



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



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

Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

# Çankırı İli Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu







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



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

Bölgenin Pustulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

# **Çankırı İli Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu**



**2021  
ŞUBAT**

## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, yatırımcılara yol göstermek amacıyla Çankırı ilinde Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

## HAKLAR BEYANI

---

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

Bu raporun tüm hakları T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansına aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

## İÇİNDEKİLER

---

<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	<b>1</b>
<b>TABLolar</b> .....	<b>2</b>
<b>ŞEKİLLER</b> .....	<b>2</b>
<b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ</b> .....	<b>3</b>
<b>2. EKONOMİK ANALİZ</b> .....	<b>5</b>
2.1. Sektörün Tanımı.....	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....	9
2.2.1.Yatırım Teşvik Sistemi.....	9
2.2.2.Diğer Destekler.....	11
2.3. Sektörün Profili.....	13
2.4. Yurt Dışı ve Yurt İçi Talep.....	18
2.5. Hizmet, Kapasite (Doluluk) ve Talep Tahmini .....	21
2.6. Girdi Piyasası .....	25
2.7. Pazar ve Satış Analizi .....	25
<b>3. TEKNİK ANALİZ</b> .....	<b>28</b>
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi .....	28
3.2. Üretim Teknolojisi.....	29
3.3. İnsan Kaynakları .....	30
<b>4. FİNANSAL ANALİZ</b> .....	<b>33</b>
4.1. Sabit Yatırım Tutarı .....	33
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	35
<b>5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ</b> .....	<b>36</b>

## TABLolar

Tablo 1. Türkiye’de Termal Sağlık Turizm Sektöründe Faaliyet Gösteren Tesislerin Sınıf, Sayı ve Kapasiteleri-Adet (31.03.2020 tarihi itibarıyla) .....	8
Tablo 2. Termal Sağlık Turizm Sektörüne Yönelik Sektör/Ürün Bilgileri .....	9
Tablo 3. Teşvik Sistemi Unsurları-Çankırı .....	10
Tablo 4. Bölgelere Göre Termal Turizm Amaçlı Kaynakların Dağılımı .....	14
Tablo 5. Termal Sağlık Turizm Tesisleri, Oda ve Yatak Kapasiteleri (2015-2019).....	15
Tablo 6. Termal Otellerin Sınıf, Oda ve Yatak Bilgileri (2015-2019).....	16
Tablo 7. Çankırı İli Termal Sağlık Turizm Tesisleri, Oda ve Yatak Kapasiteleri (2015-2019)	17
Tablo 8. Çankırı İli Turizm İşletme Belgeli Termal Otel Kapasite İstatistikleri (2015-2019)...	17
Tablo 9. Çankırı İli Mahalli İdare Belgeli Termal Tesis Kapasite İstatistikleri (2015-2019)....	18
Tablo 10. Turizm İşletme Belgeli Termal Otel Kapasite İstatistikleri (2015-2019).....	19
Tablo 11. Mahalli İdarelerce Belgeli Termal Tesis Kapasite İstatistikleri (2015-2019).....	20
Tablo 12. Türkiye’deki Turizm İşletme Belgeli Termal Otelleri Tercih Eden Turistlerin Geldiği İlk 10 Ülke ve Konaklama İstatistikleri (2019) .....	21
Tablo 13. Çankırı İli Jeotermal Kaynakları .....	22
Tablo 14. Ön Fizibilite Konusu olan Tesisin Öngörülen Doluluk Oranları (2021-2025).....	25
Tablo 15. Ziyaretçilerin Amaçlarına Göre Konaklama ve Hizmet Türlerine Göre Yararlanma Oranları .....	26
Tablo 16. Kür Merkezi Makine-Teçhizat Grubu.....	29
Tablo 17. Çankırı İli Çalışma Çağındaki Nüfus ve Toplam Nüfus Göstergeleri .....	30
Tablo 18. Çankırı İli Çalışma Çağındaki Nüfus ve Genç Nüfus Göstergeleri.....	30
Tablo 19. Çankırı İli Eğitim Kademeleri Göstergeleri (Kişi) .....	31
Tablo 20. İstihdam Edilecek Personele İlişkin Bilgiler .....	31
Tablo 21. Teçhizat Grubuna ilişkin Adet ve Tutar Bilgileri (ABD Doları).....	34
Tablo 22. Tesisin Öngörülen Sabit Yatırım Tutarı (TL).....	35

## ŞEKİLLER

Şekil 1. Türkiye’de Jeotermal Kaynakların Dağılımı ve Uygulama Haritası .....	5
Şekil 2. Çankırı Kurşunlu Hamamönü Köyü Mevkii Potansiyel Kuruluş Yeri Alanları .....	29

## ÇANKIRI İLİ TERMAL OTEL VE SAĞLIK MERKEZİ (4 YILDIZLI) ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

### 1. YATIRIMIN KÜNYESİ

<b>Yatırım Konusu</b>	<i>Termal Sağlık Turizmi</i>	
<b>Üretilecek Ürün/Hizmet</b>	<i>Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı)</i>	
<b>Yatırım Yeri (İl - İlçe)</b>	<i>Çankırı/Kurşunlu</i>	
<b>Tesisin Teknik Kapasitesi</b>	<i>100 Oda- 200 Yatak</i>	
<b>Sabit Yatırım Tutarı</b>	<i>3.413.233 ABD doları</i>	
<b>Yatırım Süresi</b>	<i>1 Yıl</i>	
<b>Sektörün Kapasite Kullanım Oranı</b>	<i>%47,5</i>	
<b>İstihdam Kapasitesi</b>	<i>103</i>	
<b>Yatırımın Geri Dönüş Süresi</b>	<i>15 Yıl</i>	
<b>İlgili NACE Kodu (Rev. 3)</b>	<i>55.10.02 Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri</i>	
<b>İlgili GTİP Numarası</b>	<i>-</i>	
<b>Yatırımın Hedef Ülkesi</b>	<i>Tüm Ülkeler</i>	
<b>Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi</b>	<i>Doğrudan Etki</i>	<i>Dolaylı Etki</i>
	<i>Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam</i>	<i>Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme</i>
<b>Diğer İlgili Hususlar</b>	<i>-</i>	

<b>Subject of the Project</b>	<i>Health and Thermal Tourism</i>	
<b>Information about the Product/Service</b>	<i>Thermal Hotel and Health Center (4-Star)</i>	
<b>Investment Location (Province-District)</b>	<i>Çankırı/Kurşunlu</i>	
<b>Technical Capacity of the Facility</b>	<i>100 rooms-200 beds</i>	
<b>Fixed Investment Cost (USD)</b>	<i>3.413.233 USD</i>	
<b>Investment Period</b>	<i>1 Year</i>	
<b>Economic Capacity Utilization Rate of the Sector</b>	<i>47,5%</i>	
<b>Employment Capacity</b>	<i>103</i>	
<b>Payback Period of Investment</b>	<i>15 Years</i>	
<b>NACE Code of the Product/Service (Rev.3)</b>	<i>55.10.02 - Hotels and similar accommodation</i>	
<b>Harmonized Code (HS) of the Product/Service</b>	<i>-</i>	
<b>Target Country of Investment</b>	<i>All countries</i>	
<b>Impact of the Investment on Sustainable Development Goals</b>	<i>Direct Effect</i>	<i>Indirect Effect</i>
	<i>Goal 3: Good Health and Well Being</i>	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth</i>
<b>Other Related Issues</b>	<i>-</i>	



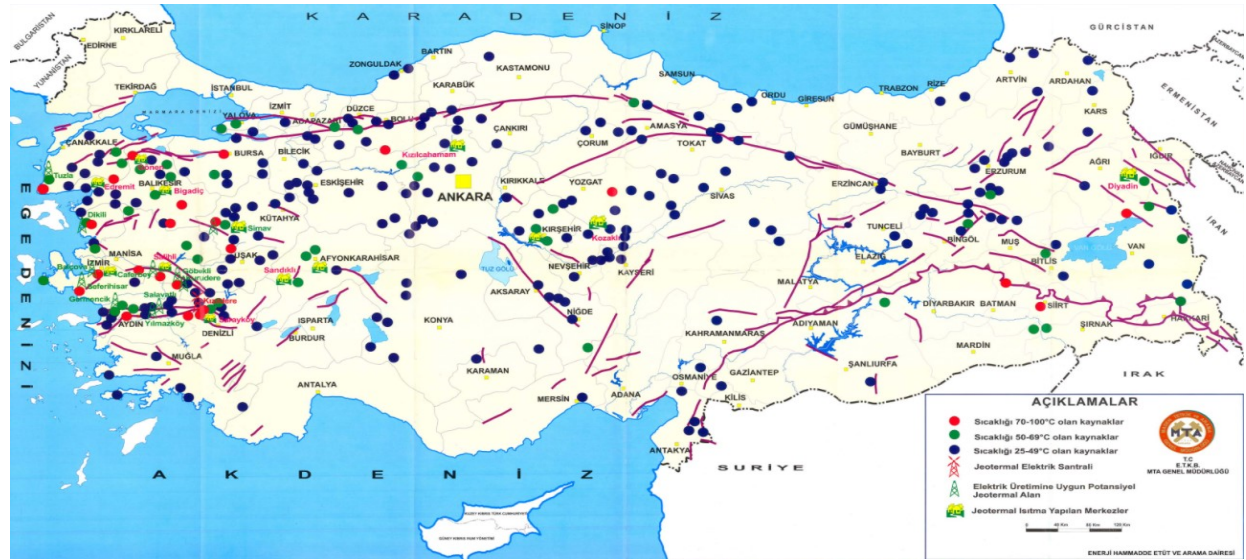
## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1. Sektörün Tanımı

Termal suların dinlenme ve sağlık amaçlı kullanımının insanlık tarihi kadar eski olduğu bilinmektedir. Termal sular yaklaşık 5000 yıldır Mısırlılar, Makedonlar, Persler, Romalılar, Türkler ve Vikingler tarafından temizlenme, dinlenme, zindeleşme ve tedavi amaçlı kullanılmıştır. Anadolu'da ise kaplıcaların kuruluş tarihleri Romalılara kadar gitmektedir. Romalılar ile hemen hemen aynı yerleşkelerde Selçuklular ve Osmanlılar da jeotermal sulardan benzer amaçla yararlanmışlardır. Şifalı sulardan yararlanma geleneği, güçlü bir sosyokültürel olgu olarak varlığını günümüzde de sürdürmektedir.<sup>1</sup>

Türkiye, coğrafi olarak dünyanın en önemli jeotermal kuşağı üzerinde yer almaktadır. Jeotermal kaynak açısından Avrupa'da ilk sırada bulunan Türkiye, etkin tedavi edici özelliklere sahip termal su potansiyeli ile dünyada yedinci sırada yer almaktadır.<sup>2</sup> Sıcaklıkları 20°C ile 110°C arasında, debileri ise 2 ile 200 lt/sn arasında değişebilen 1500'den fazla termal kaynağa sahip Türkiye'de<sup>3</sup> bilinen jeotermal sistemlerin daha derindeki uzanımlarının araştırılarak jeotermal potansiyelin artırılması ve envanterin hazırlanarak gelecek 10 yıldaki yatırımlar için hazır hale getirilme çalışmaları planlanmaktadır.<sup>4</sup> Türkiye'deki kaynakların çok önemli bir kısmının doğal çıkışa sahip olması; kür tedavisi için gerekli olan mineral içeriği yüksek, kükürt, radon ve tuz bakımından zengin olması; kaynakların bulunduğu bölgelerin iklim özelliklerinin uygunluğuna bağlı olarak kür sezonunun uzun olması, Türkiye'nin termal sağlık turizmi sektöründe Dünya çapında önemli avantajlara sahip olduğunu göstermektedir.<sup>5</sup> Türkiye'de jeotermal kaynakların dağılımını gösteren harita Şekil 1'de verilmektedir.

**Şekil 1. Türkiye'de Jeotermal Kaynakların Dağılımı ve Uygulama Haritası**



**Kaynak:** MTA (Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü), <https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/jeotermal-harita> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

Termal sağlık turizmi, termomineral su banyosu, içme, inhalasyon, çamur banyosu gibi çeşitli yöntemleri ile iklim kürü, fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi destek tedavilerinin

<sup>1</sup> H.Ömer Tontuş, *Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi / Türkiye'de Termal Sağlık Turizmi*, SATÜRK (Sağlık Turizm Koordinasyon Kurulu), 2015, s.5; Çevrimiçi Yayını: <http://www.satürk.gov.tr/images/pdf/tyst/07.pdf> (Erişim Tarihi: 23.09.2020).

<sup>2</sup> T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, *Termal Turizm Master Planı (2007-2023)*: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/21666.tmp.pdf?0> (Erişim Tarihi: 23.09.2020).

<sup>3</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle*, 6; Barış Taş, "Afyonkarahisar İlinde Termal Turizmin Gelişimi", *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, S.26, 2012, s. 142.

<sup>4</sup> T.C. Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü (MTA), *Faaliyet Raporu*, Ankara 2017: [https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/kurumsal/belgeler/faaliyet\\_raporu\\_2017.pdf](https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/kurumsal/belgeler/faaliyet_raporu_2017.pdf) (Erişim Tarihi: 23.09.2020).

<sup>5</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle*, 5.

birleştirilmesi ile yapılan kür (tedavi) uygulamaları yanı sıra termal suların eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanımı ile meydana gelen bir turizm türüdür.<sup>6</sup>

Termal turizm uygulamalarına kür denilmektedir. Kür (ing. cure), tedavi, iyileştirme anlamında kullanılan bir terimdir. Kaplıca, çamur (peloidoterapi) ve içme olmak üzere 3 tip kür bulunmaktadır. Kaplıca ve içme kürlerinde sıcak ve soğuk mineralli sular doğrudan kullanılırken, çamur kürlerinde çoğunlukla kil oranı yüksek topraklar sıcak kaplıca suyu ile karıştırılıp çamur haline getirilerek kullanılmaktadır.<sup>7</sup> Bu tedavilerin yapıldığı kuruluşlara ise Termal Kür/Sağlık Merkezi denilmektedir. Termal suyun tedavi amacıyla kullanılabilmesi için o suyun yeraltından çıkan doğal termal su olması, sıcaklığının 20°C üzerinde bulunması, litresinde ise en az bir gram mineral bulunması gerekir. Termal otel ve sağlık merkezi kurulacak alanda kaynak suların niteliği kritik önemdedir. Doğal “şifalı” sular, fiziksel ve kimyasal niteliklerine göre sınıflandırılırlar. Uluslararası genel kabul gören listeye göre şifalı sular şu şekilde sınıflandırılmaktadır;<sup>8</sup>

- **Termal Sular:** Doğal sıcaklıkları 20°C'nin üzerinde olan,
- **Mineralli Sular:** Litrelerinde 1 gramın üzerinde çözülmüş mineral içeren su,
- **Termomineral Sular:** Hem doğal sıcaklıkları 20°C'nin üzerinde olan hem de litrelerinde 1 gramın üzerinde çözülmüş mineral içeren sular olarak sınıflanırlar.

