



BATI KARADENİZ
KALKINMA AJANSI
West Black Sea Development Agency



**'DEVREK BASTONCULUĞU MEVCUT DURUM ANALİZİ,
ENVANTER ÇALIŞMASI VE DEVREK EVİ FİZİBİLİTE RAPORU' PROJESİ**
Sözleşme No: TR81/13/DFD/0009

Bu proje 2013 yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı kapsamında
Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı tarafından desteklenmektedir.

DEVREK EVİ VE BASTON SHOWROOMU
FİZİBİLİTE RAPORU
MAYIS 2014

Çalışmayı Hazırlayan Kuruluş
İKADA İnsan Kaynakları Gelişim Danışmanlığı Ltd Şti



Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı kapsamında hazırlanan bu yayının içeriği
Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı ve/veya Kalkınma Bakanlığı'nın görüşlerini yansıtmamakta olup, içerik ile ilgili tek sorumluluk
Devrek Ticaret ve Sanayi Odası'na aittir.



İÇİNDEKİLER

Tablolar listesi.....	4
Şemalar listesi.....	4
Çizimler listesi.....	4
1) Giriş-Özet.....	5
Saha çalışmaları.....	5
2) Projenin tanımı ve kapsamı.....	6
2.1 Projenin adı	5
2.2 Amacı	6
2.3 Türü – teknik içeriği.....	6
2.4 Bileşenleri.....	6
2.5 Büyüklüğü ve ana özellikleri	6
2.6 Proje çıktıları	6
2.7 Proje girdileri	6
2.8 Hedef aldığı kitle ve/veya bölge	6
3) Projenin yeri/uygulama alanı (Tesisin kurulacağı yerin tespiti).....	7
3.1 Uygulama yerinde aranan özellikler	7
3.2 Uygulama Yeri Seçenek 1: Zonguldak karayolu üzerinde belirlenmiş alan.....	9
3.3 Uygulama Yeri Seçenek 2: Devrek içinde bulunan mevcut Bastoncular Çarşısı.....	10
3.4 Uygulama Yeri Seçenek 3: Zonguldak yolu üzerinden girilen Egemenlik Parkı.....	11
3.5 Seçeneklerin değerlendirilmesi	12
4) Alanların oluşumu ile ilgili taslak çizimler.....	13
5) Finansal analizler.....	14
5.1 Uygulama yeri seçeneklerinin gider analizleri.....	14
5.2 İşletme dönemine ilişkin finansal analizler.....	15
6) Projenin finansmanı.....	19
7) Tesis idaresi ve yönetim modeli.....	19
8) Tesise yönlendirme yöntemleri.....	21
9) Hobi Atölyesi.....	21
10) Tesisin oluşumuna/gelişimine dair görüş ve öneriler.....	22
11) Proje içinde Baston Evi’nin konumlandırılması.....	24
12) Tesis genel görünümü ve Baston Evi’ne ilişkin öneri taslak çizimler.....	24
13) Sonuç ve değerlendirmeler.....	27



Tablolar listesi

Tablo 1 Uygulama yeri seçeneklerinin aranan özellikler bazından değerlendirilmesi.....	12
Tablo 2 Uygulama yeri seçeneklerinin yatırım giderleri bazında incelenmesi.....	14
Tablo 3 Uygulama yeri seçeneklerinin işletme dönemi giderleri bazında incelenmesi.....	14
Tablo 4 Hammadde / Diğer malzeme türleri ve temin koşulları	15
Tablo 5 Hammadde / Diğer malzeme maliyet hesaplaması.....	15
Tablo 6 İşgücü giderleri.....	16
Tablo 7 Tam kapasitede işletme giderleri	16
Tablo 8 Ürün bazında fiyatlandırma	17
Tablo 9 Kapasite kullanımına göre gelir tablosu	17
Tablo 10 Nakit akım tablosu	18
Tablo 11 Karlılık hesabı tablosu	18

Şemalar listesi

Şema 1 Tesis yönetim birimi.....	20
Şema 2 Tüzel kişilik yönetim modeli	20

Çizimler listesi

Çizim 1 Tesis genel görünüm	25
Çizim 2 Baston evi öneri 1	25
Çizim 3 Baston evi öneri 2	26
Çizim 4 Baston evi öneri 3	26
Çizim 5 Dükkan için öneri çizim	27

1) GİRİŞ - ÖZET

Bu çalışma, esas olarak Devrek tanıtımı ve baston satışına katkı sağlaması açısından oluşturulması planlanan Devrek Evi ve Baston Showroom'u fizibilitesinin çıkarılması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu amaçtan doğrultusunda, Devrek ekonomisi incelenmiş, tesisin kuruluşu için alternatif alanlar değerlendirilmiş ve buna yönelik öneriler geliştirilmiştir. Alternatifler, ekonomik ve yöreye uygunluk açısından analiz edilmiş ve buna göre uygulanabilirlik değerlendirmesi yapılmıştır.

Çalışma sırasında aşağıda sıralanan analizler kullanılmış ve sonucunda öneriler geliştirilmiştir.

- a. Talep Analizi
Bölgenin mevcut durumundan yola çıkılarak, bu tür bir tesise olan talep incelenmiştir.
- b. Teknik Analiz
Tesisin teknik açıdan yapılabilirliği incelenmiş ve inşa edilebilirliği değerlendirilmiştir.
- c. Finansal Analiz
Geliştirilen sistemin finansal açıdan uygunluğu değerlendirilmiştir.
- d. Öneriler
Sisteme yönelik alternatif öneriler geliştirilmiş ve bunların yukarıda belirtilen analizler ışığında değerlendirilmesi yapılmıştır.

Saha çalışmaları

Analizlerin yapılması öncesinde Mevcut Durum Analizi raporunda da belirtildiği gibi baston üretiminde görev alan ortalama 80 kişi ile çeşitli defalar yüzyüze ve telefon/internet aracılığı ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu görüşmelerde sorunların belirlenmesine çalışıldığı gibi, çözüm önerileri üzerine tartışmalar da yapılmış, çeşitli oluşumlar için görüş alışverişinde bulunulmuştur. Saha çalışmaları, sadece Devrek içinde baston işi ile uğraşan kişilerle sınırlı kalmamış, bunun yanında Zonguldak ve Devrek'te yetkili idari mercilerin yetkilileri, bölgeye tur düzenleyen yerel ve ulusal seyahat acenteleri, özellikle Amasra içi ve İstanbul, Ankara yolu üzerinde hediyelik eşya satıcıları ve buraları ziyaret eden kişilerle de görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde aşağıdaki başlıklardaki bilgilerin toplanmasına ve değerlendirilmesine çalışılmıştır;

- Devrek bastonu ile ilgili bilgiler
- Bu bölgeye yapılan ziyaretlerin amaçları; beklentiler
- Bölge kültürü ve yapısı ile ilgili bilgiler
- Baston ve bastonculuk ile ilgili bilgiler
- Devrek ve civarında baston ve/veya hediyelik eşya satışı ile ilgili beklentiler
- Bölge ziyaretleri sırasında karşılaşılan sorunlar ve varsa çözüm önerileri



2) PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Projenin adı

Devrek Evi ve Baston Showroom'u fizibilite raporu çalışması.

2.2 Amacı

Projenin amacı, baston üretimi ile öne çıkan Devrek İlçesi'ne, bölgenin değerlerini koruyacak ve finansal açıdan karlılık yaratacak bir baston evi ve showroom'unun kazandırılması yoluyla, bu sektörde iş yapan işletme ve kişilerin rekabet gücünün artırılması, Devrek ve civarının sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan gelişimine katkı sağlanmasıdır.

2.3 Türü – teknik içeriği

Planlanan çalışma, Devrek İlçesi'nde hizmet verecek bir yatırım olup, yatırım üretim ve satış birimlerini içermektedir.

2.4 Bileşenleri

Uygulanması düşünülen projenin ana unsurları şunlardır;

- En az 22 adet dükkan
- 2 adet küçük veya 1 adet büyük showroom
- 1 adet baston müzesi
- Genel ihtiyaç alanları (tuvalet, yemek gibi)
- Otopark

2.5 Büyüklüğü ve ana özellikleri

“Devrek Evi ve Baston Showroom”unu içerecek tesisin kurulacağı alanın asgari 2.000 metrekare olması gerekmektedir. Aynı zamanda alanın, ileriki bölümlerde daha detaylı inceleneceği üzere, ana yol üzerinde ve kolay ulaşılabilir olması ve yoldan geçerken görülebilir olması önem taşımaktadır.

2.6 Proje çıktıları

Projenin ana çıktısı, Devrek Evi ve Baston Showroom'udur.

2.7 Proje girdileri

Projenin ana girdisi dükkan ve showroom inşaatı için, bölgenin ana özelliğini de sergiler biçimde kullanılacak ahşaptır. Tesis içindeki yürüyüş alanları için yine bölgeden temin edilebilen çimtaş kullanılmalıdır. Alternatif olarak bu alan için doğal taş da kullanılabilir. Bunun haricindeki girdiler yapıların tefrişine ilişkin girdilerdir. Bunlar, ışıklandırma, stantlar, mobilya ve döşemeler gibi demirbaş yatırımlarıdır. Bunun yanında, tüm yatırımlarda görüleceği gibi, bu yatırımın önemli bir girdisini de “insan kaynakları” oluşturmaktadır.

2.8 Hedef aldığı kitle ve/veya bölge

Projenin amacı, Devrek Bastonu'nun ulusal ve uluslararası pazarlarda tanıtımının sağlanması/geliştirilmesi ve bölgenin sektörden daha etkin yararlanmasının sağlanmasıdır. Bu doğrultuda projenin hedef aldığı kitleler aşağıda incelenmiştir.

2.8.1 Yöre halkı

Proje kapsamında oluşturulacak tesis, öncelikle yöre halkının dinlenme ve eğlenme amaçlı faydalanabileceği bir mekan olacaktır. Bu yolla yöre halkının baston ile ilgili bilgilerinin geliştirilmesi ve gönüllü tanıtım elçileri haline getirilmesi sağlanmış olacaktır.

2.8.2 Ulusal pazara hediyeelik eşya/baston/ahşap ürün satışı yapan kuruluşlar

Devrek’li bastoncuların ulaşamadıkları pazarlara, bu pazarlara hediyeelik eşya/baston/ahşap ürün satışı yapan kuruluşlar aracılığı ile ulaşılması hedeflenmektedir. Bu amaçla bu kişilerin bölgeyi ziyaretlerinde karışlarında muhatap olarak kurumsal bir yapı bulmaları, bölgede üretilen tüm ürünleri görme ve inceleme olanağı bulmaları da sağlanmalıdır. Ortak hareket etme prensibiyle, iç çekişme ve olumsuz rekabet koşulları ortadan kalkacak ve satış miktarları, karlılık ve satışların sürdürülebilirliği bundan olumlu yönde etkilenecektir.

2.8.3 Uluslararası pazarlara hediyeelik eşya satış/dağıtım yapan kuruluşlar

Devrek bastonunun uluslararası pazarlarda alıcı bulabilmesi için bu doğrultuda tanıtımının yapılması gerekmektedir. Ortak hareket bilinci içinde, uluslararası pazarlara satış/dağıtım yapan kişi ve kuruluşların tesiste ağırlanması bu açıdan önem kazanmaktadır. Bunun yanında uluslararası pazardan gelecek ve bir veya birkaç bastoncunun karşılayamayacağı ölçüdeki talepler de “Baston Evi” kanalı ile karşılanma imkanı na kavuşacaktır.

2.8.4 Baston koleksiyoncuları

Tesise yapılacak ziyaretlerde baston koleksiyoncuları tüm çeşitleri bir arada ve cazip bir ortamda görme ve inceleme şansına sahip olacaktır.

2.8.5 Bölgeye tur düzenleyen seyahat acenteleri

Mevcut durumda baston satıcılarının en önemli sorunu, bölgeden geçen turların ya Devrek’te durmaması ya da durduklarında yeterli hizmeti alamadıkları için yüklü alışveriş yapmamaları olmaktadır. Oluşturulacak tesiste kurulacak sistem, bu sorunu ortadan kaldırabilecek nitelikte olacaktır.

3) PROJENİN YERİ/UYGULAMA ALANI (TESİSİN KURULACAĞI YERİN TESPİTİ)

Bu bölümde projenin uygulama yeri açısından aranan özellikleri irdelenmiş, sonrasında ise belirlenen uygulama yeri alternatifleri bu özellikler açısından değerlendirilmiştir.

3.1 Uygulama yerinde aranan özellikler

a. Tur güzergahı üzerinde ve kolay ulaşılabilir bir konumda bulunması

Bölgeye çeşitli yönlerden turlar gelmektedir. Turizm sektörü incelendiğinde, hiçbir turun çok özel bir durum olmadıkça ana güzergahı dışına çıkmayı programına almadığı görülmektedir. Bu nedenle, oluşturulacak tesisin bu turların ana güzergahı, geçiş yolu üzerinde yer alması önem taşımaktadır.

b. Altyapı işlemlerinin tamamlanmış ya da tamamlanabilir nitelikte olması

Kurulacak tesisin hizmete girmesinin gecikmemesi açısından seçilecek alanın altyapı işlemleri açısından herhangi bir sorununun bulunmaması gerekmektedir.

c. Vaziyet planı çizimlerinin olması.

Kurulacak tesisin işler duruma gelebilmesi için vaziyet planlarının çizilmiş olması ve projenin bu çizimler üzerinden hayata geçirilmesi gerekmektedir.

d. Mülkiyet sorununun olmaması.

İleriki bölümlerde detaylandırılacağı üzere, kurulacak tesisin ya da en azından “Devrek Evi ve Baston Showroom”unun bir tüzel kişilik tarafından işletileceği düşünülerek, alanın devrinde ya da kiralanmasında mülkiyet kavramı açısından herhangi bir engelinin bulunmaması gerekmektedir.



e.Gelen turlara ait otobüslerin ve münferit gelişlerde araçların park edebileceği bir otopark alanına imkan vermesi .

Uzun turistik seyahatlerin durak noktalarında asıl zamanın ana aktivite (durma nedeni) için harcanması önem taşımaktadır. Bu doğrultuda ziyaretçilerin araçlarını park etmesi için zaman harcamaması ve mola sürelerini baston evi ziyaretinde harcamaları sağlanmalıdır. Tesisin kurulacağı yerin, baston evine en fazla 5 dakika yürüme mesafesi içinde ve tur otobüsleri ve araçlar için yeterli büyüklükte bir otopark alanı oluşturulmasına imkan sağlaması gerekmektedir.

f.Sektörün potansiyeli dikkate alınarak başlangıçta en az 22 baston işletmesini barındırabilmesi, zamanla daha da büyümeye imkan verecek genişlikte olması

Mevcut durumda bölgede böylesi bir tesis içinde yer alabilecek büyüklükte 20'ye yakın işletme bulunmaktadır. Yapılan saha çalışmalarında,yakın gelecekte yeni işletmelere paralel olarak, işletme birleşmelerinin yaşanacağı izlenimi edinilmiştir. Bu doğrultuda projenin başlangıç aşamasında 22 baston işletmesini barındırabilecek yapıda oluşturulması yeterli görülmektedir.

g.En az 2 adet küçük veya 1 adet büyük showroom yapılanmasına uygun olması.

Oluşturulması planlanan idari yapıya uygun olarak tüm özel ürünlerin sergileneceği ve tek bir elden kontrol edileceği ayrı bir mekana, showrooma ihtiyaç duyulmaktadır. Showroom, ürünlerin sergilenmesinin yanında ziyaretçilerin ilgi alanlarına göre uygun işletmeye yönlendirilmesi görevini de üstlenecektir. Tesisin kurulacağı yerin seçimi doğrultusunda showroom sayısına karar verilecektir.

h.Zonguldak – Devrek – Yeniçağa yolu üzerinde ve yoldan görünür bir konumda bulunması.

Daha önce de belirtildiği üzere, kurulacak tesisin ana yol, Yeniçağa – Devrek – Zonguldak yolu, üzerinde olması tercih edilmelidir. Bu yol üzerinde kurulacak yeni, gösterişli bir tesis, diğer ana yollardan bölgeye giriş yapan turların da bu yolu tercih etmesini sağlayabilecektir.

i.Baston üreticileri ve satıcıları tarafından kabul görmüş bir konumda bulunması .

Mevcut Durum Analizi çalışması sırasında görüldüğü üzere, baston üretici ve satıcıları arasında, birlikte hareket etme, ortak strateji geliştirme anlayışı henüz tam yerleşmemiştir. Bu husus, oluşturulması planlanan tesise karşı ilginin azalmasına neden olabilecek bir risk olarak ortaya çıkmaktadır. Bu riskin ortadan kaldırılabilmesi için, özellikle büyük, isim yapmış işletmelerin yerin seçimi, sistemin belirlenmesi süreçlerine dahil edilmeleri, böylelikle tesiste yer alma yönünde karar almalarının sağlanması önem taşımaktadır.

j.Hem dinlenme hem de alışveriş olanaklarına kolayca erişilebilir nitelikte olması

İnsanlar turistik amaçlı gezilerinde, tek ihtiyaca yönelik mola yerine birden çok ihtiyacı karşılayabilecekleri molaları tercih etmektedir. Bu nedenle, kurulacak tesisin alışveriş yanında dinlenme ve beslenme için de uygun alanlar içermesi gerekmektedir.

k.Her bir baston işletmesine en az 16 metrekare büyüklükte mekan sağlayacak büyüklükte olması.

Baston ve bastonculuk özel bilgi ve beceri gerektiren, bitmiş ürüne varıncaya kadar özellikli bir süreçten geçen bir sanat dalıdır. Bu nedenle sadece bitmiş ürünlerin sergilenmesinin, ürünün tanıtımı açısından yetersiz kalacağı düşünülmektedir. İşletme mekanlarında, üretimin tüm süreçleri olmasa da özellikli süreçlerinin sergilenmesi, üretim tezgahlarının, hatta mümkünse fırın ve düzleme tezgahlarının da, yer alması, ziyaretçilerin ürünlere daha farklı yaklaşımlarını sağlayacaktır. Bütün bu süreçleri içerebilmesi için her bir dükkanın, en az 16 metrekare büyüklükte olması gerekmektedir.

I.Devrek ilçe merkezi ve dolayısıyla Devrek kültürel ve sosyal yaşamının projeye bütünleşmesi.

Projenin Devrek'ten bağımsız şekilde konumlandırılması yerine, ilçe merkezi ve dolayısıyla buradaki kültürel ve sosyal yaşamı ziyaretçilere tanıtabilecek şekilde hayata geçirilmesi önem taşımaktadır.

m.Yörenin, tesisin ve bastonun özelliklerini yansıtacak nitelikte belirlenecek isme uygun olması

Tesis için seçilecek isim, başka bölgelerde benzer tesislerden ayırıcı bir çağrışım yaratmalıdır. Aynı zamanda "Devrek" ve "baston" için marka değeri oluşturacak bu isim, kolayca akla gelen, bölgeyi yansıtan, farklılığı yansıtacaközellikte olmalıdır. Kurulacak tesiste bu ismin çağrıştırdıklarına aykırı bir durum oluşmamalıdır. Mesire yeri, eğlence tesisi, dinlenme tesisi gibi isimlerden bu açılarından sakınılmalıdır.

3.2Uygulama Yeri Seçenek 1: Zonguldak karayolu üzerinde belirlenmiş alan

3.2.1 Konum

Devrek – Zonguldak karayolu üstünde, ana yolun tam kenarında konumlanmış bir alandır. T.C. Zonguldak Valiliği İl Özel İdaresi Başkanlığı tarafından bu alana yönelik bir çalışma yapılmış olup, üzerinde durulan bir seçenek durumundadır. Baston Evi'nin, 40.000 metrekaarelik bir alan içinde, çeşitli tamamlayıcı olguları da kapsayacak şekilde kurulması planlanmaktadır. Bu alanın, "mesire yeri" olarak düzenlenmesi düşünülmekte olup, içerisinde Baston Evi haricinde, Baston Müzesi, çocuk oyun alanları, manej, piknik alanı, yapay göl ve restoranların yer alması planlanmaktadır.

3.2.2 Ulaşım

Alanın, ulaşım ve park yeri açısından herhangi bir sorunu bulunmamaktadır. Yapımı sırasında özellikle otopark alanına giriş için geniş alanların oluşturulmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

3.2.3 Mülkiyet

Alanın mülkiyeti Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğü'nde olup, T.C. Zonguldak Valiliği İl Özel İdare'ye devrinin yapılması için müracaatı yapılmış durumdadır.

3.2.4 Fiziksel ve sosyal altyapı

Alanın mevcut fiziksel ve sosyal altyapısı, böyle bir tesisin yapımı için uygun olmamakla birlikte, devrinin yapılmasından sonra otlardan arındırılması ve belli bölgelerinde hafriyat çalışmalarının yapılmasından sonra kullanıma uygun hale getirilmesi mümkün olacaktır. Çevre ve iç ulaşım yolları açısından uygun bir alan görünümündedir. Bir yanının Zonguldak karayolu olmasının yanında diğer tarafından da Devrek Çayı'nın akıyor olması alana ayrı bir özellik ve güzellik kazandırmaktadır.



Zonguldak karayolu üzerinde belirlenmiş alandan bir görüntü

3.3 Uygulama Yeri Seçenek 2: Devrek içinde bulunan mevcut Bastoncular Çarşısı

3.3.1 Konum

Devrek İlçesi içinde, ilçe merkezine giden yol üzerinde konumlanmaktadır. Alana ulaşmak için Zonguldak karayolu üzerinden içeriye doğru 20 - 25 metre girilmesi yeterli olmaktadır.



Bastoncular Çarşısı mevcut yönlendirme tabelaları

3.3.2 Ulaşım

Alanın ulaşım açısından herhangi bir sorunu bulunmamakla birlikte, Belediye tarafından ayrılan park yeri sadece 3 otobüslük kapasiteye sahiptir. Bu olumsuz bir husus olarak ortaya çıkmaktadır. Park yeri açısından birkaç çözüm önerisi tartışılmakta olup, bunlar tadilat ve inşaat işleri gerektirmektedir.

Bastoncular Çarşısı tur otobüsü park yeri

3.3.3 Mülkiyet

Mevcut çarşı alanı, T.C. Devrek Belediyesi mülkiyetinde olup, proje amacıyla kurulacak bir tüzel kişiliğe devredilmesi hukuki açıdan kolay görünmemektedir. Sadece oluşacak tüzel kişilik tarafından işletilmesi için onay verilmesi mümkün olabilecektir. Kuruluş aşamasında çarşının sadece alanı Belediye'nin mülkiyetinde iken daha sonra işletilemeyince tümü Belediye'ye devrolmuş durumdadır.



3.3.4 Fiziksel ve sosyal altyapı

Mevcut durumda küçük bir çarşı görünümündedir. Ancak arka alanın da kullanıma açılması ile hedeflenen işlemler için uygun hale gelebilecek durumdadır. Şu anda ön tarafta 14 dükkan (2 tanesi çift) arka tarafta da 6 dükkan bulunmaktadır. Ancak arka taraftakiler, bir tanesi hariç atıl durumdadır. Arka alanda ayrıca değerlendirilebilecek bir avlu bulunmaktadır.



Bastoncular Çarşısı görünüm

Çarşının girişindeki tuvalet kötü bir görünüm sergilemektedir. Ziyaretçilerin dinlenme ve beslenme ihtiyaçlarını çarşının dışında ilçe içerisinde gidermesi mümkündür. Değişikliklerin yapılması için inşaat/yıkım – onarım çalışması yapılması gerekmektedir.

Bastoncular Çarşısı girişi (Tuvaletler)



3.4 Uygulama Yeri Seçenek 3: Zonguldak yolu üzerinden girilen Egemenlik Parkı

3.4.1 Konum

Devrek – Zonguldak yolu üzerinde, Devrek çıkışında, Mesut Özlül Bulvarı ile ulaşılan bu mekan, mevcut durumda dinlenme alanları, yiyecek – içecek tesisleri, tuvaletler ve geniş bir otoparkı içermekte olup, “mesire alanı” olarak kullanılmaktadır. Proje kapsamında planlanan tüm tesisleri barındırabilecek niteliktedir.



Egemenlik Parkı genel görünüm

3.4.2 Ulaşım

Alana anayoldan içeri yaklaşık 1 kilometrelik yol sonucu ulaşılabilir. Bu yol, gerek üzerindeki yapılar, gerekse de yolun mevcut kalitesi ile ulaşımına uygun durumdadır. En az 10 otobüs ve 20 küçük araç için uygun bir otoparkı bulunmaktadır.

3.4.3 Mülkiyet

Alanın mülkiyeti T.C. Devrek Belediyesi’nde olup, sadece Devrek Evi ve Baston Showroom’u için kurulacak tüzel kişiliğe işletme izni verilebilir.

3.4.4 Fiziksel ve sosyal altyapı

Fiziksel ve sosyal altyapısı, hedeflenen her türlü çalışmaya uygundur.

3.5 Seçeneklerin değerlendirilmesi

Toplanan bu bilgiler ışığında seçilecek yerin uygunluğu ile ilgili değerlendirmeler Tablo 1 de verilmektedir.

Tablo 1 Uygulama yeri seçeneklerinin aranan özellikler bazından değerlendirmesi

Aranan özellikler	Seçenek 1: Zonguldak karayolu üzerinde belirlenmiş alan	Seçenek 2: Bastoncular Çarşısı	Seçenek 3: Egemenlik Parkı
Tur güzergahı üzerinde ve kolay ulaşılabilir bir konumda bulunması	Her açıdan uygun bir alan ancak giriş ve çıkışlar için ana yolda özel bölümler yapılmalı	Tur güzergahında olmakla birlikte, ilçe merkezine ulaşım yolunda olduğu için özellikle otobüslerin ulaşım olanakları kısıtlı	Genel olarak uygun olmakla birlikte, ana yoldan yaklaşık 1 km içerde konumlanmış durumda
Altyapı işlemlerinin tamamlanmış ya da tamamlanabilir olması	Henüz bakir bir alan görünümünde olup, tüm çalışmalar karar sonrasında gerçekleştirilebilecek durumda	Birçok altyapı sorunu çözülmüş gibi görünse de, yıkım ve yeniden yapım işlemlerinden sonra hedeflenen yapıya gelebilir durumda	Alt yapı işlemleri tamamlanmış, kullanılabilir durumda. Yeni oluşum doğrultusunda inşaat gerektiriyor
Vaziyet planı çizimlerinin olması	T.C. Zonguldak Valiliği İl Özel İdare Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından çizilmiş bir taslak plan mevcut	Mevcut durumun planı mevcut ancak yeni oluşum için yeniden çizilmesi gerekiyor	Mevcut durumun planı mevcut ancak yeni oluşum için yeniden çizilmesi gerekiyor
Mülkiyet sorununun olmaması	Gerekli müracaatları yapılmış durumda. İlgili birimlerin işletmesinin oluşacak tüzel kişiliğe devrinde herhangi bir sorun bulunmamakta	Belediye'nin mülkiyetinde. İlgili birimlerin işletmesinin oluşacak tüzel kişiliğe devrinde herhangi bir sorun bulunmamakta	Belediye'nin mülkiyetinde. İlgili birimlerin işletmesinin oluşacak tüzel kişiliğe devrinde herhangi bir sorun bulunmamakta

Değerlendirme kriteri	Seçenek 1: Zonguldak karayolu üzerinde belirlenmiş alan	Seçenek 2: Bastoncular Çarşısı	Seçenek 3: Egemenlik Parkı
Gelen turlara ait otobüslerin ve münferit gelişlerde araçların park edebileceği bir otopark alanına imkan vermesi	Uygun bir otopark inşa edilebilir durumda	Mevcut durumda yeterli büyüklükte bir otopark yok; ancak ana yolda belli bölümler otopark haline getirilebilir. Mevcut tuvaletler yıkılarak yerine otopark yapılabilir	Yeterli büyüklükte bir otopark mevcut ancak bakımlı hale getirilmesi gerekir.
Başlangıçta en az 22 baston işletmesini barındırabilmesi, zamanla daha da büyümeye imkan verecek genişlikte olması	Mevcut ve planlanan sayıda işletmeyi içine alabilecek büyüklükte ve zamanla daha büyümeye imkan verebilecek nitelikte	Yapılacak tadilatlarla, mevcut ve planlanan sayıda işletmeyi içine alabilecek büyüklükte	Mevcut ve planlanan sayıda işletmeyi içine alabilecek büyüklükte ve zamanla daha büyümeye imkan verebilecek nitelikte
En az 2 adet küçük veya 1 adet büyük showroom yapısına uygun olması	Hedeflenen sayıda showroom yapısına uygun büyüklükte	Alanın ortasına 1 ya da 2 showroom yapısına uygun büyüklükte	Hedeflenen sayıda showroom yapısına uygun büyüklükte
Zonguldak – Devrek – Yeniçağa yolu üzerinde ve yoldan görünür bir konumda bulunması	Yol üzerinden görünür durumda; koyulacak levhalar ile görünürlüğü daha da artırılabilir	Yol üzerinden görünmemekle birlikte ancak dikkat çekici levhalar ile görünür kılınabilir	Yol üzerinden görünmüyor ancak koyulacak levhalar ile yönlendirme yapılabilir
Baston üreticileri ve satıcıları tarafından kabul görmüş bir konumda bulunması	Özellikle marka olmuş, orta ve büyük boy işletmeler için cazip hale getirilebilir	Özellikle marka olmuş, orta ve büyük boy işletmeler için kabul görmesi zor. Özel uygulamalar ile cazip hale getirilme şansı düşük de olsa mevcut.	Özellikle marka olmuş, orta ve büyük boy işletmeler için cazibesi anlatılarak, kabul görür bir duruma getirilebilir.

<i>Değerlendirme kıstası</i>	<i>Seçenek 1: Zonguldak karayolu üzerinde belirlenmiş alan</i>	<i>Seçenek 2: Bastoncular Çarşısı</i>	<i>Seçenek 3: Egemenlik Parkı</i>
Hem dinlenme, hem alışveriş olanaklarına kolayca erişilebilir nitelikte olması	Ziyaret edenlerin her türlü ihtiyacının karşılanabilmesi için yapılanmaya uygun bir alan	Ziyaret edenlerin her türlü ihtiyacını karşılayabilecekleri alanlar mevcut ancak özellikle tuvaletlerin yeniden konumlanması/ yenilenmesi gerekiyor.	Ziyaret edenlerin her türlü ihtiyacının giderilebilmesi için yapılar mevcut
Her bir baston işletmesine en az 16 metrekare büyüklükte mekan sağlayacak olması	Hedeflenen yerleşim şeklindeki yapılanmaya uygun ancak taslak çizimlerde ana dükkanlar 12 metrekare olarak belirlenmiş; genişletilmesi gerekiyor	Hedeflenen ölçünün altında yapılmış dükkanlar mevcut; tadilat gerekiyor.	Hedeflenen yerleşim şeklindeki yapılanmaya uygun
Yörenin, tesisin ve bastonun özelliklerini yansıtabilecek nitelikte belirlenecek isme uygun olması	Henüz net bir isim belirlenmemiş olmakla birlikte düşünülen “mesire yeri” için özünü tam yansıtır nitelikte değil	Bastoncular Çarşısı ismi ancak Devrek ve baston markalarının öne çıkması ile kullanılabilir.	Mevcut durumdaki Egemenlik mesire alanı ismi, hedeflenen yapıyı tam olarak yansıtmıyor; yeniden belirlenmesi gerekir.
Devrek ilçe merkezi ve dolayısıyla Devrek kültürel ve sosyal yaşamının projeye bütünleşmesi	Olumsuz: alan Devrek ilçe merkezinden bağımsız konumdadır.	Olumlu: Çarşıya gelen ziyaretçiler Devrek ilçe Merkezini de dolaşacak, dolayısıyla kentin kültürel ve sosyal yaşamını tanıyacaktır.	Olumsuz: alan Devrek ilçe merkezinden bağımsız konumdadır.

4) ALANLARIN OLUŞUMU İLE İLGİLİ TASLAK ÇİZİMLER

Belirli bir bütünlük sağlanması halinde, değişik yapılanmalar kullanılarak her 3 seçenek ile de hedeflenen sonuçlara ulaşılması mümkündür. Bu bölümde, her seçeneğin özelliğine göre ayrı ayrı yapılanmalar tasarlanmış ve taslak çizimleri oluşturulmuştur.

“Devrek Evi ve Baston Showroom”unu içerecek tesisin içinde bulunması gereken birimler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- Yer in özelliğine göre yapılandırılacak en az 22 dükkan içerecek bir Devrek Baston Evi
- Ürünlerin sergilenmesi için 1 veya 2 showroom
- Ortada üretim tezgahlarının koyulabileceği ve gereğinde gösteri amaçlı çalışmaların yapılabileceği bir alan
- Yöresel ürünlerin sergileneceği bir pazar yeri
- Hediyeelik eşya satış yerleri
- Baston Müzesi
- Yiyecek – içecek birimleri
- Dinlenme ve çocuk oyun alanları
- Tuvaletler
- Yeterli büyüklükte otopark

Bütün bu özellikler dikkate alınarak yapılan taslak çizimler takip eden bölümlerde öneri olarak verilmektedir.

5) FİNANSAL ANALİZLER

Yukarıda yapılan değerlendirmelerin yanında, projenin finansal açıdan da değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu bölümde söz konusu finansal değerlendirmelere yer verilmiştir.

5.1 Uygulama yeri seçeneklerinin gider analizleri

5.1.1 Seçeneklerin yatırım dönemi giderleri açısından kıyaslanması

Projenin uygulanacağı alanın ilk hazırlıklarının yapılabilmesi için gerekli olan masraf kalemleri bu başlık altında incelenecektir. Öncelikle inşaat çalışmalarının başlaması öncesi yapılması gerekli olan harita, etüt çalışmaları, mimari tasarım gibi hizmetlerin satın alınması gerekmektedir. Bu ön çalışmalar, uygulama yeri 1.seçeneği için büyük ölçüde hazırdır. Bundan sonraki aşama, arazinin yatırıma hazırlanması aşaması olup, bu aşama büyük ölçekli bir hafriyat çalışmasını gerekli kıldığından burada en büyük gider aşağıda da görüleceği üzere 1. seçenek için oluşmaktadır. 2. seçenek için de mevcut bazı binaların yıkımı ve oradaki arazinin düzenlenmesi de önemli bir gider kalemidir. 3. Seçenek için bu, önemli bir gider kalemi oluşturmamaktadır.

Sabit yatırım harcamaları aşağıdaki tabloda takribi olarak ve sadece değerlendirmenin kolaylaştırılabilmesi ve kıyaslama olanağı sağlaması açısından puanlama yöntemine göre verilmektedir.

Tablo 2 Uygulama yeri seçeneklerinin yatırım giderleri bazında incelenmesi

YATIRIM GİDERLERİ	SÇNK 1	SÇNK 2	SÇNK 3
Proje ve teknik çizimlerin tamamlanması	10	100	100
Hafriyat ve inşaat hazırlık	100	70	30
Baston Evi (Devrek Evi) bina yapımı	100	50	100
Showroom bina yapımı	100	60	100
Yiyecek içecek birimleri bina yapımı	100	70	10
Peyzaj ve çevre düzenleme	100	90	10
Dekorasyon ve iç tasarım	100	50	100
TOPLAM	610	490	450

5.1.2 Seçeneklerin işletme giderleri açısından kıyaslanması

Başlıca işletme giderleri tesislerin hizmet sunumları sırasında gereken aydınlatma, ısıtma, haberleşme, pazarlama, bakım – onarım ile personel giderlerini kapsamaktadır. Aynı şekilde uygulama yeri olarak düşünülen 3 seçeneğin işletme giderleri açısından puanlanması aşağıda verilmektedir.

Tablo 3 Uygulama yeri seçeneklerinin işletme dönemi giderleri bazında incelenmesi

İŞLETME DÖNEMİ GİDERLERİ	SÇNK 1	SÇNK 2	SÇNK 3
Aydınlatma	100	80	100
Isıtma	100	80	100
Haberleşme	100	100	100
Pazarlama	100	100	100
Bakım – onarım	30	100	70
Genel yönetim	100	80	100
Diğer personel	100	100	100
TOPLAM	630	640	670

5.2İşletme dönemine ilişkin finansal analizler

Aşağıda sunulan finansal analizler, kurulacak işletmenin baston üreticilerinden bastonları satın alarak tek elden satış yapması üzerine kurgulanmıştır. Dolayısıyla hem hammadde hem de satışı yapılacak ürün ‘baston’ olarak ele alınmıştır. Farklı özelliklerdeki baston alternatifleri 1,2,3 şeklinde numaralandırılmış olup, analiz amacıyla 8 tip baston ele alınmıştır. Analizde kullanılan para birimi TL dir.

Tablo 4 Hammadde / Diğer malzeme türleri ve temin koşulları

HAMMADDE / DİĞER MALZEME TÜRLERİ VE TEMİN KOŞULLARI				
Hammaddeler	Temin Yeri	Birim	Temin şekli	Birim fiyat (TL)
Baston 1	Bastoncular	adet	2 ay vadeli	12,00
Baston 2	Bastoncular	adet	2 ay vadeli	16,80
Baston 3	Bastoncular	adet	2 ay vadeli	21,60
Baston 4	Bastoncular	adet	2 ay vadeli	30,00
Baston 5	Bastoncular	adet	2 ay vadeli	42,00
Baston 6	Bastoncular	adet	2 ay vadeli	60,00
Baston 7	Bastoncular	adet	2 ay vadeli	90,00
Baston 8	Bastoncular	adet	2 ay vadeli	150,00
Ambalaj / Paketleme				
Ambalaj		adet		0,50

Tablo 5 Hammadde / Diğer malzeme maliyet hesaplaması

HAMMADDE / MALZEME MALİYET HESAPLAMASI									
Üretim kap	8.000	7.000	5.000	4.000	4.000	3.000	3.000	2.000	
Birim	adet	adet	adet	adet	Adet	adet	adet	adet	
Ürünler	Baston 1	Baston 2	Baston 3	baston 4	Baston 5	Baston 6	Baston 7	Baston 8	Toplam
Baston 1	1,00								1,00
Baston 2		1,00							1,00
Baston 3			1,00						1,00
Baston 4				1,00					1,00
Baston 5					1,00				1,00
Baston 6						1,00			1,00
Baston 7							1,00		1,00
Baston 8								1,00	1,00
Birim maliyet	12,00	16,80	21,60	30,00	42,00	60,00	90,00	150,00	422,40
Yıllık maliyet	96.000,00	117.600,00	108.000,00	120.000,00	168.000,00	180.000,00	270.000,00	300.000,00	1.359.600,00
Ambalaj	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8,00
Ürün bazında maliyet	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	4,00
Yıllık maliyet	4.000,00	3.500,00	2.500,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	1.500,00	1.000,00	18.000,00
Birim toplam maliyet	12,50	17,30	22,10	30,50	42,50	60,50	90,50	150,50	426
Yıllık toplam maliyet	100.000,00	121.100,00	110.500,00	122.000,00	170.000,00	181.500,00	271.500,00	301.000,00	453.600



Tablo 6 İşgücü giderleri

İŞGÜCÜ GİDERLERİ					
GENEL YÖNETİM	NİTELİK	SAYI	AYLIK BRUT UCRET	ÇALIŞTIĞI AY	YILLIK BRUT UCRET
GENEL MÜDÜR	Şirket Yöneticisi	1	6.000	12	72.000
PAZARLAMA ELEMAN	tanzim teşhir ve tahsilat elemanı	2	2.000	12	48.000
TOPLAM GENEL YÖNETİM		3			120.000
VASIFSIZ İŞÇİ	Temizlik elemanı	1	1.500	12	18.000
TOPLAM ÜRETİM HATTI		1			18.000
TOPLAM PERSONEL GİDERLERİ		4			138.000

Tablo 7 Tam kapasitede işletme giderleri

TAM KAPASİTEDE İŞLETME GİDERLERİ				
DĞŞ ORN		Fiyatlar	Sabit	Değişken
100	Hammaddeler	1.359.600	0	1.359.600
100	Ambalaj / Paketleme	18.000	0	18.000
70	Su, elektrik, yakıt gideri	12.000	3.600	8.400
30	Bakım onarım malzemeleri	1.305	914	392
80	Personel, işçilik	138.000	27.600	110.400
80	Sosyal hak ve destekler	3.000	600	2.400
0	Muhasebe	12.000	12.000	0
0	Sigorta primleri (kasko, yangın v.b.)	2.500	2.500	0
100	Satınalma nakliyeleri	1.000	0	1.000
30	Pazarlama ve satış giderleri	15.000	10.500	4.500
50	Haberleşme giderleri	3.600	1.800	1.800
0	Amortismanlar	6.330	6.330	0
TOPLAM		1.572.335	65.844	1.506.492
Hammadde,malzeme hariç toplam		194.735	65.844	128.892

Tablo 8 Ürün bazında fiyatlandırma

ÜRÜN BAZINDA FİYATLANDIRMA									
Ürün:	Baston 1	Baston 2	Baston 3	baston 4	Baston 5	Baston 6	Baston 7	Baston 8	
Maliyet	18,08	23,10	28,59	37,60	49,60	68,61	98,61	160,64	107
Hammadde	12,50	17,30	22,10	30,50	42,50	60,50	90,50	150,50	
Üretim süresi	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8
Üretim adedi	8.000,00	7.000,00	5.000,00	4.000,00	4.000,00	3.000,00	3.000,00	2.000,00	24.000
Değer katsayısı	0,23	0,21	0,17	0,15	0,15	0,13	0,13	0,10	0,75
Genel giderler	194.735,00	194.735,00	194.735,00	194.735,00	194.735,00	194.735,00	194.735,00	194.735,00	
Toplam masraf	44.626,77	40.569,79	32.455,83	28.398,85	28.398,85	24.341,88	24.341,88	20.284,90	146.051
Brm gnl gdr	5,58	5,80	6,49	7,10	7,10	8,11	8,11	10,14	
Kar marjı	30,00	25,00	38,00	20,00	20,00	16,00	26,00	25,00	
Ürün satış fiyatı	23,50	28,87	39,46	45,12	59,52	79,59	124,25	200,80	

Tablo 9 Kapasite kullanımına göre gelir tablosu

KAPASİTE KULLANIMINA GÖRE GELİR TABLOSU				
	BİRİM	2015	2016	2017
KURULU KAPASİTE	adet			
Toplam	36.000	14.400	18.000	21.600
Baston 1	8.000	3.200	4.000	4.800
Baston 2	7.000	2.800	3.500	4.200
Baston 3	5.000	2.000	2.500	3.000
baston 4	4.000	1.600	2.000	2.400
Baston 5	4.000	1.600	2.000	2.400
Baston 6	3.000	1.200	1.500	1.800
Baston 7	3.000	1.200	1.500	1.800
Baston 8	2.000	800	1.000	1.200
KAPASİTE KULLANIM				
Kapasite Kullanım oranı	Oran	0,4	0,5	0,6
SATIŞ FİYATLARI				
Satış fiyatı	TL	1	1,1	1,1
Baston 1	23,5	23,5	25,9	28,4
Baston 2	28,9	28,9	31,8	34,9
Baston 3	39,5	39,5	43,4	47,7
baston 4	45,1	45,1	49,6	54,6
Baston 5	59,5	59,5	65,5	72,0
Baston 6	79,6	79,6	87,6	96,3
Baston 7	124,3	124,3	136,7	150,3
Baston 8	200,8	200,8	220,9	243,0
SATIŞ GELİRLERİ	TL	713.402	980.755	1.294.398



Tablo 10 Nakit akım tablosu

NAKİT AKIM TABLOSU			
	2015	2016	2017
NAKİT GİRİŞLER	691.002	1.504.329	2.524.465
Kredi	44.000	0	0
Borç	0	0	0
Özkaynak	51.000	0	0
İşletme gelir-gider farkı	596.002	908.328	1.214.727
Yılbaşı eldeki nakit	0	596.002	1.309.738
NAKİT ÇIKIŞLAR	95.000	194.592	297.659
Sabit yatırım toplamı	95.000	0	0
İşletme sermayesi	0	0	0
Kredi ödemesi (anapara+faiz)	0	0	0
Borç ödemesi			
Vergiler	0	194.592	297.659
KALAN NAKİT	596.002	1.309.738	2.226.806

Tablo 11 Karlılık hesabı tablosu

KARLILIK HESABI TABLOSU			
	2015	2016	2017
İŞLETME GELİRLERİ	713.402	980.755	1.294.398
İŞLETME GİDERLERİ	117.400	72.428	79.671
BRÜT GELİR	596.002	908.328	1.214.727
AMORTİSMANLAR	6.330	6.330	6.330
FİNANSMAN GİDERLERİ	0	0	0
VERGİ ÖNCESİ KAR	589.672	901.998	1.208.397
GEÇMİŞ YIL ZARARI	0	0	0
YATIRIM İNDİRİMİ			
KURUMLAR VERGİSİ MATRAHI	589.672	901.998	1.208.397
KURUMLAR VERGİSİ	194.592	297.659	398.771
VERGİ SONRASI KAR	395.080	604.338	809.626
AMORTİSMAN	6.330	6.330	6.330
İŞLETME SERMAYESİ	0	0	0
SABİT YATIRIM	95.000	0	0
NET NAKİT AKIM	306.410	610.668	815.956
TOPLAM NET NAKİT AKIM	306.410	917.078	1.733.035

6) PROJENİN FİNANSMANI

Projenin yatırım dönemi giderleri, kurucu kuruluş tarafından finanse edilecektir. İşletme dönemi giderleri ise kurucu kuruluşun yanısıra, işletme için kurulacak tüzel kişilik tarafından karşılanacaktır. Burada gelirler 2 ana kalemden oluşmaktadır.

- a. Dükkan kiralardan elde edilecek gelirler.
- b. Satışlardan elde edilecek gelirler.

Öngörüler, kurulacak tüzel kişiliğin en az 5 sene tüm işletme giderlerini karşılayabilecek düzeyde bir finansman sağlayamayacağını göstermektedir. Ancak 3. seneden itibaren pazarlama ve haberleşme giderlerinin karşılanabileceği öngörülmektedir.

7) TESİS İDARESİ VE YÖNETİM MODELİ

Yeni oluşturulacak tesis içinde 2 ayrı idari yapı oluşturulması gerekmektedir. Öncelikle tüm tesisin yönetimi planlanmalıdır. Burada oluşacak yönetim ekibi içinde baston üretici veya satıcıları arasından seçilecek temsilcilerin de yer alması önem taşımaktadır. Baston Evi ve showroom işletmesi içinse ayrı bir tüzel kişilik oluşturulması en verimli çözüm şekli olarak görülmektedir. Bu tüzel kişiliğin oluşumunda dikkat edilmesi gereken hususlara aşağıda listelenmiştir.

- Tüm baston üreticileri, işletmeleri bu tüzel kişilik içinde eşit hisseli ortak olarak yer alabilecektir.
- Bu tüzel kişiliğin üst yönetim mercii olarak “Yönetim Kurulu” oluşturulacaktır. Her yıl, toplam üye sayısının en az yarısı değişecek ve üstüste en fazla 2 dönem görev alınabilecektir.
- Hiçbir üye hisselerini 5 yıl boyunca 3. kişilere devredemeyecek; 5. sene sonunda devretmek istediği takdirde, devir alacak kişinin şirket profiline uygun olması ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanması şartı aranacaktır.
- Tüzel kişilik, hedefler doğrultusunda tüm baston alımlarını kendi ortaklarından yapacaktır. Özelliklerine göre 8 ana grup baston tipi belirlenecek ve bu gruplarda alım yapılacaktır. Alımlarda taban maliyet fiyatları belirlenecek ve üretici ortaklar, ürünlerini tüzel kişilik için %20 kar koyarak satacaktır.
- Ürünler baston evi dahilinde yer alan showroom veya işletmelerin kendi dükkanlarında sergilenecek ve müşterilere teslim edilecektir. Baston Evi içinde yer alan işletmeler, dükkanlarında sadece oluşturulacak tüzel kişiliğe sattığı malları sergileyebilecektir.
- Üreticilere ödemeler, tüzel kişiliğin nakit akışı dikkate alınarak, en fazla 2 aylık dönem içinde yapılacaktır.
- Kar paylaşımı ve dağıtımı, Yönetim kurulu kararı ile belirlenecektir ancak ilk 5 sene herhangi bir kar dağıtımı yapılmayacaktır.
- Tüzel kişiliğe kişiler ortak olabileceği gibi işletmeler de ortak olabilecektir. Ancak işletmeler de gerçek kişiler gibi sadece 1 hisse alabilecektir.
- Tüm bağlantıların sağlanması ve yürütülmesi bu tüzel kişiliğin sorumluluğunda olacaktır. Böylece, mevcut durumda “zayıf yan” olarak belirlenen değişik oluşumların/örgütlenmelerin, bu sistemi kendi taraflarına çekmelerinin ve muhtemel anlaşmazlıkların önüne de geçilmiş olacaktır.
- İşletmeler, Baston Evi dahilinde sadece kurulacak tüzel kişilik aracılığı ile satış yapabileceklerdir. Ancak Baston Evi haricinde, herkes dilediği gibi satış yapabilecektir. Bu satışlarda hiçbir surette, tüzel kişiliğe verilen fiyatın altına inilmeyecektir.

Tesis Yönetim Birimi ile Tüzel kişiliğin organizasyon şeması ve görev dağılımı aşağıda verildiği şekilde önerilmektedir.

a. Tesis Yönetim Birimi



Şema 1 Tesis yönetim birimi

Yürütme Kurulu:

1 veya 2 baston işletmesi temsilcisinin de yer aldığı, tüm tesisin yönetiminden sorumlu olan birimdir. T.C. Zonguldak Valiliği İl Özel İdare Başkanlığı, Bülent Ecevit Üniversitesi Rektörlüğü, T.C. Devrek Belediye Başkanlığı, Zonguldak KOSGEB birer temsilci ile temsil edilecek ve tüm tesisin planlamalarının yapılması, pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi, finansal açıdan değerlendirilmesi gibi konuların yürütülmesinden sorumlu olacaktır.

Finansman Koordinatörlüğü:

T.C. Zonguldak Valiliği İl Özel İdare Başkanlığı tarafından atanacak bir yetkili tarafından yürütülecek ve genel anlamda tesisin gelir, giderlerini kontrol edecek, her ay düzenli olarak Yürütme Kurulu'na yazılı rapor verecektir.

Organizasyon Koordinatörlüğü:

T.C. Devrek Belediye Başkanlığı tarafından atanacak bir yetkili tarafından yürütülecek ve genel anlamda tüm tesisin planlandığı şekilde çalışmasından, birimler arası koordinasyonun sağlanmasından sorumlu olacak, her ay düzenli olarak Yürütme Kurulu'na yazılı rapor verecektir.

b. Kurulacak olan Tüzel Kişilik



Şema 2 Tüzel kişilik yönetim modeli

Yönetim Kurulu:

Kurulacak tüzel kişiliğin çalışmalarının denetlenmesinden ve tesis genel yönetimi ile koordinasyonun sağlanmasından sorumlu olacaktır. Tüzel kişiliğin ortaklarından oluşacak ve her sene yarıdan fazla üyesi yenilenecektir. Her ay toplanacak bu kurul, çalışmalar ile ilgili olarak Yöneticiden rapor alacaktır.

Tüzel Kişilik Yöneticisi:

Kurulacak tüzel kişiliğin, mal alım, üyelerle ilişkiler, satış, finansman – muhasebe konularında işlemlerinin yürütülmesinden sorumlu olacak kişidir.

Tanzim, teşhir ve tahsilat elemanı

Showroom genel düzeninden, ürünlerin sergilenmesinden, eksik olduğunda işletmelerden talep edilmesinden, satış ve teslim işlerinden sorumlu olacaktır. Satışlardaki tahsilat işlemlerini de bu elemanlar yürütecektir.

8) TESİSE YÖNLENDİRME YÖNTEMLERİ

Yeni alanın belirlenmesi ve buna göre çalışmalara başlaması aşamasında en önemli hususlardan biri de ilçede mevcut ve potansiyel işletmelerin burada yer almalarının sağlanmasıdır. Baston işi ile ilgili olarak görüşülen kişilerin büyük bir çoğunluğu (en az %90), böylesi bir oluşumun biran önce gerçekleşmesini ve burada yer almayı beklemektedir. Bu amaçtan yola çıkarak her 3 seçenek için de, bastoncular ile görüşmeler yapılmış, seçeneklerin kendileri açısından olumlu ve olumsuz yanlarının belirlenmesine çalışılmıştır. Mevcut durum içinde görülen aksaklıklar da dikkate alınarak, çözüme kavuşturulması gereken sorunlar şu şekilde belirlenmiştir;

- a.** Eşitlik ilkesi çiğnenmeden bazı orta ve büyük ölçekli işletmelere yanyana, birbirine geçiş olan 2 dükkan tahsis edilmesi.
- b.** Yeni oluşturulacak işletmenin ağırlıklı olarak sunuma yönelik olduğu düşünülerek, isteyenlerin mevcut işletme yerlerini boşaltmamalarının sağlanması.
- c.** Yeni oluşumun “Bastoncular Çarşısı” içinde yer almaması halinde burasının akıbetinin ne olacağının netleştirilmesi.

Bu hususlar dikkate alınarak, tesiste yer almak isteyen işletmelerin aşağıdaki özelliklere haiz olması gerekmektedir.

- a.** Baston ve bastonculuk işleri ile ilgili faaliyette buluyor olması; ticari bir işletme olması.
- b.** Bu konuda en az 5 yıl çalışmalar yaptığını belgeleyebiliyor olması.
- c.** Ağaç işleri üzerine en az kalfalık belgesine sahip olması.

9) HOBİ ATÖLYESİ

Değerlendirme kapsamındaki tüm seçeneklerde Baston Evi’nin içinde geniş bir alan oluşturulması ve bu alanın çeşitli şekillerde değerlendirilebilmesi mümkündür. Bastoncular Çarşısı dışındaki seçeneklerde (1. ve 3. Seçenekler), dükkanların ortasında kalan alanın daha geniş olabileceği düşünülmektedir. Daha önce de belirtildiği üzere bu alana yerleştirilecek tezgahlarda yapılacak üretim, ziyaretçilerin daha da etkilenmesini sağlayacaktır. Bunun yanında ziyaretçilerin, orta alanın belli yerlerinde bulunan çubukları kendilerinin işlemeleri, bunlar üstünde, sıyırma, motif oluşturma, eğeleme, boyama, vernikleme gibi işlemleri kendilerinin yapmasının sağlanması buraya ayrı bir hava ve görüntü kazandıracaktır. Üretimine katkı sağlanan bu ürünlerin üzerine, o kişinin adının yazılması ve kişiye, bedelli/bedelsiz olarak sunulması da ilgiyi olumlu yönde etkileyebilecek hususlardandır.

10) TESİSİN OLUŞUMUNA/GELİŞİMİNE DAİR GÖRÜŞ VE ÖNERİLER

Önceki bölümlerde toplanan bilgiler ışığında tesisin oluşturulmasına/uygulamaya yönelik bir dizi görüş ve öneri geliştirilmiştir. Oluşumun gerçekleştirilmesi ve yatırımın daha verimli bir şekilde işleyebilmesi açısından bu hususların da dikkate alınması önerilmektedir.

- Öncelikle yapılan planların, tüm paydaşlarla paylaşılması ve onların görüş ve önerilerinin alınıp dikkatle değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Tesis ve içindeki baston ile ilgili birim için düşünülen ismin, hedeflenen oluşumun tüm içeriğini yansıtacak şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Sıradan, çok kullanılmış, işin özünü anlatmayan, uluslararası söylemlere uymayan isimlerden kaçınılmalıdır. Hedefe yönelik ve içinde Devrek ile baston kelimelerinin geçtiği bir ismin seçilmesinin, özellikle markalaşma açısından daha etkili olacağı düşünülmektedir.
- İsmin belirlenmesinden sonra özellikle web sitesi için “domain name” müracaatı yapılmalı ve ileride oluşabilecek sorunların önüne geçilmelidir.
- Söz konusu alan için ilçe girişleri öncesinden başlayarak (Hem Zonguldak hem Yeniçağa yönünden gelişte) dikkati çezebedecek büyüklük, nitelik ve sayıda yönlendirme tabelaları yerleştirilmelidir. Bu tabelalara aynı zamanda Devrek İlçe Merkezi ile tesis arasında da ihtiyaç duyulmaktadır.
- Tesis içindeki tüm yapıların, baston, diğer ağaç işçiliği sanatları ve yörenin ağaç yönünden zenginliği ve dokusu göz önünde bulundurularak, ahşap binalardan, kulübelerden meydana gelmesi uygun olacaktır. Bu dokuya uygun olarak yönlendirme tabelalarının da verniksiz, cilasız tahtadan yapılması, ahşap üzerine el yazısı şeklinde daha sıcak, davetkar ve samimi bir çağrıya işaret etmesi önem taşımaktadır. Tabelalar, ilçe girişinden 10-15 km öncesinden başlayarak belirli sıklıklarla yerleştirilmeli ve altında uzaklık bilgisi verilmelidir. Her iki yönden, ilçe girişinden önce Ereğli, Karabük kavşaklarına da söz konusu tabelalardan yerleştirilerek, ziyaretçilerin ilçeye ilişkin uyarılmaları sağlanmalıdır. Buna paralel olarak aşağıda da belirtildiği üzere, ilçe girişi uygun görülen baston sembolü/eseri ile “Baston Diyarı Devrek’e hoş geldiniz” şeklinde bir ibare ile yeniden düzenlenmelidir.
- İlçeye giriş yapıldıktan sonra da sözü geçen ahşap ve çeşitli büyüklüklerdeki yönlendirme tabelaları kolay görünebilen yerlere konuşlandırılarak halkı ve turları kolayca alana yönlendirmelidir. Bütünlüğü sağlamak açısından mesire alanının girişindeki ve içindeki tüm tabelalar aynı tasarımda, ahşap ve samimi bir şekilde el yazısı ile yazılı olmalıdır (Baston Evi, Müze, Kır Lokantası, Manej, Tuvalet, vb.)
- Alanın mutlak surette tek bir girişi olmalıdır. Çift giriş olması ileride tartışmalara (o tarafa yol yapıldı, o taraftaki dükkan daha çok kazandı, vb.) yol açabileceğinden bu en başından önlem alınması gereken bir konudur.
2. seçenekteki taslak çizimde görüldüğü üzere araç park yerinin konumlanmasında bir sakınca görülmemekle birlikte, hemen girişte yer alan mescit ve tuvaletin gerek görünüm, gerek ibadet edenlerin mahremiyet ve rahatının sağlanması açısından arka plana yerleştirilmesi önerilmektedir.
- Alan içindeki tüm yürüyüş yollarının/patıklarının ahşap ve yine verniksiz çitlerle çevrili olması ile sıcak ve samimi bir hava yaratılacağı düşünülmektedir.
- Yöresel ürün satış birimlerinin, bir sıra halinde ve özel yapım olmasından çok doğal halde ancak düzenli bir şekilde yerleştirilmesi önerilmektedir.
- Hediyelik eşya satışları için ayrı bir bölüm oluşturulmalı ve bu tür satışlar sadece oralarda yapılmalıdır ve buralarda ahşap ve ahşap türevi harici ürün satışlarına kesinlikle izin verilmemelidir.
- Müze, sadece Devrek bastonunu değil, bastonu ve bastonun tarihini yansıtacak şekilde oluşturulmalıdır. Bunun için diğer bölgelerdeki baston işletmeleri ve ustaları ile iletişime geçilmeli, onlardan da gerekli, bilgi ve belgeler elde edilmelidir.

- m. Tuvaletlerin yanında bebek bakım odasının da bulunması önerilmektedir. Bu, özellikle küçük beldelelerde emzirmek, bebeğinin altını değiştirmek gibi konularda sıkıntı duyan kadın ve aileleri de alana çekmek açısından faydalı olabilecektir.
- n. Tüm alanının ve içinde bulunan yapılan temizliğinin titizlikle ve düzenli olarak yapılması büyük önem taşımaktadır. Bunun için haftasonları da dahil olmak üzere tüm gün görevli işçiler olmalıdır (belediye bunun için görevlendirme yapabilir). Saatlik olarak kontrollerin ve gerekli temizliğin yapılarak imza usulü çalışılması etkili olacaktır. Belediye görevlilerinin hafta sonu ve diğer tatil günlerinde çalışmaması gibi bir durum oluşmamalıdır. Bu tip durumlarda dışarıdan destek sağlanmalıdır. Ancak burada görevli ekibin yaptığı iş ve hizmet sektörü ile hizmet kalitesi konularında mutlak surette eğitilmesi gerekmektedir.
- o. Yapay gölet alanında ve mesire alanının diğer yerlerinde ahşap dinlenme bankları olmalıdır. Farklı çeşitteki banklar piknik alanına da yerleştirilmelidir. Piknik alanının kuralları (mangal izni, dışarıdan yemek getirilip getirilmeyeceği, getirilmeyecekse kır lokantasının satış yapacağı ürünler) temizlik ve özellikle yangın riski açısından önceden titizlikle belirlenmelidir.
- p. Alan içinde mümkün olan en az miktarda ağaç kesimi yapılmalı, doğal dokuya, sarmaşıklarla kaplı ağaçlara zarar verilmemelidir. Bunun için de büyük, yekpare yapılar yerine küçük kulübe, bungalov tarzı mimari tercih edilmelidir. Böylesi en başından beri belirlediğimiz sıcak, samimi ve davetkar konseptte daha çok uyum sağlayacaktır.
- q. Alan içinde ve tesislerde hiçbir şekilde günışığı tabir edilen beyaz ışık ya da florasın lamba kullanılmamalı, hava karardığında fenerlerden yayılan sarı ışıkla sıcak bir atmosfer yaratılmalıdır.
- r. Tanıtımın güçlendirilmesi açısından Devrek ve Devrek bastonu hakkında bir tanıtım filmi hazırlanmalı ve bu film showroomların bir tanesinde gruplara ücretsiz olarak izlettirilmelidir. Aynı noktada aşağıda Tanıtım ve Pazarlama Faaliyetleri bölümünde sözü geçen kitabın da satışı yapılabilecektir.
- s. Elinde baston olan bir animasyon karakteri oluşturup, bu karakterin özelliğine uygun hediyelik eşya geliştirilebilir.
- t. Alanın bir köşesine, üzerinde “Devrek Hatırası” yazacak ahşap bir stant koyulup, ziyaretçilerin burada kendi fotoğraflarını çekmeleri sağlanabilir. Bu durum uzun vadede kalıcı bir bağ da oluşturacaktır.
- u. Alan, her yıl geleneksel olarak düzenlenen/düzenlenecek Baston ve Kültür Festivali’nin ana mekanı olmalıdır. Resmi konuşmalar, festival korteji, vb. etkinlikler ilçe merkezinde başlasa da günün ilerleyen saatlerinde mutlaka buraya taşınmalıdır.
- v. Festival haricinde ziyaretçi ve mekan sahiplerini rahatsız edecek şekilde yüksek sesle müzik çalınmasına kesinlikle izin verilmemelidir. Bu kuraldan yalnızca festival dönemlerinde feragat edilebilecek olup, bu dönemde farklı tarzda müzikler çalınabilecek; belediye bandosu, çocuklar için palyaço ve çeşitli başka kahramanlar eşliğinde dans edecekleri şarkılar gibi farklı özellikte müzikler çalınabilecektir.
- w. Alan hiçbir noktasında plastik (masa, sandalye, kapı, vb) kullanımına izin verilmemelidir.
- x. Alan içinde mutlak surette bir sağlık birimi bulunmalıdır.
- y. Kır lokantasında mutlaka yerel yemeklerden (küçük dolmalardan, vb.) bulundurulmalıdır. İlçenin marka değeri açısından önem taşımaktadır.

11) PROJE İÇİNDE BASTON EVİNİN KONUMLANDIRILMASI

Projenin hayata geçirilmesi için uygulama alanı olarak hangi seçenek tercih edilirse edilsin, Baston Evi ve showroom alanının orta yerine yerleştirilmelidir.

Yapılan ön çalışmalar ve mevcut durum analizi sonuçları, tur şirketlerinin karşılarında tek bir muhatap bulamamaları ve bu yüzden komisyonlarının belirlenememesi nedeniyle, baston alışverişi için ilçeye uğramadığını ya da çok az bir kesiminin uğradığını göstermiştir. Oluşturulacak böyle bir Baston Evi uygun şekilde tasarlanır ve yönetilirse bu sorunun önüne geçmek mümkün olabilecektir. Bunun için en uygun seçeneğin, her bir işletmeci için ayrı ayrı dükkanlarının olması yanında ortak bir showroom (lar) ve tek bir ödeme alanı şeklinde çalışmak olduğu düşünülmektedir. Ödeme tek elden yapıldığı takdirde, turların kaç baston aldığı ve/veya kaç lira harcadığı kolayca hesaplanabilecektir.

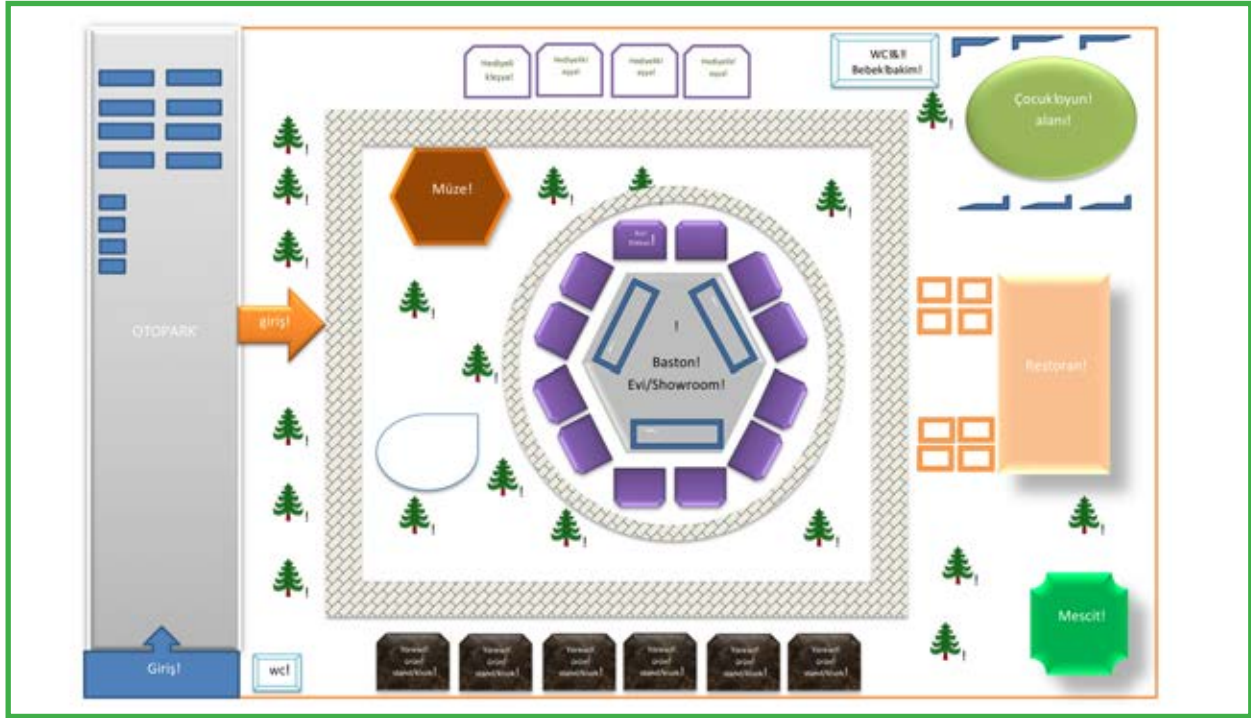
12) TESİS GENEL GÖRÜNÜMÜ VE BASTON EVİ'NE İLİŞKİN ÖNERİ TASLAK ÇİZİMLER

Tesis genel görünümü ve Baston Evi'ne ilişkin öneri taslak çizimler sonraki sayfalarda verilmektedir. Çizim 1, hangi seçenek tercih edilirse edilsin, tesisin genel görünümü açısından ulaşılması gereken bir yapıyı göstermektedir. Burada, baston evi içinde verilen dükkanların her biri 2 dükkanı temsil etmektedir. Buna göre bazı işletmecilere 2 dükkan verebilme şansı da doğmaktadır. Burada, genel alan taslak çizimi verilmeyle birlikte esas üzerinde durulan baston evi ve showroomun içinde olduğu yapılanmadır. 3 seçenek için düşünüldüğünde, bu uygulama sadece 1 ve 3. seçenekler için geçerli olabilecektir. Bastoncular Çarşısı'nın restorasyonu planlanırsa böyle bir alan oluşumu mümkün olmayacaktır. Bunun en önemli nedeni mevcut Bastoncular Çarşısı içinde ek tesislerin yapılması için uygun alan bulunmamasıdır.

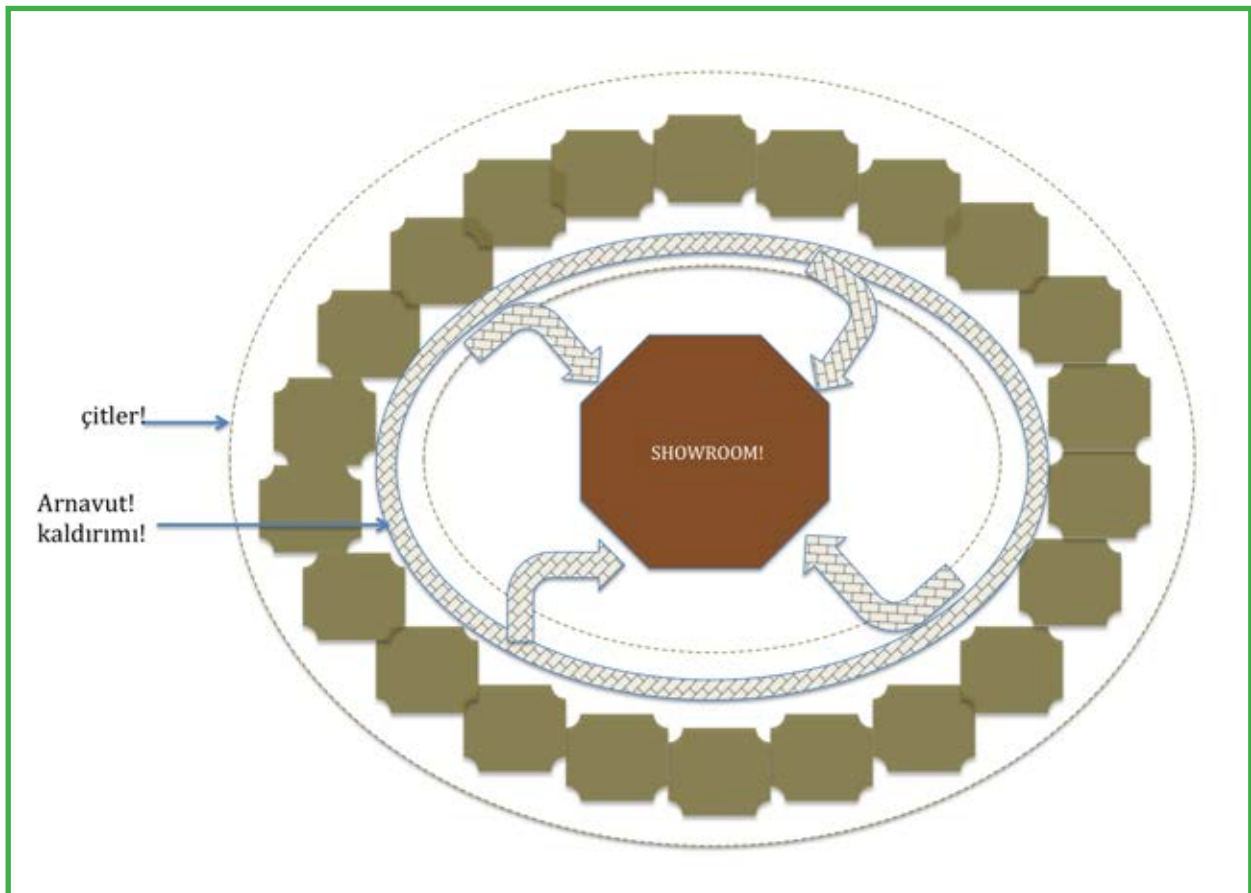
Değerlendirmeler içinde değişik baston evi yapılanmalarına gidilebilir. Çizim 2, 3 ve 4 bu yapı için değişik öneriler getirmektedir. Bastoncular Çarşısı haricindeki uygulama yeri seçenekleri (seçenek 1 ve 3) için her 3 çizim önerisi de uygulanabilecek olmakla birlikte Bastoncular Çarşısı (uygulama yeri seçenek 2) için en uygun öneri üçüncü taslak çizimdir (Çizim no 4). 2 ve 3 nolu önerilerde görünen kırmızı birimler gerek üretim gerekse de hobi çalışmaları için kullanılacak tezgahlardır. 1. baston evi önerisinde (çizim no 2) alana girişler dükkanların arasından olacaktır. 2 ve 3. baston evi önerilerinde (çizim no 3 ve 4), işletme mekanları dükkan ve teşhir evi olarak 2 ayrı şekilde verilmiş olup her ikisinin kullanımı da genel yapıya uygundur.

Tüm seçenekler için geçerli olabilecek dükkan iç yapılanmasına ilişkin öneriçizim 5'te sunulmaktadır. Bu sistem mevcut durumda özel olarak baston dükkanlarında geçerli sistemdir.

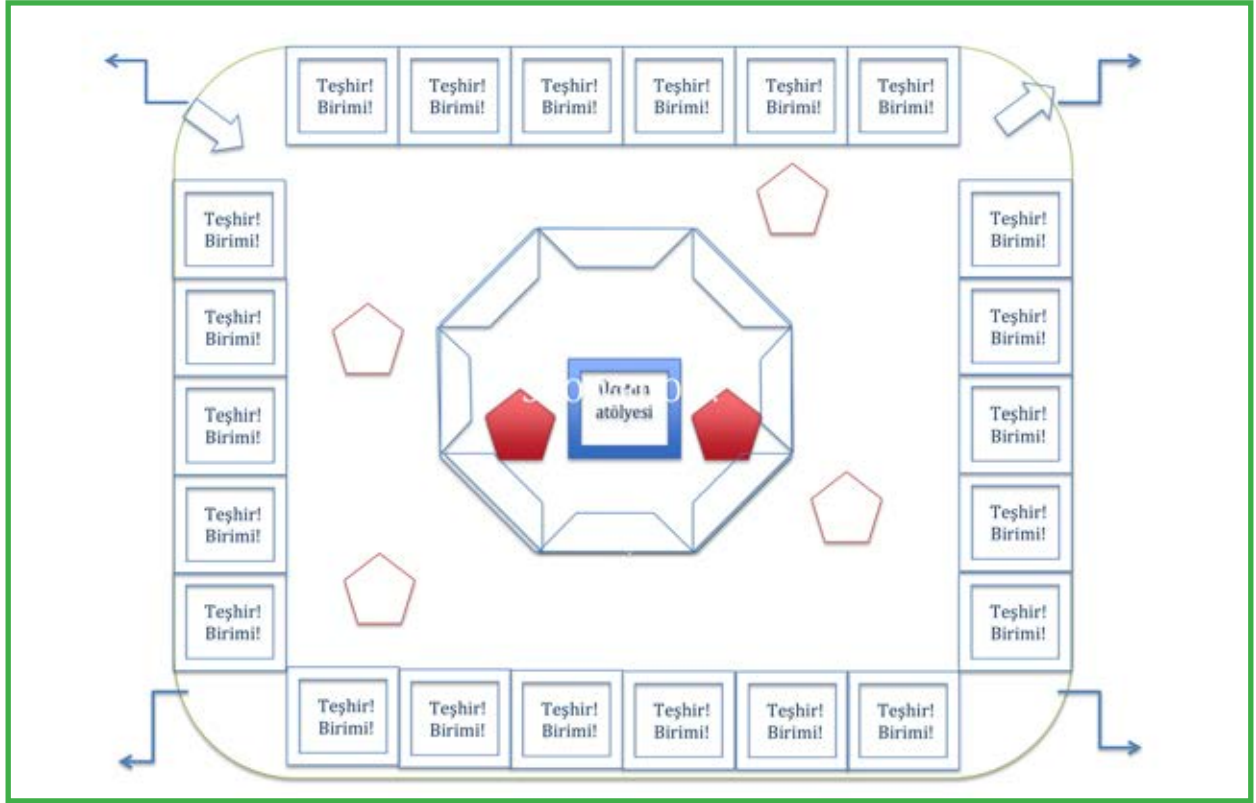
Çizim 1 Tesis genel görünüm



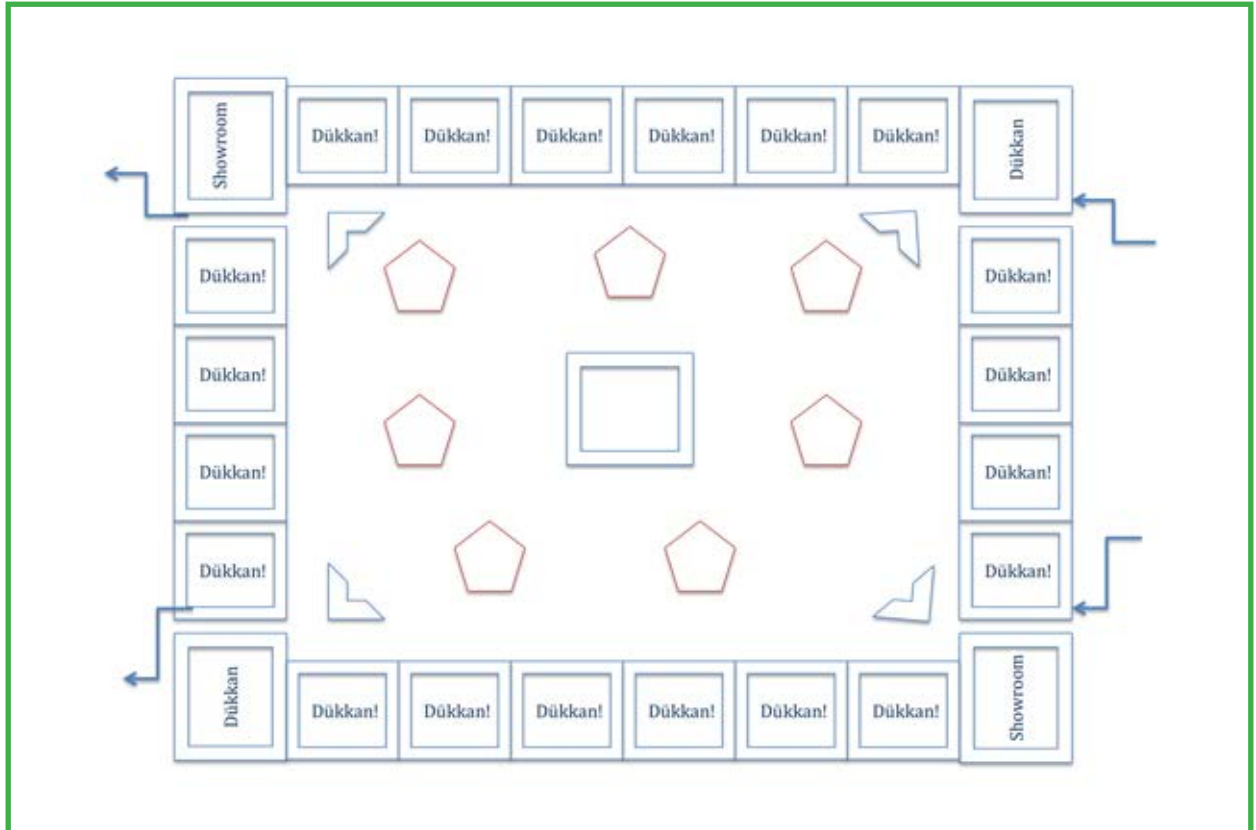
Çizim 2 Baston evi öneri 1



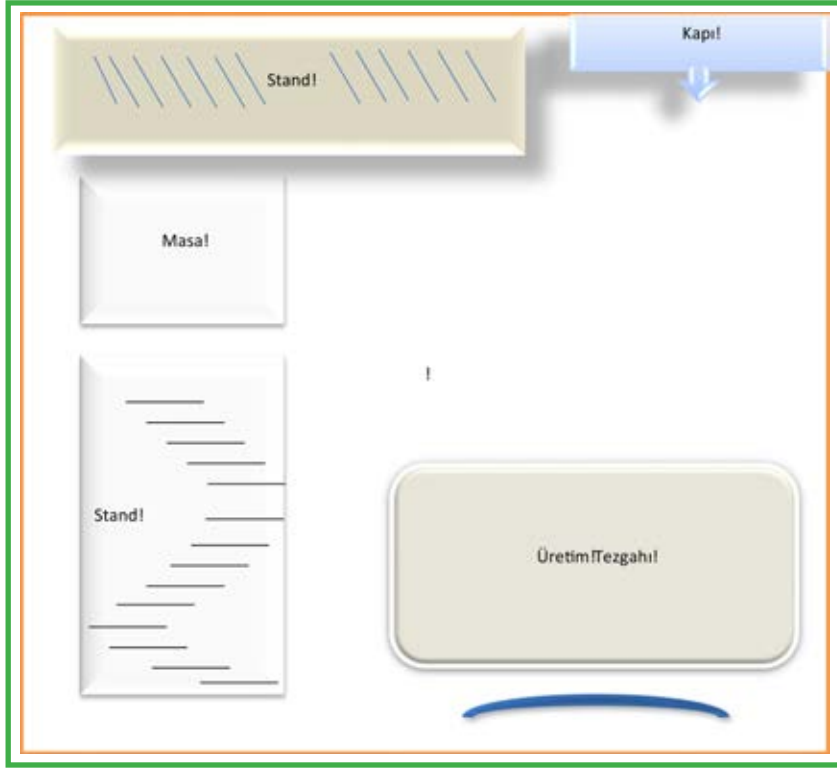
Çizim 3 Baston evi öneri 2



Çizim 4 Baston evi öneri 3



Çizim 5 Dükkan için öneri çizim



13) SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER

Verilen tüm bilgiler ışığında, tesisin yapımı için düşünülen 3 alternatif hakkında genel görüşler ve sonuç değerlendirmeleri şu şekildedir.

a. Uygulama yeri Seçenek 1: Şu ana kadar yapılmış olan ön çalışmalar ve alanın genişliği olumlu hususlar arasında en önemlileridir. Büyük ölçekli işletmeler buraya geldiğinde eski yerlerini terketmeyecektir ancak küçük ve orta ölçekli işletmeler kurulu dükkanlarını buraya taşıyacaktır. Buna karşın alanın Devrek ilçe merkezinde bağımsız bir konumda bulunması ve bastoncuların bu alana taşınacak olması nedeniyle, mevcut durumda ilçede yapılan diğer destekleyici satışlar üzerinde olumsuz etki yaratacak ve ziyaretçilerin beraberinde getirdiği hareketlilik ilçe merkezine eskisi oranında yansımayacaktır. Satış ve yönetim sistemi, hedeflendiği şekilde kurulduğu takdirde satış rakamları ve buna bağlı gelirlerde artışın gözlenmesi beklenmektedir.

b. Uygulama yeri Seçenek 2: Değerlendirilebilecek bir seçenek olmakla birlikte en olumsuz tarafı, yeniden yapılandırma çalışmalarına başlanacak olmasıdır. Mevcut bir kurulu düzenin bulunması, sözü edilen değişiklikler yapılmak kaydı ile, seçeneğin olumlu hususlarının başında gelmektedir.

c. Uygulama yeri Seçenek 3: Gerek başka bir amaç için yapılmış olması ve buna bağlı olarak önemli tadilat gerektirmesi, gerekse de yoldan az da olsa uzak oluşu, değerlendirmeler içinde bu seçeneği en geride bıraktırmaktadır.

