



**САСЫКЕЕВ У.Т.**

КГУСТА им.Н.Исанова, Бишкек, Кыргызская Республика

**SASYKKEEV U.L.**

KSUCTA n.a.N.Isanov, Bishkek, Kyrgyz Republic  
ulan\_ct@mail.ru

## **СОСТОЯНИЕ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КЫРГЫЗСТАНЕ**

### **STATE OF HOUSING CONSTRUCTION IN KYRGYZSTAN**

*Бул макалада калктын турак жай менен камсыздыгынын проблемалары жана Кыргызстандын турак-жай архитектурасы менен шаар куруусунун негизги өнүгүү этаптары каралган.*

**Өзөк сөздөр:** *турак жай, архитектура, турак жай курулушу, шаар куруу, аймак, турак жай райондору, шаар.*

*В этой статье рассмотрены проблемы обеспеченности населения жильем, а также основные этапы развития жилищной архитектуры и градостроительства Кыргызстана.*

**Ключевые слова:** *жилье, архитектура, жилищное строительство, градостроительство, территория, жилой район, город.*

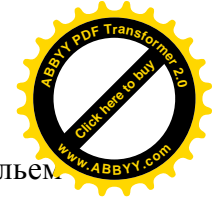
*In this article reviewed housing problems and main stages of the development of housing architecture and urban planning.*

**Key words:** *housing, architecture, housing construction, urban planning, territory, residential area, city.*

На сегодняшний день обеспечение социальным жильем населения страны является одной из основных задач, стоящих перед государством. Согласно принятой в КР санитарной норме, размер жилой площади на одного человека составляет не менее 12,0 кв.м. К примеру, в государствах-участниках СНГ эта норма составляет 18,0 кв.м на человека [8].

По официальным данным в 1991 году обеспеченность жильем в республике составляла 12,2 кв.м на одного человека и в настоящее время этот показатель остается на том же уровне. Максимальный показатель обеспеченности граждан жильем в КР за последние 25 лет составлял 15,7 кв.м в 2010 году. Для сравнения: в 2012 году в Республике Беларусь на одного человека приходилось 25,4 кв.м жилья, в России - 23,4 кв.м, в Казахстане - 19,6 кв.м, в Китае - 27 кв.м. В других странах эти показатели еще выше: в Норвегии - 74 кв.м (2006 г.), США - 69,7 кв.м (2010 г.), Дании - 50,6 кв.м (2003 г.). Для достижения показателей обеспеченности жильем в Кыргызской Республике до уровня соседних республик (18 кв.м на человека) требуется построить жилье общей площадью 30,25 млн кв.м (около 7446 крупнопанельных многоквартирных домов). По показателям индекса доступности жилья ООН, Кыргызская Республика заметно отстает от соседних стран [14].

По данным статистики населения 2009 г. численность наличного населения (с учетом временно проживающих) составила 5 млн. 108 тыс. человек, численность постоянного населения (с учетом временно отсутствующих) – 5 млн. 363 тыс. человек. За десятилетний период численность наличного населения страны увеличилась на 1281,5 тыс. человек, или на 20,1%. Вследствии миграции сельского населения в города большая часть данного прироста приходится на столицу Бишкек и в намного меньшей степени на Ош.



Таким образом, актуальность обеспеченности населения надлежащим жильем очевидна. Выше изложенная ситуация вступает в противоречие с положением в жилищном строительстве. Темпы роста жилищного фонда за тот же период составили лишь половину от соответствующего показателя прироста населения.

В 1990 году выпуск строительной отрасли составил 22400 жилищных единиц или 5,1 завершенной строительством жилищной единицы из расчета на 1000 жителей. Это соответствовало международным стандартам и даже несколько превышало средний показатель ЕС на тот момент. Для обеспечения аналогичных темпов строительства число завершенных строительством жилищ должно увеличиться в настоящее время до 26500 единиц в год [8].

Однако на практике прирост строительства жилья, запланированный на текущий период, еще не достигнут. Сегодня в краткосрочной перспективе вряд ли возможно дальнейшее увеличение строительства жилья из-за роста процентных ставок и дороговизны строительных материалов. В настоящее время ни в одном из 24 городов Кыргызстана строительство государственного жилья почти не ведется.

Модернизация городов является ключевым механизмом решения проблем земли и нового жилищного строительства в границах городов [1].

Она имеет особую важность для столицы Бишкек, в котором перепланировки требуют как районы новостроек с низкой плотностью застройки, так и многие внутренние районы города, застроенные односемейными домами. Компактная городская застройка не только препятствует расползанию городов, но также служит необходимым предварительным условием контроля за ростом дорожного движения.

Интенсивное экономическое и социальное развитие города привело к появлению новых и реконструкции существующих зданий и сооружений, при изменении и строительстве которых необходимо учитывать специфические климатические условия, экологические факторы, новые современные строительные материалы и архитектурный облик. Кроме того, чтобы определить наиболее оптимальные пути интенсивного развития современной архитектуры, важно знать, как формировался архитектурный облик города в предыдущие годы.

Город Пишпек, ранее являющийся уездным городом начиная с 1878 года стал столицей Кыргызстана. Город располагался северо-восточнее разрушенной крепости Пишпек, основой его планировки явилась прямоугольная сетка улиц. Существующая жилая застройка города Пишпек располагалась между улицей Ташкентской (ныне проспект Жибек-Жолу) и ул. Судейской (ныне ул. Фрунзе). Жилые дома Пишпека заметно отличались от жилищ юга Киргизии. Было мало глухих заборов вокруг домов, окна выходили на улицу, в сад. За основу архитектурной композиции домов были взяты русские дома-пятистенки и украинские избы-мазанки [14].

Территория города Пишпек к 1907 году, занимаемая усадебными домами, ограничивалась с севера улицей Ташкентской (ныне ЖибекЖолу), на юге - улицей Верхней (ныне ул. Боконбаева), на востоке - рекой Аламедин, на западе переходила за ул.

Атбашинскую (ныне пр. Молодая Гвардия).



Рис.1. Один из лучших домов в старом Пишпек на ул.Бульварной, 1909 год



Значительный этап развития градостроительства и архитектуры Кыргызстана по сравнению с предыдущими эпохами произошёл в XX в. и связан с установлением Советской власти в Кыргызстане.

Начальный период развития советской архитектуры и градостроительства Кыргызстана приходится на послереволюционные годы и завершается в конце 30-х годов. Важным процессом здесь был окончательный переход к оседлому образу жизни кыргызского этноса и формирования сети населённых мест на всей территории республики. Наряду с развитием исторических городов Ош, Узген и другие города быстро растёт территория городов, в частности город Пишпек, Каракол, Токмок и возникают новые рабочие посёлки, преимущественно горнорудные добывающие промышленности [11].

В середине 30-х годов на территории Кыргызстана насчитывалось свыше 200 посёлков, имеющих благоустроенные улицы, парки, общественные здания и площади с элементами инженерно-технического обеспечения. Вместо сырцового кирпича стали применяться жжёный кирпич в строительстве общественных и жилых зданиях, что позволило увеличить высоту домов до трёх этажей. В начале 30-х годов во Фрунзе впервые были построены 3-этажные жилые дома, что значительно повлияло на архитектурный облик столицы [14].



Рис.2. В 1931 году на улице Широкой была заложена Атбашинская аллея. С 1948 года улицу переименовали Молодая Гвардия. Первый жилой трехэтажный дома на бульваре Молодой Гвардии. Фото 50-х годов.

Следующий этап развитие архитектуры и градостроительства начался с 30-х годов. Архитектурно-градостроительной деятельностью в Кыргызстане в эти годы, в основном, занимались архитекторы первые приехавшие из Москвы и Ленинграда.

В 1939 году Совет народных комиссаров Кыргызской ССР утвердил первый градостроительный документ — Генеральную схему развития и реконструкции г. Фрунзе (архитекторы Н. Смирнов). Основные идеи генерального плана предусматривали укрупнение планировочных элементов городской застройки, реконструкцию жилых кварталов, композиционные выделения главных городских магистралей, создание в юго-западной части города промышленной зоны, новых бульваров, озеленённых пространств и др. В последующие годы эти проекты получили частичное воплощение.



Рис.3. Улица Ленина (ЖибекЖолу). Фото 1955года

На примере г. Фрунзе стало очевидно, что дальнейшее развитие городов немислимо без соответствующего генплана для каждого города. Обеспечение генеральными планами городов и населённых пунктов было необходимо для планирования их развития на плановой основе и послужило прочной базой для дальнейшего развития кыргызского градостроительства.

Послевоенное десятилетие жилищного строительства характеризуется переходом на типовое проектирование и началом массового жилищного строительства. Первая серия типовых двух-трёхэтажных жилых домов была разработана архитектором А. М. Альбанским в проектном институте «Кыргызпроект». В архитектуре домов была сделана попытка учесть местные климатические особенности. В этот период практически во всех населённых местностях возводились школы, клубы, библиотеки, больницы и торгово-бытовые здания. Развернулось строительство курортов и санаториев на Ысык-Куле, в Ысык-Ате и Жалал-Абаде.

В 1955 произошёл коренной перелом в истории советской архитектуры с принятием специального Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР об устранении излишеств в архитектуре и переводе всего строительства на индустриальные методы. Начался новый этап в развитии архитектуры и градостроительства Кыргызстана. Обеспечение предельно экономичных архитектурных решений зданий и сооружений за счёт сборных конструкций, жёсткое нормирование, приоритет типового проектирования и застройки городов в виде микрорайонов становятся основой государственной политики в области архитектуры и градостроительства.

В начале 60-х годов в связи с переходом на индустриальные методы строительства жилищного строительства было прекращено индивидуальное проектирование жилых домов. Если раньше преобладала экспериментальная застройка жилых кварталов, то теперь в этот период в виде микрорайонов со своей планировочной структурой. Была принята трех ступенчатая форма обслуживания объектами первичного культурно-бытового обслуживания жилых районов [12].



Рис.4. Строительство типовых домов в 80-е годы

Игнорирование региональных культурно-исторических традиций, типовая застройка, индустриальность в формировании архитектуры такого рода жилых образований, несмотря на относительное улучшение комфортности проживания в них, вызвала справедливые нарекания со стороны населения. Вместе с тем, определённые успехи были достигнуты в индивидуальном проектировании и экспериментальном строительстве жилых домов. Интересную архитектурную трактовку имеют 102- квартирный жилой дом с Дворцом бракосочетания и кафе на 75 мест (1966, архитекторы В. Анд реев, Р. Ким), жилой дом с магазином «Тысяча мелочей» (1974, архитекторы Е. Писарской, В. Иванов, А. Голованов, К. Токочев, С. Нургазиев).

Впервые в 1984 году во Фрунзе был построен 16 этажный 130 квартирный жилой дом из монолитной конструкции, состоящий из двух блок- секций (архитектор В. Боровиков, инженеры В. Мануковский, В. Шереметьева).





Рис.5. В начале 80-х годов прошлого века во Фрунзе появился архитектурный комплекс с магазинами и шестнадцатипятиэтажным жилым домом

Возможности монолитного железобетона удачно использованы в строительстве 12-этажного жилого дома с магазином «Детский мир» на проспекте Мира (1982, архитекторы В.Лызенко, инж. В. Анистратов).

Характерной тенденцией 80-годов в жилищном строительстве становится переход от «штучных» домов к пространственно-развитым жилым комплексам в виде микрорайонов, жилых районов. В этот период были построены комплекс жилых домов по ул. Советской (1977, архитекторы Е. Писарской, В. Лызенко, К. Токочев, и другие), жилой комплекс из монолитного железобетона, состоящий из 4-х групп 5-, 9-, 12-этажных блоков, соединённых между собой торгово-бытовым центром по пр. Чуй (1985, архитекторы Б. Лебедев, Н. Байбеков, А. Нежурин, инженеры В. Бушуев) были удостоены дипломом Союза архитекторов СССР [15].



Рис.6. Архитектурный ансамбль «Южные ворота» построен в 1978 году к 100-летию города Фрунзе

Характерной чертой развития жилищной архитектуры периода 1970-1990 гг. является то, что на первых этажах во многих многоэтажных жилых зданиях из-за перехода к рыночным отношениям начали переоборудовать под торговые помещения обслуживающего, культурно-бытового характера. Именно в этот период жилищного строительства в нашей Республике стала вестись активная застройка комплексами, т.е. в органическом сочетании групп жилых ячеек с культурно-бытовыми и торговыми пространствами, примерами которых являются:

- многоэтажный жилой дом с встроено-пристроенным магазином «Океан», 1974 г. (авторы проекта – арх. Е.Писарской, И.Снычков);

- большой жилой комплекс, выполненный в монолитном исполнении, который состоит из четырех корпусов в 5,9,12 этажей и соединенных одно двухэтажными вставками магазина, построенного в 1985 г. во Фрунзе. По композиционному решению фасадов этот комплекс имеет ступенчатую форму с переходом от пятиэтажных до 12-этажных. (авторы проекта - арх. Б.Лебедев, Н.Байбеков, А.Нежурин и другие (Фрунзегорпроект).

В начале 90-х годов в архитектуре и градостроительстве Кыргызстана произошли принципиальные изменения, обусловленные важными политическими событиями — обретением государственного суверенитета, переходом к рыночной экономике, произошли реформирование в культурно-духовной сфере общества. В системе архитектурного

проектирования и в строительном-технологическом комплексе наметились новые ориентиры. Централизованный государственный заказ на объекты гражданского строительства прекратился, произошло значительный спад в объёме капитального строительства. Творческие коллективы в крупных специализированных проектных организациях распались были организованы творческие мастерские в виде мелких групп и частных проектно-строительных фирм.

В течение последних десяти лет наметились новые тенденции в развитии архитектуры и градостроительства суверенного Кыргызстана. Одним из направлений архитектуры становится поиск пластической формы и художественного языка этнокультурных объектов, выражающие эстетические идеалы и восточные представления народа о гармоничной организации жизненно-пространственной среды городов и сёл Кыргызстана.



Рис.7. Современные жилые дома в г. Бишкек

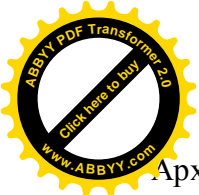
В последние годы в Бишкеке с развитием рыночных отношений, увеличением субъектов малого и среднего бизнеса отмечается динамичное развитие предпринимательства в сфере строительства. Тем самым активизировалось строительство отдельных многоэтажных жилых домов и торговых центров, современных зданий и офисов.

В настоящее время в городах и районных центрах Кыргызстана, территории сложившейся жилой застройки, застроены сталинскими один, трех этажными зданиями. Свободных для расширения и новой застройки на прилегающих участках земли отсутствуют. Ежегодный рост численности жителей в этих городах, также активная миграция населения из вне и другие социальные проблемы населения ставят задачу перед архитекторами и градостроителями активной регенерации. Увеличение плотности застройки на этих территориях в два-три раза позволяет решить комплекс проблем городов связанных с местам проживания людей, транспортного, социально-культурного обслуживания в обеспечения комфортной архитектурно-пространственной среды.

Большое внимание следует уделить развитию и реконструкции жилых территорий города Бишкека. Первое — это новое строительство на свободных от застройки территориях (за пределами городской черты) в западном, северном, южном и восточном направлениях и второе - новое строительство на реконструируемой территории (в районах сложившейся застройки) в центральной части города Бишкека. Также следует уделить особое внимание вопросу повышения этажности жилых зданий, совмещения различных функций социально-бытового назначения в одном здании, что позволит создать благоприятную для проживания среду. Рост города ввысь в настоящее время - это необходимость, обусловленная отсутствием большого количества свободной земли и ростом населения [9].

В связи со сложившейся экономической ситуацией решаются вопросы необходимости уплотнения существующей жилой и общественной застройки, а также изменения функционального значения некоторых зон.

При градостроительном развитии в облике города соединяются черты различных эпох, особенно в исторически сложившейся центральной части, сосуществуют в непосредственном соседстве сооружения прошлого, современного и предвестники будущего.



Архитектура города должна соответствовать современным потребностям населения, быть удобной, узнаваемой, отвечать современным требованиям при проектировании и строительстве [2].

### Список литературы

1. Аникин В.И. Архитектурное проектирование жилых районов [Текст]: Учебник для вузов / В.И. Аникин. - М.: Высшая школа, 1987. - 208 с.
2. Архитектурно-композиционные особенности застройки жилых районов и микрорайонов [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://mybiblioteka.su/tom2/3-80705.html>.
3. Аракелян Р.Г. Повышение качеств жилой среды с учетом ценностей традиционных жилых образований: дис. канд. арх. 05.23.20 [Текст] / Р.Г.Аракелян. - М.: МАРХИ, 2011.
4. Бузырев В. В. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях [Текст] / В. В. Бузырев, Л. Г. Селютина. - СПб.: СПбГЭУ, 2013. - 335 с.
5. Высоковский А.А. Правила землепользования и застройки: руководство по разработке. Опыт введения правового зонирования в Кыргызстане [Текст] / А.А. Высоковский. - Бишкек: «Ега-Басма», 2005. –326 с.
6. Градостроительный кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/94935>
7. Годовая публикация Национального статистического комитета КР «Инвестиции в Кыргызской Республике» Республики [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://stat.kg/ru/publications/sbornik-investicii-kyrgyzskoj-respubliki-2008-2012/>
8. Демографический ежегодник Кыргызской Республики / Национальный статистический комитет, 2019. [Электронный ресурс] Режим доступа: [www.stat.kg](http://www.stat.kg)
9. Дербишева Э. Д. Проблемы развития жилищного строительства в Кыргызской Республике [Текст] / Э. Д. Дербишева // Вестник МГСУ. – Москва, 2012.- №1. – С-144-148.
10. Кенешов Т.С. Градостроительное развитие жилой застройки [Текст] / Т.С.Кенешов, У.Т.Сасыкеев / Международная научно-практическая конференция «Региональные архитектурно-художественные школы» // Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств. – Новосибирск: 2015. - №1. - С.38-43.
11. Кенешов Т.С. Развитие жилой застройки в Кыргызстане [Текст] / Т.С. Кенешов, У.Т.Сасыкеев // Вестник КГУСТА. – 2017. - №4(58). - С. 52-56.
12. Курбатов В.В. Архитектура г.Фрунзе [Текст] / В.В. Курбатов, Е.Г.Писарской. - Ф.: Кыргызстан, 1978. – 108 с.
13. Кожобаева С. Т. История развития строительства многоэтажных жилых домов в г. Бишкек [Текст] / С. Т.Кожобаева // Вестник КГУСТА. – 2016. – №3 (41). – С.194-198.
14. Нусов В.Е. Советская архитектура Киргизии [Текст] / В.Е. Нусов. - Ф.: Кыргызстан, 1982. – 56 с.
15. Национальный доклад Кыргызской Республики по жилью и устойчивому развитию городов и населенных пунктов Кыргызстана, ко Всемирной конференции ООН по населенным пунктам ХАБИТАТ III [Текст] / Государственное агентство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства, КГУСТА. -Бишкек: 2014.
16. Прохорова Н.А. История развития архитектуры Кыргызстана (конец XIXв.- начало XXI в. [Текст]: дис. д-ра ист.наук: / Н.А.Прохорова. – Москва, 2014.