

T.C.
ATAŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ 09.04.2026	KARAR NO 056	KARARIN KONUSU Trafo Merkezi Tesisi İrtifak Hakkı İşlemleri	
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis 1. Başkan V. Kaya ULUYILMAZ Başkanlığında; üyelerden, Müslüm KOCAOĞLU -Sinan Emrah YILDIRIM -Bülent KAMIŞ -Birkan Birol YILDIZ -Anıl DURSUN -Serdar ORHAN -Mustafa KARAOĞLU -Oğuz SARUL -Ezgi KALENDER - Haydar Gürkan YILDIZ - Selman ÜNAL - Ekrem KÖSE - Murat Can AYDIN - Seher GÜLAY - Gülayşe DURAK - Hüseyin GÜLTEKİN-Cemil YARDIMCI-Levent DEMİRKAYA-Murat GÜNEŞ-Aytekin ŞAHİN-Erdal KAYA-Cengiz KAYAYURT Fikret AYDINHAN - Tülay UÇAR - Güray ÖZAY - Abdullah ASLAN - Abubekir UÇAN - Fatih EVLİAYOĞLU -Ferda ALTINTAŞ - Şerafettin AY. TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Mehmet ALVER -Muhterem MEMİŞ -Rahşan SERTKAYA DANIŞ -Fatih KAYACI Abubekir BOZKIZIL.		

ATAŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNUN RAPORU

Toplantı Tarihi : 31.03.2026
Karar No : 112
Konu : Trafo Merkezi Tesisi İrtifak Hakkı İşlemleri

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Ataşehir ilçemiz sınırları içerisinde günün teknoloji gelişmesinden kaynaklı her geçen gün artan elektrik ihtiyacının karşılanması ve kentsel dönüşümler sonucu oluşan bina ve nüfus yoğunluğu ile artan enerji ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla bölgede yeni trafo merkezlerine ihtiyaç duyulduğu İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. (AYEDAŞ) tarafından bildirilmektedir. Söz konusu elektrik ihtiyacına binaen ilçemiz sınırlarında gerek Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde gerekse mer' i i imar planlarında Park, Yeşil Alanlar vb. tasarrufumuz altındaki alanlarda trafo merkezleri yapılması için alanın ihdas edilerek 25 Yıllığına 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 30. Maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine bedelli irtifak hakkı oluşturulması talep edilmektedir.

Sayıştay Başkanlığı'nın 2023 yılı denetim raporlarında; idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmazların özel elektrik dağıtım şirketine trafo alanı olarak kullanılmak üzere kamu şirketi olan Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.' ye (TEDAŞ) tahsis edildiğinin görüldüğü, mahalli idarelerde taşınmaz tahsisinin 5393 sayılı kanunun ilgili hükümleri doğrultusunda gerçekleştirildiği, kanunun diğer kuruluşlarla ilişkiler başlıklı 75. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; Belediyelerin görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda kendilerine ait taşınmazları asli görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebileceği veya süresi 25 yılı geçmemek üzere tahsis edilebileceğinin ifade edildiği kamu kurumuna ait mülkiyette, trafo ihtiyacı hâsıl olduğunda Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından yürütülen Taşınmaz Temini İşlemleri Hakkında Yönetmelik'in "Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Taşınmazların Devri" başlıklı 22. maddesi hükümleri ile yöntem gösterildiği, yapılan incelemelerde idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde TEDAŞ lehine belirtilen usul ve esaslar hükümleri dikkate alınmadan meclis ve/veya encümen kararı alınmak suretiyle 1,00 TL veya 1 Kuruş iz bedeli üzerinden 25 ve 30 yıl süreli irtifak hakkı tesis edildiğinin görüldüğü ancak TEDAŞ'ın 02.04.2004 tarih ve 2004/22 sayılı özelleştirme yüksek kurulu kararı ile özelleştirme kapsamına alındığı dağıtım bölgelerinin yeniden belirlenerek Türkiye'nin 21 dağıtım bölgesine ayrıldığı ve 2013 yılı itibari ile şirketlerle TEDAŞ arasındaki hisse devri sözleşmelerinin tamamlandığı böylece TEDAŞ'ın elektrik dağıtım sektöründeki hizmet görevinin sona erdiği ve TEDAŞ'ın 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun geçici altıncı maddesi hükümleri, aydınlatma yönetmeliği ve aydınlatma Tebliği hükümlerine göre genel aydınlatma giderlerinin ödenmesine aracılık eden ve denetimlerini yapan bir kamu şirketi olarak faaliyetlerini sürdürmekte olup, kamu şirketi olan TEDAŞ'ın bir kamu kuruluşu olarak değerlendirilip taşınmazları fiilen kullanan elektrik dağıtım şirketleri yerine tahsisin TEDAŞ adına yapılmasının söz konusu uygulamayı 5393 sayılı kanunun 75. maddesine uygun hale getirmeye, elektrik dağıtım hizmetlerinin artık özel şirketler tarafından yerine

getirildiği belirtilerek idarenin 5393 sayılı kanunun 75. maddesine istinaden TEDAŞ adına yapılan trafo tahsislerinin mevzuata uygun olmayıp, söz konusu iş ve işlemlerin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından yürütülen Taşınmaz Temini İşlemleri Hakkında Yönetmelik ve Taşınmaz Temini İşlemlerine İlişkin Başvurular Hakkında Usul ve Esaslar çerçevesinde yürütülmesi gerektiği hususunun kayda alındığı tespit edilmiştir.

Yukarıda Sayıştay Başkanlığınca bildirilen hususlar doğrultusunda trafo merkezlerinin Belediye mülkiyetindeki veya tasarrufu altında bulunan alanlarda kurulması durumunda bedelsiz veya 1,00 TL-1 Kuruş iz bedel ile verilmemesi gerektiği bildirilmektedir.

Müdürlüğümüzce İstanbul ili içerisinde bulunan diğer ilçe Belediyeleri tarafından yapılan uygulamalar incelenmiş olup; Belediye mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda trafo merkezleri tesis edilebilmesi için, trafo merkezinin kurulacağı alanın cephesindeki cadde veya sokakların işlem tesis edildiği yıla ait güncel sokak m² rayiç bedellerinin aritmetik ortalamasının yüzde ikisi olmak koşulu ile trafo alanı ve irtifak süresi kadar (Sokak m² Rayiç Bedel Ortalaması % 2 X Trafo Alanı X İrtifak Yılı) bedel belirlendiği tespit edilmiştir. (19.06.2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 12.maddesinin 2.fıkrasının c bendinde “ Kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi...” hükmü yer almaktadır.)

Makamınızca uygun görülmesi halinde; ilçemiz hudutları dâhilinde Belediyemizin mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda trafo merkezlerinin tesis edilebilmesi için meri plan, kanun ve yönetmelikler çerçevesinde gerekli ihdas işlemlerinin yapılması ve “Trafo Merkezi” tesis edilmek üzere Belediyemiz adına tescil işlemleri yapıldıktan sonra oluşan taşınmaz üzerinde Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından yürütülen Taşınmaz Temini İşlemleri Hakkında yönetmeliğin, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Taşınmazların Devri” başlıklı 22. maddesi uyarınca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi (Değişik: 24/04/2001-4650/17 md.) hükümleri doğrultusunda 25 yıl süreyle TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine bedelli olarak, belirlenecek olan bedelin ise trafo merkezinin kurulacağı alanın cephesindeki cadde veya sokakların işlem tesis edildiği yıla ait güncel sokak m² rayiç bedellerinin aritmetik ortalamasının yüzde ikisi olmak koşulu ile trafo alanı ve irtifak yılı kadar (Sokak m² Rayiç Bedel Ortalaması % 2 X Trafo Alanı X İrtifak Yılı) bedel alınması ve ücret tarifesine eklenmesi hususunda 5393 sayılı belediye kanununun 18. maddesinin (e) bendi gereğince, karar alınmak üzere Meclise havalesini olurlarınıza arz ederim. Şeklinde hazırlanan Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 27.02.2026 tarihli ve E-56850251-020-459-2026-29859 sayılı teklifi incelendi.

KOMİSYON KARARI:

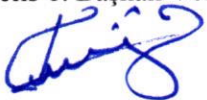
Trafo Merkezi Tesisi İrtifak Hakkı İşlemlerine ilişkin teklif komisyonumuzca incelenmiş olup, teklifin müdürlükten geldiği şekliyle aynen kabulü OYBİRLİĞİ ile uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

KARAR :

Trafo Merkezi Tesisi İrtifak Hakkı İşlemlerine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.03.2026 tarihli ve 112 sayılı raporu okunarak, raporun komisyondan geldiği şekliyle aynen kabulüne; Ataşehir Belediye Meclisinin 4'üncü Seçim Dönemi 3'üncü Toplantı Yılı Nisan Ayı Toplantılarının 09.04.2026 Perşembe günü yapılan 2'nci Birleşimin 1'inci oturumunda OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

Kaya ULUYILMAZ
Meclis 1. Başkan Vekili




Fatih EVLİYAĞLU
Divan Kâtibi


Seher GÜLAY
Divan Kâtibi

