



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KIRCAALİ MAHALLESİ,
7283 ADA MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2019/618

PİN: NİP-

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce
hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/08/2021 tarih ve 1289 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi'nde yer almaktadır. 6360 sayılı yasa sonrasında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden 17 ilçeye genişlemiştir. Osmangazi İlçesi Bursa kentinin ticari ve tarihi merkezi konumundadır. Planlama alanı da yine Bursa metropolünün ticari merkezi içerisinde kalmaktadır.



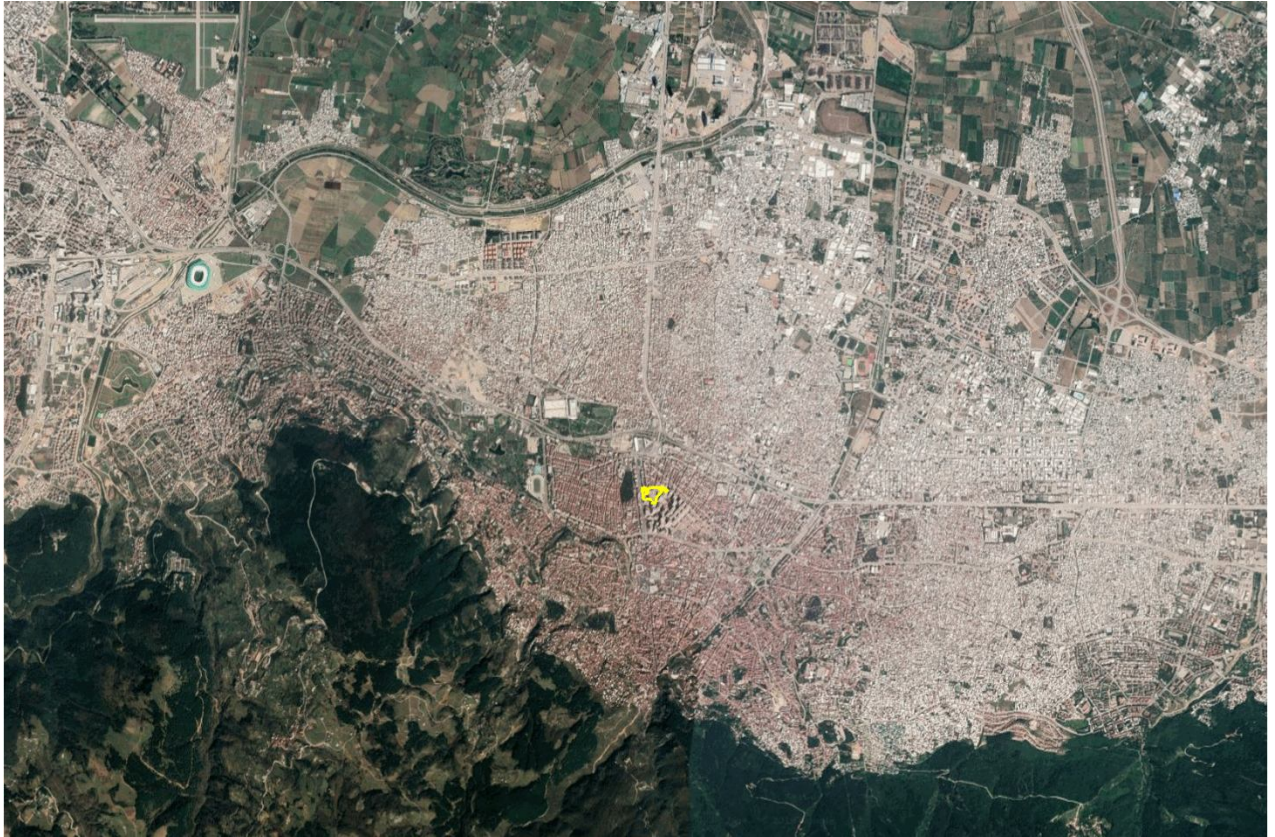
Resim 1: Bursa İdari Sınırları

Yapılması düşünülen plan değişikliği ile Bursa kentinin ticari aktiviteleri ve nüfus hareketliliğinin olduğu kentin odak noktalarında bulunan bu alanda yaşayan ve bu alanı kullanan nüfusun yararlanabileceği modern standartlarda kamusal açık bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır. Önerilen plan değişikliği ile; yapım süreci devam etmekte olan Osmangazi İlçesi Santralgaraj Mahallesi Osmangazi Meydanı Projesi, mevcut Şehreküstü Meydanı ve planlama süreci devam eden Hanlar Bölgesine ait Meydan Alanı Projesinin, Kırcaali Mahallesi'nde yapılması düşünülen plan değişikliği ile bir bütün oluşturmasının yanı sıra bu bölgede yaya aksının sürekliliği de sağlanacaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmakta olup, en büyük ilçesi planlama alanının da yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları; 6360 sayılı kanun sonrasında il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden oluşan Büyükşehir Belediyesi sınırları da 17 ilçeye genişlemiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Osmangazi İlçesinde Bursa kentinin ticari merkezinde yer alan mahallerinden biri olan Kırcaali Mahallesi içerisinde kalmaktadır.

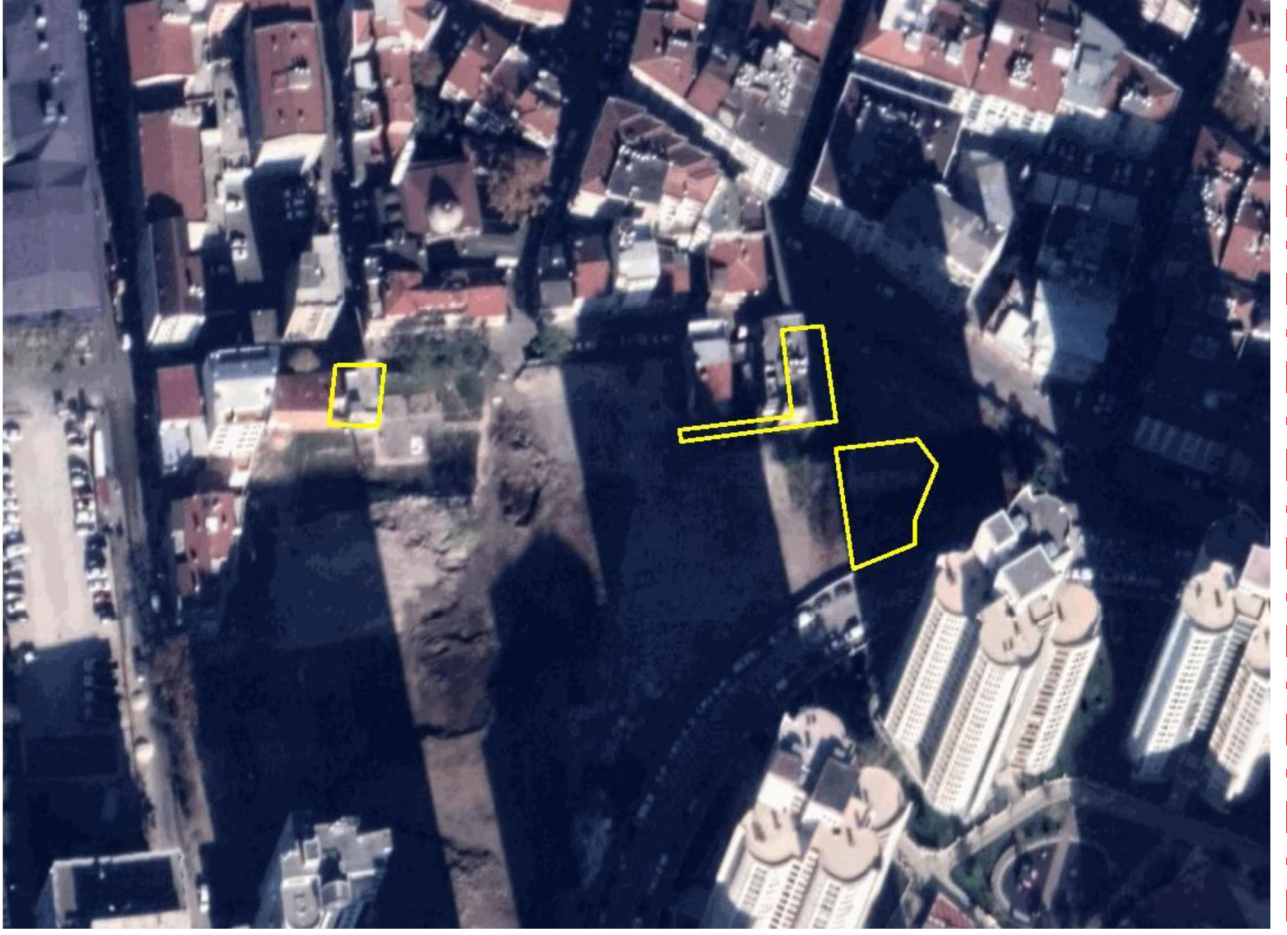


Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu yaklaşık 1041,16 m² büyüklüğündeki alan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi içerisinde 7283 ada 5 - 7- 26 - 29 parsellerin bir kısmını içine almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan Fevzi Çakmak Caddesine cepheli ve Şehreküstü Meydanına ve Kent meydanına yaklaşık 350 m uzaklıkta, Atatürk Stadyumu, Merinos AKKM ve Heykel arasında kalan alan kentin yoğun yaya sirkülasyonunun yer aldığı kent merkezinde yer almaktadır. Bursa Kent Merkezini devamı ve potansiyel gelişme alanı konumundaki alan, kuzeyde ve doğuda Celal Bayar Bulvarı, güneyinde Haşim İşcan Caddesi ver Batısında Fevzi Çakmak Caddesi ile çevrelenmiş bir bölgede bulunmaktadır.



Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi'nde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2018 yılı nüfusu 2.994.521 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 862.516 kişidir. Bu nüfusun %50.14'ü (432.431 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.86'sı (430.085 kişi) ise kadın nüfustur. Planlama alanının içinde kaldığı, kentin ticari merkezi konumundaki Kırcaali Mahallesi'nin 2018 yılı nüfusu ise; 1589 kişidir.

Yıllar	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Toplam Nüfus
2014	408.505	404.757	813.262
2015	415.625	411.117	826.742
2016	423.478	418.278	841.756
2017	430.234	426.536	856.770
2018	432.431	430.085	862.516

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

Bursa kenti; Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesinin de yer aldığı 13 sanayi, 19 küçük sanayi bölgesine, 1 serbest bölge ve 1 teknoloji geliştirme merkezine sahiptir. Türkiye'nin ikinci büyük ihracatçı birliklerine sahip olan Bursa'da üretim tekstil, otomotiv, otomotiv yan sanayi, hazır giyim, konfeksiyon, makine ve metal sanayi, kuru-yaş ve dondurulmuş gıda, tarım ve hizmetler sektöründe yoğunlaşmıştır. Türkiye'nin en önemli otomotiv fabrikaları Bursa'da yer almaktadır. 2010 yılı ve 2017 yılı ihracat rakamları karşılaştırıldığında Bursa kentinin ihracattaki payının %26 arttığı görülmektedir. 2010 yılında 11,2 milyar \$ ve 2017'de 14,1 milyar \$'lık ihracat ile Türkiye'de İstanbul'un ardından ikinci sıradadır. Bursa kentinde 2017 yılı kişi başı GSYH 11.980\$ ile ilk 10 il arasında yer alarak Türkiye ortalamasının üstündedir (Kaynak:bebka.gov.tr).

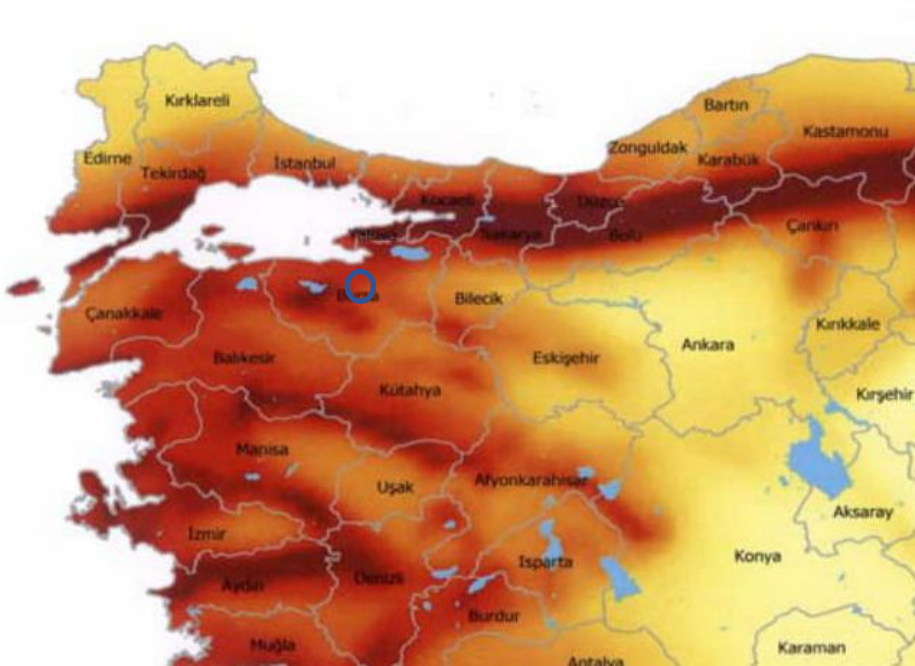
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı kent merkezinde yer aldığından, teknik altyapıya ilişkin hizmetlerden yeterince faydalanmaktadır. Ancak yapılaşmanın yoğun olduğu bu bölgede yeterli bir açık/yeşil alan ve sosyal donatı olgusundan bahsetmek yanlış olacaktır. Bu bağlamda yapılması planlanan Meydan Alanı ile bu ihtiyaca da cevap verilebileceği düşünülmektedir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

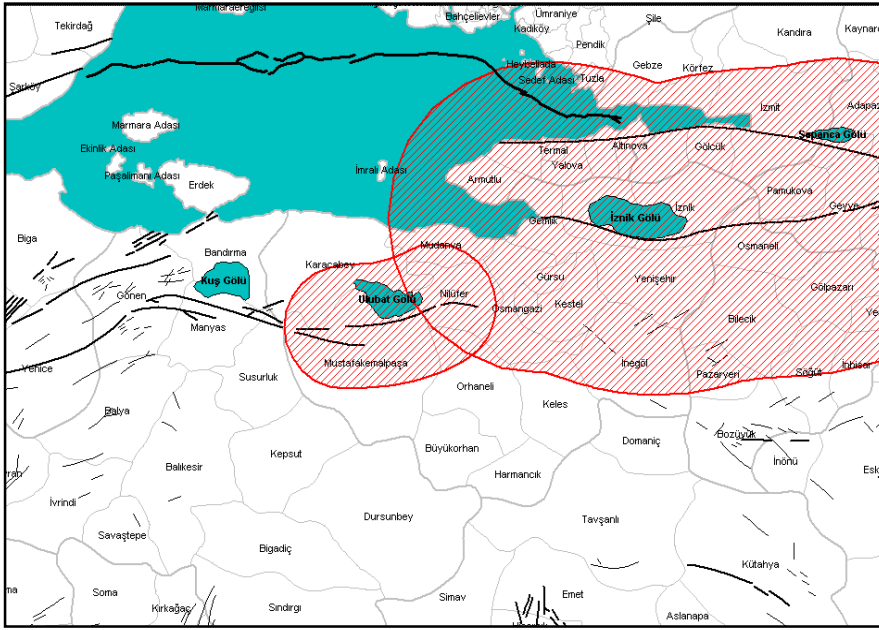
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 1). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.



Resim 4: Planlama Alanı Depremsellik Durumu (AFAD)

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

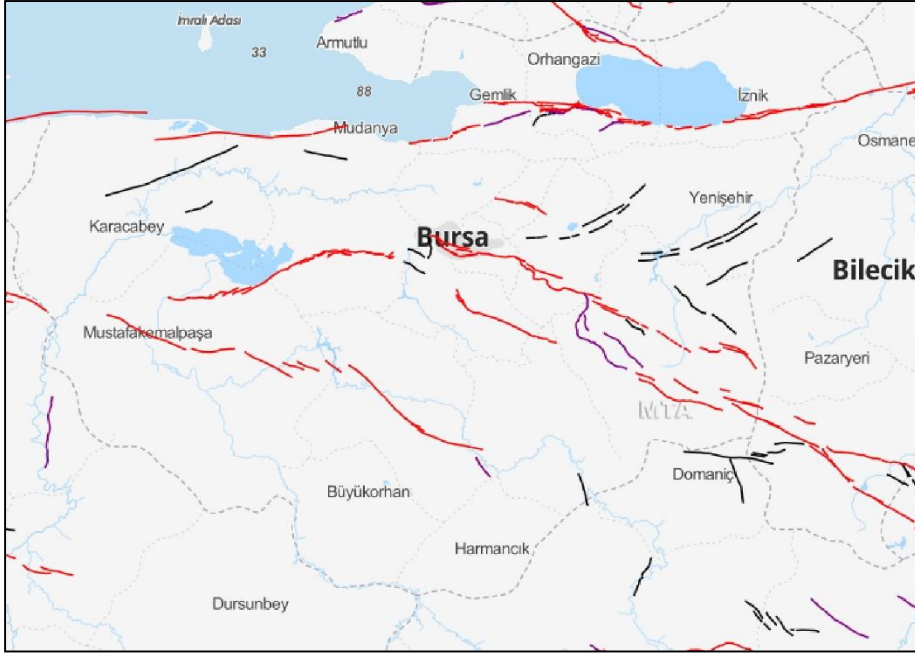
Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama Raporu)



Resim 5 : Kuzey Anadolu Fay Zonu

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnégöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

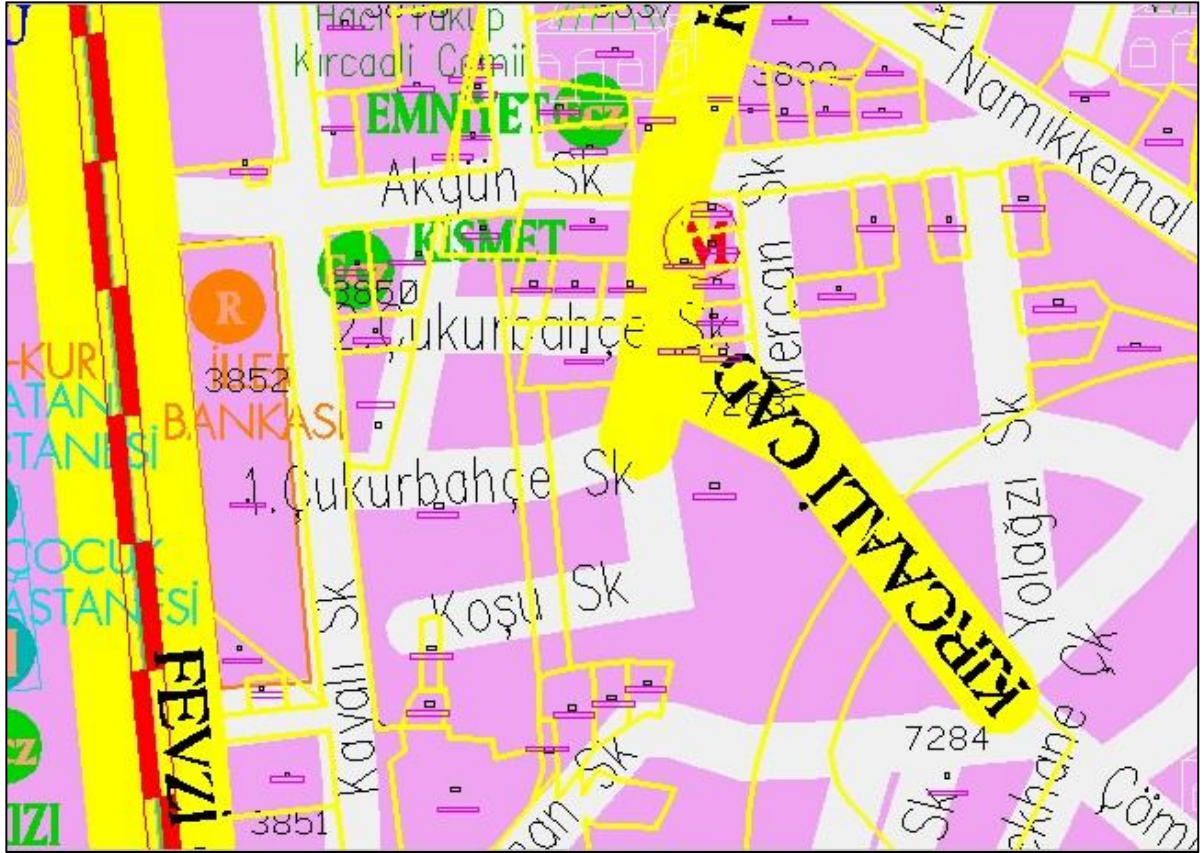
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri fayları MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.



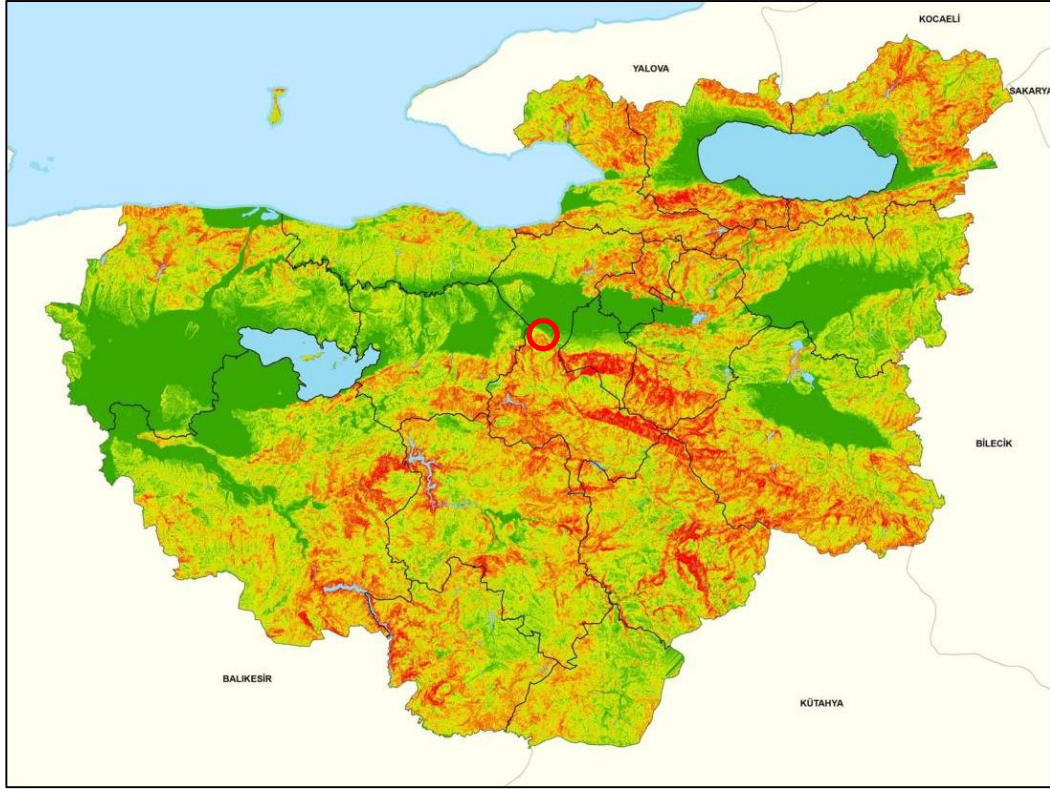
Resim 6: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı Bursa İli Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçelerine ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı, Yamaç Molozu/Birikinti Konisi içerisinde kalmaktadır.



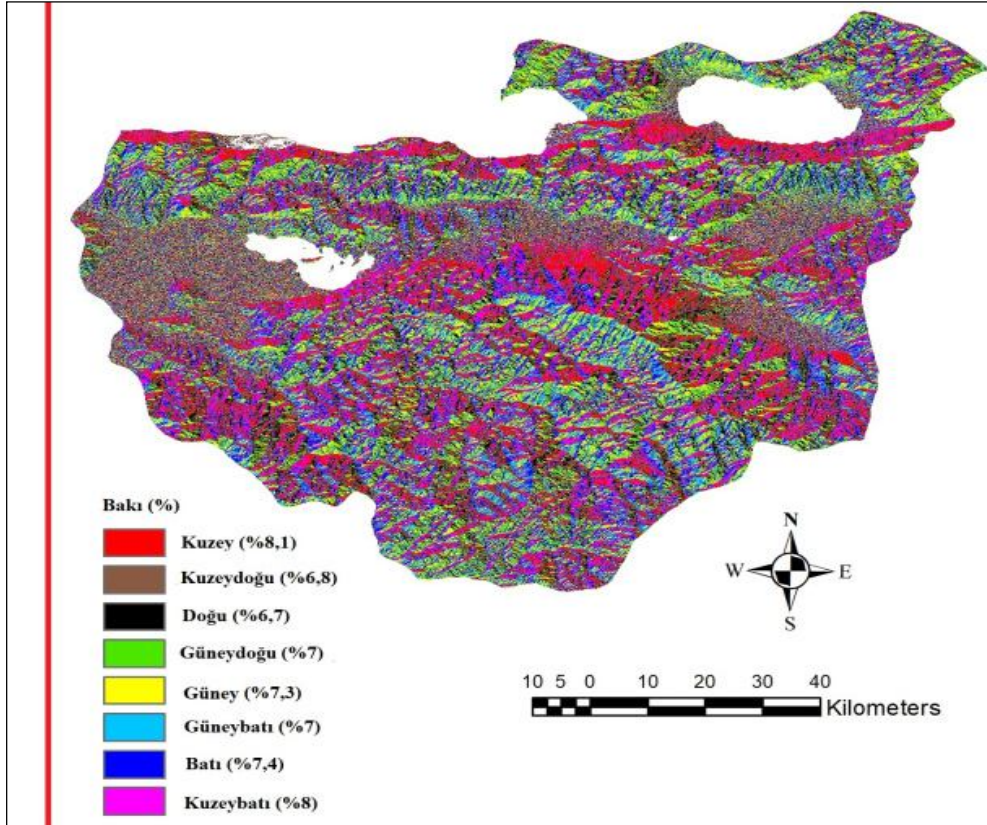
Resim 7: Planlama Alanı Jeolojik Etüd Haritası



Harita 2: Bursa İli Eğim Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı kuzey-kuzeybatı yönelimindedir. Alanda Kuzey-kuzeybatı yönünden esen Karayel hakim rüzgardır.

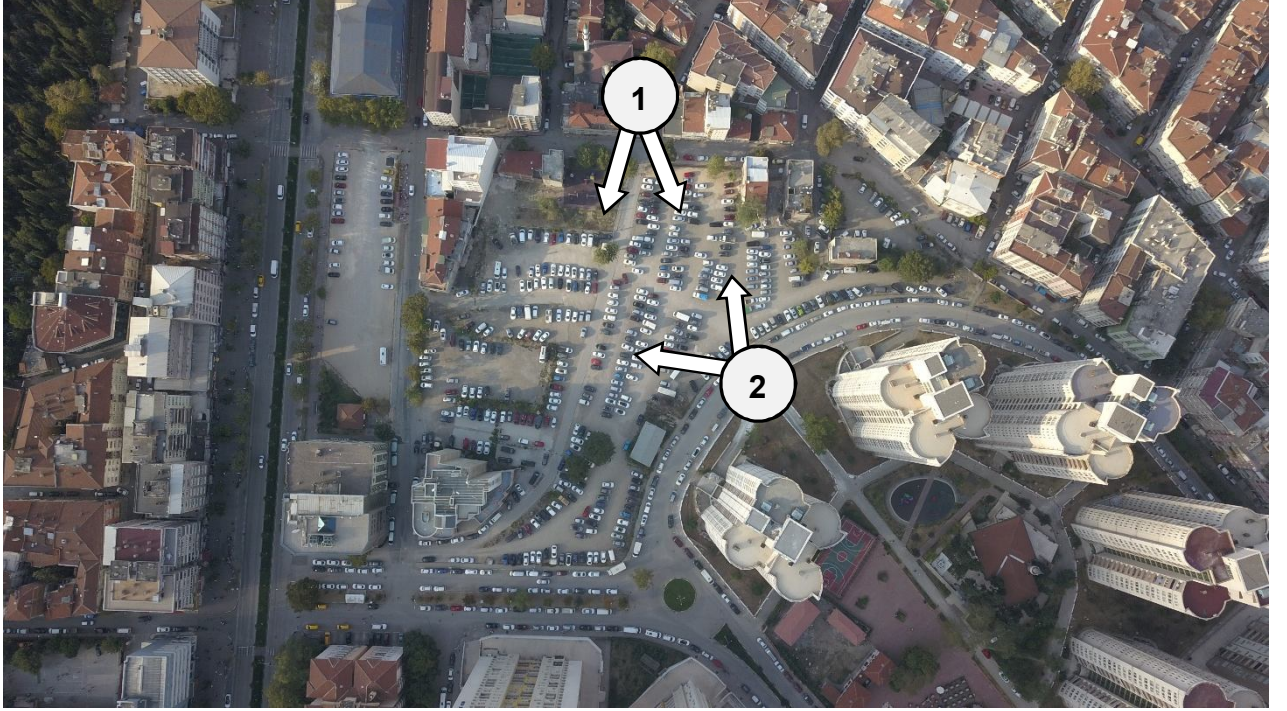


Harita 3: Bursa Yönelim Haritası (<https://bursaarazivarligi.wordpress.com/>)

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Bursa kentinin merkezi konumundadır. Bu nedenle alan ve yakın çevresi genel olarak ticari fonksiyonların ve konut alanlarının bir arada yer aldığı bir bölgedir.

Plan değişikliğine konu alan, Doğanbey TOKİ konutlarının yapımı sırasında Toplu Konut İdaresince kamulaştırılmış, ancak herhangi bir uygulama yapılmayarak atıl kalmıştır. Söz konusu alan otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Aynı zamanda planlama alanı içinde, İller bankasının yıkımı gerçekleştirilen lojmanları ve hizmet binasının bulunduğu alan bulunmaktadır. Günümüzde bu alan yıkımı gerçekleştirildiğinden boş alan durumundadır. Plan değişikliğine konu alan sınırları içerisinde yalnızca bir adet trafo binası ve iki adet konut binası bulunmaktadır.



Resim Anahtarı



Resim 1-1



Resim 1-2



Resim 1-3



Resim 2-1



Resim 2-2

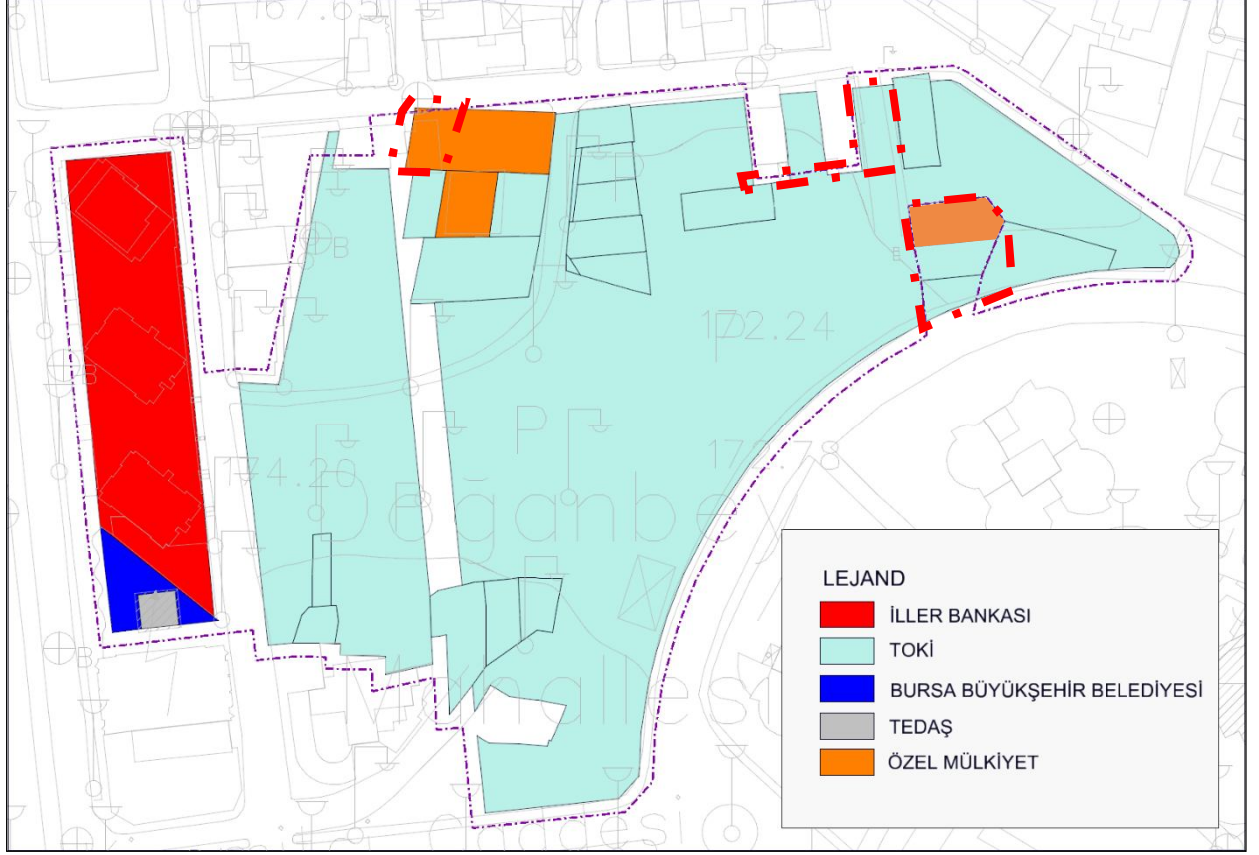
Planlama alanı, bölgesini kentle bütünleştiren, tarihi merkez ile alanın ilişkisini kuran ana ulaşım bağlantılarının merkezinde ve yaya yolu niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi ile yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bir aks üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlayacak ve yoğun yaya sirkülasyonunun mola noktası olarak çözüm sunacak bir alandır. Fevzi Çakmak Caddesinden cephe alması düşünülen Meydan Alanına ilişkin plan değişikliği alanı, Altıparmak ve Haşimişcan Caddeleri ile kentin merkezi noktalarına ulaşımın sağlanabileceği bir noktadadır. Fevzi Çakmak Caddesi ile planlama alanı, Şehreküstü Meydanı ve Tarihi Merkez, güçlü bir yaya aksı ile birbirine bağlanmaktadır (Harita 4).



Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım ve Odak Alanlar Haritası

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında, şahıs mülkiyetinde 2 adet parsel bulunmaktadır. Alandaki diğer parseller ise, Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.



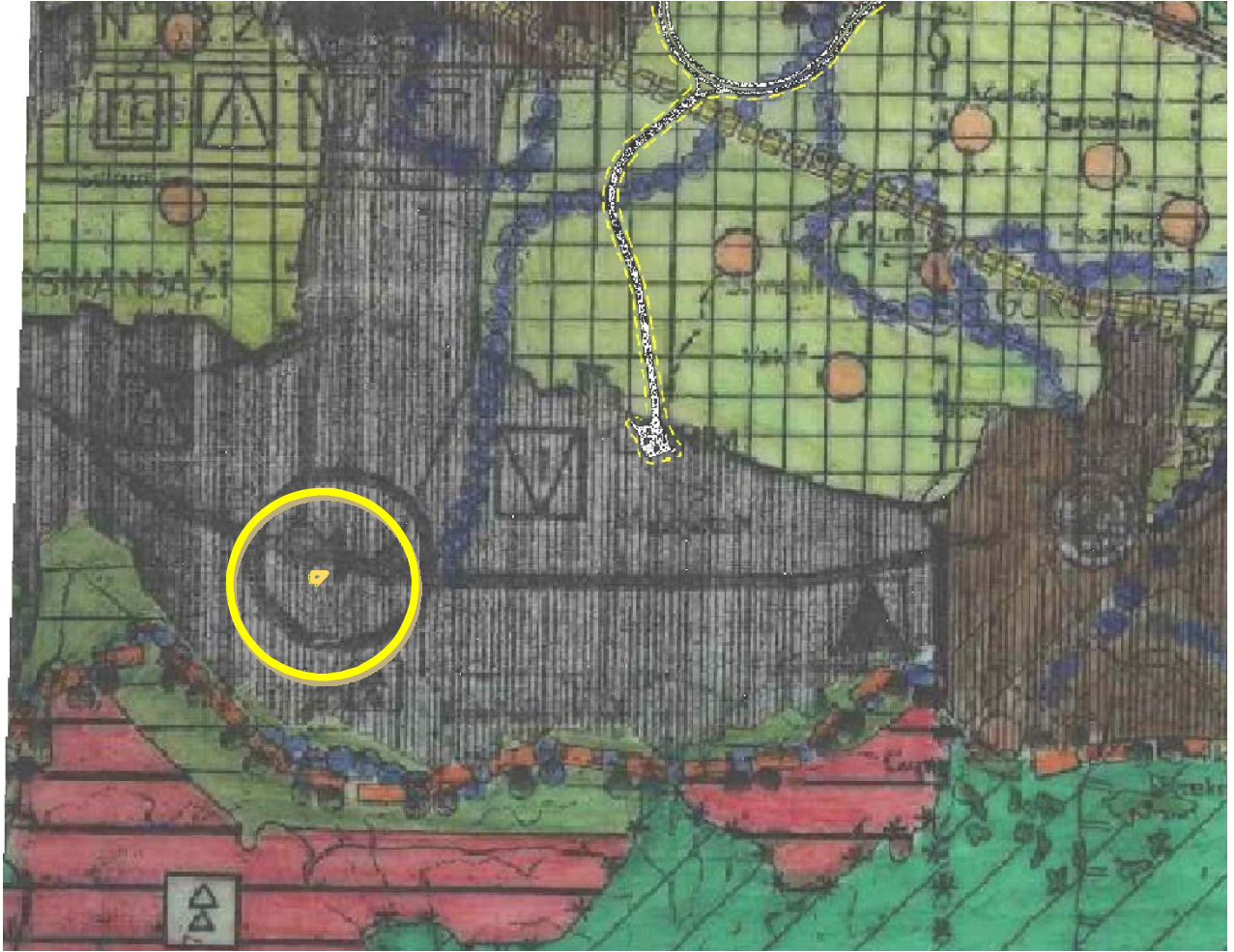
Resim 8: Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanının plan kararları incelendiğinde; 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler ve 1. Derece Kademe Merkez” fonksiyonlarında kaldığı görülmektedir. Plan hükümlerinde; “Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” ve “ I. Derece Kademe Merkez: Metropoliten bölgedeki tüm merkezlerin bağlı olarak çalıştığı; ticaret, hizmet/ servis, kültür ve yönetim sektörlerin ihtisaslaştığı merkez alandır.” şeklinde tanımlanmıştır.

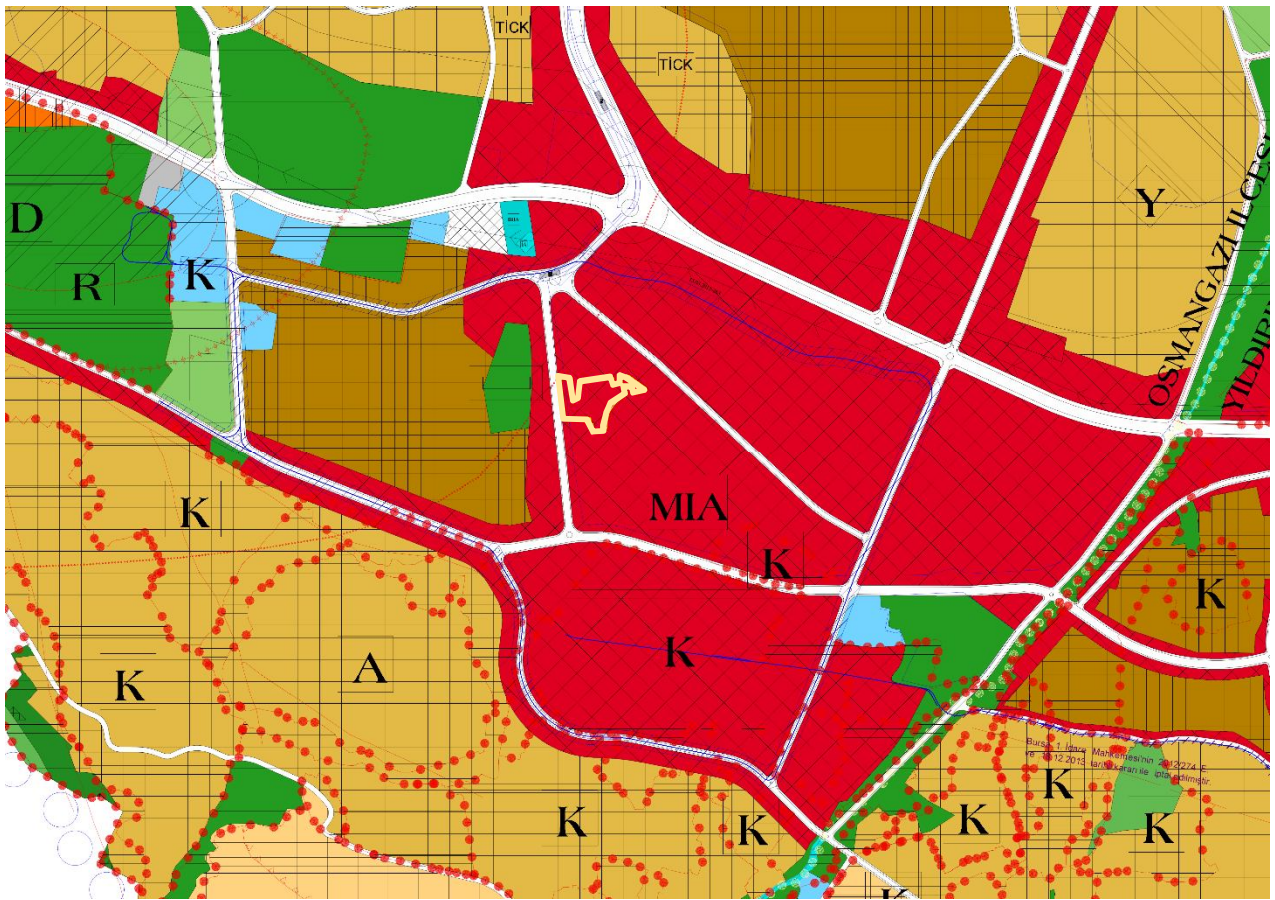
Planlama alanına ilişkin Plan Notlarının Genel hükümler bölümünde; “Merkez planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.” denilmekte ve alana ilişkin yoğunluğun arttırılmadan alanın sıhhileştirilmesinin öncelikli olduğu vurgulanmaktadır. Aynı zamanda “Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.” hükmü de yapılacak plan değişikliği ile “Meydan Alanı”na alınması düşünülen bölgede amaçlanan Bursa kent merkezinde açık alan oluşturulması ve yaya aksının sürekliliğinin sağlanmasını destekleyen üst ölçekli kararlardandır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarında yer alan “Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacak” maddesi de yine önerilen plan değişikliğini destekleyen üst ölçekli kararlardandır.



Resim 9: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda alan; “Merkezi İş Alanı” içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planın plan notlarında; “Merkezi İş Alanları (MİA) : MİA Bursa kent kimliği ve vizyonunun en önemli mekansal ögesidir. Bölgeyi kentle bütünleştiren, tarihi çevre ile ilişkisini kuran, ulaşım bağlantılarını belirlenen alanı içinde ve çevresiyle ilişkilerinde rahatlatacak çözümler üreten, belirlenen alanı içinde yapı politikalarını oluşturan doluluk ve boşluk oranlarını ve konumlarını belirleyen uygun ölçeklerde Bursa “dünya kenti” vizyonunu destekleyen projelerin de üretileceği bölgedir.” denilmekte ve uygulamaya ilişkin hükümlerde “Tarihi, kültürel, doğal kimliği olan ve merkezi iş alanının bir kısmını kapsayan alanda kentsel yenilenme projelerinin üretilmesi” denilerek bu alanlardaki kent belleği ve kent kimliğinin ön plana çıkarılmasının hedeflendiği vurgulanmıştır.

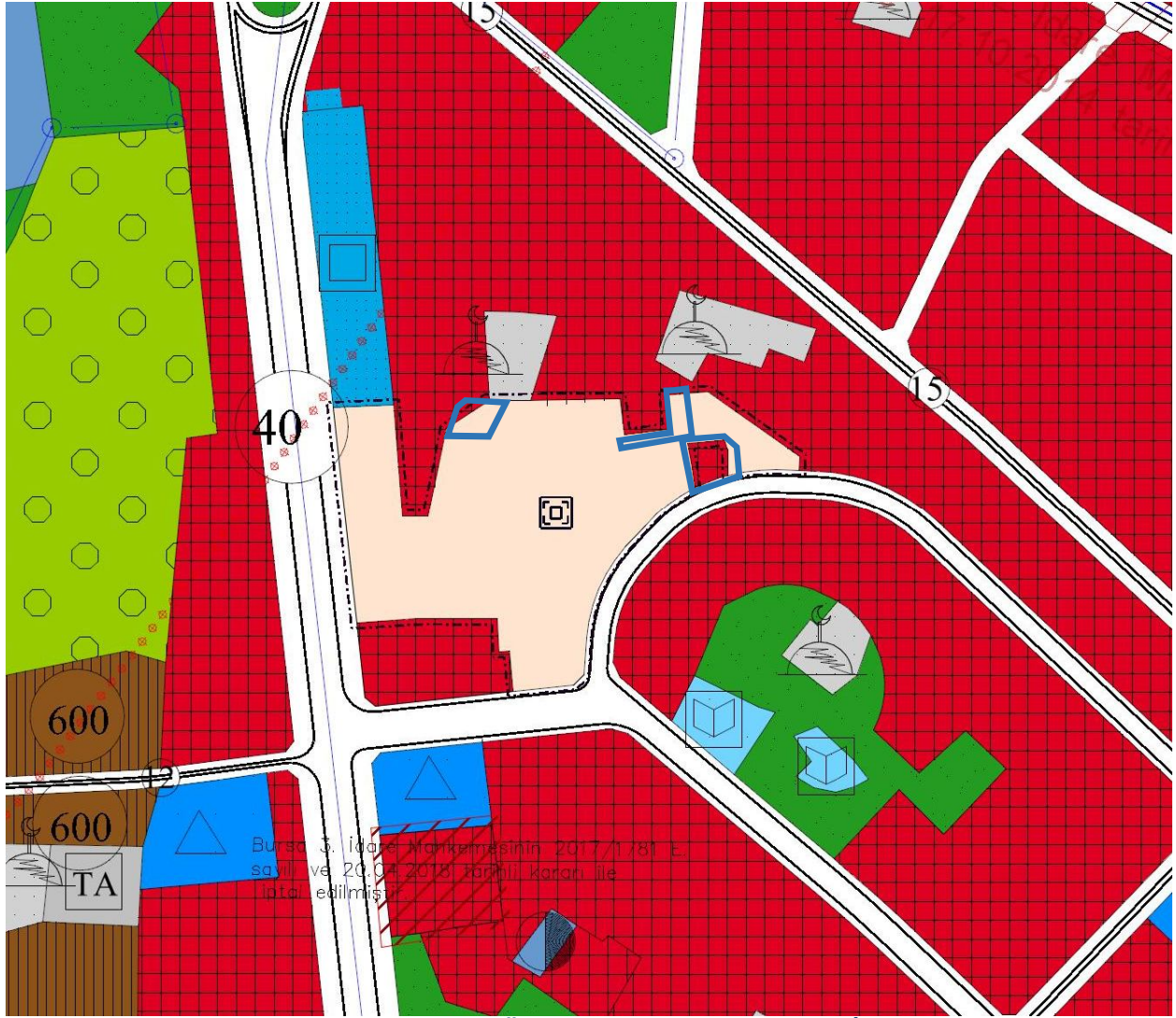


Resim 10: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 Tarihli 730 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar planı değişikliğinde, “Meydan Alanı” ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 759 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği sonrasında “Merkezi İş Alanı” içerisinde kalmaktadır. Hazırlanan plan değişikliği

söz konusu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 Tarihli 730 Sayılı Kararıyla onaylanan plan değişikliğinin askı itirazlarına ilişkin yeni düzenlemeler yapılmakta olup, söz konusu plan değişikliği kesinleşmemiştir.



Resim 11: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Durumu

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 Tarihli 730 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar planı değişikliği öncesinde plan değişikliğine konu alan tamamı "Merkezi İş Alanı" içerisinde kalmaktadır.



Resim 9: Planlama Alanının Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 Tarihli 730 Sayılı Kararıyla Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Öncesindeki Plan Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediyesinin 2008/487 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde kalmakta olup, söz konusu alan “kısmen Merkezi İş Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı ve kısmen Teknik Altyapı Alanı” içerisinde kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile önerilen alanda Meydan alanı oluşturularak Yapılacak plan değişikliği ile, bölgedeki yüksek katlı ve yoğun yapılaşmanın etkisinin azaltılması, tarihi kent merkezi ve yakın çevresindeki odak alanlara olan yaya sürekliliğinin sağlanması amaçlanmaktadır. Aynı zamanda bölgede modern standartlarda kamusal bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bursa kentinin merkezinde bulunan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 11.12.2019 tarihli ve 286554 sayılı yazısı ile Meydan alanı olarak planlanması talep edilen söz konusu alanın otopark gibi kullanımlarla değerlendirildiği ve ulaşım bağlantılarının zayıflatıldığı bir alan olarak nitelendirildiği, öneri plan değişikliği ile Fevzi Çakmak Caddesinden cephe alması düşünülen Meydan Alanı ile bölgenin kentli tarafından algılanabilirliğinin artması amaçlanmaktadır.

Aynı zamanda yapılacak plan değişikliği ile Proje süreci devam eden Osmangazi Meydanı, Hanlar Bölgesine ait Meydan Alanı projesi ve mevcut Şehreküstü Meydanını birbirine bağlayarak güçlü bir yaya aksı oluşturulacaktır.

Planlama alanı, bölgesini kentle bütünleştiren, tarihi merkez ile alanın ilişkisini kuran ana ulaşım bağlantılarının ve yaya yolu niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi ile yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bir aks üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlayacak ve yoğun yaya sirkülasyonunun mola noktası olarak çözüm sunacak bir alandır. Fevzi Çakmak Caddesinden cephe alması düşünülen Meydan Alanına ilişkin plan değişikliği alanı Altıparmak ve Haşımışcan Caddeleri ile kentin merkezi noktalarına ulaşımın sağlanabileceği bir noktadadır. Fevzi Çakmak Caddesi ile planlama alanı, Şehreküstü Meydanı ve Tarihi Merkez, güçlü bir yaya aksı ile birbirine bağlanmaktadır.

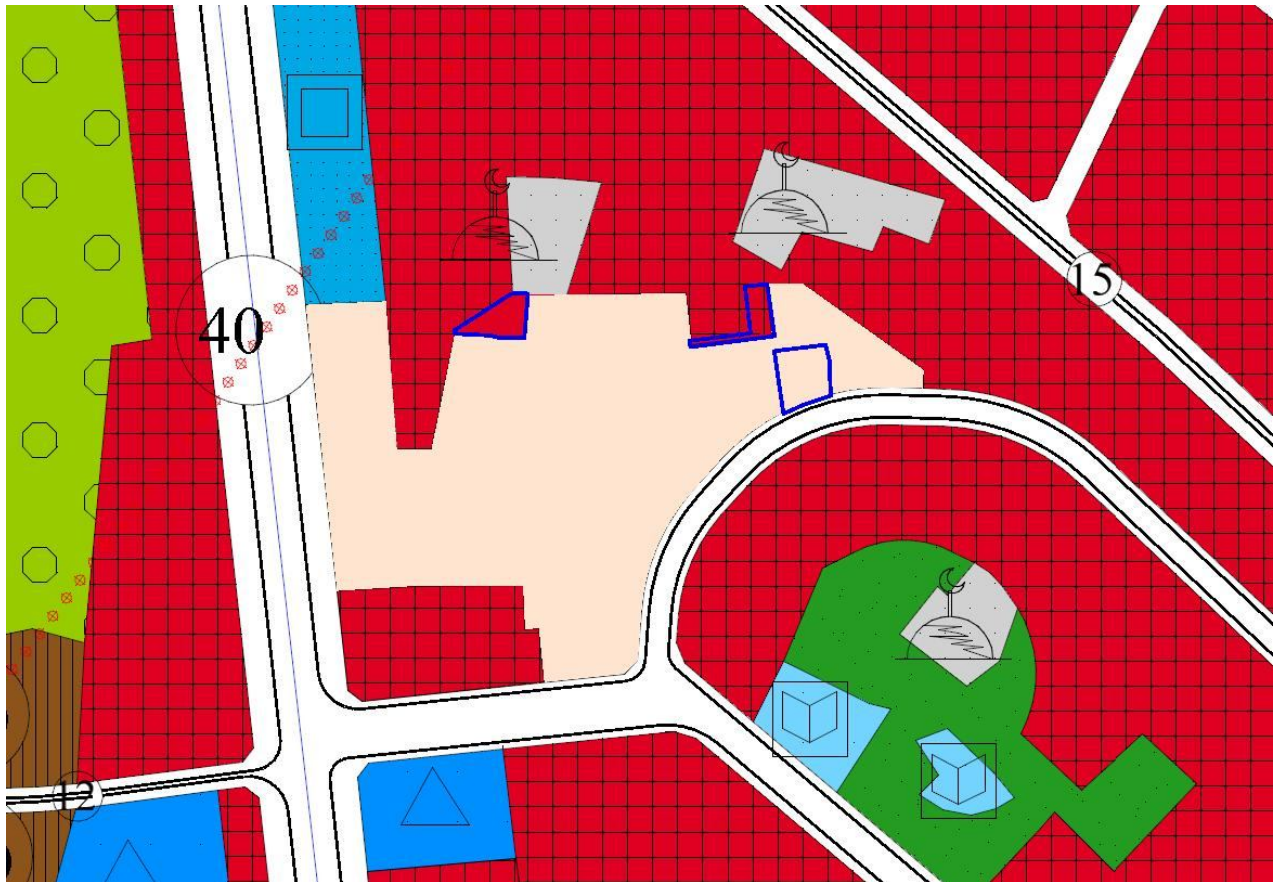
Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 20.05.2020 tarihli 730 sayılı kararıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi, 3852 ada 1-2-3 parseller ile 7283 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı’nın 23.06.2020 tarih ve E.62412 sayılı yazısı ile yapılan askı itirazı uygun bulunarak, itiraza konu bölümlere ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN ASKI İTİRAZLARI DEĞERLENDİRMESİ

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 tarihli 730 sayılı kararıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi, 3852 ada 1-2-3 parseller ile 7283 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2020 tarih ve E.62412 sayılı yazısı ile "Bursa İli Osmangazi İlçesi Kırcaali Mahallesi Kent Meydanı ve Millet Bahçesi ve Sosyal Donatılar İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri" projesi yapılmakta olduğu belirtilerek, yazı eki vaziyet planı doğrultusunda plan değişikliğinin revize edilmesi talep edilmiştir. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının askı itirazına istinaden plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Önerilen plan değişikliği ile alanda oluşturulan “Meydan Alanı”nın bütüncül bir şekilde ele alınması sağlanmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığınca hazırlanan projeye göre düzenleme yapılarak, plan değişikliğinde 7283 ada 26 parsel ve doğusundaki 29 parselin bir kısmı “Meydan Alanı” olarak, 7283 ada 7 parselin bir kısmı ile 7283 ada 3 ve 4 parsellerin güneyi ve doğusundaki 29 parselin bir kısmı “Merkezi İş Alanına” alınmıştır.



Resim 13: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Alan Kullanım Tablosu:

	Mevcut Alan	Öneri Alan
Merkezi İş Alanı	467,28 m ²	573,88 m ²
Meydan Alanı	573,88 m ²	467,28 m ²
TOPLAM	1041,16 m ²	1041,16 m ²