
T.C.
GÖKÇEADA KAYMAKAMLIĞI



**T.C. GÖKÇEADA
KAYMAKAMLIĞI**



Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi
Fizibilite Raporu

TEMMUZ 2020

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
I. TANIM VE KISALTMALAR.....	iv
II. PROJE ÖZETİ.....	viii
A. PROJE KİMLİK KARTI	1
i. Temel Proje Verileri	1
ii. Amaç ve Gerekçe.....	1
iii. Yapılan İş Tanımı	2
iv. Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki (Kalkınma Planı, Ulusal Strateji Belgeleri, Stratejik Plan vb.).....	2
v. Finansman Kaynağı ve Planı	4
vi. Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin Karşılaştırılması).....	5
B. PROJENİN GEREKÇESİ	6
i. Projenin Hedef Kitleleri	8
C. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI	8
D. FİZİBİLİTE ETÜDÜ ANALİZ SONUÇLARI.....	10
E. PROJENİN ETKİLERİ	10
1. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI	12
1.1 Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi.....	28
1.2 Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi	28
1.2.1 Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri.....	28
1.2.2 Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler	29
1.3 Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar	29
1.4 Proje İhtiyacı/Talebi	30
1.5 Proje Alternatifleri	31
1.5.1 Projesiz Durum.....	31
1.5.2 Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı	31
1.5.3 En İyi İkinci Alternatif	31
1.5.4 En İyi Alternatif (Tercih edilen alternatif)	32
1.6 Teknoloji ve Tasarım.....	32
2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ	40
2.1 Fiziksel ve Coğrafi Özellikler.....	41
2.2 Ekonomik ve Fiziksel Altyapı	45
2.3 Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler	53
2.4 Çevresel Etkiler	58
2.5 Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti (Kamulaştırma Bedeli De Dâhil).....	59

3.	TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ	60
3.1	Varsayımlar	60
3.2	Talep Tahmin Yöntemi.....	61
3.3	Talep Analizi	62
3.4	Talep Tahmin Sonuçları	62
3.5	Kapasite Seçimi	63
4.	YATIRIM TUTARI	65
4.1	Sabit Sermaye Yatırım Tutarı	65
4.2	Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli.....	66
4.3	İşletme Sermayesi.....	66
4.4	Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı	67
5.	PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ	68
5.1	Finansman Öngörüsü	68
5.2	Finansman İhtiyacı ve Kaynakları	68
5.3	Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti	69
5.4	Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi	69
6.	TİCARİ ANALİZ.....	70
6.1	Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar (İskonto Oranı, Ekonomik Ömür, Hurda Değer, Yenileme Yatırımları, Enflasyon Artış Oranı vb.)	70
6.2	Ticari Faydalar ve Maliyetler (İşletme Dönemi Gelir ve Giderleri, Girdi İhtiyacı, Girdi Fiyatları ve Harcama Tahmini).....	72
6.3	Ticari Nakit Akış Tablosu	73
6.4	Ticari Fayda Maliyet Analizi (NBD, İKO, GÖS, Fayda Maliyet Oranı)	74
7.	EKONOMİK ANALİZ	77
7.1	Ekonomik Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar	77
7.2	Ekonomik Faydalar ve Maliyetler	77
7.3	Ekonomik Fayda Maliyet Analizi (Ekonomik NBD, Ekonomik İKO).....	78
7.4	Maliyet Etkinlik Analizi	78
7.5	Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri.....	79
8.	RİSK ANALİZİ.....	80
8.1	Duyarlılık Analizi	81
8.2	Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler.....	81
8.3	Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri	82
9.	ÇEVRESEL ANALİZ.....	83
9.1	Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi.....	83
9.2	Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri	83
10.	SOSYAL ANALİZ	85
10.1	Projenin Sosyal Etkileri	85

10.2	Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi	85
10.3	Bölgesel Düzeydeki Etkisi.....	86
11.	PROJE YÖNETİMİ ve UYGULAMA PROGRAMI	87
11.1	Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi	87
11.2	Proje Organizasyonu ve Yönetim.....	89
11.3	Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar	90
12.	SONUÇ	91
12.1	Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar	91
12.2	Projenin Sürdürülebilirliği	93
12.3	Projeye İlişkin Temel Riskler	93
13.	KAYNAKÇA	94
14.	EKLER	96

I. TANIM VE KISALTMALAR

Kısaltmalar Dizini

TR22	:	Güney Marmara Bölgesi
BGUS	:	Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi
GMKA	:	Güney Marmara Kalkınma Ajansı
UNESCO	:	Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
GSYH	:	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
SEGE	:	Sosyal Ekonomik Gelişmişlik Endeksi
TaTuTa	:	Tarım Turizm Takas
WWF	:	Doğal Hayatı Koruma Vakfı
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
NBD	:	Net Bugünkü Değer
İKO	:	İç Karlılık Oranı
GÖS	:	Geri Ödeme Süresi
ÇOMU	:	Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
GZFT	:	Güçlü, Zayıf Yönler, Fırsatlar, Tehditler,
ÇED	:	Çevre Etki Değerlendirmesi
CO ₂	:	Karbondioksit

Tablo Dizini

Tablo 1 Finansman Kaynağı Tablosu.....	5
Tablo 2 Analiz Sonuçları Tablosu.....	5
Tablo 3 TR22 Bölgesi Yıllara Göre Rekabetçilik Endeksleri.....	7
Tablo 4 Çanakkale ve Gökçeada SEGE 2017 Verileri.....	11
Tablo 5 Gökçeada Tesis Doluluk Oranları.....	30
Tablo 6 Çanakkale İlçeleri Kıyı Uzunlukları.....	41
Tablo 7 Gökçeada Aylık Sıcaklık Verileri.....	43
Tablo 8 Türkiye ve TR22 Bölgesi Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payları.....	45
Tablo 9 Türkiye ve Çanakkale Kişi Başına GSYH Değerleri.....	48
Tablo 10 Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Akademisyen Sayıları.....	57
Tablo 11 Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Öğrenci Sayıları.....	58
Tablo 12 Türkiye, Çanakkale ve Gökçeada Turizm Tesis Sayıları.....	58
Tablo 13 Gökçeada Yolcu ve Araç Sayısı.....	60
Tablo 14 Gökçeada Konaklama İstatistikleri.....	61
Tablo 15 Gökçeada Tesise Geliş ve Konaklama Verilerinin Bir Önceki Yıla Göre Değişimi	62
Tablo 16 Gökçeada Bir Önceki Yıla Göre Adaya Gelen Yolcu Değişim Oranı.....	62
Tablo 17 Gökçeada Tesise Geliş ve Konaklama Beklentileri.....	63
Tablo 18 Gökçeada Tahmini Beş Yıl Yolcu Sayısı.....	63
Tablo 19 Bungalov Ev, Çadır Kampı ve Karavan park Alanı Gün Bazında Kapasiteleri.....	64
Tablo 20 Yatırım Bütçesi Tablosu.....	65
Tablo 21 İşletme Yıllık Giderleri Tablosu.....	66
Tablo 22 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Göre Dağılım Tablosu.....	67
Tablo 23 Finansman İhtiyacı ve Gelirleri Tablosu.....	68
Tablo 24 Öz Sermaye Maliyeti.....	69
Tablo 25 Proje Amortisman Değerleri.....	71
Tablo 26 Toplam Amortisman ve Kalıntı Değer Tablosu.....	71
Tablo 27 Mal/hizmet Yıllık Miktar ve Birim Fiyatı.....	72
Tablo 28 Satış Gelirleri Toplamı.....	73
Tablo 29 İşletme Gelir Giderleri Tablosu.....	73
Tablo 30 Ticari Nakit Akış Tablosu.....	74
Tablo 31 Net Bugünkü Değer Tablosu.....	74
Tablo 32 İç Karlılık Oranı Tablosu.....	75
Tablo 33 Fayda Maliyet Tablosu.....	76
Tablo 34 Ekonomik Nakit Akış Tablosu.....	77

Tablo 35 Gökçeada SWOT Analizi Tablosu.....	80
Tablo 36 Kurum Benzer Proje Tecrübeleri	87
Tablo 37 Proje Uygulama İnsan Kaynakları Maliyet Tablosu.....	89
Tablo 38 İşletme Dönemi Yıllık İnsan Kaynakları Maliyet Tablosu.....	90
Tablo 39 Proje Uygulama Programı.....	90
Tablo 40 Ticari ve Ekonomik Analiz Karşılaştırma	92

Grafik Dizini

Grafik 1 Yıllara Göre Çanakkale Turist Sayısının Türkiye Toplam Turist Sayısına Oranı.....	6
Grafik 2 Yıllara Göre Türkiye Turizm Gelirleri	12
Grafik 3 Yıllara Göre Türkiye Turist Sayıları.....	13
Grafik 4 Turizm Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı.....	13
Grafik 5 Çanakkale İli Yıllara Göre Turist Sayısı.....	16
Grafik 6 Gökçeada Yıllara Göre Turistlerin Tesise Geliş ve Konaklama Sayıları	17
Grafik 7 Gökçeada ve Çanakkale Yıllara Göre Tesislerin Doluluk Oranları.....	18
Grafik 8 Çanakkale ilçeleri Plaj Uzunlukları Oranları	41
Grafik 9 Gökçeada Aylık Ortalama Yağış ve Sıcaklık Verileri.....	42
Grafik 10 Gökçeada Aylık Deniz Suyu Sıcaklığı Ortalaması (°C).....	43
Grafik 11 Türkiye ve TR22 Bölgesi İşgücüne Katılım Oranları.....	46
Grafik 12 TR22 Bölgesi İstihdam Verilerin Sektörel Payları	46
Grafik 13 Türkiye ve TR22 Bölgesi Yıllara Göre İşsizlik Oranları.....	47
Grafik 14 TR22 Bölgesi Sektörel Bazda İşsizlik Sayıları.....	47
Grafik 15 Çanakkale ili Yıllara Göre GSYH ve Kişi Başına GSYH Verileri.....	48
Grafik 16 Çanakkale ve Gökçeada 2001-2020 Yılları Arası Yerli ve Yabancı Yatırımlar	49
Grafik 17 TR22 Bölgesi İstihdam, İşgücü, İşsiz Sayıları.....	53
Grafik 18 Türkiye ve TR22 Bölgesi Kadınların İşgücüne Katılım Oranları.....	54
Grafik 19 Çanakkale ve Gökçeada Yıllara Göre Nüfus Verileri.....	54
Grafik 20 Çanakkale İli Yıllara Göre Alınan ve Verilen Göç Sayıları	55
Grafik 21 Türkiye, Çanakkale ve Gökçeada Nüfus Artış Oranları	55
Grafik 22 Gökçeada Erkek ve Kadın Nüfusu.....	56
Grafik 23 Çanakkale İli Eğitim Düzeyi.....	56
Grafik 24 Gökçeada İlçesi Eğitim Düzeyi	57
Grafik 25 Gökçeada Nüfus Yaş Dağılımı	86

Sekil Dizini

Şekil 1 Proje Organizasyon Şeması	89
---	----

Resim Dizini

Resim 1 Gökçeada Trekking & Hiking Rotaları	19
Resim 2 Gökçeada Bisiklet Rotaları	20
Resim 3 Gökçeada Scuba Diving Rotaları	23
Resim 4 Örnek Ziyaretçi Bilgi Ofisi	33
Resim 5 Tepeköy-Yeni Bademli Parkuru Görsel	33
Resim 6 Örnek Bisiklet Trafik levhası	34
Resim 7 Temsili Kuş Gözlem Evi	35
Resim 8 Örnek Seyir Dürbünü Görsel	36
Resim 9 Çadır Kamp Alanı Görsel	37
Resim 10 Karavan Park Alanı Görsel	38
Resim 11 Hediyelik Eşya Dükkân Modeli Görsel	38
Resim 12 Gastronomi Çiftliği Konumu	40
Resim 13 Örnek 3 Boyut Görsel	96
Resim 14 Örnek 3 Boyut Görsel	96
Resim 15 Örnek 3 Boyut Görsel	97
Resim 16 Örnek 3 Boyut Görsel	97
Resim 17 Örnek 3 Boyut Görsel	98
Resim 18 Örnek 3 Boyut Görsel	98
Resim 19 Örnek 3 Boyut Görsel	99

II. PROJE ÖZETİ

Türkiye'nin en batısında yer alan ve en büyük adası olan Gökçeada; Ege Denizi'nin kuzeyinde, Saros Körfezi'nin girişinde bulunur. TR22 Bölgesi içerisindeki önemli turizm destinasyonlarından biridir. Gökçeada, 2011 yılı haziran ayında almış olduğu "cittaslow" unvanı ile dünyanın ilk ve tek sakin adası olmuştur. Bu unvan ile birlikte kültürel ve doğal değerlerin tehdit edilmediği bir felsefe benimsenmektedir. Doğal yaşam, organik ürünler ve alternatif spor olanakları Gökçeada'yı yerli ve yabancı turistler için cazibe merkezi haline getirmiştir. Son yıllarda yükselen turizm trendlerinden olan ekoturizm ve gastronomi turizmi faaliyetleri açısından Gökçeada; doğal güzellikleri ve zengin mutfak kültürü ile oldukça ideal bir konumdadır.

Turizm, Ada'nın önemli gelir kaynaklarından birini oluşturmaktadır. Gökçeada; doğal güzellikleri, tarihi ve kültürel değerleri ve biyoçeşitliliği sayesinde turizm sektörü için büyük bir potansiyel taşımasına rağmen turizm istatistikleri Ada turizminin beklentileri karşılamadığını, turizm faaliyetlerinin deniz sezonu dışında canlılığını kaybettiğini göstermektedir. Gökçeada'nın taşıdığı turizm potansiyelinden yararlanabilmek için tüm yıl boyunca devam edebilecek, doğa ve çevrenin korunmasını odak noktası olarak alacak, yerel halka sürdürülebilir maddi geçim kaynağı oluşturacak alternatif turizm yatırımlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu noktada, Gökçeada'nın doğal güzelliklerinin ve doğal yaşamının korunarak ziyaretçilerin keyifli vakit geçirmelerini sağlayacak ekoturizm faaliyetleri oldukça uygun bir yatırım alanı olacaktır. Çünkü ekoturizm, turizmin yaratabileceği doğal dengeyi bozacak unsurları ortadan kaldırmayı hedeflemektedir. Bölgedeki flora ve faunayı koruyarak, bu doğal değerlerin tanıtılmasını ve daha çok ziyaretçinin bölgeye çekilmesini sağlayacaktır.

Doğal güzelliklerinin yanında Gökçeada sahip olduğu gastronomi değerleri ile de çok sayıda turistini ilgisini çekebilecek bir Ada'dır. Yıllardır süregelen organik tarım faaliyetleri adanın Organik Tarım Adası ilan edilmesini gündeme getirmiştir ve bu konudaki çalışmalar devam etmektedir. Organik ürünler ve Türk-Rum mutfağı sentezi lezzetler tanıtımı yeterince yapılmamış yerel gastronomi unsurlardır. Bu unsurların alternatif turizm yoluyla Ada'nın kalkınmasında rol oynayabilmesi için gastronomi turizmi yatırımlarına da ihtiyaç vardır.

Gökçeada'nın eko ve gastro-turizm açısından alternatif turizm potansiyelinin ortaya çıkarılması, Ada halkına ekonomik katkı sağlanması, bölgenin rekabet gücünün artırılması, çevre bilincinin geliştirilmesi ve yeni yatırımlara temel oluşturulması amacı ile Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi oluşturulmuştur. Gökçeada Kaymakamlığı yürütücülüğünde hayata geçirilmesi planlanan projenin Ada turizm paydaşları ile bütün kurum ve kuruluşların ortak değeri olması beklenmektedir. Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi bir kamu projesidir ve ticari kâr amacından ziyade toplumsal faydalar göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur.

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi'nin tanımı, kapsamı ve istenilen şekilde tasarımı yapılmıştır. Bu doğrultuda projenin yapılabilirliği ile Ada ve bölge düzeyindeki etkileri incelenmiş ve yapılması planlanan projenin proje yatırım tutarı hesaplanmıştır. Projenin hayata geçirilebileceği yerler değerlendirilmiştir. Kaymakamlık ile yapılan görüşmeler neticesinde projeye uygun araziler belirlenmiştir. Gökçeada'nın turizmdeki mevcut durumu ve geçmiş veriler ışığında projenin hayata geçmesi ile gerçekleşebilecek talep tahminleri oluşturulmuştur. Ticari, ekonomik, risk, çevresel ve sosyal analizler yapılarak yatırım sonucunda gerçekleşecek ve gerçekleşmesi beklenen etkiler incelenmiştir.

Yatırımın hayata geçirilmesi ile Ada'ya gelen yerli ve yabancı turist sayılarının artması beklenmektedir. Turizm alanında oluşturulacak katma değer ile Gökçeada'nın diğer adalar ve bölgelerle rekabet edebilirliği yükselecek ve bu sayede adanın gelişimi hızlanacaktır. Yatırımın başarılı olması Ada'nın tanınırlığını ve gelir seviyesini artıracaktır. Ayrıca yatırımın oluşturacağı istihdam alanları Gökçeada ve bölgedeki işsizliğe bir çözüm yolu sunacaktır. Özellikle Gökçeada nüfusunun önemli bir bölümünü oluşturan gençlerin iş bulamama sebebi ile Ada'dan göç etmesinin önüne geçilecektir. Proje içerisindeki çevre düzenlemeleri ile kontrolsüz yapılan kampçılığın ve karavan turizminin oluşturduğu kirlilik azaltılacak, çevrenin ve doğal yaşamın zarar görmesi engellenecektir. Projede yer alan bütün bungalov yapılarda yenilenebilir enerji ile üretilen elektrik enerjisi kullanılacak olup bu sayede Gökçeada'da yenilenebilir enerji kullanımı özendirilerek toplumsal bilinç oluşturulması açısından önemli bir adım atılacaktır. Ayrıca yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı CO₂ ve benzeri sera gazlarının salınımını azaltarak küresel ısınma ve iklim değişikliği konularında pozitif etki yaratacaktır.

THE PROJECT SUMMARY

Turkey's westernmost and largest island of Gökçeada; it is located in the north of the Aegean Sea, at the entrance of the Saros Gulf. It is one of the important tourism destinations in the TR22 Region. Gökçeada has become the world's first and only calm island thanks to the title "cittaslow" received in June 2011. With this title, a philosophy that does not threaten cultural and natural values is adopted. Natural life, organic products and alternative sports opportunities have made Gökçeada a center of attraction for local and foreign tourists. In terms of ecotourism and gastronomy tourism activities, which are among the rising tourism trends in recent years, Gökçeada; it is in an ideal location with its natural beauty and rich cuisine.

Tourism is one of the important sources of income of the Island. Although Gökçeada has a great potential for the tourism sector thanks to its natural beauties, historical and cultural values and biodiversity, tourism statistics show that the Island tourism does not meet the expectations and tourism activities lost their vitality outside the sea season. In order to benefit from the tourism potential of Gökçeada, alternative tourism investments that can continue throughout the year, take the protection of nature and the environment as a focal point and create a sustainable financial livelihood for the local people are needed. At this point, ecotourism activities that will ensure that visitors have a pleasant time by protecting the natural beauty and natural life of Gökçeada will be a very suitable investment area because ecotourism aims to eliminate the elements that will disturb the natural balance that tourism can create. By preserving the flora and fauna in the region, it will ensure that these natural values are promoted and attract more visitors to the region.

In addition to its natural beauties, Gökçeada is an island that can attract many tourists with its gastronomic values. Organic farming activities that have been going on for years have brought the Island to the agenda to be declared as an Organic Agriculture Island, and studies on this issue continue. Organic products and Turkish-Greek cuisine synthesis flavors are local gastronomy elements that have not been introduced enough for tourism. In order for these elements to play a role in the development of the Island through alternative tourism, investments in gastronomy tourism are also needed.

Gökçeada Ecotourism and Gastro-Tourism Investments Project was created in order to reveal the alternative tourism potential of Gökçeada in terms of eco and gastro-tourism, to provide economic contribution to the Island people, to increase the competitiveness of the

region, to develop environmental awareness and to create a basis for new investments. The project, which is planned to be implemented under the leadership of Gökçeada District Governorship, is expected to be the common value of the stakeholders of the Island tourism and all institutions and organizations. Gökçeada Ecotourism and Gastro-Tourism Investments Project is a public project and it was created by considering social benefits rather than commercial profit.

The definition, scope and design of Gökçeada Ecotourism and Gastro-Tourism Investments Project has been made. In this direction, the feasibility of the project and its effects on the Island and the region were examined and the project investment amount of the planned project was calculated. The places where the project can be implemented have been evaluated. As a result of the negotiations with the district governorship, the lands suitable for the project were determined. In the light of Gökçeada's current status in tourism and past data, demand forecasts that can be realized with the implementation of the project have been created. Commercial, economic, risk, environmental and social analyzes were made and the impacts to be realized and expected as a result of the investment were examined.

With the realization of the investment, it is expected that the number of domestic and foreign tourists coming to the Island will increase. With the added value to be created in the field of tourism, the competitiveness of Gökçeada with other islands and regions will increase and thus the development of the Island will be accelerated. The success of the investment will increase the recognition and income level of the Island. In addition, the employment areas to be created by the investment will offer a solution to the unemployment in Gökçeada and the region. Especially young people, who constitute a significant portion of Gökçeada's population, will be prevented from migrating from the Island due to their inability to find a job. With the environmental arrangements within the project, the pollution caused by uncontrolled camping and caravan tourism will be reduced, and damage to the environment and natural life will be prevented. Electric energy produced with renewable energy will be used in all bungalow buildings in the project, thus an important step will be taken in terms of creating social awareness by encouraging the use of renewable energy in Gökçeada. In addition, the use of renewable energy resources will have a positive effect on global warming and climate change by reducing the emission of CO₂ and similar greenhouse gases.

A. PROJE KİMLİK KARTI

i. Temel Proje Verileri

- ✓ Proje Adı/ (varsa) Yatırım Programı Proje No : Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi
- ✓ Sektör/Alt Sektör : Alternatif Turizm Projesi
- ✓ Proje Sahibi Kuruluş : Gökçeada Kaymakamlığı
- ✓ Uygulama Yeri : Gökçeada
- ✓ Uygulayıcı Birim : Gökçeada İlçe Özel İdaresi
- ✓ Maliyet ve Temel Kalemler : 10.172.205,78 TL
- ✓ Planlanan Çıktılar : Gökçeada ilçesinin turizm açısından potansiyeline ulaşabilmesi için ekoturizm ve gastro-turizm alanlarında güçlendirilmesi ve çeşitli turizm aktivitelerinin yaygınlaştırılması ile bölgenin yüksek gelirli ziyaretçiler için bir alternatif turizm merkezi haline gelmesi hedeflenmektedir. Gökçeada turizm yatırımlarının ve yabancı yatırımcı sayılarının artması beklenmektedir.
- ✓ Genel Takvim ve Başlama-Bitiş Tarihi : 2021/2023 (24 ay)

ii. Amaç ve Gerekçe

Gökçeada'da yapılması planlanan doğa sporları ve dış mekân aktiviteleri ile ekolojik yaşam ve gastronomi çiftliği projeleri sonucunda Gökçeada'nın ekoturizm ve gastronomi turizmi açısından alternatif turizm potansiyelinin değerlendirilerek bağlı olduğu Çanakkale ilinin ve Ada halkının ekonomisine katkı sağlaması ve yeni yatırımlara zemin hazırlaması amaçlanmaktadır. Ayrıca Gökçeada'nın da yer aldığı Güney Marmara Bölgesi'nin (TR22) turizm kapasitesinin artırılması sonucunda turizm gelirleri ve yeni yatırımların artması ve bu sayede bölgenin kalkınması ve diğer bölgelerle rekabet gücünün artırılması hedeflenmektedir.

Bunlara ek olarak, projenin sürdürülebilirliği ile çevrenin korunması, çevre bilincinin geliştirilmesi, turistik işletmelerde çevreye duyarlı yapılaşmanın teşvik edilmesi amaçlanmaktadır.

iii. Yapılan İş Tanımı

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi ile çevre duyarlılığı göz önüne alınarak doğal yaşama zarar vermeden Ada halkının, yerli ve yabancı turistlerin doğayla iç içe vakit geçirebilecekleri -ekoturizm kapsamında- ahşap yürüyüş ve bisiklet yolları, kuş gözlem evi, ziyaretçi bilgi ofisi, farklı manzara noktalarına yerleştirilmek üzere foto-safari ve seyir terasları, bungalov yapı kafe restoran, WC, yerel ürün ve hediyelik eşya tanzim satış noktaları ve kamp alanı gibi mola dinlence alanlarının yapılması ve gastronomi turizmine yönelik yaklaşık 30.000 m²'lik açık-kapalı kullanım alanına sahip ekolojik yaşam ve gastronomi çiftliği kurulması planlanmaktadır. Bu doğrultuda yapılması planlanan projenin tanım ve kapsamı ve istenilen doğrultuda tasarımı yapılmıştır. Yapılan tasarım baz alınarak projenin yatırım tutarı hesaplanmıştır. Projenin hayata geçirilebileceği yerler değerlendirilmiştir. Kaymakamlık ile yapılan görüşmeler neticesinde projeye uygun araziler belirlenmiştir. Gökçeada'nın turizmdeki mevcut durumu ve geçmiş veriler ışığında projenin hayata geçmesi ile gerçekleştirilecek talep tahminleri oluşturulmuştur. Ticari, ekonomik, risk, çevresel ve sosyal analizler yapılarak yatırım sonucunda gerçekleştirilecek ve gerçekleştirilmesi beklenen etkiler incelenmiştir.

iv. Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki (Kalkınma Planı, Ulusal Strateji Belgeleri, Stratejik Plan vb.)

Uygulanması planlanan projenin 11. Kalkınma Planı, Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi 2019-2023 ve Güney Marmara Kalkınma Ajansının 2014-2023 Bölge Planı ile bağlantısı şu şekildedir;

11. Kalkınma Planı:

- Mevcut kaynak pazarlarımızın güçlendirilmesi, geliştirilmesi ve bunun yanı sıra yeni kaynak pazarların yaratılması yoluyla ziyaretçi sayısı artırılabacaktır. (11. Kalkınma Planı / 424)
- Daha fazla gelir bırakan turizm çeşitlerinin geliştirilmesi, konaklama süresinin uzatılması, konaklama dışı harcama alanlarının yaratılması ve harcama eğilimi yüksek ziyaretçilere ulaşılması yoluyla kişi başı harcama artırılabacaktır. (11. Kalkınma Planı / 425)
- İçerdiği farklı kullanımlarla turizm çeşitliliği sunan, bütüncül planlanmış turizm kentleri hayata geçirilerek ziyaretçilerin konaklama süreleri artırılabacak, alışveriş, eğlence ve sportif faaliyetlerle konaklama dışı harcamaları artırılabacaktır. (11. Kalkınma Planı / 425.3)

- Büyük ölçekli turizm yatırımlarının gerçekleştirilmesine yönelik planlama ve arazi tahsis çalışmaları yapılacak, sürdürülebilir bir anlayışla turizmin çeşitlendirilmesi ve sezonun uzatılması amacıyla turizm altyapı yatırımları gerçekleştirilecektir. (11. Kalkınma Planı / 425.4)
- Sürdürülebilir turizm anlayışı çerçevesinde; çevreye duyarlı turizm tesislerinin sayısının artırılması ve niteliklerinin geliştirilmesine yönelik mevzuat düzenlemesi yapılacaktır. (11. Kalkınma Planı / 426.5)
- Kırsalda yaşam kalitesini artırmaya, kırsalı korunan, yaşanan ve üreten alanlar haline getirmeye yönelik çevresel destek ve teşvikler artırılabilecektir. (11. Kalkınma Planı /708.2)
- Çevre ve doğal kaynakların korunması, kalitesinin iyileştirilmesi, etkin, entegre ve sürdürülebilir şekilde yönetiminin sağlanması, her alanda çevre ve iklim dostu uygulamaların gerçekleştirilmesi, toplumun her kesiminin çevre bilinci ile duyarlılığının artırılması temel amaçtır. (11. Kalkınma Planı / 712)

Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi 2019-2023:

- Türkiye'nin kırsal kalkınma politikasının temel amacı, kırsal kesimdeki asgari refah düzeyinin ülke ortalamasına yaklaştırılması için kırsal toplumun iş ve yaşam koşullarının kentsel alanlarla uyumlu olarak kendi yöresinde geliştirilmesi ve sürdürülebilir kılınmasıdır. (BGUS / 500)
- Piyasada rekabet gücü olan yöresel ürünlerin üretimi ve pazarlanması için mikro havza bazlı destekleme programları başlatılacaktır. (BGUS / 534)
- Kamu kurum ve kuruluşları plan ve strateji çalışmaları ile uygulamalarında bölgesel farkları gözetecek, farklı bölgelerin özelliklerine uygun çeşitlendirilmiş politikalar belirleyecek, bölge düzeyinde uygulamaların koordinasyonunun mümkün olduğu takdirde kalkınma ajansları tarafından yapılması hususunu gözeteceklerdir. (BGUS / 565)
- Turizm konusunda düşük gelirli bölgelerde özel teşvik uygulamaları yapılacak ve kamu destekleri sağlanacaktır. Başta termal turizm olmak üzere turizmi çeşitlendirici yatırımlara özel teşvik tedbirleri uygulanacaktır. (BGUS / 572)
- Turizm hareketliliğinin yıl geneline yayılması, farklı bölgelere kaydırılarak kalış süreleri ve gelir imkânlarının genişletilmesi ve turizmin bölgesel ve yerel kalkınmadaki katkısının üst düzeye çıkarılması için Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından önerilen ve kalkınma ajanslarının katkıları ile hazırlanan çerçeve uygulanacaktır. (BGUS / 609)

- Turizm gelişim bölgeleri, turizm koridorları, turizm kentleri, eko turizm bölgeleri odağında planlama yapılması yoluyla noktasal planlama anlayışından farklılaşacaktır. (BGUS / 614)

Güney Marmara Kalkınma Ajansı 2014-2023 Bölge Planı

- Edremit Körfezi Alt Planlama Bölgesi'nde yer alan Ayvalık, Gömeç, Burhaniye, Edremit, Ayvacık; Çanakkale Alt Planlama Bölgesi'nde bulunan Ezine, Çanakkale ve Gelibolu Yarımadası; Marmara ve Erdek hattı ile Gökçeada ve Bozcada turizm gelişiminde öncelikli alanlardır. (GMKA / Tedbir 3.2.1)
- Bölgenin doğal ve kültürel özelliklerini bozmayan nitelikli tesis yatırımlarının artırılmasına öncelik verilecektir. (GMKA / Tedbir 3.2.3)
- Kazdağları, Alaçam Dağları ve diğer uygun alanlarda doğa yürüyüşü ve bisiklet yolları ile kamp tesislerinin geliştirilmesi, dağ köylerine gelir getirecek yayla turizmi faaliyetleri, izinli sahalarda av turizmi yapılması; kıyı kesimlerde dalış ve su sporları, Gökçeada'da rüzgâr sörfü, Çanakkale Boğazı'ndaki batıklara dalış faaliyetleri, Manyas Kuş Cenneti'nde ornitolojinin geliştirilmesi gibi konularda kamu kesimi, özel kesim ve STK'ları içeren yerel işbirlikleri ve girişimler gerçekleştirilecektir. (GMKA / Tedbir 3.2.8)
- Spor turizmine yönelik altyapı çalışmaları tamamlanarak bu turizm dalının geliştirilmesine yönelik faaliyetler gerçekleştirilecektir. (GMKA / Tedbir 3.2.10)
- Agro-turizm, kırsal turizm gibi alternatif gelir kaynakları çiftçilere ve ilgili paydaşlara tanıtılacaktır. Bu doğrultuda yerel yaşam ve ürün temalı köyler oluşturularak turizme kazandırılması sağlanacaktır. (GMKA / Tedbir 3.2.14)

v. Finansman Kaynağı ve Planı

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi adadaki bütün kurum ve kuruluşları yakinen ilgilendiren bir kamu projesidir. Proje; Gökçeada Kaymakamlığı yürütücülüğünde, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Gökçeada Belediyesi, İlçe Özel İdaresi ve Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi kurumları ile koordineli çalışılarak hayata geçirilecektir. Projenin toplam maliyeti 10.172.205,78 TL olup Gökçeada Kaymakamlığı tarafından finanse edilecektir. Kaymakamlık projeyi öz sermayesini kullanarak finanse etmeyi düşünmektedir.

Tablo 1 Finansman Kaynağı Tablosu

Proje Bütçesi	10.172.205,78 TL
Proje Yürütücüsü ve Ortaklarının Katkı Payı	10.172.205,78 TL
Proje Yürütücüsü ve Ortaklarının Katkı Payı Oranı	%100
Yapım İşlerinin Tahmini Bedelinin Proje Bütçesine Oranı	%62,34

vi. Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin Karşılaştırılması)

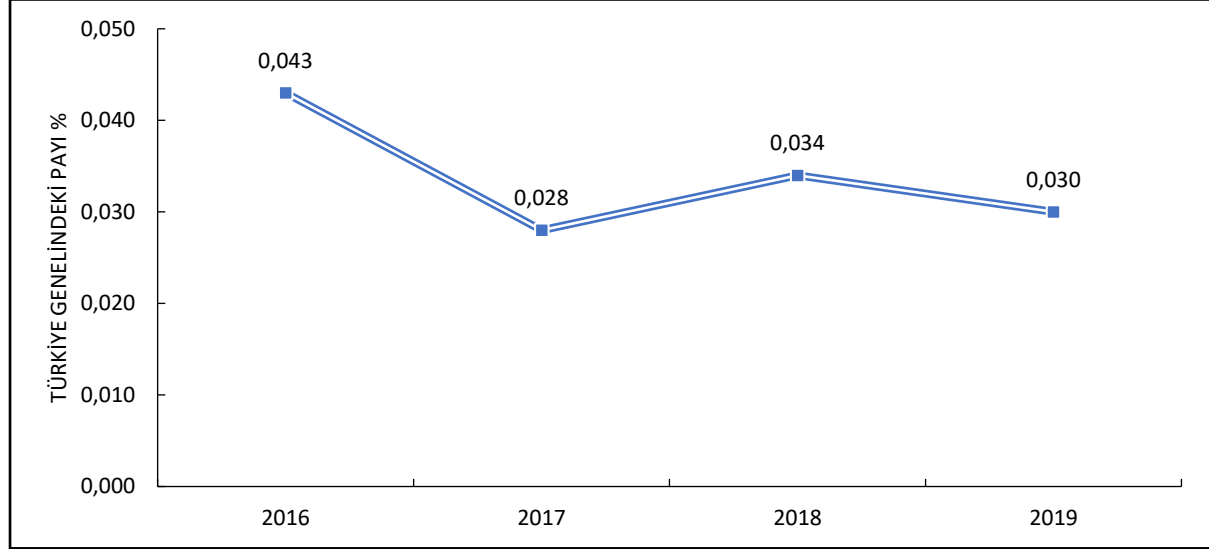
Tablo 2 Analiz Sonuçları Tablosu

	Projesiz Durum	Bakım Onarım / Tevsii	Seçilen İkinci Alternatif	Seçilen Alternatif
Yatırım Tutarı	-	379.500,00	6.986.085,22	10.172.205,78
Net Bugünkü Değer (Ticari/Ekonomik)	-	-	4.736.396,55	11.454.050,81
İç Karlılık Oranı (Ticari/Ekonomik)	-	-	%5,80	%10,15
Geri Ödeme Süresi (Ticari/Ekonomik)	-	-	11 yıl 1 ay	8 yıl 10 ay
Fayda/Maliyet Oranı (Ticari)	-	-	1,26	1,75
Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik)	-	-	-	-
Parasallaştırılmayan Önemli Fayda ve Maliyetler	-	-	-	-
Rakamsallaştırılmayan Önemli Fayda ve Maliyetler	-	Alternatif turizm aktivitelerinin kullanım alanlarının iyileşmesi ve kullanım kolaylığı	-	-

B. PROJENİN GEREKÇESİ

Çanakkale ili turizm değerleri ve alternatif turizm açısından oldukça büyük bir potansiyele sahiptir. Buna rağmen turizm verileri bu potansiyeli karşılamaktan çok uzaktadır.

Grafik 1 Yıllara Göre Çanakkale Turist Sayısının Türkiye Toplam Turist Sayısına Oranı



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Gökçeada ile birlikte Çanakkale ilinin özellikle yabancı turist çekmekte yetersiz kaldığı görülmektedir. Bölgenin turizm potansiyeli, 2018 yılının Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Troya Yılı ilan edilmesi ile bir kez daha ortaya çıkmış ve kültür turizminin temel değerlerinden olan Troya Antik Kenti turistlerin ilgisini çekmeye başlamıştır. Troya Antik Kenti UNESCO (Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü) Dünya Kültür Miras Listesi'nde de yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün müze istatistik verilerine göre 2018 yılında 534.233 ziyaretçi ile Türkiye'de en çok ziyaret edilen örenyerleri arasında dördüncü sırayı almıştır (KTB Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, 2020). Bu durum turizm açısından tanınırlığın önemini göstermektedir.

Çanakkale'nin ve bölgenin turizm potansiyelinin değerlendirilebilmesi için bölgesel çekim unsurlarının artırılması ve alternatif hizmetlerin çeşitlendirilmesi gerekmektedir. Son yıllarda ulusal ve uluslararası turizmde ziyaretçilerin alternatif aktivitelere yöneldiği görülmektedir. Bu doğrultuda, bölgede gerekli adımlar atıldığında pek çok ilçenin turistlerce cazibe merkezi haline gelmesi şaşırtıcı olmayacaktır. Veriler incelendiğinde, Çanakkale ili ve özellikle Gökçeada ilçesinde turizmden elde edilen gelirler çoğunlukla yaz aylarıyla sınırlı kalmaktadır. Alternatif turizm yatırım ve uygulamaların yetersizliği sonucunda bölgenin turizm gelirleri beklenen değer altında kalmaktadır.

Çanakkale'nin Gökçeada ilçesi hem tarihi ve doğal güzellikleri hem de kültürel değerleriyle ekoturizm ve gastronomi turizmi açısından büyük bir potansiyel taşımaktadır. Son yıllarda popülerliği gittikçe artan ve yüksek gelir mensubu ziyaretçilerin tercih ettikleri alternatif turizm faaliyetlerinden olan ekoturizm ve gastronomi turizmi için yatırım ve uygulamaların yapılması önce Gökçeada'nın daha sonra da tüm bölgenin kalkınmasına katkı sağlayacak, rekabet edebilirlik potansiyelini artıracaktır. Bölgenin ve Çanakkale'nin diğer bölgelerle ve illerle rekabet potansiyelinin artması, Çanakkale ve Balıkesir illerini rekabetçilik endeksi Türkiye sıralamasında üst sıralara taşıyacaktır.

Tablo 3 TR22 Bölgesi Yıllara Göre Rekabetçilik Endeksleri

REKABETÇİLİK ENDEKLERİ	Balıkesir				Çanakkale			
	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Rekabetçilik Endeksi	14,15	14,73	14,77	15,63	15,64	15,24	15,99	16,88
Türkiye Sıralaması	35	29	28	32	21	23	22	25
Yenilikçilik Endeksi	1,03	0,97	0,79	0,99	2,7	2,74	2,47	2,42
Türkiye Sıralaması	42	40	42	41	28	27	26	27
Üretim ve Ticaret Endeksi	15,72	14,69	16,06	17,6	15	14,23	15,23	16,3
Türkiye Sıralaması	30	32	25	25	33	37	30	32

Kaynak: (Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu, 2018)

Yapılması hedeflenen ekoturizm ve gastronomi turizmi yatırımları ile alternatif turizm faaliyetlerinin artırılması ve bölge genelinde birbirini besleyen tatil rotaları oluşturulması ile turist sayısında artış hedeflenmektedir. Ekoturizm ve gastronomi turizmi sayesinde kalabalık turist gruplarının Ada'ya ziyareti, turizm sektörünün tüm yıl canlı tutulması ve Ada'nın potansiyelinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Gökçeada'da ekoturizm ve gastronomi turizmi yatırımları neticesinde trekking, hiking, bisiklet, foto-safari, kuş gözlemciliği ve jeomorfolojik turlara yönelik ahşap yürüyüş ve bisiklet parkurları, seyir terasları, gözlem kulesi, mola ve dinlenme alanları, ziyaretçi bilgi ofisleri ile ekolojik yaşam-konaklama alanları ve gastronomi çiftliği kurulması hedeflenmektedir. Aynı zamanda bölgedeki eko-tesis yatırım eksikliğinin de bu sayede giderilmesi amaçlanmaktadır. Organik ada olma yolunda ilerleyen Gökçeada'nın, kurulacak gastronomi çiftliği sayesinde organik üretim alanında da bilinirliği artacaktır. Ayrıca proje neticesinde ziyaretçi sayılarının artması ile turizm alanında yatırımcıların Ada'ya çekilmesi sağlanacaktır. Bu proje ile turizm Gökçeada'da sürdürülebilir

bir geçim kaynağı olabilecek, istihdam ve turizm verilerinde bir artış sağlanacak ve sosyo-ekonomik kalkınma desteklenecektir.

i. Projenin Hedef Kitlesi

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi'nin ana hedef kitle, ilçe turizm sektörü paydaşları ve ilçeyi ziyaret eden yerli ve yabancı turistlerdir. Projenin tamamlanması ile ilçeye gelen turist sayısında ve turizm sektörü istihdam oranlarında ciddi artışlar beklenmektedir. Turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmeler, bu işletmelerde çalışanlar ve yeni istihdam edilecek insanlar ile onların aileleri yatırımın sonuçlanması ile direkt olumlu fayda görmesi beklenen bileşenlerdir. İlçe turizm sektöründe yaşanacak ivmelenme ve bu ivmelenmenin yeni yatırımcıları adaya çekmesi ile ilçede ve bölgede yeni gelir ve iş imkanları oluşacaktır. Ayrıca uygulanacak yatırımın, kalite ve hizmet anlayışında oluşturacağı pozitif etki sayesinde yerli ve yabancı ziyaretçilerin sayısı artacaktır. Projeden diğer yarar sağlayacak olanlar ise artan istihdamın talep tarafında yer alacak olan işsiz ve iş gücüne yeni katılacak olan kadınlar, gençler ve vasıflı-vasıfsız gruplardır. Tüm bunlara ek olarak, Gökçeada'nın, Çanakkale'nin ve bölgenin yaşam kalitesi, sosyo-ekonomik seviyesi ve rekabet edebilirlik düzeyindeki beklenen artışlar bölge halkını projenin hedef kitle kapsamına dahil etmektedir.

C. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI

Proje Adı: Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi

Projenin Amacı: Turizm, Gökçeada'daki önemli gelir kaynaklarından biridir. Ayrıca Gökçeada; doğal güzellikleri, tarihi ve kültürel değerleri ve biyoçeşitliliği sayesinde turizm sektörü için büyük bir potansiyel taşımaktadır. Ancak Ada'daki turizm faaliyetlerinin deniz sezonu dışında canlılığını kaybettiği görülmektedir. Gökçeada'nın taşıdığı potansiyel sebebiyle tüm yıl boyunca devam edebilecek, doğa ve çevrenin korunmasını odak noktası olarak alacak, yerel halka sürdürülebilir maddi geçim kaynağı oluşturacak alternatif turizm yatırımlarına ihtiyaç vardır. Bu noktada, Gökçeada'nın doğal yaşamı ve güzelliklerinin korunarak ziyaretçilerin keyifli vakit geçirmelerini sağlayacak ekoturizm faaliyetleri oldukça uygun bir yatırım alanı oluşturmaktadır. Çünkü ekoturizm, turizmin yaratabileceği doğal dengeyi bozacak unsurları ortadan kaldırmayı hedeflemektedir. Bölgedeki flora ve faunayı koruyarak, bu doğal değerlerin tanıtılmasını ve daha çok ziyaretçinin bölgeye çekilmesini sağlayacaktır.

Doğal güzelliklerinin yanında Gökçeada sahip olduğu kültürel değerleri ile de çok sayıda turistin ilgisini çekebilecek düzeydedir. Adadaki meşhur organik şarap, bal ve peynir üretimlerinin yanı sıra zeytinyağı, efibadem ve kekik balı gibi yöreye özgü lezzetler de yeterince tanıtımı yapılmamış ve geliştirilmesinde yeterince destek sağlanamamış yerel gastronomi unsurlarıdır. Gökçeada deniz mahsulleri, et yemekleri, mezeleri ve baharatlarıyla güzel bir Türk-Rum mutfağı sentezi örneği teşkil eder. Bu unsurların alternatif turizm yoluyla Ada'nın kalkınmasında rol oynayabilmesi için gastronomi turizmi yatırımlarına ihtiyaç vardır. Araştırmalar, turistlerin seyahatlerden memnuniyet düzeylerinin bölgedeki yiyecek-içeceklerle doğrudan orantılı olduğunu kanıtlar niteliktedir. Gökçeada'daki gastronomi turizmi yatırımları ile birlikte ziyaretçi memnuniyetleri artırılarak bölgedeki turizm değerlerinin yükseltilmesi amaçlanmaktadır.

Projenin Türü: Alternatif Turizm Projesi

Gökçeada'daki ziyaretçi profilleri incelendiğinde yabancı turistlerin yerli turistlere göre çok daha az sayıda olduğu görülmektedir. Bunun yanında, ziyaretçilerin adada konaklama süresinin kısa olduğu belirlenmiştir. Son yıllarda yapılan araştırmalara göre turistlerin seyahat rotalarını oluştururken dikkate aldıkları en önemli noktalardan birinin tatil bölgelerinde yapabilecekleri faaliyetler olduğu görülmüştür. Gökçeada her ne kadar eşsiz bir doğaya sahip olsa da turistleri kendine çekebilmesi için ziyaretçilere farklı deneyimler sunması gerekmektedir. Bu nedenle alternatif turizm yatırımları Ada için hayati önem taşımaktadır. Sürdürülebilirliği ve doğal yaşamı odak noktasına alan ekoturizm ve gastronomi turizmi faaliyetleri hem turistlere eşsiz deneyimler yaşatacak hem de Ada halkının ve hatta bölgenin kalkınmasında büyük bir rol oynayacaktır.

Projenin uygulama alanları, Çanakkale ilinin Gökçeada ilçesinde ilçe kaymakamlığının belirleyeceği doğal yaşama ve çevreye zarar vermeyecek kamusal alanlar olarak belirlenmiştir. Ada'da ekoturizm ve gastronomi turizmi kapsamında ahşap yürüyüş ve bisiklet yolları, kuş gözlem evi, ziyaretçi bilgi ofisi, farklı manzara noktalarına yerleştirilmek üzere foto-safari ve seyir terasları ile bungalov yapı kafe-restoran, WC, yerel ürün ve hediyelik eşya tanzim-satış noktaları ve kamp alanı gibi mola-dinlenme alanları ile yaklaşık 30.000 m²'lik açık-kapalı kullanım alanına sahip bir ekolojik yaşam ve gastronomi çiftliği kurulması hedeflenmektedir. Gökçeada Kaymakamlığı yürütücülüğünde gerçekleştirilecek bu projenin, yeşil yıldızlı bir eko-tesis olarak Ada'daki ilk örneğini teşkil etmesi de önemli hedeflerden biridir. Bu sayede adanın tanınırlığı artacak, turizm

canlanacak ve Gökçeada'nın "Ekolojik Tarım Adası" olarak ilan edilmesi yolunda da büyük bir adım atılmış olacaktır.

Projenin uygulama süresi 24 (yirmi dört) ay olarak öngörülmektedir.

D. FİZİBİLİTE ETÜDÜ ANALİZ SONUÇLARI

Uygulanacak proje seçilirken Gökçeada ilçesinin turizm potansiyelinin yanı sıra doğa ve kültürel güzellikleri de göz önünde bulundurulmuştur. Son yıllarda turizm sektörü içerisinde alternatif turizme olan ilgi artışı insanların doğayla iç içe olabileceği turizm aktivitelerine olan ihtiyacı da artırmıştır. Gökçeada ekoturizm açısından çok yüksek potansiyele sahiptir. Ekoturizm doğal yaşamı koruyarak sürdürülebilirliği sağlamayı amaçlamaktadır. Ayrıca Ada'nın gastronomik çeşitliliği de göz önünde bulundurularak Ada'daki ilk eko-tesis örneği olarak bir ekolojik yaşam ve gastronomi çiftliği proje kapsamına dahil edilmiştir. Bu çiftlik ile birlikte ziyaretçiler yörenin yiyecek-içecek kültürünü tanıma ve organik tarım faaliyetlerine dahil olma şansı yakalayacaktır. Böylece oluşturulacak olan ekolojik yaşam ve gastronomi çiftliği sayesinde uzun vadede, bölgedeki agro-turizm yatırımlarına da temel oluşturulması hedeflenmiştir. Ekoturizm, gastronomi turizmi ve agro-turizm alanlarının projede birlikte yer almasının Gökçeada'nın turizm potansiyeline ulaşmasını kolaylaştıracağı düşünülmektedir. Artan turizm yatırımları, turist sayıları ve turizm gelirleri neticesinde adanın ve bölgenin rekabetçilik endeksinde, sosyo-ekonomik ve istihdam düzeylerinde gelişme beklenmektedir. Gökçeada'nın hem doğa sporları ve dış mekân aktiviteleri hem de gastronomi alanlarında Türkiye'de ve dünyada tanınırlığı artacak ve bu sayede Gökçeada alternatif turizm açısından bir cazibe merkezi haline gelerek hak ettiği konuma ulaşacaktır.

E. PROJENİN ETKİLERİ

Projenin kısa ve uzun vadeli etkileri, Gökçeada'ya gelen yıllık turist sayısında ve turizm gelirinde gerçekleşmesi beklenen artışlardır. Bu artış ile toplam işgücü yükselecek ve yeni yatırımcılar bölgeye çekilecektir. Uzun vadede yatırımların artması ayrıca toplam işgücünü de artıracaktır. Ada'yı ziyaret eden turist sayısının artması, turizm ve hizmet sektörü gelirlerinin de artmasını sağlayacaktır. Bu durum Gökçeada'nın GSYH (Gayri Safi Yurtiçi Hasıla) ve kişi başına GSYH gelirlerini artıracaktır. Ayrıca adanın refah seviyesinin yükselmesi ile birlikte sosyo-ekonomik düzeyinde de gelişme sağlanacaktır. Çanakkale ilinin ve Gökçeada ilçesinin

SEGE (Sosyal Ekonomik Gelişmişlik Endeksi) sıralamasında üst sıralara çıkması da öngörülen etkilerden biridir.

Tablo 4 Çanakkale ve Gökçeada SEGE 2017 Verileri

	Türkiye Sıralaması	SEGE Skor	Kademe
Gökçeada	87	1,349	2
Çanakkale	20	0,548	2

Kaynak: (T.C. Sanayi ve Kalkınma Bakanlığı, 2019)

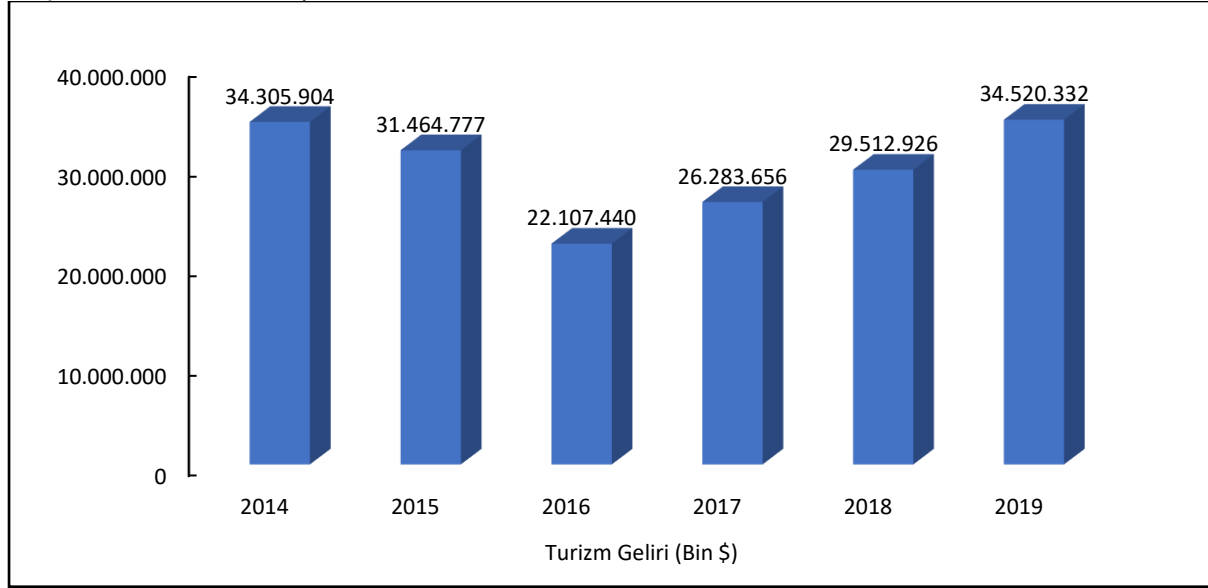
Ekoturizm sayesinde genel turizm faaliyetleri için tahrip edilebilecek olan doğal alanlar korunacak ve ekolojik yaşama verilebilecek olan zararın önüne geçilecektir. Alternatif turizm aktiviteleri, insanların doğaya zarar vermeden vakit geçirmelerini sağlayacaktır. Aynı zamanda desteklenen ve korunan ekolojik yaşam ile ziyaretçilerin ve halkın çevre ve doğal yaşam bilinci artırılabilecektir.

1. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI

Türkiye sahip olduğu doğal güzellikler, tarihi ve kültürel zenginlikleri ile eşsiz bir turizm hazinesi niteliğindedir. Pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış olan bu topraklarda önemli tarihi yapılar ve farklı kültürlerle ait izler bulunmaktadır. Her yıl binlerce yerli ve yabancı turist Türkiye’de keyifli vakit geçirmektedir. Türkiye tabiatı ve kültürel değerleri itibari ile turizm için son derece elverişli bir konumdadır.

Türkiye’de turizm işletmeleri, çalışanları ve bütün paydaşlarını yakından ilgilendiren turizm gelirlerinde son yıllarda iniş-çıkış gözlemlenmektedir. 2019 yılında ulaşılan seviye, turizm potansiyelinin değerlendirilememesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanamaması nedeniyle 2014 yılı rakamlarına yakındır.

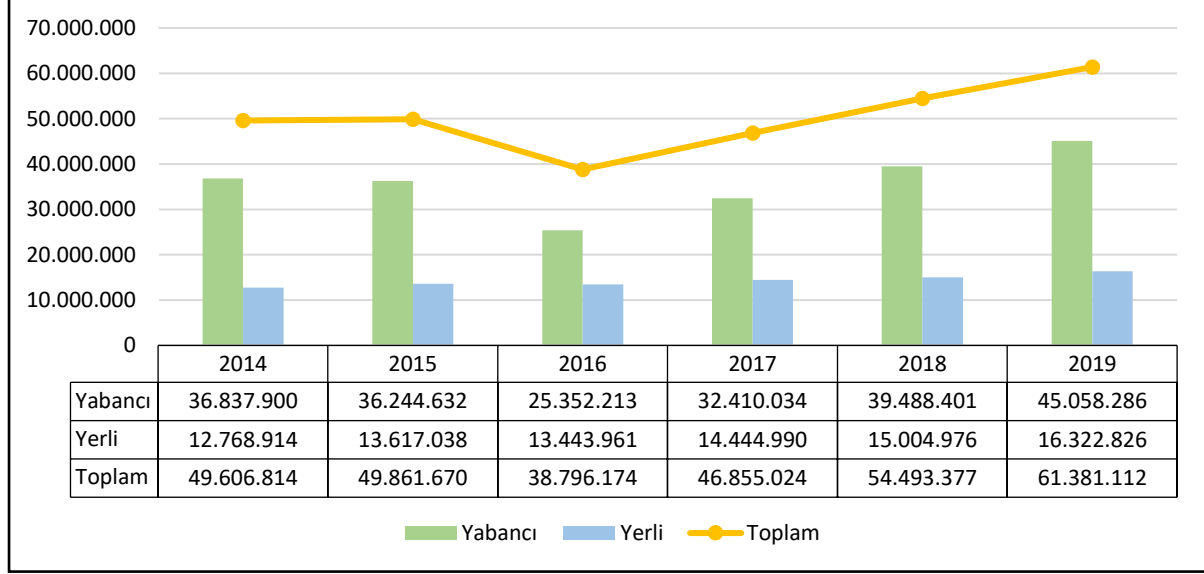
Grafik 2 Yıllara Göre Türkiye Turizm Gelirleri



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020).

Türkiye; coğrafi konumu, dört mevsimi yaşaması, zengin biyoçeşitliliği, doğal oluşumları ve güzel kıyıları ile dünyada eşi bulunmayacak bir konumdadır. Bunun yanında, bu topraklarda binlerce yıldır yaşamış pek çok medeniyetin izi görülmektedir. Ülkemizin her noktasında birbirinden farklı birçok kültürel değere rastlamak mümkündür. Tüm bu nitelikler, turizm sektörü açısından büyük bir potansiyele sahip olduğunu gösterir. Küçük bir dalgalanma olsa da son yıllarda Türkiye'nin turist sayısında artış gözlemlenmektedir. Ancak verilerdeki artışa rağmen yıllık turist sayıları beklenenin ve potansiyelin altındadır.

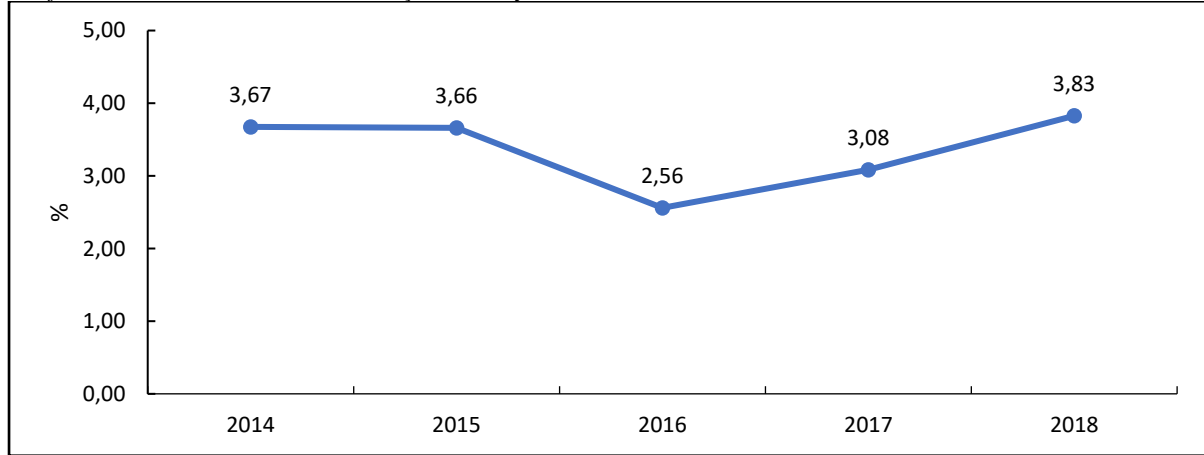
Grafik 3 Yıllara Göre Türkiye Turist Sayıları



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020).

Ülke ekonomisinde, turizm sektörü ve onunla etkileşim içindeki sektörler büyük bir paydaya sahiptir. Turizm sektöründeki yatırımcılar, otoriteler, esnaflar, çalışanlar ile onların aileleri ve turizmin canlandırdığı bölgede istihdam sağlayan her vatandaş turizmden doğrudan faydalanmaktadır. Bu nedenle ülkedeki turizm potansiyelinin doğru şekilde değerlendirilmesi ve ülkeye katma değerde bulunmasına destek olmak oldukça önemlidir.

Grafik 4 Turizm Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020).

Türkiye'nin turizm potansiyelindeki en büyük aktörlerden biri alternatif turizm faaliyetleri için uygun koşulları sağlamasıdır. Türkiye; dağları, ormanları, yaylaları, kıyıları, gölleri, akarsuları, florası ve faunası ile büyük bir doğal zenginliğe sahiptir. Aynı zamanda, mağaraları ve kanyonları da ülkenin jeolojik güzelliklerini oluşturur. Türkiye iklimsel çeşitliliği, bitki ve hayvan türü bakımından zenginliği, doğal güzellikleri ve yeşil ile mavinin

buluştuğu eşsiz doğa manzaralarıyla büyük bir doğa turizmi potansiyeli taşımaktadır. Son yıllarda giderek popülerleşen ekoturizm için Türkiye oldukça şanslı bir konumdadır.

2002 yılında, Kanada'da, 133 ülkeden gelen 1100 delegenin katılımıyla yapılan "Dünya Ekoturizm Zirvesi'nde, tüm ülkelerin benimsediği ortak tanıma göre ekoturizm, "yeryüzünün doğal kaynaklarının sürdürülebilirliğini güvence altına alan, bunun yanı sıra yerel halkların ekonomik kalkınmasına destek olurken, sosyal ve kültürel bütünlüklerini koruyup gözetilen bir yaklaşım ya da tavır" olarak belirlenmiştir (Ekoturizm ve Sürdürülebilir Turizm Derneği, 2007). Buna göre ekoturizmde, doğa turizminin bölgedeki doğal dokuya ve kültürel yapıya hiçbir şekilde zarar vermeyecek nitelikte olması ve bölge halkına maddi kazanç sağlayarak sürdürülebilirliğin sağlanması gerekmektedir.

Sürdürülebilir ekoturizmde, turistler otantik yapılarda konaklama, yerel halkın kültürel değerlerine uyum gösterme ve halka ait yeme-içme alışkanlıklarını deneyimleme şansı bulmaktadırlar. Böylece tahrip edilmemiş, doğal bir alanda, yöresel kültüre uyum sağlayarak keyifli bir seyahat gerçekleştirebilmektedirler. Aynı zamanda bölge halkı da var olan kültürel değerler zarar görmeden maddi kazanç ve istihdam elde edebilmektedirler.

Türkiye'de doğa turizmine yönelik kaynakların çoğunu milli parklar, tabiat alanları, tabiat koruma alanları, tabiat anıtları gibi korunan alanlar oluşturmaktadır. 2018 yılı itibari ile ülkemizde 43 adet milli park, 229 tabiat parkı, 111 tabiat anıtı, 30 tabiatı koruma alanı ve 81 yaban hayatı geliştirme sahası bulunmaktadır (T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 2020). Diğer bir önemli doğa turizmi kaynağı olarak 76 adet uluslararası öneme sahip sulak alanımız bulunmaktadır. Türkiye'de korunan alanların toplam yüzölçümü ülke yüzölçümünün %8,1'ine tekabül etmektedir (Orman Fakülteliler Derneği, 2018). Ayrıca ülkemizdeki bitki türü sayısı 12.054 olup, tüm Avrupa kıtasında bu sayı yaklaşık 12.000 civarındadır. Türkiye'nin bir diğer önemli özelliği ise endemik bitki türünün bolluğudur. Türkiye'deki endemik bitki türü sayısı 3.905 iken tüm Avrupa kıtasında bu sayı 2.400 civarındadır (T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 2020).

Türkiye'de yerli ve yabancı turistlerin büyük çoğunluğu tatillerinde doğa yürüyüşü, trekking, rafting, foto safari, kuş gözlemciliği ve yamaç paraşütü gibi doğada yapılan aktivitelere katılmayı tercih etmektedir. Ancak, yanlış turizm uygulamaları sonucu bazı yerlerde doğal alanların zarar gördüğü, tarihi ve kültürel miras niteliğindeki yapıların geri

dönülemez hasarlar aldığı da bir gerçektir. Doğal alanların kıymeti bilinerek ekoturizme uygun planlama ve yatırımlar uygulandığı zaman turizm potansiyelinin yakalanması kolaylaşacaktır.

Günümüzde bir diğer önemli alternatif turizm alanı ise gastronomi turizmidir. Sürdürülebilir ve evrensel olarak erişilebilir turizmin tanıtımından sorumlu olan Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) gastronomi turizmini “Gastronomi destinasyonlara yapılan eğlenme amaçlı yiyecek ve içecekler ile ilgili rekreasyonel deneyimsel aktivitelerin bütünüdür.” şeklinde tanımlamaktadır (World Tourism Organisation, 2012). Gastronomi temalı festivaller, yerel lezzetler ile kurulmuş pazarlar, yiyecek üretim yerlerine yapılan seyahatler, gıda fuarları ve yemek şovları gibi ziyaretçilere yöresel tatları deneyimleme fırsatı sunan aktiviteler gastronomi turizmi kapsamına girmektedir.

Türkiye'nin sahip olduğu köklü geçmişi, binlerce yıldır çeşitli kültürlerle ev sahipliği yapması ve farklı bölgelerindeki farklı yerel lezzetleri Türk mutfağını oldukça değerli kılarken gastronomi turizmi içinse büyük fırsatlar sunar. Yapılan çeşitli araştırmalarda turistlerin seyahatlerinden memnun olma düzeylerini etkileyen faktörlerin başında gastronomi alanındaki deneyimleri gelmektedir (Cömert & Sökmen, 2017). Bu da ziyaretçilerin o bölgeye tekrar gelme olasılığını artırmaktadır. Gastronomi turizmi yatırımları, yerel çiftçilere, küçük işletme sahiplerine ve yöre halkına sürdürülebilir ekonomik alternatifler sunarken kültürel ve tarihi mirasın da korunmasına katkı sağlar.

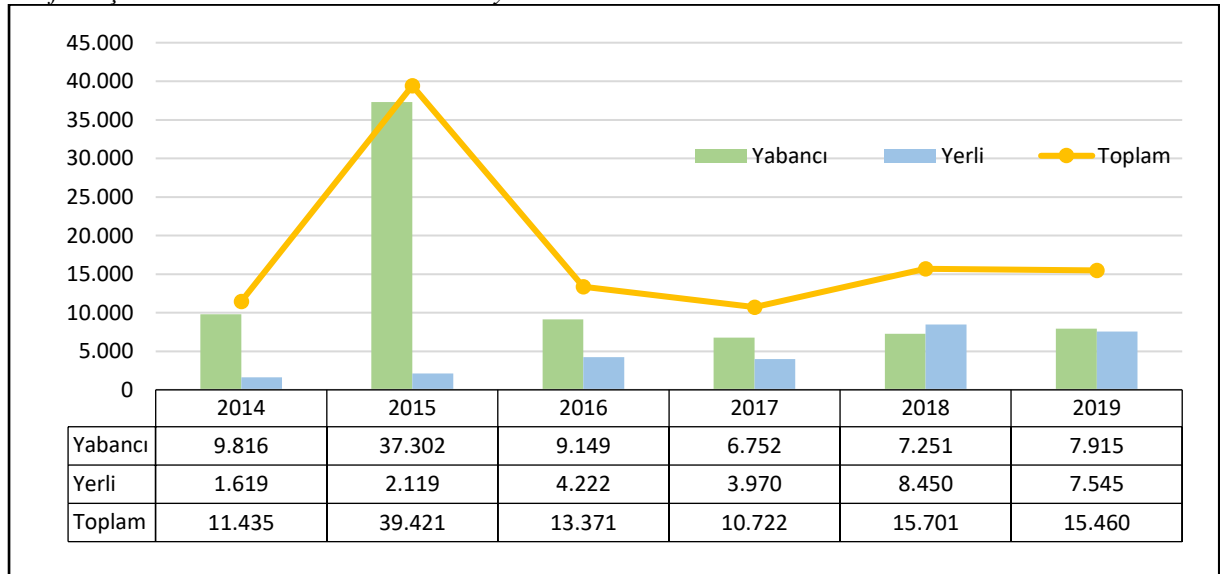
Gastronomi Turizmi Derneği ve Xsights Araştırma (2017)'nin yaptığı araştırma sonuçlarına göre gastronomi turistleri, normal turistlere göre yüzde 50 daha fazla para harcamaktadır. Yabancı turistler toplam harcamalarının yüzde 20'sini yeme içmeye ayırırken; gastronomi turistleri toplam harcamalarının yüzde 27'sini yeme içmeye harcamaktadır. Türkiye'den yurt dışına giden gastronomi turistleri ise toplam yurt dışına çıkan turistlerin yüzde 1'inden daha az olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlardan gastronomi turizminin ülke turizmi için ne kadar önemli bir yere sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, Gaziantep'te tatil yapan yabancı turistlerin yüzde 37'si Gaziantep'in UNESCO tarafından dünyadaki birkaç gastronomi şehrinden biri olarak seçildiğini bildikleri tespit edilmiştir. Bu da şehrin gastronomi niteliği açısından tanıtımının önemini göstermektedir.

Türkiye'nin coğrafi işarete sahip lezzetlerinden bazıları şunlardır: Türk rakısı, Antep fıstığı, Bozdağ kestane şekeri, Erzincan tulum peyniri, Giresun tombul fıncığı, Malatya kayısısı, İzmit pişmaniyesi, Kayseri pastırması, Çimin üzümü, Çorum leblebisi, Ödemiş patatesi,

Anamur muzu, Adana kebabı, Zara balı, Afyon sucuğu, Gemlik zeytini, İnegöl köftesi, Güney Ege zeytinyağları, Ege inciri, İsabey çekirdeksiz üzümü, Maraş dondurması, Tarsus şalgamı, Ezine peyniri, Edremit Körfez Bölgesi zeytinyağları, Ayvalık zeytinyağı, Kalecik karası üzümü, Elazığ öküzgözü üzümü. Ülkemizde düzenlenen yiyecek içecek festivalleri ve gastronomi çiftlikleri yerel lezzetlere dikkat çekmeleri bakımından önem taşır. Sürdürülebilir turizmin önemli bir ürünü olan ekolojik yaşam ve gastronomi çiftliklerine en iyi örneklerden biri TaTuTa (Tarım, Turizm, Takas) ekoloji çiftlikleridir. TaTuTa çiftliklerinde ziyaretçiler, ekolojik tarım ile geçinen aileler ile birlikte toprağı ekip biçme, yörede yetişen sebze ve meyveleri tanıma ve tatma şansı bulabilmektedirler.

Türkiye dünyadaki kıtalararası birkaç ülkeden biridir. Hem Avrupa hem de Asya kıtalarında toprağı bulunmaktadır. Çanakkale ili Türkiye içerisinde kıtalararası şehir konumunda bulunan iki şehirden biridir. Diğer şehir ise İstanbul'dur. Çanakkale ili tarihi mirası ve doğası ile turizm açısından önemli bir merkezdir. Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı, Troya Antik Kenti, Kazdağları, Saros Körfezi, Bozcaada ve Gökçeada Çanakkale'nin önemli turizm değerleri arasındadır. Çok çeşitli turizm alanlarına sahip olması ve farklı turist profillerine hitap edebilmesine rağmen Çanakkale'nin turizm verileri oldukça düşüktür. Çanakkale yerli turistlerin dikkatini son yıllarda çekebilmiş ve yerli turist sayılarında kayda değer artışlar gözlemlenmiştir. 2015 yılında Çanakkale Savaşları'nın yüzüncü yılı için düzenlenen etkinlik ve anma törenleri nedeniyle yabancı turist sayısında ciddi bir artış olmakla birlikte genele bakıldığında potansiyelin çok altında olduğu düşünülmektedir.

Grafik 5 Çanakkale İli Yıllara Göre Turist Sayısı

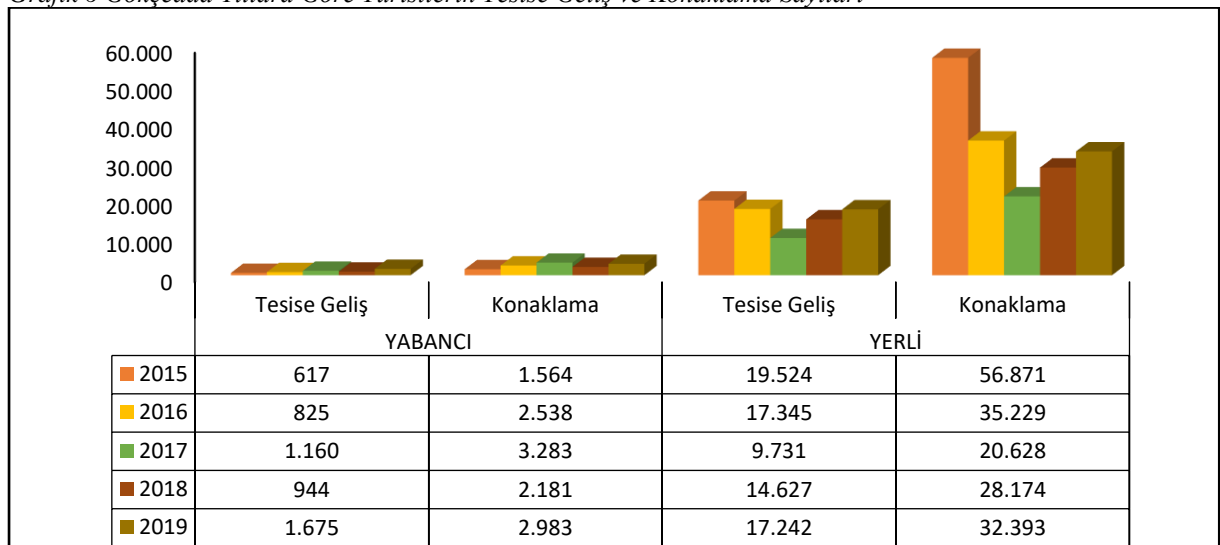


Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020).

Çanakkale ilinin turizm merkezlerinden biri de Gökçeada'dır. Türkiye'nin en batısında yer alan ve en büyük adası olan Gökçeada; Ege Denizinin kuzeyinde, Saros Körfezi'nin girişinde bulunur. Gökçeada, 2011 yılı haziran ayında almış olduğu "cittaslow" unvanı ile dünyanın ilk ve tek sakin adası olmuştur. Nostaljik evler, doğal yaşam, organik ürünler ve alternatif spor olanakları Gökçeada'yı yerli ve yabancı turistler için dikkat çekici bir mekân haline getirmiştir. Ege denizindeki sörf sporu için en ideal noktalardan biri olan Gökçeada, çeşitli ulusal ve uluslararası organizasyonlar ile adından sıkça söz ettirmektedir (Cittaslow Türkiye, 2014). Ayrıca organik tarımı ve tarımda uzun yıllardır süregelen kimyasal kullanmama alışkanlıkları ile Gökçeada organik ada olma yolunda ilerlemektedir. Son yıllarda yükselen turizm trendlerinden olan ekoturizm ve gastronomi turizmi faaliyetleri açısından Gökçeada doğal güzellikleri ve zengin mutfak kültürü ile oldukça ideal bir konumdadır.

Gökçeada turist sayıları ve konaklama verileri incelendiğinde özellikle yabancı turist verilerinin beklentilerin çok altında olduğu görülmektedir. Bununla birlikte yerli ve yabancı turist toplam konaklama sürelerinde dalgalanmalar mevcuttur. Konaklama sürelerinde yıllar içerisinde bir istikrar sağlanamadığı da görülmektedir. Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi kapsamında Gökçeada'nın alternatif turizm alanında reklam ve tanıtımı yapılacaktır. Yatırımın başarıya ulaşması neticesinde Gökçeada'nın turizm açısından tanınırlığı artacaktır. Gökçeada'nın daha tanınır olması ve adadaki turizm faaliyetlerinin daha fazla insana ulaşması ve hitap etmesinin turizm verilerinde ve adanın sosyo-ekonomik seviyesinde artış sağlayacağı düşünülmektedir.

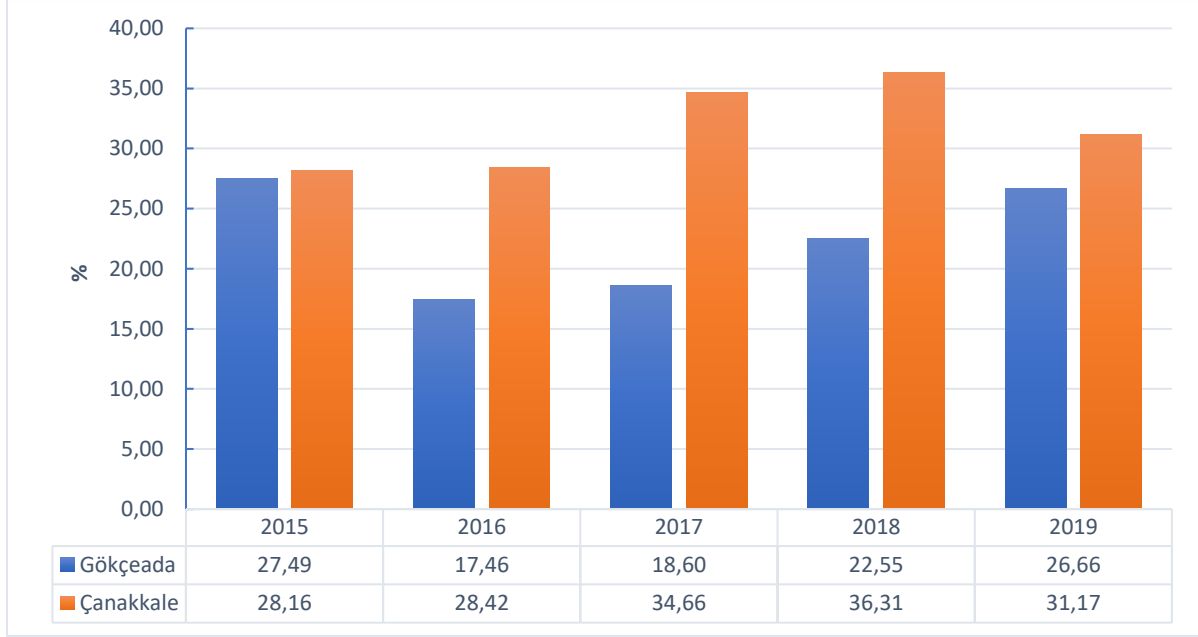
Grafik 6 Gökçeada Yıllara Göre Turistlerin Tesise Geliş ve Konaklama Sayıları



Kaynak: (KTB , 2020)

Gökçeada ve Çanakkale'nin hem turizm hem de belediye belgeli tesislerinin doluluk oranları göz önüne alındığında Gökçeada'nın Çanakkale ilinin genel ortalamasından düşük olduğu ve ağırlayabileceği ziyaretçi potansiyelinden çok uzakta olduğu görülebilir. Projenin başarıya ulaşması ile ziyaretçi ve konaklama sayılarının yükselmesi doluluk oranlarını da artıracaktır.

Grafik 7 Gökçeada ve Çanakkale Yıllara Göre Tesislerin Doluluk Oranları



Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

GÖKÇEADA DOĞA SPORLARI VE DIŞ MEKÂN AKTİVİTELERİ

Gökçeada, doğa sporları ve dış mekân aktiviteleri için oldukça elverişli bir doğaya ve iklime sahiptir. Ekoturizm kapsamında Gökçeada'da gerçekleştirilen ve gerçekleştirilebilecek doğa sporları ve dış mekân aktivitelerinden bazıları şöyledir:

1. Doğa Yürüyüşü (Trekking & Hiking)

Kökene İngilizce olan trekking kavramı, doğada yapılmakta olan spor amaçlı yürüyüşlere verilen genel bir isimdir. Gökçeada doğa yürüyüşü açısından son derece elverişli bir araziye sahiptir. Doğa yürüyüşünün yapılabileceği 11 tane yürüyüş parkurları belirlenmiştir (Gökçeada Spor Kulübü).

Resim 1 Gökçeada Trekking & Hiking Rotaları



Kaynak: (Gökçeada Spor Kulübü)

Bu güzergahlar şu şekilde sıralanabilir;

1. Uğurlu Köyü – Hz. İsa Tepesi (1,46 km)
2. Dereköy – Marmaros Şelalesi (7 km)
3. Marmaros – Şelale (2,66 km)
4. Tepeköy – Marmaros (8,63 km)
5. Çınaraltı (4,9 km)

6. Tepeköy – Yeni Bademli (7,4 km)
7. Yıldızkoy (5,4 km)
8. Merkez – Kuzulimanı (9,67)
9. Baraj (10,5 km)
10. Araşa Tepesi (2,92 km)
11. Aydincık Körfezi (13,1 km)

Proje kapsamında yürüyüş yolları için belirlenen rotalarda gerekli görülen yerlerde yol ve  evre düzenlemeleri ile ahşap yürüyüş yolları yapılacaktır. Gökçeada'nın doğa yürüyüşü imkanlarının tanıtılması ve geliştirilmesi adanın daha fazla insana hitap etmesini sağlayacaktır. Ayrıca doğa yürüyüşü için yeni ve güzel rotalar arayışındaki insanlar için bir cazibe merkezi haline gelecektir.

2. Bisiklet Binme

Tüm dünyada giderek daha da yaygın hale gelen bisiklete binme, bir doğa sporu olarak ülkemizde de giderek artmaktadır. Ancak bisiklet yollarının bulunmaması açık alanda bisiklet kullanmayı g leştirmektedir. Gökçeada arazisi nedeniyle bisiklet sürüşüne oldukça elverişli rotalara sahiptir (Bil & Yılmaz, 2017).

Resim 2 Gökçeada Bisiklet Rotaları



Kaynak: (Gökçeada Spor Kulübü)

Bu güzergahlar şu şekilde sıralanabilir;

1. Merkez-Yıldızkoy-Kale Köy-Merkez (11,1 km)
2. Havaalanı-Merkez-Zeytinliköy-Baraj-Merkez-Havaalanı (21,5 km)
3. Merkez-Eşelek-Merkez (24,5 km)
4. Havaalanı-Merkez-Baraj-Dereköy- Laz koyu-Baraj-Merkez-Havaalanı (38,7 km)
5. Havaalanı-Merkez-Baraj-Dereköy-Uğurlu Göleti-Şirinköy-Laz Koyu-Tuz Gölü -Eşelek Aydıncık Göleti-Merkez-Havaalanı (55 km)

Bisiklet yollarının rahat bir kullanıma uygun hale getirilmesi ve çoğaltılması birçok ziyaretçinin beklentilerinin karşılanmasını sağlayacaktır. Proje kapsamında yeni bisiklet yollarının yapılacak ve yeni güzergahların belirlenecektir. Ada'nın ve yatırımın tanıtılması ile Gökçeada bisiklet severler için uğrak bir doğa sporları merkezi haline gelecektir.

3. Rüzgâr Sörfü

Gökçeada Ege'deki rüzgâr koridorunun başlangıç noktası olarak kabul edilir. Güney sahilleri, rüzgâr hızı ve yönünün uygun olması nedeniyle Gökçeada rüzgâr sörfü faaliyetlerinin gerçekleşmesine olanak tanımaktadır. Özellikle Aydıncık ve Kefalos Plajları rüzgâr sörfü için idealdir. Rüzgârın durumuna göre her seviyede seyir yapmak mümkündür. Gökçeada Aydıncık Körfezi, Tuzgölü – Ege Denizi arasındaki koridor Avrupa'nın en önemli sörf noktalarından biri olmaya adaydır. Aydıncık Plajı profesyonel sörfçüler için az bulunan bir fırsattır. Ada'nın güney kıyılarına ulaşan rüzgârın hızı, yükseltiler nedeniyle yavaşlasa da başlangıç seviyesinde rüzgâr sörfü yapmak için uygundur. Ada'nın çevresinde farklı yelken sınıflarında teknelerle seyir yapmak mümkündür. (Gökçeada Spor Kulübü). Gökçeada'da rüzgâr sezonu nisan ayından başlayarak ekim ayına kadar devam etmektedir. Gökçeada bu süreçte rüzgâr sörfü yapmak isteyen pek çok ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Gökçeada'nın rüzgâr sörfü için çok elverişli bir yer olmasının en büyük etkeni Ada'daki rüzgârın homojen olması ve birkaç ay ile sınırlı kalmamasıdır. Ada'da rüzgâr sörfüne elverişli olan gün sayısı yaklaşık 300 civarındadır (Bil & Yılmaz, 2017). Bu durum profesyonel sörfçüler için oldukça az bulunan bir fırsat oluşturmakla birlikte uygun ekoturizm yatırımlarıyla Ada'daki turizm gelirlerinin sürdürülebilirliği açısından büyük bir şans niteliğindedir.

4. Kitesurfing (Uçurtma Sörfü)

Kitesurfing yelken ve paraşüt birleşimi bir uçurtmadır. Yılın 360 gününü rüzgârlı olarak geçiren Gökçeada sörf tutkunlarının vazgeçilmez mekanlarından biridir. Özellikle Aydıncık ve Kefalos Plajları paraşüt sörfü için idealdir. Rüzgârın durumuna göre her seviyede seyir yapmak mümkündür. Mayıs-eylül arası yaklaşık 100 gün açık hava vardır ve bu nedenlerle Gökçeada önemli paraşüt sörfü merkezlerinden biri olarak anılır (Gökçeada Spor Kulübü). Yıl boyunca kesintisiz karadan esen rüzgârlar denizde dalga yaratmadan yelkenleri doldurmaktadır. Bu sörfçüler için en ideal ve zor bulunan bir ortam olma özelliği göstermektedir. Gökçeada kendine özgü coğrafi yapısı ve rüzgârlı iklimi sayesinde yalnızca Türkiye'nin değil dünyanın önde gelen sörf merkezlerinden biri olmaya adaydır.

5. Scuba Diving (Dalış)

Scuba diving adı verilen dalış sporuna ve su altına duyulan ilginin artmasıyla birlikte Türkiye'nin dört bir yanında dalış merkezleri popülerleşmeye başlamıştır. Gökçeada da oldukça çeşitli deniz canlılarına sahip deniziyle scuba diving için elverişli bir konumdadır ve 11 adet uygun dalış rotası belirlenmiştir. Marmara sularında 1-1,5 metre görüş mesafesi varken Gökçeada sularında görüş mesafesi 27 metre civarındadır. Gökçeada Sualtı Parkı, Türkiye'nin ilk ve tek sualtı parkı olma unvanına sahiptir. Türkiye Deniz Araştırmaları Vakfı (TÜDAV) tarafından 1999 yılında park ilan edilen alan, adanın kuzeydoğusunda, Kaleköy ve Kuzu Limanı arasında yer almaktadır. Kıyıdan 1 deniz mili uzunluğunda, denizden 200 metre açıklığında bir alanı kapsamaktadır. Yelkenkaya ile Çiftlik Koyu arasında yer alan, içerisinde su altı mağara girişleri de olan ve Akdeniz Foku dahil pek çok deniz canlısı için habitat olma özelliği taşıyan bir bölgedir. Gökçeada sualtı parkında çekirdek bölge ve bunu saran tampon bölge olmak üzere iki bölge mevcuttur. Bu bölgelerdeki aktivitelere bazı sınırlamalar getirilmiştir. Tampon bölge olan Yıldızkoy 'da yüzme ve balık tutmaya izin verilirken diğer bölgelerde avlanmak yasak, dalış için ise izin almak gerekmektedir (T.C. Gökçeada Kaymakamlığı, 2020).

Gökçeada dalış noktaları sırasıyla şu şekilde isimlendirilmiştir;

1. Yıldız Taşları, Sualtı Deniz Parkı
2. Yelken Kaya, Sualtı Deniz Parkı
3. Peynir Kayalıkları
4. Kefaloz Batık
5. Kefaloz İngiliz Batıkları

6. Yüzen Kayalar
7. Akyarlar
8. Gizli Liman
9. İnce Burun
10. Şeytan Kayalar
11. Pirinç Burnu

Resim 3 Gökçeada Scuba Diving Rotaları



Kaynak: (Gökçeada Spor Kulübü)

Yatırımın başarıya ulaşması sonucunda artması beklenen turist sayısı ve Ada'nın bilinirliği ile Gökçeada dalış noktalarına olan talep de yükselecektir.

6. Kuş Gözlemciliği

Kuş gözlemciliği; kuşların dünyasından doğayı tanımayı sağlamakta olan bir gözlem sporudur. Gökçeada kuş gözlemciliği için eşine az rastlanır fırsatlar sunmaktadır. Ada'da 16 takım ve 41 familyaya dahil toplam 143 farklı kuş türünün bulunduğu belirlenmiştir. Gökçeada'da görülen kuş türleri, Türkiye kuş faunasının (473 tür) yaklaşık %30'luk kısmını oluşturmaktadır. 63 tür kuş, yıl boyunca Ada'da gözlemlenebilir. 55 tür yaz göçmeni, 15 tür kış göçmeni ve 10 tür transit göçmendir (Gökçeada Spor Kulübü).

Türkiye'nin yüzölçümü en büyük adası olan Gökçeada, aynı zamanda ülkemizin en zengin yüzey ve kaynak sularına sahiptir. Tuz Gölü derinliği ve deniz bağlantısı ile kıyı kuşları ve flamingolar için uygun bir dalyandır (Gökçeada Spor Kulübü). Tuz Gölü dalyanı ve Gökçeada'nın kuzey kıyıları Önemli Doğa Alanı olarak belirlenmiştir (Doğa Derneği). Gökçeada; adadoğanı, gökdoğan, kerkenez, ebabiller, kırlangıçlar, martılar, gökardıçlar, keklikler hatta güvercinler ve kargalar için de uygun yuvalama alanlarını içinde barındırır. Kış ayları; kıyı ve iç göllerde ördek türlerini, pelikanları, karabatak, sakarmeke ve martıları bir arada gözlemek için idealdir. Bunun yanında tepeli karabatak, bahri, martı çeşitleri ve boz yelkovanlara deniz kıyılarında rastlanabilir. Keklik, çulluk, yelve gibi adada yerleşik kuşlar ve göçebe kuşların göç güzergâhının Ada'da bulunması Gökçeada'yı kuş gözlemciliği açısından oldukça şanslı bir konuma getirmektedir (Gökçeada Spor Kulübü).

Gökçeada kuş gözlemciliği açısından Türkiye'de bulunan eşsiz konumlardan biri olmasına rağmen bilinirliği çok düşüktür. Hem yurt içinden hem de yurt dışından bölgeye ziyaretçi gelmekle birlikte benzer kuş gözlemciliği yapılan yerlere göre ziyaretçi sayıları potansiyelin çok altındadır. Proje kapsamında ulusal sulak alan olan Tuz Gölü'ne çevreye ve doğal yaşama zarar vermeyecek, doğal güzelliği ve dokuyu bozmayacak bir kuş gözlem evi yapılması planlanmaktadır. Yapılacak olan yatırımlar ve proje neticesinde Ada'nın bilinirliği yeterli seviyeye ulaşacak ve bu sayede ziyaretçi sayısı hızla artacaktır.

7. Kampçılık

Kampçılığın temel prensiplerinden biri doğaya ve çevreye zarar vermemektir. Bu noktada kampçılık, ekoturizm kurallarına uygun olan ve her gelir grubundan ziyaretçiye hitap eden önemli bir doğa sporudur. Tüm dünyada giderek önem kazanan kamp turizmi için Gökçeada uygun koşullara sahiptir. Özellikle Aydıncık sahili ve Yıldızkoy kampçılar için son derece cazip mekanlardır (Gökçeada Spor Kulübü). Proje kapsamında Uğurlu Köyü ve Yıldızkoy 'da kamp alanları oluşturulacak, konteyner WC ve çöp kutusu yerleştirilecektir. Bu imalatlar çevre bilinci ile doğaya ve doğal yaşama zarar vermeyecek şekilde imal edilecektir.

Ayrıca proje kapsamında Eşelek bölgesinde mevcutta karavan ile gelen turistler tarafından çok yoğun kullanılan alanın düzenlenmesi ve karavan parkı oluşturulması düşünülmektedir. Bu sayede karavanda konaklayan ve belli bir bölgede yoğunluğa ve kirliliğe sebep olan ziyaretçilerin kontrol altına alınması amaçlanmaktadır.

Modernleşmeyle birlikte kentleşmenin hızla yükselişi insanları doğaya ve doğal olana yönlendirmeye başlamıştır. Gerek yerli gerekse yabancı turistler artık yalnızca deniz, kum, güneş üçlüsü değil; kentlerden uzak, doğanın kucağında deneyimleyebilecekleri aktivitelerin arayışına girmektedir. Genellikle orta ve üst sınıfa mensup grupların tercih ettiği ekoturizm, ziyaretçilerin bu arayışına yanıt vermekle birlikte sürdürülebilirlik odağında, çevreyi koruma bilinciyle yerel halka maddi imkanlar yaratan, önemli bir alternatif turizm sektörüdür. Gökçeada modernleşmeden uzak olarak el değmemiş koyları, doğa ile iç içe mimari dokusuyla birçok turistin ilgi odağı haline gelmektedir. Ada'nın %52'lik bir bölümünün sit alanı olması sebebiyle yapılacak mimari projelerin yerel dokuya ve ortama uygun olarak gerçekleşmesi ile yapılaşma kontrol altında tutulacaktır. Gökçeada, mavi bayraklı plaja sahip olması, organik ada ve sakin ada olması ile iyi bir ekoturizm modeli olarak kabul edilmektedir.

GÖKÇEADA GASTRONOMİ ÇİFTLİĞİ

Son yıllarda ekoturizm gibi yükselen bir alternatif turizm sektörü de gastronomi turizmidir. Hem ulusal hem uluslararası alanda organik tarım, ekolojik yaşam ve köy hayatı gibi unsurlar oldukça değer kazanmış durumdadır. Ziyaretçiler seyahat rotalarını oluştururken yalnızca bölgelerin doğa aktivitelerini değil, yeme-içme alışkanlıklarını ve gastronomi faaliyetlerini de göz önüne almaktadırlar. Tarım Bakanlığı tarafından ekolojik tarım için pilot bölge olarak seçilen Gökçeada gastronomi turizmi için büyük bir potansiyele sahiptir.

Gökçeada'da başta zeytinyağı, bal, sofralık ve şaraplık üzüm üretimi olmak üzere önemli organik üretim alanları bulunmaktadır. Yağlık zeytinyağı çeşidi olan Landolia Türkiye'de eş olmayan bir çeşit olup farklı tat ve aromalar içermektedir. Ada'daki zeytin alanlarının yarısından fazlası, organik üretim alanı olarak sertifikalandırılmıştır. Katkısız çam ve kekik balları da Ada'daki önemli sağlıklı besinlerdendir ve yaz aylarında Gökçeada'ya gelen ziyaretçilere de sunulmaktadır. Yapılan arkeolojik kazılar sırasında günümüzden üç bin yıl öncesine ait üzüm çekirdekleri bulunan Gökçeada'da bağcılık ve şarap üretiminin geliştirilmesi amacıyla asma fidanları dağıtılmaktadır. Yüzyıllardır üretilen ev şarapları Gökçeada'nın başta gelen gastronomi değerlerinden biridir. (Cittaslow Türkiye, 2014). Kalabaki üzümünden yapılan şarap, Gökçeada Şarabı olarak adlandırılır. Gökçeada'da organik yetiştirilen üzümlerden, herhangi bir kimyasal madde kullanmadan organik olarak üretilen şaraplar Ada'nın gastronomi çeşitliliğine zenginlik katmaktadır. Ayrıca Türkiye'nin ilk organik peyniri de Gökçeada'da üretilmiştir. Organik yemle beslenen hayvanlardan elde edilen süt; yoğurt,

kaşar peyniri ve keçi peyniri yapımında kullanılmaktadır. Ada'da sebze, meyve, hububat ve sanayi bitkilerinin de organik tarım ile üretimi sağlanmaktadır (Gökçeada Spor Kulübü).

Denizin ortasında bulunmak elbette Gökçeada'nın mutfağına yansımıştır. Taze balık çeşitleri, ahtapot, kalamar, karides, istakoz, deniz kestanesi ve yengeç Gökçeada mutfağıının önemli bir parçasıdır. Balık genellikle yerel sebzeler eşliğinde pişirilir. Bamyalı sarpa balığı, ıspanaklı kalamar, patatesli balık, denizkestanesi salatası ve ahtapot yahni Gökçeada mutfağıının önemli yemeklerindedir. Türkiye'de yalnızca Gökçeada'da yetiştirilen Ladolia zeytin ağacından üretilen zeytinyağıyla hazırlanan radika, turp otu, şevket-i bostan, rapanya, sütlüt, stifno ve hardal gibi otlar önemli yerel lezzetlerdir. Gökçeada'da yabancı keçi ve koyun popülasyonu da bulunmaktadır. Genellikle koyun eti tüketilir ve keçi sütü ile hazırlanan kaşkaval peyniri meşhurdur (Gökçeada Spor Kulübü). Oğlak tandır da Ada'ya gelen ziyaretçiler tarafından tadılması gereken lezzetlerdendir.

Türk mutfağıının zenginliğine Rum kültürü de eklenince Gökçeada mutfağı renkli bir hal almıştır. Bir tür özel vişne şurubu olan Vişinada, kuşburnu kurabiyesi, ünlü Efibadem kurabiyesi, Cicirya (mayalı hamurla yapılan keçi peyniri, nane ve kekikli pizza) ile Ada etiyile hazırlanan, Adalı ev kadınlarının marifeti olan mantı ziyaretçilerin en çok merak ettikleri yerel lezzetlerdir. Dibek kahvesi, sakızlı muhallebi, karadut dondurması ve mis kokulu krem karamel de Ada'nın önemli lezzetlerindedir. Ayrıca Gökçeada'da yetişen buğday, arpa ve çavdardan harika ekmekler üretilir. Fırında kuzu kapama, avcı böreği, çiğ börek ve zengin tatları barındıran mezeler Gökçeada'nın gastronomi turizmi potansiyelini yükselten unsurlardır (Gökçeada Spor Kulübü).

Gökçeada'nın "slow food" (yavaş yemek) akımı ile tanışması ise "slow food" kurucusu Carlo Petrini'nin 2006 yılında Gökçeada'yı ziyareti ile başlamıştır. Aynı yıl Prof. Dr. H. Rıdvan Yurtseven liderliğinde bir Slow Food Conviviumu (Bölgesel Yavaş Yemek Kolu) kurularak, Gökçeada'nın cittaslow olmasına karar verilmiştir. Yavaş yemek felsefesini benimsemiş, dünyanın ilk ve tek cittaslow adası olan Gökçeada'da değerli katılımcıların bilgilerini paylaştığı Eko-Gastronomi Kongreleri de düzenlenmektedir. Yavaş yemek felsefesi, besinlerin temiz ve organik şekilde üretilip hazırlanmasını, üretildiği bölgede biyoçeşitliliğin korunmasını ve yemeklerin yörenin özelliklerini taşımasını gerektirir. "Temiz, adil, sağlıklı gıda" sloganıyla çok sayıda destekleyiciye ulaşmıştır. Yapılan araştırmalar, Gökçeada'daki "slow food" akımının yabancı turist sayıları üzerinde olumlu etki yarattığını göstermektedir. Ancak bu

durum yerli turistlerde gözlenmemiş ve ilçenin tanıtımı konusunda bazı eksikliklerin mevcut olduğu görülmüştür (Bucak & Turan, 2016).

Organik tarımın büyük bir yer kapladığı, doğal ve sakin yaşamıyla dikkat çeken Gökçeada'nın daha fazla tanıtımının yapılabilmesi ve alternatif turistik faaliyetlerin artırılması için Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi kapsamında çevreyle uyumlu bir gastronomi çiftliği kurulacaktır. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından sürdürülebilir turizm kapsamında, çevrenin korunması, çevre bilincinin geliştirilmesi, turistik tesislerin çevreye olan olumlu katkılarının teşvik edilmesi ve özendirilmesi amacıyla, tür ve sınıfına ilişkin belirlenen asgari puanı aşan tesislerden, simgesi yıldız olan konaklama tesislerinin plaketlerinde sınıflarını gösteren yıldızlar yeşil renkli olarak düzenlenmekte ve plaket üzerinde "Çevreye Duyarlı Tesis" ibaresi yer almaktadır. Yeşil yıldızlı tesislerden enerji, su, çevreye zararlı maddelerin tüketiminin ve atık miktarının azaltılması, enerji verimliliğinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının teşvik edilmesi, konaklama işletmelerinin yatırım aşamasından itibaren çevreye duyarlı olarak planlanmaları ve gerçekleştirilmeleri, tesisin çevreye uyumu, çevreyi güzelleştirici düzenleme ve etkinlikler ile ekolojik mimari konusunda beklentiler mevcuttur (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı). Gökçeada'da kurulacak olan gastronomi çiftliğinin planlanması tüm bu beklentiler dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir. Bu sayede yapılacak gastronomi çiftliğinin Gökçeada'daki ilk yeşil yıldızlı eko-tesis olması ve çevreye duyarlı ekolojik tesis bilincinin Ada'da yerleşmesi için öncü olması beklenmektedir.

Gökçeada gastronomi çiftliği 11. Kalkınma Planı 426.5 sayılı maddesinde belirtilen "Sürdürülebilir turizm anlayışı çerçevesinde; çevreye duyarlı turizm tesislerinin sayısının artırılması ve niteliklerinin geliştirilmesine yönelik mevzuat düzenlemesi yapılacaktır." ifadesine uygun olarak düzenlendiği görülmektedir. Ayrıca Güney Marmara Kalkınma Ajansı 2014-2023 Bölge Planı Tedbir 3.2.3 sayılı maddesinde "Bölgenin doğal ve kültürel özelliklerini bozmayan nitelikli tesis yatırımlarının artırılmasına öncelik verilecektir." ifadesine ve Tedbir 3.2.14 sayılı maddesi olan "Agro-turizm, kırsal turizm gibi alternatif gelir kaynakları çiftçilere ve ilgili paydaşlara tanıtılacaktır. Bu doğrultuda yerel yaşam ve ürün temalı köyler oluşturularak turizme kazandırılması sağlanacaktır." açıklamasına uygun olarak planlanmıştır.

Gastronomi çiftliğinin Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi kapsamında Dereköy yakınlarında eskiden cezaevi arazisi olarak kullanılan Malaki mevki 101 ada 4 parsel üzerinde bulunan araziye 30.000 m²'lik açık ve kapalı olarak kurulması planlanmaktadır. Gökçeada'nın gastronomisini çeşitlendiren ürünlerin yetiştirilmesine öncülük

eden işletmelere tahsis edilecek çiftlik, ziyaretçilerin Ada'ya özgü organik tarım ürünlerini yakından görebileceği, ürünlerin belli zamanlarda ve izinlerde ziyaretçiler tarafından toplanabileceği ve yöresel ürünlerin satışının yapılabilmesi bir yapıya sahip olacaktır. Ayrıca Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Gökçeada Uygulamalı Bilimler Yüksek Okulu Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümü için de bir alan ayrılması düşünülmektedir.

1.1 Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi Gökçeada Kaymakamlığı idaresinde gerçekleştirilecektir. Proje, Gökçeada'nın ekoturizm açısından istenilen seviyeye ulaşamaması ve organik ada olma yolunda ilerleyen Gökçeada'nın gastronomi açısından tanınırlığının yetersiz olduğu düşüncesiyle ortaya çıkmıştır ve Gökçeada Kaymakamlığı'nın geçmişte yürüttüğü iki proje ile doğrudan ilişkilidir. Gökçeada, Tarım Bakanlığı tarafından ekolojik tarımsal üretim için pilot bölge olarak seçilmiştir. 2002 yılında 14 üreticiyle uygulamaya başlanan "Gökçeada Kaymakamlığı Organik Tarım Projesi" organik zeytinyağı, organik bal, organik sofralık ve şaraplık üzüm üretimi olmak üzere üç alanda proje geliştirmiştir. Gökçeada'da organik tarım çalışmaları ilk olarak zeytincilik alanında başlamıştır. Daha sonra sebze, meyve, hububat ve sanayi bitkilerinin organik tarım ile üretimi sağlanmıştır. Yıllar önce yatırımı yapılan ve günümüze kadar süregelen organik tarım Ada'nın gastronomisini doğrudan etkilemektedir.

2014 yılında Gökçeada Kaymakamlığı, Gökçeada İlçe Özel İdaresi ve Marmara Üniversitesi Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu ortaklığında "Doğa Sporlarının Merkezi Ekoturizmin Yeni Alternatifi Gökçeada" Projesi çalışması yapılmıştır. Bu doğrultuda Gökçeada doğa ve macera sporları parkur ve rotaları belirlenmiştir. Ayrıca proje kapsamında turizm işletmeleri ve gençlere yönelik iki ayrı eğitim programı uygulanmıştır.

1.2 Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi

1.2.1 Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri

Projenin birden fazla alanda etkisinin olduğu ve bu etkilerin Gökçeada ilçesi tarafından benimsenmesi ile oluşacak gelişmelerle kamu kuruluşları benzer çalışmalar yapacaktır. Projenin gastronomi alanında başarıya ulaşması Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Gökçeada Uygulamalı Bilimler Yüksek Okulu Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümü çalışmalarına pozitif etki yapacaktır. Gastronomi çiftliği içerisinde de yer alacak olan Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümü Gökçeada gastronomisinin geniş çapta tanıtılması için

etkinlik ve çalışmalar yürütecektir. Projenin turizm alanındaki etkisi, Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nü turizm alanında ulusal ve uluslararası tanıtım çalışmaları yapmaya teşvik edecektir. Bu çalışmaların neticesinde turizme dayalı istihdam alanları oluşturulacaktır. Ayrıca Gökçeada'nın tanıtımı ve Ada'nın turizm açısından bir cazibe merkezi haline gelmesi ile oluşacak faydalar kent ekonomisine katkı sağlayacaktır.

1.2.2 Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi Gökçeada Kaymakamlığı tarafından yürütülecek geniş çaplı bir kamu projesi olması nedeniyle projenin ilçe kaymakamlığı dışında paydaşları da vardır. Mahalli idareler, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Gökçeada Belediyesi ve mahalle muhtarlıkları projenin paydaşları ve dolaylı ortaklarıdır. Projenin hayata geçirilmesini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir durumun oluşmaması için tüm kamu kuruluşları ile ortak çalışma yapılacaktır. Bu sebepten dolayı yatırım aşamasında herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması engellenmiş olacaktır.

1.3 Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar

Son yıllarda turizm alanında yapılan incelemeler, turistlerin bölgedeki doğal dokuya ve kültürel yapıya hiçbir şekilde zarar vermeyecek nitelikte, sürdürülebilir ve ziyaretçilerin doğa ile iç içe olduğu alternatif turizm aktivitelerine yöneldiğini göstermektedir. Gastro-turizme bakıldığında ise gastro-turistlerin diğer turistlere oranla daha az konaklamasına rağmen daha fazla harcama yaptığı görülmektedir. Turizm açısından bir türlü beklenen ivmelenmeyi yakalayamayan Gökçeada'nın sahip olduğu organik gastronomi çeşitliliği ile ekoturizm ve doğa sporları açısından elverişli ve korunaklı doğasının oluşturduğu alternatif turizm potansiyelinin farkına varılmıştır. Bu doğrultuda alternatif turizm faaliyetlerini sürdürülebilirlik odağında yılın tamamına yayarak yeni yatırımlara zemin hazırlanması, adanın kalkınması ve rekabet gücünün artırılması amacı ile Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi fikri ortaya çıkmıştır.

Projeye benzer geçmişte yapılmış en kapsamlı çalışma 2014 yılında Güney Marmara Kalkınma Ajansı destekli Gökçeada Kaymakamlığı tarafından yürütülen “Doğa Sporlarının Merkezi Ekoturizmin Yeni Alternatifi Gökçeada” Projesi'dir. Bu proje kapsamında Gökçeada'da yapılan ve yapılabilecek doğa sporları değerlendirilmiş ve bu sporların

güzergahları belirlenmiştir. Belirlenen doğa sporları açısından Gökçeada'nın avantajları saptanmış ve hem Ada'nın hem de Ada'daki doğa sporları aktivitelerinin tanıtımı yapılmıştır.

1.4 Proje İhtiyacı/Talebi

Gökçeada turizm verileri incelendiğinde Ada turizminin yaz ayları ile sınırlı kaldığı ve turizm gelirlerinin beklenen seviyeye ulaşmadığı görülmektedir. Ada halkı için önemli bir geçim kaynağı olan turizmin tüm yıla yayılması ve bu sayede sosyo-ekonomik kalkınma ve rekabet edebilirlik seviyelerinin yükselmesi için eko ve gastro-turizm gibi yükselen turizm trendlerini takip edip; özellikle yüksek gelir grubuna sahip ziyaretçileri çekebilecek yatırım ve uygulamaların gerçekleştirilebileceği bir proje ihtiyacı doğmuştur.

Konaklama verileri incelendiğinde 2019 yılında yaklaşık 19 bin kişi konaklama tesislerine gelmiştir (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020). Bu rakam beklenen ve istenilen düzeyin çok altındadır. Ayrıca Ada içerisinde bir tesiste konaklayan ziyaretçi sayısı adaya gelen ziyaretçi sayısına oranla çok düşüktür. Bu durum düşük gelirli ziyaretçilerin genellikle tercih ettiği karavan, çadır ve kayıtsız günlük kiralık ev tarzı konaklamaların oldukça yaygın olmasından kaynaklanmaktadır. Kontrolsüz yapılan kamplar, çadırlar ve karavan konaklamaları Ada ekonomisine az miktarda katkı sağlamasının yanında çevre kirliliği ve doğal yaşamın bozulmasına neden olmaktadır.

Proje neticesinde karavan park alanı ve çadır alanları oluşturularak bu tarz kontrolsüz yapılan konaklamaların oluşturduğu zararların minimize edilmesi ihtiyacı karşılanacaktır. Ayrıca diğer turistlere oranla daha fazla harcama yapan gastro-turistlerin adaya çekilmesi ve tüm yıla yayılabilen alternatif turizm aktiviteleri ile hem adaya gelen turist profilinde hem de turist sayısında pozitif etki beklenmektedir. Bu sayede mevcutta çok düşük olan turist sayılarının yükselmesi de beklenmektedir.

Tablo 5 Gökçeada Tesis Doluluk Oranları

Tesis Doluluk Oranı (%)	2015	2016	2017	2018	2019
Gökçeada	27,49	17,46	18,60	22,55	26,66

Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

1.5 Proje Alternatifleri

1.5.1 Projesiz Durum

Projesiz durumda, Gökçeada doğa sporları ve gastronomi açısından yine önemli bir merkez olmakla birlikte sahip olduğu potansiyelinden uzaktır. Alternatif turizm aktiviteleri ve gastronomi için yıllık belli miktarda turist gelmektedir ama yeni turistlere, daha önce Gökçeada'ya hiç gelmemiş potansiyel ziyaretçilere ulaşmakta güçlük çekilmektedir.

Gökçeada'da çadır kampçılığı ve karavan turizmi özellik yaz aylarında çok yaygındır. Bu aktiviteler için ziyaretçilerden herhangi bir ücret talep edilmemektedir. Ada ekonomisine çok katkısı olmayan bu grubun, çöpleri ve kontrolsüz faaliyetleri adaya zarar vermektedir.

1.5.2 Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı

Gökçeada halihazırda bir ekoturizm adasıdır. Mevcut durumda daha önceden belirlenmiş ve sıklıkla gerçekleştirilen turizm aktivitelerinin bazı sorunları bulunmaktadır. Bisiklet ve yürüyüş yollarının bakım ve onarımı, kamp ve karavan alanlarının düzenlenmesi turizm faaliyetlerine pozitif katkı sağlayacaktır. Bu katkı turizm gelirlerinin artmasından ziyade kullanım kolaylığı ve rahatlığı sağlayacak olmasıdır. Böyle bir yatırımın toplam maliyeti 379.500,00 TL civarındadır. Tamamıyla kamu yararına mevcut durumun iyileştirilmesi amacıyla gerçekleştirilecek bu yatırımın maddi bir getirisi olmamakla birlikte turizm açısından potansiyelinin çok uzağında olan Gökçeada'da istenilen ivmelenme için de bir alternatif olamayacaktır.

1.5.3 En İyi İkinci Alternatif

En iyi ikinci alternatif gastro-turizm yatırımları dahil edilmeden mevcut projenin hayata geçirilmesidir. Ekoturizm açısından Gökçeada'nın mevcut durumu ve doğa sporlarına yatkınlığı bölgenin kalkınması ve rekabet gücünün artırılması gibi temel amaçlara ulaşılmasında fayda sağlayacaktır. Gökçeada Ekoturizm Yatırımları Projesi ile ziyaretçi sayıları artacak ve turizm gelirlerinde yükselme olacaktır. Fakat Organik Tarım Adası olma yolunda ilerleyen Gökçeada'nın gastronomi turistleri sayısında artış olamayacaktır. Mevcut projeden gastronomi çiftliği ve çiftliğe bağlı yatırımlar çıkartıldığında en iyi ikinci alternatifin proje maliyeti 6.986.085,22 TL'dir. 15 yıl sonunda oluşan toplam NBD miktarı ise 4.736.396,55 TL'dir. İç karlılık oranı %5,80 olurken fayda maliyet oranı 1,26 olmaktadır. Geri ödeme süresi ise 11 yıl 1 aydır.

1.5.4 En İyi Alternatif (Tercih edilen alternatif)

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi Gökçeada ziyaretçi sayılarını ve turizm gelirlerini artıracak, doğa ve doğal yaşamın korunmasına katkıda bulunacak ve toplumsal çevre bilincini yükseltecektir. Turizme bağlı istihdam alanlarının oluşturulmasına ve bu alanların geliştirilerek ekonomik katkıların sağlanacağı çalışmalara yer verilecektir. Projenin diğer alternatiflere kıyasla en avantajlı ayrıntısı hem ekoturizm ve alternatif turizm arayışı içerisindeki potansiyel ziyaretçilere hem de gastronomi turistlerine hitap edebilmesidir.

1.6 Teknoloji ve Tasarım

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi bünyesinde proje bileşenleri ve faaliyetleri;

- Yürüyüş yolları
- Bisiklet yolları
- Kuş gözlem evi
- Ziyaretçi bilgi ofisi
- Seyir terası ve dürbünü
- Kamp alanı düzenlemesi
- Karavan park alanı düzenlenmesi
- Hediyelik eşya tanzim satış noktaları
- Tuvaletler
- Çevre düzenleme
- 30.000 m² gastronomi çiftliği
- Bungalov yapı kafe-restoran
- Bungalov yapı konaklama evleri

Ziyaretçi Bilgi Ofisi

Gökçeada'ya gelen ziyaretçilerin Ada hakkında bilgi alabilecekleri ve Gökçeada Kaymakamlığı tarafından basılan Ada haritası, Ada hakkında genel bilgi ve doğa sporları broşürlerini ücretsiz temin edebilecekleri ziyaretçi bilgi ofisleri kurulacaktır. İki adet yapılacak 12 m² taban alanlı bungalov yapı ziyaretçi bilgi ofislerinin ilki Kuzu Limanı'nda; ikincisi ise ilçe merkezinde kurulacaktır. Yapı içerisinde ihtiyaç duyulan elektrik enerjisi çatıya kurulacak güneş panellerinden sağlanacaktır.

Resim 4 Örnek Ziyaretçi Bilgi Ofisi



Doğa Yürüyüş Yolları

Proje kapsamında, rotaları daha önceden belirlenmiş doğa yürüyüşü alanlarının yürüyüş güzergahlarında, doğal görünümü bozmayacak şekilde gerek görülen yerlerde ahşap yürüyüş yolları yapılacaktır. 11 farklı rotaya sahip toplamda 73,64 km uzunluğunda olan doğa yürüyüşü güzergahı içerisinde onarım ve düzenleme gereken noktalarda doğal doku korunarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.

Resim 5 Tepeköy-Yeni Bademli Parkuru Görsel



Bu güzergahlar şu şekilde sıralanabilir;

1. Uğurlu Köyü – Hz. İsa Tepesi (1,46 km)
2. Dereköy – Marmaros Şelalesi (7 km)
3. Marmaros – Şelale (2,66 km)
4. Tepeköy – Marmaros (8,63 km)
5. Çınaraltı (4,9 km)

6. Tepeköy – Yeni Bademli (7,4 km)
7. Yıldızkoy (5,4 km)
8. Merkez – Kuzulimanı (9,67)
9. Baraj (10,5 km)
10. Araşa Tepesi (2,92 km)
11. Aydınıcık Körfezi (13,1 km)

Bisiklet Yolları

Gökçeada'da bisiklet rotası olarak 5 g zerg h belirlenmiştir. Güzergahların toplam uzunluğu 150,80 km civarındadır ve büyük bölümü diğer taşıtlarla ortak kullanılan karayolundan oluşmaktadır. Bu yollar üzerinde uyarı levha ve tabela çalışması yapılacaktır. Yeterli genişliğe sahip yollar üzerinde boyama çalışması ile bisiklet şeridi ayrılacaktır. Ayrıca karayolu dışında kalan bisiklet yollarının temizlenmesi ve ziyaretçiler için tehlike oluşturan ve kazaya sebebiyet verebilecek aksaklıkların onarım ve düzenlemesi yapılacaktır.

Bu güzergahlar şu şekilde sıralanabilir;

1. Merkez-Yıldızkoy-Kale Köy-Merkez (11,1 km)
2. Havaalanı-Merkez-Zeytinliköy-Baraj-Merkez-Havaalanı (21,5 km)
3. Merkez-Eşelek-Merkez (24,5 km)
4. Havaalanı-Merkez-Baraj-Dereköy- Laz koyu-Baraj-Merkez-Havaalanı (38,7 km)
5. Havaalanı-Merkez-Baraj-Dereköy-Uğurlu Göleti-şirink y-Laz Koyu-Tuz Gölü -Eşelek Aydınıcık Göleti-Merkez-Havaalanı (55 km)

Resim 6  rnek Bisiklet Trafik levhası



Kuş Gözlem Evi

Gökçeada Türkiye kuş faunasının yaklaşık %30'unu barındırmaktadır. Ulusal sulak alan olan Aydıncık bölgesinde bulunan Tuz Gölü birçok kuş türünün uğrak noktasıdır. Proje içerisinde kuş gözlemciliği açısından önemli bir merkez haline gelebilecek Tuz Gölü'ne çevreye ve doğal yaşama zarar vermeyecek, doğal güzelliği ve dokuyu bozmayacak bir kuş gözlem evi yapılacaktır. Doğal görünümlü ahşap yapıdan taban alanı 70 m² olacak şekilde iki katlı imal edilecek kuş gözlem evinin yüksekliği 12 metre olacaktır. Birinci katın çevresi açık; ikinci katın ise kapalı olacaktır. Zemin katta toprak ile temas eden kısımda taşıyıcı sistem dışında bir imalat bulunmayacaktır. Mevcut zeminin doğal görünümü korunacak ve doğal yaşama zarar verilmeyecektir.

Resim 7 Temsili Kuş Gözlem Evi



Sevir Terası ve Dürbünü

Uğurlu Köyü, Tepe Köy, Dereköy, Kaleköy, Zeytinli Köy ve Eski Bademli Köyü mevkilerine toplamda 15 adet seyir dürbünü yerleştirilecektir.

Resim 8 Örnek Seyir Dürbünü Görsel



Uğurlu Köyü ve Dereköy’de birer adet seyir terası, bungalov yapı WC ve kafe-restoran yapılacaktır. WC, kadın ve erkek ayrı, her biri 6 m²; kafe-restoran ise 40 m² olacaktır. WC ve kafe-restoranlarda ihtiyaç duyulan elektrik enerjisi çatıya kurulacak güneş panellerinden sağlanacaktır. Bu sayede yenilenebilir enerji ile çevreye duyarlı eko-tesis yolunda adım atılmış olacaktır.

Kamp Alanı

Gökçeada güzel ve bozulmamış doğası ile kampçıların ve çadır severlerin uğrak yerlerindedir. Özellikle yaz aylarında ilçede çadır kampları çok yoğunlaşmaktadır. Kontrolsüz yapılan bu kamplar çevre kirliliğine ve doğal yaşamın bozulmasına sebep olmaktadır. Yıldızköy ve Uğurlu Köyü mevkilerinde birer adet 50’şer çadır kapasiteli kamp alanları oluşturulacaktır. Kamp alanı içerisinde çadır kurulacak alanlar tek tek belirlenmiş olacaktır. Her çadırın etrafında kendi alanı olacak ve diğer çadırlar ile mesafe korunacaktır. Her çadırın yakınında kendi

bölgesinde kamp ateş yeri de belirlenmiş olacaktır. Kamp alanlarına 6 m² ikişer adet başta ve sonda olmak üzere erkek ve kadın WC ve 4 m² ikişer adet güvenlik kulübesi yapılacaktır. Çevre düzenlemesi ile doğal görünümlü çöp kutuları da alana yerleştirilecektir.

Kamp alanı yakınlarında bir mevkide kış mevsiminde de kullanılabilmesi göz önüne alınarak her bir kamp alanı için 15 adet 21 m² alanlı konaklama amaçlı bungalov yapı evler kurulacaktır. Ortak kullanım alanı için birer adet 6 m²'lik kadın ve erkek WC ile 2 adet 25 m² alanlı kafe-restoran ve 1 adet 9 m² resepsiyon inşa edilecektir. İhtiyaç duyulan elektrik enerjisi çatıya kurulacak güneş panellerinden sağlanacaktır.

Resim 9 Çadır Kamp Alanı Görsel



Karavan Park Alanı

Gökçeada'da Eşelek Köyü, Aydıncık Körfezi ve Tuz Gölü yakınlarında özellikle yaz aylarında karavan parkları yoğunlaşmaktadır. Tıpkı kamp alanlarında olduğu gibi kontrolsüz park alanları çevre kirliliğine ve doğal yaşamın bozulmasına sebep olmaktadır. Karavan park alanı oluşturularak giriş çıkışları ve kullanımı kontrol altına almak istenilmektedir. Bu doğrultuda 100 karavan kapasiteli bir karavan park alanı oluşturulacaktır. Her karavan için park etme yeri belirlenecek ve her park yerinin kendine ait bir alanı olacaktır. Alanda çevre düzenlemesi yapılacaktır. Karavan park alanı içerisinde 6 m² alanlı 3'er adet erkek ve kadın WC ve 4 m² alanı 2 adet güvenlik kulübesi yapılacaktır. Çevre düzenlemesi ile doğal görünümlü çöp kutuları da alana yerleştirilecektir.

Resim 10 Karavan Park Alanı Görsel



Karavan park alanı yakınlarında bir mevkide kış mevsiminde de kullanılabileceği göz önüne alınarak 20 adet 21 m² alanlı konaklama amaçlı bungalov yapı evler kurulacaktır. Ortak kullanım alanı için birer adet 6 m²'lik kadın ve erkek WC ile 2 adet 25 m² alanlı kafe-restoran ve 1 adet 9 m² resepsiyon inşa edilecektir. İhtiyaç duyulan elektrik enerjisi çatıya kurulacak güneş panellerinden sağlanacaktır.

Hediyelik Eşya Tanzim Satış Noktaları

Gökçeada'da bulunan 9 köye ve ilçe merkezine olmak üzere toplamda 10 adet doğal görünümlü ahşap hediyelik eşya tanzim satış dükkânı kurulacaktır. Taban alanı 40 m² olacaktır. Elektrik enerjisi çatısına kurulacak güneş panellerinden karşılanacaktır.

Resim 11 Hediyelik Eşya Dükkân Modeli Görsel



Gastronomi Çiftliği

Gökçeada gerek doğal güzellikleri gerekse zengin mutfak kültürü sentezi sebebiyle gastro-turizm için idealdir. Ayrıca yakın zamanda Ada'nın Organik Tarım Adası olarak ilan edilmesi beklenmektedir. Ziyaretçilerin yerel ve geleneksel gündelik hayatla iç içe konaklama imkânı bulabilecekleri, önceden belirlenmiş programlar çerçevesinde organik üretim süreçlerine dahil olabilecekleri, ekolojik turlar ve doğa aktivitelerine teşvik edilecekleri, butik üretim aşamalarında bizzat görev alabilecekleri ve oldukça zengin Ada mutfağını tanıma fırsatı bulabilecekleri, çevreyle uyumlu, sürdürülebilir ve yenilenebilir enerji kullanımı odaklı bir gastronomi çiftliği kurulacaktır. Dereköy Malaki mevkiinde 101 ada 4 parselde bulunan eski cezaevi arsası üzerine kurulması planlanmıştır. Ada'daki ilk yeşil yıldızlı eko-tesis olması planlanan gastronomi çiftliği, yaşam ve çiftlik kısmı olarak iki kısımdan oluşacaktır. Çiftlik 30.000 m² alandan oluşacak ve on parçaya bölünecektir. Bu on bölüm organik tarım yapan ve/veya organik ürünlerden üretim yapan işletmelere tahsis edilecektir. Çiftlik etrafı tel çit ile çevrilecek ve çevre düzenlemesi yapılacaktır. On bölümün her birinin kendi alanı içerisinde 70 m² alanlı, yöresel ürün satış ve/veya tanıtım amaçlı kullanabilecekleri, tekrardan parçalanabilir, doğal görünümlü bir ahşap yapı inşa edilecektir. Her bölümde 3 m²'lik kadın ve erkek ayrı tuvaletler bulunacaktır. Elektrik enerjisi çatılara kurulacak güneş panelleri vasıtasıyla karşılanacaktır.

Yaşam alanında ise ziyaretçilerin konaklayabileceği 21 m² alanlı 20 adet bungalov yapı oluşturulacaktır. 2 adet 12 m² doğal görünümlü ahşap yapı ziyaretçi bilgi ofisi ve resepsiyon inşa edilecektir. 2 adet 4 m² taban alanlı güvenlik kulübesi yapılacaktır. Ortak kullanım alanı için birer adet 9 m²'lik kadın ve erkek WC ile 2 adet 40 m² alanlı kafe-restoran inşa edilecektir. İhtiyaç duyulan elektrik enerjisi çatıya kurulacak güneş panellerinden sağlanacaktır. Çevre düzenlemesi ile doğal görünümlü çöp kutuları da alana yerleştirilecektir.

2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi Ada'nın birçok yerinde uygulanacak ve bütün Ada'yı etkileyecek bir projedir. Ada'nın büyük bir bölümü sit alanı ve/veya hazine arazisidir. Bu arazi seçeneklerini daraltmaktadır. Proje içerisindeki bisiklet ve yürüyüş yolları, çadır kamp alanı ve karavan park alanı mevcut durumda aktif olarak kullanılmaktadır. Proje ile bu kullanımın kontrol edilmesi ve çevre düzenlemesi yapılması hedeflenmektedir. Yeni bir yer seçimi yapılmayacak ve arazi maliyeti doğmayacaktır.

Kuş gözlem evi, ziyaretçi bilgi ofisleri, seyir terasları ve hediyelik eşya dükkanları için seçilen araziler kamu arazileridir. Gökçeada Kaymakamlığı'nın yer talebi ile bedelsiz olarak temin edilecektir.

30.000 m²'lik gastronomi çiftliği için eski açık cezaevi arazisi düşünülmektedir. Şu anda aktif olarak kullanılmayan arazi büyük bir alanı kapsamakta ve içerisinde tarla ve zeytinlikler bulunmaktadır. Gastronomi çiftliği için seçilen arazi kamu arazisidir ve kamulaştırma maliyeti gibi bir arazi maliyeti bulunmamaktadır.

Resim 12 Gastronomi Çiftliği Konumu



2.1 Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

Yüzölçümü, Konumu ve Doğal Yapısı

Gökçeada Türkiye'nin en büyük adasıdır. Ada toplamda 289 km² yüzölçümüne sahiptir. Gökçeada arazisinin %11'i ova, %12'si engebeli ve %77'si de dağlık alandır (Hüryılmaz, 2006). Ada'nın en yüksek noktası 673 metre ile Doruk Tepesi'dir.

Gökçeada 92 km kıyı uzunluğuna sahiptir ve Çanakkale ilinin toplam kıyı uzunluğunun %13,7'sini oluşturmaktadır.

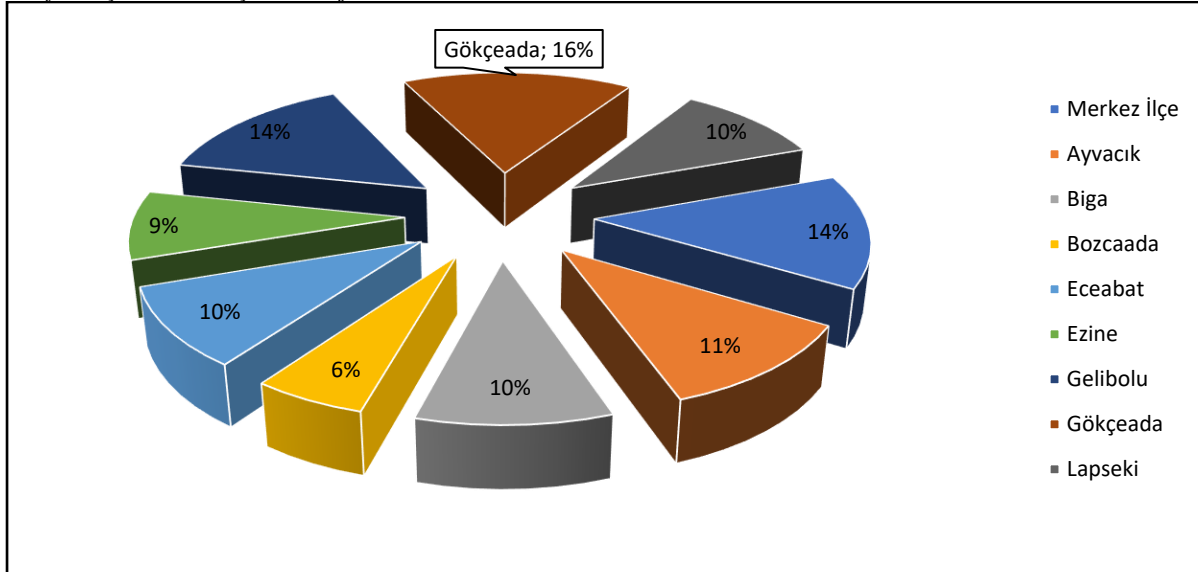
Tablo 6 Çanakkale İlçeleri Kıyı Uzunlukları

İlçe	Kıyı Uzunluğu (km)	Kıyısı Olduğu Deniz	İlin Toplam Kıyısına Oranı (%)	Plaj Uzunluğu (km)
Merkez İlçe	60.2	Çanakkale Boğazı	8,96	10,25
Ayvacık	83.2	Ege Denizi	12,38	8,00
Biga	71.6	Marmara Denizi	10,65	7,01
Bozcaada	43.7	Ege Denizi	6,51	4,10
Eceabat	103.1	Boğaz- Saros Körfezi- Ege Denizi	15,35	7,10
Ezine	38,6	Ege Denizi	5,75	6,20
Gelibolu	126.6	Boğaz- Ege Denizi	18,85	10,50
Gökçeada	92.0	Ege Denizi	13,7	11,80
Lapseki	52.7	Marmara Denizi	7,85	7,50
Toplam	671	Ege- Marmara- Saros- Boğaz		72,46

Kaynak: (T.C. Çanakkale Valiliği, 2020)

Çanakkale ilçelerinin plaj uzunlukları toplamının yaklaşık 72,46 km olduğu ve en uzun plaja sahip ilçenin %16 oranla Gökçeada olduğu görülmektedir.

Grafik 8 Çanakkale ilçeleri Plaj Uzunlukları Oranları



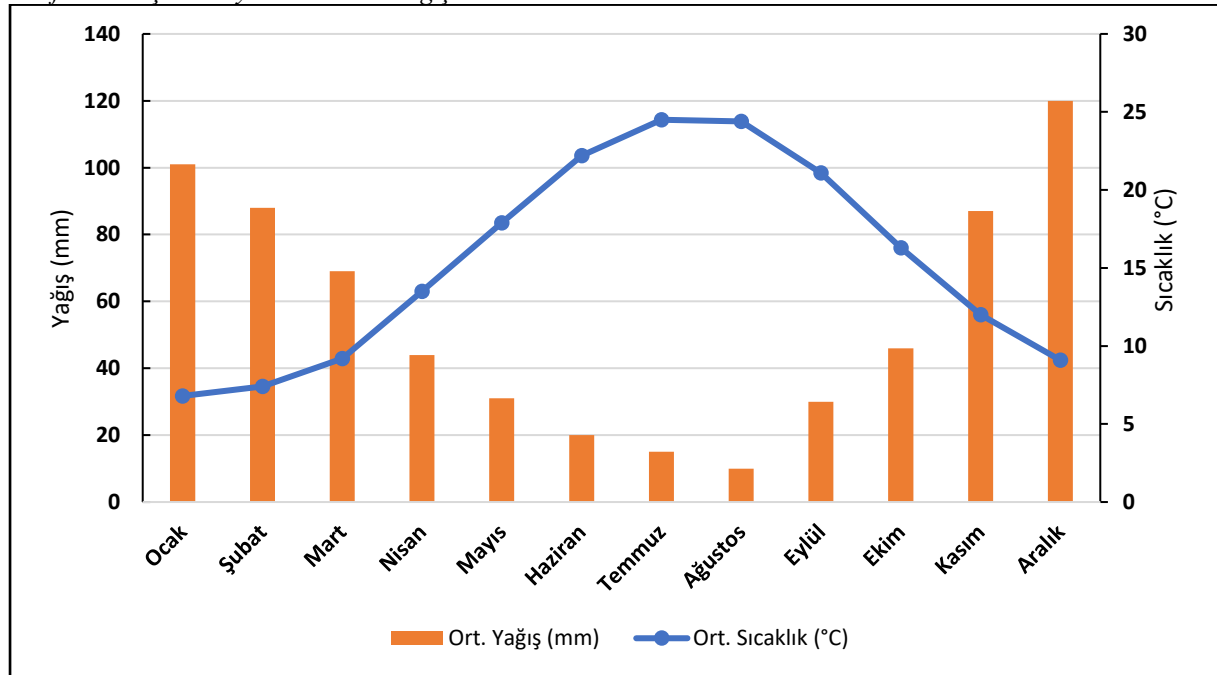
Kaynak: (T.C. Çanakkale Valiliği, 2020)

Gökçeada'nın Yıldızkoy'u ile Kaleköy arkasında kalan kısımda ilginç jeolojik oluşumlar gözlenmektedir. Malos çökelleri içine sokulan ve arazide mantar şeklinde kabartılar oluşturan volkan çıkışları adanın jeolojisi ve jeomorfolojisinde özel bir yer tutar (visitgokceada, 2020). Gökçeada'da, Kaleköy yakınlarında bulunan Kaşkaval (Kaskavalia) Kayalıkları da jeolojik özellikleri bakımından ilgi çekicidir; bu yapı tertiary jeolojik dönemde püskürük granit taşlarının ve volkanlarının erimesinden kaynaklanmıştır. Heykelsi taş yığınlarının her biri farklı bir formdadır. Binlerce yüzyıl rüzgârın ve suyun neden olduğu aşınmayla, yumuşak kireçtaşları bugünkü biçimini almıştır (Yurtseven, 2006). Kaşkaval Kayalıkları önemli bir dalış noktasıdır.

İklimi

Ege Denizi'nin kuzeydoğusunda bulunduğundan Gökçeada'da Akdeniz iklimi etkisi altında olan Marmara geçiş tipi iklimi görülmektedir. Bu iklimde kışlar Akdeniz Bölgesi'ne kıyasla daha soğuk ve kar yağışlı geçmektedir. Yazları ise buharlaşma azdır ve kuraklık Akdeniz iklimi kadar fazla değildir. Düşük nem oranı ve rüzgâr sayesinde yaz günleri bunaltıcı geçmez.

Grafik 9 Gökçeada Aylık Ortalama Yağış ve Sıcaklık Verileri



Kaynak: (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019)

Bazen yazları da yağmur görülür. Ada'da ilkbaharda Akdeniz tipi iklimden daha fazla yağmur yağmaktadır. Aralık, ocak ve şubat aylarında yağışın kar şeklinde olduğu da görülmektedir.

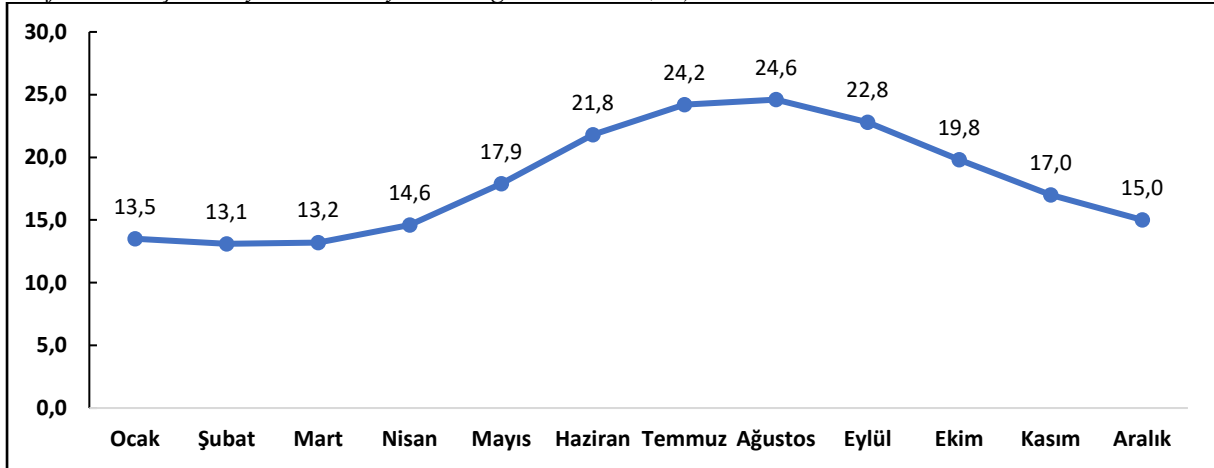
Tablo 7 Gökçeada Aylık Sıcaklık Verileri

(°C)	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık	6,8	7,4	9,2	13,5	17,9	22,2	24,5	24,4	21,1	16,3	12,0	9,1
Min. Sıcaklık	4,3	4,8	6,1	9,6	13,6	17,5	19,8	20,0	17,0	12,9	9,1	6,5
Max. Sıcaklık	9,4	10,1	12,3	17,4	22,3	27,0	29,3	28,8	25,3	19,7	15,0	11,7

Kaynak: (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019)

Gökçeada kıyılarının deniz suyu sıcaklığı da iklime bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Deniz turizminin yoğun yaşandığı yaz aylarında ortalama deniz suyu sıcaklığı 24 °C'dir. Deniz suyunun en sıcak olduğu ay ise ağustos ayıdır.

Grafik 10 Gökçeada Aylık Deniz Suyu Sıcaklığı Ortalaması (°C)



Kaynak: (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019)

Gökçeada coğrafi konumu nedeniyle rüzgârlara açıktır ve adada genellikle Poyraz ile Lodos rüzgârları etkindir. Gökçeada, Ege adalarının üzerinden geçen kuzey – güney yönünde esen rüzgâr koridoru üzerindedir.

Bitki Örtüsü

Gökçeada'nın bitki örtüsü, yer şekillerine ve iklim yapısına göre çeşitlilik göstermektedir. Flora Avrupa'ya göre Gökçeada, Avrupa'ya (Trakya) dahil edilmektedir. Ada'nın verimli topraklara ve bol su kaynağına sahip olması bitki örtüsünü zenginleştirmektedir. Ada genelinde orman, makilik ve zeytinlikler olduğu görülmektedir.

İşlenebilecek tarım alanlarının büyük bölümünde tarım yapılmaktadır. Ada yüzölçümünün yaklaşık %75'i tarımsal olarak kullanılabilir nitelikte olup bu oran Türkiye

ortalamasının çok üzerindedir. Toplam 33.500 dekar tarım alanı bulunmaktadır. Bu alanların 8.300 dekarı organik tarımda kullanılırken 200 üretici de organik tarımla uğraşmaktadır (Çavuşoğlu & Çavuşoğlu, 2018).

Yetiştirilen ürünlerin çoğunluğunu zeytin, tahıl çeşitleri, üzüm, ayçiçeği, mısır, sebze ve yöresel meyveler oluşturmaktadır. Ada'daki 30 bin dönüm tarım arazisinin 7.150 dönümü zeytinlikten oluşur ve zeytin ağaçlarının Ada'nın hemen hemen her tarafında yetiştiği görülmektedir. Tarım alanları dışında meşe, ahlat, kızıl çam, karadut, badem, ceviz, kekik, böğürtlen, ada çayı, ıhlamur gibi bitkiler yabani olarak yetişmektedir. Gökçeada'da doğal bitki örtüsü olarak yüksek arazilerde kızılçam ormanları, fundalıklar, meşe, zeytin, kocayemiş, böğürtlen, geven, kekik, ahlat ve ılgın ile maki toplulukları bulunmaktadır. Daha alçak kesimlerde doğal çayır otlakları, dikenler ve çeşitli türde otsu bitkilerden oluşan mera alanları yer almaktadır. Ada'nın özellikle orta ve kuzey kesimleri doğal özellikleri açısından el değmemiş bir yapı göstermektedir.

İç Sular

Gökçeada tatlı su kaynakları bakımından çok zengindir. Gökçeada'da tarımsal sulamada kullanılan bir baraj, dört gölet ve Ada'nın en büyük deresi olan Gökçeada Deresi bulunmaktadır. Gökçeada'nın en önemli akarsuyu İmroz-Büyükdere'nin uzunluğu 3 kilometredir. Şahinkaya, Dereköy, Aydınçık ve Uğurlu göletlerinden ve Çınarlı Ovası'ndan sulama amaçlı faydalanılırken; Zeytinli Baraj Gölü'nden içme ve kullanma ve amaçlı yararlanılmaktadır. Gökçeada'nın temel su ihtiyacını sağlayan Gökçeada Deresi üzerinde kurulmuş kaya dolgu tipinde Devlet Su İşleri barajı bulunmaktadır.

Gökçeada'da bulunan Tuz Gölü ya da diğer bir adıyla Gökçeada Lagünü yakın zamanda WWF (Doğal Hayatı Koruma Vakfı) tarafından Ulusal Önemi Haiz Sulak Alan ilan edilmiştir. Mineraller açısından da oldukça zengin olan Tuz Gölü'nün romatizma, kireçlenme gibi hastalıklara karşı rahatlatıcı etkisi olduğuna inanılmaktadır. Bunun yanı sıra ekosistem için büyük önem arz eden lagün flamingo, pelikan, yaban ördeği ve kaz gibi göçmen kuşlara ev sahipliği yapmaktadır (Gökçeada Belediyesi).

Gökçeada'nın bir diğer doğal güzelliği de Marmaros Şelalesi'dir. Doğayla baş başa kalmak isteyen ziyaretçiler ve dağ yürüyüşü yapmak isteyenler için oldukça keyifli bir alan yaratırken; aynı zamanda fotoğraf meraklıları için de eşsiz bir manzara sunar. Kaşkavak Burnu

ya da Peynir Adaları ise ziyaretçilerin ancak tekne ile denizden görebilecekleri bir konumda bulunan Ada'nın önemli jeomorfolojik oluşumlarından biridir.

Fauna

Gökçeada faunası da oldukça zengindir. Sinarit, istavrit, kolyoz, uskumru, levrek, sazan, izmarit, mercan, barbun, karagöz, çipura ve orfoz en çok bilinen ve sık rastlanan balık türleridir. Gökçeada'da, Türk Deniz Araştırmaları Vakfı (TÜDAV) tarafından, Ada'nın deniz ve kara alanı için ön fauna-flora envanteri çıkartılmıştır. Bu araştırmaya göre 180 tür deniz canlısı tespit edilmiştir. Ada'nın kuzeyi deniz canlıları açısından özellikle çok zengindir. Türkiye'nin ilk su altı parkı burada bulunmaktadır. Ada'da 19 memeli türünün varlığı saptanmıştır. En yaygın tür Anadolu sincabıdır (Gökçeada Belediyesi). Ada'nın kuzey bölgesinde Akdeniz foklarının yaşadığı beş mağara vardır. Ayrıca Gökçeada flamingoların uğrak yerlerindedir. Flamingolar, göç yolları üzerinde olan Ada'yı her sene ilkbahar ve sonbahar aylarında renklendirirler. Gökçeada kuş popülasyonu bakımından çok zengin bir faunaya sahiptir. Gökçeada'da 143 kuş türünün dağılışı gösterdiği belirlenmiştir. Bu kuş türleri, Türkiye kuş faunasının %30'luk kısmını oluşturmaktadır (visitgokceada, 2020).

2.2 Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

Gökçeada, Çanakkale iline bağlı Türkiye'nin en büyük adası konumundadır. Ada ekonomisini genel anlamda tarım, hayvancılık ve turizm oluşturmaktadır. Çanakkale, Balıkesir ile birlikte bölgesel gelişme politikalarının etkin bir şekilde uygulanması amacıyla Türkiye'de oluşturulan 26 İstatistik Bölge Birimi Düzey 2 Bölgesi içerisinde TR22 Düzey 2 Bölgesi olarak isimlendirilen Güney Marmara Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

Tablo 8 Türkiye ve TR22 Bölgesi Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payları

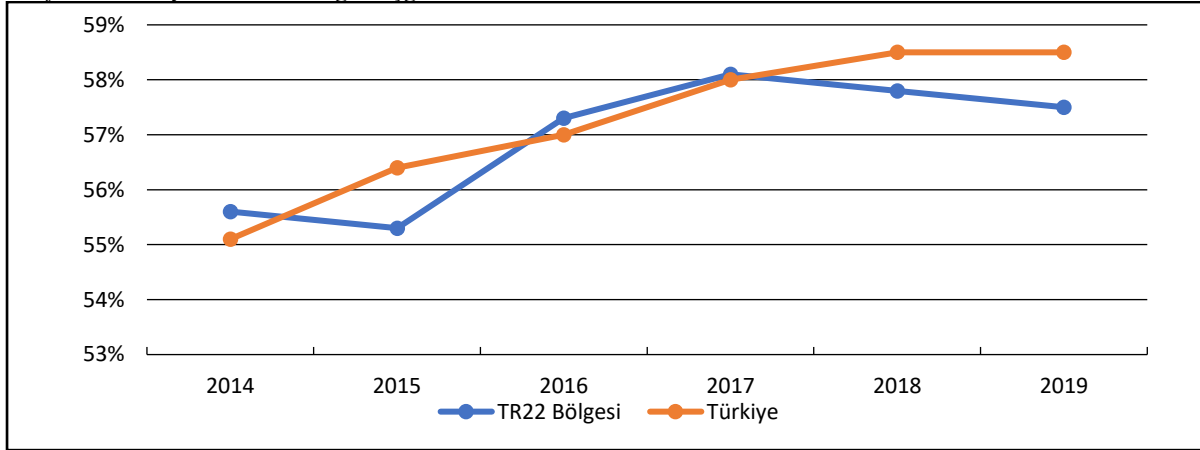
Sektörel Paylar (%)	2014	2015	2016	2017	2018
Tarım TR22	17,81	16,72	16,42	16,65	14,50
Tarım Türkiye	7,45	7,83	7,02	7,17	6,50
Sanayi TR22	29,96	30,81	31,16	32,26	33,42
Sanayi Türkiye	31,88	31,67	31,98	32,85	32,91
Hizmetler TR22	52,23	52,47	52,42	51,09	52,08
Hizmetler Türkiye	60,67	60,50	61,00	59,99	60,59

Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

TR22 Bölgesi işgücüne katılım oranları genel anlamda %55'in üzerinde ve yıllar içerisinde dalgalı seyretmektedir. Bölgenin yaratacağı katma değer ve sosyo-ekonomik yapı

için işgücüne katılım oranı önemli bir göstergedir. Oranın yukarı yönlü seyretmesi GSYH ve kişi başına GSYH seviyelerinin artmasına yardımcı olacaktır. Türkiye’de işgücüne katılım her yıl bir önceki yıla göre artış göstermekle birlikte TR22 Bölgesinde 2017 yılından sonra düşüş olduğu gözlemlenmektedir. TR22 Bölgesinin Türkiye ortalamasının gerisinde kalması bölgesel gelişim ve rekabeti de negatif etkilemektedir.

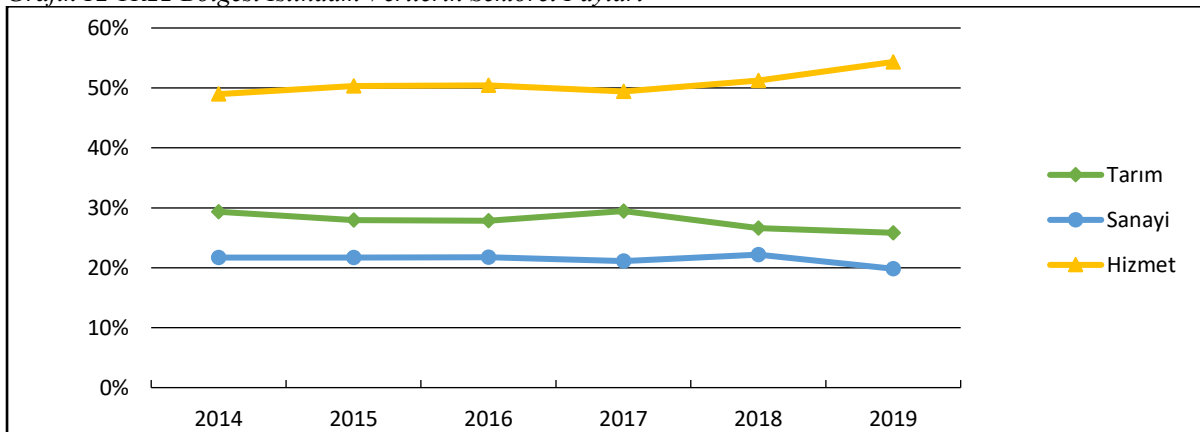
Grafik 11 Türkiye ve TR22 Bölgesi İşgücüne Katılım Oranları



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

TR22 Bölgesi’nde sektörlerin GSYH içerisindeki payları incelendiğinde tarım sektörünün Türkiye ortalamasının çok üstünde olduğu görülmektedir. Ancak tarımsal faaliyetlerin oranı son yıllarda düşme eğilimindedir. Bununla birlikte sanayi faaliyetlerinin oranı ise yükselmektedir. Hem Türkiye de hem de TR22 Bölgesinde hizmetler toplam ekonomik faaliyetlerin yarısından fazlasını oluşturmaktadır.

Grafik 12 TR22 Bölgesi İstihdam Verilerin Sektörel Payları

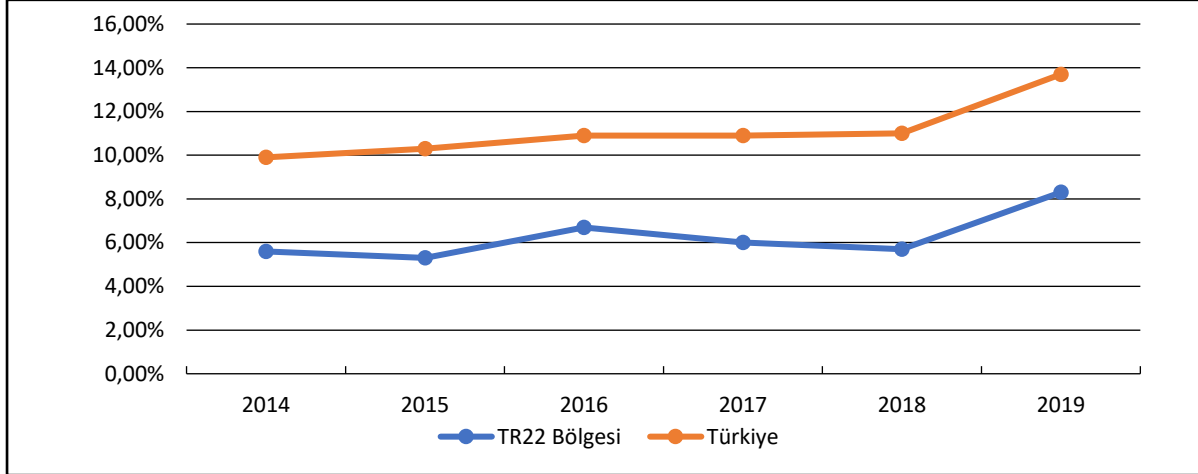


Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

TR22 Bölgesinde mevcut istihdamın yarısından fazlasını hizmet sektörü karşılamaktadır. Tarımın bölge ekonomisinde önemli bir yere sahip olması ve tarım faaliyetlerinin çeşitliliği nedeniyle tarım sektörünün oranı ikinci sırada yer almaktadır.

TÜİK verilerine göre 2019 yılı TR22 Bölgesinde yıllık bazda işsizlik %8,30 civarındır. Bu oran aynı yılda %13,70 olarak gerçekleşen Türkiye ortalamasının çok altındadır. Bu gösterge bölgenin diğer bölgelerle sosyo-ekonomik ve rekabet endeksi kıyaslamalarında pozitif etkiye sahiptir.

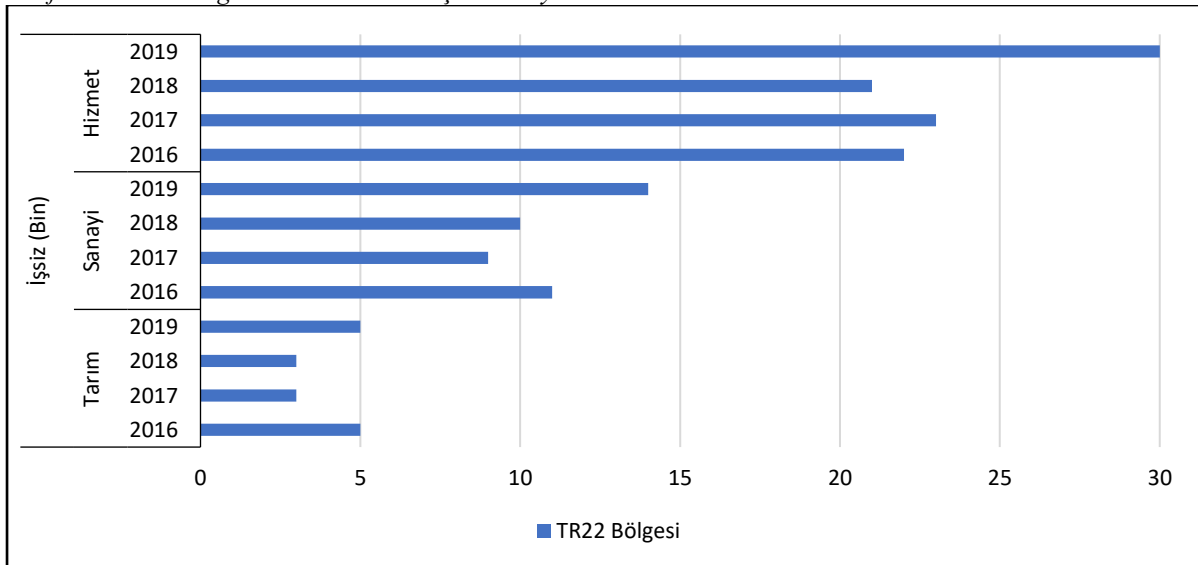
Grafik 13 Türkiye ve TR22 Bölgesi Yıllara Göre İşsizlik Oranları



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

TR22 Bölgesinde sektörel bazda işsizlik sayıları incelendiğinde 2019 yılında hizmetler sektöründe bir önceki yıla göre %42'lik ciddi bir artış görülmektedir. 2019 yılında hizmet sektöründe işsizlik 30 bin, sanayi alanında 14 bin ve tarımsal işsizlik ise 5 bin civarındır. Projenin başarıya ulaşması ile yeni istihdam alanları oluşacak ve uzun vadede çekilen yatırımlar sayesinde işsizlik verilerinde düşüş sağlanacaktır.

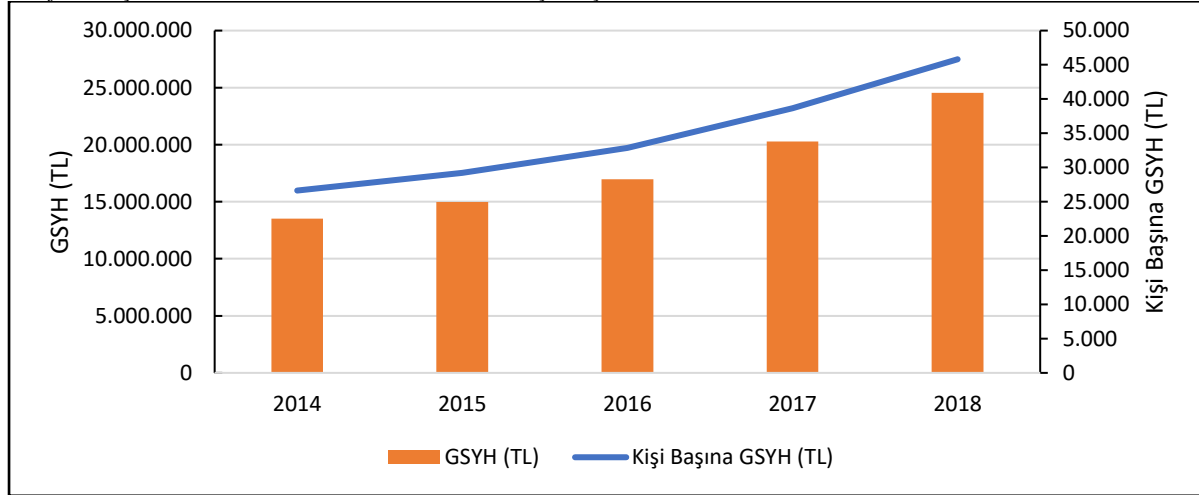
Grafik 14 TR22 Bölgesi Sektörel Bazda İşsizlik Sayıları



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Bölgelerin ve şehirlerin ekonomik gelişmişlik ve refah seviyelerinin en büyük göstergesi yıllık GSYH ve kişi başına düşen GSYH değerleridir. Çanakkale ilinin GSYH verileri yıllar içerisinde yükselmektedir. Bu durum Çanakkale'nin gerileyen veya durağan bir ekonomiden ziyade gelişen bir ekonomiye sahip olduğunu gösterir. TÜİK verilerine göre Çanakkale ilinin 2018 yılı GSYH miktarı 14.532.654 Türk Lirası olurken kişi başına düşen GSYH değeri ise 45.809 Türk Lirasıdır.

Grafik 15 Çanakkale ili Yıllara Göre GSYH ve Kişi Başına GSYH Verileri



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Ayrıca Çanakkale ilinin kişi başına GSYH değerinin Türkiye ortalamasına çok yakın olduğu görülmektedir.

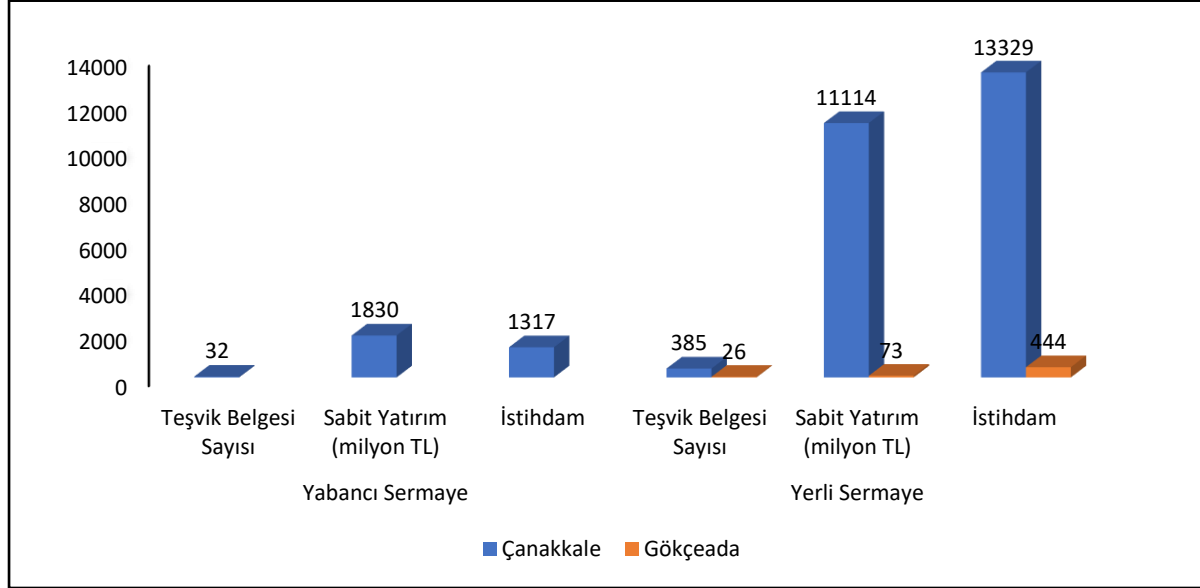
Tablo 9 Türkiye ve Çanakkale Kişi Başına GSYH Değerleri

Yıllar	Çanakkale Kişi Başına GSYH (TL)	Türkiye Kişi Başına GSYH (TL)
2014	26.634	26.480
2015	29.236	29.899
2016	32.852	32.904
2017	38.663	38.732
2018	45.809	45.750

Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Çanakkale iline, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onaylı teşvik belgeli, 2001-2020 yılları arasında toplam 417 yatırım yapılmıştır. Bu yatırımların 32'si yabancı sermaye ile gerçekleştirilmiştir. 417 yatırım ile toplamda 14.646 kişiye istihdam sağlanmıştır. Gökçeada özelinde baktığımızda 19 yıl boyunca sadece 26 teşvik belgeli yatırım vardır ve yabancı sermayeli yatırım bulunmamaktadır. Toplam sabit yatırım değeri 73 milyon Türk Lirasını bulan 26 yatırım ile Gökçeada'da 444 kişiye yeni istihdam sağlanmıştır.

Grafik 16 Çanakkale ve Gökçeada 2001-2020 Yılları Arası Yerli ve Yabancı Yatırımlar



Kaynak: (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2020)

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bölgesel gelişmişlik farklarının azaltılması, üretim ve istihdam rakamlarının iyileştirilmesi gibi amaçlar doğrultusunda yatırımlar için teşvik vermektedir. Bölgesel yatırım teşvikleri kapsamında Çanakkale 2. bölgede olup, Gökçeada'da yapılacak yatırımlar 6. bölge teşvikleri kapsamındadır. Bu doğrultuda Gökçeada ilçesine verilen destekler şöyle sıralanabilir;

- KDV istisnası
- Vergi indirimi
- Sigorta primi işveren hisse desteği
- Yatırım yeri tahsisi
- Faiz desteği

Ekonomik Yapı

Gökçeada'nın ekonomik yapısı içinde yer alan sektörler; hizmet sektörü, zeytincilik, bağcılık, arıcılık, seracılık, organik tarım, hayvancılık ve balıkçılıktır. Ekonomik yapıyı etkileyen önemli bir diğer sektör ise turizmdir. Adanın doğal güzellikleri ve kültürel zenginlikleri, turizmi yerli halk için gelir kaynağı haline getirmiştir.

1. Tarım

Tarıma ayrılan topraklarda yetiştirilen tahıl ürünlerinin başında buğday, arpa, yulaf ve mısır gelmektedir. Buğday, genellikle Güllü Dere'nin iki yakasının, Muca deresinin aşağı

kesimlerinin ve Büyükdere ovasının hâkim ürünüdür. Buğday, yamaçlara doğru seyrelmekte ve yerini arpa ile hayvan yemi amacıyla kullanılan yulafa bırakmaktadır.

2. Organik tarım

Ada olmasının getirdiği avantajları ve tertemiz toprağı ile Gökçeada, Tarım Bakanlığı tarafından ekolojik tarımsal üretim için pilot bölge olarak seçmiştir. 2002 yılında 14 üreticiyle uygulamaya başlanan “Gökçeada Kaymakamlığı Organik Tarım Projesi” organik zeytinyağı, organik bal ve organik sofralık ve şaraplık üzüm üretimi olmak üzere üç alanda proje geliştirmiştir. Gökçeada’da organik tarım çalışmaları ilk olarak zeytincilik alanında başlamıştır. Daha sonra sebze, meyve, hububat ve sanayi bitkilerinin organik tarım ile üretimi sağlanmıştır. Sadece Gökçeada’nın değil tüm ülkenin ekonomisine büyük bir katkı sağlayacak organik tarım adada giderek önem kazanmaktadır. Gökçeada’da organik tarım sertifikalı zeytinyağı üretimi yapan firmalar, ayrıca Türkiye çapında satış yapan bir organik süt, yoğurt ve peynir markası üretimde bulunmaktadır. Cittaslow Gökçeada “iyi, temiz, adil” gıda üretiminin dünya çapında önemli merkezlerinden biri olmaya adaydır.

3. Zeytincilik

Ada halkının çok önemli bir tarım faaliyeti de zeytinciliktir. Zeytinlikler, Zeytinliköy, Tepeköy ve Dereköy civarında yoğunlaşmaktadır. Değişimli olarak bir yıl fazla, ertesi yıl daha az mahsul veren ağaçların ürünlerinden zeytinyağı ve sabun imal edilmektedir. İlk işlemde elde edilen zeytinyağı Ada içinde tüketilmekte, ikinci işlemde kazanılan yağlar ise daha çok Ada dışına sevk edilmektedir. Asit derecesi %5’ten fazla olan yağlar Ada halkı tarafından yan ürün olarak sabun yapımında kullanılmaktadır. Normal ürünün elde edildiği 1960’lı yıllarda zeytinyağı üretimi 1.000 tonla sınırlı kalırken, ürünün bol olduğu yıllarda yağ kapasitesinin 3.000-4.000 tona ulaştığı bilinmektedir. Son yıllarda mevcut zeytinliklerin ıslahı, zeytin üretimi kapasitesini 4.000-6.000 tona yükseltmiştir. 1998 yılında dikilen 70.000 fidanın verimli dönemlere geçmesiyle, zeytin üretiminin 8.000-10.000 tona ulaşması beklenmektedir. Günümüzden 40 yıl önce Dereköy ve Tepeköy’de üçer, Çınarlı ve Zeytinli ’de ikişer ve Bademli ’de bir olmak üzere, toplam 11 hidrolik zeytinyağı imalathanesinin bulunduğu Gökçeada’da, 2000 yılında 152 ortaklı bir tesis kurulmuştur. Kasım-Şubat aylarında 1.500 ton zeytinin işlendiği bu tesisten 300 ton zeytinyağı elde edilmiştir. Yüzyıllardır Gökçeada’da doğal yöntemlerle yetiştirilen, dışarıdan hastalık kapmayan zeytin ağaçları, kısa sürede organik tarım sertifikası almaya hak kazanmıştır. Çanakkale Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün Gökçeada Kırsal Kalkınma Projesi kapsamında adada halen organik zeytin üretimi yapılmaktadır.

4. Arıcılık

Doğal üretim açısından eşsiz fırsatlar sunan Gökçeada'da yaşayanların önemli bir gelir kaynağı da arıcılıktır. Halen üretilen katkısız çam ve kekik balları Gökçeada'ya gelen yerli ve yabancı ziyaretçilerin haklı beğenisini kazanmıştır. Yaygın olarak yapılan arıcılık kapsamında Gökçeada'da yaklaşık 25.000 adet kovan bulunmaktadır. Kovan sayısının artırılması için çalışmalar devam etmektedir. Üretilen balların tüketiciye daha kaliteli ve sağlıklı bir şekilde ulaştırılabilmesi amacıyla da arıcılık kooperatifi kurulmuştur. Ayrıca adada kimyasal gübre ve ilaç kullanılmadığından organik bal üretimine de kolaylıkla geçilmiştir.

5. Bağcılık

Adada M.Ö. 2900 yılından bu yana bağcılık yapılır. Gökçeada'da geçmiş yıllarda bağcılık ve buna bağlı olarak da şarapçılık sektörünün gelişmesi amacıyla devlet tarafından çeşitli teşvikler dağıtılmıştır. Ayrıca üreticiler kendi imkanları ile evlerinde ürettikleri şarapları piyasaya sunmuş ve bu sektörün yok olma tehlikesini ortadan kaldırmışlardır. Sektörün geliştirilmesi amacıyla Amerikan türü asma anaçları yerli türler ile aşılansmakta ve üzüm üretiminin dolayısıyla şarap üretiminin artması için faaliyetler devam etmektedir. Gökçeada'da organik sertifikalı çok değerli şaraplar üretilmektedir.

6. Seracılık ve Meyvecilik

Gökçeada'da seracılık, devlet desteği ile 2002 yılında başlamıştır. Seralarda genellikle iç tüketime yönelik sebze yetiştirilmektedir. Seralardan birkaçı Büyükdere Vadisi'nde ve Çınarlı'da toplanmıştır. Yeni seraların kurulabilmesi amacıyla destekleme faaliyetleri devam etmektedir. Meyvecilik adada dış pazardan çok iç tüketime yöneliktir. Başlıca meyveler badem, ceviz, dut, armut, erik, ayva, kayısı, şeftali ve vişnedir. Yıllık ürünü 50 tonu bulan bademlikler Muca deresi ağzında ve Eski Bademli köyünün yamaçlarında yaygındır.

7. Hayvancılık

Gökçeada'da küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık da yapılmaktadır. Ada'da serbest olarak gezen koyun ve keçiler bulunmaktadır. Bu hayvanlar yıl boyunca doğada gezmekte, haziran ayında sahipleri tarafından ürünleri değerlendirilmek üzere bir araya getirilmektedir. Adalıların "madra" yapmak diye tabir ettikleri uygulama kapsamında, koyunların kırkım işlemi, işaretleme ile kuzu eldesi ve damızlık seçimi yapılmaktadır. Bu sistem Gökçeada'ya özgü yarı yabani koyun yetiştiriciliği olarak da nitelendirilmektedir.

İmroz koyunu adlı tür, yüzyıldan fazla bir süredir sadece Gökçeada'da bulunur. İmroz koyunu, adanın ekolojisi ile bütünleşmiş, biyolojisi mevcut koşullara adapte olmuş bir ırktır. Süt veriminin diğer yerli türlere göre üstün olması bakımından değerlidir. Gökçeada keçisi de önemli bir genetik kaynağıdır. Ada'da ayrıca yem bitkilerinin üretimi teşvik edilmekte, mevcut meraların ıslah çalışmaları ile kümes hayvancılığı da desteklenmektedir.

8. Balıkçılık

Gökçeada, Gelibolu Yarımadası'nın batı kıyıları açıklarında, Saroz Körfezi'ndeki konumuyla tam bir balıkçılık adasıdır. 1999 yılında açılmış Türkiye'nin ilk sualtı parkının da Gökçeada'da bulunması da balık tür çeşitliliğine katkı sağlamıştır. 2013 yılında yapılan araştırmada sadece 300 m²'lik alanda ve 5-10 m derinlikte görsel sayımla toplam 337 tür içerisinde 62 tür balık tespit edilmiştir.

Ada'da küçük ölçekli balıkçılık hakimdir. 2000 yılından bu yana S.S. Gökçeada Merkez, Kaleköy, Bademli, Uğurlu Su Ürünleri Kooperatifi faaliyet göstermektedir. Gökçeada'da balıkçılık birçok aile için temel geçim kaynağıdır. Kılıç, istavrit, kolyoz, uskumru, sinarit, levrek, sarpa, çipura, mercan ve barbun gibi balıkların fazlası Ada dışında tüketime sunulmaktadır. Gökçeada'nın çevresinde avlanan diğer türler arasında yer alan karides, ıstakoz, kalamar ve ahtapot çeşitleri de yer almaktadır.

9. Pansiyonculuk

Gökçeada'da ev pansiyonculuğu özellikle yaz aylarında halkın en önemli geçim kaynaklarından birini oluşturmaktadır. Sayıları her geçen yıl artan yerli ve yabancı turistlerin konaklama ihtiyacı, ev pansiyonculuğu ile karşılanabilmektedir. 2010 yılında yapılan bir araştırmaya göre, Uğurlu Köyü'nün %71'i, Yeni Bademli Köyü'nün %43'ü ev pansiyonculuğu ile uğraşmaktadır.

Ulaşım

Gökçeada'ya tek ulaşım yolu GESTAŞ Deniz Ulaşım A.Ş. tarafından gerçekleştirilen deniz ulaşımıdır. Gelibolu Yarımadası Kabatepe Limanı ile Gökçeada Kuzu Limanı arasında arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Yaz aylarında 07.00 ile 21.00 saatleri arasında her iki saatte bir olmak üzere günde toplam 8 sefer yapılmaktadır. Gemi hareket saatleri, yolcu ve araç yoğunluğu ya da elverişsiz hava koşulları nedeniyle değişebilmektedir. Kış aylarında ise sefer sayıları düşmektedir. Ayrıca Gökçeada'ya ulaşım hattında kullanılan gemilerin genel fiziki

şartları araç taşımaya yönelik olup engelli ve yaşlı yolcular açısından kullanım zorluğu oluşturmaktadır.

Ada'ya ulaşımın tek bir noktadan sağlanması, sefer sayılarının seyrek olması ve seferlerin hava koşullarından direk etkilenmesi ulaşımı zorlaştırmaktadır.

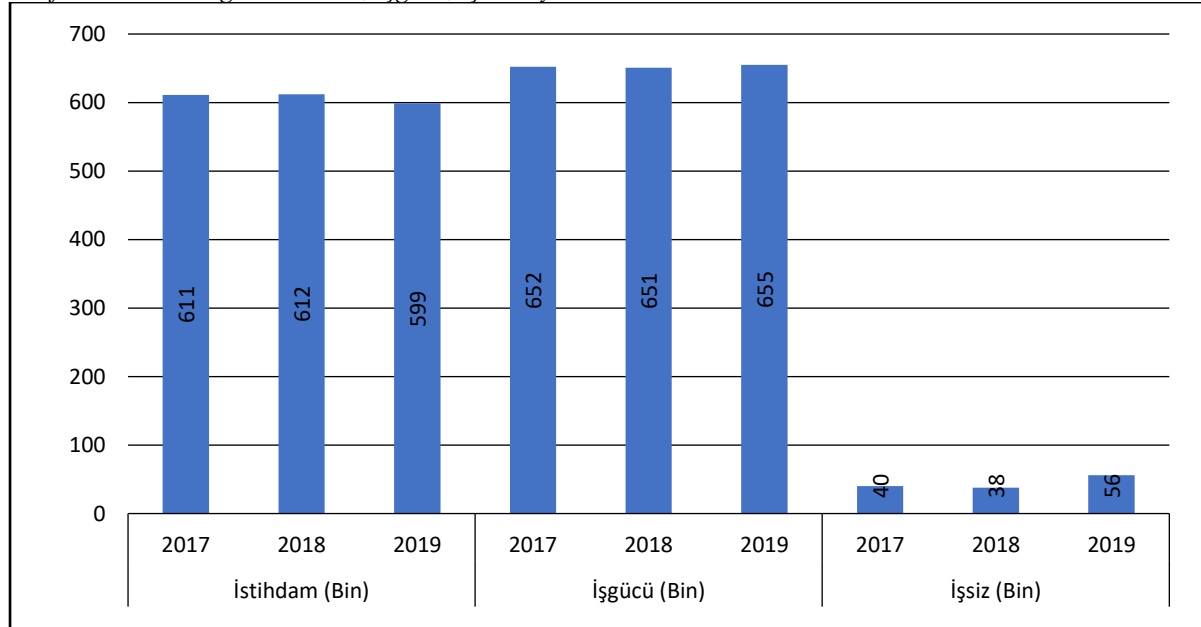
Gökçeada'da 15.08.2010 tarihinde hizmete girmiş olan Gökçeada Havalimanı bulunmaktadır. Bir dönem İstanbul-Gökçeada arasında sadece yaz aylarında uçak seferleri düzenlenmiş olmakla birlikte uzun süredir sefer yapılamamaktadır.

2.3 Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler

İstihdam ve İşgücü

2019 yılı itibari ile Gökçeada'nın yer aldığı TR22 Bölgesi için toplam işgücü 655.000 kişi civarındadır. Bununla birlikte toplam istihdam 599.000 civarı gerçekleşmiş ve 56.000 kişi iş bulma imkanına sahip olamamıştır. 2019 yılında bir önceki yıla göre istihdam azalmış ve işsizlik artmıştır.

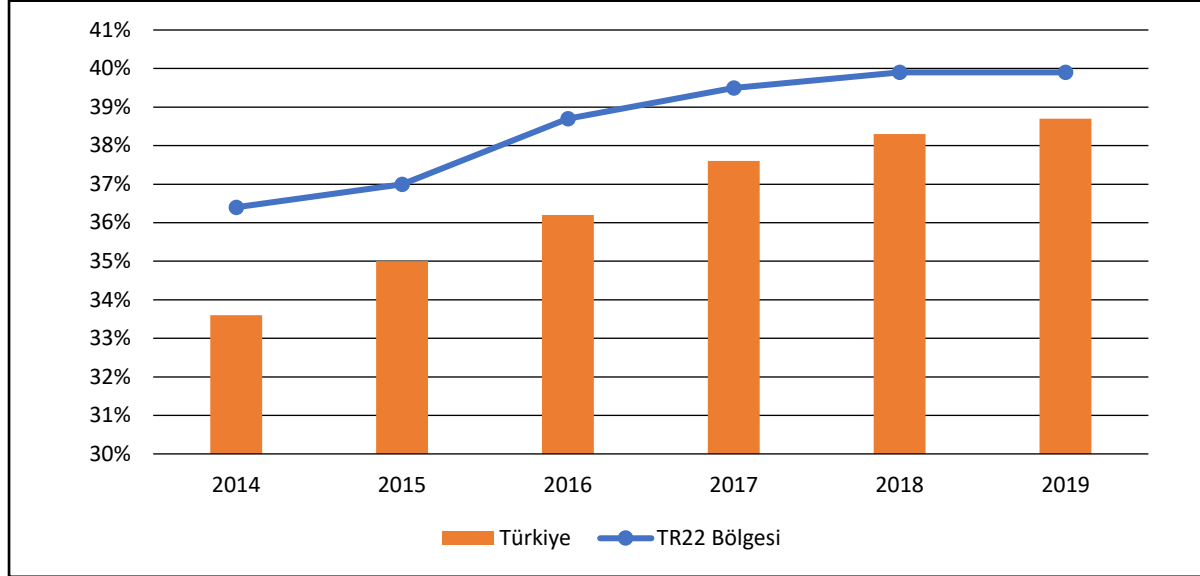
Grafik 17 TR22 Bölgesi İstihdam, İşgücü, İşsiz Sayıları



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Bölgenin işgücü verilerinde kadınların işgücüne katılım oranının Türkiye ortalamasının oldukça üstünde yer aldığı görülmektedir. Bu durum diğer bölgelerle rekabeti arttırmakla birlikte kadın erkek eşitsizliğine ilişkin bölgeye pozitif bir imaj sağlamaktadır.

Grafik 18 Türkiye ve TR22 Bölgesi Kadınların İşgücüne Katılım Oranları

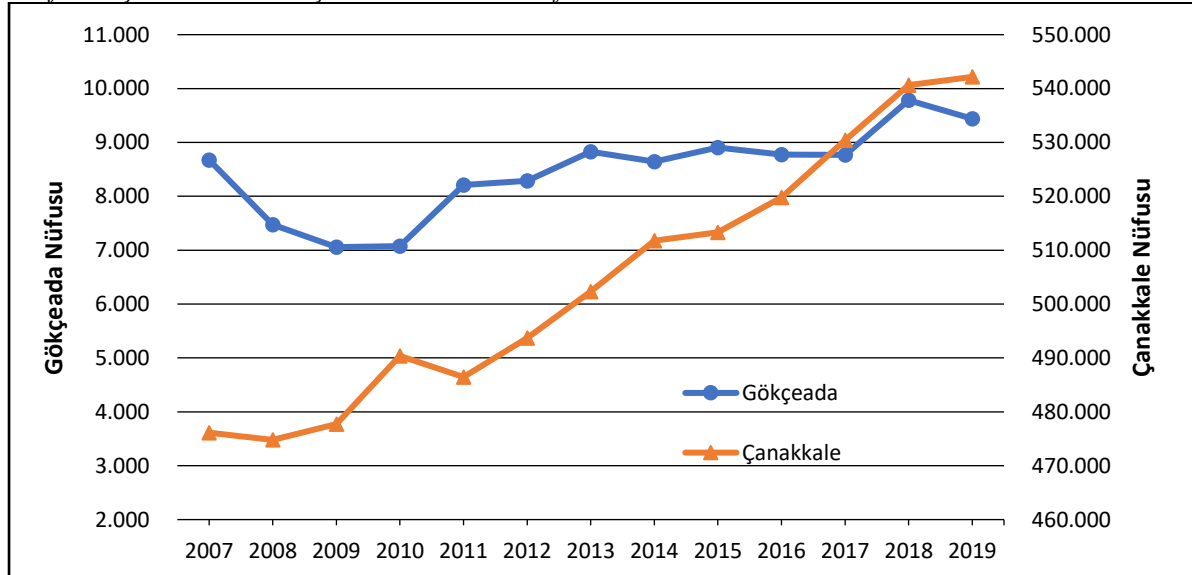


Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Nüfus Verileri

TÜİK verilerine göre 2019 yılı Çanakkale nüfusu 542.157 kişidir. Gökçeada nüfusu ise 9.440 kişiden oluşmaktadır. Çanakkale nüfusu yıllar içerisinde artan bir eğilim gösterirken Gökçeada nüfusunun dalgalı olduğu görülebilmektedir.

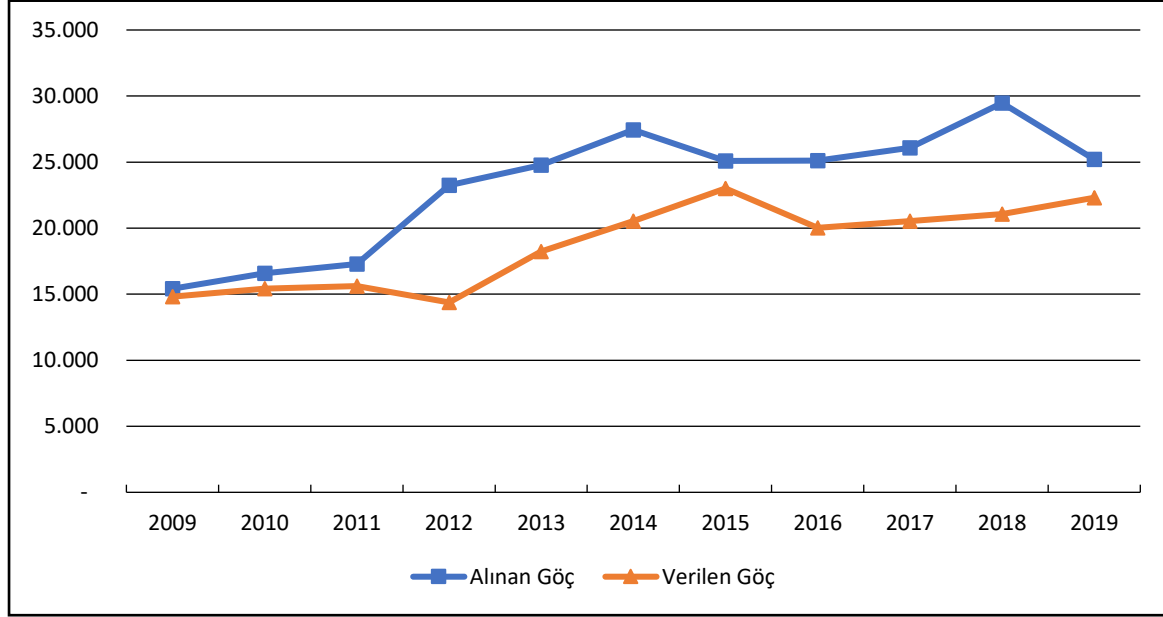
Grafik 19 Çanakkale ve Gökçeada Yıllara Göre Nüfus Verileri



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Çanakkale ili çok fazla göç alan ve/veya göç veren bir il değildir. Göç alma ve verme sayıları dengeli bir seyir göstermektedir. Net göç durumunun toplam nüfusa oranı düşüktür. Bir diğer deyişle Çanakkale nüfusunun artışında ve artış hızında net göç durumu çok etki etmemektedir.

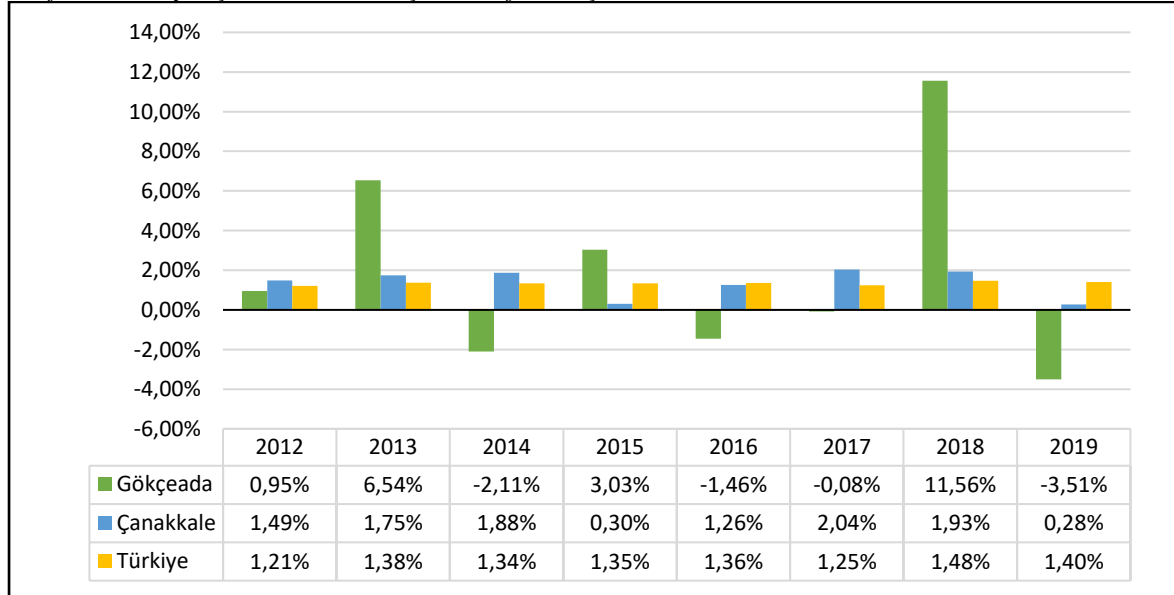
Grafik 20 Çanakkale İli Yıllara Göre Alınan ve Verilen Göç Sayıları



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Son 12 yıllık periyotta Türkiye ve Çanakkale için nüfusun bir önceki yıla göre farklı artış hızlarında arttığı gözlemlenebilmektedir. Gökçeada'da ise durum farklıdır. Ada nüfusu yıllar içerisinde ciddi dalgalanmalara sahiptir. 2014, 2016, 2017 ve 2019 yıllarında Ada nüfusu azalmıştır. 2013 ve 2018 yıllarında ise normalin çok üstünde %6,54 ve %10,56 artış göstermiştir.

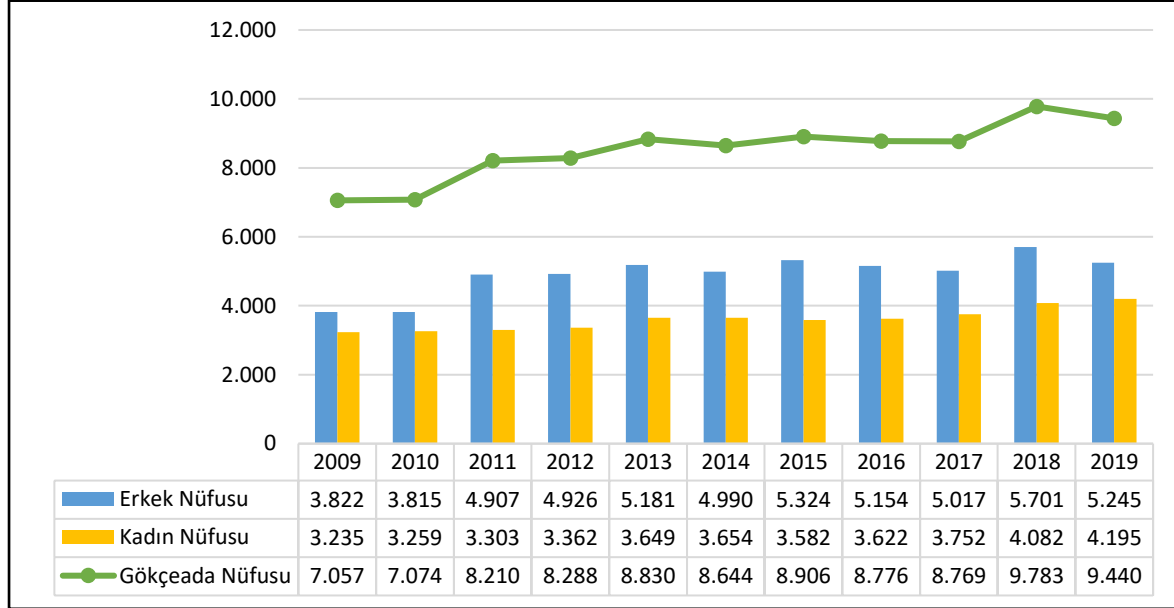
Grafik 21 Türkiye, Çanakkale ve Gökçeada Nüfus Artış Oranları



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Gökçeada'nın nüfus dağılımında erkek ve kadın nüfusları arasında ciddi bir fark olduğu görülmektedir. Erkek nüfusu kadın nüfusundan fazladır.

Grafik 22 Gökçeada Erkek ve Kadın Nüfusu

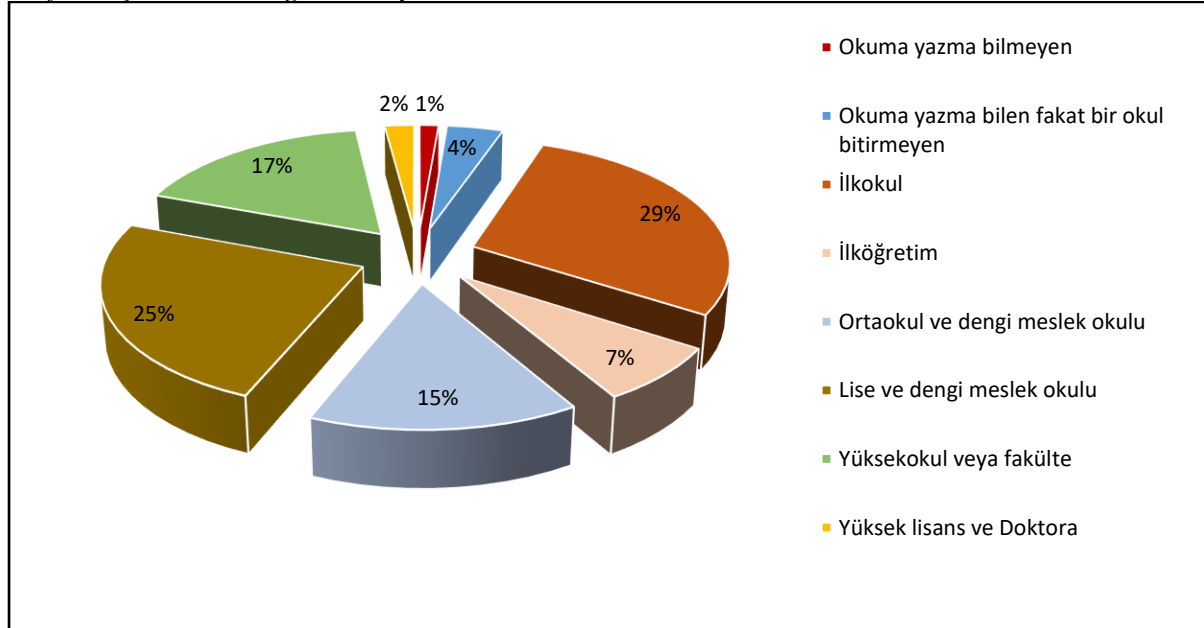


Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Eğitim

Çanakkale ilinde okuma yazma bilmeyenlerin toplam nüfusa oranı %1'dir. TÜİK verilerine göre Çanakkale'de sadece 6.005 kişi okuma yazma bilmemektedir. Nüfusun %51'i ilkokul, ortaokul, ilköğretim veya dengi bir okuldan mezundur. Lise mezunlarının oranı %25'tir. Yüksekokul, yüksek lisans ve üstü mezun oranı ise %19'dur.

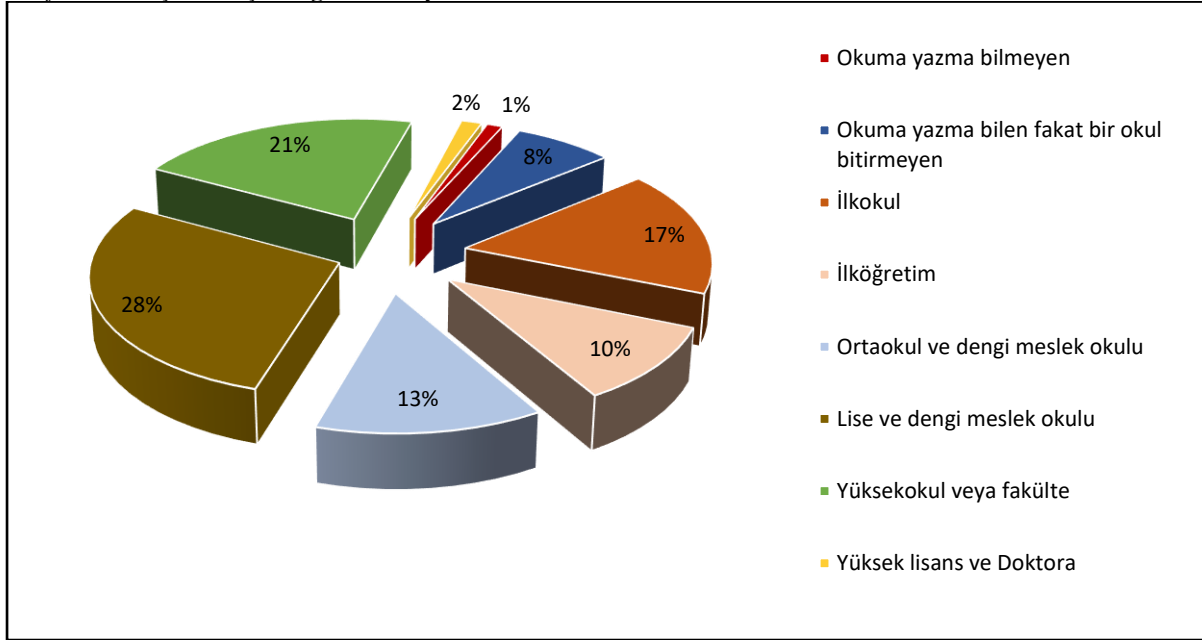
Grafik 23 Çanakkale İli Eğitim Düzeyi



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

TÜİK verilerine göre Gökçeada ilçesinde okuma yazma bilmeyen kişi sayısı 75'dir ve toplam nüfusa oranı %1'dir. Nüfusun %40'i ilkokul, ortaokul, ilköğretim veya dengi bir okuldan mezundur. Lise mezunlarının oranı %28'tir. Yüksekokul, yüksek lisans ve üstü mezun oranı ise %23 olarak görülmektedir ve bu oran Çanakkale iline kıyasla oldukça yüksektir. Ayrıca Türkiye ortalamasının da üstünde yer almaktadır.

Grafik 24 Gökçeada İlçesi Eğitim Düzeyi



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

Çanakkale ilinde vakıf veya özel statüde bir yüksekokul bulunmamaktadır. İldeki tek üniversite devlet üniversitesi olan Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi'dir. Üniversitede toplamda 1.069 erkek ve 833 kadın olmak üzere 1.902 akademisyen bulunmaktadır.

Tablo 10 Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Akademisyen Sayıları

Akademisyen Türü	Erkek	Kadın	Toplam
Profesör	182	64	246
Doçent	118	78	196
Doktor Öğretim Üyesi	333	259	592
Öğretim Görevlisi	226	203	429
Araştırma Görevlisi	210	229	439
Genel Toplam	1069	833	1902

Kaynak: (Yüksek Öğretim Kurumu, 2020)

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversite’nde toplam 47.219 öğrenci bulunmaktadır. Bunların 14.072 ‘si ön lisans, 27.752’si lisans, 4.887’si yüksek lisans ve 508’i doktora öğrencisidir.

Tablo 11 Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Öğrenci Sayıları

Öğrenim Türü	Okuyan Ön lisans	Okuyan Lisans	Okuyan Yüksek lisans	Okuyan Doktora	Genel Toplam
BİRİNCİ Ö.	9902	20831	4435	508	35676
İKİNCİ Ö.	4059	6921	286	0	11266
UZAKTAN Ö.	111	0	166	0	277
TOPLAM	14072	27752	4887	508	47219

Kaynak: (Yüksek Öğretim Kurumu, 2020)

Turizm Tesis

Gökçeada’da 10’u turizm yatırım ve işletme belgeli olmak üzere toplamda 1.492 yataklı 62 tesis bulunmaktadır.

Tablo 12 Türkiye, Çanakkale ve Gökçeada Turizm Tesis Sayıları

	Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli			Belediye Belgeli		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Gökçeada	10	186	378	52	499	1.114
Çanakkale	93	3.838	7.875	803	9.650	22.605
Türkiye	4.761	557.781	1.173.193	8.104	237.516	545.669

Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

2.4 Çevresel Etkiler

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi kapsamında yer seçimleri yapılırken mevcutta kullanılan doğa sporları rotalarının ve yerlerinin en elverişli güzergahlar olması ve bazı sporlar için alternatif alan olmamasından kaynaklı değiştirilmemiştir. Aktif olarak kullanılan bu alanlarda çevre bilinci ile doğa içerisinde ve doğal yaşama zarar vermeden gerçekleştirilen ekoturizm aktivitelerinin çevreye olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Kuş gözlem evi için seçilen alan ulusal sulak alandır. Birçok kuş türüne ve canlılara ev sahipliği yapmaktadır. Bu doğrultuda kurulması planlanan kuş gözlem evinin toprak ile taşıyıcı sistemleri dışında teması olmamasına karar verilmiştir. Doğal ahşap görünümlü yapılacak gözlem kulesi doğal yaşamı etkilemeyecek şekilde ve canlıların kümелendiği alanların yeteri kadar uzağında olacaktır.

Çadır kamp alanları ve karavan park alanı yıllardır ziyaretçilerin aktif ve kontrolsüz olarak kullandığı yerlerdir. Başboş çadırcılık ve kontrolsüz karavan park alanları doğa tahribatına sebep olmaktadır. Ziyaretçilerin toplanmayan çöpleri çevre kirliliğini artırmaktadır. Proje kapsamındaki düzenlemeler ile bu alanların çevreye negatif etkisinin giderilmesi amaçlanmıştır.

Gastronomi çiftliği için düşünülen eski açık cezaevi arazisi mevcut durumda kullanılmamaktadır. Arazi içerisinde tarla ve zeytinlik alanları vardır. Proje kapsamında mevcutta faal olmayan bu alanlar kullanılacaktır. Bungalov yapılar için ise tarla ve zeytinlikler dışında daha öncesinde yapılaşmanın olduğu alanlar kullanılacaktır. Çiftlik alanında arazinin değiştirilmesi ve/veya bozulması gibi bir durum söz konusu değildir. Kullanılmayan tarla ve zeytinlikler amacı doğrultusunda kullanılacaktır.

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

Gökçeada'nın büyük bir bölümü sit alanı ve hazine arazisidir. Bu durum arazi seçeneklerini daraltmaktadır. Proje içerisindeki bisiklet ve yürüyüş yolları, çadır kamp alanı ve karavan park alanı mevcut durumda aynı amaçla kullanılan arazilerden oluşmaktadır ve bu arazilerin değiştirilmesi mümkün değildir.

Gökçeada'da kuş gözlemciliği için kuşların uğrak yerlerinin başında gelen ve adadaki en fazla kuş türünün görüldüğü Tuz Gölü alanı seçilmiştir. Amacı doğrultusunda kuş gözlemciliği için alternatif bir alan bulunmamaktadır.

30.000 m²'lik gastronomi çiftliği arazisi yüzölçümü olarak büyük bir alandır. Ada içerisinde bu ölçülerde kullanıma uygun ve doğal yaşama zarar veremeyecek arazi bulmak oldukça zordur. Korunaklı alanlar ve kamu arazileri dışında gastronomi çiftliği için bir arazi alternatifi bulunmamaktadır. Kamu arazileri içerisinde ise tek arazi alternatifi eski açık cezaevi arazisidir. Şu anda aktif olarak kullanılmayan arazi içerisinde tarla ve zeytinlikler de mevcuttur.

3. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ

Gökçeada'daki temel ekonomik faaliyetlerin başında turizm gelmektedir. Adaya denizyolu ile ulaşım sağlayan GESTAŞ A.Ş. verilerine göre 2018 yılında toplam 471.643 kişi adaya geçiş yapmıştır. Yine 2018 yılında adaya geçen araç sayısı 173.955'dir. Bu geçişlerin tamamı turizm amaçlı olmayıp yerleşik halkın farklı sebeplerle kullanımını ve bölgesel iş amaçlı geçişleri de kapsamaktadır. Ada'ya ulaşımın tek bir noktadan sağlanması ve yeterli turizm istatistiklerinin olmaması, turizm amaçlı geçişlerin toplam miktarının tespit edilmesini güçleştirmektedir.

Tablo 13 Gökçeada Yolcu ve Araç Sayısı

Gökçeada-Kabatepe	Yolcu Sayısı	Araç Sayısı
2015	401.793	140.603
2016	420.412	155.639
2017	380.359	162.256
2018	471.643	173.955

Kaynak: (GESTAŞ Deniz Ulaşım A.Ş., 2019)

Pazar araştırmaları ve Gökçeada tesise geliş ve konaklama verileri, 2014 yılında yapılan "Doğa Sporlarının Merkezi Ekoturizmin Yeni Alternatifi Gökçeada" Projesi çalışmasının neticesinde turizmde yukarı yönlü bir hareket yaşandığını göstermektedir. Projenin ertesi yılı tesise geliş sayılarında %10,84'lük bir artış gözlemlenmiştir (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020). Bu artış kalıcı ve sürdürülebilir olamamıştır. Yatırımın amacına ulaşması ile Ada'ya gelen turist sayılarında artış olması beklenmektedir.

3.1 Varsayımlar

Dünyada Turizm

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) yayımladığı "World Tourism Barometer" raporuna göre geçtiğimiz yıl uluslararası arenada turist sayısı yüzde 3,8 artışla (54 milyon turist artışı) 1,5 milyar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2017 yılında yüzde 7, 2018 yılında yüzde 6 oranında büyüme kaydeden dünya turizmi 2019 yılında yüzde 4 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu verilerin ışığında 2019 yılında dünya turizminin büyüme hızında düşüş yaşandığı görülmektedir. Dünya turizminde büyüme hızında yaşanan yavaşlamanın etkileri arasında belirsizlik, jeopolitik ve ticari gerilimler ve küresel ekonomideki yavaşlama rol oynayan faktörler olarak sıralanmaktadır.

Ülkemizde turizm

Türkiye turizm açısından zengin ülkeler arasında yer almaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2019 yılına ilişkin turizm istatistiklerine göre; turizm geliri, geçen yıl bir önceki yıla göre yüzde 17 artarak 34 milyar 520 milyon 332 bin dolara çıkmıştır. Ayrıca ülkeden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 52 milyona yaklaşmıştır. Söz konusu gelirin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 83,3'ü yabancı ziyaretçilerden, yüzde 16,7'si yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmektedir.

Ülkemizde yerli ve yabancı turistlerin sayılarında ki artışın ekonomiye katkısı büyüktür. Turizm pazarından Gökçeada'nın da kendi payını alması için bu proje kapsamında yapılacak olan yatırımın yerel ve ulusal basında reklam çalışmasının yapılması gerekmektedir. Ülkemizde turizm sektörlerini etkileyen olumsuz etkenlere rağmen turist sayısı genellikle artış göstermektedir.

Ülke genelinde siyasi, sosyal ve ekonomik istikrarın sürdüğü, küresel siyaset ve ekonomi dengelerini kökten değiştirecek bir durumun olmadığı varsayılmıştır.

3.2 Talep Tahmin Yöntemi

Talep tahmin edilirken Gökçeada son yıllarda tesise geliş ve konaklama istatistikleri ve GESTAŞ Deniz Ulaşım A.Ş. Gökçeada-Kabatepe hattı ulaşım verilerinden yararlanılmıştır. Son 3 yıllık periyotta Gökçeada tesise geliş ve konaklama verilerinde artış görülmektedir. Ada turizmindeki mevcut sorunların giderilmesi, eko ve gastro-turizm yatırımları ve turizm açısından adanın tanıtımı yapılması sonucunda Gökçeada'nın turizm bilinirliğinin artması beklenmektedir. Adadaki turizm paydaşları ile yapılan, proje neticesinde oluşabilecek pozitif sinerjinin adaya etkisi hakkındaki görüşler de talep tahmininde kullanılmıştır. Ayrıca son yıllarda popülerleşen gastro-turizmin de talebi artırması beklenmektedir.

Tablo 14 Gökçeada Konaklama İstatistikleri

Gökçeada Konaklama	YABANCI		YERLİ	
	Tesise Geliş	Konaklama	Tesise Geliş	Konaklama
2017	1.160	3.283	9.731	20.628
2018	944	2.181	14.627	28.174
2019	1.675	2.983	17.242	32.393

Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

3.3 Talep Analizi

Gökçeada turizm verilerinde, 2019 yılında tesise geliş sayıları bir önceki yıla göre %21,49 konaklama ise %16,54 artış göstermiştir. 2018 yılında ise bu oranlar tesise gelişte %42,97 iken konaklama verilerinde %26,95'tir. 2 yıllık periyotta tesise gelişte %73,69 konaklamada ise %47,95'lik bir artış vardır. 5 yıllık verileri incelediğimizde tesise gelişte %6,08 konaklamada ise %39,46'lık bir azalış vardır.

Tablo 15 Gökçeada Tesise Geliş ve Konaklama Verilerinin Bir Önceki Yıla Göre Değişimi

%	Tesise Geliş	Konaklama
2018	42,97%	26,95%
2019	21,49%	16,54%

Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020)

Gökçeada'ya gelen araç ve yolcu sayısına incelendiğinde 2018 yılında bir önceki yıla göre %24,00 artış görülmüştür. Yıl bazında araç sayısı devamlı bir yükseliş göstermiştir. Yıl bazında yolcu sayısında ise 2017 hariç devamlı bir yükselme vardır. Adaya gelen ziyaretçi sayılarında iki yıllık periyotta %12,19 beş yıllık periyotta ise %62,79 artış vardır. Tesise geliş ve konaklama verilerine yansımayan bir artış söz konusudur. Bu durum son yıllarda adada yaygınlaşan çadır kampı, karavanda konaklama ve ev pansiyonculuğundan kaynaklanmaktadır.

Tablo 16 Gökçeada Bir Önceki Yıla Göre Adaya Gelen Yolcu Değişim Oranı

Yıllar	2015	2016	2017	2018
Bir önceki yıla göre değişim yüzdesi	38,68%	4,63%	-9,53%	24,00%

Kaynak: (GESTAŞ Deniz Ulaşım A.Ş., 2019)

3.4 Talep Tahmin Sonuçları

Gökçeada tesise geliş ve konaklama verileri incelendiğinde 5 yıllık periyotta kayda değer bir artış söz konusu değildir. 2 yıllık periyotta tesise gelen kişi sayısında 8.026; konaklama verilerinde ise 11.465 artış olmuştur. Tesise geliş sayılarında son yıllar baz alınarak, mevcut durum ile uzun vadede artması beklenmemektedir. Yeni yapılacak yatırım ve tanıtımlar ile bu projenin oluşturacağı etkiler üzerine yapılan Ada turizm paydaşları ile görüş toplama neticesinde tesise geliş sayısında bir önceki yıla göre yıllık ortalama %15'lik bir artış beklenmektedir. Son beş yıllık konaklama verileri baz alınarak ağırlıklı ortalama geceleme süresi 2,22 olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda 5 yıl sonunda tesise geliş ve konaklamada ortalama %26,24 artış ön görülmektedir.

Tablo 17 Gökçeada Tesise Geliş ve Konaklama Beklentileri

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Tesise Geliş	21.755	25.018	28.770	33.086	38.049
Konaklama	40.682	46.785	53.802	61.873	71.154
Baz Yıla Göre % Değişim	15,00%	17,25%	19,84%	22,81%	26,24%

Beş yıllık periyotta geçmiş veriler ve mevcut büyüme baz alındığında adaya gelen toplam yolcu sayısında yıllık ortalama 45.500 kişi civarında artmaktadır. Bu yükselişin adanın kendi olağan gelişiminde devam edeceği düşünülmektedir. Yatırımın tamamlanması ve adanın tanıtımı neticesinde ilk etkinin daha yüksek olacağı daha sonra büyüme hızının azalacağı bir artış beklenmektedir. Mevcut turizm aktiviteleri alanlarının iyileştirilmesi ve tanıtımı ile ilk yıl 30.000 ikinci yıl 25.000 üçüncü yıl 20.000 dördüncü ve beşinci yıl 15.000 ekstra yolcu artışı ön görülmektedir. Gastronomi çiftliği neticesinde gastronomi turistleri sayısının yıllık ortalama 12.000 civarında olması beklenmektedir. Bu doğrultuda 5 yıl sonunda yolcu sayısı baz yıla göre %49,58 artacaktır.

Tablo 18 Gökçeada Tahmini Beş Yıl Yolcu Sayısı

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Tahmini Yolcu Sayısı	559.143	641.643	719.143	791.643	864.143
Baz Yıla Göre % Değişim	18,55%	30,40%	38,57%	44,50%	49,58%

3.5 Kapasite Seçimi

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi gastronomi çiftliği ve yeni alternatif turizm alanı oluşturmanın yanında mevcut sorunların onarılması ve giderilmesine yöneliktir. Bisiklet ve yürüyüş yollarının düzenlenmesi, bilgi ofisi, WC, hediyelik eşya ve genel çevre düzenlemelerinde bir kapasiteden bahsedilememektedir. Çadır kamp alanları ve Karavan park alanı toplamda günlük 100 çadırlık bir kapasiteye sahiptir. Bungalov yapı evlerin günlük oda sayısı 70'dir. Çadır ve karavanda konaklamanın 12 ay gerçekleşmesi mümkün olmamakla birlikte yıllık kapasiteleri *Tablo 19'da* belirtilmiştir.

Tablo 19 Bungalov Ev, Çadır Kampı ve Karavan park Alanı Gün Bazında Kapasiteleri

	Bungalov	Çadır	Karavan
Günlük	70	100	100
Aylık	2.100	3.000	3.000
Yıllık	25.200	36.000	36.000

4. YATIRIM TUTARI

4.1 Sabit Sermaye Yatırım Tutarı

Tablo 20 Yatırım Bütçesi Tablosu

YATIRIM BÜTÇESİ				
İş Kalemleri	Birim	Miktar	Birim Fiyat (TL)	Toplam Fiyat (TL)
1.İdari / Destek Personeli	Aylık	48,00	5.000,00	240.000,00
2.Muhasebe Hizmeti	Aylık	24,00	1.000,00	24.000,00
İnsan Kaynakları Ara Toplam				264.000,00
1.Ahşap Çöp Kovası	Adet	110,00	636,40	70.003,89
2.Yönlendirme Levhası	Adet	45,00	954,61	42.957,63
3. Seyir Dürbünü	Adet	15,00	14.260,00	213.900,00
4. Güneş Enerjisi Paneli	M2	1.488,50	1.554,96	2.314.552,30
Ekipman ve Malzeme Ara Toplamı				2.641.413,82
1.Denetim Maliyetleri	Adet	1,00	11.800,00	11.800,00
2.Tabela	Adet	2,00	300,00	600,00
3.Tanıtım Broşürü	Adet	3.000,00	6,00	18.000,00
4.Platform WEB Sitesi Geliştirme	Adet	1,00	2.500,00	2.500,00
5.Yürüyüş Yolları Onarımı	Takım	1,00	109.500,00	109.500,00
6.Bisiklet Yolu Onarım ve Yol Çizgisi	Takım	1,00	225.000,00	225.000,00
7.Kamp Alanı Çevre Düzenleme	Takım	2,00	12.500,00	25.000,00
8.Karavan Alanı Çevre Düzenleme	Takım	1,00	20.000,00	20.000,00
9.Çiftlik Çevre Düzenleme	Takım	1,00	350.000,00	350.000,00
10.Reklam-Tanıtım Giderleri	Takım	1,00	162.337,54	162.337,54
11.Seyir Teras ve Çevre Düzenleme	Adet	2,00	18.340,56	36.681,12
12.Kuş Gözlem Evi	Adet	1,00	349.197,80	349.197,80
13.Ziyaretçi Bilgi Ofisi (12 m2)	Adet	4,00	14.740,56	58.962,24
14.WC (3 m2)	Adet	20,00	3.685,14	73.702,80
15.WC (6 m2)	Adet	22,00	7.370,28	162.146,16
16.WC (9 m2)	Adet	2,00	11.055,42	22.110,84
17.Güvenlik Kulübesi (6 m2)	Adet	8,00	7.370,28	58.962,24
18. Resepsiyon (9 m2)	Adet	3,00	13.755,42	41.266,26
19. Bungalov Ev (21 m2)	Adet	70,00	46.358,55	3.245.098,50
20. Kafe-restoran (25 m2)	Adet	6,00	51.469,57	308.817,42
21. Kafe-restoran (40 m2)	Adet	4,00	75.972,76	303.891,04
22. Hediyelik Eşya Dükkanı (40 m2)	Adet	10,00	61.135,20	611.352,00
23. Çiftlik Dükkanları (70 m2)	Adet	10,00	106.986,60	1.069.866,00
Diğer Maliyetler ve Yapım İşleri Ara Toplamı				7.266.791,96
Toplam Proje Maliyeti				10.172.205,78

4.2 Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi içerisinde yer alan araziler kamu arazileridir. Gökçeada Kaymakamlığı'na ait olan kamu arazileri kullanılacaktır. Bu sebeple projenin uygulanması esnasında herhangi bir arazi satış veya kamulaştırma bedeli bulunmamaktadır.

4.3 İşletme Sermayesi

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi Ada turizmini geliştirmek, mevcut turizm sorunlarını gidermek ve turizm üzerinden Ada'nın kalkınmasına destek olmak amacıyla kamu yararı gözetilerek uygulanmak istenen bir projedir. Gökçeada Kaymakamlığı ve diğer proje ortaklarının proje sonucunda maddi kazanç sağlama amaçları bulunmamaktadır.

Kurulacak tesislerin ve alanların işletmeleri Gökçeada Kaymakamlığı tarafından yapılmayacaktır. Kaymakamlık işletme sorumluluğu ve hakkını Ada'daki turizm paydaşlarından istekli ve yetkili işletmelere uygun fiyatlarla kiraya verecektir. Bu kira gelirleri ile yatırım sonrasında projenin işleyişi için istihdam edeceği personellerin giderlerini karşılayacaktır.

Güvenlik kulübeleri ve ihtiyaç olan yerlerde 24 saat bulunacak güvenlik görevlileri, halka açık tuvaletlerin temizliğinden sorumlu temizlik görevlileri, muhasebe çalışanı ve işletmeleri denetleyecek personeller kaymakamlık tarafından istihdam edilecektir.

Tablo 21 İşletme Yıllık Giderleri Tablosu

Gider Unsurlar	Miktar	Birim	Birim Fiyat (TL)	Toplam Tutar (TL)	Sabit (%)	Değişken (%)	Giderdeki Payı (%)
Genel Yönetim Giderleri				₺1.220.312,64			100,00%
a- Bilgi Ofisi Personel Giderleri	3	Kişi	₺41.496,36	₺124.489,08	70%	30%	10,20%
b- Muhasebe Personel Gideri	1	Kişi	₺56.400,00	₺56.400,00	70%	30%	4,62%
c- Güvenlik Personeli Gideri	12	Kişi	₺41.496,36	₺497.956,32	70%	30%	61,21%
d- Temizlik Personeli Gideri	3	Kişi	₺41.496,36	₺124.489,08	70%	30%	10,20%
e- Bakım Onarım Gideri	12	Ay	₺14.000,00	₺168.000,00	70%	30%	13,77%
f- Sigorta Giderleri	12	Ay				100%	
g- Diğer Giderler	12	Ay				100%	
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ				₺971.334,48			100,00%

4.4 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi toplam sabit yatırım tutarı 10.172.205,78 Türk Lirasıdır. Projenin uygulanma süresi 24 aydır. Proje tamamlandıktan sonra ihtiyaç duyulan personel ve bakım onarım giderleri işletme sermayesi ihtiyacı altında yazılmıştır.

Tablo 22 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Göre Dağılım Tablosu

Yıllar	1.Yıl		2.Yıl		3.-17.Yıllar		TOPLAM (TL)
	İç Para (TL)	Dış Para (TL)	İç Para (TL)	Dış Para (TL)	İç Para (TL)	Dış Para (TL)	
A. Arsa Bedeli	-	-	-	-	-	-	-
B. Sabit Tesis Yatırımı	4.920.937,04	-	5.251.268,74	-	-	-	10.172.205,78
1.Etüd ve Proje	-	-	-	-	-	-	-
2.Teknik Yardım ve Lisans	132.000,00	-	132.000,00	-	-	-	264.000,00
3.İnşaat İşleri	4.456.175,52	-	2.777.716,44	-	-	-	7.233.891,96
4.Makine ve Donanım	326.861,52	-	2.050.410,92	-	-	-	2.377.272,44
5.Taşıma ve Sigorta	-	-	-	-	-	-	-
6.İthalat ve Gümrükleme	-	-	-	-	-	-	-
7.Montaj Giderleri	-	-	264.141,38	-	-	-	264.141,38
8.Genel Giderler	5.900,00	-	27.000,00	-	-	-	32.900,00
9.Taşıt ve Demirbaşlar	-	-	-	-	-	-	-
10.İşletmeye Alma Giderleri	-	-	-	-	-	-	-
11.Beklenmeyen Giderler	-	-	-	-	-	-	-
Sabit Yatırım Tutarı (A+B)	4.920.937,04	-	5.251.268,74	-	-	-	10.172.205,78
C. İşletme Sermayesi İhtiyacı	-	-	-	-	971.334,48	-	14.570.017,20
Toplam Yatırım Tutarı (A+B+C)	4.920.937,04	-	5.251.268,74	-	971.334,48	-	24.742.222,98

5. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ

5.1 Finansman Öngörüsü

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi yatırım bütçesi 10.172.205,78 TL'dir. Proje Gökçeada Kaymakamlığı yürütücülüğünde gerçekleştirilecek olup proje için ihtiyaç duyulan sermaye kaymakamlık tarafından karşılanacaktır. Yatırımın toplam tutarı için dışarıdan hibe ve/veya kredi desteği alınmadan kaymakamlık öz kaynakları kullanılacaktır. İşletme sermayesi yatırımı içerisinde yer alan yıllık 971.334,48 TL tutarındaki giderler proje sonucunda yapılacak kiralama gelirleri bütçesinden karşılanacaktır.

5.2 Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

Yatırımın finansman ihtiyacı yatırım tutarı olan 10.172.205,78 TL'dir. Bu ihtiyacın tamamı Gökçeada Kaymakamlığı bütçesinden öz sermaye olarak finanse edilecektir. Projenin tamamlanma süresi olan ilk iki yıl dışında iç ve/veya dış yatırım yapılmayacaktır. Yatırım açısından herhangi bir fiyat artışı söz konusu değildir. İşletme sermayesi yatırımı olan 971.334,48 TL Gökçeada Kaymakamlığı'nın kendi işletmesinden kaynaklanmamaktadır. Kaymakamlık proje sonucunda oluşacak işletmeleri kiraya verecektir. İşletme sermayesi olarak kabul edilen maliyet proje sonucunda ihtiyaç duyulan personel ve bakım-onarım giderleridir. Bu giderler işletme kira gelirlerinden finanse edilecektir. Yatırımın ekonomik ömrü olan 15 yıl boyunca devam edeceği düşünülmektedir.

Tablo 23 Finansman İhtiyacı ve Gelirleri Tablosu

Yıllar	1.Yıl		2.Yıl		3.-17.Yıllar		TOPLAM (TL)
	İç Para	Dış Para	İç Para	Dış Para	İç Para	Dış Para	
Sabit Tesis Yatırımı	4.920.937,04	-	5.251.268,74	-	-	-	10.172.205,78
Finansman Giderleri	-	-	-	-	-	-	-
Sabit Yatırım Toplamı	4.920.937,04	-	5.251.268,74	-	-	-	10.172.205,78
İşletme Sermayesi Yatırımı	-	-	-	-	971.334,48	-	971.334,48
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	4.920.937,04	-	5.251.268,74	-	971.334,48	-	24.742.222,98
FİNANSMAN KAYNAKLARI	Gökçeada Kaymakamlığı	-	Gökçeada Kaymakamlığı	-	Proje Kira Gelirleri	-	-
Öz Kaynaklar	4.920.937,04	-	5.251.268,74	-	-	-	10.172.205,78
Yabancı Kaynaklar	-	-	-	-	971.334,48	-	14.570.017,20
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	4.920.937,04	-	5.251.268,74	-	971.334,48	-	24.742.222,98

5.3 Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti

Proje toplam yatırım maliyeti finanse edilirken yabancı kaynak kullanılmayacağı için finansman içerisinde öz sermaye oranı %100'dür. Oluşturulacak proje bütçesinde geri ödeme yükümlülüğü olan kaynak ve maliyeti bulunmamaktadır. Öz kaynakların maliyetinin hesaplanmasında ise risksiz faiz olarak T.C. Merkez Bankası'nın 06.07.2020 tarihinde gerçekleştirdiği 2.492 gün vadeli devlet tahvili faizi olan %10,10 faiz oranı baz alınmıştır (TCMB, 2020). Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti kullanılarak öz sermaye maliyeti hesaplandığında sermaye maliyeti %10,10 olarak bulunmuştur.

Tablo 24 Öz Sermaye Maliyeti

Proje Tutarı		₺10.172.205,78	
Öz Sermaye	₺10.172.205,78	Dış Para	₺0,00
Öz Sermaye Oranı	100,00%	Dış Para Oranı	0,00%
Faiz Oranı	10,10%	Faiz Oranı	0,00%
Öz Sermaye Maliyeti	10,10%	Dış Para Maliyeti	0,00%
Toplam Sermaye Maliyeti		10,10%	

5.4 Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi Gökçeada Kaymakamlığı yürütücülüğünde gerçekleştirilecek olup bu doğrultuda kurumun kendi mali tabloları (bilanço/gelir tablosu) olmamasından dolayı bu bent boş bırakılmıştır.

6. TİCARİ ANALİZ

6.1 Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar (İskonto Oranı, Ekonomik Ömür, Hurda Değer, Yenileme Yatırımları, Enflasyon Artış Oranı vb.)

Ticari analiz projenin gerçekleşmesi ile üretilecek ve yatırımcı kuruluşa gelir oluşturacak mal/hizmetin ticari olarak satışının olduğu durumlarda geçerlidir. Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi genel kapsamı kamu yararı gözetilerek oluşturulmuştur. Kurumun kâr amacı bulunmamaktadır. Bununla birlikte inşa edilen yapıların kiralanması söz konusudur. Kira gelirleri ile istihdam edilen personel ve bakım-onarım maliyetlerini finanse etmek, kar elde etmemek amaçlansa da bir satış söz konusudur. Ticari analiz hesapları yapılırken projenin toplam maliyeti içerisindeki tamamıyla kamu yararına gerçekleştirilecek ve kira satışının olmadığı imalatların maliyetleri çıkartılmıştır. Sadece kira satışı sağlayan yatırımlar ele alınmıştır. İşletme giderleri içerisinde yine tamamıyla kamu yararına istihdam edilen temizlik ve güvenlik personelleri giderleri de aynı nedenle çıkartılmıştır. Bu durumda ticari analize temel oluşturan kira satışı sağlayacak yatırım tutarı 8.665.727,62 TL bu satışların denetim, muhasebe ve bakım-onarım giderleri ise yıllık 224.000,00 TL'dir.

Ticari analizin yapılması için kullanılan temel varsayımlar ve hesapları aşağıda özetlenmiştir.

İskonto Oranı

Nakit akımların indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranı yıllık %10,10 olarak belirlenmiştir. Bu oranı hesaplarken T.C. Merkez Bankası'nın 06.07.2020 tarihinde gerçekleştirdiği 2.492 gün vadeli devlet tahvili faizi olan %10,10 yıllık faiz baz alınmıştır (TCMB, 2020). Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti kullanılarak öz sermaye maliyeti hesaplanmıştır. *Tablo 24'*de yer alan bu hesap doğrultusunda iskonto oranı %10,10 olarak bulunmuştur.

Ekonomik Ömür

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi kapsamında yer alan yatırımların ekonomik ömrü hesaplanırken Gelir İdaresi Başkanlığı'nın yayınladığı genel kabul gören amortisman süreleri baz alınmıştır. Bu doğrultuda projede yer alan bungalov yapılar 15 yıl, makine ekipmanlar (elektrik panelleri dahil) 25 yıl, tesis ve arazi düzenlemeleri 15 yıl ekonomik ömür baz alınarak amortisman değerleri hesaplanmıştır.

Tablo 25 Proje Amortisman Değerleri

Sabit Kıymetler	Ekonomik Ömrü	1-5. Yıl (TL)	5-10.Yıl (TL)	10-15. Yıl (TL)	Toplam	Satın Alma Bedeli	Kalıntı Değer
Bungalov Yapılar	15 Yıl	378.000,00	378.000,00	378.000,00	5.670.000,00	5.956.175,32	286.175,32
Makine Ekipman	25 Yıl	87.950,00	87.950,00	87.950,00	1.319.250,00	2.314.552,30	995.302,30
Arazi Düzenlemeleri	15 Yıl	25.000,00	25.000,00	25.000,00	375.000,00	395.000,00	20.000,00
Toplam Amortisman		490.950,00	490.950,00	490.950,00	7.364.250,00	8.665.727,62	1.301.477,62

Hurda Değer

Yatırımlar ekonomik ömürlerini doldurduklarında satılması halinde oluşacak hurda değerler, bungalov yapı imalatlar için yatırım maliyetinin %5,00'i olarak öngörülmüştür. Hurda değer büyük bir bölümünü yatırım imalatı sırasında kullanılan taşıyıcı demirler ve doğramalar oluşturmaktadır. Makine ve ekipman yatırımında ise ekonomik ömür 25 yıl ve hurda değer yine %5,00 alınmıştır. Fakat yatırımın ömrü 15 yıl hesaplandığı için makine ekipman kısmı için hurda değer olarak 15. yıl sonundaki değeri yazılmıştır.

Tablo 26 Toplam Amortisman ve Kalıntı Değer Tablosu

Sabit Kıymetler	Ekonomik Ömrü	25 Yıllık Toplam Amortisman Değeri	Satın Alma Bedeli	Kalıntı Değer
Bungalov Yapılar	15 Yıl	5.670.000,00	5.956.175,32	286.175,32
Makine Ekipman	25 Yıl	1.319.250,00	2.314.552,30	995.302,30
Arazi Düzenlemeleri	15 Yıl	375.000,00	395.000,00	20.000,00
Toplam Amortisman		7.364.250,00	8.665.727,62	1.301.477,62

Yenileme Yatırımları

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi tamamlandıktan sonraki süreçte yatırımın verimini etkileyen ve/veya eskimeden kaynaklı faaliyetlerin aksamaması durumu yatırımın ekonomik ömrü içerisinde söz konusu değildir. Bu nedenle yatırımın ekonomik ömrü boyunca yenileme ve/veya ara dönem yatırımı yapılmayacaktır.

Enflasyon Oranı

Ülke genelindeki fiyat artışlarının ölçüsü olarak kullanılan fiyat endeksleri baz alınarak enflasyon oranı hesaplamalarda on beş yıl boyunca her yıl bir önceki yıla göre sabit %12,00 alınmıştır.

6.2 Ticari Faydalar ve Maliyetler (İşletme Dönemi Gelir ve Giderleri, Girdi İhtiyacı, Girdi Fiyatları ve Harcama Tahmini)

Gökçeada Kaymakamlığı proje sonucunda inşa edilen tesis ve yapıları kaymakamlık tarafından işletmeyi düşünmemektedir. Yatırım sonucunda kaymakamlık projeden kaynaklı üretim, satış ve/veya hizmet sağlayıcı olarak bir gelir elde etmeyecektir. Tüm gelirler yapıların uygun rakamlarla kiraya verilmesi ile elde edilmektedir. Kafe-restoran ve hediyelik eşya dükkanları aylık bazda kiraya verilecektir. 10 parçaya bölünen gastronomi çiftliğinin üç bölümü ÇOMÜ- Gökçeada Uygulamalı Bilimler Yüksek Okulu Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümü'nün kullanımı için ayrılacaktır. Diğer 7 kısım ise yıllık olarak kiraya verilecektir. Bungalov yapı evlerden oluşan tesisler yıllık olarak kiraya verilecektir.

Çadır kamp alanları yıllık kiraya verilecektir. Kira bedeli oluşturulurken 12 ay aktif olamayacağı göz önüne alınmıştır. İşletme doğal yaşama etki etmeyecek olup sadece kamp alanında çevre düzeni, temizlik ve güvenlikten sorumlu olacaktır. Çadır başı konaklama fiyatları kaymakamlık tarafından belirlenecek olup 30 TL gibi cüzi bir fiyat düşünülmektedir. Karavan park alanı işletmesi ve sorumluluğu çadır kamp alanı ile aynıdır. Karavan başı konaklama fiyatları kaymakamlık tarafından belirlenecek olup 40 TL gibi bir fiyat düşünülmektedir

Tablo 27 Mal/hizmet Yıllık Miktar ve Birim Fiyatı

Mal / Hizmet	Miktar (adet)	Yıllık Miktar	Birim	Birim Fiyat (TL)
Kafe-restoran (25 m2)	4,00	48,00	tl/ay	₺1.200,00
Kafe-restoran (40 m2)	4,00	48,00	tl/ay	₺1.500,00
Hediyelik Eşya Dükkan	10,00	120,00	tl/ay	₺1.000,00
Çiftlik	7,00	7,00	tl/yıl	₺12.000,00
20 Odalı Bungalov Tesis-Çiftlik	1,00	1,00	tl/yıl	₺144.000,00
15 Odalı Bungalov Tesis	2,00	2,00	tl/yıl	₺97.200,00
20 Odalı Bungalov Tesis	1,00	1,00	tl/yıl	₺129.600,00
Çadır Kamp Alanı	2,00	2,00	tl/yıl	₺20.000,00
Karavan Park Alanı	1,00	1,00	tl/yıl	₺44.000,00

Tablo 27'de belirtilen yıllık birim fiyatların her yıl enflasyon oranında arttığı varsayılmış ve daha önce belirlenen enflasyon tutarı olan yıllık %12,00 oranında birim fiyatlarda artış yapılmıştır. Belirlenen birim fiyatlar ve miktar ile yatırımın 15 yıllık satış gelirleri hesaplanmıştır

Tablo 28 Satış Gelirleri Toplamı

Mal / Hizmet	Birim	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	11. Yıl	12. Yıl	13. Yıl	14. Yıl	15. Yıl
Kafe-restaurant (25 m2)																
Satış Miktarı	Adet	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	14.400,00	16.128,00	18.063,36	20.230,96	22.658,68	25.377,72	28.423,05	31.833,81	35.653,87	39.932,33	44.724,21	50.091,12	56.102,05	62.834,30	70.374,42
Satış Geliri	tl	57.600,00	64.512,00	72.254,44	80.923,85	90.634,72	101.510,88	113.692,19	127.335,25	142.615,48	159.729,34	178.896,86	200.364,48	224.408,22	251.337,20	281.497,67
Kafe-restaurant (40 m2)																
Satış Miktarı	Adet	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	18.000,00	20.160,00	22.579,20	25.288,70	28.323,35	31.722,15	35.528,81	39.792,27	44.567,34	49.915,42	55.905,27	62.613,90	70.127,57	78.542,88	87.968,02
Satış Geliri	tl	72.000,00	80.640,00	90.316,80	101.154,82	113.293,39	126.888,60	142.115,23	159.169,06	178.269,35	199.661,67	223.621,07	250.455,60	280.510,27	314.171,50	351.872,08
Hediyeleş Eyya																
Satış Miktarı	Adet	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	12.000,00	13.440,00	15.052,80	16.859,14	18.882,23	21.148,10	23.685,87	26.528,18	29.711,56	33.276,95	37.270,18	41.742,60	46.751,71	52.361,92	58.645,35
Satış Geliri	tl	120.000,00	134.400,00	150.528,00	168.591,36	188.822,32	211.481,00	236.858,72	265.281,77	297.115,58	332.769,45	372.701,79	417.426,00	467.517,12	523.619,17	586.453,47
Çiftlik																
Satış Miktarı	Adet	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	12.000,00	13.440,00	15.052,80	16.859,14	18.882,23	21.148,10	23.685,87	26.528,18	29.711,56	33.276,95	37.270,18	41.742,60	46.751,71	52.361,92	58.645,35
Satış Geliri	tl	84.000,00	94.080,00	105.369,60	118.013,95	132.175,63	148.036,70	165.801,11	185.697,24	207.980,91	232.938,62	260.891,25	292.198,20	327.261,98	366.533,42	410.517,43
20 Odalı Bungalov Tesis-Çiftlik																
Satış Miktarı	Adet	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	144.000,00	161.280,00	180.633,60	202.309,63	226.586,79	253.777,20	284.230,47	318.338,12	356.538,70	399.323,34	447.242,14	500.911,20	561.020,54	628.343,01	703.744,17
Satış Geliri	tl	144.000,00	161.280,00	180.633,60	202.309,63	226.586,79	253.777,20	284.230,47	318.338,12	356.538,70	399.323,34	447.242,14	500.911,20	561.020,54	628.343,01	703.744,17
20 Odalı Bungalov Tesis																
Satış Miktarı	Adet	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	129.600,00	145.152,00	162.570,24	182.078,67	203.928,11	228.399,48	255.807,42	286.504,31	320.884,83	359.391,01	402.517,93	450.820,08	504.918,49	565.508,71	633.369,75
Satış Geliri	tl	129.600,00	145.152,00	162.570,24	182.078,67	203.928,11	228.399,48	255.807,42	286.504,31	320.884,83	359.391,01	402.517,93	450.820,08	504.918,49	565.508,71	633.369,75
15 Odalı Bungalov Tesis																
Satış Miktarı	Adet	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	97.200,00	108.864,00	121.927,68	136.559,00	152.946,08	171.299,61	191.855,56	214.878,23	240.663,62	269.543,26	301.888,45	338.115,06	378.688,87	424.131,53	475.027,31
Satış Geliri	tl	194.400,00	217.728,00	243.855,36	273.118,00	305.892,16	342.599,22	383.711,13	429.756,47	481.327,24	539.086,51	603.776,89	676.230,12	757.377,73	848.263,06	950.054,63
Çadır Kamp Alanı																
Satış Miktarı	Adet	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	20.000,00	22.400,00	25.088,00	28.098,56	31.470,39	35.246,83	39.476,45	44.213,63	49.519,26	55.461,58	62.116,96	69.571,00	77.919,52	87.269,86	97.742,25
Satış Geliri	tl	40.000,00	44.800,00	50.176,00	56.197,12	62.940,77	70.493,67	78.952,91	88.427,26	99.038,53	110.923,15	124.233,93	139.142,00	155.839,04	174.539,72	195.484,49
Karavan park Alanı																
Satış Miktarı	Adet	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Birim Fiyatı	tl/yıl	44.000,00	49.280,00	55.193,60	61.816,83	69.234,85	77.543,03	86.848,20	97.269,98	108.942,38	122.015,47	136.657,32	153.056,20	171.422,94	191.993,70	215.032,94
Satış Geliri	tl	44.000,00	49.280,00	55.193,60	61.816,83	69.234,85	77.543,03	86.848,20	97.269,98	108.942,38	122.015,47	136.657,32	153.056,20	171.422,94	191.993,70	215.032,94
Toplam Mal / Hizmet	tl	8885.600,00	8991.872,00	61.110.896,64	61.244.204,24	61.393.508,75	61.560.729,79	61.748.017,37	61.957.779,45	62.192.712,99	62.455.838,55	62.750.539,17	63.080.603,87	63.450.276,34	63.864.309,50	64.328.026,64

İşletme gelir ve giderleri tablosu oluşturulurken *Tablo 28 Satış Gelirleri Toplamı* ve *Tablo 21 İşletme Yıllık Giderleri Tablosundan* yararlanılmıştır.

Tablo 29 İşletme Gelir Giderleri Tablosu

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	11. Yıl	12. Yıl	13. Yıl	14. Yıl	15. Yıl
Kapasite Kullanım Oranı	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1. İşletme Gelirleri	885.600,00	991.872,00	1.110.896,64	1.244.204,24	1.393.508,75	1.560.729,79	1.748.017,37	1.957.779,45	2.192.712,99	2.455.838,55	2.750.539,17	3.080.603,87	3.450.276,34	3.864.309,50	4.328.026,64
2. İşletme Giderleri	224.400,00	246.840,00	271.524,00	298.676,40	328.544,04	361.398,44	397.538,29	437.292,12	481.021,33	529.123,46	582.035,81	640.239,39	704.263,33	774.689,66	852.158,63
3. Amortisman	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00	490.950,00
4. Finansman Giderleri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Satış Giderleri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Brüt Kar (1-2-3-4-5)	170.250,00	254.082,00	348.422,64	454.577,84	574.014,71	708.381,35	859.529,08	1.029.537,34	1.220.741,66	1.435.765,09	1.677.553,37	1.949.414,49	2.255.063,01	2.598.669,84	2.984.918,01
7. Matrahtan İndirilecekler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
8. Vergi Matrahı (6-7)	170.250,00	254.082,00	348.422,64	454.577,84	574.014,71	708.381,35	859.529,08	1.029.537,34	1.220.741,66	1.435.765,09	1.677.553,37	1.949.412,49	2.255.060,01	2.598.665,84	2.984.913,01
9. Vergi ve Stopajlar (%20)	34.050,00	50.816,40	69.684,53	90.915,57	114.802,94	141.676,27	171.905,82	205.907,47	244.148,33	287.153,02	335.510,47	389.882,50	451.012,00	519.733,17	596.982,60
10. Net Kar (6-9)	136.200,00	203.265,60	278.738,11	363.662,27	459.211,76	566.705,08	687.623,27	823.629,87	976.593,33	1.148.612,07	1.342.042,89	1.559.531,99	1.804.051,01	2.078.936,67	2.387.935,41
11. Temettümler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
12. Kullanılabilir Kar (10-11)	136.200,00	203.265,60	278.738,11	363.662,27	459.211,76	566.705,08	687.623,27	823.629,87	976.593,33	1.148.612,07	1.342.041,89	1.559.529,99	1.804.048,01	2.078.932,67	2.387.930,41

6.3 Ticari Nakit Akış Tablosu

Yatırımın nakit girişlerinde sadece kira satışları yer almaktadır. Bu gelirler ise *Tablo 28 Satış Gelirleri Toplamı* tablosunda yıllık olarak hesaplanmıştır. Nakit çıkışlarında ise işletmenin yıllık giderleri ve vergiler yer almaktadır. Bu doğrultuda net nakit akışı hesaplanmış ve yıllık olarak *Tablo 30 Ticari Nakit Akış Tablosu* oluşturulmuştur.

Tablo 30 Ticari Nakit Akış Tablosu

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	11. Yıl	12. Yıl	13. Yıl	14. Yıl	15. Yıl
A. Nakit Girişleri	885.600,00	991.872,00	1.110.896,64	1.244.204,24	1.393.508,75	1.560.729,79	1.748.017,37	1.957.779,45	2.192.712,99	2.455.838,55	2.750.539,17	3.080.603,87	3.450.276,34	3.864.309,50	4.328.026,64
-İşletme Gelirleri	885.600,00	991.872,00	1.110.896,64	1.244.204,24	1.393.508,75	1.560.729,79	1.748.017,37	1.957.779,45	2.192.712,99	2.455.838,55	2.750.539,17	3.080.603,87	3.450.276,34	3.864.309,50	4.328.026,64
-Diğer Nakit Girişleri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Nakit Çıktıları	258.450,00	297.656,40	341.208,53	389.591,97	443.346,98	503.074,71	569.444,10	643.199,58	725.169,66	816.276,48	917.546,28	1.030.121,89	1.155.275,33	1.294.422,83	1.449.141,23
-Yatırım Harcamaları	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-İşletme Giderleri	224.400,00	246.840,00	271.524,00	298.676,40	328.544,04	361.398,44	397.538,29	437.292,12	481.021,33	529.123,46	582.035,81	640.239,39	704.263,33	774.689,66	852.158,63
-Borç Anapara Geri Ödemeleri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Vergi ve Stopaj	34.050,00	50.816,40	69.684,53	90.915,57	114.802,94	141.676,27	171.905,82	205.907,47	244.148,33	287.153,02	335.510,47	389.882,50	451.012,00	519.733,17	596.982,60
-Dağıtılan Kar Payı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nakit Farkı- Nakit Akımı (A-B)	627.150,00	694.215,60	769.688,11	854.612,27	950.161,76	1.057.655,08	1.178.573,27	1.314.579,87	1.467.543,33	1.639.562,07	1.832.992,89	2.050.481,99	2.295.001,01	2.569.886,67	2.878.885,41

6.4 Ticari Fayda Maliyet Analizi (NBD, İKO, GÖS, Fayda Maliyet Oranı)

Net Bugünkü Değer

Bölüm 6.1’de belirlenen %10,10 iskonto oranı üzerinden, yatırım harcamaları ve net nakit girişleri, yatırımın yapıldığı zamana indirgenmiş ve 15 yıllık net bugünkü değer tablosu oluşturulmuştur.

Tablo 31 Net Bugünkü Değer Tablosu

(TL)

Yıllar	Sabit Sermaye Yatırımı	İşletme Sermayesi Yatırımı	Vergi Öncesi Kar	Amortisman	Vergi ve Fon Kesintileri	Faiz	Net Nakit Akımı	İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
0	8.665.727,32	0,00		0,00	0,00		-8.665.727,32		-8.665.727,32
1		224.400,00	170.250,00	490.950,00	0,00	10,10%	661.200,00	10,10%	594.418,80
2		246.840,00	254.082,00	578.594,00	0,00	10,10%	832.676,00	11,12%	740.081,60
3		271.524,00	348.422,64	578.594,00	0,00	10,10%	927.016,64	12,24%	813.519,86
4		298.676,40	454.577,84	578.594,00	0,00	10,10%	1.033.171,84	13,48%	893.902,38
5		328.544,04	574.014,71	578.594,00	0,00	10,10%	1.152.608,71	14,84%	981.547,10
6		361.398,44	708.381,35	578.594,00	0,00	10,10%	1.286.975,35	16,34%	1.076.680,71
7		397.538,29	859.529,08	578.594,00	0,00	10,10%	1.438.123,08	17,99%	1.179.396,32
8		437.292,12	1.029.537,34	578.594,00	0,00	10,10%	1.608.131,34	19,81%	1.289.598,56
9		481.021,33	1.220.741,66	578.594,00	0,00	10,10%	1.799.335,66	21,81%	1.406.932,85
10		529.123,46	1.435.765,09	578.594,00	0,00	10,10%	2.014.359,09	24,01%	1.530.694,67
11		582.035,81	1.677.553,37	578.594,00	0,00	10,10%	2.256.147,37	26,44%	1.659.713,87
12		640.239,39	1.949.414,49	578.594,00	0,00	10,10%	2.528.008,49	29,11%	1.792.207,42
13		704.263,33	2.255.063,01	578.594,00	0,00	10,10%	2.833.657,01	32,05%	1.925.592,96
14		774.689,66	2.598.669,84	578.594,00	0,00	10,10%	3.177.263,84	35,28%	2.056.253,03
15		852.158,63	2.984.918,01	578.594,00	0,00	10,10%	3.563.512,01	38,85%	2.179.238,00
TOPLAM	8.665.727,32	7.129.744,89	18.520.920,41	8.591.266,00	0,00		18.446.459,09	N.B.D	11.454.050,81

İç Karlılık Oranı

Yatırımın ekonomik ömrü sonunda 15 yıl boyunca net nakit akımları, belirlenen iskonto oranı üzerinden bugünkü değere çekilmiş ve projenin iç karlılık oranı %10,15 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 32 İç Karlılık Oranı Tablosu

Yıllar	Sabit Sermaye Yatırımı	İşletme Sermayesi Yatırımı	Vergi Öncesi Kar	Amortisman	Vergi ve Fon Kesintileri	Faiz	Net Nakit Akımı	İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
0	8.665.727,32	0,00		0,00	₺0,00		-8.665.727,32		-8.665.727,32
1		224.400,00	170.250,00	490.950,00	₺0,00	10,10%	661.200,00	10,10%	594.418,80
2		246.840,00	254.082,00	578.594,00	₺0,00	10,10%	832.676,00	11,12%	740.081,60
3		271.524,00	348.422,64	578.594,00	₺0,00	10,10%	927.016,64	12,24%	813.519,86
4		298.676,40	454.577,84	578.594,00	₺0,00	10,10%	1.033.171,84	13,48%	893.902,38
5		328.544,04	574.014,71	578.594,00	₺0,00	10,10%	1.152.608,71	14,84%	981.547,10
6		361.398,44	708.381,35	578.594,00	₺0,00	10,10%	1.286.975,35	16,34%	1.076.680,71
7		397.538,29	859.529,08	578.594,00	₺0,00	10,10%	1.438.123,08	17,99%	1.179.396,32
8		437.292,12	1.029.537,34	578.594,00	₺0,00	10,10%	1.608.131,34	19,81%	1.289.598,56
9		481.021,33	1.220.741,66	578.594,00	₺0,00	10,10%	1.799.335,66	21,81%	1.406.932,85
10		529.123,46	1.435.765,09	578.594,00	₺0,00	10,10%	2.014.359,09	24,01%	1.530.694,67
11		582.035,81	1.677.553,37	578.594,00	₺0,00	10,10%	2.256.147,37	26,44%	1.659.713,87
12		640.239,39	1.949.414,49	578.594,00	₺0,00	10,10%	2.528.008,49	29,11%	1.792.207,42
13		704.263,33	2.255.063,01	578.594,00	₺0,00	10,10%	2.833.657,01	32,05%	1.925.592,96
14		774.689,66	2.598.669,84	578.594,00	₺0,00	10,10%	3.177.263,84	35,28%	2.056.253,03
15		852.158,63	2.984.918,01	578.594,00	₺0,00	10,10%	3.563.512,01	38,85%	2.179.238,00
TOPLAM	8.665.727,32	3.576.358,08	18.520.920,41	8.591.266,00			₺4.087.870,38		₺11.454.050,81
İKO (%)	10,15%								

Geri Ödeme Süresi

Yatırımın gelir sağlayan, ticari analizin yapıldığı toplam harcaması 8.665.727,62 Türk Lirası'dır. Bu yatırım tutarının net nakit akışları ile ödenebileceği süre 8 yıl 10 aydır.

Fayda/Maliyet Oranı

Tablo 33 Fayda Maliyet Tablosu

Yıllar	Nakit Girişleri	İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Girişi	Yatırım Harcamaları ve Diğer Nakit Çıktıları	İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Çıkışı
0			0,00	8.665.727,32		8.665.727,32
1	885.600,00	10,10%	796.154,40	224.400,00	10,10%	201.735,60
2	991.872,00	11,12%	881.574,84	246.840,00	11,12%	219.391,15
3	1.110.896,64	12,24%	974.887,01	271.524,00	12,24%	238.280,69
4	1.244.204,24	13,48%	1.076.488,04	298.676,40	13,48%	258.415,43
5	1.393.508,75	14,84%	1.186.694,55	328.544,04	14,84%	279.783,98
6	1.560.729,79	16,34%	1.305.703,07	361.398,44	16,34%	302.345,13
7	1.748.017,37	17,99%	1.433.538,82	397.538,29	17,99%	326.018,82
8	1.957.779,45	19,81%	1.569.989,66	437.292,12	19,81%	350.674,89
9	2.192.712,99	21,81%	1.714.521,64	481.021,33	21,81%	376.119,21
10	2.455.838,55	24,01%	1.866.171,23	529.123,46	24,01%	402.076,51
11	2.750.539,17	26,44%	2.023.408,61	582.035,81	26,44%	428.169,24
12	3.080.603,87	29,11%	2.183.964,64	640.239,39	29,11%	453.891,59
13	3.450.276,34	32,05%	2.344.612,56	704.263,33	32,05%	478.577,51
14	3.864.309,50	35,28%	2.500.893,38	774.689,66	35,28%	501.361,56
15	4.328.026,64	38,85%	2.646.770,96	852.158,63	38,85%	521.130,97
TOPLAM	33.014.915,30		24.505.373,42	15.795.472,21		₺14.003.699,60
Fayda / Maliyet	1,75					

7. EKONOMİK ANALİZ

7.1 Ekonomik Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi yatırımın ticari karının yanında bölgesel ve ulusal ekonomiye de katkı sağlayacaktır. Yatırımın ticari analizde incelenen getirisi doğrudan getiridir. Buna ek olarak dolaylı ve parasallaştırılmayan getirileri de mevcuttur. Ticari analizdeki faydalara ek olarak ekonomik analizdeki faydalar arasında Gökçeada’da beklenen turist sayısı ve turizm gelirleri artışının bölgeye ve ülkeye pozitif katkısı, yenilenebilir enerji olan güneş enerjisi panelleri ile üretilen elektrik enerjinin CO₂ salınımını düşürecek olması ve çevre ve görüntü kirliliğinin azaltılması yer almaktadır.

Ekonomik indirgeme oranı sermayenin ekonomik fırsat maliyeti olarak kullanılır. Toplumun tüketimlerini ertelemeye istekli olacağı minimum getiri seviyesi olarak tanımlanabilir. Bu minimum getiri oranı olarak TCMB faiz oranı olan %8,25 alınmıştır (TCMB, 2020).

7.2 Ekonomik Faydalar ve Maliyetler

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi doğrudan kâr amacı olmayan toplum yararı gözetilerek oluşturulan bir projedir. Bu doğrultuda projenin bölgesel ve toplumsal birçok faydası bulunmaktadır. Projenin kamuda oluşturacağı faydaları rakamsallaştırmak zor olmakla birlikte oldukça yanlıcıdır. Bu kapsamda rakamsallaştırılabilen dolaylı ve/veya parasallaştırılmayan ama rakamsallaştırılan önemli faydalar bulunmamaktadır. Rakamsallaştırılmayan faydalar 7.4 Maliyet Etkinlik Analizi kısmında değerlendirilecektir.

Tablo 34 Ekonomik Nakit Akış Tablosu

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	11. Yıl	12. Yıl	13. Yıl	14. Yıl	15. Yıl
A. Projenin Faydaları	885.600,00	991.872,00	1.110.896,64	1.244.204,24	1.393.508,75	1.560.729,79	1.748.017,37	1.957.779,45	2.192.712,99	2.455.838,55	2.750.539,17	3.080.603,87	3.450.276,34	3.864.309,50	4.328.026,64
Doğrudan Faydalar	885.600,00	991.872,00	1.110.896,64	1.244.204,24	1.393.508,75	1.560.729,79	1.748.017,37	1.957.779,45	2.192.712,99	2.455.838,55	2.750.539,17	3.080.603,87	3.450.276,34	3.864.309,50	4.328.026,64
Dolaylı Faydalar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parasallaştırılmayan Faydalar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Projenin Maliyetleri	971.334,48	1.068.467,93	1.175.314,72	1.292.846,19	1.422.130,81	1.564.343,89	1.720.778,28	1.892.856,11	2.082.141,72	2.290.355,89	2.519.391,48	2.771.330,63	3.048.463,70	3.353.310,06	3.688.641,07
Yatırım Harcamaları	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
İşletme Giderleri	971.334,48	1.068.467,93	1.175.314,72	1.292.846,19	1.422.130,81	1.564.343,89	1.720.778,28	1.892.856,11	2.082.141,72	2.290.355,89	2.519.391,48	2.771.330,63	3.048.463,70	3.353.310,06	3.688.641,07
Finansman Maliyeti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Olumsuz Etkiler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

7.3 Ekonomik Fayda Maliyet Analizi (Ekonomik NBD, Ekonomik İKO)

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi için maliyet etkinlik analizi kullanılmış olup maliyet fayda maliyet analizi yapılmayacaktır.

7.4 Maliyet Etkinlik Analizi

Projenin, gerçekleştirilmesi sonucunda Gökçeada ve bölgeye rakamsallaştırılmayan birçok faydasının olması beklenmektedir. Bu faydaların başında istihdam artışı gelmektedir. Proje ile ilk etapta kaymakamlık tarafından temizlik, güvenlik, muhasebe, denetim ve bilgi ofisi personelleri olarak toplamda 19 kişi istihdam edilecektir. Projenin kiraya verilen kısımların işletilmesi sırasında da minimum gerekli personel sayısı göz önüne alınarak 77 kişinin istihdam edilmesi beklenmektedir. TR22 Bölgesinde 2019 yılı hizmet sektöründe toplam işsiz sayısı TÜİK verilerine göre 30 bin civarındadır. Proje ile oluşturulan istihdam bölgedeki hizmet sektörü toplam işsizliğin binde 3,2'sine karşılık gelmektedir.

Yatırım sonucunda beklenen en önemli fayda turist sayısı ve turizm gelirlerinin artmasıdır. Ada'nın tanıtımı ve alternatif turizm aktiviteleri ile tanınırlığının artması, Ada'ya gelen turist sayısını 5 yılda toplamda 150 bin kişi arttırması beklenmektedir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre yabancı turistler kişi başı ortalama 682 dolar, yerli turistler ise 869 dolar harcama yapmaktadır (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020). Buna ek olarak Gastronomi Turizmi Derneği ve Xsights Araştırma (2017)'nin yaptığı araştırmaya göre gastronomi turistleri, normal turistlere göre yüzde 50 daha fazla para harcamaktadır. Gastronomi turistlerinin Türkiye'de ortalama 7 gün kalırken, normal turistlerin 9 gün tatil yaptığı gözlenmiştir. Yabancı turistler toplam harcamalarının yüzde 20'sini yeme içmeye ayırırken; gastronomi turistleri ise toplam harcamalarının yüzde 27'sini yeme içmeye harcamaktadır. Turist sayısında ve turistlerin harcama miktarlarındaki artışların Gökçeada ekonomisine ve dolaylı yoldan hem Çanakkale hem de bölge ekonomisine katkı sağlaması beklenmektedir.

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi oluşturulurken alternatif turizm alanlarının oluşturulması, iyileştirilmesi ve tanıtılmasının yanı sıra çevre kirliliği, görüntü kirliliği ve eko-tesis kriterleri açısından da değerlendirme yapılmıştır. Kurulacak bungalow yapıların tamamında yenilenebilir enerji kaynağı olarak güneş enerjisi kullanılacaktır. Ada'nın kendi içerisinde çevreye zarar vermeden yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretmesi

ve kullanması Ada'nın elektrik enerjisinde dışa bağımlılığının ve elektrik enerjisinin Ada'ya ulaştırılması maliyetinin azalmasında öncü olacaktır.

Türkiye'nin 2018 yılında enerji tüketimi yıllık 303.300 GWh'dir. Bu enerjinin ise %73'ü kömür yakıtların yakılması ile üretilmiştir. Sadece elektrik üretimi için yakılan kömürün CO₂ salınımı yıllık 222,68 milyon tondur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2019). Bir diğer deyişle 1 kWh enerji için 1.984,30 ton CO₂ salınımı yapılmaktadır. Sera gazları olarak adlandırılan CO₂ ve benzere gazların salınımı küresel ısınma ve iklim değişikliğine neden olmaktadır. Çevre kirliliği ve sağlık sorunları dışında küresel ısınmadan kaynaklı sel vb. doğal afetlerin ülkeye maliyeti yıllık 150 milyon Türk Lirası üzerindedir.

Gökçeada'da yaygın olarak gerçekleştirilen ve kontrolsüz yapılan karavan turizmi ve çadır kampçılığı çevre kirliliği ve doğal yaşamın bozulmasına neden olmaktadır. Proje ile kontrol altına alınması düşünülen bu aktivitelerin çevre kirliliğine neden olması engellenmiş olacaktır. Özellikle doğaya çöp bırakılması ve bilinçli ve/veya bilinçsiz doğal yaşama ve çevreye zarar verilmesi minimum düzeye indirgenecektir.

7.5 Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi'nin uygulanması ve başarıya ulaşması sonucunda Gökçeada ekonomisinde büyüme beklenmektedir. Ada'nın döviz kazancının artması, projenin katma değeri ile kişi başına düşen gelir, istihdam ve Ada'nın sosyo-ekonomik yapısında yükselme ön görülmektedir. Turizm gelirleri ve turist sayısındaki artışlar ile uzun vadede yeni turizm yatırımları da Ada'ya çekilecektir. Bu durum Ada ile birlikte bölgesel kalkınmaya da fayda sağlayacaktır.

Yürüyüş ve bisiklet yollarının iyileştirilmesi Ada halkı ve turistlerin kullanım kolaylığını ve memnuniyetini artıracaktır.

8. RİSK ANALİZİ

Gökçeada'nın ve aynı zamanda projenin güçlü ve zayıf yönlerinin, fırsat ve tehditlerinin belirlendiği GZFT (SWOT) analizi *Tablo 35* 'de belirtilmiştir.

Tablo 35 Gökçeada SWOT Analizi Tablosu

Güçlü Yönler	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ada Olmak ✓ Temiz Deniz ✓ Çok Kültürlü Yapı ✓ Farklı İnançlara Ev Sahipliği Yapması ✓ Organik Tarım ✓ Ülkemizin ve Dünyanın İlk Cittaslow Adası Olması ✓ Rüzgar Sörfüne Uygunluk ✓ Eko-gastronomik Zenginlik (Süt Ürünleri, Şarap, Zeytin, Zeytinyağı vb.) ✓ Temiz Hava ✓ Dingin-Sakin-Sessiz Yapı ✓ Bozulmamış Doğal Kaynaklar ve Çevre ✓ Ekoturizme Uygun Doğal ve Kültürel Zenginlik ✓ Hoşgörülü ve Konuksever İnsan Kaynağı ✓ Otel ve Pansiyonculuğun Gelişmesi ✓ Tuz Gölü'nde Bulunan Flamingolar ✓ Foto Safari- Trekking Turizmine Uygun Alanlar ✓ Su Altı Arkeolojisi ve Milli Parkı ✓ Güvenli Olması ✓ Korunmuş Özgün Köyler ✓ Üniversite Birimlerinin Olması
Zayıf Yönler	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Adaya Ulaşımın Zorluğu ✓ Havaalanının Kullanılmaması ✓ Ekoturizm Tanıtımının Yetersizliği ✓ Ekoturizm Tesislerinin Azlığı ✓ Rüzgarın ve Denizin Turizm Açısından Yeteri Düzeyde Kullanılmaması ✓ Kiliseler ve Rum Evleri gibi Farklı Kültür Eserlerinin Kullanılmaması ✓ Halkın Yabancı Dil Yetersizliği ✓ Tur Organizasyonlarının Azlığı ✓ Sertifikalı Ürünlerin Geliştirilememesi
Fırsatlar	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Alternatif Turizm Potansiyelinin Yüksekliği ✓ Ekoturizmin Çeşitli Aktivitelere Olanak Sağlaması ✓ Yörenin Kültürel Dokusunun Korunmasına Yönelik Çalışmalar ✓ Yöre Halkının Turizmi Önemli Bir Gelir Kaynağı Olarak Görmesi ✓ Yerel Yönetimin Turizm Konusundaki Duyarlılığı ✓ Artan Organik Ürün Talebi ✓ Sörf Turizminin Gelişmesi

Tehditler	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bilinçsiz Ekoturizm Uygulamaları ✓ Bilinçsiz Yapılaşma ✓ Cittaslow ve Slow Food Konusunda Farkındalığın Yetersizliği ✓ Taşıma Kapasitesinin Aşılmasına Bağlı Sorunların Artması ✓ Arz - Talep Dengesizliği ✓ Yunan Adalarının Rekabet Gücünün Artması
------------------	--

8.1 Duyarlılık Analizi

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi bünyesinde birçok girdi ve çıktıyı barındıran çok değişkenli bir projedir. Yatırımın en duyarlı olduğu değişken proje finansmanı ve nakit akımların indirgemesinde kullanılan iskonto oranıdır. Bu oran ağırlık ortalama sermaye maliyeti hesaplanarak bulunmaktadır. İskonto oranına etki eden iki değişken vardır. Bunlardan biri sermayenin risksiz getiri oranı olarak kabul edilen faiz oranı diğeri ise sermayenin toplam proje bütçesi içerisindeki oranıdır. Projenin uygulanmasından önce veya uygulanma aşamasında ulusal ve küresel konjonktürde faiz oranlarını doğrudan değiştirecek gelişmeler iskonto oranının değişmesine neden olacaktır. İskonto oranı yatırımın NBD (net bugünkü değer), iç karlılık oranı, fayda maliyet oranını ve geri ödeme süresini belirleyen bir değişkendir. Faizin %15,00 yükseldiği ve yine %100 öz sermaye ile gerçekleştirilecek durumda iskonto oranı da %15,00 olmaktadır. İndirgeme oranına bağlı olarak geri ödeme süresi 10 yıl 4 aya çıkmaktadır. Faizlerin değişmemesi ama kurumun dış para kullanmaya karar vermesi de indirgeme oranı ile geri ödeme süresini değiştirmektedir. Kurumun dış para olarak yıllık %12,00 faizle 5.000.000,00 TL kredi kullandığı bir durumda iskonto oranı %11,03 olacaktır. Geri ödeme süresi 10 yıl 2 aya çıkarırken, iç karlılık oranı %7,48 fayda maliyet oranı ise 1,16'ya düşmektedir.

8.2 Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi uygulama aşamasında proje içi belirli riskler bulunmaktadır. Bunlar;

- Projeye eş finansman temininde yaşanabilecek zorluklar,
- Gerekli izin ve ruhsatların alınmasında ortaya çıkabilecek problemler,
- Başta doğal afetler olmak üzere, mücbir sebep olarak değerlendirilebilecek durumların projenin uygulanması ve sürdürülebilirliği süreçlerini olumsuz etkilemesi, bulunmaktadır.

Projenin beklenen getirilerinin başarısızlığa ulaşmasına yol açabilecek en önemli risk faktörü bilinirliktir. Gökçeada'nın eko ve gastro-turizm açısından bilinirliğinin artırılması ve Ada'nın tanıtılması projenin başarıya ulaşması için elzemdir. Alternatif turizm aktiviteleri arayışında olan turistlerin Ada'ya çekilebilmesi ve gelen turistlerin kalış sürelerinin uzaması için Ada'daki turizm faaliyetlerinin bilinirliğinin artırılması gerekmektedir.

8.3 Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri

Proje risklerini azaltmak ve etkilerini en aza indirmek için alınabilecek belli başlı önlemler bulunmaktadır. Bunlar arasında en önemlisi proje ortakları arasındaki koordinasyonun eksiksiz sağlanması gelmektedir. Gökçeada Kaymakamlığı öncülüğünde hayata geçirilecek olan projenin tüm ilçe idari birimleri tarafından sahiplenilmesi ve birlikte hareket edilmesi büyük önem taşımaktadır. Projenin tanıtımı konusunda Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü ve Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi kurumları ile projenin tanıtımı ve uygulamasında iş birliği yapılacaktır. Farklı kurumların kendi alanlarında projenin tanıtım ve reklamını yapması bilinirliği artıracak bu sayede oluşan risk faktörünün etkisi azaltılacaktır.

9. ÇEVRESEL ANALİZ

9.1 Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi oluşturulan mevcut durum değerlendirilmesi yapılmış ve kontrolsüz çadırcılık ve karavan turizminin çevre kirliliğine sebep olduğu sonucuna varılmıştır. Bu tarz turizm aktivitelerinin kontrol edilebilmesi Gökçeada'nın doğal güzelliğinin korunması için önemlidir. Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi özünde mevcut durumun iyileştirilmesi, gastronomi çiftliği ve kış turizmi için konaklama alternatifleri ve tanıtım olarak üç kısımdan oluşmaktadır. Mevcut durumun iyileştirilmesi doğanın korunması ve kirliliğin azaltılmasına yönelik bir çalışmadır. Gastronomi çiftliği ve yeni inşa edilecek bungalov yapıların yapım aşaması esnasında inşaat atığı kirliliği oluşması ve doğal yaşamdaki canlıların yaşam alanlarının zarar görmesi gibi riskler bulunmaktadır. Ayrıca proje bünyesinde oluşturulacak yapılar için uygun olmayan yer seçimleri yapılması riski de bulunmaktadır. Çevresel etkiler düşünülmeden yapılacak yanlış yer seçimleri doğal çevre ve sit alanlarında tahribata neden olacaktır.

Elektrik enerjisi için kurulacak güneş enerjisi panelleri ile yenilenebilir enerji kullanılmış ve özendirilmiş olacaktır. Elektrik enerjisi üretmek için gerçekleştirilen fosil yakıt yakılmasından kaynaklanan CO₂ salınımını azaltacaktır. CO₂ vb. sera gazlarının sebep olduğu küresel ısınma ve iklim değişikliği konularında küçük de olsa pozitif bir katkı sağlanmış olacaktır. Geniş kapsamlı bir kamu projesinde yenilenebilir enerji kullanılması Ada'daki yerleşik halkın ve işletmelerin yenilenebilir enerjiye aşina olmasını ve özendirilmesini sağlayacaktır. Bu sayede toplumsal çevre bilinci de oluşturulacaktır.

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi için 2872 sayılı Çevre Kanunu ve eklerine göre ÇED raporu hazırlanacak, çevrenin korunması ve gerekli önlemlerin alınması tedbirleri yerine getirilerek, çevrenin korunması ve kirliliğin önlenmesi sağlanacaktır. Yapılacak olan proje çevreci ve doğa dostu olması kapsamında, çevresel olarak flora ve fauna yapılarının korunması, su ve alıcı ortamın kirlenmemesi için önlemler alınırken, çevresel risk oluşturacak etmenler minimum düzeyde tutulacaktır.

9.2 Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri

Projenin uygulanma aşamasında ve sonrasında çevresel etkileri en aza indirmek için yer seçimleri yapılırken mevcut durum ve sonrasında oluşabilecek durumların değerlendirilmesi yapılmış ve doğaya zarar vermeyecek araziler seçilmiştir. Seçilen

arazilerde canlı yaşamı gözlemlenecek ve oluşabilecek negatif etkiler değerlendirilecektir. Doğaya ve doğal yaşama zarar verebileceği düşünülen araziler üzerinde herhangi bir imalat yapılmayacak ve alanlar değiştirilecektir. Projenin uygulama aşmasında ise çevre kirliliğinin oluşmaması ve doğal yaşamın zarar görmemesi için gereken bütün tedbirler alınacaktır. Yapım aşamasında işleri yürütecek firmayı doğa ve doğal yaşama zarar verilmemesi konusunda denetleyecek bir ekip kurulacaktır. Ayrıca doğabilecek tüm risklerin giderilmesi için projenin bütün aşamalarında Çanakkale Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ile koordineli bir çalışma yürütülecektir.

10. SOSYAL ANALİZ

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi ekonomik ve çevresel faydalarına ek olarak sosyal faydalara da sahiptir. Projeye doğrudan getiri sağlamayan ama sosyal, toplumsal ve bölgesel anlamda, proje sonucunda ortaya çıkan ve parasallaştırılmayan faydalar sosyal analiz adı altında incelenmektedir.

10.1 Projenin Sosyal Etkileri

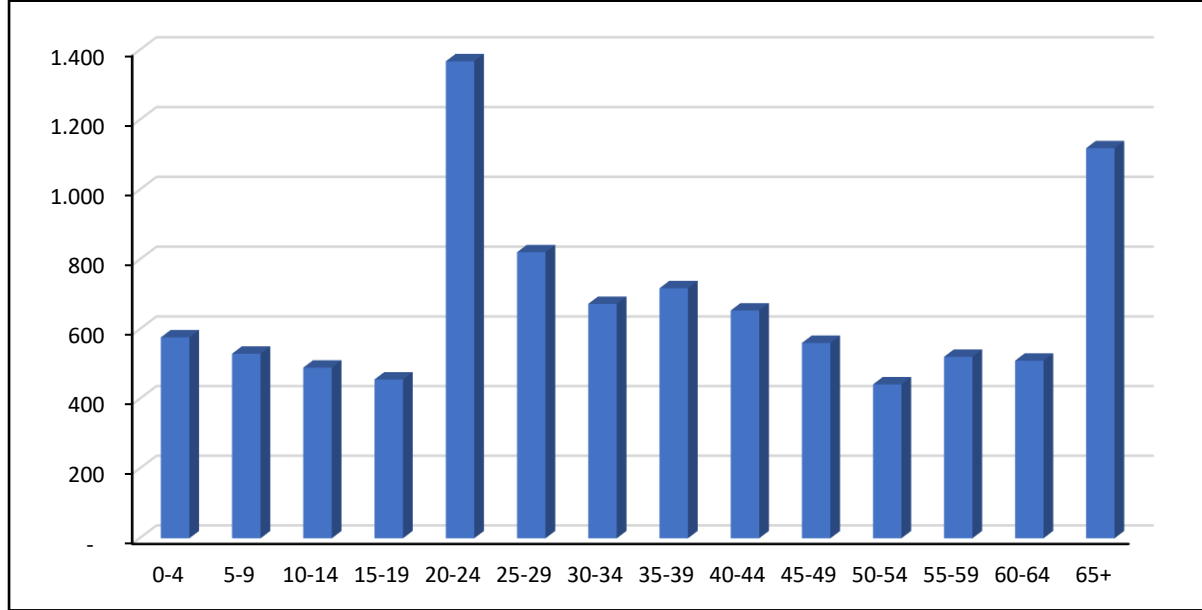
Yapılacak olan proje Gökçeada ilçesinde işsizlik ile mücadele, çevre ve doğa duyarlılığı, etkinlik, üretkenlik, istihdam ve turizm alanlarına katkı sağlayacaktır. Turizmde beklenen ivmelenme ile Gökçeada turizm gelirleri artıracak, artan döviz kazancının oluşturduğu katma değer ile adanın GSYH ve kişi başına GSYH seviyeleri yükselecektir. Organik tarımın, ekoturizm ve yenilenebilir enerjinin desteklenmesi ve özendirilmesi Ada halkının toplumsal çevre bilincinin gelişmesine katkı sağlayacaktır. Ada'nın sosyo-ekonomik kalkınmasında etkisi olan projenin Ada halkı tarafından benimsenmesi aynı zamanda Ada halkının doğa ve doğal yaşamı sahiplenmesini ve kendine katma değer oluşturan unsurları korumasını sağlayacaktır.

10.2 Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi

Projenin toplumsal gruplara etkisi incelendiğinde gelirlerinin artmasını beklediğimiz ilçe turizm sektörü paydaşları ve esnaflar karşımıza çıkmaktadır. Turizm sektörü çalışanlarının aileleri de dolaylı olarak projenin kapsam alanına dahil olmaktadır. Gelir ve refah seviyelerinde artış beklediğimiz bu gruplarda işten çıkarılma ve iş bulamama oranlarında da azalmalar beklenmektedir.

Yatırım sonucunda ilk etapta kaymakamlık tarafından istihdam edilecek 19 kişinin tamamı kadınlar ve gençlerden oluşacaktır. Projenin tüm alanlarının faal olması ile en az 77 kişi daha istihdam edilecek olup iş tanımı ve kapsamı gereği büyük bir bölümünü gençlerin ve kadınların oluşturması beklenmektedir. Gökçeada nüfusunun yaklaşık %15,00'ini 20-24 yaş arası gençler oluşturmaktadır. Bu gençler arasında işsizlik oldukça yaygındır ve Ada'da imkân bulamamaları neticesinde göç etmek zorunda kalmaktadırlar. Projenin oluşturacağı istihdam alanları ve katma değer ile gençlerin iş bulma fırsatı artacaktır. Bu sayede gençlerin göç etmesi bir miktar engellenmiş ve topluma kazandırılmış olacaktır.

Grafik 25 Gökçeada Nüfus Yaş Dağılımı



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)

10.3 Bölgesel Düzeydeki Etkisi

Gökçeada Çanakkale iline bağlı bir ada konumundadır ve şu an Ada'ya tek ulaşım Çanakkale üzerinden yapılan feribot seferleri ile gerçekleştirilmektedir. Ada'daki turizmin ivmelenmesinin ve Ada'ya gelen ziyaretçilerin artmasının Çanakkale üzerinde de faydaları olacaktır. Sadece transit geçiş güzergahı olarak kullanılsa bile ziyaretçilerin Çanakkale iline ve dolaylı yoldan TR22 bölgesine ekonomik yönden katkısı olacaktır. Gökçeada'nın döviz kazancının artması Ada GSYH'sine ve bütün olarak bakıldığında Çanakkale GSYH'sine pozitif etki edecektir. Turizm alanında oluşturulan istihdamlar sayesinde Ada'daki ve TR22 Bölgesindeki özellikle hizmet sektörü işsizliğinin azalması beklenmektedir. Bunlara ek olarak yatırımın Gökçeada'nın rekabetçiliğini ve sosyo-ekonomik seviyesini artırması beklenmektedir. Gökçeada'da oluşacak iyileşmeler bölgeye doğrudan etki edecek ve bölgenin SEGE verilerini artıracaktır.

11. PROJE YÖNETİMİ ve UYGULAMA PROGRAMI

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi Gökçeada'da bulunan tüm kamu ve özel kuruluşların ortak bir değeri konumunda yer almaktadır. Birçok etki alanı olan proje sonuçlarından hemen hemen tüm kurum ve kuruluş olumlu yönde etkilenecektir

11.1 Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi

Gökçeada Kaymakamlığı bu projenin yürütücü kuruluşudur. Gökçeada Kaymakamlığı, ilçe özel idaresi üzerinden projeyi yürütmeyi ve denetlemeyi düşünmektedir. Kaymakamlık ve ilçe özel idaresi, bünyesinde bulunan personelleri ile daha önce, daha büyük ölçekli projelerde tamamlamış ve halkın hizmetine sunmuştur. Teknik personel ve idari kadro bakımında gerekli tecrübe bilgi birikimi ve vizyona sahiptir.

Gökçeada İlçe Özel İdaresi ilçe genelinde gençlik ve spor, tarım, kültür, sanat, turizm, sosyal hizmet ve yardımlar, il ve orta öğretim kurumlarının arsa temini, binaların yapım, bakım ve onarımı ile diğer ihtiyaçların karşılanmasına ilişkin hizmetler yürütmektedir. Bunun yanı sıra yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre, acil yardım ve kurtarma, ağaçlandırma, park ve bahçe tesisine ilişkin hizmetleri ise ilçeye bağlı 9 köyde yürütmektedir. Kurumun Ada'da gerçekleştirdiği ve yürüttüğü benzer proje tecrübelerine *Tablo 36* 'da ayrıntılarıyla yer verilmiştir.

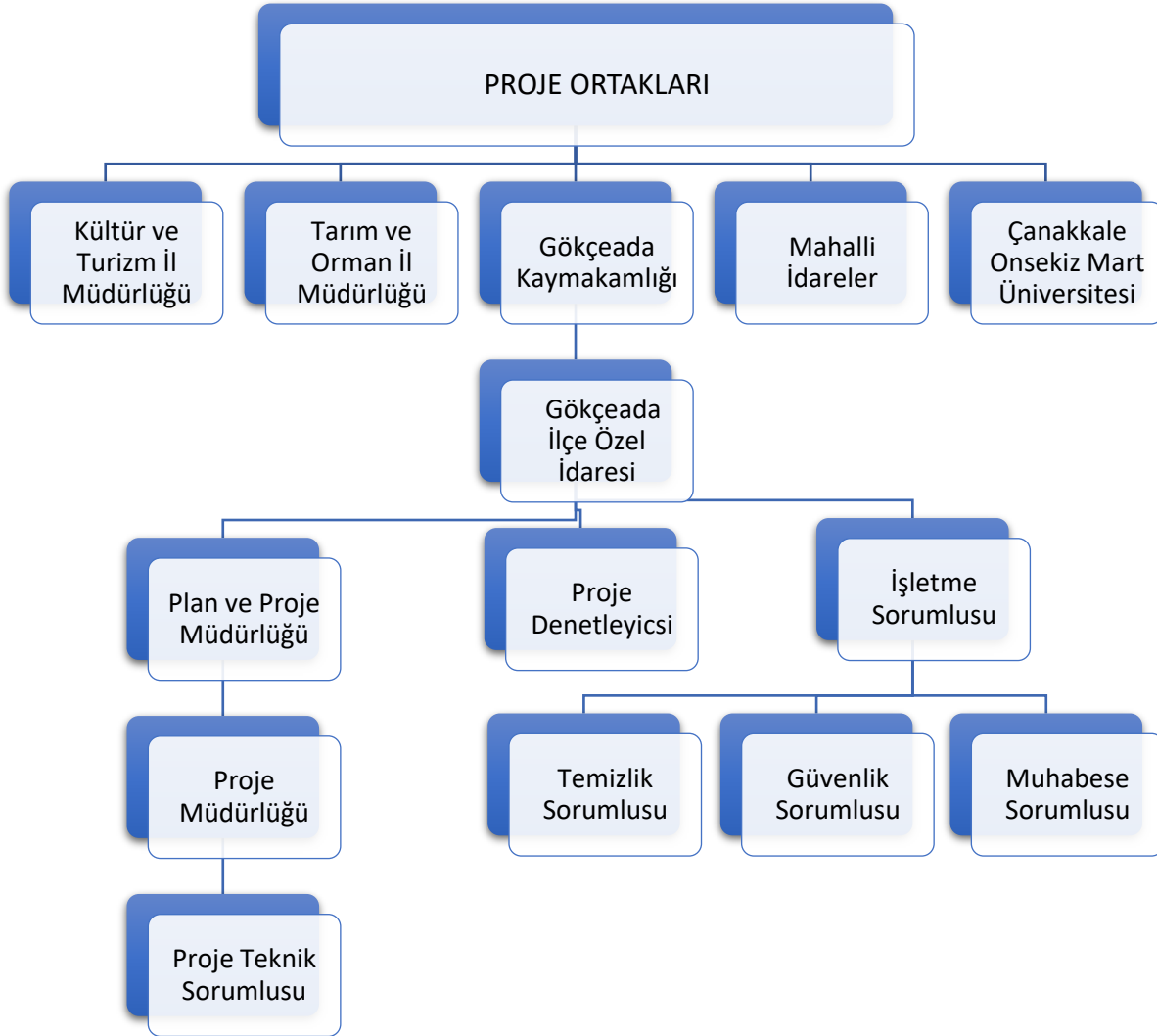
Tablo 36 Kurum Benzer Proje Tecrübeleri

Proje Adı	Projenin Amacı ve Yeri	Projenin Sonuçları	Projedeki Rolü	Projenin Maliyeti (TL)	Projeye Finansman Katkısı
Eşelek Köyü Mera Islahı ve Yönetimi Projesi	ilçeye bağlı Eşelek Köyü mevki. Mera ıslah çalışmalarının gerçekleştirilmesi, çiftçilerin bilgilendirilmesi	Mera alanı ilaçla zararlı otlardan arındırılarak ıslah edildi. 22 çiftçiye eğitim ve bilgilendirme hizmeti sağlandı. Hayvancılık faaliyetleri iyileştirildi	LİDER KURUM	500.000,00	Tarım ve Orman Bakanlığı
Gökçeada Mezbahası Yapımı	ilçe Merkezi. Mezbaha ihtiyacını gidermek ve kentsel altyapıyı güçlendirmek	İlçe merkezinde 563 m2'lik modern bir mezbaha inşa edildi ve hizmete açıldı. Bu sayede kentsel altyapının gelişmesine yönelik önemli bir yatırım gerçekleştirildi.	LİDER KURUM	1.800.000,00	Tarım ve Orman Bakanlığı

Zeytinli ve Tepeköy Köyleri Güneş Panelli Sokak Aydınlatma Projesi	Zeytinli ve Tepeköy Mevkii. Alternatif enerji kaynaklarının kullanılmasıyla turistik değere sahip alanların aydınlatma sorununun giderilmesi.	Uygulama alanında sokak aydınlatmalarının güneş enerjisiyle çalışması sağlandı. Bu sayede hem kentsel silüet ve hem de turizm imajı iyileştirildi. Sürdürülebilir çevre ve alternatif enerji kaynakları kullanımı konularında farkındalık oluşturuldu.	LİDER KURUM	110.625,00	KURUM ÖZ KAYNAKLARI
Gökçeada Cumhuriyet İlkokulu ve Gökçeada Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesinin Dış Cephelerinin Tarihi ve Doğal Dokuya Uygun Hale Getirilmesi	İlçe merkezi. Söz konusu okulların cephe yenileme çalışmalarıyla adanın kentsel ve turistik imajını güçlendirmek; mevcut tarihi ve doğal dokuyu görünür kılmaktır.	İlçe merkezinde 2 okulun cephe yenileme çalışmalarıyla adanın kentsel ve turistik imajı güçlendirildi, tarihi ve doğal doku görünür kılındı.	LİDER KURUM	110.424,00	KURUM ÖZ KAYNAKLARI
Gökçeada Tanıtım Filmlerinin Hazırlanması	Gökçeada. İlçenin sahip olduğu turizm potansiyelini görünür kılarak; ilçe ekonomisinde turizmin payını artırmaktır.	Gökçeada tanıtım filmleri hazırlandı. CD şeklinde bölge ve ülke genelindeki turizm kurum ve kuruluşlarına gönderildi. Web sitesi üzerinden yayınlandı. Bu sayede Ada'nın turizm değerine yönelik ilk etapta yaklaşık 25.000 kişiye ulaşıldı.	LİDER KURUM	94.400,00	KURUM ÖZ KAYNAKLARI
Uluslararası Emit Turizm Fuarı'na Katılım	Gökçeada. Ada'nın turizm potansiyelini uluslararası düzeyde tanıtarak; hak edilen turizm değerine kavuşmasını sağlamaktır.	Uluslararası Emit Turizm Fuarında stant kiralandı, temsilci ekibi belirlendi, tanıtım materyalleri tasarlandı ve basıldı. Neticede 3 gün süren fuar organizasyonua katılım sağlandı. Yaklaşık 50 bin potansiyel ziyaretçiye ulaşıldı.	LİDER KURUM	49.428,00	KURUM ÖZ KAYNAKLARI

11.2 Proje Organizasyonu ve Yönetim

Şekil 1 Proje Organizasyon Şeması



Gökçeada Kaymakamlığı koordinesinde hayata geçirilecek olan proje uygulaması süresi 24 ay olarak belirlenmiştir. Bu süre zarfında kaymakamlık bünyesinde bulunan teknik kadro projenin kusursuz hayata geçişini sağlamak için gayret gösterecektir. Projenin yatırım dönemi içerisinde proje yönetim ve denetiminden sorumlu iki personele ihtiyaç vardır. Ek olarak muhasebe hizmeti desteği alınacaktır.

Tablo 37 Proje Uygulama İnsan Kaynakları Maliyet Tablosu

Teknik Personel	Birim	Miktar (kişi)	Uygulama Süresi (ay)	Birim Fiyat (TL)	Toplam Fiyat (TL)
1.İdari / Destek Personeli	Aylık	2	24	5.000,00	240.000,00
2.Muhasebe Hizmeti	Aylık	1	24	1.000,00	24.000,00
İnsan Kaynakları Maas Toplam					264.000,00

Proje tamamlandıktan sonra ihtiyaç duyulacak personel sayısı ve maliyeti *Tablo 38* 'de belirtilmiştir. Personellerin aylık birim maliyetleri işveren giderleri de dahil aylık brüt maaş üzerinden hesaplanmıştır.

Tablo 38 İşletme Dönemi Yıllık İnsan Kaynakları Maliyet Tablosu

Teknik Personel	Birim	Miktar (kişi)	Miktar (ay)	Birim Fiyat (TL)	Toplam Fiyat (TL)
1.Ziyaretçi Bilgi Ofisi Personeli	Aylık	3	12	3.458,03	124.489,08
2.Muhasebe Personeli	Aylık	1	12	4.700,00	56.400,00
3.Güvenlik Personeli	Aylık	12	12	3.458,03	497.956,32
4.Temizlik Personeli	Aylık	3	12	3.458,03	124.489,08
İnsan Kaynakları Yıllık Maaş Toplamı					803.334,48

11.3 Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi Gökçeada Kaymakamlığı uzman kadrosunun öncülüğünde diğer kamu ve özel kuruluşların desteğini alarak hızlı ve verimli bir iş programı ile hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır. Projenin kritik aşamalarında daha önce çok sayıda saha tecrübesi bulunan teknik kadro ile karar mekanizması oluşturulup engeller aşılanacaktır.

Tablo 39 Proje Uygulama Programı

Proje uygulama programı	Ön Görülen Süre
Kurumlar Arasında Protokol ve Mutabakat Formlarının Hazırlanması	1 Ay
Proje Yönetim Ekibi Kurulması	1 Ay
Alt Yapı ve Uygulama Projelerinin Hazırlanması	2 Ay
Teknik Şartnamelerin Hazırlanması ve KİK İhale Sürecinin Yürütülmesi	2 Ay
Gökçeada Eko ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi İmalatlarının Yapılması	14 Ay
İşletmelerin Açılması, Kiralanması ve Kullanıma Hazır Hale Getirilmesi	2 Ay
İşletme Dönemi Elektrik, Isıtma, Ulaşım, Temizlik, Bakım Onarım, Personel ve Beklenmeyen Giderleri	1 Ay
Görünürlük (Tanıtım, Broşür ve Reklam)	1 Ay
Toplam Süre	24 ay

12. SONUÇ

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi ile Ada'nın alternatif turizm aktivite alanları iyileştirilecek ve tanıtımı yapılarak ekoturizm açısından daha fazla kişiye ulaşması sağlanacaktır. Ayrıca kurulacak olan gastronomi çiftliği ile Ada'nın gastronomi turistlerine hitap etmesi ve daha fazla gastronomi turisti çekmesi sağlanacaktır. Bu sayede Ada'daki turizm gelirlerinde artış beklenmektedir. Yapılacak yatırımlar ile yeni istihdam alanları açılacak ve Ada'daki işsizlik azaltılacaktır. Özellikle gençlerin istihdam edilmesi, bu gençlerin Ada'dan göç etmesini azaltacaktır. Turist sayıları ve turizm gelirlerinin artması ile Ada'ya yeni yatırımcılar yönelecek ve yeni yatırımlar gerçekleştirilecektir. Uzun vadede Ada'nın ekonomik ve sosyo-ekonomik kalkınmasına katkı sağlanacaktır.

12.1 Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi kaymakamlık tarafından ticari kâr amacı beklentisi olmadan Gökçeada'nın turizm sorunlarının giderilmesi ve turizm yoluyla ekonomik ve sosyo-ekonomik kalkınmasına destek olmak amacı ile gerçekleştirilecek bir kamu projesidir. Projenin kâr amacı olmaması ticari analiz oranlarının düşük olmasına neden olmaktadır. Buna rağmen fayda maliyet oranı, iç karlılık oranı ve geri ödeme süresi yatırım yapılabilir seviyelerdedir. Ticari analizin temelini oluşturan kâr miktarı ise istihdam için kullanılacak ve proje içerisinde toplumsal faydaya dahil olacaktır. Ekonomik analiz kısmında ise projenin ekonominin bütününe ve toplum geneline oluşturulacağı faydaların rakamsallaştırılamaması neticesinde ekonomik fayda maliyet analizi yapılamamıştır. Bu nedenle maliyet etkinlik analizi yapılmıştır.

Projenin kiraya verilen kısımların işletilmesi sırasında da minimum gerekli personel sayısı göz önüne alınarak 77 kişinin istihdam edilmesi beklenmektedir. TR22 Bölgesinde 2019 yılı hizmet sektöründe toplam işsiz sayısı TÜİK verilerine göre 30 bin civarındadır. Proje ile oluşturulan istihdam bölgedeki hizmet sektörü toplam işsizliğin binde 3,2'sine karşılık gelmektedir.

Yatırımın başarıya ulaşması ile Ada'ya gelen turist sayısını 5 yılda toplamda 150 bin kişi artırması beklenmektedir. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre yabancı turistler kişi başı ortalama 682 dolar, yerli turistler ise 869 dolar harcama yapmaktadır (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020). Buna ek olarak Gastronomi Turizmi Derneği ve Xsights Araştırma

(2017)'nin yaptığı araştırma sonuçlarına göre gastronomi turistleri, normal turistlere göre yüzde 50 daha fazla para harcaması yapmaktadır.

Kurulacak bungalov yapıların tamamında yenilenebilir enerji kaynağı olarak güneş enerjisi kullanılacaktır. Ada'nın kendi içerisinde çevreye zarar vermeden yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretmesi ve kullanması Ada'nın elektrik enerjisinde dışa bağımlılığının ve elektrik enerjisinin Ada'ya ulaştırılması maliyetinin azalmasında öncü olacaktır.

Türkiye'nin 2018 yılında enerji tüketimi yıllık 303.300 GWh'dir. Bu enerjinin ise %73'ü kömür yakıtların yakılması ile üretilmiştir. Sadece elektrik üretimi için yakılan kömürün CO₂ salınımı yıllık 222,68 milyon tondur (Türkiye İstatistik Kurumu, 2019). Bir diğer deyişle 1 kWh enerji için 1984,30 ton CO₂ salınımı yapılmaktadır. Sera gazları olarak adlandırılan CO₂ ve benzene gazların salınımı küresel ısınma ve iklim değişikliğine neden olmaktadır. Çevre kirliliği ve sağlık sorunları dışında küresel ısınmadan kaynaklı sel vb. doğal afetlerin ülkeye maliyeti yıllık 150 milyon Türk Lirası üzerindedir.

Gökçeada'da yaygın olarak gerçekleştirilen ve kontrolsüz yapılan karavan turizmi ve çadır kampçılığı çevre kirliliği ve doğal yaşamın bozulmasına neden olmaktadır. Proje ile bu aktiviteler kontrol altına alınacak ve turistlerin çevre kirliliğine neden olacak eylemleri engellenmiş olacaktır. Özellikle doğaya çöp bırakılması ve bilinçli ve/veya bilinçsiz doğal yaşama ve çevreye zarar verilmesi minimum düzeye indirgenecektir.

Tablo 40 Ticari ve Ekonomik Analiz Karşılaştırma

	Ticari Analiz	Ekonomik Analiz
Yatırım Tutarı (TL)	8.172.205,78	10.172.205,78
Net Bugünkü Değer (TL)	11.454.050,81	-
İç Karlılık Oranı	%10,15	-
Geri Ödeme Süresi	8 yıl 10 ay	-
Fayda/Maliyet Oranı	1,75	-

12.2 Projenin Sürdürülebilirliği

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi ile yapılacak yatırımlar Ada'ya yeni bir faaliyet getirmekten ziyade mevcut turizm faaliyetlerinin geliştirilmesi ve tanıtılmasına yöneliktir. Gökçeada'daki turizm faaliyetleri eskiden olduğu gibi aksamadan gelişerek devam edecektir. Ada'da organik tarım devam ettiği ve çevre, doğal yaşam ve ekolojik denge bozulmadığı sürece Gökçeada gastronomi turizmi ve doğa sporları açısından her zaman bir çekim merkezi olacaktır.

12.3 Projeye İlişkin Temel Riskler

Gökçeada Ekoturizm ve Gastro-Turizm Yatırımları Projesi'nin en önemli riski projeye eş finansman temininde yaşanabilecek zorluklar olarak ön görülmektedir. Projenin uygulama aşamasında oluşabilecek riskler için proje paydaşları kurum ve kuruluşlar yeterli desteği sağlayacaktır. Proje hayata geçtikten sonra oluşabilecek en büyük risk doğal çevrenin ve yaşamın zarar görmesi ihtimalidir. Bu risk proje dahilinde ve haricinde bulunan bir risktir. Gökçeada Kaymakamlığı, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve diğer kamu kurumları Gökçeada'nın korunması ve yaşatılması için gerekli tedbirleri almakta ve uygulamaktadır. Gökçeada'nın korunması konusunda özellikle Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve diğer kamu kuruluşları ile koordineli çalışıldığı sürece projenin hayata geçişinde ve sürdürülebilir olmasında herhangi bir risk öngörülmemektedir.

13. KAYNAKÇA

- Çavuşoğlu, M., & Çavuşoğlu, O. (2018). Gastronomi Turizmi ve Gökçeada Lezzet Rotası. *Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi*, 347-359.
- Bademler Doğal Yaşam Köyü. (2018). *Bademler Doğal Yaşam Köyü*. Haziran 2020 tarihinde <https://www.bademlerdogalyasamkoyu.com/haber/eko-turizm-icin-ilk-ornek> adresinden alındı
- Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2012, Eylül). *Türkiye'de Ekoturizm*. Haziran 2020 tarihinde Ekoturizm Sektör Raporu: <https://baka.gov.tr/uploads/1349952547EKOTURiZM-SEKTOR-RAPORU-11EYLUL.pdf> adresinden alındı
- Bil, E., & Yılmaz, F. (2017). Sakin Ada Gökçeada Örneğinde Ekoturizm. *Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 157-172.
- Bucak, T., & Turan, Ö. (2016). Bölge Turizmine Yeni Akımların Etkisi: Gökçeada Slow Food Örneği. *Dergi Park*, 211-219.
- Cömert, M., & Sökmen, A. (2017). Türkiye'de Gastronomi Turizmi: Antalya'da Konaklayan Turistler Üzerine Bir Araştırma. *Seyahat ve Otel İşletmeciliği Dergisi*, 6-26.
- Cittaslow Türkiye. (2014). *Cittaslow Gökçeada*. Haziran 2020 tarihinde Cittaslow Türkiye: <https://cittaslowturkiye.org/cittaslow-gokceada/> adresinden alındı
- Doğa Derneği. (tarih yok). *Marmara Bölgesi*. Haziran 2020 tarihinde Doğa Derneği: https://www.dogaderneği.org/wp-content/uploads/2015/09/02_MARMARA.pdf adresinden alındı
- Ekoturizm ve Sürdürülebilir Turizm Derneği. (2007). *Ekoturizm nedir?* Haziran 2020 tarihinde Ekoturizm ve Sürdürülebilir Turizm Derneği: <http://www.ekoturizmderneği.org/ekotur.asp> adresinden alındı
- Ekoturizm ve Sürdürülebilir Turizm Derneği. (2020, Haziran). *Ekoturizm Nedir?* <http://www.ekoturizmderneği.org/ekotur.asp> adresinden alındı
- Gökçeada Belediyesi. (tarih yok). *Doğal Güzellikler*. Haziran 2020 tarihinde Gökçeada Belediyesi Web Sitesi: <http://www.gokceada.bel.tr/altsayfa.php?sayfam=22> adresinden alındı
- Gökçeada Spor Kulübü. (tarih yok). *Aktiviterler*. Haziran 2020 tarihinde visitgokceada.com/tr/aktiviterler/ adresinden alındı
- GESTAŞ Deniz Ulaşım A.Ş. (2019).
- Hüryılmaz, H. (2006). *Kuzeydoğu Ege Denizi'nin Rüzgârlı Bahçesi: Gökçeada*. Çanakkale: Gökçeada Belediyesi.
- Kalem. (2019, Haziran 7). *Gökçeada'yı yakından tanımaya ne dersiniz?* Haziran 2020 tarihinde Çanakkale: <https://www.canakkalekalem.com/gokceadayi-yakindan-tanimaya-ne-dersiniz/> adresinden alındı
- KTB . (2020). *Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri*. haziran 2020 tarihinde <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> adresinden alındı
- KTB Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü. (2020). *KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ*. haziran 2020 tarihinde <https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-43336/muze-istatistikleri.html> adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2019). *Meteoroloji Genel Müdürlüğü*. Haziran 2020 tarihinde <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx> adresinden alındı
- Orman Fakülteliler Derneği. (2018, Kasım 23). *Tabiat Turizmi Raporu*. Haziran 2020 tarihinde orfamder: https://www.orfamder.org/wp-content/uploads/2019/01/ORFAMDER-Tabiat-Turizmi-Raporu_8.12.2018.pdf adresinden alındı

- T.C. Çanakkale Valiliği. (2020). <http://www.canakkale.gov.tr/>. <http://www.canakkale.gov.tr/> adresinden alındı
- T.C. Gökçeada Kaymakamlığı. (2020). *Gökçeada Kaymakamlığı*. temmuz 2020 tarihinde <http://www.gokceada.gov.tr/sualtimillipark#:~:text=G%C3%96K%C3%87EADA%20SU%20ALTI%20M%C4%B0LL%C4%B0%20PARKI,Kuzu%20Liman%C4%B1%20aras%C4%B1nda%20yer%20al%C4%B1yor>. adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (tarih yok). *Çevreye Duyarlılık Kampanyası (Yeşil Yıldız)*. 2020 tarihinde Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11596/cevreye-duyarlilik-kampanyasi-yesil-yildiz.html> adresinden alındı
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2020). *Turizm İstatistikleri*. Haziran 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alındı
- T.C. Sanayi ve Kalkınma Bakanlığı. (2019). *İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması*. Ankara: Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü.
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2020). *T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı*. <https://www.sanayi.gov.tr/istatistikler/istatistiki-bilgiler> adresinden alındı
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı. (2020). T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı: <https://www.tarimorman.gov.tr> adresinden alındı
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2019).
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2020). Haziran 2020 tarihinde <http://www.tuik.gov.tr/Start.do> adresinden alındı
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2020).
- TCMB. (2020). TCMB: <https://tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Piyasa+Verileri/ihale+Yontemi+ile+Satilan+Hazine+Bonolari+ve+Devlet+Tahvilleri/> adresinden alındı
- TCMB. (2020). TCMB: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Temel+Faaliyetler/Para+Politikasi/Merkez+Bankasi+Faiz+Oranlari/faiz-oranlari> adresinden alındı
- TÜRSAB. (tarih yok). *TÜRSAB Doğa ve Macera Turizmi Raporu*. Haziran 2020 tarihinde https://www.tursab.org.tr/dosya/12897/tursab-dogamaceraturizmi128955073669_12897_5119416.pdf adresinden alındı
- Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu. (2018). *İller Arası Rekabetçilik Endeksi*. URAK. <http://visitgokceada.com/tr/ada-dogasi/> adresinden alındı
- World Tourism Organisation. (2012). *Guidelines for the Development of Gastronomy Tourism*. Haziran 2020 tarihinde World Tourism Organisation: <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284420957> adresinden alındı
- World Travel & Tourism Council. (2020, Mart). *Turkey 2020 Annual Research*. World Travel & Tourism Council. Haziran 2020 tarihinde <https://wtcc.org/Research/Economic-Impact> adresinden alındı
- Xsight. (2017, Aralık 7). *Türkiye'nin Gastronomi Turizmi Raporu Açıklandı*. Haziran 2020 tarihinde Xsight: <https://www.xsights.co.uk/tr/turkiyenin-gastronomi-turizmi-raporu-aciklandi-7636/> adresinden alındı
- Yüksek Öğretim Kurumu. (2020). *YÖK İstatistik*. haziran 2020 tarihinde <https://istatistik.yok.gov.tr/> adresinden alındı
- Yurtseven, R. (2006). *Slow Food ve Gökçeada: Yönetmelik Bir Yaklaşım*. Ankara: Detay Yayıncılık.

14. EKLER

Resim 13 Örnek 3 Boyut Görsel



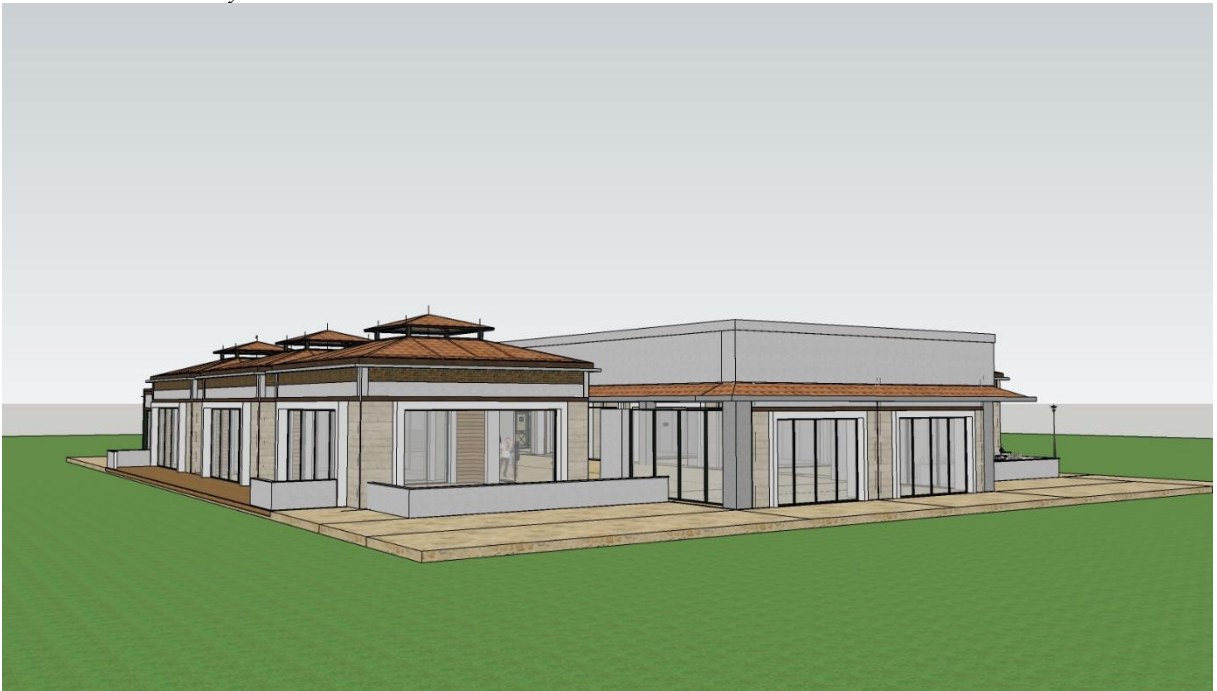
Resim 14 Örnek 3 Boyut Görsel



Resim 15 Örnek 3 Boyut Görsel



Resim 16 Örnek 3 Boyut Görsel



Resim 17 Örnek 3 Boyut Görsel



Resim 18 Örnek 3 Boyut Görsel



Resim 19 Örnek 3 Boyut Görsel

