



T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Elâziğ İli Sivrice Ekolojik Köy Tatil ve Rehabilitasyon Merkezi Ön Fizibilite Raporu







T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Elâzığ İli Sivrice Ekolojik Köy Tatil ve Rehabilitasyon Merkezi Ön Fizibilite Raporu



2020  
E K İ M

## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, Elâzığ ili Sivrice ilçesinde Ekolojik Köy Tatil ve Rehabilitasyon Merkezinin kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Fırat Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

## HAKLAR BEYANI

---

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporunda 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 Fırat Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Fırat Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporunda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Fırat 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

<b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ</b> .....	<b>2</b>
<b>2. EKONOMİK ANALİZ</b> .....	<b>4</b>
2.1 Sektörün Tanımı .....	4
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....	5
2.3 Sektörün Profili.....	9
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep .....	10
2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini .....	11
2.6 Girdi Piyasası.....	12
2.7. Pazar ve Satış Analizi .....	13
<b>3. TEKNİK ANALİZ</b> .....	<b>13</b>
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi.....	13
3.2 Üretim Teknolojisi .....	14
3.3 İnsan Kaynakları .....	16
<b>4. FİNANSAL ANALİZ</b> .....	<b>17</b>
4.1 Sabit Yatırım Tutarı.....	17
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi .....	17
<b>5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ</b> .....	<b>17</b>

## TABLULAR

Tablo 1 En Çok Turizm Geliri Elde Eden Ülkeler (2019) .....	9
Tablo 2 Türkiye'ye 2019 Yılında En Çok Ziyaretçi Gönderen.....	11
Tablo 3 Elâzığ İli Yıllara Göre Konaklamalı Ziyaretçi Sayıları .....	12
Tablo 4 Sivrice'de bulunan konaklama alanları ve kapasiteleri .....	14
Tablo 5 Tesiste Çalışması Öngörülen Kişiler .....	16
Tablo 6 Turizmde Öne Çıkan Avrupa Ülkelerindeki Asgari Ücretler .....	16

**ELÂZİĞ İLİ SIVRICE EKOLOJİK TATİL KÖYÜ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU****1. YATIRIMIN KÜNYESİ**

<b>Yatırım Konusu</b>	Sivrice Ekolojik Tatil Köyü	
<b>Üretilen Ürün/Hizmet</b>	Konaklama	
<b>Yatırım Yeri (İl – İlçe)</b>	Elâzığ - Sivrice	
<b>Tesisin Teknik Kapasitesi</b>	75 Bungalov ev, 200 yatak	
<b>Sabit Yatırım Tutarı</b>	3.150.000 USD*	
<b>Yatırım Süresi</b>	18 AY	
<b>Sektörün Kapasite Kullanım Oranı</b>	% 65	
<b>İstihdam Kapasitesi</b>	41	
<b>Yatırımın Geri Dönüş Süresi</b>	7- 8 YIL	
<b>İlgili NACE Kodu (Rev. 3)</b>	55.10	
<b>İlgili GTİP Numarası</b>		
<b>Yatırımın Hedef Ülkesi</b>	Türkiye ( Doğu ve Güneydoğu Anadolu illeri)	
<b>Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi</b>	<b>Doğrudan Etki</b>	<b>Dolaylı Etki</b>
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam;  Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 1: Yoksulluğa Son,
<b>Diğer İlgili Hususlar</b>		

ELÂZİĞ İLİ SİVRİCE EKOLOJİK KÖY TATİL VE REHABİLİTASYON MERKEZİ /  
ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

<b>Subject of the Project</b>	Sivrice Ecological Holiday Village	
<b>Information about the Product/Service</b>	Accommodation	
<b>Investment Location (Province-District)</b>	Elâzığ - Sivrice	
<b>Technical Capacity of the Facility</b>	75 Bungalow houses, 200 beds	
<b>Fixed Investment Cost (USD)</b>	3.150.000 USD*	
<b>Investment Period</b>	18 Months	
<b>Economic Capacity Utilization Rate of the Sector</b>	65%	
<b>Employment Capacity</b>	41	
<b>Payback Period of Investment</b>	7- 8 Years	
<b>NACE Code of the Product/Service (Rev.3)</b>	55.20	
<b>Harmonized Code (HS) of the Product/Service</b>		
<b>Target Country of Investment</b>	Turkey (East and Southeast Anatolia cities)	
<b>Impact of the Investment on Sustainable Development Goals</b>	<b>Direct Effect</b>	<b>Indirect Effect</b>
	Goal 3: Good Health and Well Being,  Goal 8: Decent Work and Economic Growth,	Goal 1: No Poverty,
<b>Other Related Issues</b>		

## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1 Sektörün Tanımı

Turizm sektörü; sabit sermaye yatırımlarının yüksek olduğu, bileşik ürün üreten, teknolojik gelişmelere rağmen emek yoğun özellikli, arz açısından konaklama yatırımlarında kısa sürede esneklik gösteremeyen, siyasi, sosyal ve ekonomik gelişme ve değişimlere duyarlı bir sektördür. Bu etkilerinden dolayı turizm sektörü, dünya genelinde birçok ülkenin stratejik önceliği haline gelmiştir. Turizm sektörü sosyo-ekonomik ve kültürel gelişmeyi hızlandırması, hizmet sektörünün yan kollarında üretim ile ülke genelinde istihdamı artırması, yabancı sermaye girişi ve döviz girdisi sağlamasıyla iktisadi kalkınmanın en önemli etkenlerinden biridir.

Küreselleşmenin artması ile insanların teknolojiye bağımlı hale gelmeleri bireyleri topraktan uzaklaştırmıştır. İnsanların doğayla baş başa kalması ve kendilerine daha fazla zaman ayırmaları için doğayla iç içe tatil yapmaları şart hale gelmektedir. Betonarme yapıların artması toprakla uğraşmayı daha da azaltmıştır. İnsanlar toprakla uğraşma ve doğaya dönme gibi eylemleri gerçekleştirmek için başka yerlere seyahatler yapmaktadır. Bu noktada devreye ekolojik turizm girmektedir. Son yıllarda tüm dünyada hızla yaygınlaşmaya başlayan ekolojik turizm temelde doğa ve sürdürülebilirlik kavramları üzerine oturmaktadır.

Ekolojik turizm kavramının kökeni Yunanca oikos (ev) ve logos (kelime)'a dayanan, organizmalar ve onların çevreleri ile ilişkilerini inceleyen ve bilimsel anlamda ekoloji olarak adlandırılan kelimedenden ortaya çıkmıştır. Ekolojik turizm kavramının literatürde tam bir tanımı bulunmamaktadır. Bir çok araştırmacı tarafından ekolojik turizmin kökeninin Hetzer'in 1965'de kaleme aldığı ekolojik turizm konulu yazılarına dayandığı savunulmaktadır. Hetzer'e göre ekolojik turizm; özellikle kuşlar ve diğer yaban hayat alanları, doğal alanlar, kayalıklar, mağaralar, fosil alanları, arkeolojik sitler, sulak alanlar ve nadir türler veya tehlike altında türlerin bulunduğu alanlar gibi doğal ve arkeolojik kaynaklara dayanan bir turizm çeşididir.

Uluslararası Ekoturizm Derneği (TIES – The International Ecotourism Society) ise; 1990 yılında ekolojik turizm kavramının tanımını, çevreyi koruyan ve yerel halkın refahını geliştiren, doğal alanlara yapılan sorumlu seyahat olarak ortaya koymuştur<sup>1</sup>.

Ekolojik turizm kavramının, ilk resmi tanımının Ceballos-Lascuráin (1987) tarafından oluşturulduğu kabul edilmektedir. Bu tanıma göre ekolojik turizm; nispeten zarar görmemiş veya kirlenmemiş doğal alanlara eğitim, hayranlık ve zevk alma gibi özel amaçlar ile doğal çevre üzerinde yer alan yabani bitki hayvanlarının yanı sıra mevcut kültürel varlıkları da görmek amacıyla seyahat etmektir.

Birleşmiş Milletler, 2002'yi Uluslararası Ekoturizm Yılı olarak ilan ederken, "ekoturizmin evrensel bir tanımı olmadığını" kabul etmiştir. Ancak genel özelliklerini aşağıda verildiği şekliyle tanımlayarak bazı parametrelerin oluşmasını sağlamıştır:

- Temel kaynağını, doğanın gözlemlenmesi ve deneyimlenmesini içeren tüm doğa temelli turizm biçimleri ve doğal alanlarda hâkim olan geleneksel kültürler oluşturur,
- Eğitim ve yorumlama özelliklerini içerir,
- Genellikle, özel ve küçük yerel işletmelerin küçük gruplar için organize edilmesidir,
- Farklı büyüklükteki yabancı operatörler, genellikle küçük gruplar için ekoturizm turları düzenlemekte, işletmekte ve/veya pazarlamaktadır,
- Doğal ve sosyo-kültürel ortam üzerindeki olumsuz etkileri en aza indirmeyi hedefler,
- Doğal alanları koruma amacıyla yöneten ev sahibi topluluklar, kuruluşlar ve yetkililer için ekonomik faydalar üretmeyi hedefler,

<sup>1</sup> AKOĞLU, Z., 2018. "Sürdürülebilir Bir Turizm Türü: 'Ekoturizm'"



- Yerel topluluklar için alternatif istihdam ve gelir fırsatları sağlamayı hedefler, yerli halk ve turistler arasında doğal ve kültürel varlıkların korunması konusunda farkındalığın artmasını hedefler.

