

REHBER TESİS SÖKÜMÜ · 12 DK. · 3 ŞUBAT 2026

Endüstriyel söküm ve yıkımda izinler ve mevzuat

Endüstriyel söküm ve yıkımda gereken tüm izinler ve mevzuat: BImSchG (Alman Federal Emisyon Kontrol Yasası), GefStoffV (Tehlikeli Maddeler Yönetmeliği), KrWG (Döngüsel Ekonomi Yasası), yapı mevzuatı ve iş güvenliğine genel bakış.

Alman Federal Emisyon Kontrol Yasası (BImSchG)

BImSchG, sanayi tesislerinin kurulması, işletilmesi ve kapatılmasına ilişkin temel yasadır. İzne tabi bir tesisi kapatan işletmeci, bunu § 15 BImSchG uyarınca yetkili makama bildirmek zorundadır. Makam, kapatma sonrası yükümlülüklerin — özellikle işletme sahasının usulüne uygun duruma getirilmesi yükümlülüğünün — bulunup bulunmadığını inceler.

- § 15 BImSchG: İşletmenin durdurulmasından en az bir ay önce faaliyete son verme bildirimi
- § 5 Abs. 3 BImSchG: Kapatma sonrası yükümlülükler (tehlikelerin önlenmesi, eski hâline getirme)
- § 17 BImSchG: Makam sonradan ek yükümlülükler getirebilir
- 4. BImSchV: İzne tabi tesislerin listesi — yükümlülüklerin kapsamını belirler

Not: İzne tabi olmayan tesisler — 4. BImSchV kapsamına girmeyen tesisler de § 22 BImSchG uyarınca genel işletmeci yükümlülüğüne tabidir. Bu durumda kapatma için resmî bir bildirim gerekmez; ancak söküm ve yıkım sırasında zararlı çevresel etkilerin önlenmesi yükümlülüğü yine de geçerlidir.

Tehlikeli Maddeler Yönetmeliği (GefStoffV) ve teknik kurallar

Sanayi binaları — özellikle 1995'ten önce yapılmış olanlar — çoğu zaman asbest, yapay mineral elyaf (KMF), polisiklik aromatik hidrokarbonlar (PAK) veya poliklorlu bifeniller (PCB) gibi tehlikeli maddeler içerir. GefStoffV bu maddelerle çalışmayı düzenler ve yapı sahibini her söküm ve yıkımdan önce nitelikli bir zararlı madde incelemesi yaptırmakla yükümlü kılar.

- TRGS 519: Asbest — yıkım, arındırma veya bakım-onarım çalışmaları (ASI çalışmaları)
- TRGS 521: Eski mineral yünle yapılan yıkım, arındırma ve bakım-onarım çalışmaları
- TRGS 524: Kirlenmiş alanlardaki faaliyetlerde koruyucu önlemler
- TRGS 559: Kuvars içeren toz — yıkım çalışmalarında önem taşır
- Firmalar ve sorumlu kişiler için TRGS 519 Nr. 2.7 uyarınca yeterlilik belgesi

Not: İlk yıkımdan önce zararlı madde bilirkişi raporu — Bir bilirkişinin hazırladığı nitelikli bir zararlı madde raporu olmadan hiçbir söküm ve yıkıma başlanamaz. Raporun maliyeti, tehlikeli maddelerle usulüne aykırı çalışmanın

doğuracağı sorumluluk risklerine kıyasla çok düşüktür. Rapor için 4 ila 8 hafta ayırın.

Döngüsel Ekonomi Yasası (KrWG) ve atık mevzuatı

KrWG, endüstriyel söküm ve yıkımda da mutlaka uyulması gereken atık hiyerarşisini tanımlar: önce önleme, sonra yeniden kullanıma hazırlama, geri dönüşüm, diğer geri kazanım ve en son nihai bertaraf. Söküm ve yıkım açısından bunun anlamı şudur: Malzemeler ayrı toplanmalı, sınıflandırılmalı ve mümkün olan en yüksek nitelikte geri kazanılmalıdır.

- § 6 KrWG: Atık hiyerarşisi — beş kademeli, uyulması zorunlu
- § 50 KrWG: Tehlikeli atıklar için belgelendirme yükümlülüğü (atık taşıma formları)
- § 49 KrWG: Tehlikeli atık üreticileri ve bertaraf firmaları dahil olmak üzere kayıt tutma yükümlülükleri
- AVV (Atık Listesi Yönetmeliği): Atık kod numaralarına göre sınıflandırma
- EBV (İkame Yapı Malzemeleri Yönetmeliği): Mineral atıkların ikame yapı malzemesi olarak geri kazanımı

Not: Elektronik belgelendirme (eANV) — 1 Nisan 2010'dan beri tehlikeli atıklar için eANV portalı üzerinden elektronik belgelendirme zorunludur. Söküm ve yıkım firmanızın eANV'ye kayıtlı olduğundan ve belgeleri doğru tuttuğundan emin olun. Belgelendirmedeki boşluklar yüksek idari para cezalarına yol açabilir.

Yapı mevzuatı ve yıkım ruhsatı

Yıkım ruhsatı eyalet yapı yönetmeliklerine göre verilir ve ticari ve endüstriyel binalarda genellikle zorunludur. Başvuru; yıkım planını, söküm ve yıkım sürecine ilişkin statik hesapları, bertarafa ilişkin bilgileri ve — belirli bir büyüklüğün üzerindeki binalarda — bir sağlık ve güvenlik koordinatörünün (SiGeKo) görevlendirildiğine dair belgeyi kapsar.

- Yetkili yapı denetim makamına yıkım başvurusu
- Söküm ve yıkım süreci için stabilite hesabı (statik mühendisi gerekir)
- Bertaraf yollarına ve miktarlarına ilişkin bilgiler
- Birden fazla işverenin bulunduğu şantiyelerde Şantiye Yönetmeliği uyarınca SiGeKo
- Parsel sınırındaki yıkımlarda komşuların sürece katılımı

Not: İzin muafiyetini kontrol edin — Bazı eyaletlerde belirli binaların yıkımı izne tabi değildir — bir bildirim yeterlidir. Sahanızın bulunduğu eyaletin yapı yönetmeliğini inceleyin. Ancak izin muafiyeti olsa bile iş güvenliği, tehlikeli maddeler ve bertarafa ilişkin tüm esasa dair gereklilikler geçerlidir.

Söküm ve yıkım şantiyesinde iş güvenliği

Söküm ve yıkım şantiyeleri, kaza riskinin en yüksek olduğu çalışma ortamları arasındadır. ArbSchG (Alman İş Sağlığı ve Güvenliği Yasası), BaustellV (Şantiye Yönetmeliği) ve meslek sigorta kurumlarının (Berufsgenossenschaft) kuralları asgari gereklilikleri tanımlar. Bir SiGeKo'nun görevlendirilmesi, sağlık ve güvenlik planının hazırlanması ve iş güvenliği makamına ön bildirimde bulunulması yapı sahibinin sorumluluğundadır.

- İşe başlamadan önce risk değerlendirmesi (§ 5 ArbSchG)
- Birden fazla işverenin bulunduğu şantiyelerde SiGeKo görevlendirilmesi (§ 3 BaustellV)
- Eşik değerler aşıldığında yetkili makama ön bildirim (§ 2 BaustellV)
- Tehlikeli maddelere, düşmeye karşı korumaya ve ulaşım yollarına ilişkin bilgileri içeren SiGe planı
- KKD zorunluluğu: yapılan işe göre solunum koruması, kulak koruması, koruyucu giysi
- Tüm çalışanlara düzenli, belgelenmiş ve imzalı iş güvenliği eğitimi

Not: Kalite göstergesi olarak SCC sertifikası — SCC sertifikası (Safety Certificate Contractors), bir firmanın

sistematik iş güvenliği ve sağlığı koruma standartlarına uyduğunu belgeler. İş sahipleri söküm ve yıkım firması seçerken bu sertifikaya dikkat etmelidir — sanayide standarttır.

Dokümantasyon yükümlülükleri ve belgeler

Endüstriyel söküm ve yıkımdaki dokümantasyon yükümlülükleri farklı hukuk alanlarından kaynaklanır ve bütüncül bir konseptte birleştirilmelidir. Makamlar, iş sahipleri ve arazinin sonraki alıcıları farklı belgelere ihtiyaç duyar — yapılandırılmış bir dokümantasyon konsepti zaman kazandırır ve sonradan gelen ek belge taleplerini önler.

- Zararlı madde envanteri ve serbest bırakma ölçümlerini içeren arındırma dokümantasyonu
- Bertaraf belgeleri: atık taşıma formları (eANV), teslim alma belgeleri, tartı fişleri
- Güvenlikle ilgili dokümantasyon: risk değerlendirmeleri, eğitim kayıtları, SiGe planı
- Söküm ve yıkım dokümantasyonu: fotoğraflı dokümantasyon, günlük rapor, miktar tespiti (metraj)
- Çevre dokümantasyonu: imisyon ölçümleri, titreşim ölçümleri, toz ölçümleri
- Nihai dokümantasyon: zemin tanımlaması, analiz raporları, kullanım onayı

Not: Saklama sürelerine dikkat edin — Tehlikeli atıklara ilişkin belgeler kayıt defterinde tutulur ve en az üç yıl saklanmalıdır (§ 49 KrWG ile birlikte Nachweisverordnung — Alman Atık Belgelendirme Yönetmeliği). Zararlı madde arındırmasına ait belgeler ise süresiz arşivlenmelidir — ilerideki arazi alım satımlarında veya resmî taleplerde her an istenebilir.

Sık sorulan sorular

Her söküm ve yıkım için izin almam gerekir mi?

Çoğu eyalette ticari binaların yıkımı izne tabidir. İzin muafiyeti söz konusu olsa bile iş güvenliği, tehlikeli maddeler mevzuatı ve bertarafa ilişkin esasa dair gerekliliklere eksiksiz uyulmalıdır.

Zararlı madde bilirkişi raporunu kim hazırlar?

TRGS 519 uyarınca yeterlilik belgesine ve bina zararlı madde incelemelerinde deneyime sahip nitelikli bir bilirkişi. Bilirkişi, arındırmayı yapan firmayla aynı olamaz — burada inceleme ile uygulama birbirinden ayrılır.

GefStoffV ihlallerinde hangi cezalar söz konusudur?

GefStoffV (Alman Tehlikeli Maddeler Yönetmeliği) ihlalleri 50.000 euroya kadar idari para cezasıyla cezalandırılabilir. Çalışanların veya çevre sakinlerinin kasten tehlikeye atılması hâlinde cezai sonuçlar söz konusu olur. Yapı sahibi, işleri yaptıran taraf olarak sorumludur.

Yıkım için izin süreci ne kadar sürer?

Eyalete ve projenin karmaşıklığına göre 4 ila 12 hafta hesaplanmalıdır. BImSchG kapsamındaki tesislerde süreç, özellikle çevresel etki değerlendirmesi gerekiyorsa daha uzun sürebilir.

Projenizi bizimle görüşün

İş günlerinde 24 saat içinde geri dönüş.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 306

Çevrimiçi okuyun: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/genehmigungen-und-vorschriften