

**İNGİLİZ DÖNEMİ KOMİSERLİK BİNASI
KORUMA - RESTORASYON ÇALIŞMASI VE
YENİDEN İŞLEVLENDİRME PROJESİ**

TEKNİK ŞARTNAME

Bu teknik şartname tarihi İngiliz Komiserlik Binası'nı koruma ve restorasyon projesi iş kalemleri ve iş tanımı detaylarını içermektedir.

1. HAZIRLIK VE BELGELEME ÇALIŞMALARI

1.1. Alan Teslimi ve Koruma Önlemleri

- Alanda restaratör uzmanı mimar ve mühendis çalıştırılması
- Yapılacak iş kalemleri için gantt çizelgesi ile iş teslim süreci planı yapılmalı
- Yapının çevresine uyarı ve proje bilgi panolarının yerleştirilmesi
- Yangın, elektrik gibi risklere karşı önlem alınması
- Giriş-çıkış ve malzeme sevkiyat rotalarının belirlenmesi
- Moloz vb. inşaat atıkları için belediyeden konteyner kiralınması
- Yapı çevresi, minimum 1.20 m yükseklikte güvenlik şeritleri (inşaat bandı) ile çevrilecektir. Tehlike alanlarını belirten uygun levhalama
- Alanda çalışanlar ve ziyaretçiler için yeterli miktarda baret ve yelek stoğu
- Ziyaretçi defteri kaydı
- Sahada çalışanların hakediş hesaplamaları ve günlük olarak yapılan iş kalemlerinin kim tarafından yapıldığını belirten tutanak
- Mimar ve mühendis için taşınabilir konteyner ofislerinin yerleştirilmesi
- Mimar ve mühendisler için tuvalet konteyneri yerleştirilmesi
- Saha çalışanlarının yemek ve mola aralarında dinlenebilecek alanlarının belirlenmesi
- Saha çalışanlarının kullanacağı tuvalet konteyneri yerleştirilmesi
- Günlük şantiye defteri tutulması
- Numune analiz raporlarının arşivlenmesi
- İş başlangıcında mevcut durumun yüksek çözünürlüklü fotoğraflarla belgelenmesi
- Çatı iş kalemleri için drone ile görüntüleme
- Hasar haritası ve malzeme haritası oluşturulması
- Müdahale süreci boyunca yapılan her uygulama, aşama aşama belgelenerek proje arşivine eklenecektir.

- Müdahale karar uygulamaları muhakkak uzmanlar tarafından onaylanıp, her tür müdahale alandaki uzman restaratr mimar veya mühendis tarafından gözetiminde olmalıdır.
 - Belgeleme süreçleri dijjital ortamda da arşivlenecek ve işverene aylık raporlama sunulacaktır.
 - İşin başlangıç ve sonucunu iyice anlatan 3D Modelleme ve gerekirse animasyon görüntü yapılan işin hem sosyal hem de kültürel miras değerini ortaya ıkarcaktır.
 - Sahada kullanılacak tüm malzemeler, yapıdaki özgün örneklerle uyumlu olacak şekilde önceden seçilecek ve onaylatılacaktır.
 - Uygulamalarda kullanılacak ahşap, taş, harç ve benzeri malzemelerin numuneleri, müdahale öncesi uygunluk testine tabi tutulacaktır.
 - İşçilik kalitesi, deneyimli restoratrler tarafından denetlenecek ve yalnızca uzman personel çalışmalara dahil edilecektir.
 - Malzeme tedarik zinciri, sürdürülebilirlik ve tarihi dokuya saygı ilkeleri doęrultusunda belirlenecektir.
 - Tarihi ve kültürel miras yapılarında gerçekleştiren her türlü koruma ve restorasyon uygulamasının yol açtığı karbon emisyonunu telafi etmek amacıyla, proje alanında çevreyle uyumlu ve bölgenin doğal dokusuna uygun şekilde ağaandırma yapılması önerilmektedir. Bu müdahale, hem çevresel sürdürülebilirliği destekleyecek hem de yapının tarihsel çevresiyle bütünleşmesini sağlayacaktır.
-

2. TEMİZLİK

Yapı avlusu temizlenmeli ve tüm atıklardan arındırılmalıdır. Avlu temizliği; tüm küçük bitkilerin, iş aletlerinin, araçlarının, çöplerin ve molozların uzaklaştırılmasını kapsamakla birlikte yapıya özgün mimari elemanı içermektedir. Temizlik işlemine başlamadan mimari öğelerin güvenli şekilde korunduğundan emin olunmalıdır.

2.1 SAHA TEMİZLİĞİ ÇÖPLERİN, ATIKLARIN, ALET EDAVATIN TOPLANMASI VE YAPININ ARINDIRILMASI

Yapı avlusunda ve yapı içerisindeki atıklar, her tür alet edavat ve güvercin atıkları mevcuttur. Yapı ve çevresi yapılacak olan saha çalışmalarının düzenli işleyişi adına tüm bu atıklardan arındırılmalıdır.

2.2 NİTELİKSİZ (UYGUNSUZ) EKLERİN KALDIRILMASI

Yapı ve yapı avlusu uygunsuz malzemelerden yapılmış ve proje çizimlerinde belirtilmiş tüm uygunsuz eklerden arındırılmalıdır. Bu işlemler sırasında özgün mimari elemanlara zarar verilmediğinden emin olunmalıdır.

Uygulama Esasları:

- Klima, PVC borular, uydu kabloları, su deposu vb. teknik sistemlerin sökülmesi
- Sökme işlemi el aletleri veya düşük titreşimli ekipmanlarla kontrollü şekilde sökülür.
- Tüm sökülen parçaların işlem öncesi ve sonrası belgelenmesi
- Söküm sonrası kalan yapıştırıcı, harç, boya kalıntıları nazikçe yüzeyden temizlenir.
- Geri kazanılabilecek özgün malzeme varsa korunur ve yeniden kullanım için ayrılır.
- Kaldırılan eklentiler sonrası oluşan boşluklar restitüsyon projelerine uygun biçimde özgün malzeme veya proje esasına uygun özgün pencere, kapı açıklıkları, kemer ya da duvar dokusu geri kazandırılması.

2.3 SIVA TEMİZLİĞİ

- Yapının iç ve dış cephelerinde özgün taş yüzeye zarar veren niteliksiz, sonradan uygulanmış sıva ve harçlar; çatlama, dökülme, kabarma gibi bozulmalarla kendini göstermektedir. Bu hasarlar malzeme hasar tespiti paftalarında belirtilmiştir. Bu tür bozulmuş ve niteliksiz sıva ve harçlar, taş malzemeye zarar vermeyecek el aletleri ile kontrollü ve titiz bir şekilde yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Sıva ve harçların temizlenmesi sonucunda alttaki taş yüzeyin durumu değerlendirilecek; tespit edilen boşluklarda derzlemeler yapılmak suretiyle taş dokusu geleneksel sıva ile tamamlanacaktır.
- Yerinde korunacak geleneksel sıvalar, yıllar içinde oluşan toz, is, yağmur suyu gibi atmosferik etkilerden arındırılmak üzere düşük basınçlı su ve yumuşak fırça yardımıyla nazikçe temizlenecektir.
- Eğer bu sıvalarda küf, alg gibi mikroorganizmalar gözlenirse, uygun dozda biyosit uygulaması yapılacaktır. İlk uygulamada yeterli temizlik sağlanamazsa, aynı işlem dikkatle tekrarlanabilecektir.
- Söz konusu temizlik ve arındırma işlemleri son derece titizlik gerektiren, yüzeye zarar verme riski taşıyan işlemler olduğundan uzman gözetiminde ve dikkatli bir biçimde yürütülmelidir.
- Yapının taş strüktüründe yer yer sıva dökülmesi nedeniyle oluşmuş hafif aşınmalar gözlemlenmiş olsa da, bu aşınmalar %60'ın altında olduğundan dolayı taş değişimi yapılmasına gerek yoktur. Bu yüzeylerde minimum müdahale ilkesi gereği, yalnızca eksik veya zayıflamış derzler geleneksel harçla sağlamlaştırılarak yüzey bütünlüğü korunacaktır.

2.4 SIVA UYGULAMA ESASLARI

1- Sıva İçin Oranlar

3/1 oranında hidrolik kireç

3/1 oranında taş tozu

3/1 oranında kum

Her Makineye 1 Avuç Kıtık

2- Kullanılacak Hidrolik Kirecin Özellikleri:

- a- Horasan harcı imalatında kullanılmak üzere eski üretim teknikleri ile düşük sıcaklıklarda (900oC) pişirilmiş, çimento içermeyen doğal hidrolik kireç.
- b- Çimento içermez.
- c- Düşük sıcaklıklarda geleneksel yöntemlerle pişirilmiştir.
- d- Tarihi dokuya uyumlu farklı özelliklerde harç imalatına imkan verir.
- e- Nefes alabilir, su buharı geçirimsizliği yüksektir.

3- Sıva Öncesi Yüzey Hazırlığı:

- a- Yüzey Hazırlığı Tarihi kargir yapıların onarılacak ve sıvanacak yüzeylerinin sağlam, tozsuz ve temiz olmasına dikkat edilmelidir.
- b- Yüzey, aderansı zayıflatacak her türlü yağ, gres, pas vb. maddelerden iyice temizlenmelidir.
- c- Uygulama yapılacak duvar yüzeyinin harcın yapışma ve priz süresini iyileştirmek için önceden nemlendirilmesi gerekmektedir.
- d- Eğer yüzeyde su akıntısı varsa uygun bir tıkaç yardımı ile kapatılmalı ve su drene edilmelidir.
- e- Yüzeyde yapışmayı engelleyecek serbest su bulunmamalıdır.

4- Karıştırma:

- a- Yukardaki oranlarda belirtilen malzemeler ölçülerek gerekli miktarlarda karıştırılırlar. Harç hazırlanırken tüm bileşenlerin birbiri ile reaksiyona girebilmesi için harç makinesi ile karıştırılması gereklidir.
- b- Karışımaya yeterli miktarda su eklenerek homojen bir kıvam elde edilene kadar karıştırmaya devam edilir. Hazırlanan harç belirtilen kalınlıklarda mala ile uygulanır. Harcın suyunu çekmesi beklenir ve sıvacı fırçası ile suyunu çekmiş harcın üzerine su serpilerek çelik veya ahşap mala ile yüzey istenilen şekilde bitirilir. Birden fazla kat halinde yapılacak uygulamalarda, bir önceki katman sertleştikten sonra nemlendirilmeli

ve yeni katın uygulanmasına başlanmalıdır. Atmosfere açık geniş yüzeyler, özellikle sıcak, kuru ve rüzgarlı ortamlarda, uygulamadan sonra 24-48 saat süreyle ıslak çuval veya su ile hızlı buharlaşmaya karşı korunmalıdır.

2.5 AHŞAP TEMİZLİĞİ

- Selüloz kaybı yaşamış tüm ahşap yapı elemanları (kapı, pencere, çatı alın tahtaları, çardak ayak ve başlıkları, iç merdiven, mertekler, tavan lataları, rabita zeminleri) yüzeyden zımpara ile dikkatlice temizlenmelidir.
 - Zımpara işlemi, ahşap dokusuna zarar vermeyecek biçimde, elle veya düşük devirli makinelerle, katman katman kontrollü olarak yapılmalıdır.
 - Temizlik sonrası, yüzeylerde gözlemlenen lif açıklıkları varsa, bu bölgelerde doğal reçineli ahşap macunu uygulanmalıdır.
 - Macunlama işlemi tamamlandıktan sonra yüzeyler yeniden zımparalanmalı ve homojen hale getirildikten sonra boya uygulamasına geçilmelidir.
 - Boya uygulaması öncesi ve sonrası, yüzeyde biyolojik bozulma belirtileri (kurtlanma, mantar, çürüme, böceklenme vb.) tespit edilirse, koruyucu ve konsolidasyon sağlayan ürünlerle müdahale edilmelidir.
 - Bu kapsamda, restorasyon uygulamalarında yaygın kullanılan Cuprinol Wood Preserver gibi biyosit içeren, ahşabı hem nemden hem de biyolojik etmenlerden koruyan, nefes alabilirliği engellemeyen ürün veya muadil ürün kullanımı önerilmektedir.
 - Uygulanan tüm işlemler, özgün ahşap dokunun korunmasını ve uzun vadeli dayanıklılığını sağlayacak şekilde, uzman kontrolünde ve dikkatli biçimde gerçekleştirilmelidir.
-

2.6 METAL TEMİZLİĞİ

- Korozyona uğramış tüm metal ve demir aksamalar; kapı ve pencere doğramaları, pencere korkulukları, menteşe ve mesnet aksamaları, yağmur suyu boruları, I profil kirişler gibi elemanlar yerinde tespit edilmelidir.
 - Bu elemanlarda oluşan oksitlenmiş (paslanmış) yüzeyler, el tipi tel fırçalar ile yüzeye zarar vermeyecek şekilde dikkatli ve kontrollü biçimde temizlenmelidir.
 - El fırçalama yönteminin yeterli olmadığı alanlarda, düşük basınçla çalışan mekanik döner başlıklı tel fırçalar kullanılarak oksitli yüzeyler arındırılmalıdır.
 - Temizlik işlemi esnasında metal yüzeylerde yapısal incelme veya deformasyon gözlemlenmesi durumunda, ilgili parçalar teknik ekip gözetiminde güçlendirilmeli ya da geleneksel formlarına uygun biçimde yenilenmelidir.
 - Temizlenen yüzeylere, korozyona karşı dayanım sağlamak amacıyla uygun astar uygulamaları yapılmalı; ardından özgün renge ve dokuya sadık kalınarak boya işlemleri tamamlanmalıdır.
 - Tüm bu işlemler, metal elemanların uzun ömürlü korunmasını sağlayacak şekilde uzman kişiler tarafından yürütülmelidir.
-

2.7 BİTKİ TEMİZLİĞİ

- Yapının iç ve dış cephelerinde, çatı örtülerinde ve çevre zemininde gözlemlenen yosun, alg, küf, mantar, sarmaşık, köklenmiş otlar ve ağaçlar gibi tüm biyolojik oluşumlar, yapı yüzeyine zarar vermeyecek şekilde mekanik yöntemlerle (küçük spatula, el fırçası vb.) dikkatlice kaldırılmalı, ardından uygun dozda biyosit (Biocide) ile dezenfekte edilmelidir.
- Arka cephedeki çardak çatı örtüsünde yer alan babutsa (Opuntia cinsi kaktüs) kökünden kesilmeli, kalan artıkları biyosit ile temizlenmelidir. Yapıya bitişik tek katlı kısmın çatısındaki bitkiler de aynı yöntemle uzaklaştırılacaktır.

- Yosun görülen yüzeylerde küçük spatula ile kazıma yapılacak, ardından yumuşak fırça ile yüzey temizlenecek, son aşamada biyosit uygulanarak tekrar oluşum engellenecektir.
- Kuzey-doğu ve Güney-batı cephelerdeki odunsu bitki örtüsü, taş duvarlar ve çatı yüzeylerinde glifosat içerikli herbisit (veya eşdeğeri) uygulanmalıdır.
- Herbisit uygulamasından sonraki 48 saat boyunca yüzey ıslanmamalı, aksi durumda işlem tekrarlanmalıdır.
- Herbisit uygulamasından sonra en az 15 gün gözlem yapılmalı; eğer kuruma sağlanmamışsa aynı yöntemle yeniden uygulanmalıdır.
- Kalın gövdeli bitkilerde herbisit gövdeye noktasal enjeksiyonla uygulanmalı; 15 gün sonra kök kontrol edilerek gerekiyorsa işlem tekrarlanmalıdır.
- Tüm yüzeyler temizlikten sonra, düşük basınçta, düşük sodyum klorür içeren suyla ve sert kıl fırçalarla nazikçe yıkanmalıdır.
- Uygulama sırasında ürün üretici talimatlarına ve sağlık-güvenlik kurallarına titizlikle uyulmalıdır.

Uygulama Esasları:

Biyosit (Biocide) Uygulaması:

- Yosun, alg, küf, mantar, liken gibi mikroorganizmalara karşı uygulanır.
- Önce mekanik temizlik yapılmalı (spatula, fırça vb. ile yüzeye zarar vermeden).
- Ardından uygun dozda biyosit yüzeye uygulanır.
- Biyosit uygulamasından sonraki 48 saat içinde yüzey ıslanmamalıdır; ıslanırsa işlem tekrarlanmalıdır.
- 15 gün sonra kontrol edilip yüzeydeki tabakalar kurumuşsa fırçalanarak temizlenmelidir.
- Temizlik sonrası düşük sodyum klorür içeren su ile düşük basınçta yıkama yapılmalıdır.

Herbisit (Herbicide) Uygulaması:

- Odunsu bitkiler, sarmaşıklar, köklenmiş otlar ve ağaç gibi gelişmiş bitkiler için kullanılır.

- Uygulama öncesi bitki kesilmemeli, çünkü herbisit yapraklar üzerinden fotosentez yoluyla etki eder.
- Rüzgarlı veya yağışlı havalarda uygulanmamalıdır.
- Uygulama sonrası yüzey 48 saat kuru kalmalıdır.
- En az 15 gün gözlem yapılmalı; kuruma gerçekleşmemişse tekrar uygulanmalıdır.
- Kalın gövdeli bitkilerde, herbisit gövdeye birkaç noktadan enjekte edilmelidir.
- Kuruyan bitkiler mühendis onayıyla kökten sökülmeli; taş içine girmiş kökler çıkarılamıyorsa taş değişimi yapılmalıdır.
- Tüm temizlik çalışmaları el aletleriyle yapılacaktır.
- Ortaya çıkan atıklar ve istenmeyen tüm malzemeler yapı alanı dışına çıkarılarak bertaraf edilecektir.
- Avlu çevresindeki tüm bitki örtüsü, çalılar ve küçük bitkiler kesilerek temizlenecektir.
- Temizlik sırasında oluşan moloz ve atıklar düzenli olarak dışarı taşınacaktır.
- Uygulama süresince saha ve çevresi daima temiz tutulmalıdır.

3. YAPININ ÇATI VE TAVAN DESTEKLENMESİ

Çatı malzeme değişikliği için çatıyı desteklemek amacıyla geçici bir destekleme sistemi kurulacaktır. Destek sistemi, çalışmalar süresince iskele olarak da kullanılabilecek şekilde düzenlenebilir.

İç mekânda geçici destek sisteminin kurulumu, taş toplama çalışmalarıyla eş zamanlı olarak yürütülecektir.

Destek sistemi yerleştirilecek zemin, güvercin atıkları, toz, moloz ve atıklardan tamamen arındırılmış ve temiz olmalıdır.

Uygulama Esasları:

- Geçici destek sistemine ait atölye çizimi yüklenici tarafından hazırlanacak ve kontrol mühendisine onaya sunulacaktır.
- Geçici destek sisteminde boru ve manşon (coupler) esaslı sistem kullanılmalıdır.
- Rabıta kaplama zemin çatı işlemi bir tamam güvenli şekilde korunmalı ve depolanmalıdır.
- Destek sisteminin dikmeleri, sağlam zemin üzerine yerleştirilecek ve ahşap plakalarla sabitlenecektir.
- Manşonlu sistemin taş duvarlarla temas ettiği noktalarda, taş yüzeyleri korumak amacıyla köpükle kaplanmış ahşap plakalar kullanılacaktır.

4. ZEMİNİN GEÇİCİ KORUNMASI

Çalışmalar süresince, tüm odalardaki ahşap rabıta, terrazzo mermer, Kiracıköy Taşı zeminleri herhangi bir hasara karşı korunacaktır.

Uygulama Esasları:

- Tüm açığa çıkan yüzeyler kontraplak ile örtülecektir.
- Zemin, dayanıklı (heavy-duty) naylonla tamamen kaplanacaktır.

5. SAĞLAMLAŞTIRMA ÇALIŞMALARI

5.1. Taş Malzeme Konsolidasyonu

- Geleneksel sıva altında kalan taşlar incelenerek boşluk tespiti yapılması
- Taşların petrografik ve fiziksel analizlere dayalı olarak uygun enjeksiyon harcı seçilmesi
- Boşalmış derzlerin uygun harçla doldurulması (3/1 oranında hidrolik kireç, 3/1 oranında kiremit tozu (3 mm elek altı), 3/1 oranında kum)
- Yapı genelinde taş yüzeyi açılmış birkaç lokal nokta dışında (örneğin giriş kemerleri yan duvarları ve batı cephesi köşe noktaları) cepheler sıva ile kaplı durumdadır. Bu nedenle taş sağlamlaştırma müdahale kararı, yalnızca geleneksel olmayan ve aşınmış sıvaların sökülmesi sonrasında, taş yüzeyin durumu gözlemlendikten sonra alınacaktır.
- Sıva altındaki taş yüzeylerde boşluk tespit edilmesi durumunda, özel hazırlanmış kireç esaslı harç enjeksiyonu ile taş dokusunun sağlamlaştırılması gerekmektedir.
- Bozulmuş ya da boşalmış derzlerde, özgün içeriklere uygun şekilde hazırlanmış kireç harcı ile derz dolgu işlemi yapılacaktır. Derzleme için hidrolik kireç bazlı MasterEmaco N 275 TIX (Örnek: Albaria Intonaco) kullanılması önerilir; ancak eşdeğer bileşime sahip muadil ürünlerin kullanımı da kabul edilecektir.

Çimento içermeyen, düşük sıcaklıklarda (900 °C) yakılmış doğal hidrolik kireç; kireç harcı üretimi için Çimento içermez. Geleneksel yöntemlerle düşük sıcaklıklarda pişirilmiştir. Mevcut yapı malzemeleriyle uyumlu farklı kireç harçlarının üretiminde kullanılabilir. Mevcut yapının buhar ve nem geçirgenliğini olumsuz etkilemez.

- Şöminelerde kullanılan ateş tuğlaları, zamanla derzlerini ve harcını kaybetmiş durumdadır. Bu elemanlarda da, özgün dokuya uygun harç ve derzleme yapılması yoluyla sağlamlaştırma müdahalesi uygulanmalıdır.
- Sağlamlaştırma işleminden önce, diğer yapı malzemelerinde olduğu gibi taşın karakterizasyonu yapılacak; cinsi, bozulma türü, fiziksel ve kimyasal özellikleri belirlenecektir. Bu analizler için petrografik analiz ve gerekirse ileri aletli analiz yöntemleri kullanılacaktır.
- Taş değişimi gerektiği durumlarda, aynı tür ve özellikte, mümkünse çevredeki yapılarda kullanılan özgün taşlardan seçilerek değişim yapılacaktır. Taş örgülerindeki kullanılacak harç için; 4/1 oranında hidrolik kireç, 4/1 oranında kiremit kırığı, 4/2 oranında taş tozu kullanılacaktır.
- Eğer taşın yüzeyindeki deformasyon, sadece ön cephede sınırlı ise; taşın sağlam arka yüzeyi öne çevrilerek yeniden kullanılabilir.
- Biyolojik bozulmalar (mantar, liken, bakteri vb.) laboratuvar ortamında yapılacak biyolojik analizlerle belirlenecek ve uygun müdahale yöntemleri uygulanacaktır.
- Gevşemiş taş yüzeylerinde, yüzeyden püskürtme ya da sürme yöntemiyle uygulanacak sağlamlaştırıcı ürünler tercih edilecektir. Bu işlem, taşın yalnızca yüzey sağlamlaştırmasını hedeflemektedir.
- Tüm bu müdahalelerin kalıcılığını sağlamak amacıyla, belirli periyotlarla bakım ve tekrar uygulama yapılması gerekmektedir.
- Yapılacak olan tüm derzlemeler, mevcut özgün derz formuna uygun şekil, boyut ve derinlikte yapılacaktır.

5.2. SIVA SAĞLAMLAŞTIRMA

- Yerinde korunacak geleneksel sıvalar için mikronize kireç bazlı enjeksiyon
- Dökülmüş sıva bölgelerinde özgün bileşimli harçla yeniden uygulama
- Tuz hareketi varsa tuz emici katmanla ön arındırma
- Yapının iç ve dış yüzeylerinde rutubet ve nem kaynaklı yer yer dökülmüş olan geleneksel sıvaların sağlamlaştırılması gerekmektedir.
- Müdahale öncesinde, mevcut geleneksel sıva örnekleri laboratuvar ortamında analiz edilerek içerik bileşimi tespit edilecek ve yeni sıva, bu analiz sonuçlarına uygun şekilde birebir aynı içerikte hazırlanacaktır.
- Sıva sağlamlaştırma işleminde hidrolik kireç bazlı MasterEmaco N 275 TIX (Albaria Intonaco) kullanılması önerilir. Aynı bileşime sahip, eşdeğer muadil ürünler de kabul edilebilir.
- Yeni sıvalar, sadece dökülmüş veya bozulmuş yüzeylere uygulanmalı, sağlam özgün sıva tabakalarına müdahale edilmemelidir.

Uygulama öncesinde, sıvanın dökülmesine neden olan rutubet ve nem kaynağı tespit edilmeli ve gerekli izolasyon önlemleri alınarak, tekrarının önüne geçilmelidir.

- Uygulanan yeni sıvaların mevcut yapının tarihi ve mimari dokusuna uygun olarak, yüzey dokusu, renk ve kalınlık bakımından özgün sıva ile uyumlu olması sağlanmalıdır.
- Tüm sıva sağlamlaştırma işlemleri, malzeme özelliklerine uygun olarak uygun hava sıcaklığı ve nem koşullarında, uzman denetiminde uygulanmalıdır.

5.3. AHŞAP SAĞLAMLAŞTIRMA

- Bozulmuş ahşaplarda biyolojik bozulma tespiti (kurt, mantar)
- Cuprinol vb. biyosit uygulanması
- Yüzey zımparalama, gerekirse macunlama, koruyucu yağ uygulaması
- Yapıda bulunan ahşap saçak, alın tahtası, kapı, pencere, mertek, çardak baba ayakları, rabıta zemin kaplama, lata tavan kaplama, iç merdiven, korkuluklar ve çatı elemanları

olan mahya aşığı, mertek, kuşak, göğüsleme, orta aşık, damlalık aşığı yerinde korunmalıdır.

- Ahşap elemanlardaki çürümüş parçalar, meşe ahşap kullanılarak geleneksel teknik ve yöntemlerle yerinde sağlamlaştırılmalıdır.
- Yapının nemden arındırılması ve drenaj sisteminin işlevselleştirilmesi, ahşap sağlamlaştırma sürecinin bir parçası olarak değerlendirilmelidir.
- Ahşabın bozulma türleri fiziksel, biyolojik ve kimyasal olarak üç gruba ayrılmaktadır. Güneş ışınları (UV), sıcaklık, soğukluk, donma, rüzgar, böcek, mantar, denizden gelen tuz, yağmur suyu, rutubet, bitkilenme ve yosunlaşma gibi çevresel etkiler ahşap malzemeye zarar verir.
- Komiserlik Binası'nda bulunan ahşap malzemelerde zamanla ağarma, selüloz kaybı, bakım onarım eksikliği, yanlış boya kimyasalları gibi etkenlere bağlı bozulmalar gözlemlenmiştir.

Tüm ahşap elemanların yüzeyleri dikkatlice zımparalanmalı ve üzerine ahşabı nemden ve zararlı organizmalardan koruyan, nefes alabilirliğini bozmayan ve uzun vadeli koruma sağlayan ürünler uygulanmalıdır. Bu işlem için Cuprinol Wood Preserver veya eşdeğer etkide biyosit içeren ürünler tercih edilmelidir.

- Kapı, pencere, saçak, alın tahtası, çardak başlığı gibi elemanların koruyucu uygulama sonrası özgün rengine uygun olarak zümrüt yeşili boya ile boyanması önerilir.
- Selüloz kaybı yaşamış rabıta zemin döşeme ve merdivenlerde zımpara sonrası sistra cila uygulaması yapılmalı ve ağacın kendi rengine sadık kalınmalıdır.
- Lata tavan kaplamalarda özgüne uyumsuz boyalı yüzeyler zımparalanarak temizlenmeli, bakım onarım sonrası özgününe uygun şekilde beyaz boya uygulanmalıdır.
- Yeniden üretilen tüm ahşap elemanlarda, kapı, pencere ve kepenklerde özgün form, ölçü ve detaylara sadık kalınmalı, tüm ahşap uygulama ve yeniden üretimlerde meşe kullanılmalıdır.

- Yeniden üretilen tüm kapılarda kasa ahşaplarının ölçüleri 4cm x10 cm, kanatların et kalınlığı 3 cm kalınlığında olmalıdır.
- Yeniden üretilen tüm pencerelerde pencere çerçevelerindeki ahşapların ölçüleri 3 cm x 6 cm olacaktır.
- Tüm pencere ve kapı aksamları orijinalleri ile aynı malzeme, ölçü ve detaylarda olacaktır.

5.4. METAL AKSAM VE ELEMAN SAĞLAMLAŞTIRMA

- Paslı elemanların tel fırça ile temizlenmesi
 - Astar ve koruyucu yağ/su itici kaplama uygulanması
 - Eksik kısımların aynı form ve teknikle yeniden üretimi
 - Korozyona uğramış metal aksamlar; pencere korkuluk barları, menteşeler ve çatı etrafındaki yağmur suyu drenaj sistemi ve boruları tel fırçalama ya da düşük devirli mekanik temizlik yöntemleriyle oksitten arındırılmalıdır.
 - Temizlik işlemi sonrasında, yüzeylere koruyucu su itici kimyasallar uygulanarak metallerin uzun ömürlü ve dayanıklı hale getirilmesi sağlanmalıdır.
 - Hasarlı bölgelerde eksik parçalar, özgün malzeme ve formda üretilerek mevcut sisteme entegre edilmelidir.
 - Yağmur olukları mevcut olukların malzeme, detay ve ölçülerinde üretilecek ve mevcut konumlarında yer alacaktır.
 - Toplam oluk uzunluk ölçüleri: Yatay olanlar 99,6 m, Düşey olanlar ise Ana Yapıda- 8 x 8,85 m, Müştemilatta 4 x 3,05 m ve 2 x 2,20 m'dir.
-

6. BÜTÜNLEME

6.1. Cephe Bütünleme

- Restitüsyon projelerine göre özgün kemer ve pencere öğelerinin tekrar yapılması

6.2. Ahşap Eleman Bütünleme

- Eksik merdiven, korkuluk, ahşap kepenk gibi öğelerin belgeli olarak özgün formda üretilmesi esastır.
- Geleneksel ahşap birleştirme teknikleri ile montaj yapılmalıdır.

7. YENİDEN İŞLEVLENDİRME

- Yapıya kazandırılacak yeni işlevlerin mekansal yerleşimi, özgün plan şeması ve taşıyıcı sistem dikkate alınarak düzenlenecektir.
- Yeni eklenen mimari elemanlar (ör. tuvalet bölmeleri, servis hacimleri) özgün detaylara ve malzeme karakterine uygun şekilde tasarlanacaktır.
- Hiçbir yeni fonksiyonel öğe, yapının özgün yapısal bütünlüğüne zarar vermeyecek şekilde yerleştirilecektir.
- Elektrik, su ve havalandırma gibi altyapı sistemleri görünmeyecek şekilde çözümlenecek, tarihi dokuya müdahale etmeyecek biçimde uygulanacaktır.
- Yapının yeni işlevi gereği kamusal erişim söz konusu olduğunda, engelli erişimi sağlanacaktır.
- Erişilebilirlik çözümleri (ör. rampa, engelli tuvaleti) mevcut dokuyla uyum içinde, ayrıştırıcı değil bütünleyici nitelikte tasarlanacaktır.
- Uygulamalar, engelli bireylerin hareket kabiliyeti ve güvenliğini gözeterek uluslararası standartlara uygun şekilde gerçekleştirilecektir.
- Yapının mimari bütünlüğüne zarar vermeyecek, kolaylıkla geri dönüştürülebilir veya sökülebilir sistemler tercih edilecektir.

- Yeniden işlevlendirme kapsamında, İngiliz Komiserlik Binası'nın mevcut mimari potansiyelleri korunarak çağdaş gereksinimlere uygun yeni bir kullanım senaryosu geliştirilmiştir.
- Yapının özgün mimari değerleri (malzeme, cephe, taşıyıcı sistem, iç mekân organizasyonu) maksimum düzeyde korunmuş, müdahaleler restitüsyon çalışmaları ışığında yönlendirilmiştir.
- Yapıya verilen yeni işlev "Gazimağusa Kültür ve Sanat Konağı" olarak tanımlanmış; yapı, bölge halkının kültürel, sanatsal ve sosyal ihtiyaçlarına hizmet edecek şekilde yeniden kurgulanmıştır.
- Yapının yeni kullanım senaryosu, zeminden birinci kata kadar kamusal ve yarı kamusal alanlar, etkinlik salonları, atölyeler, ofisler, kafe, sergi alanları ve satış dükkanları gibi çok yönlü bir kullanım planını kapsamaktadır.
- Restitüsyon çalışmaları kapsamında saptanan eski hizmetli evi ve ahır, yeni kullanımda servis birimi olarak yeniden işlevlendirilmiştir.
- Mekânsal organizasyon hem geçmişteki sosyo-kültürel yaşam tarzını hem de günümüz kullanıcı ihtiyaçlarını dikkate alacak şekilde düzenlenmiştir.
- Yapının zemin katı; giriş holü, toplantı odası, idari birim, satış dükkanı, sergi alanları, kafe, WC'ler ve teknik hacimlerle donatılmıştır.
- Zemin kattaki sergi alanları iki farklı ölçekte planlanmış; küçük sergi alanı yönlendirici, büyük sergi alanı ise merkezî bir kültürel alan olarak tasarlanmıştır.
- Kafede üç giriş, iki şömine, barista alanı ve dış mekânda gölgelikli oturma alanları ile hem yaz hem kış aylarına uygun çözümler geliştirilmiştir.
- Birinci katta; etkinlik salonu, klasik ve elektro müzik odaları, seramik ve resim atölyeleri gibi bireysel ve küçük grup kullanımlarına yönelik alanlar planlanmıştır.
- Hol alanı gerektiğinde sergi panelleriyle sergileme alanına dönüştürülebilecek şekilde tasarlanmış; terasa açılan galeriyle birlikte mekânsal süreklilik sağlanmıştır.

- Yapıya ait parseller toplam 5.17 dönüm (6,914 m²) olup, alanın bütününde peyzaj tasarımı ve düzenlemeleri önerilmiştir.
- Çamlık Bölgesi'nin mevcut durumuna karşılık, alanın tarihi ve doğal potansiyeli değerlendirilmiş; yeşil alanların arttırılması, rekreasyon alanlarının düzenlenmesi, yürüyüş ve bisiklet yolları, sulak alanlar ve biyoçeşitliliğe katkı sağlayacak çözümler önerilmiştir.
- Araç giriş çıkış kontrolü için yapı bahçesinde 14 araçlık otopark alanı tasarlanmış; ahşap korkuluklarla çevrili, otomatik geçişli bir giriş sistemi önerilmiştir.
- Tüm müdahaleler, yapının tarihsel karakterine saygı çerçevesinde, geri dönüşü mümkün, yapı bütünlüğünü bozmayan çözümler olarak geliştirilmiştir.
- Bu yeniden işlevlendirme süreciyle İngiliz Komiserlik Binası, Gazimağusa'nın kültürel belleğinde aktif bir rol üstlenecek, kentteki kültür-sanat yaşamını destekleyen canlı bir merkez olarak topluma kazandırılmıştır.

8. GENEL NOTLAR

- Yapılacak tüm müdahaleler, yapının tarihi değerine zarar vermeyecek ve gerektiğinde geri döndürülebilecek nitelikte olmalıdır.
- Yeni üretilecek tüm yapı elemanlarının hâlihazırda yapıda mevcut bulunan özgün malzeme, ölçü ve detaylara sadık kalınarak üretilecektir.
- Her strüktürel ve mimari eleman üretimi için yüklenici tarafından bir prototip üretilmesi ve bu prototipe kontrolörden onay alındıktan sonra uygulamaya devam edilecektir.