Geleneksel turizmin olumsuz etkilerini en aza indirmeye çalışan ekolojik turizm kavramı genel olarak; doğal alanlara ziyaret amaçlı seyahat, çevrenin kültürünü ve doğal tarihini anlama, ekosistemin bütünlüğünü değiştirmemeye özen gösterme, doğal kaynakların korunmasını yerel halk için faydalı kılan ekonomik fırsatlar üretme amacı gütmektedir.

Dünya çapında ekolojik turizm alanında bir çok araştırma yapılmaktadır. Bunlardan birini de Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) yapmıştır. Bu araştırmaya göre; ekoturizm, turizm dalları içinde şu anki sıralamasıyla en üst seviyelerde yer almaktadır. Dünya Ticaret Örgütü (WTO)'nün yapmış olduğu bazı tahminlere göre hem turist sayısına bakıldığında hem de toplamdaki seyri değerlendirildiğinde, ekolojik turizmi tercih edenlerin oranında artış olduğu gözlenmektedir. Aynı zamanda Dünya Ticaret Örgütü (WTO)'nün araştırmalarına göre, diğer turizm harcamalarından ziyade ekoturizme yapılan seyahat harcamalarının dünya ortalamalarından **5 kat daha fazla arttığı** gözlemlenmektedir ve bu artış hızı yılda yüzde 20'ye karşılık gelmektedir<sup>2</sup>.

Bu ön fizibilite kapsamında planlanan tesis ekolojik özelliklerinin yanında ticari olarak bir tatil köyü olduğundan NACE (Rev.2) kodu 55.20'dir.

## 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Elâzığ ili Sivrice ilçesinde yapılması hedeflenen Ekolojik Tatil Köyü yatırımı kapsamında yapılan araştırmalarda TKDK, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, KOSGEB, İŞKUR tarafından sağlanan teşvik, destek ve hibelerden faydalanma imkânının olduğu anlaşılmaktadır. Bu desteklerle ilgili bilgiler aşağıda başlıklar halinde sunulmuştur.

### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Elâzığ Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında 4. Bölgede yer almaktadır. 21.08.2020 tarihli ve 2846 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile güncellenen Yatırım Teşvik Sisteminde, Sivrice ilçesinde yapılacak yatırımlar alt bölge desteğinden faydalanacaktır. Teşvik sisteminde yer alan tutar ve oranlar güncel mevzuat kapsamında ele alınmıştır. Destek unsurları aşağıda verilmiştir.

- **Katma Değer Vergisi (KDV) İstisnası:** Teşvik Belgesi kapsamında olan yurt içi ve yurt dışından alınacak makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak ediş ve kiralamalar için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Elâzığ ili Sivrice ilçesinde yapılacak Ekolojik Tatil Köyü yatırımında alınacak makine-ekipmana ilişkin düzenlenen faturalarda KDV muafiyeti sağlanacaktır.
- **Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.
- **Vergi İndirimi:** Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar, indirimli olarak uygulanmasıdır. Sivrice ilçesi için yatırıma katkı oranı %30 olup, vergi indirim oranı %70 olarak uygulanacaktır. Yatırımın alt bölge desteği (5. Bölge) kapsamında değerlendirilmesinde ise

<sup>2</sup> Ankaya F. , Yazıcı K. , Balık G. ve Aslan B. (2018), 'Dünyada ve Türkiye'de Ekoturizm, Sosyal-Kültürel ve Ekonomik Katkıları',

yatırıma katkı oranı %40, vergi indirim oranı %80 olarak uygulanacaktır. 2017-2022 yıllarında yapılacak yatırım harcamaları için vergi indirimi yatırıma katkı oranına 15 puan ilave edilmektedir.

- **Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:** Teşvik belgesi kapsamında yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. 4. bölge desteği kapsamında yatırımın yapılması durumunda bu destek için uygulama süresi 6 yıl olup yatırıma katkı oranı %25'tir. Alt bölge desteğinde ise süre 7 yıl olup yatırıma katkı oranı %35 olarak sağlanmaktadır.
- **Gelir Vergisi Stopajı Desteği:** Teşvik belgesi kapsamında yatırımla sağlanan ilave istihdam için belirlenen gelir vergisi stopajının tahsil edilmesidir. Sivrice ilçesi için 4. Bölge desteği kapsamında bu destek uygulanmamaktadır. Alt bölge desteği kapsamında da yer almamaktadır.
- **Sigorta Primi (İşçi Hissesi) Desteği:** Teşvik belgesi kapsamında yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işçi hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Sivrice ilçesi için 4. Bölge desteği kapsamında bu destek uygulanmamaktadır. Alt bölge desteği kapsamında da yer almamaktadır.
- **Faiz veya Kâr Payı Desteği:** Faiz veya Kar Payı Desteği, teşvik belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup, teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Yatırım kredilerinde bankalardan Türk Lirası bazında kullanılacak kredilerde 4 puan, döviz bazında kullanılacak kredilerde 1 puan indirim sağlanmaktadır. Bu puanlar 4. Bölge kapsamında sağlanmaktadır. Alt bölge desteği kapsamında TL kredilerinde 5 puan, döviz kredilerinde 2 puan indirim sağlanmaktadır.
- **Yatırım Yeri Tahsisi:** Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmesidir. Sivrice ilçesi için alt bölge desteği kapsamında yatırım yeri tahsisi sağlanmaktadır.

### 2.2.2. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri

16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13. maddesi hükümlerine göre T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü tarafından turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır.

2634 sayılı Kanunda yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığından "Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi" alan tesisler yararlanabilmektedir. Buna göre; 2634 sayılı Kanunda yer alan teşviklere ilişkin hüküm ve destekler aşağıda yer aldığı şekildedir:

- **Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler:** Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8'inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarih ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe

giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca başvuru alınmakta ve arazinin yatırım kapsamında 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır.

- **Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri:** Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16. maddesinde yer alan, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.” hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.
- **Emlak Vergisi Muafiyeti:** Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun “Geçici Muafıklar” başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasında “ Geçerli kanun gereği Turizm Tesisi belgesini almış firmaların aldığı belgeden itibaren 5 yıl sonrasına kadar geçici muafiyetten faydalandırılır” hükümlerine göre işletmeler Emlak Vergisinden muaf tutulmaktadır.

### 2.2.3. Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) Destekleri

#### ➤ İşletme Geliştirme Destek Programı

KOSGEB tarafından sağlanan bu destek ile proje hazırlama kapasitesi düşük küçük ve orta ölçekli işletmelerin rekabet güçlerinin, kurumsallaşma-markalaşma düzeylerinin ve ekonomideki paylarının artırılması, kapasitelerinin geliştirilmesi ve öncelikli ihtiyaçlarının karşılanması amaçlanmaktadır. Başvuru kapsamında firmaların herhangi bir KOBİ olması ve KOSGEB kaydının bulunması yeterlidir.

Elâzığ Sivrice'de yapılması planlanan yatırımda kurulacak işletmenin bu destek unsurlarından faydalanmasında herhangi bir engel olmayıp, başvuru yapması ve uygun koşulları sağlaması halinde aşağıda yer alan desteklerden faydalanabilecektir.

KOBİ'ler, “İşletme Geliştirme Destek Programı Destekleri” kapsamında belirtilen; yurt içi fuar desteği, yurt dışı iş gezisi desteği, nitelikli eleman istihdam desteği, eğitim desteği, tasarım desteği, sınai mülkiyet hakları desteği, belgelendirme desteği ile test ve analiz desteğinden faydalanabilmektedir. Her bir destek için destek üst limitleri 20.000 TL ile 50.000 TL arasında değişmektedir. Program kapsamında toplam 290.000 TL'ye kadar destek verilmektedir. Destek oranı tüm bölgeler için % 60 olarak uygulanmaktadır.

### 2.2.4. Türkiye İş Kurumu (İŞKUR) Destekleri

İŞKUR kapsamında kuruma kaydı olan firmalar aşağıda açıklanan desteklerden faydalanabilmektedir.

