

**Gülağaç Turizm Potansiyelinin
ve
Yatırım Fırsatlarının Araştırılması
Fizibilite Raporu**



T.C.
AHİLER KALKINMA AJANSI

T.C. Gülağaç İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

**Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve
Yatırım Fırsatlarının Araştırılması
Fizibilite Raporu**

Proje Ekibi:

Prof. Dr. Mete SEZGİN
Dr. Murat GÜMÜŞ
Gizem KARA
Rabia ÖZHAN
Demet TİTİRİNLİ
Havva YILMAZ

Ocak – 2020



“Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu” Projesi T. C. Ahiler Kalkınma Ajansı tarafından finanse edilmektedir. İçerik ile ilgili tek sorumluluk EUROPA Danışmanlık firmasına aittir.

A. YÖNETİCİ ÖZETİ

Aksaray; İstanbul, Ankara, Adana, İskenderun karayolu ile Samsun, Kayseri, Konya, Antalya karayolu üzerindedir. 33-35 derece doğu meridyenleri ile 38-39 derece kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğuda Nevşehir, Güneydoğuda Niğde, Batısında Konya ve Kuzeyde Ankara ile Kuzeydoğuda Kırşehir ile çevrilidir. Yüzölçümü 7626 km²'dir. Aksaray'ın Merkez, Ağaçören, Eski, Gülağaç, Güzeyurt, Ortaköy, Sultanhanı, Sarıyahşi olmak üzere 8 ilçesi, 192 köy ve kasabası bulunmaktadır.

Aksarayın oldukça önemli ve eski bir geçmişi vardır. Aksaray'a ait ilk kayıtlar MÖ. 7000-6000 yıllarında Neolitik devirde Anadolu medeniyetinin ilk izlerini taşıyan Konya yakınlarındaki Çatalhöyükte Hasandağı'nda rastlanmaktadır. Hasandağı'nın lav püskürttüğünü tasvir eden bir kazıntı resme rastlanmıştır. Neolitik dönemde Aksaray ve çevresi iskân görmüştür. Kalkolitik ve eski demir devirlerinde iskân olup olmadığı bilinmemekle birlikte çevre köylerde (Böğet ve Koçaş) bu döneme ait seramiklere rastlanmaktadır.

Gülağaç Aksaray ili İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyden Ankara, Tuz Gölü, batıdan Konya, güneyden Niğde, doğudan Nevşehir, kuzeydoğudan ise Kırşehir illeri ile kuşatılmıştır. Merkez ilçeden başka İlçesi İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kısımında, doğusunda Niğde ve Nevşehir il hudutları, Güneyinde Güzeyurt ve batısında Aksaray Merkez İlçe hudutları ile sınırlandırılmıştır.

Aksaray-Gülağaç sahip olduğu doğal güzellikleri, zengin tarihi geçmişi ve kültürüyle önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Bölgenin turizm sektöründe daha iyi bir konuma gelmesi, mevcut potansiyellerini etkin ve verimli bir şekilde değerlendirerek turizmde markalaşması önem taşımaktadır. Bu sebeple turizm sektörünü değerlendirmek, yapılabilecek turizm yatırımlarını araştırmak, turizm sorunlarını ele almak ve çözmek önem taşımaktadır.

"Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu" ile Gülağaç'ın turizme kazandırılması amaçlanmaktadır. Proje sonunda yapılacak yatırımlarla bölgede turist artışı, turizm gelirleri artışı, istihdam artışı sağlanacak ve bölgesel kalkınmaya katkı verecektir.

Fizibilite araştırması ile yapılacak turizm yatırımları sayesinde projelerle yörede, bölgesel kalkınma sağlanacak, Kapadokyanın aldığı turizm payından daha da fazla olması sağlanacaktır.

Gülağaçta yapılacak olan yatırım ve kapasite tablosunda belirtilen birimler ve kapasite değerleri ile 01.01.2021 tarihinde başlanıp, yatırım 01.10.2022 tarihinde tamamlanarak işletmeye planlanmaktadır.

Gülağaç için Gülağaç Çalıştayı'nda karşılıklı sunulan öneriler dikkate alınarak iki senaryo geliştirilmiştir. Birinci senaryoda toplam yatırım tutarının 8.281.972,99 TL olacağı öngörülmüştür. Senaryo ikiye göre toplam yatırım tutarı 42.209.663,47 TL'dir. Meblağın bu denli yüksek çıkmasının nedeni çalıştayda turizm yatırımı olarak 5 yıldızlı otel projeksiyonun da çalışmaya dahil edilmesinin istenmesi sebebiyle senaryonun 5 yıldızlı otel yatırım planını içermesidir. Bu tutar otel yatırımının olduğu senaryo bir, kısa vadede otel yatırımın tek başına Gülağaç içersinde olması fizibil olmayacak, ancak Gülağaç ve Güzelyurt gibi İhlara Vadisini bir bütün olarak ele alındığı zaman yatırım fizibil olabilecektir. Yatırım için birinci senaryo önerilmiştir.

Önerilen yatırımın net bugünkü değeri 2.658.495,30 TL, iskonto oranı %20, iç verim oranı %25, fayda maliyet oranı 1,55 geri ödeme süresi 7 Yıl 3 Ay olarak hesaplanmıştır. Bu sürede paranın zaman değeri dikkate alınmadan (nakit akışları iskonto edilmeden) başlangıçtaki nakit yatırımı, yaratacağı nakit akışlarıyla kaç yılda elde edeceğini göstermektedir. İç Verim Oranının iskonto oranın üstünde olması projenin beklentinin üzerinde gerçekleşmesi anlamına gelmektedir. Bu sebeple proje yapılabilir statüsündedir denebilir. Fayda masraf oranı ise nakit girişlerinin bugünkü değerinin nakit çıkışlarının bugünkü değerine oranlanması ile hesaplanmaktadır. Net bugünkü değer yöntemi ile aynı sonuçları verir. Oranın 1'den büyük olması beklenir ki net bugünkü değer pozitif olsun. Söz konusu fizibilitesinde oran 1,55 olarak hesaplanmış ve fizibilite konusu yatırım yapılabilir statüsündedir.

Elif Nur SAÇAL

Gülağaç Kaymakamı

Mustafa SONGÜR

Gülağaç İlçe Milli Eğitim Müdürü

1. İÇİNDEKİLER

A. YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. İÇİNDEKİLER.....	5
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	9
TABLolar LİSTESİ	10
2. GİRİŞ.....	12
3. PROJENİN TANIMI ve KAPSAMI	14
3.1. Projenin adı, amacı, türü.....	14
3.2. Teknik içeriği, bileşenleri, büyüklüğü, Sabit Yatırım Tutarı ve İşletme Sermayesi İhtiyacı, uygulama süresi.....	14
3.3. Uygulama yeri veya alanı	15
3.3.1. Gülağaç Bölgesi.....	15
3.3.1.1. Coğrafi Özellikler	16
3.3.1.2. Tarihi	17
3.3.1.3. Gülağaç ve Turizm	18
3.3.2. Aksaray İli Hakkında Genel Bilgi	18
3.3.2.1. Tarihi	18
3.3.2.2. Coğrafi Özellikleri.....	19
3.3.2.3. Aksaray’da Turizm	20
3.3.2.3.1. Aksaray’ ın Turizm Paydaşları	22
3.3.2.3.1.1. Otel İşletmeleri	22
3.3.2.3.1.2. Müze ve Ören Yerleri	24
3.3.2.3.1.2.1. Aksaray Müzesi	25
3.3.2.3.1.2.2. Sarathı Kırkgöz Yeraltı Şehri	26
3.3.2.3.1.3. İhlara Vadisi Örenyeri	27
3.3.2.3.1.4. Manastır Vadisi Örenyeri	28
3.3.2.3.1.5. Acemhöyük.....	28
3.3.2.3.1.6. Antik Nora Şehri.....	29
3.3.2.3.1.7. Erdoğan Yeraltı Şehri.....	29
3.3.2.3.1.8. Musular.....	30
3.3.2.3.2. Ulaştırma İşletmeleri	33
3.3.2.3.3. Seyahat İşletmeleri	34
3.3.2.3.4 Yiyecek ve İçecek İşletmeleri.....	36
3.3.2.4. Gülağaç’ın Genel Tanıtımı	36
3.4. Kurulu Kapasitede Yıllık Üretim Miktarı	42

3.5. Proje çıktıları	45
3.6. Proje Girdileri	45
3.7. Projenin hedef aldığı kitle ve/veya bölge	47
3.8. Proje sahibi kuruluş ve yasal statüsü, yürütücü kuruluş	51
4. PROJENİN ARKA PLANI	52
4.1. Sosyo-ekonomik Durum (genel, sektörel ve/veya bölgesel)	52
4.2. Sektörel ve/veya Bölgesel Politikalar ve Programlar	54
4.3. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat.....	57
4.3.1. Kurumsal Yapılar	57
4.3.2. Yasal Mevzuat	58
4.4. Proje Fikrinin Kaynağı ve Uygunluğu.....	59
4.4.1. Projenin Sektörel ve/veya Bölgesel Kalkınma Amaçlarına (politika, plan ve programlar) Uygunluğu	59
4.4.2. Projenin Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projelerle İlişkisi	63
4.4.3. Projenin İdarenin Stratejik Planı ve Performans Programına Uygunluğu.....	65
4.4.4. Proje Fikrinin Ortaya Çıkışı	68
4.4.5. Projeye İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt, Araştırma ve Diğer Çalışmalar	69
5. PROJENİN GEREKÇESİ	70
5.1. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Talep Analizi:.....	70
Turizm Paydaşları.....	74
Otel İşletmeleri	74
5.2. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Gelecekteki Talebin Tahmini	77
Aksaray Turizm Talebinin Analizi, Modellenmesi ve Tahminleri	77
6. EKONOMİK DEĞERLENDİRME	86
6.1. Sektörün ve Ürünün Tanımı	86
6.2. Teşvik Durumu	89
6.3. Arz ve Talep Analizi.....	95
7. MAL ve/veya HİZMETLERİN SATIŞ-ÜRETİM PROGRAMI	113
7.1. Satış Programı.....	113
7.2. Üretim Programı	114
7.3. Pazarlama Stratejisi	117
Turizm Potansiyeli.....	121
Teşvikler	121
Geniş Arazi Varlığı.....	121
Yenilenebilir Enerji Kaynakları Potansiyeli	121

Genç ve Nitelikli İnsan Kaynağı	121
Zengin ve Doğal Kaynakları.....	121
Nitelikli Tarımsal Üretim Faaliyeti	122
Yüksek Yaşam Kalitesi	122
8. PROJE YERİ/UYGULAMA ALANI	127
8.1. Fiziksel ve coğrafi özellikler	127
8.2. Sosyal Altyapı.....	129
8.3. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı	130
8.4. Çevresel Etkilerin Ön-Değerlendirmesi	131
8.5. Alternatifler, Yer Seçiminde göz önüne alınan faktörler ve Arazi Maliyeti	135
Kuruluş yerinin seçimini etkileyen faktörler	135
9. TEKNİK ANALİZ ve TASARIM.....	136
9.1. Ürün seçimi.....	136
9.2. Kurulu Kapasite analizi ve seçimi	137
9.3. Teknik Kapasite Kullanım Oranı.....	137
9.4. Yatırım yerinin seçimi	138
9.5. Alternatif Üretim Tekniği ve Teknolojilerin Analizi ile Teknoloji Seçimi	139
9.6. Seçilen Teknolojinin Çevresel Etkileri, Koruma Önlemleri ve Maliyeti.....	144
9.7. Tesis Yerleşim Planı.....	144
9.8. Sabit Yatırımın Uygulama Programı	144
9.9. Teknik Tasarım.....	145
9.10. Yatırım Maliyetleri	145
10. ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİM ve İNSAN KAYNAKLARI	146
10.1. Kuruluşun Organizasyon Yapısı ve Yönetimi	146
10.2. Organizasyon ve Yıllık Yönetim Giderleri	152
10.3. Kurulu Kapasitedeki İnsan Gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler.....	153
11. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI.....	154
11.1. Proje Yürütücüsü Kuruluşlar ve Teknik Kapasiteleri.....	154
11.2. Proje Organizasyonu ve Yönetim.....	155
11.3. Proje Uygulama Programı (Termin Planı).....	156
12. TOPLAM YATIRIM TUTARI ve YILLARA DAĞILIMI	159
12.1. Toplam Yatırım Tutarı (iç ve dış para olarak).....	159
A1. Arazi Bedeli	159
A2. Sabit Yatırım Tutarı.....	159
B. İşletme Sermayesi Hesabı	162

13. PROJE GİRDİLERİ	163
13.1. Üretimin Akım Şeması ve Madde Balansı	163
13.2. Girdi İhtiyacı.....	165
13.3. Girdi Fiyatları ve Harcama Tahmini	166
14. İŞLETME DÖNEMİ GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE İŞLETME SERMAYESİ İHTİYACI	167
15. PROJENİN FİNANSMANI	184
15.1. Yürütücü ve İşletmeci Kuruluşların Mali Yapısı	184
15.2. Finansman Yöntemi.....	185
Yap İşlet Devret Modelinin Tanımı.....	186
YİD Modelinin Özellikleri	187
YİD Modelinin Amaçları.....	189
YİD Modelinin Yasal Altyapısı.....	190
15.3. Finansman Kaynakları ve Koşulları	193
15.4. Finansman Maliyeti	194
15.5. Finansman Planı	195
16. PROJE ANALİZİ	196
16.1. Finansal Analiz	196
16.2. Ekonomik Analiz.....	198
Turizm Yatırım Projelerinin Ulusal Ekonomi Açısından Değerlendirilmesi.....	199
16.3. Sosyal Analiz.....	201
16.3.1. Sosyal Fayda-Maliyet Analizi (FMA).....	201
16.3.1.1. Sosyal Fayda.....	202
16.3.1.2. Projenin Sosyal Fayda ve Maliyetleri.....	205
16.3.2. Sosyo-Kültürel Analiz	206
16.3.3. Projenin Diğer Sosyal Etkileri.....	208
16.4. Bölgesel Analiz.....	209
16.5. Duyarlılık Analizi	211
16.6. Risk Analizi	212
17. İKİNCİ SENARYO	216
II.Senaryo'nun Turizm Yatırım Projelerinin Ulusal Ekonomi Açısından Değerlendirilmesi	240
18. EKLER	243
19. KAYNAKLAR LİSTESİ	244

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Gülağaç Bölge Haritası	16
Şekil 2: Güvercin Kayası.....	17
Şekil 3: Sofular Vadisi	18
Şekil 4: Gülağaç Bölge Haritası	19
Şekil 5: Hasan Dağı.....	20
Şekil 6: Aksaray'dan Bir Görüntü.....	21
Şekil 7: Aksaray Müzesi	26
Şekil 8: Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri	26
Şekil 9: İhlara Vadisi Örenyeri.....	27
Şekil 10: Manastır Vadisi Örenyeri.....	28
Şekil 11: Acemhöyük	29
Şekil 12: Erdoğdu Yeraltı Şehri	30
Şekil 13: Musular	31
Şekil 14: Gülağaç'ın haritada görünümü	37
Şekil 15: Aşıklı Höyük.....	39
Şekil 16: Narlıgöl	40
Şekil 17: Güvercin Kayası.....	41
Şekil 18: Sofular Vadisi	48
Şekil 19: Saratlı Kasabası.....	50
Şekil 20: Demirci Kasabası	51
Şekil 21: Aksaray Turizmi Talep Tahmini.....	84
Şekil 22: Aşıklı Höyük.....	101
Şekil 23: Demirci Beldesi	103
Şekil 24: Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri	104
Şekil 25: Aziz Mercurius Yeraltı Şehri ve Kilisesi	105
Şekil 26: Sofular Vadisi	106
Şekil 27: Bekâr Sultan Türbesi.....	109

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Yıllara Göre Aksaray’a Gelen Turist Sayıları (Kişi)	21
Tablo 2: Yıllara Göre Aksaray’a Gelen Turistlerin Geceleme Sayıları (Kişi).....	22
Tablo 3: Aksaray Konaklama Tesis ve Yatırımları (2019)	23
Tablo 4: Aksaray Sit Alanları (2019).....	24
Tablo 5: Aksaray Taşınmaz Tescilli Kültür Varlıkları.....	25
Tablo 6: Aksaray Müze ve Ören Yerleri ve Ziyaretçi Durumu (Adet) (2014-2018).....	31
Tablo 7: Aksaray ve İlçelerinde Turizm İşletme Belgeli Tesislerde; Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları (2018).....	32
Tablo 8: Yıllara Göre Bakanlık İşletme Belgeli Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez, 2014/2018).....	32
Tablo 9: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez 2014/2018).....	33
Tablo 10: Aksaray ve İlçelerinde Faaliyet Gösteren Seyahat Acenteleri.....	35
Tablo 11: At çiftliği için alınacak ekipman ve malzeme	46
Tablo 12: Aksaray İli Yatırım Programına Alınması Öngörülen Projeler	62
Tablo 13: Doğrudan Faaliyet Desteği Proje Listesi	64
Tablo 14: Teknik Destek Proje Listesi	64
Tablo 15: Yıllara Göre Aksaray’a Gelen Turist Sayıları (Kişi)	74
Tablo 16: Aksaray Bölgesinde Yer Alan Tesis Sayıları ve Kapasiteleri	74
Tablo 17: Aksaray İli Otel İşletmeleri, Türü ve Kapasiteleri.....	75
Tablo 18: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez 2014/2018).....	76
Tablo 19: Aksaray Müze ve Ören Yerleri Ziyaretçi Sayıları	76
Tablo 20: Aksaray Turizmi Talep Tahmini.....	84
Tablo 21: Aksaray Turizmi Talep Tahmini.....	85
Tablo 22: Aksaray-Gülağaç Bölgesinde Kurulacak İşletmeler ve NACE Faaliyet Kodları ..	87
Tablo 23: Aksaray TM/TKTGB.....	89
Tablo 24: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Vergi İndirim Oranları	90
Tablo 25: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Sigorta İşveren Hissesi Desteği	91
Tablo 26: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Faiz Desteği	91
Tablo 27: Aksaray İli Bölgesel Desteklerden Faydalanabilecek Sektörler ve Bölgeler İtibariyle Asgari Yatırım Tutarları ve Kapasiteleri.....	93
Tablo 28: Aksaray Bölgesinde Yer Alan Tesis Sayıları ve Kapasiteleri	95
Tablo 29: Aksaray İli Otel İşletmeleri, Türü ve Kapasiteleri.....	96
Tablo 30: Yıllara Göre Aksaray'a Gelen Turist Sayıları	97
Tablo 31: Yıllara Göre Aksaray'a Gelen Turist Geceleme Sayıları	98
Tablo 32: Yıllara Göre Bakanlık İşletme Belgeli Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez, 2014/2018).....	98
Tablo 33: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez 2014/2018).....	99
Tablo 34: Aksaray ve İlçelerinde Turizm İşletme Belgeli Tesislerde; Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları (2018).....	100
Tablo 35: Aksaray Müze ve Ören Yerleri Ziyaretçi Sayıları	101
Tablo 36: Aksaray İli Jeotermal Kaynaklar	112
Tablo 37: Gülağaç’ın bazı önemli noktalara uzaklığı	127

Tablo 38: Yatırımın Uygulama Planı	144
Tablo 39: Toplam Yatırım Bütçesi ve Finansmanı Tablosu	145
Tablo 40: Genel Yönetim Giderleri (TL)	152
Tablo 41: Gülağaç’da Görev Yapacak Personelin Unvan ve Sayıları	153
Tablo 42: Toplam Yatırım Tutarı (TL)	159
Tablo 43: Tam Kapasitede İşletme Sermayesi İhtiyacı Tablosu (TL)	162
Tablo 44: Toplam Yatırım Tutarı (TL)	168
Tablo 45: Toplam Yatırım Bütçesi ve Finansmanı Tablosu	170
Tablo 46: Kurulu Kapasite ve Tahmini Üretim Miktarı	171
Tablo 47: Yatırımın Uygulama Planı	173
Tablo 48: Tam Kapasitede İşletme Sermayesi İhtiyacı Tablosu (TL)	174
Tablo 49: İşletme Sermayesi Değişimi Tablosu (TL)	174
Tablo 50: Satış Gelirleri	176
Tablo 51: Diğer Gelirler (TL)	177
Tablo 52: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri Tablosu (TL)	178
Tablo 53: Üretim Giderleri (TL)	180
Tablo 54: Amortisman Giderleri (TL)	180
Tablo 55: Genel Yönetim Giderleri (TL)	181
Tablo 56: Tahmini Gelir-Gider Tablosu (TL)	182
Tablo 57: Tahmini Nakit Akış Tablosu (TL)	183
Tablo 58: Net Bugünkü Değer, İç Verim Oranı ve Geri Ödeme Süresi Tablosu	196
Tablo 59: Başabaş Noktası Analizi	198
Tablo 60: Duyarlılık Analizi Sonuçları	212
Tablo 61: Risk Analiz Tablosu	212
Tablo 62: Ayrıntılı Risk Analizi ve Risk Değerlendirilmesi	214
Tablo 63: Toplam Yatırım Tutarı (TL)	218
Tablo 64: Toplam Yatırım Bütçesi ve Finansmanı Tablosu	223
Tablo 65: Hizmet Kapasitesi	223
Tablo 66: Gülağaç’da Görev Yapacak Personelin Unvan ve Sayıları	225
Tablo 67: Yatırımın Uygulama Planı	227
Tablo 68: Tam Kapasitede İşletme Sermayesi İhtiyacı Tablosu (TL)	227
Tablo 69: İşletme Sermayesi Değişimi Tablosu (TL)	228
Tablo 70: Satış Gelirleri	229
Tablo 71: Diğer Gelirler (TL)	230
Tablo 72: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri Tablosu (TL)	231
Tablo 73: Üretim Giderleri (TL)	233
Tablo 74: Amortisman Giderleri (TL)	234
Tablo 75: Genel Yönetim Giderleri (TL)	235
Tablo 76: Tahmini Gelir-Gider Tablosu (TL)	236
Tablo 77: Tahmini Nakit Akış Tablosu (TL)	237
Tablo 78: Net Bugünkü Değer, İç Verim Oranı ve Geri Ödeme Süresi Tablosu	238
Tablo 79: Başabaş Noktası Analizi	239
Tablo 80: Duyarlılık Analizi Sonuçları	240

2. GİRİŞ

Bugünkü Kapadokya Bölgesi Nevşehir, Aksaray, Niğde, Kayseri ve Kırşehir illerinin kapladığı alandır. Gülağaç Aksaray'ın ilçesi olarak Kapadokya bölgesinde yer almaktadır. Bir bölgenin turizm faaliyetleri açısından cezbedici olabilmesi için doğal güzelliklere, insan yapımı sıra dışı yapılara, sosyokültürel değerlere ve çeşitli faaliyetlere sahip olması gerekmektedir. Anadolu'nun orta noktasında bulunan bölgenin doğu batı ve kuzey güney doğrultusunda tarih İpek Yolu'nun önemli kavşak noktasında konumlanması, bölgesel önemini ve turizm potansiyeli arttırmaktadır.

Gülağaç bölgesinin tarihi ve turistik potansiyeli incelendiğinde, oldukça zengin bir altyapının olduğu görülmektedir. Nevşehir Yolu üzerinde hanlar, yoldan 5 km. içeride Saratlı ve Çatalsu'da ören yerleri, Gökçe'de kilise bulunmaktadır. Gökçe ve Çatalsu gölet kenarındadır. Gölette kuş gözetlemesi imkânı bulunmaktadır. Kızılıkaya, Demirci evleri, Sofular vadisi, Saratlı ve Aziz Mercurius yeraltı şehirleri, Kayı ve gölaltı gölleri, Narlıgöl termal potansiyeli, sepet örücülüğü gibi el sanatları ile turizm açısından önemli bir destinasyondur.

Bu raporun amacı; Gülağaç'ta yapılabilecek turizm yatırımları ve faaliyetlerini değerlendirmektir. Türkiye ve Kapadokya bölgesi tarihi zenginlikleri ve doğal güzellikler bakımından Dünyanın önde gelen destinasyonlar arasındadır. Bölgenin iklim, bitki ve yer şekillerine sahip olması turizm potansiyelini artırmaktadır. Mevcut potansiyelin değerlendirilmesi, alternatif turizm türleri olan, tarih-kültür-inanç turizmi, termal turizm doğa ve spor turizmi imkânlarına göre yatırım önerilerinin getirilmesi esastır.

Projenin kapsamı; Proje kapsamı Aksaray Gülağaç'tır. Bu kapsamda Saratlı, Demirci ve Kızılıkaya olmak üzere, Gülpınar, Sofular, Bekârlar turizm alanları da değerlendirilmiştir.

Projenin organizasyonu; Gülağaç Kaymakamlığıdır. Proje hazırlama ve yürütme ise Gülağaç Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

Projenin türü; Proje fizibilite projesidir. Fizibilite çalışmaları, bir iş fikrinin, yatırımın, değerlendirildiği yazılı bir yaklaşımdır. Fizibilite sonucuna göre; yatırımın yapılıp yapılamayacağı, karar vermeye yardımcı fikirler ve fikirleri uygulamaya geçirmek için alternatif yaklaşımlar ve çözümler geliştirilmektedir. Araştırmada ise nicel araştırma ağırlıklıdır. Nicel araştırma, olgu ve olayları nesnelleştirerek gözlemlenebilir, ölçülebilir ve sayısal olarak ifade edilebilir bir şekilde ortaya koyan bir araştırma türüdür. Araştırmada özellikle literatür taraması ardından, saha çalışması yapılmıştır.

Bulgular; Gülağaç ve adı geçen yakın çevrenin turizm için fizibil olduğu yapılacak yeni yatırımların bölgeye katkı sağlayabileceği, gelir ve istahdam etkisi düşünüldüğünde önümüzdeki yıllarda yöreyi geliştirebileceği görülmektedir.

Sonuç ve öneriler; Fayda maliyet analizi çerçevesinde bu yatırım projesinin ekonomiye katkısı ortaya konulmuştur. Mevcut ve gelecekteki turizm potansiyelini değerlendirmek, yerli ve yabancı turist talebini karşılamak, yeni istihdam imkânları yaratmak, döviz girdisi sağlayarak ulusal gelişmeye katkı sağlamak ticari kârlılık elde etmek önemlidir. Projeyle mal ve hizmet üretip satmak için turizm konaklama ve diğer turizm hizmet ünitelerinin kurulması ve işletilmesine yönelik çalışmalar sürecektir.

3. PROJENİN TANIMI ve KAPSAMI

3.1. Projenin adı, amacı, türü

Projenin adı: Gülağaç'ın Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Çalışması

Projenin amacı: Gülağaç'ın sahip olduğu turizm potansiyelini hak ettiği noktaya getirebilmek için, turizm sektörü kapsamında maksimum düzeyde değerlendirilmesidir. Aksaray bölgesini yıllık 500.000 turist ziyaret etmektedir (Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü, 2018). Bu ziyaretler İhlara Vadisi, Aziz Mercius ve Saratlı Kırkgöz Yeraltı şehirleri gibi güzergâhlarda yoğunlaşmaktadır. Bu durum belirli noktalarda yığılmalara neden olmaktadır. Bu tür yığılmaların önüne geçilmesi ve sahip olunan zenginliklerin tamamının turistlere tanıtılması amacıyla bir destinasyon merkezi oluşturulması planlanmaktadır. Ziyaretçilere bölgeye özgün bütün unsurların bir arada sunulması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda, yıllık ziyaretçi sayısının belirlenmesi, bölge turizmine kazandıracak ivme, alt sektörler sağlayacağı katkı, sektöre sağlayacağı ekonomik katkının belirlenmesi, bunlara ilişkin veri toplanması, analiz çalışmaları, benzer uygulamaların incelenmesi ve paydaş görüşlerinin toplanarak değerlendirilmesini kapsayan bir fizibilite hazırlanması amaçlanmaktadır.

Projenin türü: Proje fizibilite projesidir. Fizibilite çalışmaları, bir iş fikrinin, yatırımın, değerlendirildiği yazılı bir yaklaşımdır. Fizibilite sonucuna göre; yatırımın yapıp yapılamayacağı, karar vermeye yardımcı fikirler ve fikirleri uygulamaya geçirmek için alternatif yaklaşımlar ve çözümler geliştirilmektedir.

3.2. Teknik içeriği, bileşenleri, büyüklüğü, Sabit Yatırım Tutarı ve İşletme Sermayesi İhtiyacı, uygulama süresi

Teknik içerik: Yatırımın konusu Gülağaç'ın Turizm Potansiyelini ve Yatırım Fırsatlarını belirlemek, düzenlemek ve fizibilitesini hazırlamak.

Bileşenleri: Yöresel ürün ve restoran kapsamında gastronomi turizmi geliştirilmesi, kadınların ve gençlerin el sanatları, halıcılık, yöresel ve hediyelik eşya pazarlaması, at çiftliği kurulması ve sportif faaliyetlerin geliştirilmesi, atv turu düzenlemek, foto safari düzenlemek, seyir terasları düzenlemeleri.

Büyüklüğü: Gülağaç için Gülağaç Çalıştay'ında karşılıklı sunulan öneriler dikkate alınarak iki senaryo geliştirilmiştir. Birinci senaryoda toplam yatırım tutarının 8.281.972,99

TL olacağı öngörülmüştür. Senaryo ikiye göre toplam yatırım tutarı 42.209.663,47 TL'dir. Meblağın bu denli yüksek çıkmasının nedeni çalıştayda turizm yatırımı olarak 5 yıldızlı otel olması istenmesi sebebiyle senaryonun 5 yıldızlı otel yatırım planını içermesidir. Bu tutar otel yatırımının olduğu senaryo bir, kısa vadede otel yatırımın tek başına Gülağaç ilçesinde olması fizibil olmayacak, ancak Gülağaç ve Güzelyurt gibi illara Vadisini bir bütün olarak ele alındığı zaman yatırım fizibil olabilecektir. Senaryo bir de ise beş yıldızlı otel yatırımı olmadan bir senaryo önerilmiştir. İlk aşamada 5 yıldızlı otelsiz bir senaryonun uygulanması Gülağaç turizm yatırımı için daha uygun görülmektedir.

Senaryo-1

Sabit Yatırım Tutarı: 8.281.972,99 TL

İşletme Sermayesi İhtiyacı: 352.157,00 TL

Yatırımın yeri: Yatırımın yapılacağı yer Gülağaç İlçesi.

Uygulama süresi: 3 ay mühendislik projelerinin hazırlanması, inşaat süresi 21 ay, toplam 24 ay.

Senaryo-2

Sabit Yatırım Tutarı: 42.209.663,47 TL

İşletme Sermayesi İhtiyacı: 651.144,68 TL

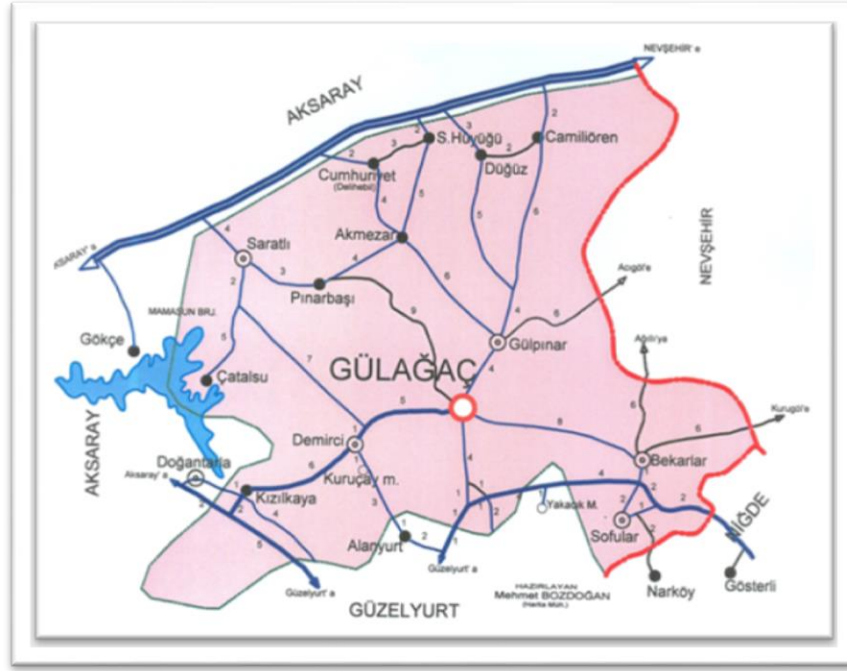
Yatırımın yeri: Yatırımın yapılacağı yer Gülağaç İlçesi.

Uygulama süresi: 3 ay mühendislik projelerinin hazırlanması, inşaat süresi 21 ay, toplam 24 ay.

3.3. Uygulama yeri veya alanı

3.3.1. Gülağaç Bölgesi

Gülağaç Bölgesi Aksaray ili İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyinde Ankara, Tuz Gölü, batısında Konya, güneyinde Niğde, doğusunda Nevşehir ve kuzeydoğusunda ise Kırşehir illeri bulunmaktadır. Merkez ilçeden başka İlçesi İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kısımında, doğusunda Niğde ve Nevşehir il hudutları, Güneyinde Güzelyurt ve batısında Aksaray Merkez İlçe hudutları ile sınırlandırılmıştır (<http://bolge8.ormansu.gov.tr:06.11.2019>).



Şekil 1: Gülağaç Bölge Haritası

Kaynak: <https://aksaray.ktb.gov.tr>,06.11.2019.

3.3.1.1. Coğrafi Özellikler

Tuz Gölü kapalı havzası içinde bulunduğu için akarsuları denize ulaşmamaktadır. İklimi karasal iklimdir. Bitki örtüsü kökleri derine inmeyen ot ve bodur bitkilerdir. Karasal iklimin bitkileri olan buğday, arpa başta olmak üzere çavdar, yulaf gibi tahıl ürünleri ile Hasan Dağı çevresinde bağcılık ayrıca pancar, ayçiçeği, kabak çekirdeği ve yonca gibi endüstriyel bitkiler yetiştirilmektedir. Hasan Dağı eteklerinde meşe ve dağ kavağı, Ekecik Dağı'nda ardıç ve meşe toplulukları bulunduğu ve Acem Höyük kazılarında ele geçen karaçam, sedir, ardıç, meşe, şimşir ve sedir kalıntılarından dolayı M.Ö. II. binde daha gür ormanlara sahip olduğu belirtilmektedir(Erdal, 2014:9).



Şekil 2: Güvercin Kayası

Kaynak: Araştırma Ekibi Tarafından Çekilmiştir.

Aksaray'ın yüzölçümü 7722 km², denizden yüksekliği ise 980 m.'dir. Merkez ilçeden başka Ağaören, Sultanhanı, Sarıyahşi, Ortaköy, Güzelyurt, Gülağaç ve Eskiil ilçeleri bulunmaktadır. Gülağaç ilçesinin Aksaray Belediyesi'nin 2018 verilerine göre, 9 Köyü ve 3 Beldesi bulunmaktadır. İlçenin yüz ölçümü 341 km²'dir.

3.3.1.2. Tarihi

1957 yılında Ağacli olarak belediyesi kurulmuş, Aksaray'ın il olmasında sonra 1991 yılında da Ağacli olan adı Gülağaç olarak değiştirilerek ilçe haline getirilmiştir. Gülağaç ilçesinin tarihini ortaya koyan ayrıntılı bir çalışma bulunmamakla birlikte, bugüne kadar elde edilen arkeolojik bilgiler ışığında, bazı bulgular ortaya konmuştur. İlçeye bağlı Gülpınar, Demirci ve Saratlı kasabaları ile Kızılkaya (Aşıklihöyük) ve Çatalsu (Güvercin kayası) köylerindeki kazılardan çıkarılan ve civarında bulunan kalıntılar ilçenin tarihinin MÖ 10000 yıla kadar uzandığını göstermektedir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında, Aksaray, vilayet iken ve Aksarayın daha sonra ilçe olduğu dönemde Gülağaç, buraya bağlı bir köy durumunda bulunmaktadır. 1957 yılında belde olan ilçenin o zamanki adı Ağacli olarak bilinmektedir. Aksaray 15/06/1989 tarih ve 3578 sayılı yasa ile il olunca Ağacli beldesi de aynı tarihte ilçe olan Güzelyurt'a bağlanmıştır. Gülağaç, 09/05/1990 tarih ve 3644 sayılı yasa ile, merkezi Ağacli kasabası olmak üzere ilçe statüsüne kavuşmuştur. Gülağaçın 5 kasaba ve 8 köyü bulunurken 1996 yılında Niğde ilinden ayrılıp

ilçeye bağlanan Sofular ve Bekarlar kasabaları ile mülki idareye esas olan son sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde ilçeye bağlı 9 köy ve 3 belde bulunmaktadır. Doğusunda Nevşehir iline bağlı Derinkuyu ilçesi; batısında Aksaray merkez ilçe; kuzeyinde Ortaköy ilçesi ve güneyinde Güzelyurt ilçesi bulunmaktadır(<http://www.aksaray.bel.tr>; <http://www.gulagac.gov.tr>, 06.11.2019).

3.3.1.3. Gülağaç ve Turizm

Bir bölgenin turizm faaliyetleri açısından cezbedici olabilmesi için doğal güzelliklere, insan yapımı sıra dışı yapılara, sosyo-kültürel değerlere ve çeşitli faaliyetlere sahip olması gerekmektedir. Anadolu'nun orta noktasında bulunan Gülağaç bölgesinin doğu batı ve kuzey güney doğrultusunda tarih İpek Yolu'nun önemli kavşak noktasında konumlanması, bölgesel önemini ve turizm potansiyeli arttırmaktadır. Gülağaç bölgesinin tarihi ve turistik potansiyeli incelendiğinde, oldukça zengin bir altyapının olduğu görülmektedir. Nevşehir'den Gülağaç'a giderken yol üzerinde hanlar, yoldan 5 km. içeride Saratlı ve Çatalsu'da ören yerleri, Gökçe'de kilise bulunmaktadır. Gökçe ve Çatalsu gölet kenarındadır. Gölette kuş gözetlemesi imkânı bulunmaktadır(Aytüre, 2013: 21).



Şekil 3: Sofular Vadisi

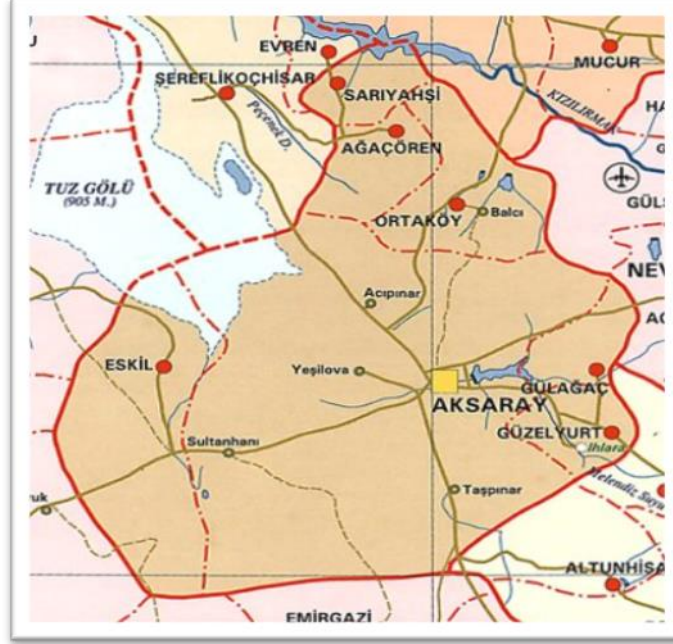
Kaynak: Araştırma Ekibi Tarafından Çekilmiştir.

3.3.2. Aksaray İli Hakkında Genel Bilgi

3.3.2.1. Tarihi

Merkez ilçeden başka Ağaçören, Sarıyahşi, Sultanhanı, Ortaköy, Güzelyurt, Gülağaç ve Eski ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağda “Garsaura” olarak bilinen şehrin Hititler döneminde

de önemli bir merkez olan “Kursaura” ile aynı yer olması muhtemeldir. Özellikle hemen yanında yer alan Hasandağı’nın cazip kıldığı şehir, antik çağda “Garsauritis” bölgesinin başkenti olmuş, Anadolu’yu doğu-batı ve Kuzey güney yönlerinde kateden antik yolların birleştiği yerde olması nedeniyle konumunu günümüze değin korumuştur(Erdal, 2014: 10).



Şekil 4: Gülağaç Bölge Haritası

Kaynak: <https://www.uyduharita.org>, 9.11.2019.

3.3.2.2. Coğrafi Özellikleri

Aksaray, İç Anadolu Bölgesi’nin Orta Kızılırmak Bölümü’nde yer almaktadır. Aksaray’ın kuzeyinde Ankara, Tuz Gölü, batısında Konya, güneyinde Niğde, doğusunda Nevşehir ve kuzeydoğusunda Kırşehir ili bulunmaktadır. İlin yüzölçümü 7722 km², denizden yüksekliği ise 980 m.’dir. Merkez ilçeden başka Ağaçören, Sarıyahşi, Ortaköy, Güzelyurt, Gülağaç ve Eski ilçeleri bulunmaktadır. İlin Niğde sınırına yakın bir yerdeki sönmüş yanardağ olan Hasan Dağı, Melendiz Dağları, Ortaköy İlçesi’nde Ekecik Dağı bulunmaktadır.

Aksaray’ın en büyük gölü Tuz Gölü olmak üzere diğer gölleri Acıgöl, Sarıgöl, Uyuzgöl, Kocagöl, Kartalgölü’dür. Aksaray ovası 900-950 m yüksekliğe sahip ve kısmen bataklık ve tuzlu alanlardan oluşmaktadır. Ovanın güneyinde Obruk, Haydar, Çağşak, Ali Ağa Obası, Yeni Yayla ve Kemerseki yaylalarının bulunduğu Obruk Platosu yer almaktadır. En önemli akarsuları Melendiz Çayı (Ulu Irmak) ile Karasu’dur.



Şekil 5: Hasan Dağı

Kaynak: <http://www.aksaraykulturturizm.com>,07.11.2019.

Aksaray, Tuz Gölü kapalı havzası içinde bulunduğu için akarsuları denize ulaşmamaktadır. İklimi karasal iklimdir. Bitki örtüsü kökleri derine inmeyen ot ve bodur bitkilerdir. Karasal iklimin bitkileri olan buğday, arpa başta olmak üzere çavdar, yulaf gibi tahıl ürünleri ile Hasan Dağı çevresinde bağcılık ayrıca pancar, ayçiçeği, kabak çekirdeği ve yonca gibi endüstriyel bitkiler yetiştirilmektedir. Hasan Dağı eteklerinde meşe ve dağ kavağı, Ekecik Dağı'nda ardıç ve meşe toplulukları bulunduğu ve Acem Höyük kazılarında ele geçen karaçam, sedir, ardıç, meşe, şimşir ve sedir kalıntılarından dolayı M.Ö. II. binde daha güor ormanlara sahip olduğu belirtilmektedir(Erdal, 2014:9).

3.3.2.3. Aksaray'da Turizm

Aksaray'ın tarihi ve turistik potansiyeli incelendiğinde, oldukça zengin bir altyapının olduğu görölmektedir. Turizm sektörü için önemli bir değer olan Dünya Miras Alanları, doğal ve kültürel değerlerinin “Dünya Miras Konvansiyonu” tarafından korunduğu alanlardır. Her yıl farklı ölkelerden milyonlarca turist in ziyaret ettiği bu alanlar, bulundukları ölkenin ekonomisine katkı sağlamaktadır. Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü verilerine göre UNESCO (United Nations Educational Scientific and Cultural Organization) tarafından oluşturulan Dünya Mirası Listesi'nde Türkiye'den 17 kültür ve tabiat varlığı yer almaktadır. Aksaray sınırları içerisinde bulunan doğal miras alanı Tuz Gölü Özel Doğa Koruma alanı olarak 2013 yılında Dünya Miras Geçici Listesi'ne dâhil edilmiştir(Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2014). Bölgede öne çıkan turizm çeşitleri; doğa ve kültür, termal ve sağlık, inanç, kongre turizmi, el sanatları, binicilik ve kuş gözlemciliğidir(Tuncer, Çavuş, 2017:54).



Şekil 6: Aksaray'dan Bir Görüntü

Kaynak: <http://www.aksaraykulturturizm.com>, 07.11.2019.

2014 ve 2018 yılları arasında Aksaray ilinde bulunan İşletme (Bakanlık) Belgeli tesislerde konaklayan yerli ve yabancı turistlerin istatistiki verileri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir;

Tablo 1: Yıllara Göre Aksaray'a Gelen Turist Sayıları (Kişi)

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2018	8.789	102.860	111.649
2017	4.937	96.698	101.635
2016	5.166	100.340	105.506
2015	10.256	97.913	108.169
2014	8.473	86.045	94.518

Kaynak: <http://yigm.kulturturizm.gov.tr>, 07.11.2019.

Tabloda, genellikle yerli turistlerin yabancı turistlere göre tesislere daha fazla giriş yaptıkları görülmektedir. 2015 yılında tesislere giriş yapan toplam turist sayısı 2014 yılına göre %14,4 oranında artış göstermiş, ancak 2016 ve 2017 yıllarında genel itibarıyla turist sayısında bir düşüş yaşanmıştır. 2018 yılında ise tekrar yükselerek 2017 yılına göre %10'luk artış göstermiştir.

Tablo 2: Yıllara Göre Aksaray’a Gelen Turistlerin Geceleme Sayıları (Kişi)

Yıllar	Geceleme Sayısı		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2018	19.812	162.758	182570
2017	17.278	141.752	159.030
2016	12.130	147.752	159.882
2015	18.482	139.861	158.343
2014	12.795	131.872	144.667

Kaynak: <http://yigm.kulturturizm.gov.tr>, 07.11.2019.

Turistik tesislerde geceleme oranlarına bakıldığında; yine yerli turist sayısının yabancı turist sayısına oranla daha fazla geceleme yaptıkları görülmektedir. 2014 ve 2018 yılları arasında genel itibariyle bir artış söz konusu denebilir, ancak 2017 yılında 2016 yılına göre oldukça az bir gerileme görülmektedir.

3.3.2.3.1. Aksaray’ ın Turizm Paydaşları

Türkiye’nin sahip olduğu doğal ve kültürel zenginliklerin korunmasında turizmin önemli katkısı vardır. Bu kaynakların değerleri artmakta ve milli gelire ekonomik bir katkı sağlayacak duruma gelebilmektedir. Bu anlamda ekonomik olarak geri kalan bölgeler; otel ve yiyecek içecek işletmeleri, seyahat işletmeleri ve sektörü doğrudan veya dolaylı olarak ilgilendiren diğer işletmeler aracılığıyla turizmden elde ettikleri gelirlerle ekonomik gelişmelerini destekleyebilmektedirler.

3.3.2.3.1.1. Otel İşletmeleri

Aksaray’da turizm sektöründe faaliyet gösteren otel işletmeleri bölgenin sahip olduğu doğal turizm arzını, altyapı ve üstyapı hizmetleriyle destekleyerek hizmet vermektedirler(Yılmaz, 2017: 84-87). Aksaray’da 2017 yılında 1416 yatak kapasiteli 15 adet tesis varken, günümüzde 1592 yatak kapasiteli toplam 16 adet turizm işletme belgeli tesis bulunmaktadır. Buna göre; Aksaray’da yatak kapasitesi 2017 yılına göre %12,4 artış göstermiştir.

Aksaray’da hizmet veren otel işletmeleri tesis sayısı, yatak sayısı ve oda sayısı olarak Tablo 3’de gösterilmektedir.

Tablo 3: Aksaray Konaklama Tesis ve Yatırımları (2019)

ŞEHİR	BAKANLIKTAN TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ			BELEDİYE BELGELİ KONAKLAMATESİSLERİ		
	Tesis Sayısı (Adet)	Tesis Kapasitesi (Yatak)	Tesis Kapasitesi (Oda)	Tesis Sayısı (Adet)	Tesis Kapasitesi (Yatak)	Tesis Kapasitesi (Oda)
Aksaray	16	790	1.592	10	355	727

Kaynak: <http://www.nevsehir.kulturturizm.gov.tr>, 08.11.2019.

Tablo 3'e göre Aksaray İlinde bakanlıktan turizm işletme belgeli ve belediye belgeli toplam 26 tesis bulunmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı (2019) verilerine göre Türkiye'de turizm işletme belgeli ve belediye belgeli toplam 12.119 tesis bulunmaktadır. Aksaray'da bulunan tesisler bu sayının %0,21'ini oluşturmaktadır. Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 2019 verilerine göre, ilde 1 adet 5 yıldızlı, 3 adet 4 yıldızlı ve 8 adet 3 yıldızlı otel bulunmaktadır. Ziyaretçiler genellikle niteliği diğerlerine göre daha yüksek olan bu otelleri tercih etmektedir.

Doğan (2017) tarafından Aksaray otellerine yönelik yapılmış bir araştırmada, ildeki yıldızlı otellerde konaklayan misafirlerin oteller hakkındaki görüşleri belirlenmeye çalışılmıştır. Araştırmaya göre, Aksaray otelleri, misafirler tarafından en çok oda imkânları ve konfor, personel ve yiyecek-içecek servis kalitesi ile fiyatlar konusunda şikâyet edilmektedir. Örneğin, odalar misafirlerce geniş, ferah, temiz ve manzarası güzel olarak görülürken, ses/gürültü ve odada bazı imkân (su ısıtıcısı ve ütü) eksiklikleri, yiyecek-içecek kalitesinin düşük olması, personel tutum ve davranışlarının aykırı olması ve misafir isteklerini yerine getirmekte isteksiz olmaları çok rahatsız edici bulunmaktadır. Dolayısıyla fiyat/fayda dengesi sağlanamamaktadır.

Aksaray'ın çevre illerinden olan Konya ve Nevşehir otellerin niteliği bakımından Aksaray'a göre daha şanslı konumdadır. Bu anlamda Aksaray'da otel yöneticilerinin otellerin imkânlarının iyileştirilmesi hususunda çalışmalar yapmaları gerekmektedir. Bunun yanında otel personellerinin güler yüz, iletişim ve misafir karşılama konularında eğitimler almalarının sağlanması gerekmektedir. Bu gerekliliklere ek olarak; Aksaray'ın çevre illere göre ayrıcalıklı olmasını sağlayacak doğal çekiciliğinin olması bölgede daha farklı türlerdeki turistik tesislere de elverişli olduğunu göstermekte, yeni ve farklı konaklama yatırımlarını gerektirmektedir.

Sonuç olarak ilin otel işletmeciliği sektörünün niteliği ve kalitesi tüm bu düzeltme ve eklemelerle yükselebilecektir.

3.3.2.3.1.2. Müze ve Ören Yerleri

İnsanlarda ilgi, merak ve boş zamanın artmasıyla birlikte dünya üzerinde turizm aktivitelerinin artması, gelişen iletişim ve ulaşım teknolojilerinin de yardımıyla müzelerin tek bir yapı içerisinde çok işlevli bir hal almasına yardımcı olmuştur(Sezer, 2010: 44).

Aksaray İlinde yer alan sit alanlarında yapılan kazı çalışmaları sonucu bulunan eserler, il merkezinde bulunan Aksaray Müzesi'nde sergilenmektedir. Bu nedenle eserlerin çeşitliliği bakımından Aksaray Müzesi, çevre illerdeki mevcut müzeler düşünüldüğünde önem teşkil etmektedir. Sit alanları ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları bakımından da zengin olan Aksaray'da Kültür ve Turizm Bakanlığı (2019) verilerine göre, sit alanları Türkiye'de bulunan toplam sit alanlarının %1,15'ini; tescilli taşınmaz kültür varlıkları ise Türkiye'de bulunan tescilli kültür varlıklarının %0,6'sını oluşturmaktadır. Aksaray'ın mevcut turistik ziyaretçi durumu düşünüldüğünde bu oranların Türkiye geneline göre yüksek olduğu görülmektedir. Aksaray'da koruma altına alınan sit alanları Tablo 4'de, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ise Tablo 5'de gösterilmiştir.

Tablo 4: Aksaray Sit Alanları (2019)

SİT ALANLARI	SAYISI
Arkeolojik Sit Alanı	195
Kentsel Sit Alanı	4
Karma Sit Alanları	-
Arkeolojik ve Kentsel Sit Alanları	7
Tarihi ve Kentsel Sit Alanı	1
Çakışan Sit Alanları (Doğal Sit ile)	-
Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı	3
Kentsel- Doğal- Arkeolojik Sit Alanı	1
TOPLAM	211

Kaynak: <https://kvmqm.ktb.gov.tr>, 09.11.2019.

Aksaray ili sınırları içerisinde; 195 arkeolojik, 4 kentsel sit alanı bulunmaktadır. Bu sit alanlarından Acem Höyük, Aşıklı Höyük ve Güvercin Kayası'nda arkeolojik kazı çalışmaları halen devam etmektedir. Gülağaç İlçesinde turizmin gelişmesinde kilit noktalardan ikisi olan Aşıklı Höyük ve Güvercin Kayası'nın turizme kazandırılması bu alanlarda proje kapsamında

yapılması planlanan altyapı düzenlemeleri ile seyir terası ve fotoğrafçılık gibi yatırımlarla mümkün olabilecektir.

Tablo 5: Aksaray Taşınmaz Tescilli Kültür Varlıkları

TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI	
Anıt ve Abideler	1
İdari Yapılar	13
Kültürel Yapılar	66
Askeri Yapılar	2
Endüstriyel ve Ticari Yapılar	59
Dinsel Yapılar	182
Mezarlıklar	16
Sivil Mimarlık Örneği	232
Kalıntılar	31
TOPLAM	602

Kaynak: <https://kvmgm.ktb.gov.tr>, 09.11.2019.

Aksaray ili; 2 Askeri yapı, 182 Dinsel yapı, 66 Kültürel yapı, 13 İdari yapı, 232 Sivil Mimarlık örnekleri, 59 Endüstriyel ve Ticari yapılar olmak üzere toplam 602 adet taşınmaz tescilli kültür varlığına sahiptir.

3.3.2.3.1.2.1. Aksaray Müzesi

Aksaray Müzesi 1969 yılında Zinciriye Medresesi'nde müzecilik faaliyetlerine başlamıştır. 2006 yılında tamamlanan sekizgen plan üzerine üç katlı olarak inşa edilen yeni binasına taşınmıştır. 2013 yılında kronolojik sıralamaya göre düzenlenmiş yeni teşhiri ile hizmete açılmıştır. Akeramik Neolitik dönemden, M.S.19. yy. sonuna kadar olan dönemlere ait eserler altı teşhir salonu ve bahçede sergilenmektedir. Müzede 15.354 adet eser bulunmaktadır.



Şekil 7: Aksaray Müzesi

Kaynak: <http://www.aksaraykulturturizm.com>, 08.11.2019.

3.3.2.3.1.2.2. Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri

Yeraltı şehri, Saratlı Kasabası yerleşim alanının güneyinde yer almaktadır. 2000 yılında temizlik kazısına başlanan ve 2002 yılında kapalı durumdaki bir mekânı daha açığa çıkarılan yeraltı şehri üç katlıdır. İçerisinde ahır, mutfak, su kuyuları, ocak, ambar damları gibi yaşamsal mekânlar olup bu mekânlar arasındaki bağlantılar dehlizlerle sağlanmaktadır. Plan özellikleri ve yapılış tekniğiyle yeraltı şehri Bizans dönemine tarihlenmektedir.



Şekil 8: Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri

Kaynak: Araştırma Ekibi Tarafından Çekilmiştir.

Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri, Gülağaç ilçe merkezine 14 km uzaklıkta iken, Güzelyurt'a 26 km, Aksaray il merkezine ise 27 km uzaklıkta yer almaktadır.

3.3.2.3.1.3. Ihlara Vadisi Örenyeri

Aksaray ve Ihlara Vadisi Hristiyanlığın ilk yıllarında önemli birer din merkezi olmuştur. Burada yetişen öncü mezhep kurucularının da etkisiyle ve Kapadokya sınırları içindeki birçok bölge gibi inzivaya uygun Ihlara Vadisi'nin doğal oluşumu ve korunaklı yapısı, burayı Hristiyan dininin önemli merkezlerinden biri haline getirmiştir(Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, 2018). Belisırma, Ihlara, Gelveri benzeri yerler manastır ruhuna uygun olarak kayalara oyulan kiliseler topluluğu halinde gelmiş, Ihlara Vadisi'ndeki kayalara oyulmuş freskli kiliseler korunarak yeryüzünde eşine rastlanmayan bir tarih hazinesi olarak günümüze ulaşmıştır(Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2019).



Şekil 9: Ihlara Vadisi Örenyeri

Kaynak: www.muze.gov.tr, 09.11.2019.

Yörenin kendine has jeolojik özelliği sayesinde kayalar kazılarak meydana getirilen bu freskli kiliseler ve yaşam alanları 14 km. boyunca Ihlara'dan Selime'ye kadar devam eden Ihlara Vadisi içerisinde yer alırlar. Tarihi önemi yanı sıra doğal güzelliğiyle de görenleri etkileyen bu alan her yıl çok sayıda ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Örneğin 2018 yılında bu yeri 472.672 kişi ziyaret etmiştir ve o yıl bölgede en çok ziyaret edilen yer olmuştur(Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019).

3.3.2.3.1.4. Manastır Vadisi Örenyeri

Aksaray'ın doğusunda 50 km. mesafede, tabii güzellikler beldesi Güzelyurt İlçesi sınırları içinde yer alan 4-5 km uzunluğunda bir vadidir; döneminin özelliklerini en iyi yansıtan 28 adet kaya oyma kilisesi ve yeraltı şehirleri ile "Küçük Bir İhlara " görünümündedir. Vadi boyunca yer alan Sivişli Kilise, Büyük Kilise Camii, Papaz Evi, Kalburlu Kilise, Kömürlü Kilise gibi çok sayıda kilise ve yeraltı şehri önemli kültür ve tabiat varlıklarımızdandır.



Şekil 10: Manastır Vadisi Örenyeri

Kaynak: www.muze.gov.tr, 09.11.2019.

3.3.2.3.1.5. Acemhöyük

Aksaray İli'nin 13 km. kuzeybatısındadır. Yeşilova Kasabası içinde yer alır. 700 x 600 m. ölçülerinde oval biçimli bir höyüktür. Aşağı şehir ile birlikte Anadolu'nun en büyük höyüklerindendir. Yapılan arkeolojik kazılardan elde edilen veriler höyüğün M.Ö. 3000 yıllarından itibaren iskân edildiğini, en parlak döneminin ise Asur Ticaret Kolonileri Çağı'nda yani M.Ö. 1800 yıllarında yaşandığını göstermektedir. Şehrin o zamanki ismi kesin olarak bilinmemekle beraber, yerli ve yabancı bilim adamları tarafından Puruşanda olduğu bilinmektedir. Koloni Çağı'nda höyük dışında Aşağı Şehir de yoğun bir yerleşime sahne olmuştur.



Şekil 11: Acemhöyük

Kaynak: <https://www.kulturportali.gov.tr>, 09.11.2019.

Bu dönemde Anadolu'nun önemli krallıklarından birinin merkezidir. Bu dönem sonunda hem höyük hem de Aşağı Şehir terkedilmiştir. Ancak höyüğün bir bölümüne erken Hellenistik ve Roma Dönemlerinde yeniden yerleşilmiştir. Höyüğün bütünüyle terkedilmesi ise M.S. 3. yüzyılın başlarına rastlamaktadır. 1517 yılında İran Azerbaycan'ındaki Hoy Kenti'nden gelen 3 oba, höyük eteklerine yerleşerek bugünkü Yeşilova'yı oluşturmuştur. Höyüğün güneyinde yer alan Sarıkaya sarayı; kuzeybatısındaki ise Hatipler sarayı olarak isimlendirilmiştir.

3.3.2.3.1.6. Antik Nora Şehri

Nora Antik Kenti, Aksaray'a 30 kilometre mesafedeki Helvadere Kasabası sınırları içerisinde kalan Hasandağı'nın eteğinde geniş bir alanda yer almaktadır. Antik kentte Roma ve Bizans döneminden kalma şehir kalıntılarına ulaşılmaktadır ve kent döneminde önemli bir askeri merkezdir. "Nora, Viranşehir ve Mokisos" isimleriyle de anılan bölgenin geniş bir yaşam alanı olduğunu, antik kentin bulunduğu alanda ve özellikle yamaç kısımlarında önemli yapı kalıntılarının mevcuttur.

Nora Antik Kenti içinde fazlasıyla kilise kalıntılarına rastlanmıştır. Nora Antik Kenti'nden ele geçirilen kalıntıların çoğu Bizans döneminden kalmıştır. Çeşitli freskler, kiliseler, akropol ve küçük kale de günümüze kadar gelen yapılar arasında gösterilmektedir. Ancak bir bazilika bulunmamaktadır. Aksaray'ın tarihi yapılarından olan Nora Antik Kenti'nin özellikle freskleri görülmeye değerdir.

3.3.2.3.1.7. Erdoğan Yeraltı Şehri

Erdoğan Yeraltı Şehri, Eski'in Eşmekaya beldesine 5 kilometre uzaklıkta bulunmaktadır. Yeraltı şehrinin açılan ağız bölümünden içeri girildiğinde buradaki 4 oda

görülebilir. Yeraltı şehrinin 40 ayrı odasının bulunduğu belirtilirken, tünellerin göçmesi nedeniyle odaların tamamına ulaşamamaktadır.

Aksaray'da bu yeraltı şehirleri dışında Güzelyurt şehir merkezinde ve Manastır Vadisi'nde, Ortaköy Ozancık'ta (Ersele) ve Topakkaya Urumdüğün yeraltı şehirleri bulunmaktadır. Kapadokya Bölgesinde en çok yeraltı şehrine sahip olan Aksaray'da henüz ziyarete açılmamış yeraltı şehirleriyle beraber yirminin üzerinde yeraltı şehri bulunmaktadır.



Şekil 12: Erdoğan Yeraltı Şehri

Kaynak: www.muze.gov.tr, 09.11.2019.

3.3.2.3.1.8. Musular

Höyük Aksaray'ın yerleşim tarihinin Aşıklı Höyük'ten sonraki en eski örneklerinden birini oluşturan Musular Höyük, Gülağaç ilçesi Kızılkaya köyünde, Melendiz Irmağı'nın batısında yer almaktadır. Musular'a ilk kez günümüzden 8000 yıl önce yerleşildiği saptanmıştır. Şimdiye kadar iki ana dönem tespit edilmiştir. Bunlardan ilki prehistorik terminolojide "çanak çömleksiz neolitik" olarak adlandırılan akeramik dönemdir. Bu dönemdeki yerleşmede sığırın ön plana çıktığı avlanma ve av sonrası kesim ve paylaşma gibi işlevlerin gerçekleştirildiği bir faaliyet alanı olarak görülür. Sonraki yerleşme evresi "çanak çömlekli" evreye aittir. Bu dönemde yerleşenler önceki yapı kalıntılarını düzlemiş, bunun üzerine kalınca sarımsı renkte bir toprak tabakası sermiş ve bu düzlem üzerine kendi yapılarını inşa etmişlerdir.

Musular Höyük, günümüzde ziyaretçi kabul etmemektedir ve çevresinde herhangi bir turistik tesis bulunmamaktadır. Aşıklı Höyük, Musular Höyük'e göre yerleşim bakımından

daha fazla (doğal/tarihi) özelliğe sahip olması dolayısıyla önceliklidir. Bu nedenle, Musular Höyük, proje kapsamında önerisi yapılan yatırımların gerçekleştirilmesiyle birlikte, turistik hareketliliğin sağlanabilirliğine dayalı olarak ikinci aşamada yeni bir fikre dâhil edilebilir.

İldeki yer altı şehirleri genellikle Güzelyurt ve Gülağaç ilçelerinde yoğunluk kazanmakla birlikte, gerek merkez ilçe ve gerekse Ortaköy’de de yer altı şehrine rastlamak mümkündür. Güzelyurt ilçe merkezi ve Manastır Vadisi’nde 3 adet açık yer altı şehri vardır. Gülağaç ilçesinde Saratlı Yeraltı Şehri ziyarete açılarak, aydınlatılmıştır.



Şekil 13: Musular

Kaynak: www.muze.gov.tr, 09.11.2019.

Aksaray ili 2014 ve 2015 yıllarında aynı sayıda ziyaretçi kabul etmiştir. Tablo 6’dan da anlaşılaacağı üzere, 2016, 2017 ve 2018 yıllarında en çok ziyaretçi kabul eden örenyeri Aksaray İhlara Vadisi Örenyeri’dir. Aksaray İhlara Vadisi Örenyeri ayrıca 2017 yılında en çok ziyaret edilen 10 örenyeri listesine dâhil edilmiş, 4. sırayı almıştır.

Tablo 6: Aksaray Müze ve Ören Yerleri ve Ziyaretçi Durumu (Adet) (2014-2018)

MÜZE / ÖRENYERİ ADI	2014	2015	2016	2017	2018
Aksaray Müzesi	-	-	11.357	7.271	10.994
İhlara Vadisi Örenyeri	-	-	385.904	386.590	472.672
Saratlı Kırkgöz Yer Altı Şehri	-	-	17.995	24.241	63.361
Manastır Vadisi Örenyeri	-	-	11.203	14.117	12.483
AKSARAY TOPLAM	574.143	574.143	426.459	432.219	579.510

Kaynak: <http://www.dosim.gov.tr>, 11.11.2019

Tabloya göre, 2014 ve 2015 yıllarında örenyerlerine olan ziyaretlerin sadece toplamı verilmiştir. Devamındaki yıllara vakıldığında; İhlara Vadisi Örenyeri'nden sonra en çok ziyaretçi kabul eden örenyeri Aksaray Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri'dir. Genel olarak bakıldığında, İhlara Vadisi Örenyeri ve Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri'nin ziyaretçi sayıları yıldan yıla artarken, Aksaray Müzesi'nin ve Manastır Vadisi Örenyeri'nin yıldan yıla ziyaretçi sayılarında dalgalanma yaşanmıştır.

Tablo 7: Aksaray ve İlçelerinde Turizm İşletme Belgeli Tesislerde; Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları (2018)

İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI(Adet)			GECELEME SAYILARI(Adet)			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ(Gün)			DOLULUK ORANI (%)		
	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.
Gülağaç	363	3.737	4,100	1.054	10.118	11.172	2.90	2.71	2.72	3.01	28.88	31.88
Güzelyurt	48	1.305	1.353	101	1.404	1.505	2.10	1.08	1.11	0.50	6.96	7.47
Merkez	8.364	94.253	102.617	18.635	147.020	165.655	2.23	1.56	1.61	4.09	32.26	36.35
Ortaköy	14	3,565	3.579	22	4.216	4.238	1.57	1.18	1.18	0.13	24.40	24.53
Genel Toplam	8.789	102.860	111.649	19.812	162.758	182.570	2.25	1.58	1.64	3.75	30.81	34.56

Kaynak: <http://yiqm.kulturturizm.gov.tr>,22.01.2020

Tablo 7'ye göre, Gülağaç'a 2018 yılında turizm işletme belgeli tesislere, 3.737 kişi olmak üzere en çok yerli turist gelmiştir. En çok geceleme yapan turist sayısı 10.118 kişiyle yerli turistlerdir. Ortalama kalış süresi 2.90 ile en uzun yabancı turistler kalmış olup, tesislerde 28.88 doluluk oranıyla en çok yerli turistler konaklamıştır.

Tablo 8: Yıllara Göre Bakanlık İşletme Belgeli Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez, 2014/2018)

Yıl		Tesise Geliş Sayısı (Adet)	Geceleme Sayısı (Adet)	Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Doluluk Oranı (%)
2014	Yerli	86.045	131.872	1,50	26,06
	Yabancı	8.473	12.795	1,50	2,53
2015	Yerli	97.913	139.861	1,40	24,79
	Yabancı	10.256	18.482	1,80	3,28
2016	Yerli	100.340	147.752	2,30	29,70

	Yabancı	5.166	12.130	1,50	2,44
2017	Yerli	96.698	141.752	1,47	29,01
	Yabancı	4.937	17.278	3,50	3,54
2018	Yerli	102.860	162.758	1,58	30,81
	Yabancı	8.789	19.812	2,25	3,75

Kaynak: <http://yigm.kulturturizm.gov.tr>,12.11.2019

Yukarıdaki tabloda 2014/2018 arasında Turizm İşletme Belgeli Tesislerde Aksaray ilinde geceleleyen turistler, ortalama kalış süreleri ve tesis doluluk oranları verilmiştir.

Tablo 9: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez 2014/2018)

Yıl		Tesise Geliş Sayısı (Adet)	Geceleme Sayısı (Adet)	Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Doluluk Oranı (%)
2014	Yerli	39.721	44.284	1,1	17,42
	Yabancı	1.573	1.573	1,0	0,62
2015	Yerli	47.194	56.148	1,20	22,09
	Yabancı	1.562	1.725	1,10	0,68
2016	Yerli	53.845	63.006	1,20	24,83
	Yabancı	930	1.006	1,10	0,40
2017	Yerli	51.710	69.772	1,35	25,93
	Yabancı	927	1.389	1,50	0,52
2018	Yerli	62.670	95.629	1,53	36,12
	Yabancı	821	1.170	1,43	0,44

Kaynak: <http://yigm.kulturturizm.gov.tr>,18.01.2019

Yukarıdaki tabloya göre son yıllarda Belediye Belgeli Tesislerin geceleme sayıları ve doluluk oranları genel olarak artış göstermiştir.

3.3.2.3.2. Ulaştırma İşletmeleri

Ulaşım, üretim merkezleri ile tüketim merkezleri arasındaki ticaretin gelişmesini sağlar. Genel anlamı ile ulaşım; insanın ya da eşyanın bir yerden diğer bir yere hareket etmesidir. Ulaşım aynı zamanda bir üretim faaliyetidir. Ulaşım ve turizm arasındaki ilişki “Turizm Ulaştırması” kavramını ortaya çıkarmıştır. Turizm ulaştırması, kişilerin turistik seyahat

amacıyla, yaşadıkları yerden turizm çekim merkezlerine, güvenli ve düzenli bir şekilde taşınmasını sağlayan bir hizmet faaliyetidir.

Aksaray, Pers Dönemi'ndeki Kral Yolu'nun, Selçuklu Dönemi'ndeki tarihi ipek yolunun kentten geçmesi ile birlikte önemli bir konuma sahip olmaktadır. Ulaşımın yaygın olarak karayolu ile yapıldığı şehirde, turistik merkezler dışında ulaşımı sağlayan karayolları yetersiz ve kalitesizdir. Ulaşımın sağlanabilmesi için büyük araçlar, karşı yönden gelen küçük araçların geçmelerini beklemek durumundadırlar. Kent genelinde en çok tercih edilen şehirlerarası ulaşım aracı ise otobüslerdir. Aksaray otobüs terminallerinin kent merkezinden uzak olması ve sorunun çözümü için otobüs firmalarına kent merkezine yakın bir bölgenin tahsil edilmesine yönelik bir çaba olmaması ulaşım koşullarını olumsuz etkilemektedir. Şehir içi taşımacılıkta ise, özel araçlarla sağlanan ulaşım ve oto kiralama ile ayrıca seyahat acenteleri bünyesinde hizmet veren taşımacılık faaliyetleri bulunmaktadır. Aynı zamanda kent ulaşımında toplu taşıma araçları ve taksiler de kullanılmaktadır.

3.3.2.3.3. Seyahat İşletmeleri

Seyahat acentesi, “Kâr amacı ile turistlere, turizmle ilgili bilgiler vermeye, paket turları ve turları oluşturmaya, turizm amaçlı konaklama, ulaştırma, gezi, spor ve eğlence sağlayan hizmetleri sağlamaya yetkili olan, oluşturduğu ürünü kendi veya diğer seyahat acenteleri vasıtasıyla pazarlayabilen ticarî kuruluştur”. Seyahat acenteleri, turistlere ulaştırma, konaklama, yeme-içme hizmetleri yanında yine turistlerin ihtiyaç duydukları diğer yan hizmetleri sunan işletmeler olarak tanımlanabilmektedir. Yan hizmetler olarak da ifade edilen bu hizmetler içerisinde; enformasyon sağlama, kısa süreli gezi ve turlar düzenleme, ulaşım araçları temini, seyahat sigortası gibi hizmetler yer almaktadır(Çolakoğlu ve Çolakoğlu, 2007: 11).

Tur operatörü, “Turizm sektöründe konaklama, ulaştırma, catering, rehberlik, transferler, eğlence vb. gibi birbirinden bağımsız işletmelerin ürettikleri hizmetleri en ufak ayrıntılarına kadar bir araya getirerek bir gezinin başından sonuna kadar tüm gerekli faaliyetlerle toplam bir turizm ürününü, yani paket turu oluşturan ve turizm pazarına sunan işletmelerdir. Tur operatörleri genellikle bir destinasyon ile ilgilenen ve o bölgeye yönelik paket tur düzenleyen işletmeler olarak, farklı sınıflandırmalar vardır. Bunlar; kitle turizmi tur operatörleri, uzmanlaşmış tur operatörleri, yurt içi tur düzenleyen tur operatörleri ve dışarıdan getirici (karşılıklı) tur operatörleri şeklinde sıralanabilir(Yılmaz, 2017: 91-94).

Türsab verilerine göre Aksaray il genelinde 18 adet seyahat acentası bulunmaktadır. Bunların 17 tanesi A grubu, 1 tanesi B grubu seyahat acentasıdır(www.tursab.org.tr, 19.11.2019).

Türkiye’de seyahat acentaları verdikleri hizmete göre yasal olarak A, B ve C grubu olarak sınıflara ayrılmaktadır. A grubu seyahat acentaları, tüm seyahat Acentacılığı hizmetlerini yerine getirirken, B grubu seyahat acentaları, uluslararası hava, kara ve deniz ulaştırma araçları ile A grubu seyahat acentalarının düzenledikleri turların bilet satışını yapmaktadır(Özdoğan ve Gencer, 2017: 21).

Türkiye’de mevzuat gereğince tur operatörlerinin görevlerini A grubu seyahat acentalarının yürütmesi nedeniyle Aksaray’da tur düzenleme ve bu turların pazarlama ve satış işlemlerini A grubu işletmeler yapmaktadır. Aksaray’da A grubu işletmelerin sayıca fazla olması Aksaray için olumludur. Aksaray’da faaliyet gösteren seyahat acentalarının bölgede düzenlediği ve en çok tercih edilen Kapadokya turları genellikle Aksaray’da Tuz Gölü ve Ihlara Vadisi ziyaret edildikten sonra Derinkuyu Yeraltı Şehirleri, Peri Bacaları, Derbent Vadisi ve Göreme Açık hava Müzesi şeklinde ilerleyen Nevşehir yönlü gezilerdir. İlde bulunan seyahat acentalarıyla görüşmeler sonucu elde edilen bilgilere göre; Gülağaç henüz acentalarca çok tanınmamaktadır. Ancak turistik yatırımların yapılması ve akabinde ilçeye yönelik yetkililerce yapılacak pazarlama çalışmaları sonucu Kapadokya turlarına dâhil edilebileceği ve yahut Aksaray İline yönelik Gülağaç’ı da kapsayan yeni turlar oluşturulabileceği ve satışa sunulabileceği bilgisi edinilmiştir.

