

**Enstitü** : **Fen Bilimleri Enstitüsü**  
**Dalı** : **Mimarlık**  
**Programı** : **Kentsel Tasarım**  
**Tez Danışmanı** : **Doç. Dr. Evrim TÖRE**  
**Thesis Type and Date** : **Yüksek Lisans – Haziran 2017**

## **KISA ÖZET**

### **KENTSEL PLANLAMADA RANT ETKİSİ: İSTANBUL ZEKERİYAKÖY ÖRNEĞİ**

**Elif Menteş**

Zekeriyaköy’de Koza İnşaat’ın başlattığı yapılaşma hareketi ve devamında bölgeye olan ulaşım probleminin büyük ölçüde çözülmesi buraya dair talebin artmasına önayak olmuştur. Arsa sahipleri bu talep sebebiyle kendilerine ait toprakları kimi zaman satarak, kimi zaman yüklenici firmalarla kat karşılığı anlaşarak, kimi zamansa kendileri inşaat yaparak bölgedeki büyük değişimin ortakları olmuşlar, kar-rant-ücret ilişkilerinin getirilerinden faydalanmışlardır. Koza’nın yatırımı ile başlayan bu döngü, gerek yatırımcı gerekse kullanıcıyı tetiklemiş, yerel yönetimlerin de bu arz-talep döngüsüne katkıda bulunması süreci hızlandırmıştır.

Yapılaşmayı etkileyen unsurlar arasında “çevre” ve “kültür” de sayılabilecekken, Zekeriyaköy’ün gelişiminde bu iki kavramın zaman zaman öne çıktığı, zaman zamansa göz ardı edildiği gözlenmektedir. Önceleri yalnızca yoğun ağaç dokusu ve küçük bir köyün var olduğu Zekeriyaköy toprağın bir yatırım elemanı haline gelmesi ve alana olan ilginin artması ile değişmiş, zamanla, neredeyse tamamı villalardan oluşan bir mahalle haline gelmiştir. Zekeriyaköy, rant unsurunun bir yerleşmenin gelişimine etkilerini izleyebilmek açısından önemli bir laboratuvardır.

**Anahtar Sözcükler: Rant, Ücret, Kar, Özel Mülkiyet, Karl Marx, Adam Smith, David Ricardo, Kentleşme, İstanbul, Gecekondulaşma.**

**University** : **İstanbul Kültür University**  
**Institute** : **Institute of Science and Technology**  
**Department** : **Architecture**  
**Program** : **Urban Design**  
**Thesis Consultant** : **Assoc. Prof. Dr. Evrim TÖRE**  
**Thesis Type and Date** : **Masters – June 2017**

## **ABSTRACT**

### **RENT EFFECT ON URBAN PLANNING: İSTANBUL ZEKERİYAKÖY CASE**

**Elif Menteş**

Property development and the largely solved transportation problem by Koza Construction have promoted increased in demand in Zekeriyaköy. Profiting from this interest, landowners have enabled the construction boom by selling their land to developers, by exchanging land for partial ownership of finished properties, and sometimes by managing the construction themselves and taking advantage of returns from the rental price. What began with Koza Construction, triggering the interest of investors and consumers, has expedited contribution of local governments to the loop of supply and demand.

Environment and culture can also be counted as basic components of urbanisation, but in the development process of Zekeriyaköy these consideration of these two factors has been inconsistent. In the beginning Zekeriyaköy was a small village surrounded by forestland. Later, land became an investment element and interest in the area increased, and development began. With time, the area became a more significant neighbourhood, densely populated with villas. Zekeriyaköy is a great subject to observe the change in an habitation, and the effects of rent.

**Key Words: Rent, Price, Profit, Private Ownership, Karl Marx, Adam Smith, David Ricardo, Urbanisation, İstanbul, Squatting**