- **İlave İstihdam Teşviki:** Bu destek 4447 sayılı Kanunun geçici 19. ve 21. maddeleri kapsamında uygulanmaktadır. İstihdam edilen kişi için alacağı prime esas kazanç alt sınırı üzerinden hesaplanacak tüm primler ile damga ve gelir vergisinin karşılanmasına yönelik bir destektir. Hizmet sektöründe yer alan (turizm tesisleri dahil) destek tutarı işyerinin faaliyette bulunduğu sektöre göre ayrıca hesaplanmaktadır.
- **Kadın, Genç ve Mesleki Yeterlilik Belgesi Olanların Teşviki:** İşsiz olan kişileri istihdam eden özel sektör işverenlerinin prime esas kazanç üst sınırına kadar olan sosyal güvenlik primi işveren payları,

işsizlik sigortası fonundan karşılanmaktadır. **Bu destekten faydalanmak için** kişinin son 6 ay işsiz olması, istihdam edildiği tarihten önceki 6 ayın ortalama çalışan sayısına eklenerek istihdam edilmesi ve özel sektör işvereni olması istenmektedir. Destekten faydalanma süresi şu şekildedir; 18 yaş ve üzeri kadınları istihdam eden işverenlere 24 ila 54 ay, 18-29 yaş arası erkekleri istihdam eden işverenlere 12 ila 54 ay, 29 yaş ve üzeri erkekleri istihdam eden işverenlere 6 ila 30 ay, çalışmakta iken; 01.03.2011 tarihinden sonra mesleki yeterlik belgesi alanlar, mesleki ve teknik eğitimi tamamlayanlar veya işgücü yetiştirme kurslarını bitirenleri istihdam eden işverenlere 12 ay süreyle destek sağlanmaktadır.

- **İşsizlik Ödeneği Alanlara Yönelik Teşvik:** İşsizlik ödeneği alan kişilerin; işe alındığı tarihten önceki son altı aylık dönemde, firmada prim ve hizmet belgelerinde bildirilen ortalama sigortalı sayısına ilave olarak işe alınması durumunda, işe alınan kişinin kalan işsizlik ödeneği süresince asgari ücret üzerinden hesaplanan sosyal güvenlik priminin %1'lik kısmı hariç olmak üzere, tamamı İşsizlik Sigortası Fonundan karşılanmaktadır.
- **Engelli İstihdamı Teşviki:** Özel sektör işverenlerinin kontenjan dâhilinde veya kontenjan fazlası olarak ya da yükümlü olmadıkları halde engelli çalıştırmaları durumunda işverenlerin bu şekilde çalıştırdıkları her bir engelli için asgari ücret düzeyindeki sosyal güvenlik primi işveren paylarının tamamının karşılanmasına yönelik sağlanan bir destektir.
- **İşbaşı Eğitim Programları:** İşbaşı eğitim programı; işletmede nitelikli işgücü temin etmek, işe alacakları kişileri işyerinde belli bir süre gözlemleyerek ve eğitim vererek kişiler hakkında bilgi ve iş yapma kapasiteleri hakkında fikir sahibi olma ve daha sonrasında işe alma konusunda imkân sunmaktadır. İşbaşı eğitim programı en az 2 sigortalı çalışanı bulunan ve İŞKUR'a kayıtlı olan tüm işyerlerinde uygulanabilmektedir. İşbaşı Eğitim Programı; günde en az 5 en fazla 8 saat olmak üzere ve haftada 6 günü ve 45 saati geçmeyecek şekilde düzenlenmektedir. İşbaşı eğitim programı bilişim ve imalat sektörlerindeki işyeri ve mesleklerde en fazla 6 ay, muhabirlik ile ilgili mesleklerde en fazla 9 ay, tehlikeli ve çok tehlikeli mesleklerde MEB Hayat Boyu Öğrenme Modüllerinin asgari süresinden az olmayacak şekilde ve diğer sektörlerde (hizmet sektörü içinde yer alan otel işletmeleri de dahil olmak üzere) ise en fazla 3 ay uygulanmaktadır. Destek ilk etapta 3 ay İŞKUR desteği, sonraki 3 ay işletmenin istihdamı ile devam etmektedir.

### 2.2.5. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Destekleri

Elâzığ ilinin de desteklenen iller içerisinde olduğu Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) tarafından Kırsal Turizm ve Rekreasyon Faaliyetleri başlığı adı altında yatırım konusu ile ilgili destek sağlanmaktadır. Desteğe ilişkin şartlar şu şekildedir;

- Alt limiti 30.000 Avro ve üst limiti 500.000 Avro olan (KDV Hariç) projeler desteklenmektedir. Destekler kapsamında; inşaat yapılması ve makine-ekipman alımına yönelik %55-65 oranında hibe sağlanmaktadır. Bu destek kapsamında KDV, gelir vergisi, damga vergisi muafiyetleri söz konusu olup yatırım süresi 12 veya 18 ay olarak değişiklik göstermektedir.

- Yatırımın yapılacağı arazi TKDK'nın kırsal alan listesinde bulunmalıdır. Yatırımın kırsal alanda olmaması durumunda gerçek kişi başvurularında yatırımcının Tarım BAĞ-KUR'u ve Çiftçi Kayıt Sistemi kaydı yapılarak çiftçi olduğu kanıtlanmalıdır. Bu şartın sağlanması ile yatırım kırsal alan dışında da yapılabilir.

### 2.3 Sektörün Profili

Turizm, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için döviz girdisi, istihdam olanakları ve sağladığı sosyal gelişmeler ile önemli bir gelir getirici unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Dünya genelinde ülkelerin 2019 yılında turizmden elde ettiği geliri gösteren Tablo-2'de (Dünya Turizm Örgütü Ocak 2020 Barometresi) ABD'nin bu alanda birinci sırada yer aldığı görülmektedir. Bunu sırayla İspanya ve Tayland izlemektedir.

**Tablo 1 En Çok Turizm Geliri Elde Eden Ülkeler (2019)**

ÜLKELER	TURİZM GELİRİ (Milyar Dolar)
ABD	214
İspanya	67
Tayland	63
İtalya	49
Avustralya	45
Almanya	43
Japonya	41
Çin	40

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü Ocak 2020 Barometresi

Turizm içerisinde giderek lüks turizm hareketlerine katılım azalmakta, alışılmış turizm merkezlerinden uzaklaşma yönünde bir eğilim yaşanmaktadır. Turistler artık deniz-kum-güneş üçlemesinden uzak, bireysel ve küçük gruplar halinde doğayla iç içe olmak, doğal ve kültürel değerleri yerinde görmek istemektedir. Bu durum alternatif turizme olan ilgiyi ve talebi artırmaktadır.

Ülkemiz tarihi, kültürü ve doğa güzellikleri ile turizm açısından büyük bir potansiyele sahiptir. Çoğu zaman birbirine kısa mesafelerde tüm turistik renklerin bir arada görülebilmesi, deneyimlenmesi mümkün olmaktadır. Bu durum sadece yaz turizminde değil ekolojik turizmde de ülkemizin potansiyeli olduğunu göstermektedir. Ülkemizde her türlü doğal zenginliğin bulunması ekoturizm başlığı altında yayla turizmi, bisiklet turları, ornitoloji (kuş gözleme) turizmi, foto safari, çiftlik turizmi, bitki inceleme turizmi, atlı doğa yürüyüşü, kamp-karavan turizmi, mağara turizmi, dağ turizmi ve doğa yürüyüşü gibi faaliyetlerin yapılmasına imkân sunmaktadır.

Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB)'ne göre;

- Dünyada turizm sektörü yıllık %4-7, doğa ve macera turizmi yıllık %20-30 büyüme göstermektedir.
- Doğa ile ilgili turizm hareketlerinin 2014 yılı sonunda ulaştığı rakam 400 milyar dolar düzeyindedir. Bunların içinde sadece macera turizmi segmentinin 2014 yılı pazar büyüklüğünün 263 milyar dolar düzeyinde olduğu ifade edilmektedir.
- Tüketicilerin üçte biri çevreye duyarlı tatiller için %2 ila %40 arasında daha fazla ödeme yapmaya gönüllü olduklarını vurgulamaktadır.
- Seyahat eden insanların %79'u çevreye duyarlı tesislerde konaklamayı tercih etmektedir.
- Seyahat eden insanların %20'si millî parkları ziyaret etmeyi tercih etmektedir.

- Seyahat eden insanların %15'i alışılmadık macera sporlarını tercih etmektedir.
- Türkiye'de doğa ve macera turizmine hitap edebilecek nitelikteki yerlerin sayısı az değildir. Toplam alanı 850 bin hektara yakın 40 milli parkın yanı sıra 90 bin hektarı aşan büyüklüğüyle 192 tabiat parkına sahip olan Türkiye'de doğal sit alanı sayısının 1273 olduğu bilinmektedir.

