



2016

TUZLUKÇU KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ FİZİBİLİTESİ

TUZLUKÇU BELEDİYESİ

TUZLUKÇU KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ FİZİBİLİTESİ PROJESİ

TR52/15/DFD/0053

Bu fizibilite raporu Mevlana Kalkınma Ajansı'nın 2015 yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı çerçevesinde desteklenen "Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi Fizibilitesi" Projesi" kapsamında hazırlanmıştır. İçerik ile ilgili sorumluluk Tuzlukçu Belediyesi'ne aittir. Mevlana Kalkınma Ajansı'nın ve Kalkınma Bakanlığı'nın görüşlerini yansıtmaz.



Bu çalışma, Progem Eğitim Danışmanlık Ltd. Şti. tarafından Tuzlukçu Belediyesi için Mevlana Kalkınma Ajansı'nın 2015 Yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı çerçevesinde uygulanan TR52/15/DFD/0053 referans numaralı Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi Fizibilitesi Projesi kapsamında hazırlanmıştır. © 2015-2016

A. YÖNETİCİ ÖZETİ

Ekonomik ve sosyal nitelikli bir yapısal değişimin bölge bazında gerçekleşmesini öngören bölgesel kalkınma, birçok açıdan ülke ekonomisine yarar sağlamaktadır. Bölgesel kalkınma politikasının belirlenmesi ve uygulaması büyük önem taşımaktadır. Bölgesel kalkınma süreci içinde yer alan KOBİ'ler ülkenin tüm yaratıcı potansiyelini ortaya çıkaran öncelikli faktör olarak dikkat çekmektedir. Geri kalmış bölgelerdeki KOBİ'lerin desteklenmesi ve yenilerinin kurulması için gerekli ortamın hazırlanması hem bölgesel kalkınma hem de ülkenin gelişmesi açısından bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır.

AB'nin kuruluşundaki ilkelerden biri ülkeler ve bölgeler arasında eşit ve dengeli gelişimi sağlamaktır. AB'ye üye ülkeler arasında olduğu kadar, üye ülke sınırları içinde de bölgesel eşitsizliklerin varlığı ve genişleme sürecinin farklı bölgesel eşitsizlikleri AB'ye taşıyacak olması, bölgesel eşitsizliklerin giderilmesi çabalarının önemini artırmaktadır.

Planlı kalkınmanın önemli bir aracı olarak uygulamaya konulan Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Siteleri, nitelikli işgücü ihtiyacının yoğun olarak talep edildiği küçük ve orta boy işletmelerden oluşmaktadır. Bu bağlamda Tuzlukçu'da kurulacak olan küçük sanayi sitesi ile plansız ve denetimsiz bir şekilde yapılaşmış, çevre kirliliği ve plansız kentleşmeye neden olan dağınık şekildeki işyerlerini bir araya toplamak suretiyle, çevre sağlığına ve şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması, sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması suretiyle, geri kalmış bölgelerin kalkınmalarının teşvik edilmesi, benzer iş kollarında çalışan ve birbirini tamamlayıcı üretim yapan işletmelerin aynı site içinde toplanmasıyla, verimliliğin ve kar artışının sağlanması, ihtiyaçların daha ekonomik karşılanması gibi hedeflere ulaşılmış olacaktır.

Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi Fizibilitesi çalışmasında ilçede temelde ihtiyaç duyulan gereksinimler ve karşılaşılan güçlükler ortaya konulduktan sonra, sanayi sitesinin kurulmasının ne kadar gerekli olduğu ortaya konulmaya çalışılmış ve sanayi sitesinin kuruluşuna dair fizibilite raporu hazırlanmıştır. Çalışma, MEVKA tarafından 2015 Doğrudan Faaliyet Desteği Programı kapsamında desteklenmektedir. Bu çalışmayı bir araştırma projesi olarak en başından itibaren destekleyen MEVKA yetkililerine en içten teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Adnan HACİBEBEKOĞLU

Progem Eğitim Danışmanlık Ltd. Şti.

Genel Müdür

B. EKİP ÖZGEÇMİŞLERİ

ADNAN HACİBEBEKOĞLU



1981 yılında Kahramanmaraş'ta doğan Adnan HACİBEBEKOĞLU, Erciyes Üniversitesi İşletme Bölümü mezunudur. 2000-2004 yılları arasında mobilya ve finans sektörlerinde çeşitli görevlerde bulunmuştur. 2004 yılından bu yana ise Türkiye'deki hibe programları, yerel kalkınma ve yatırım alanlarında danışmanlık yapmaktadır. Halen Türkiye'nin birçok bölgesinde yerel yönetimlere, oda ve borsalara, sivil toplum kuruluşlarına ve KOBİ'lere bu alanlarda eğitim ve danışmanlık hizmeti veren Progem Danışmanlık'ın Genel Müdürlüğü'nü yapmaktadır. Aynı zamanda birçok sivil toplum kuruluşuna üyeliği bulunan HACİBEBEKOĞLU, 2009 yılından bu yana Ekonomik ve Sosyal Gelişim Derneği'nin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Yerel, ulusal ve uluslararası yayın organlarında çok sayıda makaleleri ve raporları yayınlanan HACİBEBEKOĞLU iyi derecede İngilizce bilmektedir.

ÖZGE MADEN



1989 yılında Antalya'da doğan Özge Maden, 2012 yılında Çankaya Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olmuştur. 2014 yılında İçişleri Bakanlığı Dernekler Dairesi Başkanlığınca verilen Projeler Bağımsız Değerlendirici Eğitimi'ne katılarak Bakanlık tarafından Bağımsız Değerlendirici olarak görevlendirilmiştir. Aynı yıl İvedik Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu bünyesindeki Strateji Geliştirme ve Ar-Ge Yönetimi /Teknoloji Transfer Ofisi'nde 8 ay boyunca TÜBİTAK, KOSGEB, TTGV, Kalkınma Ajansı gibi kurumlar tarafından yayınlanan devlet destek programları üzerinde Proje Uzmanı olarak görev almış ve çeşitli projeler yazarak yürütülmesini üstlenmiştir. 2014 yılından itibaren Türkiye genelindeki özel sektör, sivil toplum kuruluşu ve kamu kurumlarının ihtiyaçlarına yönelik olarak proje döngüsü yönetimi ve girişimcilik alanlarında eğitim ve danışmanlık hizmetleri sağlayan Progem Danışmanlık'ta Proje Yazarı olarak çalışmaktadır. İyi derecede İngilizce bilmektedir.

TUĞÇE YAMAN



1988 yılında Ankara’ da doğmuştur. 2011 yılında Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi’nden mezun olmuştur. Aynı bölümde yüksek lisans eğitimine devam etmektedir. MS Ofis programlarını iyi derecede kullanan YAMAN, İngilizce yabancı dil bilgisine sahiptir. Türkiye genelinde yürütülen çeşitli araştırma projelerinde saha çalışmalarının uygulanmasından ve ilgili saha analizlerinin yapılmasından sorumlu olarak görev almıştır. 2014 yılından itibaren Türkiye genelindeki özel sektör, sivil toplum kuruluşu ve kamu kurumlarının ihtiyaçlarına yönelik eğitim, araştırma ve danışmanlık hizmetleri sağlayan Progem Danışmanlık’ta Araştırma Sorumlusu olarak çalışmaktadır.

UMUT AKPINAR

1987 yılında İzmir’de doğmuştur. 2010 yılında Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümü’nden mezun olmuş, 2014 yılında ise Gediz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tezsiz Yüksek Lisans Programı’nı bitirmiştir. 2006-2008 yılları arasında İzmir Enternasyonal Fuarı organizasyonlarında görev almış, 2008 yılında Turkish Daily News gazetesinde tercümanlık yapmış, 2013 senesinde ise Günel Alüminyum San. Ve Tic. Ltd. Şti.de üretim görevlisi olarak yer almıştır. 2015 yılından itibaren Türkiye genelindeki özel sektör, sivil toplum kuruluşu ve kamu kurumlarının ihtiyaçlarına yönelik olarak proje döngüsü yönetimi ve girişimcilik alanlarında eğitim ve danışmanlık hizmetleri sağlayan Progem Danışmanlık’ta Proje Yazarı olarak çalışmaktadır. İyi derecede İngilizce bilmektedir.

İçindekiler

KISALTMALAR	9
1. BÖLÜM: FİZİBİLİTE RAPORUNUN HAZIRLANMASI	10
1. GİRİŞ	10
2. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI	11
2.1. PROJENİN ARKA PLANI	12
2.1.1. SOSYOEKONOMİK DURUM	12
2.1.2. SEKTÖREL VE/VEYA BÖLGESEL POLİTİKALAR VE PROGRAMLAR	16
2.1.3. KURUMSAL YAPILAR VE YASAL MEVZUATLAR	18
2.1.4. PROJE FİKRİNİN KAYNAĞI VE UYGUNLUĞU	26
2. BÖLÜM: PİYASA ARAŞTIRMASININ YAPILMASI	<30
2.1. BÖLGESEL DÜZEYDE İHTİYAÇ ANALİZİ	30
2.2. KONYA İZLEME ZİYARETİ KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ İLE YAPILAN GÖRÜŞMELER	30
2.3. BÖLGESEL DÜZEYDE GELECEKTEKİ İHTİYACIN TAHMİNİ	36
2.4. PROJENİN UYGULAMA ALANI	36
2.4.1. COĞRAFI, FİZİKSEL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER	38
3. BÖLÜM: GİDER KALEMLERİNİN BELİRLENMESİ	44
3.1. KSS'NİN MİSYONU	44
3.2. KSS'NİN DOLULUK VE İSTİHDAM HEDEFLERİ	44
3.3. KSS'DE YER ALACAK İŞLETMELERİN NİTELİKLERİ	45
3.4. KSS'NİN KURULUŞ YERİ VE FİZİKİ YAPISI	45
3.4.1. KSS'NİN KAPASİTESİ	45
3.4.2. TOPLAM KAPALI ALAN, ORTAK ALAN VE BÜYÜKLÜK BİLGİLERİ	45
3.4.3. ALTERNATİF TEKNOLOJİLERİN ANALİZİ VE TEKNOLOJİ SEÇİMİ	46
3.4.4. SEÇİLEN TEKNOLOJİLERİN ÇEVRESEL ETKİLERİ, KORUMA ÖNLEMLERİ VE MALİYETİ	46
3.4.5. TEKNİK TASARIM	46
3.5. ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİM VE İNSAN KAYNAKLARI	47
3.5.1. KURULUŞ ORGANİZASYON YAPISI VE YÖNETİMİ	47
3.6. PROJE UYGULAMA PROGRAMI	48
3.6.1. PROJE YÜRÜTÜCÜSÜ KURULUŞLAR VE TEKNİK KAPASİTELERİ	48
3.6.2. PROJE UYGULAMA PROGRAMI (TERMİN PLANI)	49
3.6.3. UYGULAMA PLANI/ İŞ ÇİZELGESİ	49
3.7. KSS YATIRIM SENARYOLARI	0

3.7.1. KSS YATIRIM SENARYOLARI-1.....	0
3.7.2. KSS YATIRIM SENARYOLARI-2.....	23
3.7.3. VARSAYIMLAR	47
3.7.4. KSS KURULMASININ KISA VADELİ ÇIKTILARI VE ORTA-UZUN VADEDE ETKİLERİ	0
3.8. SONUÇ	0
3.8.1. KSS YATIRIM SENARYOLARI- 1.....	0
3.8.2. KSS YATIRIM SENARYOLARI- 2.....	1
Kaynakça	3

ŞEKİLLER

Şekil 1- 2009-2012 Yılları Bölgedeki İmalat Sanayi Sektörü İstihdam Payları (%).....	13
Şekil 2- Küçük Sanayi Sitelerinin Kuruldukları Alan Büyüklükleri.....	31
Şekil 3- KSS'lerdeki Çalışan Sayısı Oranları	33
Şekil 4- KSS'lerde Firmaların Ortalama Alan Büyüklükleri.....	34
Şekil 5- Küçük Sanayi Sitelerinin Doluluk Oranları	34
Şekil 6- Küçük Sanayi Sitelerinin Kuruluş Yılları	35
Şekil 7- Tuzlukçu Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği	39

TABLolar

Tablo 1- İstihdama Göre Yoğunlaşma Analizi 2009-2012.....	14
Tablo 2- Üst Ölçekli Strateji Belgeleri ve Proje ile İlişkileri	16
Tablo 3- İllerin Bölgesel Dağılımı.....	21
Tablo 4- Yatırım Konuları ve Yatırım Tutarları	21
Tablo 5- Bölgeler ve Yatırımlara Göre Teşvikler	22
Tablo 6- Gelir/Kurumlar Vergisi İndirim Oranları.....	24
Tablo 7- Sigorta Primi İşveren Hisse Desteği Ödeme Süreleri.....	24
Tablo 8- Sigorta Primi İşveren Hisse Desteği Oranları.....	25
Tablo 9- KSS İçindeki Firmaların Faaliyet Gösterdiği Sektörler	32
Tablo 10- KSS İçindeki Firmaların Kira Bedelleri	35
Tablo 11- İlçe Merkezi Nüfus Dağılımı	39
Tablo 12- Yıllara Göre Tuzlukçu Nüfusu	39
Tablo 13- İlçede Bulunan Nüfusun Yaş Aralıklarına Göre Dağılımı	40
Tablo 14- Tuzlukçu İşlenen Arazi Kullanım Durum Tablosu	41
Tablo 15- Tuzlukçu İşlenen Tarla Arazisi Durum Tablosu.....	42
Tablo 16- Tuzlukçu İşlenen Meyve-Bağ Arazisi Durum Tablosu	42
Tablo 17- Büyükbaş Hayvan Sayıları	43
Tablo 18- Tuzlukçu Kanatlı Hayvan Sayıları	43
Tablo 19- Tuzlukçu' da Faaliyet Gösteren Mevcut İşletmeler	44
Tablo 20- Küçük Sanayi Sitesi Kapasite Analizi ve Seçimi.....	45
Tablo 21- İdari Alan Dağılımı	45
Tablo 22- Termin Planı	49
Tablo 23- Uygulama Planı/ İş Çizelgesi.....	49
Tablo 24- Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Göre Dağılımı-1	0

Tablo 25- Pazarlama Faaliyetleri-1.....	1
Tablo 26- Yatırım Maliyetleri-1.....	2
Tablo 27- İnsan Gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler-1.....	2
Tablo 28- İşyeri Kiralama Hizmeti Maliyetleri-1	3
Tablo 29- İşletme Gider Kalemleri-1	3
Tablo 30- KSS Gelir ve Giderlerinin Tahmin Edilmesi-1.....	5
Tablo 31- Kredi Tutarları-1	7
Tablo 32- KDV Türleri-1	8
Tablo 33- Finansman Kaynakları-1.....	8
Tablo 34- Yürütücü ve İşletmeci Kuruluşların Mali Yapısı-1	9
Tablo 35- Tahmini Bilanço-1	11
Tablo 36- Yıllara Göre Finansal Analiz-1.....	16
Tablo 37- Fizibilite Sonuçları-1	17
Tablo 38- Oran Analizi Sonuçları-1.....	17
Tablo 39- Üretim ve Satış Programı-1.....	18
Tablo 40- İlk Faaliyet Yılındaki Kiralama Miktarı-1.....	19
Tablo 41- İlk 15 Yıldaki Üretim Düzeyi-1	19
Tablo 42- Maddi Duran Varlıklar Amortismanı-1.....	20
Tablo 43- Toplam Yatırım İhtiyacı-1.....	20
Tablo 44- İlk Yıldaki Toplam Yatırım İhtiyacı-1	21
Tablo 45- Yatırım Kalemleri-1	21
Tablo 46- Yatırım Değerleri-1	22
Tablo 47- Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Göre Dağılımı-2	23
Tablo 48- Pazarlama Faaliyetleri-2.....	24
Tablo 49- Yatırım Maliyetleri-2.....	25
Tablo 50- İnsan Gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler-2.....	26
Tablo 51- İşyeri Kiralama Hizmeti Maliyetleri-2	27
Tablo 52- İşletme Gider Kalemleri-2	27
Tablo 53- KSS Gelir ve Giderlerinin Tahmin Edilmesi-2.....	28
Tablo 54- Kredi Tutarları-2	30
Tablo 55- KDV Türleri-2	31
Tablo 56- Finansman Kaynakları-2.....	32
Tablo 57- Yürütücü ve İşletmeci Kuruluşların Mali Yapısı-2	32
Tablo 58- Tahmini Bilanço-2.....	35
Tablo 59- Yıllara Göre Finansal Analiz-2.....	40
Tablo 60- Fizibilite Sonuçları-2.....	40
Tablo 61- Oran Analizi Sonuçları-2.....	41
Tablo 62- Üretim ve Satış Programı-2.....	42
Tablo 63- İlk Faaliyet Yılındaki Kiralama Miktarı-2.....	43
Tablo 64- İlk 15 Yıldaki Üretim Düzeyi-2	43
Tablo 65- Maddi Duran Varlıklar Amortismanı-2.....	44
Tablo 66- Toplam Yatırım İhtiyacı-2.....	44
Tablo 67- İlk Yıldaki Toplam Yatırım İhtiyacı-2	45
Tablo 68- Yatırım Kalemleri-2	45
Tablo 69- Yatırım Değerleri-2	46

KISALTMALAR

KOSGEB	Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
TSO	Ticaret ve Sanayi Odası
MEVKA	Mevlana Kalkınma Ajansı
KSS	Küçük Sanayi Sitesi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
EB	Endüstri Bölgeleri
SS	Sanayi Siteleri

1. BÖLÜM: FİZİBİLİTE RAPORUNUN HAZIRLANMASI

1. GİRİŞ

KOBİ'ler değişen piyasa koşullarına karşı hızlı uyum yetenekleri, esnek üretim yapıları, bölgesel kalkınmadaki rolleri, işsizliğin azaltılması ve yeni iş alanlarının açılmasındaki katkıları gibi bir dizi olumlu özellikleri nedeniyle ülkelerin ekonomik ve sosyal kalkınmasında önemli bir işlev görmektedir.

Sanayi siteleri KOBİ'ler için ulaşım, su, elektrik, kanalizasyon, banka, kantin, telefon, internet, doğal gaz ve ilk yardım gibi olanaklarla donatılmış uygun bir alanda teknik ve genel hizmetlerin de sağlandığı üretim ve yerleşim birimleridir ve bu fonksiyonları ile KOBİ'lerin etkinliğini arttırmaktadır.

Mevlana Kalkınma Ajansı'nın 2015 yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı çerçevesinde finanse edilen ve projelendirilen bu çalışmanın temel amacı Tuzlukçu ilçesinin sosyoekonomik gelişiminin hızlandırılmasına yönelik olarak ilçede küçük sanayi sitesi kurulumunun hızlandırılmasıdır.

Yapılan bu araştırma ile birlikte küçük sanayi sitesinin kuruluşu hızlandırılarak ve etkin bir işleyiş sistemine sahip olması sağlanarak ilçede yatırım yapmayı planlayan girişimcilere yatırımları için önemli bir fırsat sağlanacaktır.

Bu çalışma kapsamında Tuzlukçu'da kurulması planlanan sanayi sitesinin kuruluşuna dair fizibilite raporu hazırlanmıştır. Raporun bundan sonraki bölümü bu fizibiliteye dair detaylı bilgiler içermektedir.

Proje kapsamında literatür araştırması ve kurumlarla görüşmeler vasıtası ile veriler toplanmıştır. Veri toplama yöntemleri ile ilgili detaylı açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

- Literatür Araştırması: Konya'da ve Tuzlukçu ilçesinde sanayi sektörünün mevcut durumu ve sorunları ve üretimde karşılaşılan güçlükleri tespit etmek üzere internet ortamında geniş çaplı bir kaynak taraması yapılmıştır. Bu alana ait teorik çalışmalardan, istatistiklerden, bölgesel ve ulusal kalkınma planlarından, işgücü piyasa analizlerinden, eylem planlarından, çalıştaylardan, doktora tezlerinden, uygulamalı proje ve araştırmalardan yararlanılmıştır. Başlıca başvuru kaynağı Kalkınma Bakanlığı, TÜİK, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Konya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kalkınma Ajansları gibi kurum ve kuruluşlar tarafından gerçekleştirilmiş ilgili tüm yayın, raporlama, veri ve ortak akıl platformlarıdır.

- Küçük Sanayi Siteleri Görüşmeleri: Fizibilite raporunun hazırlanmasında gerekli olan verilere ulaşabilmek için ilde faaliyet gösteren 39 adet Küçük Sanayi Sitesinden 10'u ziyaret edilmiş ve yapılan yüz yüze görüşmeler vasıtasıyla irtibat kurulmuştur.

2. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI

Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi Fizibilitesi projesi MEVKA'nın 2015 yılı Doğrudan Faaliyet Destek Programı kapsamında desteklenmiştir. Proje Tuzlukçu Belediyesi tarafından yürütülmüştür. Tuzlukçu Belediyesi kuruluş yılı olan 1950'den bu yana ilçenin sosyoekonomik kalkınmasını desteklemek amacı ile çalışmalar yürütmektedir. Belediye Yazı İşleri Müdürlüğü, Mali Hizmetler Müdürlüğü, Zabıta Komiserliği, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, İtfaiye, Muhasebe ve SU-KA Müdürlüğü birimlerinden oluşmaktadır.

Projenin uygulama süresi 3 ay olarak gerçekleşmiştir. Proje çıktısı Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi'ne yönelik fizibilite raporudur. Bu rapor kapsamında sanayi sitesinin kurulacağı bölgeye ait bilgiler, sanayi siteleri kuruluş prosedürleri, sanayi sitelerine yönelik destekler, işletmelerin ihtiyaç analizine yönelik bilgiler, sanayi sitesinin yerleşim yeri ve fiziki yapısı, sanayi sitesinin misyon ve stratejik hedefleri, işletmelere sunulacak hizmetler, üretim ve organizasyon yapısı, iş modeli ve gelir kaynakları ve ilk beş yıl için gelir gider tahminleri hakkında bilgiler verilmiştir.

Bu proje kapsamında kuruluş fizibilitesi hazırlanan küçük sanayi sitesinin Konya'nın Tuzlukçu ilçesi sınırları içerisinde kurulması planlanmaktadır. Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi'nin kuruluş amacı; Tuzlukçu' da bulunan küçük sanayi işletmelerinin üretiminin belirlenen ortak bir alanda gerçekleştirilerek ilçenin sosyoekonomik gelişiminin hızlandırılmasına katkı sağlanmasıdır.

Projenin hedefindeki kitle içerisinde, Konya ilinde faaliyet gösteren makine imalat sanayi, otomotiv yan sanayi ve metal döküm sanayi işletmeleri, tarım makine ve aletleri atölyeleri, gıda sanayi işletmeleri, vinç imalatı atölyeleri, ayakkabıcılık atölyeleri, plastik- ambalaj ve değirmen makineleri işletmeleri gibi üretim yapan işletmeler yer almaktadır.

Tuzlukçu ilçesinde hâlihazırda bir adet sanayi sitesi bulunmaktadır. Mevcut sanayi sitesi yaklaşık 85 m²'lik 9 adet, yaklaşık 40 m²'lik 2 adet dükkândan meydana gelmektedir. Ancak kurulu olan bu sanayi sitesinin yapısı oldukça eskidir ve şehir içinde kalmıştır. Yapının şehir dışına taşınması ve işletmelerin ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte sanayi altyapısının oluşturulmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla birlikte ilde 9 adet Organize Sanayi Bölgesi, 39 adet Küçük Sanayi Sitesi ve 14 adet özel sanayi sitesi bulunmaktadır. İlde bulunan OSB'lerin toplam büyüklüğü 24.992 metrekaredir. Ancak ilde toplamda 40.196 işletmenin var olduğu göz önünde bulundurulduğunda yapılan tespitler ilçede yeni bir sanayi sitesinin kurulumuna ihtiyaç olduğunu göstermektedir.

2.1. PROJENİN ARKA PLANI

2.1.1. SOSYOEKONOMİK DURUM

Konya’da ekonomik hayatın temelini tarımsal faaliyetler oluşturmaktadır. Fakat son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Bu durum, Konya’nın Türkiye’de tahıl ambarı olma görünümünü değiştirerek bir sanayi merkezi olma görünümü kazanmasına yol açmıştır.

Konya’da sanayi faaliyetleri istikrarlı bir gelişme göstermektedir. İlki 1976 yılında faaliyete giren Konya 1.Organize Sanayi Bölgesi 115 hektar alan üzerinde 150 işyeri kapasitesi ile kurulmuştur. Zaman içerisinde Konya’da, organize sanayi bölgelerinin sayısı 9’a yükselirken, organize sanayi bölgelerinin kapladığı toplam alan 2 686 hektara yükselmiştir.

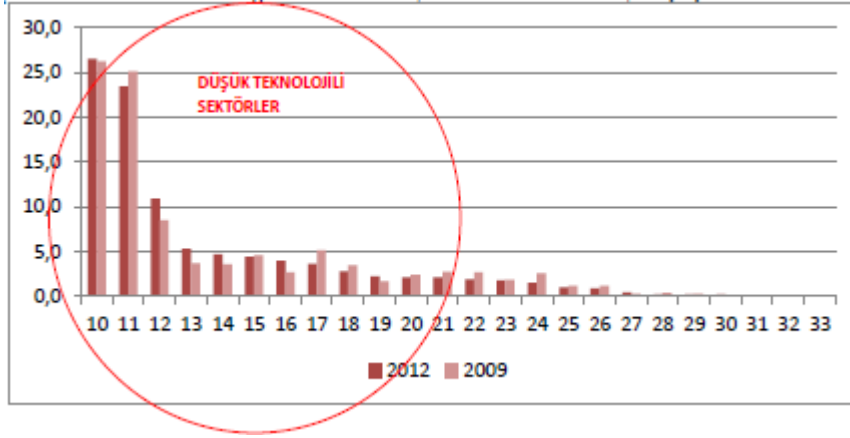
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2013 verileri referans alınarak oluşturulan Konya Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü tarafından yayınlanan İşgücü Piyasası Araştırma Raporu (2015) verilerine göre 2013 yılı işsizlik oranı %4,7 işgücüne katılma oranı %48,4 ve istihdam oranı %46,2’dir.

Konya Karaman Bölgesi’nin ülkemizdeki diğer düzey 2 bölgeleri ile farklı bileşenler açısından karşılaştırmalı gelişmişlik düzeyini ortaya koyan çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılında 8 alt kategoride 61 değişken kullanılarak hazırlanan "İllerin ve Bölgelerin Sosyoekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'na (SEGE) göre Konya ili 81 il arasında 20. sırada yer alırken, Karaman 32. sırada yer almaktadır. İl düzeyinde rekabetçilik araştırmalarında ülke genelinde kabul gören çalışmalarından bir diğeri ise Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu (URAK) tarafından her yıl yayınlanan İller arası Rekabetçilik Endeksi’dir. 2009-2010 yılları arasındaki sıralamada Konya 81 il arasında 17. sırada yer alırken, Karaman 52.sırada yer almaktadır.

2013 yılında Türkiye ve TR52 Konya - Karaman bölgesinde 15 ve daha yukarı yaştaki nüfus içerisinde en fazla istihdam lise altı eğitilmişlerde gerçekleşmiştir. 2013 yılında TR52 Konya - Karaman bölgesinde 15 ve üzeri yaştaki 37 bin işsizden 22 bininin eğitim durumu lise altı, 8 bininin lise ve dengi meslek okulu, 7 bininin ise yükseköğretimdir. Belirtilen rakamlar en güncel veriler olup TÜİK tarafından 2013 yılında yayınlanan Hanehalkı İşgücü Araştırması Raporu’ndan alınmıştır.

2011 yılında sanayi ve hizmet sektöründe çalışan sayılarının Türkiye toplamı içindeki payına bakıldığında, TR 52 (Konya, Karaman) Bölgesi %2,33 değerindedir. Veriler TÜİK tarafından Seçilmiş Göstergelerle Konya 2013 Raporu’ndan alınmış olup yayınlanan en güncel verileri içermektedir.

Konya Karaman Bölgesi 2012 yılı itibariye Türkiye’deki imalat sanayi istihdamının %2,5’ini, işletme sayısının ise %2,76’sını oluşturmaktadır. İmalat sanayi alt sektörleri incelendiğinde bölgede en fazla istihdam yaratan sektörler sırasıyla Gıda Ürünleri İmalatı (%26,5), Fabrikasyon Metal Ürünleri İmalatı (%23,5) ve Makine Takım İmalatı(%11) olarak öne çıkmaktadır. Bu üç sektörde yaratılan istihdam bölgede imalat sanayide yaratılan toplam istihdamın %61’ini oluşturmaktadır. Tüm veriler Seçilmiş Göstergelerle Konya 2013 Raporu’ndan alınmış olup konuyla ilgili yayınlanan en güncel veriler kullanılmıştır.



Şekil 1- 2009-2012 Yılları Bölgedeki İmalat Sanayi Sektörü İstihdam Payları (%)

Gıda Ürünleri İmalatı, Deri ve İlgili Ürünlerin İmalatı, Kauçuk ve Plastik Ürünlerin İmalatı, Ana Metal Sanayi, Makine Sanayi ve Otomotiv Sanayi Sektörleri son 4 yılda bölgedeki toplam imalat sanayi istihdamı içerisindeki paylarını artıran sektörler olmuştur. Buna karşın Tekstil Ürünleri İmalatı, Ağaç, Ağaç Ürünleri İmalatı, Kimyasalların Ve Kimyasal Ürünlerin İmalatı, Fabrikasyon Metal Ürünleri İmalatı, Elektrikli Teçhizat İmalatı Ve Mobilya İmalatı Sektörlerinin toplam imalat sanayi istidamı içerisindeki payları azalma eğilimindedir.

Gıda Ürünleri İmalatı, Deri ve İlgili Ürünleri İmalatı, Ağaç, Ağaç Ürünleri İmalatı, Kauçuk ve Plastik Ürünleri İmalatı, Ana Metal Sanayi, Fabrikasyon Metal Ürünleri İmalatı, Makine ve Ekipman İmalatı ve Otomotiv Yan Sanayi Sektörlerinin ulusal referansla bölgede yoğunlaştığı görülmektedir.

Mobilya İmalatı başta olmak üzere Makine ve Ekipmanların Kurulumu ve Onarımı, Kâğıt ve Kâğıt Ürünlerinin İmalatı, 2009 YK değeri 1 den büyük iken 2012 yılında bölgedeki yoğunlaşması azalarak YK değeri 1'in altına "gerileyen" sektörler olmuştur.

Buna karşın bölgedeki Kauçuk ve Plastik Ürünlerin İmalatı, Ana Metal Sanayi Sektörleri 2009 yılında ülkeye göre herhangi bir yoğunlaşma göstermezken 2012 yılında YK değerini 1'in üzerine çıkararak "yükselen" sektörlerdir.

TR52 Konya-Karaman Bölgesi cari fiyatlarla bölgesel gayrisafi katma değerinin sektörel paylarına bakıldığında hizmetler sektörü 2011 yılında %53,9 ile en büyük payı oluşturmaktadır. Yine aynı yılda sanayi sektörü %23,6 ile ikinci sırada gelmektedir.

Tablo 1- İstihdama Göre Yoğunlaşma Analizi 2009-2012

KOD	SEKTÖRLER	İstihdamı İçerisindeki Payı (%)		İstihdama Göre Yoğunlaşma (LQ)		
		2012	2009	2009 (LQ)	2012(LQ)	Yoğunlaşma Eğilimi (2009 -2012)
10	Gıda ürünlerinin imalatı	26,5	26,3	2,2	2,3	+
11	İçeceklerin imalatı	23,5	25,1	0,7	0,5	-
12	Tütün İmalatı	10,9	8,5	0,0	0,0	-
13	Tekstil ürünlerinin imalatı	5,3	3,7	0,2	0,2	-
14	Giyim eşyalarının imalatı	4,7	3,5	0,2	0,2	-
15	Deri ve ilgili ürünlerin imalatı	4,4	4,6	1,3	1,3	+
16	Ağaç, ağaç ürünleri imalatı	3,9	2,7	1,2	1,0	+
17	Kâğıt ve kâğıt ürünlerinin imalatı	3,6	5,1	1,0	0,8	-
18	Kayıtlı medyanın basılması ve çoğaltılması	2,8	3,5	0,8	0,9	-
19	Kok kömürü ve rafine edilmiş petrol ürünleri imalatı	2,2	1,7	0,4	0,7	-
20	Kimyasalların ve kimyasal ürünlerin imalatı	2,1	2,4	0,4	0,4	-
21	Temel eczacılık ürünlerinin imalatı	2,1	2,7	0,0	0,2	-
22	Kauçuk ve plastik ürünlerin imalatı	1,9	2,6	0,8	1,0	+
23	Diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatı	1,8	1,9	0,7	0,7	-
24	Ana metal sanayii	1,5	2,5	0,8	1,0	+
25	Fabrikasyon metal ürünleri imalatı	1,0	1,1	1,6	1,8	+
26	Bilgisayarların, elektronik ve optik ürünlerin imalatı	0,8	1,1	0,2	0,2	-
27	Elektrikli teçhizat imalatı	0,4	0,2	0,9	0,6	-
28	Makine ve ekipman imalatı	0,2	0,4	1,6	2,0	+
29	Otomotiv Yan Sanayi	0,2	0,3	2,1	1,4	+
30	Diğer ulaşım araçlarının imalatı	0,2	0,1	0,1	0,1	-
31	Mobilya imalatı	0,1	0,1	2,0	0,5	-
32	Diğer imalatlar	0,1	0,0	0,2	0,4	-
33	Makine ve ekipmanların kurulumu ve onarımı	0,0	0,0	1,0	0,7	-

2.1.1.1. GIDA SEKTÖRÜ

Sektör Bölge sanayisinde en fazla istihdamın yaratıldığı sektör konumundadır. 2012 yılı itibariyle Konya Karaman Bölgesi'ndeki toplam imalat sanayi istihdamın %26,5; toplam işletme sayısının %14,5'ini oluşturan Gıda Sektörünün bölgedeki ortalama işletme büyüklüğü 1428,8'dir. Son üç yıl içerisinde (2009-2012) bu sektörde yıllık ortalama %37,7'lik bir istihdam artışı yaşanmasına rağmen bölgedeki toplam imalat sanayi istihdamı içindeki payının sabit kalması sektörün imalat sanayi sektöründeki istihdam artışı ile paralellik sergilediğini ortaya koymaktadır.

2.1.1.2. MAKİNE VE EKİPMAN İMALATI SEKTÖRÜ

Sektör Bölge sanayisinde en fazla istihdamın yaratıldığı 3. sektör konumundadır. 2012 yılı itibariyle Konya Karaman Bölgesi'ndeki toplam imalat sanayi istihdamının %10,9'unu; toplam işletme sayısının %13,2'sini oluşturan sektörün bölgedeki ortalama işletme büyüklüğü 13,0'dır. Son üç yıl içerisinde (2009-2012) bu sektörde yıllık ortalama %74,6'lık bir istihdam artışı yaşanmasına rağmen sektörün bölgedeki toplam imalat sanayi istihdamındaki sıralamasında bir değişiklik olmaması, bu artış oranının sektörün sıralamadaki yerini değiştirecek bir nitelikte olmadığına işaret etmektedir.

2.1.1.3. OTOMOTİV YAN SANAYİ SEKTÖRÜ

Sektör bölgede imalat sanayi sektöründe istihdam oranını 2009 yılından 2012 yılına arttırmıştır. Toplam işletme sayısının %4,5'ini oluşturan Otomotiv Yan Sanayi Sektörünün bölgedeki ortalama işletme büyüklüğü 13,7'dir. Son üç yıl içerisinde (2009-2012) bu sektörde yıllık ortalama %100'ün üzerinde bir istihdam artış sergilenmesine rağmen toplam imalat sanayi istihdamı içindeki oranının %4 civarında seyretmesinin temelinde başlangıçtaki değerinin çok az olması, yani sektörün kuluçka dönemini henüz atlatmış ve yeni gelişen bir sektör olması yatmaktadır.

2.1.1.4. ANA METAL SANAYİ SEKTÖRÜ

Bölge sanayinde istihdamın payını/oranını arttırmış görünmesine rağmen sektörün ülke geneli istihdamındaki payının beklenenden daha az olması nedeniyle olgun küme özelliği gösterememiştir. 2012 yılı itibariyle Konya Karaman Bölgesi'ndeki toplam imalat sanayi istihdamının %5,3; toplam işletme sayısının %4,7'sini oluşturan Ana Metal Sektörünün bölgedeki ortalama işletme büyüklüğü 17,6'dır. Son üç yıl içerisinde (2009-2012) bu sektörde yıllık ortalama %96,4'lük bir istihdam artışı yaşanmasına rağmen bölgedeki toplam imalat sanayi istihdamının içindeki payının çok az artışı sektörün imalat sanayi sektöründeki istihdam artışının biraz üstünde bir performans göstermesinden kaynaklanmaktadır.

2.1.1.5. FABRİKASYON METAL ÜRÜNLERİ İMALATI SEKTÖRÜ

Sektörün bölge sanayisinde istihdam oranı 2009 yılından 2012 yılına düşüş göstermiştir. Toplam işletme sayısının %19,5'ini oluşturan Fabrikasyon Metal Ürünleri İmalatı Sektörünün bölgedeki ortalama işletme büyüklüğü 19,5'tir. Son üç yıl içerisinde (2009-2012) bu sektörde yıllık ortalama %27'nin üzerinde bir istihdam artışı sergilenmesine rağmen toplam imalat sanayi istihdamı içindeki oranının yüzde olarak düşüş göstermesi, bölge istihdam artış oranının altında sektörün istihdam artışa işaret etmektedir.

2.1.1.6. KAUÇUK PLASTİK SEKTÖRÜ

Sektör son üç yılda (2009-2012) yüzde olarak en fazla istihdam artışının yaşandığı sektörlerden birisi konumundadır. 2012 yılı itibariyle Konya Karaman Bölgesi'ndeki toplam imalat sanayi istihdamının %4,7; toplam işletme sayısının %5,7'sini oluşturan sektörün bölgedeki ortalama işletme büyüklüğü 13,1'dir. Son üç yıl içerisinde (2009-2012) bu sektörde yıllık ortalama %83'lük bir istihdam artışı yaşanmış ve istihdamdaki payının bölgede artmış olması, sektörün imalat sanayi sektöründeki istihdam artışının üzerinde bir artış yakalamış olmasından kaynaklandığına işaret etmektedir.

2.1.1.7. KİMYA SEKTÖRÜ

2012 yılı itibarıyla Konya Karaman Bölgesi'ndeki toplam imalat sanayi istihdamının %0,8'ini; toplam işletme sayısının %1,1'ini oluşturan bu sektörün bölgedeki ortalama işletme büyüklüğü 11,4'tür. Son üç yıl içerisinde (2009-2012) bu sektörde yıllık ortalama %0,3'lük bir istihdam artışı yaşanmasına rağmen bölgedeki toplam imalat sanayi istihdamının içindeki payının azalması, bu sektörün imalat sanayinin altında bir istihdam artışı sağladığı sonucunu ortaya koymaktadır.

2.1.2. SEKTÖREL VE/VEYA BÖLGESEL POLİTİKALAR VE PROGRAMLAR

Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi Fizibilite Projesi üst ölçekli politika, plan ve stratejilere uygun niteliktedir. Strateji, plan ve politikalarla desteklenen bu projenin üst ölçekli planlarla ilişkisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2- Üst Ölçekli Strateji Belgeleri ve Proje ile İlişkileri

Üst Ölçekli Plan ve İlgili Amaç/Hedef/ Eylem Strateji Belgeleri		
Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2013-2017 Stratejik Planı	Sanayi Sitesi (SS) projesinin tamamlanmasına yönelik kredi destekleri sağlanması	Eylem 1.6.6
	Ulusal ve uluslararası düzeyde tanıtım etkinlikleriyle, OSB, EB ve SS'lerin yerli ve yabancı yatırımcılar için cazibe merkezi haline gelmesine yönelik çalışmalar yapılacaktır	Hedef 1.8
	Sanayi alanında uluslararası standartlarda bir yatırım ortamının oluşumuna ve sanayinin planlı gelişimine destek vermek.	Alt Amaç 1.2
	Altyapı ve üstyapı destekleriyle, yatırım programında belirlenen yörelerde planlı sanayileşmenin oluşumuna katkı sağlanacaktır.	Hedef 1.6
Kalkınma Bakanlığı 10. Kalkınma Planı	OSB, TGB, KSS ve Endüstri Bölgeleri uygulamaları geliştirilecek, daha nitelikli hizmet verebilmeleri için kurumsallaşmaları ve etkin bir biçimde yönetilmeleri sağlanacaktır	698. Politika
	OSB ve KSS'ler başta olmak üzere, üretim ve ticaret mekânları için daha etkin yer seçimi; bu mekânların etkin kullanımı ile altyapılarının yenilenmesi, geliştirilmesi veya taşınması sağlanacaktır.	
Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi	Sanayi arsası talebi de göz önünde bulundurularak, üretimin şehir merkezlerinin dışına çıkarılması ve sanayileşmenin organize alanlara yönlendirilmesi	403

2014-2023	amacıyla OSB ve KSS yatırımlarıyla kümelenme odaklı ihtisas OSB'lerin oluşturulması, KSS'den OSB'ye dönüşüm projeleri ve İŞGEM uygulamalarında bölgesel çekim merkezlerine, endüstriyel büyüme odaklarıyla birlikte öncelik verilecektir.	
	KOBİ geliştirme stratejilerinden olan; OSB ve KSS gibi sanayi altyapı uygulamaları, KOSGEB ile girişimci destekleme birimleri gibi sanayi destek birimlerinin geliştirilmesi ve uygulanmasına öncelik verilecektir.	465
Esnaf Strateji Belgesi	Altyapı, Kümelenme ve Ortaklık Faaliyetlerinin Desteklenmesi.	5. öncelik
	Küçük Sanayi Sitelerinin kuruluşu ile; sanayinin disipline edilmesi, şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması, birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanatkârların bir arada ve bir program dâhilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kâr artışının sağlanması, sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması, tarım alanlarının sanayide kullanılmasının disipline edilmesi, sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler kurulması, temel hedef olarak belirlenmiştir.	Temel Hedef
	Esnaf ve sanatkârların küçük sanayi sitelerinde oluşturulacak iş yerlerinin yapımına ait mali kaynağı sağlanmış olan talep ve projeleri, konuyla ilgili yerel ve merkezi yönetimin ilgili birimleriyle imzalanacak protokoller kapsamında değerlendirmeye alınarak uygulamaya konulacaktır.	5.7
Ulusal İstihdam Strateji ve Eylem Planı	Ulusal İstihdam Strateji ve Eylem Planı çerçevesinde, işgücü piyasasındaki yapısal sorunların çözülmesi, orta ve uzun vadede büyümenin istihdama katkısının artırılarak işsizliğe kalıcı çözüm sağlanması hedefleri doğrultusunda kurulacak olan küçük sanayi sitesi ile istihdam alanı yaratılacak böylece belirlenen stratejik hedefler desteklenmiş olacaktır.	

2.1.3. KURUMSAL YAPILAR VE YASAL MEVZUATLAR

2.1.3.1. YASAL MEVZUAT

Küçük sanayi sitelerinin yapım amacı;

- Plansız ve denetimsiz bir şekilde yapılaşmış, çevre kirliliği ve plansız kentleşmeye neden olan dağınık şekildeki işyerlerini bir araya toplamak suretiyle, çevre sağlığına ve şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,
- Benzer iş kollarında çalışan ve birbirini tamamlayıcı üretim yapan işletmelerin aynı site içinde toplanmasıyla, verimliliğin ve kar artışının sağlanması, ihtiyaçların daha ekonomik karşılanması,
- Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması suretiyle, geri kalmış bölgelerin kalkınmalarının teşvik edilmesi,
- Tarım alanlarının sanayide kullanılmasının önlenmesi,
- Küçük sanayicilerde, ortak hareket etme, çevresel faktörlerin maliyetini paylaşma gibi katılımcı yönetim biçiminin geliştirilmesi, gibi avantajlar sağlanmakta olup, sanayi siteleri içerisinde gelişimlerini tamamlayan işletmelerin, büyük işletmelere dönüşmeleri ve organize sanayi bölgelerinde yer almaları hedeflenmektedir.

Küçük sanayi sitelerinin oluşması işletmelerin oluşturdukları kooperatiflerin tüzel kişilik kazanması yollarını izlemektedir. Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Ana Sözleşmesi sürecin başlamasını sağlamaktadır. Bu ana sözleşmede kooperatif içerisinde yer alacak işletmelerin isimleri, tabiiyetleri, adresleri ve taahhüt ettikleri sermaye payları yer alır ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre değişir ortaklı, değişir sermayeli ve sınırlı sorumlu bir küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi kurulması sağlanır. Kooperatif Ticaret Siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır. Tescilden önce kooperatif namına iş ve işlem yapanlar bunlardan şahsen ve zincirleme olarak sorumlu konumda olurlar.

Kooperatifin amacı; bu ana sözleşmede sayılan imalat ve tamiratla ilgili meslek kollarında faaliyet gösteren esnaf ve sanatkârlar ile sanayicilerin, günün icaplarına uygun modern ve teknik şartları haiz birer işyerine sahip olmalarını sağlamak ve topluluğun genel hizmetlerin karşılayacak tesisleri içine alan bir küçük sanayi sitesi kurmaktır. Bu amaca yönelik olarak kooperatif tarafından şu yollar izlenir;

1. Kooperatif arsa ve arazi satın alır, birleştirir imar planına uygun biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlar ve ortaklarına toplu işyeri yaptırır.
2. Altyapı, küçük sanayi sitesi ve müşterek tesislerin plan ve projelerini yaptırır.
3. Taşınır ve taşınmaz mallar ve haklar edinir, bunları satar, ipotek eder, kiraya verir işletir ve kullanır. Ancak Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından kredi alan kooperatifler bu konuda Bakanlığın iznini alır.
4. Ortaklarının sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar, bunları ortaklarına aktarabilir. Ancak, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından kredi alan kooperatifler bu konuda Bakanlığın iznini alır.
5. Yaptırılan işyerlerinin mülkiyetini ana sözleşmede yazılı esaslara göre seçme usulü ile ortaklarına aktarır.

6. Amacına ulaşmak için kredi veren kurum ve kuruluşlardan borç para alır, açılan kredinin amacına uygun olarak kullanılmasını sağlar.
7. İlgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalar yapar, küçük sanayi sitesi yapı kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır.
8. Gerektiğinde ortaklar ve personel için yardım fonları oluşturur, konusu ile ilgili eğitim, yayın, araştırma ve benzeri faaliyetlerde bulunur.

Küçük sanayi sitelerine sonradan ortak olmak isteyen işletmelerin ise aşağıdaki koşulları sağlaması gerekmektedir;

- 1- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı ve medeni hakları kullanma ehliyetine sahip gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinden olmak,
- 2- Ana sözleşme hükümlerini ve getirilen yükümlülükleri kabul etmek.
- 3- Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında kredi kullanacak küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi ortaklarının, adı geçen Bakanlığa kredi borcu bulunmamak.
- 4- 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununa göre kurulmuş odalar ile 5174 sayılı Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanununa göre kurulan ticaret ve sanayi odalarına kayıtlı olmak ve bu ana sözleşmede gösterilen küçük sanayi kollarından birinde imalat veya tamirat işleriyle uğraşmak.
- 5- Mesleğini sanayi sitesinin kurulduğu ilçede icra etmek, bağımsız bir işyeri sahibi olmak, küçük sanayi kollarından birine mensup olmak ve bu niteliğini bağlı bulunduğu oda ve vergi dairesi kayıtları ile belgelendirmek.
- 6- Bağımsız bir işyeri sahibi olmamakla birlikte, sitenin kurulduğu ilçede, küçük sanayi kollarından birine mensup bir işyerinde mühendis, mimar, tekniker, endüstri meslek lisesi (sanat okulu) mezunu veya ustalık belgesi sahibi olarak çalışıyor olmak. Ancak bu kişilerin ortaklığa kabulü için başvuru tarihinden geriye doğru ve asgari olarak 360 gün sigorta primi ödemiş olduklarını belgelemeleri şarttır. Şirketlerin Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatiflerine ortak olması durumunda, Sicil Gazetesinde yayımlanan şirketin iştirak konularından en az birinin ana sözleşme de sıralanan küçük sanayi kolları arasında yer alması, vergi dairesinden alınacak güncelleştirilmiş şirket vergi belgelerinde ve oda kayıt belgelerinde bu küçük sanayi kolları ile iştirak edildiğinin belirtilmiş olması, ayrıca sitedeki işyerinde bu faaliyet konusunun icra edileceğinin noterlikçe onaylı bir taahhütname ile taahhüt edilmesi şarttır.

2.1.3.2. KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNE YÖNELİK DESTEKLER

Küçük sanayi sitelerine uygulanan destekler ve teşvikler küçük sanayi sitesi tüzel kişiliğine ve küçük sanayi sitesi içerisinde yer alan işletmelere olmak üzere iki şekilde uygulanmaktadır. Küçük sanayi sitelerine uygulanan destek ve teşvikler içerisinde Bakanlık kredileri ve vergi muafiyetleri yer almaktadır.

Bakanlık kredileri kapsamında Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Yatırım Programında yer alan küçük sanayi sitelerinin altyapı inşaatlarının tamamı, üstyapı inşaatlarının ise %70'ine kadar olan kısmı kredilendirilir. Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı kredi desteğiyle yapılacak olan küçük sanayi sitesi altyapı ve üstyapı inşaatlarına;

- a. Kalkınmada öncelikli yörelerde ve doğal afet geçiren bölgelerde, %2 faiz oranı ile 1 yılı ödemesiz toplam 15 yıl geri ödemeli,
- b. Normal illerde, %7 faiz oranı ile 1 yıl ödemesiz toplam 13 yıl geri ödemeli,
- c. Gelişmiş İllerde, %12 faiz oranı ile 1 yıl ödemesiz toplam 11 yıl geri ödemeli, faiz ve geri ödeme şartları uygulanır.

Vergi muafiyetleri kapsamında küçük sanayi sitesi tüzel kişiliği; inşaat bitim tarihini takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisinden, arsa ve işyeri teslimleri kurumlar vergisi ve KDV'den, bina inşaat ve yapı kullanma izni harcından ve merkezi atık su artma tesisi işleten bölgeler atık su bedelinden muaftır.

Küçük sanayi sitesi içerisinde yer alan işletmeler vergi muafiyetine tabi olurlar ve KOSGEB desteklerinden ve KOBİ mevzuatı kapsamında verilen desteklerden yararlanırlar. Vergi muafiyetleri kapsamında işletmeler; bina inşaat harcı ve yapı kullanma izni harcından muaftırlar. Buna ek olarak Kalkınmada Öncelikli Yörelerdeki (KÖY) Büyükşehir Belediye sınırları içinde yer alan veya KÖY kapsamı dışında illerdeki nüfusu 5000'den az olan belediye sınırları içerisindeki küçük sanayi sitelerindeki işletmeler çevre temizlik vergisinin %50 sinden muaftırlar.

KOSGEB destekleri kapsamında KÖY kapsamında bulunan küçük sanayi sitelerinde altyapı ve üstyapı inşaat uygulama projelerinin yaptırılmasına KOSGEB tarafından geri ödemesiz kısmi altyapı ve üstyapı uygulama projesi desteği verilmektedir.

KOBİ mevzuatı kapsamında; imalat ve tarımsal sanayi sektöründe küçük sanayi sitelerinde yapılacak KOBİ yatırımlarına, bulunduğu yöre ve ölçeğine bağlı olarak yatırım ve işletme kredisi verilir.

2.1.3.2. YENİ TEŞVİK SİSTEMİ İÇERİSİNDE KONYA'NIN YERİ

Yeni teşvik sistemi, aşağıdaki dört bileşenden oluşmaktadır.

- Genel teşvik uygulamaları: Teşvik edilmeyecek yatırım konuları ve teşvik şartlarını sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, asgari sabit yatırım tutarının üzerindeki bütün yatırımlar, bölge ayrımı olmaksızın bu kapsamda destek unsurlarından yararlanacaktır.
- Bölgesel teşvik uygulamaları: Kararnamenin 2. no.lu ekinde iller itibariyle belirlenen sektörler, ilgili bölge için belirlenen koşullarda, bu kapsamda destek unsurlarından yararlanacaktır. İllerin bölgesel dağılımını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Tablo 3- İllerin Bölgesel Dağılımı

1. Bölge	2. Bölge	3. Bölge	4. Bölge	5. Bölge	6. Bölge
Ankara	Adana	Balıkesir	Afyonkarahisar	Adıyaman	Ağrı
Antalya	Aydın	Bilecik	Amasya	Aksaray	Ardahan
Bursa	Bolu	Burdur	Artvin	Bayburt	Batman
Eskişehir	Çanakkale	Gaziantep	Bartın	Çankırı	Bingöl
İstanbul	Denizli	Karabük	Çorum	Erzurum	Bitlis
İzmir	Edirne	Karaman	Düzce	Giresun	Diyarbakır
Kocaeli	Isparta	Manisa	Elazığ	Gümüşhane	Hakkari
Muğla	Kayseri	Mersin	Erzincan	Kahramanmaraş	Iğdır
	Kırklareli	Samsun	Hatay	Kilis	Kars
	Konya	Trabzon	Kastamonu	Niğde	Mardin
	Sakarya	Uşak	Kırıkkale	Ordu	Muş
	Tekirdağ	Zonguldak	Kırşehir	Osmaniye	Siirt
	Yalova		Kütahya	Sinop	Şanlıurfa
			Malatya	Tokat	Şırnak
			Nevşehir	Tunceli	Van
			Rize	Yozgat	
			Sivas		

- Büyük ölçekli yatırımların teşviki: Büyük ölçekli yatırımlara bölgesine bakılmaksızın, ancak bölgesine göre farklılaştırılmış olarak destek sağlanmaktadır. Büyük ölçekli yatırımlar listesi Kararnamenin 3 no.lu ekinde yer almaktadır. 2012/3305 sayılı Kararnamede, daha önceki Kararnamede olduğu gibi 12 sektörde yapılan yatırımlar büyük ölçekli yatırım olarak kabul edilmiş, ancak bu yatırımlardan bir kısmı için 50 milyon liradan daha yüksek tutarda asgari yatırım tutarı öngörülmüştür. Belirlenen büyük ölçekli yatırım konuları ile bu yatırım konuları için aranacak asgari sabit yatırım tutarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 4- Yatırım Konuları ve Yatırım Tutarları

Yatırım Konuları	Asgari Sabit Yatırım Tutarı (Milyon)
Kimyasal madde ve ürünlerin imalatı	200
Rafine edilmiş petrol ürünleri imalatı	1000
Transit boru hattıyla taşımacılık hizmetleri yatırımları	50
Motorlu kara taşıtları ana sanayi yatırımları	200
Motorlu kara taşıtları yan sanayi yatırımları	50
Demiryolu ve tramvay lokomotifleri ve/veya vagon imalatı yatırımları	50
Liman ve liman hizmetleri yatırımları	200
Elektronik sanayi yatırımları	50
Tıbbi alet, hassas ve optik aletler imalatı yatırımları	50

İlaç üretimi yatırımları	50
Hava ve uzay taşıtları ve/veya parçaları imalatı yatırımları	50
Makine (elektrikli makine ve cihazları dahil) imalatı yatırımları	50
Metal üretimine yönelik yatırımlar: maden kanununda belirtilen IV/c grubu metalik madenlerin cevher ve/veya konsantresinden nihai metal üretimine yönelik yatırımları (bu tesislere entegre madencilik yatırımları dahil)	50

- **Stratejik yatırımların teşviki:** Kararnamede stratejik yatırımlar için farklı teşvik oran ve süreleri belirlenmiştir. Stratejik yatırım kavramı Kararnamede tanımlanmamıştır. Hangi yatırımların stratejik yatırım olduğuna, belirlenen kriterler çerçevesinde yeni oluşturulacak Stratejik Yatırımları Değerlendirme Komisyonu karar verecektir. Kararnameye göre, aşağıda yer alan kriterlerin tamamını birlikte sağlayan, ithalat bağımlılığı yüksek ürünlerin üretimine yönelik yatırımlar stratejik yatırım olarak değerlendirilecektir:
 - Asgari sabit yatırım tutarının 50 milyon Türk Lirasının üzerinde olması.
 - Yatırım konusu ürünle ilgili yurtiçi toplam üretim kapasitesinin ithalattan az olması.
 - Yatırımla sağlanacak katma değerın asgari %40 olması.
 - Yatırım konusu ürünle ilgili olarak son bir yıl içerisinde gerçekleşen toplam ithalat tutarının 50 milyon ABD Dolarının üzerinde olması.

Bölgeler ve yatırımlar itibariyle uygulanan destek unsurları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5- Bölgeler ve Yatırımlara Göre Teşvikler

Teşvik Unsuru	Bölgeler / Yatırımlar					
	1-2. Bölgeler	3-4-5. Bölgeler	6.Bölge	Öncelikli yatırımlar	Büyük yatırımlar	Stratejik yatırımlar
KDV istisnası	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gümrük vergisi muafiyeti	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Kurumlar vergisi indirimi	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Sigorta primi işveren payı desteği	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Yatırım	Var	Var	Var	Var	Var	Var

yeri tahsisi						
Faiz desteği	Yok	Var	Var	Var	Yok	Var
Gelir vergisi stopajı teşviki	Yok	Yok	Var	Var/Yok*	Var/Yok*	Var/Yok*
Sigorta primi işçi payı desteği	Yok	Yok	Var	Var/Yok*	Var/Yok*	Var/Yok*
KDV iadesi	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Var/Yok**

* Sadece 6. Bölgede var.

** Sabit yatırım tutarı 500 milyon liranın üzerindeki yatırımlarda var.

Konya'ya (Birinci Bölge) Yönelik Teşvik ve Destek Unsurları

- a. **Katma Değer Vergisi İstisnası ve İadesi:** Katma değer vergisi istisnası, asgari yatırım tutarının üzerindeki tüm yatırımlar için uygulanabilecek bir teşvik unsurudur. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 13. maddesinde yer alan ve halen uygulanan katma değer vergisi istisnası uygulaması şu an itibariyle aynen devam edecektir. Katma Değer Vergisi Kanunu'na 31.05.2012 tarih ve 6322 sayılı Kanun'la eklenen geçici 30. maddeyle, 2023 yılı sonuna kadar uygulanmak üzere, yatırım teşvik belgeleri kapsamında asgari 500 milyon lira tutarında sabit yatırım öngörülen stratejik yatırımlara ilişkin inşaat işleri nedeniyle yüklenilen ve yılsonuna kadar indirilemeyen verginin iadesi öngörülmüştür. Bu çerçevede, Maliye Bakanlığınca yapılacak düzenlemeler çerçevesinde, sabit yatırım tutarı 500 milyon liranın üzerindeki stratejik yatırımlar kapsamında yapılacak bina-inşaat harcamaları KDV iadesinden yararlandırılabilir.
- b. **Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Bu destek de katma değer vergisi istisnasında olduğu gibi, teşvik edilmeyecek yatırım konuları ile aranan koşulları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, asgari yatırım tutarının üzerindeki tüm teşvik belgeli yatırımlar için uygulanabilecek bir teşvik unsurudur. Katma değer vergisi istisnasında olduğu gibi gümrük vergisi muafiyeti de genel esasları itibariyle devam etmektedir. Ancak Kararnamede daha önce uygulaması olmayan yeni bir ayrıcalık getirilmiştir. Yapılan düzenlemeye göre; otomobil üretimine yönelik olarak asgari yüz bin adet/yıl kapasiteli yeni bir yatırım yapılması veya mevcut tesislerin kurulu kapasitelerinin en az yüz bin adet/yıl artırılması halinde, yatırım süresi içerisinde olmak kaydıyla gümrük vergisine tabi olmaksızın yatırımcılara A, B ve C segmentlerinden otomobil ithaline izin verilebilecektir.

Gelir/Kurumlar Vergisi İndirimi: Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32/A maddesinde, teşvik belgesine bağlanan yatırımlardan elde edilen kazançlar için indirimli gelir/kurumlar vergisi

oranı uygulaması öngörülmüştür. Yeni teşvik sisteminde kurumlar vergisi indirimi teşviki; büyük ölçekli yatırımlara, stratejik yatırımlara ve bölgeler itibariyle belirlenen sektörlerde yapılan yatırımlara sağlanmaktadır. İndirimli kurumlar vergisi oranı yoluyla yararlanılacak teşvik tutarı, belirlenen yatırıma katkı tutarı ve yatırıma katkı oranı ile indirimli kurumlar vergisi oranına bağlı bulunmaktadır. 2012/3305 sayılı kararnameyle belirlenen yatırıma katkı oranı ve kurumlar vergisi indirim oranı ile bu orana göre yatırımlardan elde edilecek kazançlara uygulanacak kurumlar vergisi oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 6- Gelir/Kurumlar Vergisi İndirim Oranları

Bölgeler	Yatırıma Katkı Oranı (%)			
	Bölgesel Teşvik Uygulamaları		Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki	
	31.12.2013 tarihine kadar başlanılan yatırımlar	01.01.2014 tarihinden sonra başlanılan yatırımlar	31.12.2013 tarihine kadar başlanılan yatırımlar	01.01.2014 tarihinden sonra başlanılan yatırımlar
I	15	10	25	20
II	20	15	30	25
III	25	20	35	30
IV	30	25	40	35
V	40	30	50	40
VI	50	35	60	45

d. Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: Büyük ölçekli yatırımlar, stratejik yatırımlar ve bölgesel uygulama kapsamında desteklenen yatırımlardan;

- Komple yeni yatırımlarda, teşvik belgesi kapsamında yapılan yatırımla sağlanan,
- Diğer yatırımlarda, yatırımın tamamlanmasını müteakip, yatırıma başlama tarihinden önceki son altı aylık dönemde (mevsimsel özellik taşıyan yatırımlarda bir önceki yıla ait mevsimsel istihdam ortalamaları dikkate alınır) Sosyal Güvenlik Kurumuna verilen aylık prim ve hizmet belgesinde bildirilen ortalama işçi sayısına ilave edilen, istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgarî ücrete tekabül eden kısmı aşağıda belirtilen sürelerde Ekonomi Bakanlığı bütçesinden karşılanacaktır.

Tablo 7- Sigorta Primi İşveren Hisse Desteği Ödeme Süreleri

Bölgeler	Büyük Ölçekli Yatırımlar ve Bölgesel Uygulama Kapsamında Desteklenen Yatırımlar		Stratejik Yatırımlar
	31.12.2013 tarihine	01.01.2014	

	kadar başlanılan yatırımlar	tarihinden sonra başlanılan yatırımlar	
I	2 yıl	-	7 yıl
II	3 yıl	-	7 yıl
III	5 yıl	3 yıl	7 yıl
IV	6 yıl	5 yıl	7 yıl
V	7 yıl	6 yıl	7 yıl
VI	10 yıl	7 yıl	10 yıl

Destek tutarı sabit yatırım tutarına bağlı olarak sınırlandırılmıştır. Yapılan düzenlemeye göre, yararlanılan sigorta primi işveren hissesi desteğinin tutarı, sabit yatırım tutarının aşağıda belirtilen oranlarını geçemeyecektir.

Tablo 8- Sigorta Primi İşveren Hisse Desteği Oranları

Bölgeler	Bölgesel Teşvik Uygulamaları (%)	Büyük Ölçekli Yatırımlar (%)	Stratejik Yatırımlar (%)
I	10	3	15
II	15	5	15
III	20	8	15
IV	25	10	15
V	35	11	15
VI	50	15	15

Sigorta primi işveren hissesi desteğinden yararlanabilmek için;

- İşverenlerin çalıştırdıkları sigortalılarla ilgili olarak aylık prim ve hizmet belgelerinin yasal süresi içerisinde Sosyal Güvenlik Kurumuna verilmesi ve
 - Sigortalıların tamamına ait sigorta primlerinin sigortalı hissesine isabet eden tutar ile Bakanlıkça karşılanmayan işveren hissesine ait tutarın yasal süresi içerisinde ödenmiş olması şarttır.
- e. Yatırım Yeri Tahsisi: Büyük proje yatırımlarına, stratejik yatırımlara ve bölgesel olarak desteklenecek yatırımlara yatırım yeri tahsis edileceği belirtilmiş, uygulamanın bu konuda Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yapılacağı dışında düzenleme yapılmamıştır. Yatırımlara yer tahsisi uygulaması 5425, 5084 ve 4706 sayılı Kanun'lar kapsamında öteden beri yapılmakta olup, bu uygulamada önemli bir değişiklik olmayacağı düşünülmektedir. Ayrıntı için Maliye Bakanlığınca yapılacak düzenlemelerin beklenmesi gerekmektedir.

2.1.4. PROJE FİKRİNİN KAYNAĞI VE UYGUNLUĞU

2.1.4.1. PROJENİN SEKTÖREL VE/VEYA BÖLGESEL KALKINMA AMAÇLARI (POLİTİKA, PLAN VE PROGRAMLAR) UYGUNLUĞU

Mevlana Kalkınma Ajansı 25.01.2006 tarih ve 5449 sayılı “Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun”a dayanarak 14 Temmuz 2009 tarih ve 2009/15236 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulmuştur. MEVKA; Konya ve Karaman illerinde kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları arasında koordinasyon ve işbirliğini geliştirerek kalkınmaya yön veren, yerel sorunlara yine yerel odaklı çözümler sunan, kaynakların yerinde ve etkin kullanımıyla sürdürülebilir kalkınmaya hizmet eden bir kurumdur. Temel amacı kamu kesimi, özel sektör, sivil toplum ve üniversiteler arasındaki koordinasyon ve işbirliğini sağlayarak bölge içi gelişmişlik farklarını azaltmaktır. Bu amaç doğrultusunda bilimsel yöntemlerle ve katılımcı bir anlayışla bölgesel öncelikleri belirleyen 2014-2023 Konya Karaman Bölge Planı hazırlanmıştır. Bu plan çerçevesinde bölgenin kalkınmasına yön verecek bir model oluşturulmuştur.

Konya Karaman Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı kapsamında Bölgenin küresel rekabet anlamında sahip olduğu güçlü ve zayıf yönleri ile fırsat ve tehditleri gön önünde bulundurularak, küresel rekabetin sağlanması ve geliştirilmesi bağlamında üst ölçekli planlarda yer verilen ve Bölge ölçeğinde de 2023 vizyonunun gerçekleştirilmesinde kritik önem arz eden kriterler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

1. Ulusal ve Küresel Düzeyde Daha Rekabetçi İşletmeler
2. Yatırım Ortamının İyileştirilmesi
3. İnsana Yatırım: Bilgi ve Becerilerini Süreli Yenileyen, Birlikte Hareket Edebilen, Sağlıklı Bireyler
4. Bölge İçi Gelişmişlik Farklarının Azaltılması ve Bölge Kırsalında Yaşamın Canlandırılması
5. Koruma kullanma Dengesi İçinde Yeşil Büyümenin Sağlanması
6. Bölge İçindeki Yerleşim Yerlerine Farklı Müdahale Biçimlerini İçeren ok Merkezli ve Dengeli Bir Mekânsal Örgütlenme Oluşturmak
7. Bölgenin Lojistik Alt Yapısını Güçlendirerek Ulusal ve Küresel Düzeyde Erişebilirliğini Artırmak

Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi’ndeki “Büyüme Odaklarının Uluslararası Rekabet Gücünün Artırılması” ve “Yapısal Dönüşüm İllerinde Ekonomik Faaliyetlerin Çeşitlendirilmesi Ve Ekonominin Canlandırılması” temel amaçlarına hizmet edecek şekilde; “Bölgenin İç Dinamiklerini Hayata Geçirerek, Konya Karaman Bölgesini Ekonomik Gelişme Koridoru Haline Getirmek” bölge planının ana senaryosunu oluşturacaktır.

Bölgeyi vizyonuna ulaştıracak olan bu ana senaryoyu hayata geçirebilmek için 3 politika alanı belirlenmiştir.

1. Yakınsama Politikası: Öncelikle bölge içi gelişmişlik farklarının azaltılması amacıyla başta kırsal alanlar olmak üzere eğitim/sağlık gibi temel kamu hizmetlerinde etkinliği artırmak, tarımda yaşanması kaçınılmaz istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir elde etmek için kırsalda ekonomik faaliyetleri çeşitlendirmek, geleceğini tarımda aramayan nüfusu tarım dışı iş kollarında istihdam etmek, tarıma devam edecek nüfus için ise suyu en tasarruflu kullanan üretim teknikleri ile katma değeri en yüksek ürünlere yöneltmek,

2. Ulusal Küresel Rekabet Politikası: Diğer yandan güçlü ulaşım ağlarıyla hızlı bir şekilde limanlara inerek küresel ekonomilere entegre ve üretken bir imalat sanayi altyapısı oluşturmak, yüksek katma değerli sanayi yatırımlarını ve nitelikli işgücünü bölgeye çekerek orta ve ileri teknoloji gerektiren imalat sanayi kollarında uzmanlaşmak;

Böylece bu iki politika sayesinde Konya Karaman 2014-2023 Bölge Planı tarıma alternatif olarak çeşitlenen ekonomik faaliyetler ile birlikte kırsaldaki potansiyeli harekete geçirerek bölge içi gelişmişlik farklarının azaltılmasına katkı sağlayacaktır. Bu da hem artan gelirle birlikte kırsalda yaşayan kesimin yaşam kalitesini iyileştirecek ve kentlere olan göç taleplerini azaltacak hem de tarımın sınırlı doğal kaynaklar üzerindeki baskısını azaltarak çevresel sürdürülebilirliği artıracaktır. Bölgenin küresel rekabete odaklanan imalat sanayi politikası sayesinde ise bölgenin ulusal ve uluslararası rekabet edebilirliğini yükselterek BGUS'ta belirlenen “Büyüme Odakları Politikası ve Dönüşüm İleri Politikası” doğrudan yerelden uygulamaya geçmiş olacaktır.

Nihai olarak ise planın bu iki temel politikası “Sosyoekonomik Olarak Bütünleşmiş Rekabet Gücü ve Refah Düzeyi Yüksek Bölgelerden Oluşan Topyekûn Kalkınmış Bir Türkiye” şeklinde belirlenen Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi vizyonuna bölgemizden azami katkı sağlanmış olacaktır.

3. Mekânsal Politika: Bölge planının ana senaryosunu hayata geçirebilmek adına bölgenin mevcut mekânsal gelişme eğilimlerine alternatif olarak kurgulanan ve bölge içindeki yerleşim yerlerine farklı müdahale biçimlerini içeren çok merkezli ve dengeli bir mekânsal örgütlenme politikasını da içerecektir. Bu mekânsal politika gerek bölge içi gelişmişlik farklarının azaltılması politikası gerekse de küresel rekabet politikasının mekândaki yansıması olacaktır. Bu kapsamda bölgedeki ilçeler kendi yerel dinamiklerine, ihtiyaçlarına ve önceliklere göre farklı gruba ayrılmış ve farklı müdahale biçimleri oluşturulmuştur. Bu gruplar; ilçelerin SEGE sıralaması ve İlçelerde yapılan kademelenme anket sonuçlarının çaprazlanması ve analiz edilmesi ile oluşturulmuş buna ilaveten İlçe stratejik gelişme komisyonu raporlarında tespit edilen sonuçlar da esas alınmıştır.

2.1.4.2. PROJENİN GEÇMİŞ, YÜRÜYEN VE PLANLANAN DİĞER PROJELERLE İLİŞKİLERİ

Bu proje Tuzlukçu ilçesinde kurulması planlanan küçük sanayi sitesinin kuruluşuna dair bir fizibilite çalışmasını içermektedir. Proje geçmiş veya yürütülen herhangi bir proje ile ilişkili olmamakla birlikte proje kapsamında üretiliş olan fizibilite raporu ilerde kurulacak olan

küçük sanayi sitesinin projelendirilmesi safhasında başvurulacak ana kaynaklardan birisini teşkil etmektedir.

2.1.4.3. PROJE FİKRİNİN ORTAYA ÇIKIŞI

KOBİ'ler ülke ekonomilerinin ve kalkınmanın dinamiği konumundadırlar. Yaratıkları istihdam olanakları, üretim yapılarının esnekliği nedeniyle yeniliklere çabuk adapte olabilmeleri, farklı ürünleri kolaylıkla üretebilmeleri gibi özellikleri ile ülkelerin sosyoekonomik kalkınmasında önemli rol oynamaktadırlar.

Küçük sanayi siteleri; büyük sanayi işletmelerine yan sanayi olarak yardım eden, büyük sanayinin gelişmesine ön ayak olan, bölgesel sanayinin problemlerini çözmeyi ve özel beceri isteyen bazı malları imal etmeyi amaçlayan, ülke kalkınmasına yardım eden küçük sanayi işletmelerinin bir araya gelerek oluşturduğu yapılanma olarak tanımlanabilir.¹ Küçük sanayi sitelerinin sağladığı avantajları aşağıdaki gibi sıralayabiliriz;

- İşletmelerin bir arada yer seçimi, firmalar arası ilişkileri geliştirerek önemli verimlilik artışı sağlayacaktır. Bu artış teknik yardım sağlanması bakımından, fiziki yakınlıktan ve bu bölgelere yerleşmesi sonucu ortaya çıkacak ölçek büyümesinden kaynaklanacaktır.
- Bir araya gelerek büyük bir birim gibi çalışan farklı bölümlerde ihtisaslaşmış küçük işletmelerin çevreye vereceği zararlarının minimize edilmesi açısından oldukça büyük avantaj sağlayacaktır.
- Altyapının tek bir arazi parçası üzerinde kısa bir süre içinde yapılmasından dolayı ekonomik kazanç elde edilir. Su, kanalizasyon, yol, elektrik ağının bir tek arazi parçası üzerinde bir arada geliştirilmesi önemli bir ekonomik tasarrufa yol açar.
- Sanayi bölgeleri için kent dışındaki geniş araziler uygun fiyatlarla alınabilir.
- İşletmelerin kendi başlarına resmi işlemlerle ve formalitelerle ilgilenmeleri büyük zaman ve enerji kaybına yol açmaktadır. Küçük sanayi sitesi tüm bu süreci üyeleri adına bir seferde ve daha az masrafla yerine getirir.
- Küçük sanayi siteleri, değişik iş kollarında üretim ve tamirat yapacak olan küçük sanayicilere, uğraşları gereği, ihtiyaç duydukları bütün fonksiyonları yerine getirmeye imkân bulabilecekleri ve sağlıklı çevre koşullarına kavuşacakları bir alan sağlar. Böylece sanayicilerin verimliliği artar ve büyük sanayi işletmelerine yan sanayi olarak hizmet vererek büyük sanayinin gelişmesine yardım eder.

İlçede kurulması planlanan küçük sanayi sitesi, kümelenmenin maliyet düşürücü etkisiyle üretim maliyetlerini düşürecek ve karlılığın artmasını sağlayacaktır. Çünkü sanayi sitelerinde faaliyet gösteren işletmeler ulaşım ve alt yapı konusunda daha iyi imkânlarla ulaşmakta ve teşvik sistemleri sanayi sitelerindeki işletmelere daha yüksek teşvik oranları

¹ Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü, "Türkiye'de Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük sanayi sitelerinde İhtiyaç Duyulan Meslekler ile Yeterince Karşılanamayan Meslekler Ve Bu Konuda İŞKUR'un Rolü", Emrullah Aslan, Ankara, 2007

sağlamaktadır. Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi kurulduğu takdirde bu işletmeler de aynı avantajlardan yararlanabileceklerdir.

İlçenin faaliyet gösteren küçük üreticileri, esnafları ve zanaatkârları ortak bir alanda toplanarak altyapısı düzgün disiplinli bir yapıya kavuşacaktır. Düzenli ve organize bir yapıya kavuşan sektörde verimlilik artacaktır. Sanayileşmenin sonucunda istihdam artışı gerçekleşecektir. İlçede dağınık halde bulunan imalathanelerin belirli bir alana toplanması ilçenin kent yapısını da iyileştirecektir. İmalathanelerin şehir içinde yarattığı kirliliği de azaltacak olan bu kümelenme faaliyeti sanayi gelişiminin yanında çevre bakımından da kente katkı sağlayacaktır.

Tüm bu sağladığı avantajlar göz önüne alınarak Tuzlukçu ilçesinde bir küçük sanayi sitesi kurulması en gelişmiş sektörleri tarım ve sanayi olan ilçenin sanayisinin gelişmesinde önemli katkı sunacaktır. Şehir merkezine yakın yerlerde dağınık şekilde konumlanan tüm işletmeleri bir araya getirecek küçük sanayi sitesi ile hem çevreye yönelik olumsuz etkiler hem de oluşacak maliyetler kontrollü bir şekilde en düşük seviyede tutulmuş olacaktır.

2. BÖLÜM: PİYASA ARAŞTIRMASININ YAPILMASI

2.1. BÖLGESEL DÜZEYDE İHTİYAÇ ANALİZİ

Ekonomik ve sosyal kalkınmanın sağlanmasında her çeşit kaynağın ve olanağın harekete geçirilmesi büyük önem taşımaktadır. Bir bölgenin yatırımcılar için çekim merkezi olması bölgenin gelişmişliği yanında kendi özel konumu ve koşullarına da bağlıdır. Tuzlukçu ilçesi sosyoekonomik gelişmişlik düzeyi ile gelişme potansiyeli bulunan bir ilçe konumundadır. Kalkınmanın ve rekabet gücünün daha da artırılması ilçedeki yatırım faaliyetlerinin çeşitlendirilmesi ve hızlandırılması ile mümkün olacaktır. Var olan potansiyeller göz önünde bulundurulduğunda ilçenin kalkınmasında sanayi sektörünün önemli bir konumda olduğu görülmektedir. Sanayi sektörünün geliştirilmesi ile bölgenin sosyoekonomik kalkınması daha ileri boyuta taşınmış olacaktır. Tuzlukçu ilçesi sahip olduğu kaynaklar doğrultusunda sanayi sektöründe önemli bir gelişim potansiyeline sahiptir.

Bölgede yapılan araştırmalar sanayi altyapısının günden güne gelişmekte olduğunu ancak bölge içi farklılıkların giderilmesi için ilçelerde faaliyet gösteren işletmelerin ve girişimcilerin desteklenmesi gerekliliğini ortaya koymuştur. İlçede faaliyet gösteren işletmelerin faaliyet gösterdikleri fiziki alanların yetersiz olması yeni bir Küçük Sanayi Sitesi projesinin bölgede faaliyet gösteren işletmelerin ihtiyaçları doğrultusunda hayata geçirilmesi gerekliliğini işaret etmektedir.

Küçük sanayi sitesinin kurulmasıyla küçük ölçekli işletmelerin kurumsallaşması ve verimliliklerinin artırılması sağlanacaktır. Bunun yanında ilçede yatırım yapmayı planlayan girişimcilere yatırımları için önemli bir fırsat sunulmuş olacaktır. Sanayi sitesinin kurulması ile ilçedeki küçük işletmeler ortak yapılanma sonucu birçok harcamasını azaltacaktır. Bu da karlılık ve ekonomik açıdan büyüme fırsatı yaratacak ve ilçenin sahip olduğu fırsatlar katma değere dönüştürülecektir. Katma değere dönüştürülemeyen değerler bölge ve ülke ekonomisine katkı sağlayamamakla beraber ilçenin ekonomik gelişiminin düşük seviyelerde olmasına neden olacaktır. Küçük sanayi sitesinin hayata geçirilmesi ile ilçedeki sanayi kollarının güçlendirilmesi, yeni yatırımların gerçekleştirilmesi ve ilçenin ulusal ve uluslararası alanda rekabet gücünün yükseltilmesine önemli bir destek sağlanmış olacaktır.

2.2. KONYA İZLEME ZİYARETİ KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ İLE YAPILAN GÖRÜŞMELER

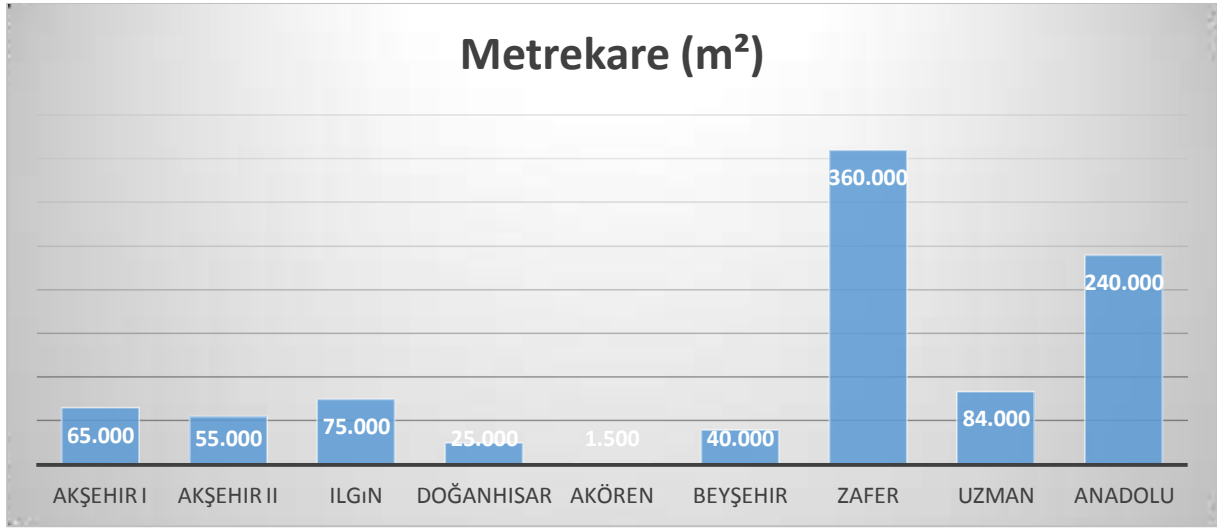
Bölgede faaliyet gösteren 39 Küçük Sanayi Sitesi'nden 10'u ile yüz yüze görüşme yapılması planlanmıştır. Görüşme yapılması planlanan Küçük Sanayi Siteleri bölgeye yakınlıklarına göre belirlenmiş ve hazırlanan fizibiliteye kaynak teşkil etmesi açısından detaylı bilgiler alınmaya çalışılmıştır. Görüşülen KSS'ler; Akşehir-I, Akşehir-II, Ilgın, Doğanhisar, Akören, Beyşehir, Sarayönü, Zafer, Uzman ve Anadolu Küçük Sanayi Sitesidir. Bu KSS'lerden yalnızca Sarayönü KSS'sine ait bilgilere ulaşılamamıştır.

Görüşmeler esnasında Küçük Sanayi Siteleri Yönetim yetkililerine KSS'lerin mevcut durumları ile ilgili sorular yöneltilmiştir. Bahsi geçen KSS'lerde kooperatifleşme oranının düşük olması ve yönetimin aktif olarak faaliyet gösterememesinden dolayı sorulan sorulara alınan cevaplar sınırlı düzeyde kalmıştır. Görüşmeler sırasında yöneltilen sorulardan bünyelerinde bulunan firma sayıları, toplam yatırım maliyeti, kooperatif yapısı, KSS'lerde yer dışında sunulan hizmetler, kira tahsilat durumları, yönetimin karşılaştığı sorunlar, KSS'lerin

kira dışındaki gelirleri, yönetimde kaç kişi çalıştığı, kooperatiflerin yıllık bütçeleri, kuruluştan sonraki ilave yatırımlar ve KSS'lerdeki ortak alanlarla ilgili sorulara cevap alınamamıştır.

Yetkililere yöneltilen sorular ve alınan cevaplar şu şekildedir;

Görüşmeler esnasında sorulan ilk soru KSS'lerin kuruldukları alanların büyüklüğü ile ilgilidir. Bölgedeki KSS'lerden Akşehir-I 65.000 m²'lik alanda, Akşehir-II 55.000 m²'lik alanda, Ilgın 75.000 m²'lik alanda, Doğanhisar 25.000 m²'lik alanda, Akören 1.500 m²'lik alanda, Beyşehir 40.000 m²'lik alanda, Zafer 360.000 m²'lik alanda, Uzman 84.000 m²'lik alanda ve Anadolu 240.000 m²'lik alanda faaliyet gösterdiklerini belirtmiştir.



Şekil 2- Küçük Sanayi Sitelerinin Kuruldukları Alan Büyüklükleri

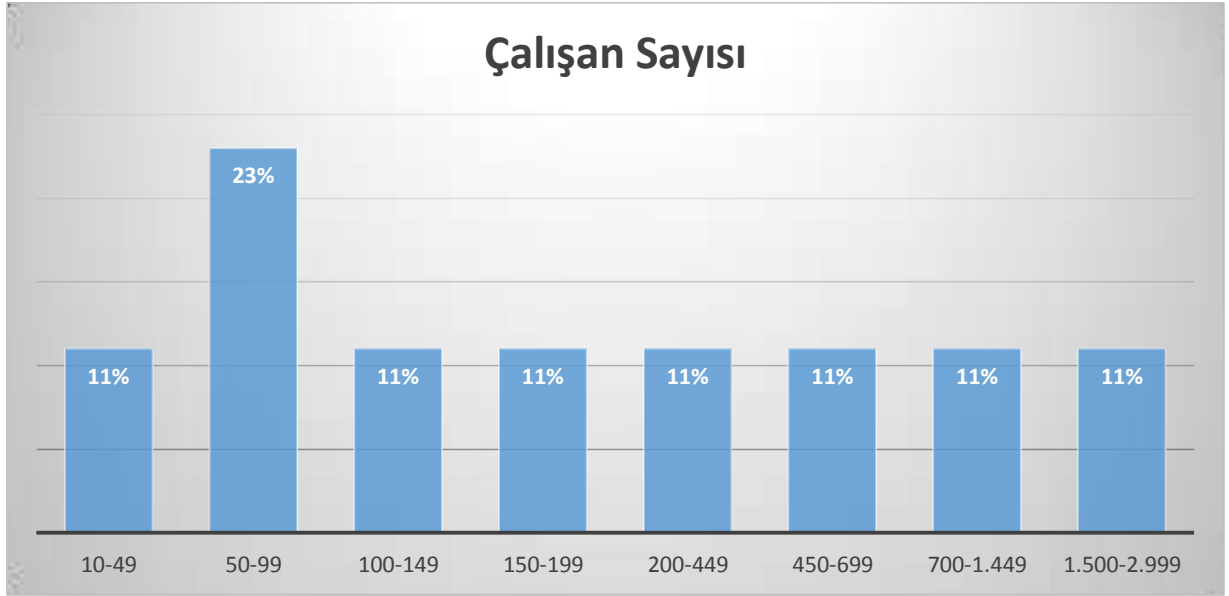
Görüşmeler esnasında KSS'lere yöneltilen ikinci soru bünyelerindeki işletmelerin hangi sektörlerde faaliyet gösterdikleri ile ilgilidir. Akşehir-I ve Akşehir-II KSS'leri bu soruya oto tamir, oto yedek parça, demir doğrama, PVC doğrama, mobilya, gıda imalatı makineleri, ağır taşıt servisleri, tarım aletleri, yem ve hayvancılık ürünleri sektörleri olarak cevap vermiştir. Ilgın ve Doğanhisar KSS'leri oto tamir, demir doğrama, PVC doğrama, marangoz, tarım aletleri sektörleri; Akören KSS'si ise oto tamir, demir doğrama, PVC doğrama, marangoz, tarım aletleri, hayvancılık ürünleri sektörleri olarak soruyu yanıtlamıştır. Beyşehir KSS'si bünyesindeki firmaların oto tamir, demir doğrama, PVC doğrama, marangoz, tarım aletleri, yem ve hayvancılık ürünleri sektörlerinde faaliyet gösterdiğini belirtmiştir. Zafer, Uzman ve Anadolu KSS'lerindeki firmaların benzer sektörlerde faaliyet gösterdikleri tespit edilmiştir. Bu sektörler metal işleme makinaları, araç üstü ekipman imalatı, tarım aletleri, değirmen makineleri, otomotiv yan sanayi, ana metal sanayi, gıda ürünleri, fabrikasyon metal ürünler ve cam sanayi sektörleridir.

Tablo 9- KSS İçindeki Firmaların Faaliyet Gösterdiği Sektörler

KSS İçindeki Firmaların Faaliyet Gösterdiği Sektörler	Küçük Sanayi Siteleri
Oto tamir Demir Doğrama PVC Doğrama	Akşehir-I Akşehir-II Ilgın Doğanhisar Akören Beyşehir
Oto Yedek Parça Mobilya Gıda İmalatı Makineleri Ağır Taşıt Servisleri	Akşehir-I Akşehir-II
Tarım Aletleri	Akşehir-I Akşehir-II Ilgın Doğanhisar Akören Beyşehir Zafer Uzman Anadolu
Yem ve Hayvancılık Ürünleri	Akşehir-I Akşehir-II Beyşehir
Marangoz	Ilgın Doğanhisar Akören
Hayvancılık Ürünleri	Akören

Metal İşleme Makinaları	Zafer
Araç Üstü Ekipman İmalatı	Uzman
Değirmen Makineleri	Anadolu
Otomotiv Yan Sanayi	
Ana Metal Sanayi	
Gıda Ürünleri	
Fabrikasyon Metal Ürünler	
Cam Sanayi	

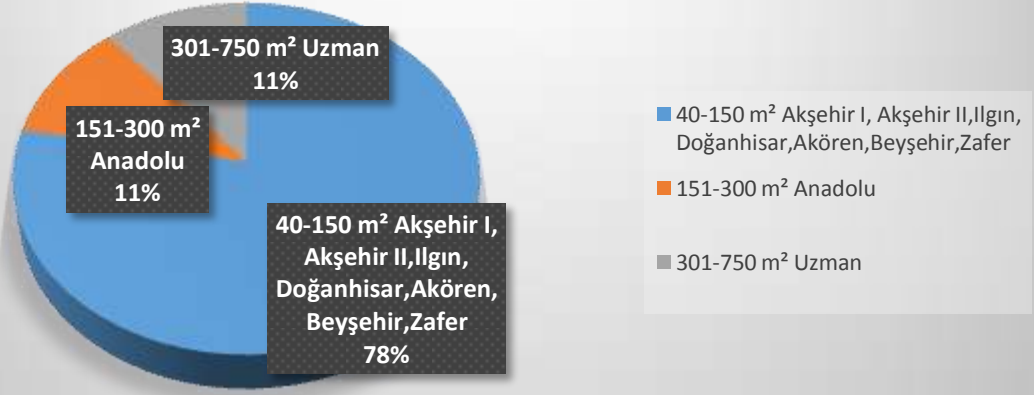
KSS'lere yöneltilen diğer bir soru KSS içinde toplamda kaç çalışanın istihdam ettiği ile ilgilidir. Akşehir-I toplamda 652 kişinin, Akşehir-II 417 kişinin, Ilgın 168 kişinin, Doğanhisar 70 kişinin, Akören 25 kişinin, Beyşehir 125 kişinin, Zafer 1.230 kişinin, Uzman 80 kişinin ve Anadolu 2.600 kişinin istihdam edildiğini belirtmiştir.



Şekil 3- KSS'lerdeki Çalışan Sayısı Oranları

KSS'de her firma için ortalama kaç m² alan ayrıldığına dair sorulan soruya Akşehir-I ve Akşehir-II 75-150 m², Ilgın 60-100 m², Doğanhisar 120 m², Akören 48-96 m², Beyşehir 70-140 m², Zafer 50-150 m², Uzman 750 m² ve Anadolu 300 m² olarak cevap vermiştir.

Görüşülen Küçük Sanayi Sitelerindeki Firmaların Ortalama Alan Büyüklüğü

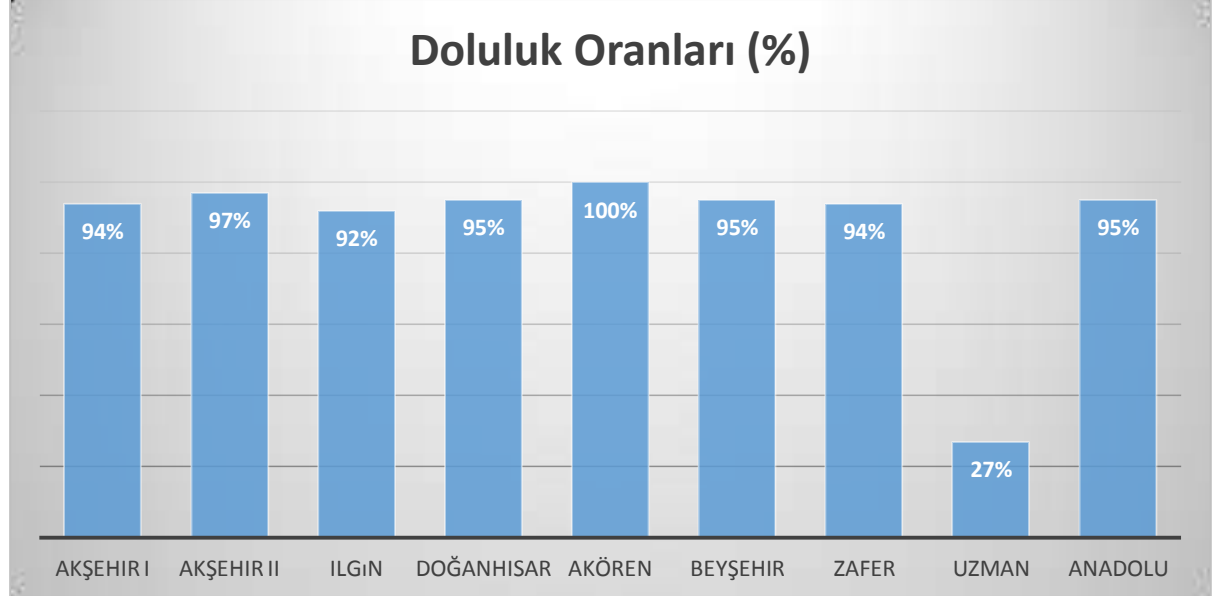


Şekil 4- KSS'lerde Firmaların Ortalama Alan Büyüklükleri

Şekil 4'te görüleceği üzere görüşülen Küçük Sanayi Sitelerinden %11'inde faaliyet gösteren firmaların alan büyüklükleri 301- 750 m² arasında, %11'inde faaliyet gösteren firmaların alan büyüklükleri 151-300 m² arasında ve geri kalan %78'inde faaliyet gösteren firmaların alan büyüklükleri 50-150 m² arasındadır.

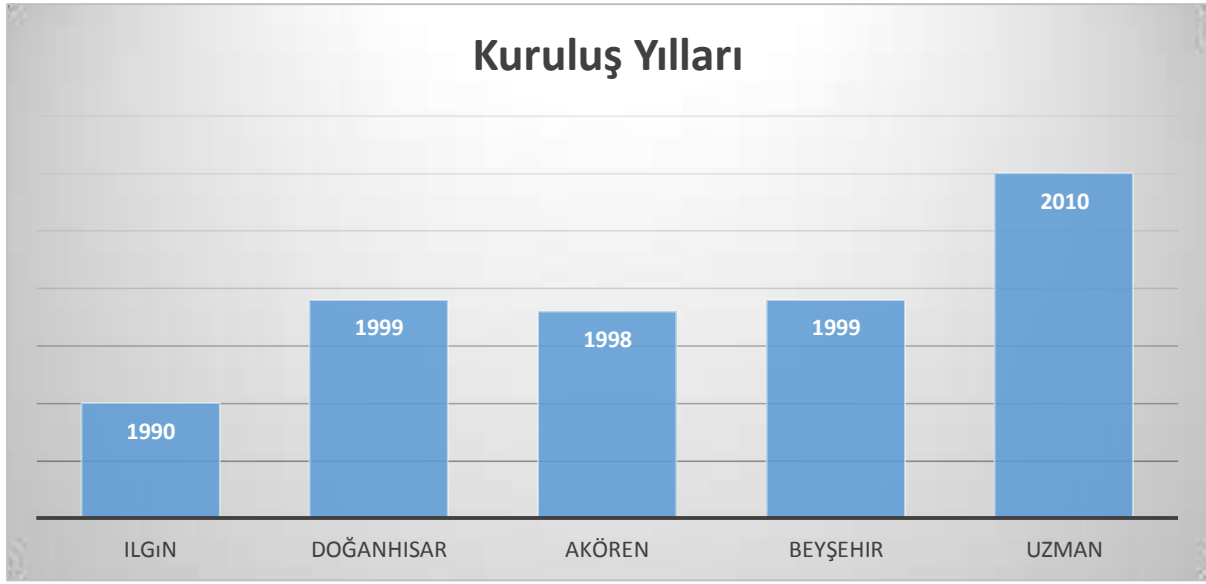
Küçük Sanayi Sitelerine yöneltilen beşinci soru doluluk oranları ile ilgilidir. Akşehir-I 94%doluluk oranına, Akşehir-II 97%doluluk oranına, Ilgın 92%doluluk oranına, Doğanhisar, Beyşehir ve Anadolu 95%doluluk oranına, Akören 100%doluluk oranına, Zafer 94%doluluk oranına ve Uzman 27%doluluk oranına sahip olduklarını beyan etmiştir.

Doluluk Oranları (%)



Şekil 5- Küçük Sanayi Sitelerinin Doluluk Oranları

Görüşülen Küçük Sanayi Sitelerine yöneltilen sorulardan biri kuruluş yıllarıdır. 5 KSS bu soruya cevap verirken kalan 4 KSS soruya cevap verememiştir. Alınan cevaplar ışığında KSS'lerin kuruluş yılları aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.



Şekil 6- Küçük Sanayi Sitelerinin Kuruluş Yılları

KSS'lere yöneltilen son soru firmaların kira bedellerine ilişkindir. KSS konumu ve büyüklüğü ile firmalara ayrılan alan büyüklüğüne göre değişiklik gösteren kira bedelleri Akşehir-I ve Akşehir II tarafından 250-600 TL, Ilgın tarafından 200-500 TL, Doğanhisar tarafından 400 TL, Beyşehir tarafından 400-700 TL, Zafer tarafından 1.000-1.700 TL, Uzman tarafından 3.200 TL ve Anadolu tarafından 4.000 TL olarak belirtilmiştir. Akören KSS ise kira bedellerinin firma sahiplerine göre değişiklik gösterdiği bilgisini vermiştir.

Tablo 10- KSS İçindeki Firmaların Kira Bedelleri

Görüşme Yapılan Küçük Sanayi Siteleri	KSS İçindeki Firmaların Kira Bedelleri (TL)
Akşehir I	250 - 600
Akşehir II	250 - 600
Ilgın	200-500
Doğanhisar	400
Akören	İşletmeciye ait
Beyşehir	400-700
Zafer	1000-1700
Uzman	3200
Anadolu	4000

2.3. BÖLGESEL DÜZEYDE GELECEKTEKİ İHTİYACIN TAHMİNİ

Konya ilinde 9 adet organize sanayi bölgesi, 39 adet küçük sanayi sitesi ve 14 adet özel sanayi sitesinde konumlanmış yaklaşık 9.916 tane işletme bulunmaktadır. Bu işletmeler demir- çelik, lastik, tekstil, inşaat, altyapı, yedek parça, plastik, kaynak atölyeleri üreticileridir.

Mevlana Kalkınma Ajansı tarafından yayınlanan 2014-2023 Konya-Karaman Bölgesi Bölge Planı ulusal ve küreselde rekabet edebilirliği artırmak için gerekli politikaları ortaya koyarken diğer yandan 2023 vadeli ulusal kalkınma hedeflerine ulaşılabilmesini amaçlamaktadır. Bölgenin iç dinamiklerini hayata geçirerek Konya-Karaman Bölgesini ekonomik gelişme koridoru haline getirmek Bölge Planının ana senaryosunu oluşturduğu belirtilmektedir. Bölgenin ana senaryosunu hayata geçirmek için küresel ekonomilere entegre ve üretken bir imalat sanayi altyapısı oluşturma'nın önem arz ettiği belirtilmiştir. Bununla birlikte bölge içi gelişmişlik farklarının azaltılmasının küresel rekabet politikası açısından önem arz ettiği beyan edilmiştir. Bu sebeple Bölgede sanayi sektörünün rekabet gücünün artırılması için özellikle ihtiyaç duyulan alanlarda yeni işletmelerin kurulması ve sektörlerde girişimcilik kültürünün yaygınlaştırılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

Tuzlukçu ilçesinde sıcak su kaynağı mevcut olup bu kaynak ile 2016 yılı içinde ilçede büyük bir sera kurulması öngörülmektedir. Bununla birlikte bağların bulunduğu alanların imara açılması planlanmakta olup nüfus göçü ile azalan bağcılığın ve ilçe açısından önemli yere sahip pekmez üretiminin tekrar artırılması amaçlanmaktadır. Aynı zamanda IPARD destekleri ile ilçede artan besicilik yatırımları ile birlikte ilçenin verdiği göçün önüne geçilmesi ve zaman içerisinde bu alanlarda çalışacak işgücünün ilçeye göç etmesi beklenmektedir. Belirtilen tüm yatırımların bölgede sanayi işletmelerini artırması beklenmektedir. Bu sebeple yeni yatırımlar ile kurulacak işletmeler için bölgede yeni bir KSS ihtiyacı doğacaktır.

Orta vadede Tuzlukçu ilçesinde hayata geçirilmesi planlanan yeni küçük sanayi sitesi mevcut işletmelerin ihtiyacını karşılamakla birlikte uzun vadede yeni sanayi sitelerinin kurulumuna ihtiyaç olabileceği gerçeğini göstermektedir.

2.4. PROJENİN UYGULAMA ALANI

Küçük Sanayi Sitesi'nin kurulması planlanan arazinin pafta numarası 50-48J ve parsel numaraları 5806 ve 5535'dir. KSS'nin kurulacağı arazi 38°27'52"N enlemi ile 31°38'32"E boylamı arasındadır. Arazi anayol kenarında bulunmakla birlikte ilçe merkezine 1,5 km ve Akşehir OSB'ye 22 km mesafededir. Arazinin Ankara-Akşehir karayoluna uzaklığı 10 km olmakla birlikte Afyon-Konya karayoluna uzaklığı 28 km'dir. Bununla birlikte arazinin Akşehir Tren Garı'na uzaklığı ise 30 km'dir. Arazinin karakola olan uzaklığı 1,7 km, en yakın ibadet merkezine olan uzaklığı 1 km, en yakın hastaneye olan uzaklığı 1,7 km ve en yakın eczaneye uzaklığı 1,8 km'dir. Bununla birlikte Konya Merkez'e uzaklığı ise 130 km'dir. Arazide kanalizasyon altyapısı bulunmamaktadır. Ancak yıl içerisinde KOSKİ tarafından yapılacak olan hat ile kanalizasyon altyapısı tamamlanması beklenmektedir. Arazi üzerinde içme suyu şebekesi ve elektrik hattı mevcuttur. Elektrik direkleri ve içme suyu şebekesi KSS'nin kurulacağı yerdeki yol kenarından geçmektedir. İlçede atık su arıtma tesisi kuruludur. Bununla birlikte bölgede telekomünikasyon altyapısı bulunmamakla birlikte kısa

sürede kurulması planlanmaktadır. Bununla ilgili hat başvurusu yapılacak olup yakın bölgeden hat geçtiği için kısa sürede kurulması beklenmektedir. Ayrıca bölgede çok sayıda sulama kuyuları mevcuttur. Projenin uygulama alanına ilişkin aplikasyon krokisi ve uygulama imar planı aşağıda yer almakla birlikte ekte sunulmuştur. KSS'nin kurulacağı parsel şu anda imar planında hayvan pazarı olarak görünmektedir. İmar planı değişikliği teklif aşamasında olup raporu hazırlanmıştır. Değişiklik sonrası imar planı KSS ve belediye hizmet alanı olacaktır. Mera arazisi imar planı içine alındıktan sonra KSS alanının büyütülmesi için belediye hizmet alanı olarak görünen kısımda imar planı değişikliği yapılarak KSS'ye dâhil edilecektir.

2.4.1. COĞRAFI, FİZİKSEL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER

2.4.1.1. COĞRAFI ÖZELLİKLER

Tuzlukçu ilçesi, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde Konya iline bağlıdır. İlçenin il merkezine uzaklığı 127 km olup deniz seviyesinden yüksekliği (rakımı) 1.000 metredir. Toplam yüzölçümü 616 km² Tuzlukçu ilçesine kara, hava ve demir yolu ulaşımı aktif olarak sağlanmaktadır. İlçe 38°47' Kuzey enlemi ile 31°63' Doğu boylamı arasında yer almakta olup kuzeyinde Yunak ilçesi, güneyinde Akşehir, batısında Akşehir Gölü ile Sultandağı ilçesi ve doğusunda Ilgın ilçesi bulunmaktadır.

Geniş bir ova içerisinde yer alan ilçe, Ege ile İç Anadolu Bölgesi'nin sınırını teşkil etmektedir. Bulunduğu konum ve güneybatısında yer alan Akşehir Gölü sebebiyle ilçenin yerleşim yeri genel olarak kuvaterner yaşlı alüvyonlardan oluşmaktadır.

Tuzlukçu ilçesinin doğusu Ilgın, batısı Akşehir Gölü ile Afyon'un Sultandağı İlçesi, güneyi Akşehir ve kuzeyi Yunak ile çevrilmiştir. İlçenin ulaşımı karayoludur. İlçe, Akşehir- Yunak karayolundan 7 km içeride olması sebebiyle ulaşım imkânları kısıtlıdır. İlçenin demiryolu ulaşımı Akşehir'den yapılmaktadır.

Tuzlukçu ilçesinde akarsu bulunmamaktadır. Ancak ilçedeki köylerde küçük dereler bulunmaktadır. İlçenin güneybatısında bulunan Akşehir gölü Konya İlinin üçüncü büyük gölüdür. Akşehir Gölünün suyu tatlıdır. Sultan Dağları'ndan inen kar ve yağmur sularından meydana gelen dere suları ile beslenmektedir. Bunun yanında Eber Gölü'nün fazla suları da Akşehir gölüne boşalır. Gölde az da olsa sazan ve turna balığı bulunmaktadır. Göl Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 1992 yılında 01.07.1992 tarih ve 1368 karar ile "Doğal Sit Alanı" ilan edilmiştir. İlçenin bitki örtüsü -İç Anadolu Bölgesi ile benzerlik göstererek- bozkırdır. İlçede yeşil alanlar oldukça az görülmektedir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Akşehir İlçesine bağlı bir köy olan Tuzlukçu 1929 yılında aşağı ve yukarı Tuzlukçu'nun birleşmesiyle nahiye olmuştur. 1949 yılında nüfusunun 2000'i aşması sonucu belediye teşkilatı kurulmuş, 9 Mayıs 1990 tarihinde ilçe olmuştur. İlçeye bağlı belde bulunmamaktadır. Belediye olarak tek merkez belediyesi vardır. İlçe merkezi Aşağı, Yukarı, Orta ve Pazar olmak üzere 4 mahalleden oluşmaktadır. İlçe genelinde toplamda 15 mahalle bulunmaktadır. Bununla birlikte ilçede 11 köy vardır.

Tuzlukçu ilçesinde Adliye teşkilatı 2005 yılında kaldırılmıştır. Adli işlemler Akşehir Adliyesi tarafından yürütülmektedir. Ayrıca İlçede Askerlik Şubesi olmadığından askerlik işlemleri Akşehir Şubesi tarafından görülmektedir. Posta hizmetleri Tuzlukçu P.T.T. müdürlüğünce karayolu ile oto posta vasıtasıyla sağlanmakta olup, köylerin ise P.T.T. acenteleri tarafından yapılmaktadır. İlçede gerekli telefon santrali altyapısı mevcuttur. İlçe ile Akşehir arasında Belediye ve Özel şahıslara ait otobüslerle ulaşım sağlanmakta olup devamlı araç bulunmaktadır.

2.4.1.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLER

Tuzlukçu ilçesinin nüfusu 2014 yılına göre 6.890'dır. Bu nüfus, 3.322 erkek ve 3.568 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,21 erkek, %51,79 kadındır.

Tablo 11- İlçe Merkezi Nüfus Dağılımı

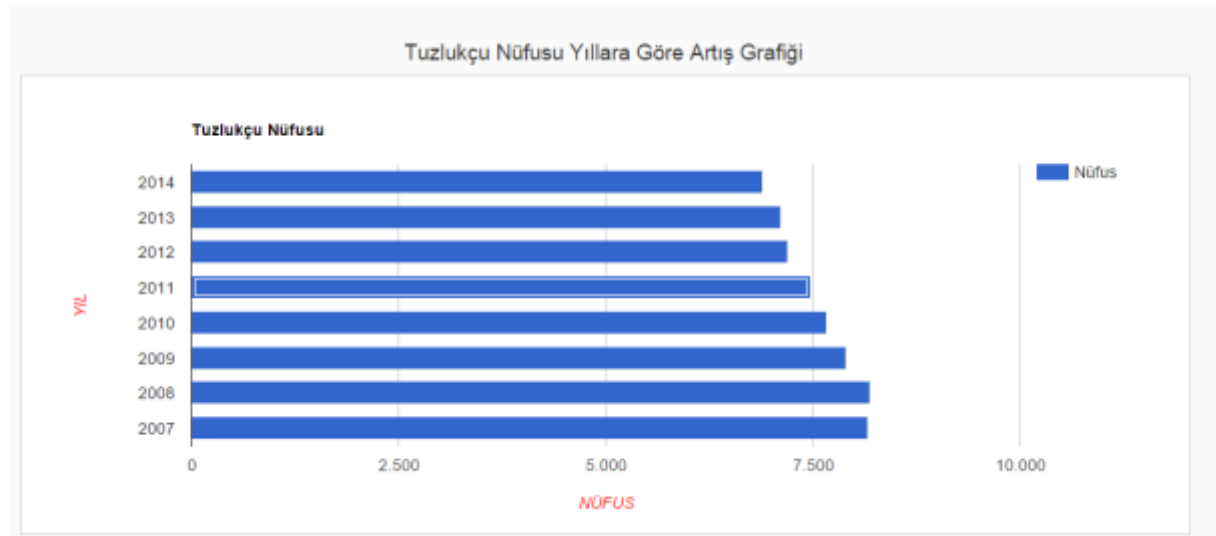
	Erkek	Kadın	Toplam
İlçe Merkezleri	3.322	3.568	6.890
	48,21%	51,79%	

İlçenin yıllara göre nüfus değişimine bakıldığında nüfusun her yıl düzenli olarak düştüğü görülmektedir. 2014 yılında toplam nüfus 6.890 iken 2013 yılında 7.111, 2012 yılında 7.199 ve 2011 yılında 7.477 olduğu görülmektedir. Tüm yıllarda nüfusun cinsiyet dağılımına bakıldığında ise kadın ve erkek nüfus dağılımının ilçede eşit düzeyde olduğu görülmektedir.

Tablo 12- Yıllara Göre Tuzlukçu Nüfusu

Yıllara Göre Tuzlukçu Nüfusu			
Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2015			
2014	3.322	3.568	6.890
2013	3.459	3.652	7.111
2012	3.493	3.706	7.199
2011	3.645	3.832	7.477
2010	3.724	3.939	7.663
2009	3.817	4.087	7.904
2008	3.968	4.217	8.185
2007	3.972	4.195	8.167

Kaynak: http://www.nufusu.com/ilce/tuzlukcu_konya-nufusu



Şekil 7- Tuzlukçu Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

Kaynak: http://www.nufusu.com/ilce/tuzlukcu_konya-nufusu

Tuzlukçu ilçesine bağlı toplamda 15 mahalle bulunmaktadır. Nüfus dağılımına göre nüfusun en yoğun olduğu ilk 5 mahalle Yukarı, Aşağı, Koraşı, Pazar ve Orta Mahalleleridir. İlçenin mahalle nüfus dağılımı ise aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo 13-Tuzlukçu Mahalle Nüfusları

Tuzlukçu Mahalle Nüfusları			
Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2014	Tuzlukçu	Yukarı	1.071
2014	Tuzlukçu	Aşağı	1.005
2014	Tuzlukçu	Koraşı	888
2014	Tuzlukçu	Pazar	784
2014	Tuzlukçu	Orta	650
2014	Tuzlukçu	Konarı	625
2014	Tuzlukçu	Kundullu	426
2014	Tuzlukçu	Erdoğan	312
2014	Tuzlukçu	Köklüce	264
2014	Tuzlukçu	Mevlütü	224
2014	Tuzlukçu	Gürsu	172
2014	Tuzlukçu	Tursunlu	154
2014	Tuzlukçu	Pazarkaya	120
2014	Tuzlukçu	Çöğürü	100
2014	Tuzlukçu	Subatan	95

TÜİK 2014 verileri

İlçe nüfusunun yaşlara göre dağılımına ait en güncel veriler TÜİK tarafından yayınlanan 2014 verileridir. Bu verilere bakıldığında 15-64 yaş grubunun %62,7 oranında, 0-14 yaş grubunun %18,2 oranında ve 65 yaş üstü grubunun %19,1 oranında yer aldığı görülmektedir. İlçenin 15-64 yaş grubunun oranı ve 0-14 yaş grubunun oranı, Konya ve bölge ortalamasından düşük seviyededir.

Tablo 13- İlçede Bulunan Nüfusun Yaş Aralıklarına Göre Dağılımı

Yıllar	Tuzlukçu İlçe Nüfusu Yaşa Göre (%)			Konya İli Nüfusu Yaşa Göre (%)			TR 52 Bölge Nüfusu Yaşa Göre (%)		
	0-14	15-64	65 Üstü	0-14	15-64	65 Üstü	0-14	15-64	65 Üstü
2012	19,8	62,9	17,3	26,1	66,2	7,7	25,9	66,2	7,9
2013	19,3	63,1	17,6	25,6	66,5	7,9	25,5	66,5	8,1
2014	18,2	62,7	19,1	25,2	66,5	8,3	20,7	69,2	10,1

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul>

TÜİK 2014 verileri

2.4.1.3. EKONOMİK ÖZELLİKLER

2.4.1.3.1. TARIM

Tuzlukçu ilçesinin ekonomisi genel olarak tarıma dayanmaktadır.

İlçe, Orta Anadolu Bölgesinin güney kısmında çıplak bir arazi üzerinde kurulmuştur. Yıllık ortalama sıcaklığı 14 °C civarındadır. İlçenin en yüksek sıcaklık ortalaması temmuz ayında görülmektedir. İlçenin yıllık yağış ortalaması 350 - 400 mm. civarındadır. İlçede genel olarak sert kara iklimi hakimdir. Bu sebeple ilçede kışları soğuk ve yağışlı yazları kurak ve sıcaktır. İlçede ilkbahar yağışlarının geç düştüğü yıllar ortalama %40 oranında verim kaybı görülmektedir.

Tablo 14- Tuzlukçu İşlenen Arazi Kullanım Durum Tablosu

İşlenen Arazi Türü	Tuzlukçu İşlenen Arazi		Konya İşlenen Arazi		Tuzlukçu İşlenen Arazi	
	(dekar)	(%)	(dekar)	(%)	Konya İşlenen Arazi (%)	TR52 İşlenen Arazi (%)
Tarla Arazisi	239.197	63,48	12.935.500	67,75	1,85	1,55
Nadas	133.238	35,36	5.566.735	29,16	2,39	2,38
Sebze	615	0,16	193.090	1,01	0,32	0,19
Meyve	3.741	0,99	395.490	2,07	0,95	0,51
Süs Bitkileri		0,00	1.672	0,01	0,00	0,00
Toplam	376.791	100,00	19.092.486	100,00	1,97	1,67

TÜİK 2014 verileri

Tuzlukçu ilçesinin işlenen arazi kullanım durum tablosu incelendiğinde ilçede 376.791 da işlenen arazi bulunmakta olup Konya işlenen arazinin %1,97'sini oluşturduğu görülmektedir. İlçede tarım arazisi 239.197 da olup tüm alanın %63,48'ini oluşturmaktadır. İlçedeki nadas alanı 133.238 da olup tüm alanın %35,36'sı nadas alanlarına ayrılmıştır. Sebze, meyve ve bağ alanları ise %1'i bulmaktadır. İlçenin tarım arazisi Konya tarım alanının %1,85'ini ve TR 52 Bölgesinin tarım alanının %1,55'ini; nadas alanı ise Konya nadas alanının %2,39'unu ve TR52 Bölgesinin %2,38'ini oluşturmaktadır.

Bitkisel Üretim

Tablo 15- Tuzlukçu İşlenen Tarla Arazisi Durum Tablosu

Tarla Arazisi Ekim Türü	Tuzlukçu				Konya			
	Ekim Alanı		Dekar Verimi Kg/Da	Toplam Ürün Miktarı (Ton)	Ekim Alanı		Dekar Verimi Kg/Da	Toplam Ürün Miktarı (Ton)
	Da	%			Da	%		
Buğday (Durum)	83.000	22,0	184	15.234	2.013.178	10,5	276	553.341
Buğday (Diğer)	60.497	16,1	195	11.816	5.226.966	27,4	263	1.351.959
Mısır (Dane)	180	0,0	76	422	381.002	2,0	1.027	382.099
Arpa (Diğer)	65.997	17,5	226	14.889	2.403.777	12,6	280	650.101
Şekerpancarı	7.203	1,9	6.090	43.867	727.542	3,8	6.689	4.864.882
Toplam	216.877	58	605	86.228	10.752.465	56	7.996	7.802.382

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/bitkiselapp/bitkisel.zul>

TÜİK 2014 verileri

İlçede 239.197 da işlenen tarla arazisinin önemli bir kısmında buğday ekimi yapılmaktadır. Ayrıca ilçede, haşhaş, mercimek, nohut gibi ürünler yetiştirilmektedir. İlçedeki tarım arazisinin 83.000dekarında buğday (Durum), 60.497da'sında buğday (Diğer), 180 dekarında mısır (Dane), 65.997 dekarında arpa (Diğer) ve 7.203 dekarında şekerpancarı yetiştirilmektedir. İlçede yetiştirilen buğdayın, arpanın ve mısırın verimleri, Konya buğday, arpa ve mısır verimlerinden düşük olduğu görülmektedir. İlçede dekar başına düşen buğday (durum) verimliliği 184 kg iken Konya ilinde buğday (durum) verimliliği 276 kg'dır. Aynı şekilde ilçedeki mısır verimliliği 76 kg iken Konya ilinde 1.027 kg; ilçede arpa verimliliği 226 kg iken Konya ilinde 280 kg'dır. TÜİK 2014 verilerine göre ilçedeki toplam buğday (Durum) üretimi 15.234 ton, toplam buğday (Diğer) üretimi 11.816 ton, toplam mısır üretimi 422 ton, toplam arpa üretimi 14.889 ton ve toplam şekerpancarı üretimi 43.867 tondur. Yine Şeker pancarı verimi Konya şeker pancarı veriminden düşüktür.

Tablo 16- Tuzlukçu İşlenen Meyve-Bağ Arazisi Durum Tablosu

Meyve- Bağ Arazisi Ekim Türü	Tuzlukçu				Konya			
	Ekim Alanı		Ağaç Başına ortalama verimlilik (kg)	Toplam Ürün Miktarı (Ton)	Ekim Alanı		Ağaç Başına ortalama verimlilik (kg)	Toplam Ürün Miktarı (Ton)
	Da	%			Da	%		
Elma (Diğer)	102	0,03	20	200	28.472	0,15	18	18.481
Kiraz	51	0,01	50	36	66.427	0,35	32	51.201
Toplam	153	0,04	0	200	94899	0,50	50	18481

TÜİK 2014 verileri

Tuzlukçu ilçesinde en çok üretimi yapılan meyveler elma ve kirazdır. İlçede 2014 yılı itibariyle %0,03'lük alanda diğer elma üretimi yapılmaktadır. Ağaç başına ortalama verim 20 kg'dır. İlçedeki kiraz üretimi ise 51 da'lık alanda yapılmaktadır. Kiraz üretiminde ağaç başına ortalama verim 50 kg'dır. Gerek kirazda gerekse elmada verim Konya'dan fazladır.

Hayvansal Üretim

Tablo 17- Büyükbaş Hayvan Sayıları

Hayvan Cinsi	Tuzlukçu Hayvan Sayıları			Konya Hayvan Sayıları			TR52 Hayvan Sayıları		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Sığı (Saf Kültür)	6.431	6.128	6.442	398.899	448.047	469.810	430.631	483.673	508.902
Sığır (Kültür Melezi)	1.013	1.446	1.421	193.440	214.100	206.102	212.525	234.956	228.062
Sığır (Yerli)	216	131	132	54.244	54.025	51.445	55.485	55.410	52.737
Manda			0	233	311	203	302	365	203
Toplam	7.660	7.705	7.995	646.816	716.483	521.458	698.943	774.404	228.062

TÜİK 2014 verileri

Konuyla alakalı olarak yayınlanan en güncel verilere sahip TÜİK 2014 verilerine göre ilçede toplam 7.995 adet büyükbaş hayvan bulunmakta olup 6.442'sini saf kültür ırkı, 1.421'ini kültür melezi ırkı, 132'sini yerli sığır oluşturmaktadır. Yerli ırk yok denilecek kadar az orandadır. Bununla birlikte 2012 yılına oranla 2014 yılında yerli ırkta bir azalış söz konusudur.

İlçe büyükbaş varlığı, Konya büyükbaş varlığının %1,53'ünü, TR52 bölgesinin büyükbaş varlığının %3,5'ini oluşturmaktadır.

Tablo 18- Tuzlukçu Kanatlı Hayvan Sayıları

Hayvan Cinsi	Tuzlukçu Hayvan Sayısı			Konya Hayvan Sayısı		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Et Tavuğu	0	0	0	525.000	643.700	760.100
Yumurta Tavuğu	8.150	8.750	8.690	10.053.182	11.325.549	10.934.035
Hindi	1.100	1.100	1.032	59.513	52.199	47.229
Ördek	470	260	156	8.392	7.566	7.066
Toplam Tavuk	9.720	10.110	9.878	10.646.087	12.029.014	11.748.430

TÜİK 2014 verileri

Tuzlukçu' da 2014 yılı itibariyle toplam 9.878 adet tavuk bulunmaktadır. İlçedeki tavuk varlığının 8.690'ı yumurta tavuğudur. İlçede broiler yetiştiriciliği 2010 yılında başlamış, ancak aynı yıl yumurta tavuğu sayısı azalmıştır.

Tuzlukçu’ da 2014 yılı itibariyle 2 adet arıcılık faaliyeti ile uğraşan işletmede toplam 710 adet kovan bulunmakta olup bu kovanlardan 9.925 ton üretim sağlanmıştır.

3. BÖLÜM: GİDER KALEMLERİNİN BELİRLENMESİ

3.1. KSS’NİN MİSYONU

Küçük sanayi siteleri genellikle aynı üretim kolunda, çeşitli mal ve hizmet imalatına yönelik atölye ve küçük fabrika ünitelerine çeşitli olanaklar sağlayan, altyapı ve gerekli sosyal ve teknik hizmetleri ortak, diğer bakışla, esnaf ve sanatkârların toplandığı dükkân şeklindeki sanayi çarşıları da çok küçük ölçekli sınaî altyapı organizasyonları olarak ele alınabilir. Ortak özellik, satış hacmi, istihdam yapısı ve üretim yelpazesi ile sınırlı, küçük ölçek ve boyutlu atölyeleri içermesidir.²

Tuzlukçu’ da kurulması planlanan küçük sanayi sitesinin misyonu, sanayi potansiyeline sahip olan ilçede potansiyelin harekete geçmesini sağlayacak ürünlerin üretimini arttıracak işletmelerin desteklenerek bölgenin sosyal ve ekonomik kalkınmasına destek olmaktır.

3.2. KSS'NİN DOLULUK VE İSTİHDAM HEDEFLERİ

Sanayi sitesinde yer alacak potansiyel girişimciler ve işletmeler Tuzlukçu’ da demir- çelik, lastik, tekstil, inşaat, altyapı, yedek parça, plastik, kaynak atölyeleri üreticileri gibi üretim ve tamirat işleri yapan işletmelerdir. Sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmeler sayıları ve gelir yaratma potansiyelleri bakımından bir sanayi sitesi kurmayı gerektirecek kadar büyüktür. Küçük sanayi sitesi yatırımının gerçekleştirilmesi ilçede faaliyet gösteren mevcut işletmeler ve doğrudan Tuzlukçu’ da iş kurabilecek potansiyel girişimciler için fayda oluşturacaktır. Tuzlukçu’da mevcut durumda 4 demir doğramacı, 2 marangoz, 1 oto elektrik tamircisi, 1 PVC doğramacı faaliyet göstermektedir. Faaliyet gösteren bu işletmeler ve yeni girişimcilerin kuracağı işletmeler için kurulması planlanan Küçük Sanayi Sitesi bölgenin ihtiyaç duyduğu altyapıyı sağlayacaktır.

Tablo 19- Tuzlukçu’ da Faaliyet Gösteren Mevcut İşletmeler

Tuzlukçu’daki İşletmelerin Faaliyet Alanı	Tuzlukçu’daki İşletmelerin Sayısı
Demir Doğramacı	4
Marangoz	2
Oto Elektrik Tamircisi	1
PVC Doğramacı	1

² TMMOB, “Organize Sanayi Bölgeleri Küçük Sanayi Siteleri Teknoparklar”, Yavuz Bayülken, Cahit Kütükoğlu, Ankara, 2012

3.3. KSS'DE YER ALACAK İŞLETMELERİN NİTELİKLERİ

- Küçük sanayi sitesinde yatırım yapacak işletmelerin sitenin kurulduğu Tuzlukçu' da faaliyet gösteriyor olması,
- İşletmenin sanayi alanında faaliyet göstermesi,
- Üretim konusu işle ilgili ihtiyaç duyulan toplam kapalı alan ihtiyacının küçük sanayi sitesindeki işyerlerinin büyüklükleri ile uyumlu olmasıdır.

3.4. KSS'NİN KURULUŞ YERİ VE FİZİKİ YAPISI

3.4.1. KSS'NİN KAPASİTESİ

Tablo 20- Küçük Sanayi Sitesi Kapasite Analizi ve Seçimi

Küçük Sanayi Sitesi Alan Hesapları	Değerler
İnşaat Yapımı m ² Birim Maliyeti (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 4A Birim Poz Fiyatlarına Göre) (Lira)	430 Lira (II-C)
Arazi Büyüklüğü (m ²)	8660
Belediye İmar Oranı (%)	%40
Küçük Sanayi Sitesi Kapalı Alan Büyüklüğü (m ²)	1800
Küçük Sanayi Sitesi İdari Alan Büyüklüğü (m ²)	---
İşletmelere Tahsis Edilen Zemin Kat Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü (m ²)	1800
İşletmelere Tahsis Edilen Asma Kat Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü (m ²)	560
İşletme Başına Asma Kat Alan Büyüklüğü (m ²)	112
İşletme Başına Kapalı Alan Büyüklüğü (m ²)	180,00
Toplam İşletme Sayısı (Adet)	10
İşletme Başına Zemin Kat Kapalı Alan Büyüklüğü (m ²)	180

3.4.2. TOPLAM KAPALI ALAN, ORTAK ALAN VE BÜYÜKLÜK BİLGİLERİ

Tablo 21- İdari Alan Dağılımı

İdari Alanlar	Büyüklük (m ²)
Müdür Odası	30
Sekretarya ve Pazarlama Birimi	20
Toplantı ve Eğitim Salonu	40
Kafeterya	40
Arşiv ve Depo	20
Bilgisayar Odası	30

Tuvalet ve Lavabo	20
Mescit	15
Diğer (Koridor, Havalandırma Vb.)	85
İdari Alan Toplamı	300
Otopark	700
Ortak Alan Toplamı	1000

3.4.3. ALTERNATİF TEKNOLOJİLERİN ANALİZİ VE TEKNOLOJİ SEÇİMİ

Küçük sanayi sitelerinin kuruluşunda ve işleyişinde mal üretimi söz konusu olmadığından buna bağlı olarak herhangi bir üretim teknolojisi ihtiyacı da söz konusu değildir. Küçük sanayi sitelerinde işyerinin satılması ve/veya kiralanması ile hizmet üretimi yapılmaktadır. Dolayısı ile herhangi bir mal üretimi olmadığından alternatif teknolojilerin analizi ve teknoloji seçimi de söz konusu değildir. Bununla birlikte KSS binasının inşasında kullanılacak malzemenin ve ekipmanın niteliği açısından yüklenici Yapım İşleri Genel Şartnamesine uygun şekilde teknoloji seçimini yapmakla yükümlü olacaktır.

3.4.4. SEÇİLEN TEKNOLOJİLERİN ÇEVRESEL ETKİLERİ, KORUMA ÖNLEMLERİ VE MALİYETİ

Küçük sanayi sitelerinin kuruluşunda ve işleyişinde mal üretimi söz konusu olmadığından buna bağlı olarak herhangi bir üretim teknolojisi ihtiyacı da söz konusu değildir. Dolayısı ile KSS'nin inşaatı dışında herhangi bir teknoloji kullanımı öngörülmemektedir. Kanalizasyon, içme suyu şebekeleri kurulması için belirtilen konularda KSS kurulma sürecinde yatırım yapılması planlanmaktadır. Buna dair mühendislik çalışmaları, inşaat fizibiliteleri, keşif ve metrajlar yapım işi öncesinde ortaya konulacaktır. Katı atık, sıvı atık arıtma ve bertaraf sistemlerinin kurulması ile ilgili yatırımlar ise işletmelerin faaliyet alanları, atık miktarı ve atık türleri tespit edildikten sonra yatırım sürecinde planlanabilecektir.

3.4.5. TEKNİK TASARIM

Küçük sanayi sitesinin Konya'nın Tuzlukçu ilçesi sınırları içerisinde kurulması planlanmakta olup KSS kurulumunun yapılacağı alanın paftası 50-48J ve parsel numarası 5535 ve 5806'dır. Arazi imar durumunda hayvan pazarı olarak görünmektedir, ancak proje ile sanayi alanı olarak değiştirilecektir. Çalışmanın kısa süre sonra sonuçlanması beklenmektedir. Dolayısı ile arazi düzenleme ve yerleşim düzeni çalışmaları yatırım aşamasında yapılacaktır.

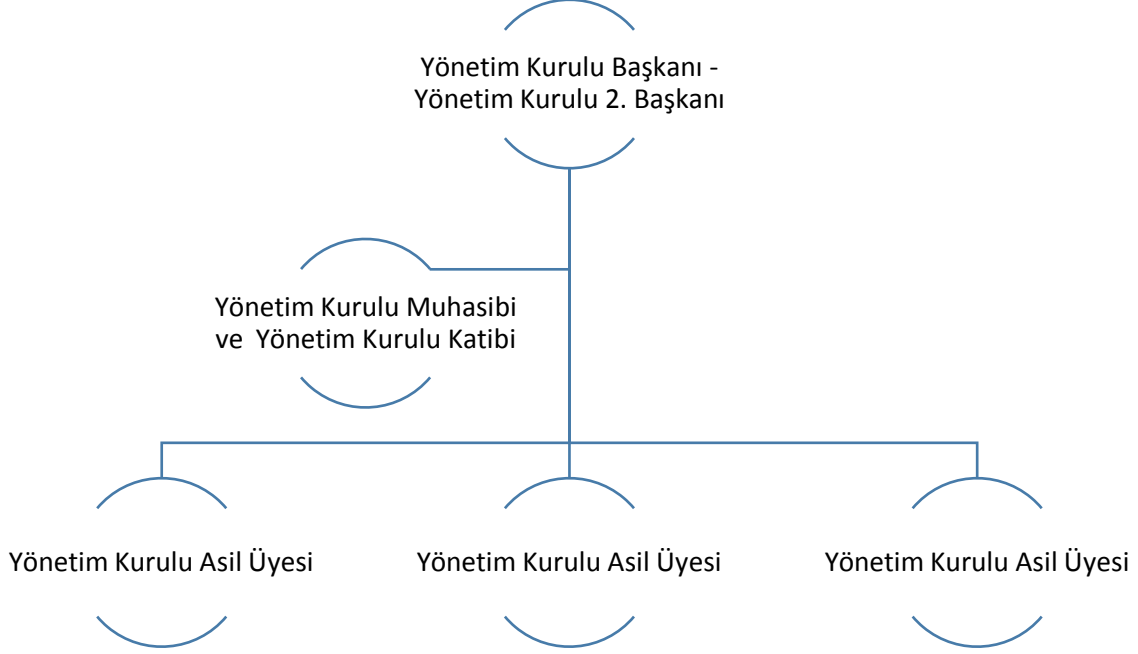
Küçük sanayi sitelerinin kuruluşunda ve işleyişinde mal üretimi söz konusu olmadığından buna bağlı olarak herhangi bir makine donanım ihtiyacı da bulunmamaktadır.

KSS'nin inşaat işi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapım İşleri Yönetmeliğine uygun olarak ihale edilecek, inşaat işlerinin kontrolör gözetiminde Yapım İşleri Genel Şartnamesine uygun olarak tamamlanması sağlanacaktır.

3.5. ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİM VE İNSAN KAYNAKLARI

3.5.1. KURULUŞ ORGANİZASYON YAPISI VE YÖNETİMİ

Organizasyon Şeması



Sanayi Sitesi Yönetim Kurulu Üyeleri

Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi Yönetim Kurulu üyeleri sanayi sitesinin kuruluşunun ardından kesinleşecektir. Yönetim kurulu içerisinde Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu 2. Başkanı, Yönetim Kurulu Muhasibi, Yönetim Kurulu Katibi, 5 kişilik Yönetim Kurulu Asil Üye grubu olacağı öngörülmektedir. Yönetim Kurulunun aynı zamanda 8 kişilik yedek üye grubu bulunacağı planlanmaktadır.

Yönetim Kurulunun Toplanma Sıklığı ve Toplantı Kayıtlarının Nasıl Tutulacağı

Yönetim kurulunun ayda 1 kez toplanması planlanmıştır. Toplantı tutanaklarının Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi Yönetim Kurulu sekreteri tarafından tutulması, raporlanması ve dosyalanması öngörülmektedir.

Yönetim Kurulunun Yetki ve Görevleri

Tuzlukçu'da kurulacak olan Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi bir Yönetim Kurulu tarafından yönetilecektir. Yönetim Kurulu'nun yetkileri:

- Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi'ndeki işyerlerinden kira, aidat ve eğitim/danışmanlık bedellerini toplamak,
- Küçük sanayi sitesindeki fiziki ve teknik yapısında ortaya çıkan ihtiyaçları gidermek,
- Küçük sanayi sitesindeki işyeri sahipleri ile kira sözleşmesi yapmak,

- Köşk sanayi sitesinde görev alacak olan personeli seçmek, i  e almak, denetlemek ve gerektiğinde i  ten çıkartmak,
- Tuzlukçu Köşk Sanayi Sitesi bünyesindeki tedarikçileri belirlemek,
- Tuzlukçu Köşk Sanayi Sitesi'nin finansal sürdürülebilirliğini sağlamak,
- Ayda bir kez toplanmak,
- Köşk sanayi sitesinde yatırım yapmak isteyen işletmeler tarafından yapılan başvuruları değerlendirmek ve onaylamak,
- Tuzlukçu Köşk Sanayi Sitesi'nin bölgede sosyal fayda yaratmasına yönelik stratejileri belirlemek,
- Köşk sanayi sitesinde ortaya çıkan her türlü sorunun çözümüne yönelik projeler geliştirmek,
- Alınan kararları bir karar defterinde takip etmektir.

3.6. PROJE UYGULAMA PROGRAMI

3.6.1. PROJE YÜRÜTÜCÜSÜ KURULUŞLAR VE TEKNİK KAPASİTELERİ

Bölgede kurulacak muhtemel bir Köşk Sanayi Sitesi için başta Tuzlukçu Belediyesi ve Ticaret ve Sanayi Odası olmak üzere tüm kurucu ve işletici kuruluşların destek katkı payı ve destek dışı harcamalar için gerekli olan finansmanın sağlanması konusunda sorumlu olması beklenmektedir.

Köşk Sanayi Sitelerinin oluşması işletmelerin oluşturdukları kooperatiflerin tüzel kişilik kazanması yollarını izlemektedir. Köşk Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Ana sözleşmesi sürecin başlamasını sağlamaktadır. Bu ana sözleşmede kooperatif içerisinde yer alacak işletmelerin isimleri, tabiiyetleri, adresleri ve taahhüt ettikleri sermaye payları yer alır ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre değişir ortaklı, değişir sermayeli ve sınırlı sorumlu bir Köşk Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi kurulması sağlanır.

Kuruluş aşamasında gerekli olan tüm sabit yatırım maliyetleri kurucu kuruluşlar tarafından finanse edilirken işletme döneminde ise işletici kuruluşun Köşk Sanayi Sitesi'ni mali yönden sürdürülebilir bir yapıda yönetmesi beklenmektedir.

3.6.2. PROJE UYGULAMA PROGRAMI (TERMİN PLANI)

Tablo 22- Termin Planı

No	Faaliyetler	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl
1	KSS arazi seçiminin yapılması			
2	Plan ve projelendirmenin yapılması			
3	Bakanlık kredisi için başvuru yapılması			
4	KSS'nin inşaatı			
5	KSS Müdürü ve diğer personelin işe alınması			
6	Girişimci firmaların KSS'ye başvurularının alınması			
7	KSS'de işletmelere iş yeri tahsisinin yapılması			
8	KSS pazarlama-tanıtım çalışmalarının yapılması			

3.6.3. UYGULAMA PLANI/ İŞ ÇİZELGESİ

Tablo 23- Uygulama Planı/ İş Çizelgesi

[illegible]

3.7. KSS YATIRIM SENARYOLARI

3.7.1. KSS YATIRIM SENARYOLARI-1

3.7.1.1. YATIRIMIN TOPLAM MALİYETİ

Tablo 24- Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Göre Dağılımı-1

Kalem	Birim	Değer	Tutar (TL)	Kaynak
Elektrik	kWh	400	0,34	Gazelektrik, http://gazelektrik.com/tuzlukcu/tuzlukcu , 2015
Su	Metreküp	35	1,30	Konya Büyükşehir Belediyesi KOski Tuzlukçu Şube Müdürlüğü, 2015
Isınma	Metreküp	250	0,20	Gazelektrik, http://gazelektrik.com/tuzlukcu/tuzlukcu , 2015
Mali Müşavirlik Hizmeti	Ay	1	351,00	Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik, Yeminli Mali Müşavirlik Asgari Ücret Tarifesi 2015 Yılı
Hukuk Müşavirliği Hizmeti	Ay	1	1.250,00	Türkiye Barolar Birliği Başkanlığı 2015 Yılı Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi
Bina Yapımı	Metrekare	2.000	500,00	Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ 4. Sınıf A Grubu Yapılar Birim Fiyatı
Taşıt Kiralama ve Yakıt	Ay	1	1.000,00	Özel sektör araştırması, 2015
Bakım-Onarım	Ay	1	2.000,00	Tahmini varsayım
Kapalı Alan Oranı	%	20,00		Konya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2015

3.7.1.2. SABİT VE DEĞİŞKEN GİDERLER

Tablo 25- Pazarlama Faaliyetleri-1

Aylar	Aktivite 1	Tutar	Aktivite 2	Tutar	Toplam
1	KSS Açılış Organizasyonu	500	Totem	1500	2.000
2	KSS Tabelaları	300	KSS Tanıtım Broşürü	400	700
3	KSS Personel Kartvizit	150	El İlanları	250	400
4	KSS İnternet Sitesi	500	Gazete Reklamları	200	700
5	KSS A3 Afiş	400	Yerel TV Reklamları	300	700
6	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
7	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
8	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
9	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
10	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
11	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
12	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
Toplam					8.000

Tablo 26- Yatırım Maliyetleri-1

No	Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	Adet	Birim Fiyat	Toplam
1	Müdür Odası Mobilya Takımı	1	5.000	5.000
2	Sekreter Mobilya Takımı	1	2.000	2.000
3	Sekreter Masa Üstü Bilgisayar	1	1.000	1.000
4	Diz Üstü Bilgisayar	1	1.500	1.500
5	Ortak Kullanım Alanı Masa Üstü Bilgisayar	10	1.000	10.000
6	Çok Fonksiyonlu Yazıcı	1	1.500	1.500
7	Projeksiyon Cihazı ve Perdesi	1	1.500	1.500
8	Toplantı Masası Takımı	1	2.000	2.000
Toplam (KDV Hariç Tutarlar)				24.500

Tablo 27- İnsan Gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler-1

No	Pozisyon	Aylık Brüt Ücretler	Personel Sayısı	Yıllık Brüt Ücretler
1	Müdür	3.500	1	42.000
2	Sekreter	2.000	1	24.000
Toplam			2	66.000

Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi'nde görev yapacak olan sekreterin en az 2 yıllık üniversite mezunu olması beklenmektedir. Sekretere ait iş tanımı ise şu şekildedir:

- Küçük Sanayi Sitesi'nin mali hesaplarının düzenli olarak raporlanmak ve sunmak,
- Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi'ne ve işletmelere gelen ve giden telefonları, faksları ilgililere yönlendirmek,
- Küçük Sanayi Sitesi içerisindeki iç hatlarda santral hizmeti vermek,
- Ziyaretçileri karşılayarak ilgili kişilere yönlendirmek,

- Evrak akışını sağlamak, düzenlemek,
- Özel projelerde aktif olarak asistanlık yapmak,
- Gerekli organizasyonlarda ve iş koordinasyonlarında aktif görev almak,
- Organizasyonlar dâhilinde toplantı programlarını hazırlamak, toplantı notlarını tutmak, raporlarını oluşturmak,
- Sorumlu olduğu yöneticinin ajandalarını takip etmek, kendilerini bilgilendirmek,
- Yöneticinin günlük programını takip etmek, günlük aktivitelerine ve idari/operasyonel işlerine destek olmak,
- Küçük Sanayi Sitesi yönetiminin fotokopi, yazıcı ve tarayıcı ihtiyaçlarını karşılamaktır.

3.7.1.3. İŞLETME SERMAYESİ İHTİYAÇ ANALİZİ

Tablo 28- İşyeri Kiralama Hizmeti Maliyetleri-1

Üretim Türleri	Genel Giderler Maliyeti	Personel Maliyeti	Toplam Birim Maliyet	Yıllık Toplam Maliyet	Birim Satış Fiyatı	İş Yeri Başına Düşen Karlılık Oranı	İş Yeri Başına Düşen Karlılık Tutarı
İşyeri Kiralama Hizmeti	50,27	559,32	609,60	71.932	3.500,00	82,58%	2.890,40

Tablo 29- İşletme Gider Kalemleri-1

İşletme Gider Kalemleri	İşl. Serm. *	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	Gider Türü
Taşıt Kiralama ve Yakıt	1.000	1.100	1.210	1.331	1.464	1.611	1.772	1.949	2.144	2.358	2.594	2.853	3.138	3.452	3.797	Sabit
Personel Giderleri	5.500	66.000	72.600	79.860	87.846	96.631	106.294	116.923	128.615	141.477	155.625	171.187	188.306	207.136	227.850	Sabit
Pazarlama-Satış Giderleri	667	8.000	8.800	9.680	10.648	11.713	12.884	14.172	15.590	17.149	18.864	20.750	22.825	25.107	27.618	Değişken
Elektrik	137	1.645	1.809	1.990	2.189	2.408	2.649	2.914	3.206	3.526	3.879	4.267	4.693	5.163	5.679	Sabit

Su	46	546	601	661	727	799	879	967	1.064	1.170	1.287	1.416	1.558	1.714	1.885	Sabit
Isınma	50	600	660	726	799	878	966	1.063	1.169	1.286	1.415	1.556	1.712	1.883	2.071	Sabit
Mali Müşavir Ücreti	351	4.212	4.633	5.097	5.606	6.167	6.783	7.462	8.208	9.029	9.932	10.925	12.017	13.219	14.541	Sabit
Hukuk Müşaviri Ücreti	1.250	15.000	16.500	18.150	19.965	21.962	24.158	26.573	29.231	32.154	35.369	38.906	42.797	47.076	51.784	Sabit
Telefon	67	800	880	968	1.065	1.171	1.288	1.417	1.559	1.715	1.886	2.075	2.282	2.511	2.762	Sabit
Kırtasiye Giderleri	67	800	880	968	1.065	1.171	1.288	1.417	1.559	1.715	1.886	2.075	2.282	2.511	2.762	Sabit
Haberleşme Giderleri	67	800	880	968	1.065	1.171	1.288	1.417	1.559	1.715	1.886	2.075	2.282	2.511	2.762	Sabit
Bakım-Onarım	2.000	24.000	26.400	29.040	31.944	35.138	38.652	42.517	46.769	51.446	56.591	62.250	68.475	75.322	82.855	Sabit
Genel Giderler (%1)	112	1.235	1.359	1.494	1.644	1.808	1.989	2.188	2.407	2.647	2.912	3.203	3.524	3.876	4.264	Sabit
Beklenmeyen Giderler (%10)	1.120	12.474	13.721	15.093	16.603	18.263	20.089	22.098	24.308	26.739	29.413	32.354	35.589	39.148	43.063	Sabit
Toplam Tutar	12.432	137.212	150.933	166.026	182.629	200.892	220.981	243.079	267.387	294.126	323.538	355.892	391.481	430.629	473.692	

3.7.1.4. YILLAR İTİBARI İLE NAKİT AKIŞ

Tablo 30- KSS Gelir ve Giderlerinin Tahmin Edilmesi-1

Nakit Girişleri / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Dönem Başı Nakit Mevcudu	0	15.9 45	189. 542	396.7 12	661.4 52	993.0 81	1.402. 383	1.901. 838	2.505. 878	3.231. 193	4.097. 074	5.125. 817	6.343. 184	7.909.9 80	9.729.5 29
Kredi Tutarı	778.1 18	0	0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Öz Kaynak	333.4 79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Satış Gelirleri Toplamı	0	413. 000	474. 950	546.1 93	628.1 21	722.3 40	830.6 91	955.2 94	1.098. 588	1.263. 376	1.452. 883	1.670. 815	1.921. 438	2.209.6 53	2.541.1 01
Hesaplanan KDV	0	74.3 40	85.4 91	98.31 5	113.0 62	130.0 21	149.5 24	171.9 53	197.7 46	227.4 08	261.5 19	300.7 47	345.8 59	397.73 8	457.39 8
Nakit Girişleri Toplamı	1.111. 597	503. 285	749. 983	1.041. 219	1.402. 636	1.845. 441	2.382. 598	3.029. 087	3.802. 215	4.721. 981	5.811. 481	7.097. 385	8.610. 487	10.517. 379	12.728. 037
Nakit Çıkışları / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Sabit Yatırım Tutarı	1.083. 220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	12.43 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Giderleri Toplamı	0	137. 120	150. 832	165.9 15	182.5 07	200.7 58	220.8 33	242.9 17	267.2 08	293.9 29	323.3 22	355.6 54	391.2 20	430.34 2	473.37 6
İndirilecek KDV	15.94 5	12.8 18	14.1 00	15.51 0	17.06 1	18.76 7	20.64 4	22.70 8	24.97 9	27.47 7	30.22 4	33.24 7	36.57 2	40.229	44.252
Ödenecek KDV	0	45.5 77	71.3 91	82.80 5	96.00 1	111.2 54	128.8 81	149.2 45	172.7 67	199.9 31	231.2 94	267.5 00	309.2 87	357.50 9	413.14 7
Kredi Faiz Ödemeleri	0	93.3 74	88.8 53	83.79 0	78.11 9	71.76 8	64.65 5	56.68 7	47.76 4	37.77 0	26.57 7	14.04 1	0	0	0
Kredi Anapara Ödemeleri	0	37.6 73	42.1 94	47.25 7	52.92 8	59.27 9	66.39 3	74.36 0	83.28 3	93.27 7	104.4 70	117.0 06	0	0	0

Nakit Çıkışları Toplamı	1.095. 652	313. 744	353. 270	379.7 67	409.5 55	443.0 59	480.7 61	523.2 09	571.0 22	624.9 07	685.6 64	754.2 01	700.5 07	787.85 1	886.52 2
Dönem Sonu Nakit Mevcudu	15.94 5	189. 542	396. 712	661.4 52	993.0 81	1.402. 383	1.901. 838	2.505. 878	3.231. 193	4.097. 074	5.125. 817	6.343. 184	7.909. 980	9.729.5 29	11.841. 515
Amortisman	169.0 24	169. 024	169. 024	169.0 24	169.0 24	152.6 80	20.00 0	20.00 0	20.00 0	20.00 0	20.00 0	20.00 0	20.00 0	20.000	20.000
Vergi Öncesi Kar (Brüt Kar/Zarar)	- 11.43 2	13.4 82	66.2 41	80.20 6	145.5 44	237.8 55	458.8 10	561.3 30	680.3 33	818.4 00	978.5 14	1.164. 114	1.510. 218	1.759.3 12	2.047.7 25
Kurumlar Vergisi	0	2.69 6	13.2 48	16.04 1	29.10 9	47.57 1	91.76 2	112.2 66	136.0 67	163.6 80	195.7 03	232.8 23	302.0 44	351.86 2	409.54 5
Vergi Sonrası Kar (Net Kar/Zarar)	- 11.43 2	10.7 85	52.9 92	64.16 5	116.4 35	190.2 84	367.0 48	449.0 64	544.2 66	654.7 20	782.8 11	931.2 91	1.208. 174	1.407.4 49	1.638.1 80

3.7.1.5. FİNANSMAN PROGRAMI

Tablo 31- Kredi Tutarları-1

Kredi Tutarı		778.118	Vade (Yıl)		11
Kredi Yıllık Faiz Oranı		12,0%	Faiz Geri Ödemesiz Dönem		0
Yıllık Taksit Tutarı		131.047	Toplam Geri Ödeme Tutarı		1.441.518
Yatırım Yılları	Borç Tutarı	Anapara Ödemesi	Faiz Ödemesi	Geri Ödenen Tutar	Kalan Tutar
1. Yıl					
2. Yıl	778.118	37.673	93.374	131.047	740.445
3. Yıl	740.445	42.194	88.853	131.047	698.252
4. Yıl	698.252	47.257	83.790	131.047	650.995
5. Yıl	650.995	52.928	78.119	131.047	598.067
6. Yıl	598.067	59.279	71.768	131.047	538.788
7. Yıl	538.788	66.393	64.655	131.047	472.395
8. Yıl	472.395	74.360	56.687	131.047	398.036
9. Yıl	398.036	83.283	47.764	131.047	314.753
10. Yıl	314.753	93.277	37.770	131.047	221.476
11. Yıl	221.476	104.470	26.577	131.047	117.006
12. Yıl	117.006	117.006	14.041	131.047	0
TOPLAM		778.118	663.400	1.441.518	
a. Gelişmiş İllerde, %12 faiz oranı ile 1 yıl ödemesiz toplam 11 yıl geri ödemeli,					
faiz ve geri ödeme şartları uygulanır.					

Tablo 32- KDV Türleri-1

KDV Türleri/Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Hesaplanan KDV	0	74.340	85.491	98.315	113.062	130.021	149.524	171.953	197.746	227.408	261.519	300.747	345.859	397.738	457.398
İndirilecek KDV	15.945	12.818	14.100	15.510	17.061	18.767	20.644	22.708	24.979	27.477	30.224	33.247	36.572	40.229	44.252
Ödenecek KDV	0	45.577	71.391	82.805	96.001	111.254	128.881	149.245	172.767	199.931	231.294	267.500	309.287	357.509	413.147
Devreden KDV	15.945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tablo 33- Finansman Kaynakları-1

FINANSMAN KAYNAKLARI	1. Yıl	Açıklama
Öz Kaynak	333.479	Öz kaynak tutarıdır.
Krediler	778.118	Kredi tutarıdır.
Toplam Finansman Tutarı	1.111.597	
Öz Kaynak Kullanım Oranı*	30%	Öz kaynak ve kredi kullanım oranlarının dağılımı büyük hacimli yatırımlarda genel bazdaki uygulamalar esas alınarak belirlenmiştir. Buna göre KSS yatırımı için kurulacak kooperatifin bu öz kaynağa sahip olması beklenmektedir.
Kredi Kullanım Oranı	70%	

3.7.1.6. FAALİYETE GEÇTİKTEN SONRA NAKİT AKIŞ

Tablo 34- Yürütücü ve İşletmeciler Kuruluşlarının Mali Yapısı-1

GELİR TABLOSU	2018	2019	2020
A - Brüt Satışlar	0,00	413.000,00	474.950,00
1- Yurtiçi Satışlar	0,00	413.000,00	474.950,00
2- Yurtdışı Satışlar	0,00	0,00	0,00
3- Diğer Gelirler	0,00	0,00	0,00
B - Satış İndirimleri	0,00	0,00	0,00
1- Satıştan İadeler (-)	0,00	0,00	0,00
2- Satış İskontoları (-)	0,00	0,00	0,00
3-Diğer İndirimler (-)	0,00	0,00	0,00
C - Net Satışlar	0,00	413.000,00	474.950,00
D- Satışların Maliyeti (-)	0,00	69.453,29	76.398,62
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)	0,00	69.453,29	76.398,62
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
Brüt Satış Karı Veya Zararı	0,00	343.546,71	398.551,38
E - Faaliyet Giderleri	11.432,27	236.690,68	243.457,37
1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	0,00	8.000,00	8.800,00

3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	11.432,27	228.690,68	234.657,37
Faaliyet Karı Veya Zararı	-11.432,27	106.856,02	155.094,01
F - Diğer Faal. Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - İştiraklerden Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
2 - Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
3 - Faiz Gelirleri	0,00	0,00	0,00
4 - Komisyon Gelirleri	0,00	0,00	0,00
5 - Kambiyo Karları	0,00	0,00	0,00
6 - Konusu Olmayan Karşılıklar	0,00	0,00	0,00
7 - Reeskont Faiz Geliri	0,00	0,00	0,00
8 - Faal. İle İlgili Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
G - Diğer Faal. Olağan Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
1 - Karşılık Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Kambiyo Zararları	0,00	0,00	0,00
3 - Reeskont Faiz Gideri	0,00	0,00	0,00
4 - Diğer Olağan Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
H - Finansman Giderleri	0,00	93.374,17	88.853,42
1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	93.374,17	88.853,42
Olağan Kar Veya Zarar	-11.432,27	13.481,86	66.240,59
I- Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00

1 - Önceki Dönem Gelir Ve Karları	0,00	0,00	0,00
2 - Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
J- Olağandışı Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
1 - Çalışmayan Kısım Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Önceki Dönem Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
3 - Diğer Olağan Dışı Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
Dönem Karı Veya Zararı	-11.432,27	13.481,86	66.240,59
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	2.696,37	13.248,12
Geçmiş Yıl Zarar Mahsubu	0,00	-11.432,27	13.481,86
Dönem Karı Veya Zararı	-11.432,27	13.481,86	66.240,59
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	2.696,37	13.248,12
Dönem Net Karı Veya Zararı (-)	-11.432,27	10.785,49	52.992,47

Tablo 35- Tahmini Bilanço-1

TAHMİNİ BİLANÇO			
AKTİFLER	2018	2019	2020
Dönen Varlıklar			
A. Hazır Değerler	249.994,53	451.050,28	654.663,67
Kasa	0,00	0,00	0,00
Alınan Çekler	0,00	0,00	0,00
Bankalar	249.994,53	451.050,28	654.663,67
Verilen Çekler Ve Ödeme Emirleri (-)	0,00	0,00	0,00
Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00
B. Menkul Kıymetler	0,00	0,00	0,00
C. Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Alıcılar	0,00	0,00	0,00

Alacak Senetleri	0,00	0,00	0,00
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	0,00
Verilen Depozito Ve Teminatlar	0,00	0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00
D. Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00
İştiraklerden Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Diğer Çeşitli Alacaklar	0,00	0,00	0,00
E. Stoklar	0,00	91,67	100,83
İlk Madde Ve Malzeme	0,00	91,67	100,83
Yarı Mamuller - Üretim	0,00	0,00	0,00
Ticari Mallar	0,00	0,00	0,00
Diğer Stoklar	0,00	0,00	0,00
Diğer Stoklar Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00
Verilen Sipariş Avansları	0,00	0,00	0,00
F. Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00
Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
G. Diğer Dönen Varlıklar	15.945,34	0,00	0,00
İndirilecek KDV	15.945,34	0,00	0,00
İş Avansları	0,00	0,00	0,00
Personel Avansları	0,00	0,00	0,00
Sayım Ve Tesellüm Noksanları	0,00	0,00	0,00
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Dönen Varlıklar Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00
Dönen Varlıklar Toplamı	265.939,87	451.141,95	654.764,50
Duran Varlıklar			
A. Ticari Mallar	0,00	0,00	0,00
B. Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00
C. Mali Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
İştirakler	0,00	0,00	0,00

İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	0,00	0,00	0,00
İştirakler Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00
D. Maddi Duran Varlıklar	1.025.235,00	960.882,23	803.155,30
Arazi Ve Arsalar	0,00	0,00	0,00
Yer Altı Ve Yer Üstü Düzenleri	0,00	0,00	0,00
Binalar	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Tesis, Makine Ve Cihazlar	24.500,00	117.874,17	117.874,17
Taşıtlar	0,00	0,00	0,00
Demirbaşlar	735,00	735,00	735,00
Diğer Maddi Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00	157.726,93	315.453,87
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.000.000,00	0,00	0,00
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	56.484,60	45.187,68	33.890,76
Kuruluş Ve Örgütlenme Gideri	56.484,60	56.484,60	56.484,60
Özel Maliyetler	0,00	0,00	0,00
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00	11.296,92	22.593,84
F. Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar	0,00	0,00	0,00
G. Gelecek Yıllara Ait Giderler	0,00	0,00	0,00
H. Diğer Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Duran Varlıklar Toplamı	1.081.719,60	1.006.069,91	837.046,06
Aktif Toplamı	1.347.659,47	1.457.211,86	1.491.810,56
PASİFLER	2018	2019	2020
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
A. Mali Borçlar	0,00	131.047,07	131.047,07
Banka Kredileri	0,00	0,00	0,00
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Ve Faizleri	0,00	131.047,07	131.047,07
Tahvil Anapara Borç Taksit Ve Faizleri	0,00	0,00	0,00
Çıkarılmış Bono Ve Tahviller	0,00	0,00	0,00
Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	0,00	0,00	0,00
Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)	0,00	0,00	0,00
Diğer Mali Borçlar	0,00	0,00	0,00
B. Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00

Satıcılar	0,00	0,00	0,00
Borç Senetleri	0,00	0,00	0,00
Borç Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	0,00
Alınan Depozito Ve Teminatlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
C. Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00
Ortaklara Borçlar	0,00	0,00	0,00
Personele Borçlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Çeşitli Borçlar	0,00	0,00	0,00
D. Alınan Avanslar	0,00	0,00	0,00
E. Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	2.696,37	13.248,12
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	0,00	2.696,37	13.248,12
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	0,00	0,00	0,00
Vadesi Geçmiş Ertelenmiş Veya Taksitlendirilmiş Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	0,00	0,00
F. Borç Ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi Ve Diğer Yükümlülükleri(-)	0,00	0,00	0,00
Kıdem Tazminatı Karşılığı	0,00	0,00	0,00
G. Gelecek Aylara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Gelirler	0,00	0,00	0,00
Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı	0,00	133.743,44	144.295,18
Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
A. Mali Borçlar	1.025.612,58	987.939,68	945.746,03
Banka Kredileri	1.441.517,72	1.310.470,66	1.179.423,59
Ertelenmiş Borç Maliyetleri (-)	415.905,15	322.530,98	233.677,56
B. Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
C. Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00
Ortaklara Borçlar	0,00	0,00	0,00
D. Alınan Avanslar	0,00	0,00	0,00
E. Borç Ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
F. Gelecek Yıllara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.025.612,58	987.939,68	945.746,03

Öz Kaynaklar			
A. Ödenmiş Sermaye	333.479,16	333.479,16	333.479,16
Sermaye	333.479,16	333.479,16	333.479,16
Sermaye Olumlu Farkları	0,00	0,00	0,00
Ödenmemiş Sermaye	0,00	0,00	0,00
B. Sermaye Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Hisse Senetleri İhraç Primleri	0,00	0,00	0,00
Hisse Senetleri İptal Karları	0,00	0,00	0,00
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	0,00	0,00	0,00
Diğer Sermaye Yedekleri	0,00	0,00	0,00
C. Kar Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Yasal Yedekler	0,00	0,00	0,00
Statü Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00	0,00
Diğer Kar Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Özel Fonlar	0,00	0,00	0,00
D. Geçmiş Yıllar Karları	0,00	0,00	0,00
E. Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	-11.432,27	2.049,58
Geçmiş Yıl Zararları Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00
F. Dönem Net Karı/Zararı	-11.432,27	13.481,86	66.240,59
Öz Kaynaklar Toplamı	322.046,89	335.528,75	401.769,34
Pasif Toplamı	1.347.659,47	1.457.211,86	1.491.810,55

3.7.1.7. BAŞABAŞ NOKTASI

Tablo 36- Yıllara Göre Finansal Analiz-1

[illegible]

Tablo 37- Fizibilite Sonuçları-1

Fizibilite Sonuçları		15. Yıl
1	Yatırımın Karlılığı	147,37%
2	Sermayenin Karlılığı	491,24%
3	Net Katma Değer (TL)	2.843.152
4	Kişi Başına Yatırım Tutarı (TL)	555.799
5	Yatırım Geri Dönüş Süresi (Yıl)	0,67
6	15 Yıllık Net Bugünkü Değer (TL)	8.962.813

Tablo 38- Oran Analizi Sonuçları-1

Oran Analizi Sonuçları				
Likidite Analizi		2019	2020	Formül Açıklaması
1	Cari Oran	3,37	4,54	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar (İdeal oran asgari 2'dir).
2	Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	0,31	0,44	Dönen Varlıklar/Aktif Varlıklar Toplamı (İdeal oran asgari %50'dir).
Finansal Yapı Analizi		2019	2020	Formül Açıklaması
1	Kaldıraç Oranı	0,77	0,73	(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)/Aktif Varlıklar Toplamı (İdeal oran azami %50'dir)
2	Öz Kaynakların Aktif Varlıklara Oranı	0,23	0,27	Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı (İdeal oran asgari %50'dir).
3	Öz Kaynakların Yabancı Kaynaklara Oranı	0,30	0,37	Öz Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar) (İdeal oran asgari 1'dir).
4	Kısa Vadeli Kaynakların Pasifler Toplamına Oranı	0,09	0,10	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/Pasif Kaynaklar Toplamı (İdeal oran azami 0,33'tür)
5	Maddi Duran Varlıkların Öz Kaynaklara Oranı	0,82	1,08	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Öz Kaynaklar (İdeal oran 1'dir)
6	Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	0,28	0,46	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar (İdeal oran asgari 1'dir).
7	Duran Varlıkların Yabancı Kaynaklara Oranı	0,25	0,40	Duran Varlıklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)
8	Duran Varlıkların Öz Kaynakla İlişkisi	3,00	2,08	Duran Varlıklar/ Öz Kaynaklar

9	Duran Varlıkların Devamlı Sermaye Oranı	0,76	0,62	Duran Varlıklar/(Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar+Öz Kaynaklar) (İdeal oran azami 1'dir).
10	Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Toplam Yabancı Kaynaklara Oranı	0,12	0,13	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar) (İdeal oran azami 0,50'dir)
11	Maddi Duran Varlıkların Aktif Toplamına Oranı	0,66	0,54	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Aktif Toplamı
Faaliyet Analizi		2019	2020	Formül Açıklaması
1	Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,92	0,73	Net Satışlar/Dönen Varlıklar
2	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,71	0,59	Net Satışlar/(Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı)
3	Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	0,41	0,57	Net Satışlar/Duran Varlıklar
4	Öz Kaynak Devir Hızı	1,23	1,18	Net Satışlar/Öz Kaynaklar
5	Aktif Devir Hızı	0,28	0,32	Net Satışlar/Aktif Varlıklar Toplamı
6	Ekonomik Rantabilite	6,59%	6,84%	(Vergiden Önceki Kar+Finansman Giderleri)/Pasif Kaynaklar Toplamı
7	Maliyetlerin Satışlara Oranı	16,82%	16,09%	Satışların Maliyeti/Net Satışlar
8	Faaliyet Giderlerinin Satışlara Oranı	57,31%	51,26%	Faaliyet Giderleri/Net Satışlar
9	Faiz Giderlerinin Satışlara Oranı	22,61%	18,71%	Finansman Giderleri/Net Satışlar
Karlılık Analizi		2019	2020	Formül Açıklaması
1	Karlılık Oranı	3,26%	13,95%	Net Kar/Net Satışlar
2	Vergi Öncesi Karın Sermayeye Oranı	4,02%	16,49%	Vergi Öncesi Kar/Öz Kaynaklar
3	Net Karın Toplam Varlıklara Oranı	0,93%	4,44%	Net Kar/Aktif Varlıklar Toplamı
4	Faaliyet Karının Gerçek Kullanılan Varlıklara Oranı	7,33%	10,40%	Faaliyet Karı/(Aktif Varlıklar Toplamı-Mali Duran Varlık)

3.7.1.8. İŞLETME SÜRECİNE DAİR GİDER VE GELİRLERİN BELİRLENDİĞİ 10 YILLIK PROJEKSİYONU

Tablo 39- Üretim ve Satış Programı-1

Tam Kapasitedeki Üretim Düzeyi

[illegible]

KSS’de 10 işyeri bulunacağı öngörülmüştür.

Tablo 40- İlk Faaliyet Yılındaki Kiralama Miktarı-1

İlk Faaliyet Yılındaki Kiralama Miktarı															
Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam	Satış Fiyatı	Yıllık Gelir
İşyeri Kiralama Hizmeti	8,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	118,00	3.500,00	413.000

Satış fiyatı oluşturulurken Tuzlukçu ilçesindeki ortalama kira rayiç bedeli ve işyeri büyüklüğü baz alınmıştır. KSS’de her bir işyerinin 180 metre kare kapalı alan büyüklüğüne sahip olacağı ön görülmüştür. Bu büyüklüğün seçilmesinin sebebi ilçede yapılan anketlerde ağırlıklı olarak işletmelerin bu büyüklükte bir işyerine ihtiyacı olduğunun tespit edilmesidir. Kira rayici metre kare başına yaklaşık 19,44 TL olarak belirlenmiştir. Dolayısı ile bir işyerinin kiralama bedeli $19,44 \text{ TL} \times 180 \text{ metre kare} = 3.500 \text{ TL}$ olarak belirlenmiştir.

Tablo 41- İlk 15 Yıldaki Üretim Düzeyi-1

[illegible]

İşyeri Kiralama Hizmeti	413.000	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250	516.250
--------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

3.7.1.9. KSS'NİN YAKLAŞIK İNŞAAT MALİYETİ

Tablo 42- Maddi Duran Varlıklar Amortismanı-1

Maddi Duran Varlıklar Amortismanı			
Yatırım Harcamaları	Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı	Tutar
Bina Yapımı	50	2%	20.000
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	5	20%	4.900
Faiz Amortismanları	5	20%	132.680
Demirbaşlar	5	20%	147
Toplam			157.727
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortismanı			
Yatırım Harcamaları	Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı	Tutar
Kuruluş ve Örgütlenme Gideri	5	20%	11.297

Tablo 43- Toplam Yatırım İhtiyacı-1

Toplam Yatırım İhtiyacı	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	1.083.220
İşletme Sermayesi	12.432

Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi KDV	15.945
Toplam Yatırım İhtiyacı	1.111.597

Tablo 44- İlk Yıldaki Toplam Yatırım İhtiyacı-1

TOPLAM YATIRIM İHTİYACI	1. Yıl	Açıklama
Sabit Yatırım Tutarı	1.083.220	KSS'nin ilk yatırım dönemindeki sabit tutardır.
İşletme Sermayesi	12.432	KSS'nin aylık ortalama işletme giderleridir.
Ödenecek KDV	15.945	Sabit yatırım tutarı ve işletme sermayesinin KDV tutarıdır.
Toplam Yatırım Tutarı	1.111.597	

Tablo 45- Yatırım Kalemleri-1

Yatırım Kalemleri	Tutar	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri	30.000,00	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita, çizim ve elektrik, inşaat vb. mühendislik) ve zemin etüt maliyetidir.
Arazi Alım Giderleri	0,00	Arazi alım gideri olmayacağı öngörülmüştür.
Bina Yapımı	1.000.000,00	Küçük Sanayi Sitesi yapım maliyetidir.

Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	24.500,00	Makine, ekipman, tefrişat ve donanımların KDV hariç tutarlarıdır.
Demirbaş Giderleri	735,00	Makine ve ekipman giderlerinin %3'üdür.
Montaj Giderleri	245,00	Makinelerin montaj giderleridir.
Başlangıç giderleri (Sözleşme, kooperatif kuruluşu vb.)	5.000,00	Kooperatifin kuruluş işlemleri için öngörülmüştür.
Elektrik Abonelikleri	1.000,00	KSS ortak alanın elektrik aboneliği için birim maliyet 1000 TL üzerinden hesaplanmıştır.
Su Abonelikleri	500,00	KSS ortak alanın su aboneliği için birim maliyet 500 TL üzerinden hesaplanmıştır.
Genel Giderler	10.619,80	Diğer kalemlerin toplamının % 1'idir.
Beklenmeyen Giderler	10.619,80	Diğer kalemlerin toplamının %1'idir.
Sabit Yatırım Alt Toplamı	1.083.219,60	
İlk Yıl İçin Finansman Gideri	93.374,17	
Sabit Yatırım Genel Toplamı	1.176.593,77	

Tablo 46- Yatırım Değerleri-1

Yatırım Değerleri	Sonuç
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Kapasite Kullanım Oranı	100%
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Tesis Kapasitesi	118
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İstihdam Kapasitesi	2
Toplam Yatırım Tutarı	1.111.597

Yatırımın Geri Dönüş Süresi	0,67
Sermayenin Karlılığı	491,24%
İç Verim Oranı	3,36%
15 Yıllık Net Bugünkü Değer	8.962.813

3.7.2. KSS YATIRIM SENARYOLARI-2

3.7.2.1. YATIRIMIN TOPLAM MALİYETİ

Tablo 47- Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Göre Dağılımı-2

Kalem	Birim	Değer	Tutar (TL)	Kaynak
Elektrik	kWh	400	0,34	Gazelektrik, http://gazelektrik.com/tuzlukcu/tuzlukcu , 2015
Su	Metreküp	35	1,30	Konya Büyükşehir Belediyesi KOski Tuzlukçu Şube Müdürlüğü, 2015
Isınma	Metreküp	250	0,20	Gazelektrik, http://gazelektrik.com/tuzlukcu/tuzlukcu , 2015

Mali Müşavirlik Hizmeti	Ay	1	351,00	Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik, Yeminli Mali Müşavirlik Asgari Ücret Tarifesi 2015 Yılı
Hukuk Müşavirliği Hizmeti	Ay	1	1.250,00	Türkiye Barolar Birliği Başkanlığı 2015 Yılı Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi
Bina Yapımı	Metrekare	5.500	500,00	Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ 4. Sınıf A Grubu Yapılar Birim Fiyatı
Taşıt Kiralama ve Yakıt	Ay	1	1.000,00	Özel sektör araştırması, 2015
Bakım-Onarım	Ay	1	2.000,00	Tahmini varsayım
Kapalı Alan Oranı	%		20,00	Konya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2015

3.7.2.2. SABİT VE DEĞİŞKEN GİDERLER

Tablo 48- Pazarlama Faaliyetleri-2

Aylar	Aktivite 1	Tutar	Aktivite 2	Tutar	Toplam
1	KSS Açılış Organizasyonu	500	Totem	1000	1.500
2	KSS Tabelaları	300	KSS Tanıtım Broşürü	400	700
3	KSS Personel Kartvizit	150	El İlanları	250	400
4	KSS İnternet Sitesi	500	Gazete Reklamları	200	700

5	KSS A3 Afiş	400	Yerel TV Reklamları	300	700
6	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
7	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
8	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
9	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
10	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
11	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
12	Gazete Reklamları	200	Yerel TV Reklamları	300	500
Toplam					7.500

Tablo 49- Yatırım Maliyetleri-2

No	Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	Adet	Birim Fiyat	Toplam
1	Müdür Odası Mobilya Takımı	1	3.000	3.000
2	Sekreter Mobilya Takımı	1	1.500	1.500
3	Sekreter Masa Üstü Bilgisayar	1	1.000	1.000
4	Diz Üstü Bilgisayar	1	1.500	1.500
5	Ortak Kullanım Alanı Masa Üstü Bilgisayar	10	500	5.000
6	Çok Fonksiyonlu Yazıcı	1	1.500	1.500

7	Projeksiyon Cihazı ve Perdesi	1	1.000	1.000
8	Toplantı Masası Takımı	1	1.500	1.500
Toplam (KDV Hariç Tutarlar)				16.000

Tablo 50- İnsan Gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler-2

No	Pozisyon	Aylık Brüt Ücretler	Personel Sayısı	Yıllık Brüt Ücretler
1	Müdür	2.500	1	30.000
2	Sekreter	2.000	1	24.000
Toplam			2	54.000

Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi'nde görev yapacak olan sekreterin en az 2 yıllık üniversite mezunu olması beklenmektedir. Sekretere ait iş tanımı ise şu şekildedir:

- Küçük Sanayi Sitesi'nin mali hesaplarının düzenli olarak raporlanmak ve sunmak,
- Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi'ne ve işletmelere gelen ve giden telefonları, faksları ilgililere yönlendirmek,
- Küçük Sanayi Sitesi içerisindeki iç hatlarda santral hizmeti vermek,
- Ziyaretçileri karşılayarak ilgili kişilere yönlendirmek,
- Evrak akışını sağlamak, düzenlemek,
- Özel projelerde aktif olarak asistanlık yapmak,
- Gerekli organizasyonlarda ve iş koordinasyonlarında aktif görev almak,
- Organizasyonlar dâhilinde toplantı programlarını hazırlamak, toplantı notlarını tutmak, raporlarını oluşturmak,
- Sorumlu olduğu yöneticinin ajandalarını takip etmek, kendilerini bilgilendirmek,
- Yöneticinin günlük programını takip etmek, günlük aktivitelerine ve idari/operasyonel işlerine destek olmak,
- Küçük Sanayi Sitesi yönetiminin fotokopi, yazıcı ve tarayıcı ihtiyaçlarını karşılamaktır.

3.7.2.3. İŞLETME SERMAYESİ İHTİYAÇ ANALİZİ

Tablo 51- İşyeri Kiralama Hizmeti Maliyetleri-2

Üretim Türleri	Genel Giderler Maliyeti	Personel Maliyeti	Toplam Birim Maliyet	Yıllık Toplam Maliyet	Birim Satış Fiyatı	İş Yeri Başına Düşen Karlılık Oranı	İş Yeri Başına Düşen Aylık Kar Tutarı
İşyeri Kiralama Hizmeti	19,21	180,00	199,21	59.762	500,00	60,16%	300,79

Tablo 52- İşletme Gider Kalemleri-2

İşletme Gider Kalemleri	İşl. Serm. *	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	Gider Türü
Taşıt Kiralama ve Yakıt	1.000	1.100	1.210	1.331	1.464	1.611	1.772	1.949	2.144	2.358	2.594	2.853	3.138	3.452	3.797	Sabit
Personel Giderleri	4.500	54.000	59.400	65.340	71.874	79.061	86.968	95.664	105.231	115.754	127.329	140.062	154.068	169.475	186.423	Sabit
Pazarlama-Satış Giderleri	625	7.500	8.250	9.075	9.983	10.981	12.079	13.287	14.615	16.077	17.685	19.453	21.398	23.538	25.892	Değişken

Elektrik	137	1.645	1.809	1.990	2.189	2.408	2.649	2.914	3.206	3.526	3.879	4.267	4.693	5.163	5.679	Sabit
Su	46	546	601	661	727	799	879	967	1.064	1.170	1.287	1.416	1.558	1.714	1.885	Sabit
Isınma	50	600	660	726	799	878	966	1.063	1.169	1.286	1.415	1.556	1.712	1.883	2.071	Sabit
Mali Müşavir Ücreti	351	4.212	4.633	5.097	5.606	6.167	6.783	7.462	8.208	9.029	9.932	10.925	12.017	13.219	14.541	Sabit
Hukuk Müşaviri Ücreti	1.250	15.000	16.500	18.150	19.965	21.962	24.158	26.573	29.231	32.154	35.369	38.906	42.797	47.076	51.784	Sabit
Telefon	63	750	825	908	998	1.098	1.208	1.329	1.462	1.608	1.768	1.945	2.140	2.354	2.589	Sabit
Kırtasiye Giderleri	63	750	825	908	998	1.098	1.208	1.329	1.462	1.608	1.768	1.945	2.140	2.354	2.589	Sabit
Haberleşme Giderleri	63	750	825	908	998	1.098	1.208	1.329	1.462	1.608	1.768	1.945	2.140	2.354	2.589	Sabit
Bakım-Onarım	2.000	24.000	26.400	29.040	31.944	35.138	38.652	42.517	46.769	51.446	56.591	62.250	68.475	75.322	82.855	Sabit
Genel Giderler (%1)	101	1.109	1.219	1.341	1.475	1.623	1.785	1.964	2.160	2.376	2.614	2.875	3.163	3.479	3.827	Sabit
Beklenmeyen Giderler (%10)	1.015	11.196	12.316	13.547	14.902	16.392	18.032	19.835	21.818	24.000	26.400	29.040	31.944	35.138	38.652	Sabit
Toplam Tutar	11.262	123.158	135.473	149.021	163.923	180.315	198.347	218.181	239.999	263.999	290.399	319.439	351.383	386.521	425.174	

3.7.2.4. YILLAR İTİBARI İLE NAKİT AKIŞ

Tablo 53- KSS Gelir ve Giderlerinin Tahmin Edilmesi-2

Nakit Girişleri / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Dönem Başı Nakit Mevcudu	0	30.231	-264.113	-545.891	-829.642	-1.097.021	-1.344.904	-1.569.628	-1.766.911	-1.931.746	-2.058.286	-2.139.708	-2.168.061	-1.785.800	-1.330.420

Kredi Tutarı	2.067.972	0	0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Öz Kaynak	886.274	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Satış Gelirleri Toplamı	0	150.000	172.500	198.375	228.131	262.351	301.704	346.959	399.003	458.853	527.681	606.834	697.859	802.538	922.918
Hesaplanan KDV	0	27.000	31.050	35.708	41.064	47.223	54.307	62.453	71.821	82.594	94.983	109.230	125.615	144.457	166.125
Nakit Girişleri Toplamı	2.954.246	207.231	-60.563	-311.808	-560.447	-787.447	-988.892	-1.160.214	-1.296.085	-1.390.295	-1.435.617	-1.423.638	-1.344.580	-838.797	-241.367
Nakit Çıkışları / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Sabit Yatırım Tutarı	2.912.753	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	11.262	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Giderleri Toplamı	0	123.066	135.373	148.910	163.801	180.181	198.199	218.019	239.821	263.803	290.183	319.201	351.122	386.234	424.857
İndirilecek KDV	30.231	12.448	13.693	15.063	16.569	18.226	20.048	22.053	24.258	26.684	29.353	32.288	35.517	39.068	42.975
Ödenecek KDV	0	0	1.677	20.645	24.495	28.998	34.258	40.400	47.562	55.909	65.630	76.942	90.098	105.388	123.150
Kredi Faiz Ödemeleri	0	248.157	236.142	222.686	207.615	190.735	171.830	150.656	126.941	100.381	70.633	37.316	0	0	0
Kredi Anapara Ödemeleri	0	100.122	112.136	125.593	140.664	157.543	176.449	197.623	221.337	247.898	277.645	310.963	0	0	0
Nakit Çıkışları Toplamı	2.924.015	471.344	485.328	517.833	536.574	557.457	580.736	606.697	635.661	667.991	704.092	744.422	441.219	491.622	548.007
Dönem Sonu Nakit Mevcudu	30.231	-264.113	-545.891	-829.642	-1.097.021	-1.344.904	-1.569.628	-1.766.911	-1.931.746	-2.058.286	-2.139.708	-2.168.061	-1.785.800	-1.330.420	-789.374

Amortisman	439.869	439.869	439.869	439.869	439.869	407.618	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
Vergi Öncesi Kar (Brüt Kar/Zarar)	-10.262	-661.091	-638.883	-738.682	-723.817	-673.726	-299.774	-274.338	-244.096	-208.228	-165.780	-115.646	291.737	361.304	443.061
Kurumlar Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.347	72.261	88.612
Vergi Sonrası Kar (Net Kar/Zarar)	-10.262	-661.091	-638.883	-738.682	-723.817	-673.726	-299.774	-274.338	-244.096	-208.228	-165.780	-115.646	233.390	289.043	354.449
Satışların Ortalama Büyüme Oranı	10%														
İskonto Oranı	15%														
Devam Eden Değer	9.007.874														

3.7.2.5. FİNANSMAN PROGRAMI

Tablo 54- Kredi Tutarları-2

Kredi Tutarı		2.067.972	Vade (Yıl)	11	
Kredi Yıllık Faiz Oranı		12,0%	Faiz Geri Ödemesiz Dönem	0	
Yıllık Taksit Tutarı		348.278	Toplam Geri Ödeme Tutarı	3.831.063	
Yatırım Yılları	Borç Tutarı	Anapara Ödemesi	Faiz Ödemesi	Geri Ödenen Tutar	Kalan Tutar

1. Yıl					
2. Yıl	2.067.972	100.122	248.157	348.278	1.967.851
3. Yıl	1.967.851	112.136	236.142	348.278	1.855.714
4. Yıl	1.855.714	125.593	222.686	348.278	1.730.122
5. Yıl	1.730.122	140.664	207.615	348.278	1.589.458
6. Yıl	1.589.458	157.543	190.735	348.278	1.431.914
7. Yıl	1.431.914	176.449	171.830	348.278	1.255.466
8. Yıl	1.255.466	197.623	150.656	348.278	1.057.843
9. Yıl	1.057.843	221.337	126.941	348.278	836.506
10. Yıl	836.506	247.898	100.381	348.278	588.608
11. Yıl	588.608	277.645	70.633	348.278	310.963
12. Yıl	310.963	310.963	37.316	348.278	0
TOPLAM		2.067.972	1.763.090	3.831.063	
a. Gelişmiş İllerde, %12 faiz oranı ile 1 yıl ödemesiz toplam 11 yıl geri ödemeli,					
faiz ve geri ödeme şartları uygulanır.					

Tablo 55- KDV Türleri-2

[illegible]

Tablo 56- Finansman Kaynakları-2

FİNANSMAN KAYNAKLARI	1. Yıl	Açıklama
Öz Kaynak	886.274	Öz kaynak tutarıdır.
Krediler	2.067.972	Kredi tutarıdır.
Toplam Finansman Tutarı	2.954.246	
Öz Kaynak Kullanım Oranı	30%	
Kredi Kullanım Oranı	70%	

3.7.2.6. FAALİYETE GEÇTİKTEN SONRA NAKİT AKIŞ

Tablo 57- Yürütücü ve İşletmeciler Kuruluşların Mali Yapısı-2

GELİR TABLOSU	2018	2019	2020
A - Brüt Satışlar	0,00	150.000,00	172.500,00
1- Yurtiçi Satışlar	0,00	150.000,00	172.500,00
2- Yurtdışı Satışlar	0,00	0,00	0,00

3- Diğer Gelirler	0,00	0,00	0,00
B - Satış İndirimleri	0,00	0,00	0,00
1- Satıştan İadeler (-)	0,00	0,00	0,00
2- Satış İskontoları (-)	0,00	0,00	0,00
3- Diğer İndirimler (-)	0,00	0,00	0,00
C - Net Satışlar	0,00	150.000,00	172.500,00
D- Satışların Maliyeti (-)	0,00	57.403,29	63.143,62
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)	0,00	57.403,29	63.143,62
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
Brüt Satış Karı Veya Zararı	0,00	92.596,71	109.356,38
E - Faaliyet Giderleri	10.262,15	505.531,27	512.097,54
1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	0,00	7.500,00	8.250,00
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	10.262,15	498.031,27	503.847,54
Faaliyet Karı Veya Zararı	-10.262,15	-412.934,56	-402.741,16
F - Diğer Faal. Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - İştiraklerden Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
2 - Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
3 - Faiz Gelirleri	0,00	0,00	0,00

4 - Komisyon Gelirleri	0,00	0,00	0,00
5 - Kambiyo Karları	0,00	0,00	0,00
6 - Konusu Olmayan Karşılıklar	0,00	0,00	0,00
7 - Reeskont Faiz Geliri	0,00	0,00	0,00
8 - Faal. İle İlgili Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
G - Diğer Faal. Olağan Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
1 - Karşılık Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Kambiyo Zararları	0,00	0,00	0,00
3 - Reeskont Faiz Gideri	0,00	0,00	0,00
4 - Diğer Olağan Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
H - Finansman Giderleri	0,00	248.156,70	236.142,09
1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	248.156,70	236.142,09
Olağan Kar Veya Zarar	-10.262,15	-661.091,26	-638.883,25
I- Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - Önceki Dönem Gelir Ve Karları	0,00	0,00	0,00
2 - Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
J- Olağandışı Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
1 - Çalışmayan Kısım Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Önceki Dönem Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
3 - Diğer Olağan Dışı Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00

Dönem Karı Veya Zararı	-10.262,15	-661.091,26	-638.883,25
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	0,00	0,00
Geçmiş Yıl Zarar Mahsubu	0,00	-10.262,15	-661.091,26
Dönem Karı Veya Zararı	-10.262,15	-661.091,26	-638.883,25
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	0,00	0,00
Dönem Net Karı Veya Zararı (-)	-10.262,15	-661.091,26	-638.883,25

Tablo 58- Tahmini Bilanço-2

TAHMİNİ BİLANÇO			
AKTİFLER	2018	2019	2020
Dönen Varlıklar			
A. Hazır Değerler	424.314,56	306.567,32	126.908,78
Kasa	0,00	0,00	0,00
Alınan Çekler	0,00	0,00	0,00
Bankalar	424.314,56	306.567,32	126.908,78
Verilen Çekler Ve Ödeme Emirleri (-)	0,00	0,00	0,00

Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00
B. Menkul Kıymetler	0,00	0,00	0,00
C. Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Alıcılar	0,00	0,00	0,00
Alacak Senetleri	0,00	0,00	0,00
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	0,00
Verilen Depozito Ve Teminatlar	0,00	0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00
D. Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00
İştiraklerden Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0,00	0,00	0,00
Diğer Çeşitli Alacaklar	0,00	0,00	0,00
E. Stoklar	0,00	91,67	100,83
İlk Madde Ve Malzeme	0,00	91,67	100,83
Yarı Mamuller - Üretim	0,00	0,00	0,00
Ticari Mallar	0,00	0,00	0,00
Diğer Stoklar	0,00	0,00	0,00
Diğer Stoklar Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00
Verilen Sipariş Avansları	0,00	0,00	0,00
F. Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00
Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
G. Diğer Dönen Varlıklar	30.231,44	15.679,82	0,00
İndirilecek KDV	30.231,44	15.679,82	0,00
İş Avansları	0,00	0,00	0,00
Personel Avansları	0,00	0,00	0,00
Sayım Ve Tesellüm Noksanları	0,00	0,00	0,00
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Dönen Varlıklar Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00
Dönen Varlıklar Toplamı	454.546,00	322.338,80	127.009,61
Duran Varlıklar			

A. Ticari Mallar	0,00	0,00	0,00
B. Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00
C. Mali Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
İştirakler	0,00	0,00	0,00
İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	0,00	0,00	0,00
İştirakler Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00
D. Maddi Duran Varlıklar	2.766.480,00	2.603.722,67	2.192.808,64
Arazi Ve Arsalar	0,00	0,00	0,00
Yer Altı Ve Yer Üstü Düzenleri	0,00	0,00	0,00
Binalar	0,00	2.750.000,00	2.750.000,00
Tesis, Makine Ve Cihazlar	16.000,00	264.156,70	264.156,70
Taşıtlar	0,00	0,00	0,00
Demirbaşlar	480,00	480,00	480,00
Diğer Maddi Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00	410.914,03	821.828,06
Yapılmakta Olan Yatırımlar	2.750.000,00	0,00	0,00
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	144.772,80	115.818,24	86.863,68
Kuruluş Ve Örgütlenme Gideri	144.772,80	144.772,80	144.772,80
Özel Maliyetler	0,00	0,00	0,00
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00	28.954,56	57.909,12
F. Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar	0,00	0,00	0,00
G. Gelecek Yıllara Ait Giderler	0,00	0,00	0,00
H. Diğer Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00
Duran Varlıklar Toplamı	2.911.252,80	2.719.540,91	2.279.672,32
Aktif Toplamı	3.365.798,80	3.041.879,71	2.406.681,93
PASİFLER	2018	2019	2020
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
A. Mali Borçlar	0,00	348.278,42	348.278,42
Banka Kredileri	0,00	0,00	0,00
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Ve Faizleri	0,00	348.278,42	348.278,42
Tahvil Anapara Borç Taksit Ve Faizleri	0,00	0,00	0,00
Çıkarılmış Bono Ve Tahviller	0,00	0,00	0,00

Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	0,00	0,00	0,00
Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)	0,00	0,00	0,00
Diğer Mali Borçlar	0,00	0,00	0,00
B. Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
Satıcılar	0,00	0,00	0,00
Borç Senetleri	0,00	0,00	0,00
Borç Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	0,00
Alınan Depozito Ve Teminatlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
C. Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00
Ortaklara Borçlar	0,00	0,00	0,00
Personele Borçlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Çeşitli Borçlar	0,00	0,00	0,00
D. Alınan Avanslar	0,00	0,00	0,00
E. Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	0,00	0,00
Ödenecek Vergi Ve Fonlar	0,00	0,00	0,00
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	0,00	0,00	0,00
Vadesi Geçmiş Ertelenmiş Veya Taksitlendirilmiş Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	0,00	0,00
F. Borç Ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi Ve Diğer Yükümlülükleri(-)	0,00	0,00	0,00
Kıdem Tazminatı Karşılığı	0,00	0,00	0,00
G. Gelecek Aylara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Gelirler	0,00	0,00	0,00
Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı	0,00	348.278,42	348.278,42
Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
A. Mali Borçlar	2.725.728,55	2.625.606,82	2.513.470,49
Banka Kredileri	3.831.062,62	3.482.784,20	3.134.505,78
Ertelenmiş Borç Maliyetleri (-)	1.105.334,07	857.177,38	621.035,29
B. Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
C. Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00
Ortaklara Borçlar	0,00	0,00	0,00

D. Alınan Avanslar	0,00	0,00	0,00
E. Borç Ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
F. Gelecek Yıllara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.725.728,55	2.625.606,82	2.513.470,49
Öz Kaynaklar			
A. Ödenmiş Sermaye	886.273,92	886.273,92	886.273,92
Sermaye	886.273,92	886.273,92	886.273,92
Sermaye Olumlu Farkları	0,00	0,00	0,00
Ödenmemiş Sermaye	0,00	0,00	0,00
B. Sermaye Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Hisse Senetleri İhraç Primleri	0,00	0,00	0,00
Hisse Senetleri İptal Karları	0,00	0,00	0,00
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	0,00	0,00	0,00
Diğer Sermaye Yedekleri	0,00	0,00	0,00
C. Kar Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Yasal Yedekler	0,00	0,00	0,00
Statü Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00	0,00
Diğer Kar Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Özel Fonlar	0,00	0,00	0,00
D. Geçmiş Yıllar Karları	0,00	0,00	0,00
E. Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	-10.262,15	-671.353,41
Geçmiş Yıl Zararları Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00
F. Dönem Net Karı/Zararı	-10.262,15	-661.091,26	-638.883,25
Öz Kaynaklar Toplamı	876.011,77	214.920,51	-423.962,74
Pasif Toplamı	3.601.740,31	3.188.805,75	2.437.786,17

3.7.2.7. BAŞABAŞ NOKTASI

4	Kişi Başına Yatırım Tutarı (TL)	1.477.123
5	Yatırım Geri Dönüş Süresi (Yıl)	7,22
6	15 Yıllık Net Bugünkü Değer (TL)	-25.126.710

Tablo 61- Oran Analizi Sonuçları-2

Oran Analizi Sonuçları				
Likidite Analizi		2019	2020	Formül Açıklaması
1	Cari Oran	0,93	0,36	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar (İdeal oran asgari 2'dir).
2	Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	0,11	0,05	Dönen Varlıklar/Aktif Varlıklar Toplamı (İdeal oran asgari %50'dir).
Finansal Yapı Analizi		2019	2020	Formül Açıklaması
1	Kaldıraç Oranı	0,98	1,19	(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)/Aktif Varlıklar Toplamı (İdeal oran azami %50'dir)
2	Öz Kaynakların Aktif Varlıklara Oranı	0,07	-0,18	Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı (İdeal oran asgari %50'dir).
3	Öz Kaynakların Yabancı Kaynaklara Oranı	0,07	-0,15	Öz Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar) (İdeal oran asgari 1'dir).
4	Kısa Vadeli Kaynakların Pasifler Toplamına Oranı	0,11	0,14	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/Pasif Kaynaklar Toplamı (İdeal oran azami 0,33'tür)
5	Maddi Duran Varlıkların Öz Kaynaklara Oranı	3,14	-2,56	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Öz Kaynaklar (İdeal oran 1'dir)
6	Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	0,26	0,43	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar (İdeal oran asgari 1'dir).
7	Duran Varlıkların Yabancı Kaynaklara Oranı	0,23	0,38	Duran Varlıklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)
8	Duran Varlıkların Öz Kaynakla İlişkisi	12,65	-5,38	Duran Varlıklar/ Öz Kaynaklar
9	Duran Varlıkların Devamlı Sermaye Oranı	0,96	1,09	Duran Varlıklar/(Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar+Öz Kaynaklar) (İdeal oran azami 1'dir).
10	Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Toplam Yabancı Kaynaklara Oranı	0,12	0,12	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar) (İdeal oran azami 0,50'dir)
11	Maddi Duran Varlıkların Aktif Toplamına Oranı	0,86	0,91	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Aktif Toplamı
Faaliyet Analizi		2019	2020	Formül Açıklaması

1	Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,47	1,36	Net Satışlar/Dönen Varlıklar
2	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,22	0,36	Net Satışlar/(Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı)
3	Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	0,06	0,08	Net Satışlar/Duran Varlıklar
4	Öz Kaynak Devir Hızı	0,70	-0,41	Net Satışlar/Öz Kaynaklar
5	Aktif Devir Hızı	0,05	0,07	Net Satışlar/Aktif Varlıklar Toplamı
6	Ekonomik Rantabilite	7,78%	9,69%	(Vergiden Önceki Kar+Finansman Giderleri)/Pasif Kaynaklar Toplamı
7	Maliyetlerin Satışlara Oranı	38,27%	36,60%	Satışların Maliyeti/Net Satışlar
8	Faaliyet Giderlerinin Satışlara Oranı	337,02%	296,87%	Faaliyet Giderleri/Net Satışlar
9	Faiz Giderlerinin Satışlara Oranı	165,44%	136,89%	Finansman Giderleri/Net Satışlar
Karlılık Analizi		2019	2020	Formül Açıklaması
1	Karlılık Oranı	- 440,73%	- 370,37%	Net Kar/Net Satışlar
2	Vergi Öncesi Karın Sermayeye Oranı	- 307,60%	150,69%	Vergi Öncesi Kar/Öz Kaynaklar
3	Net Karın Toplam Varlıklara Oranı	-21,73%	-26,55%	Net Kar/Aktif Varlıklar Toplamı
4	Faaliyet Karının Gerçek Kullanılan Varlıklara Oranı	-13,57%	-16,73%	Faaliyet Karı/(Aktif Varlıklar Toplamı-Mali Duran Varlık)

3.7.2.8. İŞLETME SÜRECİNE DAİR GİDER VE GELİRLERİN BELİRLENDİĞİ 10 YILLIK PROJEKSİYON

Tablo 62- Üretim ve Satış Programı-2

[illegible]

3.7.2.9. KSS'NİN YAKLAŞIK İNŞAAT MALİYETİ

Tablo 65- Maddi Duran Varlıklar Amortismanı-2

Maddi Duran Varlıklar Amortismanı			
Yatırım Harcamaları	Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı	Tutar
Bina Yapımı	50	2%	55.000
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	5	20%	3.200
Faiz Amortismanları	5	20%	352.618
Demirbaşlar	5	20%	96
Toplam			410.914
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortismanı			
Yatırım Harcamaları	Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı	Tutar
Kuruluş ve Örgütlenme Gideri	5	20%	28.955

Tablo 66- Toplam Yatırım İhtiyacı-2

Toplam Yatırım İhtiyacı	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	2.912.753
İşletme Sermayesi	11.262
Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi KDV	30.231

Toplam Yatırım İhtiyacı	2.954.246
-------------------------	-----------

Tablo 67- İlk Yıldaki Toplam Yatırım İhtiyacı-2

TOPLAM YATIRIM İHTİYACI	1. Yıl	Açıklama
Sabit Yatırım Tutarı	2.912.753	KSS'nin ilk yatırım dönemindeki sabit tutardır.
İşletme Sermayesi	11.262	KSS'nin aylık ortalama işletme giderleri toplamıdır.
Ödenecek KDV	30.231	Sabit yatırım tutarı ve işletme sermayesinin KDV tutarıdır.
Toplam Yatırım Tutarı	2.954.246	

Tablo 68- Yatırım Kalemleri-2

Yatırım Kalemleri	Tutar	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri	82.500,00	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita, çizim ve elektrik, inşaat vb. mühendislik) ve zemin etüt maliyetidir.
Arazi Alım Giderleri	0,00	Arazi alım gideri olmayacağı öngörülmüştür.
Bina Yapımı	2.750.000,00	Küçük Sanayi Sitesi yapım maliyetidir.
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	16.000,00	Makine, ekipman, tefrişat ve donanımların KDV hariç tutarlarıdır.
Demirbaş Giderleri	480,00	Makine ve ekipman giderlerinin %3'üdür.

Montaj Giderleri	160,00	Makinelerin montaj giderleridir.
Başlangıç giderleri (Sözleşme, kooperatif kuruluşu vb.)	5.000,00	Kooperatifin kuruluş işlemleri için öngörülmüştür.
Elektrik Abonelikleri	1.000,00	KSS ortak alanın elektrik aboneliği için birim maliyet 1000 TL üzerinden hesaplanmıştır.
Su Abonelikleri	500,00	KSS ortak alanın su aboneliği için birim maliyet 500 TL üzerinden hesaplanmıştır.
Genel Giderler	28.556,40	Diğer kalemlerin toplamının % 1'idir.
Beklenmeyen Giderler	28.556,40	Diğer kalemlerin toplamının %1'idir.
Sabit Yatırım Alt Toplamı	2.912.752,80	
İlk Yıl İçin Finansman Gideri	248.156,70	
Sabit Yatırım Genel Toplamı	3.160.909,50	

Tablo 69- Yatırım Değerleri-2

Yatırım Değerleri	Sonuç
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Kapasite Kullanım Oranı	100%
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Tesis Kapasitesi (İş Yeri)	300
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İstihdam Kapasitesi (Kişi)	2
Toplam Yatırım Tutarı (Lira)	2.954.246
Yatırımın Geri Dönüş Süresi (Yıl)	7,22

Sermayenin Karlılığı (Lira)	39,99%
İç Verim Oranı	0,00%
15 Yıllık Net Bugünkü Değer	-25.126.710

3.7.3. VARSAYIMLAR

KSS Yatırım Senaryoları -1 ve KSS Yatırım Senaryoları -2 bölümlerinde kullanılan tablolara ait varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım Kalemleri Tablosu

- Etüt Proje Giderleri bina yapım maliyetinin %3'ü oranında hesaplanmıştır.
- Bina Yapım Maliyeti Varsayımlar tablosundaki Bina Yapımı bölümünde yer alan değer ve tutar hücrelerinin çarpımı ile elde edilmiştir.
- Demirbaş giderleri makine-ekipman ve tefrişat maliyetinin %3'ü oranında hesaplanmıştır.

İşletme Gider Kalemleri

-Her bir giderin bir önceki yıla göre %10 artacağı varsayılmıştır.

KDV Türleri

-KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

KSS Gelir ve Giderlerinin Tahmin Edilmesi

-Satış gelirlerinin her yıl bir önceki yıla göre %15 artış göstereceği varsayılmıştır.

Yürütücü ve İşletmeci Kuruluşların Mali Yapısı

-Satılan Mamüllerin Maliyetindeki değerler İşletme Gider Kalemleri tablosunda bulunan Taşıt Kiralama ve Yakıt, Personel Giderleri, Elektrik, Haberleşme Giderlerinin toplamı ile hesaplanmıştır.

-Genel Yönetim Giderleri; Su, Isınma, Mali Müşavir Ücreti, Hukuk Müşaviri Ücreti, Telefon, Kırtasiye Giderleri, Bakım-Onarım, Genel Giderler, Beklenmeyen Giderler (%10), Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların amortismanlarının toplamıdır.

-Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıklarında vergi oranı %20 olarak hesaplanmıştır.

Fizibilite Sonuçları

-Yatırımın Karlılığı: 15. yıldaki vergi sonrası net karın toplam yatırım ihtiyacına bölümüyle hesaplanmıştır.

-Sermayenin Karlılığı: 15. yıldaki vergi sonrası net karın finansman kaynaklarında 1. yıl kullanılacak olan öz kaynaklara bölümüyle hesaplanmıştır.

-Net Katma Değer: Toplam yatırım ihtiyacının 15. yıldaki vergi sonrası net kara bölümüyle hesaplanmıştır.

-Kişi Başına Yatırım Tutarı: Toplam yatırım ihtiyacının personel sayısına bölümüyle hesaplanmıştır.

-Yatırımın Geri Dönüş Süresi: Toplam yatırım ihtiyacının 15. yıldaki net nakit akımlarına bölümüyle hesaplanmıştır.

-15 Yıllık Net Bugünkü Değer: 15 yıllık indirgenmiş net nakit akımlarıdır.

3.7.4. KSS KURULMASININ KISA VADELİ ÇIKTILARI VE ORTA-UZUN VADEDE ETKİLERİ

3.7.4.1. KSS YATIRIM SENARYOLARI- 1

Hazırlanan fizibilite kapsamında yapılan çalışmalara göre kurulması planlanan küçük sanayi sitesinde faaliyet gösterecek her bir firmanın bir ayda ortalama 3 kişiyi istihdam edeceği öngörülmektedir. Bu durumda bu fizibilitenin KSS Yatırım Senaryoları 1 bölümünde ele alınan 10 işletme varsayımına göre $10 \text{ işletme} * 3 \text{ kişi/ay} * 12 \text{ ay}$ hesaplamasına göre yılda 360 kişi/aylık bir istihdam yaratılacağı hesaplanmaktadır. Bu durum kurulacak küçük sanayi sitesinde yer tahsisi yapılacak işletmelerin yeni kurulan işletmeler olması halinde ilçede ek bir istihdam kapasitesinin oluşacağını göstermektedir. 5 yıllık orta vadede ise bu istihdamın 1.800 kişi/aylık bir istihdam sayısına ulaşacağı beklenebilecektir. 10 yıllık uzun vadede ise toplam 3.600 kişi/ay istihdam yaratılabilecektir.

3.7.4.2. KSS YATIRIM SENARYOLARI- 2

Hazırlanan fizibilite kapsamında yapılan çalışmalara göre kurulması planlanan küçük sanayi sitesinde faaliyet gösterecek her bir firmanın bir ayda ortalama 3 kişiyi istihdam edeceği öngörülmektedir. Bu durumda bu fizibilitenin KSS Yatırım Senaryoları 2 bölümünde ele alınan 25 işletme varsayımına göre $25 \text{ işletme} * 3 \text{ kişi/ay} * 12 \text{ ay}$ hesaplamasına göre yılda 900 kişi/aylık bir istihdam yaratılacağı hesaplanmaktadır. Bu durum kurulacak küçük sanayi sitesinde yer tahsisi yapılacak işletmelerin yeni kurulan işletmeler olması halinde ilçede ek bir istihdam kapasitesinin oluşacağını göstermektedir. 5 yıllık orta vadede ise bu istihdamın 4.500 kişi/aylık bir istihdam sayısına ulaşacağı beklenebilecektir. 10 yıllık uzun vadede ise toplam 9.000 kişi/ay istihdam yaratılabilecektir.

3.8. SONUÇ

3.8.1. KSS YATIRIM SENARYOLARI- 1

Konya ilinin Tuzlukçu ilçesinde kurulacak 180 metrekareden oluşan 10 işletme kapasiteli bir küçük sanayi sitesi yatırımının toplam maliyeti 1.111.597 lira olarak hesaplanmıştır. İlk yıl yatırım yılı olarak planlanmakta olup küçük sanayi sitesinin faaliyete geçtiği ilk yıl yatırım hesaplamalarında 2. yıl olarak ifade edilmiştir. Nakit akımları ile ilgili tablo incelendiğinde yatırımın 2. yılından itibaren kurulacak kooperatifin net kar elde etmeye başlayacağı görülmektedir. Bundan sonraki süreçte küçük sanayi sitesinin her yıl düzenli olarak kar edeceği öngörülmektedir.

10 iş yeri kapasiteli fizibilite senaryosuna göre fizibilitenin sonuçlarının kendi başına ayakta kalabilecek bir yapıya sahip olması için işletme başına aylık 3.500 liralık kira bedeli öngörülmüştür. Bu tutar, bölgedeki rayiç fiyatlara yüksek bir bedel olup kurulacak KSS kooperatifinin bu bedelin finansmanına dair alternatif arayışlarda bulunmasında yarar görülmektedir.

Toplam yatırım maliyetinin %30'luk kısmının öz kaynak ile %70'lik kısmının ise kredi kullanımı ile finanse edilmesi öngörülmektedir. Bu doğrultuda Tuzlukçu KSS için kurulacak kooperatifin 333.479 liralık öz kaynağa sahip olması, 778.118 liralık nakdi kredi kullanabilmesi gerekmektedir.

Nakit akımıyla ilgili yapılan hesaplamalar incelendiğinde başlangıç döneminde yapılan makine yatırımı için 5 yıllık amortisman ayrılması öngörülmüştür. Ayrılan amortismanın yatırımın 6. yılı itibariyle tükenmesi beklenmektedir. Bu durumda yatırımın 6. yılında karlılığın önceki yıllardan daha fazla olması mümkün olacaktır.

Diğer yandan yatırımın 12. yılına kadarki süreçte düzenli olarak her yıl bir kredi anapara ve faiz ödemesi bulunmaktadır. 12. yıldan itibaren bu ödemenin tamamlanması beklenmektedir. Bu da küçük sanayi sitesi kooperatifinin kar miktarını artıracak bir başka unsur olarak öne çıkmaktadır.

Tuzlukçu Küçük Sanayi Sitesi yatırımının sosyal amaçlı ve büyük hacimli bir yatırım olmasından ötürü yatırımın değerlendirme süresi 15 yıl olarak kabul edilmiştir. Dolayısıyla fizibilite sonuçları 15 yıllık projeksiyona göre hesaplanmıştır. KSS Yatırım Senaryoları 1 bölümündeki Fizibilite Sonuçları tablosunda yer alan yatırımın karlılığı verisi 15. yılın sonunda %147,37'lik pozitif bir sonuç ortaya koymaktadır. Bu sonuç yatırımın ekonomik olarak sürdürülebilir olduğunu ifade etmektedir. Yatırım değerlendirme süresi 15 yıl olarak hesaplandığında bu sürenin sonunda elde edilen kar miktarına göre yatırımın geri dönüş süresi 0,67 yıl, yani 241,2 gün olarak ortaya çıkmaktadır.

3.8.2. KSS YATIRIM SENARYOLARI- 2

Konya ilinin Tuzlukçu ilçesinde kurulacak 180 metrekareden oluşan 25 işletme kapasiteli bir küçük sanayi sitesi yatırımının toplam maliyeti 2.954.246 lira olarak hesaplanmıştır. İlk yıl yatırım yılı olarak planlanmakta olup küçük sanayi sitesinin faaliyete geçtiği ilk yıl yatırım hesaplamalarında 2. yıl olarak ifade edilmiştir.

Yatırımın toplam maliyetinin %30'luk kısmının kurulacak KSS kooperatifi tarafından öz kaynak ile karşılanması, geri kalan kısmı için kredi kullanılabileceği öngörülmüştür. Yatırım maliyetinin öz kaynak ve kredi oranlarının belirlenmesinde büyük hacimli benzer yatırımlarda kullanılan öz kaynak / kredi oranları esas alınmıştır. Buna göre belirtilen yatırımda kullanılması beklenen öz kaynak tutarı 886.274 lira, kredi tutarı ise 2.067.972 liradır.

İş yeri kiralama hizmeti verilecek KSS'de her bir iş yerinden talep edilmesi planlanan kira bedeli 500 lira olarak öngörülmüştür. Kiralama hizmeti vermeye başladığı ilk yıldan itibaren tüm iş yerlerinin tam kapasite doluluk oranına sahip olacağı beklenmektedir. Gelir projeksiyonları bu doğrultuda yapılmıştır.

25 işletmeye ayrılacak iş yeri alanı için oluşan arazi ihtiyacı, bina yapım maliyetini ve dolayısıyla yatırım maliyetini yükseltmektedir. Buna karşın bölgedeki kiralama bedellerinin düşük seyir göstermesi söz konusudur. Bu durum yatırımın geri dönüş süresinin 7,22 yıla yükselmesine neden olmaktadır.

Nakit akımları ile ilgili tablo incelendiğinde yatırımın 13. yıla kadar kar elde edemediği, ancak makine amortismanlarının ve kredi geri ödemelerinin tamamlanmasının ardından net kar etmeye başladığı görülmektedir. Bu yıldan sonra her yıl düzenli olarak karlılığın devam etmesi beklenmektedir.

KSS Yatırım Senaryoları 2 bölümündeki Fizibilite Sonuçları tablosunda yer alan yatırımın karlılığı verisi 15. yılın sonunda %12'lik pozitif bir sonuç ortaya koymaktadır. Bu sonuç

benzer yatırımların karlılığı değerlendirildiğinde düşük olmakla birlikte bölge açısından sosyal fayda etkisi itibariyle olumlu olarak değerlendirilebilmektedir. Ancak Net Bugünkü Değer verilerinin 15. yılın sonunda dahi negatif değerde olması bu senaryoya olumsuz bir sonuç getirmektedir.

Kaynakça

İlçe Stratejik Gelişme Komisyonu Raporu 2013-2023 Tuzlukçu İlçesi. Konya: Mevlana Kalkınma Ajansı.

(2013). *Konya Karaman Bölgesi Bölge Planı.* Konya: Mevlana Kalkınma Ajansı.

(2013). *Konya Karaman Bölgesi İmalat Sanayi Sektörel Rekabet Edebilirlik Analizi.* Konya: Mevlana Kalkınma Ajansı.

(2014). *Seçilmiş Göstergelerle Konya 2013.* Türkiye İstatistik Kurumu.

TR52 Düzey 2 Bölgesi (Konya-Karaman) 2023 Vizyon Raporu. Konya: Mevlana Kalkınma Ajansı.

(2014). *Tuzlukçu İlçe Raporu.* Konya: Mevlana Kalkınma Ajansı.