Bina Yangın Yönetmeliği 2007 ve 2026 hükümlerinin karşılaştırılması

Projelendirme, konaklama yapıları, yangın tesisatı ve mevcut binalar için teknik değerlendirme

Düzenleme	Yayım ve yürürlük
Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik	27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı. 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlandı.
Bina Yangın Yönetmeliği	26.11.2026 tarihli ve 12041 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı. 27.11.2026 tarihli ve 33443 sayılı Resmî Gazete'de yayımlandı. Yürürlük tarihi 01.01.2028 (md. 145, 147).

1. Yönetici özeti

Bir otel için en önemli ayrım, yapının hangi hükümlere tabi olduğudur.

Yeni projelerde oda sayısı, yapı yüksekliği ve alan eşikleri yağmurlama, algılama ve kaçış tasarımını değiştirebilir. Önceki yönetmeliğe uygun mevcut bir otelde ise yeni proje eşiklerinin aşılması, tek başına binanın tamamının yenilenmesini gerektirmez. Madde 141'in şartları ve istisnaları birlikte incelenir.

Bazı değişiklikler doğrudan tesisat hesabını etkiler.

Yalnız hidrantla korunan binalarda depo süresi tehlike sınıfına bağlanmıştır. Yangın pompasının istenen basıncı karşılayabildiği sistem talebi sınırı da değişmiştir. Buna karşılık elektrikli pompanın bağımsız enerji beslemesi önceki düzenlemede de yer alır.

Bina denetimi ile tatbikatın takvimi ayrı yürür.

Madde 134 yıllık tatbikatı ve gözetim gereken yapıları belirler. Bina düzeyindeki periyodik kontrolün kapsamı, süresi ve uzmanlık usulleri için madde 133/4 Bakanlığa düzenleme yetkisi verir.

> Kapsam • Rapor, iki metnin proje ve işletme kararlarını etkileyen seçilmiş hükümlerini madde ve ek düzeyinde karşılaştırır. [1] Önceki sütunda 2007 metninin değişiklikleri işlenmiş hükümleri esas alınmıştır. [2] Yeni sütundaki hükümler 1 Ocak 2028 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Bu rapordaki değerlendirmeler yazarın teknik görüşlerini yansıtır. Uygulamada resmî mevzuat metinleri ve yetkili kurumların görüşleri esas alınır. Bu rapor resmî belge veya uygunluk görüşü yerine kullanılamaz.

2. Oteller ve diğer konaklama yapıları

Konu ve dayanak	2007 yönetmeliği[1]	2026 yönetmeliği[2]
Otomatik algılama 75/3, Ek-7 → 76/3, Ek-8	Yapı yüksekliği 6,50 m'yi veya bina toplam kapalı alanı 1.000 m²'yi aştığında gerekir.	Yükseklik eşiği 6,50 m olarak korunur. Alan ölçütü yapı inşaat alanıdır ve eşik 500 m²'ye iner. İki ölçütten birinin aşılması yeterlidir.
Otomatik yağmurlama 96/2 → 98/2	Birden fazla katlı binada 100'den fazla yatılan oda veya 200'den fazla yatak. Ayrıca 21,50 m'den yüksek bütün yataklı tesisler.	Konaklama yapılarında birden fazla katlı binada 50'den fazla yatılan oda veya 15,50 m'yi aşan yapı yüksekliği. Konaklama bendinde yatak sayısı ölçütü yer almıyor.
Tek kaçış merdiveni 50 → 50/1	20'den az yatak ve 15,50 m'den düşük yapı yüksekliği için merdivenin korunumlu yapılması veya basınçlandırılması koşuluyla tek merdiven kabul edilebiliyordu.	12'den az yatılan oda, 12,50 m'den düşük yapı yüksekliği, korunumlu merdiven ve Ek-6 kaçış mesafelerine uygunluk birlikte aranır.
Yatak odası kapısı 50 → 50/2–3	İç koridora açılan oda kapılarında en az 30 dakika dayanım ve kendiliğinden kapanma koşulu vardır.	İç koridor şartı sürer. Dış koridora açılan oda kapısı için de 30 dakika ve kendiliğinden kapanma açıkça belirtilir. Dış koridor duvarı ve açıklıkları ayrıca düzenlenir.
Gözetimli tatbikat 129 → 134	Yıllık uygulamalı eğitim ve tatbikat esastır.	25'ten fazla yatılan odası olan konaklama yapılarında tatbikat mahallî itfaiyenin veya onun gerekli gördüğü hâlde yangın güvenlik uzmanının gözetiminde yapılır.

Örnek • 60 odalı bir otel

Yeni hükümlere tabi, üç katlı, 120 yataklı ve 12 m yüksekliğindeki bir otelde 60 oda, yeni yağmurlama eşiğini aşar. Aynı veriler eski konaklama bendindeki 100 oda, 200 yatak veya 21,50 m eşiklerini aşmaz. Mevcut bir otel inceleniyorsa ayrıca md. 141 değerlendirilir.

> Ölçü birimi önemlidir. Tek merdiven koşulunda eski metin yatak, yeni metin yatılan oda sayar. Birden fazla bloklu bir tesiste projedeki bina veya blok sınırı ve her bloğun fiilî kullanımı kayda alınmalıdır.

Bu rapordaki değerlendirmeler yazarın teknik görüşlerini yansıtır. Uygulamada resmî mevzuat metinleri ve yetkili kurumların görüşleri esas alınır. Bu rapor resmî belge veya uygunluk görüşü yerine kullanılamaz.

3. Yangın pompaları, hidrantlar ve yağmurlama

Konu ve dayanak	2007 yönetmeliği[1]	2026 yönetmeliği[2]
Pompa eğrisi 93/1 → 95/1	İstenen basınçta anma debisinin %130'una kadarki sistem talebi karşılanabilir.	Talep sınırı %150'ye çıkar. Kapalı vanadaki basma yüksekliğinin anma değerinin en çok %140'ı ve %150 debideki yüksekliğin en az %65'i olması koşulları korunur.
Yedek pompa ve enerji 93/2–4 → 95/2–4	Tek ana pompada eş kapasiteli yedek, birden çok pompada toplam kapasitenin en az yarısı kadar yedek gerekir. Yedek dizel yoksa güvenilir ve bağımsız enerji beslemesi aranır.	Kapasite yedekleme ilkesi sürer. Enerji koşulunda "yedek içten yanmalı motor tahrikli pompa" ölçütü kullanılır. Böyle bir yedek yoksa besleme binanın genel elektrik sisteminden bağımsız olmalıdır.
Yalnız hidrant sistemi 92/7 → 94/7	Genel durumda asgari 1.900 L/dak debi, 90 dakika. Özel orman çevresi hükmünde 5.700 L/dak ve 60 dakika.	Genel asgari debi 1.900 L/dak. Süre düşük, orta ve yüksek tehlike için sırasıyla 30, 60 ve 90 dakika. Md. 7/11 kapsamındaki çevre hidrantlarına özel 5.700 L/dak ve 60 dakika korunur.
Yangın dolabı 94 → 96	Kapalı otoparkta 600 m² ve kazan dairesinde 350 kW üzeri eşikler kullanılır. Konaklama dâhil sayılan kullanımlarda toplam kapalı alan ölçütü vardır.	Kapalı veya katlı açık otoparkta toplam 300 m² üzeri, kazan dairesinde net 100 m² üzeri ölçütü getirilir. Konut dışı yapılarda 1.000 m² yapı inşaat alanı, konutlarda herhangi bir katın 1.000 m²'yi aşması dikkate alınır.
Otoparkta yağmurlama 96/2 → 98/2	600 m² üzeri kapalı otoparklar ile 10'dan fazla aracın asansörle alındığı kapalı otoparklar belirtilir.	300 m² üzeri toplam alan ölçütü hem kapalı hem katlı açık otoparkı kapsar.

Depo hesabı örneği

Yalnız hidrant bulunan orta tehlikeli yapıda, hidrolik hesabın 1.900 L/dak verdiği ve özel çevre hidrantı hükmünün uygulanmadığı varsayılırsa eski asgari hacim 171 m³, yeni değer 114 m³ olur. Birleşik dolap, hidrant ve yağmurlama sistemlerinde bu kısa hesap kullanılamaz.

> Pompa beslemesi • Teklifte jeneratör seçilecekse projede pompa kalkış yükü, besleme hattı ve transfer düzeni gösterilmelidir. Madde 95/4'ün doğrudan ölçütü kaynağın güvenilirliği ve bina genel elektrik sisteminden bağımsızlığıdır.

Bu rapordaki değerlendirmeler yazarın teknik görüşlerini yansıtır. Uygulamada resmî mevzuat metinleri ve yetkili kurumların görüşleri esas alınır. Bu rapor resmî belge veya uygunluk görüşü yerine kullanılamaz.

4. Mimari proje, tahliye ve müdahale

Konu ve dayanak	2007 yönetmeliği[1]	2026 yönetmeliği[2]
Ayrı tahliye projesi 6/4 → 5/9	Kat alanı 2.000 m²'yi aşan katlar için ayrı tahliye projesi hazırlanır.	Herhangi bir katın 1.000 m²'yi veya yapının 21,50 m yüksekliği aşması, yapı için ayrı tahliye projesini gerektirir.
Girişte proje 7/4 → 7/4	Belirtilen kullanım sınıflarında 10.000 m² üzeri toplam kapalı kullanım alanına sahip binaların tahliye projesi girişte bulundurulur.	Endüstriyel yapılarda ve projeleri ayrı hazırlanan binalarda itfaiyenin girişte erişebileceği belge seti tahliye, algılama ve söndürme projelerini kapsar.
Kaçış kapısı 47/1 → 47/1	Asgari temiz geçiş 80 cm genişlik ve 200 cm yüksekliktir.	Asgari temiz geçiş 90 × 210 cm olur. Kullanıcı yükünün gerektirdiği daha büyük genişlik ayrıca sağlanır.
Erişilebilir tahliye 34 → 35, 74, 76	Yangın güvenlik holünün, gerektiğinde engelli ve yaralıların bekletilmesine hizmet etmesi öngörülür.	Son çıkış katı hariç bekleme yeri kaçışı daraltmadan düzenlenir. En az 90 × 140 cm alan, zemin işareti, 120–160 cm kotunda Braille işaret ve 80–120 cm kotunda iletişim donanımı tarif edilir.
İtfaiyeci asansörü 63/2 → 63/2	51,50 m'yi aşan yapı yüksekliği genel ölçüttür.	Konutlarda 51,50 m, diğer yapılarda 30,50 m üzeri. Yataklı sağlık yapılarında her yatay tahliye alanında en az bir acil durum asansörü gerekir.
Kompartıman 24/4 → 24	Konut dışı binalarda 21,50 m, konutlarda 30,50 m bina yüksekliği üzerindeki katlarda bir kompartıman en çok üç katı kapsar.	Üç kat sınırı sürer. Eşiğin hesabında maddede geçen bina yüksekliği ile diğer maddelerde kullanılan yapı yüksekliği ayrı izlenir.

Kaçış merdiveni ve cephe

Yeni md. 41/11'de şaft kapakları ve cihazların kaçış merdiven evi, yangın güvenlik holü ve korunumlu hol veya koridorla ilişkisi açıkça düzenlenir. Md. 27'de dış cephe yanıcılık değerlendirmesinde açığa çıkan bodrum cephesi de dikkate alınır. Ön incelemede plan ile araziye bakan cephe kesiti birlikte okunmalıdır.

Bu rapordaki değerlendirmeler yazarın teknik görüşlerini yansıtır. Uygulamada resmî mevzuat metinleri ve yetkili kurumların görüşleri esas alınır. Bu rapor resmî belge veya uygunluk görüşü yerine kullanılamaz.

5. Elektrikli araç, güneş enerjisi ve deprem

Elektrikli araç şarjı · Eski md. 60 / yeni md. 60/3–6

Önceki otopark hükümlerine, şarj noktalarının katlara dağılımı eklenmiştir. Kapalı otoparkta dış ortama doğrudan giriş-çıkışlı katın kapasitesinin %20'si, diğer her katın kapasitesinin %10'u esas alınır. Örneğin 50 araçlık doğrudan çıkışlı katta 10, 40 araçlık diğer katta 4 nokta hesaplanır.

Fiziki engel nedeniyle katlar arası dağılım değişecekse toplam oran korunur. Şarja erişim yetersizliğinde ihtiyaç belirlenir, karar defterine işlenir ve itfaiyeye yazılı başvuru yapılır. İlave kurulumu mahallî itfaiyenin yazılı değerlendirmesi belirler. Kapalı veya katlı açık otoparkta acil enerji kesme butonu gerekir. Araçların asansörle alındığı kapalı otoparklarda şarj kurulamaz. Ev tipi priz yasağında müstakil konut istisnası vardır.

Güneş enerjisi · Eski md. 27–28 / yeni md. 68 ve 98/2

Çatı ve cepheye ilişkin genel kurallara panel dizisi, erişim ve acil enerji kesme koşulları eklenir. Çatı ve açık otopark üstünde panel dizisinin tek boyutu en çok 45 m, iki dizi arası en az 2,40 m olur. Çatı sınırı, mahya, baca, ışıklık ve maddede sayılan diğer unsurlardan en az 1,20 m ayrılır. Yüksek, endüstriyel veya depolama amaçlı yapılarda bu açıklık 1,80 m'dir.

Cephe uygulamasında iki madde birlikte okunur. Md. 68/3-d entegre sistemin cephe ve açıklıklara göre yerleşimini düzenler. Md. 68/3-e cephe elemanı olarak kullanılan panellerde lamine dış camla birlikte otomatik yağmurlama ve algılama ister. Ayrıca md. 98/2, cephesinde güneşten elektrik üretimi uygulaması olan yapıları yağmurlama kapsamına alır. Algılama değerlendirmesinde md. 76 ve Ek-8 de kontrol edilir.

Deprem etkisi · Eski md. 62, 72, 96, 112 / yeni md. 62, 73, 98, 114

Eski metindeki birinci ve ikinci derece deprem bölgesi ifadeleri yerine yeni metin DTS 1, 1a, 2 ve 2a sınıflarını kullanır. İlgili maddeler asansörün güvenli katta durmasını, kaçışta bataryalı aydınlatmayı, yağmurlama tesisatının sismik korunmasını ve bina girişinde gaz kesmeyi düzenler. Eski metinde asansör hükmü ayrıca yüksek bina koşuluna bağlıydı.

Orman sınırındaki tesis · Eski md. 7/12 / yeni md. 7/11

Kapsama giren tesislerde 100 m dış yangın bölgesi ve eğime göre mesafe artırımı önceki metinde de vardır. İncelemede tesisin kullanım türü, ormanla ilişkisi, eğim, fiziki engel istisnası ve erişim yolu parsel planı üzerinde değerlendirilir.

Bu rapordaki değerlendirmeler yazarın teknik görüşlerini yansıtır. Uygulamada resmî mevzuat metinleri ve yetkili kurumların görüşleri esas alınır. Bu rapor resmî belge veya uygunluk görüşü yerine kullanılamaz.

6. Denetim, raporlama ve 112 haberleşmesi

Konu ve dayanak	2007 yönetmeliği[1]	2026 yönetmeliği[2]
Uygunluk görüşü ve uzman 6, 131 → 4–6, 133	Ruhsat vermeye yetkili merci ve itfaiyenin denetim görevleri düzenlenir.	Periyodik kontrole tabi yapılarda yapı kullanma izni aşamasında kullanım sınıfına göre itfaiye veya itfaiyenin gerekli gördüğü durumda uzman görüşü alınır.
Yangın güvenlik raporu 6/6 → 6/2–3, 133	Yangın sigortası talebinde sigorta şirketi yönetmeliğe uygunluğu kontrol eder.	Periyodik kontrole tabi yapılarda mali denetim hariç denetim, belgelendirme, teşvik ve yangın sigortası süreçlerinde güncel rapor istenir. Uygunluk görüşü sonrası kullanım/tehlike sınıfı değişmez ve esaslı tadilat olmazsa ilk periyodik kontrole kadar rapor aranmaz.
Tatbikat ve kayıt 129 → 134	Yılda en az bir yangın söndürme ve tahliye tatbikatı yapılır.	Yıllık tatbikat sürer. Kapsamdaki yapılarda gözetim gerekir. Uygun gerçekleşmeyen tatbikat üç ay içinde tekrarlanır. Zaman, senaryo ve katılımcı bilgilendirmesi raporlanır.
Afet sonrası muayene Yeni 5/5	Bakım ve sistem kontrolüne ilişkin genel hükümler vardır.	Genel hayata etkili afette resmî hasar tespit ekibince hasarsız veya az hasarlı belirlenen yapıda süre hasar tespitinden başlar. Sahip veya yönetici üç ay içinde sistem muayenesini yaptırır ve raporu saklar.
İhbar santrali 75–76 → 76/3, 77/2, geçici 5	Otomatik algılama ve itfaiyeye alarm iletimi düzenlenir.	Santral TS EN 50136 ve TS EN 50518'e uygun otomatik haberleşme yeteneğine sahip olmalıdır. 112 ile bağlantının düzenlenmesi ve uygulanması iki Bakanlığa verilmiştir. Santral özelliği ile aktif 112 bağlantısı ayrı doğrulanır.

Ücret ve yetki • Kamu kuruluşlarının proje onay ve denetiminde kanuni dayanak dışı vize ve harç yasağı eski md. 6/7'de de vardı (yeni md. 6/4). Md. 133/4 ise periyodik kontrol ve uzmanlık hizmetlerine ait usul, süre ve ücretlerin Bakanlıkça belirlenmesini öngörür. Yıllık tatbikat sıklığından bina kontrolü için aynı süre çıkarılamaz.

Bu rapordaki değerlendirmeler yazarın teknik görüşlerini yansıtır. Uygulamada resmî mevzuat metinleri ve yetkili kurumların görüşleri esas alınır. Bu rapor resmî belge veya uygunluk görüşü yerine kullanılamaz.

7. Mevcut yapılar ve uygulama takvimi

Yapının veya işlemin durumu	Uygulanacak hüküm ve sonucu
Önceki mevzuata uygun mevcut yapı	Md. 4'teki mevcut yapı tanımı ve ruhsat/kullanım belgeleri kontrol edilir. Md. 141/1'e göre, 2007 Yönetmeliğine uygun tedbirleri alınmış yapıda 141/3–5 dışında ilave tedbir aranmaz. Yapı sahibi yeni hükümleri tercih edebilir.
Eksikliği olan veya esaslı tadilat gören mevcut yapı	Md. 141/2, tehlikeli madde bulundurulacak yapılar hariç olmak üzere ve 141/3–5 saklı kalmak şartıyla, alınacak tedbirlerde önceki hükümlerin uygulanabilmesine izin verir. Mevcut durumun ve proje değişikliklerinin belgelenmesi gerekir.
Bir yıllık uyum süresine tabi mevcut yapı	Geçici md. 4/1'in süresi 01.01.2028'de başlar. Md. 141/3 uyarınca 30,50 m üzeri mevcut konutlarda otomatik algılama ve uyarı ile uygun sayı ve yerleşimde taşınabilir söndürücü gerekir. Md. 141/4 şarj tesislerini, 141/5 yapıya entegre güneş sistemlerini kapsar.
Mevcut yapıda GES	Md. 141/5'te erişim, acil kesici, yerleşim planı, uyarı levhası ve çatı için özel düzenleme vardır. Saçak kotu 6,50 m'yi aşan yapılarda erişim için en az 80 cm temiz merdiven genişliği öngörülür. Yeni çatı projesinin bütün mesafeleri mevcut sisteme doğrudan aktarılmaz.
Tescilli yapı	Md. 142, önceki yönetmeliğin "Tarihi Yapılar" kısmına uygun tedbirlerin alınmış olmasını esas alır. Tescil kaydı ile alınan tedbirlerin belgeleri birlikte kontrol edilir.
İhalesi veya ruhsat başvurusu yürürlükten önce	Geçici md. 3'teki şartları taşıyan ve ruhsatı düzenlenmemiş kamu işlerinde önceki hükümler uygulanır. Geçici md. 4/2'ye göre usulüne uygun ruhsat başvurusu yürürlükten önce yapılmışsa önceki hükümlerin uygulanması talebe bağlıdır.

Kaynaklar ve karşılaştırma tarihi

1 · Bina Yangın Yönetmeliği — Resmî Gazete, 27 Kasım 2026
2 · Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik — Adalet Bakanlığı mevzuat metni
3 · 2007/12937 sayılı Karar — ilk yayım, 19 Aralık 2007
4 · Bakanlık uygulama kılavuzu — önceki yönetmelik ve ekleri

Değerlendirme tarihi 27 Kasım 2026. Tablolardaki madde numaraları soldan sağa önceki ve yeni yönetmeliği gösterir. Örnekler belirtilen varsayımlara göre hazırlanmıştır.

Bu rapordaki değerlendirmeler yazarın teknik görüşlerini yansıtır. Uygulamada resmî mevzuat metinleri ve yetkili kurumların görüşleri esas alınır. Bu rapor resmî belge veya uygunluk görüşü yerine kullanılamaz.