

Nilüfer Bursa OSB'de 486MW elektrik üretim santrali icradan satılıktır

[İlan Metni](#) | [Tam Ekran](#)

T.C. BURSA 7. İCRA DAİRESİ 2018/1529 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri : Satışa konu birinci taşınmaz,Organize Sanayi Bölgesi Gri Cad. 3.sokak no:1 Nilüfer Bursa elektrik üretim santralinin bulunduğu 1479 ada 20 parsel ve 27 parseller ile üzerinde yer alan mütemmim cüz ve menkuller yaptıkları görev itibariyle elektrik üretimi için **kıymet taktiri kararını veren mahkemece bütün olarak değerlendirilmiştir.**

Tapu kaydı,

-Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareli Çavuş Mah., 1479 Ada, 20 Parselde bulunan 12.247,10 m2 yüzölçümlü ve "Bir Katlı Betonarme 20-A Blok Soğutma Kulesi 3'den oluşan Doğalgaz Çevrim Santrali Arsası" nitelikli taşınmazın tam hissesinin borçlu adına kayıtlı olduğuanlaşılmaktadır.

-Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 1479 Ada, 27 Parselde (Eski 1, 2 ve 3 parseller) bulunan 30.521,40 m2 yüzölçümlü ve "6 katlı betonarme idari bina, 2 katlı betonarme şalt binası, 1 er katlı betonarme ana kontrol binası, gaz türbini, 6 adet kazan dairesi frame 6 gaz türbini, Im6000-1 gaz türbini, demoneraloze buhar türbini ve 2 adet soğutma kulesi, Im6000-2 gaz türbini," nitelikli taşınmazın tam hissesinin borçludına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

Tapudaki Beyan Hanesinde;

1)"Taşınmazın İcra Yoluyla Satışı Dahil Üçüncü Kişilere Devrinde OSB'den Uygunluk Görüşü Alınması Zorunludur." denilmektedir.

Tapudaki Teferruat Bilgilerinde;

2)"267424 Sistem Noıu, Diğer Tipli, 69 Kalemde ibaret 4.912.854.000 ETL Kıymetinde Teferruat"

3)"267425 Sistem Noıu, Diğer Tipli, 1 Kalemde ibaret 3.172.500,00 TL Kıymetinde Teferruat"

4)"267426 Sistem Nolu, Diğer Tipli, 11 Kalemde İbaret 500.000,00 TL Kıymetinde Teferruat" olduğu anlaşılmaktadır.

Taşınmazlar Organize San. Böl. Gri Cad. 3. Sokak No:1 Nilüfer/BURSA adresinde yer almaktadır. Parselin Bursa Organize Sanayi Bölgesinde yer aldığı ve tüm altyapı hizmetlerinden faydalandığı görülmüştür. Adı geçen taşınmazın bağlı bulunduğu ilçe merkezine (Nilüfer Kaymakamlığı) kuş uçuşu 3,65 km, Bursa-izmir Karayoluna 3,05 km, Mudanya Yoluna 1.10 km mesafede olduğu anlaşılmıştır. 1479 ada 20 parsel 3. Sokağa, 27 parsel 3. Sokağa ve Kırmızı Caddeye cepheli olup geometrik yapısı dikdörtgen şeklinde, topoğrafik yapısı düz ve meyilsizdir. Borçluya ait taşınmazın yer aldığı gayrimenkuller üzerinde elektrik üretim santrali mevcuttur. 486 MW kurulu güce sahip elektrik üretim santralinde; 3 ayrı kombine çevrim,(toplam 8 gaz türbini ve jeneratörleri, 8 atık ısı kazanı, 3 buhar türbini, jeneratörü, kondenseri ve soğutma kuleleri), 2 katlı şalt binası, deminareli su işleme tesisi, tesis ana kontrol odası, trafo ve soğutma üniteleri, 6 katlı idari bina, yemekhane, güvenlik kulübesi ve lojistik binaları, işçi soyunma kabinleri ve banyoları ile müştemilatlar ve çevre istinat duvarları bulunmaktadır. Fabrika idari binası betonarme karkas sistemde inşa edilmiş, 6 katlı, yaklaşık 15-20 yıllık, 176,00 m2 taban alanlı, toplam 995,00 m2 inşaat alanına sahip, hali hazırda borçlu tarafından kullanılmaktadır. Binanın dış cephe duvarları sıvalı ve boyalı, ön cephenin orta kısmı alüminyum cam giydirme cepheli, pencereleri alüminyum doğramalı ve camlı, giriş kapısı otomatik kapılı, giriş holü seramik, merdivenleri mermer kaplı olup taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın ısıtması elektrik üretim santralinde üretilen su buharı ile sağlanmaktadır. Binanın bodrum katı 2 depo ve kalorifer dairesinden oluşmakta olup depo kısımlarının arşiv olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Bodrum katın duvarları sıvalı ve boyalı zemini seramik kaplıdır. Zemin kat giriş holü, 7 büro bölümü ile bay ve bayan wc'den oluşmakta olup duvarları alçı sıvalı ve saten boyalı, oda kapıları Amerikan Kapılı, zemini laminant parke kaplıdır. Islak hacimlerin zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Halihazırda büro bölümlerinin kullanılmadığı ve boş olduğu gözlemlenmiştir. 1. ve 2. kat hol, 6 büro bölümü ile arşiv odası ve wc'den oluşmakta olup duvarları alçı sıvalı ve saten boyalı, oda kapıları Amerikan Kapılı, zemini laminant parke kaplıdır. Islak hacimlerin zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Halihazırda büro bölümlerinin kullanılmadığı ve boş olduğu gözlemlenmiştir. 3.kat hol, konferans salonu, toplantı salonu, 4 büro bölümü, mutfak ve wc'den oluşmakta olup duvarları alçı sıvalı ve saten boyalı, oda kapıları Amerikan Kapılı, zemini laminant parke kaplıdır. Islak hacimlerin zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Halihazırda büro bölümlerinin kullanılmadığı ve boş olduğu gözlemlenmiştir. 4.kat hol, toplantı salonu, genel müdür odası ve wc'den oluşmakta olup duvarları alçı sıvalı ve saten boyalı, oda kapıları Amerikan Kapılı, zemini laminant parke kaplıdır. Islak hacimlerin zemini ve duvarları seramik kaplıdır. İdari binanın güneydoğusunda 120,00 m2 taban alanlı, tek katlı, zemini seramik kaplı, duvarları alçı sıvalı ve boyalı, dış cephe duvarları bir kısmı kompozit kaplı, bir kısmı alüminyum doğramalı ve camlı, içerisinde bay ve bayan wc'si de bulunan yemekhane binası yer almaktadır. İdari binanın kuzeybatısında 184,00 m2 taban alanlı, tek katlı, lojistik, revir, iş güvenliği, ve soyunma odalarının yer aldığı prefabrik bina ile yanında yer alan güvenlik kulübesi mevcuttur. İdari binanın çapraz karşısında 153,06 m2 taban alanlı, iki katlı, duvarları sıvalı ve boyalı, çatısı eternit kaplı, şalt binası mevcuttur. Tesisin iç kısmında 198,00 m2 taban alanlı, tek katlı, çalışanlar için dinlenme alanı, soyunma kabini ve wc'nin bulunduğu prefabrik binanın olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca 1479 ada 20 parsel içinde elektrik üretim santrali tesisinde yer alan makine ve teçhizatların ihtiyaç duyulan yedek parçalarının bulunduğu 577,00 m2 ve 100,00 m2'lik tek katlı, çelik konstrüksiyon üzeri trapez saç kaplı sundurma ve müştemilatların bulunduğu gözlemlenmiştir.

türbinleri mücehhez kombine doğalgaz çevrim elektrik üretim tesisi olduğu, kombine santrallerde gaz türbini çevrimi ile buhar türbini çevrimlerinden oluşan birinci aşamada doğalgazın gaz türbinlerinde yakılması ile dönme hareketin elektrik enerjisine dönüştürüldüğü, 2 aşamada ise gaz türbinlerinde yakılan doğalgaz sonucu oluşan ısının atık ısı kazanlarında elde edilen buhar enerjisinin buhar türbininde elektrik enerjisine çevrilmesi işlemin sonlandığı çevrim santralleridir.

Eelektrik üretim tesisi olarak adlandırılan doğalgaz kombine çevrim santrallerinde; atmosferden alınan havanın filtre sisteminden geçirilmesi akabinde kompresörlerle sıkıştırılması ile gaz türbini yanma odasına iletilmesi ve yanma odasına püskürtülen yakıtla sıkıştırılmış hava karışımının yanması sonucu oluşan 1000-1100 o c gazların türbin kanatlarına çarpması sonucu oluşan döndürme enerjinin bir kısmı dönme hareketine dönüşmesi ile türbin rotorunda oluşan dönme hareketinin jeneratör rotorunu çevirmesi ile elektrik enerjisi üretimi elde edilmekle, türbini terk eden atık gazların egzoz kanallarıyla atık ısı kazanına iletilmesi sonucu buhar üretimi yapılmakta ve elde edilen buharın, buhar türbini kademelerinde genleşmesi türbin rotorunda elde edilen dönme hareketi vasıtasıyla türbine bağlı jeneratörden elektrik enerjisinin elde edilmesi şeklinde tanımlanabilmekte ve buhar türbinlerinden çıkan düşük basınç ve sıcaklıktaki buharın kondenserde soğutma suyu vasıtasıyla yoğunlaştırılarak su haline dönüşesi ve kondens pompalarıyla besleme suyu tankına gönderilmesi ve tekrar atık ısı kazanına basılması ile çevrimin tamamlandığı bir sistemdir.

Tesisin Ana Üniteleri ve tesisteki fonksiyonları

1-Ana Kontrol Merkezi: Enerji Üretim tesisindeki tüm ekipmanların işletme fonksiyonları ve kontrolleri bu odadan yapılmakta olup, türbinlerin çalıştırılıp durdurulması, türbin giriş hava ve yakıt durumu, akış kontrol ekipmanlarının vanalarının açılıp kapaması, üretilen elektriğin frekans ve kontrolü ile ulusal elektrik şebekesine iletim pozisyonları bu odadan izlenebilmektedir.

2- Kombine Çevrim Santrali 1: 3 jet tipi gaz türbini, 3 atık ısı kazanı, bir buhar türbini, kondenser, soğutma kulesi, Jeneratörler ve trafolardan oluşmakta, Gaz Türbini 1 General Elektrik marka LM 5000 Gaz türbini ve Brush marka jeneratörden oluşmakta, keşif tarihi itibarıyla GE I-M 5000 gaz türbinin de monte durumda olduğu, Brush marka 61406A-6G jeneratörün tesiste kurulu olduğu, LM 5000 Türbini ile akuple çalışan Nooter/Eriksen marka Atık Isı Kazanı,

•Gaz Türbini 1 General Elektrik marka LM 5000, Brush marka 61406A-6G Jeneratör ve Nooter/Eriksen marka Atık Isı Kazanı,

•Gaz Türbini 2 General Elektrik marka Frame 6 , GE Jeneratör ve Bobcock& Wilcox marka Atık Isı Kazanı,

•Gaz Türbini 3 General Elektrik marka I-M 6000, Brush marka 62116A-46 Jeneratör GE Jeneratör ve Bobcock& Wilcox marka Atık Isı Kazanı,

• Buhar Türbini, Kombine Çevrim Santrali 1. Kısımında, özel üretilmiş 3 kademeli (Yüksek, Orta ve Düşük basınç) buhar türbini bulunmakta olup, buhar türbininde elde edilen dönme hareketi ile elektrik enerjisi üretilmektedir.

•Soğutma Kulesi; Soğutma kuleleri sistemde kullanılan suyun yüklendiği ısıyı sistemden uzaklaştırma amaçlı, soğutma sirküle edilen suyun kule içerisinde içerisine yönlendirilmekte ve ısı transfer yüzeyi artırılmış kule kısımlarından geçirilmesi ile kuleye monteli fanlar vasıtasıyla üflenen hava vasıtasıyla buharlaştırma yoluyla soğutma sağlanmaktadır. Kulede 3 adet 10 m çapında 140 KW fan ve 2 adet 300 KW gücünde pompa bulunmaktadır.

3- Kombine Çevrim Santrali 2: 3 jet tipi gaz türbini, 3 atık ısı kazanı, bir buhar türbini, kondenser, soğutma kulesi, Jeneratörler ve trafolardan oluşmakta

•Gaz Türbini 4 General Elektrik marka LM 6000, 191-475 seri numaralı türbin, Jeument marka 255-54 seri numaralı jeneratör ve Vogt Power marka Atık Isı Kazanı, 'Gaz Türbini 5 General Elektrik marka LM 6000, 191-485 seri numaralı türbin, Jeument marka 255-58 seri numaralı jeneratör ve Vogt Power marka Atık Isı Kazanı,

•Gaz Türbini 6 General Elektrik marka LM 6000, 191-125 seri numaralı türbin,

905683.010 seri numaralı Brush jeneratör ve Vogt Power marka Atık Isı Kazanı,

• Buhar Türbini, Kombine Çevrim Santrali 2. Kısımında, özel üretilmiş 3 kademeli (Yüksek, Orta ve Düşük basınç) buhar türbini bulunmakta olup, buhar türbininde elde edilen dönme hareketi ile elektrik enerjisi üretilmektedir. GE marka jeneratör

•Soğutma Kulesi; Soğutma kuleleri sistemde kullanılan suyun yüklendiği ısıyı sistemden uzaklaştırma amaçlı, soğutma sirküle edilen suyun kule içerisinde içerisine yönlendirilmekte ve ısı transfer yüzeyi artırılmış kule kısımlarından geçirilmesi ile kuleye monteli fanlar vasıtasıyla üflenen hava vasıtasıyla buharlaştırma yoluyla soğutma sağlanmaktadır. Kulede 5 adet 10 m çapında 140 KW fan ve 4 adet 300 KW gücünde pompa bulunmaktadır.

4- Kombine Çevrim Santrali 3: 2 jet tipi gaz türbini, 2 atık ısı kazanı, 1 buhar türbini, kondenser, soğutma kulesi, jeneratör ve trafolardan oluşmakta,

'Gaz Türbini 7 General Elektrik marka LM 6000, 191-553 seri numaralı türbin,

909892010 seri numaralı Brush jeneratör ve Nooter/Eriksen marka Atık Isı Kazanı,

•Gaz Türbini 8 General Elektrik marka I-M 6000, 191-732 seri numaralı türbin,

920770.010 seri numaralı Brush jeneratör ve Nooter/Eriksen marka Atık Isı Kazanı, • Buhar Türbini, Kombine Çevrim Santrali 3. Kısımında, özel üretilmiş Dresser-Rand marka 3 kademeli (Yüksek, Orta ve Düşük basınç) buhar türbini bulunmakta olup, buhar türbininde elde edilen dönme hareketi ile elektrik enerjisi üretilmektedir.

•Soğutma Kulesi; Soğutma kuleleri sistemde kullanılan suyun yüklendiği ısıyı sistemden uzaklaştırma amaçlı, soğutma sirküle edilen suyun kule içerisinde içerisine yönlendirilmekte ve ısı transfer yüzeyi artırılmış kule kısımlarından geçirilmesi ile kuleye monteli fanlar vasıtasıyla üflenen hava vasıtasıyla buharlaştırma yoluyla soğutma sağlanmaktadır. Kulede 2adet 10 m çapında 140 KW fan ve 3 adet 300 KW gücünde pompa bulunmaktadır.

5-Demineralize Su İşleme Tesisi: Tesiste kurulu 120 m3/ h kapasiteli, US FİLTRE marka ileri arıtma (Ters Osmos- + İyon Değiştirici) 1000 m3ham su kapasiteli ve 320 m3 demin su deposu bulunmakta, tesiste saf su kalitesinde su üretilmekte ve tesisin kimyasal korozyona uğramasının önüne geçilmeye çalışılmaktadır.

6-Tesisin İhtiyacı Ham Su Tesisleri: Tesisin ihtiyacı olan ham su, tesis yakınında borçluya ait Bursa ili Nilüfer İlçesi Ertuğrul Mahallesi 1158 ada 2 parsel, 1153 ada 5 parsel ile 1156 ada 6 parselde bulunan 8 adet Derinkuyu su kuyusundan sağlanmakta, mahallinde yapılan incelemede her bir derin kuyu çapının 4" olduğu ve 1156 ada 6 parselde bulunan su deposu ve pompaj istasyonu ile 6 km uzunluğundaki DN 300 çapındaki PE su isale hattı ile tesise ulaşmaktadır.

7-Tesis İçi Doğalgaz Tesisatı: Tesisin içinde yerel gaz kuruluşu basınç düşürme ölçüm istasyonu çıkışından tesiste kurulu bulunan 8 adet gaz türbinine gaz arzını sağlayan 40 bar işletme basıncında borulama filtreleme, vana aksamlarından oluşan doğalgaz tesisatı mevcuttur.

8-Acil Durum Jeneratörü: Santralin herhangi bir sebeple devre dışı kalması (Doğalgaz arzı, arıza vs.) tekrar işletmeye alınması için gereken gücün dışarıdan alınması gerekli olup, tesisin dışa bağımlı olmaması için tesiste kurulu IMW gücünde_Detroit marka Diesel jeneratör mevcut olup, tesisin ilk işletmeye alınması bu jeneratörden elde edilen güçle sağlanmaktadır.

9-Lokal Kontrol Odaları: Tesisin tamamı ana kontrol merkezinden kontrol edilmekle, Gaz Türbinleri, Buhar Türbinleri ve Atık Isı Kazanlarının lokal olarak kontrol edildiği yerel kontrol odalarının mevcut olduğu belirlenmiştir.

10-By-Pass Bacaları: Tesisteki Gaz Türbinleri ile Atık Isı Kazanları arasında (Simple Cycle) çalışmasını sağlayacak By-Pass Bacaları mevcut olup, bu bacalar sayesinde atık ısı kazanlarının bakımı yapılmaktadır.

11-Soğutma Sistemleri: Tesisin verimini artırmak için giriş havasının soğutulması gerekli olup, giriş havasının soğutulması havanın yoğunluğunun artırılarak daha etkili bir yanış sağlanması hava ve su soğutmalı Chiller grupları yapılmakta tesiste 5 adet su soğutmalı Chiller grubu, 2 adet Hava Soğutmalı Chiller grubu bulunmaktadır.

12-ACV Giriş Havası Kısıtlama Sistemi: Santralden talep edilen elektrik miktarının azalması durumunda, gaz türbinleri giriş havasının kısıtlanması ve



Üye Ol

Giriş Yap

13-Gaz Kompresörleri: Tesisteki gaz türbinlerinin verimli çalışma basınçları 42 bar olup, yerel gaz kuruluşundan temin edilen doğalgaz basıncı 42 barın altına düşmesi durumunda, tesiste kurulu bulunan 3 adet gaz kompresörü ile doğalgazın basıncı 42 bara çıkarılmakta ve gaz türbinleri girişine verilmekte tesisin verimli çalışması sağlanmaktadır.

14-Tavan Vinçleri: İşletmede bulunan Buhar Türbinleri binalarında ve su işleme tesisinde türbin ve ekipmanları ile su işleme tesisindeki ekipmanların bakımlarını yapmak için BT1 binasında 25/5 m/ton, BT2 Binasında 50/5 m/ton, BT3 Binasında 30/5 m/ton, su işleme tesisinde ise 2 tonluk tavan vinci bulunmakta bu vinçlerle tesisin bakımları rahatlıkla yapılmaktadır.

15-İlave Ateşleme Ünitesi (Duct Burner): İşletmedeki 4 ve 5 no'lu Atık Isı Kazanlarında buhar üretiminin artırılması için doğalgaz yakılarak kazanlara yüklenen ısı miktarı artırılmakta ve kazanlardan elde edilen buhar miktarı artırılmakta ve tesisin verimi artırılmaktadır. Yukarıda ana ekipmanlarının tesisteki işlevi dikkate alınarak yapılan açıklamalara göre Elektrik üretim tesisi toplamda 486 MW gücünde 3 adet kombine çevrim santralının bulunduğu, 8 adet gaz türbini, 8 adet Atık Isı Kazanı ve 3 adet buhar türbinine sahip tek merkezden kontrol edilebilen 11 noktada elektrik üretiminin yapıldığı kojenerasyon özelliğine sahip keşif tarihi itibarıyla işletmede bulunmamasına rağmen düzenli bakımların yapıldığı ve tesisin her an işletmeye alınabilecek durumda olduğu belirlenmiştir. Bu durumda tesisin ilk kurulum maliyeti, stratejik tesis olma özelliği, tesisin sigorta poliçe değeri, muhasebe kayıtları ile tesisin bakımlı olması ve finansal problemlerin çözümü durumunda kısa sürede devreye alınarak elektrik üretimi yapabileceği göz önüne bulundularak değerlendirme yapılmış olup, tesiste bulunan ana ekipmanlar ve yardımcı üniteler dikkate alınarak yapılan piyasa araştırması sonucu belirlenen bedel aşağıdaki tabloda arz edilmiştir. ELEKTRİK ÜRETİM TESİSİ MAKİNA EKİPMAN DEĞERLENDİRMESİ (486MV GÜCÜNDE)

Sıra No	Ünite Tanımı	Seri No	İmal Yılı	Miktar	Birim Fiyat (USD)	Toplam (USD)
1	LM 5000 STIG-120 GENERAL ELEKTRİK MARKA 48,5 MW GÜCÜND WOODWARD 501 KONTROL SİSTEMLİ GAZ TÜRBİNİ KOMPLE	474-181	1991	1	4.250.000,00	4.250.000,00
2	FRAME 6 GENERAL ELEKTRİK MARKA 41 M'N GÜCÜNDE MARK V -TMR KONTROL SİSTEMLİ GAZ TÜRBİNİ KOMPLE	296434	1996	1	6.500.000,00	6.500.000,00
3	LM 6000PAU-1 GENERAL ELEKTRİK MARKA 47 M'N GÜCÜNDE NETCON 5000 KONTROL SİSTEMLİ GAZ TÜRBİNİ KOMPLE	185-203	1998	1	7.000.000,00	7.000.000,00
4	LM 6000PC-2 SPR NT GENERAL ELEKTRİK MARKA 46,5 MW GÜCÜNDE MICRONET KONTROL SİSTEMLİ GAZ TÜRBİNİ KOMPLE	191-475	2002	1	7.000.000,00	7.000.000,00
5	LM 6000PC-3 GENERAL ELEKTRİK MARKA 46,5 GÜCÜND MICRONET KONTROL SİSTEMLİ GAZ TÜRBİNİ KOMPLE	191-485	2002	1	8.500.000,00	8.500.000,00
6	LM 6000PC-4 SPR NT GENERAL ELEKTRİK MARKA 46,5 MW GÜCÜND MICRONET KONTROL SİSTEMLİ GAZ TÜRBİNİ KOMPLE	191-125 Eski No:	2003	1	8.500.000,00	8.500.000,00
7	LM 6000PC-5 SPR NT GENERAL ELEKTRİK MARKA 48 MW GÜCÜNDE MICRONET KONTROL SİSTEMLİ GAZ TÜRBİNİ KOMPLE	191-553	2005	1	9.250.000,00	9.250.000,00
8	I-M 6000PC-5 SPR NT GENERAL ELEKTRİK MARKA 48 MW GÜCÜNDE MICRONE KONTROL SİSTEMLİ GAZ TÜRBİNİ KOMPLE	191-732	2011	1	12.500.000,00	12.500.000,00
9	BUHAR TURBİN 1 GENERAL ELEKTRİK MARKA 43 MW GÜCÜNDE MARK V -SİMPLEX KONTROL SİSTEMLİ BUHAR TÜRBİNİ KOMPLE	155433	1998	1	6.250.000,00	6.250.000,00
10	BUHAR TURBİN 2 GENERAL ELEKTRİK MARKA 43 MW GÜCÜNDE MARK VI -TMR KONTROL SİSTEMLİ BUHAR TÜRBİNİ KOMPLE	270T690	2005	1	8.250.000,00	8.250.000,00



Üye Ol

Giriş Yap

11	TRİCONEX -TMR KONTROL SİSTEMLİ BUHAR TÜRBİNİ KOMPLE	D6698	2012	1	7.250.000,00	7.250.000,00
12	HRSG-1 44,5 MW GUCUNDE, NOTER ERİKSEN MARKA, YATAY GAZ AKIŞLI DİKEY BORULU ATIK ISI KAZANI		1999	1	3.250.000,00	3.250.000,00
13	HRSG-2 37,7 MW GUCUNDE BABOOCK WILCOX GAMA MARKA, YATAY GAZ AKIŞLI DİKEY BORULU ATIK ISI KAZANI		1999	1	3.750.000,00	3.750.000,00
14	HRSG-3 41,5 MW GUCUNDE BABOOCK WILCOX GAMA MARKA, YATAY GAZ AKIŞLI DİKEY BORULU ATIK ISI KAZANI		1999	1	4.150.000,00	4.150.000,00
15	HRSG4 46,9 MW GUCUNDE VOGT POWER INTERNATIONAL MARKA, YATAY GAZ AKIŞLI DİKEY BORULU ATIK ISI KAZANI		2007	1	4.150.000,00	
16	HRSG-5 46,9 MW GUCUNDE, VOGT POWER INTERNATIONAL MARKA, YATAY GAZ AKIŞLI DİKEY BORULU ATIK ISI KAZANI		2007	1	4.500.000,00	4.500.000,00
17	HRSG-6 46,9 MW GUCUNDE, VOGT POWER INTERNATIONAL MARKA, YATAY GAZ AKIŞLI DİKEY BORULU ATIK ISI KAZANI		2007	1	4.500.000,00	4.500.000,00
18	HRSG-7 47,7 MW GUCUNDE, NOTER ERİKSEN MARKA, YATAY GAZ AKIŞLI DİKEY BORULU ATIK ISI KAZANI		2012	1	5.500.000,00	5.500.000,00
19	HRSG-8 47,7 MW GUCUNDE, NOTER ERİKSEN MARKA, YATAY GAZ AKIŞLI DİKEY BORULU ATIK ISI KAZANI		2012	1	5.500.000,00	5.500.000,00
20	SOĞUTMA KULESİ PSYCHOMETRIC MALATI, AŞAP 7849 M3/H SU DEBİLİ, 93,3 MW GÜCÜNDE 80.216.000 Kcal/h ISI YÜKÜ, POMPALARI DAHİL SOĞUTMA KULESİ			1	1.850.000,00	1.850.000,00
21	SOĞUTMA KULESİ 2 SPX MARLEY MALATI, FİGERLASS (CTP) 10.350 M3/H SU DEBİLİ, 115,5 MIN GÜCÜNDE 99.360.000 Kcal/h ISI YÜKÜ, POMPALARI DAHİL SOĞUTMA KULESİ			1	2.550.000,00	2.550.000,00
22	SOĞUTMA KULESİ 3 SPX MARLEY MALATI, FİGERLASS (CTP) 6.627 M3/H SU DEBİLİ, 74,7 M'N GÜCÜNDE 64.282.000 Kcal/h ISI YÜKÜ, POMPALARI DAHİL SOĞUTMA KULESİ			1	1.950.000,00	1.950.000,00
23	KONDERSER 1-1 BALKE -DURR MARKA, 89.644 MW GÜCÜNDE BORU MALZEMESİ TP 316 KALİTE PASLANMAZ, 148.320 KG/H BUHAR DEBİLİ			1	1.250.000,00	1.250.000,00
24	KONDERSER 1-2 ECOLARIRE MARKA, 100.600 MW GÜCÜNDE, BORU MALZEMESİ ASTM SB338 98 TİTANIUM 173.563 KG/H BUHAR DEBİLİ			1	1.450.000,00	1.450.000,00
25	KONDERSER 1-3 TEI-THERMAL ENG MARKA, 69.560 MW GÜCÜNDE, BORU MALZEMESİ ASTM SB338 98 TİTANIUM 121.700 KG/H BUHAR DEBİLİ			1	1.200.000,00	1.200.000,00
26	KOMBINE 1 ÇEVİRİM SANTRA YARDIMCI TESİSLER BORULAMA, VANA, FİLTRE, SİRKİLASYON POMPALARI , GEK VANA, TOM MEKANİK MÜSTEMİLATI			1	1.850.000,00	1.850.000,00
27	KOMB NE 2 ÇEVİRİM SANTRAL YARDIMCI TESİSLER BORULAMA, VANA, FİLTRE, SİRKİLASYON POMPALARI , GEK VANA, TOM MEKANİK MÜSTEMİLATI			1	2.250.000,00	2.250.000,00
28	KOMBINE 3 ÇEVİRİM SANTRAL YARDIMCI TESİSLER BORULAMA, VANA, FİLTRE, SİRKİLASYON POMPALARI, GEK VANA, TÜM MEKANİK MÜSTEMİLATI			1	2.250.000,00	2.250.000,00
29	1 NOLU ATIK ISI KAZANI BES POMPALARI KSB MARKA HGB P110 Tipi 50,4 TON/SAAT 200 KW GÜCÜND		1998	3	20.000,00	60.000,00



Üye Ol

Giriş Yap

30	Tipi, 40,0 TON/SAAT, 152 KW GÜCÜND	1998	3	15.000,00	45.000,00
31	3 NOLU ATIK ISI KAZANI BES POMPALARI KSB MARKA HGM 3/7 Tipi, 35,0 TON/SAAT, 132 KW GÜCÜNDE	1998	3	33.000,00	99.000,00
32	4-5-6 NOLU ATIK ISI KAZAN' BES POMPALARI SULZER MARKA, 3WX9C Tipi, 50,0 M3/H, 185 KW GÜCÜNDE	2006	8	55.000,00	440.000,00
33	7-8 NOLU ATIK ISI KAZANI BES POMPALARI SULZER MARKA MC-50220/12 Tipi, 46,0 M3/H, 185 KW GÜCÜND	2012	4	30.000,00	120.000,00
34	DEMİNERALZE ÜRETİM TESİSİ US FİLTRE MARKA TERS OSMOSİYO DEĞİŞTİRİCİ 120 M3/H KAPASİTELİ, 1000 M3 HAM SU, 320 M3 DEMİN SU DEPO KAPASİTELİ	1999	1	2.500.000,00	2.500.000,00
35	KOMBİNE ÇEVİRİM BLOK 1 KONDENS POMPALARI 252 M3/H, BASMA YÜKSEKLİĞİ 143 M, BYRON JACKSON MARKA	1998	2	25.000,00	50.000,00
36	KOMBİNE ÇEVİRİM BLOK 2 KONDENS POMPALARI 193 M3/H, BASMA YÜKSEKLİĞİ 143 M, FLOWAY PUMPS MARKA	2006	2	25.000,00	50.000,00
37	KOMBİNE ÇEVİRİM BLOK 3 KONDENS POMPALARI 193 M3/H, BASMA YÜKSEKLİĞİ 143 M, FLOWAY PUMPS MARKA	2012	2	150.000,00	300.000,00
38	BUHAR TURBİN 1 ÇELİK BINASI		1	1.100.000,00	1.100.000,00
39	BUHAR TURBİN 2 ÇELİK BINASI		1	1.100.000,00	1.100.000,00
40	BUHAR TURBİN 3 ÇELİK BINASI		1	1.100.000,00	1.100.000,00
41	KÖPRÜLÜ VİNÇ 25 M, 5 TON		1	10.000,00	10.000,00
42	KÖPRÜLÜ VİNÇ 50 M, 5 TON		1	20.000,00	20.000,00
43	KÖPRÜLÜ VİNÇ 30 M, 5 TON		1	15.000,00	15.000,00
44	KÖPRÜLÜ VİNÇ 20 M, 5 TON		1	5.000,00	5.000,00
45	SU SOĞUTMALI CHİLLER GRUPLAR		5	30.000,00	150.000,00
46	HABA SOĞUTMALI CHİLLER GRUPLAR		2	20.000,00	40.000,00
47	ACİL DURUM JENERATÖRÜ		1	60.000,00	60.000,00
48	GAZ KOMPRESÖRLERİ		3	75.000,00	225.000,00
49	HAVA KOMPRESÖRLERİ		6	12.000,00	72.000,00
50	TESİSE SU TEMİN İŞLETMESİ 8 ADET 4" 100 M DERİN KUYU, 1 ADET POMPA İSTASYONU, 6000 M DN 300 BORU HATTI		1	500.000,00	500.000,00
51	TESİS İÇİ DOĞALGA TESİSATI		1	150.000,00	150.000,00
52	TESİS İÇİ BORU TESİSATI BORU KÖPRÜLERİ		1	750.000,00	750.000,00
53	TESİS OTOMASYONU TÜM EKİPMANLARI DAHİL		1	17.500.000,00	
54	YEDEK TÜRBİN LM 6000		1	4.250.000,00	4.250.000,00
55	ABSORSİYONLU CHİLLER 1500 KW		2	250.000,00	500.000,00
56	TESİS İÇİ TÜM EKİPMAN TEMELLERİ		1	2.500.000,00	2.500.000,00
				TOPLAM	170.861.000,00

486 MV ELEKTRİK ÜRETİM SANTRALİ ELEKTRİK EKİPMAN LİSTESİ

Sıra No.	Ünite Tanımı	Üretici	Miktar	Birim Fiyat (USD)	TOPLAM (USD)
1	34,5/11,5 kV SEKONDER/PRİMER, 48/60 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFO - LM5000 GT	US TRANSFORMER	1	450.000,00	450.000,00
2	34,5/11,5 kV SEKONDER/PRİMER, 45/55 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFO - FRAME 6	BEST	1	350.000,00	350.000,00
3	34,5/11,5 kV SEKONDER/PRİMER, 50/60 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFO - LM6000-1 GT	BEST	1	450.000,00	450.000,00
4	34,5/11,5 kV SEKONDER/PRİMER, 50/60 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFO - LM6000-2 GT	BEST	1	450.000,00	450.000,00
5	34,5/11 kV SEKONDER/PRİMER, 50/60 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFO - LM6000-3 GT	BEST	1	450.000,00	450.000,00



Üye Ol

Giriş Yap

	YÜKSELTİCİ TRAFÖ - LM6000-4 GT				
7	34,5/11,5 kV SEKONDER/PRİMER, 50/60 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFÖ - LM6000-5 GT	BEST	1	450.000,00	450.000,00
8	34,5/11 kV SEKONDER/PRİMER, 50/60 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFÖ - LM6000-6 GT	BEST	1	450.000,00	450.000,00
9	34,5/11 kV SEKONDER/PRİMER, 50/60 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFÖ - ST-1	GEC ALSHTOM	1	450.000,00	450.000,00
10	34,5/11 kV SEKONDER/PRİMER, 50/55 MVA GÜCÜNDE YÜKSELTİCİ TRAFÖ - ST-2	BEST	1	400.000,00	400.000,00
11	34,5/11 kV SEKONDER/PRİMER, 36/40 MVA Gücünde YÜKSELTİCİ TRAFÖ - ST-3	BEST	1	300.000,00	300.000,00
12	MOTOR KUMANDA MERKEZLERİ ve SERVİS TRAFÖLARI (12 ADET)	BEST	12	95.000,00	1.140.000,00
13	KÇ BLOK-1, DCS-1	FOXBORO/ SHCNEIDER ELECTRIC	1	250.000,00	250.000,00
14	KÇ BLOK-2, DCS-2	FOXBORO/ SHCNEIDER ELECTRIC	1	300.000,00	300.000,00
15	KÇ BLOK-3, DCS-3	FOXBORO/ SHCNEIDER ELECTRIC	1	200.000,00	200.000,00
16	OG ŞALT-1 , 34,5kV/1250A, 25 kA, 3 s	ELPA-PANOSAN	1	750.000,00	750.000,00
17	OG ŞALT-2, 34,5kV/2500A, 25 kA, 3 s	PANOSAN	1	950.000,00	950.000,00
18	OG ŞALT-3, 34,5kV/1250A, 25 kA, 3 s	ABB	1	850.000,00	850.000,00
19	OG ŞALT-4, 34,5kV/1250A, 25 kA, 3 s	ABB	1	600.000,00	600.000,00
20	36 kV, 2x3x300 mm2, dahli OG KABLO	-----	6x920	285	1.573.200,00
21	36/154 kV, 100 MVA YÜKSELTİCİ TRAFÖ (TRAFÖ-D, F)	-----	2	600.000,00	1.200.000,00
22	36/154 kV, 100 MVA YÜKSELTİCİ TRAFÖ (TRAFÖ-G)	-----	1	600.000,00	600.000,00
23	36/154 kV, 100 MVA YÜKSELTİCİ TRAFÖ (TRAFÖ-J)	-----	1	700.000,00	700.000,00
24	36/154 kV, 100 MVA YÜKSELTİCİ TRAFÖ (TRAFÖ-K)	-----	1	700.000,00	700.000,00
25	36/154 kV, 50/60 MVA YÜKSELTİCİ TRAFÖ (TRAFÖ-C)	-----	1	500.000,00	500.000,00
26	36 kV, 300 MM2, 2xçift DEVRE/FAZ, 1900 M, ENH (K)	-----	1,90 KM	1.800.000,00	1.800.000,00
27	36 kV, 300 MM2, 2xçift DEVRE/FAZ, 1550 M, ENH (F)	-----	1,55 KM	1.468.000,00	1.468.000,00
28	36 kV, 300 MM2, 1xçift DEVRE/FAZ, 1550 M, ENH (C)	-----	1,55 KM	730.000,00	730.000,00
29	36 kV, ÇİFT DEVRE, 795 MCM, 1530 M ENH (J)	-----	1,53 KM	720.000,00	720.000,00
30	36 kV, ÇİFT DEVRE 795 MCM, 1700 M ENH (D)	-----	1,70 KM	800.000,00	800.000,00
31	36 kV, 300 MM2, 1xçift DEVRE/FAZ, 1550 M, ENH (G)	-----	1,55 KM	730.000,00	730.000,00
32	36 kV, ÇİFT DEVRE 477 MCM, 1640 M, ENH (G)	-----	1,64 KM	570.000,00	570.000,00
33	YEDEK GÜÇ TRAFÖSU, 11,5/34,5 kV, 50/60 MVA	BEST	1	400.000,00	400.000,00
				TOPLAM	22.181.200,00

Adresi : Minareli Çavuş Mahallesi 1479 Ada, 20 ve 27 No'lu parseller
Borçlunun beherinin taşınmaz üzerindeki hisseleri 1/1'er oranındadır.
Arsa(20 Parsel) 12.247,10 m2 x 600,00 \$/m2 = 7.348.260,00 \$
Arsa(27Parsel) 30.521 40 m2 x 600,00 \$/m2 =18.312.840.00 \$

25.661.100,00 \$ x 6,1502= 157.820.897,00 TL olarak hesaplanmıştır.

Yapı Bedelleri

İdari Bina bedeli : 995,00 m2 x 1.450,00 x (1,00-0,20) :1.154.200,00 TL

Yemekhane : 1.250,00 m2 x 1.450,00 TL/m2 x (1,00-0,20) :1.450.000,00 TL

Şalt binası M 53,00 m2 XI. 100,00 TL/m2 x (1,00-0,20) : 134.640,00 TL

Rev. vs. Prefab.Bina: 184,00 x 820,00 TL/m2 x (1,00-0,20) : 120.704,00 TL

Din.Soy. Prefab.Bina: 98,00 m2 x 820,00 TL/m2 xx (1,00-0,20) : 64.288,00 TL

Çelik Sundurma:577,00 x 750,00 TL/m2 x (1,00-0,20) : 346.200,00 TL

Çelik Sundurma:100,00 m2 x 750,00 TL/m2 x (100-0,20) : 60.000 00 TL

Toplam : 3.330.032,00 TL

1479 ada 20 ve 27 parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki: Çok sayıda makine ve ekipmanlarının oluşturduğu elektrik üretim bütünlüğü arz eden 8 adet gaz, 3 adet buhar türbini, 3 adet soğutma kulesi, 8 adet buhar kazanı, deminarilize su sistemlerin, türbinlerin, soğutma kuleleri, buhar kazanları doğalgaz çevrim santralini oluşturan makineler, taşınmazın mütemmim cüz'i niteliğindeki türbinler, soğutma kuleleri ve buhar kazan ünitelerinin inşaat işleri ile saha betonu ve istinat duvarları bedeli bir bütün olarak değerlendirildiğinde 6.500,000 \$ olarak belirlenmiş olup, Taşınmazın bedeli belirlenirken keşif tarihi olan 11.03.2020 tarihli Türkiye Merkez Bankası Dolar Alış Kuru 6,1502 TL dikkate alındığında.

6.500.000,00 TL x 6, 1502 TL= 39.976.300,00.- TL olarak hesaplanmış olup,

Taşınmazın toplam bedeli:

157.820.897,00 TL + 3.330.032,00 TL + 39.976.300,00 TL= 201.127.229.-TL Olarak hesaplanmıştır.

Borçlunun Hissesine İsbet Eden Miktar

201.127.229,00 TLdir.

Üretim Tesisi makina ekipmanları tesisin kurulu hali ve işletmeye alınabilecek şekilde bakımlı bir şekilde bulunması dikkate alındığında toplam 170.861.000.00 \$ olup, keşif tarihi merkez bankası döviz kuru olan 6 1502 TL dikkate alınması ile toplam = 1.050.829.322,20 TLdir.

Enerji 486MW elektrik üretim Santrali Elektrik Ekipman listesi Keşif tarihi olan 11.03.2020 tarihli Türkiye Merkez Bankası Dolar Alış Kuru 6,1502 TL dikkate alındığında 22.181.200,00 USD \$ x 6,1502 =136.418.816,24.-TL dir.

TAŞINMAZLAR BEDELİ İLE TÛM MAKİNA VE EKİPMAN BEDELİ : 1.388.375.367,44.-TL dir.

İmar Durumu: Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nin 12.11.2018 tarihli yazıya cevaben bildirmiş olduğu taşınmaza ait imar durumu incelendiğinde 1479 ada **20 parseldeki** taşınmazın 04.05.2001 onay tarihli ve 5586 nolu 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı kapsamında kalmakta olup ayrık nizam yapılanma şartlarına sahip olduğu belirtilmektedir. Talimat dosyasında mevcut taşınmaz üzerinde yer alan toplam 750,00 m2 inşaat alanına sahip Doğalgaz Çevrim Santralleri(Soğutma Kulesi) 21.05.2012 tarihli 416 ruhsat numarası ile yapı ruhsatı verildiği anlaşılmaktadır.

Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nin 12.11.2018 tarihli yazıya cevaben bildirmiş olduğu taşınmaza ait imar durumu incelendiğinde 1479 ada **27 parseldeki (Eski 1, 2 ve 3 Parsel)** taşınmazın 04.05.2001 onay tarihli ve 5586 nolu 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı kapsamında kalmakta olup ayrık nizam yapılanma şartlarına sahip olduğu belirtilmektedir.

Taşınmaz üzerinde 07.03.1997 tarih ve 156/14 numaralı toplam 557,00 m2 inşaat alanına sahip Fabrika İdari Binası yapı ruhsatı, 28.06.2000 tarih ve 240/06 numaralı toplam 813,00 m2 inşaat alanına sahip Fabrika İdari Binası yapı ruhsatı, 13.04.2009 tarih ve 319 numaralı 337,00 m2+741 m2 inşaat alanına sahip Doğalgaz Çevrim Santralleri (İdari Bina, Şalt Binası, Ana Kontrol Odası, LM 5000 Gaz Türbini, Isı Kazanı) yapı ruhsatı, 13.04.2009 tarih ve 320 numaralı 2.530,00 m2 + 2.037,00 m2 inşaat alanına sahip Doğalgaz Çevrim Santralleri(Frame-6 Gaz Türbini, Isı Kazanı, Buhar Türbini, Soğutma Kulesi, LM 6000 Gaz Türbini, Isı Kazanı, Deminarilize Su Üretim Tesisi) yapı ruhsatı, 13.04.2009 tarih ve 321 numaralı 3.428,00 m2 + 900,00 m2 inşaat alanına sahip Doğalgaz Çevrim Santralleri(4 adet LM 6000 Gaz Türbini, 3 Isı Kazanı, Soğutma Kulesi ve Buhar Türbini) yapı ruhsatı, 23.11.2009 tarih ve 330 numaralı 995,00 m2 inşaat alanına sahip İdari İşler İçin Kullanılan Bina (İdari Binanın nihai hali) yapı ruhsatı, 20.12.2012 tarih ve 409 ve 410 numaralı 1099,00 m2+448,00 m2 inşaat alanına sahip Doğalgaz Çevrim Santralleri(LM 6000 Gaz Türbini, 2 Isı Kazanı ve Buhar Türbini) yapı ruhsatı verildiği anlaşılmaktadır

Yüzölçümü : 30.521,40 27 parseldeki (Eski 1, 2 ve 3 Parsel)ve12.247,10(20 parsel)

KDV Oranı : % 18

Kayındaki Şerhler : Tapu kaydındaki gibidir. Dosyasındadır.

1. Satış Günü : 25/11/2021 günü 14:00 - 14:05 arası

2. Satış Günü : 27/12/2021 günü 14:00 - 14:05 arası

Satış Yeri : Bursa Merkez Adliyesi Konferans Salonu (Zemin Kat D Blok) / BURSA

SATIŞ ŞARTLARI :

1. Satışa konutaşınmazların tapu kaydında,taşınmazın icra yolu ile satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Şerhi yer almaktadır.

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MEVZUATI

OSB müdürlüğündengelen yazıda şerhinin devam ettiğini , Bis Enerji Elektrik Üretim AŞ'ninOSB katılımcısı olduğu veOSB 'nin ilgili şirketten 29.04.2021 tarihi itibariyle elektrik, su, doğal gaz yönetim aidatları vb. alacaklarına ilişkin olarak Bursa 8. İcra Müdürlüğü'nün 2015/10276 Esas sayılı dosyası ile 143.601.990.74 TL (İcra Müdürlüğü hesap yazısı ekte yer almaktadır) ve mevcut fatura borçlarına ilişkin olarak gecikme faizi ile birlikte 11.349.177,00 TL olmak üzere toplam 154.951.167,74 TL alacağı bulunmaktadır. İlgili alacak bedeli ödenmeden taşınmazların satışına ve tapu devrine uygunluk verilmesi mümkün değildir denilmekle;

Konuya ilişkin mevzuat maddeleri aşağıda belirtilmiştir;

4562 savılı OSB Kanunu

Madde 15/4 (Değişik fıkra: 23/10/2008-5807/3 md.) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

Madde 15/5 (Ek fıkra: 23/10/2008-5807/3 md.) Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

Madde 18/10 OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil

Borcun ödenmesi halinde ayrıca satış ilanlarında;

1 -Satışa iştirak etmek isteyen alıcıların 'Sanayici' vasfında olması,

2-Bursa OSB'nin bir 'Karma OSB' olduğu dikkate alınarak, kuruluş protokolünde herhangi bir sektör sınırlaması olmaması ile birlikte, taşınmazda yapılacak faaliyetin OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 54. Maddesinde yer alan 'Kurulamayacak tesisler' içinde yer almaması,

3-Taşınmazın kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluşun, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satması veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermesi,

4-Bölgenin teknik altyapı durumu göz önüne alınarak OSB Yönetim Kurulu'nun izin vermediği hiçbir faaliyetin yapılamayacağı, önemle belirtilmiştir.

OSB KANUNUNA GÖRE SATIŞA İŞTİRAKTE ARANAN NİTELİKLER;

.Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır" beyanları bulunmaktadır. Ayrıca 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu md.15/4 "OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapılabilir." ve aynı Kanun md.18/9 "OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." hükümleri göz önüne alınacaktır. Ayrıca, satışa konu taşınmazlarda,

5807 Sayılı Kanunun 3. maddesi gereği 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. Maddesi" Arsa Satışları;

OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir

Taşınmazın kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere devretmek zorundadır."

4562 sayılı OSB Kanununun 18. Maddesi;

Katılımcılara geri alım hakkı şerhi(İştirak ve Vefa Hakkı Şerhi) kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. Hükmüne Amirdir.

ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ ALTINCI BÖLÜM

Arsa Tahsis ve Satışları, Kiralama,Kurulamayacak tesisler

MADDE 54 - (1) OSB'lerde, aşağıdaki tesisler kurulamaz:

a) Karma ve ihtisas OSB'lerde;

- 1) Ham petrol rafinerileri,
- 2) Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler ile asfalt plant tesisleri,
- 3) Sıvılaştırılmış petrol gazı dolum ve depolama tesisleri,
- 4) Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingerleri üreten tesisler,
- 5) Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,
- 6) Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve işlenerek ara/nihai ürüne dönüştürülmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri,
- 7) Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,
- 8) Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,
- 9) İhtisas OSB'nin kendi üretim faaliyetleri sonucunda oluşan atıklardan enerji üreten tesisler hariç olmak üzere İhtisas OSB'lerin kuruluş protokolünde belirtilmeyen alanlarda faaliyet gösteren tesisler.

b) Karma OSB'lerde;

- 1) Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildiği, depolandığı ve dolumunun yapıldığı tesisler,
- 2) Petrokimya kompleksleri,
- 3) Üretiminde kapalı proses, gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; tuğla ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı ve zımpara tesisleri,
- 4) Klor-alkali tesisleri, sülfürik asit, fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları,
- 5) Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,
- 6) Ham deri işleme, padok ve sadece hayvan kesimi yapılan tesisler,
- 7) Hammadde alanları kapalı ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; talk, barit, kalsit, antimuan ve benzeri madenlerin kırma ve öğütme tesisleri,
- 8) Katı atık ayrıştırma tesisleri ve her türlü atığın nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler ile toksit, tıbbi ve tehlikeli atıkların yakılmak ve kimyasal yolla arıtılmak suretiyle bertaraf edilmesine yönelik tesisler,
- 9) OSB tüzel kişiliği ve katılımcının kendi ihtiyacı için kurulan/kurulacaklar hariç olmak üzere, güneş ve rüzgârdan elektrik enerjisi üreten tesisler, kurulamaz.

(2) Bu madde hükmünden, yürürlükteki çevre mevzuatı hükümlerinin yerine getirilmesi ve diğer katılımcıların faaliyetlerini olumsuz etkilememesine yönelik tüm tedbirlerin OSB yönetimlerinde alınması kaydıyla;

a) Kullanılmış yağın yeniden rafine edilmesi ve/veya başka bir ürüne çevrilerek tekrar kullanımı ile atık ve hurdaları münferiden ara veya nihai ürüne çeviren tesisler,

b) Ormansal, tarımsal ve bitkisel atıklar ile atıksu arıtma tesisi çamurunu hammadde olarak kullanarak enerji üreten tesisler,

c) OSB'ye ait teknik altyapı alanında olması şartı ile OSB'nin, kendi katı atıklarını ve müşterek arıtma tesisinden çıkan çamurların bertarafı için kuracağı tesisler,

müstesnadır.

(3) Birinci ve ikinci fıkra haricinde, karma OSB'lerde, OSB'nin kuruluş protokolü çerçevesinde kurulması planlanan sektörler, mevcut sektör yapısı, kurulacak tesisin altyapı ve atık su arıtma tesislerine etkisi, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisi, insanların çalışma ve yaşam koşullarına etkisi gibi hususlar dikkate alınarak konu ile ilgili kurumlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verilir.

Başkalarına devir;

(2) Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde amacı dışında kullanılamaz.

(3) Bu arsalar katılımcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve işyeri açma çalışma ruhsatı almadan arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(4) Arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir. 6102 sayılı Kanunun ilgili hükümleri kapsamında devralma şeklinde birleşme veya yeni kuruluş şeklinde birleşme şeklindeki şirket birleşmelerinde, birleşmenin ticaret siciline tescilini müteakip, devrolunan şirketin parsel tahsisi, devralan şirkete devredilir. Bu durumda, Yönetmeliğin 60 ıncı maddesinde belirtilen sürelerin hesaplanmasında devrolunan şirketin parsel tahsis tarihi esas alınır.

(5) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

(6) Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

(7) Yukarıdaki hususlara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

(8) Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; OSB'nin ve yeni alıcıdan alacağı taahhütnamede ve yapacağı sözleşmede, ilk alıcının taahhütnamesi ile sözleşmesinde bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

İhaleye katılanlar Organize Sanayi Belgeleri Kanununun ve Uygulama Yönetmeliğinin tüm hükümlerini peşinen kabul etmiş sayılırlar .

hariç olmak üzere, her türlü atığın; geri kazanımı, ayrıştırılması, yakılması, gazlaştırılması, kimyasal yolla arıtılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler. B)Karma OSB'lerde; 1)Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildiği ve dolumunun yapıldığı tesisler,2) Petrokimya kompleksleri,3) Üretiminde kapalı proses, gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; tuğla ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı ve zımpara tesisleri,4) Entegre şeker fabrikaları,5) Klor-alkali tesisleri, gliserin, yağ asitleri, sülfürik asit, fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları,6) Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler,7) Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,8) Selüloz ve selüloit üretim yapan tesisler,9) OSB'nin kanal deşarj standardına uygun atıksu arıtma tesisi kuran tesisler hariç olmak üzere; kağıt hamurundan her çeşit kağıt üretimi yapan tesisler,10) Ham deri işleme, padok ve hayvan kesimi yapılan tesisler,11) Maya ve tuz üretim tesisleri,12) Talk, barit, kalsit, antıman ve benzeri kırma ve öğütme tesisleri. Ayrıca yönetmeliğin aynı maddesine göre, OSB; karma OSB'lerde, OSB'nin kuruluş protokolü çerçevesinde kurulması planlanan sektörlerini veya mevcut sektör yapısını, tesisin faaliyetinden kaynaklanan çevresel etkilerini, altyapı ve atıksu arıtma tesislerine etkilerini, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisini, insanların çalışma ve yaşam koşullarına etkisini dikkate alarak kurulmasında sakınca gördüğü diğer tesislerin kurulmasına ilişkin olarak, üniversite ve konu ile ilgili kurumlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verir. Dahası, Yönetmelikte

MADDE 55 –(1) Arsa tahsisleri, onaylı parselasyon planına göre alt yapısı tamamlanmış alanlarda müteşebbis heyet veya genel kurulun belirlediği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır. Ancak onaylı

parselasyon planına göre altyapısı tamamlanmamış alanlarda; altyapının tamamlanmamış olmasına rağmen

60 ıncı maddede belirtilen sürelerde de uyulacağına ilişkin muvafakat alınması koşuluyla arsa tahsisi yapılabilir.(2) Tahsisi veya satışı yapılmamış parseller OSB'nin internet sitesinde sürekli ve güncel olarak yayımlanır, yayımlanmayan OSB yönetim kurulu görevini yerine getirmemiş sayılır.(3) Arsa tahsis talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişiler OSB'ye yazılı olarak başvururlar. Tahsis talepleri 30 gün içerisinde sonuçlandırılır. Ret edilen talepler gerekçeli ve yazılı olarak Bakanlığa ve talep sahibine en geç 15 gün içerisinde bildirilir. Taleplerin uygun bulunması halinde, başvuru tarihindeki parsel tahsis fiyatı esas alınır ve yatırımın ihtiyaç duyduğu alan büyüklüğüne göre parsel tahsis edilerek ilgililere yazılı olarak bildirilir. Arsa tahsisi, yönetim kurulunun tahsis kararını müteakip OSB tarafından 10 iş günü içerisinde ilgililere yazılı olarak bildirilir ve tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde arsa tahsis sözleşmesinin imzalanması ile kesinleşir. Tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde talep sahibince sözleşme imzalanmaması durumunda tahsis kararı geçersiz sayılır.

(4) Yabancı katılımcıların arsa tahsis talepleri, 5/6/2003 tarihli ve 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar

Kanunu, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilir.(5) Bu Yönetmelikte belirtilen Bakanlık kredileri kullanımı hariç olmak üzere, tahsis veya satışı yapılan parseller üzerinde katılımcının muvafakati alınmaksızın OSB tüzel kişiliği tarafından hiçbir suretle gerçek veya tüzel üçüncü şahıslar lehine ipotek, rehin gibi işlemler tesis edilemez.(6) Her halükarda OSB tarafından tahsis edilecek veya satışı yapılacak parsel üzerinde ipotek, rehin vb. işlem bulunması halinde parsel tahsisi yapılacak gerçek veya tüzel kişi bu durumdan haberdar edilir. Ayrıca parselin ipotekli, rehinli vb. olduğu hususunun arsa tahsis sözleşmesinde yer alması zorunludur.(7) OSB'nin teknik alt yapı hizmetlerinin

gerçekleşebilmesi için ihtiyaç duyulan altyapı ve üstyapı tesislerini yapacak kamu veya özel kurum ve kuruluşların tabi olduğu mevzuat nedeniyle bu tesislerde mülkiyet devri gerekmesi halinde, müteşebbis heyet

veya genel kurul kararı ile arsanın mülkiyeti ilgili kamu veya özel kurum ve kuruluşlara devredilebilir. Bu

çerçevede mülkiyeti devredilen arsalar, devir amacı dışında kullanılamaz ve amacının sona ermesi halinde,

bu arsa yılı içerisinde OSB tüzel kişiliğine devredilir. Alıcının OSB katılımcısı olup olamayacağı belirlenir.**Daha fazla bilgi Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nden bilgi alınabilir.**

Özetle, ihaleye katılmak isteyenler, 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nden uygunluk yazısı alarak, en geç ihalede ibraz etmek zorundadır. Uygunluk yazısı ibraz etmeyenler ihaleye iştirak ettirilmeyecektir.

İpotek alacaklısı banka yönünden ise; OSB Yönetmeliği 109.madde 6. Bendinde "Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde kredi alacaklısı kuruluş satın aldığı taşınmazı sadece OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satması veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermesi zorunludur." denilmekte olup; bu şartlar dahilinde ipotek alacaklısı bankanın ihaleye girmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

2) İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar **esatis.uyap.gov.tr** adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşincigünden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir.Bu artırmada da malın tahmin edilen değer %50 sini,rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamınıve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

3) Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değer % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır.

Teminat miktarının çok yüksek olması ve covid -19 salgını nedeniyle bulaş riski gereği teminat tutarı elden alınmayacak olup kesin ve süresiz



Üye Ol

Giriş Yap

vergisini, **KDV**, 1/2 tapu harcı ile teslim masraflarını alıcıya aittir. Tellâlik Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacakları rehinli olan alacaklıların satış tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen eşya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.) Satış akabinde Bursa Ticaret Ve Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi"ne her iki taşınmazın ayrı ayrı olmak üzere satış tarihi itibarıyla borcu bulunup bulunmadığı sorulacaktır.

4)İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

5)Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

6)Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

7)Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin **2018/1529 Tımt.** sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.22/09/2021

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

İlan Bilgileri

İlan Sahibi

[BURSA 7. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ](#)

İlan Numarası

ILN01458687

Şehir

BURSA

İlçe

Merkez

İlan Türü

İCRA

Birinci Satış Günü

25.11.2021 14:00

İkinci Satış Günü

27.12.2021 14:00

Muhammen Bedeli

1.388.375.367 ₺

Dosya No

2018/1529 TLMT.

Satış Yeri

Bursa Merkez Adliyesi Konferans Salonu (Zemin Kat D Blok) / BURSA

Metrekare

30521

Yayınlandığı Gazeteler

04/10/2021 : [SABAH](#)

Paylaş :

Bizi takip edin



Uygulamamızı ücretsiz edinin

**KURUMSAL**

- » [Basın İlan Kurumu](#)
- » [Teşkilat Şeması](#)
- » [Yönetim](#)
- » [Kalite ve Bilgi Güvenliği Politikamız](#)
- » [Basın İlan Kurumu Mevzuatı](#)

İLAN PORTALI

- » [Türkiye'nin İlan Portalı ilan.gov.tr](#)
- » [Sosyal Medya Yönetim İlkeleri](#)
- » [Resmi İlan Tarihçesi](#)
- » [Resmi İlan Türleri](#)
- » [İstatistikler](#)
- » [Sıkça Sorulan Sorular](#)

GİZLİLİK VE KULLANIM

- » [Kullanım Koşulları](#)
- » [Kişisel Veriler \(KVKK\) Başvuru Formu](#)
- » [Bilgi Edinme Başvurusu](#)

İLETİŞİM

- » [Künye](#)
- » [Genel Müdürlük](#)
- » [Üyelik](#)
- » [Şubeler](#)



Telif © 2021 - ilan.gov.tr | Bu sitede bulunan yazı, görsel ve video gibi hiç bir içerik izinsiz olarak kullanılamaz.

