



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

BİNALARIN YIKILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK (13 Ekim 2021 tarih ve 31627 sayılı Resmi Gazete)

Bu Yönetmeliğin amacı; binaların yıkım faaliyetlerinin çevre ve insan sağlığı ile güvenliğine zarar vermeyecek şekilde yetki belge numarası almış ve uygun sınıfta yeterliğe sahip, gerçek veya tüzel kişiliği haiz bir müteahhidin sorumluluğu altında gerçekleştirilmesi ve yıkım faaliyetleri sırasında ve sonucunda ortaya çıkacak her türlü atığın yönetimini sağlamaktır.

Bu Yönetmelik; Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında yapılacak yıkımlar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında re'sen yapılacak yıkımlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi kapsamında yapılacak kısmi yıkımlar, İlgili idare tarafından 3194 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yıkımlar ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli yapıların yıkımları hariç olmak üzere **yapı ruhsatına tabi olan bina türü yapılar ile bunların yapısal güvenliğini etkileyen istinat benzeri diğer yapıların yıkımına dair iş ve işlemleri kapsar ve 1.7.2022 tarihinden itibaren de yürürlüğe girer.**

Genel İlkeleri;

1. Yıkım faaliyetinde; insan sağlığını, can ve mal güvenliğini ve çevreyi korumak.
2. Bu Yönetmelik kapsamındaki yıkımlar için ilgili idarece yıkım ruhsatı düzenlenir.
3. Bu Yönetmelik kapsamındaki binaların yıkılmasına ilişkin fenni mesuliyet, inşaat mühendisi tarafından üstlenilir. Ancak bina yüksekliği 21.50 m'den az olan binaların yıkımlarında fenni mesuliyet aranmaz. Patlayıcılarla yapılan yıkımlar ile ikiden fazla bodrum katı olan her türlü binanın yıkımında fenni mesuliyetin üstlenilmesi zorunludur.
4. Binaların yetki belge numarası almış ve uygun sınıfta yeterliğe sahip, gerçek veya tüzel kişiliği haiz bir müteahhidin sorumluluğu altında yıkılması zorunludur.
5. Binaların yıkımında müteahhit tarafından istihdam edilen şantiye şefi bulundurulur.
6. Bu Yönetmelik kapsamında yapılan yıkım faaliyetlerinde; Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik, Atık Yönetimi Yönetmeliği ve Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği hükümlerine uyulur.
7. Yapılardaki, asbest ve benzeri tehlikeli kimyasal içeren imalatlar sökülüp uzaklaştırılmadan ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğine göre seçici yıkım yapılmadan ana yıkıma geçilemez.
8. Herhangi bir kültür veya tabiat varlığının etkileşim ve geçiş sahası içinde yer alan bir yapının yıkımında, yıkım ruhsatı düzenlenmesinden önce ilgisine göre Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan uygun görüş alınır.



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

BİNALARIN YIKILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK (13 Ekim 2021 tarih ve 31627 sayılı Resmi Gazete)

9. İlgili mevzuatındaki diğer koşulları sağlamak kaydıyla müellif; şantiye şefliği görevini üstlenebilir ve çevre yönetimi hizmeti yeterlik belgesini haiz olması halinde atık yönetim planını hazırlayabilir.
10. Yıkım işleminin; çevre ve sağlık şartlarına aykırı olduğunun ve/veya can ve mal emniyetini tehdit ettiğinin ilgili idaresince tespit edilmesi halinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre idari para cezası uygulanır.
11. Afet ve acil durumlarda binalarda yıkım işlemine arama ve kurtarma çalışması tamamlandıktan sonra başlanır.

Yıkım Planı, Yıkım Ruhsatı ve Yıkım Faaliyeti;

1. Yıkım planı, müteahhit tarafından müellife yaptırılır. Müellif şartlarına haiz olması halinde müteahhit de yıkım planını hazırlayabilir.
2. Bodrum katı dışında en çok bir katlı, bina yüksekliği 6.00 metreyi ve yapı inşaat alanı 250m²'yi geçmeyen müstakil ve ayrık nizam yapıların yıkımı ile bir binada toplam alanı 250m²'yi ve kat inşaat alanının %10'unu aşmayan kısmi yıkımlarda yıkım planı düzenlenmez.
3. Çevre yönetimi hizmeti yeterlilik belgesini haiz çevre görevlisi/çevre mühendisi tarafından hazırlanan atık yönetim planı ve toz emisyonunun kontrolü için alınması gereken önlemler ile patlatma ile yapılacak yıkım faaliyetlerine ilişkin akustik rapor, yıkım planına eklenir. Patlatmalı yıkımlarda yıkım planına ayrıca patlatma yöntemini/planını içeren rapor da eklenir.
4. Yıkım sebebiyle komşu yapılarda, zeminde veya altyapıda hasar oluşması ihtimalinin bulunduğu durumlarda; yıkım planına ek olarak, müellif tarafından mevcut durumun tespitini içeren teknik rapor düzenlenir. Yıkılacak olan yapıya bitişik bina olması halinde gerekli tedbirler alınmadan bitişik binanın temel kotundan daha alt kotlarda yıkım yapılamaz.
5. Yıkılacak binanın varsa mimari ve/veya statik projeleri yıkım planına eklenir. Söz konusu projelerin temin edilememesi halinde yapının rölevesi hazırlanır.
6. Yapıların kısmen veya tamamen planlı bir şekilde yıkım işlemleri için başvuru üzerine ilgili idarece yıkım ruhsatı düzenlenir.
7. Yıkım ruhsatını düzenlemeye yetkili ilgili idarece; müellif, müteahhit, fenni mesul ile şantiye şefinden; taahhünameleri alınır.
8. Yıkım planı incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa en geç onbeş gün içerisinde yıkım ruhsatı düzenlenir. Eksik veya yanlış bulunması halinde on gün içerisinde ilgiliye eksik ve yanlışlar bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra en geç beş gün içerisinde yıkım ruhsatı düzenlenir.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

BİNALARIN YIKILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
(13 Ekim 2021 tarih ve 31627 sayılı Resmi Gazete)

9. Yıkım ruhsatında yapı sahibinin, müteahhidin, fenni mesulün, müellifin ve şantiye şefinin imzalarının alınması zorunludur.
10. Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinin yıkımında her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle bu Yönetmelikteki diğer koşullar aranmaksızın yıkım ruhsatı düzenlenir.
11. Yıkıma başlama müddeti yıkım ruhsatı tarihinden itibaren bir aydır. Bu müddet zarfında yıkıma başlanılmadığı veya yıkıma başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte üç ay içerisinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden yıkım ruhsatı alınması mecburidir.
12. Yıkım planı eki atık yönetim planında belirtilen atık türleri ve bunlara dair atık kodu ve atık miktarı bilgileri ilgili idaresince yıkım ruhsatına işlenir.
13. Müteahhit yıkım işine başlayacağı ve yıkım işini bitireceğinde en az yedi gün öncesinden fenni mesulü, ilgili idareyi ve mülki amirliği bilgilendirir. Ancak patlatmalı yıkımlarda yıkıma başlamadan en az on gün öncesinde bilgilendirmenin yapılmış olması zorunludur.
14. Müteahhit, yıkım faaliyetlerine başlamadan önce güvenlik ve çevre koruma tedbirlerini almak suretiyle yıkım şantiyesini kurmak zorundadır.
15. Yıkım şantiyesinde, risk değerlendirmesi sonuçlarına göre gerekli yangın güvenlik tedbirleri alınarak yeterli miktarda yangınla mücadele donanımı, acil tıbbî yardım donanımı hazır halde bulundurulur, çalışanlar için güvenilir ve etkili bir haberleşme sistemi oluşturulur.
16. Müteahhit, yıkım faaliyetine başlamadan önce, yıkım esnasında ve yıkım sonrasında, yıkımda çalışanlar ve üçüncü şahıslar için ilgili mevzuatında öngörülen güvenlik tedbirleri ile çevre koruma tedbirlerini almakla yükümlüdür. Yıkım sırasında varsa geriye kalan yapının stabilitesinin bozulmaması ve olabilecek plansız göçmelerin önlenmesi için gerekli durumlarda geçici güçlendirme yapılabilir.
17. Fenni mesul, yıkım işlerinin yıkım ruhsatına ve yıkım planına aykırı olarak yürütülmesi halinde durumu derhal ilgili idareye bildirir. İlgili idarece, yıkım şantiyesindeki faaliyetlerin bu Yönetmelik hükümlerine veya yıkım ruhsatına ve eki yıkım planına aykırı şekilde yapıldığının tespiti hâlinde yapı güvenli bir seviyeye getirilerek yıkım faaliyeti derhal durdurulur. Aykırılığın giderildiğinin ilgili idarece tespiti halinde yıkımın devamına izin verilir. İlgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.
18. İlgili idare, patlatmalı yıkım yapılacak mahal ve çevresinde yedi gün öncesinden başlamak üzere halkı bilgilendirir, gerekli duyuru ve uyarıları yapar ve patlatmalı yıkım



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

BİNALARIN YIKILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK (13 Ekim 2021 tarih ve 31627 sayılı Resmi Gazete)

yapılacak mahalde yangınla mücadele ekibi ve acil tıbbî yardım ekibi bulundurur, olabilecek asayiş olaylarına karşı gerekli tedbirleri alır veya alınmasını sağlar.

19. Yıkıma başlanmadan en az üç gün önce, yıkım yapılacak parselde komşu parsellerdeki yapılara ilgili idaresince gerekli duyuru ve uyarılar yapılır.
20. Emniyet şartlarının sağlanması ve toz emisyonunun azaltılması amacıyla, yıkım yapılacak binaların dış cephesi, yıkım tekniğine ve kullanılacak ekipmana uygun koruyucu iskele, yırtılmaz ve tutucu özelliğe sahip file ve benzeri malzeme ile koruma altına alınır. Patlatma ile yapılan yıkımlarda, patlayıcı şarjı yapılan kat veya kotlar; yıkım tekniğine ve kullanılacak ekipmana uygun mahiyeti haiz yırtılmaz ve frag tutucu özelliği olan teflon file, kafes tip fenz teli, teflon bazlı örtü, konveyör bandı, geotekstil malzemeler gibi örtü malzemesi ile kaplanarak çevre hem hava şokuna hem de parça tesirine karşı koruma altına alınır.
21. Yıkılan yapılar için yıkımı müteakip en geç otuz gün içinde ilgili idarece yanan ve yıkılan yapılar formu düzenlenir.
22. Yanan ve yıkılan yapılar formunun bir örneği, kayıtlarına işlenmek üzere fenni mesulün kaydının bulunduğu ilin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne ve ilgili meslek odasına gönderilir.
23. Yanan ve yıkılan yapılar formunun bir örneği taşınmazın cins değişikliği işlemlerinde kullanılmak üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.
24. İlgili İdaresi tarafından, yıkımı yapılan yapının ulusal adres veri tabanında kayıtlı bina kodu, sistemden düşülür.

Yıkım Yöntemleri ve Ekipmanları;

1. Yapıların yıkımında; tam veya kısmi yıkım tekniklerden uygun olan herhangi biri tercih edilebilir. Bitişik nizam yapılaşmanın söz konusu olduğu durumlarda yıkım faaliyeti bitişik yapının güvenliğini esas alacak şekilde gerçekleştirilir. Bu amaçla komşu binaya zarar verilmemesi bakımından mümkün olan durumlarda kısmen veya tamamen elle yıkım tekniğinin uygulanması esastır.
2. Tam ve kısmi yıkım faaliyetlerinde yıkım tekniğinin gerektirdiği makina ve aparatlar kullanılır. Yıkım makinaları mesleki yeterlilik belgesini haiz operatörler tarafından kullanılır.
3. Yıkım faaliyetinin her safhasında İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuata uyulması ve yıkım faaliyetinde görev alanların ilgili mevzuatına uygun olarak kişisel koruyucu donanım kullanması zorunludur.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

BİNALARIN YIKILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK
(13 Ekim 2021 tarih ve 31627 sayılı Resmi Gazete)

Çevresel Riskler ve Çevre Yönetimi;

1. Müteahhit, yıkım faaliyetleri sırasında ve sonucunda ortaya çıkacak her türlü atığın yönetimini sağlamakla yükümlüdür.
2. Yıkıntı atıklarının yüksek oranda geri dönüşümünü sağlamak amacıyla kontrollü ve aşamalı olarak Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğine göre seçici yıkım uygulanır.
3. Seçici yıkım ile yeniden kullanılabilir malzemeler ayrılır, atık oluşumu önlenir. Atıklar Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında lisans belgesi bulunan geri kazanım ve/veya bertaraf tesisine gönderilir.
4. Yıkıma başlanılmadan önce asbestli imalatın var olup olmadığı, varsa asbest içeren imalatlar için asbestin türünü, miktarını ve yerini belirlemeye yönelik envanter çalışması yapılması zorunludur.
5. Asbest ve diğer tehlikeli maddeleri içeren imalatlar, yıkım faaliyetinden önce belirlenerek sökülür, ayrı olarak toplanır ve Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre bertaraf edilir.
6. Yıkım faaliyetleri sırasında oluşacak gürültü ve titreşimle ilgili olarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulur.
7. Patlatma ile yapılacak yıkım faaliyetleri ile sınırlı olmak üzere; yıkım faaliyetleri sırasında oluşacak gürültü ve titreşimin kontrolüne yönelik olarak yıkım faaliyetlerine ilişkin akustik rapor hazırlanır ve yıkım planına eklenir.
8. Yıkım faaliyetleri sırasında oluşacak toz emisyonunun kontrolü için alınması gereken önlemler çevre yönetimi hizmeti yeterlik belgesini haiz çevre görevlisi veya çevre mühendisi tarafından belirlenir ve yıkım planına eklenir.
9. Toz emisyonunun kontrolü amacıyla toz bastırma sistemlerinin kullanılması zorunludur.