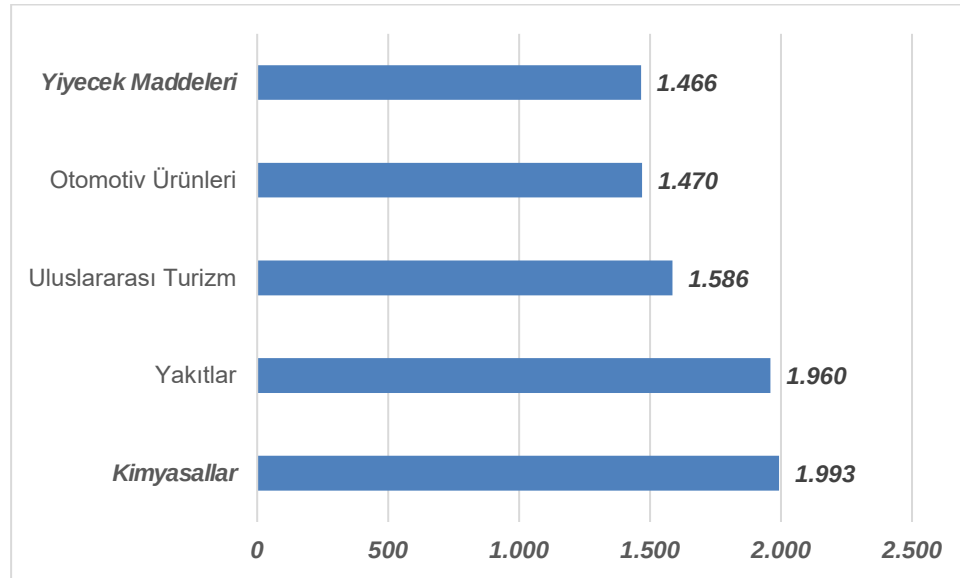
Turist varış sayısının bölgelere göre dağılımı incelendiğinde ise Avrupa'nın 2018 yılında 710 milyon turist ile lider konumda olduğu dikkat çekmektedir. Bölgenin uluslararası turizm gelirleri içinde yaklaşık %40 oranında paya sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 2: 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	2018 Oran (%)
Dünya	1.329	1.401	100	1.346	1.451	100
Avrupa	673,3	710	50,7	519,5	570,5	39,3
Asya-Pasifik	324	347,7	24,8	396	435,5	30
Amerika	210,8	215,7	15,4	325,8	333,6	23
Afrika	62,7	67,1	4,8	36,4	38,4	2,6
Orta Doğu	57,7	60,5	4,3	68,4	73	5

Kaynak: BM Dünya Turizm Örgütü, International Tourism Highlights, 2019

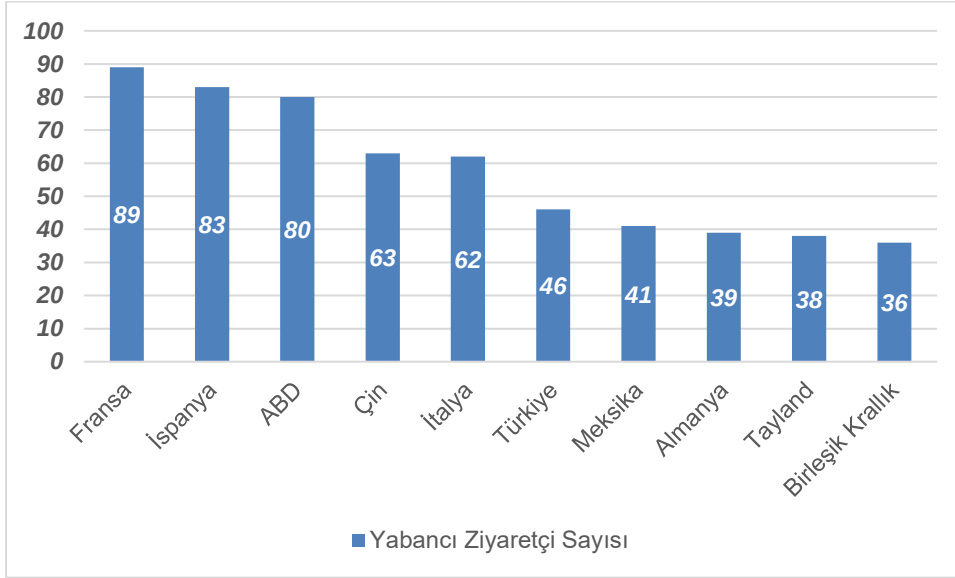
Turizm; kimyasallar ve petrolden sonra dünyanın üçüncü büyük ihracat kategorisidir. 2012 yılından bu yana üst üste 7 yıl, uluslararası turizm ihracatı, mal ihracatından daha hızlı büyümüştür.

Şekil 1: Dünya İhracatında İlk 5 Sektör (2017)

Kaynak: BM Dünya **Turizm** Örgütü ve Dünya Ticaret Örgütü

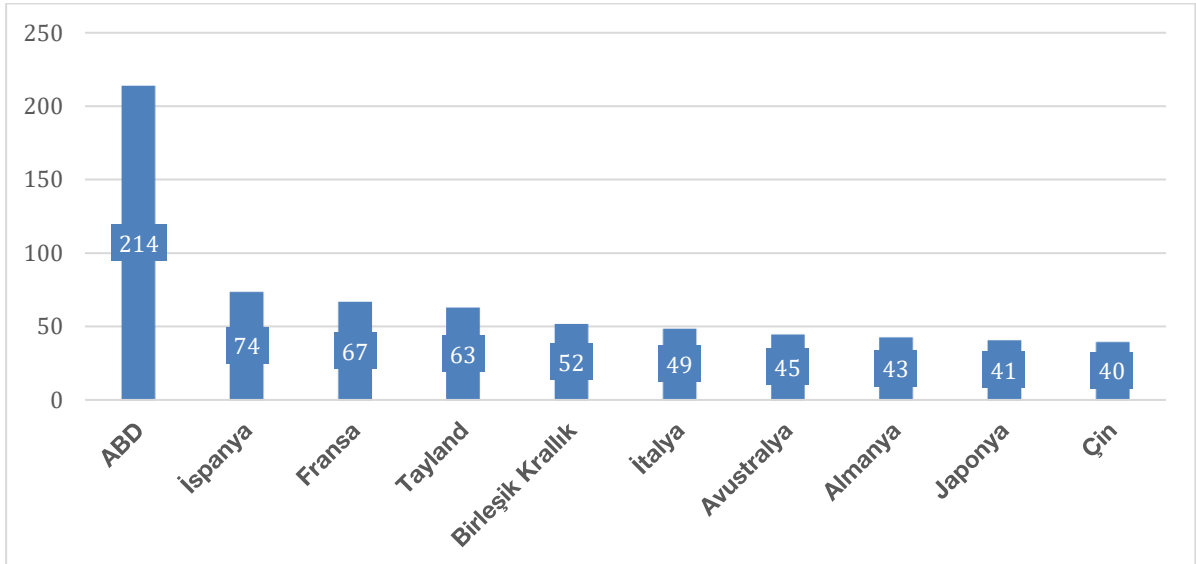
Dünyada turizm sektörü yıllık %4 ila %7 büyürken doğa ve macera turizmi yıllık %20 ila %30 büyümeye göstermektedir. Bu değerler 2014 yılında doğa turizmi hareketlerinin yarattığı büyüklüğün 400 milyar dolar, macera turizminin payının ise 263 milyar dolar olduğunu göstermektedir.

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 olarak listede yer almıştır. **Turizm** gelirleri açısından ise yaklaşık 22,5 milyar dolar ile ülkemiz 12. sıradadır.

Şekil 2: Ülkelerin Yabancı Ziyaretçi Sayıları

Kaynak: BM Dünya Turizm Örgütü

Turizm geliri ve turist varışları açısından öne çıkan ülkeler incelendiğinde, 2018 yılında Amerika Birleşik Devletleri 214 milyar dolarlık gelirle 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.

Şekil 3: En Fazla Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2018)

Kaynak: BM Dünya Turizm Örgütü

Ön fizibilite çalışmasının kapsayıcı alanı olan doğa ve macera turizmi konusunda literatürde farklı tanımlarla karşılaşılmaktadır. Bu sebeple raporda macera turizmi için yapılan ülke sıralamasına yer verilmiştir.

TÜRSAB'ın hazırladığı Doğa ve Macera Turizmi Raporu'nda ABD'li George Washington Üniversitesi ve ATTA tarafından hazırlanan Macera Turizmi Gelişim Endeksi'ne göre, Türkiye 163 gelişmekte olan ülke arasında bu segmentte 19'uncu sırada yer aldığı belirtilmektedir. Gelişmiş ülke sıralamasındaki 19uncu sırada ise İspanya yer almaktadır.

Tablo 3: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Macera Turizmi Sıralaması

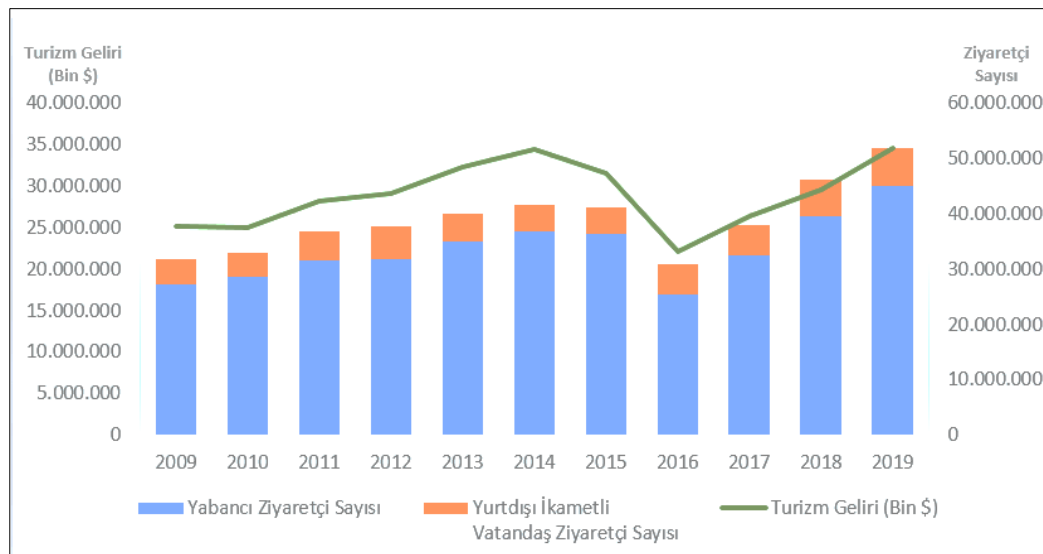
Sıra	Gelişmiş Ülkeler	Gelişmekte Olan Ülkeler
1	İsviçre	Çek Cumhuriyeti
2	İzlanda	Slovakya
3	Almanya	Bulgaristan
4	Norveç	Estonya
5	Yeni Zelanda	Şili
6	Avusturya	Polonya
7	Kanada	İsrail
8	Finlandiya	Slovenya
9	İsveç	Kore
10	Fransa	Kosta Rika
19	İspanya	Türkiye

Kaynak: TÜRSAB, 2014

2.3.2. Türkiye'de Turizm

2009-2019 yıllarını kapsayan 10 yıllık dönemde Türkiye'ye giriş yapan toplam ziyaretçi (yabancı ve yurt dışında ikamet eden vatandaş) sayısı 2009'da 32.006.149 kişi iken yıllık ortalama %5,74 artışla 2019'da 51.860.042 kişiye yükselmiştir. Turizm gelirinin ise 2009'daki 25 milyar doların yıllık ortalama %4,3 artışla 34,5 milyar dolar olduğu görülmektedir. 2009-2019 döneminde yıllar itibarıyla yurt dışından gelen turist sayıları ve turizm gelirlerindeki değişim incelendiğinde, trend olarak birbirini takip ettiği görülmektedir.

Şekil 4: 2009-2019 Yıllarında Türkiye'ye Gelen Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

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 4: 2019 Yılında Ülkemize Ziyaretçi Gönderen İlk 5 Ülke

Sıra No.	Ülke	Turist 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: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Türkiye'de konaklama tesislerinin kapasitelerine bakıldığında, 2019 yılı itibarıyla ülkenin konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi; 545.669'u belediye belgeli, 992.341'i turizm işletme belgeli olmak üzere toplam 1.538.010 olduğu görülmektedir.

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

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.**

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.

Tablo 5, ülkemizde faaliyet gösteren turizm yatırım belgeli ve turizm işletme belgeli tüm konaklama tesislerinin detaylı kategorizasyonunu göstermektedir.

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

Türü	Sınıfı	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Otel	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
	Toplam	575	68.760	145.921	3.002	402.017	837.532
Motel	1.Sınıf	1	59	118	1	65	134
	2.Sınıf				5	165	333
	Toplam	1	59	118	6	230	467
Tatil Köyü	1.Sınıf	15	3.782	8.203	63	24.155	53.323
	2.Sınıf	13	3.200	7.936	9	1.369	2.890
	Toplam	28	6.982	16.139	72	25.524	56.213
Termal Otel	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
	Toplam	17	4.226	9.546	88	14.343	30.252
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 Tesisi		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: Kültür ve Turizm Bakanlığı

İstatistiki bölge birimleri sınıflamasına göre oluşturulan Tablo 6'da toplam yatak kapasitesinin ağırlıklı olarak %49,2'sinin TR6 Akdeniz'de, %19,71'inin TR3 Ege'de 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: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı

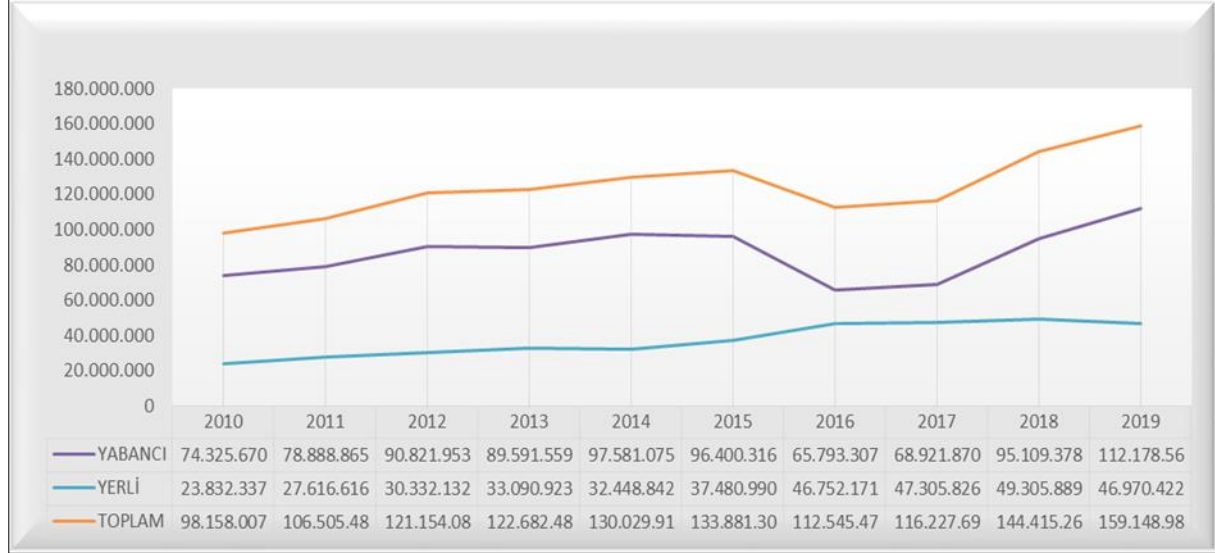
Bölgeler	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
TR1 İstanbul	108	10.472	21.056	604	60.568	122.122
TR2 Batı Marmara	51	3.150	6.892	227	11.889	23.862
TR3 Ege	165	21.129	46.949	822	93.099	195.541
TR4 Doğu Marmara	66	7.092	15.337	246	17.472	35.517
TR5 Batı Anadolu	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: Kültür ve Turizm Bakanlığı

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.

Şekil 5: Yıllar İtibarıyla Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.3.3. Düzce'de Turizm

Gelişmekte olan bir sanayi şehri olarak görülen Düzce, bu özelliğinin yanında doğasıyla öne çıkan bir turizm şehri olarak da nitelendirilmektedir. İstanbul ve Ankara'nın ortasında yer alması, Sakarya, **Kocaeli**, Bursa gibi metropollere yakın konumu, 3 saatlik mesafede 28 milyonluk bir nüfusa hitap edebiliyor olması, Düzce'yi bu nüfusun özellikle kısa süreli konaklama ve günübirlik turizmde tercih edilir kılmıştır.

İlin turistik faaliyetleri yalnızca bir alanda yoğunlaşmamakta, il sınırları içerisinde deniz, kültür, doğa, spor gibi farklı alanlarda turizm etkinlikleri ve tesisleri yer almaktadır. Prusias ad Hypium Antik Kenti, Konuralp Antik Tiyatro, Düzce Konuralp Müzesi, Akçakoca Tarihi Evler, Ceneviz Kalesi gibi mimari değerler ilin kültür turizmi faaliyetlerine hizmet etmektedir.

3 mavi bayraklı plaja sahip olan Akçakoca, 1950'li yıllarda ülkemizin ilk turizm hareketliliğinin başladığı **yerlerden biri olarak; denizi**, doğası, UNESCO Dünya Miras Geçici Listesinde yer alan Ceneviz Kalesi ve diğer turistik değerleri ile Düzce'de öne çıkan turizm destinasyonlarından biridir.

Doğal güzelliği ve sportif tesisleri ile dikkat çeken Fenerbahçe Spor Tesislerinin de bulunduğu **Topuk** Yaylası Düzce sınırları içindedir. Düzce'de spor anlamında öne çıkan bir diğer unsur doğa ve macera sporları olup bu tür aktiviteler için potansiyel barındıran alanların sayısı az değildir. Cumayeri ilçesinde ülkenin en önemli rafting alanlarından biri bulunmaktayken, Kaynaşlı'da aralarında uluslararası Baja Rallisinin de bulunduğu birçok ulusal ve uluslararası offroad, motokross gibi motor sporları yarışları düzenlenmektedir.

Doğu Marmara ile Batı Karadeniz'in kesişim noktasında yer alan bir il olan Düzce kültürel birçok farklılığı içerisinde barındırmaktadır. Zaman içerisinde Anadolu'dan aldığı göç ile daha da büyüyen bu kültürel zenginlikten ilin mutfak kültürü de etkilenmiştir. Abhaz, Balkan Türkleri, Çerkez, Gürcü, Karadeniz, Kırım

Türkleri, Manav ve Roman mutfaklarına ait birçok unsur bir araya gelerek Düzce'yi gastronomi alanında da ziyaret edilesi bir il haline getirmiştir. Bu farklı mutfakların yerel lezzetleri olan Düzce Köftesi, Düzce Acıması, Akçakoca'nın Mancarlı Pidesi ve Melengüçceği Tatlısı gibi coğrafi işaretli ürünler turistik faaliyetlere katkı sağlamaktadır.

Düzce Turizmine İlişkin Sayısal Veriler

Düzce çevre iller başta olmak üzere birçok yerli turiste hizmet ederken Suudi Arabistan'ın başı çektiği bir ülke grubu da ile yabancı turist göndermektedir. Çin, Almanya, Irak, İtalya ve ABD ise listenin ilk 5 ülkesi içerisinde yer almaktadır. Hem bu ülke vatandaşlarını ağırlayan hem de yerli turiste hizmet eden konaklama tesislerine ilişkin bilgiye bu başlığın devamında yer verilmiştir.

Düzce ilinin 2020 Temmuz ayı itibarıyla belediye belgeli ve turizm işletme belgeli konaklama tesislerine ilişkin sayılara bakıldığında, söz konusu yatırımın da ilçe sınırlarında bulunduğu Akçakoca'nın üst sırada yer aldığı görülmektedir. Bu durum, ilin turizm faaliyetleri içerisinde Akçakoca'nın tercih edilebilirliğinin yüksek olmasıyla ilişkilidir. Konaklamalı olarak Düzce'yi ziyaret eden yerli ve yabancı turistlerin Akçakoca-Düzce yolu üzerinde bulunan Şifalı Su mevkiinde yapılması planlanan mesire alanı ve macera parkını da ziyaret edecekleri öngörülmektedir.

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

İlçe	Belediye Tesisleri	Belgeli Konaklama	Turizm İşletme Belgeli Konaklama
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı
Akçakoca	36	531	1.421
Kaynaşlı	5	138	291
Merkez	23	716	1.473
Cumayeri	3	39	55
Toplam	67	1.424	3.240

Kaynak: Düzce Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü

Tablo 8: Düzce İli Tesis Doluluk Oranları

İlçe	Belediye Tesislerinin Doluluk Oranı (%)	Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı (%)	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı (%)
	2018	2019	2018
Akçakoca	21,33	18,68	37,79
Kaynaşlı	47,28	57,70	9,32
Merkez	22,37	26,18	33,21
Cumayeri	-	13,24	-
İl Toplamı	24,36	26,72	35,82

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Düzce özelinde belediye belgeli tesis verileri incelendiğinde; 67 tesis, 1.424 oda sayısı ve 3.240 **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 altında) ve 261.702 geceleme sayısına ulaşılmıştır. Görece düşük olan bu doluluk oranı, Düzce'de konaklama içeren turistik faaliyetler yerine günübirlik tesislerin daha yüksek oranda tercih edildiğini göstermektedir.

Düzce'de Doğa Turizmi

Düzce ili, Doğu Marmara Bölgesi içerisinde doğal güzellikleri ve sunulan turizm odaklı faaliyetlerin varlığı ile dikkat çekmektedir. Kültür, inanç ve gastronomi kategorilerinde turistik faaliyetler göz ardı edilemezken, ilin turizmi değerlendirildiğinde doğa ve macera turizminin öne çıktığı yadsınamaz bir durumdur. Kuş gözlemciliği, avcılık, balıkçılık, tırmanma, doğa fotoğrafçılığı sualtı dalış, yelken, binicilik, kampçılık gibi birçok alanda doğa turizmi mümkün kılınmaktadır. Rafting, kürek, motocross, jeep safari imkanlarıyla ise macera **turizmine hizmet edilmektedir**.

Düzce'de doğa turizmine konu olan turistik faaliyetlerin gerçekleştiği ve özellikle bölge içinde yerli turistin ziyaret ettiği doğa öğeleri aşağıda belirtildiği gibidir:

- Göller: Efteni Gölü Yaban Hayatı Geliştirme Sahası ve Sulak Alanı, Karagöl, Torkul Göleti, Çamlıpınar Göleti
- Ceneviz Kalesi Plajı
- Yaylalar: Kardüz Yaylası, Topuk Yaylası, Derebalık Yaylası, Pürenli Yaylası, Balıklı Yaylası, Odayeri Yaylası, Sinekli Yaylası, Sakarca Yaylası
- Mağaralar: Fakıllı Mağarası, Sarıkaya Mağarası, Aksu Mağarası, Çallı Mağarası, Yağcılar Mağarası
- Şelaleler: Güzeldere Şelalesi, Harmankaya Şelalesi, Samandere Şelalesi, Aydınpınar Şelaleleri, Saklıkent Şelalesi, Aktaş Şelalesi, Yoğunpelit Şelalesi
- **Tabiat** parkları: Güzeldere Şelalesi Tabiat Parkı, Aydınpınar Şelaleleri Tabiat Parkı, Yılançatı Kanyonu Tabiat Parkı, Kurugöl Tabiat Parkı
- Tabiat anıtları: Samandere Şelalesi Tabiat Anıtı, Sırıkyayla Göknarı Tabiat Anıtı, Paşabüyük Dişbudak Ağacı Tabiat Anıtı, Kayadibi Porsuk Ağacı Tabiat Anıtı
- Demirciönü Tabiat Koruma Alanı

Türkiye'de Orman Genel Müdürlüğü tarafından işletilen A, B ve C tipi toplam 1418 mesire alanının 228 tanesi Doğu Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Bunların 115'i Kocaeli'de, 52'si Sakarya'da, 17'si Düzce'de, 22'si Bolu'da ve 22'si Yalova'da bulunmaktadır. Bölgenin tüm illerinde tabiat parkları ve tabiat anıtlarıyla doğa turizmi faaliyetlerine imkan sağlanmaktadır.

Tablo 9: Düzce İlinde Orman Genel Müdürlüğü'ne Bağlı Piknik ve Mesire Alanları

Mesire Alanı	Bulunduğu İlçe	Tipi
Avlayan Köyü	Cumayeri	C Tipi
Bakacak Şelalesi Piknik ve Mesire Alanı	Gölyaka	C Tipi
Bıçkıyanı Köyü	Kaynaşlı	C Tipi
Çeltiklik	Cumayeri	B Tipi
Çilimli	Çilimli	B Tipi
Değirmentepe	Merkez	A Tipi
Girginçayırı	Kaynaşlı	C Tipi
Göktepe Kocaoluk	Akçakoca	C Tipi
Gümüşova Mesire Alanı	Gümüşova	B Tipi
Harmantepe	Yığılca	C Tipi
Kalıcı Konutlar	Merkez	C Tipi
Muncurlu Mesire Alanı	Merkez	C Tipi
Nalbantoğlu 12. Bölge	Merkez	B Tipi
Toptepe Mesire Alanı	Gölyaka	A Tipi
Üçköprü Mesire Alanı	Kaynaşlı	C Tipi
Yaylagöl Mesire Alanı	Kaynaşlı	A Tipi
Yenikent Mesire Alanı	Merkez	C Tipi

Kaynak: Orman Genel Müdürlüğü

Düzce’de A tipi olarak belirlenen ve mevzuat gereği konaklama imkanı **sunulabilen 3 mesire yeri** bulunmaktadır. Daha çok merkez ilçe ve Kaynaşlı’da yer alan mesire yerleri ise B ve C tipi olarak kategorize edilmiştir. Tablo 6’da yer verilen piknik ve mesire alanlarına ek olarak Düzce’de yer alan tabiat parkları ve tabiat alanları da mesire ve piknik alanı olarak daha çok günübirlik turizme hizmet **etmektedir**.

Projeye konu olan alanın sınırlarında bulunduğu Akçakoca ilçesi, 1950’li yıllarda deniz ve karavan turizmi ile ülkemizde ilk turizm hareketinin başladığı yerlerden biri olarak denizi, her mevsimin özelliğine göre balık çeşitleri, sivil ve dini mimarisi, fındığı, mavi bayraklı plajları, bitki dokusu, piknik ve mesire alanları, tarihi anıt ağaçları, tarihi Ceneviz Kalesi, şelaleleri, ve yöresel tatları ile yerli ve yabancı **turistler** için dikkat çekici niteliktedir.

3 mavi bayraklı plaja ev sahipliği yapan Akçakoca’da yer alan ve ilçenin simgelerinden biri haline gelen tarihi Ceneviz Kalesi, “Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı” olarak tescillenmiş ve kale “Ceneviz Ticaret Yolu’nda Akdeniz’den Karadeniz’e Kadar Kale ve Surlu Yerleşimleri” adıyla UNESCO Dünya Miras Geçici Listesinde yer edinmiştir.

2.4. Kapasite ve Talep Tahmini

Şifalı Su B Tipi Mesire Yeri’nin alan toplamı 5.1 hektardır. Mesire yeri genel olarak yapraklı ve iğne yapraklı ağaçlardan oluşan orman dokusuyla kaplıdır. Hektar başına yoğunluk oranı 150 kişi/gün şeklinde hesaplanmaktadır. Bu hesaplamalar sonucunda alanın taşıma kapasitesi 570 kişi/gün ve 114 aile birimi olarak tespit edilmiştir. Mesire yerine getirilmesi önerilen tüm fonksiyon, yapı ve tesisler planlanırken alanın bu taşıma kapasitesi dikkate alınmıştır.

Sahanın kullanma kabiliyeti piknik, sportif aktivite, yürüyüş ve seyir için uygundur.

Söz konusu alanın 20 yıl süreyle kiralanması planlanmaktadır.

İlde bulunan diğer mesire alanı işletmecilerinden alınan bilgiler ışığında yapılan projeksiyon çalışmasında 10 yıllık ortalama hesaplanmıştır. Benzer mesire alanlarının yıllık en az %2 oranında müşteri artışı yaşadıkları öğrenilmiştir. Ayrıca küresel ölçekte turizm büyüme verileri incelendiğinde, **2010-2018** yılları arasında uluslararası turizm varışlarında ve gelirlerinde ortalama %5 düzeyinde büyümenin gerçekleştiği görülmektedir. Türkiye turizm sektörü de benzer bir şekilde ortalama %5 oranında büyümüş olup gelecek yıllarda da ortalama bu hızda büyümesi beklenmektedir. Tüm bu bilgiler ışığında, işletmeye başlandığında tanıtım faaliyetleri sürmekte olacağı için tam kapasite ile çalışamayacağı öngörülen tesisin, 5 yılsonunda alan kullanımının tam kapasiteye **erişmesi** beklenmektedir. Bu 5 yılsonunda alanın yılın Mayıs-Ekim aylarını kapsayan 6 aylık döneminde (yaklaşık 180 gün) hafta sonları %100 dolu olması, hafta içi toplamında ise hafta sonu gelen toplam ziyaretçinin yaklaşık %30’unun mesire alanına gelmesi öngörülmektedir. Tüm misafirlerin %20’sinin kır lokantası müşterisi olması beklenmektedir.

2.5. Girdi Piyasası

Mesire yeri ve macera parkından oluşacak dinlenme tesisinin işletmesi için nitelikli personel ihtiyacı başta Düzce Üniversitesi bünyesinde bulunan Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu mezunları ile karşılanabilecek durumdadır.

Tesisin istihdamında alana giriş aşamasında kontrolden sorumlu 2 gişe görevlisi, güvenlikten sorumlu 4 personel, 2 yöresel ürün satış görevlisi, 1 temizlik elemanı ve 1 teknik personelin yanında macera parkı için birer teknik sorumlu ve idari sorumlunun istihdam edilmesi öngörülmüştür. İstihdam edilebilecek personelin unvan ve maaş bilgileri “İnsan Kaynakları” bölümünde belirtilmiştir. Çalışmamızda mesire alanı içinde yer alacak olan lokantanın piyasa şartlarında kiralanması ve

işletmesinin taşere edilmesi hedeflenmiş olsa da, söz konusu kır lokantasında 12 kişinin (5 kişi mutfak ve 7 kişi idare ve servis) istihdam edilebileceği öngörülmektedir.

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.

2.6. Pazar ve Satış Analizi

Doğa turizmi, sağlık turizmi, kültür turizmi, macera turizmi gibi birçok turizm türüne imkan sağlayan Doğu Marmara Bölgesi, İstanbul ve Ankara gibi metropollerin tam ortasında yer almasının getirdiği konum avantajından yararlanabilmektedir. Doğu Marmara Bölgesi illerinden biri olan Düzce ise doğal güzellikleriyle bölge illeri arasında öne çıkmaktadır. Sayısı 20'den fazla olan mesire alanlarının yüksek dolulukla hizmet veriyor olması ve proje alanının Düzce-Akçakoca yolu üzerinde bulunması projenin günübirlik turizm faaliyetleri kapsamında dikkat çekeceğini göstermektedir.

Bölge illerinden, bölge dışındaki komşu illerden ve günübirlik turizm amacıyla diğer büyük şehirlerden gelen ziyaretçiler projenin hedef kitlesini oluşturmaktadır. 2020 yılı Ağustos ayı itibarıyla il sınırlarında herhangi bir temada macera parkı bulunmaması sonucunda projenin özellikle macera parkı alanının kurumsal firmaların organizasyonları için tercih edilmesi beklenmektedir.

Düzce ilinin Karadeniz ile bağlantı noktası ve deniz turizmi merkezi olan Akçakoca'yı tatil yahut rekreasyon amaçlı olarak tercih eden ziyaretçilerin de günübirlik gezilerine Şifalı Su Dinlenme Tesis ve Macera Parkı'nı dahil etmesi öngörülmektedir.

Projenin uygulanacağı Düzce'de, 1999 yılında il statüsünün alınmasından itibaren ekonomik ve sosyal alanda hızla ilerleme kaydedilmiştir. Gelişmeyi hızlandırmak için bölgesel teşvik uygulamalarında 4. bölge kapsamına alınan Düzce; destek unsurları türü, oranları ve üst limitleri bakımında görece daha fazla teşvik ve destek görmektedir. Bu durum hem söz konusu proje hem de diğer turizm projeleri için bir rekabet üstünlüğü yaratmaktadır.

Halihazırda Düzce ilinde ve Doğu Marmara Bölgesi'nde doğa turizmine olanak sağlayan birçok alanın yer alması söz konusu yatırımın gerçekleştirilme olasılığını düşürmemekte, aksine özellikle yerli turist talebinin yüksek olduğuna işaret etmektedir. Bu sebeple bu dinlenme tesisinin İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü iş birliğinde tanıtımının, zaman geçtikçe bakımının ve geliştirilmesinin yapılması öngörülmüştür.

Yapılan çalışma kapsamında sektörde aynı faaliyeti yürüten işletmeler ile görüşüldüğünde, alan içinde yatırımı yapılacak olan kır lokantasının uygun bir gelirle kiraya verilerek lokanta işletmesinin taşere edilmesinin daha uygun olacağı öngörülmüştür.

Mesire alanı girişi ve alanda yer alacak aktivitelere ve diğer gelir türlerine ilişkin hedeflenen ortalama fiyatlar aşağıdaki gibidir:

Tablo 10: Proje Alanında Verilecek Hizmetlere İlişkin Ücret Ortalamaları

Gelir Türü	Ortalama Ücret
Ziyaretçi Girişi (Günlük Kişi Başı)	10 ₺
Kır Lokantası (Aylık Kira)	15.000 ₺
Yöresel Ürün Satışları (Ort Kişi Başı)	25 ₺
Macera Parkı Bireysel Kullanım (Kişi Başı)	18 ₺
Macera Parkı Eğitim ve Kamp Etkinlikleri (Kişi Başı)	10 ₺

3. TEKNİK ANALİZ

Proje kapsamında; toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla yerleşim merkezlerinin çevresinde veya rekreasyonel kaynak değerlerine ve yüksek ziyaretçi potansiyeline sahip, sadece günübirlik kullanım imkânı sağlayan kır lokantası, macera parkı, yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kamerye gibi diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden bir tesis kurulması planlanmıştır.

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

3.1.1. Yatırım Konusunun İl ve İlçe Açısından Önemi

Mesire yeri Düzce İli Akçakoca ilçesinin güneyinde Düzce-Akçakoca ulaşım yolu üzerinde Kestane sırtı mevkiinde 40.999352°-31.187641° koordinatlarında yer almaktadır. Akçakoca ilçesi, Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nün en batısında ve güneyden Düzce İlının Yığılca ve Cumayeri ilçeleri Kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Düzce il merkezine uzaklığı 33 km'dir. Yatırıma konu olan alanın bulunduğu Akçakoca, deniz-**kum**-güneş eksenini yanında, başta doğa turizmi olmak üzere birçok alternatif turizm olanaklarıyla ayrıcalıklı bir konumdadır.

Mesire yeri olarak belirlenen ormanlık alan Deredibi Orman İşletme Şefliği Amenajman Planında Kayın İşletme Sınıfında olup Endüstriyel Odun Üretimi Amaçlı işletilen ormanlardandır. Sahanın yerleşim yerlerine yakın olması, ulaşımın kolay olması, orman dokusunun bulunması ve temiz havasından dolayı halkın rekreasyon ihtiyaçlarını karşılayabileceği ziyaretçilerin günübirlik kullanabileceği bir yerdir.

Mesire yeri alanı içerisinde alana ismini veren (şifalı su) su kaynağı mevcuttur. Şifalı su çeşmesinin yöre halkı ve Düzce-Akçakoca ulaşım yolunu kullananlardan oluşan çok sayıda ziyaretçisi bulunmaktadır.

Şifalı Su Mesire Yeri sınırları içerisinde ağırlıklı olarak kayın, kestane, gürgen ve otsu bitki türleri mevcut olup zengin flora ve fauna potansiyeli barındıran orman ekosistemi özelliğine sahiptir.

Proje kapsamında alt ve üst tesislerin uygulanması sırasında doğal peyzaj dokusunda oluşabilecek bozulmaların giderilmesi için peyzaj restorasyonu çalışması yapılması gerekmektedir. Bu çalışmada amaç, bozulan topografik ve bitkisel yapının doğaya uygun hale getirilmesidir. Restorasyon sırasında bitkilendirme çalışmalarında, alanın doğal yapısına ters düşmeyecek yapraklı ve **ibrelili bitkiler** kullanılması, egzotik türlere yer verilmemesi önerilmektedir.

Düzce İli Doğa Master Planı'nda projeye konu olan Şifalı Su mevkiini de içine alan bir yürüyüş parkuru tasarlanmıştır. Çilimli-**Kaplandede**-Şifalı Su Parkuru adı verilen ve 35 km uzunluğundaki bu parkurda, kayın, meşe, kestane ağaçları yer almaktadır. Planda Düzce İstanbul yolu Çilimli sapağı ayrımından Çilimli'ye gelinerek parkura ulaşılması öngörülmektedir. Çoğunlukla orman içini takip eden parkur orta **zorlukta olup her mevsimde** yürünebilir durumdadır.

Şekil 6: Düzce İli Doğa Master Planı'nda Yer Alan Çilimli-Şifalı Su Yürüyüş Parkuru



3.1.2. Fiziksel altyapının Özellikleri

Ulaşım: Mesire yeri, Düzce – Akçakoca ilçesi karayolu kenarında olup, Düzce il merkezine 17 km, Akçakoca İlçesine 11 km, Deredibi Köyüne 2.5 km ve Subaşı Köyüne 2.6 km mesafededir. Mesire yerine yalnız karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Haberleşme: Şifalı Su Mesire Yeri sınırları içerisinde; özellikle yangınla mücadele, koruma, kurtarma ve güvenlik hizmetlerinin eksiksiz olarak verilebilmesi için bir elektronik haberleşme (internet, telefon ve telsiz) ağı kurulacak ve Akçakoca Orman İşletme Müdürlüğü, Deredibi Orman İşletme Şefliği ve İl Jandarma Komutanlığı santrallerine bağlanması sağlanacaktır. Ayrıca planlama alanı içerisinde, Mesire Yeri'ne gelecek ziyaretçilerin bilgilendirilmesini sağlayacak **bir anons sistemi kurulacak, havai hat** kullanılmayacaktır.

İçme ve kullanma suyu: Şifalı Su Mesire Yeri'nde kişi başına 40 lt/gün su kullanım hesabıyla, toplam 17 ton/gün suya ihtiyaç duyulduğu hesaplanmıştır. Alana yakın mesafede su kaynakları bulunmakta olup mevcut su isale hattının yeterli gelmemesi durumunda, gerekli projeler hazırlanıp, izinler alındıktan sonra su ihtiyacı olacak yapılara yeraltı su isale hattıyla dağıtım yapılacaktır. Ayrıca gelecek ziyaretçiler ve planlama alanı içerisinde yer alacak hizmet tesislerinin su ihtiyacını karşılamak için **1 adet 20 tonluk** su deposu önerilmiştir

Elektrik: Şifalı Su Mesire Yeri'nde enerji ihtiyacı, SEDAŞ'ın planlama alanına en yakın hattından elde edilecektir. Mesire yerindeki binalara ve açık alanların bir kısmına aydınlatma amaçlı elektrik verilecektir. Öncelikli olarak elektrik ihtiyacına göre elektrik projesi hazırlanacak ve uygulama bu projeye göre yapılacaktır. Projenin elektrik hatları yer altından geçirilerek, havai hat kullanılmayacaktır.

Kanalizasyon: Alandaki tüm tesis ve binaların pis suları yapılacak **kanalizasyon sistemiyle 19.03.1971** tarih ve 13783 sayılı "Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak ana fosseptiğe bağlanacaktır.

Çöp toplama: Projeye konu olan alanda yer alan ya da alacak tüm yapı ve tesisler, Katı Atıkların Toplanması 05.04.2005 tarih ve 25777 sayılı yönetmelikle "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uygun olarak çöpü üretenler; bu çöp biriktirme kaplarını, çevrenin sağlığını bozmayacak şekilde kapalı olarak muhafaza etmek ve çöp toplama işlemi sırasında yol üstünde hazır bulundurmak zorundadır.

Levhalar: Orman Genel Müdürlüğü'nce belirlenecek esaslara uygun olarak gerekli görülen yerlere tanıtım, işaret ve ikaz levhaları ahşap malzeme kullanılarak yapılacak ve yerleştirilecektir.

Yangınla mücadele: Saha içerisinde olabilecek yangınlara karşı uygun yerlere yangın vanaları yerleştirilecektir. Alandaki bina ve tesislerde yangınla mücadelede kullanılacak araç, gereç ve ekipmanlar hazır bulundurulacak ve alandaki tüm görevli personele yangınla mücadele konusunda gerekli eğitici ve öğretici bilgiler uygulamalı olarak aktarılacaktır.

3.1.3. Arazi Mülkiyet Durumu

Mesire yeri olarak tescil edilen alanın tamamı mülkiyet bakımından Devlet Ormanıdır. Mülki olarak mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, Bolu Orman Bölge Müdürlüğü, Akçakoca Orman İşletme Müdürlüğü, Deredibi Orman İşletme Şefliği görev ve faaliyet alanı içerisinde.

Bolu Orman Bölge Müdürlüğü'nün 01.02.2016 tarihli teklif raporu ile Şifalı Su B tipi **mesire yeri olarak** Orman Genel Müdürlüğüne teklif edilmiş ve mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü'nün 15.03.2016 tarih ve 28 sayılı Olur'ları ile toplam 5.1 ha büyüklüğündeki orman alanı B Tipi Mesire Yeri olarak ilan edilmiştir.

Proje alanı, Devlet Ormanı olarak tanımlanan alan içinde kalmakta olup, doğal ve arkeolojik sit alanlarına girmemekte ve askeri yasak bölge içerisinde kalmamaktadır. Şifalı Su Mesire Yerinin orman kadastro çalışması yapılmış, alanda herhangi bir yerleşme, usulsüz kullanım veya açma yer almamaktadır. Alan içerisinde daha önceden yapılmış 5 adet küçük piknik ünitesi ve patikalar bulunmaktadır. Yol kenarında şifalı su adıyla bilinen çeşme bulunmaktadır.

3.2. Tesisin Teknik Özellikleri

Bu başlık altında planlama alanı için önerilen yapılara mesire yeri ve macera parkı olmak üzere iki ayrı alt başlıkta yer verilmiştir. Ön fizibilite çalışması gereği yapıların ve ünitelerin kısmi olarak teknik detayları belirtilmiştir.

3.2.1. Mesire Yeri

Önerilen yapı ve tesis gruplarından ilki giriş kontrol ünitesi, idare binası ve depodan oluşan idari yapılardır. Hizmet yapı ve tesisleri ise kır lokantası ile yöresel ürünler satış noktasıdır.

Giriş Kontrol Ünitesi: Ana yoldan kullanım alanına girişi temin etmek, kullanım alanına giren ve çıkan araçların takibinin ve kontrolünün yapılması amacıyla alanda 1 adet 12 m² büyüklüğünde giriş kontrol ünitesi önerilmektedir.

İdare Binası: Tanıtım, haberleşme, sevk ve idare hizmetlerinin verilmesi amacıyla alanda Tanıtım, haberleşme, sevk ve idare hizmetlerinin verilmesi amacıyla alanda 1 adet max 60 m² ve hmax 6.5 m yi geçmeyecek şekilde idare binası planlanmıştır. Giriş kontrol ünitesi ve kır lokantasına yakın konumlanmıştır.

Depo: Tek katlı taban alanı max 30 m² ve hmax 3.5 m'dir. Araçların rahat ulaşabilecekleri girişe yakın bir alanda ve idari binanın ve kır lokantasının hemen yanı başında planlanmıştır.

Kır Lokantası: Alan girişinin ve idari binanın yakınında planlanan kır lokantası, içerisinde kullanıcılara **hizmet verebilecek depo, tuvalet, vestiyer, hazırlama, pişirme, bulaşık ve servis mekanlarını** bulunduran,

taban alanı max 250 m² kapalı alan ve hmax 8 m yüksekliğinde olmak üzere 1 adet olarak tasarlanmıştır. Gelen ziyaretçilerin yeme-içme, dinlenme ve sohbet ihtiyaçlarına bir arada cevap verebilmesi amaçlanmıştır.

Yöresel Ürünler Satış Yeri: Kır lokantasına yakın bir noktada planlanan yöresel ürünler satış ünitesi, özellikle bölgeye özgü olarak üretilen yöresel ürünlerin tanıtım ve satışı amacıyla 5 birimden oluşan, her birimin 6 m² 'yi ve hmax 3 m.'yi geçmeyecek en az bir cephesi açık olacak şekilde düzenlenecek bir adet "Yöresel Ürünler Satış Yeri" planlanmıştır.

Yaya Gezinti Yolu: Alanda yaklaşık 1350 m uzunluğunda 2 m genişliğinde yaya yolu önerilmiştir. Yolların arazi yapısı ve mevcut bitki örtüsüne mümkün olduğunca zarar vermeden yapılması planlanmıştır.

Otopark: Alan girişine yakın bir noktada planlanmış, bu sayede alan içerisinde araç sirkülasyonuna olabildiğince az yer verilmiştir. Toplam 27 araçlık, yaklaşık 850 m² alan üzerine kurulu 1 adet **otopark** planlanmıştır. Otopark alanına araçlarını park eden ziyaretçiler; tüm sahayı yürüyüş sirkülasyonu ile sağlayacaklardır.

Günübirlik kullanım alanlarında 10 adet kameriye, 20 adet piknik masası ve oturma bankları yer alacaktır. Mesire yerinde, piknik alanlarına hizmet vermesi için 3 adet bulaşık yıkama yeri ve çeşme planlanmıştır.

3.2.2. Macera Parkı

Macera sporlarının yapılabileceği yerleşik düzende kurulan, ziyaretçilerin takım çalışmasını geliştirme, iletişim kurma, planlama, zaman yönetimi ve özgüven geliştirme gibi çeşitli beceri ve sosyal ihtiyaçlarına cevap verebilmesi amacıyla alanda yaklaşık 5650 m² alana kurulu 1 adet macera parkı planlanmıştır. Macera parkı, doğaya ve ağaç gövdelerine zarar vermeden kullanıma uygun ağaçlar üzerine, sabit **direklere** veya çelik konstrüksiyonlara sabitlenen platformlar arasında açık hava aktivitelerinden oluşur.

Planlanan alan içerisinde uygun yer var ise ağaçlara zarar vermeden ve gelişimlerini engellemeden kurulabilecek aktiviteler mevcuttur. Ancak bunun için uygun alan yok ise macera parkı sabit ağaç direkler arasına, çelik konstrüksiyonlara veya mobil alüminyum konstrüksiyonlara uygulanabilmektedir.

Standart park ve eğlence alanlarından farklı olarak tasarlanan ve oluşturulan, Avrupa kentleri başta olmak üzere tüm dünya ülkelerinde birçok örneğine rastlanan macera parkları yeni nesil aktivite alanları olarak tüm dünyada kabul görmektedir.

Macera parklarının kurulumu 30 ila 60 gün arasında değişmektedir.

İp Parkurları ve Macera Parkları Derneği üyelerinden alınan bilgiler derlenerek macera parkları içerisinde yer alan oyun ünitelerine aşağıda yer verilmiştir .

İp Parkuru: İp parkurları doğal ağaçlar arasına, sabit direkler arasına, alüminyum konstrüksiyonlara ve çelik konstrüksiyonlara uygulanabilmektedir. Bu parkurlar genel olarak macera parklarının ana bölümünü oluşturmaktadır.

Şekil 7: Doğa Ağaç Parkur ve Direk Parkur**Şekil 8: Alüminyum ve Çelik Konstrüksiyon Parkurlar**

Kaynak: İp Parkurları ve Macera Parkları Derneği

Ağ Parkuru: Yerden 10 metre yüksekliğe kurulan ağ parkurunda ziyaretçiler parkuru kullanırken düştüklerinde parkur altlarındaki fileler sayesinde emniyette kalıp eğlenmeye devam edebilmektedir. Hem ağaçların hem de direklerin arasına kurulabilen ağ parkurunun standart ip parkurlarından tek farkı, yaşam hattının çelik halat yerine güvenlik filelerinden oluşuyor olmasıdır. Bu fileler, talebe ve ihtiyaca göre çelik özlü ya da normal halattan imal edilebilmektedir. Ağ parkurları, renkli ve tematik yapılarıyla 4-8 yaş grubundaki çocuklar ve velileri için ilgi çekici, düşük operasyon ve bakım maliyetiyle de işletmeciler için kârlı bir yatırım olma özelliği taşımaktadır.

Tırmanma Duvarı: Fiber, ahşap, kaya görünümlü ya da şeffaf görünümlü olmak üzere istenilen ölçülerde ya da standart yarışma ölçülerinde sportif veya eğlence amaçlı duvarlardan oluşur.

Zipline: Özel makaralar ve özel çelik halatlar kullanılarak oluşturulan 3 yedekli fren sistemi ile güvenlik önlemleri alınan bu platform direkler ya da yapay kule ve yapılar arasına kurulabilmektedir. Uçmaya en yakın duygulardan birisi olması dolayısıyla popülerliği hızla artan zipline birçok macera parkında yer almaktadır. Yaklaşık 15 metre yükseklikte başlayan bu parkuru 8 yaş ve üzerindeki çocuklar ve yetişkinler kullanabilir.

Dev Salıncak: Ağaçların ve direklerin arasına kurulabilen dev salıncaklarla metrelerce yükseklikten hem boşluğa düşme hem de serbestçe sallanma hissini yaşatmak amaçlanmaktadır. Macera tesislerinin içinde bir bölüm olarak bulunmasının yanı sıra bağımsız olarak da kurulabilen dev salıncaklar, küçük metrekarelerde uygulanabilecek ünitelerden biridir.

Serbest Atlayış: Ağaç, direk ya da kule üzerine monte edilebilen serbest atlayış ürünleriyle kurulmaktadır. Serbest atlayış ünitesine ek olarak, tırmanma duvarı, dev salıncak ve zipline için de kullanılacak bir kuleyle bütünleşik macera alanları oluşturulabilir. Uzmanlık gerektirmeyen bu ünitenin, dış mekân kullanımına uygun cihazlar sayesinde bakım ve onarım maliyetleri düşük olup işletmesi hızlı ve kolaydır.

İnsan Sapanı: İnsan sapanı, iki direk arasından esnek halatlar sayesinde gerilerek yere sabitlenen kullanıcının serbest bırakıldıktan sonraki 1 saniye içerisinde kilometrelerce hıza ulaşacak şekilde yukarı fırlatılmasına dayanır. Kurulum için gerekli olan alanın az olması, kolay ve hızlı işletmesi bu ünitenin en önemli tercih sebeplerindendir.

Survivor Parkuru: Farklı zorluk seviyelerinde oluşturulan ve mücadele ruhunu artıran survivor parkuru, *istenilen* amaca uygun olarak tasarlanmaktadır. Ağırlıklı olarak ahşap malzemelerin kullanıldığı survivor parkurlarının üretim ve montajları hem ip parkurları standardı olan EN 15567 hem de çocuk oyun grupları standardı olan TSE 1176'ya uygun olarak yapılır. Standart olarak 10 modülden oluşan parkurlar, alanın ölçülerine göre uzatılıp kısaltılabilir ve hedeflenen kullanıcı kitlesi özelliklerine göre kolaylaştırılıp zorlaştırılabilir.

3.3. İnsan Kaynakları

Düzce il nüfusu, eğitim kademelerine göre değerlendirildiğinde 2015-2019 dönemini kapsayan son 5 yılda eğitim düzeyinin iyileştiği görülmektedir. Buna karşılık, ilköğretim düzeyindeki nüfusun 2015-2019 yılları arasında düşüş gösterdiği ve daha üst nitelikteki eğitim düzeyi nüfusunun yükseldiği dikkat çekmektedir. 2019 yılı itibarıyla oranları sırasıyla %25,71 ile %14,08 olan lise veya dengi meslek okulu ile yüksekokul ve fakülte mezunu nüfus grubu yatırımda idari ve teknik personel olarak istihdam edilmek üzere öncelikli değerlendirilecek gruptur.

Tablo 11: İl Nüfusunun (6+ Yaş) Eğitim Kademelerine Göre Durumu

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

Kaynak: TÜİK

Çalışma çağındaki nüfusa ilişkin yıllara dayalı gelişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 12: Düzce İli Çalışma Çağındaki Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Yıl	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	Toplam
2015	29.091	28.261	27.224	28.325	28.839	26.382	21.660	23.085	19.972	15.522	248.361
2016	31.051	30.027	27.714	27.850	30.206	27.004	22.414	23.804	19.385	17.928	257.383
2017	30.980	30.848	28.388	27.982	30.387	27.575	24.440	23.172	20.911	17.940	262.623
2018	30.450	32.273	29.431	28.309	30.678	28.221	26.064	23.271	22.076	18.766	269.539
2019	29.880	32.649	29.786	28.458	30.101	28.747	26.923	23.053	22.937	19.418	271.952

Kaynak: TÜİK

Tablo 13: Düzce İli Çalışma Çağındaki Yaş Gruplarının Oranı

Yıl	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

Kaynak: TÜİK

Düzce ilinin çalışma çağındaki nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımını ve yaş gruplarının nüfusa oranını gösteren tablolara bakıldığında mesire alanı ve macera parkında istihdam edilecek genç yaş gruplarının oranının diğer yaş gruplarına göre yüksek olduğu görülmektedir. 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 birinci öğretiminde 470 öğrenci, ikinci öğretimde 296 öğrenci olmak üzere toplam 766 öğrencisi bulunmaktadır. Yüksekokuldan mezun olan öğrenciler, başta Düzce olmak üzere bölgemizde ve ülkemizin muhtelif yerlerinde turizm alanında nitelikli personel olarak hizmet vermektedir.

Projede istihdam edilebilecek insan kaynağını yetiştiren bir diğer eğitim kurumu ise Yiyecek İçecek Hizmetleri ile Konaklama ve Seyahat Hizmetleri alanlarında programları bulunan ve Kaynaşlı'da yer alan Şehit Sabri Altınbaş Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'dir. Yatırımın özellikle Kır Lokantası bölümünde görev alabilecek personel için okulun mezunlarının değerlendirmeye alınması önerilmektedir.

Tablo 14: Projeye İlişkin Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

Görev	Kişi Sayısı	Net Maaş	Brüt Maaş (Aylık)	Brüt Maaş (Yıllık)
Güvenlik	4	2.324,70₺	2.943,00₺	35.316,00₺
Gişe Görevlisi	2	2.324,70₺	2.943,07₺	35.316,84₺
Yöresel Ürün Satış Görevlisi	2	2.800,00₺	3.544,80₺	42.537,60₺
Macera Parkı Teknik Sorumlusu	1	4.500,00₺	5.697,00₺	68.364,00₺
Macera Parkı İdari Sorumlusu	1	3.800,00₺	4.810,80₺	57.729,60₺
Temizlik Elemanı	1	2.324,70₺	2.943,07₺	35.316,84₺
Teknik Personel	1	4.000,00₺	5.064,00₺	60.768,00₺
Toplam	12	22.074,10₺	27.945,74₺	335.348,88₺

Yatırımın gerçekleşmesini takiben mesire alanı ve macera parkının yılın hava koşullarının açık hava faaliyetlerine uygun olduğu 12 ay boyunca güvenlik, gişe görevlisi, yöresel ürün satış görevlisi, macera parkı teknik sorumlusu, macera parkı idari sorumlusu, temizlik elemanı ve teknik personel olmak üzere tüm personelin istihdam edilmesi öngörülmektedir.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Proje kapsamında toplam 4 adet blok yatırımı ile peyzaj imalatı kapsamında çeşitli açık mekan uygulamaları öngörülmektedir. Tablo 5'te belirtilmiş olan bu yatırım hesaplaması kapsamında giriş kontrol ünitesi, idare binası, depo, kır lokantası, yöresel ürünler satış yeri kullanımına yönelik yapılar oluşturulacaktır. Bunların yanı sıra yaya gezinti yolu, otopark, günübirlik kullanım alanları, bulaşık yıkama yeri ve çeşme ile macera parkı peyzaj imalatı başlığı altında uygulanacaktır. Bu yatırımlara yönelik olarak son yıllarda güncel piyasa koşulları ile hesaplanan yaklaşık maliyet hesapları baz alınmış olup, ön fizibilite kapsamında Türkiye Cumhuriyeti Strateji ve Bütçe Başkanlığı deflatör tablosu ile 2021 fiyatları için güncellenmiştir.

Giriş kontrol ünitesi, idare binası ve depo, kır lokantası, yöresel ürünler satış ünitesinden oluşan blokların maliyet hesaplamasında temel, kaba inşaat, ince imalat, mekanik-sıhhi tesisat ve elektrik imalatı gibi iş kısımlarına ait değerler göz önünde bulundurulmuştur. Bloklardan ayrı olarak peyzaj imalatı bölümünde ise macera parkı, çevre aydınlatma, çevre düzenleme, orman alanı çevre temizliğinin yapılması gibi alt bölümlere yer verilmiştir.

Tablo 15: Projeye Ait İş Kısımları ve Tutarlarına İlişkin Değerler

İş Kısımları	Tutar (₺)
Giriş Kontrol Ünitesi	60.023,10
İdare Binası ve Depo	283.720,19
Kır Lokantası	931.213,14
Yöresel Ürünler Satış Ünitesi	123.480,87
Peyzaj İmalatı	275.377,10
Çevre Aydınlatma	22.593,58
Çevre Düzenleme	209.627,77
Orman Alanı Çevre Temizliğinin Yapılması	43.155,75
Macera Parkı	1.741.970,52
Genel Toplam (KDV Hariç)	3.415.784,92
Genel Toplam (%18 KDV Dahil)	4.030.626,21

Tablo 16: Giriş Kontrol Ünitesine Ait Detay ve Metraj

Giriş Kontrol Ünitesi	Tür	Birim	Ölçü
Tuğla	20'lik Duvar	1	28,71 m ²
	10'luk Duvar	1	0,00 m ²
Sıva	Dış Sıva	1	36,40 m ²
	İç Sıva	1	28,71 m ²
Duvar Seramik	-	1	0,00 m ²
Döşeme Seramik	Granit	1	0,00 m ²
	Seramik	1	9,36 m ²
Kapılar	-	1	140 x 230 cm
Pencereler	-	4	60 x 140 cm

Tablo 17: İdare Binası ve Depoya Ait Detay ve Metraj

İdare Binası ve Depo	Tür	Birim	Ölçü
Tuğla	20'lik Duvar	1	122,93 m ²
	10'luk Duvar	1	46,01 m ²
Sıva	Dış Sıva	1	123,21 m ²
	İç Sıva	1	256,03 m ²
Boya	Dış	1	123,21 m ²
	İç	1	247,32 m ²
Döşeme Seramik	Granit	1	0,00 m ²
	Seramik	1	79,04 m ²
Kapılar	-	1	150 x 250 cm
		1	90 x 210 cm
		1	80 x 210 cm
		1	90 x 220 cm
Pencereler	-	3	60 x 140 cm
		4	140 x 250 cm
		2	140 x 140 cm
		1	40 x 40 cm

Tablo 18: Kır Lokantasına Ait Detay ve Metraj

Kır Lokantası	Tür	Adet	Ölçü
Tuğla	20'lik Duvar	1	815,10 m²
	10'luk Duvar	1	17,96 m²
Sıva	Dış Sıva	1	431,23 m²
	İç Sıva	1	525,30 m²
Boya	Dış	1	431,23 m²
	İç	1	227,00 m²
Duvar Seramik	-	1	298,30 m²
Döşeme Seramik	Granit	1	247,32 m²
	Seramik	1	8,72 m²
	Parke	1	29,68 m²
Kapılar	-	4	150 x 250 cm
		7	90 x 210 cm
		9	80 x 210 cm
Pencereler	-	8	200 x 250 cm
		6	140 x 120 cm
		4	60 x 60 cm
		10	200 x 120 cm

Tablo 19: Yöresel Ürünler Satış Ünitesine Ait Detay ve Metraj

Yöresel Ürünler Satış Ünitesi	Tür	Adet	Ölçü
Tuğla	20'lik Duvar	1	80,62 m²
	10'luk Duvar	1	0,00 m²
Sıva	Dış Sıva	1	63,98 m²
	İç Sıva	1	109,47 m²
Boya	Dış	1	63,98 m²
	İç	1	0,00 m²
Duvar Seramik	-	1	109,47 m²
Döşeme Seramik	Granit	1	0,00 m²
	Seramik	1	21,60 m²
Kapılar	-	5	140 x 230 cm

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırım yapısı itibarıyla turizm ağırlıklı olarak hizmet sektörü ve kentsel donatı niteliğinde olacaktır. Söz konusu yatırımın geri dönüş süresinin hesaplanmasına yönelik olarak çevre illerdeki benzer yatırımlara ilişkin kullanım ve gelir istatistikleri kıyaslama amaçlı olarak kullanılmıştır. Yatırım kapsamında gelir getirme niteliği olan dört bileşen bulunmaktadır. Bu bileşenler bireysel ve araç ile girişlerden alınacak ücretler, kır lokantası işletme gelirleri, yöresel ürün satışından elde edilecek gelirler ve macera parkı kullanım gelirleridir.

Bireysel ve araç ile girişlerden alınacak ücretler: Alana girişlerden alınacak ücretlerin hesaplanması için Akçakoca ilçesindeki Demirciönü Tabiat Koruma Alanı, Cumayeri Mesire Alanı, Güzeldere Şelalesi

Tabiat Parkına giriş yapan kişi ve araç bilgileri kıyaslama amaçlı kullanılmıştır. Bu şekilde alana mesire alanı için yılda 40.000 kişinin geleceği öngörülmektedir. Bu hesap benzer örneklerden yola çıkılarak yapılmış olup yaz ve kış aylarında ortalama bireysel ve araç ile giriş sayıları aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. Girişlerden ilk işletme yılı için ortalama kişi başı 10₺ gelir elde edilmesi planlanmaktadır.

Tablo 20: Mesire Yerine İlişkin Tahmini Ziyaretçi Sayıları

Sezon	Dönem	Haftalık Gelen Sayısı	Toplam Gelen
Yaz Sezonu (Mayıs-Ekim)	Hafta Sonu	1.040	27.040
	Hafta İçi	320	8.320
Kış Sezonu (Kasım-Mart)	Hafta Sonu	120	3.120
	Hafta İçi	60	1.560
Toplam	-	-	40.040

Yöresel ürün satışları: Alanda Düzce ve Akçakoca yöresine ait fındık ve fındık ürünleri, bal, sirke ve türevleri, pekmez, diğer şarküteri ürünlerinin satışı gerçekleştirilecektir. Satışlardan elde edilecek gelirin hesaplanmasında giriş yapması beklenen ziyaretçi sayısı baz alınmıştır. Mesire alanına gelen ziyaretçilerin %15'inin yöresel ürün alımı yapacağı, ortalama % 60 ürün maliyeti olacağı, ürün başına ortalama fiyat 25 ₺ olarak varsayılmıştır.

Kır lokantası işletme gelirleri: Mesire yerinde yer alacak olan kır lokantasında işletmenin taşere edilmesi öngörülmüştür. Bu işletme mesire alanı ve macera parkının yanı sıra yakın çevrede yerleşik nüfus ile bölgeye gelen turistlere yönelik olarak kurgulanacaktır. İşletme yerleşkenin konseptine uygun yöresel kahvaltı, öğle ve akşam yemekleri ile mesire alanı ve macera parkını ziyaret eden kişilerin kullanımına yönelik olarak oluşturulacaktır. İşletme gelirleri çevredeki benzer nitelikli işletmelerin tahmini gelirlerinden yola çıkılarak oluşturulmuştur. Aylık 15.000 ₺ üzerinden kiralanması öngörülmüştür (Mesire alanının yılın 6 ayı yoğun çalışacağı göz önüne alınarak ve diğer tesislerle yapılan görüşmeler neticesinde belirlenen fiyattır).

Macera parkı kullanım gelirleri: Yerleşkenin temel fonksiyonlarından birisi olan macera parkının bireysel kullanımı, kamp ve eğitim organizasyonları, öğrenci ve okullar tarafından yapılacak etkinlikler ve benzeri gerekçelerle kullanılması öngörülmektedir. Kullanım gelirlerinin hesaplanmasında çevre illerde faaliyette olan macera parklarının giriş istatistikleri ve ücretleri baz alınmış, alan kullanımı üzerinden oranlama gerçekleştirilmiştir. Buna göre; bireysel kullanımda mesire alanına gelen ziyaretçilerin yaklaşık %22'sinin macera parkını kullanacağı ve bireysel giriş ücretinin ortalama 18 ₺ olacağı varsayılmıştır. Macera parkı eğitim ve kamp için grup kullanımı olarak, yoğun yaz sezonunda haftada ortalama 2 grubun, kış sezonunda ise ortalama haftada 1 grubun macera parkını kullanacağı, gruplarda ortalama 20 kişi olacağı ve kişi başı fiyatin 10 ₺ olacağı varsayımları yapılmıştır.

Tablo 21: Nakit Akım Tablosu (TL)

Gelir ve Giderler	Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gelirler											
Günlük Ziyaretçi Girişleri	0,00	400.000,00	448.718,40	503.370,51	564.679,02	633.454,67	710.606,91	797.155,99	894.246,40	1.003.162,04	1.125.343,16
Kır Lokantası (Kâr)	0,00	180.000,00	201.923,28	226.516,73	254.105,56	285.054,60	319.773,11	358.720,20	402.410,88	451.422,92	506.404,42
Yöresel Ürün Satışları (Kâr)	0,00	60.000,00	67.307,76	75.505,58	84.701,85	95.018,20	106.591,04	119.573,40	134.136,96	150.474,31	168.801,47
Macera Parkı Bireysel Kullanım	0,00	153.450,00	172.146,66	193.113,44	216.633,88	243.019,02	272.617,77	305.821,52	343.069,36	384.853,84	431.727,49
Macera Parkı Eğitim ve Kamp Etkinlikleri	0,00	15.600,00	17.500,02	19.631,45	22.022,48	24.704,73	27.713,67	31.089,08	34.875,61	39.123,32	43.888,38
TOPLAM	0,00	809.056,30	907.596,12	1.018.137,70	1.142.142,80	1.281.251,22	1.437.302,50	1.612.360,19	1.808.739,21	2.029.036,41	2.276.164,93
Giderler											
İnşaat ve Peyzaj	4.030.626,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Çevre Düzenleme	0,00	0,00	2.500,00	2.749,50	3.023,90	3.325,69	3.657,59	4.022,62	4.424,07	4.865,60	5.351,18
Tefrişat	69.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bakım ve Onarım	0,00	0,00	25.000,00	27.495,00	30.239,00	33.256,85	36.575,89	40.226,16	44.240,73	48.655,96	53.511,82
Sigorta (%1,5)	0,00	25.000,00	27.495,00	30.239,00	33.256,85	36.575,89	40.226,16	44.240,73	48.655,96	53.511,82	58.852,30
Personel	0,00	335.348,88	368.816,70	405.624,61	446.105,95	490.627,32	539.591,93	593.443,20	652.668,83	717.805,18	789.442,14
Elektik - Su - Isıtma -Telekomunikasyon	0,00	5.000,00	5.499,00	6.047,80	6.651,37	7.315,18	8.045,23	8.848,15	9.731,19	10.702,36	11.770,46
TOPLAM	4.100.126,21	365.348,88	429.310,70	472.155,91	519.277,07	571.100,92	628.096,80	690.780,86	759.720,79	835.540,92	918.927,90
Vergiler											
Vergiler Toplamı (%25)	0,00	145.630,13	163.367,30	183.264,79	205.585,70	230.625,22	258.714,45	290.224,83	325.573,06	365.226,55	409.709,69
Vergi İndirimleri (%80)	0,00	116.504,11	130.693,84	146.611,83	164.468,56	184.500,18	206.971,56	232.179,87	260.458,45	292.181,24	327.767,75
TOPLAM	0,00	29.126,03	32.673,46	36.652,96	41.117,14	46.125,04	51.742,89	58.044,97	65.114,61	73.045,31	81.941,94
Kümülatif DENGİ	-4.100.126,21	-3.685.544,82	-3.239.932,86	-2.730.604,03	-2.148.855,45	-1.484.830,20	-727.367,39	136.166,98	1.120.070,80	2.240.520,98	3.515.816,07

Tablo 22: Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yıl	İşletme Süresi	Net Nakit Akımı	Kümülatif Nakit Akım
2021	0		-4.100.126,21₺
2021	1	414.581,39₺	-3.685.544,82₺
2022	2	445.611,96₺	-3.239.932,86₺
2023	3	509.328,83₺	-2.730.604,03₺
2024	4	581.748,58₺	-2.148.855,45₺
2025	5	664.025,25₺	-1.484.830,20₺
2026	6	757.462,81₺	-727.367,39₺
2027	7	863.534,37₺	136.166,98₺
2028	8	983.903,81₺	1.120.070,80₺
2029	9	1.120.450,18₺	2.240.520,98₺

Kıyaslamalar ve piyasa araştırmaları ile elde edilen gelir ve gider tablolarının çıktısı olarak yatırımın geri dönüş süresinin yaklaşık olarak 7 yıl olduğu görülmüştür. Buna karşın, bu süreyi geri ve ileri yönlü etkileyebilecek çeşitli faktörler bulunmaktadır. Bunların başında istihdam edilmesi öngörülen personelin bir bölümünün ilgili kamu kurumunca görevlendirme şeklinde yapılması ile COVID-19 salgın döneminde görülenle benzer bir talep düşüşü riski gelmektedir. Ayrıca mesire alanında paintball, at binış, **zipline vs** etkinliklerin yeni yatırımlarla ziyaretçilere sunulmasının geri dönüş süresini azaltabileceği öngörülmektedir. Benzer tesisler ile yapılan görüşmelerde; mesire alanında ziyaretçiye sunulan etkinliklerin içeriği, çeşitliliği, alanın uygunluğu ve doğal güzelliği, tesisin konumu ve erişilebilirliği, tanınırlığına bağlı olarak geri dönüş süresinin 5 ila 10 yıl arasında değişebileceği yetkililer tarafından belirtilmiştir.

Net Bugünkü Değer Analizi

Projede net bugünkü değer %12,5 indirgeme oranı ile hesaplanmıştır. Bu oran Strateji ve Bütçe Başkanlığı internet sitesinde geçmiş dönemler için tespit edilen aralıkların üst limiti kullanılarak belirlenmiştir. Projenin hesaplamaya esas ekonomik ömrü de 9 yıl olarak öngörülmüştür. Projenin ticari olarak uygun kabul edilebilmesi için net bugünkü değer yatırım tutarından büyük olması gerekmektedir. Yatırımın Finansal Net Bugünkü Değeri (NPV), 6.399.204,15 ₺ olarak bulunmuştur. Net bugünkü değer ile yatırım tutarı arasındaki fark pozitif (+) bir değer olarak 2.229.077,94 ₺ çıkmıştır. Bu durum yatırımın belirtilen süre ve iskonto oranları çerçevesinde yapılabilir nitelikte olduğunu göstermektedir.

Tablo 23: Net Bugünkü Değer Analizi

Sabit Yatırım	-4.100.126,21₺	
İndirgeme Oranı	12,50%	
Yıl	Nakit Akışı	Bugünkü Değer
2021	809.056,30₺	719.161,16₺
2022	907.596,12₺	806.752,11₺
2023	1.018.137,70₺	905.011,29₺
2024	1.142.142,80₺	1.015.238,04₺
2025	1.281.251,22₺	1.138.889,97₺
2026	1.437.302,50₺	1.277.602,22₺
2027	1.612.360,19₺	1.433.209,06₺
2028	1.808.739,21₺	1.607.768,19₺
2029	2.029.036,41₺	1.803.587,92₺
Değer	6.399.204,15₺	
Net Bugünkü Değer	2.299.077,94₺	

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine göre Şifalı Su Dinlenme Tesisi ve Macera Parkı Projesi yatırımının gerçekleşmesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi Belgesi gerekmemektedir. Yönetmelikte belirtilen Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak **Projeler** Listesi'nde turizm konaklama tesisleri yer alırken dinlenme tesisi ve mesire alanı gibi projeler bulunmamaktadır.

KAYNAKLAR

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.unwto.org/>

Düzce Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://duzce.ktb.gov.tr/TR-211375/akcakoca.html>

İp Parkurları ve Macera Parkları Derneği:

- **Extreme Works** [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://extremeworks.com.tr/tr/>
- **Extrem Aventures** [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <http://xtremaventures.com.tr/>
- Saysu Türkiye [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <http://saysu.net/>

Kültür ve Turizm Bakanlığı. Turizm Teşvikleri, Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>

Orman Genel Müdürlüğü, Mesire Alanları ve Şehir Ormanları Listesi [Çevrimiçi]. Erişilebilir: https://www.ogm.gov.tr/Lists/Sehiormanlari/AllItems.aspx?Paged=TRUE&p_B_x00f6_lge_x0020_M_x00fc_d_x00f-BOLU&p_Title=KALED%c4%b0B%c4%b0&p_ID=8125&PageFirstRow=331&&View={8F6F5E5A-DE03-4A48-B8F4-5C890136B627}

Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 9. Bölge Müdürlüğü (2013). Düzce İli Doğa Turizmi Master Planı 2013-2023, Düzce.

Türkiye Ormancılar Derneği (2010). Orman Ekosistemlerinde Ekoturizm Çalıştay ve 10. Yılında TODEG Çalıştay Kitabı, Ankara.

Uluslararası Ekoturizm Topluluğu [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://ecotourism.org/what-is-ecotourism/>

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede 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 Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

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

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

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

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-2: 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

