

## ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ, BÜYÜK MAĞAZALAR VE ZİNCİR MAĞAZALAR KANUNU TASARISI TASLAĞI

### Amaç ve kapsam

**MADDE 1-** (1) Bu Kanunun amacı; alışveriş merkezlerinin, büyük mağazaların ve zincir mağazaların kuruluşlarına, faaliyetlerine ve denetlenmelerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

(2) Bu Kanun, hangi ad altında olursa olsun alışveriş merkezlerini, büyük mağazaları ve zincir mağazaları kapsar.

### Tanımlar

**MADDE 2-** (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Sanayi ve Ticaret Bakanlığını,
- b) Alışveriş merkezi: Bir yapı veya alan bütünlüğü içinde; ortak kullanma alanları dahil, beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların tamamının veya bir kısmının karşılandığı işyerleri ile içerisinde büyük mağaza bulunan iş ve/veya ticaret merkezlerini,
- c) Büyük mağaza: Hangi ad altında olursa olsun tüketim maddeleri ve/veya ihtiyaç malzemelerinin, perakende ve/veya toptan satışının yapıldığı, dört yüz metre karenin üzerinde satış alanına sahip işyerlerini,
- ç) Zincir mağaza: Satış aianı büyüklüğüne bakılmaksızın dört yüz metrekare ve altında satış alanına sahip, tüketim maddeleri ve/veya ihtiyaç malzemelerinin perakende ve/veya toptan satışının yapıldığı, aynı ticaret unvanı ve/veya aynı işletme adı altında bir merkeze bağlı en az on ticari işletmesi bulunan iş yerleri ile işletme sayısına bakılmaksızın büyük mağazaların zincirlerini,
- d) Satış alanı: Münhasıran büro amaçlı kullanılan işyerleri ile konaklama, otopark, depolama, üretim tesis ve alanları hariç; ortak kullanım alanları dahil alışveriş merkezinde yer alan işyerlerinin toplam alanlarını, büyük mağazaların ve zincir mağazaların doğrudan satış alanları ile aracı satıcılara kiraladığı alanları,
- e) Belediye: Alışveriş merkezinin, büyük mağazanın veya zincir mağazanın kurulduğu yerin ilçe ve il belediyesini, büyükşehir belediyesi olan yerde Büyükşehir ve ilçe belediyesini,
- f) Belge: Alışveriş merkezinin, büyük mağazanın, veya zincir mağazanın kurulmasına ilişkin valilik veya belediye tarafından verilecek izin belgesini,
- g) Rapor: İmar planlarında ticaret alanı, kentsel ve bölgesel iş merkezi ya da tali iş merkezi belirlenmemiş olan yerlerdeki alışveriş merkezi ve büyük mağaza kuruluş taleplerinin değerlendirilmesinde esas alınan ve içeriği yönetmelikle belirlenen Stratejik Kentsel ve Çevresel Etki Değerlendirilmesi Analiz Raporunu,
- ğ) Değerlendirme Komisyonu: Stratejik Kentsel ve Çevresel Etki Değerlendirilmesi Analiz Raporunu hazırlamak amacıyla, teknik hazırlıkları, çalışmaları ve sekreteryaya işleri il özel idareleri ve belediyelerin imar birimlerince yürütülen ve koordine edilen, yönetmelikle belirlenecek olan kurum ve kuruluşların temsilcilerinin katılımıyla oluşturulan komisyonu,
- h) Yetkili Makam: Kuruluş iznini verecek olan belediye ve valiliği, ifade eder.

### **Kuruluş**

**MADDE 3-** (1) Alışveriş merkezlerinin, büyük mağazaların ve zincir mağazaların kuruluşuna, belediye veya valilik tarafından izin verilir. Kuruluş izninin alınması diğer kanunların zorunlu kıldığı izin ve ruhsatların alınması yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz.

(2) Kuruluş iznini almayan projelere, belediyeler tarafından ruhsat verilemez ve bu projeler teşvik kapsamına alınmaz.

### **Kuruluş izini**

**MADDE 4-** (1) Satış alanı dört yüz metrekare ve altında kalan zincir mağazaların kuruluş izinleri, genel hükümlere göre sınırları içinde bulunduğu belediye tarafından verilir.

(2) Satış alanı beş bin metre kareye kadar olan alışveriş merkezlerinin ve büyük mağazaların kuruluş izinleri; imar planlarında belirlenen ticaret alanlarında, kentsel ve bölgesel iş merkezlerinde ya da tali iş merkezlerinde doğrudan, imar planlarında bu şekilde belirlenmiş alanlar yoksa Değerlendirme Komisyonu tarafından hazırlanan Raporla göre belediyeler tarafından verilir. Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan alışveriş merkezlerinin ve büyük mağazaların kuruluş izinleri, Büyükşehir belediyeleri tarafından verilir.

(3) Satış alanı beş bin metre kareden büyük olan alışveriş merkezlerinin ve büyük mağazaların kuruluş izinleri; imar planlarında belirlenen ticaret alanlarında, kentsel ve bölgesel iş merkezlerinde ya da tali iş merkezlerinde doğrudan valilik tarafından, imar planlarında bu şekilde belirlenmiş alanlar yoksa Değerlendirme Komisyonu tarafından hazırlanan Raporla göre valilik tarafından verilir.

(4) İmar planlarında ticaret alanı, kentsel ve bölgesel iş merkezi ya da tali iş merkezi belirlenmemiş olan yerlerde, Değerlendirme Komisyonu tarafından hazırlanan Raporla göre, belediye veya valilik tarafından alışveriş merkezi ve büyük mağaza kuruluşu için verilen izin; kuruluş talebi sahibinin başvurusu üzerine büyük mağaza ve/veya alışveriş merkezinin yeri, imar planına işlendikten sonra hüküm ifade eder. Bu başvurunun izin tarihinden itibaren altı ay içerisinde yapılmaması halinde kuruluş izni geçersiz sayılır.

### **Kuruluş izin şartları**

**MADDE 5-** (1) Alışveriş merkezi ve büyük mağaza kurulabilmesi için; öncelikle imar planlarında ticaret alanı, kentsel ve bölgesel iş merkezi ya da tali iş merkezi olarak ayrılmış yerlerin; alışveriş merkezi ve büyük mağaza kurulmasına uygun olması şartı aranır.

(2) Ayrıca, kuruluş talebi;

a) Faaliyet gösterilecek yerdeki yapı, nüfus ve trafik yoğunluğu,

b) Faaliyet gösterilecek yerdeki esnaf ve sanatkârlar ile küçük ve orta boy işletmelerin yoğunluğu,

c) Satış alanları büyüklüklerine göre, bu yerlerin şehir yerleşim merkezine ve birbirlerine olan uzaklıkları,

ç) Alışveriş merkezlerinin ve büyük mağazaların ulaşım, otopark, sosyal tesisleri ile şehir alt yapısına getireceği yükler ve çevre sorunları,

d) Mevcut yapıların alışveriş merkezi ve büyük mağaza olarak kurulmasının talep edilmesi halinde, yapı kullanma izin belgesinin varlığı, yapı standardının büyük mağaza ve alışveriş merkezi olarak kullanılmasına uygun olması, depreme dayanıklılık, yangın ve benzeri risk durumları için tedbirlerin yeterli olup olmadığı,

yönlerinden değerlendirilir.

(3) İmar planlarında; ticaret alanı, kentsel ve bölgesel iş merkezi ya da tali iş merkezi ayrılmamış olması halinde, kuruluş izin talebi; yukarıda açıklanan kuruluş izin şartları çerçevesinde, Değerlendirme Komisyonu tarafından hazırlanacak Raporla değerlendirilir.

(4) Doğrudan veya Değerlendirme Komisyonunun düzenlediği Rapor üzerine kuruluş izin talebi; piyasa ekonomisinin gerekleri, ticari kurallardaki gelişmeler ve kamu yararı

çerçevesinde, yetkili makam tarafından değerlendirilerek, otuz gün içinde uygun olup olmadığına karar verilir.

(5) Alışveriş merkezi ve büyük mağaza kuruluş izin talebinin kabul edildiği veya gerekçeleri de belirtilmek suretiyle reddedildiği, yetkili makam tarafından talep sahiplerine on beş gün içinde bildirilir. Kuruluş talebinin reddedilmesine ilişkin işlemin dava konusu edilmesi ve davanın reddi yönünde verilen kararın kesinleşmesi halinde, aynı yer için yeniden yapılacak kuruluş talepleri, ilk kuruluş talebinin reddine ilişkin esasa müteallik gerekçeler ortadan kalkmadıkça başka bir gerekçe gösterilmeksizin reddedilir.

(6) Alışveriş merkezlerinin, büyük mağazaların ve zincir mağazaların kurulmasına ilişkin belge, yetkili makam tarafından tanzim edilir ve verilir.

### **Otopark ve sanat galerisi mecburiyeti**

**MADDE 6-** (1) Alışveriş merkezleri ve büyük mağazalar yapı inşaat alanının yarısına, tüketim maddeleri ve/veya ihtiyaç malzemelerinin perakende satışının yapıldığı, satış alanı dört yüz ile iki yüz metrekare arasında olan işyerleri satış alanının % 30'u oranına, iki yüz metrekareden küçük işyerleri satış alanının % 25'i oranına tekabül edecek aynı mahaldeki bir sahayı, müşterilerinin kullanımı için otopark olarak düzenlemek zorundadır.

(2) Giriş ve çıkışları mahalli idareler tarafından araç trafiğine kapatılan yerlerde bulunan büyük mağazalar ve zincir mağazalarda aynı mahalde otopark bulundurma şartı aranmaz.

(3) Alışveriş merkezlerinden; satış alanı toplamı 2500-5000 metre kare arasında olanlar 100 metre kere, 5001-10000 metre kare arasında olanlar 150 metre kere, 10000 metre kareden büyük olanlar 200 metre kare alanı sanatsal sergiler, gösteriler, söyleşiler, atölye çalışmaları, imza günleri ve benzeri sanatsal etkinliklerin düzenlenmesi amacıyla, "Sanat Galerisi ve Atölyesi" olarak kullanılmak üzere, ayırır ve tanzim ederler.

### **Çalışma saatleri**

**MADDE 7-** (1) Alışveriş merkezleri ve büyük mağazaların iş günü, hafta sonu, resmi tatil ve bayram günlerinde açılış ve kapanış saatleri; nüfus, ticari hayatın gerekleri, sosyoekonomik gelişmişlik düzeyi ve mevsim şartlarına göre belediye sınırları içinde belediye encümeni, dışında il encümeni tarafından belirlenir.

### **İstisnalar**

**Madde 8-** (1) Bu Kanunun uygulanması bakımından istisna olan yerler aşağıda belirtilmiştir:

a) Sadece ürettikleri mamulleri, doğrudan halka satan ve üretim tesisi yanında kurulan bin metrekareyi aşmayan bir adet fabrika satış mağazası,

b) Belirli bir alanda, bir proje ve plan bütünlüğü içinde, belirli bir ihtisas alanında ticari faaliyette bulunan işyerlerinden oluşan toplu işyerleri,

c) Bir sokak, cadde veya meydandan, ayrı veya aynı sokaktaki cadde veya meydanlara üstü kapalı olarak geçit imkanı sağlayan ve çeşitli işyerlerini içine alan pasajlar ile çarşı olarak kullanılan çok katlı iş hanları ve buralardaki işyerleri,

ç) İlaç depoları ve eczaneler,

d) Mahalli idareler tarafından oluşturulan semt pazarları,

e) Balık ve toptancı halleri,

f) Lokanta, kafeterya, pastane, çay bahçesi, kahvehane, kıraathane ve benzeri işyerleri,

g) Açık oto pazarları,

ğ) Organize sanayi bölgeleri ve sanayi siteleri gibi üretim ve ticaret merkezlerinde yer alan ve bu merkezlerde üretilen malların satışının yapıldığı yerleri,

h) Fuarlar ve panayırar,

(2) Bu maddede sayılan istisnaların kapsamının daraltılmasına ya da genişletilmesine, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.

### **Ödemeler**

**MADDE 9-** (1) Büyük mağazaların ve zincir mağazaların, tedarikçi veya üreticilerle aralarında ticari mevzuata ve teamüllere uygun olarak satın alma ve ödeme şartlarını belgeye dayalı olarak kararlaştırmaları esastır. Bu hususlar belgeye dayalı olarak belirlenmemiş ise, büyük mağazalar ve zincir mağazalar; satın aldıkları ürünlerin bedelini, en geç altmış gün içinde ödemek zorundadırlar.

(2) Ödeme şartlarına uyulmaması halinde, fatura tutarı üzerinden, T.C. Merkez Bankası reeskont ve avans işlemlerinde uygulanan faiz oranında gecikme faizi uygulanır.

### **Yasaklar**

**MADDE 10 -** (1) Büyük mağazalar ve zincir mağazalar;

a) Tedarikçi veya üreticilere ürettirmek suretiyle, kendi markaları ile satış yapabilirler. Bu durumda, ürünlerin üzerinde veya ambalajında tedarikçi ile perakendecinin markasına ve adına birlikte yer verilir. Ancak, bu şekilde satılan ürün miktarı, satışa sunulan ürünün kategorisindeki ürünlerin toplam cirosunun % 20'sini geçemez. Hangi sektörlerde bu şekilde uygulama yapılacağı ile uygulama esasları yönetmelikle belirlenir.

b) Tedarikçi veya üreticiden yeni mağaza açılışı veya tadilatı, sezon açılışı, yıl dönümü bedeli, banka ve kredi kartı katılım bedeli talep edilemez. Tedarikçi veya üretici ile büyük mağaza veya zincir mağaza arasında yapılacak sözleşmede belirlemek şartıyla hizmet, raf, reklâm ve anons bedeli veya çeşitli adlar altında prim talep edilmesi halinde, doğrudan veya dolaylı olarak talep edilecek meblağın toplamı, alışverişe konu olan malın yıllık cirosunun % 2'sini geçemez.

### **Ceza hükümleri**

**MADDE 11-** (1) Kuruluş izni alınmaksızın kurulan ve ticari faaliyette bulunan alışveriş merkezleri, büyük mağazalar ve zincir mağazalar vali tarafından kapatılır ve bunların işletmecilerine satış alanları itibariyle metrekare başına elli Türk Lirası idari para cezası verilir.

(2) İzin almadan faaliyette bulunduğu için kapatılan alışveriş merkezi, büyük mağaza ve zincir mağazaların faaliyete geçmeleri ancak, cezalarını ödeyip gerekli izni almaları halinde mümkündür.

(3) Alışveriş merkezlerinde, büyük mağazalarda ve zincir mağazalarda yapılacak denetimlerde kuruluş izni hilafına işlem yapıldığı ve tesis gerçekleştirdiği tespit edilirse, cezayı gerektiren durumun mevzuata ve kuruluş izin belgesindeki hususlara uygun hale getirilmesi bunların işletmecilerine yazılı olarak tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren üç ay içinde gerekli şartları yerine getirmeyenlerin her türlü faaliyeti vali tarafından durdurulur ve birinci fıkrada belirtilen para cezası uygulanır.

(4) Büyük mağazaların ve zincir mağazaların, bu Kanununun 10 uncu maddesinde belirtilen yasaklara aykırı davranması, büyük mağazaların, alışveriş merkezlerinin ve zincir mağazaların yapılacak denetim, inceleme ve araştırmalarda yetkili makamlarca ve görevli denetim elemanınca istenen bilgi ve belgeleri vermemesi, eksik vermesi veya yanıltıcı bilgi ve belge vermesi hallerinde, işletmecilerine birinci fıkrada yazılı idari para cezası uygulanır.

(5) Bu Kanunda belirtilen para cezaları idari nitelikte olup, vali tarafından verilir. Fiilin bir yıl içinde tekrarı halinde, her tekrar için, iki katı idari para cezası uygulanır. Büyük mağazaların, alışveriş merkezlerinin ve zincir mağazaların faaliyetlerinin kontrolü ve denetimi amacıyla herhangi bir işlem başlatılması halinde zamanaşımı süresi kesilir.

(6) Diğer kanunlarda öngörülen cezalara ilişkin hükümler saklıdır.

### **Denetim**

**MADDE 12-** (1) Bu Kanunun uygulanması ile ilgili denetleme, inceleme ve araştırma yapmaya ve yaptırmaya Bakanlık yetkilidir. Bakanlık denetleme, inceleme ve araştırma yetkisini valilik veya belediye vasıtasıyla kullanabilir.

(2) Büyük mağazaların, alışveriş merkezlerinin ve zincir mağazaların rekabeti bozucu nitelikteki uygulamaları Bakanlık tarafından Rekabet Kurumuna intikal ettirilir.

### **Yönetmelik**

**MADDE 13-** (1) Alışveriş merkezlerinin, büyük mağazaların, ve zincir mağazaların kuruluş izin talepleri, izin şartlarının değerlendirme esasları, Değerlendirme Komisyonunca hazırlanacak "Stratejik Kentsel ve Çevresel Etki Değerlendirilmesi Analizi Raporu"nun içeriğinde yer alacak hususlar ve şekline ilişkin esaslar, Değerlendirme Komisyonunun kimlerden oluşacağı ile çalışma usul ve esasları, kuruluş izin belgesi, hangi ürün gruplarında Kanunun 10 unu maddesi birinci fıkrasının uygulanacağı ve uygulama esasları, büyük mağazalar, alışveriş merkezleri ve zincir mağazaların denetlenme usul ve esasları ile bu Kanunun uygulanmasına ilişkin diğer hususlar, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde Adalet Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Rekabet Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonu ile varsa büyük mağazaları, alışveriş merkezleri ve zincir mağazaları temsil etmek üzere kurulmuş en fazla üyeye sahip ilk üç sırada yer alan kuruluşların görüşleri alınarak Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

**Geçici madde 1-** (1) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce, işletmeye geçmiş olan büyük mağazaların, alışveriş merkezlerinin ve zincir mağazaların Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde kuruluş faaliyetlerine ilişkin diğer mevzuat uyarınca almış oldukları işyeri açma izin ve ruhsatlarının birer örneğini bir dilekçe ekinde yetkili makama vermeleri ile ilave harç alınmaksızın kuruluş izinleri başkaca bir işleme gerek kalmaksızın verilir.

(2) Büyük mağaza, alışveriş merkezi ve zincir mağaza olarak faaliyette bulunmak üzere yapı inşaat ruhsatı almış olmakla birlikte inşaatla başlamamış veya inşaat halinde olan yahut inşaatı bitmiş olmasına rağmen muhtelif nedenlerle ticari faaliyete geçememiş büyük mağaza, alışveriş merkezi ve zincir mağazaların bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce diğer mevzuat uyarınca almış oldukları yapı inşaat ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesini ekleyerek, bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren 60 gün içinde bir dilekçe ile yetkili makama müracaat ederek kuruluş izni verilmesi talebinde bulunmaları ve bu dilekçede en geç iki yıl içinde faaliyete geçeceklerini taahhüt etmeleri halinde birinci fıkraya göre kuruluş izni verilir.

### **Yürürlük**

**MADDE 14 -** (1) Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

### **Yürütme**

**MADDE 15 -** (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.