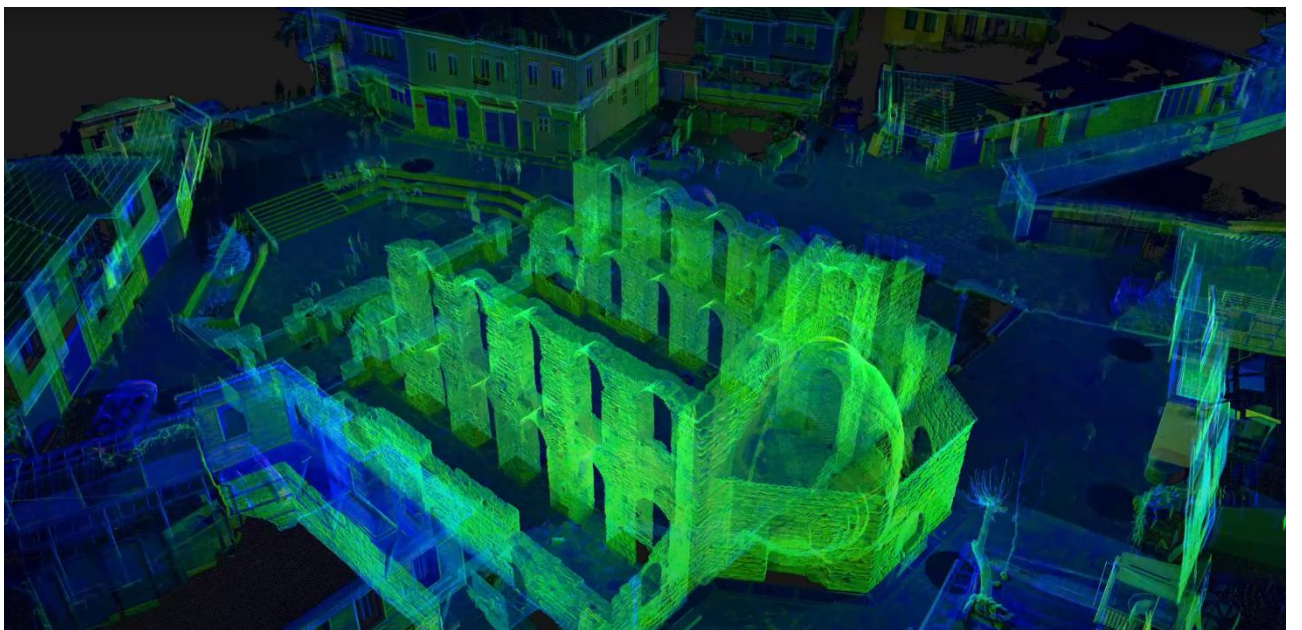




**Доклад във връзка с Териториална програма 2022 г. за „Старинен град
Несебър“**





СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ:

Предмет на доклада:

Настоящият междинен Доклад е изготвен във връзка с изпълнението на **Териториална програмата** за „Старинен град Несебър“, чиято цел е извършване на издирване, изучаване и отразяване на актуално състояние на обектите НКЦ в горепосочения обхват, както и подпомагане процеса на актуализация на техния статут.

Като краен резултат се очаква за единични и групова НКЦ да бъде попълнен *ФИШ № 2 по чл. 28 от НАРЕДБА № 3 от 10 юли 2019 г. на МК, утвърден със заповед № РД-76/18.12.2019 г. на Директора на НИИ НКН*, в следните части:

- РАЗДЕЛ I - ДАННИ ЗА ИЗСЛЕДВАНИЯ ОБЕКТ (от т.1 до т.6)
- РАЗДЕЛ I - ДАННИ ЗА ИЗСЛЕДВАНИЯ ОБЕКТ (от т.7 до т.9)
- РАЗДЕЛ II - АНАЛИЗ И ОЦЕНКА, (т.1)

Географско местоположение:

Град Несебър се намира на 36 км. североизточно от областния център Бургас. Разположен е на полуостров в южната част на община Несебър. Общината заема най-северната част от Черноморското крайбрежие на Бургаска област. Обхваща 14 селища, от които 3 града – Несебър, Свети Влас и Обзор. Несебър е най-големият от тях и е общински център. В непосредствена близост северно от него е туристическият комплекс Слънчев бряг.

Старият град Несебър е разположен на малък полуостров с дължина 850 m и ширина 350 m, свързан със сушата чрез тесен провлак. Той притежава статут на групова недвижима културна ценност „Археологически резерват и историческо селище – архитектурно-строителна и урбанистична недвижима културна ценност – „Старинен град Несебър“ е със териториален обхват:

- граници на недвижимата културна ценност:
 - от югозапад – по североизточните граници на поземлени имоти (ПИ) № 51500.501.456, 5150 0.501.455, 5150 0.501.451, 5150 0.501.452 , 51500.501.353, 51500.501.467, 51500.501.351 и по бреговата южна линия на полуострова и провлака до пресичането с източната регулационна граница на квартал Несебър – нов град;
 - от северна, северозападна, североизточна, югоизточна и южна посока – по линията на брега на провлака и на полуострова до североизточната граница на ПИ № 51500.501.455;
 - от запад – западният край на провлака съвпада с източната регулационна граница на квартал Несебър – нов град;
- териториалният обхват, определен с описаните граници на недвижимата културна ценност, съответства на определения с Постановление № 174 от 1991 г. на Министерския съвет (ДВ, бр. 75 от 1991 г.) териториален обхват на Националния археологически, архитектурен и градоустройствен резерват „Несебър“, „световна културна ценност“, и включва цялата полуостров на част с провлака, включително възвърнатите територии на северния бряг, с изключение на новопридобитите територии в югозападната част на полуострова;
- границите на охранителната зона на недвижимата културна ценност на материка – Зона А, обхващат територия от новия град, заключена между:

- на юг – по бреговата линия до пресичането е със западната граница на ПИ № 51500.502.518;
- на североизток – по бреговата линия до пресичането е с източната регулационна граница квартал Несебър – нов град;
- на изток – източната регулационна граница на квартал Несебър – нов град, до пресичането е с бреговата линия;
- на запад – по югозападната и северната граница на ПИ № 51500.502.518, югозападната граница на ПИ № 51500.502.561, оттук по югозападната и северозападната граница на ПИ № 51500.502.446 до източната регулационна граница на ПИ № 51500.502.447, оттук по източната и северната граница на ПИ № 51500.502.447 до пресичането с продължението на оста на ул. Зорница в южна посока, оттук в северна посока по северозападните граници на ПИ с № 51500.502.322, 51500.502.323, 51500.502.316, 51500.502.298, 51500.502.299, 51500.502.293 и през ул. Хан Крум по северозападната и североизточната граница на ПИ № 51500.502.286 до пресичането е със северозападната граница на ПИ № 51500.502.564, оттук по продължението на северозападната граница на ПИ № 51500.502.564 до бреговата линия;
- границите на охранителната зона на недвижимата културна ценност на полуострова – Зона Б, обхващат новопридобитите територии, заключени между североизточните граници на ПИ № 51500.501.456, 51500.501.455, 51500.501.451, 51500.501.452, 51500.501.353, 51500.501.467 и бреговата линия на полуострова;
- границите на охранителната зона на недвижимата културна ценност в акваторията на полуострова – Зона В, обхващат неговата двукилометрова акватория; охранителната зона на акваторията се разделя на зона „В-1“ и зона „В-2“ със следните граници:
 - граници на зона „В-1“ – определят акватория на полуострова с ширина 220 м от бреговата линия;
 - граници на зона „В-2“ – определят останалата част от акваторията на полуострова, измерена от границите на зона „В-1“ до двукилометровата акватория.

II. ИЗВЪРШЕНИ ДЕЙНОСТИ ОТ НИКН, С УЧАСТИЕТО НА ВЪНШНИ ЕКСПЕРТИ

Териториалната програма е стартирана в края на м. октомври 2022 г., като към 30.03.2023 г. от екипа, изследващ представители на жилищната възрожденска архитектура, са извършени следните дейности:

1. Осъществен е оглед на място на всички обекти, включително и във вътрешността на имотите и сградите, за които бе осигурен достъп със съдействието на Община Несебър.
2. Анализирано е актуално техническо състояние на деветдесетте единични НКЦ, видовете и характера на намесите и на степента на автентичност на тях и непосредствената им среда на територията на Старинен град Несебър.
3. Събрани са множество архивни данни и информация. Наличните данни се обработват, като се извършва кръстосана проверка на различните източници, както и анализ и синтез с цел попълване на информацията ѝ в обобщен вид във ФИШ №2.
4. В процес на попълване са фишовете за ЕНКЦ, което се извършва в три части, указани по-горе:

ЧАСТ 1: В Раздел I - Данни за изследвания обект (от т.1 до т.6) е анализирана и попълнена информацията за 100% от НКЦ, представители на възрожденската жилищна архитектура, а именно 90 бр. Попълнените точки съдържат следната информация:

- **т.1. Наименование на обекта**, съгласно акта за деклариране и/или актуализиране на статута; както и най-старо известно наименование на обекта или друго наименование, с което обектът е общественоизвестен.
- **т.2. Местоположението на обекта**, включващо всички известни данни за него и имота му, в т.ч. актуални и стари кадастрални и устройствени планове, карта на

възстановената собственост, други карти и планове, заповедите за одобряването им, текстови документи и пр. Представени са извадки от разгледаните планове в обхват имота на обекта и всички съседни имоти в пълните им граници, включително имотите през улица/път. Посочени са GPS координати на характерна точка от обекта, както и връзката на обекта с най-близкия класифициран път.

- **т.3 Етапи на създаване на обекта**, отчетен е периода на създаването му, възложител, проектант и изпълнител, както и периода на изпълнение.
- **т.4 Основни изгледи на обекта** са представени актуални и архивни фотоизображения, проекти, скици, заснемания и други чертежи, даващи представа за обекта и неговата среда.
- **т.5 Юридическа защита** описани са актове за деклариране / предоставяне / актуализиране на статута на всеки обект; както и информация за защитена територия по ЗКН - в случая ГНKC „Старинен град Несебър“.
- **т.6 Собственост** идентифицирана е актуална и предишна собственост.

ЧАСТ 2: В Раздел I - Данни за изследвания обект (от т.7 до т.9) е анализирана и попълнена информацията за 77% от общия брой възрожденски жилищни сгради (за 70 от общо 90 бр.). След обсъждане и определянето на характеристиките и типологията на проблематиката на застрояването, са определени групи обекти със сходна проблематика с цел обобщаване на определящите критерии за оценка. В отделните точки е включена следната информация:

- **по т. 7- Описание на обекта.** Изготвено е описание въз основа на оглед и проучване на място, както и изследване на архивни материали, текстова, графична, визуална и др. документация. Определена е типологична на обекта, хронологията и периодизацията на неговото изграждане; както и историята на създаването му. Разгледано е обособяването и устройване на имота, застрояването, както и благоустрояването и залесяване. Изследвани са обемно-пространствена и планова композиция и функционална схема; както и архитектурно-художествено оформяне на обекта (външно и вътрешно) и на имота; конструктивна система и особености в прилагането; материали; функция; етапи на намеса и резултати от намесата. Информацията е попълнена за 90% от обектите.
- **т. 8 Среда на обекта** направено е описание на средата и отношението среда - обект, съотнесено към етапите на неговото създаване и развитие, релеф, растителност, застрояване, пътна, улична, алейна мрежа, елементи на градската среда, обитаване и планиране. Анализирано е влиянието на средата върху опазването, експонирането и възприемането на обекта и достъпа до него. Проучването е подкрепено с актуална фотодокументация на екипа, извършващ изследването, и силует на съответния обект, предоставен от отдел „Фотограметрия и геодезия“ на НИИКН. Отразен и обществен достъп до обекта, туристическата инфраструктура и информационна обезпеченост. Информацията е попълнена за 90% от обектите.
- **В т. 9 - Актуално състояние** е разгледано техническо състояние на обекта, на имота и на средата му. Описано е състоянието на обекта или имота като цяло, както и на отделни негови части или отделни сгради, елементи на благоустрояване, озеленяване и пр. На базата на тази оценка е установена степента на застрашеност на обекта и неговата среда. Отразени са намеренията за бъдещи дейности, аргументирани с наличие на устройствени и/или инвестиционни проекти, заявени намерения за намеса, програми за развитие и пр. за обекта и/или неговата среда. Информацията е попълнена за 90% от обектите.

ЧАСТ 3: В РАЗДЕЛ II - Анализ и оценка, (т.1) е анализирана и попълнена информацията за 55% от общия брой възрожденски жилищни сгради (за 50 от общо 90 бр.).

Определена е **автентичността и степента на съхраненост**, като е оценена материалната, образната и функционална автентичност и степента на съхраненост на конкретния обект по

отношение на неговото местоположение, структура, форма, обемно-пространствената композиция, конструкция, художествените елементи и други. Оценена е и степента на съхраненост на целостта на обекта, заедно с имота и всички елементи в него - допълващо застрояване, ограждане, елементи на благоустрояване, растителност и пр. На базата на този анализ е правена оценка на обратимост на намесите и промените на обекта. (Приложение 1 и 2). Незаконното строителство се включва във фишовете в съответствие с информацията, подадена от РДНСК за констатираното незаконно застрояване и последващите действия.

5. Извършена е реставрация на получените от Община Несебър стари кадастрални карти от 1959 г. и 1965 г., която е приключена на 05.02.2023 г., след което всички налични изброени кадастрални карти са сканирани и векторизирани до края на месец февруари. Изготвена е значително опростена таблица, приложима и за ГИС-платформата, в която за всички жилищни сгради НКЦ са вкарани данните за кадастрален номер на обекта, период на изграждане, техническо състояние и автентичност. В конкретната таблица автентичността на всеки от обектите е разделена на материална, образна и функционална, защото много от сградите са преизградени, т.е. нямат материална автентичност, до някаква степен имат запазена образна автентичност и все още се водят НКЦ. Според последното уточнение за оценяването на функционалната автентичност, направено след попълването на тази информация и направата на схемите, вписаните данни са неточни за част от НКЦ. Тези данни в табличен вид са представени и в графичен, като са направени 5 схеми:

- Техническо състояние,
- Образна автентичност,
- Материална автентичност,
- Функционална автентичност
- Автентичност на обекта (обобщение на предходните три).

6. В процес на изготвяне са следните схеми:

- Оценка за намесите в градската среда,
- Сравнителен анализ между градоустройствените документи от 1918г, 1959г, 1965 г., 1981г. и съвременния кадастръ.

Окончателните схеми ще бъдат изготвени след приключване на работата по дигитализацията на кадастралните основи и фишовете за отделните единични недвижими културни ценности. Схемите ще представляват обобщение на проучването, анализа и синтеза, залегнали в тях.

7. В процес на изготвяне е отделен фиш, който касае груповата недвижима ценност на територията на „Старинен град Несебър“ идентичен със структурата на Фиш №2 за единичните недвижими културни ценности.
8. В процес на подготовка е процеса на създаване GIS платформа, която ще съдържа проучената и синтезирана документация и ще е предмет на работа в следващ етап, след окончателното изготвяне и преработване на пълната информация, съдържаща се във 90-те фиша за сградите- ЕНКЦ на територията на Старинен град Несебър.
9. **Предвид факта, че двама от екипа от външни експерти са извършвали дейности за нуждите на обекта, но извън рамките на програмата, прилагаме дословно техните доклади в тази им част, а именно:**

- „В отговор на поисканата от експерти на ЮНЕСКО информация е изготвено резюме, в което са разгледани критериите за вписването на Несебър в листата на ЮНЕСКО за световно наследство и тяхната актуалност днес. Направени са констатации и анализ на параметрите на извънредната универсална стойност на ценността:
- Историческата стратификация,
 - ЕНКЦ,
 - Градски пейзаж и градска среда,
 - Силует,

- Функционална автентичност.

Разгледана е обратимостта на настъпили промени.

Изготвени са схеми за:

- Премахнато незаконно строителство,
- Сравнителен анализ между „Схема на историческите паметници“, подготвена за номинацията през 1982г с настоящия кадастрален план и запазените към момента ЕНКЦ.
- Промяна на бреговата линия и дейностите по брегоукрепване.

Всяка една сграда (ЕНКЦ или не), от актуалния кадастръ както и от кадастръта от 1918г., (който се счита за основен репер при определянето на автентичността на обектите) е маркирана и за нея е изготвен полигон, който да се използва за вкарването на информацията в ГИС.

Всички сгради и от двата кадастръта (1918г. и 1922г.) са проследени като функция (жилищна, обществена, допълваща) и е направена Схема за функционалното предназначение на обектите.

Направен е анализ на структурата на информацията във Фиш 2 и оптимално необходимите данни за изготвяне на ГИС за ЕНКЦ, различни от археология. Съставена е архитектура на ГИС-платформата. Подготвена е таблица, с по-важната информация от използваните фишове, която да се ползва като атрибутивна таблица в ГИС. Добавени са графи и за данни, които са идентифициращи спецификата и съхранените автентични елементи и даващи възможност за тяхната оценка. Това е важно с оглед използването на ГИС-платформата от по-широк кръг от хора и цялостното отваряне на системата, както и за възможността ѝ да работи като научна база данни. Таблицата и направата на подобна ГИС платформа са отхвърлени, тъй като не са обект на тази териториална програма“.

➤ **По отношение на дейности по реставрация и дигитализация на кадастралните карти на Старинен Несебър, извършени от реставратор, член на екипа от външни експерти:** „Бяха изискани и взети от архива на Община Несебър за реставрация и дигитализация кадастралните карти на Старинен Несебър от 1959г. и 1965г. Чертежите бяха нечетливи, с огромни разкъсвания по периферията и на местата за съгване с множество стари поправки с лепенки и тиксо. От чертежа 1959г. липсва половината. В момента се издирва липсващата част. Имаше деструкция на платнената основа и гънки с различна големина и размер. В процеса на реставрация на чертежа от 1965г. се разкри 1см по цялата дължина, който е бил прегънат и невидим преди реставрацията. Сканираните копия бяха с векторни изкривявания, това се установи при налагането им върху актуалния кадастрален чертеж. В обобщение : сканираните копия, с които разполагахме бяха неверни, което правеше невъзможно използването им за базова информация. Необходимо е в бъдеще преди да се извършва заснемане на чертежи, да бъде направена оценка от реставратор. Ако се налага реставрация и консервация, тя да бъде извършена от лице, вписано в регистъра по чл.165 от ЗКН“.

III. ИЗДИРЕНА, ПРЕГЛЕДАНА, СИСТЕМАТИЗИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

- НДА на НИНКН,
 - Кореспонденция с институции;
 - Мониторинги (2009г., 2011-12г., 2018г., 2020г.)
 - По-ранни инвентаризационни списъци
 - Констативни формуляри
- Държавен архив;
- РДНСК- Бургас,
- данни от Община Несебър,
 - Архивни планове и карти
- Музей „Старинен Несебър“

- Други институции;
- Специализирана литература: Иванчев, Иван. Несебър и неговите къщи, 1957г.
- Архивни фотографии: Спомен за Несебър – албум с фотографии;
- ПОУ на „Старинен град Несебър“ – световно наследство
- КАИС на АГКК
- Google maps
- Актуални оглед и фотодокументиране на място

При обобщаване и проверка за съответствие на всички събраната информация се констатира, че информацията за територията и обектите, предмет на опазване е изключително обемна, от различни източници и периоди и не е систематизирана, подредена, което създаде затруднения в процеса на синтезиране и попълване на фишовите на отделните обекти. Откриват се неточности в документите и в досиетата. Някои от архивираните проекти към обектите не са описани надлежно. При някои обекти са с разменени данни по отношение на наименованието на обектите, реалните собственици и наследници, кадастрални номера и административни адреси, фигуриращи в таблиците на публичния регистър на НИНКН. Наименованията на обектите в наличните досиета за тях в архивите на НИНКН също са противоречиви и неточни.

IV. ИСТОРИЧЕСКО РАЗВИТИЕ

1. Възникване и историческо развитие на „Старинен град Несебър“¹

Несебър е един от най-древните градове в Европа, възникнал преди повече от 3200 години. Старият град е разположен на малък полуостров с дължина само 850 м и ширина 350 м, свързан със сушата чрез тесен провлак. Несебърският полуостров - античната Месамбрия, наричана в ранното средновековие Месемврия, а по-късно и Несебър, е заселен още в края на бронзовата епоха. Древните траки са го нарекли Мелсамбрия, което на техен език означава „град на Мелсас“ – от името на легендарния основател на селището и тракийската дума за град „бриа“. Месамбрия е имала две удобни пристанища - северно и южно, в които и досега продължават да се откриват останки от оборудването на древните кораби.

В края на VI в. пр. Хр. в селището пристигат първите гръцки колонисти - дорийци по произход. Градът бързо се разраства и се превръща в типичен гръцки полис със съответната структура, функции и управление. Той постепенно се обгражда с масивна крепостна стена, оформят се жилищните квартали, строят се храмове, гимназион, театър. В града се развиват редица занаяти - основно обработка на метал. Месамбрия започва да сече свои монети още в първата половина на V век пр. Хр. – сребърни драхми и оболи, а по-късно и монети от бранз. Най-голям разцвет достига през III-II в. пр. Хр., когато сече и своя златна емисия. Градът поддържа оживени търговски връзки с градовете от Черно, Егейско и Средиземно море. Материален израз на богатия му икономически, културен и духовен живот, са многобройните находки от този период, представени в Археологическия музей.

През 72 г. пр. Хр. градът е завладян без съпротива от римските войски. След временна окупация в началото на I век той е включен трайно в пределите на Римската империя. Месемврия, както вече започва да се нарича градът, е запазила непокътнати крепостните си стени и големите обществени постройки. Тя продължава да сече собствени бронзови монети и остава важен търговски и културен център по черноморското крайбрежие на Римска Тракия. След преместване на столицата на римската империя в Константинопол и приемането на християнството за официална религия се създават благоприятни условия за възраждането на

¹ Източник: Музей “Старинен Несебър“. Информацията е достъпна на: https://ancient-nessebar.com/html/main_bg.php?menu=his

Черноморските градове. В Месемврия се строят нови християнски храмове - базилики, изграждат се крепостни стени, нова водоснабдителна система и градски терми. Всичко това се извършва от водещи архитекти и строители на империята, по подобие на столичните прототипи. Централната църква на Месемврия носи името на Св. София, така както е и в Константинопол.

За първи път градът е включен в пределите на българската държава през 812 г., когато хан Крум го завладява след 14-дневна обсада и тук се заселват славяни и българи. За по-дълго време Несебър, както го наричат славяните, е отново в български ръце в годините на царуването на цар Симеон Велики. През XII и XIII в. градът развива активни търговски връзки със земите от Средиземноморието и Адриатика, както и с княжествата на север от р. Дунав. Строят се и се стенописват църквите “Св. Стефан” (XI в.) и “Св. Йоан Кръстител” (XI в.) - станали прототип на строените по-късно несебърски църкви-шедьоври от XIII-XIV в.

В продължение на 62 години от 1201 до 1263 г. Несебър, както и останалите черноморски градове на юг от Балкана, е трайно включен в пределите на Българската държава. Градът играе значителна роля в политическата история на България и Византия по това време, когато на трона са българските царе Калоян, Иван Асен II, Константин Тих.

По това време са построени църквите “Св. Параскева“ (XIII в), “Св. Тодор” (XIV в), “Св. Михаил и Гавраил” (XIV в), имащи преки аналогии в столичната търновска архитектура. Несебър поддържа активни търговски връзки с Константинопол, Венеция, Генуа, Пиза, Анкона, Дубровник и други градове. След близо 40-годишно византийско владичество Несебър е присъединен отново към Българската държава през 1304 год. от цар Тодор Светослав.

Особен разцвет градът преживява при управлението на цар Иван Александър. Строят се нови църкви – „Пантократор“ (наричана и „Христос Пантократор“) (XIII - XIV в.), „Св. Иван Алитургетос“ (наричана и “Св. Йоан Неосветени”) (XIV в.), в околностите на града активна духовна дейност развиват редица манастири - “Св. Богородица”, “Христос Акрополит”, “Св. Петър”, “Св. Андрей”, “Св. Илия”, “Св. Власий”, “Св. Никола Емонски” - центрове на исихазма в България. Тук се възпитават и бъдещи български патриарси. Царската фамилия и самият цар Иван Александър дават редица привилегии на несебърските манастири и ги даряват богато.

По легендарни данни през своето съществуване Несебър е имал около 40 църкви. В момента има данни за 23 от тях. И сега заради многото и добре запазени църкви, особено от периода XIII - XIV век, градът е наричан от наши и чужди изследователи „българската Равена“. Почти през цялата си история Несебър е бил резиденция на митрополит. Така две от несебърските църкви - “Св. София” и “Св. Стефан” - са повече известни като Старата и Новата митрополия. През 1366 г. градът е превзет от рицарите на граф Амедей Савойски, след което е предаден във владение на византийския император. Пада окончателно под османско господство заедно със столицата Константинопол през 1453 г.

През вековете на османското владичество стопанският и духовен живот не прекъсва. В града се строят и стенописват църкви, зографисват се икони.

Несебърското пристанище продължава да бъде основен импортен и експортен център на черноморското крайбрежие. До XVIII - XIX век действат и някои от несебърските манастири и техните скриптории.

От епохата на българското Възраждане в Несебър са останали доста къщи - типични представители на Черноморския тип къща, част от многото работили в града вятърни мелници, баня и чешми. От края на миналия век Несебър е малък град с основен поминък риболов и селско стопанство - предимно лозарство и ленопроизводство.

След Освобождението Месемврия е преименуван като Несебър със Заповед 2820, с която са преименувани общо 1043 населени места в България през 1934 година.

Несебър е обявен за архитектурен и археологически резерват през 1956 г., а от 1959 г., след построяването на Курортния комплекс „Слънчев бряг“, в града и околностите активно се развива международния туризъм.

Заради уникалните си природни дадености и много добре запазените паметници от различни епохи на VII-та сесия на Комитета за Световно Наследство в гр. Флоренция през 1983 г. „Старият град Несебър“ е включен в Списъка на световното културно и природно наследство на ЮНЕСКО.

2. Типология на недвижимите културни ценности на територията на „Старинен град Несебър“

Изключително ценните НКЦ на „Старият град Несебър“, които са основание за вписването му като обект световно наследство и носят неговата изключителна световна стойност могат да бъдат типологизирани по следния начин.

- **археологически НКЦ:** укрепителна система и археологически структури – от най-древния Тракийски период, Късната античност и Средновековието до последните укрепления на крепостните стени по време на Османското владичество;
- **църкви:** ранно-християнски базилики, средновековни църкви, възрожденски (и следосвободженски) църкви, от V в. до края на XIX в.;
- **образци на народната архитектура** – възрожденски структури: квартали с неправилни форми, съставени от двуетажни несебърски къщи с дворове и от тесни, криволичещи улици със специфичен облик – каменен градеж на приземиата и надвесени над тях етажи с дървена обшивка;
- **сгради от периода след Освобождението** и от най-новото време – предимно с обществени функции; някои от тях са стилово обвързани с народната архитектура, а други – с модернизма и постмодернизма в България, но всички те са все още недостатъчно проучени и оценени

2. Структура на имотите:

Голяма част от имотите са застроени почти на 100% и са оскъдно озеленени.

Имотите по Южния крайбрежен фронт (източно от Църквата св. Йоан Алитургетос) са изпълнени с множеството допълващи застройки и благоустроявания, включително територията между тях и брегозащитните съоръжения (северно от крайбрежната алея – в ПИ 51500.501.457 – публична общинска собственост). Пред всеки от имотите подпорните стени са третираны по различен начин и с най-разнообразни, неподходящи парапети. По подобен начин са третираны и оградите.

3. Етапи на създаване и последващи КРР/СМР:

3.1. Археологически НКЦ:

3.2. Църкви:

- **Етап на възникване** - първите християнски базилики са изградени през втората половина на V в. – „Старата Митрополия“ и „Св. Апостоли“. До началото на VII в. (т. нар. старохристиянски период) са издигнати повече от 8 базилики. През Средновековието са изградени множество църкви и параклиси, както и четири големи манастира, два от които са се намирали в границите на града. Най-често за място на издигане на църква е избран център на кръстовище, като по този начин уличната мрежа е променена. След проведени археологически проучвания е установено изграждането на повече от 2 храма (античен и средновековен) на едно и също място. През епохата на турското робство изграждането на нови църкви не е прекъснато - издигани върху руините на по-стари. От този период е запазената и до днес църква „Св. Спас“, както и олтарната част на „Св. Климент“. През 1884 г. приключва изграждането на новата

църква „Успение Богородично“, която е единствената действаща на територията на град Несебър.

Несебърските църкви са пример за силното византийско влияние и нови архитектурни традиции вследствие на българската строителна дейност. Хронологически разгледани те представляват развитието на старата ранновизантийска базилика до куполната византийска църква. Архитектурата им се развива от скромно третиране на вътрешните пространства и прости решения на общите обемни композиции до крайна живописност и богатство на стенописната украса.

- **Етап на първи заснемания и проекти за консервация и реставрация** – през 50-те години на XX в. експерти на НИПК започват подробно проучване и заснемане на сградите, на базата на които в периода на 60 – 70-те години са извършени консервационно-реставрационни дейности и укрепвания. Тези дейности са непрекъснат процес и през годините след това са реализирани множество дейности с цел за тяхното опазване и съхраняване.

- **Етап на съвременни проекти за опазване** – от 2010 г. насам поетапно се правят заснемания и оценки на актуалното състояние на обектите, които се използват за основа при изготвянето и реализирането на проекти за консервацията и реставрацията им. Прилагат се нови материали и технологии за опазването им, включително и дигитализирането им. Участие в проектирането и реализирането на проектите взимат Общината, Международни организации и Неправителствени организации, а финансирането е по различни оперативни и други програми.

3.3.Образци на народната архитектура:

Наблюдават се няколко основни етапа:

- **Етап на създаване на обектите НКЦ** – главно през XIX в, от собствениците, без проектна документация, като представители на народната архитектура;

- **Етап на последващи намеси** - предимно нерегламентирани от собствениците и с неблагоприятно въздействие върху НКЦ;

- **Етап на реставрации, реконструкции и адаптации** – около 60-те –70-те години на миналия век, държавно регулиран процес с цялостно положително въздействие върху отделните и груповия обекти НКЦ;

- **Етап на последващи преустройства и адаптации** – относително регламентиран процес, реализирани са от собствениците и с цел развитието на търговията, услугите и туристическите дейности, наблюдават се недопустими надстройки, значително уплътняване на дворищните структури с постройки на допълващото застрояване , компрометирани, както и цялостно разрушени обекти;

- **Етап на обновяване (саниране)** характерен за последните години с подмяна на дограми, обшивки, керемиди и други оригинални елементи (по фасадите и покривите), поява на нехарактерни търговски обекти и елементи (навеси, покрития, тенти, стелажи, надписи, рекламни елементи и др.) инженерни елементи (климатици, ел. табла, банкомати и др.) с неадекватна за средата визия.

V. АКТУАЛНОТО СЪСТОЯНИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА

1. Археологически НКЦ

2. Църкви

Църквите са със съхранена в голяма степен образна и материална автентичност, архитектурно-художествени и декоративни характеристики, отговарящи на периодите им на изграждане. Във всички църкви в различна степен се наблюдават стандартните за времето ерозия на материалите (градежи, фугировки, мазилки, декорации и пр.), както и появата на влага и биологични агенти (растителни, микроорганизми, лишеи и пр.).

При реализираните проекти за консервация и реставрация се наблюдават различни подходи на опазване, повлияни от световните практики. Част от проектите са извършени на много високо ниво, с подробно проучване и обследване на съхранените материални субстанции и прилагането на съвременни методи за тяхното опазване (църква „Св. Иван Алитургетос“).

При други предприетите подходи показват дефекти и пропуски в реализирането им. Основен проблем е избора на неподходящи материали, което довежда до появата на влага в основите и по зидовете, както и повреди на фасадните декорации.

Две от църквите са в лошо към аварийно състояние: това са „Пантократор“ и „Св. Михаил и Гавраил“. И при двете има пукнатини в зидовете на апсидите, арките и сводовете, както и наличието на биологични агенти и загуби на градежни и декоративни елементи. През 2020 г. в НИИКН са входирани проекти за консервация и реставрация и за двата обекта, които са преминали успешно съгласувателната процедура по реда на ЗКН и през февруари 2021 г. са получили положително становище от Министерство на културата. Изпълнението на проектите все още не е започнало. (виж Приложения 4.2.1 и 4.2.2)

Към момента в процес на изработване на проекти за консервация и реставрация са църквите: „Св. Климент“, „Св. Богородица Елелуса“, „Старата Митрополия“, „Св. Тодор“ и „Св. Димитър“ (средновековна църква, северно от Старата Митрополия. За всички има съгласувани визи и/или задания за изготвяне на проекти за консервация и реставрация. процедура от НИИКН и Министерство на културата. (виж Приложение 4.2.3)

3. Състояние на сградите, представители на традиционната жилищна архитектура,

Най-добрите образци на Несебърската къща са съхранени със сравнително висока степен на автентичност и са в добро и задоволително техническо състояние. Част от обектите на народната архитектура, особено тези с по-ниска индивидуална стойност, са лишени от консервационна намеса и поддръжка и са сериозно засегнати от физически увреждания или нехармонични изменения, като се констатира, че имат ниска/средна степен на запазена материална и образна автентичност. Изпълнени са неподходящи, нехарактерните и неестетични намеси, които компрометират техния образ като: подмяна на оригинални материали и детайли (дограми, керемиди, обшивки), остъклявания на балкони и нови пристройки и надстройки, дори изцяло подменени ценности.

Наблюдават се климатични тела при фасадите на почти всички къщи, кабели и ел-табла, което ги компрометира естетически и по отношение на автентичността на средата.

По отношение на функционалната автентичност на традиционните къщи се констатира, че тя е преобладаващо ниска или средна с редки случаи на висока, когато е запазена жилищната функция на НКЦ. Преустройствата са често срещани, по-специално разделянето на сградите на две или повече жилища, със запазване на функциите, но обособяване на отделни входи и вертикални комуникации.

Констатирано е и наличие на обекти, попадащи в рамките на два имота, сформирани след датата на неговото деклариране, в резултат на което е нарушена неговата цялост в материално, образно, функционално и юридическо отношение. Предстои допълване и преразглеждане на събраната информация, като евентуално решение е разглеждането и описването на наличните актуални данни и за двата имота заедно в рамките на един общ фиш.

4. Състояние на историческата градска среда.

Историческата улична структура почти не е претърпяла трансформация, като е запазена нейната характерна. Приемствеността в характера на традиционните улични направления и публични пространства е почти напълно съхранена; проведени са някои мерки за подобряване на достъпността на средата. По основните улици в последните години е извършена рехабилитация на настилната, която е изпълнена с паваж.

В градската тъкан липсват остри и необратими конфликти, причинени от свръх-мощни, многоетажни или решително неадекватни като архитектура обекти. Характеристиката на основните градски силуети е общо взето запазена, без драматични деформации в мащаба и линията на застрояване; Запазена е връзката на града с природната среда, съхранени са традиционните озеленени площи и растителност;

Наблюдават се и негативни процеси на нарушаване на историческата градска среда, които застрашават изключителната световна стойност на Старинния град. В резултат от посочените нехармонични изменения в обектите на народната архитектура се наблюдават сериозни нарушения на градската тъкан с повишаване на плътността и етажността, поява на ново неподходящо строителство, нарушаване на средата около ключови културни ценности.

Повишената етажност на застрояването нарушава някои градски силуети, компрометира композиционната роля на църквите „Св. Иван Алитургетос“ и „Успение Богородично“ и някъде създава зрителни бариери от вътрешността на града към морето. Наблюдават се и новоизградени обекти, които макар и законни, не съответстват на характерния облик на Старинния град.

VI. ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ ЗА ПОСЛЕДВАЩИ ДЕЙСТВИЯ

1. Археология

По линия на Териториална програма 2022 на НИНКН и в сътрудничество с Музей „Старинен Несебър“ и Нов Български Университет бяха обходени и беше направена оценка на всички археологически обекти на територията на резервата като данните са въведени в базата данни и в НДА на НИНКН.

По линия на същата програма беше изготвена геобаза данни за всички археологически обекти в землището на гр. Несебър, включваща археологическите обекти, фигуриращи в НДА на НИНКН и археологическите обекти от АИС „Археологическа карта на България“, предоставени от НАИМ – БАН. В пълната археологическа карта на гр. Несебър са включени и данните от тоталните издирвания в землището на града, проведени по линия на тригодишен проект „Археология на ландшафта: Модели за реконструкция на древната жизнена среда“ - КП-06-ПН-40/6 – 10.12.2019, Департамент „Археология“ - НБУ

Също така в картата са включени и обектите от акваторията на гр. Несебър. За последните беше проведена комисия за включването им в границите на резервата и беше изготвено предложение за промяна на границите му, което е входирано в Центъра за световно наследство.

Благодарение на Териториална програма 2022 на НИНКН за първи път е създадена геобаза данни, включваща всички известни археологически обекти в землището на гр. Несебър. Предстои изготвянето на предиктив меп за развитието на селищните системи през различните епохи.

2. Църкви

Всички църкви притежават статут на НКЦ по смисъла на ЗКН, но нямат режим на опазване, което създава усложнения при изготвянето, съгласуването и реализирането на проекти за тяхната консервация и реставрация. На базата на извършеното проучване следва да бъдат изготвени предписания за тяхното опазване. Проблем е и непълното проучване и използването на неподходящи материали и технологии при реализацията на проектите по опазване. Трябва да се предприемат мерки по отстраняване на дефектирани елементи от последните реставрационни дейности на църквите „Св. Параскева“ и „Св. Иван Кръстител“. Препоръчва се за всички обекти да бъдат направени конструктивни обследвания и анализи.

В процес на изготвяне на обобщени графични и текстови материали, които да послужат за последващо устройствено и инвестиционно планиране като първа фаза за План за опазване и управление (ПОУ).

3. Образци на народната архитектура

Като цяло дейностите по изследване и попълване на фишовите продължават. Основните проблеми са свързани със събирането на архивата документация поради факта, че тя е доста

разпокъсана (налична е в различни източници и на различни места), както и липсата на цялостна информация за извършените промени и преустройства след декларирането / обявяването им като НКЦ.

Констатира се известни нарушения на разпоредбите на ЗКН, ЗУТ касаещи НКЦ и техните охранителни зони, в това число и непремахнато незаконно строителство. Справянето с този проблем (от органите на местната и държавна власт) би подобрило до голям степен облика на Стария Несебър. Регулярните мониторинги не са достатъчен механизъм за опазване.

Следва да се прецени дали сгради, претърпяли значителни необратими промени и такива, които са изцяло преизградени, но не съответстват на автентичния облик би следвало да бъдат отписани от списъка на НКЦ.

Приложения: Схеми за Техническо състояние, Образна автентичност, Материална автентичност, Функционална автентичност, Автентичност на обекта (обобщение на предходните три). 3Д- сканиране с дрон