Tablo 10: Aksaray ve İlçelerinde Faaliyet Gösteren Seyahat Acenteleri

Sıra No	Unvan	Grubu
1	Ihlara Turizm Seyahat Acentası	A
2	Karahanlılar Turizm Seyahat Acentası	A
3	Nuradoğru Turizm Seyahat Acentası	A
4	Tüzünler Turizm Seyahat Acentası	A
5	Ulaş Sunset Turizm Seyahat Acentası	A
6	Özgün Turizm Seyahat Acentası	A
7	Di & Em & B Turizm Ve Seyahat Acentası	A
8	Kocatepe Turizm Seyahat Acentası	A
9	Lanora Turizm Travel Agency	A

10	Çeçenoğlu Turizm Seyahat Acentası	A
11	Kaen Turizm Seyahat Acentası	A
12	Peçenek Seyahat Acentası	B
13	Titanium Turizm Seyahat Acentası	A
14	Aksaray Gezz Turizm Seyahat Acentası	A
15	Caveland Trave Agency	A
16	Msb Hadra Turizm Seyahat Acentası	A
17	Aksaray Yükseller Turizm Seyahat Acentası	A
18	Cappadocia Gelveri Tours Seyahat Acentası	A

Kaynak: <http://www.aksaraykulturturizm.com>,18.11.2019

Yukarıdaki tabloya göre Aksaray il ve ilçelerinde bulunan seyahat acentelerinin toplam sayısı 18 olup, bunların 17 tanesi A grubu, 1 tanesi ise B grubu seyahat acentesidir.

3.3.2.3.4 Yiyecek ve İçecek İşletmeleri

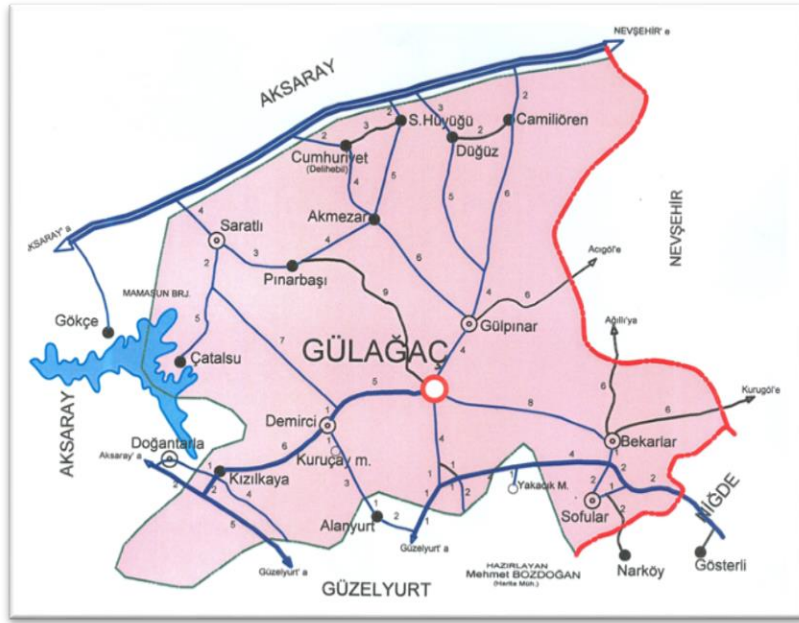
Temel ihtiyaçların en önemlisi olan yeme ve içme, insan hayatında çok önemli bir yer teşkil etmektedir. Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde de birinci sırayı alan, fiziksel ihtiyaçların en önemlisi, yeme ve içme gereksinimleridir. İnsanlık tarihi düşünüldüğünde, yeme içme ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak ilk çağlardan beri girişimcilerin faaliyetleri sonucu yiyecek içecek işletmeleri yaşamdaki yerini almıştır.

Yiyecek-içecek işletmeleri genellikle konaklama işletmeleri bünyesinde hizmet vermektedir. Ancak günümüzde bağımsız işletme olarak faaliyet gösterenlerin sayısı oldukça fazladır. Ayrıca bu işletmeler; yapısı, teknik donanımı, konforu ve bakım durumu gibi maddesel, sosyal değeri ve personelin hizmet kalitesi gibi niteliksel elemanları ile kişilerin beslenme ihtiyaçlarını karşılamayı meslek olarak kabul eden ekonomik, sosyal ve disiplin altına alınmış işletmelerdir. Yiyecek- içecek işletmeleri konaklama tesisleri bünyesinde ya da özel kuruluşlar olarak ticari faaliyette bulunmaktadırlar. Bu işletmeler dışarıda yemek yemeyi tercih eden veya evlerinden uzakta bulunan insanlara, kar amacıyla üretim ve satış yapan aynı zamanda eğlence etkinlikleri de sunabilen farklı ölçek ve özelliklere sahip işletmeleridir(Yılmaz, 2017: 95-96).

3.3.2.4. Gülağaç'ın Genel Tanıtımı

Gülağaç Bölgesi, Aksaray ili İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır.

1957 yılında Ağacli olarak belediyesi kurulmuş, Gülağaç 09/05/1990 tarih ve 3644 sayılı yasa ile merkezi Ağacli kasabası adı Gülağaç olarak değiştirilerek ilçe statüsüne kavuşmuştur. Gülağaç ilçesinin tarihini ortaya koyan ayrıntılı bir çalışma bulunmamakla birlikte, bugüne kadar elde edilen arkeolojik bilgiler ışığında, bazı bulgular ortaya konmuştur. İlçeye bağlı Gülpınar, Demirci ve Saratlı kasabaları ile Kızılkaya (Aşıklıhöyük) ve Çatalsu (Güvercin kayası) köylerindeki kazılardan çıkarılan ve civarında bulunan kalıntılar ilçe tarihinin MÖ 10000 yıla kadar uzandığını göstermektedir.



Şekil 14: Gülağaç'ın haritada görünümü

Kaynak: <https://aksaray.ktb.gov.tr>, 18.11.2019

Tarih içinde ilk yerleşim dönemlerinde halk tarımla uğraşmıştır. Nüfus yoğunluğu artıp, tarım arazisi azalınca, köylerdeki gençlerin bir kısmı ticaretle uğraşmak için bir kısmı da inşaat işleri ve işportacılık yapmak üzere İstanbul başta olmak üzere farklı şehirlere ve yurt dışına gitmiştir. Bir kısmı ise hayvancılıkla uğraşmıştır. İlçeye ait Cumhuriyet tarihinden önceki tarihinin ayrıntılı bir çalışması olmamasına rağmen bugüne kadar elde edilen tarihi, arkeolojik kaynaklardan azda olsa bazı bilgiler elde edilmiştir. İlçeye bağlı Gülpınar, Demirci, Saratlı kasabaları civarında bulunan tarihi kalıntılar ilçenin tarihi M.Ö. kadar uzandığını göstermektedir. Bölgede Gülpınar civarında Hitit'lerden kalma eserler bölgenin ne kadar eski bir yerleşim yeri olduğu hakkında bilgi vermektedir. Kızılkaya köyü hudutları içinde olan Aşıklı Höyük, Mamasun Barajı nedeniyle yapılan ve halen devam eden kazılarda ve Çatalsu Köyü, Güvercin Kayası kazılarında elde edilen bilgi ve bulgularla, yörede, M.Ö. 8000'den

günümüze yerleşik insan topluluklarının yaşadığı tespit edilmiştir. Orta Anadolu'nun en eski yerleşim bölgesi ve en eski köyü, ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Bekârlar kasabasındaki Seyh Tur Hasan Dedenin halifesine ait olan Kara Abdal türbesi (Bekâr Sultan Türbesi) ve bölgenin Sultan II. Keykavus hükümdarlığı altında 12.yy'ın sonundan itibaren bölgenin Türk İslam kültürü hâkimiyetinde olduğunu göstermektedir.

Araştırmalar sonucu elde edilen bilgilerde Defteri Bekir nahiyesini anlatan bölümünde Ağacli köyü ile birlikte bahsedilen Demirci, Kizilkaya, Sorsofi, Hacıp köyleri şunda ilçeye bağlı Demirci, Kizilkaya, Sofular ve Gülpınar kasabalarıdır. Bu devirde Bekir nahiyesinde 36 köy ve 16 mezra olduğu, bu köylerde 605 hane müslüman, 36 Hristiyan Ortodoks'un bulunduğu belirtilmiştir. Başlangıçta ilçeye bağlı 3 kasaba ve 8 köy bulunurken 1996 yılından itibaren Niğde ilinden ayrılıp ilçeye bağlanan Sofular ve Bekârlar Kasabaları ile ilçede bulunan Kasaba sayısı 5'e çıkmıştır.

Mübadele Dönemi Gülağaç

Osmanlı döneminin son zamanlarında Aksaray, Niğde Vilayet sancağına bağlı iken 1920 yılında tekrar müstakil sancak olmuştur. 1924 yılın da vilayetler kurulurken adı Aksaray vilayeti olarak değişmiş, 1933 yılında ise vilayetlikten alınarak Niğde iline bağlı bir ilçe haline getirilmiştir. Gülağaç bu ilçeye bağlı bir köy iken 1957 yılın da kasaba olan, ilçenin o dönemdeki adı "AĞAÇLI" kasabasıdır. Aksaray 15/06/1989 tarih ve 3578 sayılı yasa ile il statüsüne kavuşunca Ağacli kasabası da aynı tarihte ilçe olan Güzelyurt'a bağlanmıştır. Gülağaç ilçesi 1990 yılında merkezi Ağacli kasabası olmak üzere Aksaray iline bağlı olarak kurulmuştur. İlçenin Kaymakamı Ali Yüksel 23 Temmuz 1991 tarihin'de göreve başlamış 16 Ağustos 1991'de yapılan kuruluş töreni ile ilçe teskilat faaliyetine başlamıştır. Gülağaç'a bağlı 3 kasaba, 9 köy bulunmaktadır. İlçenin ekonomisi tarıma (pancar, patates, tahılla) dayalı olmakla birlikte yaz döneminde yapılan çalışma ilçeye hareket getirmektedir.

Coğrafi Özellikleri

İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyden Ankara, Tuz Gölü, batıdan Konya, güneyden Niğde, doğudan Nevşehir, kuzeydoğudan ise Kırşehir illeri ile kuşatılmıştır. İlin yüzölçümü 7722 km², denizden yüksekliği ise 980 m.'dir. İlçe şehir merkezine yaklaşık 40 km uzaklıktadır. Merkez ilçeden başka Ağaçoören, Sarıyahşi, Sultanhanı, Ortaköy, Güzelyurt ve Eskil ilçeleri bulunmaktadır. İlin Niğde sınırına yakın bir yerdeki sönmüş yanardağ olan Hasan Dağı Melendiz Dağları, Ortaköy İlçesi'nde Ekecik Dağı

bulunmaktadır. İlçe kuzeyinde Gülağaç İlçesi, Güneyinde Niğde İl sınırı, batısında Aksaray hudutlarıyla sınırlandırılmıştır.

Değişken olan eğim yolları, sokakları ve bina biçimlerini oluşturmakta etkili olmuştur. Bölgede karasal iklim hâkimdir ancak etrafındaki dağ zincirleri ve akarsular, nispeten yumuşak bir iklime sahip olmasını sağlamıştır (Yıldırım, 2003: 22).

Toplumsal ve Ekonomik Yapı

Mübadale Döneminde Anadolu’da nüfusun büyük çoğunluğu tarım ve hayvancılık faaliyetleriyle geçinmiş ve küçük ölçekteki sanayi iş kolları, atölyeler, terziler, kunduracılar, hırdavatçılar, bakkaliyeler, bakırcılar ve kasaplar ekonomik faaliyetleri yürütmüştür. İlçenin ekonomisi tarıma (pancar, patates, kabak çekirdeği ve tahıllar) dayalı olmakla birlikte yaz döneminde gurbetçilerin izine gelmesi ilçenin ekonomisine hareket getirmektedir(Gülağaç 75. Yıl Anadolu Lisesi, 2015-2019 Stratejik Planı: 9).

Aşıklı Höyük

Geçmiş yıllarda arkeolojik kazılarla ortaya çıkarılan buluntulardan, Aşıklı halkının en az 20 kuşak boyunca burada yaşadıkları anlaşılmıştır. Aşıklı, avcı, toplayıcı ve göçerlerin yerleşik hayata geçtiği Orta Anadolu’daki bilinen ilk köydür. Aşıklı halkı, esas olarak avcı ve toplayıcı bir topluluk olmanın yanı sıra ilk tarım topluluklarından; ilk yerleşme, ilk tarım, ilk madencilik, ilk beyin ameliyatı gibi teknolojik ve bilişsel gelişmelerin öncüsü olma özelliğini taşımaktadır.



Şekil 15: Aşıklı Höyük

Kaynak: Kaynak: Araştırma Ekibi Tarafından Çekilmiştir.

Mimarlık tarihi açısından Anadolu'nun geleneksel bitişik düzendeki dörtgen planlı kerpiç mimarisinin en eski örneği Aşıklı Höyük'te izlenir. Tıp tarihi açısından bir ilk, genç bir kadına uygulanan dünyadaki ilk beyin ameliyatıdır. Ameliyat izlerinin bulunduğu kafatası ve Aşıklı Höyük'ten çıkarılan diğer buluntular, Aksaray Müzesi'nde sergilenmektedir.

Araştırmalar, Aşıklı halkının yerleşik hayata geçmesinin ardından tarımla uğraşmaya başladığını göstermektedir. Daha önce yabani halde toplanan tahıllar ve bitkiler, Aşıklı sakinleri tarafından ilk kez tarıma alınmıştır. Arpa, buğday, mercimekgillerin hem yabani hem tarıma alınmış türleri karbonlaşmış tabakalar halinde kazılar sırasında ortaya çıkarılmıştır. Kazılarda bulunan hayvan kalıntıları, yoğun ve bilinçli avcılık yapan yerleşiklerin en sık avladıkları hayvanların sırasıyla, koyun-keçi, yaban sığırtı, domuz, kızıl geyik, alageyik ve karaca olduğuna işaret ediyor. Bölgenin jeolojik oluşumundan kaynaklanan 'volkanik cam' adıyla bilinen obsidyen, Aşıklı halkının avcılık, kasaplık, post ve deri işçiliği gibi her türlü günlük faaliyetlerini yürütmeyi sağlayan aletlerinin ve silahlarının hammaddesidir (www.gulagac.gov.tr, 18.11.2019).

Narlıgöl

Aksaray-Niğde sınırında bulunan Narlıgöl (Acıgöl), kalsiyum, sodyum ve bikarbonat açısından çok zengin olduğu için çeşitli hastalıklara iyi gelmektedir. Gölün sahip olduğu özellikteki suların romatizma, nörolojik hastalıklar, kadın hastalıkları ve kırık-çıkıklarda banyo olarak kullanıldığı bilinmektedir.



Şekil 16: Narlıgöl

Kaynak: Kaynak: Araştırma Ekibi Tarafından Çekilmiştir.

Narlıgöl, sahip olduğu zengin su özellikleriyle termal turizme kazandırılabilir potansiyeldedir. Göl kıyısındaki sondaj kuyusundan çıkartılan 65 derece sıcaklıktaki termal sular, termal turistlerin bölgeye çekilebilmesi açısından oldukça önemlidir. Termal turizmin yanında Narlıgöl çok farklı rekreatif etkinliklere de elverişlidir. Örneğin, küçük çapta gerekli yatırımların yapılması sonucunda kalp şeklindeki manzarasına, bireysel veya profesyonel olarak hikâyeleştirilmiş fotoğrafçılıkta kullanılabilme özelliği kazandırılabilir. Gölün giriş kısmına yakın iki tane otel bulunmaktadır. Ancak hem turistler hem de işletmeciler olarak iki yönlü bir değerlendirilememe sorunu bulunmaktadır.

Güvercin Kayası

7 bin yıllık geçmişi olan Güvercinkaya, Çatalsu Köyü yakınlarında, Melendiz su kıyısında yer almaktadır. Günümüzde Mamasın Baraj Gölü içinde yüksek bir kaya kütesinin üzerine konumlanmıştır ve MÖ 5200-4750 yıllarına tarihlenmektedir. Yerleşme, çevredeki eski göç yollarına da hâkim konumdadır. Orta Kalkolitik Dönem'den bugünlere ulaşan Güvercinkaya, İç Anadolu'da "kale kent" olarak tanımlayabileceğimiz yerleşme türünün bilinen ilk ve en eski öncü örneğidir(Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2019).



Şekil 17: Güvercin Kayası

Kaynak: www.muze.gov.tr, 09.11.2019.

Yerleşme düzeni, kayalığın doğal yapısıyla uyumlu olarak sokaklarla birbirinden ayrılan, adalar içinde düzenlenmiş, dar ve uzun, yaklaşık 30 metrekarelik tek odalı evleri göstermektedir. Duvarların ortaklaşa kullanıldığı bu evlerin arka bölümlerinde kiler bölmeleri bulunmaktadır.

Güvercinkayalılarının ekonomileri, tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Başlıca tarım ürünleri buğday ve arpa, evcil hayvanları ise koyun, keçi ve sığırdır. Çanak çömlek üstüne kabartma olarak işlenmiş stilize hayvan başları, karşıdan bakıldığında bir boğanın başını

anımsatan çift gözlü öğütme sekileri hayvanların köy yaşamındaki hem ekonomik hem de kült yaşamı açısından önemini vurgulamaktadır. Kazılardan elde edilen hayvan kemikleri alageyik, ulu geyik, karaca, yaban sığırı, yaban koyunu, yaban keçisi, atgiller ve hatta arslan gibi yırtıcıların da çevrede yaşadığını belgelemektedir(<http://www.gulagac.gov.tr/guvercinkayasi>, 22.01.2020).

Fotoğrafçılık ve kitle turizmi neredeyse aynı zamanda ortaya çıkmış ve bu ikili günümüzde gündelik yaşamın bir parçası haline gelmiştir. Seyahat esnasında çekilen fotoğrafların turizmde birçok işlevi bulunmaktadır. Örneğin, bir kişinin fiziksel olarak bir yeri ziyaret ettiğini ve bireyin yaşadığı otantik, egzotik, öteki hayata ilişkin deneyimi kanıtlamaktadır. Turizm fotoğrafçılığı, kendi içinde bir hedef olmaktan öteye, seyahat faaliyetinde bulunan ritüelleştirilmiş bir etkinlik olarak da kabul edilebilir. Bu açıdan Güvercinkaya, Sofular vadisi turizm fotoğrafçılığı çok önem taşımaktadır. Çekilen fotoğrafların hem bölgenin tanıtımı hem de bilinirliği açısından önem taşımaktadır.

3.4. Kurulu Kapasitede Yıllık Üretim Miktarı

Kurulu kapasite ve yıllık üretim miktarı belirlenirken yörede üretilen mal ve hizmetler, birim satış fiyatları, üretim miktarları vb unsurlar yanı sıra; idarenin ön gördüğü satış miktarları ve tutarları düşünülerek tahmini şekilde ele alınmış ve 10 yıllık bir periyod düşünülmüştür. Aksaray'a ve Gülağaç'a gelen turist sayıları daha önceki tablolarda verilmiş ve Box-Jenkins yöntemine göre talep tahminlenmesi yapılmıştır. Önümüzdeki yıllarda turist sayısının artacağı öngörülmektedir.

Sepet üretiminde, Saratlı, Demirci ve Gülağaç bölgesinde yapılan görüşmelerde, belediye başkanları, muhtarlar, hediyelik eşya satıcılarından elde edilen bilgilere göre talep tahminlenmesi yapılmıştır. Çünkü şimdiye kadarki mevcut satışlar, gelecek projeksiyonu şekillendirilmektedir. Bu çerçevede maksimum kapasite 5400 adet/yıl ve ortalama satış tahmini ise 2250 adet/yıl sepettir.

Restoran işletmesi için, kurulu kapasite $200 \text{ kişi} \times 4 \text{ saat/gün} \times 360 \text{ gün} = 288.000 \text{ kişi}$, yıllık minimum kapasite 28.800 kişi olarak hesaplanmıştır. Ayrıca glamping/bungolov ve otel birbirinden bağımsız çalışan ünitelerdir.

At çiftliği için kurulu kapasite, $12 \text{ at} \times 6 \text{ saat/gün} \times 120 \text{ gün} = 8640 \text{ kişi}$ hafta içi, $12 \text{ at} \times 6 \text{ saat/gün} \times 35 \text{ gün} = 2520 \text{ kişi}$ hafta sonu için öngörülmüştür.

ATV için kurulu kapasite, $20 \text{ ATV} \times 6 \text{ saat/gün} \times 120 \text{ gün} = 14400 \text{ kişi}$ hafta içi, $20 \text{ ATV} \times 6 \text{ saat/gün} \times 35 \text{ gün} = 4200 \text{ kişi}$ hafta sonu için öngörülmüştür.

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

	Birim (Ton, Kg, Lt, vb.)	Mevc ut Duru m	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Gülağaç Sepeti (12x15)												
A1- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
B1- Üretim Miktarı	adet	0,00	750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
C1-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	15,00	17,00	19,00	21,00	23,00	25,00	27,00	29,00	31,00	33,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO1=% [(B1/A1)*100]]	-	0,00%	41,67%	44,44%	47,22%	50,00%	52,78%	55,56%	58,33%	61,11%	63,89%	66,67%
Gülağaç Sepeti (15x20)												
A2- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00
B2- Üretim Miktarı	adet	0,00	600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00
C2-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	25,00	27,00	29,00	31,00	33,00	35,00	37,00	39,00	41,00	43,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO2=% [(B2/A2)*100]]	-	0,00%	41,67%	45,14%	48,61%	52,08%	55,56%	59,03%	62,50%	65,97%	69,44%	72,92%
Gülağaç Sepeti (20x30)												
A3- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00
B3- Üretim Miktarı	adet	0,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00
C3-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	45,00	47,00	49,00	51,00	53,00	55,00	57,00	59,00	61,00	63,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO3=% [(B3/A3)*100]]	-	0,00%	41,67%	46,30%	50,93%	55,56%	60,19%	64,81%	69,44%	74,07%	78,70%	83,33%
Gülağaç Sepeti (30x50)												
A4- Kurulu Kapasite	adet	0,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00
B4- Üretim Miktarı	adet	0,00	300,00	325,00	350,00	375,00	400,00	425,00	450,00	475,00	500,00	525,00
C4-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	70,00	75,00	80,00	85,00	90,00	95,00	100,00	105,00	110,00	115,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO4=% [(B4/A4)*100]]	-	0,00%	41,67%	45,14%	48,61%	52,08%	55,56%	59,03%	62,50%	65,97%	69,44%	72,92%
Gülağaç Sepeti (50x90)												
A5- Kurulu Kapasite	adet	0,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
B5- Üretim Miktarı	adet	0,00	150,00	160,00	170,00	180,00	190,00	200,00	210,00	220,00	230,00	240,00
C5-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00	150,00	160,00	170,00	180,00	190,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO5=% [(B5/A5)*100]]	-	0,00%	41,67%	44,44%	47,22%	50,00%	52,78%	55,56%	58,33%	61,11%	63,89%	66,67%
Restoran- Yemek&İçecek												
A6- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00
B6- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	28.800,00	34.000,00	40.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00	70.000,00	75.000,00
C6-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	50,00	60,00	70,00	80,00	90,00	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO6=% [(B6/A6)*100]]	-	0,00%	10,00%	11,81%	13,89%	15,63%	17,36%	19,10%	20,83%	22,57%	24,31%	26,04%
At Çiftliği - At binış haftacı												
A7- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00
B7- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.440,00	1.550,00	1.650,00	1.750,00	1.850,00	1.950,00	2.050,00	2.150,00	2.250,00	2.350,00
C7-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	50,00	75,00	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	225,00	250,00	275,00

Gölağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

Kapasite Kullanım Oranı KKO7=% [(B7/A7)*100])	-	0,00%	16,67%	17,94%	19,10%	20,25%	21,41%	22,57%	23,73%	24,88%	26,04%	27,20%
At Çiftliği - At binış Haftasonu												
A8- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00
B8- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.260,00	1.360,00	1.460,00	1.560,00	1.660,00	1.760,00	1.860,00	1.960,00	2.060,00	2.160,00
C8-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	150,00	175,00	225,00	275,00	325,00	375,00	425,00	475,00	525,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO8=% [(B8/A8)*100])	-	0,00%	50,00%	53,97%	57,94%	61,90%	65,87%	69,84%	73,81%	77,78%	81,75%	85,71%
ATV Safari - binış haftaiçi												
A9- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00
B9- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.200,00	1.300,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00
C9-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	70,00	100,00	150,00	200,00	250,00	300,00	350,00	400,00	450,00	500,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO9=% [(B9/A9)*100])	-	0,00%	8,33%	9,03%	9,72%	10,42%	11,11%	11,81%	12,50%	13,19%	13,89%	14,58%
ATV Safari - binış haftasonu												
A10- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00
B10- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00	2.200,00	2.300,00
C10-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	125,00	175,00	225,00	275,00	325,00	375,00	425,00	475,00	525,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO10=% [(B10/A10)*100])	-	0,00%	33,33%	35,71%	38,10%	40,48%	42,86%	45,24%	47,62%	50,00%	52,38%	54,76%
Halı Satış												
A11- Kurulu Kapasite	adet	0,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
B11- Üretim Miktarı	adet	0,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	180,00	200,00	240,00	280,00	300,00
C11-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	5.000,00	5.500,00	6.000,00	6.500,00	7.000,00	7.500,00	8.000,00	8.500,00	9.000,00	9.500,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO11=% [(B11/A11)*100])	-	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	60,00%	66,67%	80,00%	93,33%	100,00%
Seyir Terası Fotoğrafçılık												
A12- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
B12- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	2.400,00	2.500,00	2.600,00	2.700,00	2.800,00	2.900,00	3.000,00	3.100,00	3.200,00	3.300,00
C12-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO12=% [(B12/A12)*100])	-	0,00%	25,00%	26,04%	27,08%	28,13%	29,17%	30,21%	31,25%	32,29%	33,33%	34,38%
Glamping/Bungalov Konaklama												
A13- Kurulu Kapasite	Geceleme	0,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
B13- Üretim Miktarı	Geceleme	0,00	400,00	500,00	600,00	700,00	800,00	900,00	1.100,00	1.200,00	1.400,00	1.500,00
C13-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	300,00	350,00	400,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO13=% [(B13/A13)*100])	-	0,00%	26,67%	33,33%	40,00%	46,67%	53,33%	60,00%	73,33%	80,00%	93,33%	100,00%
ORTALAMA KAPASİTE KULLANIM ORANI			14,31%	15,95%	17,74%	19,37%	21,02%	23,78%	25,88%	28,18%	30,58%	32,49%

3.5. Proje çıktıları

Sunulacak ürün ve hizmetlerin genel özellikleri;

Restoran hizmeti; Yöresel yemekler, Aksaray mutfağı, içecekler.

Dükkânlar: Alışveriş amaçlı kullanılan dükkânlarda yöresel ürünler ve turistik ihtiyaçlar sunulacaktır.

Fotoğrafçılık: Seyir terasında fotoğrafçılık.

ATV safari: ATV safari turu.

At ve maneji çiftliği, yöresel ürünler kafeteryası: Ata binme, yöresel yemekler, Aksaray mutfağı, içecekler.

Yöresel ürün ve hediyelik eşya satışı: Yöreye ait ürünlerin satışı, örgü/bez bebek, çömlek, sele sepet, patetes, üzüm, sera ürünleri gibi yöresel ürün üretimi.

Glamping veya Bungalov: Konaklama hizmeti

Altyapı hizmetleri: Yol, tuvalet vb.

3.6. Proje Girdileri

Proje girdileri kapsamında Ayrıca Aksaray toplam işlem hacmi, hammadde, yardımcı madde, ambalaj ve işletme malzemeleri malzemeler ele alınmıştır.

Aksaray İli Hammadde ve Enerji Kaynakları

Aksaray ili, İç Anadolu Bölgesinde Tuz Gölüne komşu olan önemli illerimizden biridir. Karadeniz Bölgesini Akdeniz'e, Doğu Anadolu Bölgesini de batıya bağlayan il, yüzey şekilleri itibarı ile düz bir arazi yapısına sahiptir. Aksaray ve yakın civardaki en önemli yapısal unsur Tuz Gölü fayıdır. Aksaray ili yer altı ve yer üstü kaynakları bakımından önemli sayılabilecek potansiyele sahiptir. İl, bulunduğu jeolojik yapısı nedeniyle özellikle endüstriyel hammadde kaynakları bakımından önem arz etmektedir.

Genel Müdürlük tarafından yürütülen çalışmalar sonucunda il ve yakın çevresinde önemli endüstriyel hammadde yatak ve zuhurları ortaya çıkarılmıştır. Bunların en önemlileri feldispat, kaolin, mermer, jips ve tuğla-kiremit olarak sayılabilir. Bölgedeki en önemli feldispat yatağı Ağaçoören ilçesinde bulunmaktadır. Ağaçoören granit mostralarda renkli pişen seramik hammaddesi olarak kullanılmaya elverişli 2.505.000 m³ görünür feldispat rezervi tespit edilmiştir. Ayrıca Merkez ilçe-Tabdık Köyü sahasında da cam ve seramik sanayiinde kullanıma uygun iyi kalitede 950 ton feldispat rezervi mevcuttur. Güzelyurt ilçesi ise kaolen bakımından

önemli potansiyele sahiptir. İlçede, Mekkedere ve Kükürtdere sahalarında toplam 1.087.000 ton görünür muhtemel kaolen rezervi saptanmıştır. Mekkedere sahasındaki alunitli kaolenler kâğıt sanayii hammaddesi olarak geçmişte işletilmiştir. Kurumun yaptığı çalışmalarla Güzelyurt ilçesinde aynı zamanda kükürt, civa ve diyatomit zuhurlarının da varlığı ortaya konmuştur. İhlara ve Belisırma sınırları içerisindeki orta kalite diyatomitler geçmiş yıllarda işletilmiştir. Feldispat ve kaolen dışında, ildeki bir diğer önemli endüstriyel hammadde kaynağı ise mermerdir. Ortaköy-Gökkaya sahasındaki iyi kaliteli granitler mermer olarak değerlendirilmeye elverişlidir. Bu granit mermeri Aksaray ve çevre illerdeki atölyelerde işlenerek yurt içi ve yurt dışına satılmaktadır. Jips ve tuğla-kiremit oluşumları Merkez ilçede yer almakta olup, burada 100.000 ton muhtemel jips rezervi, Hırkatal Köyünde de 2.000.000 ton jeolojik rezerve sahip iyi kaliteli tuğla-kiremit rezervi bulunmaktadır. Sözü edilen madenler dışında Ziga-Yaprakhisar, Güzelyurt-Sivrihisar ve Tuzlusu jeotermal alanları da ildeki jeotermal enerji kaynakları olarak yerini almaktadır.

At çiftliği için alınacak ekipman ve malzeme

Aksaray projesi at çiftliği için gerekli olan hammadde, yardımcı madde ve işletme malzemeleri ve diğer girdiler aşağıdaki gibidir. Bu girdiler Aksaray yöresinden ve mevcut at çiftliklerinden temin edilecektir.

Koşum takımı, Ahır örtüsü, Bandaj, Eyer, Keçe, Relpet, Başlık, Getir, Blanket, Dizgin, Tımar, Göğüslükler, Üzengi, At traş makinesi, Gaiterler, Nal, Mıh, Mahmuz kayışı, Koruyucu yelek vb.

Tablo 11: At çiftliği için alınacak ekipman ve malzeme

AYLIK(TL)	1 at için (TL)	12 at için (TL)
Yulaf/Arpa	156	1.872
Kuru çayır	120	1.440
Yataklık	240	2.280
At bakımı	250	3.000
Veteriner	41,6	500
Personel gideri	419,1	5.029
İşletme gideri	62,5	750
Ekipman gideri	17,3	208
Toplam	1.306,5	14.779

*At ücreti dâhil değildir.

3.7. Projenin hedef aldığı kitle ve/veya bölge

Aksaray ilinde 2018 yılında Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri'nde konaklayan yabancı turist sayısı 8.789 kişi, bu turistlerin toplam geceleme sayısı 19.812 ve ortalama geceleme sayısı 2,25'dir. Yine bu işletmelerde konaklayan yerli turist sayısı 102.860 kişi olarak 162.758 geceleme yapmış ve ortalama geceleme sayısı 1,58'dir. Turizm İşletme Belgeli Tesisler 2018 yılında 12 aylık verilerde ortalama %34,56 doluluk oranı sağlanmıştır, (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2018).

Aksaray ilinde 2018 yılında Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri'nde konaklama gerçekleştiren turist sayısı toplam 63.491 kişidir. Bu işletmelere gelen yabancı turist sayısı 821 kişi, bu turistlerin toplam geceleme sayısı 1.170 ve ortalama geceleme sayısı ise 1,43'dir. Yine bu işletmelerde konaklayan yerli turist 62.670 kişi olarak toplam 95.629 geceleme ile ortalama 1,53 gece konaklama gerçekleştirmişlerdir. Turizm İşletme Belgeli Tesisler 2018 yılında 12 aylık verilerde ortalama %36,56 doluluk oranı sağlanmıştır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2018).

Turizm ve Kültür Bakanlığı'ndan elde edilen ziyaretçi verilerine göre 2018 yılında Aksaray ilini toplamda 9.610 kişi yabancı turist ve 165.530 kişi yerli turist olmak üzere toplamda 175.140 kişi ziyaret etmiştir.

Gülağaç Çevre Destinasyonları

Sofular Köyü

Gülağaç ilçesine bağlı Sofular beldesinde bulunan ve aynı isimle anılan tarihi vadi, zengin tarihi dokusu ile çok fazla bilinmeyen eski yerleşimleri arasında yer almaktadır.40 yıl öncesine kadar köy halkı tarafından yaşam alanı olarak kullanılan vadide, karşılıklı kayalara oyulmuş yüzlece yaşam alanı tünellerle birbirine bağlanıyor.



Şekil 18: Sofular Vadisi

Kaynak: Araştırma Ekibi Tarafından Çekilmiştir.

Sofular Vadisi, yamaçlarında kayalarla bütünleşen kesme taştan yapılmış sivil mimari örneklerinin yanı sıra 13 kaya oyma kilise ve keşfedilmeyi bekleyen 5 yer altı şehrini barındırıyor. Vadinin girişinden itibaren yer altı şehirleri başlamakta, bu kayaların altında yaşam alanları ve tüneller bulunmaktadır. Yer altı şehirleri toplam 1500-2000 insanı barındıracak kapasiteye sahiptir. Gülağaç ilçesine uzaklığı 10 km'dir(<https://www.haberler.com>,20.11.2019).

Gülpınar Kasabası

Gülağaç ilçesine bağlı Gülpınar kasabasının çok eski bir tarihi bulunmaktadır. Bu ad, Hâcip olarak geçmektedir. Hâcip, eski İslâm ve Türk Devletlerinde devlet başkanının, hükümdarın en yakın ve en güvenilir memurlarından sayılmaktadır. Türkçe'de (Perdedar) ve (Kapıcı başı) şeklinde ifade edilir. Gelveri'yi (Güzelyurt'u) Sultan II. Keykâvus'dan Konya şubası sipehsâlâr 657 tarihinde satın almıştır. İstanbul'da başbakanlık arşivinde 455 numaralı kanuni devrine ait bir İlyazıcı defteri'nde (Hâcib Köyü) şeklinde geçmektedir. Malikânenin yarısı bu köydeki Kara Abdal Zaliyesinin, diğer yarısı da Turasan Dede'nin evlad vakfına ait olduğu bilinmektedir. Sultan III. Murad adına 992 yılına ait tutulan defterlerde bu köyün Aksaray'ın Bekir nahiyesine bağlı olduğu yazılmaktadır. III. Murad zamanında, köyün yetmiş mükellef nüfusu olduğu bilinmektedir. Kara Abdal zaviyesi yıkılmıştır. Türbenin Kubbesi de

çökmüştür. Zaviyenin kubbeli camii ise ayakta kalmayı başarmıştır. Hicip Kasabası, Hasan Dağı'nın sularını cömertçe akıttığı bir yere kurulmuştur. Bugün (Kayı, Kaya) olarak bilinen bölgede camii yıkılmış, taşları yapı malzemesi olarak kullanılmıştır. Burası Beyşehir'deki Hitit abidesinin bulunduğu Eflatun Pınarına benzemektedir. Eflatun Pınarı ile Kaya veya Kayıpınarı birbirine nerdeyse aynı olacak şekilde inşaa edilmiştir. Aksaray'ın en muhteşem abidelerinden birisi olan Bekar Sultan Türbesi, yakınındaki Kümbet Türbesi ve çevresinde tarihi yerlerin keşfedileceği düşünülmektedir(<http://gulpinar.bel.tr>, 20.11.2019).

Saratlı Kasabası

Saratlı kasabası; Aksaray ili, Gülağaç ilçesine bağlıdır ve Aksaray-Nevşehir karayolunun 3 km içerisinde konumlanmıştır. Kasabada ilk yerleşim M.Ö ki dönemlerde geliştiği sanılmaktadır. İlk yerleşik hayata Romalılar döneminde geçildiği tahmin edilmektedir. Kasabada çok sayıda bulunan, fakat bugüne kadar turizme açılmamış mağaraların, yine Romalılar döneminde geliştiği ve barınak olarak kullanıldığı bilinmektedir. Romalıların, özellikle bu alanları barınak olarak seçmelerin nedeni; coğrafi yapının uygun olması o tarihlerde aşiret ve kabilelerin, iklim ve geçim nedeni ile yer değiştirmek zorunda kalmaları, bu yer değişimleri sırasında gerçekleşen saldırılara karşı kendilerini korumalar ve varlıklarını sürdürebilmesidir. Zamanla ev olarak kullanılan bu mağaralardan insanlar yavaş yavaş çevrelerdeki düzlük alanlarda konutlar yaparak daha kullanışlı ve düzenli bir yerleşik hayata geçmişlerdir. Sonraları bu alanlara oba, aşiret ve insanların gelmesiyle nüfus yükselmiştir. Saratlı kasabası adını bir rivayete göre; köye ilk yerleşen kişiden almıştır. Bu kişinin bir sarı atı varmış ve çevrede yaşayanlar sarı atlı geldi, sarı atlı gitti derlermiş. O günlerden sonra kasabanın adı Sarı Atlı olarak kalmış ve günümüzde de Saratlı olarak kayıtlara geçmiştir. Saratlı Kasabası, günümüzde geniş düz bir alana kurulmuştur. Kasabada halen geleneksel konut dokusu mevcuttur. Yaygın olarak kullanılan inşaat malzemesi taştır(<http://www.salihlersehri.com>,20.11.2019).



Şekil 19: Saratlı Kasabası

Kaynak: Araştırma Ekibi Tarafından Çekilmiştir.

Demirci Kasabası

Demirci kasabasının tarihi 17.yy'da çevre il ve kazalardan gelen ve meslekleri demircilik olan çiftçilerin yaşadığı burada araba ve pullukları tamir eden kabilelerden geldiği bilinmektedir. Kasabanın kuruluşuna dair yeterli bilgi bulunmamaktadır. Bazı kaynaklarda yer alan bilgilere göre geçmiş yıllarda Nevşehir'de Hacı Ali olarak bilinen bir demir ustasının buraya gelerek çiftçilikle uğraşan çevre halkının demir işlerini yapmaya başladığı bilinmektedir. Önceleri seyyar olarak yaptığı işin zaman içinde rağbet görmesi üzerine buraya yerleşmiştir. Demir işlerini yaptırmak üzere gelen insanlar geri döndüklerinde karşılaştıkları insanların nereden geliyorsun-nereye gidiyorsun" sorusuna demirci diye cevap vererek bu demirciye gidiyorum-demirciden geliyorum söylemleri üzerine yerleşim yerinin adı Demirci olarak anılmaya başlanmıştır. Daha sonra yerleşik düzene geçilip çevrede yaşayan irili ufaklı kabilelerde kasabanın bulunduğu yere göç ederek buraya yerleşmeye başlamıştır. Bu yerleşme üzerine kısa bir zaman içinde nüfus çoğalarak köy büyümeye başlamıştır.

Bu tarihlerden arta kalan ören kalıntıları hala varlığını hissettirmektedir. Bunların bazıları turistik açıdan değerlendirilebilir. Durganlı, Göktaş, Deller, Aşağı Göktaş, Malik, Büyük Deller, Köy Ensesi, Sarıbaba, İkitepe, Altıntaş, Geliş, Geştin, Yazır bu kalıntılardan bazılarıdır.

Demirci Göyü geçmişten günümüze hala büyümeye devam ettiği gibi çevre il ve ilçelerden de gelip yerleşenler olduğundan bugünkü durumu itibari ile şuan 5000 nüfuslu bir kasaba haline gelmiştir.



Şekil 20: Demirci Kasabası

Kaynak: <http://demircikasabasi.blogspot.com,22.11.2019>.

3.8. Proje sahibi kuruluş ve yasal statüsü, yürütücü kuruluş

Proje yürütücüsü Aksaray-Gülağaç Kaymakamlığıdır. Gülağaç Kaymakamlığı Meydan Mahallesi Hürriyet Caddesi No: 18/6 Gülağaç-Aksaray adresinde faaliyet göstermekte olup, Kaymakam Elif Nur SAÇAL hanımefendidir.

İlçelerde bulunan ve en büyük mülki idare amir olan Kaymakamlık makamına bağlı olarak, projeyi İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yürütmektedir. Gülağaç Kaymakamlığı bünyesinde ilçe yazı işleri müdürlüğü iş ve işlemleri kısaca şunlardır: Yazı işleri bürosu, dernekler bürosu, insan hakları kurulu, mahalli idareler bürosu, özel kalem bürosu, basın ve halkla ilişkiler bürosu, planlama ve koordinasyon bürosu, hukuk işleri bürosu.

Gülağaç hizmet birimleri arasında ise; Jandarma Komutanlığı, İlçe Emniyet Amirliği, İlçe Müftülüğü, Tapu Müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yer almaktadır. Ayrıca Gülağaç Kaymakamlığı kamu hizmet standartları belirlenmiş olup bu standartlar çerçevesinde iş ve işlemler yürütülmektedir.

4. PROJENİN ARKA PLANI

4.1. Sosyo-ekonomik Durum (genel, sektörel ve/veya bölgesel)

TR71 Düzey 2 Bölgesi yaratılan gayri safi toplam katma değerın büyüme bir bölümü hizmetler sektöründen elde edilmektedir(Kart ve Keser, 2019). Kalkınma Bakanlığı'nın belirli aralıklarla yayınladığı sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksinin sonuncusuna göre(2011) bölge illeri orta seviyelerde yer almaktadır. Bu endekse göre Aksaray 55, Kırıkkale 41, Kırşehir 40, Nevşehir 36 ve Niğde 56. sırada yer almaktadır(SEGE, 2011). TR71 Bölgesi, 31.823 km²'lik yüzey alanı ile Türkiye yüzölçümünün %4,1'ini kaplayan ve 1.501.311 kişilik nüfusu ile Türkiye'nin %2'lik nüfusunı oluşturan Düzey 2 Bölgesi'dir. Bölge içinde nüfus dağılımında en fazla ağırlıklı nüfus oranına sahip olan iller Aksaray ve Niğde'dir. TR71 Düzey 2 Bölge nüfusu 2014 yılında 1.510.080' den 1.508.199'a düşmesine rağmen 2015 yılında bölge içinde ikamet eden kişi sayısı 1.515.228'e yükselmiştir(<https://www.ahika.gov.tr/bolgemiz/bir-bakista-tr71-bolgesi/>, Erişim Tarihi: 12.02.2020).

Aksaray ili toplam nüfusu 2018 verileri ile birlikte 412.172 olarak TÜİK verisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nüfus 204.792(%49,69) erkek ve 207.380(%50,31) kişi kadından oluşmaktadır.

Aksaray ili 2018 TÜİK verisi 15-19 yaş iş görebilme yaşı başlangıcı 18.078 erkek ve 17.525 kişi kadın, 20-24 yaş aralığı 16.419 erkek ve 17.893 kadın, 25-29 yaş aralığı 15.270 erkek ve 14.662 kişi kadından oluşmaktadır. Aksaray ili Gülağaç ilçesi toplam nüfusu 19.903 kişidir. Nüfusun 10.000 kişisi erkek ve 9.903 kişisi ise kadındır(Tüik, 2018).

Aksaray'da temel ekonomik faaliyetler giyim sektörü ekseninde olup diğer öne çıkan sektörler imalat alt sektörleridir. Bunların başında motor ve motorlu taşıtlar gelmektedir. Bunu süt ürünleri takip etmektedir. Tüik'in son olarak yayınladığı il bazında temel işgücü göstergelerine bakıldığında 2013 yılı itibarıyla Aksaray'da işgücüne katılım oranı %50,1, işsizlik oranı %5,8 ve istihdam oranı %47,2'dir. Türkiye ortalamasının %9 olduğu işsizlik oranı bakımından %5,8'lik işsizlik oranı ile Aksaray oldukça iyi bir durumda bulunmakta olup ülkemizde en düşük işsizlik oranına sahip 6. il konumunda olduğu görülmektedir(Tüik, 2016).

Aksaray ilinde gerçekleştirilen alan çalışmasında Aksaray Belediyesi hizmet alanında ikamet eden, tesadüfi örneklem yöntemi ile belirlenmiş 530 vatandaşa, 2018 yılında çalışmanın anket soruları sorularak ilin demografik verilere ulaşılmıştır(Uslu Divanoğlu ve Uslu, 2019).

Ankete katılan 530 vatandaşın %54,3' ü kadınlardan, %45,7' si ise erkeklerden oluşmaktadır. Katılımcıların %33,2' si 25 ve 25 yaş altında, %33,8' si 26-33 yaş aralığında,

%18,5' i 34-41 yaş aralığında, %10,5' i 42-49 yaş aralığında, %4'ü ise 50-57 yaş aralığındadır. Katılımcıların %3' ü ilköğretim mezunu iken, %9,2' sinin lise mezunu, %4,7' sinin yüksekokul mezunu, %60,9' unun üniversite ve %22,1' inin üniversite üstü mezunu olduğu görülmektedir. Katılımcıların % 20,2' sinin 1000 TL' den daha az bir gelire sahip olduğu, % 16,8' inin 1000 TL ile 2000 TL arasında bir gelire sahip olduğu, %11,7' sinin 2001 TL ile 3000 TL arasında bir gelire sahip olduğu, %24,9' unun 3001 TL ile 4000 TL arasında bir gelire sahip olduğu, %13,2' sinin 4001 TL ile 5000 TL arasında bir gelire sahip olduğu ve % 13,2' sinin 5000 TL'den daha fazla bir gelire sahip olduğu görülmektedir(Uslu Divanoğlu ve Uslu, 2019).

Gülağaç'ın nüfusunun %50,24'ünü erkekler, %49,76'sını kadınlar oluşturmaktadır. Nüfusun yaşa göre dağılımına bakıldığında, 0-9 yaş arası bireylerin sayısının 3.249, 10-19 yaş arası bireylerin sayısının 3.175, 20-29 yaş arası bireylerin sayısının 2.709, 30-39 yaş arası bireylerin sayısının 2.589, 40-49 yaş arası bireylerin sayısının 2.516, 50-64 yaş arası bireylerin sayısının 3.256 ve 65 ve üzeri yaşında olan bireylerin sayısının ise 2.409 olduğu görülmektedir. Nüfusun %51,32'sini evliler, %15,08'ini bekarlar oluşturmaktadır. Nüfusun %33,6'sı ise boşanmış ve/veya eşi ölmüş bireylerden oluşmaktadır. Nüfusun %76,59'luk kısmı ilkokul, ortaokul, ilköğretim ve lise düzeyinde eğitime sahiptir. Eğitimsiz okuryazar sayısı 1.506 iken 690 kişinin okuryazarlığı bulunmamaktadır. Lisans düzeyinde eğitime sahip birey sayısı ise 307'dir(<https://www.endeksa.com/tr/analiz/aksaray/gulagac/demografi>). Ahiler Kalkınma Ajansı'nın ilçe bazında yayınladığı TR71 Düzey 2 Bölgesi'nde demografik gelişmişlik sıralamasında bölgede bulunan ilçeler arasında Gülağaç ilçesi 27. sıradadır(TR71 Bölgesi İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Analizi Raporu, 2013).

Aksaray ilinin sözü edilen ilçeler bazındaki gelişmişlik sıralamasına bakıldığında, Aksaray Merkez ilçesi ve Ortaköy İlçesinin TR71 Düzey 2 Bölgesi'nde gelişmişlik açısından üst sıralarda yer aldığı, Eski, Sarıyahşi, Ağaören, Güzelyurt ve Gülağaç ilçelerinin ise alt sıralarda yer aldığı görülmektedir. Nüfus yoğunluğu, imalat sanayi işyeri sayısı, üretim sektörü ve hizmetler sektöründe çalışan sayısı ile bitkisel ve hayvansal üretimin parasal değerinin en yüksek olduğu gerekçesiyle söz konusu bölge içerisinde Aksaray Merkez ilk sıradadır. Ancak Gülağaç ilçesi bölgedeki ilçeler arası sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına bakıldığında 34. sırada yer almaktadır(TR71 Bölgesi İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Analizi Raporu, 2013).

Turizmin ekonomik ve sosyolojik bazda önemli bir endüstri haline geldiği günümüzde Gülağaç'ın turizmden en yüksek payı alması kuşkusuz bütün bölgesel pay ve paydaşlar için önemlidir. Nüfus yapısı 19.903 kişi olan alanda turizm ile eğitim ve gelir artışı beklendiği gibi

kalkınma beklentilerine göre de belirli oranda yapılacak yatırımların etkisi ile birlikte nüfus artış beklenmektedir. Yapılan proje ile Gülağaç İlçesi içerisinde yer alan ve turistik destinasyon olma yolunda hızla gelişme gösteren kasaba ve köylerinde yaşayan yerel halkın demografik özellikleri ve sosyo-ekonomik durumundaki gelişmeler proje süresince ve sonrasında da turistik çekim etkileriyle birlikte gözlemlenmeye devam edilecektir.

4.2. Sektörel ve/veya Bölgesel Politikalar ve Programlar

Türkiye’de turizmin geliştirilmesi amacıyla bakanlıklar, kalkınma ajansları ve il özel idareleri gibi kurumlar tarafından çeşitli politikalar belirlenmiştir. Turizmin gelişmesini ve nihayet kalkınmayı sağlayacak tüm planlamalarda ve yatırımlarda bu politikalara uyulması gerekmektedir.

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı Kalkınma Planlarında Turizm Sektörü

Türkiye’de turizmin kamu yönetimi içinde örgütlenmesi 1934 yılında İktisat Bakanlığına bağlı Turizm Bürosu’nun kurulmasıyla başlamıştır. Türkiye’de 1950’li yıllarda başlayan imar faaliyetleri, altyapı ve üst yapı yatırımları ile tarihi eserlerin restorasyonu ileriki yıllarda ortaya çıkacak olan turizm sektörüne katkı sağlamıştır. Bu dönemdeki önemli gelişmelerden belki de en önemlisi 1953 yılında yürürlüğe giren Turizm Endüstrisi Teşvik Kanunu’dur. Diğerisi ise 1957 yılında Turizm Bakanlığı’nın kurulmasıdır. Turizm esas gelişimini planlı dönemde sağlamıştır. 1963 yılından itibaren başlayan ve 2018 yılını kapsayan süreç içinde ortaya konulan on tane kalkınma planının hepsinde turizm sektörüne yer verilmiştir. Bütün kalkınma planlarında ülkenin sanayileşerek kalkınacağı, turizm faaliyetlerinin buna hız kazandıracağına işaret edilmiştir (Oktayer vd., 2007: 43-44).

Turizmde nitelikli işgücü, tesis ve hizmet kalitesiyle uluslararası bir marka haline gelmesi, daha üst gelir grubuna hitap edilmesi temel amaçtır. Planlı dönemlerin başından bugüne kadar turizm sektöründe önemli ilerlemeler sağlanmıştır. Dünyadaki eğilimler doğrultusunda turizm talebinin konfor ve macera motifleri ağırlıklı hale gelmesi beklenmektedir (Kalkınma Bakanlığı, 2013: 113-114).

Bölgesel Kalkınma Ajansı Turizm Politikaları: Ahiler Kalkınma Ajansı

Ahiler Kalkınma Ajansı TR71 Düzey 2 bölgesi, Bölge planı (2014-2023) ; Bölgede Gülağaç ve Güzeyurt ilçelerini kapsayan A4 Alt Bölgesi turizmin öncelikli geliştirileceği Alt Bölgelerden biridir. A4 Alt Bölgesi Aksaray merkezin doğusunda yer almaktadır. Bu Alt Bölgede tanıtım ve potansiyellerin etkin kullanımı önem teşkil etmektedir. Bu Alt Bölgede

termal turizm ve doğa turizmi öne çıkan turizm çeşitlerindendir. Bunun yanında kırsal turizm, doğa yürüyüşleri, sağlık turizmi ve inanç turizmi geliştirilecek alanlar arasında yer almaktadır. A4 Alt Bölgesi tarihi ipek yolu üzerinde bulunmaktadır. İpek yolunun yeniden canlandırılması çalışmalarına destek verilecektir.

Özel Nitelikli Projeler-KOP Konya Ovası Projesi

Konya Ovası kapalı bir havza olup Konya, Karaman, Niğde ve Aksaray illerini kapsayan yaklaşık 65 bin kilometrekarelik bir alandan oluşmaktadır. KOP Bölgesi'nin gelecekteki temel kalkınma stratejileri de sorunlar ve potansiyeller üzerine kurulmuştur. Suyun evlerde, tarımda ve sanayide etkin ve verimli kullanılarak gelecek nesillere sağlıklı ve sürdürülebilir bir su rezervi bırakmak, yenilenebilir enerji kaynak potansiyelini harekete geçirerek yaygınlaştırmak ve ulaşım ağlarını geliştirerek lojistik bir üs olmak temel stratejik noktaları oluşturmaktadır.

Özel Çevre Koruma Alanları

TR71 Düzey 2 Bölgesi, Türkiye'nin Uluslararası Ramsar Sözleşmesi gereğince koruma altına aldığı Seyfe Gölü ve Özel Çevre Koruma alanı olarak tescil edilen İhlara Vadisine ev sahipliği yapmaktadır.

Diğer Kalkınma Ajansları ile İş birliği

Kalkınma Ajanslarının üst bölge düzeyinde ortak ve birbirinin sorumluluk alanına giren uygulama uzantıları nedeniyle iş birliği yapması rasyonel bir yaklaşım olarak görünmektedir. Bu amaçla Ahiler, Ankara, Mevlâna ve Orta Anadolu Kalkınma Ajansları bir araya gelerek ortak bir iş birliği zemini oluşturmuşlardır. Bu iş birliği zemininden temel beklenti, ortak çalışma alanlarının belirlenmesi ve somut çalışmaların yapılmasıdır.

Yenilenebilir Enerji Projeleri

TR71 Düzey 2 Bölgesi yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımına uygun bir yapıya sahiptir. Bölgede güneş enerjisi potansiyeli (özellikle Niğde) oldukça yüksektir. Bölgede hâlihazırda rüzgâr, jeotermal, çöp gazı ve biyoyakıtlardan enerji üretimi yapılmaktadır.

Sektör İlişkili Teşvikler

Kültür ve Turizm Bakanlığı

- Turizm Teşvik Kanunu ile Sağlanan Destekler (2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu)

- Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği (2010/9 Sayılı Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılımın ve Turizm Tanıtma ve Pazarlama Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin Tebliğ)

- Kamu Yatırımlarının Turizm Yatırımları İçin Yatırımcılara Tahsisi (2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu)

Ekonomi Bakanlığı

Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticareti Destekleri

- Sağlık Turizmine Yönelik Destekler (2012/4 Sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Tebliğ)

- Film Sektörüne Yönelik Destekler (2012/4 Sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Tebliğ)

Pazar Araştırması ve Pazara Giriş Desteği

- Yurt Dışı Pazar Araştırması Desteği (2011/1 sayılı Pazar Araştırması ve Pazara Giriş Desteği Hakkında Tebliğ)

- Rapor ve Danışmanlık Desteği (2011/1 sayılı Pazar Araştırması ve Pazara Giriş Desteği Hakkında Tebliğ)

- Yurt Dışı Tanıtım Desteği (2011/1 sayılı Pazar Araştırması ve Pazara Giriş Desteği Hakkında Tebliğ)

Ahiler Kalkınma Ajansı

- Mali Destek Programı (Doğrudan Finansman Desteği, Faiz Desteği ve Faizsiz Kredi Desteği)

- Teknik Destek Programı

KOSGEB Destekleri

- Genel Destek Programı

- Girişimcilik Destek Programı

- Ar-Ge İnovasyon ve Endüstriyel Uygulama Destek Programı

4.3. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat

4.3.1. Kurumsal Yapılar

Aksaray ili kurumsal yapıları aşağıdaki gibidir:

- Aksaray Valiliği
- Aksaray İl Jandarma Komutanlığı
- Aksaray Belediyesi
- Aksaray Üniversitesi
- Aksaray İl Emniyet Müdürlüğü
- Aksaray Valiliği İl Göç İdaresi Müdürlüğü
- Aksaray İl Özel İdaresi
- Aksaray İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
- Aksaray Müftülüğü
- Aksaray Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü
- Aksaray SGK İl Müdürlüğü
- Aksaray Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- Aksaray Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü
- Aksaray İl Orman ve Su İşleri Müdürlüğü
- Aksaray İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü
- Aksaray İl Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğü
- Aksaray Ticaret İl Müdürlüğü
- Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
- Aksaray Defterdarlığı – Vergi Dairesi Müdürlüğü
- Aksaray İl Milli Eğitim Müdürlüğü
- Aksaray İl Sağlık Müdürlüğü
- Aksaray TKDK İl Koordinatörlüğü

4.3.2. Yasal Mevzuat

Kamu Yatırımları

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinin yol, su, kanalizasyon, elektrik ve telekomünikasyon gibi altyapı gereksinimlerinin ilgili kamu kuruluşlarınca öncelikle tamamlanması zorunludur. Bu maksatla ilgili Bakanlık ve kuruluşlara tahsis edilen ödenekler Bakanlığın uygun görüşü alınmadan başka maksatla kullanılamaz. Bakanlığın uygun görüşü alınmadan kamu kuruluşlarınca turizm işletmeciliği amaçlı yatırımlar programlanamaz(Demirtaş, 2010: 76).

Kamu Arazilerinin Turizm Amaçlı Kullanımı

Turizm endüstrisinin geliştirilmesinde ihtiyaç duyulan temel öğelerden birisi uygun arazi olanağının bulunmasıdır. Özel mülkiyet konusu uygun arazinin teminindeki güçlük nedeniyle kamu arazilerinin bu amaçla kullanılması zorunluluğu doğmuştur(Demirtaş, 2010: 81).

Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Verilecek İzinler

Milli park veya tabiat parklarında, planlarına uygun olması şartıyla, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılacak her türlü plan, proje ve yatırımlara Orman Bakanlığınca izin verilebilir ve uygulamalar bu Kanun hükümlerine göre denetlenir. Ancak; bu Kanun kapsamına giren yerlerde tarihi ve arkeolojik sahalarda kazı, restorasyon ve bilimsel araştırmalar Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir(Demirtaş, 2010: 212)..

Yap-İşlet-Devret (YİD) Modeli

08.06.1994 yılında kabul edilen 3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtırılması Hakkında Kanun, kamu kurum ve kuruluşlarınca (kamu iktisadi teşebbüsleri dâhil) ifa edilen, ileri teknoloji veya yüksek maddi kaynak gerektiren bazı yatırım ve hizmetlerin, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırılmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Kültür ve turizm yatırımları kanun kapsamında yer almakta, bununla beraber Kanun, benzeri yatırım ve hizmetlerin de yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi konularında, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde sermaye şirketlerinin veya yabancı şirketlerin görevlendirilmesine ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır(<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3996.pdf>).

4.4. Proje Fikrinin Kaynağı ve Uygunluğu

4.4.1. Projenin Sektörel ve/veya Bölgesel Kalkınma Amaçlarına (politika, plan ve programlar) Uygunluğu

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2023 Türkiye Turizm Stratejisinde; 2023 yılı hedefleri arasında; "turizmin çeşitlenmesi ve tüm yurda yayılması kapsamında bölünmüş yol güzergâhlarının fizibilite ve uygulama projeleri gerçekleştirilecektir". Fizibilite ve uygulama projeleri gerçekleştirilecek hatlardan bir tanesi de Anamur-Alanya-Konya-Aksaray bağlantısıdır. Böylece turizmde karayolu ulaşımında güvenliğin ve erişim kapasitesinin artırılması sağlanacaktır.

2023 turizm stratejisinde; Kapadokya Kültür Turizmi Gelişim Bölgesi, Kapadokya bölgesi zengin tarihi, kültürel, doğal zenginliklere sahip tarihi ve doğal yapı içerisinde gelişmiş özgün kentsel dokularını koruyabilmiş, Aksaray, Kayseri, Kırşehir ve Nevşehir illerini kapsamaktadır. Ayrıca, Kapadokya'nın trekking için son derece uygun peyzaj ve parkurlar sunan coğrafyası, zengin el sanatları (hasır sepet örmeciliği, bez bebek) ve yöre mutfağı temel turizm faaliyetlerini oluşturacaktır. Kapadokya'nın mistik atmosferi üstünde yapılan 1-2 saatlik balon turları, tarihi ve doğal yapı içerisinde gelişmiş özgün kentsel dokular, el sanatları ve gurme turizmi gibi potansiyelin sürdürülebilir turizm gelişmesi anlayışı çerçevesinde pazarlanması yapılacaktır.

Öncelikli olarak dört bölge için hazırlanacak olan termal turizm master planında belirlenen Orta Anadolu bölgesi Aksaray, Kırşehir, Niğde, Nevşehir ve Yozgat illerini kapsamaktadır. Termal turizm öncelikli teşvikler arasında yer alacak, tanıtım amaçlı broşürlerde termal tesis ve termal su varlığı ile bilinen yörelere ağırlık verilecektir. Hedef kapsamında kaplıca tesislerinde mimarinin tarihsel ve yerel dokuya (Osmanlı, Selçuklu ve Roma mimarisi gibi) uygun şekilde yapılması, bu sayede özellikle dış turizm talebini arttırıcı görünüm kazandırılması sağlanacaktır.

Ayrıca; 2023 stratejisinde "Varış noktası olarak geliştirilecek ve birden fazla ili kapsayan turizm gelişim bölgelerinde yerel ve bölgesel kalkınmada turizmin güçlü bir araç olarak kullanılması" hem Kapadokya Kültür Turizmi Gelişim bölgesi hem de Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi için önem taşımaktadır.

Ahiler Kalkınma Ajansı TR71 Düzey2 Bölgesi Bölge planında (2014-2023)- Korunan ve Yaşatılan Doğal ve Kültürel Miras Doğal ve kültürel mirasa sahip çıkılması bir bölgenin zenginliğini artıran en önemli faktörlerden biridir. Böylelikle Bölge, eşsiz dokusuyla farklı

kültürlerden insanları kendine çekecek bir odak, kültürlerin buluşup kaynaştığı bir bölge haline gelecek, bölge insanı kültürel donanımını güçlendirebilecek, topluma sağlıklı bir şekilde katılımı sağlanacak ve farklılıklar bölgede yeni değerler yaratabilecektir.

Korunan ve yaşatılan doğal ve kültürel miras ekseninde 3 önceliğe yer verilmiştir. Öncelik 1. Kültürel mirasın korunması ve çağdaş yaşam ile bütünleştirilmesi: TR71 Düzey 2 Bölgesi illeri geçmişten günümüze binlerce uygarlığa ve kültüre ev sahipliği yapmıştır. Hacı Bektaş-i Veli, Yunus Emre, Ahi Evran, Âşık Paşa, Cacabey, Somuncu Baba ve birçok halk ozanına ev sahipliği yapmış olan Bölge, Bektaşilik ve Ahilik kültürünün de merkezi olarak bilinmektedir. Öncelik 2. Tabiat varlıklarının sürdürülebilir yönetiminin iyileştirilmesi: TR71 Düzey 2 Bölgesi'nde yer alan kültür ve tabiat varlıklarının sayıları 2000'e yaklaşmakta olup, Türkiye genelinin %2'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu sayıda en önemli payı Bölgede yer alan özgün doğal yeryüzü şekilleri olan Peri bacaları almaktadır. (Kaynak: Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, 2013) Bölgeye özgün değerlerin yeryüzüne çıkartılması amacıyla bölgede birçok kazı çalışması yürütülmektedir. TR71 Düzey 2 Bölgesi'nde öne çıkan başlıca kazı çalışmaları; Aksaray İli Acemhöyük, Aşıklıhöyük ve Güvercin Kayası, Nevşehir ili Ovaören, Niğde ili Tepecik Höyük mevki, Kırıkkale ili Büklükale, Kırşehir ili Kaman ilçesi Kalehöyük'te gerçekleştirilmektedir. Öncelik 3. Tarihsel çevrenin korunması ve yenilenerek gelecek nesillere aktarılması: TR71 Düzey 2 Bölgesi binlerce medeniyete ev sahipliği yapmış olmasından dolayı birçok tarihi değeri bünyesinde barındırmaktadır. TR71 Düzey 2 Bölgesi illerinde yer alan tarihi ve kültürel yapıların birçoğu atıl durumdadır. 10. Kalkınma Planı'nda tarihi mirasın korunmasına yönelik tedbirlere yer verilmiştir. Bu anlamda Bölgede yer alan tarihi ve kültürel varlıkların korunması ve tanıtılması amacıyla Bölge illeri tarafından Kültür Envanterleri hazırlanmış olup bu değerleri korumaya yönelik çalışmaların artırılması önem arz etmektedir. Ayrıca bu eserlerin gerekli restorasyon çalışmalarının yapılarak turizme kazandırılması gerekmektedir.

Ahiler Kalkınma Ajansı, belirlediği politikalarında bölgede Gülağaç ve Güzeyurt ilçelerinde turizmin öncelikli olarak geliştirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bölgede özellikle öne çıkan termal turizm, doğa turizmi, kırsal turizm, doğa yürüyüşleri, sağlık turizmi ve inanç turizmi geliştirilecek turizm çeşitleri arasında yer almaktadır. Bölge tarihi ipek yolu üzerinde bulunmasından dolayı Bölge Planı (2014-2023)'nda bölgenin yeniden canlandırılması çalışmalarına destek verileceğini belirtmiştir.

Gülağaç'a proje kapsamında, özellikli alanlarına önerilen yürüyüş yolları, modern anlamda kamping konaklama tesisi gibi yatırımlar Ahiler Kalkınma Ajansı'nın bölge için geliştirilmesi düşünülen turizm çeşitleriyle uyumluluk göstermektedir.

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı'nın Planlı Dönem Sonrası düzenlediği beş yıllık kalkınma planlarında da turizm sektörüne yer verilmektedir. Turizme yönelik politikalarına bakıldığında; projemiz ile uyumludur. Proje kapsamında Aksaray'a önerilen yatırımlarda günümüzde değişen seyahat motiflerinin etkisi büyüktür. Kitle turizmine olan ilgi artık yavaş yavaş, bakanlıkça belirlenen stratejiler doğrultusunda atıl durumdaki, gelişmesi teşvik edilen alternatiflere yönelmekte ve turistik faaliyetlerin bir yıla yayılmasını sağlamaktadır. Aksaray'ın bu anlamda sahip olduğu potansiyel yatırımlar sonucunda hem kendi bölgesindeki kalkınmayı sağlayacak hem de ülkenin diğer bölgeleriyle arasında olan gelişmişlik farklarını en aza indirecektir ve en nihayetinde de ülkenin gelişimine şüphesiz katkı sağlayacaktır.

Konya Ovası Projesi bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı KOP bölgesi, entegre turizm master planı, nihai plan ve plan raporu (2018) içerisinde proje fikrimiz desteklenmektedir.

KOP Bölgesini oluşturan iller; Konya, Karaman, Aksaray, Niğde, Kırıkkale, Kırşehir, Nevşehir ve Yozgat'tır. Bu illerde genellikle inanç, kültür, doğa ve termal turizmi ön plana çıkmaktadır. Bahsi geçen 8 il incelendiğinde Aksaray ve Nevşehir doğa, kültür ve inanç turizmi (Hristiyanlık İnancı) faaliyetlerinde diğer illere göre daha fazla tercih edilmektedir. Milyonlarca yıl önce dünyada eşi benzeri olmayan bir oluşumla günümüze kadar gelmiş olan bu iki il Kapadokya turlarında en fazla ziyaret edilen illerdir. Nevşehir örenyerlerini ziyaret ettikten sonra Niğde-Narlıgöl Krater Gölü üzerinden İhlara Vadisine ulaşarak Aksaray iline gelen ve en az 1-2 günlük konaklamalar yapan yerli ve yabancı turistler Aksaray Müzesi, Aziz Mercurius ve Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehirleri, Selime Katedrali, Aşıklı ve Acem Höyüklerini ziyaret etmektedirler.

Bu plan kapsamında Kapadokya Bölgesine gelen ziyaretçiler için iller arası tur programlarının yoğunlaştırılması önerilmektedir.

Bu kapsamda KOP bölgesini oluşturan illerin entegre edilmesi için atılacak somut adımlar şunlardır;

- KOP Bölgesini kapsayacak yeni gezi ve tur güzergahlarının oluşturulması

- KOP Bölgesini oluşturan iller bazında kültürel miras ve turizm envanteri hazırlanacak ve entegrasyonunu sağlayan gezi rehberlerinin oluşturulması bu gezi rehberlerinin farklı dillerde basılması

- İllerde bulunan yerel seyahat acentelerinin faaliyetlerinin artırılması için çalışmaların başlatılması gerekmektedir. Özellikle Nevşehir, Konya ve Aksaray illerinde bulunan seyahat acentelerinin KOP illeri arasında birbirini tamamlayan turlar düzenlemesi, paket turların yapımı ve pazarlaması konusunda birbirleri ile işbirliği içerisinde olması.

Tablo 12: Aksaray İli Yatırım Programına Alınması Öngörülen Projeler

Önerilen Proje Adı	Proje Yeri	Öngörülen Uygulayıcı Kuruluş	Açıklama
Aksaray Hanları Düzenleme Projesi Sultanhanı Ağzıkarahan Tepesidelikhan Alayhan	Aksaray İli, Merkez İlçe	Aksaray Belediyesi İl Özel İdaresi İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	Proje kapsamında Aksaray ilindeki hanların alan düzenlemesi ve otopark yapımı, restorasyon projelendirmesi, işaretleme ve levhalandırma çalışmaları yapılacaktır.
Ihlara Vadisi	Aksaray İli, Güzelyurt İlçesi	Aksaray Belediyesi İl Özel İdaresi İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	Proje ile Ihlara Vadisi Ziyaretçi Yönetim Planı Hazırlanması, Ihlara Beldesi'nde meydan düzenlemesi ve kentsel tasarım yapılması, Belisırma alan düzenlemesi, yürüyüş yolu düzenlemesi, teleferik yapımı ve otopark düzenlemesi, bakı terasları konusunda ve teknik olabilirlik çalışması yapılacaktır.
Ziga Kaphıcaları	Aksaray ili, Güzelyurt İlçesi	Aksaray Belediyesi İl Özel İdaresi İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	Proje kapsamında, park ve günübirlik tesis uygulamaları ile alt yapı çalışmalarının yapılması önerilmektedir.
İlsu Kaphıcaları	Aksaray ili, Güzelyurt İlçesi	Aksaray Belediyesi İl Özel İdaresi İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	Proje kapsamında, park ve günübirlik tesis uygulamaları, mevcut tesislerin rehabilitasyonu ile alt yapı çalışmaları yapılacaktır.

Narlıgöl Kaplıcaları ve Narlıgöl Düzenlemesi	Aksaray ili, Merkez ilçesi	Aksaray Belediyesi İl Özel İdaresi İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	Proje ile göl kenarı düzenlemesi ile birlikte göl kenarı yürüyüş parkuru yapılacaktır. Bilgilendirme ve yönlendirme panoları, iskele ve alt yapı düzenlemelerinin yapılması amaçlanmaktadır.
Hasan Dağı ve Kış Sporları Turizm Merkezi	Aksaray ili, Merkez ilçesi	Aksaray Belediyesi İl Özel İdaresi İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	Proje kapsamında Hasandağı Turizm Merkezi'nde meteoroloji istasyonu kurularak meteorolojik veriler ve turist potansiyeline göre yeni mekanik tesis ve sosyal tesislerin yapılması program dahilindedir. Hasandağı ve yakın çevresinde konaklama tesislerinin artırılması, altyapı çalışmaları, yol ve bağlantı sistemlerinin yapılması amaçlanmıştır.
Tuz Gölü'nün Eko-Turizme Açılması	Aksaray ili, Güzeyurt ilçesi	Aksaray Belediyesi İl Özel İdaresi İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	Proje kapsamında Tuz Gölü için Ziyaretçi Yönetim Planı hazırlanacaktır. Tuz Gölü çevresinde yol iyileştirmeleri, otopark düzenlemeleri ile birlikte yönlendirme levhaları konulması amaçlanmaktadır. Altinkaya ve Eski mevkiye yürüyüş yolu ve alan düzenlemesi yapılması önerilmektedir.

Kaynak: KOP Bölgesi Entegre Turizm Master Planı Nihai Plan ve Plan Raporu, 2018.

Yukarıdaki tabloda Aksaray ili ile ilgili projeler ve projeksiyonlar görülmektedir.

4.4.2. Projenin Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projelerle İlişkisi

TR71 bölgesinde yürütülen doğrudan turizm altyapı ve uygulamaları projeleri uygulanmışken, aynı zamanda yürütülen, tarım, sanayi, hayvancılık vb. projelerinin yöreye dolaylı turizm etkisi bulunmaktadır. Bu projeler başta Ahiler Kalkınma ajansı projeleri olmak üzere, aşağıdaki tabloda belirtilen diğer projeler de Gülağaç ile ilgilidir.

Ahiler Kalkınma Ajansı Projeleri

Tablo 13: Doğrudan Faaliyet Desteği Proje Listesi

YIL	PROJE NO	FAYDALANICI	PROJE SÜRESİ (Ay)	PROJE BÜTÇESİ (TL)	AJANS DESTEK MİKTARI (TL)	İL
2013	TR71/13/DFD/0007	Aksaray Belediyesi	3	115.000,00	69.000,00	AKSARAY
2013	TR71/13/DFD/0017	Kültür Turizm İl Müdürlüğü	3	54.500,00	54.500,00	AKSARAY
2013	TR71/13/DFD/0033	Aksaray Ticaret ve Sanayi Odası	3	53.000,00	53.000,00	AKSARAY

Kaynak: <https://ahika.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 10.11.2019.

Yukarıdaki tabloda Ahiler Kalkınma Ajansı'nın Doğrudan Faaliyet Projesi kapsamında yürüttüğü 16 tane proje bulunurken 3 tanesi Aksaray ilinde yapılmış projelerdir.

Tablo 14: Teknik Destek Proje Listesi

S. No	Teknik Destek Başvurusunun Konusu	Yararlanıcı	İl	Yıl
1	Coğrafi İşaretleme	Aksaray İl Kültür ve Turizm Müd.	Aksaray	2011
2	Aksaray Turizminin Çeşitlenmesine Yönelik Eko-Turizm Eylem Planı	Aksaray Orman ve Su İşleri Müd.	Aksaray	2012
3	Tarımsal Ürünlerin Pazarlanması	Aksaray Ticaret Borsası	Aksaray	2014

Kaynak: <https://ahika.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 10.11.2019.

Yukarıdaki tabloda Ahiler Kalkınma Ajansının, Teknik Destek Projeleri kapsamında Aksaray'da yapmış turizmle ilgili olduğu 3 tane proje bulunmaktadır.

Aksaray Bölgesi Teşvik ve Destekler

- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Destekleri
- Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Destekleri
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Destekleri
- Ticaret Bakanlığı Destekleri
- Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Destekleri
- Kalkınma Bakanlığı Destekleri

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Destekleri
- Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı
- KOSGEB Destekleri
- TKDK (Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu) Destekleri
- TTGV (Türkiye Teknoloji Geliştirme Vakfı) Destekleri
- TÜBİTAK Destekleri
- Teşvik Sistemi
- Ahiler Kalkınma Ajansı Destekleri (Girişimcilik ve Yenilik İhtiyaç Analizi Araştırma Projesi Aksaray İli Nihai Raporu, 2018).

4.4.3. Projenin İdarenin Stratejik Planı ve Performans Programına Uygunluğu

Proje, Aksaray İl Özel İdaresi'nin 2014-2019 stratejik planı kapsamında değerlendirildiğinde de hedeflere, stratejik amaçlara ve İdarece izlenecek stratejilere uygun olduğu görülmektedir. İdare turizmin hem il hem de ilçelerini kapsayacak şekilde altyapı imkânı sağlayacak ve turizme doğrudan hizmet edecek stratejiler geliştirmektedir. Aksaray İl Özel İdaresi tarafından izlenecek stratejiler değerlendirildiğinde;

- Turizm etkinlikleri adı altında ulusal bazda tüm kitlelere ulusal konserler, sergiler, sempozyumlar, konferanslar, söyleşiler, gösteriler, festivallerle Aksaray'ı tanıtıcı etkinliklerin hazırlanması ve yapılması.
- Aksaray'ın tanıtımına katkı sağlayacağı düşünülen kitap-kaset ve CD'leri satın almak, hazırlamak ve basmak.
- Aksaray'ın tanıtıcı sesli ve görüntülü materyallerin (CD_VCD_DVD... formatında film ve şarkı) hazırlanması ve yayınlanması.
- Aksaray'ın ziyaret edilebilecek tarihi, kültürel mekânları ile ilgili rehber, bülten gibi yazılı ve görsel materyaller hazırlamak ve yayınlamak.
- Ödülle veya ödüksüz yarışmalar düzenlemek.
- Turizm alanında faaliyet gösteren dernek, vakıf vb. sivil toplum kuruluşlarına destek vermek.

- Yurtdışından Aksaray'ımıza gelen konuklara yerel yönetimlerin sorumluluğunda yer alan her türlü desteği sağlamak.

- Yapılacak etkinliklerin geniş kitlelere duyurulması amacıyla afiş, billboard, davetiye vb. gibi duyuru materyallerini hazırlamak, basımını ve dağıtımını yapmak.

- Aksaray genelinde Turizm büroları kurmak ve işletmek.

Aksaray İl Özel İdaresi'nin Gülağaç İlçesine yönelik turizm konusundaki hedefleri değerlendirildiğinde ise;

- Gülağaç ilçesi tarihi bir dokuya sahip olup bol miktarda ve henüz açılmamış yer altı şehirleri bulunmaktadır. Yer altı şehirlerinin temizlenip turizme kazandırılması halinde ilçenin kalkınmasına katkı sağlanacağı düşünülmektedir.

- Sofular Köyü sınırları içinde bulunan Nar Gölü doğal güzelliğe sahip bir göl olmakta olup aynı zamanda bu bölgede kuvvetli sıcak yer altı suları bulunmaktadır, bu sıcak suların ısınmada ve seracılıkta değerlendirilmesi için yapılacak bir çalışmanın ilçeye büyük katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

- Kızılkaya Köyü eski yerleşim yerinde tarihi evler bulunmakta olup bu evlerin koruma altına alınarak turizme kazandırılmasının ilçeye katkısı olacağı düşünülmektedir.

- Köylerde imar uygulaması yeterince yaygın olmadığından imar hususunda köylerde sıkıntılar yaşanmaktadır. Köylerde imarın tamamlanarak alt yapı sorunlarının çözülmesi, bozuk olan köy içi yolların bakımının yapılması kilitli taş döşenmesi ve bütün köylerde her kesimin yararlanacağı bir parkın yapılması köylere canlılık getireceği düşünülmektedir.

Aksaray İl Özel İdaresi'nin stratejik amaçları;

Stratejik Amaç-1 Aksaray İline Gelen Ziyaretçi Sayısının Arttırılması

Hedefler: Bir önceki yıla göre ziyaretçi sayısını arttırılması ve İhlara Vadisi teleferik projesinin hayata geçirilmesi.

Faaliyetler: Tanıtım Günleri. Tanıtım Faaliyetleri. İhlara Film Festivali. Aksaray İhlara Turizm ve Kültür Festivali.

Strateji: İl, ilçe belediyeleri, köyler ve ilgili STK'lar ile koordineli çalışılacaktır.

Performans Göstergeleri: İlin Ulusal ve uluslara arası düzeyde tanıtımının yapılması. Bu çerçevede ile gelen medya kuruluşu sayısının arttırılması. İlin yapılan festivalle gündemde de tutulması.

Stratejik Amaç-2 Yeni Alanların Turizme kazandırılması ve Turizmden Pay alanların Sayısının Arttırılması

Hedefler: Aksaray da Turizm Çeşitliğinin Arttırılması ve Aksaray İline gelen turistlere ISO (Organization for International Standarts-Uluslararası Standartlar Kurumu) standartlarında hizmet verebilmek için Tur Operatörlüğü, Turizm Acenteliği ve Turizm Rehberliği faaliyetleri geliştirilip yeterli hale getirilerek, turizm belgeli otel ve restoranlar ile turizm seyahat acentelerinin etkin bir şekilde denetlenmesi.

Faaliyetler: Dağcılık ve trekkingi geliştirme çabaları. Çeşitli dillerde Aksaray İlinin tarihi ve doğal zenginliklerini tanıtan afiş, broşür, kitapçık ve tanıtım CD'leri hazırlanıp dağıtılacak ve bu faaliyetlerin sürekliliğinin sağlanması. Tuz gölü gün batımı, balon turları, bisiklet parkurlarının oluşturulması, atlı safari, termal turizmi geliştirme çabaları.

Strateji: Tanıtım ve pazarlama faaliyetleri belediyeler ve turizm alanındaki özel sektör ve STK'larla işbirliği içinde gerçekleştirilecektir.

Stratejik Amaç-3 Aksaray İlinin Turizm Master Planlarının Yapılması

Hedef: İlgili birim sivil toplum örgütleri ve kuruluşlarla iş birliği, KOP ortaklığı, yeni bulunan hizmete açılan ören yeri ve arkeolojik bulguların envantere dâhil edilmesi, 1/25.000 haritalarının hazırlanması.

Performans Göstergeleri: Envantere eklenen eser sayısı. Ziyarete açılan ören yeri sayısı. Bölgeye gelen planlama uzmanı sayısı. Bölgeye gelen planlama uzmanı sayısı. Yapılan haritalar. Planlanan yapıyı tamamlanan turizm yolları sayısı ve toplam kilometre. Yapılan planlara yatırımcıların ilgi düzeyi ve katılım istekleri.

Stratejik Amaç-4 Tesisleşme ve Altyapı Faaliyetleri

Hedefler: Tesis ve Altyapı İyileştirmeleri. Yeni Tesis ve Yolların Yapılması.

Faaliyet: Yol yapımı, çevre düzenlemeleri, su ve altyapı sorunların çözülmesi, yatak sayısının ve kalitesinin arttırılması, konaklama sürelerinin artırılması, eğlence etkinliklerinin çeşitlendirilmesi(http://www.aksarayozelidare.gov.tr/kurumlar/aksarayozelidare.gov.tr/dosya/stratejikplanlar/2015_2019.pdf).

4.4.4. Proje Fikrinin Ortaya Çıkışı

Projenin arka planı ve gerekçesi

Kapadokya bölgesinin en eski yerleşimi olarak bilinen ve Osmanlı Döneminden 1990 yılına kadar Ağaçlı olarak anılan Gülağaç ilçesi sahip olduğu mimari özellikleriyle Orta Anadolu'nun öne çıkan ilçelerinden biridir. Kızılkaya Köyünün güneyinde Melendiz Çayı'na hâkim Aşıklı Höyük avcı, toplayıcı ve göçerlerin yerleşik hayata geçtiği ve avcı ve toplayıcı olmanın yanı sıra tarım ve hayvancılıkla uğraşan Orta Anadolu'daki ilk köydür. Bölgede yapılan kazılarda mimarlık tarihi ve tıp tarihi açısından önemli kalıntı ve bulgulara rastlanmıştır. Höyüğün bulunduğu Kızılkaya Köyü ise taş evleriyle döneminin mimari özelliğini yansıtmaktadır.

Aşıklı Höyük ile beraber Melendiz Çayı'nın batısında yer alan en önemli ikinci höyük Musular Höyük, sahip olduğu yapılarıyla açık hava müzesi esintisi yaratan Demirci Beldesi, bağlantılı olarak labirenti andıran bir biçimde oluşturulmuş yeraltı şehirlerinin en büyüğü Gülpınar Beldesi'nde bulunan Çukurören Yeraltı Şehri, geçmişi Bizans dönemine dayanan ve Saratlı Beldesi'nde bulunan Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri, Kapadokya Bölgesinde eşi olmayan bir kilise ile toplu mezarlara sahip olan ve geçmişi Roma Dönemine uzanan Aziz Mercurius Yeraltı Şehri, geçmişi Kalkolitik Döneme dayanan ve içerisinde birçok kuş türünü barındıran Mamasın Barajı ve barajda bulunan Güvercin Kayası Höyüğü, Türkiye'de az sayıdaki krater göllerinden olan ve termal sularıyla ünlü Narlıgöl, doğanın tamamıyla hakim olduğu Bakı Gölü, doğanın ve insan emeği taş ve kayadan oyma evlerin ve yeraltı şehirlerinin, kiliselerin ve manastırların birleşerek bir bütün halde sergilendiği Sofular Vadisi ve ilçe merkezindeki Abdülhamid Han Saat Kulesi ile Gülağaç tarihi ve kültürel anlamda Orta Anadolu'nun önemli ve öncü bir değeridir (Gülağaç Kaymakamlığı, 2017). Ancak tüm bu kültürel ve turistik varlıklarına rağmen turizm potansiyeli bölgenin diğer turizm alanlarına göre oldukça düşüktür. İhlara Vadisi ile Nevşehir arasında en kestirme yol niteliği taşıyan Gülağaç, halı dokuma ve hasır sele-sepet örmeciliği ile de önem taşımaktadır.

Kapadokya bölgesi yıllık 3,5 milyon yerli ve yabancı ziyaretçiye ev sahipliği yapmaktadır. Bölgeye gelen turistler bölgede 3 gün kalmakta ve Kapadokya'nın belli güzergâhlarını ziyaret etmektedir. Bu durum bölgede belli noktalarda yığılmalara ve turistlerin saatlerce sıra beklemelerine sebep olmaktadır. Ayrıca tescilli bu yapıların haddinden fazla ziyaretçi tarafından ziyaret edildiği için bu yapılar zarar görmektedir. Yani bölgeye gelen turist bölgenin belli kısımlarını yüksek fiyatlarda kalabalık bir şekilde gezmekte ve bazı

memnuniyetsizlikler ile karşı karşıya kalınmaktadır. Diğer taraftan bölgenin bazı kısımlarında yer alan önemli yapıtlar ve alanlar görmezden gelinmektedir.

Sonuç olarak: öncelikle yukarıda anlatılan sorunların giderilmesi gerekmekte ve Anadolu’da tarihin başladığı yer olan Aksaray’ın Gülağaç ilçesinin bütün güzelliklerini ortaya çıkararak Dünya turizmine sunmak ve hak ettiği yere getirmektir.

Projenin amaçları:

- 1-Yeni turizm destinasyonu oluşturulması,
- 2-Bölgede belli noktalardaki turist yoğunlaşmalarını minimize ederek, turizm aktivitelerinin bölge geneline yayılması,
- 3-Aksaray Üniversitesi Turizm Fakültesi ve Gülağaç Kaymakamlığı ile koordineli hareket ederek kadınlara ve gençlere yönelik yeni istihdam alanlarının oluşturulması,
- 4- Yeni tur programlarının ve güzergâhlarının oluşturulması,
- 5- Turist kalış-konaklama sürelerinin artırılması,
- 6- Sokak sağlıklılaştırması ile sürdürülebilir turizm sağlanmış olacaktır.
- 7-Bizlere emanet edilen tarihi ve kültürel mirasa koruma ve yaşatma bilinciyle sahip çıkmaktır. Bu alan koruma amaçlı imar planı içerisinde tanımlıdır.

Sonuç olarak proje tamamlandığında birçok aktiviteye ev sahipliği yapacak ve Gülağaç ilçesinin daha iyi tanıtılması ve anlaşılması adına faaliyetler gerçekleştirilecektir ve en önemlisi bu çalışmaların tamamının kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarının işbirliği çerçevesinde yapılması hedeflenmektedir.

4.4.5. Projeyle İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt, Araştırma ve Diğer Çalışmalar

Projeyle ilgili aynı çapta yapılmış etüt ve araştırma bulunmamaktadır. Proje ile Gülağaç ilçesinin sahip olduğu önemli kaynak değerlerimizi Kamu-özel ve sivil toplum kuruluşları iş birliğince Kapadokya turizmine kazandırmak ve bunun sonucunda oluşacak istihdam alanları ile bölge ve ülke ekonomisine katkı sağlamak amacıyla yapılmaktadır.

Proje; geçmişi Neolitik Döneme dayanan hasır sele ve sepet örmeciliğinin merkezlerinden biri olan Aşıklı Höyük’de el sanatları sektörünü hareketlendirecektir. Aynı zamanda tarihi ve kültürel manada oldukça zengin bir geçmişe ve mirasa sahip olan Gülağaç ilçesinin tamamını kapsayan proje kültür ve inanç turizmini ve bunun yan sektörlerini hareketlendirecektir. Sonuç olarak bu proje kapsamında yukarıda örnekleri verilen sektörlerle benzer atıcılık, yöresel ürünlerin satışları, ulusal ve uluslararası organizasyonlara ev sahipliği

yapmak, gastronomi, spor turizmi vb. faaliyetler birçok sektörü etkilediği gibi çarpan etkisi de geniş çaplı olacaktır.

Proje tamamlandıktan sonra Aksaray ili sınırları içerisinde olan toplam 2319 yatak kapasiteli turizm tesislerinin bu alan ile entegrasyonu sağlanarak turizm merkezindeki yatırımlar daha cazip hale gelecek ve mevcut konaklama tesislerinin pazar payını artıracaktır.

5. PROJENİN GEREKÇESİ

5.1. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Talep Analizi:

Ulusal Talep Analizi

Türkiye 2018 yılı yabancı ziyaretçi sayısı 39 milyon 488 bin 401'dir. Yurtdışında ikamet eden vatandaş sayısı ise 6 milyon 624 bin 191'dir Toplam ziyaretçi sayısı 46 milyon 112 bin 592'dir. 2019 yılı Ocak ve Ekim ayları yabancı ziyaretçi sayısı 40 milyon 719 bin 786'dır. Bu rakam 2018 yılının aynı dönemine gelen zaman dilimiyle kıyaslandığında %14,47'dir. 2019 yılı Ocak-Ekim döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %16,44 (6.694. 453) ile birinci, Almanya %11,42 (4.649.494) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %6,00 (2.442.375) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir. Türkiye 2018 yılında en çok ziyaret edilen 6. Ülke olmasına rağmen turizm geliri açısından ilk on ülke sıralamasında yer almamaktadır (www.e-unwto.org). 2019 yılı Ocak-Haziran ayları arasındaki dönemde toplam turizm geliri 12.603.642 bin Dolar'dır. 2018 yılının aynı dönemi ile kıyaslandığında %9,88'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Kişi başı turizm harcaması 649 Dolar'dır(www.yigm.ktb.gov.tr).

Turizmin sahip olduğu ekonomik etkiler gelecekte çok daha önemli bir yere sahip olacaktır. Tabi ki söz konusu olumlu etkilerin devam edebilmesi için birtakım faktörlerin varlığını sürdürmesi gerekmektedir. Pazarların liberalizasyonu, seyahat formalitelerinin azalması ve Dünya barışının devamlılığı gibi faktörler, turizmin gelişimi üzerinde doğrudan etki göstermekle birlikte turizmin, geleceğin en önemli endüstrilerinden biri haline gelmesinde belirleyici konumdaki en önemli değişkenlerdir. Uluslararası turizmin gelişimini olumlu etkileyen faktörlerin yanında, bu gelişimi yavaşlatabilecek veya durdurabilecek bazı risk faktörleri de mevcuttur. Bu faktörlerden en önemlisi uluslararası güvenliği tehdit eden terör olaylarıdır. İnsanlar can güvenliklerinin tehlikede olabileceği bölgeleri ziyaret etmek istememekte, seyahatlerini daha güvenli bölgelere yönlendirmekte ya da tamamen erteleyebilmektedir. Salgın hastalıklar, doğal felaketler, iç savaş ve siyasi gerginlikler gibi durumlarda uluslararası turizm talebinde yönlendirici ve engelleyici bir rol oynamaktadır.

Ayrıca, turist pazarlarındaki ve destinasyonlardaki ekonomik durgunluklar insanların seyahat harcamalarını azaltmalarına sebep olmakta ve turizm iş hacmini azaltabilmektedir. Gelişen ulaşım olanaklarıyla bağlantılı olarak ulaşımı zor olan turistik çekiciliklere sahip birçok bölge turizm pazarından pay almaya başlamıştır. Turistik kaynakları aşırı kullanımdan dolayı çekiciliğini yitirmiş birçok destinasyonla kıyaslandığında, bu yeni destinasyonların yıpranmamış turistik kaynakları ile gelecekte ülkemizin turizm faaliyetlerinden daha fazla pay alması ön görülmektedir. Turizm arz potansiyelinin yüksek olduğu, yıpranmamış doğal, tarihi ve sosyo-kültürel çekiciliklere sahip ülkeler, kaynaklarını planlı ve korumakullanma ilkelerine bağlı kalarak kullanmalı, bu turistik arz kaynaklarına ek olarak turizmde ürün çeşitliliğini sağlayacak alternatif turizm aktiviteleri geliştirilmelidir. Bu ülkeler, etkili uluslararası tanıtım ve imaj oluşturma çalışmaları yürüterek gelecekte, gelişen turizm sektöründen daha büyük bir pay alma olanağına sahip olacaktır(Çeken ve diğerleri, 2008: 83-84).

Türkiye Turizm Stratejisi 2023

Türkiye Turizm Stratejisi, turizm sektöründe, kamu ve özel sektörün yönetim ilkesi çerçevesinde iş birliğini gündeme taşıyan ve stratejik planlama çalışmalarının yönetim ve uygulamasına yönelik açılımlar sağlamasını hedefleyen bir çalışmadır. Katılımcı planlama anlayışı ile hazırlanan Türkiye Turizm Stratejisi ve Eylem Planı ile üretim, yönetim ve uygulama süreçlerinde sektörün önüne bir yol haritası konularak yönlendirilmesi temel amaç olarak kabul edilmiştir.

Türkiye Turizm Stratejisi- 2023 çalışmasının temelinde yer alan bu yaklaşım, çalışmanın noktasal değil bölgesel, emredici değil yönlendirici, statik değil dinamik bir çerçevede geliştirilmesini olanaklı kılmaktadır. Türkiye Turizm Stratejisi- 2023 çalışması 9. Kalkınma Planı (2007 – 2013) hedefleri ile uyum içindedir. Kalkınma Planında “turizm sektörünün uzun vadeli ve sağlıklı gelişmesini sağlamak üzere Turizm Sektörü Ana Planı” hazırlanacaktır” ifadesi yer almaktadır. Bu ifade de yer alan hedef bu çalışma ile gerçekleştirilmiş olmaktadır(www.kuzka.gov.tr)

Vizyon: Sürdürülebilir turizm yaklaşımının benimsenerek istihdamın artırılmasında ve bölgesel gelişmede turizmin öncü bir sektör konumuna ulaştırılması ve Türkiye'nin 2023 yılına kadar, uluslararası pazarda turist sayısı ve turizm geliri bakımından ilk beş ülke arasında önemli bir varış noktasıdır. Vizyona Yönelik İlkeler aşağıda belirtilmiştir. (www.tuyed.org.tr)

- Bölgeler arasındaki gelişme farklılıklarının giderilerek sürdürülebilir kalkınma hedefine katkıda bulunulması,

- Turizmde rekabetin ucuz ürün yerine markalaşan turizm bölgeleri oluşturularak sağlanması,
- Var olan turizm bölgelerinin sürdürülebilirlik perspektifi içinde yeniden ele alınarak planlanması ve kaliteli yaşanabilir çevreler oluşturulması,
- Turizm gelişiminin hükümetlerin sosyo-ekonomik hedeflerini desteklemesi,
- Turizmin gelişiminin sürdürülebilir çevre politikaları ile desteklenmesi,
- Uluslararası iş birliğinin güçlendirilmesi,
- Sektörel gelişme politikaları ve hedeflerinin genel ulusal gelişme politikaları ve hedefleri ile uyumlu olması,
- Küresel eğilim taleplerinin izlenmesi ve buna yönelik planlama ve uygulamalar yapılması,
- Turizmin varış noktası odaklı ve çok fonksiyonlu olarak geliştirilmesi,
- Turizmde ürünün çeşitlendirilerek sezonun bütün bir yıla yayılması,
- Sürdürülebilir turizmin tanıtılarak eko-turizm, kırsal turizm ve agro-turizm konularında kamu, özel ve sivil toplum kuruluşlarının bilinçlendirilmesi,
- Yurtiçi ve yurtdışı tanıtım ve pazarlamanın etkin kılınması,
- Yöreye özgü farklı turizm türlerinin birbirine entegrasyonunu sağlayarak çok çeşitli turizm imkânlarını sağlık, eğitim, v.b. farklı sektörel kullanımlarla bir arada sunulabilen alternatif turizm odaklı (sağlık ve termal, golf, kış sporları, doğa turizmi vb.) turizm kentlerinin oluşturulması,
- Turist profili odaklı turizm ürünü oluşturulması,
- Nitelikli turist sayısının ve turizm gelirlerinin artırılması,
- Turizmin geri kalmış bölgeler ve özellikle dezavantajlı grupların sosyo-ekonomik konumlarının güçlendirilmesinde bir araç olarak kullanılması,
- Turizmle ilgili altyapı ve ulaşım yatırımlarında özel sektörün etkinliğinin özendirilerek kamunun yükünün hafifletilmesi,

- Turizm sektöründeki karar verme süreçlerinde merkezi-yerel-sivil aktörlerin beraber çalışmasının ve iş birliği içinde olmasının sağlandığı yönetim mekanizmalarının işler kılınması,
- Turizm planlamasının bütüncül planlama yaklaşımı ile merkezi-yerel yönetimlerin eşgüdümü sağlanarak, yönetsel organizasyonun ve finans olanaklarının birlikte ele alınması,
- Turizm eğitimi ile işgücü kalitesinin artırılması ve sektörde sertifikasyon sisteminin etkin bir şekilde uygulanması,
- Turizmin yoğunlaştığı yerlerde ortaya çıkan altyapı ve çevre sorunlarının yerel yönetimlerin ve özel sektörün de katkılarıyla çözümlenmesi,
- Yöresel mimari değerlerin korunarak turizm hizmetine sunulduğu sıra dışı konaklama ünitelerinin desteklenmesi(www.kuzka.gov.tr)

Hedef: Türkiye Turizm Stratejisi – 2023 Belgesi’nde belirlenen stratejik yaklaşımlar çerçevesinde yapılacak çalışmalar tamamlanması, geliştirilmesi öngörülen bölgelerdeki altyapı ve konaklama ihtiyaçlarının karşılanması durumunda, 2023 yılında, 63 milyon turist, 86 milyar dolar dış turizm geliri ve turist başına yaklaşık 1350 dolar harcamaya ulaşılması öngörülmektedir(www.tuyed.org.tr/, 22.11.2019)

Bölgesel Talep Analizi

Aksaray, kuzey ve güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak kesimine girer. Kuzey yarım kürede ekvator dan 37-38 paralelleri, doğu yarım kürede 33-35 meridyenleri arasında yer alır. Doğuda Nevşehir, güneydoğuda Niğde, batısında Konya ve kuzeyde Ankara ile kuzeydoğuda Kırşehir ile çevrilidir. 7997 km² yüzölçümünde geniş bir alana sahiptir(www.aksaray.ktb.gov.tr).

Gülağaç Aksaray ili İç Anadolu Bölgesi’nin Orta Kızılırmak Bölümü’nde yer almaktadır. Kuzeyden Ankara, Tuz Gölü, batıdan Konya, güneyden Niğde, doğudan Nevşehir, kuzeydoğudan ise Kırşehir illeri ile kuşatılmıştır. Merkez ilçeden başka İlçesi İç Anadolu Bölgesi’nin Orta Kısımında, doğusunda Niğde ve Nevşehir il hudutları, Güneyinde Güzelyurt ve batısında Aksaray Merkez İlçe hudutları ile sınırlandırılmıştır (www.aksaray.ktb.gov.tr).

Aksaray ve Gülağaç sahip olduğu doğal güzellikleri, zengin tarihi geçmişi ve kültürüyle önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Bu potansiyel iyi değerlendirilip, bölgenin cazibe merkezi haline getirilmesi ve tanıtılması gerekmektedir. Böylece turist sayısında ve turizm gelirlerinde artış sağlanacaktır.

Tablo 15: Yıllara Göre Aksaray’a Gelen Turist Sayıları (Kişi)

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2018	8.789	102.860	111.649
2017	4.937	96.698	101.635
2016	5.166	100.340	105.506
2015	10.256	97.913	108.169
2014	8.473	86.045	94.518

Kaynak: (www.yigm.kulturturizm.gov.tr)

2018 yılı yabancı turist sayısı bir önceki yıla göre %78’lik bir artış göstermiştir. Yerli turist sayısındaki artış %6,37’dir. 2018 yılında 2017 yılına göre %9,8’lik bir artışa denk gelmiştir.

Turizm Paydaşları

Türkiye’nin sahip olduğu doğal ve kültürel zenginliklerin korunmasında turizmin önemli katkısı vardır. Bu kaynakların değerleri artmakta ve milli gelire ekonomik bir katkı sağlayacak duruma gelebilmektedir. Bu anlamda ekonomik olarak geri kalan bölgeler; otel ve yiyecek içecek işletmeleri, seyahat işletmeleri ve sektörü doğrudan veya dolaylı olarak ilgilendiren diğer işletmeler aracılığıyla turizmden elde ettikleri gelirlerle ekonomik gelişmelerini destekleyebilmektedirler.

Otel İşletmeleri

Oteller, aslî fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir(<http://www.resmigazete.gov.tr>).

Tablo 16: Aksaray Bölgesinde Yer Alan Tesis Sayıları ve Kapasiteleri

Şehir	Turizm İşletme Belgeli			Belediye Belgeli		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Aksaray	16	790	1592	10	355	727

Kaynak: www.yigm.kulturturizm.gov.tr

İlin genellikle merkez ve merkez ilçelerinde bulunan ve aktif olarak yerli ve yabancı turistik ziyaretlere ev sahipliği yapan tesisleri ve tesislerin türleri ve kapasiteleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Tablo 17: Aksaray İli Otel İşletmeleri, Türü ve Kapasiteleri

	Otelin Adı	Türü ve Sınıfı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
1	Abaylar Otel	3 Yıldızlı Otel	39	89
2	Ağaçlı Tur. Tesisleri	3 Yıldızlı Otel	91	182
3	Ahsaray Hotel	4 Yıldızlı Otel	80	130
4	Aksaray Öğretmenevi	Sosyal Tesis	55	110
5	Aksaray Pansiyon	Pansiyon	15	35
6	Berilhan Otel	3 Yıldız Otel	24	48
7	Çatlak Pansiyon	Pansiyon	17	45
8	Grand Altuntaş Otel	5 Yıldızlı Otel	101	202
9	Grand Akmer Oteli	3 Yıldızlı Otel	66	132
10	Grand Saatçioğlu	3 Yıldızlı Otel	52	108
11	Günalp Pansiyon	Pansiyon	8	25
12	Ihlara Akar Pansiyon	Pansiyon	18	48
13	Kapadokya Kent Otel	3 Yıldızlı Otel	202	444
14	Kapadokya Ihlara Konakları	Otel	85	170
15	Kuzucular Park Otel	4 Yıldızlı Otel	96	180
16	Mevlâna Otel	1. Sınıf Otel	28	48
17	Özel Ziga Şifa Kaplıca Tesisleri	Termal Müstakil Apart Otel	48	96
18	Saraykent Otel	3 Yıldızlı Otel	24	45
19	Tezcanlar Otel	1. Sınıf Otel	30	60
20	Üç Yıldız Oteli	3 Yıldızlı Otel	20	40
21	Vadi Otel	1. Sınıf Otel	33	60
22	Yeni Toprak Otel	2 Yıldızlı Otel	22	44
23	Yuvam Otel	1 Yıldızlı Otel	15	26

Kaynak: www.aksaraykultüreturizm.gov.tr

Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü sayfası nerede konaklanır başlığı altında geçen oteller yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Bu otellerden sadece Kapadokya Kent Otel Gülağaç ilçesindedir.

Tablo 18: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez 2014/2018)

Yıl		Tesise Geliş Sayısı (Adet)	Geceleme Sayısı (Adet)	Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Doluluk Oranı (%)
2014	Yerli	86.045	131.872	1,50	26,06
	Yabancı	8.473	12.795	1,50	2,53
2015	Yerli	97.913	139.861	1,40	24,79
	Yabancı	10.256	18.482	1,80	3,28
2016	Yerli	100.340	147.752	2,30	29,70
	Yabancı	5.166	12.130	1,50	2,44
2017	Yerli	96.698	141.752	1,47	29,01
	Yabancı	4.937	17.278	3,50	3,54
2018	Yerli	102.860	162.758	1,58	30,81
	Yabancı	8.789	19.812	2,25	3,75

Kaynak: www.yigm.kulturturizm.gov.tr

Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü ve TÜİK verilerine göre müze ve örenyeri ziyaretçi istatistikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Tablo 19: Aksaray Müze ve Ören Yerleri Ziyaretçi Sayıları

Müze ve Örenyeri	2016	2017	2018
AKSARAY MÜZESİ	11.357	7.271	10.994
AKSARAY IHLARA VADİSİ ÖRENYERİ	385.904	386.590	492.672
AKSARAY SARATLI KIRKGÖZ YERALTI ŞEHİRİ	17.995	24.241	63.361
AKSARAY MANASTIR VADİSİ ÖRENYERİ	11.203	14.11	12.483
AKSARAY (Toplam)	426.459	432.219	579.510

Kaynak: www.dosim.gov.tr/muze-istatistikleri, <https://biruni.tuik.gov.tr>,

Tablodan da anlaşılacağı üzere, 2016, 2017 ve 2018 yıllarında en çok ziyaretçi kabul eden örenyeri Aksaray İhlara Vadisi Örenyeri'dir. Aksaray İhlara Vadisi Örenyeri ayrıca 2017 yılında en çok ziyaret edilen 10 örenyeri listesine dâhil edilmiş, 4. sırayı almıştır. Tabloya göre, İhlara Vadisi Örenyeri'nden sonra en çok ziyaretçi kabul eden örenyeri Aksaray Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri'dir. Genel olarak bakıldığında, İhlara Vadisi Örenyeri ve Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri'nin ziyaretçi sayıları yıldan yıla artarken, Aksaray Müzesi'nin ve Manastır Vadisi Örenyeri'nin yıldan yıla ziyaretçi sayılarında dalgalanma yaşanmıştır.

5.2. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Gelecekteki Talebin Tahmini

Aksaray Turizm Talebinin Analizi, Modellenmesi ve Tahminleri

Turizm sektöründe talep tahminleri, alt ve üst yapı yatırımlarının planlanması; turizm bölgelerinin taşıma kapasitelerinin belirlenmesi, bu sayede ekonomik, toplumsal ve çevresel yönlerden turizmin olumsuz etkilerinin giderilmesinde büyük önem taşımaktadır. Bu çalışmada, Türkiye'nin önde gelen turizm çekim merkezlerinden biri olan Aksaray ili sınırları içerisinde faaliyet gösteren müze ve ören yeri ziyaretçileri yani inanç turizmi ile balon turizmine yönelik turizm talebinin muhtelif Ağırlıklı Ortalama, Üstel Düzleştirme, Holt's Method ve Box-Jenkins yöntemleri ile modellenmesi, tahmini ve tahmin performanslarının karşılaştırılarak en yüksek doğruluğu sağlayan model yardımı ile 2019 yılından itibaren 2030 yılına kadar için Gülağaç'ta yapılacak olan turizm yatırımlarına yönelik turizmi talebi tahminlerinin üretilmesi amaçlanmıştır. Araştırmada, turizm talebinin ölçüsü olarak 2004'ten tarihinden 2018 tarihine kadar olan Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tesise geliş istatistiklerinden yararlanılmıştır. Araştırma da kullanılan istatistikler, Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü internet sitelerinden temin edilmiştir. Uygulanan yöntemlerden elde edilen tahmin sonuçlarının değerlendirilmesi neticesinde en yüksek tahmin doğruluğunu sağlayan model kullanılarak, 2020-2030 yılı için Gülağaç Turizm Yatırımları için turizm talebi tahminleri üretilmiştir. Kullanılan yöntem ve modellerin tahmin başarıları, "Ortalama Mutlak Yüzde Hata (MAPE)" istatistiği yardımıyla değerlendirilmiştir.

Turist sayısında yıllık verilerin tercih edilmesinin nedeni, mevsim, trend ve konjonktür gibi seriyi etkileyen bileşenlerin ele alınarak detaylı incelemeler yapılabilmesidir. Verilerin yapısına uygun yöntemlerinin belirlenebilmesi amacıyla verilerin zaman serisi özellikleri analiz edilerek seriyi etkileyen temel bileşenler incelenmiştir. Verilerin bileşenlerinin incelenmesinden sonra, muhtelif Ağırlıklı Ortalama, Üstel Düzleştirme, Holt's Method ve Box-Jenkins yöntemlerinden, verilerin yapısına uygun modeller ile yıllık turist sayısı tahminleri

yapılmıştır. Modellerin ürettikleri tahmin değerleri, gerçekleşmiş olan turist sayıları ile karşılaştırılarak hangi modelin daha yüksek tahmin doğruluğuna sahip olduğu belirlenmiştir. Yapılan değerlendirmeler neticesinde en yüksek tahmin doğruluğuna sahip model kullanılarak, 2020-2030 yılı için Gülağaç’a yönelik potansiyel turizm talebi tahminleri üretilmiştir. En uygun modelin belirlenmesi sürecinde, üstel düzleştirme modelleri için hata kareleri ortalamasını minimum yapan düzleştirme sabitleri, Box-Jenkins modelleri için, Otokorelasyon (ACF) ve Kısmi Otokorelasyon fonksiyonları (PACF) Akaike’s Information Criterion (AIC) ile Schwarz’s Bayesian Criterion (BIC) dikkate alınmıştır. Analizler, Excel 2016 ofis programı yardımıyla gerçekleştirilmiştir. Çalışmada kullanılan tüm modellerin tahmin doğrulukları “Ortalama Mutlak Yüzde Hata” (MAPE) istatistiği yardımıyla değerlendirilmiştir. MAPE istatistiğinin, tahmin hatalarını yüzde olarak ifade etmesi nedeni ile farklı birim değerlere sahip modellerin karşılaştırılmasında ortaya çıkabilecek dezavantajları ortadan kaldırması ve tek başına da bir anlamının olması, diğer değerlendirme istatistiklerine göre üstünlüğü olarak kabul edilmektedir (Akgül, 2003: 138). MAPE istatistiğinin matematiksel ifadesi aşağıdaki gibidir.

$$MAPE = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{|e_t|}{y_t}}{n} 100(\%)$$

Bu formülde;

$$e_t = y_t - \hat{y}_t$$

y_t = t döneminde gerçekleşen değer,

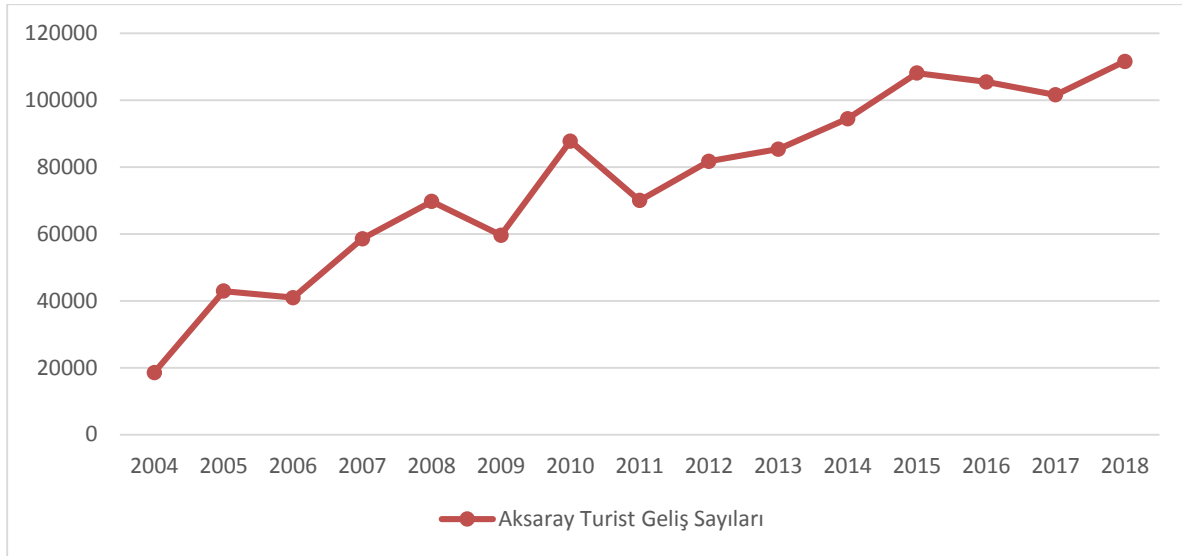
$\hat{y}_t$ = t dönemi için hesaplanan tahmin değeri,

n = tahmin yapılan dönem sayısı,

e_t = t dönemindeki tahmin hatasını ifade etmektedir.

Verilerin Zaman Serisi Bileşenlerinin Analizi

2004’ten tarihinden 2018 tarihine kadar olan Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tesise geliş istatistikleri turist sayılarına ait zaman grafiği



Seriye ait zaman grafiğinde, verilerin, azalan yönlü bir trend, mevsimsel bileşen ve bazı yıllarda düzensiz dalgalanmaların etkisinde olduğu gözlenmektedir. Mevsimsel hareketler, birbirini izleyen yılların sürekli artan oranda bir eğilim meydana gelmektedir.

Verilere uygulanan trend analizi neticesinde, serinin artan yönlü polinom trend yapısına sahip olduğu tespit edilmiştir. Trend denkleminin geçerliliğini test etmek için yapılan F testi ve denklem katsayılarının t testleri, 0.05 önem seviyesinde anlamlı bulunmuştur. Verilerdeki mevsimsel faktörleri tespit etmek için hareketli ortalamaya oran yöntemi kullanılarak mevsimsel ayrıştırma işlemi uygulanmıştır. Mevsimsel ayrıştırma işlemi Excel 2016 ofis programı yardımıyla yapılmış, hareketli ortalama ağırlıkları “Periyot+1 (Enpoints Weighted by 0.5)” aralığı ile hesaplanmıştır. Analiz neticesinde elde edilen mevsim faktör değerleri, serinin yılda bir tekrar eden periyodik mevsimsel dalgalanmaların etkisinde olduğunu göstermiştir.

Üstel Düzleştirme Yöntemlerinin Uygulanması

Kullanılan serinin azalan trend, mevsimsel bileşen ve düzensiz dalgalanmaların etkisinde olması nedeniyle farklı formlardaki (çarpımsal-toplamsal-doğrusal-üstel-sönümlü trend) mevsimsel üstel düleştirme modelleri uygulanmıştır. Modelin oluşturulmasında, mevsimsel ayrıştırma yöntemi ile elde edilen faktör değerleri kullanılmıştır. Düzleştirme sabitlerinin, tahmin hatasını minimum yapacak şekilde belirlenebilmesi için α , β ve, γ değerlerine 0 ile 1 arasında değişen değerler verilmiş ve en küçük hata kareleri toplamının elde edildiği,

$$\alpha = 0,656205323566837$$

$$\beta = 0,00000$$

$$\gamma = 0,000000$$

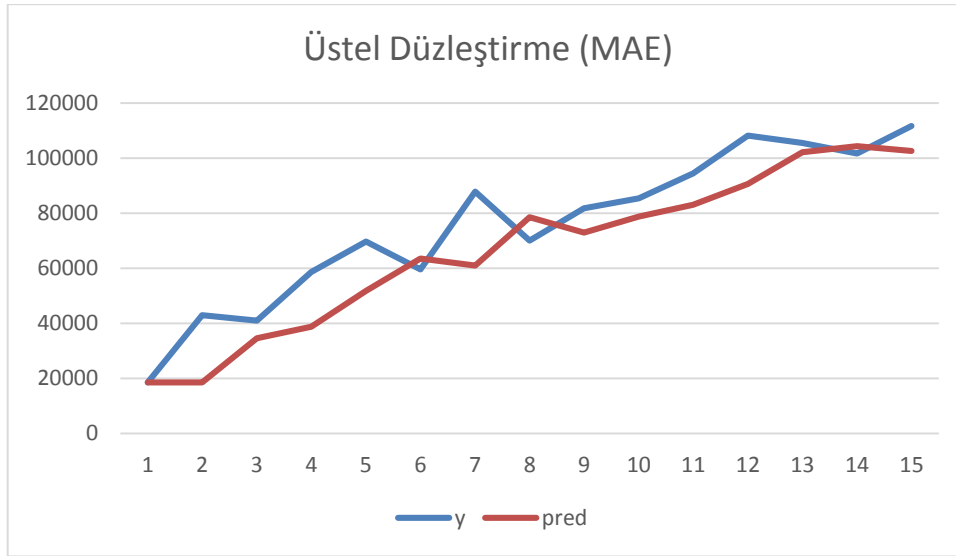
Değerleri modelin düzleştirme katsayıları olarak belirlenmiştir. Modelin başlangıç değerleri ise aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

$$L_0 = 18554 \text{ (Seviye başlangıç değeri)}$$

$$b_0 = 595652836 \text{ (Trend başlangıç değeri)}$$

Üstel Düzleştirme (MAE)

t	y	pred	e	e ²
1	18554	18554		
2	42960	18554	24406	595652836
3	40988	34569,35	6418,652873	41199104,7
4	58609	38781,3	19827,69869	393137635,2
5	69752	51792,34	17959,65725	322549288,7
6	59637	63577,57	3940,565445	15528056,03
7	87789	60991,75	26797,25458	718092852,9
8	70045	78576,25	8531,246533	72782167,41
9	81746	72978	8768,002859	76877874,13
10	85400	78731,61	6668,392706	44467461,28
11	94518	83107,44	11410,55791	130200831,9
12	108169	90595,11	17573,88907	308841576,9
13	105506	102127,2	3378,809505	11416353,67
14	101635	104344,4	2709,38328	7340757,755
15	111649	102566,5	9082,528452	82492323,08
alpha		MAE	MSE	RMSE
0,656205		11962,33	201469937,1	14194,01061



Holt's Method Uygulanması

Trende sahip mevsimsel dalgalanması olmayan serilerin tahmin işleminde Holt üstel düzleştirme yöntemi kullanılmaktadır.

$$Z_{T+F} = a_T + b_T (F)$$

$$a_T = aZ_t + (1-a)(a_{T-1} + b_{T-1})$$

a: ortalama düzeyin düzleştirme katsayısı

g: eğimin düzleştirme katsayısı

F: öngörünün yapılacağı dönem sayısı

$$b_T = g(a_T - a_{T-1}) + (1-g)b_{T-1}$$

Eşitliklerdeki başlangıç değerleri seriye basit regresyon denklemi uygulanarak elde edilmektedir. Regresyon denklemindeki sabit terim (a) a^0 ve regresyon katsayısı (b) b_0 olmaktadır.

Eğer $a=1$ ve $g=0$ değerlerini alırsa,

$$a_T = Z_T$$

$$b_T = b_{T-1} = b_0 = b$$

$$b=b_0 \text{ ve } b_0=a$$

$$Z_{T+1} = Z_T + b$$

$$Z_{T+1} = a + Z_T$$

$Dz_t = a + e_t$ Birinci farklarının regresyon denklemi dönmektedir.

Serinin trendi doğrusal olduğundan serinin birinci farklarında trend olmayacağı açıktır. Sonuç olarak, üstel düzleştirme formüllerinden yola çıkarak özel regresyon denklemlerine ulaşmak mümkündür.

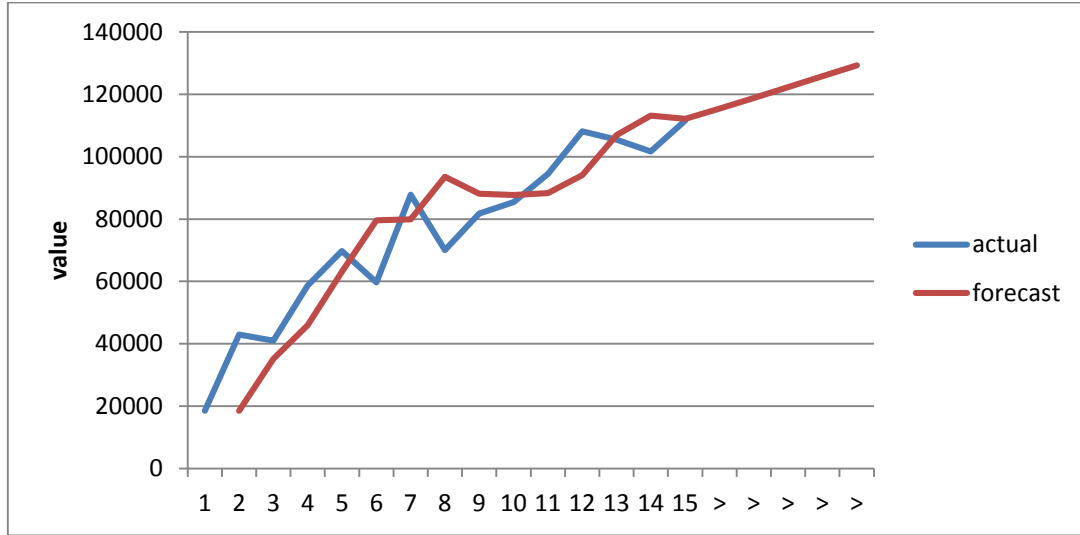
Holt üstel düzleştirme yönteminde tahminin alt ve üst sınırlarının bulunması üstel düzleştirme yönteminde olduğu gibidir. Üstel düzleştirme yönteminde dönem sırasıyla tahminler elde edildiğinden her yeni dönem için tahminlerin güncelleştirilmesi gerekmektedir. Bu güncelleştirme işlemi tahmin değerlerinde yapıldığı gibi hatanın mutlak ortalaması için de yapılabilmektedir. Eğer bir dönem önceki hatanın mutlak ortalaması biliniyorsa, bir dönem sonraki hatanın mutlak ortalamasıdır.

$$HMO_{T+1} = \frac{T.HMO_T + |e_{T+1}|}{T+1}$$

<i>t</i>	<i>y</i>	<i>u</i>	<i>v</i>	<i>forecast</i>
1	18554	18554	0	
2	42960	28316,4	6833,68	18554
3	40988	37485,25	8468,298	35150,08
4	58609	51015,73	12011,82	45953,5456
5	69752	65717,33	13894,67	63027,55219
6	59637	71622	8301,67	79612,00153
7	87789	83069,8	10503,96	79923,67071
8	70045	84162,26	3915,908	93573,76442
9	81746	85545,3	2142,901	88078,1666
10	85400	86772,92	1502,205	87688,20127
11	94518	90772,28	3250,21	88275,12571
12	108169	99681,09	7211,234	94022,48518
13	105506	106337,8	6823,063	106892,325
14	101635	108550,5	3595,823	113160,8579
15	111649	111947,4	3456,568	112146,3374
>				115403,9707
>				118860,5389

>	122317,1071
>	125773,6753
>	129230,2435

alpha	beta	MAE	MSE	MAPE
0,4	0,7	10243,73	162073137	0,158243



Box-Jenkins Yönteminin Uygulanması

Box-Jenkins yönteminin uygulanmasında ise öncelikle Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) testleri ile durağanlık analizleri yapılmıştır. Yapılan analizler sonucunda serinin ortalamada ve varyansta durağan olduğu tespit edilmiş olup, mevsimsel ve mevsimsel olmayan fark ve logaritmik dönüşüme gerek olmadığı görülmüştür. Seriyeye ait oto korelasyon (ACF) ve kısmi oto korelasyon (PACF) fonksiyonları incelenerek mevsimsel ve mevsimsel olmayan otoregresyon (AR) ve hareketli ortalama (MA) süreçlerinin dereceleri belirlenmiştir. Belirlenen modellerin parametre tahminlerinin istatistiksel olarak anlamlı olup olmadıkları değerlendirilmiştir.

Yöntemlerin uygulaması, Excel 2016 ofis programı yardımı ile gerçekleştirilmiştir. Box-Jenkins modellerinin otokorelasyon ve kısmi otokorelasyon fonksiyonları gerçekleştirilmiştir. Yapılan değerlendirmeler neticesinde, modelin mevsimsel ve mevsimsel olmayan otoregresyon (AR) ve hareketli ortalama (MA) süreçlerinin dereceleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Otoregresyon (AR) derecesi $p = 0$

Mevsimsel Otoregresyon (SAR) derecesi $P = 1$

Hareketli Ortalama (MA) derecesi $q = 2$

Mevsimsel Hareketli Ortalama (SMA) derecesi $Q = 0$

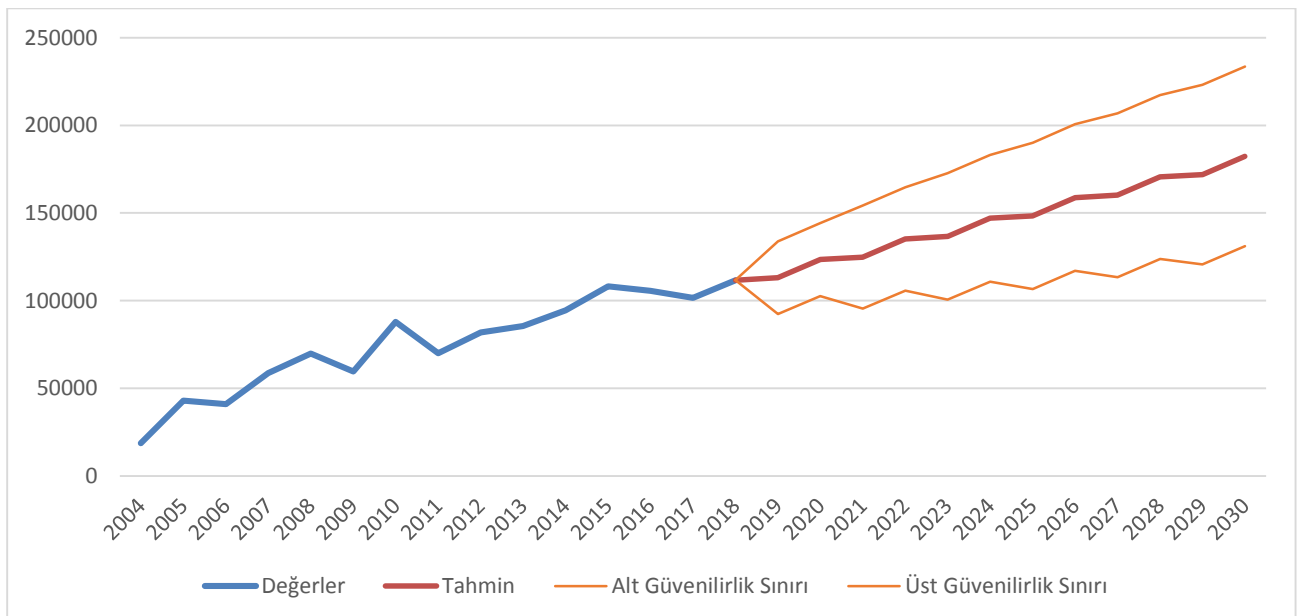
Belirlenen modelin sabiti dahil, parametre tahminlerine ait t değerlerinin tümünün 0,05 anlamlılık düzeyinde; ayrıca mevsimsel oto regresyon görülmektedir.

Tablo 20: Aksaray Turizmi Talep Tahmini

İstatistik	Değer
Alpha	0,10
Beta	0,00
Gamma	0,90
MASE	0,44
SMAPE	0,07
MAE	6.763,85
RMSE	9.090,24

Aksaray turizmi için gelen turist sayılarını gerçek değerlere yakın bir şekilde tahmin ettikleri söylenebilir. Literatürde, MAPE değeri %10'un altında olan modeller "çok iyi", %10 ile %20 arasında olan modeller "iyi", %20 ile %50 arasında olan modeller "kabul edilebilir" ve %50'nin üzerinde olan modeller ise "yanlış ve hatalı" olarak sınıflandırılmaktadır (Lewis 2002: 509; Hu vd., 2004: 88). MAPE istatistiğinin %10'un altında bir değer alması, elde edilen modelin gerçek değerlere yakın tahmin değerleri ürettiğini ve tahmin edilen değerler ile gerçekleşmiş değerler arasındaki sapmaların küçük olduğunu ifade etmektedir.

Şekil 21: Aksaray Turizmi Talep Tahmini



2020-2030 yılı için Aksaray ilindeki yıllık turizm talebi tahminleri üretilmiştir. Elde edilen tahmin değerleri Tablo da verilmiştir.

Tablo 21: Aksaray Turizmi Talep Tahmini

Zaman Çizelgesi	Değerler	Tahmin	Alt Güvenilirlik Sınırı	Üst Güvenilirlik Sınırı
2004	18554			
2005	42960			
2006	40988			
2007	58609			
2008	69752			
2009	59637			
2010	87789			
2011	70045			
2012	81746			
2013	85400			
2014	94518			
2015	108169			
2016	105506			
2017	101635			
2018	111649	111649	111649,00	111649,00
2019		113045,3	92295,27	133795,27
2020		123425,3	102569,78	144280,91
2021		124817,8	95383,46	154252,09
2022		135197,8	105686,04	164709,65
2023		136590,3	100478,00	172702,55
2024		146970,4	110792,41	183148,29
2025		148362,8	106604,87	190120,68
2026		158742,9	116925,97	200559,74
2027		160135,3	113388,48	206882,08
2028		170515,4	123713,87	217316,84
2029		171907,8	120636,67	223178,89
2030		182287,9	130965,04	233610,68

6. EKONOMİK DEĞERLENDİRME

6.1. Sektörün ve Ürünün Tanımı

Sektör kelimesi TDK' göre bölüm, dal, kesim, aynı işi yapan topluluk gibi anlamları vardır(www.tdk.gov.tr). Turizm sektörü ise; turizm alan ve konularında faaliyet gösteren, turizm işletmelerinden; turizm ile ilgili üretim, talep, müşteri vb. oluşan bölüm, kesim anlamına gelmektedir (www.egitimler.info/terimler-sozlugu). Turizmin hizmet sektörü olması, turizm ürünlerinin genellikle üretildikleri anda tüketilmeleri, heterojen bir yapıya sahip olması gibi nedenler turizm pazarlaması konusunda bazı sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu ürünün pazarlanması tavsiyeye, alıcının güvenine ve ürünün kalitesine bağlıdır. Turizmde ürününün en önemli özelliği, arzının sabit ya da kısıtlı olması, talebin ise çok duyarlı özellikle mevsimler itibariyle değişken olmasıdır. Bu sektördeki girişimciler, ilgili sektöre yapılan kamu harcamalarıyla ve alt yapı çalışmalarıyla çok yakından ilişki içindedirler. Bu nedenle kaliteli bir turizm hizmeti, kamu ve özel sektörün birlikte oluşturacakları turizm bilincinde sağlanabilecektir (Yurdakul ve Özgencil;2017).

Sunulacak ürün ve hizmetlerin genel özellikleri;

Restoran hizmeti; Yöresel yemekler, Aksaray mutfağı, içecekler.

Dükkânlar: Alışveriş amaçlı kullanılan dükkânlarda yöresel ürünler ve turistik ihtiyaçlar sunulacaktır.

Fotoğrafçılık: Seyir terasında fotoğrafçılık.

ATV safari: ATV safari turu.

At ve manej çiftliği, yöresel ürünler kafeteryası: Ata binme, yöresel yemekler, Aksaray mutfağı, içecekler.

Yöresel ürün ve hediyelik eşya satışı: Yöreye ait ürünlerin satışı, örgü/bez bebek, çömlek, sele sepet, patetes, üzüm, sera ürünleri gibi yöresel ürün üretimi.

Otel işletmeciliği: 5 yıldızlı otel (ikinci senaryo için öngörülmüştür).

Glamping veya Bungalov: Konaklama hizmeti

Altyapı hizmetleri: Yol, tuvalet vb.

Tablo 22: Aksaray-Gülağaç Bölgesinde Kurulacak İşletmeler ve NACE Faaliyet Kodları

941103	Esnaf ve Sanatkâr Odaları, Birlikleri ve Üst Kuruluşlarının Faaliyetleri
932910	Dinlence (Rekreasyon) Parklarının Faaliyetleri (Konaklamalı Olanlar ile Eğlence Parkları ve Lunaparkların İşletilmesi Hariç)
931901	Kendi Hesabına Bireysel Çalışan Atlet, Hakem, Zaman Tutucu, Antrenör, Spor Eğitmeni Vb. Sporcuların Faaliyetleri
931902	Spor ve Eğlence Amaçlı Spor Etkinliği ve Karşılılaşması Düzenleyicilerinin ve Organizatörlerin Faaliyetleri
931201	Atıcılık ve Okçuluk Kulüplerinin Faaliyetleri
931101	Spor Tesislerinin İşletilmesi (Futbol, Hokey, Paten, Golf, Vb. Sahaları, Yarış Pistleri, Stadyumlar, Yüzme Havuzları, Tenis Kortları, Bowling Alanları, Boks Arenaları, Vb. Tesisler)
900212	Gösteri Sanatlarına Yönelik Diğer Destekleyici Faaliyetler (Sahne Tasarımcıları, Dekoratörleri ve Kostüm Tasarımcılarının Faaliyetleri ile Gösteri İçin Dekor ve Arka Perdenin, Işıklandırma ve Ses Ekipmanlarının İşletilmesi)
900190	Bys. Diğer Gösteri Sanatları
855103	Spor ve Eğlence Eğitim Kursları (Futbol, Dövüş Sanatları, Jimnastik, Binicilik, Yüzme, Dalgıçlık, Paraşüt, Briç, Yoga, Vb. Eğitimi ile Profesyonel Spor Eğitimcilerinin Faaliyetleri Dâhil, Temel, Orta ve Yükseköğretim Düzeyinde Verilen Eğitim Hariç)
841316	Turizm ile İlgili Kamu Yönetimi Hizmetleri
841315	Ticaret, Otelcilik ve Lokantacılık ile ilgili kamu yönetimi hizmetleri
799090	Bys. Diğer Rezervasyon Hizmetleri ve İlgili Faaliyetler (Devre Mülk Takas Faaliyetleri, Turizmi Arttırma Faaliyetleri, Vb. Dâhil, Seyahat Acentelerinin ve Tur Operatörlerinin Faaliyetleri Hariç)
799002	Spor, Müzik, Tiyatro ve Diğer Eğlence Etkinlikleri İçin Yer Ayırma (Rezervasyon) ve Bilet Satılması Faaliyeti
791101	Seyahat Acentası Faaliyetleri (hava yolu, deniz yolu, kara yolu, demir yolu ulaşımı için bilet rezervasyonu işlemleri ve bilet satışı, seyahat, tur, ulaşım ve konaklama hizmetlerinin toptan veya perakende satışı)
773913	Hayvanların Kiralanması Faaliyetleri (Hayvan Sürüleri, Yarış Atları Vb.) (Eğlence ve Spor Amaçlı Olanlar Hariç)

772101	Eğlence ve Spor Amaçlı Olarak At, Midilli, Deve Vb. Kiralanması ve Leasingi
561008	Diğer Lokanta ve Restoranların (İçkili ve İçkisiz) Faaliyetleri (Garson Servisi Sunanlar ile Self Servis Sunanlar Dâhil, İmalatçıların ve Al Götür Tesislerin Faaliyetleri ile Seyyar Olanlar Hariç)
522107	Otopark ve Garaj İşletmeciliği (Bisiklet Parkları,Karavanların Kışın Saklanması)
478908	Tezgâhlar ve Pazar Yerleri Vasıtasıyla İmitasyon Takı, Süs Eşyası, Turistik ve Hediyeelik Eşya Perakende Ticareti (Seyyar Satıcılar Hariç)
477822	Belirli Bir Mala Tahsis Edilmiş Mağazalarda Fotoğrafçılık Malzemeleri ve Aletlerinin Perakende Ticareti
477804	Belirli Bir Mala Tahsis Edilmiş Mağazalarda Hediyeelik Eşyaların, Elişi Ürünlerin ve İmitasyon Takıların Perakende Ticareti (Sanat Eserleri Hariç)
467601	Tekstil Elyafı Toptan Ticareti (Bükülmemiş Ham İpek, Yün, Hayvan Kılı, Kardelenmiş veya Taranmış Pamuk, Vb.)
46491	Hediyeelik Eşya Toptan Ticareti (Pipo, Tespih, Bakır Süs Eşyaları, İmitasyon Takılar Dâhil)
464310	Fotoğrafçılıkla İlgili Ürünlerin Toptan Ticareti (Flaş Lambaları, Fotoğrafçılık Emülsiyonları, Polarizan Maddeler, Fotografik Levha ve Filmler Vb.)
429901	Açık Havada Yapılan Sportlara Uygun Tesislerin ve Eğlence Alanları Yapılarının İnşaâtı (Golf Sahaları, Açık Stadyumlar, Tenis Kortları, Atletizm Sahaları, Plaj Tesisi, Dağ Barınakları, Eğlence Parkları Vb.)
29.10.05	Kar motosikleti, golf arabası, ATV motosikletler, go-kart arabaları vb. taşıtların imalatı
772101	Eğlence ve Spor Amaçlı Olarak At, Midilli, Deve Vb. Kiralanması ve Leasingi
799001	Turist Rehberliği ve Ziyaretçiler İçin Danışmanlık Faaliyetleri (Gezilerle İlgili Bilgi Sağlanması)
910302	Tarihi Alanlar ve Yapılar ile Benzeri Turistik Yerlerin İşletilmesi (Tarihi Alanların ve Yapıların Korunması Dâhil)
773903	Motosiklet, karavan ve kamp gereçlerinin operatörsüz olarak kiralanması veya leasingi
412001	İkamet Amaçlı Olmayan Binaların İnşaâtı (Fabrika, Atölye Vb. Sanayi Üretimini Amaçlayan Binalar ile Hastane, Okul, Otel, İşyeri, Mağaza, Alışveriş Merkezi, Lokanta, Kapalı Spor Tesisi, Camii, Kapalı Otopark, Tuvalet, Vb. İnşaâtı)

Kaynak: (www.matso.org.tr), (www.ticaret.satso.org.tr)

6.2. Teşvik Durumu

- Ahiler Kalkınma Ajansı, TKDK ve KOSGEB gibi kurumların ildeki varlığı
- Bölgesel Yatırımlarda Aksaray'ın 5. Teşvik bölgesinde olması
- OSB'de gerçekleşecek bölgesel ve büyük ölçekli yatırımlar için Yatırıma Katkı Oranı ve SGK işveren hissesi desteği gibi 2 temel teşvik unsurunda 6. Bölgenin yani Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgelerinin oranlarından faydalananıdır(<https://www.aksaraytso.org.tr>, 20.11.2019).

Tablo 23: Aksaray TM/TKTGB

TM/TKTGB Adı	TM/K TKG B Adı	İl	İlçe	Tema	Resmi Gazete Tarih	Resmi Gazete Sayı	Bakanlar Kurulu Tarih	Bakanlar Kurulu Sayı
Aksaray Hasan Dağı KTKGB	KTK GB	Aksaray	Aksaray	Kış	6.10.2016	29849	19.09.2016	2016/9251
Kırşehir Terme Karakurt Termal TM	TM	Kırşehir, Ankara, Aksaray	Kırşehir, Evren, Sarıyahşi	Termal	30.06.2007	26568	4.06.2007	2007/12286
Niğde Aksaray Narlıgöl Ihsu Termal TM Tesisi	TM	Niğde, Aksaray	Niğde, Çiftlik, Güzeyurt, Gülağaç	Termal	30.06.2007	26568	4.06.2007	2007/12286

Kaynak: (<https://www.aksaraytso.org.tr>)

Teşvik Belgesi kapsamında gerçekleştirilebilecek yatırım cinsleri şunlardır:

Komple Yeni Yatırım: Mal ve hizmet üretimine yönelik olarak ana makine ve teçhizat ile yardımcı tesisleri içeren, gerektiğinde arazi-arsa ve bina-inşaat harcamalarını da ihtiva eden, yatırımın yapılacağı yerde aynı üretim konusunda mevcut tesisi veya mevcut tesisi ile altyapı bütünlüğü bulunmayan yatırımları kapsamaktadır.

Tevsi: Mevcut bir yatırıma üretim hattı veya makine ve teçhizat ilavesiyle kapasitenin artırılmasına yönelik olan ve mevcut tesis ile alt yapı müşterekliği oluşturarak bir bütün teşkil eden yatırımları kapsamaktadır.

Modernizasyon: Mevcut tesislerin üretim hatlarında teknik ve/veya ekonomik ömrünü tamamlamış makine ve teçhizata uygun parçaların eklenmesini veya mevcut makine ve teçhizatın yenileri ile değiştirilmesini, tesiste eksik kalmış bölümlerin tamamlanmasını, nihai

ürünün doğrudan kalitesinin yükseltilmesini veya modelinin değiştirilmesini içeren yatırımları kapsamaktadır.

Ürün Çeşitlendirmesi: Mevcut tesisler ile altyapı müşterekliği olan, aynı işletmede mevcut makine ve teçhizata yapılacak ilave yatırımla farklı bir nihai ürün elde edilmesine yönelik yatırımları kapsamaktadır(<https://www.aksaraytso.org.tr>).

Entegrasyon: Mal ve hizmet üreten tesislerin mevcut üretim hatlarında elde edilen nihai ürüne bütünleyici nitelikte ara malı verecek ve/veya üretilmekte olan nihai ürünü ara malı olarak kullanabilecek şekilde, mevcut tesise ileri ve/veya geriye doğru entegre olan, yatırımın konusu ve projenin özelliği dikkate alınarak kaideten aynı il sınırları içinde veya aynı yerde ve aynı tesis bünyesinde olan yatırımları kapsamaktadır(investinaksaray.com, 19.11.2019).

Aksaray'a Gerçekleştirilecek Yatırımlara Sağlanacak Teşvikler

Bölgesel Yatırımlarda Aksaray'ın 5. Teşvik bölgesindedir. Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında Aksaray'agerçekleştirilecek bir yatırıma uygulanabilecek destekler;

- Vergi indirimi,
- Sigorta primi işveren hissesi desteği,
- Yatırım yeri tahsisi,
- Faiz Desteği,
- KDV muafiyeti,
- Gümrük vergisi muafiyetidir. (<https://www.aksaraytso.org.tr>)

Vergi İndirimi

Tablo 24: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Vergi İndirim Oranları

Bölgesel Teşvik Uygulamaları				
Bölgeler	Yatırıma Katkı Oranları (%)	Kurumlar Vergisi veya Gelir Vergisi İndirim Oranı (%)	İşletme / Yatırım Döneminde Uygulanacak Yatırıma Katkı Oranı (%)	
			Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi
1	15	50	0	100

2	20	55	10	90
3	25	60	20	80
4	30	70	30	70
5	40	80	50	50
6	50	90	80	20

Kaynak: (investinaksaray.com, 19.11.2019)

Aksaray’a gerçekleştirilecek turizm yatırımları 5. Bölge desteklerinden faydalanacak olmasından ötürü bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında devletin sağlayacağı yatırıma katkı oranı %40, kurumlar veya gelir vergisi indirimi oranı ise %80 olarak gerçekleşecektir(investinaksaray.com, 19.11.2019).

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:

Tablo 25: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Sigorta İşveren Hissesi Desteği

Bölgeler	31/12/2013 tarihine kadar (bu tarih dahil) başlanılan yatırımlar	01/01/2014 tarihinden itibaren başlanılan yatırımlar	Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteğini Sabit Yatırım Tutarına Oranı
1	2 yıl	-	10
2	3 yıl	-	15
3	5 yıl	3 yıl	20
4	6 yıl	5 yıl	25
5	7 yıl	6 yıl	35
6	10 yıl	7 yıl	50

Kaynak: (investinaksaray.com, 19.11.2019)

Aksaray’da gerçekleştirilecek turizm yatırımları 5. Bölge desteklerinden faydalanacak olmasından dolayı yatırım ile istihdam edilecek her bir personelin 7 yıl boyunca sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı devlet tarafından karşılanacaktır.

Faiz Desteği

Tablo 26: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Faiz Desteği

Bölgeler	Destek Oranı		Azami Destek Tutarı
	TL Cinsi Kredi	Döviz Cinsi Kredi	
1	-	-	-
2	-	-	-

3	3	1	500
4	4	1	600
5	5	2	700
6	7	2	900

Kaynak: (investinaksaray.com, 19.11.2019)

Yatırımda en az 1 yıl vadeli yatırım kredisi kullanılması halinde kayıtlı sabit yatırım tutarının yüzde yetmişine kadar olan kısmı için ödenecek faizin veya kar payının 5. Bölgede yer alan Aksaray'da Türk Lirası cinsi kredilerde 5 puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerde 2 puanı bütçe kaynaklarından karşılanabilecektir. Ancak devletin karşılayacağı toplam faiz tutarı 600 bin TL'yi geçemeyecektir(www.aksaraytso.org.tr, 20.11.2019).

Yatırım Yeri Tahsisi

Gerçekleştirilecek yatırımda yatırım yeri tahsisi talebinde bulunulması halinde yatırımcıya 29/06/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun ek 3. maddesi çerçevesinde belirlenen usul ve esaslara göre yatırım yeri tahsis edilebilmektedir(investinaksaray.com, 19.11.2019).

KDV İstisnası

25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu gereğince gerçekleştirilecek yatırım kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithal ve yerli teslimleri KDV'den istisna edilebilecektir(investinaksaray.com, 19.11.2019).

Gümrük Vergisi Muafiyeti

Gümrük Vergisi Muafiyeti Gerçekleştirilecek yatırım kapsamında yatırım malı makine ve teçhizatın ithali yürürlükteki İthalat Rejimi Kararı gereğince ödenmesi gereken gümrük vergisinden muaf tutulabilecektir.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde gerçekleştirilecek turizm yatırımları Yeni Teşvik Sisteminde öncelikli yatırım konuları içerisinde yer almasından ötürü hangi bölgede gerçekleştirilirse gerçekleştirilsin 5. Bölgede uygulanan bölgesel desteklerden faydalanabilecektir(investinaksaray.com, 19.11.2019).

Teşvik Edilmeyecek veya Teşviki Belirli Şartlara Bağlı Turizm Yatırım Konuları:

-Turizm yatırım/işletme belgeli oteller, butik oteller, tatil köyleri, özel konaklama tesisleri ve dağ/yayla evleri dışında kalan turizm konaklama tesisleri.

-Karayolları dinlenme tesisi yatırımları, mola noktaları.

-Lokantalar, kafeteryalar, eğlence yerleri, günübirlik tesisler, termal kür tesisleri, sağlıklı yaşam tesisleri, yüzme havuzları.

-Taşıt kiralama yatırımları(investinaksaray.com, 19.11.2019).

Teşviki Belirli Şartlara Bağlı Turizm Yatırım Konuları:

-Kültür yatırımları için, Kültür ve Turizm Bakanlığında alınacak kültür belgesine istinaden teşvik belgesi düzenlenebilir. Ancak, münhasıran bu amaçla inşa edilenler dışında, yeme-içme, spor, eğlence ve satış üniteleri gibi birimler kapsama dâhil edilmez.

-Kültür ve Turizm Bakanlığında alınacak turizm belgesini haiz eğlence merkezi ve temalı tesis gibi konaklama içermeyen turizm yatırımları teşvik belgesine bağlanabilir. Ancak, münhasıran bu amaçla inşa edilenler dışında, yeme-içme, spor, eğlence ve satış üniteleri gibi birimler kapsama dâhil edilmez.

- Kültür ve Turizm Bakanlığında alınacak Kültür veya Turizm Belgesini haiz fuar, kongre, sergi ve gösteri merkezi yatırımları için teşvik belgesi düzenlenebilir. Fuar ve sergi merkezlerinde, otopark hariç asgari kapalı alanın 5000 m2, kongre merkezlerinde asgari koltuk sayısının 1000, gösteri merkezlerinde ise asgari koltuk sayısının 2500 olması şartı aranır(investinaksaray.com, 19.11.2019).

Aksaray İli Bölgesel Desteklerden Faydalanabilecek Sektörler ve Bölgeler İtibariyle Asgari Yatırım Tutarları ve Kapasiteleri

Tablo 27: Aksaray İli Bölgesel Desteklerden Faydalanabilecek Sektörler ve Bölgeler İtibariyle Asgari Yatırım Tutarları ve Kapasiteleri

Sektör Kodu	US-97 Kodu	Bölgesel Teşviklerden Yararlanacak Sektörler	5. Bölge
1	0121	Damızlık hayvancılık yatırımları dahil olmak üzere hayvancılık yatırımları (dipnot 5'te belirtilen asgari kapasite şartlarına uymayan yatırımlar hariç)	500 Bin TL
2	0500.0.04	Su ürünleri yetiştiriciliği (balık yavrusu ve yumurtası üretimi dahil)	500 Bin TL
3	15	Gıda ürünleri ve içecek imalatı (dip not 6'da belirtilen yatırım konuları hariç)	1 Milyon TL
4	17	Tekstil ürünleri imalatı (dip not 8'de belirtilen şartları sağlamayan iplik ve dokuma yatırımları hariç)	Tekstilin aprenlenmesi yatırımları için 10 Milyon TL, diğer yatırım

			konularında 1 Milyon TL
5	18	Giyim eşyası imalatı	500 Bin TL
10	21	Kağıt ve kağıt ürünleri imalatı	10 Milyon TL
11	24	Kimyasal madde ve ürünlerin imalatı	1 Milyon TL
26	2695.1, 2699. 2.06.30	İnşaat amaçlı beton ürünleri imalatı ve ısı veya ses izole edici eşya ve karışımlar	1 Milyon TL
27	2720, 273	Demir-çelik dışındaki ana metal sanayi, metal döküm sanayi	1 Milyon TL
28	28	Metal eşya	1 Milyon TL
30	29	Makine ve teçhizat imalatı	1 Milyon TL
32	30	Büro, muhasebe ve bilgi işlem makineleri imalatı	1 Milyon TL
33	31	Elektrikli makine ve cihazları imalatı	1 Milyon TL
34	32	Radyo, televizyon, haberleşme teçhizatı ve cihazları imalatı	1 Milyon TL
35	33	Tıbbi aletler hassas ve optik aletler imalatı	500 Bin TL
36	34	Motorlu kara taşıtı ve yan sanayi	Motorlu kara taşıtlarında yatırım tutarı 50 Milyon TL; motorlu kara taşıtları yan sanayinde yatırım tutarı 1 Milyon TL
40	361	Mobilya imalatı (sadece plastikten imal edilenler hariç)	1 Milyon TL
41	5510.1.01, 5510.2.01,5510.3.02, 5510.5.02, 5510.5.04	Oteller	3 yıldız ve üzeri
42	5510.3.01	Öğrenci yurtları	100 öğrenci
43	6302.0.01	Soğuk hava deposu hizmetleri	500 metrekare
44	6302.0.03	Lisanslı depoculuk	1 Milyon TL

45	80 (809 hariç)	Eğitim hizmetleri (okul öncesi eğitim hizmetleri dahil, yetişkinlerin eğitilmesi ve diğer eğitim faaliyetleri hariç)	500 Bin TL
46	8511.0.01-05, 8511.0.99, 8531.0.01-03	Hastane yatırımı, huzurevi	Hastane: 500 Bin TL Huzurevi: 100 kişi
48		Atık geri kazanım veya bertaraf tesisleri	500 Bin TL
50		Seracılık	10 dekar

Kaynak: (<https://www.aksaraytso.org.tr>, 20.11.2019)

6.3. Arz ve Talep Analizi

Bir turizm destinasyonun çekici olarak kabul edilebilmesi için bünyesinde doğal, insan yapısı ve sosyo-kültürel çekiciliklerden bir ya da birkaçını barındırması gereklidir. Aynı zamanda bir yerin turist çekebilme potansiyeli çekicilik unsurlarının yanı sıra; erişim, konaklama olanakları, altyapı ve organizasyon unsurlarına bağlıdır(www.acikders.ankara.edu.tr, 20.11.2019). Bu bölümde Aksaray ve Gülağaç'ın turizm arzı ve talebi incelenecektir.

Aksaray İli ve Gülağaç İlçesi Turistik Arz Analizi

Aksaray'ın turistik arzını ortaya koyabilmek adına turizm işletmelerinden ve doğal ve kültürel unsurlardan sırasıyla bahsedilmiştir.

Konaklama İşletmeleri

Aksaray ili için 'Turizm İşletme (Bakanlık) ve Belediye Belgeli Tesisler' aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir:

Tablo 28: Aksaray Bölgesinde Yer Alan Tesis Sayıları ve Kapasiteleri

	Turizm İşletme Belgeli			Belediye Belgeli		
Şehir	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Aksaray	16	790	1592	10	355	727

Kaynak: www.yigm.kulturturizm.gov.tr

Aksaray’da 2017 yılında 1416 yatak kapasiteli 15 adet tesis varken, günümüzde 1592 yatak kapasiteli toplam 16 adet turizm işletme belgeli tesis bulunmaktadır. Buna göre; Aksaray’da yatak kapasitesi 2017 yılına göre %12,4 artış göstermiştir..

Aksaray’da Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 2017 verilerine göre 878 yatak kapasiteli 15 belediye belgeli tesis varken, günümüz verilerine göre 727 yatak kapasiteli 10 adet belediye belgeli tesis bulunmaktadır. 2018 yılı yatak kapasitesi, 2017 yılına göre %17,2 düşüş göstermiştir.

Otel İşletmeleri

İlin genellikle merkez ve merkez ilçelerinde bulunan ve aktif olarak yerli ve yabancı turistik ziyaretlere ev sahipliği yapan tesisleri ve tesislerin türleri ve kapasiteleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Tablo 29: Aksaray İli Otel İşletmeleri, Türü ve Kapasiteleri

	Otelin Adı	Türü ve Sınıfı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
1	Abaylar Otel	3 Yıldızlı Otel	39	89
2	Ağaçlı Tur. Tesisleri	3 Yıldızlı Otel	91	182
3	Ahsaray Hotel	4 Yıldızlı Otel	80	130
4	Aksaray Öğretmenevi	Sosyal Tesis	55	110
5	Aksaray Pansiyon	Pansiyon	15	35
6	Berilhan Otel	3 Yıldız Otel	24	48
7	Çatlak Pansiyon	Pansiyon	17	45
8	Grand Altuntaş Otel	5 Yıldızlı Otel	101	202
9	Grand Akmer Oteli	3 Yıldızlı Otel	66	132
10	Grand Saatçioğlu	3 Yıldızlı Otel	52	108
11	Günalp Pansiyon	Pansiyon	8	25
12	İhlara Akar Pansiyon	Pansiyon	18	48
13	Kapadokya Kent Otel	3 Yıldızlı Otel	202	444
14	Kapadokya İhlara Konakları	Otel	85	170
15	Kuzucular Park Otel	4 Yıldızlı Otel	96	180
16	Mevlâna Otel	1. Sınıf Otel	28	48

17	Özel Ziga Şifa Kaplıca Tesisleri	Termal Müstakıl Apart Otel	48	96
18	Saraykent Otel	3 Yıldızlı Otel	24	45
19	Tezcanlar Otel	1. Sınıf Otel	30	60
20	Üç Yıldız Oteli	3 Yıldızlı Otel	20	40
21	Vadi Otel	1. Sınıf Otel	33	60
22	Yeni Toprak Otel	2 Yıldızlı Otel	22	44
23	Yuvam Otel	1 Yıldızlı Otel	15	26

Kaynak: www.aksaraykültüreturizm.gov.tr

Aksaray İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü sayfası nerede konaklanır başlığı altında geçen oteller yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Bu otellerden sadece Kapadokya Kent Otel Gölağaç ilçesindedir.

Turistik Talep Analizi

2014 ve 2018 yılları arasında Aksaray ilinde bulunan İşletme (Bakanlık) Belgeli tesislerde konaklayan yerli ve yabancı turistlerin istatistiki verileri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir

Tablo 30: Yıllara Göre Aksaray'a Gelen Turist Sayıları

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2018	8.789	102.860	111.649
2017	4.937	96.698	101.635
2016	5.166	100.340	105.506
2015	10.256	97.913	108.169
2014	8.473	86.045	94.518

Kaynak: (www.yigm.kulturturizm.gov.tr)

Tabloda, genellikle yerli turistlerin yabancı turistlere göre tesislere daha fazla giriş yaptıkları görülmektedir. 2015 yılında tesislere giriş yapan toplam turist sayısı 2014 yılına göre %14,4 oranında artış göstermiş, ancak 2016 ve 2017 yıllarında genel itibarıyla turist sayısında bir düşüş yaşanmıştır. 2018 yılında ise tekrar yükselerek 2017 yılına göre %10'luk artış göstermiştir.

Tablo 31: Yıllara Göre Aksaray'a Gelen Turist Geceleme Sayıları

Yıllar	Geceleme Sayısı		
	Yabancı	Yerli	Toplam
2018	19.812	162.758	182.570
2017	17.278	141.752	159.030
2016	12.130	147.752	159.882
2015	18.482	139.861	158.343
2014	12.795	131.872	144.667

Kaynak: (www.yigm.kulturturizm.gov.tr)

Turistik tesislerde geceleme yapan turistlere bakıldığında; yine yerli turist sayısının yabancı turist sayısına oranla daha fazla geceleme yaptıkları görülmektedir. 2014 ve 2018 yılları arasında genel itibariyle bir artış söz konusu denebilir, ancak 2017 yılında 2016 yılına göre oldukça az bir gerileme görülmektedir.

Tablo 32: Yıllara Göre Bakanlık İşletme Belgeli Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez, 2014/2018)

Yıl		Tesise Geliş Sayısı (Adet)	Geceleme Sayısı (Adet)	Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Doluluk Oranı (%)
2014	Yerli	86.045	131.872	1,50	26,06
	Yabancı	8.473	12.795	1,50	2,53
2015	Yerli	97.913	139.861	1,40	24,79
	Yabancı	10.256	18.482	1,80	3,28
2016	Yerli	100.340	147.752	2,30	29,70
	Yabancı	5.166	12.130	1,50	2,44
2017	Yerli	96.698	141.752	1,47	29,01
	Yabancı	4.937	17.278	3,50	3,54
2018	Yerli	102.860	162.758	1,58	30,81
	Yabancı	8.789	19.812	2,25	3,75

Kaynak: www.yigm.kulturturizm.gov.tr

Tabloya bakıldığında; ortalama kalış süresinin yabancı turistlerde daha fazla olduğu anlaşılmaktadır. Toplamda 2014, 2015 ve 2016 yıllarında ortalama kalış süresinde bir duraklama söz konusu iken, 2017 yılında 2016 yılına göre %4'lük bir artış yaşanmış, 2018

yılında ise 2017 yılına göre %5,2'lik bir artış yaşanarak toplam ortalama kalış süresi 1,64 olmuştur.

Turistik tesislere geliş sayısında ve gecemelerde belirtildiği üzere; yerli turistlerin doluluk oranının yabancı turistlere göre daha fazla olduğu görülmektedir. Toplam doluluk oranında 2015 yılı itibariyle sürekli bir artış söz konusudur. 2018 yılında toplam doluluk oranı 2017 yılına göre %6,1 oranında artış göstermiştir. 2018 yılı 2014 yılına göre, diğer bir deyişle 5 yılda tesislerde toplam doluluk oranında %20,9'luk bir artış yaşanmıştır.

2014 ve 2018 yılları arasında Aksaray ilinde bulunan Belediye Belgeli tesislerde konaklayan yerli ve yabancı turistlerin istatistiki verileri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo 33: Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Tesislerde Turistlerin Tesise Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı (Merkez 2014/2018)

Yıl		Tesise Geliş Sayısı (Adet)	Geceleme Sayısı (Adet)	Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Doluluk Oranı (%)
2014	Yerli	39.721	44.284	1,1	17,42
	Yabancı	1.573	1.573	1,0	0,62
2015	Yerli	47.194	56.148	1,20	22,09
	Yabancı	1.562	1.725	1,10	0,68
2016	Yerli	53.845	63.006	1,20	24,83
	Yabancı	930	1.006	1,10	0,40
2017	Yerli	51.710	69.772	1,35	25,93
	Yabancı	927	1.389	1,50	0,52
2018	Yerli	62.670	95.629	1,53	36,12
	Yabancı	821	1.170	1,43	0,44

Kaynak: (www.yigm.kulturturizm.gov.tr)

Tablo incelendiğinde, yabancı turistlere göre yerli turistler tesislere daha fazla giriş yapmışlardır. 2017 yılında giriş yapan toplam turist sayısı 2016 yılına göre %3,9 oranında düşüş göstermiş, ancak 2018 yılında 2017 yılına göre %25'lik artış göstermiştir.

Tabloda, tesislerde geceleleyen yerli turist sayısının yabancı turist sayısına göre daha fazla olduğu görülmektedir. 2014 ve 2018 yılları arasında genel itibariyle sürekli bir artış söz

konusudur artış göstermiş, 2018 yılında toplam geceleme 2017 yılına göre %36,1 oranında artış göstermiştir.

Tabloya bakıldığında; ortalama kalış süresinin yabancı turistler ve yerli turistler arasında çok fazla fark olmadığı anlaşılmaktadır. Toplamda 2015 ve 2016 yıllarında ortalama kalış süresinde bir duraklama söz konusu iken, 2017 yılı itibariyle artış söz konusu olmuştur. 2018 yılında 2017 yılına göre %12,6'lık bir artış yaşanarak toplam ortalama kalış süresi 1,52 olmuştur.

Yerli turistlerin doluluk oranının yabancı turistlere göre daha fazla olduğu görülmektedir. Toplam doluluk oranında sürekli bir artış söz konusudur. 2018 yılında toplam doluluk oranı 2017 yılına göre %38,3 oranında artış göstermiştir. 2018 yılı 2014 yılına göre, diğer bir deyişle 5 yılda tesislerde toplam doluluk oranında %102,3'lük bir artış yaşanmıştır.

Tablo 34: Aksaray ve İlçelerinde Turizm İşletme Belgeli Tesislerde; Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları (2018)

İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI(Adet)			GECELEME SAYILARI(Adet)			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ(Gün)			DOLULUK ORANI (%)		
	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.	Yab.	Yer.	Top.
Gülağaç	363	3.737	4,100	1.054	10.118	11.172	2.90	2.71	2.72	3.01	28.88	31.88
Güzelyurt	48	1.305	1.353	101	1.404	1.505	2.10	1.08	1.11	0.50	6.96	7.47
Merkez	8.364	94.253	102.617	18.635	147.020	165.655	2.23	1.56	1.61	4.09	32.26	36.35
Ortaköy	14	3,565	3.579	22	4.216	4.238	1.57	1.18	1.18	0.13	24.40	24.53
Genel Toplam	8.789	102.860	111.649	19.812	162.758	182.570	2.25	1.58	1.64	3.75	30.81	34.56

Kaynak: <http://yigm.kulturturizm.gov.tr>, 22.01.2020

Tablo 34'e göre, Gülağaç'a 2018 yılında turizm işletme belgeli tesislere, 3.737 kişi olmak üzere en çok yerli turist gelmiştir. En çok geceleme yapan turist sayısı 10.118 kişiyle yerli turistlerdir. Ortalama kalış süresi 2.90 ile en uzun yabancı turistler kalmış olup, tesislerde 28.88 doluluk oranıyla en çok yerli turistler konaklamıştır

Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü ve Tüik verilerine göre müze ve örenyeri ziyaretçi istatistikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Tablo 35: Aksaray Müze ve Ören Yerleri Ziyaretçi Sayıları

Müze ve Örenyeri	2016	2017	2018
AKSARAY MÜZESİ	11.357	7.271	10.994
AKSARAY IHLARA VADİSİ ÖRENİYERİ	385.904	386.590	492.672
AKSARAY SARATLI KIRKGÖZ YERALTI ŞEHİRİ	17.995	24.241	63.361
AKSARAY MANASTIR VADİSİ ÖRENİYERİ	11.203	14.11	12.483
AKSARAY (Toplam)	426.459	432.219	579.510

Kaynak: www.dosim.gov.tr/muze-istatistikleri, <https://biruni.tuik.gov.tr>,

Tablodan da anlaşılaçağı üzere, 2016, 2017 ve 2018 yıllarında en çok ziyaretçi kabul eden örenyeri Aksaray Ihlara Vadisi Örenyeri'dir. Aksaray Ihlara Vadisi Örenyeri ayrıca 2017 yılında en çok ziyaret edilen 10 örenyeri listesine dâhil edilmiş, 4. sırayı almıştır. Tabloya göre, Ihlara Vadisi Örenyeri'nden sonra en çok ziyaretçi kabul eden örenyeri Aksaray Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri'dir. Genel olarak bakıldığında, Ihlara Vadisi Örenyeri ve Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri'nin ziyaretçi sayıları yıldan yıla artarken, Aksaray Müzesi'nin ve Manastır Vadisi Örenyeri'nin yıldan yıla ziyaretçi sayılarında dalgalanma yaşanmıştır.

Gülağaç Tarihi ve Turistik Yerleri

Aşıklı Höyük: Gülağaç ilçesi, Kızılkaya köyünde yer almaktadır. Tarihi geçmişi M.Ö. 8.000 yıllarına kadar uzanmaktadır. Orta Anadolu ve Kapadokya'nın en eski yerleşmelerinden biridir (www.kulturportali.gov.tr).



Şekil 22: Aşıklı Höyük

Aşıklı Höyük, avcı, toplayıcı ve göçerlerin yerleşik hayata geçtiği, Orta Anadolu'da bilinen ilk köydür. Aşıklı halkı, esas olarak avcı ve toplayıcı bir topluluk olmanın yanı sıra ilk tarım topluluklarındandır. Tıp tarihi açısından bir ilk ise genç bir kadına uygulanan dünyadaki ilk beyin ameliyatı Aşıklı Höyükte yapılmıştır. Ameliyat izlerinin bulunduğu kafatası ve Aşıklı Höyük'ten çıkarılan diğer buluntular, Aksaray Müzesi'nde sergilenmektedir. Araştırmalar, Aşıklı halkının yerleşik hayata geçtikten sonra tarımla uğraşmaya başladığını göstermektedir. Daha önce yabani halde toplanan tahıllar ve bitkiler, Aşıklı sakinleri tarafından ilk kez tarıma alınmıştır. Arpa, buğday, mercimekgillerin hem yabani hem tarıma alınmış türleri karbonlaşmış tabakalar halinde kazılar sırasında ortaya çıkarılmıştır. Kazılarda bulunan hayvan kalıntıları, yoğun ve bilinçli avcılık yapan yerleşiklerin en sık avladıkları hayvanların koyun, keçi, yaban sığırtı, domuz, kızıl geyik, alageyik ve karaca olduğunu göstermektedir. Bölgenin jeolojik oluşumundan kaynaklanan ve volkanik cam adıyla bilinen obsidyen, Aşıklı halkının avcılık, kasaplık, post ve deri işçiliği gibi her türlü günlük faaliyetlerini yürütmelerini sağlayan aletlerin ve silahların hammaddesi olmuştur. (www.kulturportali.gov.tr)

Mimarlık tarihi açısından Anadolu'nun geleneksel bitişik düzendeki dörtgen planlı kerpiç mimarisinin en eski örneği Aşıklı Höyük'te izlenir. Yıllar içinde Höyük'te yerleşme düzeninin korunduğu, çoğunlukla yenilenen yapının eski yapının aynı yerinde yapıldığı gözlemlenmiştir. Bir-iki odaklı yapıların dışarı açılan kapıları yoktur. Girişler çatıdan taşınabilir merdivenlerle yapılmıştır(www.kop.gov.tr).

Höyükte 1989 yılında başlayan kazı çalışmaları halen devam etmektedir. 2009 yılında 6-8 konutluk bir yapı grubunun aslına uygun olarak yapılan kopyası, höyük kenarındaki alana kurulmuştur. Höyüğe ulaşım asfalt yol ile sağlanmaktadır. Höyük girişine küçük bir otopark düzenlenmiş, ancak bunun dışında gelebilecek ziyaretçilere yönelik tesis bulunmamaktadır. Höyüğün bulunduğu alan kamu mülkündedir(www.kop.gov.tr)

Musular Höyüğü: Gülağaç ilçesi, Kızılkaya köyünde yer almaktadır. Höyük'te 1996 - 2001 tarihleri arasında kazı çalışması yürütülmüştür. Yapılan kazı sonuçlarına göre höyüğün; Aşıklı Höyük'teki yerleşik topluluklar tarafından av alanı, tören alanı veya av ürünlerinin işleme alanı olarak kullanıldığı düşünülmektedir. Höyük çevresinde ziyaretçilere yönelik herhangi bir tesis bulunmamaktadır(www.kop.gov.tr).

Demirci Beldesi: Beldenin tarihinin M.Ö. 5 bin yılına dayandığı bilinmektedir. Kapadokya bölgesi ve Ihlara Vadisi'ne yakınlığı ile önemli turizm potansiyeline sahip beldede

bulunan 100'ü aşkın tarihi evin bir bölümü tamamen boş, bir bölümü ise belde sakinleri tarafından kullanılmaktadır(www.aksaray.ktb.gov.tr).



Şekil 23: Demirci Beldesi

Saraltı Kırkgöz Yeraltı Şehri: Her iki yer altı şehri Gülağaç ilçesi Saraltı beldesinde sınırları içinde yer almaktadır. Aksaray Nevşehir Karayolu'na 2 km mesafededir. Bu yer altı şehirlerinden Kırkgözler Yer Altı Şehri ziyarete açıktır. Diğer yer altı şehrinin temizlik, aydınlatma ve çevre düzenleme çalışmaları son aşamasına gelmiştir. Kırkgözler Yer Altı şehri toplam yedi kattan oluşmaktadır. Ancak, 3 katı ziyarete açıktır. Şehrin ilk katı hayvan barınağı olarak, diğer katlar ise tuvalet, banyo, kiler, su kuyusu ve yaşam mekânları şeklinde kullanılmıştır. Yer altı şehrine ulaşım asfalt yol ile sağlanmaktadır. Çevre düzenlemesi kapsamında; ziyaretçilere yönelik olarak, otopark, wc, günübirlik tesis ve alışveriş üniteleri yapılmıştır. Yer altı şehirlerinin giriş ve çevre düzenlemesi yapılan alanlar kamu mülkündedir(www.kop.gov.tr).



Şekil 24: Saratlı Kırkgöz Yeraltı Şehri

Aziz Mercurius Yeraltı Şehri ve Kilisesi

Saratlı Kasabasındaki ikinci yeraltı şehri olan Aziz Mercurius Yeraltı Şehri ve Kilisesi farklı özelliklere sahip bulunuyor. Aziz Mercurius Yeraltı Şehri ve kilisesi, Hristiyanlığın yasak olduğu M.S. 250'li yıllarda yaygın olarak kullanılırken, bu dönemde daha çok sığınak olarak kullanılmıştır. Aziz Mercurius, M.S. 225-250 yılları arasında yaşamış bir komutandır. Kendisi Roma İmparatorluğu zamanında Kapadokya bölgesinde doğmuş, Hristiyan olduğunu açıklaması üzerine kral tarafından Kapadokya'ya sürgüne gönderilmiştir. Bu bölgede kafası kesilerek cesedi de Mısır'a gönderilmiştir. 7 katlı yeraltı şehrinin, 3 katı temizlenerek turizme açıldı. Yeraltı şehrine halkın Develik olarak ifade ettiği Selçuklu döneminden kalma bir handan giriliyor. Devamında koridorlar ve odalardan katlara giriş yapılmakta. Tüm geçitler kiliseye

bağlanmakta. Yeraltı şehirlerinde bulunan kiliseler genelde küçükken, burada bulunan kilise bir katedrali andırmaktadır. Kilise içinde çocuk ve yetişkin mezarlarından ayrı bir oda oluşturulmuş. (www.aksaray.ktb.gov.tr)



Şekil 25: Aziz Mercurius Yeraltı Şehri ve Kilisesi

Kilise, geç dönemlere kadar kilise olarak kullanılmıştır. Kilisenin tabanında mezarlar bulunuyor. Kilise içinde yapılar kazılarda çocuk ve yetişkinlerden oluşan 20 mezar açığa çıkarılırken, çoğunda iskelet bulundu. Kilise içindeki mezarlardan birinde ise bir erkek ve kadın aynı lahit içinde üst üste konulmuştur. Ayrıca kilise içinde çeşili türlerde haç işaretleri bulunmaktadır. Burası Doğu Roma döneminde daha çok kullanım görmüştür(www.aksaray.ktb.gov.tr).

Yeraltı şehri içinde yapılan çalışmalarda erzak küpleri açığa çıkartıldı. Yeraltı şehrinin bir köşesinde ise halkın adak adadığı Develi Dam olarak ifade edilen bir türbe bulunuyor. Bu

mekânın yanındaki odada ise taşa kazınmış ördek veya kuğuya benzeyen kabartmalar bulunmaktadır(www.aksaray.ktb.gov.tr).

Aziz Mercurius Yeraltı Şehri ve Kilisesi, Saratlı Kırkgöz yeraltı şehriyle birlikte Kapadokya'da turistlerin en fazla ziyaret ettiği alanların başında yer alıyor(www.aksaray.ktb.gov.tr).

Sofular Vadisi: Afet nedeniyle boşaltılan taş evler ile kaya oyma yerleşmelerinin bulunduğu alan; Gülağaç ilçesi Sofular köyünde yer almaktadır. Yerleşme içinde kaya oyma kilise, manastır, yerleşme ve mezar kalıntıları bulunmaktadır. Yerleşmeye asfalt bir yol ile ulaşılmaktadır. Ancak gelebilecek ziyaretçilere yönelik herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Yerleşme içinde özel mülk de bulunmaktadır(www.kop.gov.tr).



Şekil 26: Sofular Vadisi

Narlıgöl: “Türkiye Turizm Stratejisi ve Termal Turizm Master Planı”nda Aksaray, Kırşehir, Nevşehir, Niğde ve Yozgat İli “Orta Anadolu Termal Turizm Kentleri ve Merkezleri” arasında yer almaktadır. Ayrıca Termal Turizm Master Planı’nda bu illerin “Termal Turizm Kenti” olarak geliştirilmesi amaçlanmıştır. Çiftehane Kaplıcaları (Ulukışla) ve Narlıgöl Niğde İli’nin termal turizm merkezini, Kemerhisar ve Ferhenk İçmeceleri ise, yörenin diğer sağlık turizm alanlarını oluşturmaktadır(Toroğlu ve Ceylan: 2013: 55).

Niğde-Aksaray il sınırı Narlıgöl kalderasının ortasından geçmektedir. Diğer bir ifadeyle, göl alanının güney yarısı Niğde İli idari sahası içerisinde kalırken, kuzeyde kalan diğer yarısı ise, Aksaray İli idari sahası içerisinde yer almaktadır. Narlıgöl'ün 3 km güneybatısında Niğde İli Merkez İlçe'ye bağlı Nar Köyü; yaklaşık 2 km kuzeybatısında ise, Aksaray İli Gülağaç İlçe Merkezi'ne bağlı Sofular Beldesi bulunmaktadır. Turistik bir yer olan İhlara Vadisi (Aksaray) ile Nevşehir'i birbirine bağlayan karayolu üzerinde yer alan Narlıgöl; Niğde şehrine 70 km, Aksaray şehrine 45 km, Nevşehir şehrine ise yaklaşık 50 km mesafededir(Toroğlu ve Ceylan: 2013: 56).

Narlıgöl, patlama çukuru içerisinde oluşmuş bir krater gölü olup, etrafı tepelerle çevrilidir. Bir sit alanı olan gölün yer aldığı bölge, genel karakteri itibariyle Kapadokya Yöresinin bir uzantısı olup, İhlara-Derinkuyu Vadisi'nin devamı görünümündedir. (Toroğlu ve Ceylan, 2013: 56)

Gölün kenarları çayır ve sazlıklarla kaplıdır. Narlı Göl Sıcak Su Kaynak'ının da bulunduğu krater gölü, köyün tam arkasında yer almaktadır. Arada küçük bir dağ vardır. Dağın eteklerinde ise oyma evler, kilise ve şapeller bulunmaktadır. Doğal ortam olarak da mükemmel olan Narlı Göl su seviyesinin azaldığında, kalp şeklini alır ve ziyaretçilerine eşsiz ve romantik bir görüntü sunar(<https://nigde.ktb.gov.tr>).

Gölaltı, Kayı Gölleri: Gülağaç İlçesine bağlı Gülpınar beldesinde birbirine bağlantılı Gölaltı, Çipirgen ve Kayı gölleri, yaklaşık 100 dönüm alanı kaplamaktadır. Doğa harikası bu göllerin çevresi sazlıklarla kaplıdır. Kışın göle kaz, ördek, kuğu, balıkçıl ve sakarmeke kuşları gelmektedir.

Güvercinkaya yerleşkesi:Anadolu'daki kale kent modelinin öncüsü olan Güvercinkayası, Çatalsu Köyü yakınlarında, Melendiz su kıyısında 7 bin yıllık geçmişiyle Anadolu tarihine ışık tutmaktadır. Günümüzde Mamasın Baraj Gölü içinde yüksek bir kaya kütesinin üzerine konuşlanmış yerleşme, MÖ 5200-4750 yıllarına tarihlenmektedir. Yerleşme, çevredeki eski göç yollarına da hakim konumdadır. Güvercinkayası'nda arkeolojik kazı çalışmaları 1996 yılında başlarken, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Arkeoloji Bölümü Prehistorya Anabilim Dalı Başkanı Prof. Dr. Sevil Gülçur başkanlığında uluslararası bir ekiple sürdürülmektedir. Orta Kalkolitik Dönem'den bugünlere ulaşan Güvercinkayası, İç Anadolu'da "kale kent" olarak tanımlanabilecek yerleşme türünün bilinen ilk ve en eski öncü örneğidir. Ancak düzenli bir köy olarak tanımlanabilecek bu yerleşmenin buluntuları, çok daha sonraları kurulacak Anadolu modeli kentlerin nasıl evrimleştiği konusunda çok önemli bilgiler

sağlamaktadır. Kazılar sırasında ele geçen damga mühürler ve bazı çanak çömlek de yerleşmenin uzak bölgelerle, özellikle de Doğu Anadolu-Kuzey Mezopotamya ile olan ilişkilerine işaret etmektedir. Köy, kayalığın zirve düzlüğünü kuzeyden kapatan, sur duvarlarıyla iç kale ve aşağı yerleşme olarak ikiye ayrılmıştır. Ağır bir yangınla sonlanan iç kale konutları, aşağı yerleşme konutlarına göre daha büyük ve buluntular açısından da daha zengindir. Önceden planlanarak yaşama geçirilen mimarisi, günümüz sıra evlerini anımsatmaktadır(www.kulturportali.gov.tr).

Yerleşme düzeni, kayalığın doğal yapısıyla uyumlu, sokaklarla birbirinden ayrılan, konut adaları içinde düzenlenmiş, dar uzun, 20-30 metrekarelik tek odalı evleri yansıtmaktadır. Duvarlarını ortaklaşa kullanan bu evlerin arka bölümünde, bir ailenin ihtiyacı olan zahirenin saklandığı kiler bölmesi yer almaktadır. Çifte kulesi ile kayalığın zirve düzlüğünü teras ve yamaç konutlarından ayıran sur duvarı, sınıfsal ayrışmanın başladığının somut örneğidir. Zirve düzlüğünü güneyden ve batıdan çeviren sarp kayalık da doğal bir koruma hattı niteliğindedir. Güvercinkayalılarının ekonomileri, tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Başlıca tarım ürünleri buğday ve arpa, evcil hayvanlarıysa koyun, keçi ve sığırdır. Çanak çömlek üstüne kabartma olarak işlenmiş stilize hayvan başları, karşıdan bakıldığında bir boğanın başını anımsatan çift gözlü öğütme sekileri hayvanların köy yaşamındaki hem ekonomik hem de kült yaşamı açısından önemini vurgulamaktadır. Kazılardan elde edilen hayvan kemikleri ala geyik, ulu geyik, karaca, yaban sığırı, yaban koyunu, yaban keçisi, atgiller ve hatta arslan gibi yırtıcıların da çevrede yaşadığını belgelemektedir. Geçmişe ait pek çok konuda bilgi sunan Güvercinkayası, günümüzde de Mamasın Barajı Gölü ve çevresinde barındırdığı canlı yaşamı ile bütünleşmektedir. (www.kulturportali.gov.tr)

Gülpınar Yeraltı Şehri: Gülağaç ilçesinin Gülpınar Beldesinde yeni bulunan yeraltı şehrinin, 25 odası temizlenerek açığa çıkarıldı. Yeraltı şehrine küçük bir kapıdan girilirken, tünellerle odalara ulaşılmaktadır. Tünellerden rahatlıkla diğer odalara geçiş yapılırken, odalar genişliği ile dikkat çekmektedir(www.aksaray.ktb.gov.tr).

Bekar Sultan Türbesi



Şekil 27: Bekâr Sultan Türbesi

Türbe, Bekârlar Köyü yakınlarında bir arazide yer alır. Sekizgen prizmal gövdeli ve tek katlı türbe, içten kubbe dıştan piramidal külâhla örtülüdür; külâh eteğini mukarnaslı bir saçak kornişi çepeçevre dolaşmaktadır. Kare prizmal bir kaide üzerinde yükselen türbeye, batı cephesi üzerine açılmış düşey dikdörtgen formlu ve yuvarlak kemerli bir kapıdan dâhil olunur; kapı açıklığı, içe doğru daralan çift sıra sade bir dikdörtgen çerçeveye kuşatılmıştır. Kapı kemeri üzerindeki yatay dikdörtgen formlu kitâbelik yeri boştur. (www.selcuklumisasi.com)

Sekizgen planlı iç mekânın örtüsü kubbedir; kubbe yükü, sekizgen gövdenin üst köşelerine yerleştirilmiş tromplarla lokalize edilmiştir. Türbenin prizmal gövdesi düzgün kesme taş kaplamalıdır; iç mekânı örten kubbe ve geçiş sistemleri ile dıştaki piramidal külâh ve mukarnaslı saçak kornişinde yapı malzemesi tuğladır(www.selcuklumisasi.com).

Türbenin bezemeleri dikkat çekicidir. Sekizgen gövdenin cepheleri yuvarlak kemerli sağır nişlerle hareketlendirilmiştir. Saçak kornişinin hemen altında bulunan kûfî yazılı kitâbe, tuğla mozaik ve çinilerden ibaret ince şeritlerle sınırlıdır. Aynı bezeme, saçak kornişi üzerinde de yer alır(www.selcuklumisasi.com).

Binanın kitâbesi yoktur; mukarnaslı saçak kornişi altındaki kitâbede Ayete'l Kürsî yazılıdır. Özellikle bezemeleriyle, Büyük Selçuklu çağında ve 12. yüzyılın sonlarında inşa edilmiş kimi türbe örnekleriyle analogik olarak büyük benzerlikler taşıyan yapının, 12. yüzyıl sonu ya da 13. yüzyılın başında inşa edilmiş olması muhtemeldir(www.selcuklumisasi.com).

Bekarlar Yeraltı Şehri: Bekarlar Kasabasında yol yapımı sırasında bulunan yeraltı şehrinde, odalar arasındaki ulaşım tünellerle sağlanırken, oda girişlerinde ise kilitli taşlar bulunmaktadır(www.aksaray.ktb.gov.tr).

Çukurören yeraltı şehri:Çukurören Yeraltı Şehri kapladığı alan itibariyle Kapadokya Bölgesi'nin en büyük yeraltı şehirleri arasında yer alır. Gülağaç ilçesine bağlı Gülpınar Beldesinde "Yedi Kapılar" olarak adlandırılan bölgede yer alan Çukurören Yeraltı Şehri, yüzlerce insanı bir arada barındırabilecek şekilde inşa edilmiştir. Çukurören yeraltı şehri; kilise, şaraphane, hayvan barınakları, su kuyuları, dehlizler, tüneller, kilitli taşlar, şirahane, bezirhane ve yüzlerce bölmeden oluşan yaşam alanları ile o dönemde yaşayan insanların tüm ihtiyaçlarını karşılayabilen kompleks bir yapıya sahiptir(www.aksaray.ktb.gov.tr).

Gülağaç Sele-Sepeti: Kendine has örgü tekniğiyle Gülağaç'a özgü olan, genelde kadınlarca örülüp saklama ve taşıma kabı amaçlı kullanılan seleler, sanatsal yönüyle dikkat çekmektedir. Gülağaç'ta sele sepet yapımı, anneden kıza aktarılan, kadınlara özgü bir uğraştır. Sentetik malzemelerin yaygınlaşmasına kadar belirli bir teknikte ve değişik boyutlarda üretilip, daha çok mutfak, kiler ve samanlıklarda zahire ve ürünlerin depolanmasında kullanılmıştır. Silindir biçimli bu seleler yalın, ya da üzerine renkli kumaşlarla işlenen geometrik desenlidir. Her desenin kendine has bir adı bulunmaktadır. Geleneksel sele sepet yapımının ana malzemesi olan saz türlerinin Karasu kaynak zone çevresinde hasadı yapılmaktadır. Örgü tekniğiyle dünyada sadece Gülağaç'ta dokunan seleler, günümüzde unutulmaya yüz tutmuş eserler arasında bulunuyor. Gülağaç Kaymakamlığının çalışmalarıyla 100 civarında genç kıza sele örmesi öğretilerek, sele sanatı yaşatılmaya çalışılıyor. Yüzlerce yıllık bir geleneğin ürünü olan seleler, Gülağaç'taki göl kıyısında bulunan ve yöreye özgü olan Hasot adı verilen bir kamış türünden yapılıyor. Bu yaş kamış parçaları, kurutulup yeniden ıslatılıyor, sonra elde örülerek sele haline getiriliyor. Bu selelerin en büyük özelliği, kamışların yöreye has bağlama tekniğinden oluşmaktadır. Gülağaç seleleri, çamaşır, oyuncak, ekmek ve dekorasyon sepeti gibi çeşitli amaçlarla kullanılabilir. Seleler, kullanılan malzeme ve örgü tekniğindeki doğallığıyla en sağlıklı saklama kabı olup, aynı zamanda güzel bir hediyeliktir(www.kulturportali.gov.tr).

Aksaray Halıları: Çatal Höyük'te ortaya çıkarılan duvar resimlerinde; av, ölü törenleri yanında geometrik dokuma kumaş motiflerine rastlanmıştır. Doğal ihtiyaçlardan doğan dokumacılık, çok eski çağlardan beri Aksaray'da sürdürülen bir uğraştır. Aksaray Acemhöyük (Sarıkaya Sarayı'nda) de yapılan kazılarda taban üzerinde küçük parçalar halinde ele geçen beyaz renkli keten bezin bir yüzüne altın iplikle koyu ve açık mavi fayans boncuklar işlenmiştir. Bez yangının etkisiyle bir curuf görünümünü almasına karşın M.Ö 1800'lü yıllarda

Aksaray'daki dokumacılığı göstermesi açısından son derece önemli bir buluntudur. Gülağaç'ta ise halılar tül dokuma şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Geleneksel Türk el sanatları içerisinde halı dokumacılığının ayrı bir yeri vardır(www.kulturportali.gov.tr).

Orta Asya'da başlamış Türk-halı dostluğunun bugün Anadolu'da halen devam ettirildiği pek çok noktadan birisi de Aksaray yöresidir. Aksaray, Selçuklu devrinden beri ünlü bir halı merkezidir. Bu gelenek Osmanlılar devrinde de sürmüştür. Geleneksel Aksaray halı tarihi gelişimine ışık tutan müzemizde dört halı vardır. Bunlardan birisi 17. yüzyılda dokunmuştur. İkincisi 18. yüzyıldan kalmadır. Üçüncüsü Aksaray yöresinin "Yatak Halıları"nı andıran modeldir ve yine 18. yüzyılda dokumuştur. Aksaray geleneklerini taşıyan dördüncü halı ise 19. yüzyıl eseri olarak tarihlendirilmiştir(<https://www.kulturportali.gov.tr>).

Günümüz halıları olarak adlandırılan 1950 yıllarından beri devam eden Aksaray yöresi alıları Aksaray'a bağlı "Ova Köyleri" (Armutlu, Yenikent, Eskil, Eşmekaya, Kutlu Köyü, Sultanhanı, Yeşilova) "Bayıraltı Köyleri" (Altınkaya, Ulukışla, Yeşiltepe) "Hasandağı Köyleri" Elmacık, Koçpınar, incesu, Karataş, Gözlükuyu, Taşpınar Kasabalarında dokunmaktadır. Aksaray yöresinde el dokuması halı geleneğinin devam ettirildiği bir diğer yer ise Gülağaç ilçesidir. Halılar, kültürel miras aktarımının yapıldığı algısı ve duygusuyla her renge ayrı bir anlam yüklenerek dokunmaktadır(Gülağaç Belediyesi, 2019).

Dokunan halıların hammaddesi yündür. Taşpınar halılarının atkı, çözgü ve düğüm iplerinin yün olması geleneği günümüze kadar titizlikle korunmuştur. Yün ipler doğal kök boyalarla, yenilerde de kısmen sentetik boyalarla boyanmaktadır. Aksaray yöresi halılarında günümüze kadar gelen en eski nakış "Üç Göbekli Halı" bezemesidir. Günümüz Taşpınar halısı desenleri özgün bir karaktere sahiptir. Desenlerin büyük bir bölümünün nasıl ortaya çıktığı bilinmemektedir. Aksaray halıları "Taşpınar Halısı" ismiyle tanınmaktadır. Halılarımızda kaliteyi belirleyen bir öge de düğüm sayılarıdır. Eski Taşpınar'larda 10x10 cm²'lik alanda 40x45 düğüm vardır. Günümüzde elle eğrilmiş iple dokunan bir halıda 10x10 cm²'de 30x35 düğüm görülmektedir. Halılarda ana renkler koyu kırmızı ve koyu mavi (lacivert)'dir. Bu renkler dışında yerel deyişle kırbız (al), yavşan yeşili (kına rengi), tetir (tarçın rengi), pisi tüyü (gri mavi), erikipli (krem) ve siyah da ana renk olarak kullanılır. Taşpınar halıları taban, kelle, çift somya, minder, namazlık, yastık, heybe ve eğerlik örtüsü adı verilen çeşitlerde dokunmuştur. Yörede bordürlere "ayak", dikdörtgen çerçeveye "sandık", sütunceye "sallama", köşe bağlantılarına "tug", üçgen köşelerdeki dar sulara "sızı" kompozisyonun merkezine yerleştirilen madalyona "göbek" adı verilir. Bir yüzey süslemesi olan halıda Taşpınar desenleri,

motif/eri ve renkleri derinlik hissi uyandırarak sonsuzluk çağrısı yapar. Bu özelliğiyle engin Türk halı sanatından kopmadığını gösterir(<https://www.kulturportali.gov.tr>).

Tablo 36: Aksaray İli Jeotermal Kaynaklar

Jeotermal Alan Adı		Ziga	Güzelyurt	Tuzlusu	Güzelyurt	Gülağaç
Sıcak Su Doğal Çıkış Adı		Yaprakhisar	Ilisu-Sivrihisar	Tuzlusu	Şahin Kalesi	Narlığöl
Doğal Çıkış	Sıcaklık (C °)	32,9- 52,2	26,1- 36,4	31		29-45
	Debi (lt/sn.)	Ölçülemedi	Ölçülemedi	1		0,5
	Potansiyel (MWt)					
	Sıcaklık (C °)				52	65
Sondaj	Debi (Lt/sn.)				5	50,5
	Potansiyel (MWt)				0,36	6,34
Kullanım Alanı		Kaplıca	Kaplıca	Kaplıca	Kullanılmamaktadır	Kaplıcada, kaplıca tesisi ve sera ısıtılmasında
Değ. Bel		*,**	*,**,***	**	**	*,**,***

* MTA, 1996. Türkiye Jeotermal Envanteri

** MTA, 2005. Türkiye Jeotermal Kaynakları Envanteri

*** DPT, 2001. 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı Madencilik Özel İhtisas Komisyonu, Enerji Hammaddeleri Alt Komisyonu Jeotermal Enerji Çalışma Grubu raporu, Not: Sondajlardaki potansiyel değerleri, kuyuların ilk üretim debilerinin toplamına göre hesaplanmıştır. (www.mta.gov.tr)

Niğde-Aksaray il sınırı Narlıgöl kalderasının ortasından geçmektedir. Diğer bir ifadeyle, göl alanının güney yarısı Niğde İli idari sahası içerisinde kalırken, kuzeyde kalan diğer yarısı ise, Aksaray İli idari sahası içerisinde yer almaktadır. Narlıgöl'ün 3 km güneybatısında Niğde İli Merkez İlçe'ye bağlı Nar Köyü; yaklaşık 2 km kuzeybatısında ise, Aksaray İli Gülağaç İlçe Merkezi'ne bağlı Sofular Beldesi bulunmaktadır. (Toroğlu ve Ceylan:2013: 47).

7. MAL ve/veya HİZMETLERİN SATIŞ-ÜRETİM PROGRAMI

7.1. Satış Programı

Projemizde yapılacak olan müşteri odaklı birçok işletme olacaktır. Bunlar; Atv turu, at çiftliği manej ve yöresel ürünler kafeteryası, hediyelik eşya dükkânları, hasır sepeti dükkânları, halı dükkânı ve yöresel ürünlerin satılacağı dükkân, seyir terası, umumi tuvalet, glamping-bungalow evler, fotoğraf çekim alanları, otel. Gelen müşterilerin ne istediklerini önceden düşünüp onlar geldiğinde ise satışa hazır hale getirmeliyiz ki müşterinin aklında yer edinmeliyiz. Müşterinin tekrar geleceği ve başkalarına da tavsiye edeceği yer haline gelmeliyiz. Müşteriler için “biricik” işletme olmalıyız. Örnek verecek olursak visual merchandising (görsel mağazacılık) müşteri dükkâna gelmeden önce onun adına düşünüp üründen dükânın atmosferi, kokusu, ürünlerin dizaynına kadar düşünülüp yerleştirilmesi gerekir. Amaç dikkat çekmek ve müşterinin ürünü satın alması için müşteriyi harekete geçirmektir. Burdan yola çıkarsak yöresel ürünlerin ve hediyelik eşyaların satılacağı dükkânların bu konu da çok hassas davranıp ilk önce ürünleri görünür şekilde raflara koyulması gerekir. Fiyatlarının belirtilmesi önemlidir ve satış personelinin ürün hakkında doğru ve fazla bilgiye sahip olması gerekir. Eğer ürünleri doğru şekilde dizayn edersek müşteriyi de dükkân içinde iyi yönlendirmiş oluruz. Bu şekilde müşteri ürünü satın almayacaksa dahi satın aldırabiliriz. İyi organize edilmiş bir işletme müşterinin aklında yer edinir ve imajını güçlendirir. Müşterilerin tekrar gelmesini sağlar bu sayede de gelir elde etmiş oluruz.

- Diğer bir nokta ise işletme çalışanlarıdır. Ürettiğiniz ürün veya hizmet üst düzey kalitede olsa dahi çalışanların yapabileceği hatalar hayati problemlere yol açabilir. Bu sebeple çalışanlar arasında iletişimin akıcı ve sürekli olması gerekir. Müşteri ile iletişim kuracak olan çalışan müşterinin bilgilerini görüntüleyebiliyor olmalıdır. Ancak bu hayati bilgiler ışığında doğru bir iletişim gerçekleştirilebilir ve bu son kertede satış sürecini olumlu etkileyecektir.

Pazarlama karmasının da yapı taşlarından biri olan tutundurma (iletişim) oldukça önem arz etmektedir. İşletme kendi çalışan personeliyle ve müşteriyle olan ilişkilerini en üst düzeyde tutmalıdır.

- Müşterinin doğru ve iyi bir tanımlamasına ulaşmak adına müşteri veri tabanları oluşturulmalıdır. Müşteri ile ilgili bir araya getirilebilecek ne kadar çok bilgi olursa satış süreci o kadar doğru şekilde ilerler. Daha önceden gelen müşterilerin bilgilerini kaydedip neyi sevip neyi sevmediklerini öğrenirsek tekrar geldikleri zaman onlar dile getirmeden işletme müşterinin isteklerini önüne sunmalı ki müşteri memnun kalsın. Önemsendiğini hissedenden müşteri devamlı gelecektir ve başkalarına tavsiye ederek daha çok müşteri çekme imkânı sağlanacaktır.

Tüm bu önemli noktalar başarılı bir satış gerçekleşmesi için yapılan satış teknikleridir. Bu önemli noktaları bir araya getirdikten sonra başarılı bir satış sürecine ulaşmak kaçınılmaz olacaktır. Projemizden örnek verecek olursak, Atv turu işletmesi için öncelikli olarak çalışan personelin bilgisi yüksek olmalıdır. Diğer yörelerde gerçekleştirilen Atv turları gibi olmayacağını; tura başlanmadan önce kask, bone gibi ekipmanların takılacağı ve ardından Atv'nın nasıl kullanılacağı öğretilir. Bu sayede kişiler tur için ısınmış ve kontrolü Atv kullanımını öğrenmiş olurlar. Fiyat olarak bir saati 70 TL, iki saati 120 TL dir. Bu bölgede Atv turu yapmak isteyen kişiler diğer bölgelere göre verilen hizmetin daha uygun olduğunu görmektedir. Atv turu başlayınca şehrin doğal ve tarihi güzelliklerini gören kişiler rehber eşliğinde bölgeyi daha yakından inceleme imkânı bulurlar. At çiftliği için ise, öncelikle çiftlik hakkında bilgiler verilmeli, çiftlik gezdirilmeli, ekipmanlar gösterilmeli ve at binışı yapmak isteyenler için önce kısa bir tur yaptırılmalıdır. İletişim burda iyi olmalı ki müşteriler memnun kalıp profesyonelce at binışı yapabilsinler. Ortalama binış süresinin bir saat ve fiyatının hafta içi 50 TL, hafta sonu 100 TL'dir. Doğru iletişim olunca müşteriler tereddüt etmeden atlara binmeyi isterler. Hasır sepeti dükkânları içinde aynı şeyler söz konusudur. Öncelikle dükkâna gelen müşterilere hasır sepetinin nasıl yapıldığı hakkında kısaca bilgi verilmeli. Müşterilerin fikirleri alınmalı bu sayede satış için uygun zemin hazırlanmalı. Otel ve bungalow evlerde ise öncelikle müşteriler rezervasyon yaptırır. Rezervasyon tarihi geldiğinde ise işletmeye gelen kişilerin kayıtları yapılır ve odalarına yerleştirilir. Kişiler otel veya bungalow evlerde bulunan tüm hizmetlerden yararlanırlar.

7.2. Üretim Programı

Gülağaçta kurulacak olan işletmelerin üretim aşamaları ayrı ayrı maddeler halinde aşağıda yer almaktadır. Bu üretim aşamalarına konu olan işletmeler ise; Atv turu işletmesi, at biniciliği manej ve yöresel ürünler kafeteryası, konaklama işletmeleri, seyir terası işletmeleri, hediyelik eşya dükkânları, hasır sepeti dükkânları, halı dükkânı ve yöresel ürünlerin satılacağı dükkân etkinlik hizmeti işletmeleridir.

Atv Turu Hizmetinin Üretim Aşamaları

- Atv turu için gerekli izinlerin alınması
- Teknik personelin ve ekipmanların hazırlanması
- Atv turuna katılacak kişilerin hareket alanına gelmesi
- Atv turuna katılacak kişilerin hazırlanması ve güvenlik tedbirlerinin oluşturulması
- Atv turunun başlaması için atvlerin çalıştırılması ve hareket etmesi
- Belirlenen rota içerisinde turun gerçekleştirilmesi
- Turun tamamlanması ve dönüş için harekete geçme
- Dönüşün gerçekleştirilmesi ve turun sonlandırılması

Manej Hizmeti Üretim Aşamaları

- Binicilik merkezine müşterinin gelişi
- Turu gerçekleştirmek istediği atı seçmesi
- Gerekli ekipmanların ve atın hazırlanması
- Biniş için gerekli tedbirlerin alınması
- Eğitimli rehber eşliğinde tura başlanması
- Turun belli bir güzergâh içinde gerçekleştirilmesi
- Turun tamamlanması ve rehber eşliğinde atın çiftliğe götürülmesi

Yöresel Ürün Üretim Aşamaları

- Hammadde temini
- Depolama
- Üretim için hazırlama
- İmalat
- Paketleme
- Dağıtım

Yöresel Ürün Satış Hizmeti Üretim Aşamaları

- Müşteriyi karşılama
- Ürünler hakkında bilgi verme ve ürün önerisi
- Satın alınan ürünü paketleme
- Müşteriyi uğurlama

Halı Satış Hizmeti Üretim Aşamaları

- Müşteriyi karşılama
- Ürünler hakkında bilgi verme ve ürün önerisi
- Satın alınan ürünü paketleme
- Müşteriyi uğurlama

Hasır Sepeti Ürün Üretim Aşamaları

- Bitki saplarının, saz gövdelerinin, otların toplanması
- Kesilen otlar kuruyana kadar güneşte kurutulur
- Örme işleni yapılmadan bir gün önce ıslatılır
- Atölyelerde örme işlemi gerçekleşir ve bezeleme işlemi yapılır ardından satış

noktalana gönderilir

Hasır Sepeti Hizmet Üretim Aşamaları

- Müşteriyi karşılama
- Ürünler hakkında bilgi verme
- Satın alınan ürünü paketleme
- Müşteriyi uğurlama

Konaklama İşletmeleri Hizmet Üretim Aşamaları

- Müşterinin rezervasyon yapması, işletmeye gelmesi
- Müşteriyi karşılama ve kaydının açılması
- İşletme ve ürünler hakkında bilgiler verme
- Konaklama sürecinde hizmet verme
- Konaklama süresi biten müşteriyi uğurlama

Seyir Terası İşletmesi Hizmet Üretim Aşaması

- Ziyaretçilerin seyir terasına çıkarılmaları
- Buradan bölgenin izlenmesi ve alanın gezilmesi
- İsteğe göre fotoğraf vb. hizmetlerin sunulması
- Seyir terasından ayrılış ve hizmetin sonlandırılması

Yöresel Ürünler Kafeteryası Hizmet Üretim Aşaması

- Müşteri karşılama
- Sipariş alınması
- Siparişin hazırlanması
- Ürünün sunumu
- Müşteriyi uğurlama

7.3. Pazarlama Stratejisi

Turizm talebini doğrudan etkileyen önemli bir ekonomik faktör olan fiyat, pazarlama karmasının oluşturulmasında önemli karar alanlarından biridir. Turizm ürününün fiyatı, turist tercihleri etkilemenin yanında, sektörde faaliyet gösteren işletmelerin gelirlerini doğrudan etkilemekte ve pazarın denetlenmesine imkân sağlamaktadır. Turizm işletmelerinde fiyatlandırma kararları alınırken, ürünün konumlandırılması ile ilgili amaçları göz önünde tutulmalıdır (Erol, 2003: 110-111).

Bunlardan ilki işletmenin var olabilmesidir. Yoğun rekabet, düşük kapasite kullanımı, müşteri beklentilerinin değişmesi ve kötü ürün kalitesi gibi nedenlerle, öncelikle var olmak ve kısa dönemde ayakta kalabilmek önceliklidir. Olağandışı durumların söz konusu olduğu bu dönemlerde, işletmenin varlığını sürdürmesi, kar elde etmesinden daha önemlidir. Bu amaçla turizm işletmeleri, fiyatlarını aşağı çekerek nakit akışını sağlayıp, mevcut konumu sürdürme çabasındadırlar. Bu tür bir strateji kontrol edilemeyen değişkenlerden kaynaklanan kriz dönemlerinde tercih edilir, uzun dönemde devam ettirilmesi mümkün değildir.

Fiyat belirlemede dikkate alınan ikinci faktör işletmenin finansal amaçlarıdır. Turizm işletmeleri çeşitli fiyat alternatifleri altında talep yapısını ve maliyetleri inceleyerek, maksimum kar, yatırımın geri dönüşü ve nakit akışı sağlayacak fiyatı seçerler. Bu durumda, fiyatlandırma

kararlarındaki temel amaç, kısa dönemde en yüksek karı sağlayacak, uygun bir fiyat seti oluşturulmasıdır.

Son olarak ise pazarlama amaçları göz önünde bulundurulur. Bazı turizm işletmeleri fiyatlandırma amacı olarak; pazar payını artırmak, satış hacmini artırmak veya pazardaki mevcut konumunu korumayı seçebilirler. Burada uzun dönem işletme performansının iyileştirilmesi ve pazardaki konumun korunması ön planda tutulmaktadır. Rekabetin şiddetli olduğu bir pazarda, pazar payını artırmak isteyen bir işletme, saldırgan bir düşük fiyat politikası izlemek zorundadır. Alternatif olarak, yüksek fiyat uygulaması, turistik ürünün, yüksek kaliteli ürün olarak konumlandırılmasına yardımcı olabilir.

Literatürde fiyatlandırmada üç yöntemin daha çok öne çıktığı görülmektedir. Bunlar, güçlü bir şekilde içe dönük olan ve maliyeti esas alan maliyete dayalı fiyatlandırma; tüketicinin ürüne yönelik talebini merkeze koyan talebe yönelik fiyatlandırma ve daha çok piyasadaki rakip işletmelerin fiyatını dikkate alan rekabete dayalı fiyatlandırmadır.

a. Talebe Göre Fiyatlandırma: Esasında bir müşteri bir ürün almaya karar verdiğinde, ürün ile ilgili bakacağı en öncelikli kıstaslardan birisi fiyattır. Eğer fiyat makul bir düzeyde ise tüketicinin ürünü alma isteği artabilir. Ek olarak, bir firmanın bir ürünü üretirken katlanmak zorunda olduğu maliyetlerin, müşterinin gözünde çok önemli bir anlam ifade etmediği de söylenebilir. Maliyete dayalı fiyatlandırmanın artık standart bir yaklaşım olması (Kotler, 2003: 139), tüketici tercihlerinde çok önemli bir tesirinin olmaması ve bu nedenlerle bir firmanın bir ürünün fiyatını belirlerken maliyetlerin yanında talebi de dikkate alması gerekmektedir (Badem-Fırat, 2011: 88). Talebe dayalı fiyatlandırma yönteminde öncelikli olarak ürünün talebi göz önüne alınarak fiyat belirlenmektedir (Kotler-Armstrong, 2012: 291). Talep, ürün fiyatının düşük olmasını gerektirirken, üreticiler yüksek kâr marjı hedefleyerek ürüne yüksek bir fiyat koymak isterler. Bu noktada maliyete dayalı fiyatlandırma ile talebe dayalı fiyatlandırma sanki birbirinin zıddı gibi durmaktadır. Hâlbuki fiyat, maliyet odaklı oluşturulurken, talebe dayalı fiyatın da göz ardı edilmemesi gerektiği belirtilmiştir. Bu koşullar sağlandığında Gülağaç'dan beklenen talebin fiyat unsurlarıyla örtüşmesi beklenmektedir. Düşük bir talep düzeyinde risk ve maliyet göz ardı edilmeden yüksek fiyatlandırma. Yüksek talep fonksiyonuna göre ise yine maliyetler göz ardı edilmeden düşük bir fiyat yöntemi uygulanabilir.

b. Maliyete Dayalı Fiyatlandırma: Maliyete göre fiyatlandırma yöntemi maliyetleri hesaplayıp, bunun üzerine belirli bir kâr marjı eklemek suretiyle kârlılığı sağlamak şeklinde özetlenebilir. Bu yöntemin günümüz firmalarınca diğerlerine nazaran en çok kullanılan yöntem

olduğunu söylenilebilir (Hall, 2000: 43). Bu yöntemde firma fiyatını ortaya koyarken, değerlendirme kriterleri açısından, merkeze maliyetlerini yerleştirmektedir. Ancak bu, maliyetler dışındaki diğer faktörlerin ihmal edildiği anlamına gelmemektedir. Yani bu yöntem üstü örtülü olarak ürüne yönelik talebi ve rakiplerin durumu gibi faktörleri de içermektedir. Rakip destinasyonların ve alana yakın çekim merkezlerinin fiyatları Gülağaç için de uygulanmalı ve maliyet yöntemlerinde artı unsurlar ön plana çıkarılarak alanda sunulacak mal ve hizmetlerin yerel ekonomik fayda unsurları göz önüne alınmasıyla düşük maliyet maksimum verim söz konusu açığa çıkartılmalıdır. Özellikle turistik birim maliyetin fiyat içerisindeki payının oldukça yüksek olduğu sektörlerde bu fiyatlandırma yönteminin daha çok geçerlilik kazanacağını söylemek mümkündür.

Tüketici odaklı postmodern pazarlama anlayışının gelişmesiyle, bilgi toplumu dinamiklerinin de bir uzantısı olarak müşterinin yakından takip edilmesi ve onlarla sürekli iletişimde kalarak memnuniyetlerinin sağlanması ve sadakatlerinin kazanılması, rekabet üstünlüğünün en önemli gereklerinden biri haline gelmiştir. Böylelikle klasik pazarlama paradigmaları değişime uğrayarak, müşteri gereksinimlerine uyum sağlama anlayışıyla şekillenen yeni paradigmalara doğru evrimleşmiştir. Bu paradigmalar, gelişen internet teknolojileri ve elektronik (siber) pazarlama araçları ile birleşerek, hızla işletmelerin pazarlama süreçlerine etki etmiş ve çok farklı çeşitlerde pazarlama yaklaşımlarının ve uygulamalarının doğmasına neden olmuştur (Kotler 2003: 631). Genel olarak, yaşanan bu değişim ve dönüşümün ortaya çıkardığı en önemli pazarlama yaklaşımlardan biri de internet destekli doğrudan pazarlamadır. İnternet teknolojisinde görülen ilerlemeler, yeni bir doğrudan pazarlama seçeneği olarak, zaman ve mekân kısıtlarına bağlı kalmadan hedef kitleye ulaşma yollarını geliştirmiştir ki, bu yolların günümüzde en fazla kullanılanlarından biri de mobil pazarlamadır.

Tanıtım ve Mobil Pazarlama: İşletmenin ve tüm paydaşlarının yararına olacak şekilde, mobil telefonlar (akıllı telefon) aracılığıyla, mal / hizmet veya fikirlerin tutundurma faaliyetlerinde kullanılan etkileşimli bir pazarlama aracıdır (Scharl, 2005: 162). Bu tanıma göre mobil pazarlama, ürün, hizmet ya da fikirlerin tutundurulması amacıyla gerçekleştirilen bir pazarlama iletişimidir. Mobil pazarlamanın en önemli aracı akıllı telefonlardır. Bu cihazların kullanımının 2013 yılı sonunda dünya çapında bir milyar kişiyi bulacağı tahmin edilmektedir. Mobil pazarlama anlayışının gelişen teknoloji ile olan birlikteliğine dikkat çekmekte ve mobil telefonların pazarlama faaliyetleri açısından önemini şu şekilde ortaya koymaktadırlar (Yuan-Cheng 2004: 467):

- Mobil telefonlar aracılığıyla, sesli ve görüntülü iletişim kurma olanağı vardır.
- Mobil telefonlar daima tüketicinin yanındadır.
- Mobil telefonlar doğrudan nihai tüketiciye ulaşma olanağı sağlar.
- Mobil telefonlar her zaman açıktır.
- Kişiyi özel algısı uyandıran ve bu nedenle tüketicilere daha cazip gelen, işletmeler için ise daha etkin bir pazarlama faaliyeti sürdürülebilmesini sağlayan bir pazarlama aracı olmasıdır.

Mobil internet ve mobil telefonlar aracılığıyla hem tüketiciler istedikleri mal veya hizmete anında ulaşabilmekte hem de işletmeler pazarlama ve satış odaklı mesajlarını doğrudan tüketicilere ulaştırarak onların satın alma davranışlarında bir etki yaratabilmektedirler. İşte tüm bu nedenler ışığında mobil telefonların, pazarlama ve satış faaliyetlerinde çok güçlü bir araç olduğu ifade edilmektedir (Yuan-Cheng 2004: 467).

Dağıtım

Ürünlerin müşterilere ulaşma bilmesi ve başarılı olması için uygun dağıtım kanalları seçilmelidir. Ürünün üreticiden müşteriye doğru ilerlediği yola dağıtım kanalı denilir (Tekin, 2015: 150).

Gülağaç için alanda ele alınan tarihi yapı ve unsurları göz önüne alındığında turistlerin alana rahatça erişebilmeleri ve gerekli turistik tüketimin gerçekleşmesi için turistlerin doğru bir ulaşım rotası ile alana varışları sağlanmalıdır. Turistik dağıtım unsurları içerisinde yer alan seyahat acentelerinin Gülağaç için doğru bilgi ve Gülağaç hakkında bütüncül tarihsel bir betimlemeye sahip olmalıdırlar. Turistik dağıtımın sağlıklı gerçekleşebilmesi için alanın aracı kurum ve kuruluşlar tarafından bilinç sahibi olunması ve turistlerin ulaşımında kara ve hava unsurları ile planlama yapılmalıdır.

Gülağaç Pazarlama Stratejileri

Stratejik Konum

- Anadolu'nun merkezinde yer alması,
- Nevşehir Kapadokya ve Konya Havalimanları ile havayolu ulaşımının sağlanması,
- Kuzey-güney ve doğu-batı karayollarının kesişim noktasında yer alması,
- Ankara, Konya ve Nevşehir gibi şehirlere yakın olması,

Turizm Potansiyeli

• Demirci taş evleri, yeraltı şehirlerine, gölleri, el sanatları ile hem Aksaray hemde Gülağaç ev sahipliği yapar

• Gülağaç'ın doğa, kültür, inanç, tarih, termal sağlık gibi birçok turizm çeşitliliğine sahip olması,

• Volkanik bir dağ olan Hasan Dağının Aksaray'da yer alması,

• İhlara ve Manastır Vadisinin Aksaray'da yer alması,

• Aksaray ve ilçelerinde arkeolojik alanların yer alması,

Teşvikler

• Yatırım teşvik kapsamında Aksaray 5. Bölge desteklerinden faydalanmakta,

• KOSGEB, Ahiler Kalkınma Ajansı gibi kurumların ildeki varlığı,

Geniş Arazi Varlığı

• Yatırımlara uygun hazine ve belediye arazilerinin varlığı,

• Tarım arazilerinin varlığı,

• Aksarayda sanayi yatırımlarına yönelik hızla büyüyen Organize sanayinin bulunması,

Yenilenebilir Enerji Kaynakları Potansiyeli

• Güneş enerjisi santrali kurulabilecek potansiyel alanların varlığı,

• Jeotermal enerji kaynaklarının varlığı,

• Rüzgâr enerjisi santrali kurulabilecek potansiyel alanların varlığı,

Genç ve Nitelikli İnsan Kaynağı

• İlde öne çıkan sektörlere nitelikli personel yetiştiren 1 adet üniversite,

• Dinamik ve kültürlü genç nüfus,

Zengin ve Doğal Kaynakları

• Jeotermal kaynaklarının varlığı,

• Tuz rezervinin varlığı,

- Aksaray ve ilçelerinde birçok hammadde yatakları bulunmaktadır. Bunlar; Civa, Feldispat, Kaolen, Mermer, Jips ve Tuğla-Kiremittir,

Nitelikli Tarımsal Üretim Faaliyeti

- Şeker pancarı, buğday, çavdar, mısır, kuru soğan, nohut, patates, kabak çekirdeği ve yağlık ayçiçeği yetiştiriciliğinde önemli bir noktadadır,
- Yem bitkisi yetiştirmede ve yem üretimde hızla gelişmekte,
- Geniş tarımsal arazilerinin bulunması,

Yüksek Yaşam Kalitesi

- Yüksek eğitim düzeyi ve okullaşma oranı,
- Bir adet üniversitenin bulunması,
- Aksaray'ın sürekli gelişiyor olması,

Turistik Destinasyon Pazarlamasında Pazar Bölümlendirme ve Önemi

Pazar bölümlendirmeyi, heterojen olan tüm pazarın homojen alt gruplara ayrılması olarak tanımlamaktadırlar (Ecer ve Canitez, 2004: 146).

Pazar bölümlendirme yapmanın amacını bütün tüketicilere aynı anda hizmet edilemeyeceğinden hareket edilerek, sınırlı kaynaklarla en uygun tüketici tipinin seçilmesi olarak açıklamaktadır. Bu anlamda pazarı bölümlere ayırma, pazarın aynı özellikleri taşıyan tüketici gruplarına göre bölümlere ayrılması olarak tanımlanmaktadır. Pazar bölümlere ayrıldıktan sonra da bunlardan hangisine girileceğine karar verilmekte, seçilen pazar bölümüne ise hedef pazar denilmektedir Turizm pazarında pazar bölümlendirme yapılması dört nedene dayandırılmaktadır:

- Turizm tedarikçileri belli pazar bölümleri için çekiçi olan ürünlerini arttırma ve geliştirme yoluyla pazarlama çalışmalarını geliştirebilirler
- İnsanlar, içinde bulundukları özellikli pazar bölümüne bağlı olarak değişen farklı tatil ve seyahat ihtiyaçlarına ve tercihlerine sahiptirler.
- Belli bir çekim yeri, tüm pazar bölümlerinden ziyade bazı pazar bölümlerine diğerlerinden daha fazla ilgi duyacaktır. Örneğin, şehir otelleri muhtemelen iş amacıyla gelen turistlerin oluşturduğu pazar bölümüne, tatil amacıyla gelen turistlerin oluşturduğu pazar bölümünden daha fazla ilgi göstereceklerdir.
- Turistler farklı pazar bölümleri içinde gruplandırılabilirler ve bu grubun her üyesi diğer tüm üyelerle bazı ortak özelliklere sahiptir.

Destinasyon Pazarlamasında Pazar Bölümlendirme

Pazar bölümlendirme pek çok değişken temeline göre çeşitli şekillerde yapılmaktadır. Skinner, tüketici pazarını bölümlendirmede en çok temel alınan değişkenleri şu şekilde sıralanmaktadır (Skinner, 1990: 113):

- Demografik faktörler
- Bölge veya coğrafi alan
- Ürün ya da hizmete ilişkin faktörler
- Psikografik faktörler

Destinasyon Pazarlamasında Hedef Pazar Belirleme Yöntemleri

Pazar bölümlendirmesi, pazarın farklı fırsatlar taşıyan bölümlerinin ortaya çıkarılmasını sağlamaktadır. Rekabet, satış potansiyeli, karlılık bakımından elverişli pazar bölümleri belirlendikten sonra, bu bölümlere hangi politikalarla ulaşılması gerektiğine karar verilmesi gerekmektedir. Hedef pazar belirleme yöntemleri üçe ayrılmaktadır (Mucuk, 2008: 102).

- Tek pazar yöntemi (Yoğunlaştırılmış pazar yöntemi)
- Çok pazar yöntemi (Farklılaştırılmış pazar yöntemi)
- Tüm pazar yöntemi (Farklılaştırılmamış pazar yöntemi)

Destinasyon Pazar Bölümlerinin Değerlendirilmesi ve Hedef Pazar Seçimi

Bir süreç olarak hedef pazar seçimi, beş ana aşamadan oluşmaktadır (Ecer ve Canitez, 2004:160).

- Çekiciliğin ve rekabet kriterlerinin ağırlıklandırması
- Hedef pazar bölüm veya bölümlerinin seçiminin yapılması
- Bölümlerin çekiciliğinin ve rekabet kriterlerinin belirlenmesi
- Her bir pazar bölümünün puanlandırmasının yapılması
- Her bir pazar bölümü için konum tahminini yapılması

Destinasyon Markası

Destinasyon markalaşmasına gidilmesinin temel nedeni, turistleri etkileyecek arzu edilen bir imaj yaratmak, bir destinasyonu rakiplerin destinasyonlarından farklılaştırarak daha fazla para harcayan turistleri çekecek bir konuma getirmek, imaj yaratmak ve turizmin artan ekonomik katılımı ile bir destinasyonu daha iyi yaşanacak bir yer haline getirmektir. Diğer bir ifadeyle markalaşma çabalarının hedefi bir destinasyonu diğerlerinden bilişsel ve duygusal olarak imaj yaratma çabalarıyla ayırmak ve pazarda bütünlüklü bir kimlik yaratmaktır.

Markanın, destinasyona sunduğu temel değerler yönüyle farklılaştırdığını ve bir değer vaadini temsil ettiğini vurgulamaktadır. Destinasyonun sahip olduğu üstyapı ve altyapı yatırımları, mimari vb. gibi fiziksel niteliklerle de farklılaştırılabileceğini ancak bu nitelikler kolaylıkla kopyalanabilir olduklarından tüketiciyi her zaman ve yeterince motive etmeyeceğini ifade etmektedir. Yavuz’a göre bu nedenle destinasyon markalaması, küresel rekabette saf tutan destinasyon pazarlamacılarının, en güçlü pazarlama silahı olarak görülmektedir (Yavuz, 2007: 46).

Destinasyon markalaşması, tüketici araştırma maliyetlerini ve algılanan risklerini düşürmektedir. Destinasyon markalaşması önemi her geçen gün artan bir konu olmasına rağmen, bu konudaki literatürün yakın bir tarihte oluştuğu görülmektedir. Ateşoğlu ve Doğanlı destinasyon markası yaratmanın, yoğun rekabet içerisinde bulunan destinasyonlar nedeniyle her geçen gün daha önemli olduğunu söylemektedirler. Yazarlar destinasyon markası yaratmanın avantajlarını aşağıdaki gibi belirlemektedirler (Ateşoğlu ve Doğanlı, 2008:11):

- Markanın dayanıklılık özelliği, ürünler veya hizmetler değişse de markanın yaşamının süreklilik göstermesini sağlamaktadır.
- Koordinasyon ve birleşme çabalarına yardım etmektedir.
- Turistin bölgeyi tanımasını ve benzer turistik bölgelerden ayırt etmesini sağlamaktadır.
- Turistik bölgenin kalitesinin sembolü işlevini görmektedir.
- Bölgenin ürünlerini istediği fiyata pazarlayabilmesini sağlamaktadır.
- Marka, bir bölgeye belirgin bir kimlik kazandırmaktadır ve bu sayede pazar bölümlemesini kolaylaştırmaktadır.
- Turistin hem fiziksel hem de psikolojik olarak ürüne çekilmesini sağlamaktadır.
- Destinasyonlara tekrarlı gelişlere sebep olmakta, bunu da, müşteri ile arasında duygusal bağ kurarak sağlamaktadır.

Destinasyon İmajı

Turistlerin satın alma kararı vermeden önce turistik ürün hakkında bilgi toplama ve değerlendirme davranışı içerisinde bulunduklarını ifade etmektedir. Destinasyon turist tarafından daha önce denenmemiş ise bu durumda turist, yakın çevresinden, ticari olsun ya da olmasın çeşitli mesajlardan ve gitmeyi düşündüğü ülke ile ilgili medya kanalıyla sahip olduğu imajdan büyük ölçüde etkilenmektedir. Bu nedenle imajı, bir dizi bilgilenme sürecinin sonunda ulaşılan imge olarak tanımlamaktadır. İmajın turizm gelişiminde etkisini test ettiği, 4 şehrin imajlarının ölçüldüğü çalışmada imajın tanımını “potansiyel ziyaretçilerin bölge hakkındaki

algılamaları” olarak yapmakta, McCleary ise, genel olarak destinasyon imajını; “Bireyin bir yer ya da destinasyon hakkında sahip olduğu inançlar, düşünceler ve izlenimler grubudur.” (McCleary, 1999:871) şeklinde tanımlamaktadırlar.

Destinasyon Konumlandırma

Etkili konumlandırma; kısa, öz, odaklanmış ve tutarlı bir mesaja ihtiyaç duymaktadır. Araştırmacılar konumlandırma analizinin, rekabetçi ortamda hedef açısından önemli kabul edilen niteliklere eğilmek için, bir destinasyonun nasıl algılandığını anlamayı gerektirdiğini ifade etmektedirler. Destinasyon pazarlamacısının cevaplaması gereken iki önemli soruyu ortaya koymaktadırlar. Bu sorulardan ilki, konumlandırma çalışmalarında hangi nitelikler öne çıkarılmalı ve hangileri dışarıda tutulmalıdır? İkincisi, kısa ve öz olan odaklanmış bir konumlandırma teması tüm hedef pazarların ihtiyaçlarını tutarlı olarak karşılayabilecek midir?

Destinasyonu uzun vade de en iyi sonuca götürecek konumlandırma stratejisini seçerken; göz önüne alınması gereken kriterler aşağıda sıralanmaktadır:

- Konaklama işletmesinin müşterileri, şayet rakip işletmelerin ürünleri yerine kendi ürünlerini satın alırlarsa daha iyi sonuçlar elde edeceklerine dair ikna edecek bir pazarlama programı oluşturmak.
- Ulaşılmaya çalışılan hedef pazarı belirlenmek.
- Konumlandırmanın dikkat çekici olması gerekmektedir. Müşterilerin gerektiği gibi algılayamayacakları bir hususta, marka konumlandırması gerçekleştirmek yararsızdır.
- Konum, gerçek marka güçlerine dayandırılmalıdır. Eğer mesaj, verilmeyecek bir şeyi vaat ediyorsa tüketicinin ürünü satın alma ihtimali azalacak beklide duracaktır.
- Destinasyonun, müşteriler tarafından tercih edilen her önemli ölçü üzerinde kendisinin ve rakiplerinin pozisyonu (konumunu) karşılaştırmak.
- Konumun, rekabete dayanan avantajı yansıtması gerekmektedir. Rakiplerin konumlandıkları alanlarda konumlandırma yapmamaya dikkat edilmesi gerekmektedir. Herhangi bir farklılık olmaksızın yapılacak konumlandırma, tüm ürünlerin aynı oldukları fikrini yaratacak ve satın alma fiyata dayanacaktır.
- Mevcut ve potansiyel hedef pazarlar ve rakipleri değerlendirmeyi sürdürmek ve ek olarak onlara ulaşmak için pazarlama çalışmalarını sürdürmek.
- Her hedef pazar bölümünde bulunan mevcut ve potansiyel rakiplerin niteliklerinin ve algılanan imajlarını analiz etmek.
- Hedef pazar için tercih nedeni olan ve rakipler tarafından sunulmayan faydaların bir kombinasyonunu sunan tek bir konumu belirlemek.

- Konaklama işletmesinin devamlı olarak müşterilerinin karşılanmayan ihtiyaçlarının olduğu pazar bölümlerini izlemeyi sürdürmesi gerekmektedir. Çünkü bu pazar bölümlerindeki değişiklikler, konaklama işletmesi için bir fırsat yaratabilmelidir. Yani işletme, müşterinin karşılanmayan ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak rakiplerine kıyasla daha iyi sunumlar ortaya koyabilmektedir.

Yeni Zelanda’da beş yerel kısa tatil destinasyonunun bilişsel ve duygusal konumlandırma tekniklerinin karşılaştırmasını yapmaktadırlar. Coromandel destinasyonu; “Her şeyden uzaklaşmak, yürüyüş/doğa yürüyüşü için bir yer, doğal güzellik, çok fazla turistik değil, okyanus plajları, dost yerli halk” ifadeleri ile ön plana çıkmakta ve beş destinasyon arasında “rahatlatıcı” olarak konumlandırılmaktadır. Rotorua destinasyonu “iyi yaşam ve alt yapı, güzel kafe ve restoranlar, uygun konaklama, sıcak su banyosu, uygun para değeri ve alışveriş imkanları” bilişsel özelliklerini sağlayan bir destinasyon olarak konumlandırılmaktadır. Gülağaç için önerilen pazarlama stratejileri arasında destinasyon pazarlama kimliğini ortaya koyacak logo çalışmaları şunlardır:



8. PROJE YERİ/UYGULAMA ALANI

8.1. Fiziksel ve coğrafi özellikler

Uygulama Yeri ve Alanı/Gülağaç İlçesi Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

Coğrafi Yerleşim

İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyden Ankara, Tuz Gölü, batıdan Konya, güneyden Niğde, doğudan Nevşehir, kuzeydoğudan ise Kırşehir illeri ile kuşatılmıştır. İlin yüzölçümü 7722 km², denizden yüksekliği ise 980 m.'dir. Merkez ilçeden başka Ağaören, Sarıyahşi, Sultanhanı, Ortaköy, Güzelyurt ve Eski ilçeleri bulunmaktadır. İlin Niğde sınırına yakın bir yerdeki sönmüş yanardağ olan Hasan dağı Melendiz dağları, Ortaköy İlçesi'nde Ekecik dağı bulunmaktadır. İlçe kuzeyinde Gülağaç İlçesi, Güneyinde Niğde İl sınırı, batısında Aksaray hudutlarıyla sınırlandırılmıştır. Aksaray'a 40 km uzaklıkta olan Gülağaç'a günün her saati belediye otobüsü ile ulaşım mümkündür(Saklav, 2010:37-38).

Tablo 37: Gülağaç'ın bazı önemli noktalara uzaklığı

Konum	Uzaklık (km)
Aksaray	40
Nevşehir	61
Konya	195,6
Nevşehir Havalimanı	101
Kırşehir	102
Niğde	88,5
Güzelyurt	19,6
Sultanhanı	89,8

Kaynak: <http://ahika.gov.tr> , 20.11.2019

İklim

İç Anadolu iklim kuşağında yer alan Gülağaç bölgesi kışın soğuk karakterli hava kütlelerinin ve basınç merkezlerinin etkisinde kalır. Çoğunlukla kuzey ve batıdan gelen sistemler sonbahar, kış ve ilkbahar aylarında yağışa neden olurken yaz mevsimi boyunca genellikle sıcak karakterli Basra alçak basınç merkezinin etkisiyle Gülağaç'da sıcak ve kurak günler yaşanır. Gülağaç'da en hızlı rüzgâr 32 m/sn (115 km/saat) ile güneybatıdan esmiştir. Yörede "Kaba Yel" olarak bilinen lodos özellikle sonbahar ve kış aylarında orta Akdeniz'den gelerek Türkiye'yi güney ve güneybatıdan etkilemeye başlayan sistemlerde görülür.

Gülağaç 1975-2006 yılları ortalama toplam yağış miktarı 327 mm civarındadır. Yağışlı gün sayısı 84 gündür. Yağışın yıl içerisindeki dağılımına bakıldığında en fazla yağışın 50 mm ile Nisan ayında düştüğü görülmektedir. Mayıs ayında 40 mm olan yağış miktarı kış aylarında 30-35 mm dolayındadır. Yaz aylarında ise yağış yok denecek kadar azdır. Yıllık ortalama sıcaklık 12, en yüksek sıcaklık ortalaması 18, en düşük sıcaklık ortalaması 6 derece civarındadır. Yıl içerisinde en soğuk aylar sırasıyla Ocak, Şubat ve Aralık'tır ve bu aylarda en düşük sıcaklıklar genellikle sıfırın altındadır(Yayvan, Çelik&Ersoy, 2008:2-8).

Toprak ve Arazi Yapısı

İç Anadolu Bölgesi'nin Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyden Ankara, Tuz Gölü, batıdan Konya, güneyden Niğde, doğudan Nevşehir, kuzeydoğudan ise Kırşehir illeri ile kuşatılmıştır. İlin yüzölçümü 7722 km², denizden yüksekliği ise 980 m.'dir.

Magmatik, metamorfik ve karasal kökenli kayalar mevcuttur. Kahve renkli topraklar, kireçsiz kahve renkli topraklar ve alüviyal topraklar yer almaktadır. Bölgede görülen iklim ve jeolojik yapı farklılıkları ile vejetasyondaki çeşitlilik değişik özelliklere sahip toprakların oluşumuna neden olmuştur. Bölgede I- IV. sınıf tarım arazileri 405.154 ha olup, genelde tarım bu araziler üzerinde yapılmaktadır 15.276 ha alanı VVII.sınıf arazilerde de işlemeli tarım yapıldığı görülmektedir. Ancak bu araziler işlemeli tarıma uygun değildir. Tarım alanlarından sonra ikinci sırayı alan mera alanları ve orman alanları VI ve VII. sınıf araziler üzerinde yoğunlaşmaktadır(Karadavut, 2009: 10). Gülağaç İlçesinin toprak yapısı zengin tarımsal özellikler taşımamaktadır ve bu sebeple verimliliği düşüktür. Halk ürettiklerinin çoğunu kendileri tüketmekte, ticaret amaçlı tarım yaygın görülmemektedir.

Bitki Örtüsü

Karasal iklimin hâkim olduğu bu bölgede bitki örtüsünün de iklim özellikleriyle yakından ilişkisi vardır. Aksaray'ın İklimine bağlı olarak tabi bitki örtüsü, ilkbaharda yeşeren çayırılar, gelincik, papatya, keven ve diğer vs. otlarla, yaprakları dikensi bir görünüme sahip, yarı kurakçıl bitkilerdir. Yazları sıcak ve kurak iklim yapısı hâkim olduğundan ilkbaharda yeşeren otlar, sonbaharda kurur ve arazi bozkır yapısını alır. Ağaç türleri olarak; meşe, sedir, karaçam, akasya, badem, aylantus gibi türler bulunmaktadır(<http://www.aksaray.gov.tr>, 20.11.2019).

Su Kaynakları ve Diğer Doğal Kaynaklar

Bölgede bulunan akarsular, göletler ve barajlar; yüzey su kaynaklarının potansiyelini temsil etmektedir. İçme ve kullanma amacıyla bölgede bulunan yerüstü su kaynaklarını;

Aksaray ilinin 28 km doğusunda yer alan Helvadere göleti, Ortaköy ilçesinde bulunan Balcı göleti, Çiftevi göleti, Balcı Kepir göleti, Boğazköy göleti ve Bozkır göleti, Sarıyahşi ilçesinde yer alan Sarıyahşi göleti ve Hirfanlı barajı, Güzelyurt ilçesinde bulunan Güzelyurt göleti ve Gülağaç ilçesinde yer alan Gülağaç göletleri oluşturmaktadır. Ayrıca Melendiz ile Karasu çayları tarafından beslenen ve Aksaray ilinin 17 km doğusunda Mamasun barajı yer almaktadır. Bu baraj içme ve sulama suyu ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kullanılmakta olup, Aksaray ovasının sulanmasında önemli hizmet veren depolama tesisidir. Bölgede bulunan yeraltı su kaynaklarını, Dutpınar, Ayazma ve Kırkgözler ile içme ve sulama amaçlı olarak açılan sondaj kuyuları oluşturmaktadır(Karadavut,2009:11).

8.2. Sosyal Altyapı

2018 verilerine göre bölge nüfusu 19.903 kişi olarak belirlenmiştir. Mübadeleden dolayı bölgede yaşayan halkın etnik kökeninde farklılıklar görülmektedir. Orta Anadolu'nun en eski yerleşim bölgesi ve en eski köyü, ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Aksaray'da 2013 yılı itibarıyla Aksaray'da işgücüne katılım oranı %50,1, işsizlik oranı %5,8 ve istihdam oranı %47,2'dir. Türkiye ortalamasının %9 olduğu işsizlik oranı bakımından %5,8'lik işsizlik oranı ile Aksaray oldukça iyi bir durumda bulunmakta olup Türkiye'de en düşük işsizlik oranına sahip 6. il konumundadır(Tüik, 2016).

Bölge halkının gelir seviyeleri ise yüksektir. Çünkü yerel halk birçok alanda yatırım gerçekleştirmekte veya farklı alanlarda çalışmaktadır. Bu sebeple gelir elde etmektedirler. Başlıca ekonomik sektörleri şöyle sıralayabiliriz; tarım, hayvancılık, inşaat, turizm, sanayi, ticaret ve idari hizmetler. En çok emekli ve idari hizmet birimlerinde çalışanlar mevcuttur. Bunu inşaat, turizm, ticaret ve tarım sektörü izlemektedir.

Uslu Divanoğlu ve Uslu (2019)'nın Aksaray'da yaptığı bir alan araştırmasında; katılımcıların %20,2' sinin 1000 TL' den daha az bir gelire sahip olduğu, %16,8' inin 1000 TL ile 2000 TL arasında bir gelire sahip olduğu, %11,7' sinin 2001 TL ile 3000 TL arasında bir gelire sahip olduğu, %24,9' unun 3001 TL ile 4000 TL arasında bir gelire sahip olduğu, %13,2' sinin 4001 TL ile 5000 TL arasında bir gelire sahip olduğu ve %13,2' sinin 5000 TL'den daha fazla bir gelire sahip olduğu görülmüştür.

Beldenin önemli kısmı ilkokul mezunudur. Ancak 30 yaş altı kesimin eğitim derecesinin yüksek olduğu gözlenmiştir. Okuma yazma bilmeyenlerin tamamına yakınının ise orta yaş üzerinde olduğu görülmektedir.

Sosyal hizmetler bağlamında pek fazla kuruluş bulunmaktadır. İlçede aile sağlık ocağı hizmet vermektedir. Sağlık ocağının personel kapasitesi ise 8-10 civarındadır. Halk hizmetleri yeterli görmektedir.

8.3. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

Gülağaç İlçesi, Aksaray İl merkezine 40 km, yaklaşık 1 saat araç mesafesinde olup, sabah 06.30'dan itibaren başlayıp, akşam 19.30 saatlerine kadar ilden ilçeye ulaşım hizmeti sağlanmaktadır. Ulaşım hizmeti kooperatifler tarafından sağlanmaktadır. Köy yolları asfalt olup bölgede herhangi bir ulaşım sorunu yaşanmamaktadır.

Haberleşme sisteminde ise telefon ve internet hizmetleri mevcut olup, GSM operatörlerinin servis sağlayıcıları tarafından GSM hizmeti verilmekte olup, internet hizmeti ise fiber optik kablo alt yapısında mevcut olarak kullanımdadır.

Su ve elektrik abone sayıları birbiriyle aynı oranda olup, 900 ile 1000 arasında hanede kullanımı mevcuttur. Elektrik ve aydınlatma açısından herhangi bir sorun yaşanmamaktadır. Bölgede doğal gaz hattı yoktur. Bununla ilgili gerekli başvurular gerçekleştirilmiş ancak, bu altyapının kurulması için maddi olanakların yeterli olmayışından dolayı bu başvuru askıya alınmıştır.

Aynı zamanda turistik yapılar da arazi kullanım alanında oldukça geniş bir paya sahiptir. Tarım alanları ise arazi kullanımında kısıtlı olup, tarıma elverişli olmayan yapısından dolayı tarım amaçlı kullanım kısıtlı bir alanda gerçekleşmektedir.

Dağıtım ve pazarlama olanakları ise imalatçılar tarafından sağlanabilmekte, aynı zamanda yerel yönetimin de katkısıyla zaman zaman pazarlama konusunda adımlar atılmaktadır. Yine Aksaray Üniversitesi aracılığıyla gerçekleştirilen sempozyum, seminer festival vb. etkinliklerle de pazarlama açısından bölgeye katkı sağlanmaktadır. Başka bir pazarlama sağlayıcısı ise bölgede faaliyet gösteren seyahat acenteleridir. Bu acenteler pazarlamaya katkı sağladığı gibi dağıtım aşamasını da üstlendikleri birçok turizm hizmetiyle dağıtım olanaklarının da geliştirilmesi yönünde önemli paya sahipleridir.

Hammadde temini ise bölgedeki toptancılar ve hal işletmelerinden, endüstriyel kuruluşlardan sağlanmaktadır. Kaynaklara erişim konusunda sıkıntı yaşanmamakla birlikte bölgede halkın kendi üretimini gerçekleştirdiği alanlar da mevcuttur. Örneğin; el sanatları, tarım ürünleri yöresel ürünler vs. gibi.

Gülağaç kurumsal altyapısı aşağıdaki gibidir:

- Bölgede İlçe Jandarma Komutanlığı bulunmaktadır.
- 4 adet sağlık ocağı mevcut olup, ebe, hemşire, doktor, sağlık memuru ve çevre sağlığı memurundan oluşan 8-10 kişilik bir kadro ile hizmet vermektedir.
- 1 adet ortaöğretim kız öğrenci yurdu,
- 2 adet ortaokul erkek öğrenci yurdu,
- 1 adet halk eğitim merkezi,
- 1 adet anaokul,
- 13 adet ilkokul,
- 4 adet eczane,
- 1 adet PTT kuruluşu,
- 10 adet ortaokul,
- 5 adet lise
- İlçede hizmete devam eden 9 adet Muhtarlık mevcuttur. Bunlar; Akmezar Köyü Muhtarlığı, Bekarlar Köyü Muhtarlığı, Camiliören Köyü Muhtarlığı, Çatalsu Köyü Muhtarlığı, Kızılkaya Köyü Muhtarlığı, Osmanlı Köyü Muhtarlığı, Pınarbaşı Köyü Muhtarlığı, Sofular Köyü Muhtarlığı ve Süleymanhüyüğü Köyü Muhtarlığı'dır.

8.4. Çevresel Etkilerin Ön-Değerlendirmesi

Turizm ve rekreasyon faaliyetleri aynı zamanda biyolojik çeşitliliği tehdit eder. Ekoturizm gibi ekolojik olarak sürdürülebilir aktiviteler bile dikkatli bir şekilde yönetilmezlerse olumsuz çevresel etki bırakmaları olasıdır.

1- Doğal Çevrenin Tahribatı

İç Anadolu Bölgesi'nin etrafı yüksek dağlarla çevrili bulunduğu için denizlerden gelen nemli hava bölge içlerine kadar ilerleyememekte ve bu nedenle iç bölgeler ve Aksaray oldukça kurak kalmaktadır. Önemli yeraltı kaynakları rezervlerine sahip olan Aksaray ilinde kaçak kullanım nedeni ile tahrip edilmiş alanlar bulunmaktadır. Bu alanların doğaya yeniden kazandırılmasında sıkıntılar yaşanmaktadır.

2- Atıklar

Bölgede vahşi depolama alanlarından kaynaklı atık sorunu mevcuttur. İl’de toplanan ortalama katı atık miktarı yaz aylarında 247 ton/gün, kış aylarında ise 213 ton/gün civarındadır. İlimizde bir adet katı atık depolama tesisi bulunmakta olup Merkez İlçe Somuncubaba Mahallesi’nde bulunmaktadır. Tesis 108.000 m² lik alanda 910.000 m³ lük katı atık depolama kapasitesi ile faaliyet göstermek üzere inşa edilmiştir. Bölgede hayvan gübrelerinden kaynaklı da atık sorunları bulunmaktadır.

3- Su Kirliliği

Aksaray ili Organize Sanayi Bölgesi’nde yıllarca tüzel kişilik kazanamamasından dolayı çevre sorunları yaşanmıştır. Her yıl yeni sanayi tesisleri ilave edilmekte hem kapasite hem de işgücü olarak artış olmaktadır. OSB içme ve kullanma suyu Aksaray Belediyesi Bağlıköy su kaynaklarından sağlanmaktadır. Ayrıca su tüketimi çok olan bazı sanayi kuruluşları su ihtiyaçları dâhilinde yer altı suyu kuyusu işletmektedir. Bu bağlamda Organize Sanayi Bölgesinde deşarj edilen yüksek ağır metal, toksit ve tehlikeli maddeler içeren endüstriyel atık sular, bölgedeki akarsuların fiziksel ve kimyasal özellikleri üzerinde olumsuz etki yaratmaktadır. İlçe Belediyelerinden ise mali imkânsızlık nedeniyle atık su arıtma tesisi yapılamamıştır. Bunun yanı sıra, doğal arıtma tesisi için yardım alan ve kapanan belediyelerin tesisleri de çalışmamaktadır.

4- Hava Kirliliği

Aksaray ili hava kirliliğinin yoğun olduğu bazı iller arasında değerlendirilmektedir. İl Merkezinde bir adet hava kalitesi ölçüm istasyonu bulunmaktadır. Hava Kalitesi Ölçüm İstasyonu partikül madde ve SO₂ olmak üzere iki parametre bazında ölçüm yapabilmekte olup istasyona ait resim ve harita verilmektedir. Aksaray ili sınırları içerisinde Ulusal İzleme Ağı dışında herhangi bir hava kalitesi istasyonu mevcut değildir.

5- Taşıma Kapasitesi Kavramı

Taşıma kapasitesi kavramının kökleri demografi, biyoloji ve uygulamalı ekoloji çalışmalarına dayanmaktadır. Literatürde ilk kez 1922 yılında Hadwen ve Palmer tarafından mera yönetimi konusuna atfen kullanılan taşıma kapasitesi kavramı sadece doğal alanlar ve yaban yaşamının yönetimi konularıyla sınırlı kalmamış, çevre bilimleri ve sosyal bilimler alanlarında rekreasyon ve turizm analizlerine uygulanmıştır. Odum’a (1959) göre en genel şekliyle taşıma kapasitesi, çevresel faktörlerin zorladığı son gelişme sınırlarına ilişkin doğal kaynaklar ve çevre yönetimi konularının temel kavramıdır (Manning, 1999).

Taşıma kapasitesini kavramlaştırarak, anlaşılabilir ölçü standartları oluşturmak, turizm planlamaları için temel bir unsurdur" (Simon, Narangajayana ve Marques, 2004:277). Taşıma kapasitesi kavramı turistik alanlarda yaşanan olumsuz gelişmeler neticesinde önem kazanmıştır. Kavram, dünyada gelişen insan aktiviteleri ile evrenin bu aktiviteleri taşıyabilme gücü arasındaki ilişkidir (Ünlüönen ve Tokmak, 2009: 18).

Taşıma kapasitesi çalışmaları, gelişmemiş ve gelişmekte olan turizm bölgeleri için daha fazla önem taşıyabilir. Konu ile ilgili yapılan bazı araştırmalar (Sayan ve Ortaççeşme, 2005; WTO, 1992; Gülez, 1989) incelendiğinde, genel olarak fiziksel taşıma kapasitesinin ele alındığı görülmektedir. "Bu araştırmalar sahip oldukları olanaklarla, turistik merkezlerdeki ziyaretçi sayıları ile ilgili açıklamalar ortaya koymuştur. Bu çalışmalarda, "ne kadar fazladır?" sorusu zaman içinde yerini, "farklı düzenlemeler içinde ne çeşit kaynak ve sosyal koşul uygun ve kabul edilebilirdir?" sorusuna bırakmıştır". Ancak Williams ve Gill'e (1994) göre "turizm yönetiminin pratikteki anlamında, taşıma kapasiteleri çalışmaları, turistik merkezlerdeki tercih edilen koşullar ve sonuçları da belirtmelidir"

Taşıma Kapasitesi Türleri

Taşıma kapasitesi kavramı 6 sınıf altında açıklanmaktadır. Bunlar fiziksel, çevresel, psikolojik, ekonomik, politik ve sosyal taşıma kapasitesi kavramlarıdır.

a. Psikolojik Taşıma Kapasitesi: Psikolojik taşıma kapasitesi; Avcı'ya (2007) göre "ziyaretçiler daha önceden zihinlerinde oluşan beklentiler ile çekim yerindeki olanakları karşılaştırırlar, en düşük memnuniyetin altında bir durum yaşamaları halinde turistler başka seçenekli çekim yerlerini aramaya başlarlar". Holden ise (2002) yapmış olduğu çalışmada; "psikolojik taşıma kapasitesinin ziyaretçilerin bölge ile ilgili memnuniyet derecesini gösterdiğini belirtmektedir". Psikolojik taşıma kapasitesi, Saveriades'e (2000) göre "bir turizm alanının çekiciliğini kaybetmeye başlamadan önce turistlerin hoşgörü ile karşılayabilecekleri kalabalıklaşma düzeyidir"

b. Çevresel Taşıma Kapasitesi: Tüm taşıma kapasitesi tanımları ortak görüş olarak iki temel düşünce üzerinde birleşmektedir. Bu düşüncelerden ilki; taşıma kapasitesinde davranışsal unsurların, boş zamanları değerlendirme kalitesini yansıttığı ile ilgilidir. Diğeri ise biyofiziksel unsurlardır. Bu anlamda taşıma kapasitesi, "birçok insanın kabul edilemez dikkatsizlik seviyesi ile var olan fiziksel çevreyi kullanmaları ve kabul edilemez bir kalite düşüklüğü ile tüketmeleridir (Simon vd, 2004: 277).

c. Fiziksel Taşıma Kapasitesi: Fiziksel taşıma kapasitesi kavramı, çevresel taşıma kapasitelerini de içine alan bir kavram olup, ondan daha geniş bir içeriğe sahiptir. "Fiziksel taşıma kapasitesi kavramı; doğal kaynaklar dışında insan eliyle yapılmış fiziksel kaynakları içine almaktadır. Bir tarihi alandaki veya yapıdaki yıpranmanın çevresel problemleri doğuracağı sınır olarak da tanımlanmaktadır" (Kaya, 1997: 58).

d. Politik Taşıma Kapasitesi: Turizmin oluşturduğu canlılığın sürdürülebilir kalkınmaya yapacağı olumlu etki, yerel yönetimlerin turizme bakışını olumluya çevirebilecek, bu sayede turizm, yerel bazda politik taşıma kapasitesini geliştirici bir rol oynayabilecektir. Turizmin o bölgeye sağladığı ekonomik ve sosyal faydalar, yerel politik karar alıcılarının da politikalarını etkileyecek ve yerel yönetimlerin turizmin gelişmesini destekleyici politikalar oluşturmalarına ve uygulamalarına yol açabilecektir. Turizmin sağladığı faydalar, ülkeler ve devletlerarası ilişkileri olumlu yönde geliştirici bir özelliğe sahiptir.

e. Ekonomik Taşıma Kapasitesi: Turizm ile birlikte o bölgenin ekonomik yapısı üzerinde birtakım değişimler meydana gelmektedir. Ekonomik taşıma kapasitesinin içeriğine bakıldığında ise; yerel halkın katlanmak zorunda kaldığı ve taşıma kapasitesi sınırını zorlayıcı olabilecek maliyetler veya turizm ile birlikte yaşanabilecek pahalılık nedeniyle olumsuz anlamda değişebilecek satın alma durumu düşünülmektedir. Turizm arz kaynaklarını yönetmek için oluşturulan kurumsal yapılar da yerel kapasiteleri içermektedir. Turizmde uzmanlık seviyesi, turizme bağlı diğer sektörlerdeki insan emeği kaybı, yerel düzeyde turizm ve dağıtım konularında elde edilen gelir, yerel insan kaynakları ile ilgili turizm istihdam seviyesi gibi ekonomik değişkenler, turizmle karşı karşıya gelen yerel toplulukların davranışlarının, değerlerinin farklılıklarını ifade etmek için de kullanılabilir.

f. Sosyal Taşıma Kapasitesi: Taşıma kapasitesi çevresel, fiziksel, ekonomik ve politik faktörlerden olduğu kadar ziyaretçilerin ve bölge halkının özelliklerinden ve deneyimlerinden de etkilenmektedir.

"Sosyal taşıma kapasitesi; ziyaret edilen bölge halkının, turistlerin davranışları ve huzuru için göstereceği hoşgörü düzeyi ve turistlerin kalabalıklaşma derecesinin diğer turistler tarafından kabul edilmeye hazır olduğu seviye olarak tanımlanmaktadır" (Kaya, 1997: 58). "Turizm, toplumsal değişmeyi gerçekleştiren bir dinamiktir. Değişme, önceki varoluş tarzına göre farklılaşma olarak benimsense de bu kavram, her zaman gelişme ve ilerlemeyi içeremez" (Bal, 1995: 25).

Yukarıdaki değerlendirmeler makro ölçekte Aksaray mikro ölçekte Gülağaç olarak düşünülebilir. Çevresel etkiler ön değerlendirme şeklinde yapılmış olup, asıl değerlendirme uygulama projesi ÇED raporuyla birlikte yapılmalıdır.

Peyzaj düzenleme için seçilen bitkiler yöreye ve bitki örtüsüne uygun ürünlerdir.

8.5. Alternatifler, Yer Seçiminde göz önüne alınan faktörler ve Arazi Maliyeti

Kuruluş yerinin seçimini etkileyen faktörler

Mevsim otelciliğinde mesafe en önemli faktördür, çünkü gidiş-dönüş için ayrılan zaman arttıkça gidilen yerdeki mevsimlik tesiste konaklama süresi kısalmır. Mevsimlik otellerin kuruluş yeri seçilirken göz önüne tutulacak önemli bir faktörde personel temin etme ve Personelin Konaklama olanaklarıdır. Belli bir yerde yapılan üretim (veya pazarlama) faaliyetine üstünlük sağlayan (özellikle maliyet üstünlükleri sağlayan) her şey kuruluş yeri faktörü olarak nitelendirilebilir. Kuruluş yeri faktörleri genel olarak dört ana bölümde ele alınmaktadır.

1.Sosyal Faktörler; Çalışanların arzu ettikleri bir yaşam biçimi çerçevesinde görev yapmaları hem kendileri hem de firma açısından sonsuz yararlıdır. Yetkililer, yeri seçerken bu konuyu gözardı etmemelidirler. Konuya ilişkin şekilde, yöneticiler tarafından işletmenin beşerî ögesi(personel) ile ilgili olarak, personelin seçimi, işe yerleştirilmesi ve özellikle güçlendirilmesi gibi temel işlevlerin gereği gibi yerine getirilmesine yardım edecek. Psikolojik, toplumsal ve antropolojik nitelikte bilgiye de ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca, gürültü yapacağı. Havayı kirleteceği veya suya zarar vereceği gerekçesi ile toplumun direnişi, işletmenin yerinin seçimini etkileyebilir. Toplumun sağlığını, şehirlerin kuruluşunu ve gelişmelerini göz önüne tutarak Devlet ve Belediyeler, işletmenin kuruluş yerlerine ilişkin türlü sınırlayıcı yasalar veya yönetmelikler koymaktadırlar. Kuruluş yeri seçilirken, bu yasa ve yönetmeliklere uyma zorunluluğu dikkate alınmalıdır.

2. Psikolojik; Fizyolojik ve Politik Faktörler Kuruluş yeri faktörlerinin bölümlenmesinin son aşamasını teşkil eden psikolojik, fizyolojik ve politik faktörler, müteşebbisin kişisel durumunun ve devlet yönetiminde yer alanların politikalarına ilişkindir. Konuyu örnekleyerek açıklamanın daha doğru bir saptama yapacağı düşüncesindeyiz. Müteşebbisin, bir ülkenin belirli bir bölgesinde yaşayan insanlara karşı duyduğu yakınlığın da kuruluş yerinin seçiminde rolü olabilir veya müteşebbis, kür yeri, banyo veya plaj kasabası gibi sağlığına yararlı olacak bir yeri kuruluş yeri olarak seçebilir. Devlet de, iktisadi ve sosyal yararlar sağlayacağı düşüncesiyle, işletmelerin belirli yerlerde kurulmasını öngörebilir veya işletmecilik bakımından kurulmaması gereken yerlerde işletmelerde kurulabilir.

3. Ekonomik Faktörler; İşletmenin materyal kaynaklarına uzaklığı dikkatle değerlendirilmelidir Hammadde, enerji, işçilik vb. gibi faktörler bu grupta ele alınmaktadır. Ulaştırma olanakları, arazi ve inşaat maliyetleri, pazara yakınlık, iş gören sağlama kolaylıkları, altyapı ve hizmetlerin varlığı.

4.Doğal Faktörler; İklim ve arazinin durumu kuruluş yeri seçimini etkileyebilir. Arazi yapısı, yüksekliği, ısı farklılıkları, yerin deprem kuşağında olup olmaması, nemlilik derecesi, hatta rüzgâr durumu, karar verilme sırasında etkin olan noktalarındandır.

Hizmette başarıyı getiren temel unsur; iyi bir mutfak planlaması, araç ve gereçlerin temini ve hizmet verecek ekibin uyum içinde çalışması ile mümkündür(Cemalcılar, 1976:47).

9. TEKNİK ANALİZ ve TASARIM

9.1. Ürün seçimi

Ürün seçiminde Kapadokya yöresi genel turizm hizmet sunumu değerlendirilmiştir. Bu çerçevede Kapadokya'da sunulan önemli çekirdek ürünler Gülağaç'ta da sunulmaya çalışılacaktır.

Sunulacak ürün ve hizmetlerin genel özellikleri;

Restoran hizmeti; Yöresel yemekler, Aksaray mutfağı, içecekler.

Dükkânlar: Alışveriş amaçlı kullanılan dükkânlarda yöresel ürünler ve turistik ihtiyaçlar sunulacaktır.

Fotoğrafçılık: Seyir terasında fotoğrafçılık.

ATV safari: ATV safari turu.

At ve maneji çiftliği, yöresel ürünler kafeteryası: Ata binme, yöresel yemekler, Aksaray mutfağı, içecekler.

Yöresel ürün ve hediyelik eşya satışı: Yöreye ait ürünlerin satışı, örgü/bez bebek, çömlek, sele sepet, patetes, üzüm, sera ürünleri gibi yöresel ürün üretimi.

Otel işletmeciliği:5 yıldızlı otel (ikinci senaryo için öngörülmüştür).

Glamping veya Bungalov: Konaklama hizmeti

Altyapı hizmetleri: Yol, tuvalet vb.

9.2. Kurulu Kapasite analizi ve seçimi

Restoran hizmeti; 660 metrekarelik alanda mimari projeye göre 200 kişi kapasiteli restoran öngörülmüştür.

Dükkanlar: Restoranın altında alışveriş amaçlı kullanılan 10 dükkân sığmaktadır. Dükkanlarda yöresel ürünler ve turistik ihtiyaçlar sunulacaktır.

Seyir Terası ve Fotoğrafçılık: 890 metrekarelik seyir terasında ve 180 metrekarelik fotoğrafçılık faaliyetleri öngörülmüştür.

ATV Safari: 250 metrekarelik 20 araç bulunan ATV Safari satış alanı.

Glamping/Bungalow: 65 metrekarelik 5 adet toplam 325 metrekarelik konaklama alanı.

Beş Yıldızlı Otel: 11.000 metrekarelik beş yıldızlı otel konaklama alanı (ikinci senaryo için öngörülmüştür).

At çiftliği: 1100 metrekarelik 12 at bulunan ahır ve maneje alanı.

Yöresel ürün satışı: 220 metrekarelik yöresel ürün satış alanı.

9.3. Teknik Kapasite Kullanım Oranı

Satış ve rekabet olanakları bölümünde değinilen konular, Gülağaç için Ortalama Kapasite Kullanım Oranları hesaplanmış, fizibiliteye konu ve eşi benzeri olmayan Gülağaç'ın tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alacağı hususu da dikkate alınarak aşağıda verilen doluluk oranları ile çalışacağı öngörülmektedir.

Turizm Hizmetleri	Birim Fiyat (TL)	Birim	Günlük Satış (Birim)	Günlük Satış (TL)	Satış Günü	Yıllık Kapasite (Adet)	Kurulu Kapasite (Adet)	Yıllık Satış (TL)
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (12x15)	15	Adet	5	75	150	750	1800	11250
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (15x20)	25	Adet	4	100	150	600	1440	15000
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (20x30)	45	Adet	3	135	150	450	1080	20250
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (30x50)	70	Adet	2	140	150	300	720	21000
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (50x90)	100	Adet	1	100	150	150	360	15000
Restoran-Yemek&İçecek	50	Kişi	80	4000	360	28800	288000	1440000
At Çiftliği - At biniş Haftaiçi	50	Kişi	12	600	120	1440	8640	72000
At Çiftliği - At biniş Haftasonu	100	Kişi	36	3600	35	1260	2520	126000

ATV Safari binış Haftaiçi	70	Kişi	10	700	120	1200	14400	84000
ATV Safari binış Haftasonu	100	Kişi	40	4000	35	1400	4200	140000
Halı Satış	5000	Kişi	0,4	2000	300	120	300	600000
Seyir Terası Fotoğrafçılık	5	Kişi	8	40	300	2400	9600	12000
Glamping-Bungalow Konaklama	300	Geceleme	2	600	300	600	1500	180000
Otel Konaklama	400	Geceleme	16	6400	300	4800	18000	1920000

Gülağaç Turizm Fizibilitesi için, turizm hizmetlerinde ortalama kapasite kullanım oranları yıllara göre aşağıda belirtilmiştir.

	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
ORTALAMA KAPASİTE KULLANIM ORANI	14,31%	15,95%	17,74%	19,37%	21,02%	23,78%	25,88%	28,18%	30,58%	32,49%

9.4. Yatırım yerinin seçimi

Yatırım yeri seçiminde genel kabul görmüş üç temel aşama söz konusudur. Bunlar; işletmenin kurulacağı bölgenin seçimi, bölge içerisinde bir alanın belirlenmesi ve belirlenen yer sınırları içinde fabrikanın kurulacağı arazi parçasının seçilmesidir.

Yatırım yeri seçiminde;

İrtifak Hakkı Tesis Edilebilecek ve Kullanma İzni Verilebilecek Taşınmazlar

- Mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler yatırımlara tahsis edilebilir.

- Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve tapuya tescili mümkün olan yerler, Hazine adına tescil edildikten sonra irtifak hakkına konu edilebilir. Tapuya tescili mümkün olmayanlar için kullanma izni verilebilir.

- Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeyen, imar planında ayrıldığı amaç dışında talep edilen taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmez veya kullanma izni verilmez.

Yatırıma Uygun Taşınmazların Tespiti

- Taşınmaz maliki idareler, yatırıma elverişli taşınmazları tespit eder ve teşvik edilen yatırımlar için uygun olup olmadığını belirler.

- Maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar dışında kalan ancak yatırımcı tarafından talep edilen taşınmazlar da, maliki idarelerce uygun olduklarının tespit edilmesi halinde yatırımlara tahsis edilebilir. Yatırıma Elverişli Taşınmazların Yatırımcılara Duyurulması

- Taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar, bulundukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az iki aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır.

- Ayrıca, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek ilk on gazeteden Basın İlan Kurumunca belirlenecek birisinde bir defa yayınlanır.

Yatırım yeri seçilirken kamu arazileri, mera, sit alanları vb önemli kriterler düşünülerek Gülağaçta belirli bölgeler ele alınmıştır. Bu bölgeler google haritada paylaşılmıştır.

9.5. Alternatif Üretim Tekniği ve Teknolojilerin Analizi ile Teknoloji Seçimi

Gülağaç fizibilite projesinde üretilecek turizm hizmeti olduğu için hizmet sektöründe alternatif üretim tekniği düşünülmemektedir. Çünkü hizmet işletmeleri diğer işletmelerden farklı işlemektedir.

Hizmet İşletmeleri ile Üretim İşletmelerinin Farkı

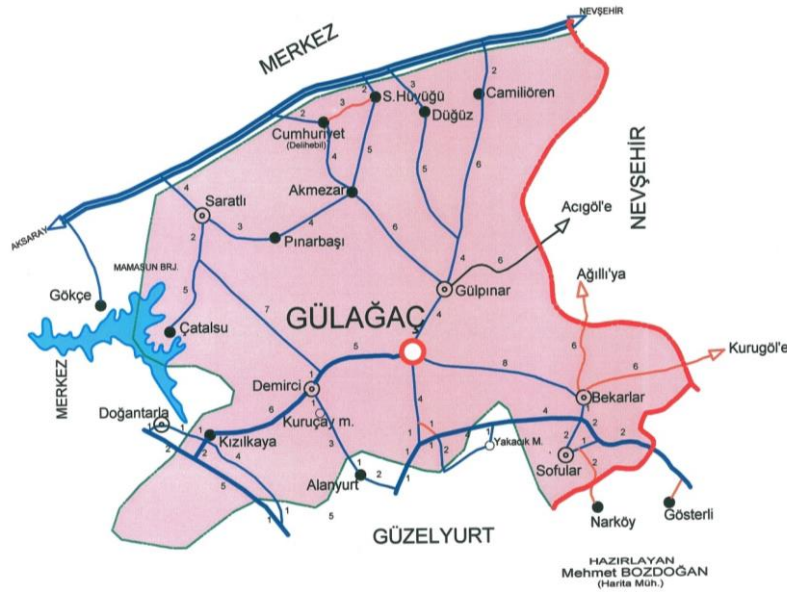
- Hizmet fiziksel olarak boyutlandırılmamakta, tanımlanamamakta ve ölçülememektedir. Bu özelliği hizmetin dinamik oluşundan kaynaklanmaktadır. Oysa ki imalat işletmelerinde üretilen ürünlerin fiziksel tanım ve boyutları belirlenmektedir.

- Hizmet depolanamaz, saklanamaz, geri kazanılması mümkün değildir. Hizmet üretildikçe tüketilir. Üretimde işletmeler ürünlerini depolayabilirler.

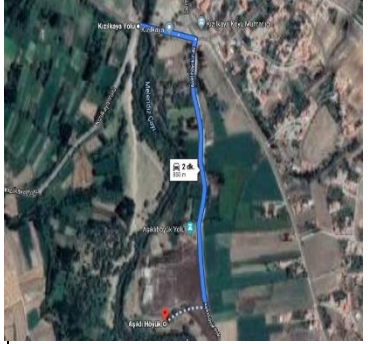
- Hizmet insan davranışları ile yönlendirilen bir dizi faaliyetten oluşmaktadır. İmalat işletmelerinde ise insan ilişkileri kuruluşların sadece halkla ilişkiler gibi özel departmanları ile yürütülmektedir. Personelin ve müşterinin üretilen malın sunumuna kadar karşılaşma fırsatları yoktur. Hizmette personel müşteri ile sürekli yüz yüzedir.

- Hizmet bir mal gibi test ve muayeneye tabi tutulamaz. Ancak hizmetin sunum ve kalitesini etkileyen fiziksel koşullar test ve muayene edilebilir.

- Bir mal için söz konusu olan kullanım ömrü hizmet için geçerli değildir. Hizmetin kullanım ömrü değil, sürekliliği olabilir. Üretim işletmelerinde malın kullanım süresi ve dayanıklılığı garantilenmiştir.
- Hizmet sektöründe personel yönetimi önemlidir. Çünkü verilen hizmetin kalitesi üzerinde insan faktörünün etkisi fazladır.
- Müşteri hizmeti bu hizmeti veren işletmenin örgütsel hiyerarşisinin alt kademelerinde bulunan personelden almaktadır.



Yatırım yeri seçiminde daha önce yapılan kuruluş yeri seçim faktörleri önem taşımaktadır. Her mevsim turizm kazanımı olan Kapadokya içerisinde yer alan Gülağaç merkez veya Saratlı alanda yapılması planlanan restoran-kafetertanın en önemli özelliği ve işlevselliği alandaki konumudur. Çünkü gidiş-dönüş için ayrılan zaman arttıkça gidilen yerdeki restoran-kafeteryada bulunma süresi kısalmır. Belli bir yerde yapılan üretim (veya pazarlama) faaliyetine üstünlük sağlayan (özellikle maliyet üstünlükleri sağlayan) her şey kuruluş yeri faktörü olarak nitelendirilebilir. Tesis yeri seçiminde de kuruluş yeri faktörleri ele alınmaktadır. Gülağaç Turizm Fizibilite çalışmasında saha çalışması sonucunda aşağıdaki alanlar belirlenmiş ve tesislerin yerleşimleri yapılmıştır.

#	Turizm Değeri	Önerilen Yer	Önerilen Adet	Önerilen Turizm Yapısı	Yapı Büyüklüğü (m2)	Foto
1	Aşıklı Höyük	Kızılkaya Yolu- Kızılkaya Muhtarlık- Aşıklıhöyük	1 adet	Kilitli Taş	850 metre	
		Aşıklı Höyük	1 adet	Info noktası	40	
2	Güvercin Kayası	Klubenin olduğu yer (gün batımı için)	1 adet	Seyir Terası	490	
		Seyir terası yanı	1 Adet	Hediyelik Eşya Satış Satış	50	
		Seyir terası yanı	2 adet	Umumi tuvalet	50	
		Çatsu Köyü- Güvercin Kayası	1	Kilitli Taş	1400 metre	
3	El sanatları, yöresel ve hediyelik eşya üretimi (Halı ve sepet örücülüğü)	Gülağaç Merkez/Saratlı	1	Yöresel Ürünler Satış Alanı	660	

4	Gülağaç Bakı Gölü	Bakı Gölü Yanı	5 adet	Glamping/bungalow	65	
		Gülpınar Köyü-Kayı Gölü-Bakı Gölü	1	Kilitli Taş	3900 metre	
5	Gülpınar Kayı Gölü	Kayı Gölü Yanı	1 adet	At Çiftliği- Menaj ve Yöresel Ürünler Kafeteryası	1100	
7	Yöresel Yemekler/Restoran	Gülağaç Merkez/Saratlı	1 adet	Yöresel Ürünler Satış Alanı	660	
8	Sofular Vadisi	Sofular Vadisi	1 adet	Seyir Terası	350	
		Seyir terası yanı	2 adet	Umumi tuvalet	50	

		Sofular Vadisi	1 adet	ATV Safari Satış Alanı	250	
		Sofular Vadisi	1 adet	Info noktası	40	
13	Narlı Göl	Göl Yanı	1 Adet	Aşıklar Fotoğraf Çekim Alanı	90	
15	Bekar Sultan	Bekar Sultan Türbesi	1 Adet	Peyzaj Düzenlemesi	850	
		Gülağaç-Derin Kuyu Yolu-Bekar Sultan Türbesi	1 Adet	Kilitli Taş	1600 m	
17	Demirci Evleri	Demirci Kasabası	1 adet	Fotoğraf Çekim Alanı	90	
18	Gülağaç Butik Otel (İkinci senaryo için öngörülmüştür)	Gülağaç Merkez	1 adet	5 Yıldızlı Otel	60 Odalı/11000	

Gülağaç turizm destinasyonları; Aşıklı Höyük, Güvercin Kayası, Gülağaç Bakı Gölü, Gülpınar Kayı Gölü, Sofular Vadisi, Narlı Göl, Bekar Sultan, Demirci Evleri tesis seçiminde; Hammadde, enerji, işçilik vb. faktörler bu grupta ele alınmaktadır. Ulaştırma olanakları,

arazi ve inşaat maliyetleri, pazara yakınlık, işgören sağlama kolaylıkları, altyapı ve hizmetlerin varlığı, iklim ve arazinin durumu kuruluş yeri seçimini etkileyebilir. Arazi yapısı, yüksekliği, ısı farklılıkları, yerin deprem kuşağında olup olmaması, nemlilik derecesi, hatta rüzgâr durumu, karar verilme sırasında etkin olan noktalarındandır. Toplumun sağlığını, şehirlerin kuruluşunu ve gelişmelerini göz önüne tutarak Devlet ve Belediyeler, işletmenin kuruluş yerlerine ilişkin türlü sınırlayıcı yasalar veya yönetmelikler ortaya koymaktadırlar. Tesis yeri seçilirken, bu yasa ve yönetmeliklere uyma zorunluluğu dikkate alınmalıdır. Tesis yeri faktörlerinin bölümlenmesinin son aşamasını teşkil eden psikolojik, fizyolojik ve politik faktörler, müteşebbisin kişisel durumunun ve devlet yönetiminde yer alanların politikalarına ilişkindir.

9.6. Seçilen Teknolojinin Çevresel Etkileri, Koruma Önlemleri ve Maliyeti

Hizmetler, tüketildiğinde herhangi bir somut mala sahip olmakla sonuçlanmayan, bir tarafın diğerine sunduğu mülkiyeti gerekli kılmayan soyut faaliyetlerden meydana gelen ürün çeşidi ya da zaman, yer, biçim ve psikoloji bakımından yarar sağlayan ekonomik faaliyetler olarak tanımlanabilir. Turizm hizmetleri içerisinde makine parkı vb teçhizat bulunmamaktadır. Ancak öneri getirdiğimiz işletmelerimizde kullanacağımız ekipmanlar çevresel etki değerlemesi çerçevesinde uygundur.

9.7. Tesis Yerleşim Planı

Tesis yerleşim planı çerçevesinde önerilen turizm yapıları 9.5 Bölümünde kaba büyüklükleri verilmiştir.

9.8. Sabit Yatırımın Uygulama Programı

Tablo 38: Yatırımın Uygulama Planı

Yıllar	2021												2022											
Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Yatırım																								
Araştırma Etüt-Proje																								
Restorasyon																								
İnşaat																								
Tesisat																								
Tefriş																								
Teçhizat																								

9.9. Teknik Tasarım

Projenin yatırımcı kurum veya kişi açısından maliyet ve faydaların toplum açısından değerlerinin (gölge ücretlerle) hesaplandığı analize Ekonomik Analiz (Sosyal Fayda-Maliyet Analizi) denir. Yani projenin ulusal ekonomi açısından analiz edildiği ekonomik analizde, ekonomik kârlılık, diğer bir deyişle kaynakların etkin kullanılması yoluyla gelirin maksimize edilmesi (büyüme) amaçlanır. Bu yöntemde cari piyasa fiyatları yerine kaynakların fırsat maliyetlerini yansıtan “gölge fiyatlar” kullanılır.

Fiyatların yetersiz olduğu veya hiç oluşmadığı durumlarda toplumsal fayda ve maliyetleri yansıtmaması için mallara ve faktörlere bağlanan fiyatlardır. Ekonomik analizde kullanılan gölge fiyatlara ayrıca muhasebe fiyatları, ekonomik fiyatlar veya etkinlik fiyatları da denir.

Teknik Tasarım kabuller;

- Projenin ekonomik ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.
- Yatırım Maliyeti tablosunda yer alan maliyetler, Mimarı, Mekanik, Statik, Zemin, Elektrik, Harita, Peyzaj mühendisleri odasının güncel metre-kare hesaplama birim fiyatları üzerinden ve “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de bulunan yapı sınıfının metre-kare değerlerine göre hesaplanmıştır.
- Gülağaç içerisinde önerilen tesislerin ortalama günlük 8 saat açık kalacağı, ortalama 300 gün hizmet vereceği üzerine tasarım ve hesaplamalar yapılmıştır.
- İndirgeme oranı %20 ve Kurumlar Vergisi %22 olarak dikkate alınmıştır.

9.10. Yatırım Maliyetleri

Tablo 39: Toplam Yatırım Bütçesi ve Finansmanı Tablosu

YATIRIM BÜTÇESİ	Toplam Tutar (TL) (KDV Hariç)
A- UYGUN HARCAMALAR	8.281.972,99
Yapım İşleri	7.071.950,00
Mühendislik Hizmetleri	857.865,99
İşletme Sermayesi İhtiyacı	352.157,00
B- TOPLAM YATIRIM TUTARI (A+B)	8.281.972,99

FİNANSMAN KAYNAKLARI	Toplam (TL)
C- İDARE ÖZKAYNAK	2.000.000,00
D- DİĞER DEVLET DESTEKLERİ VE AB KAYNAKLAR	10.000.000,00
E- FİNANSMAN KAYNAKLARI TOPLAMI	12.000.000,00
YATIRIM DÖNEMİ NET NAKİT AKIŞI (E-B)	3.718.027,01
YATIRIM DÖNEMİ KÜMÜLATİF NET NAKİT AKIŞ	3.718.027,01

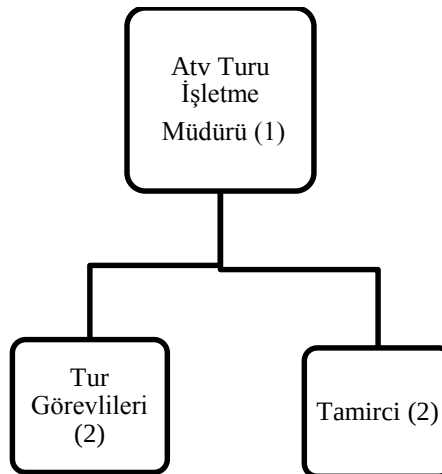
10. ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİM ve İNSAN KAYNAKLARI

10.1. Kuruluşun Organizasyon Yapısı ve Yönetimi

Gülağaç Yönetim Yapısı

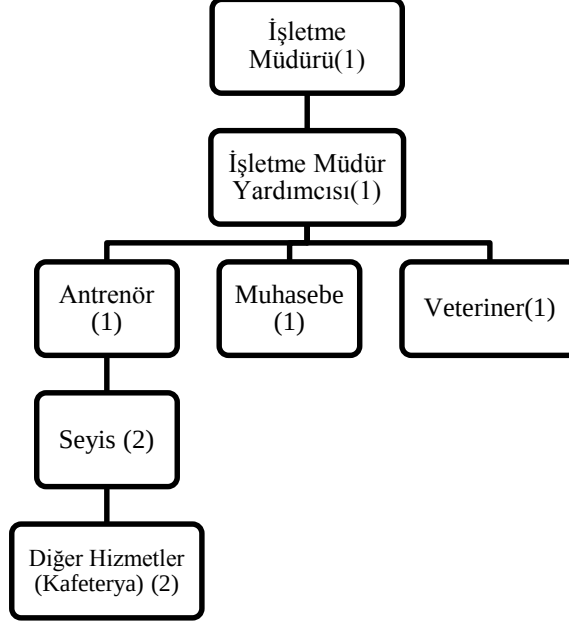
Bir işletmenin temel yapı taşlarını yönetim oluşturur. İşletme eğer doğru bir şekilde yönetilmiyorsa, işletmenin ömrünün kısa olması olasıdır. Bir işletme, büyük veya küçük farketmez, en üst kademedan itibaren sağlam temellerle oluşturulmalı bunun için de yönetim ve organizasyona gereken önem verilmelidir. Aşağıda Gülağaç'ta yer alacak Gülağaç projesinin yapı taşlarını oluşturacak işletmelerin yönetim ve organizasyon yapıları yer almaktadır. Öncelikle organizasyon yapısı genel olarak ele alınmış, ardından her bir işletmenin kendi içerisinde yer alan yönetim yapısı incelenmiştir. Yönetim yapıları ayrı ayrı ele alınan işletmeler; Atv turu işletmesi, at-çiftliği manej ve yöresel ürünler kafeteryası işletmesi, yöresel ürün satış işletmesi, gamping- bungalow işletmeleri, otel işletmesi, seyir terası işletmesi olarak sayılabilmektedir.

1. Atv Turu Organizasyon Şeması



- İşletme müdürü: İşletmedeki tüm personel ve işleyişten sorumludur.
- Tur Görevlileri: Tur başlamadan önce kişilere bilgi verir ve turun akışını sağlar.
- Tamirci: Atvlerin bakımını yapar, arzalarını tamir eder.

2. At Çiftliği Organizasyon Şeması

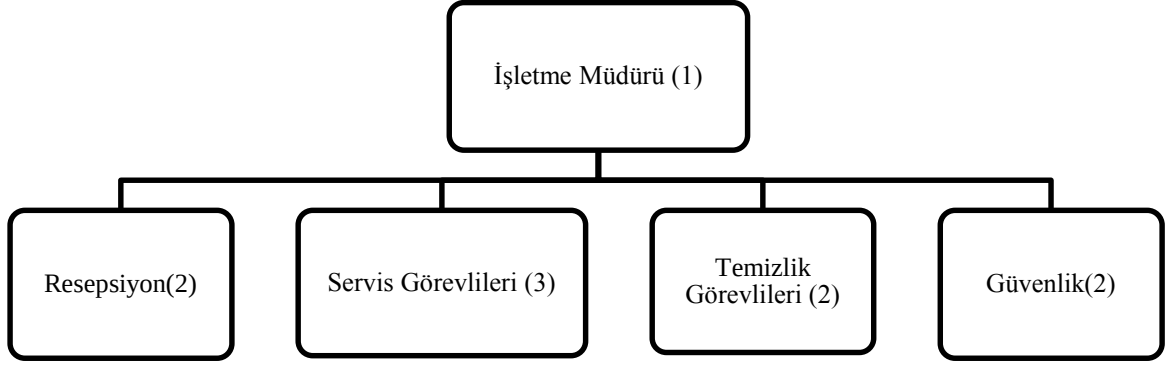


Görev Tanımları

- İşletme müdürü: Çiftlikteki bütün personel ve işleyişten sorumlu olan kişidir.
- İşletme müdür yardımcısı: Müdürden sonra çiftliğin sorumluluğunu üstlenen ikinci kişidir.
- Antrenör: At antrenörü, yarış atlarının idman, bakım, beslenme, hijyen ve resmi kayıtlarından sorumlu olan antrenör lisansı taşıyan kişidir. Atın sağlığını kontrol etmek, yaşadığı yerin fiziki koşullarını ayarlamak, atı yarışa hazırlamak ya da hazır olup olmadığına karar vermek, atın günlük antrenman programını planlamak ve takip etmek antrenörün görevleri arasındadır.
- Muhasebe: Çiftliğin finansal olaylarıyla ilgilenen kişidir.
- Veteriner: Atların bakımını, sağlık kotrollerini, gerekli durumlarda tedavilerini üstlenen kişidir.
- Doktor: Her türlü olumsuz duruma karşı sağlıkla ilgili oluşan aksi durumlarda yetkili kişidir.

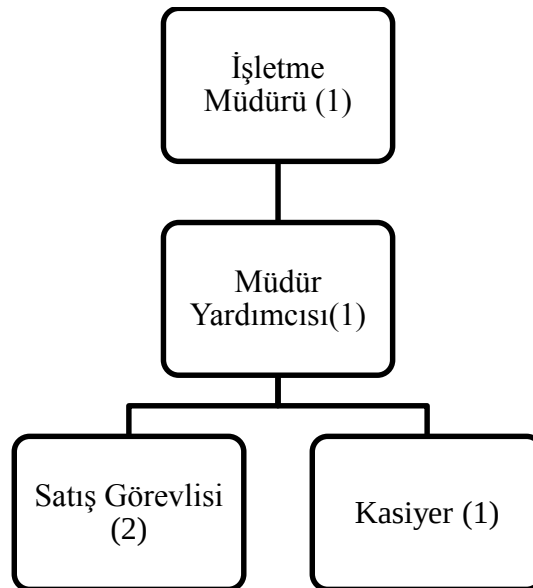
- Seyis: Atların bakımı, beslenmesi ve yetiştirilmesi işini üstlenen kişidir.
- Diğer hizmetler (kafeterya): Kafeteryada çalışan kişiler misafirin karşılanmasından başlayıp uğurlanmasına kadar devam eden hertürlü hizmeti sunarlar.

3. Glamping- Bungalow İşletmesi Organizasyon Şeması



- İşletme müdürü: İşletmenin tüm yönetimini üstlenen kişidir.
- Resepsiyon görevlisi: Misafirlerin işletmeye kayıt ve kabul işlemini yapan, misafirleri karşılayan kişidir.
- Temizlik görevlisi: İşletmenin temizliğini ve bakımını yapan kişilerdir.
- Güvenlik: İşletmenin ve kişilerin korunmasından sorumlu kişilerdir.

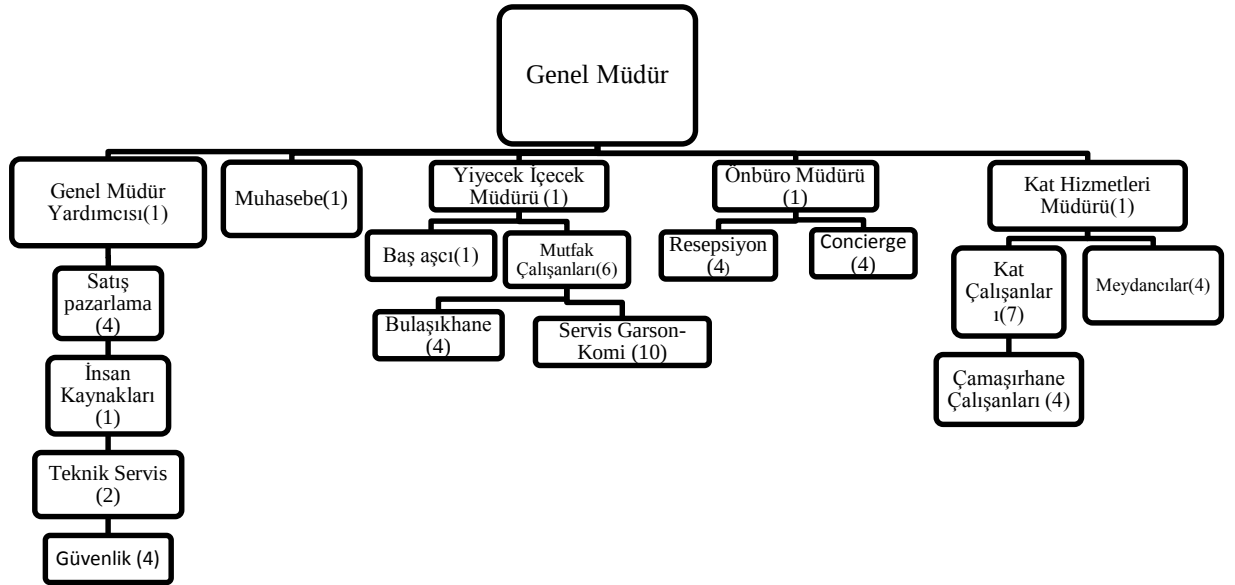
4. Yöresel Ürünler ve Hediyelik Eşya Satış İşletmesi Organizasyon Şeması



Görev Tanımları

- İşletme Müdürü: Yöresel ürünlerin satıldığı işletmenin her türlü sorumluluğunu üstlenen kişidir.
- Müdür Yardımcısı: Müdülden sonra yetkili olan kişidir.
- Satış Görevlisi: Yöresel ürünler hakkında bilgi vermek, satışına yardımcı olmaklar görevli kişilerdir.
- Kasiyer: Satın almaya karar verilen ürünlerin ödemelerinin gerçekleştirilmesini sağlayan kişilerdir.

5. Otel İşletmeciliği Organizasyon Şeması (ikinci senaryo için öngörülmüştür)



- Genel Müdür: İşletmenin en üstü işletmenin sorumlusu.
- Genel Müdür yardımcısı: İşletmenin daha etkin, doğru ve verimli bir şekilde yönetilmesinden sorumlu kişidir.
- Muhasebe: İşletmenin finansal olayları ile ilgilenen kişidir.
- Satış pazarlama: Yeni müşteri kazanımı, ürünlerin tanıtımı, pazar payının genişletilmesi, müşteri ilişkileri ve temsilciliği aşamalarında görev alan kişidir
- İnsan Kaynakları: İşletmede çalışan kişilerin bordrolama ve özlük işleri, performans değerlendirme ve eğitim gibi görevleri de vardır. İnsan Kaynakları yöneticileri şirketin

hedefleri doğrultusunda işe alım planlaması gibi insan kaynaklarını ilgilendiren planlamalar yaparak şirketin misyon ve vizyonuna uygun faaliyetler yürütür.

- **Yiyecek İçecek Müdürü:** Yiyecek ve içecek müdürü müşterilere sunulan yiyecek ve içeceklerle ilgili tüm iş kararlarını ele almakla sorumludur. Misafir ve çalışan memnuniyetini denetler, standartları korur ve finansal hedefleri karşılar.

- **Baş aşçı:** İşletmede çıkartılan yemeklerden sorumlu olan, mutfak içindeki olası iş kazalarını ve güvenliği sağlayan, misafire verilecek yemeklerin son çıkış noktasına kadar olası hatalara karşı denetleyen ve kontrol eden kişidir.

- **Bulaşıkçı:** İşletmenin kaşık, çatal, tabak gibi günlük hizmet akışında kullanılan mutfak malzemelerinin yıkanması ve kurutulup tekrar kullanılır hale gelmesini sağlayan kişidir. Ayrıca çalışmakta olduğu mutfağın genel temizliğinden de sorumludur.

- **Garson:** Mutfakla sürekli iletişim halinde olan, mifarin siparişinin alınmasında, misafire yapılacak olan servise kadarki tüm süreçte aktif rol oynar ve servis kalitesini yükseltmek için açaba gösteren kişidir.

- **Komi:** Servis öncesi ve servis sonrası servis görevlilerini yarım eden kişilerdir.

- **Kat Hizmetleri Müdürü:** İşletmede sorumlu olduğu alanların temizlik, düzen ve bakımına ilişkin olarak yapılan işlemlerin kontrolünü ve personelin denetimini yapman kişidir.

- **Kat çalışanları:** İşletmelerde katlardaki odaların tertip, düzen ve temizliğinden ve müşteri isteklerinden sorumlu olan kişidir.

- **Meydancılar:** İşletmede genel alan temizliği yapan kişidir.

- **Önbüro Müdürü:** İşletmede, müşteriler için rezervasyon alınması, karşılanması, kabul ve bilgilendirilmesi, sorunlarının çözülmesi, çıkış ve çıkış sonrası işlemleri ile konuğa özel hizmetin verilmesinden sorumlu olan personeli, yönetme, kontrol etmeden sorumlu kişidir.

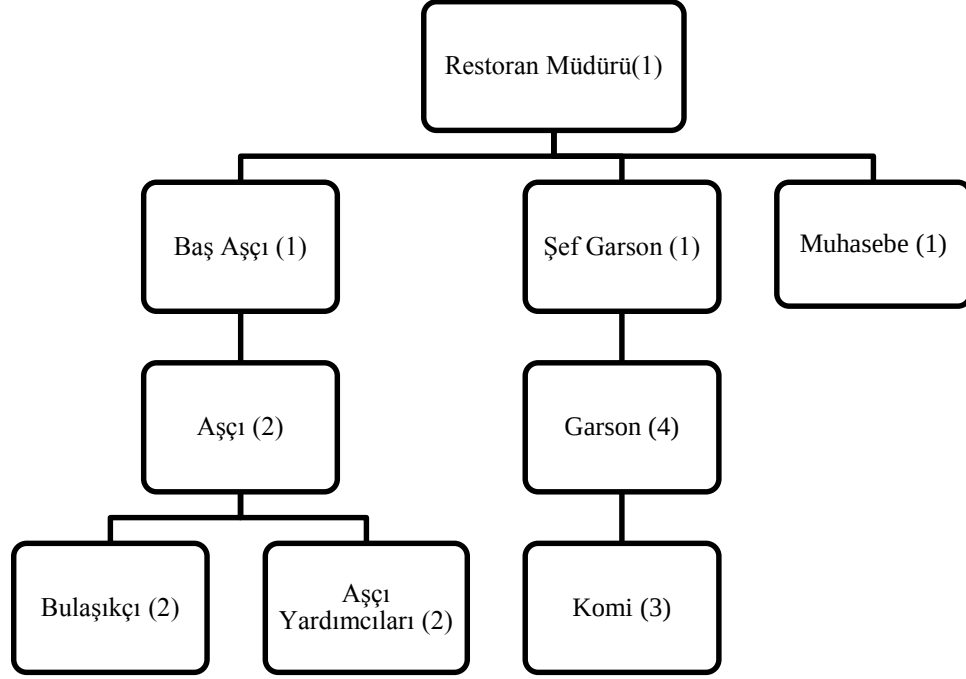
- **Resepsiyonist:** Misafirlerin işletmeye kayıt ve kabul işlemini yapan, misafirleri karşılayan kişidir.

- **Concierge:** Ön Büro departmanına bağlı olarak çalışır. Bell servis, vale servisi, dormenler, şoförler genelde bu birimin kontrolü altındadır.

- **Çamaşırhane Çalışanları:** İşletmede misafirlerin giyecek eşyası, yatak örtüleri, nevresim, havlu gibi eşyaların yıkanması, kurutulması ve ütülenmesi gibi işleri yapan kişidir.

- Teknik Servis: İşletmede, elektrik, elektronik, sıhhi tesisat, havalandırma, ısıtma, soğutma vb. işlerle ilgili arızaları tespit edip bakım ve onarımını yapan kişidir.
- Güvenlik: İşletmenin ve kişilerin korunmasından sorumlu kişilerdir.

6. Restoran Organizasyon Şeması

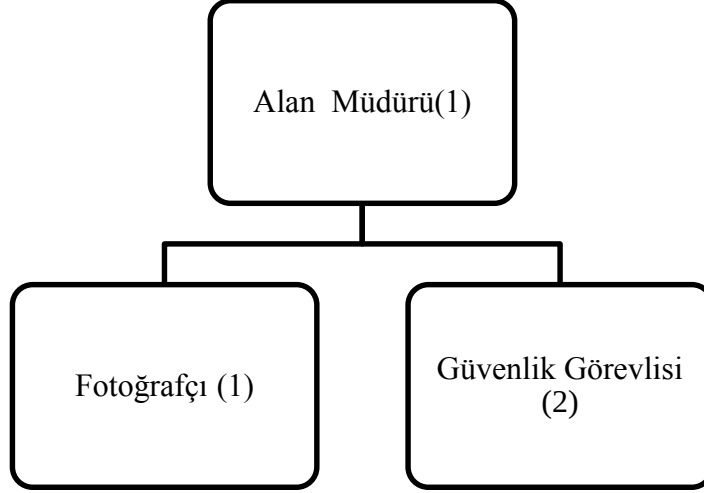


Görev Tanımları

- Restoran Müdürü: Restoranın tüm yönetimini üstlenen kişidir.
- Şef Aşçı: Tüm aşçılardan sorumlu en üst kademe aşçıdır.
- Aşçılar: Kısım şeflerinin altında çalışan kalifiye elemanlardır.
- Bulaşıkçı: Restoranda sunulan yiyecek içeceklerin, bulaşıklarını yıkamakla görevli kişilerdir.
- Aşçı yardımcıları: Vasıflı veya vasıfsız alt kademe aşçılarıdır. Genellikle üstlerine yardım ederler.
- Şef Garson: Adından da anlaşılacağı gibi tüm garson ve komilerden sorumlu olan garson vasfında kişidir.
- Garson: İşi sipariş almak veya servis etmek olan kişilerdir ve şef garsona bağlıdırlar.
- Komi: Yemek servisinden sonra masaların toparlanması ve düzeltilmesi işini yapan, garsonların altında çalışan görevlilerdir.

- Muhasebe Personeli: Restoranla ilgili tüm finansal olaylarla ilgilenen kişidir.

7. Seyir Terası İşletmesi



Görev Tanımları

- Alan Müdürü: Alanın işletmesinden sorumlu kişidir.
- Fotoğrafçı: Seyir terasına çıkan ziyaretçilerin ücret karşılığında fotoğraflarını çeken kişilerdir.
- Güvenlik görevlisi: Alanın güvenliğini sağlamakla görevli kişidir.

10.2. Organizasyon ve Yıllık Yönetim Giderleri

Tablo 40: Genel Yönetim Giderleri (TL)

Genel Yönetim Giderleri	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
a) Personel Giderleri	2.864.307,48	3.437.168,98	4.010.030,47	4.582.891,97	5.155.753,46	5.728.614,96	6.301.476,46	6.874.337,95	7.447.199,45	8.020.060,94
b) Elektrik Giderleri	396.081,00	475.297,20	554.513,40	633.729,60	712.945,80	792.162,00	871.378,20	950.594,40	1.029.810,60	1.109.026,80
c) Su, Gaz Giderleri	44.009,00	52.810,80	61.612,60	70.414,40	79.216,20	88.018,00	96.819,80	105.621,60	114.423,40	123.225,20
d) Yakıt Giderleri	35.207,20	42.248,64	49.290,08	56.331,52	63.372,96	70.414,40	77.455,84	84.497,28	91.538,72	98.580,16
e) Haberleşme Giderleri	26.405,40	31.686,48	36.967,56	42.248,64	47.529,72	52.810,80	58.091,88	63.372,96	68.654,04	73.935,12
f) Bakım Onarım Giderleri	88.018,00	105.621,60	123.225,20	140.828,80	158.432,40	176.036,00	193.639,60	211.243,20	228.846,80	246.450,40

g) Sigorta Giderleri	125.740,00	150.888,00	176.036,00	201.184,00	226.332,00	251.480,00	276.628,00	301.776,00	326.924,00	352.072,00
h) Kira Giderleri										
i) Diğer Giderler	600.000,00	720.000,00	840.000,00	960.000,00	1.080.000,00	1.200.000,00	1.320.000,00	1.440.000,00	1.560.000,00	1.680.000,00
TOPLAM	4.179.768,08	5.015.721,70	5.851.675,31	6.687.628,93	7.523.582,54	8.359.536,16	9.195.489,78	10.031.443,39	10.867.397,01	11.703.350,62

10.3. Kurulu Kapasitedeki İnsan Gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler

Tablo 41: Gülağaç'da Görev Yapacak Personelin Unvan ve Sayıları

Personel Görev(ler)	Kişi	Aylık Net Maaş (TL)	Yıllık Brüt Maaş TL (Vergiler Dahil)/kişi	Toplam Yıllık Brüt Maaş TL (Vergiler Dahil)
Restoran Birimi				
Restoran Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Şef Aşçı	1	3750	79.175,59	79.175,59
Muhasebe	1	3000	61.921,80	61.921,80
Şef Garson	1	3500	73.424,30	73.424,30
Aşçı	2	3000	61.921,80	123.843,60
Garson	4	2500	50.850,66	203.402,64
Bulaşıkçı	2	2100	42.462,93	84.925,86
Aşçı Yardımcısı	2	2100	42.462,93	84.925,86
Komi	3	2100	42.462,93	127.388,79
			ALT TOPLAM	923.935,26
At Çiftliği Birimi				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
İşletme Müdür Yardımcısı	1	3750	79.175,59	79.175,59
Antrenör	1	2750	56.170,55	56.170,55
Muhasebe	1	3000	61.921,80	61.921,80
Veteriner	1	3000	61.921,80	61.921,80
Seyis	2	2500	50.850,66	101.701,32
Diğer Hizmetler(Kafeterya)	2	2100	42.462,93	84.925,86
			ALT TOPLAM	530.743,74
Yöresel Ürün ve Hediyeelik eşya Satış Birimi				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Müdür Yardımcısı	1	3750	79.175,59	79.175,59
Satış Görevlisi	2	2500	50.850,66	101.701,32
Kasiyer	1	2100	42.462,93	42.462,93
			ALT TOPLAM	308.266,66
Seyir Terası Birimi				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Fotoğrafçı	1	3000	61.921,80	61.921,80
Güvenlik Görevlisi	2	2100	42.462,93	84.925,86

			ALT TOPLAM	231.774,48
ATV				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Tur Görevlileri	2	3000	61.921,80	123.843,60
Tamirci	2	2500	50.850,66	101.701,32
			ALT TOPLAM	310.471,74
Glamping/Bungalov				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Resepsiyon	2	3750	79.175,59	158.351,18
Servis Görevlileri	3	3000	61.921,80	185.765,40
Temizlik Görevlileri	2	2100	42.462,93	84.925,86
Güvenlik	2	2100	42.462,93	84.925,86
TOPLAM PERSONEL	51		ALT TOPLAM	598.895,12
GENEL TOPLAM				2.864.307,48
AYLIK TOPLAM				238.692,29

11. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI

11.1. Proje Yürütücüsü Kuruluşlar ve Teknik Kapasiteleri

Proje yürütücüsü Aksaray-Gülağaç Kaymakamlığıdır. Gülağaç Kaymakamlığı Meydan Mahallesi Hürriyet Caddesi No: 18/6 Gülağaç-Aksaray adresinde faaliyet göstermekte olup, Kaymakam Elif Nur SAÇAL hanımefendidir.