Dünyanın en büyük endüstrisi olarak tabir edilen turizm içinde yer alan ekolojik turizm, genel olarak her yıl yıllık büyüme oranının %10'dan %30'a çıkacağı tahmini ile en hızlı büyüyen sektördür. Ekolojik turizm, doğal güzelliğe sahip ve kültürel açıdan eşsiz olan alanlar için gelecek vadeden ve bulunduğu alanı ekonomik olarak kalkındıran bir sektördür. Yerel kaynaklara da gelir sağlayan ekolojik turizm çoğu bölgenin genel olarak tek geçim kaynağıdır.<sup>3</sup>

Ekolojik turizm ağırlıklı olarak büyük şehirlerdeki iş hayatından uzaklaşıp doğal yaşamın içinde olmak isteyenlerce tercih edilmektedir. Bu kişiler genellikle orta-üst gelir grubunda yer aldıklarından yukarıda da bahsedildiği üzere aradıkları doğal yaşam için standart tatil ücretinden fazlasını ödemeye razı olmaktadır.

Global ölçekte ekolojik köy kavramına olan ilginin artmasına paralel olarak ülkemizde de son yıllarda ekolojik turizmi tercih edenlerin sayısı artmaktadır. Yaygınlaşan ekolojik turizmin sonucu olarak ülke genelinde muhtelif yerlerde ekolojik tatil köyleri faaliyet göstermektedir. Bunlardan bazıları şunlardır: Narköy tatil köyü Kandıra-Kocaeli; Dedetepe Ekolojik Yaşam Çiftliği – Çanakkale; Pastoral Vadi Fethiye- Muğla; Kaz Dağı Hızır Kamp Edremit/Balıkesir; Kapor Organik Çiftlik Evi Avanos/Nevşehir; Akdeniz Bahçesi Küçük Otel Kemer/Antalya. Bu tesislerin tamamı doğa ile iç içe olup doğa ile uyumlu tatil geçirmek isteyenlerin tercihi durumundadırlar. Tesislerin tamamında yöresel tercihler ve doğanın müsaade ettiği kadar, doğa yürüyüş ve tırmanışları, orman içi haritalı gezi, foto safari, toprak ile ilgili faaliyetler (ekim, hasat, bakım vb.), el emeği atölyeleri, mutfak atölyeleri, hayvanlarla uğraş ve bakım gibi aktiviteler yapılmaktadır

## 2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Turizm küresel ekonominin en hızlı büyüyen sektörleri arasında ve sağladığı döviz ile gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin üzerinde durduğu, bu alanda yapılan yatırımların arttığı bir endüstri koludur. Son yıllarda, küresel ölçekte insanların turizme yönelik beklentilerinde farklılaşmalar görülmektedir. Örneğin, ülkelerde deniz, güneş ve kum üçlüsünün yerini doğa ve ekoloji temelli, doğa açısından devamlılık ve doğaya karşı sorumluluk unsurlarını içeren turizm türleri almaya başlamıştır. Küreselleşmenin etkisiyle iş yoğunluğunun artması insanları artık şehirden ve kalabalıktan uzaklaştırmaktadır. Bundan dolayı özellikle büyükşehirlerde yaşayan insanlar doğa içindeki ekolojik köyleri daha çok tercih etme eğilimindedirler.

Dünyanın geneline baktığımızda genel olarak her yere yayılmış orman evlerinin olduğu tatil köyleri bulmak mümkündür. Global ölçekte faaliyet gösteren "Booking.com" sitesinde yayımlanan (Ağustos 2020) bilgilere göre Polonya'da 1.463, Güney Afrika'da 1.132, Arjantin'de 938, Brezilya'da 733, ABD'de 647, Şili'de 534, Birleşik Krallıkta 492, Hindistan'da 416, Avustralya'da 414, İsrail'de 369, Kosta Rika'da 321, Meksika'da 276 adet orman evlerinin olduğu tatil köyü bulunmaktadır. Bunlardan bir kısmının ekolojik köy şeklinde faaliyet gösterdiği anlaşılmaktadır.

Türkiye'de de olduğu gibi turizm genel anlamda deniz kıyılarında yoğunlaşmaktadır. Ancak değişen tatil anlayışı insanların artık farklı bir turizm tecrübesi kazanma istekleri ve farklı yerlerde tatil arayışı, turizm anlayışında alternatif turizm imkânlarının gelişmesine neden olmaktadır. Alternatif turizm; geleneksel turizmin olumsuz etkilerine bir karşılık olarak ve yeni deneyimler arayan turistlerin taleplerini karşılamak üzere ortaya çıkan ve giderek artan taleplerle gelişen bir alan olmaktadır.

2018 yılında hazırlanan 11. Kalkınma Planı – Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporuna göre 2016 yılında uluslararası turizm gelirleri reel anlamda %2,6 artışla 1,2 trilyon ABD doları olmuştur ve bunun %36,7'si Avrupa'da, %30,1'i Asya ve Pasifik'te ve %25,7'si ise Amerika'da elde edilmiştir. 2016 yılında turizm gelirleri açısından ilk sırayı 206 milyar ABD doları ile Amerika Birleşik Devletleri almıştır. İkinci sırada 60 milyar ABD

<sup>3</sup> Kasalak, M.A., Akıncı, Z. (2015). Ekoturizmin Yerel Halk Üzerindeki Etkilerinin Değerlendirilmesi.

doları ile İspanya, üçüncü sırada 50 milyar ABD doları ile Tayland bulunmaktadır. Aynı rapordan Türkiye'de yabancı ziyaretçi başına ortalama harcamaların 2005-2015 döneminde 670-775 ABD doları aralığında değiştiği anlaşılmaktadır.

**Tablo 2 Türkiye'ye 2019 Yılında En Çok Ziyaretçi Gönderen**

Ülke	Kişi Sayısı
Rusya	7.017.657
Almanya	5.027.472
Bulgaristan	2.713.464
İngiltere	2.562.064
İran	2.102.890

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2019 yılında Elâzığ iline gelen ve konaklayan toplam turist sayısı 213.598'dir. Gelen turistlerin 208.802'si yerli, 4.736'sı yabancı turistir. Bu verilerde yer almayan günü birlik Sivrice ilçesine gelen turist sayısının 1.000.000'a yakın olduğu tahmin edilmektedir. Sivrice ilçesine en çok Batman, Diyarbakır ve Malatya illerinden turist gelmektedir.

Ekolojik köy tatili özellikle büyükşehirlerin yoğun ve stresli yaşamından kaçıp doğaya, toprağa ulaşmak isteyenlerin tercihidir. Bu anlamda tesis öncelikle büyükşehirlerde tanıtım yaparak ekolojik tatili düşünenleri hedeflemelidir. İlde bulunan havaalanı bu anlamda ulaşım fırsatı sunmaktadır. Sadece birkaç saatlik seyahat ile büyükşehirlerden ekolojik köye ulaşılabilir. Bunun yanında bölgenin mevcut ziyaretçileri de göz ardı edilmemelidir. Hali hazırda bölgeye çevre illerden gelen yoğun ziyaretçilerin büyük bölümü günübirlik gelip dönmektedirler. Bu gelenlerden orta-üst gelir grubunda olanlar hedeflenerek dağın, manzarasının ve ekolojik köyün sunduğu imkanlar anlatılmalıdır.

## 2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

On Birinci Kalkınma Planı – Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporuna (2018) göre Türkiye'de seyahat ve turizm sektörü, 2017 yılında ekonomiyeye doğrudan 32 milyar ABD doları katkı sağlamıştır. Uyarılmış etkiler de dikkate alındığında 2017 yılında sektörün ülke ekonomisine toplam katkısı 98,4 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiş olup bu toplam GSYH'nin %11,6'sına karşılık gelmektedir. Bu veriler turizmin genel büyüklüğünü ve ülkemiz için önemi göstermektedir. Ülkemiz turizm çeşitliliği anlamında zengin bir yapıya sahiptir.

Bütün dünya ülkelerinde olduğu gibi Türkiye'de de bireylerin stresten uzaklaşmak, iş yoğunluğunu geride bırakmak amacıyla doğayla baş başa olunan merkezlerde tatil yapma istekleri her geçen gün artmaktadır. Ülkemiz insanları geçmişe dayalı bir tarım ve hayvancılık geleneğine sahiptir. Bundan dolayı insanlar toprakla uğraşabilecekleri ve hayvanlarla ilgilenebilecekleri yerlere daha çok rağbet göstermektedirler. Ülkemizde sanayileşme ve kentleşmenin getirmiş olduğu gerilimi azaltmada ekolojik turizm merkezlerini tercih etme son yıllarda daha ön plana çıkmaya başlamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından Türkiye'ye giriş yapan turistlere uygulanan anketlerde 'doğa amaçlı' seçeneği bulunmadığı ve bu alanda Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlüklerinin herhangi bir veri toplama çalışması olmadığı için Türkiye ekoturizm arzı ve talebi konusunda analiz yapmak ve yorumda bulunmak oldukça zordur. Ancak Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin ve yerli turistlerin büyük çoğunluğu tatillerinde doğada yürüyüşü, trekking, rafting, foto safari, kuş gözlemciliği, yamaç paraşütü gibi doğada yapılan aktivitelerle katılmayı tercih etmektedir.<sup>4</sup>

Daha önce ilde ekolojik köy bulunmadığından turizm çeşitliliği detayına girmeden, Elâzığ ilinin geçmiş turizm verilerine bakılarak gelecek tahmini yapılabilir. Bu da ekolojik köyün potansiyeli hakkında fikir verecektir.

<sup>4</sup> Eko turizm sektör raporu, Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı, 2012

**Tablo 3 Elâzığ İli Yıllara Göre Konaklamalı Ziyaretçi Sayıları**

Yıl	Konaklayan Kişi Sayısı
2000	39.254
2005	33.523
2010	108.330
2015	180.297
2017	211.474
2019	213.598

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı istatistikleri kullanılarak yukarıdaki tablo oluşturulmuştur. Yabancı turist konaklama sayıları çok düşük olduğundan tabloda yerli yabancı turist konaklama sayıları birlikte gösterilmektedir. Aynı şekilde Bakanlık istatistiklerinde belediye belgeli tesisler ile bakanlık belgeli tesisler ayrı gösterilse de analiz kolaylığı açısından tabloda birlikte gösterilmektedir. Tabloda veriler 5 yıllık periyodlarla verilmeye çalışılsa da Bakanlık istatistiği en son 2017 yılına ait olup, 2019 yılı verisi Elâzığ Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü'nden alındığından, o veriler de tabloda gösterilmektedir.

Tablo incelendiğinde 2000 yılı ile 2005 yılı arasında ziyaretçi sayısında anlamlı bir değişiklik olmamakla birlikte, 2005 yılından 2010 yılına ziyaretçi sayısının yaklaşık %220 oranında arttığı görülmektedir. 2010 yılından 2015 yılına ziyaretçi sayısının yaklaşık %65 oranında arttığı ve 2010 yılından 2019 yılına da %20 civarında arttığı görülmektedir. Buradan hareketle şehre gelecek konaklamalı turist sayısının önümüzdeki 5 yılda %20 civarında artacağı ve bunun da fazladan yaklaşık 45.000 kişi olacağı öngörülmektedir. Bu sayının farklı amaçlar için şehre geleceği bilinmekle birlikte, içerisinde ekolojik köyü tercih edeceklerin de bulunacağı tahmin edilmektedir.

Tesisin 75 ahşap bungalovdan oluşması ve 200 yatak kapasiteli olması planlanmaktadır. Sektörde genel kabul görmüş doluluk oranlarına göre yıl boyu ortalama %65'ler civarında gerçekleşmektedir. İlk yıl ve ikinci yıl sırasıyla %30 - %45 seviyelerinde doluluk oranları olacağı düşünülmektedir.

## 2.6 Girdi Piyasası

Elâzığ ili Harput kalesinin eteklerine kurulmuş, iklimi, yer altı ve yer üstü kaynaklarıyla oldukça dikkat çeken şehrin en önemli doğal kaynaklarından biri de Hazar gölüne sahip olmasıdır. Hazar Gölü ulusal öneme haiz sulak alan olup Elâzığ Merkez ilçe ile Sivrice ve Maden ilçe sınırları arasında yer alır. Hazar Gölü barındırdığı doğal, kültürel ve zengin biyoçeşitliliği ile çeşitli koruma statülerine sahiptir.

Ekolojik tatil köyünün kurulması planlanan yer Elâzığ ilinin Sivrice ilçesidir. Sivrice ilçesi Elâzığ merkeze 31 km uzaklıktadır. Merkeze yakın olmasından dolayı tesise gerekli her şeye kolaylıkla ulaşmak mümkündür. Hazar gölü ve civarı doğal güzelliklerin yanı sıra tarım ve turizm açısından da bölgede önemli bir yere sahiptir. Hazar gölü yaz turizminde etkin olarak kullanılmakta ve kıyıları plaj turizmi için oldukça elverişli, insanlar tarafından dikkat çekici ve cazibesi yüksek bir yerdir. Bu açıdan kurulacak tesisin tercih edilme oranının yüksek olması beklenmelidir.

Yatırım kapsamında 75 bungalov ve 200 yatak kapasiteli bir ekolojik köy kurulumu yapılacaktır. Bir ekolojik köy düşünüldüğünde en önemli girdiler; tefrişat malzemeleri, temizlik malzemeleri, hayvan bakım malzemeleri, toprakta çalışacak alet edevatlar, mutfakta kullanılacak yemek malzemeleri ve çalışacak personel öne çıkmaktadır. Çalışacak personele ait bilgiler ve detaylar bu raporun 3.3 İnsan Kaynakları bölümünde analiz edilerek sunulmaktadır. Diğer girdiler ise şehir merkezinden kolaylıkla temin edilebilecek durumdadır.



## 2.7. Pazar ve Satış Analizi

Elâzığ, Doğu Anadolu Bölgesinin yukarı Fırat havzasında yer alan bir ildir. Doğudan Bingöl, batıdan Malatya ve Erzincan, kuzeyden Tunceli, güneyden Diyarbakır illeri ile çevrilidir. İlin doğal sınırlarını kuzeyde Keban baraj gölü, güneybatıda Karakaya baraj gölü, güneyde Hazar gölü ve Maden dağları kuşatmaktadır. Elâzığ İli turizm sektörü bakımından son derece önemli avantajlara sahiptir. Hazar gölü sayesinde, denize kıyısı olmayan Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerindeki şehirlerin sahil kenti olabilecek imkânlara sahip bir ildir. Doğal çeşitliliğin yanında ilin tarihi ve kültürel zenginlikleri de bulunmaktadır.

Tesisin yapılması planlanan Hazar Baba dağı Sivrice ilçesinde bulunmaktadır. 2019 verilerine göre 8.910 kişi olan nüfusu ile Sivrice ilçesi Elâzığ iline 31 km uzaklıktadır. Sivrice ilçesi Doğu ve Güneydoğu bölgesinde yaşayan insanların tatil için tercih ettikleri bir alandır. Göl kenarında çeşitli kooperatifler tarafından yaptırılan tatil siteleri ve ağırlıklı olarak kamuya ait otel ve tatil köyleri bulunmaktadır.

Hazar baba dağı ormanlık bir alan olup üzerinde kayak merkezi ve macera parkı tesisleri bulunmaktadır. Dağın zirvesi 2.347 m. olup tesisler 1.850 m. rakımda bulunmaktadır. Planlanan ekolojik köy orman içerisinde kurulacak olup tüm yapılar ahşaptan yapıp doğanın korunmasına öncelik verilecektir. Yüksek irtifa oksijen, yaz aylarında serinlik ve manzara, kış aylarında ise kar ve kayak demektir. Tesis bulunduğu konum itibarıyla şehirden uzak, sessiz ve orman içi ekolojik tatil arayanlar için büyük imkanlar sunacaktır. Şehrin yoğunluğundan yeteri kadar uzak olmasına karşın tesisin yapılması planlanan konum Elâzığ Havaalanına 22 km mesafededir. Bu da ekolojik köye özellikle büyük şehirlere gelecekler açısından fırsat sunmaktadır. Sadece 1-2 saatlik uçuş ile büyük şehirden ekolojik köye ulaşılabilir.

Ekolojik köy tatili özellikle büyükşehirlerin yoğun ve stresli yaşamından kaçıp doğaya, toprağa ulaşmak isteyenlerin tercihidir. Bu anlamda tesis öncelikle büyükşehirlerde tanıtım yaparak ekolojik tatili düşünenleri hedeflemelidir. Bunun yanında bölgenin hali hazır ziyaretçileri de göz ardı edilmemelidir. Hali hazırda bölgeye çevre illerden gelen yoğun ziyaretçilerin büyük bölümü gününbirlik gelip dönmektedirler. Bu gelenlerden orta-üst gelir grubundan olanlar hedeflenerek dağın, manzaranın ve ekolojik köyün sunduğu imkanlar anlatılmalıdır.

Ülke geneli ekolojik köylerdeki ücret politikası incelendiğinde kişi başı geceleme fiyatlarının 250-400 TL arasında değiştiği görülmektedir. Planlanan tesis şehir merkezine olan yakınlığı dolayısıyla şehir oteli gibi iş dünyasına da hitap edebilecektir. Bu doğrultuda tesiste gecelik konaklama ücretinin aynı aralıkta yer almasının doğru olacağı düşünülmektedir.

## 3. TEKNİK ANALİZ

---

### 3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Doğu Anadolu Bölgesi'nde Malatya, Tunceli, Bingöl, Diyarbakır ve Erzincan illerine komşu olan Elâzığ ili; sosyal ve kültürel zenginlikleri, tarihi ve bozulmamış doğası ile önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. İlde yatırım yapılarak geliştirilebilecek sektörler olarak sıralanan alanlar; turizm, tarım-hayvancılık ve enerjidir. Bu üç sektörden öncelikli olanı turizm sektörüdür.

Kurulması planlanan tesis Elâzığ ilinin Sivrice ilçesinde Hazar Baba kayak merkezine yakın bir yerde bulunan macera parkı civarında inşa edilecektir. Dağın eteklerinde Hazar gölü yer almaktadır.

Yerel kamu yetkililerinin tahminlerine göre, Doğu ve Güneydoğu bölge halkının yazın plaj olarak kullandıkları göl, gününbirlik ziyaretçiler de düşünülürken her yıl 1.000.000'a yakın ziyaretçi ağırlamaktadır.

Bazı kamu kuruluşlarının göl kıyısında dinlenme ve konaklama tesisleri bulunmaktadır. Yaz aylarında faal olan bu tesisler kışın atıl durumda kalmaktadır.

Hazar baba kayak merkezinin her yıl kış aylarında 300-400 bin civarında ziyaretçisi olduğu tahmin edilmektedir. Hazar Baba kayak merkezinde kayak evi ve kafeterya olmak üzere iki ayrı tesis bulunmaktadır. Ancak dağda konaklama tesisi bulunmamaktadır.

Elâzığ'da Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 verilerine göre turizm yatırım ve işletme belgeli tesis sayısı 21 olup, otellerdeki oda sayısı 1.181 ve otellerdeki yatak sayısı da 2.346'dır. Sivrice ilçesinde, Hazar gölü çevresinde bulunan konaklama alanları, oda sayısı ve yatak kapasitesi aşağıdaki gibidir:

**Tablo 4 Sivrice'de bulunan konaklama alanları ve kapasiteleri**

Kurumun adı	Oda sayısı	Yatak kapasitesi
Sivrice öğretmen evi	12	20
Hazar Baba Bakım Ve Rehabilitasyon Merkezi	70	120
Fırat Üniversitesi Gençlik Eğitim Merkezi	20	50
Maliye Kampı	21	75
Emniyet Kampı	96	297
DSİ 9. Bölge Müdürlüğü	92	264
Karayolları Kampı	40	160
İl Bank Gezin Hazar Gölü Dinlenme Tesisi	32	128
Elâzığ Belediyesi Dinlenme Kampı	30	90
Gezin Belediyesi Prefabrik Ev	20	45
TUR-POL Turistik Motel	39	81
Mavi Göl Otel	35	90
Gölcük Tesisleri (TCDD)	30	90
Galaksi Tatil Köyü	20	104
<b>Toplam</b>	<b>572</b>	<b>2.734</b>

Kaynak: Elâzığ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020

Planlanan tesis macera parkının hemen alt kısmına hem yaz turizmi için gelen müşterilere doğa ile iç içe bir konaklama sağlayacak hem de Hazar Baba kayak merkezine gelen müşterilere sıcak ve güvenli bir konaklama hizmeti sunacaktır. Alanın tamamı orman içerisinde olup ekolojik köy anlamında 3.2. Üretim Teknolojisi bölümünde detayları verildiği üzere olması gerek tüm unsurları bünyesinde barındıracaktır.

Tesisin yapılacağı alanın şehir merkezine yakın bir konumda olması, inşaatın yapımını ve tesiste çalışacak personelin geliş-gidişini kolaylaştıracaktır. Aynı zamanda sadece kayak veya göl için gelenlerin değil Elâzığ ilini turistik ve iş anlamında ziyarete gelenlere de konaklama imkânı sunacaktır.

Her bir bungalov ev 50 m<sup>2</sup> olacak olup 75 adedi için 3.750 m<sup>2</sup> araziye ihtiyaç duyulacaktır. Buna evler arası yaklaşık 20 m<sup>2</sup> boşluk da eklenirse 1.500 m<sup>2</sup> daha araziye ihtiyaç duyulacak olup toplamda konaklama bölümü için 5.250 m<sup>2</sup> araziye gereksinim duyulmaktadır. İdari ofisler, destek binaları, beş adet 100 m<sup>2</sup> etkinlik alanı ve yine 100 m<sup>2</sup> mutfak atölyesi ile birlikte 1.250 m<sup>2</sup> bir alana daha ihtiyaç duyulacaktır. Hayvan barınağı için 2.500 m<sup>2</sup>, tarım alanı içinde 3.000 m<sup>2</sup> planlanmaktadır. Bu şekilde ekolojik köyün toplam alanının **12.000 m<sup>2</sup>** olacağı öngörülmektedir. Ekolojik tatil köyünün yapılması planlanan alanda bulunan mevcut kamu arazileri değerlendirilecektir. Yerel yönetimlerle yapılan görüşmelerde bölgede kamu arazilerinin olduğu ve uygun koşullar sağlanması durumunda özel sektöre tahsis edilebileceği bildirilmiştir.

Tesiste kalifiye eleman çalıştırılması için turizm alanında eğitim almış kişilere ihtiyaç duyulmaktadır. Elâzığ ilinin Sivrice ilçesinde 1 adet Turizm ve Otelcilik Meslek Lisesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Fırat Üniversitesine bağlı Sivrice Meslek Yüksekokulunda Turizm ve Otel işletmeciliği bölümü yer almaktadır. Personel ihtiyacı bu eğitim kurumlarından karşılanabilecektir. Göl çevresindeki tesislerde hali hazırda çalışan kişilerin olması da kalifiye eleman bulmayı kolaylaştıracaktır.

### 3.2 Üretim Teknolojisi

Planlanan tesis bir ekolojik köy olup insanlara doğa ile iç içe bir tatil imkanı sunmalıdır. Yurt içi ve yurt dışı örnekler incelendiğinde yöreye ve doğa koşullarına göre değişiklikler göstermekle birlikte ziyaretçilerine benzer imkânları sundukları görülmektedir. Bu bölümde planlanan ekolojik köyün bünyesinde bulundurulacağı özellikler ve ziyaretçilerine sunacağı imkanlar açıklanmaktadır.

Tesisin ana bölümleri konaklama alanı, etkinlik ve atölye alanları, hayvan barınakları ve tarım bahçelerinden oluşmaktadır. Tesis ekolojik köy olması sebebiyle tüm mekanlar birinci öncelik olarak doğa ile uyumlu olacak şekilde inşa edilecektir. Mevcut orman dokusu korunarak tesisler ağaçlara zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır. Konaklama alanı 75 adet ahşap bungalovun bulunduğu alan olup evler arası yeteri kadar boşluk bırakılarak özellikle sıkışık kent hayatından uzaklaşmak için gelen misafirlerin rahat etmesi hedeflenmektedir. Yine bungalov evlerin olabildiğince göl manzaralı olması sağlanmaya çalışılacaktır.

Ekolojik köyün diğer önemli mekânlarından birisi etkinlik ve atölye alanları olacaktır. Burada misafirlerin ekolojik köy konseptini deneyimlemeleri için ortam sunulacaktır. Bir adet mutfak atölyesi, 5 adet etkinlik salonu yapılacak olup mimari olarak mekânların orman alanı ile iç içe olması sağlanacaktır. Etkinlik salonlarından birisinde 2 tane yetişkin boy, 2 tane çocuk boy olmak üzere 4 tane halı dokuma tezgâhı yer alacaktır. Mutfak atölyesinde modern mutfak araç gereçlerinden ziyade yöresel ve geleneksel ekipmanlar yer alacaktır.

Bu atölyelerde, misafirlere doğa ile olan uyumu bozmadan, yine doğal malzemelerle yapılacak çeşitli etkinliklere katılma ve deneyimleme şansı tanınacaktır. Mutfak atölyesinde özellikle tarım bahçelerinden misafirlerin kendi elleri ile topladıkları ürünleri kullanması sağlanacaktır. Aynı şekilde misafirlere tesisin hayvanlarından sütü kendi elleri ile sağma, yumurtayı kendi elleri ile kümeslerden toplama imkânı verilecektir. Mutfakta mevsimine bağlı olarak sebze ağırlıklı yöresel yemeklerin yapımına, tarhana, erişte, turşu, reçel, yoğurt ve peynir yapımına yönelik atölyeler düzenlenecektir.

Dokuma tezgâhlarının olduğu atölyede misafirlere halı dokuma kursu verilip, kendi halılarını dokuma imkânı verilecektir. Dokuma atölyesi yanında çanak çömlek yapımı, taş boyama, ahşap takı tasarımı ve yapımı, el işi, dantel işi, iğne oya (Elâzığ'da yöresel öneme sahip) atölyeleri de düzenlenecektir. Bunların yanında yoga, meditasyon ve dans etkinlikleri de düzenlenebilecektir.