Ayrıca, bazı özel mineralleri belirli eşik değerlerin üzerinde içeren Özel Balneolojik Suların sınıflandırması da söz konusudur. Buna göre;<sup>9</sup>

- **Karbondiyoksitli Sular:** 1 g/l üzerinde çözülmüş serbest karbondiyoksit içeren sular,
- **Kükürtlü Sular:** 1 mg/l üzerinde -2 değerli kükürt içeren sular,
- **Radonlu Sular:** 666 Bq/l üzerinde radon ışınımı içeren sular,
- **Tuzlalar:** 14 g/l üzerinde sodyum klorür içeren sular,
- **İyotlu Sular:** 1 mg/l üzerinde iyot içeren sular,
- **Florürlü Sular:** 1 mg/l üzerinde florür içeren sular, olarak sınıflandırılırlar.
- **Akratotermal Sular:** Yukarıdaki sınıflandırmada herhangi bir gruba girmeyen sulardan toplam mineralizasyonları 1 g/l'nin altında, ancak doğal sıcaklıkları 20°C'nin üzerinde olan şifalı sular, aktratotermal sular olarak adlandırılırlar.

Termal sağlık turizm sektöründe faaliyet gösteren tesislere “termal kür merkezi /termal otel” veya “kaplıca tedavi merkezi” denilmektedir.<sup>10</sup> Genel olarak ideal bir termal turizm tesisinin, konaklama, kür merkezi ve kür parkı birimlerinin entegrasyonundan oluşması gereklidir.<sup>11</sup>

<sup>6</sup> T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü web sitesi:

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html> (Erişim Tarihi: 23.09.2020).

<sup>7</sup> Hayati Doğanay, *Türkiye Turizm Coğrafyası*, Çizgi Kitabevi, Konya, 2001, s. 259.'den aktaran; Taş, “Afyonkarahisar İlinde”, 141.

<sup>8</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle Sağlık*, 12.

<sup>9</sup> Age, 12.

<sup>10</sup> Toros Özbek, Dünya'da ve Türkiye'de Termal Turizmin Önemi, *Anatolia*, s. 16, Çevrimiçi yayın:

<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1002670> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

<sup>11</sup> Özbek, Dünya'da ve Türkiye'de Termal, 16-17; T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA), *Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu*, 2016, s.5-6.

### **-Termal Otel:**

En az üç ya da dört yıldız standardında bir konfor düzeyine sahip olan, talebe göre yıl boyunca aynı hizmet olanaklarını sunabilen hem geceleme yapan hem de günübirlik ziyaretçilere hizmet verebilecek donanım, mekân ve personele sahip olan tesislerdir.

**Kür;** Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenli aralıklarla belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemidir.

**Kaplıca Kürü (Tedavisi);** Toprak, yeraltı ve deniz kaynaklı mineralli sular, gazlar, peloidler (çamurlar) ve iklimsel unsurlar gibi doğal tedavi unsurlarının yöredeki iklim olanakları ve gerekli görülen diğer tedavilerle birlikte kür şeklinde uygulandığı bir tedavi sistemidir.

### **-Termal Kür Merkezi:**

Termal turizm işletmelerinde teşhis-tedavi birimlerinin bulunduğu ve kür uygulamalarının yapıldığı bölümdür. Kür merkezi bünyesindeki birimler şöyle sıralanabilir.

#### **a) Balneoterapi Birimleri**

Termomineral sular, peloidler ve gazlar gibi doğal tedavi unsurları ile yapılan kür uygulamalarını kapsar. Genel yüzme havuzu, terapi havuzu, çamur banyosu, duşlar, buhar banyosu, masaj gibi birimlerde gerekli görülen diğer tedavilerle birlikte ziyaretçilere tedavi amaçlı kullanılmak suretiyle hizmet verilir.

**İnhaleasyon Uygulamaları;** Termomineral su buharı ile yapılan soluma uygulamalarıdır.

**İçme Kürleri;** Mineralli sularla kaplıcalarda ya da yaşanan yerde yapılan içme kürleridir.

**Peloidterapi (Şifalı çamur);** Doğal, jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik ve/veya inorganik maddeler olan peloidlerin bir balneoterapi yöntemi olarak kullanılmasıdır.

**Klimaterapi;** Hava sıcaklığı, nem, rüzgâr şiddeti ve hızı, güneş ışını ve benzeri faktörlerin sistematik ve dozlanmış kür tarzında uygulanmasıdır.

**Hidroterapi;** Termomineral sular ile yapılan yıkama, duş, dökme gibi uygulamalardır. Ayrıca, her kürist için özel olarak düzenlenen ve ideal olarak amaca uygun inşa edilmiş havuzlarda gerçekleştirilen sinir-kas-iskelet sistemiyle ilgili fonksiyonları geliştirme-iyileştirme amaçlı bir havuz tedavi programı uygulamasıdır.

#### **b) Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Birimleri**

Tesisin büyüklüğü oranında genişletilebilen bu birimlerde, kaplıca tedavisinde kullanılan elektroterapi, egzersiz-masaj tedavisi ve ışın tedavisi uygulamaları yapılır.

#### **c) Medikal Tedavi**

Kaplıca tedavisi sırasında hastaya lokal veya sistematik olarak uygulanan ilaç tedavi yöntemidir.

#### **d) Destek Uygulamalar**

Sağlık eğitimi, diyet uygulamaları, günlük yaşam aktivitelerinin düzenlenmesi, davranış değişikliği eğitimleri ve psikolojik destek yöntemidir.

### **-Kür Parkı (Rekreasyon Alanı):**

Termal tesise gelen kullanıcıların kür uygulaması dışındaki zamanlarını dolduracak aktiviteleri içeren ünitelerden oluşmaktadır. Açık-kapalı spor alanları, yürüme parkurları, çay bahçeleri, oyun salonları, alışveriş merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzları gibi tesisin büyüklüğüne bağlı olarak çoğaltılabilen hizmetlerin sunulduğu ve tesise ek kazanç sağlayan çeşitli hizmet birimlerini içerir.

Termal turizm, termal su ile sadece her gün 2-3 kez banyo yapmak değildir. Amaç; termal suyun tıbben belirlenmiş endikasyon (şifa) özelliği ile uzman doktor denetiminde etkin ve uygun bir tedavinin yanı sıra; dinlenme, rekreasyon, eğlence, spor gibi özellikle insan sağlığını korumak, zinde kalmak amacıyla sağlıklı bir yaşam ortamı sunmaktır.

Türkiye’de 1500 ün üzerinde termal kaynak bulunmaktadır. 371 termomineral su kaynağında yapılan araştırma sonucuna göre kaynakların %33,5’i Ege, %28’i Orta Anadolu, %20’si Marmara, %10’u Doğu ve Güneydoğu Anadolu, %4,5’i Akdeniz ve %3,5’i Karadeniz Bölgelerinde yer almaktadır.<sup>12</sup> Termal sağlık turizmi sektöründe faaliyet gösteren tesislerinin sayısı ve kapasiteleri ise Tablo 1’de gösterilmiştir.

**Tablo 1. Türkiye’de Termal Sağlık Turizm Sektöründe Faaliyet Gösteren Tesislerin Sınıf, Sayı ve Kapasiteleri-Adet (31.03.2020 tarihi itibarıyla)**

Türü	Sınıfı	Turizm İşletme Belgeli (TİB)		Turizm Yatırım Belgeli (TYB) <sup>13</sup>		Çevreye Duyarlı		Mahalli İdarelerce Belgeli (MİB)	
		Tesis	Yatak	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak
Termal Oteller	5 Yıldızlı	40	21153	8	6244	14	8449	-	-
	4 Yıldızlı	31	6990	4	1820	4	2006	-	-
	3 Yıldızlı	17	2109	5	1023	-	-	-	-
Termal Tatil Köyleri	5 Yıldızlı	-	-	1	310	-	-	-	-
Termal Müstakil Apart Otel		2	171	-	-	-	-	-	-
Butik Termal Otel		-	-	-	-	1	58	-	-
Kaplıca		-	-	-	-	-	-	90	18 696
<b>TOPLAM</b>		<b>90</b>	<b>30423</b>	<b>18</b>	<b>8374</b>	<b>19</b>	<b>10513</b>	<b>90</b>	<b>18 696</b>

**Kaynak:** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, *Turizm İstatistikleri 1 (2020 Ocak-Mart)*: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/72808.turizmistatistikleri2020-1update20052020pdf.pdf?0> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın verilerine göre, 31.03.2020 itibarıyla, Türkiye’de termal sağlık turizm sektöründe faaliyet gösteren toplam 217 tesis bulunmakta ve bu tesisler toplamda 68.006 yatak kapasitesiyle çalışmaktadır. Termal Turizm Master Planı (2007-2023)’ninde uzun dönem (2017-2023) hedefi, “500.000 termal yatak kapasitesinin işletmeye açılarak Dünya’nın en önemli sağlık ve termal destinasyonu olunması”, göz önünde bulundurulduğunda sektörün politika belgeleriyle uyumlu bir biçimde yatırıma teşvik edilmeye uygun olduğu görülmektedir.

<sup>12</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle Sağlık*, 6; Suna Doğaner, *Türkiye’de Turizm Coğrafyası*, Çantay Kitabevi, İstanbul 2001, s.77; aktaran, T. Taner Doruk, “Bir Sağlık Turizm Örneği olarak Termal Turizm: Türk Sağlık Turizmi içindeki Yerinin Çeşitli Boyutlarıyla İncelenmesi”, *İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı*, Yayınlanmamış Y. Lisans Tezi, 2019, s. 45.

<sup>13</sup> 21.06.2005 tarih ve 25852 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe” göre Turizm Yatırımı Belgesi Bakanlıkça turizm tesislerine yatırım aşamasında verilen belgeyi ifade etmektedir.

Termal sağlık turizm sektörüne yönelik kurulacak tesisin dahil olacağı NACE kodu Tablo 2’de yer almaktadır.

**Tablo 2. Termal Sağlık Turizm Sektörüne Yönelik Sektör/Ürün Bilgileri**

Termal Otel ve Sağlık Merkezi	Sektör/Ürün Açıklaması	Kod/No
NACE	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti verenler ile devre mülkler hariç)	55.10.05
GTİP	-	-

## 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırım Teşvik Sistemi’nin yasal dayanağını Bakanlar Kurulu Kararı<sup>14</sup> ve bu Karar’ın uygulanmasına ilişkin tebliğ hükümleri<sup>15</sup> oluşturmaktadır. Bölgesel teşvik, öncelikli yatırım konuları, stratejik yatırımlar ve genel teşvik başlıklarından oluşan Yatırım Teşvik Sistemi’nin çok çeşitli destek unsurları bulunmaktadır. Yatırım Teşvik Sisteminin amacı, cari açığın azaltılması amacıyla ithalat bağımlılığı yüksek olan ara malı ve ürünlerin üretiminin artırılması, teknolojik dönüşümü sağlayacak yüksek ve orta-yüksek teknoloji içeren yatırımların desteklenmesi, en az gelişmiş bölgelere sağlanan yatırım desteklerinin artırılması, bölgesel gelişmişlik farklılıklarının azaltılması, destek unsurlarının etkinliğinin artırılması ve kümelenme faaliyetlerinin desteklenmesi<sup>16</sup> şeklinde ifade edilmiştir.

Çankırı ili, SEGE 2017 (Sosyoekonomik Gelişmişlik Endeksi) sınıflandırılmasında 5. bölge’de yer almakta ve Bölgesel Teşvik Uygulamaları başlığı altında 5. bölge teşviklerinden yararlanmaktadır. Bölgesel Teşvik Uygulamaları, iller arasındaki gelişmişlik farkını azaltmayı ve illerin üretim ve ihracat potansiyellerini artırmayı hedeflemektedir. Söz konusu uygulama ile illerin gelişmişlik seviyelerine göre yardım yoğunlukları farklılaştırılmış; desteklenecek sektörler, illerin potansiyelleri ve ekonomik ölçek büyüklükleri dikkate alınarak tespit edilmiştir.<sup>17</sup> Otel yatırımlarının bölgesel teşvik sisteminden yararlanabilmesi için minimum 3 yıldızlı olması veya butik otel olması ile sabit yatırım tutarının en az 500 bin TL olması gerekliliği vardır. Bu kapsamda, Çankırı Kurşunlu’da kurulacak termal sağlık tesisi aşığıdaki teşvik unsurlarından faydalanabilecektir.

**Katma Değer Vergisi İstisnası:** Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

**Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

<sup>14</sup> 2012/3305 sayılı “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar” (19.06.2012 tarihli Resmî Gazete).

<sup>15</sup> 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği (20.06.2012 tarihli Resmî Gazete).

<sup>16</sup> T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, *Yatırım Teşvik Uygulamaları*, Ankara, Ağustos 2020, <https://sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri/md0103011615> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

<sup>17</sup> T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, *Yatırım Teşvik Uygulamaları*, Ankara, Ağustos 2020, <https://sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri/md0103011615> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

**Vergi İndirimi:** Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşınca kadar, indirimli olarak uygulanmasıdır. Çankırı ili OSB (Organize Sanayi Bölgesi) dışında gerçekleştirilecek yatırımlarda vergi indirimi oranı %40 olarak belirlenmiştir.

**Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:** Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca karşılanmasıdır. Çankırı ili, OSB dışında yapılacak yatırımlarda söz konusu destek 7 yıl olarak belirlenmiştir.

**Faiz ve Kar Payı Desteği:** Teşvik belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup, teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca karşılanmasıdır. Çankırı ili özelinde gerçekleştirilecek yatırımlarda TL kredilerinde 5 puan, döviz/ dövize endeksli kredilerde 1 puan faiz ve kâr payı desteği mevcuttur.

**Yatırım Yeri Tahsisi:** Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenmiş stratejik yatırımlar, bölgesel ve öncelikli yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilir.

Çankırı iline yapılacak yatırımlar doğrultusunda yararlanılacak teşvik unsurları Tablo 3'te özetlenmiştir.

**Tablo 3. Teşvik Sistemi Unsurları-Çankırı**

Destek Unsurları			V. Bölge
			Çankırı
KDV İstisnası			Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti			Var
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı (%)	OSB ve EB Dışı	40
		OSB ve EB İçi	50
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		OSB ve EB Dışı	7 yıl
		OSB ve EB İçi	10 yıl
Yatırım Yeri Tahsisi			Var
Faiz Desteği	İç Kredi		5 Puan
	Döviz / Dövizde Endeksli Kredi		2 Puan

**Kaynak:** T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, *Yatırım Teşvik Uygulamaları*, Ankara, Ağustos 2020, <https://sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri/md0103011615> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

## 2.2.2. Diğer Destekler

Termal sağlık turizmi sektörüne yapılacak yatırımlar kapsamında sağlanan diğer destekler aşağıda belirtilmiştir.

### **Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar Kapsamında Sağlanan Destekler:**<sup>18</sup>

Ticaret Bakanlığı, 2011 yılından itibaren hizmet sektörlerine yönelik kapsamlı devlet yardım programları uygulamaktadır. Bu doğrultuda 2015/8 sayılı "Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar" (02.06.2015 tarih ve 29374 Sayılı Resmî Gazete) hükümlerince destek mekanizmaları sağlanmaktadır. Söz konusu kararlar kapsamında sağlık turizmi sektöründe faaliyet gösteren T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından ruhsatlandırılmış özel hastaneler veya üniversite hastaneleri ile sağlık turizmi şirketleri, Türkiye'de döviz kazandırıcı hizmet gelirlerinin artırılması ve sağlık turizmi sektörünün uluslararası rekabet gücünün geliştirilmesi için Türkiye'de yerleşik, sağlık turizminde faaliyet gösteren yararlanıcıların gerçekleştirdikleri faaliyetlere ilişkin giderler kısmi olarak destek kapsamındadır. Bu destekler geri ödemesiz hibe niteliğindedir.

- **Tescil ve Koruma Desteği:** Sağlık Turizmi sektöründe faaliyet gösteren yararlanıcılar tarafından gerçekleştirilen ürün ve hizmet tesciline ilişkin harcamaları ile yurt içinde tescil ettirilmiş markalarının yurt dışında tescili ve korunmasına ilişkin giderleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD doları tutarında karşılanır.

- **Rapor ve Yurtdışı Şirket Alımına Yönelik Danışmanlık Desteği:** Bakanlık tarafından uygun görülen kurum ve kuruluşlardan alınan/yaptırılan pazar araştırması, sektör, ülke, uluslararası mevzuat, veri madenciliği/veri izleme/değerlendirme faaliyetleri, yabancı şirket veya marka odaklı raporlar (mali ve hukuki raporlar dahil) ile yabancı şirket alımlarına yönelik danışmanlık hizmetlerine (mali ve hukuki danışmanlık dahil) ilişkin giderleri, %60 oranında ve yıllık en fazla 200.000 ABD doları tutarında desteklenir.

- **Belgelendirme Desteği:** Çevre, kalite ve insan sağlığına yönelik teknik mevzuata uyum sağlanabilmesi ve ön tanı merkezi, ofis açılışı ve işletilmesini teminen gerçekleştirilen; kalite, hijyen, çevre belgeleri, ilgili ruhsat ve izinler ile bir ülke pazarına girişte zorunlu olarak aranan veya pazara girişte avantaj sağlayan belge/sertifikalara ilişkin eğitim, danışmanlık dahil her türlü belgelendirme giderleri, %50 oranında ve belge başına en fazla 50.000 ABD doları tutarında karşılanır.

- **Reklam, Tanıtım ve Pazarlama Desteği:** Reklam, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin harcamaları (katalog, broşür ve tanıtım malzemesi örneği / reklam verilen gazete, dergi örneği / fotoğraf, video kaydı, CD vb.) %60 oranında ve yıllık en fazla 400.000 ABD doları tutarında desteklenir.

- **Yurt Dışı Birim Desteği:** Doğrudan veya yurt dışında faaliyet gösteren şirketleri ya da şubeleri aracılığıyla açtıkları birimlerin brüt kira (vergi/resim/harç dahil) ve komisyon harcamaları, %60 oranında ve birim başına yıllık en fazla 120.000 ABD doları tutarında karşılanır.

- **Danışmanlık Desteği:** Uluslararası pazarlarda rekabet avantajını arttırmak üzere bakanlığın belirlediği konularda firma/kuruluş/uzmanlardan alınan danışmanlık hizmetlerine ilişkin giderleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 200.000 ABD doları tutarında desteklenir.

- **Acente Komisyon Desteği:** Ülkemizde uluslararası hasta getirilmesine yönelik acentelere yapılan komisyon ödemeleri, %50 oranında ve yıllık en fazla 100.000 ABD doları tutarında karşılanır.

- **Tercümanlık Hizmetleri Desteği:** Sağlık kuruluşları tarafından yurt içinde istihdam edilen ve tercümanlık hizmeti veren en fazla 2 (iki) adet personelin aylık brüt ücretleri % 50 oranında ve personel

<sup>18</sup> T.C. Ticaret Bakanlığı, *Destek Mevzuatı*, 15 Eylül 2020:

<https://ticaret.gov.tr/hizmet-ticareti/doviz-kazandirici-hizmet-ticareti/destek-mevzuati>;

<https://ticaret.gov.tr/data/5b87ced313b8761160fa1533/6feb2b29535f3e28cb19031f297dcea6.pdf> (Erişim Tarihi: 25.09.2020).

başına yıllık en fazla 25.000 ABD doları veya tercümanlık hizmet alımına yönelik giderleri % 50 oranında ve yıllık en fazla 50.000 ABD doları'na kadar karşılanır.

- Hasta Yol Desteği: Bakanlık ile protokol yapan özel sağlık kuruluşları ya da havayolu şirketleri tarafından hastaların tedavi edilmek üzere; Tarifeli uçak seferi ile Türkiye'ye getirilmesi halinde uçak veya diğer ulaşım giderleri hasta başına %50 oranında ve en fazla 1.000 ABD doları, Tarifesiz (charter) uçak seferleriyle Türkiye'ye getirilmesi halinde hasta başına 200 ABD doları'nı geçmemek kaydıyla ulaşım giderlerinin tamamı, ödenir.

### **Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Sağlanan Destekler:<sup>19</sup>**

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu" (16.03.1982 tarih ve 17635 Sayılı Resmî Gazete) 13.maddesi hükümlerince turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. Söz konusu kanunda yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir.

- Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler: Hazine ve Orman Arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır.

- Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 15 inci maddesinde, "Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun Ek-3'üncü maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır." hükmü yer almaktadır. Buna istinaden; tahsis edilen taşınmazın orman vasıflı olması halinde şirket tarafından; tahsis edilen alanın üç katı kadar alanın ağaçlandırma ve bu ağaçlandırılan alanın 3 yıllık bakım bedelinin ilgili Orman İdaresi'ne ödenmesi gerekmektedir. Ayrıca toplam yatırım maliyetinin %3'ü (yüzde üçü) oranında Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri hesaplanır ve bu bedel kesin tahsis yazısından itibaren üçüncü yıldan itibaren 5 (beş) yıl vade ve 5 (beş) eşit taksitte ödenmektedir.

-Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16'ncı maddesinde yer alan, "Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler." hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

-Haberleşme Kolaylıkları: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17'nci maddesindeki "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır." hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

-Yabancı Personel ve Sanatkâr Çalıştırılması: "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir. Ancak bu şekilde çalıştırılan yabancı personelin miktarı toplam personelin %10'unu geçemez. Bu oran Bakanlıkça %20'ye kadar artırılabilir. Bu personel işletmenin faaliyete geçişinden 3 ay öncesinden itibaren çalışmaya başlayabilir." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden tesislere destek sağlanmaktadır.

---

<sup>19</sup>T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, "Kültür ve Turizm Bakanlığınca Sağlanan Destekler":  
<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123.kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>;  
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2634.pdf> (Erişim Tarihi: 25.09.2020).



### 2.3. Sektörün Profili

Termal sağlık turizmi, dünya çapında hızlı gelişen ve büyüyen sektörlerden biri olarak kabul edilmekte ve bu özelliği ile çok boyutlu bir biçimde ele alınmaktadır. Modern anlayışta sağlık hizmeti, hastalıktan kurtulmaktan çok sağlıklı olma halinin devamlılığı üzerine odaklanmıştır. Bu değişim, tedaviye odaklanmış olan sağlık politikalarını “iyilik halinin devamı” yönünde değiştirmiştir. Doğal termal suyun bilinen en eski ve doğal tedavi kaynağı olması ve doğal tedavi yöntemlerine olan yönelim bu sektöre olan ilginin artmasına yol açmıştır.<sup>20</sup> İnsanların tatil yaparken tedavi olmayı tercih etmeleri de sağlık turizminin gelişmesine katkı sağlamaktadır.<sup>21</sup>

Termal suların sağlığı koruma-geliştirme, tedavi ve rehabilitasyon amaçlı modern kullanımı ülkemiz de dahil olmak üzere özellikle Almanya, Fransa, İsviçre, İtalya, Yunanistan, Rusya, Macaristan ve Çek Cumhuriyeti gibi ülkelerde yaygınlığını korumaktadır. Söz konusu ülkeler konuya önemle eğilmiş ve sektöre yaptıkları yatırımlarla turizme yeni bir boyut kazandırmışlardır.<sup>22</sup> Dünya’da termal turizmin ayrıntılı olarak ele alındığı çalışmalardan şu bilgiler derlenmiştir;<sup>23</sup>

- Termal sağlık sektörünün Dünya pazar büyüklüğü yaklaşık 100 milyar ABD doları tutarındadır. Sektör, Avrupa ve Amerika’da 25-30 milyar ABD doları tutarında bir gelir sağlamaktadır.
- Avrupa’da Almanya, Çek Cumhuriyeti, Fransa, İtalya, Macaristan gibi ülkeler termal sağlık turizm sektöründe öne çıkan ülkeler arasındadır.
- Almanya, Avrupa termal sağlık turizm pazarının yaklaşık %50’sini elinde bulundurmaktadır. 263 adet resmî belgeli termal merkezi ve toplamda yaklaşık 750 bin yatak kapasitesine sahip Almanya bir senede yaklaşık 10 milyon termal turist ağırlamaktadır. Termal turizm 350 bin kişiye iş imkânı sağlamakta ve Almanya turizmi için önemli bir faktör oluşturmaktadır. Özellikle Baden Baden, Almanya’nın ve dünyanın en önemli termal ve sağlık merkezi kabul edilmektedir. İlçede 100’ün üzerinde otel olup, yaklaşık 20.000 yatak vardır.
- Çek Cumhuriyeti’nde yılda ortalama 460.000 ziyaretçisi olan 60 kaplıca bulunmaktadır. Karlsbad Spa (Karlovy Vary) en önemli termal merkezdir. 60.000 nüfuslu kasabanın yaklaşık 1 milyon ziyaretçisi vardır.
- Fransa 1200 termal kaynağı ve 104 termal tesisi ile yılda yaklaşık 1 milyon termal turist ağırlamaktadır. Vichy şehrinin mineral sularının kalitesi Sağlık Akademisi tarafından tanınmıştır ve “Spa Şehirlerinin Kraliçesi” unvanına kavuşmuştur. Vichy Fransa’nın en fazla termal kaynaklarının olduğu şehridir.
- İtalya’da termal tesis sayısı yaklaşık 360, misafir edilen turist sayısı yıllık 600 bindir. Termal ve sağlık turizmine bağlı alanlar İtalya turizminin %3,5’ini oluşturmaktadır. Termal turizme bağlı 3.709 işletme bulunmakta ve toplam konaklama alanlarının %3,2’sini oluşturmaktadır.
- Her yıl Macaristan’a termal turizm amaçlı 10 milyon kişi gelmektedir. Macaristan’da bugün 120 kaplıca merkezi bulunmaktadır. Her sene bu ülkeye gelen insanların %22’si bu merkezlerden yararlanmaktadır.
- İsviçre’yi 800 bin kişi termal turizm amaçlı ziyaret etmektedir. Baden ve Leykerbad bölgeleri ülkenin en ünlü termal bölgeleridir. Özellikle Leykerbad, günde 3,9 milyon litreyle Avrupa’nın ana rezerv kaynağı olarak bilinmektedir.
- Termal turizm amaçlı olarak Rusya’ya yaklaşık 8 milyon ziyaretçi gelmektedir. Rusya’nın mineral kaynakları zengin olan bölgeleri arasında en ünlülerinden biri Kafkasya bölgesidir.
- Japonya’da 1500 adet kaplıcada 100 milyon geceleme kapasiteli termal turizm yapılabilmektedir.

<sup>20</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle*, 1.

<sup>21</sup> Age, 3.

<sup>22</sup> Burhanettin Zengin ve Nuray Eker, “Sakarya İli Termal Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi”, *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 13 (3), 2016, s. 169.

<sup>23</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle*, 57-60; T.C. Güney Ege Kalkınma Ajansı (GEKA), *Güney Ege Bölgesi Termal Turizm Araştırması*, 2011, s. 6-7; Zengin ve Eker, “Sakarya İli Termal Turizm”, 169-170 ; Gülden Yeşim Hemidov, “Avrupa’nın Termal Turizme olan Talep Analizi ve Türkiye’nin Pazardaki Payı: Haymana ve Balçova Örneği”, *T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Dış İlişkiler ve Avrupa Birliği Koordinasyon Dairesi Başkanlığı, Uzmanlık Tezi*, Ankara, 2012, s. 60-74.

- Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'nin Arkansas eyaletinde 55 bin kişilik termal tesis bulunmaktadır. ABD'de bulunan 210 termal tesisi yılda yaklaşık 4,5 milyon kişi ziyaret etmektedir.

Tüm dünyada turizm sektörü içinde önemli bir paya sahip olan termal sağlık turizmi, jeolojik yapısı ve coğrafi konumu sayesinde Türkiye'de de önemli bir potansiyel barındırmaktadır.

Türkiye'deki jeotermal kaynaklar Kuzey Anadolu, Doğu Anadolu ve Batı Anadolu fay zonları ile yakın zamana kadar etkinliğini sürdürmüş volkanizma ürünüdür. Yüksek sıcaklık içeren jeotermal sahalar genelde genç tektonik etkilerden dolayı ülkenin batısında yer almaktadır. Düşük ve orta sıcaklıktaki sahalar ise volkanizma ve fay oluşumunun etkisiyle Orta ve Doğu Anadolu ile Kuzey Anadolu fay zonu ve Doğu Anadolu fay zonu boyunca yer almaktadır. Sıcaklıkları 20°C ile 110°C, debileri 2-500 lt/s arasında değişen 1.300 dolayında termal (jeotermal) kaynak bulunmaktadır. Bu kaynakların yaklaşık 229 adedi termal turizme kaynaklık etmektedir.<sup>24</sup> Termal turizm ve içme suyu amacıyla kullanılan bu 229 kaynağın bölgesel olarak dağılımı Tablo 4'te gösterilmektedir.

**Tablo 4. Bölgelere Göre Termal Turizm Amaçlı Kaynakların Dağılımı**

Bölge Adı	Soğuk Sular (0-19°C)	Sıcak Sular (20-25°C)	Sıcak Sular (36-36°C)	Çok Sıcak Sular (46-99 °C)	Toplam
Marmara	7	8	8	30	53
Ege	5	17	28	31	81
<b>İç Anadolu</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>51</b>
Karadeniz	4	4	3	3	14
Akdeniz	1	3	2	-	6
Doğu ve Güney Doğu Anadolu	4	7	8	5	24
Toplam	31	49	63	86	229

**Kaynak:** H.Ömer Tontuş, *Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi / Türkiye'de Termal Sağlık Turizmi*, SATÜRK (Sağlık Turizm Koordinasyon Kurulu), 2015, Çevrimiçi Yayını: <http://www.satürk.gov.tr/images/pdf/tyst/07.pdf> (Erişim Tarihi: 23.09.2020), s.17.

Nicelik ve nitelik açısından zengin termal kaynağa sahip olan Türkiye'de termal sağlık turizm sektöründe faaliyet gösteren tesis sayıları ve bu tesislerin yatak kapasiteleri Tablo 5'te gösterilmektedir. Tablo 5'teki veriler incelendiğinde termal sağlık turizmi sektöründe turizm işletme belgeli otel olarak faaliyet gösteren tesislerin oda ve yatak kapasitelerinin öne çıktığı görülmektedir. Türkiye'deki termal otellerin sınıf, oda ve yatak kapasitelerini gösteren Tablo 6'daki verilere göre de sektördeki ağırlığın çoğunluğunu 5 yıldızlı otellerin oluşturduğu görülmektedir. Beş yıllık periyod değerlendirildiğinde turizm işletme belgeli otellerin tesis, oda ve yatak sayısının her yıl arttığı görülmektedir.

<sup>24</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle*, 17.

**Tablo 5. Termal Sağlık Turizm Tesisleri, Oda ve Yatak Kapasiteleri (2015-2019)**

Termal Sağlık Tesisi	Belge Türü	YILLAR														
		2015			2016			2017			2018			2019		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Termal Otel	TİB	64	10229	21658	75	11976	25353	82	12897	27293	88	14047	29713	88	14343	30252
	TYB	42	9374	20003	44	10600	23218	32	8471	18522	21	6698	14890	17	4226	9546
Termal Tatil Köyü	TİB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TYB	2	228	508	2	228	508	1	99	198	1	129	310	1	129	310
Termal Müstakil Apart Otel	TİB	2	81	171	2	81	171	2	81	171	2	81	171	2	81	171
	TYB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Butik Termal Otel	TİB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	32	58	1	32	58
	TYB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaplıca	MİB	41	2368	6391	41	2368	4391	80	5464	15765	79	5452	15757	88	5999	17634
<b>Toplam</b>		<b>151</b>	<b>22280</b>	<b>48731</b>	<b>164</b>	<b>25253</b>	<b>53641</b>	<b>197</b>	<b>27012</b>	<b>61949</b>	<b>192</b>	<b>26439</b>	<b>60899</b>	<b>197</b>	<b>24810</b>	<b>57971</b>

**Kaynak:** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Turizm İstatistikleri, Yıllık Bültenler: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201140/yillik-bultenler.html> (Erişim Tarihi: 29.09.2020).

**Tablo 6. Termal Otellerin Sınıf, Oda ve Yatak Bilgileri (2015-2019)**

YILLAR	SINIFI	Turizm Yatırım Belgeli Termal Oteller			Turizm İşletme Belgeli Termal Oteller		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
2015	5 Yıldız	17	6330	13542	28	7107	15120
	4 Yıldız	20	2551	5316	20	2056	4302
	3 Yıldız	2	493	1145	16	1066	2236
	<b>Toplam</b>	<b>39</b>	<b>9374</b>	<b>20003</b>	<b>64</b>	<b>10229</b>	<b>21658</b>
2016	5 Yıldız	17	7356	16231	34	8601	18315
	4 Yıldız	21	2695	5730	23	2265	4720
	3 Yıldız	6	549	1257	18	1113	2318
	<b>Toplam</b>	<b>44</b>	<b>10600</b>	<b>23218</b>	<b>75</b>	<b>11979</b>	<b>25353</b>
2017	5 Yıldız	16	6717	14667	36	9036	19239
	4 Yıldız	11	1281	2708	27	2697	5622
	3 Yıldız	5	473	1147	19	1164	2432
	<b>Toplam</b>	<b>32</b>	<b>8471</b>	<b>18522</b>	<b>82</b>	<b>12897</b>	<b>27293</b>
2018	5 Yıldız	12	5459	12027	39	9492	20169
	4 Yıldız	5	856	1932	30	3370	7068
	3 Yıldız	4	383	931	19	1185	2476
	<b>Toplam</b>	<b>21</b>	<b>6698</b>	<b>14890</b>	<b>88</b>	<b>14047</b>	<b>29713</b>
2019	5 Yıldız	8	3017	6703	40	9993	21525
	4 Yıldız	4	820	1820	31	3332	6990
	3 Yıldız	5	389	1023	17	1018	2109
	<b>Toplam</b>	<b>17</b>	<b>4226</b>	<b>9546</b>	<b>88</b>	<b>14343</b>	<b>30624</b>

**Kaynak:** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, *Turizm İstatistikleri, Yıllık Bültenler:* <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201140/yillik-bultenler.html> (Erişim Tarihi: 29.09.2020).

Ön fizibilite raporuna konu olan termal tesisin kuruluş yeri Çankırı Kurşunlu olarak belirlenmiştir. Çankırı ili termal sağlık turizm sektöründe faaliyet gösteren tesislerin kapasitelerine ilişkin veriler Tablo 7'de gösterilmiştir. Termal tesis özelinde toplamda 390 yatak kapasitesine sahip olan Çankırı'da Mahalli İdare İşletme Belgeli iki tesis Kaplıca Mevkii Çavundur Kurşunlu'da; Turizm İşletme Belgeli tek tesis Atkaracalar'da faaliyet göstermektedir.

**Tablo 7. Çankırı İli Termal Sağlık Turizm Tesisleri, Oda ve Yatak Kapasiteleri (2015-2019)<sup>25</sup>**

Tesislerin Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm İşletme Belgeli	1	29	58
Mahalli idare Belgeli	2	161	332
<b>Toplam</b>	<b>3</b>	<b>190</b>	<b>390</b>

Kaynak: Çankırı İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Eylül 2020.

**Tablo 8. Çankırı İli Turizm İşletme Belgeli Termal Otel Kapasite İstatistikleri (2015-2019)**

TİB <sup>26</sup>	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme Sayısı			Ortalama Kalış Süresi (gün)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2016	16	288	304	16	340	356	1	1,18	2,18	0,08	1,38	1,46
2017	127	3142	3269	156	5573	5729	1,22	1,77	2,99	0,75	15,05	15,80
2018	190	4168	4358	222	6203	6425	1,16	1,48	2,64	1,06	20,87	21,93
2019	245	5011	5256	245	7566	7811	1	1,5	2,5	1,17	24,00	25,17

Kaynak: Çankırı İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Eylül 2020.

İmalat sektöründe yatırıma ilişkin verilecek kararlarda önemli bir göstere olan kapasite kullanım oranı, hizmet sektörünün bir kolu olan turizm ve otelcilikte “doluluk oranı” olarak kullanılmaktadır. Çankırı ili termal sağlık turizm sektöründe faaliyet gösteren tesislerin kapasite kullanım oranları (doluluk oranları) yıllar itibarıyla Tablo 8 ve Tablo 9’da gösterilmiştir.

<sup>25</sup> Termal Turizm Tesislerine ilişkin tesis, oda ve yatak sayısı 2015-2019 yılları arasında değişim göstermemiştir.

<sup>26</sup> 2016 yılı öncesinde Çankırı’da Turizm İşletme Belgeli Termal Tesis bulunmamaktadır.

**Tablo 9. Çankırı İli Mahalli İdare Belgeli Termal Tesis Kapasite İstatistikleri (2015-2019)**

MİB	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme Sayısı			Ortalama Kalış Süresi (gün)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	173	8593	8766	227	11316	11543	1,31	1,29	2,6	0,19	9,47	9,66
2016	90	10025	10115	104	12790	12894	1,15	1,27	2,42	0,09	10,70	10,79
2017	112	10844	10956	154	13827	13981	1,37	1,27	2,64	0,13	11,57	11,70
2018	178	6909	7087	188	9408	9596	1,05	1,36	2,41	0,16	7,87	8,03
2019	39	5586	5676	40	7552	7592	1,02	1,35	2,37	0,03	6,32	6,35

**Kaynak:** Çankırı İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Eylül 2020.

Tablo 7, Tablo 8 ve Tablo 9'daki veriler değerlendirildiğinde, Çankırı'da termal turizm sektöründe faaliyet gösteren tesislerin kurulu kapasite rakamları toplam 140.400 yatak/gün (yıllık misafir kapasitesi) bunun 20.880'i Turizm İşletme Belgeli otellere ait iken geri kalan 119.520'si Mahalli İdare İşletme Belgeli tesislere aittir. Yörede faaliyet gösteren tesislerle yapılan görüşmelerde resmi istatistiklerden farklı olarak doluluk oranlarının normal şartlar altında %75 seviyesine ulaştığı, ancak Covid-19 nedeniyle bu oranın %30'lar seviyesine düştüğü bilgisi alınmıştır.

Termal turizm ile ilgili tüm ihtiyaçları karşılayacak 4 yıldızlı bir termal otel ve sağlık merkezinin yapılması yöre için önemli bir potansiyel yaratacaktır.

#### 2.4. Yurt Dışı ve Yurt İçi Talep<sup>27</sup>

Dünya'da ve Türkiye'de termal turizm anlayışı tedavi olmanın yanında "dinlenme ve sağlıklı olma halinin devamı" biçimine dönüşmeye başlamıştır. Dünya nüfusunun yaşlanması, sağlıklı yaşlı nüfusa sunulan hizmetlerin çeşitliliğinin artışı ve sağlıklı yaşlanma bilincinin yükselişi, termal sağlık turizmine olan talebi artırmaktadır. Ayrıca doğal tedavi yöntemlerine olan yönelim ile termal pazarın 25-75 yaş arası hastalar ve sağlıklı insanlardan oluşması da bu sektöre olan talebin artmasını sağlamaktadır. Günümüzde termal sağlık kürleri sadece hastalar için birer tedavi amaçlı konaklama değil, aynı zamanda sağlıklı bireyler için de sağlıklı güçlendirici, destekleyici kısa süreli sağlık aktivitesi haline dönüşmektedir.<sup>28</sup>

Türkiye'de resmi olmayan kayıtlara göre 10 milyondan fazla insanın romatizma hastalığına sahip olduğu bilinmektedir. Bu verinin yanı sıra Türkiye'de deniz tatili tercih etmeyen, ekonomik durumu yeterli olan ve harcama yapabilecek önemli bir müşteri potansiyelinin bulunduğu da bilinmektedir.

Türk Ekoloji ve Hidro-Klimatoloji Derneğinin yaptığı bir araştırmaya göre; Türkiye'de daha çok orta yaş (40-60 yaş) grubu kaplıcalara gitmektedir. Ziyaretçilerin, %42'sinin romatizmal hastalıklar, %26'sının genel vücut ağrıları, %11'inin bel ağrısı, %2'sinin kadın hastalıkları, %2'sinin refakat, %11'inin de gezi

<sup>27</sup> T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA), *Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu*, 2016, s.9'dan alınan veriler güncelleştirilip derlenerek ve gerekli bilgiler eklenerek bu başlık oluşturulmuştur.

<sup>28</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle*, 2.

amacıyla kaplıcalara gittiği tespit edilmiştir. Kaplıcalara giden ziyaretçilerin %42'sinin doktor tavsiyesi ile gittiği ve gidenlerin %75'inin kaplıcalarda 10 gün kaldığı tespit edilmiştir.

2015-2019 döneminde Türkiye'deki termal tesislere ilişkin kapasite istatistikleri Tablo 10 ve Tablo 11'de gösterilmiştir. Termal tesislerin ekonomik katma değer sağlayabilmesi için kişi başı konaklama gün sayısının ve toplam doluluk oranının yüksek olması gerekliliği bilinmektedir.<sup>29</sup> Söz konusu tablolardaki verilere göre, 2015-2019 döneminde Türkiye'deki termal sağlık turizm tesislerine gelen toplam ziyaretçilerin %79'u yerli turistlerden oluşmakta ve gelen toplam ziyaretçilerin %81'i Turizm İşletme Belgeli termal otelleri tercih etmektedir. Ortalama kalış süresi, yıllar ve tesis türleri göz önünde bulundurularak ortalaması alındığında yaklaşık 2 gün olarak hesaplanmaktadır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerinde sektörün doluluk oranı %47,5 olarak belirtilmiştir.

**Tablo 10. Turizm İşletme Belgeli Termal Otel Kapasite İstatistikleri (2015-2019)**

Yıllar	Tesise Geliş Sayısı		Geceleme Sayısı		Ortalama Kalış Süresi (gün)			Doluluk Oranı (%)				
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	534670	1132555	1667225	793737	2198435	2992172	1,5	1,9	1,8	11,11	30,77	41,88
2016	203621	1134851	1338472	360491	2242645	2603136	1,8	2	1,9	4,69	29,15	33,83
2017	358288	1673990	2032278	536026	3554732	4090758	1,5	2,12	2,01	6,01	39,87	45,88
2018	610788	1894756	2505544	870517	3916018	4786535	1,43	2,07	1,91	8,9	40,02	48,91
2019	702078	1866545	2568623	1221017	3797835	5018852	1,74	2,03	1,95	11,92	37,08	49

**Kaynak:** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, *Turizm İstatistikleri, Yıllık Bültenler*: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201126/yillik-bultenler.html> (Erişim Tarihi: 29.09.2020).

<sup>29</sup> Age, 19.

**Tablo 11. Mahalli İdarelerce Belgeli Termal Tesis Kapasite İstatistikleri (2015-2019)**

Yıllar	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme Sayısı			Ortalama Kalış Süresi (gün)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	23440	231585	255025	29796	525448	555244	1,3	2,3	2,2	1,49	26,3	27,79
2016	60580	259827	320407	70681	538517	609198	1,2	2,1	1,9	3,49	26,62	30,12
2017	6184	542966	549150	17164	1354864	1372028	2,77	2,49	2,49	0,36	28,48	28,84
2018	10993	499563	510556	22175	1207170	1229345	2,02	2,42	2,41	0,48	26,35	26,83
2019	37028	590484	627512	73919	1504647	1578566	2	2,55	2,52	1,56	43,34	44,91

**Kaynak:** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, *Turizm İstatistikleri, Yıllık Bültenler*. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201129/yillik-bultenler.html> (Erişim Tarihi: 29.09.2020).

Önemli bir talep yaratma potansiyeline sahip olan yabancı turistlerle ilgili veriler Tablo 12'de gösterilmiştir. Türkiye açısından sağlık hizmetleri fiyatlarının Avrupa Birliği ülkelerine göre daha az maliyetli olması önemli bir avantajdır.<sup>30</sup> Bu avantajın kullanılabilmesi ve sağlık turizminin desteklenmesi için kaliteli otel sayısının artırılması gereklidir. Çankırı Kurşunlu'da kurulması planlanan termal sağlık tesisinin, kaliteli ve modern hizmet anlayışı ile yabancı ziyaretçi talebine de cevap vereceği öngörülmektedir.

<sup>30</sup> Age, 61.



**Tablo 12. Türkiye'deki Turizm İşletme Belgeli Termal Otelleri Tercih Eden Turistlerin Geldiği İlk 10 Ülke ve Konaklama İstatistikleri (2019)**

İkamet Ülkesi	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi (gün)
Çin Halk Cumhuriyeti	187748	210496	1,12
Güney Kore	65023	74294	1,14
Almanya	38102	97779	2,57
Japonya	30309	34786	1,15
Brezilya	25710	27892	1,08
Rusya Federasyonu	20453	67255	3,29
Endonezya	17842	20954	1,17
Kuveyt	17756	56744	3,20
Malezya	16350	20646	1,26
İspanya	15877	24562	1,55

**Kaynak:** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, *Turizm İstatistikleri, Yıllık Bültenler*. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201126/yillik-bultenler.html> (Erişim Tarihi: 29.09.2020).

Tablo 12'de 2019 yılı itibarıyla, termal tesislere milliyetlere göre geliş, geceleme sayıları ve ortalama kalış süreleri verilmiştir. Tesise geliş sayısının en yüksek olduğu ilk 10 ülkenin listelendiği Tablo 12'de, yabancı ziyaretçilerin yaklaşık %66'sını Orta Asya ülkelerinden gelen ziyaretçilerin oluşturduğu görülmektedir. Geceleme sayısında Çin Halk Cumhuriyeti ilk sırada yer almaktadır. Rusya Federasyonu da 3,29 günlük ortalama kalış süresiyle önemli bir talep unsuru olarak görülebilir. Ayrıca İsveç, Norveç ve Danimarka'dan sonra Almanya ve Hollanda'daki bazı özel sigorta şirketlerinin de termal tedavileri için Türkiye'yi tercih eden hastalarının masraflarını karşılama kararı almaları ülkemiz termal turizmi açısından önemli bir pazar payı oluşturacaktır.<sup>31</sup>

Termal sağlık turizm tesisleri, hizmet işletmesi oldukları için sundukları hizmetleri stoklamaları mümkün değildir. Dolayısıyla hizmet işletmeleri talebin düşük olduğu dönemlerde ürünlerini stoklayamaz ve talebin yüksek olduğu dönemlerde bu stokları kullanamazlar.<sup>32</sup>

## 2.5. Hizmet, Kapasite (Doluluk) ve Talep Tahmini

Termal sağlık turizm sektörünün temel unsuru jeotermal sudur. Çankırı'da Çavundur, Atkaracalar, Kösehamam ve Karakoçuş'ta jeotermal sahalar bulunmaktadır. MTA verilerine göre, Kuzey Anadolu Fayı üzerinde yer alan bu jeotermal alanlar "düşük sıcaklıklı jeotermal alanlar" kategorisinde yer almaktadır. Bunlardan Kurşunlu jeotermal alanında Çavundur sahasında 270 m derinliğinde açılan kuyuda 54°C sıcaklık ve 47 lt/sn debide üretim sağlanmıştır. Yine aynı alandaki Atkaracalar sahasında ise 650 m derinliğinde açılan kuyudan 29°C sıcaklık ve 4 lt/sn debiye sahip akışkan elde edilmiştir. Kösehamam ve Karakoçuş jeotermal alanlarında ise sırasıyla 26,5°C ve 24,5°C sıcaklık ile 1,1 ile 1,5 lt/sn debilere sahip kaynak tespit edilmiştir.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, *Sağlık ve Termal Turizm Tanımı*, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11492/saglik-ve-termal-turizmi-tanimi.html> (Erişim Tarihi: 23.09.2020).

<sup>32</sup> Olcay Kılıç, "Konaklama İşletmelerinde Kapasite Kullanımı: Kuşadası ve Kemer'deki Dört ve Beş Yıldızlı Otel İşletmelerinde Uygulama", *Adnan Menderes Üniversitesi*, Yüksek Lisans Tezi, 2005, s. 55.

<sup>33</sup> T.C. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü (MTA), *Çankırı İli Maden ve Enerji Kaynakları*, 2010, s. 1: [https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden\\_potansiyel\\_2010/Cankiri\\_Madenler.pdf](https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/Cankiri_Madenler.pdf) (Erişim tarihi: 01.10.2020).

**Tablo 13. Çankırı İli Jeotermal Kaynakları**

Jeotermal Alan Adı	Sıcak Su Doğal Çıkış Adı	Doğal Çıkış			Sondaj			Kullanım Alanı	Kurulu Tesis
		Sıcaklık	Debi (lt/sn)	Potansiyel (MWT)	Sıcaklık	Debi (lt/sn)	Potansiyel (MWT)		
Kurşunlu	Çavundur	38			28-54	47	3,74	Termal tesis ve sera ısıtması	Termal Otel
	Atkaracalar				29	4			
Kösehamam		26,5	1,1						
Karakoçuş		24,5	1,5						

**Kaynak:** MTA, *Çankırı İli Maden ve Enerji Kaynakları*, 2010, s.5:  
[https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden\\_potansiyel\\_2010/Cankiri\\_Madenler.pdf](https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/Cankiri_Madenler.pdf) (Erişim tarihi: 01.10.2020).

Herhangi bir konaklama tesisindeki üretim birimi yatak ya da oda sayısı olarak kabul edilmektedir. Konaklama tesisindeki üretim birimi yatak olarak kabul edildiğinde, işletmenin hizmete açık yatak sayısı konaklama tesisinin “bir günlük potansiyel hizmet üretim kapasitesi”ni ifade etmektedir. Tesisin açık kaldığı süre arttıkça, potansiyel hizmet üretim kapasitesi de artacaktır. Bu durumda kapasite kullanımı geceme olayı tarafından belirlenmektedir.<sup>34</sup> Otelcilik endüstrisinde, diğer endüstri kollarından farklı olarak, kısa dönemde kapasiteyi değiştirmek oldukça güç olduğundan, optimum kapasite tam kapasiteyi ifade etmektedir. Kısaca otel işletmelerinde doluluk oranları, kapasite kullanımını ya da kapasite kullanım oranını ifade etmektedir.<sup>35</sup> Ön fizibilite çalışmasına konu olan tesisin normal kurulu kapasitesi şu şekilde belirlenmiştir:

#### **Tesisin normal kurulu kapasitesi:<sup>36</sup>**

Planlanan termal otel ve kür merkezi, 4 yıldızlı otel niteliğinde olup, tesiste 100 oda- 200 yatak bulunacaktır. Tesiste yer alacak olan 7 adet terapi pavyonunda çeşitli sağlık sorunları olan hastalar için fizik tedavi ve rehabilitasyon hizmeti verilmesinin yanı sıra bazı kozmetik amaçlı uygulamalar hedeflenmiş olup dağılımı aşağıda verilmiştir.

Otel ana binası; bodrum kat, zemin kat ve 3 yatak katı şeklinde projelendirilmiştir. Otel ana binası arazinin en yüksek kottaki noktasında yer alacaktır.

**Bodrum Kat:** Yarı açık yarı kapalı yüzme havuzu, paravan duvarlarla ayrılabilen konferans salonu ve yer altı otoparkı bulunacaktır.

<sup>34</sup> Kılıç, “Konaklama İşletmelerinde Kapasite”, 60.

<sup>35</sup> Age, 105.

<sup>36</sup> T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA), *Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu*, 2016, s.13-17’den alınan veriler güncelleştirilip derlenerek ve gerekli bilgiler eklenerek bu başlık oluşturulmuştur.

**Zemin Kat:** Resepsiyon, ön büro, personel hacimleri (WC ve soyunma mahalleri), asansör, bar, bay-bayan WC'leri, mutfak, soğuk hava deposu, yiyecek içecek deposu, restoran, konferans salonu ve Cafe yer alacaktır.

**Yatak Katları: (1- 2- 3 katlar):** Yatak katlarında, 100 adet iki yataklı oda bulunacaktır. Tesisin toplam yatak kapasitesi 200, yıllık teknik misafir kapasitesi ise  $200 \text{ yatak} \times 365 \text{ gün} = 73\ 000$  olarak belirlenmiştir.

**Terapi Pavyonları: (7 adet):** Terapi Pavyonları prefabrik yapılardır. Bodrum, zemin ve 1. kat olmak üzere 3 katlı olarak planlanmıştır.

Bodrum katta, terapi havuzu, tuz odaları ve hamam yer alacaktır. Terapi Pavyonlarının en önemli özelliği zemin kat ve 1. katlarda sabit bölme duvarlarının olmayışıdır. Mekanlar paravan duvarlarla birbirinden ayrılacaktır.

Talep, kapasite ve maliyet varsayımların oluşturulmasında, benzer otellerde uygulanan sağlık paketleri, sosyal güvenlik kurumunun bu tür tedavi hizmetlerine uygulamış olduğu fiyatları dikkate alınarak, ortalama bir tutar belirlenmiştir.

### **Tesis için öngörülen hizmetler ve doluluk oranları:<sup>37</sup>**

Ön Fizibilite konusu termal tesiste sağlık amaçlı konaklamalar yanında dinlenme, eğlenme, zinde kalma amaçlı konaklamalar da yapılacağı varsayılmıştır. Tesisin göstereceği faaliyete ilişkin ekonomik varsayımlar aşağıda sunulmuştur. Tesisin tüm yıl işletmeye açık olacağı varsayılmıştır.

Tesiste çalıştırılması planlanan fizik tedavi teçhizatı; tesiste yer alan 7 adet Terapi Pavyonunda bulunmaktadır. Günde 8 saat çalışacağı varsayılan fizik tedavi cihazlarında, iki kullanıcı arasında geçen süre de düşünülerek, bir hasta için ortalama kullanım süresi hesaplanmıştır. Buna göre tedavi ünitelerinin bir günde tedavi edebileceği maksimum ziyaretçi kapasiteleri aşağıda sunulmuştur.

#### **Terapi Pavyonu 1**

**Tuz Odaları:** Her biri  $36 \text{ m}^2$  (6x6x2,5) büyüklükteki 3 adet tuz odasından aynı anda 9 hastanın yararlanabileceği, bir hastanın ortalama 30 dakika kalacağı ve ünitenin günde 8 saat çalışacağı varsayılmıştır. Buna göre tuz odalarından faydalanacak kişi sayısı:  $9 \text{ hasta} \times 8 \text{ saat} \times 2 = 144 \text{ kişi/gündür}$ .

**Lenfatik Drenaj:** 2 adet Lenfatik Drenaj Ünitesinde bir hastaya yapılan tedavinin süresi yaklaşık 60 dakikadır. Buna göre Lenfatik Drenaj Ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $2 \times 8 \text{ saat} = 16 \text{ kişi/gündür}$ .

**Titreşimle Antrenman Ünitesi:** 6 adet Titreşimle Antrenman Ünitesinden bir hastanın 15 dakika yararlanacağı öngörülmüştür. Buna göre Titreşimle Antrenman Ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $6 \times 8 \text{ saat} \times 4 = 192 \text{ kişi/gündür}$ .

#### **Terapi Pavyonu 2**

**Soğuk Terapisi İçin Kabinler:** 2 adet Soğuk Terapisi Kabinlerinde bir hastanın 15 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Soğuk Terapisi Kabinlerinden faydalanacak kişi sayısı:  $2 \times 8 \text{ saat} \times 4 = 64 \text{ kişi/gündür}$ .

#### **Terapi Pavyonu 3**

**Hidro Masaj:** 4 adet Hidro Masaj ünitesinde bir hastanın ortalama 20 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Hidro Masaj ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $4 \times 8 \text{ saat} \times 3 = 96 \text{ kişi/gündür}$ .

---

<sup>37</sup> T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA), *Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu*, 2016, s.17-21'den alınan veriler güncelleştirilip derlenerek ve gerekli bilgiler eklenerek bu başlık oluşturulmuştur.

*Işık Terapisi:* 4 adet Işık Terapisi ünitesinde bir hastanın ortalama 30 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Işık Terapisi ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $4 \times 8 \text{ saat} \times 2 = 64$  kişi/gündür.

#### **Terapi Pavyonu 4**

*Elektro Akustik Terapisi:* 4 adet Elektro Akustik Terapisi ünitesinde bir hastanın ortalama 15 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Elektro Akustik Terapisi ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $4 \times 8 \text{ saat} \times 4 = 128$  kişi/gündür.

#### **Terapi Pavyonu 5**

*Elektro Terapi:* 4 adet Elektro Terapi ünitesinde bir hastanın ortalama 30 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Elektro Terapi ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $4 \times 8 \text{ saat} \times 2 = 64$  kişi/gündür.

*Enfraruj Işını Ünitesi:* 4 adet Enfraruj Işını ünitesinde bir hastanın ortalama 45 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Enfraruj ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $4 \times 8 \text{ saat} \times 60 \text{ dakika} / 45 \text{ dakika} = 43$  kişi/gündür.

*Konveksiyon- Çamur ile Kompres Ünitesi:* 3 adet Konveksiyon- Çamur ile Kompres Ünitesinde bir hastanın ortalama 30 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Konveksiyon- Çamur ile Kompres Ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $3 \times 8 \text{ saat} \times 2 = 48$  kişi/gündür.

*Thera Vital Ünitesi:* Aktif-pasif egzersizlerin yapıldığı 6 adet Thera Vital Ünitesinde bir kişinin yaklaşık 30 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Thera Vital Ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $6 \times 8 \text{ saat} \times 2 = 96$  kişi/gündür.

*Motomed Viva 2 Egzersiz Terapisi:* Tekerlekli sandalye kullanıcıları, yürüme problemleri olanlar, parmak-el fonksiyonu sorunu\_ve/ veya görme bozukluğu olanlar için kullanılan egzersiz cihazları olan 4 adet Motomed Viva 2 Egzersiz Terapisi ünitesinde bir hastanın yaklaşık 20 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Motomed Viva 2 Egzersiz Terapisi Ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $4 \times 8 \text{ saat} \times 3 = 96$  kişi/gündür.

*Dört Bölümlü Banyo:* 2 adet Dört Bölümlü Banyo Ünitesinde bir hastanın ortalama 40 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Dört Bölümlü Banyo Ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $2 \times 8 \text{ saat} \times 60 \text{ dakika} / 40 \text{ dakika} = 24$  kişi/gündür.

*Fitness Salonu:* Fitness Salonunda 8 adet jimnastik aletin bulunduğu ve bir kişinin salonda ortalama 60 dakika egzersiz yaptığı varsayılmıştır. Buna göre Fitness Salonundan faydalanacak kişi sayısı:  $8 \times 8 \text{ saat} = 64$  kişi/gündür.

#### **Terapi Pavyonu 6**

*Santorini Maxi Jakuzi:* Her biri 5 kişi kapasiteli 4 adet Santorini Maxi Jakuzide bir kişinin ortalama 30 dakika kalacağı varsayılmıştır. Buna göre Santorini Maxi Jakuzilerden faydalanacak kişi sayısı:  $4 \times 5 \text{ kişi} \times 8 \text{ saat} \times 2 = 320$  kişi/gündür.

#### **Terapi Pavyonu 7**

*Manyetik Terapi:* 2 adet Manyetik Terapi Ünitesinde bir hastanın ortalama 30 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Manyetik Terapi Ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $2 \times 8 \text{ saat} \times 2 = 32$  kişi/gündür.

*Lazer ile Terapi:* 2 adet Lazer ile Terapi Ünitesinde bir hastanın ortalama 30 dakika kalacağı öngörülmüştür. Buna göre Lazer ile Terapi Ünitesinden faydalanacak kişi sayısı:  $2 \times 8 \text{ saat} \times 2 = 32$  kişi/gündür.

Ön fizibilite konusu tesisin doluluk oranları T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü ile Çankırı İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından sağlanan veriler doğrultusunda ve Yörede faaliyet gösteren otellerle yapılan görüşmeler göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

Ayrıca doluluk oranları, son 5 yılın talep değişimleri değerlendirilerek; 2022'de %10, 2023'te %20, 2024'te %25 ve 2025'te %30 oranlarında artacağı öngörülerek belirlenmiştir. Tesisin yatak, oda ve makine sayısında bir değişiklik olmayacağı varsayılarak ön görülen doluluk oranları Tablo 14'te gösterilmiştir.

**Tablo 14. Ön Fizibilite Konusu olan Tesisin Öngörülen Doluluk Oranları (2021-2025)**

Yıllar	2021	2022	2023	2024	2025
Tahmini Doluluk Oranları (Kapasite Kullanım Oranları) (%)	36,01	39,61	47,53	59,41	77,24

## 2.6. Girdi Piyasası

Otelcilik, hizmet sektörünün bir kolu olduğu için hammadde girdisi bulunmamaktadır. Ancak ön fizibilite raporuna konu olan termal otel ve sağlık merkezi olduğu için jeotermal kaynağın kullanımı ve taşıma-tesisat maliyetleri bir hammadde girdisi olarak öngörülmüştür.

Kurşunlu Belediyesi ile yapılan görüşmeler sonucunda, Çavundur mevkiindeki jeotermal kaynağın 76 lt/sn olduğu bilgisi alınmış olup; yaklaşık 40 lt/sn rezervin kullanılmaya hazır olduğu öğrenilmiştir. Jeotermal suyun kullanım usulünün Çankırı İl Özel İdaresi'nin yaptığı ihale ile gerçekleştiği; bu maliyetin ise yaklaşık 3 lt/sn kullanılacağı varsayılarak yıllık 50.000 TL ile 100.000 TL arasında değişen bir tutar civarında olacağı bilgileri alınmıştır. Söz konusu tutarların termal su ile tesisin ısıtılması ve her odaya termal su bağlanması durumunda artış göstereceği öğrenilmiştir.

Jeotermal kaynağın otele taşıma-tesisat maliyetleri hakkında yörede faaliyet gösteren tesislerden bilgi alınmıştır. Yapılan görüşmeye göre termal suyun taşınmasında kullanılan borunun özel nitelikte olması gerektiği vurgulanmış olup yaklaşık olarak 2 m'lik bir taşıma-tesisat maliyetinin ortalama 1milyon TL olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu maliyetler düşünüldüğünde avantajlı bir konumda olan Çavundur Hamamönü mevkiinde yapılacak termal otel ve sağlık merkezinin taşıma-tesisat maliyetinin söz konusu tutarın üstünde olmayacağı öngörülmüş ve bu varsayım ile "tesisat işleri" başlığında hesaplanmıştır.

## 2.7. Pazar ve Satış Analizi<sup>38</sup>

Çankırı Kurşunlu, başta Ankara olmak üzere büyük yerleşim yerlerine yakınlığı ve jeotermal doğal kaynak varlığı ile önemli bir cazibe merkezi olma potansiyeli barındırmaktadır. Ön fizibilite konusu termal otel ve sağlık merkezinin konfor, entegre hizmet, fiyat avantajı, Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) anlaşmaları gibi fark yaratacak özelliklere sahip olması da göz önünde bulundurulduğunda termal turizm açısından Çankırı Kurşunlu'nun hem pazara hem de hammaddeye yakınlığı önemli bir avantajdır.

"Kaplıcalar Yönetmeliği"<sup>39</sup> ne göre Sağlık Bakanlığı'ndan kaplıca işletme ruhsatı almış olan kaplıcalardaki tedavilerin bir kısmını SGK ile yapılan anlaşma ile devlet tarafından karşılamaktadır. Daha fazla ziyaretçi ağırlayabilmek için tesisin konfor ve hizmet kalitesi bakımından yeterli standartlara sahip olması ve etkili bir tanıtım politikası izlemesi büyük önem arz etmektedir.

Ön fizibilite raporuna konu olan termal sağlık tesisine ait satış koşulları ve satış fiyatının oluşturulmasında benzer otellerde uygulanan sağlık paketleri ile SGK'nın<sup>40</sup> bu tür tedavi hizmetlerine uygulamış olduğu fiyatlar dikkate alınmıştır. Raporda tedavi amacıyla konaklama yapanlarla, tatil amaçlı tesiste konaklama yapanlar ayrı değerlendirilmiştir.

<sup>38</sup> T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZA), *Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu*, 2016, s.12-14'ten alınan veriler güncelleştirilip derlenerek ve gerekli bilgiler eklenerek bu başlık oluşturulmuştur.

<sup>39</sup> <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=8056&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> (Erişim: 09.10.2020).

<sup>40</sup> <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=17229&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5> (Erişim: 09.10.2020).

•Toplam gecelemlerin %50'sinin tedavi (sağlık) amaçlı, fizyoterapi, hidroterapi, inhalasyon, soğuk hava kabinleri vs. gibi tesislerdeki terapi ünitelerinden yararlanacakları; bu hizmetlerin sağlık paketi kapsamında pazarlanacağı ve konaklamaların da 14 gün, tam pansiyon olarak yapılacağı varsayılmıştır.

• Tedavi amaçlı müşterilerin yurt içi ve yurt dışından SGK, özel sigorta kanalları ve kendi finansman olanakları ile gelecekleri varsayılarak ortalama fiyatlar belirlenmiştir.

• Dinlenme amaçlı müşteriler otelin termal havuzlarından ücretsiz olarak yararlanacak ve yarım pansiyon konaklama yapacaklardır.

Ziyaretçilerin amaçlarına göre tahmini konaklama ve hizmet türlerine göre yararlanma oranları Tablo 15' de gösterilmiştir:

**Tablo 15. Ziyaretçilerin Amaçlarına Göre Konaklama ve Hizmet Türlerine Göre Yararlanma Oranları**

Tedavi/Sağlık Amaçlı Konaklamalar (%)		Tatil Amaçlı Tatil Amaçlı (Dinlenme, zinde kalma, eğlenme) Konaklamalar (%)		Otel Müşterilerinin Kür – Terapi (Sağlık) ve SPA Hizmetlerinden Öngörülen Yararlanma Oranı (%)	
Çift Kişi Konaklama Oranı	100	Çift Kişi Konaklama Oranı	100	Kür-Terapi/Sağlık Hizmetlerinden Yararlanma Oranı	50
Tam Pansiyon Alma Oranı	100	Tam Pansiyon Alma Oranı	100	SPA Hizmetlerinden Yararlanma Oranı	10
Alkolsüz İçecek Alma Oranı	100	Alkolsüz İçecek Alma Oranı	100		
Ekstra Yiyecek Alma Oranı	30	Ekstra Yiyecek Alma Oranı	100		
Diğer Gelirler Oranı	5	Diğer Gelirler Oranı	10		

Tedavi amaçlı + 2 kişi tam pansiyon konaklama fiyatları<sup>41</sup>: 645 TL

Bu tutarın açılımı şu şekildedir:

<b>Tedavi Amaçlı Konaklamalı Tutarlar</b>	<b>Tutar</b>
Tam pansiyon 2 kişi konaklama ücreti	380 TL
2 kişi sağlık harcamaları tutarı	265 TL
<b>Toplam</b>	<b>645 TL</b>

Tedavisiz konaklama + 2 kişi tam pansiyon konaklama fiyatları; 380 TL

**Her iki grup için Yiyecek-İçecek Fiyatları:**

<b>Yiyecek Fiyatları (kişi başı)</b>	
Kahvaltı	30 TL
Tabldot (tek öğün)	51 TL
Ortalama Ekstra Yiyecek Harcaması	45 TL
<b>İçecek Fiyatları (kişi başı)</b>	
Alkolsüz İçecek	10 TL

<sup>41</sup> 2 kişilik odada tam pansiyon (sabah+öğlen+akşam yemeği) konaklama ve ortalama sağlık harcamaları toplamıdır.

### 3. TEKNİK ANALİZ

#### 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Çankırı ili nüfusu 195.789 kişidir. Merkez ilçeyle beraber 12 İlçe, 15 belediye, bu belediyelerde 96 mahalle ve ayrıca 371 köy bulunmaktadır.<sup>42</sup> Kurşunlu ilçesinin toplam nüfusu 8.466 kişi olmakla birlikte nüfusun %45,17'si orta yaşlı, %31,21'i yaşlı, %23,62'si gençtir. İlçenin nüfusunun %51,50'si erkek, %48,50'si kadındır. Kurşunlu ilçesinin nüfusunun eğitim düzeyi: %76,38'i ilk, orta ve lise; %15,36'sı üniversite ve üstü; %8,26'sı diğer olarak belirtilmiştir. Kurşunlu ilçesinde kişi başına gelir ortalama 1.800 TL'dir.<sup>43</sup>

Karadeniz iklim kuşağından İç Anadolu Bölgesine özgü kara iklimine geçiş kuşağında yer almasına rağmen Çankırı'da genellikle İç Anadolu'ya özgü iklim özellikleri mevcuttur. Her mevsim yağışın görüldüğü ilde ortalama yıllık yağış miktarı 392-538 (Kg/m<sup>2</sup>) arasında değişmektedir.<sup>44</sup>

Ön fizibilite raporu konusu olan termal tesisin faaliyet göstereceği yer olarak belirlenen Çankırı Kurşunlu, jeotermal kaynak potansiyeli düşünüldüğünde sağlık turizmi açısından oldukça elverişli bir konumdadır. Jeotermal su temel kaynak olarak düşünüldüğünde kuruluş yeri seçiminde Kurşunlu hammaddeye yakınlık ilkesi bağlamında seçilmiştir. Kurşunlu'dan çıkan termal suyun Sağlık Bakanlığı'nın ön gördüğü mg/l ölçülerinde olan ve 265 metre derinlikten 58 santigrat derece olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu veriler, çıkan termal suyun Türkiye'deki en kaliteli termal sular arasında olduğunu göstermektedir. Kurşunlu termal suyunun 1 litresinde 9225 mg mineral mevcuttur; birçok hastalığın destekleyici/tamamlayıcı tedavi unsuru olarak kullanılabilir niteliktedir.

Kurşunlu'nun yeterli termal kaynak suyuna sahip olmasının yanında, Ilgaz Kayak Merkezine 55 km, Çankırı'ya 90 km, İstanbul'a 390 km, Ankara'ya 140 km uzaklıkta olması önemli bir avantajdır. Esenboğa havalimanına 120 km mesafede olması da ulaşım açısından olumlu etkendir.

Coğrafi olarak Kurşunlu'nun konumu şu şekildedir; kuzeyinde Bayramören ve Kastamonu, doğusunda Ilgaz ve Korgun, güneyinde Şabanözü ve Orta ile batısında Atkaracalar, Bayramören ve Orta ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 630 km<sup>2</sup>, rakımı 1.158 metredir.<sup>45</sup>

Arsa yatırımı fizibilitede önerilmemiştir. Yatırımcının varsa kendi arsasını kullanacağı veya devlet tarafından bedelsiz ya da yerel yönetimlerce yapılacak sözleşme doğrultusunda elde edileceği öngörülmüştür.

Kurşunlu Belediyesi ile arsa, arazi tahsisi konusunda görüşmeler yapılmıştır. Şekil 2'de Çankırı, Kurşunlu ilçesi, Hamamönü Köyü mevkiine, Çankırı İl Özel İdaresi'ne ait ve 01.01.2021 tarihinde mülkiyeti Kurşunlu Belediyesi tüzel kişiliğine geçecek olan Çavundur Köy tüzel kişiliğine ait arsa, ada, parsel bilgileri verilmiştir. Özellikle 101/128 ada/parsel numaralı arsanın tapu kayıtlarında *"Jeotermal turizm bölgesinde bulunması nedeniyle mutlaka turizm amaçlı jeotermal tesis olarak kullanılması şartı vardır ve satış amacı dışında kullanılamaz"* ibaresi bulunmaktadır. Belediye mülkiyetindeki arazilerin yatırımcılar tarafından kullanımı ihale, satış ya da kiralama usulü ile gerçekleşmektedir.

<sup>42</sup> <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

<sup>43</sup> <https://www.endeksa.com.tr/analiz/cankiri/kursunlu/demografi> (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

<sup>44</sup> <https://cankiri.ktb.gov.tr/TR-70595/cografya.html> (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

<sup>45</sup> T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA), *Kurşunlu İlçe Analizi*, 2013, s. 2.



## Şekil 2. Çankırı Kurşunlu Hamamönü Köyü Mevkii Potansiyel Kuruluş Yeri Alanları



Kaynak: T.C. Kurşunlu Belediyesi (Mülakat tarihi 21.10.2020)

### 3.2. Üretim Teknolojisi

Ön fizibilite raporuna konu olan termal sağlık merkezinde kullanılması öngörülen makine- teçhizat isimleri Tablo 16'da belirtilmiştir.

**Tablo 16. Kür Merkezi Makine-Teçhizat Grubu**

No	Termal Tesis Teçhizat Adı	Adet
1	Lenfatik Drenaj	2
2	Masaj Sedyesi	2
3	Titreşimli Antreman	6
4	Soğuk Terapisi için Kabinler	2
5	Hidro Masaj	4
6	Işık Terapisi	4
7	Elektro-Akustik Terapi	4
8	Masaj Sedyesi Comfort XIV	4
9	Elektro Terapi	4
10	Masaj Sedyesi	6
11	Enfraruj Işını Ünitesi	4
12	Konveksiyon Çamur ile Kompres	3
13	TheraVital Ünitesi	6
14	MotomedVİva 2 egzersiz terapisi	4
15	Dört Bölümlü Banyo	2
16	Fitness Salonu (komple paket)	1
17	Santorini Maxi Jakuzi	4
18	Manyetik Terapi	2
19	Lazer ile Terapi	2

### 3.3. İnsan Kaynakları

Çankırı ili nüfusuna ilişkin ilgili göstergeler son 5 yıl gözetilerek Tablo 17 ve Tablo 18'de belirtilmiştir.

**Tablo 17. Çankırı İli Çalışma Çağındaki Nüfus ve Toplam Nüfus Göstergeleri**

Yıllar	Çalışma Çağındaki Nüfus	Toplam Nüfus	Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı (%)
2015	130.354	180.945	72,05
2016	133.014	183.880	72,34
2017	134.917	186.074	72,51
2018	158.369	216.362	73,20
2019	140.995	195.789	72,02

**Kaynak:** TÜİK, [https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059) (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

**Tablo 18. Çankırı İli Çalışma Çağındaki Nüfus ve Genç Nüfus Göstergeleri**

Yıllar	Çalışma Çağındaki Nüfus	Genç Nüfus	Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%)
2015	130.354	27.960	21,45
2016	133.014	28.636	21,53
2017	134.917	29.359	21,77
2018	158.369	33.377	21,08
2019	140.995	29.568	20,97

**Kaynak:** TÜİK, [https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059) (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

Çankırı il nüfusunun eğitim kademelerine göre son 5 yıllık durumu Tablo 19'de gösterilmiştir. Ayrıca Çankırı Karatekin Üniversitesi, Ilgaz Turizm ve Otelcilik Yüksekokulu'nda Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik, Turizm Rehberliği, Rekreasyon Bölümü ve Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümleri mevcuttur.

**Tablo 19. Çankırı İli Eğitim Kademeleri Göstergeleri (Kişi)**

Yıllar	Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	İlkokul	İlköğretim	Ortaokul ve dengi meslek okulu	Lise ve dengi meslek okulu	Yüksekokul veya fakülte	Yüksek lisans	Doktora
2015	8.682	8.052	44.824	20.862	14.651	30.565	15.939	1.031	252
2016	8.128	7.617	42.858	18.990	17.295	33.256	16.686	1.048	276
2017	7.643	7.287	41.971	19.949	18.269	33.642	17.597	1.402	385
2018	7.661	7.388	46.902	24.223	22.731	41.495	20.594	1.558	407
2019	6.864	6.674	41.390	14.871	27.000	37.587	19.619	1.666	391

**Kaynak:** TÜİK, [https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1018](https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1018) (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

Ön fizibilite konusu termal otel ve sağlık merkezinde istihdam edilecek personelin unvanları, sayıları ve maliyet unsurları Tablo 20’de belirtilmiştir. Otel bölümünde 76 kişinin; kür ünitesi bölümünde 27 kişinin çalışacağı varsayılmıştır.

**Tablo 20. İstihdam Edilecek Personele İlişkin Bilgiler**

Kür Ünitesi Personel	Sayı	Bir Kişi Yıllık Brüt (TL)	İşverene Bir Kişi Yıllık Toplam Maliyet (TL)	Yıllık İşverene Toplam Maliyet (TL)
Doktor	2	188.396	221.370	442.740
Fizyoterapist	5	70.923	83.335	416.675
Masör-Masöz	6	61.134	71.833	430.998
Hemşireler	2	61.134	71.833	143.666
Hidroterapi Teknikeri	2	51.902	60.985	121.970
Fizyoterapi Teknikeri	3	51.902	60.985	182.955
Laborant	1	51.902	60.985	60.985
Röntgen Teknisyeni	1	51.902	60.985	60.985
Diyetisyen	1	61.134	71.833	71.833
Estetisyen	1	61.134	71.833	71.833
Termal Havuz Sorumluları	3	35.316	41.496	124.488
<b>Toplam</b>	<b>27</b>			<b>2.129.128</b>
Otel Bölümü Personel	Sayı			
Genel Müdür	1	188.396	221.370	221.370
Sekreter	3	35.316	41.496	124.448
Satış Müdürü	1	70.923	83.336	83.336
Muhasebe Müdürü	1	70.923	83.336	83.336
Pazarlama Satış Personeli	4	35.316	41.496	165.984
Rezervasyon Personeli	3	35.316	41.496	124.448

<b>Kür Ünitesi Personel</b>	<b>Sayı</b>	<b>Bir Kişi Yıllık Brüt (TL)</b>	<b>İşverene Bir Kişi Yıllık Toplam Maliyet (TL)</b>	<b>Yıllık İşverene Toplam Maliyet (TL)</b>
Güvenlik Elemanı	3	35.316	41.496	124.448
Ön Muhasebe Sorumlusu	3	35.316	41.496	124.448
Teknik Servis Müdür	2	70.923	83.336	166.672
Teknik Servis Elemanı	2	35.316	41.496	82.992
Karşılama Personeli	5	35.316	41.496	207.480
Kat Hizmetleri Müdürü	4		106.341	425.364
Oda Sorumlusu	9	35.316	41.496	373.464
Aşçıbaşı	1	70.923	83.336	83.336
Aşçı	4	61.134	71.833	287.332
Şef Garson	3	47.441	55.744	167.232
Garson	7	35.316	41.496	290.472
Mutfak Personeli	6	35.316	41.496	248.976
Bulaşıkçı	4	35.316	41.496	165.984
Çamaşırhane Personeli	4	35.316	41.496	165.984
Bahçıvan	3	35.316	41.496	124.488
Şoför	3	35.316	41.496	124.448
<b>Toplam</b>	<b>76</b>			<b>3.966.242</b>

## 4. FİNANSAL ANALİZ

### 4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit sermaye yatırım tutarı, gerçekleştirilecek yatırım için katlanmak zorunda olunan harcamaların toplamını ifade etmektedir. Bina, arsa, tesis, makine gibi sabit yatırım harcamalarının yanı sıra bunların kullanılabilmesi için hammadde, işgücü, idari maliyetler, bakım-onarım, genel giderler, beklenmeyen giderler gibi birtakım diğer maliyetleri de kapsamaktadır.

Öz fizibiliteye konu olan tesisin otel bölümünün dört yıldızlı olması öngörülmüştür. Tesisin inşaat teknolojisi, 2634 Sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik” hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan yatak başı maliyet cetvelinde öngörülen teknoloji bağlamında seçilmiştir. Turizm tesis birim maliyetleri listesine göre 4 yıldızlı bir otelin 2020 yılı yatak başı 135.710 TL/yatak maliyet fiyatı açıklanmıştır.<sup>46</sup> Yatak başı maliyet cetveli ve yörede faaliyet gösteren otellerle yapılan görüşmeler dikkate alınarak %75 gerçekleştirme oranı ile yatak başı maliyet 101.780 TL/yatak olarak hesaplanmıştır.

- **Arsa-Arazi:** Arsa yatırımı fizibilitede önerilmemiştir. Yatırımcının varsa kendi arsasını kullanacağı veya devlet tarafından bedelsiz ya da yerel yönetimlerce yapılacak sözleşme doğrultusunda tahsis edileceği öngörülmüştür. Arsa ve araziye ilişkin ayrıntılı bilgi raporun yerleşim yeri başlığında belirtilmiştir.

- **Bina inşaat işleri:** Termal tesis havuz ve terapi pavyon alanlarının inşaatı dikkate alınarak %54 pay oranıyla inşaat maliyeti birim fiyatı 54.962 TL/yatak olarak hesaplanmıştır. Buna göre inşaat harcaması:

54.962 TL/yatak x 200 yatak = **10.992.400 TL** olarak hesaplanmıştır.

- **Tesisat işleri:** Termal tesis havuz, terapi pavyon alanlarının mekanik tesisat işleri ve termal suyun taşıma-tesisat işleri dikkate alınarak %32 pay oranıyla inşaat maliyeti birim fiyatı 32.569,2 TL/yatak (101.780 x 0,32) hesaplanmıştır. Buna göre tesisat harcaması:

32.569,2 TL/yatak x 200 yatak = **6.513.840 TL** olarak hesaplanmıştır.

- **Tefriş işleri:** Termal tesis havuz ve terapi pavyon alanlarının tefriş işleri %9 pay oranıyla inşaat maliyeti birim fiyatı 9.160,2 TL/yatak (101.780 x 0,09) olarak hesaplanmıştır. Buna göre tefriş harcamaları:

9.160,2 TL/yatak x 200 yatak = **1.832.040 TL** olarak hesaplanmıştır.

- **Makine ve Teçhizat işleri:** Termal tesis havuz ve terapi pavyon alanlarının tefriş giderleri ayrıca fiyat teklif alma usulü ile belirlenmiş otel için tefrişat giderlerine %5 pay oranıyla inşaat maliyeti birim fiyatı 5.089 TL /yatak olarak hesaplanmıştır. Buna göre teçhizat harcamaları:

5.089 TL/yatak x 200 yatak = **1.017.800 TL** olarak hesaplanmıştır.

Fizik Tedaviye yönelik ekipmanlar ve bunlara ait yapılacak harcamaların tespiti sektörde faaliyet gösteren firmalardan fiyat teklifi alma yolu ile yapılmış, maliyet kalemleri Tablo 21’de belirtilmiştir.

<sup>46</sup> T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü *Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi*, 2020, [https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/68585\\_birim\\_maliyetler\\_listesi\\_2020.pdf.pdf?0](https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/68585_birim_maliyetler_listesi_2020.pdf.pdf?0) (Erişim Tarihi: 13. 10.2020).

**Tablo 21. Teçhizat Grubuna İlişkin Adet ve Tutar Bilgileri (ABD Doları)**

No	Termal Tesis Teçhizat Grubu	Adet	KDV (%)	Birim Fiyat	Tutar
1	Lenfatik Drenaj	2	8	486	972
2	Masaj Sedyesi	2	8	205	410
3	Titreşimli Antreman	6	8	299	1.794
4	Soğuk Terapisi için Kabinler	2	8	5.250	10.500
5	Hidro Masaj	4	18	750	3.000
6	Işık Terapisi	4	8	135	540
7	Elektro-Akustik Terapi	4	8	9.375	37.500
8	Masaj Sedyesi Comfort XIV	4	8	185	740
9	Elektro Terapi	4	18	5.000	20.000
10	Masaj Sedyesi	6	8	205	1.230
11	Enfraruj Işını Ünitesi	4	8	280	1.120
12	Konveksiyon Çamur ile Kompres	3	18	14.455	43.365
13	TheraVital Ünitesi	6	8	5.325	31.950
14	MotomedVİva 2 Egzersiz Terapisi	4	8	5.325	21.300
15	Dört Bölümlü Banyo	2	8	14.150	28.300
16	Fitness Salonu (komple paket)	1	18	12.500	12.500
17	Santorini Maxi Jakuzi	4	8	2.475	9.900
18	Manyetik Terapi	2	8	3.350	6.700.00
19	Lazer ile Terapi	2	8	7.930	15.860
<b>Net toplam</b>		325.819			
<b>KDV toplamı</b>		38.658,38			
<b>Genel toplam (ABD Doları)</b>		364.477,38			

Terapi Pavyonlarında yer alan fizik tedavi teçhizatına ait harcama 2.575.209 TL (KDV'siz) hesaplanmıştır.<sup>47</sup> Ayrıca ön fizibilite konusu tesiste faaliyet göstermesi planlanan 3 adet tuz odasının ve tuz jeneratörlerinin yaklaşık maliyeti, piyasa ve fiyat araştırması yapılarak toplam 105.000 TL olarak belirlenmiştir. Buna göre tesisin **toplam teçhizat ve makine harcaması KDV'siz 3.626.021 TL** (1.017.800 TL+ 2.575.209TL+ 105.000 TL) olarak hesaplanmıştır.

**-Taşıma ve Sigorta Giderleri:** Tesiste yer alacak teçhizat bedelinin %10'u kadar navlun gideri ile, Alış bedeli + Navlun giderinin %3'ü düzeyinde sigorta gideri hesaplanmıştır. Buna göre:

$3.626.021 \text{ TL} \times 0.10 = 362.603 \text{ TL}$  Navlun gideri

$(3.626.021 + 362.603) \times 0.03 = 119.658,693 \text{ TL}$  Sigorta gideri ile

**Toplam taşıma ve sigorta gideri =482.262 TL** olarak hesaplanmıştır.

**-İthalat ve Gümrükleme Giderleri:** Ön fizibilite konusu tesiste yer alacak olan teçhizatın teşvik belgesi kapsamında ithal edileceği varsayılmıştır. Bu nedenle İthalat Gümrükleme gideri öngörülmemiştir.

**-Montaj Giderleri:** Ön fizibilite konusu tesiste yatırım döneminde inşaat, mekanik tesisat imal esnasında anahtar teslimi uygun görüldüğü için ayrıca montaj giderleri öngörülmemiştir.

<sup>47</sup> Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 13.10.2020 tarihli kuru 1\$=7, 9038 TL.

**-Taşıt Araçları ve Demirbaş Giderleri:** Ön fizibilite konusu tesisin konaklama, kür merkezi, satın alma ve personel taşıma işleri ile demirbaşlar için **183.870 TL**'lik araç ve demirbaş öngörülmüştür.

**-Etüt ve Proje Giderleri:** Ön fizibilite konusu tesisin inşaat giderlerinin %5 pay oranı ile etüt ve proje gideri **549.620 TL** olarak öngörülmüştür.

**-Genel Giderler:** Ön fizibilite konusu tesisin genel giderleri inşaat, tefriş ile makine ve teçhizat harcamaları toplamının (10.992.400 TL +1.832.040 TL+3.626.021 TL) %1 pay oranı ile **164.505 TL** olarak hesaplanmıştır.

**-Beklenebilecek Farklar:** Ön fizibilite konusu tesisin sabit tesis harcama tutarının %2 pay oranı ile **486.891 TL** olarak hesaplanmıştır.

Ön fizibilite konusu tesisin sabit yatırım tutarı ve kalemleri Tablo 22'de gösterilmiştir. Yapılan hesaplamalar ve varsayımlara göre Çankırı Kurşunlu'da yapılması planlanan 4 yıldızlı termal otel ve sağlık merkezinin sabit yatırım tutarı 24.831.539 TL (3.413.233 ABD doları)<sup>48</sup> olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 22. Tesisin Öngörülen Sabit Yatırım Tutarı (TL)**

Yatırım Unsurları		Tutar (TL)
A- Arsa Yatırımı		0
B- Sabit Tesis Yatırımı		<b>24.831.539</b>
	1. Etüt-Proje	549.620
	2. İnşaat	10.992.400
	3. Tesisat	6.513.840
	4. Tefriş	1.832.040
	5. Makine Teçhizat	3.626.021
	4. Taşıma ve Sigorta	482.262
	5. İthalat ve Gümrükleme	0
	6. Montaj	0
	7. Taşıt Araçları ve Demirbaşlar	183.870
	8. Genel Giderler	164.505
	9. Beklenebilecek Farklar	486.981
<b>Sabit Yatırım Tutarı (A+B) (TL)</b>		<b>24.831.539</b>
<b>Sabit Yatırım Tutarı (A+B) (ABD doları)</b>		<b>3.413.233</b>

#### 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Ön fizibilite raporuna konu olan 4 yıldızlı termal otel ve sağlık merkezi yatırımının tahmini geri dönüş süresi, yörede faaliyet gösteren otel yetkilileri ile görüşmeler ve değerlendirmeler sonucunda yaklaşık 15 yıl olarak belirlenmiştir.

<sup>48</sup> Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 13.10.2020 tarihli kuru 1\$=7.9038 TL.

## 5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalara çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) denir.

Çevre Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre;<sup>49</sup>

- Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri ve benzeri (500 Oda ve üzeri) olması durumunda Ek-1'de "Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi'nde yer almaktadır.

- Turizm konaklama tesisleri: Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri) olması durumunda ise Ek-2'de "Seçme-Elementer Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi'nde yer almaktadır. Ön fizibilite konusu yatırım 500 odanın altında olması dolayısıyla ÇED yönünden Ek-2'de "Seçme-Elementer Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi" ne göre değerlendirilecektir.

Yönetmeliğe göre seçme eleme kriterleri, Proje Tanıtım Dosyasının hazırlanmasında esas alınacak Ek-4'teki formatı, ifade eder. Ek-4'te ise esas alınacak seçme eleme kriterleri, genel olarak Projeye ilişkin tanımlayıcı, teknik, çevresel, ekonomik özellikler çerçevesinde belirlenmiştir.

Termal sağlık turizmi yatırımlarında jeotermal kaynakların sürdürülebilirliğinin sağlanması ve atık termal suların bertaraf edilmesi önemli çevresel ve sosyal açıdan önemli bir başlıktır. İzmir Balçova kaplıcası çevresinde kurulan yeni yerleşimler ve kaplıca tesisleri sebebiyle kaynağın çıktığı dere yatağının kuruması; Sivas Sıcak Çermik kaplıca alanında bulunan sahada taş ocakları işletilerek sıcak su kaynağı bundan olumsuz etkilenmesi sürdürülebilirlik adına olumsuz örneklerdir.<sup>50</sup> Çankırı Çavundur mevkiinde faaliyet gösteren tesislerle yapılan görüşmelerde termal suyun sürdürülebilirliği ve termal atık suyun bertaraf edilmesi konusunda bilgi alınmıştır. Termal atık suların, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın denetiminde olduğu ve Bakanlığın belirlediği bir bataklığa gönderildiği öğrenilmiştir.

Çankırı Kurşunlu'ya yapılması planlanan termal sağlık tesisinin ilin ve bölgenin sosyoekonomik kalkınmasına katkı sağlayacağı öngörülmektedir. İlde termal sağlık turizmiyle ilgili tüm ihtiyaçları karşılayacak 4 yıldızlı bir termal otel ve sağlık merkezinin yapılması yöre için önemli bir potansiyel yaratacaktır. Tesisin faaliyete geçmesi ile Çankırı'da artması beklenen ziyaretçi hareketliliğinin yörede faaliyet gösteren diğer sektörlere sirayet edeceği ve yöreye sosyoekonomik açıdan katkı sağlayacağı ön görülmektedir. Ön fizibilite konusu termal sağlık otelinin personel ihtiyacının yöre insanından temin edilmesi durumunda yatırım bölgedeki istihdama katkı sağlayacaktır. Termal sağlık tesisinin yöreye ve bölgeye çekeceği ziyaretçi hareketliliği dolaylı olarak yeni istihdam alanları da oluşturacaktır.

<sup>49</sup> <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/11/20141125-1.htm> (Erişim Tarihi: 15.10.2020).

<sup>50</sup> Tontuş, *Tüm Yönleriyle*, 21.



## KAYNAKLAR

- Doğanay, Hayati. *Türkiye Turizm Coğrafyası*, Çizgi Kitabevi, Konya, 2001.
- Doğaner, Suna. *Türkiye’de Turizm Coğrafyası*, Çantay Kitabevi, İstanbul 2001.
- Doruk, T. Taner. “Bir Sağlık Turizm Örneği olarak Termal Turizm: Türk Sağlık Turizmi İçindeki Yerinin Çeşitli Boyutlarıyla İncelenmesi”, *İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı*, Yayınlanmamış Y. Lisans Tezi, 2019.
- Hemidov, Gülden Yeşim. “Avrupa’nın Termal Turizme olan Talep Analizi ve Türkiye’nin Pazardaki Payı: Haymana ve Balçova Örneği”, *T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Dış İlişkiler ve Avrupa Birliği Koordinasyon Dairesi Başkanlığı*, Uzmanlık Tezi, Ankara, 2012, s. 60-74.
- Kılıç, Olcay. “Konaklama İşletmelerinde Kapasite Kullanımı: Kuşadası ve Kemer’deki Dört ve Beş Yıldızlı Otel İşletmelerinde Uygulama”, *Adnan Menderes Üniversitesi*, Yüksek Lisans Tezi, 2005, s. 55.
- Özbek, Toros. “Dünya’da ve Türkiye’de Termal Turizmin Önemi.”, *Anatolia*. Çevrimiçi yayın: <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1002670> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).
- Taş, Barış. “Afyonkarahisar İlinde Termal Turizmin Gelişimi.”, *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, S.26, 2012, s. 139-152.
- T.C. Güney Ege Kalkınma Ajansı (GEKA). *Güney Ege Bölgesi Termal Turizm Araştırması*, 2011.
- T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA). *Kurşunlu İlçe Analizi*, 2013.
- T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA). *Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu*, 2016.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. *Kültür ve Turizm Bakanlığınca Sağlanan Destekler*, <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>; (Erişim Tarihi: 25.09.2020).
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. *Sağlık ve Termal Turizm Tanımı*, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11492/saglik-ve-termal-turizmi-tanimi.html> (Erişim Tarihi: 23.09.2020).
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. *Termal Turizm Master Planı (2007-2023)*: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/21666,tmp.pdf?0> (Erişim Tarihi: 23.09.2020).
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. *Turizm İstatistikleri, Yıllık Bültenler*: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201140/yillik-bultenler.html> (Erişim Tarihi: 29.09.2020).
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. *Turizm İstatistikleri 1(2020 Ocak-Mart)*: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/72808,turizmistatistikleri20201update20052020pdf.pdf?0> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. *Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi*, 2020, <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/68585,birimmalietlerlistesi2020pdf.pdf?0> (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

T.C. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü (MTA). *Çankırı İli Maden ve Enerji*

*Kaynakları*, 2010, [https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden\\_potansiyel\\_2010/Cankiri\\_Madenler.pdf](https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/Cankiri_Madenler.pdf) (Erişim tarihi: 01.10.2020).

T.C. Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü (MTA). *Faaliyet Raporu*, Ankara 2017:

[https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/kurumsal/belgeler/faaliyet\\_raporu\\_2017.pdf](https://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/kurumsal/belgeler/faaliyet_raporu_2017.pdf) (Erişim Tarihi: 23.09.2020).

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. *Yatırım Teşvik Uygulamaları*, Ankara, Ağustos 2020,

<https://sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri/md0103011615> (Erişim Tarihi: 24.09.2020).

T.C. Ticaret Bakanlığı. *Destek Mevzuatı*, 15 Eylül 2020: <https://ticaret.gov.tr/hizmet-ticareti/doviz-kazandirici-hizmet-ticareti/destek-mevzuati>; (Erişim Tarihi: 25.09.2020).

Tontuş, H.Ömer. *Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi / Türkiye’de Termal Sağlık Turizmi*, SATÜRK

(Sağlık Turizm Koordinasyon Kurulu), 2015; Çevrimiçi Yayını: <http://www.satürk.gov.tr/images/pdf/tyst/07.pdf> (Erişim Tarihi: 23.09.2020).

Zengin, Burhanettin ve Nuray Eker. “Sakarya İli Termal Turizm Potansiyelinin

Değerlendirilmesi”, *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 13 (3), 2016, s. 165-181.

#### **İnternet Kaynakları:**

<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr> (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

<https://www.endeksa.com/tr/analiz/cankiri/kursunlu/demografi> (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

<https://cankiri.ktb.gov.tr/TR-70595/cografya.html> (Erişim Tarihi: 13.10.2020).

[https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059)(Erişim Tarihi: 13.10.2020)

[https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1018](https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1018)(Erişim Tarihi: 13.10.2020)

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/11/20141125-1.htm> (Erişim Tarihi: 15.10.2020).

<https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/jeotermal-harita> (Erişim Tarihi: 24.09.2020)

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11475/genel-tanimlar.html> (Erişim Tarihi: 23.09.2020).

<https://ticaret.gov.tr/data/5b87ced313b8761160fa1533/6feb2b29535f3e28cb19031f297dcea6.pdf> (Erişim Tarihi: 25.09.2020).

<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2634.pdf> (Erişim Tarihi: 25.09.2020).

#### **Mülakat Yapılan Kurum ve Kuruluşlar:**

T.C. Çankırı İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü (08.10.2020).

T.C. Kurşunlu Belediyesi (21.10.2020).

Fizik Tedavi/ Rehabilitasyon/ Tıbbi Cihaz Sektörü ile Otelcilik Sektöründe faaliyet gösteren kuruluşlar. (09-21.10.2020).

## Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- Üretim Akım Şeması

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

- İş Akış Şeması

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

- Toplam Yatırım Tutarı

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

- Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

- İşletme Sermayesi

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

- Finansman Kaynakları

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

- Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- [Nakit Akım Tablosu](#)

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

- [Geri Ödeme Dönemi Yöntemi](#)

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

- [Net Bugünkü Değer Analizi](#)

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

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

NAt : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- [Cari Oran](#)

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

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

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

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

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

- [Başabaş Noktası](#)

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

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

**Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi**

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

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







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

Bölgemizin Pivotalı, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

Kuzeykent Mahallesi Kayın Sokak No: 9 37150 Merkez/KASTAMONU

Tel: 0 (366) 212 58 52 – Faks: 0 (366) 212 58 55

E-posta: [bilgi@kuzka.gov.tr](mailto:bilgi@kuzka.gov.tr) | [www.kuzka.gov.tr](http://www.kuzka.gov.tr)

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz**