

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TARİHİ KENTSEL ÇEVREDE
SOSYAL VE MEKANSAL DEĞİŞİMLER:
CİHANGİR SEMTİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Merve ÖZBAY KINACI

Kentsel Tasarım Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

MAYIS 2014

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TARİHİ KENTSEL ÇEVREDE
SOSYAL VE MEKANSAL DEĞİŞİMLER:
CİHANGİR SEMTİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Merve ÖZBAY KINACI
(519101015)**

Kentsel Tasarım Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Nuran Zeren GÜLERSOY

MAYIS 2014

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 519101015 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Merve ÖZBAY KINACI**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**TARİHİ KENTSEL ÇEVREDE SOSYAL VE MEKANSAL DEĞİŞİMLER: CİHANGİR SEMTİ ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Nuran ZEREN GÜLERSOY**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Mehmet OCAKÇI**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Asuman TÜRKÜN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **5 Mayıs 2014**
Savunma Tarihi : **28 Mayıs 2014**

Aileme ve eşime,

ÖNSÖZ

2004 yılında üniversite hayatımın başlaması, akademik çalışmalara attığım ilk adımdı. Araştırma ve yeni bir şeyler ortaya çıkarmak konusundaki isteğim, yüksek lisans öğrenimim boyunca, kimi zaman vazgeçmek hissi ile karşı karşıya kalsam da, beni yolun sonuna kadar itekleyen yegane güç oldu. Ancak bu gücü besleyen kaynak sadece bana ait değildi. Bu bölümde, destekleri ile yanımda olan kişilere ayrıca teşekkür etmek isterim.

İlk olarak, yüksek lisans eğitimimi tamamlamam konusunda her daim ısrarcı olan annem, babam ve kız kardeşime; hayatıma girdikten sonra, her konuda olduğu gibi, eğitimimle ilgili konularda da beni destekleyen eşim Onur KINACI'ya; tez çalışmama ilişkin kaynak bulma sürecinde benden yardımlarını esirgemeyen İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü ve Şehir Planlama Müdürlüğü'nde beraber çalıştığım iş arkadaşlarıma; Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı'nda beraber eğitim aldığım, REIDIN'den edindiğim sayısal verileri elde etmemde aracı olan arkadaşım Seray YILMAZ'a; kişisel görüşme taleplerimi reddetmeyen ve bilgilerini paylaşan Cihangir Mahallesi Muhtarı Sündüz ULAMAN, Fırzağa Mahallesi Muhtarı Fuat ŞENSOY, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi Muhtarı Günsel BİLGİÇ, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi Muhtarı Salih KAHVECİ'ye ve son olarak tez çalışmam boyunca beni destekleyen, bilgisi ve mesleki birikimiyle beni yönlendiren Sayın Hocam Prof. Dr. Nuran Zeren GÜLERSOY'a teşekkür ederim.

Mayıs 2014

Merve ÖZBAY KINACI
(Şehir ve Bölge Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xiii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xv
ŞEKİL LİSTESİ.....	xvii
ÖZET.....	xxi
SUMMARY	xxiii
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	1
1.2 Kapsam.....	1
1.3 Yöntem	3
2. BİR KENTSEL SÜREÇ OLARAK GENTRİFİKASYON.....	5
2.1 Gentrifikasyon'un Tanımı	6
2.2 Gentrifikasyon'un Tarihçesi.....	10
2.3 Gentrifikasyon'u Tetikleyen Güçler: Arz ve Talep Yanlısı Açıklamalar	13
2.4 Gentrifikasyon'un Ardındaki Sosyal Yapılanma: "Gentrifiyer"ler.....	16
2.5 Gentrifikasyon'un Yerel Etkileri: Pozitif ve Negatif	17
2.6 Gentrifikasyon Sürecini Yaşayan Kent Örnekleri.....	20
2.6.1 Prag – Vinohrady	20
2.6.1.1 Mevcut yerleşim dokusu.....	21
2.6.1.2 Gentrifikasyon sürecini hazırlayan etmenler.....	22
2.6.1.3 Gentrifikasyon süreci ve etkileri.....	23
2.6.1.4 Gentrifikasyon süreci'ne dahil olan aktörler.....	25
2.6.2 Philadelphia – Society Hill	28
2.6.2.1 Mevcut yerleşim dokusu.....	28
2.6.2.2 Gentrifikasyon sürecini hazırlayan etmenler.....	29
2.6.2.3 Gentrifikasyon süreci ve etkileri.....	29
2.6.2.4 Gentrifikasyon süreci'ne dahil olan aktörler.....	31
2.6.3 Berlin – Prenzlberg	33
2.6.3.1 Mevcut yerleşim dokusu.....	34
2.6.3.2 Gentrifikasyon sürecini hazırlayan etmenler.....	34
2.6.3.3 Gentrifikasyon süreci ve etkileri.....	34
2.6.3.4 Gentrifikasyon süreci'ne dahil olan aktörler.....	36
2.6.4 Manhattan – Harlem.....	37
2.6.4.1 Mevcut yerleşim dokusu.....	38
2.6.4.2 Gentrifikasyon sürecini hazırlayan etmenler.....	38
2.6.4.3 Gentrifikasyon süreci ve etkileri.....	39
2.6.4.4 Gentrifikasyon süreci'ne dahil olan aktörler.....	41
2.7 Bölüm Sonucu	42
3. İSTANBUL'DA GENTRİFİKASYON SÜRECİNİN İNCELENMESİ	45
3.1 İstanbul'da Gentrifikasyon Süreci Üzerine Yapılan Çalışmalar	45
3.2 Çalışma Alanı Olarak Cihangir Semt'i'nin Belirlenmesi.....	55

3.2.1 Cihangir Sementi'nin Beyoğlu ve İstanbul içerisindeki coğrafi konumu.....	56
3.2.2 Cihangir Sementi'nin tarihsel süreç içerisinde mekansal ve toplumsal gelişimi.....	58
3.2.2.1 Beyoğlu'na elçilik binalarının yapılması ve azınlık gruplarının yerleşmesi: XVI. yüzyıl.....	59
3.2.2.2 Beyoğlu ve Cihangir'e müslüman nüfusun yerleşmesi: XVII. yüzyıl.....	60
3.2.2.3 Avrupalı nüfusun etkisinin artması: XVIII. yüzyıl.....	61
3.2.2.4 Avrupa ile ticari ilişkilerin gelişmesi ve Beyoğlu mekanına yansımaları ile Beyoğlu'nda levantenler ve levanten mimarisi: XIX. yüzyıl.....	63
3.2.2.5 Beyoğlu'nun merkezi bir fonksiyon kazanması: XX. yüzyıl.....	64
3.2.2.6 Beyoğlu'nun çöküşü: Gayrimüslim göçü, “Varlık Vergisi Yasası” ve “6-7 Eylül 1955” Olayları.....	68
3.2.2.7 Beyoğlu ve Cihangir'in Yeni Yüzü: 1980'lerden Günümüze.....	70
Planlama Araçları: Beyoğlu'nu Kapsayan İmar Planları.....	71
Fiziksel ve İşlevsel Müdahaleler.....	75
3.3 Bölüm Sonucu	78
4. GENTRİFİKASYON SÜRECİNİN KRİTERLERİ VE CİHANGİR SEMTİ ÖZELİNDE İRDELENMESİ.....	81
4.1 Gentrifikasyon Süreci'nin Kriterleri.....	81
4.2 Cihangir Sementi'nin Sahip Olduğu Tarihi Konut Stoğu	83
4.2.1.1 Cihangir Mahallesi.....	84
4.2.1.2 Firuzağa Mahallesi.....	85
4.2.1.3 Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi.....	87
4.2.1.4 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi.....	89
4.2.1.5 Kılıç Ali Paşa Mahallesi.....	90
4.2.1.6 Kuloğlu Mahallesi.....	92
4.3 Cihangir Sementi'nde Gentrifikasyon Kriterleri'nin İrdelenmesi	94
4.3.1 Kriter 1: Toplam Nüfusta Azalma.....	94
4.3.2 Kriter 2: Genç Nüfusta Artış	97
4.3.2.1 Cihangir Mahallesi.....	101
4.3.2.2 Firuzağa Mahallesi.....	104
4.3.2.3 Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi.....	106
4.3.2.4 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi.....	109
4.3.2.5 Kılıç Ali Paşa Mahallesi.....	111
4.3.2.6 Kuloğlu Mahallesi.....	113
4.3.3 Kriter 3: Üniversite Mezunu Nüfus Oranında Artış.....	116
4.3.3.1 Cihangir Mahallesi.....	119
4.3.3.2 Firuzağa Mahallesi.....	121
4.3.3.3 Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi.....	123
4.3.3.4 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi.....	125
4.3.3.5 Kılıç Ali Paşa Mahallesi.....	127
4.3.3.6 Kuloğlu Mahallesi.....	129
4.3.4 Kriter 4: Kira Değerlerinde Artış	130
4.3.5 Kriter 5: Emlak Satış Değerlerinde Artış	138
4.3.6 Kriter 6: Ticari Birim (Hizmet Faaliyetleri) Sayısında Artış	147
4.4 Bölüm Değerlendirmesi.....	148
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	151
5.1 Literatür Araştırması Bulguları İle Karşılaştırma.....	152

5.2 Gentrifikasyon Kriterleri'nin İncelenmesi	156
5.3 Değerlendirme	157
KAYNAKLAR	159
ÖZGEÇMİŞ.....	165

KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
CGD	: Cihangiri Güzelleştirme Derneği
DiE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
GPM	: Greater Philadelphia Movement
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KANİP	: Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
KTA	: Beyoğlu Belediyesi Kentsel Tasarım Atölyesi
MSGSÜ	: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
OPDC	: Old Philadelphia Development Corporation
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UMEZ	: Upper Manhattan Empowerment Zone
UNESCO	: United Nations Educational Scientific and Cultural Organization

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Gentrifikasyon'un yerel çevreye etkileri.....	19
Çizelge 2.2 : Prag'ın iki merkezi mahallesi'nde nüfus değişimi.....	23
Çizelge 2.3 : Prag, Society Hill, Prenzlberg ve Harlem'in gentrifikasyon sürecinin gösterdiği özelliklere göre değerlendirilmesi.....	43
Çizelge 4.1 : Literatür araştırması sonucunda belirlenen gentrifikasyon kriterleri ve verilerin elde edileceği kaynaklar.	82
Çizelge 4.2 : İstanbul ve Beyoğlu nüfuslarının yıllara göre değişimi	94
Çizelge 4.3 : Cihangir Sementi Mahalleleri'nin toplam nüfusları	96
Çizelge 4.4 : İstanbul nüfusu'nun yaş gruplarına göre dağılımı.....	98
Çizelge 4.5 : İstanbul'daki genç nüfusun yıllara göre dağılımı.....	99
Çizelge 4.6 : Beyoğlu İlçesi nüfusu'nun yaş gruplarına göre dağılımı	99
Çizelge 4.7 : Beyoğlu İlçesi'ndeki genç nüfusun yıllara göre dağılımı	100
Çizelge 4.8 : Cihangir Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı	102
Çizelge 4.9 : Cihangir Mahallesi'ndeki genç nüfusun yıllara göre dağılımı	102
Çizelge 4.10 : Fırzağa Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı	104
Çizelge 4.11 : Fırzağa Mahallesi'ndeki genç nüfusun yıllara göre dağılımı	105
Çizelge 4.12 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı	107
Çizelge 4.13 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'ndeki genç nüfusun yıllara göre dağılımı	107
Çizelge 4.14 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı	109
Çizelge 4.15 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'ndeki genç nüfusun yıllara göre dağılımı	110
Çizelge 4.16 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı...	112
Çizelge 4.17 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi'ndeki genç nüfusun yıllara göre dağılımı	112
Çizelge 4.18 : Kuloğlu Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı	114
Çizelge 4.19 : Kuloğlu Mahallesi'ndeki genç nüfusun yıllara göre dağılımı.....	114
Çizelge 4.20 : İstanbul nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı	116
Çizelge 4.21 : İstanbul nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu	116
Çizelge 4.22 : Beyoğlu İlçesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı	117
Çizelge 4.23 : Beyoğlu İlçesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu	117
Çizelge 4.24 : Cihangir Mahallesi nüfusu'nun eğitim durumuna göre dağılımı	119
Çizelge 4.25 : Cihangir Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu	119
Çizelge 4.26 : Fırzağa Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı	121
Çizelge 4.27 : Fırzağa Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu	121
Çizelge 4.28 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı	123

Çizelge 4.29 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu	123
Çizelge 4.30 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı.....	125
Çizelge 4.31 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu.	125
Çizelge 4.32 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı	127
Çizelge 4.33 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu	127
Çizelge 4.34 : Kuloğlu Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı	129
Çizelge 4.35 : Kuloğlu Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu.....	129
Çizelge 4.36 : Beyoğlu İlçesi ortalama kira değerlerindeki değişim	131
Çizelge 4.37 : Cihangir Mahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim	133
Çizelge 4.38 : Firuzağa Mahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim.....	134
Çizelge 4.39 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim.....	134
Çizelge 4.40 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim.....	135
Çizelge 4.41 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim	135
Çizelge 4.42 : KuloğluMahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim.....	136
Çizelge 4.43 : İstanbul ve Beyoğlu İlçesi'nde ortalama emlak satış değerlerindeki değişim.....	139
Çizelge 4.44 : Cihangir Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim	140
Çizelge 4.45 : Firuzağa Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim	141
Çizelge 4.46 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim	142
Çizelge 4.47 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim.	142
Çizelge 4.48 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim.....	143
Çizelge 4.49 : Kuloğlu Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim	144
Çizelge 4.50 : Cihangir Semti Mahalleleri'nde ticari birim sayısındaki değişim....	147

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Prag kentinin II. Dünya Savaşı sürerken bombalanması sonucu ortaya çıkan yıkım görüntüleri.	21
Şekil 2.2 : Prag kentinin zonları	22
Şekil 2.3 : Prag 1 ve Prag 2’de tarihi merkez kapsamında kalan bölgeler.	24
Şekil 2.4 : Vinohrady bölgesinde “gentrifikasyon” sürecinden sonra yeniden inşa edilmiş yapılardan bir görünüm	26
Şekil 2.5 : Prag kent merkezinde “gentrifikasyon” sürecinden sonra yenilenmiş yapı stoğundan bir görünüm	27
Şekil 2.6 : Philadelphia, Society Hill yerleşimi	28
Şekil 2.7 : Philadelphia, Society Hill’den gentrifikasyon öncesi görüntüler.....	30
Şekil 2.8 : Philadelphia, Society Hill’den gentrifikasyon sonrası bir görünüm.	31
Şekil 2.9 : Philadelphia, Society Hill’den görüntüler.	32
Şekil 2.10 : Philadelphia, Society Hill’den gentrifikasyon sürecinde yenilenmiş sıra evlerden bir görünüm.....	32
Şekil 2.11 : Berlin’in birleşmesinden önce, henüz “gentrifikasyon” süreci başlamamış iken Prenzlberg sokakları.....	34
Şekil 2.12 : Prenzlauer Berg’de gerçekleşen “gentrifikasyon” süreci neticesinde yenilenmiş yapıların bulunduğu Kastanaienallee Caddesi	35
Şekil 2.13 : Turistlerin Uğrak Noktası Prenzlauer Berg’de Oderberger StraBe Caddesi’nde yenilenmiş bina cepheleri	36
Şekil 2.14 : Merkez Harlem’in Manhattan içerisindeki konumu.	38
Şekil 2.15 : Merkez Harlem’in Manhattan ile ilişkisi ve Merkez Harlem’in yerleşim dokusu.	39
Şekil 2.16 : Merkez Harlem’de 135. Cadde’de yer alan ve 1921’de tamamen siyah nüfusun işgal ettiği apartman blokları.....	40
Şekil 2.17 : Manhattan Avenue’da (1985) yenilenmiş ve yenilenmemiş bloklar ile Harlem’in kuleleri.....	41
Şekil 3.1 : Beyoğlu İlçesi’nin İstanbul içerisindeki konumu.....	56
Şekil 3.2 : Cihangir Semti’nin Beyoğlu içerisindeki konumu ve semtte yer alan mahalleler.....	57
Şekil 3.3 : 2011 tarihli hava fotoğrafı üzerinde Cihangir Semti’ni çevreleyen ve semtin içinden geçen önemli akslar.	58
Şekil 3.4 : Cihangir Mahallesi’nin 1934 tarihli Belediye Şehir Rehberi’ndeki Görünümü.....	59
Şekil 3.5 : XV. ve XVI. Yüzyılda Beyoğlu ve Cihangir.	60
Şekil 3.6 : XVII. ve XVIII. Yüzyıllarda Beyoğlu ve Çevresi Arazi Kullanımı	62
Şekil 3.7 : 1836 Moltke Haritası’nda Beyoğlu ve Cihangir’in yerleşim dokusu.....	64
Şekil 3.8 : Alman Mavileri Pera-Galata Anahtar Paftası’nda Cihangir Detayı	65
Şekil 3.9 : 1926 tarihli Pervitich Haritası’nda Cihangir Detayı.....	67
Şekil 3.10 : 1960 tarihli Şehir Rehberi Haritaları’nda Beyoğlu ve Cihangir.....	69

Şekil 4.1 : Cihangir Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu	84
Şekil 4.2 : Cihangir Caddesi ve Oba Sokak üzerindeki tescilli yapılardan bir görünüm	85
Şekil 4.3 : Firuzağa Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu	86
Şekil 4.4 : Çukurcuma Caddesi ve caddenin başlangıcındaki tescilli yapılara bakış	86
Şekil 4.5 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu.....	87
Şekil 4.6 : Cihangir Cami	88
Şekil 4.7 : Lenger Sokak'tan bir görünüm.....	88
Şekil 4.8 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu.....	89
Şekil 4.9 : Katip Mustafa Çelebi ve Kuloğlu Mahalleleri arasında kalan Turnacıbaşı Caddesi'nden bir görünüm.....	90
Şekil 4.10 : Cihangir Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu	91
Şekil 4.11 : Akarsu Yokuşu'nda binalar ve yokuşun Sıraselviler Caddesi ile kesiştiği nokta.....	92
Şekil 4.12 : Turnacıbaşı Caddesi'nin Kuloğlu Mahallesi'nde kalan kısmından görünümler	92
Şekil 4.13 : Kuloğlu Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu	93
Şekil 4.14 : Beyoğlu İlçesi nüfusunun yıllara göre değişimi.....	95
Şekil 4.15 : Cihangir Semti Mahalleleri nüfuslarının yıllara göre değişimi.....	96
Şekil 4.16 : Beyoğlu İlçesi'nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi.....	101
Şekil 4.17 : Cihangir Mahallesi'nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi.....	103
Şekil 4.18 : Firuzağa Mahallesi'nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi.....	106
Şekil 4.19 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi.....	108
Şekil 4.20 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde 20-35 yaş grubuna dahil nüfusun yıllara göre değişimi.	111
Şekil 4.21 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi.	113
Şekil 4.22 : Kuloğlu Mahallesi'nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi.....	115
Şekil 4.23 : Beyoğlu İlçesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi.....	118
Şekil 4.24 : Cihangir Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi.....	120
Şekil 4.25 : Firuzağa Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi.....	122
Şekil 4.26 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi.	124
Şekil 4.27 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi.	126
Şekil 4.28 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi	128
Şekil 4.29 : Kuloğlu Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi.....	130
Şekil 4.30 : Beyoğlu İlçesi ortalama kira değerlerinin yıllara göre değişimi	132
Şekil 4.31 : Günümüz Cihangir'i konut dokusundan örnekler: Yeni Yuva Sokak ve Cihangir Parkı'na komşu Lenger Sokak.	134

Şekil 4.32 : Cihangir Sementi'ni oluşturan altı mahalledeki ortalama kira değerlerinin son üç yıldaki değişimi.....	137
Şekil 4.33 : Cihangir Cami'ne çıkan Samanyolu Sokak'tan bir görünüm.....	138
Şekil 4.34 : Beyoğlu İlçesi ortalama konut satış değerlerinin yıllara göre değişimi.....	139
Şekil 4.35 : Cihangir Sementi Mahalleleri'nde ortalama konut satış değerlerinin yıllara göre değişimi.....	144
Şekil 4.36 : Cihangir Parkı'na cephele konutlar.....	145
Şekil 4.37 : Defterdar Yokuşu'ndaki yapılardan bir görünüm.	146
Şekil 4.38 : Cihangir Sementi Mahalleleri'nde yer alan ticari birim sayıları.....	148

TARİHİ KENTSEL ÇEVREDE SOSYAL VE MEKANSAL DEĞİŞİMLER: CİHANGİR SEMTİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Kentler, sadece doğal afetler veya fiziksel müdahaleler ile değil, kimi zaman da siyasi ve ekonomik süreçler sebebi ile morfolojik ve sosyolojik değişimlere uğramışlardır. Avrupa kıtasındaki kentler için değişimi tetikleyen süreç II. Dünya Savaşı iken, Amerika kıtasındaki kentler için kıvılcımı atan süreç büyük ekonomik buhran ve Amerikan İç Savaşı olmuştur. Siyasi ve ekonomik koşullar sebebiyle yıpranan kentlerde bir süre sonra “yenileme” ihtiyacı baş göstermiş ve bu ihtiyacı karşılamak amacı ile yeni kentsel politikalar üretilmiştir.

Bu çalışma, bazı kentsel alanlarda savaşın yarattığı yıkıcı etki, bazı kentsel alanlarda ise ekonomik, siyasi ya da sosyal süreçler ile evrilmiş olan ve sosyolog Ruth Glass tarafından (1964), “gentrification (gentrifikasyon)” olarak adlandırılan süreci incelemek; uluslararası ve ulusal literatürdeki tanımlarına değinmek; farklı kentlerde yarattığı benzer etkileri bularak, kriterlerini ortaya çıkarmak ve bu kriterleri Beyoğlu İlçesi’nde yer alan Cihangir Semti Mahalleleri özelinde incelemek amacını taşımaktadır. Bu amaç doğrultusunda başlayan çalışmanın hedefi, yabancı literatürde tanımlanan “gentrifikasyon” sürecini Cihangir Semti özelinde incelemek; sürecin kriterlerinin Cihangir Semti Mahalleri için geçerli olup olmadığını ortaya koymak ve Cihangir Semti özelinde gerçekleşen mekansal ve sosyal değişimin, yurtdışında “gentrifikasyon” sürecini deneyimlemiş kentlerin yaşadığı süreç ile benzer ve farklı yönlerini tartışmaktır.

İstanbul, binlerce yıl öncesine uzanan tarihi boyunca türlü fiziksel ve sosyal değişiklikler geçirmiş bir kenttir. Beyoğlu İlçesi ise, XVI. yüzyıla kadar, gözlerden uzak kalmasına karşın, XVII. yüzyıl ile yeni yapılaşmalara kucak açan ve buraya yerleşen gayrimüslim nüfus ile birlikte büyüyen, günümüz İstanbul’unda büyük öneme sahip bir kentsel alandır.

Cihangir Semti’nin tarihi de Beyoğlu ile benzer özellikler göstermekte olup; tez çalışmasının konusunu oluşturan “gentrifikasyon” sürecinin Cihangir Semti’nde yaşanan değişim süreci ile örtüşüp örtüşmediğini ortaya koyabilmek için, hem “gentrifikasyon”un, hem de “Cihangir”in tarihçesi tez çalışması boyunca detaylı bir biçimde incelenmiştir. Çalışma süresince izlenen yöntem 4 aşamadan oluşmaktadır. Birinci aşama literatür araştırmalarının yapılması; ikinci aşama istatistiki verilerden faydanılması; üçüncü aşama yüzyüze görüşmeler yapılarak yazılı kaynaklardan elde edilemeyen verilerin toplanması ve son dördüncü aşama da alan çalışması yapılarak teze girdi oluşturabilecek verilerin elde edilmesi süreçlerini kapsamaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde, “gentrifikasyon” sürecine genel bir giriş yapılmış, çalışmanın amacı belirlenmiş, kapsam tarif edilmiş ve kapsamın anlatılmasında izlenecek olan yöntem anlatılmıştır.

İkinci bölümde, “gentrifikasyon” sürecinin, farklı uzmanlar tarafından yapılmış tanımlamaları açıklanmış ve detaylandırılmış, tarihçesi işlenmiş, kentsel mekana yönelik pozitif ve negatif etkilerine yer verilmiş ve dünya kentlerinden örnekler ile bu örneklerin benzer ve farklı yönleri incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, tez çalışması kapsamında ele alınacak olan Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Semti’nin tarihsel gelişimine yer verilmiş ve Beyoğlu’nun kentsel bir alan görünümü almaya başladığı XVI. yüzyıldan günümüze değin olan tarihçesi ile XX. yüzyılın ikinci yarısında ortaya çıkan “yeniden canlandırma” ihtiyacını doğuran sosyal ve fiziksel kırılma noktaları işlenmiştir.

Dördüncü bölüm, tez çalışmasının özgün kısmını oluşturan bölümdür. Bu bölümde, literatür çalışması neticesinde elde edilen verilerin sentezi sonucu ortaya çıkan “gentrifikasyon kriterleri” açıklanmış; söz konusu kriterlerin Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Semti’ni oluşturan altı mahalle (Cihangir, Firuzağa, Katip Mustafa Çelebi, Kılıç Ali Paşa, Pürtelaş Hasan Efendi ve Kuloğlu Mahalleleri) için geçerli olup olmadığı, resmi ve özel kuruluşlardan edinilen istatistiki bilgiler ışığında irdelenmiştir. Mahalle muhtarları ile yapılan kişisel görüşmelerin de katkı sağladığı bu irdeleme neticesinde, “gentrifikasyon kriterleri”nin Cihangir Semti için geçerli olup olmadığına ilişkin bir değerlendirme yapılmıştır.

Beşinci bölüm olan son bölümde ise, tez çalışmasının genel bir değerlendirmesi yapılmış ve Cihangir’in “gentrifikasyon” sürecinin olumsuz etkilerini deneyimlemeyen bir “yeniden canlandırma” sürecini yaşadığı ortaya konulmuştur.

SOCIAL AND SPATIAL CHANGES IN URBAN HISTORIC NEIGHBOURHOODS: CASE OF CİHANGİR DISTRICT

SUMMARY

Cities are not only changed by natural disasters or physical interventions, but also political and economical processes that make morphological and sociological transformations. The process which caused urban transformation or regeneration is the Second World War for European Cities, The Great Depression and Civil War for American Cities. Cities become dilapidated because of these political and economical conditions, so urban renewal show up to produce emergent decisions about decrepit urban fabric.

On the other hand, Industrial Revolution is an important factor that caused the physical and social urban corrosion by means of enviromental pollution, inadequate infrastructure, crowded and low-quality living and working areas which located in the hearth of the city. With the period of deindustrialization and technological improvements started after Second World War, the city center have started to change with producer services and a new group of the middle class called white collar workers who perform in professional, managerial and administrative jobs.

This new group of middle class, have different needs and interests, so they notice that the dilapidated urban fabric in historic neighbourhoods, located in or near the city center, present an alternative way of living in the city. The only thing that they need is to rehabilitate this old fabric and yet urban renewal, urban revitalization or urban transformation came into the urban agenda.

In as much as the impacts of this new rehabilitation process of the physical structure, a socio-spatial transformation has become an urgent action. Thus, the process of “gentrification” takes place because of the inconsistency between new comers and existing inhabitants.

In this study, the process of “gentrification”, first termed by sociologist Ruth Glass in 1964, is analysed. Moreover, national and international literature about “gentrification” is examined and criteria of the process are revealed.

Main aim of the study is defined the criterias of gentrification as a general rules of the process that works in all urban enviroments commonly, and researched that they are valid or not valid for the Cihangir District. This indicate a detailed assessment on how gentrification process is defined by previous scholars in literature and a discussion on how it has evolved through time in different cities and in İstanbul.

İstanbul is an extraordinary city that evolved with physical and social changes throughout its long history. Beyoğlu County, one of historic districts in İstanbul,

was evolved as a diplomacy center with embassies of different European Countries in 16th century. County developed with new structures, constructed with the levantine architecture style, and non-Müslim population in 17th century.

The social and physical structure of Cihangir District is very similar to Beyoğlu. On the purpose of examine the reality about the process that drive in Cihangir District and find the answers about “gentrification” is occurred or not in urban fabric, first of all, the history on “gentrification” and the past of Cihangir is explained in detail.

The method of the study contains 4 phases. First phase which one is including literature survey, involve a detail research about gentrification with different scholars’ debate. Second phase that include statistical data, provide a basis for the study, about criteria of gentrification. Before the second phase, 6 criteria of gentrification is defined as “decrease in total population of neighbourhood”, “increase in young population of neighbourhood”, “increase in education level of residents”, “increase in rental value”, “increase in sale value of property” and “increase in commercial activities”. These 6 criteria is examined on Cihangir District comparatively Beyoğlu and İstanbul’s situation.

After the second phase, third phase takes place which contains conversations with local authorities. Verbal information that is procured from the local authorities help to form a comprehensive idea about the site by means of statistical data. Final phase is about field survey, contains observations in the site area. According to field survey, general information about the housing stock, neighbourhood environment and social structure of Cihangir District is obtained.

In first chapter of the study, general information about gentrification is explained, the aim of the study is defined, the context of the study is described and method that is used to state context is clarified.

In second chapter, definitions of “gentrification”, coined by different scholars, is explained and detailed; history of gentrification is determined; negative and positive effects of gentrification process is discussed and finally examples of different urban fabrics are examined.

In third chapter of the study, historical evolution of Beyoğlu County and Cihangir District is assessed. Accordingly to this, social and physical breaking points, caused “urban renewal”, are mentioned in a long history of these urban settlements between 16th century and today.

The fourth chapter is the distinctive part of the study. In this chapter, “gentrification criteria”, achieved after the synthesis of datas according to literature survey, are defined. Considering this, study focuses on Beyoğlu County and Cihangir District (Cihangir, Fırzağa, Katip Mustafa Çelebi, Kılıç Ali Paşa, Pürtelaş Hasan Efendi and Kuloğlu Neighbourhoods) to specify if gentrification criteria are valid or not valid by means of statistical information which acquired public authorities and private institutions. Interviews, made with the local authority of each neighbourhood, contribute to improve alternative hypotheses and finally, as a result of all research, an assessment has been made about the social and spatial transformation of the Cihangir District.

The final part, fifth chapter, is the conclusion part of the thesis that include a general evaluation about all research and the results of the study. Hence, according to this study, social and spatial changes in Cihangir District are not

parallel with the negative effects of the gentrification process. The process of Cihangir is defined as an example of the change process of inhabitants which has occurred many times during ages in this historic settlement due to economical/political decisions, disasters or urban actions such as rehabilitation.

1. GİRİŞ

Tez çalışmasının amacı, bu amaç doğrultusunda gerçekleştirilecek araştırmanın kapsamı ve araştırma süresince izlenecek yöntemler bu bölümde açıklanacaktır.

1.1 Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı: Küresel bağlamda, savaş sonrası zarar görmüş kentsel çevrelerin “yenileme” ihtiyacı, ulusal bağlamda ise gerek 1940 ve 1950’lerde yürütülen devlet politikaları, gerekse hızla gelişen kentleşme sürecinin bir getirisi olarak ortaya çıkan ve sosyal-mekansal değişimi beraberinde getiren “gentrifikasyon (gentrification)” sürecine ilişkin olarak farklı yaklaşımları ortaya koyarak; çalışma alanı olarak seçilen Cihangir Senti Mahalleleri’nde yaşanan sosyal ve mekansal değişim süreci ile, “gentrification (gentrifikasyon)” olarak adlandırılan sürecin benzer ve farklı yönlerini tartışmaktır.

1.2 Kapsam

Yukarıda ifade edilen amaç kapsamında öncelikle “gentrifikasyon”un tanımı, tarihçesi, ortaya çıkmasına sebep olan ve varlığını devam ettirmesini tetikleyen güçler ile “gentrifikasyon” sürecinin olumlu ve olumsuz etkilerine değinilecektir. Dünya ölçeğinde, “gentrifikasyon”u hazırlayan etkenler açıklanacak ve süreci deneyimleyen dünya kentlerinden örnekler verilecektir. Tüm bu teorik bilgiler ve dünya örneklerinin incelenmesi ile çıkarılan sonuçlar ışığında “gentrifikasyon”un pozitif ve negatif etkileri açıklanacaktır. İstanbul ölçeğine inildiğinde ise ilk etapta, çalışma alanı olarak seçilen Cihangir Senti ve içerisinde yer aldığı Beyoğlu İlçesi’nin tarihçesi, sosyal ve mekansal değişim süreci ve bu değişimi tetikleyen devlet politikalarına değinilecektir.

Bu genel değerlendirmeden sonra, “gentrifikasyon” sürecinin temel kriterleri ortaya konulacak ve bu kriterlerin, Cihangir Senti Mahalleleri’nde yaşanan süreç ile örtüşüp örtüşmediği, sayısal veriler ile alanda yapılan gözlemler ve kişisel görüşmeler yardımıyla irdelenecektir.

TARİHİ KENTSEL ÇEVREDE SOSYAL VE MEKANSAL DEĞİŞİMLER: CİHANGİR SEMTİ ÖRNEĞİ		
BÖLÜM 1	Çalışmanın Amacı: Cihangir Sementi’nde yaşanan sosyal ve mekansal değişim ile “gentrifikasyon” olarak adlandırılan sürecin benzer ve farklı yönlerini tartışmak.	
	Çalışmanın Kapsamı, Hedefleri, Yöntemi	
BİR KENTSEL SÜREÇ OLARAK “GENTRİFİKASYON”		
BÖLÜM 2	“Gentrifikasyon”un Tanımı ve Tarihçesi	“Gentrifikasyon”un Ardındaki Sosyal Yapılanma: Gentrifiyerler
	“Gentrifikasyon”un Yerel Çevreye Pozitif ve Negatif Etkileri	“Gentrifikasyon”u Tetikleyen Güçler: Arz ve Talep Yanlısı Açıklamalar
	“Gentrifikasyon” Sürecini Yaşayan Kentlerden Örnekler: Prag, Society Hill (Philadelphia), Prenzlberg (Berlin) ve Harlem (Manhattan)	
GENTRİFİKASYON SÜRECİNİN İSTANBUL’DA İNCELENMESİ		
BÖLÜM 3	İstanbul’da Gentrifikasyon Süreci Üzerine Yapılan Çalışmalar	Çalışma Alanı Olarak Cihangir Sementi’nin Belirlenmesinin Nedenleri
	Cihangir Sementi ve Bağlı Olduğu Beyoğlu İlçesi’nin Tarihsel Süreç İçerisindeki Sosyal ve Mekansal Gelişimi/Değişimi	
GENTRİFİKASYON SÜRECİNİN KRİTERLERİ VE CİHANGİR SEMTİ ÖZELİNDE İRDELENMESİ		
BÖLÜM 4	Gentrifikasyon Süreci Kriterleri’nin Belirlenmesi	
	Cihangir Sementi’nin Sahip Olduğu Tarihi Konut Stoğu’nun İncelenmesi	Kriter 3’ün (Üniversite Mezuniyetinde Artış) Cihangir Sementi’nde İncelenmesi
	Kriter 1’in (Toplam Nüfusta Azalma) Cihangir Sementi’nde İncelenmesi	Kriter 4’ün (Kira Değerlerinde Artış) Cihangir’de İncelenmesi
	Kriter 2’nin (Genç Nüfus Oranında Artış) Cihangir Sementi’nde İncelenmesi	Kriter 5’in (Emlak Satış Değerlerinde Artış) Cihangir Sementi’nde İncelenmesi
		Kriter 6’nın (Ticari Birim Sayısında Artış) Cihangir Sementi’nde İncelenmesi
SONUÇLAR VE ÖNERİLER		

Şekil 1.1 : Tez Çalışmasının Kapsamı ve Temel Aşamaları.

Şekil 1.1’de ifade edilen kapsam ve aşamalar sonucunda, tezin temel sorusu olan “Cihangir’de yaşanan sosyal ve fiziksel değişim, literatürde yer alan, dünyada birçok kentte gerçekleşen ve sosyal bir sorun olarak görülen ‘gentrifikasyon’ süreci ile örtüşmekte midir?” sorusuna cevap bulunmaya çalışılacaktır.

Batı literatüründe “gentrification” olarak bilinen ve kullanılan terimin, Türkçe’de anlamlı bir sözlük karşılığı bulunmamakta olup, söz konusu terimin bir kelime ile ifadesi de mümkün değildir. “Gentrification”ın karşılığı olarak Türkçe literatürde, “mutenalaştırma”, “müstesnalaştırma”, “soylulaştırma”, “seçkinleştirme”, “kentsel nezihleştirme” gibi ifadeler kullanılmakta; çeşitli sözlüklerde “bir konut ya da bölgenin renovasyon sonucu gelişip, orta sınıfın zevkine hitap etmesi (Oxford Online Dictionary)”; “işçi sınıfının mesken edindiği bir kentsel alanda, orta sınıfa mensup bireylerin ev sahibi olmaları sonucu, alanın karakterinde değişiklikler olması (Collins Online Dictionary)”; “üst gelir grubunun taşınması ile bir kentsel alanın fakirlikten zenginliğe geçiş süreci (Cambridge Online Dictionary)” vb. tanımlara yer verilmektedir. Ancak literatürde kullanılan Türkçe kelimeler, “gentrification” teriminin anlamını tam olarak karşılamamaktadır. Bu nedenle, tez çalışması boyunca, söz konusu terimin İngilizce karşılığına ve asıl anlamına en yakın olacak şekilde ifade edilmesi amacıyla “gentrifikasyon” kelimesi kullanılmıştır.

1.3 Yöntem

Yukarıda belirtilen amaç doğrultusunda öncelikle literatür araştırması yapılmış, yerli ve yabancı kaynaklar taranmış; ağırlıklı olarak yabancı makaleler ve kitaplar incelenmiş, araştırılmış; “gentrifikasyon” sürecine ilişkin farklı tanımlar ve yaklaşımlar ile küresel ölçekte kabul gören “gentrifikasyon” açıklamaları, sürecin gelişim aşamaları, olumlu ve olumsuz etkilerinin yanısıra dünya kentlerinden örnekler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Bu aşamadan sonra Beyoğlu İlçesi ve Cihangir semtinin tarihsel gelişim süreci kapsamında yaşadığı sosyal ve mekansal değişim, yazılı kaynaklar aracılığıyla açıklanmıştır. Bu incelemenin ardından alan çalışması sürecine girilmiş; Cihangir Semti Mahalleleri’nin sosyal ve ekonomik yapısında gerçekleşen değişimleri belirlemek amacıyla, TÜİK ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi gibi kamu kurumlarının yanı sıra Özel Araştırma Kurumları’ndan (REIDIN) edinilen istatistiki verilerden faydalanılmıştır.

Elde edilen istatistiki veriler, gerek çalışma alanında gerçekleştirilen kişisel gözlemler gerekse mahalle muhtarları ile yapılan kişisel görüşmelerden elde edilen bilgiler vasıtasıyla desteklenmiştir.

Tez alışması süresince elde edilen verilerin sayısal ortama aktarılması ve değerlendirilmesi aşamasında, ArcGIS ve Photoshop programlarından faydalanılmıştır.

2. BİR KENTSEL SÜREÇ OLARAK GENTRİFİKASYON

Kentler; askeri, dini, politik, ticari, sembolik ve kültürel fonksiyonlarla kurulmuş ve tarihsel süreçleri boyunca dönüşüm geçirmişlerdir. Endüstriyel kapitalizmin gelişimi ve yayılması ile birlikte, çabuk gelişen kentler sermayenin merkezileşmesinin gücünü yansıtmış; kentsel ölçek, günlük iş gidiş-gelişlerinin coğrafi limitleri kapsamında tanımlanmıştır (Smith, 2002).

Yayılan bir kent formu içerisinde, yeni ekolojik dokuların ve yapıların üretimi; üretim ve tüketimin nasıl organize edildiği; sosyal ilişkilerin nasıl kurulduğu; politik ve finansal gücün nasıl deneyimlendiği ve sosyal aktivitelerin mekansal birleşiminin nasıl başarıldığı gibi konular büyük önem taşımaktadır (Harvey, 1989).

Kentleşmenin “tüketim tarzı”, 1950’den sonra kademe atlayarak, kitlesel tüketim odaklı daha geniş bir temele yayılmıştır. Tüketicinin parasını çekmeyi hedefleyen yatırımlar, 1950’lerde gerçekleşen resesyona bir karşılık olarak, çelişkili bir biçimde çabucak büyümüştür. Bu yatırımlar, çoğunlukla “yaşam kalitesi” üzerine odaklanmaktadır. Gentrifikasyon, kültürel yenilenme, kentsel çevrenin fiziksel kalitesinde iyileştirme (post-modernist mimari tarza ve kentsel tasarıma yönelimi de içerir), tüketiciye yönelik aktivite alanları (stadyumlar, kongre ve alışveriş merkezleri, marinalar, egzotik yeme-içme mekanları) ve kentsel mekanda kalıcı ya da geçici olabilen düzenlemeler, kentsel yenilenme için öne çıkan stratejileri oluşturmaktadır. Bu stratejiler ile beslenen kent; yaratıcı, yenilikçi, heyecan verici ve yaşamak ya da ziyaret etmek için güvenli bir mekan olarak karşımıza çıkmaktadır (Harvey, 1989).

Harvey’in (1989) kentsel yenileme için bir strateji olarak betimlediği “gentrifikasyon” sürecinin başlangıç noktası; sanayisizleşme sürecinin 1960’lı yıllarda başlayıp 1970’li yıllarda hız kazandığı Batılı ülkelerde, üretim mekanlarının boşalması sonucu işsizliğin artması, kamu harcamalarının sınırlandırılması, nihayetinde işçi sınıfının sosyo-ekonomik pozisyonu ile politik gücünün somut olarak geriletilmesidir (Şen, 2011). Bu gerileme, yoksulluğu da beraberinde getirmiş ve işgücü, hammadde ve maliyet fiyatlarındaki şişkinlik sebebiyle banliyölerde hızla yükselen konut fiyatları, ev sahibi olmak isteyen birçok kişiyi, düşük bir bütçe ile

kentlerde ikamet etmeye zorlamış (Gale, 1979); bu durum neticesinde de kent merkezindeki işçi mahalleleri eski dinamik yapısını geride bırakırken, yüksek ücretli genç profesyonellerin kent merkezine “geri dönüş” yapma eğilimi ortaya çıkmıştır (Şen, 2011). Bu “geri dönüş”, “gentrification”ın temel girdilerinden olan “kentsel yeniden yatırım” sürecini de beraberinde getirmiştir. Yeniden yatırım süreci ise, plancılar ve model geliştiricilerin, “mimari, tarihi, kültürel ve erişilebilir” başlıklarını temel alan alternatif ekonomik seçenekler sunmasını gerektirmektedir (Gale, 1979).

Zukin (1987), “gentrifikasyon” araştırması çerçevesini şu üç madde ile özetlemektedir:

- Birincisi, “gentrifikasyon” ve “sanayisizleşme” arasındaki sinerji, metropoliten alanlardaki konut ve işgücü piyasasına ilişkin girdiler oluşturmaktadır.
- İkincisi, yerel finansal, politik ve sosyal güç odaklarının uzun vadeli planları, kent merkezine odaklanmaktadır.
- Üçüncüsü ise, kentsel alanların morfolojisi, yapılı ve yapılı olmayan çevrenin, kentin sosyal bileşenlerini nasıl belirginleştireceğini, geleceğe aktaracağını ve dönüştüreceğini göstermektedir (s. 144).

2.1 Gentrifikasyon’un Tanımı

“Gentrifikasyon”un tanımı söz konusu olunca akla gelen ilk isim, “gentrification” teriminin yaratıcısı, sosyolog Ruth Glass’tır. Glass, orta sınıfın kente dönüş hareketi olarak değerlendirdiği “gentrifikasyon”a ilişkin olarak yaptığı ilk gözlemlerini 1964 tarihli makalesinde şöyle aktarmaktadır: “Londra’daki işçi sınıfının bulunduğu bölgeler birer birer orta sınıfın alt ve üst tabakaları tarafından işgal edildiler. Dökük durumda, mütevazı geleneksel konutlar (ahır ve avlusu olan 17. ve 18. yy’da Londra’da inşa edilmiş sıra evler) ve kır evleri (iki oda üstte, iki oda altta olmak üzere iki katlı), kiracıların kontrat süreleri dolduğunda ellerinden alınıp; zarif ve pahalı konut birimlerine dönüştürüldüler. Önceki yıllarda bakımsızlaşmış ve değerini yitirmiş; pansiyon veya birkaç ailenin konaklama birimi olarak kullanılan, büyük, Victorian tarzı evler, bir kez daha değer kazandı. Bu evlerin çoğu, pahalı dairelere dönüştürüldü. Sonuçta, mevcut sosyal statü ve konutların maddi değeri ile yenilenmiş konut birimlerinin büyüklükleri ve değerleri arasında bir uçurum oluştu. Bir bölgede, ‘gentrification’ süreci bir kez başladı mı, o bölgede yerleşmiş işçi sınıfının tamamı ya da çoğunluğu yerinden edilene ve tüm bölgenin sosyal karakteri değişene kadar, hızla devam edecektir” (Glass, 1964, s. 22).

Glass'ın bir kente dönüş süreci olarak yorumladığı “gentrifikasyon”, Zukin’e göre; “1960’larda başlayan ve kent merkezinde yer alan belli başlı bölgelerde gerçekleşen özel sektör yatırımını kapsayan bir hareketi yansıtmakta; kurumsal yatırımlardaki değişim ve kentsel hizmet ekonomisinin yayılmasına bağlı olarak, daha çok yıpranmış alanlarda gerçekleşen mimari restorasyon ve kent merkezinde yeni kültürel toplulukların kümelenmesi olarak kendini göstermektedir” (Zukin, 1987, s. 129).

Zukin (1987), Marxist ve Weberci kent sosyologları ile coğrafyacıların, ‘gentrifikasyon’ çalışmasını, ekonomik yeniden yapılanmanın altını çizerek, genişlettiğini; bu bakış açısı ile bakıldığında bölgesel ve metropoliten sanayisizleşme, profesyonel-teknik meslek grupları ile kültür piyasasının kent merkezinde yoğunlaşmasının en önemli süreç olarak göze battığını ifade etmiştir.

Zukin’in söylemleri, Glass’ın tanımlamasındaki boşlukları doldurur niteliktedir. Glass, “gentrifikasyon” sürecinin niteliği ve kapsamına ilişkin bir tanımlama yaparken; Zukin, sürecin ardında yatan ekonomik temel ve sosyal yapılanma üzerinde durmuştur.

Atkinson (2003), Glass ve Zukin’in bakış açısına ek olarak “gentrifikasyon”un iki anahtar süreçten oluştuğu vurgusuna değinmektedir. Bunlardan birincisi, ucuz konut alanlarını içeren mahallelerde gerçekleşen sınıf temelli kolonizasyon; ikinci ise fiziksel konut stoğu bünyesinde gerçekleşen “yeniden yatırım”dır.

Bailey ve Robertson ise (1997) gentrifikasyon teriminin, kent içi konut piyasasındaki değişimler ve geniş ölçekli ekonomik yapılanmaların yanı sıra sanayileşmiş ülkelerin “sanayisizleşmesi” neticesinde “profesyonel/yönetici sınıfı”nın doğmasına sebep olan ‘beyaz yakalı çalışanların’ istihdamı ile yakından bağlantılı olduğunu; söz konusu terimin, bu profesyonel sınıfın, çöküş halindeki kent içi mahallelerde yer alan konut stoğunun yenilenmesi vasıtasıyla yeniden kent merkezine dönmesi ve fakir hanehalklarını yerinden etmesi sürecine karşılık geldiğini savunmaktadır.

Bailey ve Robertson’ın “gentrifikasyon” tanımlaması, Zukin’in “sanayisizleşme” ve “profesyonel-teknik meslek grupları” başlıkları altında ele aldığı tanımla da örtüşmektedir.

Byrne (2003), “gentrifikasyon”un belirli bir zaman ve mekanda gerçekleşen kompleks bir sosyal fenomen olduğunu; ‘gentrifikasyon’ terimini ise yüksek gelir grubunun, düşük gelir grubunun ikamet ettiği alanlara doğru hareket etmesi ve fiziksel-sosyal yapıyı, kendi ihtiyaçları ve tercihleri doğrultusunda iyileştirmesi sürecini tanımlamak

için kullandığını” ifade etmektedir (s. 406). Bu bağlamda Byrne da, Glass’ın tanımına bağlı kalmakta ve “gentrifikasyon”u bir yeniden ele geçirme ve işgal süreci olarak yorumlamaktadır.

Yukarıda yer alan paragraflarda ifade edilen farklı yaklaşım ve tanımlara rağmen, “gentrifikasyon”a yönelik açıklamalar ağırlıklı olarak, Neil Smith’in “Rent Gap (Rant Farkı) Teorisi (Smith, 1979)” ve David Ley’in tüketici tercihlerinin rolüne vurgu yapan fikirleri doğrultusunda şekillenmektedir (Ley, 1986). “Rent Gap (Rant Farkı)” teorisi, sürecin maddi yönüne vurgu yapıp, mahalli değişimi gerçekleştiren döngülerin, spekülasyon fırsatı yaratan, negatif ve düzensiz sermaye yatırımı olduğunu ifade etmekte olup; Ley’in, zevkleri ve konut tercihleri değişen, yükseliş halindeki orta sınıfın, kent içinde talep stoğu yaratması düşüncesinin karşısında yer almaktadır (Atkinson, 2003).

Bu noktada araştırmacıların karşısına bir yol ayrımı çıkmaktadır. Bu yaklaşımlar, Smith’in “üretim” temelli, süreci negatif yatırımın körüklediğini destekleyen söylemleri ile Ley’in “tüketim” odaklı, tüketici tercihleri ile şekillenen talepleri konu eden yaklaşımı ile tanımlanabilir. Vigdor, bu tartışmaya tam da bu noktadan dahil olmaktadır. Kent merkezinde yer alan mahallelerde meydana gelen demografik değişikliklerin ardında yatan 2 temel senaryodan söz edilebileceğini ifade eden Vigdor (2001), bu senaryoları şu şekilde tanımlamaktadır: Birinci senaryo, gelir eşitsizliğindeki yerel yükselişi içeren “Gelir Odaklı Gentrifikasyon”un, konut fiyatı enflasyonu sebebiyle, metropoliten alanda ikamet eden bazı hanehalkları, daha önceden tercih edilmeyen kentsel mekanlar olan konumlarda yaşamayı tercih ettiğinde meydana geldiği varsayımına dayanmakta iken; ikinci senaryo, nüfusun bir bölümünün konut tercihlerindeki değişim üzerinde temellenmektedir. İkinci senaryo olan, “Tercih Odaklı Gentrifikasyon” bazı hanehalklarının, kentin diğer bölgelerindeki konut fiyatları sabit kalsa ya da düşse dahi, belli alanlarda konut edinme yönündeki talebini yansıtmaktadır. Bu kapsamda Vigdor’un birinci senaryosu Smith’in görüşlerini, ikinci senaryosu ise Ley’in görüşlerini desteklemektedir.

Tekeli (2011) ise, “gentrifikasyon”u, sahip olduğu mimarlık değeri ve/veya sembolik kimlik nedeniyle “korunması gerekli alan” olarak saptanan kentsel dokuların, ekonomik yaşayabilirliğini sağlamak amacı doğrultusunda kullanılacak bir araç olarak görmektedir. Tekeli’ye göre, bir yapı ya da alanın ekonomik yaşanabilirliği iki yolla

sağlanabilir: Yeniden işlevlendirme veya soylulaştırma (gentrifikasyon) yoluyla içinde yaşayan sosyal tabakayı değiştirmek. Böylece, maddi imkanları daha iyi olan toplumsal katman, sunduğu olanaklar ile söz konusu yapı ya da kentsel alanın korunmasını sağlayacaktır.

Uzun da (Uzun, 2003), Tekeli ile benzer bir bakış açısıyla süreci ele almakta ve “gentrifikasyon”un çıkış noktasını yaşanan ekonomik ve sosyal gelişimlere bağlamaktadır. Uzun, Fordist üretimden, post-Fordist üretime geçişin hizmetler sektöründe önlenemez bir yükselişe sebep olduğunu; bu yükseliş ile birlikte profesyonel, idareci ve teknik meslek gruplarının önem kazandığını; bu durumun da gelir seviyesinde farklılıklar yaratarak yeni bir orta sınıfın doğuşuna zemin hazırladığını savunmuştur. Uzun’a göre, bu yeni orta sınıfın tercihleri kentsel mekanı da etkilemiştir. Bu yeni sosyal grup, yaşam alanı olarak banliyö alanları yerine, kent içindeki, eski konut stoğunu tercih etmiş ve sanayinin desantralizasyonu ile birlikte de bu alanlarda iskan etmeleri için önlerinde bir engel kalmamıştır. İşte bu gelişmeler neticesinde, yıllardır yıpranmış durumdaki merkezi mahalleler, bir yenileme sürecine girmiş, “gentrifikasyon” da bu süreç ile adeta iç içe ilerleyerek, kent merkezinin eski mahallelerinde yeni orta sınıf ile alt gelir grubu arasında bir değişim süreci yaşanmasına neden olmuştur (Uzun, 2003).

Uzun, Avrupa, Amerika, Avustralya ve hatta Afrika’da gerçekleşen “gentrifikasyon” sürecinin karakteristik özelliklerine de değinmiş ve bunları, dört ana başlık etrafında toplamıştır (Uzun, 2003). Bunlardan ilki olan “lokasyon” başlığı, sürece dahil olan alanların kent içinde ve merkeze yakın konumda olduğuna ve/veya tarihi merkez özelliği taşıdığına odaklanmaktadır. İkinci başlık olan “öncüler”, sürece dahil olan aktörleri hedef almakta, bireysel girişimciler, kamu sektörü ya da özel sektöre ait girişimcileri kapsamaktadır. Üçüncü başlık, sürecin “başladığı dönem”dir. Uzun, bu dönemi, 1960’lar ile 1990’lar arasında, onar yıllık periyodlar halinde gruplamıştır. Son başlık olan, “yeni mahalle sakinleri” ise, süreç neticesinde oluşan yeni sosyal tabakayı tanımlamakta ve yeni orta sınıf hanehalkları, zengin hanehalkları, sanatçılar, önceki yerleşimciler olmak üzere dört alt başlığa ayrılmaktadır (Uzun, 2003).

Bu noktadan hareketle, Uzun’un “gentrifikasyon” sürecinde altını çizmek istediği ve karakteristik özellik olarak gördüğü noktaların, kent içindeki konum, süreci tetikleyen gücü oluşturan öncüler ve süreç ile birlikte gelişecek yeni sosyal yapı olduğunu söyleyebiliriz.

Gentrifikasyon sürecine ilişkin olarak ortaya atılan tanımlar, sanayisizleşme süreci sonucunda hizmetler sektörünün yükselişi ile profesyonel sınıfın ortaya çıkışı; söz konusu sınıfın iskana yönelik talep ve isteklerinin kent merkezine yönelmesi; bu bölgede kamusal yatırımlar ve özel sektör desteğiyle yeni projelerin üretilerek profesyonel sınıfa sunulması; yeni yerleşimcilerin gelmesi ile mevcut nüfusun yerinden edilmesi şeklinde ifade edilebilecek başlıklar üzerine temellenmektedir.

Araştırmacıların üzerinde durduğu nokta, kentlerin devingen bir dönüşüm süreci içerisinde olduğu; bu dönüşümün, kentlerin sosyal ve fiziksel yapısında değişimler yarattığı; gentrifikasyon'un da bu değişimlere paralel olarak evrilen kentsel döngülerden biri olduğudur. Şüphesiz ki, Glass'ın gözlemleri sonucunda yarattığı bir terim olan “gentrifikasyon”, kentler varlığını sürdürdüğü müddetçe, kendinden söz ettirmeye devam edecektir.

2.2 Gentrifikasyon'un Tarihçesi

Park ve Burgess, Chicago kentinin fiziksel yapısı için “Eşmerkezli Halkalar Modeli”ni üretmeden 8 yıl önce, Friedrich Engels, Manchester kenti için benzer bir genelleme yapmıştı. Engels'e göre, “Manchester merkezinde, genişliği ve uzunluğu yaklaşık 1 mil olan, neredeyse tamamı ofis ve depo alanların oluşan ve sakinleri tarafından terkedilmiş durumda olan bir bölge bulunmaktaydı. Bu bölge, trafiğin yoğun olduğu ve zemin katlarında göz kamaştırıcı dükkanların bulunduğu binalar ile çevrili ana caddeler ile boylu boyunca kesilmekteydi. İşçi mahalleleri ise bu ticari bölgeyi bir kuşak gibi sarmakta, bu kuşağın dışında ise üst ve orta sınıf burjuvalar iskan etmekteydi” (Smith, 1996, s. 32).

Bu gözleмиyle Engels, dönem kentlerinin gentrification'a temel hazırlayan sosyal ve mekansal yapısını ortaya koymaktadır: Üst gelir grubu tarafından terk edilmiş kent merkezi, banliyöleşme ile önemini yitirmiş; kent içindeki alanlar, yine merkezde yer alan kuruluşlarda çalışan işçi sınıfının eline geçmiş ve bu şekilde mekansal yıpranma süreci başlamıştır.

Modern gentrifikasyon'a en benzer süreçler, 19. yüzyılın ortalarında yaşanmış; “*Burjuvalaşma (Embourgeoisement)*”, “Hausmann” ya da “İslahat (Improvements)” terimleri ile anılmıştır. Engels 19. yüzyıl Britanyası'nda “İslahat (Improvements)” olarak adlandırılan uygulamaları, “Hausmann” terimi ile adlandırmayı tercih etmiştir.

“Haussmann” terimi ile Parisli Haussmann’ın Bonapartist anlamını ifade etmek istemediğini belirten Engels; bu terim ile, günümüzde genel hale gelen, büyük kentlerin merkezi bölgelerinde yer alan işçi sınıfı mahallelerinde gerçekleştirilen uygulamaları kast ettiğini belirtmiştir. Engels, söz konusu uygulamalara, kamu sağlığı ve kamusal mekanın kalitesinin arttırılması; büyük, merkezi şirketlerin talepleri ve kentsel trafik gereksinimleri üzerine düşünülmeden başlanıldığını savunmaktadır (Smith, 1996).

Engels’in gözlemlerinden anlaşıldığı üzere, kentlerdeki yıpranmış ve köhnemiş dokuları “yenileme” ile canlandırma düşüncesi, 19. yüzyıl başlarında ortaya çıkmış; yerel yönetimlerin bu tip dokuları sağlıklılaştırmaya yönelik aldığı önlemlerin temelleri de yine aynı dönemde atılmıştır. Ancak belli ki, “yenileme”nin ne tür bir araçla gerçekleştirileceği ve yöntemin ne olacağı hususunda belirsizlik bulunmaktadır.

Engels, Manchester kentinde gözlem yaparken, Kuzey Amerika’da süreç, bir döneme ait ahşap binaların yıkılıp, yerlerine tuğla yapıların inşa edilmesi vasıtasıyla devam etmekte; dolayısıyla doğu yakası şehirlerindeki yapılar, yerlerini daha büyük apartman daireleri ve tek aile evlerine bırakmak için yıkılmaktadırlar (Smith, 1996). Smith’e göre (a.g.e., s. 33); Amerika’da gerçekleşen bu yıkıp yeniden yapma sürecini, “gentrifikasyon” olarak adlandırmak yanıltıcı olsa da, böyle bir yeniden gelişimi, kentin dışa doğru coğrafi yayılımının bir parçası olarak yorumlamak ve “gentrifikasyon”un yarattığı mekansal biraraya getirme ile ilişkilendirmek yanlış olmayacaktır.

1930’lar ve 1940’lara gelindiğinde, gentrifikasyon ara sıra ortaya çıkan varlığını sürdürmektedir. Bu dönemde ilk gentrifikasyon deneyimleri yine Amerika’da görülmektedir (Smith, 1996). Sürekli bir bozunma döneminden sonra, birçok Amerikan kenti, kent merkezinde yer alan belirli mahallelerde “gentrifikasyon” sürecini deneyimlemiştir. 1950’lerde ilk sinyallerini veren canlanma hareketi, 1960’larda şiddetini iyice arttırmış; 1970’lerde ise ülkenin eski kentlerinin çoğuna yayılarak büyük bir “gentrifikasyon” hareketinin başlamasına sebep olmuştur (Smith, 1979). Ancak “gentrification (gentrifikasyon)” terimi hala telaffuz edilmemiştir. “Gentrification (gentrifikasyon)” adının konması için, 1960’ların başında, savaş sonrası dönemle birlikte kentlerde gerçekleşen değişimi beklemek gerekecektir. 1960’larda “gentrification (gentrifikasyon)” terimini ilk kez ortaya atan kişi sosyolog Ruth Glass olacaktır.

Gentrifikasyon'un, 1960'lardan itibaren yaygın hale gelmekle kalmayıp, aynı zamanda kentsel sürece sistematik bir biçimde entegre olduğunu ve "noktasal rehabilitasyon" denilen bağımsız deneyimlere de yol açtığını ifade eden Smith; Ruth Glass'ın 1960'ların başında Londra'da gözlemlediği ve adını koyduğu sürecin ya da aynı dönemde Amerika'da Society Hill örneğinde yaşanan deneyimlerin, kısmen izole edilmiş gelişimler olarak arsa ve konut piyasasına sunulmaları, etkilerinin uzun ömürlü olmayacağı varsayımı üzerinde durmaktadır. Oysa ki bu süreçlerin etkileri neticesinde, 1970'lerde gentrifikasyon, kentsel yeniden yapılanma sürecine entegre olan ciddi bir konutsal olgu haline gelmiştir (Smith, 1996).

1970'lere gelindiğinde Amerika ve Batı Avrupa'da yer alan birçok eski kentin merkezi iş alanı yakınında yoğunlaşmış çöküntü alanı görünümündeki kent dokuları, yeniden yatırım ile yenileme sürecine girmiş; çoğunluğu özel sektör tarafından finanse edilmiş; önemli bir kısmı ise bireysel kaynaklarla yenileme sürecini deneyimlemiştir. Yenileme sürecinde sağladıkları finansal kaynaklarla aktif olarak yer alan ve sürecin sonunda yenilenmiş konutları iskan eden bireyler, "beyaz yakalılar" olarak adlandırılan, geleneksel olmayan bir aile yapısı ve yaşam tarzına sahip olan bir sosyal sınıftır. "Beyaz yakalılar"ın mevcudiyeti, "gentry (soylu)" olarak adlandırılan, varlıklı yeni bir sınıfın ortaya çıkmasına ve kent merkezinin yeniden şekillenmesine yol açmıştır (Zukin, 1987).

Freeman & Braconi (2007), 1980'ler ve 1990'ların başlarındaki resesyonun, 'gentrifikasyon'un sonunu getirmediğini, ancak birçok kentte süreci oldukça yavaşlattığını belirtmiş; 1990'lardaki ekonomik patlamanın, "gentrifikasyon"un duraklama dönemini sonlandırdığını ve uzun ömürlü bir fenomen olmayacağına dair akıllardaki şüpheleri sildiğini ifade etmiştir.

Yukarıda ifade edilen bilgiler ışığında, "gentrifikasyon" sürecinin, tüm dünyayı etkileyen ekonomik durgunluk dönemleri dışında sekteye uğramadan, farklı coğrafyalarda yer alan birçok kentsel alanda varlığını sürdürdüğünü; gücünü aldığı ekonomik dengelerin düzelmesi ile de etkisini arttırdığını söylemek mümkündür.

1990'lara gelindiğinde "gentrifikasyon", özel sermayeden faydalanmak isteyen yerel yönetimler için akılcı bir yöntem olarak kabul görmüş durumdadır. 20. yüzyılın sonunda, "gentrifikasyon" kamusal ve özel sermayenin finanse ettiği kamusal planlama sistemine entegre olmuş ortaklıklar tarafından yönlendirilmektedir (Smith, 2002).

Bu durum, “gentrifikasyon”un küresel ölçeğe yayıldığı ve liberal kentsel politikaların ardından yeni bir çehre kazanmaya çalışan kent ekonomisinin kendini yenileme çabalarının bir göstergesi olarak yorumlanabilir.

Gentrifikasyon sürecinde belki de gözardı edilmemesi gereken en önemli nokta, Smith’in de vurguladığı (Smith, 2002), “gentrifikasyon”un ilk olarak, Londra, New York, Paris ve Sidney gibi belli başlı uzmanlaşmış, kapitalist kentlerde görüldüğü ancak günümüzde global durumda olduğu” gerçeğidir (s. 439). Bu noktadan hareketle, “gentrifikasyon”un büyük metropollerin yanı sıra, daha küçük ölçekli kentlerde de görüldüğünü söylemek mümkündür.

Sonuç olarak “gentrifikasyon” süreci, farklı kentsel mekanlarda, farklı tetikleyici unsurlar ile ortaya çıkmış; dünyanın birçok yerinde, düzinelerce kentsel mekanda gerçekleşme şansını yakalamıştır. Günümüzde gentrifikasyon, hala varlığını sürdürmekte ve aynı anda birçok kent merkezinde birden görülebilmektedir. Sürecin bu yayılmacı ve günden güne genişleyen kapsamını anlayabilmek için, ardında yatan güçleri ve tetikleyici etkenleri incelemek faydalı olacaktır.

2.3 Gentrifikasyon’u Tetikleyen Güçler: Arz ve Talep Yanlısı Açıklamalar

Gentrifikasyon’un ortaya çıkmasını tetikleyen güçlerin ne olduğu, “Arz Yanlısı Açıklamalar”ı destekleyenler (Smith, 1986) ile talebi oluşturan sosyal faktörlerin önemine vurgu yapanlar (Ley, 1996) arasındaki tartışmanın temel konusudur. Arz Yanlısı Açıklamalar, “Rant Farkı Teorisi” ışığında “gentrifikasyon”a uğrayacak alanların nasıl üretildiği üzerinde dururken; “Talep Yanlısı Açıklamalar”, “gentrifiyer (gentrifier)” denilen sınıfın ortaya çıkışı ve bu sınıfın sosyal yapısına odaklanmaktadır.

Zukin’e göre (1987): “Arz Yanlısı Açıklamalar, orta sınıf mensupları için kent merkezinde, ilgi çekici konut arzını üreten ekonomik ve sosyal faktörlere vurgu yaparken; Talep Yanlısı Açıklamalar, demografik ve kültürel nedenler ile ‘gentrifikasyon’a uğrayan binalar ve alanlar bağlamında tüketici tercihini ön plana çıkarmaktadır” (s. 131).

Kentsel yaşam biçiminin sunduğu imkanların, banliyö hayatının sunduklarına göre daha cazip olması, kent içine yeniden yatırım sürecini hızlandırırken; sanayi sonrası ekonomi ve buna bağlı gelişen uzmanlaşmış hizmet sektörü ile “beyaz yakalı çalışan”ların ortaya

çıkışı “gentrifikasyon”u tetikleyen temel sebeplerdendir. 1970’lerde banliyölerde inşa edilen yeni konutların fiyatlarının hızla artması ve kredi faiz oranlarının karşılanabilir olmaktan çıkması sonucu hane halkları kent içinde yer alan küçük, ucuz ve yeni apartmanlar veya eski ancak yenilenmiş konut birimlerine yerleşmek seçenekleri ile yüzyüze kalmışlardır (Ley, 1996). Bu seçenek, talebi de beraberinde getirmiş ve kent merkezine yönelen talep, “gentrifikasyon” sürecini başlatmıştır.

“Talep Yanlısı Açıklamalar”a ilişkin kısmı bitirmeden önce, David Ley’in “gentrifikasyon” sürecine bakış açısına kısaca değinmek faydalı olacaktır. David Ley, “gentrifikasyon” üzerine yapılmış çalışmaların çoğunun tek bir şehir ya da tek bir mahalleyi konu edinmesini 1986 tarihli makalesinde eleştirmiş; kent merkezinde gerçekleşen yenilenme ve buna bağlı olarak ortaya çıkan “gentrifikasyon” sürecini incelemek için iki ana başlığı konu edinen çalışmalar yapılması gerektiğini belirtmiştir. Bu yaklaşımların birincisi, çok sayıda kentsel alanı incelemek, ikincisi ise sürece ilişkin açıklamaları bir metodoloji kapsamında ele almaktır.

Bu kapsamda David Ley, Kanada’da yer alan 22 kent özelinde dört adımdan oluşan bir model uygulamıştır. Bu adımlar kısaca şu şekilde özetlenebilir:

1. Kent merkezinde yer alan ve “gentrifikasyon” süreci neticesinde orta sınıf tarafından yeniden iskan edilen kentsel alanların belirlenmesi ve dört ana bileşen (demografik değişim, emlak piyasası dinamikleri, kentsel imkanların değeri ve ekonomik temel) kapsamında ele alınması;
2. Bu dört ana bileşenin, bağımsız değişkenler olarak sunulacak birtakım göstergeler vasıtasıyla işlemsel hale gelmesi;
3. Gentrifikasyon ve seçilen kentsel alanlara ilişkin işlemsel tanımlamaların kurulması;
4. Kentsel alanlar için hesaplanan “gentrifikasyon katsayısı”nın bağımlı değişken olarak belirlenip, bu katsayı ile, 2. adımda belirlenmiş olan “bağımsız değişkenler” arasında, her bir kentsel alan için ayrı ayrı istatistiksel ilişkilerin (korelasyon, regresyon, varyans analizi) kurulması (Ley, 1986).

Ley’in istatistiki modelinde kullandığı ve “gentrifikasyon” sürecine ilişkin olarak getirdiği 4 ana bileşeni incelemek de, “talep yanlısı açıklamalar”a getirdiği yorumları anlamak bakımından faydalı olacaktır. Bunlardan ilki, “demografik değişim”dir. Ley’e göre, “demografik değişim”, kent merkezinin, orta sınıf tarafından yeniden iskanına

ilişkin tartışmaları açıklığa kavuşturacaktır. Bu başlık altına, hanehalkı yapısında yaşanan değişimler girmektedir. İkinci başlık olan “emlak piyasası dinamikleri”, konut stoğuna ilişkin taleplerin yönü ve değişimleri hakkında yapılacak irdelemeler kapsamında etkili olacaktır. Üçüncü başlık, “kentsel imkanların değeri” ise, hanehalklarının neden kent merkezinde ikamet etmeyi seçtiği sorusunun cevaplarını bulmaya odaklanmıştır. Dördüncü ve son başlık olan “ekonomik temel”, uzmanlaşmış hizmetler sektörü ve beyaz yakalıların istihdamı ile değişen ekonomik yapının, “gentrifikasyon süreci” üzerindeki etkisine yönelik değişkenleri kapsamaktadır (Ley, 1986).

Ley, Kanada’da yer alan 22 kentsel alan kapsamında gerçekleştirdiği bu model neticesinde elde ettiği sonuçlar ile “gentrifikasyon”un, hanehalklarının ekonomik ve sosyal yapısındaki değişim ile alakalı olduğunu ve bunun da “tüketici taleplerindeki değişim”i doğurduğunu ifade ederek, sürecin tamamen “talep yanlısı açıklamalar” ile ilişkili olduğunu öne sürmektedir. Ley’e göre, “konut arzı” ve “rant açığı teorisi” süreci açıklamakta yetersiz kalmaktadır (Ley, 1986).

Özetle, “Talep Yanlısı Açıklamalar”, sanayisizleşme ile başlayan ve kent merkezlerinde hizmet sektörünün yükselişi ile devam edip, sosyal yapıda gerçekleşen değişim ile neticelenen süreci temel almış; söz konusu sürecin tüketici tercihlerini değiştirerek, talepleri kent merkezine yönlendirdiği vurgusu üzerinde durmuştur.

Arz Yanlısı Açıklamalar ise, ekonomik ve politik şartların “gentrifikasyon”a imkan verdiğini; bazı mekan ve zaman koşullarının, belirli bir mahallede “gentrifikasyon”un gerçekleşmesi için gerekli binalar, kaynaklar ve ulusal politikaları üretmek için elverişli bir ortam sağladığını savunmaktadır (Brown-Saracino, 2010).

Tartışmanın “Arz Yanlısı Açıklamalar” tarafında yer alan Neil Smith (2002), gentrifikasyon’un “ küresel sermaye ve kültürel sirkülasyonun döngüsüyle bağlantılı olduğunu” savunmaktadır (s. 427). Smith, “sermayenin küresel yayılımı için bir strateji ya da method olarak saydığı gentrifikasyon’un, neo-liberal ülke politikaları ile yönlendirildiğini” ifade etmektedir (a.g.e., s. 446-447).

“Arz Yanlısı Açıklamalar” ağırlıklı olarak Smith’in “Rent Gap (Rant Farkı)” teorisi üzerinde şekillenmektedir. Rant farkı, mevcut arazi kullanım durumuna göre belirlenmiş güncel arsa kirası ile potansiyel arsa kirası arasındaki farktır. Mahallenin

çöküş süreci ilerledikçe, “rant farkı” da artmaktadır. Geliştiriciler, gayrimenkulleri ucuza alabildikleri; müteahhitlerin masraflarını karşılayabildikleri; rehabilitasyon işleminden çıkar sağlayabildikleri ve nihai ürünü memnun edici bir satış fiyatı ile pazarlayabildikleri zaman “rant farkı” maksimum noktasına ulaşmakta ve “gentrifikasyon” meydana gelmektedir. Rant Farkı, bir defa maksimum noktasına ulaştı mı, “gentrifikasyon”un, arazi ve konut piyasası içerisinde yer alan birçok farklı aktörün eliyle, belirli bir mahallede başlama olasılığı çok yüksektir (Smith, 1979).

Özetleyeceksek olursak, “Üretim ve Arz Yanlısı Açıklamalar”, “gentrifikasyon”a ekonomik ve politik koşulların neden olduğunu savunmakta ve “rant farkı” teorisi üzerinde durmaktadır. “Tüketim ve Talep Yanlısı Açıklamalar” ise tüketici talebinin süreci tetikleyen esas etken olduğunu; devletlerin de bu taleplere cevap vermek amacıyla “gentrifikasyon”u araç olarak kullandığını öne sürmektedir.

2.4 Gentrifikasyon’un Ardındaki Sosyal Yapılanma: “Gentrifiyer”ler

Aktif ömrünü tamamlamış konut stoğunun genişlemesi, kent merkezinde özellikle tarihi çekirdek içerisinde yer alan yapıların değerini kaybetmesi anlamına gelmektedir. Yapının değeri ile birlikte fiziksel kalite koşulları da azalmakta ve sonuçta, eski konutlar ve mahallelerde fiziksel açıdan “bozulma” ortaya çıkmaktadır (Berry, 1980).

Bu bozulmaya rağmen kent merkezi; uygun konut fiyatları, yatırım potansiyelli mülklerin varlığı, iş alanlarına yakınlığı ve mimari-tarihi karaktere sahip yapıların mevcudiyeti ile önemini sürdürmektedir (Gale, 1979). Bu noktada, eski konut stoğunu yok etmek yerine korumak ve geliştirmek, daha ekonomik bir yol olarak ortaya çıkmıştır (Berry, 1980).

Ruth Glass’ın, Londra’da yaşayan orta sınıfın, düşük gelir grubunun ikamet ettiği merkezi alanlara doğru olan iskan hareketini “gentrification (gentrifikasyon)” terimi ile ifade ettiği andan itibaren, bu terim birçok kentsel mekanın kaderini etkileyen önemli bir süreç haline gelmiştir. Gentrifikasyon, aynı zamanda banliyöleşmeye bir karşı duruş ile çocuk merkezli, çekirdek aile kavramından sosyal çeşitliliğe ve şehir yaşamında estetik farklılıklara doğru yol alan bir arayışı ifadelendirmektedir (Zukin, 1987).

“Gentrifiyer”ler, tam da bu noktada karşımıza çıkmaktadır. Gentrifikasyon sürecinde “yeni yerleşimci” konumundaki “gentrifiyer”ler, kendilerinden önceki orta sınıf

mensuplarından farklı bir karakter ortaya koymaktadırlar. Bu karakter, ekonomik ve sosyal alanlarda kendini gösterdiği kadar, konut tercihinde de oldukça belirgindir. Zukin’e göre (1987), “gentrifiyer”lerin müşterek konut tercihleri, etraflarında kümelenmiş imkanlar ve çoğunlukla yüksek eğitim durumları ile meslek statüleri, toplum içinde ayırt edilebilmelerini sağlamaktadır. “Gentrifiyer”lerin konut tercihleri, iskan için seçtikleri eski yapıların kullanım açısından elverişliliğine, finansal açıdan ise karşılanabilirliğine bağlı olarak değişmektedir.

“Gentrifiyer”lerin büyük bir kısmı, profesyonel, teknik ya da idari iş gruplarında çalışan ve merkezi iş alanına yapılan kurumsal yeniden yatırım ile yerel, bölgesel veya ulusal hizmet sektörü içerisinde tanımlanan yeni orta sınıf mensuplarıdır (Zukin, 1987). “Beyaz Yakalılar”ın ortaya çıkışı ile yükselen bu yeni orta sınıf, “gentrifikasyon” sürecinin baş aktörlerinden olacak ve konut tercihleri ile başka sosyal grupların da sürece dahil olmasına sebep olacaktır.

2.5 Gentrifikasyon’un Yerel Etkileri: Pozitif ve Negatif

Literatürün oluşmaya başladığı 1960’lardan bu yana, “gentrifikasyon”un pozitif ve negatif etkileri uzmanlarca tartışılmaktadır. Britanya’daki geleneksel yenileme anlayışı, “gentrifikasyon”u negatif bir sonuç olarak ele almakta iken; Amerika’daki başka bir bakış açısı, “gentrifikasyon”u pozitif bir sonuç olarak değerlendirmektedir (Bailey ve Robertson, 1997).

Bazı araştırmacılar (Freeman ve Braconi, 2007), pozitif yönle vurgu yaparak, gentrifikasyon’un bir kentsel mekanın üst gelir grubunun istilasına uğramasından çok daha fazlası olduğuna ve süreç sonunda, söz konusu mekanın daha iyi ticari olanaklar ile hizmetlere kavuşması, caddelerde güvenliğin artması, daha iyi iş olanaklarının sunulması, yapılı çevrenin fiziksel açıdan gelişmesi gibi olumlu çıktıların elde edildiğine dikkat çekmektedir.

Pozitif etkilerin ağır bastığına inanan bir diğer araştırmacı olan Gale (1979), orta sınıfın, kent merkezlerinde yer alan eski mahallelere ‘yeniden yatırım’ sürecini başlatmasının muhtemel sonuçlarını; konut stoğunun gelişimi, emlak vergileri ve diğer harcamalarda artış, sosyal hizmetlerdeki aksaklıkların giderilmesi, suç oranında düşüş, nüfus yoğunluğundaki azalma ve konut sahipliğinde artış olarak tanımlamaktadır.

Tüm bu potansiyel faydalara rağmen, yerel nüfus ve toplumsal aktivistler, “gentrifikasyon” sürecine karşıt bir duruş sergilerler. Bu noktada temel kaygı, düşük gelir grubunun, yeniden geliştirme projeleri ya da yükselen kira bedelleri sonucu ortaya çıkan “yerinden edilme” sürecine karşı oldukça kırılgan durumda olmasıdır. Aktivistlere göre bu sorunun çözümü, yerel yönetimleri düşük maliyetli konut sunumu konusunda baskı altına almak ya da tahliye ile yüzleşmek zorunda kalan sakinler için finansal destek sağlayacak hizmet programları oluşturulmasını sağlamaktır (Freeman ve Braconi, 2007).

Yerinden edilmenin, yeni barınma sorunlarını beraberinde getirdiğini belirten Özden’e göre (Özden, 2010), özellikle belirli toplumsal alt grupların birarada yaşadığı alanlarda görülen bu tür uygulamalar, büyük kentlerin toplumsal yaşamı içerisinde ancak birbirine tutunarak yaşayabileyen kesimleri, birbirlerinden kopartıp, kentin farklı bölgelerine savurmaktadır. Bu kesimlerin, savruldukları alanlarda bulunan mevcut sosyal yapı ile de ilişki kurmakta zorlandığını ifade eden Özden, sosyal dışlanmaya giden bu süreçte, yerel ortaklıkların ve kamu ile özel sektör arasındaki işbirliğinin ön planda olması gerektiği görüşündedir (Özden, 2010).

Ünsal ve Türkün ise, devlet eliyle soylulaşma kavramına değinmekte ve bu kavramı, devletin önderliğinde ancak özel sektörün büyük oranda dahil olduğu soylulaşmanın üçüncü dalgası olarak göstermektedirler. Bir grup akademisyen ve uygulamacının sürecin olumlu yönlerine vurgu yaparak, yerleşmelerin fiziksel yapısının yenilenmesi, emlak değerleri ve gelirlerinin artması, yoksulluğun kent mekanında dağıtılması gibi yönleri ön plana çıkardığından bahseden Ünsal ve Türkün, fiziksel yenilemeyi olumlu yanlar arasında saymakta ancak emlak değerleri ve emlak gelirlerinin artışının, mülk sahibi olunmayan durumlarda bir avantaj sağlamadığını ifade etmektedir (Ünsal ve Türkün, 2014).

Böylece bir tarafta elimizde konut arzı ve konut stoğunun gelişimi için yeni bir kaynak dururken, diğer yanda “kimlik” ve “statü” konusundaki endişeler yer almaktadır (Redfern, 2003).

Mahalli gelişim, düşük gelir grubunun yükselen fiyatları karşılaması konusunda bir yetersizliğe sebep olursa, iki durumdan biri meydana gelir: Taşınma bedeli düşük olursa, “yerinden edilme” gerçekleşir. Taşınma bedelinin yüksek olması durumunda ise, hanehalkları yükselen bedelleri kabullenmek ve düşük kalitedeki yaşam standartını devam ettirmek zorunda kalır (Vigdor, 2001).

Görüldüğü gibi, gentrifikasyon sürecinin etkileri, araştırmacıları ikiye bölmektedir. Bazıları “gentrifikasyon”u kamu yararına gerçekleşen bir hareket olarak görmekte ve çöküntü alanı görünümündeki kentsel çevrelerin yeniden canlandırılmasının faydalı olduğunu düşünmekteyken; kimileri bu sürecin, alt gelir grubunun yerinden edilmesine sebep olarak büyük sosyal bedeller ortaya çıkardığını, buna karşın büyük kentsel katkılar sağlamadığını savunmaktadır.

Çizelge 2.1 : Gentrifikasyon’un yerel çevreye etkileri (Atkinson, 2002, s. 5).

Pozitif	Negatif
	Kira/fiyat yükselmelerine bağlı yerinden edilme.
	Yerinden edilmenin ikincil psikolojik etkileri.
Fiziksel açıdan düşüş halinde olan alanlarda yakalanan istikrar.	Toplumsal anlaşmazlık ve çatışma.
Yükselen emlak değerleri; boş konut oranında azalma.	Düşük maliyetli konut kaybı; sürdürülemez spekülasyon fiyatı artışı; evsizlik.
Yerel gelirlerde artış.	Lobicilik aracılığıyla yerel harcamalar için daha fazla pay almak.
Yeni gelişimin vaat ettiği yaşanabilir çevre .	Ticari/endüstriyel yer değiştirme.
Banliyöleşme yayılımında azalma.	Yerel hizmetlerde değişimler ve yükselen fiyatlar; çevrede yer alan fakir bölgeler üzerinde oluşan yer değiştirme ve konut talebi baskısı.
Farklı sosyal yapıların karışması.	Sosyal çeşitliliğin kaybı.
Suç oranında düşüş.	Suç oranında artış.
Devlet sponsorluğu olsun ya da olmasın, emlak stoğunun rehabilitasyonunun gerçekleştirilmesi.	Kentsel alanların işgali ve nüfus azalması.
Eğer gentrifikasyon bir problemse bile, “kentsel çöküş” ve “kent merkezinin terk edilmesi” problemleri yanında önemsiz kalmaktadır.	Gentrifikasyon, kentlerdeki fakir grupların aleyhine gerçekleşen negatif sermaye yatırımdan yardım alan yıkıcı ve bölücü bir sürece dönüşebilmektedir.

Çizelge 2.1’de görüldüğü üzere, “kira/fiyat yükselmelerine bağlı yerinden edilme”, “sosyal çeşitliliğin kaybı”, “toplumsal anlaşmazlık ve çatışma”, “düşük maliyetli konut kaybı”, “yerel hizmetlerde yükselen fiyatlar” gibi olumsuz etkilerinin yanında “gentrifikasyon”, “fiziksel açıdan düşüş halindeki alanların kentsel mekana kazandırılması”, “emlak stoğunun rehabilitasyonunun gerçekleştirilmesi”, “yerel gelirlerde artış”, “banliyöleşme yatırımında azalma” ve “suç oranının düşmesi” gibi olumlu etkileri de beraberinde getirmektedir.

Çoğu zaman “yerinden edilme” ve “sosyal tabaka değişimi” gibi olumsuz görülebilecek sonuçları sebebiyle önyargı ile yaklaşılan “gentrifikasyon” sürecinin, pozitif etkileri genellikle görmezden gelinmektedir. Oysa kentsel mekanda değişikliğe sebep olan pek çok eylem gibi “gentrifikasyon” da negatif ve pozitif sonuçların bir arada bulunduğu bir süreçtir (Gülersoy ve Özbay, 2012). Bu bağlamda, negatif etkilerinin yanında pozitif çıktıları da barındıran “gentrifikasyon” sürecinin kentsel mekanlar için önemli fırsatlar doğurduğunu göz ardı etmemek doğru olacaktır.

2.6 Gentrifikasyon Sürecini Yaşayan Kent Örnekleri

Gentrifikasyon, günümüzde birçok kentin deneyimlediği bir süreç haline gelmiştir. Sürecin yaşandığı ilk bölgeler arasında bulunan Kuzey Amerika ile II. Dünya Savaşı’nın yıkımıyla karşı karşıya kalan Doğu Avrupa kentleri “gentrifikasyon”un olumlu-olumsuz tüm yönleriyle yaşandığı kent örneklerini barındırmaktadır. Bu bölümde söz konusu örnekler, deneyimledikleri “gentrifikasyon süreci” bakımından detaylarıyla incelenecektir.

2.6.1 Prag – Vinohrady

Prag, Doğu Avrupa’nın merkezinde yer alan ve erken-komünist dönemden birçok kentsel öğeyi bir araya getiren sosyalist bir kenttir (Sykora, 1999). Prag’ı bu denli önemli ve benzersiz kılan, şüphesiz ki sahip olduğu kentsel çevredir.

Tarihi doku ile iç içe geçmiş kentsel çevrenin, II. Dünya savaşı esnasında geçirdiği talihsiz süreçlere rağmen toparlanıp, eski görkemine kavuşabilmesi, kentsel yenileme faaliyetlerinin başarılı bir şekilde gerçekleştirilmesi ile mümkün olmuştur. Prag’da

kentsel yenileme, beraberinde yeni bir sosyal yapılanmayı da getirmiş, neticede tarihi kent merkezinde bir kullanıcı değişimi süreci yaşanmıştır.



Şekil 2.1 : Prag kentinin II. Dünya Savaşı sürerken bombalanması sonucu ortaya çıkan yıkım görüntüleri (Url-1).

Savaş sonrası yıkımı atlatma sürecinde, bir başka kentsel süreç olan “gentrifikasyon”u deneyimleyen Prag kenti, post-komünist kanatta gerçekleşen sosyal ve mekansal değişimleri gözlemlmek adına benzersiz bir örnek olması sebebiyle, tez çalışmasının bu bölümünde detaylı bir şekilde incelenecektir.

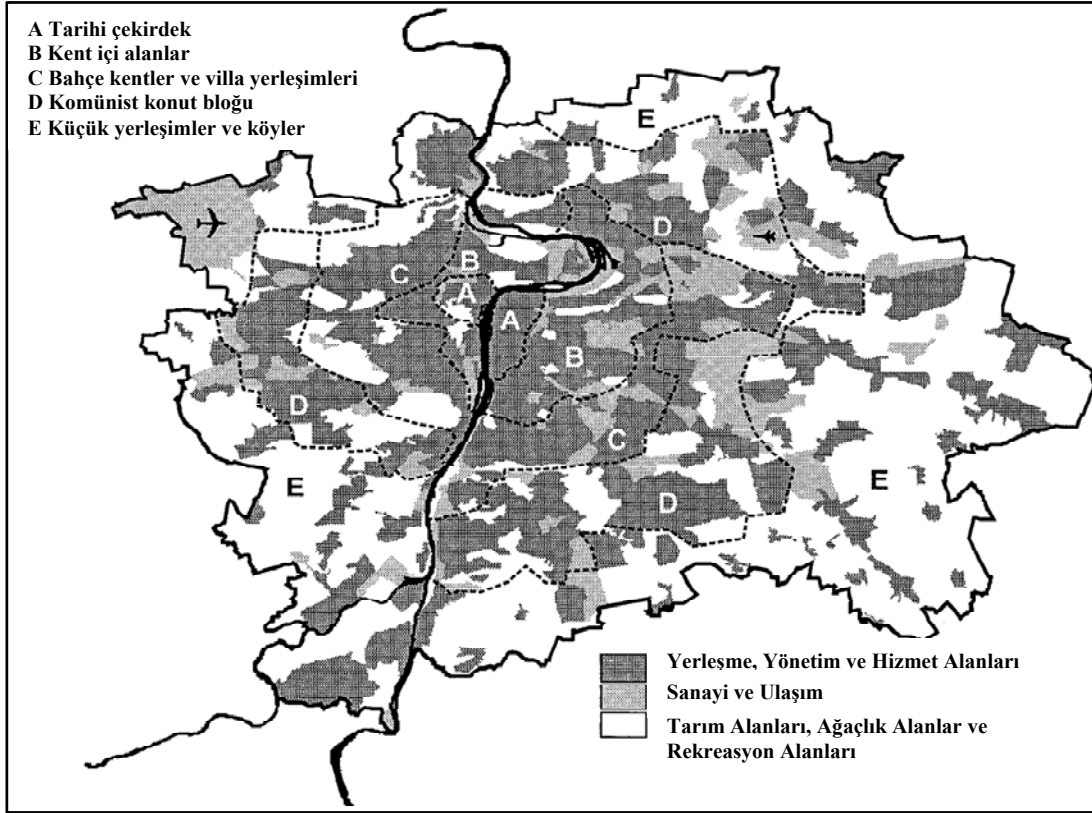
2.6.1.1 Mevcut yerleşim dokusu

Prag kenti iki farklı tip yapıyı çevreden oluşur: Erken-komünist merkezi parçalar ve komünist dış zonlar. 1989 sonrasındaki gelişimler, bazı erken-komünist dokuların yeniden meydana çıkması, komünist dönemden kalma kimi alanlarda dönüşümlerin gerçekleşmesi ve post-sosyalist yeni peyzajların yaratılması sonuçlarını beraberinde getirmiştir (Sykora, 1999).

Kent, beş zonda yer alan konsantrik ekler doğrultusunda büyümüştür (Şekil 2.2): (1) Tarihi merkez; (2) merkezde yer alan apartman blokları; (3) bahçe kentler ve villalardan oluşan mahalleler kuşağı; (4) prefabrike, yüksek katlı binalardan oluşan komünist toplu konut halkası ve (5) kırsal peyzaja sahip küçük kasaba ile köylerden oluşan bölge (Sykora, 1999).

Prag, orta çağa ait kent merkezinin güzelliği ile biliniyor olsa da, kentin büyük bölümü, son 150 yılda ortaya çıkmış mahallelerden oluşmaktadır. Kent sakinlerinin %80’inden

fazlası, 19. yüzyıl ortalarından, II. Dünya Savaşı'na kadar devam eden süreçte yapılan merkezi apartman bloklarında ve 1960-1980 arası komünist periyotta inşa edilen yüksek katlı, prefabrike binalarda yaşamaktadır (Sykora, 1999).



Şekil 2.2 : Prag kentinin zonları (Sykora, 1999, s. 81).

Yüzyılın sonunda, tarihi merkezin bir kısmı, kentsel sağlık ve temizleme projesi kapsamında dönüştürülmüş; orta çağdan kalma Yahudi gettolarının dolambaçlı yolları ile bakımsız konutlarının yerini, geniş caddeler ve büyük binalardan oluşan yeni art-nouveau bölgesi almıştır. O zamandan bu yana, tarihi çekirdek ile onu çevreleyen doğu yakası mahallelerini birbirinden ayıran kuzey-güney otoyolunun açılması dışında tarihi kent merkezinin morfolojisinde büyük bir değişiklik meydana gelmemiştir (Sykora, 1999).

2.6.1.2 Gentrifikasyon sürecini hazırlayan etmenler

19. yüzyılda meydana gelen hızlı büyüme ve endüstriyel devrimin sonuçları olan teknolojik ve sosyal değişimler neticesinde, 1830'da kent nüfusu 100.000'i aşmış; yüzyıl sonunda ise yarım milyonun üzerine çıkmıştır. Kentsel büyüme, imalat sektörü ve konut bölgelerinin yer seçtiği alanların çevresinde gelişmiştir. İşçi sınıfının yaşadığı yerlerin yanına, yeni yüksek statülü mahalleler kurulmuş ve

modern yerleşim dokusunun temel yapısı bu şekilde ortaya çıkmıştır. 1900’lerde nüfusun dörtte üçü tarihi Prag merkezinin sınırları ötesinde kurulan yeni mahallelerde yaşamaktadır (Sykora, 1999).

Ekonomik yeniden yapılanma, modern kentsel değişim olarak tanımlanan bir dizi süreci içermektedir. 1989 sonrası birçok endüstriyel kurum kapanmış ya da kent merkezi dışına taşınmıştır. Finans ve hizmetler sektörü ise kent merkezinde yoğunlaşarak, merkezde hızlı bir “ticarileştirme” sürecinin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Böylece kent ekonomisi, küçük girişimcilerin kurduğu genişletilmiş ticari hizmetler, oteller ve restoranların büyümesi ile şekillenmiştir (Sykora, 1999). Bu ekonomik değişim ve beraberinde getirdiği “ticarileştirme” rüzgarı, sosyal yapının da yeniden şekillenmesine yol açmış ve “gentrifikasyon”u tetikleyecek bir dizi etkenin başlangıcı olmuştur.

2.6.1.3 Gentrifikasyon süreci ve etkileri

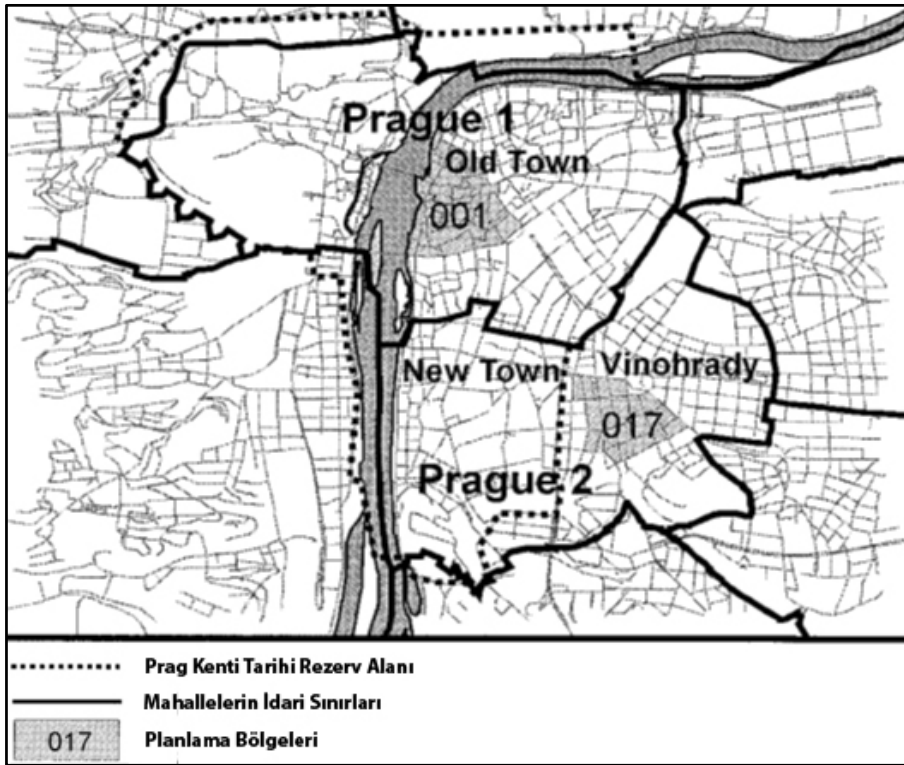
1990’larda, Prag’da gerçekleşen kentsel değişim kapsamındaki en belirgin üç süreç şöyle sıralanabilir: (1) tarihi kent merkezinde “ticarileştirme”; (2) kent merkezinde yer alan bazı mahallelerde, “ticarileştirme” ve “gentrifikasyon” sonucunda “yeniden canlandırma”; (3) kent dışındaki alanlarda konut ve ticari odaklı banliyöleşme. Bu üç süreç de, mevcut faaliyetlerin, daha etkili ekonomik kullanımlarla yer değiştirmesi ve fiziksel yükselme sonucunda ortaya çıkan radikal kentsel alan kullanımı değişiklikleri ile ilişkilidir. 1990’lardan itibaren kent merkezini etkileyen en önemli süreç olarak gözüken “ticarileştirme” sürecinin adımları ise şu şekildedir: (1) Mevcut yapı stoğu içerisinde konut kullanımlarının, ticari kullanımlarla yer değiştirmesi; (2) mevcut konutların ve ticari kullanımı az olan yapıların yıkılarak, yerlerine daha uzun ve büyük binaların inşa edilmesi; (3) boş bölgelerde yeni ticari alanlar oluşturması ve bu ek alanlarda yoğunlaşmanın sağlanması. Ticarileştirme sonucunda, kent merkezinde konut alanı azalmış ve nüfus azalması hızlanmıştır (Sykora, 1999).

Çizelge 2.2 : Prag’ın iki merkezi mahallesi’nde nüfus değişimi (Sykora, 1999, s. 84).

Bölge	Nüfus (kişi) (3 Mart 1991)	Nüfus (kişi) (31 Aralık 1996)	Nüfus Değişimi (kişi) (1991-1996)
Prag 1	42 590	37 953	- 4637
Prag 2	61 873	55 625	- 6248
Prag 1 ve Prag 2	104 463	93 578	- 10 885

Prag 1 bölgesinin tamamı, Prag 2 Bölgesi'nin ise yarısını kapsayan tarihi kent merkezinde yaşanan nüfus azalması, azımsanmayacak ölçüdedir (Çizelge 2.2). Buazalmada en büyük rolü şüphesiz ki “ticarileştirme” üstlenmiştir.

1993'te UNESCO Dünya Kültür Mirası Listesi'ne alınan Prag tarihi kent merkezindeki ticarileştirme sürecine bir süre sonra “gentrifikasyon” eşlik etmiştir. Ancak, “ticarileştirme”ye nazaran, “gentrifikasyon”un gelişimi daha yavaş olmuştur (Sykora, 1999).



Şekil 2.3 : Prag 1 ve Prag 2’de tarihi merkez kapsamında kalan bölgeler (Sykora, 1999, s.83).

Gentrifiye olan alanlar çoğunlukla 4-5 katlı binalardan oluşmaktadır. Fiziksel yeniden canlandırma, rehabilitasyon ve yenileme şeklinde kendini göstermiştir. Sayısız ticari proje (ofis, mağaza, otel), tamamen ya da kısmen yıkılan binalar üzerine yenilerinin inşa edilmesi sonucu gerçekleşmiştir. Konut açısından ise, mevcut tarihi konut stoğunun içerisine entegre edilmiş kat mülkiyetli birkaç örnek mevcuttur (Atkinson & Bridge, 2005).

En gelişmiş “gentrifikasyon” ve “ticarileştirme (commercialisation)”, bir 19. yüzyıl yerleşmesi olan ve Prag 2 bölgesinde yer alan “Vinohrady”de görülmüştür (Sykora, 1999). Komünizm süresince devam eden düşüşe rağmen, bu alan her daim iyi bir yerleşim alanı olma özelliğini korumuştur. Vinohrady, 60.000 civarında nüfusuyla

büyük bir yerleşimdir ve gentrifikasyon, bu yerleşim içerisinde belirli noktalarda etkili olmuştur. Konuttan konut dışı kullanıma çevrilen birçok örneğe rağmen, konut kullanımı bu alanda en önemli rolü üstlenmeye devam etmektedir (Atkinson & Bridge, 2005).

Vinohrady bölgesinde etkili olan gentrifikasyon sürecini, Sykora (1999) rakamlarla şöyle açıklamaktadır: “Haziran 1998’de, batılı yabancılar, konut alanlarının üçte birini istila etmiş ve apartmanların da %5’i, çoğunlukla veya sadece yabancılar tarafından iskan edilmiştir. 4 ya da 5 katlı olan 324 adet taşınmazdan, %6’sı ‘ticarileştirilmiş’, %5’i ‘gentrifiye’ edilmiş durumdadır (s. 86). Rakamlardan da anlaşılacağı üzere “ticarileştirme” ve “gentrifikasyon” Prag tarihi kent merkezini şekillendiren ana aktörler konumundadır.

2.6.1.4 Gentrifikasyon süreci’ne dahil olan aktörler

Prag 1 Bölgesi’nde yerel yönetim tarafından desteklenen bir “gentrifikasyon” süreci yaşanmıştır. Devlete ait mülkiyetlerin bir kısmı, lüks apartmanlar için ayrılmış ve bu birimlere yüksek fiyatlar biçilmiştir. Bu fiyatlar, birçok hanehalkının karşılayabileceğinin çok üzerinde değerlerdir (Sykora, 1999).

Kentte etkili olan “gentrifikasyon” süreci boyunca, 19 yüzyıl kent içi mahallelerinin bazı zonlarında bulunan apartmanlar ile eski binalar yeniden geliştirilmiş ve ofis mekanlarına dönüştürülmüş; yerel kiracıları olan konutlar lüks apartmanlar olarak yeniden inşa edilip, üst gelir grubuna, özellikle de söz konusu mahallelere dışarıdan gelerek yerleşmek isteyen yabancılara satılmış ya da kiralanmışlardır. Bu zonların konut odaklı “gentrifikasyon” süreci, öncü bir rol üstlenmemiş olup, emlak geliştirme işi olarak başlamış ve belli bir grup müşteriyi - batılı yabancıları- hedef almıştır. Sonraki dönemlerde ise, bu piyasa, varlıklı Çek profesyonellerin gitgide artan taleplerine cevap verir konuma gelmiştir (Sykora, 1999). Bu da Prag’da gerçekleşen “gentrifikasyon”un “beyaz yakalılar” ile doğrudan ilişkili olduğunun bir göstergesidir.

Prag kentinde etkili olan “gentrifikasyon” süreci, mekansal ve fonksiyonel olarak emlak geliştirme yoluyla gerçekleşen “ticarileştirme (commercialisation)” ile ilişkilidir. Geliştirme projeleri çoğunlukla ofis ve konut fonksiyonlarını içermekte; genellikle yabancı yatırımcıların yürüttüğü bu projeler ile yaşlı

taşınmazlar ofislere ve lüks konutlara dönüştürülmektedir. Ancak bu süreç, kent içinde oldukça sınırlı sayılabilecek bir bölgeyi etkilemiştir.



Şekil 2.4 : Vinohrady bölgesinde “gentrifikasyon” sürecinden sonra yeniden inşa edilmiş yapılardan bir görünüm (Url-2).

Sürece katılım sağlayan emlak geliştiriciler, konut rehabilitasyonu konusunda, çoğunlukla taşınmaz yenilemeden gelecek olan yüksek gelirlerin farkında olan ve yabancı müşterilere daha kolay erişebilen yabancı kökenli firmalar ile anlaşılmaktadır. Şahıs mülkiyetinde olan binaları satın almakla işe başlayan geliştiriciler, ilk etapta yerinden edilecek olan kiracılarla anlaşma yoluna gitmekte, daha sonra binaları yüksek standartta yenileyerek, gentrifiyer’lere kiralamakta ya da satmaktadır. Bu şekilde, Prag’ın konut piyasasının bir bölümü yabancı kökenli geliştiriciler ve alıcılar vasıtasıyla gelişmiş; bu gelişim, kent merkezi ve içinde kısıtlı bir alanı etkileyen bir değişim meydana getirmiştir (Atkinson ve Bridge, 2005).

Gentrifikasyon, sosyal statünün zaten yüksek olduğu yerlerde gerçekleşmesine rağmen, “gentrifiyer”ler yine de mevcut nüfustan farklı özellikler göstermektedir. Yenilenmiş apartmanlardan daire satın alan ya da kiralayan kişiler, yeni yeni yükselen piyasalara katılan şirketlerin yaygınlaşması sonucu Prag’a yerleşen, çoğunlukla Batılı yabancılarıdır. Ayrıca, Çek vatandaşlar da konut piyasasında daha fazla rol almaya başlamıştır. “Gentrifiyer”ler, gelir durumu ve satın alma gücü bakımından mevcut nüfustan büyük ölçüde farklıdır. Bu grup, yabancılara ait firmalar tarafından domine edilmiş, ücretlerin diğer iş

dallarına göre bir hayli fazla olduğu, uzmanlaşmış hizmet sektöründe çalışmaktadır (Atkinson ve Bridge, 2005).



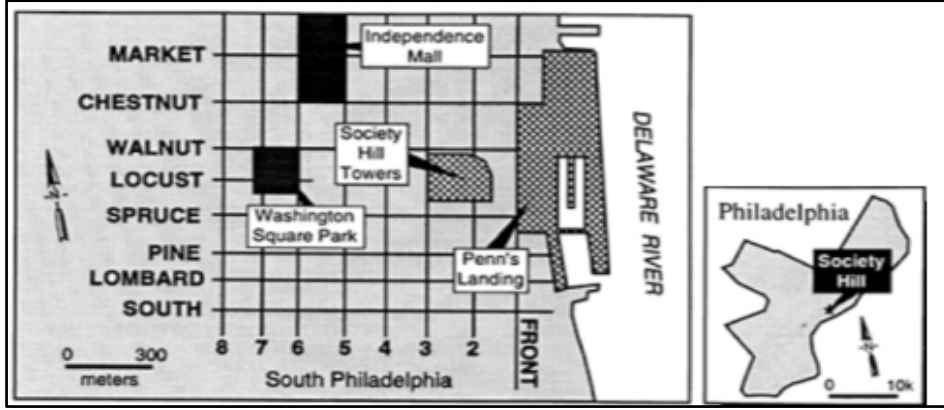
Şekil 2.5 : Prag kent merkezinde “gentrifikasyon” sürecinden sonra yenilenmiş yapı stoğundan bir görünüm (Url-3).

Prag’da yaşanan “gentrifikasyon” süreci, “ticarileştirme” eşliğinde gerçekleşmesi; kimi zaman devlet desteği, kimi zaman özel sektör finansmanı ile körüklenen ekonomik yapısı; “beyaz yakalı” profesyonellerin katılımı ve nüfus azalması faktörleri ile ön plana çıkmaktadır. Bu faktörler, Ley’in (1986) kullanıcı isteklerindeki değişimi temel alan “talep yanlısı açıklamalar”ı ile örtüşmektedir. Prag’da gerçekleşen “gentrifikasyon”un “arz yanlısı açıklamalar” ile örtüşen kısmı ise, tarihi merkezdeki konutların potansiyel değerinin, Smith’in (1979) “rant açığı (rent gap)” teorisinin gerçekleşmesine olanak sağlamasıdır. Rant açığını oluşturan, tarihi merkezdeki konutların potansiyel değeri ile mevcut değeri arasındaki farkın, bu bölgelerde konut arzını ve dolayısıyla “gentrifikasyon”u tetiklediği söylenebilir. Bunun yanı sıra, tarihi merkezin UNESCO Dünya Kültür Mirası Listesi’ne alınarak, değer kazanması, buradaki yenileme hareketlerini kolaylaştıracak sermaye akışının gerçekleşmesini olanaklı kılmıştır.

Prag’da yaşanan süreçte göz ardı edilmemesi gereken nokta, gerek “ticarileştirme” gerekse “gentrifikasyon”un, tarihi kentsel çevreyle uyumlu projeler üretilmesine yardımcı olmasıdır.

2.6.2 Philadelphia – Society Hill

Philadelphia kenti de bir başka savaş sürecinden (Amerikan İç Savaşı: 1861-1865) zarar görmüş ve yıkımlar yaşamıştır. Society Hill yerleşimi ise, bu kentin doğu yakasında, Delaware Nehri kıyısında yer almaktadır (Şekil 2.6).



Şekil 2.6 : Philadelphia, Society Hill yerleşimi (Smith, 1996, s. 117).

Society Hill, Amerikan İç Savaşı esnasında sakinleri tarafından terk edilip, onların yerine gelen Afro-Amerikan nüfus döneminde fiziksel çöküş sürecine girmiştir. Bu fiziksel çöküşten, savaş sonrası gerçekleşen kentsel yenileme politikaları ile çıkmayı başarabilen Society Hill örneğini benzersiz kılan ise, “gentrifikasyon”u tetikleyen kentsel yenileme sürecinin kamu-özel sektör ortaklığı ile yürütülen projeler kapsamında gerçekleşmesidir. Society Hill’in deneyimlediği “gentrifikasyon süreci” ve ardında yatan sebepler, bu bölümde ayrıntılı olarak incelenecektir.

2.6.2.1 Mevcut yerleşim dokusu

Delaware Nehri ve kent merkezi arasında konumlanan ve Independence Hall, The Mall ve Liberty Bell’in güneyine doğru uzanan Society Hill, Philadelphia turizmi için büyük önem taşımakta ve kentsel koruma literatürü bakımından “ülkedeki en tarihi alan” olarak anılmaktadır. Society Hill’deki gentrifikasyon süreci, devletin ve finansal kuruluşların bir araya gelerek bir kamu-özel sektör ortaklığı oluşturması ile meydana gelmiştir (Smith, 1996).

Society Hill, 17. yüzyıldan İç Savaş’a kadar olan dönem boyunca Philadelphia elitleri için bir yerleşim alanı olma özelliğini sürdürmüştü ve bu dönem boyunca kölelik sistemi devam ettiğinden, aynı zamanda Afro-Amerikan nüfus için de barınma mekanı olma görevini üstlenmiştir. Sanayileşme ile, Delaware Nehri

kıyısında endüstriyel tesisler kümelenmiş ve bu da 19.yüzyılın ikinci yarısında kentsel büyümeye sebep olmuştur (Smith, 1996).

2.6.2.2 Gentrifikasyon sürecini hazırlayan etmenler

Sanayileşme ile birlikte, kentte ikamet eden üst gelir grubu, Rittenhouse Square'a ve Schuylkill Nehri civarındaki banliyö alanlarına taşınmıştır. Ama Afro-Amerikan nüfus bu göç hareketine katılmamış, kent içinde ikametini sürdürmüştür. Söz konusu göç hareketi, Society Hill konut stoğunda ardı ardına gerçekleşecek bir negatif yatırım sürecini başlatmıştır. 1950'lere gelindiğinde binaların çoğu boşaltılmış, mülk sahipleri tarafından terk edilmiş durumda iken, oldukça yıpranmış durumdaki bir kısmı da sunduğu standart altı koşullarda, dar gelirli beyaz ve siyah işçi sınıfına ev sahipliği yapmaktadır (Smith, 1996).

Bu dönemde, bölgede bulunan konut birimlerinin %18'i yıkılırken, %13.2'si boş ve kullanılamaz durumdadır. Kentsel Yenileme Planı 1950'lerin başında yapılmış ve işe kamusal, yarı kamusal ve özel kuruluşların sürece entegrasyonu ile başlanmıştır. Planın temel hedefleri, kentsel ekonominin yeniden canlandırılması ve banliyöye göç eden varlıklı ailelerin yeniden alana dönüşünün sağlanmasıdır (Smith, 1996).

2.6.2.3 Gentrifikasyon süreci ve etkileri

1970'lerle beraber, Society Hill, eski arzulan görünüme yeniden kavuşmuş ve iki yanında kırmızı kiremitli kolonyal evler uzanan ağaçlıklı caddeleri, balık sırtı yer döşemeleri ve ferforje sokak lambaları ile turistlerin dikkatini çeken bir kentsel mekan olma özelliğini yeniden kazanmıştır.

Society Hill'in gentrifikasyon süreci üç ana elementi içermektedir. Bunlardan ilki, Greater Philadelphia Movement (GPM) denilen bir kamu-özel ortaklığı ve onun iştiraki Old Philadelphia Development Corporation (OPDC); ikincisi ulusal, federal, kentsel yönetimler; üçüncüsü ise özel finansal kuruluşlardır (Smith, 1996). Gentrifikasyon sürecinde devlet, ekonomik, politik ve ideolojik bir aktör olarak aktif rol oynamıştır. Şehir Planlama Komisyonu Yenileme Planı'nı düzenlemiş, Kent Yönetimi ise Komisyon'un hazırladığı planı onaylamış; söz konusu plan ile yapılması gerekli değişiklikleri belirlemiş ve proje maliyetinin %30'unu üstlenmiştir (Smith, 1996).

Kent Yönetimi, Society Hill Projesi ve yapılması muhtemel diğer kentsel yenileme projelerini uygulaması için tümüyle yeni bir “yerel kamusal ajans” kurmuştur. “Redevelopment Authority of Philadelphia” adını taşıyan bu ajans, belediye başkanı tarafından atanan üyelerden oluşmakta ve finansal kaynakları Kent Yönetimi ve Federal Hükümet olduğu kadar, Pennsylvania Eyalet Yönetimi tarafından sağlanmaktadır (Smith, 1996).



Şekil 2.7 : Philadelphia, Society Hill’den gentrifikasyon öncesi görüntüler (Smith, 1996, s. 118, 121, 124).

Society Hill’de gerçekleşen “gentrifikasyon”un bir diğer uygulama ayağı, 1949 ve 1954’de yürürlüğe giren “Konut Yasaları (Housing Acts)”dır. 1949 Yasası, federal hükümetin, kentsel yenilemeye olan katkısı üzerine temel düzenlemeler getirmiş; 1954 Yasası ise bina rehabilitasyonuna yönelik mevzuatı düzenlemiştir. Kanuni düzenleme ile federal hükümet, toplam maliyet \$20 milyonu aşmamak üzere, proje maliyetinin %67’sini karşılamak sorumluluğunu üstlenmiştir. Toplam maliyeti düşürmek adına, Society Hill projesi 3 ayrı kısma ayrılmış ve Bölüm 1, 2 ve 3 olarak adlandırılmıştır (Smith, 1996).

Plan uygulama aşamasında, “Redevelopment Authority”nin temel sorumluluğu politik kontroldür. 1959’da Bölüm 1’deki taşınmazları satın almaya başlayan “Redevelopment Authority”, kiracılara taşınmaları için iki aylık bir süre vermiştir. Ayrıca, strüktürel olarak geri dönülemez şekilde zarar görmüş yapıların bulunduğu alanlardaki yıkım işlemlerini sürdürmüş; daha sonra bu alanları geliştirip

taşınmazları satışa çıkarmış ve arsa geliştiricilerine daha önceden belirlenen tahmini bir değer karşılığı satmıştır. “Redevelopment Authority”, taşınmazları elden çıkardıktan sonra da kontrol görevini bırakmamıştır. Bir taşınmazı edinebilmek için tüm geliştiriciler, “Redevelopment Authority” ile inşa edilecek binanın strüktürü, dış mimari özellikleri, fonksiyonu ve projenin ne zaman tamamlanacağını taahhüt eden yasal bir anlaşma imzalamak zorundadır (Smith, 1996).



Şekil 2.8 : Philadelphia, Society Hill’den gentrifikasyon sonrası bir görünüm (Url-4).

Politik kontrolün bir parçası olarak “Redevelopment Authority”, OPDC’yi de yetkilendirmektedir. Tarihi konut stoğuna yönelik talebin artmasıyla, “Redevelopment Authority”, geliştiricileri seçme görevini 1967’de OPDC’ye devretmiştir. OPDC geliştiricileri tayin ederken 3 kriteri göz önüne almaktadır: Geliştiriciler rehabilitasyon için yeterli finans kaynakları bulunduğunu ispat etmek zorundadır (1970’lerde bu değer ortalama \$40,000 civarındadır); geliştiricilerin projelerinde “Society Hill”’in tarihi dokusuna uygun bir mimari karakter sunması ve tek aile evlerine dayalı projeler üretmesi tercih edilmektedir. “Redevelopment Authority” aracılığıyla ulusal ve yerel fonlardan \$38.6 milyon aktarılan proje ile sunulan taşınmazların tümü, 31 Temmuz 1976’da satılmış durumdadır (Smith, 1996).

2.6.2.4 Gentrifikasyon süreci’ne dahil olan aktörler

Society Hill’de üç tip geliştirici sürece dahil olmuştur. Bu geliştiricilerin tümü, tasarım temelleri açısından devlet kurumlarına ve kamu-özel ortaklıklarına, finansman ve inşaat maliyetleri bakımından ise özel sektöre bağlıdır. Smith (1996), sürece dahil olan geliştiricileri şu şekilde gruplandırmaktadır:

- Profesyonel Geliştiriciler: taşınmazı satın alan, geliştiren ve kar amaçlı satan;

- İşgalci Geliştiriciler: taşınmazı satın alan, geliştiren ve proje tamamlandıktan sonra iskan eden;
- Mülk Sahibi Geliştiriciler: taşınmazı satın alan, geliştiren ve proje tamamlandıktan sonra kiralayan.



Şekil 2.9 : Philadelphia, Society Hill’den görüntüler: Society Hill Towers (solda) restore edilmiş yapılar (ortada); XVII. yüzyıldan kalma, yıpranmış konut stoğu (sağda), (Smith, 1996, s. 126, 130, 129).

Emlak geliştiriciler dışında sürece dahil olan diğer aktörler şunlardır: Bir kamu-özel teşebbüsü olan “Greater Philadelphia Movement (GPM)” ve onun iştiraki “Old Philadelphia Development Corporation (OPDC)” ile yerel yönetime bağlı, denetleme yetkisi olan bir ajans olarak sürece dahil olan “Redevelopment Authority of Philadelphia”.



Şekil 2.10 : Philadelphia, Society Hill’den gentrifikasyon sürecinde yenilenmiş sıra evlerden bir görünüm (Url-5).

Gerek finansmanı sağlayan kaynakların çeşitlenmesi, gerek daha büyük bir coğrafi alanı etkilemesi, gerekse kamunun sürecin içine dahil olması yönüyle Society Hill’de gerçekleşen “gentrifikasyon”, Prag örneği ile farklı bir çizgi çizmektedir. Ancak Prag’da yaşanan süreç sonunda gerçekleşen nüfus azalması, Society Hill Örneği’nde de görülmüştür. Smith’in verilerine göre (1996), Society Hill’de 1959’dan itibaren 6000 mahalle sakini yerinden edilmiştir.

Society Hill’de yaşanan döngü, Ley’in “talep yanlısı açıklamalar” teorisine uyuyor gözükmektedir: Üst gelir grubunun, İç Savaş sebebiyle terk ettikleri yerleşimleri, geride kalan Afro-Amerikan nüfus tarafından işgal edilip, fiziksel yıpranma sürecine girmekte; bir süre sonra “banliyöleşme” rüzgarları tersten estiğinde, üst gelir grubu, kent merkezine yakın, tarihi konut stoğunun cazibesine yeniden tutularak, taleplerini bu yöne çevirmektedir.

Şüphesiz bu örnekte de, “arz yanlısı açıklamalar”ın da ön plana çıktığı birtakım özellikler bulunmaktadır: Tarihi konut stoğu ve merkezi konumu sebebiyle semtin taşıdığı rant potansiyelinin, ucuz konut arzı imkanı sunması sebebiyle kullanıcı tercihlerinin odak noktası haline gelmesi kaçınılmazdır. Sonuç olarak, her ne kadar “yerinden edilme” gibi tipik olumsuz etkiler gösterse de, Society Hill’de yaşanan “gentrifikasyon”, çöküş halindeki bir fiziksel çevreyi, kentsel alana yeniden kazandırmada en önemli araç olmuştur.

2.6.3 Berlin – Prenzlberg

Prenzlberg (Prenzlauer Berg) yerleşimi de tıpkı Prag kenti gibi II. Dünya Savaşı’nın yıkıcı sonuçlarından etkilenmiştir. II. Dünya Savaşı’nı kaybeden Almanya’nın Doğu ve Batı Almanya olarak ikiye bölünmesi ve bu bölünmenin “Berlin Duvarı” ile fiziksel mekana taşınması sonucu, birçok yerleşim gibi Prenzlauer Berg de siyasi gelişmelerin gölgesinde kalmış ve savaş sonrası doğan yenileme ihtiyacının karşılanmaması sonucu fiziksel çöküş süreci içerisine girmiştir. Prenzlberg örneğini önemli kılan ise, “kentsel yenilenme”yi mümkün kılan “devlet teşvikleri”dir. Özel sektörü de sürece dahil olmak konusunda ikna eden kamusal teşviklerle gerçekleşen süreçte, Prenzlberg’deki fiziksel yenileme tamamlanmış ve bir başka süreç başlamıştır: “Gentrifikasyon”. Prenzlberg’de gerçekleşen süreç ve “gentrifikasyon”u tetikleyen güçler, bu bölümde detaylı şekilde incelenecektir.

2.6.3.1 Mevcut yerleşim dokusu

Prenzlberg, kent merkezi etrafında yer alan yerleşimlerden biri olmakla beraber, merkeze yakınlığı Berlin Duvarı ile kesintiye uğramış ve bu sebeple bölge, Doğu Almanya sosyalizmi süresince ihmal edilmiştir. Ancak, ülkenin yeniden birleşmesi ile birlikte bölge de “yeniden geliştirme zonu” olarak belirlenmiştir (Atkinson ve Bridge, 2005).

2.6.3.2 Gentrifikasyon sürecini hazırlayan etmenler

Almanya’nın 1990 yılında gerçekleşen birleşmesinden önce, Batı Berlin’de kentsel yenileme için tek finansman yolu kamusal kaynaklar olmuştur. Ancak Doğu Berlin’in eski dokusunda ortaya çıkan büyük yenileme ihtiyacı, Berlin’i ciddi bir bütçe krizine sokmuş; bu durum, özel sektörün finansör olarak sürece dahil olmasına zemin hazırlamıştır.



Şekil 2.11 : Berlin’in birleşmesinden önce, henüz “gentrifikasyon” süreci başlamamış iken Prenzlberg sokakları, 1983 (Url-6).

Kentsel yenilemeyi kolaylaştıran bir diğer madde de Alman Vergi Sistemi’nde yapılan değişikliklerdir. Çıkarılan kanunlar ile 1996’da yenileme masraflarının %50’si vergiden muaf tutulmuş; bu oran 1998’de %40’a indirilmiştir (Atkinson ve Bridge, 2005).

2.6.3.3 Gentrifikasyon süreci ve etkileri

Yenileme sürecinin devam ettiği 1990’lar boyunca, bölgedeki hanehalkı büyüklüğü değişmiş; tek kişilik aile yüzdesi %20’den %60’a yükselmiş; ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 2.1’den 1.6’ya gerilemiştir. Çocuk sahipliliği ve 18 yaş altında yer

alan gençlerin sayısında azalma meydana gelmiş; çocuksuz aileler ve genç bireylerinden oluşan tek kişilik ailelerin dahil olduğu 25-44 yaş aralığı kapsamındaki kişilerin oranı artmıştır (Atkinson ve Bridge, 2005). Bu rakamlara bakarak, bölgenin genç ve bekar kişilerin yer seçtiği bir alan haline geldiğini söylemek mümkündür.

Benzeri bir istatistik, bölgedeki eğitim durumu için de geçerlidir. 1991 yılı itibariyle yüksek eğitilmiş kişilerin oranı neredeyse iki katına çıkmış; lisans mezunu kişilerin sayısı 1991-2000 yılları arasında 15.500 kişiden 35.000 kişiye yükselmiştir. Bu yüksek eğitim seviyesi bölgeyi, Berlin'in diğer kısımları arasında ön plana çıkarmaktadır. Bölgeye yeni gelenlerin eğitim düzeyi gibi gelir düzeyi de oldukça yüksektir (Atkinson ve Bridge, 2005).

Görüldüğü gibi Prenzlauer Berg'in sosyal yapısında meydana gelen değişimler, gentrifikasyon süreci ile paralel özellikler göstermektedir. Özellikle, eğitim seviyesi ve gelir durumundaki değişim; mevcut nüfusla, yeni gelen nüfusun yer değiştirdiğini ispatlamakta ve bir "yerinden edilme" olduğu sonucuna ulaştırmaktadır. 130.000 nüfuslu Prenzlauer Berg'de, 1991-1999 yılları arasında, toplamda (bölgeye gelenler ve bölgeyi terk edenler) 225.000 kişi yer değiştirmiştir (Atkinson ve Bridge, 2005).



Şekil 2.12 : Prenzlauer Berg'de gerçekleşen "gentrifikasyon" süreci neticesinde yenilenmiş yapıların bulunduğu Kastanaienallee Caddesi (Url-7).

Yenileme çalışmaları sonucunda Prenzlberg, konutlarının mimari yapısı, dükkanları ve restoranlarıyla marka haline gelmiştir. Tüm bu veriler ışığında, Prenzlauer Berg örneğinin üretim yanlısı açıklamaların özelliklerini taşıdığını söylemek mümkündür. Bunun ilk sebebi, çöküş halindeki konut stoğu üzerine yapılan yeniden yatırımın, yüksek kira/emlak fiyatları beklentisini ortaya çıkarmasıdır.

Özel sektörün bu denli sürece dahil olmasının nedeni şüphesiz devlet teşvikleridir ki bu durumda gentrification, rant farkı sebebiyle ortaya çıkmaktadır. İkinci sebep ise; kira geliri, yalnız emlak piyasasındaki arz ve talebe göre şekillenmemekte, yasal çerçeveler, nerede, nasıl ve ne şekilde kiraların yükseleceğine yön verebilmektedir (Atkinson ve Bridge, 2005).

2.6.3.4 Gentrifikasyon süreci'ne dahil olan aktörler

Devlet, mülk sahipleri ve emlak geliştiricilerine sağladığı teşvikler ile süreçte önemli bir rol oynamıştır. Devlet tarafından sağlanan doğrudan ya da dolaylı sübvansiyonlar, konutların rehabilitasyonu için gerekli adımların atılmasını sağlamıştır. Prenzlberg'deki süreçte herhangi bir geliştirici ön plana çıkmamış; kimi zaman ev sahipleri, kimi zaman bir özel sektör kuruluşu, kimi zaman da yerel yönetim eliyle yenileme süreci tamamlanmıştır (Atkinson ve Bridge, 2005).



Şekil 2.13 : Turistlerin Uğrak Noktası Prenzlauer Berg'de Oderberger StraBe caddesinde yenilenmiş bina cepheleri (Url-8).

Prenzlberg’de, 1990’larda yıpranmış tarihi konut stoğu büyük bir yeniden yatırım sürecine maruz kalmıştır. Bu yatırım, devlet teşviki neticesinde özel sektör ve mülk sahipleri eliyle gerçekleşmiştir. Sonuçta, eski konut stoğu yenilenmiş; yenilenen konutlar ile birlikte bölge de prestij kazanmış; ticari fonksiyonlar ve hizmetler gelişmiş ve “gentrifikasyon” sürecinin yaşanması kaçınılmaz hale gelmiştir. Süreç neticesinde, alandaki konut fiyatları ile kira değerleri artmış; alandaki nüfus azalmış; aile büyüklüğü ve yapısı değişikliğe uğrayarak çocuksuz aile ile tek kişilik aile sayısında artış meydana gelmiştir. Gentrifikasyon sürecini deneyimleyen kentlerin hemen hepsinde olduğu gibi Prenzlberg’de de “yerinden edilme” gerçekleşmiştir.

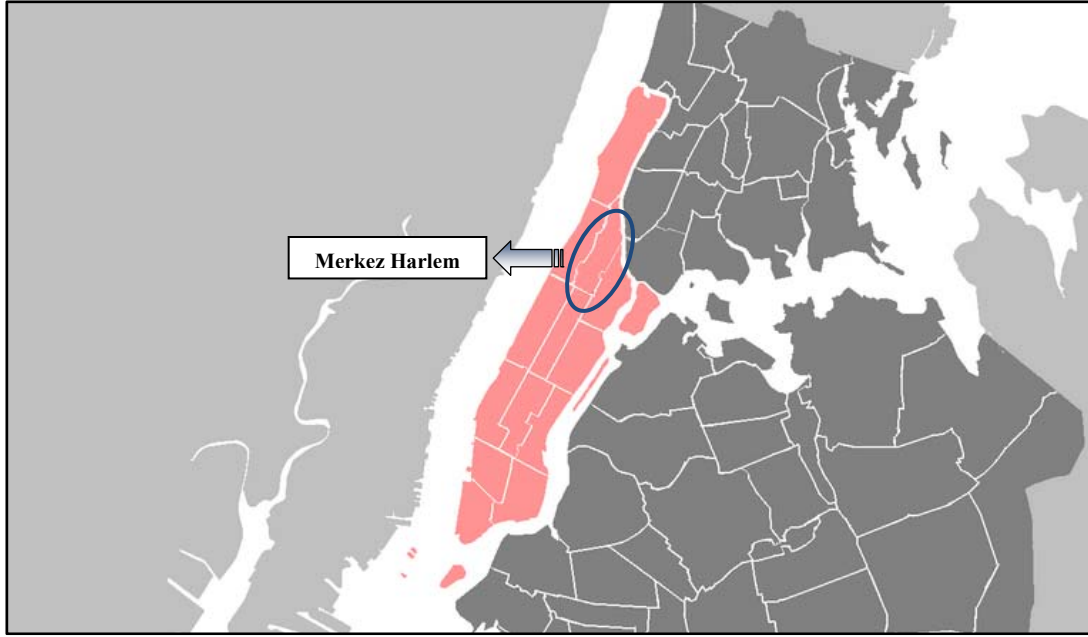
Prenzlberg’de yaşanan süreçte “arz yanlısı açıklamalar”ın ön plana çıktığı görülmektedir. Tarihi konut stoğuna sahip yerleşimin, negatif yatırım sonrası fiziksel çöküş yaşaması ve yenileme sürecinin, devlet yardımının yanısıra “ucuz konut arzı” teşviki ile birlikte sunulması, “rant açığı” teorisini haklı çıkaran noktalardır. Prenzlberg örneğinde “talep yanlısı açıklamalar”, “gentrifikasyon” öncesindeki süreci yönlendiren değil, “gentrifikasyon” sonrasındaki sürece entegre olan bir eklem olarak kendisini göstermektedir.

Sonuç olarak, Prenzlberg’de gerçekleşen “gentrifikasyon”un olumsuz etkileri yanında olumlu etkileri de göz ardı edilemeyecek kadar fazladır. Yıpranmış kentsel dokuların yenilenerek değer kazanması ve kente kazandırılması, kullanıcı değişimi ile birlikte fiziksel yaşam kalitesinde artışın gerçekleşmesi bunlar arasında sayılabilir.

2.6.4 Manhattan – Harlem

Harlem, Manhattan’da, kendi adını taşıyan Harlem Nehri’nin güneyinde, Central Park’ın kuzeyinde yer alan bir yerleşimdir (Şekil 2.15). Harlem’de gerçekleşen “gentrifikasyon” süreci, tipik bir örnek olması açısından önemlidir.

Harlem’i geçirdiği “gentrifikasyon” süreci bağlamında bu denli belirgin yapan özellikler şunlardır: Sahip olduğu tarihi konut stoğu, kent merkezine yakın konumu, I. Dünya Savaşı sonrası yaşanan ekonomik durgunluğun sebep olduğu negatif yatırım, alanda yer seçen siyahi sınıfın dar gelirli ve işçi sınıfı mensubu olması sonucu gerçekleşen fiziksel çöküş.



Şekil 2.14 : Merkez Harlem’in Manhattan içerisindeki konumu (Url-9).

Harlem’de “gentrifikasyon”u tetikleyen yenileme süreci, Prenzlberg ve Society Hill örneklerinde olduğu gibi devlet teşviklerini içermektedir. Üstelik sürece, alanın popülaritesini arttırmak için sivil toplum kuruluşları ve siyasi liderler de katılmıştır.

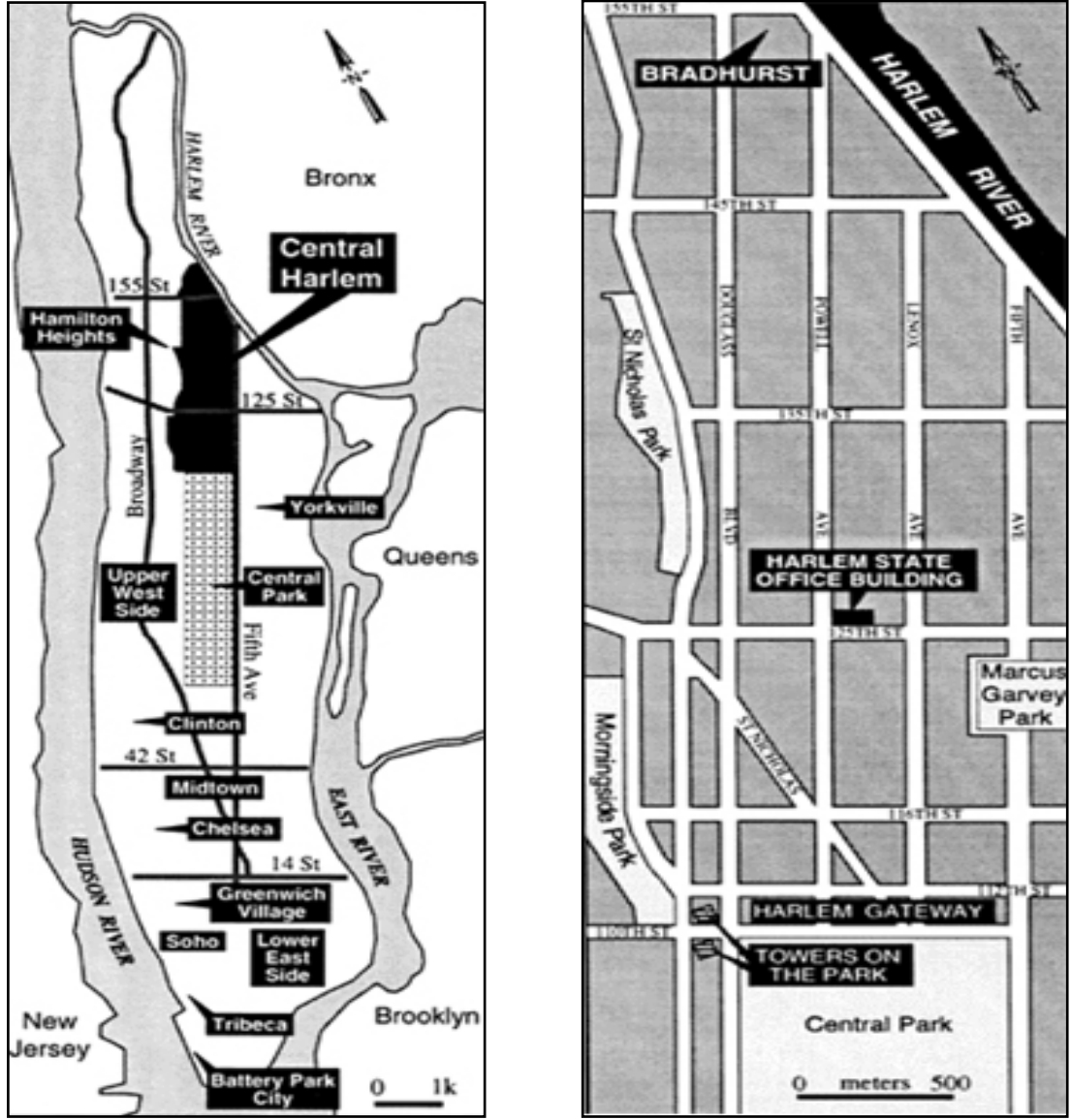
2.6.4.1 Mevcut yerleşim dokusu

XIX. yüzyılın son on yılında, orta sınıf ve işçi sınıfının karışımından oluşan bir nüfusla kurulan ve Central Park’ın kuzeyinde konumlanan Harlem’in (Şekil 2.15) konut stoğu genellikle 5-6 katlı apartmanlardan ve kumtaşı bloklardan oluşmaktadır. Konut stoğunun büyük bir bölümü, 1873-1878 tarihleri arasında yaşanan resesyonu takip eden bölümde, yüzyılın sonunda inşa edilmiştir (Smith, 1996).

2.6.4.2 Gentrifikasyon sürecini hazırlayan etmenler

Banliyöleşme ile birlikte beyaz orta sınıfın kenti terk etmesi, I. Dünya Savaşı boyunca Harlem’in siyahi nüfusun göç akınına uğramasına sebep olmuştur. I. Dünya Savaşı ile birlikte inşai faaliyetler, durma noktasına gelmiş ve depresyon süresince konut sektörüne olan yatırım azalmıştır. 1980’lere kadar bölgeye çok az yatırım yapılmış, bu durum, alanda dar gelirli ve işçi sınıfının yer seçmesine sebep olmuştur (Smith, 1996).

Harlem’i “gentrifikasyon”a duyarlı kılan ve sürecin işleyişi açısından cazip hale getiren iki önemli etken vardır: İlki, bölgenin, dünyanın en yüksek kira bedellerinin olduğu lokasyonlara yakınlığı; ikincisi ise, merkeze erişim kolaylığına rağmen, düşük kira bedelleri ve arsa değerlerinin mevcudiyetidir (Smith, 1996).



Şekil 2.15 : Merkez Harlem'in Manhattan ile ilişkisi (solda) ve Merkez Harlem'in yerleşim dokusu (sağda), (Smith, 1996, s. 137, 142).

2.6.4.3 Gentrifikasyon süreci ve etkileri

Harlem'de gerçekleşen “gentrifikasyon” ve ona paralel yürüyen “kentsel yenileme” süreci, 1990’lar ile başlamış; ABD Kongresi tarafından 1994’te kurulan, Harlem Toplum Geliştirme Kuruluşu (Harlem Community Development Corporation) ve Yukarı Manhattan Güçlendirme Zonu (Upper Manhattan Empowerment Zone-UMEZ) gibi New York Şehir Yönetimi öncülüğündeki devlet daireleri, bir dizi koordineli politika ve birbiriyle ilişkili organizasyon aracılığıyla bölgeye yapılacak ticari yatırımı desteklemiştir.



Şekil 2.16 : Merkez Harlem’de 135. Cadde’de yer alan ve 1921’de tamamen siyah nüfusun işgal ettiği apartman blokları, 2006 (Url-10).

UMEZ (Upper Manhattan Empowerment Zone), yeni açılacak ticari dükkanlar için kredi sağladığında; ticari dükkan sahiplerinin oluşturduğu özel bir kuruluş olan 125. Cadde İşyeri Geliştirme Bölgesi (125th Street Business Improvement District-BID), Merkez Harlem’in ana alışveriş koridoru için güvenlik ve temizlik hizmetlerinin bedelini karşılamış, ortak konuları tartışabilmek amacıyla işyeri sahipleri için toplantılar düzenlemiş ve alanın tanıtımını yapmıştır (Zukin, 2009).

Yerel Yönetim ise, güçlendirme bölgesine finansman sağlanmasına yardım etmenin yanı sıra, 2000’lerin başında Harlem’deki caddeleri yeniden zonlamış; yüksek fiyatlarına rağmen “gentrifiyer”ler tarafından satın alınan bakımlı kumtaşı blokların yer aldığı ara sokakların yerel karakterini korurken, ana caddelerde zemin katında dükkanların yer alacağı yüksek katlı apartmanların yapılmasına izin vermiştir. Yerel Yönetim ayrıca, yüksek ve yoğun yapıların inşasına izin veren “kapsayıcı zonlama” ile yeni konut bölgelerinin yapılanmasını teşvik etmiş; emlak geliştiricilerine, “karşılabilir” konut üretmeleri durumunda vergi indirimi olanağı sunmuştur. Yerel Yönetim’in bölgeye yaptığı bir diğer katkı da, Harlem’in yeni yüzü olan 125. Cadde’yi, ticaret ve eğlence aktiviteleri ile 24 saat yaşayan bir mekan haline getirinceye kadar finansal destek sağlamasıdır (Zukin, 2009).



Şekil 2.17 : Manhattan Avenue’da (1985) yenilenmiş ve yenilenmemiş bloklar (solda) ile Harlem’in kuleleri (sağda), (Smith, 1996, s. 145, 150).

Harlem’deki yeni işyeri gelişimi için sağlanan devlet yardımına, 2002’de eski Başkan Bill Clinton’ın 125. Cadde’de bir çalışma ofisi açması ile kurulan Clinton Fonu Kentsel Yatırım Girişimi’nin (Urban Enterprise Initiative of the Clinton Foundation) destekleri de eklenmiştir (Zukin, 2009). Clinton’ın Harlem’de ofis açması, bölgenin popülaritesini arttırmakla kalmamış, aynı zamanda yeni finansörleri de bölgeye çekmiştir.

2.6.4.4 Gentrifikasyon süreci’ne dahil olan aktörler

Harlem’deki “gentrifikasyon” sürecinde başrol “Merkezi ve Yerel Yönetim”indir. Merkezi Yönetim, Harlem Toplum Geliştirme Kuruluşu (Harlem Community Development Corporation) ve Yukarı Manhattan Güçlendirme Zonu (Upper Manhattan Empowerment Zone-UMEZ) gibi birimleri kurarak yenileme stratejilerini belirlemiş; Yerel Yönetim ise gerek sağladığı teşvikler ile emlak geliştiricilerinin sürece dahil olmasını sağlamış; gerekse kullandığı planlama araçları ile süreci hızlandırmıştır (Zukin, 2009).

Bugün hala Merkez Harlem’in nüfusu ağırlıklı olarak Afro-Amerikan ve düşük gelirli kişilerden oluşsa da, yeni yerleşimciler etnik olarak tam tersi özellik göstermektedir: Çoğunluğu New York City dışından gelmekte ve sanat ya da endüstri dalında profesyonel iş kollarında çalışmaktadırlar (Zukin, 2009). Bu da bize,

tıpkı önceki örneklerde olduğu gibi, Harlem’de yaşanan “gentrifikasyon” sürecinde de profesyonel sınıfın bir başka deyişle “gentrifiyer”lerin rolünün ne denli önemli olduğunu göstermektedir.

Önceki bölümlerde incelenen örneklerde olduğu gibi Harlem’de de yıpranmış durumda bir tarihi konut stoğu mevcuttur. Harlem’i diğer örneklerden ayıran, sosyal açıdan da Afro-Amerikan nüfustan oluşan yerel bir kimliğe sahip olmasıdır. Kamusal politikalar sonucu özel sektör eliyle yenilenme sürecini yaşayan Harlem’de gerçekleşen “gentrifikasyon” süreci sonucunda, emlak değerlerinde artış meydana gelmiş ve profesyonel sınıfın alanda yer seçimi neticesinde, mevcut nüfus “yerinden edilme” ile karşı karşıya kalmıştır.

Harlem Örneği, gerek kent merkezine yakın konumu ve tarihi konut stoğuna sahip olması sebebiyle barındırdığı potansiyel, gerekse sürece dahil olan kamusal teşvikler ile “rant açığı” teorisinin koşullarına uyum sağlamaktadır. Bu bağlamda “arz yanlısı açıklamalar”a yakın dururken, kullanıcı taleplerinin yeniden kent merkezine yönelmesi sonucu, yerleşim alanı olarak tercih edilmesi sebebiyle de “talep yanlısı açıklamalar”ın söylemlerine uyum göstermektedir.

Özetle, her ne kadar “yerinden edilme” ve “sosyal çatışma” gibi sonuçları doğursa da, Harlem’deki “gentrifikasyon” süreci, nitelikli bir kentsel çevrenin oluşmasına önayak olmuş; Harlem’i Manhattan’ın gözde semtlerinden birine dönüştürmüştür.

2.7 Bölüm Sonucu

İlk kez Ruth Glass tarafından (Glass, 1964) tanımı yapılan “gentrifikasyon” süreci üzerine çok sayıda araştırma yapıp, hipotezler üretilmiş ancak bunlardan ikisi ön plana çıkmıştır: Neil Smith’in (Smith, 1979) “rant farkı” teorisini temel alan “arz yanlısı açıklamalar” ve David Ley’in (Ley, 1986) tüketici tercihlerine vurgu yapan teorisi “talep yanlısı açıklamalar”.

Arz yanlısı açıklamalar, “gentrifikasyon”un sebebini ekonomik ve politik koşullar ile sermaye akışına bağlamakta, talep yanlısı açıklamalar ise tüketici talebinin süreci tetikleyen esas unsur olduğuna vurgu yapmaktadır.

Gentrifikasyon’un çıkış noktası hangi teori olursa olsun, pozitif ve negatif etkileri üzerinde genel bir uzlaşa bulunmaktadır. Kentsel çöküntü alanlarında yakalanan istikrar, emlak stoğu rehabilitasyonunun gerçekleşmesi ve yaşam kalitesinde artış

pozitif etkiler arasında iken; yerinden edilme, sosyal çeşitlilik kaybı, yükselen kira bedelleri ve nüfus azalması negatif etkiler arasındadır.

Çizelge 2.3 : Prag, Society Hill, Prenzlberg ve Harlem'in gentrifikasyon sürecinin gösterdiği özelliklere göre değerlendirilmesi.

Özellikler	Prag	Society Hill	Prenzlberg	Harlem
Tarihi konut stoğunun varlığı	+	+	+	+
Kent merkezine yakınlık	+	+	+	+
Fiziksel çöküşü tetikleyen olay	II. Dünya Savaşı	Sanayileşme ve üst gelir grubu odaklı banliyöleşme	Almanya'nın bölünmesi ve Berlin Duvarı'nın inşası	I. Dünya Savaşı
Fiziksel çöküş sürecinde nüfus	Alt gelir grubu ve işçi sınıfı	Afro-Amerikan nüfus ve işçi sınıfı	Alt gelir grubu ve işçi sınıfı	Afro-Amerikan nüfus ve işçi sınıfı
Gentrifikasyon'u tetikleyen olay	1993'te UNESCO Dünya Kültür Mirası Listesi'ne alınması	1950 Kentsel Yenileme Planı, 1949-1954 tarihli Konut Yasaları	Bölgenin "yeniden geliştirme zonu" olarak belirlenmesi	Bölgenin merkeze yakın konumu
Finansörler	Mülk sahipleri ve yerel yönetim	Kamu-özel ortaklıkları, yerel yönetim	Kamusal kaynaklar, özel sektör	Merkezi ve yerel yönetim, özel sektör
Gentrifikasyon sürecinde gelen nüfus	Profesyonel sınıf (beyaz yakalıları)	Varlıklı beyaz sınıf	Profesyonel sınıf, çocuksuz genç aileler	Profesyonel sınıf (beyaz yakalıları)
Nüfus değişimi (artma ya da azalma)	Azalma	Azalma	Azalma	Azalma
Yerinden edilme	+	+	+	+

Söz konusu pozitif ve negatif etkilerin, kentsel mekan üzerinde gerçekleşip gerçekleşmediğini gözlemlemek mümkündür. Tez çalışması kapsamında incelenen

kentsel alanlarda da (Prag, Society Hill, Prenzlberg, Harlem) “gentrifikasyon” pozitif ve negatif etkileri ile kendini göstermiştir. Bu kent örneklerinde yaşanan süreç, literatür taraması neticesinde elde edilen bulgular doğrultusunda ortaya çıkan “gentrifikasyon sürecinin özellikleri” kapsamında aşağıda incelenmiştir (Çizelge 2.3).

Çizelge 2.3’te de görüldüğü gibi dört örnekte de, tarihi konut stoğunun varlığı, kent merkezine yakınlık, nüfus azalması ve yerinden edilmeye ilişkin veriler gözlemlenen ortak noktalardır.

Fiziksel çöküşü tetikleyen olaylar örnekler bazında çeşitlenmekte, Prag’da II. Dünya Savaşı’nın yıkıcı etkisi; Harlem’de I. Dünya Savaşı’nın beraberinde getirdiği sosyal ve ekonomik değişim; Society Hill’de, üst gelir grubunun banliyöleşme ile başlayan ve Amerikan İç Savaşı’nın bitimine değin süren yer değiştirme hareketleri; Prenzlberg’de ise Almanya’nın bölünmesi olarak kendini göstermektedir.

“Gentrifikasyon” sürecinin başlamasına sebep olan olay da dört örnek için farklı çıkış noktalarını barındırmaktadır. Prag’da sürecin başlamasını tetikleyen olay, kentin tarihi merkezinin 1993 yılında UNESCO Dünya Kültür Mirası Listesi’ne alınarak, büyük bir değer kazanması iken; Society Hill’de yerel yönetim tarafından hazırlanan 1950 Kentsel Yenileme Planı ve merkezi yönetim tarafından çıkarılan 1949-1954 tarihli Konut Yasaları, “gentrifikasyon” sürecini ortaya çıkaran etmenler olmuştur. Prenzlberg örneğinde de yine kamunun verdiği planlama kararları etkili olmuş, bölgenin “yeniden geliştirme zonu” ilan edilmesi, “gentrifikasyon” sürecini başlatan temel etken olmuştur. Harlem de ise durum biraz daha farklıdır. Süreç esnasında kamu teşvikleri olsa da, “gentrifikasyon”u tetikleyen esas neden, semtin kent merkezine yakın, cazip konumudur.

İncelenen dört örnekte de “gentrifikasyon” sürecinde kentlere gelen nüfus hemen hemen aynı sosyal yapıya sahiptir: Genç, orta üst ve üst gelir grubu mebsubu, profesyonel meslek gruplarında çalışan sınıf. Bu yeni sınıfın, kent merkezine gelmesi mevcutta orada olanların gitmesi anlamına geldiğinden, dört örnekte de “yerinden edilme” görülmüştür.

Sonuç olarak, dört örnekte de benzer yanlar çoğunluktadır. Yukarıda ifade edilen bu benzer yanlara bakarak, gentrifikasyon’un çıkış noktası ne olursa olsun, temel bazı kriterlere sadık kaldığını söylemek doğru olacaktır.

3. İSTANBUL'DA GENTRİFİKASYON SÜRECİNİN İNCELENMESİ

Dünyanın birçok noktasında farklı nedenler sonucunda, benzer özellikteki kentsel alanlarda ortaya çıkan “gentrifikasyon”un, gerek kentsel, gerekse toplumsal tarihi binlerce yıl öncesine dayanan İstanbul’da gerçekleştiğini öne süren ve bu kabulden yola çıkarak, sürecin işleyişi üzerine hipotezler üreten çok sayıda çalışma bulunmaktadır. Bu bölümde ilk olarak bu çalışmalardan bazılarına değinilecek; söz konusu çalışmaların, İstanbul’da gerçekleşen “gentrifikasyon” sürecine bakış açıları ifade edilecek ve ardından “çalışma alanı” tanımlanarak, “çalışma alanı” olarak seçilen bölgede, “gentrifikasyon” sürecini incelemek adına tez çalışması süresince ele alınacak yöntem açıklanacaktır.

İstanbul’daki alansal örnekler, daha önce yapılan pek çok çalışmada ayrıntılı olarak incelendiği için, İstanbul’da gerçekleşen “gentrifikasyon” süreci örnek alan incelemesi şeklinde ele alınmamış; konuya ilişkin yapılan araştırmalar üzerinden değerlendirilmiştir.

3.1 İstanbul’da Gentrifikasyon Süreci Üzerine Yapılan Çalışmalar

“Gentrifikasyon”un İstanbul kentinde işleyişi üzerine yapılmış birçok çalışma bulunmaktadır. Bu bölümde, İstanbul odaklı çalışmalara değinilecek ve farklı araştırmacıların “gentrifikasyon” sürecine bakış açıları incelenecektir.

Tekeli, “Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm” adlı kitabında (Tekeli, 2011), sürece ilk olarak Türkiye perspektifinden bakmış ve 1980’ler sonrasındaki kentsel büyümenin, toplu konut bölgeleri, eğitim ve hizmet kampüsleri, organize sanayi bölgeleri vb. büyük kentsel parçaların birbirine eklemlenmesiyle gerçekleştiğini belirterek, bu büyük işlevlerin, kent merkezinin boşalmasına önyak olduğunu vurgulamıştır. Tekeli’ye göre, kentin, büyük parçaların eklenmesiyle büyümesi, kent merkezinin aşırı derecede boşalıp, kentin hızla çevreye yayılması sonucunu ortaya çıkarmış; bu durum da, kent merkezinde yenileme süreçlerinin başlamaması durumunda, merkezin çöküntü alanı haline gelmesi durumunu

doğurmuş; kentin içindeki bu boşalma sonucu, karşımıza “mutenalaştırma” ya da “gentrifikasyon” dediğimiz mekanizmalar ortaya çıkmıştır (Tekeli, 2011).

Tekeli, süreci açıklamak için, Smith’e benzer şekilde (1979), kentin rant haritalarından faydalanabileceğimizi belirtmiş ve bu haritalardan çıkan sonucu kısaca şu şekilde özetlemiştir: Birinci aşamada, kent merkezinde bulunan işlevler, merkezdeki yüksek rantı ödememek için dışa kaçmakta ve içte rant düşmekte; ikinci aşamada ise merkezde düşen rantlar, o yöreyi yeni ekonomik yatırımlar için cazip hale getirmekte; bu durumlar neticesinde ekonomik yeniden canlandırma için gerekli ortam oluşmaktadır. Böyle bir ortamın oluşmasından yararlanacak yeni aktörler ortaya çıkmakta ve fiziksel mekanda gerçekleştirilecek iyileştirme ile de, düşüş halindeki bölgeler yeniden canlandırılabilir (Tekeli, 2011).

Uzun, “Kentsel Yenileme ve Seçkinleştirmenin Kent Dokusuna Etkileri: Türkiye’de 3 Örnek (The Impact Of Urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey)” başlıklı makalesinde (Uzun, 2003), İstanbul ve Ankara’da toplamda 3 örnek incelemiş ve bu örneklerdeki fiziksel ile sosyo-kültürel dönüşümü ortaya koymaya çalışmıştır. İstanbul’da seçtiği iki örnek olan Cihangir ve Kuzguncuk’un, Smith (Smith, 1979) ile Ley’in (Ley, 1996) öne sürdüğü yaklaşımlara ve batıda gerçekleşen sürece en çok uyan iki örnek olduğundan bahseden Uzun, bu iki semtin benzer özelliklerine değinirken, ikisinin de kent içinde olduğuna; ikisinde de fiziksel çevre ve sosyal yapıda değişimler yaşandığına ve bu değişimler sonucunda, semtlerin yüksek gelirli, belirli kültürel grupların eline geçtiğine ve sonuç olarak ikisinin de “gentrifikasyon” sürecini deneyimleyen kentsel alanlar olarak bilindiğine vurgu yapmaktadır (Uzun, 2003).

Gentrifikasyon’un fiziksel yapıda değişimi içerdiğini, ancak sürecin daha büyük etkileri olduğunu ifade eden Uzun (Uzun, 2003), süreçten önce alanda yaşayan yerel halkın, yeni gelenler sebebiyle yerinden edilmeye maruz kaldığına vurgu yapmaktadır. Uzun, üzerinde çalıştığı iki mahalle olan Cihangir ve Kuzguncuk’daki süreci anlayabilmek için, anket ve yüzyüze görüşmeler yapmayı yöntem olarak belirlemiştir.

Cihangir’de gerçekleşen “gentrifikasyon”un, kesin bir başlangıcı olmadığını ifade eden Uzun (Uzun, 2003), 1980’lerden itibaren burada yaşanan fiziksel ve sosyal dönüşümün ayırt edici şekilde ortaya çıktığını belirtmektedir. Uzun’un 1999 yılında Cihangir’de

gerçekleştirdiği anket sonuçlarına göre, çoğu hanehalkı çekirdek ailelerden oluşmakta; hanehalklarının büyük bir kısmı nesillerdir İstanbul’da yaşamakta; üniversite mezunu oranı % 45.2 gibi bir seviyeye ulaşmakta; sosyal yapı ise ağırlıklı olarak profesyonel meslek mensupları ve sanatçılardan oluşmaktadır (Uzun, 2003).

Cihangir’de gerçekleşen sürecin bazı temel özelliklerine vurgu yapan Uzun’a göre, Cihangir’de gerçekleşen “gentrifikasyon”; girişimcilerin kullanıcı talebine göre yön verdikleri kira artışları ile sanatçıların, konumu ve dokusu sebebiyle semti tercih etmesi sonucunda ağır ağır gerçekleşen bir mekansal ve sosyal dönüşümdür. Uzun’un altını çizdiği bir diğer nokta da, Cihangir’e yönelik, devlet eliyle herhangi bir yatırımın olmamasıdır (Uzun, 2003).

“Gentrification in İstanbul (İstanbul’da Gentrifikasyon)” başlıklı makalesinde Ergun (Ergun, 2004), süreci en başından ele alarak, kent merkezinde yaşayan, orta ve üst gelir grubu mensubu birçok kişinin zamanla iş merkezlerinin olduğu kent bölgelerine ve özel sitelere yerleşmesini kırılma noktası olarak belirtmiştir. Kent çeperlerindeki kırsal alanlar üzerinde bulunan bu yeni yerleşim alanlarına olan ilginin, 1999 depremiyle daha da şiddetlendiğini ve üst gelir gruplarını kentten uzaklaşmaya ittiğini belirten Ergun, bu arada kentin merkezi ve eski dokularında farklı bir sürecin gözlemlenmeye başladığına vurgu yapmaktadır. Kent merkezine yakın konumları sayesinde, tarihi konut stoğunun, yüksek gelir grubu için ilgi çekici hale geldiğine ve İstanbul’un merkezi bölgelerinde bulunan bu tarihi konut stoğunun 1980’ler ile birlikte el değiştirmeye başladığına dikkat çeken Ergun, günümüzde bu bölgelerde bulunan yapıların restore edilmiş ve üst gelir grubu tarafından iskan edilmiş durumda olduğunu ifade etmiş ve alt gelir grubunun, üst gelir grubu tarafından yerinden edilmesini de içeren bu sürecin “gentrifikasyon” olarak nitelendiğinin altını çizmiştir (Ergun, 2004).

Gentrifikasyon sürecinin ilk örneklerinin, 1980’lerde İstanbul’da, Boğaz kıyısına konumlanmış olan Kuzguncuk ve Ortaköy olduğunu belirten Ergun, 1990’larda Beyoğlu’nda gözlemlenen sürece dahil olan kentsel alanları ise Cihangir, Galata ve Tünel olarak tanımlamış ve 2000’ler ile birlikte “gentrifikasyon”un Tarihi Yarımada’ya sıçrayarak Balat’ta gözlemlendiğini ifade etmiştir. Ergun, “gentrifikasyon”un, farklı aşamaları olan kompleks bir süreç olduğuna değinerek; tarihi değere sahip binaların yenilenip, iskan edildiğini, daha sonra ise bir kez daha terk edilmesi durumunda, bu sefer fonksiyon da değiştirerek, bir ticari ve rekreatif

merkez haline gelebileceğini, Ortaköy örneği üzerinden açıklamıştır. Sürecin, Kuzguncuk, Cihangir, Tünel ve Galata’da olduğu gibi bir “yeniden canlanma” şeklinde kendini gösterebileceğinden bahseden Ergun, Balat gibi bazı örneklerde ise, sürecin henüz rehabilitasyon aşamasında olduğunu, ancak zamanla sosyal yapının değişeceği aşamaya gelerek, döngüsünü tamamlayacağını belirtmiştir (Ergun, 2004).

“Türkiye’de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanı’ndan Yenileme Alanına” başlıklı makalesinde Dinçer (Dinçer, 2010), 1980’lerden, 2000’lere uzanan süreçte, İstanbul başta olmak üzere, Türkiye’nin büyük kentlerinde “tarihi kent merkezilerinin korunması, sağlıklılaştırılması ve soylulaştırılması” yönünde politikalar üretildiğinin altını çizmekte; Haliç’te belediye tarafından gerçekleştirilen temizleme ve yeniden işlevlendirme ile Cihangir ve Kuzguncuk’ta küçük ölçekli özel sektörün yönlendirdiği “soylulaşma” süreçlerini, bu politikalara örnek olarak göstermektedir. 2000 yılından sonraki süreçte, yatırım alanlarının boyutları ve bütçesinde meydana gelen büyüme neticesinde gelişen süreci dört aşamaya ayıran Dinçer, bu aşamaları şöyle sıralamaktadır: Kentsel alanlarda yenileme; apartman alanlarının iyileştirilmesi; yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi ve tarihi konut alanlarının soylulaştırılması (Dinçer, 2010).

Dinçer’in üzerinde durduğu bir diğer nokta da “devlet eliyle soylulaşma” sürecidir. Yenileme alanı olarak ilan edilen bölgelerde gerçekleşen bu sürecin, henüz başlangıç aşamasında bile kira ve satış değerlerinde büyük bir artış meydana getirdiğini belirten Dinçer, bu süreçte en çok dikkat edilmesi gereken noktanın, tarihi merkezlerde kiracı olarak yaşayan insanların konut, iş ve yaşam haklarının gözetilmesi olduğuna vurgu yapmaktadır (Dinçer, 2010).

İstanbul’da işleyen “gentrifikasyon” sürecinin, Batı’daki örneklere kıyasla daha farklı bir yol izlediğini ifade eden Gülersoy ve Özbay (2012), süreci deneyimleyen semtlerin en önemli ortak özelliğini, eskiden azınlık grupların yaşadığı kentsel çevreleri barındırmaları olarak ifade etmiştir. Azınlıkların, mübadele vb. siyasi/sosyal olaylar sebebiyle evlerini terk etmeleri sonucu, bu semtlerin daha alt gelir seviyesine sahip kişilerce iskan edilmesi, fiziksel ve sosyal açıdan yıpranmayı beraberinde getirmiş ve yenileme ihtiyacı “gentrifikasyon” sürecini tetikleyen bir kıvılcım görevini üstlenmiştir (Gülersoy ve Özbay, 2012).

“Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm” başlıklı makalesinde Türkün (Türkün, 2014), İstanbul’un tarihi merkezinde yer alan Cihangir ve Galata’nın, birtakım tetikleyicilerin varlığı ile rant potansiyeli yüksek alanların, serbest piyasa mekanizması içerisinde kısa zamanda soylulaşmasına olanak sağlayan dinamikler sayesinde dönüşüm yaşadığını savunmaktadır.

“Kentsel Gerilemeyi Aşmada Çelişkili Bir Süreç Olarak Soylulaştırma” başlıklı doktora tezinde Besime Şen (Şen, 2006), sürece ilişkin kuramsal çerçevenin ardından, çalışma alanı olarak seçtiği Galata Bölgesi’ndeki incelemelerini, hane halkı anketi, alandaki işyerleri ve süreçle ilişkili kişi/kurumlar ile yaptığı görüşmeler ve alanda yaptığı gözlemler üzerine oturtmuştur.

Sürecin ortaya çıkış noktasını, 1980 sonrasında değişen ekonomik ve sosyal politikalar sonucunda gerçekleşen yeni sınıfsal ve mekansal yapılanmalara bağlayan Şen, bu yeniden yapılanmanın ofis ve iş alanlarının oluşumu konusunda belirleyici olduğu vurgusunu yapmaktadır. Şen’e göre, üretimin büyük oranda kent dışına yönelmesi ve hizmet sektörünün çeşitli kollarının merkezde yer seçmesi, eski merkezin köhnemiş alanlarının dönüşümü dayatmasını ortaya çıkarmıştır. Yeni ofis ihtiyacı ile birlikte büyüyen yeni konut talebinin, kentin eski ve köhnemiş, fakat tarihi özelliğe ve karaktere sahip mimarisinin keşfedilmesine yol açtığını savunan Şen; eski kent merkezindeki bu köhnemiş alanların günümüzde büyük bir hızla dönüşerek, gerek sınıfsal, gerekse mekansal dönüşümü içeren “soylulaştırma (gentrification)” sürecini ortaya çıkardığını ifade etmektedir. Bu kapsamda, soylulaştırma sürecinin, tarihsel mimari birikim açısından oldukça zengin bir görünüme sahip olan Galata, Ortaköy, Kuzguncuk, Fener-Balat gibi kentsel alanlarda, farklı düzeylerde yaşandığını ifade eden Şen; bu semtlerin ortak özelliğinin, eskiden yoğunlukla gayrimüslim kesime ev sahipliği yapmaları olduğunun altını çizmiştir (Şen, 2006).

“Gentrifikasyon” üzerine yapılmış bir diğer çalışma olan “Mimarlıkta Seçkinleştirme: Cihangir Örneği” başlıklı yüksek lisans tezinde İlker Kütükoğlu (Kütükoğlu, 2006), süreci “seçkinleştirme” kelimesi ile türkçeleştirmeyi uygun bulmuştur. İstanbul’da seçkinleştirmenin mimari üzerindeki etkilerini, çalışma alanı olarak seçtiği Cihangir’de araştıran Kütükoğlu, saha çalışması kapsamında 3 cadde ve 14 sokağı incelemiş; bu cadde ve sokaklardaki fiziksel değişim/dönüşümü, alanda yaptığı gözlemler ile ortaya koymaya çalışmış; sosyal yapıdaki değişimi ise nüfus

istatistiklerini inceleyerek somutlaştırmıştır. Kütükoğlu, İstanbul’da seçkinleştirme sürecinin, 1970’lerin sonunda başladığını ve ilk olarak, 1980’li yılların başında birer boğaz köyü olan Arnavutköy, Ortaköy ve Kuzguncuk’ta görüldüğünü ifade etmiştir. 1990’lı yıllarda sürecin Beyoğlu’na sıçradığını belirten Kütükoğlu, bu tarihten itibaren Galata, Tünel ve Cihangir’de seçkinleştirmenin başladığını, yakın dönemde ise sürecin izlerine Fener ve Balat’ta rastlandığını belirtmiştir (Kütükoğlu, 2006).

“Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği” başlıklı doktora tezinde Tolga İslam (İslam, 2009), literatüre ilişkin bilgilerin ardından, alanda gerçekleştirilen anket çalışması ile sosyal profili incelemiş; dönüşüm ve buna bağlı olarak gelişen “gentrifikasyon” sürecinin, mahalle sakinleri üzerindeki etkisini incelemek amacıyla da mülakatlar yapmıştır.

İslam, İstanbul’daki soylulaşma sürecinin temellerinin 19. yüzyıl sonlarına ve 20. yüzyıl başlarına dayandığını ifade etmiştir. Bu dönemde, tarihi merkezde yer alan konutların, yoğunlukla gayri-müslim azınlıklar tarafından iskan edildiğini belirten İslam; 1940’lara kadar olan süreçte, önceden var olan ekonomik fırsatların kaybolması neticesinde, yabancıların tümü ile azınlıkların önemli bir bölümünün, kent içindeki konutlarını terk ettiğini, geride kalanların da, 1940’ları izleyen otuz yıl boyunca, azınlık karşıtı politikalar neticesinde hem mahallelerini, hem de ülkeyi terk edip gittiklerini vurgulamıştır. İslam, azınlıkların toplu göçünün, Türkiye’nin kırsal bölgelerinden gelen düşük gelirli ailelerin İstanbul’a göçüyle aynı döneme denk geldiğinin altını çizerek, söz konusu göçmenlerin çoğunluğunun gecekondu'lara yerleştiğini ancak bir bölümünün kent merkezindeki terkedilmiş azınlık mahallelerini seçtiğini belirtmiştir. Bu olayın, şehir içindeki bu mahallelerin fiziksel dokuda bozulma, köhneleşme ve değer kaybının yanında, sosyo-ekonomik seviyede düşüşü de yaşamasına yol açtığını savunan İslam; 1980’lere gelindiğinde, bu mahallelerin kolayca yerinden edilebilir sakinleri ve ucuz konut stoğuyla, soylulaşma için elverişli hale geldiğini ifade etmiştir (İslam, 2009).

Soylulaşma sürecindeki bir diğer dinamiği ise “potansiyel soylulaştırıcı sınıfın” oluşması şeklinde tanımlayan İslam, 1980’ler sonrası gerek İstiklal Caddesi’nin yayalaştırılıp, bir kültür ve eğlence aksı olarak düzenlenmesi, gerekse gelişmekte olan hizmetler sektörü iş kollarının Beyoğlu’nun kuzeyinde Levent-Maslak aksı boyunca yer seçmesinin, Beyoğlu’nun çekiciliğini arttırdığını ve burada bulunan konutlar üzerinde bir talep oluşmasına yol açtığını savunmuştur. İslam’a göre

soylulaşma süreci, 1980’ler boyunca, Boğaz kıyısındaki Kuzguncuk, Arnavutköy ve Ortaköy semtlerinde; 1990’larda Cihangir, Galata ve Asmalımescit’te; 1990’lı yılların sonlarına doğru ise Fener ve Balat’ta görülmüştür. İşlam’ın sürece ilişkin bir diğer vurgusu, 2005 sonrasında kentsel dönüşüm eksenli soylulaşmanın başladığı ve Tarlabası ile Sulukule projelerinin gündeme geldiği üzerinedir (İşlam, 2009).

Bir diğer çalışma olan, “Gentrification in Fener Balat Neighbourhoods: The Role of Involved Actors (Fener Balat Semtlerinde Soylulaştırma: Aktörlerin Rollerı)” başlıklı yüksek lisans tezi çalışmasında Tuğçe Eken (Eken, 2010), literatür araştırmasının ardından, çalışma alanı olarak seçtiği Fener ve Balat’taki değişimi ortaya koymak için yetkili kişi ve kurumların yanı sıra, mahalle sakinleri ve işyeri sahipleri ile gerçekleştirdiği mülakatları kullanmıştır.

Eken, sürecin İşstanbul’da çıkış noktasını, önceki çalışmalarla benzer şekilde ele almış ve 1950’lerdeki kırsal gn, tarihi kent merkezinin göçmenlerce işgaline zemin hazırladığını savunmuştur. Söz konusu sosyal değişimin, tarihi kent merkezindeki fiziksel çöküşe neden olduğunu savunan Eken; 1980’ler sonrası, orta ve üst sınıfın akınına uğrayan tarihi merkezin, fiziki konut stoğunun sağlıklaştırılması ile birlikte sosyo-mekansal bir dönüşüm sürecine girdiğini belirtmiştir. Eken, sürecin ilk olarak 1950’lerde Ortaköy ve Kuzguncuk’ta, 1980’ler süresince yine Ortaköy’de, 1980’lerden sonra Galata, Asmalımescit ve Cihangir’de, 2000’ler ile birlikte de Sulukulu, Tarlabası, Fener ve Balat’ta yaşandığını ifade etmiştir (Eken, 2010).

“Küreselleşme ve Kentsel Dönüşüm Bağlamında Soylulaştırma Kuramlarının İşstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir rneği” başlıklı yüksek lisans tezinde lke Evrim Uysal (Uysal, 2008), kuramsal çerçevenin ardından Cihangir’de uyguladığı anket çalışmasına yer vermiş ve Cihangir’de gerçekleşen “gentrifikasyon” sürecini, alanda uyguladığı anket çalışmasının sonuçları ile açıklamayı amaçlamıştır.

İşstanbul’daki soylulaştırma sürecini, küreselleşme ve kentsel dönüşüm politikaları ile birlikte inceleyen Uysal; sürecin, küreselleşmenin etkilerini en yoğun olarak yaşayan kent olan İşstanbul’da gerçekleşmesinin doğal olduğu vurgusunu yapmıştır. İşstanbul’daki soylulaştırma potansiyeline de değinen Uysal, süreci yaşayacak kentsel alanlar arasında mimari, kültürel ve tarihi değeri yüksek konut stoğunun bulunduğu semtler ile benzer özellikleri taşıyıp da zaman içinde birer çöküntü alanına dönüşmüş bölgeler olduğunu belirtmiştir. nceki alışmalar ile benzer şekilde, Uysal da,

1950'ler ile başlayan göç hareketlerinin İstanbul'a sürüklediği nüfusun, kent merkezinde, önceden azınlık ve yabancılar tarafından iskan edilen, tarihi ve mimari değeri yüksek kentsel alanlara yerleştiklerinin altını çizmiştir. Göçmenlerin yerleştiği bu semtlerin, 1980'lerde birer çöküntü alanı haline dönüştüklerini belirten Uysal, söz konusu alanlardaki dönüştürülebilir ve yenilenebilir konut stoğu varlığının, soylulaştırma sürecini hızlandıran mekansal bir kıstas olduğunu savunmuştur. Sürecin ikinci ayağını oluşturduğunu düşündüğü "toplumsal kıstaslar" kapsamında ise yeni orta sınıf kavramını ele alan Uysal; giderek büyüyen hizmet sektörünün, yeni orta sınıfın oluşumuna önayak olduğunu ifade etmiş ve bu yeni sınıf mensuplarının, İstanbul'daki soylulaştırıcılar oldukları üzerinde durmuştur (Uysal, 2008).

Uysal, İstanbul'da soylulaştırmanın gözlemlendiği ilk semtin Kuzguncuk olduğunu, daha sonra Arnavutköy ve Ortaköy'ün sürece dahil olduğunu belirtmiştir. Bu semtlerden sonra sürecin Beyoğlu'nda Galata ve Cihangir semtlerinde yaşandığını; yakın zamanda ise Fener ve Balat'ta soylulaştırma süreci dinamiklerinin gözlemlenmeye başladığını ifade etmiştir. Uysal'a göre, İstanbul'da soylulaştırılan semtler, üç ana bölgede incelenebilir: Boğaz kıyısı (1970'ler), Beyoğlu (1980'ler) ve Haliç (1990'lar). Uysal, Beyoğlu ve Haliç'te soylulaştırma sürecinin halen devam ettiğinin de altını çizmiştir (Uysal, 2008).

Cihangir özelinde yaptığı anket çalışması neticesinde ise Uysal, Cihangir'de soylulaştırmanın, tarihi konutların varlığı, semtin kent merkezine yakın konumu ve yenilenebilir konut stoğu gibi mekansal kıstaslar sebebiyle ortaya çıktığı; soylulaştırmanın, Cihangir'i daha nitelikli bir fiziksel çevreye kavuşturduğu; semt kimliğinin, soylulaştırıcılar sebebiyle büyük bir değişime uğradığı ve bu değişimin, sosyo-kültürel değişimi doğurduğu ve eski semt sakinlerinin yerinden edildiği çıkarımlarında bulunmuştur (Uysal, 2008).

"Cihangir Mahallesi'nin Kent Dokusundaki Değişimler ve Kentsel Tasarım Önerileri" başlıklı yüksek lisans tezinde Özlem Öztel Ağsakallı (Ağsakallı, 2006), alana ilişkin analiz çalışmaları yardımıyla, mahallenin fiziksel ve sosyal yapısında meydana gelen değişimleri iki farklı zaman dilimindeki (2001 ve 2006) verilerle karşılaştırmalı olarak incelemiş ve bu inceleme neticesinde, kentsel mekana ilişkin tasarım önerileri geliştirmiştir. Bu önerilerden "kısa dönemli kentsel tasarım projesi", mevcut yapı stoğunda yer alan yapılardan bir kısmını tescile öneri göstermekte; yeşil alanlar, kent mobilyaları ve ulaşım ile ilgili önerileri içermektedir. "Uzun dönem

kentsel tasarım projesi” ise binalara yapılacak müdahalelerin yanında, fiziksel çevreye yönelik düzenleme ilkeleri ile yeşil alanlar ve kent mobilyalarında yapılacak düzenlemeleri kapsamaktadır. Cihangir’de gerçekleşen sürecin fiziksel çevreye etkilerinin ele alındığı tez çalışmasının analiz aşamasında Ağsakallı, beş yıl içerisinde (2001-2006) kentsel mekanda ne gibi değişiklikler meydana geldiğini ortaya koymuş ve Cihangir Mahallesi’ndeki kentsel mekanın sürekli bir devinim içerisinde olduğu sonucuna varmıştır. Ağsakallı, mahallede yer alan perakende ticaret birimi sayısının son yıllarda azalması ve kafe, restoran benzeri işletmeler ile ofis, büro ve emlakçı gibi kullanımların sayısında artış görülmesinin, Cihangir’in geçmişte sahip olduğu entellektüel yapıyı geri kazanmaya yönelik bir çaba olduğunu savunmaktadır (Ağsakallı, 2006).

“Beyoğlu’nun Soylulaştırılmasında Münferit Hareketler: Galata Bölgesi” başlıklı yüksek lisans tezinde Miray Dalgıçer (Dalgıçer, 2011), alan araştırması kapsamında Galata’da detaylı bina analizleri yaparak fiziksel dokuyu, hanehalkı ve işyeri anketleri ile de sosyal dokuyu inceleyerek, Galata’da gerçekleşen süreci irdelemiştir.

Dalgıçer, soylulaştırma sürecinin bileşenlerini, azınlıkların şehir merkezinde ikamet ettikleri mahallelerini terk edip, İstanbul’dan ayrılması; kırsal nüfusun İstanbul’a göçü ve azınlıklar tarafından terk edilen konutları işgali; tarihi konut stoğunun da bulunduğu, kent merkezinin bu kısmının fiziksel çöküşü ve yeni orta sınıfın tarihi kent merkezini yeniden iskanı ekseninde incelemiştir. 1980’lerde Beyoğlu ve Ortaköy’deki eski işyerleri ve diğer binaların, ofis kullanımları yanında eğlence ve kültür merkezleri olarak yeniden yapılanmaya başladığını vurgulayan Dalgıçer; İstanbul’da soylulaştırmanın Ortaköy, Cihangir, Galata, Fener, Balat, Kuzguncuk ve Arnavutköy gibi eski Boğaz kentlerinde görüldüğünü ifade etmiştir. Dalgıçer ayrıca, Haydarpaşa, Galataport, Küçükçekmece ve Kartal Projeleri’ni soylulaştırmanın son aşaması olarak yorumlamış ve sürecin artık kentsel dönüşümle iç içe yaşandığının altını çizmiştir (Dalgıçer, 2011).

Görüldüğü gibi, tarihi kent merkezlerindeki konut stoğunun mevcut yapısı, gelişimi, korunması ile geçirdiği sosyal ve mekansal değişim, çoğunlukla “gentrifikasyon” a uzanan bir süreç ile neticelenmektedir. Dünya mirası listesinde bulunan Tarihi Yarımada’da yer alan ve henüz “gentrifikasyon” süreci dinamiklerinin gözlemlenmediği üç yerleşimi, Zeyrek, Yenikapı ve Süleymaniye’yi, koruma, kullanma ve işlevsel hale getirme amaçlı bir dizi araştırma ve öneriyi içeren “İstanbul Project: İstanbul Historic

Peninsula Conservation Study” isimli çalışmada yer alan araştırmacılar (Gülersoy, Tezer, Yiğiter, Koramaz, Günay, 2008), bu semtlerdeki tarihi konut stoğunu detaylı analizlerle, sosyal yapının mevcut durumunu ise anket çalışması ile ortaya koyduktan sonra, bu alanların fiziksel çevre kalitesinin artırılması için tasarım önerilerinde bulunmuşlardır. Araştırmacılar ayrıca, tarihi konut stoğunun yenilenmesi için ihtiyaç duyulan alanları tanımlamış ve finansman sağlanması amacıyla kamu-özel sektör ortaklıkları kurulması gerektiğinin altını çizmiş; etkin politikalar ve çözüm odaklı planlama/tasarım kararları ile tarihi kentsel çevrede yenilemenin mümkün olduğunu ve gerekli koşullar sağlandığında yerinden edilmenin gerçekleşmeyebileceğini ifade etmişlerdir (Gülersoy, Tezer, Yiğiter, Koramaz, Günay, 2008). Zeyrek, Yenikapı ve Süleymaniye’nin, türkçe literatürde “gentrifikasyon”un Tarihi Yarımada’da görüldüğü yerleşimler olarak sözü edilen Fener ve Balat Mahalleleri arasına katılıp katılmayacağı, söz konusu araştırmada da ifade edildiği gibi, alanlar kapsamında verilecek olan planlama kararlarına ve yürütülecek sosyal politikalara bağlıdır.

Sonuç olarak, İstanbul’da yaşanan gentrifikasyon sürecine ilişkin kuramsal çerçevenin belirli konularda uzlaştığı görülmektedir. Araştırmacıların çoğu (İslam, 2009; Eken, 2010; Uysal, 2008; Dalgıçer, 2011; Uzun, 2003; Gülersoy ve Özbay, 2012), kent merkezinde yer alan tarihi konut stoğunun, azınlıklar ve yabancılar tarafından terk edilişi ile 1950’ler itibarıyla başlayan kırdan kente göçü, sürecin kırılma noktalarından biri olarak yorumlamışlardır.

Bazı araştırmacılar (Şen, 2006; İslam, 2009), hizmetler sektörünün yükselişi ve sosyo-ekonomik yeniden yapılanma üzerinde durmuş; bazıları da sürecin günümüzde kentsel dönüşümle iç içe geçtiği vurgusunu yaparak “devlet eksenli soylulaşma” kavramını incelemişlerdir (İslam, 2009; Dinçer, 2010; Dalgıçer, 2011). Araştırmacıların çoğu (Şen, 2006; Kütükoğlu, 2006; İslam, 2009; Eken, 2010; Uysal, 2008; Dalgıçer, 2011), sürecin İstanbul’da gerçekleştiği semtler konusunda ortak fikre sahiptir: Kuzguncuk (Üsküdar); Arnavutköy-Ortaköy (Beşiktaş); Galata-Cihangir (Beyoğlu); Fener-Balat (Fatih). Araştırmacılar, bu semtlerin en önemli ortak özellikleri olarak şu noktaların altını çizmişlerdir: Söz konusu semtler, eskiden azınlıklarla iskan edilmiş ve birtakım sebepler ile sakinleri tarafından terk edilmişlerdir; kent merkezine ve merkezi bölgelere yakın, avantajlı bir konuma sahiptirler ve tarihi değeri yüksek konut stoğunu barındırmaktadırlar.

3.2 Çalışma Alanı Olarak Cihangir Senti'nin Belirlenmesi

Beyoğlu İlçesi sınırları kapsamında bulunan Cihangir Senti, tez çalışmasının bir önceki bölümünde de ifade edildiği gibi, araştırmacılar tarafından sıklıkla “gentrifikasyon” sürecini deneyimlemiş kentsel alanlara örnek olarak gösterilmektedir. Bunun ardında yatan temel neden, Cihangir örneğinde gerçekleşen sosyal ve mekansal değişimin, literatürde tanımlanan “gentrifikasyon” süreci ile birtakım benzerlikler göstermesidir. Cihangir Senti'nde yer alan tarihi konut stoğunun, bu değerli konutların asıl sahipleri tarafından terk edilışinden sonraki süreçte değersizleşmeye başlayıp, gözden düşmesi; ancak daha sonra toplumun bir kesimi tarafından tercih edilmeye başlanıp, yeniden cazibe merkezi haline gelmesi bu benzerlikler kapsamında sayılabilir. Peki gerçekte Cihangir, yurt dışında yaşanan süreçlere benzer bir döngü yaşamış mıdır? Bu bölümden itibaren tez çalışmasında ele alınacak temel soru bu olmakla birlikte, buna eşlik eden diğer sorular da şu şekilde sıralanabilir:

- Arz ve talep yanlısı açıklamalar, Cihangir'de yaşanan süreç için geçerli midir?
- “Gentrifikasyon” sürecinin “pozitif ve negatif” çıktıları, Cihangir'de ne ölçüde, hangi ölçekte görülmüştür?
- Cihangir'de yaşanan süreç, Prag, Society Hill, Prenzlberg ve Harlem'de yaşanan ve “gentrification” olarak tanımlanan süreçle ne gibi benzerlik ve farklılıklar taşımaktadır?
- Cihangir'de gerçekleşen süreçte, yurt dışı örneklerinde olduğu gibi bir devlet teşviği ya da kamusal projeler söz konusu mudur?

İşte bu sorular ve ardında yatan cevaplar, tez çalışması kapsamında Cihangir Senti'nin ele alınmasına sebep olan faktörleri oluşturmaktadır. Tez çalışmasının bu bölümünden itibaren, yukarıdaki sorulara cevap bulunmaya çalışılacak, bunu yaparken de yazılı kaynakların yanı sıra, istatistiki veriler ile alanda yapılan gözlem ve kişisel görüşmelerden faydalanılacaktır.

Tez çalışması kapsamında ele alınan ve Cihangir Senti olarak ifade edilen alan, “Cihangir Mahallesi” ile ona komşu 5 adet mahalleyi kapsamaktadır (Şekil 3.2): Firuzağa, Pürtelaş Hasan Efendi, Katip Mustafa Çelebi, Kılıç Ali Paşa ve Kuloğlu Mahalleleri. Bu 6 mahallenin birarada ele alınmasının sebebi, idari sınırlar



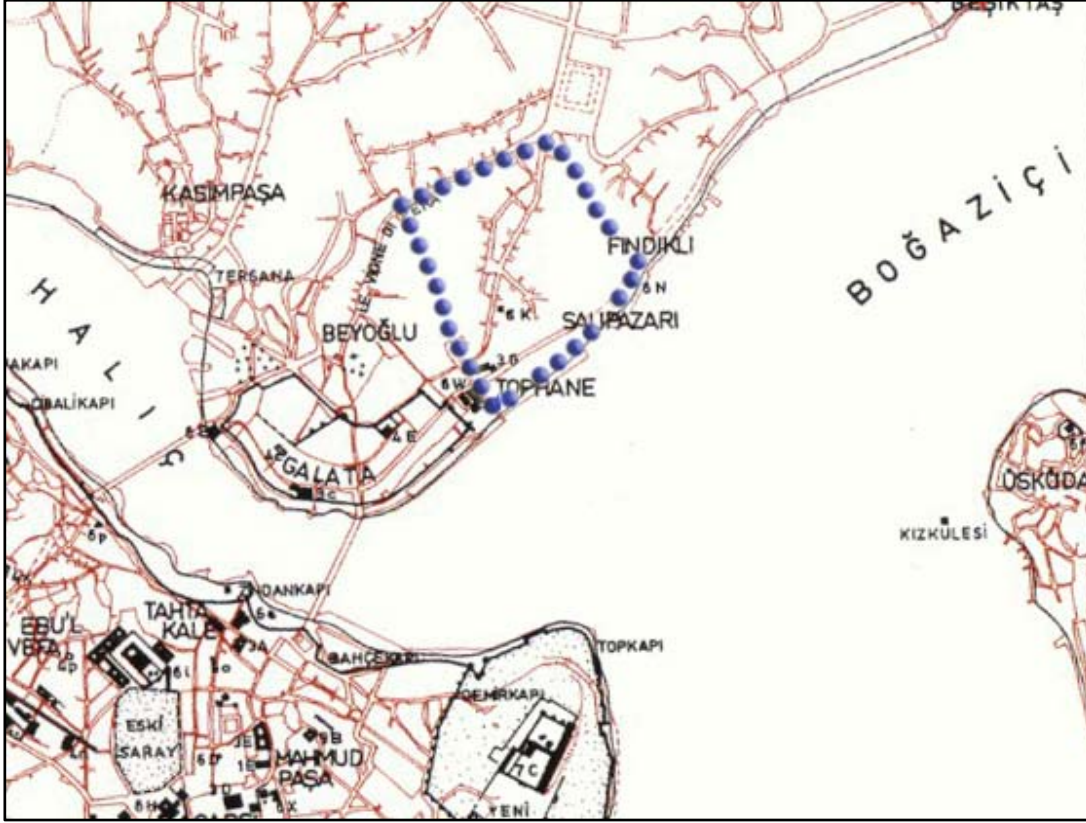
Şekil 3.3 : 2011 tarihli hava fotoğrafı üzerinde Cihangir Semti’ni çevreleyen ve semtin içinden geçen önemli akslar.

Cihangir Semti’nin Boğaz kıyısındaki bu avantajlı konumu, İstanbul Boğazı’na ve hatta Topkapı ve Üsküdar’a açılan manzaralar sunmaktadır ki semti yüzyıllardır yerleşim açısından vazgeçilmez yapan en önemli özelliklerden biri de bu durum olarak sayılabilir.

3.2.2 Cihangir Semti’nin tarihsel süreç içerisinde mekansal ve toplumsal gelişimi

Cihangir, Reşad Ekrem Koçu’nun hazırladığı İstanbul Ansiklopedisi’nde (1965), “İstanbul’un meşhur semtlerinden biri; Tophane’nin arkasındaki bayır üstünün adı” olarak tanımlanmıştır (s. 3564). Koçu, “semtin ismini Kanuni Sultan Süleyman’ın oğlu Şehzâde Cihangir adına yapılan camiden aldığını; mevcut durumda semtin bir kısmının güzel, büyük apartmanlarla dolduğunu ve sakinlerinin çoğunun hâli vakti

çevresinde yarı azınlık, yarı Avrupalı, “Levanten (Perot)” denilen melez bir halk oluşmuştur (Dökmeci ve Çıracı, 1990).



Şekil 3.5 : XV. ve XVI. Yüzyılda Beyoğlu ve Cihangir (Müller-Wiener, 2002).

Beyoğlu’nun gelişmeye başladığı bu dönemde, Cihangir’de sokak dokusu yeni yeni şekillenmektedir. Günümüzde Sıraselviler Caddesi ve Defterdar Yokuşu olarak bilinen sokaklar ile Meclis-i Mebusan Caddesi, XVI. yüzyıl Cihangir’inin ana yolları görünümündedir (Şekil 3.5).

3.2.2.2 Beyoğlu ve Cihangir’e müslüman nüfusun yerleşmesi: XVII. yüzyıl

XVII. yüzyılda Pera (Beyoğlu), günümüzde “İstiklal Caddesi” olarak adlandırılan, o dönemde ise “Grand Rue de Pera” adıyla anılan cadde çevresinde uzanan bir yerleşim alanı görünümündedir. Uzun süre boyunca bağlar ve meyve bahçeleri ile kaplı olan bu alan, Fransa, İngiltere, Venedik, Hollanda ve Cenova Elçilikleri’nin burada yer seçmesi sonucu yabancı tüccarların da bölgeye yerleşmesi ile canlılık kazanmaya başlamıştır (Mantran, 1990). Batıda “Petit Champs Mezarlığı” ile doğuda “İncir Bostanı” Beyoğlu’nu çevrelemekte, yerleşimin merkezinde ise “Balık Pazarı” ile “Galata Sarayı” yer almaktadır (Koçu, 1965).

Kuban (Kuban, 2004), XVII. yüzyılda Pera (Beyoğlu) ve uzantısı Galata'nın İstanbul'daki Avrupa'yı temsil ettiğini, yine de Pera'nın bu dönemde Galata Kulesi ile Galatasaray Ocağı arasındaki birkaç sokaktan oluştuğunu belirtmektedir.

Genim de (Genim, 2004), XVII. yüzyıl Beyoğlu'sunun oldukça küçük bir alana yayıldığını; Galata surları dışında kuzey yönünde uzanan yolun iki tarafı boyunca devam eden yerleşmenin, mezarlıklar ile Kasımpaşa'dan ayrıldığını ve henüz Boğaz'a doğru gelişen kıyı yerleşmeleri ile birleşmediğini ifade etmektedir. Beyoğlu'nun bu yüzyılda kıyı ile bağlantısı, Kumbaracı Yokuşu ile Boğazkesen Vadisi Boyunca Tophane üzerinden sağlanmaktadır (Genim, 2004).

Bu dönemde, Fındıklı, Cihangir ve Kasımpaşa yeni yeni gelişmekte, Cihangir sırtlarında evler, konaklar ve camiler görülmektedir (Dökmeci ve Çıracı, 1990). Beyoğlu ile eş zamanlı büyümesini sürdüren Cihangir; Halveti Tarikatı'nın Cihangiri kolunun kurucusu olan Şeyh Hasan Burhaneddin Cihangiri (ö. 1663) tarafından tesis ettirilen tekkenin gelişmesiyle, yavaş yavaş canlılık kazanmaya başlamış; semtte imar ve iskan faaliyetleri artmıştır (Ergülen, 2010, s. 28). Söz konusu tekkenin, semte gelişi ile birlikte, semtteki sosyal yapı da çeşitlenmeye başlamıştır. Önceki yüzyılda elçilik binalarının yapılması ile semte gelen azınlıkların yanında artık Müslümanlar da semte yerleşmektedir.

3.2.2.3 Avrupalı nüfusun etkisinin artması: XVIII. yüzyıl

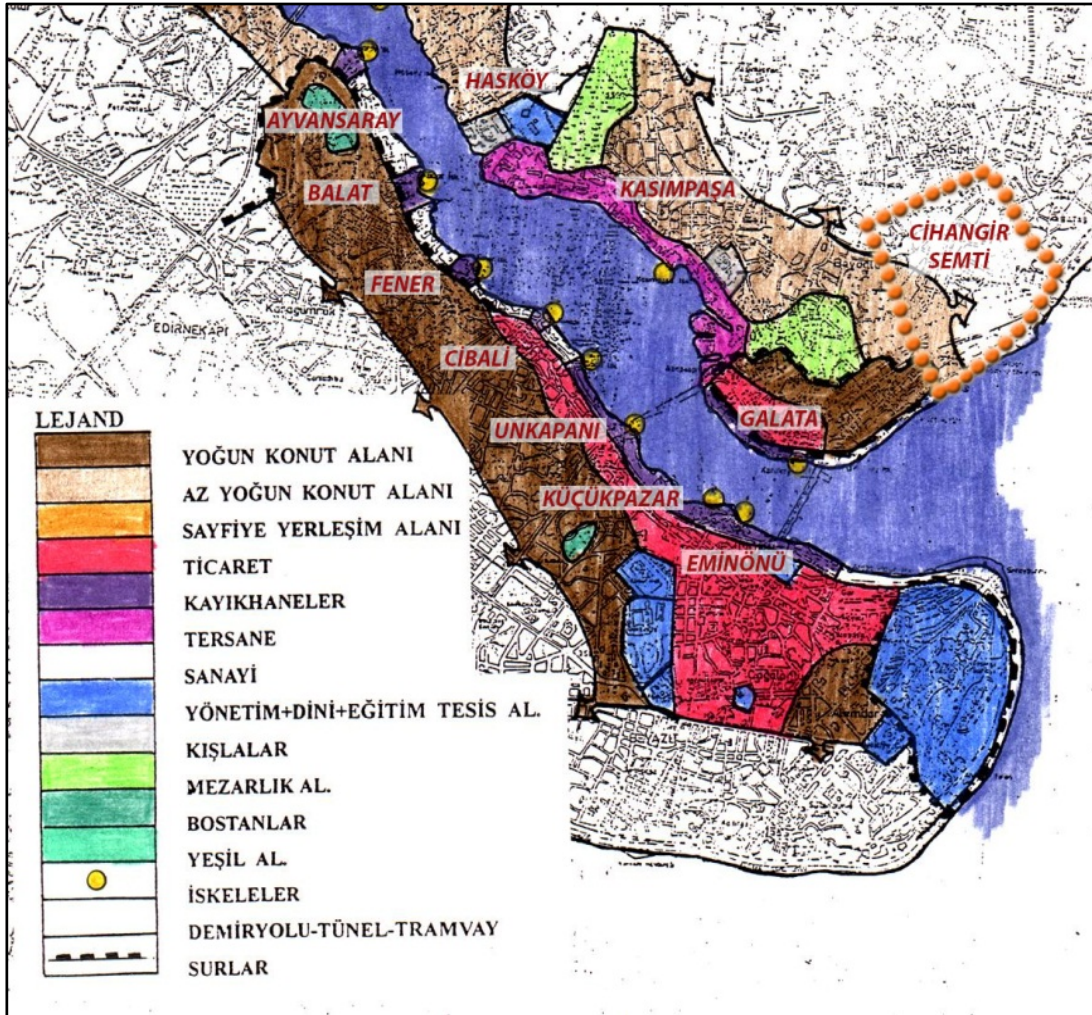
XVIII. yüzyılda Beyoğlu, Kasımpaşa, Tarlabası, Taksim, Firuzağa, Sıraselviler, Kabataş ve Harbiye semtlerini kapsayan büyük bir yerleşim alanı görünümündedir. Kuban, XVII. yüzyıl Pera'sında, Rus, Fransız, İsveç, İngiliz elçilikleri gibi yabancı elçiliklerin mevcudiyetini devam ettirdiğinden bahsetmekte ve yerleşimin, bugünkü Taksim'e kadar uzandığından söz etmektedir (Kuban, 2004).

XVIII. yüzyıl süresince günümüz Beyoğlu İlçesi kapsamında bulunan mahallelerin gelişimi devam etse de, XX. yüzyıla değin Kasımpaşa ve ötesinde büyük bir gelişim gözlenmemiştir. XVIII. yüzyılın Beyoğlu açısından en önemli olayı, Sultan I. Mahmud (1730-1754) döneminde, Taksim sularının şehre dağılımı ile birlikte, Tophane, Salıpazarı, Fındıklı, Kabataş ve Cihangir semtlerinde iskan faaliyetlerinin artmasıdır (Genim, 2004).

XVII. ve XVIII. yüzyıllarda Cihangir, ahşap yapıların yoğun olduğu bir semt görünümündedir. Bu sebeple, İstanbul'un birçok semti gibi, yangınlara maruz kalmış, 1720'de çıkan yangında Cihangir Cami; 1765'te çıkan ve on saat devam eden yangında ise hemen hemen bütün Cihangir yerleşimi yanmıştır (Koçu, 1965).

Gerek Beyoğlu, gerek Cihangir'de çıkan yangınları önlemek amacıyla, İstanbul ve Galata'da yapılacak ev ve dükkanların taş, kil ve kerpiçten yapılması kararı alınmış; bu karar, XVIII. yüzyılda Beyoğlu'nun yapılaşmasını yönlendiren en büyük etken olmuştur (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

XVIII. yüzyılın sonlarına doğru Beyoğlu'ndaki iskan faaliyetleri, gerek sanayi tesisleri gerekse askeri tesisler ile okulların yapımı dolayısıyla hız kazanmıştır (Genim, 2004).



Şekil 3.6 : XVII. ve XVIII. Yüzyıllarda Beyoğlu ve Çevresi Arazi Kullanımı (İBB, 2008).

Ayrıca bu dönemde Avrupalı etkisi artmış; Beyoğlu, Fransa'nın doğudaki ticaret ve diplomasi merkezi haline gelmiştir. Avrupa'nın ekonomik ve kültürel etkisinin bu denli

artması sonucu, Beyoğlu'nun nüfusu da artmış ve yerleşim, Taksim yönüne doğru ilerlemiştir. Bu yüzyılda Beyoğlu'nda inşa edilen yapılar, birkaç elçilik binası hariç ağırlıklı olarak kerpiç ve ahşap iken, İstiklal Caddesi'ndeki yapıların tamamı taş-tuğla ya da zemin katta taş, üst katlarda ahşap malzeme kullanılarak inşa edilmiştir. Beyoğlu sokaklarında fazla dükkan bulunmamakta, yapıların yüksekliği 4 katı geçmemektedir (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

XVIII. yüzyılda Cihangir'in kentsel dokusu da yavaş yavaş şekillenmeye başlamıştır. Bu dönemde gittikçe büyüyen Galata ve Pera bölgesindeki yerleşimin uzantıları, günümüz Cihangir'inin semt sınırlarına ulaşmış vaziyettedir. Bu yüzyılda, Cihangir bölgesinin dolmaya başladığı, yoğunluğu az da olsa konut alanlarının Cihangir yönüne doğru gelişim gösterdiği görülmektedir (Şekil 3.6).

3.2.2.4 Avrupa ile ticari ilişkilerin gelişmesi ve Beyoğlu mekanına yansımaları ile Beyoğlu'nda levantenler ve levanten mimarisi: XIX. yüzyıl

XIX. yüzyıl başında Beyoğlu, ağırlıklı olarak yabancı devletlerin büyükelçilikleri, diplomatlar ve onlara bağlı memurların yerleşim alanı görünümünde olup; yerleşimin nüfusu, yerli gayrimüslimlerden çok, levanten ağırlıklı bir sosyal yapıya sahiptir. Levantenler, başta İtalyan ağırlıklı nüfus olmak üzere, Fransız ve başka Avrupalı milletlerden oluşmaktadır (Genim, 2004). Bu bakımdan, yerleşimin kuruluşundan itibaren etkin olan levantenler, mimari yapının şekillenmesinde de büyük rol oynamıştır.

XIX. yüzyıl başında, bahçeli evleriyle bir banliyö izlenimi veren, tam olarak kentleşmemiş bir yerleşim alanı görünümündeki Beyoğlu, yüzyılın ikinci yarısı itibariyle, dinsel olmayan mimaride, çok katlılığın egemen hale geldiği ilk kentsel çevredir. Beyoğlu'ndaki çok katlılık kâgir yapılarla gerçekleştirilmiş ve sivil mimaride, ahşaptan kâgire geçiş de ilk kez Beyoğlu'nda görülmüştür. Beyoğlu aynı zamanda, yeni inşaat malzemelerinin de ilk uygulama sahası durumundadır (Cezar, 1991).

Bu yüzyılda, bankalar, apartmanlar, tiyatrolar, restoranlar, okullar, tramvay hattı ve İstiklal Caddesi ile Karaköy'ü birbirine bağlayan Tünel ile birlikte Beyoğlu, İstanbul'un kozmopolit yüzünü yansıtmaktadır. Bu yapıya paralel olarak mimariye de, yeni klasikçilik, barok, art nouveau gibi akımlar hakimdir (Kuban, 2004). Bu mimari akımlar, XIX. yüzyılda Kasımpaşa'dan Tophane'ye kadar genişleyen Beyoğlu'nda, özellikle İstiklal Caddesi ve civarında, Avrupalı mimarlarca yapılan elçilik sarayları, kiliseler, konaklar, mağazalar, oteller ile kendini göstermektedir (Eyice, 1980).



Şekil 3.7 : 1836 tarihli Moltke Haritası'nda Beyoğlu ve Cihangir'in yerleşim dokusu (Url-11).

XIX. yüzyılın başında, Sıraselviler ve Cihangir ise, İstanbul'daki zengin yabancıların ve Levantenlerin oturdukları semtler görünümündedirler. Bunun en büyük nedeni, XIX. yüzyılda kurulan devletlerin İstanbul'daki temsilciliklerini bu yörede toplamasıdır. Cihangir Semti bu dönemde, İtalyan mimarların, gözcü yapıtları ile şekillenmiş bir kentsel çevreye sahiptir (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

Sonuç olarak, XIX. yy sonu, Beyoğlu için olduğu kadar Cihangir için de yeni bir mimari üslubun denendiği dönemlerden olmuştur. Bu dönemde, Rum ve İtalyan mimarlar tarafından çok sayıda Art Nouveau tarzı, imzalı (üstlerinde mimarların adlarının yazılı olduğu) binalar inşa edilmiştir. Semtte yoğun bir yerleşimin başlaması da bu apartmanlar sayesinde gerçekleşmiştir (Ergülen, 2010). XIX. yüzyılın son dönemlerinde, Cihangir Semti'nin yerleşim dokusu ve sokakları artık açıkça okunabilmektedir (Şekil 3.7).

3.2.2.5 Beyoğlu'nun merkezi bir fonksiyon kazanması: XX. Yüzyıl

XX. yüzyıl başlarında Beyoğlu yerleşimi kıyı boyunca Kağıthane'den Beşiktaş'a, Galata'dan Şişli'ye kadar yayılmış olmakla birlikte, geleneksel yaşam tarzının devam ettiği kentin diğer bölümlerinin aksine, yürüme mesafesindeki yaşantısı,

sosyal, ekonomik, mimari yapılanması ve Avrupa kentlerine öykünen modern yaşam tarzıyla adeta farklı bir kent görünümündedir (Genim, 2004).

Bu yüzyılda, Beyoğlu'nda Galatasarayı ile Taksim arası önem kazanmıştır. Daha yeni ve çağdaş binaların bu bölgede yapılması ve yeni açılan lüks ticari işletmelerin bölgeyi seçmesinin yanısıra 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması, bu kısmı daha merkezi bir duruma getirmiş ve Beyoğlu'nun en gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde, Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde de çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiş; XIX. yüzyıldaki Neo-Klasik üslup, yerini Art-Nouveau'ya bırakmış ve bölgede bulunan bahçeli konakların apartmana dönüşmesi olasılığı, bölgenin gelişmesini hızlandırmıştır (Dökmeci ve Çıracı, 1990).



Şekil 3.8 : Alman Mavileri'ne Ait Pera-Galata Anahtar Paftası'nda Cihangir Detayı (İBB Arşivi).

Cihangir de, Beyoğlu'ndaki gelişmelere paralel olarak, bu dönemde büyümeye devam etmektedir. Sementin XX. yüzyıl başındaki yerleşim dokusunu, "Alman Mavileri" olarak bilinen, I. Dünya Savaşı başlamadan önce 1914 yılında, bir Alman Şirketi tarafından hazırlanmış haritadan analiz etmek mümkündür (Şekil 3.8).

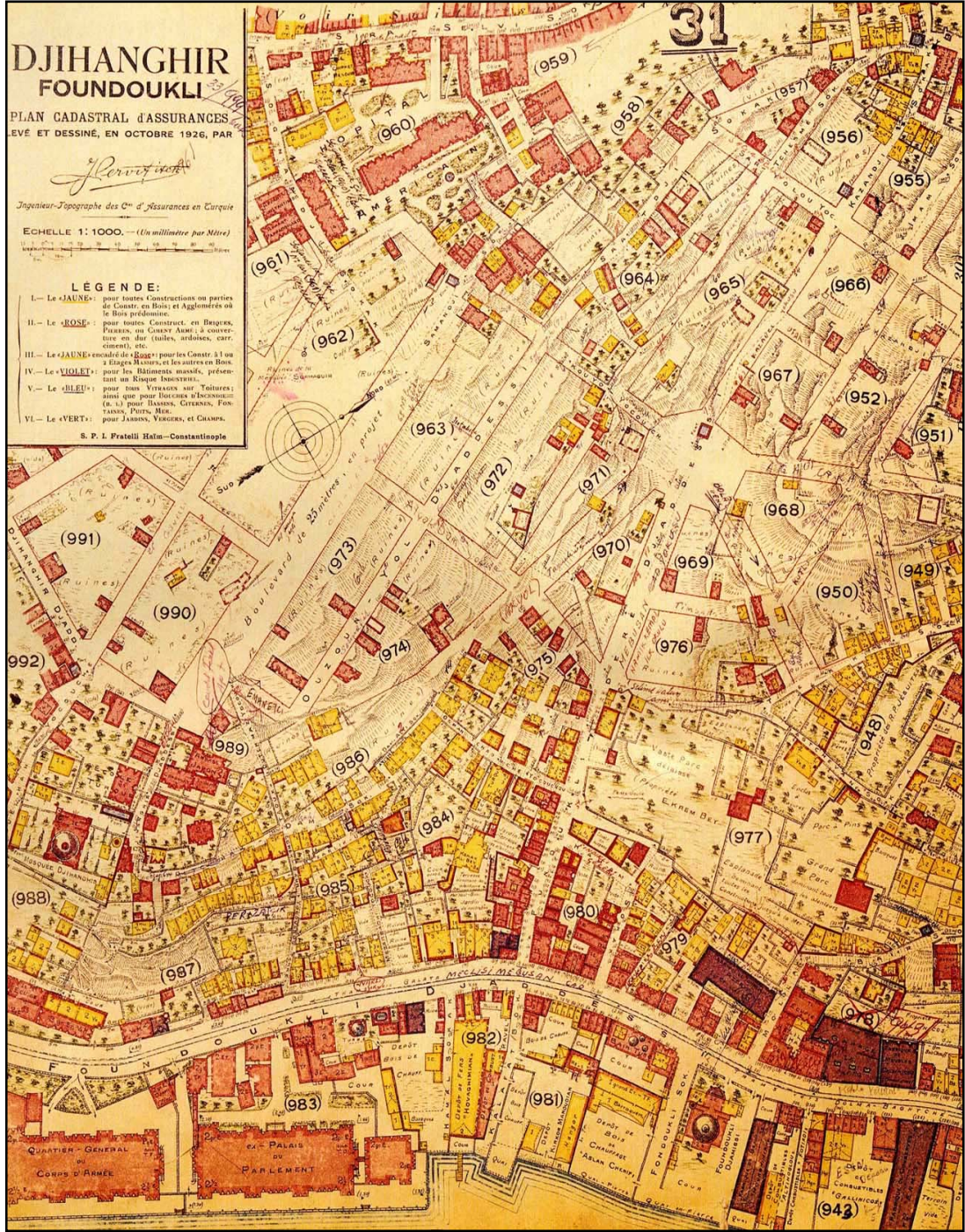
Şekil 3.8’de, “Alman Hastanesi” ve I. Dünya Savaşı’ndan evvel, katolik papazların sörler evi, kimsesizler ile bakıma muhtaç olanların bakımevi olarak kullanılan “Belediye Hastanesi”nin (yakın zamana kadar Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesi’nin bulunduğu alan) yerleşim dokusu içerisindeki büyük fonksiyon alanları olarak göze çarptığı; bölgede çok sayıda kilisenin bulunduğu; Sıraselviler Caddesi’nin bölgenin merkezinde yer alıp kuzeyde Taksim ile bulunduğu; “Grande Rue de Pera” adıyla anılan günümüz İstiklal Caddesi’nin, Sıra Selviler Caddesi ile Taksim’de kesiştiği; yerel doku içerisinde çok sayıda çıkmaz sokağın yer aldığı görülmektedir.

Yine Şekil 3.8’e bakarak, günümüzde Mebusan Yokuşu ile Fındıklı’ya bağlanan Kazancı Yokuşu’nun henüz bir ara sokak görünümünde olduğu söylenebilir. Bugün Cihangir Caddesi ve Pürtelaş Sokak olarak anılan yollar, o dönemde açılmamış olup; günümüz Cihangir’in de önem taşıyan Başkurt Sokak ve Somuncu Sokak gibi birçok sokağın yerinde ise farklı yol izleri bulunmaktadır.

Önceki dönemlerde olduğu gibi, XX. yüzyılda da Cihangir kent dokusu yangınlar sebebiyle değişime uğramıştır. 1916 yılında çıkan yangın tüm ahşap binaları yakıp kül ederken, yangın sebebiyle kagir yapılar da bir hayli hasar görmüştür. Bu tarih Cihangir için adeta milat olmuş, Cihangir’e bir daha ahşap bina yapılmamıştır (Ergülen, 2010).

1920’lerin sonlarındaki Cihangir yerleşim dokusunu ise 1926 tarihli Pervitich Haritası aracılığıyla okumak mümkündür (Şekil 3.9). Bu dönemde Sıraselviler Caddesi’nin iki cephesi de yapılarla dolmuş durumdadır. Kazancı Yokuşu günümüzdeki halini almış, Mebusan Yokuşu ile birleşerek Fındıklı’ya uzanmaktadır. Cihangir Caddesi de ilk defa bu dönemde belirgin biçimde göze çarpmaktadır.

“Alman Hastanesi” ve “Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesi”nin bulunduğu alanlar günümüzdeki durumunu muhafaza etmektedir. Sıraselviler Caddesi boyunca Taksim’e uzanan kısımda ve Cihangir Cami çevresinde yoğun bir yerleşim dokusu göze çarpsa da, bu bölümlerden uzaklaştıkça yapı yoğunluğunun azaldığı görülmektedir (Şekil 3.9).



Şekil 3.9 : 1926 tarihli Pervitch Haritası'nda Cihangir Detayı (İBB Arşivi).

Cihangir, 1930, 1940 ve 1950'lerde, hem Beyoğlu'nda yer alan eğlence sektöründe çalışan alt gelir grubuna dahil kişilerin oturduğu, hem de lüks apartman dairelerinde oturan varlıklı kesimin yer seçtiği; İstanbul'un tanınmış doktorlarının muayehaneleri, özel ve devlet hastanelerinin bulunduğu bir bölge haline gelmiştir (Çelik, 1998).

3.2.2.6 Beyoğlu’nun çöküşü: Gayrimüslim göçü, “Varlık Vergisi Yasası” ve “6-7 Eylül 1955” Olayları

Bu dönemde Beyoğlu ve Cihangir için ilk kırılma noktası 11 Kasım 1942’de yürürlüğe giren ve %70’i İstanbul’dan tahsil edilen “Varlık Vergisi Yasası” olmuştur. %87’si gayrimüslim olan vergi mükelleflerinden borçlarını ödemeyenlere ait işyeri ve evlere ilişkin haciz ve satış işlemleri başlatılmıştır (Satan, 2012). Çoğunlukla gayrimüslim halkın etkilendiği bu uygulama, Beyoğlu’nun sosyal ve ekonomik yapısında değişime yol açan ilk olaydır. Nüfusunun çoğu azınlıklardan oluşan ve ticari faaliyetlerinin neredeyse tamamı yine azınlıkların elinde olan Beyoğlu’ndan, gayrimüslim halkın yavaş yavaş kopuşu bu ilk olay ile başlamıştır.

İkinci önemli olay ise, 1955 yılında gerçekleşen 6-7 Eylül olaylarıdır. Bu olaylar esnasında Kıbrıs nedeniyle Yunanistan’a karşı yapılan gösteriler ile azınlıklara olan saldırı ve yağmalardan payını en çok alan semtlerden biri de Beyoğlu’nun bir mahallesi ve azınlıkların yoğun olarak oturdukları bir bölge olan Cihangir olmuştur. Beyoğlu’nun birçok bölgesinde olduğu gibi Cihangir’de oturan azınlıklar da, canlarını kurtarmanın derdine düşmüş, mallarını, taşınmazlarını, geçmişlerini ve hatıralarını terk etmek zorunda bırakılmışlardır (Ergülen, 2010).

6-7 Eylül 1955 olayları ile Osmanlı İmparatorluğu ve Cumhuriyet’in batıya dönük yüzü tahrip edilmiş, yakılıp yıkılmış; toplumun renkli yüzü yok olurken, aidiyet duygusu yerini kırgınlık ve boş vermişliğe bırakmıştır (Genim, 2004).

Ergülen (2010), “o dönemdeki kimi yaşlıların anlatımına göre polisler, emniyet amirleri ve istihbaratçıların, azınlıklarca terk edilen evlere el koyduğunu; böylece bir karakolda komiserlikten başka geliri olmayan bir devlet memurunun, birdenbire İstanbul’un en mutena semtinde, rüyasında bile göremeyeceği bir apartmanın ve servetin sahibi olduğunu; ayrıca bir kısım apartmanların da kapıcılara, şimdiki deyimle apartman görevlilerine kaldığını” ifade etmiş ve bu el değiştirme sonucunda, 6-7 Eylül zenginlerinin ortaya çıktığını belirtmiştir (a.g.e., s. 51).

Tüm bu terk edişler neticesinde, Cihangir de hem sosyal hem fiziksel açıdan bir yıpranma sürecine girmiştir. 1940 ve 1950’lerde yaşanan olayların ardından, azınlıkların semti terk edişi; bu dönemde Anadolu’dan gelen göçmenlerin semte yerleşmesi ile konut stoğunun el değiştirmesi neticesinde sosyal ve kültürel yapının

değişmesi ve 1980'li yıllara kadar devam eden süreç boyunca alt gelir grubunun bölgeyi tercih etmesi, Cihangir'i gerileme sürecine iten etkenler olmuştur.



Şekil 3.10 : 1960 tarihli Şehir Rehberi Haritaları'nda Beyoğlu ve Cihangir (İBB Arşivi).

Gelir düzeyi düşük grupların Cihangir'e yerleşmesi, yerel yönetimin de semti ihmal etmesine zemin hazırlamış; semtin giderek bakımsızlaşıp, köhneleşmesine ve güvensiz bir kentsel mekan haline gelmesine sebep olmuştur. 1980'li yıllar boyunca da marjinal kesimlere ev sahipliği yapan Cihangir, 1990'lara değin çöküntü alanı kimliğinden uzaklaşamayan bir görüntü çizmiştir (Uysal, 2006).

Ergülen (2010), Cihangir Senti'nin tarihi boyunca yaşadığı değişim/dönüşüm süreçlerini, semtin ismini aldığı Şehzade Cihangir'e benzeterek, tıpkı Şehzade gibi hep sakat, yarım bırakılmış, mahzun ve eksik bir tarafı olduğundan bahsetmiştir.

Ergülen bu eksik tarafı şöyle tanımlamaktadır: “Şehzade Cihangir nasıl ki başka bir kadından doğma ağabeyinin, babası tarafından katledilmesi üzerine iflah olmaz bir acı yaşıyorsa, bu semt de yüzlerce yıldır kendi içinde dökülen kanların, üstünde yaşanan şiddetin, hatta vahşetin acısına tanıklık etmiş, onu sindirmişti” (a.g.e. s. 29). Ergülen semtte yaşandığından bahsettiği acı ve şiddet ile şüphesiz ki azınlıklara karşı güdülen politikalar sonucu vuku bulan olaylara (özellikle 6-7 Eylül olayları) atıfta bulunmaktadır.

3.2.2.7 Beyoğlu ve Cihangir’in Yeni Yüzü: 1980’lerden Günümüze

Cihangir Semti’nin, yukarıda anlatılan sebepler neticesinde gerçekleşen gerileme sürecinin bitişi ve semtte yaşanan kentsel yenilenmenin başlangıcı olarak, Beyoğlu için de büyük bir adım olan İstiklal Caddesi’nin, 1990’ların başında trafiğe kapatılmasını sayabiliriz. Bu kırılma noktası, Beyoğlu’nun yeniden kentin kültür-sanat ve ticaret merkezi konumunu almasını sağlamış; aydın ve entellektüellerin semte geri dönmeye başlamasında büyük rol oynamıştır (Şalgamcıoğlu ve Ünlü, 2011).

Beyoğlu’nun yeniden değer kazanması ve eski konut stoğuna duyulan ilginin artması, Cihangir’i de etkilemiş ve yeniden canlandırma süreci için gerekli adımların atılması yolunda tetikleyici bir unsur olmuştur. Cihangir’e olan ilginin artması ile birlikte yenileme süreci de hız kazanmış ve araştırmacılara göre (Uysal, 2008; İslam, 2009; Ergun, 2004) semtteki “gentrifikasyon” süreci 1990’lar itibarıyla başlamıştır.

Günümüzde Cihangir, yenilenmiş yüzü, tarihi konut stoğu, İstiklal Caddesi ve Beyoğlu’nun yanbaşındaki cazibeli konumu ve sanatçılar ile tanınmış simaların yerleşim yeri olması sebebiyle popülaritesini korumakta ve iskan amaçlı tercih edilmeye devam etmektedir. Tüm bu kullanıcı talebi ve göz önünde olma durumu sebebiyle semt, 1990’lardan günümüze bir değişim süreci yaşamış ve konut fonksiyonunun yanı sıra, ticari fonksiyonların da büyük ölçüde yer seçtiği bir kentsel mekan haline gelmiştir.

Cihangir’e doğru olan bu akın ve ticarileştirme hareketlerinin yoğunluğu, semtte bir sosyal örgütlenmenin de doğmasına sebep olmuş ve 1995 yılında “Cihangiri Güzelleştirme Derneği (CGD)” adı altında bir oluşum kurulmuştur. Semtle ilgili hemen her türlü proje ve sosyal, kültürel aktiviteler ile ilgilenen dernek, semt sakinlerinin kentsel mekanın fiziksel ve toplumsal alanlarında söz sahibi olması bakımından da önem taşımaktadır.

Uysal, Cihangir’de 1990’lar itibariyle yaşanan süreci, konutların yenilenmesi; sokakların temizlenmesi; kamusal hizmetlerin yoğunlaşması; CGD öncülüğünde Cihangir Parkı’nın düzenlenmesi; temizlik-çöp toplama işlerinin düzene sokulması; sanatçı, aydın, mimar vb. semt sakinlerinin kamuoyu ve medya desteğini sağlaması şeklinde aşamalar ile tariflemiş ve sürecin günümüzde de devam etmekte olduğuna dikkat çekmiştir (Uysal, 2006).

Beyoğlu ve Cihangir Senti’nde gerçekleşen bu değişim ve dönüşüm sürecini hazırlayan araçları iki grup halinde incelemek mümkündür. Bunlardan birincisi, planlama araçlarını oluşturan “imar planları”, ikinci ise daha alt ölçekte noktasal müdahaleleri içeren “fiziksel ve işlevsel müdahaleler”dir.

Planlama Araçları: Beyoğlu’nu Kapsayan İmar Planları

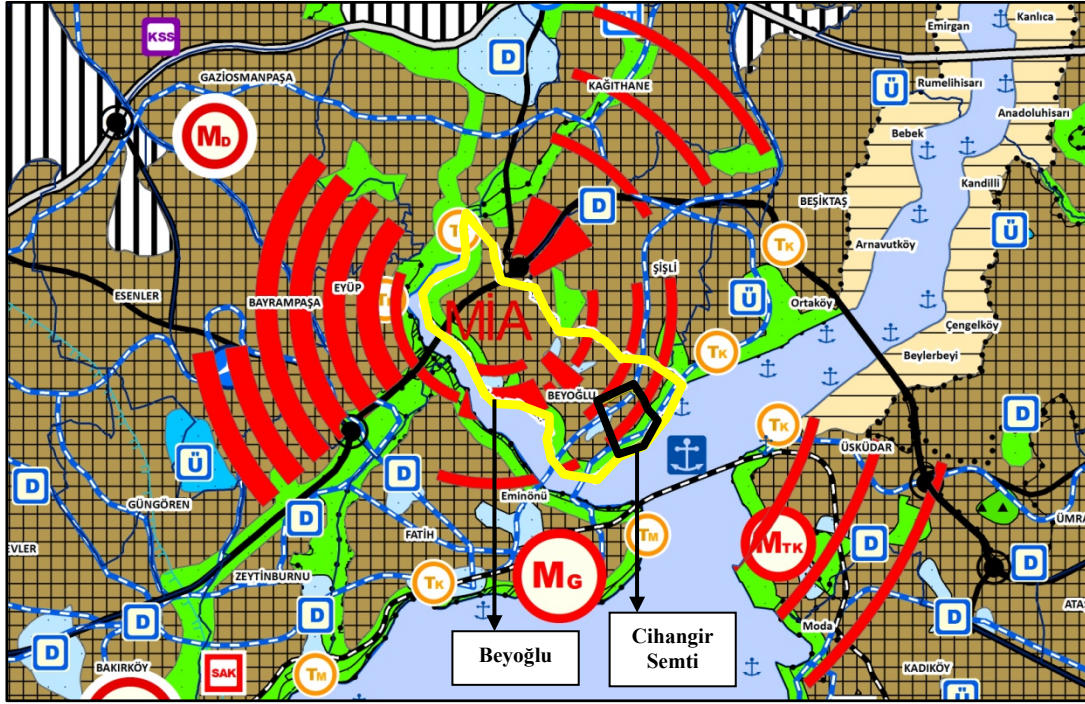
Beyoğlu Kentsel Sit Alanı’nın büyük bir kısmı 1/50.000 ölçekli 29.07.1980 onanlı “İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı”nda ana merkez olarak geliştirilmesi hedeflenen “Merkezi İş Alanı”nda kalmaktadır (İBB, 2008).

1980 Planı’ndan sonra hazırlanan, 15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, tüm İstanbul için olduğu kadar Beyoğlu İlçesi için de önemli üst ölçek kararları getirmiştir. 1/100.000 ölçekli Plan kapsamında Beyoğlu’nun Haliç kıyısı ve İstanbul Boğazı kıyısında kalan kısımları “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları” olarak belirlenmiş olup, İlçe’nin tamamı “Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi” kapsamına alınmıştır (Şekil 3.11).

Çevre Düzeni Planı Raporu’nda (İBB, 2009), Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi, “Merkezi İş Alanı’ndaki fiziksel yapılaşmanın mekana kademeli bir şekilde dağılmasını, işlevsel bütünlüğün ve fonksiyonel erişebilirliğin optimizasyonunu sağlayan, merkezi iş alanı ile bütüncül olarak ele alınması gereken ticaret ve hizmet ağırlıklı alan bütünü” olarak tanımlanmış; bu bölümün, “finans, sigorta, gayrimenkul yatırımı ve danışmanlığı, muhasebe, hukuk danışmanlığı, reklamcılık, mühendislik, mimarlık gibi hizmetleri” kapsayacağı belirtilmiştir.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Tarihi Yarımada” ile birlikte “Geleneksel Merkez” olarak tanımlanan Beyoğlu İlçesi’ne ilişkin olarak Plan Raporu’nda: “Bölgenin tarihselliğinden gelen kimliği, silueti ve tarihi-kültürel dokusuyla uyumlu olmak, konut işlevini tehdit etmemek, işlevsel çeşitlilik ilkesine uymak şartı ile mevcut kültür, turizm, perakende ticaret, büro faaliyetleri, kültür endüstrileri,

yabancı kurum ve kuruluşlarıyla kentin prestij alanı olma fonksiyonu daha nitelikli hale gelerek devam edecektir. Bu alanda, yukarıda belirtilen koşullara uyan üst düzey hizmet faaliyetlerinin de yer alması benimsenmektedir.” ifadeleri yer almaktadır (İBB, 2009). Bu ifadelerden de anlaşılacağı üzere, Beyoğlu’nun “geleneksel merkez” kimliğini oluşturan fiziksel yapısının korunması ancak “hizmet sektörü faaliyetleri” ile işlevsel ve yapısal gelişiminin/dönüşümünün sağlanması üst ölçekli bir plan kararı olarak belirlenmiştir.



Şekil 3.11 : Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Semtî'nin 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu (İBB Planlama Müdürlüğü, 2014).

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Tarihi Yarımada” ile birlikte “Geleneksel Merkez” olarak tanımlanan Beyoğlu İlçesi'ne ilişkin olarak Plan Raporu'nda: “Bölgenin tarihselliğinden gelen kimliği, silueti ve tarihi-kültürel dokusuyla uyumlu olmak, konut işlevini tehdit etmemek, işlevsel çeşitlilik ilkesine uymak şartı ile mevcut kültür, turizm, perakende ticaret, büro faaliyetleri, kültür endüstrileri, yabancı kurum ve kuruluşlarıyla kentin prestij alanı olma fonksiyonu daha nitelikli hale gelerek devam edecektir. Bu alanda, yukarıda belirtilen koşullara uyan üst düzey hizmet faaliyetlerinin de yer alması benimsenmektedir.” ifadeleri yer almaktadır (İBB, 2009). Bu ifadelerden de anlaşılacağı üzere, Beyoğlu'nun “geleneksel merkez” kimliğini oluşturan fiziksel yapısının korunması ancak “hizmet sektörü faaliyetleri” ile işlevsel ve yapısal gelişiminin/dönüşümünün sağlanması üst ölçekli bir plan kararı olarak belirlenmiştir.

Alt ölçekli planlar kapsamında ise, Beyoğlu İlçesi’ni konu eden ilk plan 1954 tarihli Beyoğlu Nazım Planı’dır. Söz konusu Plan sınırları içerisinde, Sötlüce’den Rumelihisarı’na kadar olan alan ile Levent mahallesi ve Mecidiyeköy yer almakta olup, planlama alanı 3400 hektardır (İBB, 2008).

Bu planın ardından, 29.05.1992 onaylı 1/5000 ölçekli I. Etap Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu Plan, Defterdar Yokuşu, Sıraselviler Caddesi, İnönü Caddesi, Gümüşsuyu Caddesi, Meclis-i Mebusan Caddesi ve Necatibey Caddeleri arasında kalan bölgeyi kapsamaktadır. Bu bölge, 1/50.000 ölçekli ve 29.07.1980 onanlı İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı’nda Ana Merkez olarak geliştirilmesi hedeflenen “Merkezi İş Alanı”nda kalmakta olup, 29.05.1992 onaylı 1/5000 ölçekli Plan’da da “M.İ.A” fonksiyonu korunmuştur (İBB, 2008).

18.01.1994 onaylı 1/5000 ölçekli Dolapdere ve Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı ise Beyoğlu İlçesi’nin bir kısmına ilişkin kararlar getirmiştir. Tüm bu 1/5000 ölçekli Planlar’da Beyoğlu’nun “Merkezi İş Alanı” fonksiyonunun devamlılığını sürdürdüğü gözlemlenmektedir.

1950’lerden bu yana Beyoğlu İlçesi kapsamında hazırlanan Uygulama İmar Planları ise şu şekilde sıralanabilir:

- 11.04.1964 onanlı Dolmabahçe-Tophane Planı,
- 09.09.1966 onanlı Dolapdere İmar Planı,
- 15.08.1969 onanlı Tophane-Karaköy Uygulama İmar Planı,
- 10.08.1970 onanlı Karaköy-Azapkapı Uygulama İmar Planı,
- 23.08.1972 onanlı Beyoğlu I.Etap Planı,
- 20.04.1973 onanlı Beyoğlu III.Etap Planı,
- 28.12.1977 onanlı Beyoğlu-Şişhane-Taksim III.Etap İmar Planı,
- 18.09.1990 onanlı Tarlabası-İstiklal Caddesi ve Ulaşım-Kullanım-Koruma Planı.

Beyoğlu İlçesi’nin tamamının, İstanbul I. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kurulu’nun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı Kararı ile “Kentsel Sit Alanı” olarak belirlenmesinden sonra ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 21.05.2009 tarihli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı” hazırlanmıştır. Söz konusu Plan kapsamında Cihangir Semtî’nin kuzeyinde kalan Katip Mustafa Çelebi ve Kuloğlu Mahalleleri’nin büyük bir kısmının “2. Derece Ticaret Alanları”

[illegible]

21.05.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Plan'ın ardından, 21.12.2010 onaylı Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve yapılaşma detayları ayrıntısı ile belirlenmiştir. Ancak, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2011/1094 Esas Numaralı, 25.09.2013 tarihli Kararı ile söz konusu Uygulama İmar Planı'nın dayanağı olan 21.05.2009 tarihli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" iptal edilmiştir. Bu Karar ile, 1/1000 ölçekli Plan Hükümleri de geçersiz hale gelmiştir.

74

Sit Alanı içerisinde kalan söz konusu semtlerde yaşanan değişimin en önemli nedeni olarak gösterilebilir.

Fiziksel ve İşlevsel Müdahaleler

Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Semti'nin 1990'lara kadar devam eden gerileme süreci ve buna bağlı olarak gelişen “fiziksel ile sosyo-kültürel yıpranma”, yerel yönetim ve sivil toplum kuruluşlarının yürüttüğü faaliyetler ile durdurulmaya çalışılmıştır. Bu bölümde, Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Semti özelinde gerçekleştirilen fiziksel ve işlevsel müdahalelere kısaca değinilecektir.

Bu müdahalelerden ilki, 1995 yılında, Cihangiri Güzelleştirme Derneği öncülüğünde “Cihangir Parkı”nın yeniden düzenlenmesidir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında çocuk parkı olması koşuluyla Nuri Demirağ tarafından belediyeye bağışlanan alan, 1983 yılına kadar semt halkı tarafından kullanılan bir açık alan olma özelliğini sürdürmüştü ancak bu tarihte, alanda bulunan ağaçlar katlı otopark yapmak amacı ile kesilmiştir. Parkın doğal zemini yok edilmiş ve altına katlı otopark inşa edilmiştir (Url-12).



Şekil 3.13 : Cihangir Parkı'nın eski günlerinden bir görünüm (Url-12).

Otopark haline getirilen alanın üstü ise toprakla doldurularak park haline getirilmiştir. Uzun yıllar bakımsız kalan park, semt sakinleri ve Cihangiri Güzelleştirme Derneği'nin ortak çalışmaları sonucu, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar, spor sahaları, dinlenme ve toplanma alanlarını kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu haliyle kullanılabilir ve işlevsel bir hal alan Cihangir Parkı'nda 2008 yılında yeni bir inşaat çalışmasına başlanmış; 2010 yılı başlarında parkın

altında inşa edilen katlı otopark son halini almış; buna bağlı olarak park alanında yeni bir düzenleme yapılmıştır (Url-12).



Şekil 3.14 : Cihangir Parkı’ndan güncel görünüm (Kişisel Arşiv, 2014).

2010 yılı başlarında düzenleme çalışmaları tamamlanan parkın güncel hali Şekil 3.14’te yer almaktadır. Mevcut haliyle sert zeminin ağırlıklı olduğu parkta, havalandırma bacaları ve asansör boşlukları da göze çarpmaktadır. Cihangirli tarafından Kasım 2010’da katlı otopark ve üzerindeki peyzaj projesini içeren düzenlemeye karşı dava açılmış; CGD’nin müdahil olarak katıldığı dava neticesinde İstanbul 10. İdare Mahkemesi tarafından iptal kararı verilmiştir (Url-12).

Mahkeme Kararı ardından henüz herhangi bir düzenleme yapılmayan Cihangir Parkı’nın bu haliyle eski görünümünden oldukça uzak olduğu görülmektedir ancak park yine de, üzerinde düzenlenen etkinlikler ile Cihangir sakinlerinin buluşma noktası olma özelliğini sürdürmektedir.

Cihangir’deki bir diğer rehabilitasyon çalışması da Oba Sokak’ta gerçekleştirilmiştir. Beyoğlu Belediyesi Kentsel Tasarım Atölyesi öncülüğünde, 2002 yılında başlayan çalışmalar, bina cepheleri ile döşemelerin yenilenmesi, tescilli yapıların restorasyonu ve cep otoparklarının oluşturulması gibi maddeleri kapsamaktadır (Ağsakallı, 2006). Oba Sokak’ın güncel halinden görünüm Şekil 3.15’te yer almaktadır.

KTA’nın sorumluluğunda olan bir diğer proje ise 2005 yılında Sıraselviler Caddesi’nde yürütülmüştür. Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Senti’nin önemli caddelerinden “Sıraselviler”de kentsel tasarım projeleri hazırlanarak uygulamaya koyulmuş ve bölgede tabela, tente, dış cephe düzenlemelerine yönelik çalışmalar yürütülmüştür (Url-13).



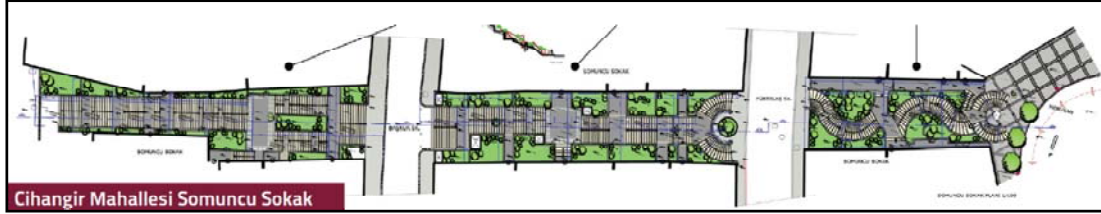
Şekil 3.15 : Oba Sokak’tan bir görünüm (Kişisel Arşiv, 2014).

Cihangir Senti’nde gerçekleştirilen başka bir proje de Beyoğlu Belediyesi’nin ilçe kapsamında yürüttüğü “Güzel Beyoğlu Projesi”dir. Söz konusu proje, Beyoğlu Belediyesi Kentsel Tasarım Atölyesi (KTA) tarafından sürdürülmektedir. Amacı “tarihi dokunun korunması, kent silüetinin iyileştirilmesi, yeni yapıların tarihi dokuya uyumlu yapılması” olarak tanımlanan proje kapsamında Beyoğlu’nda bulunan 3500 binada, proje desteği ve teknik destek sağlanarak, rehabilitasyon çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu proje kapsamında çalışmaları yürütülen bölgeler şunlardır: Talimhane, Meşrutiyet Caddesi, Kızılay Meydanı, İstiklal Caddesi, Bankalar Caddesi, Gümüşsuyu Caddesi, Sıraselviler Caddesi, Tarlabası Bulvarı, Bahriye Caddesi, Boğazkesen Caddesi, Cihangir Bölgesi, İstiklal Caddesi Balık Pazarı, Dolapdere Mobilyacılar Sitesi, Ömer Hayyam Caddesi, Kemankeş Mahallesi, Şişhane Meydanı, Mete Caddesi, Kalyoncukulluğu ve Defterdar Yokuşu (Url-14).

KTA’nın çalışmasını tamamladığı sokaklar arasında ise Serdar-ı Ekrem Sokağı, Galipdede ve Yüksek Kaldırım Caddeleri, Oba Sokak ve Sıraselviler Caddesi bulunmaktadır. KTA tarafından yürütülen proje ile Cihangir Senti’nde yer alan Fırzağa Mahallesi’nde dış cephe boyama kampanyası da başlatılmış ve birçok bina üzerinde uygulanmıştır (Beyoğlu Belediyesi, 2011).

Beyoğlu Belediyesi’nin yürüttüğü bir diğer proje olan “Işıl Işıl Beyoğlu” ise, cadde ve sokakların aydınlatılmasında iyileştirmeyi amaçlamakta, böylece hava karardıktan sonra da sosyal yaşamın devam etmesi ve hırsızlık, gasp gibi olayların önünün kesilmesi

hedeflenmektedir (Url-15). Kentsel Tasarım çalışmalarına ek olarak yürütülen “Estetik Kurul Çalışmaları” ise yeni imar izni alacak yapıların, eski dokuya uyumluluğunu denetlemekte ve Beyoğlu genelinde tarihi dokuya aykırı yapılaşmaları engellemeye çalışmaktadır (Url-16).



Şekil 3.16 : Somuncu Sokak düzenleme projesi (Beyoğlu Belediyesi, 2013).

2013 yılı içerisinde Beyoğlu Belediyesi Etüt ve Proje Müdürlüğü’nün yürüttüğü kentsel tasarım çalışmaları kapsamında Beyoğlu’nda 7 sokakta analiz ve tespit çalışmaları yapılarak, söz konusu sokaklara ilişkin kentsel tasarım projeleri üretilmiştir.

Tasarım projelerinin amacı, sokaklardaki taşıt ve yaya trafiğini düzenli ve akıcı hale getirmek; sokakların fiziksel yapısındaki işlevsel ve görsel bozuklukların rehabilitasyonunu sağlamak ve peyzaj dokusu ile kent mobilyalarını yeniden düzenlemektir (Beyoğlu Belediyesi, 2013).



Şekil 3.17 : Alçakdam Sokak düzenleme projesi (Beyoğlu Belediyesi, 2013).

Projesi hazırlanan sokaklardan ikisi Cihangir Mahallesi’nde yer almaktadır. Bunlar “Somuncu Sokak” (Şekil 3.16) ve “Alçakdam Sokak”tır (Şekil 3.17).

3.3 Bölüm Sonucu

Beyoğlu ve Cihangir Semti, tarihi yüzyıllar öncesine dayanan ve bu zaman içerisinde geçirdiği mekansal, sosyal değişimler nedeniyle birçok araştırmaya konu olan kentsel alanlardır. Bu araştırma konulardan biri de, araştırmacıların son yıllarda yoğunlaştığı “gentrifikasyon” sürecidir.

Beyoğlu'nun İstanbul içerisindeki merkezi konumu; yüzyıllar öncesine dayanan, çok katmanlı sosyal yapısı ile yoğrulmuş tarihi ve bu sosyal çeşitlilik neticesinde oluşmuş zengin mimari dokusu günümüze kadar hem konut, hem de ticaret ve eğlence sektörü için cazip bir alan olarak varlığını sürdürmesini sağlamıştır. Beyoğlu'nun en bilindik semtlerinden Cihangir de, bu mimari ve sosyo-kültürel zenginlikten payını fazlasıyla almıştır.

Beyoğlu ve Cihangir, tarihleri boyunca, devingen bir sosyal yapıya sahip olmuşlardır. Elçilik binalarının Beyoğlu'na taşınması ile azınlık grupların yerleşim yeri haline gelen Beyoğlu, uzun yıllar boyunca gayri-müslim ağırlıklı sosyal yapısını korumayı başaramamıştır. Bu sosyal yapı, fiziksel çevreyi de etkilemiş ve XVII. yüzyıldan, XIX. yüzyıla değin, levanten mimarisi, aralarında Cihangir'in de bulunduğu Beyoğlu semtlerinde kendini göstermeyi başaramamıştır. XX. yüzyıl ile birlikte, Beyoğlu ve Cihangir'in sosyal yapılanması, iki önemli eşik ile karşılaşmıştır: 1942 Varlık Yasası ve 6-7 Eylül 1955 Olayları. Bu iki eşik, Beyoğlu ve Cihangir'in sosyal yapısında geri dönülemez değişiklikler yaratmış, azınlık grupların alanı terk etmesine sebep olmuştur.

Azınlıkların, yüzyıllardır evleri bildikleri alanları, geri dönmek üzere terk etmesi, İstanbul'a yoğun göçün yaşandığı 1960'lara denk gelince, kaçınılmaz son gerçekleşmiş ve kent merkezindeki bu gözde konutlar, düşük gelirli göçmenlerce mesken tutulmuşlardır. Bu noktadan itibaren Beyoğlu'nun birçok noktasında olduğu gibi Cihangir'de de fiziksel ve sosyal yıpranma süreci başlamıştır. 1980'lere değin devam eden sürece, bu sefer de marjinal gruplar eklenmiş, sosyal yapıda meydana gelen bu kritik geçişler, bakımsızlaşma ve itibarsızlaşma sürecinin hızlanmasına sebep olmuştur.

İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılmasının da etkisiyle, 1990'ların başında Cihangir, aydınlar, sanatçılar ve profesyonel meslek gruplarına mensup bireyler tarafından daha çok tercih edilmeye başlanmıştır. Gerek bireysel gerekse sivil toplum kuruluşları bazında yapılan çabalar ve popüler kimliklerin medya ilgisini de çekmesi ile semt, bir yeniden canlandırma sürecine girmiştir. Bu süreç sadece fiziksel yapıyı değil, sosyal yapıyı da değiştirmiş; fiziksel ve sosyal mekan birbiri ile iç içe geçen döngüler eşliğinde değişime/dönüşüme uğramıştır. Ayrıca bu süreçte, üst ölçekli plan kararları ile Beyoğlu ve Cihangir'in "merkezi iş alanı" ve "geleneksel merkez" olma özellikleri korunmuş; alt ölçekte ise yerel yönetim tarafından fiziksel çevrenin kalitesinin

arttırılması amacıyla “Güzel Beyoğlu” gibi çeşitli projeler yürütülmüş ve belirli sokaklarda kentsel tasarım projeleri gerçekleştirilmiştir.

Özetle, Beyoğlu ile Cihangir’in sahip olduğu mimari, tarihi ve sosyo-kültürel zenginlik, zaman zaman fiziksel ve sosyal anlamda gerileme dönemleri yaşasa da kentsel mekana kazandırdığı değer ile kullanıcı taleplerinin ilgi odağı olmayı başarmıştır. Günümüzde de Cihangir, halen yoğun kullanıcı ilgisi ile karşılaşan, sadece mimari zenginliği bol konutları ile değil, sokakları, dükkanları, kafeleri ve eğlence mekanları ile de gözde bir semt konumundadır.

4. GENTRİFİKASYON SÜRECİNİN KRİTERLERİ VE CİHANGİR SEMTİ ÖZELİNDE İRDELENMESİ

Bu bölümde amaç, tezin temel sorusu olan “Cihangir’de yaşanan sosyal ve fiziksel değişim, literatürde yer alan ve dünyada birçok kentte gerçekleşen ve sosyal bir sorun olarak görülen ‘gentrifikasyon’ süreci ile örtüşmekte midir?” sorusuna cevap bulmaktır. Bu amaca ulaşmak için ilk olarak, literatür araştırması sonucunda elde edilen veriler doğrultusunda “gentrifikasyon sürecinin kriterleri” ortaya konulacak; ikinci aşamada ise, Cihangir Semti Mahalleleri’nin bu kriterlere uyup uymadığı sorgulanacaktır.

Bu aşamalardan sonra, “gentrifikasyon süreci kriterleri”nin, Cihangir Semti Mahalleleri tarafından deneyimlenip deneyimlenmediği konusunda hipotezler ortaya çıkacağı öngörülmektedir.

4.1 Gentrifikasyon Süreci’nin Kriterleri

Tez çalışmasının 2. Bölümü’nde yer alan literatür araştırmaları ve bu kapsamda incelenen kent örnekleri neticesinde, “gentrifikasyon” sürecine ilişkin olarak 3 ana başlıktan söz etmek mümkündür:

- **Nüfus Değişimi:** Literatür araştırmaları ve incelenen kent örnekleri neticesinde, “gentrifikasyon” sürecini yaşamış kentsel alanlarda, “yerinden edilme” ve “ticarileştirme”ye bağlı olarak toplam nüfusta azalma görüldüğü belirlenmiştir. Buna ek olarak, alt gelir grubunun alanı terk edip, üst gelir grubunun alana yerleşmesi ile nüfusun yapısında farklılaşma olduğu; “gentrifiyer”lerin alana gelişi ile genç nüfusta ve üniversite mezunu sayısında artışın meydana geldiği tespit edilmiştir.
- **Konut Piyasası’ndaki Değişimler:** Gentrifikasyon sürecini deneyimleyen kent örneklerinde ve sürece ilişkin literatürde, tarihi konut stoğunda gerçekleşen “yenilenme” sonucunda taşınmazların kira ve satış değerlerinde artış meydana geldiği belirlenmiştir.

- Ekonomik Değişim: Örnek kentlerin hemen hepsinde, “gentrifikasyon” süreci sonucunda “gentrifiyer”lerin (türkçe literatürde kullanıldığı şekli ile soylulaştırıcıların) yer seçtiği görülmüş; bunun da beyaz yakalı çalışan ve kentsel mekanda yer alan hizmet birimi sayısında artışı (iş yeri sayısında artış) beraberinde getirdiği gözlemlenmiştir.
- Yapılı Çevre Faktörü: Örnek olarak incelenen tüm kent dokularında ve süreci inceleyen literatür araştırmalarının ortaya koyduğu faktörler arasında, kent merkezine yakınlık ve/veya “tarihi konut stoğu” sahipliliği yer almaktadır.

Gentrifikasyon kriterleri belirlenirken, tez çalışmasının ikinci bölümü boyunca yapılan literatür çalışmaları neticesinde ortaya çıkan veriler ve yukarıda ifade edilen 3 ana başlık temel alınarak, “gentrifikasyon” kriterlerine son şekli verilmiştir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 : Literatür araştırması sonucunda belirlenen gentrifikasyon kriterleri ve verilerin elde edileceği kaynaklar.

Gentrifikasyon Süreci Kriterleri	Veri Kaynağı
Nüfus Yapısındaki Değişimler	
1. Toplam nüfusta azalma.	TÜİK, 2000, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012.
2. Genç nüfus oranında artış (20-35 yaş arası).	TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012.
3. Üniversite mezunu oranında artış.	TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011.
Konut Piyasasındaki Değişimler	
4. Emlak kira değerlerinde artış.	REIDIN, 2007-2014
5. Emlak satış değerlerinde artış.	REIDIN, 2007-2014
Ekonomik Yapıdaki Değişimler	
6. Ticari birim (hizmetler sektörüne ilişkin faaliyetler) sayısında artış.	DİE Sanayi ve İşyerleri Sayımı Verileri, 2002; http://www.beyoglurehberim.com İnternet Sitesi.

Çizelge 4.1’de ifade edilen kriterler, “gentrifikasyon” süreci ile doğrudan ilintili olan ve süreci yaşamış kentlerin deneyimlediği etmenlerdir. Cihangir Semti’nde “gentrifikasyon” sürecinin gerçekleşip gerçekleşmediği sorusuna cevap bulmak için söz konusu kriterlerin, Cihangir Semti Mahalleleri için de geçerli olup olmadığı,

ilerleyen bölümlerde, sayısal veriler vasıtasıyla incelenecektir. Bu inceleme esnasında, sayısal verilerin yanısıra yazılı kaynaklar, alanda yapılan gözlemler ve semtte yapılan kişisel görüşmelerden de faydalanılacaktır.

Gentrifikasyon Kriterleri’ni Cihangir Senti kapsamında incelemeyen önce Cihangir Senti’nin tarihi konut stoğuna değinilecektir. Sentiin sahip olduğı yapılı çevrenin durumunu incelemek, “gentrifikasyon” kriterlerinin inceleneceğı kentsel çevrenin niteliğini anlamak bakımından faydalı olacaktır.

4.2 Cihangir Senti’nin Sahip Olduğı Tarihi Konut Stoğı

Kentsel geçmişı XVI. yüzyıla uzanan Beyoğlu İlçesi’nin tamamı İstanbul I. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kurulu’nun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararıyla “Kentsel Sit Alanı” olarak belirlenmiştir. Cihangir Senti de, “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı” kapsamında kalmakta olup, çok sayıda tescilli yapıyı barındırmaktadır.

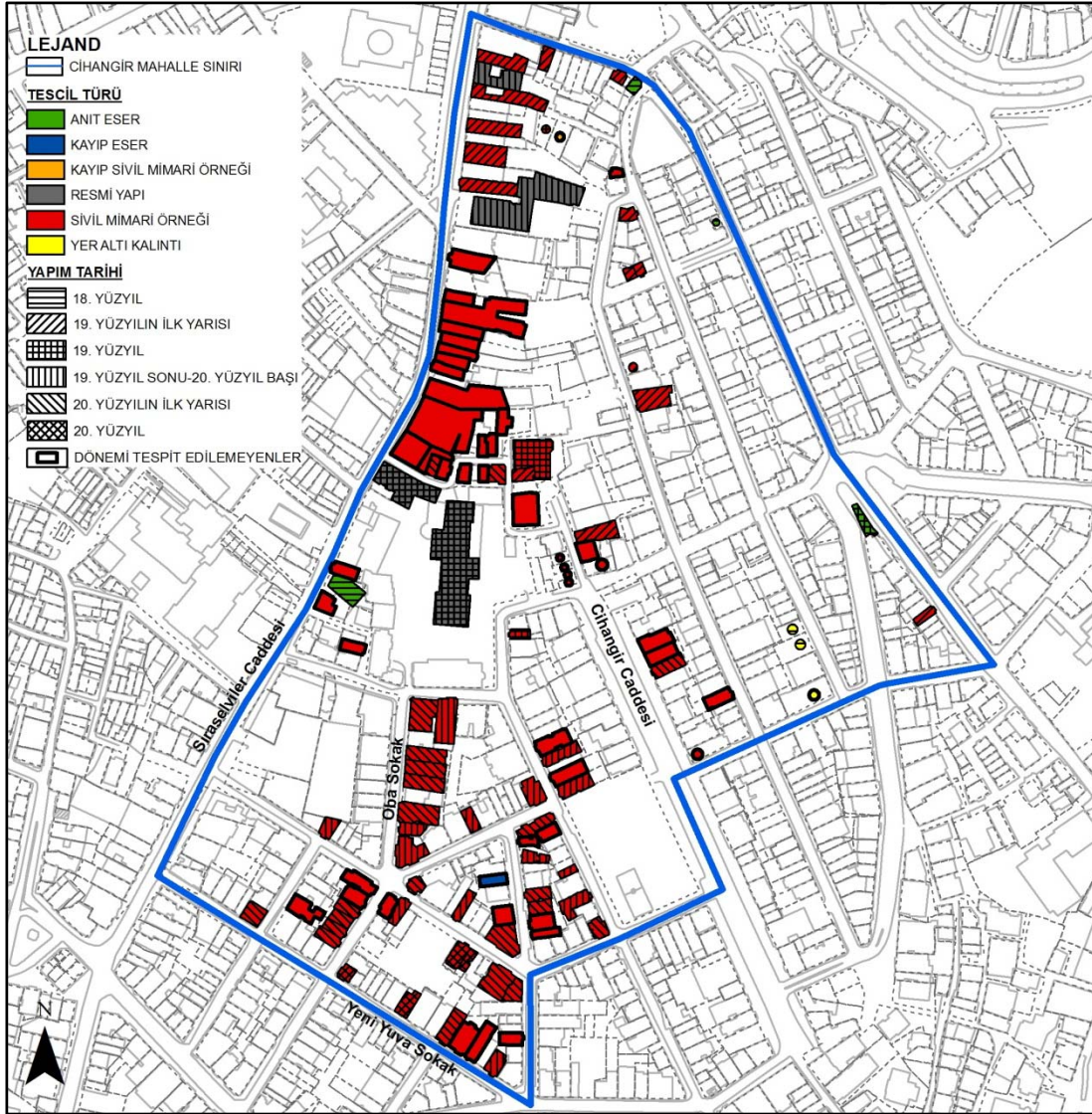
“Gentrifikasyon” sürecini yaşayan ve tez çalışması kapsamında değerlendirilen dünya kentlerinin hepsi, süreci “tarihi kentsel çekirdek” ya da “koruma zonu” olarak belirlenen kentsel alanlarda deneyimlemişlerdir. Söz konusu kentsel dokular, süreç öncesinde köhnemiş ve yıpranmış durumda iken, kentsel yaşama adapte olamayarak çöküş sürecine girmiş kısımlardır. Ancak tarihi dokuları ve merkezi konumları, kullanıcılar için cazibesini yitirmedeğinden, söz konusu kent örnekleri önce “kentsel yenileme” ve/veya “yeniden canlandırma” daha sonra ise “gentrifikasyon” sürecini deneyimlemişlerdir.

Gerek tez çalışmasının literatür kısmında yer alan bilgilerden, gerekse incelenen örnek kentlerden çıkarım yaparak, kent merkezine yakın konumdaki “tarihi konut stoğı”nın, “gentrifikasyon” sürecinin girdilerinden biri olduğı ve süreç sonunda alana yerleşen kişiler olarak tanımlanan “gentrifiyer”ler için en cazip noktayı oluşturduğı söylenebilir.

Bu bağlamda, “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı” içerisinde bulunan Cihangir Senti’ndeki yapı stoğunun “tescil durumu” ve “yapım dönemi”ni incelemek ve böylece sentiin, XVI. yüzyıldan itibaren başlayan tarihinden bu yana, yangınlar ve yıkımlardan korunmayı başarabilmiş, “tarihi konut stoğı”nın varlığını belirlemek, “gentrifikasyon” sürecinin izlerini sürebilmek adına büyük önem taşımaktadır.

4.2.1.1 Cihangir Mahallesi

Cihangir Mahallesi’nde toplamda 117 adet tescilli eser bulunmaktadır. Cihangir Mahallesi’nde yer alan yapıların “Tescil Durumu”, 6 sınıf halinde, Şekil 4.1’de incelenmiştir. Tescilli yapıların büyük çoğunluğu “sivil mimari örneği” olmakla birlikte, mahalle sınırları içerisinde az sayıda anıt eser de bulunmaktadır.



Şekil 4.1 : Cihangir Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu (İBB Planlama Müdürlüğü’nden Alınan Verilerle ArcGIS ortamında üretilmiştir).

Ağırlıklı olarak mahallenin batı ve güney kısımlarında, Sırselvililer Caddesi boyunca ve Yeni Yuva Sokak ile Oba Sokak civarında yoğunlaşmış olan tescilli yapı stoğunun büyük bir bölümü XIX. yüzyıl ile XX. yüzyılın başında inşa edilmiştir. Bu dönemler aynı zamanda, tarihçe bölümünde de ifade edildiği üzere, Beyoğlu ve Cihangir’de levanten nüfus ve levanten mimarisinin etkilerinin yoğun olarak görüldüğü dönemlerdir.



Şekil 4.2 : Cihangir Caddesi (solda) ve Oba Sokak (sağda) üzerindeki tescilli yapılardan bir görünüm, 2014 (kişisel arşiv).

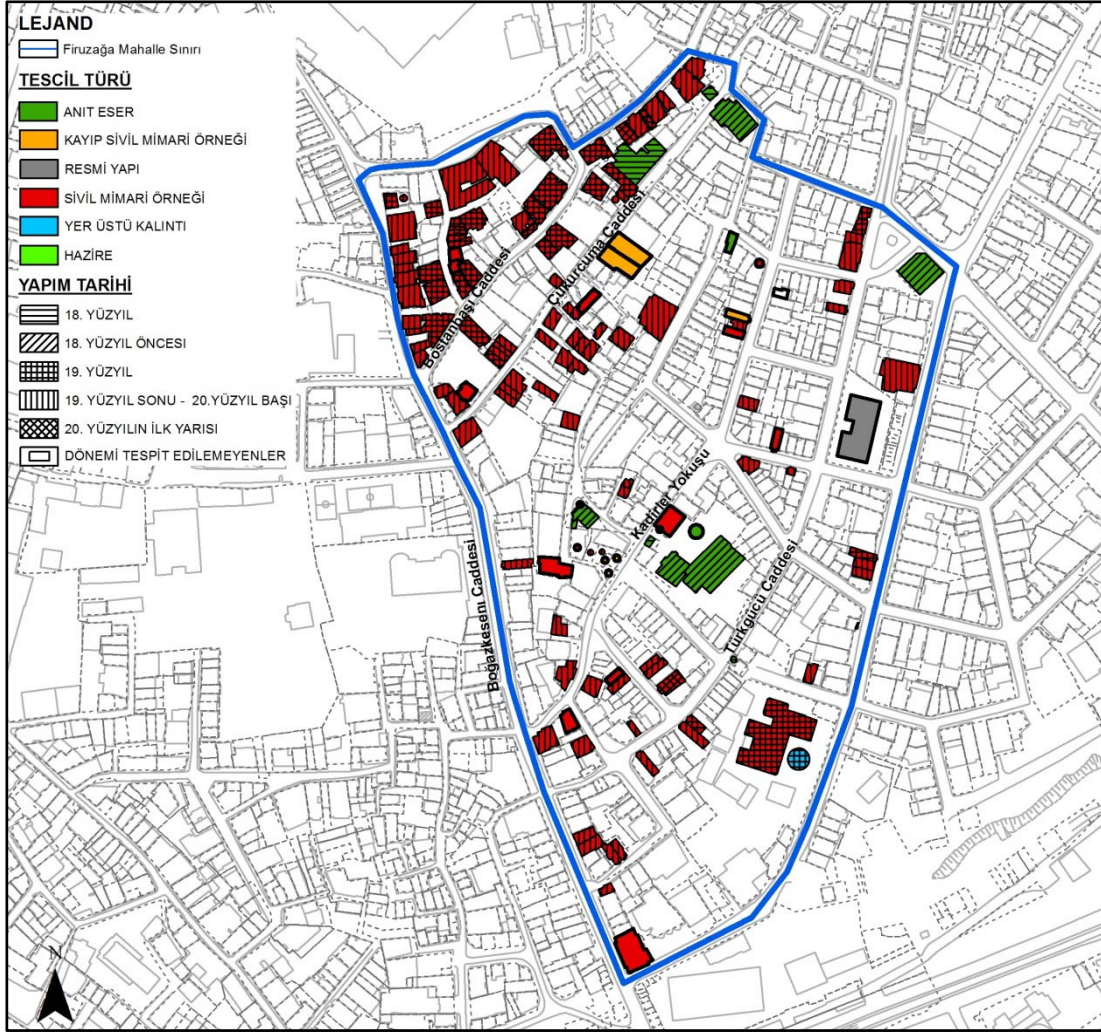
Dolayısı ile, günümüz Cihangir’inin sahip olduğu tescilli yapı stoğunun büyük bölümü, levanten nüfusun etkin olduğu XIX. yüzyıl sonları ile XX. yüzyıl başlarında inşa edilmiştir.

4.2.1.2 Firuzağa Mahallesi

Firuzağa Mahallesi’nde toplamda 147 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Firuzağa Mahallesi’nde yer alan yapıların “Tescil Durumu”, 6 sınıf halinde, Şekil 4.3’te incelenmiştir. Mahallede yer alan tescilli yapıların büyük çoğunluğu “sivil mimari örneği” olmakla birlikte, mahalle sınırları içerisinde, aralarında çok sayıda cami ve Firuzağa İlkokulu binasının da bulunduğu 14 adet de anıt eser yer almaktadır.

Firuzağa Mahallesi’nde yer alan tescilli eserler ağırlıklı olarak, Çukurcuma Caddesi, Bostanbaşı Caddesi ve Boğazkesen Caddesi üzerinde yoğunlaşmışlardır. Anıtsal eserler ise Kadirler Yokuşu ile Türkgücü Caddesi boyunca ve bu caddeler arasında kalan sokaklar üzerinde bulunmaktadır.

Geçmiş XVIII. yüzyıl öncesine kadar uzanan tarihi konut stoğunun büyük bir bölümü, XIX. yüzyıl başı ile XX. yüzyıl sonlarına tarihlenmektedir ki bu dönem, bir önceki bölümlerde de ifade edildiği üzere Beyoğlu ve Cihangir Semti’nde levanten mimarisi uygulamalarının ağırlık kazandığı dönemdir.



Şekil 4.3 : Firuzağa Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu (İBB Planlama Müdürlüğü'nden Alınan Verilerle ArcGIS ortamında üretilmiştir).

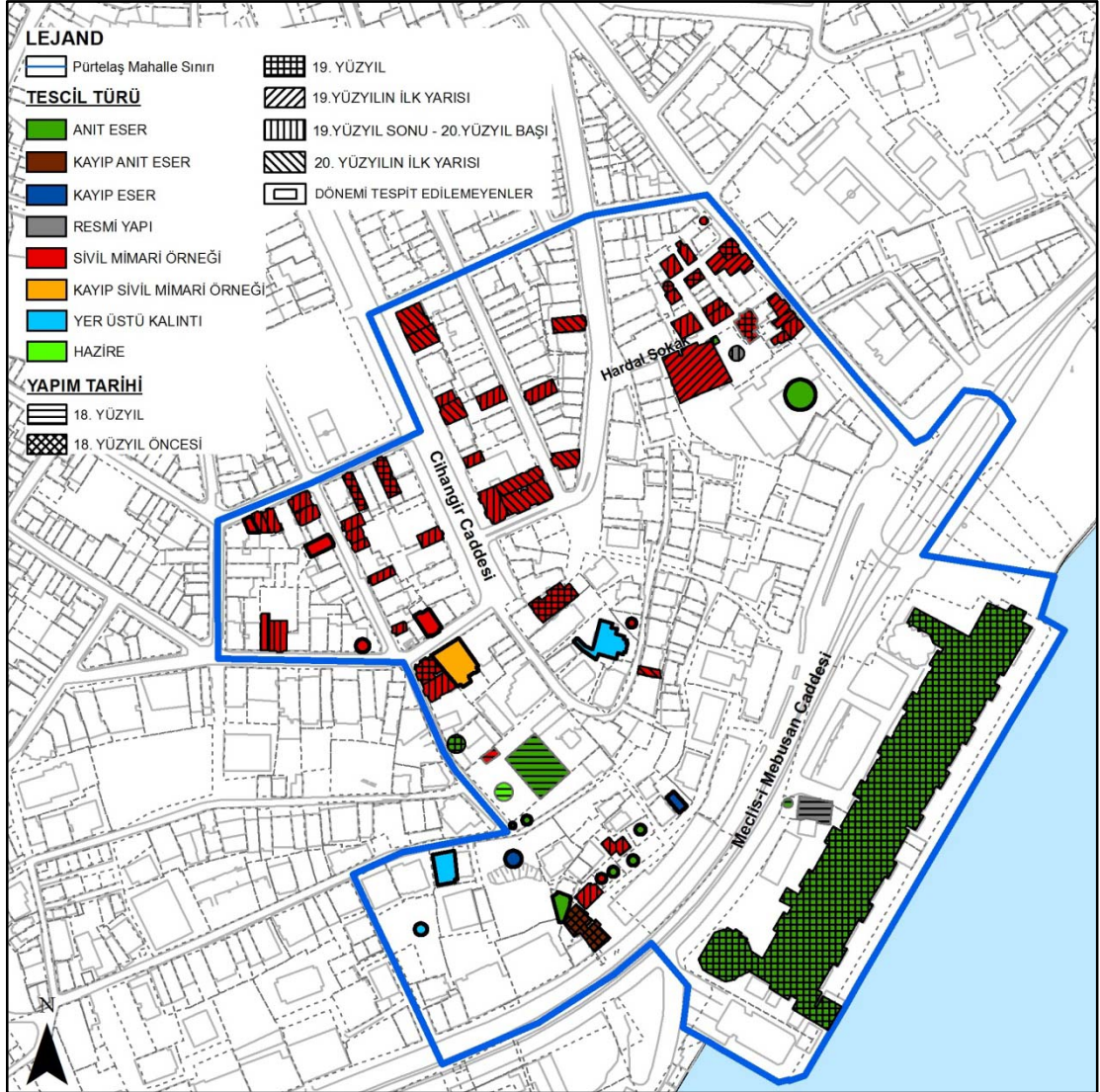
Tüm bu bilgiler ışığında, Firuzağa Mahallesi'nde yerleşim tarihinin, Beyoğlu'nda elçiliklerin kurulduğu XVII. yüzyıl dönemine kadar uzandığı görülmektedir.



Şekil 4.4 : Çukurcuma Caddesi ve caddenin başlangıcındaki tescilli yapılara bakış, 2014 (kişisel arşiv).

4.2.1.3 Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi

Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’nde toplamda 78 adet tescilli yapı bulunmakta olup, bu yapıların “Tescil Durumu”, 6 sınıf halinde, Şekil 4.5’te incelenmiştir.



Şekil 4.5 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu (İBB Planlama Müdürlüğü’nden Alınan Verilerle ArcGIS ortamında üretilmiştir).

Bu mahallede de, tescilli yapıların büyük çoğunluğu “sivil mimari örneği” olmakla birlikte, mahalle sınırları içerisinde 12 adet de anıt eser bulunmaktadır. Cihangir Mahallesi’nden başlayarak, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’ne uzanan Cihangir Caddesi ve Mebusan Yokuşu’na bağlanan Hardal Sokak etrafında yoğunlaşmış olan tescilli yapı stoğu, Cihangir ve Firuzağa Mahalleleri’ne benzer şekilde, ağırlıklı olarak XIX. yüzyıla tarihlenmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’ndeki tescilli yapı stoğu da, yine levanten mimarisinin ve azınlıkların etkili olduğu dönemde şekillenmiştir.

Cihangir Senti'ne ismini veren ve semtteki en önemli anıt eserlerin başında gelen “Cihangir Cami”nin yanısıra, Meclis-i Mebusan Caddesi üzerindeki MSGSÜ binası da Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4.6 : Cihangir Cami, 2014 (kişisel arşiv).

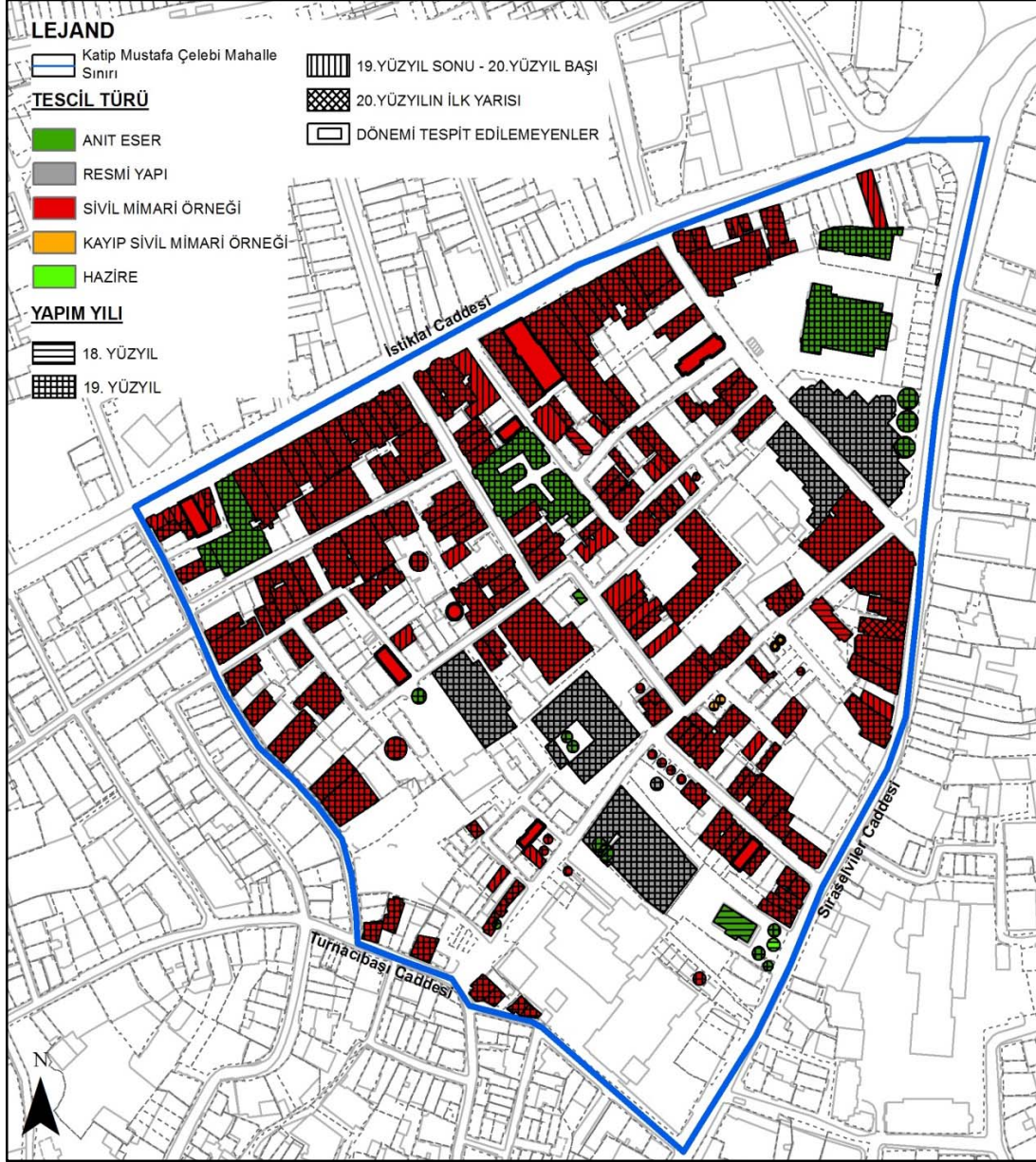
Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi de sahip olduğu yapı stoğunun niteliği ve yapım dönemi bakımından, Cihangir ve Firuzağa Mahalleleri'ne benzer bir tablo çizmektedir.



Şekil 4.7 : Lenger Sokak'tan bir görünüm, 2014 (kişisel arşiv).

4.2.1.4 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi

Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'ndeki tescilli yapı stoğu, daha önce incelenen üç mahalleden çok daha yoğun bir görüntü çizmektedir. Mahallede toplam 230 adet tescilli yapı bulunmakta olup, söz konusu yapıların “Tescil Durumu”, 6 sınıf halinde, Şekil 4.8’de incelenmiştir.



Şekil 4.8 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu (İBB Planlama Müdürlüğü'nden Alınan Verilerle ArcGIS ortamında üretilmiştir).

Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde de, tescilli yapılar ağırlıklı olarak “sivil mimari örneği” olup; mahalle sınırları içerisinde, büyük bölümünü günümüzde hala varlığını sürdürmekte olan azınlık okullarına ait binaların oluşturduğu, 20 adet de anıt eser bulunmaktadır.

Sıraselviler Caddesi ve İstiklal Caddesi arasında yer alan sokaklar boyunca uzanan tescilli yapı stoğu, ağırlıklı olarak XIX. yüzyıla ve XIX. yüzyıl sonu ile XX. yüzyıl başına tarihlenmektedir. Bu da, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'ndeki kentsel dokunun, Cihangir, Firuzağa ve Pürtelaş Hasan Efendi Mahalleri'ne benzer bir tarihsel, kültürel ve mimari süreç içerisinde oluştuğuna işaretir.

Sonuç olarak, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi de, XVIII. yüzyıl ile XX. yüzyıl arasındaki zaman dilimine tarihlenen tarihi yapı stoğunun niteliği ve yoğunluğu bakımından, önceki bölümlerde incelenen Cihangir, Firuzağa ve Pürtelaş Hasan Efendi Mahalleleri'ne benzer bir görüntü çizmektedir.

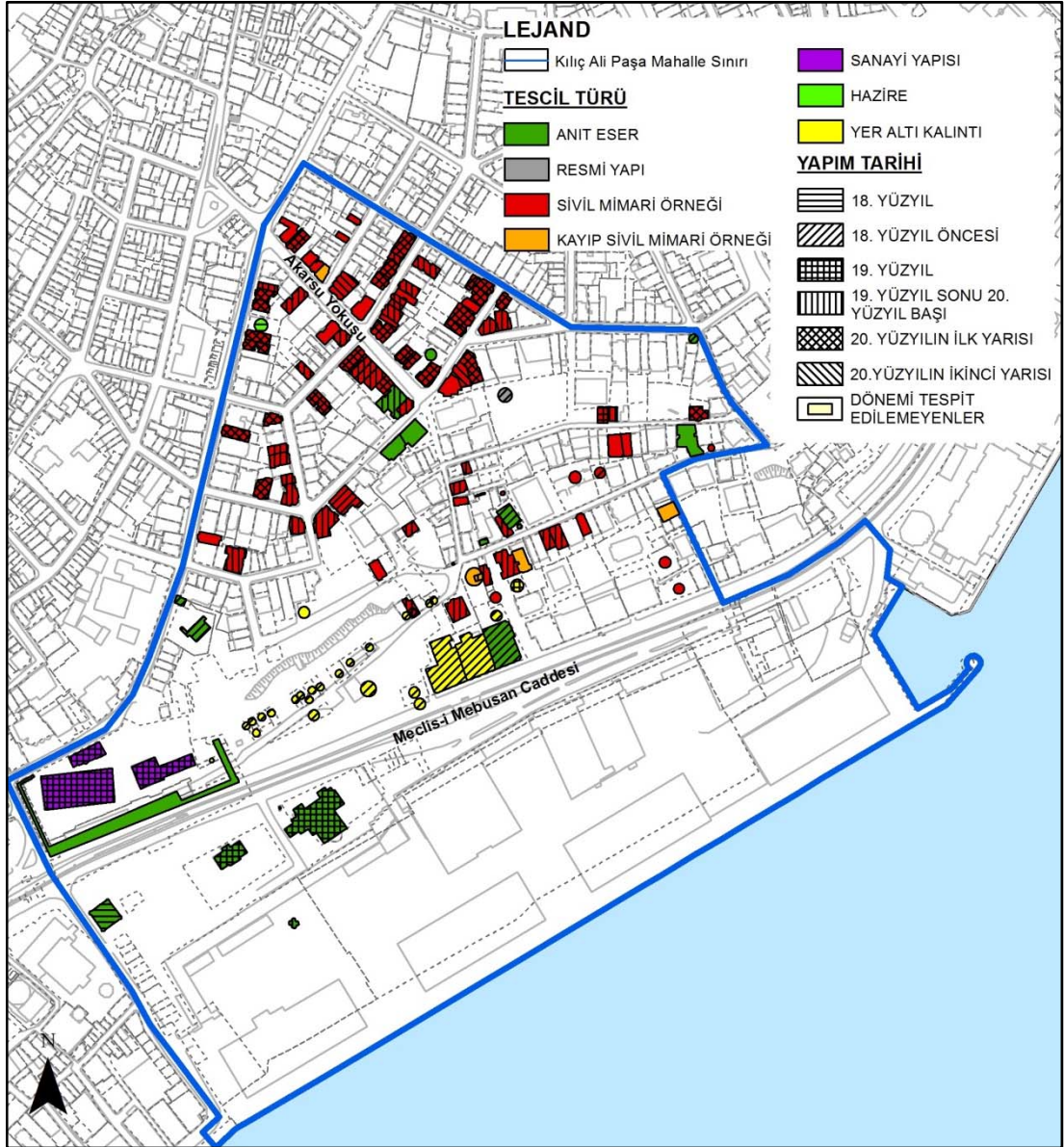


Şekil 4.9 : Katip Mustafa Çelebi ve Kuloğlu Mahalleleri arasında kalan Turnacıbaşı Caddesi'nden bir görünüm, 2014 (kişisel arşiv).

4.2.1.5 Kılıç Ali Paşa Mahallesi

Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nde toplamda 142 adet tescilli yapı bulunmakta olup, söz konusu yapıların “Tescil Durumu”, 6 sınıf halinde, Şekil 4.10'da incelenmiştir. Bu mahallede de, önceki bölümlerde incelenen dört mahallede olduğu gibi, tescilli yapılar ağırlıklı olarak “sivil mimari örneği”dir ancak mahalle sınırları içerisinde, günümüzde Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Kültür ve Sanat Merkezi olarak kullanılan Tophane-i Amire binasının da bulunduğu 20 adet anıt eser bulunmaktadır.

Taktaki Yokuşu'ndan başlayarak, Akarsu Yokuşu ile devam eden ve Tophane-i Amire'ye kadar uzanan sokaklar boyunca yayılmış olan tescilli yapı stoğu, üç farklı yüzyıldan izler taşımaktadır: XVIII. yüzyıl, XIX. yüzyıl ve XX. yüzyıl. Bu durumda, Kılıç Ali Paşa Mahallesi'ndeki kentsel dokunun, Cihangir, Firuzağa, Pürtelaş Hasan Efendi ve Katip Mustafa Çelebi Mahalleri'ne benzer bir mimari dokuya sahip olduğu, ek olarak da XVII. yüzyıl ve XX. yüzyıl mimarisinden etkilenen yapıları barındırdığı görülmektedir.



Şekil 4.10 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu (İBB Planlama Müdürlüğü'nden Alınan Verilerle ArcGIS ortamında üretilmiştir).

Kılıç Ali Paşa Mahallesi, sivil mimari örneği yapıların yanısıra, Meclis-i Mebusan Caddesi boyunca uzanan Tophane-i Amire, Tophane Kasrı ve Nusretiye Cami gibi anıtsal mimari örneklerini de barındırmaktadır.



Şekil 4.11 : Akarsu Yokuşu’nda binalar ve yokuşun Sıraselviler Caddesi ile kesiştiği nokta (sağ alt), 2014 (kişisel arşiv).

Sonuç olarak, Kılıç Ali Paşa Mahallesi de diğer mahallelere benzer bir kentsel kimlikle karşımıza çıkmaktadır.

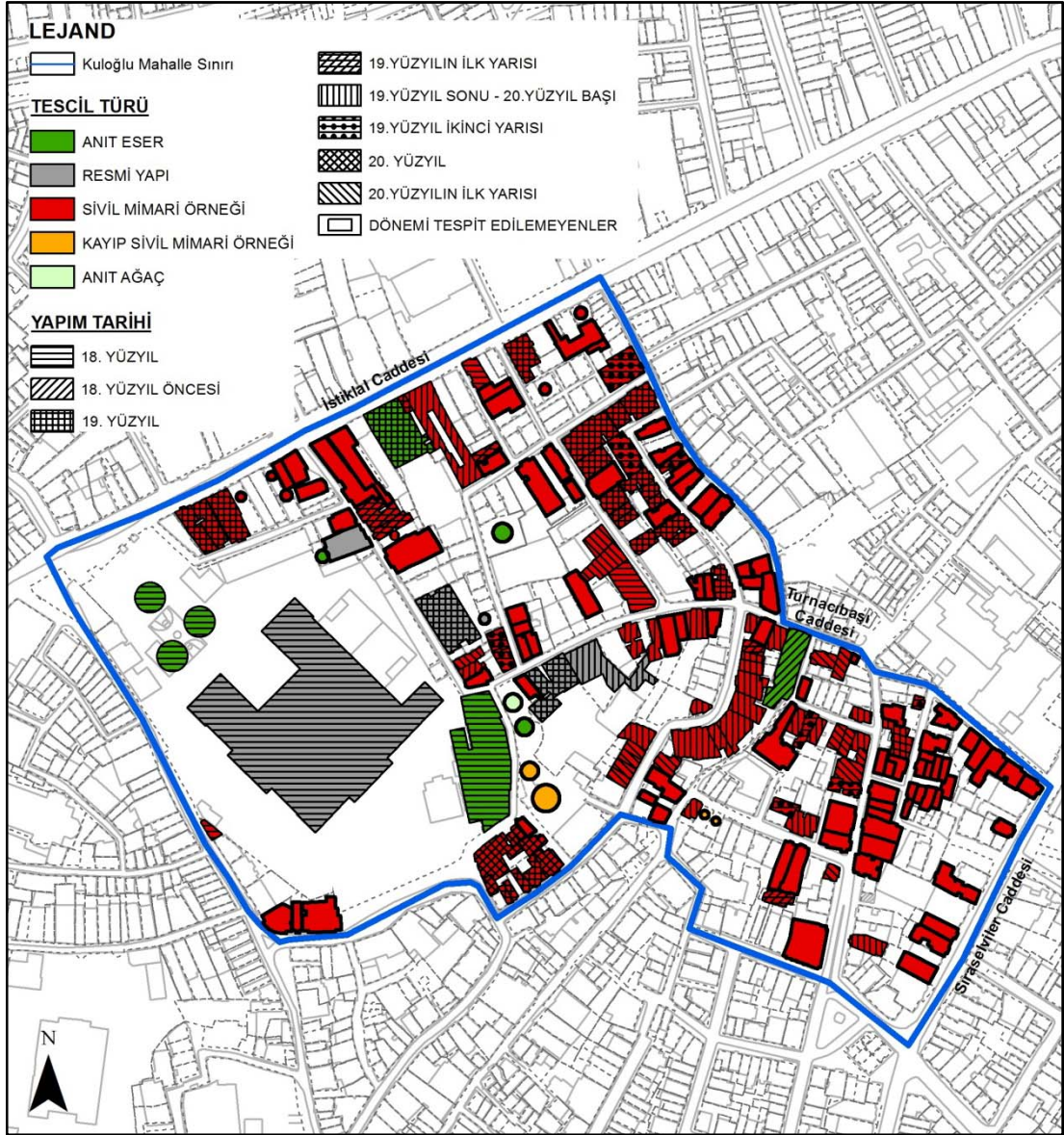
4.2.1.6 Kuloğlu Mahallesi

Kuloğlu Mahallesi’nde toplamda 202 adet tescilli yapı bulunmakta olup, mahallede yer alan yapıların “Tescil Durumu” 6 sınıf halinde, Şekil 4.13’te incelenmiştir.



Şekil 4.12 : Turnacıbaşı Caddesi’nin Kuloğlu Mahallesi’nde kalan kısmından görünüm, 2014 (kişisel arşiv).

Kuloğlu Mahallesi'nde de, tescilli yapılar ağırlıklı olarak “sivil mimari örneği” olmakla birlikte, mahalle sınırları içerisinde, aralarında Galatasaray Lisesi ve Ağa Hamamı'nda bulunduğu 9 adet anıt eser yer almaktadır.



Şekil 4.13 : Kuloğlu Mahallesi Tescilli Yapı Stoğu (İBB Planlama Müdürlüğü'nden Alınan Verilerle ArcGIS ortamında üretilmiştir).

Mahallede yer alan tescilli yapı stoğu, Turnacıbaşı Caddesi boyunca devam ederek Sıraselviler'e kadar uzanmakta ve XVIII. yüzyıl, XIX. yüzyıl ve XX. yüzyıl olmak üzere üç döneme tarihlenmektedir.

Görüldüğü gibi Kuloğlu Mahallesi, gerek Sıraselviler Caddesi ve İstiklal Caddesi arasındaki merkezi konumu, gerekse yüzyıllar boyunca biriktirdiği mimari ve kültürel geçmişiyle önceki bölümlerde incelenen beş mahalleye benzer bir yapı stoğuna sahiptir.

4.3 Cihangir Senti'nde Gentrifikasyon Kriterleri'nin İrdelenmesi

Bu bölümde, Cihangir Senti Mahalleleri ve Beyoğlu İlçesi, “gentrifikasyon süreci kriterleri” doğrultusunda sırasıyla incelenecek ve kriterlerin, hangi mahallede ne ölçekte görüldüğü ortaya konulmaya çalışılacaktır. Bu inceleme sırasında, söz konusu kentsel mekanlardaki sosyal ve ekonomik değişimin boyutlarını anlayabilmek amacıyla İstanbul’a ait sayısal veriler de ortaya konularak, üç farklı ölçekteki kentsel alan arasında karşılaştırma yapılacaktır. Bu noktada amaç, tezin temel sorularına cevap verebilmek ve Cihangir’de yaşanan süreci ana hatlarıyla ortaya koymaktır.

4.3.1 Kriter 1: Toplam Nüfusta Azalma

“Gentrifikasyon” sürecinin temel göstergelerinden ilki, “yerinden edilme” sonucunda ortaya çıkan “toplam nüfusta azalma”dır. “Gentrifikasyon”un gerçekleştiği tüm kentlerde “yerinden edilme” görülmüş ve süreç sonunda gerçekleşecek sosyal dönüşüm ve bununla birlikte meydana gelen yer değiştirme hareketleri neticesinde, daha küçük ailelerin alana yerleştiği gözlemlenmiştir. Yerinden edilen nüfusun yerine gelen küçük aileler ile hanehalkında meydana gelen bu azalma da, toplam nüfusta azalmayı beraberinde getirmiştir.

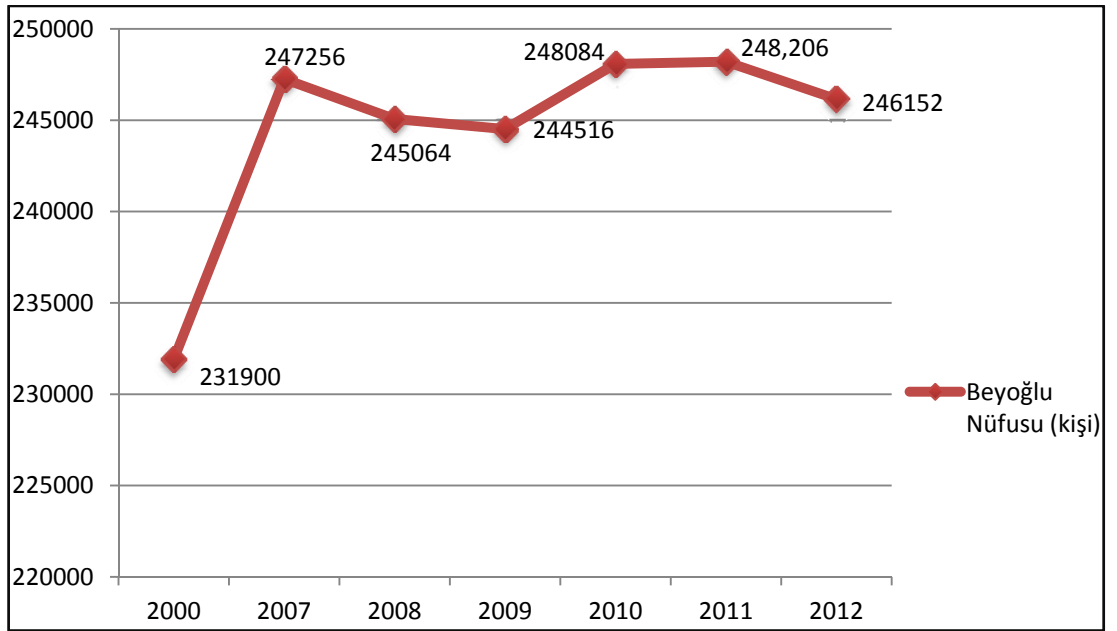
Çizelge 4.2 : İstanbul ve Beyoğlu nüfuslarının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl	Toplam Nüfus (kişi)	
	İstanbul	Beyoğlu
2000	9.044.859	231.900
2007	12.573.836	247.256
2008	12.697.164	245.064
2009	12.915.158	244.516
2010	13.255.685	248.084
2011	13.624.240	248.206
2012	13.854.740	246.152

“1 nolu kriter” ilk olarak, İstanbul ve Beyoğlu İlçesi genelinde tartışılacak; birinci adımda, İstanbul ve Beyoğlu İlçe bütününde gerçekleşen nüfus değişimi irdelenecektir. İkinci adımda ise, Cihangir Senti’nde yer alan altı mahallenin nüfuslarındaki değişim ele alınacak ve incelenecektir. İstanbul ve Beyoğlu İlçesi’nin

2000-2012 yılları arasındaki nüfus değişimi Çizelge 4.2’de verilmiştir. Çizelge 4.2’de görüldüğü gibi: 2000-2012 yılları arasında İstanbul nüfusu sürekli bir artış göstermiştir. 2000-2007 yılları arasında yaklaşık 3.500.000 kişilik bir nüfus artışı görülmüş; 2007-2012 yılları arasında bu artış azalan bir ivmeyle devam etmiştir.

İstanbul’a benzer şekilde Beyoğlu İlçesi’nin toplam nüfusu da 2000-2012 yılları arasında artış göstermiş olmakla birlikte, nüfus değişiminde belirli bir rutinden bahsetmek mümkün değildir. Özellikle 2000-2007 yılları arasında Beyoğlu İlçe nüfusunda ciddi bir artış söz konusudur. 2000-2007 yılları arasında 15.356 kişi artan ilçe nüfusu, 2007-2008 aralığında 2192 kişi, 2008-2009 aralığında ise 548 kişi azalma göstermiş; 2009 yılında ise tekrar yükselişe geçerek, 2010 yılına kadar olan süreçte 3568 kişi artış göstermiştir. 2010-2011 aralığında hemen hemen değişmeyen ilçe nüfusunun, 2011-2012 yılları arasında 2054 kişi azaldığı görülmektedir (Şekil 4.14).



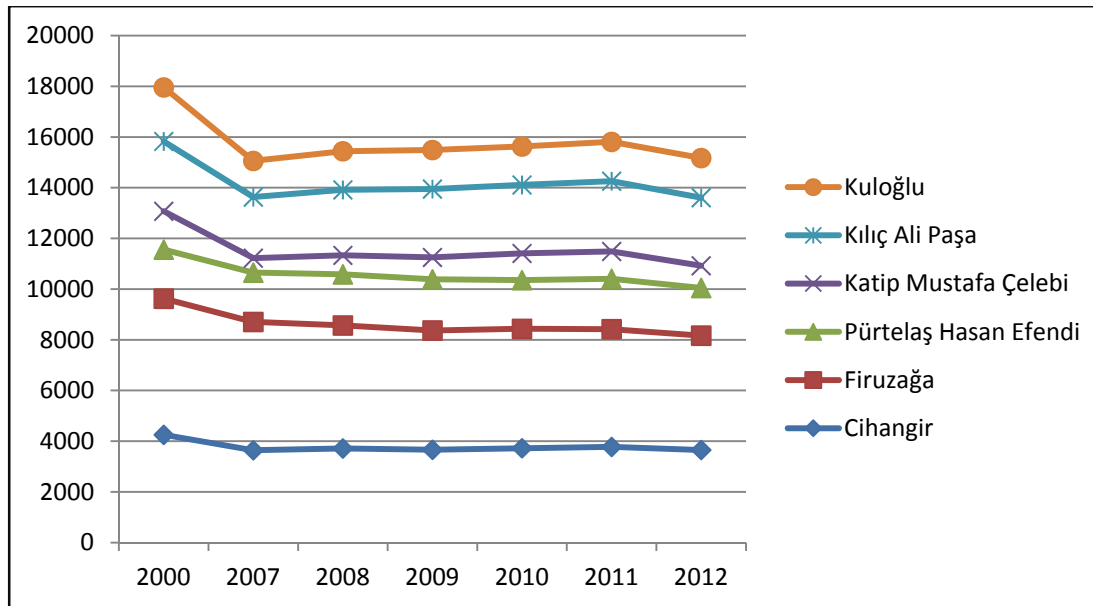
Şekil 4.14 : Beyoğlu İlçesi nüfusunun yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012).

Sonuç olarak, 2000-2012 yılları arasında İstanbul İli ve Beyoğlu İlçesi’nde nüfus artışı gözlemlenmiştir. Cihangir Senti Mahalleleri nüfuslarında, 2000-2012 yılları arasında ne gibi bir değişim olduğu Çizelge 4.3’te yer alan sayısal veriler vasıtasıyla belirlenmiştir.

Çizelge 4.3 : Cihangir Semti Mahalleleri'nin toplam nüfusları
(TÜİK, 2000, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012).

Mahalle Adı /Yıl	Toplam Nüfus (kişi)						
	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Cihangir	4252	3641	3714	3662	3722	3774	3653
Firuzaga	5372	5066	4854	4705	4714	4646	4512
Pürtelaş Hasan Efendi	1933	1944	2016	2019	1919	1987	1882
Katip Mustafa Çelebi	1515	572	749	865	1054	1078	875
Kılıç Ali Paşa	2754	2409	2582	2698	2702	2774	2686
Kuloğlu	2132	1426	1525	1539	1515	1550	1563

Çizelge 4.3'te yer alan verilerden şu sonuçlara ulaşmak mümkündür: Cihangir, Firuzaga, Pürtelaş Hasan Efendi, Katip Mustafa Çelebi, Kılıç Ali Paşa ve Kuloğlu Mahalleleri'nin toplam nüfusları 2000-2012 yılları arasında azalmıştır; 2000-2012 yılları arasında, Cihangir Mahallesi'nin nüfusu 599 kişi, Firuzaga Mahallesi'nin nüfusu 860 kişi, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nin nüfusu 51 kişi, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nin nüfusu 640 kişi, Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nin nüfusu 68 kişi ve Kuloğlu Mahallesi'nin nüfusu 569 kişi azalmıştır; nüfus azalmasının en yüksek olduğu mahalle Firuzaga iken, onu Katip Mustafa Çelebi, Cihangir ve Kuloğlu Mahalleleri izlemektedir; nüfus azalmasının en düşük olduğu mahalleler ise Pürtelaş Hasan Efendi ve Kılıç Ali Paşa mahalleleridir.



Şekil 4.15 : Cihangir Semti Mahalleleri nüfuslarının yıllara göre değişimi
(TÜİK, 2000, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012).

Şekil 4.15'te görüldüğü gibi, 2000-2007 yılları arasında en radikal düşüş 943 kişi ile Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde meydana gelmiştir. Onu, 706 kişiyle Kuloğlu; 611 kişi ile Cihangir; 345 kişi ile Kılıç Ali Paşa Mahalleleri takip etmektedir. 2000-2007 yılları arasında sadece Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nde nüfus artışı meydana gelmiştir (11 kişi).

Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'ndeki bu radikal düşüşe sebep olarak, iskan halindeki binaların, eğlence mekanlarına dönüşmesini gösteren mahalle muhtarı Salih Kahveci, yaklaşık elli yıldır oturduğu mahalledeki atmosferin zaman içinde değiştiğini ve günümüzdeki kafe, restoranı bol, konutu ve aile ortamı az kentsel mekana dönüştüğünü ifade etmiştir. Kahveci, Cihangir'in kendini bu ticari büyümeden koruyabildiğini ancak Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nin İstiklal Caddesi'ne yakın konumu sebebiyle bunu başaramadığını belirterek, tüm bu ticari faaliyetlerin mahallede yer seçmesi ile ailelerin burayı terk etmek zorunda kaldığını vurgulamıştır (S. Kahveci, kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

Cihangir Mahallesi muhtarı Sündüz Ulaman, mahalledeki nüfus azalmasının, bekar nüfusun artması sonucu gerçekleştiğini belirtmiş ve 2000'lerden sonra artan kafe, restoran vb. mekanların mahallede çoğaldığına işaret etmiştir (S. Ulaman, kişisel görüşme, 28 Nisan 2014). Buna rağmen Cihangir Mahallesi, semtte yer alan diğer mahallelere göre toplam nüfus miktarında en az değişiklik olan mahalledir.

2000-2007 yılları arasında nüfusu artan tek mahalle olan Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi Muhtarı Günsel Bilgiç, 2000'lerin başında hırsızlığın kol gezdiği sokaklarda güvenliğin sağlanmasının ardından, mahallenin yerleşim alanı olarak yeniden tercih sebebi olduğunu belirtmiştir (G. Bilgiç, kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

Sonuç olarak, 2000-2012 yılları arasında İstanbul İli ve Beyoğlu İlçesi'nin nüfusu artış göstermiş, Cihangir Semti'nde yer alan altı mahallenin ise bu 12 yıl içerisinde nüfusu azalmıştır. Mahalle muhtarları ile yapılan görüşmeler neticesinde bu nüfus azalmasının, daha çok kalabalık ailelerin semttan ayrılması ve işyerleri ile ofis kullanımının artması sonucunda meydana geldiği belirlenmiştir.

4.3.2 Kriter 2: Genç Nüfusta Artış

“Gentrifikasyon” sürecini deneyimleyen kentlerin ortak özelliklerinden biri de, söz konusu kentlerin genç nüfusunda artış meydana gelmesidir. Sürecin işleyiş

aşamasında, dönüşen sosyal yapının temel bileşenlerinden biri olan “genç nüfusta artış”ın, “yer değiştirme” hareketleri sonucunda meydana gelmesi kaçınılmaz olarak gözükmektedir.

“2 nolu kriter” ilk olarak, İstanbul daha sonra ise Beyoğlu İlçesi kapsamında değerlendirilmiştir. İstanbul ve Beyoğlu İlçe nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı incelenerek, genç nüfus oranında meydana gelen değişim belirlenmiştir. İkinci adımda ise, Cihangir Semtinde yer alan altı mahalle nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı ortaya konularak, mahallerinin genç nüfusunda meydana gelen değişim ele alınmıştır.

Çizelge 4.4 : İstanbul nüfusu’nun yaş gruplarına göre dağılımı
(TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yaş Grubu	Yıl / Kişi				
	2000	2009	2010	2011	2012
0-4	863.801	1.044.791	1.064.203	1.084.589	1.091.125
5-9	886.289	1.025.456	1.030.132	1.033.568	1.055.415
10-14	887.898	1.051.182	1.070.785	1.085.691	1.074.278
15-19	1.043.067	1.020.515	1.031.866	1.056.759	1.069.229
20-24	1.059.601	1.108.372	1.088.541	1.117.306	1.104.301
25-29	1.067.011	1.347.068	1.347.798	1.331.316	1.325.802
30-34	869.672	1.250.068	1.331.359	1.411.980	1.433.099
35-39	797.767	1.125.075	1.160.501	1.190.655	1.221.016
40-44	656.519	901.613	904.716	956.148	1.030.930
45-49	520.588	821.919	878.484	906.704	900.213
50-54	400.017	663.561	672.290	690.238	733.462
55-59	277.874	492.505	546.270	585.538	593.766
60-64	219.622	367.283	393.316	407.682	425.516
65+	469.009	695.750	735.424	766.066	796.588

Çizelge 4.4’te yer alan veriler doğrultusunda belirlenen İstanbul’da yaşayan 20-35 yaş arasındaki genç nüfusun yıllara göre değişimi, Çizelge 4.5’te yer almaktadır.

Çizelge 4.5 : İstanbul'daki genç nüfusun (20-35 yaş arası) yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl/Yaş Grubu	20-24	25-29	30-34	Toplam Genç Nüfus	İl Nüfusu	Genç Nüfus Oranı
2000	1.059.601	1.067.011	869.672	2.996.284	9.044.859	33,13
2009	1.108.372	1.347.068	1.250.068	3.705.508	12.915.158	28,69
2010	1.088.541	1.347.798	1.331.359	3.767.698	13.255.685	28,42
2011	1.117.306	1.331.316	1.411.980	3.860.602	13.624.240	28,34
2012	1.104.301	1.325.802	1.433.099	3.863.202	13.854.740	27,88

Çizelge 4.5'te yer alan veriler doğrultusunda, İstanbul'daki genç nüfus oranının zamanla azaldığı görülmektedir. 2000 yılında %33,13 olan genç nüfus oranı, 2009-2011 yılları boyunca %28'ler civarında seyretmiş; 2012 yılında ise %27,88'e gerilemiştir.

Çizelge 4.6 : Beyoğlu İlçesi nüfusu'nun yaş gruplarına göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yaş Grubu	Yıl / Kişi				
	2000	2009	2010	2011	2012
0-4	18915	18308	18101	17615	17022
5-9	19085	18061	17569	16743	16364
10-14	19191	19367	19483	19015	18124
15-19	24372	19304	19473	19559	19126
20-24	25566	20793	20360	20761	20430
25-29	25555	25598	25319	24211	23628
30-34	20677	23301	24506	25344	25050
35-39	18600	21196	21401	21210	21329
40-44	15431	17901	18001	18427	19211
45-49	11970	16308	17398	17504	17179
50-54	8982	13302	13570	13571	14177
55-59	6483	9423	10480	11194	11237
60-64	5414	6904	7261	7492	7672
65+	11659	14666	15162	15284	15301

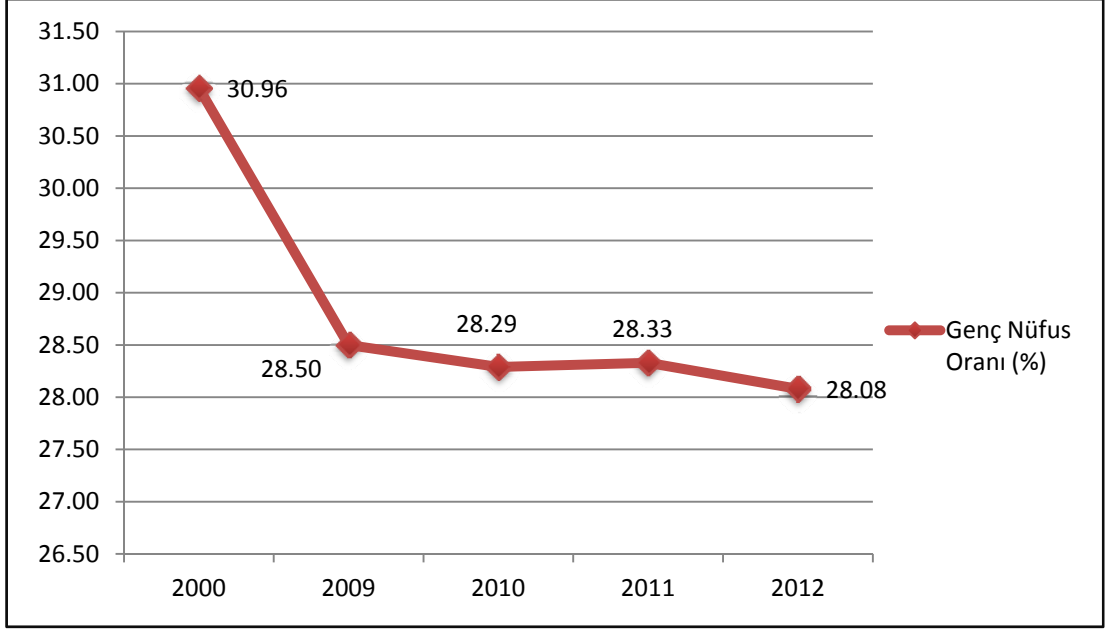
Beyoğlu İlçesi nüfusunun 2000-2012 yılları arasında, yaş gruplarına göre dağılımı, Çizelge 4.6’da verilmiştir. Çizelge 4.6’da yer alan veriler doğrultusunda belirlenen, Beyoğlu İlçesi’nde yaşayan 20-35 yaş arasındaki genç nüfusun yıllara göre değişimi, Çizelge 4.7’de yer almaktadır.

Çizelge 4.7 : Beyoğlu İlçesi’ndeki genç nüfusun (20-35 yaş arası) yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl/Yaş Grubu	20-24	25-29	30-34	Toplam Genç Nüfus	İlçe Nüfusu	Genç Nüfus Oranı (%)
2000	25566	25555	20677	71798	231900	30,96
2009	20793	25598	23301	69692	244516	28,50
2010	20360	25319	24506	70185	248084	28,29
2011	20761	24211	25344	70316	248206	28,33
2012	20430	23628	25050	69108	246152	28,08

Çizelge 4.7’de yer alan veriler doğrultusunda, Beyoğlu İlçesi’nin genç nüfusunda meydana gelen değişimlere ilişkin olarak şu sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2009 aralığında, genç nüfus 71.798 kişiden, 69.692 kişiye, genç nüfus oranı da %30,96’dan, %28,50’ye gerilemiştir; 2009-2010 aralığında 493 kişilik, 2010-2011 aralığında 131 kişilik bir artış söz konusu iken, 2011-2012 aralığında 1208 kişilik bir azalma meydana gelmiştir; 2000 yılında, toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı %30,96 iken, söz konusu oran 2009’da %28,50’ye gerilemiş ve 2012’ye kadar neredeyse aynı kalmıştır; en geniş aralık olan, 2000-2012 yılları arasındaki durum incelendiğinde, 20-24 yaş grubuna dahil olan nüfusun 5136 kişi, 25-29 yaş grubuna dahil olan nüfusun 1927 kişi azaldığı, 30-34 yaş grubuna dahil olan nüfusun ise 4373 kişi arttığı gözlemlenmiştir; toplamda, 2000-2012 yılları arasında, 20-35 yaş arasındaki nüfus 71798 kişiden, 69108 kişiye düşerek, oransal açıdan % 30,96’dan %28,08’e gerilemiştir.

Şekil 4.16’da da görüldüğü gibi, Beyoğlu İlçesi’ndeki genç nüfus oranı, 2000-2012 yılları arasında düşen bir seyir izlemiştir; özellikle 2000-2009 yılları arasında, genç nüfus oranında büyük bir gerileme yaşanmıştır. 2009-2012 yılları arasında, genç nüfus oranında büyük bir değişim meydana gelmese de, 12 yıllık değişime bakıldığında Beyoğlu İlçesi, İstanbul İl bütünü ile benzer bir eğilim ortaya koymaktadır.



Şekil 4.16 : Beyoğlu İlçesi’nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi(TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Genç nüfus yapısındaki değişime ilişkin olarak İstanbul ve Beyoğlu’ndaki durum belirlendikten sonra, sıra Cihangir Sementi Mahalleleri’ndeki genç nüfusta yıllar boyunca nasıl bir değişiklik olduğunu belirlemeye gelmektedir. İstanbul il bütünü ve Beyoğlu İlçesi’nde 2000-2012 yılları arasında genç nüfus oranında azalma gözlenmesi, Cihangir Sementi’nde de benzer bir durum görülmesi beklentisini ortaya çıkarmaktadır. Kent bütünü ve Beyoğlu kapsamında görülen bu eğilimin, Cihangir Sementi Mahalleleri için geçerli olmaması durumunda, söz konusu mahallelerdeki nüfus değişiminde farklı dinamiklerin etkili olduğu sonucuna ulaşmak mümkün olacaktır.

Cihangir Sementi’nde yer alan altı mahallede “genç nüfus oranında artış” olup olmadığı anlayabilmek için, öncelikle mahalle nüfuslarının, 2000-2012 yılları arasındaki, yaş grubuna göre dağılımı incelenmiş, ardından 20-35 yaş aralığındaki nüfusa ilişkin değerler ayıklanmıştır.

4.3.2.1 Cihangir Mahallesi

Cihangir Mahallesi nüfusunun 2000-2012 yılları arasında, yaş gruplarına göre dağılımı Çizelge 4.8’de verilmiştir.

Çizelge 4.8 : Cihangir Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

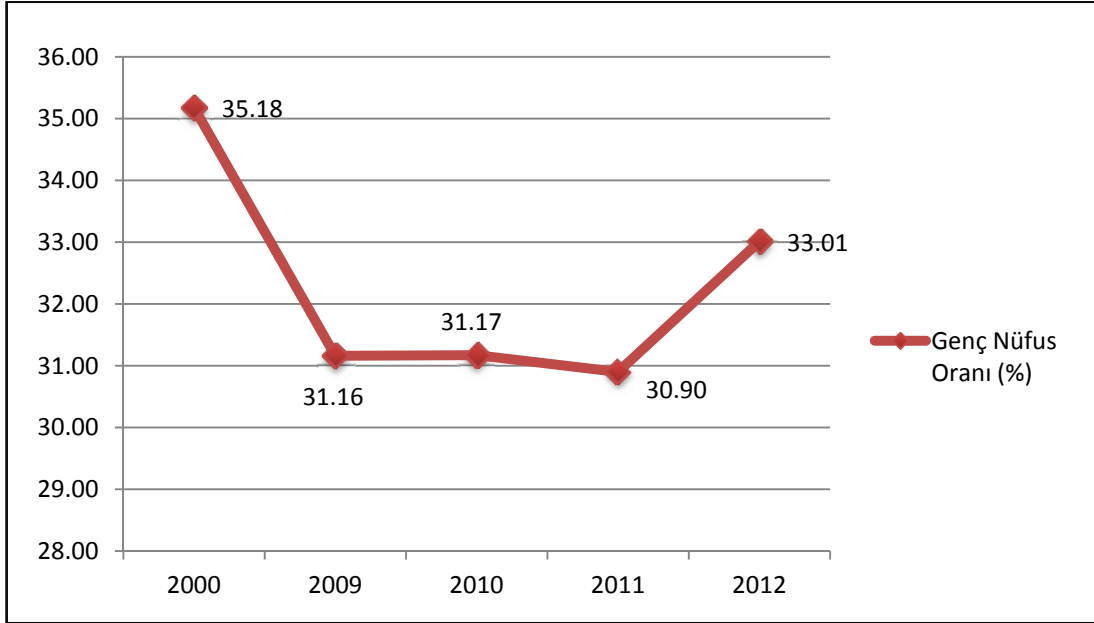
Yaş Grubu	Yıl / Kişi				
	2000	2009	2010	2011	2012
0-4	155	145	135	119	117
5-9	165	133	123	140	121
10-14	173	142	142	131	110
15-19	254	151	141	146	145
20-24	499	271	258	250	236
25-29	550	430	417	444	539
30-34	447	440	485	472	431
35-39	377	378	392	417	382
40-44	323	330	333	343	345
45-49	245	271	283	283	260
50-54	253	238	245	248	224
55-59	179	180	196	201	198
60-64	174	153	167	166	144
65+	456	400	405	414	401

Çizelge 4.8’de yer alan veriler doğrultusunda, Cihangir Mahallesi’nde yaşayan 20-35 yaş arasındaki nüfusun yıllara göre değişimini belirlemek mümkündür. Söz konusu değişim, Çizelge 4.9’da görülmektedir.

Çizelge 4.9 : Cihangir Mahallesi’ndeki genç nüfusun (20-35 yaş arası) yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl/Yaş Grubu	20-24	25-29	30-34	Toplam Genç Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Genç Nüfus Oranı (%)
2000	499	550	447	1496	4252	35,18
2009	271	430	440	1141	3662	31,16
2010	258	417	485	1160	3722	31,17
2011	250	444	472	1166	3774	30,90
2012	236	539	431	1206	3653	33,01

Çizelge 4.9’da yer alan sayısal veriler doğrultusunda, Cihangir Mahallesi’nde yaşayan genç nüfusa ilişkin olarak şu sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2009 aralığında, genç nüfus 1496 kişiden, 1141 kişiye, genç nüfus oranı da %35,18’den, %31,16’ya gerilemiştir; 2009-2010 aralığında 19 kişilik, 2010-2011 aralığında 6 kişilik, 2011-2012 aralığında ise 40 kişilik bir artış söz konusudur; 2009 ve 2010 yıllarında, toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı %31 iken; söz konusu oran 2011’de %30’a gerilemiş, 2012’de ise %33,01’e yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2012 yılları arasındaki durum incelendiğinde, 20-24 yaş grubuna dahil olan nüfusun 263 kişi, 25-29 yaş grubuna dahil olan nüfusun 11 kişi, 30-34 yaş grubuna dahil olan nüfusun ise 16 kişi azaldığı gözlemlenmiştir; toplamda, 2000-2012 yılları arasında, 20-35 yaş arasındaki nüfus 1496 kişiden, 1206 kişiye düşerek, % 19,38 azalmıştır.



Şekil 4.17 : Cihangir Mahallesi’nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Şekil 4.17’de de görüldüğü gibi, 2000 yılında %35,18 olan genç nüfus oranı, 2012 yılında %33,01’e gerilemiştir. Beyoğlu nüfusunda da olduğu gibi, Cihangir Mahallesi’nin genç nüfus oranı da, 2000-2009 arasında ciddi bir düşüş yaşamış, bu düşüş hız kaybederek 2011 yılına kadar devam etmiştir. 2011 yılından itibaren tekrar yükselişe geçen genç nüfus oranı, son bir yılda yaklaşık %2 oranında artış göstermiş ancak 2000 yılındaki seviyesine ulaşamamıştır.

Sonuç olarak, Cihangir Mahallesi’ndeki genç nüfus oranının, İstanbul geneli ve Beyoğlu İlçesi gibi, 2000-2012 yılları arasında azaldığı gözlemlenmiştir. Bu duruma tek bir sebep göstermek zor olmakla birlikte, Cihangir Mahallesi Muhtarı Ulaman’ın (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014), mahalledeki nüfusa ilişkin “hali vakti yerinde, meslek sahibi, orta yaşlı kişiler” şeklinde bir genelleme yapması, sosyal yapının 2000’lerin hatta 1990’ların başından bu yana yaşadığı değişiklikler hakkında fikir verebilir. 2000’lerde başlayan yeniden canlandırma hareketleri sonucunda, Cihangir’e olan ilginin arttığını söyleyen Ulaman, bu dönemden sonra mahalleye daha nitelikli, eğitilmiş ve belli bir kültür seviyesine sahip insanların geldiğini; bu kişilerin de mesleklerinde belli bir noktaya gelmiş orta yaşlı kimseler olduklarını belirtmiştir (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

4.3.2.2 Firuzağa Mahallesi

Firuzağa Mahallesi nüfusunun 2000-2012 yılları arasında, yaş gruplarına göre dağılımı Çizelge 4.10’da yer almaktadır.

Çizelge 4.10 : Firuzağa Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yaş Grubu	Yıl / Kişi				
	2000	2009	2010	2011	2012
0-4	351	206	222	192	160
5-9	367	223	214	199	178
10-14	404	241	250	232	210
15-19	506	284	252	250	251
20-24	481	357	343	345	327
25-29	543	552	536	500	591
30-34	451	478	523	524	491
35-39	412	433	450	426	420
40-44	410	350	349	378	366
45-49	333	319	319	311	295
50-54	277	314	300	306	284
55-59	226	244	250	261	259
60-64	199	188	190	201	184
65+	411	516	516	521	496

Çizelge 4.10’da yer alan veriler doğrultusunda, Firuzağa Mahallesi’nde yaşayan 20-35 yaş arasındaki nüfusun yıllara göre değişimini belirlemek mümkündür. Söz konusudeğişim, Çizelge 4.11’de görülmektedir.

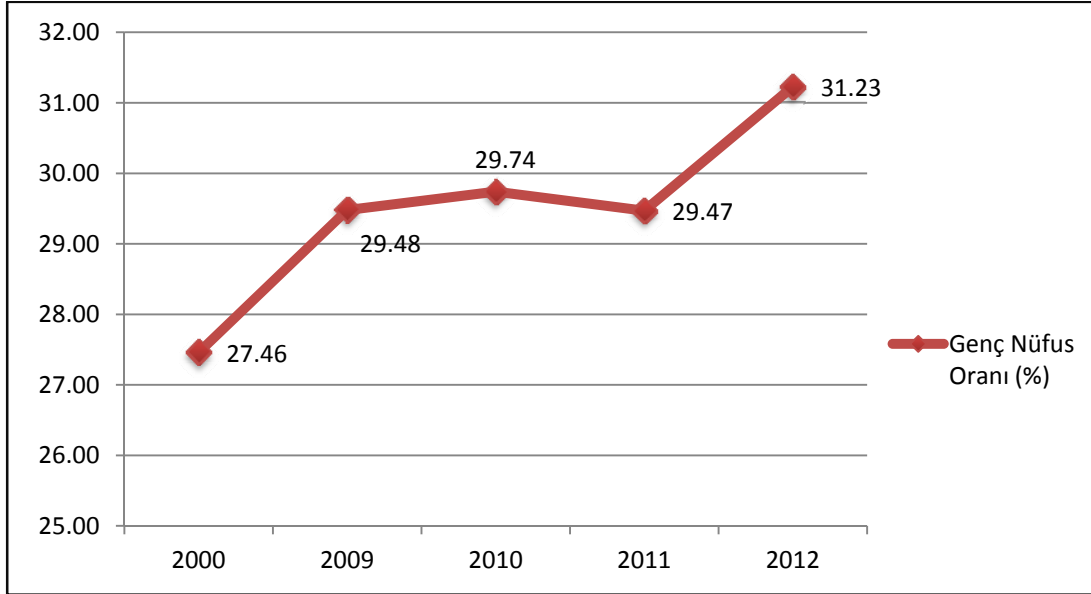
Çizelge 4.11 : Firuzağa Mahallesi’ndeki genç nüfusun (20-35 yaş arası) yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl/Yaş Grubu	20-24	25-29	30-34	Toplam Genç Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Genç Nüfus Oranı (%)
2000	481	543	451	1475	5372	27,46
2009	357	552	478	1387	4705	29,48
2010	343	536	523	1402	4714	29,74
2011	345	500	524	1369	4646	29,47
2012	327	591	491	1409	4512	31,23

Çizelge 4.11’de yer alan veriler doğrultusunda, Firuzağa Mahallesi’nde yer alan genç nüfusa ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2009 aralığında, genç nüfus 1475 kişiden, 1387 kişiye gerilemiş, ancak genç nüfus oranı, %27,46’dan, %29,48’e yükselmiştir; 2009-2010 aralığında 15 kişilik artış, 2010-2011 aralığında 33 kişilik azalma, 2011-2012 aralığında ise 40 kişilik bir artış söz konusudur; 2009, 2010 ve 2011 yıllarında, toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı %29 iken, söz konusu oran 2012’de %31,23’e yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2012 yılları arasında 20-24 yaş grubuna dahil olan nüfus 154 kişi azalmış, 25-29 yaş grubuna dahil olan nüfus 48 kişi artmış, 30-34 yaş grubuna dahil olan nüfusta ise 40 kişilik artış görülmüştür; toplamda, 2000-2012 yılları arasında, 20-35 yaş arasındaki nüfus 1475 kişiden, 1409 kişiye düşerek, % 4,47 azalmış olmasına rağmen, toplam nüfusun azalması sebebiyle genç nüfus oranı artmıştır.

Şekil 4.18’de görüldüğü gibi, 2000 yılında %27,46 olan genç nüfus oranı, 2012 yılında %31,23’e yükselmiştir. Firuzağa Muhtarı Şensoy da (kişisel görüşme, 23 Ekim 2013), mahalle nüfusunun gençlerden oluştuğunu doğrulamakta; genç ve meslek sahibi nüfusun Firuzağa Mahallesi’ni seçim nedenini, Cihangir’e göre daha sakin ve yaşanabilir olması sebebiyle aile hayatına uygun bir yaşam çevresi sunmasına bağlamaktadır. Şensoy ayrıca, mahallenin gerek iş merkezlerine gerekse üniversitelere yakınlık bakımından avantajlı bir konuma sahip olmasını da genç

nüfus tarafından tercih edilme sebebi olarak göstermektedir. Şensoy'un yakındığı nokta ise kiracıların mahallede uzun süreli oturmaması ve mahallede yaşanan bu gelgit sürecinin “mahalleli olma” ruhuna zarar vermesidir (kişisel görüşme, 23 Ekim 2013).



Şekil 4.18 : Firuzağa Mahallesi’nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Şensoy, mahallenin sahip olduğu bu genç nüfus yapısını uzun yıllardır koruduğunu; 2000’lerden önceki dönemlerde Siirt, Bitlis ve Erzincan gibi doğu illerinden, çalışmak amaçlı gelip, Firuzağa Mahallesi’nde bir dönem ikamet etmiş kişilerin de yine 20-35 yaş aralığında olduklarından bahsetmiştir. Şensoy ayrıca, günümüzde, Firuzağa Mahallesi’nde yaşayan doğu kökenli nüfusun azaldığını, mahallede artan ticari faaliyetlere paralel olarak serbest meslek sahibi nüfus sayısının arttığını ifade ederek mevcut duruma ilişkin tespitlerde bulunmuştur (kişisel görüşme, 23 Ekim 2013).

Sonuç olarak, Firuzağa Mahallesi’ndeki genç nüfus (20-35 yaş arası), 2000-2012 yılları arasında azalmasına rağmen genç nüfus oranında artış görülmüştür. İstanbul geneli ve Beyoğlu İlçesi’nde genç nüfus oranında azalma görülmesine rağmen, Firuzağa Mahallesi’nin genç nüfus oranında artış gerçekleşmiştir. Bu duruma sebep olarak, Mahalle Muhtarı Şensoy’un da belirttiği gibi, genç nüfusun, özellikle üniversite öğrencilerinin mahalleye yönelen talebini göstermek mümkündür.

4.3.2.3 Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi

Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun 2000-2012 yılları arasında, yaş gruplarına göre dağılımı Çizelge 4.12’de verilmiştir.

Çizelge 4.12 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

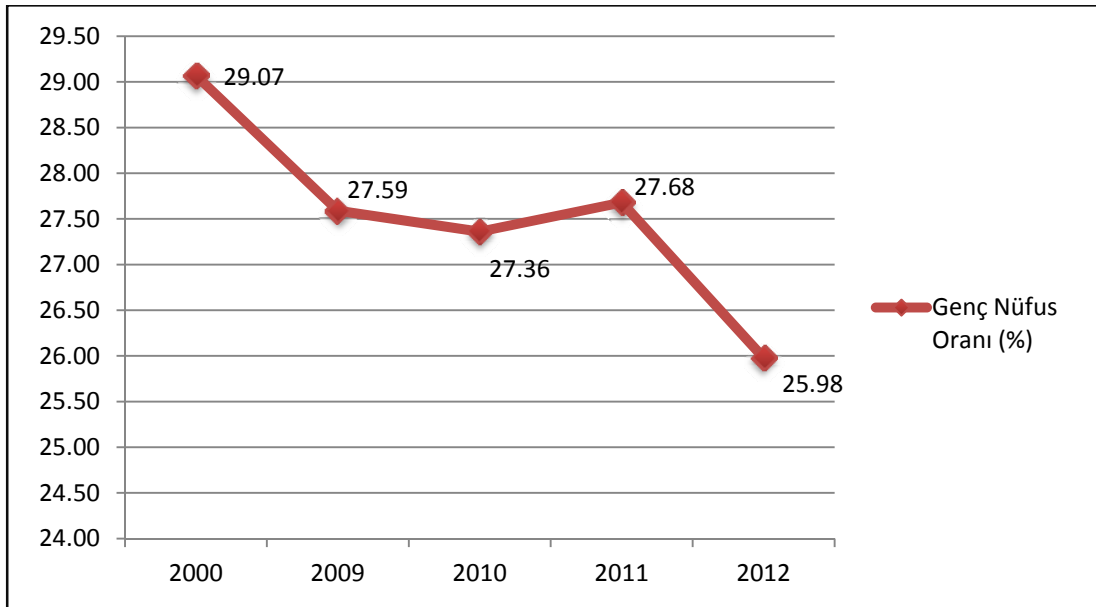
Yaş Grubu	Yıl / Kişi				
	2000	2009	2010	2011	2012
0-4	73	77	72	71	58
5-9	76	78	60	64	61
10-14	89	74	74	68	59
15-19	122	78	71	71	61
20-24	158	136	117	126	104
25-29	194	205	177	187	163
30-34	210	216	231	237	222
35-39	196	219	193	186	182
40-44	156	158	168	191	177
45-49	135	159	167	167	206
50-54	124	148	131	153	137
55-59	77	119	117	109	113
60-64	89	105	99	106	95
65+	234	247	242	251	244

Çizelge 4.12’de yer alan veriler doğrultusunda, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’nde yaşayan 20-35 yaş arasındaki nüfusun yıllara göre değişimini belirlemek mümkündür. Söz konusu değişim, Çizelge 4.13’te görülmektedir.

Çizelge 4.13 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’ndeki genç nüfusun (20-35 yaş arası) yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl/Yaş Grubu	20-24	25-29	30-34	Toplam Genç Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Genç Nüfus Oranı (%)
2000	158	194	210	562	1933	29,07
2009	136	205	216	557	2019	27,59
2010	117	177	231	525	1919	27,36
2011	126	187	237	550	1987	27,68
2012	104	163	222	489	1882	25,98

Çizelge 4.13'te yer alan veriler doğrultusunda, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nde yer alan genç nüfusa ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2009 aralığında, genç nüfus 562 kişiden, 557 kişiye gerilemiş, genç nüfus oranı ise %29,07'den, %27,59'a düşmüştür; 2009-2010 aralığında 19 kişilik azalma, 2010-2011 aralığında 9 kişilik artış, 2011-2012 aralığında ise 22 kişilik bir azalma söz konusudur; 2009, 2010 ve 2011 yıllarında, toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı %27 iken; söz konusu oran 2012'de %25,98'e düşmüştür; en geniş aralık olan, 2000-2012 yılları arasındaki durum incelendiğinde, 20-24 yaş grubuna dahil olan nüfus 54 kişi azalmış; 25-29 yaş grubuna dahil olan nüfus 31 kişi azalmış; 30-34 yaş grubuna dahil olan nüfus ise 12 kişi artmıştır.



Şekil 4.19 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nde, 2000-2012 yılları arasında, 20-35 yaş arasındaki nüfus 562 kişiden, 489 kişiye düşerek, % 12,98 azalmış olup; toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı da benzer bir seyir izlemiştir (Şekil 4.19).

Şekil 4.19'da görüldüğü gibi, 2000 yılında %29,07 olan genç nüfus oranı, 2012 yılında %25,98'e düşmüştür. Genç nüfus oranı değişiminde iki kırılma noktası göze çarpmaktadır: 2000-2009 aralığı ve 2011-2012 aralığı. 2000-2009 aralığındaki dokuz yılda yaklaşık %2'lik bir azalmanın yaşandığı genç nüfus oranı, aynı oranda bir düşüşü 2011-2012 yılları arasında yaşamıştır.

Pürtelaş Hasan Efendisi Muhtarı ve kırk üç senelik Cihangirli Bilgiç de (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014) seçmen sayısının azaldığını belirterek, genç nüfusta azalma olduğunu doğrulamakta; sosyal yapının aynı kalmasına karşın, çocuklu ailelerin hem kiralara yüksekliliği hem de açık ve yeşil alan yetersizliği sebebi ile mahallede kalmadığını vurgulamaktadır.

Sonuç olarak, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'ndeki genç nüfus (20-35 yaş arası), 2000-2012 yılları arasında azalmış; genç nüfus oranı da düşüşe göstererek İstanbul Geneli ve Beyoğlu İlçesi'ne paralel bir seyir izlemiştir.

4.3.2.4 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi

Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun 2000-2012 yılları arasında, yaş gruplarına göre dağılımı Çizelge 4.14'te verilmiştir.

Çizelge 4.14 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yaş Grubu	Yıl / Kişi				
	2000	2009	2010	2011	2012
0-4	41	39	36	27	17
5-9	49	21	23	19	*
10-14	51	42	63	53	25
15-19	125	46	175	223	50
20-24	196	76	75	76	115
25-29	248	122	121	106	101
30-34	152	95	107	127	109
35-39	149	94	88	84	83
40-44	123	78	92	83	79
45-49	83	73	66	68	63
50-54	74	54	71	68	68
55-59	56	39	47	47	41
60-64	52	32	29	36	43
65+	116	54	61	61	69

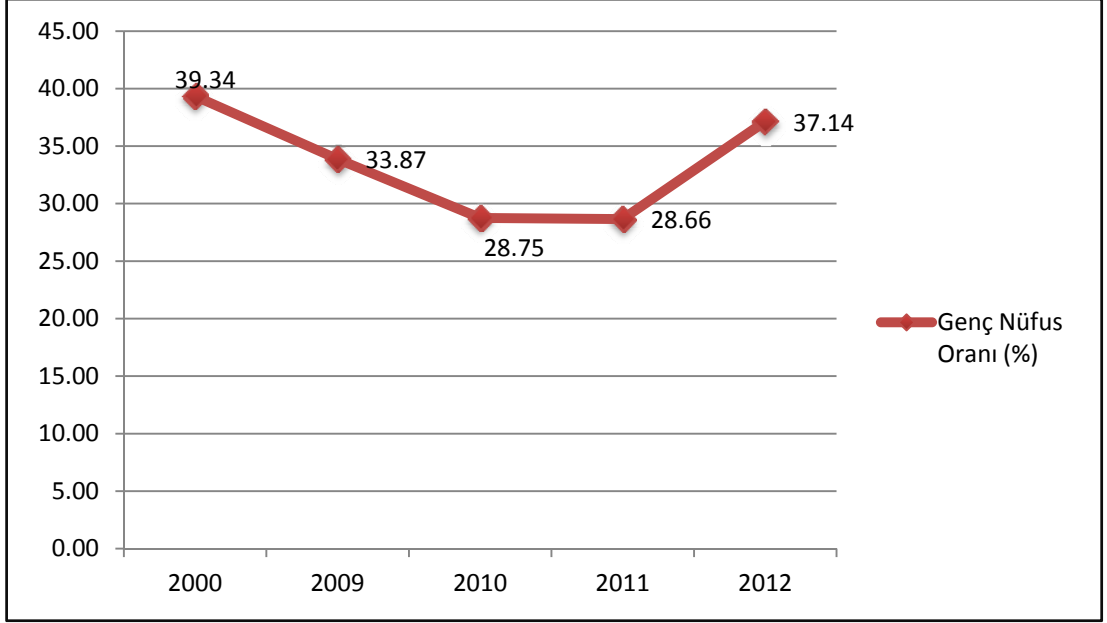
Çizelge 4.14'te yer alan veriler doğrultusunda, Mahalle'de yaşayan 20-35 yaş arasındaki nüfusun yıllara göre değişimini belirlemek mümkündür (Çizelge 4.15).

Çizelge 4.15 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’ndeki genç nüfusun (20-35 yaş arası) yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl/Yaş Grubu	20-24	25-29	30-34	Toplam Genç Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Genç Nüfus Oranı (%)
2000	196	248	152	596	1515	39,34
2009	76	122	95	293	865	33,87
2010	75	121	107	303	1054	28,75
2011	76	106	127	309	1078	28,66
2012	115	101	109	325	875	37,14

Çizelge 4.15’te yer alan veriler doğrultusunda, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’nde yer alan genç nüfusa ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır: 2000-2009 aralığında, genç nüfus 596 kişiden, 293 kişiye gerilemiş, genç nüfus oranı ise %39,34’dan, %33,87’ye düşmüştür; genç nüfusta, 2009-2010 aralığında 10 kişilik artış, 2010-2011 aralığında 6 kişilik artış, 2011-2012 aralığında ise 16 kişilik bir artış söz konusudur; toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı, 2009 yılında %33,87 iken, 2010 ve 2011 yıllarında %28’e düşmüş, 2012 yılında ise %37,14’e yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2012 yılları arasındaki durum incelendiğinde ise, 20-24 yaş grubuna dahil olan nüfusun 81 kişi, 25-29 yaş grubuna dahil olan nüfusun 147 kişi, 30-34 yaş grubuna dahil olan nüfusun ise 43 kişi azaldığı görülmektedir. Toplamda, 2000-2012 yılları arasında, 20-35 yaş arasındaki nüfus 596 kişiden, 325 kişiye düşerek, % 45,46 azalmış olup; toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı da düşmüştür (Şekil 4.20).

Şekil 4.20’de de görüldüğü gibi, 2000 yılında %39,34 olan genç nüfus oranı, 2011 yılına kadar düşmeye devam etmiş ve %28,66’ya kadar gerilemiş; 2011-2012 yılları arasında ise ciddi bir artış göstererek %37,14’e yükselmiştir. Bu ani artış, dönemsel bir takım kullanıcı değişikliklerin sonucu olabileceği gibi, birkaç yıl boyunca devam edecek bir eğilimin de işareti olabilir. Ancak, mahalle muhtarı ve yarım asırlık mahalle sakini olan Kahveci’nin söylemlerine göre, nüfus gitgide azalmakta, İstiklal Caddesi’nden taşan dükkanlar, mahalleyi kaplamakta, konutların yerini, zemin kattan çatıya kadar, ticari işletmeler almaktadır (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).



Şekil 4.20 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’nde 20-35 yaş grubuna dahil nüfusun yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Kahveci, mahallenin ticarileşmeye yenik düşmüş bu yapısından söz ederken, buradan ayrılanları nispeten haklı görmekte ve mahallenin, kendi tabiriyle “kafe dünyası”na dönmesi nedeniyle, konut atmosferinin yok olduğunu savunmaktadır. 1955 yılında geldiğinde, Katip Mustafa Çelebi’nin bambaşka atmosfere sahip, gözde bir mahalle olduğunu ifade eden Kahveci, mahallenin, zamana ve gelişen ekonomiye yenik düştüğünü belirtmiş; değişen sosyal yapıya ilişkin döngüleri ise şu aşamalar ile ifadelendirmiştir: Rum vatandaşların mahalleyi terk etmesi; mahalleye doğulu ve karadenizli göçmenlerin gelmesi; çalışma amacıyla gelen bu göçmenlerin, zaman içerisinde akrabalarını da yanlarına alarak sayıca çoğalması. Günümüzde mahalle nüfusunu ağırlıklı olarak Ordulu ve Rizeli vatandaşların oluşturduğunu söyleyen Kahveci, genç nüfustaki azalmayı da toplam nüfusta gerçekleşen azalmaya paralel gelişen bir sonuç olarak nitelemektedir (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

Sonuç olarak, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’ndeki genç nüfus (20-35 yaş arası), 2000-2012 yılları arasında azalmış ve genç nüfus oranı da İstanbul geneli ve Beyoğlu’na benzer şekilde düşüşe geçmiştir.

4.3.2.5 Kılıç Ali Paşa Mahallesi

Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusunun 2000-2012 yılları arasında, yaş gruplarına göre dağılımı Çizelge 4.16’da verilmiştir.

Çizelge 4.16 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

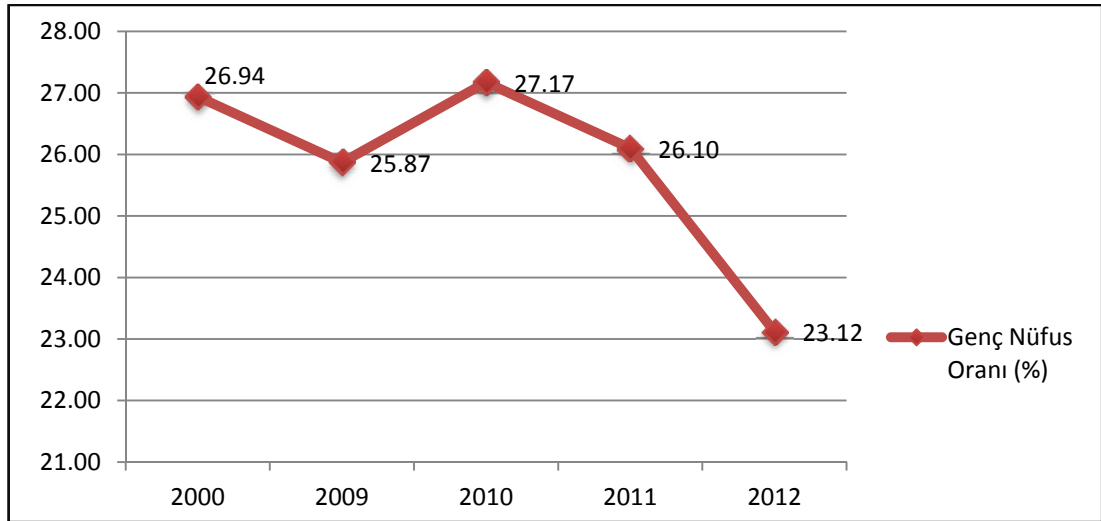
Yaş Grubu	Yıl / Kişi				
	2000	2009	2010	2011	2012
0-4	101	78	85	90	88
5-9	101	105	100	102	95
10-14	116	102	87	85	79
15-19	184	104	94	96	90
20-24	232	150	161	155	114
25-29	271	263	261	243	202
30-34	239	285	312	326	305
35-39	263	288	280	291	283
40-44	223	244	226	250	230
45-49	192	208	218	219	322
50-54	158	195	184	203	213
55-59	164	143	163	153	148
60-64	136	138	133	149	119
65+	373	395	398	412	398

Çizelge 4.16’da yer alan veriler doğrultusunda, Kılıç Ali Paşa Mahallesi’nde yaşayan 20-35 yaş arasındaki nüfusun yıllara göre değişimini belirlemek mümkündür. Söz konusu değişim, Çizelge 4.17’de görülmektedir.

Çizelge 4.17 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi’ndeki genç nüfusun (20-35 yaş arası) yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl/Yaş Grubu	20-24	25-29	30-34	Toplam Genç Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Genç Nüfus Oranı (%)
2000	232	271	239	742	2754	26,94
2009	150	263	285	698	2698	25,87
2010	161	261	312	734	2702	27,17
2011	155	243	326	724	2774	26,10
2012	114	202	305	621	2686	23,12

Çizelge 4.17’de yer alan veriler doğrultusunda, Kılıç Ali Paşa Mahallesi’nde yer alan genç nüfusa ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2009 aralığında, genç nüfus 742 kişiden, 621 kişiye gerilemiş, genç nüfus oranı ise %26,94’den, %23,12’ye düşmüştür; genç nüfusta, 2009-2010 aralığında 36 kişilik artış, 2010-2011 aralığında 10 kişilik, 2011-2012 aralığında ise 103 kişilik bir azalma söz konusudur; toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı, 2009 yılında %25,87 iken, 2010 yılında bu oran %27,17’ye yükselmiş, 2011 yılında %26,10’a gerilemiş, 2012 yılında ise %23,12’ye düşmüştür; en geniş aralık olan, 2000-2012 yılları arasındaki durum incelendiğinde ise 20-24 yaş grubuna dahil olan nüfusun 118 kişi, 25-29 yaş grubuna dahil olan nüfus 69 kişi azaldığı, 30-34 yaş grubuna dahil olan nüfusun 66 kişi arttığı belirlenmiştir. Toplamda, 2000-2012 yılları arasında, 20-35 yaş arasındaki nüfus 742 kişiden, 621 kişiye düşerek, % 16,30 azalmış olup; toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı da düşmüştür (Şekil 4.21).



Şekil 4.21 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi’nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Şekil 4.21’de görüldüğü gibi, 2000 yılında %26,94 olan genç nüfus oranı, 2012 yılına kadar düşmeye devam etmiş ve 2012 yılında %23,12’ye kadar gerilemiştir. Sonuç olarak, Kılıç Ali Paşa Mahallesi’ndeki genç nüfus (20-35 yaş arası), 2000-2012 yılları arasında azalmış ve genç nüfus oranı da İstanbul geneli ve Beyoğlu gibi düşüşe geçmiştir.

4.3.2.6 Kuloğlu Mahallesi

Kuloğlu Mahallesi nüfusunun 2000-2012 yılları arasında, yaş gruplarına göre dağılımı Çizelge 4.18’de verilmiştir.

Çizelge 4.18 : Kuloğlu Mahallesi nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımı
(TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

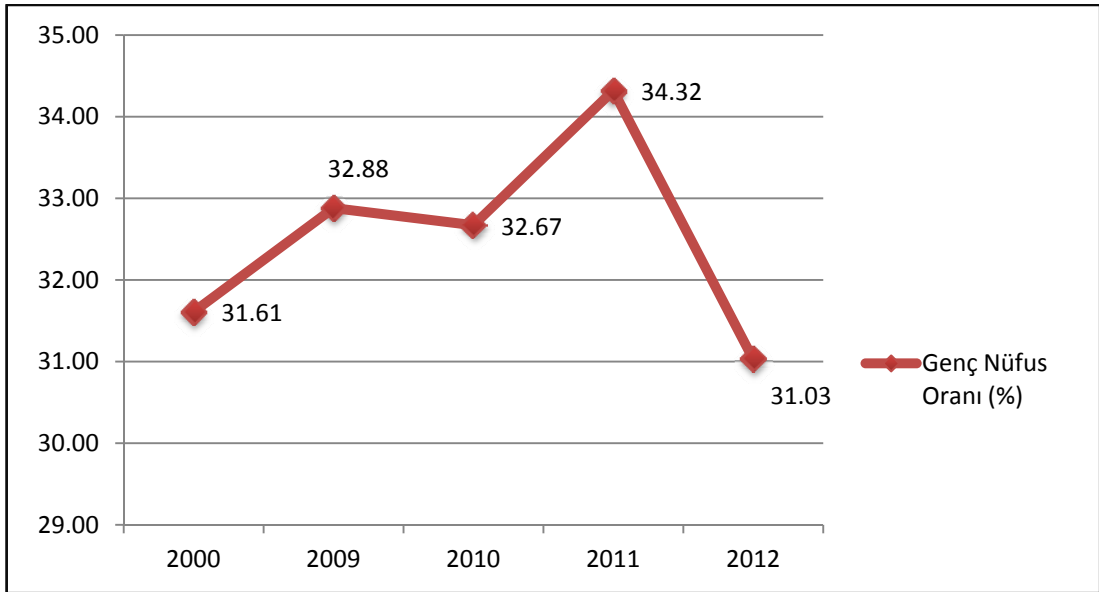
Yaş Grubu	Yıl / Kişi				
	2000	2009	2010	2011	2012
0-4	108	58	61	55	50
5-9	109	47	41	44	40
10-14	127	52	45	36	38
15-19	215	76	67	70	55
20-24	238	131	107	122	100
25-29	236	181	190	202	177
30-34	200	194	198	208	208
35-39	199	146	154	172	256
40-44	149	125	129	119	130
45-49	144	116	122	141	112
50-54	91	106	89	87	110
55-59	78	84	90	86	86
60-64	73	69	68	64	59
65+	165	154	154	144	142

Çizelge 4.18’de yer alan veriler doğrultusunda, Kuloğlu Mahallesi’nde yaşayan 20-35 yaş arasındaki nüfusun yıllara göre değişimini belirlemek mümkündür. Söz konusu değişim, Çizelge 4.19’da görülmektedir.

Çizelge 4.19 : Kuloğlu Mahallesi’ndeki genç nüfusun (20-35 yaş arası) yıllara göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Yıl/Yaş Grubu	20-24	25-29	30-34	Toplam Genç Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Genç Nüfus Oranı (%)
2000	238	236	200	674	2132	31,61
2009	131	181	194	506	1539	32,88
2010	107	190	198	495	1515	32,67
2011	122	202	208	532	1550	34,32
2012	100	177	208	485	1563	31,03

Çizelge 4.19’da yer alan veriler doğrultusunda, Kuloğlu Mahallesi’nde yer alan genç nüfusa ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2009 aralığında, genç nüfus 674 kişiden, 506 kişiye gerilemiş, ancak, genç nüfus oranı %31,61’den, %32,88’e yükselmiştir; 2009-2010 aralığında 11 kişilik azalma, 2010-2011 aralığında 37 kişilik artış, 2011-2012 aralığında ise 47 kişilik bir azalma söz konusudur; 2009 ve 2010 yıllarında, toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı %32 civarında iken, söz konusu oran 2011’de %34,32’ye yükselmiş, 2012 yılında ise %31,03’e düşmüştür; en geniş aralık olan, 2000-2012 yılları arasındaki durum incelendiğinde, 20-24 yaş grubuna dahil olan nüfusun 138 kişi, 25-29 yaş grubuna dahil olan nüfusun 59 kişi, 30-34 yaş grubuna dahil olan nüfusun ise 8 kişi azaldığı görülmektedir. Toplamda, 2000-2012 yılları arasında, 20-35 yaş arasındaki nüfus 674 kişiden, 485 kişiye düşerek, % 28,04 azalmış olup; toplam nüfus içerisindeki genç nüfus oranı ise az bir düşüş göstererek, genel ortalamasını korumuştur (Şekil 4.22).



Şekil 4.22 : Kuloğlu Mahallesi’nde 20-35 yaş grubuna dahil olan nüfusun yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2009, 2010, 2011, 2012).

Şekil 4.22’de görüldüğü gibi, 2000 yılında %31,61 olan genç nüfus oranı, 2012 yılında %31,03’e az bir düşüş göstermiştir. Ancak arada kalan yıllarda inişli çıkışlı bir grafik izlemiştir. 2000-2011 aralığında yaklaşık %3’lük bir artış söz konusu iken, 2011-2012 aralığında tekrar düşüşe geçen bir eğilim gözlenmiştir.

Sonuç olarak, Kuloğlu Mahallesi’ndeki genç nüfus (20-35 yaş arası), 2000-2012 yılları arasında azalmış; genç nüfus oranı ise az da olsa bir düşüş göstererek İstanbul geneli ve Beyoğlu İlçesi’ne benzer bir eğilim sergilemiştir.

4.3.3 Kriter 3: Üniversite Mezunu Nüfus Oranında Artış

“Gentrifikasyon” sürecini yaşayan kentlerin hepsinde “üniversite mezunu nüfus oranında artış” meydana gelmiştir. “Gentrifikasyon”un temel bileşenlerinden olan sosyal yapı değişiminin en önemli göstergelerinden biri de budur: Yerinden edilen daha az eğitilmiş nüfus yerine, üniversite ve üzeri eğitim almış nüfusun gelmesi. Diğer kriterler gibi, “3 nolu kriter” de, öncelikle İstanbul genelinde incelenecektir.

Çizelge 4.20 : İstanbul nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Eğitim Durumu/Yıl	2000	2008	2009	2010	2011
Okuma-yazma bilmeyen	658.599	463.279	446.349	371.084	340.665
İlkokul	3.476.500	3.204.062	3.271.847	2.686.941	2.581.306
İlköğretim	243.199	1.121.072	1.257.390	1.896.468	2.141.424
Ortaokul	784.094	605.488	605.814	672.769	610.229
Lise	1.469.787	2.044.677	2.140.952	2.346.189	2.474.684
Yüksek Öğrenim	707.696	920.669	1.086.983	1.184.798	1.402.098
Bir okul bitirmeyen	1.703.739	2.185.433	2.155.598	2.137.074	2.148.352
Eğitim durumu bilinmeyen	1245	903.213	658.904	637.934	561.370

Çizelge 4.20’de yer alan veriler doğrultusunda, İstanbul’da yaşayan nüfusa ilişkin yüksek öğrenim mezuniyet oranını, yıllara göre belirlemek mümkündür. Söz konusu orandaki değişim, Çizelge 4.21’de görülmektedir.

Çizelge 4.21 : İstanbul nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Yıl	Yüksek Öğrenim Mezunu Nüfus	İl Nüfusu	Yüksek Öğrenim Mezuniyeti Oranı (%)
2000	707.696	9.044.859	7,82
2008	920.669	12.697.164	7,25
2009	1.086.983	12.915.158	8,42
2010	1.184.798	13.255.685	8,94
2011	1.402.098	13.624.240	10,29

Çizelge 4.21’de yer alan verilerden anlaşıldığı üzere, İstanbul İl bütününde yükseköğrenim mezunu nüfus oranı 2000-2011 yılları arasında yükselen bir seyir izlemiştir. 2000-2008 yılları arasında neredeyse aynı kalan söz konusu oran, 2009 yılı ile birlikte yükselişe geçerek, 2011 yılına kadar olan süreçte yaklaşık %3’lük bir artış göstermiştir. Bu aşamadan sonra Beyoğlu İlçesi’nde üniversite mezunu nüfus oranında ne gibi bir değişim olduğu belirlenecektir.

Çizelge 4.22 : Beyoğlu İlçesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

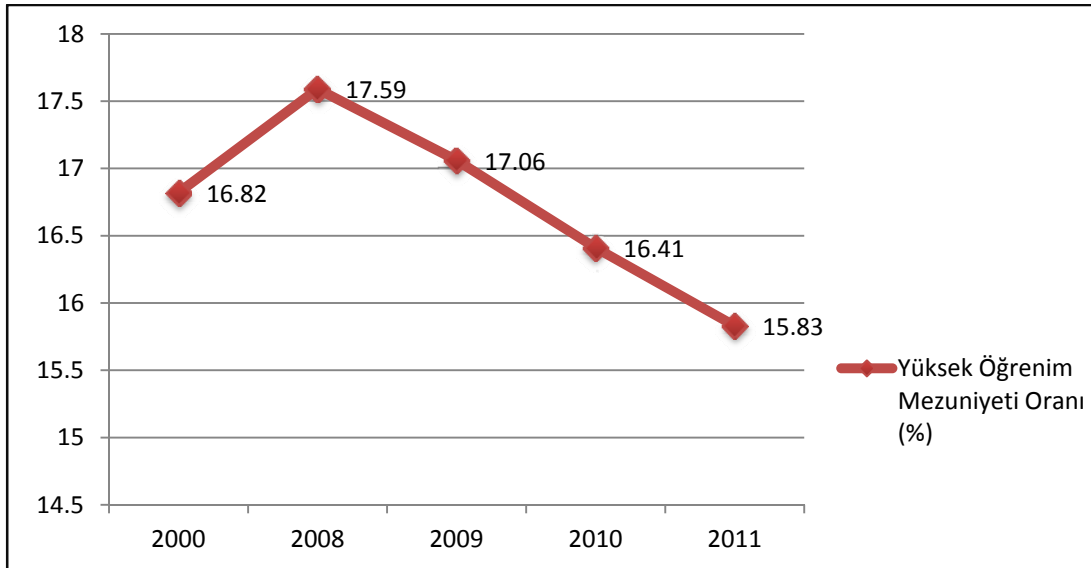
Eğitim Durumu/Yıl	2000	2008	2009	2010	2011
Okuma-yazma bilmeyen	17279	11841	11623	9899	8799
İlkokul	88311	66753	67595	56111	53180
İlköğretim	5067	21643	23673	35744	38923
Ortaokul	17858	11133	11103	12475	11097
Lise	29152	34052	35433	38918	41152
Yüksek Öğrenim	12475	10904	13110	14334	17011
Bir okul bitirmeyen	39003	43110	41722	40711	39301
Eğitim durumu bilinmeyen	7	22875	17108	16922	14767

Çizelge 4.22’de yer alan veriler doğrultusunda, Beyoğlu İlçesi’nde yaşayan nüfusa ilişkin üniversite mezuniyeti oranını, yıllara göre belirlemek mümkündür. Söz konusu orandaki değişim, Çizelge 4.23’de görülmektedir.

Çizelge 4.23 : Beyoğlu İlçesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Yıl	Yüksek Öğrenim Mezunu Nüfus	İlçe Nüfusu	Yüksek Öğrenim Mezuniyeti Oranı (%)
2000	39003	231.900	16,82
2008	43110	245.064	17,59
2009	41722	244.516	17,06
2010	40711	248.084	16,41
2011	39301	248.206	15,83

Çizelge 4.23’de yer alan veriler doğrultusunda, Beyoğlu İlçesi nüfusunun yüksek öğrenim mezuniyeti oranına ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2008 aralığında, yüksek öğrenim mezunu nüfus 39.003 kişiden, 43.110 kişiye, toplam nüfus içindeki oranı da az bir artışla %16,82’den, %17,59’a yükselmiştir; yüksek öğrenim mezunu nüfusta, 2008-2009 aralığında 1388 kişilik, 2009-2010 aralığında ise 1011 kişilik kayda değer bir artış meydana gelmiş iken; 2010-2011 aralığında 1410 kişilik bir azalma söz konusudur; 2009 yılında, toplam nüfus içerisindeki yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı %17,06 civarında iken, söz konusu oran 2010’da %16,41’e, 2011 yılında ise %15,83’e gerilemiştir; en geniş aralık olan, 2000-2011 yılları arasındaki durum incelendiğinde, yüksek öğrenim mezunu nüfusun neredeyse aynı kalarak, 298 kişilik bir azalma gösterdiği, toplam nüfus içerisindeki oranının da %16,82’den, %15,83’e gerilediği görülmektedir (Şekil 4.23).



Şekil 4.23 : Beyoğlu İlçesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Şekil 4.23’te görüldüğü gibi Beyoğlu İlçesi genelinde, 2000-2011 yılları arasında, “üniversite mezunu nüfus oranında artış”tan söz etmek mümkün değildir. Söz konusu oranda, 2008 yılından itibaren gittikçe düşen bir eğilim görülmektedir. Ancak, 2000’den 2008’e değin, sekiz yıllık süre boyunca üniversite mezunu nüfus oranında artış gözlemlenmiştir. Bu noktadan hareketle, İstanbul geneli için geçerli gözüken “3 nolu kriter”, 2000-2011 yılları arasında, Beyoğlu İlçesi için geçerli olmadığı sonucuna varılabilir. Beyoğlu İlçesi, “yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı”ndaki değişim kapsamında, İstanbul geneline zıt bir eğilim göstermiştir.

Sonuç olarak, “üniversite mezunu nüfus oranında artış”, İstanbul genelinde gözlemlenmiş ancak Beyoğlu İlçesi’nde gözlemlenmemiştir. Cihangir Senti’nde yer alan altı mahallede “üniversite mezunu nüfus oranında artış” olup olmadığını anlayabilmek için, mahalle nüfuslarının, 2000-2011 yılları arasında, eğitim durumuna göre dağılımı aşağıda incelenmiştir.

4.3.3.1 Cihangir Mahallesi

Cihangir Mahallesi nüfusunun 2000-2011 yılları arasında, eğitim durumuna göre dağılımı Çizelge 4.24’te verilmiştir.

Çizelge 4.24 : Cihangir Mahallesi nüfusu’nun eğitim durumuna göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

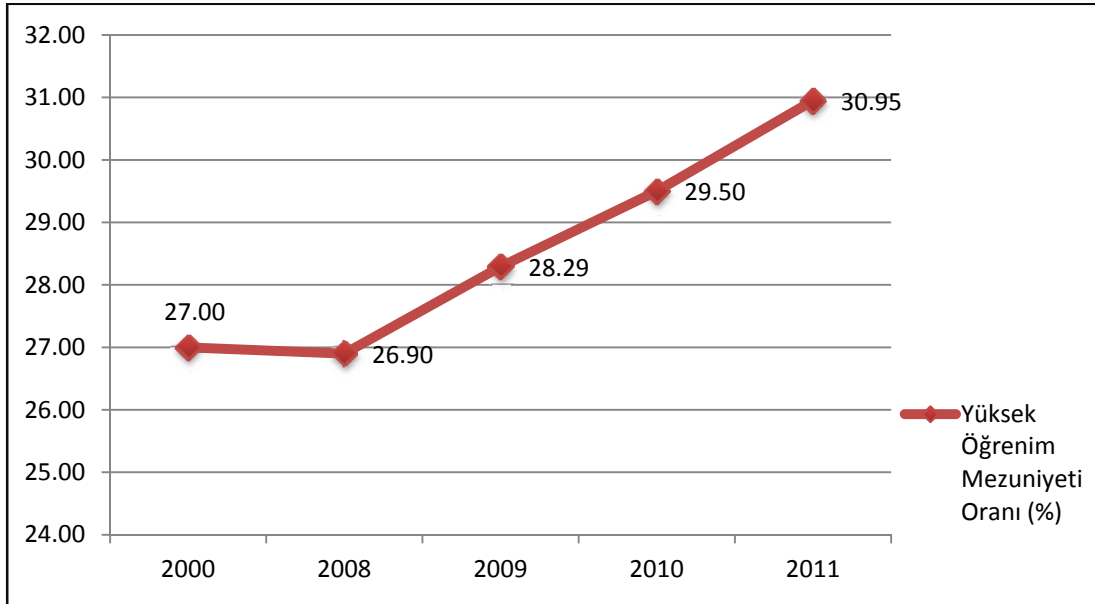
Eğitim Durumu/Yıl	2000	2008	2009	2010	2011
Okuma-yazma bilmeyen	123	64	60	54	39
İlkokul	954	485	475	399	339
İlköğretim	63	161	156	209	226
Ortaokul	344	174	163	177	163
Lise	1081	855	825	852	820
Yüksek Öğrenim	1148	999	1036	1098	1168
Bir okul bitirmeyen	352	279	285	278	256
Eğitim durumu bilinmeyen	-	376	336	360	342

Çizelge 4.24’te yer alan veriler doğrultusunda, Cihangir Mahallesi’nde yaşayan nüfusa ilişkin yüksek öğrenim mezuniyet oranını, yıllara göre belirlemek mümkündür. Söz konusu orandaki değişim, Çizelge 4.25’de görülmektedir.

Çizelge 4.25 : Cihangir Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Yıl	Yüksek Öğrenim Mezunu Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Yüksek Öğrenim Mezuniyeti Oranı (%)
2000	1148	4252	27,00
2008	999	3714	26,90
2009	1036	3662	28,29
2010	1098	3722	29,50
2011	1168	3774	30,95

Çizelge 4.25'te yer alan veriler doğrultusunda, Cihangir Mahallesi nüfusunun yüksek öğrenim mezuniyeti oranına ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2008 aralığında, yüksek öğrenim mezunu nüfus 1148 kişiden, 999 kişiye düşmüş, toplam nüfus içindeki oranı da az bir düşüşle %27,00'dan, %26,90'a gerilemiştir; yüksek öğrenim mezunu nüfusta, 2008-2009 aralığında 37 kişilik, 2009-2010 aralığında 62 kişilik, 2010-2011 aralığında ise 70 kişilik bir artış söz konusudur; 2009 yılında, toplam nüfus içerisindeki yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı %28,29 civarında iken, söz konusu oran 2010'da %29,50'ye, 2011 yılında ise %30,95'e yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2011 yılları arasındaki durum incelendiğinde, yüksek öğrenim mezunu nüfusun neredeyse aynı kalarak, 1148'den 1168'e ilerlediği; ancak toplam nüfus içerisindeki oranının önemli miktarda bir artış gösterdiği belirlenmiştir (Şekil 4.24).



Şekil 4.24 : Cihangir Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Şekil 4.24'te görüldüğü gibi, 2000 yılında %27 olan yüksek öğrenim mezuniyeti oranı, 2011 yılında %30,95'e yükselerek ciddi bir artış göstermiştir. Cihangir Mahallesi muhtarı Ulaman da, sayısal verileri doğrulamakta ve bölgesinde profesörler, sanatçılar, akademisyenler, mimarlar, gazeteciler, politikacılar, yönetmenler gibi belirli bir eğitim ve kültür seviyesinde olan insanların bulunduğunu ifade etmektedir (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

Sonuç olarak, Cihangir Mahallesi’ndeki yüksek öğrenim mezunu nüfus, 2000-2011 yılları arasında hemen hemen aynı kalmasına rağmen, mahalle nüfusunun azalması sonucu, yüksek öğrenim mezunu nüfus oranında artış gerçekleşmiştir. Bu durum, İstanbul geneli ile uyum göstermekte ancak Beyoğlu İlçesi’ndeki eğilimle farklı bir seyir ortaya koymaktadır.

4.3.3.2 Firuzağa Mahallesi

Firuzağa Mahallesi nüfusunun 2000-2011 yılları arasında, eğitim durumuna göre dağılımı Çizelge 4.26’da verilmiştir.

Çizelge 4.26 : Firuzağa Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

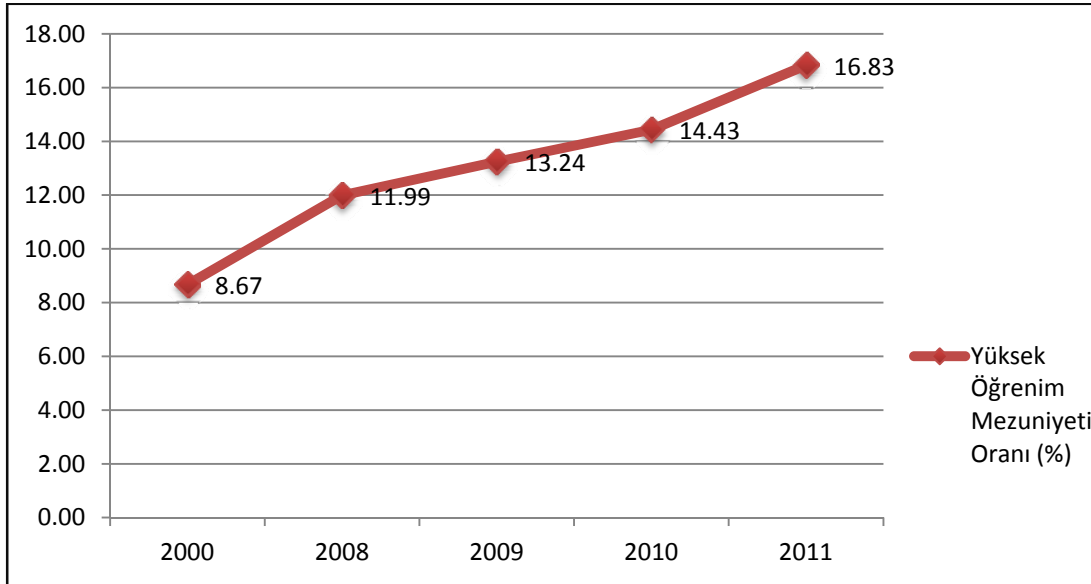
Eğitim Durumu/Yıl	2000	2008	2009	2010	2011
Okuma-yazma bilmeyen	350	237	215	185	169
İlkokul	1792	1153	1108	933	838
İlköğretim	113	344	337	457	469
Ortaokul	473	265	262	266	228
Lise	875	934	929	989	999
Yüksek Öğrenim	466	582	623	680	782
Bir okul bitirmeyen	886	610	574	535	494
Eğitim durumu bilinmeyen	-	382	320	316	265

Çizelge 4.26’da yer alan veriler doğrultusunda, Firuzağa Mahallesi’nde yaşayan nüfusa ilişkin yüksek öğrenim mezuniyet oranını, yıllara göre belirlemek mümkündür. Söz konusu orandaki değişim, Çizelge 4.27’de görülmektedir.

Çizelge 4.27 : Firuzağa Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Yıl	Yüksek Öğrenim Mezunu Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Yüksek Öğrenim Mezuniyeti Oranı (%)
2000	466	5372	8,67
2008	582	4854	11,99
2009	623	4705	13,24
2010	680	4714	14,43
2011	782	4646	16,83

Çizelge 4.27’de yer alan veriler doğrultusunda, Firuzağa Mahallesi nüfusunun yüksek öğrenim mezuniyeti oranına ilişkin olarak şu sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2008 aralığında, yüksek öğrenim mezunu nüfus 466 kişiden, 582 kişiye yükselmiş, toplam nüfus içindeki oranı da %8,67’den, %11,99’a çıkmıştır; yüksek öğrenim mezunu nüfusta, 2008-2009 aralığında 41 kişilik, 2009-2010 aralığında 57 kişilik, 2010-2011 aralığında ise 102 kişilik bir artış söz konusudur; 2009 yılında, toplam nüfus içerisindeki yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı %13,24 civarında iken, söz konusu oran 2010’da %14,43’e, 2011 yılında ise %16,83’e yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2011 yılları arasındaki durum incelendiğinde, yüksek öğrenim mezunu nüfusun, 466’dan 782’ye yükseldiği, toplam nüfus içerisindeki oranının da önemli miktarda bir artış gösterdiği belirlenmiştir (Şekil 4.25).



Şekil 4.25 : Firuzağa Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Şekil 4.25’te görüldüğü gibi, 2000 yılında %8,67 olan yüksek öğrenim mezuniyeti oranı, 2011 yılında %16,83’e yükselerek ciddi bir artış göstermiştir. Neredeyse %100’lük bu artış, on bir yıllık süreçte, daha eğitilmiş bir kitlenin mahalleye yerleştiğinin göstergisidir.

Firuzağa Mahallesi muhtarı Şensoy da, bölgede yaşayanların eğitim seviyesinin yüksek olduğunu doğrulamakta; son yıllarda meydana gelen yükselişi ise mahallenin daha fazla göz önünde ve gündemde olmasına bağlamaktadır. Şensoy’un altını çizdiği bir diğer nokta da, çalışan ve okuyan kesimin mahalleyi tercih etmesinin, eğitim seviyesini arttırdığıdır (kişisel görüşme, 23 Ekim 2013).

Sonuç olarak, Firuzağa Mahallesi'ndeki yüksek öğrenim mezunu nüfus, 2000-2011 yılları arasında artmış; yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı da buna paralel bir yükseliş izlemiştir. Bu kapsamda, Firuzağa Mahallesi, İstanbul geneli ile benzer ancak Beyoğlu ile zıt bir eğilim göstermektedir.

4.3.3.3 Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi

Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun 2000-2011 yılları arasında, eğitim durumuna göre dağılımı Çizelge 4.28'de verilmiştir.

Çizelge 4.28 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

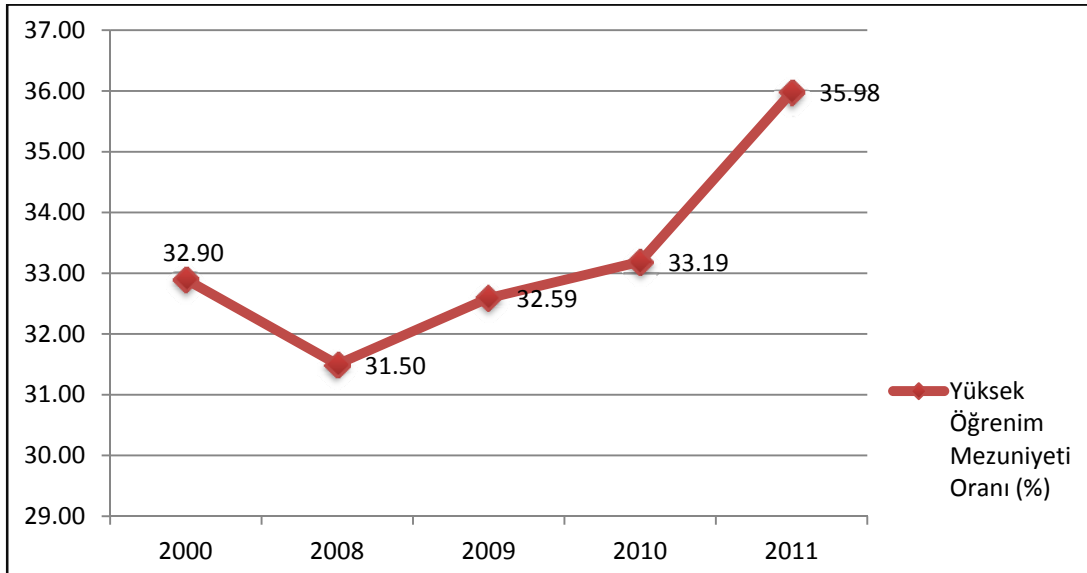
Eğitim Durumu/Yıl	2000	2008	2009	2010	2011
Okuma-yazma bilmeyen	57	30	29	22	0
İlkokul	319	230	245	196	183
İlköğretim	30	73	79	86	92
Ortaokul	158	81	81	78	68
Lise	468	411	406	414	400
Yüksek Öğrenim	636	635	658	637	715
Bir okul bitirmeyen	171	162	165	153	139
Eğitim durumu bilinmeyen	1	229	187	195	181

Çizelge 4.28'de yer alan veriler doğrultusunda, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'nde yaşayan nüfusa ilişkin yüksek öğrenim mezuniyet oranını, yıllara göre belirlemek mümkündür. Söz konusu orandaki değişim, Çizelge 4.29'da görülmektedir.

Çizelge 4.29 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Yıl	Yüksek Öğrenim Mezunu Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Yüksek Öğrenim Mezuniyeti Oranı
2000	636	1933	32,90
2008	635	2016	31,50
2009	658	2019	32,59
2010	637	1919	33,19
2011	715	1987	35,98

Çizelge 4.29’da yer alan veriler doğrultusunda, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusunun yüksek öğrenim mezuniyeti oranına ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2008 aralığında, yüksek öğrenim mezunu nüfus hemen hemen aynı kalmış; toplam nüfus içindeki oran ise %32,90’dan, %31,50’ye düşmüştür; yüksek öğrenim mezunu nüfusta, 2008-2009 aralığında 23 kişilik artış, 2009-2010 aralığında 21 kişilik azalma, 2010-2011 aralığında ise 78 kişilik bir artış söz konusudur; 2009 yılında, toplam nüfus içerisindeki yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı %32,59 civarında iken, söz konusu oran 2010’da %33,19’a, 2011 yılında ise %35,98’e yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2011 yılları arasındaki durum incelendiğinde, yüksek öğrenim mezunu nüfusun, 636’dan 715’e yükseldiği; toplam nüfus içerisindeki oranında da artış gösterdiği gözlemlenmiştir.



Şekil 4.26 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Şekil 4.26’da görüldüğü gibi, 2000 yılında %32,90 olan yüksek öğrenim mezuniyeti oranı, 2011 yılında %35,98’e yükselmiştir. Bu da, gözlem yapılan son on bir yılda, eğitim seviyesi daha yüksek bir nüfusun, mahallede iskan ettiğini ispatlamaktadır.

Sonuç olarak, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’ndeki yüksek öğrenim mezunu nüfus, İstanbul geneline benzer şekilde 2000-2011 yılları arasında artmış; yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı da buna paralel bir yükseliş izlemiştir. Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi Muhtarı Bilgiç de, eğitim seviyesindeki artışı doğrulamakta, 2000’lerden bu yana, mahalleyi tercih eden nüfusun, eğitim ve kültürel seviyesi yüksek, meslek sahibi insanlar olduğunu vurgulamaktadır (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

4.3.3.4 Katip Mustafa Çelebi Mahallesi

Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun 2000-2011 yılları arasında, eğitim durumuna göre dağılımı Çizelge 4.30'da verilmiştir.

Çizelge 4.30 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Eğitim Durumu/Yıl	2000	2008	2009	2010	2011
Okuma-yazma bilmeyen	96	0	15	17	0
İlkokul	482	108	125	108	106
İlköğretim	30	32	55	177	223
Ortaokul	147	37	41	39	20
Lise	360	133	165	188	184
Yüksek Öğrenim	212	106	126	132	165
Bir okul bitirmeyen	140	71	73	131	113
Eğitim durumu bilinmeyen	-	200	214	210	171

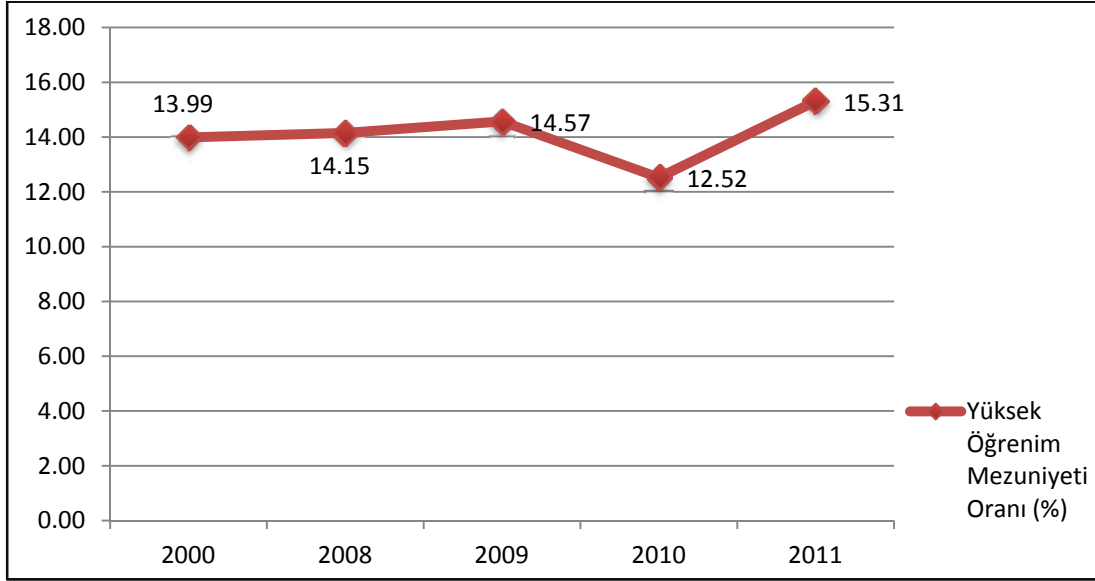
Çizelge 4.30'da yer alan veriler doğrultusunda, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde yaşayan nüfusa ilişkin yüksek öğrenim mezuniyet oranını, yıllara göre belirlemek mümkündür. Söz konusu orandaki değişim, Çizelge 4.31'de görülmektedir.

Çizelge 4.31 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Yıl	Yüksek Öğrenim Mezunu Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Yüksek Öğrenim Mezuniyeti Oranı (%)
2000	212	1515	13,99
2008	106	749	14,15
2009	126	865	14,57
2010	132	1054	12,52
2011	165	1078	15,31

Çizelge 4.31'de yer alan veriler doğrultusunda, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun yüksek öğrenim mezuniyeti oranına ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2008 aralığında, yüksek öğrenim mezunu nüfus 212 kişiden, 106 kişiye düşmüş, buna karşın toplam nüfus içindeki oranı %13,99'dan, %14,15'e yükselmiştir; yüksek öğrenim mezunu nüfusta, 2008-2009 aralığında 20

kişilik, 2009-2010 aralığında 6 kişilik, 2010-2011 aralığında ise 33 kişilik bir artış söz konusudur; 2009 yılında, toplam nüfus içerisindeki yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı %14,57 iken, söz konusu oran 2010’da %12,52’ye düşmüş, 2011 yılında ise %15,31’e yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2011 yılları arasındaki durum incelendiğinde ise yüksek öğrenim mezunu nüfusun, 212 kişiden, 165 kişiye gerilediği, ancak mahalle nüfusu da azaldığından, toplam nüfus içerisindeki oranının artış gösterdiği belirlenmiştir.



Şekil 4.27 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Şekil 4.27’de görüldüğü gibi, 2000 yılında %13,99 olan yüksek öğrenim mezuniyeti oranı, 2011 yılında %15,31’e yükselmiştir. Bu mahallede, gidenlerin yerine, eğitim seviyesi daha yüksek kişiler gelmiştir demek için yeterli veri yoktur, çünkü yüksek öğrenim mezunu nüfusa paralel olarak, toplam nüfusta da azalma görülmüştür.

Katip Mustafa Çelebi Mahallesi Muhtarı Kahveci de, eğitim seviyesinde artışa ilişkin genel bir tespit de bulunmamakla birlikte, mahallede bulunan ticari işletmelerde çalışan nüfusun bölgede ikamet ettiğini, bu nüfusun da ortalama bir eğitim seviyesine sahip olduğunu vurgulamaktadır (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

Sonuç olarak, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’ndeki yüksek öğrenim mezunu nüfus, İstanbul geneline ters ancak Beyoğlu’na paralel şekilde 2000-2011 yılları arasında azalmış; buna karşın yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı artış göstermiştir.

4.3.3.5 Kılıç Ali Paşa Mahallesi

Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusunun 2000-2011 yılları arasında, eğitim durumuna göre dağılımı Çizelge 4.32’de verilmiştir.

Çizelge 4.32 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Eğitim Durumu/Yıl	2000	2008	2009	2010	2011
Okuma-yazma bilmeyen	93	44	41	34	26
İlkokul	548	367	374	304	272
İlköğretim	43	100	88	139	147
Ortaokul	285	149	150	132	124
Lise	637	530	549	563	538
Yüksek Öğrenim	793	686	767	806	884
Bir okul bitirmeyen	235	223	237	209	201
Eğitim durumu bilinmeyen	-	299	301	311	290

Çizelge 4.32’de yer alan veriler doğrultusunda, Kılıç Ali Paşa Mahallesi’nde yaşayan nüfusa ilişkin yüksek öğrenim mezuniyet oranını, yıllara göre belirlemek mümkündür. Söz konusu orandaki değişim, Çizelge 4.33’de görülmektedir.

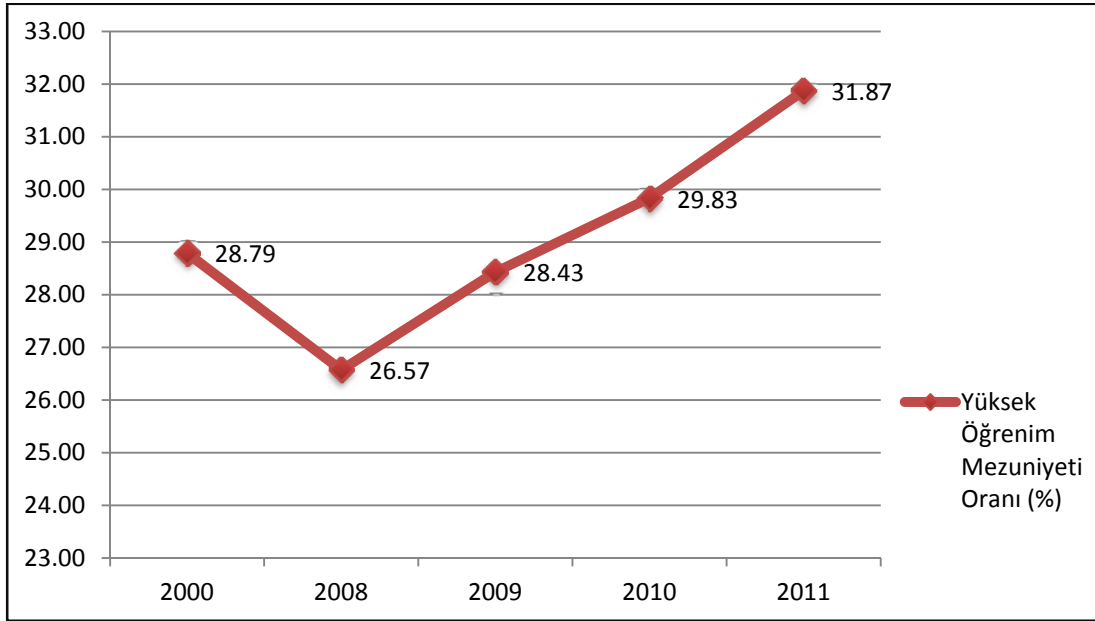
Çizelge 4.33 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Yıl	Yüksek Öğrenim Mezunu Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Yüksek Öğrenim Mezuniyeti Oranı
2000	793	2754	28,79
2008	686	2582	26,57
2009	767	2698	28,43
2010	806	2702	29,83
2011	884	2774	31,87

Çizelge 4.33’da yer alan veriler doğrultusunda, Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusunun yüksek öğrenim mezuniyeti oranına ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2008 aralığında, yüksek öğrenim mezunu nüfus 793 kişiden, 686 kişiye düşmüş, toplam nüfus içindeki oranı da buna paralel olarak %28,79’dan, %26,57’e yükselmiştir; yüksek öğrenim mezunu nüfusta, 2008-

2009 aralığında 81 kişilik, 2009-2010 aralığında 39 kişilik, 2010-2011 aralığında ise 78 kişilik bir artış söz konusudur; 2009 yılında, toplam nüfus içerisindeki yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı %28,43 iken, söz konusu oran 2010'da %29,83'e, 2011 yılında ise %31,87'ye yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2011 yılları arasındaki durum incelendiğinde ise, yüksek öğrenim mezunu nüfusun, 793 kişiden, 884 kişiye yükseldiği; toplam nüfus içerisindeki oranın da artış gösterdiği görülmektedir.

Şekil 4.28'de görüldüğü gibi, 2000 yılında %28,79 olan yüksek öğrenim mezuniyeti oranı, 2011 yılında %31,87'ye yükselmiştir. Yüksek öğrenim mezunu nüfusta da artış görüldüğünden, Kılıç Ali Paşa Mahallesi'ndeki nüfus değişiminde, gidenlerin yerine daha eğitilmiş kişilerin geldiği öngörüsünde bulunulabilir.



Şekil 4.28 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Sonuç olarak, Kılıç Ali Paşa Mahallesi'ndeki yüksek öğrenim mezunu nüfus, 2000-2011 yılları arasında artmış; yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı da buna paralel bir artış izlemiştir. Bu durum İstanbul geneli ile benzer bir seyir ortaya koymakla birlikte, Beyoğlu'nda aynı zaman dilimi içerisinde gerçekleşen nüfus değişimine ters bir eğilim göstermektedir.

4.3.3.6 Kuloğlu Mahallesi

Kuloğlu Mahallesi nüfusunun 2000-2011 yılları arasında, eğitim durumuna göre dağılımı Çizelge 4.34’de verilmiştir.

Çizelge 4.34 : Kuloğlu Mahallesi nüfusunun eğitim durumuna göre dağılımı (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Eğitim Durumu/Yıl	2000	2008	2009	2010	2011
Okuma-yazma bilmeyen	114	34	34	24	0
İlkokul	601	300	282	212	180
İlköğretim	52	94	92	119	118
Ortaokul	196	84	76	74	68
Lise	473	283	304	318	321
Yüksek Öğrenim	297	217	273	295	389
Bir okul bitirmeyen	277	152	120	109	89
Eğitim durumu bilinmeyen	-	266	257	255	215

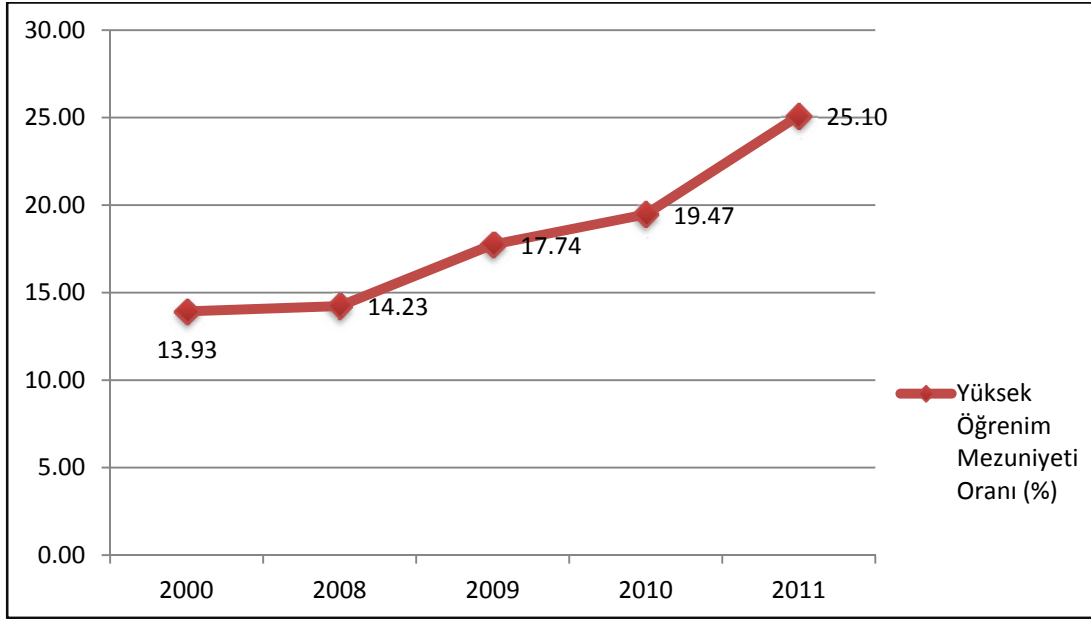
Çizelge 4.34’de yer alan veriler doğrultusunda, Kuloğlu Mahallesi’nde yaşayan nüfusa ilişkin yüksek öğrenim mezuniyet oranını, yıllara göre belirlemek mümkündür. Söz konusu orandaki değişim, Çizelge 4.35’te görülmektedir.

Çizelge 4.35 : Kuloğlu Mahallesi nüfusunun yıllara göre yüksek öğrenim mezuniyeti durumu (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Yıl	Yüksek Öğrenim Mezunu Nüfus	Toplam Mahalle Nüfusu	Yüksek Öğrenim Mezuniyeti Oranı (%)
2000	297	2132	13,93
2008	217	1525	14,23
2009	273	1539	17,74
2010	295	1515	19,47
2011	389	1550	25,10

Çizelge 4.35’te yer alan veriler doğrultusunda, Kuloğlu Mahallesi nüfusunun yüksek öğrenim mezuniyeti oranına ilişkin olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşmak mümkündür: 2000-2008 aralığında, yüksek öğrenim mezunu nüfus 297 kişiden, 217 kişiye düşmüş, toplam nüfus içindeki oranı ise %13,93’dan, %14,23’e yükselmiştir; yüksek öğrenim mezunu nüfusta, 2008-2009 aralığında 56 kişilik, 2009-2010 aralığında 22 kişilik, 2010-

2011 aralığında ise 94 kişilik bir artış söz konusudur; 2009 yılında, toplam nüfus içerisindeki yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı %17,74 iken; söz konusu oran 2010’da %19,47’ye, 2011 yılında ise %25,10’a yükselmiştir; en geniş aralık olan, 2000-2011 yılları arasında ise, yüksek öğrenim mezunu nüfus, 297 kişiden, 389 kişiye yükselmiş; toplam nüfus içerisindeki oranı da artış göstermiştir.



Şekil 4.29 : Kuloğlu Mahallesi nüfusu yüksek öğrenim mezuniyeti oranının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2000, 2008, 2009, 2010, 2011).

Şekil 4.29’da görüldüğü gibi, 2000 yılında %13,93 olan yüksek öğrenim mezuniyeti oranı, 2011 yılında %25,10’a yükselmiştir. Yüksek öğrenim mezunu nüfusun artışına paralel gerçekleşen bu değişim, Kuloğlu Mahallesi’ndeki nüfus değişiminde, giden mahalle sakinlerinin yerine gelenlerin, daha üst eğitim seviyelerine sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

Sonuç olarak, Kuloğlu Mahallesi’ndeki yüksek öğrenim mezunu nüfus, 2000-2011 yılları arasında artmış; yüksek öğrenim mezunu nüfus oranı da buna paralel bir seyir izlemiştir. Bu durum, İstanbul geneline benzer bir süreç ortaya koymakla birlikte, Beyoğlu ile ters bir eğilim göstermektedir.

4.3.4 Kriter 4: Kira Değerlerinde Artış

“Gentrifikasyon” sürecini deneyimleyen kent örneklerinin en önemli ortak özelliklerinden biri de, tez çalışmasında “4 nolu kriter” olarak belirlenmiş olan “emlak

kira değerlerinde artış”tır. “Gentrifikasyon”, gerçekleştiği kent parçasına kazandırdığı değer sebebiyle, kaçınılmaz olarak söz konusu kent parçası üzerindeki taşınmazlarda da değer artışı meydana gelmektedir. Bu değer artışı, kira değerlerinde yükselişi beraberinde getirmekte, bu da çoğu örnekte olduğu gibi “yerinden edilme” sonucunu doğurmaktadır. Mahalle bazında gerçekleşen “kira değerlerindeki değişim” sayısal verilerle ortaya konulmaya çalışılacaktır. Diğer kriterlerde olduğu gibi, bu kriterde de öncelikle Beyoğlu İlçesi’ndeki değişim ele alınacaktır (Çizelge 4.36). Bu değişim ele alınırken kira değerini direk olarak etkileyen enflasyon artışı verileri de incelenecek ve değişimi ne derece etkilediği belirlenmeye çalışılacaktır.

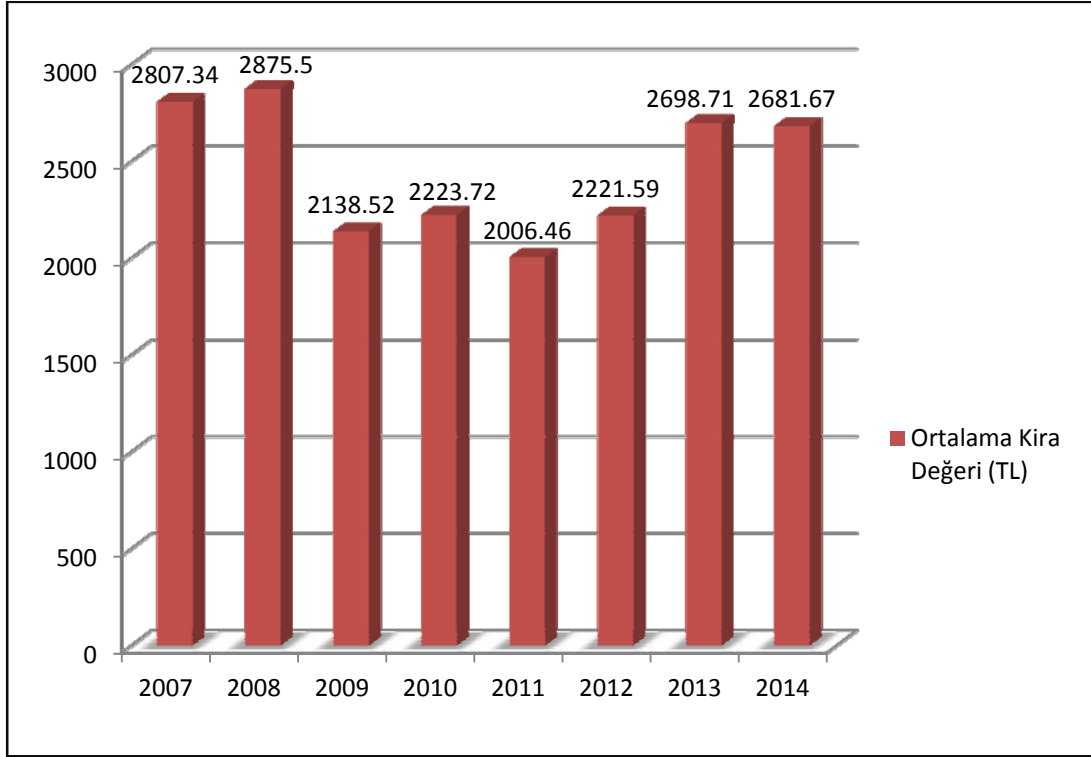
Çizelge 4.36 : Beyoğlu İlçesi ortalama kira değerlerindeki değişim (REIDIN, 2007-2014; Url-17).

Yıl	Ortalama Kira Değerleri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)	Ortalama Kira Değerleri’ndeki Değişim (%)	Enflasyon Oranı (ÜFE, %)
2007	2807	-	5,94
2008	2875	2,42	8,81
2009	2138	-25,62	5,93
2010	2223	3,98	8,87
2011	2006	-9,77	13,33
2012	2221	10,72	2,45
2013	2698	21,47	6,97
2014	2681	-0,63	-

Çizelge 4.36’da görüldüğü gibi: Beyoğlu İlçesi’ndeki “ortalama kira değerleri” 2007-2014 yılları arasında büyük iniş ve çıkışlar göstermemiş, 2000 TL ile 2800 TL arasında değişen bir trend göstermiştir. 2011 yılına kadar düşüş eğilimindeki bu trend, 2012 yılı itibariyle yükselişe geçmiş gözükmektedir.

Ortalama kira değerlerindeki oransal değişime bakıldığında: 2007-2008 yılları arasında kira değerlerinde %2,42’lik artış; 2008-2009 yılları arasında %25 oranında azalma; 2009-2010 yılları arasında yaklaşık %4’lük artış; 2010-2011 yılları arasında yaklaşık %10’luk düşüş; 2011-2012 aralığında yaklaşık %11’lik artış; 2012-2013 aralığında yükseliş trendinin devamıyla %21’lik bir artış ve 2013-

2014 yılları arasında da %0,6'lık ufak bir düşüşün yaşandığı belirlenmiştir. Bu oranlar yıllık enflasyon değerlerindeki değişime büyük oranda paralel bir seyir izlemektedir (Çizelge 4.36).



Şekil 4.30 : Beyoğlu İlçesi ortalama kira değerlerinin yıllara göre değişimi (REIDIN, 2007-2014).

Şekil 4.30'da görüldüğü gibi, Beyoğlu İlçesi'ndeki ortalama kira değerleri 2007-2011 aralığında 2800 TL'den 2000 TL civarına kadar gerilemiş; 2014 yılında ise 2600 TL'yi geçmiştir. Buradan hareketle, Beyoğlu İlçesi'ndeki ortalama kira değerlerinin inişli çıkışlı bir grafik gösterdiği ve inceleme yapılan süreçte, sürekli bir artış söz konusu olmadığı tespit edilmiştir.

İkinci aşamada ise, Cihangir Semt'i'nde yer alan altı mahallede ortalama kira değerlerinde gerçekleşen değişim ve bu değişimin, enflasyon oranı ile ilişkisi incelenmiştir.

Cihangir Mahallesi'ne ilişkin olarak 2007-2014 yılları arasındaki ortalama kira değerlerine ilişkin sayısal veriler (Çizelge 4.37) mevcut iken, diğer 5 mahallede 2012-2014 yılları arasındaki sayısal veriler elde edilebilmiştir (Çizelge 4.38).

Çizelge 4.37 : Cihangir Mahallesi’nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2007-2014; Url-17).

Yıl	Ortalama Kira Değerleri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)	Ortalama Kira Değerleri’ndeki Değişim (%)	Enflasyon Oranı (ÜFE, %)
2007	3180	-	5,94
2008	3263	2,61	8,81
2009	2437	-25,33	5,93
2010	2520	3,41	8,87
2011	2413	-4,23	13,33
2012	2552	5,74	2,45
2013	2997	17,45	6,97
2014	2916	-2,70	-

Cihangir Mahallesi’ndeki ortalama kira değerleri incelendiğinde, 2007 yılından bu yana, az miktarda bir düşüş olduğu; mahallede 2007 yılı itibariyle 3180 TL civarında olan ortalama kira değerinin, 2014 yılında 2916 TL’ye gerilediği görülmektedir (Çizelge 4.33). 2007 yılı öncesine ilişkin sayısal veri bulunmamakla birlikte; Cihangir Mahallesi Muhtarı Ulaman, 1983 yılından beri Cihangir’de ikamet ettiğini; ilk geldiği yıllarda evlerin yok pahasına kiraya verildiğini; bunun sebebinin mahallede yer seçmiş marjinal gruplar olduğunu (travestiler, tinerciler vb.); Anadolu’dan gelen göçmenler ve marjinal gruplar sebebiyle ev sahiplerinin kiracı bulmakta zorlandığını aktarmaktadır. Ulaman ayrıca, dairelerin günümüzde yüksek meblağlar karşılığında kiralandığını ifade ederek, günümüz Cihangir’inde 2500 TL altında kiralık daire bulma olasılığının oldukça düşük olduğunu belirtmektedir (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

Cihangir Mahallesi’nde ortalama kira değerlerinde gerçekleşen değişime baktığımızda, 2007-2008 yılları arasında %2,61’lik bir artış; 2008-2009 yılları arasında %25’lik bir azalma; 2009-2010 yılları arasında %3,41’lik bir artış; 2010-2011 yılları arasında %4’lük bir azalma; 2011-2012 yılları arasında yaklaşık %6’lık bir artış; 2012-2013 yılları arasında %17,45’lik önemli bir artış ve 2013-2014 yılları arasında da %2,70’lik bir azalma olduğu görülmektedir. Cihangir Mahallesi’nde ortalama kira değerlerinde gerçekleşen artışlar enflasyon oranının üzerine çıkmamakla birlikte, 2008-2009 ve 2010-2011 aralıkları, Cihangir Mahallesi’nde enflasyon oranına paralel olarak artışın gözlemlenmediği iki yıl aralığı olmuştur (Çizelge 4.37).



Şekil 4.31 : Günümüz Cihangir’i konut dokusundan örnekler: Yeni Yuva Sokak (solda) ve Cihangir Parkı’na komşu Lenger Sokak, 2014 (kişisel arşiv).

Cihangir Semti’nde yer alan diğer 5 mahalledeki kira değerlerinde gerçekleşen değişim aşağıda çizelgeler halinde verilmiştir.

Çizelge 4.38 : Firuzağa Mahallesi’nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2012-2014; Url-17).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Kira Değeri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)	Ortalama Kira Değeri’ndeki Değişim (%)	Enflasyon Oranı (ÜFE, %)
2012	2178	-	2,45
2013	2063	-5,28	6,97
2014	1851	-10,28	-

Firuzağa Mahallesi’nde, 2012-2014 yılları arasında, enflasyon oranındaki artışa rağmen ortalama kira değerlerinde düşüş gözlemlenmiştir (Çizelge 4.38).

Çizelge 4.39 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2012-2014; Url-17).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Kira Değeri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)	Ortalama Kira Değeri’ndeki Değişim (%)	Enflasyon Oranı (ÜFE, %)
2012	2338	-	2,45
2013	2891	23,65	6,97
2014	2855	-1,25	-

Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi'ndeki ortalama kira değerleri incelendiğinde, 2012-2014 yılları arasında ortalama kira değerlerinde artış olduğu görülmektedir. 2012 yılı enflasyon oranı %2,45 olmasına rağmen, 2012-2013 aralığında ortalama kira değeri %23,65 gibi büyük bir artış göstermiştir. 2013-2014 yılları arasında ise %6,97 olarak belirlenen enflasyon oranına karşılık, ortalama kira değerlerinde %1,25'lik bir azalma söz konusudur (Çizelge 4.39).

Çizelge 4.40 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2012-2014; Url-17).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Kira Değeri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)	Ortalama Kira Değeri'ndeki Değişim (%)	Enflasyon Oranı (ÜFE, %)
2012	1936	-	2,45
2013	2211	14,20	6,97
2014	2493	12,75	-

Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'ndeki ortalama kira değerleri ise, 2012-2014 yılları arasında artış göstermektedir. 2012-2013 yılları arasında ortalama kira değerlerindeki artış %14,20 ile %2,45 olan enflasyon oranının oldukça üzerinde bir artış göstermiştir. 2013-2014 yılları arasında izlenen %12,75'lik artış da, 2013 yılı enflasyon oranı olarak belirlenen %6,97'nin neredeyse iki katıdır (Çizelge 4.40). Bu kapsamda Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'ndeki kira değerlerinde doğal bir artıştan söz etmek mümkün değildir. Söz konusu artış, mahallenin iç dinamikleri ile beslenen sosyal ve ekonomik değişimin bir göstergesidir.

Çizelge 4.41 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2012-2014; Url-17).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Kira Değeri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)	Ortalama Kira Değeri'ndeki Değişim (%)	Enflasyon Oranı (ÜFE, %)
2012	1736	-	2,45
2013	1665	-4,09	6,97
2014	1711	2,76	-

Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nde son üç yılda ortalama kira değerlerinde büyük bir değişim meydana gelmemiştir. 2012-2013 yılları arasında, ortalama kira değerlerinde, %2,45'lik enflasyon artışına rağmen %4'lük bir azalma

gözlemlenmiş; 2013-2014 yılları arasında da %6,97'lik enflasyon artışından daha düşük bir oranda artış gerçekleşmiştir (%2,76). Bu kapsamda Kılıç Ali Paşa Mahallesi'ndeki taşınmazların kira değerlerinde radikal değişimden söz etmek mümkün değildir.

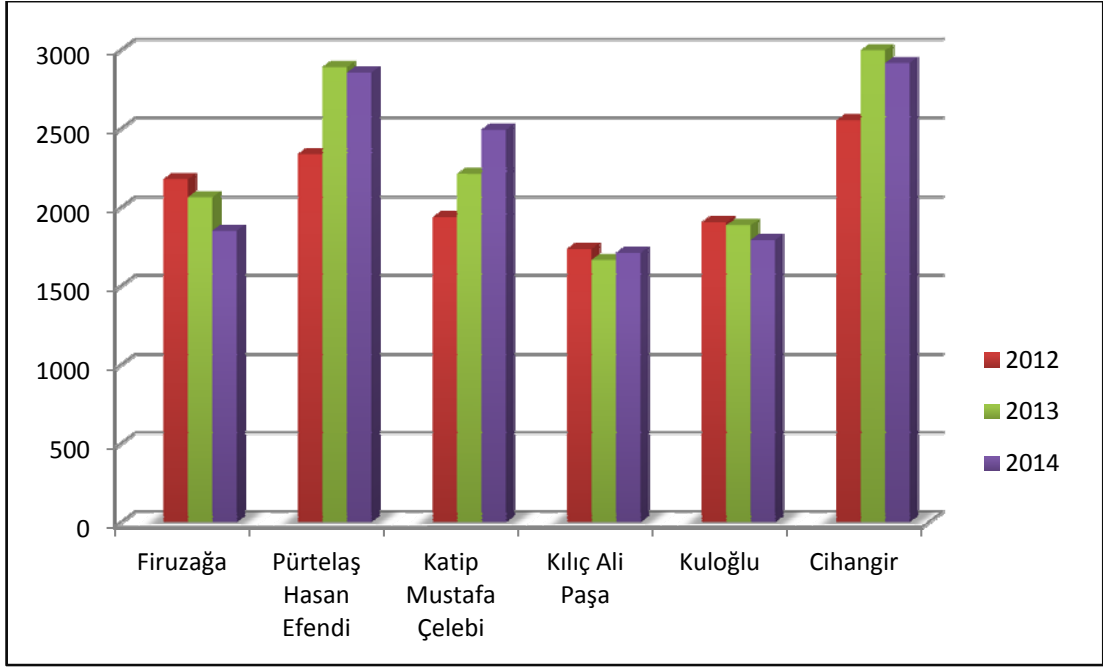
Çizelge 4.42 : KuloğluMahallesi'nde ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2012-2014; Url-17).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Kira Değeri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)	Ortalama Kira Değeri'ndeki Değişim (%)	Enflasyon Oranı (ÜFE, %)
2012	1905	-	2,45
2013	1886	-1,00	6,97
2014	1791	-5,04	-

Bu bölümde incelenecek son mahalle olan Kuloğlu Mahallesi'nde son üç yılda ortalama kira değerlerinde düşüş gözlemlenmiştir. 2012-2013 yılları arasında, %2,45'lik enflasyon artışına rağmen, ortalama kira değerlerinde %1'lik bir azalma görülmüştür. Bu düşüş, enflasyon oranının %6,97 olarak belirlendiği 2013-2014 yılları arasında da devam etmiş ve bu aralıkta %5,04'lük bir azalma meydana gelmiştir. Bu noktadan hareketle son üç yılda Kuloğlu Mahallesi'ndeki ortalama kira değerlerinde bir yükseliş gerçekleşmediği sonucuna varılmıştır.

Sonuç olarak, Firuzağa, Pürtelaş Hasan Efendi, Katip Mustafa Çelebi, Kılıç Ali Paşa ve Kuloğlu Mahalleleri'ndeki ortalama kira değerleri incelendiğinde: 2012-2014 yılları arasında, Firuzağa, Kuloğlu Mahalleleri'ndeki ortalama kira değerlerinde az miktarda düşüş gözlemlendiği; Kılıç Ali Paşa Mahallesi'ndeki değerlerin neredeyse aynı kaldığı; Pürtelaş Hasan Efendi ve Katip Mustafa Çelebi Mahalleleri'ndeki ortalama kira değerlerinde ise yükseliş olduğu görülmektedir (Çizelge 4.34). Bu beş mahalle ve Cihangir Mahallesi'nde 2012-2014 yılları arasında ortalama kira değerlerinde meydana gelen değişim Şekil 4.32'de gösterilmiştir.

Bu değerlere bakarak, Pürtelaş Hasan Efendi ve Katip Mustafa Çelebi Mahalleleri dışındaki mahallelerde ortalama kira değerlerinin, inişli çıkışlı bir grafik izlediği ve enflasyon oranındaki artışa rağmen sürekli bir çıkış grafiği izlemediği görülmektedir.



Şekil 4.32 : Cihangir Semti’ni oluşturan altı mahalledeki ortalama kira değerlerinin (TL bazında) son üç yıldaki değişimi (REIDIN, 2012, 2013, 2014).

Pürtelaş Mahallesi Muhtarı Bilgiç de, 2000’lerin başında hırsızlar ve tinercilerle dolu mahallede, kira değerlerinin düştüğünü; 2004’ten sonra, bu grupların temizlenmesi ile kiraların yeniden yükselişe geçtiğini ve günümüzde 2000 TL’den az kira ücreti bulunmadığını vurgulamaktadır (kişisel görüşme, 28 Nisan, 2014). Sayısal verileri destekler nitelikteki bu sözel veriler, kent merkezinde güvenli bir kentsel çevre vaat eden Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’ndeki ortalama kira değerlerinde gerçekleşen artışı açıklamaktadır.

Ortalama kira değerlerinin, enflasyon oranı üzerinde bir artış gösterdiği Katip Mustafa Çelebi Mahallesi Muhtarı Kahveci ise, mahallede kira değerlerinin yükselmesini, konut sayısının azalıp, ticari işletmelerin artmasına yormaktadır. Kahveci, mahallede artan apart otel sayısına dikkat çekerek, konuttan çok ticari işletme olmasının ve mahallenin İstiklal Caddesi’ne yakın konumunun, kira fiyatlarının artışında büyük rol sahibi olduğunu ve bu yükselişin devam edeceğine kesin gözüyle baktığını ifade etmiştir (kişisel görüşme, 28 Nisan, 2014). Kahveci’nin sözleri, son üç yılda ortalama kira değerlerinde gözlemlenen ivmeli artışı destekler niteliktedir. Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’nde konut fonksiyonunun yerini ticarete bırakması, kentsel mekanda ticarileştirme sürecinin etkili olduğunun en büyük göstergesidir.



Şekil 4.33 : Cihangir Cami’ne çıkan Samanyolu Sokak’tan bir görünüm, 2014 (kişisel arşiv).

Cihangir Senti’nde başlayan koruma ve yeniden canlandırma süreci, 1990’lara tarihlenmekte ve 2000’ler ile hız kazandığı bilinmektedir. Bu süreç ile birlikte kiralarda yükselme olduğunu görüşme yapılan mahalle muhtarları doğrulamaktadır. Dolayısı ile, sayısal veriler ile ortaya konulamasa da, kişisel görüşmeler aracılığı ile “kira değerlerinde artışın” 1990’lardan günümüze kadar geçen sürede, geçerli olduğu çıkarımını yapmak mümkündür.

4.3.5 Kriter 5: Emlak Satış Değerlerinde Artış

“Gentrifikasyon” sürecini deneyimleyen kent örneklerinin en önemli ortak özelliklerinden bir diğeri, “5 nolu kriter”i meydana getiren “emlak satış değerlerinde artış”tır.

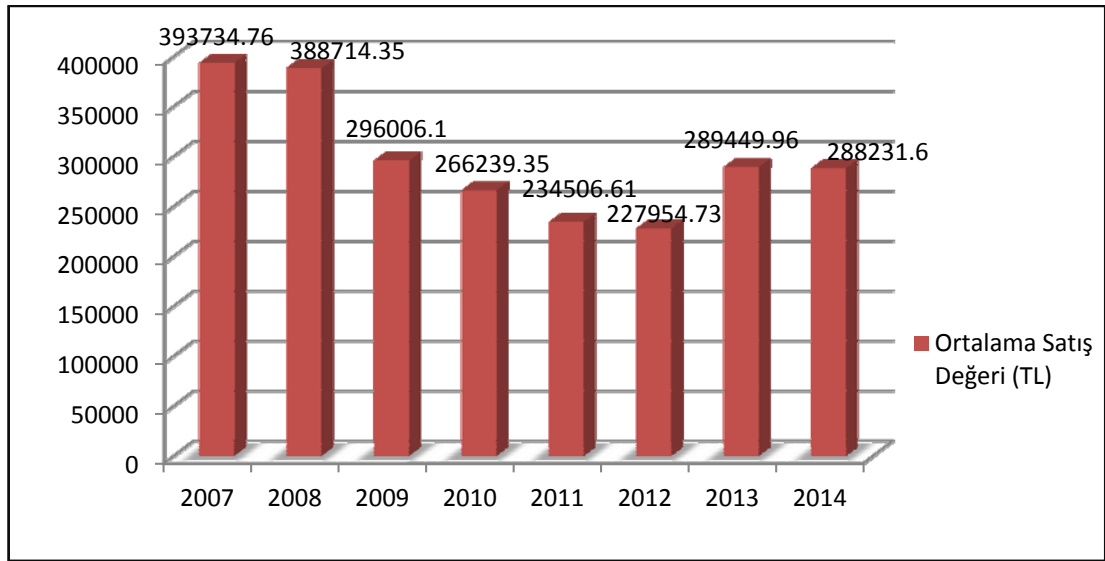
“Gentrifikasyon”, gerçekleştiği kent parçasına kazandırdığı değer sebebiyle, kira artışlarına benzer şekilde, satış değerinde de artış meydana getirmektedir. Bu bölümde, yurt dışı örneklerinde çoğu zaman “yerinden edilme” ile sonuçlanan bu değer artışının, çalışma alanı kapsamında ne şekilde gerçekleştiği sayısal veriler aracılığıyla ortaya konulmaya çalışılacaktır.

Diğer kriterlerde olduğu gibi, bu kriterde de öncelikle İstanbul ve Beyoğlu İlçesi’ndeki değişim ele alınacaktır (Çizelge 4.43).

Çizelge 4.43 : İstanbul ve Beyoğlu İlçesi’nde ortalama emlak satış değerlerindeki değişim (REIDIN, 2007-2014).

Yıl	Ortalama Konut Satış Değeri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)			
	İstanbul	Artış Oranı (%)	Beyoğlu	Artış Oranı (%)
2007	243.459	-	393.734	-
2008	209.975	-13,75	388.714	-1,28
2009	152.401	-27,42	296.006	-23,85
2010	165.799	8,79	266.239	-10,06
2011	159.352	-3,89	234.506	-11,92
2012	169.249	6,21	227.954	-2,79
2013	188.611	11,44	289.450	26,98
2014	185.949	-1,41	288.231	-0,42

Çizelge 4.43’de görüldüğü gibi, İstanbul genelinde ortalama konut satış değeri 2012 yılına kadar düşüş göstermiş, 2012-2014 aralığında ise yükselişe geçmiştir. Beyoğlu İlçesi’ndeki “ortalama konut satış değerleri” de İstanbul ortalamasına benzer şekilde 2007-2012 yılları arasında gittikçe düşen bir seyir izlemiş; yaklaşık 400.000 TL’ye yakın rakamlardan, 300.000 TL civarına gerilemiştir. Beyoğlu’ndaki ortalama konut satış değerlerinde, tıpkı İstanbul genelinde olduğu gibi 2012-2013 aralığında ciddi bir artış görülmüştür.



Şekil 4.34 : Beyoğlu İlçesi ortalama konut satış değerlerinin yıllara göre değişimi (REIDIN, 2007-2014).

Şekil 4.34'te görüldüğü gibi, Beyoğlu İlçesi'ndeki ortalama emlak satış değerleri 2007 yılında 390.000 TL civarında iken; 2011 yılında 230.000 TL'ye kadar gerilemiş; 2013 yılında tekrar yükselişe geçerek, 2014'ün ilk yarısında 300.000 TL'ye yeniden yaklaşmıştır. Buradan hareketle, Beyoğlu İlçesi'ndeki ortalama emlak satış değerlerinin, İstanbul geneline benzer şekilde inişli çıkışlı bir grafik gösterdiği tespit edilmiştir.

İkinci aşamada, Cihangir Semtinde yer alan altı mahallede ortalama satış değerlerinde gerçekleşen değişim aşağıda incelenmiştir.

Çizelge 4.44 : Cihangir Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2007-2014).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Satış Değerleri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)			
	Cihangir	Artış Oranı (%)	Artış Oranı (Beyoğlu, %)	Artış Oranı (İstanbul, %)
2007	833.567	-	-	-
2008	823.660	-1,19	-1,28	-13,75
2009	628.542	-23,69	-23,85	-27,42
2010	595.388	-5,27	-10,06	8,79
2011	578.853	-2,78	-11,92	-3,89
2012	567.907	-1,89	-2,79	6,21
2013	650.643	14,57	26,98	11,44
2014	590.085	-9,31	-0,42	-1,41

Çizelge 4.44'te yer alan veriler incelendiğinde, Cihangir Mahallesi ortalama konut satış değerlerinde 2007-2014 yılları arasında azalma gerçekleştiği görülmektedir. Beyoğlu ve İstanbul'un büyük düşüş yaşadığı 2008-2009 aralığında Cihangir Semtindeki ortalama konut satış değerlerinde de radikal bir düşüş (%23,69) görülmekle birlikte bu düşüş seyri 2013 yılında son bulmuştur.

Beyoğlu ve İstanbul'daki eğilime benzer şekilde Cihangir Mahallesi'nde de 2012-2013 yılları arasında ortalama konut satış değerlerinde %14,57'lik ciddi bir artış meydana gelmiş ancak bu artış seyri 2013 yılından sonra devam etmemiştir.

Çizelge 4.45 : Firuzağa Mahallesi’nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2007-2014).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Satış Değerleri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)			
	Firuzağa	Artış Oranı (%)	Artış Oranı (Beyoğlu, %)	Artış Oranı (İstanbul, %)
2007	342.753	-	-	-
2008	432.567	26,20	-1,28	-13,75
2009	395.650	-8,53	-23,85	-27,42
2010	382.640	-3,29	-10,06	8,79
2011	364.323	-4,79	-11,92	-3,89
2012	567.907	12,58	-2,79	6,21
2013	650.643	30,28	26,98	11,44
2014	590.085	9,48	-0,42	-1,41

Çizelge 4.45’te yer alan veriler incelendiğinde, Firuzağa Mahallesi ortalama konut satış değerlerinde 2007-2014 yılları arasında artış gerçekleştiği görülmektedir. Beyoğlu ve İstanbul’da düşüş yaşanan yıllardan 2008-2009, 2009-2010 ve 2010-2011 aralıklarında Firuzağa Mahallesi’ndeki ortalama konut satış değerlerinde de azalma görülmüştür. İstanbul genelinde artışın başladığı, Beyoğlu’nda ise düşüşün devam ettiği 2011-2012 aralığından itibaren Firuzağa Mahallesi’nde ortalama konut satış değerlerinde artış görülmeye başlanmış ve bu seyir 2014’e kadar devam etmiştir. 2012 yılı itibariyle başlayan artış eğilimi, İstanbul ve Beyoğlu’nda da gözlemlenmiştir ancak Firuzağa Mahallesi’ndeki yükseliş oransal açıdan diğer iki kentsel alandan da fazladır.

Çizelge 4.46’da görüldüğü gibi, Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi ortalama konut satış değerlerinde 2012 yılına kadar yükseliş görülmüş; bu yükseliş trendi İstanbul ve Beyoğlu’nda düşüşe geçen eğilimden etkilenmeden devam etmiştir. Sadece 2011-2012 aralığında düşüşün gözlemlendiği mahallede, İstanbul ve Beyoğlu’ndaki duruma paralel şekilde, ortalama konut satış fiyatlarında 2012 yılından itibaren tekrardan artış gözlemlenmiştir. Söz konusu mahallede gerçekleşen artış oranı, tıpkı Firuzağa Mahallesi gibi, Beyoğlu ve İstanbul’un artış oranlarından fazladır.

Çizelge 4.46 : Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2007-2014).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Satış Değerleri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)			
	Pürtelaş	Artış Oranı (%)	Artış Oranı (Beyoğlu, %)	Artış Oranı (İstanbul, %)
2007	239.625	-	-	-
2008	323.475	34,99	-1,28	-13,75
2009	380.356	17,55	-23,85	-27,42
2010	428.560	12,70	-10,06	8,79
2011	553.300	29,11	-11,92	-3,89
2012	410.121	-25,88	-2,79	6,21
2013	539.458	31,54	26,98	11,44
2014	575.682	6,71	-0,42	-1,41

Çizelge 4.47’de yer alan veriler doğrultusunda Katip Mustafa Çelebi Mahallesi ortalama konut satış değerlerinde 2007-2014 yılları arasında devamlı bir yükselişin olduğu belirlenmiştir. 2012 yılına kadar İstanbul geneli ve Beyoğlu’nda azalan bir eğilim görülmüş; ancak Katip Mustafa Çelebi Mahallesi bu düşüşten etkilenmemiştir.

Çizelge 4.47 : Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2007-2014).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Satış Değerleri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)			
	Katip Mustafa Çelebi	Artış Oranı (%)	Artış Oranı (Beyoğlu, %)	Artış Oranı (İstanbul, %)
2007	271.316	-	-	-
2008	328.543	21,09	-1,28	-13,75
2009	363.434	10,62	-23,85	-27,42
2010	467.500	28,63	-10,06	8,79
2011	643.829	37,72	-11,92	-3,89
2012	724.726	12,56	-2,79	6,21
2013	807.543	11,43	26,98	11,44
2014	827.540	2,48	-0,42	-1,41

Çizelge 4.48'e göre Kılıç Ali Paşa Mahallesi ortalama konut satış değerlerinde 2007-2014 yılları arasında, İstanbul ve Beyoğlu'ndaki eğilimin aksine sürekli bir artış söz konusudur.

Ortalama konut satış değerleri 2012 yılına kadar İstanbul geneli ve Beyoğlu'nda azalan bir eğilim göstermiştir. Buna karşın, Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'ne benzer şekilde Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nde de ortalama konut satış değerleri, il ve ilçe bütünündeki bu düşüşten etkilenmemiştir.

Çizelge 4.48 : Kılıç Ali Paşa Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2007-2014).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Satış Değerleri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)			
	Kılıç Ali Paşa	Artış Oranı (%)	Artış Oranı (Beyoğlu, %)	Artış Oranı (İstanbul, %)
2007	271.316	-	-	-
2008	328.543	3,97	-1,28	-13,75
2009	363.434	9,39	-23,85	-27,42
2010	467.500	5,55	-10,06	8,79
2011	643.829	8,35	-11,92	-3,89
2012	724.726	33,96	-2,79	6,21
2013	807.543	35,96	26,98	11,44
2014	827.540	14,47	-0,42	-1,41

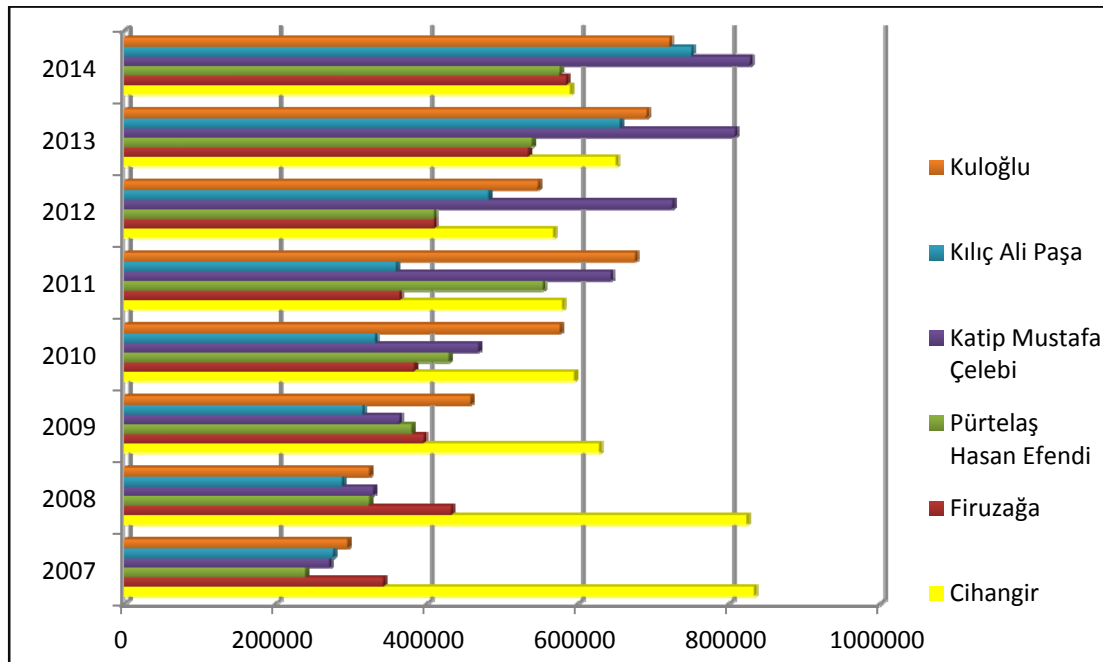
Çizelge 4.49'da yer alan veriler doğrultusunda Kuloğlu Mahallesi ortalama konut satış değerlerinde 2007-2012 yılları arasında sürekli bir artış olduğu belirlenmiştir.

Kuloğlu Mahallesi'nde, 2012 yılında düşüşe geçen ortalama konut satış değerleri, 2012-2013 aralığında Beyoğlu ortalamasına benzer şekilde artış göstermiş; 2013-2014 aralığında da İstanbul geneli ve Beyoğlu'na zıt şekilde %4,37'lik yükseliş gözlemlenmiştir.

Çizelge 4.49 : Kuloğlu Mahallesi’nde ortalama konut satış değerlerinde meydana gelen değişim (REIDIN, 2007-2014).

Yıl/ Mahalle	Ortalama Satış Değerleri (100 m ² , 2+1 örnek daire üzerinden, TL bazında)			
	Kuloğlu	Artış Oranı (%)	Artış Oranı (Beyoğlu, %)	Artış Oranı (İstanbul, %)
2007	295.400	-	-	-
2008	324.186	9,74	-1,28	-13,75
2009	457.243	41,04	-23,85	-27,42
2010	575.643	25,89	-10,06	8,79
2011	675.480	17,34	-11,92	-3,89
2012	546.743	-19,06	-2,79	6,21
2013	690.697	26,33	26,98	11,44
2014	720.875	4,37	-0,42	-1,41

Sonuç olarak, Cihangir Sempti’ndeki, 2007-2014 yılları arasındaki ortalama konut satış değerleri incelendiğinde: Cihangir Mahallesi’nde bir miktar düşüş; Firuzağa Mahallesi’nde artış; Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi’nde yükseliş; Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’nde ivmeli bir yükseliş; Kılıç Ali Paşa ve Kuloğlu Mahalleleri’nde de yükseliş gözükmemektedir.



Şekil 4.35 : Cihangir Sempti Mahalleleri’nde ortalama konut satış değerlerinin yıllara göre değişimi (REIDIN, 2007-2014).

2007-2014 yılları arasındaki değerlere bakarak, Beyoğlu İlçesi'nde ve Cihangir Mahallesi'nde ortalama konut satış değerlerinin düşüş halinde olduğu; diğer 5 mahalle de ise yükseliş halinde olduğu görülmüştür. Konut satış değerlerinde 7 yıllık süre içerisinde meydana gelen değişim Şekil 4.35'de yer alan grafikte de gösterilmiştir.

Yukarıda son yedi yıldaki değişimi incelenen emlak satış değerleri, Cihangir Sırtı'nda gerçekleşen süreci yorumlamak bakımından yanıltıcı olabilir. 1990'lardan itibaren koruma ve yeniden canlandırma çalışmalarının başladığı semtteki emlak satış değerlerine ilişkin fikir edinmek adına, mahalle muhtarları ile yapılan kişisel görüşmelerden faydalanmak gerekecektir.

1983 yılında Cihangir'e geldiğini belirten Cihangir Mahallesi Muhtarı Ulaman, geldiği dönemde Cihangir ve Pürtelaş Mahalleleri'ndeki bazı sokaklarda marjinal grupların iskan ettiğinden bahsetmektedir. Bu durum sebebiyle, konutların oldukça düşük fiyatlara satıldığını belirten Ulaman, Cihangir'e geldiği dönemde 50.000 TL'ye ev bulunabiliyorken, günümüzde bu değer minimum 500.000 TL sınırına dayandığını belirtmiş ve konut fiyatlarının son 25 yılda devamlı bir yükseliş içerisinde olduğunun altını çizmiştir (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).



Şekil 4.36 : Cihangir Parkı'na cepheli konutlar, 2014 (kişisel arşiv).

Pürtelaş Mahallesi Muhtarı Bilgiç ise mahallede oturanların çoğunun ev sahibi olduğunu ve kiracıların az sayıda bulunduğu ifade etmiş; kendisinin de kiracı

olduğunu belirterek, yüksek konut fiyatları sebebiyle bölgede ev sahibi olmanın zorluğundan yakınmıştır. 1980'lerdeki sürece ilişkin olarak Ulaman ile benzer söylemlerde bulunan Bilgiç, Pürtelaş Mahallesi'nde de, tıpkı Cihangir Mahallesi'ndeki gibi sahipsiz bırakılan (azınlıklarca terk edilen) konutların toplumun farklı kesimlerince iskan edildiği bir dönem olduğundan bahsetmiştir. Semtteki yeniden canlandırma sürecini de, konut fiyatlarını arttıran bir hareket olarak gördüğünü ifade eden Bilgiç, semtin 2004 sonrasında hırsız ve tinercilerden arındırılıp, güvenli bir yaşam çevresi haline gelmesinin de konut fiyatlarını arttırdığını belirtmiştir (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).



Şekil 4.37 : Deftardar Yokuşu'ndaki yapılardan bir görünüm, 2014 (kişisel arşiv).

Katip Mustafa Çelebi Mahallesi muhtarı Kahveci, semtteki konut fiyatlarının, hem sosyal yapıdaki değişimler hem de fiziksel çevrede meydana gelen yeniden canlandırma hareketleri sonucunda zaman içerisinde ivmeli bir artış gösterdiğini ifade etmiştir. Semtteki sosyal hayatın kırılma noktaları olarak dört dönemin altını çizen Kahveci, bu dönemleri şöyle sıralamaktadır: 1955'ten sonra Rumların bölgeden ayrılması; ağırlıklı olarak Erzincan, Muş ve Sivas'tan gelen göçmenlerin, Rumların ardından boş kalan evleri işgal etmesi; 1975'te Cihangir semti genelinde marjinal grupların (travestiler vb.) çoğalması; 1980'lerde semtin marjinal gruplardan arındırılması ve 1990'lara doğru koruma çalışmalarının başlaması. Koruma ve yeniden canlandırma hareketlerinin 1995'ten sonra çoğaldığını, 2005'ten sonra ise hız kazandığını belirten Kahveci, mahallede ağırlıklı olarak

ticaret fonksiyonunun yer seçmesi sebebiyle de, bina fiyatlarında büyük artış meydana geldiğini ifade etmiştir (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

Firuzaga Mahallesi Muhtarı Şensoy da, mahalledeki kira ve konut satış fiyatlarında artış olduğunu doğrulamaktadır. 2000’lerden sonra yaklaşık %50 oranında değer artışı olduğunu ifade eden Şensoy, bu artışı koruma hareketlerinden çok, medyada semt hakkında yer alan haberlere ve ünlü simaların semtte ev sahibi olmasına bağlamaktadır (kişisel görüşme, 23 Ekim 2014).

Kişisel görüşmelerden çıkan sonuçlara baktığımızda, 1990’lardan günümüze kadar olan süreçte, konut değerlerinde artış meydana geldiğini, ancak bu durumun İstanbul Geneli ve Beyoğlu İlçesi kapsamında da geçerli olması nedeniyle Cihangir Semti’ne özgü bir durum olmadığını söylemek doğru olacaktır.

4.3.6 Kriter 6: Ticari Birim (Hizmet Faaliyetleri) Sayısında Artış

“Gentrifikasyon” sürecinin getirilerinden bir diğeri de “6 nolu kriter”i oluşturan “ticari birim” bir başka deyişle “hizmet faaliyetleri sayısı”nda artıştır. “Gentrifikasyon” süreci sonucunda gerçekleşen sosyal dönüşüm ile alana yerleşen nüfus, profesyonellerden oluşan, belirli bir kültürel ve gelir seviyesine sahip kesim olduğundan, bu nüfusun beklediği hizmetler de farklı olacak ve ticari fonksiyonların alanda çeşitlenmesini gerektirecektir. Bu kriter, Cihangir Semti kapsamında ele alınacaktır (Çizelge 4.50).

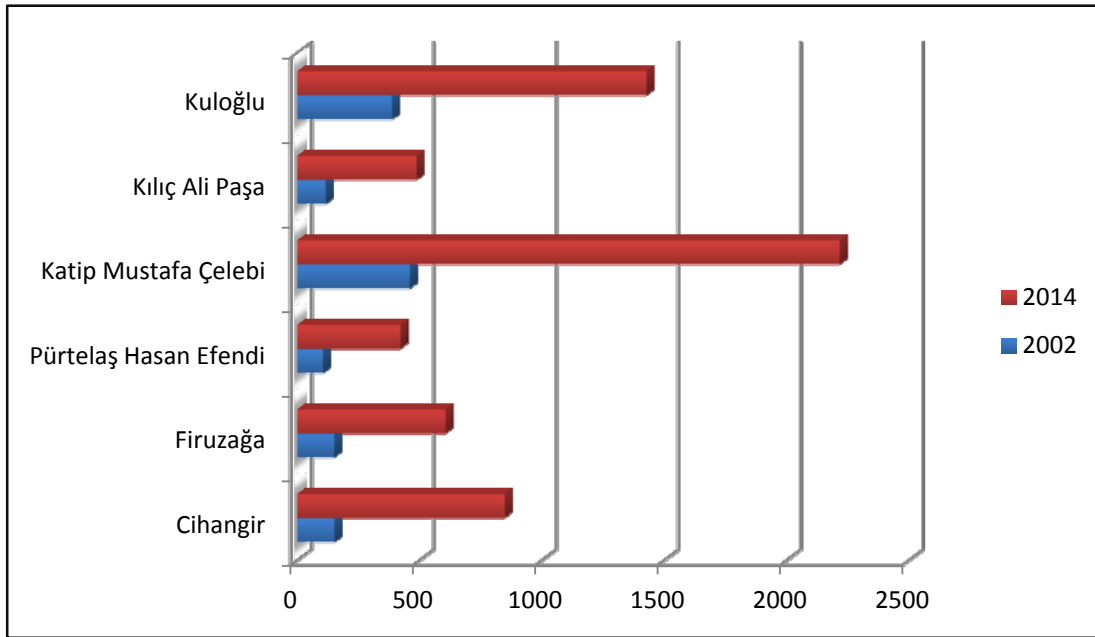
Çizelge 4.50 : Cihangir Semti Mahalleleri’nde ticari birim sayısındaki değişim (DİE, 2002; Url-18).

Mahalle	Ticari Birim Sayısı (Adet)	
	2002	2014
Cihangir	152	848
Firuzaga	149	606
Pürtelaş Hasan Efendi	105	420
Katip Mustafa Çelebi	458	2215
Kılıç Ali Paşa	116	487
Kuloğlu	387	1425

Cihangir Semti Mahalleleri’ndeki ticari birim sayısındaki değişim incelendiğinde, tüm mahallelerde hizmetler sektörüne yönelik ticari birim sayısında artış görülmüştür.

Bu artışın en fazla olduğu ilçe Katip Mustafa Çelebi Mahallesi’dir. Kuloğlu ve Cihangir Mahalleleri’nde de ticari birim sayısındaki artış azımsanamayacak ölçüdedir (Şekil 4.38).

Cihangir Mahallesi muhtarı Ulaman, mahalledeki kafe ve restoran sayısının son on yılda büyük bir artış gösterdiğinin altını çizmiş (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014); Firuzağa Muhtarı Şensoy, özellikle yeme-içme birimlerinin sayısında artış görüldüğünü vurgulamıştır (kişisel görüşme, 23 Ekim 2013).



Şekil 4.38 : Cihangir Senti Mahalleleri’nde yer alan ticari birim sayıları (DİE, 2002; Url-18).

Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi Muhtarı Bilgiç, emlakçıların sayısında büyük artış gözlemlediğini aktarmış (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014); Katip Mustafa Çelebi Mahallesi Muhtarı Kahveci ise kafe, restoran ve eğlence yerlerinin sayısındaki artışın üzerinde durmuştur (kişisel görüşme, 28 Nisan 2014).

4.4 Bölüm Değerlendirmesi

“Gentrifikasyon” sürecinin etkileri ve işleyişini ortaya koymak amacıyla belirlenen “gentrifikasyon kriterleri”, Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Senti’nin altı mahallesi kapsamında incelenmiştir. Hangi kriterin, hangi mahalle için geçerli olup olmadığına ilişkin genel değerlendirme yukarıda her bir kritere ait alt başlıkta incelenmiş olup, bu bölümde kısa bir özeti ve değerlendirmesi yapılacaktır.

“1 nolu kriter: Toplam nüfusta azalma”, Beyoğlu İlçesi genelinde görülmez iken, Cihangir Sementi Mahalleleri’nin tümünde gözlemlenmiştir. Ancak söz konusu nüfus azalmasını, literatür araştırması kısmında incelenen kentlerdeki gibi bir “yerinden edilme”ye bağlamak mümkün gözükmemektedir. Cihangir Sementi’nde yaşanan sürecin, “ticarileştirme” dinamiklerinden etkilendiği gerek mahalle muhtarları ile yapılan görüşmeler, gerekse “6 nolu kriter” kapsamında ortaya konulan sayısal veriler yardımıyla anlaşılabilmektedir. Bu noktadan hareketle, mahallelerin hepsinde bir nüfus azalması yaşandığı ancak bu azalmanın “yerinden edilme” neticesinde gerçekleşmediği sonucuna varılabilir.

“2 nolu kriter: Genç nüfus oranında artış”, Beyoğlu İlçesi genelinde geçerli gözükmemektedir. Çalışma alanı olarak seçilen mahallelerden, Cihangir, Pürtelaş Hasan Efendi, Katip Mustafa Çelebi, Kılıç Ali Paşa ve Kuloğlu Mahalleleri için de geçerli gözükmeyen “3 nolu kriter”, sadece Firuzağa Mahallesi’nde gözlemlenmiştir.

“3 nolu kriter: Üniversite mezunu nüfus oranında artış”, Beyoğlu İlçe bütünü kapsamında geçerli gözükmemekle birlikte, Cihangir Sementi Mahalleleri’nin tümü için sağlanmış durumdadır.

“4 nolu kriter: Ortalama kira değerlerinde artış”, 2007-2014 aralığında, Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Mahallesi için geçerli gözükmemektedir. 2012-2014 aralığındaki ortalama kira değerleri incelenen diğer beş mahalleden sadece Pürtelaş Hasan Efendi ve Katip Mustafa Çelebi Mahalleleri’nde kira artışı görülmüş; Kılıç Ali Paşa Mahallesi’nde neredeyse aynı kalmış; Firuzağa ve Kuloğlu Mahalleleri’nde ise az miktarda düşüş göstermiştir.

“5 nolu kriter: Ortalama konut satış değerlerinde artış”, Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Sementi Mahalleleri için 2007-2014 aralığında, sayısal veriler vasıtasıyla incelenmiştir. Buna göre, Beyoğlu İlçesi genelinde ve Cihangir Mahallesi’nde ortalama konut satış değerlerinde düşüş gözlemlenmiştir. Diğer beş mahallede ise ortalama konut satış değerinde yükseliş söz konusudur. Sayısal veriler, kısıtlı bir aralığı içerdiğinden ve yeniden canlandırma sürecinin başladığı 1990’lara kadar gitmediğinden, bu kriterde de muhtarlar ile yapılan kişisel görüşmelerden faydalanılmış ve tarihi boyunca pek çok kırılma noktası yaşayan Cihangir Sementi’ndeki konut fiyatlarının 1990’lardan itibaren çıkışa geçtiği anlaşılmıştır.

“6 nolu kriter: Ticari birim (işyeri) sayısında artış” ise tüm mahalleler için geçerli gözükmemektedir ancak bu da, gentrifikasyon’un adeta bir yan etkisi gibi kendini gösteren ticarileştirme sürecinin, Cihangir Seari Mahalleleri’nde görüldüğünün bir göstergesidir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Gentrifikasyon terimi, sosyolog Ruth Glass tarafından (Glass, 1964) ilk kez kullanıldığı günden bu yana, kent merkezinde yer alan, tarihi değeri yüksek ancak yıpranmış konut stoğunun yenilenerek, üst gelir grubuna satılması veya kiralanması; bu duruma bağlı olarak emlak değerlerinin artması ve değişen sosyo-kültürel ortam nedeniyle alandaki mevcut nüfusun yerinden edilmesi ile sonuçlanan süreci tanımlamak için kullanılmaktadır. Türkçe literatürde de incelenen gentrifikasyon sürecine ilişkin olarak, araştırmacılar çoğunlukla İstanbul örneği üzerinde durmuşlar ve belirli semtlerin “gentrifikasyon”u deneyimlediğini belirtmişlerdir. Tez çalışmasının konusunu oluşturan Cihangir Semti ise birçok araştırmacı (Uzun, 2003; Ergün, 2004; Dinçer, 2010; Türkün, 2014; Kütükoğlu, 2006; İslam, 2009; Eken, 2010; Uysal, 2008 ve Dalgıçer, 2011) tarafından “gentrifikasyon” sürecinin yaşandığı semtlere örnek gösterilmektedir.

Tez çalışmasının amacını oluşturan “Cihangir’de yaşanan sosyal ve fiziksel dönüşüm, literatürde yer alan, dünyada birçok kentte gerçekleşen ve sosyal bir sorun olarak görülen ‘gentrifikasyon’ süreci ile örtüşmekte midir” sorusuna cevap verebilmek için yapılan araştırmalar ve gözlemler, bu bölümde iki aşamada sonuçlandırılacaktır. Bu kapsamda, iki başlık üzerinde durulacak ve gerek sayısal gerekse sözel veriler vasıtasıyla bu başlıkların doğruluğu sorgulanacaktır. İncelenecek başlıklar şunlardır:

1. Literatür araştırması bulguları ile karşılaştırma: Bu başlık altında tez çalışmasının 3. Bölümü’nde de değinilen dört soruya cevap aranacaktır. Bu sorular şu şekildedir:

- Arz ve talep yanlısı açıklamalar, Cihangir’de yaşanan süreç için geçerli midir?
- “Gentrifikasyon” sürecinin “pozitif ve negatif” çıktıları, Cihangir’de ne ölçüde, hangi ölçekte görülmüştür?

- Cihangir’de yaşanan süreç, Prag, Society Hill, Prenzlberg ve Harlem’de yaşanan ve “gentrification” olarak tanımlanan süreçle ne gibi benzerlik ve farklılıklar taşımaktadır?
 - Cihangir’de gerçekleşen süreçte, yurt dışı örneklerinde olduğu gibi bir devlet teşviği ya da kamusal projeler söz konusu mudur?
2. Gentrifikasyon kriterlerinin incelenmesi: Bu başlık altında, Cihangir Senti, tez çalışmasının 4. Bölüm’ünde tanımlanan kriterler kapsamında incelenecek ve “on yıllık bir zaman dilimi kapsamında, sayısal verilerle incelenen ‘gentrifikasyon kriterleri’, Cihangir Senti’nde ne şekilde gözlemlenmiştir?” sorusuna cevap aranacaktır.

5.1 Literatür Araştırması Bulguları İle Karşılaştırma

Gentrifikasyon sürecine ilişkin literatür çalışmaları kapsamında ön plana çıkan iki başlık bulunmaktadır. Bunlardan ilki, sürecin çıkış noktasına ve işleyişine odaklanan “arz yanlısı açıklamalar” (Smith, 1979) ile “talep yanlısı açıklamalar”dır (Ley, 1996). İkinci ise “gentrifikasyon süreci”nin çıktılarını oluşturan “pozitif ve negatif” etkililerdir.

Ley’in “talep yanlısı açıklamalar”ı direk olarak “beyaz yakalı çalışanlar”ı hedef almakta ve hizmetler sektörünün yükselişi ile sayıları artan, “yeni bir kültürel sınıf” olarak nitelenen bu grubun, farklılaşan beğenileri ve yaşam tarzları nedeniyle “eski kent merkezine” yöneldiğini savunmaktadır. Ley’e göre, bu sınıfın, banliyö yaşantısından vazgeçerek merkeze yönelmesi, varolan konut stoğunun yıpranmış durumda olması sebebiyle doğal olarak bir müdahaleyi beraberinde getirecek ve “gentrifikasyon” sürecini tetikleyecektir (Ley, 1996).

Cihangir’de işleyen sürece baktığımızda Ley’in “kullanıcı talebi” odaklı yaklaşımına benzer yanlar olduğu görülebilir. Semtte kentsel yaşam kalitesinde düşüşün maksimum noktasına gelip, yeniden canlandırma hareketlerinin başladığı 1990’ların ardından semt nüfusunun eğitim seviyesi 4. Bölüm’de incelenmiş ve son 11 yılda üniversite mezunu sayısında artış görüldüğü sayısal verilerle ispatlanmıştır. Ayrıca semt nüfusunun, kültürel seviyesi daha yüksek ve toplumun belirli sosyal tabakalarında yer alan kişilerden oluştuğu da çeşitli kaynaklardan (Ergülen, 2010; Uzun 2003; mahalle muhtarları ile yapılan kişisel görüşmeler) edinilen bilgiler vasıtasıyla doğrulanmıştır. Bu bağlamda, Cihangir Senti’nde gerçekleşen yeniden canlandırma sürecinin

başlangıcında, “profesyonel sınıf” mensubu kişilerin (sanatçılar, mimarlar, gazeteciler, akademisyenler vb.) alana yönelen taleplerinin etkisi olduğu görülmektedir. Bu noktada belirtilmesi gereken bir diğer husus da, Cihangir Sementi’nin Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alması ve nitelikli bir tarihi konut stoğuna sahip olması durumunun, kültürel düzeyi yüksek “profesyonel sınıf”ın tarihi bir çevrede ve manzaralı bir evde yaşama isteği ve talebiyle örtüşmesidir. Söz konusu talep, semtteki değişimi başlatan temel etkidir. Sonuç olarak, profesyonel sınıf olarak adlandırılan sosyal yapının, yerleşim alanı olarak Cihangir Sementi’ni tercih etmesi, Ley’in “talep odaklı açıklamalar”ını haklı çıkaran bir görüntü çizmektedir.

Smith’in öne sürdüğü “arz yanlısı açıklamalar” ise (Smith, 1979), ekonomik ve politik şartların “gentrifikasyon”a imkan verdiğini savunmakta ve “rant farkı” teorisini ön plana çıkarmaktadır. Smith’in teorisindeki temel girdilerden biri de finansmanı sağlayacak ve konut arzını gerçekleştirecek geliştiriciler, müteahhitler ve kamu-özel ortaklıklarıdır. Buna karşın, her ne kadar Cihangir’deki tarihi konut stoğu bir gerileme süreci yaşamış ve nitelikli yapıların mevcut değeri ile potansiyel değeri arasında bir “rant farkı” ortaya çıkmış olsa da, Cihangir’deki süreçte herhangi bir finansörün ya da kamu-özel ortaklığı bir girişimin finansman sağlamadığı görülmektedir. Sonuç olarak, Cihangir’de işleyen süreçte, “rant farkı”na bağımlı ve kamu ya da özel sektör finansörlüğünden destek alan bir konut arzının ortaya çıktığını söylemek mümkün değildir.

Bu başlık altında irdelenecek bir diğer nokta da “gentrifikasyon”un yerel çevrede görülen pozitif ve negatif etkilerinin Cihangir Sementi’nde görülüp görülmediğidir. Literatür incelemesi kısmında ifade edilen, “fiziksel açıdan düşüş halindeki alanlarda yakalanan istikrar”, “konut stoğunun rehabilite edilmesi”, “yaşanabilir bir kentsel çevre oluşması” gibi pozitif etkiler, Cihangir Sementi’nde gerçekleşen sosyal ve mekansal değişim süreci sonucunda da görülmüştür. Ancak Cihangir’de yaşanan koruma ve yeniden canlandırma sürecinin etkileri ile gentrifikasyon sürecinin “negatif etkileri” birbirleri ile örtüşen bir görüntü çizmemektedir. Literatür çalışması kapsamında gentrifikasyon’a ilişkin olarak ortaya konulan başlıca negatif etkiler, “kira/fiyat yükselmelerine bağlı yerinden edilme”, “toplumsal anlaşmazlık ve çatışma”, “düşük maliyetli konut kaybı”, “sosyal çeşitliliğin kaybı” ve “nüfus azalması” olarak kendini göstermektedir. Bu negatif çıktıların Cihangir için geçerli

olup olmadığını anlayabilmek amacıyla her birini ayrı ayrı ele alarak değerlendirmek faydalı olacaktır.

“Kira/fiyat yükselmelerine bağlı yerinden edilme”nin gerçekleşmesi için iki koşulun sağlanması gerekmektedir. Birincisi, kira ve emlak satış değerlerinin yükselmesi, ikincisi ise alanda ikamet eden nüfusun, ödeyemedikleri kira değerlerinden dolayı yerinden edilmesidir. 4. Bölüm’de ele alınan sayısal veriler kapsamında, 2007-2014 aralığında, ortalama kira değerlerinde artışın Cihangir Mahallesi’nde gerçekleşmediği görülmektedir. Diğer mahalleler, 2012-2014 aralığında incelenebilmiş; söz konusu aralıkta ortalama kira değerleri incelenen beş mahalleden sadece Pürtelaş Hasan Efendi ve Katip Mustafa Çelebi Mahalleleri’nde kira artışı görülmüş; Kılıç Ali Paşa Mahallesi’ndeki değerler neredeyse aynı kalmış; Firuzağa ve Kuloğlu Mahalleleri’nde ise az miktarda düşüş göstermiştir.

Ancak, semtte başlayan esas süreç, 1990’ların ilk yarısı olduğundan ve bu döneme ait sayısal veri elde edilemediğinden, bu noktada kişisel görüşmeler ve gözlemlerden faydalanılacaktır. Görüşülen mahalle muhtarlarının hepsi (Ulaman; Bilgiç; Kahveci ve Şensoy), uzun süredir semtte ikamet eden kişiler olarak, kira fiyatlarının, yeniden canlandırma süreci ile arttığından bahsetmiştir. Ancak, kira ve emlak değerlerindeki bu artışın, Cihangir’in 1960’lardan beri yaşadığı tarihsel süreçler ile ilintili olduğunu belirtmişlerdir. Tarihçe bölümünde de ifade edildiği üzere, XX. Yüzyılın ilk yarısında semtin esas sahipleri ve yerleşimcileri “levantenler”dir. 1943 yılında uygulanan “Varlık Vergisi” ve “6-7 Eylül 1955” olayları neticesinde evlerinden ayrılmak zorunda kalan bu levantenlerin boş bıraktıkları konutların bir kısmı, 1960’lardan itibaren Anadolu’dan gelen göçmenlerce iskan edilmiştir. 1980’lerde ise semtin kimi sokaklarına “marjinal gruplar” yerleşmiş ve semt hem fiziksel hem de sosyal açıdan yıpranmıştır. Bu yıpranma, semtin yerlisi olan aileleri de evlerini kiraya vermek ya da satmak seçenekleri ile karşı karşıya bırakmış ancak 1990’lardan sonra başlayan yeniden canlandırma süreci ve evlerin el değiştirmesi, semtin tarihinde yeni bir dönüm noktası olmuştur. Kentsel sit alanı içerisinde yer alan ve koruma çalışmaları kapsamında restore edilerek yeniden canlandırılan tarihi konutların kira bedelleri ve kentsel çevrenin fiziksel kalitesi yükselmiş, alana olan talep de artmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak bu süreci, “kira/fiyat artışına bağlı yerinden edilme” ya da “sosyal çatışma nedeniyle yerinden edilme” olarak yorumlamak doğru değildir. Çünkü semte azınlıkların ayrılmasından sonra yerleşen gruplar, nesillerdir Cihangir’de

yaşayan ve Cihangir'in sosyo-mekansal yapısını şekillendiren aktörler konumunda değildirler. Dolayısı ile herhangi bir tarihi kentsel çevrede “koruma ve rehabilitasyon” faaliyetlerinin gerçekleşmesi sonucunda meydana gelen “fiziksel çevre kalitesinde” artış, Cihangir Senti'nde de görülmüş ve bunu “sosyal yapıda değişim süreci” izlemiştir. Cihangir'de yaşanan bu değişimi, sentin uzun tarihi boyunca zaten aşına olduğu kültürel düzeyi yüksek aydın ve sanatçı kesimin geri dönüşü olarak yorumlamak daha doğru olacaktır.

Gentrifikasyon'un negatif etkileri arasında sayılan “düşük maliyetli konut kaybı” ve “sosyal çeşitliliğin kaybı” da Cihangir Senti için geçerli olmayan maddelerdir. Cihangir senti, XVI. yüzyıla tarihlenen ve levanten mimarisi etkisinde, farklı mimari üslupların biraraya gelmesiyle oluşan yapı stoğu ile, İstanbul kenti için “ucuz konut stoğu” sağlayan bir alan konumunda olmamıştır. Bu nedenle “düşük maliyetli konut kaybı”ndan söz etmek mümkün değildir. Cihangir için “sosyal çeşitliliğin kaybı”ndan söz etmek de pek mümkün değildir çünkü XIX. yüzyıl ve XX. yüzyılın ilk yarısı için varlığından söz edebileceğimiz sosyal çeşitlilik, azınlıkların semtten ayrılmasının ardından zaten yok olmuş durumdadır. Dolayısı ile, göç dalgası ile gelen nüfusun ya da suçluluk oranını arttıran marjinal grupların semtten ayrılmasının, “sosyal çeşitlilik kaybı”na sebep olduğundan söz edilemez.

Sonuç olarak, Cihangir Senti'nin yaşadığı sosyal ve mekansal değişimin, “gentrifikasyon” sürecinin negatif etkileri ile bağdaştığı söylenemez ancak herhangi bir sit alanında koruma ve yeniden canlandırma süreci neticesinde ortaya çıkabilecek pozitif etkilerden “maddi değer ve itibar kazanma” durumunun Cihangir için de geçerli olduğu söylenebilir.

İncelenecek bir diğer önemli nokta da, Cihangir Senti'nde yaşanan sürecin, tez çalışmasında incelenen örnek kentlerin yaşadığı “gentrifikasyon” süreci ile benzerlikler taşıyıp taşımadığıdır.

İncelenen dört yurtdışı örneği (Prag, Society Hill, Prenzlberg, Harlem) ile Cihangir Senti'nin deneyimlediği süreçler temel özellikleri bakımından birbirinden ayrılmaktadır. Diğer dört kent, savaş sebebiyle çöküş sürecine girmiş; bu dönemde alt gelir grubu tarafından istila edilmiş ve “planlama araçları” ya da yenilemeyi kolaylaştıran “yasalar” aracılığıyla, kamu eliyle “kentsel yenileme” ve/veya “yeniden canlandırma” sürecini deneyimlemişlerdir. Bu dört örnekte de “gentrifikasyon”,

süreç sonucunda hedeflenen ve gerçekleşmesi istenen bir sonuç olarak kendini göstermektedir. Finansman aşamasında, kamu teşvikleri ve özel sektör katılımının olması da “gentrifikasyon”un istenen bir sonuç olduğunun en önemli göstergesidir. Sonuç olarak söz konusu kentlerin çöküntü alanı görünümündeki kısımlarında yaşayan mevcut yerleşimciler “yerinden edilmiş” ve yerlerine “profesyonel, varlıklı sınıf” ya da “yeni orta sınıf” gelmiştir.

Cihangir Sempti’nde ise “yeniden canlandırma” herhangi bir planlama aracı ya da kamusal teşvik olmadan, kendiliğinden gerçekleşmiş; finansman aşamasında kamunun ya da emlak geliştiricilerin herhangi bir katkısı olmamıştır. Dolayısı ile sürece dahil olan aktörler kapsamında kamu kuruluşları ya da özel sektörden bahsetmek, Cihangir örneğinde mümkün gözükmemektedir.

5.2 Gentrifikasyon Kriterleri’nin İncelenmesi

Tez çalışmasının, gentrifikasyon kriterlerinin incelenmesini içeren son bölümünde, Cihangir Sempti Mahalleleri’nde 2000 yılından sonra yaşanan sosyal ve ekonomik dönüşüm sayısal verilerle ortaya konulmaya çalışılmıştır. Gentrifikasyon süreci kriterlerinin belirlenerek incelendiği bu bölüm, semtte 2000’ler sonrasında meydana gelen değişimi belirlemek açısından büyük önem taşımaktadır.

İlk etapta vurgulanması gereken, Cihangir Sempti Mahalleleri’nin önemli bir “tarihi konut stoğu”na sahip olduğu ve “kentsel sit alanı” içerisinde yer alan bu fiziksel çevrenin, “koruma” ve “yeniden canlandırma” hareketlerine ihtiyaç duyan yapısıyla sosyal ve mekansal değişime elverişli bir ortam yarattığıdır.

2000’ler sonrasında semtte meydana gelen nüfus değişikliklerini anlayabilmek için “toplam nüfusta azalma” olup olmadığı; “genç nüfusta artış” meydana gelip gelmediği” ve “üniversite mezunu nüfus”un artıp artmadığı araştırılmıştır. Bu araştırma sonucunda, “toplam nüfusta azalma”nın semt genelinde görüldüğü tespit edilmiştir. Ancak bu nüfus azalmasını “yerinden edilme”ye bağlamak doğru değildir çünkü Cihangir Sempti’ndeki değişimde, nüfus kaybına sebep olan “ticarileştirme” büyük bir rol oynamaktadır.

“Genç nüfusta artış” sadece Firuzağa Mahallesi’nde görülmüş; semtte yer alan diğer beş mahallede görülmemiştir. Bu durum da, nüfus değişimi sürecinde,

Firuzaga Mahallesi'nin, diğ er mahallelere kıyasla, genç nüfus tarafından daha çok tercih edildiğ inin ispatıdır.

İstanbul geneli için geçerli olan ancak Beyoğlu İlçesi kapsamında geçerli gözükmeyen “Üniversite mezunu nüfus oranında artış” ise semtin tüm mahallelerinde gözlemlenmiştir. Bu kapsamda, 2000 yılından sonra semt nüfusunun eğitim seviyesinde yükseliş meydana geldiğ i söylenebilir.

Ekonomik sürece ilişkin en önemli kriterlerden olan “kira değerlerinde artış” özellikle Pürtelaş Hasan Efendi ve Katip Mustafa Çelebi Mahalleleri'nde belirgin biçimde görülmüştür. Diğ er dört mahallede 2007 sonrasında kira değerleri ortalama seviyelerini korur görünümündedir. “Konut satış değerleri”nde artış ise 2007 sonrasındaki dönemde tüm semtlerde görülmüştür.

İncelenen son kriter olan “ticari birim sayısında artış” semtteki tüm mahallelerde görülmüş, özellikle Katip Mustafa Çelebi, Cihangir ve Kuloğlu'nda, 2002-2014 yılları arasında ivmeli bir çıkış göstermiştir. Bu durum, semtte görülen “ticarileştirme”nin boyutlarını ortaya koymaktadır.

Görüldüğü gibi, gentrifikasyon süreci kriterleri, Cihangir Senti Mahalleleri'nin tümü için geçerli gözükmemektedir. Ancak yeniden canlandırma sürecinin doğal bir getirisi olarak, “kira fiyatlarında yükselme” ve “konut satış değerlerinde artış” kriterleri mahallelerin çoğunda; “ticari birim sayısında artış” kriteri ise mahallelerin tümünde gözlemlenmiştir. Semtteki sosyal yeniden yapılanmanın sonucu olan “nüfus azalması” ve “üniversite mezunu nüfus oranında artış” gibi kriterler tüm mahallelerde ortak gözlemlenen faktörlerdir.

5.3 Değerlendirme

Tez çalışmasının temel sorusu olan “Cihangir'de yaşanan sosyal ve fiziksel dönüşüm, literatürde yer alan, dünyada birçok kentte gerçekleşen ve sosyal bir sorun olarak görülen ‘gentrifikasyon’ süreci ile örtüşmekte midir” sorusuna cevap bulmak amacıyla bu bölümde iki başlık incelenmiştir.

İncelenen ilk başlık altında, literatür araştırması bulguları ile karşılaştırma yapılmış ve şu sonuçlara ulaşılmıştır:

- Cihangir’de gerçekleşen süreç, “kullanıcı talebi”nin yönlenmesi bakımından “talep yanlısı yaklaşımlar” ile uyum göstermekte olup; söz konusu süreçte “rant farkı” teorisinin kısmen işlediği gözlemlenmiştir.
- Gentrifikasyon’un pozitif etkilerinden “konut stoğunun rehabilitasyonu”, “maddi değer ve itibar kazanma” başlıkları Cihangir Semti için geçerli iken, negatif etkilerden “yerinden edilme”, “sosyal çeşitliliğin kaybı”, “ucuz konut stoğunda azalma” maddeleri Cihangir’de gözlemlenmemiştir.
- Cihangir Semti, incelenen yurt dışı örnekleri ile “süreç sonunda fiziksel yapıda rehabilitasyon gerçekleşmesi” ve “profesyonel sınıfın alana dönüşü” bakımından benzerlik göstermektedir. Ancak, Cihangir’i diğer dört yurtdışı örneğinden ayıran nokta “kamusal projeler” vasıtasıyla ve “kamu ya da özel sektör finansörlüğü” yardımıyla gerçekleşen bir süreç yaşamamasıdır.

İncelenen ikinci başlık kapsamında, “on yıllık bir zaman dilimi kapsamında, sayısal verilerle incelenen ‘gentrifikasyon kriterleri’, Cihangir Semti’nde ne şekilde gözlemlenmiştir?” sorusuna cevap bulunmaya çalışılmıştır. Gentrifikasyon kriterlerinden bazıları (taşınmazların değerinde artış, ticari birim sayısında artış, nüfus azalması, üniversite mezunu oranında artış) Cihangir Semti için geçerli gözükmemektedir. Ancak semtte gerçekleşen “nüfus azalması”, gentrifikasyon’un en önemli etkilerinden “yerinden edilme” sonucunda değil, “ticarileştirme” faaliyetlerinin yoğun olarak semtte gözlemlenmesi ve çok çocuklu ailelerin semtten ayrılması sonucunda gerçekleşmiştir. “Üniversite mezunu oranında artış” ise İstanbul il bütününde gözlemlenen bir eğilim olması sebebiyle, Cihangir Semti’ne has bir durum olarak göze çarpmamaktadır.

Sonuç olarak, tez çalışması boyunca elde edilen bulgular ve incelenen veriler kapsamında Cihangir Semti’nin son yirmi yılda, birçok araştırmada “gentrifikasyon” olarak tanımlanan sürecin olumsuz etkilerini yaşamadığı; ancak kentsel sit alanı olması, tarihi doku ve tarihi yapı stoğu içermesine paralel olarak mekansal anlamda koruma, rehabilitasyon ve canlanma sürecini deneyimlediği; bu sürecin de çevresel kalitede ve sosyal yaşam kalitesinde iyileşmeye neden olduğu gözlemlenmiştir. Tüm dünyada tarihi alanların bütünleşik korunmasında (integrated conservation) mekansal ve sosyal yapıda izlenen bu değişimlerin Cihangir’in yaşadığı tarihsel süreç içinde olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmesi gerektiği çıkarımı yapılmıştır.

KAYNAKLAR

- Akbayar, N.** (1994). "Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi", Cilt 2, Sf. 430-431, İstanbul.
- Ağsakallı, Ö. Ö.** (2006). "Cihangir Mahallesi'nin Kent Dokusundaki Değişimler ve Kentsel Tasarım Önerileri", İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Atkinson, R.** (2002). "Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda", ESRC Center for Neighbourhood Research.
- Atkinson, R.** (2003). "Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification", Urban Studies, **40**, 2343-2350.
- Atkinson, R. ve Bridge, G.** (2005). "Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism (Housing and Society Series)", Routledge Taylor and Francis Group, New York.
- Bailey, N. ve Robertson, D.** (1997). "Housing Policy, Urban Renewal and Gentrification", Urban Studies, **34**, 4, 561-578.
- Berry, B.** (1980). "Inner City Features: An American Dilemma Revisited", Transactions of the Institute of British Geographers **5**, 1, 1-28.
- Beyoğlu Belediyesi.** (2013). "Beyoğlu Belediyesi Faaliyet Raporu", İstanbul.
- Bilgiç, G.** (2014), Kişisel görüşme.
- Brown-Saracino, J.** (2010). "The Gentrification Debates: A Reader (The Metropolis and Modern Life)", Routledge Publications, New York.
- Byrne, J. P.** (2003). "Two Cheers for Gentrification", Howard Law Journal, **46**, 405-432.
- Cezar, M.** (1991). "XIX. Yüzyıl Beyoğlusu", Ak Yayınları, İstanbul.
- Çelik, Z.** (1998). "19. yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul", Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Dalgıçer, M.** (2011). "Beyoğlu'nun Soylulaştırılmasında Münferit Hareketler: Galata Bölgesi", İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- DiE.** (2002). Genel Sanayi ve İşyerimi Sayımı Verileri.
- Dinçer, İ.** (2010). "Türkiye'de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanından Yenileme Alanına". Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama

Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 225-255, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.

Dinçer, İ. ve Enlil, Z. M. (2002). “*Eski Kent Merkezinde Yeni Yoksullar: Tarlabası-İstanbul*”, Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokiyumu Bildiri Kitabı, 415-424.

Dökmeci, R. ve Çıracı, H. (1990). “*Tarihsel Gelişim Sürecinde Beyoğlu*”, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayınları, İstanbul.

Eken, T. (2010). “*Gentrification in Fener Balat Neighbourhoods: The Role of Involved Actors*”, Middle East Technical University, The Graduate School of Natural and Applied Sciences, Department of City and Regional Planning, Msc Thesis, Ankara.

Enlil, Z. M. (2000). “*Yeniden İşlevlendirme ve Soylulaştırma: Bir Sınıfsal Proje Olarak Eski Kent Merkezlerinin ve Tarihi Konut Dokusunun Yeniden Ele Geçirilmesi*”, Domus m. 8, 46-49.

Ergun, N. (2004). “*Gentrification in İstanbul*”, Cities, 21, 5, 391-405.

Ergülen, H. (2010). “*Azıcık Cihangir*”, İstanbul.

Eyice, S. (1980). “*Tarih İçinde İstanbul Şehrinin Gelişmesi*”, Türk Tarih Kurumu Basımevi, İstanbul.

Freeman, L. & Braconi, R. (2007). “*Gentrification and Displacement: New York City in the 1990s*”, Journal of the American Planning Association, 70, 1, 39-52 .

Gale, D. E. (1979). “*Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods: The Evidence and the Implications*”, Journal of the American Planning Association, 45, 293-204.

Genim, S. (2004). “*Beyoğlu’nun Yerleşim Tarihi*”, Geçmişten Günümüze Beyoğlu, 25-63, Taç Vakfı Yayınları, İstanbul.

Glass, R. (1964). “*Aspects of Change*”. The Gentrification Debates: A Reader (The Metropolis and Modern Life), 19-29, Routledge Taylor and Francis Group, New York.

Gülersoy, N.Z. ve Özbay, M. (2012). “*Kentsel Alanlarda Dönüşüm ve Gentrification Süreci: Tanımlar, Örnekler*”, Batı Akdeniz Mimarlık, 51, 11-16.

Gülersoy, N. Z., Tezer A., Yiğiter R. G., Koramaz K., Günay Z. (2008). “*İstanbul Project: İstanbul Historic Peninsula Conservation Study*”, İstanbul Technical University Faculty of Architecture Urban and Environmental Planning and Research Center, İstanbul.

Harvey, D. (1989). “*From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism*”, Geografiska Annaler B 71, 3-17.

İslam, T. (2009). “*Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği*”, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul.

- İBB.** (2008). “*Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu*”, İstanbul.
- İBB.** (2009). “*1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu*”, İstanbul.
- Kahveci, S.** (2014), Kişisel görüşme.
- Koçu, R.E.** (1965). “*İstanbul Ansiklopedisi*”, Tan Matbaası, İstanbul.
- Kuban, D.** (2004). “*İstanbul Bir Kent Tarihi: Bizantion, Konstantinopolis, İstanbul*”, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Kütükoğlu, İ.** (2006). “*Mimarlıkta Seçkinleştirme: Cihangir Örneği*”, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Ley, D.** (1986). “*Alternative Explanations of Inner-city Gentrification: A Canadian A Canadian Assessment*”, Annals of the Association of American Geographers, **76**, 521-535.
- Ley, D.** (1996). “*The New Middle Class and the Remaking of The Central City*”, Oxford University Press, Oxford.
- Mantran, R.** (1990). “*17. Yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul*”, Cilt 1, Türk Tarih Kurumu Yayınları, Ankara.
- Müller-Wiener, W.** (2002). “*İstanbul’un Tarihsel Topoğrafyası*”, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.
- Özden, P. P.** (2010). “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış*”. Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 194-255, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- REIDIN.** (2007-2014) Beyoğlu İlçesi ve Cihangir Semti Mahalleleri Ortalama Kira ve Konut Satış Değerleri.
- Redfern, P.E.** (2003). “*What Makes Gentrification ‘Gentrification’?*”, Urban Studies. **40**, **12**, 2351-2366.
- Satan, A.** (2012). “*İstanbul’un 100 Yılı*”, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür A.Ş. Yayınları, İstanbul.
- Smith, N.** (1979). “*Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital not People*”, Journal of the American Planning Association, **45**, **4**, 538-547.
- Smith, A.** (1989). “*Gentrification and the Spatial Constitution of the State: The Restructuring of London's Docklands*”, Antipode, **21**, 232-60.
- Smith, N.** (1996). “*The New Urban Frontier: Gentrification and The Revanchist City*”, Routledge Publications, London.
- Smith, N.** (2002). “*New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a Global Urban Strategy*”, Antipode, **34**, **3**, 427-450.
- Smith, N. ve Williams, P.** (1986). “*Gentrification of the City*”, Allen & Unwin, Boston.
- Sykora, L.** (1999). “*Changes in the Internal Spatial Structure of Post-Communist Prague*”, GeoJournal, **49**, 79-89.

- Şalgamcıoğlu, M. E. ve Ünlü, A.** (2010). “*Cihangir’in Kentsel Sızma Dinamiklerinin İrdelenmesi: Kentsel Sızma Üzerine Yorumlar*”, Mimarlık, **352**, 33-36.
- Şen, B.** (2006). “*Kentsel Gerilemeyi Aşmada Çelişkili Bir Süreç Olarak Soylulaştırma: Galata Örneği*”, Mimar Sinan Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Şen, B.** (2011). “*Kentsel Mekanda Üçlü İttifak: Sanayisizleşme, Soylulaştırma, Yeni Orta Sınıf*”, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, **44**, 1-21.
- Şensoy, F.** (2014), Kişisel görüşme.
- Şentürk, M.** (2008). “*Eski Kentin Yeni Sahipleri Var mı?*”, İlem Yıllık, **3**, 159-166.
- Tekeli, İ.** (2011). “*Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011, İstanbul.
- TÜİK.** (2000-2012) Nüfus İstatistikleri.
- Türkün, A.** (2014). “*Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm*”. Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm, 3-42, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Ulaman, S.** (2014), Kişisel görüşme.
- Uysal, Ü. E.** (2006). “*Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği*”, Planlama Dergisi, **2**, 77-92.
- Uysal, Ü. E.** (2008). “*Küreselleşme ve Kentsel Dönüşüm Bağlamında Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği*”, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Uzun, C. N.** (2003). “*The Impact of Urban Renewal and Gentrification On Urban Fabric: Three Cases in Turkey*”, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, **94**, **3**, 77-92.
- Ünsal, B. Ö. ve Türkün, A.** (2014). “*Neoliberal Kentsel Dönüşüm Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme*”. Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm, 17-37, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Vigdor, J.** (2002). “*Does Gentrification Harm the Poor?*”, Brookings-Wharton Conference on Urban Affairs, 134- 173.
- Zukin, S.** (1987). “*Gentrification and Capital in the Urban Core*”. Annual Review of Sociology, **13**, 129-147.
- Zukin, S.** (2009). “*New Retail Capital and Neighbourhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City*”, City and Community, **8**, **1**, 47-64.
- Definition of gentrification.** (t.y.). Oxford Online Dictionary. Alındığı tarih: 28.04.2014, adres: http://www.oxforddictionaries.com/definition/english/gentrify?q=gentrification#gentrify__10.

Definition of gentrification. (t.y.). Collins Online Dictionary. Alındığı tarih: 28.04.2014, adres: <http://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/gentrification?showCookiePolicy=true>.

Definition of gentrification. (t.y.). Cambridge Online Dictionary. Alındığı tarih: 28.04.2014, adres: <http://dictionary.cambridge.org/dictionary/british/gentrify?q=gentrification>.

- Url-1** <<http://www.radio.cz/en/section/talking/the-bombing-of-prague-was-ita-mistake>>, alındığı tarih: 23.04.2014.
- Url-2** <http://www.stopin-praha.cz/images/articles/kozaknew_building_big.jpg>, alındığı tarih: 09.09.2013.
- Url-3** <http://www.expat.cz/praguerealestate/images/offer/4/4/3/1/1280_720/praha-nezarizeny-byt-k-pronajmu-3-kk-90m2-ulice-italska-vinohrady-parkovani-po-rekonstrukci_10.jpg>, alındığı tarih: 09.09.2013.
- Url-4** <http://www.thebarachgroup.com/wp-content/uploads/2013/03/society_hill.jpg>, alındığı tarih: 24.04.2014.
- Url-5** <<http://www.izzybarish.com/images/philly2/rowhouses%20society%20hill.jpg>>, alındığı tarih: 24.04.2014.
- Url-6** <<http://suitesculturelles.files.wordpress.com/2011/04/prenzlauer-berg-1983.jpg>>, alındığı tarih: 24.04.2014.
- Url-7** <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/f5/Kastanienallee,_U-Bhf_Eberswalder_Str,_Konnopke.jpg>, alındığı tarih: 17.09.2013.
- Url-8** <<http://www.youropi.com/de/berlin/standorte/oderberger-strasse-prenzlauer-berg-902>>, alındığı tarih: 17.09.2013.
- Url-9** <http://mapsof.net/map/new-york-city--manhattan--harlem#.UlJMu_l_vCQ>, alındığı tarih: 24.04.2014.
- Url-10** <http://en.wikipedia.org/wiki/File:Harlem_135_street_buildings.jpg>, alındığı tarih: 24.04.2014.
- Url-11** <<http://www.istanbulkulturenvanteri.gov.tr/map/index/code/tarihi-haritalar>>, alındığı tarih: 27.10.2013.
- Url-12** <<http://bianet.org/bianet/siyaset/151318-bir-park-mucadelesi-bu-kezcihangir>>, alındığı tarih: 27.04.2014.
- Url-13** <<http://www.beyoglu.bel.tr/markalarimiz/kentseltasarim.aspx?ContentId=&ContentId=1475>>, alındığı tarih: 01.05.2014.
- Url-14** <guzelbeyoglu.beyoglu.bel.tr>, alındığı tarih: 01.05.2014.
- Url-15** <<http://www.beyoglu.bel.tr/markalarimiz/kentseltasarim.aspx?ContentId=&ContentId=1354>>, alındığı tarih: 01.05.2014.
- Url-16** <<http://www.beyoglu.bel.tr/markalarimiz/kentseltasarim.aspx?SectionId=&SectionId=156>>, alındığı tarih: 01.05.2014.
- Url-16** <evds.tcmb.gov.tr/anaweb/enflasyonTR.html>, alındığı tarih: 01.05.2014.
- Url-18** <<http://www.beyoglurehberim.com>>, alındığı tarih: 25.04.2014.

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Merve ÖZBAY KINACI

Doğum Yeri ve Tarihi: Ankara, 19 Nisan 1985

Adres: Esenevler Mahallesi, Ümraniye/İSTANBUL

E-Posta: 85. merv@gmail.com

Lisans: Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2004-2008.

Mesleki Deneyim ve Ödüller: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009-2013; Planlama Müdürlüğü, 2013- devam ediyor.

Şehir ve Bölge Planlama Öğrencileri Bitirme Projesi Yarışması, Mansiyon Ödülü, 2008.

Zonguldak Lavuar Alanı ve Çevresi, Koruma, Planlama, Kentsel Tasarım ve Peyzaj Düzenleme Proje Yarışması, Satın Alma Ödülü, 2010.

Yayın Listesi: Gülersoy, N.Z. ve Özbay, M. (2012). “Kentsel Alanlarda Dönüşüm ve Gentrification Süreci: Tanımlar, Örnekler”, Batı Akdeniz Mimarlık, 51, 11-16.

Özbay, M. ve Karaoğlu E. (2010). “Avrupa Kültür Başkentleri’nde Kültür Eksenli Kentsel Dönüşüm: İstanbul Beykoz Deri ve Kundura Fabrikası Örneği”, Uluslararası 21. Kentsel Tasarım ve Uygulamaları Sempozyumu, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.