Ekolojik köyün bir diğer önemli bileşenlerinden olan hayvan barınakları bölümünde kedi, köpek, koyun, keçi, inek, tavuk, tavşan ve at gibi hayvanlar yetiştirilecektir. Hem barınak hem de küçük bir hayvanat bahçesi şeklinde hizmet verecek olup, ekolojik köy donanımlarına katkı sağlayacak nitelikte olacaktır. Hayvanların bir kısmı tesiste serbestçe dolaşabilecektir.

Ekolojik köyün bir diğer önemli bileşenlerinden olan tarım yapılan alanlarda da gelen misafirlerin mevsime ve sezona bağlı olarak ekim, bakım ya da hasat yapma imkânları olacaktır. Bu alanda yetiştirilen ürünler aynı zamanda mutfak atölyesinde ve tesisin yemek yapımında da kullanılacaktır. Ekolojik köyün tarım alanının bir bölümünde domates, biber, patlıcan, patates, soğan, fasulye gibi sebzeler yetiştirilirken bir diğer bölümde de çiçek yetiştirilecektir.

Tüm bu ekolojik faaliyetlerin çocuklara da hitap etmesi ve onların da bu aktivitelere dahil edilmesi sağlanmalıdır. Belirli dönemlerde sadece gençlere ve çocuklara özel ekolojik kampların düzenlenmesi fayda sağlayacaktır. Ekolojik köyün hemen yakınında bulunan macera parkı bünyesinde gençlere ve çocuklara yönelik spor aktiviteleri sunulacaktır. İki tesisin yakın olması bu anlamda bir avantaj sağlayacaktır.

Ekolojik köyün dışında da yapılabilecek aktiviteler düzenlenmelidir. Bu anlamda orman, dağ, doğal örtü ve manzara büyük imkânlar sunmaktadır. Orman içerisinde yürüyüş parkurları, fotoğraf alanları, ilginç bitki ve ağaç çeşitleri belirlenmelidir. Aynı şekilde dağ bisikleti ve at ile gezilebilecek alan ve rotalar da belirlenmelidir. Parkurlarda gerekli koruma tedbirleri alınmalı ve gezenlerin doğaya zarar vermesi engellenmelidir.

Misafirler ekolojik köy dışında, orman içerisinde serbest yürüyüş, dik yamaç tırmanışı, foto safari, manzara seyir, oryantiring (haritalı orman yürüyüşü), dağ bisikleti ve at binme gibi aktiviteleri de deneyimleyebileceklerdir.

Ekolojik köyde verilecek tüm eğitim ve yapılacak atölyelerde ilde bulunan Tarım ve Orman Bakanlığı'na bağlı Elâzığ El Sanatları Eğitim Merkezi Müdürlüğü hocalarından destek alınabileceği gibi civar köylerde yaşayanlardan da destek alınabilecektir.

Mevsime ve sezona bağlı olarak ekolojik köyün tarımsal imkanlarının yeterli olmadığı durumlar için civardaki bazı köyler ile anlaşarak çeşitli aktiviteler için (meyve, sebze toplama, budama, ekim vb.) köyün arazileri ziyarete açılabilir. Bunun için köylüler ile gelir paylaşım modeli belirlenebilir. Bu sayede ekolojik köyün bir

amacı daha hasıl olmuş ve yöre halkı ile misafirler bir araya getirilmiş olur. Özellikle Elâzığ iline özel ve çok bilinen yöresel üzümlerin bağ bozumu aktivitelerine misafirlerin katılımı sağlanabilir.

### 3.3 İnsan Kaynakları

Elâzığ ilinin nüfusu, 2019 yılı TÜİK verilerine göre 591.098'dir. Elâzığ ilimizde 0-14 yaş arasındakilerin toplam nüfusa oranı %22,2, 15-64 yaş arasındakilerin % 67,9 ve 64 yaşından büyük olanların oranı ise % 9,9'dur. Buna göre çalışma çağındaki nüfusun (15-65 yaş arası) il nüfusunun %67,9'u olduğu görülmektedir. Tesisin kurulması planlanan Sivrice ilçesinin nüfusu 8.910'dur. 2019 verilerine göre bu nüfusun 4.335'i erkek ve 4.575'i kadınlardan oluşmaktadır.

Elâzığ il nüfusunun 2019 TÜİK verilerine göre eğitim kademeleri dağılımı; okur-yazar olmayan 12.924 kişi, okur-yazar eğitimsiz 54.525 kişi, ilkokul düzeyi 88.055 kişi, ortaokul düzeyi 45.295 kişi, ilköğretim düzeyi 56.725 kişi, lise düzeyi 95.33 kişi, lisans düzeyi 59.582 kişi, yüksek lisans düzeyi 8.855 kişi, doktora düzeyi 1.631 kişi şeklindedir.

Sivrice ilçesinde bulunan Fırat üniversitesine bağlı turizm ve otelcilik meslek yüksekokulunun ve turizm lisesinin tesis için gerekli istihdamı sağlayacağı düşünülmektedir. Genç bir nüfusa sahip olan Elâzığ ilinde personel bulmada sıkıntı yaşanmayacağı düşünülmektedir. Elâzığ'da faaliyet gösteren Fırat Üniversitesi bünyesindeki farklı Fakülte ve Meslek Yüksekokulları, otelde çalıştırılacak kalifiye elamanların teminine önemli katkı sağlayacaktır.

Ekolojik köyün farklı birimlerinde çalıştırılacak personelin öngörülen yetkinlik ve donanımı kazanmaları için İŞKUR tarafından düzenlenen iş başı eğitim programı uygulamalarından da faydalanılabilecektir.

Tesisteki çalışması öngörülen kişi sayısı ve muhtemel aylık brüt maliyetleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

**Tablo 5 Tesiste Çalışması Öngörülen Kişiler**

Unvanı	Kişi sayısı	Aylık Brüt Maaş
Müdür, müdür yardımcısı	2	Asgari ücretin 3 katı
Restoran ve kat görevlisi	15	Asgari ücret
Havuz, kafe ve etkinlik görevlileri	6	Asgari ücret
Temizlik ve hayvan bakım görevlileri	6	Asgari ücret
Sekreter, ön büro ve idari işler çalışanı	6	Asgari ücret
Güvenlik görevlisi	6	Asgari ücret
<b>Toplam</b>	<b>41</b>	

Turizm alanında ön plana çıkan Avrupa ülkelerinin 2020 yılına ait asgari ücretleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Hizmet sektöründe ön plana çıkan en önemli konulardan birisi de işgücü maliyetidir. Türkiye'de işgücü maliyetinin Avrupa ülkelerine göre daha düşük düzeylerde olması turizm işletmelerine büyük bir rekabet üstünlüğü sağlamaktadır. Bu avantaj Türkiye'de turizm alanında faaliyet gösteren işletmelere, diğer ülkelere göre daha uygun fiyatlarda hizmet sunma imkânı sağlamaktadır.

**Tablo 6 Turizmde Öne Çıkan Avrupa Ülkelerindeki Asgari Ücretler**

ÜLKELER	ASGARI ÜCRET( EURO)
Fransa	1.539,42
İspanya	1.050,00
ABD	1.118,63
Almanya	1.583,81
Türkiye	440,29

Kaynak: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/labour-market/earnings/database>

## 4. FİNANSAL ANALİZ

### 4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Tesisin kurulması planlanan arazi Hazar Baba kayak merkezine yakın bir noktada bulunan macera parkı civarındadır. Ekolojik tatil köyünün yapılması planlanan alanda bulunan mevcut kamu arazileri değerlendirilecektir. Yerel yönetimlerle yapılan görüşmelerde bölgede kamu arazilerinin olduğu ve uygun koşulların sağlanması durumunda özel sektöre tahsis edilebileceği bildirilmiştir.

Her bir bungalov ev 50 m<sup>2</sup> olacak olup 75 adedi için 3.750 m<sup>2</sup> araziye ihtiyaç duyulacaktır. Buna evler arası yaklaşık 20 m<sup>2</sup> boşluk da eklenirse 1.500 m<sup>2</sup> daha araziye ihtiyaç duyulacak olup toplamda konaklama bölümü için 5.250 m<sup>2</sup> bir araziye gereksinim duyulmaktadır. İdari ofisler, destek binaları, beş adet 100 m<sup>2</sup>lik etkinlik alanı ve yine 100 m<sup>2</sup> mutfak atölyesi ile birlikte 1.250 m<sup>2</sup>lik bir alana daha ihtiyaç duyulacaktır. Hayvan barınağı için 2.500 m<sup>2</sup>, tarım alanı içinde 3.000 m<sup>2</sup> planlanmaktadır. Bu şekilde ekolojik köyün toplam alanının 12.000 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmektedir. Kamu arazisi bulunabileceği var sayılarak arazi maliyeti dikkate alınmamıştır.

T.C. Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2634 sayılı yönetmeliği gereğince turizm yatırımcılarına tahsis edilmesi gereken bedellerin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan "Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi (2020 yılı)<sup>5</sup>" yatak başı maliyet cetveli esas alınacaktır. Söz konusu listeye göre tatil köylerinde yatak başı maliyet birim fiyatı 84.624 TL'dir. Buna göre 200 yatak x 84.624 = 16.924.800 TL inşaat maliyeti çıkmaktadır. Sadece bu listeden maliyet hesabı çıkarılmamış olup bir de benzer tesisler için piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan piyasa araştırmasına göre bu tip bir ahşap bungalov fiyatının 200.000 - 250.000 TL civarında olduğu öğrenilmiştir. Buna göre 75 x 225.000 TL ortalama maliyet üzerinden toplam inşaat maliyetinin 16.875.000 TL olması öngörülmektedir. Bu şekilde iki farklı yöntemle yakın sonuçlar elde edildiğinden inşaat maliyeti yaklaşık 17.000.000 TL olarak kabul edilecektir.

Ekolojik köyde konaklama tesisleri dışında, detayları üretim teknolojisi bölümünde verildiği üzere aktivite alanları da bulunmaktadır: etkinlik ve atölye alanları, idari ve destek ofisleri, hayvan barınakları (kümes, ahır vb.), tarım bahçeleri (sebze ve çiçek alanları), yürüyüş yolları, orman içi parkur düzenlemeleri vb. Bu bölümlerin ölçüleri ve büyüklükleri detaylı çalışmalarla belirlenecektir. Maliyetlerde buna göre değişecektir. Ancak ortalama büyüklükler ve inşaatlar düşünüldüğünde tüm bu etkinlik alanlarının konaklama maliyetinin (17 Milyon TL) %30'u civarında yaklaşık 5.000.000 TL olacağı varsayılmaktadır. Bu şekilde tesisin toplam maliyetinin 22.000.000 TL (yaklaşık 3.150.000 USD) (1 USD= 7 TL kullanılmıştır) olacağı öngörülmektedir.

### 4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi sektörde hizmet veren otellerin ve tatil köylerinin mali durumları, sektörde yapılan fizibilite ve araştırma raporları ile sektörde genel kabul görmüş teamüller incelenerek belirlenmeye çalışılmıştır. Ancak bunların tamamı kitle turizmine yönelik otel ve tatil köyleri olup yeteri kadar ekolojik köy finansallarına ulaşamamıştır.

Yapılan araştırmalar ve özellikle sektör temsilcilerinden alınan görüşler doğrultusunda kitle turizmine yönelik bu ölçekteki bir tatil köyü için yatırımın geri dönüş süresinin 7-9 yıl olacağı öngörülmektedir. Ekoloji köy yatırımında ise hedef kitlenin orta-üst gelir grubu olmasından hareketle yatırımın geri dönüş süresinin 1-2 yıl kısa olacağı varsayılmaktadır. Buna göre Sivrice Ekolojik Köy yatırımının geri dönüş süresi 6-7 yıl olarak öngörülmektedir.

## 5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Tesislerin kurulması ve işletilmesi, yasal mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Turizme yönelik konaklama tesislerine oda sayısına göre çevresel etki değerlendirme (ÇED) kapsamında izin verilmektedir. Kurulacak olan tesiste sanayi atığı ve kimyasal atık çıkmayacaktır. Çevreye uyumlu çöp toplama sistemi

<sup>5</sup> <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/68585,birimmalietlerlistesi2020pdf.pdf?0>

kurulacaktır. Tesisin atık suları ilçenin kanalizasyon sistemine verilecektir. Bu çerçevede tesisin oda sayısı da dikkate alındığında, tesisin ÇED kapsam dışı olacağı değerlendirilmektedir.

Tesisin ekolojik köy olması sebebiyle ziyaretçilerin doğa ile uyum, hayvan sevgisi ve toprak ile uğraşma konularındaki bilinçleri de gelişecektir. Yörenin kültürünü yakından tanıma ve deneyimleme fırsatı bulacaklardır.

41 personel ile faaliyete geçmesi planlanan tesis sayesinde yaratılan istihdamın ilçeye olumlu etki edeceği düşünülmektedir. İlçede refah düzeyinin artmasına kısmen destek verilmiş olacaktır. Ayrıca tesisin birçok ihtiyacının ilçedeki esnaftan temin edilme imkânının bulunması ilçenin gelir seviyesinin yükselmesine katkı sağlamış olacaktır.

Tesiste konaklayacak misafirler, tesise geliş gidişlerinde, çevre gezilerinde ilçeden alış veriş yapacaklardır. Bu da yöre halkında gelir artışına sebep olacaktır.

Dünya ülkelerinin gelişmesine bağlı olarak son yıllarda hizmet sektörü önemli gelişmeler göstermiş ve ülke ekonomilerinde önemli bir paya sahip olmuştur. Hizmet sektöründe yer alan en önemli faaliyetlerden birisi turizm sektörüdür. Bu alana Türkiye büyük önem vermekte ve bu alanda yatırım yapmak isteyen girişimcileri desteklemek için birçok uygulamayı devreye sokmaktadır. Turizm faaliyetleri altında olan ekolojik turizm konsepti ülkemizin sahip olduğu doğal kaynak zenginliği ve özellikle gelişmiş ülkelerdeki stres altında çalışan nüfusun bu sektöre duyduğu yoğun ilgi nedeniyle son yıllarda daha fazla ön plana çıkmaya başlamıştır. Doğa ve yöre halkı ile iç içe olma özelliği de taşıyan ekoturizm yükselen bir trend olarak, Elâzığ ilinin sahip olduğu doğa, tarih ve kültürel değerleri ile uyumlu olacağı düşünülmektedir.

Mevsimsel olarak birçok turizm türüne sahip olan Elâzığ ilinde, Hazar Baba kayak merkezi kışın özellikle çevre illerden yoğun ziyaretçi çekmektedir. Kayak merkezi yakınlarında kurulan macera parkının da 4 mevsim ziyaretçi çekeceği düşünülmektedir. Hazar gölü civarında ağırlıklı olarak kamu tesislerinin olması ziyaretçilerin konaklama yapamamasına sebep olmaktadır. Planlanan tesis ile bölgedeki konaklama açığı kısmen giderilebilecektir.

Yatırım ile ilçenin ve ilin turizmden elde etmiş olduğu gelirin artması, bölgedeki istihdam rakamlarının artması, bölge halkının turizmden elde edeceği gelirin artması da sağlanacaktır. Ekolojik köyde konaklayanların tesiste yapılacak organizasyonlarla yöre halkı ile bir araya gelmesi de kültürel anlamda önemlidir.

Ülke genelinde az sayıda bulunan ekolojik köylerden birisi olacak olan tesis yatırımının yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucunda uygulanabilir nitelikte olduğu değerlendirilmektedir.

## KAYNAKLAR

---

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü, <https://www.unwto.org/>

Dünyada ve Türkiye’de Ekoturizm, Sosyal-Kültürel ve Ekonomik Katkıları’,. Ankaya F. , Yazıcı K. , Balık G. ve Aslan B. (2018)

Ekoturizmin Yerel Halk Üzerindeki Etkilerinin Değerlendirilmesi, Kasalak, M.A., Akıncı, Z. (2015).

EUROSTAT, <https://ec.europa.eu/eurostat>

KOSGEB, <https://www.kosgeb.gov.tr/>

Sürdürülebilir Bir Turizm Türü: ‘Ekoturizm, AKOĞLU, Z., 2018.

Trademap (2020) , [www.trademap.org](http://www.trademap.org)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), <http://tuik.gov.tr/>

Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2018, Kalkınma Bakanlığı

Türkiye İş Kurumu, <https://www.iskur.gov.tr/>

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı, <https://yigm.ktb.gov.tr/>

**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 oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

- İşletme Sermayesi

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

- Finansman Kaynakları

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

- Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı



- [Nakit Akım Tablosu](#)

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

- [Geri Ödeme Dönemi Yöntemi](#)

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

- [Net Bugünkü Değer Analizi](#)

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

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

NAt : 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**

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

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







Niyazi Mahallesi Buhara Caddesi No:195 Kat:1 (Malatya TSO Hizmet Binası 1. Kat) Battalgazi / MALATYA

Tel.: 444 53 52 / +90 422 212 87 98 - 99 - Faks: +90 422 212 87 97

E-Posta: [info@fka.gov.tr](mailto:info@fka.gov.tr) | [www.fka.gov.tr](http://www.fka.gov.tr)

**ISBN**

---

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz**