

## **TOPLANTININ TARİHİ, SAATİ VE YERİ**

9 Eylül 2022 Cuma–11:00

Mimarlar Odası İstanbul Şubesi Anadolu İkinci Büyükkent Bölge Temsilciliği

## **KATILIMCILAR**

- Sema Reyhan: İBB Şehir Planlama Müdür Yardımcısı
- Pelin Süygen: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü - Şef
- Gözde Ağartan Ünal: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü - Katılım Koordinatörü
- Yaren Kutoğlu: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü - Şehir Plancısı
- Nazım Özcan: İBB Şehir Planlama Müdürlüğü - Şehir Plancısı
- Mehmet Yalçın: BİMTAŞ - Şehir Plancısı
- Cansu Bol: BİMTAŞ - Şehir Plancısı
- Seçil Bak: BİMTAŞ - Şehir Plancısı
- Aziz Murat Dinçer: BİMTAŞ - Şehir Plancısı
- Alp Arısoy: Kent Çalışmaları Kooperatifi
- Ahmet Altun: Kent Çalışmaları Kooperatifi
- Mimarlar Odası Yönetim Kurulu Üyeleri
- Maltepe Belediyesi Yetkilileri

## **1. GİRİŞ**

9 Eylül 2022 Cuma günü Mimarlar Odası Anadolu İkinci Büyükkent Bölge Temsilciliği'nde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü, BİMTAŞ, Kent Çalışmaları Kooperatifi ve Maltepe Belediyesi bünyesindeki ilgili yetkililer ile Balıkçıköy Kentsel Tasarım Rehberi toplantısı düzenlenmiştir.

### **1.1 AMAÇ**

Toplantının amacı; Maltepe İlçesi Yalı Mahallesi Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Alanında 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hakkında bilgilendirme ve Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı'nda Kentsel Tasarım Rehberinin hazırlanması süresince yapılan çalışmaların aktarılması, katılımcıların görüş ve taleplerinin alınmasıdır.

### **1.2 KONU**

Toplantının konusu, Balıkçıköy Kentsel Sit Alanında ihtiyaçlar doğrultusunda gerçekleştirilecek olan Kentsel Tasarım Rehberinin hazırlanması aşamasında Kentsel Tasarım Ekibi tarafından gerçekleştirilen meydan ve sokak kurgusu üzerinde yapılan çalışmaların sunulmasıdır.

## **2. AÇILIŞ KONUŞMALAR VE SUNUM**

Mimarlar Odası Yönetim Kurulu ve İBB Şehir Planlama Müdür Yardımcısı Sema Hanım tarafından yapılan açılış konuşmasından sonra KTR ekibinden Alp Bey meydan kullanımına yönelik sunumu gerçekleştirdi. Yapılan sunumlarda;

KTR'nin tanımı ve kapsamından, analiz aşamasında yapılan çalışmalardan bahsedildi. Daha önce yapılan halk toplantıları ve alan özelindeki anketlerden alandaki sorunların tespit edildiği çözüm önerileri arandığı aktarıldı. Bu çalışmalar sonucunda oluşturulan Kentsel Tasarım Rehberi kapsamındaki alternatif senaryoların paylaşılacağı ve katılımcıların görüş ve önerilerinin alınacağı anlatıldı.

Alanın genel kimliğinin korunup (Mahallenin Muhtarları Sokak, Süreyya Plajı gibi) bu değerlerin geleceğe aktararak dönüşümünün yapılması, aynı zamanda konut ve eğlence mekânı dengesinin kurulması gerekliliği üzerinde duruldu.

Benzer olarak Tarihi çarşı dokularının benzer değişim sürecinden geçtiği bahsedildi. Balıkçıköy bu alanlara benzemeli mi benzememeli mi sorusu soruldu. Kullanım dengesinden ve bağlantıların sağlanmasının öneminden bahsedildi. Alanın deniz ile olan bağlantısının korunması gerektiği vurgulandı. İşgallerin olduğu alanlar, tescilli yapılar, ticari birimler ve sınırlar üzerinden meydanın kullanımına yönelik 3 adet alternatif senaryo aktarıldı.

Senaryo 1:

İlk senaryo ticari birimlere ait 75 cm'lik kapı önü kullanımını dışında meydanı tamamen halkın kullanımına açmaktadır. Gündüz rekreasyon alanı ve pazar alanı olarak kullanılan meydan, akşamları yeme-içme olarak düzenlenecektir. Orta alanda şemsiye kullanımları olacak ve konser vb. etkinlikler olduğunda kaldırılabilir.

Senaryo 2:

İkinci senaryoda işletmelere enine arasta şeklinde çemberler oluşturularak, 3 m genişliğinde meydana taşmayan bir alan yaratılacaktır. Aynı şekilde işgaller burada sınırlı tutulacaktır. Meydanın ortası ise halkın kullanımına açık olacaktır.

Senaryo 3:

İlk iki senaryodan farklı olarak meydanın ortası müşterek olarak kullanılacaktır. Ağaç altına kadar belli günlerde masa koyulabilecektir. Bu tasarımdaki amaç mevcut duruma ufak müdahaleler yaparak işgalleri azaltmak, tescilli binaların önünden bu işgalleri kaldırmak, çekme mesafelerini küçültmektir. Alana çok fazla müdahale etmeden daha şeffaf, alanla bütünleşen tente tipleri, masa sandalye tipleri önerilebilir.

Çalışma ekibinin meydan kullanımına yönelik yapmış olduğu sunumda;

- Meydanın Ortaköy Meydanı gibi turistik değil aksine yerel bir değer olduğu
- Bağlantıları güçlendirmek yerine daha nitelikli hale getirmeyi hedefledikleri
- Meydanı kimliği devam ettirecek olan bir kültürel etkinlik alanı olması
- Balıkçıköy'ü daha yerel olarak korumayı hedefledikleri
- Alanın yaşaması için konut kullanımının olması gerektiği
- Balıkçıköy'ün kültürel bir merkez olduğunu ve kültür odaklı olarak gelişmesi gerektiğini
- Mahalledeki mevcut kanopiyi koruyarak kentsel ölçekteki yeşil rekreasyon aksıyla entegre edilmesi
- Araç değil yaya erişimin önceliklendirilmesi
- Kamusal mekanların niteliğini yerel anlamda güçlendirilmesi
- Tehdit altındaki konut alanının karakterinin korunması
- Sahil yolunun üzerinden rekreasyon alanlarına bağlantının sağlanması
- Otoparkı mahallede yaşayanlar için çözmek gerektiği konularına değinilmiştir.

Kentsel tasarım elemanları olan oturma birimleri, peyzaj öğeleri, aydınlatma elemanları ticareti canlandırmaya yönelik, ulaşımı rahatlatmaya ve altyapının gerektirdiği bazı ihtiyaçları göre alana yerleştirildi. Balıkçıköy özelinde sokak tipleri sınıflandırıldı. Çalışma ekibi tarafından hazırlanan sokak tipleri aşağıdaki gibidir:

1. Yaya sokakları, ticaret ve servislerin yoğun olduğu, kamusal mekan karakterinin niteliğinin daha yüksek olduğu ama araç trafiğinin olmadığı sokaklardır. İşgaller için bir standart koyulacaktır (bir masa gibi). Belirli bir yürüyüş aksını tanımlayan insan ölçeğinde aydınlatmalar, yaşanabilir yaya alanları olacak, bu alanlara sadece acil durumlarda araç girebilecektir.
2. Paylaşımlı sokaklar, araba, bisiklet ve yayanın aynı aks üzerinden yürüdüğü sokaklardır. O yüzden arabaların çok yavaş gitmesi gerekmektedir. Dar ve çok fazla araç trafiğinin olmadığı sokaklarda uygulanabilecektir. Paylaşımlı sokak deyince Örneğin Küçükalyalı Caddesi bu şekilde işlemektedir. Arnavut taşları gibi hızı kesen unsurlar olabilir. Kaldırımda daha sınırlı olarak örneğin sergileme tezgahı ya da tek bir tabure koyulabilir. Bu sokaklar transit arabaların hızlı geçtiği bir sokak olmayacaktır. Hem odak noktalarının tamamında hem de ara sokaklarda mal indirme bindirme sırasında arabanın girmesi mümkün ama onun dışında babalar ile ayrıştırılmış yol izi olacaktır. Paylaşımlı sokaklar meydanın devamı gibi çalışan sokaklar olarak planlanacaktır.
3. Konut sokakları, ulaşımın mutlaka olması gereken sokaklarıdır. Çünkü yayalaştırma ticareti çok fazla tetiklemede ve konuta zarar vermektedir. Bu sokaklar dışarıdan değil orada yaşayanların kullanabileceği sokaklardır. Konut sokaklarında arabaların park etme imkanı bulunmaktadır. Kapı önlerindeki 50 cm'lik alanda peyzaj unsurları ve günlük kullanım ihtiyacına göre bisiklet, motosiklet park yeri, elektrikli bisiklet şarj yeri olabilecektir.
4. Bu sokaklardan farklı olarak Rıhtım aksı gidiş geliş rahat çalışan dik parklanmanın olduğu ve hem geniş bir etkileşime imkan verecek kaldırımın olduğu hem de geniş işgal mesafelerine imkan veren ve karakter olarak Balıkçıköy'den ayrılan bir akstır. Minibüs duraklarının olduğu alanla bağlantısının sağlanması gerekmektedir.

### **3. ÖNERİLER, SORULAR VE CEVAPLAR**

#### **Meydanlar Kullanımına Yönelik Öneriler ve Sorular**

- Halkın katılımının çok önemli olduğunu, meydanın sadece yeme-içme alanı değil, aynı zamanda insanları buraya çekecek bir etkinlik olabileceği belirtilmiştir. Aynı zamanda bu görüşe destekle meydanın sınırlarının belirlenmesi gerektiği vurgulanmıştır.
- Barışçıl, ortak üretilen bir iş olmasının öneminden ve çözüm üretilmesi aşamasında esnafın da görüşünün alınmasının yol gösterici olacağından bahsedilmiştir. Ancak bu şekilde kabul görebileceği yoksa yerindeki uygulamanın önüne geçilemeyeceği vurgulanmıştır. Aynı zamanda mülkiyet gaspının önüne geçilmesi ve kültürel değerlerin korunması konularına değinilmiştir.
- 1. Senaryodaki ticari birimlerin önlerindeki 75 cm'lik kullanımın iyi bir öneri olduğu ancak uygulama açısından zorluklarının bulunduğu, 3. senaryonun ise çok dar fazla taviz verdiği

belirtilmiştir. İmar yönetmeliğine de uygun olan 2. senaryonun daha uygulanabilir olduğu, bu senaryo uygulandığında belediye de kontrolünü yaparsa meydanın halka daha açık bir alan olabileceği görüşü iletilmiştir.

- Tasarım yaparken meydanın, Beşçeşmeler Meydanı ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği, ortak alan olarak 3. Senaryonun daha kolay ve uygulanabilir olduğu vurgulanmıştır. Ortak alanda konser ve pazar alanının olmayacağı, çoklu kullanımı azaltmak için daha fazla ağaçlandırmaya gidilebileceği, denize inen dik sokaklara doğru yayılım gösterilebileceği belirtilmiştir.
- 2. Senaryonun desteklendiği bu görüşte tarihi geçmiş olarak 2000’li yıllardaki Mahallenin Muhtarları’nın bu konseptte dahil edilebileceği, ortak mekanın buna göre şekillendirilebileceği belirtilmiştir.
- Sunulan senaryolarda meydanın bir süre sonra ranta dönüşen, gürültülü ve içkili mekan ağırlıklı, halkın kullanımının ise çok az olduğu bir yere dönüşeceği belirtilmiştir. Beşçeşmeler’in ise daha farklı olması gerektiği, insanların gezebileceği, çocukları ile gelebileceği bir yer olması gerektiği vurgulanmıştır. Servislerin müzelere dönüşebileceği, su gösterileri, konser vb etkinliklerin yapıldığı halkın kullanımına açık rekreatif bir alana dönüştürülmesi fikri belirtilmiştir.
- Geçmişte yapılan kutlamalar için yer ayrılması gerektiği ancak ticaret olmazsa da bir çekim alanı kalmayacağı vurgulanmıştır. 1. ve 2. senaryo arasında çok fazla bir fark bulunmadığı, orta alanda ağaçların altında çay içilebilecek bir alan oluşturulması, ticaretlerdeki işgallerin sınırlandırılması gerektiği belirtilmiştir. Kültür ve tabiat varlıklarının korunması altında olan eski askeriyenin karşısındaki kültür tabiat varlığının çökmek üzere olduğu, aynı zamanda Asmalı Kahve’nin de aynı şekilde bakımsız durumda olduğu belirtilerek büyükşehir belediyesinin buna bir katkısı olabilir mi? diye sorulmuştur.
- Meydandaki işgallerin ilçe belediyesi tarafından kaldırılabilirliği ancak büyük tepkilerle karşılaşılabilirliği, sınırları fiziki, zorunlu bölücü elemanlarla belirlemedikten sonra masaların zamanla yeniden artacağı belirtilmiştir.

### **Meydan Kullanıma Yönelik Verilen Cevaplar**

- Yerel kimliğin unsurlarından biri olarak amacın daha çok insanların hafızasında kalan Beşçeşmeler’i yaşatmak olduğu, ancak mevcut durumda Beşçeşmeler’in dibinde işletme bulunduğu, Mahallenin Muhtarları kahvesindeki ağaçlar işletmelerin içinde kaldığı ve hafızanın kaybolmak üzere olduğu söylendi.
- Yapılan anketler sonucuna göre burada hep eskiye bir özlem olduğunun tespit edildiği, şu anki durumun istenmediği, buradaki yaşayanların isteği daha mütevazı bir ortam olması yönünde olduğu belirtildi. Ayrıca gelişimi hiçbir zaman engellemenin mümkün olmadığı, yapılmaya çalışılan şeyin kontrol altına almak, değişimi yönlendirmeye çalışmak olduğu belirtildi.

- Hâlihazırda üç meydanın birleşmiş durumda olduğu, yaya yolunun bulunduğu ve Meydanların tanımsız da olsa insanlar tarafından kullanıldığı ve bu yüzden sadece fiziksel olarak daha kamusal bir alan haline getirilmesi gerektiği belirtildi.

### **Sokak Kurgusu Üzerine Öneriler ve Sorular**

- Kasis uygulamalarının ne zaman biteceği sorularak, bu tür uygulamaların Almanya'daki gibi resimler ile çözülebileceği belirtilmiştir.
- Çıkmaz sokaklarda araçların geri dönebilmesi için farklı çözümler uygulanarak konut alanlarına araç il ulaşımın sağlanabilir mi?
- Küçükalyalı Caddesi'nde yaya ile aracın geçmesinin çok zor olduğu, yabancı araçların buraya kesinlikle girmemesi gerektiği, yalnızca oturanların araçlarının girebileceği bir şekilde düzenlenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Ayrıca alanın bir çekim merkezi olduğu bu nedenle bu şekilde bir ihtiyaca karşı bu alanın sınırlı tutulmasının doğru olup olmadığı sorgulanmıştır.
- Yayalaştırmanın sınırlı olması gerektiğinin, gelecek yıllarda buradaki araç ve nüfus yoğunluğun artacağı belirtilmiştir.
- Buradaki en önemli sorunlardan birinin lastik tekerlekli araçlar ile yaya aksının birleştiği noktalar olduğu vurgulanmıştır. Mahallenin eski dokusunun meyhanelerin vs. korunması ancak buraya otomobili getirme cazibesini ortaya koyacak hiçbir girişimde bulunulmaması, trafiğe kapalı alanlara özel durumlar hariç araç girişinin olmaması gerektiği belirtilmiştir.

### **Sokak Kurgusu Üzerine Cevaplar**

- Kasisten kastın, yolun dokusunu değiştirmek olduğu, Arabanın hızını düşürmek için böyle bir yola başvurulabileceği belirtildi. Çeşme, kahvehane ve aşağıda cami ile birlikte meydan ve yaya aksını entegre etmek istendiği, bölgede ise paylaşımlı yol aracılığıyla, yavaş ve yaya ile aynı kotta giden bir yolun tasarlanabileceği söylendi.
- Ticaretin yaya yolu ile konutun ise araç yolu ile canlandığı belirtildi. Ticari kullanımının sınırlandırılmaya çalışıldığı bir alanda yeni yayalaştırmaların tehlikeli olduğu söylendi.
- Konut kullanımını korumak adına çıkmaz sokakları sadece o alanda yaşayan insanların kullanacağı bu yüzden problem olmayacağı söylendi.
- Küçükalyalı Caddesi'ni paylaşımlı yol olarak düzenlenmesindeki amacın yolun eğlence alanına dönüşme riskinin engellenmesi olduğu söylendi.
- Paylaşımlı yol ile ilgili örnek olarak restoranların olduğu bölüme lojistik haricinde araç ile ulaşmanın anlamlı olmadığı aynı şekilde konut alanına gün içerisinde sadece bir veya 2 defa ulaşılmaya çalışıldığı bu yüzden yoğunluğun fazla olmayacağı ve talebin karşılanabileceği söylendi.

### **Otopark Konusu Öneriler ve Sorular**

- Ada bazında otopark yapılabileceği, tescilli yapıların dışında ada altında otopark yapılmasının çözüm olabileceği söylendi.
- Önümüzdeki yıllarda bu alanda rantın yükselebileceği bu nedenle otopark sorununun çözülmesi ve alana dışarıdan gelen kişilerin arabasını dışarıda bırakması gerektiği belirtilmiştir.
- Ulaşım ve servis yolundan önce belediyenin otopark meselesinin üzerine eğilmesi gerektiği söylendi.
- Çalışmanın amacı ve bu kapsamda yapılanlardan memnun olduğu, Örnek olarak; sahil yolunda birçok otopark yapıldığı, halkın sahil dolgu alanını aktif olarak kullandığı belirtildi.
- Yakın çevrede otoparkın arttırılması durumunda çekim gücünün artacağı bu durumun alandaki yaşayan insanlar için zor olacağı bu sebeple ulaşım için atılan adımların ve kurgunun doğru olduğu belirtilmiştir.
- Son beş senede burasının lokal bir merkez haline geldiği, Örneğim Süreyya Plajı'na gidenlerin alanda otopark olduğu için kendi araçları ile gittiğini ancak Balıkçıköy'e gidenlerin toplu ulaşımı güçlü olduğu için Marmaray gibi toplu ulaşım hatlarını kullandığını belirtti. Bu yüzden buraya otopark yapmanın yaya olarak ulaşımdan çok araç ile insan gelmesi demek olduğu belirtildi.

### **Otopark Konusu Cevaplar**

- Dönüşüm ile birlikte her binanın altında çözümün çok uzun vadeli çözüm olduğu belirtildi.
- Buradaki çözüm otopark sayısını arttırmak değil, otopark sayısını sınırlandırmak olduğu ve bunu gerçekleştirirken idare tarafının tavrının çok önemli olduğu vurgulandı.
- Paylaşımlı yol olarak planlanması düşünülen yollardan hiç birinin mevcutta yaya yolu olarak kullanılmadığı, aksine aracın girmesinin zorlaştırıldığı ya da kaldırım genişliklerinin arttırıldığı belirtilmiştir.

### **Diğer Konular Sorular ve Öneriler**

- Mevcut dokunun içinde çok fazla deprem riski olan binanın olduğu, bunlarına yenilenip yenilmemesi konusunda ne düşünüldüğü ve bu sürecin ne kadar sürede tamamlanmasının öngörüldüğü sorulmuştur.
- Ayrıca alanda cepheler ile ilgili bir çalışma yapılıp yapılmayacağı soruldu.

### **Diğer Konular Cevaplar**

- Analizlerin tamamlanıp sentez aşamasına geçildiği kasım ayında planın yapılmasının öngörüldüğü söylendi.

- Alana ilişkin tüm bina analizlerinin yapıldığı, alanın koruma alanı olduğu için kısıtlayıcı bir tarafı olduğunun bu yüzden koruma alanına göre yapılaşma şartlarının belirleneceği belirtildi.
- Cephe ile ilgili çalışmaların yapılabileceği ancak topyekun bir sağlıklılaştırmanın öngörülmediği söylendi.
- Bundan sonraki çalışmalarda sürecin bu şekilde devam edeceği yapılan çalışmaların aşama aşama halka ve STK'lara aktarılacağı iletildi.
- Bina önü kullanımlarının alt konusu da işletmelerin işgal mesafeleri olduğu, alanda ön plana çıktığı, ufak bir sergi elemanı, tabela, peyzaj elemanı, bank, bunların da aslında işletme önü kullanımlarının bir parçası olduğu ve bunlarında ayrıca değerlendirildiği belirtildi.
- Marmaray'dan gelenlerin belki Drama köprüsü altından alana giriş yapabileceği köprünün yanındaki alanın ufak bir meydan olarak düzenlenebileceği söylendi.
- Beşçeşmeler meydanının kuzeyindeki altgeçit düzenlenmesi gerektiği, altgeçit daha şeffaf üstten görünebilir olarak tasarlanabileceği ve daha güvenli alan hissi yaratabileceği, bir taraftan merdiven ile bir taraftan asansör ile daha etkin ve geniş kullanılabileceği ifade edildi.
- Kent ekonomileri giderek turizm ve servis ekonomilerine dönmeye başladığı, bu durumun burada sağlıklı bir şekilde işletilmesi gerektiği ifade edildi.
- Balıkçıköy'e bakıldığı zaman bir tarafında dolgu alanı olduğu ve büyük bir rekreasyon alanı olduğu ancak çok tanımlı odakları olan bir yer olmadığı belirtildi. Ayrıca alanı sınırlandıran keskin Marmaray hattının mevcut olduğu diğer tarafında da kapalı konut sitelerinin bulunduğu ve bunların arasında kaldığı ifade edildi. Bu yüzden bu bölgenin konut ile olan bağlantısının kurulması gerektiği söylendi.
- Balıkçıköy'ün çevresi ile bağlantıyı kaybettiği, ada olarak kaldığı, bu bağlantıların tekrar kurulursa geleceğe daha sağlıklı adım atılacağı söylendi.
- Orhangazi dolgu alanının belki ileride daha büyük spor aktivitelerinin olduğu, canlı ve tanımlı bir alana dönüşebileceği, bu yüzden şundan öngörmek kolay olmasa da onun da mahalleye etkisi olacağı düşünülmesi gerektiği ifade edildi.
- Amacın tamamen 'konut alanı olacak' demek olmadığı, değişimin sürdürülebilir şekilde planlanması gerektiği, bu sebeple şimdiden ne tip ilkesel yaklaşımlar geliştirilmesi gerektiğine bakıldığı ifade edildi.



#### 4. EKLER

Toplantıdan Fotoğraflar:



