



САСЫКЕЕВ У.Т.

¹КГУСТА им. Н. Исанова, Бишкек, Кыргызская Республика

SASYKEEV U.T.

¹KSUCTA n. a. N. Isanov, Bishkek, Kyrgyz Republic

e-mail: ct_ulan@mail.ru

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНО-АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРИНЦИПЫ И
РЕГЛАМЕНТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КЫРГЫЗСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ**

**CITY PLANNING AND ARCHITECTURAL PRINCIPLES AND REGULATIONS
OF HOUSING CONSTRUCTION OF THE KYRGYZ REPUBLIC**

Макалада Кыргыз Республикасынын турак жай курулушунун илимий-техникалык жана негизги маселелери каралган. Шаар куруу-архитектуранын негизги базалык принциптери жана регламенттери турак жай курулушунун башка илимий практикалык суроолору менен байланышта каралган. Эл аралык тажрыйбанын негизинде турак жай курулуш тармагына анализ жүргүзүлүп, Кыргызстандын шаарларындагы турак жай курулушун келечектеги өнүгүүсүнө сунуштар берилген. Кыргызстандын тарыхый өнүгүү этабындагы турак жайдын шааркуруу жана архитектуралык долборлоонун негизги принциптери жана долборлоонун ченемдик-укуктук жана инженер-техникалык негиздери изилденген. Калктын турак жай менен камсыз кылуудагы негизги принциптер жана милдеттүү шарттар жана Кыргызстанда турак жай курулушунун туруктуу өнүгүүсү үчүн шааркуруу-архитектуралык принциптер жана регламенттер сунушталган.

Өзөк сөздөр: долбоор, турак жай курулушу, архитектура, шааркуруу, принциптери, регламенттери, шааркуруу долбору, долборлоо, шаар куруу документтери, демография, курулуш конструкциясы жана материалдар.

В работе рассмотрены научно-технические и основные проблемы жилищного строительства Кыргызской Республики. Также были рассмотрены базисные градостроительно-архитектурные принципы и регламенты во взаимосвязи с другими научно-практическими вопросами жилищного строительства. По рассматриваемой проблеме изучены и проведен анализ на основе международного опыта в сфере жилищного строительства с определенными выводами в качестве предложений по перспективному развитию жилищного строительства в городах Кыргызстана. Проведен анализ основных принципов градостроительно-архитектурного проектирования жилья, в определенном историческом этапе развития Кыргызстана и нормативно-правовые и инженерно-технические основы для проектирования. Предложены основные принципы и предпосылки для надлежащего обеспечения населения жильем, также градостроительно-архитектурные принципы и регламенты для устойчивого развития жилищного строительства в Кыргызстане.

Ключевые слова: проект, жилищное строительство, архитектура, градостроительство, принципы, регламенты, градостроительное проектирование, градостроительная документация, жилое образование, демография, строительные конструкции и материалы.

The paper deals with the scientific, technical and basic problems of housing construction in the Kyrgyz Republic. Also, the basic urban planning and architectural principles and regulations were considered in conjunction with other scientific and practical issues of housing



construction. On the problem under consideration, an analysis was carried out on the basis of international experience in the field of housing construction with certain conclusions as proposals for the prospective development of housing construction in the cities of Kyrgyzstan. The analysis of the basic principles of urban planning and architectural design of housing, at a certain historical stage in the development of Kyrgyzstan, and the regulatory and technical basis for design. The basic principles and preconditions for the proper provision of housing to the population, as well as urban planning and architectural principles and regulations for the sustainable development of housing construction in Kyrgyzstan.

Key words: *project, housing construction, architecture, urban planning, principle, regulations, urban planning, design, urban planning documentation, demography, building structures and materials.*

Основные градостроительно-архитектурные принципы жилищного строительства определяется исходя из основного Закона Кыргызской Республики – Конституции Кыргызской Республики. Где, в статье 46 второй главы Конституции Кыргызской Республики гласит, что «каждый гражданин имеет право на жилище, органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище».

В настоящее время, на основе Конституции КР действуют Гражданский кодекс, Жилищный кодекс, Земельный кодекс, Административный кодекс и другие кодексы, регулирующие правовые жилищные отношения между субъектами жилищного строительства.

На основе правовых норм, объектами жилищных прав являются жилые помещения, основывающиеся на принципах: - обеспечение безопасности эксплуатации жилищного фонда; - соблюдение и защита прав и законных интересов собственников жилого помещения; - эффективное использование жилищного фонда; - целевое использование жилищного фонда; - обеспечение восстановления нарушенных жилищных прав; - доступность информации о правах на жилое помещение; - неприкосновенность жилого помещения; равенство всех форм собственности на жилое помещение; - обеспечение участия граждан во всех процессах принятия решения, которые оказывают влияние на реализацию права на достаточное жилое помещение; - и другие принципы, зависящие от регионов, климата и прочих обстоятельств.

Иерархическая структура законодательных актов начиная с Конституции КР, Конституционного закона КР, действующих Кодексов страны жилищное строительство связано с другими законодательными актами в сфере архитектурно – строительной деятельности – Законы КР «Об основах градостроительного законодательства КР», «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики», «Об индивидуальном жилищном строительстве», «Об основах технического регулирования в Кыргызской Республике» и иных нормативных правовых актов Кыргызской Республики.

Продолжением иерархической структуры законодательных актов определяющие вышеизложенных принципов являются Распоряжение, Постановление Президента страны, Правительства Кыргызской Республики. Эти документы, считающиеся нормативными правовыми актами Республики, являются механизмами реализации принципиальных положений основных законов Кыргызской Республики, касающиеся жилья граждан и правовых взаимоотношений между субъектами архитектурно-строительной и жилищной деятельности. А также с соблюдением международных договоров, вступивших в законную силу в установленном порядке, участницей которых является Кыргызская Республика.

Конституционным Законом КР, определено что, Правительство страны является высшим государственным уполномоченным исполнительным органом в республике, а вопросы обеспечения жильем отнесены органом местного самоуправления и Госстрою, как уполномоченному государственному исполнительному органу в сфере архитектурно-строительной деятельности.



Президентом Кыргызской Республики в 2017 году утвержден «Национальная стратегия развития Кыргызской Республики на 2018-2040 годы, для обеспечения интенсивного и устойчивого развития Кыргызстана. Также имеются другие принятые Президентом КР, программные документы по отдельным отраслям Республики, подлежащие к реализации. По нашим наблюдениям выполнение многих пунктов указанных правовых актов опаздывают по времени и по основным показателям выполняется не в полном объеме.

В качестве следующего этапа нормативных правовых актов Правительством КР принята «Концепция региональной политики Кыргызской Республики на период 2018-2022 годы» утвержденный Постановлением ПКР от 31 марта 2017 года №194, а также многие другие Программные документы – «Государственная программа жилищного строительства до 2010 года», принятая в 2001 году, принятая в ноябре 2007 года «Национальная программа жилищного строительства в Кыргызской Республике на 2008-2010 годы», Государственная программа «Доступное жилье в Кыргызской Республике» на 2012 - 2014 годы, - распоряжением Правительства КР от 24 апреля 2012 года, также Программа "Доступное жилье 2015-2020", разработанная в соответствии с распоряжением Правительства КР от 5 августа 2015 года № 560 и другие Постановления, в том числе Положение «О порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике» которое разработано (взамен Положения №252») и утверждено от 17 июня 2019 за №295.

На основе вышеуказанных законодательных актов КР подготовка и утверждение технических норм отнесены к компетенции Госстроя КР. Так, приказом Государственного агентства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве КР были утверждены от 27 мая 2016 года «Свод правил о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации в КР», от 20 сентября 2016 года № 7-нпа «Свода правил по планировке и застройке территорий сельских населенных пунктов в КР», от 27 мая 2016 года № 6-нпа «Свод правил по планировке и застройке городов и населенных пунктов городского типа» и другие нормы. Также, 24 марта 2020 году Госстрой издал приказ «Об утверждении Строительных норм Кыргызской Республики СН КР 30-01:2020 «Планировка и застройка городов и населенных пунктов городского типа».

На основе вышеперечисленных и других технических норм и стандартов и согласно задания на проектирования и архитектурно-планировочного задания должны разрабатываться градостроительные документации. Именно в градостроительных документациях устанавливаются градостроительные регламенты для подстановки норм и правил землепользования и застройки в пределах границ соответствующей территориальной зоны, а также виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, принципы и приемы планирования и проектирования городов и урбанизированных регионов. Кроме тестового описания, основные решения указываются на генеральных схемах, планов территорий, городов и населенных пунктов. Главной целью является обеспечение комплексного рассмотрения города в единой системе природы и архитектуры. Соблюдение данных принципов в стратегиях пространственного развития и документах территориального планирования городов, в градостроительном зонировании и проектах планировки позволяет реализовывать самые передовые достижения градостроительства. Применение данных приемов позволяет стимулировать создание развитой экологической инфраструктуры и способствует достижению равновесия между градостроительными образованиями и вмещающим ландшафтом. Грамотно спланированный город может успешно не только противостоять, но и усиливать свою устойчивость к внутренним и внешним факторам.



Градостроительные документы и Схемы расселения и планировки, генеральные планы, проекты планировки территорий, проекты застройки, проекты градостроительных узлов, схемы инженерно-транспортных коммуникаций, схемы промузлов и другие, основным регламентом исходящий из соблюдения законодательных актов, технических стандартов и норм, с учетом преемственного использования, принятых решений стоящих выше в иерархической структуре градостроительной документации утвержденных в установленном порядке. В повседневной работе органов архитектуры они служат инструментом для размещения в плане городов, объектов строительства и установление регламентов территориальными органами архитектуры и градостроительства через архитектурно планировочные условия на проектирование выдаваемые ими.

Дальнейшим этапом в проектной иерархии, является архитектурно-строительный проект конкретного объекта строительства. Это может быть и комплексным, крупным объектом в виде – проекта застройки микрорайона, квартала, градостроительного комплекса, или отдельного жилого дома или другого функционального назначения. Перед началом проектирования жилых зданий, нужно собрать необходимую информацию и выполнить ее анализ. На начальной стадии проектирования общаются с заказчиком, исследуют места будущих строений, а также пользуются специальной литературой об основных параметрах ландшафта, грунта, подземных вод, чтобы учесть их особенности.

От того, насколько глубоко архитектор сделает предпроектной анализ, будет зависеть в будущем не только эффективность и правильность самого проекта, но также и стоимость проектирования.

Архитектор начиная на этапе эскизного проектирования, на отведенном земельном участке изучает результаты инженерно-геологической и топографической изысканий, показывает свое умение создавать нечто новое и необычное. Не заостряя внимание на нормах, он разрабатывает проектную идею. После согласования органами архитектуры, заказчик утверждает эскизный проект. В конечном итоге получается окончательная идея проектного решения, которая плавно переходит в проект. При проектировании составляются чертежи жилых зданий, на которых видны их фасады, разрезы, планировки помещений, вид кровли, вид фундамента и т.д. инженерно-конструктивная основа создается за счет требований противопожарной безопасности, к примеру, используются брандмауэры, огнестойкие отсеки, наиболее безопасные пути эвакуации.

Результатом работы архитектора становится проект жилого дома, разработанный согласно установкам заказчика и его образу жизни. Стоит отметить, что проектирование жилых зданий осуществляется в несколько стадий и разрабатываются проектированные (РП-рабочий проект) разделы как АР-архитектурный решения, КС-конструктивные решения, ИР-инженерный расчет, ТХ-технология, ВК-водопровод и канализация, ОВ-отопления и вентиляция, ЭМ-электромонтаж, ОПС-охранно-пожарной сигнализации, НВК-наружный водопровод и канализация.

В проекте должны быть альбомы чертежей, спецификации, сметы и пояснительная записка. Тем самым, при условии соблюдения архитектурно-планировочных условий, выданного территориальным органом архитектуры и строительства, проектная документация, согласованный в установленном порядке, получивший положительного заключения госэкспертизы является обязательным для всех участников строительства объекта и подлежит к реализации в натуре, включая процедуры приемки законченного строительством объекта в эксплуатацию.



Список литературы

1. Административно-процессуальный кодекс Кыргызской Республики [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/111520>
2. Гражданский кодекс КР [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/4?cl=ru-ru>
3. Жилищный кодекс КР [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/203926>
4. Земельный кодекс КР [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/8/80?cl=ru-ru>
5. Конституция Кыргызской Республики [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/202913?cl=ru-ru>
6. Национальная стратегия развития Кыргызской Республики на 2018-2040 годы [Электронный ресурс] Режим доступа: <file:///C:/Users/RIO/Downloads/%D0%9D%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D1%8F%20%D0%9A%D0%A02018-2040.pdf>
7. Программа Правительства КР "Доступное жилье 2015-2020" [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/97851>
8. Закон КР «Об основах градостроительного законодательства КР» [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/203338?cl=ru-ru>
9. Закон «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики» [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/716?cl=ru-ru>
10. Закон «Об индивидуальном жилищном строительстве» [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/901?cl=ru-ru>
11. Закон «Об основах технического регулирования в Кыргызской Республике» [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/1453?cl=ru-ru>