



T.C.
ÇEVRE VE EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-10765071-756.02[3361.0]-247404

06.12.2020

Konu : Elektronik haberleşme istasyonları kira bedelleri

DAĞITIM YERLERİNE

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin "Tahmin edilen bedel tespiti" başlıklı 12 nci maddesinde; tahmin edilen bedelin, bedel tespit komisyonunca tespit edilip karara bağlanacağı, bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedelin esas alınacağı, kiralamalarda ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde dördünün esas alınacağı hüküm altına alınmıştır.

327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin "Ç.1.Kira İşlemleri" başlıklı Bölümünde; tahmin edilen kira bedeline bakılmaksızın, baz istasyonu ile radyo ve televizyon vericileri kurulmak üzere kiralanması talep edilen yerlerin beş yılı geçmemek üzere kiraya verilmesi işlemlerinin ilgili Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yapılacağı,

Hazine taşınmazlarının değerlendirme işlemleri hakkındaki 2014/1 sayılı Genelgemizin "Özellik arz eden kiralamalar" başlıklı 36 ncı maddesinin 3 üncü bendinde ise; "ATM, yiyecek-içecek ve benzeri otomatlar, foto kabini, **baz istasyonu**, reklam panosu ve benzeri kiralamalarında taşınmazın rayiç bedeli; daha önceden aynı amaçla kiraya verilen taşınmazlarda oluşan bedeller, hizmetten yararlanacak kişi sayısı dikkate alınarak belirlenir.",

düzenlemeleri bulunmaktadır.

11/11/2020 tarihli 7256 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen "Elektronik haberleşme altyapılarında yapı ruhsatı alınması" başlıklı Ek 9 uncu maddesinde; "Dördüncü fıkradaki kule ve direkler hariç, **Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu** veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde yapılacak olan 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu kapsamında elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus **on beş metreden yüksek kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, alan fonksiyonu tahdidi olmaksızın ve herhangi bir bedel, ücret ve harç alınmaksızın gösterilir.**

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilen kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları için **ruhsat alınır.** Ruhsat başvurularında yatay ve dikey görünüşü ihtiva eden kroki ile statik ve elektrik



projeleri dışında herhangi bir proje veya belge istenemez. Ruhsat başvurusuna malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belge eklenir. Bu kule veya direklerle kurulumu bunlarla birlikte yapılacak elektronik haberleşme cihazlarına ait bulunduğu konteyner, kabin, kabinet ve benzeri altyapı unsurları için tek ruhsat düzenlenir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilmeyen ve yüksekliği on beş metreden fazla olmayan elektronik haberleşme istasyonlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde kurulumuna mahsus kule ve direklerle bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına, statik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun sunulması, fennî mesuliyetin üstlenilmesi, malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması ile yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarelerce izin verilir.

Yapı ve binalarda kule ve direklerle bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına; yüksekliği on metreden az olmak, statik ve elektrik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat ve elektrik/elektronik mühendislerince hazırlanacak rapor ile bu meslek mensupları fennî mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname verilmek ve malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarece izin verilir.

İkinci fıkra uyarınca yapılan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi başvurularında 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca ruhsat harcı ve yapı kullanma izin harcı alınır. Üçüncü ve dördüncü fıkralar uyarınca yapılan izin başvurularında ruhsat harcı ve yapı kullanma izin harcı tutarı toplamı kadar izin belgesi bedeli alınır. Bu madde kapsamında, ruhsat harcı, yapı kullanma izni harcı ve izin bedeline esas olan haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direklerin alanı [taban alanı*(yükseklik/5)] şeklinde hesaplanır. Bunlar dışında herhangi bir harç, ücret ve bedel alınmaz.

Her tür elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik donanım ve bileşenleri izin veya ruhsata tabi değildir. Ancak ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkra uyarınca kule ve direklerle konteyner, kabin, kabinet için yapılan ilk izin veya ruhsat başvurusunda elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımları statik projelerde veya raporlarda gösterilir. Elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımlarında; teknoloji değişikliği, ilavesi veya revizyon yapılması durumunda bu hususlar için ayrıca proje veya rapor düzenlenmez.

Elektronik haberleşme istasyonları için kamu kurum veya kuruluşları tarafından yer kullandırılması hâlinde; sözleşme uyarınca tahsil edilecek yıllık yer kullanım bedeli, büyükşehir belediyelerinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin beş katını, diğer yerlerde üç katını geçemez. Bu hükme aykırı yapılan sözleşmeler geçersizdir.

Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus kule, direk, konteyner, kabin, kabinet gibi altyapı unsurlarının imar planlarında gösterilmesi, bunların kurulumu için yapılacak ruhsat veya izin başvurularında sunulacak projeler, raporlar, bilgi ve belgeler, bunlara mahsus izin belgesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine ilişkin usul ve esaslar Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça yönetmelikle düzenlenir."

Elektronik Haberleşme İstasyonlarına Yer Seçim Belgesinin Verilmesi Ve Ücretlerinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğin "Yer seçim belgesi ücreti" başlıklı 6 ncı maddesinde; anılan Yönetmelik eki (Ek-1)'deki yer seçim belgesi ücret tarifesinin 31/12/2018 tarihine kadar geçerli olduğu, yer seçim belgesi ücretlerinin her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Hazine ve Maliye Bakanlığınca



belirlenecek yeniden değerleme oranında artırılarak uygulanacağı ve söz konusu ücretlere katma değer vergisi (KDV) dahil olmadığından, bu ücretler üzerinden ayrıca KDV hesaplanacağı düzenlemeleri yer almaktadır.

Buna göre; Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde elektronik haberleşme istasyonları için yapılacak kiralama işlemlerinde "3194 sayılı Kanunun ek 9 uncu maddesi çerçevesinde gerekli ruhsatın alınması kiracının sorumluluğundadır." hususunun Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik eki kira şartnamesi (Ek.3) ile kira sözleşmesine (Ek:4) özel şart olarak ilave edilmesi ve yıllık kira bedellerinin, büyükşehir belediyesi olan İllerde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin beş katını, büyükşehir belediyesi olmayan İllerde ise üç katını geçemeyeceği hususu dikkate alınarak kira bedellerinin belirlenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Dağıtım:

Taşra Teşkilatına

