
**İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, FİRUKÖY MAHALLESİ,
1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1	GİRİŞ.....	4
1.1	PLAN GEREKÇESİ	4
2	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	6
2.1	KONUM.....	6
2.2	ULAŞIM BAĞLANTILARI	7
2.3	YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	10
2.4	İDARİ YAPI VE SINIRLAR	11
2.5	FİRUKÖY PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN TARİHSEL, MEKANSAL GELİŞME EĞİLİMLERİ VE POTANSİYELLERİ	13
2.6	DEMOGRAFİK YAPI	14
2.7	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	16
2.8	SEKTÖREL YAPI	22
3	FİRUKÖY PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	23
3.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	27
4	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	29

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1	Avcılar İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu	6
Şekil 2	Avcılar İlçesi ve Planlama Alanı	7
Şekil 3	Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları Planlama Alanı İlişkisi	8
Şekil 4	Avcılar İlçesi ile Firuzköy Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	9
Şekil 5	Planlama Alanı ve Diğer Mahallelerin Ulaşımını Sağlayan Bağlantı (Google Earth, 2018 verisi).....	10
Şekil 6	Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri.....	11
Şekil 7	Avcılar İlçesi İdari Sınırları ve Mahalleleri Konumu	12
Şekil 8	Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))	16
Şekil 9	Yaşa göre mekansal olarak nüfus dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))	17
Şekil 10	Eğitim düzeyi dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))	19
Şekil 11	Hane halkı büyüklüğü (endeksa.com (TÜİK, 2020))	20
Şekil 12	Kişi başı gelir (endeksa.com (TÜİK, 2020))	21

Şekil 13 Çalışma Alanındaki Çekilmiş olan Fotoğrafların Çekim Yönleri	23
Şekil 14 Planlama alanına ait fotoğraflar	27
Şekil 15 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planı.....	28
Şekil 16 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği	29
Grafik 1 Avcılar İlçesi Nüfus Durumu (endeksa.com (TÜİK, 2020))	15
Grafik 2: Yaşa göre nüfus dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020)).....	17
Grafik 3 Avcılar eğitim düzeyi dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))	19
Grafik 4 İlçe Özelinde Medeni Durum	22
<i>Tablo 1 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (2020)</i>	<i>14</i>

1 GİRİŞ

1.1 PLAN GEREKÇESİ

İstanbul ilinin Avcılar İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanının kuzeyinde TEM Otoyolu, güney ve doğusunda Küçükçekmece Gölü bulunmakta, alan batıda ise Eşkinöz Deresi Vadisi ile Avcılar meskun alanından ayrılmaktadır. Planlama alanının güney ve doğusu 1. derece, batısı ise 3. derece arkeolojik sit alanı ile çevrilidir.

İstanbul'un sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen; öncelikle kentin kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan; çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekâna yansıtarak yaşam kalitesini yükselten; ekonomik yapıyı, bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren; etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planları, verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak amacıyla hazırlanan 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planın onay tarihinden sonraki süreçte, İstanbul ili Avrupa Yakasında yer alan alanda 2012/3573 ve 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) ile mülga 644 sayılı KHK kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş, sonrasında söz konusu alan 6306 sayılı kanun kapsamında, olası afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak amacıyla, Bakanlık Makamı Olurları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2021/226 karar no ve 12/02/2021 tarihli mahkeme kararı sonucunda planlama alanı içerisinde daha önce hazırlanmış olan imar planı değişiklikleri iptal edilmiştir. Söz konusu mahkeme kararının iptal gerekçeleri incelendiğinde; *"1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği açısından uygun olmadığı, dava konusu alanın, doğal ve kültürel değerlere sahip olması nedeniyle, yapılacak her türlü planlama çalışmasının bütüncül bir yapıda ele alınmasının gerekli olduğu, aksi takdirde parçacıl/mevzi değişikliklerle yapılan planların, Çevre Düzeni Planının ortaya koyduğu ilkeleri zedeleyeceği, dava konusu alanın genellikle "...açık ve yeşil alan" niteliğinde olmasından kaynaklanan ve İstanbul için son derece kritik konulardan olan hava kalitesi, suyun döngüsü, rekreasyon hizmetleri, bölgesel termal konfor, açık alanların varlığı ile ilişkili diğer ekosistemlerin işleyişi gibi doğal yapının sunduğu ekosistem hizmetleri, dava konusu*

plan değişikliği ile olumsuz etkileneceği, dava konusu plan değişikliğinin, parçacı bir değişiklik olduğu ve Çevre Düzeni Planında ortaya konan doğal ve kültürel değerlerle uyumlu olmadığı, dava konusu plan değişikliğinin, bölgeye ilave nüfus getirdiği, hâlihazırda yetersiz olan açık alanların daha da eksiltilmesine ve doğal eşiklerin daha da aşılmasına yol açtığı, bunun da çevresel sürdürülebilirlik ilkelerine aykırı olduğu, dava konusu plan değişikliğinin İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın vizyonuna, planlama ilkelerine ve çevresel sürdürülebilirlik ilkelerine aykırı olduğu, planlama alanı ve yakın çevresi kapsamında arkeolojik sitlere yönelik analizlerin yeterli olmadığı; tespit edilen bu nedenlerden dolayı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve tekniklerine uygun olmadıkları" ifade edilerek iptal edilmiştir. Söz konusu iptal gerekçeleri nezdinde plansız kalan alanın yeniden planlanarak sağlıklı bir yerleşim yeri haline getirilebilmesi için tüm eksikliklerin giderilmesi hedeflenmiştir.

Açıklanan mevcut durum ve kentin gelişme dinamikleri dikkate alınarak hazırlanan bu rapor; İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi ve Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellere ilişkin çevre düzeni planına yönelik açıklamaları içermektedir.

28.07.2021 tasdik tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliğine askı sürecinde ilgilileri tarafından yapılan itirazlara yönelik 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1 KONUM

Planlama alanı, Marmara Bölgesi'nde yer alan, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. İstanbul ilinin kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Kocaeli İli, güneyinde Marmara Denizi, batısında Tekirdağ ili yer almaktadır.

Avcılar İlçesi coğrafi konum olarak, İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda 40° kuzey enlemi, 28° doğu boylamında yer almakta ve kuzeyde Başakşehir, güneyde Marmara Denizi, batıda Esenyurt ve Beylikdüzü, doğuda Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece ve Bakırköy İlçeleri yer almaktadır. Büyükçekmece Gölü ve Küçükçekmece Gölü arasında köprü niteliği taşıyan ilçenin yüzölçümü 39,23 km²'dir.

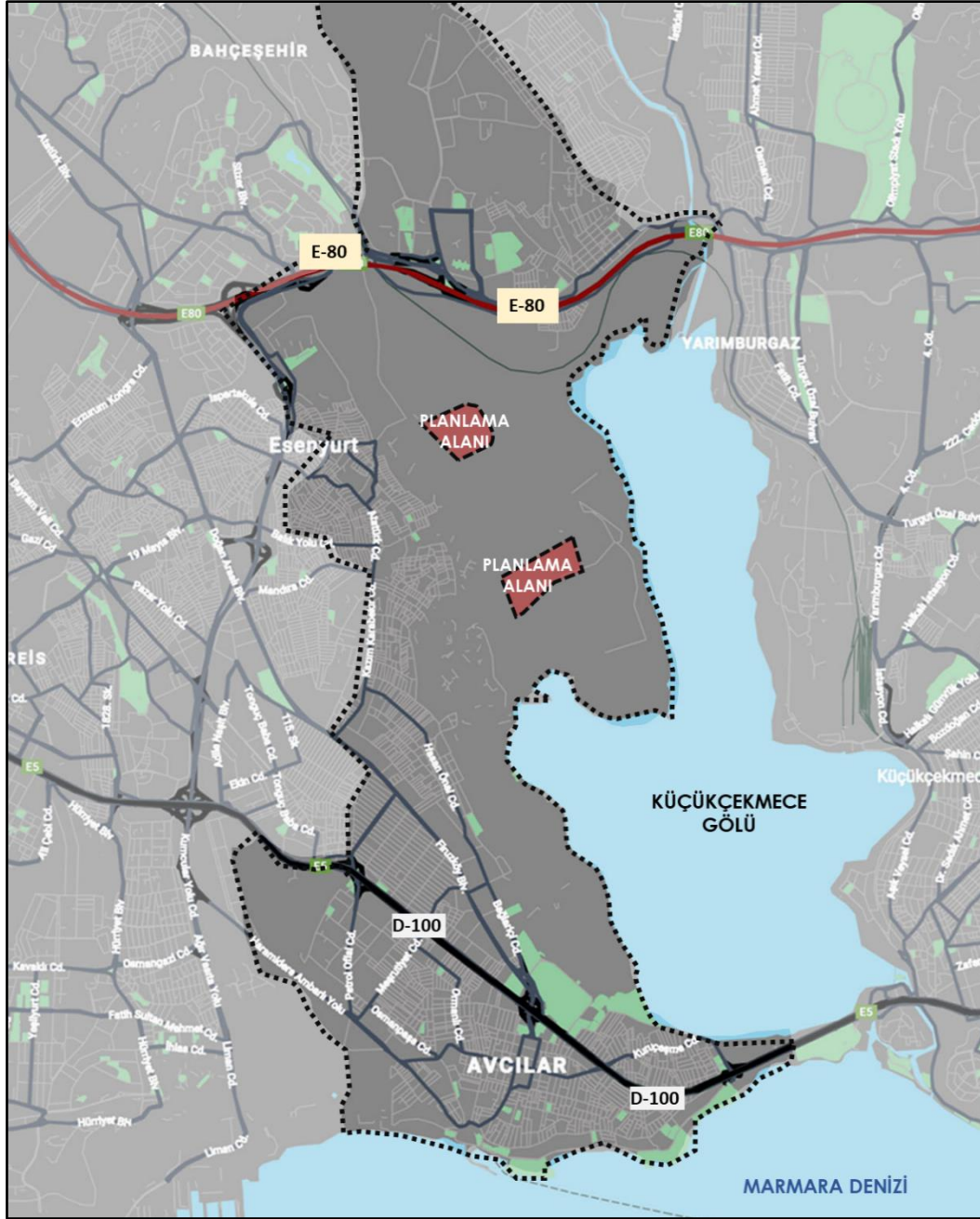


Şekil 1 Avcılar İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu

İlçe içerisinde ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Avrupa Yakası'nda bulunan önemli merkezleri kente ve kent içindeki ilçeleri birbirine bağlayan ana ulaşım arterleri Avcılar İlçesi'nden geçmektedir. Ana ulaşım arterlerinden olan E-80 ve D-100 karayolları ilçenin aynı zamanda da İstanbul'un en önemli karayolu ulaşım bağlantılarıdır.

Planlama alanı; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde, 4434, 4435 sayılı parseller ile 5955 ve 6339 parsellerin bir kısmı Küçükçekmece Gölü'nün batısında yer

almakta olup kuzeyinde D-100 Otoyolu, güneyinde Marmara Denizi ve batısında ise Eşkinöz Deresi vadisi ile Avcılar meskun alanından ayrılmaktadır ve yaklaşık 178 ha büyüklüğündedir.



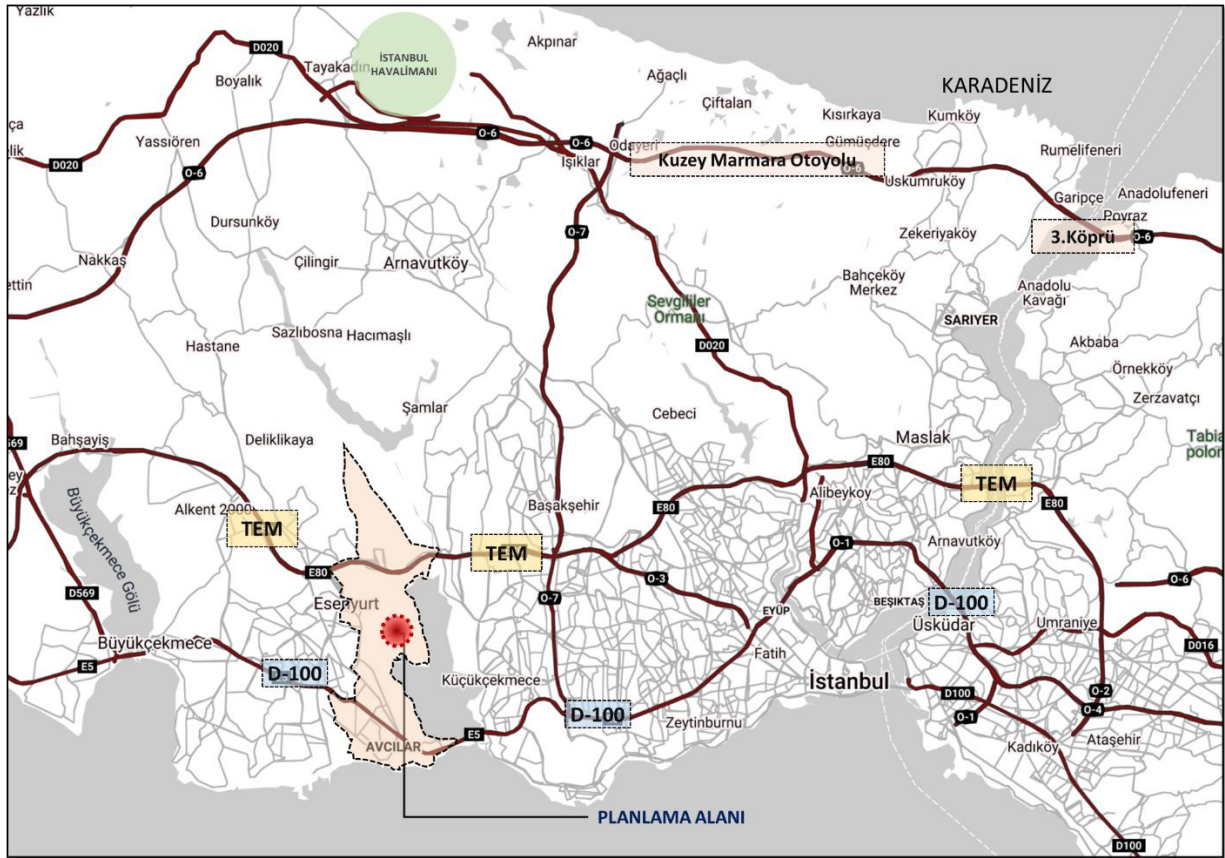
Şekil 2 Avcılar İlçesi ve Planlama Alanı

2.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI

Avcılar İlçesi bulunduğu stratejik konumu itibariyle önemli bir ulaşım odağı niteliğindedir. İstanbul ili içindeki üst ölçekli ulaşım bağlantıları incelendiğinde

doğudan batıya uzanan E-80 ve D-100 toplayıcı ve dağıtıcı niteliğindeki ana arterleri Avcılar İlçesi sınırlarından geçmektedir.

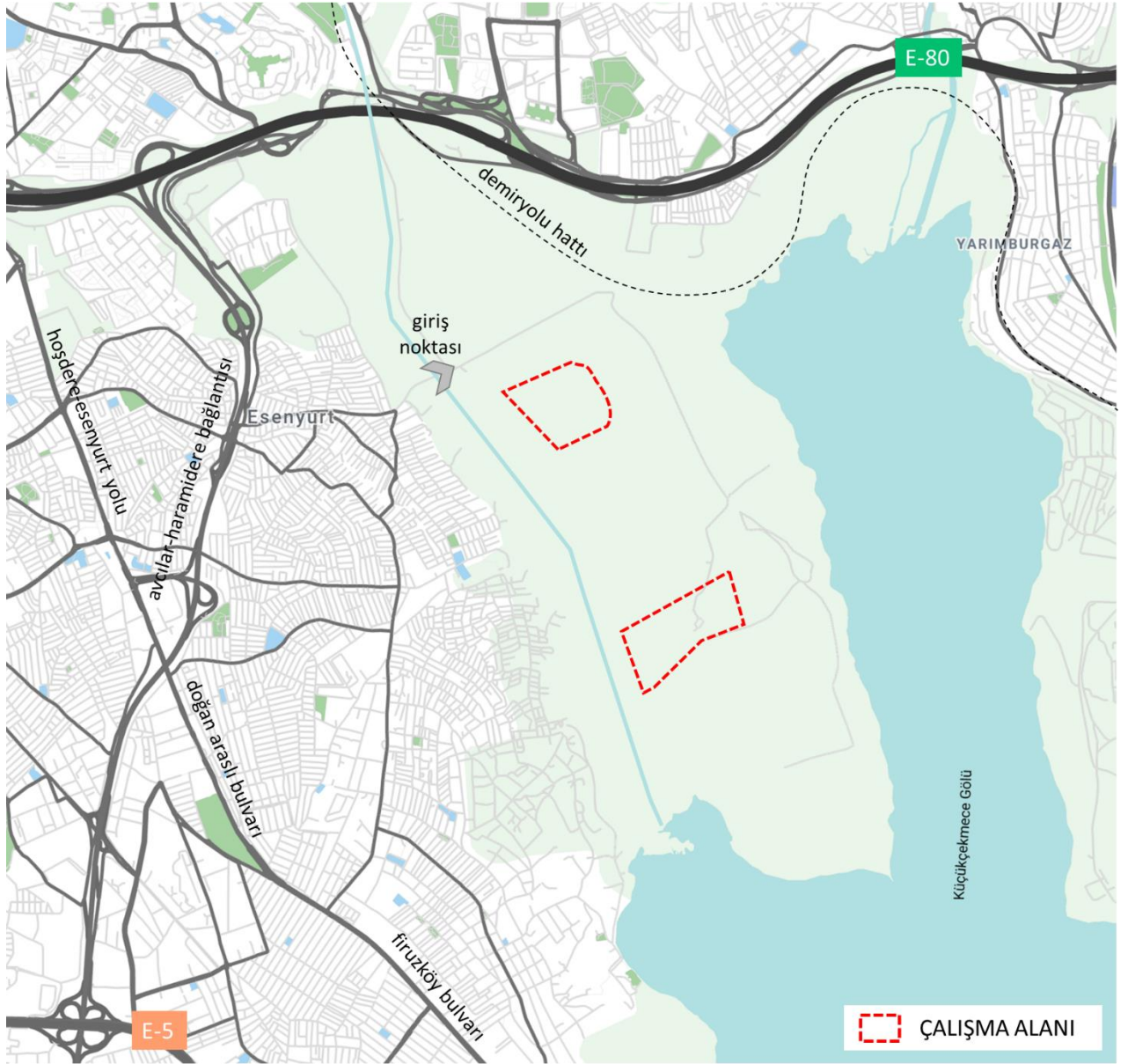
Avcılar İlçesi'nde toplu ulaşım olarak metrobüs ve otobüsler kullanılmaktadır. Beylikdüzü- Söğütlüçeşme metrobüs hattı, metro hatları ve Marmaray hattı ile entegre halinde olup, ana ulaşım akslarından olan D-100 (E-5) karayolu ile güçlü bir bağlantı içerisinde. Ayrıca, ilçenin kuzeyinden geçen TEM (E-80) otoyolu da İstanbul içerisindeki en önemli ulaşım akslarından bir tanesidir.



Şekil 3 Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları Planlama Alanı İlişkisi

Avcılar ilçesi'nin Marmara Denizi ve Küçükçekmece Gölüne kıyısı bulunmakta; ancak ulaşım potansiyeli olarak değerlendirildiğinde, herhangi bir deniz ulaşımı kullanılmamaktadır.

Planlama alanının kuzeydoğu sınırından demiryolu geçmektedir. Bu demiryolu ağı, Halkalı istasyonu ile Kapıkule arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır. Avcılar ilçesi ve planlama alanı özelinde metro durakları yoktur. Planlama alanı ve çevresinde karayolu ulaşımı, özellikle otobüs ve minibüs hatları ile desteklenmektedir.



Şekil 4 Avcılar İlçesi ile Firuzköy Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanı, TEM otoyoluna yakın mesafede yer almaktadır. Ancak, planlama alanının TEM otoyolu ile doğrudan bir bağlantısı bulunmamaktadır. Planlama alanında bulunan kadastral yollar, batıda Yeşilkent ve kuzeyde de Tahtakale mahalleleri ile bağlantıyı sağlamaktadır.



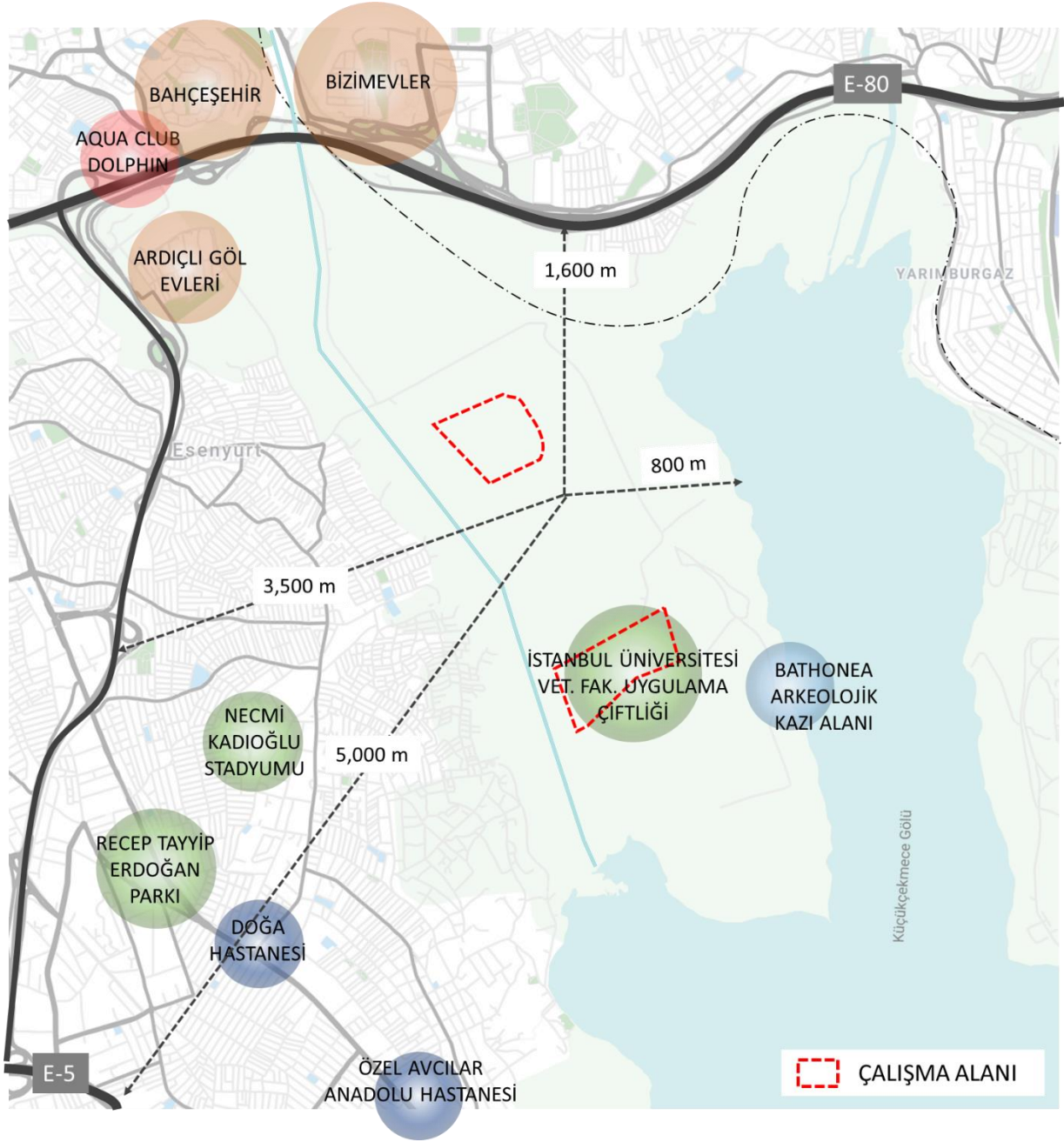
Şekil 5 Planlama Alanı ve Diğer Mahallelerin Ulaşımını Sağlayan Bağlantı (Google Earth, 2018 verisi)

2.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı ve yakın çevresinde herhangi bir yapılaşmış alan bulunmamaktadır. Alan içerisinde, İstanbul Üniversitesi Veterinerlik Fakültesi'nin Uygulama Çiftliği yer almaktadır. Ayrıca, alanın doğusundaki Küçükçekmece Gölü kıyısında Bathonea Arkeolojik Kazı Alanı vardır.

Alanın batısında, Avcılar ilçesinin Yeşilkent mahallesi yer almakla birlikte, mahalle ölçeğindeki fonksiyon alanları vardır. Bu fonksiyonların yanı sıra, hastaneler, stadyum ve park alanları bulunmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde, TEM otoyolunun sınırında konut projeleri yapılmış olup, alan içerisinde yoğun bir nüfus barındırmaktadır. Alan, TEM otoyoluna 800 metre, Bahçeşehir ve Bizimevler konut projelerinde yaklaşık 1 km mesafededir. Planlama alanının güneyinde yer alan E-5 karayoluna olan mesafesi de 5 km'dir. Avcılar ilçesinde kuzeydeki TEM otoyolu ve güneyindeki E-5 karayolunu birbirine bağlayan Avcılar-Haramidere bağlantısına ulan uzaklığı da yaklaşık 3,5 km olarak belirlenmiştir.



Şekil 6 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri

2.4 İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Avcılar ilçesi, idari sınırlar açısından 10 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Tahtakale, Firuzköy, Yeşilkent, Mustafa Kemal Paşa, Üniversite, Cihangir, Ambarlı, Merkez, Denizköşkler ve Gümüşpala mahalleleridir. Planlama alanı, ilçedeki en büyük yüzölçümlü mahallelerden biri olan Firuzköy mahallesinde yer almaktadır.



Şekil 7 Avcılar İlçesi İdari Sınırları ve Mahalleleri Konumu

Avcılar, 1966-1980 yılları arasında müstakil Belediye iken, 1984 tarihinde Belediye teşkilatı kaldırılmıştır. Büyükşehir statüsünde Bakırköy ilçe belediyesine bağlı bir şube müdürlüğü haline gelmiştir. Bu statüsü Küçükçekmece ilçe belediyesine bağı olduğu süre boyunca da devam etmiştir. 1 Kasım 1999 yılı, 3806 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Avcılar, ilçe statüsüne kavuşmuştur. Aynı yıl, 01.11.1992 tarihinde de Belediye teşkilatı seçilerek göreve başlamıştır. ¹

¹ Özdemir, E. (2007). İstanbul Kıyı Mekanında Dolgu Alanların Rekreatif Kullanımının Planlama Açısından İrdelenmesi: İstanbul Avcılar Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi.

2.5 FİRUZKÖY PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN TARİHSEL, MEKANSAL GELİŞME EĞİLİMLERİ VE POTANSİYELLERİ

Avcılar, geçmişte Rum balıkçı köyü olarak kurulmuştur. Osmanlı döneminde Avcılar, kentin ihtiyaçlarının sağlandığı bir kent konumunda iken; tarım ve balıkçılık en önemli ekonomik faaliyetlerdir. Türklerin tarım ve hayvancılıkla uğraşması ve balıkçılıkla uğraşmak istememesinden ötürü, Küçükçekmece dere ağzında oturmayı tercih etmemişlerdir. Cumhuriyetin kabulünden sonraki dönemde Ambarlı köyündeki Rumlar, 40-50 hane olarak Türkler ile yer değiştirmiş; 1928 yılında da 35 hanelik göçmen grubu Ambarlı'nın kuzeyine yerleştirilmiştir. 1934 yılından sonra bu alana gelen Türkler, balıkçılıkla uğraşmaya başlamışlardır. 1950'li yıllardan itibaren Bulgaristan'dan getirilen Türkler, bu alanda büyüyerek Avcılar denilen alana yerleşmişlerdir.

1950 ve 1970'li yıllar arasında Ambarlı'da yakıt dolum tesisleri ve TEK Ambarlı Termik Santrali inşaatı yapılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un önemli bir enerji üretim merkezi haline gelmiştir. 1970'li yıllardan sonra Avcılar'da hareketli bir dönem başlamıştır. Avcılar ilçesinin E-5 karayolu üzerinde olması, Londra Asfaltı'nın yanında İstanbul Üniversitesi'nin yer alması ve Avcılar'da sanayinin gelişimi sebebiyle, nüfusu da artmıştır.²

İstanbul'un stratejik önemi sebebi ile geçmişten günümüze pek çok medeniyeti barındırmıştır. Gerek Roma, gerekse Osmanlı döneminde gözde bir yerleşim yeri olmakla birlikte, ulaşım sistemleri açısından da önemli bir konumda yer almıştır. Ulaşım sistemleri içinde ise limanların önemi oldukça fazladır. Bu bağlamda, planlama alanının bulunduğu Küçükçekmece Gölü ve çevresi de liman yeri seçimi için doğal koşullara sahip bir alan olduğundan, antik çağlarda bile bölge liman yerleşimi olarak kullanılmıştır. Küçükçekmece Gölü'nü besleyen iki adet dere vardır. Bu dereler, Sazlıdere ve Eşkinöz dereleridir. Her iki derenin göl ile buluştuğu alanlarda arkeolojik açıdan önemli yaşam alanları bulunmaktadır.

Küçükçekmece Gölü'nün batısındaki yarımada klasik dönemden cumhuriyet dönemine ait yapılar ve kalıntılarla karşılaşılmaktadır. Yarımada göle yakın kısımlarında 19. Yüzyılın ikinci yarısına ait çiftlik evleri, hamamlar, sarnıçlar yer almakta;

² Özdemir, E. (2007). İstanbul Kıyı Mekanında Dolgu Alanların Rekreatif Kullanımının Planlama Açısından İrdelenmesi: İstanbul Avcılar Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi.

güney ucunda ise antik liman bulunmaktadır. Gölün karaya doğru girinti oluşturduğu alanda da klasik dönemden Osmanlı dönemine kadar sarnıç ve süs havuzları vardır.³

2.6 DEMOGRAFİK YAPI

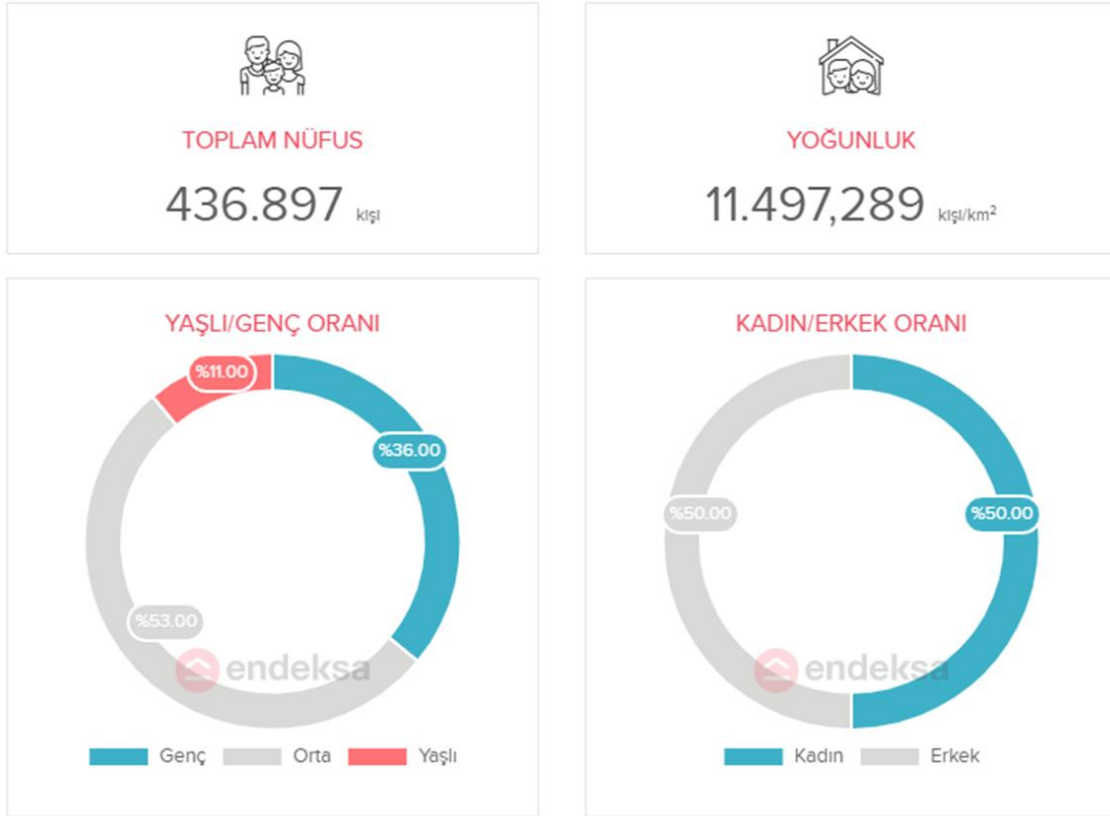
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre İstanbul'un toplam nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. 2020 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre planlama alanının bağlı olduğu Avcılar ilçesi 436,897 kişilik nüfusa sahiptir. 2020 yılı itibariyle Avcılar ilçesi nüfusu İstanbul nüfusunun %2.83'ünü oluşturmaktadır.

Tablo 1 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (2020)

İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Adalar	16,033	0.10%
Arnavutköy	296,709	1.92%
Ataşehir	422,594	2.73%
Avcılar	436,897	2.83%
Bağcılar	737,206	4.77%
Bahçelievler	592,371	3.83%
Bakırköy	226,229	1.46%
Başakşehir	469,924	3.04%
Bayrampaşa	269,950	1.75%
Beşiktaş	176,513	1.14%
Beykoz	246,110	1.59%
Beylikdüzü	365,572	2.36%
Beyoğlu	226,396	1.46%
Büyükçekmece	257,362	1.66%
Çatalca	74,975	0.48%
Çekmeköy	273,658	1.77%
Esenler	446,276	2.89%
Esenyurt	957,398	6.19%
Eyüpsultan	405,845	2.62%
Fatih	396,594	2.56%
Gaziosmanpaşa	487,778	3.15%
Güngören	280,299	1.81%
Kadıköy	481,983	3.12%
Kağıthane	442,415	2.86%
Kartal	474,514	3.07%
Küçükçekmece	789,633	5.11%
Maltepe	515,021	3.33%
Pendik	726,481	4.70%
Sancaktepe	456,861	2.95%

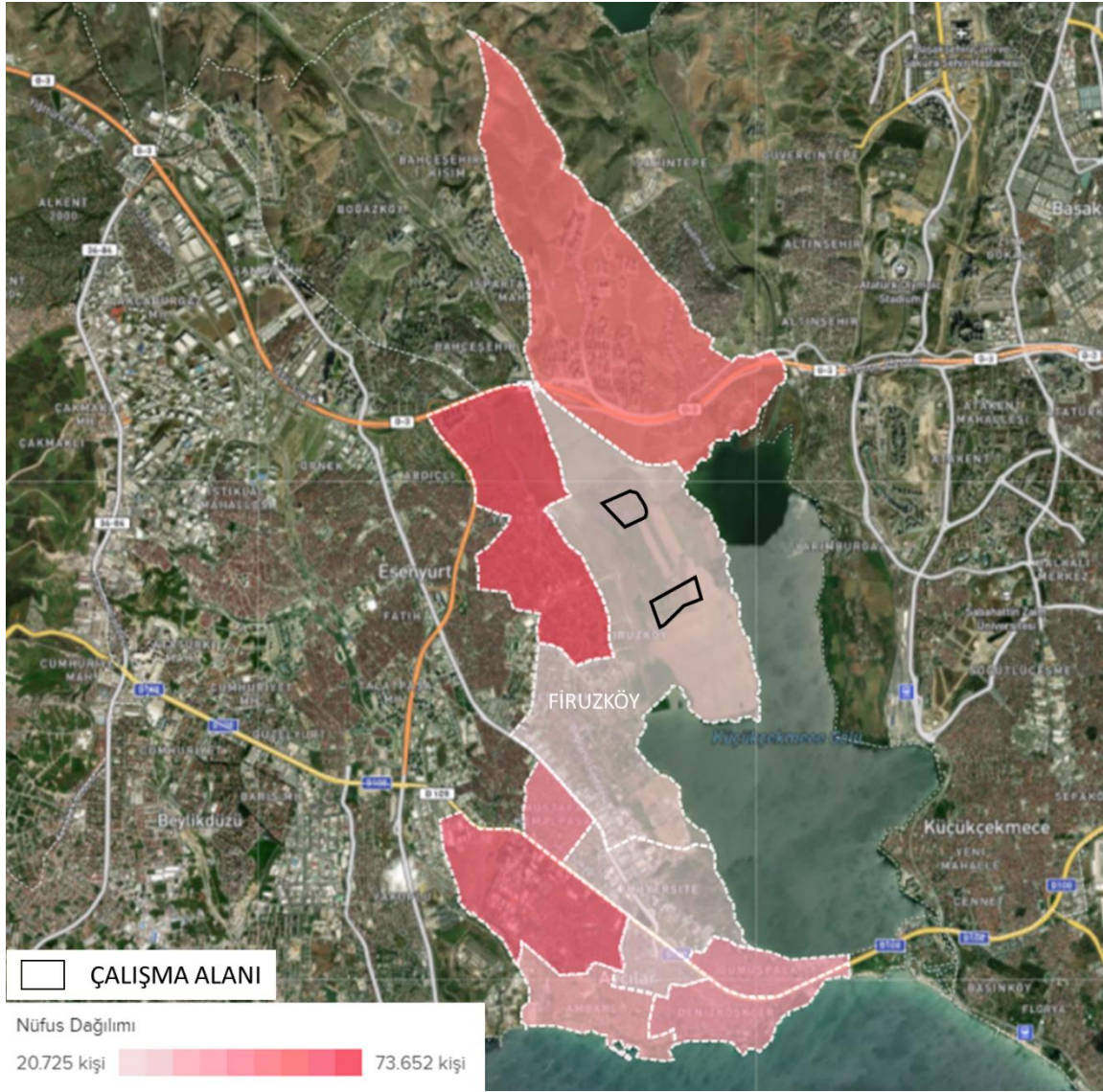
³ Yurdabak. Y. (2019). Küçükçekmece Gölü Çevresi Arkeolojik Sit Alanlarının Dönüşüm ve Koruma Açısından İrdelenmesi: Avcılar Bathonea Anık Kenti Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi.

Sarıyer	335,298	2.17%
Şile	37,904	0.25%
Silivri	200,215	1.29%
Şişli	266,793	1.73%
Sultanbeyli	343,318	2.22%
Sultangazi	537,488	3.48%
Tuzla	273,608	1.77%
Ümraniye	713,803	4.62%
Üsküdar	520,771	3.37%
Zeytinburnu	283,657	1.83%
TOPLAM	15,462,452	100.00%



Grafik 1 Avcılar İlçesi Nüfus Durumu (endeksa.com (TÜİK, 2020))

Planlama alanı, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy mahallesinde yer almaktadır. Avcılar İlçesi'nin 2020 nüfusu, 436.837 kişi olmakla birlikte; nüfusun %36'sını genç, %11'ini yaşlılar oluşturmaktadır. Avcılar ilçesinin mahallelere göre nüfus dağılımı incelendiğinde, 20.725 kişi ile 73.652 kişi arasında değişiklik göstermektedir. Planlama alanının içinde yer aldığı Firuzköy mahallesinin nüfusu 23.226 kişi olup; %35 genç, %12 yaşlı nüfusu vardır.

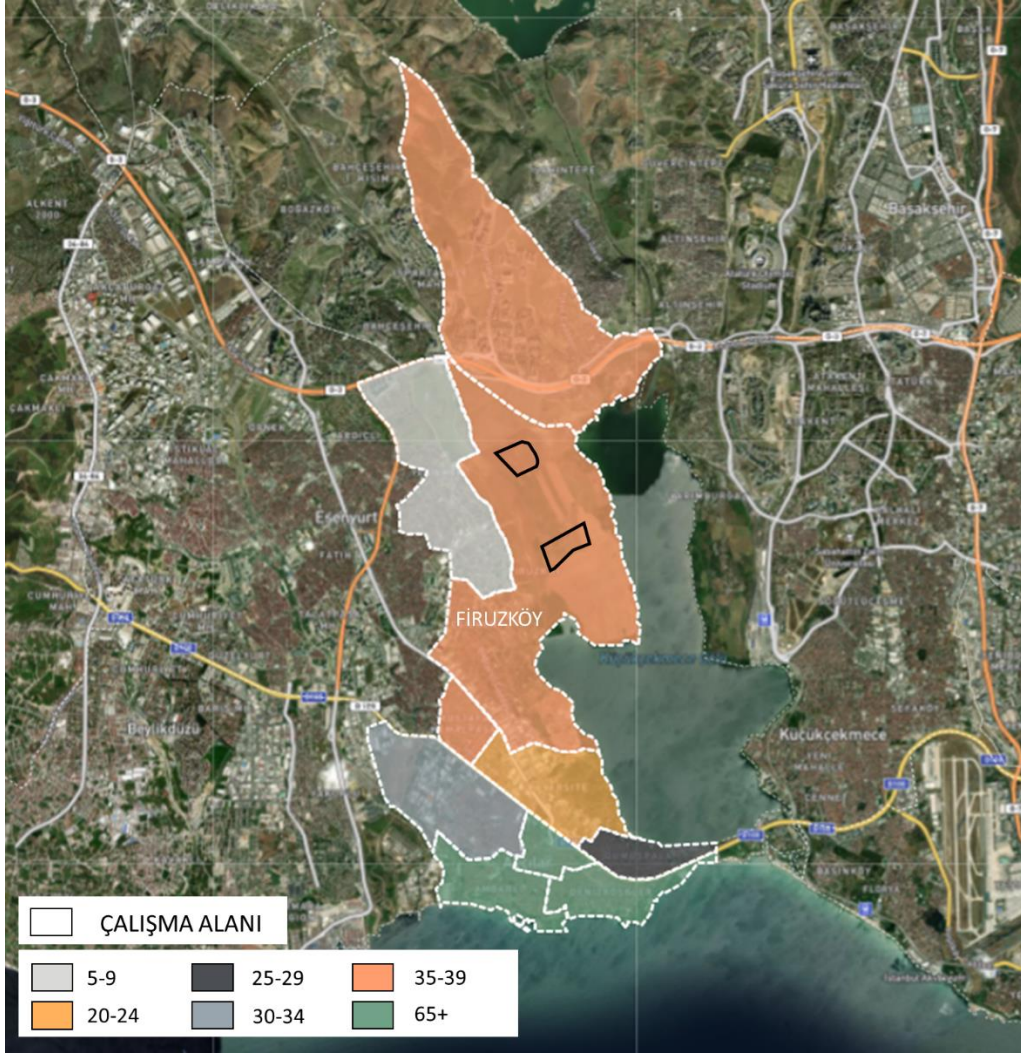


Şekil 8 Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))

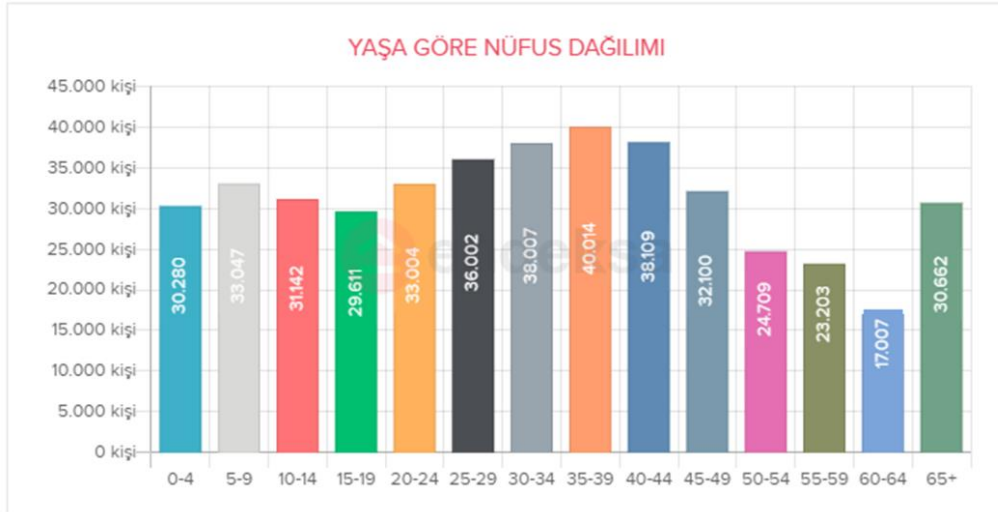
2.7 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının yer aldığı Avcılar ilçesinin yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde Avcılar genelinde 35-39 arası yaş grubunun en fazla olduğu görülmektedir. Mahalleler bazında bakıldığında ise, Yeşilkent mahallesinde 5-9 yaş grubu, Üniversite mahallesinde 20-24 yaş grubu, Gümüşpala mahallesinde 25-29 yaş grubu, Cihangir mahallesinde 30-34 yaş grubu, Mustafa Kemal Paşa, Firuzköy ve Tahtakale mahallelerinde 35-39 yaş grubu, Ambarlı, Merkez ve Denizköşkler mahallelerinde ise 65 üzeri yaş grubu çoğunluktadır.

İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, FİRUZKÖY MAHALLESİ,
1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 9 Yaşa göre mekansal olarak nüfus dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))



Grafik 2: Yaşa göre nüfus dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))⁴

⁴ (Endeksa.com (TÜİK, 2020))

Avcılar ilçesinin sosyal-ekonomik statüsü; Sosyal ekonomik seviyeyi göstermekle birlikte istatistiki modeller kullanılarak hesaplanmıştır. Kullanılan parametreler negatif (ör: yaşlı nüfus) ve pozitif (ör: yüksek öğrenim) etkilerine göre sınıflandırılmış ve her bölge için ağırlıklandırılmıştır. Etkin parametreler şunlardır; Etkin yaş grubu, arsa emlak değeri, konut kira ve satış değerleri, eğitim seviyesi, hane büyüklüğü, işyeri sayısı, ATM-Banka sayıları, harcama alışkanlığı dağılım oranları ve yaşlı nüfus oranıdır.

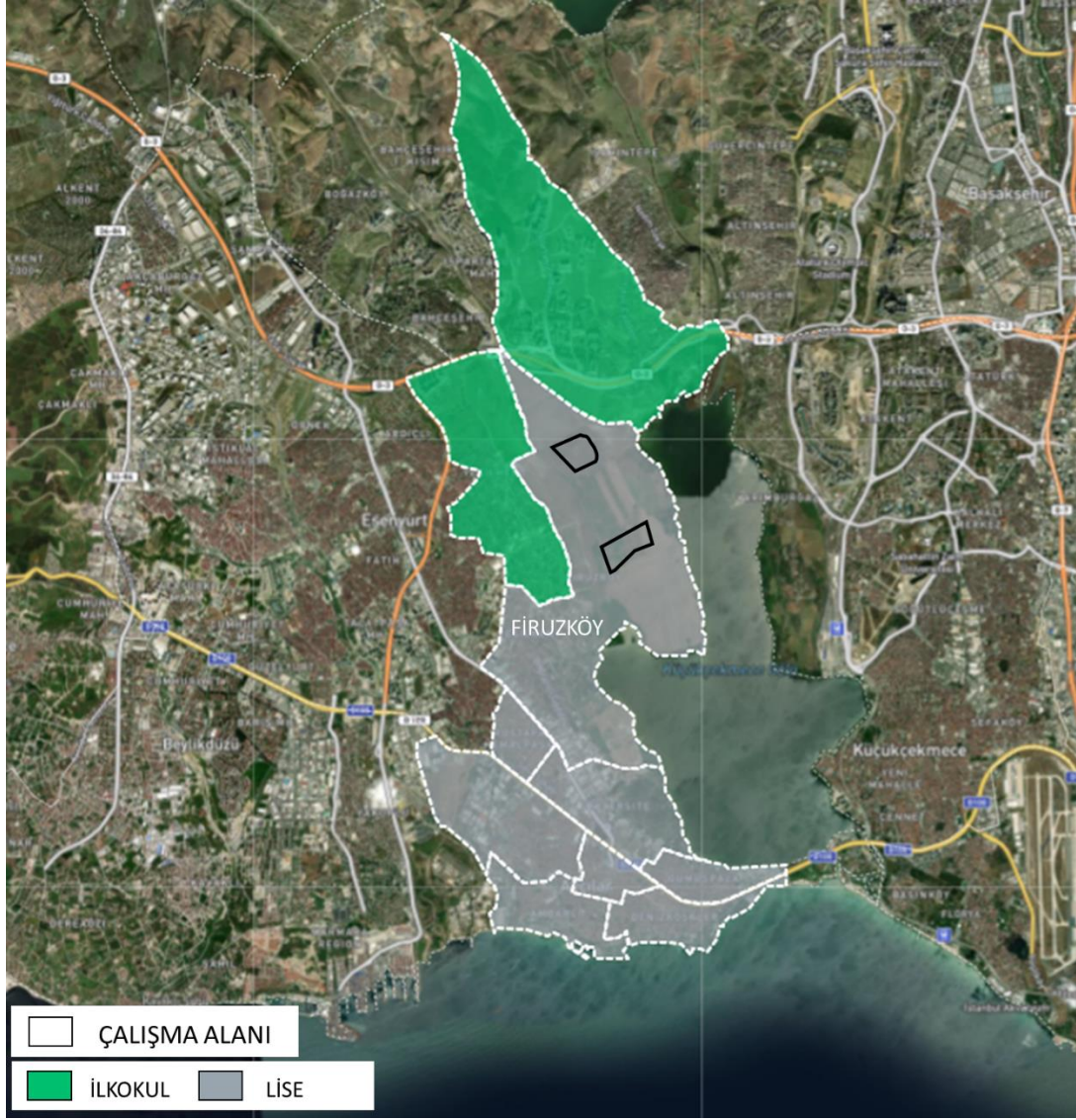
Sosyo Ekonomik Statü (SES), insanları ekonomik ve sosyal statülerine göre gruplayabilmektir. A, B, C1, C2, D, E isimleriyle altı gruptan oluşur. A (en üst); sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşur. B (üstün altı); yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C1 (ortanın üstü); profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir bölümünü oluştururlar. C2 (ortanın altı); beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır. D (altın üstü); mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. E (altın altı); kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur. ⁵

Avcılar İlçesindeki endeksa.com (TÜİK, 2020) verilerine göre, B grubu sosyo-ekonomik statüsüne sahip nüfusun her mahallede çoğunlukta olduğu görülmektedir. Çalışma alanı özelindeki veriler incelendiğinde ise, Avcılar geneline uygun bir sosyo-ekonomik statü dağılımı bulunduğu söylenebilir.

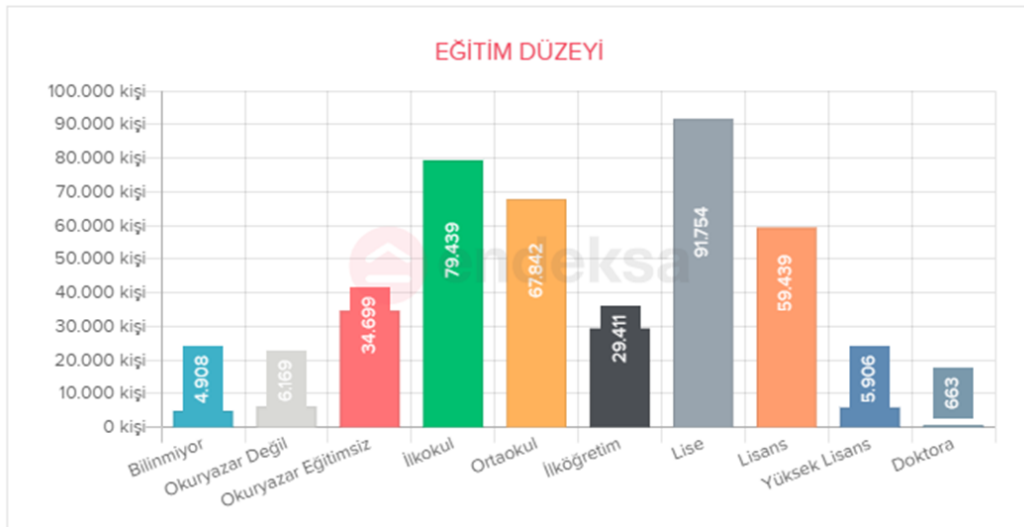
Avcılar ilçesi ve çalışma alanı özelinde, sosyo-ekonomik statüye de girdi veren en önemli verilerden bir tanesi eğitim düzeyidir. İlçe genelinde eğitim düzeyine göre lise eğitimi alan bireylerin sayısı oldukça fazladır. Avcılar'ın Yeşilkent ve Tahtakale mahallelerinin eğitim düzeyi ilköğretim iken, diğer mahallelerin lise düzeyi olarak belirtilmiştir.

⁵ <https://www.theadx.com/>

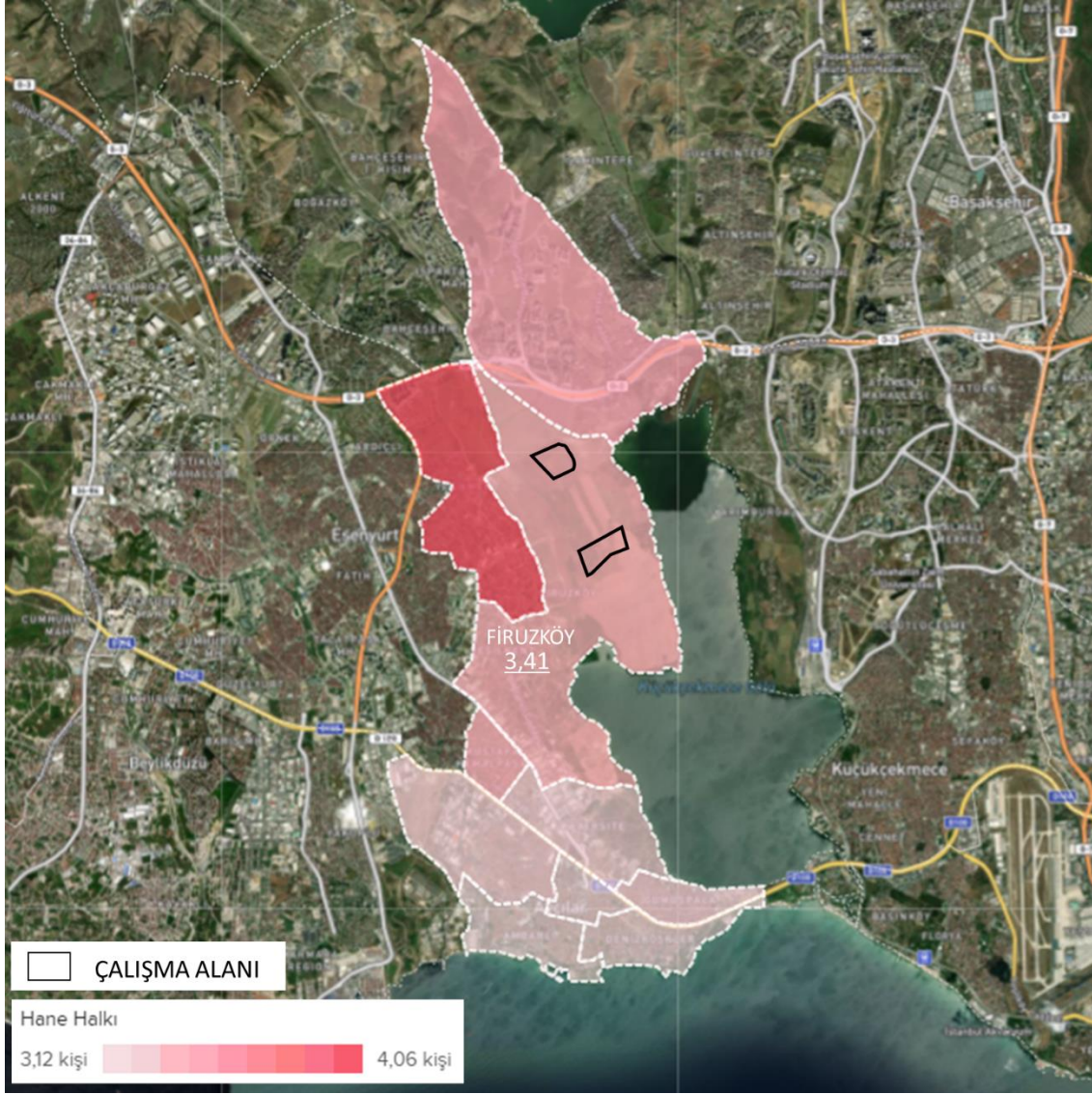
İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, FİRUZKÖY MAHALLESİ,
1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 10 Eğitim düzeyi dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))

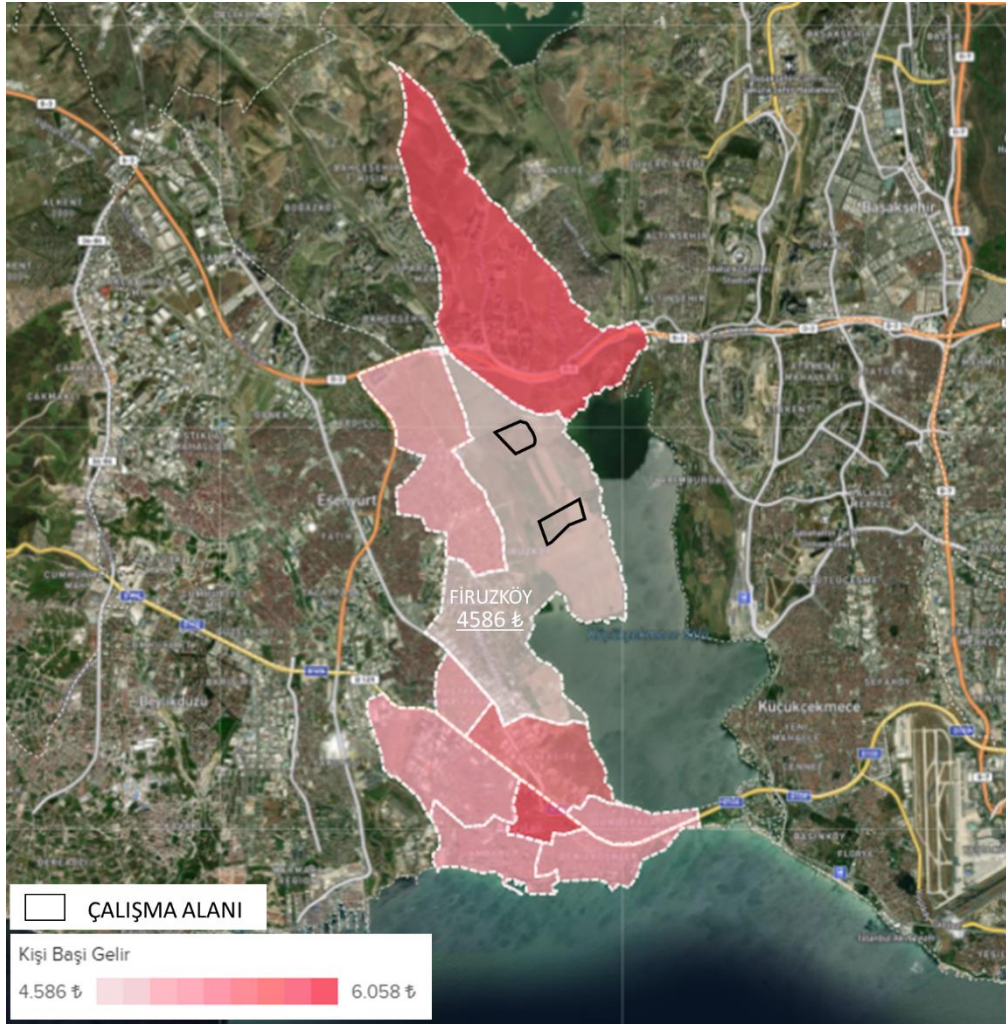


Grafik 3 Avcılar eğitim düzeyi dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))



Şekil 11 Hane halkı büyüklüğü (endeksa.com (TÜİK, 2020))

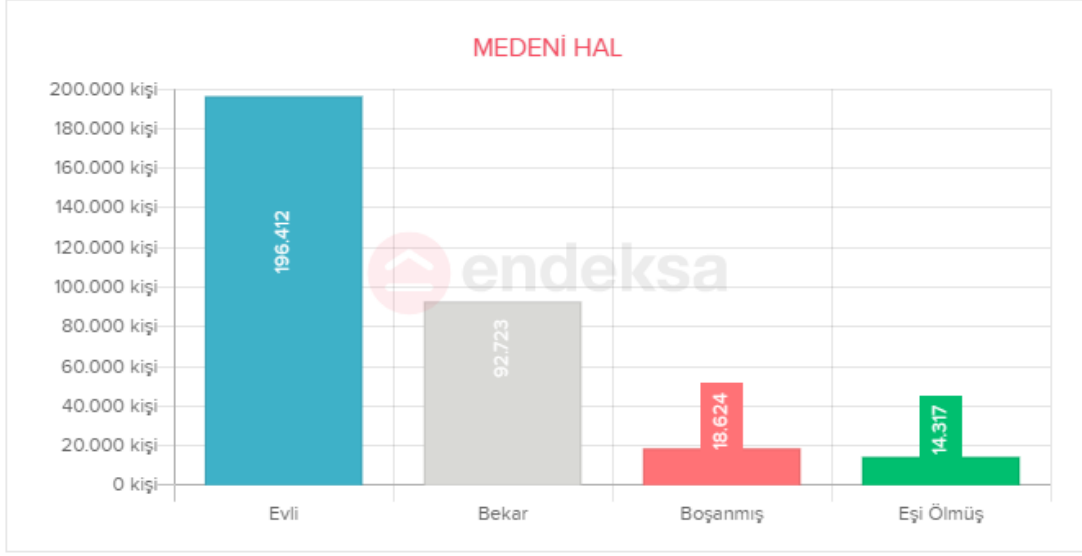
Avcılar ilçesinde hane halkı büyüklükleri incelendiğinde, 3,12 ile 4,06 arasında değişiklik göstermekle birlikte; ortalama hane halkı büyüklüğü 3,4 kişidir. Avcılar'ın güneyinde hane halkı büyüklükleri daha azken, kuzeye doğru artmaktadır. Çalışma alanının içinde bulunduğu Firuzköy'ün hane halkı büyüklüğü ise Avcılar ilçe ortalamasına yakın olup, 3,41 kişidir.



Şekil 12 Kişi başı gelir (endeksa.com (TÜİK, 2020))

Avcılar ilçesindeki kişi başı gelir dağılımı ortalama 4,586 ₺ ile 6,058 ₺ arasında değişiklik göstermekte; mahalleler bazında da bu aralıkta değişmektedir. Avcılar Merkez ve Tahtakale mahallelerindeki ortalama gelir Avcılar ortalamasından fazla iken, Firuzköy'de bu oran 4,586 kişi ile en düşük seviyededir.

İlçe özelinde nüfusun medeni durum dağılımı incelendiğinde 196,412 kişinin evli, 92,723 kişinin ise bekar olduğu görülmüştür. Avcılar'da tüm mahallelerde evli bireylerin oranı en yüksektir.



Grafik 4 İlçe Özelinde Medeni Durum

2.8 SEKTÖREL YAPI

Avcılar, geçmişten bugüne değişen bir ekonomik yapı sergilemiştir. Avcılar'da sanayi tesisleri gelişmeden önce, balıkçılık, tarım ve bağcılık gibi faaliyetler yapılırken; son yıllarda sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence ve dinlenme) faaliyetleri gelişmiştir. Avcılar'da yer alan 350 den fazla sanayi tesisinde madeni eşya, dokuma, giyim eşyası gibi pek çok ürün üretilmektedir. Bu bağlamda, nüfusun %40'ından fazlasını işçiler; %10'luk oranını ise bölge esnafı ve küçük çapta memurlar oluşturmaktadır. ⁶

⁶ <https://www.istanbul.net.tr/istanbul-rehberi/dosyalar/bolumler/avcilar/>

3 FİRUZKÖY PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Çalışma alanına ilişkin çekilmiş olan fotoğraflar aşağıda yer almaktadır.



Şekil 13 Çalışma Alanındaki Çekilmiş olan Fotoğrafların Çekim Yönleri







6



7





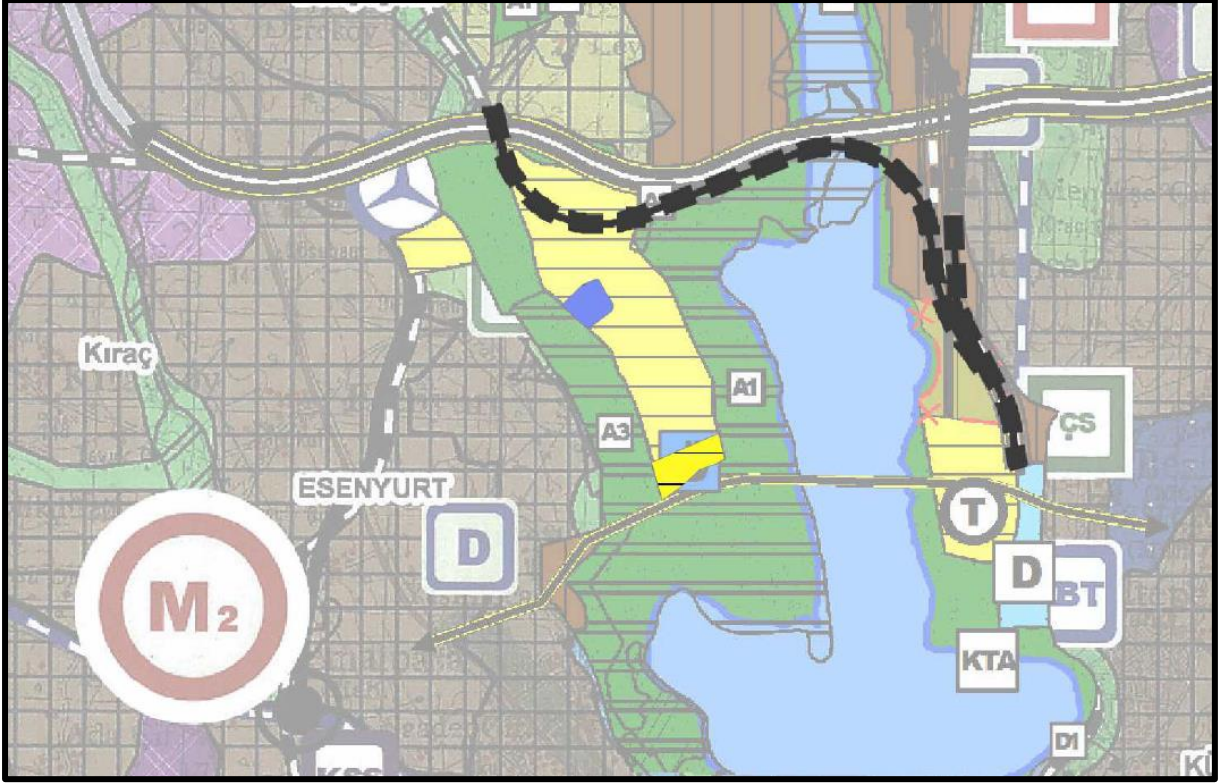
Şekil 14 Planlama alanına ait fotoğraflar

3.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan muhtelif parsellerin bulunduğu planlama alanı, 2012/3573 ve 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile mülga 644 sayılı KHK kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş, sonrasında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak amacıyla, Bakanlık Makamı Olurları ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenen alanda kalmaktadır. 07/04/2020 tarih, 105645 sayılı kararında Bakanlık Makamı Olurları ile “Rezerv Yapı Alanı” sınırı güncellenmiştir.

28.07.2021 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı değişikliğinde kısmen **kentsel gelişme alanı**, kısmen **üniversite alanı** fonksiyonları tanımlanmıştır.



Şekil 15 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planı

Firuzköy planlama alanının çevresinde kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı bulunmakla birlikte; planlama alanının doğusunda 1. Derece arkeolojik sit alanı, batısında ise 3. Derece arkeolojik sit alanı bulunmaktadır.

İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği plan notlarında Kentsel Gelişme Alanı "Bu alanlarda konut, ticaret, turizm, resmi kurum, sosyal altyapı, teknik altyapı, sosyal tesis ve kültürel tesis alanları, umumi hizmet alanları ile küçük sanayi siteleri yer alabilecek olup bunların dışında sanayi ve sanayiye yönelik depolama vb. kullanımlar yer alamaz. Bu kullanımlar ile birlikte nüfus dağılımı alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükmü yer almaktadır.

İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği plan notlarında üniversite alanları ile ilgili olarak "Yerleşke şeklinde planlanmış, araştırma yapılan ve bilgi üretilen alanlardır. Üniversite alanlarında, üniversite ve yükseköğretim kurumlarının eğitim ve öğretim tesisleri, enstitüler, ar-ge ve teknoloji geliştirme merkezleri, yükseköğretim faaliyetlerini destekleyici birimler (kütüphane, kongre merkezi, öğrenci yurdu, lojman, açık-yeşil alanlar gibi) yer alabilir. Plan'ın ilkeleri doğrultusunda; uluslararası rekabet üstünlüğü taşıyan veya taşıyabilecek sektörleri (kültür, turizm, finans, üst düzey hizmet, ileri teknoloji, moda

gibi) destekleyecek ve bilgi ekonomisine ve toplumuna geçişi sağlayacak düzenlemelerin yapılmasında öncü rol üstlenmeleri esastır. Plan'da sembol ve/veya alan olarak gösterilen ya da bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen üniversite alanları alt ölçekli planlarda değerlendirilecektir." hükmü yer almaktadır.

4 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan muhtelif parsellerin bulunduğu planlama alanı tarihinde 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak amacıyla, Bakanlık Makamı Olurları ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

Söz konusu alan, 28.07.2021 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde kısmen **üniversite alanı** ve kısmen **kentsel gelişme alanı**nda kalmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer alan üniversite alanı; planlama alanının güneyine alınmaktadır. Söz konusu alanda, ihtiyaçlar doğrultusunda; planlama ilke ve esasları dikkate alınarak üniversite alanının üst kademe yola bağlanan kavşak ile olan bağlantısının sağlanarak erişilebilirliğinin artırılması, üniversite alanının yerleşim yerleri ile entegrasyonunun sağlanarak doğal ve kültürel değerlerin korunması amaçlanmaktadır.



Şekil 16 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği