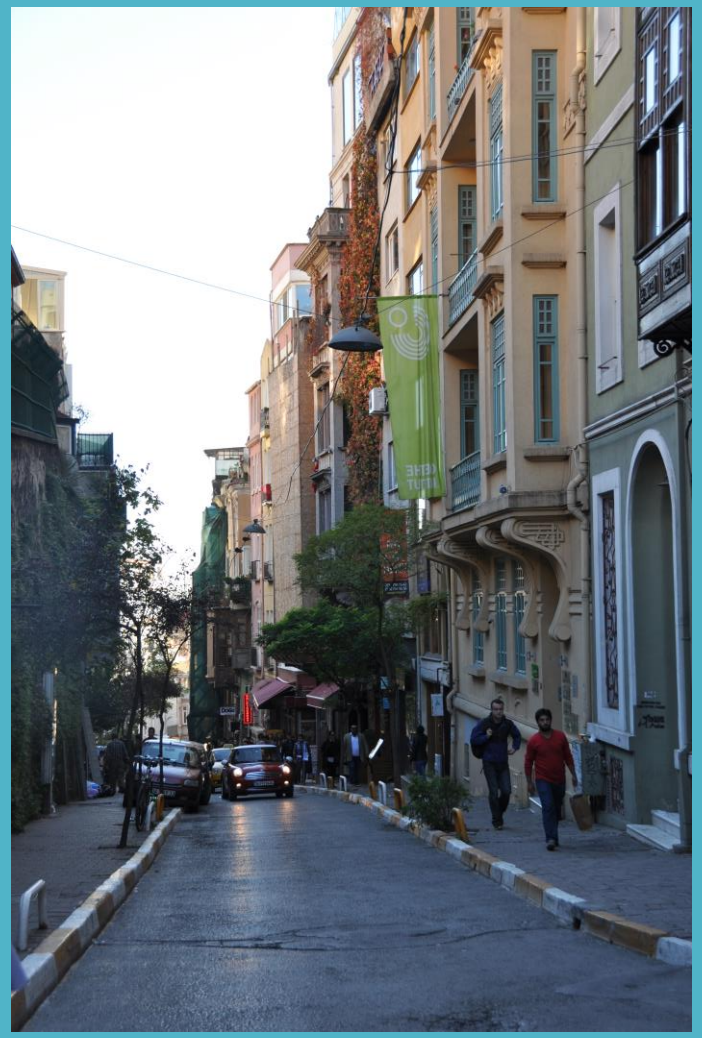
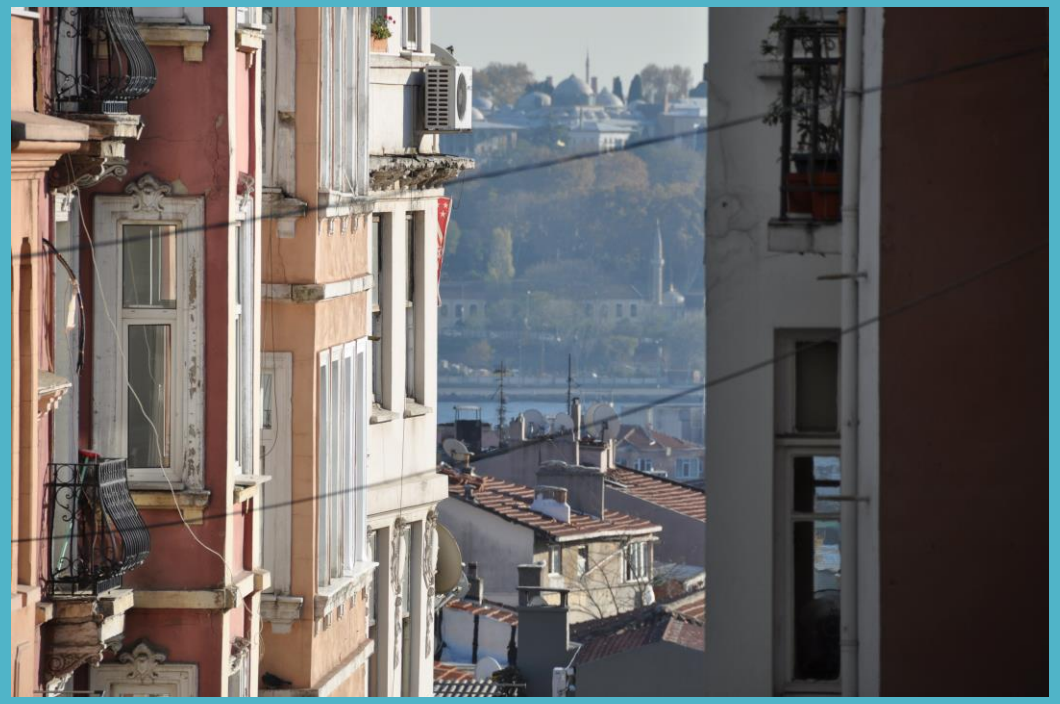
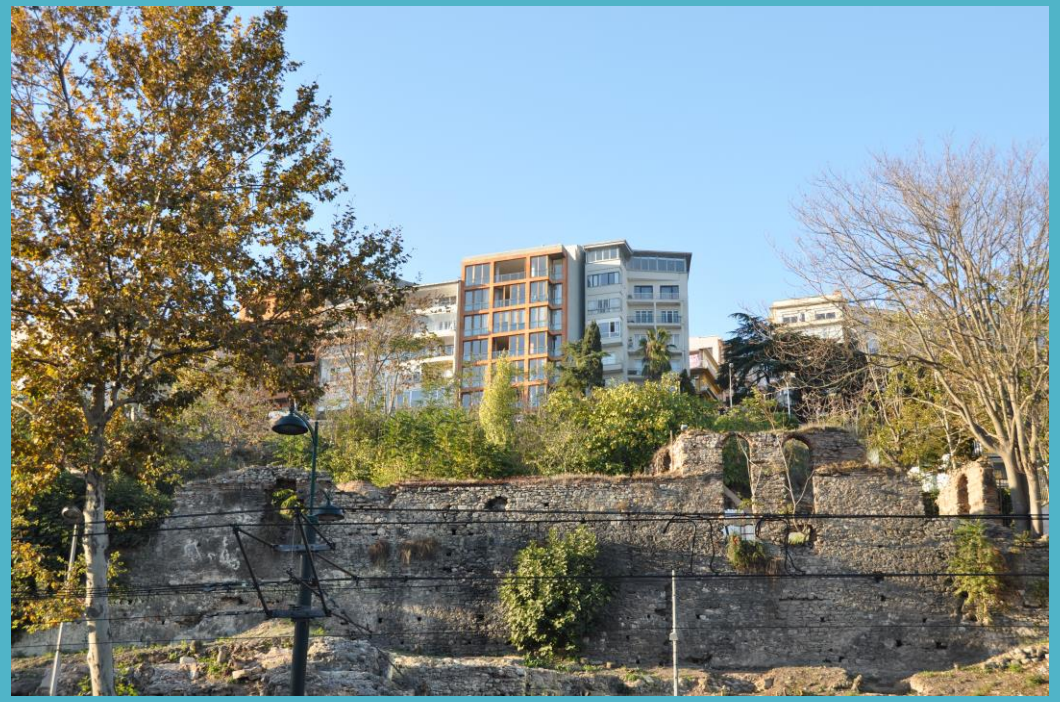
CİHANGİR'DE SOYLULAŞTIRMA SÜRECİ

MEKANSAL SAPTAMALAR : KENTSEL VE SOSYAL SERVİSLERİN ANALİZİ







Soylulaştırma : Orta sınıf yatırımcıların ve kiracıların özel sermaye akımı yoluyla şehir merkezlerinde yoksul ve işçi sınıfın yerini alması.

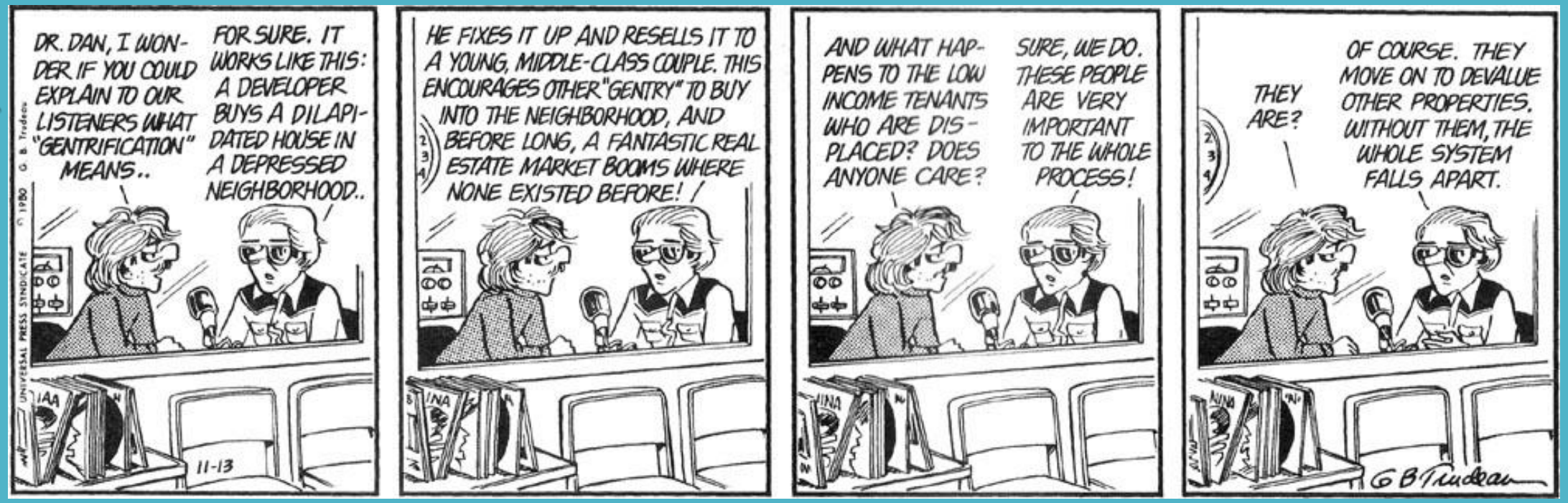
Soylulaştırmadan ilk bahseden → 1964'te Ruth Glass

Rent Gap (Rant Farkı) → Kent içindeki arazilerin yeniden değer kazanmasına bağlı olarak oluşan gerçek arazi rantı ile arazinin gelecekte en yüksek ve en iyi kullanımıyla oluşan potansiyel rant arasındaki fark, rant farkının oluşmasına neden olur. Rant farkı, değerlenerek gerçekleşen arazi rantının potansiyel ranttan çok daha düşük olmasıyla oluşur; rant farkı değerinin büyük olması soylulaştırmanın başlaması ve hız kazanmasını sağlamaktadır. **(Neil Smith, 1979)**

Soylulaştırıcılar kimlerdir sorusu, talep yönlü yaklaşımın temelini oluşturur. **Bu çerçevede hizmet sektörünün genişlemesiyle** oluşan yeni orta sınıfa özel bir önem atfedilir. Özellikle kentsel çöküntü alanlarına yerleşen ve bu alanları dönüştüren mimarlar, şehir plancıları, sanatçılar gibi öncülerin ardından yeni orta sınıfın yenilenmiş konutlara ilgisi hızla artmıştır **(Ley, 1996).**

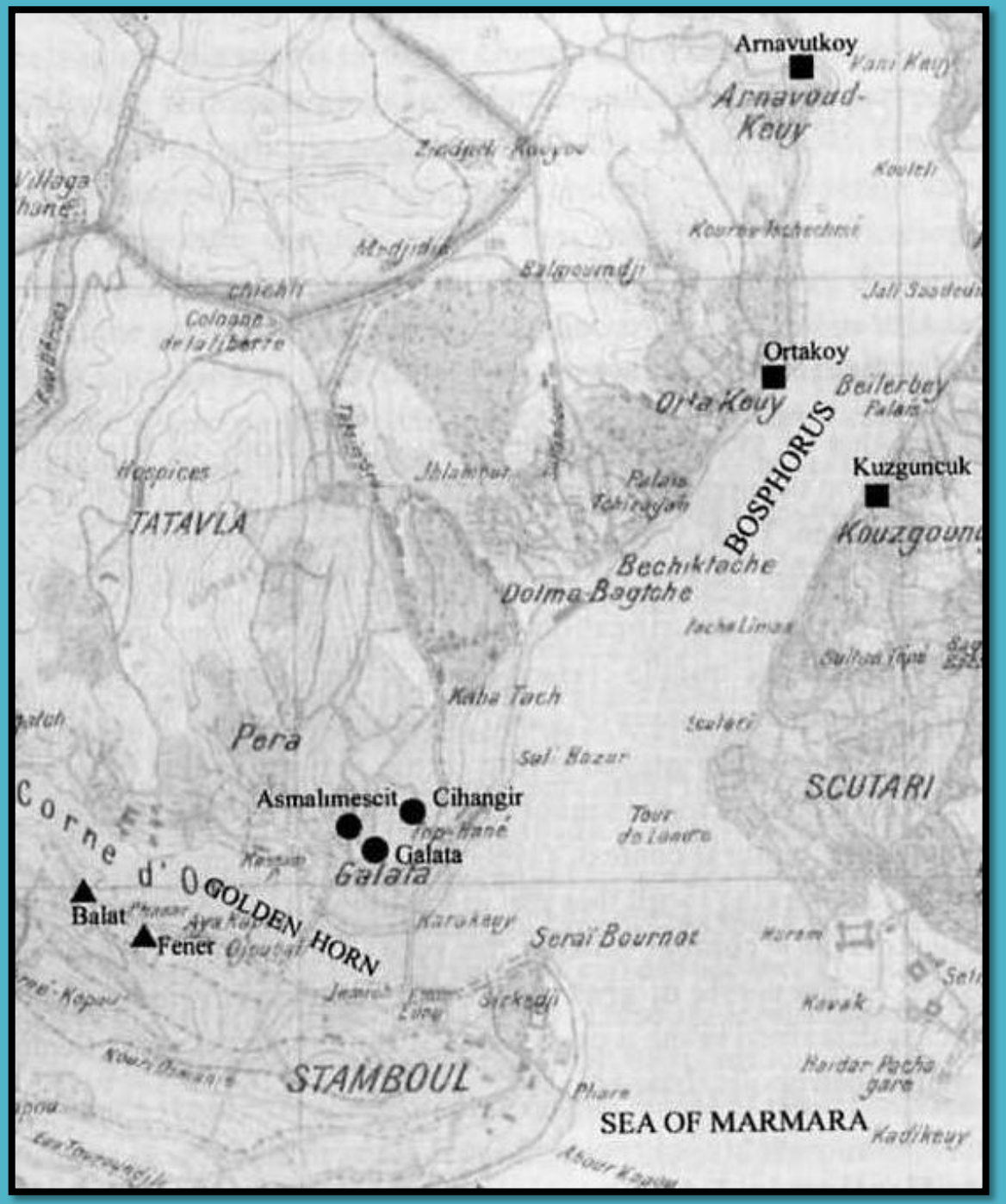
← TALEP YÖNLÜ YALAŞIM

ARZ YÖNLÜ YALAŞIM →



İstanbul'da soylulaştırma iki dalgada gerçekleşiyor;

Birinci dalga 1980'lerde → Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy
*İkinci dalga 1990'larda → Beyoğlu, **Cihangir**, Galata, Asmalımescit*

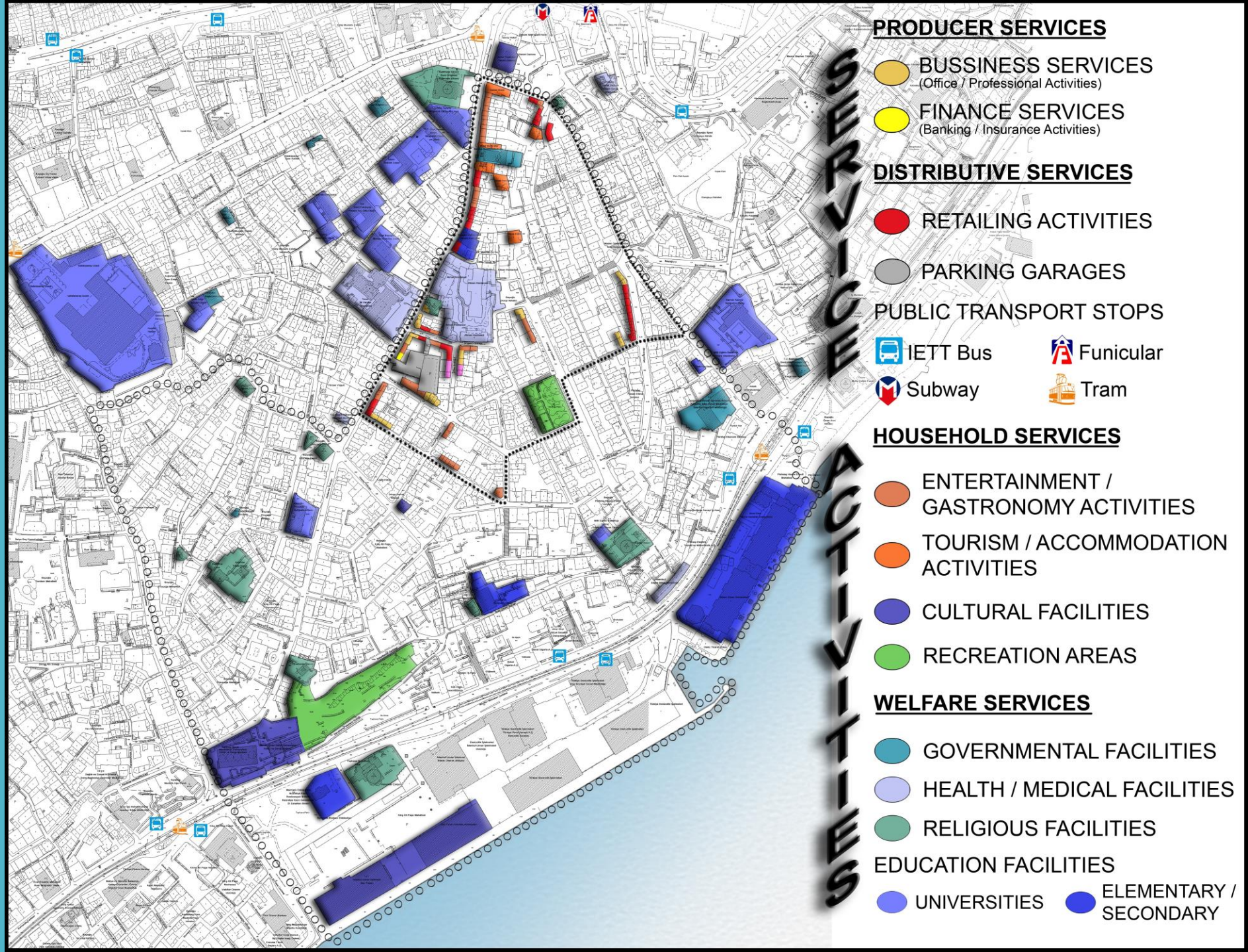


Cihangir'de Soylulaştırma

Mevcut Durum Saptamaları : Kentsel ve Sosyal Servisler

Hizmetler;

- Üretici Hizmetler
- Dağıtıcı Hizmetler
- Kişisel Hizmetler
- Sosyal Hizmetler

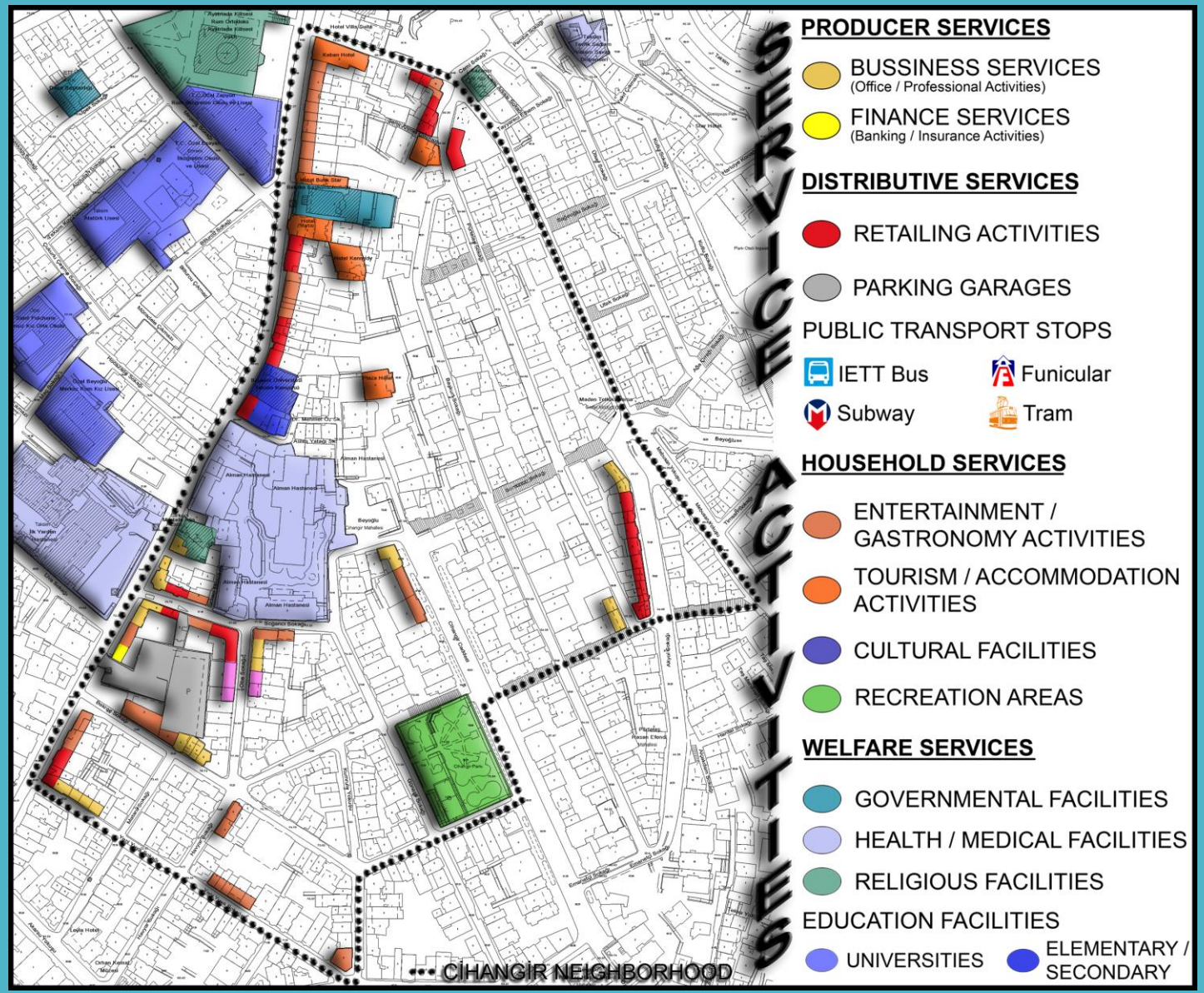


Cihangir’de Soylulaştırma

Mevcut Durum Saptamaları : Kentsel ve Sosyal Servisler

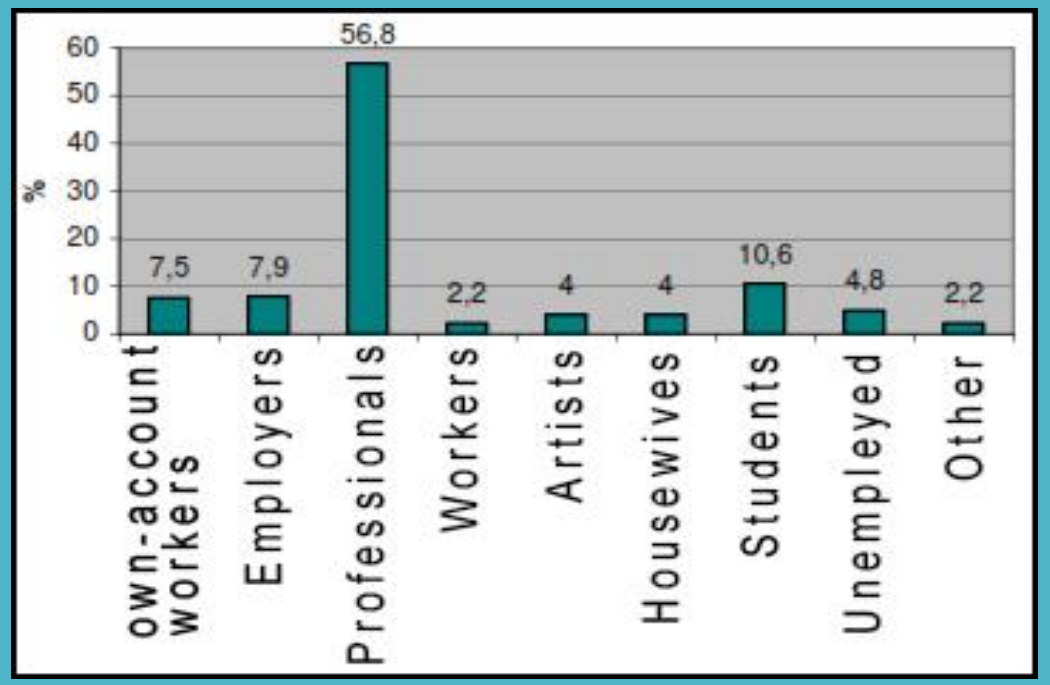
Hizmetler;

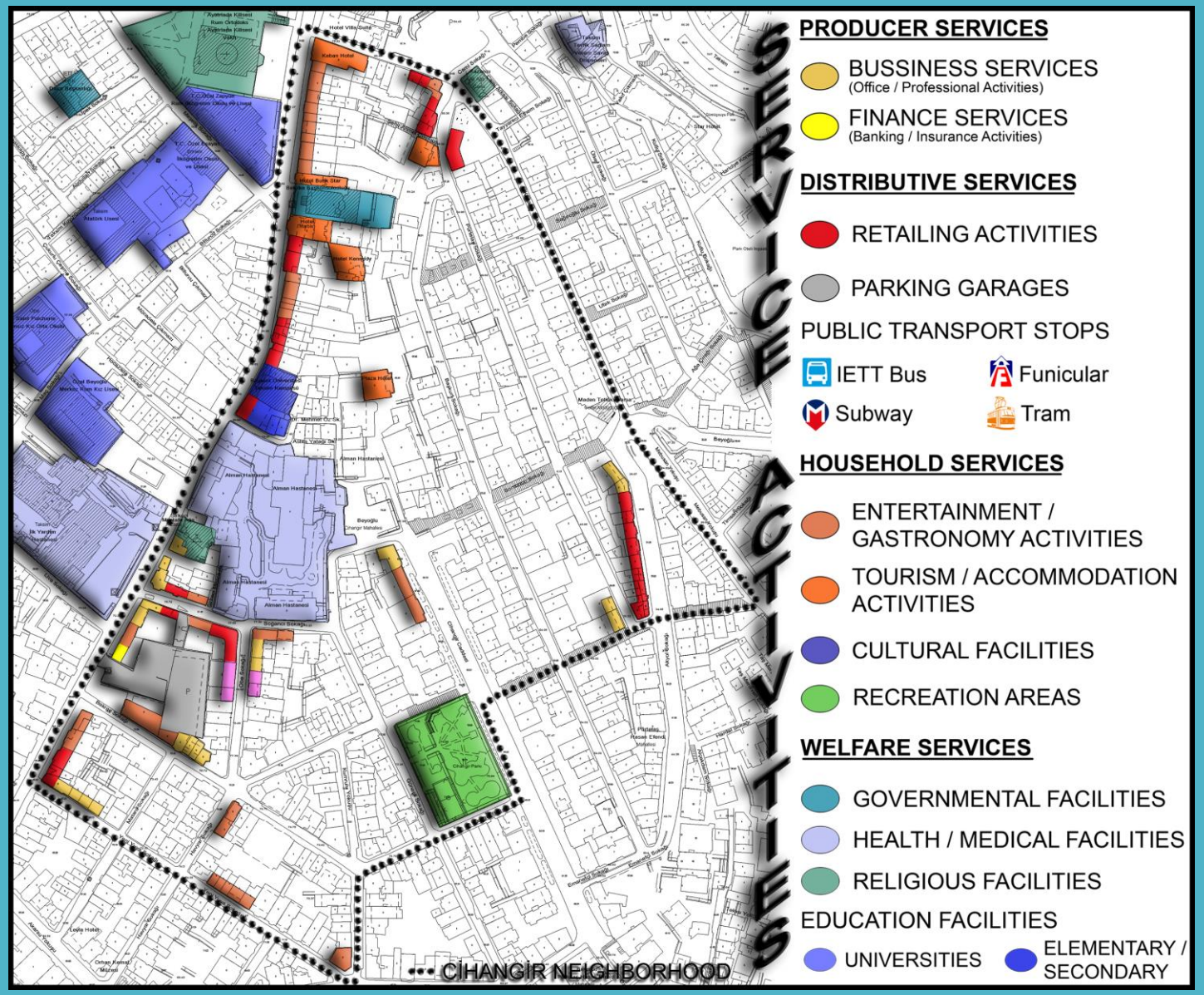
- Üretici Hizmetler
- Dağıtıcı Hizmetler
- Kişisel Hizmetler
- Sosyal Hizmetler



1. Üretici Hizmetler;

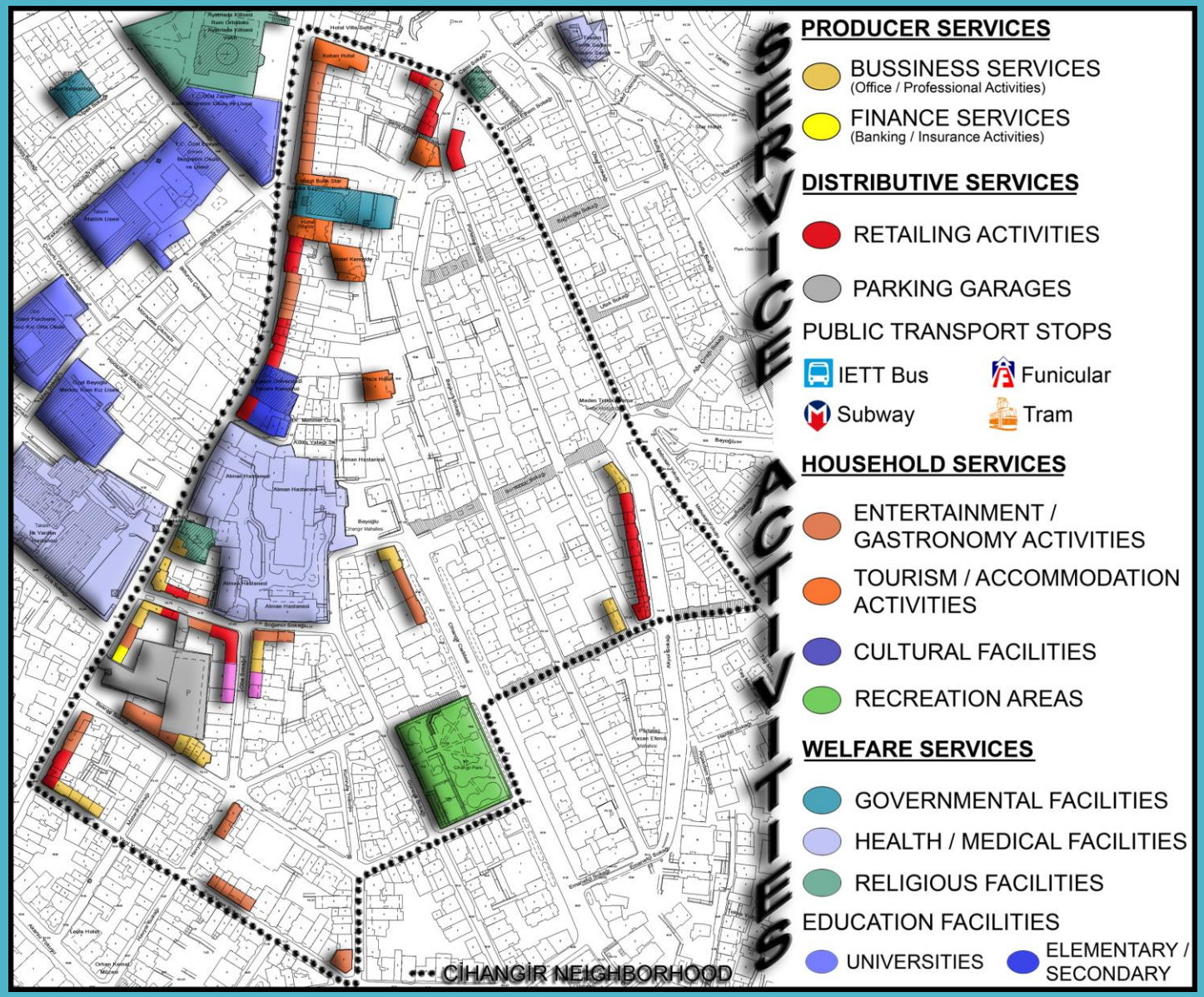
- Cihangir'de üretici hizmetler gelişmemiş.
- Genellikle hastanelerin çevresinde eczaneler ve bazı sokaklarda emlakçı veya bankalar
- Yaşayanların %56'sı Profesyoneller ancak işe ancak işe giderken araba ya da toplu taşım kullananlar toplamda %67. → Büyük çoğunluk Cihangir'de çalışmıyor.





2. Dağıtıcı Hizmetler;

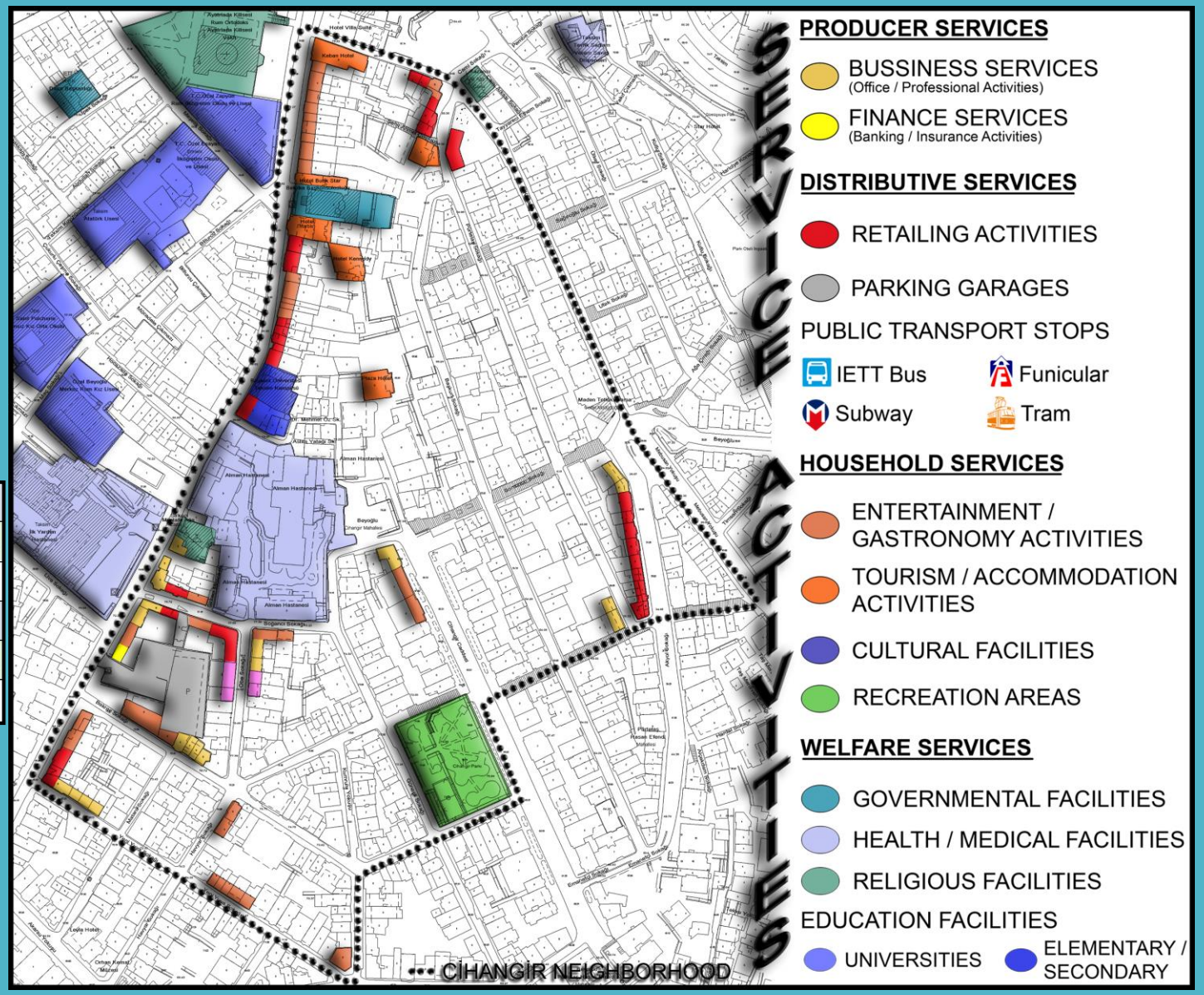
- Cihangir'de ulaşım işlevleri ve ticaret ve esnaflık faaliyetleri olarak görülüyor.
- Mahalle içinde yeterli sayıda dükkan ve mağaza var. → Anketlerde %84 Alışveriş'te Cihangir'i yeterli buluyor.
- Tünel ve Galata'ya kıyasla araba ile ulaşım açısından daha geniş yollara sahip. → Çekici
- Yeterli otopark bulunmadığından yol üzeri park çok fazla.



2. Dağıtıcı Hizmetler;

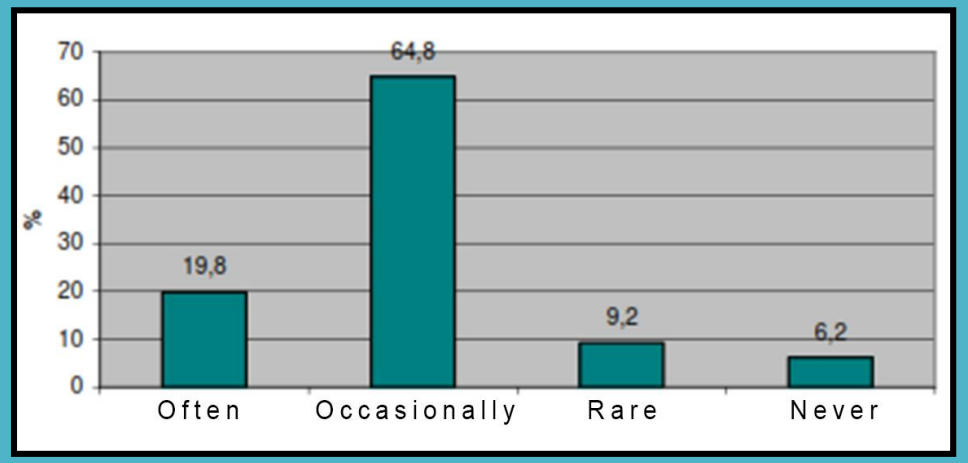
- Cihangir taksime çok yakın olması sebebiyle otobüs, füniküler, metro ve tramvay duraklarına çok yakın.
- Ayrıca Kabataş'a da yakın olması sebebiyle Boğaz ulaşımı konusunda da avantajlı → %11.4 Anadolu Yakası'nda çalışıyor.
- Anketlere göre Cihangir altyapı bakımından da yeterli. Merkezde bulunması sebebiyle altyapı gelişmiş.

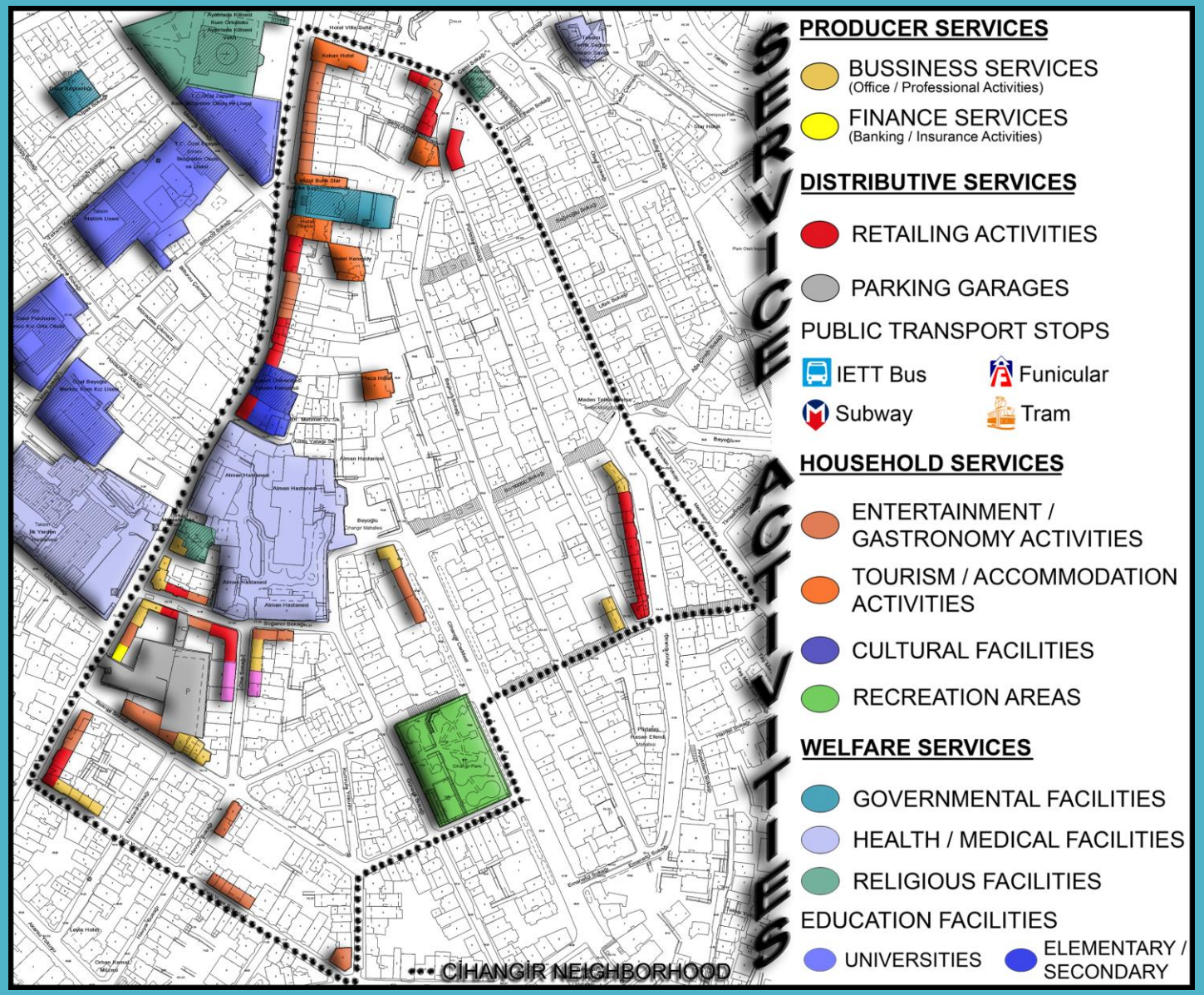
Water		Sewage		Electricity	
Adequate	Inadequate	Adequate	Inadequate	Adequate	Inadequate
52%	48%	74%	26%	76%	24%
Gas		Telephone		Transportation	
Available	Unavailable	Available	Unavailable	Adequate	Inadequate
76%	24%	16%	84%	80%	20%



3. Kişisel Hizmetler;

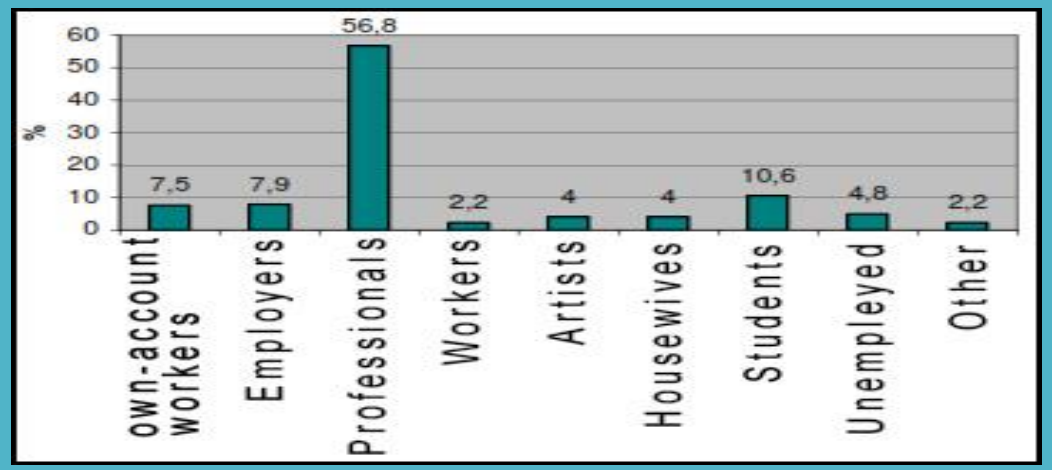
- Eğlence / Gastronomi, Turizm / konaklama, kültürel faaliyet alanları ve rekreasyon alanları bu gruba giriyor.
- Mahallede bir çok eğlence / gastronomi alanı mevcut. Anketlerde %76 Cihangir'i eğlence faaliyetlerinde yeterli buluyor.
- Cihangir «kendi kendine yeten» mahalle
- Alan içerisinde rekreasyon alanı ve kültürel faaliyet alanı çok yok. Ancak Tünel ve İstiklal Caddesi'ne yakınlığı bu konuda da Cihangir'i çekici hale getiriyor.
- Mahallede %64,8 arada sırada, % 19,8 sık sık kültürel etkinliklere katılıyor.

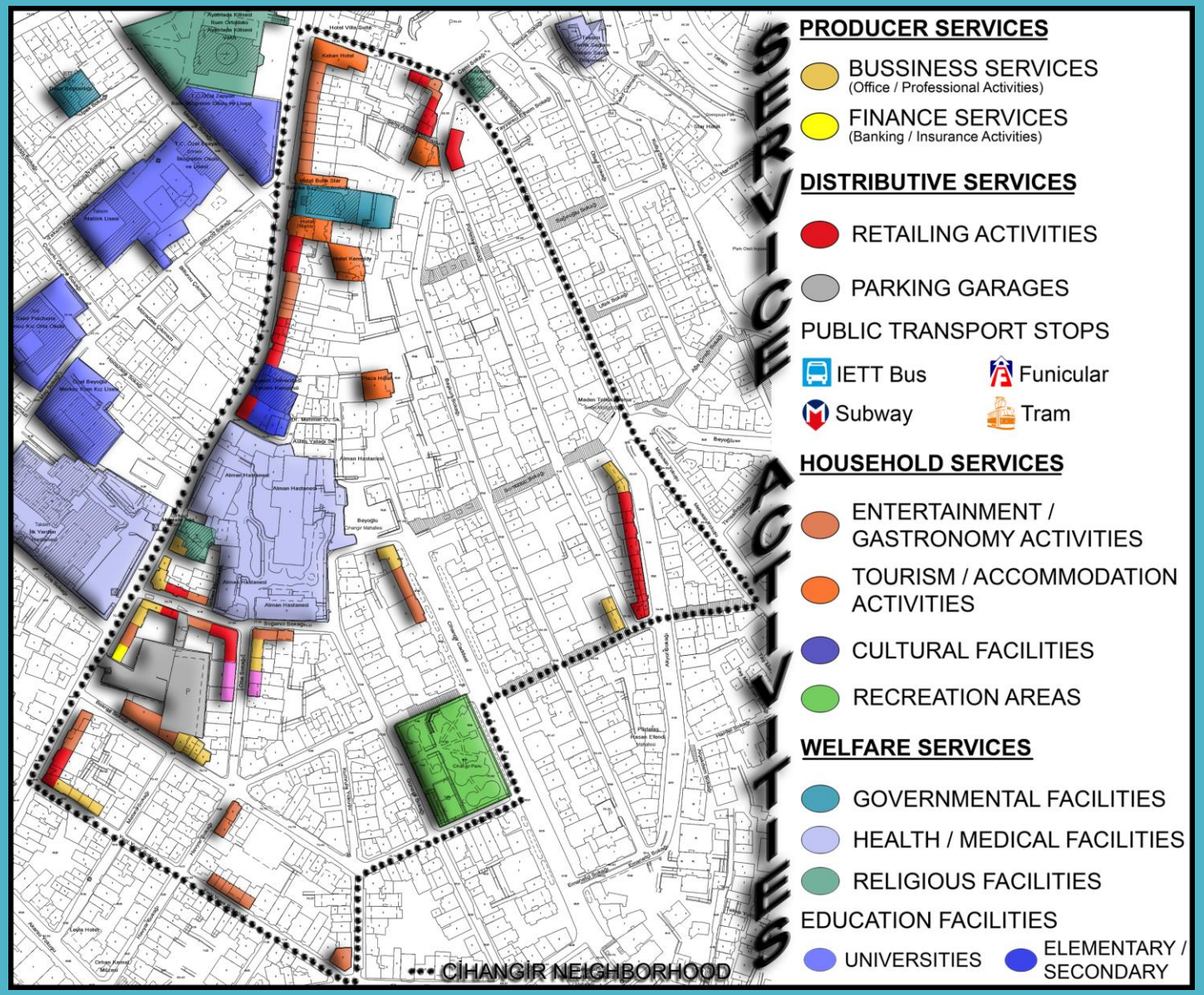




4. Sosyal Hizmetler;

- **Sağlık** → Mahallede Alman Hastanesi, çevresinde Taksim İlk Yardım Hastanesi / Sağlık hizmetlerine erişim açısından avantajlı
- **Eğitim** → Mahalle içerisinde Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi, çevresinde İTÜ, Beykent Hazırlık Kampüsü, MSGÜ / Özgün bir konuma sahip.
- Yabancı okullar sayıca fazla; Alman Lisesi, Sainte Benoit Lisesi, Sainte Pulcherie Lisesi, Fransız Kız Ortaokulu, Avusturya Lisesi, Galileo İtalyan Lisesi.
- Okulların fazla olması mahalle de öğrencilerin fazla olmasının da sebebi :



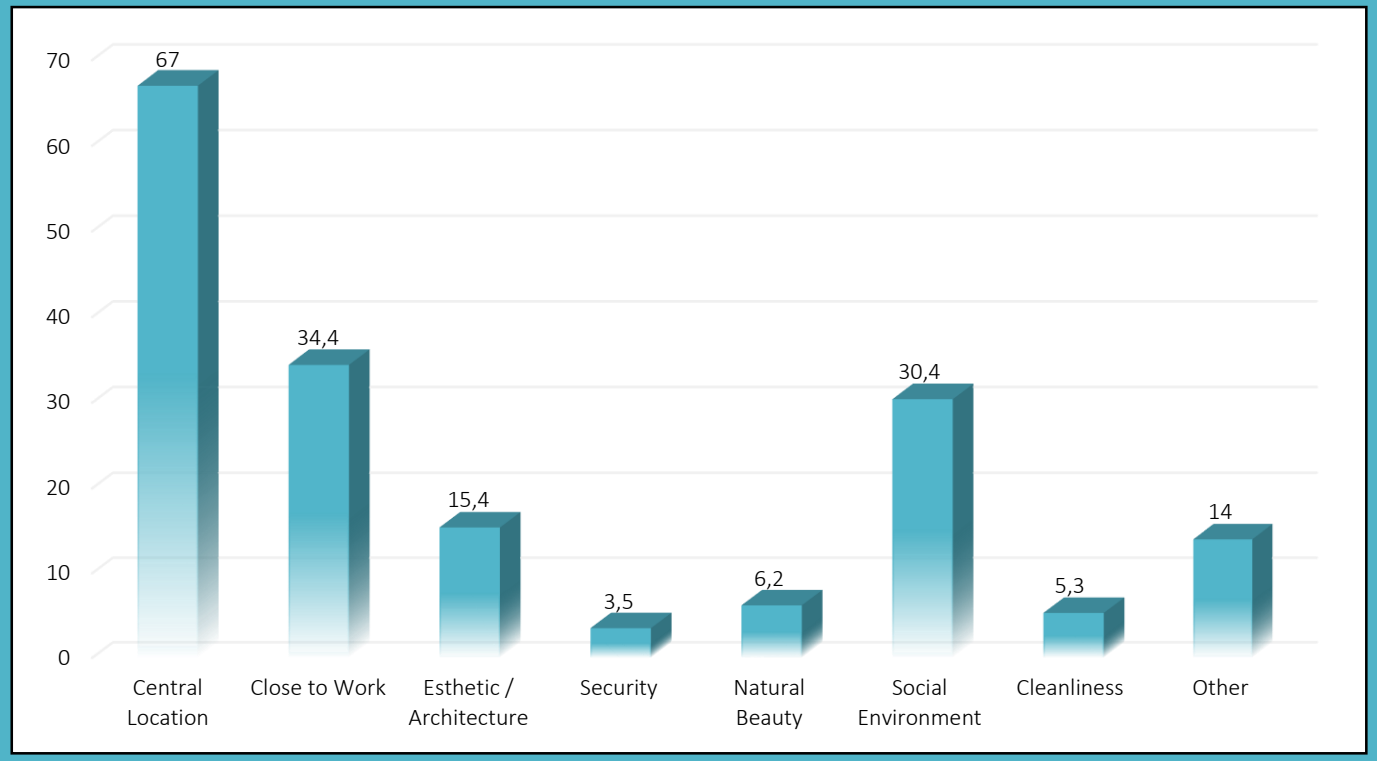


Sonuç;

Cihangir'de bulunan tüm servislerin gelişmiş olmasının en büyük sebebi olarak merkezi konumu gösterilebilir. →

- **Cihangir'de ikinci bir grup daha oluşmuş.** → Binaları düşük fiyata alıp, yenileyip yüksek fiyata satan «yatırımcılar»
- Bu durum Cihangir'deki fiyatlara arttırıyor ve mevcut yaşayanlar alanı terk ediyor, yerine daha üst sınıflar geliyor.

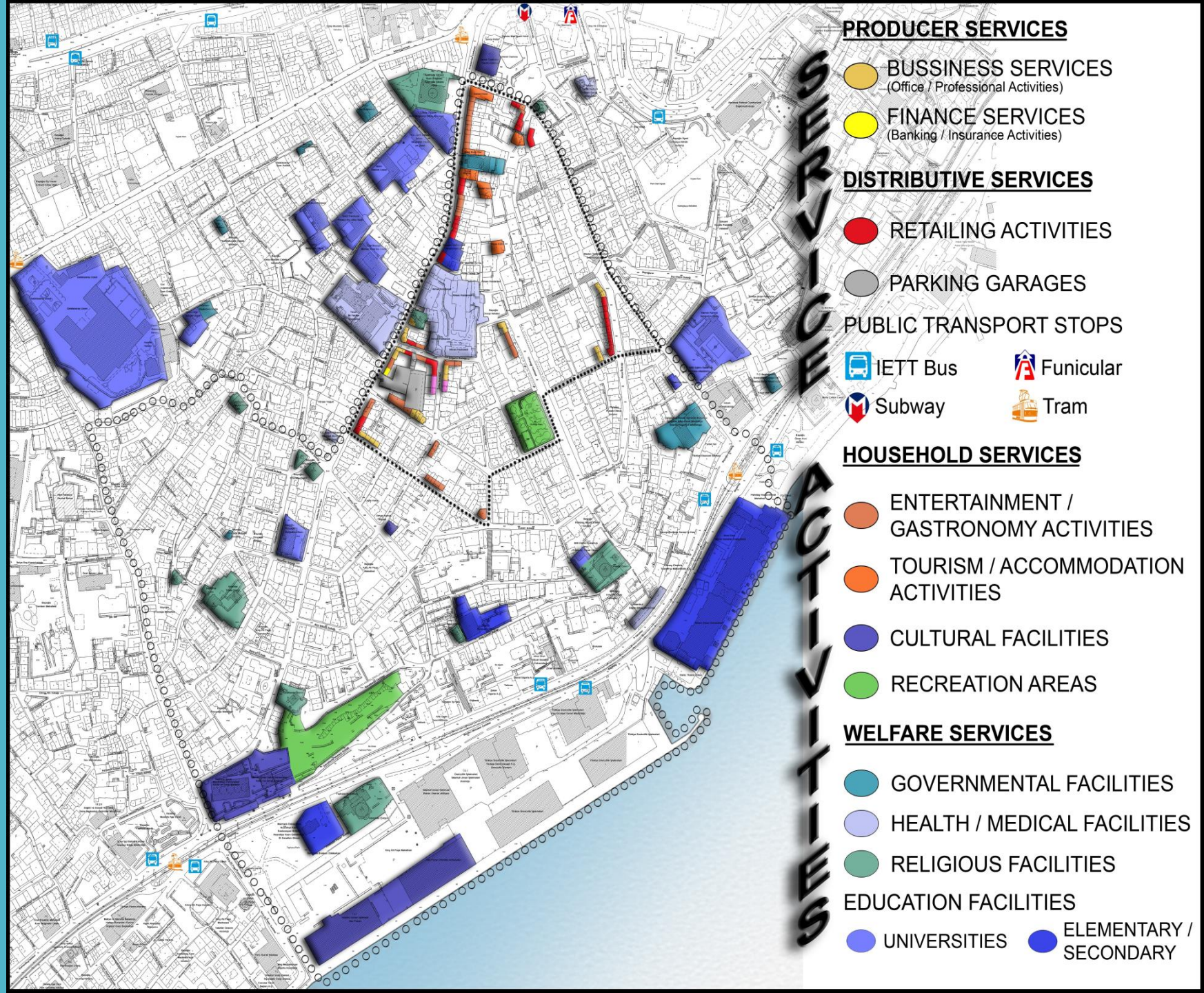
Cihangir'de yapılan ankette **«Neden Cihangir'de yaşıyorsunuz?»** sorusuna verilen cevaplar:



Merkezi Konumu – İşe Yakınlığı

Cihangir'in kent merkezindeki avantajlı konumu ve ulaşım kolaylıkları ile ilgilidir.

Estetik / Mimari Doku – Sosyal Çevre

Soylulaştırma kuramlarında ifade edilen soylulaştırıcıların kültürel gereksinimleri ve sınıfsal duruşları ile bağdaştırılabilir.

TEŞEKKÜRLER...