



ANTALYA SERİK

TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

FİZİBİLİTE RAPORU



ANTALYA TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FİZİBİLİTE RAPORU

2025



ANTALYA TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FİZİBİLİTE RAPORU



BCD Mühendislik Müşavirlik Enerji Bil. Ltd. Şti.

Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı cad. Mistral İzmir Plaza No:15 Konak/İzmir

Tel: 0232 570 3734 info@bcd.com.tr www.bcd.com.tr

Hazırlayan

Fatih ÜÇGÜN : Jeoloji Yüksek Mühendisi

Proje Ekibi

Fatih ÜÇGÜN : Jeoloji Yüksek Mühendisi

Hasan ÖZDEN : Proje Yöneticisi

Sevda ARSLAN : Şehir Plancısı

Bora ÜSTÜNKÖK : İnşaat Mühendisi

Metin YENİ : İnşaat Teknikeri

Fatmagül POLAT : Maliye

Destekleyen Kurumlar

Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı

Antalya Ticaret Borsası

YÖNETİCİ ÖZETİ

Bu fizibilite raporu, Antalya ili Serik ilçesinde kurulması planlanan Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin ekonomik, teknik ve sosyal açıdan uygulanabilirliğini değerlendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Antalya'nın tarım sektöründeki öncü konumu, örtüaltı üretim kapasitesi ve süs bitkileri alanındaki gelişmiş altyapısı, bölgeyi yüksek teknolojili tarım uygulamaları için uygun bir merkez haline getirmektedir.

Projenin temel amacı, Serik ilçesine bağlı Eskiörük ve Yukarı Kocayatak mahallelerinde, modern sera teknolojileriyle donatılmış, çevre dostu, iklim kontrollü üretim alanları oluşturarak kesme çiçek ve süs bitkileri üretimini bütüncül bir yaklaşımla sanayiyle entegre etmektir. Yüksek katma değerli üretimin teşvik edilmesi, yatırımcıların organize bir yapı içerisinde kümelenmesi, üreticilerin teknolojik altyapıya erişiminin kolaylaştırılması ve istihdamın sürekliliğinin sağlanması projenin öncelikli hedefleri arasında yer almaktadır.

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi altyapısı, toplam 1.229.685 m² büyüklüğündeki bir alan üzerinde kurulacak şekilde planlanmıştır. Proje kapsamında yer alan sera, sanayi ve teknik altyapı parselleri, bölgenin iklim koşullarına ve üretim ihtiyaçlarına uygun şekilde tasarlanmıştır. Teknik alanda ise ısı merkezi, sulama suyu depoları ve güneş enerjisi sistemleri gibi yenilenebilir kaynaklara dayalı altyapılar planlanarak üretimde çevresel sürdürülebilirlik hedeflenmiştir. Ayrıca idari ve sosyal alanlar, mesleki eğitim birimleri ve teknoloji geliştirme merkezleriyle yatırımcıların teknik ve kurumsal kapasitelerini artırmaya yönelik destekleyici yapılar oluşturulmuştur.

Fizibilite raporu kapsamında gerçekleştirilen talep analizi, Antalya'nın örtüaltı sebze üretiminde Türkiye genelinde lider olduğunu ve süs bitkileri sektöründe dışa bağımlılığı azaltacak yüksek bir kapasiteye sahip bulunduğunu ortaya koymaktadır. Ancak mevcut dağınık üretim yapısı, altyapı eksiklikleri ve üretim-sanayi kopukluğu gibi yapısal sorunlar, sektörde verimliliğin ve rekabet gücünün artırılmasını zorlaştırmaktadır. Bu bağlamda TDİOSB, ölçek ekonomisinin avantajlarını sunarak hem iç pazardaki arz güvenliğini sağlamayı hem de ihracat potansiyelini artırmayı mümkün kılacaktır. Üstelik organize yapısı sayesinde, üreticiler yıl boyunca kesintisiz üretim yapabilecek; böylece tarım sektöründeki mevsimsel işsizlik sorununun da önüne geçilecektir.

Proje yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda sosyal ve çevresel etkileriyle de önemli katkılar sunacaktır. Bölge halkı için sürekli istihdam olanakları yaratılarak yerel ekonomiye canlılık kazandırılacak; kadın ve genç nüfusun sektöre katılımı artırılarak toplumsal kalkınmaya katkı sağlanacaktır. Bunun yanında, üretim süreçlerinin doğaya duyarlı hale getirilmesi ve yenilenebilir enerji kaynaklarının entegrasyonu, TDİOSB'yi çevresel sürdürülebilirlik açısından da örnek bir model haline getirecektir.

Sonuç olarak, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesi, Antalya'nın tarımsal üretim kabiliyetini ileri teknolojiyle buluşturarak hem bölgesel kalkınma hedeflerine hizmet edecek hem de Türkiye'nin tarım politikalarıyla tam uyum içinde stratejik bir yatırım olarak öne çıkacaktır. Bu proje, bütüncül yapısı, sağlam altyapısı ve yenilikçi üretim modeli ile yalnızca Serik ilçesine değil, çevre illere ve ülke genelindeki tarımsal gelişime örnek teşkil edecek bir uygulama olacaktır.

EXECUTIVE SUMMARY

This feasibility report has been prepared to evaluate the economic, technical, and social viability of the planned Organized Agricultural Zone in the Serik district of Antalya. Antalya's leading position in the agricultural sector, its greenhouse production capacity, and its well-developed infrastructure in the field of ornamental plants make the region a suitable center for high-tech agricultural practices.

The main objective of the project is to establish environmentally friendly, climate-controlled production areas equipped with modern greenhouse technologies in the Eskiörük and Yukarı Kocayatak neighborhoods of Serik. Within these areas, cut flower and ornamental plant production will be carried out through an integrated approach with industry. Encouraging high value-added production, clustering investors within an organized structure, facilitating producers' access to technological infrastructure, and ensuring sustainable employment are among the project's primary goals.

The infrastructure of the Antalya Specialized Greenhouse Organized Industrial Zone for Agriculture is planned to be established on a total area of 1,229,685 m². The greenhouse, industrial, and technical infrastructure parcels within the project have been designed in line with the region's climatic conditions and production needs. In the technical area, infrastructures based on renewable resources such as a central heating system, irrigation water reservoirs, and solar energy systems are planned, with the aim of achieving environmental sustainability in production. In addition, administrative and social facilities, vocational training units, and technology development centers have been incorporated to strengthen investors' technical and institutional capacities.

The demand analysis conducted within the scope of the feasibility report reveals that Antalya is the national leader in greenhouse vegetable production and has a high capacity in the ornamental plants sector to reduce foreign dependency. However, structural problems such as the fragmented nature of current production, lack of infrastructure, and disconnection between production and industry hinder productivity and competitiveness in the sector. In this context, the Organized Agricultural Zone will provide the advantages of economies of scale, ensuring supply security in the domestic market while also increasing export potential. Moreover, thanks to its organized structure, producers will be able to carry out uninterrupted production throughout the year, thereby preventing seasonal unemployment in the agricultural sector.

The project will not only make economic contributions but also deliver significant social and environmental benefits. Continuous employment opportunities will be created for the local population, revitalizing the regional economy. The increased participation of women and young people in the sector will contribute to social development. Furthermore, making production processes environmentally friendly and integrating renewable energy sources will turn the Organized Agricultural Zone into a model project in terms of environmental sustainability.

In conclusion, the Antalya Specialized Greenhouse Organized Industrial Zone for Agriculture will combine Antalya's agricultural production capacity with advanced technology, serving regional development goals while standing out as a strategic investment fully aligned with Turkey's agricultural policies. With its holistic structure, robust infrastructure, and innovative production model, this project will set an example not only for Serik district but also for neighboring provinces and agricultural development across the country.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
EXECUTIVE SUMMARY	5
İÇİNDEKİLER	6
ŞEKİLLER.....	10
GRAFİKLER.....	13
HARİTALAR.....	14
TANIM VE KISALTMALAR.....	15
1. PROJE ÖZETİ	1
1.1. Proje Künyesi	1
1.2. Projenin Kısa Tanımı ve Kapsamı.....	2
1.3. Projenin Gerekçesi	2
1.4. Projenin Hedef Kitlesi.....	4
1.5. Talep Analizi ve Sonuçları.....	4
1.6. Fizibilite Analiz Sonuçları	6
1.7. Finansman Kaynağı ve Planı.....	8
1.8. Projenin Etkileri.....	9
2. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI	11
2.1. Projenin Adı, Amacı, Türü.....	11
2.2. Teknik İçeriği, Bileşenleri, Büyüklüğü, Sabit Yatırım Tutarı ve İşletme Sermayesi İhtiyacı, Uygulama Süresi.....	13
2.3. Uygulama Yeri ve Alanı	46
2.4. Kurulu Kapasitede Yıllık Üretim Miktarı	49
2.5. Proje Çıktıları	50
2.5.1. Satışa Konu Ürünlerin/Hizmetlerin Tanımı	50
2.5.2. Yatırım Tutarı.....	50
2.5.3. Birim Üretim Gideri	51
2.5.4. Satış Fiyatının Belirlenmesi	57
2.5.5. Ürün ve Hizmetlerin Özellikleri.....	57
2.6. Proje Giderleri	59
2.7. Projenin Hedef Aldığı Kitle Ve/Veya Bölge	59
2.8. Proje Sahibi Kuruluş ve Yasal Statüsü, Yürütücü Kuruluş.....	61
3. PROJENİN ARKA PLANI.....	62
3.1. Sosyo-Ekonomik Durum.....	62
3.2. Sektörel ve/veya Bölgesel Politikalar ve Programlar	62

3.3. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat.....	63
3.3.1. Organize Sanayi Bölgeleri Tanımı ve Yasal Mevzuat	65
3.3.2. İhtisas OSB'ler	67
3.3.3. Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Tanımı ve TDİOSB Uygulama Yönetmeliği	67
3.4. Teşvik Durumu.....	71
3.5. Projenin Finanse Edilmesine İlişkin Diğer Kaynaklar	71
3.6. Projenin Sektörel ve/veya Bölgesel Kalkınma Amaçlarına (Politika, Plan ve Programlar) Uygunluğu	74
3.7. Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi	76
3.8. Projenin İdarenin Stratejik Planı ve Performans Programına Uygunluğu	76
3.9. Proje Fikrinin Ortaya Çıkışı.....	76
3.10. Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar	77
4. PROJE YERİ/UYGULAMA ALANI	79
4.1. Fiziksel ve Coğrafi Özellikler.....	79
4.2. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı	100
4.2.1. Bölgenin Tarımsal Ürünlere Ait Üretim Miktarları.....	105
4.3. Sosyal Altyapı	112
4.3.1. Bölgenin SEGE Sıralamasına Göre Değerlendirilmesi.....	114
4.3.2. İşgücü Göstergeleri	115
4.4. Çevresel Etkilerin Ön-Değerlendirmesi.....	118
4.5. Alternatifler	120
4.5.1. Projesiz Durum	121
4.5.2. Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı	121
4.5.3. En İyi İkinci Alternatif	121
4.5.4. En İyi Alternatif (Tercih edilen alternatif)	121
4.6. Yer Talep Tahmini	122
5. PROJE YÖNETİMİ	123
5.1. Proje Yürütücüsü Kuruluşlar ve Teknik Kapasiteleri	123
5.2. Proje Organizasyonu ve Yönetimi	123
5.3. Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar.....	123
5.3.1. Teknoloji ve Tasarım.....	125
6. YATIRIM TUTARI.....	137
6.1. Sabit Sermaye Yatırım Tutarı.....	137
6.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli	139
6.3. İşletme Sermayesi.....	139
6.4. İnsan Gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler	139

6.5. Üretimin ve/veya Hizmetin Fiyatlandırılması	140
6.6. Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı	143
7. PAZAR VE TALEP ANALİZİ	147
7.1. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Pazar Analizi	147
7.2. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Gelecekteki Talebin Tahmini	160
7.3. Talep Analizi	161
7.3.1. Varsayımlar	161
7.3.2. Talep Tahmin Yöntemi	162
7.4. Üretim Programı	162
7.5. Satış Programı	166
7.6. Pazarlama Stratejisi (Fiyatlandırma, Tanıtım ve Dağıtım)	169
7.7. Tesis İçin Öngörülen Kapasite Kullanım Oranı	170
8. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ	171
8.1. Finansman Öngörüsü	171
8.1.5 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı	173
8.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları	173
8.3. Finansal Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar (İskonto Oranı, Ekonomik Ömür, Hurda Değer, Yenileme Yatırımları, Enflasyon Artış Oranı vb.)	173
8.4. İşletme Dönemi Gelir ve Giderleri	174
8.5. Nakit Akış Tablosu	174
8.6. Fayda Maliyet Analizi (NBD, İKO, GÖS, Fayda Maliyet Oranı)	175
9. EKONOMİK ANALİZ	179
9.1. Ekonomik Faydalar ve Maliyetler	179
9.2. Ekonomik Fayda Maliyet Analizi	180
9.3. Maliyet Etkinlik Analizi	180
10. RİSK ANALİZİ	181
10.1. Duyarlılık Analizi	181
10.2. Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler	181
10.3. Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri	182
11. ÇEVRESEL ANALİZ	183
11.1. Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi	183
11.2. Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri	183
12. SOSYAL ANALİZ	184
12.1. Projenin Sosyal Etkileri	184
12.2. Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi	184
12.3. Bölgesel Düzeydeki Etkisi	185
13. SONUÇ	186



ANTALYA TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FİZİBİLİTE RAPORU

13.1. Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar	186
13.2. Projenin Sürdürülebilirliği.....	187
13.3. Projeye İlişkin Temel Riskler.....	187
14. EKLER.....	189
15. KAYNAKÇA	197

ŞEKİLLER

Şekil 1.1. TDİOSB Özellikleri.....	3
Şekil 2.1. TDİOSB Teknik İçeriği.....	13
Şekil 2.2. TDİOSB Yol Avan Projesi.....	26
Şekil 2.3. TDİOSB Atıksu Avan Projesi	28
Şekil 2.4. TDİOSB İçme Kullanma Suyu Projesi	30
Şekil 2.5. TDİOSB Yağmur Suyu Avan Projesi.....	32
Şekil 2.6. TDİOSB Elektrik Tesisatı Projesi.....	34
Şekil 2.7. TDİOSB Aydınlatma Tesisatı Projesi	36
Şekil 2.8. TDİOSB Isıtma Avan Projesi	38
Şekil 4.1. İmalat Sanayi Alt Sektörlerinin Teknoloji Düzeylerine Göre Dağılımı (%).....	104
Şekil 4.2. 2022 Yılı İhracatta Öne Çıkan Sektörler (\$).....	106
Şekil 4.3. Antalya İlinin Alt Boyutları İtibariyle Sıralamaları.....	114
Şekil 5.1. Seraların Sınıflandırılması	125
Şekil 5.2. Modern Teknolojik Sera Örneği	126
Şekil 5.3. SuprimAir Sera Modülünde Kullanımı	130
Şekil 5.4. Otomatik Sulama ve Aydınlatma Sistemleri	131
Şekil 5.5. Artemy Hasat Robotu.....	135
Şekil 7.1. Antalya Bölgesinde Firmaların Ürün Deseni	157
Şekil 7.2. TR61 Kesme Çiçek ve İç Mekan Süs Bitkileri İhracat Değerleri.....	158
Şekil 7.3. En Çok Üretilen Ağaç Türleri Ve Üretenlerin Yüzdelik Dağılımı.....	158
Şekil 7.4. En Çok Üretilen İç Mekan Bitkileri Ve Üretenlerin Yüzdelik Dağılımı	159
Şekil 7.5. En Çok Üretilen Çalı Türleri Ve Üretenlerin Yüzdelik Dağılımı.....	159
Şekil 7.6. Üreticileri Satış Yaptığı İç Pazar Alanlar.....	160
Şekil 9.1. Projeye Sağlanan Faydalar	179
Şekil 13.1. Projeye İlişkin Riskler	188

TABLolar

Tablo 1.1. Temel Proje Verileri	1
Tablo 1.2. Türkiye Süs Bitkileri retim Alanları (da).....	4
Tablo 1.3. rn Gruplarına Göre Süs Bitkileri Dış Ticareti (1000\$)	5
Tablo 1.4. 2024 Yılı Antalya Süs Bitkileri retim Alanları (da)	5
Tablo 1.5. Proje Analiz Sonuçları.....	7
Tablo 1.6. TDİOSB rnek Ortaklık Yapısı	8
Tablo 2.1. TDİOSB Alanı Teknik İçeriği ve Alanlar	17
Tablo 2.2. Sera Parselleri	20
Tablo 2.3. Sanayi Parselleri.....	22
Tablo 2.4. Küçük Sanayi Parselleri	22
Tablo 2.5. TDİOSB Yol Avan Projesi Yol Uzunlukları	27
Tablo 2.6. TDİOSB Atık Su Hattı Bilgileri	29
Tablo 2.7. TDİOSB İçme Kullanma Suyu Hattı Bilgileri.....	31
Tablo 2.8. TDİOSB Yağmur Suyu Hattı Bilgileri.....	33
Tablo 2.9. TDİOSB Kurulu Gücü	35
Tablo 2.10. TDİOSB Aydınlatma Tesisatı Bilgileri.....	37
Tablo 2.11. TDİOSB Sera Isıtma Yükü	39
Tablo 2.12. TDİOSB Parsel Bazında Isıtma İhtiyacı.....	40
Tablo 2.13. Altyapı ve Kuruluş Maliyetleri	42
Tablo 2.14. Alanda Bulunan şahis Parselleri	42
Tablo 2.15. TDİOSB Yaklaşık Arsa Alış Bedeli	42
Tablo 2.16. Alt Yapı Uygulama Giderleri	43
Tablo 2.17. Üst Yapı Uygulama Giderleri	43
Tablo 2.18. TDİOSB Yıllık Gelir Gider Kalemleri	45
Tablo 2.19. Proje Alanı Parsel Bilgileri	47
Tablo 2.20. Sera Tipleri ve Tahmini retim Kapasitesi	49
Tablo 2.21. 20 Dekar Karanfil Serası retim Verisi	51
Tablo 2.22. 20 Dekar Karanfil Serası Hasat Verisi	52
Tablo 2.23. 20 Dekar Karanfil Serası Satış Fiyatları	53
Tablo 2.24. 20 Dekar Karanfil Serası Satış Gelirleri.....	53
Tablo 2.25. 20 Dekar Karanfil Serası Personel Giderleri	54
Tablo 2.26. 20 Dekar Karanfil Serası retim Giderleri.....	54
Tablo 2.27. 20 Dekar Karanfil Serası Gelir – Gider Hesabı	55
Tablo 2.28. 20 Dekar Karanfil Serası Maliyet Hesabı	56
Tablo 2.29. 20 Dekar Karanfil Serası Fizibilite Sonuçları	56
Tablo 2.30. Sektörde nemli Sertifika ve Belgeler	58
Tablo 2.31. Projede Hedef Kitle ve/veya Bölge	60
Tablo 3.1. TDİOSB Tüzel Kişiliği ve TDİOSB İçindeki İşletmecilerin Muafiyetleri	64
Tablo 3.2. Türkiye'deki OSB'lerin İllere Göre Dağılımı	66
Tablo 3.3. Tarım ve Orman Bakanlığınca Onaylı TDİOSB'ler.....	70
Tablo 4.1. Antalya İli Arazi Varlığının Dağılımı.....	83
Tablo 4.2. Antalya İlindeki Akarsular	85
Tablo 4.3. Antalya İlinde Bulunan Göller ve Göletler	86
Tablo 4.4. Antalya İlinde Bulunan Akarsu Havzaları Potansiyelleri ve Yüzdelik Dağılımı	91
Tablo 4.5. Antalya İli Yerüstü ve Yeraltı Su Kaynakları Potansiyeli	91

Tablo 4.6. Antalya Satış Cinslerine Göre Yol Ağı.....	92
Tablo 4.7. Serik İlçesine Ait İklim Tablosu	93
Tablo 4.8. Antalya İli İhracatının Sektörlere Göre Dağılımı (1000 ABD Doları)	101
Tablo 4.9. TR61 Bölgesi Teknoloji Geliştirme Bölgeleri	103
Tablo 4.10. 2024 Yılı Antalya İli Tarımsal Üretim Verileri.....	106
Tablo 4.11. Antalya İli Bitkisel Ürün İhracatı	106
Tablo 4.12. 2024 Yılı Antalya İli Tarım Alanı Verileri	107
Tablo 4.13. Antalya İli 2024 Yılı Öne Çıkan Tarım Ürünleri	107
Tablo 4.14. 2024 Yılı Antalya İli Tahıl ve Diğer Bitkisel Ürün Üretimi Verileri.....	108
Tablo 4.15. 2024 Yılı Antalya İli Sebze Üretimi Verileri	108
Tablo 4.16. 2024 Yılı Antalya İli Meyvecilik Üretimi Verileri	108
Tablo 4.17. 2024 Yılı Antalya İli Süs Bitkileri Üretimi.....	109
Tablo 4.18. 2024 Yılı Türkiye ve Antalya İli Örtüaltı Toplam Sebze-Meyve Üretimi Verileri ...	109
Tablo 4.19. Serik İlçesi Tarım Alanları Dağılımı.....	109
Tablo 4.20. Antalya İli Organize Sanayi Bölgeleri	111
Tablo 4.21. Antalya İli Küçük Sanayi Siteleri.....	112
Tablo 4.22. Çeşitli İşgücü Göstergeleri	116
Tablo 5.1. Termin Planı	124
Tablo 6.1. Sabit Sermaye Yatırım Bileşenleri.....	137
Tablo 6.2. Etüt Proje Mühendislik Giderleri.....	138
Tablo 6.3. Alanda Bulunan Şahıs Parselleri	139
Tablo 6.4. Personel Giderleri.....	139
Tablo 6.5. TDİOSB Yaklaşık Arsa Alış Bedeli	140
Tablo 6.6. TDİOSB Yaklaşık Arsa Satış Bedeli	140
Tablo 6.7. TDİOSB Yaklaşık Su Alış Bedelleri	140
Tablo 6.8. TDİOSB Yaklaşık Su Satış Bedelleri	141
Tablo 6.9. TDİOSB Yaklaşık Elektrik Alış Bedelleri	141
Tablo 6.10. TDİOSB Yaklaşık Elektrik Satış Bedelleri	141
Tablo 6.11. TDİOSB Yaklaşık Isınma Alış Bedelleri	142
Tablo 6.12. TDİOSB Yaklaşık Isınma Satış Bedelleri	142
Tablo 6.13. TDİOSB Yaklaşık Kira Gider Bedeli	142
Tablo 6.14. TDİOSB Yaklaşık Kira Gelir Bedeli.....	142
Tablo 6.15. TDİOSB Yönetim Aidat Gelir Bedeli.....	143
Tablo 6.16. TDİOSB Gider Tablosu.....	144
Tablo 6.17. TDİOSB Gelir Tablosu	145
Tablo 6.18. TDİOSB Gelir-Gider Tablosu.....	146
Tablo 7.1. Faaliyet Alanlarına Göre TDİOSB'ler, 2024	148
Tablo 7.2. İllere Göre Örtü Altı Tarım Alanı (dekar)	149
Tablo 7.3. Düzey 2 Bölgelere Göre Örtü Altı Varlığı (dekar)	150
Tablo 7.4. 2023 ve 2024 Yıllarında Tarım ve Tarıma Bağlı Sektörlerin İhracatı (1000 \$)	151
Tablo 7.5. Türkiye 2023 Yılı Örtü Altı Sebze ve Meyve Üretimi	151
Tablo 7.6. Türkiye Domates Verileri	152
Tablo 7.7. 2024 Yılı Ekilen Domates Alanları (dekar)	153
Tablo 7.8. 2024 Yılı Üretilen Domates Miktarı (ton)	153
Tablo 7.9. Türkiye Domates Verileri	154
Tablo 7.10. Türkiye Domates Verileri	154
Tablo 7.11. Türkiye Süs Bitkileri Üretim Alanları (da).....	155
Tablo 7.12. Ürün Gruplarına Göre Süs Bitkileri Dış Ticareti (1000\$)	155
Tablo 7.13. 2024 Yılı Antalya Süs Bitkileri Üretim Alanları (da).....	156

Tablo 7.14. 2023-2024 Yılı Antalya İli Süs Bitkileri İhracat Kayıt Rakamları	156
Tablo 7.15. Serik İlçesi Yüzölçümü	162
Tablo 7.16. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Tarımsal Üretim Verileri.....	163
Tablo 7.17. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Meyve Üretim Verileri.....	164
Tablo 7.18. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Sebze Üretim Verileri	164
Tablo 7.19. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Tahıl Üretim Verileri	165
Tablo 7.20. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Süs Bitkileri Üretim Verileri....	166
Tablo 7.21. Örtü Altı Üretimde Dağıtım Kanalları	168
Tablo 7.22. Üretim Serası Tipleri ve Tahmini Üretim Kapasitesi	170
Tablo 8.1. Altyapı ve Kuruluş Maliyetleri	171
Tablo 8.2. Alt Yapı Uygulama Giderleri.....	171
Tablo 8.3. Üst Yapı Uygulama Giderleri.....	172
Tablo 8.4. Keşif Özeti	172
Tablo 8.5. TDİOSB Nakit Akış Tablosu.....	174
Tablo 8.6. Net Bugünkü Değer Hesap Tablosu.....	175
Tablo 8.7. Yatırım Geri Dönüş Süresi Hesap Tablosu	176
Tablo 8.8. İndirgenmiş Geri Dönüş Süresi.....	177
Tablo 8.9. Net Bugünkü Değer Hesap Tablosu.....	178

GRAFİKLER

Grafik 1.1. Antalya İli Kesme Çiçek ve İç Mekan Süs Bitkileri İhracat Değerleri	6
Grafik 2.1. Örnek Yürütücü Kuruluşun Ortaklık Dağılımı	61
Grafik 4.1. Serik İlçesi Ortalama Sıcaklık ve Yağış	94
Grafik 4.2. Serik İlçesine Ait Aylara Göre Rüzgarın km Bakımından Esiş Hızları/Gün Sayıları	94
Grafik 4.3. Antalya' nın Doğal Enerji Kaynaklarından Elektrik Üretimi Dağılımı	95
Grafik 4.4. Serik İlçesi Global Radyasyon Değerleri – KWh/ m ² -gün	97
Grafik 4.5. Serik İlçesi Güneşlenme Süreleri – saat	97
Grafik 4.6. 2023 Yılı Antalya İli Gayri Safi Yurtiçi Hasıla.....	102
Grafik 4.7. 2023 Yılı Antalya Tarım Sektöründe GSYH Dağılımı	105
Grafik 4.8. Sektörlere Göre İşgücü Oranı (%)	117
Grafik 4.9. Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi Mülkiyet Durumu ..	120
Grafik 7.1. Türkiye'de TDİOSB'lerin Üretim Deseni	148
Grafik 7.2. Türkiye Örtü Altı Üretimi (ton).....	150
Grafik 7.3. 2023/24 Yılı Türkiye'nin Ülkelere Göre Domates İhracatı (%).....	153
Grafik 7.4. 2024/2025 Yılı Antalya İli Aylık Domates Hal Fiyatları (₺)	169
Grafik 8.1. 10 Yıllık Birikimli Toplam Nakit Akım Grafiği	174
Grafik 8.2. Birikimli Toplam Net Akım Grafiği.....	176
Grafik 8.3. Birikimli Toplam İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı.....	177

HARİTALAR

Harita 2.1. Antalya TDİOSB Bölgesi Genel Yerleşim Planı	15
Harita 2.2. Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi Genel Yerleşim Planı Uydu Gösterimi	16
Harita 2.3. TDİOSB Alanı İçinde Birimlerin Dağılımı	18
Harita 2.4. TDİOSB Alanı Sera Parselleri	19
Harita 2.5. TDİOSB Alanı Sanayi Parselleri	21
Harita 2.6. TDİOSB Alanı Teknik Altyapı Parselleri	23
Harita 2.7. TDİOSB Alanı Yeşil Alan Parselleri	24
Harita 2.8. TDİOSB Alanı İdari ve Sosyal Tesis Parselleri	25
Harita 2.9. TDİOSB Alanı Lokasyon Gösterimi	41
Harita 2.10. Antalya TDİOSB Bulduru Haritası	46
Harita 2.11. TDİOSB Alanı Taşınmaz Mülkiyet Durum	48
Harita 4.1. TR61 Bölgesi Lokasyon Gösterimi	79
Harita 4.2. Antalya İli Konum Haritası	80
Harita 4.3. Antalya İlçeleri Haritası	80
Harita 4.4. Antalya TDİOSB ile Çevre İller Mesafe Cetvelleri	81
Harita 4.5. Antalya TDİOSB ve İlçeleri Arası Mesafe Cetvelleri	81
Harita 4.6. Türkiye Floryası Endemik Taksonlarının Flora Bölgelerine Dağılımı	82
Harita 4.7. Antalya İli Fiziki Haritası	85
Harita 4.8. Antalya İli Yükseklik Topografya Haritası	86
Harita 4.9. Antalya Yükseklik Haritası	87
Harita 4.10. Antalya TDİOSB Yükseklik Haritası	87
Harita 4.11. Antalya TDİOSB Eğim Haritası	88
Harita 4.12. 1/500.000 Ölçekli Jeoloji Haritası	89
Harita 4.13. Antalya Diri Fay ve Deprem Tehlike Sınıflandırması Haritası	90
Harita 4.14. Antalya İli Akarsu Havzaları	90
Harita 4.15. Antalya İli Ulaşım Ağı Haritası	92
Harita 4.16. Antalya İli Güneş Enerjisi Potansiyeli	96
Harita 4.17. Antalya İli Yıllık Ortalama Rüzgar Hızı Dağılımı – 100 Metre	98
Harita 4.18. Antalya İli Yıllık Ortalama Rüzgar Güç Yoğunluğu – 100 Metre	98
Harita 4.19. Kapasite Faktörü Dağılımı – 100 Metre	99
Harita 4.20. 2023 Yılı İl Bazında Gayrisafi Yurt İçi Hasıla	100
Harita 4.21. İllere Göre Nüfus Yoğunlukları ve Antalya İli Konumsal Gösterimi	113
Harita 2.22. Antalya İlçeleri Nüfus Dağılımı	113
Harita 4.23. İller Bazında SEGE Kademelenmesi	114
Harita 4.24. Antalya İlçeleri SEGE Kademelenmesi	115
Harita 4.25. İller Bazında İşsizlik Oranları Gösterimi	116
Harita 4.26. İller Bazında İstihdam Oranları Gösterimi	116
Harita 4.27. İller Bazında İşgücüne Katılma Oranları Gösterimi	117
Harita 4.28. Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP	118
Harita 4.29. Antalya İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	119
Harita 7.1. Türkiye’de TDİOSB Sayıları	148
Harita 7.2. 2023 Yılı Türkiye Domates Üretiminde En Büyük Paya Sahip İller (%)	152

TANIM VE KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AEDAŞ	: Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.
ARGE	: Araştırma ve Geliştirme
ASBAŞ	: Antalya Serbest Bölge Kurucu ve İşleticisi A.Ş.
BAĞKUR	: Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
BAKA	: Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı
BUGEM	: Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi
DSİ	: Devlet Su İşleri
GSYH	: Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GEPA	: Güneş Enerjisi Potansiyel Atlası
GES	: Güneş Enerji Santrali
HES	: Hidroelektrik Enerji Santrali
KGM	: Karayolları Genel Müdürlüğü
MTA	: Maden Tetkik ve Arama
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İş Birliği Örgütü
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
OSBÜK	: Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu
USD	: ABD Doları
REPA	: Rüzgar Enerjisi Potansiyel Atlası
SEGE	: Sosyoekonomik Gelişmişlik Endeksi
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
SÜSBİR	: Süs Bitkileri Üreticileri Alt Birliği
TDİOSB	: Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi
TEPGE	: Tarımsal Ekonomi ve Politika Geliştirme Enstitüsü Müdürlüğü
TİM	: Türkiye İhracatçılar Meclisi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

1. PROJE ÖZETİ

1.1. Proje Künyesi

Tablo 1.1. Temel Proje Verileri

Proje Adı:	<i>Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi Fizibilitesi</i>
Sektör ve Alt Sektör:	Tarım-Bitkisel Üretim/Seracılık
Proje Sahibi Kuruluş:	<i>Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi</i>
Uygulama Yeri:	Antalya İli, Serik İlçesi, Eskiyyörük Mahallesi ve Yukarı Kocayatak Mahallesi
Uygulayıcı Birim:	Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu
Maliyet ve Temel Kalemler:	1. Arazi (Kamulaştırma) 2. Alt Yapı Şebeke İmalatları 2.1. Yol İmalatları 2.2. Yağmur Suyu Şebekesi 2.3. İçme Suyu Şebekesi 2.4. Atık Su Şebekesi 2.5. Sulama Suyu Şebekesi 2.6. Elektrik ve Telekom 3. Üst Yapılar 3.1. İdari Bina 3.2. Sosyal Tesis Binası 3.3. Isı Merkezi 4. Sulama Amaçlı Su Sondajları
Planlanan Çıktılar:	1. Serik ilçesinde TDİOSB kurulması 2. TDİOSB içerisinde yüksek teknolojik sera alanlarının oluşturulması 3. Yetiştirilen ürünlerin bölgenin ihtiyacını karşılaması ve ihraç edilmesi 4. Bölge halkı için istihdam olanaklarının sağlanması ve kadın istihdam oranında artış 5. TR61 Bölgesi Kalkınma Planındaki ve 12. Ulusal Kalkınma Planındaki hedeflere ulaşılması
Genel Takvim Başlama ve Bitiş Tarihi:	Mart - Temmuz 2025

Etüdü Hazırlayan Birim ve Etüdün Hazırlanış Tarihi	BCD Müş. Müh. Enerji Bilişim Ltd. Şti. Mart - Temmuz 2025
Etüt Hakkında Yetkili Kişi İletişim Bilgileri	Fatih ÜÇGÜN (Proje Danışmanı) +90 532 695 91 71 fatih@bcd.com.tr

1.2. Projenin Kısa Tanımı ve Kapsamı

TDİOSB'ler, kamu tüzel kişileri tarafından kurulan; tarım ve sanayi sektörlerinin entegrasyonunu hedefleyen, bitkisel ve hayvansal üretim faaliyetleri ile bu ürünlerin işlenmesine yönelik sanayi tesislerini bir araya getiren mal ve hizmet üretim alanlarıdır.

Bu bölgeler aracılığıyla, üretimin desteklenmesi ve geliştirilmesi, ürünlerin işlenmesi, paketlenmesi, depolanması ve pazarlanması süreçlerinde sürdürülebilir, kaliteli ve rekabetçi bir üretim altyapısı oluşturulması amaçlanmaktadır. Aynı zamanda, tarım-sanayi entegrasyonunun güçlendirilmesi ve uygun hammaddenin sürekli temini de sağlanmaktadır.

Serik ilçesinde kurulması planlanan TDİOSB, modern tarım tekniklerine dayalı üretim altyapısıyla, üreticilerin yılın her döneminde üretim ve pazarlama süreçlerine aktif olarak katılımını mümkün kılacaktır. Böylece, bölgede kesme çiçek ve süs bitkileri üretimi dört mevsim sürdürülebilir hâle gelecek; tarımsal üretim kapasitesi ve katma değeri yüksek ürün elde etme potansiyeli önemli ölçüde artacaktır.

1.3. Projenin Gerekçesi

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi fizibilite araştırması kapsamında, Serik ilçesi Eskiörük ve Yukarı Kocayatak mahallelerinde, gelişen teknoloji ve modern tarımsal üretim teknikleri kullanılarak yüksek teknolojlili seralarda süs bitkileri ile kesme çiçek üretimi yapılması hedeflenmektedir.

Antalya ili, tarımsal üretim değerleriyle ön planda yer almakta olup; süs bitkileri sektörü, bölgenin iklimsel avantajları ve lojistik olanakları sayesinde hem iç hem de dış pazarda önemli bir potansiyel taşımaktadır. Bu doğrultuda, üreticiler için yatırım alanlarının artırılması ve mevcut kaynak-potansiyel doğrultusunda verimlilik artışının sağlanmasıyla hem il hem de bölge için yüksek teknolojlili süs bitkileri üretim merkezi oluşturulması kaçınılmaz hale gelmiştir.

2024 yılı verilerine göre Antalya'nın toplam ihracatı 2,2 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiş, bunun 1,2 milyar ABD dolarlık kısmı (%56) tarım sektöründen elde edilmiştir. Türkiye genelinde süs bitkileri ihracatı aynı yıl 141 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş olup, bunun 58 milyon ABD doları (%41) Antalya kaynaklıdır. Bu oran, Antalya'nın söz konusu sektörde ülke lideri konumunu açıkça ortaya koymaktadır. (Antalya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2025)

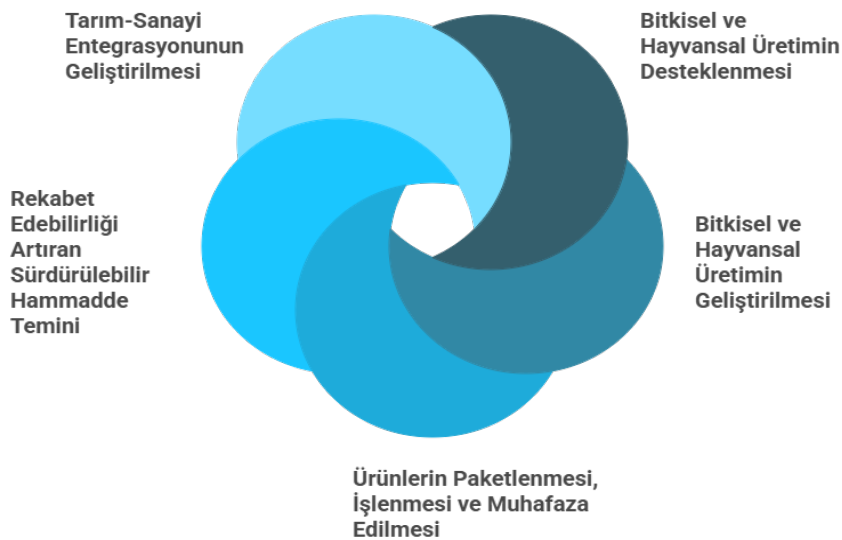
Aynı dönemde Antalya’da yaklaşık 820 milyon adet süs bitkisi üretilmiş, üretimin %76’sı dış pazara yönlendirilmiştir. Kesme çiçekler, süs bitkileri ihracatının ana unsuru olmuş; toplam ihracatın %85’ini oluşturarak lokomotif bir rol üstlenmiştir. İhracata konu olan 626 milyon adet süs bitkisinin yaklaşık 532 milyonu kesme çiçeklerden oluşmuştur. (Antalya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2025)

Antalya, Türkiye’de ihracata yönelik kesme çiçek üretiminin merkezi konumundadır. İlde kesme çiçek üretimi büyük ölçüde örtüaltı plastik seralarda yapılmakta olup, toplam üretimin %92,6’sı bu yönetime dayanmaktadır.

Bahsedilen verilere dayanarak, Antalya’nın süs bitkileri üretiminde hem ulusal hem de uluslararası ölçekte uzmanlaşmış ve rekabet gücü yüksek bir merkez olduğunu göstermektedir. Sektörün mevcut altyapısı, üretici deneyimi, ihracat kanalları ve lojistik avantajları dikkate alındığında, süs bitkileri sektörü odaklı bir TDİOSB kurulması stratejik açıdan daha uygun olduğu görülmektedir.

Bu sayede, yüksek teknolojili örtü altı tarım ve sanayi entegrasyonu sağlanarak; katma değeri yüksek kesme çiçek ve süs bitkileri gibi ürünlerin ihracattaki payının artırılması, üretici-sanayi iş birliği modeli ile istihdam olanaklarının geliştirilmesi ve süs bitkileri sektörü odaklı tarımsal sanayinin bölgesel kalkınmaya katkı sunması projenin temel amaçlarındandır.

Sonuç olarak, Antalya’nın tarımsal üretim kapasitesi geniş olsa da, süs bitkileri ve özellikle kesme çiçekler ihracatın lokomotifidir. Bu nedenle, genel bir TDİOSB yerine süs bitkilerine odaklanması; Antalya’nın rekabet üstünlüğünü güçlendirerek ulusal ve uluslararası pazarda daha yüksek katma değer yaratacak, üretici-sanayi entegrasyonunu destekleyerek istihdam ve bölgesel kalkınmaya katkı sağlayacaktır.



Şekil 1.1. TDİOSB Özellikleri

1.4. Projenin Hedef Kitlesi

Projenin işletme aşamasındaki ana hedef kitlesini kesme çiçek ve süs bitkileri üretimiyle doğrudan veya dolaylı ilişkili iş kolları oluşturmaktadır. Bu doğrultuda, TDİOSB içerisinde yatırım yapacak süs bitkileri üreticileri ile bu sektörde faaliyet gösteren girişimciler öncelikli hedef grup olarak değerlendirilmektedir. Üretim faaliyetlerinin yürütüleceği alanlarda, özellikle kadın istihdamının ön planda tutulmasıyla, bölge halkı da önemli bir paydaş konumundadır.

Bunun yanı sıra, kesme çiçek ve süs bitkileri alanında faaliyet gösteren yurt içi ve yurt dışı perakendeciler, satış odaklı lojistik firmaları, zirai ilaç ve gübre tedarikçileri, TDİOSB’nde faaliyet gösterecek üretici müteşebbisler ile ilçedeki diğer tarımsal üreticiler de projenin hedef kitlesi içerisinde yer almaktadır.

1.5. Talep Analizi ve Sonuçları

Türkiye, coğrafi konumu ve iklim çeşitliliği sayesinde süs bitkileri üretiminde önemli bir avantaja sahiptir. TÜİK verilerine göre, süs bitkileri üretim alanları 2021–2024 döneminde 55.292 dekardan 59.190 dekara yükselmiştir. En dikkat çekici artış, %33 büyümeye kaydeden iç mekân süs bitkilerinde yaşanmıştır. Dış mekân bitkileri 2024’te 41.702 dekara ulaşarak istikrarlı bir artış göstermiş, kesme çiçekler ise 14.707 dekarda üretimle sınırlı fakat kararlı bir büyümeye eğilimi sergilemiştir.

Tablo 1.2. Türkiye Süs Bitkileri Üretim Alanları (da) (TÜİK, 2024)

Faaliyet Alanı	2021	2022	2023	2024
Kesme Çiçekler	12.652	14.665	14.706	14.707
İç Mekan Süs Bitkileri	1.794	1.839	2.067	2.391
Dış Mekan Süs Bitkileri	40.339	39.855	41.026	41.702
Çiçek Soğanları	507	506	347	390
Toplam	55.292	56.865	58.146	59.190

Süs bitkileri dış ticaretinde ise SÜSBİR verilerine göre 2021–2023 arasında ihracat 130,1 milyon USD’den 113,2 milyon USD’ye gerilerken ithalat artış göstermiştir. Özellikle çiçek soğanları ve tohumlarda dışa bağımlılık dikkat çekmektedir. Buna rağmen, kesme çiçek ihracatı 49 milyon USD düzeyinde istikrarını koruyarak sektörün lokomotif kalemlerinden biri olmuştur.

Tablo 1.3. Ürün Gruplarına Göre Süs Bitkileri Dış Ticareti (1000\$) (SÜSBİR, 2024)

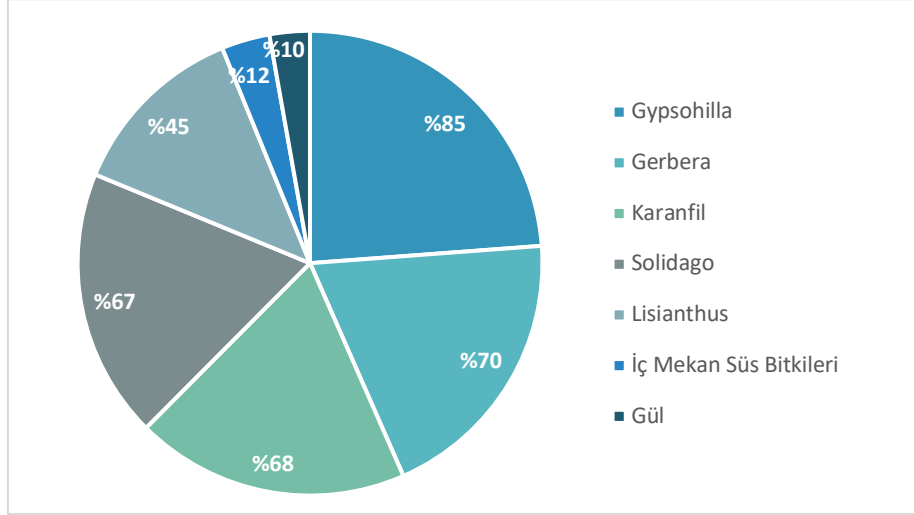
Ürün Grubu	2021		2022		2023	
	İhracat	İthalat	İhracat	İthalat	İhracat	İthalat
Çiçek Soğanları	1.866	4.066	1.621	3.619	1.212	4.999
Canlı Bitkiler	49.935	35.394	50.636	32.320	48.124	46.383
Kesme Çiçek	59.447	3.294	49.498	4.040	49.306	4.946
Bitki Yaprak Dalları	14.578	998	13.112	771	10.470	947
Çiçek Tohumları	4.346	5.816	4.258	5.977	4.112	6.206
Toplam	130.173	49.570	119.125	46.728	113.224	63.481

Antalya, Türkiye süs bitkileri üretiminde merkezi bir role sahiptir. 2024 itibarıyla 7.849 dekarlık üretim alanı ile ülke toplamının %40,3'ünü karşılamaktadır. Bu kapsamda özellikle kesme çiçekler öne çıkmakta, 789 milyon adetlik üretim ile Türkiye toplamının %55,8'ine ulaşılmaktadır. Ayrıca çiçek soğanlarında %38,9'luk payla ikinci önemli üretim alanını oluşturmaktadır. İç ve dış mekân bitkilerinde ise pay görece düşük (%3,3-%4 civarında) olmakla birlikte, bu alanlar gelecekte çeşitlenme için potansiyel taşımaktadır.

Tablo 1.4. 2024 Yılı Antalya Süs Bitkileri Üretim Alanları (da) (TÜİK, 2024)

Faaliyet Alanı	Antalya Üretim Alanı (da)	Antalya Üretim Miktarı (adet)	Türkiye Üretim Alanı (da)	Türkiye Üretim Miktarı (adet)	Üretimin Türkiye'deki Payı (%)
Kesme Çiçekler	5.848	789.299.460	14.707	1.413.208.458	55,8
İç Mekan Süs Bitkileri	312	5.257.000	2.391	157.710.897	3,3
Dış Mekan Süs Bitkileri	1.574	17.757.500	41.702	441.107.059	4,0
Çiçek Soğanları	115	8.005.000	390	20.572.900	38,9
Toplam	7.849	820.318.960	59.190	2.032.599.314	40,3

Türkiye, özellikle Avrupa ülkelerine kesme çiçek ihracatında önemli bir tedarikçi konumundadır. Antalya'da yoğun olarak yetiştirilen karanfil, bu pazarlarda yüksek talep görmektedir. Bunun yanı sıra Gypsohilla, Gerbera ve Solidago gibi türler de uluslararası pazarda rekabet avantajı sağlamaktadır.



Grafik 1.1. Antalya İli Kesme Çiçek ve İç Mekan Süs Bitkileri İhracat Değerleri. (BAKA, 2023)

Yukarıda bahsedilen ve “7. Pazar ve Talep Analizi” başlığında detaylıca yer alan veriler ışığında, Türkiye süs bitkileri üretim alanlarının büyümesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesi; modern sera teknolojileri, sanayi-tarım entegrasyonu ve lojistik altyapısı ile talep tahminine dayalı üretim planlamasını mümkün kılacaktır.

1.6. Fizibilite Analiz Sonuçları

Yapılan finansal analiz sonuçlarına göre: yapılacak yatırımın alt yapı yatırımlarının toplam tutarı 1.206.673.759,25 ₺ bulunmuştur. Bu tutarın 20.200.000,00 ₺ kısmı etüt, proje ve mühendislik giderlerinde, 809.627.246,75 ₺ kısmı altyapı uygulama giderlerinde, 123.915.000,00 ₺ kısmı üstyapı uygulama giderlerinde, 252.931.512,50 ₺ kısmı da arazi satın alma giderlerinde kullanılacaktır. Proje teknik, ekonomik ve sosyal açıdan incelendiğinde yapılabilir nitelikte olduğu görülmektedir.



Tablo 1.5. Proje Analiz Sonuçları

Seçilen Alternatif	
Yatırım Tutarı	1.206.673.759,25 ₺
Net Bugünkü Değer (Ticari/Ekonomik)	594.459.111,05 ₺
İç Karlılık Oranı (Ticari/Ekonomik)	71.012%
Geri Ödeme Süresi (Ticari/Ekonomik)	2 YIL 10 AY
Parasallaştırılamayan Önemli Fayda ve Maliyetler	-Tarımsal faaliyetleri ile öne çıkan ve geçim kaynağının temelini oluşturan tarım ile öne çıkmış olan Antalya ilinin üretimde verimliliği arttırılarak marka değeri yükselecektir. -İl genelindeki modern sera işletme sayısı ve bu sektördeki özellikle kadınlara yönelik istihdam oranlarında artış sağlanacaktır. -Bölgede kesme çiçek ve süs bitkileri üretimi arttırılarak tarımsal üretim değerinde artış sağlanacaktır. -Örtüaltı tarım ile bitkilerin mevsimleri dışında da yetiştirilmesine olanak sağlanacak, teknolojik sera yatırımlarında artışın da sağlanmasıyla etkin üretim sağlanacaktır. -BAKA TR61 bölgesine yönelik Bölge Planında ki hedeflerin gerçekleştirilmesine yönelik bir adım daha atılmış olacak.
Rakamsallaştırılamayan Önemli Hususlar	-Özellikle kadın istihdamında artış -Bölge için sektörel genişleme ve kümelenme -Öncelikle yakın çevrede bulunan kırsal bölge başta olmak üzere yerel ölçekte de gelir düzeyinde sağlanacak olan artış ile yaşam kalitesinde artış -İyi tarım, kesme çiçek ve süs bitkileri üretimi yapılması

1.7. Finansman Kaynağı ve Planı

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin kuruluş aşamasında finansmanın sağlanması, 15.04.2000 tarihli ve 24201 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nu çerçevesinde planlanmaktadır. Bu kanun kapsamında OSB'nin gelirleri; müteşebbis heyet katılım payları, katılımcı aidatları, arsa ve altyapı katılım payları, hizmet bedelleri, arsa tahsis ve satış gelirleri, yönetim aidatları ile su, elektrik, doğalgaz ve diğer işletme gelirlerinden oluşmaktadır.

OSB'nin kuruluşuna dahil olan kurum ve kuruluşlar, müteşebbis heyetteki temsilci sayısını ve katılma payı oranlarını kuruluş protokolünde belirlerler. Kuruluş protokolü, Bakanlık tarafından belirlenen format doğrultusunda hazırlanır ve kurucu ortakların katılım paylarını ile temsil edecek üye bilgilerini içerir.

Bu çerçevede, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin finansman modeli şu şekilde öngörülmektedir: Projenin başlangıcında müteşebbis heyetin sağlayacağı katılım payları toplam finansmanın önemli bir bölümünü karşılayacaktır. Katılımcılar, tahsis edilen parseller ve altyapı yatırımları için öngörülen katılım paylarını protokole uygun şekilde ödeyecektir. Örnek bir ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 1.6. TDİOSB Örnek Ortaklık Yapısı

Sayı	Ortak Adı	Ortaklık Oranı	Müteşebbis Sayısı	Katılım Bedeli Miktarı
1	Kurucu Ortak 1	%25	5	%25
2	Kurucu Ortak 2	%25	4	%25
3	Kurucu Ortak 3	%25	3	%25
4	Kurucu Ortak 4	%25	3	%25
Toplam		%100	15	%100

Katılım paylarının yanı sıra, "3.4. Teşvik Durumu" başlığı altında detaylandırılan ve projenin yararlanabileceği Tarım ve Orman Bakanlığı'nın çeşitli destek ve teşvikleri bulunmaktadır. KKYDP kapsamında yatırımların %50'si oranında, maksimum 14 milyon TL'ye kadar hibe verilmektedir. IPARD programı çerçevesinde ise 500.000 Euro'ya kadar %60-70 oranında hibe sağlanmaktadır.

Bunun yanı sıra Ziraat Bankası, Tarım Kredi Kooperatifleri ve Ziraat Katılım Bankası aracılığıyla kapalı alan bitkisel üretim yatırımlarına 100 Milyon TL'ye kadar, sıfır faizli veya Hazine destekli faiz/kâr payı ile kredi imkânı sunulmaktadır. Bu kredilerde standart faiz indiriminin yanında ilave %15 faiz/kâr payı indirimi uygulanmaktadır.

Yatırımcılar ayrıca iyi tarım uygulamaları, organik tarım, biyoteknik ve biyolojik mücadele desteklerinden faydalanabilecek; örtü altı üretim sırasında TARSİM sigorta primlerinde %5 indirimden yararlanabileceklerdir.

Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgeleri, altyapı yatırımlarında ise yol, içme ve kullanma suyu, elektrik, kanalizasyon, çevre duvarı, jeotermal kuyu ve ısıtma sistemleri gibi ihtiyaçlar için yıllık %3 faiz oranı ve 3 yıl ödemesiz olmak üzere toplam 13 yıl vadeli kredi kullandırılmaktadır.

1.8. Projenin Etkileri

Antalya Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması, tarım ile sanayinin entegrasyonunu sağlayarak bulunduğu bölgede tarımsal üretimi önemli ölçüde destekleyecektir. Bu sayede bölgenin kesme çiçek ve süs bitkileri ihtiyacı karşılanacak; aynı zamanda iç ve dış pazar için gerekli hammadde temini sağlanmış olacaktır.

Projenin istihdam odaklı yapısı sayesinde, bölge halkı modern tarım teknikleri konusunda bilgi edinme ve üretim süreçlerine katılarak yıl boyunca çalışma imkânı bulacaktır. Süs bitkileri alanındaki üretim potansiyeli sayesinde kadın istihdamının ve sektöre yönelik mesleki uzmanlık alanlarının gelişmesi de desteklenecektir.

Yerli ve yabancı yatırımcıların katkısıyla tarıma yönelik yatırımların artması beklenmekte; modern ve ileri tarım teknolojilerinin kullanımıyla birlikte üretimde verimlilik ve kalite seviyesinin yükseltilmesi hedeflenmektedir.

Projenin beklenen sonuçları:

- ❖ Serik ilçesinde yaklaşık 1.230 dekarlık alanda Antalya Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kurulabilirliğine yönelik fizibilite analizi yapılmış, ilgili kurum görüşleri alınmıştır.
- ❖ Belirlenen alanda, minimum 10.000 m² ile maksimum 30.000 m² arasında değişen büyüklüklerde sera parselleri planlanmıştır.
- ❖ Bölgede modern ve yüksek teknoloji sera altyapısı oluşturulmuş; bu sayede hem sera alanı hem de üretim kapasitesi artırılabilecektir.
- ❖ Örtüaltı seralarda yıllık kesme çiçek üretiminin yaklaşık 80 milyon adet, süs bitkileri üretiminin ise yaklaşık 14 milyon adet olması ve bu üretimin %70'inin ihracata, %30'unun iç pazara yönlendirilmesi öngörülmektedir.
- ❖ Hazır altyapı sayesinde yatırımcılar üretim sürecine daha hızlı dahil olabilecek, yerli ve yabancı yatırımların artışıyla birlikte tarıma dayalı yatırımlar da gelişecektir.
- ❖ Proje kapsamında modern tekniklerin kullanılmasıyla bölge halkı yıl boyunca üretimde yer alabilecek; böylece istihdam artacak, gelir seviyesi yükselecek ve göçün önüne geçilecektir.

- ❖ Özellikle kadın istihdamında artış hedeflenmekte, bu durumun ulusal düzeyde kadın iş gücüne katkı sağlaması beklenmektedir.
- ❖ Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi faaliyete geçtiğinde, tarıma dayalı yan sektörlerde (gübre, plastik, ahşap, inşaat malzemeleri, peyzaj vb.) faaliyet gösteren firma sayısının yalnızca 50'den 60'a yükselmesi dahi, yaklaşık 50 yeni doğrudan istihdam yaratacak ve yıllık 10 milyon TL ek ekonomik katkı sağlayacaktır.
- ❖ Bitkisel üretim kapasitesi etkin kullanılacak; örtüaltı tarım ile mevsim dışı üretim mümkün hale gelecek ve tarımda verimlilik artırılacaktır.
- ❖ TR61 Düzey 2 Bölgesi'nin 2024–2028 Bölge Planı hedefleri doğrultusunda sürdürülebilir tarım ve teknolojik sera yatırımlarına katkı sağlanacaktır.
- ❖ Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kapsamında ortalama her bir dekar alanda 1 kişinin istihdam edilmesi öngörülmekte; doğrudan ve dolaylı yollardan artan istihdam ile bölge halkının yaşam kalitesi yükselecek, ekonomik ve sosyal kalkınma desteklenecektir.
- ❖ Artan üretimle birlikte ithalat ve ihracat hacminde gelişme olacak, bölgenin nakit akışı ve refah seviyesi artarak genel gelişmişlik düzeyi yükselecektir.
- ❖ Tarım-sanayi entegrasyonu sayesinde üretim süreçlerinde ihtiyaçlara erişim kolaylaşacak hem tarım hem de sanayi sektörlerinde sürdürülebilir kalkınma sağlanacaktır.



2. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1. Projenin Adı, Amacı, Türü

Proje Adı: Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi

Projenin Tanımı: Bu proje, Antalya ili Serik ilçesinde kesme çiçek ve süs bitkileri üretimi sektörünü belli bir alanda kümeleyerek, yüksek teknolojiye yönelik yöntemlerle yıl boyu devamlı üretim yapacakları bir yatırım ortamı oluşturmak ve bu kapsamda kurulacak olan Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin altyapı ve kuruluş sürecindeki maliyetlerini tespit ederek yapılabilirlik analizini oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

Antalya İli Serik İlçesi Eskiörük ve Yukarı Kocayatak Mahallelerinde, kesme çiçek ve süs bitkileri üretimine yönelik yüksek teknolojiye seraların yapılacağı Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kurulmasına yönelik fizibilite raporunun hazırlanması işin tanımıdır. Bu kapsamda Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kuruluşuna yönelik saha çalışmaları yapılarak, proje alanı olarak seçilen bölgede maliyet kalemlerinin belirlenip hesaplanması ve bölgenin bu yatırıma elverişli olup olmadığı araştırılacaktır. Ayrıca projenin finansman durumu, yatırım olanakları ve uygulanabilirliği tartışılacaktır.

Genel Amaç: Bölgede kesme çiçek ve süs bitkileri yetiştiriciliğinin artırılması ve buna bağlı üretim faaliyetlerinin geliştirilmesiyle, tarım ve sanayinin birbirini tamamlayan sektörler olarak entegre bir şekilde büyümesi hedeflenmektedir.

Proje kapsamında, özellikle ileri teknolojiye sahip seralarda katma değeri yüksek kesme çiçek ve süs bitkilerinin yetiştirilmesi planlanmakta; bu sayede istihdam yaratılarak kırdan kente göçün önüne geçilmesi ve dengeli, kaliteli bir sosyal yaşamın teşvik edilmesi amaçlanmaktadır. Süs bitkileri sektörü, kadın istihdamını desteklemesi, dış pazara yönelik ihracat potansiyeli ve değer zinciri oluşturan yapısıyla proje içinde öncelikli üretim alanları arasında değerlendirilmektedir.

Ayrıca, çevre dostu ve verimli üretim yöntemlerinin yaygınlaştırılmasıyla yaşanabilir alanların oluşturulması; tarımda verimlilik ve ürün kalitesinin artırılması yoluyla ise güçlü bir ekonomi, rekabetçi sektörler ve marka değerinin geliştirilmesi hedeflenmekte, bu da hem yerel hem de bölgesel kalkınmaya katkı sunacaktır.

Serik bölgesinde imalat sanayine yönelik yatırımları teşvik etmek, sektörel çeşitliliği sağlamak, mevcut potansiyeli ortaya koymak ve sağlıklı bir sanayi gelişimini desteklemek amacıyla, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulabilirliğine ilişkin bir fizibilite çalışması yürütülmüştür.

Çalışmada öncelikle bölgenin mevcut durumu analiz edilmiş, ardından öncelikli sektörler belirlenmiş ve kamu, özel sektör ile akademik çevrelerden uzmanların katılımıyla odak grup çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Özellikle süs bitkileri sektörü alanında teknolojik yatırımların ve yenilikçi üretim modellerinin desteklenmesi önerilmiştir.

Sektörler özelinde yenilikçilik kapasitesinin artırılması hedeflenmiş, özellikle AR-GE faaliyetleri ve yüksek teknoloji kullanımıyla üretimde verimlilik, kalite ve rekabet gücünün artırılması üzerinde durulmuştur. Hazırlanan fizibilite raporu, yatırımcılar ile kamu kurum ve kuruluşlarının yararlanabileceği şekilde basılı bir materyal olarak sunulacak; bu sayede proje ile ilgili farkındalık artırılarak bölgesel kalkınma sürecine katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

Projenin Amacı: Bu proje ile, bölgede kesme çiçek ve süs bitkileri üretiminin artırılmasıyla birlikte tarıma dayalı teknolojik gelişmelerin sanayiyle entegre edilmesi ve bölgesel sanayi gelişiminin desteklenmesi hedeflenmektedir.

Özellikle modern seracılık uygulamalarıyla yüksek katma değerli ürünlerin, başta çiçekçilik sektörü için önemli olan türler olmak üzere, yetiştirilmesi planlanmakta; böylece hem tarımın sanayinin çeşitli kollarına hammadde sağlayan temel bir sektör olarak güçlendirilmesi hem de tarımsal üretimin niteliğinin artırılması amaçlanmaktadır.

Bunun yanı sıra, bölgede ileri teknolojiye dayalı üretim altyapısının kurulması, modern sera tesislerinin yaygınlaştırılması ve doğal kaynakların verimli yönetimi ile sürdürülebilirliğin sağlanması öncelikli hedefler arasındadır. Çiçekçilik gibi görsel estetik ve ihracat potansiyeli yüksek üretim alanlarında sürdürülebilir modellerin geliştirilmesi de bu kapsamda önem taşımaktadır.

Proje, yalnızca tarımsal üretimle sınırlı kalmayıp, AR-GE faaliyetleri ve yüksek teknoloji uygulamalarıyla desteklenen tarıma dayalı sanayi kollarının gelişimini de öngörmektedir. Özellikle bitki genetiği, akıllı tarım sistemleri, iklim kontrollü üretim teknolojileri ve otomasyon sistemlerine yönelik araştırma-geliştirme çalışmaları sayesinde hem sektörde yenilikçilik teşvik edilecek hem de bölgede istihdam olanakları artırılarak yerel kalkınmaya katkı sağlanacaktır. Bu kapsamda, kesme çiçek ve süs bitkileri üretiminde çeşitliliğin ve verimliliğin artırılması ile bölgenin ilgili sektörde bir cazibe merkezi haline getirilmesi de hedeflenmektedir.

Projenin Türü: Modern teknolojik sera işletmelerinin ve sanayisinin yer aldığı Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'dir.

2.2. Teknik İçeriği, Bileşenleri, Büyüklüğü, Sabit Yatırım Tutarı ve İşletme Sermayesi İhtiyacı, Uygulama Süresi

Teknik İçeriği; Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi alanı, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu ve *Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği*'nde belirtilen kriterlere uygun olarak tasarlanmıştır. Bu çerçevede, toplam 37 adet süs bitkileri ve kesme çiçek üretimine yönelik sera parseli ile 30 adet sanayi parseli ve 6 adet küçük sanayi parselleri oluşturulmuştur.

Ortak kullanım alanı olarak bölge büyüklüğünün %10,5'ini oluşturan alanda; idari, sosyal, eğitim, teknoloji geliştirme ve teknik altyapı alanları ile katı atık tesisi, GES ve aktif yeşil alanlar ve yollar planlanmıştır. Bölgede üretilen ürünlerin tasnif edilerek paketlenmesi, işlenmesi ve depolanması için %21,5'lik bir alan sanayi alanı ve %1,5'lik küçük sanayi alanı ayrılmıştır. Proje alanında asgari sera alanı 10.000 m² olacak şekilde planlanmıştır.



Şekil 2.1. TDİOSB Teknik İçeriği

Sera üretim parsellerinde, yüksek teknolojiyle entegre kullanım tesisi, idari ve sosyal tesisler, tır-kamyon ve makine parkı, katı atık depolama alanı, sanayi alanı ve teknik altyapı alanları yer alacaktır. Bu yapıların, üretim süreçlerini destekleyerek sürdürülebilir ve verimli bir ekosistem oluşturması hedeflenmektedir.

Seralardan elde edilen ürünlerin tazeliğini koruyarak taşınabilmesi için uygun araçlarla nakliye gerçekleştirilecektir. Parsel bazında üst yapı modül projelerinde belirtildiği üzere, sera girişleri yüksek tonajlı kamyon ve tırların rahat manevra yapabileceği şekilde projelendirilmiştir.

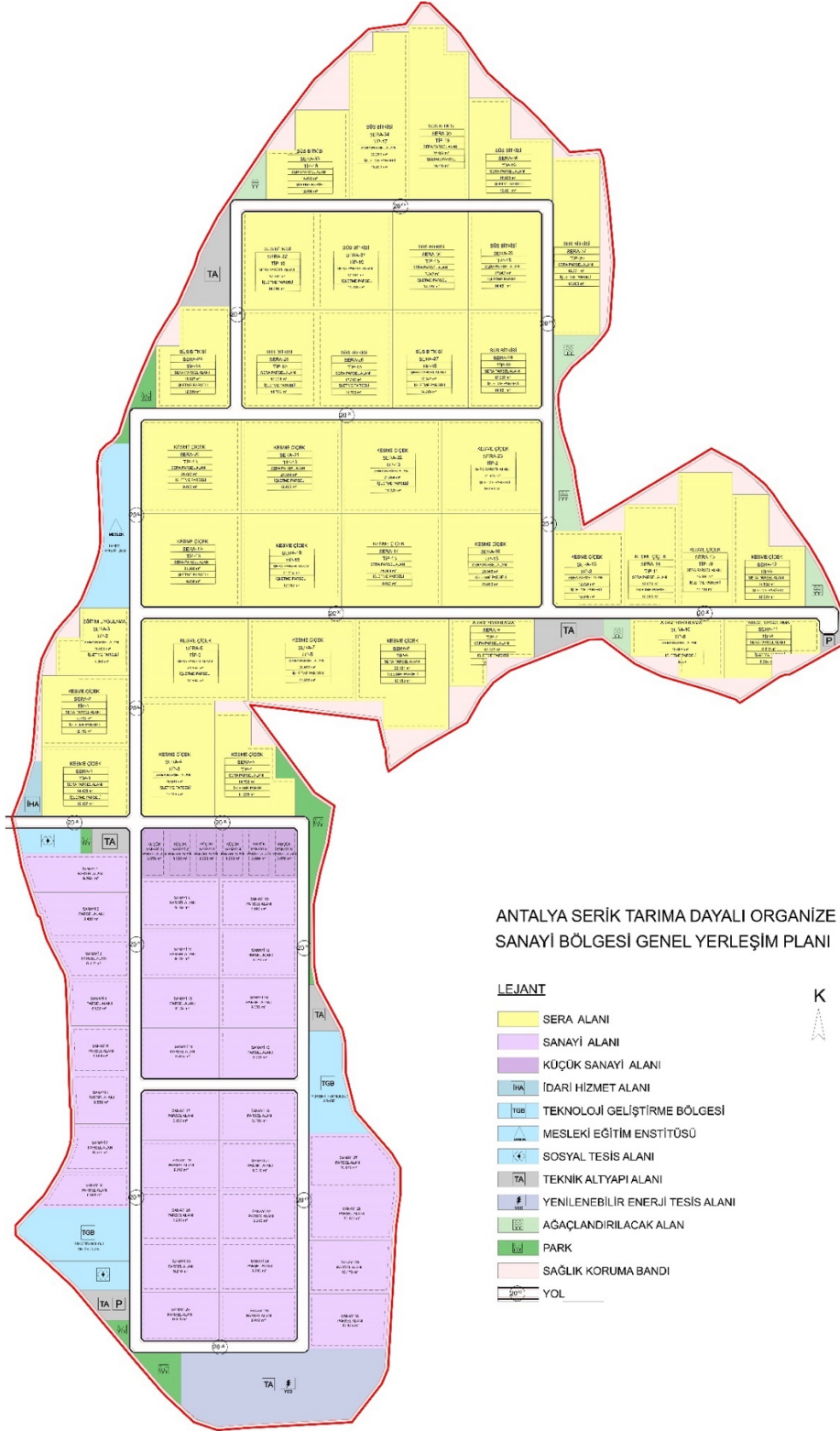
Ayrıca, sera girişleri tüm seralarda dar cephede olacak şekilde düzenlenmiş ve yol cephelerinde girişlerin karşı karşıya gelmemesi sağlanmıştır. Sera parselleri arasındaki mesafeler ise 5 metre olarak planlanmıştır.

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi bünyesinde inşa edilecek seralar, idari personelin sorumluluğunda olup, üst yapı modül projelerine uygun şekilde kontrol edilerek tamamlanacaktır. Seraların teknik altyapısı ve imar mevzuatına uygunluğu, OSB uygulama yönetmeliği ve modern seracılık standartları doğrultusunda sağlanacaktır.

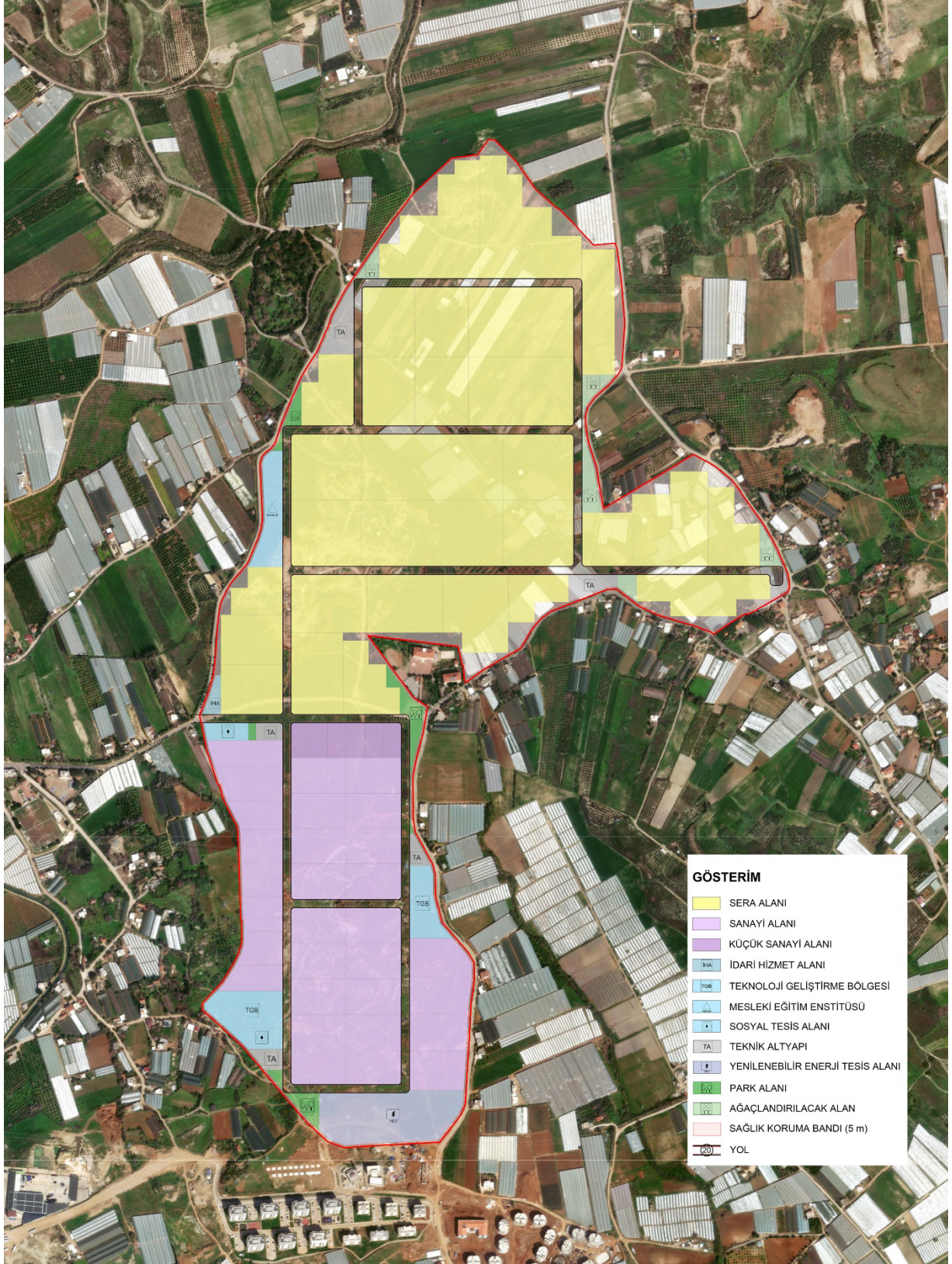
TDİOSB'nin tüm altyapı ve üstyapı projeleri tamamlandıktan sonra uygulama sürecine geçilecektir. Seracılık faaliyetlerinde en temel gereksinimlerden biri olan içme ve kullanma suyu ihtiyacı, proje alanının hemen yanında bulunan sondaj kuyularından karşılanacaktır. Arıtma tesisinden sağlanacak su, kapalı boru sistemi aracılığıyla Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi alanına ulaştırılacaktır.

Ortak kullanım alanları, bölgenin belirli bir yüzdesini kapsayacak şekilde idari, sosyal ve teknik altyapı alanları, arıtma tesisi, aktif yeşil alanlar ve yolları içerecek şekilde planlanmıştır. Bununla birlikte, bölgede üretilen ürünlerin tasnifi, paketlenmesi, işlenmesi ve depolanması için sanayi alanı olarak belirlenen özel bir bölüm ayrılmıştır.

Seraların güneş enerjisi sistemleri ve yer altı suyu ısı pompaları ile ısıtılmasına ve soğutulmasına yönelik teknik alt yapı alanında ısı merkezi planlanmıştır. Seraların en önemli ihtiyaçlarından biri olan sulama suyu ihtiyacı olan sondaj kuyuları, alan içinde açılacak olup elde edilen yeraltı suyu teknik alt yapı alanındaki su depolarına iletilecektir.



Harita 2.1. Antalya TDİOSB Bölgesi Genel Yerleşim Planı



Harita 2.2. Antalya Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi Genel Yerleşim Planı Uydu Gösterimi

Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi alanı Sera Parselleri, Sanayi Alanları, İdari Hizmet Alanı, Katı Atık Tesisi ve GES (Güneş Enerji Santrali) alanlarından oluşmaktadır.

Seralarda yükleme yapacak olan cephelerin yönleri hepsinde aynı olacak şekilde tasarlanmış ve ağır tonajlı araçların kolay manevra yapmasını sağlayacak şekilde mesafe bırakılmıştır.

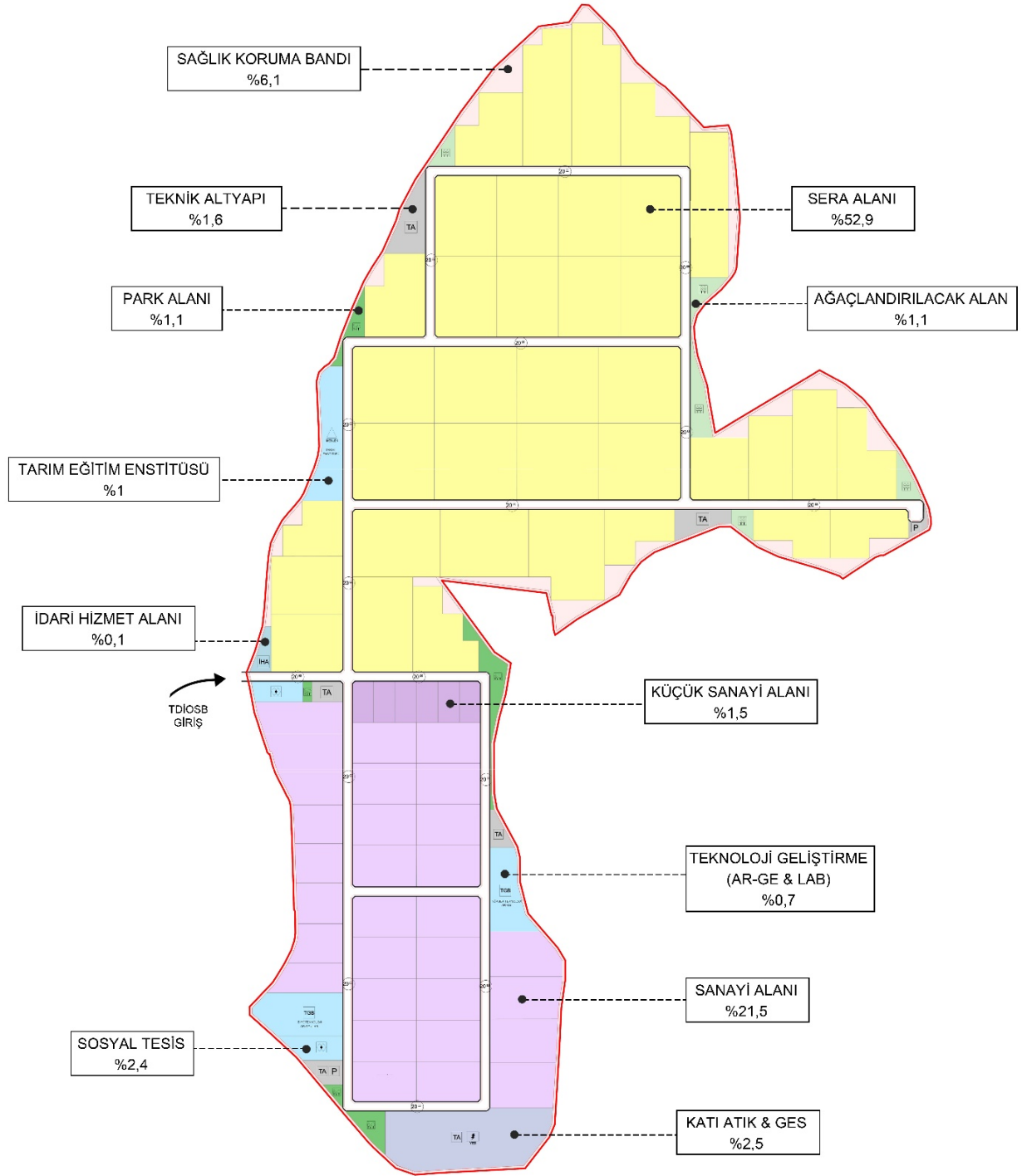
Antalya Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin iklim özelliklerini temsil eden en yakın meteoroloji istasyonu verileri değerlendirilerek bölgeye uygun sera tipleri ve ısı kapasiteleri belirlenmiştir.

Antalya Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi yerleşim planı hazırlanırken kamu kurum ve kuruluşlarından gelen görüşler ve arazi yapısı dikkate alınarak tasarlanmıştır.

Antalya Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi Parsel Dağılımı ve Arazi Kullanımı

Tablo 2.1. TDİOSB Alanı Teknik İçeriği ve Alanlar

Kullanım	Alan (m ²)	Oran (%)
Sera Alanları	649.993,7	52.9
Sanayi Alanları	264.169,0	21.5
Küçük Sanayi Alanı	18.516,0	1.5
İdari Hizmet Alanı	744,9	0.1
Teknoloji Geliştirme Alanı (Ar-Ge ve Laboratuvar)	8.059,2	0.7
Tarım Mesleki Eğitim Enstitüsü	11.737,8	1.0
Sosyal Tesis Alanı	30.008,9	2.4
Teknik Altyapı (Su Deposu, Tır Parkı, Katı Atık Tesisi, GES)	50.328,5	4.1
Park Alanı	13.066,3	1.1
Ağaçlandırılacak Alan	13.737,2	1.1
Sağlık Koruma Bandı	75.468,9	6.1
Yol	113.651,4	9.2
TOPLAM	1.229.685,2	



Harita 2.3. TDİOSB Alanı İçinde Birimlerin Dağılımı

Projenin Bileşenleri: Ana bileşenler üretici parsellerinde sera tesisleri ve sanayi parseli alanlarında bulunacak fabrikaların kurulacağı arazilerdir. Diğer bileşenler ise altyapı çalışmalarına yönelik yollar, atıksu şebekesi, içme ve kullanma suyu şebekesi, yağmur suyu şebekesi, elektrik hatları, güneş enerjisi sistemleri, ısı pompaları ve drenaj hatlarıdır.

Sera Alanları; Yerleşim planında 37 adet sera parseli yer alması planlanmaktadır. Sera parselleri "TDİOSB Yönetmeliğinde" belirtilen minimum parsel büyüklüğü olan 10.000 m² koşuluna uygun olarak oluşturulmuştur. Sera parsellerinin toplam alanı 649.993,7 m² olup toplam alanın %52,9'unu oluşturmaktadır.

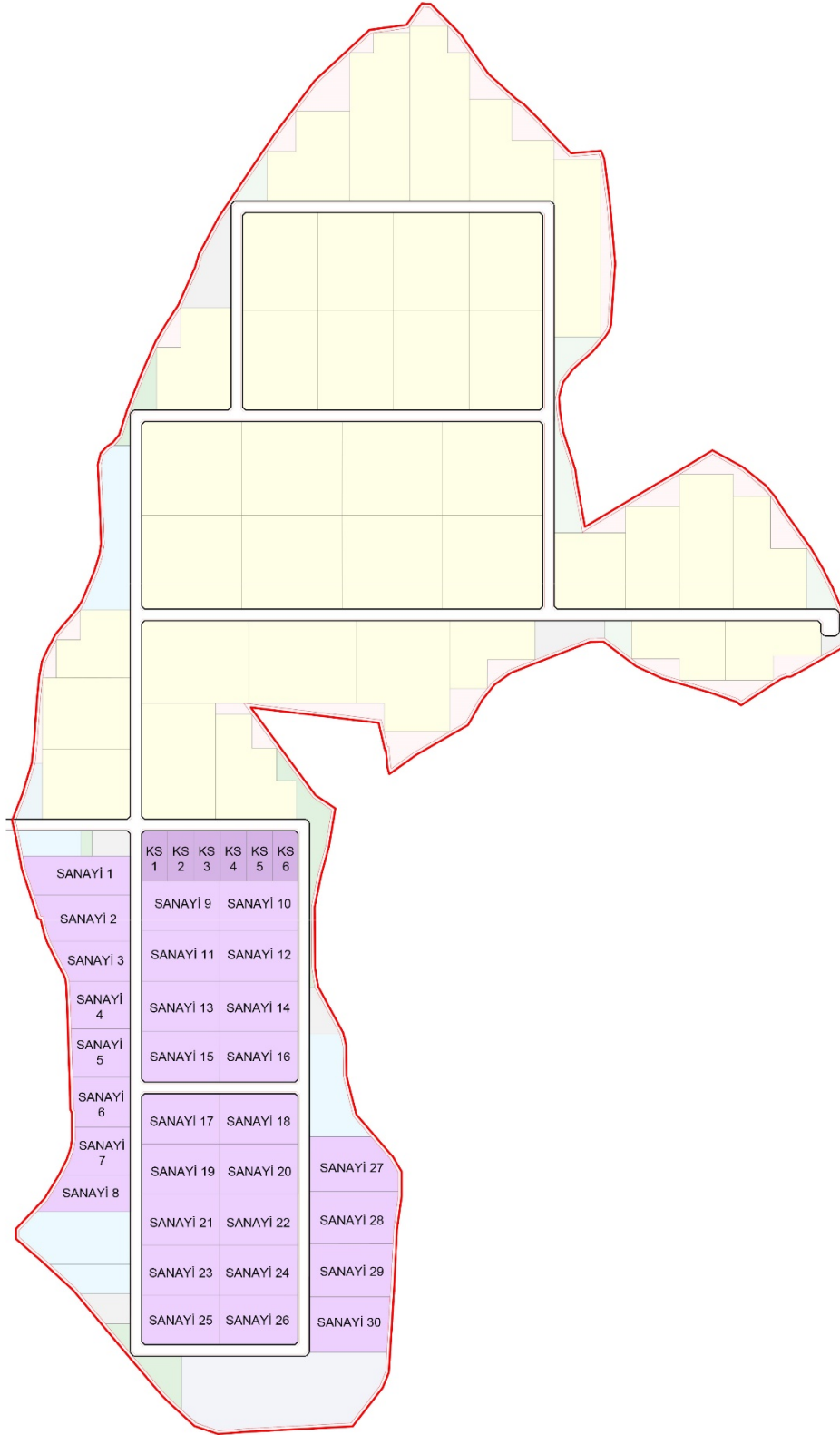


Harita 2.4. TDİOSB Alanı Sera Parselleri

Tablo 2.2. Sera Parselleri

Sera Parseli	Brüt Alan	Net Alan	Tip	Kullanım	Sera Parseli	Brüt Alan	Net Alan	Tip	Kullanım
SERA 1	14.435,47	12.127,2	TİP 1	Kesme Çiçek Üretim	SERA 20	21.886,94	19.036,1	TİP 13	Kesme Çiçek Üretim
SERA 2	14.474,39	12.153,9	TİP 1	Kesme Çiçek Üretim	SERA 21	21.914,84	19.052,6	TİP 13	Kesme Çiçek Üretim
SERA 3	10.022,97	7.961	TİP 2	Eğitim Uygulama	SERA 22	21.884,05	19.023,9	TİP 13	Kesme Çiçek Üretim
SERA 4	20.018,56	17.226,4	TİP 3	Kesme Çiçek Üretim	SERA 23	21.948,53	19.093,4	TİP 13	Kesme Çiçek Üretim
SERA 5	14.702,14	11.975,9	TİP 4	Kesme Çiçek Üretim	SERA 24	15.587,94	12.999,6	TİP 14	Süs Bitkisi Üretim
SERA 6	20.654,18	17.864,4	TİP 5	Kesme Çiçek Üretim	SERA 25	17.334,96	14.786,8	TİP 15	Süs Bitkisi Üretim
SERA 7	20.633,72	17.836,2	TİP 5	Kesme Çiçek Üretim	SERA 26	17.347,64	14.788,9	TİP 15	Süs Bitkisi Üretim
SERA 8	22.161,76	19.153,9	TİP 6	Kesme Çiçek Üretim	SERA 27	17.347,46	14.788,9	TİP 15	Süs Bitkisi Üretim
SERA 9	10.307,9	8.071,2	TİP 7	AR-GE Uygulama	SERA 28	17.007,58	14.481,1	TİP 15	Süs Bitkisi Üretim
SERA 10	10.603,72	8.368	TİP 8	AR-GE Uygulama	SERA 29	17.007,58	14.481,1	TİP 15	Süs Bitkisi Üretim
SERA 11	10.615,94	8.354,5	TİP 8	AR-GE Uygulama	SERA 30	17.347,46	14.788,9	TİP 15	Süs Bitkisi Üretim
SERA 12	14.832,69	12.095,7	TİP 9	Kesme Çiçek Üretim	SERA 31	17.347,46	14.788,9	TİP 15	Süs Bitkisi Üretim
SERA 13	16.894,43	14.114,1	TİP 10	Kesme Çiçek Üretim	SERA 32	17.334,96	14.786,8	TİP 15	Süs Bitkisi Üretim
SERA 14	12.873,65	10.583,7	TİP 11	Kesme Çiçek Üretim	SERA 33	14.633,7	12.098,5	TİP 16	Süs Bitkisi Üretim
SERA 15	12.724,29	10.57,1	TİP 12	Kesme Çiçek Üretim	SERA 34	22.269,53	18.893,2	TİP 17	Süs Bitkisi Üretim
SERA 16	21.948,53	19.093,4	TİP 13	Kesme Çiçek Üretim	SERA 35	22.954,98	19.476,3	TİP 18	Süs Bitkisi Üretim
SERA 17	21.884	19.023,9	TİP 13	Kesme Çiçek Üretim	SERA 36	15.926,46	13.191,5	TİP 19	Süs Bitkisi Üretim
SERA 18	21.914,84	19.052,6	TİP 13	Kesme Çiçek Üretim	SERA 37	19.321,51	16.003,6	TİP 20	Süs Bitkisi Üretim
SERA 19	21.886,94	19.036,1	TİP 13	Kesme Çiçek Üretim					
TOPLAM BRÜT ALAN: 649.993,7					TOPLAM NET ALAN: 551.228,3				

Sanayi Alanları;



Harita 2.5. TDİOSB Alanı Sanayi Parselleri

Tarima Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği hükümleri uyarınca toplam alanın en az %5 inin Organize Sanayi Bölgesi'nde üretilen ürünlerin işlenmesine yönelik sanayi tesislerine ayrılması gerekmektedir.

Projenin odak noktalarından olan yüksek teknoloji ve katma değeri yüksek ürünler işlenilmesi hedeflendiği için alanın güney bölümünde yerleşim alanında 30 adet sanayi parseli ve 6 adet küçük sanayi parselleri yer alması planlanmaktadır. Sanayi parselleri toplam alanı 264.169 m² olup alanın %21,4'ünü oluşturmaktadır; Küçük sanayi parselleri ise 18.516 m² olup alanın %1,5'ini kaplamaktadır.

Tablo 2.3. Sanayi Parselleri

Sanayi Parselleri	Alan	Sanayi Parselleri	Alan
SANAYİ 1	9.268	SANAYİ 16	9.333
SANAYİ 2	9.480	SANAYİ 17	9.197
SANAYİ 3	6.512	SANAYİ 18	9.199
SANAYİ 4	6.598	SANAYİ 19	9.210
SANAYİ 5	6.504	SANAYİ 20	9.210
SANAYİ 6	6.586	SANAYİ 21	9.210
SANAYİ 7	6.577	SANAYİ 22	9.210
SANAYİ 8	6.681	SANAYİ 23	9.210
SANAYİ 9	9.104	SANAYİ 24	9.210
SANAYİ 10	9.080	SANAYİ 25	9.011
SANAYİ 11	9.104	SANAYİ 26	9.010
SANAYİ 12	9.080	SANAYİ 27	10.303
SANAYİ 13	9.104	SANAYİ 28	10.405
SANAYİ 14	9.080	SANAYİ 29	10.179
SANAYİ 15	9.345	SANAYİ 30	10.169

TOPLAM: 264.169

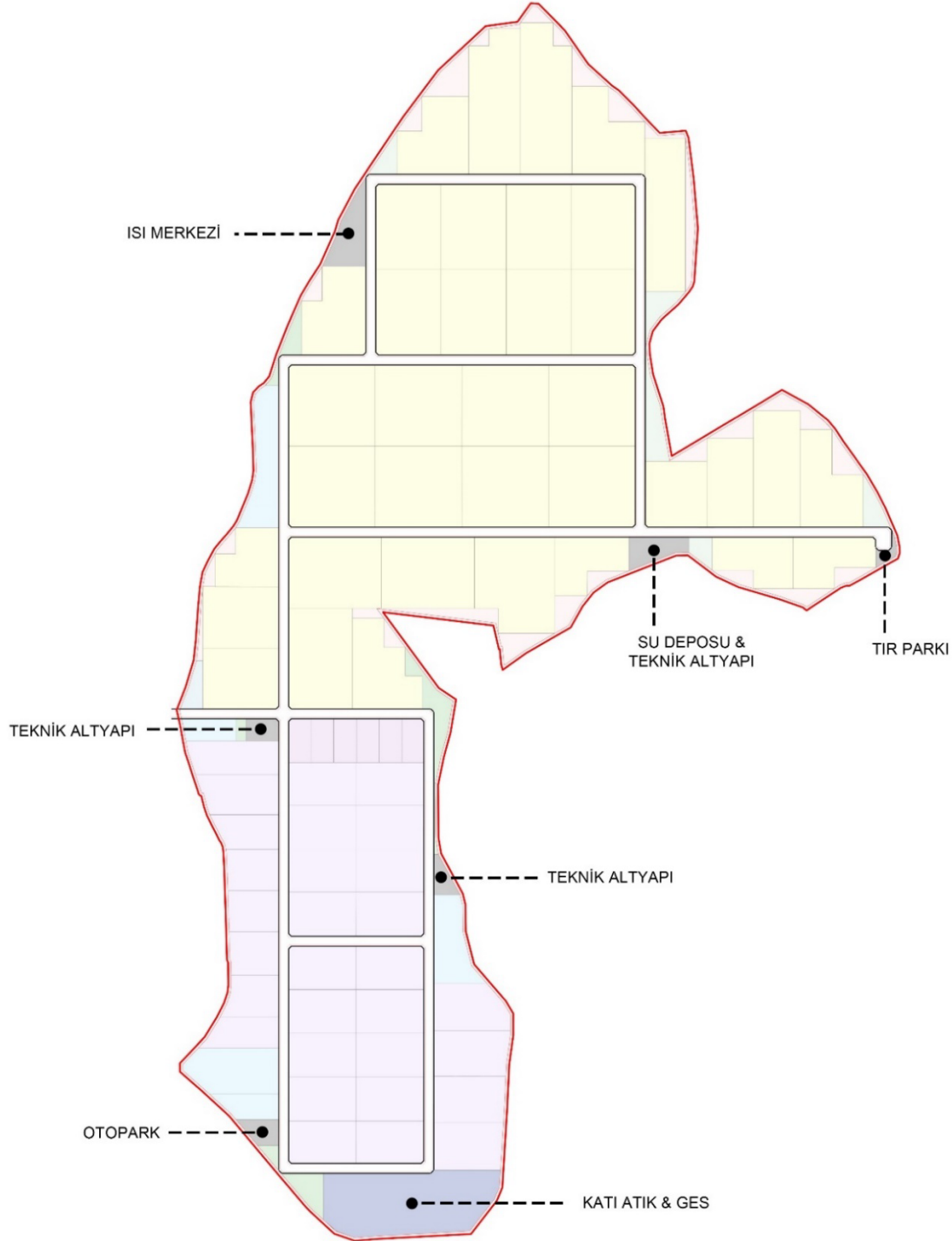
Tablo 2.4. Küçük Sanayi Parselleri

Küçük Sanayi Parselleri	Alan	Küçük Sanayi Parselleri	Alan
KÜÇÜK SANAYİ 1	3.078	KÜÇÜK SANAYİ 4	3.090
KÜÇÜK SANAYİ 2	3.090	KÜÇÜK SANAYİ 5	3.090
KÜÇÜK SANAYİ 3	3.090	KÜÇÜK SANAYİ 6	3.078

TOPLAM: 18.516

Teknik Altyapı Alanları;

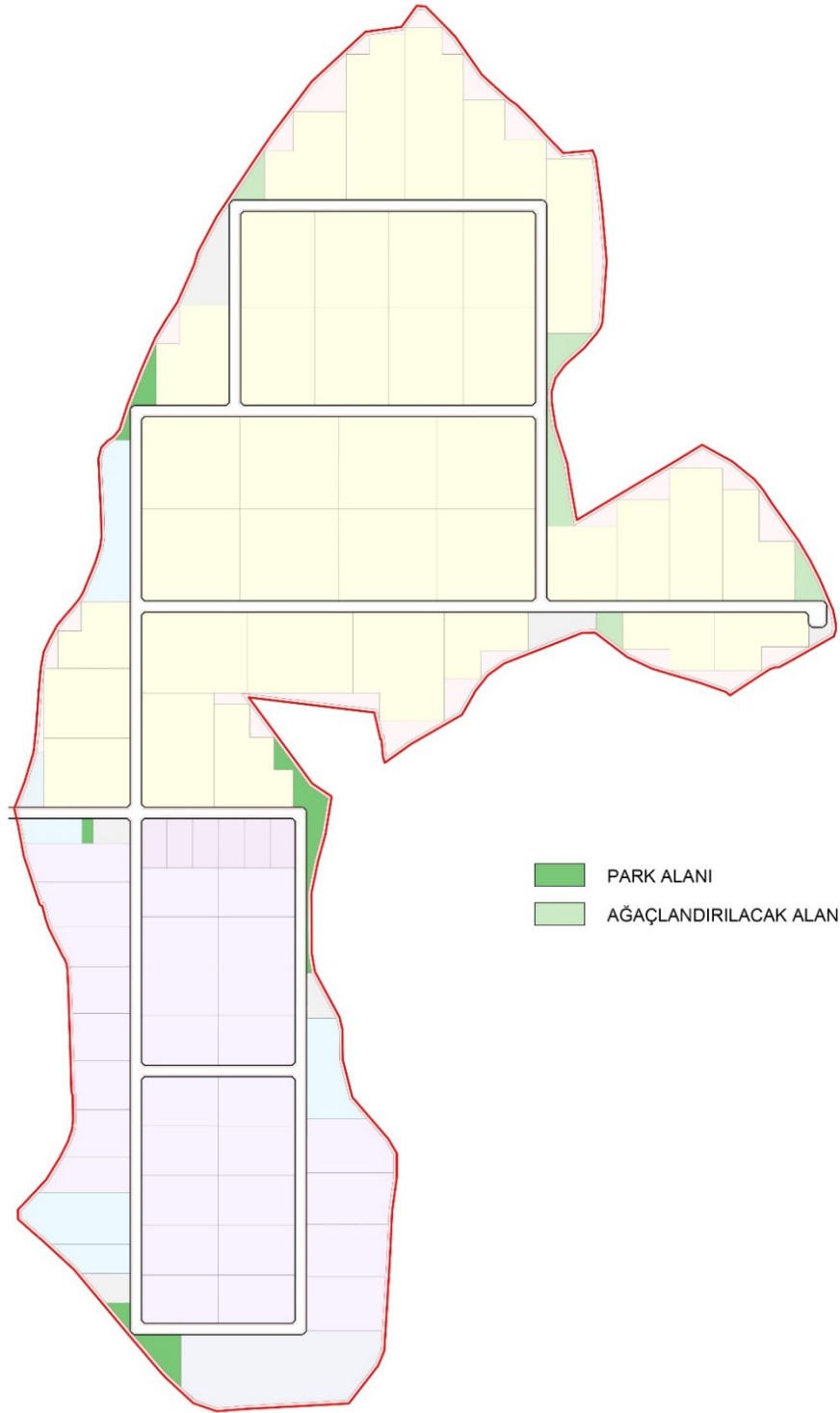
Alan içerisinde düzenlenen teknik altyapı alanları ile bölgenin su deposu, katı atık tesisi, ısıtma merkezi, tır parkı vb altyapı ihtiyaçlarının karşılanması amaçlanmıştır. Teknik Altyapı Alanlarının toplam büyüklüğü 50.328,58 m² toplam alanın %4'ünü oluşturmaktadır. (Isı Merkezi, Su Deposu, Tır Parkı: 18.812,3 m²; Katı Atık & GES: 31.516,2 m²)



Harita 2.6. TDİOSB Alanı Teknik Altyapı Parselleri

Yeşil Alanlar;

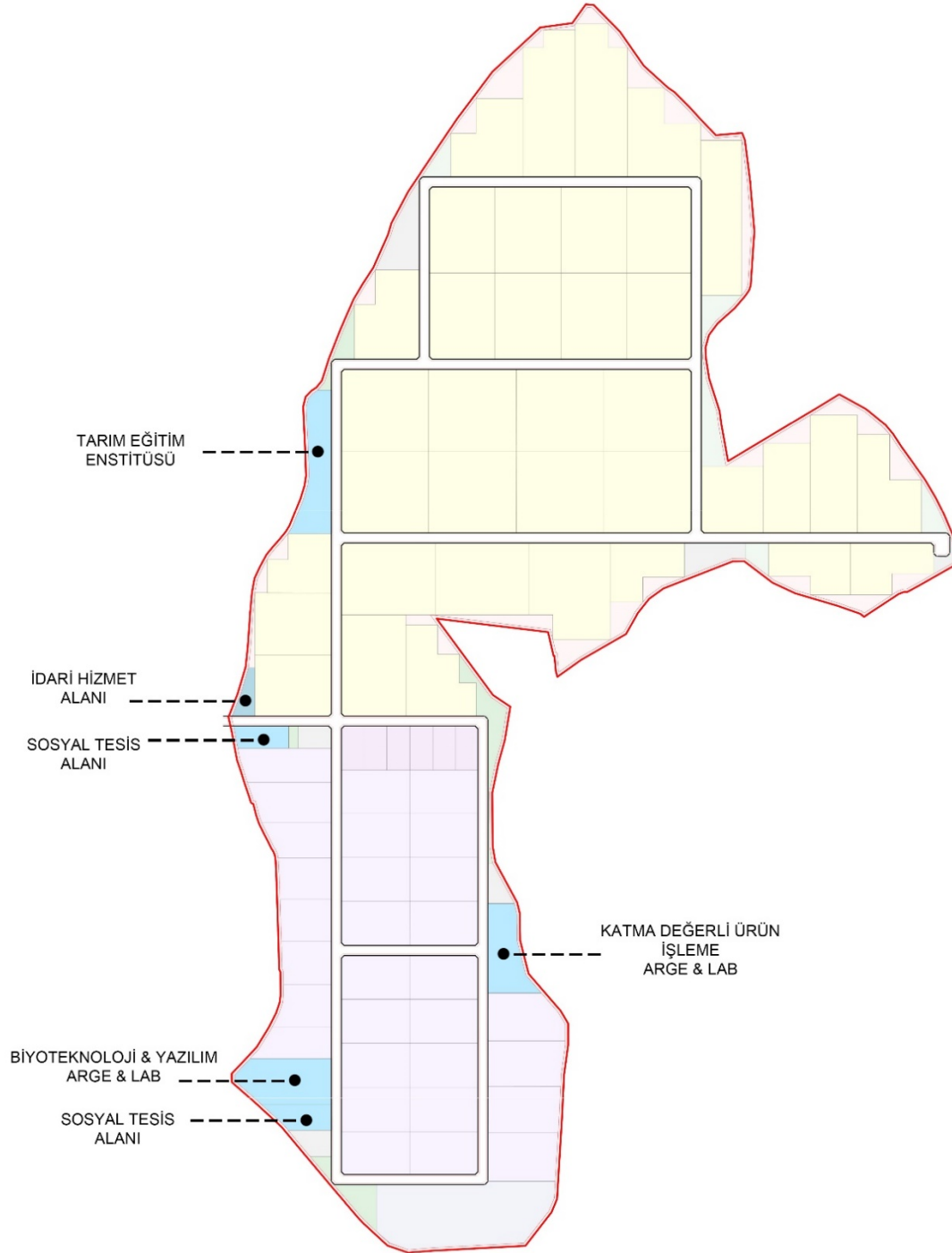
Park alanları ve ağaçlandırılacak alanlardan oluşan yeşil alanların toplam büyüklüğü 26.803,6 m² olup (Park alanları 13.066,38 m² ; Ağaçlandırılacak Alanlar 13.737,2 m²) toplam alanın %2,1'ini oluşturmaktadır.



Harita 2.7. TDİOSB Alanı Yeşil Alan Parselleri

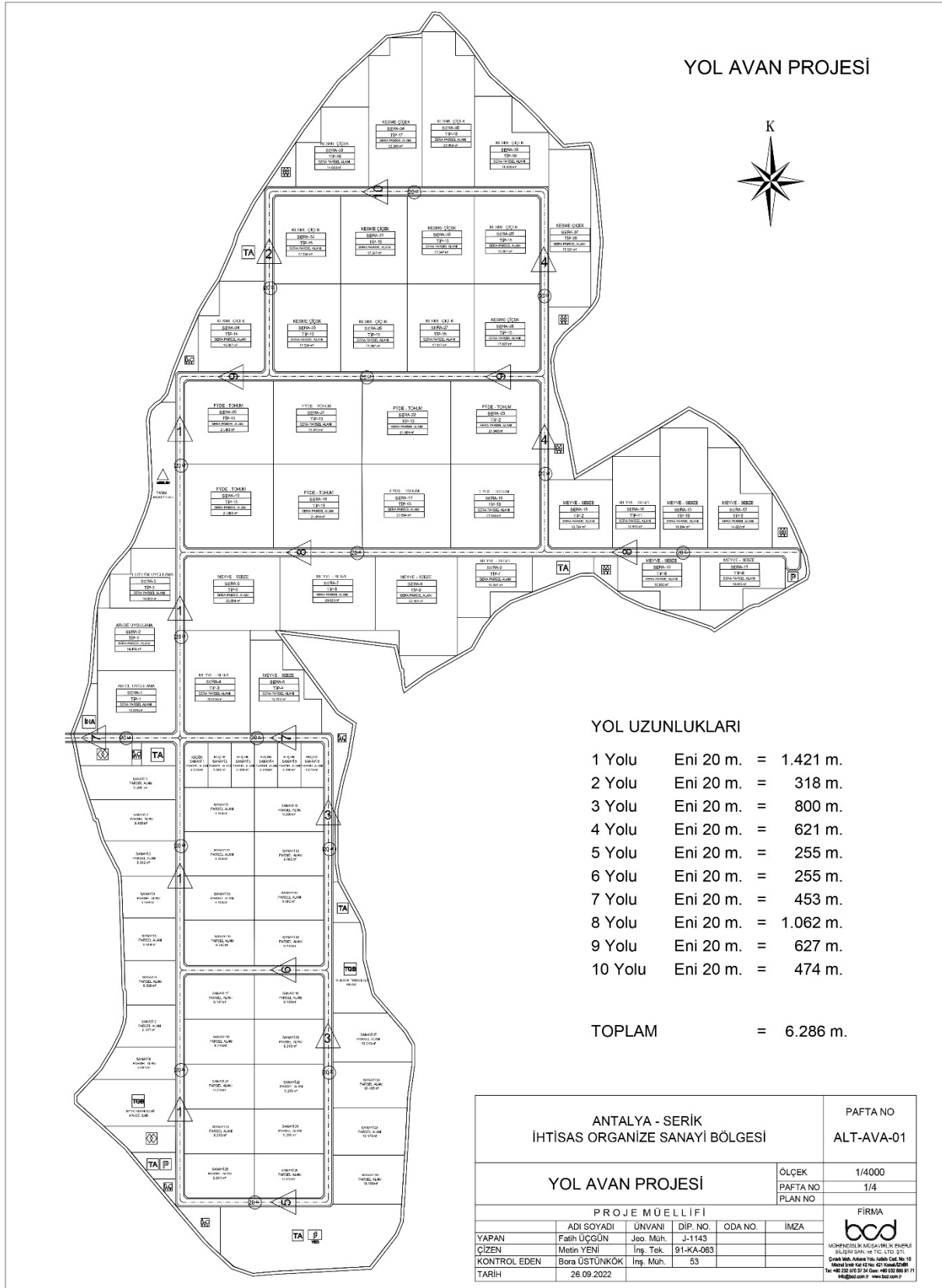
İdari ve Sosyal Hizmet Alanı;

Proje alanında, idari merkez, sosyal amaçlı birimler, mesleki eğitim enstitüsü ve teknoloji geliştirme bölgeleri planlanmaktadır. İdari Hizmet Alanı yaklaşık büyüklüğü 745 m² (Toplam alanın %0,1'i); Sosyal Tesis alanları toplam 30.008,91 m² (Toplam alanın %2,4'ü); Teknoloji Geliştirme Bölgesi toplam 8.059,23 m² (Toplam alanın %0,7'i); ve Mesleki Eğitim Enstitüsü 11.737,79 m² (Toplam alanın %1'i) olarak planlanmıştır.



Harita 2.8. TDİOSB Alanı İdari ve Sosyal Tesis Parselleri

Yol Avan Projesi;

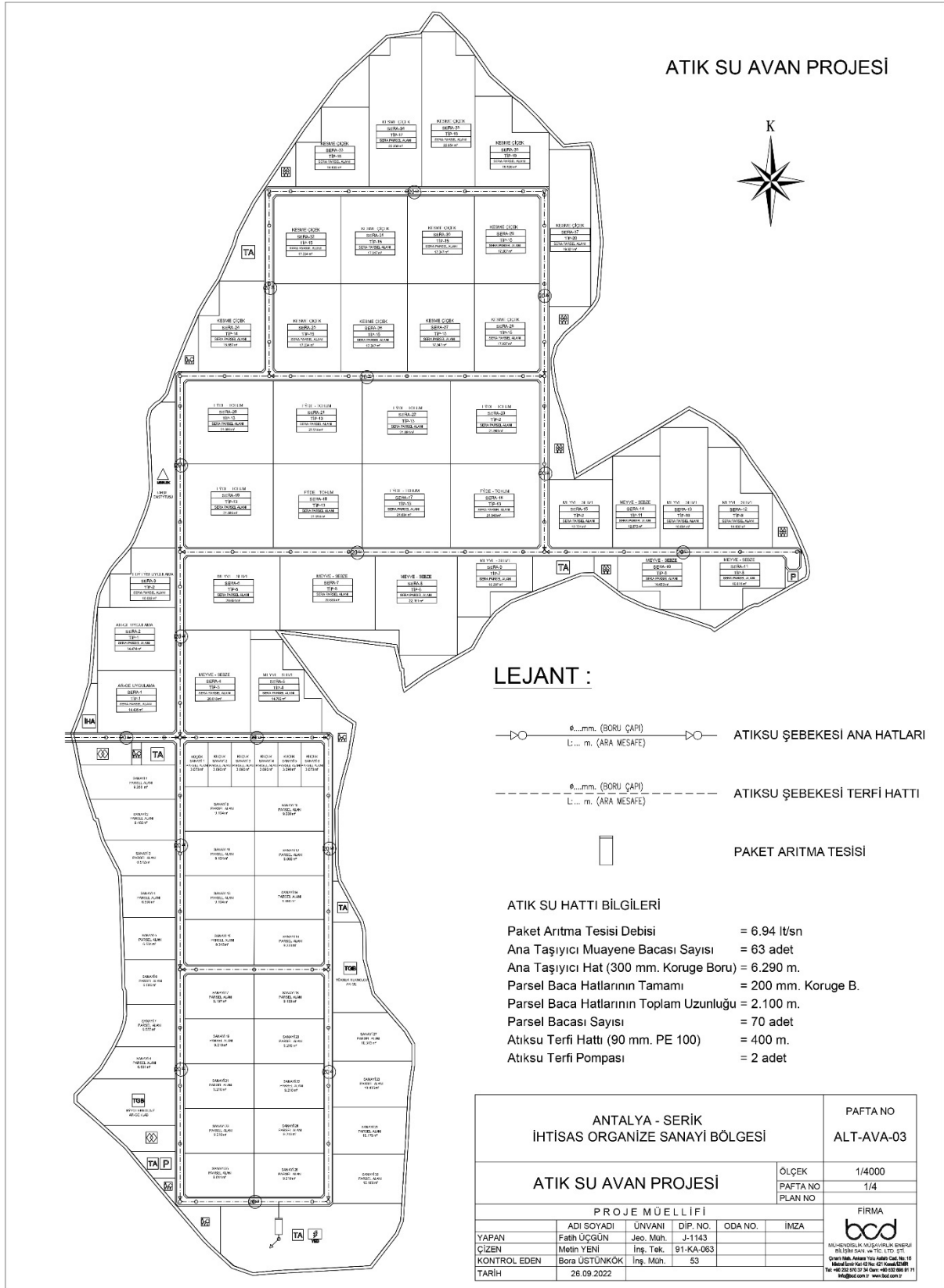


Şekil 2.2. TDİOSB Yol Avan Projesi

Tablo 2.5. TDİOSB Yol Avan Projesi Yol Uzunlukları

YOL UZUNLUKLARI		
1 Yolu	Eni 20 m =	1.421 m
2 Yolu	Eni 20 m =	318 m
3 Yolu	Eni 20 m =	800 m
4 Yolu	Eni 20 m =	621 m
5 Yolu	Eni 20 m =	255 m
6 Yolu	Eni 20 m =	255 m
7 Yolu	Eni 20 m =	453 m
8 Yolu	Eni 20 m =	1.062 m
9 Yolu	Eni 20 m =	627 m
10 Yolu	Eni 20 m =	474 m
Toplam		6.266 m

Atıksu Avan Projesi;

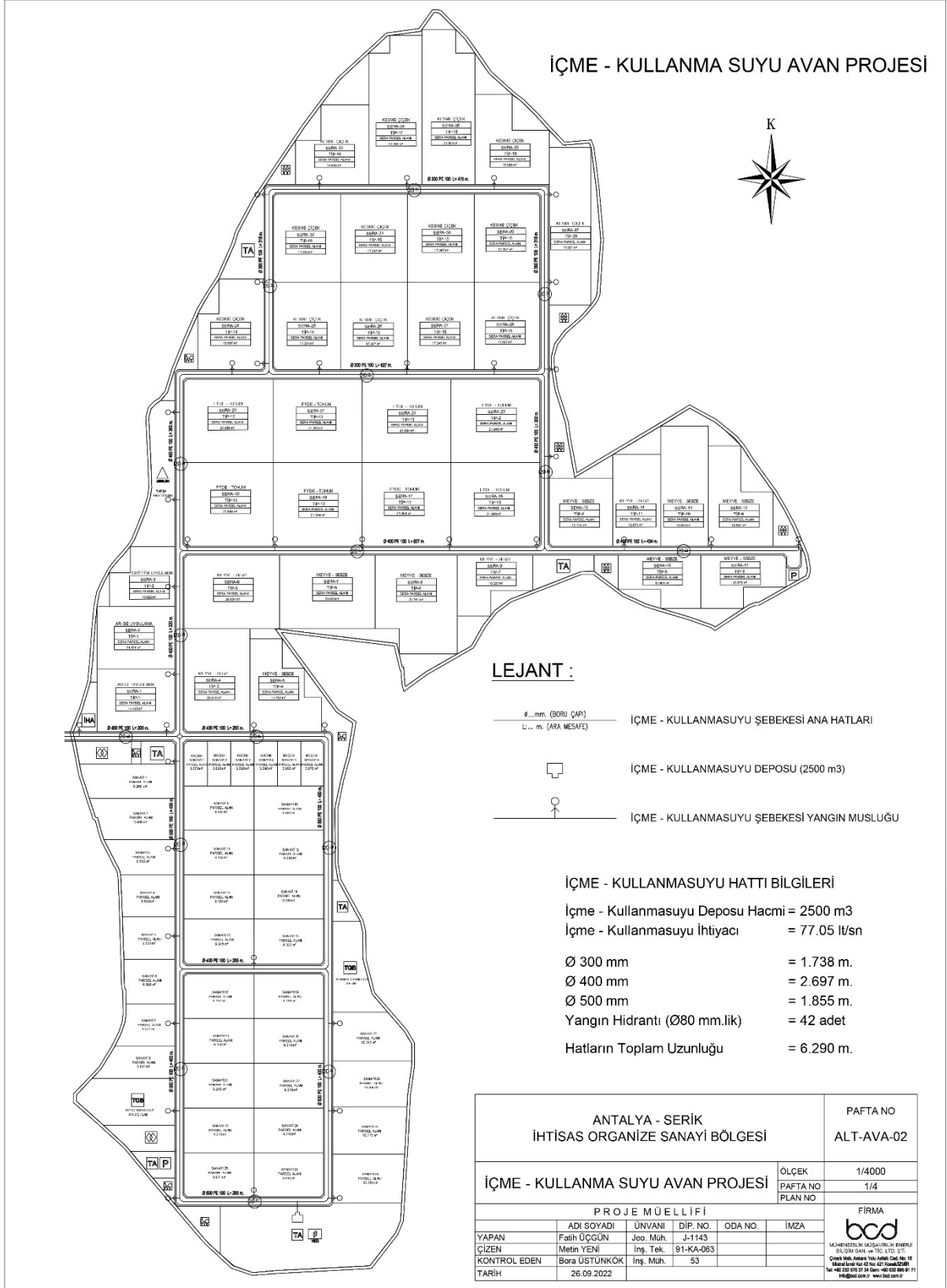


Şekil 2.3. TDİOSB Atıksu Avan Projesi

Tablo 2.6. TDİOSB Atık Su Hattı Bilgileri

Atık Su Hattı Bilgileri	
Paket Arıtma Tesisi Debisi	= 6.94 lt/sn
Ana Taşıyıcı Muayene Bacası Sayısı	= 63 adet
Ana Taşıyıcı Hat (300 mm Koruge Boru)	= 6.290 m
Parsel Baca Hatlarının Tamamı	= 200 mm Koruge Boru
Parsel Baca Hatlarının Toplam Uzunluğu	= 2.100 m
Parsel Bacası Sayısı	= 70 adet
Atıksu Terfi Hattı (90 mm PE 100)	= 400 m
Atıksu Terfi Popmparı	= 2 adet

İçme-Kullanma Suyu Avan Projesi;

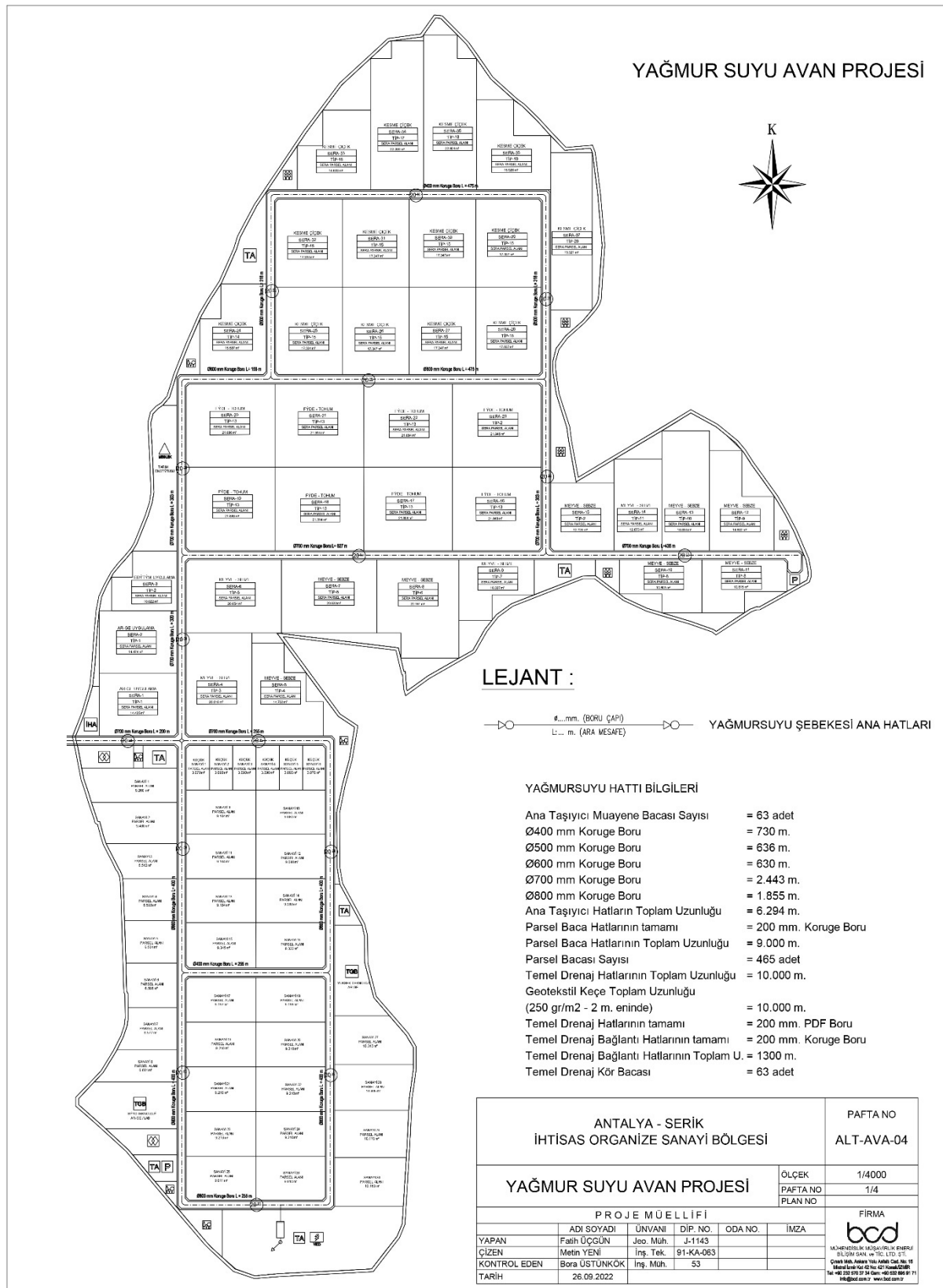


Şekil 2.4. TDİOSB İçme Kullanma Suyu Projesi

Tablo 2.7. TDİOSB İçme Kullanma Suyu Hattı Bilgileri

İçme Kullanma Suyu Hattı Bilgileri	
İçme – Kullanma Suyu Deposu Hacmi	= 2.500 m ³
İçme – Kullanma Suyu İhtiyacı	= 77.05 lt/sn
Ø 300 mm	= 1.738 m
Ø 400 mm	= 2.697 m
Ø 500 mm	= 1.855 m
Yangın Hidrantı (Ø 80 mm.lik)	= 42 adet
Hatların Toplam Uzunluğu	= 6.290 m

Yağmursuyu Avan Projesi;



Şekil 2.5. TDİOSB Yağmur Suyu Avan Projesi

Tablo 2.8. TDİOSB Yağmur Suyu Hattı Bilgileri

Yağmur Suyu Hattı Bilgileri	
Ana Taşıyıcı Muayene Bacası Sayısı	= 63 adet
Ø 400 mm Koruge Boru	= 730 m
Ø 500 mm Koruge Boru	= 636 m
Ø 600 mm Koruge Boru	= 630 m
Ø 700 mm Koruge Boru	= 2.443 m
Ø 800 mm Koruge Boru	= 1.855 m
Ana Taşıyıcı Hatların Toplam Uzunluğu	= 6.294 m
Parsel Baca Hatlarının Tamamı	= 200 mm Koruge Boru
Parsel Baca Hatlarının Toplam Uzunluğu	= 9.000 m
Parsel Bacası Sayısı	= 465 adet
Temel Drenaj Hatlarının Toplam Uzunluğu	= 10.000 m
Geotekstil Keçe Toplam Uzunluğu (250 gr/m ² – 2m eninde)	= 10.000 m
Temel Drenaj Hatlarının Tamamı	= 200 mm PDF Boru
Temel Drenaj Bağlantı Hatlarının Tamamı	= 200 mm Koruge Boru
Temel Drenaj Bağlantı Hatlarının Toplam Uzunluğu	= 1.300 m
Temel Drenaj Kör Bacası	= 63 adet

Elektrik Avan Projesi;

ELEKTRİK TESİSATI PROJESİ

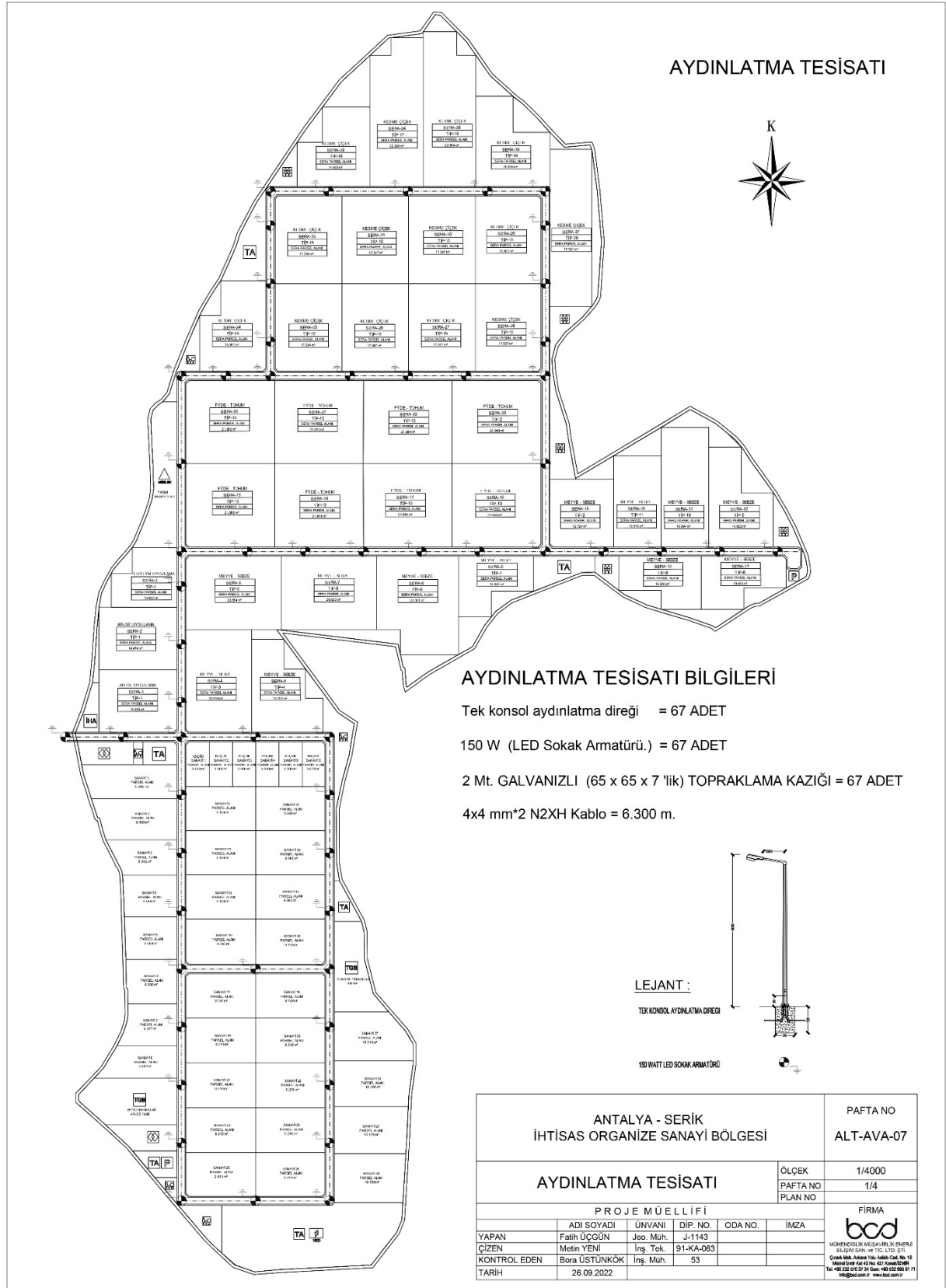


Şekil 2.6. TDİOSB Elektrik Tesisatı Projesi

Tablo 2.9. TDİOSB Kurulu Gücü

TDİOSB Kurulu Gücü	
Trafo Binası Sayısı	= 3 Adet
Trafo Binası Tesisat Bilgisi	= 630 kVA – BK-TİPI 2H(640)/2T (hd)
Kurulu Güç	= 9.730 kW
Sera Elektrik Yüğü Kurulu Güç	= 6.700 kW
Sanayi Elektrik Yüğü Kurulu Güç	= 3.180

Elektrik Avan Projesi;

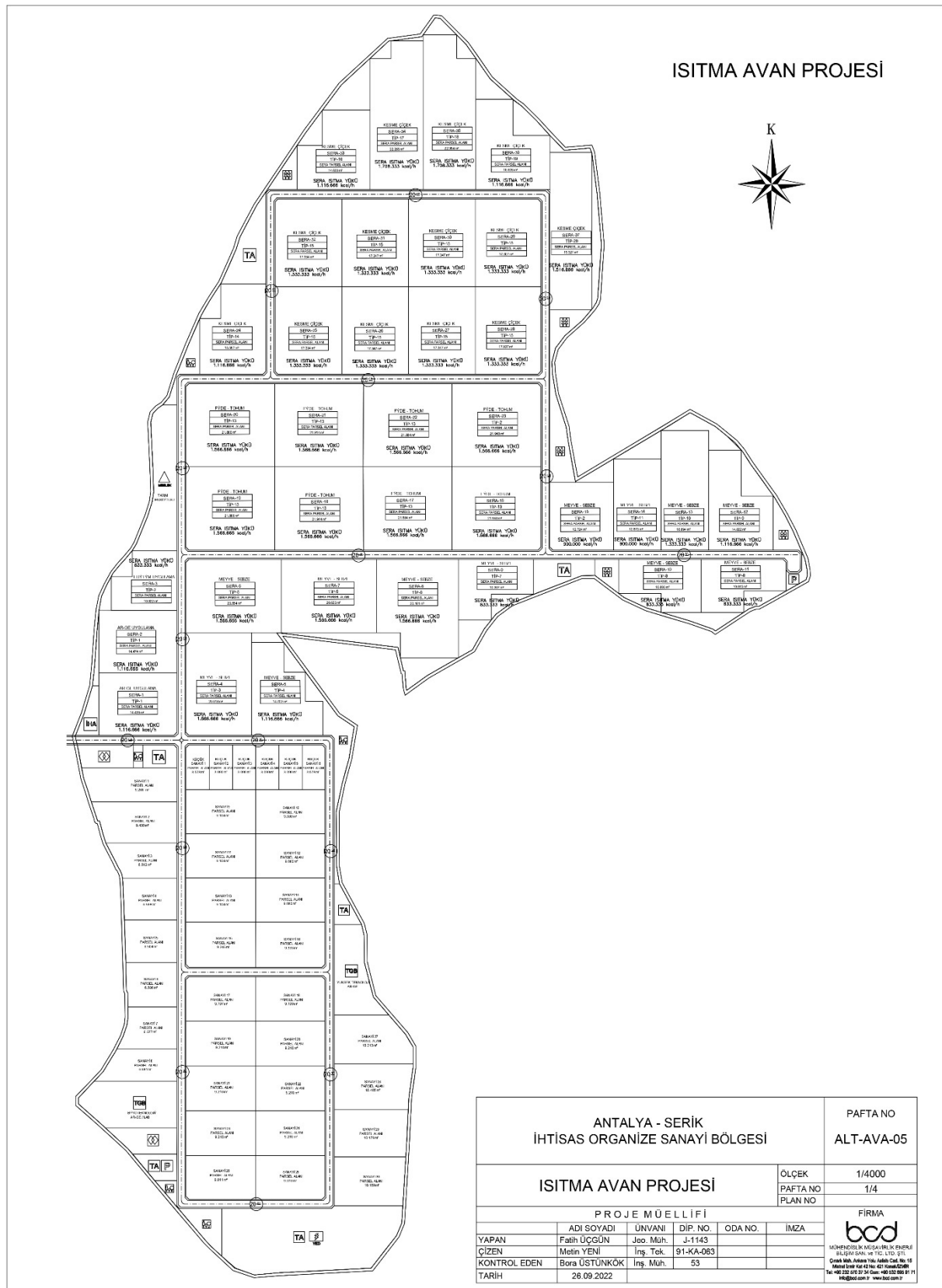


Şekil 2.7. TDİOSB Aydınlatma Tesisatı Projesi

Tablo 2.10. TDİOSB Aydınlatma Tesisatı Bilgileri

TDİOSB Aydınlatma Tesisatı Bilgileri	
Tek konsol aydınlatma diğeri	= 67 adet
150 W (LED Sokak Armatürü)	= 67 adet
2 Mt Galvanızlı (65 X 65 X 7'lik) Topraklama Kazığı	= 67 adet
4 x 4 mm*2 N2XH Kablo	= 6.300 m

Isıtma Tesisatı Avan Projesi;



Şekil 2.8. TDİOSB Isıtma Avan Projesi

Tablo 2.11. TDİOSB Sera Isıtma Yüğü

Sera Adı	Sera Isıtma Yüğü (kcal/h)	Sera Adı	Sera Isıtma Yüğü (kcal/h)
SERA 1	1.116.666	SERA 20	1.566.666
SERA 2	1.116.666	SERA 21	1.566.666
SERA 3	833.333	SERA 22	1.566.666
SERA 4	1.566.666	SERA 23	1.566.666
SERA 5	1.116.666	SERA 24	1.116.666
SERA 6	1.566.666	SERA 25	1.333.333
SERA 7	1.566.666	SERA 26	1.333.333
SERA 8	1.566.666	SERA 27	1.333.333
SERA 9	833.333	SERA 28	1.333.333
SERA 10	833.333	SERA 29	1.333.333
SERA 11	833.333	SERA 30	1.333.333
SERA 12	1.116.666	SERA 31	1.333.333
SERA 13	1.333.333	SERA 32	1.333.333
SERA 14	900.000	SERA 33	1.116.666
SERA 15	900.000	SERA 34	1.708.333
SERA 16	1.566.666	SERA 35	1.708.333
SERA 17	1.566.666	SERA 36	1.116.666
SERA 18	1.566.666	SERA 37	1.516.666
SERA 19	1.566.666		

Isıtma ihtiyacı;

TDİOSB kapsamında yer alan toplam 37 sera parseline ilişkin yapılan ısıtma ihtiyacı analizine göre, brüt sera alanı yaklaşık 650.000 m², net ısıtılacak alan ise 551.228 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanların ısıtılması için gereken toplam ısı enerjisi miktarı 59.433.986,53 kcal/h düzeyindedir. Parsel bazında değişmekle birlikte, debi değerleri 17 m³/h ile 43 m³/h arasında değişmekte olup, sistem giriş sıcaklığı 100 °C ve çıkış sıcaklığı 50 °C olacak şekilde planlanmıştır.

Bugünün gelişmiş teknolojileri sayesinde, merkezi ısıtma sistemleri ile tüm seralara eşit ısı dağılımı sağlanabilmekte; ısı taşıma hatlarında yaşanabilecek kayıplar, yalıtım teknolojileri ve akıllı kontrol sistemleri ile ihmal edilebilir seviyelere indirilebilmektedir.

Tablo 2.12. TDİOSB Parsel Bazında Isıtma İhtiyacı

Sera Parselleri	Brüt Sera Alanı	Net Isıtılacak Alan m ²	Kalori kcal/h	Max Debi m ³ /h	Giriş Sıcaklığı °C	Çıkış Sıcaklığı °C
SERA-1	14.435,47	12.127,2	1.307.566,83	27	100	50
SERA-2	14.474,39	12.153,9	1.310.445,65	27	100	50
SERA-3	10.022,97	7.961	858.362,98	17	100	50
SERA-4	20.018,56	17.226,4	1.857.367,67	38	100	50
SERA-5	14.702,14	11.975,9	1.291.253,51	26	100	50
SERA-6	20.654,18	17.864,4	1.926.157,47	39	100	50
SERA-7	20.633,72	17.836,2	1.923.116,92	39	100	50
SERA-8	22.161,76	19.153,9	2.065.192,65	42	100	50
SERA-9	10.307,9	8.071,2	870.244,86	18	100	50
SERA-10	10.603,72	8.368	902.246,13	18	100	50
SERA-11	10.615,94	8.354,5	900.790,54	18	100	50
SERA-12	14.832,69	12.095,7	1.304.170,47	26	100	50
SERA-13	16.894,43	14.114,1	1.521.796,38	31	100	50
SERA-14	12.873,65	10.583,7	1.141.145,12	23	100	50
SERA-15	12.724,29	10.576,1	1.140.325,68	23	100	50
SERA-16	21.948,53	19.093,4	2.058.669,48	42	100	50
SERA-17	21.884	19.023,9	2.051.175,92	42	100	50
SERA-18	21.914,84	19.052,6	2.054.270,38	42	100	50
SERA-19	21.886,94	19.036,1	2.052.491,34	42	100	50
SERA-20	21.886,94	19.036,1	2.052.491,34	42	100	50
SERA-21	21.914,84	19.052,6	2.054.270,38	42	100	50
SERA-22	21.884,05	19.023,9	2.051.175,92	42	100	50
SERA-23	21.948,53	19.093,4	2.058.669,48	42	100	50
SERA-24	15.587,94	12.999,6	1.401.629,87	28	100	50
SERA-25	17.334,96	14.786,8	1.594.327,56	32	100	50
SERA-26	17.347,64	14.788,9	1.594.553,99	32	100	50
SERA-27	17.347,46	14.788,9	1.594.553,99	32	100	50
SERA-28	17.007,58	14.481,1	1.561.366,68	32	100	50
SERA-29	17.007,58	14.481,1	1.561.366,68	32	100	50
SERA-30	17.347,46	14.788,9	1.594.553,99	32	100	50
SERA-31	17.347,46	14.788,9	1.594.553,99	32	100	50
SERA-32	17.334,96	14.786,8	1.594.327,56	32	100	50
SERA-33	14.633,7	12.098,5	1.304.472,37	26	100	50
SERA-34	22.269,53	18.893,2	2.037.083,72	41	100	50
SERA-35	22.954,98	19.476,3	2.099.954,14	43	100	50
SERA-36	15.926,46	13.191,5	1.422.320,72	29	100	50
SERA-37	19.321,51	16.003,6	1.725.524,16	35	100	50
TOPLAM	649.993,70	551.228,30	59.433.986,53	1.207		

Projenin Büyüklüğü: Tarım ve Orman Bakanlığınca hazırlanan, 22.10.2022 tarih ve 31973 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, *Tarım Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*'e göre TDİOSB'lerde parsel büyüklükleri ile ilgili olarak minimum 10.000 m² alt sınır bulunmaktadır. Kapalı sera alanında ise alt sınır 10.000 m² olarak belirlenmiştir.

Söz konusu yönetmelikte yer alan hususların yanı sıra, sahaya yönelik Pazar talepleri de dikkate alınacaktır. Bu bağlamda m² den elde edilecek ürün esas alındığında seracılık faaliyetlerinin karlılığının yüksek düzeyde olabilmesi için minimum sera alanının 10.000 m² olmasına dikkat edilecektir.



Harita 2.9. TDİOSB Alanı Lokasyon Gösterimi

Projenin Sabit Yatırım Tutarı:

TDİOSB projesi sabit yatırım tutarı kapsamında; etüt proje ve mühendislik hizmetleri, arazi temini, altyapı ve üstyapı uygulamaları gibi kalemleri içeren sabit sermaye yatırım bileşenleri belirlenmiştir ve "8. Projenin Finansmanı ve Finansal Analiz" başlığında detaylandırılmıştır.

Projenin alt yapı ve kuruluş giderleri toplam 1.206.673.759,25 ₺ olarak hesaplanmıştır. Etüt proje ve mühendislik giderleri 20.200.000 ₺, alt yapı uygulama maliyeti 809.627.246,75 ₺, üst yapı uygulama maliyeti 123.915.000 ₺ ve arazinin satın alınması 252.931.512,50 ₺'dir.

Tablo 2.13. Altyapı ve Kuruluş Maliyetleri

Sayı	Gider Adı	Maliyet
1	Etüt Proje ve Mühendislik Giderleri	20.200.000,00 ₺
2	Alt Yapı Uygulama Maliyeti	809.627.246,75 ₺
3	Üst Yapı Uygulama Maliyeti	123.915.000,00 ₺
4	Arazi Satın Alma bedeli	252.931.512,50 ₺
Genel Toplam		1.206.673.759,25 ₺

TDİOSB Uygulama Yönetmeliği uyarınca, kurulacak bölgenin TDİOSB statüsünde olması sebebiyle arazi mülkiyetinin mutlaka Maliye Hazinesi'ne ait olması şart değildir. Bu kapsamda alan seçiminde kamu mülkiyetindeki araziler tercih edilmiştir ancak aşağıdaki tabloda verilen parsellerin kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilmelidir. Parsel bedeli 252.931.512,5 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 2.14. Alanda Bulunan Şahis Parselleri

Mahalle	Ada	Parsel	Alan (m2)
Eskiyörük	115	2	31.057,37
	113	5	7.734,59
Yukarıkocayatak	209	6	7.350,05
Toplam			46.152,01

Tablo 2.15. TDİOSB Yaklaşık Arsa Alış Bedeli

Parsel Türü	Toplam alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/ m2)	Parsel Bedeli (TL)
Şirket/Şahıs	1.011.726,05	250,00 ₺	252.931.512,50
Genel Toplam:			252.931.512,50 ₺

Tablo 2.16. Alt Yapı Uygulama Giderleri

Sayı	Alt Yapı Gider Adı	Miktar	Birim	Birim Fiyat (m2/TL)	Maliyet
1	Atıksu Şebeke Hattı Keşfi, Atıksu Şebeke Hattı Muayene Bacası Keşfi Atıksu Parsel Bacası Keşfi, Atıksu Parsel Bağlantısı Keşfi Yağmursuyu Şebeke Hattı Keşfi, Yağmursuyu Şebeke Hattı Muayene Bacası Keşfi Yağmursuyu Parsel Bacası Keşfi, Yağmursuyu Parsel Bağlantısı Keşfi Yağmursuyu Temel Drenaj Bağlantı Hattı Keşfi, Yağmursuyu Temel Drenaj Baca Keşfi Yağmursuyu Temel Drenaj Hattı, İçmesuyu Şebeke Hattı Keşfi İçmesuyu Deposu (6000 M3 ve 7500 m3 2 adet), Atıksu Paket Arıtma Tesisi, Yol Keşfi Elektrik Keşfi, Telekom, Nakliyeler %15 Jeotermal Isıtma Şebekesi	1.236.370,73	m ²	652,42 ₺	806.627.246,75 ₺
2	Soğuk Su Sondajı	4	adet	750.000,00 ₺	3.000.000,00 ₺
Genel Toplam:					809.627.246,75 ₺

Yatırım kapsamında yapılacak altyapı çalışmaları, proje sahasının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde detaylandırılmıştır. Atıksu ve yağmursuyu hatları ile ilgili keşifler, parsel bağlantıları, muayene bacaları, temel drenaj sistemleri, içmesuyu şebekesi ve deposu, paket arıtma tesisi, yol keşfi, elektrik ve telekom altyapısı, nakliye giderleri ile ısıtma şebekesine ilişkin kalemler yer almaktadır.

Bu kapsamda yapılan ölçüm ve keşif çalışmaları sonucunda toplam 1.229.685,21 m² alan için 652,42 TL/mbirim fiyat üzerinden 806.627.246,75 ₺ maliyet hesaplanmıştır. Ayrıca, altyapı ihtiyacını karşılamak amacıyla 4 adet soğuk su sondajı yapılması öngörülmüş olup, her birinin maliyeti 750.000,00 TL olmak üzere toplam 3.000.000,00 TL'dir. Sonuç olarak, tüm altyapı kalemlerinin toplam maliyeti 809.627.246,75 TL olarak belirlenmiştir.

Tablo 2.17. Üst Yapı Uygulama Giderleri

Sayı	Gider Adı	Alan (m2)	Birim Fiyat	Maliyet
1	İdari Bina (500 m2) (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 4. Sınıf A grubu yapılar)	1000	21.500,00 ₺	21.500.000,00 ₺
2	Sosyal ve Ticari Tesisi (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 3. Sınıf A grubu yapılar)	2500	17.100,00 ₺	42.750.000,00 ₺
3	Isı Merkezi Binası (1000 m2) (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2. Sınıf C grubu yapılar)	1500	12.400,00 ₺	18.600.000,00 ₺
4	Giriş Takı / Güvenlik (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 3. Sınıf A grubu yapılar)	1000	17.100,00 ₺	17.100.000,00 ₺
5	Çevre Temeli ve Çit Yapımı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 1. Sınıf A grubu yapılar)	6650	2.100,00 ₺	13.965.000,00 ₺
6	Pompa İstasyonları	2	5.000.000,00 ₺	10.000.000,00 ₺
Genel Toplam:				123.915.000,00 ₺

Proje kapsamında üstyapı giderleri, farklı işlevlere sahip yapıların inşasını içermektedir. Bu doğrultuda, 1000 m² büyüklüğünde planlanan idari bina, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın sınıflandırmasına göre 4. Sınıf A grubu yapı standardında değerlendirilmiş ve toplam 21.500.000 TL maliyet öngörülmüştür.

Yatırım alanı içerisinde sosyal ve ticari işlevlere hizmet edecek 2500 m² büyüklüğündeki tesis, 3. Sınıf A grubu yapı kapsamında olup 42.750.000 TL maliyetle öngörülmektedir. Ayrıca, 1500 m² kapalı alana sahip olacak ısı merkezi binası 2. Sınıf C grubu yapı sınıfına girmekte ve 18.600.000 TL tutarında maliyete sahiptir.

Buna ek olarak, yine 1000 m² büyüklüğünde bir yapı için 17.100.000 TL'lik maliyet hesaplanmıştır. Çevre düzenlemesi kapsamında ise 6650 m² alanda temel ve çit yapımı öngörülmüş, bu kalem için toplam 13.965.000 TL maliyet belirlenmiştir.

Son olarak, özel nitelikli iki adet yapı kalemi için toplam 10.000.000 TL tutarında gider planlanmıştır. Tüm bu üstyapı kalemlerinin toplam maliyeti 123.915.000 TL olarak hesaplanmıştır.

İşletme Sermayesi İhtiyacı:

TDİOSB kuruluş aşamasında, *Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği* doğrultusunda proje ortakları tarafından sağlanan katılım bedelleriyle işletme sermayesi oluşturulmaktadır. Bu sermaye, yatırımın tamamlanmasını takiben tesisin ilk dönem faaliyetlerinin finansmanını karşılamak üzere planlanmıştır.

Başlangıçta üretim yapılmadan önce ortaya çıkacak giderlerin karşılanabilmesi için gerekli olan bu kaynak; personel maaşları, enerji ve su temini, yönetim giderleri ve işletmeye alma sürecine ilişkin diğer kısa vadeli harcamaları kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

İlgili kalemler, "6. Yatırım Tutarı" başlığında detaylandırılmaktadır. Bu kapsamda oluşturulan işletme sermayesi, projenin ilk etapta dış finansmana ihtiyaç duymadan operasyonel verimlilikle faaliyete geçmesini mümkün kılacak biçimde planlanmıştır.

Projenin ilk yıllarında sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi amacıyla; su ve elektrik alım maliyetleri sırasıyla yıllık 3,29 milyon TL ve 20,9 milyon TL olarak öngörülmektedir. Buna karşın, aynı hizmetlerin satışından yıllık yaklaşık 9,87 milyon TL (su) ve 28,9 milyon TL (elektrik dağıtım bedeli) gelir elde edilmesi beklenmektedir.

Isınma sisteminde de benzer şekilde, yıllık 19,5 milyon TL gider karşılığında yaklaşık 36,5 milyon TL gelir öngörülmektedir. Ayrıca bölge müdürlüğü teşkilatı için belirlenen 7,92 milyon TL tutarındaki personel gideri, yönetim aidatları ve kiralanabilir alanlardan elde edilecek gelirlerle desteklenecektir.

Tablo 2.18. TDİOSB Yıllık Gelir Gider Kalemleri

FİYATLANDIRMA TÜRÜ	GELİR	GİDER	GELİR-GİDER
SERA VE SANAYİ PARSEL			
Sera ve Sanayi Alanları (m2)	914162.7	1011726.05	-
Birim Fiyat (TL)	3,000.00 ₺	250.00 ₺	-
Toplam (TL/yıl)	2,742,488,100.00 ₺	252,931,512.50 ₺	2,489,556,587.50 ₺
SU			
Toplam İhtiyaç (ton/ay)	137,124	137,124	-
Birim Fiyat (TL)	6.00 ₺	2.00 ₺	-
Toplam (TL/yıl)	9,872,957.16 ₺	3,290,985.72 ₺	6,581,971.44 ₺
ELEKTRİK			
Kullanım Miktarı (kw/yıl)	4450934.628	4450934.628	-
Birim Fiyatı (kwh)	6.50 ₺	6.50 ₺	-
Toplam (TL/yıl)	14,465,537.54 ₺	20,919,392.75 ₺	-6,453,855.21 ₺
ISI			
Toplam İhtiyaç (kcal/yıl)(.000)	48749.5275	48749.5275	-
Birim Fiyat (TL)	0.75 ₺	0.40 ₺	-
Toplam (TL/yıl)	36,562,145.63 ₺	19,499,811.00 ₺	17,062,334.63 ₺
KİRA			
m2 Birim Fiyatı (TL/ay)	200.00 ₺	20.00 ₺	-
Toplam (TL/yıl)	36,000,000.00 ₺	3,600,000.00 ₺	32,400,000.00 ₺
PERSONEL			
Personel Sayısı	-	14	-
Maaş (TL)	-	7,920,000.00 ₺	-7,920,000.00 ₺
YÖNETİM AİDATI			
Sanayi ve Sera İşletme Alanı (m2)	956381.38	-	-
Birim Fiyatı (TL)	0.50 ₺	-	-
Toplam (TL/yıl)	5,738,288.28 ₺	-	5,738,288.28 ₺
Toplam	₺2,845,127,028.61	₺308,161,701.97	₺2,536,965,326.63

Uygulama Süresi: Projenin uygulama süresi yaklaşık 3 yıl olarak planlanmıştır.

TDİOSB kuruluşundan sonra yaklaşık 1 yıl 10 aylık sürede alt yapının tamamlanmasıyla birlikte seralar ortalama 1 yıl 3 ay gibi bir sürede kurulacaktır.

2.3. Uygulama Yeri ve Alanı

Projenin Uygulama Yeri ve Alanı Büyüklüğü: Projenin uygulama yeri Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, Antalya ili Serik ilçesi Yukarıkocayatak ve Eskiçörük mahallesi sınırları içerisinde olup, Serik ilçe merkezine yaklaşık 12 km, Antalya il merkezine yaklaşık 23 km mesafededir.

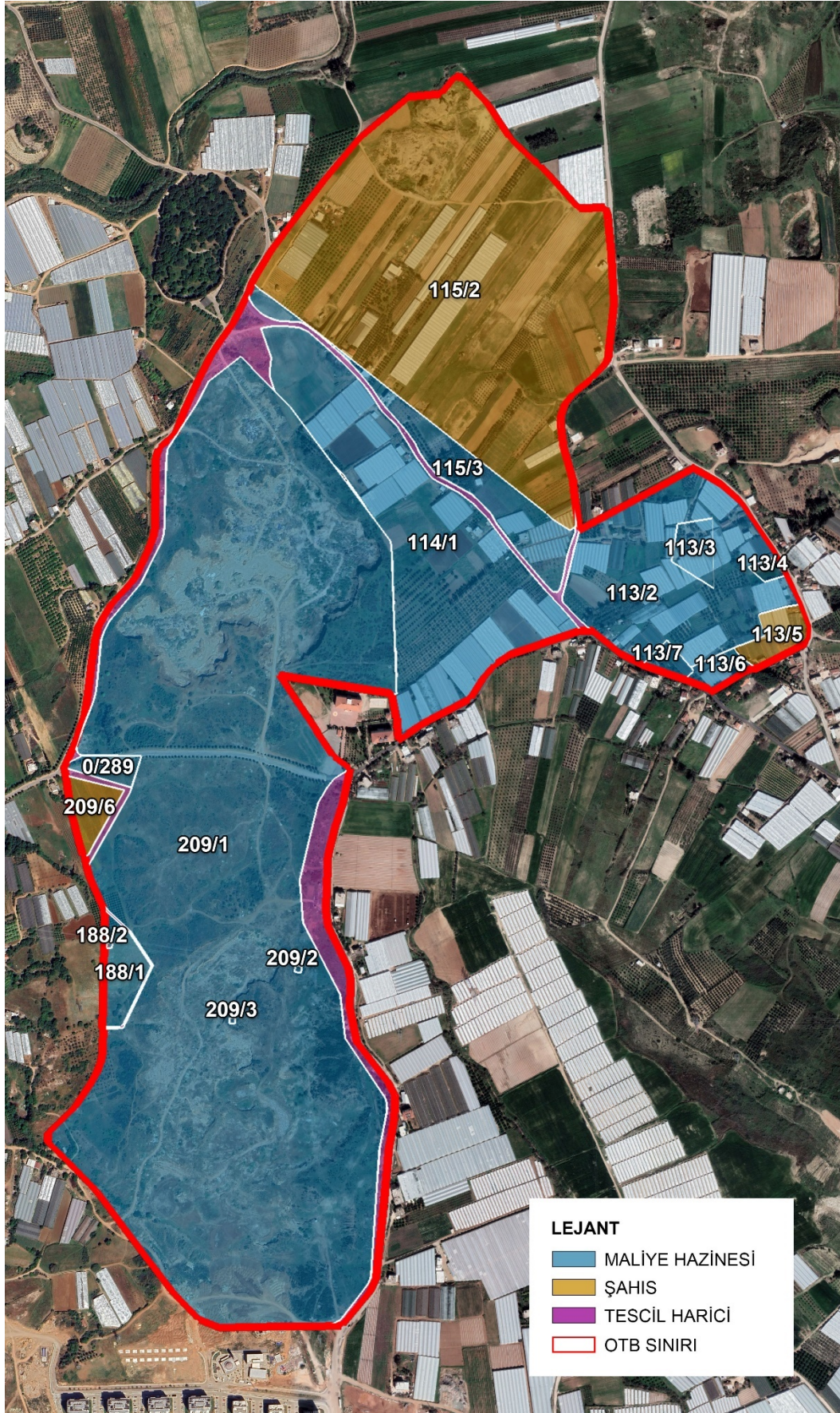
Projenin Alanı: Antalya ili, Serik ilçesi, Eskiçörük ve Yukarı Kocayatak mahalleleri sınırları içerisinde toplam 1.229.685,21 m²’lik alana kurulacaktır.



Harita 2.10. Antalya TDİOSB Bulduru Haritası

Tablo 2.19. Proje Alanı Parsel Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Alan (m ²)
Antalya	Serik	Eskiyörük	115	3	Ham Tarla	31.057,37
				2	Tarla	279.864,47
			114	1	Ham Tarla	125.073,81
			113	2	Ham Tarla	83.079,16
				3	Tarla	6.220,55
				4	Tarla	1.636,45
				5	Tarla	7.734,59
				6	Tarla	4.400,07
				7	Tarla	2.849,15
			0	0	Tescil Harici	26.133
		Yukarı Kocayatak	209	6	Arsa	7.350,05
				3	Ham Toprak	100
				2	Ham Toprak	200
				1	Ham Toprak	120
			188	2	Pilon Yeri	88
				1	Arsa	10.122
			0	289	Arsa	456
			0	0	Tescil Harici	2.618



Harita 2.11. TDİOSB Alanı Taşınmaz Mülkiyet Durum

2.4. Kurulu Kapasitede Yıllık Üretim Miktarı

Antalya ili ve Serik ilçesi, Türkiye’de örtü altı tarımın en yoğun yapıldığı bölgelerden biridir. Bu güçlü üretim altyapısı göz önünde bulundurularak tasarlanan Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, yıl boyu sürdürülebilir ve yüksek verimli tarımsal üretimi desteklemeyi amaçlamaktadır.

TDİOSB kapsamında hedeflenen üretim türleri doğrultusunda, iç ve dış pazar talebi ile sektör bazlı üretim hacmi öngörülmesi değerlendirilmiş, her bir sera türü için Türkiye’deki benzer uygulamalar ve literatür taramalarından elde edilen veriler referans alınarak ortalama üretim kapasiteleri hesaplanmıştır. Ayrıca, toplam planlama alanının büyüklüğü, arazi kullanım planlaması, parsel yerleşim düzeni ve üretici talepleri sera sayı ve alanlarının belirlenmesinde önemli rol oynamıştır.

TDİOSB kapsamında planlanan toplam örtü altı üretimin net sera parseli alanı 551.228,3 m² olup, bu alan farklı üretim fonksiyonlarına ayrılmış durumdadır. Kurulacak seralar; AR-GE, eğitim, kesme çiçek ve süs bitkileri üretimi olmak üzere üç ana başlıkta organize edilmiştir.

Buna göre; 3 adet AR-GE uygulama serası parseli 24.793,7 m², 1 adet eğitim uygulama serası parseli 7.961 m², 18 adet kesme çiçek üretim serası parseli 308.119,5 m², 14 adet süs bitkisi üretim serası parseli ise 201.354,1 m² büyüklüğündedir. AR-GE ve eğitim seralarının büyüklükleri ise bölgede yürütülecek araştırma, uygulama ve kapasite geliştirme faaliyetlerini karşılayacak şekilde asgari işlevsel ihtiyaçlar doğrultusunda planlanmıştır.

TDİOSB’de uygulanacak yüksek teknolojik örtüaltı tarım yöntemleri, iklim kontrollü üretim altyapısı ve yüksek otomasyon teknolojileri sayesinde, yılda ortalama 2 ila 3 üretim periyodu gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Üretim kapasitesine ilişkin tahminler yapılırken, bölgesel pazar dinamikleri ve iklim koşulları dikkate alınarak öncelikli olarak üretilecek bitki türleri belirlenmiştir. Antalya bölgesinde hem yaygın olarak yetiştirilen hem de pazarda yüksek talep gören türler tercih edilmiş; kesme çiçek kategorisinde Karanfil, süs bitkileri grubunda ise Spatifilyum öne çıkmıştır.

Kazaz (2006) değindiği Karanfil üretimine ilişkin verileri ve Floricultura gibi profesyonel örtüaltı Spatifilyum üreticilerinin üretim performansları temel alınarak yapılan projeksiyonlara göre; kesme çiçek seralarında yıllık ortalama 80 milyon dal Karanfil, süs bitkisi üretim alanlarında ise ortalama 14 milyon adet Spatifilyum üretimi öngörülmektedir.

Tablo 2.20. Sera Tipleri ve Tahmini Üretim Kapasitesi

Sera Türü	Net Alan (m ²)	Tahmini Yıllık Üretim
AR-GE Uygulama Serası	24.793,7	- (Deneysel üretim)
Eğitim Uygulama Serası	7.961	- (Eğitim ve uygulama amaçlı)
Kesme Çiçek Üretim Serası	308.119,5	Ortalama 80 milyon dal
Süs Bitkisi Üretim Serası	210.354,1	Yaklaşık 14 milyon adet

2.5. Proje Çıktıları

2.5.1. Satışa Konu Ürünlerin/Hizmetlerin Tanımı

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kapsamında satışa konu olan başlıca ürünler kesme çiçek ve süs bitkileri olarak sınıflandırılmaktadır. Bölgeye kurulacak olan ileri teknolojiye sahip iklim kontrollü seralarda yıl boyunca üretim yapılması hedeflenmekte olup, yüksek verim ve kalite esas alınarak pazarlanabilir, standartlaştırılmış ürünlerin yetiştirilmesi amaçlanmaktadır.

Kesme çiçek ve süs bitkileri sektöründe hem iç pazar hem de ihracata yönelik üretim hedefleyen bir yapılanma sunmaktadır. Kesme çiçek ve süs bitkisi türlerinin kontrollü ortamlarda, yıl boyunca çiçeklenme döngüsünü optimize eden sistemlerle yetiştirilmesi planlanmaktadır.

Katma değeri artıran hizmetler kapsamında ise; ürünlerin standartlara uygun biçimde paketlenmesi, etiketlenmesi, lojistik zinciri içinde soğuk hava depoları ve sevkiyat sistemleri ile taşınması, ayrıca İyi Tarım Uygulamaları gibi ürün sertifikasyon süreçlerinin yönetilmesi planlanmaktadır.

Ayrıca, TDİOSB içerisinde kurulması planlanan Ar-Ge ve eğitim merkezleriyle üreticilerin teknolojik donanımı artırılabilecek; yenilikçi üretim tekniklerinin yaygınlaştırılması sağlanacaktır.

Bu kapsamda, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi yalnızca bir üretim alanı değil, aynı zamanda yüksek kaliteli, pazar odaklı ve katma değeri yüksek kesme çiçek ve süs bitkilerinin üretildiği, işlendiği ve pazara sunulduğu entegre bir üretim ve hizmet alanı olarak konumlanacaktır.

2.5.2. Yatırım Tutarı

Projenin gerçekleştirilmesi için gerekli olan toplam yatırım maliyeti; altyapı, üst yapı, ileri teknoloji sistemleri ve sosyal-teknik destek yapılarının kurulumu gibi farklı kalemlerden oluşmaktadır. İlgili kalemler, "6. Yatırım Tutarı" başlığında detaylandırılmaktadır.

Altyapı yatırımları kapsamında; yol, içme ve sulama suyu şebekesi, elektrik dağıtım sistemi, atık su ve yağmur suyu hatları, kanalizasyon ve arıtma sistemlerinin tamamı yer almaktadır. Bu kalemler, TDİOSB sınırları içerisindeki bütün parsellerin altyapı ihtiyacını karşılayacak şekilde projelendirilecektir.

Üstyapı yatırımları ise sera konstrüksiyonu, sera kaplama malzemeleri (cam, polikarbon, çift katlı plastik vb.), iklimlendirme, ısıtma-soğutma sistemleri, sera içi lojistik sistemleri ve yükleme alanlarının inşasını içermektedir. Modern üretim altyapısının temelini oluşturan bu yatırımlar, iklim kontrollü, yüksek verimli üretim yapılmasına olanak sağlayacaktır.

Bu çerçevede, projenin alt yapı ve kuruluş giderleri toplamda 1.206.673.759,25 ₺ olarak hesaplanmış olup güncel döviz kuru (1 USD = 41,6 TL) ile yaklaşık 28.940.211,83 USD'ye karşılık gelmektedir.

Yatırımın önemli bir kısmı, 20.200.000,00 ₺ (\$484.465,89) etüt, proje ve mühendislik giderleri için, 809.627.246,75 ₺ (\$19.417.662,69) alt yapı uygulama giderleri için, 123.915.000,00 ₺ (\$2.971.910,45) üst yapı uygulama giderleri için ve 252.931.512,50 ₺ (\$6.066.172,80) arazi satın alma giderleri için kullanılacaktır.

TDİOSB Uygulama Yönetmeliği uyarınca, kurulacak bölgenin TDİOSB statüsünde olması sebebiyle arazi mülkiyetinin mutlaka Maliye Hazinesi'ne ait olması şart değildir. Bu kapsamda alan seçiminde kamu mülkiyetindeki araziler tercih edilmiştir ancak aşağıdaki tabloda verilen parsellerin kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilmelidir. Parsel bedeli 252.931.512,5 TL olarak hesaplanmıştır.

2.5.3. Birim Üretim Gideri

TDİOSB içerisinde üretilecek süs bitkileri ve kesme çiçek için birim üretim giderleri, her ürün grubunun kendine özgü üretim süreci ve girdi ihtiyaçları doğrultusunda değişiklik göstermektedir.

Genel olarak üretim maliyetleri; tohum/fide temini, gübre ve zirai ilaç kullanımı, enerji sarfiyatı, işçilik giderleri, ambalajlama ve sevkiyat süreçleri, sera bakım ve onarım ihtiyaçları ile çeşitli yan hizmetler kalemlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda, yatırımcıların bölgedeki potansiyel yatırım kararlarını yönlendirmek amacıyla örnek bir model olarak 20 dekar alana sahip bir karanfil serası için fizibilite çalışması yapılmış ve aşağıda sunulmuştur.

Tablo 2.21. 20 Dekar Karanfil Serası Üretim Verisi

1		VERİM			
ÜRÜN ÇEŞİDİ	Çiçek /Karanfil	20,000 m²		TOPLAM ALAN	
MİKTARLAR KAYNAĞI	Ziraat Mühendisi				
SERA ÜRETİM ALANI	20,000 m²				

Aylar	Üretim Süreci	m²'ye düşen kök sayısı (adet)	Toplam kök sayısı (adet)	Kök başına çiçek miktarı (adet)	Toplam ÇİÇEK miktarı (ADET)
OCAK	HASAT	20	400,000	1	400,000
ŞUBAT	HASAT	20	400,000	1	400,000
MART	HASAT	20	400,000	1	400,000
NİSAN	HASAT	20	400,000	1	400,000
MAYIS	HASAT	20	400,000	1	400,000
HAZİRAN	DİKİM	20	400,000		
TEMMUZ		20	400,000		
AĞUSTOS		20	400,000		
EYLÜL	HASAT	20	400,000	1	400,000
EKİM	HASAT	20	400,000	1	400,000
KASIM	HASAT	20	400,000	1	400,000
ARALIK	HASAT	20	400,000	1	400,000
TOPLAM				9	3,600,000

İlk yılda m²'ye düşen ÇİÇEK miktarı	180. adet
İLK YILDA TOPLAM ALINAN	3,600,000 adet

20.000 m² alanda m² başına 20 kök üzerinden toplam 400.000 fide dikildiğinde, her kökten ortalama bir çiçek alınarak ilk yıl için yaklaşık 3,6 milyon adet ürün elde edilmektedir. Bu miktar, m² başına yaklaşık 180 adet çiçek verimine karşılık gelmektedir.

Tablo 2.22. 20 Dekar Karanfil Serası Hasat Verisi

2	TOPLAM ALINAN HASAT MİKTARLARI				
ÜRÜN ÇEŞİDİ	Çiçek		Ekip Ustalık Payı		
SERA DİKİM ALANI	20,000 m ²		5%		
HASAT PERİYODU	2026	2027	2028	2029	2030
AYLAR					
ARALIK					
OCAK	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
ŞUBAT	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
MART	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
NİSAN	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
MAYIS	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
HAZİRAN					
TEMMUZ					
AĞUSTOS					
EYLÜL	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
EKİM	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
KASIM	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
ARALIK	400,000 ad	420,000 ad	441,000 ad	463,050 ad	486,203 ad
TOPLAM	3,600,000 ad	3,780,000 ad	3,969,000 ad	4,167,450 ad	4,375,823 ad
M ² 'YE ÇİÇEK MİKTARI	180. ad/m ²	189. ad/m ²	198.45 ad/m ²	208.37 ad/m ²	218.79 ad/m ²

20.000 m² alanda gerçekleştirilen karanfil üretiminde ilk yıl 3,6 milyon adet ürün elde edilmekte, bu değer m² başına 180 adet verime karşılık gelmektedir. Sonraki yıllarda ustalık payı etkisiyle üretim miktarı artış göstermekte, 2030 yılına gelindiğinde toplam hasat yaklaşık 4,38 milyon adede, verim ise m² başına 218,79 adede ulaşmaktadır.

Üretilen karanfillerin satış fiyatları kış aylarında ortalama 40 ₺, yaz aylarında ise 19,20 ₺ üzerinden hesaplanmaktadır. Yıllık %10 enflasyon etkisiyle fiyatlar her yıl artış göstermekte, 2026 yılında kış dönemi satış fiyatı 14,40 ₺ iken 2030 yılında 21,08 ₺'ye; yaz dönemi satış fiyatı ise aynı dönemde 19,20 ₺'den 28,11 ₺'ye yükselmektedir.

Tablo 2.23. 20 Dekar Karanfil Serası Satış Fiyatları

3		ÇİÇEK SATIŞ FİYATLARI			
SATIŞ FİYATLARI KAYNAĞI	GENEL İSTATİSTİK	ENFLASYON ORANI	EURO	48.00 ₺	
			KIŞ SATIŞ FİYATI	YAZ SATIŞ FİYATI	
SERA ALANI	20,000 m ²	10%	0.30 €	0.40 €	

AYLIK ÇİÇEK SATIŞ FİYATLARI					
AYLAR / YILLAR	2026	2027	2028	2029	2030
OCAK	14.40 ₺	15.84 ₺	17.42 ₺	19.17 ₺	21.08 ₺
ŞUBAT	14.40 ₺	15.84 ₺	17.42 ₺	19.17 ₺	21.08 ₺
MART	14.40 ₺	15.84 ₺	17.42 ₺	19.17 ₺	21.08 ₺
NİSAN	19.20 ₺	21.12 ₺	23.23 ₺	25.56 ₺	28.11 ₺
MAYIS	19.20 ₺	21.12 ₺	23.23 ₺	25.56 ₺	28.11 ₺
HAZİRAN	- ₺	- ₺	- ₺	- ₺	- ₺
TEMMUZ	- ₺	- ₺	- ₺	- ₺	- ₺
AĞUSTOS	- ₺	- ₺	- ₺	- ₺	- ₺
EYLÜL	19.20 ₺	21.12 ₺	23.23 ₺	25.56 ₺	28.11 ₺
EKİM	19.20 ₺	21.12 ₺	23.23 ₺	25.56 ₺	28.11 ₺
KASIM	19.20 ₺	21.12 ₺	23.23 ₺	25.56 ₺	28.11 ₺
ARALIK	14.40 ₺	15.84 ₺	17.42 ₺	19.17 ₺	21.08 ₺

Üretimin yıllık satış gelirleri, kış ve yaz dönemlerine göre farklılık göstermektedir. 2026 yılında toplam gelir 61,44 milyon ₺ olarak hesaplanırken, yıllık %10 artış ve verimlilik etkisiyle 2030 yılında toplam satış gelirleri 109,34 milyon ₺ seviyesine ulaşmaktadır.

Tablo 2.24. 20 Dekar Karanfil Serası Satış Gelirleri

TABLO 4		YILLIK SATIŞ GELİRLERİ				
---------	--	------------------------	--	--	--	--

ÜRÜN SATIŞI GELİRLERİ					
AYLAR / YILLAR	2026	2027	2028	2029	2030
OCAK	5,760,000 ₺	6,652,800 ₺	7,683,984 ₺	8,875,002 ₺	10,250,627 ₺
ŞUBAT	5,760,000 ₺	6,652,800 ₺	7,683,984 ₺	8,875,002 ₺	10,250,627 ₺
MART	5,760,000 ₺	6,652,800 ₺	7,683,984 ₺	8,875,002 ₺	10,250,627 ₺
NİSAN	7,680,000 ₺	8,870,400 ₺	10,245,312 ₺	11,833,335 ₺	13,667,502 ₺
MAYIS	7,680,000 ₺	8,870,400 ₺	10,245,312 ₺	11,833,335 ₺	13,667,502 ₺
HAZİRAN					
TEMMUZ					
AĞUSTOS					
EYLÜL	7,680,000 ₺	8,870,400 ₺	10,245,312 ₺	11,833,335 ₺	13,667,502 ₺
EKİM	7,680,000 ₺	8,870,400 ₺	10,245,312 ₺	11,833,335 ₺	13,667,502 ₺
KASIM	7,680,000 ₺	8,870,400 ₺	10,245,312 ₺	11,833,335 ₺	13,667,502 ₺
ARALIK	5,760,000 ₺	6,652,800 ₺	7,683,984 ₺	8,875,002 ₺	10,250,627 ₺
TOPLAM	61,440,000 ₺	70,963,200 ₺	81,962,496 ₺	94,666,683 ₺	109,340,019 ₺

Karanfil üretiminde istihdam edilen personel için maaş giderleri, yıllık %10 zam katsayısı ve %45 oranındaki işçi sigorta primi dikkate alınarak hesaplanmıştır. 2026 yılında toplam maaş gideri 9,3 milyon ₺ iken, sigorta primiyle birlikte bu tutar 13,49 milyon ₺'ye ulaşmaktadır.

Tablo 2.25. 20 Dekar Karanfil Serası Personel Giderleri

5		MAAŞ GİDERLERİ							
MAAŞ GİDERLERİ KAYNAĞI		GENEL İSTATİSTİK		İŞÇİ SİGORTA PRİMİ		45%			
YILLIK ZAM KATSAYISI		10%							
Nº	Personel görevi	Personel miktarı	Aylık maaşı	Çalışma ayları miktarı	YILLAR				
					2026	2027	2028	2029	2030
1					TRL -	TRL -	TRL -	TRL -	TRL -
2	Ziraat Mühendisi(üretim sorumlusu-müdür)	1	₺ 70,000.00	12	₺ 840,000.00	₺ 924,000.00	₺ 1,016,400.00	₺ 1,118,040.00	₺ 1,229,844.00
3	Sevkiyat sorumlusu	1	₺ 35,000.00	12	₺ 420,000.00	₺ 462,000.00	₺ 508,200.00	₺ 559,020.00	₺ 614,922.00
4	İşçi	20	₺ 30,000.00	12	₺ 7,200,000.00	₺ 7,920,000.00	₺ 8,712,000.00	₺ 9,583,200.00	₺ 10,541,520.00
5	Elektrikçi	1	₺ 35,000.00	12	₺ 420,000.00	₺ 462,000.00	₺ 508,200.00	₺ 559,020.00	₺ 614,922.00
6	Su tesisatçısı	1	₺ 35,000.00	12	₺ 420,000.00	₺ 462,000.00	₺ 508,200.00	₺ 559,020.00	₺ 614,922.00
TOPLAM		24			₺ 9,300,000.00	₺10,230,000.00	₺11,253,000.00	₺ 12,378,300.00	₺ 13,616,130.00
TOPLAM İŞÇİ SİGORTA PRİMİ		45%		₺4,185,000 ₺4,603,500 ₺5,063,850 ₺5,570,235 ₺6,127,259					

Tablo 2.26. 20 Dekar Karanfil Serası Üretim Giderleri

6		ÜRETİM GİDERLERİ				
ÜRETİM GİDERLERİ KAYNAĞI		DANIŞMAN		YILLIK ZAM ORANI		10%
ELEKTRİK GİDERLERİ ek aydınlatma yok		YILLAR				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Yıllık <i>ortalama</i> tüketim miktar (kWh)	432,000 kWh	432,000 kWh	432,000 kWh	432,000 kWh	432,000 kWh
2	1 kWh fiyatı	6.00 ₺	6.60 ₺	7.26 ₺	7.99 ₺	8.78 ₺
TOPLAM TUTAR		2,592,000.00 ₺	2,851,200.00 ₺	3,136,320.00 ₺	3,449,952.00 ₺	3,794,947.20 ₺
ISI GİDERLERİ		YILLAR				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Yıllık tüketim miktar (m3)	20000	20000	20000	20000	20000
2	1 m³ fiyatı	150.00 ₺	165.00 ₺	181.50 ₺	199.65 ₺	219.62 ₺
TOPLAM TUTAR		3,000,000.00 ₺	3,300,000.00 ₺	3,630,000.00 ₺	3,993,000.00 ₺	4,392,300.00 ₺
SU GİDERLERİ		YILLAR				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Yıllık <i>ortalama</i> tüketim miktar (m³)	108,000 m3	69,120 m3	69,120 m3	69,120 m3	69,120 m3
2	1 m³ fiyatı - sondaj	10.00 ₺	11.00 ₺	12.10 ₺	13.31 ₺	14.64 ₺
TOPLAM TUTAR		1,080,000.00 ₺	1,188,000.00 ₺	1,306,800.00 ₺	1,437,480.00 ₺	1,581,228.00 ₺
İŞLETİM GİDERLERİ		YILLAR				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Fideler (400000 adet)	3,000,000 ₺	3,300,000 ₺	3,630,000 ₺	3,993,000 ₺	4,392,300 ₺
2	Gübreler / anlar / ilaçlar/yapışkanlar/ölçüm cihazları/tuzaklar	5,000,000 ₺	5,500,000 ₺	6,050,000 ₺	6,655,000 ₺	7,320,500 ₺
5	Diğer giderler	2,000,000 ₺	2,200,000 ₺	2,420,000 ₺	2,662,000 ₺	2,928,200 ₺
TOPLAM TUTAR		10,000,000 ₺	11,000,000 ₺	12,100,000 ₺	13,310,000 ₺	14,641,000 ₺
TOPLAM ÜRETİM GİDERLERİ		16,672,000 ₺	18,339,200 ₺	20,173,120 ₺	22,190,432 ₺	24,409,475 ₺

20.000 m² alanda yapılan karanfil üretiminde elektrik, ısı, su ve işletim giderleri yıllık %10 zam oranı dikkate alınarak hesaplanmıştır. 2026 yılında toplam üretim gideri yaklaşık 16,7 milyon ₺ iken, bu tutar yıllar içinde artış göstererek 2030 yılında 24,4 milyon ₺ seviyesine yükselmektedir. Giderler içerisinde en yüksek payı fideler, gübre ve ilaç gibi işletim kalemleri oluşturmaktadır.

Karanfil üretiminde gelir-gider analizi incelendiğinde, yıllık brüt satış gelirlerinin 2026 yılında 61,4 milyon ₺ seviyesinden başlayarak 2030 yılında 109,3 milyon ₺'ye ulaştığı görülmektedir. Aynı dönemde maaş ve üretim kalemlerinden oluşan toplam giderler 26 milyon ₺'den 38 milyon ₺'ye yükselmektedir.

Giderler düşüldükten sonraki net gelir üzerinden hesaplanan %22 oranındaki gelir vergisi ile işçi sigorta primleri dikkate alındığında, ödenen toplam vergi tutarı 2026 yılında yaklaşık 12 milyon ₺ iken 2030'da 21,8 milyon ₺'ye çıkmaktadır. Tüm kesintiler sonrası elde edilen net gelir ise 2026'da 23,5 milyon ₺ iken, 2030 yılında yaklaşık 49,5 milyon ₺ seviyesine ulaşmaktadır.

Tablo 2.27. 20 Dekar Karanfil Serası Gelir – Gider Hesabı

7		GELİR-GİDER HESABI			
GELİR VERGİSİ		22%			
GELİRLER					
	2019	2020	2021	2022	2023
ÇİÇEK SATIŞ BRÜT GELİRİ	61,440,000 ₺	70,963,200 ₺	81,962,496 ₺	94,666,683 ₺	109,340,019 ₺
GİDERLER					
	2019	2020	2021	2022	2023
MAAŞ GİDERLERİ	9,300,000 ₺	10,230,000 ₺	11,253,000 ₺	12,378,300 ₺	13,616,130 ₺
ÜRETİM GİDERLERİ	16,672,000 ₺	18,339,200 ₺	20,173,120 ₺	22,190,432 ₺	24,409,475 ₺
TOPLAM GİDERLER	25,972,000 ₺	28,569,200 ₺	31,426,120 ₺	34,568,732 ₺	38,025,605 ₺
GELİR VERGİSİ HESABI					
	2019	2020	2021	2022	2023
BRÜT GELİRLER	61,440,000 ₺	70,963,200 ₺	81,962,496 ₺	94,666,683 ₺	109,340,019 ₺
GİDERLER	25,972,000 ₺	28,569,200 ₺	31,426,120 ₺	34,568,732 ₺	38,025,605 ₺
NET GELİRLER	35,468,000 ₺	42,394,000 ₺	50,536,376 ₺	60,097,951 ₺	71,314,414 ₺
GELİR VERGİSİ ORTALAMASI	7,802,960 ₺	9,326,680 ₺	11,118,003 ₺	13,221,549 ₺	15,689,171 ₺
GELİR VERGİSİ	7,802,960 ₺	9,326,680 ₺	11,118,003 ₺	13,221,549 ₺	15,689,171 ₺
MAAŞ SİGORTALARI	4,185,000 ₺	4,603,500 ₺	5,063,850 ₺	5,570,235 ₺	6,127,259 ₺
TOPLAM VERGİLER	11,987,960.00 ₺	13,930,180.00 ₺	16,181,852.72 ₺	18,791,784.19 ₺	21,816,429.48 ₺
VERGİ DÜŞÜKTEN SONRAKİ GELİR	23,480,040.00 ₺	28,463,820.00 ₺	34,354,523.28 ₺	41,306,166.69 ₺	49,497,984.05 ₺

20.000 m² alanda üretilen karanfillerin maliyet hesabına göre, 2026 yılında toplam giderler 37,96 milyon ₺ iken, alınan 3,6 milyon adet hasata karşılık çiçek başına maliyet yaklaşık 10,54 ₺ olarak hesaplanmıştır. Yıllar içinde giderler artış göstererek 2030 yılında 59,84 milyon ₺'ye ulaşmakta ve çiçek başına maliyet 13,68 ₺ seviyesine çıkmaktadır.

Tablo 2.28. 20 Dekar Karanfil Serası Maliyet Hesabı

8		MALİYET HESABI				
GİDERLER		YILLAR				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	MAAŞ GİDERLERİ	9,300,000.00 ₺	10,230,000.00 ₺	11,253,000.00 ₺	12,378,300.00 ₺	13,616,130.00 ₺
2	ÜRETİM GİDERLERİ	16,672,000.00 ₺	18,339,200.00 ₺	20,173,120.00 ₺	22,190,432.00 ₺	24,409,475.20 ₺
3	VERGİ VE DİĞER MECBURİ ÖDEMELER	11,987,960.00 ₺	13,930,180.00 ₺	16,181,852.72 ₺	18,791,784.19 ₺	21,816,429.48 ₺
	TOPLAM	37,959,960.00 ₺	42,499,380.00 ₺	47,607,972.72 ₺	53,360,516.19 ₺	59,842,034.68 ₺
	ALINAN HASAT MİKTARI	3,600,000.00 ₺	3,780,000.00 ₺	3,969,000.00 ₺	4,167,450.00 ₺	4,375,822.50 ₺
	ÇİÇEK ADET MALİYETİ	10.54 ₺	11.24 ₺	11.99 ₺	12.80 ₺	13.68 ₺

Karanfil üretimi için yapılan fizibilite hesabına göre, başlangıçta 45,08 milyon ₺ sermaye ile yatırım gerçekleştirilmiştir. Yıllık gelirler ve giderler dikkate alındığında, ilk iki yıl yatırımın nakit akışı negatiftir; 2021 sonunda eksi 3,27 milyon ₺'ye düşmektedir. Üçüncü yıldan itibaren gelirler giderleri aşarak pozitif nakit akışı sağlamakta, 2024 yılında kalan para yaklaşık 121,89 milyon ₺ olarak gerçekleşmektedir. Bu sonuç, en kötü şartlar altında ve özkaynak kullanılarak yapılan yatırımın 36 ay içerisinde kendini geri ödeyebileceğini göstermektedir.

Tablo 2.29. 20 Dekar Karanfil Serası Fizibilite Sonuçları

9		FİZİBİLİTE HESABI					
PARA GİRİŞİ		YILLAR					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	BAŞLANGIÇTA PARA	45,080,417.58 ₺					
2	YILLIK GELİR		61,440,000.00 ₺	70,963,200.00 ₺	81,962,496.00 ₺	94,666,682.88 ₺	109,340,018.73 ₺
	TOPLAM	45,080,417.58 ₺	61,440,000.00 ₺	70,963,200.00 ₺	81,962,496.00 ₺	94,666,682.88 ₺	109,340,018.73 ₺
PARA ÇIKIŞI		YILLAR					
		2,019.00 ₺	2,020.00 ₺	2,021.00 ₺	2,022.00 ₺	2,023.00 ₺	2,024.00 ₺
1	SERA MALZEMELERİ	45,080,417.58 ₺					
2	NAKLİYE (ORTALAMA 22 TIR)	500,000.00 ₺					
3	MONTAJ	4,508,041.76 ₺					
4	BETON, BETON DONATI VE ARAZİ TESVİYE	5,122,774.73 ₺					
5	MAAŞ GİDERLERİ		9,300,000.00 ₺	10,230,000.00 ₺	11,253,000.00 ₺	12,378,300.00 ₺	13,616,130.00 ₺
6	ÜRETİM GİDERLERİ		16,672,000.00 ₺	18,339,200.00 ₺	20,173,120.00 ₺	22,190,432.00 ₺	24,409,475.20 ₺
7	VERGİLER		11,987,960.00 ₺	13,930,180.00 ₺	16,181,852.72 ₺	18,791,784.19 ₺	21,816,429.48 ₺
8	KREDİ FAİZLERİ ÖDEME (0% YILLIK)						
9	KREDİ ANA PARA GERİ ÖDEME						
	TOPLAM	55,211,234.06 ₺	37,959,960.00 ₺	42,499,380.00 ₺	47,607,972.72 ₺	53,360,516.19 ₺	59,842,034.68 ₺
	KALAN PARA YIL İTİBARIYLA		23,480,040.00 ₺	28,463,820.00 ₺	34,354,523.28 ₺	41,306,166.69 ₺	49,497,984.05 ₺
	FİZİBİLİTE HESABI:	-55,211,234.06 ₺	-31,731,194.06 ₺	-3,267,374.06 ₺	31,087,149.22 ₺	72,393,315.90 ₺	121,891,299.95 ₺
	FİZİBİLİTE HESABI:		36 AY	EN KÖTÜ ŞARTLARLA ÖZKAYNAKLA YAPILIRSA			

2.5.4. Satış Fiyatının Belirlenmesi

TDİOSB kapsamında üretilecek kesme çiçek ve süs bitkilerinin satış fiyatları, ürün bazında piyasa koşulları, hedef pazarlar ve mevsimsel değişkenlik dikkate alınarak belirlenmektedir.

Süs bitkileri sektörünün ürünleri, özel gün dönemlerinde talebin artması, satış fiyatlarında yüksek dalgalanmalara neden olmaktadır. Ayrıca buketleme, ambalajlama, özel sunum gibi katma değerli işlemlerle satış fiyatları yükseltilebilmekte; organik üretim, yerli tohum kullanımı veya çevre dostu üretim sertifikaları da ek pazarlama avantajı yaratmaktadır.

2.5.5. Ürün ve Hizmetlerin Özellikleri

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nde üretilecek kesme çiçek ve süs bitkileri, ileri teknolojiyle donatılmış iklim kontrollü seralarda üretilecektir. Bu sistem sayesinde yıl boyunca kesintisiz üretim mümkün olacak, ürün arzındaki mevsimsel dalgalanmalar minimize edilerek sürdürülebilir tedarik zinciri oluşturulacaktır.

Kesme çiçek ve süs bitkileri ise görsel kalite, renk canlılığı, hoş koku, uzun ömürlü tazelik ve estetik paketleme olanakları ile hem iç hem dış piyasada rekabet avantajı hedeflenmektedir. Üretilecek kesme çiçek ve süs bitkileri için kalite güvencesi, izlenebilirlik ve sürdürülebilirlik göstergeleri uluslararası standartlar ile belgelendirilecektir.

Bu kapsamda üretim süreçleri GLOBALG.A.P temel sertifikasyonu ile hizalanacak; çevresel performansın izlenmesi için MPS-ABC programına katılım hedeflenecektir. Operasyonel yönetim ve sürekli iyileştirme için ISO 9001 (Kalite Yönetimi) ve çevresel etkilerin sistematik yönetimi için ISO 14001 uygulamaları devreye alınacaktır.

GLOBALG.A.P, dünya genelinde tarımsal üretimde gıda güvenliği ve sürdürülebilirlik ilkelerini belirleyen bir sertifikasyon sistemidir. Bu belge, tarım ürünlerinin üretim, işleme ve pazarlama süreçlerinin uluslararası standartlara uygunluğunu kanıtlayan bir kalite göstergesi niteliği taşır.

Sertifikalı üretim faaliyetlerinin yanı sıra, bölgede kurulacak destekleyici hizmet birimleri (Ar-Ge merkezi, eğitim birimi vb.) sektörün ihtiyaçlarına cevap veren yapılar olacaktır. Bu birimler sayesinde yerli bilgi ve teknoloji üretimi teşvik edilecek; hem üreticilerin nitelikleri artırılabilecek hem de sürdürülebilir tarım uygulamaları güçlendirilecektir.

Tablo 2.30. Sektörde Önemli Sertifika ve Belgeler

Sertifikasyon	Kriterleri	Sağladığı Pazar Satışı
GLOBALG.A.P	İşletme Yönetimi: Hukuki statünün belgelenmesi, üretim süreçlerinin kayıt altına alınması, iş sağlığı-güvenliği önlemleri ve personel eğitimi. Çevresel Sürdürülebilirlik: Su ve toprak yönetimi, pestisitlerin güvenli kullanımı, doğal yaşamın korunması ve biyolojik çeşitliliğin desteklenmesi. Üretim Süreçleri: Tohum ve fidan takibi, kontrollü gübreleme-sulama, entegre zararlı mücadelesi ve hasat sonrası işlemlerin standartlara uygunluğu. Gıda Güvenliği: Hijyen koşulları, kalıntı ve kimyasal kontrolü, paketleme uygunluğu, izlenebilirlik ve geri çağırma süreçleri. İşçi Sağlığı ve Güvenliği: Çalışan hakları, güvenli koşullar, koruyucu ekipman kullanımı ve düzenli eğitimler.	AB, Birleşik Krallık ve Orta Doğu
MPS-ABC	MPS ABC sertifikası, çevresel performansı kapsar ve üreticiler için bir zorunluluk olarak kabul edilmektedir. Katılım: Sertifika tüm işletmeyi kapsar; başvuru, sözleşme ve düzenli ödeme şarttır. İşletme ayrıca şikâyet kayıt sistemi kurmalıdır. Teknik Kriterler: Tüm üretim alanları kayıtlı olmalı, yasaklı kimyasallar kullanılmamalı, IPM (Entegre Zararlı Yönetimi) uygulanmalı ve ek ürünler eşdeğer seviyede sertifikalı olmalıdır. Kayıt Tutma: İlaç, gübre, enerji, su gibi girdiler 4 haftada bir sisteme işlenmeli; ürün planı ve sayaç verileri güncel tutulmalıdır. Denetimler: İşletme her an denetime açık olmalı, belgeler eksiksiz hazır bulunmalıdır.	Hollanda, Almanya, Belçika, İsviçre, Birleşik Krallık, İskandinav ülkeleri
Süs Bitkisi Üretici Belgesi	Üretim tesisinin bulunduğu ilin il müdürlüğü tarafından verilir ve tüm illerde geçerlidir. Başvuru sahibinin ziraat mühendisi, teknisyeni, tekniker veya peyzaj mimarı/teknikeri olduğunu gösteren diploma ya da onaylı örneği, çalıştırılan mühendis veya mimarın diploması, bağlı olunan vergi dairesi ve vergi kimlik numarası beyanı ile il müdürlüğü tarafından düzenlenen üretim kapasite raporu istenir. Belgeyi alan üreticiler, üretim ve satış kayıtlarını beş yıl süreyle saklamak ve Bakanlıkça düzenlenen eğitim ve toplantılara katılmakla yükümlüdür.	Ulusal Pazar
Bitki Pasaportu	Bitki Pasaportu (BP) bulundurmak, Bakanlıkça belirlenen bitki ve bitkisel ürünlerin üretim, ithalat, depolama ve ticaretinde zorunludur. Sebze fidesi, meyve fidanı, süs bitkisi, tohumluk patates ve çiçek soğanı ile ilgili tüm üretici, ithalatçı ve ticaret yapanlar kayıt altına alınır.	Ulusal Pazar

2.6. Proje Giderleri

Giderler, yatırımın planlama, proje geliştirme, inşaat ve mülkiyet edinimi aşamalarını kapsamaktadır. Bu doğrultuda, altyapı uygulama maliyetleri, yatırım alanında yol, içme suyu, kanalizasyon, enerji temini ve haberleşme gibi temel hizmetlerin inşasını kapsamaktadır. Üstyapı maliyetleri ise idari yapılar, teknik servis birimleri ve destekleyici tesislerin inşa edilmesine yönelik harcamalardan oluşmaktadır. Bununla birlikte, yatırım sahasının mülkiyetine ilişkin arsa alım bedelleri de toplam proje maliyetine dâhil edilmiştir. İlgili kalemler, "6. Yatırım Tutarı" başlığında detaylandırılmaktadır.

Bu çerçevede;

- Etüt, proje ve mühendislik çalışmaları için 20.200.000,00 TL,
- Altyapı uygulama işleri için 809.627.246,75 TL,
- Üstyapı uygulama maliyetleri için 123.915.000,00 TL,
- Arazinin satın alınması için 252.931.512,50 TL gider öngörülmüştür.

Tüm bu kalemler dikkate alındığında, projenin toplam kuruluş maliyeti 1.206.673.759,25 TL olarak hesaplanmıştır.

2.7. Projenin Hedef Aldığı Kitle Ve/Veya Bölge

Antalya ili Serik ilçesinde kurulması planlanan TDİOSB, yalnızca tarımsal üretimi kümelendirip modernize etmeyi değil, aynı zamanda bölge ekonomisini çok yönlü biçimde canlandırmayı hedeflemektedir. Proje, hem özel sektör yatırımcılarını hem de yerel halkı kapsayan geniş bir hedef kitleye doğrudan ya da dolaylı faydalar sunacak şekilde kurgulanmıştır.

Örtüaltı tarım tekniklerinin ve teknolojik sera yatırımlarının teşvik edilmesiyle, yıl boyunca kesintisiz ve verimli bir üretim modeli hayata geçirilecektir. Bu yapının yatırımcılar açısından cazip bir ortam yaratması beklenirken, istihdam olanaklarının özellikle kadın iş gücünü kapsayacak şekilde artırılması sosyal faydayı da beraberinde getirecektir.

TDİOSB aynı zamanda çiçekçilikten lojistiğe, perakendeden zirai girdi tedarikine kadar birçok sektörü hareketlendirecek, yeni iş kollarının oluşmasını sağlayacaktır.

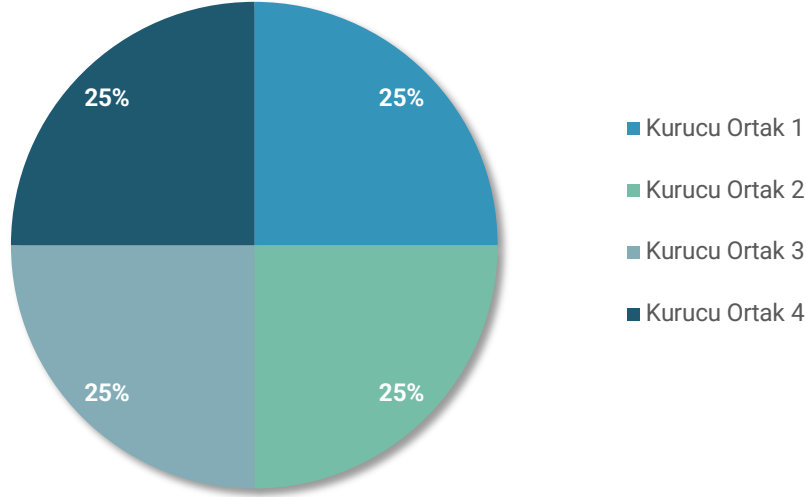
Bölgede inşa faaliyetlerinden ekipman tedariğine kadar birçok alt sektördeki firma için de ekonomik canlılık yaratılacak; yerel girişimciler ve üreticiler açısından yeni fırsat alanları doğacaktır. Ürünlerin yerel, ulusal ve uluslararası pazarlara erişimiyle birlikte Antalya'nın tarımsal marka değeri güçlendirilirken, sürdürülebilir üretim ilkelerine dayalı bir kalkınma modeli benimsenmiş olacaktır. Böylece TDİOSB, yalnızca bir tarım üretim sahası değil, aynı zamanda bütüncül bir kırsal kalkınma ve ekonomik dönüşüm odağı haline gelecektir.

Tablo 2.31. Projede Hedef Kitle ve/veya Bölge

Modern Sera Yatırımcıları	Antalya ili Serik ilçesi TDİOSB alanında oluşturulacak sera parselleri sayesinde sera yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar için yatırım ortamı sağlanmış olacaktır. Örtüaltı tarım ile bitkilerin mevsimleri dışında da yetiştirilmesine olanak sağlamak, teknolojik sera yatırımlarında artışın da sağlanmasıyla etkin üretim sağlanacaktır.
İstihdam Edilecek Personel	Modern teknolojik seralarda dekar başına ortalama 1 kişi istihdam edilmektedir. Sanayi parselleri ve idari sosyal tesis alanlarını da göz önüne aldığımızda yaklaşık 1.230 dekarlık alanda çoğu kadınlardan oluşan en az 1300 kişilik istihdam sağlanmış olacaktır.
Çiçek Üreticileri	Alan içinde bulunan sera parsellerinde en az 5 dekar kapalı toplamda 10 dekar büyüklüğünde üretim parselleri yapacak firmalar.
Perakende Firmaları	TDİOSB alanlarında üretilen ürünlerin yaklaşık %30'luk kısmının yerel ve bölgesel pazarlara satılması planlanmaktadır. Bu şekilde yerelde ve bölgede faaliyet gösteren perakendeciler uygun fiyatlar karşılığında kaliteli ürün bulacak, satışlarından yüksek gelir elde edecektir.
Lojistik Firmaları	TDİOSB alanlarında üretilip satışa hazır olan ürünlerin ulusal ve uluslararası pazarlara ulaşımını sağlayacak lojistik firmalarının varlığı ilçede taşımacılık sektörünün de gelişmesini sağlayacaktır.
Zirai İlaç ve Gübre Bayileri	TDİOSB alanlarında faaliyet gösterecek seralarda üretim topraksız kültür ortamında gerçekleştirilecektir. Bu doğrultuda seralarda gerçekleştirilecek bitkisel üretim süresi boyunca bitki elemanlarına (gübre, zirai ilaç vb.) sürekli olarak ihtiyaç duyulacaktır. Bölgede yeni bir iş kolu meydana gelecek olup, bunun istihdama da olumlu etkileri olacaktır.
Bölge Halkı	Üretim sürecinin kontrol ve denetimden geçtiği, iyi tarım uygulamalarının yapıldığı bir bölgede tarımsal sürdürülebilirlik ile hem yerel de hemde bölgesel düzeyde yaratılacak istihdam olanakları ile bölgenin kalkınma süreci olumlu etkilenecektir.
İnşaat, Makin eve Ekipman Sektöründeki Firmalar	TDİOSB alanlarında yapılacak altyapı, üstyapı inşaat işleri ve alanda bulunan sera ve sanayi tesislerinde kullanılacak alet, yedek parka ve makinelerin tedariklerini karşılayacak firmalar organize edilecektir.
Bölgesel ve Ulusal Ölçekte Antalya	Tarımsal faaliyetleri ile öne çıkan ve geçim kaynağının temelini oluşturan tarım ile öne çıkmış olan Antalya ilinin üretimde verimliliği artırılarak marka değeri yaratılacaktır.

2.8. Proje Sahibi Kuruluş ve Yasal Statüsü, Yürütücü Kuruluş

Projenin yürütücü kuruluşu:



Grafik 2.1. Örnek Yürütücü Kuruluşun Ortaklık Dağılımı

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesine ilişkin yürütücü kuruluş belirleme süreci, ilgili kurumların değerlendirme ve yönlendirmeleri doğrultusunda sürdürülmektedir.



3. PROJENİN ARKA PLANI

3.1. Sosyo-Ekonomik Durum

Antalya, Türkiye'nin güneyinde yer alan ve tarım, turizm ve hizmet sektörleriyle öne çıkan dinamik bir ildir. Özellikle tarım sektörü, bölge ekonomisinin temel direklerinden biri olup, Antalya Türkiye genelinde bitkisel üretim açısından stratejik bir konuma sahiptir. Türkiye'nin toplam sera üretiminin yaklaşık %57'si TR61 Bölgesi'nde gerçekleştirilmekte, Antalya ise bu üretim kapasitesinin büyük bölümünü oluşturarak bitkisel üretim değeri açısından ülkede ikinci sırada yer almaktadır.

Kentte örtü altı tarım, sebze ve meyve üretimi, tarla bitkileri, süs bitkileri ile tıbbi ve aromatik bitki üretimi oldukça yaygındır. Antalya, Türkiye'nin en büyük örtü altı tarım alanına sahip ili olup, 3.602 km²'lik tarım alanı ile toplam yüzölçümünün yaklaşık %17,85'inde tarımsal faaliyet yürütülmektedir. 2023 yılı itibarıyla yalnızca yaş meyve-sebze ihracatından elde edilen 666 milyon dolarlık gelir, Antalya'nın tarım ekonomisindeki güçlü ihracat potansiyelini ortaya koymaktadır. Yıllık yaklaşık 8,5 milyon tonluk bitkisel üretimle, Türkiye genelindeki üretimin %4,66'sını karşılayan Antalya, dört mevsim üretim yapılabilen nadir bölgelerden biridir.

Sanayi sektörü ise turizm ve tarım sektörlerinin ağırlığı nedeniyle sınırlı gelişim göstermektedir. Kentte Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge, 16 Küçük Sanayi Sitesi, 2 Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve 4 Sanayi Odası olmakla birlikte, sanayi faaliyetleri Türkiye ortalamasının altında seyretmektedir. Bununla birlikte, tarıma dayalı sanayi yatırımları ve yüksek katma değerli ürün üretimi potansiyeli ile sanayi alanında gelişim fırsatları bulunmaktadır.

Genel olarak Antalya, güçlü tarım altyapısı, elverişli iklimi ve ihracat potansiyeli ile tarımda lider bir konumda yer alırken; sanayi sektöründe ise hedef odaklı yatırımlarla gelişim alanı sunan, sosyoekonomik açıdan dengeli ve stratejik bir yapıya sahiptir.

3.2. Sektörel ve/veya Bölgesel Politikalar ve Programlar

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi Projesi, ulusal, bölgesel ve yerel düzeyde belirlenen kalkınma planları ve stratejik hedeflerle yüksek düzeyde uyum göstermektedir. On İkinci Kalkınma Planı (2024–2028), tarım ve gıda sektörlerini öncelikli kalkınma alanları arasında konumlandırırken, planlı üretim, yüksek teknoloji kullanımı ve doğal kaynakların etkin yönetimi gibi başlıklarda TDİOSB'nin katkı sağlayabileceği güçlü alanlar öne çıkmaktadır.

TR61 Düzey 2 Bölge Planı (2024–2028) kapsamında, tarımda verimlilik ve sanayide rekabetçilik odaklı hedeflerle, yenilenebilir enerji kullanımı, akıllı tarım uygulamaları ve sürdürülebilir üretim sistemleri teşvik edilmektedir. TDİOSB projesi, bu hedeflerle örtüşen yapısıyla bölgesel kalkınmaya somut katkılar sunmaktadır.

Antalya İli Stratejik Planı (2025–2029) ise kente özgü tarımsal potansiyelin güçlendirilmesini ve üreticinin desteklenmesini önceliklendirmektedir. TDİOSB'nin sunduğu altyapı ve üretim kapasitesi, bu hedeflerin gerçekleştirilmesinde önemli bir rol oynayacak niteliktedir.

3.3. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının; 4562 sayılı *Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu* ve 10.11.2009 Tarih ve 27402 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "*Tarima Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği*" kapsamında yürütmekte olduğu Tarima Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri projeleri ile birlikte; 4562 sayılı *Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu* 26/A ve Geçici 10.maddesi gereği; 12/03/2012 tarihinde imzalanan protokolle Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca devir alınmıştır. Tarima Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgelerinin amacı, bitkisel ve hayvansal üretimin ve bunlara dayalı sanayinin desteklenmesi, geliştirilmesi, ürünlerin paketlenmesi, işlenmesi, muhafaza edilmesi ile pazarlama yöntemleri konusunda teknik destek verilmesi, rekabet edebilirliğini artırıcı nitelikte uygun ve kaliteli hammaddenin temini için tarım-sanayi entegrasyonunun geliştirilmesini sağlamaktır.

Tarima Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği: Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından 04.10.2022 Tarih ve 31973 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "*Tarima Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği*" kapsamında bitkisel ve hayvansal üretimin teşviki amacıyla, kurulacak olan TDİOSB'lere idari ve teknik yönden destek verilmesi, üretilen ürünlerin işlenmesi, muhafazası ve pazarlanmasına yönelik kurulacak sanayi tesislerine yeterli kalitede hammadde temini amacıyla tarım-sanayi entegrasyonunun geliştirilmesi bakanlığın temel hedeflerini oluşturmuştur.

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'da Teşvik Sistemi: 30/05/2025 tarihli ve 32915 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren *Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'da* kapsamında yer alan desteklerin uygulanması açısından iller, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyeleri dikkate alınarak altı bölgeye ayrılmıştır.

Bölgesel Teşvik Uygulaması, ekonomik ve sosyal gelişmişlik düzeyi bakımından sınıflandırılmış altı bölgede, bu bölgelerin potansiyelleri ve ekonomik ölçek büyüklükleri dikkate alınarak belirlenmiş belirli sektörlerle yönelik bir destek sistemi getirmektedir. Bu sektörlerle, yatırım teşvik araçları ile sağlanacak yardım yoğunlukları bölgelerin ekonomik gelişmişlik düzeyine göre farklılaştırılmıştır. En gelişmiş bölge 1. bölge, en az gelişmiş bölge ise 6. bölgedir. Gelişmişlik azaldıkça teşvik artmaktadır. 30/05/2025 tarihli ve 32915 sayılı *Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'a* göre **Antalya 1. kademe** gelişmişlik bölgesinde yer almaktadır. 2022 tarihli ilçe düzeyi SEGE çalışmalarına göre de **Serik 2. Kademe** gelişmişlik bölgesinde yer almaktadır.

Tablo 3.1. TDİOSB Tüzel Kişiliği ve TDİOSB İçindeki İşletmecilerin Muafiyetleri

Vergi Türü	OSB Tüzel Kişiliği	OSB'lerde Yer Alan İşletmeler	Açıklama
Emlak Vergisi	Muaf (inşaat bitim tarihini takip eden Bütçe yılından itibaren 5 yıl)	Muaf (inşaat bitim tarihini takip eden Bütçe yılından itibaren 5 yıl)	1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 5. maddesine 3365 sayılı kanunla eklenen (f) fıkrası
Atıksu Bedeli	Muaf (Merkezi Atısu Arıtma Tesisi İşleten Bölgeler)	Muaf (Merkezi Atıksu Arıtma tesisi İşleten bölgelerdeki işletmeler Muaf değil (Merkezi Atıksu Arıtma tesisi işletmeyen bölgelerdeki işletmeler	4562 sayılı OSB Kanununun 21. maddesi
Elektrik ve Havagazı Tüketim Vergisi	Muaf (OSB'nin kendi binalarının tüketeceği elektrik ve havagazı için)	Muaf Değil	4262 sayılı OSB Kanunu ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu
KDV	Muaf (Arsa ve işyeri teslimleri) (Arsa ve işyeri dışındaki teslimleri ile bölge dışındaki arsa ve işyeri teslimleri KDV'ye tabi)	Muaf Değil (Teşvik Belgesi Kapsamında yapılacak makine ve teçhizat teslimleri KDV'den muaftır)	4369 sayılı Kanunun 60. Maddesi ile 3065 sayılı KDV Kanununun 17/4. Maddesine eklenen (k) bendi
Bina inşaat Harcı ve Yapı Kullanma İzni Harcı	Muaf	Muaf	2644 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80. Maddesi
Kurumlar Vergisi	Muaf (OSB'nin esas faaliyetleri dışındaki faaliyetleri nedeniyle elde edeceği gelirleri kurumlar vergisi)	Muaf Değil	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 4. Maddesinin (n) bendi
Çevre Temizlik Vergisi	Muaf (Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ancak belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanmayan OSB'ler)	Muaf (Belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanmayan işletmeler)	2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun mükerrer 44. Maddesi, (25/12/2003-5035 sayılı kanunun 41. Md.) 10.01.2004 tarih 25342 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 30 seri nolu Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliğ I. Bölüm
Tevhid ve İfraz İşlem Harcı	Muaf	Muaf	5281 sayılı Kanun ile 492 sayılı Harçlar Kanununun 59. maddesine ilave (n) bendi
Yapı Denetim Kuruluşlarına Ödenecek Hizmet Bedeli	%50'yi geçmemek üzere indirimli	%50'yi geçmemek üzere indirimli	4708 sayılı Yapı denetimi Hakkında Kanununun 5'inci maddesinin beşinci fıkrası

3.3.1. Organize Sanayi Bölgeleri Tanımı ve Yasal Mevzuat

Organize Sanayi Bölgeleri (OSB), plansız sanayileşmenin yol açtığı sorunları önlemek ve üretimi belli bir düzen içinde gerçekleştirmek amacıyla oluşturulan organize üretim alanlarıdır. Bu bölgeler, firmaların ortak altyapı olanaklarından yararlanarak daha ekonomik koşullarda faaliyet göstermesine olanak tanır. Birleşmiş Milletler ise OSB'leri, küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin belirli standartlara uygun alanlarda iş birliği içerisinde üretim yaptığı yapılar olarak tanımlamaktadır.

Türkiye'de OSB'lere ilişkin yasal dayanak, 2000 yılında yürürlüğe giren 4562 sayılı kanunla oluşturulmuştur. Bu yasa, sanayi bölgelerinin planlanmasından yapılaşmasına kadar birçok süreci düzenlemektedir. 2002'de çıkarılan yönetmelik ile uygulama esasları netleştirilmiş, 2019 yılında ise gelen talepler doğrultusunda bu düzenlemelerde güncellemeler yapılmıştır. Ayrıca, yatırımcıların arsa tahsisi süreçlerine dair hükümler, 2011'de yayımlanan bir yönetmelikle açıklığa kavuşturulmuştur.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, OSB'lerin kurulması, işletilmesi ve izlenmesine yönelik tüm yasal ve idari süreçleri yönetmekle yükümlüdür. Bakanlık, aynı zamanda kümelenme modellerine destek vermekte, teşvik programları yürütmekte ve uygulamaları denetlemektedir. Türkiye'de sanayinin dengeli bir yapıya kavuşması ve sürdürülebilir şekilde büyümesi için OSB'lerin rolü oldukça büyüktür. 1960'lı yıllardan itibaren yaşanan mevzuat eksiklikleri ise 2000 yılında kapsamlı bir yasal altyapının oluşturulmasını zorunlu kılmıştır.

Organize Sanayi Bölgeleri'nin Kuruluş Aşamaları

Organize Sanayi Bölgeleri, OSB Yer Seçimi Yönetmeliği doğrultusunda belirlenen uygun alanlarda, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayıyla kurulmaktadır. OSB kurulacak alanın tespiti, Bakanlığın koordinasyonunda faaliyet gösteren ve ilgili yerel kurum ve kuruluş temsilcilerinden oluşan Yer Seçim Komisyonu tarafından yürütülür. Bu komisyon, önerilen sahada çeşitli teknik ve idari değerlendirmelerde bulunur. Yapılan incelemeler sonucunda, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki hükümler de göz önüne alınarak herhangi bir engel bulunmadığı takdirde, o alanda OSB kurulması yönünde karar alınır.

Türkiye'de Organize Sanayi Bölgeleri

Türkiye'de 1960 yılında başlatılan planlı kalkınma sürecinde, sanayi sektörü "lokomotif sektör" olarak kabul edilmiş ve ekonomik ile toplumsal kalkınmanın aynı anda sağlanması, dengeli büyüme ve sanayileşme üzerinde yoğunlaşılması gerektiği vurgulanmıştır. Bu hedefler doğrultusunda, sanayinin gelişmesi için çeşitli teşvik tedbirleri hayata geçirilmiş, bunlardan biri de 1962 yılında Bursa'da kurulan ilk Organize Sanayi Bölgesi olmuştur. 1962'den bugüne kadar, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan sicil almış 414 Organize Sanayi Bölgesi Türkiye genelinde faaliyete geçmiştir.

Tablo 3.2. Türkiye'deki OSB'lerin İllere Göre Dağılımı (OSBÜK, 2024)

İl	OSB	İl	OSB	İl	OSB	İl	OSB	İl	OSB	İl	OSB	İl	OSB	İl	OSB
Adana	6	Aydın	8	Bursa	17	Erzurum	3	İzmir	17	Kilis	2	Nevşehir	4	Ş.Urfa	6
Adıyaman	6	Balıkesir	10	Çanakkale	4	Eskişehir	3	K.Maraş	8	Kocaeli	14	Niğde	4	Şırnak	3
Afyon	11	Bartın	1	Çankırı	6	Gaziantep	8	Karabük	2	Konya	12	Ordu	4	Tekirdağ	14
Ağrı	2	Batman	2	Çorum	4	Giresun	5	Karaman	2	Kütahya	7	Osmaniye	4	Tokat	5
Aksaray	7	Bayburt	1	Denizli	6	Gümüşhane	2	Kars	2	Malatya	5	Rize	2	Trabzon	5
Amasya	4	Bilecik	8	Diyarbakır	5	Hakkari	1	Kastamonu	5	Manisa	9	Sakarya	9	Tunceli	1
Ankara	14	Bingöl	1	Düzce	5	Hatay	9	Kayseri	5	Mardin	3	Samsun	11	Uşak	5
Antalya	4	Bitlis	1	Edirne	5	Iğdır	1	Kırıkkale	3	Mersin	7	Siirt	1	Van	3
Ardahan	1	Bolu	4	Elazığ	4	Isparta	3	Kırklareli	5	Muğla	2	Sinop	2	Yalova	5
Artvin	1	Burdur	3	Erzincan	2	İstanbul	9	Kırşehir	3	Muş	1	Sivas	5	Yozgat	5
														Zonguldak	5
														TOPLAM	414

3.3.2. İhtisas OSB'ler

Aynı sektörde ve o sektöre ait alt alanlarda faaliyet gösteren sanayi tesislerinin bulunduğu Organize Sanayi Bölgeleri, İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri olarak adlandırılmaktadır. Türkiye'de 56 ihtisas Organize Sanayi Bölgesi, tüzel kişilik kazanarak faaliyet göstermeye başlamıştır. Mermer, kimya, giyim, deri gibi birçok sektörde ihtisaslaşma sağlanmıştır. Günümüzdeki yasal düzenlemelerle, tarım sektöründeki firmalar için tarıma dayalı ihtisaslaşmaya da büyük önem verilmiştir.

3.3.3. Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Tanımı ve TDİOSB Uygulama Yönetmeliği

Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri, hem bitkisel hem de hayvansal üretimin yanı sıra bu alanlara dayalı sanayi faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak amacıyla kurulan sanayi alanlarıdır. TDİOSB'ler, tarım sektöründe faaliyet gösteren firmalara ürün işleme, paketlenme, muhafaza ve pazarlama gibi teknik destekler sunarak, bu firmaların rekabet gücünü artırmayı amaçlamaktadır. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet gösteren bu bölgeler, yüksek kaliteli hammadde temini ve sürdürülebilir üretim altyapısının kurulmasına yönelik olarak tasarlanmıştır.

TDİOSB'ye dair işlemler ilk olarak 10 Kasım 2009 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan *Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği*'nde düzenlenmiştir. Bu yönetmelik, TDİOSB'lerin kurulumu, yer seçimi, imar planı onayı, faaliyetleri, işletilmesi ve denetlenmesi gibi süreçleri düzenlemektedir. Ayrıca, bitkisel ve hayvansal üretim süreçlerinin desteklenmesi ve ürünlerin işlenip pazarlanması için gerekli teknik düzenlemelere de yer verilmiştir. Seracılık TDİOSB'lerinde toplam minimum alan 500 dekar olup, her bir sera parselin en az 10 dekar ve işletme başına 3 dekar olması zorunludur.

25 Kasım 2017'de yürürlüğe giren 30251 sayılı *Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği*, 2009 tarihli yönetmeliğe kıyasla önemli yapısal ve uygulama değişiklikleri içermektedir. Alan seçimi ve yerleşim kriterlerinde daha kapsamlı ve detaylı ölçütler getirilmiştir.

Seracılık projelerinde, parsel büyüklükleri, her bir parsel için en az 25 dekar olarak belirlenmiş; bitkisel üretim parsellerinde kapalı alanların minimum 20 dekar olması ve TDİOSB alanının en fazla %10'unun tesisler için kullanılması şartı getirilmiştir. Ortak kullanım alanları, toplam alanın %8'inden az olamazken, sanayi alanı oranı yine en az %5 olarak korunmuştur.

Yer seçimi süreci ve proje onay mekanizmalarında da önemli değişiklikler yapılmıştır. Yer seçimi komisyonunun yapısı ve oy birliği şartı korunmakla birlikte, süreçler netleştirilmiş ve alanın kesinleşmesi için gerekli jeolojik etüt, ÇED belgesi ve mera vasfındaki alanların Hazine adına tescili gibi işlemlerin bir yıl içinde tamamlanması şartı getirilmiştir.

Yönetmelik ayrıca, TDİOSB'nin ruhsatlandırma, altyapı tesisleri, çevresel yönetim, denetim ve mali sorumluluk süreçlerini merkezi bir yapı altında toplamaktadır. Personel ve yönetim yapısına ilişkin kriterler de netleştirilmiş; bölge müdürü ve teknik personel yeterlilikleri, hayvansal ve bitkisel üretimde minimum tecrübe ve uzmanlık şartlarıyla desteklenmiştir.

4 Ekim 2022 tarihinde yürürlüğe giren *Tarım Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*, 2017 yönetmeliğinde belirlenen temel kriterleri güncellemiş ve uygulamada daha kesin ve denetlenebilir kurallar getirmiştir. Yer seçimi kriterleri, kuruluş süreci, parsel büyüklükleri ve altyapı standartları üzerinde özellikle yoğunlaşmıştır.

Bitkisel üretim alanlarında parsel büyüklükleri ve sera düzenlemeleri 2017'ye göre güncellenmiştir. Her bir sera işletmesinin parseli en az 10 dekar büyüklüğünde olmalı ve kapalı sera alanı 5 dekardan az olamaz. Ortak kullanım alanları toplam parsel alanının en fazla %10'u kadar sınırlanmıştır. Seraların kuzey-güney doğrultusunda yerleştirilmesi ve gölgeleme yapacak yüksek yapıların kuzeyde konumlandırılması yönlendirilmiştir. Bitki koruma ürünleri ve diğer atıklar için ayrı depolama alanları oluşturulması ve Sıfır Atık Yönetmeliği'ne uyum zorunluluğu getirilmiştir.

İmar ve planlama süreçlerinde de 2022 yönetmeliği 2017'ye kıyasla önemli değişiklikler getirmiştir. Genel yerleşim planı ve üst yapı modül projeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanacak ve Bakanlık onayına sunulacaktır. Tevhit ve ifraz işlemleri sonucunda oluşacak parsellerde geri çekme mesafeleri uygulanacak, mevcut yapılaşmış parsellerde minimum 5 metrelik ring yolu ve çevre yeşili mesafesi bırakılması zorunluluğu getirilmiştir. Hizmet ve destek alanları için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m² olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak yürürlükteki yönetmeliğe göre; hayvancılık alanında faaliyet gösteren TDİOSB'lerde besi çiftlikleri, kesimhaneler, soğuk hava depoları ve et-süt ürünleri sanayi tesisleri bulunurken, seracılık konusunda faaliyet gösteren TDİOSB'lerde ise seralar, tarımsal ürün işleme tesisleri, soğuk hava depoları ve ilgili sanayi tesisleri yer almaktadır. Bu bölgelerde veterinerler, ziraat mühendisleri ve diğer uzman kişiler de faaliyet göstermektedir. TDİOSB'ler, verimli ve sürdürülebilir üretim için gerekli altyapı ve uzman kadroyu bir araya getirerek, planlı sanayi alanları oluşturur.

TDİOSB'lerin ana hedefi, modern üretim teknikleri kullanarak bitkisel ve hayvansal üretimin sağlıklı koşullarda ve yeterli ölçekte yapılmasını sağlamaktır. Bu bölgeler, üreticilerin gelir ve yaşam standartlarını iyileştirmeyi hedeflerken, çevre kirliliği ve yer altı su kaynaklarının kirlenmesinin önüne geçmek için atık yönetimi sistemleri kurmaktadır. Hem ekonomik kalkınmayı hem de çevresel sürdürülebilirliği destekleyen bu yapılar, tarım ve sanayinin entegrasyonunu sağlayarak önemli bir rol oynamaktadır.

Türkiye’de TDİOSB’ler ve Avantajları

TDİOSB’ler, hayvansal ve bitkisel üretim yapan işletmeler ile bu üretimlerin işlenmesine yönelik sanayi tesislerinin bulunduğu üretim alanlarıdır. TDİOSB’ler, katma değer yaratacak bitkisel üretim faaliyetlerine (seracılık, meyvecilik, fide-fidancılık, çiçekçilik, tohumculuk vb.) ve hayvansal üretim faaliyetlerine yönelik olarak kurulmaktadır.

TDİOSB’lerin Avantajları:

A. Sosyolojik Avantajları:

- Tarımsal işletmelerin yerleşim alanlarından uzaklaştırılması, daha düzenli ve kontrollü alanlarda faaliyet göstermelerine olanak tanır.
- Hayvansal ve bitkisel üretim işletmelerinin ihtisas konularına göre organize edilmesi, üretim süreçlerinin her aşamasının kontrol edilmesini, hijyenin sağlanmasını ve verimliliğin artırılmasını sağlar.
- Bu organizasyon, düşük maliyetli üretimi teşvik eder ve giriş-çıkışların kontrol altına alınmasını sağlar.
- Bölgedeki işsizlik oranları azalır.
- Seracılığın gelişmesi için adımlar atılacak, bölgedeki tarımsal üretim desteklenecektir.
- Sosyo-ekonomik kalkınma sağlanarak, bölgenin gelişmişlik seviyesi artar.
- İstihdama katkı sağlanarak, devletin öngördüğü sosyal refah hedeflerine ulaşılmasına yardımcı olunur.
- Ekonomik kalkınmanın yanı sıra, sosyal ve kültürel gelişim de desteklenir.

B. Ekonomik Avantajları:

- Üreticilerin ve yetiştiricilerin kümelenmesi ve ihtisaslaşması sağlanarak, daha verimli bir üretim modeli oluşturulur.
- Tarım ve sanayi entegrasyonunun gelişmesine katkı sağlar.
- Enerji verimliliği artırılır.
- Bölgeye ek istihdam olanakları sunulur, gelir düzeyi yükselir.
- Bitkisel üretim kapasitesinin etkin kullanımı ile üretim oranlarında artış sağlanır.
- Sera alanlarında yeni iş kollarının oluşturulmasına katkı sağlanır.
- Yeni ve entegre sektörlerin bölgesel ekonomiye katkısı artar.
- Orta ve büyük ölçekli modern tarımsal işletmelerin sayısı artar.
- Markalaşma ve ürünlerin değerinden satışının teşvik edilmesi, üreticilerin gelirlerini artırır.

2024 yılı itibariyle Tarım ve Orman Bakanlığınca onaylı 45 adet TDİOSB bulunmaktadır.

Tablo 3.3. Tarım ve Orman Bakanlığınca Onaylı TDİOSB'ler (OSBÜK, 2024)

No	OSB İli	OSB Ünvanı	No	OSB İli	OSB Ünvanı	No	OSB İli	OSB Ünvanı
1	Adana	Adana Tdi (Sera)	16	Diyarbakır	Diyarbakır TDİ (Besi-Süt)	31	Kahramanmaraş	Kahramanmaraş Elbistan TDİ (Besi)
2	Adana	Adana Karataş TDİ (Su Ürünleri)	17	Elazığ	Elazığ Hayvan Ürünleri	32	Malatya	Malatya (Besi) TDİ
3	Afyonkarahisar	Afyonkarahisar Bolvadin TDİ (Besi)	18	Elazığ	Elazığ TDİ (Besi)	33	Malatya	Malatya Yazihan (Sera) TDİ
4	Afyonkarahisar	Afyonkarahisar Çay Jeotermal Kaynaklı Sera TDİOSB	19	Erzincan	Erzincan TDİ (Besi)	34	Muğla	Muğla Seydikemer TDİ (Süt)
5	Ağrı	Ağrı-Diyadin Tdi (Jeo. Kay.Sera)	20	Eskişehir	Eskişehir-Beylikova Besi	35	Nevşehir	Nevşehir Kozaklı TDİ (Jeo. Kayn. Sera)
6	Aksaray	Aksaray Karkın TDİ (Jeo. Kayn. Sera)	21	Gaziantep	Gaziantep Besi	36	Niğde	Niğde-Bor TDİ (Besi)
7	Amasya	Amasya-Suluova Tdi (Besi)	22	Hatay	Hatay Altınözü Enek (Süt) TDİ	37	Samsun	Samsun Bafra (Sera) TDİ
8	Ankara	Ankara - Çubuk Tdi (Besi)	23	İzmir	Dikili TDİ (Jeo. Kayn. Sera)	38	Sivas	Şarkışla TDİ
9	Aydın	Aydın-Efeler Kadıköy Tdi (Jeo. Kay.Sera)	24	İzmir	İzmir Bayındır TDİ (Sera)	39	Şanlıurfa	Şanlıurfa TDİ
10	Balıkesir	Edremit Tdi (Süs Bitkileri)	25	İzmir	İzmir Kınık Bitkisel Üretim (Tohum, Fide, Tıbbi ve Aromatik Bitkiler vb.) TDİ	40	Şırnak	Şırnak Silopi TDİ (Sera)
11	Balıkesir	Balıkesir Bigadiç Jeotermal Kaynaklı TDİ (Sera) OSB	26	Kars	Kars İhtisas Besi	41	Uşak	Uşak Banaz TDİ (Jeo. Kayn. Sera)
12	Balıkesir	Balıkesir Gönen TDİ (Jeo. Kayn. Sera)	27	Kastamonu	Kastamonu Devrekani TDİ (Besi)	42	Van	Van TDİ (Besi)
13	Batman	Batman TDİ(SERA) OSB	28	Kayseri	Kayseri Kocasinan TDİ (Jeo. Kayn. Sera)	43	Zonguldak	Zonguldak (Sera) TDİ
14	Çanakkale	Çanakkale Ayvacık TDİ (Jeo. Kayn. Sera)	29	Kırklareli	Kırklareli Kavaklı TDİ (Süt)	44	Yalova	Yalova Çiftlikköy TDİ Sera (Bitkisel Üretim)
15	Denizli	Denizli-Sarayköy TDİ (Jeotermal)	30	Kütahya	Kütahya Simav TDİ (Jeo. Kayn. Sera)	45	Yozgat	Yozgat Yerköy TDİ Sera
							Toplam	45 adet

3.4. Teşvik Durumu

Serik ilçesi, ikinci kademe gelişmişlik bölgesinde yer alması nedeniyle, *Bölgesel Teşvik Uygulaması* kapsamında desteklenen ilçeler arasında bulunmaktadır. Bu kapsamda Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi içinde gerçekleştirilecek yatırımlar, *Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar* uyarınca çeşitli teşvik unsurlarından yararlanabilir.

Tablo 3.1’de özetlenen bu teşvikler; vergi indirimleri, sigorta primi işveren hissesi desteği, yatırım yeri tahsis, faiz veya kâr payı desteği gibi birçok kalemden uygulanabilir. Ayrıca TDİOSB tüzel kişiliği ve içindeki yatırımcılar için, emlak vergisi, bina inşaat harcı, KDV muafiyeti, çevre temizlik vergisi gibi muafiyet ve indirimler sağlanmaktadır.

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi’nin amacı olan tarım-sanayi entegrasyonunun geliştirilmesi doğrultusunda, makine ve teçhizat alımlarında KDV muafiyeti, yapı denetim hizmet bedellerinde indirim, atıksu bedeli muafiyeti gibi özel destekler de yatırımcıların yükünü hafifletmektedir.

3.5. Projenin Finanse Edilmesine İlişkin Diğer Kaynaklar

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi’nin sürdürülebilir şekilde geliştirilmesi amacıyla, kamu ve özel sektör katkılarının yanı sıra çeşitli ulusal ve uluslararası finansman mekanizmalarından yararlanılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda aşağıda belirtilen finansman kaynakları, projenin tamamlanması ve işletilmesi sürecinde destekleyici rol oynayabilir:

- Kalkınma Ajansı Destekleri:

Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı (BAKA) tarafından yürütülen 2025 Yılı Teknik Destek Programı, TDİOSB planlama, proje geliştirme ve kurumsal kapasite artırımı süreçlerinde önemli bir destek kaynağı sunmaktadır. Program kapsamında belirlenen öncelikler arasında, tarım sektöründe istihdamın niteliğinin artırılması, yeşil dönüşüm yol haritasının hazırlanması, bölgesel kalkınma planlarıyla uyumlu etki potansiyeli yüksek projelerin desteklenmesi gibi başlıklar yer almakta olup, Antalya’nın tarım ve sanayi entegrasyonu açısından stratejik öneme sahip projelerinden biri olan Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi’nin hedefleriyle doğrudan örtüşmektedir.

Özellikle sera temelli üretim altyapısının planlanması, sürdürülebilir enerji çözümlerinin entegrasyonu ve yatırımcıların eğitim-danışmanlık ihtiyaçları doğrultusunda, danışmanlık sağlama, uzman görevlendirme ve proje hazırlık desteği gibi teknik destek kalemlerinden faydalanılması mümkündür.

- IPARD Programı Fonları (AB Katılım Öncesi Mali Yardım Aracı)

Tarım ve kırsal kalkınma odaklı projelere AB tarafından sağlanan IPARD destekleri, özellikle seracılık, tarıma dayalı sanayi ve işleme tesislerinin kurulumu için hibe desteği sağlar. Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'ndeki yatırımcılar bu fonlara başvurabilir.

- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı – Ar-Ge Merkezleri Desteği

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kapsamında öngörülen yenilikçi üretim modelleri ve teknoloji odaklı faaliyetlerin desteklenmesine yönelik olarak, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından sunulan Ar-Ge Merkezleri Desteği önemli bir teşvik mekanizması olarak öne çıkmaktadır.

Bu destek programı; yurt içinde yürütülen araştırma-geliştirme faaliyetlerini desteklemeyi amaçlamakta olup, en az 15 tam zaman eşdeğer Ar-Ge personeline sahip, proje bazlı çalışan ve fiziksel olarak ayrı bir birim şeklinde yapılandırılmış merkezleri kapsamaktadır.

TDİOSB çatısı altında kurulması planlanan Ar-Ge merkezleri; akıllı tarım uygulamaları, modern sera teknolojileri, sürdürülebilir üretim yöntemleri ve gıda teknolojileri gibi alanlarda yenilikçi çözümler üreterek bölgenin katma değerli üretim kapasitesine önemli katkılar sağlayabilecek potansiyele sahiptir.

Program kapsamında sunulan gelir ve kurumlar vergisi istisnaları, sigorta primi işveren hissesi desteği ve nitelikli personel istihdamını teşvik eden unsurlar sayesinde, bölgede faaliyet gösterecek firmaların Ar-Ge kapasitesinin artırılması ve rekabet avantajı elde etmesi hedeflenmektedir.

- Tarım ve Orman Bakanlığı – İyi Tarım Uygulamaları Desteği

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından sürdürülebilir, çevre dostu ve izlenebilir üretim modellerini teşvik etmek amacıyla yürütülen İyi Tarım Uygulamaları (İTU) Desteği, çeşitli ürün gruplarında sertifikalı üretim yapan çiftçilere dekar başına destek sağlanmasını öngörmektedir.

- Kırsal Kalkınma Yatırımlarını Destekleme Programı (KKYDP)

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından dönemsel olarak duyurulan Kırsal Kalkınma Yatırımlarını Destekleme Programı (KKYDP) kapsamında, alternatif enerji kaynaklarının kullanıldığı ve 3 dekardan küçük olmayan sera yatırımlarına yönelik olarak, KDV hariç 2 milyon TL üst limite kadar %50 oranında hibe desteği sağlanmaktadır.

Bu destek, kırsal alanda ekonomik faaliyetleri çeşitlendirmeyi ve çevre dostu üretim altyapılarının yaygınlaşmasını hedeflemektedir.

Sera yatırımlarını planlayan üreticiler açısından, bu hibe desteği modern ve verimli üretim altyapılarının kurulmasını kolaylaştırmakta ve yatırımın finansal yükünü önemli ölçüde azaltmaktadır.

- Devlet Destekli Sera Kredileri ve Faiz İndirimli Finansman İmkânları

02/01/2020 tarihli ve 2015 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı çerçevesinde, süs bitkisi üretimi başta olmak üzere örtü altı tarımsal faaliyetlerde bulunan üreticilere Ziraat Bankası A.Ş. ve Tarım Kredi Kooperatifleri aracılığıyla sübvansiyonlu yatırım ve işletme kredileri sağlanmaktadır. Bu destekler, Örtü Altı Kayıt Sistemi Yönetmeliği'ne uygun şekilde üretim yaptığı belgelenen ve kayıt altına alınan üreticilere yönelik olarak sunulmakta olup, hem yatırım hem de üretim dönemlerini kapsamaktadır.

Kontrollü örtüaltı üretim yapan ve kayıtlı üreticiler, Ziraat Bankası A.Ş. ve Tarım Kredi Kooperatifleri aracılığıyla 25 milyon TL'ye kadar düşük faizli kredi kullanabilmektedir. Geleneksel sera işletmelerinin modernizasyonu için de yatırım ve işletme dönemi kredileri farklı oranlarda faiz indirimleriyle desteklenmektedir.

Krediler, yatırım dönemi için 12 ay süreyle daha yüksek sübvansiyon oranları içerecek şekilde yapılandırılmıştır. Gerçek veya tüzel kişi üreticiler, her iki dönemde de belirlenen üst limitler dâhilinde kredi kullanabilmekte ve ilgili konularda aşağıdaki oranlarda faiz indirimi uygulanmaktadır.

İşletme aşamasında ise, kayıtlı üreticiler mazot ve gübre desteği, iyi tarım uygulamaları desteği, sigorta desteği, biyolojik mücadele destekleri ve küçük aile işletmesi desteği gibi yardımlardan yararlanabilmektedir.

Mazot ve gübre desteği dekara 19 TL, İyi Tarım Uygulamaları kapsamında bireysel üreticilere 150 TL/da destek verilmektedir. Sera sigortası desteğinde poliçenin %50'si karşılanmakta, zararlı mücadelesi için kullanılan Bombus arısı desteği dekara 60 TL/koloni oranındadır.

Biyolojik ve biyoteknik mücadele destekleri ise toplamda dekara 520 TL'ye kadar çıkabilmektedir. Küçük aile işletmeleri için de 5 dekar altı alanlarda dekara 100 TL destek sağlanmaktadır.

3.6. Projenin Sektörel ve/veya Bölgesel Kalkınma Amaçlarına (Politika, Plan ve Programlar) Uygunluğu

TDİOSB projesinin Antalya ilinin gelişimine yönelik sektörel, bölgesel politikalar ve programlara uygunluğuna ait bilgiler araştırılarak özet olarak sunulmuştur. Yapılan araştırmalarda projenin birçok üst ölçekli planlamaya tam uyum gösterdiği görülmüştür.

On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028)

On İkinci Kalkınma Planı, tarım ve gıda sektörlerini kalkınmanın öncelikli alanları arasında konumlandırmakta ve bu sektörlerin taşıdığı potansiyeli öne çıkarmaktadır. Plan kapsamında, tarım yalnızca ekonomik değil; aynı zamanda toplumsal ve çevresel boyutlarıyla da ele alınmakta, yüksek teknolojiye dayalı uygulamaların teşvikiyle sektörde kapsamlı bir dönüşüm amaçlanmaktadır. Bu dönüşüm; üretici örgütlenmesini güçlendirmeyi, planlı ve verimli üretimi yaygınlaştırmayı ve doğal kaynakların rasyonel kullanımıyla sağlıklı ve dengeli beslenme koşullarını güvence altına almayı hedeflemektedir.

Plan kapsamında, bitkisel üretimde planlama esaslı bir yapıya geçilmesi, üstün nitelikli tohum ve fidanların kullanımı, örtü altı tarım faaliyetlerinin artırılması gibi hedefler yer almakta; modern sera yatırımlarının desteklenmesi ve mevcut seraların güncellenmesi için finansal kaynakların sağlanması öngörülmektedir. Aynı zamanda, özellikle büyük kentlerde üretimin artırılmasıyla, arz ve talep arasında daha dengeli bir yapı kurulması da planın öncelikleri arasındadır.

Bu stratejik yaklaşımla uyumlu olarak, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, tarımsal üretimde verimliliği artırmak amacıyla yenilikçi teknolojilere yönelmektedir. Söz konusu girişim; taze sebze ve meyve ihtiyacının büyükşehirlerde karşılanmasına, üretici ile tüketici arasındaki bağın güçlendirilmesine ve bölgesel kalkınmanın desteklenmesine yönelik somut katkılar sunmayı amaçlamaktadır.

TR61 Bölgesi Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı (2024-2028)

Antalya, Burdur ve Isparta illerini kapsayan TR61 bölgesi için hazırlanan 2024-2028 Bölge Planında, "Nitelikli iş gücü ve yenilikçi girişimlerle Türkiye'nin sürdürülebilir yerel kalkınmada öncü ve yaşam kalitesi en yüksek bölgesi olmak" vizyonunu temel alınmıştır. TR61 Bölgesi 2024-2028 Bölge Planı, "Yaşam Kalitesi", "Tarımda Verimlilik", "Sanayide Rekabetçilik" ve "Turizmde Dayanıklılık" ilkeleri hedef olarak belirlemiştir.

"Tarımda Verimlilik" başlığı için değerlendirilen ve Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesinin katkı sağlayabileceği stratejik yaklaşımlar; tarımsal üretimde yenilenebilir enerji sistemlerinden yararlanılmasının teşvik edilmesini, akıllı tarım uygulamalarının yaygınlaştırılmasını, bölgeye uyum sağlayan tropik bitkilerin üretiminin artırılmasını, seralarda kullanılan inorganik malzemeler doğada geri dönüşebilir organik malzemelerle ikame edilmesini içermektedir.

Ayrıca planda, Model Tarımsal Üretim Tesisi Projesi, Yerli Sebze Tohumu AR-GE ve Üretim Tesisi, Mantar Kompostu Üretim Tesisi Yatırımı örnek öneri projeler olarak bahsedilmiştir.

“Sanayide Rekabetçilik” başlığı için değerlendirilen ve Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesinin katkı sağlayabileceği stratejik yaklaşımlar; sanayi işletmelerinde döngüsel ve sürdürülebilir üretim uygulamalarının artırılmasını, sanayi işletmelerinde AR-GE ve yenilikçilik çalışmaları teşvik edilmesini içermektedir.

Ayrıca planda, sanayide rekabetin artırılmasına yönelik uygulanabilecek projeler kapsamında Katma Değeri Yüksek Tıbbi ve Aromatik Bitkisel Ürünler Üretim Tesisi, Tıbbi ve Aromatik Bitkiler AR-GE ve Yenilikçi Ürünler Pilot Üretim Tesisi ve Keçiboynuzundan Gam ve Yan Ürünler Üretim Tesisi gibi projeleri örneklendirmiştir.

Plan kapsamında, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesi, planda hedeflenen tarım faaliyetlerinin verimliliği ve sanayilerin rekabeti açısından destekleyici ve uygun bir proje olduğu değerlendirilmektedir.

Antalya İli Stratejik Planı (2025-2029)

Antalya Belediyesi tarafından hazırlanan Antalya İli 2025-2029 yılları Stratejik Planında, “Planlı, kurallı, kimlikli bir dünya kenti olmak.” Vizyonu benimsenmiştir. Plan kapsamında belirlenen amaçlarda yer alan “Amaç 5: Üretim ve üreticiyi destekleyerek Antalya’nın tarım kapasitesini geliştirmek” başlığı ve bu doğrultuda belirlenen “Tarımsal üretimi ve ürün kalitesini artıracak desteklerde bulunmak” ve “Bitkisel üretimi destekleyici altyapı hizmetlerini geliştirmek” başlıklı hedefler, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesi sayesinde desteklenebileceği değerlendirilmiştir.

Antalya Tarım Master Planı (2010-2020)

Antalya Valiliği İl Tarım Müdürlüğü tarafından 2011 yılında yayımlanan Antalya Tarım Master Planı, meyve, sebze, süs bitkileri, tarla bitkileri, hayvancılık ve su ürünleri sektörlerine yönelik özgün master planları içermektedir. Süs bitkileri yetiştiriciliği master planında özellikle “organize süs bitkileri üretim bölgeleri”nin kurulması gerektiği önerilmiş; modern seralar, yeni teknolojilerin kullanımı, çeşitliliğin artırılması ve küçük ölçekli işletmelere model teşkil edecek yatırımlar planın temel hedefleri arasında yer almıştır.

Bu çerçevede geliştirilen Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, ilgili planla doğrudan uyumludur. Projede modern seralar kurulması, süs bitkileri üretimine destek verilmesi ve dünya standartlarında sertifikalı üretim hedeflenmektedir.

Master Plan’da ürün çeşitliliğini artırmak, yeni pazarlara açılmak, uluslararası sertifikasyon süreçlerini tamamlamak ve markalaşmak öngörülmüştür. Proje, bu hedeflere Ar-Ge iş birlikleri, verimlilik odaklı çalışmalar ve modern üretim altyapısı ile katkı sunmakta; böylece Antalya’nın süs bitkileri sektöründe rekabet gücünü artıracak stratejik bir adım oluşturmaktadır.

3.7. Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi

Bölgede kurumun geçmişte ve günümüzde devam eden veya planlanan başka projesi bulunmamaktadır.

3.8. Projenin İdarenin Stratejik Planı ve Performans Programına Uygunluğu

TDİOSB gerek fikir itibariyle gerek yüksek hedefler barındırması sebebiyle diğer çalışmalardan oldukça farklılık arz etmektedir. TDİOSB projesi kamu kurumlarının hazırladığı Kalkınma Planları, Bölgesel Kalkınma Planı, Stratejik Planlara uygun bir yatırım olduğu görülmektedir.

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi için çalışılan bölgenin arazi özellikleri detaylı incelenmiş ve arazi üzerinde başka kurumların çalışmadığından emin olunup gerekli kurum görüşleri alınmıştır. Kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda alanda başka bir proje olmadığı görülmüştür. Tüm bu ön hazırlıklardan sonra proje fikri olgunluk kazanmış ve eksiksiz bir şekilde tamamlanmıştır.

3.9. Proje Fikrinin Ortaya Çıkışı

Ülkemizde ve dünyada artış gösteren nüfus, gıda talebini de etkilemekte ve yükselme gözlemlenmektedir. Bu bağlamda en temel gıda olan yaş sebze ve meyveye olan ihtiyaç her geçen gün artmaktadır. Artan bu ihtiyaç, tarımsal ürünlerin sanayiye ulaşması açısından TDİOSB'lerin önemini de artırmaktadır.

Turizmin yanı sıra tarım ve seracılıkta büyük rol üstlenen Antalya ilinin faaliyetlerinin geliştirilmesi ve tarımsal ve hayvansal üretimleriyle markalaşması için bölge için istihdam olanaklarının oluşturulmasıyla birlikte sağlanacak ekonomik girdi ve beraberinde hem yerel hem de bölgesel gelişmişliğin artacağı, aynı zamanda bölge genelinde modern sera yatırımlarına olan ilginin artması ve yatırımcıların uygun yatırım alanı bulmakta zorlanması; TDİOSB kurulumunu büyük önemde arz etmektedir.

Bu bağlamda tarım-sanayi entegrasyonu doğrultusunda Antalya Ticaret Borsası tarafında fikri gelişen TDİOSB'nin diğer sera faaliyetlerinden farklı olarak kümelenerek organize edilmesini ve yüksek teknoloji entegrasyonu ile işleyen seraların kurulması kararlaştırılmış ve çalışmalar başlamıştır.

Projenin yer aldığı Antalya ili, yüksek güneşlenme süresi, yüksek güneş enerjisi potansiyeli ve güçlü ışıma özellikleri ile örtüaltı üretimde ısıtma açısından önemli bir avantaja sahiptir. Bu doğal avantajın etkin şekilde değerlendirilmesi amacıyla, TDİOSB bünyesinde kurulacak seralarda güneş enerjisinden yararlanarak ısıtma yapılması planlanmaktadır. Ayrıca, seralarda yıl boyunca ideal iklim koşullarının sağlanabilmesi için, güneş enerjisi sistemlerine ek olarak ısı pompası teknolojilerinden de faydalanılması öngörülmektedir.

Seraların güneş enerjisiyle ısıtılmasında uygulanan yöntemler aktif ve pasif olmak üzere iki grupta incelenebilmektedir. Bu yöntemlerde uygulanacak sistemlerin işlevlerini yerine getirebilmesi için güneşten gelen ışıyım enerjisini toplayarak ısıya çevirecek, depolayacak ve gereksinim duyulan zamanlarda istenen ortam içinde dağıtacak elemanları içermesi gerekir. Öncelikle seranın yerleştirilmesi, çatı eğimi, kullanılan örtü malzemesinin ışık geçirgenliği, sera iskelet malzemesinin kalınlığı gibi etkenlerin gelen güneş ışınlarının en fazlasının sera içersine girmesini sağlayacak şekilde seçilmesi gerekir.

3.10. Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar

Geçmiş yıllarda proje ile ilgili kapsamlı bir çalışma gerçekleştirilmemiştir. TDİOSB kapsamında ise daha önce herhangi bir girişimde bulunulmamıştır. Antalya ili Serik ilçesinde planlanan TDİOSB, bölge açısından bir ilki temsil etmektedir.

Ek-1.a Kadastro Müdürlüğü:

Antalya İli Serik İlçesi Eskiörük Mahallesi 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, ile Yukarıkocayatak Mahallesi 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parselleri gösterir 1/5000 ölçekli pafta örneklerimiz yazımız ekinde gönderilmiştir.

Ek-1.b Tapu Müdürlüğü:

İlgi sayılı yazınızda Antalya İli Serik İlçesi Eskiörük ve Yukarı Kocayatak Mahallelerinde 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parsellere ait tapu kayıtları istenilmiş olup yazımıza eklenerek gönderilmiştir.

Ek-1.c Serik Belediyesi:

Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kurulması yönünde çalışmalar yapıldığı belirtilmiş olup;

- 1) Belediye Sınırları içerisinde kalmaktadır.
- 2) Çevresinde kalan alanlar konut, ticaretve depolama alanı olarak planlıdır.

Antalya İli Serik İlçesi Eskiyörük ve Yukarı Kocayatak Mahallelerinde 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parseller olmak üzere 1.202 dekarlık kısmında Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kurulması yönünde ve faaliyete geçirilmesi yönünde kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Ek-1.d AEDAŞ Elektrik Dağıtım:

Yapılan değerlendirme neticesinde, söz konusu enerji talebinin, bölgede TEİAŞ tarafından kurulması planlanan 400 kV Kocayatak Trafo Merkezinin hizmete alınmasının ardından, sanayi bölgesi ile trafo merkezi arasında tesis edilecek yaklaşık 3 km uzunluğunda bir fider hattı aracılığıyla karşılanabileceği öngörülmektedir.

Ek-1.e DSİ Bölge Müdürlüğü:

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre; söz konusu alan Aksu Sol Sahil Sulaması içerisinde kalmaktadır. Aksu Sulamasının açık sistem ve eski bir tesis olması, yıllar itibariyle yıpranması ve mevsimsel kuraklık şartları sebebiyle bazı noktalara suyun iletimi yönünde sıkıntılar yaşanmaktadır. Görüş istenen alanda bu bölgede yer almaktadır. Sulama sezonu öncesinde ilgili Sulama Birliği ve Bölge Müdürlüğümüz koordinesi ile sulama sahası içinde ilgili sulama tesisinin baraj rezervuarı su durumu, ekilmesi planlanan ürün deseni ve bu ürünlerin bitki su ihtiyaçları hesaplanarak genel sulama planlaması yapılmaktadır.

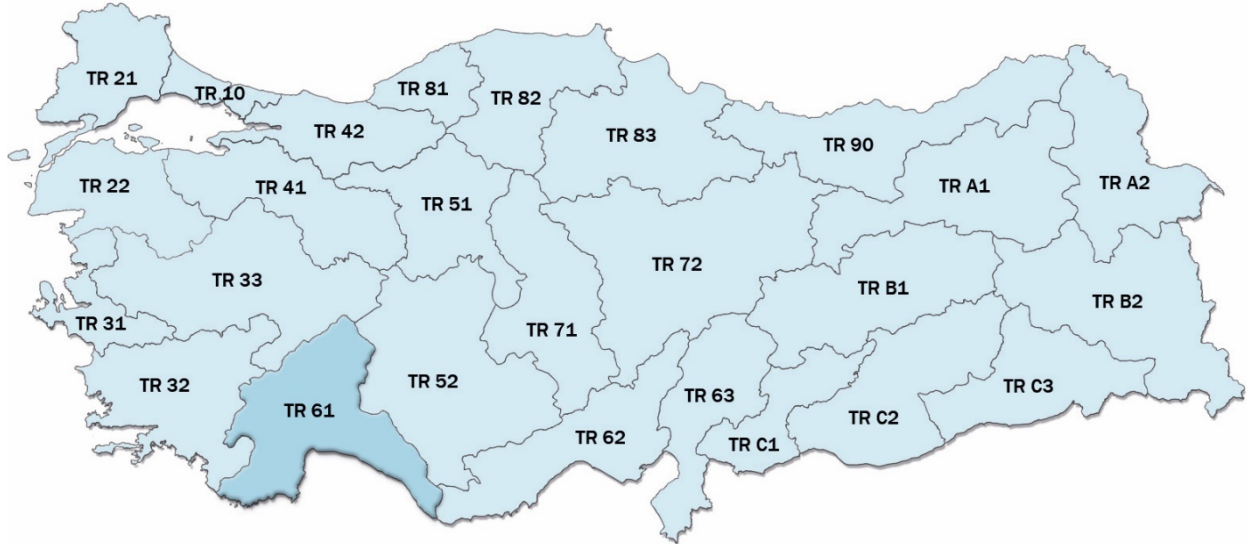
2025 yılı sulama sezonu için yapılan değerlendirmelerde Aksu Sulaması kısıntılı sulama kapsamında değerlendirilmiş olup suyun kullanımı yönünde çeşitli kararlar alınmıştır. Su kaynağı olan Karacaören Barajının rezervuar durumu yaşanan mevsimsel kuraklık sebebiyle önümüzdeki yıllarda da sıkıntıların devam edebileceği ve çeşitli kısıtlamaların uygulanabileceği öngörülmekte olup kurulması planlanan Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kapsamında tüm hususların göz önünde bulundurularak İlgi yazıda su miktarı sulama ve kullanma suyu olarak belirtilmiş olup Kurumumuz sadece tarımsal amaçlı suyun dağıtımı yönünde faaliyet yürütmektedir. Dolayısıyla tarımsal amaçlı suyun değerlendirilebilmesi için; bitki deseni, ekilecek alan bilgilerinin ayrı ayrı belirtilmesi ve Kurumumuza bir rapor halinde sunulması gerekmektedir.

4. PROJE YERİ/UYGULAMA ALANI

4.1. Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

Antalya, Burdur ve Isparta illerinden oluşan TR61 Bölgesi, Türkiye'nin güneybatısında konumlanmaktadır. Bölgenin güneyinde Akdeniz, batısında TR32 (Denizli, Muğla, Aydın) Bölgesi, kuzeybatısında TR33 (Manisa, Kütahya, Afyon, Uşak) Bölgesi, doğusunda ise TR52 (Konya, Karaman) ve TR62 (Adana, Mersin) Bölgeleri bulunmaktadır.

Toplam yüzölçümü 36.298 km² olan TR61 Bölgesi, Türkiye'nin 780.043 km²'lik yüzölçümünün yaklaşık %4,65'ini oluşturarak orta büyüklükte bir alan kaplamaktadır. Antalya Körfezi'nden başlayarak Batı Toroslar'a kadar uzanan bölge, geniş bir dağ silsilesini içerir. Bu dağlar, kuzeyde Türkiye'nin önemli yer üstü tatlı su kaynaklarından biri olan Göller Yöresi'ne kadar ilerlemekte ve bazı kesimlerde 3.000 metreye kadar yükselmektedir.



Harita 4.1. TR61 Bölgesi Lokasyon Gösterimi

Antalya ili, Türkiye'nin güneybatısında yer almakta olup 29° 20'-32° 35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. Güneyinde Akdeniz, kuzeyinde ise denize paralel uzanan Toros Dağları ile çevrilidir. Antalya, doğuda Mersin, Konya ve Karaman; kuzeyde Isparta ve Burdur; batıda ise Muğla illeriyle sınır komşusudur.

Antalya'nın yüzölçümü 20.177 km² olup, bu değer Türkiye toplam yüzölçümünün yaklaşık %2,6'sına denk gelmektedir. İlde nüfus yoğunluğu 126 kişi/km² olarak belirlenmiştir. Arazi kullanımına bakıldığında, ilin yaklaşık %77,8'inin dağlık, %10,2'sinin ova ve %12'sinin ise engebeli alanlardan oluştuğu görülmektedir. İl topraklarının dörtte üçünü kaplayan Toros Dağları'nda birçok tepenin yüksekliği 2500 ile 3000 metreyi aşmaktadır.



Harita 4.2. Antalya İli Konum Haritası (Saygılı, R., 2017)

Antalya ili, Akseki, Aksu, Alanya, Demre, Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa ve Serik olmak üzere toplam 19 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelere bağlı olarak ise 911 mahalle bulunmaktadır.

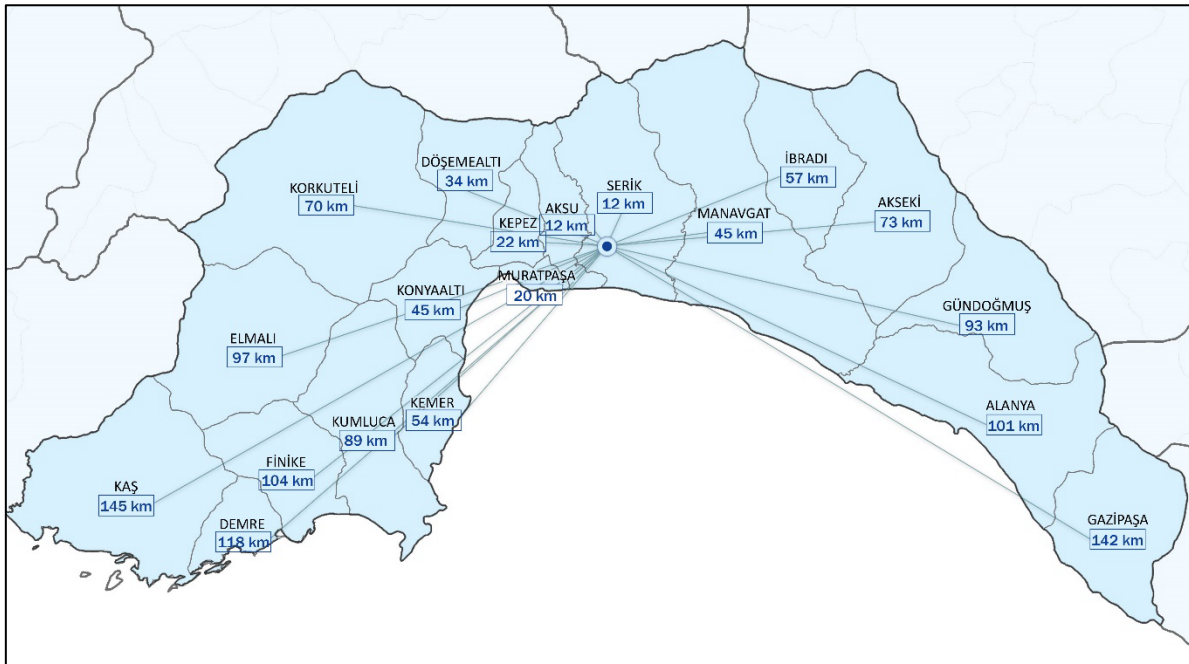


Harita 4.3. Antalya İlçeleri Haritası

Serik ilçesi, Antalya il merkezinin 38 km doğusunda, Antalya-Mersin karayolu üzerinde konumlanmıştır. İlçenin kuzeyini Batı Toros Dağları çevrelerken, güneyde 22 kilometrelik bir sahil şeridine sahiptir. İlçe merkezi denizden yaklaşık 8 kilometre içeride, dalgalı ve ovalık bir arazi üzerine kurulmuştur.



Harita 4.4. Antalya TDİOSB ile Çevre İller Mesafe Cetvelleri

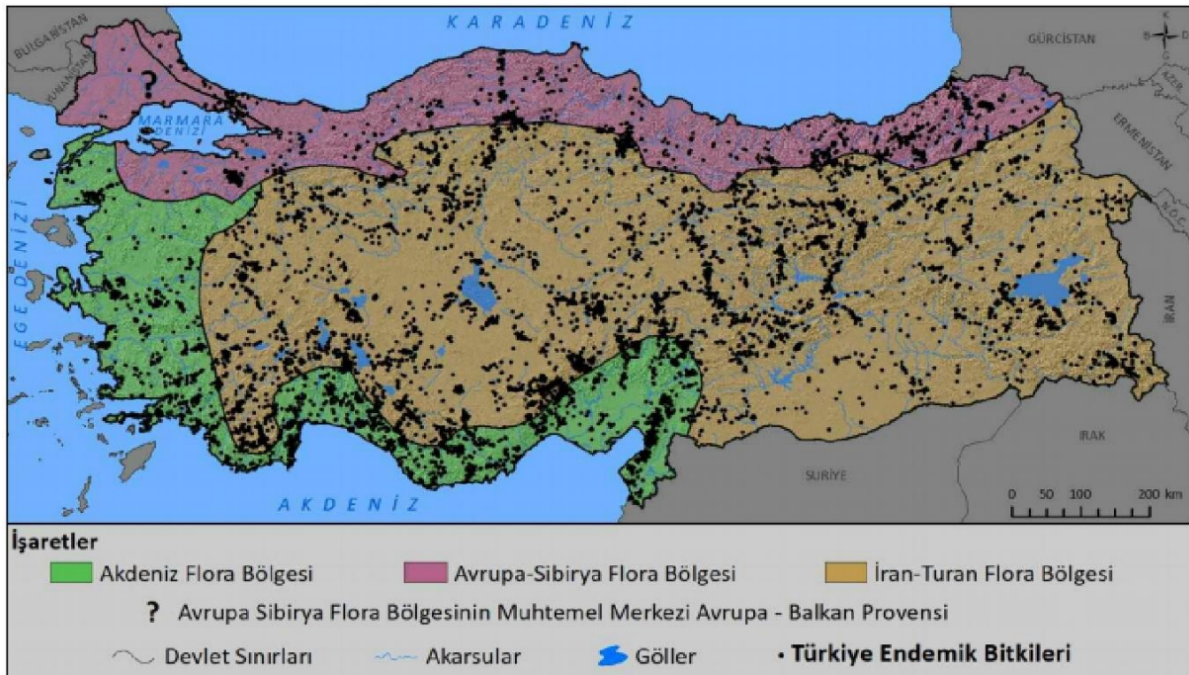


Harita 4.5. Antalya TDİOSB ve İlçeleri Arası Mesafe Cetvelleri

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi ise, Serik ilçe merkezine 12 km uzaklıkta yer almaktadır. Çevresindeki ilçelere bakıldığında ise sırasıyla, en yakın olarak Aksu ilçesi bulunmakta (12 km) ve Muratpaşa ilçesine 20 km, Kepez ilçesine 22 km, Döşemealtı ilçesine 34, Manavgat ve Konyaaltı ilçelerine ise 45'er km uzaklıkta yer almaktadır.

Bitki Örtüsü; TR61 Bölgesi, orman varlığı bakımından Türkiye ortalamasının üzerinde bir orana sahiptir. Orman arazisinin toplam araziye oranı Antalya'da %55,6, Burdur'da %47,5 ve Isparta'da %44,2 olarak ölçülmüştür. Türkiye genelinde ise bu oran %29,2 düzeyindedir. Bölge, ülkenin en önemli kızılçam ormanlarından birine ev sahipliği yaparken; sedir, ardıç ve meşe gibi farklı ağaç türleri de burada yaygındır.

Türkiye'deki 18 özel çevre koruma bölgesinin 5'i, özgün doğal yapılarıyla TR61 Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca, Türkiye genelinde bulunan 800 doğal sit alanından 66'sı bu bölgede bulunurken, ülke genelindeki 45 milli parkın 6'sı yine TR61 Bölgesi içinde yer almakta ve bu sayı düzey 2 bölgeleri arasında en yükseğidir.



Harita 4.6. Türkiye Floryası Endemik Taksonlarının Flora Bölgelerine Dağılımı. (Şenkul, vd., 2017)

Tablo 4.1. Antalya İli Arazi Varlığının Dağılımı (Corine, 2018)

Arazi Varlığı	Yüzölçümü (ha)
Orman ve Yarı Doğal Alanlar	1.458.646,42
Tarımsal Alanlar	510.471,41
Yapay Alanlar	37.600,15
Su Kütleleri	9.339,18
Sulak Alanlar	1.541,26

Toplam 1.220 km² yüzölçümüne sahip olan Serik ilçesinin arazilerinin yaklaşık 435.000 dekarı tarım alanı, 632.893 dekarı ise orman ve fundalıklarla kaplıdır; geri kalan bölüm ise tarıma uygun olmayan alanlardan oluşur. Dağlık bölgelerde hayvancılık ve ormancılık, ova kesimlerinde ise özellikle erken dönem sebze üretimi gibi tarımsal faaliyetler yaygındır.

Orman; Antalya ilinde mevcut orman varlığı 2.061.764 hektar olup, bunun 1.146.062 hektarı ormanlık, 915.702 hektarı ise açıklık alanlardan oluşmaktadır. Ormanlık alanın 654.870 hektarı verimli, 491.192 hektarı ise verimsiz orman niteliğindedir.

ÇED verilerine göre geçtiğimiz yıllarla orman varlığı kıyaslandığında, orman alanı %3, ağaç serveti ise %16 oranında artış göstermiştir. Türkiye genelinde kişi başına düşen orman alanı 2,9 m² iken, Antalya’da bu değer 5,3 m²’ye ulaşmaktadır. Ayrıca Antalya’daki ormanlar yılda yaklaşık 72.287.304 ton karbon tutmakta ve 2.236.908 ton oksijen üretmektedir.

Çayır ve Mera; Antalya ilinde yaklaşık 2.044.630 dekar çayır ve mera alanı bulunmaktadır. Yıllar içinde, 4342 sayılı Kanun’un 5/b maddesi doğrultusunda mera alanlarında artış yaşanabilirken, 14. madde kapsamında yapılan tahsis amacı değişiklikleriyle bu alanlarda azalma da görülebilmektedir.

Milli Parklar; Antalya il sınırları içerisinde; 5 Milli Park, 5 Tabiat Parkı, 3 Tabiat Koruma Alanı, 10 Tabiat Anıtı, 8 Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, 1 Ulusal Öneme Sahip Sulak Alan, 1 Mahalli Öneme Sahip Sulak Alan, 40 Devlet Avlağı, 4 Genel Avlak, 2 Örnek Avlak Sahası ve 9 Deniz Kaplumbağası Yuvalama Alanı bulunmaktadır.

İldeki 5 Milli Parkın biri Isparta, biri de Muğla ile ortak sınırlar içerisinde yer almaktadır. Altınbeşik Mağarası Milli Parkı hariç, tüm milli parklar aynı zamanda sit alanı statüsüne sahiptir. Milli parklarda genel olarak tipik Akdeniz maki bitki örtüsü görülmektedir.

Tabiat Parkları; İlimiz sınırları içerisinde ilan edilmiş bulunan 5 adet Tabiat Parkı mevcuttur; İncekum Tabiat Parkı, Kurşunlu Şelalesi Tabiat Parkı, Mavikent Tabiat Parkı, Tekirova Tabiat Parkı, Güver Kanyonu Tabiat Parkı.

Sulak Alanlar; Antalya il sınırları içerisinde Ramsar Sözleşmesi kapsamında tanımlanan bir sulak alan bulunmamaktadır. Ancak Avlan Gölü, Eğrigöl, Aksu Deltası, Olukköprü Kaynakları ve Patara Kıyı Ekosistemleri olmak üzere toplam beş adet önemli sulak alan mevcuttur. Ayrıca Beymelek Lagünü (4.138 hektar), Demre Kuş Cenneti (634 hektar), Titreyen Göl, Oymapınar Baraj Gölü, Boğazkent Kuş Cenneti, Boğaçayı ve Kırkgöz Kaynakları da il genelindeki diğer sulak alanlar arasında yer almaktadır. Ayrıca, ilde bulunan sulak alanlardan Avlan Gölü, 28.548 hektar alt havza sınırı ve 10.548 hektar tescil sınırı ile Ulusal Öneme Sahip Sulak Alan olarak tescil edilmiştir.

Akarsu ve Göller; Antalya, Türkiye'nin toplam su potansiyelinin %7,7'sine sahip olup, 29 akarsuya ev sahipliği yapmaktadır. Bu akarsulardan 25'i denize ulaşırken, 4'ü ise göllere dökülmekte veya göllerden çıkarak ovalarda kaybolmaktadır. Akarsuların bir kısmı yaz aylarında kuruyan küçük derelerden oluşsa da, Eşen Çayı, Aksu, Köprüçayı ve Manavgat Irmağı gibi önemli büyüklükteki su kaynakları da mevcuttur. Bu büyük akarsular, Toros Dağları'ndan doğarak vadilerden köpürerek akmakta ve birçok noktada şelaleler oluşturmaktadır.

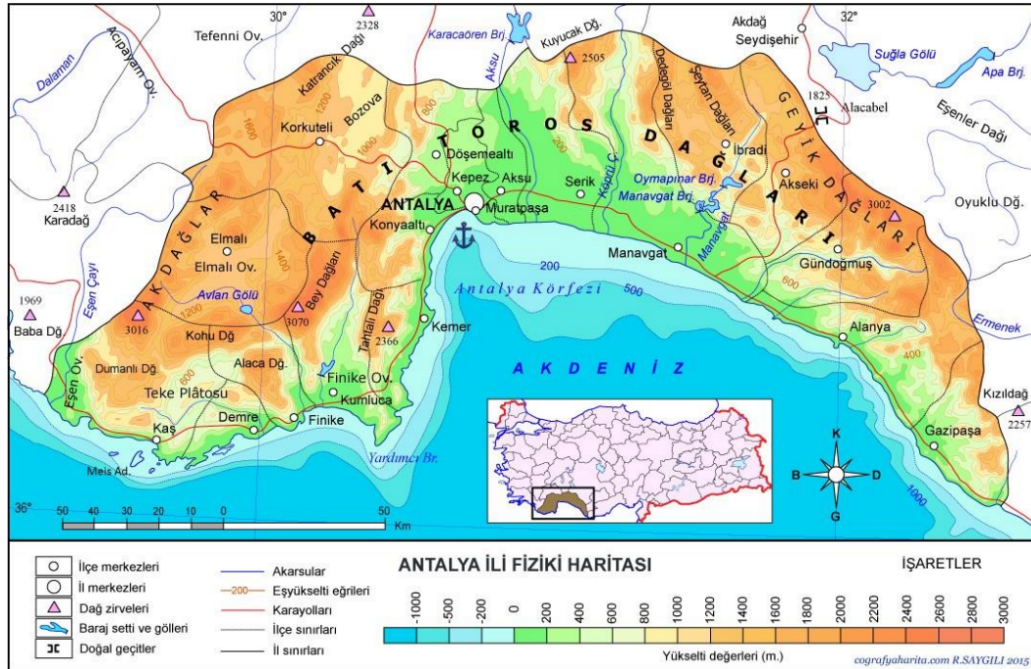
Bölgedeki akarsular, Akdeniz ikliminin etkisiyle düzensiz bir rejime sahiptir. Debileri mevsimlere göre değişkenlik göstermekte, yaz sonlarında sıcak ve kurak hava nedeniyle ciddi şekilde azalmakta ya da tamamen kurumaktadır. Sonbaharda başlayan yağışlarla yeniden canlanan akarsular, ilkbaharda Toroslar'daki karların erimesiyle en yüksek seviyelerine ulaşır. Ovalara indiklerinde hızları azalır, doğaya daha sakin bir görünüm kazandırarak çam, söğüt ve zakkum ağaçlarının arasından geçip falezlerden denize dökülürler.

Özellikle düdenler ve şelaleler Antalya'nın su kaynakları açısından öne çıkan doğal özelliklerindendir. 1965 yılına kadar, Antalya kent merkezindeki falezlerde yaklaşık 30 şelale bulunmaktayken, zamanla akarsuların yönlerinin değiştirilmesiyle bu sayı azalmıştır. Ortalama akım toplamı saniyede 338,4 metreküp olan bu akarsular, bölgenin hem doğal güzelliğine hem de ekolojik dengesine önemli katkı sağlamaktadır.

İl genelinde, 42.985 hektarlık alanı sulama ve 2.300 hektarlık alanı taşkın koruma amacıyla hizmet veren toplam 33 baraj ve gölet bulunmaktadır. Buna ek olarak, 822,6 MW kurulu güce sahip ve yıllık ortalama 2.647,8 GWh enerji üretebilen 21 adet hidroelektrik santrali (HES) faaliyettedir.

Tablo 4.2. Antalya İlindeki Akarsular (ÇED, 2024)

Akarsu Adı	Toplam Uzunluğu (km)	İl Sınırları İçindeki Uzunluğu (km)	Debisi (m3 /sn)
Düden Çayı	14	14	15,192
Aksu Çayı	112	55	16,163
Köprü Çay	119	57	88,017
Manavgat Çayı	93	93	66,200
Alara Çayı	82	82	25,336
Karpuz Çayı	30	30	1,446
Kargı Çayı	45	45	1,883
Oba Çayı	12	12	0,823
Dim Çayı	28	28	0,627
Sedre Çayı	21	21	0,862
Bıçkıcı Deresi	27	27	3,073
Salamur Çayı	20	20	0,435
Alakır Çayı	22	22	3,99
Başgöz Çayı	30	30	1,201
Eşen Çayı	112,4	14,4	48,23
Korkuteli Çayı	35,5	35,5	0,405



Harita 4.7. Antalya İli Fiziki Haritası (Saygılı, R., 2015)

Tablo 4.3. Antalya İlinde Bulunan Göller ve Göletler (ÇED, 2024)

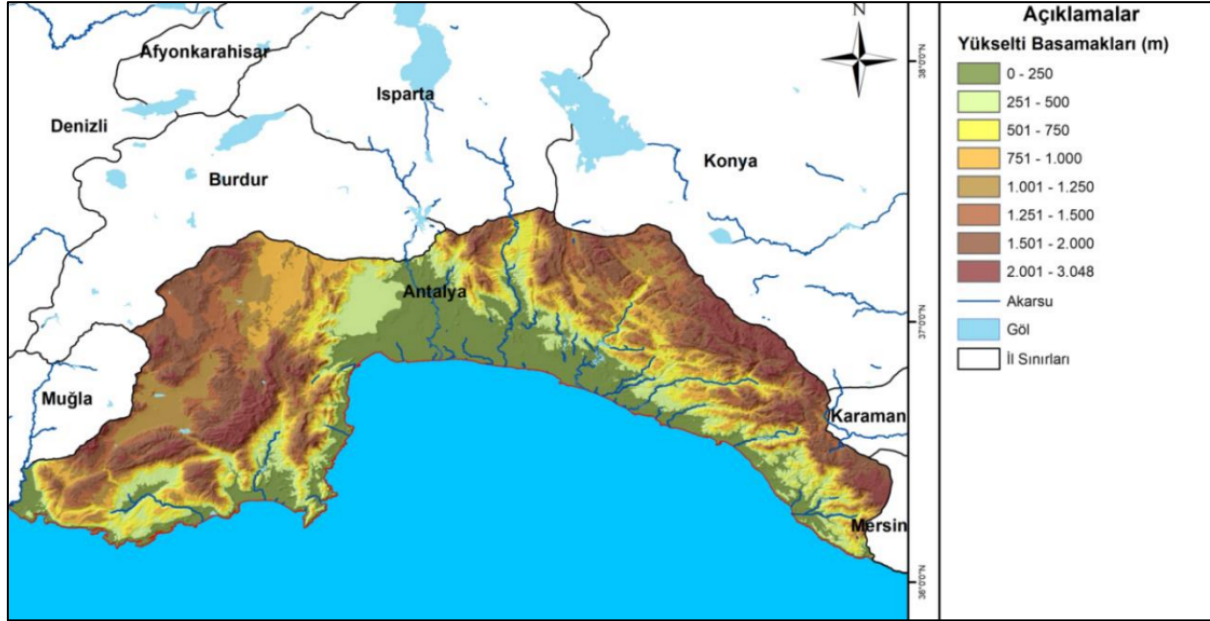
Gölün/Göletin/Rezervuarın Adı	Göl Hacmi, m3	Sulama Alanı (net), ha
Kozağacı Göleti	2,566	555
Dikenli Göleti	0,929	300
Ekşili Göleti	1,664	117
Baranda Gölü (Doğal Göl)	3,2	500
Cevizli Göleti	2,1	160
Hatıpler Göleti	1,623	148
Doyran Göleti	2,2	170
Yeşilyayla Göleti	3,12	935
Hacıbekar Göleti	2,23	285
Sümeni Göleti	0,305	98
Asar Göleti	0,426	147
Karabayır Göleti	0,934	240
Toplam	21,297	3.665

Eğim; Antalya ilinin topografyası, çeşitli yükseltiler ve eğim şartlarıyla dikkat çeker. Toros Dağları il sınırları boyunca uzanırken, bu dağlar arasında yer alan ovalar, alüvyonlu topraklar ve düşük eğimli alanlar verimli tarım alanlarına ev sahipliği yapmaktadır.

Yüksek dağlar arasında kalan düzlükler, yerleşimlerin yoğunlaştığı alanları oluşturur. İlin genel yapısına bakıldığında, dağlık alanların %77,8 gibi büyük bir orana sahip olduğu görülürken, ova alanları %10,2, engebeli alanlar ise %12'lik bir paya sahiptir.



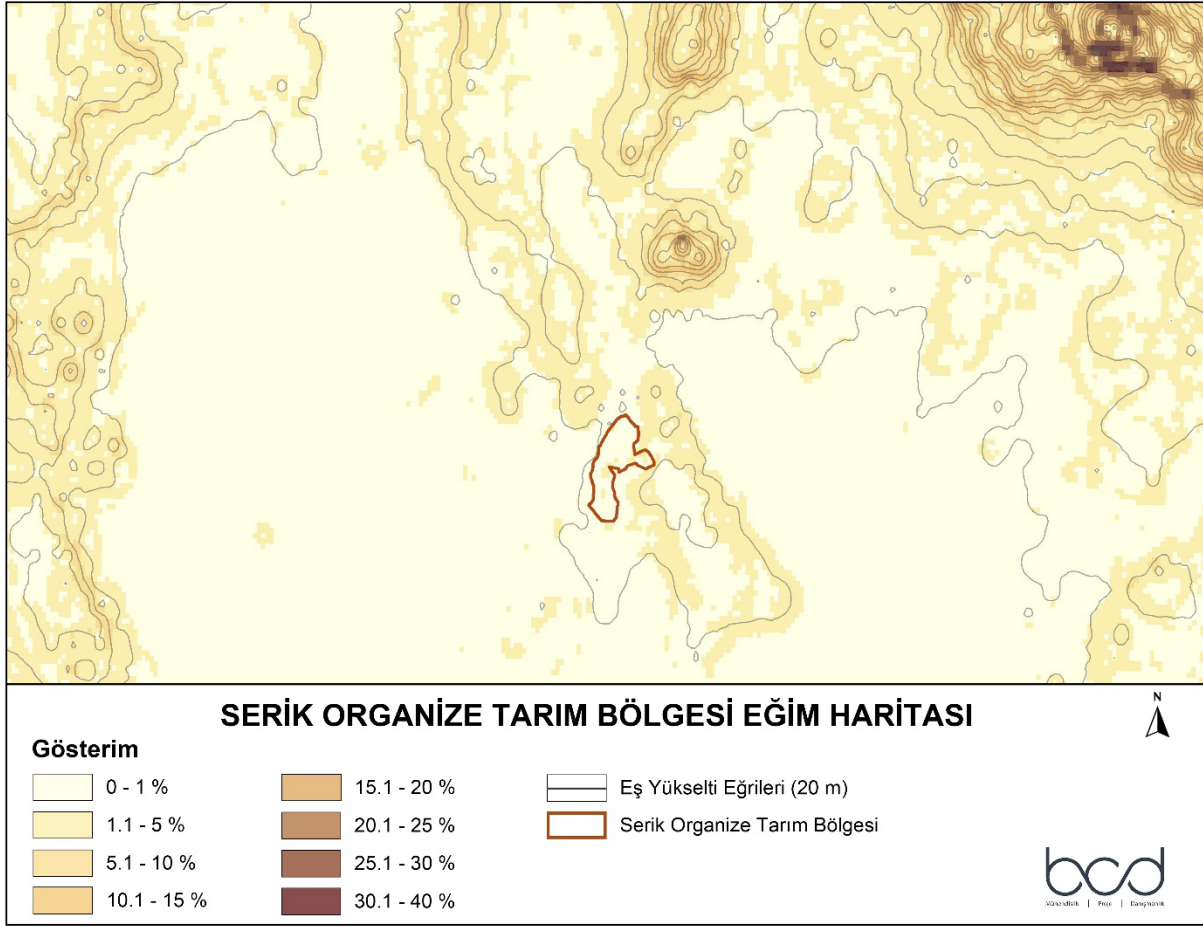
Harita 4.8. Antalya İli Yükseklik Topografya Haritası



Harita 4.9. Antalya Yükseklik Haritası (Köse, M., 2019)



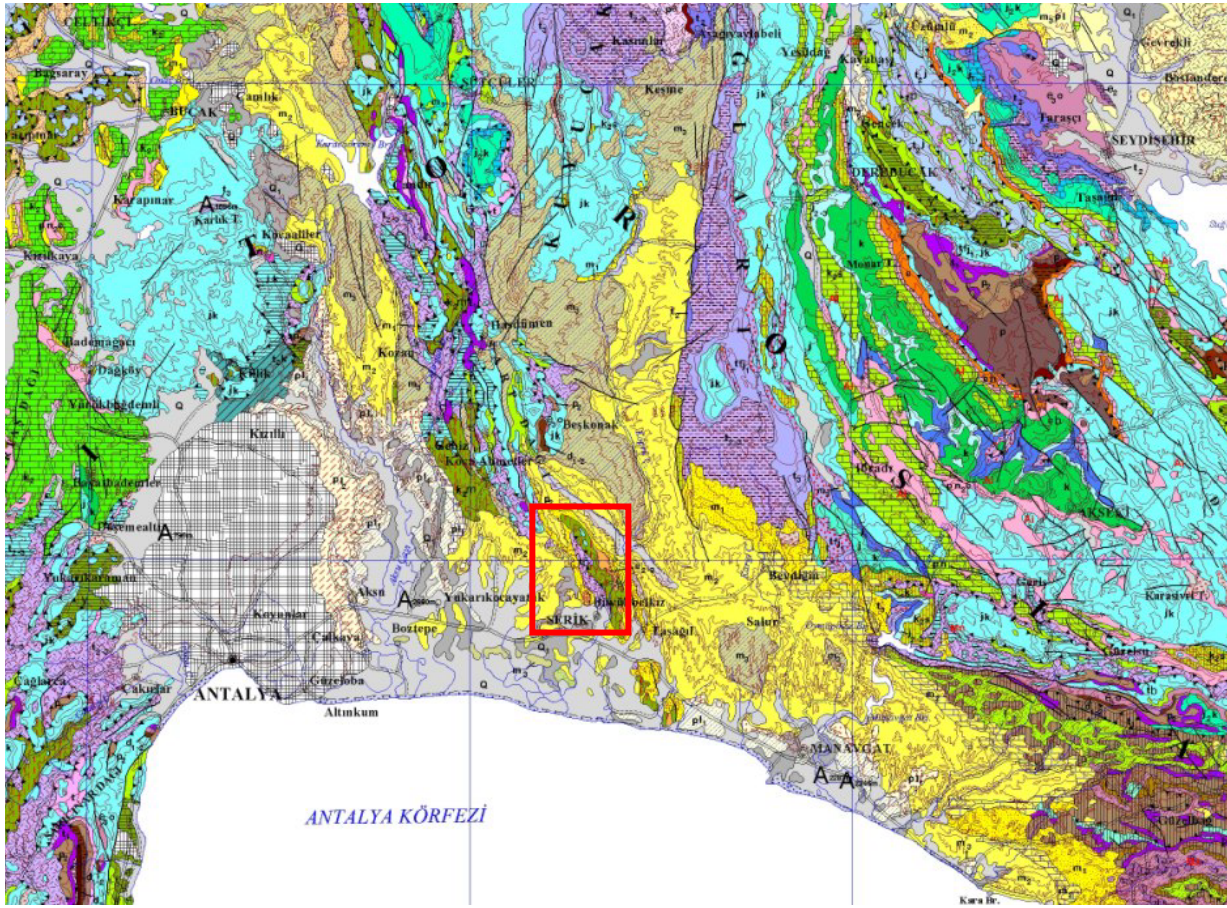
Harita 4.10. Antalya TDİOSB Yükseklik Haritası



Harita 4.11. Antalya TDİOSB Eğim Haritası

Jeolojik Durum; Antalya'nın topografyası, şehir merkezinin denizden yalnızca 30 metreye kadar yükselen kayalık bir antik traverten terası üzerinde yer almasıyla dikkat çeker. Batı Toroslar'ın güneydoğu-kuzeybatı yönünde uzanan dağ sıraları, Aksu-Eğirdir hattında birbirleriyle kesişerek çeşitli oluklar ve bu olukların tabanlarında farklı su özelliklerine sahip göller ve bataklıklar oluşturur. Bölge, Türkiye'nin en zengin göl alanlarından biri olan "Göller Bölgesi" olarak bilinir.

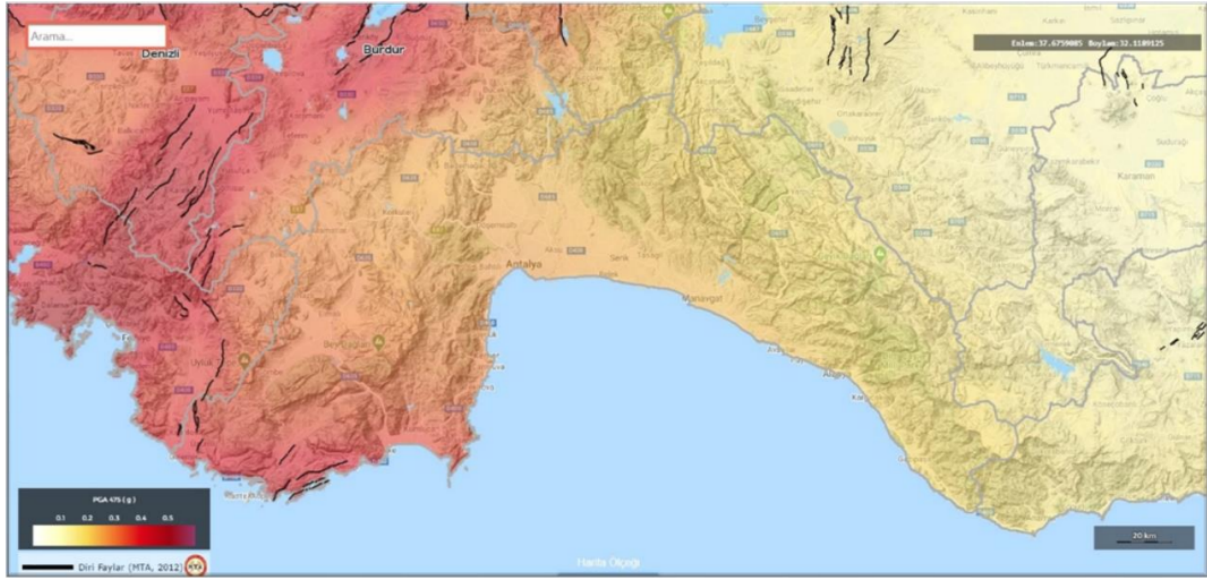
Antalya'daki önemli dağlar arasında Kızlar Sivrisi, Sallanmaz Tepesi, Geyik Dağı ve Bey Dağı gibi zirveler yer alır. Ayrıca, Teke ve Taşeli Platosu, bölgedeki en belirgin iki plato olup, Akdeniz Bölgesi'nin önemli tarım alanlarını barındıran Antalya Ovası da burada yer almaktadır. Bu ova, çöküntü alanları ile alüvyon birikintilerinden oluşmuş ve ülkenin en verimli tarım alanlarından biridir.



Harita 4.12. 1/500.000 Ölçekli Jeoloji Haritası (MTA, 2002)

Antalya'nın jeolojik yapısı, prekambriyen dönemden günümüze kadar oluşmuş kaya birimlerini içerir. Bu kaya birimlerinin bir kısmı yerli (otokton) olup, bazıları ise dışarıdan gelmiş (allokton) özellik gösterir. Beydağları ve Antalya Napları, bölgenin temel kaya birimlerinden bazılarıdır ve Orta Miyosen döneminde deniz istilasına uğramışlardır. Ayrıca, Pliyosen dönemde tekrar deniz istilasına uğrayan bölgedeki kayalar, kireçtaşı ve kilitaşı gibi tipik deniz tabanı kayalarından oluşur.

Antalya, aynı zamanda Türkiye'nin en aktif fay hatlarından bazılarına sahip olup, Kale ve Kekova fay sistemleri bu bölgeyi etkileyen başlıca yer hareketlerini oluşturur. Bu faylar, büyük depremlere yol açabilecek potansiyel taşırlar ve tarihsel veriler doğrultusunda, bölgedeki olası depremlerin büyüklüğü 5.1 ile 6.7 arasında değişebileceği öngörülmektedir.



Harita 4.13. Antalya Diri Fay ve Deprem Tehlike Sınıflandırması Haritası (AFAD, 2019)

Hidrolojik ve Hidrojeolojik Yapı; Antalya ilinin toplam su potansiyeli, 14.636,15 hm³ yüzey suyu ve 2.468,86 hm³ yeraltı suyu olmak üzere 17.123,01 hm³ olarak hesaplanmaktadır.



Harita 4.14. Antalya İli Akarsu Havzaları

Tablo 4.4. Antalya İlinde Bulunan Akarsu Havzaları Potansiyelleri ve Yüzdelik Dağılımı (ÇED, 2024)

Havza Adı	Su Potansiyeli (hm ³ /yıl)	Kurulu Güç (MW)	Enerji (GWh/yıl)
Batı Akdeniz Havzası	1.447,01 (%9,9)	79,30 (%5,96)	133,54 (%7,81)
Antalya Havzası	12.667,59 (%86,5)	1.137,88 (%85,50)	3.681,95 (%88,45)
Doğu Akdeniz Havzası	521,52 (%3,6)	113,61 (%8,54)	337,64 (%7,74)

Tablo 4.5. Antalya İli Yerüstü ve Yeraltı Su Kaynakları Potansiyeli (ÇED, 2024)

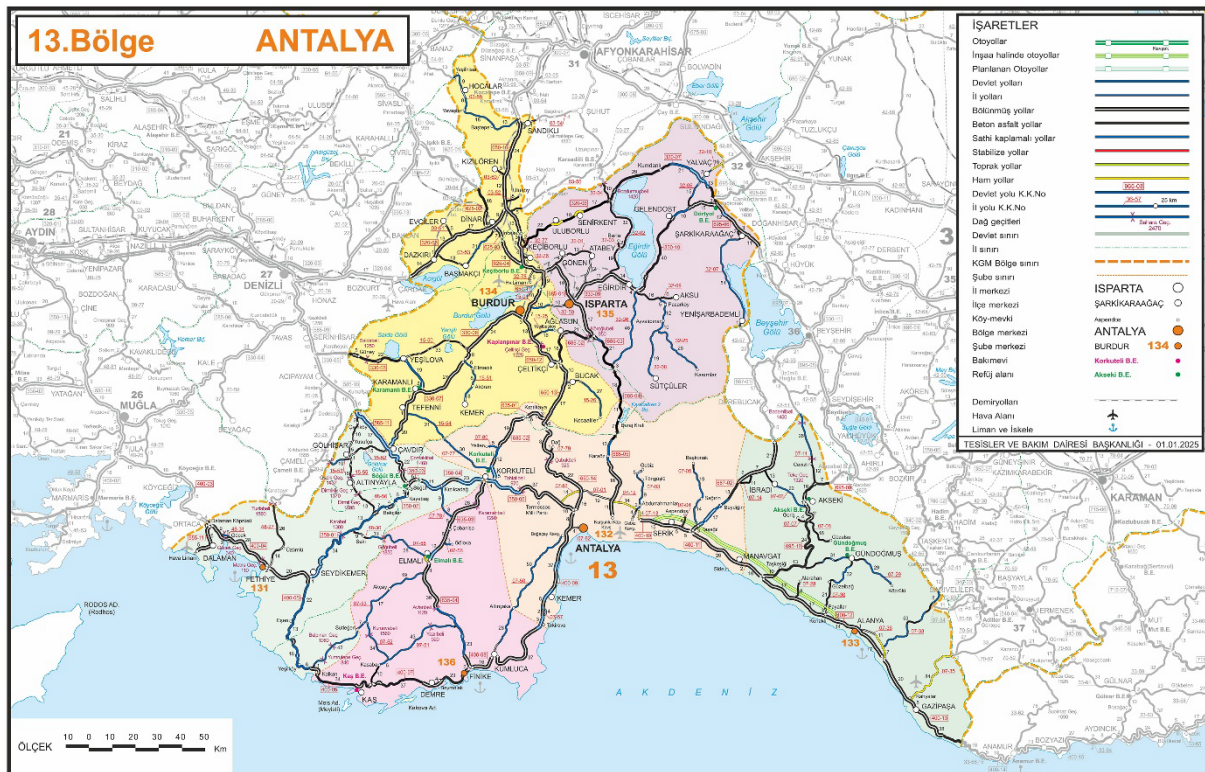
Kaynak Türü	Su Kaynakları	Su Potansiyeli (hm ³ /yıl)
Yerüstü Su Kaynakları	Eşen – Karaçay	435,20
	Demre Deresi	158,94
	Finike – Karasu	161,28
	Finike – Başgöz Çayı	111,20
	Finike – Tekke Pınarı	214,95
	Finike – Alakır Çayı	197,30
	Finike – Salur Pınarı	85,20
	Kırkgözler Kaynağı	396,34
	Düden Çayı	602,90
	Aksu Çayı	913,13
	Köprüçay	2.839,98
	Manavgat Çayı	4.020,20
	Karpuz Çayı	127,68
	Alara Çayı	923,48
	Kargı Çayı	206,24
	Dim Çayı	414,75
	Sedre Çayı	86,32
	Bıçkıcı Çayı	144,01
	Diğerleri	2.597,05
Toplam	Yerüstü (%85)	14.636,15
	Yeraltı (%15)	2.468,86
Genel Toplam		17.123,01

Ulaşım; Karayolu, havayolu ve denizyolu üzerinden şehre ulaşım mümkündür. Antalya Havalimanı ise uluslararası uçuşlara hizmet vermektedir.

Türkiye’de demir yolu ağına sahip olmayan en büyük il, Antalya’dır. İç bölgeler ile kıyı kesimi arasındaki bağlantı, belirli geçitlerle sağlanmaktadır. Bu geçitlerden yalnızca Çubuk Geçidi’nde bölünmüş yol mevcuttur.

Tablo 4.6. Antalya Satih Cinslerine G6re Yol Ağı (KGM, 2024)

SATIİ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (Km)								
Antalya	Asfalt Yollar			Parke	Stabilize	Toprak	Diğer Yollar	Şebeke Uzunluk
	Asfalt Beton	Sathi Kaplama	Toplam					
Devlet Yolu	1.579,7	331,9	1.911,6	1	-	-	6,3	1.918,9
İl Yolu	571,8	843,2	1.415	4	-	-	145,5	1.564,5
Toplam	2.151,5	1.175,1	3.326,6	5	-	-	151,8	3.483,4



Harita 4.15. Antalya İli Ulaşım Ağı Haritası (KGM)

İklim; Bölgedeki dağ sıralarının kıyıya paralel uzanması, denizin etkisinin iç kesimlere ulaşmasını engelleyerek Akdeniz ikliminin alanını daraltmaktadır. Bu durum, Muğla'nın da içinde yer aldığı Batı Akdeniz Bölgesi'nin kıyı şeridini, Türkiye'nin en fazla yağış alan ikinci bölgesi yaparken, TR61 Bölgesi'nin iç kesimlerinde hem ortalama sıcaklık hem de yağış miktarı azalmaktadır. Kısa mesafelerdeki yükselti ve iklim farklarının olumlu etkisi ise, bölgenin önemli bir endemik bitki habitatı haline gelmesini sağlamıştır. Türkiye'de en fazla endemik bitkinin bulunduğu bölge Akdeniz Bölgesi olup, en yüksek sayıda endemik bitkiye sahip il ise Antalya'dır.

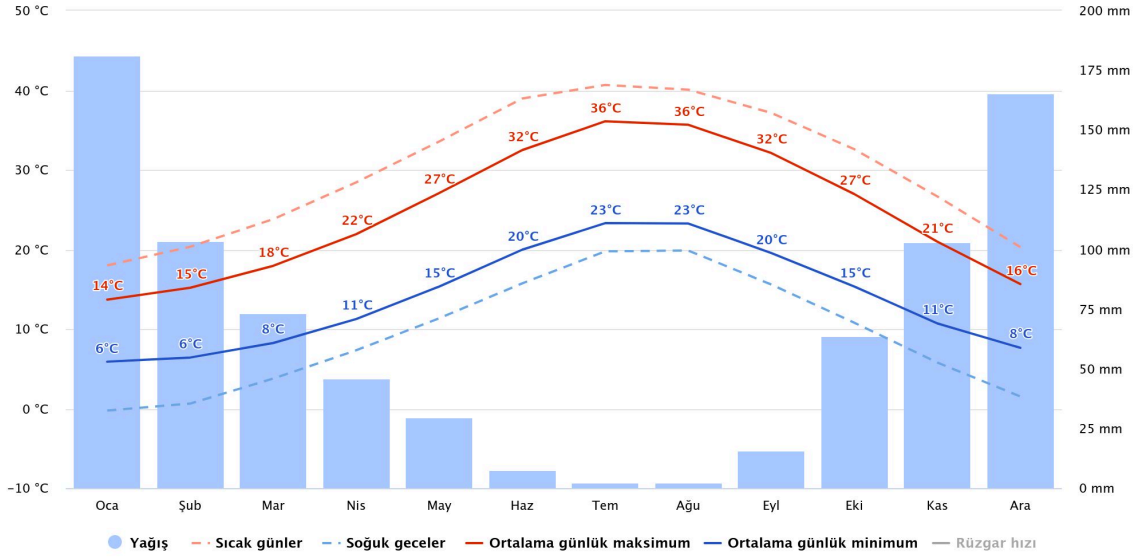
Tablo 4.7. Serik İlçesine Ait İklim Tablosu (Climate-Data,2024)

Değerler	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ortalama Sıcaklık (° C)	10°C	11°C	13°C	16°C	21°C	25°C	28°C	28°C	25°C	20°C	15°C	11°C
Minimum Sıcaklık (° C)	6°C	7°C	9°C	12°C	16°C	20°C	23°C	23°C	20°C	16°C	11°C	8°C
Maksimum Sıcaklık (° C)	15°C	15°C	18°C	21°C	25°C	30°C	34°C	33°C	30°C	26°C	20°C	16°C
Yağış/Yağış (mm)	126,5	104,5	65,6	48,6	27,1	9,0	3,3	3,4	14,6	53,2	92,8	135,8
Yağmurlu Günler (gün)	9,1	8,0	6,5	5,3	3,8	1,7	0,7	0,7	1,7	4,5	6,5	9,2
Güneşli Saatler (saat)	10,0	10,9	12,0	13,2	14,2	14,7	14,4	13,5	12,4	11,2	10,2	9,7

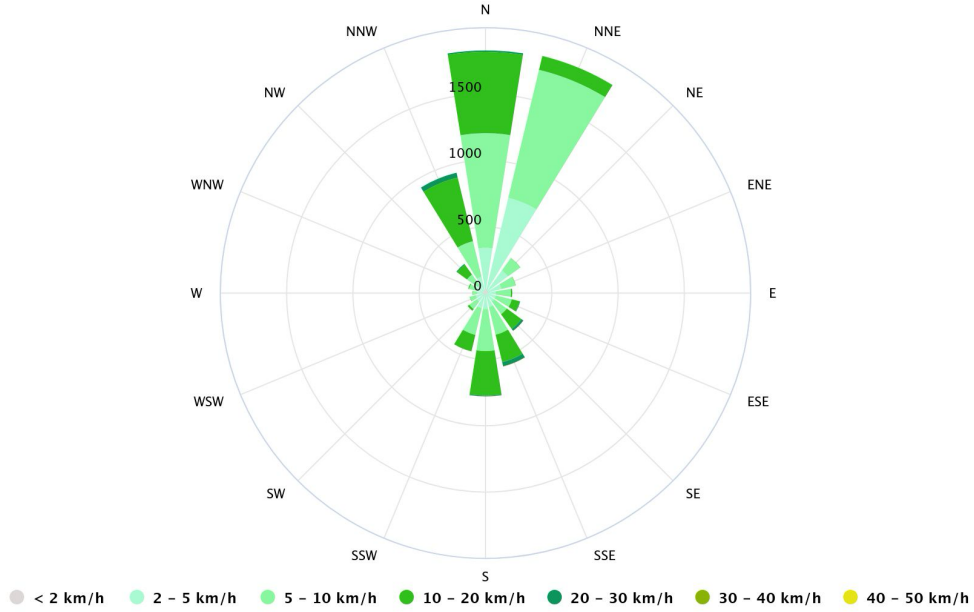
Serik ilçesinin yıllık ortalama sıcaklık değerleri, Ocak ayında 10°C'den başlayarak Temmuz ve Ağustos aylarında 28°C ile zirveye ulaşmakta, yıl sonunda ise 11°C'ye düşmektedir. Minimum sıcaklıklar kış aylarında 6–7°C iken, yaz aylarında 23°C'ye kadar çıkmaktadır. Maksimum sıcaklık ise Temmuz ayında 34°C ile en yüksek seviyededir. Bu durum yaz aylarında ısı stresi riskini artırmaktadır.

En fazla yağış Aralık (135,8 mm), Ocak (126,5 mm) ve Kasım (92,8 mm) aylarında görülmektedir. Yağışlı gün sayısı da bu aylarda yüksektir. Yaz aylarında ise hem yağış miktarı hem de yağışlı gün sayısı oldukça düşüktür. Temmuz ve Ağustos aylarında ortalama yalnızca 0,7 yağışlı gün gözlemlenmiştir.

Güneşli saatler yaz aylarında artmakta, Haziran ayında 14,7 saat ile maksimum seviyeye ulaşmaktadır. Güneşlenme süresi yıl sonunda azalmakta olup, Aralık ayında 9,7 saate kadar düşmektedir.



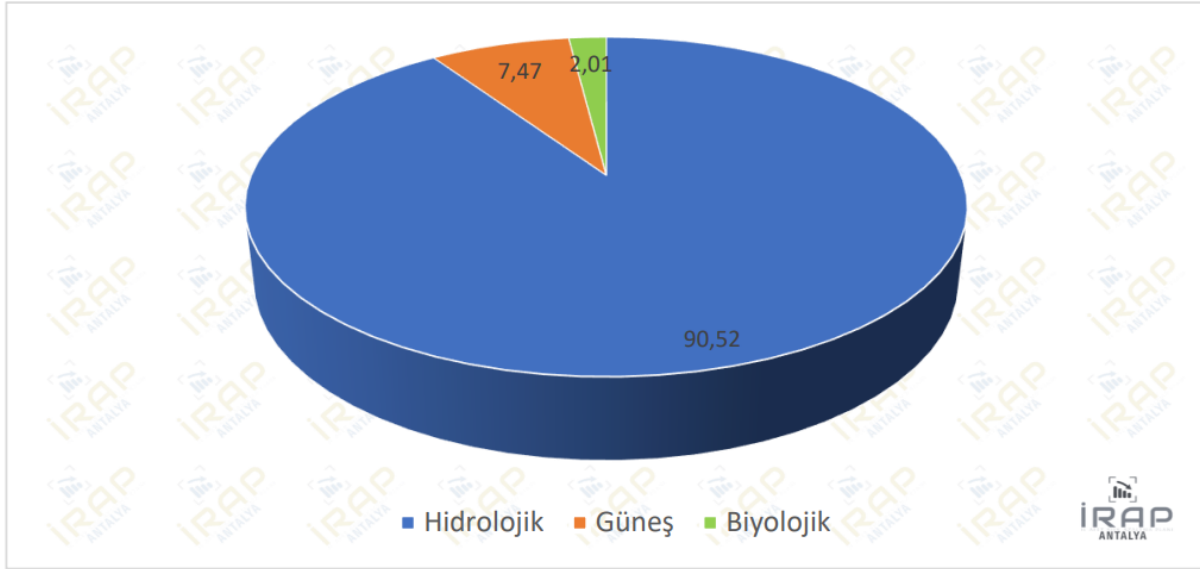
Grafik 4.1. Serik İlçesi Ortalama Sıcaklık ve Yağış (Meteo-blue, 2024)



Grafik 4.2. Serik İlçesine Ait Aylara Göre Rüzgarın km Bakımından Esiş Hızları ve Gün Sayıları (Climate data, 2024)

Rüzgar verilerine göre, hakim rüzgar yönü kuzey (N) ve kuzey-kuzeydoğu (NNE) olarak öne çıkmaktadır. Rüzgar hızları ağırlıklı olarak 5-10 km/h ve 10-20 km/h aralığında gözlemlenmektedir. Özellikle kuzey yönlerinde, zaman zaman 20-30 km/h hızına ulaşan rüzgarlar da kaydedilmiştir.

Doğal Enerji Kaynakları; Antalya ilinde üretilen elektriğin yaklaşık %50'si doğal enerji kaynaklarından sağlanmaktadır. Bu doğal kaynaklar arasında en yoğun olarak kullanılan hidrolojik kaynaklar ve güneş enerjisidir. Hidroelektrik santraller ve güneş enerjisi santralleri, ildeki elektrik üretiminin büyük bir kısmını karşılamaktadır. Bu enerji kaynakları, Antalya'nın sürdürülebilir enerji kullanımını desteklemekte ve çevre dostu enerji üretimi sağlamaktadır.



Grafik 4.3. Antalya' nın Doğal Enerji Kaynaklarından Elektrik Üretimi Dağılımı (Enerji Atlası, 2020)

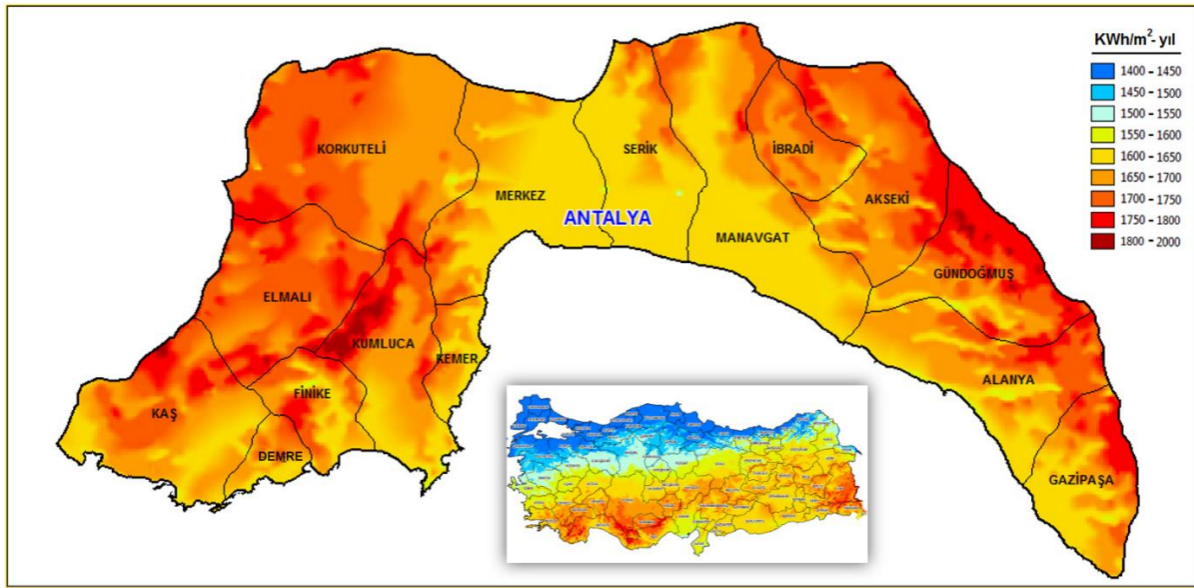
Hidroelektrik: Antalya, Türkiye'deki su potansiyelinin %7,6'sına ev sahipliği yapmaktadır. İl genelinde 29 akarsu bulunmakta olup, bunlardan 25'i denize, 4'ü ise içerdeki göllere dökülmekte ya da göllerden çıkarak ovalarda kaybolmaktadır.

Antalya'daki en önemli doğal enerji kaynağı hidrolojik kaynaklardır ve bu kaynaklar, ilin enerji üretiminde büyük bir paya sahiptir. Hidrolojik kaynakların enerji üretimindeki payı %90'a ulaşmaktadır.

İlin en önemli üretim tesisi ise 540 MW üretim kapasitesine sahip Manavgat Oymapınar Barajı'dır. Kamu ve özel sektöre ait 23 tesis, toplam 847,91 MW kurulu gücüyle enerji üretmekte ve bu da ülke ekonomisine önemli bir katkı sağlamaktadır.

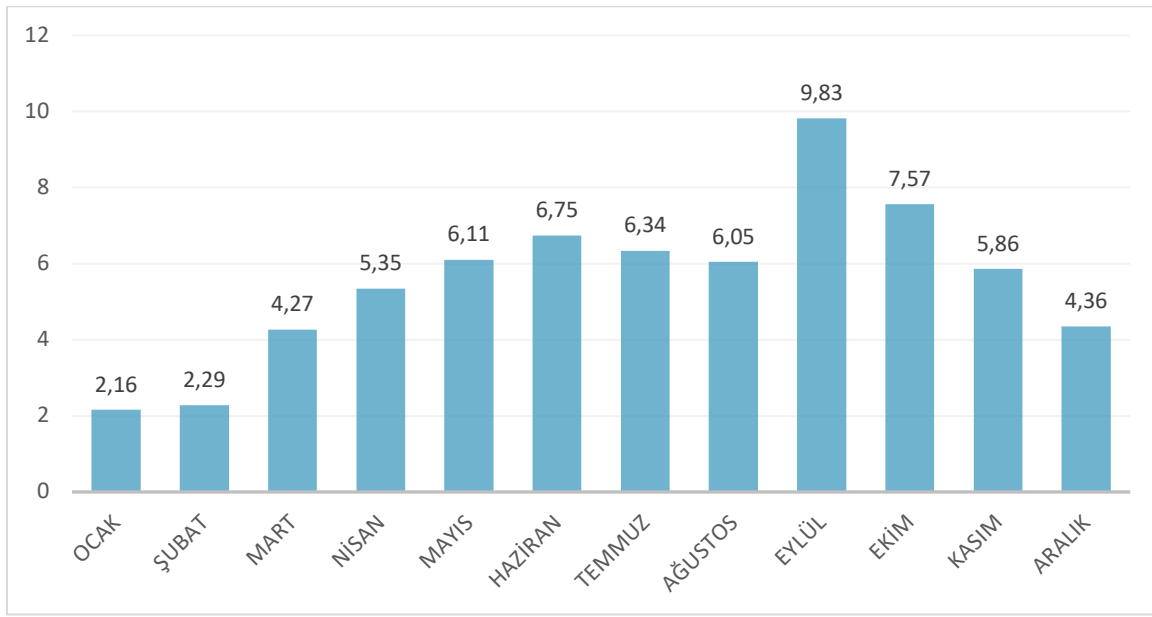
Güneş: Akdeniz Bölgesi, Türkiye'nin yıllık güneşlenme süresi sıralamasında 2.956 saatle ikinci sırada yer almaktadır. Bölgedeki en yüksek güneş enerjisi üretimi Haziran ayında 1.869 kWh/m² ile gerçekleşirken, en düşük güneş enerjisi ise Aralık ayında 476 kWh/m²'dir.

Akdeniz Bölgesi'nin önemli bir parçası olan Antalya ili, güneş enerjisi potansiyeli açısından büyük bir öneme sahiptir. Antalya'nın güneş enerjisi potansiyel atlasında, özellikle kuzeydoğu ve kuzeybatı ilçeleri, güneş enerjisinden yüksek verimlilikte enerji elde edilebilecek yerler olarak öne çıkmaktadır. Bu bölgelerdeki güneş enerjisi potansiyeli, ilin enerji üretim kapasitesinin artırılmasında önemli bir rol oynamaktadır.

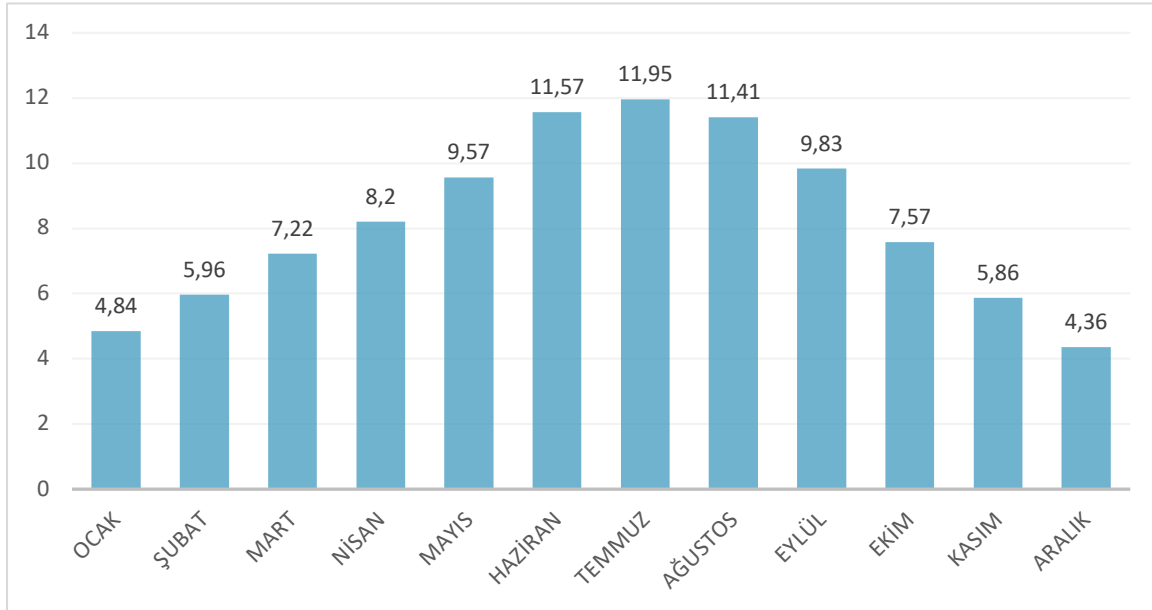


Harita 4.16. Antalya İli Güneş Enerjisi Potansiyeli (GEPA,2020)

Antalya'nın geniş yüzölçümü ve yüksek güneşlenme süreleri sayesinde, güneş enerjisinden elektrik üretimi oldukça yaygındır. Özellikle özel girişimcilerin yanı sıra, İlbank tarafından sunulan destek ve imkanlarla belediyelerin de güneş enerjisinden elektrik üretimine yönelik girişimleri dikkat çekmektedir. Bu girişimler, il genelinde sürdürülebilir enerji üretimini teşvik etmektedir. Şu an itibarıyla faaliyette olan 43 güneş enerji santralinden toplamda 67,23 MW enerji üretilmektedir. Bunun yanı sıra, 4 yeni santralin yapımı da devam etmektedir, bu da gelecekte ilde güneş enerjisinden elde edilen enerji kapasitesinin artacağına işaret etmektedir.

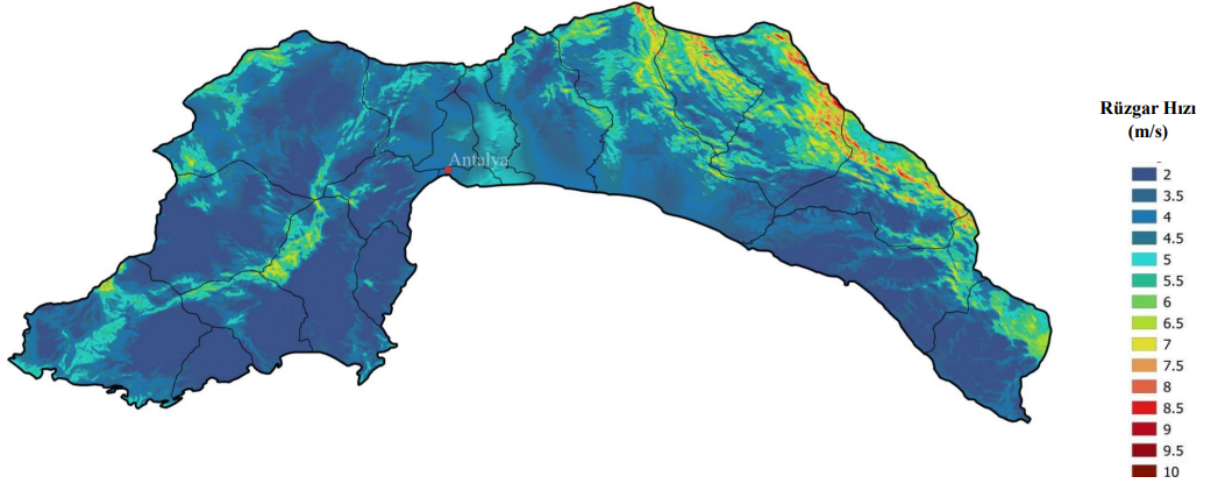


Grafik 4.4. Serik İlçesi Global Radyasyon Değerleri – KWh/ m²-gün (GEPA, 2024)

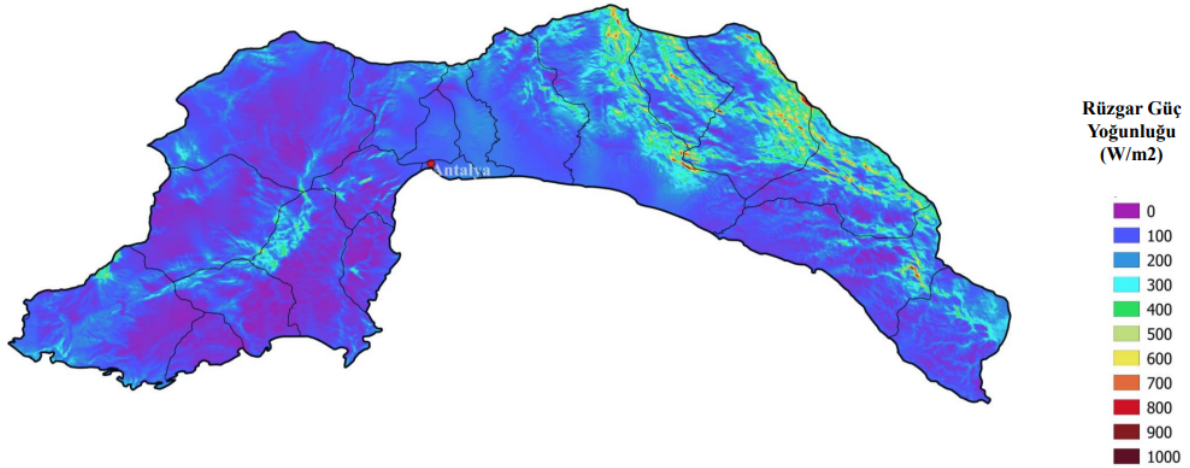


Grafik 4.5. Serik İlçesi Güneşlenme Süreleri – saat (GEPA, 2024)

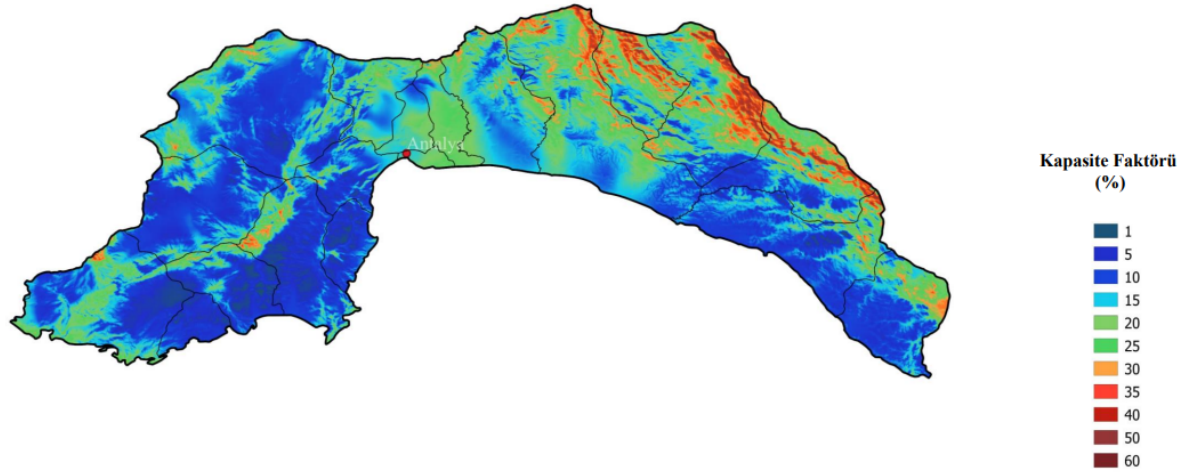
Rüzgar; Antalya ilinde, yenilenebilir enerji kaynaklarından biri olan rüzgâr enerjisinden elektrik üretimi konusunda şu an faaliyette olan bir tesis bulunmamaktadır. Ancak, gelecekte rüzgâr enerjisi üretiminin artması beklenmektedir, çünkü toplamda 100 MW üretim kapasitesine sahip 4 firma ön lisans almıştır.



Harita 4.17. Antalya İli Yıllık Ortalama Rüzgar Hızı Dağılımı – 100 Metre (REPA, 2024)



Harita 4.18. Antalya İli Yıllık Ortalama Rüzgar Güç Yoğunluğu – 100 Metre (REPA, 2024)



Harita 4.19. Kapasite Faktörü Dağılımı – 100 Metre (REPA, 2024)

Atıklar; Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olarak il genelinde 5 adet Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi ve 1 adet Rehabilitasyon amaçlı Dolgu Sahası bulunmaktadır. Tehlikesiz atıklar, toplama ve ayırma tesisleri aracılığıyla toplanmakta ve geri dönüşüm tesislerinde işlenerek yeniden ekonomiye kazandırılmaktadır. Sanayi işletmelerinden kaynaklanan tehlikeli atıklar ise, önce tesislerde geçici olarak depolanmakta, ardından lisanslı araçlarla geri kazanım veya bertaraf tesislerine taşınmaktadır. (ÇED, 2024)

Ancak Antalya'da biyolojik kaynaklardan enerji üretimi konusunda, kamu ve özel sektöre ait 3 tesis faaliyet göstermektedir. Bu tesisler, toplamda 18,1 MW elektrik üretme kapasitesine sahip olup, ildeki yenilenebilir enerji üretimi potansiyeline önemli bir katkı sağlamaktadır. Biyolojik kaynaklar, özellikle organik atıklardan enerji üretimi sağlanarak çevresel sürdürülebilirlik açısından önemli bir rol oynamaktadır. (Enerji Atlası, 2020)

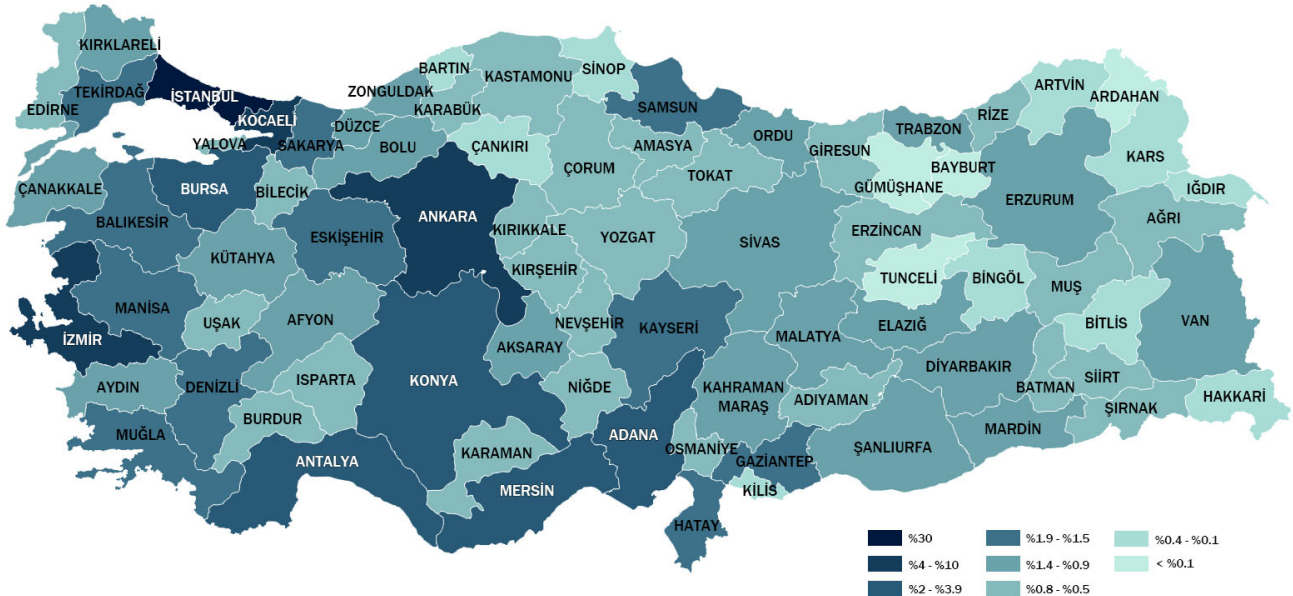


4.2. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

Antalya ekonomisi ağırlıklı olarak turizm, tarım ve ticaret sektörleri üzerine yapılandırılmıştır. Son yıllarda sanayi ve yazılım alanlarında da kayda değer gelişmeler yaşanmakta olup, hayvancılık ve madencilik gibi diğer üretim alanlarında da faaliyetler sürdürülmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2022 yılı verilerine göre, Antalya'nın Gayrisafi Yurtiçi Hasılası (GSYH) yaklaşık 128,8 milyar TL olarak gerçekleşmiş ve bu rakamla ülke ekonomisinden %2,55 pay alarak Türkiye'nin altıncı büyük ekonomisi konumuna ulaşmıştır. Ancak, kişi başına düşen GSYH bakımından 7.232 ABD doları ile Türkiye genelinde 26. sırada yer almaktadır.

2020 yılına ait sektörel GSYH dağılımı incelendiğinde; hizmet sektörü %62,04, sanayi %10,26, tarım %10,42, inşaat %5,55 ve vergi gelirleri %11,73 oranında pay almaktadır. Ticaret ve sanayi alanlarının büyük ölçüde turizmle bağlantılı olduğu görülmektedir.



Harita 4.20. 2023 Yılı İl Bazında Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (TÜİK, 2024)

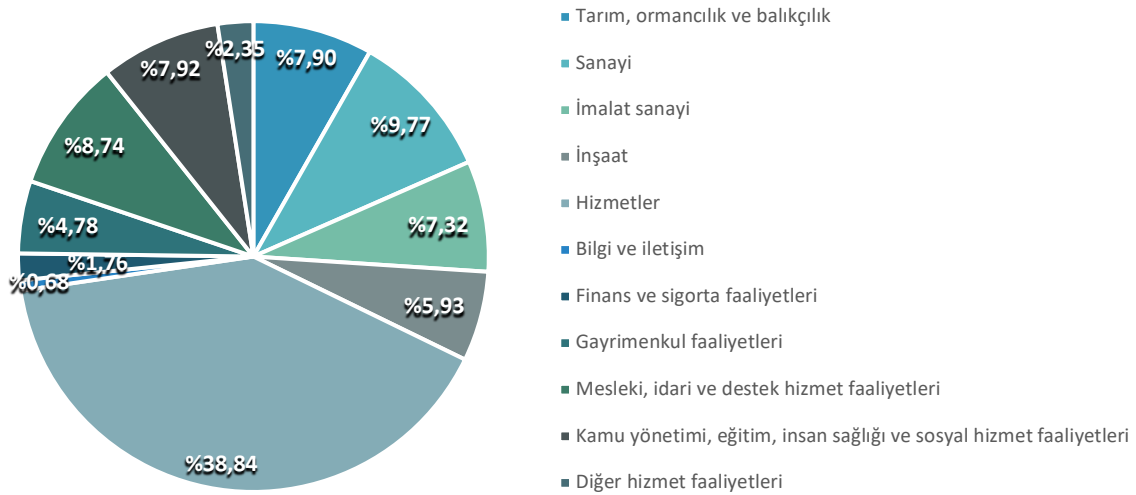
Tablo 4.8. Antalya İli İhracatının Sektörlere Göre Dağılımı (1000 ABD Doları) (Türkiye İhracatçılar Meclisi, 2023)

SEKTÖR	2022	2023
Yaş Meyve ve Sebze	582.276,01	739.642,18
Madencilik Ürünleri	386.226,19	344.237,05
Mobilya, Kağıt ve Orman Ürünleri	289.402,98	319.462,97
Kimyevi Maddeler ve Mamulleri	235.435,73	225.629,33
İklimlendirme Sanayii	75.165,47	71.852,14
Demir ve Demir Dışı Metaller	60.588,07	62.696,40
Hububat, Bakliyat, Yağlı Tohumlar ve Mamulleri	44.287,57	58.785,98
Süs Bitkileri ve Mamulleri	59.296,85	56.776,70
Makine ve Aksamaları	44.207,13	53.285,72
Elektrik ve Elektronik	36.992,50	49.970,45
Meyve Sebze Mamulleri	25.948,34	25.471,40
Hazırgiyim ve Konfeksiyon	33.575,10	25.153,08
Çelik	28.349,36	24.037,85
Otomotiv Endüstrisi	18.995,78	23.701,58
Su Ürünleri ve Hayvansal Mamuller	25.726,96	22.255,37
Çimento Cam Seramik ve Toprak Ürünleri	26.921,54	20.984,96
Tütün	14.962,27	11.059,25
Tekstil ve Hammaddeleri	4.478,33	10.157,07
Gemi, Yat ve Hizmetleri	4.183,76	10.114,67
Deri ve Deri Mamulleri	7.237,91	8.549,22
Mücevher	4.299,15	6.606,59
Kuru Meyve ve Mamulleri	2.034,24	1.937,55
Halı	3.258,36	1.548,90
Zeytin ve Zeytinyağı	125,92	654,58
Fındık ve Mamulleri	182,13	47,11
TOPLAM	2.019.462,69	2.199.119,84

Antalya İlinin Sektörel Yapısı

Antalya ekonomisi, coğrafi konumu, turizm potansiyeli ve bölgesel özellikleri bağlamında incelendiğinde, *hizmet* sektörü (%38,83) öncelikli ekonomik faaliyet alanı olarak öne çıkmaktadır. Sektörel dağılım verileri, ilin gayrisafi yurtiçi hasılasında hizmetler sektörünün belirleyici bir rol oynadığını ortaya koymaktadır. Bu durum, Antalya ekonomisinin temel dinamosunun, özellikle turizm, konaklama, yeme-içme ve kültürel faaliyetler gibi hizmet odaklı sektörler olduğunu göstermektedir.

Sanayi (%9,77) ve *mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri* (%8,74) ekonomide ikinci düzeyde önem taşıyan sektörler olarak dikkat çekmektedir. *Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmetler* (%7,92), *tarım, ormancılık ve balıkçılık* (%7,90) ile *imalat sanayi* (%7,32) ise ekonomik yapının destekleyici bileşenlerini oluşturmaktadır. Daha düşük paya sahip sektörler arasında *inşaat* (%5,93), *gayrimenkul* (%4,78), *diğer hizmet faaliyetleri* (%2,35), *finans ve sigorta* (%1,76) ile *bilgi ve iletişim* (%0,68) yer almaktadır.



Grafik 4.6. 2023 Yılı Antalya İli Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (TÜİK, 2023)

Turizm: Antalya ili, Türkiye'de İstanbul ile birlikte turizmin öncü şehirlerinden biridir. Yılın her döneminde turizm faaliyetlerine ve bu faaliyetleri destekleyen tesislere ev sahipliği yapmaktadır. Başta kültür turizmi olmak üzere deniz turizmi, spor turizmi, sağlık turizmi, kış turizmi, kongre turizmi, yayla turizmi, mağara turizmi, kampçılık ve inanç turizmi gibi çeşitli alanlarda ziyaretçilere hizmet sunulmakta, bu alanlara yönelik gerekli altyapı ve tesisler bulunmaktadır.

Tarım: Tarım, bölge ekonomisinde önemli bir yer tutan sektörlerden biridir. Türkiye'nin sera üretiminin %57'si TR61 Bölgesi'nde yapılmaktadır. Bölgedeki iller arasında Antalya, yoğun örtü altı sebze üretimiyle bitkisel üretim değeri sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

Antalya, Türkiye genelinde tarım sektöründe önemli bir yere sahip olup, özellikle bitkisel üretim alanında geniş bir çeşitliliğe sahiptir. Kentte meyvecilik, sebzecilik, tarla bitkileri üretimi, örtü altı sebze ve meyve yetiştiriciliği, ayrıca süs bitkileri (iç-dış mekan ve kesme çiçek) ile tıbbi ve aromatik bitki üretimi yoğun olarak gerçekleştirilmektedir. Antalya'nın toplam tarım arazisi 3.602 km² olup, bu alan il yüzölçümünün yaklaşık %17,85'ini oluşturmaktadır.

Antalya, Türkiye'de en geniş örtü altı tarım alanına sahip il olmasının yanı sıra, toplam yüzölçümünün yaklaşık beşte birinde tarımsal faaliyet yürütülmektedir. Başlıca tarımsal ürünler arasında yaş meyve-sebze ile kesme çiçek öne çıkmakta, bu ürünlerin önemli bir bölümü dış pazarlara ihraç edilmektedir. 2023 verilerine göre, yalnızca yaş meyve-sebze ihracatından elde edilen gelir yaklaşık 666 milyon dolar olup, bu tutar toplam ihracatın %26'sını oluşturmaktadır.

Elverişli iklimi ve yüksek tarım potansiyeli sayesinde Antalya'da yıllık yaklaşık 8,5 milyon ton bitkisel üretim yapılmakta ve bu üretim, Türkiye genelinin %4,66'sına karşılık gelmektedir. Hem açık alan hem de örtü altı tarım faaliyetleri açısından yüksek çeşitliliğe sahip olan şehir, yılın dört mevsimi üretim yapılabilen nadir bölgelerden biri olarak öne çıkmaktadır.

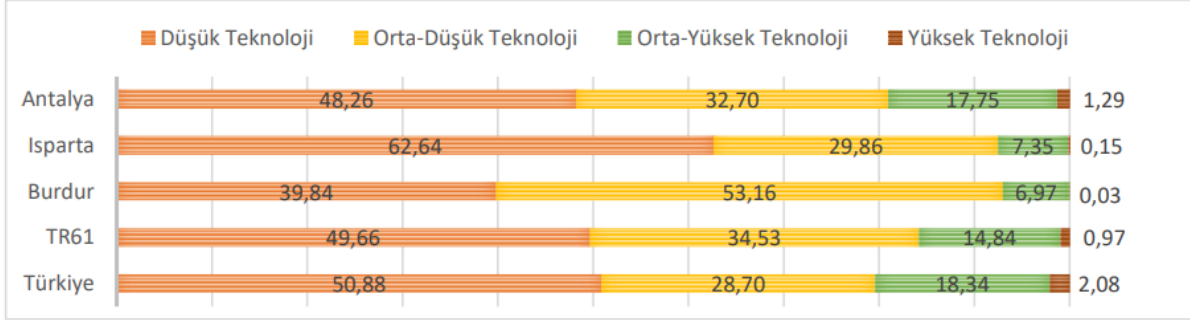
Sanayi: Antalya ekonomisinde sanayi sektörü, toplam GSYH içindeki payı (%9,77) ile hizmet sektörü kadar belirleyici olmasa da, bölgesel üretim ve istihdam açısından önemli bir rol oynamaktadır. Sanayi, özellikle imalat ve ticari faaliyetler üzerinden ekonomiye katma değer sağlamakta ve hizmetler sektörünü dolaylı olarak desteklemektedir. Şehirdeki başlıca sanayi alanları arasında Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge, 16 adet Küçük Sanayi Sitesi, 2 adet Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve 4 adet Sanayi Odası yer almaktadır.

Teknoloji: Antalya ilinin yer aldığı bölgede toplamda dört teknoloji geliştirme bölgesi bulunmaktadır. Bu bölgede, 20 araştırma ve geliştirme (AR-GE) merkezi yer alırken, bunların 18'i Antalya il sınırlarında faaliyet göstermektedir.

Tablo 4.9. TR61 Bölgesi Teknoloji Geliştirme Bölgeleri (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı)

No	Bölge Adı	Üniversite	Bulunduğu İl	Kuruluş Yılı
1	Batı Akdeniz Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Antalya Teknokent)	Akdeniz Üniversitesi	Antalya	2004
2	Göller Bölgesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Süleyman Demirel Üniversitesi	Isparta	2005
3	MAKÜ-BAKA Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi	Burdur	2013
4	Antalya OSB Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Akdeniz Üniversitesi & Antalya Bilim Üniversitesi	Antalya	2018

Bölgede öne çıkan imalat sanayii alt sektörlerinden büyük bir bölümü düşük ve orta-düşük teknoloji düzeyinde faaliyet yürütülen sektörlerdir. İmalat sanayinin alt sektörü olan teknolojinin Antalya ili ve bulunduğu bölgenin faaliyet dağılımı incelendiğinde, Antalya'nın düşük teknolojide faaliyetinin verimli olduğu, ayrıca bölge bazında orta-yüksek ve yüksek teknolojinin daha çok olduğu gözlemlenmektedir. Türkiye çapında ise, Antalya'nın yüksek teknolojideki payı oldukça önemlidir.



Şekil 4.1. İmalat Sanayi Alt Sektörlerinin Teknoloji Düzeylerine Göre Dağılımı (%), 2021 (BAKA, 2024)

Serik İlçesinin Sektörel Yapısı

Serik ilçesinde ekonomi; turizm, tarım ve hayvancılık olmak üzere üç temel sektöre dayanmaktadır. İl merkezine yakın konumu ve bu iki sektörün baskın olması nedeniyle sanayi faaliyetleri daha sınırlı gelişmiştir.

İlçede özellikle seracılık önemli bir yer tutmakta olup, toplam 1.220.000 dekar yüzölçümünün 435.000 dekarı tarım arazisidir. İlçede 17.828 çiftçi Ziraat Odası'na kayıtlıdır ve yaklaşık 56.000 kişilik tarımsal nüfus bulunmaktadır. Bu üreticilere ait 7.210 örtü altı tarım işletmesi mevcutken, Çiftçi Kayıt Sistemi'ne kayıtlı 3.909 işletme bulunmaktadır.

Serik'te kayıtlı tarım arazisi, Antalya genelinin yaklaşık %12'sini oluşturmaktadır. Turizm sektörünün aktif olması sebebiyle ilçede yaz aylarında istihdam artmakta; Haziran ayında 50.000, Ocak ayında ise 30.000 kişi olmak üzere aylık ortalama 40.000 kişi SSK (4/a) kapsamında çalışmaktadır. 2020'nin ilk yarısında 7.503 kişi BAĞ-KUR (4/b), 2.887 kişi ise Emekli Sandığı (4/c) kapsamındadır. Öte yandan, Serik Küçük Sanayi Sitesi'nde faaliyet gösteren 196 iş yeri toplamda yaklaşık 650 kişiye istihdam sağlamaktadır. (BAKA, 2021)

Serik ilçesinde tarım faaliyetleri oldukça yoğun olup, modern tarım tekniklerinin kullanılması sayesinde birim alandan yüksek verim elde edilmektedir. Son yıllarda örtü altı üretim alanlarında hızlı bir artış gözlenmekte ve kontrollü, teknolojik yöntemlerle üretim yapılmaktadır. Tarımsal üretimde öne çıkan alanlar; sera tarımı, açık alanda sebze yetiştiriciliği, meyvecilik ve tarla bitkileri üretimidir. İlçedeki tarım arazilerinin yaklaşık %97'si sulanabilir nitelikte olup, bu da verimli üretimi destekleyen önemli bir faktördür.

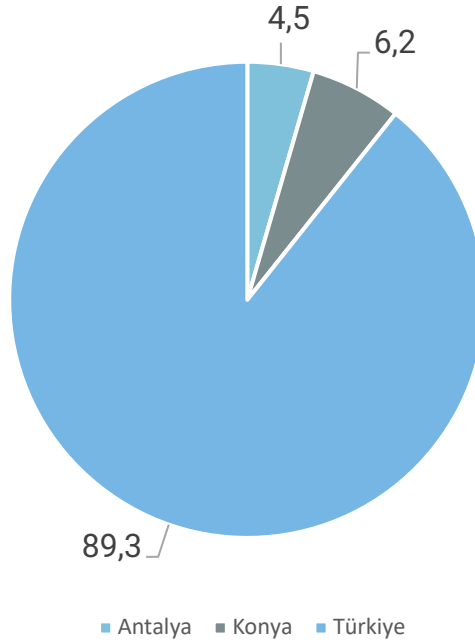
Serik'te iç ve dış pazarlara yönelik olarak domates, biber, salatalık, çilek, nar, zeytin, narenciye, badem, pamuk, mısır, hububat ve süs bitkileri gibi birçok tarımsal ürün yetiştirilmektedir. İlçede Ziraat Odası'na kayıtlı 17.828 çiftçi bulunmakta olup, bu üreticilerin faaliyet gösterdiği kayıtlı tarım arazileri Antalya ilinin toplam tarım alanlarının yaklaşık %12'sini oluşturmaktadır.

4.2.1. Bölgenin Tarımsal Ürünlere Ait Üretim Miktarları

Antalya ili, Türkiye'nin tarım açısından en önemli illerinden biri olup, özellikle örtü altı sebze üretiminde büyük bir paya sahiptir. Türkiye'deki sera üretiminin %57'si TR61 Bölgesi'nde yapılmakta, Antalya ise bitkisel üretim değeriyle bölgede ikinci sırada yer almaktadır.

İl genelinde meyve, sebze, tarla bitkileri, süs ve tıbbi-aromatik bitkiler gibi birçok tarımsal ürün yetiştirilmektedir. Antalya'nın tarım alanı, yüzölçümünün yaklaşık %18'ini oluşturmaktadır.

Uygun iklim koşulları sayesinde yılda yaklaşık 8,5 milyon tonluk bitkisel üretim yapılmakta ve bu da Türkiye genel üretiminin %4,66'sına karşılık gelmektedir. Tarımsal çeşitlilik ve yıl boyu üretim imkânı Antalya'yı tarımda öne çıkan bir merkez haline getirmektedir.



Grafik 4.7. 2023 Yılı Antalya Tarım Sektöründe GSYH Dağılımı (TÜİK, 2024)

Tablo 4.10. 2024 Yılı Antalya İli Tarımsal Üretim Verileri (TÜİK, 2024)

Üretim	Alan (dekar)	Üretim (ton)
Tahıl ve Diğer Bitkisel Ürünler	637.881	1.072.362
Meyve Ürünleri	817.176	2.028.871
Sebze Ürünleri	501.310	4.896.912

2022 yılı itibarıyla, Antalya'nın ihracatında imalat sanayi ürünlerinin payı %62,4, tarım ve hayvancılık ürünlerinin payı %30,7, madencilik ve taş ocaklığı ürünlerinin payı ise %6,7 seviyesindedir.



Şekil 4.2. 2022 Yılı İhracatta Öne Çıkan Sektörler (\$), 2022 (BAKA, 2024)

Tablo 4.11. Antalya İli Bitkisel Ürün İhracatı (Antalya Valiliği, 2024)

Ürün Grubu	2022		2023		2024	
	Miktarı (Ton)	Tutarı (\$)	Miktarı (Ton)	Tutarı (\$)	Miktarı (Ton)	Tutarı (\$)
Yaş Sebze	429.195	402.095.833	484.019	527.533.404	254.450	276.886.553
Yaş Meyve	139.949	153.353.715	120.223	176.747.035	40.284	67.045.169
Narenciye ve Diğer	48.150	26.826.467	60.502	35.361.744	31.156	16.958.136
Toplam	617.294	582.276.015	664.744	739.642.182	325.891	360.889.858

Antalya ilinin 2022-2024 Yılı bitkisel ürün ihracatı verilerine göre, 2023 yılında yaklaşık 740 Milyon \$ ile Türkiye yaş sebze ve meyve ihracatının %21'ini oluşturmuştur.

Tablo 4.12. 2024 Yılı Antalya İli Tarım Alanı Verileri (TÜİK, 2024)

Tarım Alanı	Alan (dekar)	Üretim
Meyveler, İçecek Ve Baharat Bitkileri	817.176	2.028.871 (ton)
Nadas Alanı	460.599	-
Sebze	434.550	4.896.912 (ton)
Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünlerin	1.550.270	1.072.362 (ton)
Süs Bitkileri	7.850,2	820.318.960 (adet)

Tablo 4.13. Antalya İli 2024 Yılı Öne Çıkan Tarım Ürünleri (Antalya Valiliği, 2024)

Ürünler	Antalya Üretim (Ton)	Türkiye Üretim (ton)	TR'de payı (%)
Domates	2.600.555	13.300.000	20
Hıyar	479.145	1.871.712	26
Portakal	578.105	2.311.335	25
Biber	731.644	3.081.010	24
Patlıcan	235.276	817.591	29
Nar	134.985	638.821	21
Muz	427.694	930.240	46
Mantar (Kültür)	22.835	71.479	32
Keçiboynuzu	12.581	24.561	51
Avokado	21.125	38.462	55

Antalya ilinin 2024 yılı öne çıkan tarım ürünleri tablosu incelendiğinde, Antalya'da gerçekleştirilen tarımsal üretim faaliyetlerinin Türkiye üretiminde önemli bir orana sahip olduğu görülmektedir. Özellikle Avokado (%55), Keçiboynuzu (%51) ve Muz (%46) üretimi, ülke geneli üretimin yarısını kapsamaktadır.

Tablo 4.14. 2024 Yılı Antalya İli Tahıl ve Diğer Bitkisel Ürün Üretimi Verileri (TÜİK, 2024)

Ürünler	Ekiliş (dekar)	Üretim (ton)	TR'de payı (%)
Mısır (Slaj)	678.82	330.196	1,2
Şeker Pancarı	25.880	156.430	0,6
Buğday	637.881	151.745	0,9
Yonca	35.375	112.769	0,6
Arpa	453.446	58.122	0,7

Tablo 4.15. 2024 Yılı Antalya İli Sebze Üretimi Verileri (TÜİK, 2024)

Ürünler	Ekiliş (dekar)	Üretim (ton)	TR'de payı (%)
Domates (Sofralık)	170.404	2.624.200	32
Hıyar (Sofralık)	34.031	412.566	28
Karpuz	59.149	360.359	11
Biber (Sivri)	34.328	280.352	30
Patlıcan	23.866	261.735	31

Tablo 4.16. 2024 Yılı Antalya İli Meyvecilik Üretimi Verileri (TÜİK, 2024)

Ürünler	Ekiliş (dekar)	Üretim (ton)	TR'de payı (%)
Muz	60.570	405.766	46
Portakal (Washington)	99.237	381.293	37
Elma (Starking)	55.223	345.335	21
Nar	62.768	175.574	24
Armut	26.378	103.513	16

2024 yılı TÜİK verilerine göre Antalya ili Türkiye'nin tarım üretiminde özellikle sebze ve meyve alanlarında öncü bir rol üstlenmektedir. Tahıl ve diğer bitkisel ürünlerde mısır (slaj) ve buğday öne çıkarken, ülke genelindeki üretime katkıları sırasıyla %1,2 ve %0,9 düzeyindedir. Sebze üretiminde ise Antalya, domates (%32), patlıcan (%31), sivri biber (%30) ve sofralık hıyar (%28) gibi temel ürünlerde Türkiye üretiminin önemli bir bölümünü karşılamaktadır. Meyvecilikte ise muz üretiminin %46'sı, portakalın %37'si ve narın %24'ü Antalya'dan sağlanmaktadır.

Tablo 4.17. 2024 Yılı Antalya İli Süs Bitkileri Üretimi (TÜİK, 2024)

Ürünler	Ekiliş (dekar)	Üretim (adet)	TR'de payı (%)
Karanfil (Kesme)	3.957.645	656.156.100	%73,7
Gerbera (Kesme)	667.884	49.956.770	%47,4
Gypsohilla (Kesme)	348.782	34.878.200	%75,8
Solidago (Altınbaşak) (Kesme)	132.000	21.120.000	%65,5
Gül (Kesme)	2.916.739	123.359.282	%11,4

Tablo 4.18. 2024 Yılı Türkiye ve Antalya İli Örtüaltı Toplam Sebze ve Meyve Üretimi Verileri (TÜİK, 2024)

Üretim	Türkiye Ekilen Alan (dekar)	Türkiye Üretim (ton)	Antalya Ekilen Alan (dekar)	Antalya Üretim (ton)	TR'de payı (%)
Alçak Tünel	144.458	915.269	12.113	41.711	4,5
Cam Sera	68.140	929.513	44.336,1	684.897	73
Plastik Sera	508.416	6.080.811	245.109	3.363.386	55
Yüksek Tünel	133.109	984.503	15.399	107.245	10,8
TOPLAM	854.123	8.919.096	316.957,1	4.197.239	47

2024 yılı örtü altı tarım verilerine göre Antalya, Türkiye genelinde bu üretim yönteminin en yoğun uygulandığı il konumundadır. Türkiye’de toplam 854.123 dekar alanda gerçekleştirilen örtü altı üretimin %37’si Antalya’da yapılmakta ve bu alanlardan elde edilen 4.197.239 tonluk üretim, ülke toplamının %47’sine karşılık gelmektedir. Antalya, özellikle cam seralarda %73, plastik seralarda ise %55 gibi yüksek oranlarla Türkiye üretimine büyük katkı sağlamaktadır. Yüksek tünel ve alçak tünel üretim sistemlerinde de sırasıyla %10,8 ve %4,5 oranlarında paya sahiptir.

Tablo 4.19. Serik İlçesi Tarım Alanları Dağılımı (TÜİK, 2024)

Serik İlçesi Tarım Alanları	Serik İlçesi (da)	İldeki Payı (%)
Meyveler, İçecek ve Baharat Bitkileri	76.611	9,3
Nadas Alanı	7.444	1,6
Sebze Alanı	108.900	25
Süs Bitkileri Alanı	997,8	12,7
Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünlerin Alanı	165.093	10,6

Serik ilçesi, Antalya genelinde özellikle sebze ve süs bitkileri üretiminde dikkat çeken bir tarım potansiyeline sahiptir. İlçede toplam 108.900 dekar alanda yapılan sebze üretimi, Antalya'daki sebze alanlarının %25'ini oluşturarak bu alanda en yüksek paya sahiptir. Süs bitkileri üretiminde de %12,7 ile önemli bir katkı sunan Serik, meyve, içecek ve baharat bitkileri üretiminde %9,3, tahıllar ve diğer bitkisel ürünlerde ise %10,6 paya sahiptir. Nadas alanlarının oranı ise %1,6 ile oldukça düşüktür.

Antalya İli Sanayi Sektörü İstihdam Dağılımı

Antalya ekonomisi ağırlıklı olarak turizm ve tarım temelli bir yapıya sahip olduğundan, sanayi faaliyetleri kentte sınırlı düzeyde gelişmiştir. Türkiye genelinde sanayinin gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) içindeki payı %22,13 iken, bu oran Antalya'da %10,26 seviyesindedir. Bu fark, kentin ekonomik yapısının daha çok hizmet ve tarım odaklı olmasından kaynaklanmaktadır.

Sanayinin görece geri planda kalmasında, çevresel etkiler de belirleyici rol oynamaktadır. Antalya, doğal kaynaklarını ve çevresel değerlerini korumayı önceleyen bir kalkınma yaklaşımını benimsemekte; bu durum, sanayi kaynaklı çevresel sorunların sınırlı düzeyde kalmasını sağlamaktadır.

Kentte sanayi altyapısını oluşturan başlıca yapılar arasında Antalya Organize Sanayi Bölgesi, Antalya Serbest Bölgesi, 16 adet Küçük Sanayi Sitesi, 2 Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve 4 Sanayi Odası yer almaktadır. Bu yapılar, sanayiye yönelik faaliyetlerin belirli merkezlerde yoğunlaşmasına olanak tanımaktadır.



Antalya Serbest Bölgesi:

Antalya Serbest Bölgesi, 14 Kasım 1987'de faaliyete geçmiş olup, Antalya Serbest Bölge Kurucu ve İşleticisi A.Ş. (ASBAŞ) tarafından yönetilmektedir. Bölge, Türkiye ekonomisine üretim, istihdam ve ihracat açısından büyük katkı sağlamaktadır. Yabancı yatırımcıları çekerek teknoloji transferi gerçekleştirirken, aynı zamanda hazineye kira ve fon gelirleri ile önemli bir finansal kaynak oluşturmaktadır.

Antalya Serbest Bölgesi'nin limanına sahip olması, dünya ticaretinin deniz yolu ile büyük bir kısmının yapıldığı düşünüldüğünde, ihracat açısından önemli bir rol oynamaktadır. Son 10 yılda ortalama ticaret hacmi 750 milyon USD olan bölge, özellikle OECD ülkeleriyle yat, medikal, elektronik ve tekstil sektörlerinde ticaret yapmaktadır.

Bölgedeki öne çıkan sektörler arasında yat üretimi, medikal, tekstil, tarım, maden, makine-inşaat ve elektrik-elektronik yer almaktadır. 2022 Mayıs itibarıyla bölgede 88 firma faaliyet göstermekte ve 6.177 kişi istihdam edilmektedir. 29 yabancı sermayeli firma, 33 farklı ülkeden ortaklar ile faaliyet göstermektedir. Antalya Serbest Bölgesi, yatırımcılara kendi limanı ve geri saha altyapısı ile büyük avantajlar sunmaktadır.

Antalya Serbest Bölgesi, toplamda 782.482 metrekarelik bir alana sahiptir. 2021 yılı itibarıyla, lüks yatlar, elektronik ürünler, medikal ürünler, tekstil ürünleri, makine imalatı, tarım, inşaat ve çeşitli hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren 88 firma bu bölgedeki faaliyetlerini sürdürmektedir. Aynı yıl, Antalya Serbest Bölgesi'nde sağlanan istihdam ise 5.750 kişidir.

Sanayi Bölgeleri:

2022 yılının Haziran ayı itibarıyla, Antalya'da yaklaşık 2.980 sanayi sicil belgesine sahip işletme faaliyet göstermektedir. Bu veriler, Antalya'nın sanayi potansiyelinin sınırlı olmakla birlikte, belirli alanlarda organize bir gelişim sergilediğini ortaya koymaktadır.

Tablo 4.20. Antalya İli Organize Sanayi Bölgeleri (OSBÜK, 2025; Zafer Kalkınma Ajansı, 2024)

	Sanayi Bölgesi Adı	Sanayi Türü	Alanı (ha)
1	Antalya OSB	KARMA	778.20
2	Kaş Gıda İhtisas OSB	İHTİSAS	34.50
3	Korkuteli OSB	KARMA	116.00
4	Manavgat OSB	KARMA	35.45
	TOPLAM		964,15

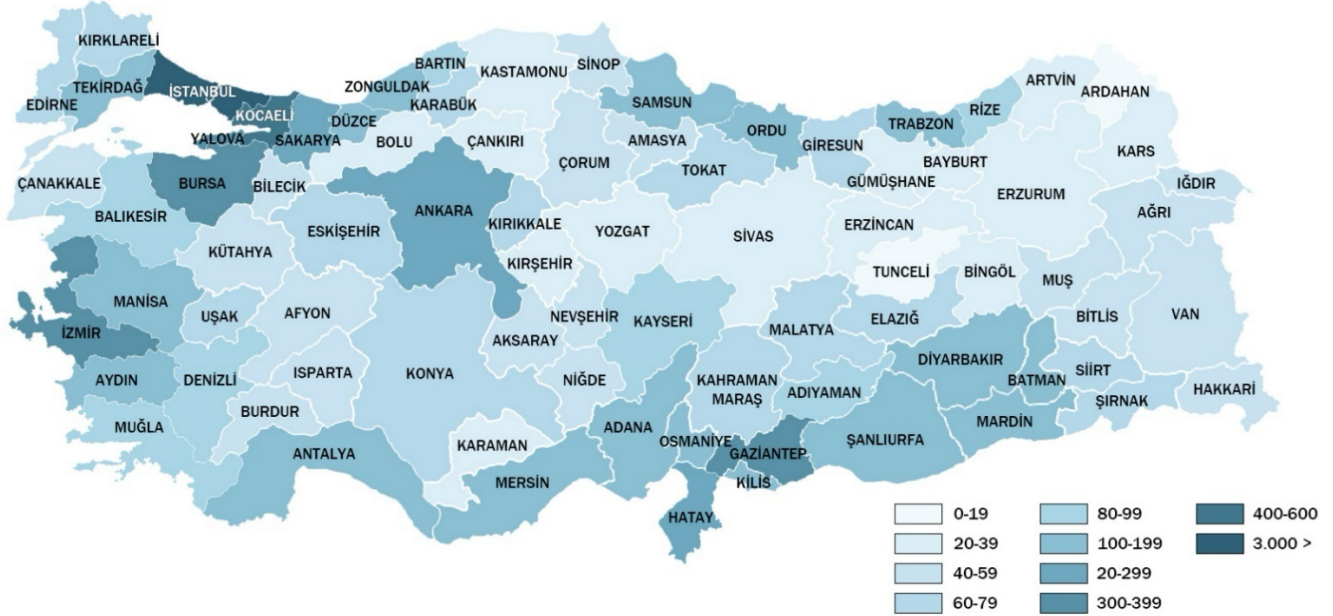
Antalya ilinde toplam 10 küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Söz konusu sanayi sitelerinde toplam 2.295 işyeri faaliyet göstermektedir.

Tablo 4.21. Antalya İli Küçük Sanayi Siteleri (Antalya Ticaret ve Sanayi Odası)

	Sanayi Bölgesi Adı	İşyeri Sayısı	İstihdam		Sanayi Bölgesi Adı	İşyeri Sayısı	İstihdam
1	Akdeniz	2.441	13.000	14	Yeşil Antalya	321	1.500
2	Antalya (Eski Sanayi)	1.000	4.000	15	Varsak	85	250
3	Çatalkaya	126	630	16	Antalya Esnaflar	274	1.300
4	Elmalı	222	376	17	Kırkgöz	300	1.000
5	Gazipaşa	261	837	18	Yeniköy	200	250
6	Kemer	88	450	19	Alanya	850	1.700
7	Korkuteli	314	361	20	Avsallar	43	90
8	Kumluca	293	2.000	21	Konaklı	120	250
9	Manavgat	412	1.260	22	Kaş Kınık	87	261
10	Serik	199	500	23	Yeşil Demre	120	360
11	Turunçova	131	400	24	Finike	70	90
12	Mahmutlar	206	860	25	Mavikent Karma	35	150
13	Payallar	220	600	26	Adem Yörük	-	200
Toplam İşyeri Sayısı: 8.418				Toplam İstihdam: 32.675			

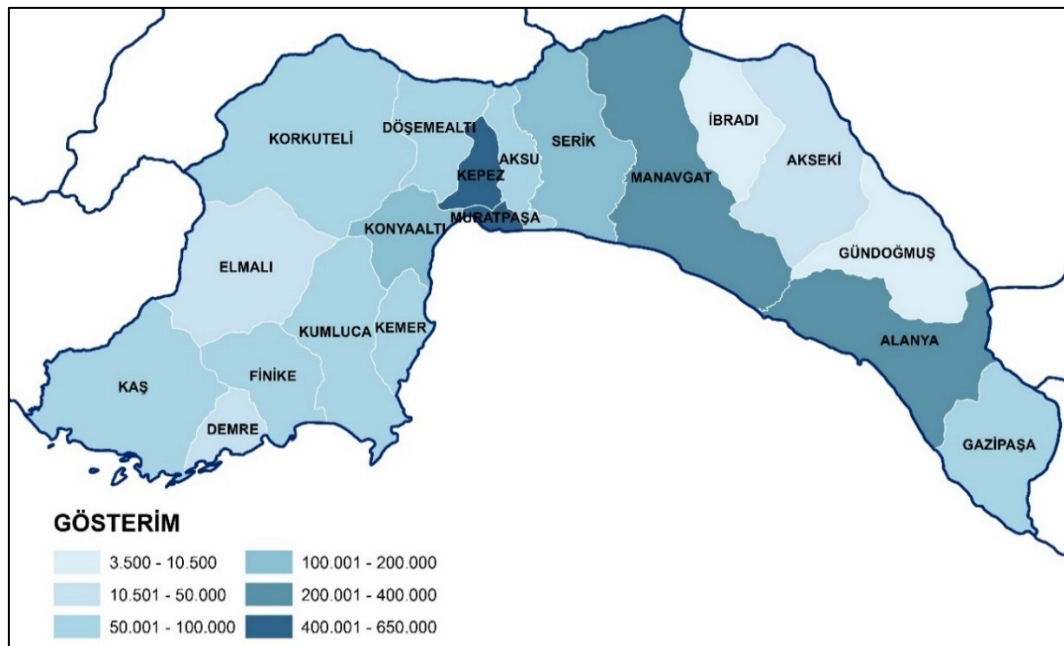


4.3. Sosyal Altyapı



Harita 4.21. İllere Göre Nüfus Yoğunlukları ve Antalya İli Konumsal Gösterimi (TÜİK, 2024)

2024 yılı verilerine göre Antalya il nüfusu 1.370.170 erkek (%50,3) ve 1.351.933 kadın (%49,7) olmak üzere toplam 22.722.103 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu sayılarla nüfus bakımından Türkiye'nin 5. sıradaki ili konumunda bulunmaktadır. İl nüfusunun büyük çoğunluğu sırasıyla Kepez, Muratpaşa, Alanya, Manavgat, Konyaaltı ve Serik ilçelerinde yoğunlaşmıştır.

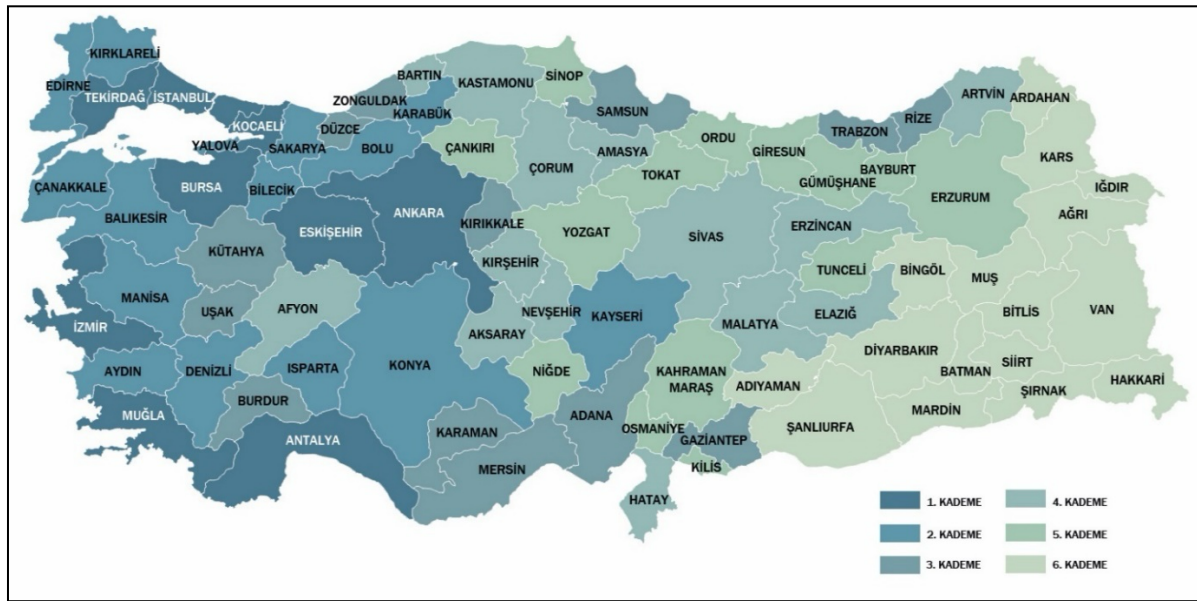


Harita 2.22. Antalya İlçeleri Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2024)

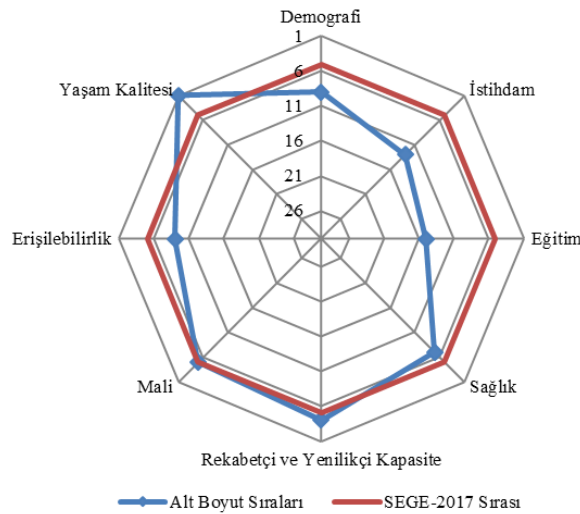
4.3.1. Bölgenin SEGE Sıralamasına Göre Değerlendirilmesi

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmaları'na (SEGE) Uygunluğu: Türkiye'deki Düzey-1 bölgeleri, iller ve ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerini nesnel bir şekilde ölçüp karşılaştıran analizler, SEGE politika ve stratejilerine yön vermek amacıyla yapılmaktadır. Bu analizlerde sosyo-ekonomik gelişmişliği gösteren değişkenler kullanılarak istatistiksel tekniklerle her bir birimin gelişmişlik düzeyi belirlenmekte ve sıralamalar ortaya konmaktadır.

Kalkınma Bakanlığı tarafından yapılan 2017 yılı Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Araştırması (SEGE) çalışmasında, TR61 Bölgesi, 26 düzey-2 bölge arasında 4. sırada yer almıştır. Aynı araştırmada, Antalya ili, Türkiye genelinde yaşam kalitesi endeksinde 81 il arasında 5. sırayı almıştır.



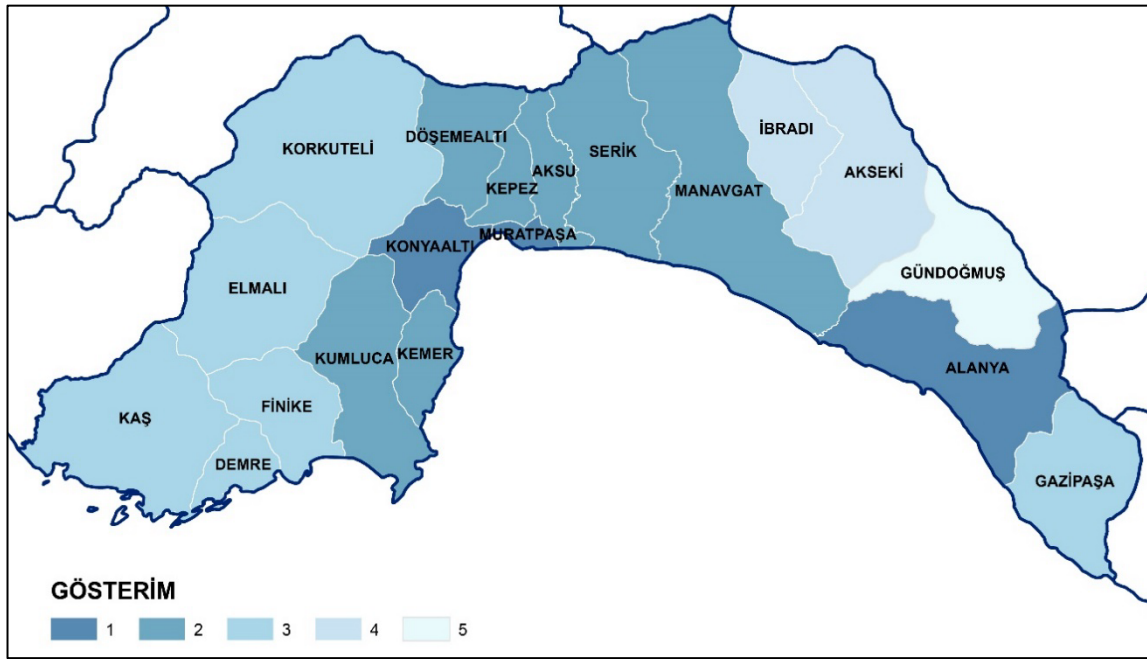
Harita 4.23. İller Bazında SEGE Kademelenmesi (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2017)



Şekil 4.3. Antalya İlinin Alt Boyutları İtibariyle Sıralamaları (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2017)

Antalya ilçeleri SEGE Kademelenmesi

Antalya ili ilçelerinin SEGE kademelerine göre değerlendirilmesinde, turizm ve hizmet sektörünün geliştiği ve nüfusun yoğun olduğu Konyaaltı, Muratpaşa ve Alanya ilçeleri 1. kademe; turizmin yanı sıra tarım ve hayvancılığın yaygın olduğu Kumluca, Kemer, Döşemealtı, Kepez, Aksu, Serik ve Manavgat ilçeleri 2. Kademe yer almaktadır. Kaş, Demre, Finike, Elmalı, Korkuteli ve Gazipaşa 3. kademe; İbradı ve Akseki 4. kademe; en az gelişmiş ilçe olan Gündoğmuş ilçesi ise 5. kademe olarak sınıflandırılmıştır.



Harita 4.24. Antalya İlçeleri SEGE Kademelenmesi (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2022)

4.3.2. İşgücü Göstergeleri

Antalya ili, Türkiye geneline kıyasla daha olumlu bir işgücü profili sergilemektedir. TÜİK verilere göre, Türkiye genelinde işsizlik oranı %8,7 iken Antalya'da bu oran %5,9 ile daha düşüktür. Ayrıca, işgücüne katılma oranı Antalya'da %59,0 ile Türkiye ortalaması olan %54,2'nin üzerindedir. İstihdam oranı açısından da benzer bir eğilim mevcuttur; Türkiye genelinde istihdam oranı %49,5 iken Antalya'da %55,5'tir. Bu veriler birlikte değerlendirildiğinde, Antalya'nın hem ekonomik canlılık hem de iş gücü piyasasına katılım açısından Türkiye ortalamasının üzerinde bir performans sergilediği söylenebilir.

Tablo 4.22. Çeşitli İşgücü Göstergeleri (TÜİK, 2024)

Gösterge Adı	Türkiye	Antalya
İşsizlik Oranı (%)	8,7	5,9
İşgücüne Katılma Oranı (%)	54,2	59,0
İstihdam Oranı (%)	49,5	55,5



Harita 4.25. İller Bazında İşsizlik Oranları Gösterimi (TÜİK, 2024)

2024 yılı TÜİK verilerine göre, Türkiye genelindeki işsizlik oranı %8,7 olarak belirtilmiştir. Hakkari, %23,3 ile en yüksek işsizlik oranına sahip il olurken, Sinop %4,8 ile en düşük işsizlik oranına sahip il olmuştur. Antalya ilinde işsizlik oranı %5,9 değerindedir.



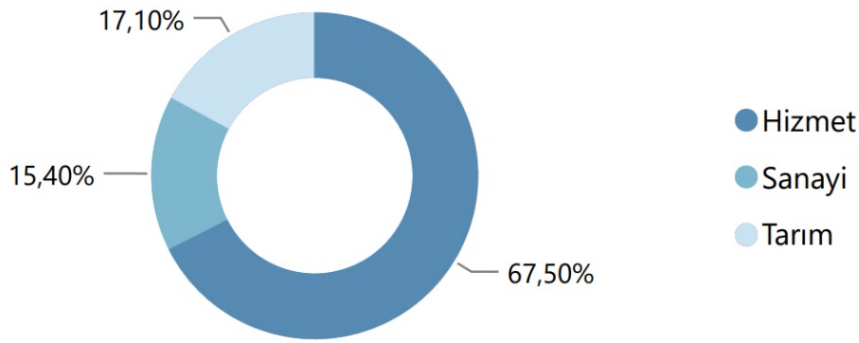
Harita 4.26. İller Bazında İstihdam Oranları Gösterimi (TÜİK, 2024)

2024 yılı için Türkiye genelindeki istihdam oranı %49,5 olarak belirlenmiştir. Ardahan, %58,2 ile en yüksek istihdam oranına sahip il olurken, Siirt %35,5 ile en düşük istihdam oranına sahip il olarak kaydedilmiştir. Antalya ilinde ise istihdam oranı %55,5 değerindedir.



Harita 4.27. İller Bazında İşgücüne Katılma Oranları Gösterimi (TÜİK, 2024)

2024 yılında Türkiye genelinde işgücüne katılma oranı %54,2 olarak belirtilmiştir. Ardahan %61,7 ile en yüksek işgücüne katılma oranına sahip il olurken, Siirt %38,5 ile en düşük orana sahip il olarak belirlenmiştir. Antalya ilinde işgücüne katılma oranı ise %59 değerindedir.

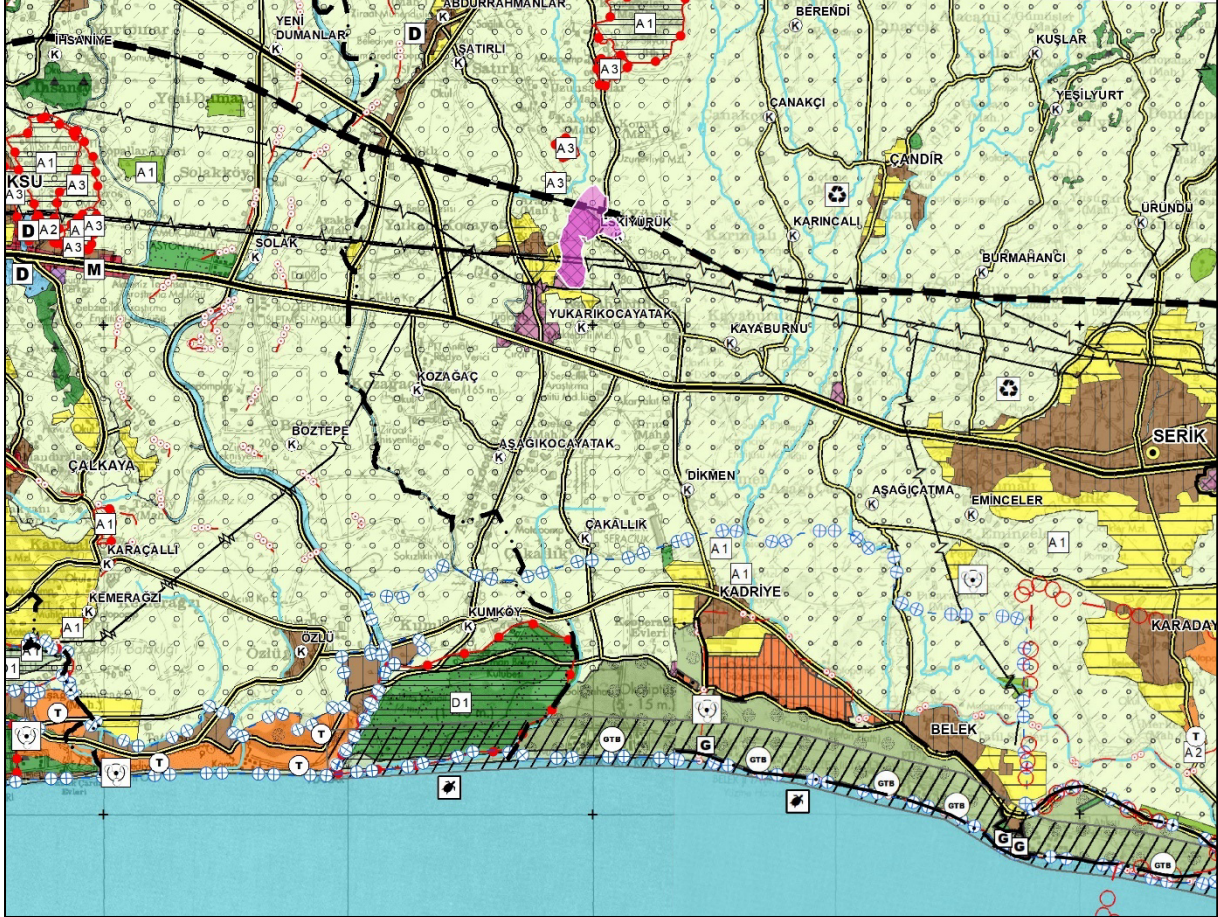


Grafik 4.8. Sektörlere Göre İşgücü Oranı (%) (TÜİK, 2022)

Antalya ilinde, istihdamın büyük çoğunluğu %67,5 oranıyla hizmet sektöründe yoğunlaşmıştır. Sanayi sektörü %15,4 ile ikinci sırada yer alırken, tarım sektörü %17,1 oranındadır. Bu dağılım, Antalya ekonomisinin hizmet odaklı bir yapıya sahip olduğunu ve özellikle turizm, ticaret gibi alanların istihdamda belirleyici rol oynadığını ortaya koymaktadır. Tarımın sanayiden daha yüksek paya sahip olması ise kentin kırsal alanlarında tarımsal faaliyetlerin halen önemli olduğunu göstermektedir.

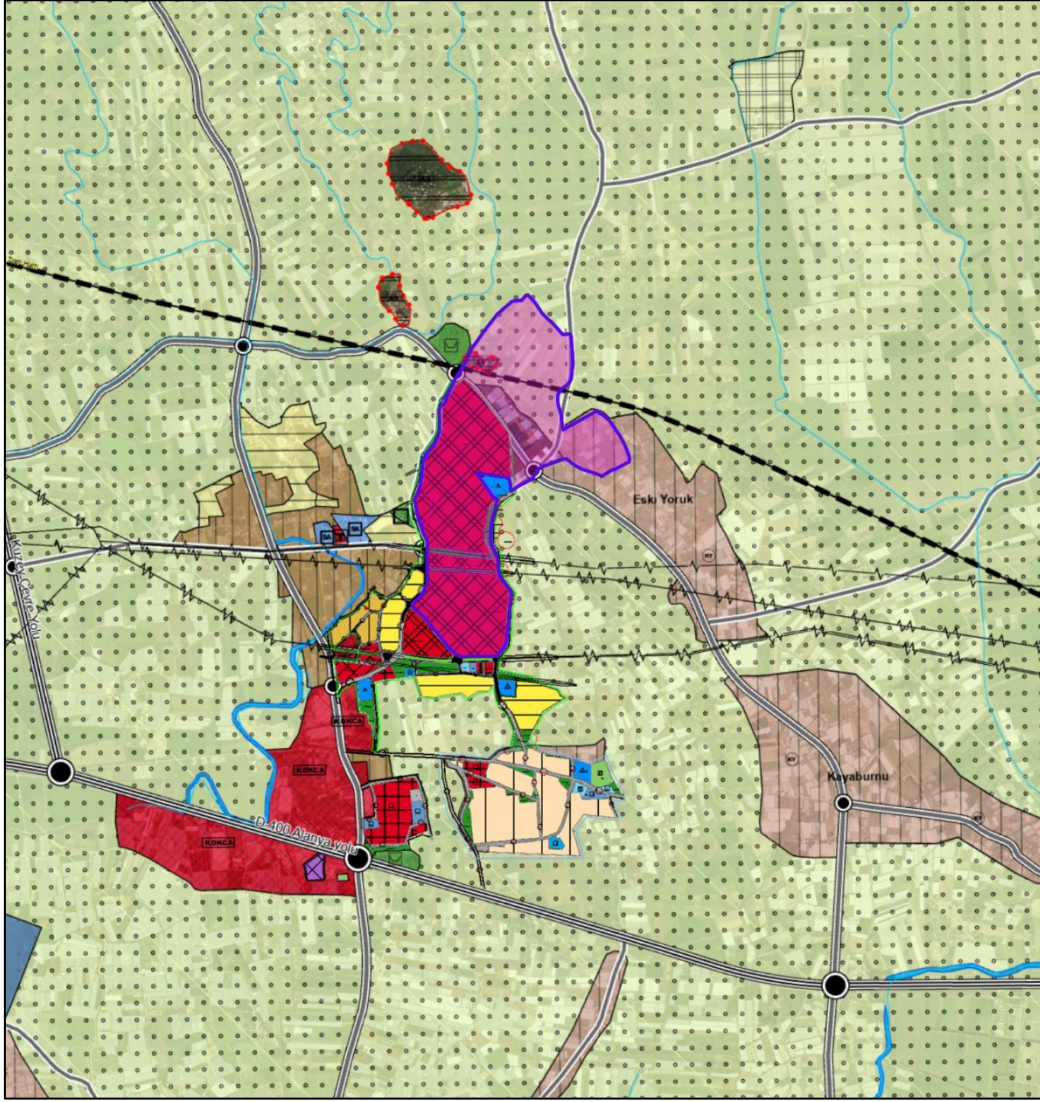
4.4. Çevresel Etkilerin Ön-Değerlendirmesi

1/100.000 çevre düzeni planına ve 1/25.000 nazım imar planına proje alanı işlenerek proje alanının çevre düzeni planlarına göre durumu tespit edilecektir. Ayrıca kurum görüşlerinden gelen bilgiler ışığında çevresel durumuna değinilecektir.



Harita 4.28. Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Proje alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilmiştir ve ilgili plana işlenmiştir. Söz konusu plana Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi alanının büyük bir bölümü "Sanayi Alanı" olarak planlanmış olup, kalan kısmı "Tarım Alanı" kullanımıyla örtüşmektedir. Tarım kullanımında kalan alanlarda hâlihazırda örtü altı tarım (sera faaliyetleri) yürütülmektedir. Proje alanının yakın çevresinde ise ağırlıklı olarak "Konut Gelişme Alanı" ve "Tarım Alanları" yer almaktadır.



Harita 4.29. Antalya İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve ilgili 1/5.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında proje alanının büyük bir bölümü "Toplu İşyerleri" olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda ilgili planda işlenen Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, plan kararlarıyla uyumlu bir şekilde konumlandırılmıştır.

4.5. Alternatifler

Serik ilçesinde arazi araştırması çalışmalarında proje için en uygun lokasyonda kuruluş gerçekleştirilmeye çalışılmıştır.

TDİOSB Alanı

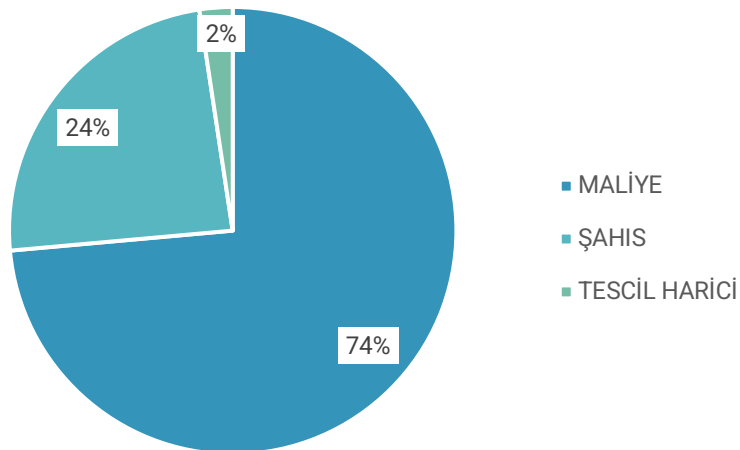
Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, Antalya ili Serik ilçesi Yukarı Kocayatak ve Eskiyörük mahalleleri sınırlarında olup, Serik ilçe merkezine yaklaşık 12 km, Antalya il merkezine yaklaşık 23 km mesafededir.

Projenin alanı; Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin yaklaşık 1.230 dekar alanda kurulması planlanmıştır.

Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği gereği; TDİOSB kurulacak alanların %75 mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olması zorunludur. Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi alanı mera, tarla ve arsa vasfında olan parsellerden oluşmaktadır.

Alanın %74'ü hazineye, %24 şahısa aittir. Kamulaştırma gereken parseller, Yukarı Kocayatak mahallesinde bulunan 209 Ada 6 Parsel, Eskiyörük mahallesinde 113 Ada 5 Parsel ve 115 Ada 2 Parsel'dir. Şahıs parsellerinin kapladığı alan 288.949,1 m²'dir.

Mevcut alanların yer seçimi, tüm kamu kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri çerçevesinde Tarım ve Orman Bakanlığınca uygun görülmesi halinde onaya sunulacaktır.



Grafik 4.9. Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi Mülkiyet Durumu

4.5.1. Projesiz Durum

Proje uygulanmadığı durumda, mevcut alanın büyük bir kısmı bakımsız, verimsiz ve atıl halde kalmaya devam edecektir. Tarımsal üretime uygun potansiyeline rağmen, altyapı eksiklikleri ve plansız kullanım nedeniyle bölge hem ekonomik hem de çevresel açıdan değer üretmeyen bir alan olarak varlığını sürdürecektir.

Bu bağlamda, projenin uygulanmasıyla yalnızca verimli ve sürdürülebilir tarımsal üretim sağlanmakla kalınmayacak; aynı zamanda, üretimden pazarlamaya kadar tüm süreçleri kapsayan entegre bir yapı oluşturulacaktır. Bu yapı sayesinde, yüksek teknolojili sera sistemleriyle ürün verimi artırılacak, üreticilerin gelir düzeyi yükselecek ve Serik bölgesi yüksek teknolojik tarımsal üretimde öncü bölgelerden biri haline gelecektir.

4.5.2. Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı

Hâlihazırda proje konusu mal/hizmet ihtiyacını karşılayan bir birim bulunmamaktadır. Projelerin ilk sabit yatırımları da alt yapı yatırımları olacağından herhangi bir bakım onarım ve tevsii yatırımı bulunmamaktadır.

4.5.3. En İyi İkinci Alternatif

Yapılan arazi çalışmaları, saha araştırmaları sonucunda ikinci bir alternatif bulunmamaktadır.

4.5.4. En İyi Alternatif (Tercih edilen alternatif)

TDİOSB projesi için en iyi tespit edilmiş alternatif, Serik ilçesi Yukarı Kocayatak ve Eskiyyörük mahallelerinde yer alan bölgedir. Bölge, yaklaşık 1230 dekar alana sahiptir. TDİOSB'nin ulaşımının kolayca sağlanacağı 3 km uzaklığında yer alan D400 karayolu bulunmaktadır. Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin planlandığı bu alan, Serik ilçe merkezine 12 km uzaklıkta, Antalya il merkezine ise 23 km uzaklıkta yer almaktadır.

4.6. Yer Talep Tahmini

Son yıllarda sağlıklı gıdaya, taze sebze ve meyveye olan talebin artmasıyla birlikte, bu ihtiyaca çözüm sunan seracılık faaliyetlerinde Türkiye genelinde önemli bir gelişim gözlemlenmektedir. Özellikle uygun iklim koşulları sayesinde, seracılık faaliyetleri Türkiye'nin güney illerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Seracılıkta temel başarı faktörü, üretim için gerekli sıcaklık koşullarının sağlanmasıdır. İklim şartlarının bu sıcaklığı sağlamadığı durumlarda ısıtma sistemleri devreye girmekte, bu da üretim maliyetlerini önemli ölçüde artırmaktadır. Örtü altı tarımda (seracılıkta), yıl boyunca kesintisiz üretim yapılabilmesi için iklim kontrolü şarttır ve bu sürecin en maliyetli unsuru ısıtmadır.

Türkiye'deki seracılık işletmelerinde ısıtma maliyetleri, üretim sezonu, bölgesel iklim koşulları ve yetiştirilen ürün tipine bağlı olarak değişmekle birlikte, toplam üretim maliyetinin %40 ila %80'ini oluşturabilmektedir. Yüksek fosil yakıt maliyetleri nedeniyle pek çok serada düzenli ısıtma yapılamamakta, yalnızca don olaylarına karşı koruma amaçlı ısıtma tercih edilmektedir. Bu durum, ürün veriminde düşüşe, ürün çeşitliliğinde sınırlamalara ve zararlılarla mücadelede ilaç veya hormon kullanımına ihtiyaç duyulmasına neden olmaktadır.

Oysa uygun sıcaklık koşullarının sağlandığı, düzenli ısıtma sistemlerine sahip seralarda verim %50 ila %60 oranında artırılabilir. Bu tür seralarda bitki gelişimi ve döllenme için gerekli sıcaklık daha ekonomik biçimde sağlanmakta, ayrıca yeterli havalandırma ile sera içi nem kontrol edilerek hastalık riski azaltılmakta ve genel verimlilik artırılmaktadır.

Antalya ili, yalnızca turizm açısından değil, tarımsal üretim açısından da sahip olduğu avantajlı iklim koşulları ile öne çıkmaktadır. Projenin hedef bölgesi olan Serik ilçesi, yıllık dört ay süren sıcak mevsim ile seracılık için uygun bir iklim yapısına sahiptir. Haziran ayında başlayan sıcak dönem, Eylül ayına kadar sürmekte; Temmuz ayında ortalama 34°C ile en yüksek, Ocak ayında ise ortalama 6°C ile en düşük sıcaklıklar gözlemlenmektedir.

Bu elverişli koşullar doğrultusunda, Serik ilçesinde bir TDİOSB kurulması planlanmıştır. Proje ile sebze ve meyve sektöründe, hem ihracata hem de iç pazara yönelik üretim yapan veya yapmayı planlayan işletmelerin, modern altyapı ve teknik olanaklara sahip bir üretim ortamına kavuşturulması hedeflenmektedir. Ayrıca bu bölgede faaliyet gösterecek işletmelerin bir araya gelerek kümelenmesi sağlanacak, böylece verimli, planlı ve sürdürülebilir bir üretim modeli oluşturulacaktır.

5. PROJE YÖNETİMİ

5.1. Proje Yürütücüsü Kuruluşlar ve Teknik Kapasiteleri

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesinde görev alacak yürütücü kuruluşla ilişkin belirleme süreci halen devam etmektedir.

5.2. Proje Organizasyonu ve Yönetimi

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi yönetimi şu birimlerden oluşmaktadır.

Müteşebbis Heyet: Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nde karar verici birimi olarak çalışacak ve OSB'nin kurulumuna iştirak edecek kuruluşlar tarafından dört yıllığına seçilecek 15 kişilik asil ve 15 kişilik yedek üye bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu: Yönetim Kurulu: Müteşebbis Heyet tarafından 4 yıl için seçilecek, 5 asil ve 5 yedek üyeden oluşmaktadır.

TDİOSB temsil etme görevini üstlenecek olan Yönetim Kurulu, Başkanını kendi içinden seçer ve aylık olarak toplanarak OSB'nin işleyişi konularında karar almakla mükelleftir.

Denetim Kurulu: OSB yönetiminin sorumluluklarının yerine getirilip getirilmediğinin tespit edilmesi çalışmaları kapsamında; karar defteri, hesap defteri ve diğer kayıtları incelemek ve raporlamakla sorumludur. Müteşebbis heyetin seçeceği 2 asil ve 2 yedek üyeden oluşmaktadır.

İcra Birimi (TDİOSB Bölge Müdürlüğü): Yönetim Kurulu'nun aldığı kararları uygulamakla görevli olan icra birimine Müdür başkanlık edecek ve kanunlar ve OSB kuruluş sözleşmesi çerçevesinde OSB'nin işleyişi için gerekli çalışmalarını yürütecektir. İcra birimi çalışmalarını, planlanan termin planı ve Yönetim Kurulu kararları ile yürütecek, kamu ihale prosedürleri ve mevzuatlar ışığında OSB'nin kurulumu için gerekli ve üst yapı çalışmalarını ihale edecek, yapılacak çalışmaların kontrol ve denetimini sağlayacak ve kayıtlarını tutacaktır.

5.3. Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin en geç 2 yıl 6 ay içinde faaliyete geçirilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda bir termin planı oluşturulmuştur. Termin planına uygun şekilde faaliyetlere devam edilmektedir.

Tablo 5.1. Termin Planı

FAALİYETLER	1. YI												2. YIL												3.YIL													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Alanının Tamamının Tüzel Kişilik Adına Tescil Edilmesi																																						
Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarının Hazırlanması																																						
Genel yerleşim, Üst Yap Modül ve imar planlarının yapılması ve onayı																																						
Altyapı Projelerinin Hazırlanması ve Onayı																																						
Altyapı İnşaat İhalelerinin Yapılması																																						
Altyapı İnşaatının Yapılması																																						
Üstyapı inşaatlarının başlaması																																						
İşletmeye alma																																						

5.3.1. Teknoloji ve Tasarım

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 04.10.2022 tarihli, 31973 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Yönetmeliği'ne göre, TDİOSB'lerde parsel büyüklüğü için minimum sınır 10.000 m², kapalı sera alanı için ise 5.000 m² olarak belirlenmiştir. Bu 5.000 m²'lik sera alanı uygulamada ekonomik verimliliğin sağlanması ve pazar taleplerinin karşılanması açısından bir eşik olarak kabul edilmektedir, ancak bağlayıcı bir hüküm değildir.

Bu kapsamda, Antalya Serik ilçesinde planlanan TDİOSB sınırları içerisindeki tüm parsellerin 10.000 m² ve üzeri olacak şekilde düzenlenmesi öngörülmüştür. Bu planlama, hem mevzuata uygunluk, hem de yatırımın kârlılık potansiyelinin artırılması hedefiyle yapılmıştır.

Yatırımın teknik altyapısında ise yerli üretim malzeme kullanımı öncelikli tercih olup, seracılıkta uluslararası kabul görmüş modern teknolojiler esas alınacaktır. Kurulacak seralar, TSE standartlarına uygun, gotik tip, PE örtü (IR ve UV katkılı) çatı, polikarbon yan kaplama ve bilgisayar kontrollü otomasyon sistemleri (ısıtma, havalandırma, sulama, gübreleme ve perdeleme) ile donatılacaktır. Seralar, iklim koşullarından en iyi şekilde yararlanacak şekilde kuzey-güney yönlü, hâkim rüzgâr ve ışık dikkate alınarak konumlandırılacaktır.

Seraların Sınıflandırılması

Seralar, kuruluş şekilleri, kullanılan örtü malzemesi ve kuruluş malzemesine göre olmak üzere üç farklı şekilde sınıflandırılmaktadır.



Şekil 5.1. Seraların Sınıflandırılması

Sera Yapı Elemanları

Sera yapı elemanları temel, iskelet elemanları ve çatı olarak sınıflara ayrılabilir. Bu elemanların planlanmasında ve seçiminde bölgenin iklim durumu, serada yetiştirilmek istenen bitki türü, seracılık işletmesinin büyüklüğü ve işletme tipi göz önüne alınmalıdır. Ayrıca seranın yapım malzemesi seçilirken de göz önüne alınması gereken etmenler vardır. Bunlar;

1. Sera yapı malzemesi ucuz, sağlam ve hafif olmalı,
2. Seri üretime uygun olmalı,
3. Enerji tasarrufunu sağlamalı,
4. Kuruluş ve tamiri kolay olmalı,
5. Hava koşullarından etkilenmemeli,
6. Sera içinde yeterli iklim ayarlaması yapılabilmelidir.



Şekil 5.2. Modern Teknolojik Sera Örneği

Sera Bitkilerinin İklim İstekleri

Yüksek kaliteli ve verimli ürün elde edebilmek için sera ortamında bitkilerin gelişimi için gereken sıcaklık, nem, ışık ve CO₂ gibi faktörlerin optimal düzeyde tutulması esastır. Seralarda yetiştirilen bitki türleri genellikle sıcak mevsim bitkileridir. Bu bitkilerin iklim tercihleri şu şekilde özetlenebilir: (Tarım ve Orman Bakanlığı, 2020)

- Sera bitkileri genellikle ortalama 17°C ile 27°C arasındaki sıcaklıklara iyi adapte olmuşlardır. Güneş radyasyonu ile oluşan sera etkisi göz önüne alındığında, günlük ortalama sıcaklık değerleri 12°C ile 22°C arasında olduğunda ek ısıtma gereksizdir.
- Günlük ortalama sıcaklık 12°C'nin altına düştüğünde özellikle gece saatlerinde seraların ısıtılması gerekmektedir.
- Günlük ortalama sıcaklık değeri 22°C'nin üzerine çıktığında, seralarda ek soğutma önlemleri alınmalıdır; aksi takdirde bitki büyümesi durabilir. 12°C ile 22°C arasında günlük ortalama sıcaklık, seralarda doğal havalandırma için yeterlidir.

- İyi bir bitki gelişimi için gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı 5°C ile 7°C arasında olmalıdır.
- Dış sıcaklık 27°C'nin üstüne çıktığında, seralarda soğutma sistemleri kurulmalıdır.
- Bitkiler için mutlak maksimum sıcaklık 35°C ile 40°C'nin üstüne çıkmamalıdır.
- Yılın üç ayında (Kasım, Aralık, Ocak) toplam gün uzunluğu 500-550 saat arasında olmalıdır.
- Günlük toplam radyasyon değeri 2300 Wh.m-2.gün-1 olmalıdır. Bitki büyümesi için toplam güneş radyasyonunun alt sınırı 1000 Wh.m-2.gün-1'dir, bu nedenle sera üretimi için ek aydınlatma gerekebilir.

Süs Bitkileri Yetiştiriciliği

Süs bitkileri; estetik, işlevsel ve ekonomik amaçlarla farklı üretim teknikleriyle çoğaltılan ve yetiştirilen bitki gruplarını ifade eder. Bu grup genel olarak dört alt başlıkta sınıflandırılmaktadır: kesme çiçekler, iç mekân (saksı) süs bitkileri, dış mekân süs bitkileri ve doğal çiçek soğanları.

Kesme Çiçekler:

Kesme çiçekler, bitkiden kesilerek elde edilen ve doğrudan taze çiçek aranjmanlarında kullanılabilen canlı çiçek veya çiçek saplarıdır. Buket, sepet veya çelenk gibi çeşitli düzenlemelerde tek başına veya bir arada kullanılabilmektedir.

- Kesme çiçekler, genellikle geçirgenliği yüksek, organik maddece zengin kumlu-tınlı toprakları tercih eder ve ideal pH aralığı 6.5-7.5 arasında olmalıdır.
- Işıklanma açısından, kesme çiçeklerin türlerine göre farklı ihtiyaçları bulunmaktadır. Örneğin karanfil, uzun gün ışığını tercih ederken, krizantem kısa gün koşullarına ihtiyaç duyar. Yaz aylarında ise seralarda güneş yanıklığı ve yüksek sıcaklıklara karşı gölgelendirme yapılmalıdır.
- Sulama, kök gelişimi için kritik olup, genellikle damla sulama sistemi kullanılır. Topraksız tarımda ise otomatik sulama ve fertigasyon yöntemiyle düzenli ve kontrollü su-gübre verilmesi sağlanır.
- Nem ve sıcaklık değerleri türlere göre değişmekle birlikte, seralarda hastalık riskini azaltmak amacıyla etkili havalandırma sistemleri gereklidir. Kış döneminde don riskine karşı sisleme, ısıtma ve çatı yağmurlama sistemleri kullanılmaktadır.

Kesme çiçekler, generatif (tohumla) ve vejetatif (bitki parçaları ve doku kültürü ile) yöntemlerle üretilmektedir. Tohumla üretim maliyet açısından avantajlı olup yaygın kullanılan yöntemdir; ancak her tür tohumla üretilemez. Vejetatif üretim ise kök, gövde veya sürgün parçaları ile soğan, yumru gibi özel organların kullanıldığı yöntemleri içerir.

Üretim türüne göre ideal işletme büyüklükleri farklılık göstermektedir. Örneğin karanfilde ideal alan 50 dekarın üzerindeyken, iç pazara yönelik gülde 5-20 dekar arası uygundur. Ayrıca, kesme çiçek üretiminde paketleme ve soğuk hava depoları kritik altyapı unsurlarıdır; paketleme alanı en az 100 m², soğuk hava deposu ise en az 150 m³ kapasitede olmalıdır. Üretim materyali çoğaltmak amacıyla köklendirme seraları da işletme büyüklüğüne bağlı olarak 100 m² ve üzerinde planlanmalıdır.

İç Mekân Süs Bitkileri:

İç mekân süs bitkileri, genellikle kapalı ortamlarda saksılar içerisinde yetiştirilen, salon bitkileri olarak da adlandırılan türleri kapsar. Saksıda yetiştirilmeye uygun, her dem yeşil yapıya sahip ve kısa süreli çevresel stres koşullarına dayanıklı olmaları, bu bitkileri iç mekân kullanımı için elverişli hale getirmektedir. Ayrıca, kullanım alanına göre ışık, sıcaklık ve nem gereksinimlerinin iyi bilinmesi, bitkinin gelişimi açısından önem arz etmektedir.

İç mekân süs bitkileri yaprak yapısı, çiçek özellikleri, büyüme formu ve ekolojik ihtiyaçlarına göre çeşitli gruplara ayrılmaktadır. Bu sınıflandırma yalnızca kullanım alanlarını değil, aynı zamanda yetiştirme yöntemlerini de belirleyici bir rol oynamaktadır.

Örneğin, tropik türler genellikle 18–25°C sıcaklık ve %80–85 oranında nem ihtiyacı gösterirken, orta iklim bitkileri 8–18°C aralığında gelişmektedir. Daha düşük sıcaklık isteyen türler ise kış döneminde 5–8°C’de tutulabilen iç mekânlarda yetiştirilebilmektedir.

Dekoratif değerlerine göre iç mekân bitkileri; çiçekleri için yetiştirilenler, yaprakları için değerlendirilenler ve etli yapraklı/kaktüs türleri olarak gruplandırılabilir. Bu grupların her biri farklı çevre koşullarına ve bakım ihtiyaçlarına sahiptir;

- Bitkilerin sağlıklı gelişimi için uygun ışık şiddeti (yazın 11.000 lüks, kışın 5.500 lüks), optimum sıcaklık, yeterli nem (%70–80) ve uygun toprak karışımları gereklidir.
- Yetiştirme ortamlarında torf, perlit ve vermikülit gibi organik maddece zengin karışımlar tercih edilirken, kaktüs ve sukulent gibi türlerde daha geçirgen ve kum oranı yüksek topraklar kullanılmalıdır.
- Besleme genellikle sıvı gübreler aracılığıyla yapılır; sulama ise mevsimsel olarak ayarlanmalıdır. Ayrıca, gelişimin hızlandırılması amacıyla seralarda 1000 ppm’e kadar karbondioksit gübrelemesi uygulanabilmektedir.

Çoğaltma yöntemleri bakımından iç mekân bitkileri generatif (tohumla) ve vejetatif (çelik, daldırma, ayırma, yavru sürgün vb.) yollarla üretilmektedir. Türler özgül üretim tekniklerinde, soğan, yumru, rizom gibi özelleşmiş yapılar ya da doku kültürü yöntemleri de yaygın olarak kullanılmaktadır.

Dış Mekân Süs Bitkileri:

Dış mekân süs bitkileri; park, bahçe, balkon, teras gibi açık alanların peyzaj düzenlemelerinde kullanılan ve hem estetik hem de çevresel katkılar sağlayan bitkilerdir. Yetiştiricilik yapılacak alanın iklim, toprak, altyapı ve erişilebilirlik açısından uygun olması büyük önem taşır. Özellikle iyi drenajlı, tınlı ve geçirgen topraklar tercih edilirken, üretim alanlarında sulama, gübreleme ve bakım işlemlerinin düzenli yürütülmesi gerekir.

Dış mekân süs bitkileri; çelikle, tohumla, aşılıyla, ayırma, bölme, daldırma ve sporla çoğaltılabilir. Hangi üretim yönteminin kullanılacağı, bitki türüne ve çoğaltma amacına göre belirlenir. Üretim kadar pazarlama da başarı açısından belirleyicidir.

- Dikim Sıklığı; Bitkinin türüne göre değişir. Büyük ağaç ve çalılar için 1–3 m, yer örtücüler ve çiçekler için 20–50 cm aralık bırakılmalıdır.
- İşletme Büyüklüğü; Üretilen bitki türüne göre değişir. İhracata yönelik ağaç türleri için en az 1000 dekar alan önerilir; çünkü fidanların pazarlanabilir boyuta gelmesi 5-15 yıl sürebilir. İç pazara yönelik ağaç türlerinde en az 100 dekar alan yeterlidir. Çalı ve mevsimlik çiçek üretiminde, iç pazara yönelik işletmeler için en az 10 dekar alan yeterli olurken, ihracata yönelik üretimlerde bu alan 100 dekarı aşmalıdır.
- Altyapı Gereksinimleri; Üretim tesislerinde en az 300 m² kapalı hangar alanı olmalıdır. Üretim materyallerinin çoğaltılması için ise 500 m² ve üzeri köklendirme seraları gereklidir.



Seralarda Akıllı İklim ve Enerji Yönetimi Sistemi;

Certhon Control System (CCS): Certhon Control System (CCS), sera ve iklim odaları için geliştirilmiş merkezi bir iklim ve enerji yönetim sistemidir. CCS, ısıtma, soğutma, havalandırma, ışıklandırma, CO₂ kontrolü, sulama ve hava sirkülasyonu gibi tüm parametreleri entegre bir yapıda yönetir.

Sistem, her 15 saniyede bir tüm sensör verilerini kaydederek bitki gelişimini anlık olarak izler ve analiz eder. Fotosentez ve terleme gibi bitki fizyolojisine dair süreçleri ölçerek üreticiye veriye dayalı karar alma olanağı sunar. Kullanıcı dostu arayüzü sayesinde, üreticiler istedikleri her yerden sistemin işleyişine erişebilir ve müdahalede bulunabilir. Ayrıca kullanıcı yetkilendirme, alarm bildirimleri ve strateji editörü gibi özelliklerle güvenli ve kontrollü bir işletim ortamı oluşturur.

Seralarda Entegre Havalandırma, Soğutma ve Isıtma Sistemi;

SuprimAir: SuprimAir iklimlendirme sistemi, Certhon tarafından geliştirilmiş entegre bir havalandırma, ısıtma, soğutma ve aydınlatma sistemidir. Sistem, gündüz ve gece arasında adyabatik (su buharı ile) soğutma ile mekanik soğutma arasında otomatik olarak geçiş yapabilme özelliğine sahiptir. Bu sayede, iç ortamda homojen bir mikroklima oluşturulur ve üretim süreçleri bitkinin gelişim evresine göre optimize edilir.



Şekil 5.3. SuprimAir Sera Modülünde Kullanımı

Seralarda Otomatik Sulama ve Aydınlatma Sistemleri;

Modern seralarda bitki gelişimini maksimize etmek ve kaynak kullanımını optimize etmek için sulama ve aydınlatma sistemlerinin dinamik şekilde yönetilmesi büyük önem taşımaktadır. Certhon'un geliştirdiği otomatik sulama ve aydınlatma sistemleri, Certhon Control System (CCS) ile tam entegre çalışarak bitki tablalarının sera veya iklim odası içindeki konumuna göre kendiliğinden ayarlama yapabilmektedir.

Sistem, bitki tablalarının hareketli bir raylı taşıma sistemi üzerinde yer aldığı senaryolarda, her bir tablanın konumunu anlık olarak takip eden pozisyonlama sensörleriyle çalışır. Bu sensörler, tablanın hangi koordinatta bulunduğunu merkezi sisteme iletir ve bu bilgiye göre sulama nozulları ve aydınlatma modülleri otomatik olarak konumlanır. Böylece, bitki her nerede bulunursa bulunsun, ihtiyaç duyduğu su ve ışığı aynı kalitede ve miktarda alır.

Bu sistemde kullanılan sulama başlıkları genellikle damla sulama prensibiyle çalışmakta olup, bitkinin yaşına, gelişim evresine, bulunduğu konumun mikroklima değerlerine göre su miktarını ve zamanlamasını otomatik ayarlar. Aynı şekilde, LED temelli aydınlatma sistemleri de ışık yoğunluğu (PPFD), spektrum dağılımı ve fotoperiyot (gün uzunluğu) gibi parametreleri CCS verilerine göre senkronize eder. Bitki tablası bir bölgeden başka bir bölgeye taşındığında, sistem bu hareketi algılar ve ilgili sulama ve aydınlatma birimleri otomatik olarak yeni lokasyona göre konumlandırılır. Ayrıca, sistem gerektiğinde her bitki tablası için ayrı bir üretim stratejisi uygulayabilme esnekliğine sahiptir.

Bu ileri seviye otomasyon, iş gücü maliyetlerini önemli ölçüde azaltmakta, insan hatasını ortadan kaldırmakta ve bitki gelişiminde homojenliği artırmaktadır. Ayrıca, sistemin topladığı sulama ve ışık verileri, geri besleme mekanizmaları aracılığıyla analiz edilerek sulama ve enerji tüketimi optimizasyonu, bitki sağlığı izleme ve erken müdahale gibi işlevler için kullanılabilir.



Şekil 5.4. Otomatik Sulama ve Aydınlatma Sistemleri

Seralarda Gerçek Zamanlı Fotosentez Ölçüm Teknolojisi;

Modern seracılıkta yüksek verimlilik ve kaynak kullanımında optimizasyon hedeflenirken, bitkilerin fotosentez sürecinin doğrudan ve anlık olarak ölçülebilmesi, tarımsal üretimde devrim niteliğinde bir gelişme sunmaktadır. Certhon'un Certhon Innovation Centre'da geliştirdiği ve yaklaşık 3,5 yıldır uyguladığı gerçek zamanlı fotosentez ölçüm teknolojisi, bitki aktivitesinin sürekli olarak izlenmesini mümkün kılmakta ve fotosentez süreciyle ilgili kritik verileri üreticiye sunmaktadır.

Bu sistemde, iklim odalarında yer alan sıcaklık, ışık şiddeti, CO₂ seviyesi ve nem gibi sensörlerden elde edilen veriler, Certhon Control System (CCS) aracılığıyla her 15 saniyede bir kaydedilerek merkezi bir veri tabanına aktarılmaktadır. Elde edilen bu yüksek frekansta veri, fotosentezin doğru biçimde anlaşılmasını sağlayacak şekilde analiz edilmektedir.

Bu sistem, yalnızca CO₂ dozajlama verisini değil, aynı zamanda iklim odasının hacmi, sızdırmazlık oranı ve CO₂ yoğunluğundaki değişimleri de dikkate alarak bitkinin ne kadar CO₂ absorbe ettiğini ve bu girdiyi ne ölçüde fotosenteze çevirdiğini ortaya koymaktadır. Böylece, fotosentez süreci "şeffaf" hale getirilmekte ve üretici, herhangi bir uzmanlık bilgisine gerek duymadan, özel olarak geliştirilen kullanıcı dostu arayüz üzerinden bu verileri kolayca analiz edebilmektedir.

Bu yazılım, Certhon iklim odalarının standart kontrol panellerine entegre edilmiştir ve tek bir tuşla erişilebilecek şekilde kullanıcıya sunulmaktadır. Bu teknoloji sayesinde, üretici, ışık spektrumlarının etkileri, CO₂ dozajlamasının zamanı ve etkinliği, aydınlatmanın şiddeti ve zamanlaması gibi üretim verimliliğini doğrudan etkileyen kritik faktörleri bilimsel verilerle analiz edebilmektedir.

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi açısından bu teknoloji son derece uygundur. Bölgenin yüksek güneşlenme süresi ve sıcaklık ortalamaları, fotosentezin verimli gerçekleşmesi açısından büyük bir potansiyele sahiptir. Ancak bu potansiyelin doğru bir şekilde yönetilebilmesi, çevresel değişkenlerin hassas kontrolü ve doğru zamanda müdahale ile mümkündür. Gerçek zamanlı fotosentez ölçüm teknolojisi sayesinde, Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nde kurulacak ileri düzey seralarda üretim verimliliği artırılabilir, CO₂ ve enerji tüketimi optimize edilebilir ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanabilir.

Seralarda Sürdürülebilir ve Teknolojik Bitki Sağlığı Sistemleri

Micothon: Micothon'un sunduğu teknolojiler, özellikle Greenhouse IPM 2.0 modeline dayanmaktadır ve bu modelde spreylere, hava, ışık teknolojileri bir araya getirilerek bitki koruma süreci optimize edilmektedir. Şirketin geliştirdiği ana teknolojiler aşağıda açıklanmıştır:

Mico Spray: Mico Spray, bitki koruma ürünlerinin kullanımını minimuma indirerek daha etkili ve verimli bir şekilde uygulama yapılmasını sağlar. Micothon, tam alan spreylere, hava destekli spreylere ve nokta odaklı spreylere çözümleri sunmaktadır. Bu sistemler, kullanıcıların manuel, yarı otomatik veya tamamen otomatik modda çalışmalarına olanak tanır.

Hava destekli sprey sistemleri, geleneksel sistemlere göre daha etkili penetrasyon ve örtü sağlamakta olup, operasyonel maliyetleri azaltırken çevreye daha duyarlı bir çözüm sunmaktadır.

Mico Air: Mico Air teknolojisi, kimyasal madde kullanmadan uçan zararlıları vakumla temizlemeyi sağlar. Bu, özellikle genç bitkilerde etkili bir çözüm sunar ve daha büyük bitkilerde de kullanılabilir. Bu teknoloji, çevre dostu bir yaklaşım benimseyerek kimyasal kullanımı ortadan kaldırır ve üretim verimliliğini artırır. Ayrıca, iş gücü maliyetlerini düşürür.

Mico Light: Mico Light, UV ışınları kullanarak mantar, bakteri ve virüsleri öldüren bir teknolojidir. UVC ışığı, geleneksel kimyasal tedaviye göre daha çevre dostu ve maliyet etkin bir çözüm sunar. Seracılıkta bitkilerin sağlıklı gelişimini desteklerken, kimyasal kullanımı ortadan kaldırır ve çevreye zarar vermez. Bu teknoloji, bitkilerin daha parlak ve sağlıklı büyümesini sağlar.

Serik'teki iklim koşulları, yüksek güneşlenme süresi ve sıcaklık ortalamaları, özellikle Mico Spray ve Mico Air gibi teknolojilerin verimli çalışmasına olanak tanımaktadır.

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nde, gelişmiş akıllı iklim yönetimi ve enerji verimliliği sistemleri ile entegre edilecek Micorhon teknolojileri, çevresel faktörlerin doğru bir şekilde kontrol edilmesini sağlar. Mico Spray'in nokta odaklı sprey ve hava destekli sistemleri, sulama ve aydınlatma gibi diğer otomatik sistemlerle entegre edilerek, enerji ve su tasarrufu sağlanabilir. Bu entegre çözümler, hem maliyetleri düşürür hem de çevreye duyarlı üretim süreçlerini destekler.

Micorhon teknolojileri, verimlilik artışı ve maliyet tasarrufu sağlama konusunda önemli avantajlar sunmaktadır. Özellikle Mico Spray'in hava destekli ve nokta odaklı sprey sistemleri, iş gücü ve malzeme maliyetlerini düşürürken, bitki sağlığını iyileştirir. Ayrıca, Mico Air teknolojisi ile yapılan zararlı kontrolü, iş gücü maliyetlerini düşürürken, Mico Light ile yapılan dezenfeksiyon sayesinde daha sağlıklı ve verimli bitkiler elde edilir.

Seralarda Robotik Bitki Yetiştirme ve Hasat Teknolojisi;

Sera robotik teknolojileri, tarımsal üretimin dijitalleşmesini ve otomasyonunu sağlayan, üretim süreçlerinde verimliliği artıran, kaynak kullanımını optimize eden ve insan müdahalesine olan bağımlılığı azaltan ileri teknoloji sistemleridir. Bu sistemler; otonom makineler, sensör ağları, görüntü işleme sistemleri, yapay zekâ destekli karar alma yazılımları ve entegre kontrol panelleri ile çalışır. Modern sera uygulamalarında bu teknolojiler, tohumlamadan hasada, sulamadan iklim kontrolüne, zararlı mücadelesinden fotosentez takibine kadar üretim döngüsünün her aşamasında aktif şekilde görev alır.

Robotik sistemlerin temel alt başlıkları;

- Otomatik ekim ve tohumlama sistemleri
- Otomatik sulama ve besin yönetim sistemleri (fertigasyon)
- Entegre iklim ve enerji yönetimi sistemleri
- Otomatik hasat robotları
- Gerçek zamanlı bitki izleme ve fotosentez ölçüm teknolojileridir.

Otomatik ekim ve tohumlama sistemleri, tohumları önceden tanımlanmış aralık ve derinlikte hassas şekilde toprağa yerleştirilerek çimlenme oranını artırmakta ve bitki başına düşen kaynak kullanımını optimize etmektedir.

Sulama ve besin yönetimi sistemleri ise sera içerisinde yerleştirilen toprak nemi, sıcaklık, pH ve besin düzeyi sensörleri aracılığıyla bitki ihtiyaçlarını gerçek zamanlı analiz ederek, su ve gübre kullanımını minimuma indirir.

İklim kontrol ve enerji yönetimi sistemleri, sera içi sıcaklık, nem, hava dolaşımı, karbondioksit seviyesi ve ışık miktarını entegre yazılımlar ve sensörler aracılığıyla izleyip, otomatik havalandırma, ısıtma-soğutma ve aydınlatma sistemlerini yönetir

Hasat robotları, görüntü işleme sistemleriyle olgunlaşma düzeyini tespit ederek, ürünleri zarar vermeden toplayabilir.

Fotosentez ölçüm sistemleri gibi yüksek hassasiyetli teknolojiler ile bitkilerin sağlık durumu, büyüme hızı ve stres düzeyi anlık olarak izlenebilir; bu da erken müdahale ve yüksek verimli üretim için üreticinin bilimsel veri temelli karar alma imkânı sağlar.

Artemy Hasat Robotu: Artemy, ileri düzeyde görüntü tanıma, derin öğrenme ve otomasyon teknolojileriyle donatılmış bir hasat robotudur ve DENSO ile Certhon iş birliğinde geliştirilmiştir. Günün her saati tam otonom olarak çalışabilen sistem, sera ortamında domates gibi hassas meyveleri görsel analiz teknolojisiyle tanıyarak yalnızca olgunlaşmış ürünleri tespit edebilmekte; bu sayede kaliteyi artırırken fire oranını azaltmaktadır.

Çok fonksiyonlu makas sistemiyle meyveyi aynı anda kavrayarak hassas bir şekilde kesip toplama kutusuna aktaran Artemy, yumuşak dokunuşlarla ürün bütünlüğünü korur. Robotun esnek kolu, meyveyi ezmeden toplama kutusuna yerleştirilerek ihracat standartlarına uygun, yüksek kalitede ürün elde edilmesini sağlar.

Artemy'nin dikkat çekici bir diğer özelliği, otomatik şerit değiştirme kabiliyetidir. Görüntü tanıma ve engel algılama sensörleri sayesinde sera içi yolları ve olası engelleri analiz ederek kendi rotasını optimize eder.

Ayrıca altı kasalık kapasitesi ile çalışırken dolan kasaları otomatik olarak değiştirebilmekte ve gerektiğinde bir taşıma arabasıyla tam dolu kasaları boş olanlarla takas ederek hasat sürecini kesintisiz sürdürebilmektedir.

Derin öğrenme algoritmaları sayesinde zamanla daha hızlı ve daha doğru kararlar verebilme yeteneği kazanan robot, her hasat döngüsünde performansını artırır.



Şekil 5.5. Artemy Hasat Robotu

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nde, yüksek teknolojiyle entegre modern seraların kurulması hedeflenirken, yukarıda bahsedilen yenilikçi teknolojilerin yerel düzeyde geliştirilmesi ve test edilmesi amacıyla pilot projeler gerçekleştirilecektir.

Bu bağlamda, Certhon ve Micothon gibi benzeri ileri düzey sera yönetimi ve bitki koruma sistemlerinin entegre edilmesi planlanan bu projede, akıllı iklim yönetimi, enerji verimliliği sağlamak amacıyla otomatik sulama ve aydınlatma sistemleri, gerçek zamanlı fotosentez ölçüm teknolojisi gibi unsurlar da yer alacaktır.

Bu çerçevede, yüksek teknolojiyle entegre modern seraların kurulacağı Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nde, teknolojinin yerel düzeyde geliştirilmesi, test edilmesi ve pilot uygulamaların hayata geçirilmesi amacıyla aşağıdaki nitelikli birimlerin proje alanında yer alması planlanmaktadır:

- Yüksek teknoloji entegreli tarım sistemleri araştırma ve geliştirme merkezi
- İklim kontrollü deneme seraları ve bitki yetiştirme laboratuvarları
- Bitki koruma ve biyoteknoloji araştırma laboratuvarı
- Kimyasal ve analitik Ar-Ge laboratuvarı
- Gıda kalite ve güvenliği analiz laboratuvarı
- Meyve ve sebzelerin işlenmesine yönelik katma değerli ürün geliştirme laboratuvarı
- IT yazılım geliştirme ve dijital tarım teknolojileri merkezi
- Tarım enstitüsü eğitim ve uygulamalı mesleki gelişim merkezi



6. YATIRIM TUTARI

6.1. Sabit Sermaye Yatırım Tutarı

Sabit yatırım; bir yatırım projesinin gerçekleştirilmesi sürecinde edinilen, kullanım ömrü boyunca projeye hizmet edecek nitelikteki maddi ve maddi olmayan varlıkların toplam değerini ifade eder. Bu bağlamda, yatırımın gerçekleştirilmesi için gereken temel kalemler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Tablo 6.1. Sabit Sermaye Yatırım Bileşenleri

Bileşen Adı	Kapsam
Etüt, Mühendislik ve Projelendirme Giderleri:	Projenin teknik alt yapısını oluşturmak amacıyla yürütülen fizibilite çalışmaları, arazi analizleri ve mühendislik tasarımları bu kapsamda yer alır.
Arazi Temini ve Hazırlığı:	Yatırım sahasının edinimi, parsel düzenleme, zemin iyileştirme ve arazi hazırlık işlerini içerir.
Altyapı Çalışmaları:	Ulaşım yolları, içme-kullanma suyu, atık su ve yağmur suyu hatları, enerji temini, haberleşme altyapısı gibi sistemlerin inşaa süreçlerini kapsar.
Üstyapılar ve Yardımcı Birimler:	Ana üretim alanları, destek tesisleri, teknik hizmet binaları ve su temin sondajları gibi yapılar bu grupta değerlendirilir.
Makine, Ekipman ve Tesisat Harcamaları:	Üretime doğrudan veya dolaylı hizmet veren makineler, teknik donanımlar ve bunların montajı bu kalem içerisinde yer alır.
Nakliye, Sigorta ve Gümrük İşlemleri:	İthal ekipmanların taşınması, gümrükten geçiş işlemleri ve sigorta poliçeleri ile ilgili harcamaları içerir.
Genel Giderler, Beklenmeyen Masraflar ve İşletmeye Alma Süreci:	Projenin uygulanması sürecinde ortaya çıkabilecek idari ve teknik giderler ile yatırımın devreye alınması aşamasındaki harcamalar bu başlıkta toplanır.
Yatırım Süreci Faiz Giderleri:	Proje finansmanı kapsamında yatırım döneminde oluşabilecek kredi faizleri ve diğer finansman maliyetlerini kapsar.

Bu çerçevede yürütülen proje hazırlık sürecinde, yatırım alanında gerekli arazi analizleri tamamlanmış; yol, su ve enerji altyapılarına ilişkin avan projeler geliştirilmiştir. Ayrıca, enerji maliyetlerinin optimize edilmesi ve sürdürülebilirliğin sağlanması adına jeotermal ve güneş enerjisi potansiyelleri değerlendirilmiş, projenin çevresel açıdan verimli ve dirençli bir yapıya kavuşturulması hedeflenmiştir.

Tablo 6.2. Etüt Proje Mühendislik Giderleri

TDİOSB Kuruluş Aşamasındaki Giderler (Etüt Proje ve Mühendislik Giderleri)				
1 TEKNİK DESTEK				
				1,200,000.00 ₺
1.1. Başvurular, İzinler ve diğer işlemler için Danışmanlık Hizmeti (TL/ay, 12 ay)	12	Ay	100,000.00 ₺	1,200,000.00 ₺
2 SÖZLEŞMELER				
				250,000.00 ₺
2.1. Sözleşme, Noter vd Harç Giderleri	1	Adet	250,000.00 ₺	250,000.00 ₺
3 PROJELER				
				18,750,000.00 ₺
3.1. Genel Yerleşim Planlarının Hazırlanması	1	Adet	750,000.00 ₺	750,000.00 ₺
3.2. Halihazır haritalama, ifraz, tevhid, yola terk, tescil harici alan işleme vb. haritacılık hizmetleri	1	Adet	1,000,000.00 ₺	1,000,000.00 ₺
3.4. Gözlemsel Zemin Etüt Raporu, İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Zemin Etüdü Çalışması ve Üst Yapılara Ait Zemin Etüt Raporları	1	Adet	2,500,000.00 ₺	2,500,000.00 ₺
3.5. 1/100.000, 1/25000, 1/5000 ve 1/1000'lik İmar Planlarının Hazırlanması	1	Adet	2,500,000.00 ₺	2,500,000.00 ₺
3.6. Altyapı ihalesi için ihtiyaç duyulan; İçme ve Kullanma Suyu, Atık Su, Arıtma, Sulama, Yol İşleri, Elektrik, Telekom, Enerji İsale Hattı, Isıtma Dağıtım vd. projeleri	1	Adet	10,000,000.00 ₺	10,000,000.00 ₺
3.5. Üst Yapı Modül Projeleri Modern Teknolojik Sera Tip İşletme Projelerinin Hazırlanması	1	Adet	1,500,000.00 ₺	1,500,000.00 ₺
3.6. TDİOSB süresince kullanılmak üzere yol, ağırlama, konaklama, seyahat vd. giderleri	1	Adet	500,000.00 ₺	500,000.00 ₺
Genel Toplam:				20,200,000.00 ₺

6.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

TDİOSB Uygulama Yönetmeliği kapsamında, kurulacak alanın TDİOSB statüsünde olması nedeniyle mülkiyetin Maliye Hazinesi'ne ait olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu kapsamda alan seçiminde kamu mülkiyetindeki araziler tercih edilmiştir ancak aşağıdaki tabloda verilen parsellerin kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilmelidir. Parsel bedeli 252.931.512,5 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6.3. Alanda Bulunan Şahis Parselleri

Mahalle	Ada	Parsel	Alan (m2)
Eskiyörük	115	2	31.057,37
	113	5	7.734,59
Yukarıkocayatak	209	6	7.350,05
Toplam			46.152,01

6.3. İşletme Sermayesi

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kuruluş aşamasında proje ortakların tarafından Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen oranda katılım bedeli yatırarak TDİOSB için işletme sermayesi oluşturulmuştur.

6.4. İnsan Gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler

TDİOSB Bölge müdürlüğü teşkilatı proje ve altyapı aşamasında; 1 kişi bölge müdürü, 1 kişi danışman, 2 kişi mühendis, 3 kişi tekniker/teknisyen, 1 kişi muhasebe, 1 kişi ön büro/sekreter, 1 kişi odacı/temizlikçi, 4 kişi güvenlik olmak üzere toplam 14 kişi görevlendirilecektir.

Tablo 6.4. Personel Giderleri

Bölge Müdürlüğü Teşkilatı (1 Yıllık)			
Personel Ünvanı	Sayısı	Ortalama Brüt Ücret (TL)	Yıllık Ort. Brüt Ücret (TL)
Bölge Müdürü	1	100,000.00 ₺	1,200,000.00 ₺
Danışmanlar	1	75,000.00 ₺	900,000.00 ₺
Mühendisler	2	60,000.00 ₺	1,440,000.00 ₺
Tekniker/Teknisyen	3	45,000.00 ₺	1,620,000.00 ₺
Muhasebe	1	45,000.00 ₺	540,000.00 ₺
Ön Büro/Sekreter	1	35,000.00 ₺	420,000.00 ₺
Odacı/Temizlik	1	30,000.00 ₺	360,000.00 ₺
Güvenlik	4	30,000.00 ₺	1,440,000.00 ₺
Toplam	14	420,000.00 ₺	7,920,000.00 ₺

6.5. Üretimin ve/veya Hizmetin Fiyatlandırılması

TDİOSB kapsamında, kesme çiçek ve süs bitkileri üreticilerine yönelik uygun yatırım alanları oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda, üreticilerin kapasite artırma ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde yatırım maliyetlerinin azaltılması, teknik destek hizmetlerinin etkin biçimde sağlanması ve merkezi bir yönetim yapısıyla girdi kalemlerinde tasarruf sağlanması hedeflenmektedir. Böylece üretim sürecinde kalite, sürdürülebilirlik ve kontrol düzeyi artırılarak daha sağlıklı ve verimli bir üretim altyapısı oluşturulacaktır.

Bölgedeki altyapı yatırımları, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından sunulacak indirimli kredi imkânlarıyla tamamlanacak ve yatırımcılara hazır parseller halinde sunulacaktır. Parsel satışlarında Cumhurbaşkanlığı kararıyla belirlenen indirim oranları uygulanacak olup, kalan ödemeler yatırımcı tercihinin göre peşin ya da taksitli olarak tahsil edilecektir.

Tablo 6.5. TDİOSB Yaklaşık Arsa Alış Bedeli

Parsel Türü	Toplam alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/ m2)	Parsel Bedeli (TL)
Şirket/Şahıs	1,011,726.05	250.00 ₺	252,931,512.50
Genel Toplam:			252,931,512.50 ₺

Tablo 6.6. TDİOSB Yaklaşık Arsa Satış Bedeli

Parsel Türü	Toplam alanı (m ²)	Parsel Satış Bedeli (TL/ m2)	Parsel Bedeli (TL)/Yıl
Parseller	914,162.70	3,000.00 ₺	2,742,488,100.00 ₺
Genel Toplam:			2,742,488,100.00 ₺

Proje kapsamında satışa konu edilen parsellerin toplam alanı ve birim satış bedelleri dikkate alınarak yıllık bazda 2.742.488.100 TL tutarında arsa satış geliri hesaplanmıştır.

Tablo 6.7. TDİOSB Yaklaşık Su Alış Bedelleri

Parsel Türü	Toplam alan (da)	İhtiyaç Debisi (Ton/da)	Toplam İhtiyaç (Ton/ay)	Birim Fiyat (ton)	Toplam (TL/ay)	Toplam (TL/Yıl)
Sera Parselleri	649.99	5	97,499	2.00 ₺	194,998.11 ₺	2,339,977.32 ₺
Sanayi Parselleri	264.17	5	39,625	2.00 ₺	79,250.70 ₺	951,008.40 ₺
Genel Toplam:					274,248.81 ₺	3,290,985.72 ₺

Sera ve sanayi parsellerinin dekar başına 5 ton su ihtiyacı dikkate alındığında, birim fiyatı 2 TL olan su temininin yıllık toplam maliyetinin 3.290.985,7 TL olacağı hesaplanmıştır.

Tablo 6.8. TDİOSB Yaklaşık Su Satış Bedelleri

Parsel Türü	Toplam alan (da)	İhtiyaç Debisi (Ton/da)	Toplam İhtiyaç (Ton/ay)	Birim Fiyat (ton)	Toplam (TL/ay)	Toplam (TL/Yıl)
Sera Parselleri	649.99	5	97,499	6.00 ₺	584,994.33 ₺	7,019,931.96 ₺
Sanayi Parselleri	264.17	5	39,625	6.00 ₺	237,752.10 ₺	2,853,025.20 ₺
Genel Toplam:					822,746.43 ₺	9,872,957.16 ₺

Parsellerin dekar başına 5 ton su ihtiyacı esas alınarak, birim fiyatı 6 TL üzerinden satış bedeli belirlenmiştir. Bu doğrultuda, toplam yıllık su satış tutarı 9.872.957,16 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6.9. TDİOSB Yaklaşık Elektrik Alış Bedelleri

Parsel Türü	Toplam alan (da)	İhtiyaç (kW/gün)	Toplam İhtiyaç (kW/ay)	Toplam İhtiyaç (kW/yıl)	Birim Fiyat (kW/h)	Toplam (TL/ay)	Toplam (TL/Yıl)
OSB Tüm Alanları	1236.37	10	370,911.22	4,450,934.63	4.70 ₺	1,743,282.73 ₺	20,919,392.75 ₺
Genel Toplam:				4,450,934.63	Toplam:	1,743,282.73 ₺	20,919,392.75 ₺

Parsellerin günlük elektrik ihtiyacı 10 kW olarak belirlenmiştir. Birim fiyatı 4,7 TL olan kWh üzerinden yapılan hesaplama göre, toplam yıllık elektrik maliyeti 20.919.392,75 TL olarak hesaplanmaktadır.

Tablo 6.10. TDİOSB Yaklaşık Elektrik Satış Bedelleri

Parsel Türü	Toplam alan (da)	İhtiyaç (kW/gün)	Toplam İhtiyaç (kW/ay)	Toplam İhtiyaç (kW/yıl)	Birim Fiyat (kW/h)	Toplam (TL/ay)	Toplam (TL/Yıl)
OSB Tüm Alanları	1236.37	10	370,911.22	4,450,934.63	6.50 ₺	2,410,922.92 ₺	28,931,075.08 ₺
Genel Toplam:				4,450,934.63	Toplam:	2,410,922.92 ₺	28,931,075.08 ₺

Parsellerin günlük elektrik ihtiyacı 10 kW olarak belirlenmiştir. Birim fiyatı 6,5 TL olan kWh üzerinden yapılan hesaplama göre, toplam yıllık elektrik satış tutarı 28.931.075,08 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6.11. TDİOSB Yaklaşık Isınma Alış Bedelleri

Parsel Türü	Toplam alan (da)	İhtiyaç (kcal/h)(1 da)	Toplam İhtiyaç (kcal/yıl)(.000)	Birim Fiyat (TL)	Toplam (TL/Yıl)
Sera Üretim Parselleri	649.99	75000	48,749.53	0.400000 ₺	19,499,811.00 ₺

Sera parsellerinin saatlik hektar başına ısıtma ihtiyacı 75.000 kcal olarak belirlenmiştir. Birim fiyatı 0,40 TL üzerinden yapılan hesaplama göre, yıllık toplam ısıtma maliyeti 19.499.811,00 TL olarak öngörülmüştür.

Tablo 6.12. TDİOSB Yaklaşık Isınma Satış Bedelleri

Parsel Türü	Toplam alan (da)	İhtiyaç (kcal/h)(1 da)	Toplam İhtiyaç (kcal/yıl)(.000)	Birim Fiyat (TL)	Toplam (TL/Yıl)
Sera Üretim Parselleri	649.99	75000	48,749.53	0.400000 ₺	19,499,811.00 ₺

Sera parsellerinin saatlik hektar başına ısıtma ihtiyacı 75.000 kcal olarak belirlenmiştir. Birim satış fiyatı 0,75 TL üzerinden yapılan hesaplama göre, yıllık toplam ısıtma tutarı 19.499.811,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6.13. TDİOSB Yaklaşık Kira Gider Bedeli

Alanlar	m2	m2 fiyatı TL/ay	Tutar (ay)	Tutar (Yıl)
Muhtelif İşyerleri	15,000	20.00 ₺	300,000.00 ₺	3,600,000.00 ₺
Toplam	15000	Toplam Gelir	300,000.00 ₺	3,600,000.00 ₺

TDİOSB kapsamında faaliyet göstermesi planlanan muhtelif işyerleri için metrekare başına 20 TL kira gideri öngörülmüştür. Bu doğrultuda, toplam yıllık kira gideri 3.600.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6.14. TDİOSB Yaklaşık Kira Gelir Bedeli

Alanlar	m2	m2 fiyatı TL/ay	Tutar (ay)	Tutar (Yıl)
Muhtelif İşyerleri	15,000	200.00 ₺	3,000,000.00 ₺	36,000,000.00 ₺
Toplam	15000	Toplam Gelir	3,000,000.00 ₺	36,000,000.00 ₺

TDİOSB kapsamında faaliyet göstermesi planlanan muhtelif işyerleri için metrekare başına 200 TL kira bedeli belirlenmiştir. Bu doğrultuda, toplam yıllık kira bedeli 36.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 6.15. TDİOSB Yönetim Aidat Gelir Bedeli

Parsel Türü	Toplam alan (m2)	Birim Fiyat (da)	Toplam (TL/Ay)	Toplam (TL/Yıl)
Tüm OSB Alanı Eşedeğer	956,381.38	0.50 ₺	478,190.69 ₺	5,738,288.28 ₺
Genel Toplam:			478,190.69 ₺	5,738,288.28 ₺

TDİOSB yönetimi için dekar başına 0,5 TL aidat bedeli belirlenmiştir. Bu doğrultuda, toplam yıllık aidat geliri 5.738.288,28 TL olarak hesaplanmıştır.

6.6. Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Sabit sermaye harcamaları tutarı ve işletme dönemindeki işletme sermayesi ihtiyacı toplamından oluşan toplam yatırım tutarının yıllara göre hesaplanarak tabloda sunulmuştur. Tabloda ilk yatırım, gelir ve gider dağılımları verilmiştir.

Tablo 6.16. TDİOSB Gider Tablosu

FİYATLANDIRMA TÜRÜ	MY26	MY27	MY28	MY29	MY30	MY31	MY32	MY33	MY34	MY35
ARAZİ SATIN ALIMI GİDERLERİ										
Miktar (m2)	1,236,370.73									
Arazi Alınması Giderleri (TL)	252,931,512.50 ₺									
ELEKTRİK ALIŞ GİDERİ										
Kullanım Miktarı (kw/h)	2,225,467.31	3,338,200.97	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63
Birim Fiyatı (kwh)	4.70 ₺	5.88 ₺	7.34 ₺	9.18 ₺	11.47 ₺	14.34 ₺	17.93 ₺	22.41 ₺	28.01 ₺	35.02 ₺
Alım Gideri (TL)	10,459,696.38 ₺	19,611,930.70 ₺	32,686,551.17 ₺	40,858,188.97 ₺	51,072,736.21 ₺	63,840,920.26 ₺	79,801,150.33 ₺	99,751,437.91 ₺	124,689,297.39 ₺	155,861,621.73 ₺
SU GİDERİ										
Su Miktarı (ton)	822746.43	1234119.645	1645492.86	1645492.86	1645492.86	1645492.86	1645492.86	1645492.86	1645492.86	1645492.86
Birim Fiyat (TL)	2.00 ₺	2.50 ₺	3.13 ₺	3.91 ₺	4.88 ₺	6.10 ₺	7.63 ₺	9.54 ₺	11.92 ₺	14.90 ₺
Su Temin Gideri (TL)	1,645,492.86 ₺	3,085,299.11 ₺	5,142,165.19 ₺	6,427,706.48 ₺	8,034,633.11 ₺	10,043,291.38 ₺	12,554,114.23 ₺	15,692,642.78 ₺	19,615,803.48 ₺	24,519,754.35 ₺
KİRA GİDER										
Satış Miktarı (m2)	7500	11250	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Birim Fiyatı (TL)	20.00 ₺	25.00 ₺	31.25 ₺	39.06 ₺	48.83 ₺	61.04 ₺	76.29 ₺	95.37 ₺	119.21 ₺	149.01 ₺
Kira Gideri (TL)	1,800,000.00 ₺	3,375,000.00 ₺	5,625,000.00 ₺	7,031,250.00 ₺	8,789,062.50 ₺	10,986,328.13 ₺	13,732,910.16 ₺	17,166,137.70 ₺	21,457,672.12 ₺	26,822,090.15 ₺
PERSONEL GİDERLERİ										
Personel Sayısı	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Maaş Gideri (TL)	7,920,000.00 ₺	10,296,000.00 ₺	13,384,800.00 ₺	17,400,240.00 ₺	22,620,312.00 ₺	29,406,405.60 ₺	38,228,327.28 ₺	49,696,825.46 ₺	64,605,873.10 ₺	83,987,635.03 ₺
YÖNETİM GENEL GİDERLERİ										
Satış Miktarı (dekar)	1236370.73	1236370.73	1236370.73	1236370.73	1236370.73	1236370.73	1236370.73	1236370.73	1236370.73	1236370.73
Birim Fiyatı (TL)	0.20 ₺	0.25 ₺	0.31 ₺	0.39 ₺	0.49 ₺	0.61 ₺	0.76 ₺	0.95 ₺	1.19 ₺	1.49 ₺
Yönetim Gideri (TL)	2,967,289.75 ₺	3,709,112.19 ₺	4,636,390.24 ₺	5,795,487.80 ₺	7,244,359.75 ₺	9,055,449.68 ₺	11,319,312.10 ₺	14,149,140.13 ₺	17,686,425.16 ₺	22,108,031.45 ₺
ISINMA GİDERİ										
Satış Miktarı	24,374.76	36,562.15	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53
Satış Gider (TL)	9,749,905.50 ₺	14,624,858.25 ₺	24,374,763.75 ₺	30,468,454.69 ₺	38,085,568.36 ₺	47,606,960.45 ₺	59,508,700.56 ₺	74,385,875.70 ₺	92,982,344.63 ₺	116,227,930.78 ₺
Toplam Satış Gelirleri	34,542,384.49 ₺	54,702,200.26 ₺	85,849,670.35 ₺	107,981,327.94 ₺	135,846,671.92 ₺	170,939,355.50 ₺	215,144,514.66 ₺	270,842,059.68 ₺	341,037,415.88 ₺	429,527,063.50 ₺

Tablo 6.17. TDİOSB Gelir Tablosu

FİYATLANDIRMA TÜRÜ	MY26	MY27	MY28	MY29	MY30	MY31	MY32	MY33	MY34	MY35
SERA VE SANAYİ PARSEL SATIŞI	Parsellerin 3 yılda tamamının tahsis edileceği varsayılarak hesaplanmıştır. (1. Yıl; %25, 2. Yıl; %25, 3. Yıl; %50 tahsis yapılacağı varsayılmıştır.)									
Sera ve Sanayi Alanları (m2)	228540.675	228540.675	457081.35							
Birim Fiyat (TL)	3,000.00 ₺	3,750.00 ₺	4,687.50 ₺							
Satış Geliri (TL)	685,622,025.00 ₺	857,027,531.25 ₺	2,142,568,828.13 ₺							
SU SATIŞ GELİRİ										
Satış Miktarı (ton)	822,746	1,234,120	1,645,493	1,645,493	1,645,493	1,645,493	1,645,493	1,645,493	1,645,493	1,645,493
Birim Fiyat (TL)	6.00 ₺	7.50 ₺	9.38 ₺	11.72 ₺	14.65 ₺	18.31 ₺	22.89 ₺	28.61 ₺	35.76 ₺	44.70 ₺
Satış Geliri (TL)	4,936,478.58 ₺	9,255,897.34 ₺	15,426,495.56 ₺	19,283,119.45 ₺	24,103,899.32 ₺	30,129,874.15 ₺	37,662,342.68 ₺	47,077,928.35 ₺	58,847,410.44 ₺	73,559,263.05 ₺
ELEKTRİK SATIŞ+DAĞITIM GELİRİ										
Kullanım Miktarı (kw/h)	2,225,467.31	3,338,200.97	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63	4,450,934.63
Birim Fiyatı (kwh)	6.50 ₺	8.13 ₺	10.16 ₺	12.70 ₺	15.87 ₺	19.84 ₺	24.80 ₺	30.99 ₺	38.74 ₺	48.43 ₺
Alım Gideri (TL)	14,465,537.54 ₺	27,122,882.89 ₺	45,204,804.82 ₺	56,506,006.02 ₺	70,632,507.52 ₺	88,290,634.41 ₺	110,363,293.01 ₺	137,954,116.26 ₺	172,442,645.32 ₺	215,553,306.65 ₺
KİRA GELİRİ										
Satış Miktarı (m2)	7500	11250	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Birim Fiyatı (TL)	200.00 ₺	250.00 ₺	312.50 ₺	390.63 ₺	488.28 ₺	610.35 ₺	762.94 ₺	953.67 ₺	1,192.09 ₺	1,490.12 ₺
Satış Geliri (TL)	18,000,000.00 ₺	33,750,000.00 ₺	56,250,000.00 ₺	70,312,500.00 ₺	87,890,625.00 ₺	109,863,281.25 ₺	137,329,101.56 ₺	171,661,376.95 ₺	214,576,721.19 ₺	268,220,901.49 ₺
YÖNETİM AİDATI (Sanayi ve İşletme)										
Sanayi ve Sera İşletme Alanı (m2)	956,381.38	956,381.38	956,381.38	956,381.38	956,381.38	956,381.38	956,381.38	956,381.38	956,381.38	956,381.38
Birim Fiyatı (TL)	0.50 ₺	0.63 ₺	0.78 ₺	0.98 ₺	1.22 ₺	1.53 ₺	1.91 ₺	2.38 ₺	2.98 ₺	3.73 ₺
Satış Geliri (TL)	5,738,288.28 ₺	7,172,860.35 ₺	8,966,075.44 ₺	11,207,594.30 ₺	14,009,492.87 ₺	17,511,866.09 ₺	21,889,832.61 ₺	27,362,290.76 ₺	34,202,863.45 ₺	42,753,579.32 ₺
JEOTERMAL ISI GELİRİ	Parsellerin 3 yılda tamamı faaliyete geçecek şekilde hesaplanmıştır. (1. Yıl; %25, 2. Yıl; %25, 3. Yıl; %50)									
Satış Miktarı	24,374.76	36,562.15	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53	48,749.53
Satış Geliri (TL)	18,281,072.81 ₺	27,421,609.22 ₺	36,562,145.63 ₺	45,702,682.03 ₺	57,128,352.54 ₺	71,410,440.67 ₺	89,263,050.84 ₺	111,578,813.55 ₺	139,473,516.94 ₺	174,341,896.18 ₺
Toplam Satış Gelirleri	747,043,402.21 ₺	961,750,781.05 ₺	2,304,978,349.57 ₺	203,011,901.80 ₺	253,764,877.25 ₺	317,206,096.56 ₺	396,507,620.70 ₺	495,634,525.88 ₺	619,543,157.35 ₺	774,428,946.69 ₺

Tablo 6.18. TDİOSB Gelir-Gider Tablosu

FİYATLANDIRMA TÜRÜ	MY26	MY27	MY28	MY29	MY30	MY31	MY32	MY33	MY34	MY35
ALTYAPI GELİR VE GİDERİ										
Gelir	685,622,025.00	857,027,531.25	2,142,568,828.13							
Gider	0.00									
Toplam	685,622,025.00	857,027,531.25	2,142,568,828.13							
ELEKTRİK ALIM - SATIM										
Gelir	14,465,537.54	27,122,882.89	45,204,804.82	56,506,006.02	70,632,507.52	88,290,634.41	110,363,293.01	137,954,116.26	172,442,645.32	215,553,306.65
Gider	10,459,696.38	19,611,930.70	32,686,551.17	40,858,188.97	51,072,736.21	63,840,920.26	79,801,150.33	99,751,437.91	124,689,297.39	155,861,621.73
Toplam	4,005,841.17	7,510,952.18	12,518,253.64	15,647,817.05	19,559,771.31	24,449,714.14	30,562,142.68	38,202,678.35	47,753,347.94	59,691,684.92
İÇME SUYU ALIŞ/MALİYET - SATIŞ										
Gelir	4,936,478.58	9,255,897.34	15,426,495.56	19,283,119.45	24,103,899.32	30,129,874.15	37,662,342.68	47,077,928.35	58,847,410.44	73,559,263.05
Gider	1,645,492.86	3,085,299.11	5,142,165.19	6,427,706.48	8,034,633.11	10,043,291.38	12,554,114.23	15,692,642.78	19,615,803.48	24,519,754.35
Toplam	3,290,985.72	6,170,598.23	10,284,330.38	12,855,412.97	16,069,266.21	20,086,582.76	25,108,228.45	31,385,285.57	39,231,606.96	49,039,508.70
KİRA GELİR - GİDER										
Miktarı (m2)	7,500.00	11,250.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
Gelir	18,000,000.00	33,750,000.00	56,250,000.00	70,312,500.00	87,890,625.00	109,863,281.25	137,329,101.56	171,661,376.95	214,576,721.19	268,220,901.49
Gider	1,800,000.00	3,375,000.00	5,625,000.00	7,031,250.00	8,789,062.50	10,986,328.13	13,732,910.16	17,166,137.70	21,457,672.12	26,822,090.15
Toplam	16,200,000.00	30,375,000.00	50,625,000.00	63,281,250.00	79,101,562.50	98,876,953.13	123,596,191.41	154,495,239.26	193,119,049.07	241,398,811.34
PERSONEL GİDERLERİ										
Gelir	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gideri (TL)	7,920,000.00	10,296,000.00	13,384,800.00	17,400,240.00	22,620,312.00	29,406,405.60	38,228,327.28	49,696,825.46	64,605,873.10	83,987,635.03
Toplam	-7,920,000.00	-10,296,000.00	-13,384,800.00	-17,400,240.00	-22,620,312.00	-29,406,405.60	-38,228,327.28	-49,696,825.46	-64,605,873.10	-83,987,635.03
YÖNETİM GELİR - GİDER										
Gelir	5,738,288.28	7,172,860.35	8,966,075.44	11,207,594.30	14,009,492.87	17,511,866.09	21,889,832.61	27,362,290.76	34,202,863.45	42,753,579.32
Gider	2,967,289.75	3,709,112.19	4,636,390.24	5,795,487.80	7,244,359.75	9,055,449.68	11,319,312.10	14,149,140.13	17,686,425.16	22,108,031.45
Toplam	2,770,998.53	3,463,748.16	4,329,685.20	5,412,106.50	6,765,133.13	8,456,416.41	10,570,520.51	13,213,150.63	16,516,438.29	20,645,547.87
JEOTERMAL GELİR GİDER										
Gelir	18,281,072.81	27,421,609.22	36,562,145.63	45,702,682.03	57,128,352.54	71,410,440.67	89,263,050.84	111,578,813.55	139,473,516.94	174,341,896.18
Gider	9,749,905.50	14,624,858.25	24,374,763.75	30,468,454.69	38,085,568.36	47,606,960.45	59,508,700.56	74,385,875.70	92,982,344.63	116,227,930.78
Toplam	8,531,167.31	12,796,750.97	12,187,381.88	15,234,227.34	19,042,784.18	23,803,480.22	29,754,350.28	37,192,937.85	46,491,172.31	58,113,965.39
Toplam Satış Gelirleri	712,501,017.73	907,048,580.79	2,219,128,679.22	95,030,573.86	117,918,205.33	146,266,741.06	181,363,106.05	224,792,466.20	278,505,741.47	344,901,883.19

7. PAZAR VE TALEP ANALİZİ

7.1. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Pazar Analizi

Dünyanın gündeminde olan sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda alternatif enerji kaynaklarına olan ilginin artması, modern üretim teknikleriyle yapılan sera yatırımlarını daha cazip hale getirmiştir. Türkiye'de tarımsal üretimin çevreye, insan ve hayvan sağlığına zarar vermeden gerçekleştirilmesi, doğal kaynakların korunması ve sürdürülebilir bir üretim anlayışıyla güvenilir gıda arzının sağlanması büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, örtü altı tarım uygulamaları izlenebilirliği artırarak sektöre katkı sunmaktadır.

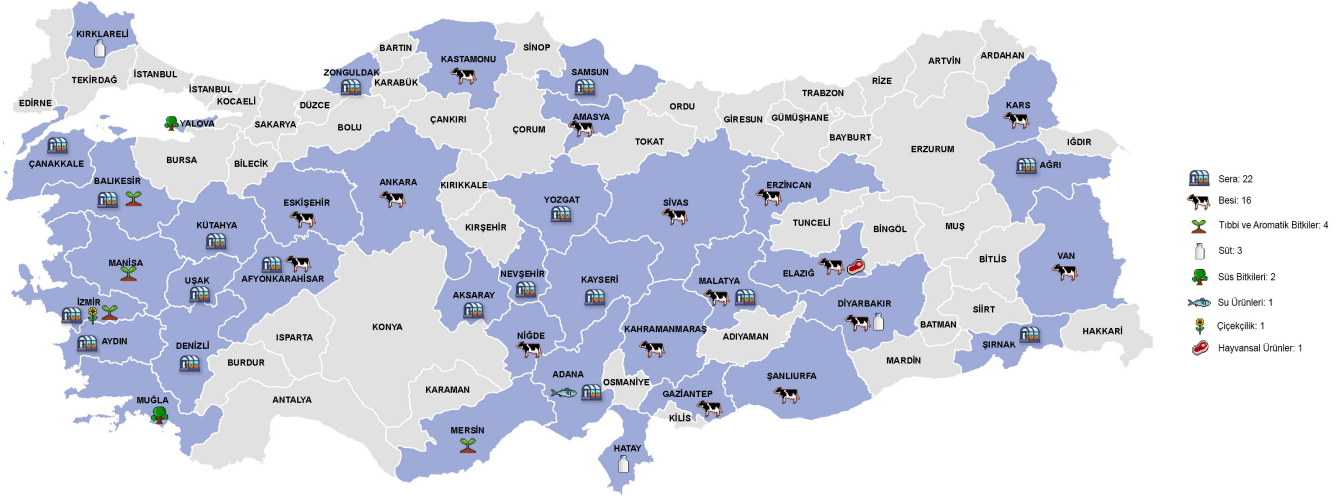
Son yıllarda örtü altı tarım sektörü, artan nüfus, iklim değişikliği ve sürdürülebilir gıda arzı ihtiyacı gibi etkenlerle küresel ölçekte hızla büyümektedir. 2022 yılında 35,5 milyar dolar olarak tahmin edilen küresel ticari sera pazarının, 2027 itibarıyla 61,6 milyar dolara ulaşacağı öngörülmektedir. En yüksek büyüme oranı Kuzey Amerika'da görülse de en büyük talep artışı Asya-Pasifik bölgesinde beklenmektedir.

Sebzeler, %41'lik pazar payı ile en önemli ürün segmenti olurken, bunu meyveler (%25,4) ve çiçek-süs bitkileri (%16,8) izlemektedir. Özellikle seralarda domates, çilek, marul, salatalık, tıbbi bitkiler ve yeşil yapraklı sebzeler gibi yüksek verimli türlerin üretimi yaygındır. Bu büyüme, sera ekipmanları ve teknolojilerine olan yatırımları da tetiklemiş; ısıtma-soğutma sistemleri, LED ışıklar, otomasyon, sulama ve iklim kontrol sistemleri sektörün ayrılmaz parçaları hâline gelmiştir.

TDİOSB, tarım ve sanayi entegrasyonunu sağlamak amacıyla bitkisel ve hayvansal üretim yapan işletmeler ile bu ürünlerin işlendiği sanayi tesislerini bir araya getiren üretim bölgeleridir. Bu yapılar, tarımsal işletmelerin kent dışına taşınmasını, üretimin kontrollü ve hijyenik şekilde yürütülmesini hedefler.

TDİOSB'ler hayvansal ve bitkisel üretim işletmelerini ihtisas alanlarına göre organize ederek modern, verimli ve düşük maliyetli üretimi teşvik eder. Markalaşma ve kümelenme desteklenerek üreticilerin gelirlerinin artırılması ve tarım-sanayi entegrasyonunun güçlendirilmesi sağlanır. Besi ve süt sığırcılığı, su ürünleri, seracılık, meyvecilik gibi faaliyetlerin yürütüldüğü TDİOSB'ler, modern tarımsal işletmelerin yaygınlaşmasını ve katma değerli üretimi destekleyen bir model sunar.

2024 yılında 4'ü bitkisel üretim, 1'i hayvansal üretim olmak üzere 5 Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişilik kazandı. Böylece toplam TDİOSB sayısı 44'e ulaştı. Türkiye'de 95.061 dekar alana yayılan bu bölgelerin 22'si bitkisel üretim, 17'si hayvansal ürünler, 4'ü tıbbi ve aromatik bitkiler, 3'ü süt, 2'si süs bitkileri, 1'i su ürünleri yetiştiriciliği, 1'i çiçekçilik alanında faaliyet gösteriyor.

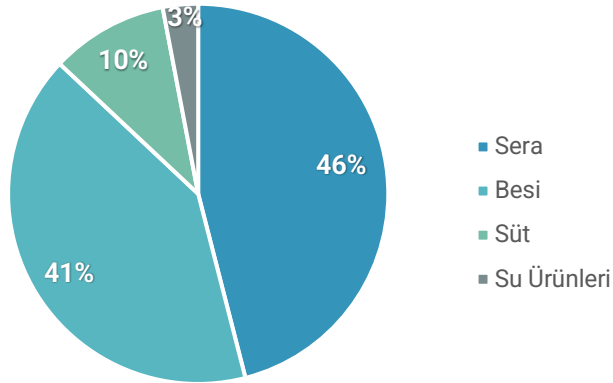


Harita 7.1. Türkiye’de TDİOSB Sayıları (OSBÜK, 2024)

Tablo 7.1. Faaliyet Alanlarına Göre TDİOSB’ler, 2024 (Tarım ve Orman Bakanlığı, 2025)

Faaliyet Alanı	2024 (Alan – Dekar)	2024 (Adet)	Toplam Dekar	Toplam Adet
Bitkisel Üretim	8.512	4	40.405	22
Hayvansal Üretim	2.305	1	48.306	20
Su Ürünleri Yetiştiriciliği	0	0	6.350	0
Toplam	10.817	5	95.061	43

Türkiye’deki TDİOSB’lerin üretim deseni incelendiğinde, sera üretimi en yüksek paya sahip olup, toplam üretimin %46’sını oluşturmaktadır. İkinci sırada ise besi sektörü yer almakta ve üretimin %41’ini kapsamaktadır. Süt üretimi ise %10 gibi daha küçük bir paya sahip olup, su ürünleri sektörü ise %3’lük bir paya sahiptir.



Grafik 7.1. Türkiye’de TDİOSB’lerin Üretim Deseni (OSBÜK, 2024)

Ülkemizde toplamda 44 adet TDİOSB bulunmaktadır. Bunlardan 14'ü, jeotermal enerji kaynaklarından faydalanan TDİOSB'lerdir. En fazla TDİOSB bulunan iller Balıkesir ve İzmir olup, her iki ilde de 3'er adet TDİOSB yer almaktadır.

Örtü altı üretim, iklim koşullarının kısmen ya da tamamen etkisiz hale getirildiği korunaklı alanlarda yapılan bitki yetiştiriciliği yöntemidir. Örtü altı yetiştiriciliğinin Avrupa'da başladığı kabul edilmektedir. Geçmişte, sıcak iklimlerde yetişen meyve ve sebzelerin, Avrupa'nın daha soğuk bölgelerinde de üretilebilmesi isteği, bu yetiştiricilik yönteminin gelişmesine öncülük etmiştir. (Aktaş-Çimen, Z., 2021)

Türkiye'nin toplam yüzölçümü 780 milyon dekar olup, bu alanın 239 milyon 712 bin dekarlık kısmı tarım arazisi niteliğindedir ve bu değer, ülke yüzölçümünün %30,7'sini kapsamaktadır. Örtü altı tarım alanlarının toplam büyüklüğü 764 bin 206 dekardır ve bu da tarım alanlarının yalnızca %0,3'üne denk gelmektedir. (TÜİK, 2023)

Günümüzde ülkemiz, 764 bin dekar büyüklüğündeki örtü altı tarım alanıyla dünya genelinde en fazla örtü altı tarım alanına sahip ilk dört ülke arasında yer almaktadır. Avrupa'da ise İspanya'nın ardından ikinci sırada bulunan Türkiye, örtü altı tarım kapasitesiyle hem üretim hem de ihracat açısından önemli bir merkez konumundadır. (BUGEM, 2020)

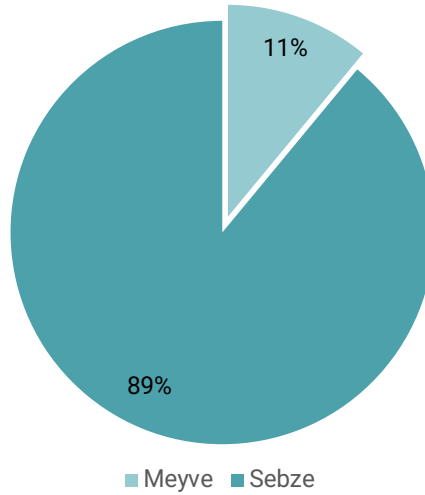
2023 yılı itibariye 73 ilimizde örtü altı üretim yapılmaktadır. 2023 yılı verilerine göre ülkemizde illere göre örtü alanları incelendiğinde Antalya 311.042 da'lık alanla birinci sıradadır. İkinci sırada Mersin, üçüncü sırada ise Adana bulunmaktadır.

Tablo 7.2. İllere Göre Örtü Altı Tarım Alanı (dekar) (TÜİK, 2023)

Sayı	İller	Örtü Altı Tarım Alanı
1	Antalya	311.042,2
2	Mersin	188.355,8
3	Adana	119.534
4	Muğla	32.535
5	Burdur	13.936
6	İzmir	13.132,5
7	Aydın	11.256
8	Hatay	8.822
9	Bilecik	7.432
10	Eskişehir	5.550

Tablo 7.3. Düzey 2 Bölgelere Göre Örtü Altı Varlığı (dekar) (TÜİK, 2023).

Düzey 2	Alçak Tünel	Cam Sera	Plastik Sera	Yüksek Tünel	Toplam
Antalya, Isparta, Burdur (TR61)	12.037	43.302,2	257.284	17.126	329.749,2
Adana, Mersin (TR62)	120.128	5.893,3	113.719,9	68.148,6	307.889,8
Aydın, Denizli, Muğla (TR32)	3.131	5.189	28.250,6	9.645,2	46.215,8
Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41)	13	35,6	12.952,2	1.356,9	14.357,7
İzmir (TR31)	319	120,9	12.086,8	605,8	13.132,5
Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye (TR63)	6.012	3,3	5.414,7	622	12.052
Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83)	260	1,3	2.131,4	6.357,7	8.750,4
Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova (TR42)	12,3	120,5	2.237,4	4.007	6.377,2
Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak (TR33)	0	210	3.504,5	1.961	5.675,5
Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81)	255	0	526,2	2.874	3.655,2
Balıkesir, Çanakkale (TR22)	130,1	70	1.127,6	1.031,2	2.358,9
Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71)	39	56	1.940	208	2.243
İstanbul (TR10)	3	0	491	1.561,6	2.055,6
Diğer Bölgeler	302,2	308,5	6.844	2.238	9.693,7
TOPLAM					764.206,5



Grafik 7.2. Türkiye Örtü Altı Üretimi (ton) (TÜİK, 2023)

Yaş Sebze – Meyve Pazar Analizi;

Ülkemizde 2023 yılı itibarıyla örtü altı üretimi büyük oranda sebze yetiştiriciliğiyle gerçekleşmiştir. Toplam örtü altı üretiminin %89'u, yaklaşık 7.978.823 ton ile sebze üretiminden oluşmaktadır. Meyve üretimi ise 978.128 ton ile toplam üretimin %11'lik kısmını oluşturmaktadır. 2023 yılı verilerine göre süs bitkileri üretimi 1.683.233.879 adet olarak gerçekleşmiştir.

Tarımsal üretim, işletme içinde kalan ve pazarlanan üretim olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Türkiye'de üretilen tarımsal ürünlerin %78'i pazarlanırken, bu oran içinde sebzelerin payı %26'dır. Tarım ürünleri ihracatının önemini gösteren verilere göre, 2023 yılında 35,16 milyar dolar olan tarım ve tarıma bağlı sektörlerin toplam ihracatı, 2024 yılında %3 artarak 36,23 milyar dolara ulaşmıştır. (Aktaş-Çimen, Z., 2021)

Tablo 7.4. 2023 ve 2024 Yıllarında Tarım ve Tarıma Bağlı Sektörlerin İhracatı (1000 \$). (TİM, 2024)

Ürün Grupları	Yıllar				
	Değer 2023	%	Değer 2024	%	Değişim (%)
Bitkisel Üretim	23.693.611	67,3	24.474.448	67,5	+
Hayvansal Üretim	3.486.857	9,9	3.863.099	10,6	+
Orman Ürünleri	7.983.785	22,7	7.895.355	21,7	-
Toplam	35.164.253	100	36.232.902	100	+

Tablo 7.5. Türkiye 2023 Yılı Örtü Altı Sebze ve Meyve Üretimi (TÜİK, 2023)

Sebze	Ton	Meyve	Ton
Domates (Sofralık)	4.071.131	Muz	770.117
Hıyar	1.074.796	Çilek	202.855
Karpuz	667.484	Üzüm Çekirdekli	1.949
Biber (Sivri)	427.087	Nektarin	1.511
Kabak	350.620	Erik	1.011
Patlıcan	371.352	Kayısı	624
Biber (Salçalık)	328.388	Maviyemiş	47
Biber (Dolmalık)	180.754	Üzüm Çekirdeksiz	14

2023 yılı itibarıyla ülkemizde örtü altı sebze ve meyve üretiminde en büyük payı sofralık domates almış, toplam 4.071.131 ton üretilmiştir. 1.074.796 ton ile hıyar ve 667.484 ton ile karpuz takip etmiştir. Meyve üretiminde ise en yüksek miktar 770.117 ton ile muzda gerçekleşmiş, 202.855 ton ile çilek ikinci sırada yer almıştır.

Domates, dünya genelinde en çok üretilen ve tüketilen tarımsal ürünlerden biridir ve konserve, salça, ketçap, dondurulmuş ve kurutulmuş gibi birçok işlenmiş ürüne dönüştürülebilir. Yüksek adaptasyon yeteneği sayesinde hem açık tarımda hem de örtü altı yetiştiriciliğinde verimli şekilde üretilir.

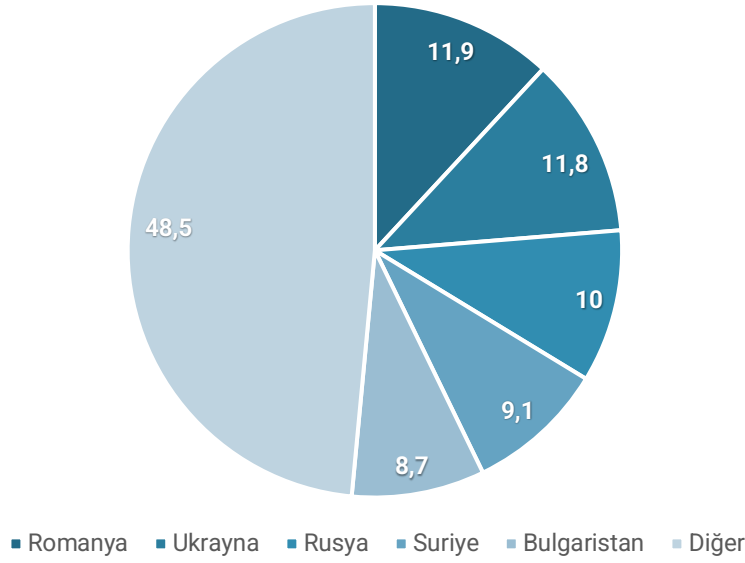
2023/24 sezonunda Türkiye'nin domates üretimi 13,3 milyon ton olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında en fazla üretim yapan iller Antalya, Bursa ve Manisa'dır. Ülkenin domates üretimi, iç talebi karşılamamanın ötesine geçerek 2022/23 sezonunda %117,52 kendine yeterlilik oranına ulaşmıştır. (Tarım ve Orman Bakanlığı, 2024)

Tablo 7.6. Türkiye Domates Verileri (Tarım ve Orman Bakanlığı, 2024)

	2018/19	2019/20	2020/21	2022/23	2023/24
Üretim (1.000 ton)	12.150	12.842	13.204	13.095	13.000
Tüketim (1.000 ton)	9.013	9.511	10.890	10.219	10.673
Kişi Başına Tüketim (kg)	109,9	114,4	110,7	102,6	106,4
İthalat (1.000 \$)	35	17	75	156	414
İhracat (1.000 \$)	1.155	1.220	1.928	2.574	2.286
Kendine Yeterlilik (%)	110,6	110,7	117,0	123,7	117,5



Harita 7.2. 2023 Yılı Türkiye Domates Üretiminde En Büyük Paya Sahip İller (%).
(Tarım ve Orman Bakanlığı, 2024)



Grafik 7.3. 2023/24 Yılı Türkiye'nin Ülkelere Göre Domates İhracatı (%).
(Tarım ve Orman Bakanlığı, 2024)

2023/24 yılı Türkiye'nin domates ihracat dağılımına bakıldığında, Romanya %11,9 ile en fazla domates ihraç edilen ülke olurken, onu %11,8 ile Ukrayna ve %10 ile Rusya takip etmektedir. Suriye %9,1 ve Bulgaristan %8,7 oranında paya sahip olup, Türkiye'nin ihracat yaptığı başlıca ülkeler arasında yer almaktadır.

Tablo 7.7. 2024 Yılı Ekilen Domates Alanları (dekar) (TÜİK, 2025)

Ekilen Ürün	Antalya	Türkiye	Ekim Payı (%)
Sofralık Domates	170.404	1.004.397	16,9
Salçalık Domates	1.100	818.847	0,1
Toplam	171.504	1.823.244	9,4

Tablo 7.8. 2024 Yılı Üretilen Domates Miktarı (ton) (TÜİK, 2025)

Üretilen Ürün	Antalya	Türkiye	Üretim Payı (%)
Sofralık Domates	2.624.200	8.111.400	32,3
Salçalık Domates	5.225	6.505.600	0,08
Toplam	2.629.425	14.617.000	17,9

2024 yılı TÜİK verilerine göre, Türkiye’de domates üretimi hem ekim alanı hem de üretim miktarı açısından tarımda önemli bir yer tutmaktadır. Antalya, toplam 171.504 dekar domates ekim alanı ile Türkiye genelinin %9,4’ünü karşılamakta; özellikle sofralık domates üretiminde %16,9’luk payla lider konumda yer almaktadır.

Tablo 7.9. Türkiye Domates Verileri (TÜİK, 2024; TEPGE, 2024)

	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Yurt içi kullanım (bin ton)	10.604	11.190	10.890	10.220	10.673
İnsan tüketimi (bin ton)	9.014	9.511	9.256	8.687	9.072
Kişi başına tüketim (kg)	109,9	114,4	110,7	102,6	106,4

Tablo 7.10. Türkiye Domates Verileri (TÜİK, 2024; TEPGE, 2024)

	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Miktar (ton)	551.016	561.064	575.557	558.160	533.374
Değer (bin \$)	318.187	334.535	391.842	452.492	459.349

Tüketim ve ihracat verileri değerlendirildiğinde, 2022/23 döneminde kişi başına domates tüketimi 106,4 kg ile yüksek seyrini korumuş; 2023/24 ihracatında ise 533 bin ton ürün karşılığında 459 milyon dolar gelir elde edilmiştir. Son yıllarda ihracat gelirindeki artış, domatesin dış pazarda da değer kazandığını ve Türkiye için önemli bir tarımsal ihracat ürünü olduğunu göstermektedir.

Süs Bitkileri Pazar Analizi;

Türkiye, bulunduğu stratejik konum itibarıyla hem gelişen pazarlara hem de yeniden şekillenen komşu ülkelere yakınlığı sayesinde süs bitkileri sektöründe önemli bir potansiyele sahiptir. Kesme çiçek üretiminin yanı sıra leylandi, mavi selvi, limoni selvi, taflan, mazi ve ıhlamur gibi dış mekân bitkilerinin ihracatında da artış gözlemlenmektedir. 2017 yılından itibaren ithalatın kademeli olarak düşmesiyle sektör, ihracatçı bir yapıya kavuşmuştur.

Süs bitkileri sektörü, yoğun iş gücü gerektirmesi nedeniyle tarımın diğer alanlarına göre daha fazla istihdam yaratma kapasitesine sahiptir. Ancak üretimin dağınık, küçük ve çoğunlukla kiralık arazilerde yapılması altyapı yatırımlarını sınırlamakta; uzun vadeli planlamaların ve destekleyici politikaların eksikliği üretimi zorlaştırmaktadır.

Tablo 7.11. Türkiye Süs Bitkileri Üretim Alanları (da) (TÜİK, 2024)

Faaliyet Alanı	2021	2022	2023	2024
Kesme Çiçekler	12.652	14.665	14.706	14.707
İç Mekan Süs Bitkileri	1.794	1.839	2.067	2.391
Dış Mekan Süs Bitkileri	40.339	39.855	41.026	41.702
Çiçek Soğanları	507	506	347	390
Toplam	55.292	56.865	58.146	59.190

2021–2024 döneminde Türkiye’de süs bitkileri üretim alanlarında istikrarlı bir artış gözlemlenmiştir. Toplam üretim alanı 55.292 dekardan 59.190 dekara yükselmiş, en dikkat çekici artış iç mekan süs bitkilerinde yaşanmıştır (%33 artış).

Dış mekan süs bitkilerinde de artış eğilimi sürerken, kesme çiçekler sınırlı ama istikrarlı bir büyüme göstermiştir. Buna karşılık, çiçek soğanları üretiminde dalgalanmalar dikkat çekmektedir. Bu veriler, sektörün bazı alt gruplarda büyüme potansiyeli taşıdığını, ancak istikrar için sektörel teşvik ve Ar-Ge desteğine ihtiyaç olduğunu göstermektedir.

Tablo 7.12. Ürün Gruplarına Göre Süs Bitkileri Dış Ticareti (1000\$) (SÜSBİR, 2024)

Ürün Grubu	2021		2022		2023	
	İhracat	İthalat	İhracat	İthalat	İhracat	İthalat
Çiçek Soğanları	1.866	4.066	1.621	3.619	1.212	4.999
Canlı Bitkiler	49.935	35.394	50.636	32.320	48.124	46.383
Kesme Çiçek	59.447	3.294	49.498	4.040	49.306	4.946
Bitki Yaprak Dalları	14.578	998	13.112	771	10.470	947
Çiçek Tohumları	4.346	5.816	4.258	5.977	4.112	6.206
Toplam	130.173	49.570	119.125	46.728	113.224	63.481

SÜSBİR verilerine göre, süs bitkileri ihracatı 2021–2023 döneminde gerilerken ithalat artış göstermiş; bu durum dış ticaret dengesini zayıflatmıştır. Kesme çiçeklerde ihracat hâlâ güçlü olsa da, canlı bitkiler, çiçek tohumları ve soğanlarında ithalata bağımlılık sürmektedir.

Tablo 7.13. 2024 Yılı Antalya Süs Bitkileri Üretim Alanları (da) (TÜİK, 2024)

Faaliyet Alanı	Antalya Üretim Alanı (da)	Antalya Üretim Miktarı (adet)	Türkiye Üretim Alanı (da)	Türkiye Üretim Miktarı (adet)	Üretimin Türkiye'deki Payı (%)
Kesme Çiçekler	5.848	789.299.460	14.707	1.413.208.458	55,8
İç Mekan Süs Bitkileri	312	5.257.000	2.391	157.710.897	3,3
Dış Mekan Süs Bitkileri	1.574	17.757.500	41.702	441.107.059	4,0
Çiçek Soğanları	115	8.005.000	390	20.572.900	38,9
Toplam	7.849	820.318.960	59.190	2.032.599.314	40,3

2024 yılı verilerine göre Antalya, Türkiye süs bitkileri üretiminde stratejik bir konuma sahiptir. Toplam 7.849 dekarlık üretim alanıyla Türkiye genel üretiminin %40,3'ünü karşılayan il, özellikle kesme çiçek üretiminde öne çıkmaktadır.

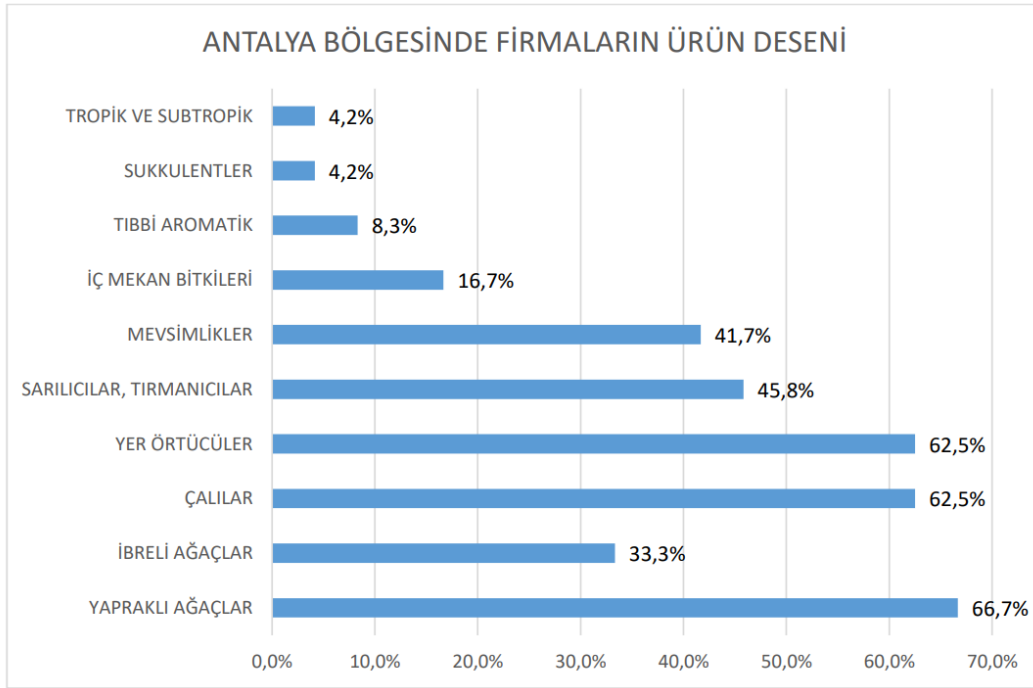
Bu grupta 5.848 dekarlık alanda yaklaşık 789 milyon adet üretimle Türkiye toplamının %55,8'ine ulaşarak liderliği elinde bulundurmaktadır. Ayrıca çiçek soğanları üretiminde de 115 dekarda 8 milyon adet üretimle %38,9 pay elde edilmiştir. Buna karşılık, iç ve dış mekan süs bitkileri üretiminde Antalya'nın payı daha sınırlıdır. İç mekanda %3,3; dış mekanda ise %4'lük üretim payı ile bu alanlarda gelişme potansiyeli dikkat çekmektedir.

Süs bitkileri üretimi hem il ekonomisi hem de ülke ekonomisi açısından önemli bir katkı sağlamaktadır. Süs bitkileri, Antalya'nın tarımsal ürün ihracatının %48'ini oluşturmaktadır.

Tablo 7.14. 2023-2024 Yılı Antalya İli Süs Bitkileri İhracat Kayıt Rakamları (BAİB, 2024)

Ürün Grubu	2023 (USD)	2024 (USD)	Değişim (%)
Çiçek Soğanları	455.117,82	380.121,14	-
Yumru Halinde Doğal Çiçek Soğanları	455.117,82	380.121,14	-
Canlı Bitkiler	3.757.940,93	3.123.938,76	-
Çelik ve Fideler	2.728.629,88	2.150.996,77	-
Ağaçlar, Çalılar ve Dalları	1.027.616,75	970.755,02	-
Oda Bitkileri	1.694,30	2.186,97	+
Kesme Çiçekler	683.734,44	417.745,31	-
Taze Kesme Çiçekler	678.501,09	417.745,31	-
Taze Olmayan Kurutulmuş, Boyanmış, İşlem Görmüş Diğer Çiçekler	5.233,35	0,00	-
Yosun ve Ağaç Dalları	2.889,84	22.696,00	+
Yosunlar ve Likenler	1.158,19	0,00	-
Çelenk ve Buket Yapmaya Elverişli Malzemeler	1.731,65	22.696,00	+
Toplam	4.899.683,03	3.944.501,21	-

Genel toplam değerlere bakıldığında, 2023 yılında 4,90 milyon USD olan süs bitkileri ihracatı, 2024 yılında 3,94 milyon USD'ye düşmüş ve böylece toplam ihracat değerinde belirgin bir azalma yaşanmıştır. 2024 yılında süs bitkileri ihracatında önceki yıla kıyasla bir düşüş gözlenmesine rağmen, sektör Antalya'nın tarımsal ihracatındaki önemini sürdürmektedir. Süs bitkileri, toplam tarımsal ihracatın yaklaşık %48'ini oluşturarak il ekonomisi ve ülke ekonomisi açısından stratejik bir konumunu korumaktadır. Bu durum, süs bitkileri üretiminin hem ekonomik değer hem de ihracat hacmi açısından Antalya için kritik bir sektör olduğunu ortaya koymaktadır. (BAİB, 2024; Antalya Tarım Orman Müdürlüğü, 2024)



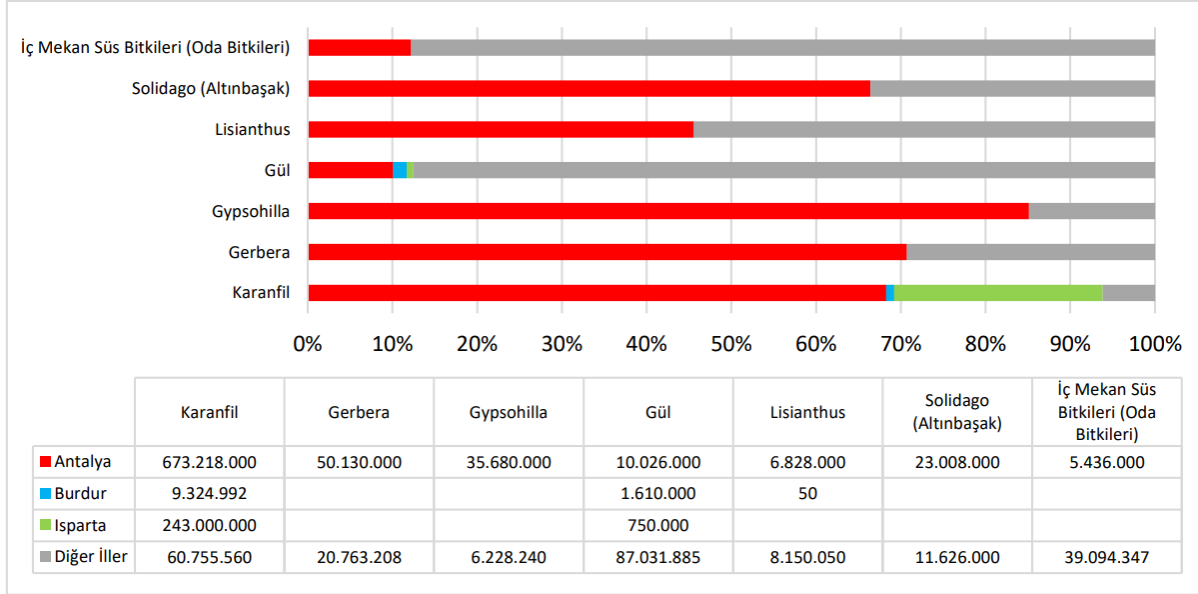
Şekil 7.1. Antalya Bölgesinde Firmaların Ürün Deseni (SÜSBİR, 2018)

Antalya, elverişli iklim koşulları ve gelişmiş tarımsal altyapısıyla Türkiye'nin önde gelen süs bitkileri üretim merkezlerinden biri konumundadır. SÜSBİR verilerine göre ilde faaliyet gösteren üreticiler; ağaç, çalı, mevsimlik çiçek ve iç mekan bitkileri gruplarında yoğunlaşarak hem iç piyasa hem de ihracat pazarına ürün sunmaktadır. Begonvil, Zakkum, Jakaranda ve Palmiye gibi türler ağaç/ağaççık grubunda öne çıkarken, çalı grubunda Lavanta, Pitos ve Sikas gibi kuraklığa dayanıklı türler tercih edilmektedir.

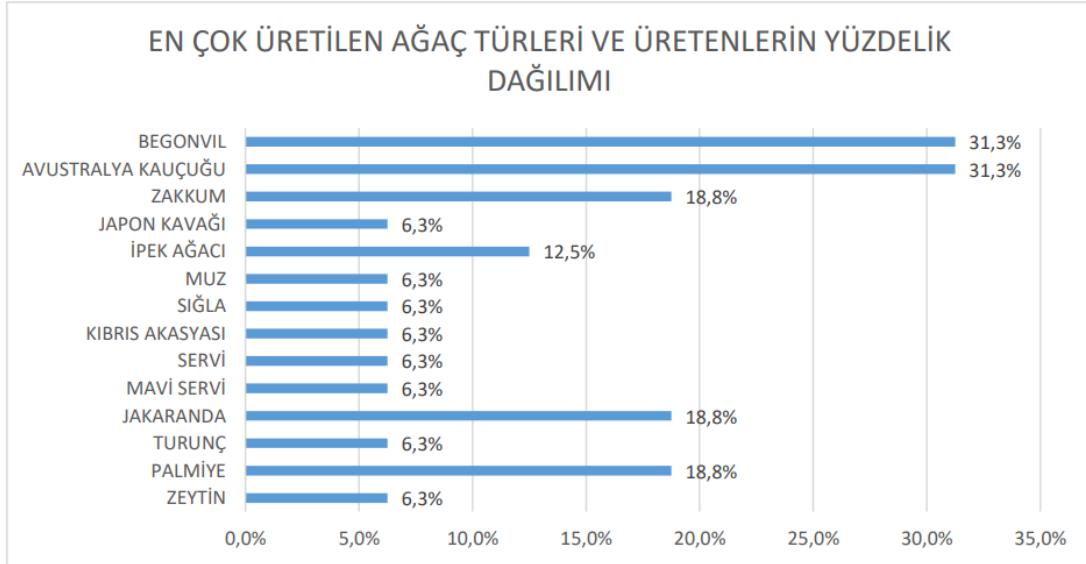
Kesme çiçek üretimi ve ihracatı alanında son yıllarda önemli ilerlemeler kaydedilmiştir. Bu kapsamda karanfil, başta Antalya olmak üzere Isparta gibi bölgelerde yoğun olarak yetiştirilmekte ve dış pazarlara ihraç edilmektedir. Antalya dışında ise Gypsohilla, Gerbera, Solidago ve Lisianthus gibi diğer süs bitkileri ticari üretimde öne çıkan türler arasında yer almaktadır.

Mevsimlik çiçeklerde ise üretim Sardunya, Menekşe, Petunya ve Bodrum Papatyası gibi talep gören türlerde yoğunlaşmakta; kısa üretim döngüleri sayesinde pazara canlılık kazandırmaktadır.

İç mekan bitkilerinde Benjamin, Spatifilyum ve Şeflera gibi türler tercih edilmekte; bu üretim, turizm sektörünün ve iç mekan peyzaj talebinin etkisiyle desteklenmektedir.

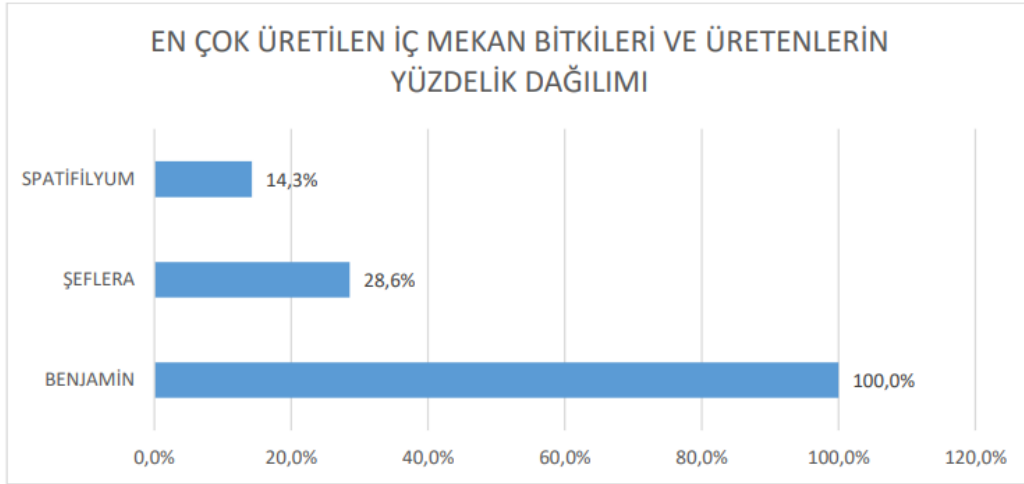


Şekil 7.2. TR61 Kesme Çiçek ve İç Mekan Süs Bitkileri İhracat Değerleri. (BAKA, 2023)

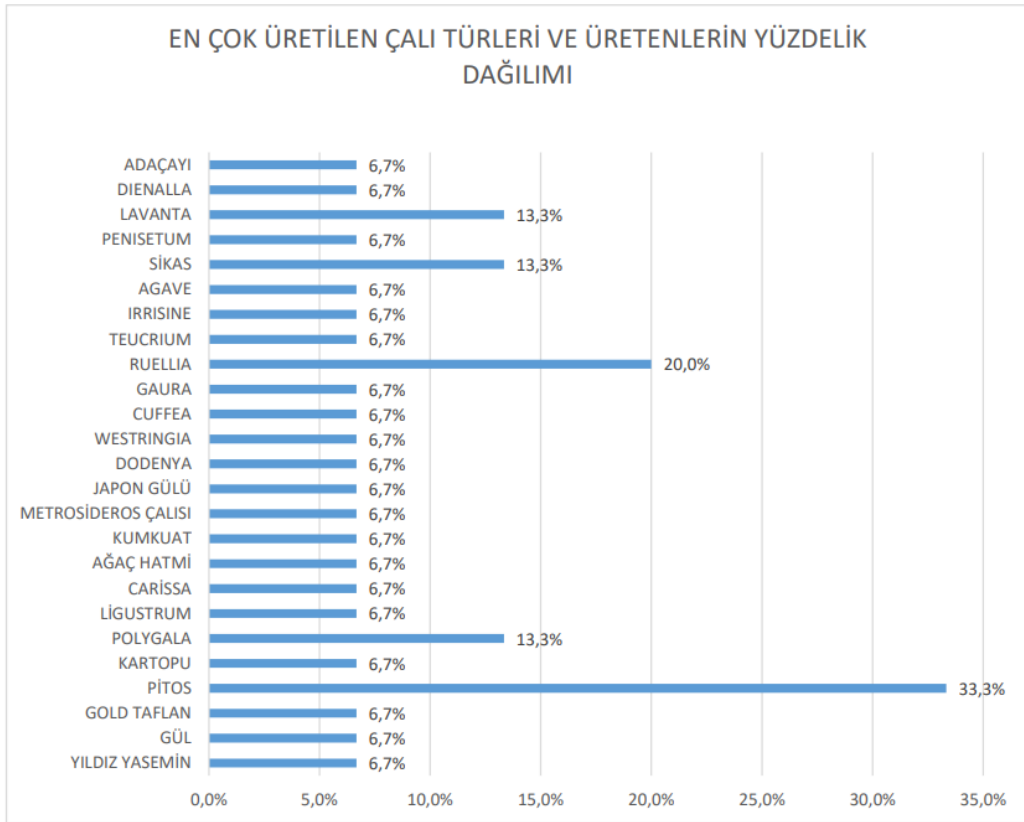


Şekil 7.3. En Çok Üretilen Ağaç Türleri Ve Üretenlerin Yüzdelik Dağılımı (SÜSBİR, 2018)

SÜSBİR verilerine göre, Antalya'daki süs bitkisi üreticileri ağırlıklı olarak satışlarını doğrudan son tüketiciye gerçekleştirmektedir. Bölgedeki turizm faaliyetlerinin yoğunluğu, otel ve turistik alanlarda yapılan peyzaj çalışmalarını artırmakta; bu durum peyzaj firmalarına olan ürün talebini de beraberinde getirmektedir.

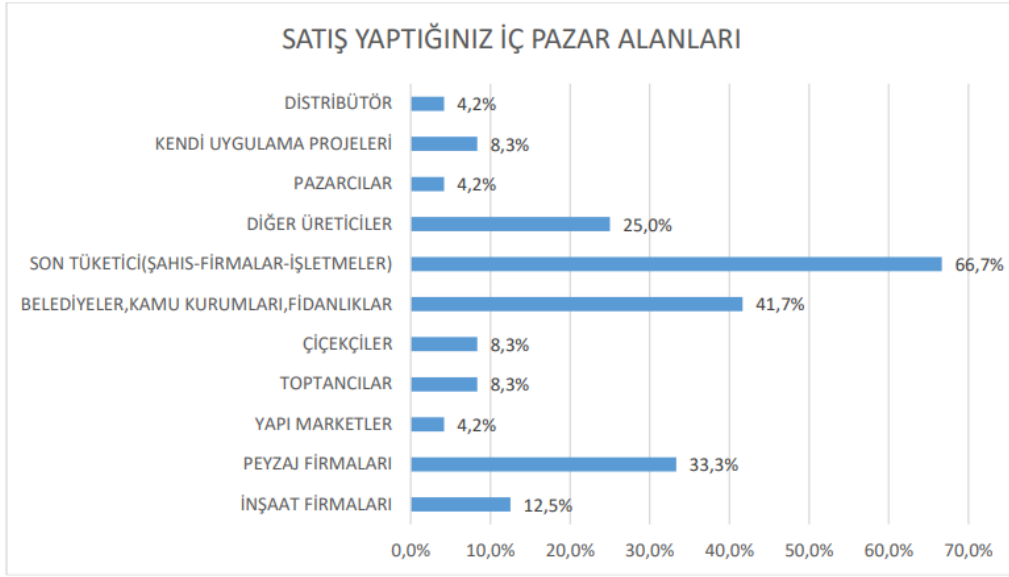


Şekil 7.4. En Çok Üretilen İç Mekan Bitkileri Ve Üretenlerin Yüzdelik Dağılımı (SÜSBİR, 2018)



Şekil 7.5. En Çok Üretilen Çalı Türleri Ve Üretenlerin Yüzdelik Dağılımı (SÜSBİR, 2018)

Üreticiler, bu talebe yanıt olarak önemli ölçüde peyzaj firmalarına satış yapmaktadır. Bunun yanı sıra, kamu kurumları ve yerel yönetimler de bölgedeki firmalar için önemli ve düzenli alıcı gruplarından birini oluşturmaktadır.



Şekil 7.6. Üreticileri Satış Yaptığı İç Pazar Alanlar (SÜSBİR, 2018)

7.2. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Gelecekteki Talebin Tahmini

Projenin kurucuları ve yatırımcılar, bölgede yaş sebze ve meyve üretim ve satışı yapan taraflarla yapılan çalışmalar sonucunda projenin bölge için önemli olduğu ve mutlaka yapılması gerekliliği sonucuna varılmıştır.

- ❖ Proje alanına farklı yönlerde erişim imkânı sağlanacaktır.
- ❖ Proje bütününde yeşil koridorlar oluşturulacaktır.
- ❖ Bölge genelinde ve il de seracılığın geliştirilmesi sağlanacaktır.
- ❖ Proje alanının fiziki altyapısının; tarıma yönelik kullanımları ekonomik canlanma yaratacaktır.
- ❖ Proje alanıyla birlikte öncelikle yerelde istihdam olanakları artacaktır.
- ❖ Proje ile birlikte tarımsal sürdürülebilirliğe ve doğal kaynaklara bağlılık bilinci oluşturulacaktır.
- ❖ Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi ile bölge de tarıma ve işgücüne yönelik sağlanacak yatırımlar ve imkanlarla birlikte kırdan-kente göçün önüne geçilebilecektir.
- ❖ Sera alanları, enerji kaynakları ve sanayi alanlarının entegrasyonu ile tarıma yönelik yoğun yetiştiricilik yoluyla gıda ve diğer ürünlerin yetiştirilmesi, işlenmesi ve dağıtılması sağlanmış olup kent tarımı üretim modeli ile gelişim gösterecektir.

7.3. Talep Analizi

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi ticari kâr amacı güden bir yatırımdır. TDİOSB’de örtü altı tarım ürünleri üretim faaliyetleri uygulanarak sebze ve meyve yapıp ihracat gerçekleştirilecek, sera parselleri yatırımcılara sunulacaktır. Ayrıca gıda sanayicileri ve yeni yatırımcılar üretim yaparak iç ve dış pazara yönelik satış gerçekleştirecektir. Antalya TDİOSB projesinde, ekonomik getirinin yanı sıra kamusal ve sosyal fayda sağlanması hedeflenmektedir.

7.3.1. Varsayımlar

- ❖ Tarım ve sanayinin entegrasyonu ile bölgede katma değeri yüksek üretim yapılması sağlanacaktır. Böylece bölgenin ekonomik kalkınması hızlandırılacaktır.
- ❖ Tarım-sanayi ekosisteminin geliştirilmesi ile yeni iş modellerinin oluşturulması sağlanacaktır.
- ❖ TDİOSB içerisinde oluşturulacak sera parsellerinin yatırım kaynağı arayan hedef kitleye pazarlanması ve bölgenin yeni yatırımlara açılması sağlanacaktır.
- ❖ Topraksız tarım teknikleriyle su ve besin kullanım verimliliği artırılabileceği ve iklim değişikliğine karşı dayanıklı tarım yöntemlerinin teşvik edilmesi sağlanacaktır.
- ❖ Üretim sürecinde yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının ülkemiz ve dünya çapında artırılmasına teşvik edilmesi beklenmektedir.
- ❖ Örtü altı tarım uygulamalarının Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesiyle yaygınlaştırılması ve sürdürülebilir gıda üretimi desteklemesi öngörülmektedir.
- ❖ Yetiştirilen ürünler ile bölgenin rekabet gücünün artması sağlanacaktır ve yerel üreticilerin ulusal ve uluslararası pazarlara açılması desteklenecektir.
- ❖ Ülkemiz açısından önemli bir sorun olan işsizliğin önüne geçilmesi sağlanacaktır.
- ❖ Sera üretimi sayesinde dışa bağımlılığın azaltılması sağlanarak gıda arz güvenliği desteklenecektir.
- ❖ Tarımsal üretimin iklim dostu yöntemlerle yapılması sağlanarak karbon ayak izi azaltılacaktır.
- ❖ On Birinci Kalkınma Planı’ndaki gıda konusundaki hedefler ve OSB hedefleri karşılanacaktır.
- ❖ Dünya ve Türkiye’de mevcut gıda krizlerinin önüne geçilmesi açısından OSB’lerin özendirilmesi sağlanacaktır.

7.3.2. Talep Tahmin Yöntemi

Tarım ve gıda sektöründeki yatırımlar, yalnızca üretim kapasitesini artırmakla kalmaz, aynı zamanda talep tahmini yönetimini de etkileyen önemli faktörlerdir. Antalya’da kurulması planlanan TDİOSB projesi, gıda üretimi ve dağıtımının verimli ve sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesine olanak sağlayacak altyapılar sunarak hem iç pazar taleplerine hem de ihracat taleplerine uygun çözümler geliştirmeyi amaçlamaktadır. Bu projede, modern üretim teknikleri ve teknolojiler kullanılarak, üretim süreci sırasında oluşan veriye dayalı talepler doğru bir şekilde analiz edilip yönetilebilecektir.

Gıda sektörünün ulusal ve uluslararası ticaretteki stratejik önemi, talep tahmininin doğru yapılmasını gerektirir. Kaliteli ve hijyenik gıda talebinin artması, sektördeki büyümeyi tetiklemektedir ve doğru tahmin yönetimi ile bu büyüme sürdürülebilir hale getirilebilir. Özellikle topraksız tarım seraları gibi modern tarım tekniklerinin kullanımı, üretim verimliliğini artırarak, tüketicilerin değişen taleplerine hızlı bir şekilde yanıt verilmesini sağlayacaktır.

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesi, sektördeki üretim kapasitesini sadece artırmakla kalmayıp, aynı zamanda doğru talep tahminine dayalı işletme stratejileri geliştirilmesine olanak tanıyacak ve ürün çeşitliliğini artırarak ulusal ve bölgesel ihracat potansiyelini güçlendirecektir. Böylece, her geçen yıl artan talepleri karşılayacak modern ve esnek çözümlerle gıda sektöründeki büyüme devam edecektir.

7.4. Üretim Programı

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi bünyesinde planlanan üretim programı, bölge iklimine uygun, katma değeri yüksek ve sanayi entegrasyonuna elverişli bitkisel ürünlere dayanmaktadır. Seralarda topraksız tarım teknolojilerinin uygulanması ile yıl boyu üretim hedeflenmekte olup, sebze, meyve, kesme çiçek ve fide gruplarına odaklanılacaktır. Üretim takvimi, iklim kontrollü seralar sayesinde mevsime bağlı kalmadan sürdürülecektir.

Serik ilçesi, Akdeniz Bölgesi’nde yer almakta olup yaklaşık 22 kilometrelik bir kıyı şeridinde sahiptir. Toplam yüzölçümü 1.550 km² olan ilçe topraklarının 45.360 hektarlık bölümü tarımsal üretim amacıyla kullanılmakta; 65.764 hektarlık alan ise ormanlık alan olarak sınıflandırılmaktadır. Geriye kalan arazi ise tarımsal ya da orman vasfı taşımayan nitelikteki alanlardan oluşmaktadır. (Serik Belediyesi, 23.06.2025)

Tablo 7.15. Serik İlçesi Yüzölçümü (Serik Belediyesi, 23.06.2025)

Arazi Tipi	Alan (m2)
Tarım Arazisi	45.360
Orman Arazisi	65.764
Vasıfsız Arazi	43.876
Toplam	155.000

2024 yılı tarımsal üretim verilerine göre Antalya ili, TR61 Bölgesi içerisinde en yüksek üretim hacmine sahip illerden biri konumundadır. Özellikle örtüaltı üretimdeki kapasitesiyle dikkat çeken Antalya, sebze ve süs bitkileri üretiminde bölge toplamının büyük bölümünü karşılamaktadır.

Antalya'nın, TR61 bölgesi meyve üretiminin %61'ini, sebze üretiminin %90'ını, tahıl üretiminin %35'ini ve süs bitkisi üretiminin ise %80'ini tek başına gerçekleştirdiği görülmektedir.

Serik ilçesi ise Antalya'nın tarımsal üretimi içinde önemli bir paya sahiptir. Serik, Antalya genelindeki sebze üretiminin %18'ini ve tahıl üretiminin %19'unu üstlenerek bu alanlarda öne çıkmaktadır. Ayrıca meyve üretiminin %8'ini, süs bitkileri üretiminin ise %2'sini karşılamaktadır.

Tablo 7.16. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Tarımsal Üretim Verileri (TÜİK, 2025)

Ürün Türü	TR61		Antalya		Serik	
	Toplam	Örtüaltı	Toplam	Örtüaltı	Toplam	Örtüaltı
Meyve (ton)	3.285.107	334.969	2.028.871	334.964	163.996	62.531
Sebze (ton)	5.433.176	4.538.734	4.896.912	4.197.239	887.936	610.903
Tahıl (ton)	2.995.357	-	1.072.362	-	213.782	-
Süs Bitkileri (adet)	1.019.984.480	998.156.860	820.318.960	798.511.560	21.220.000	15.810.000

2024 yılı meyve üretim verileri, Antalya ilinin TR61 Bölgesi içinde özellikle muz ve portakal gibi örtüaltı ve subtropikal meyve türlerinde öncü bir konuma sahip olduğunu göstermektedir. Antalya, TR61 bölgesindeki toplam muz ve Washington portakalı üretiminin tamamını (%100) gerçekleştirmektedir. Ayrıca elma (Starking) üretiminin %40'ı ve armut üretiminin %90'ı da Antalya kaynaklıdır.

Serik ilçesi, Antalya'nın meyve üretimi içinde önemli fakat ürün bazında değişkenlik gösteren bir paya sahiptir. İlçede en yüksek üretim miktarı muzda görülmekte olup, Antalya'daki muz üretiminin %10'u Serik'te gerçekleşmektedir. Serik ayrıca nar üretiminin %19'unu, portakal üretiminin %5'ini ve elma, armut gibi ürünlere göre daha sınırlı alanlarda çilek ve narenciye türlerini üretmektedir.

Tablo 7.17. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Meyve Üretim Verileri (TÜİK, 2025)

TR61		Antalya		Serik	
Ürün	Miktar (ton)	Ürün	Miktar (ton)	Ürün	Miktar (ton)
Elma (Starking)	847.553	Muz	405.766	Muz	44.251
Elma (Golden)	512.641	Portakal (Washington)	381.293	Nar	34.893
Muz	405.766	Elma (Starking)	345.335	Portakal (Washington)	22.429
Portakal (Washington)	381.293	Nar	175.574	Çilek	18.025
Armut	114.617	Armut	103.513	Diğer Portakallar	10.580

TR61 Bölgesi'nin 2024 yılı sebze üretim verileri değerlendirildiğinde, Antalya ilinde gerçekleştirilen üretimin önemli bir rol oynadığı görülmektedir. Antalya; sofralık domates üretiminin %88'ini, hıyar üretiminin %92'sini, karpuz üretiminin %96'sını, sivri biber üretiminin %95'ini ve patlıcan üretiminin %98'ini karşılayarak TR61 bölgesi genelinde açık ara lider konumdadır.

Serik ilçesi ise Antalya'nın sebze üretiminde belirgin bir paya sahiptir ve özellikle karpuz üretiminde öne çıkmaktadır. İlçede üretilen karpuz, Antalya'nın toplam karpuz üretiminin %56'sına karşılık gelmektedir. Ayrıca Serik, sofralık domatesin %15'ini, hıyarın %13'ünü ve sivri biberin %12'sini üretmektedir.

Serik'te ayrıca 49.791 ton dolmalık biber üretimi yapılmaktadır. Bu ürün Antalya'nın ilk beş sıralamasında yer almasa da, Serik'te dikkate değer bir üretim hacmine ulaşmıştır. Bu durum, ilçenin üretim deseninde pazar talebine göre çeşitliliğe gidebildiğini ve niş ürünlere de yer verdiğini ortaya koymaktadır.

Tablo 7.18. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Sebze Üretim Verileri (TÜİK, 2025)

TR61		Antalya		Serik	
Ürün	Miktar	Ürün (ton)	Miktar	Ürün	Miktar (ton)
Domates (Sofralık)	2.971.940	Domates (Sofralık)	2.624.200	Domates (Sofralık)	399.150
Hıyar (Sofralık)	445.888	Hıyar (Sofralık)	412.566	Karpuz	201.870
Karpuz	372.208	Karpuz	360.359	Hıyar (Sofralık)	53.851
Biber (Sivri)	292.782	Biber (Sivri)	280.352	Biber (Dolmalık)	49.791
Patlıcan	265.139	Patlıcan	261.735	Biber (Sivri)	34.125

2024 yılı tahıllar ve diğer bitkisel ürünler verileri incelendiğinde, Antalya ili TR61 Bölgesi içinde önemli ancak sınırlı bir üretim ağına sahiptir. Özellikle mısır (slaj), şeker pancarı ve buğday gibi temel ürünlerde Antalya'nın TR61 toplamı içindeki payı dikkate değerdir.

Mısır (slaj) üretiminde Antalya'nın TR61 toplamına katkısı %32 olup, bu ürün bölge genelinde en yüksek üretim hacmine sahip tahıl türü olarak öne çıkmaktadır. Şeker pancarında ise Antalya'nın bölgesel üretim içindeki payı %30'dur. Buğdayda ise Antalya, TR61 toplamının %68'ini karşılamakta ve bu üründe bölge liderliğini üstlenmektedir. Arpa üretiminde Antalya'nın payı %28 düzeyindedir.

Serik ilçesi ise Antalya'nın tahıl üretimi içinde mısır (slaj) ve buğdayda dikkate değer bir paya sahiptir. Serik, Antalya'daki mısır üretiminin %36'sını, buğday üretiminin ise %26'sını gerçekleştirmektedir. Ayrıca Serik'te 11.963 ton fiğ (yeşil ot), 10.994 ton kütlü pamuk ve 6.597 ton pamuk çekirdeği üretimi yapılmaktadır.

Tablo 7.19. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Tahıl Üretim Verileri (TÜİK, 2025)

TR61		Antalya		Serik	
Ürün	Miktar (ton)	Ürün	Miktar (ton)	Ürün	Miktar (ton)
Mısır (Slaj)	1.005.376	Mısır (Slaj)	330.196	Mısır (Slaj)	120.750
Şeker Pancarı	513.990	Şeker Pancarı	156.430	Buğday	40.658
Buğday	220.882	Buğday	151.745	Fiğ (Yeşil ot, Adi)	11.963
Arpa (Diğer)	203.935	Yonca (Yeşil ot)	112.769	Pamuk (Kütlü, Çırcırlanmamış)	10.994
Durum Buğdayı	147.510	Arpa (Diğer)	58.122	Pamuk Çekirdeği (Çiğit)	6.597

2024 yılı süs bitkileri üretim verileri incelendiğinde, TR61 Bölgesi içinde Antalya'nın açık ara lider konumda olduğu görülmektedir. Antalya, bölge toplam karanfil üretiminin yaklaşık %78'ini ve Gerbera ile Gypsophilla üretiminin tamamını gerçekleştirmektedir. Solidago (Altınbaşak) üretiminde de %100'lük bir katkı sağlayarak bu alanda da bölgesel merkez niteliğindedir.

Serik ilçesi ise Antalya'nın süs bitkileri üretimi içinde daha sınırlı ama çeşitli bir katkı sunmaktadır. İlçede yaklaşık 10,6 milyon adet karanfil, 4,7 milyon adet Gerbera ve 4,93 milyon adet dış mekân süs bitkisi üretimi yapılmaktadır. Ayrıca Serik'te 840 bin adet kesme çiçek ve 138 bin adet iç mekân süs bitkisi üretilmektedir.

Tablo 7.20. TR61 Bölgesi, Antalya İli ve Serik İlçesi 2024 Yılı Süs Bitkileri Üretim Verileri (TÜİK, 2025)

TR61		Antalya		Serik	
Ürün	Miktar (adet)	Ürün	Miktar (adet)	Ürün	Miktar (adet)
Karanfil	838.351.320	Karanfil	656.156.100	Karanfil	10.600.000
Gerbera	49.956.770	Gerbera	49.956.770	Dış Mekan Süs Bitkileri	4.930.000
Gypsohilla	34.878.200	Gypsohilla	34.878.200	Gerbera	4.700.000
Gül	30.594.840	Solidago (Altınbaşak)	21.120.000	Diğer Kesme Çiçek ve Çiçek Koncaları	840.000
Solidago (Altınbaşak)	21.120.000	Dış Mekan Süs Bitkileri	17.757.500	İç Mekan Süs Bitkileri	138.000

7.5. Satış Programı

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nde üretilen ürünlerin satış programı, iç piyasa talepleri ve ihracat hedefleri doğrultusunda şekillendirilmiştir. Ürünlerin bir kısmı iç pazara yönlendirilecek; zincir marketler, yerel toptancılar ve kooperatifler aracılığıyla dağıtımı sağlanacaktır. İşlenmiş ve ambalajlı ürünler ise ihracat potansiyeli taşıyan pazarlara sunulacaktır. Satış süreci, ürünlerin hasat sonrası doğrudan Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi bünyesindeki paketleme ve lojistik merkezlerinden yönlendirilecektir.

Ticari sera pazarı, özellikle Avrupa ve Asya-Pasifik bölgelerinde hızlı bir gelişim göstermektedir. Avrupa, uygun iklim koşulları, hükümet teşvikleri ve sera otomasyon teknolojilerine yapılan yatırımlar sayesinde kontrollü çevre tarımı (CEA) alanında öne çıkmakta ve 2019 itibarıyla pazarın %38,5'ine sahip olmuştur; 2025'e kadar %10,9 büyümesi beklenmektedir.

Hollanda ve İsveç merkezli şirketler bu alandaki teknolojik ilerlemeyi yönlendirmektedir. Öte yandan, dünya nüfusunun büyük bölümünü barındıran Asya-Pasifik bölgesinde ise şehirleşme ve azalan tarım arazileri nedeniyle modern sera teknolojilerine geçiş hızlanmış, bu bölgenin 2025'e kadar %11,9 oranında büyüyerek ikinci büyük pazar haline gelmesi öngörülmektedir. (Tarım ve Orman Bakanlığı, 2022)

Küresel ticari sera pazarı, 2025 yılı itibarıyla 50,6 milyar dolara ulaşması beklenen hacmiyle dikkat çekmektedir. En büyük pazar payına sahip olan sebze üretimi, %12,3 yıllık büyüme oranıyla 20,2 milyar dolarlık bir değere ulaşacak şekilde ilerlemektedir. Sebzeleri %11,8 büyüme hızıyla meyveler (11,6 milyar dolar), %10,5 ile çiçek ve süs bitkileri (8,9 milyar dolar) ve %9,7 ile fide-fidan üretimi (yaklaşık 7 milyar dolar) izlemektedir.

Türkiye'de örtü altı tarım sektörü, 764 bin dekarı aşan üretim alanı ile Avrupa'da İspanya'nın ardından ikinci sırada yer almakta ve dünya genelinde ilk dört ülke arasında bulunmaktadır. Antalya tek başına 311 bin dekarlık alanla bu üretimin %40'tan fazlasını gerçekleştirerek lider konumdadır.

2023 yılında Türkiye’de toplam 8,9 milyon ton örtü altı üretiminin %89’u sebzelerden, %11’i ise meyvelerden oluşmuştur. Domates, 4 milyon tonluk üretimiyle bu segmentte ilk sırada yer alırken, onu hıyar ve karpuz takip etmektedir. 2023/24 döneminde domates ihracatından 459 milyon dolar gelir elde edilmiş; en çok ihracat yapılan ülkeler arasında Romanya, Ukrayna ve Rusya öne çıkmıştır.

Süs bitkileri üretiminde de Türkiye istikrarlı bir büyüme göstermektedir. 2024 yılı itibarıyla üretim alanı 59 bin dekara ulaşırken, Antalya 7.849 dekarlık alanla toplam üretimin %40,3’ünü tek başına karşılamaktadır.

İl, özellikle kesme çiçek üretiminde 789 milyon adet ile Türkiye genelinin %55,8’ine sahiptir. Çiçek soğanları üretiminde de %38,9’luk payıyla öne çıkmaktadır. Bununla birlikte, dış ve iç mekân süs bitkileri üretimindeki payı daha düşük seyretmekte; bu da gelişime açık alanlar olduğunu göstermektedir. Hem örtü altı üretimde hem de süs bitkileri sektöründe Antalya, iklim avantajı ve gelişmiş tarımsal altyapısı sayesinde Türkiye’nin tarımsal ihracatında önemli bir rol üstlenmektedir.

Örtü altı üretimde dağıtım kanalları, tedarik zinciri yönetiminin verimliliği açısından kritik bir rol oynamaktadır. Üreticiler ürünlerini doğrudan tüketiciye veya perakendeciye sunabilecekleri gibi, araçlar vasıtasıyla da pazara ulaştırabilmektedir.

Son yıllarda ise doğrudan satış, sözleşmeli tarım, e-ticaret ve kooperatifler gibi alternatif ve karma dağıtım modelleri giderek yaygınlaşmaktadır. Bu noktada, üretimden paketlemeye, depolamadan lojistiğe kadar tüm süreçleri aynı alanda bütünleştiren TDİOSB’leri, dağıtım kanalları açısından en etkili ve entegre çözüm modellerinden birini sunmaktadır. TDİOSB yapısı sayesinde, ürünlerin pazara hızlı, düşük maliyetli ve sürdürülebilir bir şekilde ulaşması mümkün hale gelmekte, bu da üreticilerin rekabet gücünü önemli ölçüde artırmaktadır.



Tablo 7.21. Örtü Altı Üretimde Dağıtım Kanalları (Tarım ve Orman Bakanlığı, 2023)

Dağıtım Kanalı	Avantajlar	Dezavantajlar
Doğrudan Pazarlama / Direkt Satış	- Aracı maliyetleri ortadan kalkar, üretici kârı artar. - Tüketicisiyle doğrudan temas, marka değeri yaratır. - Ürün üzerinde tam kontrol sağlanır. - Müşteri sadakati geliştirilebilir.	- Pazarlama, lojistik ve satış faaliyetlerinin tamamı üreticiye yük olur. - Küçük ölçekli üreticiler için sürdürülebilirliği zor olabilir. - Ulaşılabilecek müşteri sayısı sınırlıdır.
Topluluk Destekli Tarım (TDT)	- Üretici ile tüketici arasında doğrudan ilişki kurulur. - Ön finansman ile maliyet yükü azalır, gelir önceden öngörülebilir hale gelir. - Sürdürülebilir ve yerel üretimi teşvik eder. - Seralarla yıl boyu kesintisiz satış imkânı sunar.	- Üretici için yüksek organizasyon ve koordinasyon gerektirir. - Ölçeklenebilirliği sınırlıdır; genelde küçük/orta ölçekli üreticilere uygundur. - Tüketici katılımı ve sadakati sürdürülemezse model sektöre uymaz.
Semt / Üretici Pazarları	- Küçük ölçekli üreticiler için kolay ve doğrudan satış imkânı sağlar. - Yerel tüketicilerle yüz yüze iletişim kurulabilir.	- Ekonomik ölçekle üretim yapmayanlar için uygundur, büyük ölçekli üretim için sınırlıdır. - Mevsime ve pazar günlerine bağlıdır. - Satış hacmi genellikle düşüktür.
Pazarlama Bordları	- Sektör temsilcilerini bir araya getirerek arz, fiyat ve dağıtım düzenler. - Lisanslama, pazar araştırmaları, Ar-Ge ve yayım faaliyetleri yürütür. - Üreticilerin haklarını korur ve sektörün gelişimini destekler. - Sektörel lobi ve fuar organizasyonları ile tanıtımı artırır.	- Bazı uygulamalarda arz kısıtlaması ya da fiyat manipülasyonu riski olabilir. - Yönetim ve karar alma süreçleri karmaşık olabilir. - Esneklik ve rekabet gücünü azaltabilir. - Uygulama modeli ülkeye göre farklılık gösterir ve uyum gerektirir.
Perakende Bahçe Merkezleri	- Tüketicilere doğrudan ve fiziki olarak ürün tanıtmaya ve satış imkânı sağlar. - Ürün çeşitliliği ve peyzaj, bahçe ekipmanları gibi tamamlayıcı ürünler sunar. - Eğitim ve deneyim fırsatları ile müşteri bağlılığı artırılabilir. - Online satış entegrasyonu ile satış kanalları genişletilebilir.	- Yüksek işletme ve altyapı maliyetleri olabilir. - Genellikle küçük ve orta ölçekli işletmeler için uygundur. - Mevsimsel dalgalanmalara bağlı satış değişkenliği görülebilir.
Çevrimiçi Satış	- Geniş kitlelere erişim ve coğrafi sınırları aşma imkânı sağlar. - Mağaza masraflarını azaltır, düşük yatırım gerektirir. - Küçük ve büyük ölçekli işletmeler için uygundur.	- Dayanaksız ürünlerde depolama ve nakliye zorlukları yaşanır. - Nakliye maliyetleri yüksek olabilir; ürün fiyatına olumsuz etki yapabilir. - Genellikle büyük ölçekli üretici veya organizasyonlar tarafından tercih edilir.
Gıda Merkezleri (Food Hubs)	- Küçük ve orta ölçekli üreticilerin ürünlerini bir araya getirerek lojistik, depolama, ambalajlama ve dağıtım sorunlarını çözer. - Üreticilerin pazarlamaya değil, üretime odaklanmasını sağlar. - Yerel üretim ve tüketici ilişkisini güçlendirir.	- Yüksek kuruluş ve işletme sermayesi gerektirir. - Yönetimi karmaşıktır ve yüksek işletme maliyetleri vardır. - Soğuk zincir altyapısı ve uzman personel ihtiyacı yüksektir. - Başarılı ve kârlı olması için uzun zaman ve sürekli iletişim gerektirir.
Kümeler	- Coğrafi olarak yoğunlaşan üreticiler, tedarikçiler, destek kuruluşları ve araştırma kurumları arasında sinerji yaratır. - Ortak altyapı ve kaynak kullanımıyla maliyetleri düşürür. - Ar-Ge ve yenilikçi teknolojilerle üretim kalitesini ve verimliliği artırır. - İhracat kapasitesini ve bölgesel rekabet gücünü yükseltir. - Çok yönlü istihdam ve ekonomik kalkınma sağlar.	- Kuruluş ve yönetim karmaşıktır, yüksek yatırım gerektirir. - Kümelenme dışındaki küçük ölçekli üreticiler için erişim zor olabilir. - Sektörel ve bölgesel bağımlılıklar risk oluşturabilir. - Koordinasyon ve ortak hareket yeteneği kritik, çatışmalar yaşanabilir.
Aracılar (Toplayıcı, Toptancı, Perakendeci)	- Ürünlerin paketlenme, sınıflandırma, depolama ve dağıtımını organize ederek üretici üzerindeki lojistik yükü azaltır. - Toptancı hallerindeki altyapı (soğuk hava depoları, nakliye) sayesinde ürün tazeliliği korunur.	- Aracıların varlığı üretici kârını düşürebilir. - Ürün kalitesi ve fiyat kontrolü üretici tarafından zorlaşabilir. - Gelişmekte olan ülkelerde aracılar piyasada hakimiyet kurabilir ve fiyat belirleyici olabilir. - Yönetim ve koordinasyon karmaşıktır.
Açık Artırmalar (Mezatlarda)	- Fiyatlar şeffaf ve piyasa koşullarına göre belirlenir. - Üreticiler ve alıcılar arasında doğrudan pazarlık imkânı sağlar. - Özellikle çiçek sektöründe güçlü pazarlama kültürü oluşturur. - Pazar odaklı ve talep dinamiklerine uygun fiyatlandırma yapılır. - Tedarik zincirinin entegrasyonuna katkı sağlar.	- Son yıllarda mezar sayısı azalmıştır, geleneksel sistem zayıflamaktadır. - Fiyat dalgalanmaları olabilir ve üreticiler için risk oluşturabilir. - Uluslararası rekabet ve esnek pazar taleplerine hızlı uyum gerektirir. - Yüksek organizasyon ve yönetim gerektirir.

7.6. Pazarlama Stratejisi (Fiyatlandırma, Tanıtım ve Dağıtım)

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'nin pazarlama stratejisi, yüksek kaliteli ve izlenebilir ürünlerin uygun fiyatlandırma politikalarıyla pazara sunulması esasına dayanmaktadır. Fiyatlandırma, üretim maliyetleri, pazar trendleri ve ürün segmentine göre dinamik olarak belirlenecektir.

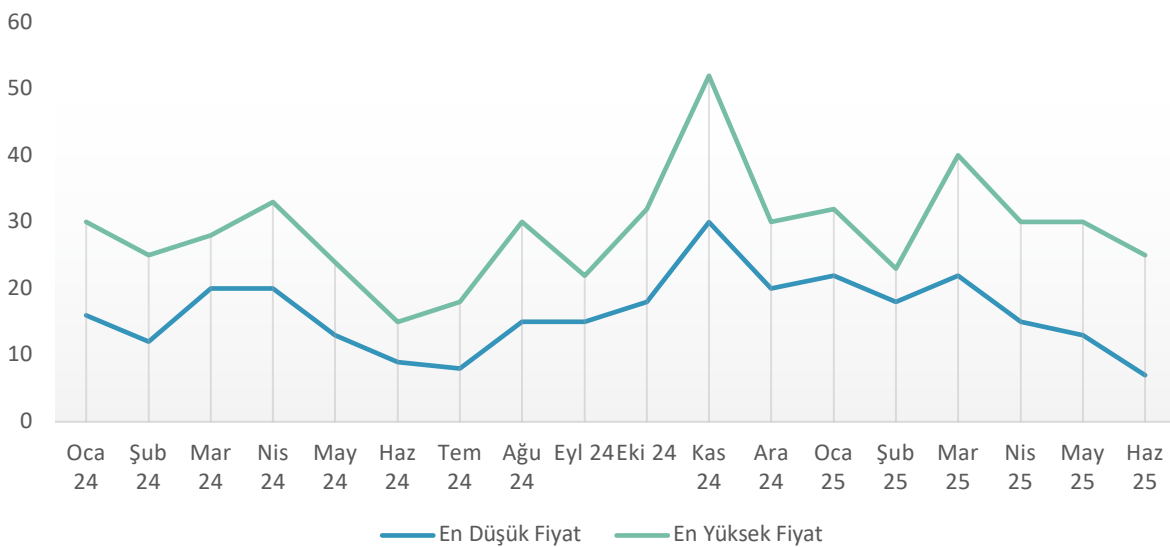
Tanıtım faaliyetleri kapsamında TDİOSB'nin kurumsal kimliği ön planda tutularak, dijital platformlar, sektörel fuarlar ve üretici birlikleri aracılığıyla görünürlük artırılabilecektir. Dağıtım stratejisi ise, iç pazara yönelik olarak bölgesel toptancı halleri ve zincir marketlerle iş birliği; dış pazar için ise lojistik firmalarıyla entegre çalışan ihracat kanalları üzerinden yapılandırılacaktır.

2024–2025 yılları arasında Antalya ilindeki domates hal fiyatlarının aylık değişimi incelenmiştir. Verilere göre, fiyatlarda belirgin bir mevsimsellik göze çarpmaktadır. Özellikle yaz aylarında (Haziran–Temmuz 2024 ve Haziran 2025) domates fiyatlarının en düşük seviyelere indiği, buna karşın kış ve geçiş dönemlerinde (Kasım–Aralık 2024, Mart 2025) en yüksek seviyelere ulaştığı görülmektedir.

Kasım 2024 ayında en yüksek fiyat yaklaşık 52 TL ile zirve yaparken, aynı ayda en düşük fiyat da 30 TL civarındadır. Bu durum, özellikle bu dönemde yaşanan üretim azalması, iklimsel koşullar veya piyasa kaynaklı dengesizliklerle ilişkilendirilebilir.

Temmuz 2024'te en düşük fiyatın yaklaşık 8 TL ile dibe vurması, açık tarım sezonunda meydana gelen arz fazlasının piyasaya etkisini göstermektedir. Ocak 2025 sonrası dönemde fiyatlar daha dengeli seyretmekle birlikte, Mart ve Nisan 2025'te yeniden bir artış gözlemlenmektedir.

Grafik 7.4. 2024/2025 Yılı Antalya İli Aylık Domates Hal Fiyatları (₺) (Antalya Belediyesi, 05.06.2025)



7.7. Tesis İçin Öngörülen Kapasite Kullanım Oranı

TDİOSB’de, yüksek teknolojiye örtüaltı tarım yöntemleri ve iklim kontrollü altyapı ile yılda 2–3 üretim dönemi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Üretim kapasitesi tahminleri, bölgesel pazar talepleri ve iklim koşulları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Antalya’da talep gören türler öncelikli olarak seçilmiş; kesme çiçeklerde Karanfil, süs bitkilerinde ise Spatifilyum öne çıkmaktadır. Yapılan projeksiyonlara göre, kesme çiçek seralarında yıllık yaklaşık 80 milyon dal Karanfil, süs bitkisi seralarında ise 14 milyon adet Spatifilyum üretimi hedeflenmektedir.

Tablo 7.22. Üretim Serası Tipleri ve Tahmini Üretim Kapasitesi

Sera Türü	Net Alan (m ²)	Tahmini Yıllık Üretim
Kesme Çiçek Üretim Serası	308.119,5	Ortalama 80 milyon dal
Süs Bitkisi Üretim Serası	210.354,1	Yaklaşık 14 milyon adet

TDİOSB kapsamında kurulması planlanan yüksek teknolojiye seralarda üretim kapasitesinin ilk yıllarda kademeli olarak artacağı öngörülmektedir. Bu artış süreci; tesislerin tam olarak devreye alınması, personelin üretim süreçlerine uyum sağlaması, pazar bağlantılarının oluşturulması ve teknik optimizasyonların tamamlanması gibi faktörlerle yakından ilişkilidir. Bu nedenle, ilk yıl kapasitelerin ortalama düzeylerde tutulması, sonraki yıllarda ise kademeli bir yükselişin gerçekleşmesi beklenmektedir.

Kesme çiçek üretim seraları için tam kapasite yıllık 80 milyon dal, süs bitkisi seraları için ise 14 milyon adet üretim hedeflenmiştir. Kapasite kullanım oranı tahminleri için benzer projeler dikkate alındığında, kesme çiçek seralarının ilk yıl yaklaşık %60 oranında çalışarak 48 milyon dal üretim yapması beklenmektedir. (DOĞAKA, 2021)

Bu bağlamda, beşinci yıl %78 oranına ulaşarak 62,4 milyon dal üretim gerçekleştirmesi ve onuncu yılda %90 seviyesine çıkarak yaklaşık 72 milyon dal üretim kapasitesine ulaşması beklenmektedir. Benzer şekilde, süs bitkisi seralarının ilk yıl %55 düzeyinde kapasite kullanımıyla yaklaşık 7,7 milyon adet üretim gerçekleştirmesi, beşinci yıl %72 oranına ulaşarak 10 milyon adedi aşması ve onuncu yılda %88 oranında kapasiteye erişerek 12,3 milyon adet üretim düzeyine ulaşması öngörülmektedir.

8. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ

8.1. Finansman Öngörüsü

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kurulumunda yapılacak giderlerin öncelikli olarak özkaynak ve parsel satışları ile karşılanması öngörülmekte, altyapı yatırımları ve yenilenebilir enerji yatırımları için ise Tarım ve Orman Bakanlığı'na başvurularak yatırım programı kapsamında desteklenmesi talep edilmektedir.

Tablo 8.1. Altyapı ve Kuruluş Maliyetleri

Sayı	Gider Adı	Maliyet
1	Etüt Proje ve Mühendislik Giderleri	20.200.000,00 ₺
2	Alt Yapı Uygulama Maliyeti	809.627.246,75 ₺
3	Üst Yapı Uygulama Maliyeti	123.915.000,00 ₺
4	Arazi Satın Alma bedeli	252.931.512,50 ₺
	Genel Toplam	1.206.673.759,25 ₺

Keşif Özetleri ve Giderler;

Tablo 8.2. Alt Yapı Uygulama Giderleri

Sayı	Alt Yapı Gider Adı	Miktar	Birim	Birim Fiyat (m2/TL)	Maliyet
1	Atıksu Şebeke Hattı Keşfi, Atıksu Şebeke Hattı Muayene Bacası Keşfi Atıksu Parsel Bacası Keşfi, Atıksu Parsel Bağlantısı Keşfi Yağmursuyu Şebeke Hattı Keşfi, Yağmursuyu Şebeke Hattı Muayene Bacası Keşfi Yağmursuyu Parsel Bacası Keşfi, Yağmursuyu Parsel Bağlantısı Keşfi Yağmursuyu Temel Drenaj Bağlantı Hattı Keşfi, Yağmursuyu Temel Drenaj Baca Keşfi Yağmursuyu Temel Drenaj Hattı, İçmesuyu Şebeke Hattı Keşfi İçmesuyu Deposu (6000 M3 ve 7500 m3 2 adet), Atıksu Paket Arıtma Tesisi, Yol Keşfi Elektrik Keşfi, Telekom, Nakliyeler %15 Jeotermal Isıtma Şebekesi	1.236.370,73	m²	652,42 ₺	806.627.246,75 ₺
2	Soğuk Su Sondajı	4	adet	750.000,00 ₺	3.000.000,00 ₺
	Genel Toplam:				809.627.246,75 ₺

Tablo 8.3. Üst Yapı Uygulama Giderleri

Sayı	Gider Adı	Alan (m2)	Birim Fiyat	Maliyet
1	İdari Bina (500 m2) (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 4. Sınıf A grubu yapılar)	1000	21,500.00 ₺	21,500,000.00 ₺
2	Sosyal ve Ticari Tesisi (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 3. Sınıf A grubu yapılar)	2500	17,100.00 ₺	42,750,000.00 ₺
3	Isı Merkezi Binası (1000 m2) (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2. Sınıf C grubu yapılar)	1500	12,400.00 ₺	18,600,000.00 ₺
4	Giriş Takı / Güvenlik (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 3. Sınıf A grubu yapılar)	1000	17,100.00 ₺	17,100,000.00 ₺
5	Çevre Temeli ve Çit Yapımı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 1. Sınıf A grubu yapılar)	6650	2,100.00 ₺	13,965,000.00 ₺
6	Pompa İstasyonları	2	5,000,000.00 ₺	10,000,000.00 ₺
			Genel Toplam	123,915,000.00 ₺

Tablo 8.4. Keşif Özeti

ANTALYA SERİK TARIMA DAYALI İHTİSAS OSB ALTYAPI KEŞİF ÖZETİ (2025/1 YILI B.F.)		
İMALATIN CİNSİ		(TL)
1	ATIKSU ŞEBEKE HATTI KEŞFİ	21,822,208.90
2	ATIKSU ŞEBEKE HATTI MUAYENE BACASI KEŞFİ	2,557,145.81
3	ATIKSU PARSEL BACASI KEŞFİ	782,681.00
4	ATIKSU PARSEL BAĞLANTISI KEŞFİ	2,842,699.97
5	ATIKSU TERFİ HATTI KEŞFİ	711,894.01
7	YAĞMURSUYU ŞEBEKE HATTI KEŞFİ	60,472,297.45
8	YAĞMURSUYU ŞEBEKE HATTI MUAYENE BACASI KEŞFİ	4,185,439.66
9	YAĞMURSUYU PARSEL BACASI KEŞFİ	6,000,617.69
10	YAĞMURSUYU PARSEL BAĞLANTISI KEŞFİ	12,703,018.40
11	İÇME KULLANMA VE SULAMA SUYU ŞEBEKE HATTI KEŞFİ	18,917,429.71
12	İÇME KULLANMA VE SULAMA SUYU DEPOSU (2000 M3)	19,971,666.76
13	YOL KEŞFİ	138,690,846.70
14	SAHA TANZİMİ KEŞFİ	208,910,000.00
15	ISITMA	120,635,456.77
16	ELEKTRİK KEŞFİ	69,110,000.00
17	TELEKOM	15,364,784.33
18	NAKLİYELER %10	67,765,150.23
19	BİLİNMIYEN GİDERLER %5	35,183,909.36
GENEL TOPLAM		806,627,246.75

8.1.5 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

8.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

Yatırımın finansmanı OSB kapsamında elde edilecek gelirler 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre belirlenmiştir. Buna göre edinilecek gelir kalemleri şunlardır:

- Müteşebbis heyete katılan kurum ve kuruluşların sağladıkları katılım payları,
- Katılımcıların ödedikleri aidatlar ile arsa ve alt yapı katılım payları ve hizmet karşılıkları,
- Toplanan aidatlar,
- Arsa tahsisinden elde edilen gelirler,
- Su, elektrik, enerji, sosyal tesis, arıtma ve benzeri işletme gelirleri ile iştirak gelirleri,
- Bağışlar,
- OSB’de yer alacak işletmelerden elde edilen kira gelirleri,
- Reklam gelirleri,
- Diğer gelirler

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

- Projenin ekonomik ömrü hesaplamalara esas olmak üzere 10 yıl olarak öngörülmüştür.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın enflasyon hedefleri doğrultusunda, iskonto faiz oranı %43,25 olarak belirlenmiş ve bu oran indirgeme işlemlerinde esas alınmıştır. Bu doğrultuda, ekonomik Net Bugünkü Değer (NPV) ve İç Karlılık Oranı (IRR) analizlerinde de aynı %43,25’lik indirgeme oranı kullanılmıştır.
- Yapım maliyetleri ile işletme dönemi gelir ve giderleri, vergi, sübvansiyon ve benzeri dışsal etkilerden arındırılarak, reel bazda değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, farklı yıllar için uygun reel katsayılar uygulanarak hesaplamalar sabit fiyatlar üzerinden yapılmış ve tüm parasal değerler Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.

8.4. İşletme Dönemi Gelir ve Giderleri

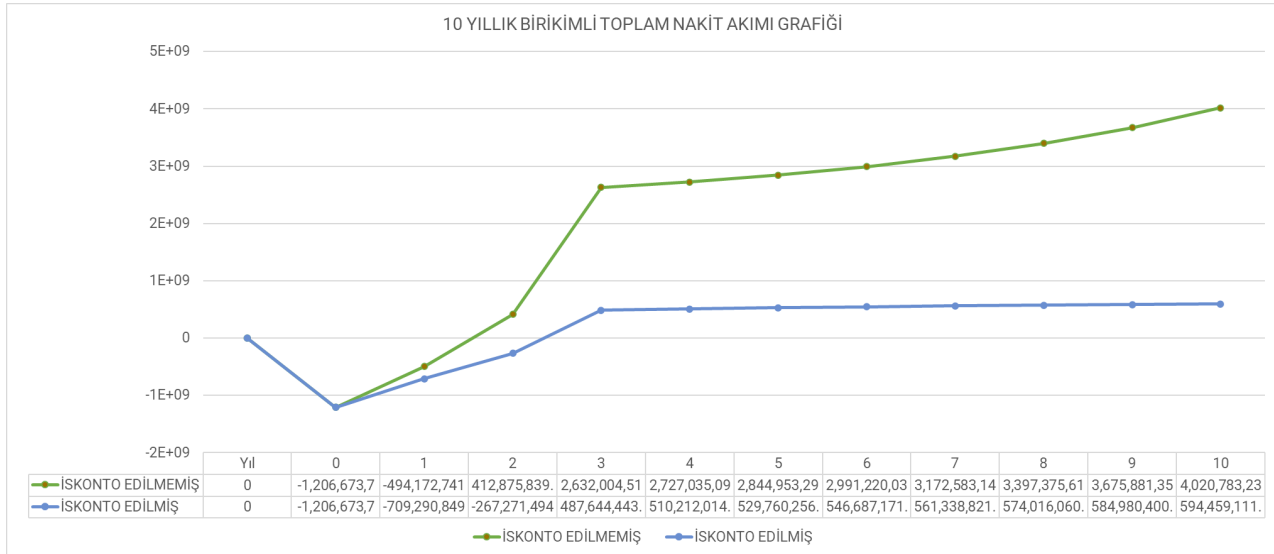
TDİOSB işletme gelir ve giderleri “6.6. Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı” başlığı altında detaylı olarak incelenmiştir.

8.5. Nakit Akış Tablosu

TDİOSB projesine ilişkin nakit akışı, proje süresince elde edilecek nakit girişlerinden yapılacak nakit çıkışlarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Ekonomik ömrü 10 yıl olarak belirlenen proje kapsamında, bu süre zarfındaki yıllık gelir ve gider tahminleri dikkate alınarak 10 yıllık nakit akış tablosu hazırlanmıştır. İlgili tablo, projenin mali sürdürülebilirliğini ve yatırım geri dönüş potansiyelini analiz etmeye olanak sağlamaktadır.

Tablo 8.5. TDİOSB Nakit Akış Tablosu

Yıl	Gelirler Toplamı	Iskonto Edilmiş Toplam Gelir	Giderler Toplamı	Iskonto Edilmiş Toplam Gider	Nakit Akımı	Birikimli Toplam Net Nakit Akımı	Iskonto Edilmiş Net Nakit Akımı	Birikimli Toplam Iskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
0			1,206,673,759.25 ₺	1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺
1	747,043,402.21 ₺	521,496,266.82 ₺	34,542,384.49 ₺	24,113,357.41 ₺	712,501,017.73 ₺	-494,172,741.52 ₺	497,382,909.41 ₺	-709,290,849.84 ₺
2	961,750,781.05 ₺	468,676,616.95 ₺	54,702,200.26 ₺	26,657,261.59 ₺	907,048,580.79 ₺	412,875,839.26 ₺	442,019,355.36 ₺	-267,271,494.48 ₺
3	2,304,978,349.57 ₺	784,120,771.49 ₺	85,849,670.35 ₺	29,204,833.86 ₺	2,219,128,679.22 ₺	2,632,004,518.48 ₺	754,915,937.63 ₺	487,644,443.15 ₺
4	203,011,901.80 ₺	48,210,648.91 ₺	107,981,327.94 ₺	25,643,077.30 ₺	95,030,573.86 ₺	2,727,035,092.34 ₺	22,567,571.61 ₺	510,212,014.76 ₺
5	253,764,877.25 ₺	42,068,629.07 ₺	135,846,671.92 ₺	22,520,387.03 ₺	117,918,205.33 ₺	2,844,953,297.67 ₺	19,548,242.04 ₺	529,760,256.80 ₺
6	317,206,096.56 ₺	36,709,100.41 ₺	170,939,355.50 ₺	19,782,185.88 ₺	146,266,741.06 ₺	2,991,220,038.74 ₺	16,926,914.53 ₺	546,687,171.33 ₺
7	396,507,620.70 ₺	32,032,373.83 ₺	215,144,514.66 ₺	17,380,724.00 ₺	181,363,106.05 ₺	3,172,583,144.79 ₺	14,651,649.83 ₺	561,338,821.15 ₺
8	495,634,525.88 ₺	27,951,460.58 ₺	270,842,059.68 ₺	15,274,220.74 ₺	224,792,466.20 ₺	3,397,375,610.98 ₺	12,677,239.84 ₺	574,016,060.99 ₺
9	619,543,157.35 ₺	24,390,454.26 ₺	341,037,415.88 ₺	13,426,114.70 ₺	278,505,741.47 ₺	3,675,881,352.45 ₺	10,964,339.56 ₺	584,980,400.55 ₺
10	774,428,946.69 ₺	21,283,118.90 ₺	429,527,063.50 ₺	11,804,408.40 ₺	344,901,883.19 ₺	4,020,783,235.64 ₺	9,478,710.50 ₺	594,459,111.05 ₺



Grafik 8.1. 10 Yıllık Birikimli Toplam Nakit Akım Grafiği

8.6. Fayda Maliyet Analizi (NBD, İKO, GÖS, Fayda Maliyet Oranı)**Net Bugünkü Değer**

Belirlenen iskonto oranı esas alınarak, yıllık nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değerine indirgenmesiyle elde edilen fark Net Bugünkü Değer (NBD) olarak ifade edilir. Hesaplanan bu değer pozitif olduğu takdirde, projenin ekonomik açıdan uygulanabilir olduğu kabul edilir.

Tablo 8.6. Net Bugünkü Değer Hesap Tablosu

Birikimli Toplam Net Nakit Akımı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı	Birikimli Toplam İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺
-494,172,741.52 ₺	497,382,909.41 ₺	-709,290,849.84 ₺
412,875,839.26 ₺	442,019,355.36 ₺	-267,271,494.48 ₺
2,632,004,518.48 ₺	754,915,937.63 ₺	487,644,443.15 ₺
2,727,035,092.34 ₺	22,567,571.61 ₺	510,212,014.76 ₺
2,844,953,297.67 ₺	19,548,242.04 ₺	529,760,256.80 ₺
2,991,220,038.74 ₺	16,926,914.53 ₺	546,687,171.33 ₺
3,172,583,144.79 ₺	14,651,649.83 ₺	561,338,821.15 ₺
3,397,375,610.98 ₺	12,677,239.84 ₺	574,016,060.99 ₺
3,675,881,352.45 ₺	10,964,339.56 ₺	584,980,400.55 ₺
4,020,783,235.64 ₺	9,478,710.50 ₺	594,459,111.05 ₺
NPV= Net Bugünkü Değer	NPV=	594,459,111.05 ₺

$$NBD = G - Y = \sum At/(1+r)^t + H/(1+r)^n - Y = 11,254,218.13 ₺ \geq 0$$

t=1

G, Projenin sağlayacağı nakit giriş ile çıkışları arasındaki farkların indirgenmiş değerlerinin toplamı

A, Projenin her bir t'inci (t=1,2,3,.....n) yılda sağlayacağı nakit girişi ile nakit çıkışı arasındaki fark (net kar + amortisman)

n, Projenin faydalı ömrü

Y, Yatırım maliyeti

H, Projenin faydalı ömrü sonundaki hurda değeri

r, İskonto oranı

NG= Nakit Girişi

t1= Birikimli Net Nakit Akımının pozitif olduğu ilk yıl

t2= Birikimli Net Nakit Akımının pozitif olduğu ikinci yıl

I0= Başlangıç Yatırım Tutarı

Proje Mali Olarak Sürdürülebilir Mi? ; **Evet**

Geri Ödeme Süresi

Geri dönüş süresi, bir yatırıma tahsis edilen kaynakların kaç yıl içerisinde geri kazanıldığını gösteren basit bir yöntemdir. Bu yöntem, paranın zaman değerini dikkate almadan yalnızca yatırımın kendini ne kadar sürede amorti ettiğini ortaya koyar. Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesi için hesaplanan Geri Dönüş Süresi ; 2 Yıl 10 Ay

Tablo 8.7. Yatırım Geri Dönüş Süresi Hesap Tablosu

Yıl	Gelirler Toplamı	Giderler Toplamı	Nakit Akımı	Birikimli Toplam Net Nakit Akımı
0	- ₺	1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺
1	747,043,402.21 ₺	34,542,384.49 ₺	712,501,017.73 ₺	-494,172,741.52 ₺
2	961,750,781.05 ₺	54,702,200.26 ₺	907,048,580.79 ₺	412,875,839.26 ₺
3	2,304,978,349.57 ₺	85,849,670.35 ₺	2,219,128,679.22 ₺	2,632,004,518.48 ₺
4	203,011,901.80 ₺	107,981,327.94 ₺	95,030,573.86 ₺	2,727,035,092.34 ₺
5	253,764,877.25 ₺	135,846,671.92 ₺	117,918,205.33 ₺	2,844,953,297.67 ₺
6	317,206,096.56 ₺	170,939,355.50 ₺	146,266,741.06 ₺	2,991,220,038.74 ₺
7	396,507,620.70 ₺	215,144,514.66 ₺	181,363,106.05 ₺	3,172,583,144.79 ₺
8	495,634,525.88 ₺	270,842,059.68 ₺	224,792,466.20 ₺	3,397,375,610.98 ₺
9	619,543,157.35 ₺	341,037,415.88 ₺	278,505,741.47 ₺	3,675,881,352.45 ₺
10	774,428,946.69 ₺	21,283,118.90 ₺	753,145,827.79 ₺	4,429,027,180.24 ₺

GDS= Geri Dönüş Süresi

GDS=

2.8139 YIL

2 YIL 10 AY



Grafik 8.2. Birikimli Toplam Net Akım Grafiği

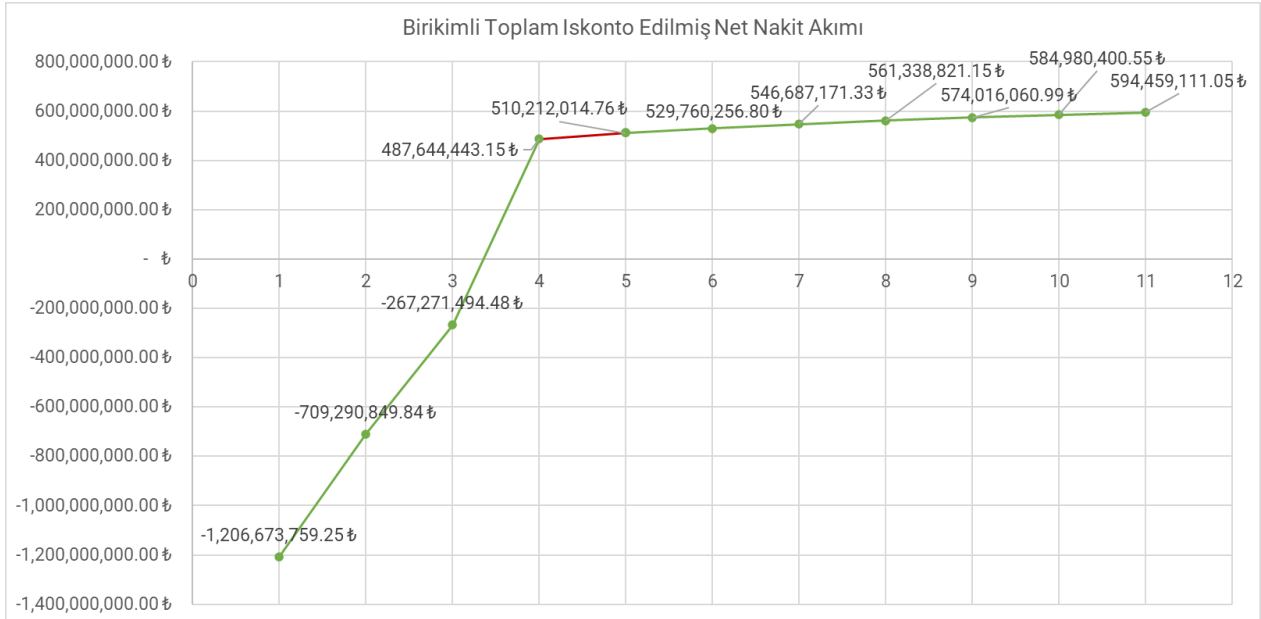
İndirgenmiş Geri Dönüş Süresi;

İndirgenmiş Geri Dönüş Süresi, yatırımın sağlayacağı nakit girişlerinin, belirlenen iskonto oranı kullanılarak bugünkü değere indirgenmesi sonucunda, başlangıç yatırım tutarını kaç yıl içinde geri karşıladığını gösteren yöntemdir. Bu yöntem, paranın zaman değerini dikkate alarak yatırımın geri kazanım süresini daha gerçekçi biçimde ortaya koyar.

Tablo 8.8. İndirgenmiş Geri Dönüş Süresi

Yıl	Iskonto Edilmiş Net Nakit Akımı	Birikimli Toplam Iskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
0	- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺
1	497,382,909.41 ₺	-709,290,849.84 ₺
2	442,019,355.36 ₺	-267,271,494.48 ₺
3	754,915,937.63 ₺	487,644,443.15 ₺
4	22,567,571.61 ₺	510,212,014.76 ₺
5	19,548,242.04 ₺	529,760,256.80 ₺
6	16,926,914.53 ₺	546,687,171.33 ₺
7	14,651,649.83 ₺	561,338,821.15 ₺
8	12,677,239.84 ₺	574,016,060.99 ₺
9	10,964,339.56 ₺	584,980,400.55 ₺
10	9,478,710.50 ₺	594,459,111.05 ₺

İGDS=	5.3540
	5 YIL 4 AY



Grafik 8.3. Birikimli Toplam Iskonto Edilmiş Net Nakit Akımı

İç Karlılık Oranı;

İç Karlılık Oranı (IRR), bir yatırımın ekonomik ömrü boyunca her yıl sağlaması beklenen nakit girişlerinin bugünkü değerleri toplamını, nakit çıkışlarının bugünkü değerleri toplamına eşitleyen iskonto oranıdır.

Reeskont işlemlerinde uygulanacak iskonto faiz oranı(CC) %43.25 olarak belirlenmiştir.

TDİOSB projesi için iç verimlilik oranı %71 sermaye maliyetinden büyük olması projenin karlı olduğunu ortaya koymaktadır.

Tablo 8.9. Net Bugünkü Değer Hesap Tablosu

Birikimli Toplam Net Nakit Akımı	Iskonto Edilmiş Net Nakit Akımı	Birikimli Toplam Iskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺	- 1,206,673,759.25 ₺
-494,172,741.52 ₺	497,382,909.41 ₺	-709,290,849.84 ₺
412,875,839.26 ₺	442,019,355.36 ₺	-267,271,494.48 ₺
2,632,004,518.48 ₺	754,915,937.63 ₺	487,644,443.15 ₺
2,727,035,092.34 ₺	22,567,571.61 ₺	510,212,014.76 ₺
2,844,953,297.67 ₺	19,548,242.04 ₺	529,760,256.80 ₺
2,991,220,038.74 ₺	16,926,914.53 ₺	546,687,171.33 ₺
3,172,583,144.79 ₺	14,651,649.83 ₺	561,338,821.15 ₺
3,397,375,610.98 ₺	12,677,239.84 ₺	574,016,060.99 ₺
3,675,881,352.45 ₺	10,964,339.56 ₺	584,980,400.55 ₺
4,020,783,235.64 ₺	9,478,710.50 ₺	594,459,111.05 ₺
NPV= Net Bugünkü Değer	NPV=	594,459,111.05 ₺
IRR= İç Verimlilik Oranı	IRR=	71.012%
PI= Karlılık Endeksi	PI=	1.49

9. EKONOMİK ANALİZ

9.1. Ekonomik Faydalar ve Maliyetler

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, yalnızca tarımsal üretimi artırmayı değil, aynı zamanda bölge ekonomisine çok yönlü katkılar sağlamayı hedefleyen bir projedir.

Planlı altyapı yatırımları ve entegre hizmet alanları sayesinde, TDİOSB bünyesinde faaliyet gösterecek tüm paydaşlar için sürdürülebilir ve katma değer üreten bir ekonomik yapı oluşturulmaktadır.

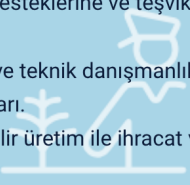
Üreticiler, hazır altyapı olanakları ve teknik destek sayesinde verimli bir üretim sürecine kolaylıkla entegre olabilirken; lojistik, pazarlama ve fide temini gibi alanlarda da önemli avantajlar elde etmektedir.

Perakendeciler için güvenilir, standartlara uygun ve izlenebilir tarım ürünlerine tek merkezden ulaşma imkânı sağlanmakta; bu durum tedarik zincirinde hem kaliteyi hem de sürekliliği artırmaktadır.

Vatandaşlar açısından ise proje, bölgesel istihdamı destekleyerek gelir düzeyinin yükselmesine katkı sunmakta; kadınlar, gençler ve yerel girişimciler için yeni fırsatlar yaratmaktadır.

Üreticilere Sağlanan Faydalar

- Su, enerji, yol ve iletişim hatlarının kullanıma hazır olması ile doğrudan sera kurulum imkânı.
- Lojistik alanlar sayesinde nakliye kolaylığı.
- TDİOSB markası ile pazarlama avantajı.
- Paketleme, kurutma ve soğuk hava deposu erişimi.
- Bölgede fide üretimi ile hızlı fide temini.
- Standartlara uygun üretimle geniş pazarlara erişim.
- Tarım desteklerine ve teşviklere kolay erişim.
- Eğitim ve teknik danışmanlık olanakları.
- İzlenebilir üretim ile ihracat ve tüketici güveni.



Perakendecilere Sağlanan Faydalar

- Tek merkezden standart ve yeterli miktarda ürün temini.
- İyi tarım uygulamalarıyla güvenli ve sağlıklı ürün erişimi.
- Yakın konum sayesinde hızlı ve düşük maliyetli tedarik.
- Ürün ihtiyacının düzenli ve zamanında karşılanması.
- Tüm üretim süreçlerinin izlenebilir olması sayesinde gıda güvenliği denetimlerinin kolaylaşması.
- Üreticiyle doğrudan ilişki kurulabilmesi sayesinde tedarik zincirinde şeffaflık ve esneklik



Vatandaşlara Sağlanan Faydalar

- Kontrollü üretim ile sağlıklı ve güvenilir gıdaya erişim.
- Yeni istihdam alanları ile iş bulma olanaklarının artması.
- Bölge ekonomisinin canlanması ve gelir düzeyinin yükselmesi.
- Kadınlara yönelik istihdam fırsatlarının artması.
- Genç nüfus için yerinde iş ve mesleki eğitim olanakları.
- Yerel girişimciliğin desteklenmesiyle ekonomik çeşitliliğin artması.
- Toplumsal refah ve sosyal bütünleşmeye katkı sağlanması.



Şekil 9.1. Projeye Sağlanan Faydalar

9.2. Ekonomik Fayda Maliyet Analizi

Fayda-maliyet analizi (F-M), kamu ekonomisinde yatırım projelerini etkinlik yönünden değerlendirmeye yarayan, topluma en yüksek faydayı sağlayacak olan projelerin seçiminde veya öncelik sırasının tespit edilmesinde yararlanılan bir tekniktir. Aynı şekilde kamu yatırımlarında israf ve savurganlıkların ortadan kaldırılmasında fayda-maliyet analizinin uygulanması son derece önem taşımaktadır. Fayda-maliyet analizi esasen özel kesimdeki yatırım projelerine uygulanmakla birlikte zamanla kamu yatırım projelerinde de geniş bir şekilde uygulanmaya başlanmıştır

F-M analizinin mahiyetini kısaca şu şekilde özetleyebiliriz: Belirli bir yatırım projesinin bütün ömrü boyunca sağlayacağı fayda ve maliyetler parasal olarak belirlenir. Fayda ve maliyetler parasal olarak ifade edildikten sonra uygun bir iskonto oranı ile iskonto edilerek fayda ve maliyetlerin bugünkü değerleri karşılaştırılarak yatırım projesinin uygulanabilir durumu hakkında karar alınır. Faydanın (F) bugünkü değeri, maliyetin (M) bugünkü değerinden büyükse yatırıma gitmek uygun kabul edilir.

9.3. Maliyet Etkinlik Analizi

Gerçekleştirilecek olan Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi bir sera ihtisas organize sanayi bölgesi projesi olduğu için ve yapılan analizler kurulacak organize sanayi bölgesinin yapım işlerini içerdiğinden herhangi bir karşılaştırmalı birim üretim söz konusu değildir. Bu nedenle maliyet etkinlik analizi bu kapsamda hesaplanamamıştır.



10. RİSK ANALİZİ

10.1. Duyarlılık Analizi

Projelerin uygulanması sırasında işgücü, akaryakıt gibi girdilerin ve proje çıktılarının miktar ve fiyatlarında, başlangıçta yapılan değerlendirmelere kıyasla önemli farklılıklar oluşabilir. Bu değişimler, projenin ekonomik performansında öngörülen sonuçlardan sapmalara yol açabilir.

En yüksek net bugünkü değer, kârlılık endeksi ve iç verimlilik oranı, kira gelirlerinde yaşanacak düşüşün iyimser senaryoya göre gerçekleştiği durumda elde edilmektedir. Arazi satış fiyatlarında meydana gelen değişimlerin, iyimser ve kötümser senaryolar arasında en yüksek duyarlılığı gösterdiği belirlenmiştir. Öte yandan, kira gelirlerinin net bugünkü değerleri arasında iyimser, muhtemel ve kötümser tahminler arasındaki farkın düşük olması, yatırımın kira fiyatlarındaki değişimlere karşı daha az hassasiyet gösterdiğini ortaya koymaktadır.

10.2. Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler

TDİOSB risk faktörleri:

- Alt yapı yatırım maliyetlerinin yüksek oluşu.
- Sulama ve içme suyu ihtiyacının yeraltı sularından karşılanması planlanmaktadır. Ancak bölgede bulunan balık çiftliklerinin aşırı yeraltı suyu çekimi nedeniyle seraların su ihtiyacı risk altına girebilir.
- Proje alanında taban suyu seviyesi yüksek olup, mevsimsel değişimlerle birlikte su seviyesi önemli ölçüde artış gösterebilir. Bu durum, alanın dolgu ile yükseltilmesini ve drenaj önlemlerinin alınmasını zorunlu kılmaktadır.
- Proje alanı 2. derece deprem kuşağı üzerinde bulunmaktadır. Deprem riskine karşı gerekli zemin etütlerinin yapılması ve yapılaşmada dayanıklılığı artıracak önlemlerin alınması gerekmektedir.
- Bölgede yeterli sayıda kalifiye işgücü bulunmaması ve mevcut iş gücünün sürdürülebilir istihdamının sağlanamaması riski mevcuttur.
- Beklenen düzeyin altında yatırımcı talebi oluşması, proje için önemli bir risk faktörüdür. Ancak yapılan talep toplama çalışmaları, talebin düşük olmadığı, aksine yoğun olduğu yönünde eğilim göstermektedir.
- Seralar için gerekli enerji ihtiyacının karşılanması ve enerji maliyetlerinin kontrol altına alınması kritik bir konudur. Yüksek enerji maliyetleri, yatırımcıların işletme maliyetlerini artırabilir.

10.3. Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri

Yeterli miktarda yatırımcı talebinin alınamaması, projenin sürdürülebilirliği açısından temel risklerden biridir. Bu riski en aza indirmek için parsellerin yatırımcıya olan maliyetlerini düşürecek şekilde planlama yapılacak, yatırımcıların ilgisini artırmaya yönelik teşvik ve destek mekanizmaları etkin bir şekilde kullanılacaktır.

Proje alanının şehir merkezine görece uzak bir konumda bulunması, istihdam edilecek kalifiye personel konusunda sıkıntı yaratabilir. Bu durumu çözmek için bölgeye yakın kırsal yerleşimlerde sera ve çiçekçilik konulu eğitimler artırılacak, yerel iş gücünün sektöre kazandırılması sağlanacaktır.

Tanımlanan risklerin olasılıklarını azaltmak, iyileştirmek ve olumlu durumlara çevirmek amacıyla alınacak risk azaltma tedbirleri aşağıda sıralanmıştır:

- Sera yatırımlarına yönelik devlet destekleri ve teşvikleri, potansiyel yatırımcılara kapsamlı bir şekilde tanıtılacak, başvuru süreçleri kolaylaştırılarak yatırım sürecinin hızlanması sağlanacaktır.
- Seraların enerji giderlerini azaltmak amacıyla jeotermal enerji, güneş enerjisi ve diğer yenilenebilir enerji kaynakları değerlendirilerek bölgedeki enerji altyapısı sürdürülebilir hale getirilecektir.
- Üretilen ürünlerin İyi Tarım Uygulamaları sertifikasına sahip olması ve ihracat odaklı üretim anlayışı ile pazarlanması sağlanacaktır. Bu sayede uluslararası pazarda rekabet edebilirlik artırılacak ve yüksek katma değer sağlanacaktır.
- Yatırımcıların gelirlerinin döviz üzerinden olmasını sağlayacak ticari anlaşmalar teşvik edilecek, yurtdışı satış kanallarına erişim artırılarak pazar istikrarı sağlanacaktır.
- İŞKUR Müdürlükleri ve İl Milli Eğitim Müdürlükleri ile işbirliği yapılarak işbaşı eğitim protokolleri imzalanacak, sektörde ihtiyaç duyulan nitelikli iş gücünün yetiştirilmesi sağlanacaktır.
- Proje alanının şehir merkezine uzaklığı dikkate alınarak, ulaşım altyapısının iyileştirilmesi, personel için servis desteği sağlanması ve lojistik süreçlerin optimize edilmesi sağlanacaktır.
- TDİOSB'nin sunduğu avantajlar, yatırım fırsatları ve teşvikler konusunda yatırımcılara düzenli bilgilendirme toplantıları yapılarak farkındalık artırılacaktır.
- Yatırımcıların finansman ihtiyacına yönelik uygun faiz oranlı krediler, hibe destekleri ve leasing gibi alternatif finansman çözümleri sunularak yatırım süreçleri kolaylaştırılacaktır.

Bu önlemler sayesinde TDİOSB'nin yatırımcılar açısından cazip hale getirilmesi, sürdürülebilir bir üretim ve istihdam yapısının oluşturulması, bölgenin ekonomik kalkınmasına önemli katkılar sağlanması hedeflenmektedir.

11. ÇEVRESEL ANALİZ

11.1. Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi

TDİOSB'nin kurulması ve projenin başlatılması durumunda, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne başvuru yapılarak kurum görüşü alınmakta, yapılan değerlendirmelerde ise projenin ÇED kapsamı dışında olduğu belirtilmektedir.

11.2. Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri

Proje alanında sera faaliyetleri çevresel etkiler açısından çeşitli riskler taşımaktadır. Seraların katı atıkları, zirai ilaç ve gübre kutuları ile topraksız tarım nedeniyle bitkilerin suni ortamlarda yetiştirilmesi, çevresel düzenlemelere dikkat edilmesi gereken önemli bir husustur. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanununda yapılan değişiklikler gereğince, alınması gereken izinler ve önlemler Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile görüşülerek yerine getirilecektir. Ayrıca, seralarda oluşan bitki artıkları, yeşil gübre olarak değerlendirilebilecek ve katı atık değerlendirme ünitesinde işlenebilecektir.

Sulama suyu ihtiyacı, sondaj kuyularından sağlanacak ve projede merkezi bir su arıtma, dinlendirme ve dağıtma ünitesi kurulacaktır. Her parsel için damlama sulama sistemi kullanılacak, sulama suyunun kalitesi ve temizliği seracılık faaliyetlerinde yüksek verim ve kalite elde edilmesini sağlayacaktır. Seraların sürdürülebilirliği açısından, gübre ve ilaç karışım ünitesi her parselde bulunacak ve topraksız tarım uygulamaları için bitkilerin ihtiyaç duyduğu besin maddeleri uygun zamanda ve miktarda verilecektir.

Çevresel etkilerin minimize edilmesi amacıyla çeşitli önlemler alınacaktır. Bu önlemler arasında toz, gaz ve gürültü emisyonları ile trafik yükü ve ekosistem üzerindeki etkilerin azaltılması yer alacaktır. Ayrıca, yerel yerleşimler, statülü alanlar ve yüzey ile yeraltı sularına yönelik olası etkiler için etki azaltıcı tedbirler geliştirilecektir. Bu tedbirler, çevresel sürdürülebilirliği sağlayarak, proje alanının çevreye duyarlı bir şekilde hayata geçirilmesini temin edecektir.

Son olarak, seracılık alanında üretim sürecinde kullanılan yenilenebilir enerji kaynakları ve çevresel etkiler konusunda alınacak tedbirlerle, bölgedeki sanayi faaliyetlerinin çevreye zarar vermeden gerçekleştirileceği garanti altına alınacaktır. Bu şekilde, sürdürülebilir bir tarımsal üretim modeli ve çevre dostu bir altyapı oluşturulacaktır.

12. SOSYAL ANALİZ

12.1. Projenin Sosyal Etkileri

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, yüksek teknolojik seracılık kesme çiçek ve süs bitkileri üretimi yaparak yeni yatırımlar için örnek teşkil edecektir. Bu tesislerde hijyenik ve hassas üretim ortamları sağlanarak, sektördeki kaliteyi artıracaktır. Bölgedeki seralar, teknolojik modern sera özelliği taşıyacak ve üretim süreçleri yüksek standartlarda gerçekleştirilecektir.

Seracılık sektörü, özellikle kadın istihdamının yoğun olduğu bir alandır. Ürünlerin toplanması, hazırlanması ve paketlenmesi aşamalarında kadın iş gücü önemli bir yer tutmaktadır. Bölgedeki projede, kadın istihdamına yönelik pozitif ayrımcılık yapılarak, kadınların iş gücüne katılımı artırılacaktır. Bu, özellikle gençler ve kadınlar için iş fırsatları yaratacak, işsizlik oranını düşürecek ve kadınların ekonomik bağımsızlık kazanmalarına katkı sağlayacaktır.

Seracılığın gelişmesiyle birlikte, bölgedeki iş gücü niteliği de artacak ve istihdam olanakları genişleyecektir. Bu durum, bölgedeki sosyal ve kültürel kalkınmayı tetikleyecek, devletin sosyal refah politikalarına da katkı sağlayacaktır. Modern seracılık sektörünün büyümesi, nitelikli iş gücü ihtiyacını karşılayarak, genç ve kadın iş gücünün eğitilmiş ve verimli hale gelmesini sağlayacaktır. Ayrıca, seracılık projelerinin bölgeye olan etkisiyle tarım dışı alanlarda da istihdam artışı sağlanabilir, bu da bölge ekonomisinin çeşitlenmesine katkıda bulunur.

TDİOSB'ndeki seracılık faaliyetlerinde, üretim, hasat ve paketlenme aşamalarında çalışacak işçilerin %75'inin kadınlardan oluşması hedeflenmektedir. Bu durum, bölgedeki kadın girişimciliğini teşvik eden politikaların daha etkin bir şekilde uygulanmasını sağlayacak ve kadınların aktif ekonomik hayata katılımını artıracaktır. Bu proje, yerel ekonomiyi güçlendirirken, kadınların toplumsal statülerini yükseltecek ve eşit fırsatlar yaratacaktır. Ayrıca, seracılıkla birlikte çevresel sürdürülebilirlik hedeflerine de ulaşılabilecek, böylece bölgenin çevre dostu kalkınması desteklenecektir.

12.2. Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi

TDİOSB'ler, işsizliği azaltma ve istihdam sağlama açısından önemli bir role sahiptir. Bu bölgeler, yıl boyunca birden fazla bitkisel üretim yapabilme kapasitesine sahip olup, kırsal nüfusun şehirlere göç etmesini engelleyerek, yerel nüfusun kırsalda kalmasına olanak tanır. Sürekli üretim yapabilmesi sayesinde, yıl boyunca kesme çiçek ve süs bitkileri temin edilmesine olanak sağlar, bu da hem pazar sürekliliğini sağlar hem de verimliliği artırır.

Seracılığın katkıları sadece üretimle sınırlı kalmaz, aynı zamanda ürünlerin kalitesinin artmasına da yol açar. Seraların, yıl boyunca sürdürülebilir üretim yapabilmesi, pazarda ürün arzını sürekli kılarak, ürünün niteliğini de artırır. Bu durum hem yerel ekonomiye hem de bölgedeki tarım sektörüne fayda sağlayarak, modern tarım teknolojilerinin ve iş gücünün etkin kullanımını sağlar.

12.3. Bölgesel Düzeydeki Etkisi

Bölgedeki sürdürülebilir enerji kaynakları, yüksek katma değerli kesme çiçek ve süs bitkileri üretimini mümkün kılacak, bu ürünlerin pazarlanmasını ve markalaştırılmasını sağlayarak ulusal ve uluslararası pazarlarda rekabet edebilmelerini destekleyecektir. Bu süreç, bölgedeki sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik edecek ve yerel ekonominin gelişmesine katkı sağlayacaktır.

İlçede kurulacak TDİOSB, mevcut potansiyelin en verimli şekilde değerlendirilmesi için en uygun adımdır. Bu bölge, modern tarım faaliyetlerinin artmasına ve sağlanan ekonomik katkılarla sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyesinin yükselmesine olanak tanıyacaktır. TDİOSB sayesinde, bölgedeki tarım sektörü modernize olacak ve ekonomik büyüme sürdürülebilir hale gelecektir.



13. SONUÇ

13.1. Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar

- ✓ Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi alanı toplam proje sınırı büyüklüğü 1.229.685,2 m²'dir.
- ✓ Bu alanın 649.993,7 m²'lik kısmı 37 adet sera parseli alanı, 264.169,0 m²'lik kısmı ise 30 adet sanayi parseli, 18.516,0 m²'lik kısmı 6 adet küçük sanayi parseli olarak planlanmıştır.
- ✓ Proje teknik, ekonomik ve sosyal açıdan incelendiğinde rantabl yapılabilir nitelikte olduğu görülmektedir.
- ✓ Proje en az 1300 kişinin istihdamına olanak sağlanacaktır.
- ✓ Yapılan finansal analiz sonuçlarına göre; yapılacak yatırımın toplam tutarı 1.206.673.759,25 ₺ olarak bulunmuştur. Günümüz dolar kuru (41,6 TL) karşılığı 28.940.211,83 USD'dir.
- ✓ Bu tutarın 20.200.000,00 ₺'lik kısmı (\$484.465,89) etüt, proje ve mühendislik giderlerinde,
- ✓ 809.627.246,75 ₺'lik kısmı (\$19.417.662,69) alt yapı uygulama giderlerinde,
- ✓ 123.915.000,00 ₺'lik kısmı (\$2.971.910,45) üst yapı Uygulama giderlerinde,
- ✓ 252.931.512,50 ₺'lik kısmı (\$6.066.172,81) arazi satın alma giderlerinde kullanılacaktır.

NPV= Net Bugünkü Değer	NPV=	594,459,111.05 ₺
IRR= İç Verimlilik Oranı	IRR=	71.012%
PI= Karlılık Endeksi	PI=	1.49

- ✓ İç verimlilik ve Karlılık endeksi sonuçlarına baktığımızda ise projenin karlı ve sürdürülebilir bir değerinde olduğu görülmektedir.

13.2. Projenin Sürdürülebilirliği

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi, sürdürülebilirlik ilkesini projenin tüm aşamalarına entegre etmeyi hedeflemektedir. Proje, yalnızca ekonomik kazançlara sürdürülebilir değil, aynı zamanda uzun vadeli çevresel koruma, kaynak verimliliği ve toplumsal fayda üretimine odaklanan bütüncül bir planlama anlayışına sahiptir.

TDİOSB kapsamında kurulacak modern seralar, topraksız tarım, damla sulama ve iklim kontrollü üretim sistemleri gibi doğal kaynakların etkin kullanımına dayalı teknolojilerle donatılacaktır. Bu sayede su ve toprak gibi kritik kaynakların korunması, aşırı kimyasal kullanımının önlenmesi ve karbon ayak izinin azaltılması hedeflenmektedir.

Ayrıca, yenilenebilir enerji kaynaklarının üretim ve işletme süreçlerine entegrasyonu da değerlendirilmektedir. Atık yönetimi, geri dönüşüm ve çevresel izleme sistemleri ile ekosistem üzerindeki olumsuz etkilerin minimize edilmesi planlanmaktadır.

Serik bölgesi, sahip olduğu iklimsel avantajlar, tarımsal bilgi birikimi ve lojistik konumuyla yatırımcılar için cazip bir merkezdir. TDİOSB'nin faaliyete geçmesiyle birlikte üretim hacminin artması, tarımsal ürünlerde katma değerın yükselmesi ve ihracat kapasitesinin güçlenmesi öngörülmektedir.

Sanayi ve tarımın entegre biçimde planlanması sayesinde üretim süreçlerinde verimlilik sağlanacak, yerel ekonominin dinamikleri desteklenecektir. Ayrıca, ihracata yönelik üretimin teşvik edilmesiyle uluslararası pazarlarda rekabet gücü artırılabilecektir.

Proje, yalnızca yatırımcılara değil, aynı zamanda bölgedeki küçük üreticilere, kadınlara ve gençlere de fırsatlar sunmayı amaçlamaktadır. Eğitim, mesleki gelişim ve bilgi transferi faaliyetleriyle yerel halkın tarım teknolojileri konusunda bilinçlendirilmesi sağlanacaktır.

Nitelikli işgücü ihtiyacı, bölgedeki istihdam oranlarını artıracak ve göç baskısını azaltacaktır. Aynı zamanda yerel tarım kültürünün korunması ve geleneksel bilgi ile modern teknolojinin bir arada geliştirilmesi desteklenecektir.

13.3. Projeye İlişkin Temel Riskler

Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi projesi, nitelikli tarım arazileri, güneş enerjisi sistemleri (GES) ile desteklenen enerji altyapısı ve mevcut su kaynaklarına erişim avantajı temelinde şekillenmektedir. Proje sürecinde ortaya çıkabilecek olası risklerin en erken aşamalarda belirlenmesi ve önleyici stratejilerle yönetilmesi, planlamanın temel bileşenlerinden biridir.

Enerji: Sera alanlarında ihtiyaç duyulan ısı enerjisinin ısı pompası kullanılarak öncelikli olarak GES temelli yenilenebilir kaynaklardan ve yeraltı suyundan sağlanması hedeflenmektedir.

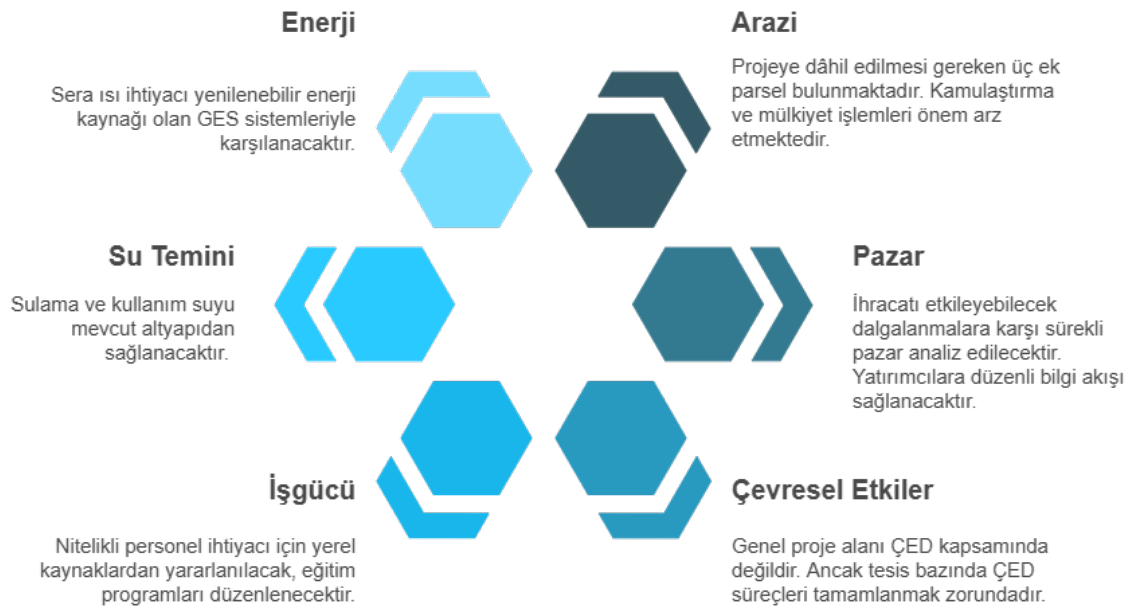
Arazi: Proje sahasının büyük bir bölümü hazine mülkiyetinde olup, mevcut parseller TDİOSB sınırları içerisinde yer almaktadır. Ancak, toplam 294.952,11 m² büyüklüğünde üç ilave parselin kamulaştırma süreçleriyle projeye dahil edilmesi gerekmektedir.

Su Temini: Sera sulama ihtiyaçları ve personel kullanım suyu Aksu Çayı Sulama Birliği tarafından Aksu Sol Sahil Sulaması bölgesinden sağlanacaktır. Herhangi bir kimyasal ya da bakteriyolojik uygunsuzluk tespit edilmesi durumunda, su şartlandırma sistemleri devreye alınarak su kalitesi güvence altına alınacaktır. Bu sayede kesintisiz ve sağlıklı su temini garanti altına alınmış olacaktır.

Pazar: Küresel ölçekte yaşanabilecek siyasi ya da ekonomik dalgalanmaların ihracat üzerindeki potansiyel etkilerine karşı, proje bünyesinde sürekli bir pazar analizi çalışmaları gerçekleştirilecektir.

İşgücü: Nitelikli iş gücü temini ve sürdürülebilir istihdam yapısının oluşturulması adına, mesleki ve teknik eğitim kurumlarıyla iş birliği içinde periyodik eğitim programları düzenlenecektir.

Çevresel Etkiler: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınan görüşe göre, projenin genel alanı ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) kapsamına girmemektedir. Ancak, sanayi parselleri üzerinde kurulacak her bir tesisin, ilgili mevzuat kapsamında ÇED süreçlerini tamamlaması zorunludur. Bu durum, çevresel risklerin kontrol altına alınmasını ve yasal uyumluluğun sağlanmasını garanti etmektedir.



Şekil 13.1. Projeye İlişkin Riskler

14. EKLER

Ekler Listesi:

EK-1.a Kadastro Müdürlüğü

EK-1.b Tapu Müdürlüğü

EK-1.c Serik Belediyesi

EK-1.d AEDAŞ Elektrik Dağıtım

EK-1.e DSİ Bölge Müdürlüğü

EK-1.a Kadastro Müdürlüğü



Gelen Tarih Sayı: 22.05.2025 - 604

T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü



Sayı : E-55315756-170.03.01[Serik]-16558309
Konu : Antalya Tarıma Dayalı İhtisas Sera OTB
Kuruluşu

22.05.2025

ANTALYA TİCARET BORSASI BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28.04.2025 tarihli ve 67729907-604.02.01.01-E.110 sayılı yazımız.

İlgi yazımız ile Antalya İli Serik İlçesi Eskiyyörük Mahallesi 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, ile Yukarıkocayatak Mahallesi 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parseller olmak üzere ekte sınırları gösterilen alanda TDİOSB alanına ait Tarım ve Orman Bakanlığı'na sunulacak projeye eklenmek üzere belirtilen alanın kadastro durumuna (1/5.000 ölçekli mülkiyet durumlarını gösterir kadastral pafta sureti) istenmiştir.

Antalya İli Serik İlçesi Eskiyyörük Mahallesi 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, ile Yukarıkocayatak Mahallesi 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parselleri gösterir 1/5000 ölçekli pafta örneklerimiz yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilginize arz rica ederim.

Hüseyin ÇAĞLAR
Kadastro Müdürü V.

Ek:

- 1 - 025B05C (1 Sayfa)
- 2 - 025B05D (1 Sayfa)
- 3 - 025B10A (1 Sayfa)
- 4 - 025B10B (1 Sayfa)
- 5 - KROKİ (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9BEA3339-FAF5-4FFA-9083-530236A550E6

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Meltem Mah.3802 Sokak No:4 Kat:3 Muratpaşa/Antalya

Tel: 0 242 280 13 24

E-posta : antalya-kgm@tkgm.gov.tr - KEP : antalyakgm@tkgm.hs01.kep.tr

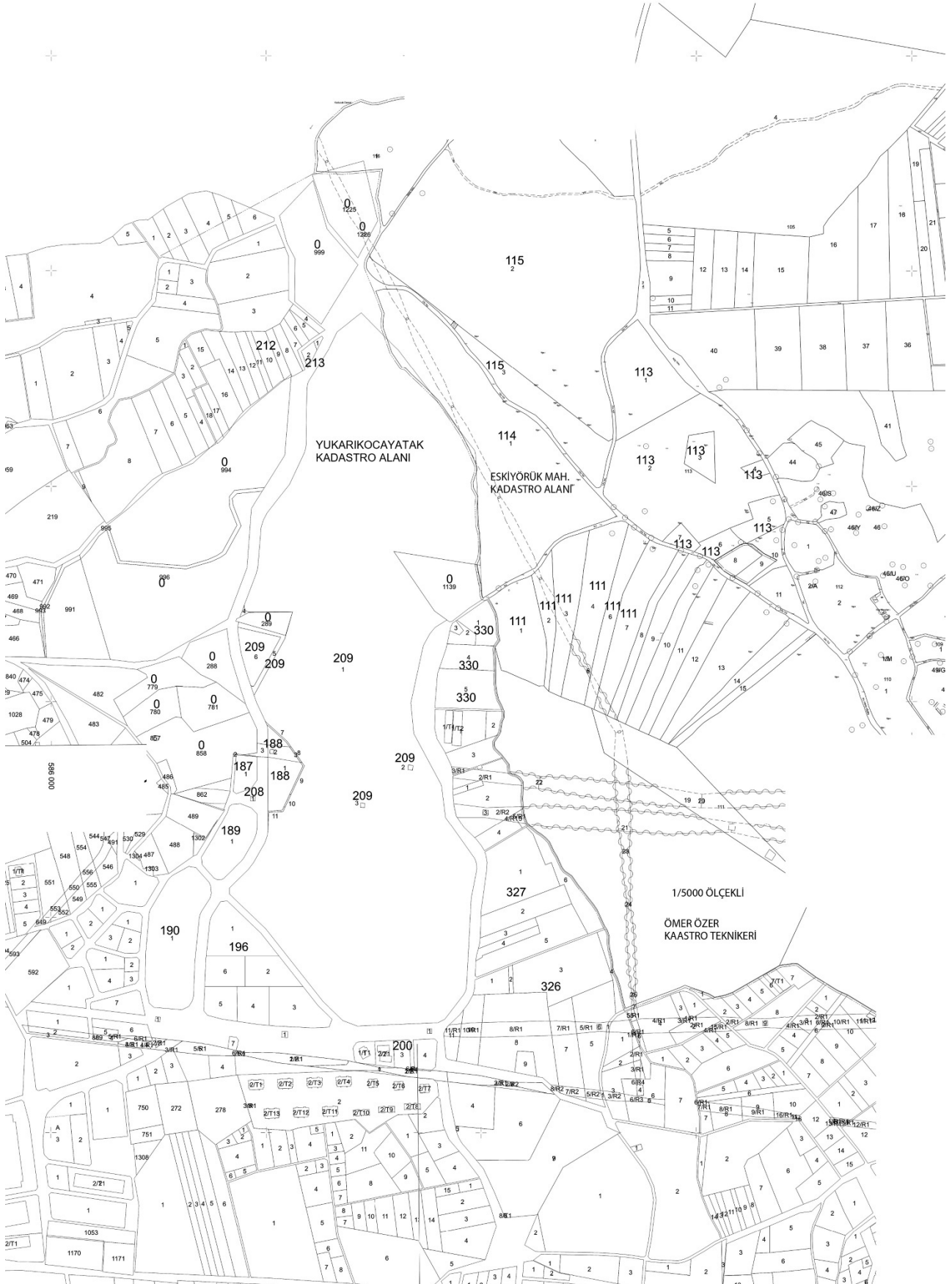
KEP Adresi : antalyakgm@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Ömer ÖZER
Kadastro Teknisyeni



Bu belge, 6070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Evrak sorgulaması https://odadorsaebys.tobb.org.tr/tb-antalya-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSN5EF623&eS=604 adresinden yapılabilir.



EK-1.b Tapu Müdürlüğü



Gelen Tarih Sayı: 30.04.2025 - 532

T.C.

SERİK KAYMAKAMLIĞI

Tapu Müdürlüğü



Sayı : E-90318289-105-16286051

30.04.2025

Konu : Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera
OTB Kuruluşu Hk.

ANTALYA TİCARET BORSASI BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22.04.2025 tarihli ve 67729907-622.02.01.01-E.97 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda Antalya İli Serik İlçesi Eskiçörük ve Yukarı Kocayatak Mahallelerinde 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parsellere ait tapu kayıtları istenilmiş olup yazınıza eklenerek gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Önder İLERİ
Tapu Sicil Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - 113 ada 2,3,4,5,6,7 parsel (50 Sayfa)
- 2 - 114 ada 1 parsel (1 Sayfa)
- 3 - 115 /3 (1 Sayfa)
- 4 - 115 2 (59 Sayfa)
- 5 - 209/6 (2 Sayfa)
- 6 - 118/2 (1 Sayfa)
- 7 - 289 (1 Sayfa)
- 8 - 118 1 (1 Sayfa)
- 9 - 209 3 (1 Sayfa)
- 10 - 209 2 (1 Sayfa)
- 11 - 209 1 (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3CC993D3-FBBA-49B6-96E4-7ADF98FDC784

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Kazım Karabekir Cad. Serik/Antalya

Tel: 0 242 280 12 49 Faks: 0 242 722 04 72

E-posta : antalyatkbm.gov.tr - KEP : seriktm@tkgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi : seriktm@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Meryem YILMAZ
Memur



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Evrak sorgulaması: https://odadorsaebys.tobb.org.tr/tb-antalya-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSP504J12&eS=532 adresinden yapılabilir.

EK-1.c Serik Belediyesi

Gelen Tarih Sayı: 28.05.2025 - 646



T.C.
SERİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-74351201-000-69156
Konu : Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera OTB
Kuruluşu Hk.

ANTALYA TİCARET BORSASI BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22.04.2025 tarihli ve 67729907-622.02.01.01-E.98 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Antalya İli Serik İlçesinde katma değeri yüksek tarımsal faaliyetleri arttırmak, ihracata yönelik üretim yapmak, bölgemizde modern tarım faaliyetlerini sanayi ile entegre şekilde arttırmak amacıyla Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği çerçevesinde modern teknolojik seraların ve sanayisinin bulunduğu Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kurulması planlandığı belirtilmiştir.

Antalya İli Serik İlçesi Eskiçörük ve Yukarı Kocayatak Mahallelerinde 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parseller olmak üzere 1.202 dekarlık kısmında *Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi* kurulması yönünde çalışmalar yapıldığı belirtilmiş olup;

- 1) Belediye Sınırları içerisinde kalmaktadır.
- 2) Çevresinde kalan alanlar konut, ticaretve depolama alanı olarak planlıdır.

Antalya İli Serik İlçesi Eskiçörük ve Yukarı Kocayatak Mahallelerinde 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parseller olmak üzere 1.202 dekarlık kısmında *Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi* kurulması yönünde ve faaliyete geçirilmesi yönünde kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Op. Dr. Kadir KUMBUL
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: e58ae1cb-6a5d-48b2-a57d-adecf755e99f

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Orta Mahalle Kızderesi Caddesi No:25
Telefon No: 2427105555 Faks No: (242)722 19 68
e-Posta: planproje@serik.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.serik.bel.tr>
Kep Adresi: serikbld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Serap OKUDAN
Şehir Plancısı
Telefon No: 1253



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Evrak sorgulaması https://odaborsasbys.tobb.org.tr/tb-antalya-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSU5E1792&eS=646 adresinden yapılabilir.

EK-1.d AEDAŞ Elektrik Dağıtım

KİŞİYE ÖZEL
Gelen Tarım Sayı: 02.05.2025 - 533

**AKDENİZ
ELEKTRİK
DAĞITIM**
"enerjimizle yanınızdayız"



Proje ve Planlama Müdürlüğü
Planlama Yöneticiliği

Sayı : --
Konu: Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera OTB
Kuruluşu Hk.

ANTALYA TİCARET BORSASI

Cumhuriyet Caddesi Borsa İşhanı Kat : 2-3-4 Muratpaşa/Antalya

İlgi: Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera OTB Kuruluşu Hk.

İlgi yazınızda, Serik ilçesinde kurulması planlanan Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi için yaklaşık **6010 kW** gücünde enerjiye ihtiyaç duyulduğu belirtilmiş; bu kapsamda, Tarım ve Orman Bakanlığı'na sunulmak üzere bölgede gerçekleştirilmesi planlanan proje ve uygulamalara ilişkin şirketimizin görüşlerinin talep edildiği anlaşılmıştır.

Yapılan değerlendirme neticesinde, söz konusu enerji talebinin, bölgede **TEİAŞ** tarafından kurulması planlanan **400 kV Kocayatak Trafo Merkezinin** hizmete alınmasının ardından, sanayi bölgesi ile trafo merkezi arasında tesis edilecek yaklaşık **3 km uzunluğunda bir fider hattı** aracılığıyla karşılanabileceği öngörülmektedir.

Ancak bu yazımız, **enerji müsaadesi niteliğinde olmayıp**, talebin nihai olarak değerlendirilmesi için gerekli başvuru evrakları ile birlikte şirketimize resmi başvuru yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

E-İmzalıdır
Türker Nazmi ERBİL
Proje ve Planlama Müdürü

E-İmzalıdır
Serkan Kükrek
Yatırım Direktörü

DAĞITIM
ANTALYA TİCARET BORSASI
Cumhuriyet Caddesi Borsa İşhanı Kat : 2-3-4
Muratpaşa/ANTALYA

KİŞİYE ÖZEL

Evrak Doğrulama İçin : <https://belgedogrulama.akdenizedas.com.tr/belgedogrulama.aspx?eD=BSF8Z0N8AJ>
Evrak Pin Kodu : 78562

Göksu Mah. Serik Cad. No:15 Kepez/ ANTALYA
Kurumlar V.D.:0210470544
Web sitesi: www.akdenizedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat :
Ayrıntılı bilgi için e-posta:
Telefon: (0.242) 320 36 00 Fax: (0.242) 339 55 82

EK-1.e DSi Bölge Müdürlüğü



Gelen Tarih Sayı: 16.06.2025 - 694

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
13. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-89404551-045.99-5961413
Konu : Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera
OTB Kuruluşu Hk.

13.06.2025

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ BAŞKANLIĞINA
(Antalya Ticaret Borsası Başkanlığı)

İlgi : 22.04.2025 tarihli ve 67729907-622.02.01.01-E.100 sayılı yazımız.

Antalya İli Serik İlçesi Eskiyyörük ve Yukarı Kocayatak Mahallelerinde 115 Ada 3 Parsel, 114 Ada 1 Parsel, 113 Ada 2 Parsel, 113 Ada 3 Parsel, 113 Ada 4 Parsel, 113 Ada 6 Parsel, 113 Ada 7 Parsel, 113 Ada 5 Parsel, 115 Ada 2 Parsel, 209 Ada 1 Parsel, 209 Ada 2 Parsel, 209 Ada 3 Parsel, 188 Ada 1 Parsel, 0 Ada 289 Parsel, 188 ada 2 Parsel, 209 Ada 6 Parsel ve diğer tescil harici parseller olmak üzere 1.202 dekarlık kısmında ekte sınırları gösterilen alanda Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kurulması yönünde çalışmalar yapıldığı belirtilerek Kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre; söz konusu alan Aksu Sol Sahil Sulaması içerisinde kalmaktadır. Aksu Sulamasının açık sistem ve eski bir tesis olması, yıllar itibarıyla yıpranması ve mevsimsel kuraklık şartları sebebiyle bazı noktalara suyun iletimi yönünde sıkıntılar yaşanmaktadır. Görüş istenen alanda bu bölgede yer almaktadır. Sulama sezonu öncesinde ilgili Sulama Birliği ve Bölge Müdürlüğümüz koordinesi ile sulama sahası içinde ilgili sulama tesisinin baraj rezervuarı su durumu, ekilmesi planlanan ürün deseni ve bu ürünlerin bitki su ihtiyaçları hesaplanarak genel sulama planlaması yapılmaktadır. 2025 yılı sulama sezonu için yapılan değerlendirmelerde Aksu Sulaması kısıntılı sulama kapsamında değerlendirilmiş olup suyun kullanımı yönünde çeşitli kararlar alınmıştır. Su kaynağı olan Karacaören Barajının rezervuar durumu yaşanan mevsimsel kuraklık sebebiyle önümüzdeki yıllarda da sıkıntıların devam edebileceği ve çeşitli kısıtlamaların uygulanabileceği öngörülmekte olup kurulması planlanan Antalya Serik Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi kapsamında tüm hususların göz önünde bulundurularak İlgi yazıda su miktarı sulama ve kullanma suyu olarak belirtilmiş olup Kurumumuz sadece tarımsal amaçlı suyun dağıtımını yönünde faaliyet yürütmektedir. Dolayısıyla tarımsal amaçlı suyun değerlendirilebilmesi için; bitki deseni, ekilecek alan bilgilerinin ayrı ayrı belirtilmesi ve Kurumumuza bir rapor halinde sunulması gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Oğuzhan KARABULUT
Bölge Müdürü a.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6F156C3E-789A-44E4-8445-5CF865FEF5A5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

DSİ 13. Bölge Müdürlüğü Barış Mah. Halide Edip Adıvar Cad. 07080 ANTALYA

Telefon: (242) 331 16 16 Belgegeçer (Fax): (242) 331 16 14

Kep Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

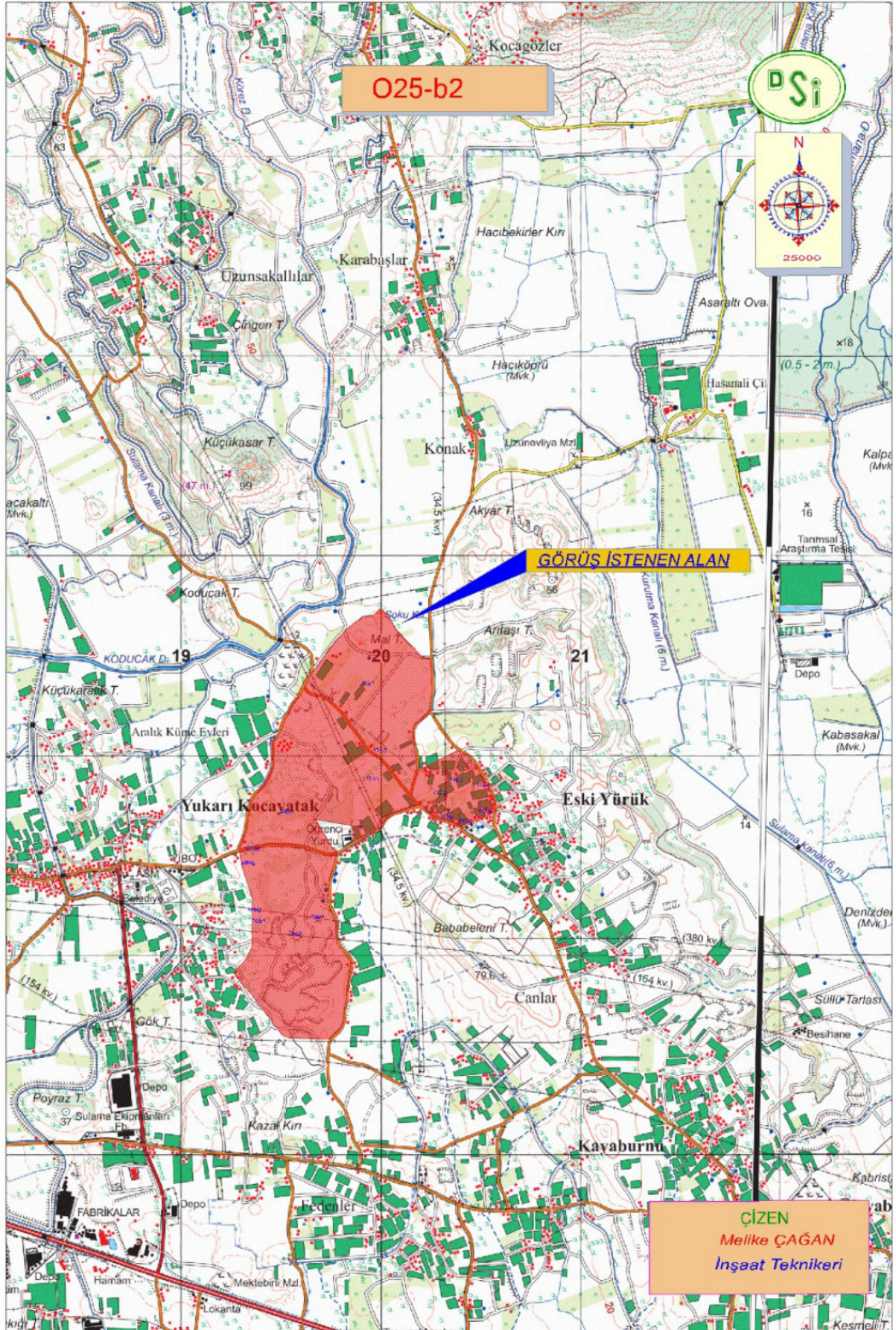
Kep Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak sorgulaması: https://odadorsaebys.tobb.gov.tr/tb-antalya-envision/Validate_Doc.aspx?eD=BSN5ETNRZ&eS=694 adresinden yapılabilir.

Bilgi için: Zehra HAZAR
Yüksek Mühendis





15. KAYNAKÇA

- Aktaş-Çimen, Z. (2021). Örtü Altı Sebzeçilik. İksad Yayınevi. Ankara.
- Alp, H.-A. (2022). İç Mekân Süs Bitkileri. Tarımsal Araştırmalar ve Politikalar Genel Müdürlüğü Alata Bahçe Kültürleri Araştırma Enstitüsü.
- Alp, H.-A. (2022). Kesme Çiçek Yetiştiriciliği. Tarımsal Araştırmalar ve Politikalar Genel Müdürlüğü Alata Bahçe Kültürleri Araştırma Enstitüsü.
- Alp, Ş., Onat, İ., Kupik, M. (2011). Süs Bitkileri Üretim Teknikleri ve Bakım İstekleri. Bahçıvanlık El Kitabı. İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (s. 203 – 350).
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (2024). Antalya Belediyesi 2025 - 2029 Stratejik Plan.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi. (Son Erişim: 25.06.2025). Halden Günlük Fiyatlar.
- Antalya İl Tarım Müdürlüğü. (2024). 2024 Brifing Sunusu.
- Antalya Ticaret ve Sanayi Odası. (2023). 2023 Yılı Antalya Ekonomisi. (Son Erişim: 05.05.2025)
- Antalya Valiliği. (26.04.2025). Tarım.
- Antalya Valiliği İl Tarım Müdürlüğü. (2011). Antalya Tarım Master Planı. Antalya İl Tarım Müdürlüğü. Antalya.
- Bahar, T. (2015). Dış Mekân Süs Bitkileri Yetiştiriciliği. Tarımsal Araştırmalar ve Politikalar Genel Müdürlüğü Alata Bahçe Kültürleri Araştırma Enstitüsü. Mersin.
- Batı Akdeniz İhracatçıları Birliği. (2024). Ürün Grubu İhracat Kayıt Rakamları. (Son Erişim: 25.08.2025)
- Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2019). 2018-2019 Türkiye'deki Teşvik ve Destekler.
- Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2021). Antalya Serik Mevcut Durum Analizi: Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı.
- Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2024). Antalya'yı Keşfet. (Son Erişim: 05.05.2025)
- Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (Son Erişim: 26.06.2025). Destek Programları: 2025 Yılı Teknik Destek Programı.
- Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2024). TR61 Düzey-2 Bölgesi 2024-2028 Bölge Planı. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı.
- Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plaii Plan Açıklama Raporu.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü. (2024). Antalya İli 2023 Yılı Çevre Durum Raporu. Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü. Antalya.
- Çiçek, N. & Yücedağ, C. (2023). Park Ve Bahçe Süs Bitkilerinin Üretim Ve Bakımı. İKSAD Yayınevi. Ankara.
- Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2021). Osmaniye İli Kesme Çiçek (Gül) Üretim Serası Ön Fizibilite Raporu. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı.
- Ekolojik Tarım Kontrol Organizasyonu. (2025). GLOBALGAP Certification Guide.

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı. (2024). Güneş Enerjisi Potansiyeli Atlası (GEPA). (Son erişim: 03.01.2025)
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı. (2024). Rüzgar Enerjisi Potansiyeli Atlası (REPA) - 100 Metre Ölçüm. (Son erişim: 07.01.2025)
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı. (2024). Rüzgar Enerjisi Potansiyeli Atlası (REPA) - 50 Metre Ölçüm. (Son erişim: 07.01.2025)
- Floricultura. (2019). Spathiphyllum seedlings. Cultivation Manual. Floricultura BV.
- Kazaz, S. (2006). Farklı Dikim Sistemleri ve Sıklıklarının Yaz Karanfil Üretiminde Verim ve Kalite Üzerine Etkileri. Adnan Menderes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. (Yüksek Lisans Tezi). Aydın.
- Kazaz, S. (2018). Kesme Çiçek ve Dış Mekan Süs Bitkileri Yetiştiriciliği Ön Fizibilite Raporu. Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı.
- Köse, M. (2019). Antalya İlinde Topografik Faktörlere Göre Yerleşim Birimleri ve Nüfus Dağılışı, Antalya Kitabı Antalya'da Türk-İslam Medeniyetinin İzleri, Palet Yayınları, Konya.
- MPS. (2023). MPS-ABC Certification Standard Certification Criteria.
- Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu. (16.04.2025). Sayılarla OSB'ler.
- Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu. (2024). Türkiye'de OSB'lerin İllere Göre Dağılımı. (Son Erişim: 10.01.2025)
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2023). Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi (2024 – 2028)
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2017). İllerin ve Bölgelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE-2017).
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2022). İlçelerin ve Bölgelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE-2022).
- Serik Belediyesi. (Son Erişim: 23.05.2025). Serik Coğrafi Yapısı ve İklimi.
- Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023). On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028).
- Süs Bitkileri Üreticileri Alt Birliği. (2024). Süs Bitkileri Sektör Raporu 2024.
- Süs Bitkileri Üreticileri Alt Birliği. (2018). Antalya Bölgesinde Kümelenme Projesi İçin Yapılan Saha Çalışması Sonuçlarının Değerlendirilmesi Ve Kümelenme Yol Haritası.
- Süs Bitkileri ve Mamulleri İhracatçıları Birliği. (b.t.). Süs Bitkileri Sektöründe Pazara Giriş Rehberi.
- Şenkul, Ç., & Kaya, S. (2017). Türkiye Endemik Bitkilerinin Coğrafi Dağılışı. Türk Coğrafya Dergisi. (69)109-120.
- Tarımsal Ekonomi Ve Politika Geliştirme Enstitüsü. (2024). TEPGE Domates Ürün Raporu 2024.
- Tarım ve Orman Bakanlığı. (2024). Domates Tarım Ürün Piyasaları Raporu.
- Tarım ve Orman Bakanlığı. (6 Şubat 2025). İstatistik Bülteni: Organize Tarım Bölgeleri, 2024.

Tarım ve Orman Bakanlığı. (Son Erişim: 27.06.2025). Örtü Altı Yetiştiricilik: Örtüaltı Üretimine Yönelik Verilen Destekler.

Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü. (2022). Dünya’da Sera Yatırımları Değerlendirme Raporu & Örtü Altı Üretim Tedarik Şirketleri Analizi Raporu. Örtü Altı Yetiştiriciliğinde Üretim Modellerinin ve Pazar Kanallarının Geliştirilmesi Projesi.

Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü. (2023). Örtü Altı Ürünlerinin Dünya’da Ticareti ve Ticaret İçinde Rol Oynayan Yaklaşım Mekanizmaları. Örtü Altı Yetiştiriciliğinde Üretim Modellerinin ve Pazar Kanallarının Geliştirilmesi Projesi.

Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü. (2023). Topraksız Ortamda Domates Üretimi İçin Sera Yatırımı Fizibilite Raporu (5.000 m² Üretim Alanı). Örtü Altı Yetiştiriciliğinde Üretim Modellerinin ve Pazar Kanallarının Geliştirilmesi Projesi.

Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü. (2024). Antalya Tarımsal Yatırım Rehberi 2024. Tarımsal Yatırımcı Danışma Ofisi.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). Bitkisel Üretim İstatistikleri.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). İşgücü İstatistikleri, 2024.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). İl Bazında Gayrisafi Yurtiçi Hasıla, 2023.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). İl Düzeyinde İşgücü İstatistikleri, 2023.