

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

TERMAL TESİS AMAÇLI TAŞINMAZ GELİŞTİRME

Harita Mühendisi Neriman OLÇAR

**FBE Harita Mühendisliği Anabilim Dalı Geomatik Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Zerrin DEMİREL

İSTANBUL, 2009

İÇİNDEKİLER

Sayfa

SİMGE LİSTESİ.....	v
KISALTMA LİSTESİ.....	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	viii
GRAFİK LİSTESİ.....	ix
ÖNSÖZ.....	x
ÖZET.....	xi
ABSTRACT	xii
1 GİRİŞ.....	1
1.1 Amaç	1
1.2 Kapsam.....	1
1.3 Yöntem	1
2 TAŞINMAZ GELİŞTİRME.....	2
2.1 Tanım ve Kavramlar.....	2
2.1.1 Taşınmaz	2
2.1.2 Taşınmaz Geliştirme.....	2
2.1.3 Taşınmaz Yatırımları.....	4
2.2 Termal Turizm.....	8
2.2.1 Termal Turizm Çeşitleri	8
2.2.2 Termal Turizm Kentleri Projesi	10
2.2.3 Termal Turizmde Hedefler	10
2.3 Taşınmaz Geliştirme Türleri	15
2.3.1 Arazi Geliştirme	15
2.3.2 Konut Geliştirme	15
2.3.3 Ticari Geliştirme.....	15
2.3.4 Karma Geliştirme	15
2.4 Ticari Geliştirmede Termal Tesis Projesi.....	15
3 TERMAL TESİS PROJE ALANI.....	17
3.1 Proje Alanı Konumu.....	17
3.1.1 Coğrafi Konum ve Yapısı.....	17
3.1.2 Ulaşım	17
3.2 İklim ve Jeolojik Yapı	19
3.2.1 İklim	19
3.2.2 Jeolojik Altyapı	20
3.3 Termal Su Özellikleri:	21

3.4	Proje Alanının Yakın Çevresi.....	21
3.4.1	Kütahya	22
3.4.2	Balıkesir.....	24
3.4.3	Afyon.....	26
4	PIYASA ARAŞTIRMASI	30
4.1	Kütahya'nın Turistik Önemi	30
4.2	Kütahya'da Turizm Çeşitliliği.....	31
4.2.1	Kültür Turizmi.....	31
4.2.2	Sağlık Turizmi	33
4.2.3	Doğa Turizmi	34
4.2.4	Yayla Turizmi.....	35
4.3	Turist Profili	36
4.3.1	Turistlerin Orijini	39
4.3.2	Turizm Talebinin Zamansal Değişimi.....	40
4.3.3	Pazarlama Biçimleri	43
4.4	Mevcut Konaklama Tesisleri.....	43
4.4.1	Sunum Özellikleri.....	44
4.4.2	Mevcut Eğlence Tesisleri	46
4.5	Rekabet Koşulları	51
4.6	Piyasa Araştırması Sonuçları.....	51
5	MEVCUT KONSEPTİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YATIRIMIN KAPSAMI ...	52
5.1	Proje Hedefleri ve Yatırım Yapılacak Parselin Analizi	52
5.1.1	Proje Hedefleri	52
5.1.2	Yatırım Yapılacak Parselin Analizi.....	52
5.2	Kalite ve Hedef Kitle.....	61
5.3	Önerilen Kullanım Miksi ve Büyüklükler	61
5.3.1	Yerleşim	61
5.3.2	Giriş - Çıkışlar	62
5.3.3	Otopark.....	62
5.3.4	Ortak Kullanımlar.....	63
5.3.5	Genel Kullanımlar	63
5.3.6	Spor Merkezi	63
5.3.7	Restaurant.....	63
5.3.8	Toplantı Merkezi	64
5.3.9	Bilgi Danışma Merkezi	64
5.3.10	Diğer Kullanım Alanları.....	64
5.4	Tahmini Yatırım, Finansman ve İşletme Modeli	65
5.4.1	Mimari Proje.....	65
5.4.2	Tahmini Doluluk ve Fiyatlar	66
5.4.3	Yatırımın Modeli.....	66
5.4.4	İşletme Modeli.....	68
5.4.5	Pazarlama Modeli.....	68
5.4.6	Resmi Onaylar.....	69
5.5	Yatırımın Bütçesi	69

6	MALİYET ANALİZİ VE PROJE NAKİT DEĞERLENDİRİLMESİ.....	71
6.1	Arsa ve Altyapı Harcamaları.....	71
6.2	Ön Bütçe Tasarısı	73
6.3	Mimari Proje İle Alanların Belirlenmesi.....	74
6.4	Yatırım Maliyetlerinin Bulunması	78
6.5	Yıllık Tahmini Bütçe.....	79
6.6	Proje Nakit Akımı	80
6.7	Proje İç Verim Oranı	80
6.8	Projenin Net Bugünkü Değeri	81
7	SONUÇ.....	82
	KAYNAKLAR.....	83
	İNTERNET KAYNAKLARI.....	84
	ÖZGEÇMİŞ	86

SİMGE LİSTESİ

r İskonto Değeri

KISALTMA LİSTESİ

ÇED	Çevresel Etki Değerlendirme Planlama Genel Müdürlüğü
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
MTA	Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
NBD	(Projenin) Net Bugün ki Değeri
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Taşınmaz geliştirmenin yapı taşları	3
Şekil 2.2 Türkiye'nin kaplıca haritası	14
Şekil 3.1 Kütahya'nın konumu.....	17
Şekil 3.2 Kütahya ili ulaşım ağı	18
Şekil 3.3 Kütahya deprem haritası	20
Şekil 3.4 Kütahya ili ve komşuları	21
Şekil 3.5 Kütahya'daki kaplıcalar	22
Şekil 3.6 Balıkesir'deki kaplıcalar	24
Şekil 3.7 Afyon'daki kaplıcalar	26
Şekil 5.1 630 numaralı parsele ait tapu	54
Şekil 5.2 630 – 629 – 628 numaralı parsellere ait kadastral harita	55
Şekil 5.3 630 – 629 – 628 numaralı parsellere ait imar durumu	56
Şekil 5.4 630 numaralı parsele ait resimler	57
Şekil 5.5 628 – 629 numaralı parsel üzerinde bulunan bloklar	58
Şekil 5.6 628 numaralı taşınmaza ait tapu kaydı.....	59
Şekil 5.7 629 numaralı taşınmaza ait tapu kaydı.....	60
Şekil 6.1 Satın alınan parselin imar durumunda gösterimi	71
Şekil 6.2 Mimari proje vaziyet planı	74

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 3.1 Kütahya'nın bazı illere olan mesafeleri	18
Çizelge 3.2 İklim özellikleri.....	19
Çizelge 3.3 Termal su özellikleri	21
Çizelge 3.4 Kaplıcaların değerlendirilmesi.....	28
Çizelge 4.1 Kütahya'da konaklayan turist sayıları	37
Çizelge 4.2 Uluslarına göre turist sayıları	39
Çizelge 4.3 2008 yılına göre yabancı ziyaretçilerin geliş nedenleri	39
Çizelge 4.4 Aylara göre turist sayıları.....	42
Çizelge 4.5 Kütahya bölgesindeki mevcut oteller.....	43
Çizelge 4.6 Otellerin kapasite ve konumları	43
Çizelge 4.7 Mevcut otellerin değerlendirilmesi	45
Çizelge 4.8 Aylara göre otellerin performans değerlendirilmesi	48
Çizelge 5.1 Proje alanı alan bilgileri	53
Çizelge 5.2 Tahmini belirlenen alanlar	66
Çizelge 5.3 Tahmini maliyet tablosu.....	70
Çizelge 6.1 Bina piyasa araştırması	72
Çizelge 6.2 Arsa ve alt yapı harcamaları.....	72
Çizelge 6.3 Bayındırlık ve İskan Bakanlığının fiyatları.....	73
Çizelge 6.4 Mimari projeye göre belirlenen alanlar.....	75
Çizelge 6.5 İnşaat ve proje gider hesapları	77
Çizelge 6.6 Toplam inşaat maliyetleri.....	77
Çizelge 6.7 Yatırım maliyetlerinin bulunması	78
Çizelge 6.8 Günlük tahmini bütçe.....	79
Çizelge 6.9 Yıllık tahmini bütçe	79
Çizelge 6.10 Proje nakit akımı	80
Çizelge 6.11 Proje iç verim oranı.....	80
Çizelge 6.12 Borç ödeme tablosu.....	81

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 4.1 Kütahya'nın termal turizmdeki yeri.....	36
Grafik 4.2 Kütahya'daki termal kaynaklar.....	37
Grafik 4.3 Yerli ve yabancı turist sayısı.....	38
Grafik 4.4 Uluslarına göre turistlerin sayıları	38
Grafik 4.5 Yıllara göre yerli yabancı turist dağılımı	41
Grafik 4.6 Son 2 yılda aylara göre turist dağılımı.....	41
Grafik 4.7 Aylara göre turist sayıları	42
Grafik 4.8 2008 yılına ait otellerdeki turist dağılımları	44
Grafik 4.9 2008 yılına ait otellerdeki yerli yabancı turist dağılımları.....	44
Grafik 4.10 Yatak doluluk karşılaştırması	46
Grafik 4.11 Doluluk fiyat karşılaştırması.....	46
Grafik 4.12 Ocak ayı verimlilik değerlendirilmesi	49
Grafik 4.13 Şubat ayı verimlilik değerlendirilmesi.....	49
Grafik 4.14 Mart ayı verimlilik değerlendirilmesi	49
Grafik 4.15 Nisan ayı verimlilik değerlendirilmesi	50
Grafik 4.16 Mayıs ayı verimlilik değerlendirilmesi.....	50
Grafik 4.17 Haziran ayı verimlilik değerlendirilmesi	50

ÖNSÖZ

Sabrını ve tecrübesini benden esirgemeyen, değerli meslektaşım Babam’a, desteğini her an yanımda hissettiğim Annem’e, çalışmamın not için değil, öğrenmek için olduğunu idrak ettiren, hocam Prof. Dr. Zerrin Demirel’e, bilgisi ve emeği ile çalışmamın her aşamasında yanımda olan Doç. Dr. Hülya Demir’e ve çalışmam sırasında aramızda mesafeler olmasına rağmen benden desteğini esirgemeyen Mimar Emre Sulaoğlu’na teşekkürü bir borç bilirim.

Mayıs, 2009

Harita Mühendisi
Neriman OLÇAR

ÖZET

Taşınmaz geliştirme; arazi, sermaye ve proje düşüncesini birleştirerek, arazi geliştirme ve bina yapımı yoluyla ülkeye yeni katma değerler yaratmayı amaçlayan çok yönlü bir iş alanıdır. Geliştirme işleminin sonucu olarak taşınmazda, genel ekonomi açısından kamusal gereksinimlere yanıt vermesi, bireysel ekonomi açısından ise rekabet gücü ve sürekli kar sağlayarak kullanılabilmesi aranmaktadır. Geliştirme projesi olan termal tesisin yapımı için olabilirlik çalışması içerisinde proje alanı ve turizm verileri değerlendirilmektedir. Taşınmaz geliştirme projelerinin, ekonomik anlamda yanıt verilebilmesi için mutlaka finansal analizlerin projenin yapılması gerekir. Finansal analizler, maliyet raporları, nakit akışlarının belirlenmesi yatırım için karlı olup olmadığını göstermektedir.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Geliştirme, Risk Analizi, Nakit Akış Yöntemi

ABSTRACT

THERMAL INSTITUTION FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

Development of real estates is a multidirectional business area that aims to provide new added values for the country by combining the concept of land, capital and project. As a result of the development operation, it is required for a real estate to meet the necessities of the public in terms of general economy, and as for individual economy, it needs to provide competitive advantage as well maintainable profitability. For construction of thermal plant that is an improvement Project, Project area and tourism data are considered within feasibility report. In real property improvement projects, financial analysis must be implemented in order to answer to whom wants economical view. Defining of the financial analysis, cost reports and cash flows show if the Project is profitable or not.

Key Words: Real Property Improvement, Risk Analysis, Cash Flow Method

1 GİRİŞ

1.1 Amaç

Bu çalışmanın amacı, Kütahya, Merkez - Ilıca'da Olçar Ltd. Şti. mülkiyetindeki yaklaşık 2393.80 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yapımı planlanan termal tesisi geliştirme projesi için piyasa araştırmasının yapılması, en verimli kullanım için verilerin ortaya konması, mevcut mimari yapının bu çerçevede irdelenmesi, maliyet analizi, proje nakit akımının incelenmesi ve termal tesis için projenin geliştirilmesidir.

1.2 Kapsam

Çalışmanın ikinci bölümünde taşınmaz geliştirme ile ilgili tanımlar ve genel kavramlar ele alınmaktadır. Üçüncü bölümde ise proje alanı ve yakın çevresi tanıtılmaktadır. Bu kapsamda arsa üzerinde yapılabileceklerle ilgili yasal çerçeve ve imar kısıtları ortaya konmaktadır.

Dördüncü bölüm piyasa araştırması bulgularına ayrılmıştır. Burada Kütahya'nın turistik önemi ortaya konduktan sonra, yöredeki turizm sektörünün özellikleri ele alınmaktadır. Bu kapsamda, bir yandan yöredeki turizm hareketlerinin ve turistik talebin kendine özgü niteliği, öte yandan turizm sektöründe arzın durumu anlatılmaktadır.

Beşinci bölümde, mevcut konseptin anlatımına yer verilmiştir. Burada projenin hedefleri, yatırım büyüklüğü, öngörülen yatırım ve işletme modeli ortaya konmuştur. Mevcut konsept, en verimli kullanımın ortaya konması amacıyla, piyasa araştırmasının bulguları ışığında değerlendirilmektedir. Mimari proje, hedef kitle, kullanım çeşitlikleri ve büyüklükleri, maliyetler, yatırım, işletme ve pazarlama modeli ele alınmaktadır.

Altıncı bölümde ise maliyet analizi kar, zarar hesapları, yatırım, finansman karlılığı ve projenin değerlendirilmesi şeklinde sunulmuştur.

Yedinci bölüm değerlendirme ve sonuçtan oluşmaktadır.

1.3 Yöntem

Kütahya için geliştirilen bu proje, bölge için ilk kez yapılan çok yönlü bir araştırmadır ve bu şekildeki projeler için örnek niteliğinde olacaktır. Proje alanı 1989 yılında "Termal Turizm Merkezi" olarak ilan edilmiş, ayrıca Kültür ve Sağlık bakanlığınca başlatılacak olan "Termal Turizm Kentleri Projesi" ile ülkemizde termal turizm ilgi çekici bir turizm hedefi olması hedeflenmektedir. Taşınmaz geliştirme yöntemi ile bölgede geliştirme yapılacaktır.

2 TAŞINMAZ GELİŞTİRME

2.1 Tanım ve Kavramlar

2.1.1 Taşınmaz

Türk Medeni Kanununda “Taşınmaz” olarak tanımlanan, esas niteliği bakımından bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısıyla yerinde sabit olan mallardır.

Türk Medeni Kanununun 704’ üncü maddesinde taşınmaz mülkiyetinin konusu;

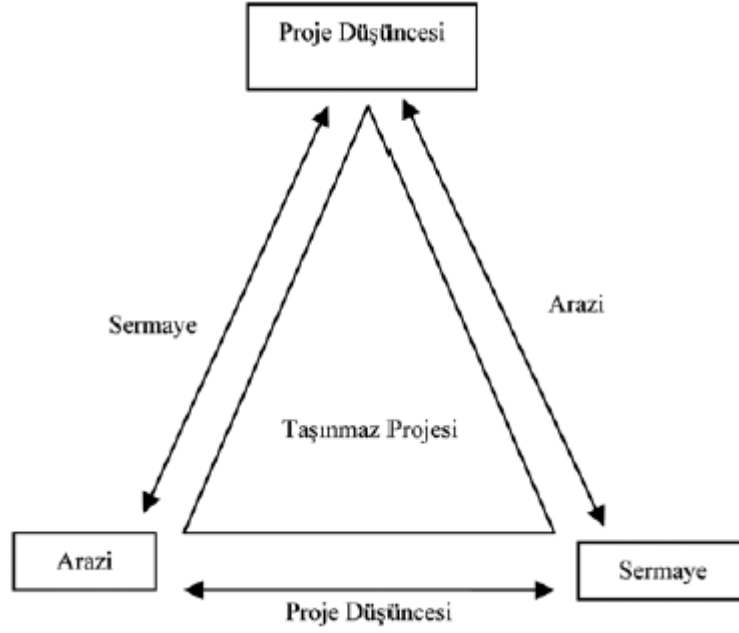
- Arazi
- Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

olarak sayılmıştır.

2.1.2 Taşınmaz Geliştirme

Peiser ve Frej (2003), taşınmaz geliştirme kavramını; “arazi geliştirmeden bina yapımına, pazarlamasına, işletilmesine ve yönetimine ilişkin değişiklik eylemleri kapsayan, çok yönlü bir iş alanıdır.” biçiminde tanımlanmaktadır. Diederichs (1996)’ya göre, bir taşınmaz geliştirme projesinin hedefi, “ yer, proje düşüncesi ve sermaye faktörleri ile bireysel ekonomi açısından rekabet yeteneği olan, iş olanakları yaratan ve garanti eden, genel ekonomi açısından ise sosyal duruma ve çevreye uyumlu taşınmaz objeleri oluşturan ve sürekli karlı kullanılabilen koşulları sağlamaktır. ” Bu tanımla taşınmaz geliştirme projesinin hem genel hem de bireysel ekonomi içindeki etki tabanı ifade edilmektedir (Bostancı, 2002).

Peiser ve Schwanke (1992)’ya göre taşınmaz geliştirme proje türleri, taşınmaz geliştirici şirketlerin yaratıcılıklarına bağlı olarak proje alanında sonsuz seçenekler sunulabilmektedir. Taşınmaz geliştirme projeleri; arsa, konut, ofis, alışveriş merkezi, turizm ve eğlence tesisleri, otel, fabrika, binanın günümüz gereksinimlerine göre yeniden değerlendirilmesi, sanayi yapıları ve hatta sadece otopark geliştirme konularında uzmanlaşabilir. Yeni pazarlar yaratan taşınmaz geliştirici şirketler, bir çok fonksiyonu bir araya getirerek, karma kullanımlı geliştirme projeleri ile çok başarılı sonuçlar elde edebilmektedir (Gülsün, 2002).



Şekil 2.1 Taşınmaz geliştirmenin yapı taşları (Bostancı, 2008)

Taşınmaz geliştirme projesi gerçekleştirmek için taşınmaz geliştirici şirketlerin 3 önemli kaynağı bir araya getirmesi gerekmektedir.

- Arazi
- Proje düşüncesi
- Sermaye

Bu kaynaklar geliştircide tek ya da ikisi bir arada olacak şekilde bulunabilir. Üç kaynağın tek bir geliştirici elinde olması projenin gerçekleştirilmesi için en kolay seçenektir. Arazi ve sermayeye sahip olan kişi ya da şirket, uygun bir proje düşüncesi bulmalıdır. Arazi ve proje düşüncesine sahip olan ise, maliyet sorununu çözmek zorundadır. Sermaye ve proje düşüncesine sahip olan, proje düşüncesine ve sermayesine en uygun araziye elde etmenin yollarını araştıracaktır. Türkiye gibi altyapılı arsa üretiminin az olduğu ülkeler için öncelikle arsanın elde bulunması ve bu duruma göre sermaye ve proje düşüncesinin oluşturulması en iyi yol olarak görülmektedir (Bostancı 2008).

Bir taşınmaz geliştirme projesinde yer alan ana süreç ve etkinlikler aşağıdaki biçimde özetlenebilir:

- Sözlü düşünce ve tekliflerin araştırılarak değerlendirmeye alınması; pazar koşulları, ekonomi, inşa edilebilirlik, yasal durum ve pazarlanabilirlik açısından uygulanabilirlik analizlerinin yapılması

- Pazarlama ve satış programının yapılması ve her aşamada pazar koşullarının incelenmesi
- Proje için finans kaynaklarının sağlanması, bütçe çıkarılması ve hedeflerin belirlenmesi
- Geliştirilen taşınmazın işletme ve yönetimi
- Toplumun gereksinim, beklenti ve üstündekilerin yaratıcılık ve sahip olunan kaynaklar kullanılarak karşılanması çalışmalarıdır (Bostancı ve Demir 2008).

Bu çalışmalar; pazar araştırmaları, pazarlama, halkla ilişkiler, tasarım, inşaat, finansman ve taşınmaz yönetiminden oluşur. Ayrıca; taşınmaz geliştirme geniş kapsamlı, çok yönlü, takım çalışması gerektiren, gelişime açık, her yatırım için özgün, yatırım koşulları sürekli değişen, yatırıma başlamadan önce, arsa, kapital, veri, sonuç kullanıcı faktörlerinin mutlaka kontrol edildiği bir süreçtir.

2.1.3 Taşınmaz Yatırımları

Kentsel alanlarda taşınmaz yatırımları;

- Oturma, konut yatırımları,
- Eğlence dinlence tesisleri (otel, eğlence merkezi, spor ve oyun alanları),
- Hizmet, ticaret ve sanayi tesisleri (fabrika, ofis, alışveriş merkezleri),
- Altyapı tesisleridir.

Kırsal alanlarda taşınmaz yatırımları;

- Tarımsal işletmeciliğe yönelik tesisler,
- Hayvancılık işletmelerine yönelik tesisler,
- Orman işletmelerine yönelik tesisler,
- Balıkçılık işletmelerine yönelik tesisler,
- Altyapı tesisleridir.

Kentsel alanlarda geleneksel taşınmaz yatırımcılığı yaklaşımı;

- Kamu tarafından gerçekleştirilen taşınmaz yatırımları,
- Yasal, kurumsal, finansal araçlardır.

Kırsal alanlarda geleneksel taşınmaz yatırımcılığı yaklaşımı;

- Kamu tarafından gerçekleştirilen taşınmaz yatırımları,
- Yasal, kurumsal, finansal araçlardır.

Taşınmaz geliştirici;

- Taşınmaz geliştirme aktivitelerini koordine eden,
- Kağıt üzerindeki fikirleri eyleme geçiren,
- Geliştirmede en büyük riski üstlenen,
- En büyük ödülü alan,
- Çok çeşitli kişiyle çalışan,
- Lider ve vizyon sahibi

kişidir.

Geliştirici,

- Taşınmaz geliştirmede hedefi belirler.
- Taşınmazı alır.
- Hedef pazara karar verir.
- Geliştirme programını hazırlar.
- İhtiyaçları belirleyip finansmanı sağlar.
- Uygular.
- Yönetir.
- Kiralar ve/veya satar.

Tüm taşınmaz yatırımlarını yönlendiren, nüfus, demografi, istihdam ve işgücüne bağlı olarak, taleptir.

Geliştirici taleplere göre hareket eder. Talepler yeterli olmadan projeye yapılan yatırımın geri dönmesi ekonomik açıdan zordur.

Bu nedenle, geliştirici pazar araştırması yapmalı;

- Pazardaki boşluk ne?
- Boşluklar hangi ürün tarafından doldurulabilir?
- Çevredeki taşınmazların satın alma yönü ve hızı ne?
- Nasıl bir mekan?
- Kullanıcısı kim?

sorularının yanıtlarını bularak taşınmazın en uygun kullanımına karar vermelidir.

Taşınmaz geliştirme takım işidir. Geliştirici çok çeşitli meslek grubuyla çalışır;

Danışmanlar,

- Plancılar,
- Peyzaj mimarları,
- Mimarlar,
- Jeoloji mühendisleri,
- Harita mühendisleri,
- İnşaat mühendisleri,
- Çevre mühendisleri,
- Diğer mühendislik grupları,
- Yükleniciler,
- Değerleme uzmanı,
- Avukat,
- Muhasebeci,
- Pazarlama firmaları,
- Pazar araştırmacısı,
- Halkla ilişkiler danışmanı,
- Reklam ajansı,

- Sigorta firması,
- İşletme yöneticisi,
- Finans kuruluşları,

vb.

Geliştirici bunların dışında;

- Müşteriler,
- Kent ve yöre sakinleri,
- Sivil toplum örgütleriyle de

iletişim kurmalıdır (Demir, 2003).

2.2 Termal Turizm

Termal turizm, termomineral su banyosu, içme, inhalasyon (soluma), çamur banyosu gibi çeşitli türdeki yöntemlerin yanında iklim kürü, fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi destek tedavilerinin birleştirilmesi ile yapılan kür (tedavi) uygulamaları yanı sıra termal suların eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanımı ile meydana gelen turizm türüdür [URL 1].

Termal turizmin sağladığı olanaklardan bazıları;

- 12 ay turizm yapma imkanı,
- Tesislerde yüksek doluluk oranına ulaşılması,
- Yüksek istihdam oluşturulması,
- Diğer alternatif turizm türleri ile kolay entegrasyon oluşturarak bölgesel dengeli turizm gelişmesinin sağlanması,
- Termal tesislerde insan sağlığını iyileştirici aktiviteler yanı sıra sağlıklı-zinde insan yaratma, eğlence ve dinlenme olanaklarının da bulunması,
- Kür merkezi (tedavi) entegrasyonuna sahip tesislerin maliyetini çabuk geri ödeyen karlı ve rekabet gücüne sahip yatırımlar olmasıdır [URL 2].

2.2.1 Termal Turizm Çeşitleri

Kür: Tedavi etkeninin belli dozda, seri halde, düzenli aralıklarla, belli sürelerle tekrarlanarak verilmesi ile uygulanan tedavi yöntemidir. Kür türünü, süresini ve diğer gerekli özellikleri tedaviyi yönlendiren doktor seçtikten sonra kaplıca tedavisi programı için doktorun tavsiyesine uyulmalıdır. Kaplıcalardan olumlu sonuç alabilmek için; kaplıca tedavi mevsiminin, hastalığın mahiyeti ve kaplıca sularının özelliğine göre seçilmesi gerekir.

Kaplıca 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 tedaviler ile birlikte kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemidir.

Balneoterapi: Termomineral sular, peloidler ve gazlar gibi doğal tedavi unsurlarının banyo, içme ve inhalasyon yöntemleri ile kür tarzında tedavi amaçlı kullanılmasıdır.

İnhalasyon Uygulamaları: Termomineral su zerrecikleri ile yapılan soluma uygulamalarıdır.

İçme Kürleri: Mineralli sular ile kaplıcalarda ya da yaşanan yerde yapılan içme kürleridir.

Peloidterapi: Doğal, jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik ve/veya inorganik maddeler olan peloidlerin bir balneoterapi yöntemi olarak kullanılmasıdır. Halk arasında şifalı çamurların tedavi amaçlı kullanılması olarak bilinmektedir.

Klimaterapi: Hava sıcaklığı, nem, rüzgar şiddeti ve hızı, güneş ışınımı ve benzeri iklimsel faktörlerin sistematik ve dozlanmış kür tarzında uygulanmasıdır.

Talassoterapi: Koruyucu ve tedavi edici ve/veya kür amaçlı olarak tıbbi gözetim ve denetim altında, deniz suyu iklimi ve unsurlarının kür tarzında uygulandığı bir tedavi sistemidir.

Hidroterapi: Termomineral sular ile yapılan yıkama, duş ve dökme gibi uygulamalardır. Ayrıca, her birey 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 olarak da tanımlanmaktadır.

Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon: Kaplıca tedavisinde kullanılan elektroterapi, egzersiz tedavileri, masaj ve diğer yöntemlerdir.

Medikal Tedavi: Kaplıca tedavisi sırasında hastaya lokal veya sistemik olarak uygulanan ilaç tedavi yöntemidir.

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

Ülkemizdeki öz ve yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanılmasına yönelik olarak geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirilmeye çalışılmaktadır. Termal turizmin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama entegrasyonu sağlayan tesisleri bünyesinde bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının artırılması hedeflenmektedir.

Termal turizmdeki anlayış, termal sularımızın yıkanma amaçlı kullanımı dışında insan sağlığı, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlence ve spor tesisleri gibi imkanların yer aldığı ve 12 ay boyunca hizmet verebilen tesisler yaratmaktır. Sağlık ve termal turizmine yönelik çalışmalar Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezleri tespitinde; ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo - kültürel turizm değerleri, termal, kış, av ve su sporları ile sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınmaktadır [URL 2].

2.2.2 Termal Turizm Kentleri Projesi

Sağlık ve termal turizmin geliştirilmesi amacıyla başlatılan “Termal Turizm Kentleri Projesi” kapsamında ülkemizdeki jeotermal potansiyeller dikkate alınarak bölgesel olarak yeni alanlar tespit edilmiştir. Bu çalışma kapsamında jeotermal kaynak potansiyelinin belirlenmesi ve buna bağlı olarak belirlenecek öneri alanlarda mülkiyet araştırmasının yapılması, altyapı imkanlarının saptanması, alternatif turizm türleriyle ilişkilendirilmesi ve sonucunda termal amaçlı gelişim stratejilerinin belirleneceği araştırma raporu, il termal master planı ve bölge termal master planı hazırlanarak belirlenen alanlarda çevre düzeni planlarının hazırlanması Türkiye Kalkınma Bankası aracılığı ile hizmet alımı şeklinde yapılmaktadır. Bu çalışmaya veri teşkil etmek üzere MTA Genel Müdürlüğü ile yapılan protokol sonucunda söz konusu illerde bulunan jeotermal sahalara ilişkin olarak ayrıntılı teknik bilgi ve etütler sağlanmaktadır.

Diğer turizm türleri ile entegre olabilecek ve destinasyon oluşturabilecek kapasiteye sahip olan öncelikli geliştirilecek bölgeler aşağıda belirtilmektedir:

- Güney Marmara Termal Turizm Bölgesi (Çanakkale, Balıkesir, Yalova)
- Frigya Termal Turizm Bölgesi (Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak, Eskişehir, Ankara)
- Güney Ege Termal Turizm Bölgesi (İzmir, Manisa, Aydın, Denizli)
- Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi (Yozgat, Kırşehir, Nevşehir, Niğde)

Bu çalışma sonucunda elde edilecek bilgi ve deneyimler tüm ülke geneline yansıtılarak çalışma genişletilecektir. Bu bölgelerin her birinin destinasyon merkezi olarak geliştirilmesi ve bu bölgeler içinde termal kaynaklı tesisler başta olmak üzere golf, doğa turizmi, su sporları vb. turizm türleri ile bütünleşmesi ve yakın çevredeki diğer kültürel ve doğal değerlerle de ilişkilendirilmesi hedeflenmektedir. Bu bölgeler içinde yer alan jeotermal kaynak odaklı ‘Turizm Merkezi’ ve/veya “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” ilan edilebilecek alanların belirlenerek fiziki planlarının tamamlanmasından sonra turizm yatırımcılarına tahsisini kısa bir sürede gerçekleştirilmesine çalışılmaktadır (www.kultur.gov.tr).

2.2.3 Termal Turizmde Hedefler

2.2.3.1 Kısa Vadeli Hedefler

Ülkemizde termal turizmin istenilen noktaya gelebilmesi amacıyla jeotermal kaynaklarımızın bulunduğu alanlar dikkate alınarak ve adım adım tüm kaynaklarımızın değerlendirilmesine

yönelik çalışmalar başlamıştır. Anılan bölgelerde yürütülecek çevre düzeni planlama çalışmaları sonrasında 250 bin plan yatak kapasitesinin oluşturulması hedeflenmektedir . Jeotermal suyun etkin bir şekilde dağıtımını gerçekleştirmek amacıyla belirlenen pilot bölgelerde mahalli idareler birliği ve dağıtım şirketi kurulması yönünde çalışmalar yapılacaktır [URL 3].

2.2.3.2 Orta Vadeli Hedefler

Bugüne kadar ilan edilen termal turizm merkezlerine ilişkin imar planları ve revizyon imar planlama çalışmaları tamamlanması hedeflenmektedir. Kısa vadede belirtilen pilot bölgelerde belirlenen illerdeki tecrübelerden yararlanarak bu çalışmaların tüm ülkeye yaygınlaştırılması ve bu doğrultuda bir milyon plan yatak kapasitesine ulaşılması hedeflenmektedir. Termal turizme yönelik 200 bin yatak kapasiteli tesisin işletmeye açılması beklenmektedir [URL 3].

2.2.3.3 Uzun Vadeli Hedefler

Ülkemizin Avrupa'da termal turizm konusunda birinci destinasyon ülke olması, termal amaçlı 15 milyon turistin ülkemize gelmesi, termal turizme yönelik 500 bin tesisin işletmeye açılması hedeflenmektedir.

Bugüne kadar 2634/4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş ve halen yürürlükte bulunan 65 adet Turizm Merkezi bulunmaktadır [URL 3].

1. Afyonkarahisar Heybeli Termal Turizm Merkezi,
2. Afyonkarahisar İhsaniye - Gazlıgöl Termal Turizm Merkezi,
3. Afyonkarahisar Ömer Gecek Termal Turizm Merkezi,
4. Afyonkarahisar Sandıklı - Hüdai Termal Turizm Merkezi,
5. Ağrı Diyadin Termal Turizm Merkezi,
6. Amasya - Terziköy Termal Turizm Merkezi,
7. Ankara Haymana Termal Turizm Merkezi,
8. Ankara Kızılcahamam - Seyhamamı Termal Turizm Merkezi,
9. Aydın Tralleis Termal Turizm Merkezi,
10. Aydın Buharkent / Denizli - Sarayköy Termal Turizm Merkezi,
11. Balıkesir Edremit - Güre Termal Turizm Merkezi,
12. Balıkesir Gönen Termal Turizm Merkezi,
13. Balıkesir Gönen - Ekşidere Termal Turizm Merkezi,

14. Balıkesir Bigadiç - Hisarköy Termal Turizm Merkezi,
15. Balıkesir Manyas - Kızık Termal Turizm Merkezi,
16. Balıkesir Susurluk Kepekler Termal Turizm Merkezi,
17. Balıkesir Sındırgı Hisaralan Termal Turizm Merkezi,
18. Bolu Karacasu Termal Turizm Merkezi,
19. Bursa Mustafakemalpaşa Tümbüldek Termal Turizm Merkezi,
20. Çanakkale Ezine - Kestanbol Termal Turizm Merkezi,
21. Çanakkale Çan-Etili - Tepeköy Termal Turizm Merkezi,
22. Çanakkale Yenice-Hıdırlar Termal Turizm Merkezi,
23. Çanakkale Ayvacık-Tuzla Termal Turizm Merkezi,
24. Denizli Çardak - Beylerli/Burdur Akgöl Termal Turizm Merkezi,
25. Denizli Buldan - Tripolis Termal Turizm Merkezi,
26. Denizli Akköy - Gölemezli Termal Turizm Merkezi,
27. Diyarbakır Çermik Termal Turizm Merkezi,
28. Elazığ - Tunceli Golan Termal Turizm Merkezi,
29. Erzurum Ilıca Termal Turizm Merkezi,
30. Erzurum Pasinler Termal Turizm Merkezi,
31. Eskişehir Kızılınler Termal Turizm Merkezi,
32. Eskişehir Mihalgazi - Sakarılıca Termal Turizm Merkezi,
33. İzmir Balçova Termal Turizm Merkezi,
34. İzmir Seferihisar - Doğanbey Termal Turizm Merkezi,
35. Kırşehir Terme - Karakurt Termal Turizm Merkezi,
36. Kocaeli Gölcük Yazlık Termal Turizm Merkezi,
37. Konya Ilgın Termal Turizm Merkezi,
38. Kütahya Tavşanlı - Göbel Termal Turizm Merkezi,
39. Kütahya Hisarcık Esire Termal Turizm Merkezi,
40. Kütahya Emet Termal Turizm Merkezi,
41. Kütahya Gediz - Ilıcasu Termal Turizm Merkezi,
42. Kütahya Gediz - Muratdağı Termal Turizm Merkezi,
43. Kütahya Ilıca - Harlek Termal Turizm Merkezi,
44. Kütahya Simav - Eynal - Çitgöl - NaşaTermal Turizm Merkezi,
45. Manisa - Demirci - Hisar Termal Turizm Merkezi,
46. Manisa - Kula - Emir Termal Turizm Merkezi,
47. Manisa Turgutlu - Urganlı Termal Turizm Merkezi,

48. Nevşehir Kozaklı Termal Turizm Merkezi,
49. Niğde Çiftehan Termal Turizm Merkezi,
50. Niğde / Aksaray Narlıgöl - Ilısu Termal Turizm Merkezi
51. Osmaniye Haruniye Termal Turizm Merkezi,
52. Rize Ayder Termal Turizm Merkezi,
53. Sakarya Akyazı-Kuzuluk Termal Turizm Merkezi,
54. Samsun Havza 25 Mayıs Termal Turizm Merkezi,
55. Samsun Havza Mevcut Kaplıca Termal Turizm Merkezi,
56. Sivas Sıcakçermik Termal Turizm Merkezi,
57. Sivas Balıklıçermik Termal Turizm Merkezi,
58. Uşak Banaz Hamamboğazı Termal Turizm Merkezi,
59. Uşak Örencik Termal Turizm Merkezi,
60. Yalova Termal Turizm Merkezi,
61. Yalova Armutlu Termal Turizm Merkezi,
62. Yozgat Sarıkaya Termal Turizm Merkezi,
63. Yozgat Sarıkaya Gelişme Alanı Termal Turizm Merkezi,
64. Yozgat Boğazlıyan Bahariye Termal Turizm Merkezi,
65. Yozgat Yerköy -Güven / Kırşehir Çiçekdağı Bulamaçlı - Mahmutlu Termal Turizm Merkezi [URL 3].



Şekil 2.2 Türkiye'nin kaplıca haritası [URL 4]

2.3 Taşınmaz Geliştirme Türleri

2.3.1 Arazi Geliştirme

Bir araziyi; toplumun gereksinimlerini ve onun kullanımı etkileyecek diğer öğeleri dikkate alarak en uygun ve en verimli kullanımı için arsa haline dönüştürme işlemidir. Geliştirilen araziler başka bir geliştiriciye ya da son kullanıcılara pazarlanır (Demir, 2003).

2.3.2 Konut Geliştirme

Kullanıcılar için özel (tek ailelik) ayırık nizam, toplu yerleşimler, sıra evler şeklinde ya da yüksek katlı, alçak katlı çok konutluk (apartmanlar) oluşturmayı olanaklı kılar (Demir, 2003).

2.3.3 Ticari Geliştirme

Ticaretin yapılmasını olanaklı kılan ilgili şirketlerin yönetimlerini içerisinde yürütebilecekleri, ürünlerini depolayıp satışına olanak sağlayacakları kapsamda olan ofis, merkezi iş alanında ya da merkezi iş alanı dışında birden fazla müşteriye hizmet eden ofis + showroom, perakende, bölgesel alışveriş merkezleri, semt ölçeğinde alışveriş merkezleri, özellikli merkezler, indirim merkezleri, endüstriyel, ağır sanayi, hafif sanayi, depo ofis, depo, otel, motel, iş, kongre turist, tatil rekreasyon, klüp, marina, spor kompleksleri sayılabilir (Demir, 2003).

2.3.4 Karma Geliştirme

Çok amaçlı kullanımı olanaklı kılan (hem konut hem ticari kullanım), genellikle büyük projelerde uygulanabilir geliştirme yöntemidir (Demir, 2003).

2.4 Ticari Geliştirmede Termal Tesis Projesi

Jeotermal ve doğal mineralli su kaynaklarının etkin bir şekilde aranması, araştırılması, geliştirilmesi, üretilmesi, korunması, bu kaynaklar üzerinde hak sahibi olunması ve hakların devredilmesi, çevre ile uyumlu olarak ekonomik şekilde değerlendirilmesi için planlı bir taşınmaz geliştirmeye ihtiyaç duyulmaktadır [URL 5]. Çünkü bölgeye yapılacak taşınmaz geliştirme tüm avantajlarıyla proje alanına sosyo - kültürel ve ekonomik anlamda aşağıdaki yararları sağlayacaktır.

- Kent içi ulaşım ağını şehrin tüm tarihi, kültürel ve doğal dokusuna ulaşacak şekilde planlamak, uygulamak ve etkin bir şekilde işletmek,

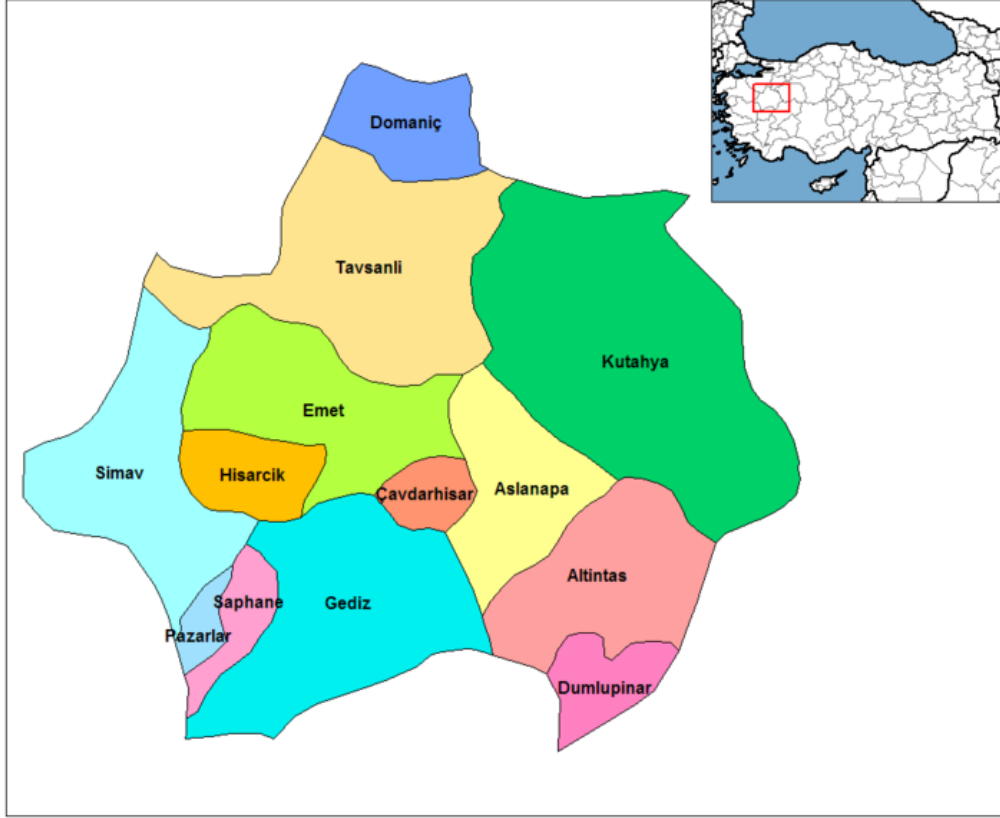
- Kentsel dönüşüm çalışmalarını hızlandırarak sürdürmek,
- Kentteki fiziksel araçları yeşil doku ile desteklemek,
- Turizmde ihtiyacı karşılamak ve hizmet kalitesini yükseltmek için konaklama merkezleri, bilgi büroları ve geleneksel el sanatları satış yerleri oluşturmak ve mevcut olanları yeniden yapılandırmak,
- Ekoturizm amaçlı alternatif konaklama tesislerinin geliştirilmesi,
- Kentin çevresel altyapı sorunlarını çözümlemek,
- Bölgenin turizme uygun işletme sürecini tamamlamak,
- Kentin tarihi ve kültürel mirasını öne çıkaracak çalışmalar yapmak,
- Kentin termal kapasitesini çok boyutlu biçimde değerlendirmek,
- Turizmde pazarlama projeleri geliştirmek ,
- Yerel halkın turizm konusunda bilinçlenmesini sağlamak.

3 TERMAL TESİS PROJE ALANI

3.1 Proje Alanı Konumu

3.1.1 Coğrafi Konum ve Yapısı

Kütahya, Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü'nde yer alır. İç Anadolu Bölgesi ile denize kıyısı olan Ege Bölümü arasında geçiş alanıdır. Kütahya ili, 28 derece 70 dakika ve 29 derece 80 dakika kuzey enlemleri ile 29 derece 99 dakika ve 30 derece 30 dakika doğu boylamları arasındadır. Kütahya ili 11.875 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının yaklaşık %1,5'nu kaplamaktadır. Kütahya, kuzeyinde Bursa, kuzeydoğusunda Bilecik, doğusunda Eskişehir ve Afyon, güneyinde Uşak, batısında Manisa ve Balıkesir illerimizle çevrilidir [URL 6].



Şekil 3.1 Kütahya'nın konumu [URL 7]

3.1.2 Ulaşım

Kütahya, Ege bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünün doğusunda, İç Anadolu bölgesini Ege bölgesine, Marmara bölgesini Ege ve Akdeniz bölgesine bağlayan kara ve demiryollarının kavşağında yer almaktadır. Kütahya'nın Manisa dışındaki altı komşu şehre (bunlar Eskişehir, Afyon, Uşak, Bursa, Bilecik ve Balıkesir'dir.) düzenli karayolu bağlantısı vardır. İl merkezinden ilçelere ve ilçelerin birbirlerine karayolu bağlantıları muntazamdır. Kütahya,

İstanbul’u Antalya’ya, Ankara’yı İzmir’e bağlayan karayolları kavşağındadır. Otobüs ile Kütahya - Ankara arası 4,5 saat; İzmir, İstanbul ve Antalya’ya ulaşım 6 saattir. Şehirlerarası Otobüs terminali kent merkezindedir.



Şekil 3.2 Kütahya ili ulaşım ağı [URL 8]

Terminale şehir içinden belediye otobüsleri, dolmuş ile ulaşmak mümkündür. Ayrıca Kütahya’nın yerel şehirlerarası otobüs firmaları bulunmaktadır. Kütahya, Eskişehir üzerinden kuzeye ve doğuya, Balıkesir üzerinden batıya, Afyon üzerinden güneye ve İç Anadolu’ya uzanan demiryolu ağlarına bağlanmaktadır. Kütahya, güneyinden geçen Ankara - İzmir demiryoluna ise Dumlupınar ilçesinden bağlanmaktadır. Tren garı kent merkezindedir. Gara şehir içinden belediye otobüsleri, dolmuş ile ulaşmak mümkündür [URL 8].

Çizelge 3.1 Kütahya’nın bazı illere olan mesafeleri

Kütahya'nın diğer illere olan mesafesi (km)			
Ankara	311	Afyon	100
İstanbul	360	Denizli	287
İzmir	334	Eskişehir	78
Antalya	364	Isparta	241
Konya	310	Uşak	139

3.2 İklim ve Jeolojik Yapı

3.2.1 İklim

Kütahya ili; Ege Bölgesi'nde yer almasına rağmen, denizden uzaklık ve yükseltiye bağlı olarak iklimi kıyı Ege'den daha farklıdır. Kütahya ve çevresinin iklimi Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş tipidir. İklim ve sıcaklık şartları bakımından, her üç bölgenin özelliklerini taşır. Sıcaklık şartları İç Anadolu, yağış şartları Marmara Bölgesi tesiri altındadır.

Çizelge 3.2 İklim özellikleri

İklim Özellikleri	Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ort. Açık Gün Sayısı	4	4	8	4	7	12	26	17	19	14	7	6
	Ort. Bulutlu Gün Sayısı	14	19	18	20	22	18	5	13	11	15	19	17
	Ort. Kapalı Gün Sayısı	13	6	5	6	12	-	-	1	-	2	4	8
	Ort. Sıcaklık	0,5	2,7	6,7	11	14	18	21	20	18	14	6,8	2,8
	Nisbi Nem	78.5	67.0	57.1	60.6	61.3	59.9	53.7	61.3	58.6	62.7	67.4	71.6

Sıcaklık : İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Kütahya'da yıllık sıcaklık ortalaması 10,5° dir. En sıcak aylar, temmuz ve ağustos, en soğuk aylar ocak ve şubattır. Kütahya'da ölçülen en yüksek sıcaklık, 38,6° dir. En düşük ölçülen sıcaklık ise – 28,1° dir. Yıllık sıcaklık 66,7° ile büyük bir fark gösterir.

Yağışlar: Kütahya'da yağışlar, karasal iklime bağlı olarak, kış, ilkbahar ve sonbaharda görülür. Yazları genellikle kuraktır. Yıllık ortalama yağış miktarı 565 mm dir. En yağışlı ay aralık, en kurak ay ağustostur. Yağışların %38,8'i kış, %29,4'ü ilkbahar, %12,5'i yaz, %19,3'ü sonbahar aylarında düşer. Kış aylarında, sıcaklığın düşük ve yükseltinin fazla olması nedeniyle yağışlar, genellikle kar şeklinde, diğer mevsimlerde yağmur şeklindedir. Kar yağışlı günlerin, yıllık ortalama sayısı 19 gündür. Kar kalınlığı ortalama 12 cm civarındadır.

Basınç ve Rüzgarlar: Kütahya çevresinde ortalama hava basıncı, 904,7 milibardır. En düşük hava basıncı 873 milibar, en yüksek hava basıncı 928,4 milibardır. Kütahya, yaz aylarında bir

3.3 Termal Su Özellikleri:

Çizelge 3.3 Termal su özellikleri [URL 11]

Tedavi Özellikleri	Romatizma, cilt, sinir, kadın hastalıkları, karaciğer yetmezliği, böbrek ve safra kesesi iltihaplarına olumlu etkileri görülmektedir.	
Termal Su Özellikleri	Fiziksel Özellikler	Oligometrik sular grubu
	Kimyasal Özellikler	Kalsiyum, Magnezyum ve Bikarbonat.
	Fiziko Kimyasal Özellikler	Özellikler Ph: 7,3
	Sıcaklık	25-43°C

Sağlık Bakanlığınca termal suyun tedavi özellikleri belirlenmiş Banyo uygulamaları şeklinde ortopedik ve nörolojik sekellerin rehabilitasyonunda, kronik dönemdeki romatizmal hastalıkların rehabilitasyonunda kullanılabilir nitelikte olduğu saptanmıştır. Pek çok kaynağın bulunduğu merkezde halen üç kaynaktan yararlanılmaktadır. 40 - 43 derece sıcaklıkta bulunan Harlek ve Kadılar kaynakları ısıtılmadan banyo yapılabilen ender doğal kaplıca sularındandır [URL 11].

3.4 Proje Alanının Yakın Çevresi



Şekil 3.4 Kütahya ili ve komşuları

3.4.1 Kütahya



Şekil 3.5 Kütahya'daki kaplıcalar [URL 12]

3.4.1.1 Kütahya Yoncalı Kaplıcaları

Kütahya'ya 16 km mesafededir. 500 dönümlük bir arazi üzerine yayılmıştır. Tarihi hamam ve caminin bulunduğu kaplıca halen bir yerleşim merkezidir. Kaplıcada halen açık yüzme havuzu, çamur havuzları, tarihi büyük ve küçük kamam ve çelik hamamı bulunmaktadır. Yoncalı'da İl Özel İdare Müdürlüğüne ait 100 yatak kapasiteli moteller ve 40 yatak kapasiteli otel vardır. 05/10/1991 tarihinde hizmete giren S.S.K. Yoncalı Hidroterapi ve Fizik Tedavi Hastanesi 130 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Kaplıcada 3 yıldızlı ve 150 yataklı otel ve kür merkezi de mevcuttur.

Dübecikler Yüzme Havuzu: % 83 oranında radyoaktiviteye sahiptir. Karaciğer bozuklukları ile böbrek hastalıkları için iyileştirici özelliğe sahiptir.

Çelik Suyu Hamamı: Radyoaktivite daha yüksektir. Yaşlanmaktan korkanlara moral ve dinçlik aşılar. Halk arasında gençlik suyu olarak da bilinir.

Batak (Çamur Banyosu): Türkiye'nin en yüksek radyoaktivite miktarına sahip hamamıdır. Bilhassa romatizmal hastalıklara iyi gelmektedir. Yoncalı'da ki şifalı suların sıcaklığı 32 - 36

derece arasında değişir. 17/09/1993 gün 4833 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla “Termal Turizm Merkezi” ilan edilmiştir. Tütav Termal Otel; Kr merkezinde fizyoterapistler tarafından modern cihazlarla her türlü fizik tedavi yapılmaktadır. Çamur banyosu, bitki banyosu ve selülit tedavisi büyük ilgi görmektedir. Türk hamamı, açık ve kapalı yüzme havuzları, aletli kondisyon salonu ve saunası ile kr merkeze Kütahya' da termal tedavide temel taşı durumundadır [URL 13].

3.4.1.2 Kütahya Gediz Ilıcasu Kaplıcaları

Gediz 'in 15 km. güney batısındaki, Hamamsu deresinin iki yanında ve dere içinde yaklaşık 10 yerden kaynamaktadır. Merkezde çıktığı yeri sarıya boyayan sarı kız kaynağı, kara kazan kaynağı, buğuluk kaynağı ve en sıcak kaynak olan kahve n traverten kaynaklarından yararlanılmaktadır. Sularının sıcaklığı 60 - 80 dereceyi bulan Gediz Ilıcasu Kaplıcaları 18/03/1987 gün ve 11608 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla "Termal Turizm Merkezi" ilan edilmiştir. Kaplıca suyu, içme uygulamalarında karaciğer ve safra yolu rahatsızlıklarına iyi gelir [URL 13].

3.4.1.3 Kütahya Emet Kaplıcaları

Kütahya'ya 100 km mesafedeki Emet'de yer almaktadır. İlçe merkezindeki kaplıcalar antik çağlardan beri kullanıla gelmişlerdir. Halen Yeşil Kaplıcalarda 144 yatak kapasiteli, Kaynarca Kaplıcalarında 36 yatak kapasiteli moteller ile Yeşil Kaplıcalarda 29 yatak kapasiteli bir otel ve iki hamam vardır. Kaplıcadaki tüm tesisler Belediye'ye aittir. Kaplıca merkezinde 196 yatak kapasiteli Kongre Oteli, bir açık ve bir kapalı olmak üzere iki olimpik yüzme havuzu rekreasyon ve sportif amaçlı hizmet birimlerinin inşaatı halen devam etmektedir. 40 - 50 derece sıcaklıktaki kaplıca suları ağrılı rahatsızlıkların ve romatizmal hastalıkların tedavisinde faydalı olmaktadır. Emet Yeşil ve Kaynarca Kaplıcaları 17/09/1993 gün ve 4833 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla “Termal Turizm Merkezi” ilan edilmiştir [URL 13].

3.4.1.4 Kütahya Murat Dağı Kaplıcaları

Gediz'e 30 km mesafede ki kaplıca merkezi Muratdağı'nın batı yamaçlarında yer alır. 2312 rakımlı Murat dağının 2000 rakımlı tepeleri arasında göz alabildiğine uzanan am ormanları ile kaplı bir vadi içinde bulunan kaplıca insan sağlığı için bir şıfa kaynağıdır. Kaplıca tesisleri ve konaklama birimleri belediyeye aittir. Kaplıca da debisi yüksek olan başlıca 3 kaynak vardır. Hacethane ve Kocaman suları aynı adlı hamamı ve kızılای kampını besler. Kaymakam

suyu ise daha aşağıda olup üstü açık bir havuza akmaktadır. Kaplıca suları içme uygulaması yapılırsa böbrek ve karaciğer rahatsızlıklarına iyi gelmektedir. Gediz Murat dağı kaplıcaları 18/03/1987 gün ve 11608 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla "Termal Turizm Merkezi" ilan edilmiştir. Bölge aynı zamanda dağ turizmi ve kampçılık faaliyetleri için bulunmaz güzelliklere sahiptir [URL 13].

3.4.1.5 Kütahya Eynal Kaplıcaları Simav

Simav'a 4 km. mesafedeki kaplıcalar geniş bir alana yayılmıştır. Halk arasında şeytan kazanları olarak adlandırılan kaplıcalar çok eski zamanlardan beri kullanılmaktadır. Eynal kaplıca özelliğinin yanı sıra çevrenin eğlence ihtiyacını da karşılamaktadır. Eynal Kaplıcalarında belediyeye ait toplam 700 yatak kapasiteli konaklama tesisleri ve bunların yan hizmet birimleri de vardır. 160 derece sıcaklığa sahip kaplıca suları jinekolojik, nevralji, nevrit, romatizma, böbrek taşlarının dökülmesi ve ağrılı hastalıkların tedavisinde kullanılmaktadır. Simav Eynal Kaplıcaları 23/03/1989 gün ve 13900 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla "Termal Turizm Merkezi" ilan edilmiştir [URL 13].

3.4.2 Balıkesir



Şekil 3.6 Balıkesir'deki kaplıcalar [URL 14]

3.4.2.1 Balıkesir Edremit-Güre Kaplıcaları

Edremit ilçesine bağlı Güre Kasabası sınırları içindedir. Kaplıca mahallinin denizden yüksekliği 3 metre olup, denizden uzaklığı 300 metre kadardır. Ege Bölgesinde, Truva'dan Bergama'ya kadar uzanan turistik bölgenin merkezinde, Edremit'in 12 km batısında, Kazdağı'nın yamaçlarında zeytinlikler arası Akçay'a 3 km kadar uzaklıkta ki Güre Kaplıcaları bir sağlık ve dinlenme yeridir. Bu kaplıcanın orjinal olan bölümlerinin ilk çağ Roma hamamı özellikleri taşıdığı görülmektedir. Radyoaktif özelliği vardır. Suyun sıcaklığı 64 derecedir. Romatizma, kadın hastalıkları, cilt hastalıkları, guatr, kireçlenme, sedef, böbrek taş ve kumları ile karaciğer rahatsızlıklarına iyi gelmektedir. Ulaşım ve konaklama tesisleri yönünden oldukça kolay ve rahattır [URL 14].

3.4.2.2 Gönen Kaplıcaları

Gönen ilçesi merkezindedir. Kaplıcanın bulunduğu yer 600m²'lik bir alanı kaplar. Suyun sıcaklığı yüksek olduğundan, banyo için açık havuzlarda soğutulmuş su kullanılır. Kaplıca suları en çok sodyum sülfat ve sodyum bikarbonat taşır. Banyo kürleriyle her çeşit romatizma, kadın hastalıkları, felç, sinirsel ve ruhsal hastalıklar, içme kürleriyle karaciğer ve safra yolları hastalıklarında etkin şifa sağlar. Gönen İlçesinde bulunan kaplıcanın çok eski bir tarihi vardır. Gönen Kaplıcası, Mısırlılar, Romalılar ve Bizanslılar zamanında işletilmiş ve o tarihlerde büyük bir şöhrete sahip olmuştur. Kaplıca yöresindeki kazılarda termalizm ile ilgili tarihi eserler çıkarılmıştır. Bu tarihi eserler kaplıca müzesinde saklanmaktadır. Kaplıca Gönen ilçesinin içindedir ve bütün yıl çalışmaktadır. Tedavide kaplıca suyunun şifa veren bütün özelliklerinden yararlanılması bakımından Gönen Kaplıcaları eşsiz bir doğa harikasıdır. Doğa, Gönen Kaplıca sularına 275 metre derinlikte kaptaj yapmış, atmosfer sularından ayırmıştır. Bu durum kaplıca suyunun dünyada pek az rastlanır bir şekilde yani saf, temiz, bozulmamış ve özelliklerini yitirmemiş olarak elde edilmesini sağlar. Suyun sıcaklığı 73C'dir. Gönen Kaplıca sularından hem banyo yapılarak hem de içmek suretiyle yararlanılmaktadır. Su buharının solunması müzmin üst ve alt solunum yolları iltihaplarının; mineralli suyun içilmesi ile mide ve onikiparmak ülseri, hazımsızlık, safra kesesi tembelliği, kalın bağırsak spazmlarının; banyo uygulamaları her çeşit romatizma, kireçlenme, ruhsal sıkıntının neden olduğu ağrı ve huzursuzluk, kadın hastalıkları, karın ameliyatları ve ortopedik ameliyat sonrası nekahat dönemleri tedavisinde yararlıdır. Gönen kaplıcalarında ulaşım, konaklama, alışveriş gibi her türlü imkan vardır [URL 14].

3.4.3 Afyon



Şekil 3.7 Afyon'daki kaplıcalar [URL 15]

3.4.3.1 Afyon Gazlıgöl Kaplıcaları

Kaplıca alanı Afyonkarahisar İli'ne bağlı İhsaniye ilçesi, Gazlıgöl Beldesindedir. Afyonkarahisar il merkezine 25 km mesafede olan kaplıca Afyon - Eskişehir karayolu üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca Gazlıgöl Beldesi içinden geçen demiryolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Tedavi (Endikasyon) Özellikleri: Romatizmal hastalıklar (iltihaplı eklem romatizması), kireçlenme, Ankilozan spondilit (omurganın zamanla hareketsiz hale geldiği hastalık türü), kalp ve dolaşım sistemi hastalıkları, cilt hastalıkları, kemik hastalıkları, kadın hastalıklarına, İçme kürü olarak; ağrılı ve spazmlı böbrek hastalıkları, safra yolları ve karaciğer rahatsızlıklarında olumlu etkisi görülmektedir [URL 15].

3.4.3.2 Afyon Heybeli Kaplıcaları

Heybeli Kaplıcası, Afyon'un en büyük ilçesi olan Bolvadin ilçesinde bulunmaktadır. Heybeli Kaplıcaları, Bolvadin'e 27 km, Afyon'a 25 km'dir. Afyon ile Bolvadin Karayolu'nun üzerinde bulunur. Bizans döneminden beri kullanılan bir kaplıca olup, burada bulunan

kiliseden dolayı “Kızılkilise” veya “Kızılkirse” diye bilinmektedir. Kaplıcanın bulunduğu alana, karayolu ile il merkezinden 20 dakikada ulaşabilirsiniz. Eğer ulaşım olarak demiryolunu tercih ederseniz Afyon merkezinden bir çok yere tren seferleri kolaylıkla bulunmaktadır.

Tedavi (Endikasyon) Özellikleri: Seboreler, akneler, empetigo, intertrigo ve streptoktan ileri gelen diğer deri iltihapları, egzamalar, bilhassa kuru egzamalar, egzama seboreikler, çocuk egzamaları, psoriasisler, pelandların bazı çeşitleri, çok tekrarlayan herpes vakaları, ürtiker vakaları, uyuz vakaları, Heybeli Kaplıcası sularının iyi geldiği hastalıkların bazılarıdır. Teneffüs cihazı ile çeşitli hastalıklarda yarar görülür. Nezle, kronik amigdalit, larenjit, faranjit, kronik bronşit, anfizem ve astma vakalarında koklama suretiyle fayda görülür. Romatizma vakalarında da iyi sonuçlar alınmaktadır. Mafsal romatizması, xomatoit artrite, endokarditli romatizma vakaları ve artroz rahatsızlıklarında tedavi edici özelliği bulunmaktadır. Nevrit ve poli nevrit hastalıkları, kadın hastalıkları, perimentrit, aneksit, parametrit, miyokardit ve kalp nevrozlarında faydası görülmüş, ayrıca diyabetlilerde kan ve idrar şekerinin azaldığı gözlenmiştir [URL 15].

3.4.3.3 Afyon Hüdai Kaplıcaları

Afyonkarahisar ili içerisinde yer alan Sandıklı konum olarak İç Ege’de, Akdeniz, Ege ve İç Anadolu bölgelerimizin kesiştiği bir noktada, ülkemizin kuzey ve güney bağlantısını sağlayan Ankara - Antalya ve İstanbul - Antalya karayolu üzerinde bulunmaktadır. Afyonkarahisar il merkezine 65 km, Sandıklı İlçesine 10 km uzaklıkta olup Afyonkarahisar - Antalya karayolu güzergahına 6 km uzaklıkta konumlanmış olan Sandıklı - Hüdai Kaplıcası ‘Termal Belde’ görünümündedir. Afyonkarahisar ilinde bulunan askeri amaçlı havaalanının genişletilmesi ve sivil amaçlı kullanımı ile ilgili çalışmalar sürmektedir. Mevcut durumda en yakın havaalanı olarak yaklaşık 115 km güneyinde yer alan Isparta’da ki sivil amaçlı Süleyman Demirel Hava Limanından yararlanılabilmektedir. Sandıklı, Ankara - İzmir demiryolu güzergahında olup, demiryolu ulaşım olanağına da sahiptir.

Tedavi (Endikasyon) Özellikleri: Kaplıca suyunun Sağlık Bakanlığınca tespit edilmiş tedavi özellikleri ; toplam minerilizasyonu 1669,5 mg/lt olan termominerali su, banyo uygulamaları şeklinde kas - iskelet sisteminin ortopedik, nörolojik ve romatizmal hastalıkların tedavisinde ve rehabilitasyonunda ve romatizmal hastalıkların tedavisinde kullanılabilir [URL 15].

3.4.3.4 Yakın çevredeki kaplıcaların proje alanı ile tablo halinde değerlendirilmesi:

Çizelge 3.4 Kaplıcaların değerlendirilmesi

Kütahya Yoncalı	Konumu	Kütahya Yoncalı Kaplıcaları; Kütahya Belediyesine ait mücavir alan sınırları içinde bulunmaktadır.	
		Kütahya-Tavşanlı karayolu üzerinde bulunan kaplıca alanı Kütahya kent merkezine	
		16 km uzaklıkta yer almaktadır.	
	Ulaşım Olanakları	Kaplıca alanına ulaşım, karayolu bağlantısı ile sağlanmaktadır. Havayolu ulaşımı 350 km uzaktaki	
		İzmir ve 270 km uzaklıktaki Ankara'da bulunan havaalanından sağlanabilmektedir. Demiryolu ulaşımı ise Kütahya'daki tren istasyonundan sağlanabilir.	
	Yükseklik	Denizden yüksekliği 950 m. dir.	
	Tedavi Özellikleri	Sağlık Bakanlığınca termal suyun tedavi özellikleri belirlenmiş Banyo uygulamaları şeklinde ortopedik ve nörolojik sekellerin rehabilitasyonunda, kronik dönemdeki romatizmal hastalıkların rehabilitasyonunda kullanılabilir nitelikte olduğu saptanmıştır.	
Kütahya Gediz	Konumu	Fiziksel Özellikler	
		Akratothermal sular grubundadır	
	Ulaşım Olanakları	Kimyasal Özellikler	
		Kalsiyum, sodyum bikarbonat ve sülfat	
	Yükseklik	Toplam Mineralizasyon	
		843,23 mg/l	
	Tedavi Özellikleri	Sıcaklık	
		42 °C	
Kütahya Murat Dağı	Konumu	Kütahya Gediz İlçası Kaplıcaları; Kütahya İline bağlı Gediz ilçesinin 23 km güneybatısında yer almaktadır.Kütahya kent merkezine 115 km uzaklıktadır. Uşak – Simav karayolu kenarında bulunan kaplıca alanı çevresi ormanlarla çevrili bir vadi içerisinde konumlanmış olup termal belde görünümündedir.	
	Ulaşım Olanakları	Gediz ilçesine ulaşım, karayolu bağlantısı ile sağlanmaktadır. Demiryolu uzaklığı 50 km mesafede	
		bulunan Uşak tren istasyonundan sağlanabilir. Havaalanına uzaklığı 260 km uzaklıktaki	
		İzmir'de bulunan havaalanından ulaşım imkanı bulunmaktadır.	
	Yükseklik	Denizden yüksekliği 940 m. dir.	
	Tedavi Özellikleri	Romatizmal hastalıklar, mide ve bağırsak rahatsızlıkları, karaciğer ve safra kesesi rahatsızlıkları, eklem ve kireçlenme rahatsızlıkları ve metabolizma hastalıklarına olumlu etkileri görülmektedir.	
Kütahya Murat Dağı	Konumu	Fiziksel Özellikler	
		Hipertermal(75 °C), Hipotonik (47,96 milimol/lit) sularındadır.	
	Ulaşım Olanakları	Kimyasal Özellikler	
		Sülfatlı, bikarbonatlı, sodyumlu, magnezyumlu, arsenikli PH değeri: 6,5	
	Yükseklik	Toplam Mineralizasyon	
		1289 -3218 mg/lit	
	Tedavi Özellikleri	Sıcaklık	
		45-85 °C	
Kütahya Murat Dağı	Konumu	Kütahya Muratdağı Kaplıcaları; Kütahya İline bağlı Gediz ilçesinin güneydoğusundaki Murat Dağı'nın batı yamaçlarında yer alır.Kaplıca alanı orman alanı içerisinde konumlanmıştır.	
	Ulaşım Olanakları	Gediz ilçesine ulaşım, karayolu bağlantısı ile sağlanmaktadır. Kaplıca alanına, Gediz ilçesinden 30 km mesafesindeki asfalt yolla ulaşılmaktadır. Demiryolu uzaklığı 50 km mesafede bulunan Uşak tren istasyonundan sağlanabilir.İzmir havaalanından ulaşım imkanı bulunmaktadır.	
	Yükseklik	Denizden yüksekliği 1450 m. dir.	
	Tedavi Özellikleri	Romatizmal hastalıklar,deri hastalıkları, kalp ve dolaşım hastalıkları, böbrek ve idrar yolları hastalıkları, sinir ve kas yorgunluğu, eklem ve kireçlenme rahatsızlıkları ve beslenme bozukluklarına olumlu etkileri görülmektedir.	
Kütahya Murat Dağı	Konumu	Fiziksel Özellikler	
		Hipertermal(42 °C), Hipotonik(0,376 milimol/lit)	
	Ulaşım Olanakları	Kimyasal Özellikler	
		Sülfatlı,Bikarbonatlı,Kalsiyumlu, Magnezyumlu	
	Yükseklik	Toplam Mineralizasyon	
		1815 mg/lit	
	Tedavi Özellikleri	Sıcaklık	
		40 °C	

Kütahya Simav-Eynal	Konumu	Kütahya Simav Eynal Kaplıcaları; Kütahya iline bağlı olan ve Uşak – Balıkesir karayolu üzerinde bulunan Simav ilçesine 4 km uzaklıkta yer almaktadır.	
	Ulaşım Olanakları	Kaplıca alanına ulaşım, karayolu bağlantısı ile sağlanmaktadır. Demiryolu ulaşımı ise 90 km uzaklıktaki Tavşanlı'da bulunan tren istasyonundan sağlanmaktadır.	
	Yükseklik	Denizden yüksekliği 800 m. dir.	
	Tedavi Özellikleri	Romatizma, nevralji, cilt ve deri hastalıkları, böbrek taşları, siyatik, kireçlenme, kadın hastalıkları ve sedef hastalıklarına olumlu etkileri görülmektedir.	
	Termal Su Özellikleri	Fiziksel Özellikler	Hipotonik su grubu
		Kimyasal Özellikler	Kalsiyum, sodyum bikarbonat ve sülfat
		Toplam Mineralizasyon	2000 mg/lit
		Sıcaklık	70-97 °C
Balıkesir - Edremit	Konumu	Güre kaplıcası, Marmara Bölgesi'nin güney kesiminde bulunan Balıkesir ili,Edremit ilçesine bağlı Güre beldesindedir. Güre beldesi İzmir karayolunun üzerinde olup deniz kenarındadır.	
	Ulaşım Olanakları	Edremit'e 12 km, Akçay'a 3 km, Altınoluk'a 11 km mesafededir.Edremit ilçesi,Balıkesir'e 87 km, Çanakkale'ye 120 km, İzmir'e 200 km, Bursa'ya 235 km, İstanbul'a 480 km mesafededir.	
	Yükseklik	Güre kaplıcasının denizden yüksekliği 10 metredir.	
	Tedavi Özellikleri	Kaplıca suyunun, romatizmal hastalıklar, kadın hastalıkları, cilt hastalıkları, kronik iltihabi sendromlar, üst solunum yolları astım, guatr, kireçlenmeler, sedef, böbrek taşı.	
	Termal Su Özellikleri	Fiziksel Özellikler	Renksiz, Berrak
		Kimyasal Özellikler	Sodyum:227.3 mg/l, Amonyum 9.39 mg/l, Co2:44 mg/l
		Toplam Mineralizasyon	1007,235 Mg/lit
		Sıcaklık	37 °C
Afyon Gazlıgöl	Konumu	Kaplıca alanı Afyonkarahisar ili'ne bağlı İhsaniye ilçesi, Gazlıgöl Beldesindedir.	
	Ulaşım Olanakları	Afyonkarahisar il merkezine 25 km mesafede olan kaplıca Afyon-Eskişehir karayolu üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca Gazlıgöl Beldesi içinden geçen demiryolu ile ulaşım sağlanabilmektedir	
	Yükseklik	Denizden yüksekliği 1093 m. dir.	
	Tedavi Özellikleri	Romatizmal hastalıklar (iltihaplı eklem romatizması), kireçlenme, Ankilozan spondilit (omurganın zamanla hareketsiz hale geldiği hastalık türü), kalp ve dolaşım sistemi hastalıkları, cilt hastalıkları,kemik hastalıkları, kadın hastalıklarına iyi gelmektedir	
	Termal Su Özellikleri	Fiziksel Özellikler	Renksiz, kokusuz, gazlı
		Kimyasal Özellikler	Sodyum bikarbonat, Karbondioksit ve hidrojen sülfür
		Toplam Mineralizasyon	3443,16 mg/lit.
		Sıcaklık	64 °C
PROJE ALANI - İLİCA	Konumu	Kütahya Ilıca Harlek Kaplıcaları; Kütahya ili merkez ilçe ve Kütahya belediyesine ait mücavir alan sınırları içerisinde bulunmaktadır. Eskişehir – Kütahya Karayoluna 2 km mesafede konumlanan kaplıca alanı orman içerisinde yer almakta olup termal belde görünümündedir.	
	Ulaşım Olanakları	Kaplıca alanına ulaşım,karayolu bağlantısı ile sağlanmakta olup Kütahya kent merkezine 28 km uzaklıktadır.Havayolu ise 362 km uzaklıktaki İzmir ve 283 km uzaklıkta Ankara havaalanından sağlanmaktadır.Demiryolu ulaşımı ise Kütahya'daki tren istasyonundan sağlanabilmektedir.	
	Yükseklik	Kaplıca alanı deniz seviyesinden yüksekliği 1090 metredir.	
	Tedavi Özellikleri	Romatizma, cilt, sinir, kadın hastalıkları, karaciğer yetmezliği, böbrek ve safra kesesi iltihaplarına olumlu etkileri görülmektedir.	
	Termal Su Özellikleri	Fiziksel Özellikler	Oligometrik sular grubu
		Kimyasal Özellikler	Kalsiyum, Magnezyum ve Bikarbonat.
		Toplam Mineralizasyon	Ph: 7,3
		Sıcaklık	25-43°C

4 PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1 Kütahya'nın Turistik Önemi

Kuruluş tarihi kesin olarak tesbit edilememekle beraber, tarihi M.Ö. 3000 yıllarına uzanmaktadır. Eski kaynaklara göre Kütahya'nın antik çağlardaki adı Kotiaeon, Cotiaeum ve Koti şeklinde geçmektedir. İl topraklarına yerleşen en eski halk Friglerdir. M.Ö. 1200'lerde Anadolu'ya gelen Frigler, Hitit İmparatorluğunun topraklarına girdiler ve bir devlet olarak örgütlendiler. M.Ö. 676 'da Kimmeler, Frigya Kralı III. Midas'ı bozguna uğratarak Kütahya ve çevresine egemen oldular. Görülen iklim Karasal iklim ve bitki örtüsü bozkırdır.

Alyattes'in Lidya Kralı olduğu dönemde Kimmer egemenliği yerini Lidya yönetimi aldı. M.Ö. 546'da Persler Lidya Ordusunun yenilgiye uğratarak Anadolu'yu istila etti. M.Ö. 334'de Biga Çayı yakınlarında Persleri yenilgiye uğratan İskender yörede üstünlük kurdu. Büyük İskender'in M.Ö. 323'te ölümü ile Kütahya ve yöresi komutanlarından Antigonos'a geçti. M.Ö. 133'de Roma yönetimine girdi. Piskoposluk merkezi haline getirildi.

1071'de Malazgirt Savaşı'nda Alp Arslan'a yenilen Bizans İmparatoru Romanus Diogenes'de tutsaklık dönüşü Kütahya'ya getirildi ve gözleri kör edildi. 1078'de Anadolu Selçuklu Devletini kuran Kutalmışoğlu Süleyman Şah Kütahya'yı da ele geçirdi. 1097'de Haçlıların saldırısına uğradı. II. Kılıç Arslan kaybedilen topraklarla birlikte Kütahya'yı geri aldı. 1277'de II. Gıyaseddin Keyhüsrev Kütahya yöresini Germiyanoglu Süleyman Şah kızı Devlet Hatun'u Osmanlı Sultanı I. Murat'ın oğlu Yıldırım Bayezid'a verdi. (1381) Germiyanogulları Beyliğinin toprakları Devlet Hatun'un çeyizi olarak Osmanlılara verildi. (Kütahya ve çevresi dahil) 1402 Ankara Savaşında, Bayezid'i ağır bir yenilgiye uğratan Timur, Kütahya'yı alarak II. Yakup Bey'e geri verdi. Kütahya daha sonra Osmanlılara geçti ve Sancak Merkezi oldu.

Sultan II. Beyazıt'ın zamanında Şah İsmail yanlısı Şahkulu Kütahya'da ayaklandı. Bu isyan 1511 yılında bastırıldı. 19. yüzyıl'da Osmanlı Devletine başkaldıran Mısır Valisi Kavalalı Mehmet Ali Paşa'nın oğlu Kütahya'yı işgal etti. Sultan II. Mahmut ile imzalanan Kütahya Antlaşması ile Mısır askerleri Kütahya'yı terk etti.

Avrupa'da 1848 ihtilalleri sırasında, Macarlar'da ayaklanmışlardı. Macar Ulusal Hareketi Avusturya ve Rusya tarafından bastırılınca hareketin önde gelenlerinden bazıları 1849'da Osmanlı Hükümetine sığındı. Başta Lajos Kossuth olmak üzere Kütahya 'ya yerleştirilen Macarlar, 1851'e kadar burada kaldılar.

Kütahya 1867'de Hüdavendigâr Vilayetine bağlı bir sancak merkezi iken, II. Meşrutiyetten sonra bağımsız bir sancak oldu. Milli Mücadele yıllarında, Ocak 1921'de Çerkez Ethem düzenli ordu çatışmasına sahne olan Kütahya, 17 Temmuz 1921'de Kütahya-Eskişehir Muharebelerinde TBMM Batı Cephesi ordusunun yenilmesi üzerine Yunanlıların işgaline uğradı. Büyük Taarruz'a kadar işgal altında kalan Kütahya, 30 Ağustos 1922'de kurtuldu. Kütahya 8 Ekim 1923'de Vilayet durumuna getirilmiştir [URL 16].

4.2 Kütahya'da Turizm Çeşitliliği

4.2.1 Kültür Turizmi

Frig Vadisi

Kütahya - Eskişehir karayolunun 26. km'sindeki Sabuncupınar'dan başlayıp Ovacık Köyüne kadar, ilin doğusu boyunca uzanan alana Frig vadisi denmektedir. Frig Vadisi iki ana bölümde incelenebilir. Birinci bölüm; Sabuncupınar, Fındık, İncik, İnli, Söğüt mağaralarının bulunduğu kuzey bölümüdür. İkinci bölüm ise, daha güneydeki Ovacık Köyü, İnlice mahallesi ve çevresidir. Kütahya'nın doğusunda, eski bir yanardağ olan Türkmen Dağı'nın tüfleri ile örtülü olan Frig yaylaları, eski çağlardan beri çeşitli kavimler tarafından iskan edilmiştir. Volkan tufunun kolay işlenebilir bir kaya çeşidi olması, bölgenin en eski halklarından biri olan Frigler'in, bunları oyma ve yontma yoluyla çeşitli amaçlar için kullanmalarını sağlamıştır. Frigler'in ana tanrıçası Kybele'ye adanmış açık hava tapınakları ile savunma amaçlı yapılar, en çok göze çarpan eserler arasındadır. Bunların yanında Roma devrinde kayaları oymak suretiyle meydana getirilmiş çeşitli barınaklar, mezar odaları, ağıl ve ahır olarak kullanılan mekanlar, sarnıçlar ve ambarlar da bulunmaktadır. Erken ve Geç Bizans devirlerinde ise bunlara ilaveten kilise ve şapel de inşa edilmiştir. Frig Vadisi'nin ikinci bölümü ise Kütahya'ya 55 km uzaklıkta bulunan Ovacık Köyü'nün İnlice Mahallesi'nin doğusunda başlayan çam ormanları arasındadır. Bölgenin bilinen tarihi M.Ö. 900 - 600 yıllarında Frigler, daha sonra Romalılar ve Bizanslılar tarafından kullanıldığı şeklindedir. Frig Vadisi'nde kayalara elle oyulmuş kaya mezarlar, kiliseler ve sığınma - barınma amacıyla kullanılmış yüzlerce mağara bulunmaktadır.

Aizanoi Antik Kenti

Aizanoi, Kütahya şehir merkezine 58 kilometre uzaklıkta, Çavdarhisar ilçesinde bulunan antik bir kenttir. Aizanoi'nin ismi Zeus'un Su Perisi Erato ile efsanevi kral Arkas'ın birleşmesinden meydana gelen Frigyalıların öncülü Azan isimli mitoloji kahramanından kaynaklanmaktadır.

Aizanoi antik kenti Frigya'ya bağlı yaşayan Aizanitislerin ana yerleşmeleri idi. Zeus Tapınağının çevresinde yapılan kazılarda M.Ö. 3000 yıllarına ait yerleşme tabakaları çıkmıştır. Ancak kesin kentleşme bulgularına 1. yy'ın sonlarına doğru rastlanılmaktadır. Helenistik dönemde bu bölge dönüşümlü olarak Bergama ve Bithinya'ya bağlı iken M.Ö. 133'de Roma egemenliğine girmiştir. Roma İmparatorluğu döneminde, tahıl, şarap ve yün üretimi sayesinde zenginleşmiştir. En parlak dönemini M.S. 2.yy'da yaşar. Erken Bizans döneminde (M.S.395) Piskoposluk merkezi iken 7.yy'dan itibaren önemini yitirmiştir. Selçuklu döneminde Çavdar Tatarları tarafından üs olarak kullanılmış (13.yy), bu yüzden Çavdarhisar adını almıştır. Tapınağın olduğu yer şehrin ana kutsal alanı ve Dünyadaki Tanrı Zeus adına yapılmış tapınakların en sağlamıdır. Tapınak avlusunun hemen altında yapılmış Erken Bronz Çağı 2'ye (M.Ö.2800-2500) tarihlenen keramik parçaları ele geçmiştir. Tapınağın İmparator Hadriyan döneminde yapıldığı duvardaki kitabeden anlaşılmaktadır. Tapınak 53 x 35 m ölçülerindeki podyum üzerine yapılmış olup, kısa yanların her birinde 8, uzun yanlarında 15'er İon Sütunu vardır. 1992 yılında başlanan kazılarda M.S. 400 yıllarına tarihlenen bir cadde ortaya çıkarılmış ve parçaları bulunduğu için ayağa kaldırılmıştır. Yapımı için Artemis Tapınağının malzemeleri de kullanılmıştır. Sütunlu cadde 6.yy'a kadar varlığını korumuş 6 yy ortalarında büyük bir deprem sonucu yıkılmıştır. Bu hamamın tabanında satyr ve menad betimli kaliteli bir mozaik süsleme vardır. M.S. 5.yy'da bu hamam erken Hristiyan cemaatinin Piskoposluk merkezi olmuştur. Aizanoi'deki stadion ve tiyatro kombinasyonunun dünyada bir benzeri yoktur. M.S. 2.yy'ın ortalarında başlanıp, aralıklarla M.S. 3.yy'ın ortalarına kadar yapımı sürmüştür. Burada at yarışları, atletizm, güreş vb. sporlar yapılmıştır. Stadionun tiyatroya bakan cephesi mermer kaplı bir duvarla ayrılır. Tiyatronun sahne kısmı zengin mermer bezemelerle kaplıydı. Bu bezemeler depremler nedeniyle oturma basamaklarının ortasına yıkılmış ve öylece kalmıştır. Aizanoi'de M.S. 2.yy'ın 2. yarısında gıda pazarı olarak kullanılmış bir yuvarlak yapı vardır. Yuvarlak yapının duvarlarına İmparator Diocletianus'un 301 yılında enflasyonla mücadele için yaptığı ücret tespitlerinin bir kopyası kazınmıştır. Bu yazıtta İmparatorluk pazarlarında satılan bütün malların satış ücretleri yer alıyordu. Buna göre kuvvetli bir köle 2 eşeğin ücretine (yani 30.000 dinara), bir at ise 3 köle ücretine eşitti. Şehir, Penkalas denilen koca çayın her iki yakasına kurulmuş olup antik dönemde ulaşım 5 köprü ile sağlanmıştır. Bu köprülerden 2'si bugün de kullanılmaktadır. 5 kemerli ana köprünün üzerindeki yazıttan açılışın M.S. 157 yılının Eylül ayında yapıldığı anlaşılmaktadır. Zeus Tapınağı : Dünyadaki en sağlam kalan Zeus Tapınağının yapımına M.S. II.yüzyılda İmparator Hadrian zamanında başlanmıştır. Tapınakta kısa yanları her birinde 8'er, uzun yanların her birinde 15'er İon sütunu yer alır. 53 x 35 m ölçülerinde bir podyumun

üzerinde yer alan tapınağın altında tonozlarla örtülü bir mekan yer almaktadır ki; bu plan Anadolu’da Roma mimari sanatında pek alışılmamış bir uygulamadır ve benzerine rastlanılmamıştır. Bu mekan muhtemelen kehanet yeri veya tapınağa ait depo olarak işlev görmüştür.

Germiyan Sokak

Merkez Pirlar mahallesinde, 18. yy Kütahya evlerinin topluca korunduğu Germiyan sokak, arnavut kaldırımlı yolu, elektrik ve telefon direkleri ile tellerinin bulunmadığı Kütahya’daki tarihi kent dokusunun en önemli örneğidir.

Büyük Bedesten

Kütahya Timurtaş Paşa Camisi ile Sadettin Paşa Camisi arasında bulunan Büyük Bedesten günümüzde sebze hali olarak kullanılmaktadır. Büyük Bedesten Gedik Ahmet Paşa’nın vakfı olup, XV. yüzyılın ikinci yarısında yapılmıştır. Kütahya’daki Büyük ve Küçük Bedestenler aynı alanda yapılmış olmalarına rağmen bu yapıya büyük isminin verilmesi iç mekânının diğerinden daha geniş olmasından kaynaklanmaktadır.

Küçük Bedesten

Kütahya Çarşısı’nda bulunan Küçük Bedesten günümüzde halk arasında bit pazarı ismi ile tanınmaktadır. Bu yapı bedestenden çok kapalı çarşı görünümündedir. Bedestenin yapım tarihi kesinlik kazanamamıştır [URL 17].

4.2.2 Sağlık Turizmi

Sağlık Turizmi 6 Termal Turizm Merkezi ile Türkiye’nin en zengin termal kaynaklarına sahip olan Kütahya, romatizmadan, felç hastalıklarına, kadın hastalıklarından, sinirsel rahatsızlıklara kadar bir dizi hastalığa derman olan termal suları ile yerli ve yabancı ziyaretçilere şifa dağıtmaktadır. Kütahya, termal turizm açısından da yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Kentin kuzeyinde yer alan Ilıca Harlek Kaplıcaları, 25 - 43 derece arasında değişen, kalsiyum, magnezyum ve bikarbonat içeren şifalı suyuyla dikkati çekerken, Bakanlar Kurulu kararıyla 1989 yılında “Termal Turizm Merkezi” ilan edilen bölge, ziyaretçilerin de ilgisini çekmektedir. Kütahya’nın batısındaki Yoncalı Kaplıcaları da kalsiyum, bikarbonat ve kükürt içeren 42 derecelik suyuyla gelenlere sağlık sunmaktadır. Yoncalı’da 200 yataklı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesi, 73 oda ve 180 yatak kapasiteli 4 yıldızlı bir otel ile irili ufaklı birçok dinlenme tesisi yer alıyor. Emet ilçesi yakınlarındaki termal merkez ise 43 - 56 derece arasında değişen sıcaklıktaki

sülfat, bikarbonat, kalsiyum ve magnezyum içeren kaplıca sularıyla ziyaretçilerini ağırlamayı sürdürürken, Gediz ilçesine 18 kilometre uzaklıktaki Ilıcasu Kaplıcaları da sıcaklığı 98 dereceye kadar şifalı sularının yanı sıra buhar ve çamur banyolarıyla dikkati çekmektedir. Gediz - Muratdağı, Simav - Eynal, Simav - Çitgöl ve Tavşanlı - Göbel kaplıcaları da sadece Kütahya'nın değil, Türkiye'nin önde gelen termal merkezleri arasında yer alıyor. Topraklarının yarıdan fazlası ormanlık alanlarla kaplı olan Kütahya, trekking ve piknik alanlarıyla da göz doldurmaktadır. Kent merkezine 5 kilometre uzaklıkta orman içi dinlenme yeri olarak düzenlenen Çamlıca, çam ağaçları, soğuk suları, temiz havası ve manzarasıyla, ziyaretçilerini tam anlamıyla dinlendirirken, kentin 7 kilometre güneyindeki Kumarı Köyü Boyacılar mevkiinde bulunan ve yüzlerce yıldır ayakta duran 3 kestane ağacı da 20 metreye ulaşan yükseklikleriyle görenleri şaşırtmaktadır. Domaniç'e bağlı Domur Köyü de yakınlarındaki "Mızık Çamı" ile ziyaretçilerin ilgisini çekmektedir. Osman Gazi'nin beşiğinin kurulduğu ve koruma altına alınan bu çam ağacı, geçmişten günümüze bir köprü görevi görmektedir [URL 18].

4.2.3 Doğa Turizmi

Kütahya topraklarının % 53'ü ormanlarla kaplı olduğu için ilin her köşesi zengin doğa güzelliklerine sahiptir. Bu güzellikler güçlü bir çevre bilinciyle korunmakta, günübirlik olduğu kadar uzun süreli dinlenme ve kamp imkanları içinde faydalanılabilmektedir. Yayla turizmi için önemli imkanları olan Kütahya, trekking için de aynı potansiyele sahiptir. Çamlıca: Kütahya'nın batısında, şehir merkezine 5 km uzaklıktaki Çamlıca, orman içi dinlenme yeri olarak düzenlenmiştir. Orman İşletmesince yapılan altyapısı, piknik yerleri ve hizmet birimleri özelleştirilmiştir. Çamlıca çam ağaçları, soğuk suları, temiz havası ve insanı rahatlatan manzarası ile geniş bir mesire yeridir.

1000 Yıllık Kestane Ağacı: Kütahya'nın 7 km. güneyindeki Kumarı Köyü Boyacılar mevkiinde bulunan üç adet kestane ağacı halen meyve vermekte olup özellikle birisi 8 metreyi bulan çevresi ve 20 metreye ulaşan yüksekliği ile 1000 yıldır ayakta durmaktadır.

Hıdırlık : Kütahya merkezdeki en önemli mesire yerlerinden birisidir. Aynı isimle anılan mescidin de, bulunduğu mesire yerinin altyapısı ve çevre düzenlemesi yapılmıştır. Hıdırlık Mescidi'nin restorasyonu 2003 yılında Vakıflar tarafından yaptırılmıştır.

Gölcük Yaylası: Kütahya'nın güneybatısındaki Gölcük Yaylası, Simav'a 10 km. uzaklıktadır. Çam ormanları arasındaki yayla, her türlü altyapıya sahip olup, 1450 m yükseklikte harika bir piknik yeri olarak hizmet vermektedir.

Muratdağı : Kütahya'nın güneyindeki Muratdağı Gediz'e 30 km. uzaklıktadır. 2312 m yükseklikteki Muratdağı, Kütahya'nın olduğu gibi İç Ege'nin de en yüksek dağıdır. Kestane, meşe ve çam ormanlarından oluşan zengin bir bitki kuşağına sahip olan Muratdağı, temiz havası, soğuk suları ve özellikle zengin termal kaynaklarıyla çok önemli bir merkezdir. Muratdağı yayla turizmi için uygun bir merkezdir.

Porsuk Barajı : Kütahya'nın kuzeydoğusunda şehir merkezine 20 km uzaklıktadır. Porsuk Çayının taşkınlarından çevreyi korumak amacıyla yapılmış olan baraj son yıl arda balıkçılığın da önemli bir merkezi haline gelmiştir. Porsuk Barajında, Sofça Köyü civarında su sporları (sörf, kürek, yelken vb.) için sabit iskele ve yüzey iskele çalışmaları yapılmıştır. Mızık Çamı: Domaniç'in Domur Köyü'ndedir. Osmanlı İmparatorluğunun kurucusu Osman Gazinin bebeklik beşiğinin kurulduğu bu çam koruma altına alınmıştır. Zaman içinde yıkılan bu tarihi ve anıtsal çam ağacı özel bir kaide üzerine alınarak üzeri örtülmüştür

Domaniç Ormanları: Kütahya'nın kuzeyindeki Domaniç Ormanları ilçenin çevresinde çok geniş bir alana yayılmış durumdadır. Çok zengin bir bitki örtüsüne sahip olan Domaniç Ormanlarında pek çok endemik tür ve anıtsal değerde birçok ağaç bulunmaktadır.

Enne Barajı: Kütahya'nın batısında şehir merkezine 18 km uzaklıktadır. Seyit Ömer Termik santralının su ihtiyacını karşılamak için yapılan baraj zamanla olta balıkçılığının da yapıldığı güzel bir mesire yeri haline gelmiştir.

Dağ ve Doğa Yürüyüşü: Kütahya topraklarının % 54'ü ormanlarla kaplı olduğu için her köşesi zengin doğa güzelliklerine sahiptir. Bu güzellikler güçlü bir çevre bilinciyle korunmakta, günü birlik olduğu kadar uzun süreli dinlenme ve kamp imkanları içinde faydalanılabilmektedir. Kütahya'da Eğrigöz Dağı, Muratdağı, Akdağ, Simav dağı, Frigya vadisi, Çamlıca, Göçlük Yaylası ve Domaniç ormanları gibi pek çok yerde doğa yürüyüşü yapılabilecek alanlar vardır [URL 19].

4.2.4 Yayla Turizmi

Muratdağı: Kütahya'nın güneyindeki Murat dağı Gediz'e 30 km uzaklıktadır. 2312 m Yükseklikteki Murat dağı , Kütahya'nın olduğu gibi İç Ege'nin de en yüksek dağıdır. Kestane, meşe ve çam ormanlarından oluşan bir bitki örtüsüne sahip olan Muratdağı temiz havası, soğuk suları ve özellikle zengin termal kaynaklarıyla çok önemli bir yayla turizmi merkezidir.

GölcükYaylası: Kütahya'nın güneybatısındaki Gölcük Yaylası, Simav'a 10 km uzaklıktadır.

Çam ormanları arasında yayla, her türlü alt yapıya sahip olup, 1450 m yükseklikte eşsiz bir piknik yeri olarak hizmet vermektedir.

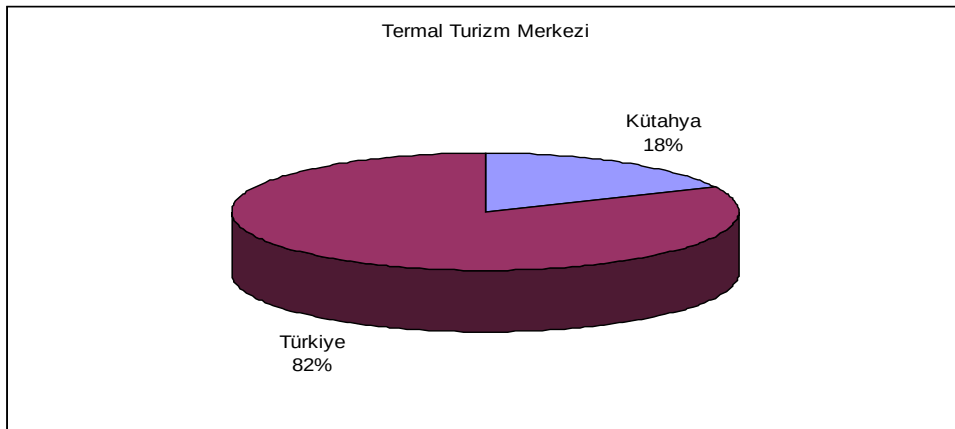
Kamp ve Karavan Turizmi: Temiz havası, soğuk suları, kuş çeşitliliği ve zengin termal kaynaklarıyla alternatif turizm olanakları sunan Muratdağı, Gölcük Yaylası, Frig Vadisinde İnli Köyü ile Çamlıca Yaylası kamp ve karavan turizmi açısından önemli potansiyele sahiptir

Sportif Olta Balıkçılığı : Kütahya’da Porsuk, Enne ve Kayaboğazı barajları ile Doğuluşah, Zafertepe - Çalköy ve Kuruçay Göletlerinde sportif amaçlı olta balıkçılığı yapılmaktadır. Kütahya’da doğal göl yoktur. Fakat baraj göllerinde, göletlerde ve akarsularda balıkçılık yapılabilmektedir. Özellikle Sazan, aynalı sazan, kıızıkanat, dargın ve yayın balıkları çok avlanan balıklardır. Kütahya’nın Gediz ve Domaniç ilçelerinde modern alabalık tesisleri bulunmaktadır. Porsuk Barajı, Kütahya’nın kuzeydoğusunda şehir merkezine 20 km uzaklıktadır. Porsuk Çayının taşkınlarından çevreyi korumak amacıyla olan baraj son yıllarda balıkçılığın da önemli bir merkezi haline gelmiştir. Porsuk Barajında, sofça köyü civarında su sporları merkezi oluşturma çalışmaları yapılmaktadır [URL 20].

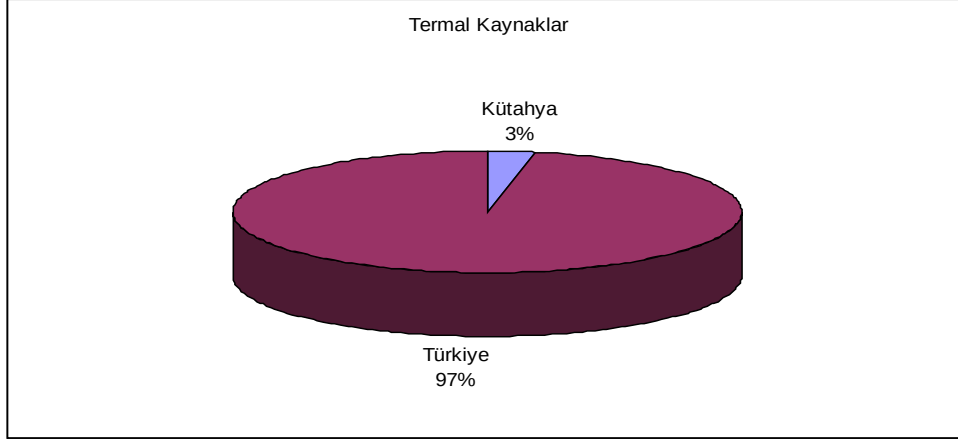
4.3 Turist Profili

Kütahya bölgesi, öncelikli olarak yerli turistlerin ziyaret ettikleri bir bölge olmuştur. Bunun sebebi ise, bu bölgenin ülkemizde henüz gelişmekte olması, çiniciliğin gelişmiş olması, doğa ve kültür turizmin olması ve kaplıcaların olması gösterilebilir. Yerli turistler genellikle yazın kıyı bölgelerimizi tercih etmekteyken, 50 yaş ve üzeri kesim sağlık turizmi ve kaplıcaları tercih etmektedir.

Kütahya Termal Turizmin Türkiye deki Yeri:



Grafik 4.1 Kütahya’nın termal turizmdeki yeri [URL 21]



Grafik 4.2 Kütahya'daki termal kaynaklar [URL 21]

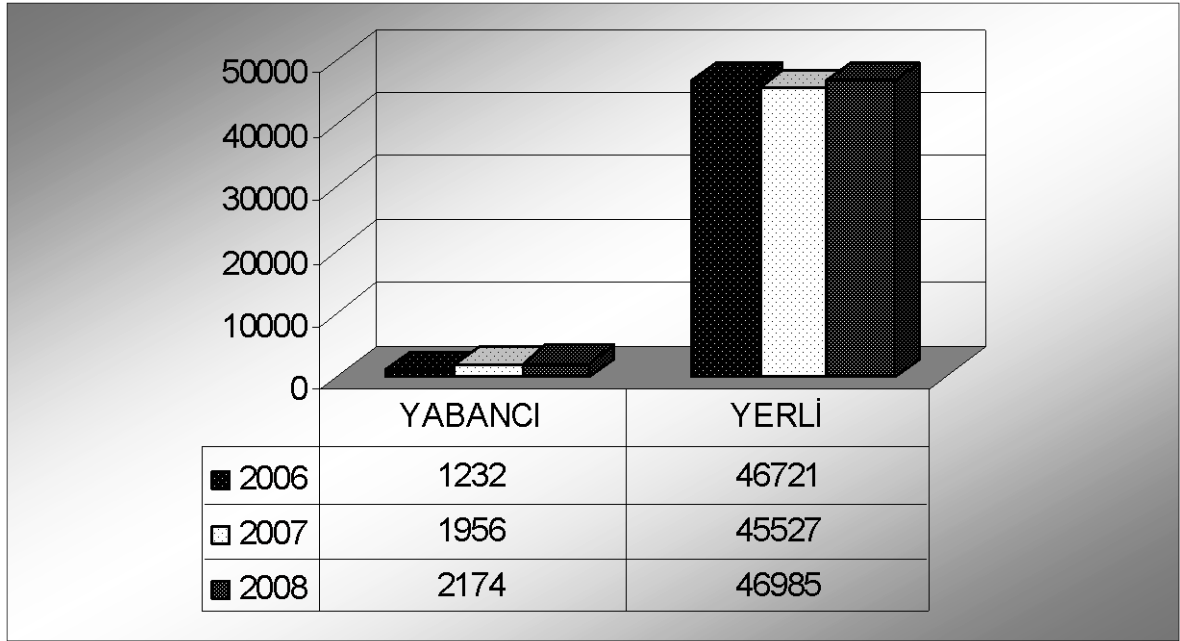
Kütahya bölgesinde konaklayan turist sayıları:

Çizelge 4.1 Kütahya'da konaklayan turist sayıları [URL 22]

YILLAR		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Konaklayan Kişi	Yabancı	786	1695	1811	1561	875	1838	1907
	Yerli (Yurt içi)	30655	32924	37307	29221	33988	28820	30481
	Toplam	31440	34619	39118	30782	34863	30658	32388
Geceleme	Yabancı	1095	2636	2515	2953	1232	1956	2174
	Yerli (Yurt içi)	42368	45873	53615	43143	46721	45527	46985
	Toplam	43643	48509	56130	46096	47953	47483	49159

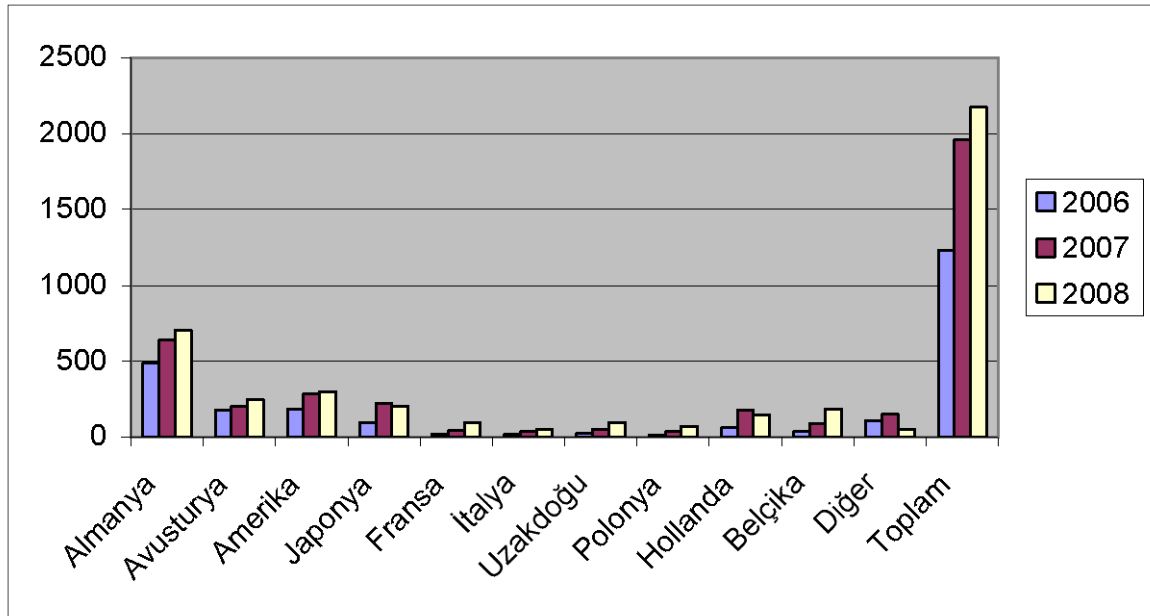
Çizelge 4.1'den de anlaşılacağı gibi yıllarla birlikte turistlerin geliş sayılarında artma olmuştur. Geceleyen yerli turistler genellikle çevre illerden gelen, tedavi ve dinlenme amaçlı ve şifalı sulardan yararlanan orta yaş üzeri ailelerden oluşmaktadır. İlk defa gelen yerli turistlerin, daha sonraki yıllarda belirli periyotlarla tekrar geldikleri tespit edilmiştir.

Yabancı turistler ise orta yaş üzeri çiftler olmaktadır. Turistlerin gelme olasılıkları ve gelme potansiyelleri devletlerarası ilişkilere bağlı olarak değişmektedir. Benzer nedenlerle Fransa ve İtalya'dan gelen turist sayılarında azalma görülmüştür. Kaplıca bölgelerine genellikle Almanya, Avusturya ve Amerikalı turistlerin geldiği saptanmıştır. Uzak doğudan ise %65 ni bayanların oluşturduğu turlar gelmektedir.



Grafik 4.3 Yerli ve yabancı turist sayısı [URL 22]

Uluslarına göre yurt dışı turist sayıları:



Grafik 4.4 Uluslarına göre turistlerin sayıları [URL 22]

Çizelge 4.2 Uluslarına göre turist sayıları [URL 22]

	2006	2007	2008
Almanya	487	641	706
Avusturya	176	207	250
Amerika	185	289	301
Japonya	97	225	205
Fransa	21	43	98
İtalya	19	38	55
Uzakdoğu	25	55	97
Polonya	14	35	73
Hollanda	63	180	150
Belçika	35	92	186
Diğer	110	151	53
Toplam	1232	1956	2174

Gelen yabancı turistlerin seçimleri:

Çizelge 4.3 2008 yılına göre yabancı ziyaretçilerin geliş nedenleri [URL 22]

YABANCI ZİYARETÇİLERİN GELİŞ AMACINA GÖRE DAĞILIMI		
GELİŞ NEDENİ	YABANCI ZİYARETÇİLER	TOPLAM İÇİNDEKİ PAYI (%)
Gezi, eğlence	1056	48,58
Kültür	105	4,83
Sportif ilişkiler	28	1,29
Yakınları ziyaret	12	0,54
Sağlık	1188	8,66
Dini	8	0,36
Alışveriş	77	3,53
Toplantı, konferans, kurs	43	1,98
Görev	46	2,11
Ticari ilişkiler, fuar	68	3,14
Transit	23	1,08
Eğitim	12	0,56
Diğer	73	3,35
Beraberinde gelen	435	19,99
TOPLAM:	2174	100

4.3.1 Turistlerin Orijini

Zengin yeraltı ve yerüstü kaynakları, termal kaynakları, el sanatları, uygarlıklar ve cumhuriyet tarihi ile önemli bir turizm potansiyeline sahip bulunan Kütahya bölgesinde her sene artan bir

şekilde turist gelmektedir. Son yıllarda Ülkemizde hareketlenen turizm potansiyelinden Kütahya yeterli olmasa da payını almaya başlamıştır. Konaklama istatistiklerine bakıldığında, ili ziyaret eden turistlerin % 90'ı yerli, % 10'u yabancı olduğu görülmektedir. Ortalama kalış süreleri yerli (yurt içi) 1.67, yabancı (yurt dışı) 1.88 gündür. Kütahya'da turizm genellikle haziran, temmuz ve ağustos aylarında yoğunlaşırken, termal tesislerinden 12 ay boyunca yararlanmak mümkündür. Türkiye'deki 31 termal turizm merkezi içerisinde 6 termal turizm merkezine sahip tek il Kütahya'dır. Ayrıca Türkiye'de ki 474 termal kaynağın 17 si Kütahya ilindedir. Termal turizmüne bakıldığında turistlerin tercih sebepleri arasına girmektedir [URL 23].

Yapılan araştırmalara göre turistlerin katkıları aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

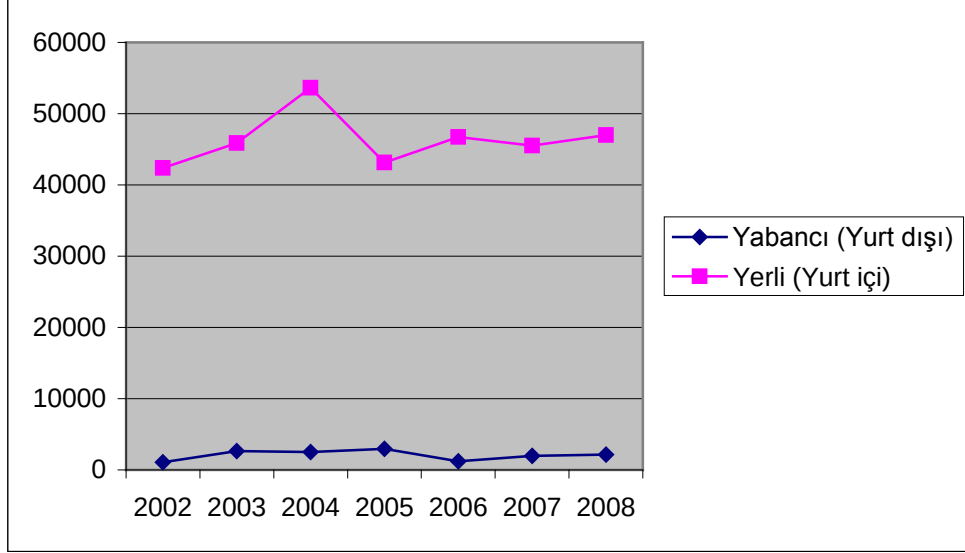
- Konferans ve toplantının yarattığı sinerji, otel odalarının % 20 sini bu amaca yönelik kullanımlarıyla kendini göstermektedir. Kongre için gelen turistler, tatil için gelenlere oranla 3 kat daha fazla harcama yapmaktadırlar. Örneğin tatil amaçlı Türkiye'ye gelen bir turistin ortalama harcaması 650 \$ iken, kongre için Türkiye'ye gelen bir turistin ortalama harcaması 1675 \$ civarındadır. Bununda nedeni olarak kongreye katılan kişilerin üst gelir grubunda olmaları ve - veya katılım ücretlerinin şirketler tarafından karşılanması gösterilebilir.
- Yiyecek departmanlarının otel cirolarına etkileri ortalama %20' dir.
- İçecek departmanlarının ciroya etkileri %7 civarındadır.
- Eğlencenin yarattığı sinerji otel odalarının %15'nin bu amaca yönelik kullanımıyla kendini göstermektedir.
- Sağlık merkezlerinin otel cirolarında yarattıkları katkı %2 civarındadır.
- Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin harcamalarının %15'i hediyelik eşya alımı içindir.

4.3.2 Turizm Talebinin Zamansal Değişimi

Yıllara göre yerli yabancı turist sayısı:

Kütahya bölgesi, turistik şehirlerden veya sahil kenarındaki turizm merkezlerinden farklı nitelikte dalgalanmalar yaşamaktadır. Bu dalgalanmalar genelde ülkedeki turizm sektörünün çerçevesinde değişim göstermektedir.

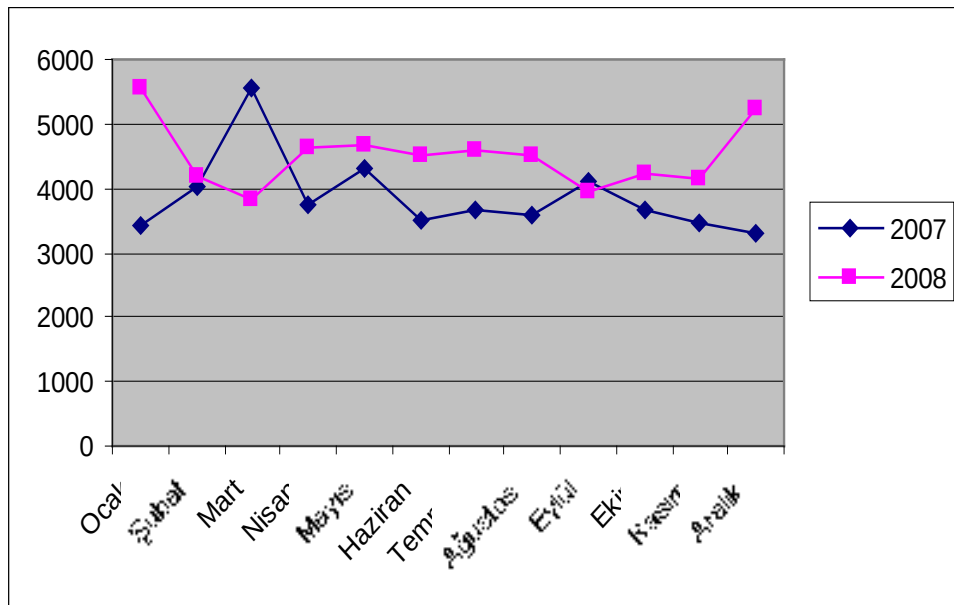
Grafikten de görüleceği gibi 2002 - 2007 tarihleri arasında yabancı turist sayısında artış görülmektedir. Yabancı turistlerin artışında eğilimin ve ülke reklamının payı büyüktür. Yerli turistler için ise belirleyici faktör ekonomik koşullardır.



Grafik 4.5 Yıllara göre yerli yabancı turist dağılımı

Aylara göre yerli yabancı turist sayısı:

Yıl içerisinde turistin hangi aylarda yoğun olarak geldiğine bakıldığında ise 12 ay boyunca dalgalanmalar gözükmemektedir. Ancak bu sezonluk çalışmanın yanı sıra 12 ay boyunca aktif bir ilginin olmasını göstermektedir [URL 23].

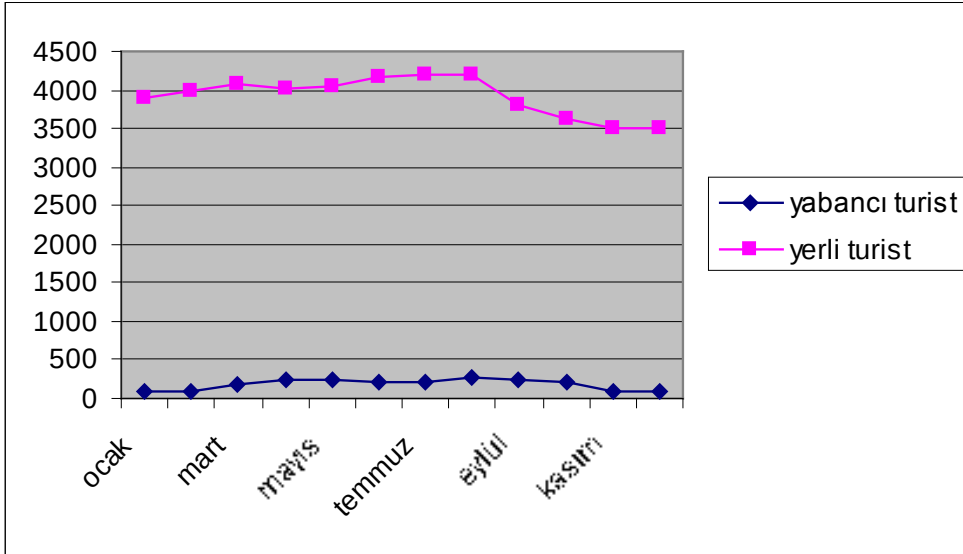


Grafik 4.6 Son 2 yılda aylara göre turist dağılımı

Aylara göre 2008 yılı yerli yabancı turist sayıları:

Çizelge 4.4 Aylara göre turist sayıları [URL 23]

	Yabancı turist	Yerli turist
ocak	82	3887
şubat	95	3994
mart	183	4069
nisan	250	4026
mayıs	245	4033
haziran	200	4171
temmuz	219	4190
ağustos	260	4185
eylül	245	3794
ekim	205	3634
kasım	85	3507
aralık	105	3495



Grafik 4.7 Aylara göre turist sayıları

Günlere göre talep durumu:

Termal turizmde, tedavi amaçlı gelen turistler olduğu için gün bazında dalgalanma yaşanmamaktadır. Ancak bölge halkı ve yerli turistler hafta sonları hem kaplıcaları kullanmak, doğa yürüyüşleri ve piknik yapmak amacı hafta sonları gelmektedirler. Bunun için gelen turistler sabah erken saatte bölgeyi gezmekle başlayarak, geceleri ise yöresel lokantaları tercih etmektedirler. Günü birlik gezilerde oteller sadece uyumak için kullanılmaktadır.

4.3.3 Pazarlama Biçimleri

Bağımsız pazarlama: Özel belgeli ve yatak kapasitesi az olan oteller genellikle pazarlamalarını kendi yapmaktadır. Dolayısıyla, kendi pazarlama yöntemlerine ve hizmet kalitelerine bağlı olarak doluluklarını artırma becerilerine sahiptirler. Genellikle Kütahya genelinde reklam ve tavsiye şeklinde müşterilerini bulmaktadırlar.

Seyahat acenteleri ile pazarlama: Kütahya bölgesinde genellikle kitle turizmi gerçekleştirilmektedir. Otellerin hedef kitlesini ve olanaklarını seyahat acenteleri ve internet vasıtasıyla ortaya çıkarmaktadır. Bu yolla bölgeye en fazla yerli turist geldiği saptanmıştır.

4.4 Mevcut Konaklama Tesisleri

Kütahya bölgesindeki mevcut konaklama tesisleri arasında spa ve kür merkezi olarak tek tesis Tütav termal oteldir. Ayrıca proje bölgesinde, apart pansiyonlar mevcuttur, ev pansiyonculuğu yapılmaktadır. En yakın tesis olan Harlek Otel ile proje alanı mevkileri şekil 4.1 de gösterilmiştir.

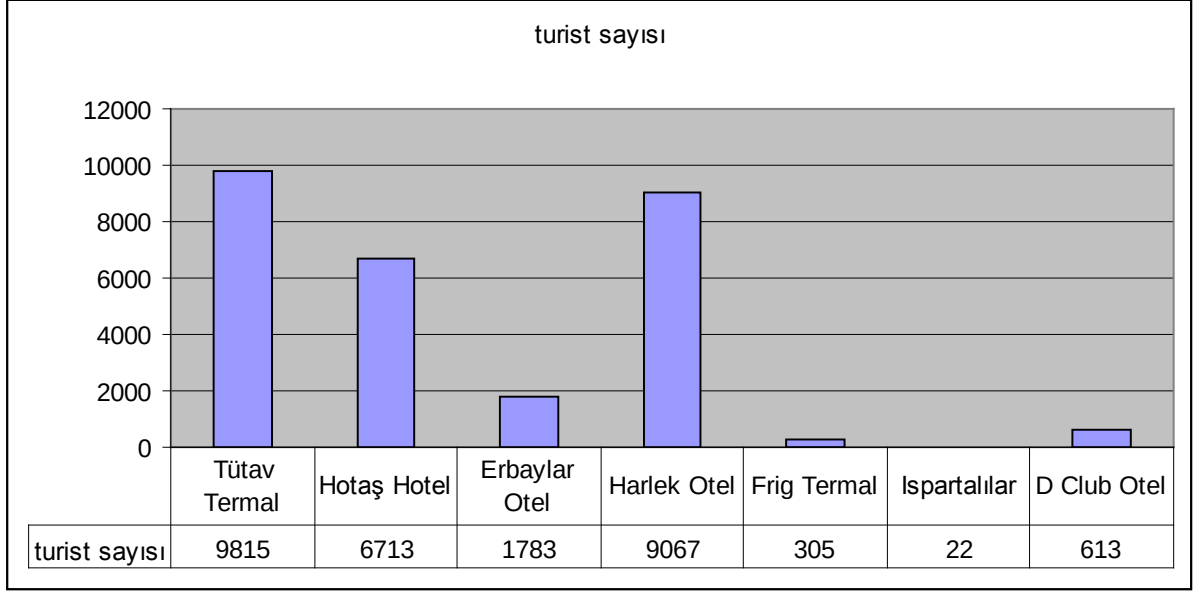
Çizelge 4.5 Kütahya bölgesindeki mevcut oteller

Turizm İşletme Belgeli Oteller	Tütav Termal Otel	*****
	Otel Erbaylar	***
	Hotaş Otel	**
	Gönen Otel	*
Belediye Belgeli Otel	Harlek Otel	**
	Ispartalılar Konağı	
	Simav Eynal	
	Frig Termal Otel	
	Emet D Club Hotel	*****

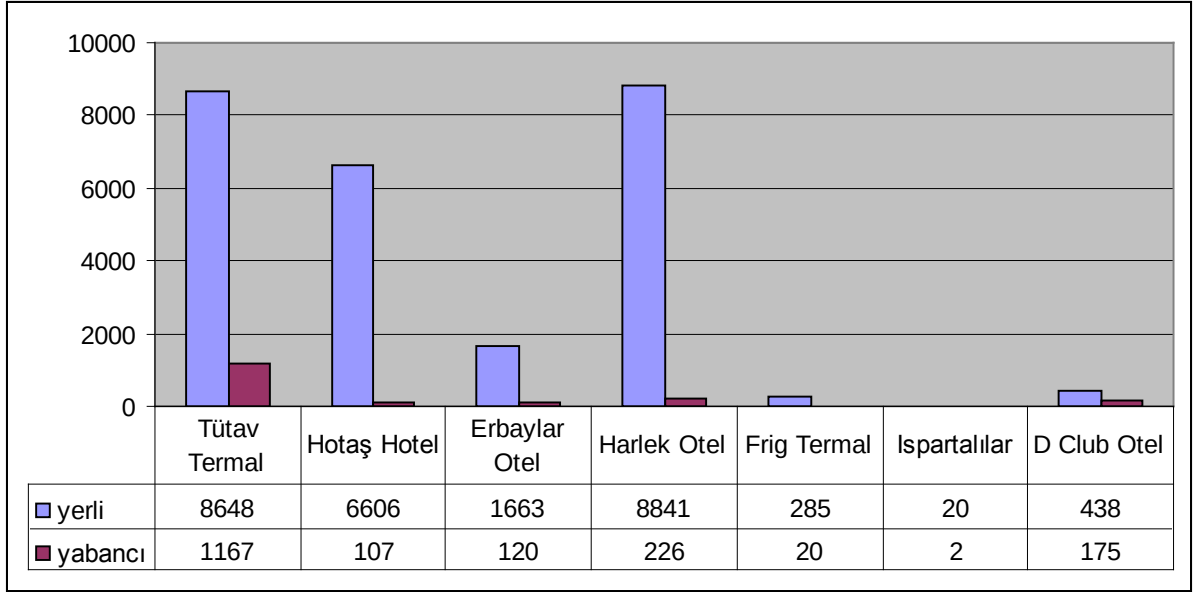
Niteliklerine göre belgeli tesisler: Çizelge 4.6 da Kütahya - Termal bölgesindeki otellerin kapasite ve konumları gözükmemektedir.

Çizelge 4.6 Otellerin kapasite ve konumları

	Oda	Yatak	Konum
Tütav Termal Otel	73	150	Merkez-Yoncalı
Hotaş Hotel	67	126	Merkez
Erbaylar Otel	42	84	Merkez
Harlek Termal	98	250	Merkez-Ilıca
Ispartalılar Konağı	7	28	Merkez
Frig termal	18	64	Merkez-Ilıca
D Club Emet	93	196	Emet



Grafik 4.8 2008 yılına ait otellerdeki turist dağılımları



Grafik 4.9 2008 yılına ait otellerdeki yerli yabancı turist dağılımları

4.4.1 Sunum Özellikleri

Odalar: Otellerin odaları özel dekore edilmiştir. 2000 yılından itibaren güncellenen otellerde çini ve yöresel dekorasyon kullanılmıştır. Daha önceki tarihlerde kurulmuş otellerde ise standart ve özelliği bulunmayan odalar mevcuttur.

Restaurantlar: Oteller kendi müşterileri dahil olmak üzere büyük ölçekli ve çok amaçlı restaurantlara sahiptirler. 4 yıldızlı olanlar yaz aylarında havuz başında hizmet verilmektedir.

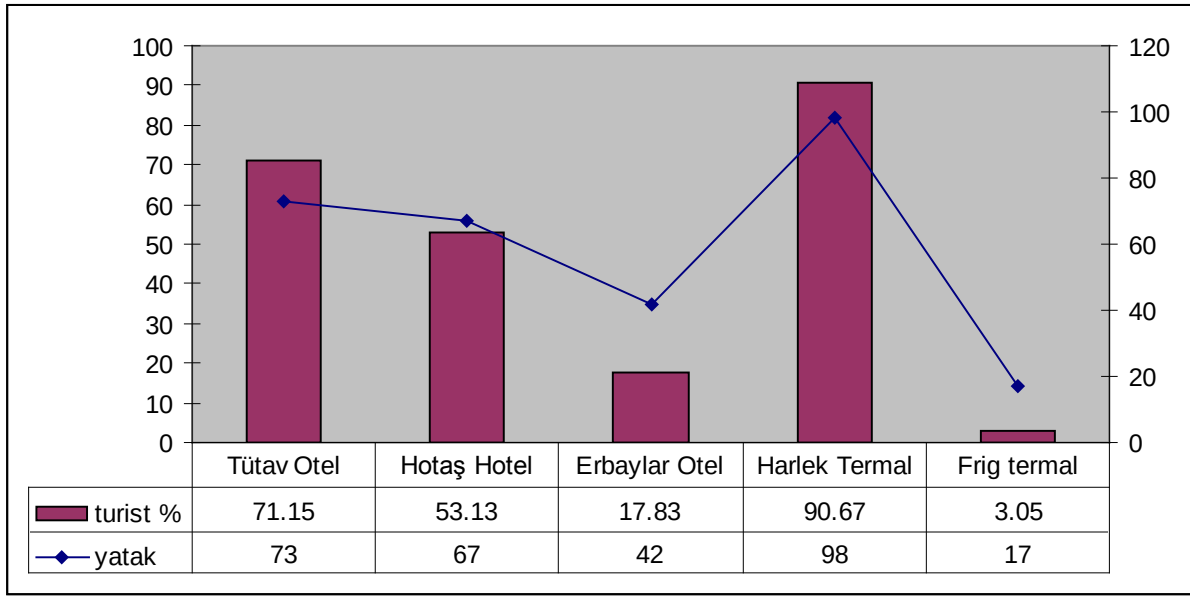
Kütahya’da bulunan diğer küçük ölçekli otellerde ise sadece kendi müşterilerine sabah kahvaltısı verilebilir lokantalara sahiptirler.

Toplantı salonları: Büyük çaplı kongreli ağırlayabilecek tek otel Harlek oteldir. Diğer otellerde toplantı için uygun mekanlar bulunmaktadır. Toplantı taleplerinin artmasına paralel olarak otellerin işletmelerine ilave ek yapmaları söz konusudur.

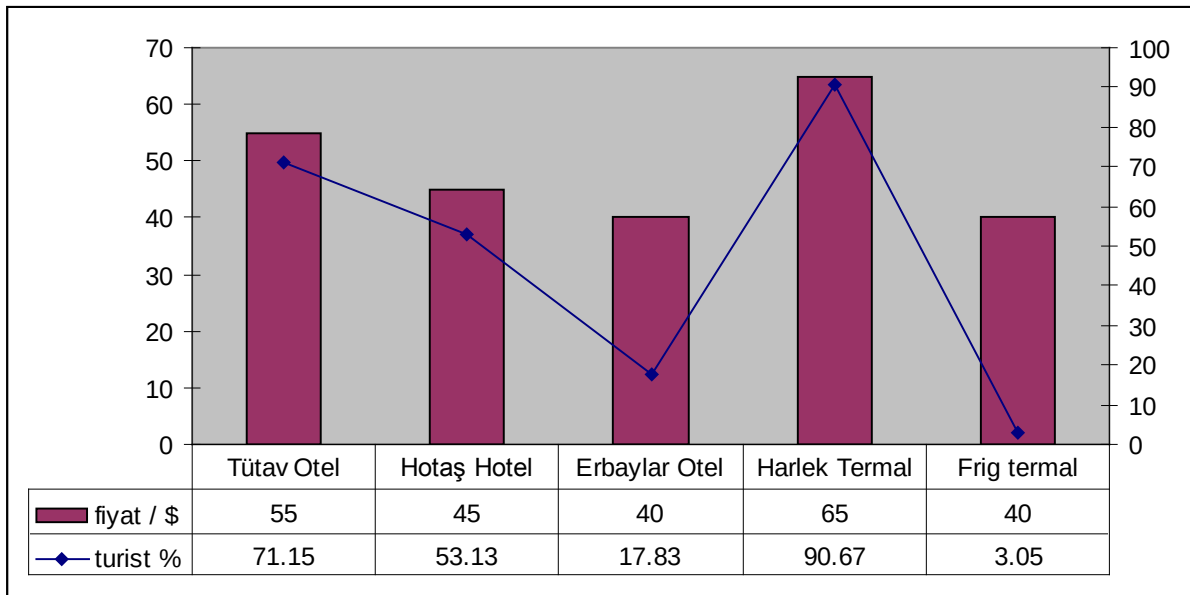
Yüzme havuzları, hamamlar, sauna: Küçük çaplı otellerde havuz bulunmamaktadır. Ancak termal tesis otellerinde kapalı ve açık havuzlar mevcuttur. Termal su ile doldurulmuş tedavi amaçlı havuzlar mevcuttur. Otellerin bazıları sadece kendi müşterilerinin faydalanmasını öngörürken, bazıları da halka açık ücretli şekilde havuzlarından yararlandırılabilmektedir. Türk hamamı %90’ın da mevcuttur. Sauna ise büyük çaplı otellerde mevcuttur. Bölgede hamamlara ve yazları açık havuzlara talep gerek yerli halk gerekse yerli – yabancı turistler olsun oldukça rağbet görmektedir. Ayrıca yüzme havuzları ve hamamlar çevrenin gününbirlik sirkülasyonunu sağlamaktadır.

Çizelge 4.7 Mevcut otellerin değerlendirilmesi

	Tütav Otel	Hotaş Hotel	Erbaylar Otel	Harlek Termal	Frig termal
Yıldız Sayısı	****	**	***	**	
Standart Oda	65	67	42	96	17
Suit Oda	6	-	-	2	-
Kral Dairesi	2	-	-	-	-
Oda Sayısı Toplamı	73	67	42	98	17
Fiyat/\$	55	45	40	65	40
Restaurant	300	250	300	250	50
Bar	-	+	+	+	-
Pastahane	-	-	-	+	-
Toplantı Salonu	150	120	70	150	-
Açık Yüzme Havuzu	+	-	-	+	+
Kapalı Yüzme Havuzu	+	-	-	+	+
Hamam	+	+	-	+	+
Sauna	+	+	-	+	-
Masaj Salonu	+	-	-	+	-
Spor Salonu	+	-	-	+	-
Fitness	+	-	-	+	-
Mağaza	-	-	-	+	-
Bahçe	+	-	-	+	+
Otopark	+	+	-	+	+



Grafik 4.10 Yatak doluluk karşılaştırması



Grafik 4.11 Doluluk fiyat karşılaştırması

4.4.2 Mevcut Eğlence Tesisleri

Germiyan Konağı, Ispartalılar Konağı: Kütahya bölgesinde halk oyunları gösterileri, fasıl sunulan aynı zamanda da yöresel yemek sunulan restoranlar eski Kütahya evlerinin restorasyonu ile işletmeye çevrilmiş mekanlardır.

Q-tahya Restaurant - Bar: Özel günler için, alkollü, müzikli eğlence yeridir. Çeşitli menülerden oluşan akşam yemekleri kişi başı 30 TL arasında değişmektedir.

Saklık Kent Restaurant: Daha çok yöresel ve Türk mutfağının bulunduğu, aile ile pazar günlerinin değerlendirilmeye uygun olduğu, yeşil alanda kurulmuştur. Geceleri ise havuz başı eğlenceler ve özel günler için rezervasyonlar almaktadır. Yemek ücretleri kişi başı 25 TL arasında değişmektedir.

Kütahya'daki otellerin performans değerlendirmesi

Veri Kaynakları:

Kütahya'daki termal otellerin performans değerlendirmesindeki başlıca veriler:

- Kütahya'daki yerli ve yabancı turist sayıları ve geceleme süreleridir.
- Kütahya'daki termal otellerin oda ve yatak sayıları
- Kütahya'daki termal otellerin doluluk oranları
- Kütahya'daki termal otellerin gecelik fiyatlarıdır.

Doluluk:

Kütahya Turizm işletmelerine göre, uzun süreli bayram tatillerinde doluluk %70, %80 artmaktadır. Seyahat acentalarının reklam ve tanıtım kampanyalarını arttırmalarıyla son iki yılda talebin artacağını tahmin etmektedirler.

Fiyat:

Kütahya bölgesindeki oteller yarım pansiyon, tam pansiyon, termal tedavi programları şeklinde seçenekler sunmaktadır. Kampanyalar ve bayram tatilleri hariç ortalama 50-70 \$ arasında değişmektedir. Fiyatlar arasındaki farklılıklar sezon, hafta sonu, tatil gibi unsurlarla değişim göstermektedir.

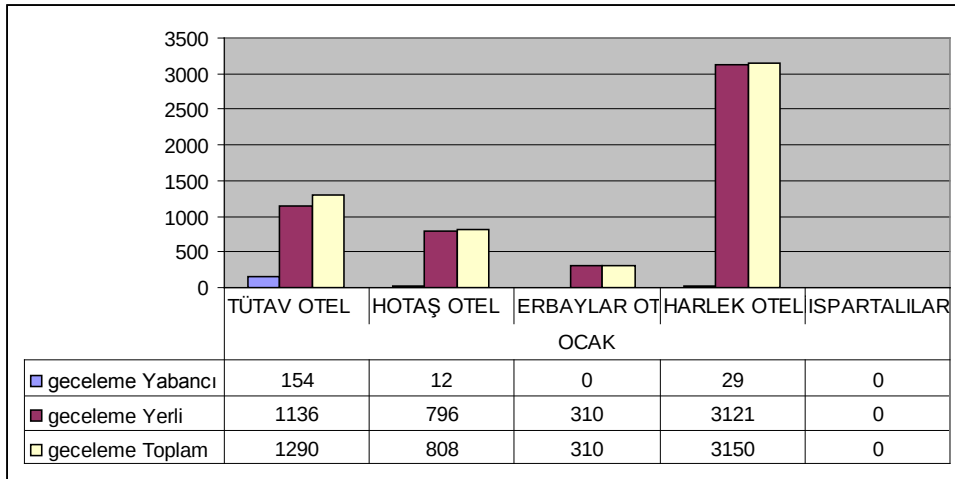
Konaklama Süreleri:

Turistlerin ortalama kalış süreleri yerli 1.67, yabancı 1.88 gündür.

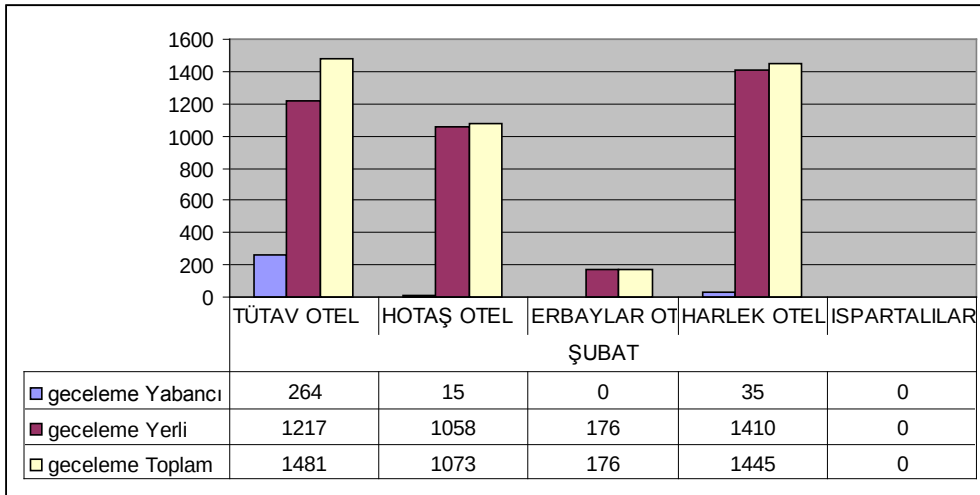
Otellere gelen turist sayıları:

Çizelge 4.8 Aylara göre otellerin performans değerlendirilmesi

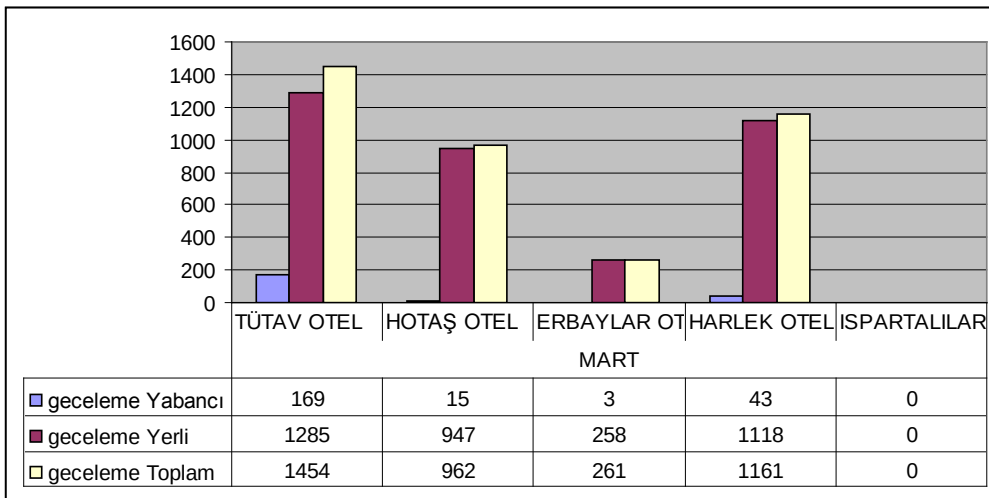
		konaklama			geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
OCAK	TÜTAV OTEL	36	657	693	154	1136	1290
	HOTAŞ OTEL	10	691	701	12	796	808
	ERBAYLAR OTELİ		215	215	-	310	310
	HARLEK OTELİ	27	1450	1477	29	3121	3150
	ISPARTALILAR KONAĞI	-	-	-	-	-	-
ŞUBAT	TÜTAV OTEL	42	601	643	264	1217	1481
	HOTAŞ OTEL	14	1058	1072	15	1058	1073
	ERBAYLAR OTELİ		114	114	-	176	176
	HARLEK OTELİ	33	1410	1443	35	1410	1445
	ISPARTALILAR KONAĞI	-	-	-	-	-	-
MART	TÜTAV OTEL	38	654	692	169	1285	1454
	HOTAŞ OTEL	13	796	809	15	947	962
	ERBAYLAR OTELİ	3	177	180	3	258	261
	HARLEK OTELİ	30	950	980	43	1118	1161
	ISPARTALILAR KONAĞI	-	-	-	-	-	-
NİSAN	TÜTAV OTEL	42	700	742	140	1596	1736
	HOTAŞ OTEL	23	1409	1432	23	1529	1552
	ERBAYLAR OTELİ	49	186	235	49	253	302
	HARLEK OTELİ	32	1010	1042	28	1010	1038
	ISPARTALILAR KONAĞI	-	-	-	-	-	-
MAYIS	TÜTAV OTEL	45	779	824	211	1803	2014
	HOTAŞ OTEL	11	1204	1215	17	1374	1391
	ERBAYLAR OTELİ	6	264	270	6	264	270
	HARLEK OTELİ	25	982	1007	23	982	1005
	ISPARTALILAR KONAĞI		12	12		7	7
HAZİRAN	TÜTAV OTEL	44	622	666	229	1611	1840
	HOTAŞ OTEL	21	835	856	25	902	927
	ERBAYLAR OTELİ	18	258	276	62	401	463
	HARLEK OTELİ	58	1200	1258	68	1200	1268
	ISPARTALILAR KONAĞI	1	19	20	2	13	15



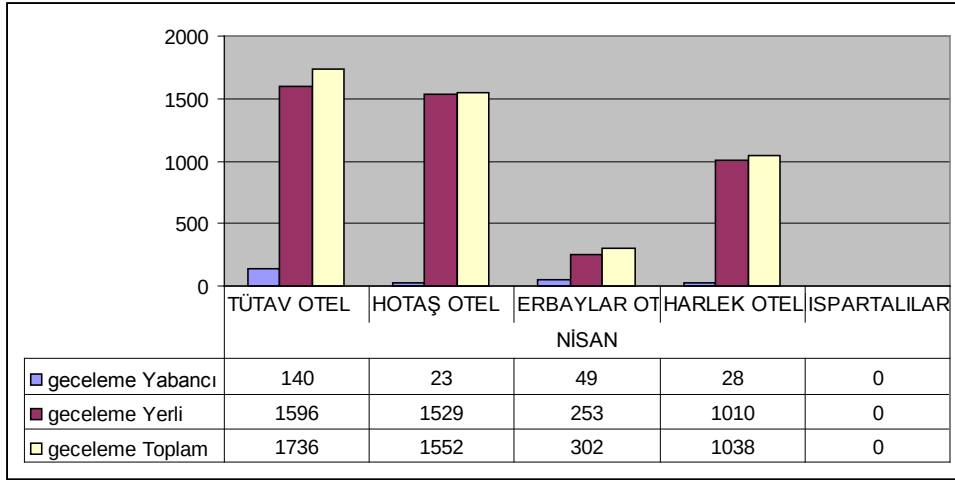
Grafik 4.12 Ocak ayı verimlilik değerlendirilmesi



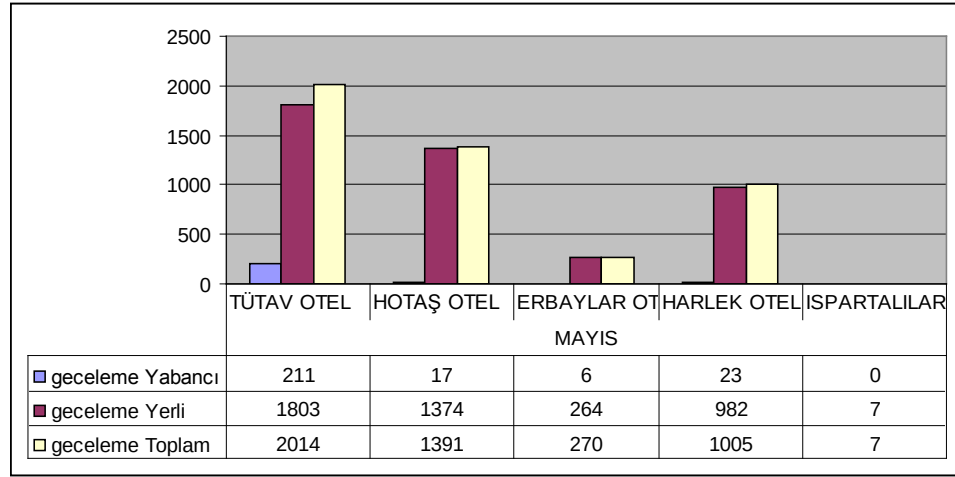
Grafik 4.13 Şubat ayı verimlilik değerlendirilmesi



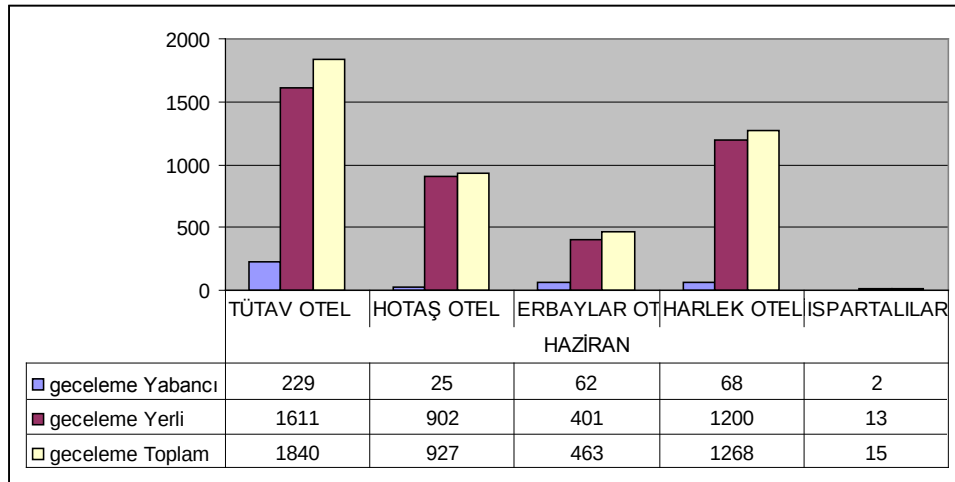
Grafik 4.14 Mart ayı verimlilik değerlendirilmesi



Grafik 4.15 Nisan ayı verimlilik değerlendirilmesi



Grafik 4.16 Mayıs ayı verimlilik değerlendirilmesi



Grafik 4.17 Haziran ayı verimlilik değerlendirilmesi

4.5 Rekabet Koşulları

Proje alanının yakınındaki Harlek Termal Otel, sınıfı ve kalitesi bakımıyla özellikle termal tedavi seçeneği ile aynı hedef kitleye hitap edecektir. Ancak 2006 yılında sahip değiştiren ve özelleştirilen bu otel 98 odalı ve 150 kişilik toplantı salonu ile daha geniş ve 1. sınıf bir kitleye hitap etmektedir. Yine yakın çevresinde bulunan Frig Termal Otel, daha çok pansiyon apart otel formatında olduğunda rakip olarak düşünülmemektedir. Üst gelir grubundan çok orta gelir grubuna hitap etmektedir.

4.6 Piyasa Araştırması Sonuçları

Piyasa araştırması sonucunda, Kütahya bölgesinde üst gelir grubuna hitap edecek kongre ve toplantı gibi servisleri verecek, yöresel özellikleri barındıracak nitelikli otel eksikliği tespit edilmiştir. 1990'lı yıllardan itibaren bölgede pansiyonculuğun yaygınlaştığı ancak asıl hedef kitlelere ulaşmadığı gözlemlenmiştir. Kütahya gölgesinde turistlerin gelmesini temin edecek her türlü olanak varken, üst ve orta gelir seviyesine hitap edecek konaklama tesisleri eksik kalmaktadır. Bölgede mimarisi planlanmadan yapılan tesisler yerine, arazinin sağladığı fırsatlardan yararlanılarak ve mimari açıdan yöresel çizgileri taşıyan marka bir isim altında işletilecek lüks ve çok amaçlı bir otel yapılması öngörülmüştür.

5 MEVCUT KONSEPTİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YATIRIMIN KAPSAMI

5.1 Proje Hedefleri ve Yatırım Yapılacak Parselin Analizi

5.1.1 Proje Hedefleri

Turizm tesisinin, ticari açıdan karlı, yüksek standartlı, orta büyüklükte ve uluslararası seçkin bir işletmenin yönetiminde olması öngörülmüştür.

5.1.2 Yatırım Yapılacak Parselin Analizi

Ilıca Kaplıcaları Konumu ve Yapısı:

Kütahya Ilıca Harlek Kaplıcaları; Kütahya ili merkez ilçe ve Kütahya belediyesine ait mücavir alan sınırları içerisinde bulunmaktadır. Eskişehir – Kütahya Karayoluna 2 km mesafede konumlanan kaplıca alanı orman içerisinde yer almakta olup termal belde görünümündedir.

Ilıca Kaplıcaları Ulaşım:

Kaplıca alanına ulaşım, karayolu bağlantısı ile sağlanmakta olup Kütahya kent merkezine 28 km uzaklıktadır. Havayolu ulaşımı ise 362 km uzaklıktaki İzmir ve 283 km uzaklıktaki Ankara’da bulunan havaalanından sağlanmaktadır. Demiryolu ulaşımı ise Kütahya’daki tren istasyonundan sağlanabilmektedir. Ayrıca her yarım saatte bir dolmuş ile ulaşım mevcuttur.

İmar Durumu:

Proje alanının, 1/5000 ölçekli nazım imar planı onama tarihi: 25.09.1995 tir. 1/1000 ölçekli Kütahya Ilıca (Harlek) kaplıcası uygulama imar planı 13.04.1999 tarihinde imar planı belediye meclisi tarafından toplanan kurul ile onaylanmıştır.

Mevcut imar planında; müstakil ticari tesislerde yapılanma koşulları, KAKS:1.00, yükseklik 6.5 m, yapı nizami blok şeklindedir.

Turizm yerleşme alanında yapılanma koşulları ise, oteller için KAKS:0.60 taban alanında kısıtlama yoktur. Azami kat adedi 5, azami proje alanı 5500 m²’dir.

Altyapısı ve çevre düzenlemesi tamamlanmış olan Ilıca Harlek Kaplıcaları 23.03.1989 tarihinde “Termal Turizm Merkezi” ilan edilmiştir (Kütahya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü).

Topografik Yapı:

Ilıcaköyü'nde 630 numaralı parselden oluşan Olçar Ltd. Şti. mülkiyetindeki arsanın toplam büyüklüğü 2393.80 m² dir. Arsanın 3 cephesi ana yol ile çevrilidir. Arsanın yanındaki parsellerde bazı eski binalar bulunmaktadır. Genellikle düz bir sathıtan oluşan arsada çam ağaçları bulunmaktadır.

Yatırım yapılacak parselle ilgili bilgiler:

Çizelge 5.1 Proje alanı alan bilgileri

PARSEL ALANI	2393.80
MAX. İNŞAAT ALANI	1436.00
İNŞAAT TABAN ALANI	718.00
KAKS	0.60

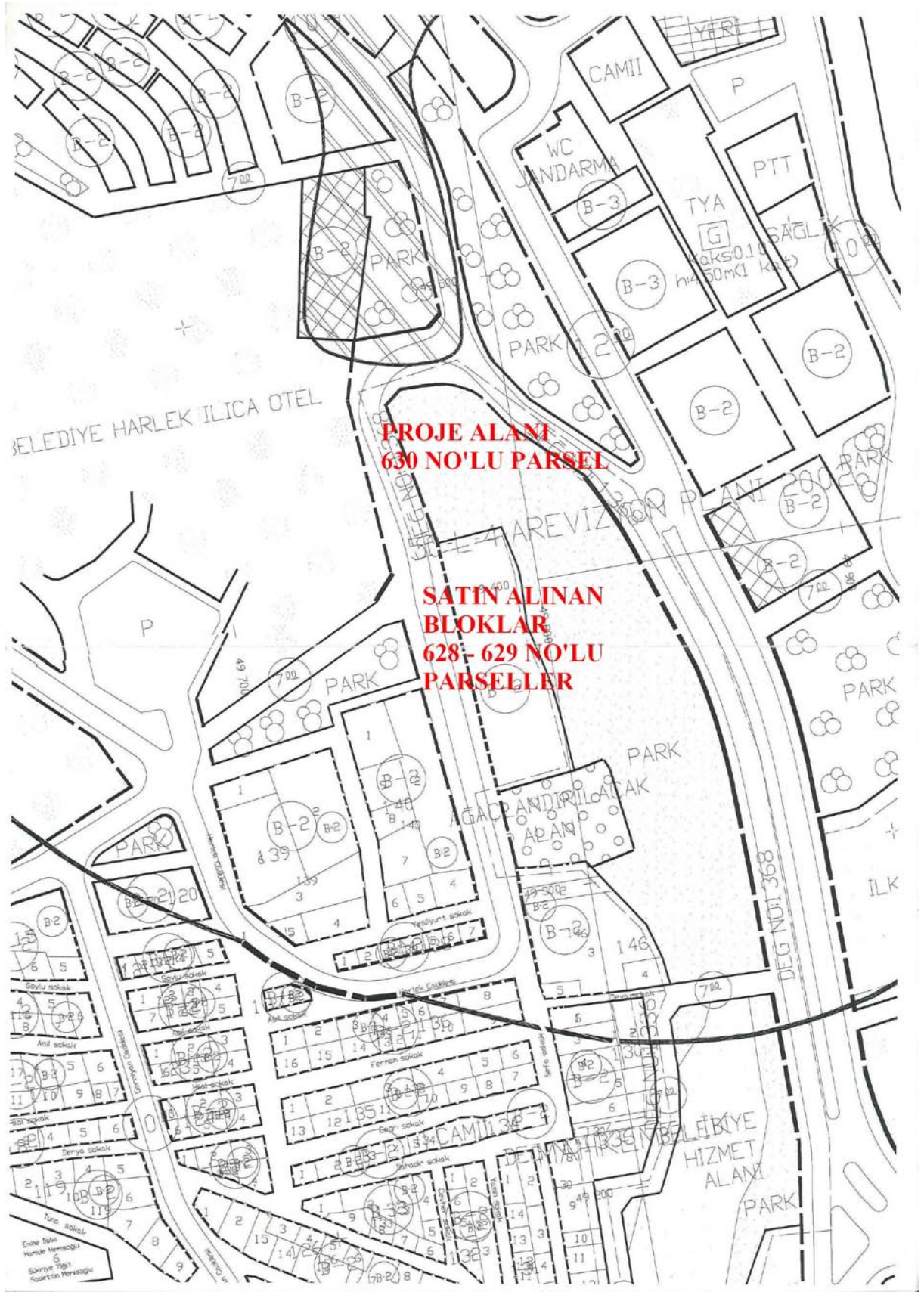
- Olçar Ltd. Şti mülkiyetindeki 630 numaralı parselin alanı 630 m²'dir ve parselin resimleri şekil 5.4'te gösterilmiştir. Bu parselin seçiliş amaçlarından en önemlisi bölgenin merkezi konumunda bulunmasının sağladığı avantajdır.
- Komşu parselde; 628 parselden 659.00 m² , 629 parselden 1104.00 m² olmak üzere yaz – kış pansiyon şeklinde kullanılan binalar satın alınarak alan 2393.80 m² olarak genişletilmiştir. Olçar Ltd. Şti mülkiyetindeki 2393.80 m² yüzölçümlü arsanın tapu, kadastral ve imar planı şekil 5.2 ve 5.3'deki gibidir. Öncelikle yapıların restorasyon çalışmaları öngörülse de, gerek mimari yapılarının düzensizliği gerek maliyetinin fazla olacağından düşünülmemiştir. Söz konusu parselin tapu kaydı, kadastral ve imar haritası ve binaların resimleri şekil 5.2, 5.3, 5.5'te gösterilmiştir.
- Proje alanının şuan ki imar durumuna göre satın alınan parsellerde yapı nizamı blok şeklindedir. 630 numaralı parsel ise park alanı olarak gösterilmektedir. Burada bulunan bu park alanı, piknik alanı olarak bu bölgede başka bir yere yeşil alanı desteklemek amaçlı taşınacaktır. Tesis için imar planı tadilatı yapılacaktır. Kütahya Belediyesi ile daha önceden yapılan görüşmelerle, bu bölgede termal tesis bir gereksinim olarak görüldüğünden plan değişikliği olumlu görülmektedir ve çalışmalar bu doğrultuda yapılmaktadır. Yeni oluşacak düzenlemede ticari tesis yapılanma koşullarına uyulacaktır.
- Satın alınan binaların maliyeti 6. bölümdedir.

[illegible]

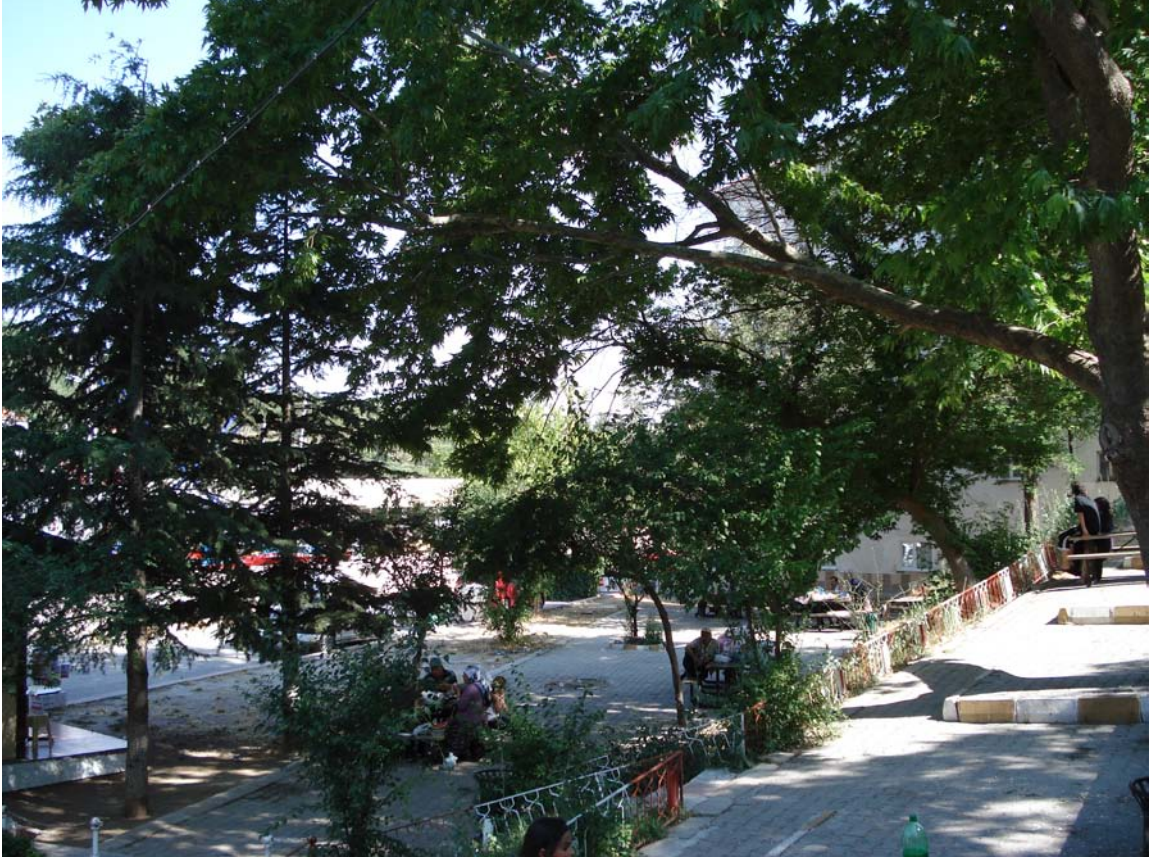
Şekil 5.1 630 numaralı parsele ait tapu



Şekil 5.2 630 – 629 – 628 numaralı parsellere ait kadastral harita



Şekil 5.3 630 – 629 – 628 numaralı parsellere ait imar durumu



Şekil 5.4 630 numaralı parselde ait resimler



Şekil 5.5 628 – 629 numaralı parsel üzerinde bulunan bloklar

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 21720196
İl / İlçe	: KÜTAHYA/MERKEZ
Kurum Adı	: Kütahya TSM
Mahalle / Köy Adı	: AVDAN Köyü
Mevkii	: ILICA
Çık / Sayfa No	: 7 / 684
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: -/628
Yüzölçüm	: 659 1.00 m2
Ana Taş. Nitelik	: KARGIR APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	İMAR UYGULAMASINA ALINMIŞTIR.02/04/1998 YEV-960		

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım
340186	Konut	A BLOK (1) NOLU DAİRE HÜSEYİN OĞLU SELAHATTİN ŞAHİN
340187	Konut	İSMAIL KIZI MÜRÜVVE ŞAHİN
340188	Konut	(4) NOLU DAİRE MUSTAFA KIZI NAZİFE YAVAŞCI
340189	Konut	A BLOK (7) NOLU DAİRE İBRAHİM OĞLU HASAN HÜSEYİN KOCAGÜL
340190	Konut	A BLOK (9) NOLU DAİRE AYŞE KIZI AYŞE DÜMLÜ
340191	Konut	A BLOK (11) NOLU DAİRE HÜSEYİN OĞLU NEVZAT ŞAHİN
340192	Konut	A BLOK (13) NOLU DAİRE LÜTFİ KIZI GÜLTEN TEKERİM
340193	Konut	A BLOK (15) NOLU DAİRE AHMET HİKMET OĞLU ALAATTİN ÖZEKMEKÇİ
340194	Konut	VE AHMET HİKMET OĞLU ABDURRAHMAN RECAİ ÖZEKMEKÇİ
340195	Konut	A BLOK (16) NOLU DAİRE HASAN KIZI ENİSE SOYDAN
340196	Konut	B BLOK (17) NOLU DAİRE MEHMET KIZI 2/4 HİSSE PERİHAN NOĞAY
340197	Konut	MEHMET OĞLU ABDULLAH ERDAL AKMAN (EŞİT OLARAK)
340198	Konut	B BLOK (20) NOLU DAİRE OSMAN OĞLU FEVZİ AR
340199	Konut	B BLOK (21) NOLU DAİRE MUSTAFA OĞLU HASAN FUAT SEÇKİNER
340200	Konut	MUSTAFA KIZI FATMA GÜL SEÇKİNER (EŞİT)
340201	Konut	B BLOK (22) NOLU DAİRE MEHMET OĞLU ETEM NAHİT İŞİKLİ
340202	Konut	B BLOK (23) NOLU DAİRE AHMET KIZI SÜLBİYE GÜRBAŞ
340203	Konut	B BLOK 25 NOLU DAİRE ALİ KIZI NAZMIYE ÇANAKOĞLU
340204	Konut	B BLOK 27 NOLU DAİRE HALİL İBRAHİM KIZI FADİK ÖZÇUHADAR
340205	Konut	B BLOK 28 NOLU DAİRE ŞABAN OĞLU ERSEN FIKRET ERGÜZ
340206	Konut	B BLOK 29 NOLU DAİRE AHMET FUAT OĞLU FARUK PEKEN

Rapor Tarihi / Saati : 28.09.2009 11:32

Şekil 5.6 628 numaralı taşınmaza ait tapu kaydı

Rehin Tip	Alacaklı	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İpotek	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	200,000.00 TL	52,50	2 / 0	FBK	Kütahya TSM 28/07/2006 - 6664		Yok
Rehinin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda		Borçlu Malik		Malik Borç		Tescil Tarih - Yev.
Kütahya TSM - AVDAN Köyü 628 Parsel		12 / 960		ADNAN GALİP SOYDAN : ÖMER FARUK		200,000.00		28/07/2006 - 6664
Rehin Ş/B/f Bilgisi								
Ş/B/f		Açıklama		Malik		Tarih/Yevmiye		
Rehin Tip Alacaklı Borç Faiz Derece/Sıra Süre Tesis Tarih - Yev. Borçlu SDF Hakkı								
İpotek	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	400,000.00 TL	75	3 / 0	FBK	Kütahya TSM 11/05/2007 - 4038		Yok
Rehinin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda		Borçlu Malik		Malik Borç		Tescil Tarih - Yev.
Kütahya TSM - AVDAN Köyü 628 Parsel		12 / 960		HASAN HÜSEYİN KOCAGÜL : İBRAHİM		400,000.00		11/05/2007 - 4038
Rehin Ş/B/f Bilgisi								
Ş/B/f		Açıklama		Malik		Tarih/Yevmiye		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz		Ada/Parsel		: -629			
Zemin No	: 21193094		Yüzölçüm		: 1,104.00 m2			
İl / İlçe	: KÜTAHYA/MERKEZ		Ana Taş. Nitelik		: ARSA			
Kurum Adı	: Kütahya TSM							
Mahalle / Köy Adı	: AVDAN Köyü							
Mevki	: ILICA							
Çift / Sayfa No	: 7 / 688							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik		Elbirliği No		Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	
48714735	İBRAHİM MALTAŞ : SÜLEYMAN OĞLU		TAM				Satış - 22.09.1999 - 3909	
- -								

Şekil 5.7 629 numaralı taşınmaza ait tapu kaydı

5.2 Kalite ve Hedef Kitle

Otelin hedef kitlesi üst gelir grubuna ait 30 yaş üstü çalışanlar ve / veya emekli grubuna ait yerli - yabancı turistler ve aynı zamanda özellikle bayramlar için üst gelir grubuna ait yerli turistler olarak belirlenmiştir. Kongre turizminde hedef kitle, yapılacak kongre, konferans ve toplantıların nitelikleriyle bağlantılı olarak seçkin ve kültürlü kesimdir.

Bu tarz oteller gerek iç ve dış dekorasyonlarıyla, ve özellikle hizmet kaliteleriyle diğer otellerden farklı olduklarını ortaya koyarlar. Güçlü seçkin bir mutfak, görevli sayıları, güvenlik, uzman ve ciddi personel, özenli dekore edilmiş odalar, dış mekanın dinlendirici olması, seçkin aktiviteler gibi unsurlar otelleri farklı kılan birkaç noktadır.

3 yıldızlı niteliğe sahip olması planlanan bu otele, yabancı ve yerli üst gelir guruplarına ait turistlerin gelmesi hedeflenmiştir. Proje bu kitlenin isteklerine cevap verebilir nitelikte olacaktır. Ayrıca hem yöresel mimari özellikleriyle hem de işletme sistemi ile mevcut diğer tesislerden ayrıcalıklı olması planlanmıştır. Toplantı mekanları ile geniş bir kitleye yöneliktir. Ayrıca hedef kitle çeşitlemesi düşünülerek yerli - yabancı üniversite öğrencileri - gruplarına hizmet verilmesi düşünülmüştür.

5.3 Önerilen Kullanım Miksi ve Büyüklükler

Oluşturulacak olan tesisin projelendirilmesi için ön hazırlıklar, mimari yapı için ön çalışmalar yapılmıştır.

5.3.1 Yerleşim

Proje alanı değerlendirildiğinde odalar kuzey, güney ve doğu yönüne bakmalıdır. Odaların yerleşiminde ise çamlık ve doğa manzarasından faydalanılmalıdır. Odaların mümkün olduğunca gün ışığından faydalanabilen, manzaralı odalar olması tavsiye edilmektedir. Toplantı mekanları ve sağlık merkezlerinin binanın karanlık cephesinde kalmasının bir dezavantaj olmayacağı düşünülmelidir. Yerleşim geneline otel 3 cepheden aydınlık, ferah ve manzaralı olduğu için mimari açıdan bir sıkıntı teşkil etmemektedir.

Otellerdeki ekonomik çözüm, koridorların iki sıra odaya hizmet etmesidir. Odaların yerleşimleri, büyüklükleri, otel konsepti ve fizibilite çerçevesinde yeniden değerlendirilmelidir. Odaların manzara itibarı ile yerleşimlerine dikkat edilmelidir.

5.3.2 Giriş - Çıkışlar

Otel ana girişinde yöresel çizgileri de barındıran aynı zamanda modern, ilgi çekici bir mimari kullanılması önerilmiştir. Ancak müşteri davranışları ve konfor göz önünde bulundurulduğunda bu girişin daha rahat algılanabilir ve ulaşılabilir olması gerekmektedir. Otel ana girişinde ise az kapasiteli ve manevra zorlukları gerektiren otoparkı sıkışık bir giriş alanı yapmak yerine bagaj boşaltmayı ve yüklemeyi hızla yapmayı sağlayacak bir dönüş alanı yaratmak, hem girişi rahatlatacak hem de mevcut girişteki egzost dumanı problemini çözecektir.

Toplantı Merkezine hizmet eden bağımsız giriş doğru bulunmalıdır. Ayrıca açık otoparkın yakın girişinde olması bir avantaj olacaktır.

Grup girişleri için kullanılacak otobüslerin, önerilen açık otopark alanının da park etmeleri sağlanmalıdır. Bunlar için 2 - 3 otobüsün aynı anda yanaşmalarına olanak sağlayan ve manevra kolaylığı veren bir otobüs cebi ayrıca düşünülmelidir.

Acil durum ulaşımında ise; mevcut proje binaya paralel bir anayol getirerek araç trafiğini binadan uzak tutma yaklaşımını belirlemelidir. Ancak itfaiye ve sağlık araçlarının binanın her yerine rahatlıkla erişebilecek dikey yollar mutlaka planlanmalı bunların üzerinde araç engelleyecek hiç bir şey bulunmamalıdır.

Servis ulaşımı; binanın arka cephesinde yer alan lokanta, mutfak, bar depoları ve otel odaları düşünülerek, binanın uygun yerlerinde servis cepleri düşünülmelidir. Ana yolun bittiği noktada oluşturulacak olan çay bahçesine uzakta kalmalıdır.

5.3.3 Otopark

İmar yönetmeliğine göre otelde her 50 m² brüt inşaat alanında 1 araçlık otopark sağlanması gerekmektedir. Buna göre proje alanında 30 araç kadar büyüklükte bir otopark gereksinimi doğmaktadır. Yasal olarak yaratılması gereken otopark kapasitesi kurul tarafından belirlenecek koşullar (otopark hesabına esas olacak inşaat alanı vb.) çerçevesinde kesinleşecektir.

Salt otel düşünüldüğünde, Amerikan standartlarına göre oda başına 1 araçlık otopark öngörülmektedir. Buna göre proje alanında oda sayısı kadar otopark kapasitesi yeterli bulunmaktadır. Ancak zaman zaman otel dışına hizmet etmesi planlanmış olan kongre alanı, restaurant, spor ve sağlık hizmetleri için ek otopark ihtiyacı doğmaktadır. Bu durumda mevcut

mimari proje esas alındığında sağlanan otopark kapasitesinin en az iki katı kadar bir ihtiyaç duyulduğu görülmüştür.

5.3.4 Ortak Kullanımlar

Otelin çeşitli taleplere ve farklı müşteri profillerine hitap etme kaygısı ile istendiğinde bağımsız çalışabilen, istendiğinde genel otel sistemi içine dahil olabilen konaklama dışı kullanım alternatiflerinin bulunması ve bunların hem yapım, hem de kullanım açısından etaplandırılmaya uygun planlaması fikri olumlu bir yaklaşımdır. Ancak bu kullanımların büyüklük ve konumlandırılmaları 5.3’ deki önerilen kullanımlarda değinilen hususlara uygun olarak yeniden etüt edilmesi önerilmektedir.

5.3.5 Genel Kullanımlar

Toplantı odalarının tek katta olması ve alanın mutfakla doğrudan bağlantılı olması işletme açısından daha uygun olacaktır. Ana mutfağın tüm yeme içme alanlarına destek vermesi gerektiği göz önünde bulundurulmalı, mutfağa uzak restaurant ve cafe gibi yerler servis koridoru ve hazırlık mutfağı gibi ara birimlerle servis kotundan ana mutfağa bağlanmalıdır. Personel alanı birimlerinin tüm sisteme hizmet edeceği düşünülerek bu alanlar merkezi bir yerde olmalı, sirkülasyon ve fonksiyon olarak ilişkileri iyi çözülmelidir. Yönetim bölümü ön büro ile ilişkili ve tüm ofis birimleri ile bir arada bulunmalıdır.

5.3.6 Spor Merkezi

Kütahya’daki turizmin niteliği termal turizmin yanı sıra otel dışındaki doğal ve tarihi yerlerin ziyaret edilmesine yöneliktir. Hem şehir içi turlar hem de kişisel olarak yapılan turlar mevcuttur. Bu şekilde turistler otel dışında da yoğun olarak gezmekte, akşamları ise termal merkezinden yararlanmaktadır. Bu nedenle tesisimize geniş bir alan uygun görülmüştür. Yüzme havuzları, masaj, sauna ve hamam bölümleri kullanım zenginliği getirmesiyle birlikte otel dışı müşteri çekmeye yöneliktir. Bu nedenlerle açık havuzun daha ilgi çekilebilir ve alternatifli olması düşünülmüştür.

5.3.7 Restaurant

Otel kapasitesi ile orantılı bir lokanta - kahvaltı mekanı otel binası bünyesinde bulunmaktadır. Toplantı merkezinde ayrıca bir lokanta önerilmemektedir. Cafe ve bistro vb. birimler kendi bünyesinde yer almalıdır. Mevcut konseptte yöresel yemekler düşüncesi desteklenmektedir.

Otelin uluslararası işletmesi tarafından yönetilecek olan böyle bir lokanta Kütahya'nın en seçkin lokantalarından biri olma potansiyeline sahip olacaktır. Bu mekan otel müşterilerinin yanı sıra dışarıdan gelecek grup müşterileri de düşünülerek tasarlanmalıdır.

5.3.8 Toplantı Merkezi

Yerinde yapılan araştırmalar Kütahya'nın kongre turizmi açısından önemli bir potansiyel taşıdığını göstermektedir. Yörede Harlek Otel dışında yeterli büyüklükte tesis yoktur.

Güçlü bir toplantı merkezi hem otel odalarının doluluğunu arttıracak hem de diğer gelir getirici faaliyetlere yardımcı olacak için desteklenmektedir. Sinerji yaratabilmesinin ötesindeki bir yararı da doluluğun düşük olduğu sezonlar da otele müşteri sağlasın ya da sağlamasın gelir getirici faaliyetlerin düzenlenmesine olanak tanımasıdır.

Diğer bir deyişle bu alan gerçek bir kar merkezi olarak düşünülmektedir. Ancak söz konusu alanın büyüklüğü ve alt - işlev alanlarının doğru saptanması mimarisinin uygun çözülmesi önemli bir noktadır. Örneğin toplantı mekanlarının aynı katta mümkünse mutfakla bağlantılı bir noktada olması tercih edilmektedir. Toplantı merkezi için yatak sayısı arttırılmalı, spor alanlarından azaltılma yapılabilir. Toplantı merkezi uluslararası kongre ve konferansların yapılabileceği tüm donanımlara sahip, yüksek tavanlı ve bölünebilir bir salon olmalıdır. Bu kullanımla paralel tercüme, sekreterlik, internet vb. hizmetleri verebilecek düzeyde olmalıdır.

5.3.9 Bilgi Danışma Merkezi

Oluşturulacak pazarlama ekibi tarafından, Kütahya'daki fırsatların tanıtıldığı, çok çeşitli gezilerin organize edildiği görsel, işitsel aygıtlarla donatılmış bilgi merkezi hoş ve etkin bir pazarlama mekanı olarak tasarlanmalıdır.

5.3.10 Diğer Kullanım Alanları

- Turistin gün içerisinde yorulduğu düşünülerek, otel bünyesinde mümkünse manzara veya bahçe atmosferi içinde sessiz köşeler oluşturulabilir. Sadece klasik müzik çaldığı bir köşesinde kütüphane de bulunan ve bölge ile ilgili kitapların okunabileceği sessiz mekanlar yaratılabilir.
- Küçük çaplı eczane, gazete, dergi, foto malzemeleri, video, harita vb. tanıtım belgeleri satışı
- Rent a car firması

- Mimari çözümlerde ve dış mekanlarda engelli kişiler için düşünülmüş kolaylıklar ve hizmet verilmesi.

5.4 Tahmini Yatırım, Finansman ve İşletme Modeli

Arsa sahibi OLÇAR A.Ş. ile yüklenici adayı Pera-Yapı arasında Aralık 2008'te akdedilmiş olan ve 1 yıl geçerli olan antlaşmaya göre;

- 3 yıldızlı 30 - 35 odalı bir otelin yapımı planlanmıştır.
- Öngörülen yapım maliyeti 1500000 - 2000000 \$ civarındadır.
- Yüklenici, otel için uluslararası bir işletmeci bulmasına yardımcı olacaktır.
- Projenin uygulama detayları, özellikle finansmanı, seçilecek işletmeci üzerinde mütabık kalınmasını takiben taraflar arasında daha sonra tanımlanacaktır.

Projenin Garanti Bankası koşulları ile uyumlu banka kredisi kullanılarak yapılması planlanmaktadır. Bu durumda proje için gereken özkaynak, yatırım bedelinin %25'i; kredi miktarın ise %75'i olması düşünülmektedir.

5.4.1 Mimari Proje

Proje müellifleri mimarlık araştırmaları, proje hizmetleri Nertech AŞ. olup, proje ile ilgili çeşitli danışmanlıkları koordine etmektedirler. Ön proje aşamasında olan mimari çalışmaların yanı sıra, fizibilite ön bilgileri / maliyet tahminleri, imar ve koruma mevzuatı etüdü, arkeolojik inceleme, zemin etüdü ve ayrıntılı harita çalışmalarını tamamlamıştır. Proje alanının içinde bulunduğu bölge için turizm yerleşme alanı yapılmasına karar verilmiştir ve Mayıs 2009 içinde sonuçlandırılacak şekilde takip edilmektedir. Burada yer alacak turizm tesisinin mevcut dokuyu, yöre kültürünü, kentsel dokuyu sürdürmesi planlanmaktadır. Bu yüzden mimari çalışmalarda;

- Otel,
- Sağlık merkezi,
- Havuz, hamam, spa merkezi,
- Toplantı salonları grubu yapımlarında,

etnik çizgiler esas alınarak, eski mimariler üzerinde durulmaktadır.

Topoğrafya, yerüstü, yer altı, ışık, kayalık, düzlük, saydamlık vb. etkiler dikkate alınarak eski yapıya uygun çağdaş bir mimari yapılması uygun görülmüştür. Mevcut proje dokümanları üzerinde yapılan çalışma sonucuna göre projede yer alan ana kullanımlar tablodaki gibi şekillenmektedir.

Çizelge 5.2 Tahmini belirlenen alanlar

	İnşaat alanı toplamı m ²
OTEL	1000.00
ÇOK AMAÇLI SALONLAR	175.00
SPOR VE SAĞLIK MERKEZİ	255.00
GENEL TOPLAM	1430.00

Toplam 30 - 40 arasında odaya ve 60 - 120 arasında yatağa sahip olması beklenen otelde, çok amaçlı toplantı merkezi, spor ve sağlık merkezi ağırlıklı yer tutmaktadır. Mevcut ön projede toplam inşaat alanı 1436.00 m²'dir. 718.00 m² inşaat taban alanı yapılabilmektedir. 2 katlı bina inşa edilebilmektedir. Bu değer turizm alanında KAKS: 0,60 alındığında azami inşaat alanı sınırını geçmemektedir. Proje alanı imar kısıtları içinde kalmaktadır. Turizm yerleşme alanlarında yapılacak tesislerde Turizm Teşvik Kanunu ile ilgili "Turizm Yatırım ve İşletmeleri" yönetmeliğine uyulacaktır.

5.4.2 Tahmini Doluluk ve Fiyatlar

Fiyatların rekabetçi olabilmek açısından bölgedeki nitelikli tesisten çok fazla olamayacağı düşünülmektedir. 3 yıldız ve üstü otelin fiyatı proje alanında önerilen konaklama tesisi için düşük kalmaktadır. Özel belgeli tesisler incelendiğinde ise ortalama rakamların 40 - 50 \$ olduğu görülmektedir. Proje alanındaki fiyatların 80 - 120 \$ arasında olması öngörülmektedir. Dolulukların fiyatlarda olduğu gibi Türkiye ve bölge genel cazibesiyle doğrudan ilişkisi bulunmaktadır. Ayrıca işletmeye açılan ilk yıllar ile izleyen yıllar arasında da doluluklar açısından farklılıklar olması doğaldır. Buna göre, Türkiye'nin ve bölge cazibesinin arttığı varsayımıyla tesisin ilk sene %40 - 50, doygunluk yılına geldiğinde ise bu rakamın %70 - 80 civarında olması beklenmektedir.

5.4.3 Yatırımın Modeli

Bir turizm tesisi yatırımında uygulanacak çeşitli modeller bulunmaktadır.

Yatırımcısının ve işletmecisinin aynı olduğu modeller

- Müteahhit de aynı firma olabilir.
- Müteahhit farklı olabilir.

Yatırımcısının ve işletmecisinin ayrı olduğu modeller

- Müteahhit yatırımcı olabilir.
- Müteahhit c bir grup olabilir, yatırımcı kontrolördür.

İlk model genellikle uygulanan geleneksel model dediğimiz sistemdir. Bir aile şirketi veya grup, şirket aktivitelerine turizm tesislerini de katabilir veya turizm konusunda uzmanlaşmış şirket yeni tesisler ilave edebilir. Örneğin, Harlek, yatırımlarını bir müteahhit firmaya yaptırarak kendi işletmektedir. İkinci tür modeller ise modern ve ağdaş bir yöntem olup her konuda uzman firma ile çalışmayı ilke edinmiştir. İşletmeci ve yatırımcı arasında pay alınması v.b. gibi yöntemlerle bir çeşitli alternatif anlaşmalar imzalanabilmektedir.

Yatırımcı tesisini kurarken,

- Turizm bakanlığından yatırım belgesi alarak hazine den teşvik temin edebilir
- Yabancı banka kredisi alabilir
- Hem teşvik hem de banka kredisi alabilir.
- Kendi mali olanaklarıyla gerçekleştirebilir.

Türkiye’de genellikle ilk model uygulanmakla birlikte büyük ölçekli yatırımlarda, yatırımcı yerli veya yabancıdayken kredi temin etmektedir. Bu kredileri alabilmek için çeşitli koşulları yerine getirmek gereklidir. Örneğin firmanın finansal güvenirliği, yatırımın evre dostu olması, yatırımın fizibilitesi vb. dördüncü tip model ise yerel ve küçük ölçekli yatırımlarda halen görülebilmektedir.

Arsa sahibinin benimsemiş olduğu mevcut modelde Türk bir yüklenici tarafından üstlenilmesi ve yatırımcı ile yüklenicinin işletmeci üzerinde mutabık kalması ngrlmştir. Yüklenici, işletmeci bulunmasına ve finansman arayışlarına yardımcı olacaktır. Güçlü yatırımcılar için iyi bir proje ile yabancıdan teminat karşılığı uygun koşullarda kredi sağlamak mümkündür. Burada önemli olan husus işçilik ve malzeme fiyatlarının nasıl denetleneceğidir. Yüklenici fiyatının piyasa koşullarıyla yarışabilir olabilmesi için hazırlanacak uygulama projesi üzerinden kredi kesinleşmeden ve yapım ihalesi sonuçlanmadan birim fiyat bazında ayrıştırılmış görüntü teklifler alınmalıdır. Alınacak teklifler, sağlanan seçenek kredi koşulları gözetilerek karşılaştırılmalı ve en uygun paket seçilmelidir. Bu husus nedeni ile yapım

öncesinde yeterli tasarım çalışması fiyat analizlerini içeren kapsamlı bir satın alma araştırması ve finansman maliyetini gözetecek bir mali fizibilite çalışması önerilmektedir.

5.4.4 İşletme Modeli

Yüksek standartlı oteller mimari zenginlikleriyle ayrıcalıklarını ortaya koyarken, özellikle hizmet anlayışları itibari ile gelişmiş olmak durumundadırlar. Yurtdışında mimari özelliklerin yanı sıra kişi başı düşen hizmetli sayısı, konfor, yemek kültürü gibi unsurlarla ön plana çıkmaktadırlar. Belirledikleri hedef ve kitle için standartlarını oluşturmuşlardır. Bu oteller kimi sessiz ve az oda sayısını ön plana çıkartırken, kimileri ise oda konforları ve lüks kriterini ön plana çıkarmaktadır. Genellikle kendi müşteri portföyleri aracılığı ile pazarlamalarını yapan bu tür oteller, bölgenin veya ülkenin turizm politikalarından nispeten daha az etkilenirler.

Otel içerisindeki toplantı salonu, spor ve sağlık merkezi vb. kullanımların işletmesi, büyüklüğü ve türü değişiklik göstermektedir. Özellikle kalite unsurunu bozmamak amacı ile tüm birimlerin belirlenecek işletmecisi tarafından denetlenmesi önerilmektedir.

5.4.5 Pazarlama Modeli

Kütahya, sahip olduğu doğal ve tarihi zenginlikleri özellikle termal kaynakları nedeniyle turist çeken bir bölgedir. Dolayısıyla, turist tüm zamanını otelde geçirmeyebilir. Bu nedenle otelin pazarlanmasından önce bölgenin de reklamının yapılması, pazarlamasının yapılması gerekmektedir. Bölgedeki otellerin güç birliği yaparak dışarıda ve içeride uluslararası fuarlar, bölgeye ait ortak web sitesi, uluslararası dergilerde yazılar ve reklamlar yaparak propaganda yapmaları gerekmektedir.

Otel bağlı olduğu zincir vasıtasıyla kendini uluslararası pazarda teknolojik araçları da kullanarak pazarlayacaktır. Ayrıca üst gelir gruplarına hitap eden yerli veya butik acenteler otel pazarlamasına destek verebilirler.

Yıl boyu çeşitlenen bir pazarlama stratejisine bölüm 4'te ortaya konan dönemsel doluluklar nedeni ile ihtiyaç vardır. Yıllık olarak bakıldığında Nisan – Eylül aylarına eğilim yapılmalıdır. Genel yıl dağılımında ise 12 ay iç turizme dönük bir pazarlama tercih edilmelidir. Oluşturulacak pazarlama ekibi yerli turist için özellikle bayram, 15 günlük yarıyıl tatili gibi dönemlerde yoğun pazarlama yapılmalıdır. Bugün dahi bayram tatillerinin kışa denk gelmesine

rağmen bölgeyi tercih ettiği görülmektedir. Otelin, bölgedeki üst gelir seviyesine hitap ettiği düşünüldükçe örneğin kongre, balo, düğün olanakları da sunulmalıdır

5.4.6 Resmi Onaylar

Yukarıdaki veriler çerçevesinde gözden geçirilmesi önerilen 1/200 ölçekli mimari konsept çalışması ve raporu, onunla uyumlu olarak hazırlanacak mevzii koruma imar planı taslağı ile birlikte koruma kuruluna ön onay için tekrar sunulmalıdır. Ön onayın alınması halinde Koruma Kuruluna en az şu belgelerle başvurulacaktır. Dilekçe, imar planı, ebatlı-kotlu kroki, kadastral durum, tapu örneği, avan proje, silüetler, peyzaj projesi, arazinin fotoğrafları.

Koruma Kurulunun istediği dosya hazırlama aşamasındaki eğer konaklama tesisi 50-200 oda kapasitesindeyse ön ÇED yapılan zorunluluğu vardır. Koruma kurulu ve Çevre Bakanlığından alınacak bu belgeler avan projeler yatırım bütçesi altyapı kavram projeleri veya belediye yazıları gibi belgelerle belediyeye başvurularak turizm yatırım belgesi alınır. Teşvik alınması istenmesi durumunda ise Hazine Müsteşarlığına yatırım belgesi ve global liste ile başvurulur. Yatırım belgesinin alınmasıyla Kütahya belediyesinden inşaat ruhsatı alınarak inşaata geçilir. İnşaatın tamamlanmasından sonra Turizm Bakanlığından işletme belgesi alınarak tesis işletmeye açılır.

5.5 Yatırımın Bütçesi

Yatırım bütçesinin yukarıda önerilen konsept revizyonuna göre yeniden hesaplanacaktır. Burada sadece mertebe belirtmek için kabaca tahmin yapılmıştır. Otelin 120 odalı olması ve diğer kullanımların buna göre revize edilmesi halinde maliyet tahmini tabloda verilmiştir.

Çizelge 5.3 Tahmini maliyet tablosu

	İNŞAAT	İnşaat alanı (m2)	Serbest piyasa fiyatları ile		Bayındırlık fiyatları ile	
			Birim maliyet (\$)	İnşaat Maliyeti (\$)	Birim maliyet (\$)	İnşaat Maliyeti (\$)
OTEL	Otel	1000.00	394 ‘***’	394000	415 ‘*’	415000
	Otel içi restaurant - cafe ve bistro	80.00	315 ‘***’	25200	415 ‘*’	33200
	Çok amaçlı salonlar	175.00	394 ‘***’	68950	374 ‘*’	65450
	Spor&sağlık merkezi	255.00	355 ‘***’	90525	332 ‘*’	84660
BAHÇE	Bahçe	95.00	310 ‘***’	29450	320 ‘*’	30400
	Bahçe içi restaurant - cafe ve bistro	200.00	315 ‘***’	63000	350 ‘*’	70000
	Bahçe içi açık havuz	180.00	366 ‘***’	65880	332 ‘*’	59760
	Otopark	30.00	290 ‘***’	8700	305 ‘*’	9150
İnşaat harcamaları toplam: (A)				745705		767620

PROJE					
Proje yönetimi ve koord (A*%2)			14914		15352
Etüd (A*%2)			14914		15352
Mimari&müh. Proje yapım (A*%10)			74571		76762
Kontrollük (A*%8)			59656		61410
Pazarlama - İşletmeci bulma (A*%5)			37285		38381
Finansman giderleri (A*%10)			74571		76762
Peyzaj			15000		15000
Tefriş			20000		20000
Proje ara toplam (B1)			310911		319019
Öngörülme-yen giderler (A+B1)*%5			52831		54332
Proje harcamaları toplam: (B)			363742		373351

PROJE TOPLAM			1109447		1140971
--------------	--	--	---------	--	---------

Tablodan görüldüğü gibi özel sektörde yapım maliyeti daha uygun olacaktır. Alan bilgileri tahmini mimari proje üzerinden değerlendirilmiştir.

‘*’ Bayındırlık birim maliyetleri 2009 yılı Bayındırlık yapı maliyet listesinden alınmıştır. (bkz. Çizelge 6.3, [URL 24])

‘***’ Serbest piyasa birim maliyetleri ise Bayındırlık fiyatlarının %5 i alınmıştır.

6 MALİYET ANALİZİ VE PROJE NAKİT DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Arsa ve Altyapı Harcamaları

İnşaat alanını genişletmek amaçlı komşu parsel olan 628 ve 629 parsel satın alınmalıdır.

Ancak parsellerde 3 katlı 4 adet bina mevcuttur. Bu parsellerin toplam alanı, 1765 m² dir.



Şekil 6.1 Satın alınan parselin imar durumunda gösterimi

Çoğunlukla 3 – 4 katlı, 1970’li yıllarda yapılmış, pansiyon olarak kullanılan, restorasyona uygun olmayan Yeşilyurt Sokaktaki binaların satın alınmaları uygun görülmüştür. Taşınmaz değerlerini elde etmek için Germiyan ve Harlek Caddesi ile Asil Sokak’ta piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırma sonucunda taşınmaz değerleri binaların kat sayısına göre belirlenmiştir. Satın alınacak binaların değerleri ise bu belirlenen değerlerin ortalaması alınarak belirlenmiştir (Çizelge 6.1).

Çizelge 6.1 Bina piyasa araştırması

	1. Kat \$	2. Kat \$	3. Kat \$	4. Kat \$
Germiyan Caddesi	24500	26000	25900	25000
Harlek Caddesi	23500	25500	25000	23500
Asil Sokak	22000	26500	25000	-
Yeşilyurt Sokak (Proje Alanı)	23000	26000	25300	-

12 adet dairenin toplam satın alma maliyeti: 297200 \$ dır.

$(23000 + 26000 + 25300) \times 4 = 297200$ \$ dır.

Çizelge 6.2 Arsa ve alt yapı harcamaları

HARCAMANIN CİNSİ	TUTAR/\$
Arsa Bedeli ‘*’	297200
Şantiye Ulaşım Yolları ‘**’	1000
Elektrik Enerjisi Temini ‘**’	2500
Şantiye Binası Yapımı ‘**’	23000
Sıcak Su Sondajı ‘***’	55000
Soğuk Su Sondajı ‘***’	48000
Mevzii İmar Planı ‘****’	15000
İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları ‘****’	5000
Zemin Etüdü Yapılması ‘*****’	22000
GENEL TOPLAM	468700

‘*’ bkz. Çizelge 6.1

‘**’ İnşaat mühendisleri odası yapım yönetmeliğinden yararlanılmıştır.

‘***’ Devlet Su İşleri mevzuatından yararlanılmıştır.

‘****’ Kütahya Tapı ve Kadastro Genel Müdürlüğünden faydalanılmıştır.

‘*****’ Jeoloji mühendisleri zemin etüdü mevzuatından faydalanılmıştır.

6.2 Ön Bütçe Tasarısı

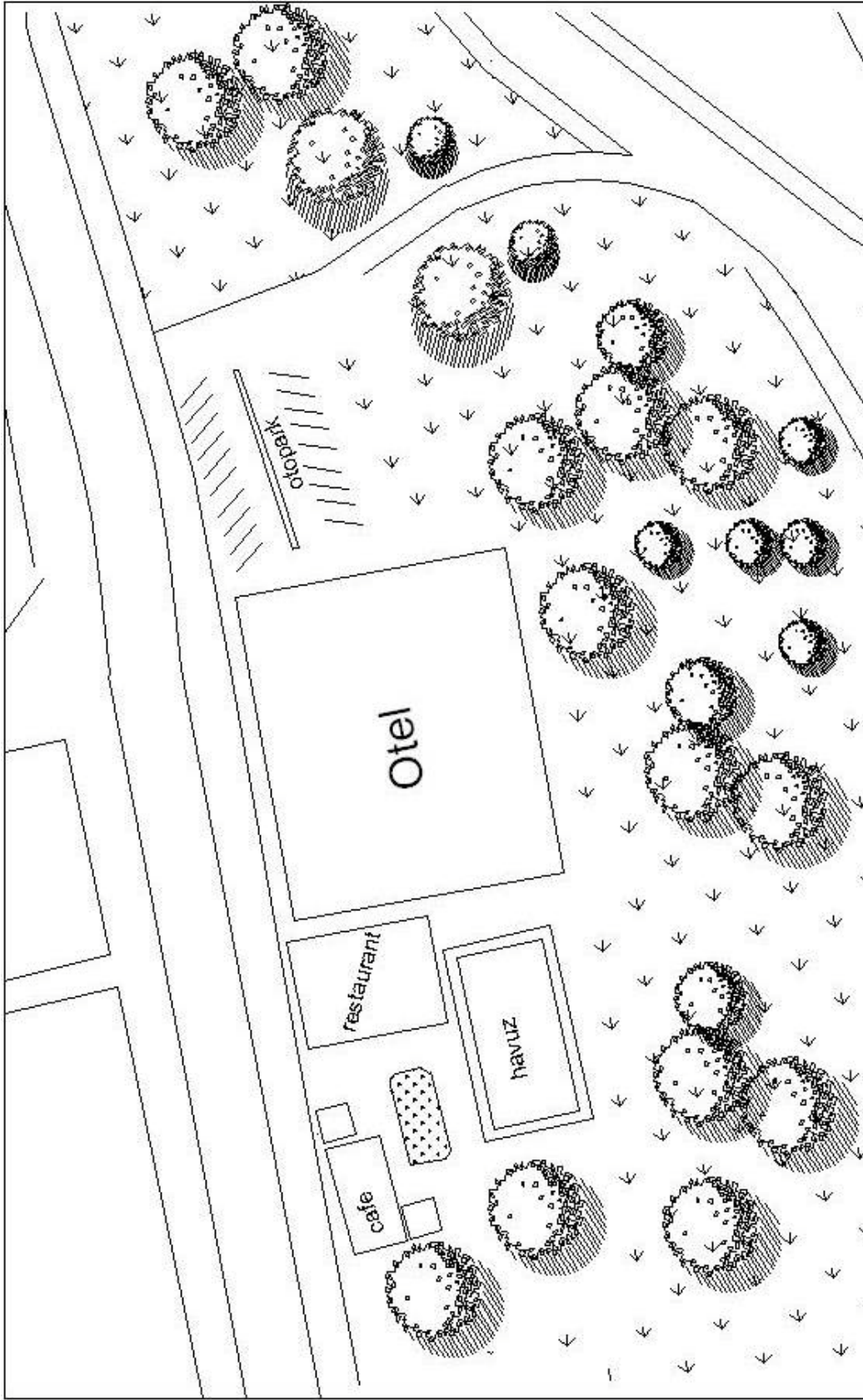
Bayındırlık ve İskan Bakanlığında edinilen bilgilere göre ön bütçe tasarısında esas alınan fiyatlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2009 yılı için yayımlamış olduğu “yapı yaklaşık maliyet” indeki genel gider ve müteahhitlik kari dahil m² birim maliyet çizelge 6.3’te gösterilmiştir.

Çizelge 6.3 Bayındırlık ve İskan Bakanlığının fiyatları

YAPI GRUBU						m2 maliyet \$	özel sektör maliyet \$
IV B GRUBU YAPILAR (Kaplıca evleri vb. spor ve konferans)						374	355
IV C GRUBU YAPILAR (4 yıldızlı oteller)						415	394
V C GRUBU YAPILAR (Lüks oteller)						622	591

Mevcut uygulamalar ve yapılan araştırmalar neticesinde özel sektör tarafından yapılan imalatların resmi sektörlere göre %5 daha ucuza mal olduğu saptanmıştır.

6.3 Mimari Proje İle Alanların Belirlenmesi



Şekil 6.2 Mimari proje vaziyet planı

Çizelge 6.4 Mimari projeye göre belirlenen alanlar

OTEL	m2	OTEL	m2
Resepsiyon + lobi	12.87	Depolar	10.02
Restaurant + cafe ve bistro	81.29	Mutfak ve deposu	23.50
Ön büro ve İdare	46.86	Kontrol ve güvenlik	5.61
Kuaför	11.25	Personel hizmetleri ve malzeme girişi	22.34
Wc	14.48	Çamaşırhane ve ütü	20.11
Yatakodaları	751.34		
TOPLAM:	918.09	TOPLAM:	81.58
OTEL TOPLAM ALAN: = 999.67			

ÇOK AMAÇLI SALONLAR	m2	ÇOK AMAÇLI SALONLAR	m2
Fuaye	12.25		
Toplantı odaları	157.09		
WC	10.80		
TOPLAM:	180.14	TOPLAM:	
ÇOK AMAÇLI SALONLAR TOPLAM ALAN: = 180.14			

SPOR ve SAĞLIK MERKEZİ	m2	SPOR ve SAĞLIK MERKEZİ	m2
Jimnastik	10.13	Depo ve teknik hizmetler	22.32
Dus. WC. Soyunma	14.03		
Hamam	114.54		
Masaj	17.86		
Sauna	11.45		
Kapalı yüzme havuzu	46.87		
Spa merkezi	18.98		
TOPLAM:	233.86	TOPLAM:	22.32
SPOR VE SAĞLIK MERKEZİ TOPLAM ALAN: =256.18			

BAHÇE	m2	BAHÇE	m2
Restaurant + cafe ve bistro	210.00	Sirkülasyon	80.50
Güvenlik	15.5	Otopark	30.00
Açık yüzme havuzu	180.00		
TOPLAM:	405.50	TOPLAM:	110.50
BAHÇE TOPLAM ALAN: = 516.00			

Otel: Odaların yerleşiminde ise çamlık ve doğa manzarasından faydalanılmıştır. Odaların mümkün olduğunca gün ışığından faydalanabilen, manzaralı odalar olmasına dikkat edilmiştir. Toplantı mekanları ve sağlık merkezlerinin binanın karanlık cephesinde kalmasının bir dezavantaj olmayacağı düşünülmemiştir. Otellerdeki ekonomik çözüm, koridorların iki sıra odaya hizmet etmesidir. Yatak odaları için 751.34 m²'lik bir alan uygun görülmüştür, ortalama 20 m²'lik odalardan oluşan, 37 adet yatak odası planlanmıştır.

Spor ve sağlık merkezi: Çevredeki otellerin sağlık merkezleri karşılaştırıldığında yeterli sayıda sağlık merkezinin olmadığı gözlenmiştir. Bu sebeple sağlık alanlarının değerlendirilmesi daha geniş alan düşünülerek ayarlanmıştır. Turistler otel dışında da yoğun olarak gezmekte, akşamları ise termal merkezinden yararlanmaktadır. Bu nedenle tesisimize geniş bir alan uygun görülmüştür. Yüzme havuzları, masaj, sauna ve hamam bölümleri kullanım zenginliği getirmesiyle birlikte otel dışı müşteri çekmeye yöneliktir. Bu nedenler açık havuzun daha ilgi çekilebilir ve alternatifli olması düşünülmüştür

Restaurant: Mevcut konseptte yöresel yemekler düşüncesi desteklenmektedir. Bu yüzden otelin uluslar arası işletmesi tarafından yönetilecek olan böyle bir lokanta Kütahya'nın en seçkin lokantalarından biri olması hedeflendiğinden ona göre alanlar düzenlenmiştir. Bu mekan otel müşterilerinin yanı sıra dışarıdan gelecek grup müşterileri de düşünülerek restaurant büyüklükleri hesaplanmıştır. Görsellik olarak havuzdan faydalanılmıştır. Bahçede bulunan restaurant ve cafe alanı yapı şeklinde değil, kış bahçesi şeklinde tasarlanmıştır.

Otopark: Mevcut mimari proje esas alındığında sağlanan otopark kapasitesi bahçede açık otopark şeklinde olması yeterli olduğundan 30.00 m²'lik bir alan otopark için uygun görülmüştür. Otel müşterilerinin yanı sıra günlük sağlık merkezi ve restaurant müşterilerin geleceği göz önünde bulundurulmuştur.

Genel Kullanımlar:Toplantı odalarının tek katta olması ve alanın mutfakla doğrudan bağlanması işletme açısından daha uygun olduğu düşünüldüğünden bu şekilde esas alınmıştır. Ana mutfağın tüm yeme içme alanlarına destek vermesi gerektiği göz önünde bulundurulmuş,mutfağa uzak restaurant ve cafe gibi yerler servis koridoru ve hazırlık mutfağı gibi ara birimlerle servis kotundan ana mutfağa bağlanmıştır. Personel alanı birimlerinin tüm sisteme hizmet edeceği düşünülerek bu alanlar merkezi bir yerde olması düşünülmüştür.Yönetim bölümü ön büro ile ilişkili ve tüm ofis birimleri ile birarada bulunması uygun görülmüştür.

Kaba inşaat ve proje gider hesapları:

Çizelge 6.5 İnşaat ve proje gider hesapları

	İNŞAAT	İnşaat alanı (m ²)	Serbest piyasa fiyatları ile	
			Birim maliyet (\$)	İnşaat Maliyeti (\$)
OTEL	Otel	918.38	394	361842
	Otel içi restaurant - cafe ve bistro	81.29	315	25607
	Çok amaçlı salonlar	180.14	394	70975
	Spor&sağlık merkezi	256.18	355	90944
BAHÇE	Bahçe	96.00	310	29760
	Bahçe içi restaurant - cafe ve bistro	210.00	315	66150
	Bahçe içi açık havuz	180.00	366	65880
	Otopark	30.00	290	8700
İnşaat harcamaları toplam: (A)				719858
PROJE				
Proje yönetimi ve koord (A*%2)				14397
Etüd (A*%2)				14397
Mimari&müh. Proje yapım (A*%10)				71986
Kontrollük (A*%8)				57589
Pazarlama - İşletmeci bulma (A*%5)				35993
Finansman giderleri (A*%10)				71986
Peyzaj				15000
Tefriş				20000
Proje ara toplam (B1)				301347
Öngörülmeven giderler (A+B1)*%5				51060
Proje harcamaları toplam: (B)				352408
İNCE İŞLER (C)				93675

Çizelge 6.6 Toplam inşaat maliyetleri

Toplam Maliyet Tablosu	
Arsa ve alt yapı harcamaları	468700
Kaba inşaat harcamaları (A)	719858
Proje harcamaları+peyzaj+tefrış (B)	352408
İnce inşaat harcamaları (C)	93675
Toplam	1634640

Birim hesap maliyetlerinin farklı olmasından dolayı restaurant, cafe ve bistro, otopark alanları bahçedeki alanlar ile toplanmıştır. Otel alanının hesaplanmasında ise bu alanlar çıkarılmıştır.

6.4 Yatırım Maliyetlerinin Bulunması

Çizelge 6.7 Yatırım maliyetlerinin bulunması

	DÖNEMLER	AÇIKLAMA	İNŞAAT MALİYETİ \$	GENEL GİDERLER \$	YATIRIM MALİYETİ \$	YATIRIM YILLIK \$
2009	1.DÖNEM	ARSA VE ALTYAPI HARCAMALARI	155000	3100	158100	599813
	2.DÖNEM	ARSA VE ALTYAPI HARCAMALARI	160000	3200	163200	
	3.DÖNEM	ARSA VE ALTYAPI HARCAMALARI	153700	3074	156774	
	4.DÖNEM	KABA İNŞAAT	119352	2387	121739	
2010	1.DÖNEM	KABA İNŞAAT	121181	2424	123604	482743
	2.DÖNEM	KABA İNŞAAT	114130	2283	116413	
	3.DÖNEM	KABA İNŞAAT	118225	2364	120589	
	4.DÖNEM	KABA İNŞAAT	119742	2395	122137	
2011	1.DÖNEM	KABA İNŞAAT	127228	2545	129773	489229
	2.DÖNEM	PROJE + PEYZAJ + TEFRİŞ	118190	2364	120554	
	3.DÖNEM	PROJE + PEYZAJ + TEFRİŞ	117805	2356	120161	
	4.DÖNEM	PROJE + PEYZAJ + TEFRİŞ	116413	2328	118741	
2012	1.DÖNEM	İNCE İŞLER	18724	374	19098	77298
	2.DÖNEM	İNCE İŞLER	18824	376	19200	
	3.DÖNEM	İNCE İŞLER	19176	384	19560	
	4.DÖNEM	İNCE İŞLER	19059	381	19440	
2013	1.DÖNEM	İNCE İŞLER	17893	358	18251	18251
	2.DÖNEM					
	3.DÖNEM					
	4.DÖNEM					
		TOPLAM	1634641	32693	1667334	1667334

Genel giderler toplam maliyetin %2'si alınmıştır.

Ödeme şekli ise %25'i özkaynaktan, %75'i ise kredi ile olacaktır.

İnce inşaat harcamaları birim fiyatları kararlaştırılan bir firma tarafından kararlaştırılmıştır.

6.5 Yıllık Tahmini Bütçe

Bu konuda yapılan araştırmalara göre Türkiye’deki termal tesislerin minimum doluluk oranı %45 olarak saptanmıştır. Bu oranı %50 olarak kabul edersek, yıllık doluluk 183 güne karşılık gelir. İlk 5 yıl için doluluğun her yıl için %5 artacağı düşünülmektedir.

Çizelge 6.8 Günlük tahmini bütçe

Fiyat	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Otel	130 \$	156 \$	164 \$	172 \$	180 \$
Türk Hamamı (Günlük)	6 \$	6,5 \$	6,8 \$	7,2 \$	7,5 \$
Yüzme Havuzu (Günlük)	15 \$	19,5 \$	20,5 \$	21,5 \$	22,5 \$
Toplantı merkezi (Günlük)	5 \$	6,5 \$	6,8 \$	7,2 \$	7,5 \$
Spor Alanı (Günlük)	30 \$	39 \$	40,9 \$	42,9 \$	44,9 \$
Özellikli Lokanta	20 \$	22 \$	23 \$	24 \$	26 \$
Doluluk	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Otel	50%	55%	60%	65%	70%
Toplantı merkezi (Günlük)	12%	13%	13%	14%	15%
Özellikli Lokanta	20%	22%	23%	24%	26%

Çizelge 6.9 Yıllık tahmini bütçe

GELİR KALEMLERİ	YILLIK GELİR \$
KONAKLAMA GELİRİ (183*135*130\$)	880230
MÜŞTERİ EXTRALARI (%15)	132035
TÜRK HAMAMLARI (360 gün*40 kişi*6\$)	86400
YÜZME HAVUZU EXTRALARI (270gün*50kişi*15\$)	202500
TOPLANTI SALONU (120kişi*1000\$)	120000
RESTAURANT GELİRLERİ(2000 kişi*50\$)	100000
SPOR ALANLARI(50kişi*90gün*30\$)	135000
GELİRLER TOPLAM	1656165

GİDER KALEMLERİ	YILLIK GELİR \$
PERSONEL GİDERLERİ(15kişi*400\$*12ay)	72000
MUTFAK(5000\$*12ay)	60000
ELEKTRİK-MEKANİK-GENEL(20000\$*12ay)	240000
FİNANSMAN	15056
DİĞER GİDERLER	105392
GİDERLER TOPLAM	492448

6.6 Proje Nakit Akımı

Çizelge 6.10 Proje nakit akımı

NAKİT GİRİŞLERİ	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOPLAM
ÖZKAYNAK	92429	99084	103521	121800					416834
KREDİ	244013	245861	247710	254324	258592				1250500
KONAKLAMA GELİRİ				880230	1144299	1201514	1261590	1324669	5812302
MÜŞTERİ EXTRALARI				132035	171645	180227	189238	198700	871845
TÜRK HAMAMLARI GELİRLERİ				86400	112320	117936	123833	130024	570513
YÜZME HAVUZU GELİRLERİ				202500	263250	276413	290233	304745	1337140
TOPLANTI SALONU GELİRLERİ				120000	156000	163800	171990	180590	792380
RESTAURANT GELİRLERİ				100000	130000	136500	143325	150491	660316
SPOR ALANI GELİRLERİ				135000	175500	184275	193489	203163	891427
GELİRLER TOPLAMI	336442	344946	351231	2032288	2411605	2260665	2373698	2492383	12603257
NAKİT ÇIKIŞLARI	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOPLAM
YATIRIM MALİYETİ	329034	605313	581519	122883	28585				1667334
KREDİ GERİ ÖDEME			280112	280112	280112	280112	280112		1400560
PERSONEL GİDERLERİ				72000	93600	98280	103194	108354	475428
MUTFAK				60000	78000	81900	85995	90295	396190
ELEKTRİK-MEKANİK				240000	312000	327600	343980	361179	1584759
FİNANSMAN				15056	19573	20551	21579	22658	99417
DİĞER GİDERLER				105392	137010	143860	151053	158606	695922
GİDERLER TOPLAMI	329034	605313	861631	895443	948879	952304	985914	741092	6319610
NAKİT AKIMI	7408	-260367	-510400	1136845	1462726	1308361	1387784	1751291	6283647

6.7 Proje İç Verim Oranı

Çizelge 6.11 Proje iç verim oranı

NAKİT GİRİŞLERİ	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOPLAM
ÖZKAYNAK									
KREDİ	244013	245861	247710	254324	258592				1250500
KONAKLAMA GELİRİ				880230	1144299	1201514	1261590	1324669	5812302
MÜŞTERİ EXTRALARI				132035	171645	180227	189238	198700	871845
TÜRK HAMAMLARI GELİRLERİ				86400	112320	117936	123833	130024	570513
YÜZME HAVUZU GELİRLERİ				202500	263250	276413	290233	304745	1337140
TOPLANTI SALONU GELİRLERİ				120000	156000	163800	171990	180590	792380
RESTAURANT GELİRLERİ				100000	130000	136500	143325	150491	660316
SPOR ALANI GELİRLERİ				135000	175500	184275	193489	203163	891427
GELİRLER TOPLAMI	244013	245861	247710	1910488	2411605	2260665	2373698	2492383	12186423
NAKİT ÇIKIŞLARI	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOPLAM
YATIRIM MALİYETİ	329034	605313	581519	122883	28585				1667334
KREDİ GERİ ÖDEME			280112	280112	280112	280112	280112		1400560
PERSONEL GİDERLERİ				72000	93600	98280	103194	108354	475428
MUTFAK				60000	78000	81900	85995	90295	396190
ELEKTRİK-MEKANİK				240000	312000	327600	343980	361179	1584759
FİNANSMAN				15056	19573	20551	21579	22658	99417
DİĞER GİDERLER				105392	137010	143860	151053	158606	695922
GİDERLER TOPLAMI	329034	605313	861631	895443	948879	952304	985914	741092	6319610
NAKİT AKIMI	-85022	-359452	-613921	1015045	1462726	1308361	1387784	1751291	5866813

6.8 Projenin Net Bugünkü Değeri

Borç Ödeme Tablosu

Çizelge 6.12 Borç ödeme tablosu

Borç Ödeme Tablosu	(\$)
Proje Maliyeti	1667334
Faiz Oranı	12%
Süre	5 yıl
Yıllık Ödeme Miktarı	280112
Kredi Miktarı	75%
Özkaynak	416834
Özkaynak Oranı	25%

Projenin net bugün ki değeri;

$$NBD = -85022 - \frac{359452}{(1+0.15)^1} - \frac{613921}{(1+0.15)^2} + \frac{1015045}{(1+0.15)^3} + \frac{1462726}{(1+0.15)^4} + \frac{1308361}{(1+0.15)^5} + \frac{1387784}{(1+0.15)^6} + \frac{1751291}{(1+0.15)^7}$$

$$NBD=2550765\$$$

Projenin iç verim oranı:

$$r = -85022 - \frac{359452}{(1+r)^1} - \frac{613921}{(1+r)^2} + \frac{1015045}{(1+r)^3} + \frac{1462726}{(1+r)^4} + \frac{1308361}{(1+r)^5} + \frac{1387784}{(1+r)^6} + \frac{1751291}{(1+r)^7}$$

$$r=18.9$$

Net Faliyet Geliri:

Net İşletme Geliri : Gelirler - Giderler

$$: 1910488 - 895443 = 1015045 \$$$

Kapitalizasyon oranı: %14 ise

Net faaliyet geliri : $1015045 / 0.14 = 7250321 \$$

7 SONUÇ

Kütahya Ilıcaköy mevkiinde yer alan Olçar A.Ş. mülkiyetinde arsa üzerinde yapılması planlanan turistik termal tesis yapılması konusunda gerçekleştirilen proje sonuçları ve uygun kullanımı aşağıda özetlenmiştir.

KAKS:0.60 emsal ile 2363.7 m² inşaat alanına sahip olduğu belirtilen bu arsa üzerinde otel + toplantı merkezi + sağlık merkezinden oluşan bir termal tesis yapılması piyasa verileriyle desteklenmektedir.

Piyasa ile ilgili sınırlı bilgilerin ışığında, daha çok arsanın sağladığı fırsatların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmış olan mevcut mimari konsept, bu amaca yeterince hizmet eden nitelikli bir mimari etüt olarak değerlendirilmektedir.

Projenin hayata geçirilişinden sonra aşağıdaki maddelerle kalite ve hedef kitle artışı ve işletme maliyetleri açısından daha başarılı olabilmesi düşüncesi ile geniş kapsamlı öneriler getirilmiştir. Bu öneriler arasında;

- Tesisin en gelir getirici kullanımı olan otel ve hamam kapasitesinin arttırılması,
- Bölgenin en iyi kongre alanı olacak şekilde toplantı merkezinin güçlendirilmesi,
- Otel ile toplantı merkezi arasında her iki kullanıma da hizmet edecek çarşının yapılması, tesise giriş - çıkışların kolaylaştırılması,
- Otopark sayısının mevcut kullanıma göre geliştirilebilir olması,

gibi öneriler bulunmaktadır.

Oluşan tesisin istenen kalitede olması ve maliyetin üzerinde oldukça karlı bir proje olması nedeniyle proje yüklenicileri için olumludur. Ayrıca bölge halkının da ilgisini çekecek olan bu termal tesis cazibe merkezi olmaya adaydır.

KAYNAKLAR

Bostancı, B., (2008), Taşınmaz Geliştirmede Değer Kestirim Analizleri ve İstanbul Konut Alanı Örneğinde Bir Uygulama, Doktora Tezi, İstanbul

Demir, H., (2003), Taşınmaz Yatırımlarda Stratejik Planlama Ders Notları, YTÜ, İstanbul

Diederichs, C.- J., (1996), Grundkonzeption der Projektentwicklung, in Schulte, K.-W. (Hrsg): Handbuch der Immobilien - Projektentwicklung. Verlag Robert Müller, Karlsruhe

Gülsün, R., (2002), Gayrimenkul Geliştirme Projeleri ve Türkiye Koşullarında Belirlenen Problemlere Yönelik Bir Gayrimenkul Geliştirme Model Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

Kültür ve Turizm Bakanlığı, (2009), Termal Turizm Kentleri Projesi, Ankara

İNTERNET KAYNAKLARI

[URL 1]:

http://www.spahotelturkey.com/spa-hotel.asp?s=Spa_sozlukveislem=4vekategori=Termal%20S%F6zl%FCk, 4/2009

[URL 2]:

<http://www.kultur.gov.tr/TR/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFF03077CA1048A18340F1F6AD2BAE41E9>, 4/2009

[URL 3]:

<http://www.kultur.gov.tr/TR/Genel/BelgeGoster.aspx?F6E10F8892433CFF03077CA1048A183466974C3824B6070A>, 4/2009

[URL 4]:

http://www.aydintermal.org/wp-content/uploads/termal_kaplica_haritasi.jpg, 4/2009

[URL 5]:

http://www.jmo.org.tr/resimler/ekler/9b8c249733de5c2_ek.pdf?tipi=2veturu=Hvesube=0, 5/2009

[URL 6]:

<http://www.geocities.com/duypinar/kutahyacografidurum.htm>, 6/2009

[URL 7]:

<http://www.kutahya.gov.tr/cografya.asp>, 5/2009

[URL 8]:

<http://www.frmtr.com/halkla-iliskiler-turizm-ve-insan-kaynaklari-ulastirma/1024462-kutahya-da-termal-turizm.html>, 4/2009

[URL 9]:

<http://www.cografya.gen.tr/tr/kutahya/iklim.html>, 6/2009

[URL 10]:

<http://www.tekplatform.com/sehir-ve-ilcelerimiz/735534-kutahya-jeolojik-yapi.html>, 6/2009

[URL 11]:

<http://www.termalkent.com/node/33>, 6,2009

[URL 12]:

<http://www.kulturturizm.gov.tr/TR/resimgoster.aspx?DIL=1&BELGEANAH=142488&RESIMISIM=Kutahya.jpg>, 7/2009

[URL 13]:

<http://www.kaplica.biz/kutahya.htm> 6/2009

[URL 14]:

<http://www.kaplica.biz/balikesir.htm> 6/2009

[URL 15]:

<http://www.kaplica.biz/afyon.htm> 6/2009

[URL 16]:

[http://tr.wikipedia.org/wiki/K%C3%BCtahya_\(il\)](http://tr.wikipedia.org/wiki/K%C3%BCtahya_(il)), 7/2009

[URL 17]:

<http://www.kutahyakulturturizm.gov.tr/web/Kulturturizmi.aspx>, 8/2009

[URL 18]:

<http://www.kutahyakulturturizm.gov.tr/web/sturizmi.aspx>, 8/2009

[URL 19]:

<http://www.kutahyakulturturizm.gov.tr/web/dturizmi.aspx>, 8/2009

[URL 20]:

<http://www.kutahyakulturturizm.gov.tr/web/yturizmi.aspx>, 8/2009

[URL 21]:

<http://www.mpm.org.tr/duyurular/278.asp>, 4/2009

[URL 22]:

<http://www.tursab.org.tr/content/turkish/istatistikler/>, 3/2009

[URL 23]:

<http://www.mpm.org.tr/duyurular/278.asp>, 4/2009

[URL 24]:

<http://www.bayindirlik.gov.tr/birimfiyat/>, 5/2009

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	02.02.1984	
Doğum yeri	Kütahya	
Lise	1999 - 2002	Ali Güral Lisesi
Lisans	2002 - 2006	Selçuk Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fak. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü
Yüksek Lisans	2007 - 2009	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeo. Ve Fot. Müh. Anabilim Dalı, Geomatik Programı

Çalıştığı kurumlar

2006 - 2008	Infotech Bilişim ve Teknolojileri
2008 - 2009	Transstroy - Hazinedaroğlu - Ünüvar Adi Ortaklığı