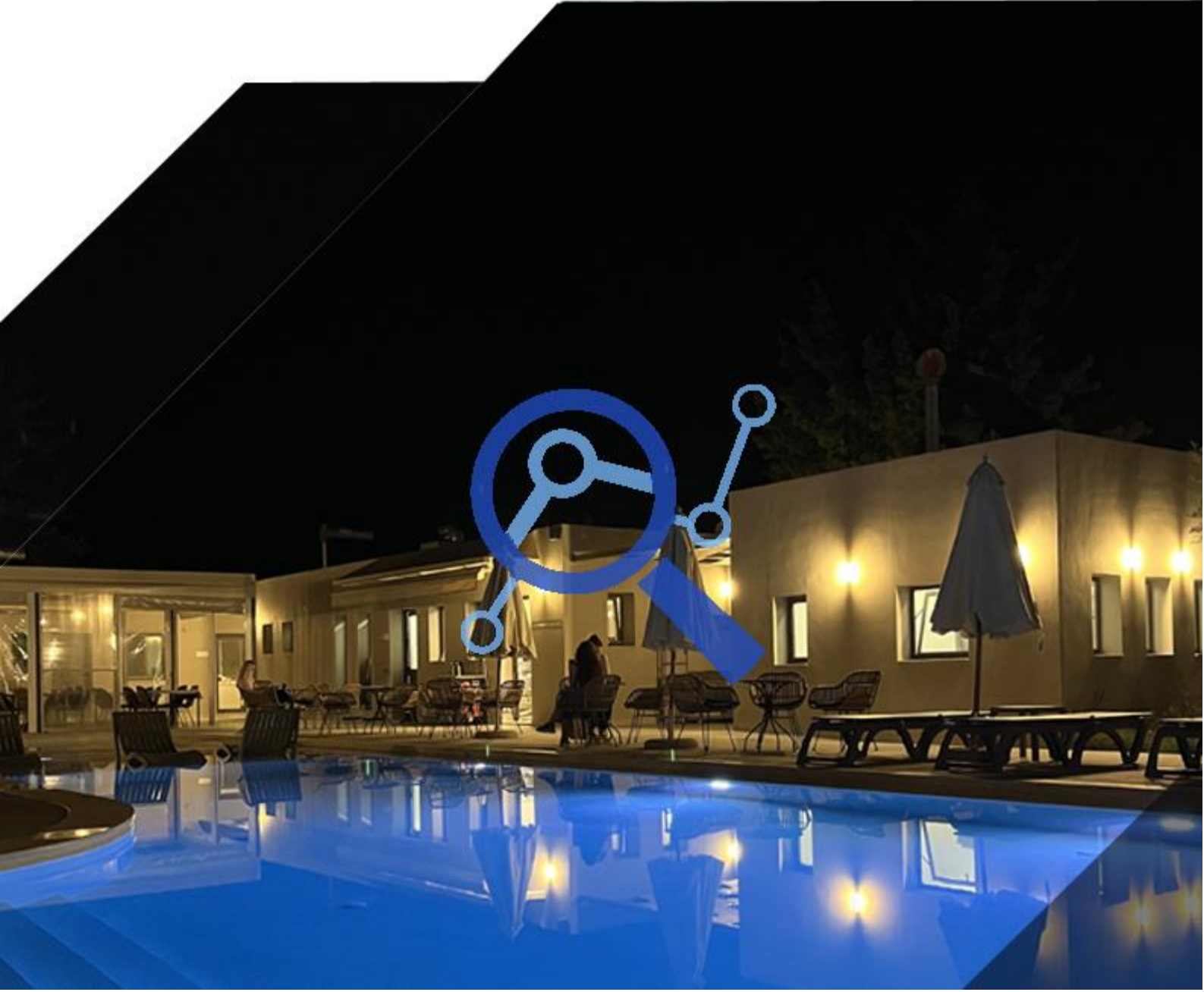




Karapınar İlçesi

Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi

Ön Fizibilite Raporu



Karapınar İlçesi Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu



2025

Kasım



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Karapınar İlçesi Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu

Hazırlayan

Doç. Dr. Mehmet Ali CANBOLAT

Teknik Danışmanlar

Doç. Dr. Abdurrahman GÜMRAH
Dr. Enver KARAKIŞLA
Dr. Meral İŞ

Yüklenici

Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi

Kasım-2025

Bu yayın T.C. Mevlana Kalkınma Ajansı'nın desteklediği TR52/25/TDTURİZM/0005 referans numaralı "Karapınar İlçesi Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Ön Fizibilitesi" Projesi kapsamında hazırlanmıştır. İçerik ile ilgili tek sorumluluk yazar/yazarlara aittir ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ve T.C. Mevlana Kalkınma Ajansının görüşlerini yansıtmaz.

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, agro-turizm faaliyetleri yürütemek amacıyla Konya ili Karapınar ilçesinde bir tesis kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Mevlana Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

Bu raporun tüm hakları Mevlana Kalkınma Ajansına aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Mevlana Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	3
TABLolar LİSTESİ	4
ŞEKİLLER LİSTESİ	5
1. YATIRIMIN KÜNYESİ	6
2. EKONOMİK ANALİZ	8
2.1. Sektörün Tanımı	8
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler.....	10
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	10
2.2.2. Diğer Destekler	13
2.3. Sektörün Profili	15
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	18
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	26
2.6. Girdi Piyasası	30
2.7. Pazar ve Satış Analizi	32
3. TEKNİK ANALİZ	37
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	37
3.2. Üretim Teknolojisi.....	43
3.3. İnsan Kaynakları.....	44
4. FİNANSAL ANALİZ	47
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	47
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	49
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	49

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Kırsal Turizm, Agro-Turizm ve Ekoturizmin Temel Özellikleri	9
Tablo 2. Agro-Turizm Faaliyetlerinin Sınıflandırılması.....	10
Tablo 3. Yatırım Teşvik Sisteminde Kullanılan Destek Unsurları	11
Tablo 4. Sektörel ve Bölgesel Teşvik Sistemi Öncelikli Yatırım Destekleri	12
Tablo 5. Yerel Kalkınma Hamlesi Programı.....	13
Tablo 6. Türkiye'ye Gelen Yabancı Turist Sayıları (İlk 10 Ülke).....	19
Tablo 7. İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesise Geliş Sayısı, Geceleme ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı (2024)	21
Tablo 8. Hanehalkı Yurtiçi Turizm Seyahatine Çıkanların, Çeyreklere Göre Seyahat ve Geceleme Sayısı, 2019-2024 (TÜİK, 2024).....	23
Tablo 9. Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geliş ve Geceleme Sayıları	24
Tablo 10. Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Geliş ve Geceleme Sayıları	24
Tablo 11. 2024 Yılı Konya İli Bakanlık Belgeli Konaklama Tesislerine Ait İstatistikler	25
Tablo 12. 2033 Yılında Turizme Yönelik Baz Senaryo Sonuçları	26
Tablo 13. İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Gecelemelerin Aylara Göre Dağılımı (Türkiye-Karapınar 2024).....	27
Tablo 14. Karapınar İlçesi Son 3 Yıllık Bakanlık Belgeli Konaklama Tesislerine Ait İstatistikler	27
Tablo 15. Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Kapasite Kullanım Oranı Tahmin Tablosu	27
Tablo 16. Karapınar'da Yetişen Ürünler ve Hasat Zamanı Tablosu	28
Tablo 17. Karapınar'da Yetiştirilen Ürünlerin Dönüşüm Tablosu.....	29
Tablo 18. Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Tam Kapasite Aylık Yaklaşık İşletme Giderleri Tablosu.....	31
Tablo 19. Karapınar Turizm Envanteri Tablosu	32
Tablo 20. Karapınar İlçesi SWOT Analizi.....	34
Tablo 21. %41,71 KKO'na Göre Belirlenen Birim Maliyet ve Kar Tablosu	36
Tablo 22. 5 Yıllık Üretim/Hizmet Sunum Projeksiyonu ve Gelir.....	37
Tablo 23. Yatırım Yeri Seçenekleri	39
Tablo 24. Yatırım Alanı Büyüklüğü	43
Tablo 25. Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Demirbaş Listesi.....	43
Tablo 26. Karapınar'da 14 Yaş ve Üzeri Nüfusun Eğitim Durumu, 2020-2024	45
Tablo 27. Karapınar'da Çalışma Çağındaki Nüfus, 2020-2024	45
Tablo 28. Karapınar'da Genç Nüfus, 2020-2024	46
Tablo 29. Aylık Tahmini Çalışan Sayısı ve Yaklaşık Maaş Giderleri	46
Tablo 30. Agro-Turizm Sektöründe Öne Çıkan Ülkelerin 2025 Yılı Brüt Asgari Ücret Kıyaslaması.....	47
Tablo 31. Tahmini İnşaat Giderleri Tablosu.....	48
Tablo 32. Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu	49

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Yeni Teşvik Sisteminin Kurgusu	11
Şekil 2. İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Gecelemelerin Aylara Göre Dağılımı (Türkiye-2024)	26

**KARAPINAR İLÇESİ AGRO-TURİZM TEMALı KONAKLAMA TESİSİ
ÖN FİZİBİLİTE RAPORU****1. YATIRIMIN KÜNYESİ**

Yatırım Konusu	Agro-Turizm Temalı Konaklama ve Hizmet Sunum Tesisi	
Sunulacak Hizmetler	-Konaklama -Tarımsal çiftlik -Çiftlik etkinlikleri organizasyonu -Tarımsal ve hayvansal ürün imalatı deneyimi -Yöresel ürün satış noktası	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Konya - Karapınar	
Tesisin Teknik Kapasitesi	-Konaklama: Bağımsız 20 oda / 40 kişi (günlük) *Restoran: 100 kişi *Otopark: 100 araç -Tarımsal çiftlik: 5.880 m ² -Etkinlik salonu: 1 adet	
Sabit Yatırım Tutarı	251.072 \$	
Yatırım Süresi	4 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	41,71%	
İstihdam Kapasitesi	5	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	5 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 2)	55.10.02	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam	Amaç 7: Erişilebilir ve Temiz Enerji
	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	
Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim		

**KARAPINAR DISTRICT AGRO-TOURISM THEMED ACCOMMODATION FACILITY
PRELIMINARY FEASIBILITY REPORT**

Subject of the Project	Agritourism-Themed Accommodation and Service Facility	
Information about the Service	<ul style="list-style-type: none"> -Accommodation -Agricultural farm -Farm event organization -Experience in manufacturing agricultural and animal products -Local product sales point 	
Investment Location (Province-District)	Konya – Karapınar	
Technical Capacity of the Facility	<ul style="list-style-type: none"> -Accommodation: 20 independent rooms / 40 people (daily) *Restaurant: 100 people *Parking: 100 vehicles -Agricultural farm: 5,880 m² -Event hall: 1 	
Fixed Investment Cost (USD)	251.072 \$	
Investment Period	4 months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	41,71%	
Employment Capacity	5	
Payback Period of Investment	5 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.2)	55.10.02	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	<ul style="list-style-type: none"> Goal 3: Good Health and Well Being Goal 11: Sustainable Cities and Communities Goal 12: Responsible Consumption and Production 	Goal 7: Affordable and Clean Energy

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Dünyanın en hızlı büyüyen sektörlerinden biri olan turizm, 21. yüzyılın öne çıkan ve temel hizmet sektörlerinden biri haline gelmiştir (Tatar ve Olay, 2019). Bunun yanında turizmin özellikle ekonomik boyutu, yalnızca kendi dinamikleri ile sınırlı kalmayıp aynı zamanda diğer sektörlerle de güçlü bir etkileşim içerisinde olmaya devam etmiştir. Bu sektörlerden biri ise turizmin tamamlayıcısı konumunda bulunan tarım sektörüdür (İlban vd., 2018). Turizm ve tarım kavramları ilk bakışta birbirinden farklı görünse de, ülkemiz için birbirini tamamlayan en önemli ekonomik kaynaklar arasında yer almaktadır. Kırsal kalkınma araçlarından biri olarak değerlendirilen agro-turizm ise tarımsal alanların korunmasını sağlayarak günümüzde sürdürülebilir bir turizm faaliyeti olarak öne çıkmaktadır (Ankaya ve Pırlı, 2024). Turizm ve tarım, birbirini tamamlayan sektörlerdir. İnsanların doğal yaşama duydukları özlem ve kaynakların azalması, bu iki alanın birleşmesini sağlayarak agro-turizmin doğmasına zemin hazırlamıştır. Agro-turizm, tarımsal konulara ilişkin bilgi ve uygulamaların yanı sıra turistlere gezme, öğrenme ve keşfetme imkânı sunar. Tarımsal alanlarda sağlanan konaklama ve yeme-içme olanaklarının hem tarım hem de turizm amaçlı kullanılabilmesi, agro-turizmin en önemli özelliklerinden biridir. Bu turizm türü, özellikle tarıma dayalı ekonomilere sahip ülkelerde geçim kaynaklarını güçlendiren bir araç olarak öne çıkmaktadır. Giderek büyüyen turizm sektörü içinde bireylerin beklentileri ve turistik ürün algıları sürekli değişmekte; bu durum seyahat motivasyonlarını çeşitlendirmekte ve farklı deneyimlere duyulan ilgiyi artırmaktadır (Eryılmaz ve Çömelekli, 2020). Bu noktada turizmin pazarlamasında da diğer pazarlama türlerinde olduğu gibi rekabeti azaltmanın en önemli yollarından biri, ürün farklılaştırmasına gitmektir. Rakip destinasyonlarda bulunmayan ürünlerin geliştirilmesi ve farklı niş pazarların oluşturulması, destinasyonların yoğun rekabet ortamından sıyrılmasına katkı sağlayabilir (Korkmaz vd., 2016). Bu doğrultuda agro-turizmin ön plana çıkmaya başladığı söylenebilir. Doğaya dayalı özel ilgi turizmi türlerinden biri olan agro-turizm, turizm faaliyetlerinin yılın tüm dönemine yayılmasını sağlayabilecek bir seçenek olarak görülebilir. Bunun yanı sıra, agro-turizm çevreye duyarlılık ve sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşır. Ayrıca agro-turizm, stresli şehir yaşamından uzaklaşarak doğayla baş başa kalma imkânı sunmaktadır (Tatar ve Olay, 2019). Buradan hareketle agro-turizmin, turizm ile tarımın birleşiminden ortaya çıkan bir turizm türü olduğu söylenebilir. Bu kapsamda turistler, çiftlikler, bağlar, bahçeler, hayvancılık işletmeleri veya diğer tarımsal alanları ziyaret ederek doğal yaşamı deneyimleme, tarımsal faaliyetlere katılma ve organik ürünleri tanıma fırsatı bulmaktadır (Şanlı ve Koday, 2024). Bu yönüyle agro-turizm sadece ekolojik açıdan değil turizm açısından da sürdürülebilirlik sağlamaktadır (Ayaz, 2018).

Agro-turizm kavramı, turizm faaliyetleri ile ilgilenen tarımsal işletmelerin temsilcileri tarafından ortaya atılmıştır. Bu kavram turistlerle gerçekleştirilen etkinliklerin yanında tatil amaçlı gelen tüm ziyaretçileri kapsayan bir anlayışı ifade etmektedir (Ataberk, 2017). Agro-turizm, 1900'lü yıllarda ailelerin şehirden kaçıp çiftlik hayatını deneyimlemek için çiftçilik yapan yakınlarını ziyaret ettiklerinde ortaya çıkmıştır. 1920'lerde ise araç kullanımının yaygınlaşmasıyla başka ülkelere ziyaret ve yeni yerleri keşfetme isteği daha ilgi çekici hale gelmiştir (Keskin vd., 2023). Bu yönüyle agro-turizm, diğer adıyla tarım turizmi, uluslararası turizmin gelişimi sonucu tarımsal faaliyetlerin yürütüldüğü ve doğal çekiciliklere sahip alanlarda ortaya çıkmıştır (Tatar ve Olay, 2019).

Agro-turizm, şehir merkezlerindeki yoğun yaşamdan uzaklaşmak isteyen bireylerin, kırsal alanlarda doğal ortam içinde oluşturulmuş yapılarda konaklayarak köy yaşamını deneyimlemelerini sağlayan bir turizm türüdür. Bu kapsamda turistler; toprağı işlemek, çapa yapmak, süt sağmak gibi faaliyetlere katılarak kırsal yaşamın bir parçası haline gelmektedir. Köy yaşamına aktif biçimde dahil olan ziyaretçiler, bu deneyimler karşılığında belirli bir ücret ödemekte ve böylece söz konusu faaliyetler agro-turizm kapsamında değerlendirilmektedir (Gökalp ve Yazgan, 2013). Agro-turizm, tarımsal üretim

süreçleri ile kırsal yaşam tarzını bütünleştiren bir sistem olarak değerlendirilmektedir. Bu yönüyle yalnızca bir turizm faaliyeti değil aynı zamanda üretim, kültür ve yaşam biçiminin entegre edildiği bir işletim modeli niteliği taşımaktadır (Uzun ve Ersan, 2023). Agro-turizm kavramı literatürde; çiftlik turizmi, tarım turizmi, tarımsal turizm, kır ve orman turizmi, ekoturizm, agro-ekoturizm, kırsal turizm, alternatif turizm, doğa turizmi, köy turizmi gibi isimler ile bahsedilmektedir (Akyürek ve Karabulut, 2017). Agro-turizm, kırsal alanlarda tarımsal üretimle bağlantılı deneyim ve etkinliklere dayanan turizm faaliyetlerini ifade eder. Bu faaliyetler, yerel kimliğe, çevreye ve kültürel mirasa saygı gösteren; kaliteli mal ve hizmet sunmayı amaçlayan işletmeler tarafından yürütülür. Söz konusu işletmeler, çoğunlukla yerel tarım ürünlerinin ikramını yapan, tarımsal ya da diğer kırsal (açık hava) etkinliklerine katılım olanağı sağlayan ve konaklama hizmeti sunan küçük aile işletmeleri veya kooperatif birimlerinden oluşur (İstanbullu Dinçer ve Emiroğlu, 2017). Çoğunlukla kırsal alanlarda gerçekleştirilen bu turizm türü, kırsal turizmle birçok benzerlik taşımakta ve kırsal turizmin bir alt dalı olarak tanımlanmaktadır. Kırsal turizm genellikle kırsal çevreye bağlıyken, agro-turizm ekili alanlara ve çiftçilere bağlı olarak şekillenir. Genel olarak agro-turizm, sürdürülebilir turizmin gelişimini destekleyen, çevreye duyarlı ve bölgelerin yerel ile kültürel mirasına, otantik özelliklerine değer veren bir turizm biçimidir (Tatar ve Olay, 2019). Tablo 1’de birbirine benzer kavramlar gibi görünen kırsal turizm, agro-turizm ve ekoturizmin kavramlarının birbirinden ayrılan temel özelliklerine yer verilmiştir.

Tablo 1. Kırsal Turizm, Agro-Turizm ve Ekoturizmin Temel Özellikleri

Kırsal Turizm	Agro-Turizm (Tarımsal turizm)	Ekoturizm (Ekolojik Turizm)
Bu turizmin tüm formları kırsal alanlarda veya kırsal topluluklar içinde yürütülür.	Turizm faaliyetleri doğrudan tarımla ilişkilidir.	Doğaya dayalı bu turizm şeklinde, turistlerin temel motivasyonu, doğal alanlarda hakim olan geleneksel kültürün yanı sıra doğanın kendisinin de gözlemine yapmak ve gördüğü (doğal) değerleri anlamak ve takdir edebilmektir.
Küçük aile işletmelerinde uygulanır.	Bir çiftlikte veya evde ikincil gelir kaynağı olarak uygulanır.	Servis sağlayıcılar genellikle küçük, yerel olarak sahip olunan işletmelerdir.
Doğal alanları öne çıkarır, yerel kültür, gastronomi ve yerel uygulamalara da yer verilir.	Tarımsal yaşam tarzını açıklamayı ve deneyimlemeyi amaçlayan eğitim faaliyetleri içerir.	Doğal ve kültürel varlıkların korunmasına yönelik farkındalığı artırıcı eğitici ve yorumlayıcı faaliyetler içerir.
"Tarımsal Turizm", "Doğa Temelli Turizm", "Köy Turizmi" gibi tanımlamalarla da ifade edilir.	"Çiftliğe Dayalı Turizm", "Tarımsal Turizm", "Köy Turizmi" gibi tanımlamalarla da ifade edilir.	"Sürdürülebilir Turizm", "Sorumlu Turizm", "Yeşil turizm" gibi tanımlamalarla da ifade edilir.
Ekonominin üçüncül sektörüne entegre bağımsız bir aktivite olarak kitle turizminin alternatif ve tamamlayıcı bir biçimidir.	Tamamen kırsal turizme entegredir.	Doğaya yakınlık ve turizm kaynaklarının rasyonel - sürdürülebilir kullanımı açılarından kendisini kırsal turizmden ayırmak için "Niş Turizm" tanımlamasını kullanır.
Potansiyel müşteriler doğa severlerdir.	Potansiyel müşteriler çiftçilik, zanaatkarlık, folklor, doğal tarım ürünleri, kendini yerele ait hissetme ve gastronomi ile ilgilenir.	Potansiyel müşteriler sakin yaşam, sakin seyahat, yüksek çevresel hassasiyet, tamamen doğal unsurlar, sağlıklı beslenme ile ilgilenirler.

