



Orta ve Küçük Ölçekli İnşaat Firmalarının Kentsel Dönüşüm Sürecindeki Rolü: İstanbul Aydınevler Mahallesi Örneği

The Role of Small and Medium-Sized Construction Firms in Urban Transformation: The Case of Aydınevler Neighborhood, İstanbul

Güzin AYDOĞAN¹ , Gökçen KOÇYİĞİT²

Öz

Kentsel dönüşüm, hızlı kentleşen toplumlarda mekânsal kaliteyi artırmak, afet risklerini azaltmak ve işlevini yitirmiş alanları yeniden yapılandırmak amacıyla yürütülen kapsamlı bir yeniden yapılanma sürecidir. Gelişmiş ülkelerde sanayi sonrası kentlerin dönüşümüyle gündeme gelen bu kavram, Türkiye’de sosyal ve ekonomik dinamikleri de kapsayan çok boyutlu bir olgu hâline gelmiş, literatürde önemli tartışma alanlarından biri olmuştur. İstanbul başta olmak üzere birçok şehirde gerçekleştirilen uygulamalar araştırmacıların dikkatini çekmiştir. Bu süreçte, orta ve küçük ölçekli inşaat firmaları, yerel düzeyde esnek yapıları, bölgesel bilgi birikimleri ve mahalle ölçeğindeki ilişkileri sayesinde önemli aktörler hâline gelmiştir. Ancak sınırlı finansal kaynaklar, mevzuat karmaşası ve büyük ölçekli firmalarla rekabet, bu firmaların etkinliklerini sınırlandırmaktadır. İstanbul’da yapılan kentsel dönüşüm araştırmaları genellikle Fikirtepe, Esenler ve Bağcılar bölgelerini ele almış, Aydınevler örneği ise çoğunlukla göz ardı edilmiştir. Aydınevler’de dönüşümün büyük firmalar yerine orta ve küçük ölçekli firmalarca yürütülmesi, süreci diğer bölgelerden ayıran bir özelliktir. Bu nedenle, çalışma İstanbul’un Maltepe ilçesi Aydınevler Mahallesi’nde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarını, bölgede faaliyet gösteren orta ve küçük ölçekli firmalar perspektifinden değerlendirmektedir. Parsel bazlı yürütülen dönüşüm faaliyetleri hem fiziksel yapıyı hem de sosyal dokuyu yeniden şekillendirmiştir. Örnek olay metodolojisi kapsamında, Aydınevler’de faaliyet gösteren beş inşaat firmasıyla gerçekleştirilen anket ve kısa görüşmeler, bu firmaların kentsel dönüşüm sürecinde karşılaştıkları zorlukları ve değerlendirdikleri fırsat alanlarını ortaya çıkarmıştır. Bulgular, orta ve küçük ölçekli firmaların kentsel dönüşümden markalaşma ve kurumsal görünürlük gibi avantajlar elde ettiklerini; öte yandan ruhsat-onay süreçleri, hak sahibi uzlaşmaları ve finansmana erişim gibi alanlarda ciddi engellerle karşılaştıklarını göstermektedir. Firmalar yerel aktörler olarak dönüşüm sürecinin ekonomik ve mekânsal dinamiklerine katkıda bulunmakta; ancak sürdürülebilir, adil ve katılımcı bir dönüşüm için merkezî yönetim, belediyeler ve orta ölçekli firmalar arasındaki iş birliğinin güçlendirilmesi gerekmektedir. Çalışma, Aydınevler bölgesinde faaliyet gösteren küçük ve orta ölçekli inşaat firmalarının kentsel dönüşüm süreçlerindeki rollerine odaklanarak, literatüre yerel aktörler bağlamında tamamlayıcı bir katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Aydınevler, küçük ve orta ölçekli firmalar, yerel planlama, aktörler

ABSTRACT

Urban transformation is a comprehensive restructuring process carried out to enhance spatial quality, reduce disaster risks, and redevelop functionally obsolete areas in rapidly urbanizing societies. While the concept emerged in developed countries through the regeneration of post-industrial cities, it has evolved into a multidimensional phenomenon in Turkey, encompassing social and economic dynamics, and has become one of the key areas of debate in the literature. Numerous implementations across cities, particularly in İstanbul, have attracted scholarly attention. In this process, small and medium-sized construction firms have become significant local actors owing to their flexible organizational structures, regional knowledge, and neighborhood-level relationships. However, limited financial resources, regulatory complexity, and competition with large-scale companies restrict their effectiveness. Previous urban transformation research in İstanbul has primarily focused on areas such as Fikirtepe, Esenler, and Bağcılar, while the Aydınevler case has largely been overlooked. A distinctive

¹ Corresponding Author: Maltepe Üniversitesi, guzinaydogan@maltepe.edu.tr, ORCID: 0000-0003-0079-7104

² Maltepe Üniversitesi, gokcenesogullari@gmail.com, ORCID: 0009-0001-4999-4275



feature of Aydınevler's transformation is that it has been predominantly carried out by small and medium-sized firms rather than large developers. Therefore, this study examines urban transformation practices in Aydınevler, located in the Maltepe district of Istanbul, from the perspective of these local firms. Parcel-based transformation activities have reshaped both the physical environment and the social fabric. Using a case study methodology, surveys and brief interviews were conducted with five construction firms operating in Aydınevler to identify the challenges they face and the opportunities they perceive in the urban transformation process. The findings reveal that small and medium-sized firms benefit from urban transformation in terms of branding and corporate visibility, yet encounter significant obstacles in permit-approval procedures, stakeholder negotiations, and access to finance. As local actors, these firms contribute to the economic and spatial dynamics of the transformation process; however, achieving a sustainable, equitable, and participatory transformation requires stronger collaboration among central authorities, municipalities, and medium-sized enterprises. By focusing on the roles of small and medium-sized construction firms in Aydınevler's urban transformation, this study aims to make a complementary contribution to the literature from a local actors' perspective.

Keywords: *Urban transformation, Aydınevler, small and medium-sized construction firms, local planning, urban actors*

GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, hızlı kentleşmenin beraberinde getirdiği mekânsal, sosyal ve ekonomik sorunlara çözüm üretmek amacıyla uygulanan; işlevini yitirmiş ya da afet riski taşıyan kent alanlarının fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan yeniden yapılandırılması sürecidir. Bu süreç, yalnızca fiziksel çevrenin yenilenmesini değil, aynı zamanda kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını, ekonomik işlevlerin yeniden örgütlenmesini ve toplumsal yapının dönüşümünü de kapsamaktadır (Roberts ve Sykes, 2000). Dünya genelinde kentsel dönüşüm, özellikle 20. yüzyıl ortalarından itibaren büyük ölçekli planlama projeleriyle önem kazanmıştır. Avrupa'da, II. Dünya Savaşı sonrasında tahrip olan kentlerin yeniden inşası süreci, modern anlamdaki kentsel dönüşüm hareketinin temelini oluşturmuştur. İngiltere, Almanya ve Fransa gibi ülkelerde savaş sonrası yeniden yapılanma, ekonomik modernleşme ve refah devleti politikaları çerçevesinde şekillenmiş; kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel iyileştirme değil, aynı zamanda sosyal refah politikalarının bir aracı olarak görülmüştür (Sennett, 2018).

Asya'da ise süreç, 1980'li yıllardan itibaren sanayileşme, nüfus artışı ve hızlı kentleşmeyle ivme kazanmıştır. Japonya'da Tokyo ve Osaka gibi metropollerde eski yerleşim alanlarının dönüşümü, modern kent vizyonları doğrultusunda gerçekleştirilirken; Güney Kore'de Seul örneği, devlet destekli kentsel yenileme programlarıyla uluslararası literatürde dikkat çeken bir model hâline gelmiştir (Shin, 2009).

Türkiye'de kentsel dönüşüm, 1980'li yıllarda başlayan hızlı kentleşme dalgasıyla birlikte tartışılmaya başlanmış; ancak 1999 Marmara Depremi sonrasında somut bir politika alanına dönüşmüştür. Deprem felaketi, mevcut yapı stokunun büyük bölümünün risk altında olduğunu ortaya koyarak güvenli yaşam alanlarının oluşturulması gerekliliğini gündeme getirmiş ve kentsel dönüşümü, literatürdeki önemli tartışma eksenlerinden biri haline getirmiştir. 1999–2017 yılları arasında yürütülen lisansüstü çalışmaları, kentsel dönüşüm uygulamalarının çoğunlukla fiziksel yenileme ve mevzuat odaklı yürütüldüğünü; buna karşın sosyal, ekonomik ve yönetsimsel boyutların sınırlı biçimde ele alındığını ortaya koymaktadır (Tuğcu ve Vural Arslan, 2018). Bu durum, Türkiye'de kentsel dönüşümün yalnızca mekânsal bir yenileme değil, aynı zamanda çok aktörlü bir yönetim süreci olarak değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Bununla birlikte, Türkiye'de kentsel dönüşüm literatüründe, farklı ölçek ve nitelikteki müdahaleler çoğu zaman ortak biçimde "kentsel dönüşüm" kavramı altında ele alınmaktadır. Oysa uluslararası literatürde bu müdahaleler, kapsamı ve amaçları bakımından farklı kavramlarla açıklanmaktadır. Kentsel yeniden canlandırma (*urban regeneration*), kentsel yenileme (*urban renewal*) ve kentsel yeniden yapım (*urban reconstruction*) farklı müdahale biçimlerine işaret etmektedir. Kentsel yeniden canlandırma, fiziksel yenilemenin ötesinde ekonomik, sosyal, kültürel ve yönetsimsel boyutları içeren

bütüncül bir süreci ifade ederken; kentsel yenileme ve yeniden yapım daha çok fiziksel çevrenin ya da yapı stokunun yenilenmesiyle ilişkilidir (Ercan, 2010). Bu kavramsal ayrım, Türkiye’de özellikle parsel ve yapı ölçeğinde yürütülen uygulamaların bütüncül bir kentsel yeniden canlandırma sürecinden çok, kentsel yenileme ya da kentsel yeniden yapım olarak değerlendirilmesinin daha uygun olduğunu göstermektedir. Söz konusu kavramsal belirsizlik, yasal ve kurumsal düzenlemelere de yansımış; farklı ölçek, amaç ve müdahale biçimlerine sahip uygulamalar aynı başlık altında düzenlenmiştir. Bu nedenle Türkiye’de kentsel dönüşüm pratiği, yalnızca kavramsal yönüyle değil, yasal, kurumsal ve aktörel boyutlarıyla da ele alınmalıdır.

Bu çerçevede, 2000’li yıllarda birbiri ardına yürürlüğe giren düzenlemeler, dönüşüm sürecinin hukuki ve kurumsal çerçevesini kademeli olarak şekillendirmiştir. **5104 sayılı Kanun (2005)** ile Ankara’da başlatılan *Kuzey Ankara Girişi Projesi*, alan bazlı dönüşümün ilk yasal örneğini oluşturmuş; aynı yıl çıkarılan **5366 sayılı Kanun**, tarihî ve kültürel taşınmaz alanların yenilenmesini düzenleyerek dönüşümü koruma alanlarına taşımıştır. **5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi**, belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yürütme yetkisi tanıyarak süreci yerel düzeyde uygulamaya açmıştır. **648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (2011)** ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nı kurarak planlama ve uygulama yetkilerini merkezileştirmiştir. Bu yasal düzenlemelerin birikimi, 2012 yılında yürürlüğe giren **6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”** ile birlikte ulusal ölçekte bütüncül bir dönüşüm politikasına zemin hazırlamıştır. Bu süreç, Türkiye’de kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel bir yenileme değil, aynı zamanda kurumsal bir yeniden yapılanma süreci olarak ele alınmasına yol açmıştır. Bununla birlikte, dönüşümün afet riski, yenileme ve gelişim hedefleriyle gerekçelendirilmesine karşın, uygulamada neoliberal politikalarla desteklenen bir sermaye birikimi süreci olarak işlediği ve merkezîyetçi bir planlama anlayışının hukuki zeminini güçlendirdiği yönünde eleştiriler bulunmaktadır (Akin, 2022; Tarakçı ve Özkan, 2015; Yolcu, 2021; Çınar ve Özkan, 2023; Demirdağ vd., 2023). Bu durum, yerel aktörlerin — özellikle orta ve küçük ölçekli inşaat firmalarının — dönüşüm sürecine aktif biçimde katılımını sınırlandıran yapısal bir faktör olarak da değerlendirilebilir. Bu perspektiften bakıldığında, Aydınevler Mahallesi örneği, 6306 sayılı yasanın uygulamada nasıl “merkezden yönetilen” bir dönüşüm mekanizmasına dönüştüğünü, buna rağmen yerel düzeyde esnek organizasyon yapısına sahip küçük firmaların sürece dahil olabildiğini göstermesi bakımından dikkat çekicidir.

İstanbul, kentsel dönüşümün en yoğun yaşandığı şehirlerin başında gelmektedir. Kadıköy, Fikirtepe, Gaziosmanpaşa, Esenler ve Bağcılar gibi ilçelerde yürütülen projeler, riskli yapı stokunun yenilenmesi, ulaşım altyapısının güçlendirilmesi ve konut kalitesinin artırılmasını hedeflemektedir. Ancak bu uygulamaların önemli bir bölümü, uluslararası literatürdeki anlamıyla bütüncül bir kentsel yeniden canlandırma (*urban regeneration*) sürecinden çok, parsel bazlı ilerleyen kentsel yenileme (*urban renewal*) ve kentsel yeniden yapım (*urban reconstruction*) pratikleri olduğu gözlemlenmektedir. Bu bölgelerde parsel bazlı olarak yürütülmekte olan kentsel dönüşüm uygulamaları planlama bütünlüğü açısından bazı zorluklar yaratmakla birlikte, orta ve küçük ölçekli inşaat firmaları için yeni bir pazar alanı oluşturmaktadır. Parsel ölçeğinde yürütülen projeler, genellikle büyük firmaların faaliyet alanı dışında kalan küçük hacimli alanlarda uygulanmaktadır. Bu durum, yerel ölçekte faaliyet gösteren firmalara kentsel dönüşüm sürecine daha aktif biçimde katılma olanağı sağlamaktadır. Dolayısıyla parsel bazlı dönüşüm modeli, üretim kapasitesi ve sosyal ilişkiler ağı güçlü olan orta ve küçük ölçekli firmalar açısından rekabet avantajı yaratmakta; bu firmalar, mahalle ölçeğinde hem teknik hem de sosyal aktörler olarak konumlanmaktadır.

Bu bağlamda, çalışma kapsamında incelenen Maltepe ilçesine bağlı Aydınevler Mahallesi, son yıllarda dönüşüm sürecine dâhil olan önemli yerleşim alanlarından biri olarak öne çıkmaktadır. Mahallede yürütülen parsel bazlı yenileme uygulamaları, fiziksel yapının yanı sıra sosyal dokuyu da dönüştürmekte; konut tipolojisi, kullanıcı profili ve mahalle kimliği açısından belirgin değişimlere yol

açmaktadır. Kentsel dönüşüm süreçleri, sunduğu fırsatların yanı sıra çok boyutlu sosyal, ekonomik ve yönetimsel sorunları da beraberinde getirmektedir. Dönüşüm, bir yandan riskli yapıların yenilenmesi ve yaşam standartlarının artırılması gibi hedeflerle kentlerin fiziksel niteliğini iyileştirirken; diğer yandan mülkiyet uyuşmazlıkları, sosyal adaletsizlik ve yerinden edilme gibi tartışmaları da gündeme taşımaktadır. Orta ve küçük ölçekli inşaat firmaları açısından süreç; finansman yetersizlikleri, bürokratik karmaşa ve kurumsal rekabet baskısı gibi unsurlarla şekillenmektedir. Bu durum, Türkiye’de kentsel dönüşümün giderek merkezîyetçi ve inşaat odaklı bir ekonomik modele dönüşmesiyle ilişkilendirilmekte; yerel aktörlerin karar alma süreçlerinden dışlanması ve sosyal eşitsizliklerin derinleşmesiyle sonuçlanmaktadır (Yolcu, 2021; Şahin, 2015). Bu bağlamda Gün, Pak ve Demir (2021), Türkiye’de kentsel dönüşümün bu yapısal sorunlarını aşmak için katılımcı ve dijital temelli bir yönetim modeli önermekte; yerel aktörlerin, orta ve küçük ölçekli firmalar da dahil olmak üzere, karar alma süreçlerine aktif biçimde dahil edilmesinin dönüşümün meşruiyetini ve sürdürülebilirliğini artıracaklarını vurgulamaktadır. Bu bakış açısı, Aydınevler örneğinde olduğu gibi, yerel düzeyde faaliyet gösteren küçük firmaların yalnızca uygulayıcı değil, aynı zamanda sürecin bilgi üreten paydaşları olarak görülmesi gerektiğini göstermektedir.

Bu çalışma, Aydınevler Mahallesi’nde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarını, bölgede faaliyet gösteren orta ve küçük ölçekli inşaat firmalarının perspektifinden incelemektedir. Böylelikle çalışma, parsel bazlı dönüşüm sürecinde bu firmaların yerel aktör olarak üstlendikleri rolü, karşılaştıkları fırsatları ve yapısal açmazları ortaya koymayı amaçlamaktadır.

Bu bakış açısı, Aydınevler örneğinde olduğu gibi, yerel düzeyde faaliyet gösteren küçük ve orta ölçekli firmaların süreçte daha etkin rol alabilmeleri için dijital katılım araçlarının, belediye-aktör koordinasyonunun ve şeffaf bilgi paylaşımı mekanizmalarının güçlendirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. Böylece bu firmalar, yalnızca üretici değil, aynı zamanda dönüşümün sosyal ve yönetimsel boyutuna katkı sunan yerel paydaşlar olarak değerlendirilebilir.

1. Orta ve Küçük Ölçekli Firmalar Açısından Kentsel Dönüşümde Fırsatlar ve Açmazlar

İnşaat sektörü, farklı ölçeklerde faaliyet gösteren çok sayıda firmanın oluşturduğu dinamik bir yapıya sahiptir. Bu yapı içerisinde, uluslararası pazarda projeler yürüten büyük ölçekli inşaat firmalarının yanı sıra, yerel pazarda faaliyet gösteren orta ve küçük ölçekli firmalar da sektörün önemli bir bileşenini oluşturmaktadır. Orta ve küçük ölçekli firmalar, genellikle yerel pazarda faaliyet gösteren, toplumsal ilişkileri güçlü ancak sınırlı finansal ve teknik kaynaklara sahip organizasyonlardır. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) tarafından yapılan sınıflandırmaya göre, çalışan sayısı ve yıllık ciro kriterleri esas alınarak tanımlanan bu firmalar, büyük ölçekli kurumsal şirketlerle kıyaslandığında daha düşük maliyetli, ancak daha çevik bir organizasyon yapısına sahiptir. Kentsel dönüşüm sürecinde bu firmalar, özellikle yerel halkla kurdukları doğrudan ilişkiler, bölgeye dair bilgi birikimleri ve esnek örgütlenme modelleri sayesinde öne çıkmaktadır. Dolayısıyla, kentsel dönüşümde orta ve küçük ölçekli firmaların kamu kurumları ve kullanıcılar arasındaki etkileşimi güçlendirebilmesi için yönetsel destek mekanizmalarının, kurumsal rehberlik sistemlerinin ve çok aktörlü iş birliklerinin geliştirilmesi önem taşımaktadır (Özdemir, 2010; Burch vd., 2022).

Kentsel dönüşüm sürecini orta ve küçük ölçekli firmaların perspektifinden değerlendirmek için, bu firmalar açısından ortaya çıkan fırsatlar ile karşılaşılan yapısal ve yönetsel açmazların birlikte ele alınması çalışmanın ana eksenini oluşturmaktadır. Büyüme ve marka bilinirliği, faaliyet alanlarının ve sosyal sermayenin genişlemesi, stratejik uyum ve sektörel konumlanma, dönüşüm sürecinde orta ve küçük ölçekli firmalar açısından öne çıkan fırsat alanları olarak değerlendirilmiştir (Kamal ve Flanagan, 2014; Oppong vd., 2017; Chen vd., 2025). Söz konusu fırsatlar, firmaların kentsel dönüşüm süreciyle

birlikte yerel ölçekte görünürlük kazanma, yeni müşteri ağları oluşturma, mahalle ölçeğinde güven temelli ilişkiler geliştirme ve yerel yönetim politikalarıyla uyumlu hareket ederek sektörel konumlarını güçlendirme kapasitelerine işaret etmektedir. Buna karşılık firmaların karşılaştıkları açmazlar; bürokratik engeller ve mevzuat karmaşası, kamu desteklerinin sınırlılığı, şeffaflık ve öngörülebilirlik eksikliği, finansmana erişim sorunları, hak sahipleriyle iletişim ve uzlaşma süreçleri, büyük firmalarla rekabet baskısı ve kurumsal kapasite sınırlılıkları çerçevesinde ele alınmıştır (Kamal ve Flanagan, 2014; Oppong vd., 2017; Chen vd., 2025).

Söz konusu fırsatlar ve açmazlar, inşaat sektöründe küçük ve orta ölçekli firmaların yapısal özellikleriyle yakından ilişkilidir. Literatürde, inşaat KOBİ'lerinin çoğu zaman hayatta kalma motivasyonu ile hareket ettikleri, sınırlı çalışan sayısına ve kısıtlı finansal kaynaklara sahip oldukları, teknoloji ve eğitim yatırımlarında sistematik politikalar geliştirmekte zorlandıkları ve çoğunlukla dar bir yönetim yapısına sahip oldukları vurgulanmıştır (Kamal ve Flanagan, 2014). Bu özellikler, firmaların yerel ölçekte esnek ve hızlı karar alabilen aktörler olarak öne çıkmalarını, küçük ölçekli proje alanlarında daha görünür hale gelmelerini ve yerel pazarda kendilerine alan açmasını mümkün kılar; uzun vadeli planlama, finansmana erişim, uzmanlaşma ve kurumsal kapasite bakımından ise zayıflıklar barındırmaktadır.

“

Kentsel dönüşüm sürecinde orta ve küçük ölçekli firmalar açısından ortaya çıkan fırsatların ve karşılaşılan açmazların önemli bir bölümü paydaş ilişkileri üzerinden şekillenmektedir. Literatürde inşaat projelerinde başarı ölçütünün yalnızca maliyet, süre ve kalite göstergeleriyle sınırlı olmadığı paydaş memnuniyeti, etkili iletişim, güven, şeffaflık ve kurumsal memnuniyet gibi unsurların da proje başarısında belirleyici olduğu vurgulanmaktadır (Oppong, vd. 2017). Bu çerçevede, orta ve küçük ölçekli firmaların hak sahipleri, yerel yönetimler ve mahalle sakinleriyle kurdukları doğrudan ilişkiler; marka bilinirliği, sosyal sermaye ve müşteri ağı oluşturma gibi fırsatları ortaya çıkarırken, uzlaşma süreçleri, beklenti yönetimi ve iletişim kapasitesi bakımından aynı zamanda önemli açmazlar üretmektedir.

Son dönemde, inşaat sektöründeki küçük ve orta ölçekli firmaların karşılaştığı riskler yönetim ve strateji, operasyon ve süreç ile sürdürülebilirlik temaları altında ele alınmakta; iş birliği, sözleşme, strateji, paydaş, uygulama, teknoloji ve çevresel risklerin bu firmaların proje performansını etkilediği tartışılan konular arasında yer almaktadır (Chen, vd. 2025). Bu yaklaşım, kentsel dönüşüm sürecinde orta ve küçük ölçekli firmaların bir yandan stratejik uyum ve sektörel konumlanma yoluyla fırsat alanları geliştirebildiğini, diğer yandan finansman, bürokrasi, şeffaflık, koordinasyon, teknoloji kullanımı ve rekabet baskısı gibi sorunlar nedeniyle yapısal açmazlarla karşılaştığını göstermektedir.

Parsel bazlı dönüşüm modeli, büyük ölçekli firmaların girmediği dar kapsamlı proje alanlarında orta ve küçük ölçekli firmaların etkinlik kazanmasına olanak tanımakta; böylece yukarıda tanımlanan fırsat alanlarının somutlaştığı bir uygulama zemini oluşturmaktadır. Bu model, firmalar açısından yerel ölçekte görünürlük kazanma, hak sahipleriyle doğrudan ilişki kurma ve mahalle ölçeğinde güven temelli iş ağları geliştirme potansiyeli taşıırken; aynı zamanda çok aktörlü, parçalı ve belirsizlik içeren bir süreç olma özelliğini taşımaktadır. Özellikle riskli yapı tespiti, planlama ve tasarım evrelerinde aktörler arasında ortaya çıkan pazarlık, iletişim ve uzlaşma sorunları, küçük ve orta ölçekli firmalar açısından sürecin önemli açmazlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır (Çınar ve Özkan, 2023). Buna ek olarak, parsel bazlı ilerleyen yeniden yapım süreçlerinin kolektif planlama eksikliği, belirsizlikler ve güven kaybı üzerinden mahalle yaşamını dönüştürdüğü önceki çalışmalarda ortaya konulan sorunlar arasındadır (Aksümer ve Seçer Sipahi, 2025). Bu durum, yerel ölçekte faaliyet gösteren firmaların yalnızca teknik üretim sürecini değil, aynı zamanda hak sahipleri, mahalle sakinleri ve yerel yönetimlerle kurulan ilişkileri de yönetmek zorunda kaldığını göstermektedir.

Bu firmalar çoğu zaman sürecin uygulayıcı aktörleri olarak görülmekte, ancak karar alma mekanizmalarına doğrudan katılım sağlayamamaktadır. Gün ve diğ. (2020) tarafından Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreçlerine ilişkin geliştirilen “katılımcı tasarım modeli”, bu yapısal eksikliği ele almakta ve yerel aktörlerin süreçteki görünürliğini artırmayı amaçlamaktadır. Yazarlar, kentsel dönüşüm uygulamalarının yalnızca teknik bir yeniden inşa süreci olarak değil, farklı aktörlerin bilgi ve deneyimlerinin etkileşimiyle yürütülmesi gereken çok katmanlı bir yönetim süreci olarak değerlendirilmesi gerektiğini vurgulamaktadır.

2. Araştırma Alanı: Aydınevler Mahallesi, Maltepe, İstanbul

İstanbul’un Anadolu Yakası’nda yer alan Maltepe ilçesi, 2000’li yıllardan itibaren hem nüfus artışı hem de yapılaşma yoğunluğu bakımından hızlı bir kentsel dönüşüm sürecine girmiştir. Bu dönüşümün en belirgin örneklerinden biri olan Aydınevler Mahallesi, süreçte parsel bazlı dönüşüm uygulamalarının öne çıktığı tipik bir yerleşim alanıdır. Mahalle, E-5 karayolu ve metro hatlarına yakın konumu sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir konuma sahiptir; bu erişilebilirlik, bölgenin yatırım çekiciliğini ve dönüşüm potansiyelini artırmaktadır. 1980 sonrası dönemde kentte artan barınma ihtiyacına geçekondü üretimiyle yanıt verilmiş; ancak zamanla bu alanlar apartmanlaşarak sağlıklı yapı stokuna dönüşmüştür. Bu süreç, Aydınevler Mahallesi’nin mekânsal dokusunu plansız apartmanlaşmanın hâkim olduğu bir yapıya dönüştürmüştür. 1999 Marmara Depremi’nin ardından yapı güvenliği konusundaki farkındalığın artması, bu yapısal sorunları görünür kılmış ve mahalleyi kentsel dönüşüm uygulamaları açısından öncelikli alanlardan biri hâline getirmiştir.

Bununla birlikte parsel bazlı dönüşüm modelinin etkisinde, Aydınevler mahallesindeki sürecin, daha çok esnek, yerel aktörlerin inisiyatif aldığı ve proje bazlı ilerleyen bir yapıya sahip olduğu gözlemlenmektedir. Sosyoekonomik açıdan değerlendirildiğinde, Aydınevler Mahallesi’nin nüfus yapısının ağırlıklı olarak orta gelir grubunun oluşturduğunu söylemek mümkündür. Mahallede yerleşik ve uzun süredir yaşayan nüfusun yoğunluğu, mülk sahipleriyle birebir ilişki kurma kapasitesi yüksek olan orta ve küçük ölçekli firmalara rekabet avantajı sağlamaktadır. Bu bağlamda, orta ve küçük ölçekli inşaat firmalarının kentsel dönüşüm süreçlerindeki konumları yalnızca ekonomik üretim kapasiteleriyle değil; aynı zamanda yönetim ağlarındaki etkileşim düzeyleriyle de belirlenmektedir.

Bu özellikleriyle Aydınevler Mahallesi, parsel bazlı kentsel dönüşümün yerel aktörler, mülk sahipleri ve küçük-orta ölçekli inşaat firmaları arasındaki ilişkiler üzerinden şekillendiği özgün bir araştırma alanı sunmaktadır. Çalışmada Aydınevler’in seçilmesi, dönüşüm sürecinde büyük ölçekli firmalardan ziyade yerel ölçekte faaliyet gösteren orta ve küçük ölçekli firmaların görünür rol üstlenmesiyle ilişkilidir. Bu nedenle mahalle, kentsel dönüşümde orta ve küçük ölçekli firma aktörlüğünü, fırsatları ve yapısal açmazları incelemek açısından uygun bir örnek alan olarak değerlendirilmiştir.

Literatür taraması, çalışmanızı mevcut bilgi ve araştırmalarla ilişkilendirerek okuyuculara teorik ve ampirik bir bağlam sunar. Bu bölümde yer alması gereken hususlar:

1. Yöntem

Aydınevler Mahallesi’nde yürütülen parsel bazlı dönüşüm sürecinde faaliyet gösteren orta ve küçük ölçekli inşaat firmalarının karşılaştıkları açmazları ve sahip oldukları potansiyelleri ortaya koymayı amaçlayan bu çalışma kapsamında, bölgede kentsel dönüşüm projeleri yürüten firma yöneticileriyle yarı yapılandırılmış kısa görüşmeler gerçekleştirilmiş ve anket verileriyle birlikte analiz edilmiştir. Araştırmanın beş firma yöneticisiyle yürütülmesi, Aydınevler Mahallesi’nde parsel bazlı dönüşüm sürecine aktif olarak katılan orta ve küçük ölçekli firma sayısının sınırlı olmasıyla ilişkilidir.

Bu nedenle bulgular, istatistiksel genelleme amacı taşımamakta; firma deneyimlerini betimleyici ve bağlamsal olarak değerlendirmektedir. Bu araştırma, nitel ve nicel veri toplama tekniklerinin bir arada

kullanıldığı karma yöntem yaklaşımına dayanmaktadır. Çalışmanın amacı, katılımcı görüşlerindeki genel eğilimleri belirlemek ve bu eğilimleri katılımcıların deneyimleri ve algılarıyla birlikte yorumlamaktır. Bu doğrultuda nicel veriler yapılandırılmış anket formu aracılığıyla; nitel veriler ise yarı yapılandırılmış yüz yüze görüşmeler yoluyla elde edilmiştir.

Bu firmalardaki çalışan sayısı 5 ile 60 kişi arasında değişmekte olup, katılımcı firmaların tamamı Aydınevler dışında İstanbul'un farklı bölgelerinde de benzer dönüşüm projeleri yürütmüştür. Örneklem seçiminde amaçlı örnekleme yöntemi kullanılmış, böylece kentsel dönüşüm sürecine doğrudan katılım göstermiş firmalardan hem uygulama deneyimi hem de algısal veri toplanması hedeflenmiştir.

Anket formu, firmaların kentsel dönüşüm projelerine katılım motivasyonlarını, süreçte karşılaştıkları açmazları ve ortaya çıkan fırsatları değerlendirmeye yönelik 26 sorudan oluşturulmuş; sorular 1–5 arası Likert ölçeğine dayalı olarak yapılandırılmıştır. Katılımcı sayısının sınırlı olması nedeniyle Likert ölçeği, istatistiksel genelleme amacıyla değil; katılımcı görüşlerindeki eğilimleri betimleyici biçimde yorumlamak amacıyla kullanılmıştır. Bu yaklaşım, karma yöntem araştırmalarında nicel ve nitel verilerin birbirini tamamlayıcı biçimde kullanılmasına dayanan bütünleştirici yaklaşımla uyumludur (Creswell ve Plano Clark, 2018).

Anket sonrası gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış görüşmeler, katılımcıların anket sorularına verdikleri yanıtları açıklamak, derinleştirmek ve bağlamsal olarak yorumlamak amacıyla yapılmıştır. Görüşmelerde, katılımcıların dönüşüm sürecine ilişkin deneyimleri, süreçte karşılaştıkları yönetsel, finansal ve sosyal açmazlar ile geliştirdikleri çözüm önerileri ele alınmıştır. Görüşme süreleri ortalama 20–30 dakika arasında değişmiştir. Verilerin analizinde, betimleyici istatistiksel yöntemler kullanılarak firmaların genel algı düzeyleri ortaya konmuştur. Nitel veriler ise içerik analizi yöntemiyle çözümlenmiş, görüşmelerden elde edilen temalar anket bulgularıyla karşılaştırılarak bütüncül biçimde değerlendirilmiştir. Bu yaklaşım, Tashakkori ve Teddlie (2010)'nin karma yöntem araştırmalarında önerdiği, farklı veri türlerinin tamamlayıcı biçimde kullanılmasına dayanan anlayışla uyumludur. Ayrıca, Bryman (2016)'ın belirttiği üzere, küçük örneklemlerli çalışmalarda karma yöntem yaklaşımı, veri geçerliliğini artırmakta ve bulguların bağlamsal derinliğini güçlendirmektedir.

Sonuç olarak, araştırma Aydınevler Mahallesi örneği üzerinden yürütülen karma yöntem yaklaşımıyla yapılandırılmıştır. Bu yaklaşım, Aydınevler Mahallesi'nde faaliyet gösteren orta ve küçük ölçekli inşaat firmalarının kentsel dönüşüm süreçlerindeki deneyimlerinin hem sayısal eğilimler hem de nitel gözlemler üzerinden bütüncül biçimde değerlendirilmesine olanak tanımaktadır. Benzer biçimde, İstanbul'da Kozyatağı Mahallesi'ne odaklanan güncel bir araştırma kapsamında da nitel görüşmeler ve anket verilerinin birlikte kullanılması, parsel bazlı dönüşümün görünmeyen sosyal etkilerini değerlendirmeye olanak sağlamıştır (Aksümer ve Seçer Sipahi, 2025).

3. Bulgular ve Tartışma

Bu araştırmada, İstanbul'un Maltepe ilçesine bağlı Aydınevler Mahallesi'nde kentsel dönüşüm süreçlerine aktif olarak katılan orta ve küçük ölçekli inşaat firmalarının deneyimleri, fırsat algıları ve karşılaştıkları yapısal açmazlar analiz edilmiştir. Veriler, firmaların yalnızca ekonomik ve teknik koşullarla değil; aynı zamanda yerel yönetim pratikleri, mevzuat yapısı, toplumsal ilişkiler ve iletişim biçimleri gibi çok katmanlı faktörlerle şekillenen bir dönüşüm alanında faaliyet gösterdiklerini ortaya koymuştur. Kısacası, dönüşüm projeleri, firmalar açısından yeni fırsat alanları yaratırken aynı zamanda çeşitli yapısal ve yönetsel açmazlar üretmektedir.

Çalışma kapsamında elde edilen bulgular, kentsel dönüşümün firmalar açısından sunduğu **fırsatlar** ve sürecin içerdiği **yapısal açmazlar** olmak üzere iki ana eksen altında incelenmiştir. Bulguların “fırsatlar” ve “açmazlar” olmak üzere iki ana eksenle ele alınması, literatür taramasında öne çıkan temalar,

anket sorularının içerikleri ve yarı yapılandırılmış görüşmelerde tekrar eden ifadeler doğrultusunda belirlenmiştir

3.1. Kentsel Dönüşümün Firmalar Açısından Fırsatları

Araştırma bulguları, kentsel dönüşümün orta ve küçük ölçekli firmalar için yalnızca fiziksel üretim değil, aynı zamanda ekonomik büyüme, kurumsal kimlik güçlenmesi, sosyal sermaye genişlemesi ve stratejik uyum gibi çok boyutlu fırsatlar sunduğunu göstermektedir.

Araştırma kapsamında yapılan **anket sonuçları**, kentsel dönüşüm sürecinde yer alan firmaların süreci hem fırsatlar hem de açmazlar açısından çok boyutlu biçimde değerlendirdiklerini göstermektedir. Katılımcıların 1–5 Likert ölçeği üzerinden verdikleri yanıtların ortalamaları **Tablo 1’de** sunulmuştur. Örneklem küçük olduğu için dağılım analizi yapılmamıştır.

Tablo 1. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Orta ve Küçük Ölçekli Firmaların Değerlendirmeleri (n=5)

Değerlendirme Başlığı	Ortalama Skor (1–5)	Katılımcı Eğilimi	Açıklayıcı Yorum
Büyüme fırsatı	4.8	Yüksek	Kentsel dönüşüm, büyüme ve görünürlük açısından fırsat sunmaktadır.
Marka bilinirliği	4.6	Yüksek	Yerel ölçekte markalaşma, güven temelli ilişkilerle gelişmektedir.
Yeni müşteri ağı	4.4	Yüksek	Projeler, “organik referans ağı” oluşturma potansiyeli taşımaktadır.
Kamu desteği yeterli	1.8	Düşük	Tesviklerin büyük firmalara öncelik tanıdığı belirtilmiştir.
Hak sahipleriyle uzlaşma zorluğu	4.8	Çok yüksek	Uzlaşma süreci, en karmaşık aşamalardan biridir.
Bürokratik engeller	4.8	Çok yüksek	İmar ve onay süreçlerindeki gecikmeler, maliyetleri artırmaktadır.
Finansmana erişim güçlüğü	4.4	Yüksek	Teminat ve faiz koşulları firmaları kısıtlamaktadır.
Büyük firmalarla rekabet baskısı	5.0	Çok yüksek	Küçük firmalar yapısal dezavantaj yaşamaktadır.
Şeffaflık eksikliği	4.8	Çok yüksek	Plan değişiklikleri ve karar mekanizmaları belirsizdir.
Yerel yönetim desteği gerekliliği	5.0	Tam katılım	Belediyelerin süreçte kolaylaştırıcı rolü beklenmektedir.
Yerel halkla iletişim gerekliliği	5.0	Tam katılım	Güven temelli iletişim sürecin başarısında belirleyicidir.
Süreçte şeffaflık gerekliliği	5.0	Tam katılım	Süreçlerin açık ve öngörülebilir olması ortak taleptir.
Dijital araçlara açıklık	3.8	Orta	Dijital dönüşüme eğilim vardır, ancak uygulama sınırlıdır.

Kaynak: Çalışma kapsamında yürütülen saha çalışması verileri

Tablo incelendiğinde, firmaların en yüksek puanı “büyüme fırsatı (4.8)”, “marka bilinirliği (4.6)” ve “yeni müşteri ağı (4.4)” başlıklarına verdikleri görülmektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm projelerinin firmalar açısından yalnızca fiziksel üretim değil, aynı zamanda kurumsal tanınırlık, sosyal sermaye ve marka değeri açısından da önemli bir fırsat alanı sunduğunu göstermektedir.

Büyüme ve Marka Bilinirliği: Kentsel dönüşüm projeleri, orta ve küçük ölçekli firmalar için kurumsal gelişim ve görünürlük kazanma açısından önemli bir zemin sunmaktadır. İstanbul gibi metropollerde dönüşüm uygulamalarının yoğunlaşması, yerel firmaların bölgesel düzeyde tanınırlık kazanmasına ve markalaşma süreçlerini hızlandırmasına olanak tanımaktadır.

Aydınevler Mahallesi örneğinde yapılan anket sonuçları, firmaların büyük kısmının kentsel dönüşüm sürecini “yerel ölçekte markalaşma fırsatı” olarak değerlendirdiğini ortaya koymuştur. Özellikle hak

sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri ile proje sürecine dahil olan firmalar, mahalle sakinleriyle kurdukları güven ilişkisi sayesinde sonraki projelerde de rekabet üstünlüğü elde etmişlerdir. Bu durum, literatürde **“yerelleşerek markalaşma”** olarak adlandırılan ve küçük firmaların mahalle düzeyinde güven temelli ilişkiler kurarak rekabet avantajı elde ettiği stratejiyle örtüşmektedir (Özdemir, 2010).

Faaliyet Alanlarının Genişlemesi ve Sosyal Sermaye: Kentsel dönüşüm projeleri, orta ve küçük ölçekli firmalar için yeni faaliyet alanları yaratma ve müşteri tabanını genişletme açısından da önemli fırsatlar sunmaktadır. Aydınevler’de yapılan saha çalışmasında, birçok firma dönüşüm süreci sayesinde farklı mahallelerden yeni müşteri talepleri aldıklarını, hatta “organik bir müşteri zinciri” oluşturduklarını belirtmiştir. Kurulan ilişkiler yalnızca ticari değil, aynı zamanda **sosyal sermayenin genişlemesine** de katkıda bulunmakta; firmalarla mahalle sakinleri arasındaki güven ilişkilerini güçlendirmektedir.

Stratejik Uyum ve Sektörel Konumlanma: Kentsel dönüşüm süreçleri, firmaların yalnızca fiziksel üretim alanında değil, aynı zamanda kurumsal stratejilerini yeniden tanımlama ve sektörel konumlarını güncelleme açısından da önemli fırsatlar sunmaktadır. Özellikle belediyelerin öncelikleriyle uyumlu hareket eden firmaların süreçte rekabet avantajı elde ettiği gözlemlenmiştir.

Bir firmanın faaliyetlerini yasal düzenlemeler, yerel yönetim politikaları ve toplumsal beklentilerle uyumlu biçimde sürdürebilme yeteneği, literatürde **“stratejik uyum”** kavramı ile açıklanmaktadır. Stratejik uyum, yalnızca tekil örgütlerin stratejik hedeflerinin içsel tutarlılığı ile sınırlı olmayıp, aynı zamanda farklı kurum ve paydaşların ortak projeler aracılığıyla stratejilerini eş güdümlü biçimde gerçekleştirmesini de kapsamaktadır. Yapım yönetimi literatüründe **“organizasyonlar arası stratejik uyum”**, farklı aktörlerin çıkarlarının ve hedeflerinin ortak bir stratejik yön altında geçici olarak hizalanmasını sağlayan dinamik bir etkileşim ve müzakere süreci olarak tanımlanmaktadır (Haniff ve Galloway, 2022).

Benzer şekilde, çalışma kapsamında incelenen Aydınevler Mahallesi’nde dönüşüm projeleri yürüten yüklenici firma yöneticileri, Maltepe Belediyesi’nin dönüşüm öncelikleriyle paralel projeler geliştirdiklerini ve bu uyum sayesinde ruhsat ile onay süreçlerinde zaman avantajı elde ettiklerini belirtmişlerdir. Belediyelerle kurulan yapıcı ilişkiler, küçük ölçekli firmalar açısından hem kamusal iş birliklerini hem de sektörel görünürlüğü artıran stratejik bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

3.2. Kentsel Dönüşümün Firmalar Açısından Açmazları

Elde edilen bulgular, kentsel dönüşüm sürecinin yalnız fırsatlar değil, aynı zamanda yapısal ve yönetsel açmazlar içerdiğini göstermektedir. Orta ve küçük ölçekli firmalar; bürokratik süreçler, finansal sınırlılıklar, kamu desteklerinin yetersizliği, şeffaflık eksikliği ve hak sahipleriyle uzlaşma sorunları gibi çok katmanlı açmazlarla karşılaşmaktadır (Taşan-Kok, T., 2010).

Bürokratik Engeller ve Mevzuat Karmaşası: Firmaların en çok dile getirdiği sorun, karmaşık ve zaman alıcı bürokratik süreçlerdir. İmar planı onayları, ruhsat işlemleri ve denetim süreçlerinde yaşanan gecikmeler, maliyetleri artırmakta ve proje sürekliliğini riske atmaktadır. Aydınevler’de kentsel dönüşüm projeleri yürüten firmalar, sık değişen plan kararları ve belediyeler arası koordinasyonsuzluk nedeniyle süreçlerin öngörülemez hâle geldiğini vurgulamıştır. Bu durum mevcut literatürde küçük ölçekli firmaların profesyonel danışmanlık desteğine erişememesi nedeniyle süreci daha kırılgan deneyimlediğini vurgulayan çalışmalarla ortaklaşmaktadır.

Kamu Desteklerinin Sınırlılığı: Bir diğer temel açmaz, kamu desteklerinin ölçek eşitsizliği temelinde dağılımıdır. Kredi, vergi indirimi ve faiz sübvansiyonu gibi teşviklerin büyük firmalar lehine kurgulanması, küçük firmaların rekabet gücünü zayıflatmaktadır. Çalışma kapsamında görüşme yapılan firma yöneticilerinin çoğu, krediye erişim zorluğu ve destek mekanizmalarının bürokratik

koşulları nedeniyle projelerin başlama süresini geciktirdiğini vurgulamıştır. Bu bulgu, kamu desteklerinin ölçek gözetmeyen ve erişilebilir biçimde yeniden yapılandırılması gerektiğine işaret etmektedir.

Şeffaflık ve Öngörülebilirlik Eksikliği: Firmalar, plan değişiklikleri, imar hakları ve ruhsat süreçlerinde şeffaf olmayan karar mekanizmalarının belirsizlik yarattığını vurgulamıştır. Önceki araştırmalar da dönüşüm süreçlerinde şeffaflığın zayıf olmasının yalnızca firmalar için değil, hak sahipleri açısından da güven erozyonuna yol açtığını ortaya koymaktadır. Çalışmaya katkı sağlayan firma yöneticileri belediyeden geç gelen bilgi akışı ve anlık revizyonların, iş programlarını aksatmasının yanı sıra ciddi maddi kayıplara neden olduğunu belirtmiştir.

Finansmana Erişim Sorunları: Küçük ölçekli firmalar, teminat yetersizliği ve yüksek faiz oranları nedeniyle banka kredilerine erişimde ciddi zorluklar yaşamaktadır. Araştırmaya katılan bazı firma yöneticileri dönüşüm sürecinde hak sahipleriyle uzlaşma sağladıktan sonra dahi proje finansmanı bulamadıkları için inşaata başlayamadıkları durumlar yaşadıklarını belirtmişlerdir. Tüm bunlar, firmaları hem ekonomik hem de hukuki baskı altına sokmaktadır.

İletişim ve Uzlaşma Süreçleri: Kentsel dönüşümün en karmaşık boyutlarından biri hak sahipleriyle yürütülen uzlaşma süreçleridir. Çok hisseli tapular, miras yoluyla bölünmüş mülkiyet yapıları ve farklı değer beklentileri süreci uzatmaktadır. Araştırmaya katkı sağlayan yöneticiler, %100 uzlaşma hedefinin çoğu zaman gerçekçi olmadığını, özellikle “aşırı değer beklentilerinin” projelerin başlamasındaki en önemli engellerden biri olduğunu belirtmişlerdir. Bu durum, kamusal arabuluculuk mekanizmalarına olan ihtiyacı açıkça göstermektedir. Buna ek olarak, katılımcılar halkla iletişimde resmî olmayan sözlü yöntemlerin baskın olduğunu, planlama sürecine katılımın ise neredeyse hiç gerçekleşmediğini ifade etmiştir. Bu bulgu, literatürde daha önce de belirtilen küçük firmaların kurumsal iletişim kapasitesi geliştirmesi gerekliliğini bir kez daha göstermiştir.

Bu çalışma, Aydınevler Mahallesi’nde parsel bazlı yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının, küçük ve orta ölçekli firmalar açısından hem ekonomik fırsatlar hem de yapısal sınırlılıklar içerdiğini ortaya koymaktadır. Dönüşüm süreci, yerel üretim kapasitesi güçlü firmalar için yeni bir ekonomik alan yaratırken, planlama ölçeğinde bütünlük ve altyapı koordinasyonu açısından parçalı bir yapı üretmektedir. Benzer biçimde, Geylani (2025) Beykoz örneğinde, parsel bazlı modelin mikro düzeyde stratejik planlama ile desteklenmediğinde mekânsal bütünlüğü zayıflatıldığını vurgulamaktadır. Buna ek olarak, Kadıköy Bölgesi’nde gerçekleştirilen parsel bazlı dönüşüm sürecinin afet riskinden ziyade sermaye birikimi ve yüksek rant beklentileriyle yönlendirildiği önceki çalışmalarda vurgulanmıştır (Akin, 2022). Bu durum, Aydınevler’de gözlemlenen mekânsal parçalanma ve planlama bütünlüğü sorunlarıyla benzerlik göstermektedir.

Dönüşüm politikalarının yönetim boyutunda da benzer bir yapısal dengesizlik söz konusudur. 6306 sayılı Kanun’un uygulama biçiminin yerel yönetimleri etkisizleştirerek merkezîyetçi bir dönüşüm anlayışını güçlendirdiği eleştirisi literatürde yer almaktadır (Demirdağ vd., 2023). Bu yaklaşım, kamu yararı söylemi altında ekonomik rantı öne çıkarırken, yerel aktörlerin sürece katılımını sınırlamaktadır. Aydınevler örneğinde de bu durumun, küçük firmaların dönüşümdeki rolünü uygulayıcı düzeyde sınırlandırdığı görülmektedir.

Türkiye’deki dönüşüm uygulamaları, fiziksel yenilemenin ötesinde, toplumsal, kültürel ve mekânsal bütünlüğün korunması açısından da değerlendirilmelidir. Kozyatağı örneğinde olduğu gibi, dönüşümün sosyomekânsal etkileri Aydınevler’de de belirginleşmekte ve politikaların yalnızca fiziksel yenilemeye indirgenemeyeceğini göstermektedir (Aksümer ve Seçer Sipahi, 2025). Nitekim Siddeek (2025), kültürel sürekliliğin gözetilmediği projelerde yerel aidiyetin zayıfladığını; Özsoy ve Görgülü (2022) ise Kayseri-Sahabiye örneğinde dönüşüm sürecinin sosyal bağları zedeleyerek mahalle kimliğini aşındırdığını belirtmektedir. Bu bulgular bir arada değerlendirildiğinde, Aydınevler gibi

mahalle ölçekli dönüşüm alanlarında katılım, aidiyet, sosyal bütünlük ve kültürel sürekliliğin korunmasının sürecin başırası açısından kritik olduğu anlaşılmaktadır.

Yarı yapılandırılmış görüşmeler, profesyonellerin sürece ilişkin çözüm önerilerini derinlemesine tartışmak açısından faydalı olmuştur. Katılımcılar, yerel düzeyde fiyat istikrarı ve etik rekabetin sağlanması için firmalar arası koordinasyonun güçlendirilmesi gerektiğini vurgulamış; güçlü koordinasyonun hem piyasa istikrarını hem de hak sahipleriyle güvene dayalı ilişkiyi geliştireceğini ifade etmişlerdir. Ayrıca, teklif değerlendirme süreçlerinde firmanın güvenilirliği, geçmiş deneyimi ve toplumsal itibarı gibi nitel kriterlerin dikkate alınmasının dönüşümün toplumsal kabulünü güçlendireceği belirtilmiştir. Firma yöneticileri, özellikle belediyelerin planlama ve ruhsat süreçlerinde daha öngörülebilir ve şeffaf bir yönetim yapısının oluşturulmasının sürecin etkinliğini artıracak olduğunu vurgulamışlardır.

Aydınevler örneği, küçük ve orta ölçekli inşaat firmalarının yerel düzeyde kentsel dönüşümün görünmeyen taşıyıcı aktörleri olduğunu göstermektedir. Bu nedenle, dönüşümün yalnızca fiziksel yenileme süreci olarak değil, aynı zamanda yerel aktörlerin katılımı ve yönetim iş birliğiyle şekillenen bir süreç olarak ele alınması gerekmektedir.

4.Sonuçlar ve Öneriler

Elde edilen bulgular, küçük ve orta ölçekli inşaat firmalarının kentsel dönüşüm sürecinde yalnızca uygulayıcı ya da üretici aktörler olmadığını; aynı zamanda yerel bilgi, güven ilişkileri, hak sahipleriyle iletişim ve mahalle ölçeğinde örgütlenen sosyal ağlar üzerinden sürecin yönetsimsel boyutuna katkı sunduğunu göstermektedir. Aydınevler örneğinde bu firmalar, yerel bilgi birikimleri, esnek örgütlenme yapıları ve hak sahipleriyle doğrudan ilişki kurabilme kapasiteleri sayesinde büyüme, marka bilinirliği, müşteri ağı oluşturma ve sektörel konumlanma açısından önemli fırsatlar elde etmektedir. Bununla birlikte, finansmana erişim güçlükleri, bürokratik süreçlerin karmaşıklığı, şeffaflık eksikliği, hak sahipleriyle uzlaşma sorunları ve karar alma süreçlerine sınırlı katılım gibi yapısal ve yönetsel açmazlar, bu potansiyelin tam olarak değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

Gün, Pak ve Demir'in (2021) önerdiği dijital ve katılımcı yönetim modeli perspektifinden bakıldığında, kentsel dönüşümün başırası yalnızca fiziksel yenilenmeye değil; bilgi paylaşımı, şeffaflık, kurumsal koordinasyon ve çok aktörlü karar süreçlerinin güçlendirilmesine bağlıdır. Aydınevler örneği, bu tür katılımcı yapıların yerel ölçekte uygulanabilir olduğunu; özellikle küçük ve orta ölçekli firmaların belediyeler, hak sahipleri ve mahalle sakinleri arasında aracı ve kolaylaştırıcı bir rol üstlenebileceğini göstermektedir. Bu nedenle, bu firmaların dönüşüm sürecindeki rolü yalnızca ekonomik kapasiteyle değil, yerel güven ilişkileri ve yönetim süreçlerine katkılarıyla birlikte değerlendirilmelidir.

Politika ve Uygulama Önerileri

Kapsayıcı ve ölçek duyarlı destek mekanizmaları geliştirilmelidir. Küçük ve orta ölçekli firmaların finansmana erişimini kolaylaştıracak, ölçek gözetmeyen şeffaf teşvik sistemleri oluşturulmalıdır. Kamu kredileri, teminat ve vergi kolaylıkları bu firmaların yapısına uygun biçimde yeniden düzenlenmelidir.

Yönetim süreçleri sadeleştirilmeli ve bürokratik açmazlar azaltılmalıdır. Planlama, ruhsat ve onay süreçleri arasında kurumsal koordinasyon güçlendirilmeli, süreç takibi dijital sistemler üzerinden yapılmalıdır

Şeffaflık ve öngörülebilirlik ilkeleri kurumsallaştırılmalıdır. İmar ve proje onay süreçlerinin dijital erişime açılması, veri paylaşımı ve denetlenebilirlik mekanizmalarının güçlendirilmesi, güveni artıracaktır.

Hak sahipleriyle iletişim stratejileri güçlendirilmelidir. Kamusal arabuluculuk birimleri ve dijital danışma platformları aracılığıyla uzlaşma süreçleri kolaylaştırılmalı; halkla iletişim şeffaf biçimde yürütülmelidir.

Dönüşüm süreçleri standartlaştırılmalıdır. Planlama, ruhsatlandırma ve denetim aşamaları için net prosedürler oluşturulmalı, bu standartlaşma hem yatırımcı güvenini hem de idari istikrarı güçlendirecektir.

Kurumsal kapasite ve mesleki dayanışma artırılmalıdır. Orta ve küçük ölçekli firmaların mesleki birlikler, yerel konsorsiyumlar ve dijital bilgi paylaşım ağları aracılığıyla iş birliği kurmaları teşvik edilmelidir.

Bu çalışma, Aydınevler örneği üzerinden küçük ve orta ölçekli firmaların kentsel dönüşümdeki kritik rolünü görünür kılmakta ve yerel aktör temelli bir yönetim modelinin gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, Aydınevler Mahallesi'nde dönüşüm sürecine katkı sağlayan firma sayısının sınırlı olması, çalışmanın temel kısıtlarından biridir. Gelecekte yapılacak karşılaştırmalı araştırmaların, farklı mahalle, ilçe ve kentlerdeki uygulamaları incelemesi, ulusal ölçekte daha kapsayıcı, adil ve sürdürülebilir dönüşüm politikalarının geliştirilmesine katkı sağlayacaktır.

Etik Standartlara Uyum

1. Çıkar Çatışması

Yazarlar, kendileri ve/veya üçüncü kişi ve kurumlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmadığını beyan eder. Yazar katkısı beyan formları, ıslak imzalı olarak makale süreç dosyasına eklenmiştir.

Etik Kurul İzni

Bu çalışma için etik kurul izni, Maltepe Üniversitesi Sosyal ve Beşerî Bilimler Etik Kurulu'nun 08.01.2026 tarihli ve 2026-01-01 sayılı etik kurul onayıyla gerçekleştirilmiştir. Araştırma, katılımcıların gönüllülük esasına dayalı olarak yürütülmüş; görüşmelerden elde edilen bilgiler yalnızca bilimsel amaçla kullanılmış ve katılımcıların kimlikleri gizli tutulmuştur.

2. Üretken Yapay Zekâ (ÜYZ) Kullanım Beyanı

Çalışmamızın hiçbir bölümünde yapay zekâ kullanılmamıştır.

3. Finansal Destek

Finansal destek bulunmamaktadır.

4. Teşekkür

Araştırmaya katılarak görüş ve deneyimlerini paylaşan firma yöneticilerine katkılarından dolayı teşekkür ederiz.

KAYNAKÇA:

Akın, O. (2022). *Discussion on the dynamics of urban transformation: The case study of Kadıköy, Istanbul*. ACE: Architecture, City and Environment, 16(48), Article 10291. <https://doi.org/10.5821/ace.16.48.10291>

- Aksümer, G., & Seçer Sipahi, S. (2025). Alone against the market: Building by building transformation of a middle-class neighbourhood in Istanbul. *Urban Research & Practice*. Advance online publication
- Bryman, A. 2016. *Social Research Methods*. Oxford: Oxford university press.
- Burch, S., DiBella, J., Wiek, A., Schaltegger, S., Stubbs, W., Farrelly, M., Ness, B., & McCormick, K. (2022). Building urban resilience through sustainability-oriented small- and medium-sized enterprises. *Urban Transformations*, 4, 12.
- Chen, S., Eysers, D. R., Gosling, J., & Huang, Y. (2025). Supply chain risks for SMEs in construction projects: A structured literature review and research agenda. *The International Journal of Logistics Management*, 36(3), 747–774.
- Creswell, J. W., & Plano Clark, V. L. (2018). *Designing and conducting mixed methods research* (3rd ed.). Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Çınar, M. Ç., ve Özkan, E. (2023). Bağdat Caddesi-Erenköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Aktörlerin Rolü ve Karşılaşılan Sorunlar. *Kent Akademisi*, 16(3), 2070-2090.
- Demirdağ, İ., Erçetin, C., & Durmaz, B. (2023). The Journey of the Law on Transformation of Areas at Disaster Risk'in Türkiye: A Critical Assessment. *İdealkent*, 15(40), 406-425.
- Ercan, M. A. (2010). How to shape up conservation-led regeneration initiatives regarding community needs?. *METU JFA*.
- Geylani, Ö. (2025). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Yapılaşma Dinamikleri ve Arazi Kullanımı Üzerine Bir Analiz: Beykoz İlçesi Örneği. *Kent Akademisi*, 18(6), 3643-3667.
- Gün, A., Pak, B., & Demir, Y. (2021). Responding to the urban transformation challenges in Turkey: a participatory design model for Istanbul. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 13(1), 32–55. <https://doi.org/10.1080/19463138.2020.1740707>
- Haniff, A. P., & Galloway, L. (2022). Modeling strategic alignment in project networks. *International Journal of Project Management*, 40(6), 517–530. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2022.05.001>
- Kamal, E. M., & Flanagan, R. (2014). Key characteristics of rural construction SMEs. *Journal of Construction in Developing Countries*, 19(2), 1–13.
- Opong, G. D., Chan, A. P. C., & Dansoh, A. (2017). A review of stakeholder management performance attributes in construction projects. *International Journal of Project Management*, 35(6), 1037–1051.
- Özdemir, D. (Ed.) (2010), “Kültür ve Turizm Eksenli Dönüşümde Süreç Yönetimi ve Katılım: Temple Bar, Dublin”, *KENTSEL DÖNÜŞÜMDE Politika, Mevzuat, Uygulama içinde*, Der. Dilek Özdemir, Nobel, İstanbul: 174-191
- Roberts, P. and Sykes, H. (2000) *Urban Regeneration*. SAGE Publication, London.
- Sennett, R. (2018). *Building and dwelling: Ethics for the city*. Farrar, Straus and Giroux.
- Shin, H. B. (2009). Property-based redevelopment and gentrification: The case of Seoul, South Korea. *Geoforum*, 40 (5) , 906 – 917 . <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2009.06.007>.

- Siddeek, M. S. (2025). Kentsel Dönüşüm ve Kültürdeki Etkileri: Türkiye’den Örnek Olaylar. *Urban 21 Journal*, 3(2), 71-97.
- Şahin, Ç. (2015). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme. *İstanbul Journal of Sociological Studies*(51), 51-81. <https://doi.org/10.18368/IU/sk.09445>
- Tashakkori, A., & Teddlie, C. (2010). *SAGE handbook of mixed methods in social & behavioral research*. SAGE Publications, Inc., <https://doi.org/10.4135/9781506335193>
- Tarakçı, S., & Özkan, H. A. (2015). Evaluation of law no. 6306 from perspective of public spaces-Gezi Park case. *ICONARP International Journal of Architecture and Planning*.
- Taşan-Kok, T. (2010). Entrepreneurial governance: challenges of large-scale property-led urban regeneration projects. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie -Journal of Economy and Human Geopgraphy*-101(2), 126-149.
- Tuğcu, P., & Vural Arslan, T. (2018). Kentsel Dönüşüm Konulu Tez Çalışmalarında (1999-2017) Öne Çıkan Konular, Sorunlar ve Öneriler. *Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi*. 87-127.
- Ünver, M., Suri, L. (2020). Kentsel Dönüşümün Fikirtepe’ye Yansıması. *Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, Cilt 02, No 02, s. 11-23
- Yolcu, F. (2021). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi. *Planlama*, 31(3).

EXTENDED SUMMARY

Research Problem:

Urban transformation in Turkey has increasingly been implemented through parcel-based urban renewal and reconstruction practices, particularly in metropolitan areas characterized by an ageing and seismically vulnerable building stock. Although the literature commonly discusses large-scale projects, public policy, and physical renewal, the role of small and medium-sized construction firms remains comparatively underexamined. These firms undertake neighborhood-scale projects by leveraging their organizational flexibility, local knowledge, and direct relationships with property owners, yet they face limited financial capacity, regulatory complexity, and competitive disadvantage.

This study addresses this gap by examining Aydınevler Neighborhood in Maltepe, İstanbul, where parcel-based urban transformation has largely been undertaken by small and medium-sized firms. It examines the opportunities and challenges these firms encounter and their contributions to the local transformation process.

Research Questions:

As an exploratory case study, this research does not test a predetermined hypothesis. Instead, it is guided by the following research questions:

- 1.What opportunities does parcel-based urban transformation create for small and medium-sized construction firms in Aydınevler, and what challenges do these firms face?

2.How do these opportunities and challenges shape the role of small and medium-sized construction firms in the urban transformation process in Aydınevler?

Literature Review:

Urban transformation has evolved from post-war reconstruction and post-industrial regeneration into a multidimensional field concerned with social welfare, economic restructuring, environmental quality, and governance. Roberts and Sykes (2000) conceptualize urban regeneration as a comprehensive process integrating physical, economic, social, and environmental dimensions. In Turkey, urban transformation began to attract attention during the rapid urbanization of the 1980s and became a major policy issue following the 1999 Marmara Earthquake. Tuğcu and Vural Arslan (2018) indicate that urban transformation research in Turkey has largely focused on physical renewal and legal frameworks, while its social, economic, and governance dimensions have received comparatively limited attention.

In İstanbul, many urban transformation projects have been implemented through parcel-based urban renewal and reconstruction rather than comprehensive urban regeneration. Studies focusing on Kadıköy (Akin, 2022) and Kozyatağı (Aksümer & Seçer Sipahi, 2025) have examined the dynamics and social implications of parcel-based transformation. Although this model creates challenges for planning integrity, it also provides market opportunities for small and medium-sized construction firms. The Aydınevler case addresses this gap by examining these firms as local actors contributing to the economic and spatial dynamics of urban transformation.

Methodology:

The research employed a mixed-methods case study design. Because the number of eligible firms operating in Aydınevler was limited, purposive sampling was used, and five firm managers participated. Each firm employed between five and sixty people and had undertaken similar projects in Aydınevler, İstanbul. Quantitative data were collected through a 26-item questionnaire using a five-point Likert scale. The items addressed motivations for participating in urban transformation projects, perceived opportunities and challenges, and expectations regarding administrative processes and stakeholder relations. Given the small sample, the scores were used to describe general tendencies rather than to support statistical generalization. Semi-structured interviews lasting approximately 20–30 minutes were conducted to contextualize the questionnaire responses. Survey data were analyzed using descriptive statistics, while interview data were examined through content analysis. Recurring themes were then compared with the quantitative findings. Compared with a single-method design, this approach enabled survey trends to be interpreted alongside participants' experiences. The study received ethics committee approval, and participant confidentiality was maintained.

Findings:

The findings were analyzed under two main dimensions: opportunities and challenges. Participants regarded urban transformation as an important opportunity for growth (mean score: 4.8), brand recognition (4.6), and the development of new customer networks (4.4). Direct communication with property owners enabled firms to build trust-based relationships and secure new projects through local referrals. Thus, participation in urban transformation projects contributed not only to construction activity but also to the firms' branding and corporate visibility.

However, the firms also reported significant challenges. Negotiations with property owners and bureaucratic procedures each received a mean score of 4.8, while difficulties in accessing finance

scored 4.4. Competition with large firms received the highest score (5.0), indicating a strong perception of competitive disadvantage. The adequacy of public support received a relatively low score (1.8). Participants also emphasized limited transparency in planning and approval processes (4.8), as well as uncertainty resulting from changing regulations and prolonged permit procedures. Openness to digital tools was moderate (3.8), indicating an interest in digitalization despite its limited adoption.

Discussion:

The findings show that small and medium-sized construction firms are significant local actors in parcel-based urban transformation in Aydınevler. Their flexible organizational structures, local knowledge, and direct relationships with property owners enable them to undertake neighborhood-scale projects and contribute to the economic and spatial dynamics of the transformation process. However, the activities of these firms are restricted by financial difficulties, regulatory complexity, prolonged permit procedures, and competition with large firms. The Aydınevler case therefore demonstrates that parcel-based urban transformation creates both opportunities and challenges for small and medium-sized firms.

Results and Conclusions:

Small and medium-sized construction firms play an important role in Aydınevler's parcel-based urban transformation. Their local knowledge and neighborhood-level relationships create opportunities for growth, branding, corporate visibility, and new customer networks. However, they face challenges related to finance, bureaucratic complexity, property-owner negotiations, limited transparency, and competition with large firms.

The findings indicate that more transparent and predictable planning, permit, and approval procedures are needed. Financial support mechanisms should also be made more accessible to small and medium-sized firms. In addition, stronger collaboration among central authorities, municipalities, property owners, and construction firms could contribute to a more sustainable, equitable, and participatory transformation process.

The small number of firms involved in Aydınevler limits statistical generalization. Future studies should compare different locations and incorporate the perspectives of municipalities, property owners, residents, and financial institutions. Overall, the study highlights the opportunities and challenges experienced by small and medium-sized firms as local actors in parcel-based urban transformation.