

## РАЗВИТИЕ АРХИТЕКТУРЫ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В г. БИШКЕКЕ

(1990–2009 гг.)

*Н.С. Храмова*

---

Рассматриваются особенности влияния перестройки и постперестроечного периода на архитектуру городского жилища столицы Кыргызстана.

*Ключевые слова:* рыночная экономика; изменение форм городского управления; типы жилой застройки; отдельные здания и комплексы; стили и направления; архитектурно-композиционные решения.

Образование независимой суверенной Кыргызской Республики дало новый толчок в становлении и развитии архитектуры городов, в частности, столицы страны – города Бишкека. Если в 1980-е гг., до начала перестройки, города республики находились в фазе стабильного эволюционного развития, то с начала 1990-х произошел спад производства и вызванный происходящей коренной ломкой привычных стереотипов спад инвестиционной активности. Радикально трансформировалась политическая структура общества, ориентированного на правовые, многопартийные демократические основы. Экономика переходит на новые рыночные отношения, которые становятся основой всего взаимодействия, что приводит к снижению уровня социального развития за счет государства. Меняются и градостроительные отношения: коренным образом изменяется структура собственности на землю и недвижимость, демонополизирован строительный комплекс, приватизируются промыш-

ленные предприятия, общественные и жилые фонды.

В условиях рыночной экономики жилищно-гражданским строительством занимаются в основном частные юридические и физические лица. Практически полностью прекращается муниципальное строительство. Происходит принципиальное обновление форм, методов и объектов городского управления.

Переход Кыргызской Республики к рыночным экономическим отношениям, относительно высокие темпы прироста населения, бессистемное территориальное развитие города повлекли за собой сложнейшие проблемы градостроительного характера. Большую роль здесь играет демографическая ситуация, сложившаяся в стране. Отмечается значительный отток работоспособного населения в страны СНГ и за рубеж, а также внутренняя миграция – перемещение коренного населения из сельской местности в столицу в поисках средств к существованию.

К концу XX века численность населения Бишкека и его пригородной зоны превысила расчетную численность прежнего ТЭО Генерального плана города и составила на 1 января 1990 г. 624,9 тыс. человек<sup>1</sup>.

В настоящее время тенденция территориального роста за счет присоединения вновь образуемых жилых массивов индивидуальной застройки носит устойчивый, но плохо контролируемый характер, все большую территорию занимает малоэтажное индивидуальное строительство. Основной проблемой становится стихийное, а затем узаконенное правительством индивидуальное жилищное строительство на прирезанных сельскохозяйственных землях, прилегающих к городу, что нарушает основные положения ТЭО развития города. Малоэтажная несейсмостойкая застройка берет город в “кольцо”, перекрывая возможности дальнейшего развития многоэтажной застройки.

Архитектурный облик города начинает приобретать новые формы. Большую часть селитебных территорий города составляет одно- и двухэтажная усадебная застройка с придомовыми земельными участками. Многоэтажные многоквартирные жилые дома расположены в основном в центральной, юго-восточной и юго-западной частях города. Для Бишкека характерна различная этажность зданий, что связано с гидрогеологией и повышенной сейсмичностью некоторых участков территории, а также исторической составляющей развития города. Жилой фонд в основном формировался с начала 1950-х по 90-е гг. – это “сталинские” дома, дома “хрущевского” периода, стандартная застройка 1970–80-х гг. (105-я, 106-я серии, кирпичные дома 98-й серии, крупнопанельные, каркасно-панельные и монолитные дома); новая кирпичная застройка и дома улучшенной планировки; частные дома с приусадебными участками.

В связи с социально-экономическими переменами в стране практически весь жилищный сектор сориентирован на рыночную экономику. В городе полностью прекращено многоэтажное жилищное строительство. Более 80% жилищного фонда приватизировано. Строительство осуществляется главным образом за счет частных застройщиков. Для жилищного строительства

характерна трансформация части территорий под коттеджную застройку.

В настоящее время в городе насчитывается 47 новостроек, в которых 90% жилых домов строятся без утвержденных проектов, с нарушением норм и правил и являются несейсмостойкими. Большинство домов и жилых времянков строят из самана и других грунтоматериалов, что недопустимо. Зачастую строительство ведется на выделенных земельных участках без получения соответствующей проектной документации.

Другая проблема – захват земель и самовольная застройка в санитарно-защитных охраняемых зонах: недалеко от городской мусоросвалки, в охраняемых зонах магистрального газопровода, кладбища и скотомогильника. Самовольно застраиваются лесопосадки (жилой массив “Ак-Тилек”, турбаза, Карагачева роша). Здесь нет достаточного благоустройства, частично отсутствуют инженерные коммуникации, не хватает детских садов, школ, поликлиник, объектов соцкультбыта.

К 1990 г. практически весь существующий рынок жилья был представлен домами, площади которых строго нормированы и удовлетворяют лишь утилитарные потребности населения. Однако с переходом к рыночным отношениям потребности меняются.

В начале XXI в. появляются новые элитные районы, где строятся индивидуальные двух- и трехэтажные коттеджи: Царское село, застройка с восточной стороны парка Ата-Тюрк, дипгородок по ул. Байтик Баатыра (арх. Р. Муксинов). Они расположены в экологически чистой зоне – в южной части города Бишкека, где образуют обособленные районы. Качество строительства там на порядок выше, лучше и архитектурные решения фасадов, а также организация прилегающих территорий. Кроме индивидуального малоэтажного жилья развивается и многоквартирное многоэтажное элитное жилье, в основном в 7–9 этажей.

Конец XX – начало XXI в. характеризуется появлением нового типа жилища – более комфортабельного. Ломаются стереотипы типового жилья, динамичный процесс затрагивает не только планировку и оборудование квартир, но и расширяет само представление о жилище, изменяет отношения между архитектором и заказчиком. Наибольшее распространение получает многоквартирный жилой дом секционного типа с высоким уровнем комфорта. Квартиры в этих домах отличаются увеличением площадей до 300 кв. м, наличием нескольких санузлов, от-

<sup>1</sup> Генеральный план г. Бишкек. Основные положения ГП г. Бишкек на период до 2025 г. Том 3. Кн.1. Раздел 1. Бишкек: КНИИП институт по архитектуре и градостроительству, 2006.

сутствием жилых помещений на первых этажах, встроенными объектами культурно-бытового обслуживания. Как правило, в домах имеются подземные гаражи, а также специальные помещения, ранее не предусматривающиеся при проектировании жилых зданий. Получают распространение дуплексы (квартиры в двух этажах). Используются новые современные конструкции и отделочные материалы. Новые здания строятся на основе стоечно-балочной системы с заполнением из кирпича, что дает дополнительные преимущества при внутренней планировке квартир.

Характерным примером являются жилой дом по ул. Байтик Баатыра (1998, “дом-волна”, арх. А. Клишевич, констр. Ю. Афонин), жилой дом по ул. Уметалиева (2008, “Караван-2”, арх. К. Океев, Т. Рыспеков), жилой дом по пр. Эркиндик – Боконбаева (2010 г., арх. М. Абдылдаев), жилой дом “Корона” по пр. Эркиндик – Жибек-Жолу (2003, арх. В. Боровиков), жилой многоквартирный дом по пр. Эркиндик – Московская (2008, арх. О. Лазарев). Часто в фасадах зданий соблюдается классический прием – симметрия по архитектуре фасадов. В данных жилых домах значительно увеличена площадь квартир, предлагаются более комфортные условия для проживания: несколько санузлов, 2–3 и более спален, большие по площади кухни, застекленные лоджии и др.

Строительство таких домов ведется в основном “точечно”, зачастую в центральной части города как самой удобной со стороны обслуживания и подключения к существующим коммуникациям, а также в южной части города, наиболее свободной от застройки, в благоприятной для проживания и экологически чистой зоне.

Многоэтажные жилые здания строятся и в микрорайонах. Подобное строительство все больше и больше уплотняет существующую структуру города, кроме того, возникают проблемы с подключением к инженерным коммуникациям; уменьшаются придомовые участки, необходимые для устройства детских игровых площадок, автомобильных стоянок, мест для разворотов, высадки зеленых насаждений и дворовых пространств. Утрата зеленых насаждений негативным образом сказывается на здоровье населения. Такие районы недостаточно обеспечены и транспортной доступностью.

Каждый жилой дом проектируется индивидуально, учитывая сложившуюся ситуацию и окружение. Однако в погоне за сиюминутной прибылью редко удается создать своеобразный облик и грамотно вписать здание в городской контекст.

Жилищное строительство в последние годы ведется в основном индивидуальными застройщиками, которые диктуют свои правила в соответствии со своими возможностями. На образ и планировку здания оказывает влияние сложившаяся ситуация, исходя из которой выбирается наиболее рациональное решение. Архитектурный облик решается в самых разнообразных стилях согласно желанию и возможностям заказчика. Кроме того, не складывается единой взаимосвязанной системы визуального восприятия, т.е. стиль построек и их цветовая гамма очень разнообразны. Затрудняется общее восприятие окружающей архитектурной среды, происходит информационная перегрузка, много внимания начинает уделяться рекламе, акцент делается на современные материалы и технологии.

В начале XXI в. строительство штучных жилых домов постепенно сменяется возведением крупных жилых комплексов. Положительным фактором в этом случае становится комплексность жилой застройки и благоустройство прилегающей территории. Характерным примером является элитный многоэтажный жилой комплекс “Джал-Артис” в микрорайоне “Джал”, в юго-западной части города. Проект застройки комплекса “Джал-Артис” разработан специалистами “Глобал Артис” при адаптации мастерской под руководством арх. С. Султанова. Его композиция достаточно проста: за счет грамотного размещения 18-этажных жилых домов предусматривается формирование внутреннего пространства, достаточное количество автопарков и автостоянок в двух уровнях.

По проспекту Мира, в юго-западной части города, в экологически чистом и благоприятном для проживания районе строятся многоэтажные жилые дома-комплексы: “Пегасус” (2005, арх. С. Султанов, Т. Мадьяров), “Биор-Горный воздух” (2007, арх. Ш. Сарманбетов) и др.

В 2008 г. стало уделяться внимание строительству жилья, предназначенного для социально защищаемых слоев населения. Примером являются жилые крупнопанельные дома, построенные в микрорайонах “Джал” и “Кок-Жар”.

Архитектурно-художественное решение жилых домов часто следует по пути упрощения архитектуры и использования наиболее доступных материалов, при этом теряется индивидуальность зданий и их ценность для городской среды. Все это – последствия высоких темпов застройки, не отвечающих многим немаловажным критериям, в том числе эстетическим, эргономическим и технологическим.

Есть, однако, и положительные примеры, в частности жилой дом по ул. Байтик Баатыра – Скрябина (2009, арх. У. Бейшенбаев, Н. Чыналиев), выполненный по индивидуальному проекту. Объемно-пространственное решение здания отличается от других жилых домов в городе. Четко выражен центральный цилиндрический объем здания, от которого под прямым углом расходятся прямоугольные объемы со сложным абрисом. На фасаде используется ритмическое членение плоскостей. Обращает на себя внимание завершение в виде конуса.

Необходимо отметить, что идет активный рост города ввысь, часто без учета сложившихся условий окружающей среды. Некоторые здания активно влияют на восприятие окружающей застройки, перетягивая все внимание на себя и ломая сложившийся градостроительный ансамбль. Часто не учитывается восприятие сооружения с уровня человеческого роста. Можно столкнуться с примерами, когда здание запроектировано и построено по линии застройки без отступов, что создает эффект давления на человека.

Главными проблемами рынка на сегодняшний день можно считать отсутствие долгосрочных перспектив в принятии решений, превалирование частных интересов, игнорирование интересов общества. По идее, правила должны формулироваться властями и основываться на рекомендации профессионалов-градостроителей. Однако генеральное проектирование в условиях рынка теряет смысл: нет не только гарантий, но и реальных рычагов выполнения его предписаний.

Стратегические решения, учитывающие долгосрочные градостроительные перспективы, практически отсутствуют. Весь опыт постперестроечного развития города построен на удовлетворении сиюминутных интересов участников игры, стимулируемых психологией “коротких денег”. Отсюда и случайная застройка свободных или специально освобождаемых территорий, и резкое отставание развития транспортно-дорожных коммуникаций от коммерческого строительства, и тотальное сокращение исторической среды, общественных пространств, экологических ресурсов.

Можно отметить циклический ход исторического развития города. Проблемы, стоявшие перед архитекторами в начале XX в., возникают и сегодня. На каждом этапе своего развития, будь то кокандский, российский или советский, каждый город, каждое село, в том числе и столица – имели свое лицо. Сегодня мы называем это

“прошлое”. Но старое есть фон нового, который должен отразить его величие.

Важно сохранять и развивать своеобразие облика городов в условиях современного массового индустриального строительства. Это – одна из наиболее актуальных проблем современного формирования архитектурного облика столицы Кыргызстана. Задача архитектуры и архитекторов заключается в выявлении и применении таких средств организации жилой среды, которые бы позволили успешно разрешить указанную проблему.

Город представляет высшую ступень в развитии архитектуры как искусственной среды, создаваемой в условиях определенной и постоянно окружающей ее среды естественной, природной. Характер такого взаимодействия может быть весьма разнообразным, что решительным образом влияет и на облик города. С одной стороны, город всегда являет факт сознательного противоборства архитектуры с окружающей природой, с другой – демонстрирует известное единение искусственной и естественной среды. Поскольку природные факторы многообразны, то и проявления данного взаимодействия должны быть множественными, что является объективной основой своеобразия каждого города. Однако в действительности эти возможности используются недостаточно, что заметно снижает уровень эстетической организации городской среды.

Подводя итог, можно сказать, что город сильно изменился. Изменилась архитектура, иными стали подходы к строительству, появилось множество разнообразных отделочных материалов. У архитекторов есть возможность воплотить свои самые смелые идеи в жизнь, построить необычные, запоминающиеся здания и целые комплексы, придать архитектуре города “изюминку”, проявить полет фантазии.

Свобода мысли и действий предоставила архитекторам и проектировщикам свободу выбора тех или иных решений, однако это сыграло и отрицательную роль. Финансовые ограничения заставили перерабатывать проекты. Символом нового этапа в строительстве стало подражание постмодернизму, конструктивизму, стилю “хай-тек” и другим течениям, а эклектика превратилась чуть ли не в доминирующее стилевое направление.

Отмечается отсутствие оптимальной пространственной организации городских процессов и благоприятной среды обитания человека, согласованности интересов городского сообще-

ства и бизнеса в отношении развития территории, органического единства старого и нового в архитектурно-композиционном пространстве территории, рационального использования территории как стратегического ресурса и др.

Большой проблемой современной архитектуры является недостаточность выразительных возможностей, другими словами, бедность архитектурного языка. Происходят постоянные неудачи в области визуальной коммуникации, что

отражается на вкусе и образовании растущего поколения. Недостаточно продуманные архитектурные решения, нарушающие сложившийся городской контекст, принимают сегодня массовую форму. Современная архитектура должна отвечать всей палитре потребностей общества – от визуальной привлекательности зданий и сооружений, гармоничного включения их в городскую среду до использования новых технологий в интерьере и внешнем облике зданий.