Kaynak: Ana (2017); aktaran: Trakya Kalkınma Ajansı (2021)

Kırsal bölgelerde sürdürülebilir turizmin yumuşak bir formu olarak değerlendirilen agro-turizm, hem yerel halkın sosyo-ekonomik gelişimine katkı sağlamakta hem de bölgenin kültürel unsurlarını ve otantik değerlerini korumaktadır. Bu turizm türü, ziyaretçilere tarım alanlarını, tarımsal üretim süreçlerini, yerel ürünleri, geleneksel mutfacı ve kırsal yaşamın günlük pratiklerini doğrudan deneyimleme imkânı sunmaktadır (Buladi Çubukçu, 2023). Tablo 2’de agro-turizmin daha yakından anlaşılabilmesi için ilgili agro-turizm aktivitelerinin sınıflandırılmasına yer verilmiştir.

Tablo 2. Agro-Turizm Faaliyetlerinin Sınıflandırılması

Özel Aktiviteler ve Festivaller	Rekreasyonel Aktiviteler	Çiftlik Aktiviteleri
<ul style="list-style-type: none"> -Müzik Festivalleri -Tarım Festivalleri -Tatil Kutlamaları -Mevsimsel Faaliyetler -Gençlik Kampları -Okul Turları 	<ul style="list-style-type: none"> -Kuş Gözlemciliği -At Biniciliği -Hayvan Besleme -Vahşi Yaşam Fotoğrafçılığı -Vahşi Yaşam Gözlemciliği -Şarap Yapımı -Kampçılık -Antik Köy Gezileri 	<ul style="list-style-type: none"> -Çiftlik Ziyaretleri -Tarım Ürünlerinin Satışı -Tarımsal Sergiler -Çitliklerde Konaklama -Kendin Topla Faaliyetleri -Eğitsel Faaliyetler -Ağaç Kiralama

Kaynak: Civelek vd., 2013

Ön fizibilite olarak tasarlanan bu yatırım projesi, Konya’nın Karapınar ilçesinde planlanacak agro-turizm temalı bir konaklama tesisinin kurulmasını konu almaktadır. Bu bağlamda ön fizibilite içerisinde kullanılacak veriler için GTİP numarası bulunmamakta olup sektörün NACE-Rev 2 koduna göre ana kategorisi aşağıdaki gibidir:

NACE (Avrupa Topluluğu’ndaki Ekonomik Faaliyetlerin İstatistiksel Sınıflandırması)-Rev 2

55.10.02: Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar başlığı altında yeni yatırım teşvik sistemi, 30 Mayıs 2025 tarih ve 9903 sayılı karar doğrultusunda Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla yürütülmektedir. Sadece nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na onaylanmış kişiler, E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişim sağlayabilmektedir. Bu sebeple, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na müracaat etmeleri gerekmektedir. Yetkilendirme talebinin Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü’nce sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yaparak işlemler başlatılabilir (MEVKA, 2020). Ayrıca Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmaları (SEGE) kapsamında Türkiye 6 bölgeye ayrılmış olup Konya ili 2. Bölge kategorisinde yer alırken Karapınar ilçesi 3. Bölge kategorisinde yer almaktadır (SEGE, 2022).

Şekil 1’de ise yeni teşvik sisteminin kurgusuna yer verilmiştir.

Şekil 1. Yeni Teşvik Sisteminin Kurgusu

Kaynak: YYTS, 2025

Turizm yatırımları ilk olarak Sektörel ve Bölgesel Teşvik Sistemi başlığı altında Öncelikli Yatırımlar kapsamında işaret edilmiştir. Özellikle Yeni Yatırım Teşvik Sistemine göre Sektörel ve Bölgesel Teşvik Sistemi başlığında öncelikli yatırım konuları arasında “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde, Turizm Merkezlerinde, Kültür ve Turizm Bakanlığının bağlı/ilgili alan başkanlıkları sınırları içerisinde veya termal turizm konusundaki turizm konaklama yatırımları”nın desteklendiği görülmektedir. Ayrıca Yerel Kalkınma Hamlesi Programı’nın detayları incelendiğinde; yerel dinamikler dikkate alınarak, bölgelerarası gelişmişlik farklarının azaltılması, illerin potansiyellerinin değerlendirilmesi ve rekabet güçlerinin artırılmasına katkı sağlayacak, her il için belirlenen dört yatırım konusuna yönelik yatırımların destekleneceği ve programın temel amaç ve hedeflerinin, desteklenmesi öngörülen yatırım konularına ilişkin bilgilerin, çağrı kapsamında yer alacak illerin, çağrı takvimi ve uygulamaya dair diğer hususların Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğüne çağrı duyurusunda belirlenerek portalde ilan edileceği belirtilmektedir (YYTS, 2025). Bu durumda ilgili çağrıda turizme yönelik başlıkların da yer alması da beklenmektedir. Böyle bir başlığın yer alması halinde turizm yatırımlarının Yerel Kalkınma Hamlesi Programı tarafından desteklenebilecektir.

Tablo 3’te yatırım teşvik sisteminde kullanılan destek unsurlarının detaylarına yer verilmiştir.

Tablo 3. Yatırım Teşvik Sisteminde Kullanılan Destek Unsurları

Destek Unsurları	Açıklama
KDV İstisnası	Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır (İmalat ve turizm sektöründe belge kapsamında gerçekleştirilen bina-inşaat harcamaları, 31/12/2025 tarihine kadar KDV istisnasından yararlandırılabilir).

Gümrük Vergisi Muafiyeti	Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım mali makine ve teçhizat için Yürürlükteki İthalat Rejimi Kararı gereğince uygulanması gereken gümrük vergisi oranının %0 olarak uygulanmasıdır.
Vergi İndirimi	Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanmasıdır
Faiz veya Kar Payı Desteği	Teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belirli bir kısmının karşılanmasıdır.
Yatırım Yeri Tahsisi	Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı/Bakanlığımızca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilmesidir.
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği	Yatırım Teşvik Belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının 6. bölgede tamamının, diğer bölgelerde yarısının karşılanmasıdır.
Makine Desteği	Teşvik belgesinin yatırım süresi içinde temin edilen ve diğer masraflar hariç sadece makine ve teçhizatın birim fiyatı 2 milyon Türk Lirası ve üzerinde olan makine ve teçhizat bedelinin %25'inin Bakanlıkça ödenmesidir.

Kaynak: YYTS (2025), STB (2023)

Tablo 4'te Sektörel ve Bölgesel Teşvik Sistemi Öncelikli Yatırımlar kapsamında uygulanacak desteklere yer verilmiştir.

Tablo 4. Sektörel ve Bölgesel Teşvik Sistemi Öncelikli Yatırım Destekleri

Destekler		Öncelikli Yatırımlar
KDV İstisnası		✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti		✓
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı (%)	30
	Vergi İndirim Oranı (%)	60
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		0 – 1 – 2 – 4 – 8 – 12 Yıl (1. – 6. Bölgede Kademeli)
Faiz veya Kar Payı Desteği	Destek Oranı*	%25
	Azami Destek Tutarı	24 m TL
	Azami Destek Oranı	Yatırımın %10'u
Yatırım Yeri Tahsisi		✓

* Kredi kullanım tarihinde geçerli olan TCMB'nin bir hafta vadeli repo ihale faiz oranına uygulanacak oranı ifade eder.
Kaynak: YYTS (2025)

Tablo 5'te ise proje çağrısında "turizm" başlığı yer alması durumunda uygulanabilecek olan Yerel Kalkınma Hamlesi Programı'nın destek unsurlarına yer verilmiştir.

Tablo 5. Yerel Kalkınma Hamlesi Programı

Destekler		Yerel Kalkınma Hamlesi Programı
KDV İstisnası		✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti		✓
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı (%)	50
	Vergi İndirim Oranı (%)	60
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		8 Yıl
Faiz veya Kar Payı Desteği	Destek Oranı*	%40
	Azami Destek Tutarı	240 m TL
	Azami Destek Oranı	Yatırımın %20'si
Makine Desteği	Destek Oranı*	%25
	Azami Destek Tutarı	240 m TL
	Azami Destek Oranı	Yatırımın %15'i
Yatırım Yeri Tahsisi		✓

* Kredi kullanım tarihinde geçerli olan TCMB'nin bir hafta vadeli repo ihale faiz oranına uygulanacak oranı ifade eder.
Kaynak: YYTS (2025)

2.2.2. Diğer Destekler

Ön fizibilite konusu kapsamında ele alınan yatırım, 20 oda kapasiteli agro-turizm temasına sahip konaklama tesisi yatırımdır. Bu kapsamda Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK)'nin Katılım Öncesi Yardım Aracı Kırsal Kalkınma Programı (IPARD III), M7-Çiftlik Faaliyetlerinin Çeşitlendirilmesi ve İş Geliştirme desteği kategorisinde yer alan 302-4-Kırsal Turizm ve Rekreasyon Faaliyetleri başlığından yararlanılması öngörülmektedir. Buna göre kırsal turizm ve rekreasyon faaliyetleri, konaklama, yeme-içme tesisleri ve rekreasyon faaliyetlerini içermektedir. Bu faaliyet kapsamındaki yatırımlar, başvuru sahibinin statüsüne bakılmaksızın kırsal alanda olmalıdır. Mevcut konaklama tesisleri başvuru aşamasında "Basit Konaklama Turizm İşletme Belgesi"ni veya "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine göre "Turizm İşletme Belgesi"ni sunmalıdır. Yeni işletmeler ise "Turizm İşletme Belgesi"ni nihai ödeme talebi sırasında almış olmalıdır (Başvuru aşamasında "Basit Konaklama Turizm İşletme Belgesi" sunan mevcut işletmeler nihai ödeme talebi sırasında "Turizm İşletme Belgesi"ni almış olmalıdır). Mevcut işletmeler için yatırımın başında yeni işletmeler içinse nihai ödeme talebi esnasında işletmenin kapasitesi maksimum 40 yatak/kişi ve 20 oda olmalıdır. Rekreasyonel faaliyet içeren tesislerde uygun faaliyetler; binicilik, trekking, bisiklet, dağcılık, piknik alanları, balık tutma, çocuklara yönelik eğlence faaliyetleri, spor ve kültürel faaliyetlerdir. Yararlanıcılara sağlanacak olan mali desteğin kaynağı, AB ve Türkiye Cumhuriyeti eş-finansmanından oluşan IPARD Program Fonudur. Bu destek "Kamu Katkısı" olarak adlandırılmaktadır. Kamu katkısı, program çerçevesinde gerçekleşmiş yatırımlar için geri ödemesiz olarak kullanılmaktadır. Her bir yatırım için alt ve üst uygun harcama limiti en az 5.000 Avro en fazla

500.000 Avrodur. Destek oranları, başvuru sahibinin statüsüne bağlı olarak değişmektedir. Yararlanıcı tarafından, yukarıda belirtilen alt ve üst sınırlar içerisinde kalmak kaydıyla baz kamu katkısı toplam uygun harcama tutarının %60'ıdır. Genç çiftçiler tarafından yapılan yatırımlar veya organik sertifikalı çiftçiler tarafından yapılan yatırımlarda kamu katkısı, toplam uygun harcama miktarının %70'idir. Atık su ve atık yönetimi, yenilenebilir enerji ve döngüsel ekonomi tipi yatırımlar (atık malzemelerin verimli bir şekilde yeniden kullanılması) ile ilgili yatırımlar için ilave %10 destek sağlanmaktadır. Belirtilen bu ilave %10 destek sadece atık su arıtma, döngüsel ekonomi ve yenilenebilir enerji amacıyla yapılacak harcama kalemleri için geçerlidir. Bu yatırım türleri için, maksimum yardım oranı % 75'i geçemez. Uygun harcamaların toplam değerinin, - 500.000 TL ve altında olduğu yatırımlarda ödeme tek taksitte, - 500.000 TL'den fazla olduğu yatırımlarda ödeme en fazla 2 taksitle yapılır. Uygun harcamalar kapsamında makine-ekipman alımı, yapım işleri, hizmet alımı (genel harcamalar) ve görünürlük harcamaları destek tutarının belirlenmesine esas olacak uygun harcamalardır. Makine-ekipman alımı: Uygun Harcamalar Listesi'nde detaylandırılan satın alımı yapılacak malzeme, makine, ekipman gibi alımlar ile uygun harcamalar listesinde belirtilen yazılımlar da dahil bilişim teknolojileri ve özel teknolojik ekipman gibi alımlar bu tedbir için uygun harcamalardır. Yapım işleri: Uygun Harcamalar Listesi'nde detaylandırılan taşınmazların inşası / genişletilmesi / modernizasyonu bu tedbir için uygun harcamalardır. Hizmet alımları (Genel Harcamalar): Yatırım bütçesi içerisinde yer alan, bilgisayar yazılımı da dahil olmak üzere makine-ekipman alımı ve yapım işleri uygun harcamalar toplamının en fazla %10'una karşılık gelen mimarlık, mühendislik ve diğer danışmanlık ücretleri (Ödeme Talep Paketi Hazırlama bedeli) ve fizibilite çalışmaları ile yine söz konusu %10'luk tutara dâhil olmak üzere, makine-ekipman alımı ve yapım işleri uygun harcamaları toplamının en fazla % 5'ine karşılık gelen ve 6.000 avroyu aşmayan iş planı hazırlığı (teknik proje ve fizibilite hazırlığı dahil) ile ilgili alımlar bu alt tedbir için uygun harcamalardır. Görünürlük: Görünürlük giderleri, AB finansmanı ve Türkiye Cumhuriyeti eş finansmanının rolünü vurgulamak amacıyla yatırımın bütçesine dâhil edilmeli ve iş planında gösterilmelidir. Toplam uygun harcama tutarının en fazla % 1 oranında görünürlük gideri ayrılabilir ve "Görünürlük Rehberi"ne uygun olacak şekilde poster, levha, pano ve etiket harcama bütçesine dâhil edilebilir. Ayrıca kırsal turizm ve rekreasyon faaliyetleri kapsamında uygun harcamalar ise pansiyonlar veya mikro/küçük ölçekli konaklama tesislerinin kurulması veya yenilenmesi, mevcut binalarda oda & kahvaltı odalarının yenilenmesi veya çiftliklerde ve açık alanlarda konaklama amacıyla bina ve tesislerin inşası (örnek olarak; kamp yerleri, spor ve rekreasyon alanları), yeme içme tesisleri veya çiftlik ürünleri tanıtım standlarının kurulması, at biniciliği, özellikle sulara spor veya rekreasyon balıkçılığı, dağ bisikleti, rafting, doğa yürüyüşleri vb. rekreasyon faaliyetlerinin düzenlenmesi ile doğrudan bağlantılı üretken altyapı yatırımları ve uygun ekipmanlar bağlamında; aydınlatma ve tertibatı, havalandırma ekipmanı, filtreleme ve arıtma ekipmanları, haberleşme ekipmanları, mobilya, temizlik gereçleri, eğlence amaçlı ses ve görüntü ekipmanları ile yeme içme tesisleri için mutfak ekipmanları da uygun harcama listesinde yer almaktadır (TKDK, 2024).

Turizm sektörü genelinde sağlanan bir diğer destek grubu ise 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamındaki desteklerdir. 16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13'üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. 2634 sayılı Kanunda yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığında Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir. 2634 sayılı Kanunun 5/a maddesinde "Turizm sektöründe; bu Kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Bakanlıktan, turizm yatırımı belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur" hükmü yer almaktadır. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13'üncü maddesinde ise "Turizm sektöründeki teşvik tedbirleri ile turizm yatırım ve işletmelerinin bu teşviklerden yararlanma usul ve esasları, Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili bakanlıklar ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca müştereken tespit edilir. Yatırımlar için öncelik sırası; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ve

Bakanlıkça tespit edilen diğer yerlerdir. Belgeli işletmelerden Cumhurbaşkanlığına her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı sayılırlar.” hükümlerine yer verilmiştir (KTB, 2025).

Sektöre yönelik Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın, KOSGEB, Mevlana Kalkınma Ajansı ve İŞKUR'un belirli limitlerde ve çeşitli zaman aralığı ve tutarlarda destekleri bulunmaktadır. Ancak bu destekler iş kurma sürecinde altyapı yatırımlarını karşılayacak düzeyde değildir. Keza aynı anda iki farklı kurumdan aynı gider kalemi hakkında destek alınması da mümkün değildir. Bu sebeple sektör için genellikle TKDK destekleri tercih edilmektedir (MEVKA, 2022).

2.3. Sektörün Profili

Agri-turizm ya da tarım turizmi olarak adlandırılan bu turizm türü, tarımsal üretimin yoğun olduğu yörelerde gerçekleştirilmektedir. Bu özelliği ile agro-turizm üreticilere bir ek gelir kaynağı oluşturmaktadır. Böylece tarımsal üretimin turizm ile yer değiştirmesi yerine turizm ile bütünleşmesi söz konusu olabilmektedir (Civelek vd., 2013). Agro-turizm sadece yörede yaşayan halkın sosyo-ekonomik gelişimine katkı sağlamakla kalmayıp elde edilen gelirlerin bir bölümü doğal değerlerin korunması ve geleneksel kültürlerin yaşatılmasına da yönlendirilmektedir (Türkben vd., 2012). Diğer bir ifade ile agro-turizm, yörede yaşayan yerel halkın ekonomik gelişimine katkı sağlarken aynı zamanda geleneksel kültürlerin yaşatılmasına ve doğal değerlerin korunmasına da destek olmaktadır (Metin vd., 2019). Agro-turizm aynı zamanda kırsal bölgelerin sosyo-kültürel, ekonomik ve sürdürülebilir gelişimine de önemli katkılar sağlamaktadır. Özellikle agro-turizm faaliyetlerindeki artış, kırsal alanlarda altyapı ve üstyapının yanı sıra sağlık ve eğitim gibi hizmetlerin de gelişimini beraberinde getirmektedir (Kıngır vd., 2021). Ayrıca agro-turizmin hem arz kaynağı olan yerel halka, hem de talep kaynağı olan ziyaretçilere sunduğu birçok fayda bulunmaktadır. Özellikle yerel halka sağladığı istihdam olanakları daha çok dikkat çekmektedir. Agro-turizm sayesinde yerel halk yeni iş imkânlarına kavuşurken özellikle kadın iş gücü ön plana çıkmakta; atıl durumda kalan kadın emeği aktif hale gelerek ekonomiye katkı sağlamaktadır. Böylece iş imkânı elde eden yerel halk, büyük şehirlere göç etme ihtiyacı duymadan köyünde kalmakta ve tarımsal faaliyetlerini sürdürmektedir. Agro-turizmin bir diğer önemli faydası ise çevrenin korunmasına katkıda bulunmasıdır. Diğer turizm türlerine kıyasla çevreye daha duyarlı bir yaklaşım sergileyen agro-turizm, çevre bilinci ve farkındalığı yüksek turistleri hedeflemekte, bu da turizmin temel kaynağı olan doğal çevrenin korunmasını beraberinde getirmektedir. Ayrıca, agro-turizm faaliyetlerinin çiftliklerde yılın farklı aylarına göre düzenlenmesi sayesinde turizm hareketliliği yılın tamamına yayılmakta; bu durum kış aylarında da ülkemize turist çekilmesine katkı sağlamaktadır. Agro-turizmin ekonomik getirilerinin yanı sıra sosyal etkileri de görülmektedir. Yerel halkın turistlerle etkileşimi sayesinde yeni kültürlerle tanışması, kaynaşması ve bu kültürlerin olumlu yönlerini kendi yaşamına entegre etmesi mümkün hale gelebilmektedir (Civelek vd., 2013). Akyürek ve Karabulut (2017) çeşitli araştırmacıların çalışmalarından derlediği agro-turizmin yararlarını aşağıdaki gibi listelemiştir:

- Agro-turizm, tarım işletmelerinin büyümesini ve farklı tarım ürünlerinin gelişmesini sağlar,
- Tarımdan gelen gelirlerin artışını sağlayarak, organik tarıma teşvik eder,
- Yeni tüketici pazarlarının oluşmasını sağlayarak yerel tarım ürünlerinin tanıtımını artırır,
- Kırsal bölgelerin ve buradaki tarım işletmelerinin kullanım etkinliğini artırarak, sürdürülebilir bir tarım imkanı sunar,
- Agro-turizminin gelişmesi ile birlikte bölgeye ek gelir sağlayarak bölgenin kalkınmasına yardımcı olur,
- Agro-turizmin gelişmesi bölgede altyapı ve yerel faaliyetlerin gelişmesine ve canlanmasına katkıda bulunur,
- Agro-turizm geliştiği bölgede çevrenin daha iyi korunmasını teşvik ederek flora ve faunanın korunmasına yardımcı olur,
- Agro-turizm, çocukların doğa bilinci ve çevre farkındalığını artırır,
- Agro-turizm, kırsal yaşamda karşılaşılan zorlukların farkındalığını artırır,

- Agro-turizmin bölgedeki örf, adet ve el sanatlarının bilinirliğini artırır,
- Agro-turizmin geliştiği bölgede hem bölge halkını hem de gelen turistleri turizm, çevre ve tarım açısından bilinçlendirir,
- Agro-turizm geliştiği bölgede istihdam kaynağı oluşturur ve özellikle yapısı gereği şehir yaşantısından uzak bölgelerde gerçekleştiği için geliştiği kırsal bölgelerden şehirlere olan göçü azaltıcı etkisi vardır,
- Yerel halkın turizm gelirlerinden pay alması sağlanarak, sürdürülebilir turizmi geliştirir,
- Agro-turizm kadın iş gücünün ekonomik hayata katılmasına ve kadının toplumdaki rolünün güçlenmesine önemli katkılar sağlar,
- Turizmin çarpan etkisi sebebiyle agro-turizm geliştiği bölgedeki diğer sektörleri de ekonomik açıdan olumlu etkiler,
- Agro-turizm tüm turizm çeşitlerinde olduğu gibi döviz girdisi sağlar,
- Agro-turizm alternatif bir turizm çeşidi olarak turistlere farklı ürün ve hizmet sunarak farklı bir tatil deneyimi yaşatır,
- Agro-turizm deniz-kum-güneş üçlüsünde yoğunlaşan turizm sezonunu tüm yıla yayma imkanı vererek turizm sezonunu uzatır.

