

27 Mart 2025  
Kervansaray Oteli Yangını

TMMOB Bursa İl Koordinasyon Kurulu  
İnceleme Raporu

27 Mart 2025 günü Bursa'mızın en önemli turizm merkezlerinden biri olan Uludağ'da, hepimizi derinden üzen bir yangın yaşandı.

Kirazlı Mahallesi Uludağ Milli Parkı 1. Gelişim Bölgesi No:17 adresinde hizmet veren Kervansaray Otel'de sabaha karşı saat 05.31 civarında çıkan yangında, 3 kişi yaşamının kaybetti.

Bu elim olayda hayatını kaybeden yurttaşlarımıza rahmet, ailelerine ve sevenlerine sabırlar diliyoruz.

Yetkililerin verdikleri bilgilere göre; "Ocak ayı sonunda bu otelde denetim gerçekleştirmiş.. Eksiklikler tespit edilmiş ve ilgili kurumlarla; Valiliğimizle, Bakanlıkla ve Alan Başkanlığı ile bu durum paylaşılmış. " olmasına rağmen olay anında 12 kişinin bina içerisinde bulunduğu bilgisi de aynı açıklamalarda yer verilmektedir.

21 Ocak 2025 tarihinde Bolu ili Kartalkaya Kayak Merkezi'nde bulunan Grand Kartal Oteli'nde meydana gelen ve en az 79 kişinin hayatını kaybetmesine, 51 kişinin ise yaralanmasına neden olan, ülkemizi derinden sarsmış yangının acıları daha taze iken bu olay bir kez daha bizlere ; Yangın tesisatlarının tesise uygunluğu ve sürekli aktif kontrol altında tutulmasını şüphesiz en önemli kontrollerin başında geldiğini hatırlatmıştır.

Ancak İşletmelerin kamusal denetimlerden uzakta durma isteği ve her yangından sonra olayın geçici gündem olup sonrasında hızla unutulması bu alandaki kamusal denetimi başarısız kılmaktadır.

Yangın tesisatlarının bir bütün olduğunu unutulmadan, belki de sadece bir kere ihtiyaç duyulacak ve kusursuz çalışması halinde büyük felaketleri önleyecek yangın algılama, önleme ve söndürme sistemleri ve kontrollerine gereken önem verilmelidir.

## Binanın Özellikleri

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kirazlı mahallesinde ve Uludağ Milli Park I.Gelişim Bölgesi No.17 Osmangazi/BURSA adresinde KONAKLAMA (turizm ) amaçlı faaliyette bulunan ve Kervansaray Otel (JURA OTELCİLİK TUR. TİC. LTD.ŞTİ.) tarafından işletilmekte olan bina zemin Kat + 8 Kat ve Çatı Katından oluşmaktadır. Bina "konaklama amaçlı" kullanılan bir işletme olup; 306 yatak kapasitesine sahiptir.

Bina Bursa Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünden mevcut bina olarak 07.02.1986 tarih ve 14/05 sayılı ruhsatı ile yine aynı kurum ve tarih de 14/06 no.lu OBERJ ve müştemilatı olarak ruhsatlandırılmıştır. Yapının 1986 yılından önce yapıldığı fakat ruhsatının bulunup/bulunmadığı bilinmemektedir. Çünkü yapı ruhsat eki mimari proje üzerinde mevcut yapı ifadesi bulunmakta olup, yapının kesin olarak resmiyetteki inşa tarihi bilinmemektedir.

Ayrıca Yapı ruhsatı alındığı tarih de yukarıda Bakanlar Kurulu Kararı tarih ve numaraları belirtilen ve güncel olarak meriyette bulunan kısaca yangın yönetmeliği olarak isimlendirilen (Binaların Yangından Korunması Hakkındaki yönetmelik ) mevcut değildi. Bu nedenle yapıda yangın yönetmeliğine aykırı birçok inşai durum ve malzeme bulunmaktadır.

Ancak söz konusu konaklama tesisi (otel); 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (2022/4390) hükmü;

*“Uygulama Madde 4- ... Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınıp yapımı devam eden binalar da mevcut yapı sayılır. Karada ve suda, sürekli veya geçici, resmi, özel yeraltı ve yerüstü inşaatı ve bunların ilave, değişiklik ve onarımlarını içine alan sabit ve hareketli tesisler yapı niteliği kazanmış olarak tanımlanıp buna göre işlem görecektir. “*

gereği **MEVCUT BİNA** olarak değerlendirilmektedir.

Yine 19 Aralık 2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerince de aynı tanımlama devam etmektedir.

Binada 153 yatak odası ve 306 yatak ile ziyaretçilere hizmet verirken, 11 yatak odası ve kesin sayı mimari proje üzerinde **bulunmamasına** karşın en az 51 yatakta çalışanları tarafından devamlı olarak kullanılmaktadır.

Yine 19 Aralık 2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik -ki sonrasında değiştirilen maddeleri ile halen yürürlükte olan yönetmelik- hükümlerince

*MADDE 138... (2) Mevcut yapılardan, 12/6/2002 tarihli ve 2002/4390 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uygun yangın tedbirleri alınmış olan yapılarda, bu Yönetmelik*

*hükümlerine göre ilave tedbir alınmaması asıldır. Ancak, yapı sahibi **isterse bu Yönetmelik hükümlerine göre ilave tedbirler alabilir.***

*(3) Mevcut yapılardan bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra kullanım amacı değiştirilen yapılardan 2 nci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde sayılanlar dışında kalan yapılar hakkında da bu Kısım hükümleri uygulanır.*

dendiği de unutulmamalıdır.



***Binanın Yangın Öncesi Durumu***



***Binanın Yangın Sonrası Durumu***



#### *Binanın Konumu*

Konaklama tesisinin (otel) asgari koşullarını sağlaması gereken 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (2022/4390) kullanım amacına göre bir takım mimari zorunluluklar tanımlamıştır;

### ***DÖRDÜNCÜ BÖLÜM***

#### ***Özel Durumlar Oteller, moteller ve yatakhaneler***

***Madde 50 - Oteller, moteller ve yatakhane olarak inşa edilen binalar ve yapılar, veya yeni inşa edilen binaların otel, motel ve yatakhane olarak kullanılan bölümleri, farklı bir kullanım sınıfından otel, motel ve yatakhane kullanım sınıfına dönüşen mevcut binalar veya bunların bu dönüşüme uğrayan bölümleri için bir iç koridorla erişilen otel yatak odaları, aşağıdaki gereklere uygun olacaktır.***

- a) Yatak odaları iç koridordan en az 60 dakika yangına karşı dayanıklı bir duvarla ayrılacaktır.
- b) İç koridora açılan kapılar en az 30 dakika yangına karşı dayanıklı olacak ve kendiliğinden kapatan otomatik düzeneklerle donatılacaktır.
- c) İç koridorlar bir dış duvarda yer alan boşluklarla havalandırılacak ve bu boşluklar iç koridor döşeme alanının %15'inden az olmayacaktır. Doğal yolla havalandırılmayan iç koridorlar 89 uncu maddeye uygun biçimde basınçlandırılacaktır .
- d) Yatak odası koridoruna açılan diğer odalar ya da koridorun bir parçasını oluşturup kaçışları tehlikeye sokabilecek diğer mekanlar için yatak odalarıyla aynı düzeyde bir kompartmanlama sağlanması zorunludur.

Yine 19 Aralık 2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik -ki sonrasında değiştirilen maddeleri ile halen yürürlükte olan yönetmelik- hükümlerince ek şartlar getirilerek

#### **Oteller, moteller ve yatakhaneler**

**MADDE 50-** (1) Otellerin, motellerin ve diğer binaların yatakhane olarak kullanılan bölümlerinin aşağıda belirtilen şartlara uygun olması gerekir:

- a) Yatak odaları, iç koridordan en az 60 dakika yangına karşı dayanıklı bir duvar ile ayrılır. Toplam yatak sayısı 20'den fazla veya kat sayısı ikiden fazla olan otellerde her katta en az 2 çıkış sağlanır. Yatak sayısı 20'den az ve yapı yüksekliği 15.50 m'den az olan bina veya bloklarda ise, merdiven korunumlu yapıldığı veya basınçlandırıldığı takdirde, tek merdiven yeterli kabul edilir.
- b) İç koridora açılan kapıların yangına karşı en az 30 dakika dayanıklı olması ve kendiliğinden kapatan düzenekler ile donatılması gerekir.
- c) İç koridorlar, bir dış duvarda yer alan boşluklar ile doğal yolla havalandırılır veya mekanik duman tahliyesi yapılır.
- ç) Yatak odası koridoruna açılan diğer odaların veya koridorun bir parçasını oluşturup kaçışları tehlikeye sokabilecek diğer mekânlar için, yatak odalarıyla aynı düzeyde bir kompartıman özelliğinin sağlanması şarttır.

(2) Bir dış koridor ile erişilen otel yatak odalarının aşağıda belirtilen şartlara uygun olması gerekir.

- a) Yatak odalarının, yangına en az 60 dakika dayanıklı bir duvar ile dış koridordan ayrılması gerekir. Ancak, parapet üst kotu koridor bitmiş

döşeme üst kotundan 1.1 m veya daha yukarda konumlandırılan yanmaz malzemeden yapılmış havalandırma boşlukları için bu şart aranmaz.

b) Dış koridora açılan kapıların yangına karşı en az 30 dakika dayanıklı olması ve kendiliğinden kapatan düzenekler ile donatılması gerekir.

c) Dış koridorlarda dış kaçış geçitlerine ilişkin en az genişlik, döşemede kot değişimleri, çatı korunumu koridor dış kenarı boyunca korkuluk yapılması ve benzeri şartlara uyulması gerekir.

(3) Otel yatak odasında veya süit odada en uzak bir noktadan çıkış kapısına kadar ölçülen uzaklığın 15 m'yi aşmaması hâlinde, tek kaçış kapısı bulunması yeterli kabul edilir. Ancak:

a) Otel yatak odasında veya süit odada en uzak bir noktadan çıkış kapısına kadar ölçülen uzaklığın 15 m'yi aşması hâlinde, birbirinden uzakta konuşlandırılmış en az 2 çıkış kapısı bulunması gerekir.

b) Tamamı yağmurlama sistemi ile donatılmış otellerin yatak odalarında veya süit odalarında, en uzak bir noktadan kapıya kadar ölçülen uzaklığın 20 m'yi aşmaması gerekir.

(4) Kaçış uzaklığı, yatak odası veya süit odanın çıkış kapısından başlayarak bir kaçış merdivenine, dış kaçış geçidine veya dış açık alana açılan çıkış kapısına kadar olan ölçüdür.

(5) Koridor boyunca yalnızca tek yönde kaçış imkânı var ise, kaçış uzaklığı en uzaktaki yatak odası çıkış kapısından itibaren ölçülür. İki yönde kaçış sağlanabiliyor ise, kaçış uzaklığı her bir yatak odasının çıkış kapılarından ölçülür.

(6) Doğal veya mekanik yolla havalandırılmayan iç koridorlar; yağmurlama sistemi olan binalarda 45 m ve yağmurlama sistemi bulunmayan binalarda 30 m aralıklarla duman kesicileri ile bölümlendirilir ve buralarda aşağıdaki şartlara uyulur:

a) Duman kesicileri yangına en az 60 dakika dayanıklı olur. Bölme içinde yer alan kaçış kapılarının yangına en az 60 dakika dayanıklı ve duman sızdırmaz nitelikte olması şarttır. Duman kesicilerin, koridoru kuşatan duvar da dâhil olmak üzere, bütün kat yüksekliğince tavana veya çatı örtüsünün altına kadar devam etmesi ve ara kesitleri sıkıca kapatması gerekir.

*b) Duman kesicileri ile oluşturulan bölmelerin her birinden bir çıkışa, kaçış merdivenine, dış kaçış geçidine veya kaçış rampasına doğrudan engelsiz erişim imkânı sağlanması gerekir.*

*c) Duman sızdırmaz kapılara, camlı kapılar hariç olmak üzere, alanı her bir kanat yüzey alanının en az % 25'i değerinde net görüş sağlayan cam paneller konulur.*

*ç) Duman sızdırmaz kapılar tek veya çift kanatlı olabilir. Ancak, kendiliğinden kapatan düzenekler ile donatılması ve kanatların, içinde yer aldığı boşluğu bütünüyle kapatması şarttır. Kasaların duvar boşluğuna sıkıca yerleştirilmesi ve kanat ile döşeme arasındaki aralığın 4 mm'yi aşmaması gerekir.*

*d) Duman sızdırmaz kapıların normal olarak kapalı durumda tutulması gerekir. Ancak, bu kapılar algılama sistemi yolu ile çalışan elektro-manyetik veya elektro-mekanik düzenekler ile otomatik olarak kapatılabiliyor ise açık durumda tutulabilir.*

**Her iki yönetmelik hükümlerince, Konaklama tesisinin (otel)'in; mal sahibi ve idarelerce yönetmelikte verilmiş olan bir yıllık sürecin üzerinden 23 ile 16 yıl süre geçmiş olmasına rağmen, ilave ve iyileştirici ek önlemlerin alınmadığı ve yangına karşı iyileştirme çalışmasında bulunulmadığı anlaşılmaktadır.**

## Yapı Malzemeleri

Konaklama tesisinin (otel) asgari koşullarını sağlaması gereken 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (2022/4390) yapı cepheleri hakkında;

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

#### *Bölmeler, Cepheler ve Çatılar Cepheler*

*Madde 27 - Cepheler, düşey dış yangın bölmeleri niteliğindedir. Cephe dış kaplamasının yanmaz malzemeden olması esastır. Cephe elemanları ile alevlerin geçebileceği boşlukları bulunmayan döşemelerin kesiştiği yerler, alevlerin komşu katlara atlamasını engelleyecek şekilde yalıtılmalıdır. Kapı, pencere ve benzeri cephe boşlukları arasında, aynı bir iç hacme ait değillerse en az 100 cm yatay dolu yüzey bulunmalıdır. Bu dolu yüzeylerin, bir düşey yangın bölmesi veya duvarı olması durumunda, bina dışına en az 40 cm taşan düşey yanmaz nervürlerle pekiştirilmesi tercih edilmelidir. Konut olarak kullanılan yapılar bu uygulamanın dışındadır Kapı, pencere ve benzeri cephe boşlukları arasında, aynı bir iç hacme ait değillerse en az 100 cm yatay dolu yüzey bulunmalıdır. Bu dolu yüzeylerin, bir düşey yangın bölmesi veya duvarı olması durumunda, bina dışına en az 40 cm taşan düşey yanmaz nervürlerle pekiştirilmesi tercih edilmelidir.*

*Yangına en az 30 dakika dayanıklı özel pencereler kullanılmadığı takdirde, cephede en az 50 cm çıkıntılı yatay alev itici nervürler düzenlenecektir .*

Yine 19 Aralık 2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik -ki sonrasında değiştirilen maddeleri ile halen yürürlükte olan yönetmelik- hükümlerince ek şartlar getirilerek

#### *Cepheler*

*MADDE 27- (Değişik: 16/3/2015-2015/7401 K.)*

*(1) Dış cephelerin, bina yüksekliği 28.50 m'den fazla olan binalarda zor yanıcı malzemeden ve diğer binalarda ise en az zor alevlenici malzemeden olması gerekir. Alevlerin bir kattan diğer bir kata geçmesini engellemek için iki katın pencere gibi korumasız boşlukları arasında, düşeyde en az 100 cm yüksekliğinde yangına dayanıklı cephe elamanıyla dolu yüzey oluşturulur veya cephe iç kısmına en çok 2 m*

aralıklarla cepheye en fazla 1.5 m mesafede yağmurlama başlıkları yerleştirilerek cephe otomatik yağmurlama sistemi ile korunur.

(2) Geleneksel cephe sistemleri;

a) **Isı yalıtım malzemesi, ısı yalıtım yapıştırıcısı, dübel, sıva filesi, sıva ve benzeri diğer teçhizat kullanılarak teşkil edilen ısı yalıtım sistemi uygulandığında, sistem, ilgili standartlar kapsamında akredite bir laboratuvar tarafından sertifikalandırılmalıdır. Sertifikalandırılan sistem detayları ve teknik özellikleri piyasaya arz dokümanlarında yer alır.**

b) Dış cephesi zor alevlenici malzeme veya sistemden oluşan, yüksekliği 28.50 m'den az olan binalarda, tabii veya tesviye edilmiş zemin kotu üzerindeki 1.5 m mesafe hiç yanmaz malzeme ile kaplanmalı; bina yüksekliği 6.50 m'den fazla olan binalarda pencere ve benzeri boşluklarının yan kenarları en az 15 cm ve üst kenarı en az 30 cm eninde hiç yanmaz malzeme ile yangın bariyerleri oluşturulmalıdır.

c) Farklı yüksekliğe sahip bitişik nizamdaki yapılarda, alçak binanın çatı hizasındaki yüksek bina katının dış cephe kaplaması hiç yanmaz malzeme veya sistem ile kaplanmalıdır.

(3) Giydirme cephe sistemleri;

a) **Cephe elemanları ile alevlerin geçebileceği boşlukları bulunmayan döşemelerin kesiştiği yerler, alevlerin komşu katlara atlamasını engelleyecek şekilde döşeme yangın dayanımını sağlayacak süre kadar yalıtılır.**

b) Derzleri açık veya havalandırmalı giydirme cephe sistemli binalarda kullanılan cephe ve yalıtım malzemeleri en az zor yanıcı olmalıdır.

(4) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/7 md.) 21 inci maddenin beşinci fıkrasında belirtilen alanlarda yapılacak binaların tüm dış cephelerinin (balkon, çıkma, baca, teras ve benzerleri dâhil); hiç yanmaz malzemeden olması, kapı ve pencere doğramalarının hiç yanmaz malzemeden olması ve en az 30 dakika yangına dayanıklı olması, kapı ve pencerelerde asgari çift cam kullanılması veya kullanılacak camın kırılmaz ya da 30 dakika yangına dayanıklı olması gerekir. Binaya 15 m'den daha yakın eklentilerin dış cephelerinin de hiç yanmaz malzemeden veya en az 30 dakika yangına dayanıklı olması gerekir. Bu fıkra da verilen yangıncılık sınıfı ve yangına dayanım özellikleri için bu Yönetmeliğin ilgili bölümlerinde daha üst seviyede kriterler tanımlanmış olması hâlinde bu kriterlere uyulur.

**Bina dış cephe kaplamasının yangını önleyici özellikte olmadığı , dış cephe kaplaması ile duvar arasında ısı yalıtımının yanıcı malzemedan yapıldığı belirlenmiştir.**



#### *Dış Kaplama Yangın Sonrası ve Öncesi Durumu*

Konaklama tesisinin (otel) asgari koşullarını sağlaması gereken 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (2022/4390) yapı bileşenleri hakkında ise;

#### ***BİNALARDA KULLANILACAK YAPI MALZEMELERİ***

*Madde 29 - Yangın güvenliği açısından kolay alevlenen B3 sınıfı yapı malzemelerinin inşaatla kullanılmalarına müsaade edilmez. Bunlar ancak bir kompozit içinde veya özel önlemler alınması yolu ile normal alevlenen B2 sınıfına dönüştürüldükten sonra kullanılabilirler.*

*İki kattan daha yüksek binalardaki taşıyıcı duvar, ayak ve kolonlar ise en az F90-A sınıfında olarak inşa edilirler. Duvarlarda iç kaplamalar ve ısı yalıtımları en az normal alevlenen B2, yüksek binalarda ise en az zor alevlenen B1; dış kaplamalar 2 kata*

*kadar olan binalarda en az B2, daha yüksek binalarda ise yanmaz A1 sınıfı malzemeden yapılır.*

*Döşeme üzerinde kolay alevlenen B3 sınıfı malzemeden ısı yalıtımı yapılmasına, üzeri en az 2 cm kalınlığında şap tabakası ile örtülmek şartı ile müsaade edilir. Döşeme kaplamaları da en az B2, ve yüksek binalarda ise en az yanmaz A1 sınıfı malzemeden yapılır.*

*Normal bina duvarları, döşemeleri, çatıları, merdiven kuleleri, koridorları ve yapı malzemeleri için aranacak yangın dayanım şartları Ek 2 - 6'da gösterilmiştir.*

Yine 19 Aralık 2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik -ki sonrasında değiştirilen maddeleri ile halen yürürlükte olan yönetmelik- hükümlerince ek şartlar getirilerek

#### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

##### ***Binalarda Kullanılacak Yapı Malzemeleri***

**MADDE 29- (1) (Mülga: 16/3/2015-2015/7401 K.)**

**(2) Yangına karşı güvenlik bakımından, kolay alevlenen yapı malzemelerinin inşaatta kullanılmasına müsaade edilmez. Kolay alevlenen yapı malzemeleri, ancak, bir kompozit içinde normal alevlenen malzemeye dönüştürülerek kullanılabilir.**

**(3) (Değişik: 16/3/2015-2015/7401 K.) Duvarlarda iç kaplamalar ile içte uygulanacak ısı ve ses yalıtımları; en az normal alevlenici, yüksek binalarda ve kapasitesi 100 kişiden fazla olan sinema, tiyatro, konferans ve düğün salonu gibi yerlerde ise en az zor alevlenici malzemeden yapılır.**

**(4) Yüksek binalarda ıslak hacimlerden geçen branşman boruları hariç olmak üzere, 70 mm'den daha büyük çaplı tesisat borularının en az zor alevlenici malzemeden olması gerekir. (Ek cümle: 16/3/2015-2015/7401 K.) Normal alevlenici malzemeden pis su tesisat borusu kullanılması halinde, pis su borusu kat geçişlerinde yangın kompartıman duvarının yangına dayanım süresi kadar yangına dayanım sağlayacak yangın kesicileri kullanılır.**

**(5) Yapı malzemelerinin yangına tepki sınıflarının belirlenmesinde ilgili yönetmelik ve standartlar esas alınır.**

**Tüm bunlara karşın Bina içindeki birçok yerin taban ve tavanının ve iç kaplamalarının çoğunun kolay alevlenici lambri ahşaptır.**



*Şömine Bölümü Yangın Sonrası ve Öncesi Durumu*



### *Oda İçi Kaplamalar*

### *Tahliye Planları / Yollar / Merdivenler*

Konaklama tesisinin (otel) asgari koşullarını sağlaması gereken 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (2022/4390) Kaçış Yolları, Kaçış Merdivenleri hakkında ise;

### ***Kaçış Yolları, Kaçış Merdivenleri ve Özel Durumlar***

### ***BİRİNCİ BÖLÜM***

*Madde 30 - Bu kısım, kullanıcılar için sağlanacak güvenli kaçış yollarının tasarım, yapım, korunum ve bakım gereklerini belirler.*

***İnsanlar tarafından kullanılmak üzere tasarlanan her yapı, yangın ya da diğer acil durumlarda kullanıcıların hızla kaçışlarını sağlayacak yeterli acil durum çıkışlarıyla donatılacaktır. Çıkışlar ve diğer önlemler yangın ya da diğer acil durumlarda can güvenliğinin yalnızca tek bir önleme dayandırılmayacağı biçimde tasarlanacaktır. Tekil önlemlerin kişisel kusurlar, mekanik arızalar ya da mevcut tehlike nedeniyle işlevini yitirmesi ihtimaline karşı can güvenliği için önlemler alınacaktır.***

***Her yapı, yangın ya da diğer acil durumlarda yapıdan kaçış için kullanıcıların ısı, duman ya da panikten doğan aşırı tehlikelerden koruyacak biçimde yapılacak, donatılacak, bakım görecektir ve işlevini sürdürecektir.***

*Her yapı tüm kullanıcılara elverişli kaçış olanakları sağlamak için yapının kullanım sınıfına, kullanıcı yüküne, yangın korunum düzeyine, yapısına ve yüksekliğine uygun tip, sayı, konum ve kapasitede tehlike çıkışlarıyla donatılacaktır.*

*Her yapının içinde yapının kullanımına girmesiyle her kesimden serbest ve engelsiz erişilebilen tehlike çıkışlar sağlayacak şekilde düzenlenecek ve bakım altında tutulacaktır. Herhangi bir yapının içinden serbest kaçışları engellemek için çıkışlara veya kapılara kilit, sürgü vb. bileşenler takılmayacaktır. Zihinsel özür, tutuklu ya da ıslah edilenlerin barındığı, yetkili personeli sürekli görev başında olan ve yangın ya da diğer acil durumlarda kullanıcıları nakledecek yeterli olanakları bulunan yerlerde kilit kullanılmasına izin verilecektir.*

*Her çıkış açık-seçik görünecek, ayrıca çıkışa götüren yol, her tür yapıdaki bedensel ve zihinsel açıdan sağlıklı her kullanıcının herhangi bir noktadan kaçacağı doğrultuyu kolayca anlayacağı biçimde açık-seçik görünür olacaktır. Çıkış niteliği taşımayan herhangi bir kapı, ya da bir çıkışa götüren yol gerçek çıkışla karıştırılmayacak şekilde düzenlenecek ya da işaretlenecektir. Bir yangın durumunda kullanıcıların yanlışlıkla çıkmaz alanlara girmemeleri, ve kullanılan odalardan, mekanlardan geçmek zorunda kalmaksızın bir çıkışa ya da çıkışlara doğrudan erişimleri sağlanacaktır.*

...

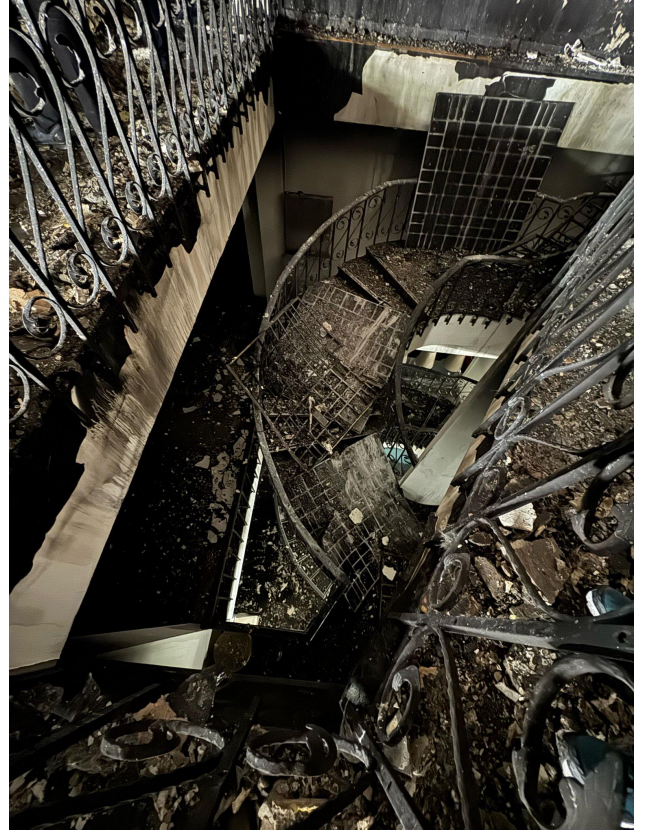
*Bu Yönetmeliğe uygunluk, yapıyı normal koşullarda kullananların güvenliğiyle ilgili diğer sorumlulukların azaltılacağı ya da uygulamadan kaldırılacağı biçimde yorumlanmayacaktır. Ayrıca Yönetmelikteki hükümlerden hiçbir yapıya normal kullanım süreçlerinde tehlike yaratabilecek herhangi bir duruma izin verileceği biçimde yorumlanmayacaktır.*

Yine 19 Aralık 2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelikte güvenli tahliye için şartlar tekrarlanmıştır.

**Yönetmeliğin ilgili maddelerine uygun kaçış merdiveni havalandırma ve basınçlandırma sistemi olmadığı, otelin ana merdiven kovanının korunumsuz olarak tüm bina yüksekliğinde devam etmesi nedeni ile baca görevi yaparak duman ile dolduğu anlaşılmıştır.**



*Tahliye(!) Merdiveni*



*Baca (!) Merdiveni*

Kaçış yolları açısından değerlendirme ;

Mevcut yapılarda, katta bulunan kullanıcı sayısının 50 kişiyi geçmemesi şartıyla, aşağıda belirtilen özellikteki çıkışlar, ikinci kaçış yolu olarak kabul edilir ;

a) Bina yüksekliği 30.50 m'den fazla olmayan binalarda, kaçış merdivenine bir pencereden ulaşılmasına;

- 1) Pencere parapet seviyesinin döşeme seviyesinden 80 cm'den daha yüksek olmaması,
- 2) Pencerenin temiz açılır kapanır kısmının en az 70/140 cm boyutlarında olması,
- 3) Parapet seviyesine ulaşacak şekilde basamak yapılması,
- 4) Pencere geçişinde kullanılan malzemelerin en az 30 dakika yangına dayanıklı malzemeden yapılması,

şartları birlikte mevcut olduğu takdirde müsaade edilir.

Kaçış yolu kapıları açısından değerlendirme ;

- Mevcut yapılarda kaçış merdivenlerinin kapılarının; yapı yüksekliği 30.50 m'den az ise en az 60 dakika ve 30.50 m ve daha yüksek yapılarda, en az 90 dakika yangına dayanıklı ve duman sızdırmaz özellikte olması gerekir. Kaçış yolu kapılarının genişliği 70 cm'den ve yüksekliği 190 cm'den az olamaz.

Bodrum kat kaçış merdivenleri açısından değerlendirme ;

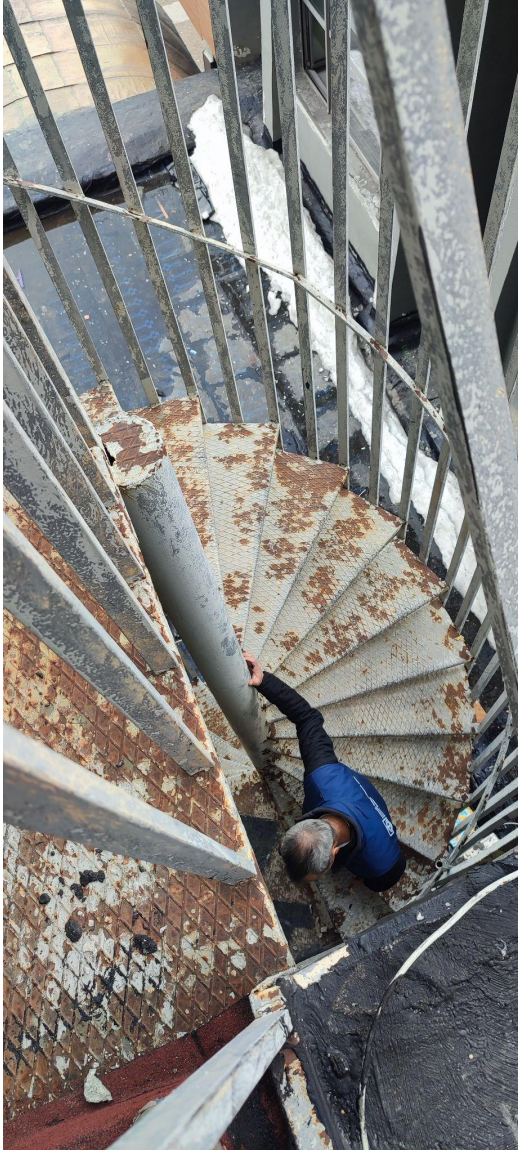
- Bodrum kata hizmet veren herhangi bir kaçış merdiveninin, mevcut binalarda kaçış merdivenleri için aranan bütün şartlara uygun olması gerekir.



*Acil Çıkış (!) Kapısı*

Dairesel merdiven açısından değerlendirme ;

- Mevcut yapılarda dairesel merdivenlerin, yanmaz malzemeden yapılması ve en az 70 cm genişlikte olması gerekir. Dairesel merdivenin genişliği, bir kattaki kullanıcı sayısının 60 kişiden fazla olması hâlinde 80 cm'den az olamaz.



*Tahliye Etmeyen Tahliye Merdiveni*

**Ancak otel binasının hem geçmiş hem de güncel Yönetmelik hükümleri yönünden değerlendirilmesinde Kaçış Yolları, Tahliye Merdivenleri ve Çıkış Kapılarının gereklilikleri sağlamadığı gibi, istisnalar boyutunda da bir değerlendirme yapılamayacağı açıktır.**

## Yangın Söndürme Sistemleri ve Mekanik Tesisatın Durumu



*Kullanma Suyuna Bağlanmış Sprink Başlığı ve Kazan Dairesi*

Konaklama tesisinin (otel) asgari koşullarını sağlaması gereken 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (2022/4390) hükümlerince ;

### **BİRİNCİ KISIM**

*Genel Hükümler, Tanımlar, Binaların Kullanım Sınıfları ve Bina Tehlike Sınıflandırması*

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

*Genel Hükümler*

*Görev, Yetki ve Sorumluluk*

*Madde 5- Yeni yapı üretiminde veya mevcut binalardan proje değişikliği gerektiren esaslı onarım ve tadilat projelerinde, binanın özelliklerine göre Yönetmelikte öngörülen hususlara ait şartlar göz önüne alınır.*

*Projeler, diğer yasal düzenlemeler yanında, yangın güvenliği açısından bu Yönetmelikte öngörülen şartlara uygun değilse binaya yapı ruhsatı verilmez. Yeni yapılan ya da proje tadilatıyla kullanım amacı değiştirilen yapılarda bu Yönetmelikte öngörülen esaslara göre imalat yapılmadığının tespiti halinde bu eksikler giderilinceye kadar binaya yapı kullanma izin belgesi ve/veya çalışma ruhsatı verilmez.*

**Ancak Otelin herhangi bir yangın tesisatı projesine rastlanmamıştır.**



#### *Ocak ve Izgara Alanı*

##### **DÖRDÜNCÜ KISIM**

*Bina Bölümlerine ve Tesislerine İlişkin Hususlar*

##### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

*Mutfaklar, Çay Ocakları, Sobalar ve Bacalar*

*Mutfaklar ve Çay Ocakları*

**Madde 57- Alışveriş merkezleri ve yüksek binalar içinde bulunan mutfaklar ile bir anda 100' den fazla kişiye hizmet veren mutfakların davlumbazlarına otomatik söndürme sistemi yapılmalı ve ocaklarda kullanılan gazın özelliklerine göre gaz algılama tesisatı kurulmalıdır.**

*Mutfakların bodrumda olması ve gaz kullanılması durumunda havalandırma sistemleri yapılır. İkinci bir çıkış tesis edilmeden gaz kullanılması yasaktır.*

**Mutfak ve çay ocakları binanın diğer kısımlarından en az 120 dakika süreyle yangına dayanıklı bölmeler ile ayrılmış biçimde konuşlandırılır. Bölme olarak ahşap ve diğer kolay yanıcı maddeler kullanılamaz.**

**Ancak Otelin 100'den fazla kişiye hizmet veren mutfaklarının davlumbazlarında otomatik söndürme sistemi bulunmamaktadır.**

#### *YEDİNCİ KISIM*

##### *Yangın Söndürme Sistemleri*

#### *BİRİNCİ BÖLÜM*

##### *Genel Hükümler*

*Genel Madde 90- Yangın söndürme sistemleri, bu Yönetmelik kapsamındaki tüm yapı ve binalar ile tünel, liman, dok, metro, açık arazi işletmeleri gibi yapılarda yangın öncesi ve sırasında kullanılan sabit söndürme tesisatlarıdır.*

*Bu bölümde belirtilen gereksinimler asgari gereksinimler olup, daha üstün nitelikli ve daha yüksek performanslı tesisat ve sistemlerin tercih edilmesine engel oluşturmaz.*

*Binalarda kurulan söndürme tesisatı, binada bulunanlara zarar vermeyecek, panik çıkmasını önleyecek ve yangını söndürecek şekilde tasarlanacak, tesis edilecek ve çalışır durumda tutulacaklardır. Yangın söndürme sistemleri her yapıda oluşabilecek yangını söndürecek kapasitede ve yapı ekonomik ömrü boyunca, sistem gerektiğinde otomatik ve/veya elle devreye gereken hızda girerek görevini yerine getirebilmelidir.*

***Kurulması gereken sabit yangın söndürme sistemleri ve tesisatının nitelikleri, kullanılacak teçhizatın cins ve miktarları, yerleştirilmeleri, binanın ve binada bulunabilecek malzemelerin yangın türüne göre belirlenecektir. Sistem ve/veya sistemlerde kullanılacak tüm ekipmanlar sertifikalı olacaktır. Her türlü yangın söndürme sistemleri, ilgili TSE standartlarına ve tesisat yönetmeliklerine uygun olarak tasarlanacak, tesis edilecek ve onaylanacaktır. Bu Yönetmeliğin gerekli gördüğü her türlü sistem, cihaz, ekipman ve işletme prosedürü; kurulduktan sonra, bu Yönetmelikte aksi belirtilmedikçe, performans ve çalışma sürekliliği sağlanacak şekilde sürekli olarak bakıma tabi tutulacaktır. Bakım çalışmaları asgari olarak bu Yönetmelikte belirtilen gereksinimlere uygun olarak yapılacak, ilgili TSE standartları ve tesisat yönetmeliklerinde bu Yönetmelikte belirtilen gereksinimlerin üzerinde bakım gereksinimleri olduğu taktirde ilave olarak bu gereksinimler de yerine getirilecektir. Binalarda kurulacak söndürme sistemlerinin tasarım ve uygulaması yetki sahibi merci tarafından kontrol ve onaya tabi olacaktır. Periyodik test ve bakım gerektiren sistemler ve cihazlar yetki sahibi merci tarafından belirtilen şekilde bina sahibi, yöneticisi veya bunların yazılı olarak sorumluluklarını devrettiği bina yetkilisinin gözetiminde test ve bakıma tabi tutulacaktır.***

**Ancak Otel'in özelliklerine uygun yeterli bir yangın söndürme sistemine rastlanmadı. Bulunan yetersiz tesisat herhangi bir periyodik kontrole tabi tutulmamıştır.**

## *İKİNCİ BÖLÜM*

### *Sulu Söndürme Sistemleri*

#### *Genel*

*Madde 91- Sulu söndürme sistemleri yangın dolapları sistemi, hidrant sistemi, sprinkler sistemi için yapılmış hidrolik hesaplar neticesinde gerekli olan su basınç ve debi değerleri merkezi veya şehir şebekeleri tarafından karşılanamıyorsa; kapasiteyi karşılayacak yangın pompa istasyonu ve deposu oluşturulmalıdır.*

**Ancak Otelin hidrolik hesapları yapılmış yeterli pompa, istasyon ve su deposu yoktur.**

#### *Pompalar*

##### *Madde-93*

*Yangın pompaları; sulu söndürme sistemlerine basınçlı su sağlayan, anma debi ve anma basınç değeri ile ifade edilen pompalardır. Pompaların, kapalı vana (sıfır debi) basma yüksekliği anma basma yüksekliği değerinin en fazla % 140'ı kadar olması ve % 150 debideki basma yüksekliği anma basma yüksekliğinin % 65'inden daha küçük olmaması gerekir. Bu tür pompalar, istenen basınç değerini karşılamak şartıyla, anma debi değerlerinin % 130'u kapasitedeki sistem talepleri için kullanılabilir.*

*Sistemde bir pompa kullanılması hâlinde, aynı kapasitede yedek pompa olması gerekir. Birden fazla pompa olması hâlinde, toplam kapasitenin en az % 50'si yedeklenmek şartıyla, yeterli, sayıda yedek pompa kullanılır.*

**Ancak Otelin yangın pompalarına ait spesifik özelliklerini sağlayabilecek yedekli bir pompa sistemi bulunmamaktadır.**

#### *Yangın Dolapları Sistemi*

*Madde 94- Yangın dolapları sistemi sabit boru tesisatı ile yangın dolaplarından meydana gelir.*

- a) Sabit boru tesisatı ;*
- 2) Yüksek binalar, alışveriş merkezleri, otoparklar ve benzeri yerlerde ıslak veya kuru sabit boru sabit boru sistemi üzerinde, itfaiye ve eğitilmiş personelin kullanımına*

olanak sağlayan bağlantı ağızları bırakılmalı ve bu bağlantı ağızları yangın merdiveni veya güvenlik hacmi gibi korunmuş mekanlarda olmalıdır.

b) Yangın Dolapları ;

- 1) Yüksek yapılar, çarşılar, toplanma amaçlı binalar, konaklama ve sağlık amaçlı yapılar, kapalı kullanım alanı 2000 m2 den büyük olan bütün binalar, 1000 m2 den büyük imalathane ve atölyelere yangın dolabı yapılacaktır.
- 2) Yangın dolapları her katta ve yangın duvarları ile ayrılmış her bölümde aralarındaki uzaklık 30 m' den fazla olmayacak şekilde düzenlenecektir. Yangın dolapları mümkün olduğu kadar koridor çıkışı ve merdiven sahanlığı yakınına kolaylıkla görülebilecek şekilde yerleştirilecektir. Binanın sprinkler sistemi ile korunması ve katlara itfaiye bağlantı ağzı bırakılması durumunda yangın dolapları arasındaki uzaklık 45 m'yi kadar çıkarılabilir.

**Ancak Otelin “yüksek bina” sınıfında,konaklama ve toplam kapalı kullanım alanının 2000 m2'den büyük olması şartlarını sağlamasına rağmen sadece 2 ad. yangın dolabı bulunduğu ve gerek mesafe gerekse adet olarak yetersiz oldukları tespit edilmiştir. Ayrıca sistemi su sağlayan deposun da boş olduğu tespit edilmiştir.**

*Sprinkler sistemi*

Madde 96- Aşağıda belirtilen yerler tam veya kısmi otomatik sprinkler sistemi ile korunmak zorundadır.

**a) Büro ve konut haricindeki bütün yüksek binalar,**

b) Yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla olan büro binaları,

c) Yapı yüksekliği 51.50 m'yi geçen apartmanlar,

d) Araç kapasitesi 20 den fazla olan veya birden fazla bodrum katı kullanan kapalı otoparklarda,

**e) Yatak sayısı 200'ü geçen otel, pansiyon ve misafirhanelerde,**

f) Toplam kullanım alanı 2000 m2 nin üzerinde olan katlı mağazalar,alışveriş, ticaret, eğlence ve toplanma yerleri otomatik sprinkler sistemi ile korunacaktır.

**Sprinkler sistemlerine suyu sağlayan sabit boru tesisatı çapı yapılacak hidrolik hesaplara göre belirlenmelidir.**

**Ancak Otel büro ve konut harici yüksek binalar ve yatak sayısı 200'ü geçen otel şartlarını sağlamasına rağmen otelde sprinkler tesisatı tesis edilmemiştir.**



*Tesisat Şaftları*

**Tesisat şaftlarında katlar arasında duman geçirmezliğin sağlanmadığı ve kapaklarının lambri kaplama olduğu gözlenmiştir.**

## Yangın Algılama ve Elektrik Tesisatlarının Durumu

Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik uyarınca otelde yangın algılama sistemi kurulduğu görülmüştür.

Otele ait Yangın Algılama ve Uyarı Sisteminin meydana gelen dumanı algılayarak uyarıları verdiği gözlemlenmiştir.



Odalarda, dedektörlerin odanın ortası yerine duvarlara yakın yerleşimler yapıldığı gözlemlenmiştir. Dedektörlerin mümkün olduğunca odanın her tarafına eşit mesafede olacak şekilde odaların ortalarında olması daha uygun olacaktır.



**TS CEN/TS 54-14 YANGIN ALGILAMA VE YANGIN ALARM SİSTEMLERİ - BÖLÜM 14: PLANLAMA, TASARIM, MONTAJ, İŞLETMEYE ALMA, KULLANIM VE BAKIM İÇİN KILAVUZ BİLGİLER** A.6.5.2 Ses sinyalleri A Bendinde belirtilen “Alarmin uyuyan insanları uyandırması gerekiyorsa yatak başındaki asgari ses seviyesi 75 dB(A) olmalıdır.” Maddesine yönelik oda içlerinde yangın uyarma ekipmanı görülmemiştir (Dedektör altı buzzer/siren).

Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik Madde 82'ye göre Yangın hâlinde otomatik olarak gerekli kontrol fonksiyonlarını yerine getirecek acil durum kontrol sisteminin Duman Kontrol Sistemleri, Merdiven ve Asansör Kuyusu Basınçlandırma Sistemleri gibi yangın anında duman tahliyesi sağlayacak ve güvenli kaçış alanı oluşturacak mekanik sistemleri kontrol etmesi gerekmektedir. Ancak yapıda bu mekanik sistemler görülmemiş dolayısıyla yangın algılama sistemi koridorlarda biriken duman tahliye etmesi gereken bu sistemleri devreye alamamıştır.

Acil Yönlendirme armatürlerinin yeterli sayıda ve kaçış esnasında her yönden kolayca görülecek şekilde yerleştirilmediği görülmüştür. Bu durum kaçış yolunun kolayca bulunmasını engellemiştir.

Acil kaçış için yönlendirilen merdiven, Acil kaçış şartlarını sağlamamaktadır. Acil kaçış merdiveni, bina içerisinde olacak ise, yangına 120 dakika dayanıklı ve duman sızdırmaz bir duvar ile ayrılmış ve basınçlandırılmış olması gerekmektedir. Acil çıkış için kullanılan ve binanın dışında bulunan merdivene ise bir yönlendirme bulunmamaktadır.



## Sonuç

Raporda anılan mevcut ve yürürlükten kaldırılmış olan Yönetmelikler hükümlerince, Mevcut Yapı olarak kabul edilen Konaklama tesisinde (otel) ; mal sahibi ve idarelerce yönetmelikte hüküm verilmiş olan bir yıllık sürecin üzerinden 23 ile 16 yıl süre geçmiş olmasına rağmen, ilave ve iyileştirici ek önlem alınmadığı ve yangına karşın iyileştirme çalışmasında bulunulmadığı anlaşılmaktadır.

Diğer taraftan, yine yönetmelikte zemin duvar ve çatı kaplamalarının hangi cins malzemelerden olacağı ve ne şekilde kullanılacağı açıkça belirtilmesine karşılık otelin bölümlerinde ve dekorasyonunda, kolay yanıcı ve tutuşan dekoratif ve/veya kalıcı zemin kaplaması kullanıldığı gözlenmiştir. Mimari olarak en önemli eksiklik ise otelin ana merdivenin korunumsuz olarak tüm bina yüksekliğinde devam etmesi olarak göze çarpmaktadır.

Binalarda yer alan mekanik tesisat sistemlerinin (ısıtma, havalandırma, yangın algılama ve söndürme sistemleri gibi) düzenli olarak Odalarınca eğitilmiş ve belgelendirmiş mühendisler tarafından kontrol edilmesi gerekmektedir. Bu tür sistemlerin denetimsiz bırakılması, küçük bir büyük çaplı felaketlere dönüşmesine sebep olabilir. Bu örnekte de görüldüğü üzere mimari eksikliklerin yanı sıra yangın algılama ve söndürme sistemlerindeki uygunsuzluklar da ortaya çıkan yangının büyümesine ve afete dönüşmesine neden olmuştur.

Bu konuda etkin ve tarafsız denetimlerin olması için Odalar olarak sorumluluk almaya hazır olduğumuzun bilinmesini isteriz!

Yangın riskini azaltmak için sadece teknik çözümler yeterli değildir. Otel çalışanlarının yangın güvenliği ve acil durum prosedürleri konusunda düzenli olarak eğitilmesi, böyle durumlarda can kayıplarını ve yaralanmaları önlemede kritik bir role sahiptir. Ayrıca, misafirlerin de acil durumlarda nasıl davranacakları konusunda bilgilendirilmesi önem arz etmektedir.

Bu olay, yangın güvenliğiyle ilgili mevzuatın gözden geçirilmesi ve daha etkin uygulanması gerektiğini bir kez daha gözler önüne sermiştir. TMMOB'ye bağlı Odalar olarak, ilgili mevzuat düzenlenmesi ve uygulanması sürecinde her türlü desteğe ve görev almaya hazır olduğumuzu bir kez daha ifade etmek isteriz.

Yetkili makamlara, yangın güvenliği standartlarının denetimini artırma ve yaptırımları sıkılaştırma çağrısında bulunuyoruz.