



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



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

Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

Kastamonu İli Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu





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



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

Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

Kastamonu İli Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi Ön Fizibilite Raporu



2020
E K İ M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Kastamonu’da öne çıkan doğa temelli turizm faaliyetlerine katkı sağlamak amacıyla Daday ilçesinde bir “Sağlıklı Yaşam Merkezi” kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

Bu raporun tüm hakları Kuzey Anadolu Kalkınma 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; Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı’nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

TABLolar	iv
ŞEKİLLER	vi
GRAFİKLER	vi
1. YATIRIMIN KÜNYESİ	1
2. EKONOMİK ANALİZ	3
2.1. Sektörün Tanımı.....	3
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	3
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	4
2.2.2. Diğer Destekler	5
2.3. Sektörün Profili.....	5
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	8
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	13
2.6. Girdi Piyasası	15
3. TEKNİK ANALİZ	26
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	26
3.2. Üretim Teknolojisi.....	36
3.3. İnsan Kaynakları	39
4. FİNANSAL ANALİZ	45
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	45
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	57
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	58
KAYNAKLAR	61

TABLOLAR

Tablo 1: Teşvik Unsurlarının Teşvik Bölgelerine Göre Değişimi	4
Tablo 2: Bölgesel Destekler/Sektörler	5
Tablo 3: Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı (kişi)	11
Tablo 4: Regresyon Analizinde Kullanılan Bağımsız Değişkenler	11
Tablo 5: Regresyon Analizi Korelasyon Değerleri	13
Tablo 6: Talep Analizi Sonuçları	14
Tablo 7: 2018 Yılı GSYH	15
Tablo 8: TR82 Bölgesi 2019 Yılı İhracat Verileri	15
Tablo 9: Türkiye ve Kastamonu İşgücüne Katılama, İşsizlik ve İstihdam Oranları	16
Tablo 10: 2017 Yılı TR82 Bölgesi SEGE ve Kademesi	16
Tablo 11: TR82 Bölgesi İlleri 2017 Yılı Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması	16
Tablo 12: Kastamonu İli Öne Çıkan Sektörler	17
Tablo 13: Kastamonu İline Ait İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Cari Fiyatlarla 2018 Yılı Gayrisafi Yurtiçi Hasıla	18
Tablo 14: TR82 Bölgesi Tarım Alanları (Genel)	18
Tablo 15: TR82 Bölgesinde Bulunan Tarım Alanları	18
Tablo 16: Daday İlçesi Tarım Alanları	19
Tablo 17: Türkiye, TR82 Bölgesi ve Bölgede Bulunan İllerin Orman Varlığı	20
Tablo 18: TR82 Bölgesi Konaklama Tesisleri, Oda ve Yatak Sayıları	21
Tablo 19: TR82 Bölgesi Belge Türlerine Göre Tesis Sayıları	22
Tablo 20: Daday İlçesi Belge Türlerine Göre Tesis Sayıları	22
Tablo 21: Tam Dolulukta İşletme Gelirleri	25
Tablo 22: Tam Dolulukta Günübirlikçiler İşletme Gelirleri	25
Tablo 23: Öngörülen Dolulukta İşletme Gelirleri	25
Tablo 24: Daday İlçesi 2019 Yılı İklim Verileri	31
Tablo 25: Daday İlçesinde Bulunan Göletler	33
Tablo 26: TR82 Bölgesi Ulaşım Ağı Haritası	34
Tablo 27: Daday Nüfus Verisi (2019)	40
Tablo 28: Kastamonu Gelir ve Servet Verileri	41
Tablo 29: Kastamonu Fert Başına Düşen Oda, Konut Verileri	41
Tablo 30: Kastamonu Sağlık Hizmetleri Verileri	41
Tablo 31: Kastamonu Eğitim Altyapısı Verileri	42
Tablo 32: Kastamonu Altyapı Hizmetlerine Erişim Verileri	42
Tablo 33: Kastamonu Kentinin Güvenli Olma Düzeyine Ait Veriler	42
Tablo 34: Sağlıklı Yaşam Merkezi Personel Giderleri	44
Tablo 35: Etüd ve Proje Giderleri	45
Tablo 36: İnşaat İşleri Maliyet Kalemleri	46
Tablo 37: İnşaat İşleri Giderleri Özet Tablosu	52
Tablo 38: Makine ve Donanım Giderleri	53
Tablo 39: Taşıt ve Demirbaş Giderleri	54
Tablo 40: Toplam Yatırım Tutarı	56
Tablo 41: Değişken Oranlarla İşletme Giderleri	56
Tablo 42: Yatırımın Hurda Değeri	64

ŞEKİLLER

Şekil 1: Yatırım Teşvik Sistemi	4
---------------------------------------	---

GRAFİKLER

Grafik 1: Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı	10
Grafik 2: Türkiye Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı	12
Grafik 3: Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı (2009-2019)	12
Grafik 4: Kastamonu Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı (2009-2019)	13
Grafik 5: Üç Farklı Alternatife Göre Talep Analizi Sonuçları	14
Grafik 6: Kastamonu Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	40

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1: Sapanca Richmond Nua Wellness-SPA	6
Fotoğraf 2: Sapanca Richmond Nua Wellness-SPA	6
Fotoğraf 3: The LifeCo Bodrum	7
Fotoğraf 4: Vigilius Mountain Resort, İtalya	8

HARİTALAR

Harita 1: Karadeniz Bölgesi ve Kastamonu.....	28
Harita 2: Daday İlçesi ve Proje Parseli.....	28
Harita 3: Kastamonu İli Topoğrafik Harita	29
Harita 4: Kastamonu İli Deprem Fay Hattı Haritası	30

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Sağlıklı Yaşam Merkezi	
Üretilcek Ürün/Hizmet	Turizmin bir alt sektörü olan sağlık turizmi kategorisi içinde yer alan sağlıklı yaşam turizmi kapsamında sunulan hizmetlerin tümü.	
Yatırım Yeri (il - ilçe)	Kastamonu ili Daday ilçesinde, Merkez Mahallesi'nde 273 Ada, 5 parselde mevcutta "Park yeri" olarak tapu siciline kayıtlı "Horozlar Kır"ı mevki olarak geçen; toplamda 25.270,57 m2'lik bir alandır.	
Tesisin Teknik Kapasitesi	60 oda, 140 yatak, 80 kişilik etkinlik salonu, 120 kişilik restoran, 40 kişilik açık hava etkinlik alanı, 10 kişilik mutfak workshop alanı, 4 tane masaj odası, 40 adet araçlık otopark alanı, 10 adet bisiklet park alanı, 10 atın birlikte bekleyebileceği at bekleme alanı.	
Sabit Yatırım Tutarı	4.923.387,56 ABD \$	
Yatırım Süresi	12 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	% 70	
İstihdam Kapasitesi	40	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.01 Oteller ve benzeri konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 9: Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	Wellness Center	
Information about the Product/Service	All of the services offered within the scope of wellness tourism.	
Investment Location (Province-District)	Kastamonu/ Daday N 41° 29' 26.0", E 33° 27' 24.4"	
Technical Capacity of the Facility	60 rooms,140 bed, 80-person event hall, 120-person restaurant, Outdoor event space for 40 people, Kitchen workshop area for 10 people, 4 massage rooms, 40 car parking,10 bicycle parking, Horse waiting area where 10 horses can wait together.	
Fixed Investment Cost (USD)	4,923,387.56 USD	
Investment Period	12 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	70 %	
Employment Capacity	40	
Payback Period of Investment	6 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.01: Hotels and similar accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	
	Goal 8: Decent Work and Economic Growth	Goal 3: Good Health and Well Being Goal 9: Industry, Innovation and Infrastructure
Other Related Issues	-	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi; sağlık turizmi odaklı, bölgenin turizm sektörüne katkı sağlamak amacıyla planlanan bir turizm tesisi projesidir.

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

Turizm sektörü, bölgenin potansiyel gelişme alanları arasında olan bir sektördür. Emek odaklı bir sektör olarak istihdam yaratmakta, sektörel gelişmelerin devinime geçmesine yol açmakta, kentlerin yaşam ve mekân kalitelerinin yükseltilmesine etki etmekte, bölgeler ve kentlerin tanınırlığını artırmakta, ülke ve dünyayla bütünleşmesini sağlamaktadır.

Turizm sektörü genel anlamda hizmetler sektörünün bir alt bileşenidir. Bununla birlikte kendi bünyesinde farklı hizmetlerden (ulaştırma, yiyecek – içecek, konaklama vb.) oluşmaktadır. Yatırım konusu hizmet olan otellere (konaklama) ait NACE kodu ise 55.10.01’dir.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Turizm sektörünün yapısı gereği geri dönüş süresinin uzun olması, her türlü ekonomik, politik, siyasi ve toplumsal faktörlerden kolayca etkilenmesi ve emek yoğun bir işgücüne ihtiyaç duyması gibi nedenler; turizm yatırımlarını, girişimcilerin gözünde fazla cazip olmayan riskli bir konuma getirmektedir.

Bu riski en verimli şekilde yönetebilmek adına ülkeler; turizm yatırımlarını uluslararası mevzuata da aykırı olmayacak şekilde teşvik etmekte ve turizm yatırımları ile ilgili politikaların uygulanmasını desteklemektedirler (Bahar, 2007; Kozak vd., 2012).

Türkiye’de turizm sektörüne yönelik çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. Bu teşvik ve destekleri çeşitli başlıklar altında toplamak mümkündür:

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

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Şekil 1:Yatırım Teşvik Sistemi



Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Yatırım teşvik sisteminin türleri genel yatırım, bölgesel yatırım, stratejik yatırım ve proje bazlı yatırım teşvikleri olmak üzere 4 ana başlığa ayrılmaktadır:

Teşvik unsurları, teşvik bölgelerine göre farklılık göstermektedir. Bu farklılıkların özet tablosu aşağıda yer almaktadır. Kastamonu ili 4. bölgede yer alırken, ilde bazı sektörler 5.bölge teşviklerinden yararlanabilmektedir:

Tablo 1: Teşvik Unsurlarının Teşvik Bölgelerine Göre Değişimi

Teşvik Bölgeleri	1.Bölge	2.Bölge	3.Bölge	4.Bölge	5.Bölge	6.Bölge
KDV Muafiyeti	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gümrük Muafiyeti	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Vergi Muafiyeti (%) (2)	15	20	25	30	40	50
SGK İşveren Prim Muafiyeti	2 yıl	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl (3)
Yatırım Yeri Tahsisi	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Faiz veya Kar Payı Desteği (TL/Döviz)	Yok	Yok	3 puan	4 puan	5 puan	7 puan
	Yok	Yok	1 puan	1 puan	2 puan	2 puan
Yapı Harçları Muafiyeti	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Emlak Vergisi Muafiyeti	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Damga Vergisi Muafiyeti	Var	Var	Var	Var	Var	Var

Ön fizibilite çalışmasına konu olan “Sağlıklı Yaşam Merkezi” 2020 yılı Kastamonu’da bölgesel desteklerden faydalanabilecek sektörler arasında yer almaktadır.

Tablo 2: Bölgesel Destekler/Sektörler

Sektör Kodu	US-97 Kodu	Bölgesel Teşviklerden Yararlanacak Sektör	4. Bölge Asgari Yatırım Kapasitesi
41	5510.1.01, 5510.2.01, 5510.3.02, 5510.5.02, 5510.5.04	Oteller (Turizm Gelişim Bölgesindeki 7.500 yataklı otel yatırımı , müstakil belgelendirilmiş kongre ve sergi merkezi, golf tesisi, sağlıklı yaşam tesisi ve gününbirlik tesisler dahil 5.Bölge teşviki alır.	3 yıldız ve üzeri

Kaynak: www.mevzuat.gov.tr

2.2.2. Diğer Destekler

Kastamonu ili Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı’nın faaliyet alanındaki illerden bir tanesidir. Ajans tarafından yürütülmekte olan Şehir Tanıtımı ve Markalaşma Sonuç Odaklı Programı (2021-2023) kent cazibesinin ve marka değerinin artırılmasına katkı sağlamayı amaçlamaktadır (KUZKA, 2020 Yılı Çalışma Programı). Ön fizibilite konusu Sağlıklı Yaşam Merkezi ilin potansiyel gelişme sektörlerinden biri olan turizm sektörünün gelişimine hizmet etmek üzere yapılmak istenmektedir. Doğal yaşam ve at çiftlikleri ile öne çıkan Daday ilçesi Ajansın destinasyon yönetimi odaklı olarak Bölgede yürüttüğü öncelikli varış noktaları arasında yer almaktadır. Bu minvalde, Ajans tarafından dönemsel olarak çıkılan alternatif finansman desteklerinden de faydalanılabileceği değerlendirilmektedir.

2.3. Sektörün Profili

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

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

Ön fizibilite raporu kapsamında; sektörde öne çıkan ülkeler, dünya pazarından aldıkları paylar, kapasiteleri ve kapasite kullanım oranları, dünyada ve ülke genelinde sektörün büyüklüğü incelenmiştir. Bu kapsamda yapılması planlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi ile çeşitli yönlerden (doğal çeşitlilik, tesisi fonksiyonları, benzer odaklar vb.) benzerlik gösteren; 2 ulusal, 2 uluslararası olmak üzere 4 örnek model incelenerek değerlendirilmiştir.

2.3.1.İyi Uygulama Örneklerin İncelenmesi

Richmond Nua Wellness-Spa, Sapanca

Fotoğraf 1: Sapanca Richmond Nua Wellness-SPA



Kaynak: www.richmondnua.com

Sapanca Gölü kıyısında yer alan tesis orman ile de iç içe olması sebebiyle doğa ile kurduğu ilişki bakımından ön plana çıkmaktadır. Türkiye'nin ilk destinasyon Spa'sı olarak tarif edilen Richmond Nua, su terapileri, sağlıklı menüler, terapistler ve kişiye özel programlar ile ziyaretçilere hizmet sunmaktadır.

Fotoğraf 2: Sapanca Richmond Nua Wellness-SPA



Kaynak: www.richmondnua.com

Uluslararası alanda aldığı pek çok prestijli ödülle “Destinasyon Spa” kavramının geliştiricisi olan otel, İstanbul'a yakınlığı ile tercih edilen bir tesis konumundadır. 131 adet odası bulunan tesis 6 katlı klasik bir mimariye sahip fonksiyonel bir yapıdır. Tesiste sunulan programlar ve hizmetler ıslak alanlar,

masaj ve bakım, konaklamalı SPA programları, nua Slim ve nua fit, detoks, hypoxi, QEPR terapisi, vital bar hizmetleridir.

The LifeCo Bodrum

The LifeCo Bodrum, yaşam kalitesini arttırmayı ve tesise gelenleri kişisel özel programa yönlendirerek, kendilerini her yönden iyi hissetmelerini sağlamayı amaçlayan tesis olarak ön plana çıkmaktadır. Bünyesinde barındırdığı profesyonel sağlık ekibi ile hizmet verilen tesiste; Kilo kaybı, diyabet gibi iyileştirici programlar ve metabolizma güçlendirerek enerji artıran standart detoks programları ile ziyaretçilere sağlıklı yaşam deneyimi sunulmaktadır.

Fotoğraf 3: The LifeCo Bodrum



Kaynak: www.thelifeco.com

Bodrum Göltürbükü mevkiinde doğanın içinde yer alan tesis, Bodrum'un genel mimari tarzını yer yer ahşap ve taş malzeme ile bütünleştiren bir tasarıma sahiptir. Ana merkezde 31, kumsal alanda 14 odası bulunan tesis; standart ve suit olmak üzere 2 farklı oda seçeneği sunmaktadır. Ana merkezdeki Standart odalar (20 m²) ve Suite odalar (40 m²) balkon-teras ve bahçe manzarasına sahiptir. Tesiste diyabet programları, karaciğer destek programları, anti-aging programı, kilo kontrol programı, ultimate detoks programı, getfit & healthy programı, su orucu programı gibi program ve hizmetler sunulmaktadır.

Vigilius Mountain Resort; İtalya

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

Fotoğraf 4: Vigilius Mountain Resort, İtalya



Kaynak: www.vigilius.it/en

Deniz seviyesinden 1.500 m. yukarıda sade ve stressiz bir ortam sağlamak adına tesiste izolasyon önlemlerinin de bulunması dikkat çekmektedir. Özellikle günümüzde maruz kalınan dijital uyaranlardan uzak kalınmasını hedefleyen dijital detoks programı bu anlamda ön plana çıkmaktadır. Doğayla bütünleşik modern mimariye sahip tesiste ahşam ağırlıklı bir tasarım görülmektedir. İç mekanda ve yapının genel formunda sade çizgiler hakimdir.

Sürdürülebilir bir otel olarak tanımlanan Vigilius Mountain Resort, buna aynı anda çeşitli metodlarla katkıda bulunmaktadır. Ekonomik olarak çalışan ve sadece yenilenebilir kaynakları kullanan A sınıfı bir "İklim Evi" ve "Yeşil Otel" olarak ön plana çıkmaktadır. SPA, tedaviler, Günlük SPA, Fitness ve kişisel antrenör hizmetleri sunulan hizmetlerden bazılarıdır.

Vivamyr, Avusturya

Vivamyr, dünyanın önemli sağlıklı yaşam merkezlerindendir. Türkiye'den de çok sayıda ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Avusturya'da 2 farklı konumda sağlıklı yaşam merkezi mevcuttur. Bu tesislerin dışında Viyana ve Londra'da ise klinikleri bulunmaktadır. Altaussee kasabasında yer alan sağlık merkezi, Avusturya Alpleri'nin ve Altaussee gölünün manzarasına sahiptir. Medikal uzmanlar ve terapistlerden oluşan bir kadro ile 1.800 m²'lik bir alanda hizmet vermektedir. 70 odalı tesis, ahşap malzemenin yoğun kullanıldığı sade tasarımı dikkat çekmektedir. Modern ve geleneksel tarzın bir arada sunulduğu mekanların yalın bir tasarım çizgisine sahip olduğu görülmektedir. Stres kontrolü, aktif detoks, bağışıklık güçlendirme, medikal hizmetler, medikal tedaviler, su terapisi, hareket terapisi, laboratuvar infüzyonu, masaj terapisi, oksijen terapi, beslenme danışmanlığı, kriyoterapi gibi çok çeşitli hizmetler sunulmaktadır.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Toplumsal açıdan turizm talebi; yeterli satın alma gücüne ve boş zamana sahip olup belirli bir zaman diliminde belirli bir hedef doğrultusunda turistik mal ve hizmetlerden faydalanan ya da yararlanmak isteyen kişi ya da kişilerin, kendi yaşadıkları yer dışında satın alma isteğinde bulunmalarıdır. Çeşitli turistik faaliyetleri gerçekleştirme isteğinde olan ve bunu gerçekleştirmek için ekonomik güce sahip olan turistlerin sayısı turizm talebini oluşturmaktadır (Turanlı ve Güneren, 2003). Turizm talebini turist

sayısı belirlemektedir. Turizm sektöründe talep; turizme katılanlar ve gelecekte katılacaklar açısından farklılıklar göstermektedir. Turizm faaliyetine katılanlar talebi, katılacak olanlar potansiyel talebi oluşturmaktadır. Turizm bölgelerinde yeterli turistik ürününün bulunmaması veya arzın yetersiz kalması nedeniyle tatmin edilemeyen talep ise gizli talep olarak değerlendirilmektedir. Gizli talep potansiyel talep anlamına da gelmektedir (Akyurt, 2008).

Türkiye'nin sağlık sektöründeki tecrübesi, ilerleyen teknoloji seviyesi ve sunduğu mali avantajıyla bu sektörde birçok sağlık turistinin ilgisini çekmektedir. Bu durum Türkiye ekonomisi için önemli olan deniz-kum-güneş turizmi, kültür ve şehir turizmi gibi çeşitli turizm faaliyetlerine son yıllarda sağlık turizmini de eklemiştir (Öğüt, Yeşilyurt ve Yurtseven, 2018). Tedavi olmak ve çeşitli sağlıklı yaşam hizmetleri almak amacıyla ikamet edilen ülke dışında bir ülkeye gerçekleştirilen seyahatler sağlık turizmi olarak adlandırılmaktadır. Bu seyahatleri gerçekleştiren bireylere ise sağlık turisti denilmektedir (SATUR, 2017).

Sağlık turizminde zamanla termal turizm için yapılan seyahatlerin yerini daha kompleks tanımlara bıraktığı görülmektedir. Fiziksel tıp, kaplıca gibi terimlerin yerine ekonomik terimlerin daha sık kullanıldığı ve içinde devlet politikalarının da yer aldığı tanımlara geçiş yapıldığı görülmektedir (Buldukoğlu, 2014). Dolayısıyla termal turizm kavramı yerine günümüzde sağlık turizmi kavramı daha yaygın kullanılmaktadır. Sağlık turizminin iki temel amacından ilki; kentli insanın yaşadığı sağlık problemlerinden kurtulmasını sağlamaktır. İkincisi ise ülkenin turizmini canlandırarak çeşitli katma değerler yaratmak ve toplam ulusal gelire katkı sağlamaktır (Özkurt, 2007).

Ön fizibilite çalışması kapsamında, projenin ticari ve ekonomik analizlerine altlık oluşturması amacıyla Sağlıklı Yaşam Merkezi için ziyaretçi sayısı (tesise geliş) talep tahmini yapılmıştır. Yapılan literatür taramasında Türkiye'nin turizm talebini barındıran birçok çalışmaya rastlanırken, Türkiye'nin sağlık turizm talebini içeren kısıtlı sayıda çalışmanın olduğu tespit edilmiştir. Yapılan çalışmalarda dünyada ve Türkiye'de sağlık turizmi odaklı sektörün mevcut durumu, yenilikler ve kullanılan teknolojiler üzerine olan çalışmalardan bahsedilmiştir. Sağlıklı Yaşam Merkezi; sağlık turizmi odaklı konaklama tesisi projesidir. Konaklama tesisi için oluşacak talebi etkileyen birçok etken bulunmaktadır. Karma yapıya sahip olduğu için talep tahmininde "Çoklu Regresyon Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Ziyaretçi talebinin belirlenmesine yönelik yapılan regresyon analizi tahmin yöntemi, ele alınan sınırların geçmişten bugüne ortaya çıkan tesislere geliş verileri ile regresyon analizi yapılarak uygun tesise geliş tahmini belirlenmesine yönelik bir yöntemdir.

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

Talep analizi değerlendirilirken, sadece rakamlar dikkate alınarak yapılan tahminlemelerin yetersiz olduğu bilinmektedir. Bu nedenle nicel yöntemlerin nitel yöntemlerle desteklenmesi gerekmektedir. Konu ile ilgili uzman kişilerden objektif değerlendirmelerin alınması gerekmektedir. Daday Sağlıklı Yaşam Projesi talep tahmini çalışmasında sayısal veriler (nicel) ve uzman görüşleri (nitel yöntemler) ile birlikte kullanılmıştır.

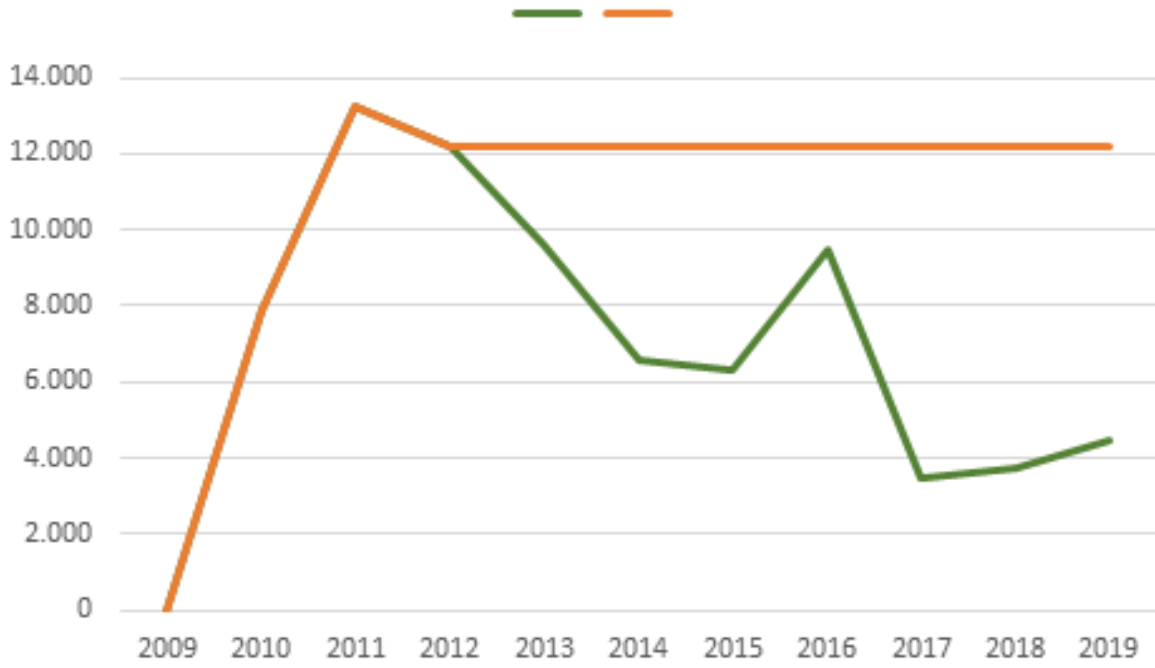
Regresyon analizinde kullanılan veriler bağımlı ve bağımsız veriler olarak iki gruba ayrılmaktadır. Bağımlı değişken olarak kabul edilen veri Daday konaklama tesislerine geliş sayısı sayıdır. Bu bağımlı değişkenin hangi ilgili bağımsız değişkenlerle açıklanacağını belirlemek için konuyla bağlantılı olduğu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

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

Bağımlı ve bağımsız değişkenlere ilişkin veriler tablolarda sunulmuştur. Regresyon analizinde kullanılan verilerin en az 10 yıllık değişim değerleri gerekmektedir. Çalışma kapsamında tüm veriler için en güncel değerler 2009-2019 yılları aralığı içindir.

Regresyon analizinde kullanılan bağımlı değişken olan “Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı” incelendiğinde; 2013 yılından itibaren tesislere geliş sayısında düşüş yaşandığı görülmektedir. Yapılan görüşmeler ışığında Daday’ın son zamanlarda yaptığı turizm yatırımları ve yeni bir konaklama tesisi yapılması ile tesislere geliş sayısının çok hızlı bir şekilde eski rakamına ulaşacağı öngörülmektedir.

Grafik 1: Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı



Sağlıklı bir talep tahmini yapılabilmesi için, hesaplamalarda baz alınacak tesislere geliş sayısı belirlenmiştir. Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda 2012 değeri sabit tutularak analizler yapılmıştır.

Tablo 3: Daday Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı (kişi)

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

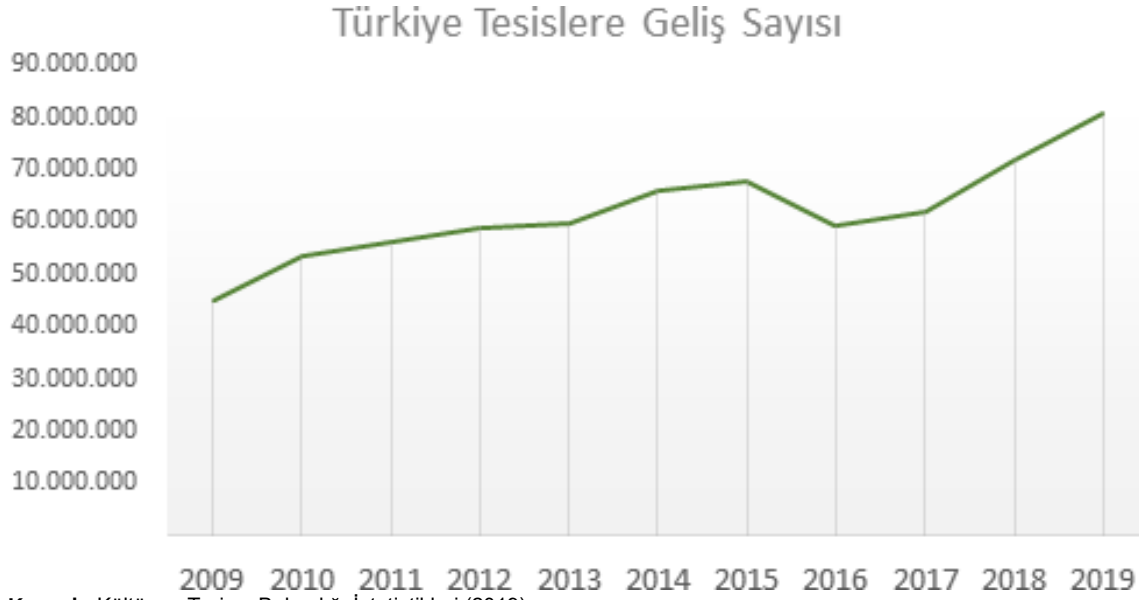
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistikleri (2019)

Tablo 4: Regresyon Analizinde Kullanılan Bağımsız Değişkenler

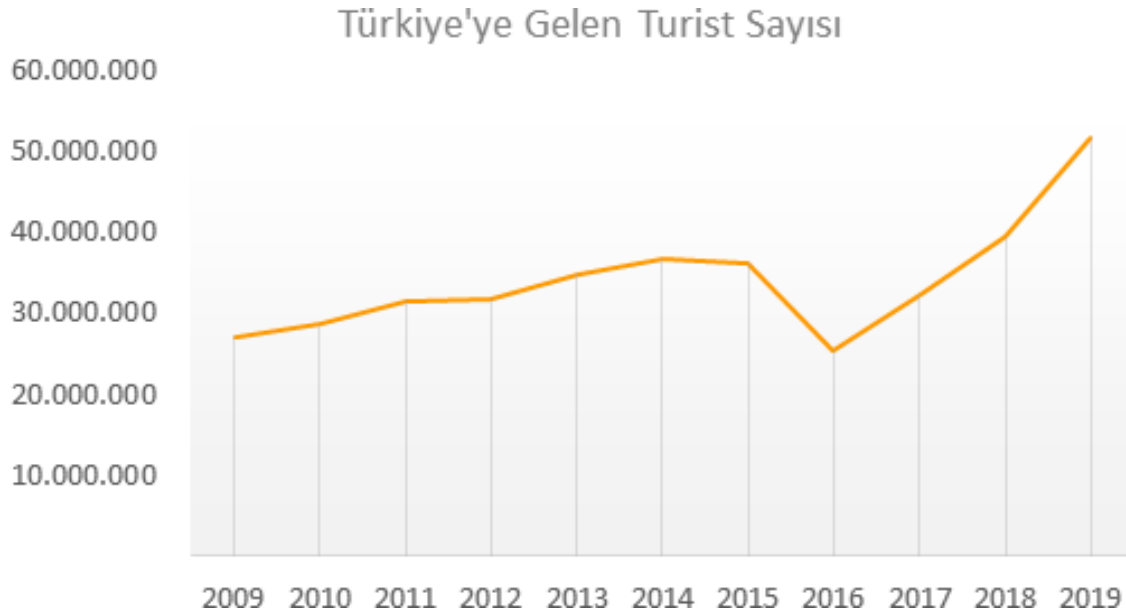
Yıl	Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı	Türkiye Tesislere Geliş Sayısı	Kastamonu Tesislere Geliş Sayısı
2009	27.077.114	45.065.161	131.113
2010	28.632.204	53.253.857	164.248
2011	31.456.076	56.025.776	207.796
2012	31.782.832	58.821.520	217.341
2013	34.910.098	59.501.495	207.109
2014	36.837.900	66.053.566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

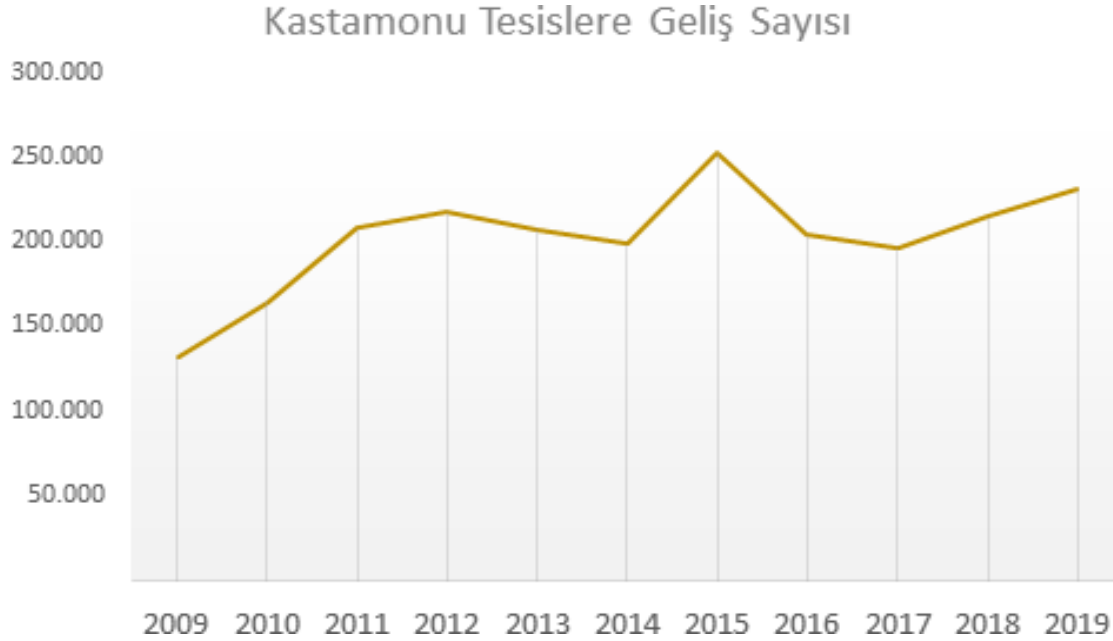
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistikleri (2019)

Grafik 2: Türkiye Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı



Grafik 3: Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı (2009-2019)



Grafik 4: Kastamonu Konaklama Tesislerine Geliş Sayısı (2009-2019)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı İstatistikleri (2019)

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Türkiye ve Kastamonu tesislere geliş, Türkiye'ye gelen turist sayısının (bağımsız değişkenlerin), Daday konaklama tesislerine geliş sayısı (bağımlı değişken) ile olan ilgisini göstermek amacı ile korelasyon değerlerine bakılmıştır.

Tablo 5: Regresyon Analizi Korelasyon Değerleri

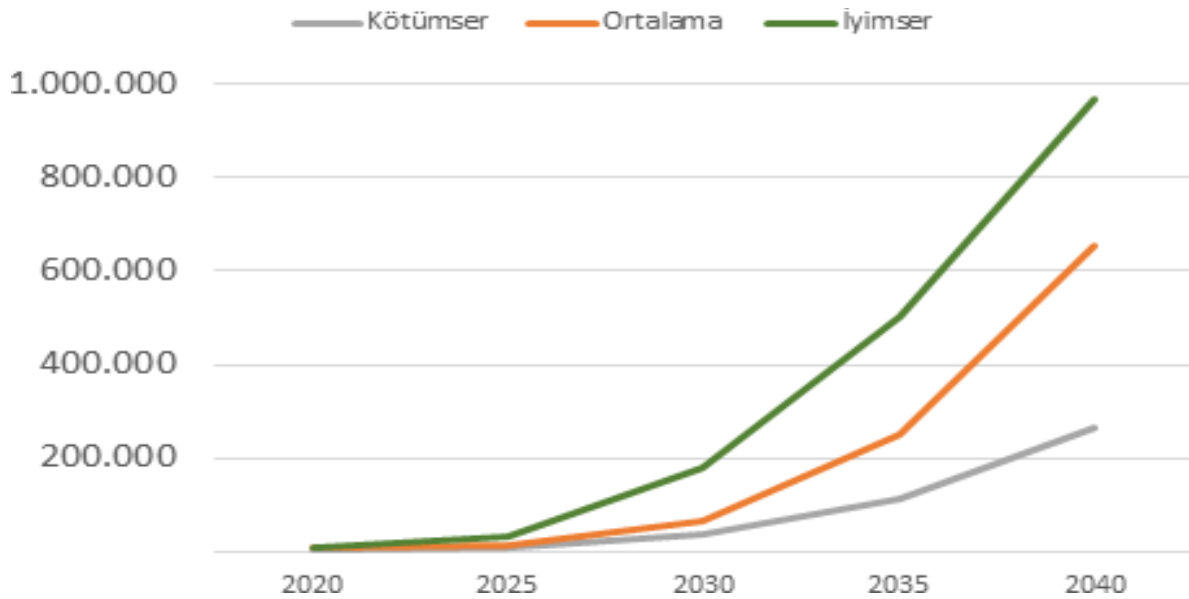
Bağımsız Değişkenler	Korelasyon değeri	İlişki
Türkiye Tesislere Geliş Sayısı	0.64	Orta pozitif ilişki
Kastamonu Tesislere Geliş Sayısı	0.84	Yüksek pozitif ilişki
Türkiye'ye Gelen Turist Sayısı	0.39	Orta pozitif ilişki

Yapılan regresyon analizinde kullanılan bağımsız değişken olan Daday konaklama tesislerine geliş sayısı verileri ile tabloda yer alan bağımsız değişkenler arasında orta ve yüksek pozitif yönlü bir ilişki olduğu görülmektedir. Regresyon analizinin uygun yapıda olduğunu gösteren, belirleme katsayısı (R^2) değerinin bire yakın olması durumunda analizin geçerli olduğu sonucuna ulaşılır. Bu çalışmada R^2 değer olarak 0.84 bulunmuştur. Talep tahmininin gelecekteki bir noktayı değil bir aralığını göstermesi daha doğru bir yaklaşım olarak kabul edilmiştir. Yapılan tahminlemeye göre gelecekte Daday konaklama tesislerine geliş sayısını gösteren sonuçlar 3 aralığa ayrılmıştır. Yıllara göre aralıklar tabloda yer almaktadır:

Tablo 6: Talep Analizi Sonuçları

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

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

Grafik 5: Üç Farklı Alternatife Göre Talep Analizi Sonuçları

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Ön fizibilite raporuna konu olan Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin ulusal ve bölgesel düzeyde talep analizinde; temel girdi verileri olarak kabul edilen ve toplanması, değerlendirilmesi, yorumlanması Kültür ve Turizm Bakanlığı, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) gibi kamu kurumlarının sorumluluğunda olan veriler kullanılmıştır. Mevcut durum ve gelecek yıllardaki sektörel ve bölgeler bazındaki büyümeler, kapasite kullanımı, nüfus artışı, turist sayısı,

bölgeler bazında GSMH gibi veriler ne kadar sağlıklı ise fizibilite çalışması da o kadar sağlıklı olacaktır.

Talep tahmini analizleri sonucunda kapasite ve kapasite kullanım oranları belirlenmiştir. Sağlıklı Yaşam Merkezi'ne ait kapasite seçimi "3.2.1. Kapasite Seçimi" bölümünde ayrıntılı olarak yer almaktadır.

2.6. Girdi Piyasası

Ekonomist François Perroux'a göre ekonomik yapı belli koşullar altında ve belli bir zamanda ekonomik üniteyi karakterize eden oranların tümüdür. Bu tanım statik bir tanımdır. Ekonomik yapının dinamik tanımını ise bir ekonomik kümenin belirli dönem boyunca nispeten istikrarlı görünen oranlarıdır.

Ekonomik yapı, araştırma konusuna göre birkaç ölçekten biri seçilerek incelenebilmektedir. Millî ekonomi ölçeği, sektörel, sektör içi ölçekler gibi. Bir ekonominin yapısı ise üretimin yapısı (tarım, sanayi, hizmetler), istihdamın yapısı (tarım, sanayi, hizmetler), millî gelirin dağılımı (kâr, ücret, faiz, rant gelirleri), ekonomik faaliyetin yönelişi (yurtiçi pazar, uluslararası pazar) gibi oranlarla ifade edilebilmektedir.

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

GSYİH ile ilgili TÜİK güncel verileri 2018 yılına aittir. 2018 yılında kişi başına gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) TR82 Düzey 2 Bölgesi'nde 30.020 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu değer Türkiye ortalaması olan 45.750 TL'nin altındadır. Kastamonu'nda ise kişi başına GSYH değeri 32.789 TL ile Türkiye ortalamasının altında, bölge ortalamasının üstündedir (TÜİK, 2020).

Tablo 7: 2018 Yılı GSYH

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

Kaynak: TÜİK, 2020

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

Tablo 8: TR82 Bölgesi 2019 Yılı İhracat Verileri

TR82 Bölgesi İlleri	Çankırı	Kastamonu	Sinop
Toplam ihracat (bin \$)	250.712	94.513	30.218
Toplam ithalat (bin \$)	193.306	87.960	8.575

Kaynak: TÜİK, 2020

Bir ülkedeki nüfusun üretici durumda bulunan yani iktisadi faaliyete katılan kısmı o ülkenin işgücüdür. Genellikle 14 yaşından yukarı ve 65 yaşını aşmayan, kazanç getirici bir işte çalışanların toplamını ifade etmektedir. Kastamonu'nun işgücü potansiyeli incelendiğinde: Kastamonu ili tarihsel süreçte, işgücü piyasasında yaşanan sorunlar ve istihdam imkânının sınırlı olması nedeniyle önemli düzeyde göç vermiş iller arasında yer almaktadır (Kandemir, 2017).

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

Tablo 9: Türkiye ve Kastamonu İşgücüne Katılma, İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

Kaynak: TÜİK, 2020

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

Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması SEGE-2017" ye göre TR82 Bölgesine ait veriler aşağıdaki gibidir:

Tablo 10: 2017 Yılı TR82 Bölgesi SEGE ve Kademesi

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

Tablo 11: TR82 Bölgesi İlleri 2017 Yılı Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

Düzy-2 Sırası	İllerin Gelişmişlik Sıralaması
21	Kastamonu
	Sinop
	Çankırı

Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan “2017 Yılı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması” isimli başka bir araştırmada ilçeler düzeyinde endeks değerleri ve gelişmişlik kademelerine ait veriler elde edilmiştir. Söz konusu çalışma kapsamında ilçeler altı gelişmişlik kademesinde sınıflandırılmıştır. Buna göre, birinci kademe 56 ilçe, ikinci kademe 173 ilçe, üçüncü kademe 229 ilçe, dördüncü kademe 205 ilçe, beşinci kademe 197 ilçe ve altıncı kademe 110 ilçe bulunmaktadır.

Ön fizibiliteye konu olan proje alanının yer aldığı Kastamonu’nun Daday ilçesi beşinci kademe gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır. Beşinci kademe gelişmiş ilçelerin coğrafi bölgeler bazında dağılımı incelendiğinde; Karadeniz Bölgesi’nden 52, İç Anadolu Bölgesi’nden 48, Doğu Anadolu Bölgesi’nden 40, Akdeniz Bölgesi’nden 22, Güneydoğu Anadolu Bölgesi’nden 18, Ege Bölgesi’nden 10, Marmara Bölgesi’nden ise 7 ilçenin olduğu görülmektedir. Daday ilçesinin, 970 ilçe arasında sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması 670’dir. İl içindeki sıralaması ise 20 ilçe arasında 13’tür.

Öne Çıkan Sektörler

TR82 Bölgesi, zengin orman varlığı, tarım ürünlerindeki çeşitliliği, maden rezerv varlığı ve turizm potansiyeli bulunan bir bölgedir. Bölgede kırsal nüfus yoğun olduğu için tarım önemli bir yere sahiptir. Madencilik ve turizm sektörlerinde de büyüme kaydedilmekte, zengin orman ürünleri varlığına paralel olarak imalat sanayinde ilerleme görülmektedir. Bu büyüme ve ilerleme farklı sektörlerde, farklı özellikler sergilemektedir. Bölgenin zengin orman varlığı, ahşap ürünleri ile ilgili sektörleri önemli hale getirmektedir. Bu sektöre paralel olarak mobilya imalatı gelişmektedir.

Bölgenin sahip olduğu turizm odakları, doğal güzellikleri ve tarihi dokusu, bölgeyi önemli bir turizm değeri haline de getirmektedir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’ndan alınan verilere göre; 2001 ve 2020 yılı arasında Kastamonu için düzenlenen tevsî yatırımlarını, komple yeni ve diğer yatırımları içeren, yerli ve yabancı sermayeden oluşan bölgesel, büyük ölçekli, genel ve stratejik yatırımları kapsayan teşvik belgeleri, belge sayıları, yatırım miktarları ve sağladıkları istihdam sektör düzeyinde tabloda yer almaktadır. Veriler incelendiğinde Kastamonu’da belge adedi, toplam yatırım miktarı ve istihdam açısından imalat sektörünün ardından hizmetler sektörünün öne çıktığı görülmektedir.

Tablo 12: Kastamonu İli Öne Çıkan Sektörler

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

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, (Erişim Tarihi 11.08.2020)

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

Tablo 13: Kastamonu İline Ait İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Cari Fiyatlarla 2018 Yılı Gayrisafi Yurtiçi Hasıla

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

Kaynak: TÜİK, 2020

Tarım

TR82 Bölgesi'nin tarım arazileri; orman varlığının çokluğu ve coğrafi yapı nedeniyle küçük ve parçalıdır. İklim farklılığı ve coğrafya koşullarından dolayı bölge içinde ürün çeşitliliği bulunmakla birlikte üretim ve verim sınırlıdır. Tarımsal üretim açısından en büyük pay tahıl ve yem bitkilerine aittir. Bölge yapısına uygun önemli faaliyet olarak hayvancılık öne çıkmaktadır. Genel olarak küçük aile işletmeleri tarafından yapılmaktadır. Bunun yanı sıra kanatlı ve küçükbaş hayvan sektörlerinde de potansiyel bulunmaktadır.

Bölge ormancılık açısından, Türkiye'de önemli yere sahiptir. Bölge yüzölçümünün yarısından fazlasını ormanlık alanlar oluşturmaktadır. Türkiye orman varlığının yaklaşık %7'si bölgede bulunmakta olup; ormancılık önemli bir sektör olarak öne çıkmaktadır. Ülkede endüstriyel odun üretiminin yaklaşık %17'si ve yakacak odun üretiminin %8'i bölgede yapılmaktadır. Bölgede orman varlığı istenilen ölçüde kullanılamamakta ve katma değeri yüksek ürünlere dönüştürülememektedir (TR82 Bölgesi Bölge Planı, 2013).

Tablo 14: TR82 Bölgesi Tarım Alanları (Genel)

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

Kaynak: TR82 Düzey2 Bölge Planı (2014-2023)

Tablo 15: TR82 Bölgesinde Bulunan Tarım Alanları

Tarım Alanları		Kastamonu	Çankırı	Sinop
Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünlerin Alanı (dekar)	Ekilen alan	1.108.400	1.246.077	441.722
	Nadas	178.249	770.208	260.600
Sebze Bahçeleri Alanı (dekar)		53.773	48.687	30.559

Meyveler, İçecek ve Baharat Bitkileri (dekar)	116.710	12.404	30.267
Süs Bitkileri (dekar)	8	-	-
Toplam Alan	1.457.140	2.077.376	763.148

Kaynak: TR82 Düzey2 Bölge Planı (2014-2023)

TR82 Bölgesinde bulunan illerin tarım alanları incelendiğinde ise; Çankırı'nın 2.077.376 dekarlık tarım alanı ile ilk sıra olduğu anlaşılmaktadır. Meyveler, içecek ve baharat bitkilerinde ise Kastamonu ilinin bölgenin yaklaşık %75 oranında tarım alanını barındırdığı analiz edilmektedir. Kastamonu'da bulunan arazilerin %59'unun ormanlık olması, kışların uzun geçmesi, arazinin engebeli olması, birinci sınıf tarım arazisinin az olması, sulama imkânlarının yetersizliği bitkisel üretimde çeşitliliği azaltmaktadır. Tarım arazilerinin darlığı tarla bitkileri üretimini kısıtlamaktadır. İlin bazı yöreleri iklim şartlarından dolayı meyvecilik için oldukça müsait değildir. Buna karşılık hayvansal üretim daha yoğun olarak yapılmakta ve daha iyi karlılık getirmektedir.

Daday 59.075 dekar tarım alanı ile Kastamonu tarım alanının yaklaşık %4'ünü karşılamaktadır. Ekilen tarım alanı, nadas alanı, sebze bahçeleri alanı ve meyve bahçeleri alanlarının Kastamonu içerisindeki payı %0,6 ile %7 arasında değişmektedir. Üretim miktarlarına göre sebze ve meyve türleri incelendiğinde: domates (200 ton), barbunya (68 ton), fasulye (50 ton) sebze olarak; ceviz (451 ton), erik (286 ton), armut (115 ton) ve elma (142 ton) meyve olarak öne çıkmaktadır.

Tablo 16: Daday İlçesi Tarım Alanları

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

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

Daday ilçesinin büyükbaş ve küçükbaş hayvan varlığı incelendiğinde ise büyükbaş hayvan varlığının daha fazla olduğu görülmektedir. Büyükbaş ve küçükbaş hayvan varlığında il ve bölge genelinde sırasıyla yaklaşık yüzde 5 ve 9'luk bir paya sahiptir. Daday'da kanatlı hayvan varlığı incelendiğinde, özellikle yumurta tavukçuluğunun hem il hem bölge ölçeğinde belirli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir.

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

Hayvansal üretim verileri incelendiğinde; Kastamonu ili TR82 bölgesindeki küçükbaş ve büyükbaş süt üretiminin yarısından fazlasını karşılamaktadır. Daday'ın yıllara göre hayvansal ürün üretimleri

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

Orman ve Ormancılık

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

TR82 Bölgesi ise 1,4 milyon hektar orman varlığı ile Türkiye ormanlarının yaklaşık %7'sine sahiptir. Bölge yüzölçümünün yarısından fazlası ormanlık alandır. Bu ülke ortalamasının oldukça üstünde bir değerdir. Bu oran, Kastamonu için %66,9, Çankırı için %25,5 ve Sinop için %64,2'dir. Mevcut ormanlık alan bakımından Kastamonu, Çankırı ve Sinop ülke düzeyinde sırasıyla 2., 49. ve 24. sırada yer almaktadır.

Tablo 17: Türkiye, TR82 Bölgesi ve Bölgede Bulunan İllerin Orman Varlığı

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

Kaynak: TR82 Düzey2 Bölge Planı (2014-2023)

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

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

Sanayi

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

Kastamonu iline ait iktisadi faaliyet kollarına göre cari fiyatlarla gayrisafi yurtiçi hasıla verileri incelendiğinde ise sanayi sektörünün yaklaşık %24'lük bir paya sahip olduğu görülmektedir.

Kastamonu il merkezinde faaliyette olan OSB'de ağırlıklı sektör grubu orman ürünleri, metal, motor, gıda ürünleri ve yapı malzemeleri imalatıdır. İlin Tosya ilçesinde 63 hektar büyüklüğündeki Tosya OSB 2009 yılında kurulmuştur. Seydiler OSB 2013 yılından itibaren faaliyet başlamıştır. Tosya ve Seydiler haricinde sanayi üretiminin ilerleme gösterdiği ilçelerden olan Taşköprü'de OSB kurulması için çalışmalar yürütülmektedir. Daday'da imalat sanayinde faaliyet gösteren işletme sayısı sınırlı olup; et ve dış giyim imalatının yapıldığı işletmeler bulunmaktadır.

Hizmetler Sektörü: Turizm

Hizmetler sektöründeki ihracat kalemlerinden biri olan turizm, günümüzde birçok ülke ve bölge için birincil ekonomik faaliyet haline gelmiştir. TR82 Bölgesi'nin sahip olduğu doğal güzellikler ile dünyada da gittikçe daha fazla ilgi gören birçok turizm türüne uygun yapısıyla Türkiye 2023 turizm hedeflerinde önemli bir role sahip olması hedeflenmektedir. Turizm sektörü genel itibarıyla hizmetler sektörünün bir alt sektörü olmakla birlikte kendi içerisinde farklı hizmetlerden oluşmaktadır. TR82 Bölgesi'nde konaklama tesisleri, oda ve yatak sayıları tabloda yer almaktadır:

Tablo 18: TR82 Bölgesi Konaklama Tesisleri, Oda ve Yatak Sayıları

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

Kaynak: Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

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

Turizm tesislerine; bakanlık belgeli ve belediye belgeli olmak üzere iki farklı belge verilmektedir. Yatırım aşamasında verilen ilk belge "Turizm Yatırım" belgesi olup, yatırım süresi sonunda veya tesis tamamlandığında, "Turizm İşletmesi Belgesi" almak için başvuru yapılması gerekmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü 2020 yılı Ağustos ayı verilene göre; TR82 Bölgesinde turizm işletme belgeli 41 tesis faaliyet göstermektedir. Belge türlerine göre tesis sayıları Tablo 19'da verilmiştir.

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

Konaklama Altyapısı

Konaklama sektörü ağırlıklı olarak turizm disiplini içerisinde; konaklama, otel yönetimi, ağırlama, hizmet kalitesi ve marka değeri vb. gibi konularda ele alınmaktadır. Çalışmaya konu olan konaklama sektörü, Türkiye'de 1980'lerin başlarından itibaren gelişmeye başlamıştır.

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

Konaklama tesisleri turizm sektöründe doğrudan istihdam alanı yaratmaktadır. Turizm sektörü ile birlikte konaklama tesislerinin gelişmesi, turizm potansiyeline sahip birçok il için ekonomik kalkınmaya katkı sağlayabilecek bir araçtır. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesi de ilin konaklama sektörüne farklı bir bakış açısı getirecek bir projedir. Bu kapsamda ilin sahip olduğu konaklama altyapısı incelenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü 2020 yılı Ağustos ayı verilene göre; Kastamonu ilinde 146 tane konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerden 25 tanesi kamu misafirhanesi niteliğindedir. Diğerleri belgeli konaklama tesisleridir. Belgeli konaklama tesislerinin nitelikleri ise: 1 tane 4 yıldız, 12 tane 3 yıldız statüsündedir. 4 yıldızlı olan ve ilin mevcutta en büyük konaklama tesisi olan otel Ilgaz dağında yer almaktadır. 261 odalı, 538 yatak kapasiteli bir oteldir. İkinci oda sayısı yüksek olan konaklama tesisi (91 oda) de Ilgaz'da bulunmaktadır. Ilgaz Dağı ilin önemli turizm merkezleri arasında yer almaktadır. Konaklama tesislerinin ilçelere dağılımı incelendiğinde ise; merkez ilçe ilk sırada (49 tesis) yer alırken onu ikinci sırada Cide (22 tesis) ilçesi takip etmektedir. Daday ilçesinde ise 6 adet konaklama tesisi bulunmaktadır.

Tablo 19: TR82 Bölgesi Belge Türlerine Göre Tesis Sayıları

İller	İşletme Belgeli	Yatırım Belgeli	Belediye Belgeli
Kastamonu	2 5	2	94
Sinop	9	3	76
Çankırı	7	2	18
Toplam	4 1	7	188

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

Tablo 20: Daday İlçesi Belge Türlerine Göre Tesis Sayıları

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

Yeme-içme Altyapısı

Kastamonu mutfağının lezzetlerini il merkezinde ve ilçelerde bulunan yeme-içme tesislerinde bulmak mümkündür. İl genelinde ve Daday ilçesinde turizm sektörüne hizmet verebilme potansiyeli taşıyan ve hizmet veren birçok yeme-içme tesisi bulunmaktadır. Kastamonu Merkez ilçede bulunan restoranlar ağırlıklı olarak Nasrullah Cami ve Nasrullah Köprüsü çevresinde yer almaktadır. Restoranların etrafında birçok tarihi mekan bulunmaktadır. Restoranlardan bazıları bu tarihi mekanlarda hizmet vermektedir. Daday ilçesinde konaklama ve yeme-içme hizmeti sunan at çiftlikleri bulunmaktadır. Bu çiftliklere hafta sonu yöresel ürünlerle hazırlanan kahvaltı ve ardından ata binmek amacıyla birçok ziyaretçileri gelmektedir. Ağırlıklı olarak Kastamonu merkez ve çevre illerden gelen ziyaretçilere kahvaltı haricinde yemek servisi de bulunmaktadır. Çiftlikler haricinde ilçede, Kastamonu genelinde ün yapmış etli ekmek yapan yeme-içme tesisleri de yer almaktadır.

Yöresel Yiyecekler

Kastamonu'da binlerce yıllık kültür birikimi ve il sınırlarındaki coğrafi çeşitlilik yemek kültürünün zenginliğinde etkili olmaktadır. Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından yapılan derleme çalışmalarında Kastamonu'da 812 çeşit yemek tespit edilmiştir. Tespit edilen yemeklerden yaklaşık 500 adetinin Anadolu'nun diğer yörelerinde bilinmediği ortaya çıkmıştır (Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

Yöresel yiyecekler genel olarak; ekmekler, et yemekleri, çorbalar, hamurlu yemekler, sebze yemekleri, tatlılar ve içecekler olmak üzere ana başlıklara ayrılmaktadır. İlin mutfak kültüründe sanayi bitkileri, şekerlilik ve meyvacılık da önemli bir yere sahiptir. Ulusal düzeyde tanınan Taşköprü Sarımsağı, Tosya Pirinci gibi ürünlerin yanında, yöreye özgü üryani eriği, Tosya üzümü, İnebolu kestanesi, kirazı, Azdavay armudu, Araç ceviz ve kızılciği, Taşköprü eriği ve keten-keneviri ile oldukça zengin bir yelpaze oluşturmaktadır. Kastamonu ülkede şekerliliğin yayılış merkezlerinden biri olarak ve Türk Lokumuna yeni bir aroma kazandırmıştır. Bu durumu dünyaya tanıtan Kastamonu'nun Araç ilçesinden olan Hacı Bekir ürünleri, çekme helvası ile de kendini ispatlamış bir kenttir (Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

Yemek kültürünün bir parçası olan sunum araçları da Kastamonu yemek kültüründe önemli bir yere sahiptir. Özellikle Küre ilçesinde yaklaşık olarak 3.500 yıldır işlek olan bakır madenleri yer aldığı için yöreye özgü bakır servis ve saklama kapları bulunmaktadır. Bölgedeki ormanlık alanlar yoğun olduğu için pişirme araçlarındaki oklağaç, bisleğeç ve yaslağaç gibi gereçlerde ahşap malzeme örnekleri de bulunmaktadır. Kastamonu'da öne çıkan yöresel yemekler ise: Kuyu kebabı, banduma, tirit, ekşili pilav ve Daday ilçesinde yapılan etli ekmektir. Ayrıca kel simit, pastırma, siyez buğdayı ile yapılan yöresel lezzetler de bulunmaktadır.

Pazar ve Satış Analizi

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

Sağlık turizmi ile ilgili ülke vizyonu ve Kastamonu ilinin bu turizm türü için sahip oldukları (stratejik konum, doğal ve kültürel varlıkları, turizm potansiyeli) dikkate alınarak bölgenin marka değerini arttırmak ve bölge turizmini geliştirmek amacıyla sağlıklı yaşam tesisi proje ihtiyacı/talebi ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda turizm tesisi yapılması için geçmişte de sağlık ile ilgili insanların hafızasında yer edinmiş (Ballıdağ Göğüs Hastalıkları Hastanesi) olan Daday ilçesi seçilmiştir. Aynı zamanda ilçenin konumu ve doğal çeşitliliği ile ilçeye yapılan turizmi destekleyici yatırımlar (Daday Atlı Terapi Merkezi ve Model Binicilik Tesisi, at çiftlikleri vb.) ve çevre ilçelerde bulunan turizm destinasyonları ile ilişkisi de dikkate alınmıştır.

Sağlıklı Yaşam (Wellness) Turizminin Hedef Kitle Yapısı

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

Nüfus yapısında meydana gelen değişim ve sağlık alanında artan harcamalardan dolayı; sağlığı artırıcı ve koruyucu, hastalıklara karşı önlem alıcı hizmetlere yönelik bireysel sorumluluğun gelecekte daha çok anlam kazanacağı düşünülmektedir. Fizibiliteye konu olan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin yukarıda bahsi geçen hedef kitleyi ağırlamak amacıyla yapılması planlanmaktadır.

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

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

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

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

Satış Analizi

Otel yatırım projesinin işletme gelir ve giderlerinin tahmin edilmesinde genellikle sabit ve değişken bileşen yöntemine başvurulmaktadır. Bu yöntemde göre otel gelir ve giderleri, üretim seviyesinden etkilenmeden sabit kalan, sabit bileşenler ve tesisin doluluk oranına ve tesis kullanımına bağlı olarak değişen değişken bileşenlerden oluşmaktadır (Rushmore & Baum, 2001).

İşletme Dönemi Gelirleri

Konaklama tesisinin işletme dönemi gelirleri, sabit ve değişken bileşenler dikkate alınarak analiz edilmiştir. Oda gelirleri, diğer işletilen departman gelirleri, yiyecek gelirleri ve muhtelif gelirler otel işletmesinin başlıca gelir kaynaklarını oluşturmaktadır. Yiyecek – içecek gelirleri, diğer işletilen departman gelirleri ve muhtelif gelirler ise işletmenin oda geliriyle ilişkilidir ve sabit - değişken bileşenler dikkate alınarak tahmin edilebilir. Bu kapsamda Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin tam dolulukta işletme gelirleri tablosu aşağıda yer almaktadır:

Tablo 21: Tam Dolulukta İşletme Gelirleri

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

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Sağlıklı yaşam merkezini günübirlik kullanmak isteyecek müşteri gelirleri, tesisin öngörülen yıllık doluluk oranlarından bağımsız olarak değerlendirildiğinden “tam dolulukta işletme gelirleri tablosunda” belirtilmemiş olup; Tablo 22’de ayrıca gösterilmiştir:

Tablo 22: Tam Dolulukta Günübirlikçiler İşletme Gelirleri

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

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

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

Tablo 23: Öngörülen Dolulukta İşletme Gelirleri

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

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Turizm yatırımları kapsamında kuruluş yeri seçimi değerlendirildiğinde; turizm ürünlerinin istenilen ve beklenen kalitede üretilmesinin yolu en düşük maliyetle en yüksek kâr potansiyelini sağlayan yatırım yerinin (destinasyonun) seçilmesi olarak tanımlanmaktadır (Erkan vd., 2015). Bu tanım dikkate alınarak kuruluş yeri değerlendirildiğinde; turizm işletmelerine yatırım aşamasındayken düşük maliyet, işletmeye başladığı faaliyet aşamasındayken ise kârlılık sağlayan bir bölge olması önem taşımaktadır (Tirmikçioğlu Çınar, 2010).

Kastamonu ili Daday ilçesinde proje alanı olarak 3 farklı arazi seçilmiştir. Bu arazilerde yapılan saha çalışmaları, analiz ve değerlendirmeler sonucunda proje sahasına karar verilmiştir. Karar verme sürecinde değerlendirilen kriterler 3.1.3 ve 3.1.4. bölümlerinde yer almaktadır:

Projesiz Durum

Kültürel, tarihi ve doğal değerleri ile önemli bir potansiyele sahip Kastamonu'nun bu değerlerinin turizme kazandırılması Kastamonu ilinin ana hedefleri arasında yer almaktadır. Fizibiliteye konu Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinde ise; bölgenin potansiyel büyüme ve gelişme alanlarından biri olan turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlamak, kent cazibesinin ve marka değeri arttırmak ana hedef olarak benimsenmektedir. Mevcutta Kastamonu Daday ilçesinde konaklama tesisleri bulunmaktadır. Mevcut turizm sektörünün konaklama ihtiyacını bu tesisler karşılamaktadır.

En İyi İkinci Alternatif

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

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

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

Arazi Daday ilçe merkezine 2,5 kilometre uzaklıkta araç ile yaklaşık 4 dakika, yürüyerek 30 dakikalık bir mesafede yer almaktadır. Değerlendirmelerde; Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin konsepti ve büyüklüğü sabit tutulduğu için inşaat maliyeti en iyi alternatif ile aynı sınırlar içerisinde kalmıştır. Alan, Daday ilçesinde sulama amaçlı yapılmış Yumurtacılar Göleti'ne yaklaşık 500 metre mesafede yer almaktadır. Sağlıklı yaşam konseptli bir otelin, göletin yakınına yapılması avantaj olarak değerlendirilmektedir. Fakat yapılan saha çalışmaları (Ek4) kapsamında; arazinin topografyasından yapısından dolayı bazı olumsuz durumlar tespit edilmiştir. Bu olumsuz veriler şu şekildedir:

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

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

En İyi Alternatif

Proje alan alternatiflerinin detaylı analizinin akabinde Daday ilçesinde, Merkez Mahallesi'nde 273 Ada, 5 parsel proje alanı olarak en iyi alternatif olarak seçilmiştir.

Arazi Daday ilçe merkezine 2,5 kilometre uzaklıkta Daday-Azdavay yolu üzerinde yer almaktadır. Ana yoldan kolayca bağlantısı bulunan arazi ormanlık alana bakmaktadır. Ana yola bağlantısının bulunması araziye avantajlı hale getirmiştir. Alanın diğer avantajı ise doğal çeşitliliği ve çekiciliği bulunan Ballıdağ'a yakın oluşudur. Ballıdağ insanların hafızasında Ballıdağ Göğüs Hastalıkları Hastanesi kurulmadan önce yapılan araştırmalarda ortaya çıkan bol oksijen oranı ile yer etmiştir. Seçilen bu proje sahasının hastaneye uzaklığı yaklaşık 3.5 kilometredir. Sağlıklı yaşam odaklı turizm tesisinin pazarlama stratejileri planlanırken bu argümanların önemli olacağı öngörülmektedir. İkinci alternatife göre otelin bakışının ormana doğru olma imkanının bulunması, ek olarak yol maliyetinin olmaması ve pazarlama aşamasında kullanabileceği avantajları olması nedeniyle bu alan (273 Ada, 5 parsel) en iyi alternatif olarak belirlenmiştir.

Arazi Mülkiyet Durumu

Yatırım bölgesinin seçimi ve arazi maliyeti; yatırım kararlarını etkileyen faktörlerden biridir. Bölgenin turizm potansiyeli ve bölgeye olan talep, bölgenin kaynakları, ulaşım olanakları gibi faktörler ve fizibilite çalışmaları; alana turizm yatırımının yapılıp yapılamayacağı konusunda karar almada etkili rol oynamaktadır. Kastamonu ili Daday ilçesinde, Merkez Mahallesi'nde 273 Ada, 5 parselde mevcutta "Park yeri" olarak tapu siciline kayıtlı "Horozlar Kır" mevkii olarak geçen alan proje alanı olarak belirlenmiştir. Seçilen yatırım sahasının Daday Belediyesi hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin vasfında olması sebebiyle, resmi izinlerin haricinde proje sahası için herhangi bir kiralama veya tahsis bedeli ödenmeyecektir. Söz konusu alanın belediye tarafından bedelsiz tahsis edileceği öngörülmektedir.

Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

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

Coğrafi Yerleşim

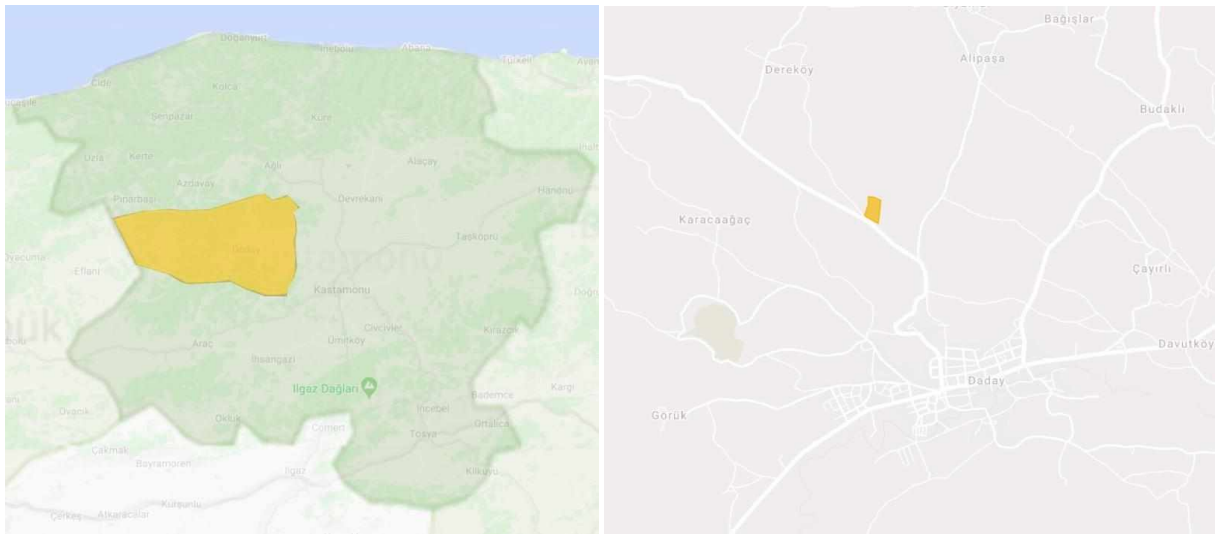
Kastamonu ili, Türkiye'nin kuzey kesiminde, topraklarının tamamı Karadeniz Bölgesi sınırları içinde kalan, 40° 49'- 42° 01' kuzey enlemleriyle, 32° 45'-34° 36' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz'e kıyısı bulunan ilin, 170 kilometrelik uzunluğunda kıyı bandı bulunmaktadır. Kuzeyinde tamamen Karadeniz kıyısı olan Kastamonu, batısında Karabük ve Bartın, doğusunda Sinop, güneydoğusunda Çorum, güneyinde de Çankırı illeriyle komşudur.

Harita 1: Karadeniz Bölgesi ve Kastamonu



Karadeniz'in batı tarafında yer alan Kastamonu; Ankara, İstanbul gibi metropollere yakınlığı, Karadeniz bölgesinde bulunan transit geçiş yolları üzerindedir. Bu durum önemli bir coğrafi konuma sahip olduğunu göstermektedir. Sağlıklı Yaşam Merkezi Projesi'ne dair ön tasarım süreçlerinde öncelikli olarak değerlendirilmesi gereken unsur proje konumudur. Projenin Kastamonu'nun Daday ilçesinde; 41° 29' 26.0" kuzey enlemi, 33° 27' 24.4" doğu boylamı arasına yapılması planlanmaktadır. Daday ilçesi, Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nde, Batısı Eflani (Karabük), doğusu Kastamonu Merkez, Kuzeyi Azdavay, Pınarbaşı ve Ağlı (Kastamonu), Güneyi Araç ve İhsangazi (Kastamonu) olmak üzere çeşitli il ve ilçeler ile komşudur. Daday'ın Kastamonu il merkezine uzaklığı 35 kilometredir.

Harita 2: Daday İlçesi ve Proje Parseli



Topografik ve Jeomorfolojik Veriler

Batı Karadeniz Bölümü'nün 13.108 km² yüzölçümü ile toprak genişliği bakımından en geniş ili olan bu Kastamonu, Türkiye topraklarının %1,7'sini kaplamaktadır. Oldukça yüksek ve engebeli topografya şartlarına sahip olan Kastamonu'nun yüzölçümünün yaklaşık %75'i dağlık ve ormanlık, %21'i plato ve %4'ü ovidan olmaktadır. Kuzeyinden ve güneyinden yüksek sıradağlar ile çevrilmiş olan ilin deniz seviyesinden yüksekliği 775 metredir.

Harita 3: Kastamonu İli Topoğrafik Harita



Kaynak: Yazar tarafından çizilmiştir.

Türkiye'nin kuzey kesiminde, Karadeniz Bölgesi'nde, batıda Kerempe burnundan doğuda Çatalzeytin ilçesinin Sinop ile birleştiği noktaya kadar kıyı düz şerit halinde uzanmaktadır. Kerempe Burnunda belirgin bir çıkıntı meydana getirerek güneybatı doğrultusunda Bartın ili sınırına kadar devam etmektedir. Karadeniz'de bulunan bu kıyının uzunluğu 170 kilometredir (kastamonu.gov.tr). İlin kuzey kesiminde Batı Karadeniz Dağları bulunmaktadır. Karadeniz sahiline paralel olan İsfendiya (Küre) Dağları il merkezinin kuzeyinde, güneyinde ise yine doğu batı yönünde uzantılı Ilgaz dağları yer almaktadır. Münferit olarak Göynük Dağı (1.770 m), Yarılgöz Dağı (1.985 m), Dikmen Dağı (1.471 m.), Kurtgirme Dağı (1.450 m), Güruh Dağı (1.493 m), Ballıdağ (1.400 m), Harami Dağı, Isırganlık Dağı ve Elek Dağı önemli yükseltileri teşkil etmektedir. İlin güneyinde ise Ilgaz Dağları uzanmaktadır. Bu Dağlar yüksek ve devamlıdır. Kuzeyde Gökırmak ve Araç Çayı, güneyde ise Devrez Çayı vadileri ile sınırlanmıştır. En yüksek noktası Çatalılgaz tepesi (2.565 m) dir.

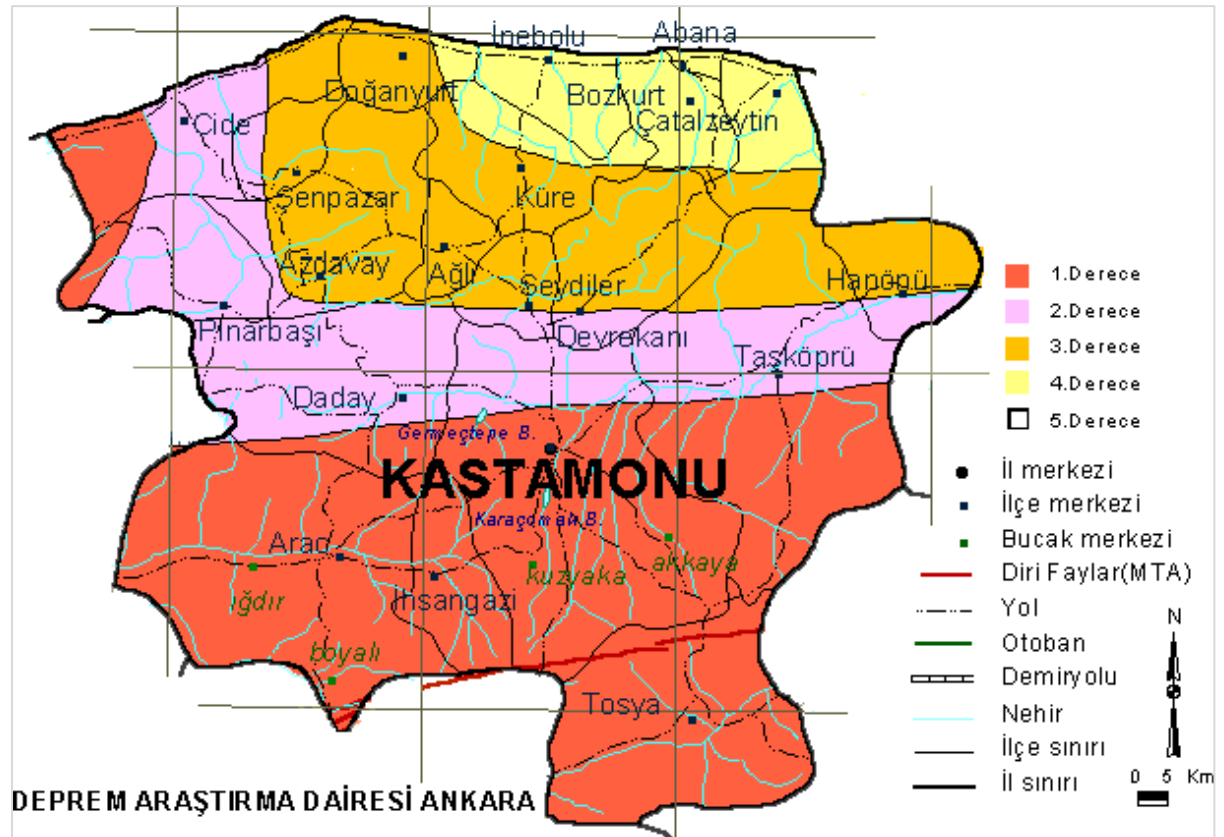
Projenin yapılması planlanan Daday ilçesinin yüzölçümü 997 km²'dir. Kastamonu il alanı içinde %7.59'luk bir yer işgal etmektedir. Ova görünümündedir. Katamonu ili çok verimli topraklara sahip değildir. Ormanların yoğun oluşu nedeniyle ekilebilir arazi bakımından Daday sınırlıdır. İlçe, çam ormanlarıyla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

Kastamonu ili jeolojik yapısından dolayı yer altı rezervleri bakımından oldukça zengin çeşitliliğe ve potansiyellere sahip bir ildir. Yapılan çalışmalar sonucunda çok sayıda metalik maden ve endüstriyel hammadde yatak ve zuhurları ortaya çıkarılmıştır. Bu madenlerin başında bakır-kurşun-çinko ve kuvarsit yatakları gelmektedir. Bunun haricinde ilde metalik madenlerden manganez ve civa, endüstriyel hammadde kaynaklarından da kil, kaolen, kuvars kumu, grafit, çimento hammaddeleri ve

fosfat oluşumlarına rastlanmaktadır. Küre ilçesi ülkedeki bakır cevherleşmeleri bakımından önemli bir yöredir. İlde önemli potansiyellere sahip kuvarsit oluşumları genelde Daday ilçesinde yer almaktadır. İlçedeki yatakların toplam görünür ve muhtemel rezervi 422 milyon tondur (MTA, 2005).

Üzerinde meydana gelen depremler nedeniyle ülkemizde en büyük hasarlara neden olan Kuzey Anadolu Fay Zonu Kastamonu İli'nin güneyini sınırlamaktadır. Yürürlükte olan Deprem Bölgeleri Haritasına göre Kastamonu İli'nin yüzölçümünün %46'sı 1. derece, %22'si 2. derece, %24'ü 3. derece ve %8'i 5. derece deprem bölgesinde yer almaktadır (Özmen vd, 1997). İçişleri Bakanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı verilerine göre Daday ilçesinin büyük bir bölümü 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. İlçenin güneyinde, ilçe yüzölçümüne göre küçük bir bölüm 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Proje alanının ilçesin kuzeyinde, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Harita 4: Kastamonu İli Deprem Fay Hattı Haritası



Kaynak: Deprem Araştırma Dairesi

İklim Verileri

Kastamonu ilinde iki ayrı iklim tipi görülmektedir. İlin kuzeyinde Karadeniz iklimi hakimken, güneyde karasal ikliminin etkilerine rastlanmaktadır. Kastamonu'da kış mevsimindeki düşük sıcaklıkları, kuzeyden gelen hava akımları ile durgun hava kütleleri oluşturmaktadır. Merkez ilçede yıllık sıcaklık ortalaması yaklaşık 10°C' dir. Bu değer Kastamonu'ya komşu il merkezlerinden Zonguldak'ta 13,5°C, Çorum'da 10,9°C, Sinop'ta 14°C, Çankırı'da ise 11,5°C' dir. Bu değerler Karadeniz ikliminin etkisi altındaki Sinop ve Zonguldak'ın ya da karasal iklim etkisindeki Çankırı ve Çorum'un ortalama sıcaklığının daha fazla olduğunu göstermektedir. Bunun nedeni morfolojik yapıdır. Zira Kastamonu'da

hem karasal hem de Karadeniz iklimi görülmektedir. Merkez ilçede en soğuk geçen aylar ocak ve şubat, en sıcak geçen aylar ise Temmuz ve Ağustos'tur.

Kastamonu'da yağışın aylara dağılımı oldukça düzenlidir. Kış mevsimindeki yağışlar yıllık yağışın %18'ini, yaz yağışları ise %27'sini oluşturmaktadır. İldeki yağışların büyük bölümü bahar aylarında düşmektedir. Ocak ayının %6'lık yağış oranına karşılık, mayıs ayında yıllık yağışın %18'i düşmektedir. Kastamonu Merkez ilçenin yıllık yağış ortalaması 449,7 mm'dir Bu değer, kıyı kesiminde İnebolu'da 1.052,2 mm, Bozkurt'ta ise 1.214,8 mm'ye dek yükselmektedir. Kastamonu'ya en düşük yağış; ocak, şubat ve aralık en yüksek yağış ise nisan ve mayıs aylarında düşmektedir. Bir yılda 19,5 günü kar yağışlı geçen il merkezi, yılda 37.3 gün kar örtüsü altında kalmaktadır.

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

Daday'ın iklimi tipik karasal iklimdir. Kış ayları genellikle kar yağışlı ilkbahar ve sonbahar ise soğuk geçmektedir. Yazları ise sıcak ve çoğunlukla kurak geçmektedir. Daday ilçesinde belirgin yağış görülmektedir. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Cfb olarak adlandırılabilir. Daday ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 9.9 °C 'dır. En sıcak geçen aylar Temmuz ve Ağustos, en soğuk geçen aylar Ocak ve Şubat aylarıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı ise 611 mm'dir.

Tablo 24: Daday İlçesi 2019 Yılı İklim Verileri

Aylar	O	Ş	M	N	M	H	T	A	E	E	K	A
Ortalama Sıcaklık (°C)	-0,3	1,3	4,8	9,3	13,5	16,8	19,3	19	15,8	11	6,1	1,9
Minimum Sıcaklık (°C)	-3,6	-2,7	-0,2	3,8	7,7	10,6	12,6	12,3	9,3	5,7	2	-1
Maksimum Sıcaklık (°C)	3	5,3	9,8	14,9	19,3	23	26	25,8	22,3	16,3	10,3	4,9
Yağış Miktarı (mm)	56	43	47	61	73	65	37	37	36	48	48	60

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

Bitki örtüsü ve Faunası

Kastamonu, bitki örtüsü ve faunası bakımından oldukça zengin bir coğrafyada yer almaktadır. İl topraklarının yaklaşık %67'si orman ve fundalıklarla, %29'u ekili-dikili arazilerle, %6,5'i çayır ve meralarla kaplıdır. %1,5'i ise tarıma elverişsiz topraklardır. İlin ormanlarında; kayın, köknar, çam, karaağaç, gürgen, kestane ve ıhlamur ağaçları bulunmaktadır. Azdavay ve Devrekâni ilçeleri arasında ise çam ağaçları çoğunluktadır. Eğimin daha az ve yumuşak olduğu bu alanlar kestane rengi toprakların yayılım alanıdır. Kıyidan iç kesimlere doğru gidildikçe yükselti artmaktadır. Bu kesimlerde kayın ve köknar ağaçları yaygınlaşmıştır. Podzolik toprakların yayım alanı olan bölgede, alt örtü

durumundaki eğreltiotu önemli bir yer tutmaktadır. Buradaki kayın, köknar ve çam ormanları, düzgün gelişimli, işletmeye elverişli ve iyi nitelikli ormanlardır.

İnebolu ve Cide'nin güneyindeki sırtlarda egemen olan çam, köknar ve kayın türleri arasında yer yer ıhlamur, kestane, karaağaç, gürgen, mersin, kavak, dişbudak ve ahlat türleri de karışmıştır. Sık ormanlık, sırt şeridi ile Azdavay-Devrekânî arasındaki yükseltilerde çam çeşitleri yaygınlaşmaktadır. Çam örtüsü genellikle seyrekler. Kıyıda bulunan ormanlık alanda, iğne yapraklı ağaç türlerinden sarıçam, kızılçam, karaçam, porsuk, köknar, yapraklı türlerden ise meşe, kayın, dişbudak, kızılbaş, akçaağaç, karaağaç, kestane, şimşir, ıhlamur, kavak, yabanıl fındık, çınar ve gürgen gibi ağaçlar bulunmaktadır. Köknar ve kayın, ağırlıklı olarak dağların kuzeye bakan kesimlerindedir. Devrez Çayı Vadisi ile Ilgaz Dağları arasında Tosya ormanları yer almaktadır. Burada da meşe , karaçam, sarıçam ve köknar gibi türlere rastlanmaktadır.

Dünyada doğa koruma alanında yaşanan gelişmelere paralel, Türkiye'de bu alanda birçok çalışma yapılmıştır. Sahip olduğu konumdan dolayı birçok alan çeşitli statülerle koruma altına alınmıştır. Zengin biyoçeşitliliği bakımından ülkenin en nemli bölgelerinden biri olan Kastamonu ilinde de kültürel, ekolojik ve sosyal yönleriyle birçok alan farklı statülerde koruma altındadır.

Kastamonu ilinde 3 milli park (Ilgaz Dağı Milli Parkı, Küre Dağları Milli Parkı, İstiklal Yolu Tarihi Milli Parkı) 4 tabiat parkı (Dipsizgöl TP, Yeşilyuva TP ve Şerifebacı TP, Ersizlerdere TP), 4 tabiat anıtı (Araç Türbe Çamı, Oniki Kardeşler (Kayın), Araç Erenler Çamı, Beldeğirmeni Köyü Çınarı) olmak üzere 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na göre korunan alanlar 38.891,8 hektar, 4 yaban hayatı geliştirme sahası, 2 muhafaza ormanı (Tosya Dağı, Yaralıgöz), 22 gen koruma ormanı, 7 tohum meşçeresi, 2 tohum bahçesi üzere diğer kanunlar çerçevesinde özel nitelikleri nedeni ile korunan alanlar 47.636,7 hektar ve 19 mesire alanı rekreasyon amaçlı yönetilen alanlar 147,1 hektar alanı kaplamaktadır. Toplamda da Kastamonu ilinin %0,66'sı çeşitli statülerde korunma altındadır.

Sağlıklı Yaşam Merkezi yapılması planlanan Daday ilçesinde, zirvesi 1.800 metreyi bulan Ballıdağ bulunmaktadır. Ballıdağ bölgesi; Sarıçam, Karaçam, Kayın, Meşe, Köknar ağaçlarıyla kaplı binlerce dönüm ormanlık alandır. Daday ormanlarında yaban hayatı açısından besin rezervuarı oluşturan odunlu türler; yabani elma, ahlat, çakal eriği, tıbbi alıç, yenen alıç, muşmula, ağaç mürver, gilaburu, fındık, kızılçık, papaz külahı, doğu kayını, meşe türleri, çalimsı türler; kuşburnu, böğürtlen, Tavşan elması, ateş diken, hanım tuzluğu, karamuk, kartopu, sarı çiçekli yasemin, kurtbağrıdır. Bu türlerin korunması ve geliştirilmesi için çalışmalar yürütülmektedir. Çalışma alanı ve civarında 13 adet memeli tür belirlenmiştir. Daday ormanları ve yakın çevresinde yaşayan kuş türlerinin belirlenmesi amacıyla İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü; yerel halk ile görüşmeleri, arazi çalışmalarını ve habitat özelliklerine göre bulunabilecek kuş türleri dikkate alınarak bir çalışma yapmıştır. Daday ormanlarında 30 adet kuş türü belirlenmiştir. Yıl boyunca, daha kapsamlı ve sık saha çalışmaları yapılması durumunda daha sağlıklı verilerin elde edilmesinin mümkün olacağı belirtilmektedir. Daday ormanlarında başta karaca ve yaban domuzu olmak üzere; geyik, kurt, tilki, tavşan, ayı, sincap ve sansar gibi hayvanlar bulunmaktadır.

Su Kaynakları

Kastamonu ilinde yer alan akarsular Kızılırmak'ın kollarıdır. Gökırmak, kent merkezinin yakınından çıkar. Kentin orta kısmından batıya doğru akmaktadır. Bu ırmağa Karasu, Daday ve Akkaya çayları katılmaktadır. Bunun dışında ilde Devrekani ve Araç çayları bulunmaktadır. İlde; Taşköprü Sakız Göleti, Taşköprü Kabalar Göleti, Taşköprü Asar Göleti, Daday Taşçılar Göleti, Daday Yumurtacılar Göleti, Devrekani Çiğdem Göleti, Tosya Kösençayırı Göleti, Araç Tuzaklı Göleti olmak üzere 8 adet gölet bulunmaktadır. Bu göletlerden Taşçılar Göleti ve Yumurtacılar Göleti Daday ilçesinde yer almaktadır. Daday'da bulunan göletlerin tipi ve kullanım amaçları ile ilgili detaylı bilgi tabloda yer almaktadır:

Tablo 25: Daday İlçesinde Bulunan Göletler

Göletin Adı	Tipi	Göl Hacmi (max) (m3)	Sulama Alanı (net) (ha)	Çekilen Su Miktarı (m3)	Kullanım Amacı
Daday Taşçılar Göleti	Toprak dolgu	1.020.000	126	280.000	Sulama
Daday Yumurtacılar Göleti	Toprak dolgu	930.000	124	230.000	Sulama

İlin en önemli yer altı kaynaklarından Gürleyik Kaynakları, kentin güneyindeki dağlarda yer almakta ve tüm üretimin %30'unu oluşturmaktadır. Bu kaynakların suyu, 40 km uzunluğunda 400 mm çapında boru hattıyla dezenfeksiyon işleminden sonra kente iletilmektedir. Gürleyik kaynağının yapısı kireç taşıdır. Mayıs ayından itibaren karların erimesi ve yağmur sularıyla çoğalmakta; mayıs, haziran, temmuz, ağustos aylarında ise maksimum debiye ulaşmaktadır. Sonbahar ve kış mevsimlerinde kaynak beslenemediği için debi 34 lt/sn'ye kadar düşebilmektedir.

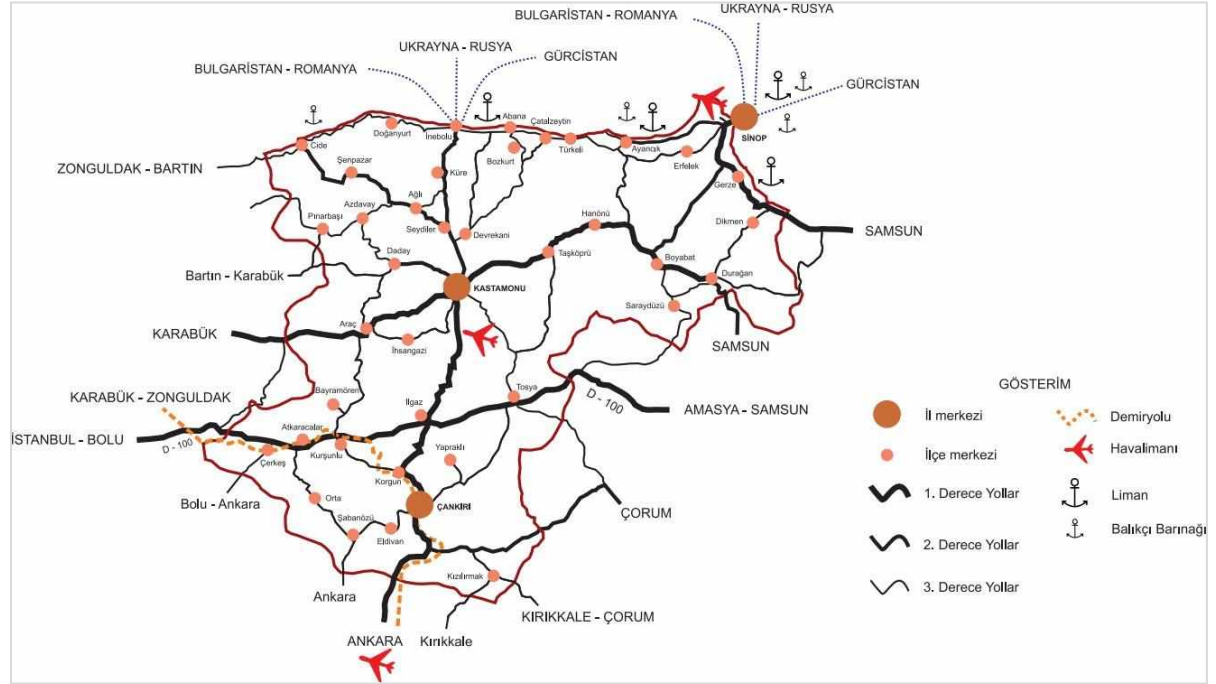
Diğer iki kaynak Depelce ve İzbeli, su temin sistemine çok az miktarda su sağlamaktadır. Ayrıca K1, K2, K3, K4 ve K5 adında 5 adet kuyu olup, bütün bu kaynakların su üretimindeki toplam payı %10'dur. Ancak 2010 yılından itibaren bu kaynaklardan çok zorunlu olmadıkça su alınmamaktadır. Dolayısıyla Kastamonu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

Ulaştırma Altyapısı

Ulaştırma altyapısı; karayolu, havayolu, denizyolu, demiryolu gibi taşıma sistemlerinden oluşmaktadır. Ulaştırma sistemleri hammaddelerin ve ürünlerin üretim yerlerine, mamul maddelerin de pazarlara taşınmasını sağlamaktadır. Literatüründeki geleneksel görüşe göre, taşıma altyapısının gelişmesi bölgesel kalkınmanın başlaması için ön şarttır (Saatçioğlu, 2013). Buna göre taşıma altyapısının gelişmesi; ticareti ve uzmanlaşmayı teşvik ederek ve iktisadi aktivitenin mekâna yayılmasını sağlayarak bölgesel gelişmişlik farklılıklarını azaltmaktadır.

Ulaşım bağlantıları turizmin gelişmesini, rekabeti, yeni alanların turizme açılmasını ve turistik talebi etkilediği için turizm sektörü ve turizm yatırımları açısından en önemli konularından biridir. Bölgede ekonomik büyümenin sağlanması ve turizm sektörünün gelişmesi için ulusal ve uluslararası ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi önem arz etmektedir.

Tablo 26: TR82 Bölgesi Ulaşım Ağı Haritası



Kaynak: kuzka.gov.tr

Karayolu Ulaşımı

TR82 Bölgesi batıda İstanbul'a, doğuda Samsun'a, güneyde Ankara'ya ve kuzeyde Karadeniz'e kıyısı olan ülkelere yakın stratejik bir konumdadır. Bölge bulunan yerleşimlerin ana ulaşım hatları arasındaki ilişkiler incelendiğinde, bölgenin dağınık bir yerleşime sahip olduğu görülmektedir. D-100 karayolu ve Ankara – Zonguldak demiryolu hattı Çankırı ilinden geçmesine rağmen bölge nüfusu Kastamonu il merkezinden geçen ve Karadeniz kıyı şeridi boyunca uzanan ikinci ve üçüncü derece kara yolları üzerinde yoğunlaşmıştır.

Daday coğrafi konumundan dolayı birçok il ve ilçeye yakındır. Kastamonu'nun ilçelerinden en yakın olanları; Ağlı (33 km), Araç (35 km), Azdavay (40 km), Seydiler (50km) ve Pınarbaşı (65 km) ilçeleridir. Karabük ilinin Eflani ilçesine 50 kilometre uzaklıktadır. 34 km uzaklıktaki Kastamonu il merkezi dışında (Daday'a en yakın il merkezi); Karabük (100 km), Bartın (142 km), Çankırı (143 km) gibi şehir merkezlerinin bulunduğu illere yakın konumdadır. Karayolu ile Ankara'ya uzaklığı ise 274 kilometredir. Daday'dan her gün; Kastamonu'ya sefer yapılmakta olup, iller arası seyahatler Kastamonu il merkezi üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Havayolu Ulaşımı

Türkiye'de 2020 yılı Ağustos ayı itibarıyla, 56 havalimanı bulunmaktadır. TR82 Düzey 2 Bölgesi'nde havayolu ulaşımı; Kastamonu ve Sinop'ta bulunan havalimanlarından sağlanmaktadır. Aynı zamanda Çankırı – Ankara Esenboğa Havalimanı karayolu bağlantılarını güçlendirme çalışmaları yapılmış ve bölgede hava ulaşımı alanında ciddi bir gelişme sağlanmıştır. Ankara Esenboğa Uluslararası Havalimanı Çankırı'ya 115 km mesafededir. 2013 yılında yeniden hizmete giren ve şehir merkezine yaklaşık 10 kilometre uzaklıkta yer alan Kastamonu Havalimanı'ndan İstanbul'a karşılıklı seferler

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

Denizyolu Ulaşımı

TR82 Bölgesi'nde liman ve iskele sayısı çok olmasına rağmen denizyollarının etkin biçimde kullanılamaması Bölgenin ekonomik gelişmesini negatif yönde etkilemektedir. Sinop ve İnebolu'da bulunan limanlarının işlevlerini artırmaya yönelik çalışmalar sürdürülmektedir. Bölgede bulunan diğer limanlar ise çoğunlukla yük taşımacılığında kullanılmaktadır.

Kastamonu ilinin İnebolu ve Cide ilçeleri, Sinop ilinin Merkez, Ayancık ve Gerze ilçelerinde bulunan limanlar, ithalat-ihracat ve ülke içi deniz taşımacılığında kullanılmaktadır. İnebolu Limanı İnebolu Limanı yolcu giriş çıkışına açık olup; Gümrük Müdürlüğü'nün kurulmasıyla limandan aktif bir şekilde dış ticaret işlemleri gerçekleştirilmektedir. Sinop Limanı Sinop Limanı'nda gümrük ve pasaport kontrol, barınma, atık atma, elektrik yükleme ve boşaltma işlemleri gerçekleştirilebilmektedir. Sinop Limanı kruvaziyer gemilerini ağırlayabilmektedir.

Demiryolu Ulaşımı

Sürdürülebilir ulaşım için önemli bir yer tutan demiryolları coğrafi zorluklar nedeniyle bölgede gelişkin değildir. Bölgede Çankırı-Ankara-Kayseri ve Çankırı-Karabük-Zonguldak hatlarında demiryolu ağı mevcuttur. Ankara-Zonguldak demiryolu hattının 172 kilometrelik bölümü Çankırı il sınırlarından geçmektedir. Bu durum Çankırı'ya lojistik avantaj sağlamaktadır. Bölgede aynı zamanda; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'nın 2035 yılına kadar yapımını tamamlamayı planladığı ve Ankara – Samsun hızlı tren hattına bağlanacak olan Çankırı – Çorum konvansiyonel demiryolu hattı projesi bulunmaktadır.

Turizm Odakları

Kastamonu ili doğal, tarihi ve kültürel varlıklarıyla, dört mevsim boyunca turizm sektörünün aktif olacağı illerden biridir. Kastamonu'da; kıyı turizminden, kış turizmine, doğa ve macera turizmden, inanç turizmine oldukça geniş bir turizm yelpazesi bulunmaktadır. Dünyada ve Türkiye'de alternatif turizm türlerinin yapıldığı bölgelere talep artmaktadır. İlin sahip olduğu turizm potansiyelleri dikkate alındığında bu açıdan oldukça uygun odaklara sahiptir. Kastamonu, neolitik dönemden itibaren farklı medeniyetler ve devletlere ev sahipliği yapmıştır. Anadolu'nun Türkleşmesi ve İslamlaşmasıyla birlikte bir kültür ve inanç merkezi olmuş, zengin tarihi geçmişi olan bir şehirdir. İl kültür turizminin yanı sıra doğa turizmi potansiyeli bakımından da önemli bir yere sahiptir. Günümüzde bakir olan birçok bölgesi bulunmaktadır. Doğa turizmi potansiyel bakımından analiz edildiğinde ilin birçok yönden ileri derecede potansiyel barındırmaktadır. Kastamonu; kanyonlar, şelaleler, mağaralar, dağlar ve yaylalar gibi doğal güzellikleri bir arada barındıran ve koruyan nadir bölgelerden biridir.

Daday Turizm Odakları

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

3.2. Üretim Teknolojisi

3.2.1.Kapasite Seçimi

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin kapasite seçiminde önce sağlıklı yaşam merkezleri ile ilgili yapılan araştırmalar ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik incelenmiştir. Bu doğrultuda sağlıklı yaşam merkezinin nitelikleri ve kapasite seçimi yapılmıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda başarılı ve müşteri beklentilerine yönelik bir sağlıklı yaşam merkezinin en az aşağıdaki şartları yerine getirmesi gerektiği belirlenmiştir (Ergüven, 2010):

Olumlu imaja, kültür ve doğa turizminin yanında geniş bir altyapıya sahip turistik yörelerde kurulmalıdır.

Misafirlerle birebir ilgilenmeyi sağlamak açısından oda sayısı 100'ü geçmemelidir.

Kalite açısından tesisin donanım ve servisinin dört yıldızlı bir otel kategorisinde olmalıdır.

Wellness bölümü beklentileri giderek artan misafirlerin isteği doğrultusunda üst seviyede ve cazip olmalıdır.

Gastronomi, medikal wellness felsefesini yansıtmalı ve sağlıklı ve vitamin bakımından zengin ürünlere ağırlık vermelidir.

Herkesin kullandığı, lobi, kütüphane ya da şömine odası büyük ve donanımlı olmalıdır.

Bunların yanında konuşmalar, toplantılar ve konferanslar için de yeterli imkanlar sunulmalıdır.

Odalar geniş olmalı ve sıcak renklerin hakim olduğu döşeme tarzı tercih edilmelidir.

Banyolar küçük birer Wellness vahası olarak tasarlanmalıdır.

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

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

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

- Farklı spor aktivitelerine imkan verecek düzenlemeler
- Açık alanlarda seçkin çevre düzenlemesi
- Tesiste bulunmaması halinde ikinci sınıf lokanta

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

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

Yönetmelikte belirtilen bu tanımlar ve nitelikler, yapılan literatür taramaları, 3.3.Talep Analizi bölümünde yapılan analizler ve yapılan derinlemesine görüşmelerde uzmanların belirttiği şartlar temel alınarak; kapasite seçimi ile teknik tasarım kriterleri belirlenmiştir. Kapasite seçiminden önce tasarım kriteri belirlenmiştir. Tasarım kriterleri de göz önüne alınarak sağlıklı yaşam merkezinin kapasitesi netleştirilmiştir. Konaklama tesisi tasarımı kriterlerine ait genel notların şu şekilde olması gerektiği önerilmektedir:

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

Oda Özellikleri

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

Etkinlik Salonu

- En az 3 cepheden havalandırılmalı, yapay havalandırma bulunmamalıdır.

- Düz zemin olmalıdır, form olarak birçok form denenebilir.
- Tavan yüksekliği en az 4 metre olacak şekilde tasarlanmalıdır.

Restoranlar

- 1 tane otel müşterisine, 1 tane dışarıdan gelenlere hizmet verebilen restoran bulunmalı, bu restoranların mutfakları ortak olacak şekilde tasarlanmalıdır.
- Kapalı kapasitelerin yarısı kadar açık alanda restoran kapasitesi olmalıdır. Restoranların yarı açık alanları güneşin rahatsız etmeyeceği şekilde tasarlanmalıdır.
- Açık terasların önünde yeşil alan olmalı; bu alanda mahremiyet dikkate alınarak tasarım şekillenmemeli.
- Peyzaj düzenlemesinde bir ateş çukuru yer almalı ve çevresinde toplanmaya imkan verecek şekilde düzenlemeler yapılmalıdır.

Sağlıklı Yaşam Merkezi

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

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

Kat Ofisleri ve Yönetim Birimi

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

Diğer Alanlar

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

Park Alanı

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

Servisler ve Teknik Hacimler

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

Ön fizibiliteye konu olan sağlıklı yaşam merkezinin kapasitesi; ilgili yönetmeliklerdeki şartları sağlayacak şekilde ve çeşitli metotlar, araştırmalar ile belirlenmiş tasarım kriterlerini sağlayacak

şekilde belirlenmiştir. Bulunduğu çevrenin altyapısına uygun ve beklentilerine cevap verebilecek nitelikte olması da dikkate alınmıştır. Projenin inşa edilmesi planlanan arazinin büyüklüğü (25.270 m²) de sınırlayıcı parametre olarak kapasite seçiminde etkili olmuştur.

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

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

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

Teknoloji ve Tasarım

Projede son teknolojiye uygun olan üretim yöntemleri seçilmiştir. Projede kullanılacak teknolojinin seçiminde; konaklama tesisinin yaratacağı istihdam, çevreye zarar verecek unsurların varlığı ve üretilecek ürünün kalitesi gibi etkilerin birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Tesisin yapım aşamasında kullanılacak malzeme ile gerekli olan araç-gereç ve donanım niteliği açısından yüklenici Yapım İşleri Genel Şartnamesi'ne uygun şekilde teknoloji seçimini yapmakla yükümlü olacaktır. Tasarım ise seçilen teknolojinin şekilsel ve kullanıma yönelik yapısıdır. Bu kapsamda Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinde, tasarım ile ilgili alınan iki temel karar şu şekildedir:

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

Bu kararlar ve belirlenen fonksiyonlar çerçevesinde fizibilite raporu kapsamında konsept mimari proje hazırlanmıştır. Hazırlanan proje, planlanan konaklama tesisinin ticari ve ekonomik analizinde altlık olarak kullanılmıştır. Projede yöre mimarisi ile uyumlu olan taş ve ahşap malzeme kullanılmıştır. Kat sayısı 2 katı geçmeyip, arazinin sahip olduğu yükseltiler efektif kullanılmıştır. Alanda bulunan ağaçların korunmasına özen gösterilmiş, minimum tahribat yapılacak şekilde tasarlanmıştır. Aynı zamanda alanda yapılan peyzaj tasarımı ile ağaçlandırma yapılmıştır. Fizibilite raporu kapsamında hazırlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi konsept proje çalışmasına ait vaziyet planı, kat planları, kesit ve görünüşler Ek4'te yer almaktadır.

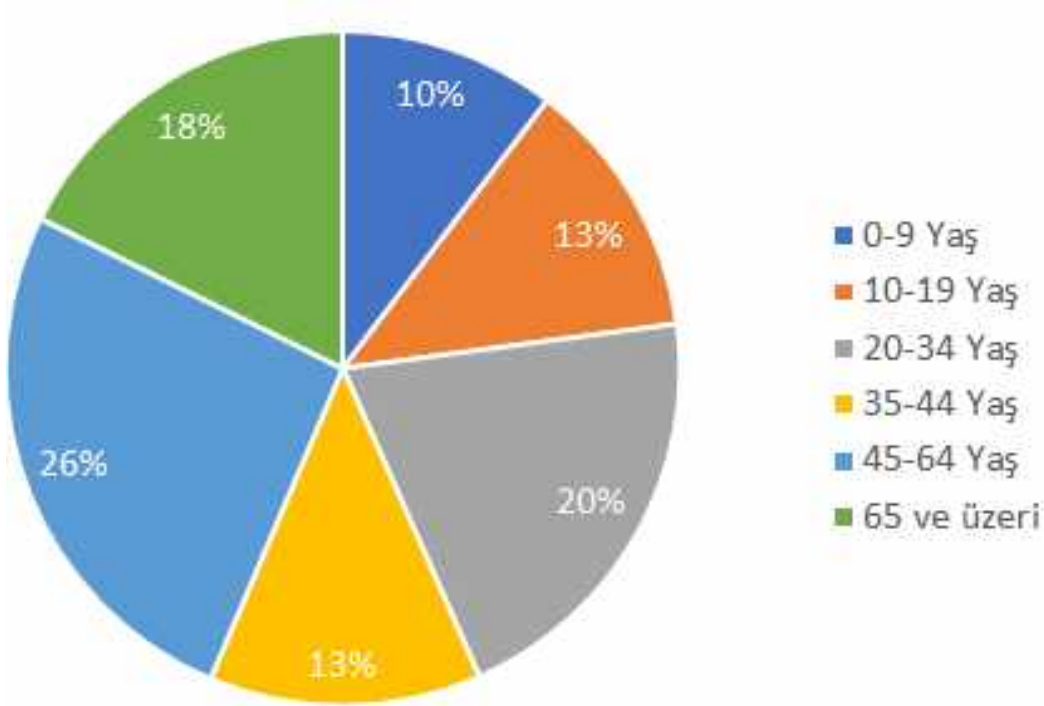
3.3. İnsan Kaynakları

3.3.1.Sosyal Altyapı

Kentte sunulan hizmetlerin kalitesi göreceli olarak diğer yerleşmelere göre daha yüksek olmaktadır. Fiziksel ve coğrafi özelliklerle birlikte, ekonomik ve fiziksel altyapının kentte yaşayanlara yansıması kentte sosyal altyapıyı oluşturmaktadır. Nüfus, istihdam, gelir dağılımı, yaşam endeksleri, sosyal hizmetler ve kültürel yapı sosyal altyapı analizinin temel birleşenlerini oluşturmaktadır. 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Kastamonu'da 190.158 kadın, 189.247 erkek

olmak üzere toplam 379.405 kişi yaşamaktadır. İlin nüfus artış hızı (2018-2019) % -1.04'tür. Nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde ise 20-44 yaş arası kişilerin %33'lük bir paya sahip olduğu görülmektedir.

Grafik 6: Kastamonu Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı



Kaynak: TÜİK, ADNKS 2019

Kastamonu ilinin Merkez, Doğanyurt, Cide, Şenpazar, Bozkurt, Abana, Çatalzeytin, Pınarbaşı, Azdavay, Küre, Ağlı, Azdavay, Devrekani, Seydiler, Hanönü, Taşköprü, Daday, Araç, İhsangazi ve Tosya olmak üzere 20 ilçesi bulunmaktadır. Proje alanının yer aldığı Daday ilçesi, nüfus yüzdesi sıralamasında 9. sırada yer almaktadır. İlk sırada %40,21 ile Merkez ilçe, ikinci sırada %10,2 ile Tosya ilçesi yer almaktadır. Daday ve Merkez ilçesinin toplam, kadın/ erkek nüfusu tabloda yer almaktadır.

Tablo 27: Daday Nüfus Verisi (2019)

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

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

Proje yerinin sosyal altyapısı analiz edilirken, TÜİK'in konu ile ilgili en güncel verisi olan "2015 yılı illerde yaşam endeksi gösterge değerleri" kullanılmıştır. Çalışma hayatına ait istihdam, işsizlik ve işinden memnuniyet oranları (%) ile ortalama günlük kazanç değeri tabloda yer almaktadır.

Tablo 28: Kastamonu Gelir ve Servet Verileri

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

Kastamonu'nun işsizlik oranı, Türkiye ortalamasının altında yer alırken; ortalama günlük kazanç miktarı ve iş memnuniyeti oranı Türkiye ortalamasının üstündedir. Bu kapsamda Kastamonu çalışma hayatının bu veriler çerçevesinde Türkiye ortalamasına göre iyi bir noktada olduğu sonucuna varılmaktadır. Gelir ve servet ile ilgili veriler; kişi başına düşen tasarruf mevduatı (TL), orta ve üstü gelir grubundaki hanelerin oranı (%) ve temel ihtiyaçlarını karşılayamadığını beyan eden hanelerin oranı (%) olmak üzere 3 başlıkta incelenmiştir:

Tablo 29: Kastamonu Fert Başına Düşen Oda, Konut Verileri

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

Temel sosyal hizmetlerden olan sağlık ve eğitim ile ilgili olanaklarda Kastamonu ili Türkiye ortalamasının üstünde yer almaktadır. Kastamonu'da 12 devlet hastanesi, 1 ağız ve diş sağlığı merkezi, 4 entegre ilçe hastanesi, 9 adet A grubu aile sağlığı merkezi, 1 üniversite hastanesi ve 2 özel hastane bulunmaktadır. Kastamonu ilinde 215 uzman hekim, 282 pratisyen hekim, 4 asistan hekim olmak üzere toplam 501 hekim, 91 diş hekimi, 145 eczacı, 1.045 sağlık memuru, 840 hemşire, 267 ebe bulunmaktadır (TÜİK, 2020). Proje alanındaki sağlık ile ilgili yaşam endeksleri tabloda yer almaktadır. Bebek ölüm hızı binde 8,16 değerindedir. Kamunun sağlık hizmetlerinden memnuniyet oranı ülke genelinde yaklaşık %40 iken Kastamonu %83,03'lük orana sahiptir.

Tablo 30: Kastamonu Sağlık Hizmetleri Verileri

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

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

Tablo 31: Kastamonu Eğitim Altyapısı Verileri

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

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

Tablo 32: Kastamonu Altyapı Hizmetlerine Erişim Verileri

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

2019 yılı verilerine göre ilde 11 adet sinema salonu, 7 adet tiyatro, 16 adet kütüphane bulunmaktadır. Sinema ve tiyatro seyirci sayısı yaklaşık %44'tür. Sosyal ilişkilerden memnuniyet oranı ise %93,3 ile ülke ortalamasının çok üstündedir. Kentin güvenli olma düzeyini gösteren verileri incelendiğinde ise cinayet oranının ve ölümlü/yaralanmalı trafik kazası sayısının çok düşük olduğu görülmektedir. Gece yalnız yürürken kendini güvende hissedenlerin oranının ülke ortalamasının çok üstünde olan yaklaşık %73 değerinde olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda halk kamunun asayiş hizmetlerinden memnundur.

Tablo 33: Kastamonu Kentinin Güvenli Olma Düzeyine Ait Veriler

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

Yaşam memnuniyeti verisi olan mutluluk düzeyi ise Kastamonu'da yaklaşık %60'dır. Otel yatırımları için seçilen bölge sosyo-ekonomik özellikleri (bölgenin gelişmişlik düzeyi, eğitim düzeyi, yetişmiş iş gücü durumu, ticari olanakları, şehircilik ve endüstri durumu, gibi tüm sosyal ve ekonomik göstergeler) itibarı ile turizme yatkın olmalıdır. Otel elektrik, su, kanalizasyon ve yol gibi temel altyapı imkanlarına sahip olmalıdır. Bunun yanı sıra sağlık olanakları gelişmiş olmalıdır. Kastamonu ilinin sosyal altyapı analizi sonucunda; ilin temel altyapı olanaklarına sahip olduğu anlaşılmaktadır. İlin güvenlik oranının yüksek olduğu ve yaşayan halkın ortalama düzeyin üzerinde sosyal yaşam olanaklarına sahip olduğu tespit edilmiştir.

3.3.2.Hizmet Altyapısı

Seyahat Acenteleri

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

Seyahat acentaları gördükleri hizmetlere göre üç grupta toplanırlar:

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

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

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

3.3.3.İnsan Kaynakları Altyapısı

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

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

Proje kapsamında yapılan derinlemesine görüşmelerde "Atçılık ve Antrenörlüğü" programının hedefinin atçılığı daha yüksek standartlara ulaştırmak için konusunda uzman, mesleki ahlak kurallarına uyan, hoş görülü, sektörünün ihtiyaçlarına cevap verebilecek insan gücü ihtiyacını karşılamak olarak belirtilmiştir.

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

3.3.4.Projede İstihdam Edilecek Personel

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

Tablo 34: Sağlıklı Yaşam Merkezi Personel Giderleri

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

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

4. FİNANSAL ANALİZ

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

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

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sağlıklı yaşam merkezi projesinin sabit tesis yatırım tutarını oluşturan 11 ana kalem ayrıntılı olarak bu bölümde belirtilmektedir:

4.1.1.Etüd ve Proje

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

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

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

Tablo 35: Etüd ve Proje Giderleri

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

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

4.1.2.Teknik Yardım ve Lisans

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

4.1.3.İnşaat İşleri

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

Tablo 36: İnşaat İşleri Maliyet Kalemleri

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

Ahşap İşleri					4.024.380,00
Ahşap Karkas Yapılması	Sedir keresteden (1.Sınıf) ahşap karkas imalat yapılması ve yerine yerleştirilmesi	m ³	743,00	4.000,00	2.972.000,00
Ahşap Zemin Kaplaması Yapılması	Thermowood karkas, thermowood kaplama	m ²	1.602,00	350,00	560.700,00
Ahşap Güneş Kırıcı Yapılması	Dikey-yatay her boyutta	m ²	878,00	560,00	491.680,00
Şap İşleri					226.629,53
Zeminlerde Meyil Betonu	Beton santralinde üretilen veya satın alınan ve beton pompasıyla basılan, C 16/20 basınç dayanım sınıfında beton dökülmesi (beton nakli dahil)	m ³	711,00	239,88	170.554,68
Tesviye Betonu	200 kg çimento dozlu tesviye tabakası yapılması	m ²	627,50	21,58	13.541,45
Şap	2.5 cm kalınlığında 500 kg çimento dozlu şap yapılması	m ²	1.365,00	31,16	42.533,40
Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
İzolasyon İşleri					316.936,72
Temel Perde Su İzolasyonu	3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) cam tülü taşıyıcılı ve 3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) polyester keçe taşıyıcılı polimer bitümlü örtüler ile iki kat su yalıtımı yapılması	m ²	414,00	43,59	18.046,26

Temel Perde Isı İzolasyonu	4 cm kalınlıkta yüzeyi düzgün levhalar (xps - 300 kpa basınç dayanımlı) ile bodrum perdelerinde su yalıtımı üzerine ısı yalıtımı yapılması	m ²	414,00	24,48	10.134,72
Polietilen	250 gr/m ² ağırlıkta geotekstil keçe serilmesi	m ²	2.756,00	4,79	13.201,24
Çatı Su İzolasyonu	3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) cam tülü taşıyıcılı ve 3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) polyester keçe taşıyıcılı polimer bitümlü örtüler ile iki kat su yalıtımı yapılması	m ²	2.756,00	43,59	120.134,04
Çatı Isı İzolasyonu	5 cm kalınlıkta yüzeyi düzgün levhalar (xps - 300 kpa basınç dayanımlı) ile yatayda (zemin oturan (toprak temaslı) döşemelerde veya ters teras çatılarda) ısı yalıtımı yapılması	m ²	2.756,00	23,91	65.895,96
Çakıl	Granülometrik Çakıl Serilmesi	m ³	677,00	45,13	30.553,01
Dış Teras/Havuz/ Toprak Altı Su İzolasyonları	Çimento esaslı polimer modifiyeli iki bileşenli kullanıma hazır yalıtım harcı ile file takviyeli olarak, 3 kat halinde toplam 2 mm kalınlıkta su yalıtımı yapılması	m ²	278,00	47,08	13.088,24
Islak Hacim, İç Bahçe Su İzolasyonu	Çimento esaslı polimer modifiyeli iki bileşenli kullanıma hazır yalıtım harcı ile file takviyeli olarak, 2 kat halinde toplam 1.5 mm kalınlıkta su yalıtımı yapılması	m ²	1.169,00	39,25	45.883,25
Kapılar					304.264,00

Ahşap Kasa, Ahşap Kanat Masif Kapı Yapılması	Laminat kaplamalı, iki yüzü odun lifinden yapılmış levhalarla (mdf) presli, kraft dolgulu iç kapı kanadı yapılması, yerine takılması (alüminyum menfezler düşülmüştür.)	m ²	327,00	514,00	168.078,00
Cam Kapı Yapılması	Alüminyum kasa, cam kanat kapı yapılması	m ²	457,00	298,00	136.186,00
Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Duvar İşleri					355.738,16
10 cm Alçıpano Duvar (2R+2R)+5 cm Taşyünü	Alçı levhalar ile tek iskeletli bölme duvar yapılması (Duvar C 50 profil - 60 cm aks aralığı) (her iki yüzünde çift kat 12,5 mm standart alçı levha ile) "Taşyünü fiyata dahildir."	m ²	765,00	120,8 2	92.427,30
15 cm Alçıpanel Duvar (2R+2WR)+5 cm Taşyünü	Alçı levhalar ile tek iskeletli bölme duvar yapılması (Duvar C 50 profil - 60 cm aks aralığı) (Bir yüzü çift kat standart diğer yüzü çift kat 12,5 mm su emme oranı azaltılmış alçı levha ile) "Taş yünü fiyata dahildir."	m ²	1.347,00	126,0 7	169.816,29
30 cm Alçıpano Duvar (2RW+2RW) İki yüzü çift kat suya dayanıklı alçıpano + 5 cm Taşyünü	Alçı levhalar ile tek iskeletli bölme duvar yapılması (Duvar C 50 profil - 60 cm aks aralığı) (her iki yüzünde çift kat 12,5 mm su emme oranı azaltılmış alçı levha ile) "Taş yünü fiyata dahildir."	m ²	563,00	131,3 2	73.933,16
Kompakt Laminat Bölücü Yapılması	8 mm kompakt laminat iç duvar ve tavan kaplaması yapılması	m ²	33,00	592,7 7	19.561,41
Bitirme İşleri					1.757.070,98
Alçı Pano Üzeri Sıva, Boya Yapılması	Perlitli sıva alçısı ve saten alçı ile kaplama yapılması (Beton, tuğla duvar vb. yüzeylere)	m ²	479,65	45,74	21.939,19

Alçı Pano Üzeri Sıva, Boya Yapılması	Saten alçılı ve alçıpanel yüzeylere astar uygulanarak iki kat su bazlı yarım mat boya yapılması (iç cephe	m ²	479,65	20,89	10.019,89
Alçı Pano/Gazbeton Üzeri Seramik Kaplama Yapılması	20 x 20 cm anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1.kalite, renkli, sırlı porselen karo ile 3 mm derz aralıklı duvar ve cephe kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	466,10	79,93	37.255,37
Çelik Strüktür Üzeri Antipas ve Boya Yapılması	Demir yüzeylere iki kat antipas, iki kat sentetik boya yapılması	m ²	149,00	31,96	4.762,04
Doğal Taş Kaplama Yapılması	Alçıpano/taş/gazbeton yüzeyler üzerine yapıştırma	m ²	2.134,00	750,00	1.600.500,00
Paslanmaz Çelik Lama ile Korkuluk-Küpeşte Yapılması	Paslanmaz çelik merdiven korkuluğu ve küpeştesi yapılması	kg	1.237,00	66,77	82.594,49
Cephe Doğrama İşleri					1.089.368,00
Isı Yalıtımlı Alüminyum Cam Pencere ve Kapı	Naturel-mat ve eloksallı ısı yalıtımlı alüminyum doğrama imalatı yapılması ve yerine konulması	m ²	3.176,00	343,00	1.089.368,00
Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Zemin Kaplamaları					1.396.518,93
Seramik Kaplama 60x120	(42,5 x 42,5 cm) veya (45 x 45 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1.kalite, renkli seramik yer karoları ile 3 mm derz aralıklı döşeme kaplaması yapılması (karo yapıştırıcısı ile)	m ²	543,00	98,00	53.214,00

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

Bitkisel Toprak Serilmesi					
Toprağın Gübrelenmesi	Toprağın gübrelenmesi	ton	337,00	147,34	49.653,58

Buna göre 60 odalı, taş ve ahşap malzeme ağırlıklı sağlıklı yaşam merkezinin inşaat harcaması 17.835.532,56 TL olarak öngörülmektedir. Temel inşaat gider kalemleri tablosu aşağıda yer almaktadır:

Tablo 37: İnşaat İşleri Giderleri Özet Tablosu

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

4.1.4.Makine ve Donanım

Proje kapsamında "Makine ve Donanım" giderlerinin belirlenmesinde kullanılan yöntemler aşağıda yer almaktadır:

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

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

Tablo 38: Makine ve Donanım Giderleri

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

4.1.5.Taşıma ve Sigorta

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

4.1.6.İthalat

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

4.1.7.Montaj Giderleri

Konaklama tesisinin inşası yapılırken; inşaat, mekanik tesisat imal esnasında anahtar teslimi yapılacağı planlanmıştır. Montaj giderleri öngörülmemiştir.

4.1.8.Genel Giderler

Fotokopi, kırtasiye, PTT giderleri, iç ve dış seyahat giderleri, taşıt giderleri, büro kiralari, damga vergisi, şantiye bakımı ve proje uygulaması ile ilgili genel giderler kalemlerini içermektedir. Şantiyede bulunan pahalı ve hassas malzeme ile montajı yapılmış makina ve donanımın çalınma, hasar ve sabotaja karşı sigortalanması için yapılan harcamalar da genel giderler arasında yer almaktadır. Genel giderler inşaat ile makine ve donanım harcamaları toplamının %2'si 546.710,65 TL olarak öngörülmüştür.

4.1.9.İşletmeye Alma Giderleri

İşletmeye alma bedeli olarak 300.000 TL harcama yapılacağı öngörülmüştür.

4.1.10.Taşıt ve Demirbaşlar

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

Tablo 39: Taşıt ve Demirbaş Giderleri

Yapılacak İşin Adı	Yapılacak İşin Tanımı	Br	Miktar	Br Fiyat	Tutar (TL)
Mutfak Ekipmanları					650.000,00
Endüstriyel Mutfak Ekipmanları, Sabit Tezgahlar, Cihazlar, Süzgeçler Dahil	Mutfak ekipmanlarının temin edilmesi ve montajı	set	1,00	650.000,00	650.000,00
Sabit Mobilyalar					781.284,59
MDF-Lam Kapaklı 60cm Derinliğinde Gömme Dolap	Laminat kaplamalı gömme dolap yapılması	m	605,00	618,37	374.113,85
MDF Üzerine Yapıştırma Flotal Ayna	Füme renkli aynaya bizote yapılması ve yerine monte edilmesi (5 mm kalınlığında)	m	178,00	199,33	35.480,74
Ahşap Baza	Odalar için Ahşap yatak bazası ve çerçevesi yapılması	ad	60,00	2.250,00	135.000,00
Akrilik Tezgah, Akrilik Eviye, 12mm Kalınlık, 60cm Derinlik, 30cm Yükseklik	Banyo vb mekanlarda kullanılacak akrilik tezgahlar	mtül	220,00	980,00	215.600,00
Ahşap Çalışma Masası (Odalarda)	Duvara sabitlenmiş masa yapılması	m	57,00	370,00	21.090,00
Hareketli Mobilyalar					1.390.300,00
Metal Ayaklı Ahşap Tablalı Kare Masa	Metal Ayaklı Ahşap Tablalı Kare Masa	ad	90,00	875,00	78.750,00
Kumaş Kaplı Ahşap Sandalye	Kumaş Kaplı Ahşap Sandalye	ad	360,00	950,00	342.000,00
Kumaş Kaplı Tek Kişilik Koltuk	Kumaş Kaplı Tek Kişilik Koltuk	ad	143,00	1.800,00	257.400,00
Mermer Tablalı Metal Ayaklı Sehpa	Mermer Tablalı Metal Ayaklı Sehpa	ad	74,00	1.500,00	111.000,00
Ahşap Komidin	Ahşap komidin	ad	120,00	1.100,00	132.000,00
Giyinme/Tuvalet Masası Taburesi	Kumaş kaplı ahşap tabure	ad	120,00	900,00	108.000,00

Dış Mekan Koltuk	Rattan vb dış mekan koltuk	ad	150,00	900,00	135.000,00
Dış Mekan Sehpa	Rattan vb dış mekan sehpa	ad	75,00	600,00	45.000,00
Dış Mekan Masa	Rattan vb dış mekan masa	ad	15,00	1.500,00	22.500,00
Ahşap Sezlong	Ahşap sezlong	ad	25,00	1.750,00	43.750,00
Toplantı Masası	Ahşap tablalı metal ayaklı masa	ad	3,00	6.000,00	18.000,00
Ofis Koltuğu	Ofis çalışma koltuğu	ad	36,00	1.500,00	54.000,00
Ofis Masası	Ahşap ofis masası	ad	13,00	3.300,00	42.900,00

Taşıt ve demirbaş giderleri 3.121.584,59 TL olarak öngörülmektedir. Ana gider kalemlerine ait tablo aşağıda yer almaktadır:

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

4.1.11.Beklenebilecek Farklar

Fiziksel harcamaların tahmininde yapılan hatalar, önemli giderlerin unutulması ve genel enflasyon dışında beklenmeyen fiyat artışları gibi sebepler ile proje maliyetinde meydana gelebilecek, önceden kestirilemeyen artışları karşılamak için yatırım dönemi faizleri dışındaki sabit sermaye tutarının belli oranı öngörülerek hesaplanmıştır. Yapılacak sabit tesis yatırım tutarının %1'i 329.038,28 TL olarak öngörülmüştür.

4.1.12.Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

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

4.1.13.İşletme Sermayesi

İşletme sermayesi, teknik olarak işletmenin dönen varlıkları (carî aktifleri) toplamı ile kısa vadeli borçların toplamı arasındaki fark olarak ifade edilmektedir. Yatırımın mal veya hizmet üretebilmesi için hammadde, yardımcı madde, elektrik, yakıt, su, insan gücü gibi kaynaklar ile, ayrıca ürettiği mal veya hizmeti pazara ulaştırıp satmak için gereksinim duyacağı harcamaların tümünü ifade etmektedir.

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

4.1.14. Toplam Yatırım Tutarı

Arsa bedeli, sabit tesis yatırımı ve işletme sermayesi ihtiyacının tamamı toplam yatırım tutarını ifade etmektedir. Toplam yatırım tutarı 33.801.349,74 TL'dir. Toplam yatırım tutarı ve ana kalemlerin tutarı tabloda yer almaktadır:

Tablo 40: Toplam Yatırım Tutarı

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

4.1.15. İşletme Dönemi Giderleri

Bir konaklama işletmesinin giderleri; oda, yiyecek-içecek, diğer, yönetim ve genel, yönetim harçları, satış-pazarlama, tamirat-bakım, enerji, emlak vergisi, sigorta ve yenilenme rezervi hesaplarından oluşmaktadır (Uniform System Of Accounts For The Lodging Industry, 2014). Açılması planlanan bir konaklama işletmesinin giderlerinin tahmin edilebilmesi için benzer özelliklere sahip tesislerin gider oranları temel alınmaktadır. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin tam dolulukta işletme giderleri tablosu aşağıda yer almaktadır. Giderler; hizmet giderleri ve tanıtım organizasyon giderleri olmak üzere 2 ana başlıkta incelenmiştir. Sabit ve değişken oranlara göre 2 farklı tutar belirlenmiştir:

Tablo 41: Değişken Oranlarla İşletme Giderleri

İşletme Giderleri	Tutar (TL)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (TL)	Değişken Tutar (TL)	Gider Payı
A. Hizmet Giderleri	5.539.034	%50	%50	2.769.517	2.769.517	%97,44

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

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırıma Yapılması planlanan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin sektörel ve teknik değerlendirme sonuçlarına dayalı olarak "Ticari Fayda Maliyet" ve "Ekonomik Fayda Maliyet" analizi yapılmıştır. Bu analizlerde 4 temel analiz tekniği kullanılmıştır:

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

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

- I = Toplam yatırım
- P = Geri dönüş süresi
- $F1$ = t yılındaki net kar
- $D1$ = t yılındaki amortisman
- $F1+D1$ = t yılındaki net nakit akışı

Yatırımın "Ticari Fayda Maliyet" analizinde geri dönüş süresi 6 yıl, "Ekonomik Fayda Maliyet" analizinde ise 5 yıl olarak tespit edilmiştir.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevresel Analiz

Projelerin önemli sosyal ve ekonomik sonuçlarını etkileyecek, istenmeyen ve olumsuz çevresel etkileri olabilmektedir. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin bulunduğu çevreyi etkileyecek olumlu veya olumsuz tüm etkileri çevresel analiz başlığında değerlendirilmektedir.

Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi

Yasal çerçeve incelendiğinde yatırım yapılmadan önce Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED)'ne ait rapor alınması gerektiği sonucuna varılmıştır. ÇED raporu: "Olumlu Kararı" veya "Gerekli Değildir Kararı" alınmadıkça projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez ibaresi yer almaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre 100 ila 500 odalı turizm konaklama projelerine seçme-eleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Doğrudan ÇED uygulanacak konaklama projeleri 500 oda ve üzeri kapasiteli projeleridir. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi 60 odalı bir konaklama tesisidir. Bu bağlamda ÇED raporu gerekmemektedir.

Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri

Otel yatırım sürecinde yatırımın ÇED belgesi gerektirmediğini, oda kapasitesi -60 odalı- açısından "Seçme Eleme Kriterlerine Tabi Projeler" listesinde yer almadığını gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli ve yeterli olacaktır.

Sosyal Analiz

Proje için yapılacak olan sosyal etki analizi, toplumun sosyal yapısıyla ilgili olan faydaların analizidir. Bu faydalar toplumun kültürel anlamda gelişimine katkı sağlayan ve olumlu yönde etkileyen faktörlerdir.

Turistlerin bölgeyi ziyareti sayesinde ülkeler arası/ ülke içi kültürel etkileşim oluşmaktadır. Bu bağlamda kültürler birbirinden etkilenecek kültür zenginleşmesine doğru adımlar atılmaktadır. Bununla birlikte farklı ülkelerin kültürleri ile ilgili bilgi sahibi olmak da faydalardan biri sayılabilir. Yapılan araştırmalarda, kültürel etkileşimlerin insanda saygı duygusunun ortaya çıkmasına ve adalet duygusunun gelişmesine önemli etkisi olduğu vurgulanmaktadır. Turistlerin Kastamonu ve Daday'ı ziyaret etmesiyle, il/ilçe kültürünü yansıtacak ve tanıtacak birçok faktörü deneyimleme şansı olacaktır. Bu yörenin kültürünün öğrenilmesi, tanıtılması ve nesillere aktaracak kişi sayısının artmasına katkı sağlayacak bir durumdur. Bölgenin marka değerinin hedeflenen düzeye ulaşmasını sağlayacaktır.

Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi

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

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi tam kapasite çalıştığında toplam 40 kişi çalışacaktır. Tesisin içinde yer alan sağlıklı yaşam merkezi, kafeterya, restoran, servis ünitelerinde çalışacak personel sayısı ile

doğrudan birçok meslek grubuna istihdam sağlayacaktır. Sağlıklı yaşam merkezinde istihdam edilecek personele verilen maaşların (doğrudan istihdam) toplam tutarının tüm özlük hakları ve ikramiyeler ile birlikte yıllık 2.340.234 TL'yi bulacağı öngörülmektedir. Ek olarak doğrudan konaklama tesisinde çalışmayan ancak Daday ilçesindeki esnafın büyük bir bölümünün artan iş hacmine bağlı olarak çalıştıracağı personel sayısının artması beklenmektedir. Dolaylı ve uyarılmış istihdamın yaratacağı ekonomik büyüklüğün belirlenmesi bu aşamada mümkün olmamıştır. Doğrudan ve dolaylı istihdam artışı toplumun yaşam standartlarını olumlu yönde etkileyen bir faktördür.

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

Bölgesel Düzeyde Etkisi

Turizm sektöründe nitelikli işgücü sağlanması, tesis ve hizmet kalitesiyle uluslararası bir marka haline gelinmesi; üst gelir grubuna hitap edebilecek şekilde turizm ürünlerinin ve hizmetlerinin çeşitlendirilmesi ve iyileştirilmesi; turizm değer zincirinde bulunan her bileşende kalitenin artırılması ve sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde bölgesel kalkınmada öncü bir sektör haline gelinmesi bölgede temel amaçtır.

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

Doğrudan olumlu etkileri şu şekildedir:

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

Dolaylı olumlu etkileri şu şekildedir:

- Tesise rahat ulaşım sağlanması ihtiyacı, ulaşım altyapısının ve olanaklarının artmasına olanak sağlayacaktır. Buna bağlı olarak tarım ve ticaret ürünlerinin değerlendirilmesi kolaylaşacaktır.
- Ziyaretçi artışı; eğitim, sağlık ve kültür hizmetlerini iyileştirecek ve kamu hizmetlerini arttıracaktır.
- Farklı altyapı faaliyetleri ile yerleşim alanlarının gelişimini ve rehabilitesi sağlayacaktır.
- Benzer nitelikte tesis sayıları artarak, rekabet ortamının oluşması sağlanacaktır. Oluşan rekabet ortamı tesislerin hizmet kalitesini korumalarını/ arttırmalarını sağlayacaktır.
- Gelen yabancı turistler sayesinde sosyal ve kültürel ilişkiler geliştirecektir.
- Bölgenin turizm olanaklarının artmasına bağlı olarak diğer konaklama tesislerinde de konaklama süreleri artacaktır.
- Turizm sektöründen elde edilen gelirde artış olacaktır.
- Kentin marka değeri artacaktır.
- Bölgede bulunan turizm destinasyonlarının rehabilitasyonu sağlanacaktır.
- Turizm bilincinin gelişmesine katkı sağlayacaktır.
- Yöresel ürünlerin sunulacağı restorandaki yiyecek-içecek harici kullanılan malzemelerin satış yerleri olumlu etkilenecektir.
- Çarpan etkisi ile sadece yöreye değil yöre de kullanılacak olan tüm malzeme ve ekipmanların temin edildiği işletmelere gelir sağlamış olacaktır.

Olumsuz etkileri şu şekildedir:

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

Sonuç olarak yatırım projelerin asıl amaç fayda sağlamaktır. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nde de asıl amaç kente ve ülkeye her yönden fayda sağlamaktır. Ancak her yönüyle yüzde yüz fayda sağlanmak hiçbir yatırımda mümkün değildir. Fayda ölçütünde asıl önemli olan, olumsuz etkilerin mümkün olduğunca minimum düzeyde izlemesi ve projeden sağlanacak faydanın bu olumsuz durumların üzerinde olmasıdır.

Projenin uygulanabilir olması için faydaların, olumsuz etkileri büyük ölçüde gölgede bırakmış olması gerekmektedir. Yapılan analize göre söz konusu projeden sağlanacak faydanın olumsuz etkilerden daha yüksek düzeyde olumlu etkileri olduğu görülmektedir.

KAYNAKLAR

- Acar, S.; Bilen Kazancık, L., Meydan, M. C., Işık, M. (2019). İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması Sege-2017. Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü Yayını Sayı: 3. Araştırma Raporu Sayı: 3. Aralık 2019. Ankara
- Arıoğlu, E. (1996). Enerji Sektöründe Yap-İşlet-Devret Modelinin İrdelenmesi. TMMOB 1. Enerji Sempozyumu. Ankara
- Armağan, R. (2003). Kamu Ekonomisinde Dışsallıklar ve Dışsallıkların İçselleştirilmesi, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
- Bahar, O. (2007). Bölgesel Kalkınmada Turizm Sektörünün Ekonomik Açından Yeri ve Önemi, Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi (İLKE)
- Başar, S., Künu, S., Bozma, G. (2016). Eğitim ve Sağlık Harcamalarının Ekonomik Büyüme Üzerine Etkisi: Türkiye Üzerine Bir Uygulama. Iğdır Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
- Berg, W. (2008). Gesundheitstourismus und Wellnesstourismus [Health tourism and Wellness Tourism], Oldenburg Verlag. München
- Buldukoğlu, S. (2014). Sağlık Turizminin Türkiye'deki Yeri ve Önemi. Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yüksek Lisans Tezi. Ankara
- Eberle, B. (2004). Wellness und Gesundheit als Marketingimpuls. Wie Sie den Megatrend für Ihre Produkte nutzen. Redline Wirtschaft. Frankfurt
- Erdoğan, H. (2010). Belediye Yatırımlarının Finansmanında Yapışlet-Devret Alternatifi: Antalya Sarısu Mesire Alanı Örneği. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi
- Ergüven M. H. (2010). Wellness, Medical Wellness ve Turizm. Sosyal ve Beşerî Bilimler Dergisi Cilt 2, Sayı 2. Kırklareli
- Erkan, M.; Şahin, M. A., Nasöz, P. (2015). Turizm İşletmelerinde Muhasebe, Finans ve Yatırım Proje Değerlemesi. Ankara: Detay Yayıncılık
- Ermağan, U.; Kızılırmak, İ & Yazırdağ, M. (2017). Konaklama İşletmeciliğinde Kuruluş Yeri Seçiminin TOPSIS Yöntemiyle Uygulanması. 4. Disiplinlerarası Turizm Araştırmaları Kongresi. Kuşadası, Aydın
- Ertuğral, S. M. (1998). Otel İşletmelerinde Kuruluş Yeri Seçimi: İstanbul'daki Beş ve Dört Yıldızlı Oteller ile İlgili Bir Alan Araştırması. Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi
- Hertel, L. (2003). Der grosse Wellness-Guide, Vehling Verlag. Düsseldorf
- Homann, R. (2002). Die Zukunft des Tourismus, Eine Studie des Zukunftsinstituts von Matthias Horx, Zukunftsinstitut GmbH. Kelkheim
- Horx-Strathern, O.; Horx, M. ve Gaspar, C. (2002). Was ist Wellness? Anatomie und Zukunftsperspektiven des Wohlfühl-Trends, Zukunftsinstitut GmbH. Kelkheim

- Işığışık, Ö. (2014). Nüfus, İstihdam ve İşsizlik, Sosyal Politika. Bursa Kahraman, N. (2010). Turizm Yatırım Projeleri Analizi. Ankara: Detay Yayıncılık
- Kandemir, O. & İren, Z. (2017). Kastamonu İli İşgücü Piyasasının Durumu ve İşkur Faaliyetlerinin Analizi. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi
- Kastamonu Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (2018). Kastamonu İli 2017 Yılı Çevre Durum Raporu. Kastamonu
- Kozak, N.; Akoğlan Kozak, M. & Kozak, M. (2012). Genel Turizm – İlkeler ve Kavramlar. Ankara: Detay Yayıncılık
- KUZKA. (2013). Daday İlçe Analizi. Kastamonu
- KUZKA. (2013). TR82 Düzey 2 Bölgesi (Kastamonu, Çankırı ve Sinop İlleri) Bölge Planı 2014 – 2023 KUZKA. (2020). 2020 Yılı Çalışma Programı. Kastamonu
- Lanz-Kaufmann. (2002). Eveline, Wellness-Tourismus. Entscheidungsgrundlagen für Investitionen und Qualitätsverbesserungen [Wellness-Tourism., Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FIF) der
- Universität Bern
- MTA. (2005). Türkiye Jeotermal Kaynakları Envanteri. Ankara
- Mueller, H., & Kaufmann, E. L. (2001). Wellness Tourism: Market Analysis of a Special Health Tourism Segment and Implications for the Hotel Industry
- Nahrstedt, W. (2010). Wellnesswelten, Lebensart. Köln
- Olalı, H. & Korzay, M. (1993). Otel İşletmeciliği. İstanbul: Beta Yayınları
- Öğüt, K., Yeşilyurt, S., & Yurtseven, Ç. (2018). Kazakistan–Türkiye Sağlık Turizmi: Sağlık Sektörlerine Bakış ve Potansiyeller. Business and Economics Research Journal
- Özmen, B.; Nurlu, M., Güler, H. (1997). Coğrafi Bilgi Sistemi ile Deprem Bilgilerinin İncelenmesi. Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Deprem Araştırma Dairesi. Ankara.
- Saatçioğlu, C.; Karaca, O. (2013). Ulaştırma Altyapısı ve Bölgesel Gelir Farklılıkları: Türkiye için Ampirik Bir Analiz. İşletme ve İktisat Çalışmaları Dergisi, Cilt 1, Sayı 1.
- Scharnhorst, J. (2006). Berufsfeld Wellness. Eine Übersicht über die aktuellen Entwicklungen am Wellness-Arbeitsmarkt
- Scheftschik, A. (2003). Wellness lernen: Freizeitdidaktik in der Gesundheitsbildung, Verlag Dr. Kovač, Hamburg.
- Şen, G., Erkan Buğday, S. (2015). Kastamonu İlinde Çeşitli Statülerde Koruma ve Kullanma Amaçlı Belirlenmiş Alanlar. Kastamonu Üni., Orman Fakültesi Dergisi
- T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2007). Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013. Ankara
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2020). On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)

- Tırmıkçıoğlu Çınar, N. (2010). Kuruluş Yeri Seçiminde Bulanık TOPSIS Yöntemi ve Bankacılık Sektöründe Bir Uygulama. KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi
- Turanlı, M. ve Güneren, E. (2003). Turizm Sektöründe Talep Tahmin Modellemesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2020). 2018 Yılı İl Bazında Gayrisafi Yurt İçi Hasıla İstatistikleri, Yayın ve Bilgi Dağıtım Daire Başkanlığı
- Yıldırım, N., Gürkan, M. (2012). Türk Göğüs Hastalıkları Tarihi. Türk Toraks Derneği
- Yıldız, Z. (2007). Turizmin Bölgesel Kalkınmaya Sağladığı Katkılar ve Göller Bölgesi Uygulaması. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı
- Yılmaz, F.; Acar, S., Gültekin, L., Bilen Kazancık, L., Meydan, M. C., Işık, M. (2019). İlçelerin Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması Sege-2017. Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü Yayını Sayı:
- Araştırma Raporu Sayı: 2. Aralık 2019. Ankara

Web Siteleri

- www.daday.gov.tr
- www.kastabil.gov.tr
- www.kastamonu.gov.tr
- www.kastamonu.ktb.gov.tr
- www.kastamonu.tarimorman.gov.tr
- www.kastamonu.travel
- www.kulturportali.gov.tr
- www.kuzka.gov.tr
- www.mevzuat.gov.tr
- www.saglikturizmi.saglik.gov.tr
- www.sanayi.gov.tr
- www.saturk.gov.tr
- www.tuik.gov.tr
- www.turyid.com

EK-1: TİCARİ VE EKONOMİK ANALİZ

1. PROJENİN FİNANSMANI ve FİNANSAL ANALİZ

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

1.1. Finansman Öngörüsü

5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyelerin YİD modelini kullanabileceği belirtilmektedir. Bu bağlamda YİD modeline göre; proje yatırımının tamamını ihaleyi alacak firmanın öz sermayesi ile karşılanması öngörülmektedir. Bazı Kamu Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında 08.06 1994 Tarih ve 3996 Sayılı Kanun YİD Yöntemini; ileri teknoloji veya büyük ekonomik kaynak gerektiren kamu projelerini gerçekleştirilmesini sağlamak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli şeklinde tanımlamaktadır (3996/YHYİDK md.3).

2. TİCARİ ANALİZ

2.1. Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

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

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

2.1.1. İskonto Oranı

Turizm projelerinin iskonto oranı belirlenirken piyasada geçerli cari faiz oranı dikkate alınmaktadır. Bu orana bir miktar risk ve enflasyon primi eklenmektedir. Sağlıklı yaşam merkezi ticari analiz hesaplamalarında iskonto oranı %6 alınmıştır.

2.1.2. Ekonomik Ömür

Yatırım projelerinin analizinde, fiziki ömre göre daha kısa olan ekonomik ömrün esas alınması gerekir. Ekonomik ömrü 20 yılı aşan proje değerlendirmelerinde yalnızca 20 yıllık tahminlerle yetinilmelidir. Bu bağlamda sağlıklı yaşam merkezinin ekonomik ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.

2.1.3. Hurda Değer

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

Tablo 42: Yatırımın Hurda Değeri

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

2.1.4. Yenileme Yatırımları

Tesisin kapasitesi ve niteliğini değiştirmeden, eskiyen, yıpranan ya da hasar gören kısımların yenilenmesi için yapılan yatırımları kapsamaktadır. Yenileme yatırımları, ekonomik ömrünün 6. yılında başlamaktadır. İlk 5 yıl yenileme yatırımı yapılmayacağı öngörülmektedir.

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

2.1.5. Enflasyon Oranı

Enflasyon, bir ülkedeki satın alınan mal ve hizmetin fiyatının süreli olarak artış göstermesi olarak tanımlanmaktadır. Yapım harcamaları ile işletme giderleri ve gelirlerini dış etkenlerden arındırmak amacıyla 0,8 ile çarpılarak hesaplamalarda kullanılmıştır. Maliyetler sabit fiyatlarla hesaplanmış olup, enflasyon dikkate alınmamıştır.

2.2. Ticari Fayda Maliyet Analizi

Fizibiliteye konu olan Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesinin turizm sektörü ve teknik analiz sonuçları dikkate alınarak mali analizler yapılmıştır. Bu analizlerde 4 temel analiz tekniği kullanılmıştır:

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

2.2.1. Net Bugünkü Değer (NBD)

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

2.2.2. İç Karlılık Oranı

Sağlıklı yaşam merkezi projesinin mali analizi yapıldığında, projenin Mali İç Karlılık Oranı (FIRR) %6,07 olarak bulunmuştur.

2.2.3. Geri Dönme Süresi

Bu analiz yöntemi ile yatırımın net akışı miktarı ile ne kadar sürede geri ödeneceği hesaplanmaktadır. Yatırımın geri dönüş süresi 6 yılda tamamlanmaktadır.

2.2.4. Fayda/Maliyet Oranı

İndirgenmiş faydaların maliyetlere bölünmesiyle Fayda / maliyet oranı elde edilmektedir. Bu oranın 1'in üstünde olması beklenmektedir. Yapılan analizlerde projenin Net Yarar/Maliyet Oranı'nın 2,7'e ulaştığı saptanmıştır.

2.3. Ticari Fayda Maliyet Analizi

Dönem	Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi					
Yıllar	1	1	2	3	4	5	6
A. Nakit Girişleri (Toplam) ₺	27.041.079,79	8.818.400,00	8.818.400,00	13.227.600,00	15.432.200,00	17.636.800,00	17.636.800,00
1. İşletme Gelirleri*	0	8.818.400,00	8.818.400,00	13.227.600,00	15.432.200,00	17.636.800,00	17.636.800,00
Oda Gelirleri	0	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00
Yiyecek - İçecek Gelirleri	0	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00
Diğer Gelirler	0	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00
2.Proje Bütçesi	27.041.079,79	0	0	0	0	0	0
Öz kaynak	33.801.349,74	0	0	0	0	0	0
B. Nakit Çıktıları (Toplam)** ₺	33.947.152,74	4.547.869,26	4.547.869,26	4.547.869,26	5.684.836,58	5.684.836,58	5.872.905,08
1. Yatırım Harcamaları	33.801.350	0	0	0	0	0	0
Arsa Bedeli	0	0	0	0	0	0	0
Sabit Tesis Yatırımı	33.232.866	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi İhtiyacı	568.484	0	0	0	0	0	0
2. İşletme Giderleri	145.803,0	4.547.869,3	4.547.869,3	4.547.869,3	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6
Hizmet Giderleri	0	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6
Tanıtım Organizasyon Giderleri	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803
3. Yenileme Gideri	0	0	0	0	0	0	188.069
Net Nakit Akımı (A-B)	-6.906.072,95	4.270.530,74	4.270.530,74	8.679.730,74	9.747.363,42	11.951.963,42	11.763.894,92
Yıgınsal Nakit Akımı		-2.635.542,21	1.634.988,53	10.314.719,27	20.062.082,69	32.014.046,11	43.777.941,03
Net Bugünkü Değer	-6.515.163,16	3.800.757,15	3.585.619,96	6.875.159,72	7.283.796,98	8.425.662,59	7.823.662,00
Yıgınsal Net Bugünkü Değer		3.800.757,15	7.386.377,11	14.261.536,83	21.545.333,81	29.970.996,40	37.794.658,40
Nakit Akım (Özkaynaksız)	-33.947.152,74	4.270.530,74	4.270.530,74	8.679.730,74	9.747.363,42	11.951.963,42	11.763.894,92

KUZEY ANADOLU KALKINMA AJANSI

Dönem	İşletme Dönemi						
Yıllar	7	8	9	10	11	12	13
A. Nakit Girişleri (Toplam)	17.636.800,00	17.636.800,00	17.636.800,00	19.841.400,00	19.841.400,00	19.841.400,00	19.841.400,00
1. İşletme Gelirleri*	17.636.800,00	17.636.800,00	17.636.800,00	19.841.400,00	19.841.400,00	19.841.400,00	19.841.400,00
Oda Gelirleri	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00
Yiyecek - İçecek Gelirleri	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00
Diğer Gelirler	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00
2.Proje Bütçesi	0	0	0	0	0	0	0
Öz kaynak	0	0	0	0	0	0	0
B. Nakit Çıktıları (Toplam)**	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08
1. Yatırım Harcamaları	0	0	0	0	0	0	0
Arsa Bedeli	0	0	0	0	0	0	0
Sabit Tesis Yatırımı	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi İhtiyacı	0	0	0	0	0	0	0
2. İşletme Giderleri	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6
Hizmet Giderleri	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6
Tanıtım Organizasyon Giderleri	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803
3. Yenileme Gideri	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069
Net Nakit Akımı (A-B)	11.763.894,92	11.763.894,92	11.763.894,92	13.968.494,92	13.968.494,92	13.968.494,92	13.968.494,92
Yığınsal Nakit Akımı	55.541.835,95	67.305.730,87	79.069.625,79	93.038.120,71	107.006.615,62	120.975.110,54	134.943.605,46
Net Bugünkü Değer	7.380.813,21	6.963.031,33	6.568.897,48	7.358.428,87	6.941.914,03	6.548.975,50	6.178.278,77
Yığınsal Net Bugünkü Değer	45.175.471,61	52.138.502,94	58.707.400,42	66.065.829,29	73.007.743,32	79.556.718,82	85.734.997,59
Nakit Akım (Özkaynaksız)	11.763.894,92	11.763.894,92	11.763.894,92	13.968.494,92	13.968.494,92	13.968.494,92	13.968.494,92

KASTAMONU İLİ DADAY İLÇESİ SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Dönem	İşletme Dönemi						
Yıllar	14	15	16	17	18	19	20
A. Nakit Girişleri (Toplam)	19.841.400,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00
1. İşletme Gelirleri*	19.841.400,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00	22.046.000,00
Oda Gelirleri	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00	6.570.000,00
Yiyecek - İçecek Gelirleri	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00	5.840.000,00
Diğer Gelirler	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00	9.636.000,00
2.Proje Bütçesi	0	0	0	0	0	0	0
Öz kaynak	0	0	0	0	0	0	0
B. Nakit Çıktıları (Toplam)**	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08	5.872.905,08
1. Yatırım Harcamaları	0	0	0	0	0	0	0
Arsa Bedeli	0	0	0	0	0	0	0
Sabit Tesis Yatırımı	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi İhtiyacı	0	0	0	0	0	0	0
2. İşletme Giderleri	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6	5.684.836,6
Hizmet Giderleri	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6	5.539.033,6
Tanıtım Organizasyon Giderleri	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803	145.803
3. Yenileme Gideri	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069	188.069
Net Nakit Akımı (A-B)	13.968.494,92	13.968.494,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92
Yığınsal Nakit Akımı	148.912.100,38	162.880.595,30	179.053.690,22	195.226.785,14	211.399.880,05	227.572.974,97	243.746.069,89
Net Bugünkü Değer	5.828.564,88	5.498.646,11	6.006.111,99	5.666.143,39	5.231.732,74	5.042.847,44	4.757.403,25
Yığınsal Net Bugünkü Değer	91.563.562,47	97.062.208,58	103.068.320,58	108.734.463,96	113.966.196,71	119.009.044,15	123.766.447,40
Nakit Akım (Özkaynaksız)	13.968.494,92	13.968.494,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92	16.173.094,92

3. EKONOMİK ANALİZ

3.1. Ekonomik Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

Ekonomik fayda hesaplanırken iki önemli varsayım bulunmaktadır:

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

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

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

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

Ekonomik yararlar ile ilgili diğer varsayımlar:

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

3.2. Ekonomik Faydalar ve Maliyetler

Projenin kamu açısından faydaları ikiye ayrılmaktadır. İlki projeden elde edilen finansal getirilerdir: Yatırım tamamlandıktan sonra, yatırım kapsamındaki getiriler kira/işletme gelirleridir. Kamu açısından ikinci fayda ise ekonomik fayda olarak adlandırılan yatırımın bölge ekonomisine katkısını gösteren faydadır. Daday ve yakın çevresinde yerleşik esnaf, sağlıklı yaşam merkezi sayesinde ilave gelir elde edecektir. Konaklama merkezi vereceği kaliteli hizmetler ile bölge tanıtımına katkı sağlayacak, turist sayısının artmasını ve turizm gelirlerinin yükselmesini sağlayacaktır. Proje sayesinde aynı zamanda Daday ve çevresinde bulunan köylerin/ ilçelerin tarım ürünleri daha kolay değerlendirilebilecektir. Ancak, söz konusu katkılarının ekonomik maliyet açısından detaylı ölçülebilmesi detaylı akademik bir çalışma gerektirmektedir.

Genel anlamda ekonomik faydalar ise şu şekildedir:

Doğrudan veya dolaylı istihdamı artırması

Sağlıklı yaşam merkezi işletmesinde ve etrafında açılacak olan işletmelerde personel ihtiyacı doğacaktır. Bu bağlamda yeni istihdam alanları oluşacaktır. Dolaylı olarak bir çarpan etkisi de yaşanacaktır. İstihdam olan birey elde ettiği geliri harcama yoluna gidecek ve turizm dışındaki farklı

sektörlerde de ekonomik hareketlilik görülecektir. Yeni istihdam alanları işsizlik sayısında düşüş sağlayacaktır.

Kastamonu'nun tanıtılması ile dolaylı turizm geliri artışı

Kastamonu mevcut turizm potansiyelinin tamamını kullanabilen bir il değildir. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi'nin hizmete girmesi ile Kastamonu daha fazla turizm konusunda gündeme gelecektir. Basında daha geniş yer bulacaktır. Sadece sağlıklı yaşam turizmine odaklı turistler değil bölgeyi tanımak ve görmek isteyenlerin de sayısı artacaktır. Projenin genel olarak kamuya ve Kastamonu'ya getirdiği fayda ve maliyetler; talep analizinde elde edilen "Daday tesislere geliş sayısı" verisi temelinde rakamsallaştırılarak analiz yapılmıştır.

Yıl	1	2	3	4	5
Daday Tesislere Geliş Sayısı (kişi)	2.713	3.301	4.016	4.956	6.115
Kişi Başı Ortalama Harcama (TL)	450	450	450	450	450
Toplam Ekonomik Yarar (TL)	1.220.815	1.485.375	1.807.268	2.229.988	2.751.583
Yıl	6	7	8	9	10
Daday Tesislere Geliş Sayısı (kişi)	8.400	11.538	17.004	25.058	34.721
Kişi Başı Ortalama Harcama (TL)	450	450	450	450	450
Toplam Ekonomik Yarar (TL)	3.779,802	5.192,249	7.651,728	11.276,220	15.624,426
Yıl	11	12	13	14	15
Daday Tesislere Geliş Sayısı (kişi)	46.307	46.307	46.307	46.307	46.307
Kişi Başı Ortalama Harcama (TL)	450	450	450	450	450
Toplam Ekonomik Yarar (TL)	20.838.029	20.838.029	20.838.029	20.838.029	20.838.029
Yıl	16	17	18	19	20
Daday Tesislere Geliş Sayısı (kişi)	46.307	46.307	46.307	46.307	46.307
Kişi Başı Ortalama Harcama (TL)	450	450	450	450	450
Toplam Ekonomik Yarar (TL)	20.838.029	20.838.029	20.838.029	20.838.029	20.838.029

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

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

- Net bugünkü değer (NBD): 10.887.022,08 TL
- İç karlılık oranı (IRR): %12,7

- Geri ödeme süresi: 5 yıl
- Fayda/maliyet oranı : 4,45

3.4. Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri

Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi projesi yeni bir proje olduğu için gelir ve gider tahmini belli kabuller altında yapılabilmektedir. Rekabet ortamı analiz edildiğinde, bölgedeki konaklama kapasitenin arttırılmasına yönelik farklı konaklama alternatifleri bulunmaktadır. Bu duruma rağmen; yatırım süresi, yatırım bedeli, geri dönüş süresi ve yatırımın gerçekleşmemesi durumunda oluşacak ekonomik kayıplar değerlendirildiğinde; kısa sürede kapasite artışı sağlayabilecek alternatifler bulunmamaktadır.

Bölgenin inşaat ve ilgili sektörlerine katkısı olması doğal bir sonuç olarak kabul edilmektedir. Proje konaklama odaklı turizm altyapısı projesidir. Finansal durum değerlendirildiğinde 17.835.532,56 TL'lik bir inşaat yatırımdır. Bu bağlamda bölgedeki inşaat sektöründe bir canlılık yaratacaktır. İnşaat aşamasında iş hacmine göre artış ve azalış gösterecek olmakla birlikte birçok kişi istihdam edilecektir.

Artan turizm talebi, uzun vadede Türkiye'ye gelen turist sayısını da olumlu katkı sağlayabilecektir. Yapılan araştırmalara göre sağlıklı yaşam turistik ürünü talep eden kitlenin; her yaşta, sağlıklarını korumak için her türlü harcamayı yapan, "wellness" odaklı konaklama birimlerini diğer türlere tercih eden insanlardan oluştuğu tespiti büyük ağırlıkla sürmektedir. Bu durum Türkiye turizm gelirine önemli katkı sağlayacaktır. Sağlık turizmi hizmetlerinden kazanılan dövizin artması bir diğer uzun vadeli sonuç olarak değerlendirilmektedir. Daday Sağlıklı Yaşam Merkezi yatırımı yapılması durumunda; turistlerden sağlanacak döviz kazancında artış olacaktır.

Ek-1: 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 Ödeme Dönemi Yöntemi](#)

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

- [Net Bugünkü Değer Analizi](#)

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

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- [Cari Oran](#)

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

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

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

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

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

- [Başabaş Noktası](#)

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

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



Kuzeykent Mah. Kayın Sk. No:9 37150 / KASTAMONU
Tel.: +90 366 212 58 52 • Faks: +90 366 212 58 55

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

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz



TC_KUZKA



TC KUZKA



tc_kuzka



TC KUZKA