Ayrıca agro-turizm, kentlerde yaşayan bireylerin yerel kültürleri yakından tanımalarını, tarım ve toprakla bağ kurmalarını ve kırsal yaşamı daha yakından deneyimlemelerini sağlamaktadır. Bu kapsamda küçük kulübelere, pansiyonlarda veya kamp alanlarında konaklama; kahvaltı, piknik, meyve toplama, hayvan besleme, süt sağımı, peynir yapımı, bal tadımı, at biniciliği, ürün festivalleri, balıkçılık ve doğa yürüyüşü gibi etkinlikler sunulmaktadır. Bu faaliyetler bireysel olarak yapılabileceği gibi turlar, okul grupları ya da tarımsal ve doğa eğitim programları çerçevesinde de gerçekleştirilebilmektedir. Agro-turizm, bir yandan gelir ve istihdam olanaklarını artırırken, diğer yandan doğal kaynakların korunmasına ve mevcut konaklama kapasitesinin etkin kullanımına katkı sağlamaktadır (Akşit Aşık, 2016).

Günümüz turist profili ise çevreye duyarlı, doğal çevreye zarar vermeyen ve doğayı sahiplenen bir yapıya sahiptir. Türkiye, sahip olduğu coğrafi konum, kültürel miras ve doğal zenginlikleriyle birçok ülkeye kıyasla yüksek bir agro-turizm potansiyeline sahip olmasına rağmen bu potansiyeli yeterince değerlendirememektedir. Kırsal alanların turizm amaçlı kullanımı her geçen gün artsa da bu sürecin planlı bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir. İşte bu noktada agro-turizm devreye girmekte; sürdürülebilirliği, doğanın korunmasını ve doğayla iç içe bir yaşamı temel almaktadır (Metin vd., 2019). Son dönemlerde ise özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, kırsal kalkınmayı desteklemek, biyolojik çeşitliliği korumak ve ekosistemin devamlılığına katkı sağlamak amacıyla çeşitli kuruluşlar tarafından teşvik edilmektedir (Yüksel vd., 2018). Ülkemizde yürütülen birçok kırsal ve bölgesel kalkınma projesinde, kırsal turizm, eko-turizm ve agro-turizm kapsamında çeşitli faaliyetler planlanmakta; bu sayede yeni iş olanakları yaratılarak kırsal kesimde yaşayan halkın gelir düzeyinin artırılması hedeflenmekte ve projeler uygulama aşamasında hayata geçirilmektedir (Yüksel vd., 2018).

Türkiye’de yürütülen akademik araştırmalar incelendiğinde özellikle İzmir (Shafeei, 2012; Civelek vd., 2013; Metin vd., 2017), Muğla (Civelek vd., 2014; Korkmaz vd. 2016), Antalya (Akşit Aşık, 2016), Gümüşhane (Akyürek ve Karabulut, 2017), Çanakkale, (İstanbulu Dinçer ve Emiroğlu, 2017), Bingöl (Yüksel vd., 2018), Bilecik (Kılıç ve Başkaya, 2018), Erzurum (Kaymaz ve Birinci, 2019), Bursa (Tatar ve Olay, 2019), Mersin (Eryılmaz ve Çömelekli, 2020), Afyonkarahisar (Uzun ve Ersan, 2023) ve Manisa (Ankaya ve Pirlı, 2024) gibi illerin çeşitli ilçelerinin agro-turizm potansiyelinin araştırıldığı görülmektedir. Ayrıca Türkiye’nin kırsal turizm potansiyeline rağmen özellikle agro-turizm sektörünün henüz gelişmekte olan çok yeni bir turizm türü olduğunu söylenebilir.

Türkiye’de kırsal turizm ve agro-turizm alanında ön plana çıkan işletmeler ise genellikle aşağıdaki il ve ilçelerde yer almaktadır (Trakya Kalkınma Ajansı, 2021):

- Artvin (Yusufeli)
- Balıkesir (Avşa Adası, Kapıdağ Yarımadası, Kazdağları)
- Bolu (Mengen, Mudurnu)
- Çanakkale (Ayvacık, Bayramiç, Biga, Bozcaada, Gökçeada)
- Erzincan (Kemaliye)
- Erzurum (Pasinler, Tortum)
- İzmir (Foça, Gağgı, Karaburun, Urla)
- Kırklareli (Kırklareli Bağ Rotası, Demirköy, İğneada, Kıyıköy, Vize)
- Kocaeli (İzmit, Kandıra, Kefken)
- Muğla (Akyaka, Datça, Ortaca, Fethiye, Seydikemer)
- Rize (Çamlıhemşin)
- Samsun (Canik, Çarşamba, Terme)
- Tekirdağ (Tekirdağ Bağ Rotası, Şarköy)

Türkiye'deki agro-turizm çiftliklerinin bir bölümü profesyonel turizm hizmetleri odaklı çiftlikler, bir bölümü ise sürdürülebilir tarım ve permakültür¹ odaklı çiftlikler olarak faaliyet göstermektedir. Avşa Adası, Bozcaada, Foça, Urla, Kırklareli ilindeki tesisler, Datça, Fethiye ve Tekirdağ ilindeki tesisler profesyonel turizm odaklı iş modelinin ön plana çıkan örnekleridir. Diğer taraftan, Ayvacık, Bayramiç, Biga, Kemaliye, Gağgı, Rize ve Samsun gibi konumlarda bulunan işletmelerde, sürdürülebilir tarım ve permakültür odaklı -ancak bunun yanında ziyaretçilere konaklama ve yeme içme imkânlarının da sunulduğu- tarıma dayalı iş modelleri ön planda tutulmaktadır (Trakya Kalkınma Ajansı, 2021).

Öte yandan Çanga vd. (2018) dünyada öne çıkan agro-turizmde öncü ülkeleri; Amerika Birleşik Devletleri, Almanya, Avusturya, Gürcistan, Yeni Zelanda, Litvanya, Pakistan, İsviçre ve İngiltere şeklinde sıralarken, Wikipedia ise Ermenistan, Hindistan, İtalya, Pakistan, Birleşik Arap Emirlikleri, Amerika Birleşik Devletleri, İngiltere ve Tayland şeklinde bir sıralamaya gitmiştir (URL-1).

Agro-turizm deneyimini tercih eden ziyaretçilerin tatil süresince zamanlarını belirli bir lokasyonda bulunan bir çiftlikte ve çevresindeki alanlarda geçireceği düşünüldüğünde, ziyaretçilerin 2 ya da 3 günlük bir süre zarfında sıkılması ve tatil deneyimlerinin sıradan bir rutine dönüşme riski bulunmaktadır. Bu nedenle, agro-turizm konsepti içerisinde ziyaretçilere kırsal konaklama deneyiminin yanında, aşağıda belirtilen başlıklar altındaki ürün ve hizmetlerin sunulması tavsiye edilmektedir (Trakya Kalkınma Ajansı, 2021):

- Gözlem ve Görsele Dayalı Deneyimler: Çiftlik hayvanlarının, kuşların, ormanların, doğanın, yerel kültürün ve kıyafetlerin gözlemlenmesi. Çiftlik turları, köy turları, orman gezileri.
- Tarıma ve Üretime Dayalı Deneyimler: Tarımsal ve hayvansal faaliyetlere katılmak, meyve-sebze toplamak, inekleri sağmak, yumurta toplamak, ata binmek, koyun gütmek, koyun kırmak, arılara bakmak, mantar toplamak, yemek yapmak, peynir/reçel yapmak gibi deneyimler.
- Satın Alma – Alışveriş Etkinlikleri: Köy pazarı turları/yol kenarı pazarları alışverişleri, yerel el sanatları, kıyafet – otantik takı – aksesuar – hediyelik eşya alışverişleri gibi etkinlikler.
- Tadım ve Yemek Deneyimleri: Tarımsal deneyimler esnasında toplanan meyve – sebzelerin tadımı, çiftlikte ve çevre çiftliklerde üretilen tarımsal ürünlerin yerinde tadımı (süt – yoğurt –

¹ Permakültür: Permakültür Vakfı'nın tanımına göre "insan yerleşimlerini doğada bulunan ilkeler ve sürdürülebilirlik fikrine göre tasarlamayı amaçlayan bir sistemdir". İlk olarak Avustralyalı Bill Mollison ve David Holmgren 1974 yılında bu sistemi geliştirmişler ve kalıcı tarım (permanent agriculture) sözcüklerini birleştirerek permakültür adını vermişlerdir. Permakültür botanik, biyoloji, tarım, bahçecilik, coğrafya, antropoloji, mimari, ekonomi, finans, enerji gibi pek çok disiplini içinde barındıran bir sistemdir. Amaç şehir ve köylerde ihtiyaçlarını karşılayan, çevresini sömürmeyen ve kirlenmeyen, dolayısıyla uzun vadede sürdürülebilir, ekolojik olarak sağlıklı ve ekonomik olarak uygulanabilir sistemler yaratmaktır. Mümkün olan en küçük alanı dahi kullanarak arazinin ve yapıların karakteristiğini, bitki ve hayvanların doğal özellikleriyle bir araya getirir. (Kaynak: www.permaturk.org)

peynir – bal – meyve suları – et ürünleri – şarküteri ürünleri vb.), yerel mutfağa ait yemek menüleri ve tadım etkinlikleri.

- Açık Hava Etkinlikleri: Doğa yürüyüşleri, doğada oynanan oyunlar, kuş gözlemciliği, balık tutma, ATV – traktör deneyimleri, bisiklete binme, kano turları ve açık hava festivalleri gibi etkinlikler.
- Eğitim Deneyimleri: Yoga, mindfulness, wellness, tıbbi ve aromatik bitki yetiştiriciliği, tıbbi ve aromatik bitkilerden şifalı ürünler üretimi, permakültür, doğada hayatta kalma, kampçılık, çocuklar için izcilik gibi eğitim deneyimleri.
- Turistik açıdan tarımın çekici olduğu zengin tarımsal alanlar için öncelikler: Çiftliklerde kaliteli konaklama sağlanması ve yerel ürünler ve gastronomiye yönelik turizmin geliştirilmesi Ulaşılabilirlik, ulaştırma, yerel hizmetler, çevresel koruma.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Yatırımın, turizm sektöründe yapılacak olmasından dolayı aşağıda verilen tablolarda turizm sektörüne yönelik veriler paylaşılacaktır. Bu bağlamda, yabancı turist verileri dış ticaret verileri olarak, yerli turistler verileri ise iç talep olarak değerlendirilebilir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından Türkiye'ye giriş yapan turistlere uygulanan anketlerde "agro-turizm amaçlı" seçeneği bulunmadığı ve bu alanda Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlüklerinin herhangi bir veri toplama çalışması olmadığı için Türkiye agro-turizm arzı ve talebi konusunda analiz yapmak ve yorumda bulunmak oldukça zordur. Ancak Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin ve yerli turistlerin büyük çoğunluğunun tatillerinde doğada yürüyüş, trekking, rafting, foto safari, kuş gözlemciliği, yamaç paraşütü gibi doğada yapılan aktivitelere katılmayı tercih ettiği bilinmektedir (GEKA, 2020). Aynı zamanda TÜİK, kültürel geziler ile plaj turizmini aynı kategoride topladığı için, ülkemize gelen turistlerin ne amaçla geldiği ayrımını yapabilmek mümkün değildir (BEBKA, 2021). Diğer bir ifade ile Türkiye'ye gelen turistlerin agro-turizm faaliyetlerine katılımlarına yönelik herhangi bir istatistiki veri ile karşılaşılmamıştır.

Agro-turizmin, dünyada giderek daha fazla ilgi gören ve yaygınlaşan bir turizm türü haline geldiğini söylemek mümkündür. Agro-turizm; yöresel ürünler, geleneksel mutfaklar, tarımsal faaliyetler ve kırsal yaşam biçimleri hakkında turistlere katılım ve öğrenme imkânı oluşturarak çok yönlü bir turizm deneyimi sunmaktadır (Şanlı ve Koday, 2024). Dünyada birçok agro-turizm faaliyeti ve agro-turizme yönelik yapılanma olsa da bunlardan öne çıkan ülkeler arasında Bulgaristan, İtalya, Hindistan ve Yunanistan sayılabilir. Bulgaristan'da agro-turizm, özellikle Karadeniz kıyısındaki tatil köyleri, Veliko Tynovo çevresindeki çiftlik evleri, Pirin eteklerindeki villalar ile Rila ve Rodop dağ zirvelerinde sunulan olanaklarla gelişmektedir. Agro-turizm, ziyaretçilere Bulgaristan'ın kültürünü, mutfak geleneklerini, yaşam tarzını ve eşsiz manzaralarını tanıma fırsatı vermektedir. 2000 yılından bu yana ülkedeki agro-turistik çiftliklerin sayısı sürekli artış göstermekte, topraklarının çeşitliliği sayesinde agro-turizm yıl boyunca popülerliğini korumaktadır. İtalya'da ise geçmişte İtalya'nın sanayileşmiş kuzey kesimi ile kırsal faaliyetlere dayalı güneyi arasındaki bölünmüşlüğü oldukça belirgin olduğu söylenebilir. 1980 yılında aktif nüfusun yalnızca %10'u tarım sektöründe çalışırken, 1960'tan 1980'e kadar geçen 20 yıllık süreçte milyonlarca İtalyan topraklarını terk etmiştir. Bu durum karşısında Ulusal Tarım ve Turizm Derneği kurulmuş ve 'Agri-tourismo' (Tarımsal Turizm) fikri ortaya atılmıştır. Bu kapsamda tarımla uğraşanların evlerini turizme açmaları, odalarını kiraya vermeleri ve yerel ürünlerini ticarileştirmeleri teşvik edilmiştir. İlerleyen yıllarda bazı bölgelerde (özellikle Abruzzia'da) göç yavaşlamış ve çiftçiler turizmle ilgili faaliyetlere yönelmiştir. Diğer yandan Tuscany, Umbria, Latium ve Liguria gibi bölgelerde köy evleri ikinci konutlara dönüştürülmüş veya kırsal alanlarda yeni villalar inşa edilmiştir. Hindistan'da bulunan Agro-turizm Geliştirme Şirketi Pune (ATDC) ise en yenilikçi ve özgün turizm ürünü olarak 2008-2009 Ulusal Turizm Ödülü'ne, ardından 3 Mart 2010'da Yeni Delhi'de Turizm Bakanlığı tarafından verilen ödüle layık görülmüştür. Pune Agro-turizm Kalkınma Kurumu'nun temel amaçları arasında danışmanlık hizmetleri sunmak, satış ve pazarlama faaliyetlerini yürütmek, agro-turizm alanında eğitim vermek ve tarım ile köy yaşamını desteklemek yer almaktadır. Ayrıca kurum, Hindistanlı çiftçi ve ailelerin kültürünü tanıtmayı,

kentli vatandaşları agro-turizm kavramıyla tanıştırmayı, rekreasyon ve eğlence imkânları sağlamayı da hedeflemektedir.

Agro-turizm alanında birçok ülkenin ulusal programlar geliştirdiği söylenebilir. Bu konuda Türkiye'nin en yakın komşularından Yunanistan'ın oldukça ileri bir seviyede olduğu ifade edilmekle birlikte ülkede 100'ün üzerinde agro-turizm tesisi bulunmaktadır. Yunanistan hükümeti, agro-turizm faaliyetlerine başta mali destek olmak üzere çeşitli teşvikler sağlamaktadır. Ülkenin farklı bölgelerinde birçok kadın kooperatifi agro-turizm kapsamında faaliyet göstermekte ve pansiyonculuk hizmeti sunmaktadır. Bunların başlıcaları arasında Thessaly, Viotia, Chios, Lesvos, Thrace ve Prespes Gölü kadın kooperatifleri yer almaktadır. En büyüklerinden biri olan Lesvos'taki Petra Agro-Turizm Kadın Kooperatifi, 250 oda ve 265 yatak kapasitesine sahip olup tüm odalar kooperatif üyesi kadınların aile evlerinde bulunmaktadır. Ayrıca yerel yemeklerin hazırlandığı ve sunulduğu bir restoran da hizmet vermektedir. Kadın kooperatiflerinin yanı sıra, Yunanistan'ın farklı bölgelerinde 100'den fazla benzer nitelikte agro-turizm tesisi ve merkezi faaliyet göstermektedir (Shafeei, 2012). Son olarak agro-turizmin ev temelli bir yapıya sahip olması ve özellikle kadınların tarımsal üretimin her aşamasında aktif rol üstlenmesi nedeniyle bu alanda kadınların önemini daha da artırdığı söylenebilir (Serinikli, 2019).

Öte yandan 2022 yılında uluslararası turizm harcamalarının yüzde 61,6 oranında artışla 1 trilyon 31 milyar dolara yükseldiği görülmüştür. Bu dönemde en çok turizm geliri elde eden ülkeler ise Amerika Birleşik Devletleri, İspanya, İngiltere, Fransa, İtalya, Türkiye, Birleşik Arap Emirlikleri, Almanya, Meksika ve Kanada olmuştur. Seyahat harcamalarına bakıldığında 2022 yılında en çok harcamayı gerçekleştiren ülkeler; Amerika Birleşik Devletleri, Çin, Almanya, Fransa, İngiltere, Hindistan, Kanada, İspanya, Birleşik Arap Emirlikleri ve Rusya Federasyonu şeklinde sıralanmaktadır. UNWTO (Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü) verilerine göre de, yabancı ziyaretçi sayısında Türkiye, toplam 50,5 milyon ziyaretçi ile 2021 yılında olduğu gibi 2022 yılında da dünya genelinde 4'üncü sırada yer almıştır. En çok ziyaretçi ağırlayan ülkeler sıralamasında ilk beş ülke ise Fransa, İspanya, ABD, Türkiye ve İtalya'dır. Ayrıca yine UNWTO verilerine göre turizm geliri bakımından ise Türkiye 2021 yılındaki yerini koruyarak 41,2 milyar dolar gelir ile dünya genelinde 6'ncı sırada yer almıştır. Turizm geliri sıralamasında ilk 5 ülke ise sırasıyla; ABD, İspanya, Birleşik Krallık, Fransa ve İtalya'dır (TÜRSAB, 2022).

2024 yılında Türkiye'yi ziyaret eden toplam ziyaretçi sayısı 62.269.890 kişi (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2024) olup Türkiye'ye gelen toplam turist sayısına göre ilk on ülkeye Tablo 6'da yer verilmiştir.

Tablo 6. Türkiye'ye Gelen Yabancı Turist Sayıları (İlk 10 Ülke)

Ülke	Kişi Sayısı
Rusya Federasyonu	6.710.198
Almanya	6.620.612
İngiltere (Birleşik Krallık)	4.433.782
İran	3.277.852
Bulgaristan	2.918.581
Polonya	1.866.986
Gürcistan	1.466.188
Amerika Birleşik Devletleri	1.442.191
Hollanda	1.303.262
Romanya	1.173.358

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı (2024) Sınır Giriş-Çıkış İstatistikleri

Tablo 6'da yer aldığı üzere 2024 yılında Türkiye'yi en çok ziyaret eden ilk 10 ülke sırasıyla Rusya Federasyonu, Almanya, Birleşik Krallık, İran, Bulgaristan, Polonya ve İran'ın geldiği görülmektedir. Bu ülkelerin ardından Türkiye'yi en çok ziyaret eden ülkeler Ukrayna, Polonya, Irak, Gürcistan, Amerika Birleşik Devletleri, Hollanda ve Romanya'dır (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2024). Ayrıca yurtiçi talep konusu ele alındığında ise yerli turistlerin de giderek daha fazla doğa ile baş başa bir tatil arayışı içinde olduğu bilinen bir durumdur (MEVKA, 2025). Dolayısıyla başta büyükşehirlerde yaşayan kişiler olmak üzere birçok kişinin zamanla agro-turizme yönelik ziyaretlerini artıracakları öngörülmektedir.

Tablo 7'de ise Türkiye'de hanehalkı yurtiçi seyahatine çıkanların çeyreklere göre seyahat ve geceleme sayılarına yer verilmiştir.

Tablo 7'de yer aldığı şekliyle 2024 yılında Türkiye'de geceleme yapan yerli ve yabancı turist sayısı 83.243.556 kişidir. Daha önceki bölümlerde belirtildiği üzere gerek TÜİK'in gerekse Kültür ve Turizm Bakanlığının sadece "agro-turizm" seyahati yapanların tespitine yönelik istatistiki bir verisi bulunmamaktadır. Ancak Tablo 6'da yer alan Kültür ve Turizm Bakanlığının istatistiklerinde "kamping, oberj, dağ evi, çiftlik/köy evi, yayla evi, kamping (basit belgeli) ve kırsal turizm tesisi" türündeki konaklama tiplerinin, kırsal yaşam bağlamında agro-turizm ile ilişkili olduğu varsayımında bulunulabilir. Diğer bir ifade ile bu tesisleri tercih edenler, agro-turizm tesisini de tercih etme potansiyeline sahip turistlerdir. Adı geçen bu konaklama türlerinin 2024 yılındaki tesise geliş toplamı 168.355 yerli ve yabancı turistten oluşmaktadır. Bu varsayım göre Türkiye'de agro-turizme yönelik seyahat edecek olan toplam turist sayısının, yaklaşık olarak genel turist sayısının binde 2'sine tekabül ettiği söylenebilir.

Tablo 7. İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesise Geliş Sayısı, Geceleme ve Doluluk Oranlarının Tesis Tür ve Sınıflarına Göre Dağılımı (2024)

Türü	Sınıfı	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	*****	21.666.891	9.144.016	30.810.907	76.724.252	19.875.215	96.599.467	48,89	12,66	61,55
	****	8.340.898	6.815.394	15.156.292	24.502.232	11.965.905	36.468.137	36,80	17,97	54,77
	***	2.648.661	5.497.143	8.145.804	6.541.811	9.140.746	15.682.557	17,61	24,61	42,22
	**	345.604	1.205.926	1.551.530	846.212	1.936.633	2.782.845	11,99	27,44	39,43
	*	85.492	167.309	252.801	183.976	295.772	479.748	15,37	24,72	40,09
	Toplam		33.087.546	22.829.788	55.917.334	108.798.483	43.214.271	152.012.754	40,46	16,07
Motel	1. Sınıf	77	3.253	3.330	184	6.128	6.312	0,65	21,78	22,43
	Motel	305	2.916	3.221	319	3.149	3.468	0,99	9,79	10,78
	Toplam	382	6.169	6.551	503	9.277	9.780	0,83	15,38	16,22
Tatil Köyü	1. Sınıf	1.809.430	473.931	2.283.361	7.331.033	1.470.995	8.802.028	59,58	11,95	71,53
	2. Sınıf	108.228	29.840	138.068	352.504	94.674	447.178	54,86	14,73	69,59
	Toplam	1.917.658	503.771	2.421.429	7.683.537	1.565.669	9.249.206	59,34	12,09	71,43
Termal Otel	*****	536.629	1.039.788	1.576.417	880.386	2.164.547	3.044.933	11,53	28,35	39,88
	****	111.441	452.837	564.278	340.073	981.111	1.321.184	11,28	32,55	43,83
	***	6.248	160.569	166.817	13.856	244.140	257.996	2,05	36,17	38,23
	**	28	3.333	3.361	99	5.674	5.773	0,92	52,54	53,45
	*	0	3.476	3.476	0	7.765	7.765	0,00	22,95	22,95
	Toplam		654.346	1.660.003	2.314.349	1.234.414	3.403.237	4.637.651	10,86	29,93
Termal Tatil Köyü	*****	735	25.173	25.908	1.155	37.409	38.564	1,09	35,34	36,44
Termal Müstakil Apart Otel		561	9.447	10.008	1.157	23.667	24.824	1,34	27,51	28,85
Pansiyon		127.673	319.447	447.120	276.025	557.899	833.924	11,85	23,96	35,81
Kamping		6.588	21.218	27.806	19.069	60.518	79.587	8,59	27,26	35,85
Oberj		301	17.730	18.031	785	59.597	60.382	0,73	55,74	56,47
Apart Otel		325.552	298.319	623.871	1.008.388	897.776	1.906.164	20,52	18,27	38,79
Müstakil Apart Otel		115.417	65.049	180.466	378.378	146.910	525.288	38,73	15,04	53,77
Özel Tesis		1.401.348	817.536	2.218.884	3.125.693	1.533.900	4.659.593	30,95	15,19	46,14

Golf Tesisi	53.744	14.107	67.851	374.448	48.808	423.256	77,05	10,04	87,09
Pansiyon (Basit Belgeli)	1.073.318	3.215.845	4.289.163	2.392.764	6.728.405	9.121.169	9,12	25,66	34,78
Turizm Kompleksi	313.413	97.911	411.324	764.972	201.735	966.707	47,35	12,49	59,83
Butik Otel	223.227	300.257	523.484	543.530	536.914	1.080.444	22,03	21,76	43,79
B Tipi Tatil Sitesi	1.483	2.116	3.599	8.092	9.197	17.289	17,52	19,91	37,42
Butik Tatil Villaları	214	7.726	7.940	453	15.422	15.875	0,90	30,60	31,50
Dağ Evi	387	2.396	2.783	992	5.900	6.892	4,37	26,01	30,39
Çiftlik Evi / Köy Evi	687	5.510	6.197	1.538	11.827	13.365	4,11	31,59	35,70
Yayla Evi	28	1.936	1.964	50	5.696	5.746	0,46	52,74	53,20
Kamping (Basit Belgeli)	10.179	85.379	95.558	25.384	234.417	259.801	3,58	33,06	36,64
Kırsal Turizm Tesisi	1.720	14.296	16.016	4.016	35.102	39.118	2,85	24,92	27,77
Termal Turizm Tesisi	91.905	14.696	106.601	193.266	30.591	223.857	45,65	7,23	52,88
Butik Termal Otel	105	4.107	4.212	205	7.418	7.623	1,18	42,63	43,81
Otel (Basit Belgeli)	4.277.929	8.114.618	12.392.547	11.840.738	15.138.656	26.979.394	18,41	23,53	41,94
Motel (Basit Belgeli)	24.401	86.775	111.176	63.294	181.540	244.834	6,37	18,28	24,65
Apart Otel (Basit Belgeli)	333.867	656.934	990.801	857.695	1.715.762	2.573.457	13,37	26,74	40,11
GENEL TOPLAM	44.044.950	39.198.606	83.243.556	139.599.507	76.418.208	216.017.715	33,54	18,36	51,91

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Konaklama İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

Tablo 8'de ise Türkiye'de hanehalkı yurtiçi sehayatine çıkanların çeyreklere göre sehayat ve geceleme sayılarına yer verilmiştir.

Buna göre TÜİK (2024) hanehalkı yurtiçi turizm III.Çeyrekte (Temuz-Eylül 2024 dönemi), yurt içinde ikamet eden 20 milyon 453 bin kişi sehayate çıkmıştır. Bu çeyrekte seyahat edenler 224 milyon 68 bin geceleme yapmış olup ortalama geceleme sayısı 8.7 gece şeklindedir. Bu durumda yurtiçinde aylık yaklaşık 6 milyon 800 bin kişinin sehayate çıktığı bilinmektedir.

Tablo 8. Hanehalkı Yurtiçi Turizm Seyahatine Çıkanların, Çeyreklere Göre Seyahat ve Geceleme Sayısı, 2019-2024 (TÜİK, 2024)

Yıllar ve çeyrekler	Toplam			1-3 Geceleme			4 ve daha fazla geceleme			
	Seyahat sayısı (Bin)	Geceleme sayısı (Bin)	Ortalama geceleme	Seyahat sayısı (Bin)	Geceleme sayısı (Bin)	Ortalama geceleme	Seyahat sayısı (Bin)	Geceleme sayısı (Bin)	Ortalama geceleme	
2019	Yıllık	78 202	637 070	8,1	38 981	73 444	1,9	39 221	563 626	14,4
	I	14 094	107 634	7,6	8 429	15 109	1,8	5 665	92 525	16,3
	II	19 324	129 254	6,7	9 469	18 133	1,9	9 854	111 121	11,3
	III	31 939	309 342	9,7	13 329	26 388	2,0	18 610	282 954	15,2
	IV	12 846	90 840	7,1	7 753	13 814	1,8	5 092	77 026	15,1
2020	Yıllık	42 847	469 091	10,9	19 339	36 942	1,9	23 508	432 149	18,4
	I	7 958	75 346	9,5	4 255	7 468	1,8	3 703	67 879	18,3
	II	5 976	76 010	12,7	2 801	5 406	1,9	3 175	70 604	22,2
	III	21 724	255 077	11,7	8 293	16 228	2,0	13 431	238 849	17,8
	IV	7 189	62 658	8,7	3 990	7 840	2,0	3 199	54 817	17,1
2021	Yıllık	52 774	458 872	8,7	24 650	47 338	1,9	28 125	411 533	14,6
	I	8 309	62 036	7,5	4 518	8 058	1,8	3 790	53 978	14,2
	II	10 639	89 003	8,4	5 109	10 013	2,0	5 529	78 990	14,3
	III	23 121	227 455	9,8	8 691	17 587	2,0	14 430	209 867	14,5
	IV	10 706	80 378	7,5	6 331	11 680	1,8	4 375	68 699	15,7
2022	Yıllık	52 327	426 579	8,2	24 792	48 027	1,9	27 535	378 552	13,7
	I	8 813	67 581	7,7	4 969	9 409	1,9	3 844	58 171	15,1
	II	11 411	74 231	6,5	5 898	11 185	1,9	5 513	63 046	11,4
	III	23 384	225 206	9,6	9 034	18 187	2,0	14 350	207 019	14,4
	IV	8 719	59 561	6,8	4 891	9 246	1,9	3 828	50 315	13,1
2023	Yıllık	61 463	473 079	7,7	28 991	57 717	2,0	32 472	415 362	12,8
	I	10 090	74 530	7,4	5 226	10 204	2,0	4 864	64 326	13,2
	II	16 084	100 108	6,2	8 023	16 328	2,0	8 061	83 780	10,4
	III	23 780	220 969	9,3	8 785	18 062	2,1	14 995	202 907	13,5
	IV	11 509	77 472	6,7	6 957	13 123	1,9	4 552	64 349	14,1
2024	I	9 854	65 239	6,6	5 661	11 152	2,0	4 193	54 087	12,9
	II	19 830	118 258	6,0	9 383	19 184	2,0	10 447	99 075	9,5
	III	25 684	224 068	8,7	10 750	22 052	2,1	14 934	202 016	13,5

Tablo 9'da Türkiye geneli ve bazı illerdeki turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde geliş ve geceleme sayılarına yer verilmiştir.

Tablo 9. Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geliş ve Geceleme Sayıları

Yıl	İl Adı	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme Sayısı		
		Toplam	Yabancı	Vatandaş	Toplam	Yabancı	Vatandaş
2022	Türkiye Geneli	67.778.833	36.929.375	30.849.458	181.069.589	121.855.425	59.214.164
2022	İstanbul	12.075.582	8.735.697	3.339.885	28.596.567	22.132.017	6.464.550
2022	İzmir	3.383.182	1.211.881	2.171.301	6.987.977	2.984.655	4.003.322
2022	Konya	757.162	131.960	625.202	1.087.901	208.735	879.166
2022	Antalya	23.087.209	19.147.515	3.939.694	86.270.551	75.667.328	10.603.223

Kaynak: TÜİK (2022) Bölgesel İstatistikler

Tablo 10'da Türkiye geneli, bazı turistik şehirler, Konya ve Karapınar'daki belediye belgeli konaklama tesislerine geliş ve geceleme sayılarına yer verilmiştir.

Tablo 10. Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Geliş ve Geceleme Sayıları

Yıl	İl/İlçe Adı	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme Sayısı		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2022	Türkiye Geneli	9.014.241	15.574.276	24.588.517	25.244.665	31.375.389	56.620.054
2022	İstanbul	3.547.740	1.889.069	5.436.809	8.201.585	3.610.926	11.812.511
2022	İzmir	115.265	346.909	462.174	235.092	616.638	851.730
2022	Antalya	2.898.410	1.147.366	4.045.776	10.551.936	3.066.825	13.618.761
2022	Konya	27.120	433.875	460.995	38.582	610.849	649.431
2022	Akşehir	19	15.381	15.400	74	23.039	23.113
2022	Beyşehir	213	15.174	15.387	320	25.918	26.238
2022	Cihanbeyli	27	4.649	4.676	27	4.987	5.014
2022	Çumra		1.845	1.845		3.326	3.326
2022	Ereğli	225	32.299	32.524	479	53.852	54.331
2022	Hadim		3.347	3.347		3.347	3.347
2022	Hüyük	2	608	610	5	1.362	1.367
2022	İlgın	341	23.658	23.999	706	53.858	54.564
2022	Karapınar		13.464	13.464		17.163	17.163
2022	Karatay	21.356	199.640	220.996	27.492	243.282	270.774
2022	Kulu		2.096	2.096		14.017	14.017
2022	Meram	1.047	35.346	36.393	1.422	51.280	52.702
2022	Selçuklu	3.729	51.445	55.174	7.798	65.177	72.975
2022	Seydişehir	66	11.260	11.326	140	15.294	15.434
2022	Akören	9	1.534	1.543	20	5.248	5.268
2022	Bozkır	33	5.477	5.510	33	7.814	7.847
2022	Çeltik		1.774	1.774		2.338	2.338
2022	Emirgazi	20	1.531	1.551	26	2.164	2.190

KARAPINAR İLÇESİ AGRO-TURİZM TEMALİ KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

2022	Kadınhanı		2.954	2.954		2.954	2.954
2022	Sarayönü		33	33		44	44
2022	Taşkent	33	3.551	3.584	40	4.133	4.173
2022	Tuzlukçu		410	410		2.023	2.023
2022	Yunak		6.399	6.399		8.229	8.229

Kaynak: KTB (2025). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

Not: Rapor tarihi itibarıyla en güncel veri 2022 yılına aittir.

Tablo 11’de Konya il geneli bakanlık belgeli konaklama tesislerine ait istatistiklere yer verilmiştir.

Tablo 11. 2024 Yılı Konya İli Bakanlık Belgeli Konaklama Tesislerine Ait İstatistikler

İlçeler	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Akşehir	1.199	37.790	38.989	2.041	56.391	58.432	1,70	1,49	1,50	1,14	31,45	32,59
Beyşehir	1.650	11.068	12.718	2.626	15.131	17.757	1,59	1,37	1,40	3,54	20,40	23,94
Cihanbeyli		5.551	5.551		11.752	11.752	0,00	2,12	2,12	0,00	44,11	44,11
Çumra	2	307	309	2	4.658	4.660	1,00	15,17	15,08	0,01	25,88	25,89
Ereğli	1.612	57.955	59.567	2.492	86.167	88.659	1,55	1,49	1,49	0,91	31,47	32,38
Hüyük	127	3.998	4.125	276	7.965	8.241	2,17	1,99	2,00	1,42	40,97	42,39
İlgin	838	25.348	26.186	1.634	50.905	52.539	1,95	2,01	2,01	0,90	27,99	28,89
Karapınar		12.622	12.622		22.449	22.449	0,00	1,78	1,78	0,00	38,77	38,77
Karatay	51.124	45.418	296.542	79.408	337.188	416.596	1,55	1,37	1,40	7,00	29,73	36,73
Kulu	8	2.118	2.126	14	6.267	6.281	1,75	2,96	2,95	0,12	52,75	52,87
Meram	5.306	28.491	33.797	7.415	39.713	47.128	1,40	1,39	1,39	3,67	19,66	23,34
Selçuklu	118.377	392.760	511.137	159.299	546.295	705.594	1,35	1,39	1,38	8,00	27,43	35,43
Seydişehir	636	33.245	33.881	789	38.759	39.548	1,24	1,17	1,17	0,70	34,62	35,32
Akören	134	4.143	4.277	352	9.717	10.069	2,63	2,35	2,35	1,48	40,90	42,38
Bozkır	21	2.399	2.420	98	6.493	6.591	4,67	2,71	2,72	0,43	28,18	28,61
Çeltik		1.129	1.129		1.536	1.536	0,00	1,36	1,36	0,00	8,83	8,83
Doğanhisar	228	7.162	7.390	562	15.729	16.291	2,46	2,20	2,20	1,39	39,01	40,40
Sarayönü	45	2.344	2.389	104	4.846	4.950	2,31	2,07	2,07	0,40	18,44	18,84
Taşkent	99	4.515	4.614	219	8.138	8.357	2,21	1,80	1,81	1,11	41,10	42,21
Yunak		10.264	10.264		10.854	10.854	0,00	1,06	1,06	0,00	45,68	45,68
Toplam	181.406	888.627	1.070.033	257.331	1.280.953	1.538.284	1,42	1,44	1,44	5,77	28,74	34,51

Kaynak: KTB (2025). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Bu kısımda ilerleyen yılı kapsayacak şekilde hizmet sunum miktarı, kapasite ve ekonomik kapasite kullanım oranı ile talep tahmin çalışması yürütülmüştür. Söz konusu çalışma gerçekleştirilirken, ülke genelindeki ekonomik konjonktür, sektörde beklenen gelişmeler, bölge potansiyeli ve nüfus artış hızı gibi etkenler göz önünde bulundurulmuştur.

Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği ve Türk Sanayicileri ve İş Adamları Derneği'nin hazırlamış olduğu Turizm'de Dönüşüm Senaryoları Raporu'na göre gerek gelen ziyaretçi sayısı gerekse turist harcamalarında ilerleyen yıllarda ülkemizde önemli bir artış beklenmektedir. Tablo 12'de 2033 yılındaki bu raporda bulunan baz senaryo sonuçları yer almaktadır. Bu senaryo sonuçlarına göre 2033 yılında ülkemizin turizm gelirlerinin 71 milyon \$, gelen turist sayısının 78,5 milyon kişi, kişi başına düşen turizm harcamasının ise 905,1 \$ olması beklenmektedir (TTYD, 2019; BAKKA, 2021).

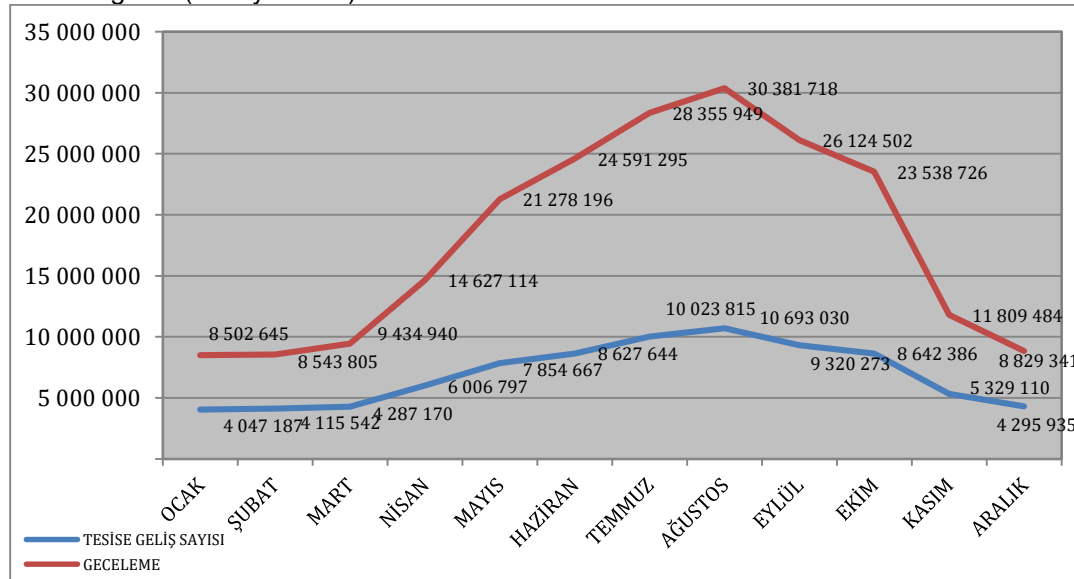
Tablo 12. 2033 Yılında Turizme Yönelik Baz Senaryo Sonuçları

Baz Senaryo Hedef Başlıkları	Hedef
GSYİH Reel Büyüme Dönem Ortalaması (%)	3,6
İşsizlik Oranı, Dönem Sonu (%)	9,5
Yıl Ortası Nüfus (bin kişi), Dönem Sonu	95.516,7
Kişi Başına Gelir (\$), Dönem Sonu	19.544,6
Turizm Gelirleri (milyon \$), Dönem Sonu	71.088,4
Gelen Turist Sayısı, (milyon kişi), Dönem Sonu	78,5
Kişi Başına Turizm Harcaması (\$), Dönem Sonu	905,1

Kaynak: TTYD, 2019; BAKKA, 2021

Şekil 2'de ise 2024 yılı için Türkiye geneli aylık turizm hareketliliğine yer verilmiştir.

Şekil 2. İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Gecelemelerin Aylara Göre Dağılımı (Türkiye-2024)



Kaynak: KTB (2025). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

Şekil 2 doğrultusunda Türkiye’de turizm yoğunluğunun yaşandığı dönemleri Mayıs-Ekim aralığı olarak belirlemek mümkündür. Temmuz-Eylül döneminde ise eğilimin daha da çok olduğu söylenebilir. Diğer bir ifade ile ülkemizde kış dönemi (Kasım-Mart), yıl genelinin çok altında bir turizm potansiyeline ulaşmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 2024 yılı verilerine göre Türkiye genelinde ay bazlı doluluk oranları ise Tablo 13’deki gibidir. Aynı zamanda tabloda Karapınar ilçesinin 2024 yılı ortalama doluluk oranı yer almaktadır.

Tablo 13. İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Gecelemelerin Aylara Göre Dağılımı (Türkiye-Karapınar 2024)

Aylar	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	TOPLAM
Türkiye	31,15	32,46	32,32	39,74	54,70	61,95	71,09	76,08	65,49	61,67	35,96	32,44	51,91
Karapınar	23,26	24,24	24,14	29,68	40,85	46,27	53,09	56,82	48,91	46,06	26,86	24,23	38,77

Kaynak: KTB (2025). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

Not: Karapınar ilçesi aylık doluluk oranları Türkiye geneli tespit edilen değerler üzerinden oranlanmıştır.

Bu durumda yılın bazı aylarında misafir sayısında düşüş gözlemlenirken özellikle yaz aylarında daha çok doluluk oranı gözlemlenmektedir. Ek olarak yıl geneli göz önünde bulundurulduğunda Karapınar ilçesine gelen turist sayısı, geceleme sayıları, ortalama kalış süreleri ve tesislerin doluluk oranı Tablo 14’teki gibidir.

Tablo 14. Karapınar İlçesi Son 3 Yıllık Bakanlık Belgeli Konaklama Tesislerine Ait İstatistikler

Yıllar	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2024	-	12.622	12.622	-	22.449	22.449	0,00	1,78	1,78	0,00	38,77	38,77
2023	-	11.230	11.230	-	18.174	18.174	0,00	1,62	1,62	0,00	36,72	36,72
2022	-	1.607	1.607	-	2.540	2.540	0,00	1,58	1,58	0,00	33,33	33,33

Kaynak: KTB (2025). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201126/yillik-bultenler.html>

Tablo 14 incelendiğinde Karapınar ilçesi konaklama tesislerinin doluluk oranının her geçen yıl artış gösterdiği tespit edilmiştir. 2024 yılına gelindiğinde bu oran %38,77 seviyesine ulaşmıştır. Ancak son 3 yıl içerisinde konaklama tesislerinde yabancı turistlerin konaklamadığı göze çarpmaktadır.

Bütün bu bilgiler doğrultusunda ilerleyen 5 yıllık süreçte öngörülen tahminleme Tablo 15’teki gibidir.

Tablo 15. Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Kapasite Kullanım Oranı Tahmin Tablosu

2022	2023	2024	2026*	2027*	2028*	2029*	2030*
33,33	36,72	38,77	%41,71	%44,43	%47,15	%49,87	%52,59

* Doluluk oranı açısından tahminleme yapılan yıllar

Not: Son üç yıllık artış doğrultusunda tahminleme yapılmıştır.

Agro-turizm temalı konaklama tesisinin aynı zamanda tarım ve hayvancılık kökenli bir takım etkinliklere de imkan sunması beklenen bir durumdur. Bu doğrultuda ilk olarak Tablo 16’da Karapınar’da yetiştirilen ürünlere ve hasat dönemlerine yer verilmiştir.

Tablo 16. Karapınar'da Yetişen Ürünler ve Hasat Zamanı Tablosu

Aylar / Ürünler	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Buğday							x					
Arpa						x	x					
Şeker Pancarı										x	x	x
Patates									x	x		
Mısır										x	x	x
Havuç	x											x
Ayçiçeği (yağlık)									x			
Ayçiçeği (çerezlik)									x	x		
Domates						x	x	x	x			
Sarımsak						x	x	x				
Yonca					x	x	x	x	x			
Kavun							x	x	x			
Karpuz							x	x	x			
Elma									x	x		
Kiraz							x	x				
Üzüm								x	x	x		
Kayısı						x	x					
İnek Sütü*	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Koyun Sütü**					x	x						
Keçi Sütü***				x	x	x	x	x	x			

*Büyükbaş hayvanlar yıl genelinde 305 gün sağlabilmektedir. Her bir büyükbaş için 2 ay gebelik süreci bulunmaktadır.

** Belirlenen aralıkta ortalama 40 gün verimli sağım yapılabilmektedir.

*** Belirlenen aralıkta ortalama 90 gün verimli sağım yapılabilmektedir.

Kaynak: Yerel çiftlilerle yapılan görüşmeler doğrultusunda belirlenmiştir.

Adı geçen ürünlerin hasat zamanlarında, hasat etkinliklerini deneyimlemek isteyen turistler için Tablo 16'da belirlenen zaman dilimleri tespit edilmiştir. Karapınar Belediye'sinin randevu sistemi ile talep edilen hasat etkinliğine katılım sağlanabilecektir. Karapınar Belediyesi yerel çiftçiler ile irtibat kurup ziyaretçilerin bu deneyimlerini organize edecektir.

Tablo 17'de Karapınar'da hasat edilen mahsulün çeşitli ürünlere dönüşümü için uygun olan zaman dilimleri tablosu oluşturulmuştur.

Tablo 17. Karapınar'da Yetiştirilen Ürünlerin Dönüşüm Tablosu

Ürünler	Ziyaret Noktası	Aylar											
		Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Buğday	Un Değirmeni (Karapınar)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Şeker Pancarı	Şeker Fabrikası (Ereğli)	x	x									x	x
Mısır (yemlik)	Yem Fabrikası (Karapınar)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ayçiçeği (çerezlik)	Paketleme Tesisi (Karaman)	x	x	x					x	x	x	x	x
Domates	Salça ve Acı Sos (Yerel Çiftçiler)									x	x		
Yonca	Balya Paketleme (Yerel Çiftçiler)					x	x	x	x	x			
Elma	Depolama ve Paketleme (Karaman)	x	x	x	x						x	x	x
Üzüm	Pekmez (Yerel Çiftçiler)										x	x	
Reçel	(Yerel Çiftçiler)									x	x		
Turşu	(Yerel Çiftçiler)									x	x	x	
Peynir	Mandıra (Karapınar)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Yoğurt	Mandıra (Karapınar)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ayran	Mandıra (Karapınar)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kaymak	Mandıra (Karapınar)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Kaynak: Yerel çiftçiler ve sektör temsilcileri ile yapılan görüşmeler doğrultusunda belirlenmiştir.

Tablo 17'ye göre belirlenen zamanlarda turistlerin mahsul-ürün dönüşüm etkinliklerine katılabilmesi yine Karapınar Belediyesi'nin randevu sistemi ile mümkün olabilecektir.

Son olarak Kamble ve Deshmukh (2021), agro-turizm pazar büyüklüğünün 2019'da 42.460,300 milyon Dolar olarak belirlendiğini ve 2021'den 2027'ye kadar %13,4'lük bir artış kaydederek 2027 yılına kadar 62.982,600 milyon Dolar'a ulaşacağını ön görmektedir (GMKA, 2020).

Bütün bu bilgiler ışığında yatırımı planlanan ön fizibilite konusunun hizmet sunum miktarı, kapasite ve ekonomik kapasite kullanım oranı ile talep tahmin çalışması ele alındığında planlanan agro-turizm tesisinin konaklama kapasitesi 20 odalı olup maksimum konaklama kapasitesi 40 kişiliktir. Bu kapasite belirlenirken diğer destekler kısmında belirtilen TKDK destekleri göz önünde bulundurulmuştur. Nitekim destekten yararlanabilenin ön koşulu 20 oda / 40 kişilik kapasite kısıtıdır. Talep düzeyinin belirlenmesi noktasında ise en önemli nokta yatırımın gerçekleşmesi durumunda kurulan tesise aylık ve yıllık olarak gelecek olan turist sayısının belirlenmesi ve aylara göre dağılımının nasıl gerçekleşeceği. Çünkü turizm sektörü aylara göre sabit bir düzeyde talep düzeyine sahip değildir (GEKA, 2020).

2.6. Girdi Piyasası

Yatırıma konu olan ön fizibilite çalışmasında sebze üretimi haricinde herhangi bir üretim süreci bulunmamaktadır. Sürdürülebilir kalkınma kavramı altında gelişen ve alternatif turizmin bir dalı olan agro-turizm tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de yükselen bir turizm trendi olarak görülmektedir. Söz konusu tesisin konaklama, yeme içme, tarıma ve üretime dayalı deneyimler, eğitim etkinlikleri, görsel ve gözleme dayalı etkinlikler gerçekleştirmeye imkan sağlayan bir tesis olması planlanmaktadır. Bu kapsamda, yerel mimariye uygun konaklama alanları, yeme içme alanı, eğitim salonları, oyun alanları, tarım ve çiftlik faaliyetlerinin uygulanacağı alanlar olmak üzere toplam 25.000 m² alana kurulacak bir tesis projesi planlanmaktadır (Trakya Kalkınma Ajansı, 2021). Bu durumda yatırımın hammadde ihtiyacı bulunmayıp yalnızca işletme malzemeleri birer girdi olarak ele alınabilir. Yatırım, hizmet sektöründe yapılacak olup sektördeki girdiler oldukça fazladır. Ancak gruplandırma ve kategorize etme yöntemi ile yatırımın başlıca girdileri gerekli işgücü bakımından insan kaynağı, elektrik, su ve doğalgaz giderleri, buket ve temizlik malzemeleri, bitki yetiştiriciliği için ilaç ve gübre şeklinde sıralanabilir. Yatırımın en yüksek girdi kalemini personel maaşı oluşturmaktadır. Diğer giderler mevsimlere göre farklılıklar içermektedir. Bu giderler toplamının %3'ü genel giderler (kırtasiye, iletişim, vb.) olarak hesaplanmış olup tüm bu giderlerin %2'si kadar olan tutar, beklenmeyen (öngörülemeyen) giderler olarak hesaplamaya dahil edilecektir (MEVKA, 2022).

Tablo 18'de agro-turizm tesisinin tam kapasite aylık işletme giderleri tablosuna yer verilmiştir. Buna göre aylık işletme giderleri ortalaması 289.102 TL civarındadır. Bu durumda günlük işletme gideri ortalaması ise 9.637 TL'dir.

Tablo 18. Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Tam Kapasite Aylık Yaklaşık İşletme Giderleri Tablosu

Gider Adı / Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Aylık Gider Ort.	Günlük Gider Ort.
Personel Maaşı	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	186.394	6.213
Elektrik	2.000	2.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	2.000	2.000	5.333	178
Su	800	800	7.000	9.000	9.000	11.000	13.000	13.000	11.000	9.000	7.000	800	7.617	254
Doğalgaz	4.000	4.000	5.000	6.000	4.000	3.000	3.000	3.000	3.000	4.000	6.000	4.000	4.083	136
Mutfak ve Temizlik	15.000	15.000	25.000	50.000	50.000	60.000	60.000	60.000	50.000	40.000	25.000	15.000	38.750	1.292
Bakım-Onarım	7.000	7.000	15.000	20.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	15.000	15.000	7.000	19.667	656
Servis	5.000	5.000	10.000	15.000	20.000	20.000	20.000	20.000	15.000	15.000	10.000	5.000	13.333	444
Genel Giderler (% 3)	6.606	6.606	7.662	8.802	9.192	9.522	9.582	9.582	9.072	8.292	7.542	6.606	8.256	275
Beklenmeyen Giderler (% 2)	4.536	4.536	5.261	6.044	6.312	6.538	6.580	6.580	6.229	5.694	5.179	4.536	5.669	189
Toplam	231.336	231.336	268.317	308.240	321.898	333.454	335.556	335.556	317.695	290.380	264.115	231.336	289.102	9.637

Kaynak: Sektör yöneticilerinden elde edilen verilerden derlenmiştir. Ort. = Ortalama.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Bu kısımda ilk olarak turistlerin ilgisini çekebilecek mekanlar Tablo 19'da Karapınar Turizm Envanteri Tablosu adı altında incelenmiştir.

Tablo 19. Karapınar Turizm Envanteri Tablosu

Varlık Adı	Varlık Türü
Sit Alanları	
Damlaçalı Mevkii Örenyeri (II. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
II. Sultan Selim Külliyesi (Hamam, İmaret, Cami)	Tarihi Sit
Osmancık Kalesi	Tarihi Sit
Adabağ Höyüğü	Arkeolojik Sit
Akali Öreni	Arkeolojik Sit
Akçaşehir Höyüğü	Arkeolojik Sit
Akçaşehir Yaylası Örenyeri	Arkeolojik Sit
Alihsan Tepesi	Arkeolojik Sit
Alitepe Höyüğü (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Antik Kalıntılar (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Antik Mezarlık	Arkeolojik Sit
Apak Yaylası Örenyeri	Arkeolojik Sit
Bağdaylı Yeraltı Şehri (II. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Bucak Yaylası Örenyeri (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Bursal Yaylası Örenyeri	Arkeolojik Sit
Büyük Sırçan Höyüğü	Arkeolojik Sit
Çıralı Örenyeri (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Çimlitepe Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Çömlekçi Höyüğü	Arkeolojik Sit
Çukur Tepe Höyüğü	Arkeolojik Sit
Dikmentepesi Örenyeri (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Ekinlik Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Eşektepesi Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Gedemen Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Göğezli Tepesi Höyüğü	Arkeolojik Sit
Göynük Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Gözlük Yaylası Höyüğü	Arkeolojik Sit
Gülören Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Hacı Mahmut Örenyeri	Arkeolojik Sit
Höyükyaylası Nekropol Alanları (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
İldanlı Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Kaleköy Höyüğü	Arkeolojik Sit
Karaağıl Örenyeri	Arkeolojik Sit
Kayacık Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Kazan Höyük (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Kır Höyüğü	Arkeolojik Sit
Kızık Höyük (Çukurca)	Arkeolojik Sit
Köytepe Örenyeri	Arkeolojik Sit
Kuruhöyük Örenyeri	Arkeolojik Sit
Küçük Sırçan (Kellenin) Höyüğü	Arkeolojik Sit
Melizlik Örenyeri	Arkeolojik Sit

Merdivenli Höyük	Arkeolojik Sit
Samik Kalesi Höyüğü	Arkeolojik Sit
Savran Höyüğü	Arkeolojik Sit
Sazlı Pınar Höyük (Rakka) (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Sırnık Höyük	Arkeolojik Sit
Şabanın Öreni	Arkeolojik Sit
Tilkili Höyük	Arkeolojik Sit
Tilkili İner Ören Yeri	Arkeolojik Sit
Yassı Höyük (1. De. Ark. Sit)	Arkeolojik Sit
Yayla Höyüğü	Arkeolojik Sit
Yazomca Yaylası Höyüğü	Arkeolojik Sit
Yeraltı Şehirleri (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Yeşiltepe Höyüğü (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Arkeolojik Sit
Acı Göl (Krater Gölü) (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Doğal Sit
Çıralı Gölü (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Doğal Sit
Karapınar Ovası (Sultaniye Sazlığı) (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Doğal Sit
Meke Gölü (Tuz Gölü) (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Doğal Sit
Meyl Gölü (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Doğal Sit
Pınar (Kaynak) Yeri (II. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Doğal Sit
Sekizli ve Averen (Akören) Yaylasında Oluşan Yeni Obruklar (I. Derece Arkeolojik Sit Alanı)	Doğal Sit
Düden	Doğal Sit
Roma Devri Kaya Mezarı ve Önündeki Antik Mezarlık	Mezarlık
Tarihi Yapılar	
Çetmi Camii	Cami
Sultan İkinci Selim Külliyesinde Camii	Cami
Akçaşehir Merkez Ulu Camii	Cami
Yağmapınar Mescidi	Mescid
Sultan İkinci Selim Külliyesinde Valide Sultan Hamamı	Hamam
Sultan İkinci Selim Külliyesinde Han	Han
Sultan İkinci Selim Külliyesinde İmaret	İmaret
Tarihi İpek Ve Baharat Yolu	Kalıntılar
Kazan Höyüğü Köyü Taş Han	Kervansaray
Karaman Köprüsü	Köprü
Ziya Efendi Köprüsü	Köprü
Sultan İkinci Selim Külliyesinde Çeşme	Çeşme
Sultan İkinci Selim Külliyesinde Arasta	Arasta
Tabiat Alanları	
Meyil Yaylası	Yayla
Büyük Çıralı Yaylası	Yayla
Karakuyu Yaylası	Yayla
Meke Gölü Tabiat Anıtı	Tabiat Anıtı

Kaynak: MEVKA (2014)

Tablo 19 doğrultusunda bir takım turistik unsurların detaylarından bahsetmekte yarar vardır. Karapınar'da M.Ö. 1200 – 742 Hitit medeniyeti Tuvana Krallığı zamanından kalma yeraltı şehirleri bulunmaktadır. Acı Göl (Krater Gölü) (I. Derece Doğal Sit Alanı) ise Karapınar'ın doğusunda bulunan volkanik göllerden biridir. İlçe merkezine 10 km uzaklıktadır. Göl büyük bir volkanik patlama sonucu oluşmuştur. Gölün yüz ölçümü yaklaşık 1,2 km² ve derinliği 300 m'yi geçmektedir. İçinde bulundurduğu sülfatlı tuzlardan dolayı suyu çok acıdır. Suyun içindeki minerallerin çeşitli deri rahatsızlıklarını geçirdiği düşünülmektedir. Çıralı Gölü (I. Derece Doğal Sit Alanı), ilçenin kuzey batısında bulunmaktadır. Şehir merkezine uzaklığı 31 km'dir. Çıralı Gölü bir obruk gölüdür ve yüz ölçümü 17,500 m²'dir. Göl

yeryüzünden 80 m aşağıdadır ve kıydan hemen sonra keskin bir şekilde derinleşmektedir. Çıralı Gölünün suyu tatlıdır ve içinde birçok balık ve su canlısı barındırmaktadır. M.Ö. yaşamış olan bazı medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır. Gölün çevresinde birbiriyle bağlantılı çok sayıda insan yapımı mağaralar ve yeraltı şehirleri bulunmaktadır. Meke Gölü (Tuz Gölü) (I. Derece Doğal Sit Alanı), Meke Krater Gölü Karapınar'ın güney doğusunda ve ilçe merkezine 8 km uzaklıkta bulunmaktadır. Çift patlama ile oluşan göl ortasında Meke denilen ve şiddetli yağmurları dahi emebilen volkanik bir tepe bulunmaktadır. Çok eski zamanlarda volkan küllerinin sönmesiyle meydana gelen bu tepenin yanında küçüklü büyüklü üç tepe daha vardır. Meke Gölü ve çevresi tabiat güzelliği ile fotoğrafçıların dikkatini çekmektedir. Meyl Gölü (I. Derece Doğal Sit Alanı) de Karapınar'ın kuzey – batısında olup şehir merkezine uzaklığı 35 km'dir. Konya Karapınar ovasının içinde bulunan obruk göllerinden biridir. Göl çevresi dik yamaçlarla ve kalker karakterdeki taslarla çevrilidir. Meyil Gölü'nün suyunda sülfat ve tuz gibi minerallerden bulunmadığından suyu tatlıdır; bu nedenle gölde balık, su yılanı, kurbağa vb. su canlıları yaşayabilmektedir. Ek olarak Sultan İkinci Selim Külliyesinde Camii önemli eserlerden bir tanesidir. Caminin temelini, Yavuz Sultan Selim Han çaldıran seferine giderken attırmış, Kanuni Sultan Süleyman'ın oğlu II. Selim zamanında cami tamamlanmıştır. Mimar Sinan tarafından yapılan cami çift minareli olup kare şeklinde imar edilmiştir. Caminin etrafında han, hamam, medrese, çarşı ve değirmen gibi yapılar da bulunmaktadır. Ayrıca Sultan İkinci Selim Külliyesinde Valide Sultan Hamamı, II. Selim'in annesi Hürrem Sultan tarafından Mimar Sinan'a yaptırılmıştır. Hamam tam bir kare biçimindedir. Eser son dönemde restore edilerek turizme açılmıştır. Son olarak Sultan İkinci Selim Külliyesinde Han isimli kervansarayın kuzeyden – güneye doğru uzun bir avlusu ve dört tarafa açılan bir kapısı bulunmaktadır. Kervansarayın içinde aşevi, ambar, imarethane, at ahır, dinlenme odaları gibi bölümler bulunmaktadır (MEVKA, 2014). Bu bilgiler doğrultusunda Karapınar'ın çok sayıda tarihi, kültürel ve doğal güzelliklere ev sahipliği yaptığı söylenebilir. Bu durum yerli ve yabancı turistler için çekim kaynağı oluşturabilmektedir. Her ne kadar yabancı turist geceleme istatistiklerinde son beş yıldır Karapınar'da bir konaklama görülmesi de bu durum turistlerin ziyarette bulunup ancak konaklamayı Karapınar'da yapmadığına işaret olabilir. Yatırımı planlanan agro-turizm temalı konaklama tesisinin bu noktada tercih nedeni olabileceği öngörülmektedir.

Tablo 20'de ise Karapınar'ın SWOT analizine yönelik bilgilere yer verilmiştir.

Tabla 20. Karapınar İlçesi SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER	FIRSATLAR	TEHDİTLER
1. DOĞAL YAPI			
<ul style="list-style-type: none"> Doğal güzelliklerin bulunması 	<ul style="list-style-type: none"> Doğal güzelliklerin değerlendirilememesi Erozyonla mücadelenin yeterli derecede yapılmaması ve ağaçlandırmanın yetersizliği 		<ul style="list-style-type: none"> Çölleşme riski
2. DEMOGRAFİK YAPI			
<ul style="list-style-type: none"> Genç nüfus oranının fazla olması Sanatsal yeteneklere sahip insanların bulunması Halk arasında güven ve yardımlaşma duygusunun olması İlçe idare kurulu başkanlarının birbirine destek vermesi 	<ul style="list-style-type: none"> İstihdam alanlarının olmaması Sanatsal faaliyetlerin ve girişimciliğin zayıf olması İlçede sivil inisiyatif ve bürokrasinin organize olamaması İlçede sosyal tesislerin ve sosyal etkinliklerin olmaması ve ilçede görev yapan memurların ilçede kalmak istememeleri 	<ul style="list-style-type: none"> Yeniliklere açık insan yapısı 	<ul style="list-style-type: none"> İşsizlik nedeni ile genç nüfusun ilçeyi terk etmesi

3. EKONOMİK YAPI

3.1. TARIM

<ul style="list-style-type: none"> Genç ve verimli topraklara sahip olunması Tarım ve hayvancılık potansiyelinin olması Tarımsal ürünlerde verimlilik ve çiftçinin alternatif ürünlere yönelmesi Çiftçinin bütün yenilikleri takip etmesi ve modern tarım aletlerine sahip olması Kıraç arazilerin sulu tarıma çevrilmesi Kırsal kesimde yapılan özellikle küçükbaş hayvancılığın, modern anlayışla yapılması, üreticilerin eğitimi ve bilinçli olmaları 	<ul style="list-style-type: none"> Sulama imkanlarının yetersizliği ve vahşi sulamanın yaygın olması Tarım ve hayvancılıkta çalıştırılacak insan gücünün az olması ve işçiliğin çok pahalı olması Tarım ve hayvancılıkta maliyetin yüksek olması 	<ul style="list-style-type: none"> Tarımsal sulamada yeterli destek verilmesi ve teknolojik sulama sistemlerinin kullanılması Alternatif ürün üretiminin yaygınlaştırılması Tarımda güçlü bir altyapının mevcut olması, damlama sulama ve biyolojik mücadele bilincinin olması Meyve üretiminin teşvik edilmesi Süt sığırılığının gelişim içerisinde olması 	<ul style="list-style-type: none"> Bilinçsiz su kullanımı ve su seviyesinin düşmesi
--	---	--	--

3.2. SANAYİ

<ul style="list-style-type: none"> Tarıma dayalı imalat sanayine girdi sağlayacak tarımsal hammadde üretiminin bölgede olması Organize sanayi bölgesinin varlığı 	<ul style="list-style-type: none"> Tarıma dayalı imalat sanayinin yeterli ölçüde gelişmemiş olması 	<ul style="list-style-type: none"> Kömür rezervi ve güneş enerjisine bağlı sanayinin gelişme olanağı 	<ul style="list-style-type: none"> Nitelikli işgücüne erişim kısıtı
--	---	---	--

3.3. HİZMETLER

<ul style="list-style-type: none"> Akdeniz ve İç Anadolu bağlantı yollarına yakın olması Ulaşım kolaylığı Meke Krater gölü ve Acıgöl'ün turizm potansiyelinin olması Dersliklerin %90 oranında yeterli olması Okul öncesi eğitime önem verilmesi Eğitim kadrosunu geniş ve girişimci olması İlçede Devlet Hastanesinin olması Güneş enerji potansiyelinin yüksek olması Rüzgar enerjisi için uygun alanlarının olması 	<ul style="list-style-type: none"> Alternatif ulaşım ağlarının olmaması Altyapı yetersizliği Turizm tesislerinin olmaması Öğrencilerin sosyal faaliyetlerini gerçekleştireceği alanların kısıtlı olması İlçenin plansız bir şekilde yapılanması El sanatlarını icra edecek imkanların yetersizliği 	<ul style="list-style-type: none"> Güneş enerjisinden elektrik üretme imkanına uygun arazilerin çokluğu El sanatları faaliyetlerinin yaygınlaştırılması 	<ul style="list-style-type: none"> Yabancı turist geceleme oranının olmaması
--	--	---	---

Kaynak: MEVKA (2014)

Tablo 20'de detaylı bir değerlendirme yapılmış olup Karapınar'ın özellikle tarım, hayvancılık ve enerji yatırımlarında potansiyelinin yüksek olduğu söylenebilir. Ancak dış göçün olması ve genç nüfusun göç eğilimi bölgenin öne çıkan en dezavantajlı yönleri arasındadır. Ayrıca bölgede herhangi bir agro-turizm tesisinin olmaması yatırımın muadillerine göre bir üstünlüğü olarak kabul edilebilir. Rakip şirketler ise otel konseptinde hizmet vermektedir. Sadece bir şirketin taş unsurları içeren kervansaray temalı otel konsepti bulunmaktadır. Kurulacak olan agro-turizm temalı tesisin hizmet sunum fiyatları rakip şirketlere kıyasla %20 daha düşük seviyededir.

Tablo 21'de %41,71 kapasite kullanım oranı doğrultusunda oluşturulan birim maliyet ve kar tablosuna yer verilmiştir.

Tablo 21. %41,71 KKO'na Göre Belirlenen Birim Maliyet ve Kar Tablosu

Toplam Günlük Gider Tutarı*	Açıklama	Oda Kiralama (günlük) (TL)	Tarımsal Ürün Satışı (TL)	Yıllık Toplam Gelir	
GELİR					
	Birim Hizmet Sunum Fiyatı	2.500,00	30,00		
	Günlük Hizmet Geliri Tutarı (KKO % 100)	(20 oda) 50.000,00	(100 kg) 3.000,00	19.080.000,00	
	Günlük Hizmet Geliri Tutarı (KKO % 41,71)**	20.855,00	1.251,30	7.958.268,00	
GİDER					
6.213	Personel Maaşı	5.500,00	713,00		
178	Elektirik	150,00	28,00		
254	Su	110,00	144,00		
136	Doğalgaz	136,00	-		
1.292	Mutfak ve Temizlik	1.292,00	-		
656	Bakım-Onarım	400,00	256,00		
444	Servis	444,00	-		
275	Genel Giderler (% 3)	240,96	35,23		
189	Beklenmeyen Giderler (% 2)	165,46	23,50		
9.637	Birim / Ünite Gider Toplamı	8.438,42	1.199,73		
	Günlük Net Kar	12.416,58	51,57		Yaklaşık Yıllık Net Kar
	Yıllık Net Kar	4.469.968,80	18.565,20		4.488.534,00

Notlar: Sektör yöneticilerinden elde edilen verilerden derlenmiştir. 1 ay 30 gün olarak hesaplama yapılmıştır.

* Tablo 18'den aktarılmıştır.

** Karapınar Konaklama Tesisleri KKO (kapasite kullanım oranı) baz alınmıştır. Bkz. Tablo 15.

Tablo 22'de ise tesisin işletme aşamasına geçmesi sonrası planlanan yıllık hizmet sunum hedeflerine yer verilmiştir.

Tablo 22. 5 Yıllık Üretim/Hizmet Sunum Projeksiyonu ve Gelir

Yıllar	KKO %	Ortalama Yıllık Net Kar (TL)	Ortalama Yıllık Net Kar (USD)
1. Yıl	41,71	4.488.534,00	109.876,55
2. Yıl	44,43	4.781.241,08	117.041,84
3. Yıl	47,15	5.073.948,17	124.207,13
4. Yıl	49,87	5.366.655,25	131.372,42
5. Yıl	52,56	5.656.133,95	138.458,68

Not: Fiyatlar 22.08.2025 tarihli TCMB USD döviz alış kuru (40,8507) baz alınarak USD'a çevrilmiştir.

Tablo 22'ye göre işletmeye geçildikten sonra belirlenen kapasite kullanım oranları (KKO) ile yıllık 4.488.534 TL'lik (109.876,55 USD) net kar beklentisi bulunmaktadır.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

İşletmelerin varlığı için büyük bir önem taşıyan kuruluş yeri seçimi aşamasında temel amaç iktisadi anlamda başarı elde etmektir. Kuruluş yerinin, tüm girdilerin ve diğer genel giderlerin işletme için en az seviyede olmasını sağlayabilecek bir nitelik taşıması esastır. Diğer bir ifadeyle genel bir ilke olarak sektör farklılığı göz önüne alınmaksızın, mamul birimi başına en düşük toplam maliyeti sağlayacak yerin, kuruluş yeri olarak düşünülmesi gerekmektedir. Kuruluş yeri, işletmelerin amaçlarına ulaşmak için gerekli koşulları gerçekleştirecek biçimde olmalıdır. Kuruluş yerinin seçilmesinde her şeyden önce üretilen maddelerin maliyet giderlerinin çeşitli kuruluş yeri etmenleri aracılığıyla düşürülmesine çalışılmaktadır. Yer seçiminde işletme giderlerinin en düşük ve işletme gelirlerinin en yüksek olduğu, yani en yüksek karın ya da en büyük yararın sağlandığı yer aranmalıdır. Ayrıca kuruluş yeri seçiminde hammaddeye olan yakınlık, coğrafi konum, pazara yakınlık, ulaştırma imkanları, işgücüne yakınlık, altyapı, enerji, yakıt ve su, iklim koşulları, devlet teşvik ve sınırlamaları da göz önünde bulundurulmalıdır. Ancak bu genel geçer kurallar özellikle sanayi işletmeleri için daha büyük öneme sahiptir. Kuruluş yeri seçimine turizm işletmeleri açısından bakıldığında ise endüstri işletmelerinden oldukça farklı bir durum karşımıza çıkmaktadır. Örneğin, sanayi işletmelerinde kuruluş yerinin hammadde ve enerji kaynaklarına mutlak yakın olması beklenirken, turizm işletmeleri için bu kıstas pek fazla önem taşımaz. Yakın olunması gereken temel unsur pazardır. Bir turizm işletmesi için kuruluş yeri, konaklama, yeme-içme veya eğlence gibi temel fonksiyonlarını ve onlara bağlı ekonomik ve sosyal amaçlarını gerçekleştirebileceği en uygun yer olarak tanımlanabilir. En uygun kuruluş yeri ise işletmenin kurulduktan sonra en düşük maliyetlerle en yüksek karı sağlayabileceği bölge olmaktadır. Bu açıdan değerlendirildiğinde bir konaklama işletmesinin seçiminde; doğal faktörler, ekonomik ve sosyal faktörler, yasal faktörler ve diğer faktörler kategorisinde yer alan yatırımcının özel eğilimleri, yerli ve yabancı turistlerin görüş ve önerileri, bazı kişisel inanç ve değerler de kuruluş yeri seçiminde göz önünde bulundurulması gereken faktörler arasında sıralanabilir. Ek olarak turizm işletmelerinin kuruluş yeri seçiminde, tarihi ve arkeolojik değerler ile bitki örtüsü, zemin durumu, su gibi doğal veriler, öncelikle incelenmelidir. Bununla birlikte, yörenin kalkınma hızı, ziyarete gelecek turistlere karşı nasıl bir tepki gösterileceği, sağlık koşulları, kültür seviyesi, nüfusun yapısı, yöresel ekonomik ve sosyal yapı gibi etkenler üzerinde de dikkatle durulmalıdır. Özetle, sektörün tüm fonksiyonlarının en ince ayrıntısı ile gözden geçirilmesiyle verilecek yatırım kararı ve buna paralel gelişen kuruluş yeri seçimi, hem işleten,

hem yatırımcı, hem de kamu yöneticilerini olduğu kadar ziyaretçileri de yakından ilgilendirmektedir (Cinnioğlu, 2006).

Öte yandan Karapınar, Konya'nın 95 km. doğusunda yer almaktadır. Batısında Konya İli Karatay İlçesi ve Çumra İlçesi, güneyinde Karaman İli ve Ayrancı İlçesi, doğusunda Ereğli İlçesi, kuzey doğusunda Emirgazi İlçesi, kuzeyinde Aksaray İli ile çevrilidir. Yüzölçümü 2.747 km² olan İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği 1026 m.'dir. Konya'yı doğuya bağlayan çok önemli ve işlek bir karayolunun üzerinde yer alır. İlçenin kuzey kesimleri, içerisinde çok sayıda görülmeğe değer eşsiz güzellikteki Tabiat Harikası "Obruk"ları barındıran Obruk platosu tarafından çevrilmiştir. Güneyde ise Türkiye'nin en fazla rüzgar erozyonuna maruz kalan sahası vardır. Tipik kara iklimi süren Karapınar'da yazları çok sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. 21 yıllık rasat verilerine göre yıllık ortalama sıcaklık 10.9 derecedir. Türkiye'nin en az yağış alan yerlerinden biridir. 29 yıllık rasat verilerine göre yıllık yağış miktarı 279.5 mm.'dir. Bunun için bitki örtüsü zayıf ve ormansızdır. Rüzgar erozyonu büyük hasar yapar. Türkiye'nin rüzgar erozyonuna maruz en önemli sahası Karapınar ve çevresidir. Yağışların en az olması ve yer üstü sularının yetersizliği İlçede, kuru tarımı ön plana çıkarmaktadır. Tarım alanlarının içinde nadasa ayrılan sahalar oldukça önemli bir oran tutmaktadır. Kurak iklimin tesiriyle bitki örtüsü, çoğu tek yıllık olan kısa boylu otlardan müteşekkil "step" de denilen bozkırdır. Nitekim İlçede küçükbaş hayvancılığın yaygın olması bu yüzdendir. Ayrıca volkanik patlamalarla oluşmuş iki patlama krateri Acıgöl ve özellikle Meke Tuzlası Gölü dünyaca ünlüdür. Benzer şekilde Meyil, Çıralı ve Obruk gibi krater gölleri de bulunmaktadır (Konya Valiliği, 2025). Bu yönleri ile Karapınar'ın gerek tarımsal altyapısının olduğu gerekse turizm açısından turist çekme potansiyelinin olduğu söylenebilir. Kuruluş yeri seçiminde ise hem tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirilebilecek olanakların sağlanabiliyor olması hem de rekreasyonel faaliyetlere erişimin kolay olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir. Aynı zamanda turistik noktalara ulaşım olan kolaylık da bir diğer tercih nedeni olmalıdır. Bu hususlar dikkate alındığında çok sayıda kuruluş yeri alternatifine ulaşılabileceği söylenebilir.

Kuruluş yerinin tespitinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın mevzuatı da göz önünde bulundurulmalıdır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından önerilen ve turizm sektöründe yapılacak yatırımlar öncesinde bilinmesi gereken bir takım terimler bulunmaktadır. Bunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir (URL-2, 2025):

- **Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri (KTKGB):** Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve plânlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Bakanlığımızın önerisi ve Cumhurbaşkanı onayı ile ilân edilen bölgelerdir.
- **Turizm Merkezleri (TM):** Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları Bakanlığımızın önerisi ve Cumhurbaşkanı onayı ile ilân edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade etmektedir.
- **Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi:** 1/25.000 veya daha alt ölçekli plân ile belirlenen, içinde turizm türleri ile kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal alt yapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, kendi içinde alt alanlara ayrıştırılabilen arazilerdir.
- **Turizm İşletmesi:** Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce, birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm tesislerinde faaliyet gösteren ticari işletmelerdir.
- **Turizm Tesisi:** Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarıdır.
- **Turizm Belgesi:** Turizm yatırımı belgesi, ana turizm yatırımı belgesi, turizm işletmesi belgesi veya kısmi turizm işletmesi belgesini ifade eder.
- **Turizm Yatırımı Belgesi:** Yönetmelikle nitelikleri belirtilen tesis için Bakanlığımızca yatırım aşamasında verilen belge.

- **Turizm İşletmesi Belgesi:** Yönetmelikle nitelikleri belirtilen tesis için Bakanlığımızca işletme aşamasında verilen belge.
- **Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi:** Yönetmelikle nitelikleri belirtilen faaliyeti gösteren, tür ve sınıfının gerektirdiği zorunlu üniteleri yapılmış tesis için, yapılacak olan diğer üniteleri yatırım kapsamında tutularak Bakanlığımızca verilen belge.
- **İmar Planları:** Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde turizm sektörünün ekolojik ve ekonomik verimliliği ve sürdürülebilir turizm ilkesi doğrultusunda kültür ve turizme dönük kullanımların ağırlıklı olduğu bölgelerdeki koruma ve gelişmeyi sağlamak, kısa ve uzun dönemli ilke ve hedefler ile mekansal stratejileri belirlemek üzere hazırlanan bu Yönetmelikte tanımlanan çeşitli ölçeklerde fiziksel planlardır.

Yukarıdaki tanımlar doğrultusunda öncelikle yapılacak turizm yatırımının türünün belirlenmesi gerekmektedir. Özellikle dış turizme dönük rantabl bir turizm yatırımı yapmak ve turizm sektörüne sağlanan teşviklerden yararlanmak için, yapılacak yatırımın mutlaka Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belgelenmesi gerekmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" koşulları uyarınca turizm belgesi verilebilecek yatırım türlerinin incelenmesinde yarar vardır. Bu yönetmelik gereğinde yatırım türlerinin; konaklama tesisleri, yeme-içme ve eğlence tesisleri, sağlık ve spor tesisleri, kongre ve sergi merkezleri, rekreasyon tesisleri, kırsal turizm tesisleri, özel tesisler, bileşik tesisler, yat turizmi tesisleri ve diğer tesisler şeklinde kategorize edildiği söylenebilir (URL-3, 2025).

Yatırım türüne karar verilmesinin ardından ise yatırım yeri tercihinin geçilmelidir. Bir turizm yatırımı için herşeyden önde gelen faktör yatırımın yeridir. Gerek bölgesel ölçekte, gerekse noktasal ölçekte, yatırım yerinin doğru seçilmiş olması, yatırımın karlılığını doğrudan etkilemektedir. Bu bağlamda yatırımın yeri için Tablo 23'te gösterildiği şekli ile 5 farklı seçenek bulunmaktadır (URL-4, 2025):

Tablo 23. Yatırım Yeri Seçenekleri

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
Sahip Olunan Arazi	Arazi Satın Alımı	Herhangi bir KTKGB ve TM İçindeki Kamu Arazilerinin Tahsisi	Herhangi bir KTKGB ve TM Dışındaki Hazine Arazilerinin Tahsisi	Herhangi bir KTKGB ve TM Dışındaki Orman Arazilerinin Tahsisi

(A) Yatırımın Sahip Olunan Arazi Üzerinde Gerçekleştirilmesi Durumunda

Bu durumda öncelikle arazinin imar planları açısından durumunun öğrenilmesi gerekmektedir. Bu Bilgi;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyelerden,
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında İl Özel İdareleri'nden elde edilebilir.

Hangi ölçekte olursa olsun imar planlarında turizm kullanımına ayrılmamış olan alanlarda turizm tesisi yapılamaz. Eğer arazi, hiç bir plan sınırına girmiyor ise öncelikle, turizm yatırımının gerçekleştirilmesini sağlayacak imar planının yapılması şarttır. Bunun için eğer arazi herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içerisinde kalıyor ise (arazinin herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içinde kalıp kalmadığını resmi olarak öğrenmek için arazinin yerini öncelikle 1/25000 olmak üzere herhangi bir ölçekli plan veya halihazır üzerine işaretlenip Bakanlığa ilgili talebi içeren bir dilekçe ile müracaat edilmelidir.) "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik" çerçevesinde planlama çalışmalarının başlatılması gerekmektedir. Bununla birlikte arazi "korunan alan" statüsü taşıyor ise 644 sayılı KHK uyarınca ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne

başvurulması gereklidir. Arazi herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi içerisinde kalmıyor ise tabii olduğu yürürlükteki diğer mevzuata göre işlem yürütülmesi gerekmektedir. Bu işlemler için Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne başvurularak görüş alınmasında yarar bulunmaktadır. Eğer arazi, onaylı imar planlarında turizm için belirlenmiş bir bölgede yer alıyorsa veya bu durum arazi sahibinin onaylı imar planıyla gerçekleşmişse turizm yatırıma hazırdır. Onaylı imar planında arazi için verilen yapılaşma koşulları uyarınca (alanı, izin verilen inşaat alanı, kat adedi veya yüksekliği, vb.) projelendirme faaliyetine başlanabilir (URL-5, 2025).

(B) Yatırım için Arazi Satın Alınması Durumunda

Turizm yatırımı amacı ile özel olarak arazi satın almak, yatırımcı için üzerinde titizlikle durulması gereken bir konudur. Zira arazilerin fiziksel özelliklerinin turizm yatırıma uygun olması gerekliliğinin yanı sıra imar planında da turizm kullanımına ayrılmış olmaları gerekmektedir. Satın alınacak arazinin, konumu, büyüklüğü, ulaşım imkanları, özellikle dış turizm açısından havaalanlarına olan uzaklığı, mevcut ve geliştirilmesi gereken altyapısı, arazi seçiminde önemli faktörlerdir. Tüm bu açılardan, arazi seçimi aşamasında arazi yerini belirleyen ölçekli halihazır harita üzerine işlenmiş kroki veya mevcut durum (ve yanında da var ise, tapu, çap, kroki... vb.) ile Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne başvurularak görüş alınmasında yarar bulunmaktadır. Arazinin satın alınmasından sonra ise (A) bölümünde belirtilen aşamalar uygulanmalıdır (URL-6, 2025).

Diğer (C), (D) ya da (E) alternatiflerinin değerlendirilecek olması durumunda ilgili müdürlüklerin mevzuatına göre gerekli işlemler yürütülmelidir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 21.01.2025 tarih ve 2025/01-04 sayılı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu Gündemi ile alınan kararlar ise aşağıdaki gibidir (URL-7, 2025).