İlçelerde bulunan ve en büyük mülki idare amir olan Kaymakamlık makamına bağlı olarak, projeyi İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yürütmektedir. Gülağaç Kaymakamlığı bünyesinde ilçe yazı işleri müdürlüğü iş ve işlemleri kısaca şunlardır: Yazı işleri bürosu, dernekler bürosu, insan hakları kurulu, mahalli idareler bürosu, özel kalem bürosu, basın ve halkla ilişkiler bürosu, planlama ve koordinasyon bürosu, hukuk işleri bürosu.

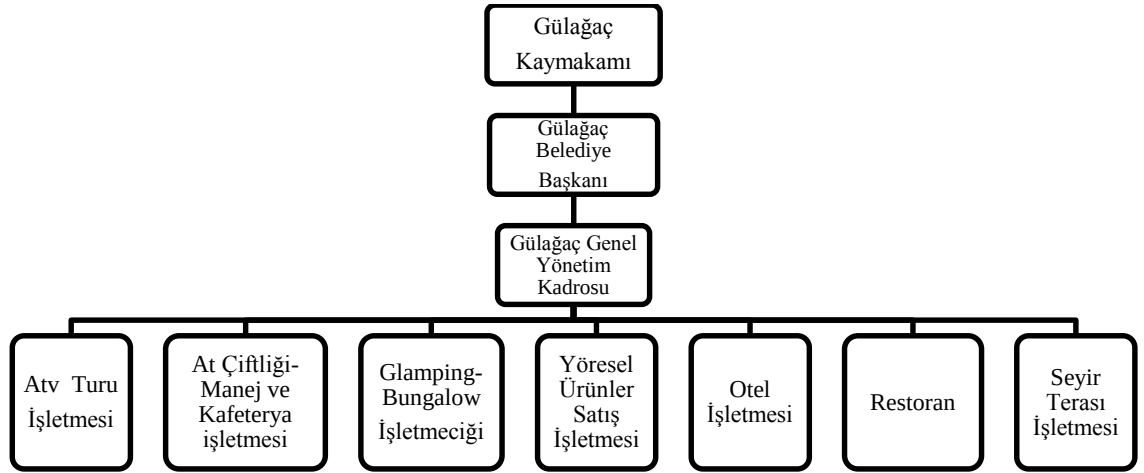
Gülağaç hizmet birimleri arasında ise; Jandarma Komutanlığı, İlçe Emniyet Amirliği, İlçe Müftülüğü, Tapu Müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yer almaktadır. Ayrıca Gülağaç Kaymakamlığı kamu hizmet standartları belirlenmiş olup bu standartlar çerçevesinde iş ve işlemler yürütülmektedir.

Gülağaç Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme bölgesi sınırları içinde kalan İl Özel İdaresi ile Belediye ve Köylerdir.

1. Aksaray İl Özel İdaresi
2. Gülağaç Belediyesi
3. Demirci Belediyesi

4. Gülpınar Belediyesi
5. Saratlı Belediyesi
6. Bekârlar Köyü
7. Kızılkaya Köyü
8. Sofular Köyü
9. Akmezar Köyü
10. Çatalsu Köyü
11. Pınarbaşı Köyü
12. Camiliören Köyü
13. Osmanlı Köyü
14. Süleymanhüyüğü Köyü

11.2. Proje Organizasyonu ve Yönetim



Karar verme; “belirli bir başlangıç noktası olan ve buradan itibaren değişik iş, faaliyet veya düşüncelerin birbirini izlediği ve sonunda bir tercihin yapılması ile sonuçlanan bir süreç” olarak ifade edilmektedir (Besler, 2009; Bakan ve Büyükbeşe, 2005).

Farklı bir tanımlama ile karar verme, “belli bir eylem biçimine adapte olmak ve başkaları adına sorumluluk alma, vaatte bulunma, söz verme, diğer kişilerden karara katkı ve destekte bulunmalarını istemek”tir (Kıranlı ve İlğan, 2007).

Karar süreci farklı yazarlar tarafından çeşitli şekillerde sistematize edilmiş olmasına rağmen bu çalışmada genel kabul gören karar alma sürecine aşağıda yer verilmektedir;

Bu projede karar alma ve verme süreçlerinde bilimsel yöntemler izlenmeli, resmi paydaş görüşleri ve ortak akıl sayesinde yasal mevzuat çerçevesi içinde yönetim, organizasyon ve yapım yöntemi gerçekleştirilmelidir.

11.3. Proje Uygulama Programı (Termin Planı)

Faaliyetler	Yıllara Göre 2 Aylık Süreçler										
	2021						2022				
	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Planlama ve Hazırlık											
Proje Ekibinin Oluşturulması ve Proje Ekibinin Oryantasyonunun Gerçekleştirilmesi											
Proje Yürütme Komisyonunun Kurulması											
Projenin Fizibilite Çalışmasının İhale Süreci											
Arazi Keşfi ve Alan Oryantasyonu											
Alanda Bulunan Yapıların Değerlendirilmesi											
Satın Almaların Gerçekleştirilmesi											
Projenin Tanıtılması											
Proje Bilgilendirme ve Projenin Açılışının Gerçekleştirilmesi											
Gülağaç'daki İşsizlere ve Yönelik Proje Bilinçlendirme Faaliyetleri											

İşverenlerle Bölge İstihdam Analizinin Oluşturulması											
Proje Ara ve Nihai Raporlarının Oluşturulması											
İşçi ve İşverenlerin Buluşturduğu Toplantı											
Alandaki Ürünlerin Üretim Planlanması											
Ön İzin ve Turizm Yatırım Belgesi Süreci											
Yapım ve Altyapı											
İnşaat Harfiyat Aplikasyou											
Harfiyat Faatliyetleri											
Altyapı Teknik Mıdır ve Drenaj Süreci											
Rövelve Süreci (restorasyon hazırlık aşaması)											
Restitüsyon Aşaması (tarihi yapıya yapılacak müdahalelerin tespit ve planlaması)											
Restorasyon Uygulaması											
Yalıtım ve Kaba altyapı Süreci											
Beton Kaba Yapı Faaliyetleri											
Mimari Uygulama Faaliyetleri											
Dış Örtünüm ve Peyzaj Faaliyetleri											
*Peyzaj Tasarımı											
At Çiftliği- Menaj ve Yöresel Ürünler Kafetaryası											
Glamping/Bungalow											

Info noktası											
Hediyelik Eşya ve Umumi tuvalet'in Yapı, Mimarı ve Kaba İnşaatı											
Fotoğraf Çekim Alanı											
Aşıklar Fotoğraf Çekim Alanı											
Yöresel Ürünler Satış Alanı											
ATV Safari Satış Alanı											
Seyir Terası İnşaatı											
Kilitli Taş											
Tanıtım											
Tanıtım ve Pazarlama Yürütme Kurulunun Oluşturulması											
Ürünlerin Tanıtımına Yönelik Faaliyetlerin Toplantısı											
Pazarlama ve Tanıtım Araçlarının Belirlenmesi											
Tanıtım ve Danışmanlık Faaliyetlerinin Oryantasyonu											
Proje Web Sitesi ve Portalın Kurulması											
Ürün hakkında bilgilerin derlenip bir durum değerlendirmesi yapılması											
Kampanya ile ulaşılmak istenen sonuçların belirlenmesi Kullanılacak olan kampanya stratejisine karar verilmesi											

Tanıtım için kullanılacak olan bütçenin belirlenmesi											
Yaratıcı çalışmaların gerçekleştirilmesi											
Tanıtımların yer alacağı mecra/mecraların belirlenmesi											
Tanıtımın belirlenen şekilde yürütülmesi											
Tanıtım Faaliyetlerinin sonuçlarının değerlendirilmesi											

12. TOPLAM YATIRIM TUTARI ve YILLARA DAĞILIMI

12.1. Toplam Yatırım Tutarı (iç ve dış para olarak)

A1. Arazi Bedeli

Arazi alanı Gülağaç Kaymakamlığı kontrolündeki belediye alanları içerisinde yapılması düşünülmüştür. Bu sebeple arazi bedeli yoktur.

A2. Sabit Yatırım Tutarı

Tablo 42: Toplam Yatırım Tutarı (TL)

YAKLAŞIK MALİYET TABLOSU						
	İLGİLİ MÜDÜRLÜK:	GÜLAĞAÇ KAYMAKAMLIĞI				
	İLGİLİ PROJE:	GÜLAĞAÇ TURİZM FİZİBİLİTESİ				
SN	YAPI SINIFI VE GRUBU	TANIMI	BİRİMİ	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TUTARI
1	1. SINIF / A GRUBU	Kızılkaya Yolu-Kızılkaya Muhtarlık-Aşıkhöyük Kilitli Taş Yapımı	m	850,00	185,00	157.250,00 TL
2	3. SINIF / B GRUBU	Aşıklı Höyük info Noktası	m ²	40,00	1.210,00	48.400,00 TL
		İnşaat				38.720,00 TL
		Elektrik				9.680,00 TL
3	3. SINIF / B GRUBU	SEYİR TERASI-Güvercin Kayası	m ²	490,00	1.210,00	592.900,00 TL
		İnşaat	m ²			533.610,00 TL
		Elektrik	m ²			59.290,00 TL
		SEYİR TERASI PROJE BEDELLERİ				3.535,20 TL
		Peyzaj	m ²	490,00		2.644,80 TL

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

		Elektrik	m²	490,00		890,40 TL
4	3. SINIF / A GRUBU	UMUMİ TUVALET BİRİMİ (2 ADET)- Güvercin Kayası	m²	100,00	980,00	98.000,00 TL
		Kaba İnşaat				41.160,00 TL
		İnce İnşaat				37.240,00 TL
		Mekanik Tesisat				11.760,00 TL
		Elektrik				7.840,00 TL
5	1. SINIF / A GRUBU	Çatalsu Köyü- Güvercin Kayası Kilitli Taş Yapımı	m	1.400,00	185,00	259.000,00 TL
6	3. SINIF / B GRUBU	YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ ALANI VE KAFETERYA	m²	660,00	1.210,00	798.600,00 TL
		Kaba İnşaat				335.412,00 TL
		İnce İnşaat				303.468,00 TL
		Elektrik				63.888,00 TL
		Mekanik				95.832,00 TL
		YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ ALANI VE KAFETERYA PROJE BEDELLERİ	m²	660,00		57.214,20 TL
		Mimarî				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL
		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL
		Peyzaj				1.960,20 TL
7	3. SINIF / A GRUBU	Gambling/Bungalow	m²	325,00	980,00	318.500,00 TL
		Kaba İnşaat				133.770,00 TL
		İnce İnşaat				121.030,00 TL
		Elektrik				25.480,00 TL
		Mekanik				38.220,00 TL
		Gambling/Bungalow Proje Bedelleri	m²	325,00		57.214,20 TL
		Mimarî				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL
		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL
		Peyzaj				1.960,20 TL
8	1. SINIF / A GRUBU	Gülpınar Köyü-Kayı Gölü-Bakı Gölü Kilitli Taş Yapımı	m	3.900,00	185,00	721.500,00 TL
9	3. SINIF / B GRUBU	AHIR VE MANEJ ALANI	m²	1.100,00	1.210,00	1.331.000,00 TL
		Kaba İnşaat				559.020,00 TL
		İnce İnşaat				505.780,00 TL
		Mekanik Tesisat				106.480,00 TL
		Elektrik				159.720,00 TL
		AHIR VE MANEJ ALANI PROJE BEDELLERİ	m²	1.100,00		33.435,60 TL
		Mimarî	m²	310,00		2.540,40 TL
		Mekanik	m²	310,00		1.917,60 TL
		Statik	m²	310,00		3.828,00 TL
		Zemin	m²	310,00		4.320,00 TL
		Elektrik	m²	1.100,00		7.534,80 TL

		Harita	m ²	1.100,00		2.940,00 TL
		Peyzaj	m ²	1.100,00		10.354,80 TL
10	3. SINIF / B GRUBU	RESTORAN	m ²	660,00	1.210,00	798.600,00 TL
		Kaba İnşaat				335.412,00 TL
		İnce İnşaat				303.468,00 TL
		Elektrik				63.888,00 TL
		Mekanik				95.832,00 TL
		RESTORAN PROJE BEDELLERİ	m ²	660,00		57.214,20 TL
		Mimarî				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL
		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL
		Peyzaj				1.960,20 TL
11	3. SINIF / B GRUBU	SEYİR TERASI-Sofular Vadisi	m ²	350,00	1.210,00	423.500,00 TL
		İnşaat	m ²			381.150,00 TL
		Elektrik	m ²			42.350,00 TL
		SEYİR TERASI PROJE BEDELLERİ				3.535,20 TL
		Peyzaj	m ²	350,00		2.644,80 TL
		Elektrik	m ²	350,00		890,40 TL
12	3. SINIF / A GRUBU	UMUMİ TUVALET BİRİMİ (2 ADET)- Sofular Vadisi	m ²	100,00	980,00	98.000,00 TL
		Kaba İnşaat				41.160,00 TL
		İnce İnşaat				37.240,00 TL
		Mekanik Tesisat				11.760,00 TL
		Elektrik				7.840,00 TL
13	3. SINIF / B GRUBU	ATV SAFARI SATIŞ ALANI	m ²	250,00	1.210,00	302.500,00 TL
		Kaba İnşaat				127.050,00 TL
		İnce İnşaat				114.950,00 TL
		Elektrik				24.200,00 TL
		Mekanik				36.300,00 TL
		ATV SAFARI SATIŞ ALANI PROJE BEDELLERİ	m ²	250,00		28.607,10 TL
		Mimarî				15.779,10 TL
		Statik				5.120,40 TL
		Mekanik				3.279,00 TL
		Elektrik				1.896,00 TL
		Harita				472,50 TL
		Zemin				1.080,00 TL
		Peyzaj				980,10 TL
14	3. SINIF / B GRUBU	Sofular Vadisi info Noktası	m ²	40,00	1.210,00	48.400,00 TL
		İnşaat				38.720,00 TL
		Elektrik				9.680,00 TL
15	3. SINIF / B GRUBU	Narlıgöl Fotoğraf Çekim Noktası	m ²	90,00	1.210,00	108.900,00 TL
		İnşaat				87.120,00 TL
		Elektrik				21.780,00 TL
16	1. SINIF / A GRUBU	Gülağaç-Derin Kuyu Yolu-Bekar Sultan Kilitli Taş Yapımı	m	1.600,00	185,00	296.000,00 TL
17	2. SINIF / B GRUBU	Bekar Sultan Peyzaj Düzenlemesi	m ²	850,00	590,00	501.500,00 TL
18	3. SINIF / B GRUBU	Demirci Kasabası Fotoğraf Çekim Noktası	m ²	90,00	1.210,00	108.900,00 TL

		İnşaat				87.120,00 TL
		Elektrik				21.780,00 TL
19		ATV Safari Aracı	adet	20,00	15.000,00	300.000,00 TL
20					TOPLAM	7.552.205,70 TL
21		Genel Gider %2				151.044,11 TL
22		Beklenebilecek Farklar %3				226.566,17 TL
					GENEL TOPLAM	7.929.815,99 TL

B. İşletme Sermayesi Hesabı

Tablo 43: Tam Kapasitede İşletme Sermayesi İhtiyacı Tablosu (TL)

UNSURLAR	Süre (Gün)	Yıllık Tutar (Sabit)	Yıllık Tutar (Değişken)	İşletme Sermayesi Tutarı (Sabit) (a)	İşletme Sermayesi Tutarı (Değişken) (b)	Toplam (a+b)
A. Hammadde, Malzeme ve Yakıt Stoğu					26.861,47	26.861,47
A1. Hammadde Stoğu	7,00		858.804,00		16.698,97	16.698,97
A2. Yardımcı Madde Stoğu	30,00		11.250,00		937,50	937,50
A3. İşletme Malzemesi Stoğu	30,00		110.700,00		9.225,00	9.225,00
A4. Yakıt Stoğu						
B. Mamul ve Yarımamul Stoğu						
B1. Mamul Stoğu						
B2. Yarı Mamul Stoğu						
C. Nakit İhtiyacı				348.314,01		348.314,01
C1. Elektrik, Su, Gaz Giderleri	30,00	440.090,00		36.674,17		36.674,17
C2. Personel Giderleri	30,00	2.864.307,48		238.692,29		238.692,29
C3. Diğer Nakit İhtiyacı	30,00	875.370,60		72.947,55		72.947,55
D. Vadeli Satışlar						
E. Vadeli Alışlar						
E1. Hammadde	30,00					
Tam Kapasitede Toplam İşletme Sermayesi İhtiyacı				348.314,01	26.861,47	375.175,47

13. PROJE GİRDİLERİ

13.1. Üretimin Akım Şeması ve Madde Balansı

Gider Unsurları	Miktar	Birim
A – ÜRETİM GİDERLERİ		
1-Direkt İlk Madde ve Malzeme		
a) İlk Madde Kullanımı		
Atlar için Yulaf	12,00	ay
Atlar için Arpa	12,00	ay
Atlar için Kuruçayır	12,00	ay
Atlar için bakım giderleri	12,00	ay
Restoran Yemek Maliyetleri	12,00	ay
Restoran İçecek Maliyetleri	12,00	ay
Glamping/Bungalov Yiyecek İçecek Maliyetleri	12,00	ay
b) Yardımcı Madde		
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (12x15)	12,00	ay
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (15x20)	12,00	ay
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (20x30)	12,00	ay
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (30x50)	12,00	ay
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (50x90)	12,00	ay
c) İşletme Malzemesi Kullanımı		
ATV Araç Giderleri	12,00	ay
Glamping/Bungalov Oda Sarf Maliyetleri	12,00	ay
2-Direkt İşçilik Giderleri		
3-Genel Üretim Giderleri		
a) Elektrik Giderleri	12,00	Ay
b) Su, Gaz Giderleri	12,00	Ay
c) Yakıt Giderleri	12,00	Ay
d) Haberleşme Giderleri	12,00	Ay
e) Bakım Onarım Giderleri	12,00	Ay
f) Sigorta Giderleri	12,00	Ay
g) Kira Giderleri	12,00	Ay

h) Diğer Giderler	12,00	Ay
4- Genel Yönetim Giderleri		
a) Personel Giderleri	12,00	Ay
b) Elektrik Giderleri	12,00	Ay
c) Su, Gaz Giderleri	12,00	Ay
d) Yakıt Giderleri	12,00	Ay
e) Haberleşme Giderleri	12,00	Ay
f) Bakım Onarım Giderleri	12,00	Ay
g) Sigorta Giderleri	12,00	Ay
h) Kira Giderleri	12,00	Ay
i) Diğer Giderler (Pazarlama-Reklam-Tanıtım)	12,00	Ay

Madde balansı	
UNSURLAR	Süre (Gün)
A. Hammadde, Malzeme ve Yakıt Stoğu	
A1. Hammadde Stoğu	7,00
A2. Yardımcı Madde Stoğu	30,00
A3. İşletme Malzemesi Stoğu	30,00
A4. Yakıt Stoğu	
B. Mamul ve Yarımamul Stoğu	
B1. Mamul Stoğu	7,00
B2. Yarı Mamul Stoğu	7,00
C. Nakit İhtiyacı	
C1. Elektrik, Su, Gaz Giderleri	30,00
C2. Personel Giderleri	30,00
C3. Diğer Nakit İhtiyacı	30,00
D. Vadeli Satışlar	
E. Vadeli Alışlar	
E1. Hammadde	30,00

13.2. Girdi İhtiyacı

Gider Unsurları	Miktar	Birim	Birim Fiyat (TL)
A – ÜRETİM GİDERLERİ			
1-Direkt İlk Madde ve Malzeme			
a) İlk Madde Kullanımı			
Atlar için Yulaf	12,00	ay	1.872,00
Atlar için Arpa	12,00	ay	1.440,00
Atlar için Kuruçayır	12,00	ay	2.880,00
Atlar için bakım giderleri	12,00	ay	3.000,00
Restoran Yemek Maliyetleri	12,00	ay	50.000,00
Restoran İçecek Maliyetleri	12,00	ay	5.000,00
Glamping/Bungalov Yiyecek İçecek Maliyetleri	12,00	ay	625,00
b) Yardımcı Madde*			
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (12x15)	12,00	ay	234,38
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (15x20)	12,00	ay	187,50
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (20x30)	12,00	ay	140,63
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (30x50)	12,00	ay	93,75
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (50x90)	12,00	ay	46,88
c) İşletme Malzemesi Kullanımı			
ATV Araç Giderleri	12,00	ay	5.000,00
Glamping/Bungalov Oda Sarf Maliyetleri	12,00	ay	325,00

*Gülağaç Sepeti üretimi için gerekli olan yardımcı malzeme giderlerinin ortalama maliyetleri, Gülağaç İlçe Müdürlüğü verilerine göre hazırlanmıştır.

Gider Unsurları	Miktar	Birim	Birim Fiyat (TL)
A – ÜRETİM GİDERLERİ			
1-Direkt İlk Madde ve Malzeme			
a) İlk Madde Kullanımı			
Atlar için Yulaf	12,00	ay	1.872,00
Atlar için Arpa	12,00	ay	1.440,00
Atlar için Kuruçayır	12,00	ay	2.880,00
Atlar için bakım giderleri	12,00	ay	3.000,00
Restoran Yemek Maliyetleri	12,00	ay	50.000,00
Restoran İçecek Maliyetleri	12,00	ay	5.000,00
Glamping/Bungalov Yiyecek İçecek Maliyetleri	12,00	ay	625,00
b) Yardımcı Madde			
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (12x15)	12,00	ay	234,38
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (15x20)	12,00	ay	187,50
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (20x30)	12,00	ay	140,63
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (30x50)	12,00	ay	93,75
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (50x90)	12,00	ay	46,88

13.3. Girdi Fiyatları ve Harcama Tahmini

Proje girdileri kapsamında ürün ve hizmetlerin üretilmesi için gerekli girdiler; Aksaray hal fiyatları üzerinden değerlendirilmiştir. Ayrıca Aksaray toplam işlem hacmi, hammadde ve malzemeler ele alınmıştır.

Gülağaç projesi restoran için gerekli olan hammadde, yardımcı madde, ambalaj ve işletme malzemeleri ve diğer girdiler aşağıdaki gibidir.

14. İŞLETME DÖNEMİ GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE İŞLETME SERMAYESİ İHTİYACI

Projenin yatırımcı kurum veya kişi açısından maliyet ve faydaların toplum açısından değerlerinin (gölge ücretlerle) hesaplandığı analize Ekonomik Analiz (Sosyal Fayda-Maliyet Analizi) denir. Yani projenin ulusal ekonomi açısından analiz edildiği ekonomik analizde, ekonomik kârlılık, diğer bir deyişle kaynakların etkin kullanılması yoluyla gelirin maksimize edilmesi (büyüme) amaçlanır. Bu yöntemde cari piyasa fiyatları yerine kaynakların fırsat maliyetlerini yansıtan “gölge fiyatlar” kullanılır.

Fiyatların yetersiz olduğu veya hiç oluşmadığı durumlarda toplumsal fayda ve maliyetleri yansıtması için mallara ve faktörlere bağlanan fiyatlardır. Ekonomik analizde kullanılan gölge fiyatlara ayrıca muhasebe fiyatları, ekonomik fiyatlar veya etkinlik fiyatları da denir.

Ekonomik analizde kullanılan kabuller;

- Projenin ekonomik ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.
- Yatırım Maliyeti tablosunda yer alan maliyetler, Mimarı, Mekanik, Statik, Zemin, Elektrik, Harita, Peyzaj mühendisleri odasının güncel metrekare hesaplama birim fiyatları üzerinden ve “MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2019 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ” de bulunan yapı sınıfının metrekare değerlerine göre hesaplanmıştır.
- Gülağaç içerisinde önerilen tesislerin ortalama günlük 8 saat açık kalacağı, 300 gün hizmet vereceği üzerine tasarım ve hesaplamalar yapılmıştır.
- İndirgeme oranı %20 ve Kurumlar Vergisi %22 olarak dikkate alınmıştır.

Tablo 44: Toplam Yatırım Tutarı (TL)

YAKLAŞIK MALİYET TABLOSU						
	İLGİLİ MÜDÜRLÜK:	GÜLAĞAÇ KAYMAKAMLIĞI				
	İLGİLİ PROJE:	GÜLAĞAÇ TURİZM FİZİBİLİTESİ				
SN	YAPI SINIFI VE GRUBU	TANIMI	BİRİMİ	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TUTARI
1	1. SINIF / A GRUBU	Kızılkaya Yolu-Kızılkaya Muhtarlık-Aşıklıhöyük Kilitli Taş Yapımı	m	850,00	185,00	157.250,00 TL
2	3. SINIF / B GRUBU	Aşıklı Höyük info Noktası	m ²	40,00	1.210,00	48.400,00 TL
		İnşaat				38.720,00 TL
		Elektrik				9.680,00 TL
3	3. SINIF / B GRUBU	SEYİR TERASI-Güvercin Kayası	m ²	490,00	1.210,00	592.900,00 TL
		İnşaat	m ²			533.610,00 TL
		Elektrik	m ²			59.290,00 TL
		SEYİR TERASI PROJE BEDELLERİ				3.535,20 TL
		Peyzaj	m ²	490,00		2.644,80 TL
		Elektrik	m ²	490,00		890,40 TL
4	3. SINIF / A GRUBU	UMUMİ TUVALET BİRİMİ (2 ADET)- Güvercin Kayası	m ²	100,00	980,00	98.000,00 TL
		Kaba İnşaat				41.160,00 TL
		İnce İnşaat				37.240,00 TL
		Mekanik Tesisat				11.760,00 TL
		Elektrik				7.840,00 TL
5	1. SINIF / A GRUBU	Çatalsu Köyü- Güvercin Kayası Kilitli Taş Yapımı	m	1.400,00	185,00	259.000,00 TL
6	3. SINIF / B GRUBU	YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ ALANI VE KAFETERYA	m ²	660,00	1.210,00	798.600,00 TL
		Kaba İnşaat				335.412,00 TL
		İnce İnşaat				303.468,00 TL
		Elektrik				63.888,00 TL
		Mekanik				95.832,00 TL
		YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ ALANI VE KAFETERYA PROJE BEDELLERİ	m ²	660,00		57.214,20 TL
		Mimarî				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL
		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL
		Peyzaj				1.960,20 TL
7	3. SINIF / A GRUBU	Gambling/Bungalow	m ²	325,00	980,00	318.500,00 TL
		Kaba İnşaat				133.770,00 TL
		İnce İnşaat				121.030,00 TL
		Elektrik				25.480,00 TL
		Mekanik				38.220,00 TL
		Gambling/Bungalow Proje Bedelleri	m ²	325,00		57.214,20 TL
		Mimarî				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL
		Peyzaj				1.960,20 TL
8	1. SINIF / A GRUBU	Gülpınar Köyü-Kayı Gölü-Bakı Gölü Kilitli Taş Yapımı	m	3.900,00	185,00	721.500,00 TL
9	3. SINIF / B GRUBU	AHIR VE MANEJ ALANI	m ²	1.100,00	1.210,00	1.331.000,00 TL
		Kaba İnşaat				559.020,00 TL
		İnce İnşaat				505.780,00 TL
		Mekanik Tesisat				106.480,00 TL
		Elektrik				159.720,00 TL
		AHIR VE MANEJ ALANI PROJE BEDELLERİ	m ²	1.100,00		33.435,60 TL
		Mimarî	m ²	310,00		2.540,40 TL
		Mekanik	m ²	310,00		1.917,60 TL
		Statik	m ²	310,00		3.828,00 TL
		Zemin	m ²	310,00		4.320,00 TL
		Elektrik	m ²	1.100,00		7.534,80 TL
		Harita	m ²	1.100,00		2.940,00 TL
		Peyzaj	m ²	1.100,00		10.354,80 TL
10	3. SINIF / B GRUBU	RESTORAN	m ²	660,00	1.210,00	798.600,00 TL
		Kaba İnşaat				335.412,00 TL
		İnce İnşaat				303.468,00 TL
		Elektrik				63.888,00 TL
		Mekanik				95.832,00 TL
		RESTORAN PROJE BEDELLERİ	m ²	660,00		57.214,20 TL
		Mimarî				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL
		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL
		Peyzaj				1.960,20 TL
11	3. SINIF / B GRUBU	SEYİR TERASI-Sofular Vadisi	m ²	350,00	1.210,00	423.500,00 TL
		İnşaat	m ²			381.150,00 TL
		Elektrik	m ²			42.350,00 TL
		SEYİR TERASI PROJE BEDELLERİ				3.535,20 TL
		Peyzaj	m ²	350,00		2.644,80 TL
		Elektrik	m ²	350,00		890,40 TL
12	3. SINIF / A GRUBU	UMUMİ TUVALET BİRİMİ (2 ADET)- Sofular Vadisi	m ²	100,00	980,00	98.000,00 TL
		Kaba İnşaat				41.160,00 TL
		İnce İnşaat				37.240,00 TL
		Mekanik Tesisat				11.760,00 TL
		Elektrik				7.840,00 TL
13	3. SINIF / B GRUBU	ATV SAFARI SATIŞ ALANI	m ²	250,00	1.210,00	302.500,00 TL
		Kaba İnşaat				127.050,00 TL
		İnce İnşaat				114.950,00 TL
		Elektrik				24.200,00 TL
		Mekanik				36.300,00 TL

		ATV SAFARI SATIŞ ALANI PROJE BEDELLERİ	m²	250,00		28.607,10 TL
		Mimarî				15.779,10 TL
		Statik				5.120,40 TL
		Mekanik				3.279,00 TL
		Elektrik				1.896,00 TL
		Harita				472,50 TL
		Zemin				1.080,00 TL
		Peyzaj				980,10 TL
14	3. SINIF / B GRUBU	Sofular Vadisi info Noktası	m²	40,00	1.210,00	48.400,00 TL
		İnşaat				38.720,00 TL
		Elektrik				9.680,00 TL
15	3. SINIF / B GRUBU	Narlıgöl Fotoğraf Çekim Noktası	m²	90,00	1.210,00	108.900,00 TL
		İnşaat				87.120,00 TL
		Elektrik				21.780,00 TL
16	1. SINIF / A GRUBU	Gülağaç-Derin Kuyu Yolu-Bekar Sultan Kilitli Taş Yapımı	m	1.600,00	185,00	296.000,00 TL
17	2. SINIF / B GRUBU	Bekar Sultan Peyzaj Düzenlemesi	m²	850,00	590,00	501.500,00 TL
18	3. SINIF / B GRUBU	Demirci Kasabası Fotoğraf Çekim Noktası	m²	90,00	1.210,00	108.900,00 TL
		İnşaat				87.120,00 TL
		Elektrik				21.780,00 TL
19		ATV Safari Aracı	adet	20,00	15.000,00	300.000,00 TL
20					TOPLAM	7.552.205,70 TL
21		Genel Gider %2				151.044,11 TL
22		Beklenebilecek Farklar %3				226.566,17 TL
					GENEL TOPLAM	7.929.815,99 TL

Tablo 45: Toplam Yatırım Bütçesi ve Finansmanı Tablosu

YATIRIM BÜTÇESİ	Toplam Tutar (TL) (KDV Hariç)
A- UYGUN HARCAMALAR	8.281.972,99
Yapım İşleri	7.071.950,00
Mühendislik Hizmetleri	857.865,99
İşletme Sermayesi İhtiyacı	352.157,00
B- TOPLAM YATIRIM TUTARI (A+B)	8.281.972,99
FİNANSMAN KAYNAKLARI	Toplam (TL)
C- İDARE ÖZKAYNAK	2.000.000,00
D- KALKINMA AJANSI DESTEĞİ, DİĞER DEVLET DESTEKLERİ VE AB KAYNAKLAR	10.000.000,00

E- FİNANSMAN KAYNAKLARI TOPLAMI	12.000.000,00
YATIRIM DÖNEMİ NET NAKİT AKIŞI (E-B)	3.718.027,01
YATIRIM DÖNEMİ KÜMÜLATİF NET NAKİT AKIŞ	3.718.027,01

TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

Hizmet Kapasitesi

Tablo 46: Kurulu Kapasite ve Tahmini Üretim Miktarı

	Birim (Ton, Kg, Lt, vb.)	Mevc ut Duru m	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Gülağaç Sepeti (12x15)												
A1- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
B1- Üretim Miktarı	adet	0,00	750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
C1-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	15,00	17,00	19,00	21,00	23,00	25,00	27,00	29,00	31,00	33,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO1=% [(B1/A1)*100]	-	0,00%	41,67%	44,44%	47,22%	50,00%	52,78%	55,56%	58,33%	61,11%	63,89%	66,67%
Gülağaç Sepeti (15x20)												
A2- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00
B2- Üretim Miktarı	adet	0,00	600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00
C2-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	25,00	27,00	29,00	31,00	33,00	35,00	37,00	39,00	41,00	43,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO2=% [(B2/A2)*100]	-	0,00%	41,67%	45,14%	48,61%	52,08%	55,56%	59,03%	62,50%	65,97%	69,44%	72,92%
Gülağaç Sepeti (20x30)												
A3- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00
B3- Üretim Miktarı	adet	0,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00
C3-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	45,00	47,00	49,00	51,00	53,00	55,00	57,00	59,00	61,00	63,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO3=% [(B3/A3)*100]	-	0,00%	41,67%	46,30%	50,93%	55,56%	60,19%	64,81%	69,44%	74,07%	78,70%	83,33%
Gülağaç Sepeti (30x50)												
A4- Kurulu Kapasite	adet	0,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00
B4- Üretim Miktarı	adet	0,00	300,00	325,00	350,00	375,00	400,00	425,00	450,00	475,00	500,00	525,00
C4-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	70,00	75,00	80,00	85,00	90,00	95,00	100,00	105,00	110,00	115,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO4=% [(B4/A4)*100]	-	0,00%	41,67%	45,14%	48,61%	52,08%	55,56%	59,03%	62,50%	65,97%	69,44%	72,92%
Gülağaç Sepeti (50x90)												
A5- Kurulu Kapasite	adet	0,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
B5- Üretim Miktarı	adet	0,00	150,00	160,00	170,00	180,00	190,00	200,00	210,00	220,00	230,00	240,00
C5-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00	150,00	160,00	170,00	180,00	190,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO5=% [(B5/A5)*100]	-	0,00%	41,67%	44,44%	47,22%	50,00%	52,78%	55,56%	58,33%	61,11%	63,89%	66,67%

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

Restoran-Yemek&İçecek												
A6- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00
B6- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	28.800,00	34.000,00	40.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00	70.000,00	75.000,00
C6-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	50,00	60,00	70,00	80,00	90,00	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO6=% [(B6/A6)*100]	-	0,00%	10,00%	11,81%	13,89%	15,63%	17,36%	19,10%	20,83%	22,57%	24,31%	26,04%
At Çiftliği - At binış haftaiçi												
A7- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00
B7- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.440,00	1.550,00	1.650,00	1.750,00	1.850,00	1.950,00	2.050,00	2.150,00	2.250,00	2.350,00
C7-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	50,00	75,00	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	225,00	250,00	275,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO7=% [(B7/A7)*100]	-	0,00%	16,67%	17,94%	19,10%	20,25%	21,41%	22,57%	23,73%	24,88%	26,04%	27,20%
At Çiftliği - At binış Haftasonu												
A8- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00
B8- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.260,00	1.360,00	1.460,00	1.560,00	1.660,00	1.760,00	1.860,00	1.960,00	2.060,00	2.160,00
C8-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	150,00	175,00	225,00	275,00	325,00	375,00	425,00	475,00	525,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO8=% [(B8/A8)*100]	-	0,00%	50,00%	53,97%	57,94%	61,90%	65,87%	69,84%	73,81%	77,78%	81,75%	85,71%
ATV Safari - binış haftaiçi												
A9- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00
B9- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.200,00	1.300,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00
C9-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	70,00	100,00	150,00	200,00	250,00	300,00	350,00	400,00	450,00	500,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO9=% [(B9/A9)*100]	-	0,00%	8,33%	9,03%	9,72%	10,42%	11,11%	11,81%	12,50%	13,19%	13,89%	14,58%
ATV Safari - binış haftasonu												
A10- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00
B10- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00	2.200,00	2.300,00
C10-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	125,00	175,00	225,00	275,00	325,00	375,00	425,00	475,00	525,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO10=% [(B10/A10)*100]	-	0,00%	33,33%	35,71%	38,10%	40,48%	42,86%	45,24%	47,62%	50,00%	52,38%	54,76%
Halı Satış												
A11- Kurulu Kapasite	adet	0,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
B11- Üretim Miktarı	adet	0,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	180,00	200,00	240,00	280,00	300,00
C11-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	5.000,00	5.500,00	6.000,00	6.500,00	7.000,00	7.500,00	8.000,00	8.500,00	9.000,00	9.500,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO11=% [(B11/A11)*100]	-	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	60,00%	66,67%	80,00%	93,33%	100,00%
Seyir Terası Fotoğrafçılık												
A12- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
B12- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	2.400,00	2.500,00	2.600,00	2.700,00	2.800,00	2.900,00	3.000,00	3.100,00	3.200,00	3.300,00
C12-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00

Kapasite Kullanım Oranı KKO12=% [(B12/A12)*100])	-	0,00%	25,00%	26,04%	27,08%	28,13%	29,17%	30,21%	31,25%	32,29%	33,33%	34,38%
Glamping/Bungalov Konaklama												
A13- Kurulu Kapasite	Geceleme	0,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
B13- Üretim Miktarı	Geceleme	0,00	400,00	500,00	600,00	700,00	800,00	900,00	1.100,00	1.200,00	1.400,00	1.500,00
C13-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	300,00	350,00	400,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO13=% [(B13/A13)*100])	-	0,00%	26,67%	33,33%	40,00%	46,67%	53,33%	60,00%	73,33%	80,00%	93,33%	100,00%
ORTALAMA KAPASİTE KULLANIM ORANI			14,31%	15,95%	17,74%	19,37%	21,02%	23,78%	25,88%	28,18%	30,58%	32,49%

Gülağaç ziyaretçi sayısı kapasite oluşturulurken, talep tahmininde oluşan rakamlar analiz edilmiştir. 2004-2018 yılında toplam 1136957 kişi turist gelmiş ve yıllık ortalama 75797 kişi turist olarak Aksaray'daki Kapadokya bölgesinde yer almıştır. Gülağaç olarak Aksaray'a gelen turistleri Aksaray-Gülağaç-Güzelyurt-Nevşehir rotası üzerinden gitmesi için planlama yapılmış ve ortalama ziyaretçi kapasitesini bu ortalamanın %53'lük kısmını hedefleyerek yapılmıştır. Amacımız sadece Aksaray'a gelen turistleri değil aynı zamanda Kapadokya bölgesine gelen inanç ve kültür turistleri için yeni bir destinasyon olarak fizibilite yer alan destinasyon pazarlama çalışmaları ile hedeflenen ve realist bir tahmin olan yıllık 40.000 inanç ve kültür turistini Gülağaç'ya çekmektir.

Tablo 47: Yatırımın Uygulama Planı

Yıllar	2021												2022											
Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Yatırım																								
Araştırma Etüt-Proje																								
Restorasyon																								
İnşaat																								
Tesisat																								
Tefriş																								
Teçhizat																								

Tablo 48: Tam Kapasitede İşletme Sermayesi İhtiyacı Tablosu (TL)

UNSURLAR	Süre (Gün)	Yıllık Tutar (Sabit)	Yıllık Tutar (Değişken)	İşletme Sermayesi Tutarı (Sabit) (a)	İşletme Sermayesi Tutarı (Değişken) (b)	Toplam (a+b)
A. Hammadde, Malzeme ve Yakıt Stoğu					26.861,47	26.861,47
A1. Hammadde Stoğu	7,00		858.804,00		16.698,97	16.698,97
A2. Yardımcı Madde Stoğu	30,00		11.250,00		937,50	937,50
A3. İşletme Malzemesi Stoğu	30,00		110.700,00		9.225,00	9.225,00
A4. Yakıt Stoğu						
B. Mamul ve Yarımamul Stoğu						
B1. Mamul Stoğu	7,00					
B2. Yarı Mamul Stoğu	7,00					
C. Nakit İhtiyacı				348.314,01		348.314,01
C1. Elektrik, Su, Gaz Giderleri	30,00	440.090,00		36.674,17		36.674,17
C2. Personel Giderleri	30,00	2.864.307,48		238.692,29		238.692,29
C3. Diğer Nakit İhtiyacı	30,00	875.370,60		72.947,55		72.947,55
D. Vadeli Satışlar						
E. Vadeli Alışlar						
E1. Hammadde	30,00					
Tam Kapasitede Toplam İşletme Sermayesi İhtiyacı				348.314,01	26.861,47	375.175,47

Tablo 49: İşletme Sermayesi Değişimi Tablosu (TL)

UNSURLAR	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
A.Hammadde, Malzeme ve Yakıt Stoğu (A1+A2+A3+A4)	3.842,99	4.284,37	4.764,05	5.204,37	5.645,54	6.388,38	6.952,78	7.569,91	8.214,16	8.728,41
A1. Hammadde Stoğu	2.389,07	2.663,47	2.961,67	3.235,40	3.509,66	3.971,46	4.322,33	4.705,98	5.106,50	5.426,19
A2. Yardımcı Madde Stoğu	134,13	149,53	166,27	181,64	197,04	222,96	242,66	264,20	286,68	304,63
A3. İşletme Malzemesi Stoğu	1.319,79	1.471,38	1.636,11	1.787,33	1.938,84	2.193,95	2.387,78	2.599,72	2.820,98	2.997,59
A4. Yakıt Stoğu										
B. Mamul ve Yarımamul Stoğu (B1+B2)										
B1. Mamul Stoğu										
B2. Yarı Mamul Stoğu										
C. Nakit İhtiyacı (C1+C2+C3)	348.314,01	348.314,01	348.314,01	348.314,01	348.314,01	348.314,01	348.314,01	348.314,01	348.314,01	348.314,01
C1. Elektrik, Su, Gaz Giderleri	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17
C2. Personel Giderleri	238.692,29	238.692,29	238.692,29	238.692,29	238.692,29	238.692,29	238.692,29	238.692,29	238.692,29	238.692,29
C3. Diğer Nakit İhtiyacı	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55
D. Vadeli Satışlar										

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

E. Vadeli Alışlar (E1+E2+...)										
E1. Hammadde										
Toplam İşletme Sermayesi İhtiyacı (A+B+C+D-E)	352.157,00	352.598,38	353.078,05	353.518,37	353.959,55	354.702,38	355.266,78	355.883,91	356.528,17	357.042,41
İşletme Sermayesindeki Değişim	352.157,00	441,38	479,67	440,32	441,17	742,84	564,40	617,13	644,26	514,24

Tablo 50: Satış Gelirleri

	Birim	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Gülağaç Sepeti (12x15)												
Satış Miktarı	adet		750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
Birim Fiyatı	TL		15,00	17,00	19,00	21,00	23,00	25,00	27,00	29,00	31,00	33,00
Satış Geliri	TL		11.250,00	13.600,00	16.150,00	18.900,00	21.850,00	25.000,00	28.350,00	31.900,00	35.650,00	39.600,00
Gülağaç Sepeti (15x20)												
Satış Miktarı	adet		600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00
Birim Fiyatı	TL		25,00	27,00	29,00	31,00	33,00	35,00	37,00	39,00	41,00	43,00
Satış Geliri	TL		15.000,00	17.550,00	20.300,00	23.250,00	26.400,00	29.750,00	33.300,00	37.050,00	41.000,00	45.150,00
Gülağaç Sepeti (20x30)												
Satış Miktarı	adet		450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00
Birim Fiyatı	TL		45,00	47,00	49,00	51,00	53,00	55,00	57,00	59,00	61,00	63,00
Satış Geliri	TL		20.250,00	23.500,00	26.950,00	30.600,00	34.450,00	38.500,00	42.750,00	47.200,00	51.850,00	56.700,00
Gülağaç Sepeti (30x50)												
Satış Miktarı	adet		300,00	325,00	350,00	375,00	400,00	425,00	450,00	475,00	500,00	525,00
Birim Fiyatı	TL		70,00	75,00	80,00	85,00	90,00	95,00	100,00	105,00	110,00	115,00
Satış Geliri	TL		21.000,00	24.375,00	28.000,00	31.875,00	36.000,00	40.375,00	45.000,00	49.875,00	55.000,00	60.375,00
Gülağaç Sepeti (50x90)												
Satış Miktarı	adet		150,00	160,00	170,00	180,00	190,00	200,00	210,00	220,00	230,00	240,00
Birim Fiyatı	TL		100,00	110,00	120,00	130,00	140,00	150,00	160,00	170,00	180,00	190,00
Satış Geliri	TL		15.000,00	17.600,00	20.400,00	23.400,00	26.600,00	30.000,00	33.600,00	37.400,00	41.400,00	45.600,00
Restoran- Yemek&İçecek												
Satış Miktarı	Kişi		28.800,00	34.000,00	40.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00	70.000,00	75.000,00
Birim Fiyatı	TL		50,00	60,00	70,00	80,00	90,00	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00
Satış Geliri	TL		1.440.000,00	2.040.000,00	2.800.000,00	3.600.000,00	4.500.000,00	5.500.000,00	6.600.000,00	7.800.000,00	9.100.000,00	10.500.000,00
At Çiftliği - At binış haftaıçı												
Satış Miktarı	Kişi		1.440,00	1.550,00	1.650,00	1.750,00	1.850,00	1.950,00	2.050,00	2.150,00	2.250,00	2.350,00
Birim Fiyatı	TL		50,00	75,00	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	225,00	250,00	275,00
Satış Geliri	TL		72.000,00	116.250,00	165.000,00	218.750,00	277.500,00	341.250,00	410.000,00	483.750,00	562.500,00	646.250,00
At Çiftliği - At binış Haftasonu												
Satış Miktarı	Kişi		1.260,00	1.360,00	1.460,00	1.560,00	1.660,00	1.760,00	1.860,00	1.960,00	2.060,00	2.160,00
Birim Fiyatı	TL		100,00	150,00	175,00	225,00	275,00	325,00	375,00	425,00	475,00	525,00

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

Satış Geliri	TL		126.000,00	204.000,00	255.500,00	351.000,00	456.500,00	572.000,00	697.500,00	833.000,00	978.500,00	1.134.000,00
ATV Safari -binış haftaici												
Satış Miktarı	Kişi		1.200,00	1.300,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00
Birim Fiyatı	TL		70,00	100,00	150,00	200,00	250,00	300,00	350,00	400,00	450,00	500,00
Satış Geliri	TL		84.000,00	130.000,00	210.000,00	300.000,00	400.000,00	510.000,00	630.000,00	760.000,00	900.000,00	1.050.000,00
ATV Safari -binış haftasonu												
Satış Miktarı	Kişi		1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00	2.200,00	2.300,00
Birim Fiyatı	TL		100,00	125,00	175,00	225,00	275,00	325,00	375,00	425,00	475,00	525,00
Satış Geliri	TL		140.000,00	187.500,00	280.000,00	382.500,00	495.000,00	617.500,00	750.000,00	892.500,00	1.045.000,00	1.207.500,00
Halı Satışı												
Satış Miktarı	adet		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	180,00	200,00	240,00	280,00	300,00
Birim Fiyatı	TL		5.000,00	5.500,00	6.000,00	6.500,00	7.000,00	7.500,00	8.000,00	8.500,00	9.000,00	9.500,00
Satış Geliri	TL		600.000,00	660.000,00	720.000,00	780.000,00	840.000,00	1.350.000,00	1.600.000,00	2.040.000,00	2.520.000,00	2.850.000,00
Seyir Terası Fotoğrafçılık												
Satış Miktarı	Kişi		2.400,00	2.500,00	2.600,00	2.700,00	2.800,00	2.900,00	3.000,00	3.100,00	3.200,00	3.300,00
Birim Fiyatı	Kişi		5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Satış Geliri	Kişi		12.000,00	12.500,00	13.000,00	16.200,00	16.800,00	17.400,00	21.000,00	24.800,00	28.800,00	33.000,00
Glamping/Bungalov Konaklama												
Satış Miktarı	Geceleme		400,00	500,00	600,00	700,00	800,00	900,00	1.100,00	1.200,00	1.400,00	1.500,00
Birim Fiyatı	TL		300,00	350,00	400,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00
Satış Geliri	TL		120.000,00	175.000,00	240.000,00	315.000,00	400.000,00	495.000,00	660.000,00	780.000,00	980.000,00	1.125.000,00
Toplam Satış Gelirleri	TL		2.676.500,00	3.621.875,00	4.795.300,00	6.091.475,00	7.531.100,00	9.566.775,00	11.551.500,00	13.817.475,00	16.339.700,00	18.793.175,00

Tablo 51: Diğer Gelirler (TL)

Diğer Gelirler (Tür)	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Dükkan Kırası (10 Adet)		120.000,00	132.000,00	144.000,00	156.000,00	168.000,00	180.000,00	192.000,00	204.000,00	216.000,00	228.000,00
Toplam		120.000,00	132.000,00	144.000,00	156.000,00	168.000,00	180.000,00	192.000,00	204.000,00	216.000,00	228.000,00

Tablo 52: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri Tablosu (TL)

Gider Unsurları	Miktar	Birim	Birim Fiyat (TL)	Toplam Tutar (TL)	Sabit (%)	Değişken (%)	Giderdeki Payı (%)
A – ÜRETİM GİDERLERİ							
1-Direkt İlk Madde ve Malzeme				628.141,50			12,95%
a) İlk Madde Kullanımı				381.804,00			7,87%
Atlar için Yulaf	12,00	ay	1.872,00	22.464,00		100%	0,46%
Atlar için Arpa	12,00	ay	1.440,00	17.280,00		100%	0,36%
Atlar için Kuruçayır	12,00	ay	2.880,00	34.560,00		100%	0,71%
Atlar için bakım giderleri	12,00	ay	3.000,00	36.000,00		100%	0,74%
Restoran Yemek Maliyetleri	12,00	ay	20.000,00	240.000,00		100%	4,95%
Restoran İçecek Maliyetleri	12,00	ay	2.000,00	24.000,00		100%	0,49%
Glamping/Bungalov Yiyecek İçecek Maliyetleri	12,00	ay	625,00	7.500,00		100%	0,15%
b) Yardımcı Madde				8.437,50			0,17%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (12x15)	12,00	ay	234,38	2.812,50		100%	0,06%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (15x20)	12,00	ay	187,50	2.250,00		100%	0,05%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (20x30)	12,00	ay	140,63	1.687,50		100%	0,03%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (30x50)	12,00	ay	93,75	1.125,00		100%	0,02%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (50x90)	12,00	ay	46,88	562,50		100%	0,01%
c) İşletme Malzemesi Kullanımı				237.900,00			4,91%
ATV Araç Giderleri	12,00	ay	2.600,00	31.200,00		100%	0,64%
ATV Yakıt Gideri	12,00	ay	16.900,00	202.800,00		100%	4,18%
Glamping/Bungalov Oda Sarf Maliyetleri	12,00	ay	325,00	3.900,00		100%	0,08%
2 - Genel Yönetim Giderleri				4.179.768,08			87,05%
a) Personel Giderleri	12,00	Ay	238.692,29	2.864.307,48	100%		59,92%
b) Elektrik Giderleri	12,00	Ay	33.006,75	396.081,00	100%		8,17%
c) Su, Gaz Giderleri	12,00	Ay	3.667,42	44.009,00	100%		0,91%
d) Yakıt Giderleri	12,00	Ay	2.933,93	35.207,20	100%		0,73%
e) Haberleşme Giderleri	12,00	Ay	2.200,45	26.405,40	100%		0,54%

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

f) Bakım Onarım Giderleri	12,00	Ay	7.334,83	88.018,00	100%		1,81%
g) Sigorta Giderleri	12,00	Ay	10.478,33	125.740,00	100%		2,59%
h) Kira Giderleri	12,00	Ay			100%		
i) Diğer Giderler	12,00	Ay	50.000,00	600.000,00	100%		12,37%
3 - Beklenebilecek Farklar							
TOPLAM ÜRETİM GİDERLERİ (1+2+3)				4.807.909,58			100,00%
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ (1+2+3)				4.807.909,58			100,00%

<u>TOPLAM ÜRETİM GİDERLERİ</u>	
Sabit Giderler Toplamı	: 4.179.768,08
Değişken Giderler Toplamı	: 628.141,50
<u>TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ</u>	
Sabit Giderler Toplamı	: 4.179.768,08
Değişken Giderler Toplamı	: 628.141,50

Tablo 53: Üretim Giderleri (TL)

Üretim Giderleri	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
1-Direkt İlk Madde ve Malzeme		89.866,41	100.187,86	111.404,79	121.701,45	132.018,02	149.388,91	162.587,11	177.018,34	192.083,93	204.109,26
a) İlk Madde Kullanımı		54.623,61	60.897,31	67.715,30	73.973,94	80.244,67	90.803,24	98.825,52	107.597,27	116.754,60	124.063,97
b) Yardımcı Madde		1.207,13	1.345,77	1.496,44	1.634,75	1.773,33	2.006,66	2.183,95	2.377,80	2.580,16	2.741,69
c) İşletme Malzemesi Kullanımı		34.035,67	37.944,78	42.193,04	46.092,76	50.000,02	56.579,01	61.577,64	67.043,27	72.749,16	77.303,59
Toplam Üretim Giderleri		89.866,41	100.187,86	111.404,79	121.701,45	132.018,02	149.388,91	162.587,11	177.018,34	192.083,93	204.109,26

Tablo 54: Amortisman Giderleri (TL)

Sabit Kıymetler	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl	Toplam	Satın Alma Bedeli	Kalıntı Değer
Yatırım Kapsamında Alınacak Sabit Kıymetler Amortismanı														
Binalar		141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	1.414.390,00		-1.414.390,00
Makine-Ekipman														
Demirbaşlar														
Taşıtlar		60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00						300.000,00		-300.000,00
Diğer														
Ara Toplam(1)		201.439,00	201.439,00	201.439,00	201.439,00	201.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	1.714.390,00		-1.714.390,00
Mevcut Durum														
Mevcut Durumdaki Sabit Kıymetler Amortismanı (2)														
Toplam Amortisman (1+2)		201.439,00	201.439,00	201.439,00	201.439,00	201.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	1.714.390,00		-1.714.390,00

Tablo 55: Genel Yönetim Giderleri (TL)

Genel Yönetim Giderleri	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
a) Personel Giderleri		2.864.307,48	3.437.168,98	4.010.030,47	4.582.891,97	5.155.753,46	5.728.614,96	6.301.476,46	6.874.337,95	7.447.199,45	8.020.060,94
b) Elektrik Giderleri		396.081,00	475.297,20	554.513,40	633.729,60	712.945,80	792.162,00	871.378,20	950.594,40	1.029.810,60	1.109.026,80
c) Su, Gaz Giderleri		44.009,00	52.810,80	61.612,60	70.414,40	79.216,20	88.018,00	96.819,80	105.621,60	114.423,40	123.225,20
d) Yakıt Giderleri		35.207,20	42.248,64	49.290,08	56.331,52	63.372,96	70.414,40	77.455,84	84.497,28	91.538,72	98.580,16
e) Haberleşme Giderleri		26.405,40	31.686,48	36.967,56	42.248,64	47.529,72	52.810,80	58.091,88	63.372,96	68.654,04	73.935,12
f) Bakım Onarım Giderleri		88.018,00	105.621,60	123.225,20	140.828,80	158.432,40	176.036,00	193.639,60	211.243,20	228.846,80	246.450,40
g) Sigorta Giderleri		125.740,00	150.888,00	176.036,00	201.184,00	226.332,00	251.480,00	276.628,00	301.776,00	326.924,00	352.072,00
h) Kira Giderleri											
i) Pazarlama ve diğer giderler		600.000,00	720.000,00	840.000,00	960.000,00	1.080.000,00	1.200.000,00	1.320.000,00	1.440.000,00	1.560.000,00	1.680.000,00
TOPLAM		4.179.768,08	5.015.721,70	5.851.675,31	6.687.628,93	7.523.582,54	8.359.536,16	9.195.489,78	10.031.443,39	10.867.397,01	11.703.350,62

Tablo 56: Tahmini Gelir-Gider Tablosu (TL)

Endeksler	Yatırım Dönemi	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
I. Gelirler (1+2+3)		12.796.500,00	3.753.875,00	4.939.300,00	6.247.475,00	7.699.100,00	9.746.775,00	11.743.500,00	14.021.475,00	16.555.700,00	19.021.175,00
1.Satışlardan Elde Edilen Gelir		2.676.500,00	3.621.875,00	4.795.300,00	6.091.475,00	7.531.100,00	9.566.775,00	11.551.500,00	13.817.475,00	16.339.700,00	18.793.175,00
2. Diğer Gelirler		120.000,00	132.000,00	144.000,00	156.000,00	168.000,00	180.000,00	192.000,00	204.000,00	216.000,00	228.000,00
3. DEVLET/AB Destek Miktarı	10.000.000,00										
II. Giderler (4+5+6+7+8+9+10+11)		4.471.073,49	5.317.348,56	6.164.519,10	7.010.769,38	7.857.039,56	8.650.364,07	9.499.515,89	10.349.900,73	11.200.919,94	12.048.898,88
4. Direkt İlk Madde ve Malzeme		89.866,41	100.187,86	111.404,79	121.701,45	132.018,02	149.388,91	162.587,11	177.018,34	192.083,93	204.109,26
5.Direkt İşçilik Giderleri											
6.Genel Üretim Gideleri											
7.Genel Yönetim Giderleri		4.179.768,08	5.015.721,70	5.851.675,31	6.687.628,93	7.523.582,54	8.359.536,16	9.195.489,78	10.031.443,39	10.867.397,01	11.703.350,62
8.Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri											
9.Mali Giderler											
10.Beklenebilecek Farklar											
11Amortismanlar		201.439,00	201.439,00	201.439,00	201.439,00	201.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00
III. Vergilendirme Öncesi Kar (I - II)	10.000.000,00	8.325.426,51	-	-	-763.294,38	-157.939,56	1.096.410,93	2.243.984,11	3.671.574,27	5.354.780,06	6.972.276,12
IV. Vergi İndirimi ve İstisnalar	10.000.000,00										
V. Vergiler [(III-IV)* % Vergi Oranı]							241.210,40	493.676,51	807.746,34	1.178.051,61	1.533.900,75
VI. Vergilendirme Sonrası Kar (III - V)	0	8.325.426,51	-	-	-763.294,38	-157.939,56	855.200,53	1.750.307,61	2.863.827,93	4.176.728,45	5.438.375,37
VII. Ödenen Temettüler											

Tablo 57: Tahmini Nakit Akış Tablosu (TL)

Endeksler	Mevcut Durum	Yatırım Dönemi	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
VIII. Nakit Girişi (12+13+14)			2.796.500,00	3.753.875,00	4.939.300,00	6.247.475,00	7.699.100,00	9.746.775,00	11.743.500,00	14.021.475,00	16.555.700,00	17.663.827,41
12. Satışlardan Elde Edilen Nakit Girişi			2.676.500,00	3.621.875,00	4.795.300,00	6.091.475,00	7.531.100,00	9.566.775,00	11.551.500,00	13.817.475,00	16.339.700,00	18.793.175,00
13. Diğer Gelirlerden Nakit Girişi			120.000,00	132.000,00	144.000,00	156.000,00	168.000,00	180.000,00	192.000,00	204.000,00	216.000,00	228.000,00
14. Kalıntı Değer												-1.357.347,59
IX. DEVLET Destek Miktarı		10.000.000,00										
X. Özkaynaklar		2.000.000,00										
XI. Banka Kredisi												
XII. Diğer Kaynaklar												
XIII. Toplam Nakit Çıkışı (15 +II)		8.281.972,99	4.471.514,87	5.317.828,23	6.164.959,42	7.011.210,55	7.857.782,40	8.650.928,47	9.500.133,01	10.350.544,99	11.201.434,18	12.048.898,88
15. Toplam Yatırım Harcamaları		8.281.972,99	441,38	479,67	440,32	441,17	742,84	564,40	617,13	644,26	514,24	
15.1. İşletme Sermayesindeki Değişim		352.157,00	441,38	479,67	440,32	441,17	742,84	564,40	617,13	644,26	514,24	
15.2. Sabit Yatırım Harcaması		7.929.815,99										
II. Giderler			4.471.073,49	5.317.348,56	6.164.519,10	7.010.769,38	7.857.039,56	8.650.364,07	9.499.515,89	10.349.900,73	11.200.919,94	12.048.898,88
XIV. Amortismanlar			201.439,00	201.439,00	201.439,00	201.439,00	201.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00	141.439,00
XV. Kredi Anapara Ödemesi												
XVI. Net Nakit Akışı (VIII +XIV+IX+X+XI+XII-XIII-XV-V-VII-14)		3.718.027,01	-1.473.575,87	-1.362.514,23	-1.024.220,42	-562.296,55	42.756,60	996.075,13	1.891.129,48	3.004.622,67	4.317.653,20	5.579.814,37
XVII. Kümülatif Net Nakit Akışı		3.718.027,01	2.244.451,14	881.936,91	-142.283,51	-704.580,06	-661.823,46	334.251,66	2.225.381,14	5.230.003,82	9.547.657,02	15.127.471,40
XVIII. Brüt Nakit Akışı (VIII +IX-XIII+ XIV+9)		1.718.027,01	-1.473.575,87	-1.362.514,23	-1.024.220,42	-562.296,55	42.756,60	1.237.285,53	2.384.805,99	3.812.369,01	5.495.704,82	5.756.367,53
XIX. İlave Brüt Nakit Akışı		1.718.027,01	-1.473.575,87	-1.362.514,23	-1.024.220,42	-562.296,55	42.756,60	1.237.285,53	2.384.805,99	3.812.369,01	5.495.704,82	5.756.367,53

NET BUGÜNKÜ DEĞER: 2.658.495,30 TL

15. PROJENİN FİNANSMANI

15.1. Yürütücü ve İşletmeci Kuruluşların Mali Yapısı

Proje yürütücüsü Aksaray-Gülağaç Kaymakamlığıdır. Gülağaç Kaymakamlığı Meydan Mahallesi Hürriyet Caddesi No: 18/6 Gülağaç-Aksaray adresinde faaliyet göstermekte olup, Kaymakam Elif Nur SAÇAL hanımefendidir.

Gülağaç hizmet birimleri arasında ise; Jandarma Komutanlığı, İlçe Emniyet Amirliği, İlçe Müftülüğü, Tapu Müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yer almaktadır. Ayrıca Gülağaç Kaymakamlığı kamu hizmet standartları belirlenmiş olup bu standartlar çerçevesinde iş ve işlemler yürütülmektedir.

İlçelerde bulunan ve en büyük mülki idare amir olan Kaymakamlık makamına bağlı olarak, projeyi İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yürütmektedir. Gülağaç Kaymakamlığı bünyesinde ilçe yazı işleri müdürlüğü iş ve işlemleri kısaca şunlardır: Yazı işleri bürosu, dernekler bürosu, insan hakları kurulu, mahalli idareler bürosu, özel kalem bürosu, basın ve halkla ilişkiler bürosu, planlama ve koordinasyon bürosu, hukuk işleri bürosu(www.gulagac.gov.tr).

Kaymakamlıklar Genel Bütçeye bağlıdır. Genel bütçe ödemeleri Mal Müdürlüğü aracılığı ile yapılmaktadır. 5018 sayılı Kanunun 5436 sayılı Kanunla değişik 31 inci maddesinin birinci fıkrasında bütçeyle ödenek tahsis edilen her bir harcama biriminin en üst yöneticisi harcama yetkilisi olarak belirlenmiştir.

Mahalli idarelerde harcama yetkililerine bakıldığında 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 46 ncı maddesinde, il özel idaresi bütçesiyle ödenek tahsis edilen her bir harcama biriminin en üst yöneticisi harcama yetkilisi olarak tanımlanmış, ilçelerde bu yetkinin kaymakam tarafından kullanılacağı belirtilmiştir.

Merkez dışı birimlerde harcama yetkililerine bakıldığında ise, 5018 sayılı Kanunun 22 nci maddesi uyarınca kamu idarelerinin merkez teşkilatı harcama yetkilileri merkez dışı birimlerine ödenek gönderme belgesi düzenlemek suretiyle ödenek gönderirler. Ödenek gönderme belgesiyle ödenek gönderilen merkez dışı birimlerin en üst yöneticisi harcama yetkilisidir. Malmüdürlüklerinde ve ilçe özel idarelerinde harcama yetkilisi kaymakamdır (www.resmigazete.gov.tr)

İlçe Kaymakamlığı bünyesindeki İlçe Koordinasyon Kurulu ile ilçe sınırları içerisinde kuruluşu bulunan tüm resmi ve yarı resmi kuruluşlardan oluşur. Kurul, İlçede verilen her türlü

hizmetin, etkin bir biçimde ve koordineli olarak yürütülmesini sağlar, yürürlükte bulunan projelerin gözetimini yapar, resmi daireler arasında olduğu gibi yarı resmi kuruluşlar arasındaki iş birliğini ve koordinasyonu sağlar. İlçe Koordinasyon Kurulu Başkanlığını İlçe Kaymakamı yapar.

Kaymakamlık ilçe yazı işleri bürosu tarafından, genel bütçeden gönderilen ödeneklerden giderlerin gerçekleştiriliştirilmesi yapılır ve mutemetlik iş ve işlemleri yürütülür. Kaymakamlığın mali işlerle ilgili hizmetlerini yürütmek; kaymakamlık ve birimlerin cari ve yatırım bütçe tekliflerini hazırlamak ve cari ödeneklerinin teminini takip etmekte yazı işleri bürosunun görevleri arasındadır.

15.2. Finansman Yöntemi

Kamu Özel İş birliği (KÖİ)

Yaygın tanımıyla “bir sözleşmeye dayalı olarak, yatırım ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyet, risk ve getirilerinin, kamu ve özel sektör arasında dengeli bir şekilde paylaşılması yoluyla gerçekleştirilmesi” olan Kamu Özel İş birliği, ülkelerin makroekonomik hedefleri doğrultusunda özellikle otoyol, köprü, tünel, havalimanı gibi altyapı yatırımları ve hastane, katı atık gibi kamu hizmetlerinin sunumunda alternatif bir finansman modeli olarak sıklıkla kullanılmaktadır. Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları doğrultusunda artan yatırım ihtiyacının karşılanması için yaygın şekilde kullanılmaya devam edileceği de öngörülmektedir. Bu yöntemin kullanılmasıyla, yatırımların hızlı tamamlanmasının yanında projelere özel sektörün katılımının sağlanarak hizmet kalitesinin iyileştirilmesi ve proje maliyetlerinin düşürülmesi amaçlanmaktadır. Dünyada olduğu gibi ülkemizde de kamu yatırım ve hizmetlerinin gerçekleştirilmesinde Kamu Özel İşbirliğinden önemli ölçüde faydalanılmaktadır. Önümüzdeki dönemde daha küçük ölçekli projelerde yaygın şekilde kullanılacağı öngörülen KÖİ yönteminde etkinlik, finansal açıdan verimlilik ve uygulamada bütüncülüğün gözetilmesi öne çıkmaktadır.

Türkiye’de Uygulanan KÖİ Modelleri

Türkiye’de KÖİ alanında;

- Yap-İşlet-Devret (YİD),
- Yap-Kirala-Devret (YKD),
- Yap İşlet (Yİ)
- İşletme Hakkı Devri (İHD) modelleri uygulanmaktadır.

Yap-İşlet modeli: Türkiye’de elektrik enerjisi üretiminde kullanılmaktadır. Bu modelde, özel sektöre mülkiyetleri kendilerine ait olmak üzere termik santral kurma ve işletme izni verilmekte, üretilen elektriği devlet satın almaktadır. Sözleşme bitiminde ise tesis özel sektörde kalmaktadır.

Yap-İşlet-Devret modeli: Kamuya ait bir arazi üzerinde özel sektöre tesis inşa etme hakkı verilmekte, riskler özel sektör ile kamu arasında paylaşılmaktadır. Özel sektör belirli bir süre tesisi işletmekte, bakım ve onarımını yapmakta, süre sonunda ise kamuya devretmektedir. Model; otoyol, havaalanı, liman, köprü, tünel yapımından tabiat parkı, toptancı hali yapımına kadar birçok farklı alanda uygulanabilmektedir.

Yap-Kirala-Devret modeli: Özel sektör tesisi yapmakta, fiziksel donanımını sağlamakta, belirlenen süre boyunca sözleşmede belirlenen alanları işletmekte ve sonunda tesisi kamuya devretmektedir. Kamu ise her yıl özel sektöre kira ödemesi yapmaktadır. Ülkemizde, sağlık sektöründe Şehir Hastaneleri ve Sağlık Kampüslerinde bu model kullanılmaktadır.

İşletme Hakkı Devri modeli: Devletin mevcut bir tesisinin işletme hakkı belirli bir süreliğine özel sektöre devredilmektedir. Bu model tam olarak bir özelleştirme yöntemi özelliği taşımamaktadır. Çünkü tesisin işletme hakkı sadece belli bir süreliğine özel sektöre devredilmekte, mülkiyet kamuda kalmaktadır(www.sbb.gov.tr).

Projede Uygulanacak Finansman Yöntemi

YİD modeli, önemli altyapı projelerinin genel bütçeye yük getirmeden gerçekleştirilerek verimli bir şekilde işletilmesi ve özel sektör yatırımlarının teşviki açısından önemli bir finansman yöntemidir. Turizmin gelişmesi açısından yapılacak olan yatırımlar proje kapsamında değerlendirildiğinde en uygun finansman yöntemi yap-işlet devret modelidir.

Yap İşlet Devret Modelinin Tanımı

Yap-İşlet-Devret Modeli: İleri teknoloji veya yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli olup, yatırım bedelinin (elde edilecek kar dâhil) sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesini ifade etmektedir.

Sermaye Şirketi: Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş veya kurulacak olan ve gerektiğinde kamu kurum ve kuruluşlarının da (kamu iktisadi teşebbüsleri dahil) ortak

olduğu ve 3996 Sayılı Kanun'un 4'üncü maddesinde belirtilen Bakanlar Kurulu kararında öngörülen şartları taşıyan anonim şirketi ifade etmektedir.

Katkı Payı: Görevli şirketin ürettiği mal veya hizmetin bedeli, mal veya hizmetten yararlananlar tarafından tamamen veya kısmen ödenmesi mümkün olmayan yatırımlarla ilgili yapılacak görevlendirmelerde, mal veya hizmetten yararlananların tüketim veya kullanım miktarları da dikkate alınarak belirlenen ve idare tarafından görevli şirkete tamamen veya kısmen yapılan ödemeyi ifade etmektedir(www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr, www.fka.gov.tr).

YİD Modelinin Özellikleri

YİD modelinin uygulanabilmesi için bazı şartları taşıması gerekmektedir. Bu bölümde YİD modeline ilişkin özellikler açıklanmaktadır.

Modelin hayata geçmesi için, bu projenin en önemli aktörü olan yerli veya yabancı sermaye şirketi bulunmalıdır. Bu şirketler bazen ortak girişim şirketi olarak karşımıza çıkmaktadır. Ortak girişim şirketleri yerli ve yabancı özel sektör temsilcileri tarafından kurulan çok uluslu yapılardır. Projenin kapsamına bağlı olarak bu şirket konsorsiyum halini alabildiği gibi bazen de var olan konsorsiyum(lar) şirket kurmaktadır. YİD modeli ile yatırımcı haline dönüşen yabancı şirketlerin, yerli şirketlerle ortak girişimde bulunması farklı açılardan değerlendirilebilmektedir. Genel hatları ile yabancı girişimcinin ülkeyi bilen yerli bir firma ile beraber hareket etmesi yabancı firma için çok önemli bir avantajdır. Zira yerel ortak, kendi ülkesiyle ilgili iş yaşamına ilişkin geleneklere, yasal düzenlemelere, uygulamalara, bürokratik yapıya ve denetim sisteminin işleyişine ilişkin süreci yabancı ortağa anlatarak yabancı yatırımcının o ülkeye yatırım yapmasının önündeki önemli bir engeli ortadan kaldırmış olacaktır. Ayrıca içinde bulunulan piyasayı iyi tanıyan yerel işletmenin pazarlama ve ürün yapısına ilişkin önerileri yatırımın hem karlılığına hem de işletmenin sürdürülebilirliğine etki edecektir. (www.vergisorunlari.com.tr) Ancak yabancı şirket bazen yerel uygulamaları riskli görebilecek ve bu nedenle yerel ortağı ile anlaşmazlığa ve ya güven sorunun yaşanması durumuna neden olabilecektir. Yine yabancı şirket veya yerel şirket bazı sırlarının ortağı tarafından deşifre olması endişesine de düşebilmektedir. Bir diğer sakınca da yabancı şirketin karı kendi ülkesindeki özel durumları dikkate alarak belirlemesi durumunda yerel şirket ile fikir uyuşmazlığına düşmesi halidir.

Ortak girişim şirketince gerçekleştirilen yatırım sonucunda üretilen mal ve hizmetler şirketçe üretilip pazarlanmaktadır. Bu durum kamu hizmetinin kamu kurum ve kuruluşları eliyle sunulur ilkesine istisna teşkil etmektedir. Fakat burada dikkat edilmesi gereken husus

yetkinin ilgili kamu kurumundan alınmadığı yani süresiz bir yetki devrinin olmadığıdır. Ancak belirli süreli olan bu kamu hizmeti üretme ve pazarlama gücü bazı durumlarda kamu kurum ve kuruluşu ile ortak girişim şirketi arasında bazı sorunların oluşmasına sebebiyet verebilmektedir.

YİD modeli için Yüksek Planlama Kurulunca belirlenen idare ile sermaye şirketi veya yabancı şirket arasında yapılacak sözleşme, özel hukuk hükümlerine tabi olmaktadır. Sözleşme, ortak girişim şirketi ile yetkisini kısmen devreden kamu kuruluşu arasında yapılmaktadır. Yatırım ve/veya hizmetin belirlenen süre içerisinde projelendirilmesi, finansmanı, kurulması ve işletilmesinden sermaye şirketi veya yabancı şirket sorumlu olmaktadır. Bu şirketlerin sözleşmede öngörülen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde idarenin uğrayacağı zararın tazminine ilişkin hükümlere de sözleşmede yer verilmesi zorunludur. Ayrıca sözleşmelerde, idare tarafından yapılacak ödemelerin gecikmesi halinde, uygulanacak gecikme faizine ilişkin hükümlere de yer verilebilmektedir. Bu husus iki tarafında sorumluluklarını zamanında yerine getirmesi gerektiğini açıkça ortaya koymaktadır.

Yapılacak sözleşmelerde sermaye şirketinin veya yabancı şirketin yapım ve işletmesini üstleneceği yatırım ve hizmetin süresinin belirlenmesinde yatırım bedelinin (elde edilecek kar dâhil) ve yatırım için sağlanan kredilerin geri ödeme süresi ile projenin mahiyeti, sermayenin miktarı ve işletme esasları dikkate alınmaktadır ancak her durumda sözleşme süresi 49 yıldan fazla olamaz. Projenin bedeli Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenecek esaslar uyarınca gerekli görülen hallerde idarenin bulunduğu Bakan tarafından belirlenmektedir. Yani bedel hususunda tam yetkili olan kurum yürütmedir. Yatırım sonucu üretilecek mal ve/veya hizmetlerin karşılığı olarak ödenecek ücretler veya katkı payları da Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulan usul ve esaslar uyarınca gerekli görülen hallerde idarenin bağlı veya ilgili bulunduğu bakan tarafından belirlenmektedir. Bu durum hizmetin kamusal boyutu sebebiyle olmaktadır. Görevli şirketçe üretilen mal ve hizmetler için idare tarafından talep garantisi de verilebilmekte; ancak talep garantisi verilmesi öngörülen sözleşmelerde garanti edilen mal ve hizmet düzeyinin üzerinde talep gerçekleşmesi durumunda hasılat paylaşımının ne şekilde yapılacağı hususu da düzenlemektedir.

YİD modeline göre düzenlenen sözleşmenin sona ermesi ile birlikte, yapılan yatırım ve hizmetler borçsuz ve taahhütsüz olarak bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda bedelsiz olarak kendiliğinden idareye geçmektedir. Yani yönetimin hizmet konusunda gözetim, denetim, yaptırım uygulama ve yararlanacaklardan alınacak bedelini belirleme yetkileri vardır.

Görevli şirket ile yapılacak sözleşmede, sözleşmenin feshedilerek yatırım ve hizmetin süresinden önce ilgili idare tarafından devralınması halinde, görevli şirket tarafından temin edilen dış finansmanın, gerçekleştirilmiş yatırım ve hizmetlere ilişkin kısmının idare 13 tarafından üstlenilmesine, gerçekleştirilmemiş yatırım ve hizmetlere ilişkin kısmının ise idarenin talebine bağlı olarak kullanılabileceğine ilişkin hükümlere yer verilebilmektedir.

Özetle; 3996 sayılı Kanuna göre yatırım yapmak isteyen idareler konuya ilişkin olarak Yüksek Planlama Kurulundan izin alacaklardır. Bu izni müteakip yerli ya da yabancı şirket ile sözleşme imzalanabilecektir. Yapılacak sözleşmeler en fazla 49 yıllık olabilecektir. Söz konusu ücretler idarenin bağlı ya da ilgili olduğu Bakanlık tarafından belirlenecektir. İdare, şirket lehine konu yatırıma ilişkin kamulaştırmalar yapılabilecektir. İdare Hukuku kuralları uygulanması durumunda, üstün yetki ve ayrıcalıklarla donanmış olan İdare'nin üstünlüğü, YİD sözleşmelerin özel hukuk kurallarına tabi tutulması nedeniyle ortadan kalkmaktadır. Örneğin; İdare'nin imtiyaz sözleşmelerinde sahip olduğu tek yanlı fesih, denetim ve yaptırım uygulama yetkileri, sözleşme özel hukuk hükümlerine tabi olduğundan ortadan kalkmaktadır (www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr, www.fka.gov.tr).

YİD Modelinin Amaçları

3996 sayılı Kanun'un gerekçesinde, “Ülke kalkınmasında önem taşıyan, ileri teknoloji ve yüksek maddi kaynak gerektiren ve yaygın işletmecilik anlayışında yapılması yararlı olan yatırım ve hizmetlerin gerçekleştirilmesinde hizmetin asli sahibi olan kamu kurum ve kuruluşları ile kamu iktisadi teşebbüslerinin yanı sıra, Türk kanunlarına göre kurulmuş olan sermaye şirketleri ve Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu hükümlerine göre Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı şirketlerin de görevlendirilmesi, kamunun kıt kaynaklarının en gerçekçi biçimde kullanılması açısından büyük önem taşımaktadır. Kanunda öngörülen yatırım ve hizmet alanlarında, rekabetçi bir ortamın oluşturulması, finansman ve yönetim açısından kendine yeterli bir modelin geliştirilmesi ile Devletin bütçe imkânlarının daha ağırlıklı kamu hizmetine kaydırılarak, özel sektör ve yabancı kuruluşların söz konusu yatırım ve hizmet alanlarına çekilmesi, ekonomik kaynak sorunlarına çözüm getireceği gibi hedeflenen gerçekçi büyüme doğrultusunda yatırımların hayata geçirilmesi, yeni iş olanaklarının yaratılması ve işsizliğin giderilmesi konularında da yardımcı olacaktır” şeklinde bir açıklama yapılarak büyük yatırımlardaki finansman ihtiyacına işaret edilmiştir.

YİD modeli, önemli altyapı projelerinin genel bütçeye yük getirmeden gerçekleştirilerek verimli bir şekilde işletilmesi ve özel sektör yatırımlarının teşviki, projenin

gecikmesinin veya gerçekleşmemesinin ekonomiye maliyetinin sıfırlanması, yabancı sermaye girişinin sağlanması ve Gelişmiş Teknoloji ile Yönetim ve Etkin İşletme Tekniklerinin ülkeye getirilmesi gibi amaçlarla uygulanabilmektedir. YİD modelinin işler hale getirilmesi ile kamunun altyapı projelerindeki finansal yükünü azaltmakta, bütçe giderleri azaltılarak bütçe açıklarının azaltılamaması sorununa çözüm bulunabilmekte, ayrıca alınması muhtemel bir dış borç ortadan kaldırarak ülkenin olası dış borç yükünün artması tehlikesi bertaraf edilmektedir (www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr, www.fka.gov.tr).

YİD Modelinin Yasal Altyapısı

YİD Modelinin yasal altyapısı, dayanakları ve ilgili yasalar ile bu yasalarda yapılan değişiklikler (www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr):

T.C. Anayasasının Devletleştirme ve Özelleştirmeye ilişkin hükümlerde “Devlet, kamu iktisadi teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişileri tarafından yürütülen yatırım ve hizmetlerden hangilerinin özel hukuk sözleşmeleri ile gerçek veya tüzel kişilere yaptırılacağı veya devredilebileceği kanunla belirlenir.” Dendiğinden bu metin YİD modelinin anayasal temelini oluşturmaktadır. Bunlar:

- Elektrik üretimi, iletimi ve ticareti ile ilgili kanun (4 Aralık 1984 tarih, 3096 sayı).
- Otoyol yapımı, bakımı ve işletilmesi ile ilgili kanun (28 Mayıs 1988 tarih, 3465 sayı).
- Genel anlamda, bazı yatırım ve hizmetlerin Yap- İşlet- Devret çerçevesinde yaptırılması amacıyla çıkartılan kanun (18 Haziran 1994 tarih, 3996 sayı). Kamusal hizmet alanlarında özel kuruluşlara yapım ve işletme imtiyazları verilmesine ilişkin çerçeve niteliğindeki 3996 sayılı yasa, yalnız elektrik üretimi ya da otoyol yapımı ve işletilmesinde değil çok daha geniş bir kamu hizmeti yelpazesinde, modelin uygulanmasını düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır.
- 4283 sayılı “Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Kanun”,
- 4446 sayılı “Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”
- Bazı yatırım ve Yap- İşlet- Devret modeli çerçevesinde yaptırılması hakkında kanunda değişiklik yapılmasına dair kanun (24 Kasım 1994 tarih, 4047 sayı). 4047 sayılı yasa ile enerji sektörü 3996 sayılı yasa kapsamından çıkarılmış, ayrıca sektördeki işlerin Bakanlığın

isteği üzerine 3996 sayılı yasanın 5,11,12 ve 14. madde hükümlerinden yararlanabileceği kurala bağlanmıştır.

- 3996 sayılı bazı yatırım ve hizmetlerin Yap- İşlet- Devret modeli çerçevesinde yaptırılması hakkında kanunda değişiklik yapılmasına dair kanun (30 Ağustos 1996 tarih, 4180 sayı). 4180 sayılı yasa ile 3996 sayılı yasanın hazine garantilerine ilişkin 11.maddesinin kapsamı genişletilmiş ve kamu kurum ve kuruluşlarınca görevli şirketlere sağlanacak üretim girdilerinin sağlanamaması nedeniyle ortaya çıkabilecek ödeme yükümlülükleri güvence kapsamı içine alınmıştır.

- Danıştay kanunu ve idari yargılama usulü kanununun bazı maddelerinde değişiklik yapılmasına dair kanun (18 Aralık 1999 tarih,4492 sayı).

- Bazı yatırım ve hizmetlerin Yap- İşlet- Devret modeli çerçevesinde yaptırılması hakkında kanunun bazı maddelerinde değişiklik yapılmasına ilişkin kanun (20 Aralık 1999 tarih, 4493 sayı). Daha önce 4047 sayılı yasa ile 3996 sayılı yasanın kapsamından çıkarılan elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticaret işleri, bu yasa ile yeniden 3996 sayılı yasanın kapsamına alınmıştır.

- Kamu hizmetleri ile ilgili imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda tahkim yoluna başvurulması halinde uyulması gereken ilkelere dair kanun (21 Ocak 2000 tarih, 4501 sayı). Mevcut imtiyaz sözleşmelerinin özel hukuk sözleşmesine dönüştürülmesi imkânı getirmiştir.

- Özelleştirme uygulamalarının düzenlenmesine ve bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerinde değişiklik yapılmasına dair kanun (24 Kasım 1994 tarih, 4046 sayı).

- 18 Ocak 1954 tarih ve 6224 sayılı kanun ile 24 Kasım 1994 tarih, 4046 sayılı kanunda değişiklik yapılmasına dair kanun (27 Nisan 1995 tarih, 4105 sayı).

- Yabancı sermaye teşvik kanunu (18 Ocak 1994 tarih, 6224 sayı).

- Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında kanun (19 Şubat 1985 tarih, 3154 sayı).

- 3096 sayılı Türkiye Elektrik Kurumu dışındaki kuruluşların elektrik üretimi, iletimi, dağıtımı ve ticareti ile görevlendirilmesi hakkında kanunun bir maddesinin değiştirilmesine dair kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü ile aynı kanunun bir maddesinde değişiklik yapılmasına ve bu kanuna ek maddeler eklenmesine ilişkin kanun (07 Mart 1990 tarih, 3613 sayı).

- Enerji Piyasası Yasası (20 Şubat 2001 tarih, 4628 sayı).
 - Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (Kanun No:5346, Tarih:10/05/2005) 4749 sayılı Kamu Finansmanı Ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun.
 - 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun da büyükşehirlerin YİD modelini kullanabileceği belirtilmektedir.
 - 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda Belediyelerin YİD modelini kullanabileceği belirtilmektedir.
 - 5302 sayılı İl Özel idaresi Kanunu ise İl Özel İdarelerin YİD modelini kullanabileceği belirtilmektedir.
 - 09.05.2008 tarih ve 5762 sayılı kanun ile 3996 sayılı yasada yapılan değişiklikler ile YİD modelinin kapsamı genişletilerek, uygulamada karşılaşılan çeşitli sorunlar giderilmeye çalışılmıştır. 18
 - 6288 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu ile Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşletDevret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanunda ve Kamu İhale Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair 4 Nisan 2012 tarihli Kanun ile Yap-İşletDevret modeliyle, kamu ve özel sektör ortaklığıyla yapılacak altyapı projelerine KDV istisnası getirilmiş ve süresinden önce tesisin devri halinde idarece kredi üstlenimiyle ilgili düzenlemeler yapılmıştır.
 - 06.08.1994 tarih ve 94/5907 sayılı “Bazı Yatırım Ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında 3996 sayılı Kanunun Uygulama Usul ve Esaslarına İlişkin Karar
 - 07.03.2005 tarih ve 2005/8572 sayılı “Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında 3996 Sayılı Kanun'un Uygulama Usul ve Esaslarına İlişkin Karar'da değişiklik yapılmasına dair Karar
 - Hazine Garantileri Verilmesi, İzlenmesi, Bütçeleştirilmesi ve Raporlanmasına İlişkin Esas ve Usullere Dair Yönetmelik (12.04.2002 tarih ve 24724 sayılı RG).
 - Hazine Garantileri Kapsamında Yapılacak Ödemelerin Üstlenilmesinde Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik: (21.12.2002 tarih ve 24970 sayılı RG)
- YİD konusunda uzun yıllara dayanan yasal düzenlemeler, zaman zaman siyasi tartışmaların da konusu olmuştur. Özel sektörün bu model çerçevesinde gerçekleştirmek

istediği yatırımlar ve bu amaca yönelik olarak yapılan sözleşmelerin “İmtiyaz Sözleşmesi” değil “Özel Hukuk Hükümlerine Bağlı Sözleşmeler” kapsamında değerlendirilmesi istenmiştir.

Yasal düzenlemeler yapılsa da Anayasa Mahkemesi bu maddeleri iptal etmiş ve yapılan sözleşmelerin “imtiyaz sözleşmesi” olduğu kararını vermiştir. Bu nedenle de bu sözleşmeler idari sözleşmeler olarak kabul edilmiştir. Yabancı yatırımcılar ise uyuşmazlıkların “Uluslararası Tahkim” yoluyla çözülmesini istemişlerdir. Yabancı yatırımcıların YİD modeli çerçevesinde yatırım yapmak isteklerinin bir ön koşulu olarak gözüken Uluslararası Tahkim sorunu 13 Ağustos 1999 tarih ve 4446 sayılı yasa ile aşılmıştır. Danıştay’ın bu tür sözleşmeleri inceleme yetkisi de tahkim yolunu öngörülmeleyen sözleşmelerle sınırlandırılmıştır. Son olarak 22 Ocak 2000 tarih ve 4501 sayılı yasa ile kamu imtiyaz sözleşmelerinde, bu sözleşmelerden doğan uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözümlenmesi durumunda taraflarca sözleşme yapılırken uyulması gereken ilke ve esaslar belirtilmiştir. Danıştay 1.Daire Başkanlığı 11.09.2003 tarihli kararıyla 4493 sayılı Kanundan sonra yap- 19 işlet-devret sözleşmelerinin kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesi olarak nitelendirilemeyeceğine ve Danıştay’ın görüş bildirmesine gerek olmadığına karar vermiştir(www.mevzuat.basbakanlik.gov.tr, www.fka.gov.tr).

YİD mevzuatına uygun olarak Gülağaç projesinde faaliyete geçecek olan işletmelerin her birini ayrı bir özel işletme tarafından işletilecektir.

15.3. Finansman Kaynakları ve Koşulları

Proje finansmanı devlet desteği olarak sağlanacaktır. TDK finansman tanımı, bir girişime işleyebilmesi, gelişebilmesi için gereken para ve krediyi sağlama işi olarak tanımlamıştır.(www.tdk.gov.tr) Finansman kaynaklarını işletme dışındaki yabancı kaynaklar ve işletme içi ya da sahiplerinin ortaya koydukları öz kaynaklar olarak sınıflandırmak mümkündür. Yabancı kaynaklar geri ödenme sürelerine göre kısa vadeli yabancı kaynaklar ve uzun vadeli yabancı kaynaklar olarak ikiye ayrılır.

Uzun vadeli yabancı kaynaklardan sağlanan fonlar, genellikle işletme varlıklarından makina, araç-gereç, donatım gibi duran varlıkları ya da devamlılık arz eden faaliyetleri karşılamak için kullanılır. Uzun vadeli yabancı kaynakların başlıcaları arasında; banka kredileri, tahvil ihracı, finansal kiralama (leasing), forfaiting, kâr ve zarar ortaklığı belgesi satışları, sayılabilir.

Bankalar tarafından verilen uzun vadeli kredilerin en belirgin özelliği, kredinin geri ödeme süresinin bir yıldan fazla olması ve verilen kredinin bazı koşulları taşıması yanında bir

formel sözleşmeye dayanmasıdır. Kredinin süresi bir yıldan fazla olduğu için maliyeti de, süreyle orantılı olarak kısa süreli kredilerden daha fazladır. Uzun süreli krediler genellikle işletmelerin duran varlık ihtiyaçlarını karşılamak, bunların bakım-onarım giderlerine ve yenilenmelerine destek vermek, çalışma (işletme) sermayesini arttırmak, mevcut bir borcun ödenmesini sağlamak ve kredi alan kuruluşun diğer işletmelere-yatırım yapması amaçları için alınır.

Kısa vadeli yabancı kaynaklar, işletmenin en çok bir yıl ya da normal faaliyet dönemi içinde vadesi gelen borçlarından oluşurken; uzun vadeli yabancı kaynaklar ise, vadesi bir yıl ya da normal faaliyet dönemini aşan borçlardan oluşur.

Kısa vadeli finansman kaynakları ya da borçlar, genellikle dönen varlıkların özellikle de alacak ve stokların finansmanında kullanılır. Ancak günümüzde birçok işletme, kısa süreli fonları duran varlıkların finansmanında da devamlı olarak kullanmaktadırlar. Aslında normal olanı, kısa süreli fonlardan geçici bir süre için duran varlıkların finansmanında yararlanmaktır. Kısa vadeli finansman kaynaklarından birkaçı şunlardır: Ticari banka kredileri, faktoring, ticari krediler, para piyasasında satışa sunulan kısa süreli bonolar, repo ödenmesi gereken vergiler, resimler, ücretler, ikramiyeler ve harçlar, alınan teminat, depozito, avans (www.acikogretim.org)

15.4. Finansman Maliyeti

Fizibilite çalışma kapsamında önerilen finansman kaynakları, idarenin kamu kurumu olması ve kaynak olarak kamu kaynaklarını kullanacak olması, aynı zamanda Ahiler Kalkınma Ajansı, Bakanlık ve Avrupa Birliği destekleri ile yatırımın gerçekleştirilecek olması sebebiyle finansman maliyeti yoktur.

İşletmeler, faaliyet alanlarına göre yatırımlarını, üretim girdilerini ve ticaretini yapacakları mal ve hizmetleri için öz kaynakları yeterli olmadığında, işlemlerini finanse edebilmek için borçlanma yoluna gidebilmektedirler. Bu borçlanma dolayısıyla finansman gideri dediğimiz kredi faizi ve kur farkları ile karşılaşabilmektedirler. Faiz gideri ve kur farkının muhasebeleştirilmesinde farklı uygulamaların olması ise karışıklığa sebep olmaktadır.

İşletmelerin muhasebe uygulamalarından edindiği bilgilerin hem ilgili kurumlar nezdinde hem de diğer ilgili kullanıcılar için beklenen fonksiyonu yerine getirebilmesi ve işletme faaliyetlerine ilişkin sağlıklı bilgi aktarabilmesi; benzer olayları benzer şekilde ifade etmesi, ürettiği bilgilerin açıklayıcı, doğru, güvenilir, anlamlı ve karşılaştırılabilir olması için, belli standartlarda olmasını zorunlu kılmaktadır.

Dolayısıyla Mali idare, Danıştay ve Sermaye Piyasası Kurulu arasındaki finansman giderlerinin maliyete ilave veyahut doğrudan gider olarak yazılacağı hususunda oluşan farklı yaklaşımlar, yapılacak Kanuni düzenleme ile Uluslararası ve Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu kararları temel alınarak, standart, tek ve doğru bir uygulamanın oluşturulması gerekmektedir(www.y-akademi.com).

Finansman maliyeti hususunda vergi kanunlarında açık bir belirleme olmamakla beraber Vergi İdaresi Yatırımların finansmanındaki görüşünü 163 ve 187 sıra no lu VUK Genel tebliğlerinde; “Yatırımların finansmanında kullanılan kredilerle ilgili faizlerden kuruluş dönemine ait olanların sabit kıymetle birlikte amortisman yoluyla itfa edilmek üzere yatırım maliyetine eklenmesi gerekmekte; işletme dönemine ait olanların ise, ilgili bulundukları yıllarda doğrudan gider yazılması ya da maliyete intikal ettirilmek suretiyle amortisman tabi tutulması, “Döviz kredisi kullanılarak yurt dışından sabit kıymet ithal edilmesi sırasında veya sonradan bu kıymetlere ilişkin borç taksitlerinin değerlemesi dolayısıyla ortaya çıkan kur farklarından, sabit kıymetin iktisap edildiği dönem sonuna kadar olanların, kıymetin maliyetine eklenmesi zorunlu bulunmakta; aynı kıymetlerle ilgili söz konusu dönemden sonra ortaya çıkan kur farklarının ise, ait oldukları yıllarda doğrudan gider yazılması ya da maliyete intikal ettirilerek amortisman konusu yapılması” şeklinde belirlemiştir. Finansman maliyet kalkınma ajansı tarafından karşılanacaktır(www.gib.gov.tr)

15.5. Finansman Planı

Finansman planı yatırım planına uygun olarak ve paralel şekilde ilerleyecektir. Yatırımın 2021-2022 yılları içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır. Bu çerçevede finansmanında bu yıllar içinde planlanması gerekmektedir.

TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	Toplam Tutar (TL) (KDV Hariç)	2021	2022
A- ARSA YATIRIMI	0	0	0
B- SABİT TESİS YATIRIMI	7.929.815,99	2.934.031,92	4.995.784,07
Yapım İşleri	7.071.950,00	2.616.621,5	4.455.328,5
Mühendislik Hizmetleri	857.865,99	317.410,42	540.455,57
SABİT YATIRIM TOPLAMI	7.929.815,99	2.934.031,92	4.995.784,07
C-İŞLETME SERMAYESİ DEĞİŞİMİ	352.157,00	0	352.157,00

TOPLAM YATIRIM TUTARI (A+B+C)	8.281.722,99	2.934.031,92	5.347.691,07
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	Toplam (TL)	2021	2022
C- İDARE ÖZKAYNAK	2.000.000,00	0	2.000.000,00
D- KALKINMA AJANSI DESTEĞİ	2.000.000,00	0	2.000.000,00
E- DİĞER DEVLET DESTEKLERİ VE AB KAYNAKLARI	8.000.000,00	3.000.000,00	5.000.000,00
F- FİNANSMAN KAYNAKLARI TOPLAMI	12.000.000,00	3.000.000,00	9.000.000,00

16. PROJE ANALİZİ

16.1. Finansal Analiz

Projenin Net Bugünkü Değer ve Geri Ödeme Süresi

Bir projenin net bugünkü değeri (NBD), o projenin gelecekteki nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değerleri arasındaki farkından oluşmaktadır. Bu yöntemle göre net bugünkü değer pozitif ise ($NBD \geq 0$) yatırım yapılabilir, negatif ise ($NBD < 0$) yatırım yapılamaz nitelik taşır.

Fizibilite konusu Gülağaç'nın yatırımının net bugünkü değeri pozitif hesaplanmıştır. Bu sonuca göre söz konusu proje yatırım yapılabilir statüsündedir.

Aşağıdaki tabloda söz konusu projenin ilk yatırım maliyeti ile tüm işletme dönemi boyunca yaratacağı net nakit akışları verilmektedir.

Yüzde 20 iskonto oranı ile nakit akımları iskonto edilerek net bugünkü değer bulunmuş, nakit çıkışlarının bugünkü değerini nakit girişlerinin bugünkü değerine eşitleyen iskonto oranı hesaplanarak iç verim oranı bulunmuş ve nakit akımları iskonto edilmeden (paranın zaman değeri dikkate alınmadan) yatırımın geri ödeme süresi hesaplanmıştır.

Tablo 58: Net Bugünkü Değer, İç Verim Oranı ve Geri Ödeme Süresi Tablosu

YILLAR	NET NAKİT AKIŞI TL
2020-2021	- 8.281.972,99
2022	-1.473.575,87
2023	-1.362.514,23
2024	-1.024.220,42
2025	-562.296,55
2026	42.756,60

2027	1.237.285,53
2028	2.384.805,99
2029	3.812.369,01
2030	5.495.704,82
2031	5.756.367,53

İSKONTO ORANI	20%
NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.658.495,30
İÇ VERİM ORANI	25%
Fayda/Maliyet Oranı	1,55
ROI	55%
Geri Ödeme Süresi	7 Yıl 3 Ay

İç Verim Oranı, projenin net bugünkü değerini “0” (sıfır) yapan iskonto oranıdır. Başka bir deyişle projenin indirgenmiş net nakit girişlerini indirgenmiş net nakit çıkışlarına eşitleyen iskonto oranıdır. İskonto oranı projenin kesim noktasıdır. İç Verim Oranının bu oranın üstünde olması projenin beklentinin üzerinde gerçekleşmesi anlamına gelmektedir. Bu sebeple proje yapılabilir statüsündedir denebilir.

Geri Ödeme Süresi 7 yıl 3 ay olarak hesaplanmıştır. Bu sürede paranın zaman değeri dikkate alınmadan (nakit akışları iskonto edilmeden) başlangıçtaki nakit yatırımı, yaratacağı nakit akışlarıyla kaç yılda elde edeceğini göstermektedir.

Fayda masraf oranı ise nakit girişlerinin bugünkü değerinin nakit çıkışlarının bugünkü değerine oranlanması ile hesaplanmaktadır. Net Bugünkü Değer Yöntemi ile aynı sonuçları verir. Oranın 1’den büyük olması beklenir ki Net Bugünkü Değer pozitif olsun. Söz konusu Gülağaç Fizibilitesinde oran 1,83 olarak hesaplanmıştır.

Kârlılık ve Başabaş Noktası Analizi

Toplam gelir ile toplam maliyetlerin eşit olduğu noktayı gösteren başabaş noktası analizi, kâra geçiş noktası analizi olarak da tanımlanmakta olup, kârın sıfır olduğu noktadaki üretim hacmini göstermektedir. Başabaş noktası aşağıdaki formüllere göre hesaplanmıştır.

$$\text{Brüt Kar} = \text{Satışlar} - \text{Değişken Maliyetler}$$

Brüt Kar Marjı = (Brüt Kar / Satışlar) x 100
Başa baş Noktası = (Sabit Maliyetler / Brüt Kar Marjı) x 100
Başa baş noktası ay olarak = (Başabaş noktası TL / Satışlar) x 12 ay

Tablo 59: Başabaş Noktası Analizi

BRÜT KAR	3.968.358,50 TL
BRÜT KAR MARJİ	86,33
BAŞABAŞ NOKTASI	4.841.373,07 TL
BAŞABAŞ NOKTASI (AY)	12,64

16.2. Ekonomik Analiz

Ekonomik analiz 14 ve 16. bölümlerde kısmen yapılmıştır. Ancak genel anlamda projenin ekonometrik bir model ortaya konmadan değerlendirilmesinde fayda vardır:

Gerçek veya tüzel kişilerin üretim veya tüketiminden diğer kişi veya kuruluşların fayda ve maliyetlerinin olumlu veya olumsuz etkilenmesine dışsallık adı verilir (Armağan, 2003: 4). Herhangi bir üretim ya da tüketim faaliyeti sonucunda ortaya çıkan olumsuz etkilerin diğer birimleri etkilemesi durumunda dışsal maliyetlerden söz edilebilir. Negatif dışsallık olarak da bilinen dışsal maliyetler ise; bir karar biriminin bir başka karar birimine yüklediği fiyatlandırılmayan maliyetlerdir (Kara ve Köne, 2009: 371). Dışsal maliyetlerin tazmininde dışsallıkların içselleştirilmesi kavramı önem taşımaktadır. Dışsallıkların içselleştirilmesi, dışsallığı üreten birimlere, dışsallıktan etkilenenlerin tazmininin yükletilmesi anlamına gelmektedir (Armağan, 2003: 2). Piyasa ekonomisinde, pozitif dışsallık yayan mal ve hizmetlerin toplum için gerekli düzeyin altında; negatif dışsallık yayan mal ve hizmetlerin de gerekli miktarın üzerinde üretildiği durumlarda etkin kaynak kullanımı, gelir dağılımı ile istikrar amaçları olumsuz yönde etkilendiği için devlet tarafından piyasa mekanizmasına müdahale ile ya da piyasa ekonomisinin kendi işleyişi ile dışsallıklar içselleştirilmektedir.

Bu anlamda projenin hem dışsallık, hemde katma değeri önem taşımaktadır.

Gülağaç Turizm Fizibilitesi için fayda-maliyet analizinin en önemli konusu fayda ve maliyetlerin ölçülmesidir. Ancak bir yatırım projesinin tüm fayda ve maliyetlerini piyasa fiyatlarıyla parasal olarak belirleme imkânı yoktur. Örneğin bir otel-restoran projesi uygulaması ile çevre görünümünün bozulması mümkündür ve bunun fayda-maliyet analizine maliyet olarak katılması gerekir. Ancak sorun maliyetin parasal olarak nasıl ifade edileceğidir. Aynı sorun proje faydaları için de geçerlidir. Bu noktada karşımıza gölge ya da muhasebe fiyatları denilen fiyatlar çıkmaktadır. Gölge fiyatlar, piyasada gözlemlenen fiyatların yetersiz olduğu ya da fiyatın hiç oluşmadığı durumlarda toplumsal fayda ve maliyetleri yansıtmaması için mallara ve faktörlere bağlanan fiyatlardır. Gölge fiyatlar aslında merkezi planlı ekonomilerde refahın maksimize edilmesi amacı güden matematiksel modellerde kullanılan bir kavram olduğu görülmektedir. Ancak ayrı kavram karma ekonomik modellerde bu anlamda kullanılmaktadır. Bunun nedeni, ekonomilerin tam rekabet varsayımlarından ayrılması nedeniyle piyasada gözlenen fiyatların gerçek kıtlıkları ve fırsat maliyetlerini yansıtmayışı ya da piyasa fiyatlarının bir dengesizlik fiyatı olmasıdır. Dolayısıyla, gerçek kıtlıkları yansıtacak şekilde düzeltilmesi gerekmektedir. Aynı zamanda birçok fiyatlandırılmayan değerler fiyatlara yansımamaktadır.

Önceleri Kahn tarafından önerilen ve daha sonra Chenery tarafından geliştirilen ve sosyal marjinal verimlilik ölçütü olarak bilinen proje değerlendirme yöntemine göre projeler sosyal marjinal verimliliklerine göre sınırlanmaktadır (Önertürk, 1980, 81). Bu ölçüte göre yatırım kaynaklarının dağılımında dikkate alınan şey marjinal ürünün sadece özel sektöre olan katkısı (ya da maliyeti) değil, fakat aynı zamanda milli gelire olan toplam net katkısıdır. Etkin bir kaynak dağılımı milli geliri en iyi şekilde artıran bir dağılımı ifade eder. Bunun da kuralı kaynak dağılımını sermayenin marjinal verimliliğini değişik sektörlerde yaklaşık olarak birbirine eşitleyen bir biçimde gerçekleştirmektir. Bu yaklaşım endüstriyel planlama için girdi ve çıktılara ilişkin gölge fiyatlar sistemi kurma yolunda bir girişim olarak düşünülebilir (Önertürk, 1980, 82).

Turizm Yatırım Projelerinin Ulusal Ekonomi Açısından Değerlendirilmesi

Yatırım projelerinin ulusal ekonomi açısından değerlendirilmesi önemli bir konudur. Çeşitli yöntemler kullanılarak değerlendirilen ve kabul gören yatırım projeleri, Gülağaç bölgesi açısından olduğu kadar, ulusal ekonomi açısından da uygun olmalıdır. Yatırım projelerine ulusal ekonomi açısından bakıldığında, yatırımların bir ülke ekonomisinde istihdam ve gelir yaratan önemli bir faktör olduğu görülmektedir. Bir yatırım projesinin yukarıda belirtilen

amaçlara ulaşmadaki katkısını değerlendirmek için bazı ölçütler geliştirilmiştir. Bu ölçütler, aşağıda sıralanmıştır(Kandır vd.,2007:308).

- Sermaye/Hasıla Oranı
- Sermaye/İstihdam Oranı
- Yatırımın Dış Ödemeler Dengesi Katkısı

Sermaye/Hasıla Oranı hesaplanması aşağıdaki formüldeki gibi yapılmaktadır.

$$\text{Net Sermaye/Hasıla Oranı} = \frac{\text{Toplam Yatırım Tutarı}}{\text{Net Katma Değer}}$$

$$\text{Brüt Sermaye/Hasıla Oranı} = \frac{\text{Toplam Yatırım Tutarı}}{\text{Net Katma Değer} + \text{Amortismanlar}}$$

Gülağaç tam çalıştığı bir yılda yatırılan sermayenin, yaratacağı katma değere bölünmesi ile bulunmaktadır.

Kalemler

Personel Giderleri : 2.864.307,48 TL

Vergiden Öncesi Kar : 8.325.426,51 TL

Net Katma Değer : 11.189.733,99 TL

Amortisman Giderleri: 201.439,00 TL

Brüt Katma Değer : 11.391.172,99 TL

$$\text{Net Sermaye/Hasıla Oranı} = \frac{8.281.972,99}{11.189.733,99} = 0,74$$

$$\text{Brüt Sermaye/Hasıla Oranı} = \frac{8.281.972,99}{11.391.172,99} = 0,72$$

Sermaye/İstihdam Oranı hesaplanması aşağıdaki formüldeki gibi yapılmaktadır.

$$\text{Sermaye/İstihdam Oranı} = \frac{\text{Toplam Yatırım Tutarı}}{\text{İstihdam Edilecek Personel Sayısı}}$$

$$\text{Sermaye/İstihdam Oranı} = \frac{8.281.972,99}{51} = 162.391,62$$

Proje sayesinde bir kişinin iş sahibi olması için 162.392 TL yatırım harcaması yapılması gerekmektedir.

Yatırımın dış ödemeler dengesi katkısı hesaplanması aşağıdaki formüldeki gibi yapılmaktadır.

$$\text{Döviz Hasıla / Masraf Oranı} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{D_{pt}}{(1+r)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{D_{nt}}{(1+r)^t} + I_d}$$

D_p = Projenin dış ödemeler dengesine olumlu etkisini,

D_n = Projenin dış ödemeler dengesine olumsuz etkisini,

I_d = Projenin dış ödeme gerektiren kısmını,

n = Yatırımın ekonomik ömrünü,

r = İskonto oranını göstermektedir.

Merkez bankası dolar kuru 05.12.2019 tarihi itibari ile 5.7550 TL'dir:

$$D_p = 1.496.310 \$$$

$$D_n = 5.217 \$$$

$$I_d = 448.893 \$$$

$$n = 20 \text{ yıl}$$

$$r = \%20$$

$$\text{Döviz Hasıla / Masraf Oranı} = \frac{\sum_{t=1}^{20} \frac{1.496.310}{(1+0,20)^t}}{\sum_{t=1}^{20} \frac{5.217}{(1+0,20)^t} + 448.893}$$

$$\text{Döviz Hasıla / Masraf Oranı} = 105,23$$

Gülağaç projesinin Döviz Hasıla / Masraf Oranı 153,62 olup 1'den büyüktür. Döviz Hasıla / Masraf Oranının birden büyük olması, projenin sağlayacağı döviz girişlerinin bugünkü değerinin, projenin gerektirdiği döviz çıkışlarının bugünkü değerinden daha fazla olduğunu göstermektedir. Diğer bir deyişle Gülağaç Projesi dış ödemeler dengesine olumlu yönde etkilemektedir.

16.3. Sosyal Analiz

16.3.1. Sosyal Fayda-Maliyet Analizi (FMA)

Sosyal fayda-maliyet analizi (SFMA), yatırım projelerini etkinlik yönünden değerlendirmeye yarayan, topluma en yüksek faydayı sağlayacak olan projelerin seçiminde

veya öncelik sırasının tespit edilmesinde yararlanılan bir tekniktir. Aynı şekilde kamu yatırımlarında israf ve savurganlıkların ortadan kaldırılmasında fayda-maliyet analizinin uygulanması son derece önem taşımaktadır. Fayda-maliyet analizi esasen özel kesimdeki yatırım projelerine uygulanmakla birlikte zamanla kamu yatırım projelerinde de geniş bir şekilde uygulanmaya başlanmıştır. Fayda-Maliyet analizi, belirli bir yatırım projesinin bütün ömrü boyunca sağlayacağı fayda ve maliyetler parasal olarak belirlenir. Fayda ve maliyetler parasal olarak ifade edildikten sonra uygun bir iskonto oranı ile iskonto edilerek fayda ve maliyetlerin bugünkü değerleri karşılaştırılarak yatırım projesinin uygulanabilir durumu hakkında karar alınır. İster kamu sektörü içerisine dâhil olsun isterse özel sektöre, tüm yatırım projeleri bir takım fayda ve maliyetler doğurur. Ortak bir birim cinsinden ifade edilen faydalar maliyetleri aştığı sürece yatırıma gitmek uygun kabul edilir. Yani faydanın bugünkü değeri maliyetten büyük ise yatırım projesi kârlı demektir. Ancak faydanın bugünkü değeri, maliyetin bugünkü değerinden küçük ise yatırım projesinin uygulanma imkânı yoktur. Bu durumda yatırım projesinin sosyal açıdan daha yüksek getiri sağlanacak başka alanlarda uygulanması daha uygun olacaktır (Aktan ve Sakal, 1999: 103-104; Williams, 1993: 65; Uzunkaya ve Uzunkaya, 2012: 2).

Sosyal fayda-maliyet analizleri ile herhangi bir yatırım projesinin sosyal fayda ve maliyetlerinin tespit edilmesinde ilk aşama olarak projeye ilişkin bir takım fayda ve maliyet kavramlarının ortaya konmasını gerektirir. Bunun nedeni, uygulanması planlanan yatırım projeleri, sağladığı faydaların yanı sıra bazı maliyetlerin de doğmasına neden olabilmektedir. Ülke ekonomisinin büyümesi ve kalkınması açısından çok önemli olan projelerin elde edeceği faydalar için kaynakların başka yatırım alanlarından çekilmesi projenin maliyetlerini oluşturmaktadır(Ergen, 2008: 124-128). Sosyal fayda-maliyet analizinin en sağlıklı şekilde yapılabilmesi için ortaya çıkan fayda ve maliyetlerin tümünün tespit edilerek kaydedilmesi, en uygun projenin seçimi açısından çok büyük önem taşımaktadır. Bununla birlikte, farklı yatırım projeleri ulusal ekonomi açısından değerlendirilirken, dikkate alınması gereken toplumsal amaçlara ulaşılmasına olanak sağlayacak ve bu amaçlara ulaşılmasını engelleyecek unsurlar, proje maliyet ve faydaları içinde ölçülmek durumundadır(Kaplan, 2014: 43).

16.3.1.1. Sosyal Fayda

Kamu projelerinde faydaların ölçülmesi, sosyal fayda-maliyet analizinde son derece önemli ve üzerinde durulması gerekli bir konuyu oluşturmaktadır. Sosyal fayda-maliyet analizinde önce hangi tür faydaların analiz içerisinde gösterilmesi gerektiğine karar verilmesi gerekmektedir. Sonraki aşamada bu fayda türlerinin değerlerinin nasıl ölçülmesi gerektiğinin

üzerinde durulmalıdır. Projenin faydalarının bir kısmı doğrudan doğruya o hizmeti yapmaya karar veren kuruluşu etkilerken, bazı öyle faydalar vardır ki karar veren kuruluş dışındaki kamu kuruluşlarını veya özel kuruluşları da etkilemektedir. Yani, fayda, dağılımı bakımından doğrudan ve dolaylı fayda olmak üzere iki gruba ayrılır. Özel fayda-maliyet analizinde projenin faydası olarak sadece doğrudan faydalar dikkate alınırken, sosyal fayda-maliyet analizinde projenin toplam faydası içine dolaylı faydalar da dâhil edilmektedir(Şataf, 2014; 110).

Herhangi bir yatırım projesinden sağlanan toplam sosyal fayda, birbirinden farklı nitelik gösteren çeşitli türdeki faydalardan meydana gelmektedir. Bu durum, analize dâhil edilecek faydaların neler olduğunun tespitini güçleştirmek suretiyle yatırım kararlarının verilmesini zorlaştırmaktadır. Yatırım projelerinden doğan faydalarının belirlenmesinde, faydaların ortaya çıkış şekillerine, etkiledikleri kesimlere ve üretilen mal veya hizmetin türüne göre değişen çeşitli sınıflandırmalardan yararlanılmaktadır(Kaplan, 2014: 46). Söz konusu fayda sınıflandırmaları aşağıda verilmektedir:

Doğrudan ve dolaylı faydalar

Bir yatırım projesi kabul edilip uygulandığı andan itibaren bir takım dolaylı ve dolaysız faydalar doğurur. Doğrudan faydalar, proje ürünlerini ilk elde bizzat kullanan bireylere yaydığı faydalar doğrudan faydalar olarak tanımlanırken, bireylerin bunun karşılığında ödemeye razı oldukları fiyat, bu fayda düzeyini gösterir. Bu fayda türüne “aslı” veya “birincil fayda” da denilmektedir. Dolaylı fayda ise proje ürününü bizzat kullananların dışındakilere taşan faydalardır. Dolaylı faydalara “talı” ya da “ikincil fayda” adı da verilmektedir(Şenatalar, 1972: 239).

Maddi ve maddi olmayan faydalar

Bir proje ile üretilen ürün ya da hizmet piyasada değerlendirilebiliyorsa para ile ifade edilebilen fayda, piyasada fiyata konu olmuyorsa para ile ifade edilemeyen fayda olarak nitelendirilmektedir. Sağlık, eğitim, çevre düzenlemesi ve ulusal güvenlik gibi konularda yapılan harcamaların ortaya çıkaracağı faydaları kesin biçimde para ile ölçmek oldukça zordur. Para ile ölçülemeyen faydalar sosyal fayda-maliyet analizinde bazı fiziksel ölçülerle belirtilmeye çalışılmalıdır. Ancak, bu tür etkilerden bir kısmı fiziksel ölçülerle de ifade edilemez. Mesela, kent içinde yapılan gezinti alanlarının kentlilere verdiği huzur ne parasal ne de fiziksel ölçülerle ifade edilememektedir (Kaderli, 2005: 81).

Maddi faydalar, tam rekabet koşullarının varlığı durumunda proje ürünün veya hizmetin piyasa fiyatı ile ölçülebilmektedir. Fakat eksik rekabet koşullarında ve dışsallıkların varlığı

halinde piyasa fiyatı sosyal faydayı yansıtmamaktadır. Bu nedenle bazı düzeltmelerin yapılması gerekmektedir(Kaplan, 2014: 48).

Gerçek faydalar ve itibari faydalar

Bir yatırım projesinden nihai tüketici olarak yararlananların sağlamış oldukları fayda gerçek fayda iken, bu proje ile üretilen mal ya da hizmetin arzı sonucunda ekonominin nisbi fiyat yapısında meydana gelen değişmelerin etkisiyle ortaya çıkan fayda ise itibari fayda olarak ifade edilmektedir(Tokatlıoğlu, 2005: 90).

Gerçek faydalar, tüketici tatmininde bir artışı veya kaynak maliyetlerinde bir azalışı belirtmektedir. İtibari faydaların ortaya çıkması durumunda ise toplam net faydada herhangi bir artış olmamakta, ancak faydaların bireyler veya gruplar arası dağılımı değişmektedir. Burada bazı kişilerin refahı diğer bazı kişilerin aleyhine iyileşmiş olmakta ve bu iyileşme net bir yarar değil, sadece parasal bir etkiden ibaret olmaktadır(Kaplan, 2014: 49).

Sosyal Maliyet

Toplumsal maliyet; bir iktisadi etkinliğin, üretim veya tüketimin sonucunda bir bütün olarak toplumun ödediği, özel maliyet ve negatif dışsallıklardan oluşan bedelidir. Bir diğer tanımla sosyal maliyet bir ekonomik faaliyetin topluma olan maliyetidir. Bu nedenle sosyal fayda-maliyet analizinde girdilerinin maliyetinin önemle dikkate alınması gerekmektedir(Yavuz, 2010: 19).

Çünkü girdilerin bu projede kullanılmasıyla, bunların alternatif alanlarda kullanılması ile elde edilebilecek olan faydalardan yoksun kalınmaktadır. Bu kayıp, projeye yüklenecek maliyeti ifade eden fırsat maliyeti olarak nitelendirilmekte ve analizlerde bu açıdan değerlendirilmektedir. Sosyal fayda-maliyet analizinde faydalar, bir projenin ekonomiye katkısını göstermekteyken, maliyet kavramı ise, bir proje dolayısıyla vazgeçilen faaliyetlerin ekonomiye yapabileceği katkıları ifade etmektedir(Kaplan, 2014: 51). Sosyal maliyetler de sosyal faydalar gibi sınıflandırılabilir.

Doğrudan ve dolaylı maliyetler

Projenin doğrudan maliyeti, proje ile doğrudan ilişkili yani projenin doğrudan faydalarını elde etmek için yapılan giderleri ifade eder. Proje ile doğrudan ilişkili harcamalar kuruluş ve işletme döneminde gerçekleştirilen harcamalardan oluşur. Projenin dolaylı maliyetleri ise, piyasa firmalarının, üretimde kullandıkları kaynaklara mümkün olan en az ödemeyi yapma çabasıyla neden oldukları fakat tazmin etmemeyi başardıkları zararlara

denmektedir ki bunlara dışsal maliyetler adı da verilebilir(Tokatlıoğlu, 2005, :93;Bulutoglu, 2003: 9). Dışsal maliyetler bir anlamda projeden kaynaklanan negatif dışsallıkları içerirler(Ergen, 2008: 124).

Maddi ve maddi olmayan maliyetler

Maddi ve maddi olmayan maliyetlerin ayrımında ölçü, maliyetin parasal değerlerle ölçülüp ölçülememesidir. Özellikle kamu yatırım projelerinde bir takım maliyetler ölçülemeyen türden olabileceği gibi bunların topluma yükledikleri maliyetler olabilir. Bu tür maliyetlerin analizlerde ihmal edilmesi durumunda ise topluma farklı maliyetler yüklenir(Ergen, 2008: 125).

Gerçek ve itibari maliyetler

Gerçek maliyetler alternatif kaynak maliyetini yansıtır. Diğer bir deyişle gerçek maliyetler yatırım projesinin alternatif maliyeti proje ürünü elde edebilmek için tatmininden vazgeçilen ihtiyaçların yol açtığı fayda kaybıdır. Bu kavram genellikle kıt ekonomik kaynakların kamu ve özel sektörden hangisinde kullanılıyorsa diğerinde kullanılması halinde elde edilecek faydadan feragat edilen düzeyi ifade eder(Görgün, 1971: 161).

16.3.1.2. Projenin Sosyal Fayda ve Maliyetleri

Projenin Sosyal Faydaları

Bu projenin sağlamış olduğu çeşitli sosyal faydalar mevcuttur. Bunlar;

- Ziyaretçilerin, Aksaray ili içerisinde farklı bölgelerde konumlanmış destinasyonların çekicilik özelliklerini bir arada ziyaret etme olanağı elde etmesiyle zaman açısından tasarruf sağlaması,
- Ziyaretçilerin sürekli çevre destinasyon noktalarında toplanmasından kaynaklı bölge içerisinde sağlanamayan nakit akışının bölgeye yönelmesini sağlamak,
- Turizm faaliyetlerinin muhtemel olumsuz etkilerinden olan çevre kirliliği ve fiziki çevrenin ve doğal kaynakların tahribatı gibi durumların tek bir bölge içerisinde kalmasını sağlayarak olası zararın en aza indirgenmesi,
- El sanatları, yöresel ürün ve hediyelik eşya üretimi ve satışı sonucunda, yörenin kültürel kimliğinin bir çekim unsuru niteliği kazanması,
- Bölgeye özgü hasır sepet örücülüğü ve bez bebek geleneğinin canlandırılması ve bu geleneğin turistlere tanıtımının daha tasarruflu hale gelmesi,

- Gülağaç ilçe merkezi ve çevresinde yer alacak seyir terasları ve fotoğraf çekim alanları aracılığıyla bölgenin genel doğal ve tarihi görünümünün deneyimlenmesi ve günümüz teknolojik gelişmelerine bağlı olarak paylaşılması sonucu tanıtım konusunda da eylem gerçekleştirilmiş olmasıdır.

Projenin Sosyal Maliyetleri

Yatırım maliyetleri; yatırım aşamasında karşılaşılabilecek,

- Başvuru ücretleri,
- Arazi tahsis maliyetleri,
- İnşaat maliyetleri,
- Restorasyon giderleri,
- Kiralama,
- Harç,
- Vergi,
- Üretim giderleri gibi bazı maliyet kalemleridir.

İşletme maliyetleri ise; işletme kurulduktan sonra karşılaşılabilecek,

- Bakım,
- Onarım,
- Yenileme
- İşletme süresince ihtiyaç duyulan tüm girdilerin oluşturduğu maliyetlerdir.

16.3.2. Sosyo-Kültürel Analiz

Projenin gerçekleştirilmesi için yapılması gereken çok sayıda analiz bulunmaktadır. Bunlardan biri de sosyo-kültürel analizdir. Burada yapılacak olan sosyo-kültürel analiz toplumun kültür yapısıyla ilgili olan faydaların analizidir. Bu faydalar toplumun kültür anlamında gelişimini de şüphesiz olumlu yönde etkileyen faktörlerdir.

Yabancı turistlerin bölgeye yaptığı ziyaretler sonucu milletler arasında kültürel etkileşim meydana gelmektedir. Bu etkileşim sayesinde farklı kültürlerden bireyler kültür alışverişinin oluşmasına ön ayak olmakta, bölge kültürünün çeşitlenmesine ve zenginleşmesine yönelik doğru adımlar atılmış olmaktadır. Bunun yanı sıra, bölge halkının farklı milletlerin

kültürleri hakkında bilgi sahibi olması ile ortaya çıkan geleneksel kültürün yeniden canlanması ve ön yargıların azalması gibi durumlar da faydalardan birkaçıdır. Bölgenin tanıtımında bölgede yer alan iki yeraltı şehri ve yeraltı şehirlerinden birinin içerisinde yer alan, Hristiyanlığın yasak olduğu M.S. 250’li yıllarda Aziz Mercurius tarafından kullanılan kilisenin payı oldukça büyüktür. Böylece bölgenin Hristiyanlar açısından önemi artmaktadır. Aynı zamanda yeraltı şehirleri ve kiliseye yapılan ziyaretler, buraların öneminin artması ve korunması anlamında da önemli adımlar atılmasına yol açmaktadır.

Bununla birlikte farklı medeniyet ve kültürlerin bir arada olmasına da vesile olmaktadır. Birçok farklı dil, din ve ırktan insanın aynı zaman diliminde ortak bir yeri paylaşması, medeniyetlerin buluşmasına ve kaynaşmasına zemin hazırlayacağından bahsedilebilir. Çeşitli milliyetlere tabi insanların bölgenin kültürünü yansıtacak birçok faktörü tecrübe etme şansını yakalamış olması bölgenin tanınması ve çekiciliğinin artması açısından da büyük önem arz etmektedir.

Gülağaç projesi, kapsam itibariyle Gülağaç ilçesinde birçok rekreasyonel turistik hizmetin aynı bölgede sunulmasını ve gerçekleştirilmesini mümkün kılmaktadır. Örneğin; doğa ve kültürle bütünleşmek isteyen misafirlerin, doğal ve kültürel güzellikleri bir arada görme, izleme ve fotoğraf çekme amacıyla Kalkolitik Döneme dayanan ve birçok kuş türünü barındıran Mamasın Barajı içindeki Güvercin Kayası’na, doğanın ve insan emeği taş ve kayadan oyma evlerin ve yeraltı şehirlerinin, kiliselerin ve manastırların birleşerek bir bütün halde sergilendiği Sofular Vadisi’ne ve evleriyle adeta bir açık hava müzesi esintisi yaratan Demirci Kasabasına; doğa ve kültür yürüyüşü yapabilme amacıyla döneminin mimari özelliklerini taşıyan taş evleriyle Kızılkaya Köyüne ve içerisinde konumlanan mimarlık ve tıp tarihi açısından önemli olan Aşıklı Höyüğe; hem doğa ve kültür yürüyüşü hem de doğa temelli konaklama yapma amacıyla Gülpınar Köyündeki Kayı ve Bakı Göllerine; hikayeleştirilmiş fotoğraflar çekmek veya çekirmek amacıyla Narlı Göl’e; ATV safari yapma veya deneyimleme amacıyla Sofular Vadisi’ne; atlı spor yapmak ve yöreye özgü tatları tecrübe etme amacıyla Gülpınar Kayı Gölü’ne gitmesiyle turistik ürünlere katılımı sağlanmaktadır. Gerçekleştirilen proje sonucunda bölgenin turistik faaliyetler ve etkinlikler açısından birçok alternatif olanağa sahip olması bölgenin tercih edilebilirliğine olumlu katkı yapmaktadır. Böylece turist sayısında yaşanan artışla birlikte bölgede refah düzeyi yükseleceğinden bireylerin kendilerine ayıracağı vakit de artacaktır. Böylece bölgede gerçekleştirilen kültürel faaliyetler de artış yaşanması beklenen durumlar arasındadır. Yine aynı şekilde bölgeye olan talebin artışına paralel olarak bölgedeki

kültürel faaliyetlerin uygulanması da aynı oranda artacak, kültürel anlamda bölgeye çok önemli kazanç ve yararları olacaktır.

16.3.3. Projenin Diğer Sosyal Etkileri

Projenin uygulanmasıyla elde edilen sosyal fayda-maliyet ve sosyo kültürel etkiler dışında da bölgenin etkilendiği birçok durum ortaya çıkmaktadır. Bu etkiler genellikle olumlu olup, olumsuz etkilerin de mevcudiyetinden bahsedilebilir. Örneğin, birçok farklı ırktan gelen yabancı turistler sayesinde bölge halkının yabancı dil öğrenme konusunda eğilimi artmaktadır. Bu da eğitim ve kültür seviyesinin yükselmesini sağlamaktadır. Yine aynı şekilde eğitim alanındaki etkilerden bir diğeri ise bölgede ihtiyaç olarak görüldüğü üzere, turistik ürünlere konu olan farklı uzmanlık alanlarını içeren eğitimlerin verilmesi sebebiyle üniversitelerde; atçılık, aşçılık vb. gibi bölgede temel olan turistik hizmetlerle ilişkili programların açılmasının sağlanmasıdır. Söz konusu uzmanlık alanlarında eğitim alan bilgi sahibi kişi sayısında da artış olmaktadır. Üniversite dışında da halk eğitim merkezli bazı kursların da açılmasıyla birçok alanda eğitilmiş insan sayısında artış görülmektedir.

Bir diğer etki ise bölgedeki istihdama sağlanan katkıdır. Proje sayesinde kurulacak olan işletmelerde personel ihtiyacı doğacağı için yeni istihdam alanları da oluşacaktır. Özellikle işsizlik sayısında düşüş sağlanacaktır. İstihdamla birlikte ekonomik anlamda da dolaylı olarak bir çarpan etkisi yaşanacaktır. Yani istihdam olan birey birçok alanda bu istihdamdan elde ettiği geliri harcama yoluna gidecek ve turizm dışındaki farklı sektörlerde de zincirleme bir ekonomik hareketlilik görülecektir. Örneğin; bu istihdam sayesinde düzenli gelire sahip olan birey; gıda, giyim, kozmetik vs. gibi birçok sektörde kazandığı parayı harcayacağı için genel anlamda bölge ekonomisine ve sonuç olarak da ülke ekonomisine katkı sağlanacaktır. Turist sayısının artmasıyla birlikte otel sayılarında da artış görülecek ve bu sayede rekabette artış görülecektir. Artan rekabet sayesinde konaklama kalitesi de aynı oranda artacak, verilen ek hizmetler de kalitede belirleyici unsurlar olacaktır. Bölge turistik anlamda çekicilik ifade ettiğinden dolayı değeri artacak ve korunması yönünde tedbirler alınacaktır. Yok olmaya yüz tutmuş yapılar restorasyon sayesinde yeniden canlılığına kavuşacak, onarım ve bakımları konusunda daha hassas davranılacaktır. Bölgedeki yöresel değerlerin de turistik ürüne çevrilmesiyle birlikte hem ülke dışında söz konusu ürünlerin ününe katkı sağlanacak hem de değerleri artıp, daha fazla sahip çıkılmış olacaktır.

Projenin gerçekleştirilmesinin olumlu etkilerinin yanı sıra elbette ki olumsuz etkileri de olacaktır. Örneğin; turistlerin bölgeye daha çok gelmesiyle kültürel anlamda yozlaşmalar

yaşanacak kültürler iç içe geçecektir. Maalesef halkın kendi geleneksel kültüründen uzaklaşma ihtimali de mevcuttur. Aynı zamanda bakir olan bölgelere inşaat vs. yapılarak, gürültü, hava ve çevre kirliliği gibi çevreye zararı olabilecek sonuçlar da ortaya çıkmaktadır. Dolaylı olarak doğal yapının bozulması ihtimali de olası olumsuz etkiler arasında gösterilmektedir. Turizmin en büyük olumsuz etkilerinden olan çevre kirliliği ile ilgili bir başka konu ise üretim arttıkça atıkların da artması ve bunların çevreye zarar vermesi ihtimalidir. Yine bir diğer başka konu ise bölgedeki halkın turiste bakış açısıyla alakalıdır. Genel olarak bölge halkı ekonomik anlamda getiri sağladığı için turist ziyaretlerine sıcak bakıyor gibi görünse de bir yandan kültürün ve bazı değerlerin zarar gördüğü gibi benzer düşüncelerle endişeye kapılmakta ve toplum olarak bu anlamda memnuniyetsizlikler de ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak her yatırım projesinde olduğu gibi bu projede de asıl amaç fayda sağlamaktır. Ancak yüzde yüz fayda sağlanması hiçbir yatırımda mümkün değildir. Buradaki fayda ölçütünde asıl önemli olan durum olumsuz etkilerin mümkün olduğunca minimum düzeyde seyretmesi ve projeden sağlanacak faydanın olumsuzluklarının üzerinde olmasıdır. Analizde ele alınan mantık bu şekilde olduğundan dolayı projenin uygulanabilir olması için faydaların, olumsuz etkileri büyük ölçüde gölgede bırakmış olması gerekmektedir. Yapılan analize göre ise görüldüğü üzere söz konusu projeden sağlanacak faydanın olumsuz etkilerden daha yüksek düzeyde olduğu görülmektedir. Ve bu sayede projenin uygulanması halinde fayda sağlayacağı öngörülmektedir.

16.4. Bölgesel Analiz

Projenin bölgesel düzeydeki doğrudan ve dolaylı etkileri

Gülağaç İlçesinde gerçekleştirilecek olan projemiz kapsamında; yöresel yemeklerin sunulacağı restoran, hediyelik eşya ve yöresel ürünlerin satılacağı dükkanlar, ATV safari satış alanı, at çiftliği ve kafeterya, halı ve hasır sepet satış alanı, fotoğraf çekim alanları, yürüyüş yolları, seyir terasları ve konaklama işletmeleri bulunacaktır. Tüm bunların bölgeye etki ettiği doğrudan ve dolaylı etkiler vardır.

Doğrudan Etkileri:

- İlk olarak bölgenin tanıtımı yapılmış olur.
- Bölge ekonomisine katkı sağlar, gelir elde edilir. ATV safari yapma, at binişleri, hediyelik eşya dükkânları, konaklama işletmeleri vb. mal ve hizmet satışı yapılacak her bir işletmeden gelir elde edilir.

- Bölge turizmi olumlu etkiler. Daha sonra yabancı turist akışı sağlanır.
- Yöre halkına istihdam sağlanır.
- Bölgesel yerel kalkınma güçlenir.
- Gelişmiş bölge olarak kabul edilir ve ülkeye döviz girdisi sağlar.
- Gelişmiş bir bölge ya da ülke çarpan etkisini olumlu sonuçlandırır gelir akışı hızlanır.
- Aksaray'ın yeni bir destinasyon merkezi haline gelmiş olur.
- İhlara ve Manastır Vadilerine de dikkat çekilmiş olur ve oralara da turist akışı hızlanmış olur.

Dolaylı Etkileri:

- Turizm yatırımı yapacaklar için turizm endüstrisinin ihtiyaç duyduğu tüm işletmeler gelir elde etmiş olur.
- Halı ve sepet örücülüğünde ihtiyaç duyulan malzemelerin satış yerlerini olumlu etkiler.
- Konaklama tesislerinin ihtiyaç duyduğu her türlü malzemenin temin edildiği işletmeler olumlu etkilenir.
- At çiftliği için atların bakım, yeme, içme, çiftliğin ihtiyaç duyduğu tüm ekipmanların üretildiği ve satıldığı işletmeler olumlu etkilenir.
- Yöresel yemeklerin sunulacağı restoran ve kafeteryadaki yemek harici kullanılan malzemelerin satış yerini olumlu etkiler.
- Turistleri yöreye getirecek olan tur şirketlerini olumlu etkiler.
- Çarpan etkisi sayesinde sadece yöreye değil yöre de kullanılacak olan tüm malzeme ve ekipmanların temin edildiği işletmelere gelir sağlamış olur.

Projenin Yakın Destinasyonlar ile İlgisi ve Katkısı

Proje ile Gülağaç'ın turizm potansiyelinin hareketlenmesi ve bölgenin sosyo-kültürel anlamda getiri elde edebilmesinin yanı sıra ekonomik kazançlar da elde etmesi sağlanırken şüphesiz yakın destinasyonlara da olumlu etkiler sağlanmış olacaktır. Gülağaç'ın, arasında 18 km'lik bir mesafe bulunan komşu ilçesi Güzelyurt sahip olduğu tarihi ve kültürel yapılarıyla Gülağaç için turizme yönelik atılacak adımlarla turistik hareketlilik sağlayabilecektir.

Ihlara Vadisi: Ihlara Köyünden başlayarak Selime Kasabasına kadar uzanan vadi 14 km uzunluğundadır. “Çekirdek Kapadokya” olarak adlandırılan bölge içerisinde yer almaktadır. Vadi boyunca kayalara oyulmuş sayısız barınaklar, mezarlar ve kiliseler bulunmaktadır. Genellikle Kapadokya tur programlarına dâhil edilen ve turistlerin gözde destinasyonlarından biri olan Ihlara Vadisi’ne Nevşehir İlinden sonra Narlıgöl üzerinden gelinmektedir. Proje ile Gülağaç’ın turizm potansiyeli değerlendirildiğinde, Ihlara Vadisi’ne olan turist akışının yönü de çeşitlenmiş olacak, örnek olarak Aşıklı Höyük’ten çıkan turlar Ihlara Vadisi’ni ziyaret edebilecektir.

Manastır Vadisi: 4-5 km uzunluğunda olan Manastır Vadisi, Hristiyanlığın Anadolu’ya yayıldığı Ortadoks mezhebi düşüncesinin temellerinin atıldığı ve manastır hayatının ortaya çıktığı, tarihte önemli bir yere sahip bir değerdir. Sivrihisar Köyü’ne kadar uzanan vadiye çok sayıda kilise ve manastır bulunmaktadır. Gülağaç İlçesi temelli turistik ziyaretlerde Manastır Vadisi, Ihlara Vadisi’nden önce ziyaret edilebilecek güzergâhta yer almaktadır. Bu nedenle iki önemli turistik destinasyon arasında yer alması Manastır Vadisi’ndeki turizm hareketliliğini arttırabilecektir.

Gelveri Evleri: Güzelyurt’un eski adı olan Gelveri ismini alan tarihi evler, yarı kayaya oyma, ön cepheleli işlemeli, çatılarında kemer sistemi kullanılmış ve bu sayede yaklaşık 200 yıldır yakta kalabilmiş önemli tarihi değerlerdir. En önemli ve ilgi çekici özellikleri evlerin giriş kapılarında evlerin yapım yıllarının yazılmış olmasıdır. Son yıllarda çevresinde turistik yatırımlar devam etmektedir. Gelveri Evleri, sahip olduğu potansiyelin yanı sıra Gülağaç için gerçekleştirilecek turizm yatırımlarıyla olumlu yönde etkilenebilecektir. Manastır Vadisi ile Ihlara Vadisi arasındaki güzergâhta yer alması da bu potansiyeli güçlendirecektir.

16.5. Duyarlılık Analizi

Duyarlılık analizi çözümün, değişkenlerdeki veya girdi değerlerindeki değişikliklere karşı nasıl etkilendiğini gösterilmesidir.

Projenin risk analizinde, işletme gelirleri, işletme giderleri olmak üzere iki kritik değişkenin belirleyici olduğu görülmektedir. Bu nedenle, 2 farklı senaryoda duyarlılık analizi yapılmıştır.

1.Senaryo: İşletme Giderleri projede öngörülenden %10 daha yüksek olacaktır.

2.Senaryo: İşletme Gelirleri projede öngörülenden %10 daha düşük olacaktır.

Senaryoların sonuçları proje değerleriyle kıyaslamalı olarak aşağıda tablo halinde özetlenmiştir. Hesaplamalarda iskonto oranı %20 alınmıştır.

Tablo 60: Duyarlılık Analizi Sonuçları

Analiz Unsurları	Proje	Gelir (-%10)	Gider (+%10)
Net Bugünkü Değer	2.658.495,30	2.752.542,13	2.564.448,47
İç Kârlılık Oranı (%)	25%	25%	25%
Fayda/Maliyet Oranı	1,55	1,60	1,49
ROI	55%	60%	49%
Geri Ödeme Süresi	7 Yıl 3 Ay	7 YIL 2 AY	7 YIL 4 AY

Yukarıdaki iki senaryodan görüldüğü üzere; gelirdeki negatif yönde bir gelişme ve giderdeki aynı oranda pozitif yönde bir değişme (giderlerin artması) projeyi olumsuz etkilemekte, bu sebeple gelirlerin azalması ve gelirin minimum düzeyde tutulma sebebi de turizm yatırımlarındaki özellikle büyük otel yatırımı içersen projelerdeki gelirin iyi planlanması gerektiği üzerine dikkat çekilmeli ve yapılabilir proje olma statüsünde kalmaktadır.

16.6. Risk Analizi

Gülağaç Projesi beraberinde bazı riskleri de getirmektedir. Projenin uygulaması ve başarısı bu risklerin bilinmesi ve bunlara karşı önlem alınmasına bağlıdır. Riskler genelde ekonomik, yönetsel, mali, finansal, yasal, çevresel ve benzeri faktörlere bağlıdır. Bu faktörlerin ordinal veya interval ölçüm teknikleriyle değerlendirilmesi ve önlemler alınması gerekmektedir.

Bunlar genel hatlarıyla aşağıdaki Tabloda sistematik biçimde açıklanmıştır.

Tablo 61: Risk Analiz Tablosu

Kararlar/Eylemler İtibarıyla Riskin Adı	Riskin Türü	Risk Büyüklüğü	Riskin Tekrar Etme Olasılığı	Riskin Tekrar Etme Sıklığı	Riskin Giderime Şansı
	Ekonomik • Yatırım için kaynak bulunamaması ve benzerleri) •Tahsisat yetersizliği,	Çalışmaları Etkileme Düzeyi • Çok, • Orta,	•Çok, •Orta, •Az	• Çok, • Orta, • Az/önemsiz	• Çok • Orta • Az • Olanaklı Değil

	Yönetsel •İhale Sürecinde Karşılaşılan Güçlükler •Diğer İdarelerin Hedef Cümleleri ve Politikalarında Değişiklik •Diğer İdarelerin Uyumsuzluğu •Eleman Yetersizliği •Diğerleri Toplumsal • Öngörülen Gelişmelerin Kamuoyu ve Sivil Toplum Kuruluşları, Meslek Odaları ve Diğer Ortaklar Tarafından Benimsenmemesi Yasal • Öngörülen Gelişmelerin Ortaklar Tarafından Yasal Önlemler Alınması İçin Mahkemelere Taşınması	• Az / önemsiz			
--	---	--	--	--	--

Yukarıda açıklanan ölçümlerin yapılması ve önlemlerin alınması, bu risklere göre davranılması önerilmektedir. Böyle bir tutum ancak projenin kurumsal yapısının geliştirilmesi ve projenin sahipliliğinin net olarak tanımlanmasına bağlıdır. Gülağaç projesinde en önemli bileşeni kurumsal yapıdaki düzenlemeler olacaktır.

Bu bağlamda; bu proje ile proje yönetiminin, kurumsal yapı ve yeni birimlerin yukarıdaki değerlendirmeleri her kritik karar için somut olarak yapması ve gerekli önlemler alınması zorunludur. Bu değerlendirmenin bir örneği aşağıda yer almaktadır.

Proje uygulama aşamasında; ortaya çıkan risk faktörlerinin değerlendirilmesiyle, gerekirse proje bazı bileşenlerinin gözden geçirilmesi gündeme gelecektir.

Tablo 62: Ayrıntılı Risk Analizi ve Risk Değerlendirilmesi

RİSKİN ADI	ORTAYA ÇIKMA OLASILIĞI	RİSKİN TEKRAR ETME OLASILIĞI	RİSKİN GİDERİLMESİ İÇİN YAPILMASI GEREKENLER	RİSKİN GİDERİLME OLASILIĞI
Gülağaç Projesini geliştirme konusunda atılımlar yapan ve girişimleri destekleyen üst düzey yöneticilerin değişmesi	Yüksek (Özellikle mülki amirler belli sürelerle görev yapmaktadırlar.)	Yüksek	- Kurumsallaşmanın sağlanamaması, örneğin Gülağaç Turizm Platformunun ivedilikle kurulması, - Gülağaç Turizm Bölgesi Altyapı ve Üstyapı Hizmet Birliğinin Geliştirilmesi	Orta
Kalifiye personel bulma ve istihdam sorunları	Yüksek	Yüksek	- Projede sözü edilen hizmet -içi eğitim programlarının ivedilikle uygulamaya sokulması, yeni personel atamalarında özenli seçim yapılması - Gülağaç'ın uzman personelle güçlendirilmesi	Az
Yetişmiş Personelin Yer Değiştirmesi	Yüksek	Yüksek	- Sürekli eğitime önem verilmesi - Değişen personel yerine kalifiye eleman bulunması ve eğitim verilmesi	Az
Mali Kaynakların Yetersiz Kalması	Yüksek	Yüksek	Sermaye yatırımlarının finanse edilememesini, yatırımların yarıda kalmasını önlemek için finansman kaynağı yeterli ve belli olmayan yatırımların yapılmaması.	Az
Özel Sektörün Yatırım Yapamaması	Yüksek	Yüksek	- Gülağaç'ın turizm Potansiyelini iyi Anlatma ve Sermaye Transferi Olanaklarının Zorlanması - Yatırımcıları Teşviklerden haberdar etme,	Az

Yerel Yönetimler ve Yerel İnisiyatifin Benimsemesi ve Önerileri İçselleştirememesi	Yüksek	Yüksek	• Yerel yöneticilerin motive edilmesi, • Sosyal Sorumluluk Programlarının Artırılması ve Topluma Mal Edilmesi	Yüksek
Sivil Toplum Kuruluşlarının Kapasite Eksikliği	Orta	Yüksek	• Sivil Toplum Kuruluşlarının kapasitesinin artırılması, yönetici ve üyelerinin motive edilmesi	Orta
Toplumsal Desteğin Eksikliği	Yüksek	Yüksek	• Toplumsal Eğitim Ve Motivasyon Programlarının Uygulanması • Turizm sektöründeki gelişmelerin il istihdamına ve gelirine yaptığı kamuoyuna açıklanması, katlıların açıklanması ve kamuoyu kampanyaları düzenlenmesi	Orta
Proje Paketlerinin Fazlalığı	Orta	Orta	Proje paketlerinin gerçekçi, mali endişelere duyarlı olarak hazırlanması Önceliklerin akılcı saptanması ve seçici olunması	Yüksel

17. İKİNCİ SENARYO

Önerilen İkinci Finansal Analiz

İdare ile yapılan görüşmeler sonucunda, tüm alanın fizibilite analizi ile birlikte ikinci bir senaryo olarak Beş yıldızlı otel biriminin olduğu bir senaryonun da finansal analizi istenmiş ve bu talep doğrultusunda analiz tekrar edilmiştir.

İdare; Beş yıldızlı otel birimini gerekli görüldüğü durumlarda yap-işlet-devret modeli ile yatırımın gerçekleştirilebileceğini öngörmektedir.

Ekonomik Değerlendirme Sonuçları

İkinci Senaryo için Satış ve rekabet olanakları bölümünde değinilen konular, Gülağaç için Ortalama Kapasite Kullanım Oranları hesaplanmış, fizibiliteye konu ve eşi benzeri olmayan Gülağaç'nın tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alacağı hususu da dikkate alınarak aşağıda verilen doluluk oranları ile çalışacağı öngörülmektedir.

Turizm Hizmetleri	Birim Fiyat (TL)	Birim	Günlük Satış (Birim)	Günlük Satış (TL)	Satış Günü	Yıllık Kapasite (Adet)	Kurulu Kapasite(Adet)	Yıllık Satış (TL)
Yöresel Ürün- Gülağaç Sepeti (12x15)	15	Adet	5	75	150	750	1800	11250
Yöresel Ürün- Gülağaç Sepeti (15x20)	25	Adet	4	100	150	600	1440	15000
Yöresel Ürün- Gülağaç Sepeti (20x30)	45	Adet	3	135	150	450	1080	20250
Yöresel Ürün- Gülağaç Sepeti (30x50)	70	Adet	2	140	150	300	720	21000
Yöresel Ürün- Gülağaç Sepeti (50x90)	100	Adet	1	100	150	150	360	15000
Restoran- Yemek&İçecek	50	Kişi	80	4000	360	28800	288000	1440000
At Çiftliği - At biniş Haftaiçi	50	Kişi	12	600	120	1440	8640	72000
At Çiftliği - At biniş Haftasonu	100	Kişi	36	3600	35	1260	2520	126000
ATV Safari biniş Haftaiçi	70	Kişi	10	700	120	1200	14400	84000
ATV Safari biniş Haftasonu	100	Kişi	40	4000	35	1400	4200	140000
Halı Satışı	5000	Kişi	0,4	2000	300	120	300	600000
Seyir Terası Fotoğrafçılık	5	Kişi	8	40	300	2400	9600	12000
Glamping-Bungalov Konaklama	300	Gecelem e	2	600	300	600	1500	180000
Otel Konaklama	400	Gecelem e	16	6400	300	4800	18000	1920000

	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
ORTALAMA KAPASİTE KULLANIM ORANI	17,74%	20,29%	22,80%	25,65%	28,53%	32,38%	37,88%	43,59%	46,99%	52,26%

Mali Değerlendirme Sonuçları

Teknik ve Ekonomik Değerlendirme verileri esas alınarak Mali Değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş olup, indirgeme oranı %20 kullanılmıştır.

Mali değerlendirme sonuçları incelendiğinde “Net Bugünkü Değeri” pozitif bulunmuştur. Diğer bir ifade ile öngörülen teknik ve ekonomik veriler ışığında yapılan mali değerlendirme çalışmaları söz konusu yatırımın yapılabilir olduğunu ortaya koymaktadır.

Analiz Unsurları	Proje	Gider (+%10)	Gelir (-%10)
Net Bugünkü Değer	2.527.068,09	2.548.784,00	2.505.352,18
Fayda/Maliyet Oranı	30%	29%	32%
İç Kârlılık Oranı (%)	1,09	1,10	1,08
ROI	9%	10%	8%
Geri Ödeme Süresi	7 Yıl 3 Ay	7 YIL 1 AY	7 YIL 7 AY

Sonuç itibarıyla, söz konusu yatırım projesi yapılabilir bulunmakta, gelir ve giderler unsurlarında oluşacak değişimlere olan duyarlılığından ötürü %10 gelir ve giderdeki negatif etki projeyi yapılabilir statüsüne getirmektedir.

EKONOMİK ANALİZ

Projenin yatırımcı kurum veya kişi açısından maliyet ve faydaların toplum açısından değerlerinin (gölge ücretlerle) hesaplandığı analize Ekonomik Analiz (Sosyal Fayda-Maliyet Analizi) denir. Yani projenin ulusal ekonomi açısından analiz edildiği ekonomik analizde, ekonomik kârlılık, diğer bir deyişle kaynakların etkin kullanılması yoluyla gelirin maksimize edilmesi (büyüme) amaçlanır. Bu yöntemde cari piyasa fiyatları yerine kaynakların fırsat maliyetlerini yansıtan “gölge fiyatlar” kullanılır.

Fiyatların yetersiz olduğu veya hiç oluşmadığı durumlarda toplumsal fayda ve maliyetleri yansıtmaması için mallara ve faktörlere bağlanan fiyatlardır. Ekonomik analizde kullanılan gölge fiyatlara ayrıca muhasebe fiyatları, ekonomik fiyatlar veya etkinlik fiyatları da denir.

Ekonomik analizde kullanılan kabuller;

- Projenin ekonomik ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.
- Yatırım Maliyeti tablosunda yer alan maliyetler, Mimarı, Mekanik, Statik, Zemin, Elektrik, Harita, Peyzaj mühendisleri odasının güncel metrekare hesaplama birim fiyatları üzerinden ve “MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2019 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ” de bulunan yapı sınıfının metrekare değerlerine göre hesaplanmıştır.
- Gülağaç günlük 8 saat açık kalacağı, 300 gün hizmet vereceği öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %20 ve kurumlar vergisi %22 olarak dikkate alınmıştır.

Tablo 63: Toplam Yatırım Tutarı (TL)

YAKLAŞIK MALİYET TABLOSU						
	İLGİLİ MÜDÜRLÜK:	GÜLAĞAÇ KAYMAKAMLIĞI				
	İLGİLİ PROJE:	GÜLAĞAÇ TURİZM FİZİBİLİTESİ				
SN	YAPI SINIFI VE GRUBU	TANIMI	BİRİMİ	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TUTARI
1	1. SINIF / A GRUBU	Kızılkaya Yolu-Kızılkaya Muhtarlık-Aşıklıhöyük Kilitli Taş Yapımı	m	850,00	185,00	157.250,00 TL
2	3. SINIF / B GRUBU	Aşıklı Höyük info Noktası	m ²	40,00	1.210,00	48.400,00 TL
		İnşaat				38.720,00 TL
		Elektrik				9.680,00 TL
3	3. SINIF / B GRUBU	SEYİR TERASI- Güvercin Kayası	m ²	490,00	1.210,00	592.900,00 TL
		İnşaat	m ²			533.610,00 TL
		Elektrik	m ²			59.290,00 TL
		SEYİR TERASI PROJE BEDELLERİ				3.535,20 TL
		Peyzaj	m ²	490,00		2.644,80 TL
		Elektrik	m ²	490,00		890,40 TL
4	3. SINIF / A GRUBU	UMUMİ TUVALET BİRİMİ (2 ADET)- Güvercin Kayası	m ²	100,00	980,00	98.000,00 TL

		Kaba İnşaat				41.160,00 TL
		İnce İnşaat				37.240,00 TL
		Mekanik Tesisat				11.760,00 TL
		Elektrik				7.840,00 TL
5	1. SINIF / A GRUBU	Çatalsu Köyü- Güvercin Kayası Kilitli Taş Yapımı	m	1.400,00	185,00	259.000,00 TL
6	3. SINIF / B GRUBU	YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ ALANI VE KAFETERYA	m ²	660,00	1.210,00	798.600,00 TL
		Kaba İnşaat				335.412,00 TL
		İnce İnşaat				303.468,00 TL
		Elektrik				63.888,00 TL
		Mekanik				95.832,00 TL
		YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ ALANI VE KAFETERYA PROJE BEDELLERİ	m ²	660,00		57.214,20 TL
		Mimarı				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL
		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL
		Peyzaj				1.960,20 TL
7	3. SINIF / A GRUBU	Gambling/Bungalow	m ²	325,00	980,00	318.500,00 TL
		Kaba İnşaat				133.770,00 TL
		İnce İnşaat				121.030,00 TL
		Elektrik				25.480,00 TL
		Mekanik				38.220,00 TL
		Gambling/Bungalow Proje Bedelleri	m ²	325,00		57.214,20 TL
		Mimarı				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL
		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL

		Peyzaj				1.960,20 TL
8	1. SINIF / A GRUBU	Gülpınar Köyü-Kayı Gölü-Bakı Gölü Kilitli Taş Yapımı	m	3.900,00	185,00	721.500,00 TL
9	3. SINIF / B GRUBU	AHIR VE MANEJ ALANI	m ²	1.100,00	1.210,00	1.331.000,00 TL
		Kaba İnşaat				559.020,00 TL
		İnce İnşaat				505.780,00 TL
		Mekanik Tesisat				106.480,00 TL
		Elektrik				159.720,00 TL
		AHIR VE MANEJ ALANI PROJE BEDELLERİ	m ²	1.100,00		33.435,60 TL
		Mimarı	m ²	310,00		2.540,40 TL
		Mekanik	m ²	310,00		1.917,60 TL
		Statik	m ²	310,00		3.828,00 TL
		Zemin	m ²	310,00		4.320,00 TL
		Elektrik	m ²	1.100,00		7.534,80 TL
		Harita	m ²	1.100,00		2.940,00 TL
		Peyzaj	m ²	1.100,00		10.354,80 TL
10	3. SINIF / B GRUBU	RESTORAN	m ²	660,00	1.210,00	798.600,00 TL
		Kaba İnşaat				335.412,00 TL
		İnce İnşaat				303.468,00 TL
		Elektrik				63.888,00 TL
		Mekanik				95.832,00 TL
		RESTORAN PROJE BEDELLERİ	m ²	660,00		57.214,20 TL
		Mimarı				31.558,20 TL
		Statik				10.240,80 TL
		Mekanik				6.558,00 TL
		Elektrik				3.792,00 TL
		Harita				945,00 TL
		Zemin				2.160,00 TL
		Peyzaj				1.960,20 TL
11	3. SINIF / B GRUBU	SEYİR TERASI-Sofular Vadisi	m ²	350,00	1.210,00	423.500,00 TL
		İnşaat	m ²			381.150,00 TL

		Elektrik	m ²			42.350,00 TL
		SEYİR TERASI PROJE BEDELLERİ				3.535,20 TL
		Peyzaj	m ²	350,00		2.644,80 TL
		Elektrik	m ²	350,00		890,40 TL
12	3. SINIF / A GRUBU	UMUMİ TUVALET BİRİMİ (2 ADET)- Sofular Vadisi	m ²	100,00	980,00	98.000,00 TL
		Kaba İnşaat				41.160,00 TL
		İnce İnşaat				37.240,00 TL
		Mekanik Tesisat				11.760,00 TL
		Elektrik				7.840,00 TL
13	3. SINIF / B GRUBU	ATV SAFARİ SATIŞ ALANI	m ²	250,00	1.210,00	302.500,00 TL
		Kaba İnşaat				127.050,00 TL
		İnce İnşaat				114.950,00 TL
		Elektrik				24.200,00 TL
		Mekanik				36.300,00 TL
		ATV SAFARİ SATIŞ ALANI PROJE BEDELLERİ	m ²	250,00		28.607,10 TL
		Mimarî				15.779,10 TL
		Statik				5.120,40 TL
		Mekanik				3.279,00 TL
		Elektrik				1.896,00 TL
		Harita				472,50 TL
		Zemin				1.080,00 TL
		Peyzaj				980,10 TL
14	3. SINIF / B GRUBU	Sofular Vadisi info Noktası	m ²	40,00	1.210,00	48.400,00 TL
		İnşaat				38.720,00 TL
		Elektrik				9.680,00 TL
15	3. SINIF / B GRUBU	Narlhgöl Fotoğraf Çekim Noktası	m ²	90,00	1.210,00	108.900,00 TL
		İnşaat				87.120,00 TL
		Elektrik				21.780,00 TL

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

16	1. SINIF / A GRUBU	Gülağaç-Derin Kuyu Yolu-Bekar Sultan Kilitli Taş Yapımı	m	1.600,00	185,00	296.000,00 TL
17	2. SINIF / B GRUBU	Bekar Sultan Peyzaj Düzenlemesi	m ²	850,00	590,00	501.500,00 TL
18	3. SINIF / B GRUBU	Demirci Kasabası Fotoğraf Çekim Noktası	m ²	90,00	1.210,00	108.900,00 TL
		İnşaat				87.120,00 TL
		Elektrik				21.780,00 TL
19	5. SINIF / C GRUBU	Gülağaç Beşyıldızlı Otel (ikinci senaryo için öngörülmüştür)	m ²	11.000,00	2.850,00	31.350.000,00 TL
		Kaba İnşaat				13.167.000,00 TL
		İnce İnşaat				11.913.000,00 TL
		Elektrik				2.508.000,00 TL
		Mekanik				3.762.000,00 TL
		Gülağaç Beşyıldızlı Otel Proje Bedelleri	m ²	11.000,00		677.336,00 TL
		Mimarı				420.776,00 TL
		Statik				102.408,00 TL
		Mekanik				65.580,00 TL
		Elektrik				37.920,00 TL
		Harita				9.450,00 TL
		Zemin				21.600,00 TL
		Peyzaj				19.602,00 TL
20		ATV Safari Aracı	adet	20,00	15.000,00	300.000,00 TL
21					TOPLAM	39.579.541,70 TL
22		Genel Gider %2				791.590,83 TL
23		Beklenebilecek Farklar %3				1.187.386,25 TL
					GENEL TOPLAM	41.558.518,79 TL

Tablo 64: Toplam Yatırım Bütçesi ve Finansmanı Tablosu

YATIRIM BÜTÇESİ	Toplam Tutar (TL) (KDV Hariç)
A- UYGUN HARCAMALAR	42.209.663,47
Yapım İşleri	38.421.950,00
Mühendislik Hizmetleri	3.136.568,79
İşletme Sermayesi İhtiyacı	651.144,68
B- TOPLAM YATIRIM TUTARI (A+B)	42.209.663,47
FİNANSMAN KAYNAKLARI	Toplam (TL)
C- İDARE ÖZKAYNAK	3.000.000,00
D- KALKINMA AJANSI DESTEĞİ, DEVLET DESTEKLER VE AB KAYNAKLAR	42.500.000,00
E- FİNANSMAN KAYNAKLARI TOPLAMI	45.500.000,00
YATIRIM DÖNEMİ NET NAKİT AKIŞI (E-B)	5.790.336,53
YATIRIM DÖNEMİ KÜMÜLATİF NET NAKİT AKIŞ	5.790.336,53

TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

Tablo 65: Hizmet Kapasitesi

	Birim (Ton, Kg, Lt, vb.)	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Gülağaç Sepeti (12x15)												
A1- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
B1- Üretim Miktarı	adet	0,00	750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
C1-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO1=% [(B1/A1)*100]	-	0,00%	41,67%	44,44%	47,22%	50,00%	52,78%	55,56%	58,33%	61,11%	63,89%	66,67%
Gülağaç Sepeti (15x20)												
A2- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00
B2- Üretim Miktarı	adet	0,00	600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00
C2-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	25,00	26,00	27,00	28,00	29,00	30,00	31,00	32,00	33,00	34,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO2=% [(B2/A2)*100]	-	0,00%	41,67%	45,14%	48,61%	52,08%	55,56%	59,03%	62,50%	65,97%	69,44%	72,92%
Gülağaç Sepeti (20x30)												
A3- Kurulu Kapasite	adet	0,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00	1.080,00
B3- Üretim Miktarı	adet	0,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00
C3-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	45,00	46,00	47,00	48,00	49,00	50,00	51,00	52,00	53,00	54,00

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

Kapasite Kullanım Oranı KKO3=% [(B3/A3)*100]]	-	0,00%	41,67%	46,30%	50,93%	55,56%	60,19%	64,81%	69,44%	74,07%	78,70%	83,33%
Gülağaç Sepeti (30x50)												
A4- Kurulu Kapasite	adet	0,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00	720,00
B4- Üretim Miktarı	adet	0,00	300,00	325,00	350,00	375,00	400,00	425,00	450,00	475,00	500,00	525,00
C4-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	70,00	30,00	30,00	40,00	40,00	40,00	50,00	50,00	50,00	60,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO4=% [(B4/A4)*100]]	-	0,00%	41,67%	45,14%	48,61%	52,08%	55,56%	59,03%	62,50%	65,97%	69,44%	72,92%
Gülağaç Sepeti (50x90)												
A5- Kurulu Kapasite	adet	0,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
B5- Üretim Miktarı	adet	0,00	150,00	160,00	170,00	180,00	190,00	200,00	210,00	220,00	230,00	240,00
C5-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	101,00	102,00	103,00	104,00	105,00	106,00	107,00	108,00	109,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO5=% [(B5/A5)*100]]	-	0,00%	41,67%	44,44%	47,22%	50,00%	52,78%	55,56%	58,33%	61,11%	63,89%	66,67%
Restoran- Yemek&İçecek												
A6- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00	288.000,00
B6- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	28.800,00	34.000,00	40.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00	70.000,00	75.000,00
C6-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	50,00	60,00	70,00	80,00	90,00	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO6=% [(B6/A6)*100]]	-	0,00%	10,00%	11,81%	13,89%	15,63%	17,36%	19,10%	20,83%	22,57%	24,31%	26,04%
At Çiftliği - At binış haftaiçi												
A7- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00	8.640,00
B7- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.440,00	1.550,00	1.650,00	1.750,00	1.850,00	1.950,00	2.050,00	2.150,00	2.250,00	2.350,00
C7-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	50,00	75,00	75,00	100,00	100,00	100,00	125,00	125,00	125,00	150,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO7=% [(B7/A7)*100]]	-	0,00%	16,67%	17,94%	19,10%	20,25%	21,41%	22,57%	23,73%	24,88%	26,04%	27,20%
At Çiftliği - At binış Haftasonu												
A8- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00	2.520,00
B8- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.260,00	1.360,00	1.460,00	1.560,00	1.660,00	1.760,00	1.860,00	1.960,00	2.060,00	2.160,00
C8-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	125,00	125,00	150,00	150,00	150,00	175,00	175,00	175,00	200,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO8=% [(B8/A8)*100]]	-	0,00%	50,00%	53,97%	57,94%	61,90%	65,87%	69,84%	73,81%	77,78%	81,75%	85,71%
ATV Safari -binış haftaiçi												
A9- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00
B9- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.200,00	1.300,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00
C9-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	70,00	160,00	170,00	180,00	190,00	200,00	225,00	250,00	275,00	300,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO9=% [(B9/A9)*100]]	-	0,00%	8,33%	9,03%	9,72%	10,42%	11,11%	11,81%	12,50%	13,19%	13,89%	14,58%
ATV Safari -binış haftasonu												
A10- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00
B10- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00	2.200,00	2.300,00

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

C10-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	100,00	260,00	270,00	280,00	290,00	300,00	325,00	350,00	375,00	400,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO10=% [(B10/A10)*100])	-	0,00%	33,33%	35,71%	38,10%	40,48%	42,86%	45,24%	47,62%	50,00%	52,38%	54,76%
Hali Satışı												
A11- Kurulu Kapasite	adet	0,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
B11- Üretim Miktarı	adet	0,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	180,00	200,00	240,00	280,00	300,00
C11-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO11=% [(B11/A11)*100])	-	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	60,00%	66,67%	80,00%	93,33%	100,00%
Seyir Terası Fotoğrafçılık												
A12- Kurulu Kapasite	Kişi	0,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
B12- Üretim Miktarı	Kişi	0,00	2.400,00	2.500,00	2.600,00	2.700,00	2.800,00	2.900,00	3.000,00	3.100,00	3.200,00	3.300,00
C12-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO12=% [(B12/A12)*100])	-	0,00%	25,00%	26,04%	27,08%	28,13%	29,17%	30,21%	31,25%	32,29%	33,33%	34,38%
Glamping/Bungalov Konaklama												
A13- Kurulu Kapasite	Geceleme	0,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
B13- Üretim Miktarı	Geceleme	0,00	400,00	500,00	600,00	700,00	800,00	900,00	1.100,00	1.200,00	1.400,00	1.500,00
C13-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	300,00	350,00	400,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO13=% [(B13/A13)*100])	-	0,00%	26,67%	33,33%	40,00%	46,67%	53,33%	60,00%	73,33%	80,00%	93,33%	100,00%
Otel Konaklama												
A14- Kurulu Kapasite	Geceleme	0,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
B14- Üretim Miktarı	Geceleme	0,00	4.800,00	6.000,00	7.000,00	8.000,00	9.000,00	10.000,00	12.500,00	15.000,00	16.000,00	18.000,00
C14-Birim Satış Fiyatı	TL	0,00	400,00	450,00	500,00	600,00	700,00	800,00	900,00	1.000,00	1.100,00	1.250,00
Kapasite Kullanım Oranı KKO14=% [(B14/A14)*100])	-	0,00%	26,67%	33,33%	38,89%	44,44%	50,00%	55,56%	69,44%	83,33%	88,89%	100,00%
ORTALAMA KAPASİTE KULLANIM ORANI			17,74%	20,29%	22,80%	25,65%	28,53%	32,38%	37,88%	43,59%	46,99%	52,26%

Tablo 66: Gülağaç'da Görev Yapacak Personelin Unvan ve Sayıları

Personel Görev(ler)	Kişi	Aylık Net Maaş (TL)	Yıllık Brüt Maaş TL (Vergiler Dahil)/kişi	Toplam Yıllık Brüt Maaş TL (Vergiler Dahil)
Restoran Birimi				
Restoran Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Şef Aşçı	1	3750	79.175,59	79.175,59
Muhasebe	1	3000	61.921,80	61.921,80
Şef Garson	1	3500	73.424,30	73.424,30
Aşçı	2	3000	61.921,80	123.843,60
Garson	4	2500	50.850,66	203.402,64
Bulaşıkçı	2	2100	42.462,93	84.925,86

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

Aşçı Yardımcısı	2	2100	42.462,93	84.925,86
Komi	3	2100	42.462,93	127.388,79
			ALT TOPLAM	923.935,26
At Çiftliği Birimi				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
İşletme Müdür Yardımcısı	1	3750	79.175,59	79.175,59
Antrenör	1	2750	56.170,55	56.170,55
Muhasebe	1	3000	61.921,80	61.921,80
Veteriner	1	3000	61.921,80	61.921,80
Seyis	2	2500	50.850,66	101.701,32
Diğer Hizmetler(Kafeterya)	2	2100	42.462,93	84.925,86
			ALT TOPLAM	530.743,74
Yöresel Ürün ve Hediyeelik eşya Satış Birimi				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Müdür Yardımcısı	1	3750	79.175,59	79.175,59
Satış Görevlisi	2	2500	50.850,66	101.701,32
Kasiyer	1	2100	42.462,93	42.462,93
			ALT TOPLAM	308.266,66
Seyir Terası Birimi				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Fotoğrafçı	1	3000	61.921,80	61.921,80
Güvenlik Görevlisi	2	2100	42.462,93	84.925,86
			ALT TOPLAM	231.774,48
ATV				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Tur Görevlileri	2	3000	61.921,80	123.843,60
Tamirci	2	2500	50.850,66	101.701,32
			ALT TOPLAM	310.471,74
Glamping/Bungalov				
İşletme Müdürü	1	4000	84.926,82	84.926,82
Resepsiyon	2	3750	79.175,59	158.351,18
Servis Görevlileri	3	3000	61.921,80	185.765,40
Temizlik Görevlileri	2	2100	42.462,93	84.925,86
Güvenlik	2	2100	42.462,93	84.925,86
TOPLAM PERSONEL	50		ALT TOPLAM	598.895,12
Otel				
Genel Müdür	1	10000	225.249,10	225.249,10
Genel Müdür Yardımcısı	1	7000	153.941,80	153.941,80
Muhasebe Müdürü	1	5000	107.931,90	107.931,90
Satış Pazarlama	4	3500	73.424,30	293.697,20
Yiyecek İçecek Müdürü	1	5000	107.931,90	107.931,90
Başaşçı	1	6500	142.439,39	142.439,39
Mutfak Çalışanları	6	2500	50.850,66	305.103,96

Bulaşıkhan	4	2100	42.462,93	169.851,72
Servis(Garson-Komi)	10	2500	50.850,66	508.506,60
Kat Hizmetleri Müdürü	1	3000	61.921,80	61.921,80
Kat çalışanları	7	2100	42.462,93	297.240,51
Meydancılar	4	2100	42.462,93	169.851,72
Önbüro Müdürü	1	3000	61.921,80	61.921,80
Resepsiyon/Rezervasyon	4	2750	56.170,50	224.682,00
Consierj	4	2500	50.850,66	203.402,64
Çamaşırhane çalışanları	4	2100	42.462,93	169.851,72
Teknik Servis	2	2500	50.850,66	101.701,32
Güvenlik	4	2100	42.462,93	169.851,72
İnsan Kaynakları	1	3000	61.921,80	61.921,80
TOPLAM PERSONEL	61		ALT TOPLAM	3.537.000,60
GENEL TOPLAM				6.441.087,60
AYLIK TOPLAM				536.757,30

Tablo 67: Yatırımın Uygulama Planı

Yıllar	2021												2022											
Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Yatırım																								
Araştırma Etüt-Proje																								
Restorasyon																								
İnsaat																								
Tesisat																								
Tefriş																								
Teçhizat																								

Tablo 68: Tam Kapasitede İşletme Sermayesi İhtiyacı Tablosu (TL)

UNSURLAR	Süre (Gün)	Yıllık Tutar (Sabit)	Yıllık Tutar (Değişken)	İşletme Sermayesi Tutarı (Sabit) (a)	İşletme Sermayesi Tutarı (Değişken) (b)	Toplam (a+b)
A. Hammadde, Malzeme ve Yakıt Stoğu					26.861,47	26.861,47
A1. Hammadde Stoğu	7,00		858.804,00		16.698,97	16.698,97
A2. Yardımcı Madde Stoğu	30,00		11.250,00		937,50	937,50
A3. İşletme Malzemesi Stoğu	30,00		110.700,00		9.225,00	9.225,00
A4. Yakıt Stoğu						
B. Mamul ve Yarımamul Stoğu						
B1. Mamul Stoğu	7,00					

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

B2. Yarı Mamul Stoğu	7,00					
C. Nakit İhtiyacı				646.379,02		646.379,02
C1. Elektrik, Su, Gaz Giderleri	30,00	440.090,00		36.674,17		36.674,17
C2. Personel Giderleri	30,00	6.441.087,60		536.757,30		536.757,30
C3. Diğer Nakit İhtiyacı	30,00	875.370,60		72.947,55		72.947,55
D. Vadeli Satışlar						
E. Vadeli Alışlar						
E1. Hammadde	30,00					
Tam Kapasitede Toplam İşletme Sermayesi İhtiyacı				646.379,02	26.861,47	673.240,48

Tablo 69: İşletme Sermayesi Değişimi Tablosu (TL)

UNSURLAR	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
A.Hammadde, Malzeme ve Yakıt Stoğu (A1+A2+A3+A4)	4.765,66	5.450,55	6.125,23	6.889,45	7.663,26	8.697,01	10.175,69	11.708,03	12.623,21	14.037,79
A1. Hammadde Stoğu	2.962,67	3.388,44	3.807,87	4.282,96	4.764,02	5.406,67	6.325,92	7.278,53	7.847,47	8.726,87
A2. Yardımcı Madde Stoğu	166,33	190,23	213,78	240,45	267,46	303,54	355,14	408,63	440,57	489,94
A3. İşletme Malzemesi Stoğu	1.636,66	1.871,88	2.103,58	2.366,03	2.631,78	2.986,80	3.494,62	4.020,87	4.335,17	4.820,98
A4. Yakıt Stoğu										
B. Mamul ve Yarımamul Stoğu (B1+B2)										
B1. Mamul Stoğu										
B2. Yarı Mamul Stoğu										
C. Nakit İhtiyacı (C1+C2+C3)	646.379,02	646.379,02	646.379,02	646.379,02	646.379,02	646.379,02	646.379,02	646.379,02	646.379,02	646.379,02
C1. Elektrik, Su, Gaz Giderleri	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17	36.674,17
C2. Personel Giderleri	536.757,30	536.757,30	536.757,30	536.757,30	536.757,30	536.757,30	536.757,30	536.757,30	536.757,30	536.757,30
C3. Diğer Nakit İhtiyacı	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55	72.947,55
D. Vadeli Satışlar										
E. Vadeli Alışlar (E1+E2+...)										
E1. Hammadde										
Toplam İşletme Sermayesi İhtiyacı (A+B+C+D-E)	651.144,68	651.829,57	652.504,25	653.268,47	654.042,28	655.076,03	656.554,70	658.087,04	659.002,23	660.416,81
İşletme Sermayesindeki Değişim	651.144,68	684,89	674,68	764,22	773,81	1.033,75	1.478,68	1.532,34	915,19	1.414,58

Tablo 70: Satış Gelirleri

	Birim	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Gülağaç Sepeti (12x15)												
Satış Miktarı	adet		750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
Birim Fiyatı	TL		15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00
Satış Geliri	TL		11.250,00	12.800,00	14.450,00	16.200,00	18.050,00	20.000,00	22.050,00	24.200,00	26.450,00	28.800,00
Gülağaç Sepeti (15x20)												
Satış Miktarı	adet		600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00	950,00	1.000,00	1.050,00
Birim Fiyatı	TL		25,00	26,00	27,00	28,00	29,00	30,00	31,00	32,00	33,00	34,00
Satış Geliri	TL		15.000,00	16.900,00	18.900,00	21.000,00	23.200,00	25.500,00	27.900,00	30.400,00	33.000,00	35.700,00
Gülağaç Sepeti (20x30)												
Satış Miktarı	adet		450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00	800,00	850,00	900,00
Birim Fiyatı	TL		45,00	46,00	47,00	48,00	49,00	50,00	51,00	52,00	53,00	54,00
Satış Geliri	TL		20.250,00	23.000,00	25.850,00	28.800,00	31.850,00	35.000,00	38.250,00	41.600,00	45.050,00	48.600,00
Gülağaç Sepeti (30x50)												
Satış Miktarı	adet		300,00	325,00	350,00	375,00	400,00	425,00	450,00	475,00	500,00	525,00
Birim Fiyatı	TL		70,00	30,00	30,00	40,00	40,00	40,00	50,00	50,00	50,00	60,00
Satış Geliri	TL		21.000,00	9.750,00	10.500,00	15.000,00	16.000,00	17.000,00	22.500,00	23.750,00	25.000,00	31.500,00
Gülağaç Sepeti (50x90)												
Satış Miktarı	adet		150,00	160,00	170,00	180,00	190,00	200,00	210,00	220,00	230,00	240,00
Birim Fiyatı	TL		100,00	101,00	102,00	103,00	104,00	105,00	106,00	107,00	108,00	109,00
Satış Geliri	TL		15.000,00	16.160,00	17.340,00	18.540,00	19.760,00	21.000,00	22.260,00	23.540,00	24.840,00	26.160,00
Restoran- Yemek&İçecek												
Satış Miktarı	Kişi		28.800,00	34.000,00	40.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00	70.000,00	75.000,00
Birim Fiyatı	TL		50,00	60,00	70,00	80,00	90,00	100,00	110,00	120,00	130,00	140,00
Satış Geliri	TL		1.440.000,00	2.040.000,00	2.800.000,00	3.600.000,00	4.500.000,00	5.500.000,00	6.600.000,00	7.800.000,00	9.100.000,00	10.500.000,00
At Çiftliği - At binış haftaıçı												
Satış Miktarı	Kişi		1.440,00	1.550,00	1.650,00	1.750,00	1.850,00	1.950,00	2.050,00	2.150,00	2.250,00	2.350,00
Birim Fiyatı	TL		50,00	75,00	75,00	100,00	100,00	100,00	125,00	125,00	125,00	150,00
Satış Geliri	TL		72.000,00	116.250,00	123.750,00	175.000,00	185.000,00	195.000,00	256.250,00	268.750,00	281.250,00	352.500,00
At Çiftliği - At binış Haftasonu												
Satış Miktarı	Kişi		1.260,00	1.360,00	1.460,00	1.560,00	1.660,00	1.760,00	1.860,00	1.960,00	2.060,00	2.160,00
Birim Fiyatı	TL		100,00	125,00	125,00	150,00	150,00	150,00	175,00	175,00	175,00	200,00
Satış Geliri	TL		126.000,00	170.000,00	182.500,00	234.000,00	249.000,00	264.000,00	325.500,00	343.000,00	360.500,00	432.000,00

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

ATV Safari -binış haftaici												
Satış Miktarı	Kişi		1.200,00	1.300,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00
Birim Fiyatı	TL		70,00	160,00	170,00	180,00	190,00	200,00	225,00	250,00	275,00	300,00
Satış Geliri	TL		84.000,00	208.000,00	238.000,00	270.000,00	304.000,00	340.000,00	405.000,00	475.000,00	550.000,00	630.000,00
ATV Safari -binış haftasonu												
Satış Miktarı	Kişi		1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00	2.200,00	2.300,00
Birim Fiyatı	TL		100,00	260,00	270,00	280,00	290,00	300,00	325,00	350,00	375,00	400,00
Satış Geliri	TL		140.000,00	390.000,00	432.000,00	476.000,00	522.000,00	570.000,00	650.000,00	735.000,00	825.000,00	920.000,00
Halı Satışı												
Satış Miktarı	adet		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	180,00	200,00	240,00	280,00	300,00
Birim Fiyatı	TL		5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Satış Geliri	TL		600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	1.260.000,00	1.400.000,00	1.680.000,00	1.960.000,00	2.100.000,00
Seyir Terası Fotoğrafçılık												
Satış Miktarı	Kişi		2.400,00	2.500,00	2.600,00	2.700,00	2.800,00	2.900,00	3.000,00	3.100,00	3.200,00	3.300,00
Birim Fiyatı	Kişi		5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
Satış Geliri	Kişi		12.000,00	12.500,00	13.000,00	16.200,00	16.800,00	17.400,00	21.000,00	24.800,00	28.800,00	33.000,00
Glamping/Bungalow Konaklama												
Satış Miktarı	Geceme		400,00	500,00	600,00	700,00	800,00	900,00	1.100,00	1.200,00	1.400,00	1.500,00
Birim Fiyatı	TL		300,00	350,00	400,00	450,00	500,00	550,00	600,00	650,00	700,00	750,00
Satış Geliri	TL		120.000,00	175.000,00	240.000,00	315.000,00	400.000,00	495.000,00	660.000,00	780.000,00	980.000,00	1.125.000,00
Otel Konaklama												
Satış Miktarı	Geceme		4.800,00	6.000,00	7.000,00	8.000,00	9.000,00	10.000,00	12.500,00	15.000,00	16.000,00	18.000,00
Birim Fiyatı	TL		400,00	450,00	500,00	600,00	700,00	800,00	900,00	1.000,00	1.100,00	1.250,00
Satış Geliri	TL		1.920.000,00	2.700.000,00	3.500.000,00	4.800.000,00	6.300.000,00	8.000.000,00	11.250.000,00	15.000.000,00	17.600.000,00	22.500.000,00
Toplam Satış Gelirleri	TL		4.596.500,00	6.490.360,00	8.216.290,00	10.585.740,00	13.185.660,00	16.759.900,00	21.700.710,00	27.250.040,00	31.839.890,00	38.763.260,00

Tablo 71: Diğer Gelirler (TL)

Diğer Gelirler (Tür)	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Dükkan Kırısı (10 Adet)		120.000,00	132.000,00	144.000,00	156.000,00	168.000,00	180.000,00	192.000,00	204.000,00	216.000,00	228.000,00
Toplam		120.000,00	132.000,00	144.000,00	156.000,00	168.000,00	180.000,00	192.000,00	204.000,00	216.000,00	228.000,00

Tablo 72: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri Tablosu (TL)

Gider Unsurları	Miktar	Birim	Birim Fiyat (TL)	Toplam Tutar (TL)	Sabit (%)	Değişken (%)	Giderdeki Payı (%)
A – ÜRETİM GİDERLERİ							
1-Direkt İlk Madde ve Malzeme				887.941,50			10,32%
a) İlk Madde Kullanımı				594.804,00			6,91%
Atlar için Yulaf	12,00	ay	1.872,00	22.464,00		100%	0,26%
Atlar için Arpa	12,00	ay	1.440,00	17.280,00		100%	0,20%
Atlar için Kuruçayır	12,00	ay	2.880,00	34.560,00		100%	0,40%
Atlar için bakım giderleri	12,00	ay	3.000,00	36.000,00		100%	0,42%
Restoran Yemek Maliyetleri	12,00	ay	30.000,00	360.000,00		100%	4,18%
Restoran İçecek Maliyetleri	12,00	ay	3.000,00	36.000,00		100%	0,42%
Glamping/Bungalov Yiyecek İçecek Maliyetleri	12,00	ay	625,00	7.500,00		100%	0,09%
Otel Yiyecek İçecek Maliyetleri	12,00	ay	6.750,00	81.000,00		100%	0,94%
b) Yardımcı Madde				8.437,50			0,10%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (12x15)	12,00	ay	234,38	2.812,50		100%	0,03%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (15x20)	12,00	ay	187,50	2.250,00		100%	0,03%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (20x30)	12,00	ay	140,63	1.687,50		100%	0,02%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (30x50)	12,00	ay	93,75	1.125,00		100%	0,01%
Yöresel Ürün-Gülağaç Sepeti (50x90)	12,00	ay	46,88	562,50		100%	0,01%
c) İşletme Malzemesi Kullanımı				284.700,00			3,31%
ATV Araç Giderleri	12,00	ay	2.600,00	31.200,00		100%	0,36%
Glamping/Bungalov Oda Sarf Maliyetleri	12,00	ay	16.900,00	202.800,00		100%	2,36%
Otel Oda Sarf Maliyetleri	12,00	ay	325,00	3.900,00		100%	0,05%
2- Genel Yönetim Giderleri				7.756.548,20			89,68%
a) Personel Giderleri	12,00	Ay	536.757,30	6.441.087,60	100%		74,39%
b) Elektrik Giderleri	12,00	Ay	33.006,75	396.081,00	100%		4,60%
c) Su, Gaz Giderleri	12,00	Ay	3.667,42	44.009,00	100%		0,51%

Gülağaç Turizm Potansiyelinin ve Yatırım Fırsatlarının Araştırılması Fizibilite Raporu

d) Yakıt Giderleri	12,00	Ay	2.933,93	35.207,20	100%		0,41%
e) Haberleşme Giderleri	12,00	Ay	2.200,45	26.405,40	100%		0,31%
f) Bakım Onarım Giderleri	12,00	Ay	7.334,83	88.018,00	100%		1,02%
g) Sigorta Giderleri	12,00	Ay	10.478,33	125.740,00	100%		1,46%
h) Kira Giderleri	12,00	Ay			100%		
i) Diğer Giderler (Pazarlama-Reklam-Tanıtım)	12,00	Ay	50.000,00	600.000,00	100%		6,97%
3 - Beklenebilecek Farklar							
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ (1+2+3)				8.644.489,70			100,00%

TOPLAM ÜRETİM GİDERLERİ

Sabit Giderler Toplamı	:	7.756.548,20
Değişken Giderler Toplamı	:	887.941,50

TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ

Sabit Giderler Toplamı	:	7.756.548,20
Değişken Giderler Toplamı	:	887.941,50

Tablo 73: Üretim Giderleri (TL)

Üretim Giderleri	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
1-Direkt İlk Madde ve Malzeme		157.535,24	180.175,13	202.477,63	227.739,90	253.319,32	287.491,22	336.370,80	387.024,42	417.277,11	464.037,86
a) İlk Madde Kullanımı		105.527,89	120.693,63	135.633,38	152.555,77	169.690,62	192.581,30	225.324,19	259.255,45	279.520,77	310.844,33
b) Yardımcı Madde		1.496,95	1.712,08	1.924,01	2.164,06	2.407,12	2.731,83	3.196,30	3.677,63	3.965,10	4.409,43
c) İşletme Malzemesi Kullanımı		50.510,40	57.769,41	64.920,25	73.020,07	81.221,58	92.178,09	107.850,31	124.091,34	133.791,24	148.784,10
Toplam Üretim Giderleri (1+2+3)		157.535,24	180.175,13	202.477,63	227.739,90	253.319,32	287.491,22	336.370,80	387.024,42	417.277,11	464.037,86

Tablo 74: Amortisman Giderleri (TL)

Sabit Kıymetler	Mevcut Durum	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl	Toplam	Satın Alma Bedeli	Kalıntı Değer
Yatırım Kapsamında Alınacak Sabit Kıymetler Amortismanı														
Binalar		768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	7.684.390,00		-7.684.390,00
Makine-Ekipman														
Demirbaşlar														
Taşıtlar		60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00						300.000,00		-300.000,00
Diğer														
Ara Toplam(1)		828.439,00	828.439,00	828.439,00	828.439,00	828.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	7.984.390,00		-7.984.390,00
Mevcut Durum														
Mevcut Durumdaki Sabit Kıymetler Amortismanı (2)														
Toplam Amortisman (1+2)		828.439,00	828.439,00	828.439,00	828.439,00	828.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	7.984.390,00		-7.984.390,00

Tablo 75: Genel Yönetim Giderleri (TL)

Genel Yönetim Giderleri	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
a) Personel Giderleri	6.441.087,60	7.729.305,12	9.017.522,64	10.305.740,16	11.593.957,68	12.882.175,20	14.170.392,72	15.458.610,24	16.746.827,76	18.035.045,28
b) Elektrik Giderleri	396.081,00	475.297,20	554.513,40	633.729,60	712.945,80	792.162,00	871.378,20	950.594,40	1.029.810,60	1.109.026,80
c) Su, Gaz Giderleri	44.009,00	52.810,80	61.612,60	70.414,40	79.216,20	88.018,00	96.819,80	105.621,60	114.423,40	123.225,20
d) Yakıt Giderleri	35.207,20	42.248,64	49.290,08	56.331,52	63.372,96	70.414,40	77.455,84	84.497,28	91.538,72	98.580,16
e) Haberleşme Giderleri	26.405,40	31.686,48	36.967,56	42.248,64	47.529,72	52.810,80	58.091,88	63.372,96	68.654,04	73.935,12
f) Bakım Onarım Giderleri	88.018,00	105.621,60	123.225,20	140.828,80	158.432,40	176.036,00	193.639,60	211.243,20	228.846,80	246.450,40
g) Sigorta Giderleri	125.740,00	150.888,00	176.036,00	201.184,00	226.332,00	251.480,00	276.628,00	301.776,00	326.924,00	352.072,00
h) Kira Giderleri										
i)Pazarlama ve Diğer Giderler	600.000,00	720.000,00	840.000,00	960.000,00	1.080.000,00	1.200.000,00	1.320.000,00	1.440.000,00	1.560.000,00	1.680.000,00
TOPLAM	7.756.548,20	9.307.857,84	10.859.167,48	12.410.477,12	13.961.786,76	15.513.096,40	17.064.406,04	18.615.715,68	20.167.025,32	21.718.334,96

Tablo 76: Tahmini Gelir-Gider Tablosu (TL)

Endeksler	Yatırım Dönemi	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
I. Gelirler (1+2+3)		49.716.500,00	6.622.360,00	8.360.290,00	10.741.740,00	13.353.660,00	16.939.900,00	21.892.710,00	27.454.040,00	32.055.890,00	38.991.260,00
1.Satışlardan Elde Edilen Gelir		4.596.500,00	6.490.360,00	8.216.290,00	10.585.740,00	13.185.660,00	16.759.900,00	21.700.710,00	27.250.040,00	31.839.890,00	38.763.260,00
2. Diğer Gelirler		120.000,00	132.000,00	144.000,00	156.000,00	168.000,00	180.000,00	192.000,00	204.000,00	216.000,00	228.000,00
3. DEVLET Destek Miktarı	45.000.000,00										
II. Giderler (4+5+6+7+8+9+10+11)		8.742.522,44	10.316.471,97	11.890.084,11	13.466.656,02	15.043.545,08	16.569.026,62	18.169.215,84	19.771.179,10	21.352.741,43	22.950.811,82
4. Direkt İlk Madde ve Malzeme		157.535,24	180.175,13	202.477,63	227.739,90	253.319,32	287.491,22	336.370,80	387.024,42	417.277,11	464.037,86
5.Direkt İşçilik Giderleri											
6.Genel Üretim Gideleri											
7.Genel Yönetim Giderleri		7.756.548,20	9.307.857,84	10.859.167,48	12.410.477,12	13.961.786,76	15.513.096,40	17.064.406,04	18.615.715,68	20.167.025,32	21.718.334,96
8.Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri											
9.Mali Giderler											
10.Beklenebilecek Farklar											
11Amortismanlar		828.439,00	828.439,00	828.439,00	828.439,00	828.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00
III. Vergilendirme Öncesi Kar (I - II)		40.973.977,56	-3.694.111,97	-3.529.794,11	-2.724.916,02	-1.689.885,08	370.873,38	3.723.494,16	7.682.860,90	10.703.148,57	16.040.448,18
IV. Vergi İndirimi ve İstisnalar	45.000.000,00										
V. Vergiler [(III-IV)* % Vergi Oranı]							81.592,14	819.168,71	1.690.229,40	2.354.692,69	3.528.898,60
VI. Vergilendirme Sonrası Kar (III - V)		40.973.977,56	-3.694.111,97	-3.529.794,11	-2.724.916,02	-1.689.885,08	289.281,23	2.904.325,44	5.992.631,51	8.348.455,88	12.511.549,58
VII. Ödenen Temettüler											

Tablo 77: Tahmini Nakit Akış Tablosu (TL)

Endeksler	Yatırım Dönemi	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
VIII. Nakit Girişi (12+13+14)		4.716.500,00	6.622.360,00	8.360.290,00	10.741.740,00	13.353.660,00	16.939.900,00	21.892.710,00	27.454.040,00	32.055.890,00	31.667.286,81
12. Satışlardan Elde Edilen Nakit Girişi		4.596.500,00	6.490.360,00	8.216.290,00	10.585.740,00	13.185.660,00	16.759.900,00	21.700.710,00	27.250.040,00	31.839.890,00	38.763.260,00
13. Diğer Gelirlerden Nakit Girişi		120.000,00	132.000,00	144.000,00	156.000,00	168.000,00	180.000,00	192.000,00	204.000,00	216.000,00	228.000,00
14. Kalıntı Değer											-7.323.973,19
IX. DEVLET Destek Miktarı	45.000.000,00										
X. Özkaynaklar	3.000.000,00										
XI.Banka Kredisı											
XII. Diğer Kaynaklar											
XIII. Toplam Nakit Çıkışı (15 +II)	42.209.663,47	8.743.207,33	10.317.146,65	11.890.848,33	13.467.429,83	15.044.578,83	16.570.505,30	18.170.748,18	19.772.094,28	21.354.156,01	22.950.811,82
15.Toplam Yatırım Harcamaları	42.209.663,47	684,89	674,68	764,22	773,81	1.033,75	1.478,68	1.532,34	915,19	1.414,58	
15.1. İşletme Sermayesindeki Değişim	651.144,68	684,89	674,68	764,22	773,81	1.033,75	1.478,68	1.532,34	915,19	1.414,58	
15.2. Sabit Yatırım Harcaması	41.558.518,79										
II. Giderler		8.742.522,44	10.316.471,97	11.890.084,11	13.466.656,02	15.043.545,08	16.569.026,62	18.169.215,84	19.771.179,10	21.352.741,43	22.950.811,82
XIV. Amortismanlar		828.439,00	828.439,00	828.439,00	828.439,00	828.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00	768.439,00
XV. Kredi Anapara Ödemesi											
XVI. Net Nakit Akışı (VIII +XIV+IX+X+XI+XII-XIII-XV-V-VII-14)	5.790.336,53	-3.198.268,33	-2.866.347,65	-2.702.119,33	-1.897.250,83	-862.479,83	1.056.241,56	3.671.232,10	6.760.155,32	9.115.480,31	13.279.988,58
XVII.Kümülatif Net Nakit Akışı	5.790.336,53	2.592.068,20	-274.279,45	-2.976.398,78	-4.873.649,61	-5.736.129,44	-4.679.887,88	-1.008.655,78	5.751.499,54	14.866.979,85	28.146.968,43
XVIII. Brüt Nakit Akışı (VIII +IX-XIII+ XIV+9)	2.790.336,53	-3.198.268,33	-2.866.347,65	-2.702.119,33	-1.897.250,83	-862.479,83	1.137.833,70	4.490.400,82	8.450.384,72	11.470.172,99	9.484.913,99
XIX. İlave Brüt Nakit Akışı	2.790.336,53	-3.198.268,33	-2.866.347,65	-2.702.119,33	-1.897.250,83	-862.479,83	1.137.833,70	4.490.400,82	8.450.384,72	11.470.172,99	9.484.913,99

NET BUGÜNKÜ DEĞER: 2.663.699,89 TL

Projenin Net Bugünkü Değer ve Geri Ödeme Süresi

Bir projenin net bugünkü değeri (NBD), o projenin gelecekteki nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değerleri arasındaki farkından oluşmaktadır. Bu yöntemle göre net bugünkü değer pozitif ise ($NBD \geq 0$) yatırım yapılabilir, negatif ise ($NBD < 0$) yatırım yapılamaz nitelik taşır.

Fizibilite konusu Gülağaç'nın yatırımının net bugünkü değeri pozitif hesaplanmıştır. Bu sonuca göre söz konusu proje yatırım yapılabilir statüsündedir.

Aşağıdaki tabloda söz konusu projenin ilk yatırım maliyeti ile tüm işletme dönemi boyunca yaratacağı net nakit akışları verilmektedir.

Yüzde 20 iskonto oranı ile nakit akımları iskonto edilerek net bugünkü değer bulunmuş, nakit çıkışlarının bugünkü değerini nakit girişlerinin bugünkü değerine eşitleyen iskonto oranı hesaplanarak iç verim oranı bulunmuş ve nakit akımları iskonto edilmeden (paranın zaman değeri dikkate alınmadan) yatırımın geri ödeme süresi hesaplanmıştır.

Tablo 78: Net Bugünkü Değer, İç Verim Oranı ve Geri Ödeme Süresi Tablosu

YILLAR	NET NAKİT AKIŞI TL
2020-2021	-42.209.663,47
2022	-3.198.268,33
2023	-2.866.347,65
2024	-2.702.119,33
2025	-1.897.250,83
2026	-862.479,83
2027	1.137.833,70
2028	4.490.400,82
2029	8.450.384,72
2030	11.470.172,99
2031	9.484.913,99

İSKONTO ORANI	20%
NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.663.699,89
İÇ VERİM ORANI	20%
Fayda/Maliyet Oranı	0,95
ROI	5%
Geri Ödeme Süresi	7 Yıl 7 Ay

İç Verim Oranı, projenin net bugünkü değerini "0" (sıfır) yapan iskonto oranıdır. Başka bir deyişle projenin indirgenmiş net nakit girişlerini indirgenmiş net nakit çıkışlarına eşitleyen iskonto oranıdır. İskonto oranı projenin kesim noktasıdır. İç Verim Oranının bu oranın üstünde

olması projenin beklentinin üzerinde gerçekleşmesi anlamına gelmektedir. Bu sebeple proje yapılabilir statüsündedir denebilir.

Geri Ödeme Süresi 7 yıl 7 ay olarak hesaplanmıştır. Bu sürede paranın zaman değeri dikkate alınmadan (nakit akışları iskonto edilmeden) başlangıçtaki nakit yatırımı, yaratacağı nakit akışlarıyla kaç yılda elde edeceğini göstermektedir.

Fayda masraf oranı ise nakit girişlerinin bugünkü değerinin nakit çıkışlarının bugünkü değerine oranlanması ile hesaplanmaktadır. Net Bugünkü Değer Yöntemi ile aynı sonuçları verir. Oranın 1’den büyük olması beklenir ki Net Bugünkü Değer pozitif olsun. Söz konusu Gülağaç Fizibilitesinde oran 0,95 olarak hesaplanmış, bu değere göre yapılabilir olmaktan çıkmaktadır.

Kârlılık ve Başabaş Noktası Analizi

Toplam gelir ile toplam maliyetlerin eşit olduğu noktayı gösteren başabaş noktası analizi, kâra geçiş noktası analizi olarak da tanımlanmakta olup, kârın sıfır olduğu noktadaki üretim hacmini göstermektedir. Başabaş noktası aşağıdaki formüllere göre hesaplanmıştır.

Brüt Kar = Satışlar – Değişken Maliyetler	
Brüt Kar Marjı = (Brüt Kar / Satışlar) x 100	
Başa baş Noktası = (Sabit Maliyetler / Brüt Kar Marjı) x 100	
Başa baş noktası ay olarak = (Başabaş noktası TL / Satışlar) x 12 ay	

Tablo 79: Başabaş Noktası Analizi

BRÜT KAR		3.708.558,50 TL
BRÜT KAR MARJİ		80,68
BAŞABAŞ NOKTASI		9.613.701,33 TL
BAŞABAŞ NOKTASI (AY)		25,10

Duyarlılık Analizi

Duyarlılık analizi çözümün, değişkenlerdeki veya girdi değerlerindeki değişikliklere karşı nasıl etkilendiğini gösterilmesidir.

Projenin risk analizinde, işletme gelirleri, işletme giderleri olmak üzere iki kritik değişkenin belirleyici olduğu görülmektedir. Bu nedenle, 2 farklı senaryoda duyarlılık analizi yapılmıştır.

1.Senaryo: İşletme Giderleri projede öngörülenden %10 daha yüksek olacaktır.

2.Senaryo: İşletme Gelirleri projede öngörülenden %10 daha düşük olacaktır.

Senaryoların sonuçları proje değerleriyle kıyaslamalı olarak aşağıda tablo halinde özetlenmiştir. Hesaplamalarda iskonto oranı %20 alınmıştır.

Tablo 80: Duyarlılık Analizi Sonuçları

Analiz Unsurları	Proje	Gider (+%10)	Gelir (-%10)
Net Bugünkü Değer	2.663.699,89	2.651.036,22	2.676.363,55
İç Kârlılık Oranı (%)	20%	20%	20%
Fayda/Maliyet Oranı	0,95	0,95	0,96
ROI	5%	5%	4%
Geri Ödeme Süresi	7 Yıl 7 Ay	7 YIL 6 AY	7 YIL 8 AY

Yukarıdaki iki senaryodan görüldüğü üzere; gelirdeki negatif yönde bir gelişme ve giderdeki aynı oranda pozitif yönde bir değişme (giderlerin artması) projeyi olumsuz etkilememekte ve yapılabilir proje olma statüsünde kalmaktadır.

II.Senaryo'nun Turizm Yatırım Projelerinin Ulusal Ekonomi Açısından Değerlendirilmesi

Yatırım projelerinin ulusal ekonomi açısından değerlendirilmesi önemli bir konudur. Çeşitli yöntemler kullanılarak değerlendirilen ve kabul gören yatırım projeleri, Gülağaç bölgesi açısından olduğu kadar, ulusal ekonomi açısından da uygun olmalıdır. Yatırım projelerine ulusal ekonomi açısından bakıldığında, yatırımların bir ülke ekonomisinde istihdam ve gelir yaratan önemli bir faktör olduğu görülmektedir. Bir yatırım projesinin yukarıda belirtilen amaçlara ulaşmadaki katkısını değerlendirmek için bazı ölçütler geliştirilmiştir. Bu ölçütler, aşağıda sıralanmıştır(Kandır vd.,2007:308).

- Sermaye/Hasıla Oranı
- Sermaye/İstihdam Oranı
- Yatırımın Dış Ödemeler Dengesi Katkısı

Sermaye/Hasıla Oranı hesaplanması aşağıdaki formüldeki gibi yapılmaktadır.

$$\text{Net Sermaye/Hasıla Oranı} = \frac{\text{Toplam Yatırım Tutarı}}{\text{Net Katma Değer}}$$

$$\text{Brüt Sermaye/Hasıla Oranı} = \frac{\text{Toplam Yatırım Tutarı}}{\text{Net Katma Değer} + \text{Amortismanlar}}$$

Gülağaç tam çalıştığı bir yılda yatırılan sermayenin, yaratacağı katma değere bölünmesi ile bulunmaktadır.

Kalemler

Personel Giderleri : 6.441.087,60 TL

Vergiden Öncesi Kar :-4.026.022,44 TL

Net Katma Değer : 2.415.065,16 TL

Amortisman Giderleri: 828.439,00 TL

Brüt Katma Değer : 3.243.504,16 TL

$$\text{Net Sermaye/Hasıla Oranı} = \frac{42.209.663,47}{2.415.065,16} = 17,47$$

$$\text{Brüt Sermaye/Hasıla Oranı} = \frac{42.209.663,47}{3.243.504,16} = 13,01$$

Sermaye/İstihdam Oranı hesaplanması aşağıdaki formüldeki gibi yapılmaktadır.

$$\text{Sermaye/İstihdam Oranı} = \frac{\text{Toplam Yatırım Tutarı}}{\text{İstihdam Edilecek Personel Sayısı}}$$

$$\text{Sermaye/İstihdam Oranı} = \frac{42.209.663,47}{61} = 691.961,69$$

Proje sayesinde bir kişinin iş sahibi olması için 691.962 TL yatırım harması yapılması gerekmektedir.

Yatırımın dış ödemeler dengesi katkısı hesaplanması aşağıdaki formüldeki gibi yapılmaktadır.

$$\text{Döviz Hasıla / Masraf Oranı} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{D_{pt}}{(1+r)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{D_{nt}}{(1+r)^t} + Id}$$

D_p = Projenin dış ödemeler dengesine olumlu etkisini,

D_n = Projenin dış ödemeler dengesine olumsuz etkisini,

I_d = Projenin dış ödeme gerektiren kısmını,

n = Yatırımın ekonomik ömrünü,

r = İskonto oranını göstermektedir.

Merkez bankası dolar kuru 05.12.2019 tarihi itibarı ile 5.7550 TL'dir:

$D_p = 7.453.483 \$$

$D_n = 5.217 \$$

$I_d = 2.236.045 \$$

$n = 20$ yıl

$r = \%20$

$$\text{Döviz Hasıla / Masraf Oranı} = \frac{\sum_{t=1}^{20} \frac{7.453.483}{(1+0,20)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{5.217}{(1+0,20)^t} + 2.236.045}$$

Döviz Hasıla / Masraf Oranı = 14,63

Gülağaç projesinin Döviz Hasıla / Masraf Oranı 14,63 olup 1'den büyüktür. Döviz Hasıla / Masraf Oranının birden büyük olması, projenin sağlayacağı döviz girişlerinin bugünkü değerinin, projenin gerektirdiği döviz çıkışlarının bugünkü değerinden daha fazla olduğunu göstermektedir. Diğer bir deyişle Gülağaç Projesi dış ödemeler dengesine olumlu yönde etkilemektedir.

18. EKLER

1. Gülağaç Turizm Çalıştay Notları
2. Kızılkaya köyünde bulunan Aşıklı Höyük arkeolojik kazı alanı ve yer altı şehrinin mevcut durumlarının tespiti ve turizme katkıları durumları konusunda rapor.
3. Çatalsu Köyü yakınındaki Güvercin Kayası arkeolojik kazı alanının turizme kazandırılma ve bu bağlamda ilçeye kazandıracağı turizm raporu.
4. Bölgedeki halı ve sepet örücülüğü sektörünün geçmişi, mevcut potansiyeli ve pazar durumunun tespiti, turizm sektöründeki durumu ve etkileri raporu.
5. Gülağaç Bakı Gölü ve Gülpınar Kayı Gölünün turizm potansiyelinin belirlenmesi, yapılacak yatırımlar ile turizm çeşitliliğinin nasıl arttırılabileceğine dair yatırım fırsatlarının raporu.
6. Alanda işsiz kadınlar ve gençlerin el sanatları, yöresel ve hediyelik eşya üretimi ve pazarlamaları amacıyla yapılacak iş merkezine yönelik rapor.
7. Ağırlıklı olarak Yöresel yemeklerin ikram edileceği restoran alanının önemi ve gastronomi turizmin bölge turizmindeki önemine yönelik rapor.
8. Sofular Vadisi ve kiliselerinin turizm potansiyelinin belirlenmesi ve Kapadokya'daki kültür ve inanç turizmine entegresinin sağlanmasına yönelik rapor.
9. Kapadokya atlar ülkesinde spor turizminde önemli yere sahip atlı turizmin geliştirilmesi için, At çiftliği ve manej yapımı ve işletme modeli raporu.
10. Yöresel tarım ürünlerinin değerlendirileceği bir kafeterya kurulması ve işletme modeli konusunda rapor.
11. Bölge içerisinde seyir terasları, fotoğraf çekme noktaları ve rehberlerin bilgi vereceği alanların belirlenmesi ve rapor hazırlanması.
12. Alan içerisinde bulunan yer altı şehri, kaya oyma mekanlar, kaya mezarlar, sarnıçlar, güvercinlikler Kapadokya bölgesindeki eski yaşantısını anlatan bu mekanların turizme etkisinin raporu.
13. Sofular Kasabası Narlı Göl civarındaki termal havzanın termal su anlamında kapasitesinin belirlenmesi, buradaki yatırım fırsatlarının planlanması ve sağlık turizmine entegresinin sağlanmasının raporu.
14. Saratlı Kasabası yer altı şehirleri olmak üzere yer altı şehirlerinin turizme kazandırılması, bu mekanların yakınında yaşayan vatandaşların gelir kazanabilmesi amacıyla yapabilecekleri işletmelere ilişkin çalışmanın yapılarak rapor.

19. KAYNAKLAR LİSTESİ

- Aksaray Belediyesi . (2019). <https://www.aksaray.bel.tr>. adresinden alınmıştır
- Aksaray İli Maden Ve Enerji Kaynakları - Mta. (2019). <http://www.mta.gov.tr/>. adresinden alınmıştır
- Aksaray Kültür Ve Turizm Müdürlüğü. (2019). <https://aksaray.ktb.gov.tr/>. adresinden alınmıştır
- Aksaray Sanayi Ve Ticaret Odası. (2019). <https://www.aksaraytso.org.tr/>. adresinden alınmıştır
- Aksaray Tarihi ve Turistik yerler - TMO. (2019). <http://www.tmo.gov.tr>. adresinden alınmıştır
- Aksaray Yatırım . (2019). <http://investinaksaray.com/>. adresinden alınmıştır
- Aktan, C. C., Sakal, M. (1999). Kamu Yatırım Projelerinde Karar Alma ve Fayda-Maliyet Analizi. Yeni Türkiye, Mart-Nisan. S. 109-119.
- Altındış, M. (ed) (2015). Termal Turizm. Ankara: Nobel
- Altındış, M. (ed) (2015). Termal Turizm. Ankara: Nobel
- Ankara Üniversitesi Açık Ders Malzemeleri. (2019). <https://acikders.ankara.edu.tr/>. adresinden alınmıştır
- Arslan, M. (2014). Yönetim ve Organizasyon. (Ders Notu), Harran ÜniversitesiBirecik Meslek Yüksekokulu, Şanlıurfa.
- Aytüre, S. (2013). “Avrupa Birliği’nde Kırsal Turizm Politikası ve Aksaray’da Uygulanabilirliği”, Aksaray Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 5/1, 21.
- Badem, C., Fırat, D. (2011). Temel Pazarlama Bileşenleri Açısından Muhasebe Verilerinin Kullanılması: Pazarlama Muhasebesi. Kocaeli Sosyal Bilimler Dergisi, 21, 77-101
- Bulutoğlu, K. (2003). Kamu Ekonomisine Giriş Yapı Kredi Yayınları. İstanbul
- Buyruk, L., Eren, D. (2012). “Butik Otel Çalışanlarının Butik Otel Kavram, Özellik Ve Hizmetlerini Algılamaları Üzerine Bir Araştırma” Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 15/7, 392-398.

Ceviz, C., (2017). Üretim Sürecindeki Performansa Yetkinlik Bazlı İnsan Kaynakları Yüksek Lisans Tezi Yaşar Üniversitesi7 Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı

Cumhuriyet Gazetesi. (tarih yok). <http://www.cumhuriyet.com.tr/>. adresinden alınmıştır

Çalık, T., Sezgin, F., Çalık., C. (2019). Yönetimde Problem Çözme Teknikleri, Pegem Akademi, 3. Baskı, Ankara.

Çolakoğlu, O. E., Çolakoğlu, Ü. (2007). Seyahat Acentaları Yönetimi. Detay Yayıncılık. Ankara.

Doğan, S. (2017). Otellere Yönelik Yapılan Puanlama ve Çevrimiçi Yorumların Değerlendirilmesine İlişkin Aksaray İlinde Bir Araştırma. Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. Cilt: 9 Sayı:3. s. 27-36.

Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü (2018). Erişim adresi: <http://www.dosim.gov.tr/muzeler>. Erişim Tarihi: 23.01.2020.

Ecer, H.F., Canitez, M. (2004). Pazarlama İlkeleri. Ankara: Gazi Kitapevi.

Erdal, Z. (2014). “Aksaray’da Türk Devri Mimarisi”, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Doktora Tezi, Van.

Ergen, Z. (2008). Kamu Kesimi Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesinde Fayda-Maliyet Analizi Tekniği ve Türkiye’de Uygulanabilirliği. Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 17, Sayı 2, 2008, s.115–132.

Erol, D. (2003) Otel İşletmelerinde Bilgi Yönteminin Rekabet Avantajları Yüksek Lisans Tezi Onsekiz Mart Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı

Girişimcilik ve Yenilik İhtiyaç Analizi Araştırma Projesi Aksaray İli Nihai Raporu (2018). Ahiler Kalkınma Ajansı. Erişim Tarihi: 10.11.2019

Görgüm, S. (1971). Maliyet Teorisinde Son Gelişmeler. İstanbul Yayınları. İstanbul.

Gülağaç Kaymakamlığı (2017). Gülağaç/Aksaray İlçesi Tanıtım Filmi. Erişim Tarihi: 10.11.2019

Gülağaç Kaymakamlığı . (2019). www.gulagac.gov.tr. adresinden alınmıştır.

Gülağaç 75. Yıl Anadolu Lisesi, 2015-2019 Stratejik Planı (2015). Erişim adresi: http://gulagac75ylal.meb.k12.tr/meb_iys_dosyalar/68/07/965934/dosyalar/2016_02/23120012_glaa75y%C4%B1lanadolulsesstratejkiplan20152019.pdf. Erişim Tarihi: 27.02.2019

Hall, M. ve Sharples, L. (2003), “The Consumption of Experiences or The Experience of Consumption? An Introduction to the Tourism of Taste”, Hall, M., Sharples, L., Mitchell, R., Macionis, N., Cambourne, B. (Ed), Food Tourism Around the World, Butterworth Heinmann, 11- 48, 1. Baskı, London

Hall, M. ve Sharples, L. (2003), “The Consumption of Experiences or The Experience of Consumption? An Introduction to the Tourism of Taste”, Hall, M., Sharples, L., Mitchell, R., Macionis, N., Cambourne, B. (Ed), Food Tourism Around the World, Butterworth Heinmann, 11- 48, 1. Baskı, London.

<https://www.aksaraytso.org.tr>. Erişim Tarihi: 20.11.2019.

<http://demircikasabasi.blogspot.com/2012/06/eski-demirci-eskicami-mahallesi.html>
Erişim Tarihi: 22.11.2019.

<http://gulagac.bel.tr/> Erişim Tarihi: 18.11.2019.

<http://gulagac.gov.tr/guvercinkayasi1> Erişim Tarihi: 07.11.2019.

<http://gulagac.gov.tr/guvercinkayasi1#gallery-6> Erişim Tarihi: 07.11.2019.

<http://gulpinar.bel.tr/Detay/37/GULPINAR-KASABASI-HAKKINDA.aspx> Erişim Tarihi: 20.11.2019.

<http://kisi.deu.edu.tr>

<http://kulamyo.cbu.edu.tr>

http://kulamyo.cbu.edu.tr/db_images/site_212/file/yonetim_organizasyon.pdf (Erişim Tarihi:29.11.2019).

<http://www.aksaray.gov.tr/cografi> Erişim Tarihi: 20.11.2019.

<http://www.aksaray.gov.tr/ilimizin-tarihcesi>, Erişim Tarihi: 08.11.2019

<http://www.aksaraykulturturizm.com/tr> Erişim Tarihi: 18.11.2019

<http://www.aksaraykulturturizm.com/tr/foto-galeri/saratli-aziz-mercurius-yeralti-sehri>
Erişim Tarihi: 08.11.2019.

http://www.aksaraykulturturizm.com/tr/haberler-duyurular/ihlara-vadisi-ne-turist-ilgisi-artiyor_16-05-2016 Erişim Tarihi: 07.11.2019

http://www.aksarayozelidare.gov.tr/kurumlar/aksarayozelidare.gov.tr/dosya/stratejikplanlar/2015_2019.pdf Erişim Tarihi: 22.11.2019

<http://www.aksaraytb.org.tr/borsa-projeler> Erişim Tarihi: 10.11.2019

<http://www.gulagac.gov.tr/asiklihoyuk> Erişim Tarihi: 17.11.2019.

<http://www.gulagac.gov.tr/tarihi-ve-cografi-yapisi> Erişim Tarihi: 06.11.2019

<http://www.kop.gov.tr/upload/dokumanlar/190.pdf>

http://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgimerkezi/maden_potansiyel_2010/Aksaray_Madenler.pdf Erişim Tarihi: 17.11.2019.

<http://www.salihlersehri.com/haber/saratli-tarihi-23370.html> Erişim Tarihi: 20.11.2019.

<http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf>

<http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR-211943/2018.html> 12.11.2019

<https://ahika.gov.tr/> Erişim Tarihi: 10.11.2019

<https://ahika.gov.tr/assets/ilogilidosyalar/2014-2018-Donemi-Bolge-Plani-Hazirliklari-Kapsaminda-Turizm-Sektoru-Arastirma-ve-Danismanlik-Hizmeti.pdf>

<https://aksaray.diyanet.gov.tr/gulagac/Sayfalar/contentdetail.aspx?MenuCategory=Kurumsal2&ContentId=muftulugumuz> Erişim Tarihi: 17.11.2019.

<https://aksaray.ktb.gov.tr/TR-63630/gulagac-ilce-haritasi.html> Erişim Tarihi: 06.11.2019

https://webdosya.csb.gov.tr/db/ced/icerikler/aksaray_-cdr2017-20181005134717.pdf Erişim Tarihi: 20.11.2019.

<https://www.haberler.com/definecilerin-yagmaladigi-tarihi-vadi-ilgi-4346636-haberi/> Erişim Tarihi: 20.11.2019.

<https://www.kapadokyadayim.com/kapadokya-atv-turu/>

<https://www.ktb.gov.tr/Eklenti/906,ttstratejisi2023pdf.pdf?0>

<https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/aksaray/gezilecekyer/acemhoyuk> Erişim Tarihi: 09.11.2019

<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3996.pdf>, Erişim Tarihi: 30.11.2019.

<https://www.resmigazete.gov.tr/> Erişim Tarihi: 07.11.2019.

<https://www.ahika.gov.tr/bolgemiz/bir-bakista-tr71-bolgesi/>, Erişim Tarihi: 12.02.2020.

<https://www.resmigazete.gov.tr/> Erişim Tarihi: 07.11.2019.

<https://investinaksaray.com>, 19.11.2019.

www.acikders.ankara.edu.tr, 20.11.2019.

International Tourism Highlights, 2019 Edition. (2019, Ekim 2). International Tourism Highlights, 2019 Edition: <https://www.e-unwto.org/> adresinden alınmıştır

Kaderli, Y. (2005). İl Özel İdarelerinde Yatırım Proje Kararlarının Alınması: Aydın İl Özel İdaresi Uygulaması, Doktora Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın.

Kalitesi ve Etkin Sulama Açısından Değerlendirilmesi”, Fen Bilimleri Enstitüsü, Namık Kemal Üniversitesi, Doktora Tezi, Tekirdağ.

Kaplan, Z. (2014). Yatırım Projelerinde Sosyal Fayda-Maliyet Analizi ve Örnek Uygulama. Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Ankara.

Karadavut, S. (2009). “Aksaray Bölgesi Yerüstü Ve Yeraltı Su Kaynaklarının Potansiyeli

Kart, B: R., Keser, İ.K. (2019). Türkiye’deki İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Düzeylerinin Belirlenmesi ve Yerel Seçim Oy Dağılımlarının Karşılaştırılması. Türkiye Sosyal Araştırmalar Dergisi, Yıl:23, Sayı: 1. S: 25-52.

Kıranlı, S., İlğan, A. (2017). “Eğitim Örgütlerinde Karar Verme Sürecinde Etik”, Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi,151.

Konya Ovası Projesi Turizm Master Planı. (2019). www.kop.gov.tr. adresinden alınmıştır

KOP Bölgesi Entegre Turizm Master Planı Nihai Plan ve Plan Raporu (2018). Konya Ovası Projesi. Erişim Tarihi: 10.11.2019

Kotler, P. Keller, K.L. (2012) Marketing Managemet PrenticeHall, New Jersey

Kültür Portalı . (2019). <https://www.kulturportali.gov.tr/>. adresinden alınmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (2014). Dünya Miras Geçici Listesi. Erişim adresi: <https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-44395/dunya-miras-gecici-listesi.html>. Erişim Tarihi: 21.01.2020.

MATSO(Manavgat Sanayi Ticaret Odası). (2019). www.matso.org.tr adresinden alınmıştır

McCabe, Scott; Foster, Clare, (2006), “The role and function of narrative in tourist interaction”, Journal of Tourism and Cultural Change, Volume: 4/3, s. 194-215.

Mucuk, İ. (2008) Temel İşletme Bilimleri İstanbul: Türkmen Kitapevi.

Niğde İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü: <https://nigde.ktb.gov.tr/> adresinden alınmıştır

Oktayer, N., Susam, N. ve Çak, M. (2007). Türkiye’de Turizm Ekonomisi, İTO Yayın No: 2007-69, İstanbul.

Özdoğan, O. N., Gencer, K. (2017). Turizm Endüstrisinin Genel Yapısı. İçinde Turizm İşletmeciliği Endüstriyel ve Yönetmel Boyutlar, Akbaba, A., Öter, Z., Güler, M. E., Altıntaş, V. (Editör). Detay Yayıncılık. Ankara.

Pike, S., Ryan, C. (2004). Destination Positioning Analysis Through a Comparison of Cognitive, Affective and Conative Perceptions Journal of Travel Research 42(4): 333-342

Scharl, A., Dickinger, A. ve Murphy, J. (2005). Diffusion and success factors of mobile marketing. Electronic Commerce Research and Application, 4, 159-173.

SEGE (2011). İllerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması.

Selçuk Mimarisi-Bekar Sultan Türbesi . (2019). <http://www.selcuklumirasi.com/> adresinden alınmıştır

Sezer, M. (2010). “Türkiye Turizm Sektöründe Müze Turizminin Payının Değerlendirilmesi”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Ankara.

Simmons, Annette, (2012), Etkileme ve İkna Sanatında Hikâyenin Gücü (Çev. Gökçesu Tamer), Mediacat, 2. Baskı, İstanbul.

Skinner, Steven J.: 1990, Marketing, Boston: Houghton Mifflin Company.

Şataf, C. (2014). Fayda-Maliyet Analizinde Uygulamada Karşılaşılan Güçlükler: Fayda ve Maliyetin Belirlenebilme Sorunu. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 19 (1), 107-123.

Şenatalar B. (1972). Fayda-Maliyet Analizinin Kapsamı-Fayda ve Maliyet Kavramları. Maliye Enstitüsü Konferansları, 22.Seri Fakülteler Matbaası. İstanbul.

T.C. Kalkınma Bakanlığı (2013). Onuncu Kalkınma Planı (2014–2018), Ankara. <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan10.pdf>. Erişim tarihi: 23.01.2020.

TDK . (2019). <https://sozluk.gov.tr/>. adresinden alınmıştır

Tekin, M. (2015) İşletme Bilimi Konya: Eralp.

Tokatlıoğlu, M. Y. (2005). Fayda Maliyet Analizi. Aktüel Yayınları. İstanbul.

Toroğlu, E., & Ceylan , S. (2013). Niğde Yöresi Kaplıca, İçmece Ve Doğal Mineralli Suları, Sorunları Ve Öneriler. Dergi Park/Doğu Coğrafya Dergisi.

TR71 Bölgesi İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Analizi Raporu (2013). Ahiler Kalkınma Ajansı. Erişim Tarihi: 10.11.2019

Tuncer, M., Çavuş, S. (2017). “Gelişen Turizm Destinasyonlarından Biri Olarak Aksaray İlının Alternatif Turizm Potansiyelinin Belirlenmesine Yönelik Bir Araştırma”, Erzincan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 51/60, 54.

Turizm ve Otelcilik Terimler Sözlüğü . (2019). egitimler.info/terimler-sozlugu/turizm-ve-otelcilik-terimleri-sozlugu. adresinden alınmıştır

TÜİK (2012). Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri.

TÜİK (2016). Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri.

TÜİK (2017). Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri.

Uğur, B. (2013). “Tarihsel Süreç İçerisinde Aksaray”, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yakın Doğu Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Lefkoşa.

Uslu Divanoğlu, S., Uslu, T. (2019). Kişilik Özelliklerinin İçgüdüsel Satın Alma Davranışlarına Yansıması. Bingöl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. Yıl: 9, Cilt:9, Sayı 17.

Uzunkaya, Z. C., Uzunkaya, M. (2012). Türkiye için ekonomik indirgeme Oranı Tahmini, Kalkınma Bakanlığı Yatırım Programlama, İzleme ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü Yayınları.

Webber, D., Smith, E., White, S., (2011). Measuring Tourism Locally Guidance Note Six: Event Analysis and Evaluation. *Office for National Statistics*. 6(1):1-19. London

Williams, A. (1993) Cost-Benefit Analysis: Applied Welfare Economics or General Decision Aid Efficiency in The Public Sector Edited by: A. Williams, E. Giardina Edward Elgar Publishing Company England.

Yavuz, M.C. (2007) Uluslararası Destinasyon Markası Oluşturulmasında Kimlik Geliştirme süreci: Adana Örneği Doktora Tezi / Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı

Yavuz, O. (2010). Elazığ'da Yarım Kalmış Projelerin Sosyal Maliyeti. Yüksek Lisans Tezi. Fırat Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Elâzığ.

Yayvan, M., Çelik, S., Ersoy, S. (2018). Aksaray İklimi ve Küresel Isınma, Aksaray'da düzenlenen Su Enerji Sağlık Sempozyumu.

Yılmaz, T., (2017). Sektörel Kümelenme Bağlamında Turizm Kümelenmesi: Nevşehir Üzerinde Bir Durum Değerlendirmesi. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Ana Bilim Dalı. Nevşehir.

Yuan, S. T., Cheng, C. (2004). Ontology-based personalized couple clustering for heterogeneous product recommendation in mobile marketing. Expert Systems with Applications, 26 (4), 461-476.

YURDAKUL, F., & Özgencil , G. (2017). Türkiyede'ki Turizm Gelirinin Belirleyicileri Ve Alternatif Turizm Gelirlerinin Önemi. Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi.