İL :İSTANBUL

İSTANBUL-F21-c-24-b-2-b

T.C. BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ			
PLAN ADI	BEYOĞLU İLÇESİ HALICIOĞLU MAHALLESİ ÇIKSALIN MEVKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
UİP NO.	UİP- 341028039		
PAFTA NO.	F21C-24-B-2-B	ÖLÇEK	1/1000
	AD-SOYAD		İMZA
ÇİZEN	Naile ÖZKAN Tekniker		
	Emine ATEŞ Şehir Plancısı		
	Selim Salih BALOĞLU Şehir Plancısı		
	Levent GÖÇER Y. Şehir Plancısı		
MÜDÜR	Şuayip KORKMAZ Mimar		
31.08.2023 gün ve 107048 sayılı yazımız eki olan plandır.			

Turan TOPAL
İmar Komisyon Başkanı

Beyoğlu İlçe Belediye Meclisinin 08/09/2023 tarih ve 77 sayı ile kabul edilen kararının eki olan plandır
Haydar Ali YILDIZ
Beyoğlu Belediye Başkanı

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
08.11.2023 tarih 1807024 sayılı yazısı eki plandır.
Sevgi Ner BULUT
Yüksek Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarihinde ve 116 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Adnan Zeki BOZKANCA
İnşaat MÜHENDİSİ
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyon Kazalıyan Başkanı

Oktay BİRİNCİ
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Deprem ve Doğal Afet Komisyon Başkanı

Beyoğlu İlçe Belediye Meclisinin 11/10/2024 tarih ve 77 sayı ile kabul edilen kararının eki olan plandır.

Erdoğan HORLU
İmar Komisyon Başkanı

İnan GÜNEY
Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/03/2025 tarihinde ve 348 sayılı / tedlikan tasdik edilen kararının eki olan plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

BEYOĞLU İLÇESİ
HALICIOĞLU MAHALLESİ ÇIKSALIN MEVKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. PLAN GENEL HÜKÜMLERİ

1.1 BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

1.2 BU PLAN KAPSAMINDA;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU VE İLGİLİ DİĞER KANUN, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3 PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALDIĞINDAN BU ALANDA YAPILACAK YAPILARDA 14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 01.06.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN BEYOĞLU İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ÇALIŞMALARI MİKRO BÖLGELEME ETÜD RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.5 PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, 25.08.1988 TARİH VE 19910 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN SIĞINAK YÖNETMELİĞİ İLE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.6 YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.7 SÜRDÜRÜLEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE VERİMLİ OLARAK KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.

1.8 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.

1.9 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10 YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.11 YÜRÜRLÜKTEKİ HALİHAZIR VE KADASTRAL PAFTALARIN İMAR İSTİKAMETLERİ İLE UYUMSUZLUĞUNDAN KAYNAKLANAN VEYA PLAN GÖSTERİM ŞEKİLLERİ NEDENİ İLE TEKNİK HATA OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK ÖLÇEKTEKİ KAYMA VEYA ÇELİŞKİLİ DURUMLAR; HAZIRLANACAK APLİKASYON KROKİSİ VE ADA GENELİ KÜTLE TESEKKÜLÜ İLE BİRLİKTE KAMU YARARI GÖZETİLEREK İLÇE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

1.12 İMAR YOLLARI, PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI, GENEL OTOPARK GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE İMAR YOLLARINA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ GEREKEN KISIMLARDA KAMUYA TERK İŞLEMİ GERÇEKLEŞMEDEN PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.13 ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDI İLE İLGİLİ KAMU KURUMUNUN GÖRÜŞÜ VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE; PARK ALANINDA, ÖZEL SOSYAL TESİSİ ALANINDA, CAMİ ALANINDA VE AÇIK SPOR TESİS ALANINDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.14 PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE DÜZENİ VE SAĞLIĞINA OLUMSUZ ETKİ YAPACAK GÜRÜLTÜ VE TİTREŞİM KAYNAĞI İŞLETMELERE, ÇEVRE KİRLETİCİ, YANICI, YAKICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER İÇEREN GAYRİ SIHHİ MÜESSESELERE VE İMALAT VE DEPOLAMA FAALİYETLERİNE İZİN VERİLEMEZ.

1.15 PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ, GÜRÜLTÜ KONTROLÜ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.16 UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA VE ALTYAPI TESİSLERİ, POLİETİLEN DOĞALGAZ HATLARINA BORU ORTA AKSINDAN EN AZ 1,25 METRE YAPI YAKLAŞMA SINIRI BELİRLENMEK SURETİ İLE İNŞA EDİLECEKTİR.

1.17 UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN KURUM GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

1.18 PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

2.1.1 KONUT ALANLARINDA YAPI DÜZENİ BİTİŞİK DÜZEN OLUP; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.1.2 YENİ YAPILACAK YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ Yençok= **4 KAT** OLUP AZAMİ BİNA YÜKSEKLİ **14.50 M.'Yİ AŞAMAZ.**

2.1.3 ÇEVRE CAN VE MAL GÜVENLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ VE YAPILARIN DEPREME DAYANIKLI HALE GETİRİLMESİ AMACI İLE (TAMAMI YOLVE/VEYA DONATI ALANLARINDA KALAN BİNALAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA BELGESİ ALMIŞ VE TEKNİK RAPORLA GÜÇLENDİRİLMESİNİN MÜMKÜN OLMADIĞI TESPİT EDİLMİŞ BİNALARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE:

2.1.3.A DONATI VE/VEYA YOL ALANLARINA TERKİ BULUNAN PARSELLERDE GEREKLİ TERKLERİ YAPMAK,

2.1.3.B RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA BELGESİNDE BELİRLENEN İRTİFA DEĞERİNİ AŞMAMAK,

2.1.3.C MER'İ PLANDA VEYA RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT HAKKI ARTIRILMAMAK,

2.1.3.D MER'İ PLANDAN VEYA RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE BELİRLENEN FONKSİYONDA FARKLI BİR FONKSİYONDA ÖNERİLMEMEK,

2.1.3.E 3194 SAYILI İMAR KANUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE YAPI KAYIT BELGESİ DÜZENLENMİŞ BÖLÜMLER HARİÇ TUTULMAK ŞARTIYLA, BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPILACAK YAPILARDA RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE BELİRTİLEN İRTİFA DEĞERİNDE UYGULAMA YAPILABİLİR.

2.1.4 DONATI VE/VEYA YOL ALANLARININ TERKİ BULUNAN PARSELLERDE YENİ YAPILACAK YAPILARDA GEREKLİ TERKLERİN YAPILMASI HALİNDE BİNALAR, PARSEL İÇERİSİNDE ÖTELENEBİLİR. ÖTELEME İŞLEMİNİN ESAS BLOK KÜTLE-ETÜTLERİNİN YAPILMASINDA BLOK SAYISININ VE KOT ALINAN NOKTAYI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDI İLE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.1.5 YENİ YAPILACAK YAPILARDA OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANMASI AMACI İLE İLAVE BODRUM KAT YAPILABİLİR.

2.1.6 KONUT ALANLARININ YALNIZCA ZEMİN KATLARINDA BÖLGENİN GÜNLÜK PERAKENDE TİCARET İHTİYAÇLARININ TEMİNİNİ SAĞLAYAN TİCARİ BİRİM TALEPLERİ İLÇE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLİR. BU TİCARİ BİRİMLERDE DEPOLAMA VE İMALAT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.

2.1.7 KONUT ALANLARINDA KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURTLARI İLE ÖZEL VE VAKIF ÖĞRENCİ YURTLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILABİLİR.

2.1.8 KONUT ALANLARINDA TURİZME YÖNELİK KONAKLAMA İŞLEVİ YER ALAMAZ.

2.2 TİCARET- KONUT ALANI

2.2.1 TİCARET - KONUT ALANLARINDA YAPI DÜZENİ BİTİŞİK DÜZEN OLUP YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.2.2 TİCARET - KONUT ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ Yençok= **4 KAT** OLUP AZAMİ BİNA YÜKSEKLİ **14.50 M.'Yİ AŞAMAZ.**

2.2.3 TİCARET+ KONUT ALANINDA LOKANTA, KAFETERYA, ÇAY OCAĞI GİBİ YEME İÇME FAALİYETLERİNE DÖNÜK BİRİMLER, TURİZM ACENTESİ, KITAPEVİ GİBİ HİZMET BİRİMLERİ; DEPOLAMA-İMALAT FAALİYETİ GEREKTİRMEYEN TİCARET TÜRLERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, PERAKENDE TİCARET, HİZMET, BÜRO İŞ HANLARI, RESMİ KURUMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, REHABİLİTASYON MERKEZİ, DERSHANELER, KURSLAR, SOSYAL TESİSLER, KÜLTÜREL TESİSLER VE NİTELİKLİ KONUT İŞLEVİ YER ALABİLİR; ANCAK DEPOLAMA VE İMALAT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.

2.3 KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1 ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

2.3.1.1 ÖZEL SOSYAL TESİS ALANLARINDA MESLEK EDİNDİRECEK KURSLAR, EL BECERİLERİ KAZANDIRACAK ATÖLYELER, AYRICA KİMSESİZ VE YAŞLI VATANDAŞLARA YÖNELİK HUZUR VE BAKIM EVİ YA DA KİMSESİZ KADINLARIN SIĞINABİLECEĞİ BARINMA ALANLARI, ENGELLİ VATANDAŞLARIMIZIN BARINMA VE REHABİLİTASYON İHTİYAÇLARINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEK ENGELLİLER YURDU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, ANAOKULU VE ÖZEL YURT GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2.3.1.2 ÖZEL SOSYAL TESİSİ ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ Yençok= **4 KAT** OLUP AZAMİ BİNA YÜKSEKLİ **14.50 M.'Yİ AŞAMAZ.**

2.3.2 CAMİ ALANI

2.3.2.1 BU ALAN CAMİ ALANIDIR.

2.3.2.2 CAMİ ALANINDA; CAMİ, SEMT KONAĞI, SAĞLIK OCAĞI, ASEVİ, MUHTARLIK, TİCARET BİRİMLERİ, LOJMAN, KUR'AN KURSU, GİBİ CAMİ MÜŞTEMİLATI İLE İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ V.B MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ TESİSLER YER ALABİLİR

2.3.2.3 CAMİ ALANINA İLİŞKİN KONTUR, GABARİ, KÜTLE, KADEME KAT YÜKSEKLİKLERİ, FONKSİYONLARIN YERLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

2.3.3. PARK ALANLARI

2.3.3.1. PARK ALANINDA; AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ, PARK VE DİNLENME ALANLARI, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI İLE ÇOCUK OYUN ALANLARI YAPILABİLİR.

2.3.3.2. PARK ALANLARINDA; ±0.00 KOTU ÜSTÜNDE TOPLAM ALANIN %2'Sİ ORANINDA VE Yençok= **4,50 m.'Yİ** GEÇMEMEK KAYDIYLA KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ, TRAFO, SU DEPOSU VB. YAPILABİLİR.

2.3.3.3. PARK ALANINDA; ±0.00 KOTU ALTINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE KAMUYA AİT BÖLGE OTOPARKI, KAPALI VE AÇIK OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

2.3.3.4. PARK ALANLARI, OLASI AFET DURUMLARINDA ACİL TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

~~**2.3.4. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI**~~

~~**2.3.4.1** AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR [illegible] GÜN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR.~~

~~**2.3.4.2.** İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BÖLGE İHTİYACINA GÖRE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, VOLEYBOL GİBİ SPORTİF FAALİYETLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.~~

~~**2.3.4.3.** AÇIK SPOR ALANINDA; ±0.00 KOTU ÜSTÜNDE TOPLAM ALANIN %2'Sİ ORANINDA VE Yençok= **4,50 m.'Yİ** GEÇMEMEK KAYDIYLA KÜTÜPHANE, KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ VB. KAMU KULLANIMINA YÖNELİK BİRİMLER YAPILABİLİR.~~

2.4 KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.4.1 ÜÇÜNCÜ DERECE (12 M. GENİŞLİĞİNDE) KENT İÇİ TOPLAYICI YOLLAR
ANA ULAŞIM ARTERLERİNE BAĞLANAN TOPLAYICI VE ERİŞİM AMAÇLI YOL AKSLARIDIR.

2.4.2. YAYA YOLU VE BÖLGESİ (6M, 7M, 8M, 9M VE 11M GENİŞLİĞİNDE)
ANA ULAŞIM ARTERLERİNE BAĞLANAN TOPLAYICI VE ERİŞİM AMAÇLI YOL AKSLARIDIR.

2.3.4 Kapalı Spor Tesisi Alanı
2.3.4.1 Kapalı Spor Tesisi Alanında; Kapalı veya Açık Spor Tesisleri, Kapalı veya açık otoparklar, sayıcı ve sporcuların ihtiyacına yönelik idari, sosyal, tıbbi tesisler ile kafeterya, çay bahçesi gibi spor faaliyetleri ile ticari birimler yer alabilir. Ticari birimler sıhhi [illegible]
2.3.4.2. Kapalı Spor Tesisi Alanında yürürlükteki kontur, gabari, kat yükseklikleri, kat alınarak ndatoları ve yapı yaklaşma mesafeleri serbest olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca veya ilçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

Erdoğan HORLU
İmar Komisyon Başkanı

İSTANBUL-F21-c-19-c-3-c

İSTANBUL-F21-c-24-b-2-a

İSTANBUL-F21-c-24-b-2-c

4 546 663.59 — 4 546 657.24 — 411 195.70 — 411 724.16 — 4 546 600 — 4 546 500 — 4 546 400 — 4 546 300 — 4 546 200 — 4 546 100 — 4 546 000 — 4 545 969.48 — 4 545 963.13 — 411 190.30 — 411 715.80 — 411 200 — 411 300 — 411 400 — 411 500 — 411 600 — 411 700

LEJANT
- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- KONUT ALANI
- TİCARET+KONUT ALANI
- CAMİ ALANI
- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR ALANI
- PARK ALANI
- KENT İÇİ TOPLAYICI YOLLAR (ÜÇÜNCÜ DERECE (12 M GENİŞLİĞİNDE))
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ (6 M, 7M, 8M, 9M VE 11M GENİŞLİĞİNDE)

1:1000

01				
06				
11		C		
16				
21	22	23	24	25

Bu pafta; Temmuz 2017'de çekilen hava fotoğraflarından, fotogrametrik yöntemle koordinatları ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir. Yapılar saçaklardan çizilerek saçak kotuyla gösterilmiştir. Eşyüksekslik eğrisi aralığı 1 metredir.

YÜKLENİCİ
A.Z.M. Harita Jeo. İnş. A.Ş.
Halil ÖZER
Proje Yöneticisi

KONTROL
Harita Müdürlüğü
Nur Banu GÜLAL
Harita Mühendisi
Enis YURDAKUL
Şef
İrfan AKCA
Müdür Yardımcısı

ONAY
1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
01.1.2018
Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü
Süleyman KARALI
Müdür Yardımcısı