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EKO/KIRSAL/AGRO TURİZM İLKE KARARLARI

Bakanlığımıza iletilen eko/kırsal/agro turizm amaçlı plan tekliflerinin;

- Üst ölçekli planlarda (1/100.000, 1/50.000, 1/25.000) eko/kırsal/agro turizm gelişimine izin veren alanlarda veya üst ölçekli planı bulunmayan alanlarda veya üst ölçek plan kararları ile uyumlu olmayan hususların bulunduğu alanlarda yürürlükteki mevzuata uygun olarak hazırlanan ve ilgili kurum görüşleri alınarak Bakanlığımıza iletilen plan tekliflerinin aşağıda maddeler halinde belirtilen ilke kararları uyarınca değerlendirilmesi,

1. Eko/Kırsal/Agro turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda teklife konu başvuru alanının uygulama öncesi toplam büyüklüğünün en az 25.000 m² olması,

2. Eko/agro/kırsal turizme ayrılan alanın emsale esas inşaat alanı maksimum 1500 m² ve yapı yüksekliği (görünen kat adedi) 2 kat olup bu alanlarda ifraz yapılamaz ve plan teklifi tek ada tek parsel olacak şekilde hazırlanacaktır. Bununla birlikte kat yükseklikleri ile yapı yüksekliğinin ve çatılara ilişkin koşulların teklife konu taşınmazın bulunduğu yörenin iklim, coğrafi ve mimari özellikleri, eğim koşulları, vb. hususlar göz önünde bulundurulurken ayrıca belirlenmesi,

3. Bölgenin ihtiyaçları çerçevesinde gerekli büyüklükte yol, park, otopark vb. alanları da içerecek şekilde planlama alanı oluşturulduktan sonra, eko/agro/kırsal turizme ayrılan alanın en az %50'lük bölümünün yapı yapılamayacak şekilde ve yapı yaklaşma mesafesi ile gösterilerek, eko/agro/kırsal faaliyeti destekleyecek kullanımlar ve toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler dışında hiçbir müdahalede bulunulmadan, doğal dokuyu bozmayacak ve yapılaşma dışında tutulacak şekilde düzenlenmesi,

4. Eko/Agro/Kırsal Turizm faaliyetlerinden hangisinin alanda yapılacağı ve hangi faaliyetlerin yer alacağı, mimari projeye ilişkin bilgilerin yer aldığı, hedeflenen turist profili vb. konularda bilgileri içeren ve alanın turizm amacı dışında kullanılmayacağı taahhüdünü içeren ayrı bir raporun sunulması,

5. Turizm yatırımı belgesinin alınmasının zorunlu tutulması,

6. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmeliğin 9. Maddesinin Dokuzuncu Fıkrası uyarınca tesisin maksimum yatak kapasitesinin plan üzerinde gösterilmesi,

7. Plan teklifine konu alanın ulaşım bağlantılarının da plan kapsamında alınması, ulaşımın nasıl sağlanacağına ilişkin ulaşım etüdü hazırlanması, planlanan yolun genişliğinin kadastral yoldan fazla olması durumunda yol güzergahı üzerindeki parsel sahiplerinin muvaffaklarının alınması ve ilgili idaresince verilecek yol bağlantısının nasıl sağlanacağına ilişkin yazılı görüşün Bakanlığımıza iletilmesi,

8. Kentsel servislere ve sosyal donatı alanlarına erişimin nasıl sağlanacağına erişim mesafelerine ve hizmetin alınacağı yerleşmenin sosyal ve teknik altyapı durumuna ilişkin bilgilere plan açıklama raporunda yer verilmesi,

9. Bu ilke kararının yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlığımıza resmi yazı veya dilekçe ile sunulan plan teklifleri, minimum 15.000 m² büyüklük şartını sağlamak koşulu ile bu ilke kararında yer alan büyüklük şartına tabi tutulmadan diğer şartlara uygun olacak şekilde yeniden düzenlenerek Bakanlığımıza iletilmesi halinde değerlendirilebilecektir.

10. Plan hükümlerine bu alanda;

a. Yer alacak konaklama tesisinin Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca sadece "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilebileceği,

b. Eko/kırsal/agro turizme ayrılan alanda emsale esas inşaat alanının maksimum 1500 m² olarak sınırlandırılması,

c. Yer alacak turizm işletmesi belgeli konaklama tesisinin tek bir bağımsız bölüm olacağı ve bu tesisin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu hakların tesis edilemeyeceği,

d. Yapılarda ana malzeme olarak yöresel inşaat malzemelerinin kullanılacağı,

e. En fazla bir (1) kat bodrum yapılabileceği; bodrum katta sadece bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak ünitelerin yer alabileceği ve bu alanların emsal hesabına dahil edilmeyeceği; tesisin birden fazla yapı yapılarak oluşturulması halinde, bodrumun sadece servis alanlarının en yoğun olarak bulunduğu bir yapıda yer alabileceği, diğer yapılarda bodrum kat yapılamayacağı, yapılan bodrum katının binanın izdüşümünü geçemeyeceği,

f. Yetkili idare tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen konaklama işletmelerinin bu ruhsatı aldıkları tarihten itibaren altı ay içinde Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi almaları zorunludur. Turizm işletmesi belgesinin ilgili idaresine ibraz edileceği bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibinin ve denetiminin zorunlu olduğu ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alındıktan 6 ay sonra turizm işletmesi belgesinin alınmaması durumunda ruhsatın iptal edileceği şeklinde düzenlenmesine karar verilmiştir (URL-7, 2025).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2018 yılında yayımladığı Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümleri'nde yer alan tanımlar başlığı altında ekoturizm alanı 4.31 nolu başlıkta aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 16.09.2013 tarihinde Bakanlık

Makamının 14278 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. Ayrıca "Eko-turizm Alanları" plan hükmüne yönelik düzenlemeleri içeren Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 19.12.2022 tarihli Olur'u ile onaylanmıştır. Raporda; eko-turizm ilke kararlarında yer alan eko-turizm faaliyetinin yapılacağı taşınmazlara ilişkin yapılaşma koşullarının söz konusu faaliyete katkı sağlamak ve alan üzerinde gerçekleştirilecek ekoturizm faaliyetlerinin mekânsal birlikteliğinin sağlanması ihtiyacı ortaya çıktığından, eko/kırsal/agro turizm faaliyetleri için Kültür ve Turizm Bakanlığı, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunca alınan 05.09.2022 tarihli ve 2022/11-01 sayılı ilke kararı doğrultusunda 06.05.2022 onay tarihli ÇDP Değişikliği öncesinde ilgili idaresine eko-turizm alanı amaçlı imar planı/imar planı değişikliği için başvuru yapılmış ancak henüz sonuçlanmamış başvurular ile eko-turizm amaçlı onaylı imar planlarında yapılacak değişiklik taleplerine yönelik hususlara açıklık getirilmesi amacıyla Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın "8.4.5.3. Eko-Turizm Alanı" başlığı altında yer alan plan hükümleri, aşağıdaki şekilde düzenlenmiş ve 8.4.5.3. Eko-Turizm Alanı başlığı altındaki plan hükümlerini kapsayan Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır (URL-8, 2025):

1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.
2. Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
3. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
4. Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüz ölçümünün en az % 30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda Min. İfraz şartı 10.000 m²'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m²'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal= 0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
5. Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.
6. Konaklama tesisi için yetkili idareden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır. 7. 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko-turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko-turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko-turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.

Yukarıda adı geçen bilgiler doğrultusunda Karapınar ilçesinde kurulması planlanan agro-turizm temalı konaklama tesisinin toplam büyüklüğü 25.000 m² olarak öngörülmüştür. Ayrıca geleneksel Karapınar evlerinin; kerpiç duvarlı, tek katlı ve düz toprak damlı olarak bir avlu içerisine inşa edildikleri bilinmektedir (URL-9, 2025). Bu nedenle geleneksel mimariye uygun şekilde tek katlı, düm damlı ve kerpiç görünümlü betonarme şeklinde birbirinden bağımsız odaları olan bir tesis önerisinde bulunulacaktır. Gerek TKDK'nın kırsal turizm destekleri gerekse agro-turizm tesisleri için önerilen kapasiteler doğrultusunda her biri 2'er kişilik olmak üzere toplamda 20 adet bağımsız oda, 1 adet idari bina, 1 adet hizmet binası, 1 adet restoran, 1 adet yöresel ürün satış noktası ve 2 adet kapalı etkinlik alanı (atölye) kurulumu öngörülmektedir.

Tablo 24'te 25.000 m²'lik alanda bulunması gereken bölümlere yer verilmiş olup önerilen agro-turizm tesis tasarımı sunulmuştur.

Tablo 24. Yatırım Alanı Büyüklüğü

Alan	Büyüklük (m ²)
Düz damlı tek katlı betonarme oda (20 adet)	800
Restoran	500
Kapalı etkinlik alanı	200
Yöresel ürün satış noktası	40
Bekçi evi alanı	80
İdari bina	140
Çocuk oyun alanı	400
Giriş kontrol ünitesi	30
Otopark (100 araçlık)	1.800
Depo	30
Sihhi tesis kompleksi	100
Tarımsal ürün yetiştirme alanları	5.880
Açık alan	10.000
TOPLAM	25.000

3.2. Üretim Teknolojisi

Yatırımı planlanan fizibilite çalışması hizmet sunumundan ibaret olup küçük çaplı tarımsal ürün yetiştiriciliği haricinde herhangi bir üretim teknolojisi bulunmamaktadır. Kullanılacak olan demirbaş veya makine teçhizat listesi ise Tablo 25'teki gibidir.

Tablo 25. Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Demirbaş Listesi

Makine-Ekipman Adı	Adet	Birim Fiyat (USD)	Birim Fiyat (TL)	Toplam Fiyat (USD)	Toplam Fiyat (TL)
Bilgisayar ve çevre birimleri	2	367,19	15.000	734,38	30.000,00
Yazıcı/Tarayıcı	1	220,31	9.000	220,31	9.000,00
Otel Yazılımı	1	249,69	10.200	249,69	10.200,00
Güvenlik kamera sistemi	1	477,35	19.500	477,35	19.500,00
Yangın alarm sistemi	1	954,70	39.000	954,70	39.000,00

Tefrişat Takımı (Yatak, Yastık, Yorgan, Battaniye, Alez, Çarşaf, Yorgan Kılıfı, Havlu Takımı, vb.)	40	235,00	9.600	9.400,08	384.000,00
Mutfak Takımı (Çatal, Bıçak, Tabak, Bardak, vb.)	100	166,46	6.800	16.645,98	680.000,00
Salon tipi klima	1	1.689,08	69.000	1.689,08	69.000,00
Duvar tipi klima	18	673,18	27.500	12.117,30	495.000,00
Çamaşır makinası	1	658,50	26.900	658,50	26.900,00
Bulaşık Makinası	1	611,98	25.000	611,98	25.000,00
22" TV	20	115,05	4.700	2.301,06	94.000,00
Katı Meyve Sıkacağı	1	164,01	6.700	164,01	6.700,00
Kahve Makinesi	1	403,91	16.500	403,91	16.500,00
Sulu Süpürge	1	538,55	22.000	538,55	22.000,00
Çay Makinesi	1	159,12	6.500	159,12	6.500,00
Diğer (Tuvalet aynası, oda sandalyesi, masa, vb.)	20	195,84	8.000	3.916,70	160.000,00
Restoran için sandalye	100	63,65	2.600	6.364,64	260.000,00
Restoran için masa	25	159,12	6.500	3.977,90	162.500,00
Restoran mutfak ekipmanları (ankastre, tezgah, alet, vb.) takım	1	23.745,00	970.000	23.745,00	970.000,00
Bahçe ekipmanları (Sırt pompası, bel, kürek, çapa makinesi vb.) takım	1	1.126,05	46.000	1.126,05	46.000,00
Mini buzdolabı	21	171,36	7.000	3.598,47	147.000,00
Etkinlik Alanı Tefrişatı (Etkinlik malzemeleri, vb.)	1	11.015,72	450.000	11.015,72	450.000,00
			Demirbaş Toplam	101.070,48	4.128.800,00
Servis Aracı (etkinlik ziyaretleri için)				53.289,17	2.176.900,00
			Taşıt Toplam	53.289,17	2.176.900,00
			GENEL TOPLAM	154.359,65	6.305.700,00

Kaynak: MediaMarkt, N11, Trendyol ve PTTAVM online satış sitelerinden yaklaşık fiyat tespitinde bulunulmuştur. Not: Fiyatlar 22.08.2025 tarihli TCMB USD döviz alış kuru (40,8507) baz alınarak USD'a çevrilmiştir. Marka-modele çeşitliliğine göre fiyatlar farklılık gösterebilir. Listede yer alan tüm ürünlerin yerli üretimi mevcuttur. Genel USD toplamı TL toplam üzerinden çevrilmiştir.

3.3. İnsan Kaynakları

TÜİK 2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Karapınar'ın nüfusu, 51.324 kişi olarak tespit edilmiştir. Tablo 26'da Karapınar ilçe nüfusunun eğitim kademelerine göre 2020-2024 yılları arasındaki durumuna yer verilmiştir.

Tablo 26. Karapınar'da 14 Yaş ve Üzeri Nüfusun Eğitim Durumu, 2020-2024

Yıllar	Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat diplomasız	İlkokul mezunu	İlköğretim mezunu	Ortaokul ve dengi meslek okulu mezunu	Lise ve dengi meslek okulu mezunu	Yüksek okul veya fakülte mezunu	Yüksek lisans (5 ve 6 yıllık fakülte dahil) mezunu	Doktora mezunu	Bilinmeyen
2024	822	1.095	11.094	3.699	9.465	7.993	5.190	490	28	44
2023	873	1.138	11.242	3.713	9.530	7.660	4.903	446	29	37
2022	923	1.186	11.284	3.717	9.218	7.289	4.582	391	28	79
2021	965	1.227	11.397	3.756	9.224	6.933	4.287	365	26	77
2020	1.029	1.304	11.530	3.900	9.340	6.832	4.061	258	27	77

Kaynak: TÜİK, Ulusal Eğitim İstatistikleri, 2025. (Not: TÜİK yaş kategorisi başlangıcını 14 yaş olarak yayınlamıştır)

Tablo 26'ya göre Karapınar'da 14 yaş üstü nüfusta okuma yazma bilmeyenler, okuma yazma bilen fakat diplomasız olanlar, ilköğretim mezunu ve ilköğretim mezunu sayısında yıllar itibarıyla bir azalış eğilimi gözlemlenirken lise ve dengi meslek okulu mezunu, üniversitemezunu ve yüksek lisans mezunu sayısında artış eğilimi olduğu gözlemlenmiştir. Doktora mezunlarının sayısı ise stabil düzeyde seyretmektedir. Bu yönüyle Karapınar'ın beşeri sermayesinin güçlü bir ilçe konumunda olduğu söylenebilir.

Tablo 27'de ise Karapınar'daki çalışma çağındaki son beş yıllık nüfus bilgilerine yer verilmiştir.

Tablo 27. Karapınar'da Çalışma Çağındaki Nüfus, 2020-2024

Yıllar	Çalışma Çağı Nüfusu (15-64 Yaş)	Toplam İlçe Nüfusu	Toplam Nüfusa Oranı (%)
2024	33.961	51.324	66,17
2023	33.755	51.166	65,97
2022	32.966	50.323	65,51
2021	32.689	50.055	65,31
2020	32.862	50.304	65,33

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2025

Tablo 27'ye göre çalışma çağındaki nüfusun son beş yıl itibarıyla durumuna bakıldığında toplam nüfusa olan oranın artış gösterdiği gözlenmektedir. 2024 yılında ise bu oran %66,17 olarak tespit edilmiştir. Ayrıca 2024 yılında çalışma çağındaki nüfusun 33.961 olduğu görülmektedir. Bu rakamlar doğrultusunda işgücü temininde yüksek oranda çalışma kapasitesinin olduğu söylenebilir.

Türkiye'de, istatistiklerde kullanılan genç nüfus tanımı 15-24 yaş arasındaki nüfusu kapsamaktadır. Tablo 28'de Karapınar'daki genç nüfus bilgilerine yer verilmiştir.

Tablo 28. Karapınar'da Genç Nüfus, 2020-2024

Yıllar	Genç Nüfus (15-24 Yaş)	Toplam Nüfusa Oranı (%)	Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%)
2024	7.972	15,53	23,47
2023	8.111	15,80	24,03
2022	8.126	15,83	24,65
2021	8.278	16,13	25,32
2020	8.710	16,97	26,50

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2025

Tablo 28'e göre 15-24 yaş aralığındaki nüfus genellikle eğitimde olup Karapınar'da 15-24 yaş aralığında 2024 yılı itibarıyla 7.972'lik bir nüfusun olduğu gözlenmektedir.

Öte yandan agro-turizm tesisinde çalışacak kişilerin dağılımı ve ortalama başlangıç maaşları Tablo 29'daki gibi öngörülmektedir.

Tablo 29. Aylık Tahmini Çalışan Sayısı ve Yaklaşık Maaş Giderleri

Çalışan Niteliği	Tahmini Çalışan Sayısı	Ortalama Maaş (Brüt) TL	Toplam Maaş (Brüt) TL	Toplam Maaş (Brüt) USD
İşletme Sorumlusu	1	30.621,48	30.621,48	749,59
Güvenlik ve Resepsiyon Görevlisi	2	47.265,00	94.530,00	2.314,04
Bahçıvan ve Oda Hizmetleri Elemanı	1	30.621,48	30.621,48	749,59
Mutfak Personeli	1	30.621,48	30.621,48	749,59
Toplam	5		186.394,44	4.562,82

Kaynak: Sektör yöneticilerinden elde edilen veriler ışığında hazırlanmıştır. 22.08.2025 tarihli TCMB USD döviz alış kuru (40,8507) baz alınarak USD'a çevrilmiştir. Güvenlik ve Resepsiyon görevlisi 2 vardiya olarak 12 saat çalışmakta olup 8 saat üzerinde saatlik brüt mesai ücreti 173,37 TL olarak hesaplanmıştır. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı verilerine göre brüt asgari ücret 26.005,50 TL olup 4.095,87 TL SGK Primi %15,75 (İşveren Payı) ve 520,11 TL İşveren İşsizlik Sigorta Primi %2 ile birlikte işveren toplam maliyet 1 kişi için 30.621,48 olarak belirtilmiştir.

Buna göre çeşitli görevleri yerine getirecek 5 personel ile hizmet sunumunun yapılması planlanmaktadır. Tesis kapasitesi maksimum 40 kişilik olduğundan işçilik giderlerinin minimize edilmesi için kısmi zamanlı çalışmalar aynı personel üzerinde tam zamanlı çalışma olarak birleştirilmiştir. Örneğin oda hizmetleri görevlisinin günlük yaklaşık 3 saatlik bir mesaisi bulunmakta olup geri kalan 5 saatlik mesai bahçe hizmetlerinde değerlendirilecektir. Güvenlik ve resepsiyon görevlisi ise vardiya sistemi ile çalışacaktır. Etkinlikler için servis kullanımı işletme sorumlusu tarafından yürütülecektir. Tüm personel haftada bir gün izinli olup izin günündeki görevler işletme sorumlusu tarafından yerine getirilecektir.

Tablo 30'da ise agro-turizm sektöründe öne çıkan ilk ülkeler ve Türkiye'nin asgari ücret düzeyleri karşılaştırılmıştır.

Tablo 30. Agro-Turizm Sektöründe Öne Çıkan Ülkelerin 2025 Yılı Brüt Asgari Ücret Kıyaslaması

Sıra	Ülke	Referans Dönemi	Ülkenin Para Birimine Göre	(USD)	(TL)***
1	İsviçre****	2025/01	(CHF) 4.875,00	6.023,72	246.073,18
2	İngiltere*	2025/04	(GBP) 488,40	2.619,78	107.019,85
3	Almanya*	2025/01	(EUR) 2.161,00	2.506,11	102.376,35
4	Yeni Zelanda*	2025/04	(NZD) 940,00	2.183,79	89.209,35
5	Avusturya	2025/01	(EUR) 1.679,03	1.947,17	79.543,26
6	İtalya****	2025/01	(EUR) 1.300,00	1.507,61	61.586,92
7	Birleşik Arap Emirlikleri****	2025/01	(AED) 5.500,00	1.497,45	61.171,88
8	Litvanya	2025/08	(EUR) 1.038,00	1.203,77	49.174,85
9	Amerika Birleşik Devletleri*	2025/08	(USD) 1.160,00	1.160,00	47.386,81
10	Yunanistan	2025/01	(EUR) 968,00	1.122,59	45.858,59
11	Gürcistan	2025/03	(GEL) 2.170,00	805,33	32.898,29
12	Bulgaristan	2025/08	(EUR) 551,00	638,99	26.103,19
13	Türkiye	2025/08	(TL) 26.005,50	636,60	26.005,50
14	Tayland**	2025/01	(THB) 8.976,00	277,21	11.324,22
15	Ermenistan	2025/01	(AMD) 75.000,00	197,31	8.060,25
16	Pakistan	2025/07	(PKR) 37.000,00	130,47	5.329,79
17	Hindistan**	2025/08	(INR) 4.272,00	48,94	1.999,23

Kaynak: Eurostat (tr.euronews.com), (tr.tradingeconomics.com), (www.deel.com), (tr.tradingeconomics.com)

* Saatlik ücret ödeme sistemi bulunmakta olup haftalık 40 saat üzerinden aylık hesaplama yapılmıştır.

** Günlük ücret ödeme sistemi bulunmakta olup haftalık 48 saat/ 6 gün üzerinden aylık hesaplama yapılmıştır.

*** 22.08.2025 tarihli TCMB USD döviz alış kuru (40,8507) baz alınarak TL'na çevrilmiştir.

**** Hükümet tarafından belirlenmiş bir asgari ücret standardı bulunmamaktadır. Yaklaşık değer hesaplanmıştır.

***** 22.08.2025 tarihli TCMB çapraz kurları baz alınarak USD'na çevrilmiştir. Bulunmayan döviz cinsleri için yaklaşık hesaplama yapılmıştır.

Tablo 30'da görüldüğü üzere asgari ücret düzeyinin en düşük olduğu ülke Hindistan'dır. Daha sonra ise sırasıyla Pakistan ve Ermenistan gelmektedir. En yüksek asgari düzeye sahip ülke İsviçre olup Türkiye bu listede 13. sırada yer almaktadır.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Arazi - Arsa Yatırım Giderleri

Agro-turizm tesisinin kapasitesi değerlendirildiğinde 25.000 m²'lik bir arazinin hizmet sunum için yeterli olacağı hesaplanmıştır. Ayrıca arazinin verimli arazi olması gerekmemekte olup çorak bir arazi küçük çaplı tarımsal faaliyette bulunulacağı için taş/çakıl ayırıştırma işlemine daha uygun görünmektedir. Ayrıca doğal gübreleme yöntemleri ile arazi tarım elverişli hale dönüştürülebilir. Bu durumda arazi alım maliyetleri minimum düzeye indirgenmiş olacaktır. Buna göre Karapınar ilçesinde kiraç bir arazinin 1000 m² fiyatı piyasa rayicine göre 60 bin TL olarak tespit edilmiştir. Bu durumda arsanın satın alınması durumunda satın alma bedeli 1.500.000 TL (36.719 USD) olarak belirlenebilir.

İnşaat Giderleri

25.000 m² olarak planlanan agro-turizm tesisinin kapalı alanları için planlanan sınıflandırma Tablo 31'deki gibidir. Tablo'da 31.05.2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ'e göre hesaplanan yaklaşık inşaat maliyetleri bulunmaktadır.

Tablo 31. Tahmini İnşaat Giderleri Tablosu

İnşaat Sınıfı	Büyükük (m ²)	İnşaat Bölümü	2025 Birim Maliyet (TL / m ²)	Toplam (TL)	Toplam (USD)
I. Sınıf A Grubu	1.460	Kapalı etkinlik alanı, giriş kontrol ünitesi, depo, restoran, yöresel ürün satış noktası, bekçi evi alanı, idari bina, çocuk oyun alanı, peyzaj, aydınlatma	2.100	3.066.000	75.053,79
I. Sınıf C Grubu	100	Sihhi tesis kompleksi	3.300	330.000	8.078,20
II. Sınıf C Grubu	800	Düz damlı tek katlı betonarme oda	12.400	9.920.000	242.835,50
			Toplam	13.316.000	325.967,49

Kaynak: Birim maliyetler için Resmi Gazete, 31.01.2025, 32799 nolu Sayı'dan yararlanılmıştır. (22.08.2025 tarihli TCMB USD döviz alış kuru (40,8507) baz alınarak USD'a çevrilmiştir. Peyzaj, çit ve aydınlatma giderleri birim maliyet içerisinde görülmüştür.

Buna göre yapının toplam inşaat maliyeti yaklaşık 13.316.000 TL (325.968 USD) olarak hesaplanmıştır.

Etüd ve Proje Giderleri

Bina inşaatının mimari projesi, statik, mekanik ve tesisat projeleri, elektrik, su, haberleşmeye ilişkin metraj raporları, denetim raporları, tatbikat projeleri, yapı denetim hizmeti giderleri için inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i kadar bir harcama yapılabileceği öngörülmektedir (MEVKA, 2021). Bu durumda 665.800 TL'lik (16.298 USD) bir gider hesaplanmıştır.

Demirbaş Giderleri

Demirbaş ve tefrişat malzemeleri alımı yaklaşık 4.128.800 TL (101.070 USD) olarak öngörülmektedir.

Beklenmeyen Giderler

Bu kaleme kadar olan harcamaların yaklaşık %3'ü beklenmeyen gider kalemi olarak hesaplanabilmektedir (MEVKA, 2021).

Tablo 32'de ekoturizm tesisinin sabit yatırım maliyetlerini yer verilmiştir.

Tablo 32. Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti Tablosu

Gider Kalemi	Yaklaşık Tutar (TL)	Yaklaşık Tutar (USD)
Arazi – Arsa Maliyeti	1.500.000	36.719
İnşaat Giderleri	13.316.000	325.968
Etüd ve Proje Giderleri	665.800	16.298
Demirbaş Giderleri	4.128.800	101.070
Beklenmeyen Giderler	588.318	14.402
Servis Aracı (Taşıt) Alımı	2.176.900	53.289
TOPLAM YATIRIM TUTARI	22.375.818	547.746
Beklenen TKDK Desteği (asgari %60) (Taşıt Hariç)	12.119.351	296.674
TKDK Desteği Kullanılması Durumunda Yatırımcı Finansman Gereksinimi	10.256.467	251.072

Not: TL/USD döviz kuru, 22.08.2025 TCMB USD döviz alış kuru olan 40,8507 TL üzerinden hesaplanmıştır. Genç girişimci olunması durumunda TKDK desteği %70 olarak uygulanmaktadır. Taşıt alımları TKDK tarafından desteklenmemektedir. Yatırım aynı zamanda sosyal bir katkı içerdiğinden devlet teşviki olmaksızın uygulanmasının efektif bir yarar sağlamayacağı göz önünde bulundurulmalıdır.

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

İlgili bölümlerde detaylandırıldığı üzere %41,71 kapasite kullanımı ile yıllık 4.488.534 TL (109.877 USD) net kar hedefi bulunmaktadır. Bu durumda;

- Yatırımın yaklaşık toplam tutarı 22.375.818 TL (547.746 USD) olarak belirlenmiştir. TKDK desteği kullanmaksızın 5 yıllık bir sürede yatırımın sabit maliyetinin karşılanacağı diğer bir ifade ile yatırımın yaklaşık 5 yıllık bir süre sonrasında geri döneceği öngörülmektedir.
- Yatırımın servis aracı (taşıt) alımı olmaksızın (TKDK taşıt alımını desteklememektedir) yaklaşık toplam tutarı 20.198.918 TL (494.457 USD) olarak belirlenmiştir. Alternatif olarak en az %60 TKDK desteği (12.119.351 TL) kullanılması durumunda 2,5 yıllık bir sürede yatırımın sabit maliyetinin karşılanacağı diğer bir ifade ile yatırımın yaklaşık 2,5 yıllık bir süre sonrasında geri döneceği öngörülmektedir.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevre Kanunu'na göre Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Yönetmeliği kapsamında yer alan projeler için; "Çevresel Etki Değerlendirilmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça hiçbir teşvik, onay, izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez hükmü bulunmaktadır. Buna göre Yatırım konusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği"ne göre ÇED kapsam dışı olacaktır.

KAYNAKLAR

- 30791 Sayılı Resmi Gazete. (2019, Haziran 1). Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik. Resmi Gazete: 30791: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/06/20190601-16.pdf>
- Akşit Aşık, N. (2016). Gazipaşa'nın Tarım Turizmi (Agroturizm) Potansiyelinin Değerlendirilmesi: SWOT Analizi, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(42), 1942-1953.
- Akyürek, S. & Karabulut, B. (2017). Assessment of Agro-Tourism Potential of Gümüşhane Province. *Turkish Journal of Agriculture - Food Science and Technology*, 5(13), 1737-1743.
- Ana, M. I. (2017). Ecotoruism, Agro-tourism and Rural Tourism in The European Union. *Bucharest University of Economic Studies*, 4.
- Ankaya, F. & Pirli, A. (2024). Perception of Rural Tourism and Determination of Local People's Perspective on Agro (agriculture) Tourism: The Case of Alaşehir District of Manisa Province. *Ejons International Journal on Mathematic, Engineering and Natural Sciences*, 8(1), 1-11. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10812900>
- Ataberk, E. (2017). Tire (İzmir)'de Turizm Türlerini Bütünleştirme Olanakları: Kültür Turizmi, Kırsal Turizm, Agroturizm ve Gastronomi Turizmi. *Turizm Akademik Dergisi*, 4(2), 153-164.
- Ayaz, M. (2018). Sürdürülebilir Zeytinciliğin Gerçekleşmesinde Agro-Turizm'in Rolünün İncelenmesi. *Acta Biologica Turcica*, 31(3), 114-121.
- BAKKA (2021). Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı. Karabük İli Kamp Karavan Tesisi Ön Fizibilite Raporu.
- BEBKA (2021). Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı. Bilecik İli Bungalov Tipi Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu.
- Buladi Çubukcu, B. (2023). Agro Turizm Konusu Üzerine Yapılan Çalışmaların Bibliyometrik Analizi. *Journal of Humanities and Tourism Research*, 13(3), 665-675.
- Cinnioğlu, H. (2006). Otel İşletmeleri'nde Yatırım Projeleri'nin Ekonomik Yönden Hazırlanması ve Kuruluş Yeri Seçimi (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
- Civelek, M., Dalgın, T. & Çeken, H. (2014). Agro-Turizm ve Kırsal Kalkınma İlişkisi: Muğla Yöresindeki Agro-Turizm Alanlarında Bir Araştırma. *Turizm Akademik Dergisi*, 1(1), 15-28.
- Civelek, M., Dalgın, T., Çeken, H. & Ekiztepe, B. (2013). Menemen Yöresinde Agro-Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi. *International Journal of Social and Economic Sciences*, 3(2), 01-07.
- Çanga, A. Ç., Kutlu, T. & Çalışkan, H. (2018). Tarım Turizminin Dünyada ve Türkiye'deki Uygulamaları. *Uluslararası Turizm, İşletme, Ekonomi Dergisi*, 2(2), 450-457.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2018). T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü. Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Açıklama Raporu.
- Çömelekli, T. (2020). Silifke İlçesinin Agro Turizm Potansiyelinin SWOT Analizi Kapsamında Değerlendirilmesi. *Uluslararası Kırsal Turizm ve Kalkınma Dergisi (IRTAD)*, 4(1), 23-33.
- GEKA (2020). Güney Ege Kalkınma Ajansı. Aydın, Denizli ve Muğla İllerinde Ekoturizm Tesisi Yatırımına Yönelik Ön Fizibilite Raporu.

- GMKA (2020). Güney Marmara Kalkınma Ajansı. Çanakkale İli Ekoturizm Tesisi Ön Fizibilite Raporu.
- Gökalp, D. D. & E. Yazgan, M. (2013). Kırsal Peyzaj Planlamada Agroturizm ve Agriturizm. Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 2013(1), 25-29.
- İlban, M. O., Liceli, M. T. & Gülcemal, T. (2018). Kırsal Kalkınma Açısından Agro Turizmin Önemi ve Ekonomik Etkileri. Journal of Institute of Economic Development and Social Researches, 4(10), 448-459.
- İstanbulu Dinçer, F. & Emiroğlu, B. D. (2019). Agro Turizm Faaliyetleri ve Bölgeye Olan Etkilerinin Yerel Paydaşların Bakış Açısıyla İncelenmesi: Çanakkale Kazdağı Yöresi Örneği. International Journal of Social and Economic Sciences, 7(1), 01-17.
- Kamble, A. & Deshmukh, R. (2021). Agritourism Market by Activity (On-Farm Sales, Outdoor Recreation, Agritainment, Educational Tourism, Accommodations, and Others), Sales Channel (Travel Agents and Direct): Global Opportunity Analysis and Industry Forecast 2021–2027.
- Kaymaz, Çağlar K. & Birinci, S. (2019). Agriturizm ve Agroturizmin TaTuTa (Tarım-Turizm-Takas) Kapsamında Değerlendirilmesi ve Uzundere-Tortum İlçelerinde Kırsal Kalkınmaya Etkisi. International Journal of Agricultural and Natural Sciences, 1(2), 115-126.
- Keskin, N., Elasan, S., Keskin, R., Ekin, Z. & Keskin, S. (2023). Dünya’da Agroturizm: Bir Bibliyometrik Araştırma. Journal of Academic Tourism Studies, 4(2), 1-7.
- Kılıç, T. & Başkaya, Z. (2018). Bilecik İlinin Agro-Turizm Potansiyeli. International Journal of Geography and Geography Education(38), 234-246. <https://doi.org/10.32003/iggei.424968>
- Kıngır, S., Şeyhanlıoğlu, H. Ö. & Gör, R. (2021). Türkiye’de Fındığın Tarım Turizmi (Agro Turizm) İndeki Yeri, Önemi ve Turizme Katım Çabaları Hakkında Bir Alan Araştırması. Seyahat Ve Otel İşletmeciliği Dergisi, 18(1), 206-223. <https://doi.org/10.24010/soid.764260>
- Konya Valiliği (2025). Karapınar’ın Tarihçesi, <http://www.konya.gov.tr/karapinar>, Erişim Tarihi: 22.09.2025
- Korkmaz, N., Özaltın Türker, G., Türker, A. & Işık, S. (2016). The Potential of Pomegranate as a Touristic Product within Agro-Tourism (Ortaca Case). Reserach Journal of Agricultural Sciences, 9(2), 30-36.
- KTB (2025). Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm Teşvikleri. Kültür ve Turizm Bakanlığında Sağlanan Destekler. <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>
- Kültür ve Turizm Bakanlığı (2024). 2024 Yılı Sınır Giriş-Çıkış İstatistikleri. <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/131301,2024yilliksindirbultenixlsx.xlsx?0>
- Metin, T. C., Erşen, G., Çabuk, S. N., Yüncü, H. R., Sarıçam, S. & Çabuk, A. (2019). İzmir Karaburun Bölgesinin Agroturizm Fırsatları Açısından Değerlendirilmesi. International Journal of Social and Economic Sciences, 7(2), 46–53.
- MEVKA (2014). Mevlana Kalkınma Ajansı. Karapınar İlçe Raporu. <https://www.mevka.org.tr/upload/files/archived/karapinar-ilce-raporu.pdf>
- MEVKA (2020). Mevlana Kalkınma Ajansı. Konya İli Buğday Kepeği ve Glüten İmalatı Ön Fizibilite Raporu, <https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/dokuman/konya-ili-bugday-kepegi-ve-gluten-imalati-on-fizibilite-raporu/2263>

- MEVKA (2021). Mevlana Kalkınma Ajansı. Karaman İli Meyve Posalarından Pektin Üretim Tesisi Ön Fizibilite Raporu. <https://www.yatirimadestek.gov.tr/pdf/assets/upload/fizibiliteler/karaman-ili-pektin-uretim-tesisi-on-fizibilite-calismasi-2021.pdf>
- MEVKA (2022). Mevlana Kalkınma Ajansı. 500 Çalışan Kapasiteli Hazır Giyim Dikim Atölyesi Ön Fizibilite Raporu.
- MEVKA (2025). Mevlana Kalkınma Ajansı. Ermenek İlçesi Ekoturizm Tesisi Ön Fizibilite Raporu.
- SEGE. (2022). SEGE Çalışmaları, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, <https://www.sanayi.gov.tr/merkez-birimi/b94224510b7b/sege>, Erişim Tarihi: 05.10.2025
- Serinikli, N. (2019). Kırsal Alandaki Mikro Kadın Girişimcilerin Kooperatifleşmeye Karşı Tutumları: Agro-Turizm Kadın Kooperatifleri. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 14(1), 45-57.
- Shafeei, N. (2012). İzmir İnciraltında Doğa Temelli Bir Agro Turizm Yaklaşımı Kentsel Tasarım Projesi (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- STB (2023). Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Uygulamaları, Yatırım Teşvik Sistemi Sunumu, Temmuz 2023. <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri/md0103011615>
- Şanlı, D. & Koday, Z. (2024). Tortum Çayı Havzası Agroturizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi. *Dünya Coğrafyası Ve Kalkınma Perspektifi Dergisi*(5), 23-34. <https://doi.org/10.58606/jwgdp.1446412>
- Tatar, S. & Olay, N. (2019). Agro-Turizm Kapsamında Permakültür'ün Uygulanabilirliği ve Geliştirilmesi: Belentepe Permakültür Çiftliği Örneği. *International Journal of Social and Economic Sciences*, 5(2), 29-34.
- TCMB (2025). Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası. <http://www.tcmb.gov.tr>
- TKDK (2024). Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu. Çiftlik Faaliyetlerinin Çeşitlendirilmesi ve İş Geliştirme Başvuru Çağrı Rehberi, 2. Başvuru Çağrı Dönemi, V2.0. <https://www.tdk.gov.tr/Content/File/BasvuruFiles/BasvuruPaketiHazirlamaDokumanlari/BasvuruCagriRehberi/IPARDIII/2.0/302.pdf>
- Trakya Kalkınma Ajansı (2021). Kırklareli İli Agro Turizm Temalı Konaklama Tesisi, Ön Fizibilite Raporu, 1-51.
- TTYD (2019). Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği, Turizmde Dönüşüm Senaryoları Raporu. <https://ttd.org.tr/wp-content/uploads/2021/12/Turizmde-Donusum-Senaryolari-Raporu-2.pdf>
- TÜİK (2024). Türkiye İstatistik Kurumu. Hanehalkı Yurt İçi Turizm, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Yurt-Ici-Turizm-III.-Ceyrek:-Temmuz-Eylul,-2024-53705>
- Türkben, C., Gül, F. & Uzar, Y. (2012). Türkiye'de Bağcılığın Tarım Turizmi (Agro-Turizm) İçinde Yeri ve Önemi. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 2012(2), 47-50.
- TÜRSAB (2022). Türkiye Seyahat Acentaları Birliği. Dünya Turizm İstatistikleri. 2022 Yılı Sonu Değerlendirmesi. <https://www.tursab.org.tr/e-dergi?pdf=/assets/assets/uploads/dunya-turizm-istatistik/2022-yilsonu-degerlendirmesi.pdf>
- URL-1. (2025). Tarım Turizmi, Wikipedia, <https://en.wikipedia.org/wiki/Agritourism>, E.T.: 22.08.2025.

- URL-2. (2025). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Belirli Turizm Tanımları, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9545/belirli-turizm-tanimlari.html>, Erişim Tarihi: 20.09.2025
- URL-3. (2025). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Yatırım Türleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9542/yatirim-turleri.html>, Erişim Tarihi: 23.09.2025
- URL-4. (2025). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Turizm Yatırımı Yapmak İstiyorsanız, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9540/turizm-yatirimi-yapmak-istiyorsaniz.html>, Erişim Tarihi: 23.09.2025
- URL-5. (2025). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Yatırımı Kendi Sahip Olduğunuz Arsa Üzerinde Gerçekleştireceksiniz, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9543/a-yatirimi-kendi-sahip-oldugunuz-arsa-uzerinde-gerceklestireceksiniz.html>, Erişim Tarihi: 23.09.2025
- URL-6. (2025). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Yatırım İçin Arazi Satın Alacaksınız, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9544/b-yatirim-icin-arazi-satin-alacaksiniz.html>, Erişim Tarihi: 23.09.2025
- URL-7. (2025). T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Eko/Kırsal/Agro Turizm İlke Kararları, <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/131277,ekokirsalagroturizmilkekararipdf.pdf?0>, Erişim Tarihi: 23.09.2025
- URL-8. (2025). T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği <https://webdosya.csb.gov.tr/db/mpgm/icerikler/kk-plan-degisikligi-aciklama-raporu-20221220143621.pdf>, Erişim Tarihi: 30.09.2025
- URL-9. (2025). Karapınar Evleri, <https://www.konyapedia.com/makale/1748/karapinar#:~:text=KARAPINAR&text=Geleneksel%20Karap%C4%B1nar%20evleri%3B%20kerpi%C3%A7%20duvarl%C4%B1,iki%20katl%C4%B1%20evler%20de%20bulunmaktad%C4%B1r.>, Erişim Tarihi: 03.10.2025
- Uzun, H. & Ersan, R. (2023). Sandıklı İlçesi Tarım Ürünlerinin Agro-Turizm Potansiyeli Açısından Değerlendirilmesi. *Journal of Hospitality and Tourism Issues*, 5(1), 26-40. <https://doi.org/10.51525/johti.1288503>
- Yüksel, A., Meral, A., Demir, Y. & Eroğlu, E. (2018). Yamaç Mikrohavzası'nda (Bingöl) arazi kullanımı durumunun CBS ile belirlenmesi ve agro-turizm potansiyelinin değerlendirilmesi. *Türk Tarım ve Doğa Bilimleri Dergisi*, 5(3), 236-244.
- YYTS (2025). Yeni Yatırım Teşvik Sistemleri, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri/md0103011615>, Erişim Tarihi: 05.10.2025

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- Üretim Akım Şeması

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

- İş Akış Şeması

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

- Toplam Yatırım Tutarı

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

- Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

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

- İşletme Sermayesi

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

- Finansman Kaynakları

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

- Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

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

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

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

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

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

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

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

- Başabaş Noktası

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

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



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Bu yayın T.C. Mevlana Kalkınma Ajansının desteklediği “Karapınar İlçesi Agro-Turizm Temalı Konaklama Tesisi Ön Fizibilitesi” kapsamında hazırlanmıştır. İçerik ile ilgili tek sorumluluk yazar/yazarlara aittir ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ve T.C. Mevlana Kalkınma Ajansının görüşlerini yansıtmaz.

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz