



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



HAKKARİ GENÇLİK
VE SPOR İL
MÜDÜRLÜĞÜ



HAKKARİ CİLO DAĞLARI

KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ VE YAKIN ÇEVRESİ MASTER PLAN



FİZİBİLİTE RAPORU





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



HAKKARİ GENÇLİK
VE SPOR İL
MÜDÜRLÜĞÜ



HAKKARİ CİLO DAĞLARI

KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ VE YAKIN ÇEVRESİ MASTER PLAN



FİZİBİLİTE RAPORU

MAYIS 2026

“

Bu yayın, TRB2/24/FZD/0002 referans numaralı Yüksekova Kayak Merkezi Fizibilite Raporu Projesi adıyla Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı 2024 yılı Fizibilite Desteği kapsamında hazırlanmıştır. İçerik ile ilgili sorumluluk Hakkari İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği ve Hakkari Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'ne aittir. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ve Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı'nın görüşlerini yansıtmaz.

”



ALP
PROJE-PLANLAMA



İÇİNDEKİLER

PROJE KÜNYESİ.....	7
1. PROJENİN GEREKÇESİ, HEDEF VE AMAÇLARI	8
1.1. Projenin Konusu ve Sorun/İhtiyaç Tanımı	8
1.2. Projenin Arka Planı ve Müdahale Gerekçesi	9
1.3. Projenin Genel Hedefi	10
1.5. Projenin Hedef Aldığı Kesim	11
1.5.1. Hedef Gruplar	11
1.5.2. Nihai Faydalanıcılar	12
2. PROJE FİKRİNİN KAYNAĞI ve DAYANAKLARI.....	12
2.1 Projenin Politika Dokümanlarına ve Yasal Mevzuatlara Uygunluğu	12
2.2 Proje Yürütücüsünün Mevcut Projeleri ve Diğer Kurum Projeleri ile Bağlantıları	14
2.3 Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar	15
2.4 Proje İhtiyacı/Talebi	17
2.5 Proje Alternatifleri.....	18
2.5.1. Projesiz Durum.....	19
2.5.2. Bakım Onarım veya Tevzii Yatırımı.....	19
2.5.3. En İyi İki İkinci Alternatif.....	19
2.5.4. En İyi Alternatif	20
2.6 Teknoloji ve Tasarım	21
3. PROJE UYGULAMASI İLE İLGİLİ AYRINTILI BİLGİLER.....	26
3.1 Proje Kapsamında Yapılacak Faaliyetler	26

3.2.Proje Bileşenlerinin Maliyeti ve Bütçe	28
3.2.1.Yapım İşlerinin Tahmini Bedelinin Proje Bütçesine Oranı	28
3.3.Beklenen Çıktı ve Sonuçlar.....	28
3.4.Beklenen Etkiler.....	29
3.5.Projenin İl/ilçe/Bölge Ekonomisine Katkısı.....	29
3.6.Performans Göstergeleri.....	30
3.7.Proje Konusu Taşınmazların Mülkiyet Durumu	30
3.8.İş Planı.....	31
3.9 Projenin İşletme Modeli, Yönetim Yapısı ve Sürdürülebilirliği	31
3.9.1.Yönetim Yapısı	31
3.9.2.Proje Süresince Yönetim Modeli	32
3.9.3.Üretilcek Çıktı ve Hizmetler	32
3.9.4.Çıktı ve Hizmetlerin Kullanıcıları.....	32
3.9.5.Proje Sonrası Yönetim Modeli.....	32
4. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ	33
4.1 Fiziksel ve Coğrafi Özellikler	33
4.2 Ekonomik ve Fiziksel Altyapı.....	34
4.3 Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler.....	34
4.4 Çevresel Etkiler	35
4.5 Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti (Kamulaştırma Bedeli De Dâhil).....	36
5. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ.....	38
5.1.Varsayımlar	39

5.2.Talep Tahmin Yöntemi	40
5.3.Talep Analizi ve Talep Tahmin Sonuçları	40
5.4.Kapasite Seçimi	41
6. YATIRIM TUTARI	41
6.1.Sabit Sermaye Yatırım Tutarı	42
6.2.Arazi Kamulaştırma Bedeli	45
6.3.İşletme Sermayesi	45
6.4.Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı	45
7. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ	45
7.1.Finansman Öngörüsü.....	45
7.2.Finansman İhtiyacı ve Kaynakları.....	46
7.3.Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti	46
7.4.Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi	46
8. TİCARİ ANALİZ.....	47
8.1.Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar	47
8.2.Ticari Faydalar ve Maliyetler	48
8.3.Ticari Faydalar ve Maliyetler	55
9. EKONOMİK ANALİZ	59
9.1.Ekonomik Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar	59
9.2.Ekonomik Faydalar ve Maliyetler	59
9.3.Ekonomik Fayda Maliyet Analizi (Ekonomik NBD, Ekonomik İKO).....	61
9.4.Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri	61
10. FİNANSAL ANALİZ	61

10.1.Proje Gelir ve Gideri	62
10.2.Net Bugünkü Değer Analizi	62
11. RİSK ANALİZİ.....	62
11.1.Duyarlılık Analizi.....	62
11.2.Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler	63
11.3.Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri.....	64
12. ÇEVRESEL ANALİZ.....	65
13. SOSYAL ANALİZ	65
13.1.Projenin Sosyal Etkileri.....	65
13.2.Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi.....	66
14. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI.....	66
14.1.Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi	66
14.2. Proje Organizasyonu ve Yönetim	67
14.3.Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar.....	67
15. SONUÇ	68
EKLER	70
KAYNAKLAR.....	71

TABLÖLAR

Tablo 1: Planlanan Mekanik Tesis Bilgileri.....	26
Tablo 2: Planlanan Pist Bilgileri	27
Tablo 3: Planlanan Yapılar.....	28
Tablo 4: Çıktı ve Sonuç Göstergeleri	30
Tablo 5: Master Plan Sınırları İçerisinde Mülkiyet Durumu	30
Tablo 6: Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar	31
Tablo 7: Kapasite Tahmini	41
Tablo 8: Kapasite Seçimi	41
Tablo 9: Sabit Yatırım Tablosu.....	42
Tablo 10: Mekanik Tesisler Yaklaşık Fiyat Analizi	42
Tablo 11: Önerilen Pistler Yaklaşık Fiyat Analizi	43
Tablo 12: Yapılacak Yapılar Yaklaşık Fiyat Analizi	44
Tablo 13: Diğer Giderler Yaklaşık Fiyat Analizi.....	44
Tablo 14: Yatırım Genel Toplam	44
Tablo 15: Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Göre Dağılımı (TL)	45
Tablo 16: Finansman İhtiyacı ve Kaynakları Tablosu	46
Tablo 17: Biletleme – Kayak Okulu – Kiralama Gelirleri Tablosu	49
Tablo 18: Biletleme – Kayak Okulu – Kiralama Gelirleri Tablosu Devamı	50
Tablo 19: İşletme Gelir ve Giderleri Tablosu	52
Tablo 20: Ticari Nakit Akış Tablosu.....	54
Tablo 21: Net Bugünkü Değer Tablosu	56
Tablo 22: %7 İndirgeme Oranı ile 20 Yıllık Net Bugünkü Değer (NBD) Analizi	57
Tablo 23: İç Karlılık Oranı Tablosu.....	58
Tablo 24: Ekonomik Nakit Akış Tablosu	60
Tablo 25: Duyarlılık Analizi	63
Tablo 26: Risk Azaltma Tedbirleri Tablosu.....	64
Tablo 27: Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar	68

PROJE KÜNYESİ

Projenin Adı:	<i>Yüksekova Kayak Merkezi Fizibilite Raporu</i>
Projenin Türü:	<i>Turizm Altyapısının Geliştirilmesi</i>
Projenin Yürütücüsü:	<i>T.C Hakkari İl Özel İdaresi</i>
Ortaklar:	<i>Ortaklık beyannamesi imzalayacak bir firma ya da kuruluş belirlenmemiştir.</i>
İştirakçiler:	<i>Projede iştirakçi bulunmamaktadır.</i>
Uygulama Yeri:	<i>Hakkari İli Yüksekova İlçesi- Cilo Dağları KTKGB ve Çevresi</i>
Uygulama Süresi:	<i>18 Ay</i>
Projenin Kapsamı:	<i>Proje kapsamında Cilo Dağları KTKGB’de 1 adet gondol, 13 adet ayrılabilir klemensli telesiyej, 3 adet sabit klem telesiyej ve 1 adet teleski olmak üzere toplam 17 adet mekanik tesis ile yaklaşık 23.000 kişi/saat taşıma kapasitesine sahip bir kayak altyapısı oluşturulması planlanmaktadır. Bu sistem ile entegre olarak farklı zorluk seviyelerinde 30’dan fazla kayak pisti geliştirilmesi, 1500 araç kapasiteli otopark, günübirlik tesisler, spor alanları, macera parkı ve rekreasyon alanları ile desteklenen dört mevsim kullanılabilir bir turizm merkezi kurulması hedeflenmektedir.</i>

1. PROJENİN GEREKÇESİ, HEDEF VE AMAÇLARI

1.1. Projenin Konusu ve Sorun/İhtiyaç Tanımı

Bu master plan ve fizibilite raporu çalışmasının temel gerekçesi, Hakkâri ili Yüksekova ilçesi sınırları içerisinde yer alan Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'nin sahip olduğu yüksek turizm potansiyelinin planlı, sürdürülebilir ve ekonomik değere dönüşebilir bir yapıya kavuşturulmasıdır. Bölge, yüksek rakım değerleri, topografik çeşitliliği, uzun süreli ve kaliteli kar örtüsü ile Türkiye'nin en güçlü kış turizmi potansiyellerinden birine sahip olmasına rağmen mevcut durumda bu potansiyelin etkin bir şekilde kullanılmadığı, turizm altyapısının yetersiz olduğu ve bölgesel ölçekte ekonomik katkı üretme kapasitesinin sınırlı kaldığı görülmektedir.

Bu kapsamda proje bölgenin doğal, coğrafi ve ekolojik değerlerini koruyarak turizm sektöründe hizmet kalitesini ve çeşitliliğini artırmayı, kış turizmi başta olmak üzere dört mevsim kullanılabilir bir turizm sistemi oluşturmayı ve bölgenin ulusal ölçekte rekabet edebilir bir destinasyon haline gelmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Aynı zamanda bölge, İran ve Irak gibi sınır ülkelere olan coğrafi yakınlığı sayesinde uluslararası turizm hareketliliği açısından önemli bir potansiyele sahip olup bu potansiyelin değerlendirilmesi de projenin temel çıkış noktalarından biridir.

Hazırlanan master plan ve fizibilite raporu kapsamında önerilen mekanik tesis sistemleri, kayak pistleri, günübirlik kullanım alanları, konaklama tesisleri ve çeşitli rekreasyon alanları ile bölgenin turizm altyapısının bütüncül bir yaklaşımla geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu yatırımlar sayesinde bölgenin yalnızca kış turizmine dayalı değil yılın tüm dönemlerinde kullanılabilecek çok yönlü bir turizm merkezi haline gelmesi öngörülmektedir.

Cilo Dağları'nın mevcut durumda yeterli düzeyde tanınırlığa sahip olmaması, erişilebilirlik ve altyapı eksiklikleri nedeniyle potansiyel ziyaretçi kapasitesinin oldukça altında kalması önemli bir sorun alanı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu proje ile birlikte kayak sporuna uygun doğal yapının etkin kullanılması, farklı zorluk seviyelerinde pistlerin geliştirilmesi, modern mekanik tesislerin kurulması ve her yaş grubuna hitap eden sosyal ve sportif aktivitelerin oluşturulması yoluyla bölgenin cazibe merkezi haline getirilmesi amaçlanmaktadır.

Proje kapsamında geliştirilecek turizm altyapısı ile birlikte yerel halk için yeni istihdam alanlarının oluşturulması, turizm sektörüne bağlı hizmet kollarının gelişmesi ve bölgesel ekonomik yapının güçlenmesi beklenmektedir. Özellikle genç nüfus için alternatif gelir

kaynaklarının yaratılması, kırsal alanlarda yaşam kalitesinin artırılması ve göçün azaltılması açısından proje önemli bir rol üstlenecektir.

Sonuç olarak bu çalışma, Cilo Dağları'nı yalnızca bir kayak merkezi olarak değil doğal değerleri korunmuş, sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda geliştirilmiş, ulusal ve uluslararası ölçekte tanınan, dört mevsim kullanılabilen entegre bir turizm destinasyonu haline getirmeyi amaçlayan stratejik bir planlama çalışmasıdır.

1.2. Projenin Arka Planı ve Müdahale Gerekçesi

Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, Doğu Anadolu Bölgesi'nin en yüksek rakımlı alanlarından biri olup sahip olduğu topografik yapı, uzun süreli kar örtüsü, doğal peyzaj bütünlüğü ve ekolojik çeşitlilik ile kış turizmi açısından yüksek potansiyele sahip bir alan olarak öne çıkmaktadır. Ancak yapılan saha analizleri, mekânsal değerlendirmeler ve mevcut durum tespitleri bu potansiyelin etkin bir şekilde değerlendirilemediğini ve alanın turizm sektörü açısından büyük ölçüde atıl durumda kaldığını ortaya koymaktadır.

Planlama alanında mevcut durumda yalnızca sınırlı ölçekte kullanılan kayaklı koşu (kuzey disiplini) alanı bulunmakta olup alp disiplini kayak faaliyetlerine yönelik pist altyapısı, mekanik tesis sistemleri, konaklama tesisleri ve turizm hizmetlerine ilişkin üstyapı unsurları bulunmamaktadır. Bu durum alanın sahip olduğu doğal avantajlara rağmen turizm sektöründe rekabet edememesine, ziyaretçi sayısının düşük kalmasına ve bölgesel ekonomiye katkı sağlayamamasına neden olmaktadır.

Bölge, coğrafi konumu itibarıyla İran ve Irak gibi sınır ülkelere yakınlığı ile uluslararası turizm açısından önemli bir potansiyel barındırmaktadır. Oysa bu potansiyelin mevcut durumda değerlendirilemediği görülmektedir. Ayrıca bölgedeki genç nüfus oranının yüksek olması, istihdam olanaklarının sınırlı olması ve ekonomik faaliyetlerin çeşitlenmemiş olması, turizm odaklı yatırımların bölge için kritik bir ihtiyaç olduğunu göstermektedir.

Bu çerçevede proje, Doğu Anadolu Bölgesi'nin turizm çeşitliliğinin artırılması, bölgesel kalkınmanın desteklenmesi ve turizm gelirlerinin artırılması yönünde ulusal ve bölgesel planlarla örtüşmektedir. On İkinci Kalkınma Planı, Türkiye Turizm Stratejisi ve Kalkınma Ajanslarının bölge planlarında turizmin çeşitlendirilmesi, alternatif turizm türlerinin geliştirilmesi, destinasyon bazlı planlama yaklaşımının benimsenmesi ve turizm yatırımlarının ülke geneline dengeli dağılımı temel hedefler arasında yer almaktadır. Bu proje, söz konusu

stratejiler ile doğrudan uyumlu olup özellikle kış turizmi ve doğa turizmi alanlarında yeni bir destinasyon oluşturulmasını hedeflemektedir.

Master plan ve fizibilite raporu kapsamında yapılan analizler doğrultusunda, alanın yaklaşık %24'lük kısmının aktif kayak alanı olarak kullanılabileceği, geri kalan büyük bölümünün ise doğal karakteri korunacak alan olarak planlandığı görülmektedir. Bu yaklaşım koruma-kullanma dengesi çerçevesinde sürdürülebilir turizm gelişimini desteklemektedir. Aynı zamanda planlama alanında önerilen turizm gelişme alanları, mekanik tesis hatları ve günübirlik kullanım alanları ile birlikte çok odaklı bir turizm sistemi kurgulanmış, ziyaretçi yoğunluğunun dengeli dağılımı hedeflenmiştir.

Proje ile çözülmesi hedeflenen temel sorunlar; turizm altyapısının yetersizliği, alanın bilinirliğinin yetersiz kalması, ekonomik faaliyetlerin sınırlılığı ve istihdam olanaklarının yetersizliğidir. Bu sorunlara karşılık geliştirilen çözüm yaklaşımı; yüksek kapasiteli mekanik tesis sistemlerinin kurulması, farklı zorluk seviyelerinde kayak pistlerinin oluşturulması, konaklama ve günübirlik tesislerin geliştirilmesi ve dört mevsim kullanılabilir rekreasyon alanlarının planlanmasıdır. Bu kapsamda proje yalnızca kış turizmine dayalı bir gelişim modeli değil yılın tüm dönemlerinde aktif kullanılabilecek entegre bir turizm sistemi sunmaktadır.

Mantıksal çerçeve yaklaşımı açısından değerlendirildiğinde; mevcut durumda atıl olan doğal potansiyel (girdi), planlanan altyapı ve üstyapı yatırımları ile turizm ürününe dönüştürülmekte (faaliyet), bu sayede ziyaretçi sayısının artırılması ve turizm gelirlerinin yükselmesi sağlanmakta (çıktı) ve nihai olarak bölgesel kalkınma, istihdam artışı ve sosyo-ekonomik gelişim hedeflenmektedir (etki).

1.3. Projenin Genel Hedefi

Bu projenin genel hedefi Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'nin sahip olduğu doğal, topografik ve iklimsel potansiyelin planlı ve sürdürülebilir bir yaklaşımla değerlendirilerek bölgenin turizm sektörü içerisinde etkin bir şekilde yer almasını sağlamak ve bu doğrultuda bölgesel kalkınmaya katkıda bulunmaktır. Bu kapsamda turizm altyapısının geliştirilmesi, turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve bölgenin ulusal ve uluslararası ölçekte rekabet edebilir bir destinasyon haline getirilmesi temel hedefler arasında yer almaktadır.

Projenin özel hedefleri ise aşağıda belirtilmiştir:

- Planlama alanında alp disiplini kayak başta olmak üzere farklı kış sporlarına imkân sağlayacak pistlerin ve mekanik tesis sistemlerinin kurulması,
- Kayak merkezi ile entegre çalışacak konaklama tesisleri, günübirlik kullanım alanları ve sosyal donatı alanlarının geliştirilmesi,
- Dört mevsim turizm yaklaşımı doğrultusunda kayak dışı rekreasyon alanları, doğa temelli aktiviteler ve alternatif turizm türlerinin oluşturulması,
- Bölgenin turizm çekim merkezi haline getirilerek ziyaretçi sayısının artırılması ve turizm gelirlerinin yükseltilmesi,
- Yerel halk için doğrudan ve dolaylı istihdam olanaklarının artırılması ve turizm sektörüne bağlı hizmet kollarının geliştirilmesi,
- Bölgenin özellikle sınır komşusu ülkelerden gelecek turistler açısından cazip bir destinasyon haline getirilmesi,
- Turizm yatırımları aracılığıyla kırsal alanlarda yaşam kalitesinin artırılması ve göçün azaltılmasına katkı sağlanmasıdır.

1.4. Projenin Hedef Aldığı Kesim

1.4.1. Hedef Gruplar

Proje kapsamında doğrudan fayda sağlaması beklenen hedef gruplar aşağıda belirtilmiştir:

- **Yerli turistler (yıllık 75.000 – 400.000 kişi arası hedef)**
Türkiye genelinde kış turizmine ilgi duyan bireyler olup farklı zorluk seviyelerinde tasarlanan pistler ve rekreasyon alanları sayesinde geniş bir kullanıcı kitlesine hitap edilmesi hedeflenmektedir.
- **Sınır komşusu ülkelerden gelen turistler (İran ve Irak başta olmak üzere)**
Bölgenin coğrafi konumu dikkate alındığında özellikle orta ve üst gelir grubuna sahip ziyaretçilerin çekilmesi hedeflenmektedir. Bu grup projenin uluslararası boyutunu oluşturmaktadır.
- **Yerel halk (Yüksekova ve çevre yerleşimler)**
Proje kapsamında oluşturulacak istihdam olanakları, turizm hizmetleri ve ticari faaliyetler aracılığıyla doğrudan ekonomik fayda sağlayacak temel gruptur.
- **Turizm yatırımcıları ve işletmeciler**
Konaklama, yeme-içme, spor ve rekreasyon alanlarında faaliyet gösterecek yatırımcılar için yeni yatırım fırsatları oluşturulması hedeflenmektedir.

- **Sporcular ve spor kulüpleri**

Kayak sporuna yönelik eğitim, kamp ve organizasyon faaliyetlerinden faydalananak kullanıcı grubudur.

1.4.2. Nihai Faydalanıcılar

Projenin tamamlanması ile birlikte orta ve uzun vadede doğrudan ve dolaylı olarak fayda sağlaması beklenen kesimler şunlardır:

- **Bölge ekonomisi**

Turizm gelirlerinin artması, hizmet sektörünün gelişmesi ve ekonomik çeşitliliğin sağlanması ile bölgesel kalkınmaya katkı sağlanacaktır.

- **Yerel işletmeler ve ticaret sektörü**

Turizm faaliyetlerine bağlı olarak konaklama, yeme-içme, ulaşım ve perakende sektörlerinde faaliyet gösteren işletmelerin gelirlerinde artış beklenmektedir.

- **İstihdam piyasası**

Proje kapsamında doğrudan ve dolaylı olarak oluşacak iş imkanları sayesinde işsizlik oranlarının azaltılmasına katkı sağlanacaktır.

- **Kamu kurumları ve yerel yönetimler**

Artan ekonomik faaliyetler ve turizm gelirleri ile birlikte kamu gelirlerinde artış sağlanacak, bölgesel hizmet kapasitesi gelişecektir.

- **Turizm sektörü (ulusal ölçekte)**

Türkiye’de kış turizmi destinasyonlarının çeşitlenmesi ve Doğu Anadolu Bölgesi’nin turizmde daha etkin rol alması sağlanacaktır.

2. PROJE FİKRİNİN KAYNAĞI ve DAYANAKLARI

2.1 Projenin Politika Dokümanlarına ve Yasal Mevzuatlara Uygunluğu

Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi’nde geliştirilmesi öngörülen bu proje Türkiye’nin ulusal kalkınma politikaları, turizm stratejileri ve bölgesel kalkınma hedefleri ile doğrudan uyumlu bir yapıya sahiptir.

Proje, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan **On İkinci Kalkınma Planı (2024–2028)**’nda yer alan “turizmin çeşitlendirilmesi, alternatif turizm türlerinin geliştirilmesi ve turizm faaliyetlerinin ülke geneline dengeli yayılması” hedefleri ile örtüşmektedir. Kalkınma Planı’nda özellikle doğa turizmi, kış turizmi ve sürdürülebilir turizm

uygulamalarının geliştirilmesi öncelikli alanlar arasında yer almakta olup Cilo Dağları projesi bu hedeflere doğrudan katkı sağlamaktadır.

Bununla birlikte proje **Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Turizm Master Planı** yaklaşımı kapsamında belirtilen “yeni turizm destinasyonlarının oluşturulması, mevcut destinasyonların çeşitlendirilmesi ve dört mevsim turizm modeline geçiş” hedefleri ile de uyumludur. Özellikle kış turizminin sadece belirli merkezlerde yoğunlaşmasının önüne geçilerek yeni gelişim alanlarının planlanması gerekliliği bu proje ile karşılık bulmaktadır.

Proje aynı zamanda **Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi (BGUS)** ve **bölgesel kalkınma ajanslarının planları** ile de örtüşmektedir. Doğu Anadolu Bölgesi’nin sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi dikkate alındığında bölgenin içsel potansiyellerinin harekete geçirilmesi, turizm sektörü aracılığıyla ekonomik çeşitliliğin artırılması ve istihdam olanaklarının geliştirilmesi temel stratejik hedefler arasında yer almaktadır. Bu proje söz konusu hedefler doğrultusunda bölgesel kalkınmayı destekleyen önemli bir yatırım niteliğindedir.

Ayrıca proje, **Doğu Anadolu Projesi (DAP) Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı’nın** turizm odaklı kalkınma yaklaşımı ile de uyumlu olup özellikle kış turizmi ve doğa turizmi yatırımlarının desteklenmesi yönündeki politika ve programlarla örtüşmektedir.

Kalkınma ajansları tarafından yürütülen **Sonuç Odaklı Programlar (SOP)** kapsamında turizm altyapısının geliştirilmesi, destinasyon bazlı planlama yapılması, yatırım ortamının iyileştirilmesi ve bölgenin tanıtımının güçlendirilmesi öncelikli alanlar arasında yer almaktadır. Cilo Dağları KTKGB ve yakın çevresinde planlanan söz konusu proje bu kapsamda hem fiziki altyapı yatırımları hem de destinasyon geliştirme yaklaşımı ile SOP hedeflerine doğrudan katkı sağlamaktadır.

Yasal mevzuat açısından değerlendirildiğinde proje;

- **2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,**
- **3194 sayılı İmar Kanunu,**
- **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,**
- **2872 sayılı Çevre Kanunu,**
- **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu**

başta olmak üzere ilgili tüm mevzuat hükümleri çerçevesinde planlanmıştır. Planlama alanında doğal karakterin korunmasına yönelik kararlar alınmış olup koruma-kullanma dengesi gözetilerek sürdürülebilir bir turizm gelişimi hedeflenmiştir.

Proje ayrıca Türkiye’de yürürlükte olan **Yatırım Teşvik Sistemi** kapsamında değerlendirildiğinde Hakkâri ilinin bulunduğu gelişmişlik düzeyi dikkate alınarak yatırımcılar açısından önemli teşvik avantajları sunmaktadır. Bu durum özel sektör yatırımlarının bölgeye çekilmesi açısından önemli bir fırsat oluşturmaktadır.

2.2 Proje Yürütücüsünün Mevcut Projeleri ve Diğer Kurum Projeleri ile Bağlantıları

Proje alanında doğrudan bu yatırım ile entegre yürütülen başka bir büyük ölçekli turizm veya kayak merkezi projesi bulunmamaktadır. Bununla birlikte proje, bölgenin turizm altyapısının geliştirilmesine yönelik üst ölçekli kamu politikaları ve bölgesel kalkınma stratejileri ile ilişkili bir yatırım niteliği taşımaktadır.

Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi’nin ilan edilmesi bölgenin ulusal ölçekte turizm gelişim alanı olarak tanımlanmasını sağlamış olup hazırlanan master plan ve fizibilite çalışması bu karar doğrultusunda geliştirilmiştir. Bu kapsamda proje bölgesel turizm gelişimi, ulaşım altyapısının iyileştirilmesi, enerji ve teknik altyapı yatırımları ile dolaylı ilişki içerisindedir.

Projenin yatırım ve işletme süreçlerinde başta Kültür ve Turizm Bakanlığı, ilgili yerel yönetimler, altyapı kuruluşları ve çevresel koruma alanlarından sorumlu kurumlar olmak üzere çeşitli kamu kurumları ile koordinasyon sağlanması öngörülmektedir. Özellikle ulaşım altyapısı, enerji iletim sistemleri, içme suyu, kanalizasyon ve haberleşme altyapısına yönelik yatırımların proje ile eş zamanlı veya kademeli biçimde geliştirilmesi önem taşımaktadır.

Bunun yanında proje alanının yakın çevresinde yer alan Cilo ve Sat Dağları Milli Parkı ile Yüksekova (Nehil) Sazlıkları Ulusal Öneme Haiz Sulak Alanı nedeniyle ilgili koruma kurumları ile koordinasyon içerisinde hareket edilmesi gerekmektedir. Bu durum yatırım sürecinde çevresel sürdürülebilirlik ve koruma-kullanma dengesi açısından önemli bir unsur olarak değerlendirilmektedir.

Proje kapsamında hazırlanan master plan, fizibilite çalışmaları, mekânsal analizler, çevresel değerlendirmeler ve turizm potansiyeli araştırmaları, yatırım sürecinin temel teknik dayanaklarını oluşturmaktadır.

2.3 Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar

Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'ne ilişkin proje fikri alanın sahip olduğu yüksek dağ ekosistemi, kar potansiyeli, buzul gölleri, doğal peyzaj değeri ve sınır ötesi turizm potansiyelinin planlı bir turizm gelişim modeli içerisinde değerlendirilmesi ihtiyacından doğmuştur. Alanın mevcut durumda yalnızca sınırlı ölçekte kayaklı koşu kullanımı içermesi buna karşın alp disiplini kayak, mekanik tesis, konaklama, günübirlik tesis ve dört mevsim turizm altyapısının bulunmaması, proje fikrinin temel çıkış noktasını oluşturmuştur.

Bölgeye ilişkin daha önce yapılmış çalışmalar incelendiğinde, Cilo–Sat Dağları ve yakın çevresinin öncelikle doğal varlık, koruma statüsü, çevresel hassasiyet ve turizm potansiyeli bağlamında ele alındığı görülmektedir. Bu kapsamda Hakkâri Cilo ve Sat Dağları'nın bir bölümü 25 Eylül 2020 tarihli ve 3017 sayılı Cumhurbaşkan Kararı ile “Hakkâri Cilo ve Sat Dağları Milli Parkı” olarak ilan edilmiştir. Bu karar bölgenin yalnızca turizm açısından değil, doğal miras ve ekolojik koruma açısından da ulusal ölçekte önem taşıdığını göstermektedir (Cumhurbaşkan Kararı, 2020).

Bunun yanı sıra Cilo Buzulları 04.07.2019 tarihli ve 1271 sayılı Cumhurbaşkan Kararı ile koruma statüsü verilen alanlar arasında değerlendirilmiştir. Bu karar, Cilo Dağları'nın buzul varlığı, jeomorfolojik özgünlüğü ve doğal peyzaj değeri nedeniyle korunması gereken hassas alanlar arasında yer aldığını ortaya koymuştur (Cumhurbaşkan Kararı, 2019).

Planlama alanının yakın çevresinde yer alan Yüksekova / Nehil Sazlıkları da daha önce farklı kurumlar tarafından çalışılmış önemli doğal alanlardan biridir. Nehil Sazlıkları'nın doğal sit alanı olarak tescil edildiği ve ayrıca ulusal öneme haiz sulak alanlar arasında yer aldığı görülmektedir. Bu durum Cilo Dağları çevresinde geliştirilecek turizm kararlarında yalnızca dağ ekosisteminin değil ova, sulak alan ve ekolojik geçiş ilişkilerinin de dikkate alınması gerektiğini göstermektedir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2020).

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Hakkâri İli Çevre Durum Raporları da bölgeye ilişkin önemli veri kaynakları arasında yer almaktadır. 2023 yılı İl Çevre Durum Raporu'nda Cilo ve Sat Dağları Milli Parkı'nın yaklaşık 27.500 hektarlık alana sahip olduğu, Yüksekova'ya yaklaşık 50 km mesafede bulunduğu ve buzul gölleri, sarp dağları ve el değmemiş doğasıyla Türkiye'nin 45. milli parkı olarak tanımlandığı belirtilmiştir. 2024 yılı raporunda ise Hakkâri'nin doğal potansiyeline rağmen çöp, atık su, kanalizasyon, imarsız yapılaşma ve bitki örtüsünün tahribatı gibi çevresel sorunlara dikkat çekilmiştir. Bu veriler

proje kapsamında turizm gelişiminin çevresel altyapı, atık yönetimi ve koruma-kullanma dengesi ile birlikte ele alınmasını zorunlu kılmaktadır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023; 2024).

Turizm statüsü bakımından en önemli güncel gelişme ise 6 Ağustos 2025 tarihli ve 10177 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Hakkâri Cilo Dağları'nın "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" olarak tespit ve ilan edilmesidir. Bu karar bölgenin turizm gelişimi açısından üst ölçekli kamu politikası düzeyinde tanımlandığını ve planlı turizm yatırımlarına konu edilebilecek stratejik bir alan haline geldiğini göstermektedir (Cumhurbaşkanlığı Kararı, 2025).

Bölgeye ilişkin akademik çalışmalar da Cilo Dağı'nın kış turizmi potansiyeline dikkat çekmektedir. "Yerel Halkın Bakış Açısıyla Cilo Dağı'nın Kış Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi" başlıklı çalışmada Cilo Dağı'nın Türkiye'nin önemli yüksek dağ alanlarından biri olmasına rağmen kış turizminden yeterince yararlanamadığı, bölgedeki kış turizmi faaliyetlerinin gelişebilmesi için altyapı, erişilebilirlik, tanıtım ve güvenlik gibi konuların önem taşıdığı vurgulanmıştır (Yılmaz & Kaya, 2021).

Bölgesel kalkınma bakımından ise Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan TRB2 Bölgesi 2024–2028 Bölge Planı önemli bir dayanak oluşturmaktadır. TRB2 Bölgesi; Bitlis, Hakkâri, Muş ve Van illerinden oluşmakta olup planın stratejik öncelikleri arasında turizmin geliştirilmesi ve bölge ekonomisindeki payının artırılması yer almaktadır. Bu çerçevede Cilo Dağları KTKGB ve yakın çevresinde planlanan proje, Hakkâri'nin doğal turizm potansiyelini ekonomik değere dönüştürme, turizm gelirlerini artırma ve bölgesel kalkınmayı destekleme hedefleriyle uyumludur (Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı [DAKA], 2024).

Sonuç olarak, Cilo Dağları ve yakın çevresine ilişkin geçmiş çalışmaların büyük ölçüde doğal koruma statüleri, çevresel durum, sulak alan ekolojisi, milli park niteliği ve kış turizmi potansiyeli üzerine yoğunlaştığı görülmektedir. Ancak alanın alp disiplini kayak, mekanik tesis sistemi, pist dağılımı, turizm gelişme alanları, günübirlik tesisler, kayak dışı aktivite alanları ve dört mevsim turizm modeliyle bütünleşik biçimde ele alındığı kapsamlı çalışma, hazırlanan Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi Master Planı ile ortaya konulmuştur. Bu nedenle söz konusu fizibilite çalışması daha önce üretilmiş doğal koruma, çevresel analiz, akademik değerlendirme ve bölgesel kalkınma çalışmalarını bir araya getirerek, alanın uygulanabilir turizm yatırımlarına dönüştürülmesine yönelik bütüncül bir müdahale çerçevesi sunmaktadır.

2.4 Proje İhtiyacı/Talebi

Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi için hazırlanan master plan ve fizibilite çalışması, planlama alanında tespit edilen doğal potansiyelin mevcut kullanım durumu ile karşılaştırılması sonucunda ortaya çıkan ihtiyaçların bütüncül bir şekilde değerlendirmesinden oluşmaktadır. Cilo Dağları yüksek rakımı, uzun süreli ve kaliteli kar örtüsü, uygun topografik yapısı ve doğal peyzaj bütünlüğü ile kış turizmi açısından Türkiye'nin en avantajlı alanlarından biri olmasına rağmen mevcut durumda bu potansiyelin kullanılmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında halihazırda yalnızca sınırlı ölçekte kayaklı koşu (kuzey disiplini) faaliyetleri gerçekleştirilmekte olup alp disiplini kayak, mekanik tesis sistemleri, konaklama altyapısı ve turizm hizmetleri açısından herhangi bir gelişmişlik bulunmamaktadır. Bu durum alanın sahip olduğu yüksek kapasiteye rağmen ziyaretçi sayılarının potansiyelin oldukça altında kalmasına neden olmaktadır. Yapılan analizler, planlama alanının uygun yatırımlar ile ulusal ölçekte rekabet edebilecek bir kayak merkezi haline gelebileceğini ortaya koymaktadır.

Son yıllarda Türkiye'de kış turizmine olan talebin artış göstermesi, mevcut kayak merkezlerinde özellikle yüksek sezonlarda yoğunluk yaşanması ve alternatif destinasyonlara olan ihtiyacın artması Cilo Dağları'nın geliştirilmesini gerekli kılan önemli faktörler arasında yer almaktadır. Özellikle Doğu Anadolu Bölgesi'nde Erzurum Palandöken/Konaklı ve Kars Sarıkamış gibi merkezlerin yanı sıra yeni destinasyonların geliştirilmesi bölgesel turizm çeşitliliğinin artırılması açısından önem taşımaktadır. Bu bağlamda Cilo Dağları, coğrafi konumu ve doğal özellikleri ile bu merkezleri tamamlayıcı nitelikte yeni bir turizm odağı oluşturma potansiyeline sahiptir.

Hazırlanan proje kapsamında önerilen mekanik tesis sistemleri, farklı zorluk seviyelerinde tasarlanan kayak pistleri, turizm gelişme alanları, günübirlik tesisler ve konaklama alanları ile birlikte planlama alanının bütüncül bir turizm sistemi haline getirilmesi hedeflenmektedir. Bununla birlikte dört mevsim turizm yaklaşımı doğrultusunda kayak dışı aktivite alanlarının (yürüyüş, bisiklet, kamp, doğa sporları vb.) geliştirilmesi ile alanın yıl boyunca aktif kullanılabilir bir destinasyon haline getirilmesi öngörülmektedir.

Yapılan kapasite analizleri doğrultusunda planlanan mekanik tesis sistemi yüksek taşıma kapasitesine sahip olup optimum işletme koşulları dikkate alındığında günlük yaklaşık 6.000–9.000 ziyaretçi kapasitesine hizmet edebilecek bir yapı öngörülmektedir. Bu durum mevcut

kullanımının oldukça üzerinde bir talep potansiyeline işaret etmekte olup gerekli yatırımların gerçekleştirilmesi halinde bölgenin kısa ve orta vadede önemli bir ziyaretçi artışı sağlayabileceğini göstermektedir.

Proje ile birlikte Cilo Dağları'nın yalnızca kış turizmi odaklı bir alan olmaktan çıkarılarak yılın her döneminde ziyaret edilebilen, farklı yaş gruplarına hitap eden, konaklama ve sosyal aktivitelerle desteklenen bir turizm merkezi haline getirilmesi hedeflenmektedir. Bu dönüşüm bölgenin turizm gelirlerinin artırılması, yerel ekonominin canlandırılması ve istihdam olanaklarının geliştirilmesi açısından önemli bir ihtiyaç olarak ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak mevcut durumda büyük ölçüde atıl olan turizm potansiyelinin değerlendirilmesi, artan kış turizmi talebine cevap verilmesi, bölgesel turizm çeşitliliğinin artırılması ve sürdürülebilir bir turizm modeli oluşturulması açısından Cilo Dağları projesine duyulan ihtiyaç açık ve güçlü bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

2.5 Proje Alternatifleri

Master plan ve fizibilite raporu kapsamında önerilen mekanik tesislerin her biri, kayak alanının bütüncül işletme kurgusu açısından farklı işlev ve öneme sahiptir. Bu nedenle plan içerisinde herhangi bir tesisin devre dışı bırakılması veya alternatif bir yerleşim kurgusuna gidilmesi, kayak alanının genel işleyişi ve pist sürekliliği üzerinde doğrudan etkili olacaktır.

Planlanan yatırımın ilk aşamasında A, B, P, R ve S numaralı mekanik tesisler ile C numaralı teleski hattının ve bu sistemlerin üst ve alt istasyonlarında önerilen gününbirlik kullanım alanlarının hayata geçirilmesi öngörülmektedir. Bu etap kayak alanının başlangıç işletme modeli açısından temel çekirdek bölgeyi oluşturmaktadır.

İkinci aşamada planlanan diğer mekanik tesisler ise kayak alanının farklı bölgeleri arasında bağlantının sağlanmasına, pist çeşitliliğinin artırılmasına ve sistemin bütüncül bir kayak merkezi kimliği kazanmasına katkı sağlayacaktır. Tüm tesislerin tamamlanması ile birlikte farklı kullanıcı profillerine hitap eden alternatif pist yapısı oluşacak, başlangıç seviyesinden profesyonel sporculara kadar geniş bir kullanıcı kitlesine hizmet verilebilecektir. Bu durum aynı zamanda hedeflenen ziyaretçi kapasitesine ulaşılması açısından da önemli görülmektedir.

Hakkâri Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi Master Planı'nın doğal ve topografik yapısı değerlendirildiğinde önerilen mekanik tesis ve pist yerleşimlerinin alanın fiziksel koşulları doğrultusunda şekillendiği görülmektedir. Pistlerin minimum müdahale gerektiren doğal

koridorlardan geçirilmesi ve mekanik tesislerin topografik sürekliliği sağlayacak uygun noktalarda konumlandırılması nedeniyle alternatif yerleşim seçenekleri oldukça sınırlı kalmaktadır.

Bu nedenle master plan ve fizibilite raporu kapsamında farklı bir mekânsal alternatif geliştirilmesinden ziyade yatırımın etaplar halinde uygulanması daha gerçekçi ve uygulanabilir bir alternatif yaklaşım olarak değerlendirilmektedir.

2.5.1. Projesiz Durum

Hakkari Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi Master Plan ve fizibilite raporu alan sınırları içerisinde mevcut kayaklı koşu pisti ve Kamp Eğitim Merkezi bulunmaktadır. Alanda herhangi bir mekanik tesis yoktur. Bölgenin sürdürülebilir bir şekilde gelişmesi ve önemli bir turizm destinasyonu haline gelmesi için planlı bir çalışmaya ihtiyaç duyulmaktadır.

Planlanan mekanik tesisler, pistler ve günübirlik tesis alanları bölgedeki kayak kültürünün artırılmasına olanak sağlayacaktır.

2.5.2. Bakım Onarım veya Tevzii Yatırımı

Bakım ve onarım yapılabilecek, alanın ihtiyacını karşılayan herhangi bir tesis bulunmamaktadır.

2.5.3. En İyi İki İkinci Alternatif

En uygun ikinci alternatif olarak, master plan ve fizibilite raporu kapsamında önerilen yatırımın etaplar halinde gerçekleştirilmesi değerlendirilebilir. Bu senaryoda; Gondol hattı (S), A-B-P-R numaralı detachable telesiyeyler ile C numaralı teleski hattının ve bu sistemlerle ilişkili günübirlik tesisler ile rekreasyon alanlarının öncelikli olarak hayata geçirilmesi mümkündür.

Söz konusu alternatif, toplam yatırım büyüklüğünün yaklaşık %40'lık kısmını oluşturmakta olup, başlangıç aşamasında daha düşük maliyetli ve kontrollü bir yatırım modeli sunmaktadır. Ancak bu senaryoda planlama alanının farklı bölgeleri arasında bütüncül kayak sirkülasyonu tam olarak sağlanamayacak ve master plan ve fizibilite raporu kapsamında öngörülen entegre kayak merkezi yapısı eksik kalacaktır.

Ayrıca yatırımın ikinci etapta gerçekleştirilmesi öngörülen üst kot pistleri ve ileri seviye kayak alanları; ulusal ve uluslararası organizasyon kapasitesi, profesyonel kayak kullanım

potansiyeli ve destinasyonun marka değeri açısından önemli bileşenlerdir. Bu alanların devreye alınmaması durumunda merkezin rekabet gücü sınırlı kalabilecektir.

Bu nedenle etaplama yaklaşımı kısa vadede uygulanabilir bir alternatif olarak değerlendirilmekle birlikte, Cilo Dağları'nın ulusal ve uluslararası ölçekte güçlü bir kayak destinasyonu haline gelebilmesi açısından master planın bütüncül yaklaşımının korunması ve yatırımın tam kapasiteyle hayata geçirilmesi daha uygun görülmektedir.

2.5.4. En İyi Alternatif

Master plan ve fizibilite raporu kapsamında önerilen yatırım modeli, Cilo Dağları'nın yalnızca kış sezonunda kullanılan bir kayak merkezi değil yılın dört mevsiminde aktif olarak kullanılabilen entegre bir spor, turizm ve rekreasyon merkezi haline getirilmesini hedeflemektedir. Bu doğrultuda planlanan mekanik tesis sistemleri, kayak pistleri ve çeşitli spor alanları ile her seviyeden kullanıcıya hitap eden kapsamlı bir kış sporları altyapısı oluşturulmuştur.

Master planın temel yaklaşımı, kayak faaliyetlerinin farklı zorluk seviyelerinde pistler, mekanik tesisler ve alternatif kullanım alanları ile çeşitlendirilmesi ve alan genelinde bütüncül bir turizm sistemi kurulmasıdır. Bunun yanında yaz dönemine yönelik olarak planlanan dağ kızıağı, macera parkı, yürüyüş parkurları, bisiklet rotaları, ATV parkurları, atlı gezi parkurları, piknik alanları, spor merkezleri, günübirlik kullanım alanları ve konaklama tesisleri ile bölgenin dört mevsim kullanılabilir bir destinasyona dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Özellikle doğa temelli spor ve rekreasyon alanlarının geliştirilmesi ile çocuklar ve gençler başta olmak üzere farklı yaş gruplarının doğa ve spor ile bütünleşen sosyal alanlarda vakit geçirebilmesine olanak sağlanması hedeflenmektedir. Bu yaklaşımın bölgenin sosyal yaşamına katkı sağlamasının yanı sıra spor kültürünün gelişmesine de olumlu katkı sunacağı değerlendirilmektedir.

Ekonomik açıdan değerlendirildiğinde proje yüksek ölçekli bir yatırım niteliği taşımakla birlikte kış turizmi sektörünün büyüme potansiyeli ve bölgenin doğal avantajları dikkate alındığında uzun vadede güçlü ekonomik geri dönüş sağlayabilecek özelliklere sahiptir. Dünya genelinde kış turizmi sektörünün önemli bir ekonomik hacme sahip olduğu bilinmekte olup Türkiye'nin sahip olduğu doğal potansiyelin geliştirilmesi ile uluslararası turizm pazarından daha fazla pay alabilmesi mümkündür.

Avrupa'daki kayak destinasyonları ile karşılaştırıldığında Türkiye'nin fiyat-performans açısından önemli avantajlara sahip olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda Cilo Dağları gibi yüksek potansiyele sahip merkezlerin planlı yatırımlarla geliştirilmesi hem yerli hem de yabancı turistler açısından güçlü bir alternatif oluşturabilecek niteliktedir.

2.6 Teknoloji ve Tasarım

Teknoloji ve tasarım tercihlerinde planlama alanının fizyolojik ve topoğrafik tüm özellikleri göz önünde bulundurulmalıdır.

Gondol (S) Tesis: Tesis tipinin ayrılabilir klemensli gondol seçilmesindeki sebep; Misafirlerin yaya olarak geldiği bu noktada hem yayaların kolaylıkla kullanabildiği hem de konfor katsayısının yükseldiği ayrıca rüzgâr, yağmur ve yağış gibi dış etkenlerin etkisini azaltan bir tesis olmasıdır.



Detachable Telesiyej (A,B,D,E,H,G,I,K,M,O,P ve R) Tesis: Ayrılabilir klemensli tesisler, sabit klemensli tesislere göre daha maliyetli ancak kapasite ve konfor açısından çok daha avantajlıdır. Bu tesisinin de ayrılabilir klemensli seçilme sebebi toplanma noktasındaki insanları hızlı bir şekilde bir sonraki istasyona taşıyıp yoğunluğu ortadan kaldırmaktır. Ayrıca taşıma rahatlığı ve hızı sayesinde yaya olarak gelen insanları bir üst istasyona çıkarmak için uygundur. Konforu Gondol tesisine göre düşük olmasına rağmen önünde kullanılan polikarbon kaplama sayesinde rüzgâra ve yağışlı havalarda kullanıcıları rahat seyahat ettirecektir.



Teleski (C) Tesisi: Teleski sistemleri; düşük yatırım ve işletme maliyetlerinin yanı sıra, özellikle orta ve üst kotlardaki kayak alanlarında etkin kullanım sağlayan mekanik tesisler arasında yer almaktadır. Bu sistemlerde kullanıcılar, kayak ekipmanları üzerinde hareket halinde iken T-bar, J-bar veya diskli çekme aparatları yardımıyla üst istasyona taşınmaktadır.

Teleski sistemlerinin en önemli avantajlarından biri, kullanıcıların hat boyunca uygun noktalarda sistemden ayrılabilmesine olanak sağlamasıdır. Ayrıca yüksek rakımlı ve rüzgâr etkisinin yoğun olduğu alanlarda, telesijej sistemlerine kıyasla daha avantajlı işletme koşulları sunabilmektedir.

Yaya kullanımına uygun olmaması nedeniyle bu sistemler yalnızca kayak kullanıcılarına hizmet vermektedir. Planlama alanında teleski hatlarının yer aldığı bölgelerde yaya taşımacılığı öngörülmediğinden, söz konusu sistemler hem teknik uygunluk hem de maliyet etkinliği açısından tercih edilmiştir.



Sabit Klem Telesiyej (F,L ve N) Tesisleri: F, L ve N numaralı sabit klemensli telesiyej tesisleri, planlama alanındaki topoğrafik koşullar, hat uzunlukları, rüzgâr etkisi ve hedef kullanıcı profili dikkate alınarak seçilmiştir. Sabit klemensli sistemler, ayrılabilir klemensli telesiyejlere kıyasla daha düşük işletme hızına ve taşıma kapasitesine sahip olmakla birlikte kısa ve orta uzunluktaki hatlarda maliyet etkin ve işletme açısından güvenilir çözümler sunmaktadır.

Söz konusu tesislerin konumlandığı alanlarda hat uzunluklarının görece sınırlı olması ve yüksek kotlarda oluşabilecek rüzgâr etkileri dikkate alınarak bu bölgelerde sabit klemensli sistemlerin daha uygun olacağı değerlendirilmiştir. Ayrıca bu sistemler, ileri seviye kayak pistlerine erişim sağlanması, üst kotlardaki kayak alanlarının kullanıma açılması ve pistler arası bağlantının güçlendirilmesi açısından önemli işlev üstlenmektedir.

Bu doğrultuda sabit klemensli telesiyej sistemleri, teknik uygunluk, işletme güvenliği ve yatırım maliyeti açısından planlama alanı için optimum çözüm olarak tercih edilmiştir.



Günübirlik Tesisler: Yapılması planlanan günübirlik tesisler kayakçıların yemek, tuvalet, ısınma ve dinlenme gibi ihtiyaçlarını karşılayıp zaman geçirmekten zevk alacakları mekanlar olarak dizayn edilecektir. Özellikle kayak yapmayan ziyaretçilerin kolaylıkla ulaşabildikleri günübirlik tesisler diğerlerine göre daha büyük metrekarelerde planlanmıştır.

Dağ Kızağı: 4 yaş üstü tüm ziyaretçilerin yapabileceği adrenalin dolu bir aktivite olarak dağ kızağı konulması planlanmıştır. Mevcut Gondol üst istasyonu mevkiinden başlayarak Gondol alt istasyona kadar uzanan manevralı bir parkur ile varış noktasına kadar eğlenceli bir pist sunulacaktır. Ayrıca yatırım maliyetlerini azaltmak adına kızaklarının yukarı taşınması mevcut Gondol tesisi ile yapılacaktır.



Macera Parkı: Yaz aktiviteleri kapsamında planlanan macera parkı alanı, yaş kategorilerine ve çeşitli zorluk derecelerine göre ayrılan, halatlarla ve basamaklarla oluşturulan parkurları içermektedir.



Diğer Aktiviteler: Proje kapsamında, dört mevsim turizm yaklaşımı doğrultusunda kış sezonu dışında da kullanılabilecek çeşitli rekreasyon ve spor faaliyetleri planlanmıştır. Bu kapsamda binicilik parkurları, doğa yürüyüşü rotaları ve bisiklet parkurları ile alanın yaz döneminde aktif kullanımının desteklenmesi hedeflenmektedir.

Ayrıca spor kamplarına hizmet verebilecek spor salonları, yerel halk ve ziyaretçilere yönelik piknik ve rekreasyon alanları, çocuk oyun alanları ve sosyal kullanım alanları planlanmıştır. Ziyaretçi erişiminin düzenli ve kontrollü şekilde sağlanabilmesi amacıyla giriş bölgesinde otopark alanları ve çevre düzenlemelerinin oluşturulması öngörülmektedir.



3. PROJE UYGULAMASI İLE İLGİLİ AYRINTILI BİLGİLER

3.1 Proje Kapsamında Yapılacak Faaliyetler

Master Plan kapsamında yapılacak tesisler ve yapılar aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo 1: Planlanan Mekanik Tesis Bilgileri

Planlanan Mekanik Tesis Bilgileri					
No	Mekanik Tesis Tipi	Uzunluk	Alt İstasyon Rakımı	Üst İstasyon Rakımı	Kapasite (kişi/saat)
1	DETACHABLE TELESİYEJ	3075	2150	2760	1500
2	DETACHABLE TELESİYEJ	1940	2150	2750	1500
3	TELESKİ	940	2150	2360	900
4	DETACHABLE TELESİYEJ	1800	2070	2700	1200
5	DETACHABLE TELESİYEJ	2010	1940	2500	1500
6	SABİT KLEM TELESİYEJ	990	2070	2500	1200
7	DETACHABLE TELESİYEJ	2575	1980	2600	1500
8	DETACHABLE TELESİYEJ	1300	1960	2480	1500
9	DETACHABLE TELESİYEJ	2350	2030	2480	1500
10	DETACHABLE TELESİYEJ	1150	2030	2330	1500
11	SABİT KLEM TELESİYEJ	1320	2140	2330	1200
12	DETACHABLE TELESİYEJ	2475	2140	2400	1500
13	SABİT KLEM TELESİYEJ	1500	2220	2670	1000
14	DETACHABLE TELESİYEJ	2125	2360	2750	1200
15	DETACHABLE TELESİYEJ	1385	1960	2230	1200
16	DETACHABLE TELESİYEJ	1385	1950	2230	1200
17	GONDOL	3433	1905	2750	2000
TESİSLER KAPASİTESİ					23.100
TOPLAM KAPASİTE					23.100

Tablo 2: Planlanan Pist Bilgileri

Planlanan Pist Bilgileri						
No	Pist Adı	Uzunluk	Başlangıç Kotu	Bitiş Kotu	Zorluk Derecesi	Ortalama Eğim (%)
1	1	3400	2760	2150	KIRMIZI	18
2	2	3270	2760	2150	KIRMIZI	18.65
3	3	950	2350	2150	KIRMIZI	21.05
4	4	2660	2750	2150	KIRMIZI	22.93
5	5	4935	2750	2080	MAVİ	13.57
6	6	1165	2500	2360	MAVİ	12.01
7	7	4511	2750	2080	MAVİ	14.85
8	8	2075	2500	1950	KIRMIZI	26.05
9	9	2175	2080	1950	MAVİ	6
10	10	3350	2750	2190	KIRMIZI	16.71
11	11	1405	2700	2200	SİYAH	36
12	12	1920	2700	2190	KIRMIZI	2656
13	13	1280	2500	2080	KIRMIZI	32.81
14	14	2930	2600	2080	KIRMIZI	17.74
15	15	2705	2600	1980	KIRMIZI	29.87
16	16	990	2400	2100	KIRMIZI	30.3
17	17	2030	2600	2220	KIRMIZI	18.71
18	18	560	2670	2590	MAVİ	14.28
19	19	1570	2670	2220	KIRMIZI	28.66
20	20	2510	2400	2170	MAVİ	13.14
21	21	1425	2220	2140	MAVİ	6
22	22	2600	2480	2030	KIRMIZI	17.3
23	23	1900	2480	2030	KIRMIZI	23.68
24	24	1460	2480	1960	SİYAH	35.62
25	25	2600	2480	1960	KIRMIZI	20
26	26	1300	2330	2030	KIRMIZI	23.07
27	27	1400	2330	2150	MAVİ	12.85
28	28	2175	2230	1960	MAVİ	12.41
29	29	1950	2750	2150	KIRMIZI	30.77
30	30	1870	2230	1950	MAVİ	15
31	31	3570	2750	1905	KIRMIZI	23.66
32	32	1250	2310	2010	KIRMIZI	24

Tablo 3: Planlanan Yapılar

NO	AÇIKLAMA	TOPLAM ALAN (M2)
1	Otopark - 1500 Araçlık	41160
2	Snowtruck Garaj - 4 Adet	400
3	Günübirlik Tesis 1	1500
4	Günübirlik Tesis 2	1000
5	Günübirlik Tesis 3	400
6	Günübirlik Tesis 4	400
7	Günübirlik Tesis 5	400
8	Günübirlik Tesis 6	600
9	Günübirlik Tesis 7	600
10	Günübirlik Tesis 8	600
11	Günübirlik Tesis 9	600
12	Günübirlik Tesis 10	600
13	Günübirlik Tesis 11	1500
14	Çevre Düzenlemesi	
15	Spor Salonları	
16	Macera Parkı	

3.2.Proje Bileşenlerinin Maliyeti ve Bütçe

Projenin temel faaliyetleri için öngörülen bütçe, aşağıdaki bölümlerde sunulmuştur.

3.2.1.Yapım İşlerinin Tahmini Bedelinin Proje Bütçesine Oranı

Proje kapsamında öngörülen yapım işlerinin (inşaat ve tadilat) proje bütçesine oranı 0,08585 olarak hesaplanmıştır.

$$582.720,913 / 6,787,878,936.03 = 0,08585$$

3.3.Beklenen Çıktı ve Sonuçlar

Çıktı: Yeni mekanik tesisleri ve pistleri olan bir merkez konumuna gelmesi.

Sonuç: Yapılacak tesisler ile Türkiye’de en önde gelen kış sporu merkezlerinden biri olması.

Çıktı: İşletme için gerekli 179 personel, dolaylı işletmeler (oteller, günübirlik tesisler, kayak eğiticileri) için gerekli 700 personel ile toplamda 850 kişilik istihdam yaratması

Sonuç: Bölgedeki istihdamın yükselmesi ile bölge halkının gelir seviyesinin artması.

Çıktı: Lisanslı sporcu sayısının artması

Sonuç: Lisanslı sporculardan ülkeyi uluslararası mecralarda temsil edecek milli sporcu sayısının artması.

3.4.Beklenen Etkiler

Proje kapsamında beklenen en önemli etki, doğrudan ve dolaylı istihdamın artırılmasıdır. Hem kış sporları merkezinin işletilmesinde hem de diğer sosyal alanlarda yaratılacak istihdam ile hem bölge ekonomisinin hem de bölge sosyal donatılarının gelişimine katkıda bulunacaktır.

Projenin yaratacağı sosyal ve ekonomik katma değerler şu şekilde sıralayabilir:

- Ulusal ve uluslararası profesyonel sporcuların kayak merkezinde antrenman yapması ve il tanınırlığının artması
- Turistik faaliyetlerin gelişmesi sebebiyle bölgede yeni girişimlerde artış olması
- Kış mevsimi dışındaki zamanlarda da doğa sporları faaliyetleri düzenleyerek, bu sporların bölgede gelişmesine katkı sağlanması
- İlin göç oranında azalma meydana gelmesi
- İlin yöresel ürünlerinin tanınırlığının artması
- İle gelecek turist sayısının artışı ile altyapı hizmetlerinin gelişmesi, ulaşım imkanlarının artması
- İlin genel konaklama kapasitesinin artması
- Yatırımlar sayesinde istihdam sayısının artması

3.5.Projenin İl/ilçe/Bölge Ekonomisine Katkısı

Bu yatırımların gerçekleşme safhasında bölge halkına yeni gelir kapıları sağlanacaktır. İşletme aşamasındaki istihdam sayılarında artış olacaktır. Ayrıca master plan ve fizibilite raporunda belirtilen yatırımlar yeni yatırımlara ön ayak olup bundan sonraki süreçte kamu yatırımları değil özel sektör yatırımları beklenmektedir. Bu yatırımların hem yapım hem de işletme aşamalarında yaratılacak ekonomi bölge halkının gelirlerini olumlu yönde etkileyecektir.

3.6.Performans Göstergeleri

Tablo 4: Çıktı ve Sonuç Göstergeleri

	Gösterge	Birim	Başlangıç Değeri	Hedef
Çıktı Göstergeleri	Otel	adet	0	10
	Kafeterya	adet	0	11
Sonuç Göstergeleri	Otel istihdamı	adet	0	500
	Kafeterya istihdamı	adet	0	120

3.7.Proje Konusu Taşınmazların Mülkiyet Durumu

Tapu bilgilerinde yer alan sahiplilik durumları kadastro verisi üzerine işlenmiş ve ekte bulunan Master Plan Mülkiyet Analizi paftasında sunulmuştur. Hakkari Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Yakın Çevresi Master Plan sınırları içerisinde kalan alanlar hesap edildiğinde; en yüksek sahiplilik oranının yaklaşık %53 ile mera alanı, ardından yaklaşık %16'lık bir oran ile özel mülkiyet ve yaklaşık %1'i ise Maliye Hazinesi olduğu görülmektedir. Yaklaşık %30'luk bir bölüm ise tescil dışı alandır.

Tablo 5: Master Plan Sınırları İçerisinde Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Durumu	Alan (M2)	Oran (%)
Maliye Hazinesi	836.795,53	0,60%
Şahıs	21.722.212,59	15,90%
Mera	72.546.551,99	53,20%
Tescil Harici	41.317.106,48	30,30%
Toplam	136.422.666,60	100,00%

3.8.İş Planı

Tablo 6: Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar

No	Faaliyetler/Aylar	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A
1	Proje Ekibinin Oluşturulması												
2	Mekanik Tesis ve Betonarme Binaların Yer Tespitlerin yapılması												
3	Yatırım Teşvik Belgesi Güncellemelerinin Yapılması												
4	Satın Almaların Yapılması Mekanik Tesisler, Snowtruck, Turnikeler vb												
5	İnşaat İşleri – Pist Düzenlemeleri												
6	Mekanik Tesisler Montaj İşleri												
7	Personel İstihdamı ve Gerekli Eğitimlerin Verilmesi												
8	Deneme Üretiminin Yapılması												
9	Tesisin İşletmeye Alınması												

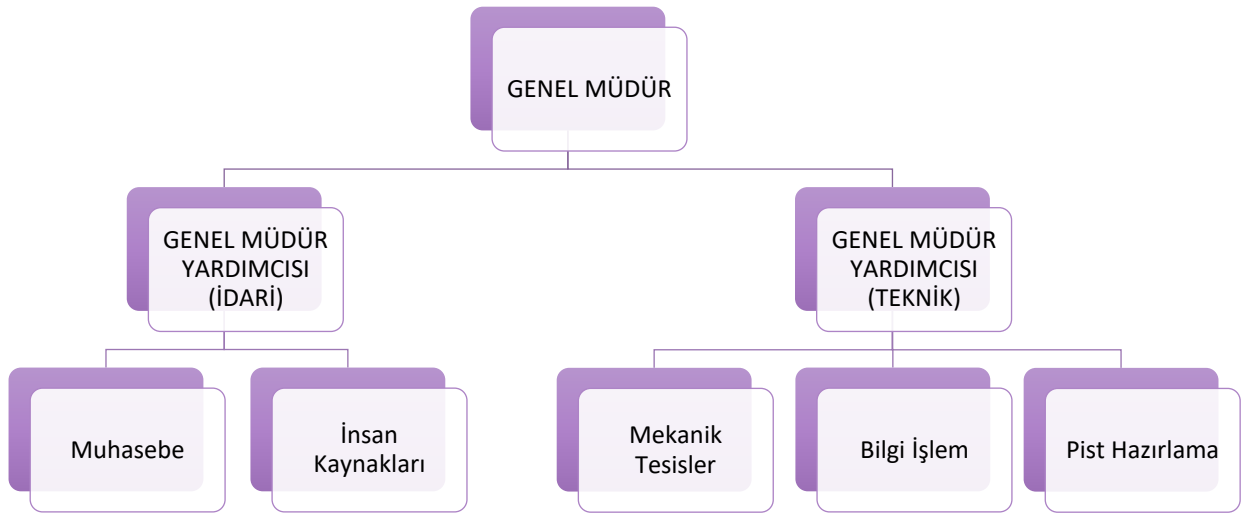
(3A: 3 Aylık süreyi ifade etmektedir.)

3.9 Projenin İşletme Modeli, Yönetim Yapısı ve Sürdürülebilirliği

3.9.1.Yönetim Yapısı

Projenin hayata geçmesi ve kesintisiz olarak yürütülmesi, sorunsuz sürdürülmesi için 8 yönetici ile kış dönemi için 179, yaz dönemi için 50 kişilik personele ihtiyaç vardır. 12 ay süreli 37 teknik personel ve 5 ay süreli 69 teknik personel istihdam edilecektir. 12 ay süreli 9 idari personel ile 8 yönetici ve 5 ay süreli 11 idari personel istihdam edilecektir.

Organizasyon şeması aşağıda verilmiştir.



3.9.2.Proje Süresince Yönetim Modeli

Proje yönetim ekibi, idari, mali ve teknik açılardan proje yönetimi yaklaşımı ve proje uygulayıcıları ile yapılacak iş birlikleri aşağıda anlatıldığı gibidir.

Genel müdüre bağlı teknik ve idari genel müdür yardımcıları ile yönetim sağlanacaktır. İdari kadronun altında muhasebe ve insan kaynakları birimleri yer alacaktır. Teknik kadroda ise mekanik tesisler (telesiyej, gondol, dağ kızıağı vb.), bilgi işlem (kameralar, biletleme sistemleri vb.) ve pist hazırlama (suni karlama, kar ezme makineleri, pist güvenliği vb.) birimleri yer alacaktır.

3.9.3.Üretilcek Çıktı ve Hizmetler

Proje sonucunda kış ve yaz aylarında kullanılabilecek tesisler, sosyal alanlar ve turizm hizmeti sağlanabilmektedir. Ayrıca halatlı taşımacılık sistemlerini kullanabilen deneyimli personeller sayesinde diğer kayak merkezlerine eğitimler verilebilecektir.

3.9.4.Çıktı ve Hizmetlerin Kullanıcıları

Bölge halkı ve yerli/yabancı turistler tarafından kullanılması hedeflenmektedir.

3.9.5.Proje Sonrası Yönetim Modeli

Proje süresince kullanılan yönetim modeli devam edecektir. Buna ek olarak ziyaretçi sayısının beklenen hedeflerin üzerine çıkması durumunda personel eksiklikleri tamamlanacaktır. Yurt dışından gelen turist sayısını arttırmak amacı ile yabancı turizm acentaları ile anlaşmaların sağlanması için yeni bir ekip planlaması yapılacaktır.

4. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ

Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi'nde önerilen yatırımın yer seçimi alanın doğal potansiyeli, topografik uygunluğu, ulaşılabilirlik durumu, çevresel eşikler ve turizm gelişim odakları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir. Planlama sürecinde alternatif alanlar değerlendirilmiş ancak yüksek rakım, kar sürekliliği, eğim dağılımı ve mekânsal süreklilik açısından en uygun alanın mevcut planlama alanı olduğu tespit edilmiştir.

Yer seçimi kararında özellikle alp disiplini kayak için gerekli olan **yükseklik farkı (düşey kot farkı), uygun eğim aralığı, kuzey yönlü bakıların varlığı ve kar tutma kapasitesi** belirleyici olmuştur. Bunun yanı sıra önerilen mekanik tesis hatlarının kesintisiz çalışabileceği topografik süreklilik ve pistlerin doğal arazi ile uyumlu şekilde yerleştirilebilmesi de önemli bir kriter olarak değerlendirilmiştir.

Arazi maliyeti açısından değerlendirildiğinde planlama alanının büyük ölçüde kamu mülkiyetinde veya düşük yoğunluklu kullanımda olması yatırımın uygulanabilirliğini artıran önemli bir avantajdır. Bu durum özellikle mekanik tesis hatları, pist alanları ve turizm gelişme bölgeleri için kamulaştırma maliyetlerinin sınırlı kalmasını sağlamaktadır. Bununla birlikte turizm gelişme alanlarında özel sektör yatırımlarının devreye girmesi ile birlikte arazi değerlerinde artış beklenmektedir.

4.1 Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

Planlama alanı, ekte de sunulduğu üzere Hakkâri ili Yüksekova ilçesi sınırları içerisinde, Cilo Dağları silsilesi üzerinde yer almakta olup Türkiye'nin en yüksek rakımlı alanlarından biridir. Alan genelinde yükselti yaklaşık 2000 m ile 3000 m arasında değişmekte olup bu durum kış turizmi açısından uzun süreli kar örtüsü ve yüksek kar kalitesi sağlamaktadır.

İklim özellikleri bakımından bölge karasal iklim etkisi altındadır ve kış aylarında düşük sıcaklık değerleri ve yüksek kar yağıışı ile karakterizedir. Uzun süreli kar örtüsü kayak sezonunun diğer birçok merkeze göre daha uzun olmasına olanak tanımaktadır. Rüzgâr yönleri ve bakı analizleri incelendiğinde, kuzey ve kuzeydoğu yönlü yamaçların kar tutma kapasitesinin yüksek olduğu tespit edilmiştir.

Topoğrafya, orta ve yüksek eğimli alanlardan oluşmaktadır. Alp disiplini kayak için uygun eğim dağılımına sahiptir. Pistlerin doğal araziye minimum müdahale ile yerleştirilebilmesi planlama açısından önemli bir avantaj sağlamaktadır. Alanın jeomorfolojik yapısı farklı zorluk seviyelerinde pistlerin oluşturulmasına olanak tanımaktadır.

Bitki örtüsü yüksek rakım etkisiyle seyrek olup yer yer alp çayırları ve doğal bitki örtüsü gözlemlenmektedir. Alanın belirli bölümleri “doğal karakteri korunacak alan” olarak planlanmış olup çevresel sürdürülebilirlik açısından koruma-kullanma dengesi gözetilmiştir.

Su kaynakları açısından bölgede kar erimesine bağlı mevsimsel su varlığı bulunmaktadır. Bu durum özellikle yapay karlama sistemleri ve peyzaj düzenlemeleri açısından potansiyel oluşturmaktadır.

4.2 Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

Planlama alanının mevcut durumda turizm altyapısı bulunmamakla birlikte bölgenin ulaşım altyapısı geliştirilebilir niteliktedir. Mevcut ana ulaşım aksları plan kapsamında iyileştirilmesi öngörülen güzergâhlar olup uzun vadede artan ziyaretçi kapasitesine bağlı olarak genişletilmesi veya alternatif bağlantı yollarının oluşturulması mümkündür.

Alanın Yüksekova ilçe merkezine olan göreceli yakınlığı, iş gücü temini ve hizmet sektörünün gelişimi açısından avantaj sağlamaktadır. Bölge, genç nüfus oranının yüksek olması nedeniyle turizm sektörüne yönelik iş gücü potansiyeli barındırmaktadır.

Pazara erişim açısından değerlendirildiğinde bölgenin İran ve Irak sınırına yakınlığı uluslararası turizm potansiyeli açısından önemli bir avantajdır. Bu durum özellikle orta ve uzun vadede sınır ötesi turizm hareketliliğinin gelişmesine katkı sağlayacaktır.

Yatırım teşvikleri açısından Hakkâri ili, Türkiye’de gelişmişlik düzeyi düşük bölgeler arasında yer almakta olup yatırımcılar için vergi indirimi, sigorta primi desteği, yatırım yeri tahsisi gibi önemli teşvik avantajları sunmaktadır. Bu durum turizm yatırımlarının bölgeye çekilmesini kolaylaştıran önemli bir faktördür.

Enerji, su ve haberleşme altyapısı açısından mevcut durumda sınırlılıklar bulunmaktadır. Fakat planlanan turizm gelişimi ile birlikte bu altyapı sistemlerinin kademeli olarak geliştirilmesi öngörülmektedir.

4.3 Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler

Planlama alanının bulunduğu Yüksekova ilçesi, genç nüfus oranının yüksek olduğu ancak istihdam olanaklarının sınırlı olduğu bir sosyo-ekonomik yapıya sahiptir. Bölgedeki ekonomik faaliyetler büyük ölçüde sınırlı sektörlere dayalı olup turizm sektörünün gelişmesi ile ekonomik çeşitliliğin artırılması önemli bir ihtiyaç olarak ortaya çıkmaktadır.

Projenin hayata geçirilmesi ile birlikte bölgede doğrudan ve dolaylı istihdam olanaklarının artması beklenmektedir. Turizm sektörü, konaklama, yeme-içme, ulaşım, ticaret ve hizmet sektörlerinde yeni iş alanları oluşacaktır. Bu durum özellikle genç nüfus için alternatif gelir kaynakları yaratacak ve göçün azaltılmasına katkı sağlayacaktır.

Sosyal altyapı açısından proje bölgeye yeni sosyal donatı alanları kazandırarak yaşam kalitesinin artmasına katkı sağlayacaktır. Spor, rekreasyon ve turizm faaliyetleri sayesinde bölgenin sosyal yaşamı canlanacak, kültürel etkileşim artacaktır.

4.4 Çevresel Etkiler

Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, yüksek doğal değerleri, ekolojik hassasiyeti ve çevresel eşikleri nedeniyle planlama sürecinde özel önem atfedilmesi gereken alanlar arasında yer almaktadır. Bu doğrultuda yer seçimi ve planlama kararları oluşturulurken çevresel faktörler belirleyici olmuş koruma-kullanma dengesi temel ilke olarak benimsenmiştir.

Planlama alanı doğrudan koruma statüsü kapsamında olmamakla birlikte yakın çevresinde yer alan **Cilo ve Sat Dağları Milli Parkı** ile **Yüksekova (Nehil) Sazlıkları Ulusal Öneme Haiz Sulak Alanı** gibi yüksek hassasiyete sahip doğal alanlarla mekânsal ilişki içerisinde. Bu durum planlama alanında gerçekleştirilecek tüm faaliyetlerin yalnızca alan sınırları içerisinde değil çevresel etki alanı kapsamında bütüncül olarak değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır.

Cilo ve Sat Dağları Milli Parkı yüksek dağ ekosistemi, buzul alanları, endemik bitki türleri ve yaban hayatı açısından ulusal ölçekte önemli bir koruma alanıdır. Planlama alanı ile olan topografik ve ekolojik sürekliliği nedeniyle potansiyel etkileşim alanı içerisinde. Benzer şekilde planlama alanının alt kotlarında yer alan Yüksekova (Nehil) Sazlıkları, sulak alan ekosistemi ve kuş göç yolları açısından kritik bir doğal alandır. Özellikle yüzeysel su rejimi, sediment taşınımı ve insan hareketliliği açısından dolaylı etkilenme potansiyeline sahiptir.

Bu çerçevede planlama sürecinde söz konusu korunan alanlarla olan mekânsal ilişkiler dikkate alınmış ve proje kararları bu hassasiyetler doğrultusunda geliştirilmiştir. Özellikle turizm gelişme alanlarının belirli odaklarda yoğunlaştırılması, üst kotlarda yapılaşmanın sınırlandırılması ve doğal karakteri korunacak alanların geniş tutulması, çevresel etkilerin minimize edilmesine yönelik temel planlama yaklaşımlarını oluşturmaktadır.

Projenin uygulanması sürecinde çevresel etkilerin kontrol altına alınması amacıyla aşağıdaki teknik önlemlerin hayata geçirilmesi öngörülmektedir:

- Mekanik tesis hatları ve pistlerin doğal topoğrafyaya uyumlu şekilde tasarlanması,
- Erozyon riskinin yüksek olduğu alanlarda zemin stabilizasyonu ve peyzaj önlemlerinin alınması,
- Su kaynaklarının sürdürülebilir kullanımına yönelik yapay karlama ve su depolama sistemlerinin kontrollü planlanması,
- Atık su ve katı atık yönetim sistemlerinin ulusal mevzuata uygun şekilde kurulması,
- Ziyaretçi hareketliliğinin kontrol altına alınarak hassas alanlara yönelimin sınırlandırılması,
- Milli park ve sulak alan ile etkileşim potansiyeli bulunan bölgelerde izleme ve denetim mekanizmalarının oluşturulması planlanmaktadır.

Ayrıca proje kapsamında, özellikle milli park ve sulak alan ekosistemleri üzerinde oluşabilecek dolaylı etkilerin izlenmesi amacıyla çevresel izleme ve değerlendirme süreçlerinin işletilmesi gerekli durumlarda ilave önlemlerin alınması ve ilgili kurumlarla koordinasyon içerisinde hareket edilmesi öngörülmektedir.

Sonuç olarak, planlama alanının yakın çevresinde yer alan yüksek hassasiyetli doğal alanların varlığı dikkate alınarak geliştirilen bu proje, çevresel etkilerin farkında olan, bu etkileri minimize etmeye yönelik teknik ve planlama araçlarını içeren ve sürdürülebilir turizm ilkeleri doğrultusunda şekillendirilmiş bir yaklaşım ortaya koymaktadır.

4.5 Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti (Kamulaştırma Bedeli De Dâhil)

Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında önerilen yatırım alanı, planlama sürecinde alanın topografik, iklimsel, çevresel ve ekonomik özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmiş ve alternatif alanlarla karşılaştırmalı analizler sonucunda belirlenmiştir.

Yer seçimi sürecinde temel kriterler; Alp disiplini kayak için gerekli olan yükseklik farkı, eğim dağılımı, kar sürekliliği, bakı özellikleri, mekanik tesis sürekliliği, çevresel hassasiyetler ve ulaşılabilirlik olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda yapılan değerlendirmelerde, planlama alanı dışında kalan alternatif sahaların ya daha düşük rakımlarda yer alması nedeniyle kar sürekliliği açısından yetersiz olduğu ya da topografik süreklilik ve pist tasarımı açısından uygun eğim dağılımına sahip olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca bazı alternatif alanların koruma

statülerine daha yakın konumda bulunması, çevresel risklerin artmasına neden olabilecek bir dezavantaj olarak değerlendirilmiştir.

Bu analizler sonucunda mevcut planlama alanının hem doğal koşullar hem de turizm altyapısının kurulabilirliği açısından en uygun alternatif olduğu belirlenmiş ve yatırım alanı olarak seçilmiştir.

Arazi mülkiyet yapısı incelendiğinde, planlama alanının büyük bir bölümünün mera niteliğinde olduğu, sınırlı alanlarda şahıs mülkiyetlerinin ve yerleşim alanlarının bulunduğu görülmektedir. Bu durum özellikle kayak pistleri ve mekanik tesis hatlarının yer aldığı üst ve orta kotlarda kamulaştırma ihtiyacının oldukça düşük seviyede kalmasını sağlamaktadır. Turizm gelişme alanlarının bir kısmında özel mülkiyet bulunması olası olmakla birlikte bu alanların planlama içerisinde sınırlı büyüklükte olması kamulaştırma maliyetlerini yönetilebilir düzeyde tutmaktadır.

Arazi maliyeti açısından değerlendirildiğinde, bölgenin mevcut kullanımının büyük ölçüde düşük yoğunluklu mera alanlarından oluşması nedeniyle arazi birim değerlerinin düşük olduğu, bu durumun yatırım maliyetleri açısından önemli bir avantaj sağladığı görülmektedir. Bu kapsamda kamulaştırma gerektiren alanların sınırlı olması ve mevcut arazi değerlerinin düşük seviyede bulunması, projenin uygulanabilirliğini artıran önemli faktörler arasında yer almaktadır.

Alternatif maliyet (opportunity cost) açısından değerlendirildiğinde, planlama alanının büyük bölümünde yoğun tarımsal üretim faaliyetlerinin bulunmaması ve ekonomik getirisi yüksek mevcut bir kullanımın söz konusu olmaması nedeniyle proje kapsamında gerçekleştirilecek yatırımın mevcut kullanım değerine kıyasla çok daha yüksek ekonomik katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Mera kullanımının devamlılığı açısından ise planlama sürecinde alanın tamamının yapılaşmaya açılmaması, belirli bölgelerde kontrollü kullanım öngörülmesi ve doğal alan sürekliliğinin korunması ile bu etkilerin minimize edilmesi hedeflenmiştir.

Sonuç olarak, seçilen yatırım alanı düşük kamulaştırma maliyeti, düşük alternatif maliyet, yüksek doğal uygunluk ve sürdürülebilir turizm gelişimine olanak sağlayan mekânsal özellikleri ile alternatifler arasında en avantajlı seçenek olarak öne çıkmaktadır. Bu durum projenin hem ekonomik uygulanabilirliği hem de çevresel sürdürülebilirliği açısından güçlü bir yer seçimi kararına dayandığını göstermektedir.

5. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ

Turizm sektörü, dünya genelinde sürekli büyüyen ve ülkeler arasında yüksek rekabetin yaşandığı stratejik sektörlerden biri haline gelmiştir. Covid-19 pandemisi sürecinde yaşanan geçici daralmaya rağmen son yıllarda uluslararası turizm hareketliliğinde yeniden güçlü bir büyüme eğilimi görülmektedir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UN Tourism) verilerine göre 2024 yılı itibarıyla uluslararası turist hareketliliği pandemi öncesi seviyelere yeniden ulaşmış dünya genelinde yaklaşık 1,4 milyar uluslararası turist hareketi gerçekleşmiştir. Bu değer, 2019 seviyelerinin yaklaşık %99'una karşılık gelmekte olup 2023 yılına göre yaklaşık %11 artış göstermektedir (UN Tourism, 2024).

Küresel turizm verileri incelendiğinde, 2010–2020 yılları arasında uluslararası turist hareketleri ve turizm gelirlerinde yıllık ortalama yaklaşık %5 düzeyinde büyüme gerçekleştiği görülmektedir (UNWTO, 2020). Son yıllarda turizm gelirlerinin birçok sektöre kıyasla daha hızlı büyümesi, turizm sektörünün önümüzdeki dönemde de gelişimini sürdüreceğini göstermektedir.

Türkiye özelinde değerlendirildiğinde, kış turizmine yönelik talebin de düzenli şekilde arttığı görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2024 yılında 62 milyonu aşmış olup turizm gelirleri yaklaşık 61 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2025). Kış sezonunda (Aralık–Mart dönemi) Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayısı 2011 yılında yaklaşık 6,1 milyon kişi iken yıllık ortalama yaklaşık %5,9 büyüme ile 2019 yılında 9,2 milyon seviyesine ulaşmıştır. Pandemi sonrası dönemde özellikle kayak merkezleri ve doğa temelli turizm destinasyonlarına olan ilginin yeniden arttığı gözlemlenmektedir. Bu artış eğiliminin yeni kayak merkezi yatırımları ve turizm altyapısının geliştirilmesi ile birlikte önümüzdeki yıllarda daha da güçleneceği öngörülmektedir.

Türkiye'de faaliyet gösteren Palandöken, Uludağ, Kartalkaya, Kartepe, Davraz, Sarıkamış ve Ilgaz gibi önemli kayak merkezleri incelendiğinde özellikle yüksek sezon dönemlerinde konaklama tesislerinin yüksek doluluk oranları ile çalıştığı görülmektedir. Yapılan değerlendirmelerde kayak merkezleri çevresindeki otellerde ortalama doluluk oranlarının yaklaşık %80 seviyelerinde olduğu, resmi tatil ve sömestr dönemlerinde ise bu oranların tam kapasiteye ulaşabildiği tespit edilmiştir. Bu durum Türkiye'de kış turizmine yönelik güçlü bir talep bulunduğunu ve yeni destinasyonlara ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2024).

Hakkâri Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi Master Planı ve fizibilite raporu kapsamında öngörülen en önemli yatırımlardan biri konaklama altyapısının geliştirilmesidir. Mevcut durumda planlama alanında doğrudan kayak turizmine hizmet eden yeterli konaklama tesisinin bulunmaması, bölgenin en önemli eksikliklerinden biri olarak değerlendirilmektedir. Planlanan konaklama tesisleri ile birlikte geliştirilecek mekanik tesis sistemi ziyaretçilerin üst kotlara hızlı ve güvenli şekilde erişimini sağlayacak aynı zamanda farklı zorluk seviyelerinde tasarlanan pistler ile çeşitli kullanıcı profillerine hitap eden bütüncül bir kayak deneyimi sunacaktır.

Planlama alanının önemli avantajlarından biri de şehir merkezi ile olan yakın ilişkisidir. Bu durum yalnızca kayak alanı içerisindeki konaklama tesislerinin değil şehir merkezinde bulunan otellerin de kayak turizmine entegre şekilde kullanılabilmesine olanak sağlamaktadır. Benzer uygulamalar Türkiye’de Erciyes Kayak Merkezi örneğinde görülmekte olup ziyaretçilerin Kayseri şehir merkezinde konaklayarak servis sistemleri aracılığıyla kayak merkezine ulaşabildiği bilinmektedir.

Bununla birlikte Hakkâri’nin İran ve Irak sınırına yakın konumu projenin yalnızca ulusal değil uluslararası turizm pazarı açısından da potansiyel taşıdığını göstermektedir. Özellikle sınır komşusu ülkelerden Türkiye’ye yönelik kış turizmi hareketliliğinin son yıllarda artış göstermesi Cilo Dağları açısından önemli bir avantaj oluşturmaktadır (Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı [DAKA], 2024).

5.1.Varsayımlar

Hakkâri Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi için oluşturulan finansal varsayımlar; planlanan konaklama ve mekanik tesis yatırımlarına ilişkin yatırım, işletme ve gelir parametreleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. Bu kapsamda kullanılan veriler; benzer kayak merkezi projeleri, sektörel karşılaştırmalar, piyasa araştırmaları ve sektör temsilcileri ile gerçekleştirilen görüşmelerden elde edilen bilgiler doğrultusunda oluşturulmuştur.

Diğer varsayımlar ise şu şekildedir;

- İlk yıl mekanik tesis kapasitesinin 20% doluluk oranında çalıştığı varsayılmıştır. 2.yıl 30% doluluk, sonraki 3 ve 4. yıl 35% ve 5 ve 6. yıl 40% , 7.yıl 45% doluluk oranı olarak hesaplanmıştır. Ek olarak gelir tablosu 20. Yıla kadar hazırlanmıştır. Buradaki doluluk oranı 50% seviyesini geçmeden hesaplama yapılmıştır.
- Yıllık fiyat artışı yapılmadan hesaplamalar yapılmıştır. (Enflasyon oranı sebebi ile)

- Özkaynaklardan kullanım sağlanmıştır.
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın bölgesel teşvik sistemi uygulamasının devam edeceği varsayılmıştır.
- Yeni bir pandemik akım gelmeyeceği varsayılmıştır.

5.2.Talep Tahmin Yöntemi

Talep tahmini niteliksel araştırmalar ile oluşturulmuştur. Pazar araştırması ve görüş toplama ile bilgiler toplanıp işlenmiştir.

5.3.Talep Analizi ve Talep Tahmin Sonuçları

Talep analizi, Hakkâri Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi kapsamında planlanan tesislerin kademeli büyüme ve işletmeye geçiş süreci dikkate alınarak hazırlanmıştır. Bu kapsamda tesislerin kapasite kullanım oranlarının; işletmenin ilk yılında %20, ikinci yılında %30, üçüncü ve dördüncü yıllarda %35, beşinci ve altıncı yıllarda %40 ve yedinci yıldan itibaren %45 seviyesine ulaşacağı varsayılmıştır.

İşletme gelirlerinin hesaplanmasında kullanılan biletleme ve hizmet fiyatları, 2025–2026 sezonu Türkiye'deki benzer kayak merkezlerinin güncel fiyat politikaları dikkate alınarak belirlenmiştir. Türkiye'deki kayak merkezlerinin uluslararası destinasyonlara kıyasla fiyat–performans açısından rekabet avantajına sahip olduğu değerlendirilmektedir.

Finansal analiz kapsamında işletme giderleri incelendiğinde, en önemli maliyet kalemini personel giderlerinin oluşturduğu görülmektedir. Bunun yanında enerji tüketimi, mekanik tesis bakım-onarım giderleri, yapay karlama sistemleri, altyapı işletme maliyetleri ve genel işletme giderleri diğer temel maliyet kalemleri arasında yer almaktadır.

Kapasite tahminine ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo 7: Kapasite Tahmini

Yeni Tesis Kapasitesi	23100	Yılda Kullanım dışı günler toplamı	102	Kış Hedeflenen kişi sayısı	508.200
Mevcut Tesis Kapasitesi		Yaz Kış Toplam Kullanım gün sayısı	263	Günlük Ortalama Giriş Sayısı	4.620
Toplam Kapasite Saatlik	23100	Kış Kullanım Günü	110	Yaz Hedeflenen kişi sayısı	23.100
20% (≈ 20 %)	4.620	Yaz Kullanım Günü	153	Günlük Ortalama Giriş Sayısı	151

5.4.Kapasite Seçimi

Kapasite seçimi yapılırken, planlanan mekanik tesis sistemi ve kayak altyapısının bütüncül yapısı dikkate alınmıştır. Proje kapsamında önerilen tesislerin tamamlanması ile birlikte Cilo Dağları'nın, mekanik tesis kapasitesi ve pist çeşitliliği açısından Türkiye'deki önemli kayak merkezleri arasında yer alacağı öngörülmektedir. Bu kapsamda gelişecek turizm hareketliliğine bağlı olarak bölgede otel ve konaklama yatırımlarının da hız kazanması beklenmektedir.

Kapasite seçiminde belirleyici olan temel unsurlardan biri, kış turizmine yönelik talebin hem ulusal hem de uluslararası ölçekte artış eğiliminde olmasıdır. Son yıllarda kayak ve doğa temelli turizm faaliyetlerine olan ilginin artması, yeni ve yüksek kapasiteli kayak destinasyonlarına olan ihtiyacı artırmaktadır. Bu doğrultuda planlanan kapasite, mevcut talebin yanı sıra gelecekte oluşabilecek ziyaretçi artışı da dikkate alınarak belirlenmiştir.

Tablo 8: Kapasite Seçimi

Yıllar	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl
Kapasite Kullanım Oranı	20%	30%	35%	35%	40%	40%	45%

6. YATIRIM TUTARI

Raporun bu bölümünde, sabit sermaye yatırımı, işletme sermayesi ve toplam yatırım tutarının yer almaktadır.

6.1.Sabit Sermaye Yatırım Tutarı

Tablo 9: Sabit Yatırım Tablosu

	Sabit Yatırım Tablosu	Tutar TL
1	Arsa Bedeli	-
2	Etüd ve Proje	35,000,000.00
3	Teknik Yardım ve Lisans	-
4	İnşaat İşleri	582,720,913.20
5	Makine ve Donanım	5,961,600,000.00
6	Taşıma ve Sigorta	2,000,000.00
7	İthalat ve Gümrükleme	-
8	Montaj Giderleri	-
9	Genel Giderler	1,000,000.00
10	Taşıt ve Demirbaşlar	20,000,000.00
11	İşletmeye Alma Giderleri	-
12	Beklenmeyen Giderler	20,000,000.00
	TOPLAM	6,622,320,913.20

Tablo 10: Mekanik Tesisler Yaklaşık Fiyat Analizi

MEKANİK TESİSLER YAKLAŞIK FİYAT ANALİZİ				
NO	TESİS TİPİ	TUTAR €	KUR	TUTAR TL
1	Detachable Telesiyej	9,700,000.00 €	54.00	523,800,000.00
2	Detachable Telesiyej	9,000,000.00 €	54.00	486,000,000.00
3	Teleski	800,000.00 €	54.00	43,200,000.00
4	Detachable Telesiyej	7,000,000.00 €	54.00	378,000,000.00
5	Detachable Telesiyej	8,500,000.00 €	54.00	459,000,000.00
6	Sabit Klem Telesiyej	2,750,000.00 €	54.00	148,500,000.00
7	Detachable Telesiyej	6,000,000.00 €	54.00	324,000,000.00
8	Detachable Telesiyej	8,000,000.00 €	54.00	432,000,000.00
9	Detachable Telesiyej	7,000,000.00 €	54.00	378,000,000.00
10	Detachable Telesiyej	6,000,000.00 €	54.00	324,000,000.00
11	Sabit Klem Telesiyej	3,000,000.00 €	54.00	162,000,000.00
12	Detachable Telesiyej	8,000,000.00 €	54.00	432,000,000.00
13	Sabit Klem Telesiyej	2,750,000.00 €	54.00	148,500,000.00
14	Detachable Telesiyej	6,500,000.00 €	54.00	351,000,000.00
15	Detachable Telesiyej	6,000,000.00 €	54.00	324,000,000.00
16	Detachable Telesiyej	6,000,000.00 €	54.00	324,000,000.00
17	Gondol	11,000,000.00 €	54.00	594,000,000.00
18	Snowtruck 4 Adet	2,000,000.00 €	54.00	108,000,000.00
19	Biletleme Ve Turnike	400,000.00 €	54.00	21,600,000.00
	GENEL TOPLAM			5,961,600,000.00

Tablo 11: Önerilen Pistler Yaklaşık Fiyat Analizi

Önerilen Pistler Yaklaşık Fiyat Analizi					
No	Pist Adı	Pist Uzunluğu	Birim Fiyat TL/Metre	Tutar (TL)	Düzenlenecek Alan Oranı
1	1 Nolu Pist	3400	3,628.00	2,467,040.00	20%
2	2 Nolu Pist	3270	3,628.00	2,372,712.00	20%
3	3 Nolu Pist	950	3,628.00	1,033,980.00	30%
4	4 Nolu Pist	2660	3,628.00	3,377,668.00	35%
5	5 Nolu Pist	4935	3,628.00	6,266,463.00	35%
6	6 Nolu Pist	1165	3,628.00	633,993.00	15%
7	7 Nolu Pist	4511	3,628.00	4,091,477.00	25%
8	8 Nolu Pist	2075	3,628.00	2,258,430.00	30%
9	9 Nolu Pist	2175	3,628.00	2,367,270.00	30%
10	10 Nolu Pist	3350	3,628.00	4,861,520.00	40%
11	11 Nolu Pist	1405	3,628.00	1,784,069.00	35%
12	12 Nolu Pist	1920	3,628.00	1,741,440.00	25%
13	13 Nolu Pist	1280	3,628.00	1,393,152.00	30%
14	14 Nolu Pist	2930	3,628.00	3,189,012.00	30%
15	15 Nolu Pist	2705	3,628.00	2,944,122.00	30%
16	16 Nolu Pist	990	3,628.00	1,077,516.00	30%
17	17 Nolu Pist	2030	3,628.00	1,841,210.00	25%
18	18 Nolu Pist	560	3,628.00	609,504.00	30%
19	19 Nolu Pist	1570	3,628.00	1,822,707.20	32%
20	20 Nolu Pist	2510	3,628.00	1,821,256.00	20%
21	21 Nolu Pist	1425	3,628.00	1,292,475.00	25%
22	22 Nolu Pist	2600	3,628.00	1,886,560.00	20%
23	23 Nolu Pist	1900	3,628.00	1,723,300.00	25%
24	24 Nolu Pist	1460	3,628.00	1,324,220.00	25%
25	25 Nolu Pist	2600	3,628.00	1,886,560.00	20%
26	26 Nolu Pist	1300	3,628.00	1,414,920.00	30%
27	27 Nolu Pist	1400	3,628.00	1,015,840.00	20%
28	28 Nolu Pist	2175	3,628.00	1,972,725.00	25%
29	29 Nolu Pist	1950	3,628.00	1,414,920.00	20%
30	30 Nolu Pist	1870	3,628.00	2,035,308.00	30%
31	31 Nolu Pist	3570	3,628.00	1,942,794.00	15%
32	32 Nolu Pist	1250	3,628.00	2,040,750.00	45%
33	Yürüyüş Parkuru			500,000.00	
34	Bisiklet Yolu			750,000.00	
Genel Toplam				69,154,913.20	

Tablo 12: Yapılacak Yapılar Yaklaşık Fiyat Analizi

İnşaat İşleri Fiyat Analizi				
No	Açıklama	Toplam Alan	Birim Fiyat TL/M2	Toplam Fiyat
1	Otopark - 1500 Araçlık	41,16	1,350.00	55,566,000.00
2	Snowtruck Garaj - 4 Adet	1,6	12,500.00	20,000,000.00
3	Günübirlik Tesis 1	1,5	40,000.00	60,000,000.00
4	Günübirlik Tesis 2	1	40,000.00	40,000,000.00
5	Günübirlik Tesis 3	400	40,000.00	16,000,000.00
6	Günübirlik Tesis 4	400	40,000.00	16,000,000.00
7	Günübirlik Tesis 5	400	40,000.00	16,000,000.00
8	Günübirlik Tesis 6	600	40,000.00	24,000,000.00
9	Günübirlik Tesis 7	600	40,000.00	24,000,000.00
10	Günübirlik Tesis 8	600	40,000.00	24,000,000.00
11	Günübirlik Tesis 9	600	40,000.00	24,000,000.00
12	Günübirlik Tesis 10	600	40,000.00	24,000,000.00
13	Günübirlik Tesis 11	1,5	40,000.00	60,000,000.00
14	Çevre Düzenlemesi			35,000,000.00
15	Spor Salonları			50,000,000.00
16	Macera Parkı			25,000,000.00
Genel Toplam				513,566,000.00

Tablo 13: Diğer Giderler Yaklaşık Fiyat Analizi

Diğer Giderler Yaklaşık Fiyat Analizi	
Beklenmeyen Giderler	20.000.000,00
Demirbaş	20.000.000,00
Genel Giderler	1.000.000,00
Sigorta	2.000.000,00
Etüt Maliyet	35.000.000,00
TOPLAM	78.000.000,00

Tablo 14: Yatırım Genel Toplam

YATIRIM GENEL TOPLAM	
Mekanik Tesisler Yaklaşık Fiyat Analizi	5,961,600,000.00
Önerilen Pistler Yaklaşık Fiyat Analizi	69,154,913.20
Yapılacak Yapılar Yaklaşık Fiyat Analizi	513,566,000.00
Diğer Giderler Yaklaşık Fiyat Analizi	78.000.000,00
GENEL TOPLAM	6,622,320,913.20

6.2.Arazi Kamulaştırma Bedeli

Kamulaştırma bedeli uygulanmamıştır. Arazi üzerinde yapılacak çalışmalar “Önerilen Pistler Yaklaşık Fiyat Analizi” tablosunda belirtilmiştir.

6.3.İşletme Sermayesi

İşletme sermayesi (brüt): 165,558,022.83-TL olarak tespit edilmiştir.

6.4.Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Toplam Yatırım Tutarı 6,787,878,936.03- TL olarak tespit edilmiştir.

Tablo 15: Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Göre Dağılımı (TL)

Yıllar	1.Yıl				n.Yıl
Harcama Kalemleri	İç Para	Dış Para	İç Para	Dış Para	TOPLAM
A.Arsa Bedeli	-	-	-	-	-
B.Sabit Tesis Yatırımı	6,622,320,913.20	-	-	-	6,622,320,913.20
1.Etüd ve Proje	35,000,000.00	-	-	-	35,000,000.00
2.Teknik Yardım ve Lisans	-	-	-	-	0.00
3.İnşaat İşleri	582,720,913.20	-	-	-	582,720,913.20
4.Makine ve Donanım	5,961,600,000.00	-	-	-	5,961,600,000.00
5.Taşıma ve Sigorta	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00
6.İthalat ve Gümrükleme	-	-	-	-	0.00
7.Montaj Giderleri	-	-	-	-	0.00
8.Genel Giderler	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
9.Taşıt ve Demirbaşlar	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00
10.İşletmeye Alma Giderleri	-	-	-	-	0.00
11.Beklenmeyen Giderler	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00
Sabit Yatırım Tutarı (A+B)	6,622,320,913.20	-	-	-	6,622,320,913.20
C.İşletme Sermayesi İhtiyacı	165,558,022.83	-	-	-	165,558,022.83
Toplam Yatırım Tutarı (A+B+C)	6,787,878,936.03	-	-	-	6,787,878,936.03

7. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ

7.1.Finansman Öngörüsü

Projenin finansmanın kurumun kendi öz kaynaklarından karşılandığı, buna bağlı olarak iç ve dış kredi kullanılmadığı varsayılmıştır.

Kullanılacak iç kaynağın yatırım teşvik belgesi kapsamında mekanik tesislerle ilgili bölümlerinde KDV muafiyeti uygulanacaktır.

Planlanan Hakkari Cilo Dağları Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Yakın Çevresi Master Planı için sabit yatırım tutarı, etüt giderleri, mühendislik ve proje giderleri, arazi, işletmeye alma, taşıma ve sigorta giderleri ile beklenmeyen giderler dahil 6,787,878,936.03.- TL olarak hesaplanmıştır.

7.2.Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

Yatırımın finansmanı için ihtiyaç duyulan tutarın tamamının kurumun iç kaynaklarından finanse edileceği varsayılmıştır.

Hakkari İl Özel İdaresi bu bütçeleri karşılamada Gençlik ve Spor Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Kalkınma Ajansının finansman desteklerine başvuracaklardır.

Finansman ihtiyacı ve bunu finanse edecek olan kaynakların ve değerlendirme sonuçları aşağıda yer alan Tablo 16 aracılığıyla ifade edilmiştir.

Tablo 16: Finansman İhtiyacı ve Kaynakları Tablosu

Yıllar	1.Yıl				n.Yıl
FİNANSMAN İHTİYACI	İç Para	Dış Para	İç Para	Dış Para	TOPLAM
Sabit Tesis Yatırımı	6,622,320,913.20	0	0	0	6,622,320,913.20
Finansman Giderleri	0	0	0	0	0
Sabit Yatırım Toplamı	6,622,320,913.20	0	0	0	6,622,320,913.20
İşletme Sermayesi Yatırımı	165,558,022.83	0	0	0	165,558,022.83
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	6,787,878,936.03	0	0	0	6,787,878,936.03
FİNANSMAN KAYNAKLARI		0	0	0	
Öz Kaynaklar	6,787,878,936.03	0	0	0	6,787,878,936.03
Yabancı Kaynaklar	0	0	0	0	0
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	6,787,878,936.03	0	0	0	6,787,878,936.03

7.3.Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti

Yatırımın finansmanı için ihtiyaç duyulan tutarın tamamının kurumun iç kaynaklarından finanse edileceği varsayılmıştır. Bu nedenle borçlanma maliyeti hesaplanmamıştır.

7.4.Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi

Bu bölüm FOA (Finansal Oranlar Analizi) kendi mali tabloları (bilanço/gelir tablosu) olmadığından hazırlanmamıştır.

8. TİCARİ ANALİZ

8.1.Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

Ticari analizin yapılması için kullanılacak temel varsayımlar aşağıda özetlenmiştir.

İskonto Oranı

Yatırımın ticari analizinde, gelir/gider tutarlarının hesabında indirim oranı kullanılmamıştır. Analiz yapılan yıllarda gelir ve gidere konu olan kalemlerin değişmediği (fiyat artışı) varsayılmıştır. Yıllar itibariyle oluşan farklı tutarlar kapasite kullanım oranına göre değişiklik göstermiştir.

Ekonomik Ömür

Yatırımın faydalı olarak üretimde bulunabileceği süre geçmişte gerçekleştirilen benzer yatırımlar ve uluslararası örnekler de göz önünde bulundurulduğunda:

- Bina ve benzeri yatırımlar 20 yıl,
- Makine tesis ve demirbaşlar 20 yıl olarak tespit edilmiştir.

Hurda Değer

Makine, teçhizat vb. gibi yatırımlarda, bu yatırımın gerçekleşmesinden belli bir süre sonra makine ve teçhizatın ekonomik ömrünü doldurması nedeniyle satılması halinde ele geçmesi öngörülen tutar satılacak hurdaların kilogram fiyatı ile değerlendirileceğinden dikkate alınmamıştır.

Yenileme Yatırımları

10.yılda Makine ve Donanım yatırımlarına %5 oranında Tevzii ve Modernizasyon yatırımı yapılacaktır. Bu harcama tutarı 298.080.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Enflasyon Oranı

Yatırımın ticari analizinde enflasyon oranı sabit olarak alınmıştır. Analiz yapılan yıllarda gelir ve gidere konu olan kalemlerin değişmediği varsayılmıştır. Yıllar itibariyle oluşan farklı tutarlar kapasite kullanım oranına göre değişiklik göstermiştir.

8.2.Ticari Faydalar ve Maliyetler

Projeye ait biletleme gelirleri tablosunda aylara göre hesaplamalar yapılmıştır. Tabloda hesaplamalar tüm tesislerin %20 dolulukta çalışması üzerinden yapılmıştır. Kış ve yaz dönemleri için ayrı ayrı hedeflenen ve günlük ortalama giriş sayıları tabloda belirtilmiştir. Yeni tesis yatırımı ile tesis kapasitesinin saate 23.100 kişi seviyesine çıkarılması hedeflenmektedir.

Tablo 17: Biletleme – Kayak Okulu – Kiralama Gelirleri Tablosu

Hedeflenen Çıkış Sayıları 20% Doluluk Tüm Tesisler		Gün sayıları																
		25	31	28	26	30	31	30	31	31	30	31	30					
Güncel Ücretlendirme ile Hedeflenen Kişi Sayıları	Bilet fiyatları	Kış Sayıları	Aralık	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	TOPLAM			
Tek Kişi Gidiş Dönüş Yaya	150	830	3,112,500.00	3,859,500.00	3,486,000.00	3,237,000.00	BAKIM						BAKIM	13,695,000.00				
1 çıkış	150	650	2,437,500.00	3,022,500.00	2,730,000.00	2,535,000.00								10,725,000.00				
10 Biniş	700	100	1,750,000.00	2,170,000.00	1,960,000.00	1,820,000.00								7,700,000.00				
20 Biniş	1250	700	21,875,000.00	27,125,000.00	24,500,000.00	22,750,000.00								96,250,000.00				
50 Biniş	2000	800	40,000,000.00	49,600,000.00	44,800,000.00	41,600,000.00								176,000,000.00				
100 Biniş	4000	400	40,000,000.00	49,600,000.00	44,800,000.00	41,600,000.00								176,000,000.00				
Günlük Sınırsız (tek kişi)H.İçi	1350	750	19,237,500.00	23,287,500.00	20,250,000.00	20,250,000.00								83,025,000.00				
Günlük Sınırsız (tek kişi)H.sonu	1650	1140	11,286,000.00	15,048,000.00	15,048,000.00	11,286,000.00								52,668,000.00				
		4620																
Dag kızıağı	80	150				372,000.00		360,000.00	372,000.00	372,000.00	360,000.00	1,836,000.00						
Bisiklet	35	100				108,500.00		105,000.00	108,500.00	108,500.00	105,000.00	535,500.00						
Macera Parkı	100	100				310,000.00		300,000.00	310,000.00	310,000.00	300,000.00	1,530,000.00						
Günübirlik gelişler	35	125				135,625.00		131,250.00	135,625.00	135,625.00	131,250.00	669,375.00						
Mavi ile işaretli aylar bakım zamanları, gelir bulunmamakta		151													620,633,875.00			

HEDEFLENEN KAYAK OKULU VE KAYAK KİRALAMA								
Kayak Okulu	Günlük fiyat		Kişi Sayısı	Kayak Kira.Kişi %	Kiralama Sayısı	Ortalama Gün Sayısı	Toplam	
Kayak Kiralama	1.500,00		4.620	20%	924	93	128,898,000.00	
	Saatlik Ders Ücreti	Kişi Sayısı	Ders Alacak Kişi %	Kişi Sayısı	Ortalama Gün Sayısı	Günlük Ders Sayısı		
Kayak Dersi	4.000,00		4.620	3,00%	138	93	2	102,672,000.00
**Federasyonun belirlediği ders ücreti				4.000,00		Toplam Ders Sayısı / gün		276
						Eğitmen Sayısı		40
						Eğitmenlerin aldığı toplam ücret %35		35,935,200.00
						Eğitmen Başına düşen miktar		898,380.00
						TOPLAM GELİR İDARE		195,634,800.00

Tablo 18: Biletleme – Kayak Okulu – Kiralama Gelirleri Tablosu Devamı

Kiralama Gelirleri	Tutar
Günübirlik Tesis 1	3,600,000.00
Günübirlik Tesis 2	2,500,000.00
Günübirlik Tesis 3	1,200,000.00
Günübirlik Tesis 4	1,200,000.00
Günübirlik Tesis 5	1,200,000.00
Günübirlik Tesis 6	1,600,000.00
Günübirlik Tesis 7	1,600,000.00
Günübirlik Tesis 8	1,600,000.00
Günübirlik Tesis 9	1,600,000.00
Günübirlik Tesis 10	1,600,000.00
Günübirlik Tesis 11	3,600,000.00
Otopark	500,000.00

Gelir Özeti	Tutar
Toplam Kiralamalar	21.800.000,00
Toplam Biletlemeler	620,633,875.00
KDV Hariç Biletlemeler	517,194,895.83
Toplam Kayak Okulu ve Kayak Kiralama	195,634,800.00
TOPLAM	734,629,695.83

İşletme gelir ve giderleri tablosunda 7 yıl içerisinde meydana gelmesi beklenen gelir ve giderler belirtilmiştir. Tablo ile yıllar içerisinde kullanılabilir kar seviyesi hakkında bilgi vermektedir. İşletmenin 7.yılda kara geçtiği görünmüştür. Ayrıca İşletmenin ekonomik ömrünün 20 yıl olarak hesaplanmasına bağlı olarak ek bir Gelir ve Gider tablosu 20. Yıla kadar hazırlanmıştır.

Tablo 19: İşletme Gelir ve Giderleri Tablosu

Yıllar	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl
Kapasite Kullanım Oranı	20%	30%	35%	35%	40%	40%	45%
1.İşletme Gelirleri	734,629,695.83	1,101,944,543.75	1,285,601,967.71	1,285,601,967.71	1,469,259,391.67	1,469,259,391.67	1,652,916,815.63
2.Üretim Giderleri	165,212,462.57	247,818,693.86	289,121,809.50	289,121,809.50	330,424,925.14	330,424,925.14	371,728,040.78
3.Amortisman	1,237,056,045.66	1,237,056,045.66	1,237,056,045.66	1,237,056,045.66	1,237,056,045.66	29,136,045.66	29,136,045.66
4.Finansman Giderleri	-	-	-	-	-	-	-
5.Satış Giderleri	-	-	-	-	-	-	-
6.Brüt Kar (1-2-3-4-5)	-667,638,812.40	-382,930,195.77	-240,575,887.45	-240,575,887.45	-98,221,579.13	1,109,698,420.87	1,252,052,729.18
7.Matrahtan İndirilecekler	-	-	-	-	-	-	-
8.Vergi Matrahı (6-7)	-667,638,812.40	-382,930,195.77	-240,575,887.45	-240,575,887.45	-98,221,579.13	1,109,698,420.87	1,252,052,729.18
9.Vergi ve Stopajlar	-	-	-	-	-	-	-
10.Net Kar (6-9)	-667,638,812.40	-382,930,195.77	-240,575,887.45	-240,575,887.45	-98,221,579.13	1,109,698,420.87	1,252,052,729.18
11.Temettüler (Dağıtılacak Karlar)	-	-	-	-	-	-	-
12.Kullanılabilir Kar (10-11)	-667,638,812.40	-382,930,195.77	-240,575,887.45	-240,575,887.45	-98,221,579.13	1,109,698,420.87	1,252,052,729.18
Yıllar	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	11. Yıl	12. Yıl	13. Yıl	14. Yıl
Kapasite Kullanım Oranı	0.45	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.İşletme Gelirleri	1,652,916,815.63	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58
2.Üretim Giderleri	371,728,040.78	413,031,156.43	413,031,156.43	413,031,156.43	413,031,156.43	413,031,156.43	413,031,156.43
3.Amortisman	29,136,045.66	29,136,045.66	88,752,045.66	88,752,045.66	88,752,045.66	88,752,045.66	88,752,045.66
4.Finansman Giderleri							
5.Satış Giderleri							
6.Brüt Kar (1-2-3-4-5)	1,252,052,729.18	1,394,407,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50
7.Matrahtan İndirilecekler							
8.Vergi Matrahı (6-7)	1,252,052,729.18	1,394,407,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50

9.Vergi ve Stopajlar							
10.Net Kar (6-9)	1,252,052,729.18	1,394,407,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50	1,334,791,037.50
11.Temettüler (Dağıtılacak Karlar)	-	-	-	-	-	-	-
12.Kullanılabilir Kar (10-11)	-667,638,812.40	-382,930,195.77	-240,575,887.45	-240,575,887.45	-98,221,579.13	1,109,698,420.87	1,252,052,729.18

Yıllar	15. Yıl	16. Yıl	17. Yıl	18. Yıl	19. Yıl	20. Yıl
Kapasite Kullanım Oranı	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.İşletme Gelirleri	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58	1,836,574,239.58
2.Üretim Giderleri	413,031,156.43	413,031,156.43	413,031,156.43	413,031,156.43	413,031,156.43	413,031,156.43
3.Amortisman	29,136,045.66	29,136,045.66	29,136,045.66	29,136,045.66	29,136,045.66	29,136,045.66
4.Finansman Giderleri						
5.Satış Giderleri						
6.Brüt Kar (1-2-3-4-5)	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50
7.Matrahtan İndirilecekler						
8.Vergi Matrahı (6-7)	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50
9.Vergi ve Stopajlar						
	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50
10.Net Kar (6-9)						
11.Temettüler (Dağıtılacak Karlar)	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50	1,394,407,037.50
12.Kullanılabilir Kar (10-11)	15. Yıl	16. Yıl	17. Yıl	18. Yıl	19. Yıl	20. Yıl

Tablo 20: Ticari Nakit Akış Tablosu

Yıllar	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl
A.Nakit Girişleri	734,629,695.83	1,101,944,543.75	1,285,601,967.71	1,285,601,967.71	1,469,259,391.67	1,469,259,391.67	1,652,916,815.63
-İşletme Gelirleri	734,629,695.83	1,101,944,543.75	1,285,601,967.71	1,285,601,967.71	1,469,259,391.67	1,469,259,391.67	1,652,916,815.63
-Diğer Nakit Girişleri	-	-	-	-	-	-	-
B.Nakit Çıkışları	6,787,533,375.77	247,818,693.86	289,121,809.50	289,121,809.50	330,424,925.14	330,424,925.14	371,728,040.78
-İşletme Dönemi Yatırım Harcamaları	6,622,320,913.20	-	-	-	-	-	-
-İşletme Giderleri	165,212,462.57	247,818,693.86	289,121,809.50	289,121,809.50	330,424,925.14	330,424,925.14	371,728,040.78
-Borç Anapara Geri Ödemeleri	-	-	-	-	-	-	-
-Vergi ve Stopaj	-	-	-	-	-	-	-
-Dağıtılan Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-
Nakit Farkı-Nakit Akımı (A-B)	6,052,903,679.94	854,125,849.90	996,480,158.21	996,480,158.21	1,138,834,466.53	1,138,834,466.53	1,281,188,774.84

8.3.Ticari Faydalar ve Maliyetler

Yapılması planlanan projenin sektörel ve teknik değerlendirme sonuçlarına dayalı olarak yapılan mali analizler aşağıda belirtilmiştir.

Net Bugünkü Değer

Net Bugünkü Değer 187,482,171.45 _TL olarak hesaplanmıştır.

İç Karlılık Oranı

İç Karlılık Oranı 2,83% olarak hesaplanmıştır.

Geri Ödeme Süresi

Toplam yatırım harcamasının net nakit akışlarıyla ödenebileceği süre 7 yıl olarak hesaplanmıştır.

Fayda/Maliyet Oranı

Fayda/Maliyet Oranı (Ticari) : 1,089

Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik): 3,23 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 21: Net Bugünkü Değer Tablosu

Yıllar	Sabit Yatırım Tutarı	İşletme Sermayesi Yatırımı	Vergi Öncesi Kar	Amortisman	Vergi ve Fon Kesin-tileri	Faiz	Net Nakit Akımı	İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
0	6,622,320,913.20	165,558,022.83	-667,638,812.40	1,237,056,045.66	0	0	- 6,218,461,702.77	0	-6,218,461,702.77
1	0	0	-382,930,195.77	1,237,056,045.66	0	0	854,125,849.90	0	854,125,849.90
2	0	0	-240,575,887.45	1,237,056,045.66	0	0	996,480,158.21	0	996,480,158.21
3	0	0	-240,575,887.45	1,237,056,045.66	0	0	996,480,158.21	0	996,480,158.21
4	0	0	-98,221,579.13	1,237,056,045.66	0	0	1,138,834,466.53	0	1,138,834,466.53
5	0	0	1,109,698,420.87	29,136,045.66	0	0	1,138,834,466.53	0	1,138,834,466.53
6	0	0	1,252,052,729.18	29,136,045.66	0	0	1,281,188,774.84	0	1,281,188,774.84
Top.	6,622,320,913.20	165,558,022.83	731,808,787.86	6,243,552,319.62	0	0	187,482,171.45	NBD	187,482,171.45

Ayrıca bu tabloların Dünya Bankası yönergeleriyle uyumlu olmasını sağlamak amacıyla NBD analizini %7 indirgeme katsayısı ile 20 yıllık gelir tablosuna göre yeniden hazırlanmıştır. Aşağıda sunulmuştur. Bu varsayıma göre 20 yıllık NBD tutarı 6.474.818.045,71 TL olmaktadır.

Tablo 22: %7 İndirgeme Oranı ile 20 Yıllık Net Bugünkü Değer (NBD) Analizi

Yıl	Nakit akışı	İndirgeme Katsayısı	Bugünkü değer (Nakit akışı * İndirgeme Katsayısı)
0	-6,218,461,702.77	1	-6,218,461,702.77
1	854,125,849.90	0.9346	798,266,019.31
2	996,480,158.21	0.8734	870,325,770.18
3	996,480,158.21	0.8163	813,426,753.15
4	1,138,834,466.53	0.7629	868,816,814.51
5	1,138,834,466.53	0.713	811,988,974.63
6	1,281,188,774.84	0.6663	853,656,080.68
7	1,281,188,774.84	0.6227	797,796,250.09
8	1,423,543,083.16	0.582	828,502,074.40
9	1,125,463,083.16	0.5439	612,139,370.93
10	1,423,543,083.16	0.5083	723,586,949.17
11	1,423,543,083.16	0.4751	676,325,318.81
12	1,423,543,083.16	0.444	632,053,128.92
13	1,423,543,083.16	0.415	590,770,379.51
14	1,423,543,083.16	0.3878	552,050,007.65
15	1,423,543,083.16	0.3624	515,892,013.34
16	1,423,543,083.16	0.3387	482,154,042.27
17	1,423,543,083.16	0.3166	450,693,740.13
18	1,423,543,083.16	0.2959	421,226,398.31
19	1,423,543,083.16	0.2765	393,609,662.49
TOPLAM	18,253,107,944.19		6,474,818,045.71

Tablo 23: İç Karlılık Oranı Tablosu

Yıllar	Sabit Yatırım Tutarı	İşletme Sermayesi Yatırımı	Vergi Öncesi Kar	Amortisman	Vergi ve Fon Kesintileri	Faiz	Net Nakit Akımı	Iskonto Oranı	Iskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
0	6,622,320,913.20	165,558,022.83	0	1,237,056,045.66	0	0	0 0 0 0 0,006,218,461,702.77	0	0 0 0 0 0,006,218,461,702.77
1	0	0	0	1,237,056,045.66	0	0	854,125,849.90	0	854,125,849.90
2	0	0	0	1,237,056,045.66	0	0	996,480,158.21	0	996,480,158.21
3	0	0	0	1,237,056,045.66	0	0	996,480,158.21	0	996,480,158.21
4	0	0	0	1,237,056,045.66	0	0	1,138,834,466.53	0	1,138,834,466.53
5	0	0	1,109,698,420.87	29,136,045.66	0	0	1,138,834,466.53	0	1,138,834,466.53
6	0	0	1,252,052,729.18	29,136,045.66	0	0	1,281,188,774.84	0	1,281,188,774.84
Top.	6,622,320,913.20	165,558,022.83	731,808,787.86	6,243,552,319.62	0	0	187,482,171.45	0	187,482,171.45
İKO (%)	2.83%								

9. EKONOMİK ANALİZ

Bu bölümde Fayda Maliyet Analizi tercih edilmiş olup hazırlanan Ekonomik Nakit Akış Tablosu aşağıda sunulmuştur.

Fayda ve Maliyetler:

1. Dışsallıklar: Mekanik tesislerin doğaya kötü bir etkisi görülmemektedir. Karlama sisteminde kullanılan hammaddeler su ve hava olduğu için kayda degecek bir zararın oluşması öngörülmemektedir. Fakat bazı kayak merkezleri karlama sisteminde kullanılan suyun içine ek bir bakteri koyarak suyun daha yoğun bir şekilde kara dönüşme yöntemini kullanmaktadır. Bu bakterilerin doğaya bir zararının olduğu kesin olarak kanıtlanmasa da Avusturya'daki kayak merkezlerinde bu bakteri kullanımı yasaklanmıştır.

2. Transferler: Bu yatırımın kapsamında kamulaştırma öngörülmemiştir. Ancak Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında hayata geçirilmesi planlanan bir takım vergi ve teşvik unsurları devreye girmektedir.

3. Piyasa-dışı etkiler: Hakkari Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresinin gelişmesi dağın çevresinde ve şehirde yeni girişimlerin önünü açacaktır. Bu durum ilin sanayisinin yanında sosyo-ekonomik anlamda kalkınmasını da hızlandıracaktır.

9.1.Ekonomik Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

Proje yatırım tutarının tamamı öz kaynaklardan karşılanması üzerine hesaplamalar yapılmıştır. Yatırım teşvik belge güncellemeleri yapılarak belgenin yeni yatırımlar için güncelleneceği varsayılmıştır. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın bölgesel teşvik sistemi uygulamasının devam edeceği varsayılmıştır. Yeni bir salgın hastalık olayı yaşanmayacağı varsayılmıştır.

9.2.Ekonomik Faydalar ve Maliyetler

Amortisman hariç elde edilen kar dikkate alınmıştır. Doğrudan sağlanan karın üç katı dolaylı fayda elde edileceği varsayılmıştır. Burada yaratılan istihdamın aileye ve bölgeye sağlayacağı fayda ve bölge iş insanlarına yaratılacak yeni iş alanları dikkate alınmıştır. Yapılan tesisler sonraki dönemde yeni tesis yapılmasının önünü açacaktır. Bölge gelecekte adından çok bahsedilecek bir kış turizm merkezi olacaktır.

Tablo 24: Ekonomik Nakit Akış Tablosu

Yıllar	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	Toplam
A. Projenin Faydaları	2,277,668,933	3,416,503,400	3,985,920,633	3,985,920,633	4,555,337,866	4,555,337,866	5,124,755,099	27,901,444,430
Doğrudan Faydalar	569,417,233	854,125,850	996,480,158	996,480,158	1,138,834,467	1,138,834,467	1,281,188,775	6,975,361,107
Dolaylı Faydalar	1,708,251,700	2,562,377,550	2,989,440,475	2,989,440,475	3,416,503,400	3,416,503,400	3,843,566,325	20,926,083,322
Parasallaş-tırlamayan Önemli Faydalar								
B. Projenin Maliyetleri	6,787,533,376	247,818,694	289,121,809	289,121,809	330,424,925	330,424,925	371,728,041	8,646,173,580
Yatırım Harcamaları	6,622,320,913	0	0	0	0	0	0	6,622,320,913
İşletme Giderleri	165,212,463	247,818,694	289,121,809	289,121,809	330,424,925	330,424,925	371,728,041	2,023,852,666
Finansman Maliyeti								
Olumsuz etkiler								

9.3.Ekonomik Fayda Maliyet Analizi (Ekonomik NBD, Ekonomik İKO)

Ekonomik analiz sonucunda elde edilen net bugünkü değer, iç karlılık oranı, geri ödeme süresi ve fayda/maliyet oranı hesaplamaları aşağıda verilmiştir.

- İç Karlılık Oranı 2,83% olarak hesaplanmıştır.
- Geri Ödeme Süresi 7 yıl olarak hesaplanmıştır.
- Fayda/Maliyet Oranı (Ticari) 1,09 olarak hesaplanmıştır.
- Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik) 3,23 olarak hesaplanmıştır.
- Net bugünkü değer 187.482.171,45 TL olarak hesaplanmıştır.

9.4.Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri

Dolaylı Faydalar

Doğrudan sağlanan karın üç katı dolaylı fayda elde edileceği varsayılmıştır. Burada yaratılan istihdamın Hakkari ve bölgeye sağlayacağı fayda ve bölge iş insanlarına yaratılacak yeni iş alanları dikkate alınmıştır.

Şehir ekonomisi kış aylarında gelen turistler ile ivmelenecek ve kaliteli iş gücü yaratılacaktır. Dağ ile şehrin bu denli yakın olduğu yerlerde hem şehir merkezi hem de bölgedeki alanlar bundan dolayı yoldan etkilenecektir. Kültür turlarının ziyaret noktaları arasına girecektir.

Birbirini tetikleyerek açılacak yeni konaklama noktaları ile hem istihdam sağlanacak hem de yatak kapasitesinin artmasıyla şehir cazibesini artıracaktır.

Hedeflenen ziyaretçi sayıları yakalandığında bölgedeki göç miktarı azalacak çevre illerden göç alma oranı artacaktır.

Nakit akış tablosu 7 yıl boyunca projenin faydaları ve maliyetlerinin nakit akışına etkisini göstermektedir.

10. FİNANSAL ANALİZ

Finansal analizde takip edilecek yönetime ilişkin önemli unsurlar şunlardır:

- Projenin ekonomik ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.

- Sadece nakit girdi ve çıktıları hesaba katılmıştır. Amortisman gibi nakit akışına sebep olmayan maliyet unsurları analizde dikkate alınmamıştır.
- Analizde net fayda ve maliyetler kullanılmıştır. Projenin fayda ve maliyetleri hesaplanırken projenin yapılmadığı durumdaki fayda ve maliyetler analizde dikkate alınmıştır.
- Fayda ve maliyetler sabit fiyatlarla hesaplanmış, enflasyon ve KDV hesaba katılmamıştır.
- Projenin diğer sektörlerde meydana getireceği dışsallıklar da fayda ve maliyet olarak hesaplamalara dâhil edilmiştir.

10.1.Proje Gelir ve Gideri

Tam kapasitede çalışması durumunda elde edilecek gelirler ‘Tablo 17-18 Biletleme – Kayak Okulu – Kiralama Gelirleri Tablosunda belirtilmiştir.

Yıllar itibarıyla öngörülen kapasite kullanım oranına göre indirgenmiş gelir -gider hesabı, Tablo 19 İşletme Gelir ve Giderleri Tablosunda yer almaktadır.

10.2.Net Bugünkü Değer Analizi

Tablo 21 Net Bugünkü Değer Tablosunda hesaplanmıştır.

11. RİSK ANALİZİ

Projede başarısızlığa yol açabilecek temel riskler ve bunların proje üzerinde oluşturacağı muhtemel etkilere bu bölümde yer verilmiştir.

11.1.Duyarlılık Analizi

Duyarlılık analizi, hangi risklerin ya da belirsizlik kaynaklarının proje çıktıları üzerinde en çok etki yaratacağını belirlemek amacıyla kullanılan bir analiz tekniğidir. Projedeki belirsiz bir unsurun diğer belirsiz unsurlar sabit tutulduğunda durumu ne şekilde etkilediğini incelemek için kullanılır.

Ekonomik ve finansal fayda maliyet göstergelerine etki edebilecek ve fizibilite raporuna temel oluşturan bazı temel parametrelerin farklı değerler alması halinde analizlerde ve göstergelerde ne tür değişiklikler oluşacağı araştırılmıştır. Analiz sonuçlarının bu parametrelere olan duyarlılığı değerlendirilmiştir. Yatırımın büyük bölümünü tesisin inşaat

ve makine- ekipman maliyetleri oluşturmaktadır. Gelirin büyük bölümünün de biletleme gelirleri olduğu görülmüştür.

İşletme gelirleri temelinde 2 farklı senaryoda duyarlılık analizi yapılmıştır. Buradaki en büyük faktör biletleme gelirleri olduğu için senaryolar biletleme gelirleri üzerinden kurulmuştur. Diğer veriler sabit tutulmuştur.

Senaryo 1’de İşletme gelirlerinden Biletleme gelirleri projede öngörülenden 10% daha düşük olacaktır.

Senaryo 2’de İşletme gelirlerinden Biletleme gelirleri projede öngörülenden 10% daha yüksek olacaktır.

Buna bağlı olarak Net Bugünkü Kar, İç Karlılık Oranı, Fayda Maliyet Oranı, Geri Ödeme Süresi ile ilgili tablo aşağıda sunulmuştur.

Tablo 25: Duyarlılık Analizi

Analiz Unsurları	Proje (YTB Kapsamında)	Gelir (-%10)	Gelir (+%10)
Net Bugünkü Değer	187,482,171.45	-711,157,955.95	1,088,684,798.84
Fayda Maliyet Oranı	1.089	0.98	1.20
İç Karlılık Oranı (%)	2.83%	-11%	16%
Geri Ödeme Süresi (Yıl)	7 YIL	8 YIL	6 YIL

11.2.Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler

Proje ile ilgili en temel risk unsuru ülkenin ekonomik durumunda meydana gelebilecek olumsuzluklardır.

Hakkari Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi bölgedeki konumu itibariyle İran ile sınır kapısı olması dış turizm için bölgeler arasında geçiş noktasında kalması, ilde havaalanı trafiğinin henüz gelişmiş olmaması ve genel yatak sayısının az olması sebebi ile yatırım ortamı iklimi istenen düzeyde değildir.

Hakkari iline yatırımcı çekme ve yatırım ortamının iyileştirilmesine yönelik olarak ilin yatırım fırsatları ve sunulan avantajların daha fazla ön plana çıkarılmasına yönelik çalışmalar arttırılmalıdır.

Dövizde Dalgalanma Riski: Diğer sektörlerde olduğu gibi kayak sektöründe de maliyetler döviz kaynaklı dalgalanmalardan doğrudan etkilenmektedir. Özellikle yatırım esnasındaki tüm maliyetler döviz kuruna endekslidir.

Belirlenen Sabit Yatırım Miktarıyla Tamamlanamama Riski: Sabit yatırım maliyetleri belirlenirken binanın betonarme prefabrike yapı sistemiyle yapılacağı varsayılarak bu yapısını için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen birim maliyetler esas alınmıştır. Yine makine ekipman fiyatları belirlenirken Şubat-2026 dönemi fiyatları baz alınmıştır. Ancak projenin hayata geçmesi sürecinin uzaması nedeniyle enflasyona bağlı olarak birim maliyetlerde meydana gelecek artışla birlikte sabit yatırım tutarı öngörülenin üzerine çıkabilecektir.

Doğal Afet Riski: Hakkari 1. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Küresel Salgını: Geçtiğimiz dönemde yaşanan korona virüsü gibi bir salgın gelişirse küresel boyuttayapılacak kısıtlamalar ve yaşanabilecek ekonomik daralmalar nedeniyle talep düzeyinde yaşanabilecek düşüşler sektörü negatif etkileyecektir.

11.3.Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri

Tanımlanan risklerin olasılıklarını azaltmak, iyileştirmek ve olumlu durumlara çevirmek amacıyla belirlenecek risk azaltma tedbirlerine bu bölümde yer verilmiştir.

Tablo 26: Risk Azaltma Tedbirleri Tablosu

Risk Tanımı	Dönem	Olasılık	Etki Düzeyi	Tedbir
	(Uygulama/İşletme)	(1-5 Arası)	(1-5 Arası)	
Projenin belirlenen sürede planlanan sabit yatırım tutarıyla yapılamaması				- Maliyetlerin Döviz bazında belirlenerek yatırım döneminde güncel fiyatlama yapılması.
	Uygulama	3	3	- Proje maliyetlerini belirleyen tekliflerin sapmalarını dikkatli hesaplamak
Deprem Riski	İşletme	4	2	- Yapılacak inşaatların deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmesi ve uygulanması
				- Betonarme yapıların mukavemet, kiriş kolon bağlantı sistemleri gibi testlerden geçirilmesi

12. ÇEVRESEL ANALİZ

Hakkari Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi (Planlama Alanı) Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) raporundan muaftır.

13. SOSYAL ANALİZ

13.1.Projenin Sosyal Etkileri

Parasallaştırılamayan Önemli Faydalar

Proje kapsamında gerçekleştirilecek yatırımların, uzun vadede bölgede oluşabilecek yeni turizm ve hizmet sektörü yatırımlarının önünü açması beklenmektedir. Cilo Dağları'nın sahip olduğu doğal ve topografik potansiyel dikkate alındığında bölgenin gelecekte önemli bir kış turizmi destinasyonu haline gelme potansiyeli bulunmaktadır. Ancak bu tür dolaylı ekonomik ve mekânsal etkilerin uzun vadede ortaya çıkacak olması nedeniyle mevcut finansal analiz hesaplamalarına dâhil edilmemiştir.

Proje ile birlikte yalnızca kış sporlarının değil yaz dönemine yönelik spor ve rekreasyon faaliyetlerinin de gelişmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda oluşturulacak spor, doğa ve rekreasyon alanlarının özellikle genç nüfusun spor kültürü ile bütünleşmesine katkı sağlaması ve bölgedeki spor faaliyetlerinin gelişimini desteklemesi beklenmektedir. Uzun vadede bu durumun başta kış sporları olmak üzere farklı spor branşlarında bölgenin temsil kapasitesini artırabileceği değerlendirilmektedir.

Turizm hareketliliğinin artmasına bağlı olarak bölgede sağlık, ulaşım, hizmet ve sosyal altyapı yatırımlarının gelişmesi de beklenen dolaylı etkiler arasında yer almaktadır. Bu durumun hem Hakkâri il merkezi hem de çevre yerleşimlerde yaşayan nüfus açısından yaşam kalitesini artırıcı etkiler oluşturabileceği değerlendirilmektedir.

Ayrıca bölgeye gelecek ziyaretçilerin yalnızca kayak merkezi ile sınırlı kalmayarak Hakkâri'nin doğal, tarihi ve kültürel değerlerini de deneyimlemesi öngörülmektedir. Bu doğrultuda geliştirilecek kültür ve turizm programları sayesinde bölgenin kültürel miras alanlarının, doğal değerlerinin ve yerel turizm potansiyelinin görünürlüğünün artması beklenmektedir.

13.2.Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi

Projenin kadınlar, erkekler, çocuklar, gençler ve farklı yaş grupları üzerinde sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan olumlu etkiler oluşturmaları beklenmektedir. Özellikle spor, rekreasyon ve sosyal kullanım alanlarının geliştirilmesi ile birlikte bölgedeki genç nüfusun spor faaliyetlerine erişiminin artması ve sağlıklı yaşam kültürünün yaygınlaşması hedeflenmektedir.

Kış sporları ve doğa temelli aktivitelerin gelişmesi ile birlikte gençlerin sosyal, fiziksel ve kültürel gelişimlerine katkı sağlanması, takım ruhu, disiplin, spor kültürü ve sosyal dayanışma gibi değerlerin güçlenmesi beklenmektedir. Bu durumun uzun vadede daha aktif, üretken ve sosyal bireylerin yetişmesine katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Projenin özellikle kadınlar ve genç kızlar açısından da sosyal yaşama katılımı destekleyici etkiler oluşturmaları beklenmektedir. Spor ve rekreasyon alanlarının erişilebilir hale gelmesi ile birlikte kadınların sosyal, sportif ve kültürel faaliyetlere katılım olanaklarının artacağı bu durumun toplumsal bütünleşme ve sosyal yaşam kalitesi açısından olumlu katkılar sağlayacağı öngörülmektedir.

Bunun yanında proje kapsamında gelişecek turizm hareketliliğinin yerel girişimcilik faaliyetlerini teşvik etmesi, yeni yatırım alanları oluşturmaları ve hizmet sektörünün gelişmesine katkı sağlaması beklenmektedir. Bu durumun doğrudan ve dolaylı istihdam olanaklarını artırarak bölgesel ekonomik gelişime katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

14. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI

14.1.Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi

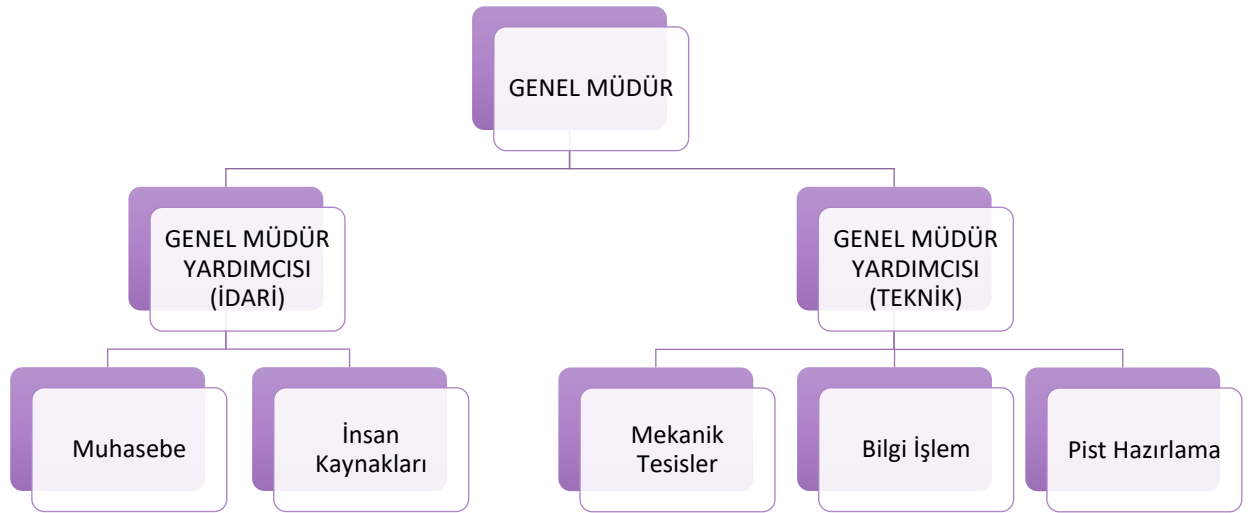
Hazırlanan bu fizibilite raporu ilgili sektörde yatırım yapmak isteyen veya yapma potansiyeli bulunan yatırımcılara rehber niteliğindedir. Proje yürütücüsü ve ana yatırımcı olacak Hakkari İl Özel İdaresi'dir. Hakkari İl Özel İdaresi, Hakkari Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi için yatırım yapacak nitelikli yatırımcılara sağlayabilecekleri destekleri sunacaktır. Projeyi yürütecek Hakkari İl Özel İdaresi'nin teknik ve mali kapasitesinin yüksek olması yatırımın sürdürülebilirliği ve oluşturacağı istihdam kapasitesi açısından önemlidir.

14.2. Proje Organizasyonu ve Yönetim

Projenin hayata geçmesi, kesintisiz olarak yürütülmesi ve sorunsuz sürdürülmesi için 8 yönetici, kış dönemi için 179, yaz dönemi için 50 kişilik personele ihtiyaç vardır. Toplam personel bütçesi brüt olarak 66,329,000.00 TL hesaplanmıştır.

Kiraya verilecek günübirlik tesisler ve diğer işletmelerin (otel, kar motoru kiralama vb.) personel sayısı bu hesaba dahil değildir. Kayak eğitmenlerinin kazançları kayak okulu hesaplamalarında ayrı olarak hesaplanmış olup bu hesaba dahil edilmemiştir.

Organizasyon şeması aşağıda verilmiştir.



14.3. Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar

Yatırımın hayata geçirilebilmesi için öncelikle Hakkâri Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi kapsamında gerekli izin, ruhsat ve kurumsal onay süreçlerinin tamamlanması gerekmektedir. Bu süreçlerin ardından mekanik tesisler, altyapı sistemleri ve diğer yatırım bileşenlerine ilişkin satın alma ve ihale işlemleri gerçekleştirilecek, devamında inşaat, montaj ve altyapı uygulama çalışmaları yürütülecektir.

Uygulama sürecinin tamamlanmasını takiben tesislerin işletmeye alınabilmesi amacıyla gerekli teknik ve idari insan kaynağının temin edilmesi, personel eğitimlerinin gerçekleştirilmesi ve işletme organizasyonunun oluşturulması planlanmaktadır.

Proje uygulama takvimine ilişkin faaliyetler tabloda üçer aylık dönemler halinde gösterilmiştir.

Tablo 27: Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar

No	Faaliyetler/Aylar	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A	3A
1	Proje Ekibinin Oluşturulması												
2	Mekanik Tesis ve Betonarme Binaların Yer Tespitlerin yapılması												
3	Yatırım Teşvik Belgesi Güncellemelerinin Yapılması												
4	Satın Almaların Yapılması Mekanik Tesisler, Snowtruck, Turnikeler vb												
5	İnşaat İşleri – Pist Düzenlemeleri												
6	Mekanik Tesisler Montaj İşleri												
7	Personel İstihdamı ve Gerekli Eğitimlerin Verilmesi												
8	Deneme Üretiminin Yapılması												
9	Tesisin İşletmeye Alınması												

15. SONUÇ

Yapılan teknik, ekonomik ve finansal analizler sonucunda Hakkâri Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi kapsamında planlanan yatırımın uygulanabilir ve sürdürülebilir bir proje olduğu değerlendirilmiştir. Fizibilite çalışması kapsamında gerçekleştirilen analizler doğrultusunda;

- İç Karlılık Oranı (IRR): **%2,85**
- Geri Ödeme Süresi: **7 yıl**
- Fayda/Maliyet Oranı (Ticari): **1,09**
- Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik): **3,23**
- Net Bugünkü Değer (NBD): **187.482.171,45 TL** olarak hesaplanmıştır.

Elde edilen sonuçlar, projenin yalnızca ekonomik açıdan değil aynı zamanda sosyal ve bölgesel kalkınma açısından da önemli katkılar sağlayacağını göstermektedir. Proje kapsamında oluşturulacak mekanik tesisler, kayak pistleri, konaklama alanları ve rekreasyon yatırımları ile birlikte bölgenin turizm potansiyelinin önemli ölçüde gelişmesi beklenmektedir.

Projenin doğrudan yaratacağı istihdamın yanı sıra konaklama, ulaşım, yeme-içme, hizmet ve ticaret sektörlerinde oluşacak dolaylı etkiler sayesinde Hakkâri il ekonomisine önemli katkılar sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca yatırımın hayata geçirilmesi ile birlikte bölgenin yeni turizm yatırımları açısından daha güçlü bir çekim merkezi haline gelmesi beklenmektedir.

Finansal analiz sonuçları, yatırımın yaklaşık 7 yıllık süreç sonunda yatırım maliyetlerini karşılayarak işletme açısından sürdürülebilir bir yapıya ulaşacağını göstermektedir. Bu durum kış turizmi sektörünün uzun vadeli ekonomik potansiyelini ve bölgenin sahip olduğu doğal avantajların yatırım açısından değerlendirilebilir olduğunu ortaya koymaktadır.

Bununla birlikte yatırımın finansal sürdürülebilirliğinin güçlendirilmesi, işletme maliyetlerinin azaltılması ve yatırımın geri dönüş sürecinin hızlandırılması açısından kamu destekleri ve yatırım teşvik mekanizmalarının önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Bu kapsamda Hakkâri ilinin yararlanabildiği bölgesel yatırım teşvikleri, vergi avantajları ve destek mekanizmalarının yatırım sürecinde etkin şekilde değerlendirilmesi önerilmektedir.

Sonuç olarak Hakkâri Cilo Dağları KTKGB ve Yakın Çevresi için hazırlanan bu fizibilite çalışması bölgenin doğal, topografik ve turizm potansiyeli dikkate alındığında, yatırımın uzun vadede sürdürülebilir, uygulanabilir ve bölgesel kalkınmayı destekleyici stratejik bir turizm yatırımı niteliği taşıdığını ortaya koymaktadır.

EKLER

- EK-1: Proje Alanının Yeri ve Konumu
- EK-2: Hakkari Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Yakın  evresi Master Plan
- EK-3: Master Plan Mülkiyet Durumu

KAYNAKLAR

Cumhurbaşkanı Kararı. (2019). *Bazı alanların korunması hakkında karar (Karar Sayısı: 1271)*. Resmî Gazete.

Cumhurbaşkanı Kararı. (2020). *Hakkâri Cilo ve Sat Dağları Milli Parkı olarak belirlenmesi hakkında karar (Karar Sayısı: 3017)*. Resmî Gazete.

Cumhurbaşkanı Kararı. (2025). *Hakkâri Cilo Dağları Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilanı (Karar Sayısı: 10177)*. Resmî Gazete.

Cumhurbaşkanlığı. (2024). *Sonuç odaklı programlar uygulama çerçevesi (Kalkınma ajansları için rehber doküman)*. <https://www.sbb.gov.tr>

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023). *On İkinci Kalkınma Planı (2024–2028)*. <https://www.sbb.gov.tr>

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2014). *Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*. Resmî Gazete.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2020). *Nehil Sazlıkları doğal sit alanı tescil duyurusu*. <https://van.csb.gov.tr>

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2023). *Hakkâri ili çevre durum raporu 2023*. <https://webdosya.csb.gov.tr>

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2024). *Hakkâri ili çevre durum raporu 2024*. <https://webdosya.csb.gov.tr>

Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı (DAKA). (2024). *TRB2 Bölgesi 2024–2028 Bölge Planı*. <https://www.daka.org.tr>

Doğu Anadolu Projesi (DAP) Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı. (2021). *DAP Bölge Kalkınma Planı ve Stratejileri*. <https://www.dap.gov.tr>

Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2007). *Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı (2007–2023)*. <https://www.ktb.gov.tr>

Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2024). *Türkiye turizm verileri ve kış turizmi değerlendirmeleri*. <https://www.ktb.gov.tr>

- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2025). *2024 yılı turizm istatistikleri*. <https://www.ktb.gov.tr>
- Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB). (2021). *Finansman destek programı*. <https://www.kosgeb.gov.tr>
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2019). *Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi (BGUS) 2014–2023*. <https://www.sanayi.gov.tr>
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2021). *Yatırım teşvik sistemi ve devlet yardımları*. <https://www.sanayi.gov.tr>
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2023). *Türkiye Sanayi ve Teknoloji Stratejisi*. <https://www.sanayi.gov.tr>
- Tarım ve Orman Bakanlığı. (2020). *Cilo ve Sat Dağları Milli Parkı alan tanımı ve koruma statüsü*. <https://www.tarimorman.gov.tr>
- Türkiye Cumhuriyeti. (1982). *Turizmi Teşvik Kanunu (2634 sayılı Kanun)*. Resmî Gazete.
- Türkiye Cumhuriyeti. (1983). *Çevre Kanunu (2872 sayılı Kanun)*. Resmî Gazete.
- Türkiye Cumhuriyeti. (1985). *İmar Kanunu (3194 sayılı Kanun)*. Resmî Gazete.
- Türkiye Cumhuriyeti. (2005). *Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (5403 sayılı Kanun)*. Resmî Gazete.
- UN Tourism. (2024). *International tourism recovered to pre-pandemic levels in 2024*. <https://www.unwto.org>
- UNWTO. (2020). *International tourism highlights 2020 edition*. United Nations World Tourism Organization.
- Yılmaz, M., & Kaya, A. (2021). *Yerel halkın bakış açısıyla Cilo Dağı'nın kış turizm potansiyelinin değerlendirilmesi*. ResearchGate. <https://www.researchgate.net>