

**T.C.**  
**BOLU**  
**CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞINA**  
**(BİLİRKİŞİ HEYET ÖN RAPORU)**

**SORUŞTURMA NO** :2025/962 Soruşturma Dosyası

**MÜŞTEKİ/MAĞDUR** : Otel Çalışanları ve Otel Müşterileri

**VEKİLİ** : -

**ŞÜPHELİ** : -

**ŞÜPHELİ VEKİLİ** : -

**SORUŞTURMA KONUSU** : Bolu ili Kartalkaya Mevkiinde yer alan Grand Kartal Otel isimli işletmesinde 21.01.2025 tarihinde meydana gelen yangın olayı

**OLAY TARİHİ** : 21.01.2025 – Saat : 03:20

**GÖREVLENDİRME**

**TARİHİ** : 21.01.2025

**VERİLEN SÜRE** : -

**KEŞİF TARİHİ** :21.01.2025 – 22.01.2025

**RAPOR TARİHİ** : 23.01.2025

## 1. İNCELEMENİN KONUSU, KAPSAM VE SINIRLARI

Bolu Cumhuriyet Başsavcılığı'na bilirkişi komisyonumuz yazılı olarak resen bilirkişi heyeti olarak görevlendirilmiş olup Bolu ili Kartalkaya Mevkiinde yer alan Grand Kartal Otel isimli işletmede 21.01.2025 tarihinde saat 03:20 sularında yangın olayının meydana geldiği, yangın olayında çok sayıda ölü ve yaralının olduğu bildirilerek soruşturmaya konu yangın olayının soruşturma dosyası üzerinde yer alan evraklar üzerinde ve davaya konu otelde bizzat inceleme yapmak suretiyle ve tüm yönleriyle detaylı olarak komisyonumuzca incelenmesi talep edildi. İnceleme neticesinde;

- Yangın olayının ne zaman, ne şekilde ve hangi mahalde başladığı hususunun somut şekilde ortaya konulması;
- Yangın olayının meydana gelmesinde herhangi bir kişi / kişilerin hata, kusur ya da ihmalinin bulunup bulunmadığı,
- Davaya konu yangın olayının meydana geldiği yapının ruhsat eki projelere uygun olup olmadığı,
- Yangın olayının meydana geldiği yapılara ilgili idaresince iskân belgesi ile işletme ruhsatı düzenlenip düzenlenmediği,
- İlgili yapıda iş sağlığı ve güvenliği yönünden gerekli önlemlerin alınıp alınmadığı;

Hususlarının komisyonumuzca tespit edilmesi ve ilgili hususlarla ilgili olarak öncelikle denetime ve hüküm kurmaya elverişli bilirkişi ön raporu hazırlanması ve dosyaya yeni kazandırılacak delillerden sonra da bilirkişi kök raporu hazırlanması talep edilmektedir.

## 2. BİLİRKİŞİLERDEN GÖZLEMLENMESİ VE İNCELENMESİ İSTENEN MADDİ UNSURLAR

Soruşturmaya konu Grand Kartal Otel isimli işletmesinin tüm mahallerinde uygulama projesi ve eklerine göre gerekli incelemelerin yapılması ile soruşturma dosyasında yer alan tüm evraklar üzerinde inceleme yapılması talep edilmektedir. İş bu bilirkişi raporu da soruşturmaya konu Grand Kartal Otel isimli işletmede komisyonumuzca mahallinde yapılan test, inceleme, ölçüm ve gözlemlere ve soruşturma dosyasına kazandırılan mevcut evraklara göre hazırlanmıştır.

## 3. ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME

Komisyonumuz görevine T.C. Bolu Cumhuriyet Başsavcılığının yazılı olarak yapmış olduğu görevlendirme ile birlikte 21.01.2025 tarihinde başlamıştır. Yapılan görevlendirmeye istinaden komisyonumuz derhal Mahkeme Heyeti ile birlikte Grand Kartal Otel isimli işletmenin olduğu mahalle hareket etti. Komisyonumuz 21.01.2025 tarihinde saat 07:30'da yanan otelin olduğu alana ulaştı. Soruşturmaya konu otele ulaşıldığında otelin halen yanmakta olduğu, otel

içerisinde bilirkişilerin giriş yapmasına olanak bulunmadığı, yangın olayının halen devam etmekte olduğu görüldü. Bilirkişi heyeti olarak bina etrafında gerekli ön incelemeler, tespit ve analizler yapıldı. Yapıya ilişkin ruhsat, uygulama projeleri vb. evrakların bilirkişi komisyonuna sunulması gerektiği, kapalı devre güvenlik kamera sistemine zarar gelmeden ilgili dijital delillerin muhafaza altına alınması gerektiği vb. bilgilendirmeler ilgili birimlere iletildi.

Komisyonumuz soruşturmaya konu olayda yangın sebebiyle bazı delillerin kaybolabileceğini ve kaybolabilecek delillerin soruşturmanın aydınlatılmasında büyük önem arz ettiğini değerlendirerek otelde yangın olayı devam etmesine rağmen 21.01.2025 tarihinde saat 18:00'da otelin 5. Katından (otel girişinden +- 0.0 kotu) yanan otele giriş yaptı ve soruşturmaya konu mahallerde (5. Kat +- 0.0 metre kotu ve 4. Kat -4.31 metre kotu) gerekli teknik incelemeleri yapmaya başladı. İlgili mahallerde yaklaşık 1 saat çalışma yapılmış olup yangının halen devam ediyor olması ve yangının tekrar alevlenmesi sebebiyle incelemelere ara verildi.

Komisyonumuz soruşturmaya konu otele 22.01.2025 tarihi saat 10:00'da yeniden ulaşmış ve saat 17:00'a kadar incelemelerde bulunmuştur. Bu tarihte yapılan inceleme yangının kontrol altına alınmış olması sebebiyle detaylı olarak yapılabilmektedir. İncelemede otelin tüm katlarına ve tüm mahallerine eksiksiz olarak ulaşılmış ve tüm mahaller tek tek kontrol edilmiştir. Komisyonumuzca mahallinde (yanan otel üzerinde) ve soruşturma dosyası üzerinde yapılan inceleme, ölçüm, gözlem ve analizler neticesinde tespit edilen hususlar aşağıda özet olarak (raporun ön rapor olarak hazırlanması sebebiyle ve dosyasına kazandırılacak yeni delillerin olacağı ve soruşturma dosyasına kazandırılacak yeni delillerden sonra dosyanın yeniden değerlendirilmesi gerektiği değerlendirildiğinden) bilgilerinize sunulmuştur.

### **3.1. SORUŞTURMAYA KONU YAPIYA AİT BELGELER ÜZERİNDE YAPILAN ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME**

**3.1.1.** Soruşturmaya konu Grand Kartal Otel isimli işletmenin 22.07.1997 tarih ve 73 ruhsat numarası ile yapı ruhsatı alınmış olup ruhsat ve ruhsat eki mimari projeler Komisyonumuza tevdi edilmiştir.

**3.1.2.** Soruşturmaya konu Grand Kartal Otel isimli işletmenin 04.01.1999 tarih ve 1 ruhsat numarası ile tadilat ruhsatı alınmış olup tarafımıza tevdi edilmiştir ancak tadilat ruhsatı eki projeler tarafımıza tevdi edilmemiştir.

**3.1.3.** Soruşturmaya konu Grand Kartal Otel isimli işletmenin 06.01.1999 tarih ve 2 belge numarası ile yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınmış olup tarafımıza tevdi edilmiştir.

**3.1.4.** Soruşturmaya konu Grand Kartal Otel isimli işletmenin kapalı devre güvenlik kamera sisteminde kayıtlı olan dijital delille komisyonumuza tevdi edilmiş olup komisyonumuz dijital deliller üzerinde hızlıca ön inceleme yapmış ve yangının çıkış sebebi tespit edilmiştir.

**3.1.5.** Soruşturmaya konu Grand Kartal Otel isimli işletmeye ait "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı", "Turizm İşletme Belgesi", "İş Sağlığı ve Güvenliği Tespit ve Öneri Defteri", "Risk Analizi", "Yangın Algılama ve Uyarı Sistemleri ile Yangın Dolapları (Tüpler Dahil) Periyodik Kontrol

Kayıtları”, “Elektrik Kuvvetli ve Zayıf Akım Tesisatı ile Temel Topraklama Tesisatı Periyodik Kontrol Kayıtları”, varsa “Tadilat Projelerinin” soruşturmaya konu yapının ilgili idarelerince yapılan denetimlerine dair denetim raporları ve soruşturmaya konu olayın aydınlatılmasında önem arz eden diğer resmi evraklar komisyonumuza henüz tevdi edilmemiştir. Eksik evraklar soruşturma dosyasına kazandırıldığında bu hususlar komisyonumuzca yeniden değerlendirilecektir.

### **3.2. SORUŞTURMAYA KONU YAPI ÜZERİNDE YAPILAN TEKNİK ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME**

#### **a) RUHSAT YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ**

-Soruşturma konusu yapı belediye mücavir alan sınırları dışında Orman Arazisinde kalmakta olup Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından Bolu Valiliği'ne gönderilen yazı ile 06.02.2003 Tarih ve 122-585-4478 sayılı Kamu Arazisi İrtifak Hakkı kapsamında Kesin Tahsis Belgesi ile 30.09.1971 Tarihinden itibaren 49 yıllığına firma adına kesin tahsis yapıldığı anlaşılmıştır.

-22.07.1997 Tarih ve 73 Ruhsat Numarası ile “Bolu Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü’nden taşınmazın İnşaat Ruhsatı alınmıştır. Ruhsat eki mimari projeler tarafımıza tevdi edilmiştir. İnşaat Ruhsatında yapının yüzölçümü 12.960,00 m<sup>2</sup> olarak yazılmıştır.

-04.01.1999 Tarih ve 1 Ruhsat Numarası ile “Bolu Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü’nden taşınmaz için Tadilat Ruhsatı alınmıştır. Tadilat Ruhsatında tadilat alanı 3.224,00 olarak yazılmıştır. Tarafımıza tadilat ruhsatı eki projeler tevdi edilmemiş olup buradan söz konusu yapıda 3.224,00 m<sup>2</sup> lik alanda tadilat yapıldığı anlaşılmıştır.

-04.01.1999 Tarih ve 1 Ruhsat Numarası ile “Bolu Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü’nden Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) alınmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesinde yapı yüzölçümü 16.192,00 m<sup>2</sup> olarak yazılmıştır.

-Soruşturma konusu yapının inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinden Yapı Sahibinin Kartal Otel Turizm A.Ş. olduğu anlaşılmıştır.

-Soruşturma Konusu yapının Otel olarak işletildiği ve tesisin 24/1/1973, 7/8/97, 11/4/200, 21/03/2002 ve 22/10/2021 tarihlerinde Turizm İşletmesi Belgesi ve Turizm İşletmesi Belgesi belgelerini aldığı görülmüştür.

Tarafımıza Tevdi Edilen 04.01.1997 Tarih ve 73 Ruhsat Numaralı İnşaat Ruhsatı eki mimari projeler ile yerinde yapılan inceleme ve tespitlerde aşağıda yazılı farklılıklar tespit edilmiştir;

-Yerinde yapılan incelemede binanın arka cephesi (doğu cephesi) -14 Kotunda (1. Kat) kafeterya ve kayak alanı olarak kullanılan yaklaşık 4,70x42,00 m dış ölçülerinde tek katlı ilave yapının mimari projesinde olmadığı yapıya sonradan eklenti olarak yapıldığı anlaşılmıştır.

-Yapının Sağ (Güney) ve Sol Yan (Kuzey) Cephelerinde ruhsat eki projelerinde -7,54 Kotu (3.Kat) , -4,31 Kotu (4.Kat), 0,00 Kotu (Zemin Kat) katlarının mimari projesinde olmadığı ruhsat sonrası ilave olarak yapıldığı anlaşılmıştır.

-Yapının mimari projesinde 0.00 Kotu (5.Kat) ve 6.03 Kotu (6.Kat) arasında kesitlerde görünen tesisat katının yerinde asma kata çevrilerek ofis ve oyun alanları olarak kullanıldığı

-Binanın 22.18 Kotu (11.Kat) mimari proje kat planının tamamı lojman ve depo mahallerinden oluşmakta iken yerinde otel müşteri odaları ve personel olarak düzenlenerek kullanıldığı

-Binanın +25.41 Kotu (12. Kat) mimari kat planında asansör katı olarak görünen katın Kral Dairesi ve asansör makine dairesi olarak tadilat yapılarak kullanıldığı.



**RUHSAT EKI  
PROJESİNDE OLMAYAN EKLENTİ**

Söz konusu ilave eklenti ve yapıların ruhsat eki proje ile uyumlu olmadıkları tespit edilmiş ancak 04.01.1999 Tarihinde yapı için alınan tadilat ruhsatında 3.224,00 m<sup>2</sup> lik ilave alan eklentisi yapıldığı anlaşılmıştır. Ancak tarafımıza tadilat ruhsatı eki tadilat projeleri tevdi edilmediğinden sözü edilen ilave alanların ve fonksiyon değişikliklerinin projeye aykırı olup olmadıkları hususunda bir tespit yapılamamıştır. Tadilat Ruhsatı eki Tadilat Projesi tarafımıza tevdi edildikten sonra bu hususta yeniden inceleme yapılacaktır.

## **b) YAPININ YANGIN YÖNETMELİĞİ YÖNÜNDE DEĞERLENDİRİLMESİ**

- Bina kullanım sınıfının “Konaklama Amaçlı Binalar Sınıfında” olduğu;
- Oteldeki yatak sayısının 200’ün üzerinde olduğu (Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 26.05.2021 tarihinde verilen Turizm İşletme Belgesine göre ilgili otelin yatak sayısının 294 olduğu görüldü),
- Bina yüksekliğinin 29.50 metre, yapı yüksekliğinin ise 43.50 metre olduğu, bu bağlamda ilgili yapının “Yüksek Bina” sınıfına girdiği,
- Soruşturmaya konu Grand Kartal Otel isimli işletmenin 06.01.1999 tarih ve 2 belge numarası ile yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) almış olduğu, yapının iskan ruhsatı aldığı tarihte uygulamaya esas herhangi bir yönetmeliğin bulunmadığı,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ilk olarak 26.07.2022 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Soruşturmaya konu yapı bu hali ile yangın önlemleri yönünden herhangi bir yönetmelik hükmüne tabi olmadığı, ilgili yapının “mevcut yapı” olarak değerlendirildiği,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik 27.11.2007 tarihinde yayımlanmış olup eski yönetmelik yürürlükten kalkmıştır. 27.11.2007 tarihli yönetmeliğin 10. Kısmı “Mevcut Binalar Hakkında Uygulanacak Hükümler” ile ilgili olup bu binalarda uygulanacak yangın güvenlik önlemlerini içermektedir.
- 27.11.2007 tarihli Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 138. Maddesi 4. Fıkrasında “(Ek: 14/6/2017-2017/10459 K.) 19/12/2007 tarihinden önce yapı ruhsatı başvuru dilekçesi eki yapı projeleri ilgili idaresince onaylanmış olan yapı, bina, tesis ve işletmeler de bu Yönetmeliğin uygulanması açısından mevcut yapı olarak kabul edilir.” Denilmekte olup soruşturmaya konu otelin değerlendirmesi bu kapsamda yapılmıştır.
- Mevcut yapılarla ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 141-142-143’e göre yapıda ilave çıkış ve kaçış merdiveni, yağmurlama sistemi, itfaiye su alma ağızı, yangın algılama ve uyarı sistemleri tesis edilmesi, asansörlerin yangın algılama sistemi ile bağlantısının yapılması gerekmektedir. Komisyonumuzca mahallinde yapılan incelemede yapıda ilave çıkış çıkış ve kaçış merdiveni, yağmurlama sistemi, itfaiye su alma ağızı tesis edilmediği görüldü.
- Soruşturmaya konu otelde yangın algılama sisteminin tesis edilmiş olduğu ancak yangın algılama santralinin otelin doğru mahallinde konumlandırılmadığı, santrale gelen muhtemel yangın ihbarlarının otel çalışanlarınca öğrenilmesinin teknik olarak mümkün olmadığı, santralin daimi personel bulundurulduğu bir alana tesis edilmesi gerekirken ilgili cihazın otelin kuytu bir köşesine konumlandırıldığı, ayrıca yangın algılama ve uyarı sistemlerinin meri mevzuata uygun şekilde ve uygun mahallere yeterli sayıda tesis edilmediği, binanın giriş

katında yangın santralının mevcut olduğu, yangın santralının yangının etkisi ile küle döndüğü ve kömürleştiği, yangın santralının mevcut durumu sebebiyle santralden log kaydı elde edilemeyeceği, yapıda yapılan incelemede oteli kullanan müşteri odalarının tamamında optik duman detektörlerinin mevcut olduğu fakat ilgili detektörlerin yangın anında çalışmadığı, yapının koridor, hol, yemekhane, otel çalışanların kaldığı yatak odalarında vb. yangın detektörlerinin mevcut olmadığı, yapıda yer alan mutfak bölümünde multi detektörlerin (optik duman detektörü, sıcaklık detektörü) mevcut olması gerekirken ilgili alanda herhangi bir detektörün tesis edilmediği, ilgili yapıda sadece müşteri odalarında detektörlerin mevcut olduğu, diğer mahallerin hiçbirinde yangın algılama sisteminin mevcut olmadığı, yangın ikaz sisteminin (ikaz ve uyarı hoparlörleri ile yangın uyarı butonları) ilgili yapının sadece koridor bölümünde yer aldığı, yangın ihbar sisteminde kullanılan yangın ihbar butonlarının bilim, fen ve sanat kurallarına uygun şekilde tesis edilmediği, ilgili yangın ikaz butonlarından bazılarının işlevlerini yerine getirecek özellik ve nitelikte olmadığı, ikaz butonlarına basılsa dahi butonların yangın alarmını devreye alamadığı, (örneğin 10 kat (+18.95 kotu) koridorunda yer alan yangın ihbar butonunun içi komisyonumuzca açılmış olup yangın ihbar butonuna basıldığında yangın ikaz sistemini devreye almadığı, cihaz içerisinde teknik olarak yangın uyarısını devreye alacak özelliklere sahip olmadığı), ayrıca yangın algılama sisteminin yangın santrali ile bağlantısının yapıldığı görülmekle birlikte yangın santralinden katlarda yer alan yangın ikaz cihazlarına bağlantının (kabloların) mevcut olmadığı, yangın anında yangın ikazının sadece yangın santraline iletilmediği, yangının sadece yangın santralinde görev yapan personel tarafından öğrenilebildiği, yangın algılama sisteminin otomatik olarak devreye girmesi ve otomatik olarak ikaz üreterek yapıdaki tüm mahallere yangın olduğu bilgisini / ikazını iletmesi gerekirken bu bağlantının yapılmadığı için yangının otel müşterileri ve personelleri tarafından öğrenilemediği, soruşturmaya konu somut olayda da yangın ikazının oteldeki hiçbir katta devreye girmediği, santralden otelin ilgili mahallerine yangın ikazının gönderilmediği, yangın ikaz sisteminin bu şekilde tasarlanmış ve ikmal edilmiş olmasının bilim, fen ve sanat kurallarına aykırılık teşkil ettiği,

- Soruşturmaya konu yapının acil durum aydınlatma sistemi komisyonumuzca incelenmiş olup yapılan incelemede; acil durum aydınlatma sisteminin sadece yangın merdiveninin olduğu mahalde mevcut olduğu, bu alan dışındaki hiçbir mahalde acil durum aydınlatma sisteminin mevcut olmadığı, mevcut aydınlatma sisteminde kullanılan aydınlatma armatürleri içerisinde yer alan bataryaların da zaten ölü / bitik vaziyette olduğu, ilgili bataryaların ölü / bitik vaziyette olduğu hususunun komisyonumuzca yapılan ölçümlerle sabit olduğu, şebeke beslemesinin olmadığı durumda en az 120 dakika kesintisiz aydınlatma sağlanması gereken ilgili armatürlerin şebeke beslemesi kesildiği anda anında kapandığı, aydınlatma armatürlerinin akülerinin belirli aralıklarla değiştirilmesi ve ilgili armatürlere gerekli test ve bakımların yapılması gerekirken bu bakımların yapılmadığı, acil durum aydınlatma sisteminin soruşturmaya konu yangın olayında hiç çalışmadığı, acil durum aydınlatma sisteminin çalışmamasının yangın olayında yaşanan can ve mal kayıplarında ciddi artışa sebep olduğu, yangından kaçmaya çalışan mağdurların kaçış merdivenini ve koridorlar başta olmak üzere önlerini göremedikleri ve yangın merdivenini bulamayarak panikle yanlış yönlere yöneldikleri, özetle acil durum aydınlatma sisteminin mevzuata, bilim, fen ve sanat kurallarına uygun şekilde tesis edilmediği hususunun sabit olduğu,

- Soruşturmaya konu yapının acil durum yönlendirme sistemi komisyonumuzca incelenmiş olup yapılan incelemede; acil durum yönlendirme işaretinin sadece kat koridorundan binanın tek kaçış merdivenine açılan kapısının üzerinde yer aldığı, bu mahal dışında otelin hiçbir mahallinde (bina son çıkışı dahil) acil durum yönlendirme işaretinin bulunmadığı, yönlendirme sisteminde kullanılan yönlendirme armatürleri içerisinde yer alan bataryaların ölü / bitik vaziyette olduğu, bataryaların bitik vaziyette olduğu hususunun komisyonumuzca batarya üzerinde yapılan ölçümlerle sabit olduğu, şebeke beslemesinin olmadığı durumda en az 120 dakika kesintisiz yönlendirme sağlaması gereken ilgili armatürlerin şebeke beslemesi kesildiği anda kapandığı, acil durum yönlendirme armatürlerinin akülerinin belirli aralıklarla değiştirilmesi ve ilgili armatürlere gerekli bakımların düzenli olarak yapılması gerekirken bu bakımların yapılmadığı, acil durum yönlendirme sisteminin soruşturmaya konu yangın olayında hiç çalışmadığı, kaçış merdivenini kullanmak suretiyle üst katlardan alt katlara inen ya da bodrum katlardan yukarı çıkan müşterilerin zemin seviyesinden bina dışına çıkışını yönlendirecek acil durum yönlendirme işaretinin mevcut olmadığı, iş bu sebeple yangın anında oteli terk etmek isteyen kişilerin kaçış merdivenine erişse dahi zemin kata erişim sağlayamadığı, yangın merdiveninden çıkışı bulamayan mağdurların panikle bina dışı yerine farklı katlara ve farklı mahallere yönelmiş olabileceği, bu durumun da can kaybının artışına sebep olduğu,
- Soruşturmaya konu yapının asansörleri yangın yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup yapılan incelemede; ilgili otelde toplamda 5 adet asansörün mevcut olduğu, asansörlerden 1 tanesinin panoramik (cam kaplama), 4 tanesinin insan taşımak için tesis edilmiş insan asansörü olduğu, bunlardan 1 tanesinin ise sadece personele tahsis edilmiş olduğu görüldü. Otelde yer alan toplam 5 adet asansörden 4 tanesinin makine dairesiz asansör olduğu, asansörlerden 1 tanesinin ise makine dairesiz özellikte olduğu, asansörlerin yangın algılama ve uyarı sistemine bağlantılarının yapılmadığı, oteldeki asansörlerde kata getirme sisteminin mevcut olmadığı, otelde kurulu bulunan yangın algılama sisteminin çalışmıyor olduğu sabit olmakla birlikte ilgili sistem çalışsa dahi asansörlerin kata getirme sistemine sahip olmaması sebebiyle can ve mal kaybını önleyecek özellik ve nitelikleri barındırmadığı, komisyonumuzca yapılan incelemede asansörlerin otelin giriş katında ve kapıları kapalı vaziyette bulunduğu, yangın anında asansörü kullanan kişilerin (asansörü kullanan var ise) elektrik kesintisi meydana geldiği anda asansör içerisinde mahsur kalmış olabileceği, asansörün beslemesinin yapıldığı kabloların alev geciktirici tipte olmadığı,
- Soruşturmaya konu yapının elektrik kuvvetli ve zayıf akım tesisatı komisyonumuzca incelenmiş olup inceleme neticesinde; otelin bir çok katında elektrik tesisatının yakın tarihte yenilendiği, yenilenen tesisat da dahil olmak üzere otelin elektrik iç tesisatının meri mevzuata uygun olarak tesis edilmediği, elektrik tesisatında kullanılan kabloların alev geciktirici özellik ve nitelikte olmadığı, kabloların halojen free özellik ve nitelikte olmadığı, yapıda kullanılan kabloların ve kablo eklerinin kesitlerinin, özelliklerinin ve niteliklerinin mevzuata, bilim, fen ve sanat kurallarına uygun şekilde tesis edilmediği, elektrik kablolarının kablo şaftlarına ve kablo kanallarına uygun şekilde yerleştirilmediği, elektrik iç tesisatındaki kabloların gelişigüzel şekilde tesis edildiği, kaçış merdiveninin olduğu mahalde dahi kolon hatlarının ve sorti hatlarının tesis edilmiş olduğu, bir çok mahalde elektrik kablolarının mekanik tesisat içerisine



(ıslak hacim yanına) yerleştirilmiş vaziyette bulunduğu, elektrik kablolarının mekanik tesisatla birlikte aynı shaft içerisinde yer almasının bilim, fen ve sanat kurallarına aykırılık teşkil ettiği, elektrik tesisatının bir çok noktasına eklerin yapılmış olduğu, yapılan eklerin usule uygun olarak tesis edilmediği, genel olarak elektrik iç tesisatının mevzuata uygun tesis edilmediği, binanın topraklama sisteminin de yeterli olmadığı, her ne kadar soruşturmaya konu yangın olayı elektrik iç tesisatı kaynaklı olarak başlamamış olsa da elektrik tesisatının usule uygun şekilde ikmal edilmesinin yapıdaki can ve mal kayıplarının artışına sebebiyet verdiği hususunun sabit olduğu,

- Davaya konu yapının 4. Kat (-4.91 metre kotu) yangın kaçış merdiveni tavanında 3 adet baz istasyonu modülünün (kutusunun) mevcut olduğu, baz istasyonunu beslemek için ilgili modüllere çok sayıda kuvvetli ve zayıf akım besleme kablosunun çekilmiş olduğu, yangının etkisi ile ilgili besleme hatlarının eridiği ve yangın kaçış merdivenini kullanılamaz hale getirdiği, kaçış merdiveni içerisine baz istasyonu tesis edilmesinin (toplamda 3 adet modül ve 1 adet pano) mevzuata ile bilim, fen ve sanat kurallarına aykırılık teşkil ettiği, otelde ilgili modülleri yerleştirecek onlarca uygun mahal olmasına rağmen ilgili baz istasyonu modüllerinin yangın kaçış merdiveni boşluğuna tesis edildiği, baz istasyonu modüllerinin ve ilgili modülleri beslemek için kullanılan kabloların mevzuata uygun mahallere tesis edilmediği,
- Mutfak ve restoran bölümündeki ızgara ve kuzine ocaklarda davlumbaz içi otomatik yangın söndürme sistemi tesis edilmediği görüldü.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Madde 165'e göre otellerde 200 yatak sayısı geçildiğinde yağmurlama sistemi kurulması zorunlu olmasına rağmen soruşturmaya konu otelde 294 yatağın mevcut olduğu halde yağmurlama (sprinkler) sisteminin tesis edilmediği görüldü.
- Soruşturmaya konu otelde bütün katlarda 2'şer adet yangın dolabının mevcut olduğu, ilgili dolapların her birinin içerisinde 1 adet yangın söndürme tüpünün mevcut olduğu, komisyonumuzca yapılan inceleme esnasında, oteldeki yangın dolabı tesisatında suyun mevcut olmadığı, yangın dolaplarının kullanım suyu sağlayan ortak depodan beslendiği ve yangın pompası sisteminin olmadığı görüldü.
- Soruşturmaya konu otelin kalorifer ısıtma sisteminin (fuel-oil yakıtlı) ve mutfakta kullanılan LPG tesisatına ait depoların bina dışında konumlandırılmış olduğu, bu iki sistemin yangının çıkışı ve büyümesinde doğrudan ya da dolaylı etkisinin olmadığı görüldü.
- Bina dış cephe kaplaması ahşap taşıyıcı üzerine ahşap yalı baskısı olup dış cephe kaplaması ile duvar arasında ısı yalıtımı olarak XPS uygulandığı görüldü. Sadece otelin doğu cephesinin bir bölümünde ısı yalıtımı olarak bir yüzü alüminyum folyolu cam yünü uygulandığı görüldü. Yanan bölümlerin çatı kaplaması incelendiğinde alüminyum sandviç panel olduğu, aralarında organik esaslı ısı yalıtım malzemesi kullanıldığı görüldü. Isı yalıtım malzemesi eridiği için yalıtım malzemesinin nevi konusunda kesin bir tespitte bulunulamadı. İlgili otelin doğu cephesi – 14 metre kotunda (1. Kat) bina dışına taşan bölümün (kayak deposunun ve kafenin) çatısının

çatı kaplamasının ahşap konstrüksiyon üzeri arduaz kaplı bitümlü çatı kaplaması olarak uygulandığı, ilgili çatı imalatının tamamının yandığı görüldü. Gerek cephe kaplaması gerekse çatı kaplamalarının yangının büyüme hızına katkıda bulunduğu, alevlerin ilgili yapının doğu cephesi (arka cephe) boyunca yayılarak bu cephede yer alan müşteri yatak odalarına nüfuz ettiği, çatı kaplamalarının yanıcı malzemeden ikmal edilmiş olmasının yapının 9. Kat (+15,72 metre kotu), 10. Kat (18,95 metre kotu), 11. Kat (+22,18 metre kotu), 12 katta (+25,41 metre kotu) ağır hasara uğramasına sebep olduğu görüldü.

- Binanın döşeme kaplamalarının halı olduğu, duvar ve tavanlarda dekor olarak masif ahşap blokların kullanıldığı (özellikle ortak kullanım alanlarında), bu durumun binanın yangın yükü yoğunluğunu artırarak yangın şiddetini ve yayılma hızını artırdığı görüldü.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 149'a göre soruşturmaya konu yapıda kaçış (yangın) merdivenlerinde yangın güvenlik holü düzenlenmesi, madde 150'ye göre her katta en az 2 çıkış sağlanması, madde 155'e göre kaçış merdivenlerinin doğal ya da mekanik yolla havalandırılması gerektiği, madde 157'ye göre kaçış merdiveni kapılarının yangına en az 90 dakika dayanıklı ve duman sızdırmaz özellik ve nitelikte ve panik barlı olması gerekmektedir.
- Binada toplam 3 adet merdivenin mevcut olduğu, bu merdivenlerin orta aks üzerinde birbirlerine yakın olarak düzenlendiği görüldü. Yapıdaki merdivenlerden birinin genel kullanıma ait olarak tesis edildiği, bir merdivenin personel merdiveni olarak ve diğer merdivenin de yangın kaçış merdiveni olarak tesis edildiği görüldü. Personel merdiveni ile kaçış merdiveninin benzer özelliklere sahip olduğu, merdivene kat koridorundan geçilmekte olduğu görüldü. Merdiven sahanlığından kapı ile kat ofisi, depo, çamaşırhane gibi her katta farklı mekanlara geçilmektedir. Ana kullanım merdiveni 3 kollu olup orta kısmında panoramik asansör mevcuttur. Kaçış merdiveni (yangın merdiveni) bina ana girişi sağ tarafında yer almakta, kat koridorundan normal kapı ile kaçış merdivenine geçiş yapılmaktadır. Merdiven sahanlığından üst katlarda kaçış merdiveni sahanlığından tek kişilik personel odalarına geçiş yapılmaktadır. Zemin katta ise revire geçilmektedir. Kaçış merdiveniyle ilgili olarak aşağıdaki eksiklikler tespit edilmiştir.
  - ✓ Kaçış merdiveni kapıları yangına 90 dakika dayanıklı ve panik barlı olması gerekirken soruşturmaya konu otelde bu kapıların ahşap özellikte (kapının kanat ve kasasının ahşap olduğu) olduğu, normal kapı kolu (panik barlı olmadığı) kullanıldığı, ilgili kapılarda duman sızdırmazlıkla ilgili herhangi bir özellik bulunmadığı görüldü.
  - ✓ Kaçış merdiveni içerisinde mevzuata aykırı olmasına rağmen elektrik şaftı, elektrik panosu, baz istasyonu vb. tesis edilmiş olduğu görüldü. Kaçış merdiveni sahanlığından mevzuata aykırı olmasına rağmen personel odalarına geçiş sağlandığı görüldü. Yangın kaçış merdiveni ve diğer merdivenlerde yangın güvenlik holünün düzenlenmediği görüldü.
  - ✓ Kaçış merdiveninde +- 0.0 metre kotu (5. Kat) ile + 6.06 metre kotu (6. Kat) arasında

yer alan tesisat katına (asma kata) geçiş yapıldığı, bu kattaki havalandırma tesisatının kaçış merdiveninin içerisinden geçtiği ve ilgili alanın yangının etkisi ile hasar alarak duman geçişine izin verdiği görüldü.

- ✓ Soruşturmaya konu yapıda en az 2 adet kaçış merdiveninin mevcut olması gerekirken yapıda 1 adet kaçış merdiveninin düzenlendiği anlaşıldı. (Yatak odalarının kapılarının arkasında asılı vaziyette bulunan tahliye planlarında tek (1 adet) kaçış merdiveni gösterildiği görüldü). Tek yönlü kaçış mesafesinin (oda kapısından yangın kaçış kapısına olan azami mesafenin) en fazla 15 metre olmasına izin verilmesine rağmen soruşturmaya konu yapıda bu mesafenin 32 metre olduğu görüldü. Tüm merdivenlerin 0.0 metre kotunda (5. Kat) ortak koridora açıldığı, buradan bina dış çıkış kapısına olan mesafenin azami 15 metre olması gerekirken 22 metre olduğu görüldü.
- ✓ Gerek ortak kullanım merdiveni, gerekse personel merdiveni ve yangın kaçış merdiveninin içerisine alev ve dumanın girdiği, ilgili mahallerin baca vazifesi görerek alev ve dumanı üst katlara yaydığı, her üç merdiven yuvasında da 1. Kat, 4. Kat, 5. Kat, 6. Kat, 7. Kat, 8. Kat, 10. Kat, 11. Kat ve 12. katlardaki yangın kapılarının ve tesisat şaft kapaklarının ve kablo kanallarının tamamen yandığı, 2. Kat, 3. Kat ve 9. katlardaki yangın merdiveni kapılarının ise kısmen hasar gördüğü tespit edildi.
- ✓ Kaçış merdiveni ile personel merdiveninin doğal ya da mekanik yolla havalandırılmadığı görüldü.

### **3.3. YANGININ BAŞLAMASI VE YAYILMASI HUSUSUNDA YAPILAN ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME**

Komisyonumuzca soruşturmaya konu otelin kapalı devre güvenlik kamera sistemi üzerinde ve mahallinde yapılan incelemede; soruşturmaya konu otelin 4. Kat (- 4.31 metre kotu) restoran bölümünün saat 03:20 sularında açık (kullanımda) olduğu, restoran bölümünde çok sayıda elektrikle çalışan cihazın mevcut olduğu, bu cihazlardan Öztiryakiler marka elektrikli endüstriyel tip ızgaradan (grill plate) saat 03:20'de başlamak üzere yavaş yavaş dumanların yükselmeye başladığı, ızgaranın içerisinde alevli şekilde yanmanın olduğunun net şekilde görüldü. Elektrikli ızgara içerisindeki kabloların üzerinde yer alan yalıtkanların yanmanın etkisi ile yalıtım özelliğini yitirdiği, iletkenlerin birbirine temas ettiği bir anda da anlık ve ufak çaplı bir parlamanın (patlama değil parlama) meydana geldiği, yanmanın artarak devam ettiği ve elektrikli ızgarada başlayan yangına zamanında müdahale edilmediği için yangının etrafa yayıldığı görüldü. Soruşturmaya konu yapının güvenlik kamera kayıtlarına göre ve komisyonumuzca soruşturmaya konu otelin tüm mahallerinde yapılan inceleme, gözlem ve analizlere göre; Grand Kartal Otel işletmesindeki yangının otelin restoran bölümünde açık vaziyette bulunan cihazdan kaynaklı olarak başladığı, yangının elektrik kaynaklı olarak başlamadığı anlaşıldı. Restoran içerisinde yer alan yanıcı ahşap iç kaplamalar, mobilyalar, dekoratif amaçlı kullanılan ahşap malzemeler nedeniyle yangının hızla büyüdüğü, yapıda yer alan merdivenlerin de baca vazifesi görerek alev ve dumanı hızla üst katlara yaydığı, restoran pencerelerinin yangında patlaması sebebiyle otelin doğu cephesi boyunca alevlerin hızla yayıldığı ve bu cephedeki otel odalarına sirayet ettiği, çatı kaplamalarının yanarak öncelikle 9.

Kat, 10. Kat, 11. Katlarda bina köşelerindeki odalara yangının sirayet ettiği, 12. Katın ise tamamen yandığı görüldü. Merdiven boşlukları ve düşey şaftlardan kaynaklı olarak oteldeki kat koridorlarına duman dolması, merdivenlerin baca vazifesi görerek kullanılmaz hale gelmesi insanların tahliyesini imkansız hale getirdiği anlaşıldı. Binanın doğu cephesinde, özellikle orta akslarda kapalı çıkmalara ait çatıların ahşap olması bu cephedeki yangın yükünü artırarak söz konusu cephedeki odalara alev ve duman girişinin miktarının ve hızının artmasına sebep olmuştur.

#### 4. GEREKÇELİ SONUÇ

Komisyonumuz soruşturmaya konu yangın olayını dosyası üzerinden ve mahallinde detaylı olarak incelemiş olup inceleme neticesinde özetle aşağıdaki hususları tespit etmiştir.

- **Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik madde 6'ya göre bu yönetmelik hükümlerinin uygulanmasından aşağıdaki kişi, kurum ve kuruluşların SORUMLU OLDUĞU komisyonumuzca değerlendirilmiştir.**

- ✓ İlgili otele 1997 ve 1999 tarihlerinde inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi veren kurumun mülga **Bolu Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü** (yeni Bolu Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü), 2009 tarihinden sonra ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi vermeye yetkili kurum olarak **Bolu İl Özel İdaresi**, Söz konusu otel işletmesine Turizm İşletmesi Belgesi düzenleyen kurum olarak **Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın** sorumlu olduğu,
- ✓ Yatırımcı kuruluş ve yapı sahibi olarak **Grand Kartal Otel** isimli işletmenin sorumlu olduğu;
- ✓ Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 26.07.2002 tarihinden itibaren oteldeki yangın sistemleri ile varsa tadilat projelerinin tasarım ve uygulanmasında sorumluluğu olan **mimar ve mühendisler ile uygulayıcı yükleniciler ve imalatçıların** sorumlu olduğu,
- ✓ Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 26.07.2002 tarihinden itibaren yapının yapılması, kullanılması, bakım, onarım ve denetiminde görev alan **müşavir, danışman, proje kontrol, yapı denetim ve işletme yetkilileri** sorumludur.

- **Komisyonumuzca yapılan ön inceleme neticesinde soruşturmaya konu yangın olayında aşağıdaki kişi, kurum ve kuruluşların KUSURLU OLDUĞU görüş ve kanaatine varıldı.**

- Yatırımcı kuruluş ve yapı sahibi olarak **Grand Kartal Otel'in sahibinin ve yöneticilerinin;** mevcut binada, yangına karşı alınması gereken tedbirleri süresi içerisinde almadığından, binanın kuvvetli ve zayıf akım tesisatının tesisini mevzuata ve bilim fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yaptırmadığından, ayrıca binadaki asansör, yangın algılama, acil durum alarmı, acil durum aydınlatma, yangın söndürme sistemlerinin periyodik kontrol test ve bakımı vb. iş ve işlemlerini mevzuat ve bilime uygun şekilde ve zamanında

yaptırılmadığından kusurlu olduğu,

- Binanın yangın algılama, uyarı, yönlendirme ve acil durum aydınlatma sistemlerinin mevzuata ve bilime uygun şekilde tesis edilmemesinden ve ilgili sistemlerin eksikliklerinin giderilmemesinden, yangın algılama ve uyarı sistemlerinin bakım, onarım çalışmalarını zamanında yaptırmamaktan dolayı (varsa) proje müellifi, ilgili sistemin eksik ve standartlara uygun olmaması nedeniyle **yapı sahipleri ile birlikte yapı müteahhit firmaların** kusurlu olduğu,
- Yapıya ait imalatların (örneğin yapının dış cephe, çatı, iç mekan tadilatları ile tesisat ve benzeri sistemlerin) **projelendirme, uygulama ve denetiminde görevli kişiler, varsa danışmanlar ile ilgili yapıdaki elektrik ve mekanik tesisatın tesis edilmesi ile tesisatın bakım, onarım ve işletmesinden sorumlu olan kişi ve firmaların** yönetmelik hükümlerine ve bilim kurallarına uymadığı için yapı sahipleri ile birlikte kusurlu olduğu;
- **Yapı ruhsatı vermeye yetkili merciler**, yangın söndürme, algılama ve tahliye projelerinin ve uygulamalarının yangın yönetmeliği hükümlerine uygunluğunu denetlemedikleri gerekçesiyle kusurlu olduğu;
- (Varsa) **Yapıyı sigorta eden şirket** yönetmelik hükümlerine uyulup uyulmadığını denetlemediği için kusurlu olduğu;
- (Varsa) **İş sağlığı ve güvenliği uzmanı** mevcut binada, yangına karşı alınması gereken tedbirleri süresi içerisinde tespit edip işverene öneri yapmadığından kusurludur. Ancak iş güvenliği uzmanı ile işveren arasında karşılıklı sözleşme imzalanmadıysa yangın güvenliği ile ilgili gerekli tedbirlerin alınmamasından **işveren veya vekilinin** kusurlu olduğu;

Soruşturmaya konu yangın olayına dair soruşturmayı aydınlatacak bilgi, belge, evrak ve dijital delillerin tamamının henüz soruşturma dosyasına eklenmediği, soruşturma dosyasında eksikliklerin bulunduğu, konuyla ilgili kesin bir görüş ve kanaate ulaşabilmek için soruşturma dosyasına yeni deliller kazandırıldığında dosyanın detaylı olarak yeniden analiz edilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Komisyonumuz sürecin hızlanması, yangın olayında sorumluluğu olan kişi ve kurumların belirlenmesi ve ileride telafisi güç ya da mümkün olmayan sonuçların ortaya çıkmaması için iş bu bilirkişi ön raporunu hazırlamış ve Savcılık Makamına sunmuştur. Soruşturma dosyasına kazandırılacak yeni deliller komisyonumuzca titizlikle takip ve analiz edilecek olup ilerleyen süreçte soruşturmaya konu yangın olayıyla ilgili denetime ve hüküm kurmaya elverişli teknik bilirkişi kök raporu hazırlanacaktır.

Görüş ve kanaatimizi bildirir iş bu **BİLİRKİŞİ ÖN RAPORU** komisyonumuzca 23.01.2025 tarihinde üç (3) nüsha olarak hazırlanmış olup takdir ve değerlendirmesi Savcılık Makamına aittir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.