

ORMAN ARAZİLERİNİN TURİZME AÇILMASINDA FAYDA-MALİYET ANALİZİNİN ÖNEMİ

Yrd. Doç. Dr. Mesut HASDEMİR¹⁾

Kısa Özet

Orman içi ya da bitişiğinde yer alacak turizm yatırımlarının değerlendirilmesi, merkezi yerleşim birimlerindeki turizm yatırımlarının değerlendirilmesinden farklı içerik taşımaktadır.

Orman arazilerinin turizme açılmasında yer seçimi, projelendirme ve uygulama süreçlerinde interdisipliner bir çalışmanın yapılması gerekmektedir.

Orman arazilerinde yer alacak turizm yatırımlarında fayda-maliyet analizlerinin yapılması zorunlu kılınmalı ve uygun görülen proje sahiplerine yatırım belgesi verilmelidir.

1. GİRİŞ

Bir toplumda belirli bir zaman süreci içinde, mal ve hizmetlerin üretimini artırmak için bazı olanaklar yaratma, genişletme ve/veya geliştirmeye yönelik öneriler yatırım projesi olarak nitelendirilmektedir. Bir yatırım projesi, ticari ve ulusal kârlılık analizleri yapılarak değerlendirilmektedir. Ticari kârlılık analizi piyasa fiyatlarına dayanılarak değerlendirilmesine karşın ulusal kârlılık analizi sosyal fiyatlara göre irdelenmektedir.

Turizm sektörünün son yıllarda hızlı bir gelişim göstermesine koşut olarak ülkemizin özellikle Ege-Akdeniz kıyı şeridi çok yıldızlı turistik tesislerin işgaline uğramaktadır. Çıkarılan 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ile orman alanlarının turizme açılması büyük bir ivme kazanmıştır.

1) I. Ü. Orman Fakültesi Orman İnşaatı ve Transportu Anabilim Dalı

Orman arazilerinin turizme açılması, toplumun çeşitli rekreasyonel gereksinmelerinin karşılanması doğrultusunda verilen hizmetlerin üretimini, nitelik ve nicelik olarak artırmak için olanaklar yaratma, genişletme/geliştirmeye yönelik önerileri içeren yatırım projelerinin gerçekleştirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Bir turizm projesinin ticari ve ulusal kârlılık açısından değerlendirilmesi gereği, hem kamu, hem de özel sektör için aynı ölçüde geçerlidir. Özel yatırımcıların ulusal kârlılık hesaplamaları ile fazla ilgilenmeleri beklenemeyebilir, ancak; özel sektörde yapılan bir projeyi onaylamak ya da ona finansal yardım sağlamak zorunluluğu doğduğu an, özel sektör projesinin ulusal kârlılık analiziyle de incelenmiş olması, kamu kuruluşlarının kendi incelemelerine büyük bir kolaylık sağlayacaktır.

İşte burada, proje yapılması/değerlendirilmesi sürecinde fayda-maliyet analizinin yapılması gereği ortaya çıkmaktadır.

2. FAYDA-MALİYET KAVRAMLARININ NİTELİĞİ

Çeşitli alanlarda farklı açılardan ele alınan fayda (değer) kavramı için birçok tanım yapılmaktadır (SEY, TAPAN 1976);

- Bir nesnenin insanlara hizmet etme gücü,
 - Yararlar arası ilişki,
 - Seçim yapmak için gerekli temel,
 - Performansın belirli bir görünümü,
 - Bir etkinlik ölçüsü,
 - Nesnelerin ve sosyal bilinç fenomenlerinin, toplum sınıf ve insan açısından taşıdıkları önemli belirleyen özellikler,
 - Bir dizaynın kullanıcı isteklerini tatmin etme özelliği
- olarak nitelenen fayda için en kapsamlı tanım aşağıdaki şekilde yapılmaktadır.

Fayda; bir hareket yolunun sonucunda meydana gelebilecek yararlar ve zararlar açısından değerlendirilmesinde başvurulan ve bir ürünün, fikrin ya da hizmetin taşıdığı yararlı nitelikler.

Örneğin, bir turizm işletmesinin ülke ekonomisine katkısı, halkın rekreasyonel gereksinmelerini karşılama potansiyeli, işletme sahibi ve çalışanların refah düzeylerinin yükselmesindeki payının faydasını oluşturmaktadır.

Maliyet ise; herhangi bir mal, fikir, hizmet gibi ürünlerin ortaya çıkarılmasında katkıda bulunan kaynakların temin edilme olanaklarıdır. Örneğin bir otel inşaatındaki proje, arsa, altyapı inşaatı, malzeme, işçilik vb. giderler maliyet unsurunu oluşturmaktadır.

Faydaların en üst düzeye ulaşabilmesi ilkesi esas alınarak yapılan bir fayda-maliyet analizinde, alternatiflerin sağladığı faydalar değerlendirilmektedir. O halde salt amaca bağlı faydanın somut bir büyüklüğü olarak görülmemesi gereken fayda değeri, amaç sistemi ve karar vericilerin tercihleriyle ilgili bir değer sistemine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

Bu nedenle, fayda-maliyet analizine bağlı değerlendirme yöntemleri sonucunda elde edilen değerler + , - simgeleriyle, puanlarla, bu puanlara ve simgelere dayanarak sözcüklerle de ifade edilebilmektedir (SEY, TAPAN 1980).

Fayda-maliyet analizinin yapılabilmesi için en az iki alternatifin olması ya da bir gerçek alternatifin hipotetik bir alternatifle karşılaştırılması gerekmektedir.

3. ORMAN ARAZİLERİNİN TURİZME AÇILMASINDA FAYDA-MALİYET İLİŞKİSİ

Bilindiği gibi, fayda-maliyet analizi; bir politikanın, projenin veya bir yatırımın sosyal, kültürel, ticari ve doğal değerleri bakımından avantaj (çıktı) ve dezavantajlarını (girdi) ortak bir parasal birim cinsinden ortaya koymaya çalışmaktadır.

Bir karayolu inşaatını örnek verecek olursak;

- İnşaat maliyetleri, bakım ve onarım maliyetleri, gürültünün artması, eksozların neden olduğu hava kirlenmesi, doğanın peyzajının bozulması ve daha fazla kazalar şeklinde ortaya çıkan maliyetler ile,

- Aynı sayıda talebi karşılayacak daha az sayıda kamyon filosunun oluşması, yolculuk sürelerinde tasarruf, yollardaki tıkanıklığın azalması, yakıt tasarrufu bu projenin faydalarını oluşturacaktır.

Dikkat edilirse maliyetler ve faydalar listesi sosyal bir görüşü içermektedir. Eğer karayolu özel bir şirkete ait olsa ilgilenecekleri konu inşaat ve işletme maliyetleri, geçiş ücreti ile toplanacak gelir olacaktır (PEARCE 1973).

Bir toplumda belirli bir süreç içinde mal ve hizmetlerin üretimini artırmak, bazı olanaklar yaratma, genişletme ve/veya geliştirmeye yönelik öneriler dizisi olan yatırım projelerinin değerlendirilmesi **ticari kârlılık** ve **ulusal kârlılık** analizleri yapılarak bulunabilmektedir. Ticari kârlılıkta sözkonusu olan, bir projenin, doğrudan doğruya masraf ve faydalarının yürürlükteki piyasa fiyatları üzerinden parasal olarak değerinin belirlenmesidir. Ulusal kârlılıkta ise, projenin toplum refahına ve temel kalkınma hedeflerine olan katkıları sosyal fiyatlara göre düzenlenmiş fiyatlar yardımıyla belirlenmektedir.

Günümüzde, turizm yatırımlarında, programlamanın sonucunda elde edilen mimari projenin uygulanmaya geçmeden önceki ve uygulamada meydana çıkacak maliyet sorunları yatırımcıyı birinci derecede ilgilendirmektedir. Projelerin programa uygun, süresi içinde, istenen nitelikte bitirilmesi maliyet ve maliyet programlamanın iyi hazırlanmış olması ile yakından ilgilidir (BALKAN 1989).

Ancak bu düşünce, merkezi yerleşim birimlerindeki turizm yatırımları için çok genel bir ifade tarzıdır.

Orman arazilerinde veya bitişiginde yapılacak turizm yatırımları ile merkezi yerleşim bölgeleri/bitişiginde yapılacak turizm yapıları arasında yer seçimi, projelendirme ve uygulama süreçle-

rinde gözönünde bulundurulması gereken maliyet ve fayda unsurlarının niteliklerinin farklılık göstereceği açıktır.

Fert başına düşen orman alanının dünya ortalaması 1.2 ha, ABD ortalamasının 1.3 ha ve Avustralya ortalamasının 7,2 ha olmasına karşın ülkemizde 0,354 ha olması özellikle orman arazilerinin turizme açılmasında fayda-maliyet unsurlarının çok iyi belirlenmesini gerektirmektedir.

Orman arazilerindeki turizm yatırımlarında maliyet unsurları;

- Orman ekosisteminin tahribi
- Orman yapısal çeşitliliğinin bozulması
- Hammadde ve tali ürün kaybı
- Toprak-su dengesinin bozulması
- Mikroklimanın değişmesi
- Faunanın etkilenmesi
- Erozyon riskinin artması
- Doğal peyzajın bozulması
- Orman-halk ilişkilerinin bozulması
- Arazi tahsis, proje ve uygulama giderleri
- Hizmete yönelik cari giderler vb.

şeklinde sıralanmaktadır.

Fayda unsurları ise;

- Turizm girdilerinin artması
- Yatırımcı ve çalışanların refah düzeyinin artması
- Hizmetten yararlananların rekreasyonel gereksinimlerinin karşılanması
- Yöresel halkın sosyo-kültürel düzeylerinin yükselmesi vb.

şeklinde sıralanmaktadır.

Görüldüğü gibi bu tür bir turizm yatırımında girdi ve çıktılar salt para ölçüğünde değerlendirilmekte, aynı zamanda sosyal ve doğal değerlerin ölçülendirilmeleri sözkonusu olmaktadır.

Bu nedenle ormaniçi/bitişiği turizm yatırımlarında Çevresel Etki Değerlendirilmesi (ÇED) yapıldıktan sonra fayda-maliyet analizinin yapılması zorunlu görülmektedir (MPM 1992).

Çevresel etki değerlendirmesi ve yatırımın fayda-maliyet ilişkilerinin ortaya konulmasında en önemli konu olmasına karşın yeterince üzerinde durulmayan olgu; turizme açılacak orman arazilerinin belirlenmesinde hangi kriterlerin gözönünde bulundurulacağıdır.

Orman arazilerinin turizme açılmasını düzenleyen iki ayrı yasada önemli birtakım çelişkiler ve eksiklikler yer almaktadır. Bu yasalar 1982 tarihli "Turizmi Teşvik Kanunu" ile 1988 tarih ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 16., 17., 18. ve 115. maddeleri gereği "Yapılacak Arazi Tahsisleri ve Verilecek İzinlere Ait Yönetmelik"tir. Turizmi Teşvik Kanunu'nda turizm alanlarının belirlenmesinde ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri dikkate alınması vurgulanırken, Orman Arazilerinin Tahsisine Ait Yönetmelik'te turizm alan ve merkezleri dışında kalan devlet ormanlarının turizm yatırımcılarına verilebilmesi için salt en az 100 yataklı tesis kurmak isteği önkoşul olarak getirilmiştir. Böylece diğer çevresel ve sosyo-kültürel özellikler bakımından

turizme açılması rasyonel olmayabilecek, bir başka ifade ile üzerindeki ormanın yok edilmesine asla değmeyecek bir arazi 100 yataklı tesis kurulursa turizm için önemli bir yer durumuna gelecek gibi kabul edilmektedir. Oysa çok genel olarak orman alanı gibi doğal niteliği ağır basan bir yörede yatırımın değerlendirilmesinde öncelik yatak kapasitesinde olmayıp çevresel karakteristiklerde olmalıdır.

Yasanın ve yönetmeliğin diğer tartışılır bir yanı da; orman arazileri içindeki yapılaşma için imar planlarının "mevzii" olarak, yani bölgesel etkilenmelerden kopuk bir anlayış içinde yatırımcıdan istenmesi ve ayrıca bu planlama için temel kriterlerin önceden belirlenmemesidir. Böylece, doğal çevre içindeki yapılaşmanın hangi yoğunluklarda ve özelliklerde olacağı, kamu arazilerinin kullanılmasındaki kurallar girişimcilerin özel kararlarına ve amaçlarına bırakılmaktadır (EKİNCİ 1989).

Kısaca; orman arazilerinin turizme açılmasında öncelikle yer seçimi olmak üzere proje ve uygulama süreçlerinde çevresel etki değerlendirmelerine temel teşkil edecek ulusal kârlılık ve ticari kârlılıklar bakımından fayda-maliyet analizlerinin yapılması zorunludur.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

• Ormaniçi ya da bitişiğinde yer alacak turizm yatırımlarının değerlendirilmesi, merkezi yerleşim birimlerindeki turizm yatırımlarının değerlendirilmesinden farklı içerik taşımaktadır. Bu nedenle yapılacak fayda-maliyet analizlerinin iktisat, turizm, ormancılık ve yerel yönetim alanlarında deneyimli uzmanlardan oluşan bir ekip tarafından gerçekleştirilmelidir.

• Turizm yatırımlarının orman ekosistemlerine olası etkilerinin nicelik ve niteliğini belirlemeye yönelik maliyet unsurlarının incelenmesi ve araştırılması, sağlıklı bir çevresel etki değerlendirmesinin yapılması ile gerçekleştirilebilir.

Bu nedenle ormancılık ve turizm sektörleri arasında interdisipliner bir çalışma ile çevresel etki değerlendirmesi uygulamalarına yönelik teknik, kurumsal ve yasal olanak ve koşulların sağlanması bir an önce gerçekleştirilmelidir. Büyük ölçüde tarihsel ve doğal kaynakların/çevrenin bozulmasına neden olan ve kamu yararı ilkelere gözardı eden mevcut tüm yönetmelikler, genelgeler ve plan değişikliği kararları iptal edilmelidir.

• Yapılacak fayda-maliyet analizinde sosyal kârlılık ve ticari kârlılık hesaplamalarında titiz davranılmalı, fayda ve maliyet unsurlarına ait alt açılımlar olabildiğince detaylı ve uzun vadeli alınmalıdır.

• Ormaniçi turizm yatırımlarında yapılacak fayda-maliyet analizi sonucu uygun görülen projelere yatırım belgesi verilmeli, olumsuz projeler iptal edilmelidir.

• Bir orman alanının; turizme açılıp açılmayacağı, ne tür ve hangi yoğunluklardaki bir yapılaşmayla kullanılabileceği, yapılaşmanın çevresel ve kullanım uyumluluğunun nasıl saptanacağına ilişkin görüşler salt girişimcilerin önerisine bağlı kalınmaksızın ulusal çıkarlar gözetilerek bilimsel kuruluşlar ve kamu yöneticilerinin birlikte değerlendirmeleri sonucu belirlenmelidir.

KAYNAKLAR

- BALKAN, E. 1989. "Ülkemizde Turizm Yapılarında Programlama-Maliyet-Uygulama Sorunları ve Yapılmakta Olan Bir Örnek" Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu. Y. Ü. Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.
- EKİNCİ, O. 1989. "Turizm Yapılaşmasında Tarihsel/Doğal Çevre ve Mevzuatımız" Türkiye'de Son On Yılda Turizm Yapıları Uygulamaları Sempozyumu. Y. Ü. Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.
- MPM. 1992. "Ormancılık Kesiminde Çevresel Etki Değerlendirme" MPM Yayın No. 478, Ankara.
- PEARCE, D. W. 1973. "Fayda-Maliyet Analizi" Mc.Millian İktisat Serisi, Akbank Kültür Yayınları, İstanbul.
- SEY, Y.; TAPAN, M., 1976. "Değerlendirmede Terikel Sorunlar ve Mimarlıkta Değerlendirme" İ.T. Ü. Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.
- TAPAN, M. 1980. "Mimarlıkta Değerlendirme Aracı Olarak Fayda-Değeri Analizi" İ. T. Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul.