

**Кыргызско-Российский Славянский университет
имени первого Президента Российской Федерации Б. Н. Ельцина**

**Кыргызский государственный университет строительства,
транспорта и архитектуры имени Н. Исанова**

Диссертационный совет Д 05.20.615

На правах рукописи
УДК: 711.4-168+575.2 (043.3)

Сасыкеев Уланбек Толосунович

**Преобразование жилой застройки в условиях интенсивного
архитектурно-градостроительного развития городов
Кыргызской Республики**

05.23.21 - архитектура зданий и сооружений. Творческие концепции
архитектурной деятельности

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата архитектуры

Бишкек - 2022

Работа выполнена на кафедре «Градостроительство» Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова

Научный руководитель: Кенешов Толобай Сейдакматович, кандидат архитектуры, доцент, заведующий кафедрой «Градостроительство» Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова

Официальные оппоненты: Поморов Сергей Борисович, доктор архитектуры, профессор, директор института архитектуры и дизайна Алтайского государственного технического университета им. И. И. Ползунова
Генералов Виктор Павлович, кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой «Архитектура жилых и общественных зданий» Самарского государственного технического университета
Ведущая организация: Казахский национальный исследовательский технический университет им. К. И. Сатпаева, кафедра «Архитектура»
Адрес: 050013, г. Алматы, ул. Сатпаева, 22

Защита диссертации состоится 27 мая 2022 года в 16:30 часов на заседании диссертационного совета Д 05.20.615 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора (кандидата) архитектуры при Кыргызско-Российском Славянском университете им. Б.Н. Ельцина и Кыргызском государственном университете строительства, транспорта и архитектуры имени Н. Исанова, по адресу: г. Бишкек, ул. Анкара 24-к, ауд. 4 (актовый зал). Идентификационный код онлайн трансляции защиты диссертации: https://vc.vak.kg/b/d_0-nrl-cdo-gc7.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеках Кыргызско-Российского Славянского университета им. Б. Ельцина и на сайте www.krsu.edu.kg и Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова и на сайте www.ksucta.kg.

Автореферат разослан «__» _____ 2022 г.

Ученый секретарь диссертационного совета
Д 05.20.615, кан. арх.



Глазунова А.В.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертации связана с проблемой ежегодного роста численности жителей в городах и населенных пунктах Кыргызской Республики, где с 2011 года рост численности населения составляет более 100 тысячи человек ежегодно. На начало 2022 года численность населения страны насчитывается 6 млн 735 тысяч человек. В целом, возрастной состав населения относительно молодой, поскольку 34% населения до 18 лет – подросткового возраста, 58% – лица трудоспособного возраста. В основном, подрастающее поколение и трудоспособное население Кыргызстана в настоящее время нуждается своевременного обеспечения надлежащим жильем в городах и населенных пунктах страны.

Проблема населения по жилью рассмотрена во Всемирной Конференции ООН – Habitat-III в 2016 году (г.Кито, Республика Эквадор, Южная Америка) и в Резолюции Конференции рассчитанный на 20-летнюю перспективу, рекомендовано необходимость принятия мер всеми государствами по обеспечению необходимым комфортабельным жильем своих граждан.

Важность данного исследования диктуется экономической целесообразностью разработки принципов и систем обеспечения жильем граждан Кыргызской Республики в условиях рыночной экономики. В практическом и теоретическом плане являются актуальной проблемой при прогрессирующем росте численности населения Кыргызстана.

Связь темы диссертации с крупными научными программами (проектами) и основными научно-исследовательскими работами.

Данная работа связана с такими крупными научными направлениями и программами Комитета ЕЭК ООН по городскому развитию, жилищному хозяйству и землепользованию, ООН Хабитат, также Экономической и Социальной комиссией для Азии и Тихого океана (ЭСКАТО) ООН. Имеет связь с пилотным проектом «Жилье, городские кварталы и социальное неравенство – вызовы в постсоветских странах», реализуемый совместно с Германской Бизнес-школой EBZ в городе Бохум. Кроме того тема диссертации непосредственно связана с Концепцией государственной региональной политики Кыргызской Республики, утвержденной Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 31.03.2017 г. №194, Программой Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015-2020», утвержденной Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 05.08. 2015 г. №560, также «Стратегией развития строительной отрасли Кыргызской Республики на 2020-2030 г.», утвержденной Постановлением от 17.01.2020 г. №14.

Целью исследования является разработка принципов преобразования объектов жилья и жилой застройки в Кыргызской Республике.

В соответствии с поставленной целью решаются следующие **задачи**:

1. Изучить исторические этапы, научно-теоретические основы развития, техническое и современное архитектурно-градостроительное состояние жилищного строительства.

2. Провести анализ архитектурного проектирования и планирования жилищного строительства, включая нормативно-технические стандарты.

3. Выявить прогрессивный опыт развития жилищного строительства зарубежных стран, в сфере планирования, архитектурного проектирования, уровня обеспеченностью комфортабельным и надлежащим жильем.

4. Определить основные принципы формирования моделей архитектурно-пространственной организации жилья и жилых образований и предпосылки их преобразования.

5. Выработать основные методы моделирования транспортно-инженерных решений и модели архитектурно-градостроительных решений жилья и жилых образований.

Научная новизна работы состоит:

– в разработке принципов преобразования и развития жилой застройки, архитектурно-градостроительных и транспортно-инженерных моделей решений жилых образований в современных условиях рыночной экономики Кыргызстана.

Практическая значимость полученных результатов:

– научно-обоснованные результаты архитектурно-градостроительных исследований объектов жилищного строительства и жилых образований позволят применять в процессе проектирования, планирования и строительстве жилых объектов, тем самым качественно улучшить архитектуру среды;

Экономическая значимость полученных результатов.

Представленные архитектурно-градостроительные модели преобразования объектов жилья и жилых образований будет способствовать росту обеспеченности населения доступным жильем и экономии за счет рационального использования земельных участков до 40 % от стоимости строительства.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту:

– *архитектурно-пространственные модели* различных приемов проектирования и строительства объектов жилья, градостроительных решений жилых образований;

– *основные методики моделирования транспортно-инженерных решений* жилых образований с целью совершенствования в практике проектирования и строительства в Кыргызстане, с учетом жизненно важных элементов жилищного строительства.

Личный вклад соискателя. На основе проведенного обзора и анализа литературных источников автором проведена систематизация методов и пути исследования преобразования жилой застройки, которые использованы при реализации авторских проектов на основании разработанных моделей.

Апробация результатов исследований. Основные положения и отдельные разделы работы докладывались и обсуждались на республиканских и международных научных конференциях: «Центральная Азия: Современная архитектура Кыргызстана» (8-9 декабря 2017 г.); «Сохранение художественно-исторической среды современного города как духовного фактора культуры (сентябрь, 2018 г.); «Международный Форум студентов, магистрантов и молодых ученых КР и РФ» (2017 г.); «Бишкек – город будущего» между Французским Институтом исследований Центральной Азии (IFEAC) и КГУСТА им. Н. Исанова (15-16 октября 2018 г.); Онлайн-конференция ЕЭК ООН по развитию программы преобразования ЖМИЗ в Бишкеке (25 февраля 2021 г).

Также результаты исследования внедрены в проектах: «Концепция Генеральной схемы развития территории и системы расселения Кыргызской Республики»; «Концепция проектов по преобразованию и устойчивому развитию 5-ти жилых массивов индивидуальной застройки «Ак-босого», «Калыс-Ордо», «Бакай-Ата», «Рухий-Мурас» и «Арча-Бешик»; Экспериментальное строительство нового поселка «Ак-Тилек» в Акталинском районе Нарынской области Кыргызской Республики; «Генеральный план социального городка»; Генеральный план жилого района в Южной части города Ош «Запад-4».

Полнота отражения результатов диссертации в публикациях. По теме исследования опубликовано 8 работ, отражающих основные положения исследования. Все работы опубликованы в научных журналах, рекомендованных Национальной аттестационной комиссией при Президенте Кыргызской Республики (НАК).

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений, изложенных на 150 страницах основного текста, 4 таблиц, 5 рисунка. Список использованных источников включает 151 наименований. В томе 2 дается иллюстративная часть диссертационного исследования.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении дана общая характеристика работы, обоснована ее актуальность, связь данной работы с другими научно-исследовательскими работами и с государственными программами, приведены цели и задачи исследования, показана научная новизна работы, практическая и экономическая значимость полученных результатов, положения, выносимые на защиту, личный вклад автора, апробация результатов исследований, структура и объем диссертации.

В первой главе «Анализ жилой застройки и жилья в Кыргызской Республике» рассмотрены основные работы архитекторов, работавших над фундаментальными и прикладными основами проектирования и застройки жилища, а также анализ их исторического этапа развития, изучены архитектурно-градостроительные проблемы и тенденции развития жилой застройки и жилья.

В первом параграфе первой главы рассмотрены проблемы жилищного строительства, которые отражены в трудах С. Хан-Магомедова (2007), в творчестве М. Гинзбурга (1926-1930), Н. Ладовского (1926), А. Лавинского (1920-1926), К. Мельникова (1923-1933) и других архитекторов, где были определены принципы конструктивизма в развитии международной архитектуры XX столетия в градостроительстве и жилищном строительстве. Из концепций XX в. можно выделить «Город-сад» Э. Говарда (1850-1928), где его принцип был использован в застройке г. Фрунзе, юго-западной части, при застройке усадебных домов. В трудах В. Паперного (2009), М. Мееровича (2008), Н. А. Милютина (1859) и других подробно анализируются принципиальные основы типового гражданского строительства конструктивистского и постконструктивистского направления, принципы и городского жилищного строительства. В трудах М. Мееровича (2013) в 1930-х гг. поставлены проблемы об удешевлении, стоимости минимизации материальных затрат на строительство жилья, и эти вопросы находят реальное отражение в архитектурно-планировочных решениях, в строительных технологиях жилищного строительства и принципах расселения.

В начале 1980-х годов поиску решений художественных и планировочных проблем массовой жилищной застройки посвящают труды советские теоретики архитектуры И. Г. Лежава (1989), А. Э. Гутнов (1990), В. Л. Глазычев (1990). В своей статье «Непризнанные ансамбли» И. Г. Лежава (1989) показал пример решения композиционно-художественных и планировочных проблем путем модернизации внутренних пространств застройки. Н. М. Габрель (1988) разрабатывает принципы модернизации

планировочной структуры жилых районов.

Развитие теории расселения, градостроительные проблемы современных городов рассматриваются в трудах В. Д. Оленькова (2018), В. В. Аникеева (2002) и В. В. Владимирова (2002), Н. И. Наймрака и В. В. Владимирова (2002). Доктор архитектуры С. Митягин (2021) описывает в своих научных трудах взаимосвязь градостроительных проблем с законодательством. Когда все объекты городской инфраструктуры будут рассматриваться в комплексе, тогда градостроительный процесс будет управляемым.

Проблемы неравномерного распределения жилья различных категорий граждан, рабочих мест, крупных общественных центров социально-культурного и торгово-бытового обслуживания населения, которые ведут к сегрегации городского пространства, отражены в диссертационной работе И. В. Хегай (2013). Исследования доктора архитектуры З. Нагаевой (2015) посвящены формированию теоретической базы создания городской среды, направленные на повышение качества, гуманизации и функциональной интенсификации.

В докторской диссертации С. Поморова «Второе жилище горожан компенсационного типа» (2016) разработана теоретическая модель жилища городских семей, где природная составляющая рассматривается в качестве неотъемлемой части жилища. Он в своих научных трудах раскрывает диалектическое развитие градостроительных концепций XIX – начала XXI в., посвященных идее децентрализации города, с параллельным обзором эволюции планировочных структур крупнейших городов от моноцентрической к полицентрической в различных регионах развитых стран мира – США, Европы, России и других.

В трудах кандидата архитектуры В. П. Генералова (2015) освещаются актуальные вопросы перспектив развития современных городов с учетом неуклонного роста населения и тенденции к урбанизации, связанной с повышением роли городов в развитии общества. Рассматривается проблема уплотнения городской ткани и перспективность роста крупных городов по вертикали. Анализируется опыт Китая, являющегося на сегодняшний день признанным мировым лидером высотного строительства, достижения которого в этом направлении могут быть чрезвычайно полезны и для нашей страны. Генералов В.П. констатирует: «развиваясь по вертикали, современный город должен формировать многофункциональные высотные центры, которые должны быть плотными, но насыщенными разнообразными функциями, «пористыми» - с общественными рекреационными пространствами на высоте и пригодными для комфортной и здоровой жизни».

Архитектуру жилища в горных условиях Кыргызстана рассмотрела в диссертационной работе Садыгалиева Д. С. (2014). В диссертациях Тонкого И. В. (1987), Орозумбекова В. А. (1985), Сарымсакова Б. А. (1987), Кадырбекова И. Д. (1976) рассматриваются вопросы формирования планировочной структуры малых и средних городов, определения параметров оптимального разнообразия форм градостроительного объекта, особенности формирования систем расселения Киргизии. Муксинов Р. М. (1995) в своей диссертационной работе проводил комплексное исследование по вопросам национального своеобразия в формировании современной архитектуры Кыргызстана, показал особенности формирования и пути развития самобытного народного зодчества в условиях взаимовлияния и преемственности традиций и их значение в современной архитектурной практике.

Исторические этапы развития жилья и жилых образований изучены во втором параграфе первой главы с проведением анализов градостроительно-архитектурного проектирования жилищного строительства в Кыргызстане, существующего состояния и положения по обеспечению населения жильем и развитию жилищного строительства. У кыргызов господствующим типом жилища до Октябрьской революции была юрта (боз үй, кара үй, кыргыз-үй).

Во второй половине XIX в. в северной части Киргизии начали строить дома оседлого типа. Начиная с 1920-х и до конца 1930-х годов город фактически застраивался без плана, что способствовало возникновению хаотичной застройки. Однако в 1926 г. в городе Фрунзе были приняты первоначальные меры по разработке нового генерального плана города.

В творческом отношении первый этап развития советской архитектуры в Киргизии прошел при заметном влиянии идей конструктивизма Е. Писарского, В.Седова, Ю. Дубова, М. Муксинова и Н. Карпенко и других архитекторов. В 1936–1938 годах в Киргизию приехала первая группа дипломированных архитекторов, окончивших московские и ленинградские архитектурные вузы. В 1938 г. в Горстройпроекте авторским коллективом в мастерской академика И. В. Жолтовского (архитектор Н. Н. Смирнов, инженер Н. В. Скорлотов, инженер-экономист Г. Д. Бабад) была разработана генеральная схема планировки и реконструкции столицы Кыргызстана которая должна была стать основополагающим документом для дальнейшего развития города.

После 1945 г. в жилищном и культурно-бытовом строительстве появились серийные типовые проекты, в основу которых было положено Использование сборных конструкций. С 1960 годов начата активное

проектирование крупнопанельных домов и для их реализации в 1962 году была создана база в г. Фрунзе.

В 1970 году Московским институтом ЦНИИП градостроительства был разработан генеральный план г. Фрунзе, который был утвержден Постановлением Совета Министров Кыргызской ССР от 13 марта 1970 года №88 и в 1971 году для разработки градостроительной документации и организации застройки города Фрунзе был образован институт «Фрунзегорпроект», где разрабатывались наиболее крупные социальные, архитектурные и градостроительные проекты. Массовое жилищное строительство велось по специально разработанным типовым проектам, преобладающим видом являлось индустриальное строительство.

В 2006 году Правительством Кыргызской Республики был утвержден новый Генеральный план г. Бишкек до 2025 года, разработанный институтом КыргызНИИП градостроительства, где планировался увеличение территории Бишкека до 25860 га и присоединение близлежащих пригородных поселков. Столь масштабное развитие города является необходимостью, так как прогнозная численность на 2025 год прогнозировалось на 1 млн 200 тыс. человек.

Изложенные процессы показывают, что жилые образования являются длительно формирующейся предметно-пространственной средой, где идет постоянное обновление и развитие исторически сложившейся планировки, которая приспосабливается к новым требованиям и это дает возможность многогранного взаимодействия сложившейся и новой жилой застройки. И для объективного учета технического состояния жилых образований и организации системного планирования, обновления, реновационных работ, предлагается рассматриваемый период разделить условно на четыре этапа: I - Довоенный период с 1921-1937гг.; II - Военный период и послевоенное десятилетие с 1937-1957гг.; III - Развитие современной архитектуры с 1957-1990гг.; IV - Новейшая архитектура с 1990-2021гг.

Архитектурно - градостроительные проблемы и тенденции развития жилой застройки и жилья было рассмотрено в третьем параграфе первой главы, где изучены результаты анализа качества жилых помещений и зданий, жилой среды со стороны архитектурно-планировочных, строительных, социальных, экологических, эстетических и других точек зрения. Следует отметить, что существующие типовые панельные многоэтажные дома были основными видами жилой застройки в г. Бишкек и Ош. Основная часть – 84,0% жилищного фонда города Бишкек и городов Кыргызстана сформирована за период начиная с 30-х годов по 90-е годы.

Для выработки комплексного архитектурно-градостроительного

решения важным, исходным условием предлагается принять принцип — сейсмичность района, законодательные основы, демографические проблемы, социальный состав, функциональная особенность и другие вопросы, включая архитектурно-планировочные и градостроительные условия, также другие аспекты.

Происходящие социально - экономические преобразования и активные миграционные процессы привели к значительному расширению городской территории. Территория города в 1996 г. составляла 16661 га, в том числе застроенная – 15970 га, озелененные территории – 4704 га, территория жилых массивов индивидуальной застройки – 3317,5 га, численность населения – 605,2 тыс. человек. В 2000 г. территория Бишкека по сравнению с 1965 г. увеличилась в два раза и составила 15597 га, в том числе застроенная – 14736 га, а также озелененные территории – 4703 га.

Происходит повсеместное уплотнение территории существующей ткани застройки, особенно в центральной части города. За счет использования рекреационных территорий ведется строительство новых жилых и общественных зданий. В процессе градостроительного развития в облике города соединяются черты различных эпох, особенно в исторически сложившейся центральной части непосредственным соседстве находятся сооружения прошлого, современного и предвестники будущего. Большой проблемой становится пространственная неоднородность города и соответственно неравномерность пространственного размещения населения, подлежащей в дальнейшем научному исследованию и поиску новых решений.

Во второй главе «Анализ развития и методы исследования жилой застройки в условиях рыночной экономики» описаны сложившиеся характерные особенности возведения и эксплуатации жилых образований, имеющиеся значительный износ существующего жилищного фонда, инженерных оборудования. Отмечены недостаточные объемы нового жилищного строительства, приводящие к низкому обеспечению населения жильем, преобладание хаотичного, точечного нового строительства жилых домов, в центральной части города. Отсутствие реальных механизмов управления по обновлению сложившейся застройки города, инженерных коммуникаций, отсутствие единой технической и градостроительной политики в городах Кыргызстана.

Объектом исследования принята жилая застройка городов и объекты жилищного строительства Кыргызской Республики, в частности, объекты города Бишкек, как столицы государства.

Предметом исследования служит архитектурно-градостроительное развитие жилой застройки в городах Кыргызстана.

Методом исследования служит структурно - планировочные, архитектурно-средовые и правовые принципы преобразования жилой застройки городов, методы морфологического анализа и графоаналитического моделирования, а также творческий метод архитектора.

Градостроительные аспекты развития жилой застройки в Кыргызстане, рассмотрен в первом параграфе второй главы. В настоящее время жилищный фонд Кыргызской Республики составляет около 1100,6 тыс. кв. м жилья, что составляет 172,25 кв. м на 1000 жителей. Для сравнения с показателями Республики Казахстан составляет 537 кв. м на 1000 жителей. На текущий момент в Кыргызстане один из самых низких показателей обеспеченности население жильем среди странах СНГ, где составляет – 12,7 кв. м на одного человека. Изучены качество жилых помещений и зданий, в целом жилую среду со стороны архитектурно-планировочных, строительных, социальных, экологических, эстетических и других точек зрения. В жилищном строительстве типовые панельные многоэтажные дома были основными формирующими жилой застройки. Основная часть – 84,0% жилищного фонда города Бишкек и городов Кыргызстана сформирована за период начиная с 30-х по 90-е годы 20-го века. Уровень комфортабельности жилья с минималистической архитектурно-планировочной типологией, рассчитанной на среднестатистический тип семьи, с обеспечением основных условий процессов жизнедеятельности людей. Площадь квартир определялась исходя из минимальных гигиенических норм, который был установлен еще в 19 в. немецким гигиенистом М. Петтенкофером и составлял 25–30 куб. м. Главным недостатком подобной застройки являются минимальные жилые площади и планировочное решения квартир и другие.

В процессе активной застройки центральной части города, путем уплотнения жилых образований, идет процесс нарушения системы обеспечения в сохраняющиеся части, происходит уничтожения многолетних зеленых насаждений, появляются проблемы транспорта и пешеходных движений. Путем для решения таких проблем могло бы служить предварительная разработка концептуальных проектных предложений, затем на конкретные территории разработка на стадии проектов планировки и застройки на искомой территории.

Основным направлением путей решения проблемы обеспечения молодого поколения доступным жильем могло бы служить совершенствование правовой основы и развитие инфраструктуры жилищного строительства; модернизация строительной отрасли; включая разработку генеральных планов для определения новых территории под

строительство жилья.

Современное состояние жилищного строительства в контексте нормативных и технических регламентов в Кыргызстане рассмотрены во втором параграфе второй главы и посвящены анализу государственных систем нормативных документов в архитектуре, градостроительстве и строительстве. Общеизвестной правилой является, что в стандартах устанавливаются обязательные требования к безопасности процессов эксплуатации зданий, сооружений, их комплексов и коммуникаций. В целом по Кыргызской Республике действуют иерархическая структурная система, аналогично как и в других странах, законодательных актов начиная с Конституции Кыргызской Республики. При сохранении основной цели в архитектурно-строительной деятельности изменились многие задачи, исходя из интересов новых субъектов архитектурно-строительной деятельности. Условия рыночных отношений стали диктовать условия прежде всего интересы заказчиков-застройщиков жилья и жилых образований в городах и населенных пунктах Кыргызской Республики. Тем самым, устаревшие и действующие технические стандарты, нормы и правила требуют пересмотра на системной основе, проводя прежде всего с научно-теоретическим основанием, с учетом правил рыночных отношений, прав граждан и мнений населения страны.

Сфера жилищного строительства Кыргызстана, как и других развитых и развивающихся странах, в продолжении опираясь на действующие системы государственных нормативных и правовых актов, связана с необходимостью инновационного подхода в проектно - изыскательских, градостроительных работах опираясь на научно-теоретические разработки и достижения технического прогресса. В этих условиях, градостроительные документации, состоящей из схем расселения, генеральных планов городов и населенных пунктов, проектов планировки и застройки, проектов отдельных объектов строительства и сооружений, также другие технические проекты подлежат к реализации в натуре. Соответственно проектные документации являются техническими регламентами, отчасти правовыми документами и основными инструментами для прогресса в жилищном строительстве.

Зарубежный опыт развития жилищного строительства и участие Кыргызстана в международных программах по развитию жилья рассмотрен в третьем параграфе второй главы. Развитие жилищного строительства в других странах является индикатором для определения уровня благосостояния жителей страны.

Рынок недвижимости в Германии, в том числе вторичное жилье, имеет ярко выраженную позитивную особенность - децентрализованность,

т. к. страна состоит из 16 регионов, и в каждом регионе темпы роста цен на недвижимость задают крупнейшие города. Плотность населения Германии составляет 231 чел. на кв. км. В Германии 90% жилого фонда – это малоэтажные дома, их основная технология – каркасно-панельная или блоками из пористого бетона.

Более 65% населения Канады живут в собственных домах. Темпы ввода многоквартирных домов в Канаде на 5% ниже, чем темпы ввода домов на одну семью. 15% домов заводской готовности, производимых в Канаде, экспортируется для строительства в США. Основная технология малоэтажного домостроения в Канаде является деревянно-каркасной.

В Китае активные реформы в жилищной сферы начались после Азиатского финансового кризиса 1997 года. На текущий момент Правительство КНР активно стимулирует и финансирует развитие доступного и арендного жилья для семей с невысокими доходами, также предоставляет жилищные субсидии.

Жилье в Японии включает в себя современные и традиционные стили. Две модели резиденций преобладают в современной Японии: односемейные отдельно стоящие дома и мостовидные здания, в собственности физического лица или корпорации и арендованы жильцами, или в собственности жильцов. В Японии дома имеют ограниченный срок службы, как правило, двадцать лет для деревянных зданий и тридцать лет для бетонных зданий.

В сопоставлении с другими странами в Кыргызстане богатый природный ресурс строительных материалов, который в настоящее время позволяет применение разных конструктивных решений с использованием разных материалов – древесины, металла, железобетонной конструкции, включая монолитный железобетон, гипсовые материалы, элементы из композитных материалов. И организации системного планирования, проектирования, в обеспечении инвестициями строительства жилья и других вопросов в комплексе имеется потенциальная возможность в улучшении показателей по обеспечении жильем население Кыргызстана.

В третьей главе «Разработка моделей жилой застройки в условиях интенсивного развития жилищного строительства Кыргызстана» рассмотрены основные социально значимые требования в процессе развития жилищного строительства Кыргызстана. Разработаны отличительные принципы архитектурно-градостроительного проектирования объектов жилья и жилых образований, которые легли в основу предлагаемых архитектурно-градостроительных моделей, выявлены и обобщены наиболее прогрессивные архитектурно-инженерные решения.

Основные предпосылки и принципы по обеспечению населения жильем рассмотрены в первом параграфе третьей главы и выявлены научно-практические предложения. Проведенный социальный опрос жителей жилых массивов индивидуальной застройки г.Бишкек – «Калыс-Ордо», «Ак-Босого», «Бакай-Ата», «Рухий Мурас» и «Арча-Бешик» показал многие жизненные проблемы жителей в указанных жилмассивах и частично с оценкой «качества архитектуры и благоустройства г.Бишкек».

В процессе исследования выявлены предпосылки и принципы обеспечения населения надлежащим жильем высокой комфортности, в дальнейшем требует структуризации и проведения научных анализов по многим направлениям. Результаты могут служить концептуальными задачами для использования при проектировании отдельного жилья и жилых образований. Развитие массового жилищного строительства потребует развития промышленной базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов, стимулирования применения новых технологий в строительстве и новых строительных материалов, развития свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками.

Необходимо формирование градостроительной политики, направленной на создание нового облика города, архитектурной среды, комфортной для жизни людей, характеризующейся не только функциональными, но и эстетическими особенностями. Это предполагает, в частности, рациональное сочетание разнообразных типов строительства, учет при застройке населенных пунктов принципов формирования их архитектурного облика, а также принципов сохранения исторического облика старых населенных пунктов.

Для обеспечения участков массового жилищного строительства инженерной, коммуникационной и социальной инфраструктурой и развития рынка земельных участков необходимо внедрять практику частно-государственного партнерства, которая обеспечит строительство и реконструкцию инженерной и социальной инфраструктур в соответствии с потребностями жилищного строительства, особенно при комплексном освоении земельных участков.

Предлагаемые предпосылки и принципы обеспечения населения надлежащим жильем, высокой комфортабельности в дальнейшем требует структуризации и проведения научных анализов по многим направлениям. Результаты могут служить концептуальными задачами для использования при проектировании отдельного жилья и жилых образований.

Социальные модели организации объектов жилья и жилых образований рассмотрены во втором параграфе третьей главы. В связи с

нарастанием темпа социально-территориальной сегрегации на примере южной части г. Бишкек, разработан теоретический модель комплекса, который рационально использует площадь земельного участка для организации жилого экологичного пространства с максимальным учетом существующего рельефа. Предлагаемая модель позволяет в организации перспективного жилого комплекса на территории, с продуманными общественными пространствами, отвечающих современным требованиям. Также формированию каркаса застройки дороги и рациональной пешеходной схемы, охватывающие в себя рекреационные территории, инфраструктуры досуга, спортивные комплексы и другие. Также возможно применять преобразование существующей территории, утративших свое прежнее функциональное назначение и не соответствующие требованиям времени, охватывая кроме организации жилой застройки и места приложения труда для жителей. Кроме того, модель можно применить при организации социальных зон с общественно-развлекательной и рекреационной инфраструктурой, которое дает экономическую и социальную эффективность территории в жилых массивах индивидуальной застройки. ЖМИЗ формулировались на окраинах столицы, как «Ак-босого», «Калыс-Ордо», «Бакай-Ата», «Рухий-Мурас» и «Арча-Бешик». Территории всех пяти жилых массивов застроены индивидуальными одноэтажными и двухэтажными жилыми строениями. Многие из них с незавершенным строительством и не сданы в эксплуатацию в установленном порядке. Демографическая ситуация в Кыргызстане за последнее десятилетие характеризуется ростом численности населения в среднем на 1,8% ежегодно. Информация о количестве проживающих по пяти жилым массивам официально была получена от соответствующих районных администраций г. Бишкек, которая была принята за исходное положение при проведении градостроительного анализа всех пяти жилых массивов.

Модели архитектурно-пространственной организации объектов жилья, малозэтажного типа жилья с различным уровнем комфортности и потребительской ценностью с помощью аддитивной технологии и с применением прогрессивных конструкций рассмотрены в третьем параграфе третьей главы, где предлагается применение экологически безопасных материалов и конструкций, создание качественной и доступной безбарьерной среды для людей с ограниченными возможностями. В теории и практике градостроительства происходит поиск решений функционально - планировочной адаптации жилой среды к современным урбанистическим процессам. Стремление к разнообразию форм жизнедеятельности формирует жилые единицы смешанных типов

застройки. В современных городах происходит сближение транспорта, мест приложения труда и жилья, внедряются концепции совместного проживания. В целом морфологическим изменениям подвергается застройка и открытые пространства.

Модель архитектурно-градостроительного решения объектов жилья и жилых образований представляет собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и реновация городов с целью улучшения условий жизнедеятельности населения. Преобразование жилой застройки предлагается осуществлять с учетом интересов местного населения, реализуя комплексные программы государственных и органов местного самоуправления.

Выявлены основные градостроительные и архитектурные принципы развития жилых образований и жилищного строительства Кыргызстана в условиях интенсивной урбанизации и архитектурно-художественной выразительности, включающие следующие критерии: комфортабельность, экономически доступные, умные здания, конструктивная устойчивость, безопасность и сближение мест жительства с местами приложения труда, сокращение временной доступности до объектов сервиса и досуга, а также организация пространства в сближении с природой, создание транспортно-ориентированного жилья путем сближения транспортно-пересадочных узлов с жилой застройкой.

В результате процесса сегрегация при модернизации существующей жилой застройки появляются социально-интегрированные общественные пространства, где происходит улучшение их социальной взаимодействия. В качестве архитектурного акцента при создании открытых общественных пространств может служить площади, где разные социальные слои населения соприкасаются друг с другом. В г.Бишкек, например, парк имени Ата-Тюрк требуется модернизация под функциональное общественное пространство с разнообразными возможностями для тихого и активного отдыха, которые удовлетворяли бы потребности всех жителей. К существующему оснащению можно дополнить, например, стены для скалолазания, спортивное оборудование для людей в возрасте, места для отдыха с современной уличной мебелью, корт для тенниса, волейбольные площадки, дорожки для пешеходных прогулок и велосипедной езды.

В современных условиях роль общественных пространств, как фактор комфортной среды для населения, растет в рамках маркетинговой стратегии и конкурентоспособности. Общественные пространства привносят разнообразие и индивидуальность в планировку жилой застройки, оживляют деловую и культурную активность, улучшают микроклимат и показывают его инвестиционный потенциал.

Современные модели транспортно-инженерных решений жилых образований описано в четвертом параграфе третьей главы. В условиях интенсивного градостроительного развития городов Кыргызстана показатели качества жилых образований оцениваются многогранными показателями, которые рассматриваются на стадии проектирования. Одним из влияющих факторов к комфортности и качеству жилья является сложившееся и проектируемое архитектурно-планировочная инфраструктура, также инженерно-коммунальное оборудование отдельного жилья. Принципы идеального города, в том числе жилых образований оцениваются уровнем капсулирования транспортных магистралей для освоения ресурсного пространства города.

Предлагаемая методика градостроительного проектирования - горизонтальное и вертикальное зонирование городского пространства, имеет возможность обеспечить формирование комфортной жилой среды. В процессе проектирования предлагается охват глубинно-пространственной организации всех объектов, как целостного организма и всю необходимую социально - производственную и инженерную инфраструктуру, создаваемую и на подземном уровне.

Градостроительная методика моделирования, базисных элементов жилых образований, связаны с подходом от общих вопросов к частным проблемам, основываясь на специфическую технологию проектирования. Задачи решения всех составлявших транспортно-инженерных коммуникаций, в современных условиях имеет возможность непосредственного применения оборудования информационно-технологических коммуникаций. В свою очередь, технологическая система информационно-технических коммуникаций, требуют последовательности выполнению действий, в данном случае от главных сооружений к локальным, от существующей транспортной системы города к условиям местности, с учетом выполнения перспективного развития всей системы.

Данная методика и зонирования было использовано при подготовке Компендиума ЖМИЗ - «Калыс-Ордо», «Ак-Босого», «Бакай-Ата», «Рухий Мурас» и «Арча-Бешик».

Сложность технологического процесса транспортно-инженерной структуры в градостроительной системе требует проведения дальнейшего научного исследования, систематизации вопросов управления, регулирования, проведения постоянного мониторинга, начиная с нормативно-правовых норм и других факторов, касающихся жилищного строительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Научно-теоретические труды ученых, посвященные жилищному строительству в советский период развития Кыргызстана, посвящены, в основном, массовому жилищному строительству, ориентированные на экономические, конструктивные, функциональные и другие аспекты. В условиях рыночной экономики Кыргызской Республики жилищное строительство выходит на новый этап своего развития.

Устаревшие нормативно-технические регламенты, которые не рассчитаны на условия рыночные отношения на государственном уровне, и которые действуют в настоящее время, привели к многочисленным техническим и правовым нарушениям при проектировании, строительстве и технической эксплуатации жилых строений и образований. Для решения данной проблемы необходимо разработать научно обоснованные соответствующие нормативно-технические регламенты по жилищному строительству.

Выявлены основные градостроительно - архитектурные аспекты дальнейшего развития жилищного строительства Кыргызстана в условиях интенсивного демографического роста численности населения, выражающие своевременное обеспечение комфортабельным – надлежащим, доступным, экономически «умным», надежным в конструктивном отношении, безопасным жильем с высокой архитектурно-художественной выразительностью.

В результате проведенного теоретического анализа определены характерные «советскому периоду» подходы – решение проблем через типовое проектирование всех видов жилых домов, ориентированных на индустриальное крупнопанельное домостроение. Выявлен эволюционный процесс формирования жилой среды в городах Кыргызстана: I - Довоенный период с 1921-1937гг.; II - Военный период и послевоенное десятилетие с 1937-1957гг.; III – Развитие современной архитектуры с 1957-1990гг.; IV - Новейшая архитектура с 1990-2021гг.

2. Сложившиеся территории жилой застройки активно уплотняются новыми объектами строительства, имеются необходимость организации системно-комплексного проектирования, планирования, застройки на уровне городов. Потребность появляется в инновационных подходах, в развитии иерархической структуры государственных нормативных, правовых и технических стандартов, конкретно, в виде технических норм выполнения проектно – изыскательских, градостроительных и других проектов, на основе специально выполненных научных работ, с учетом достижения технического прогресса.

3. Развитие жилья и жилых образований в странах Азии, Европы, Северной Америки и их опыты отличаются специфическим направлением роста, применяемыми материалами, изделиями и конструкциями, по уровню обеспеченности жилой площадью, комфортабельности и функционирования, связаны с системой планирования, архитектурного проектирования и строительства. Кыргызская Республика при наличии богатого природного ресурса строительных материалов, при условии организации системного планирования, комплексного проектирования и при решении других связанных с ними вопросов, имеет потенциальную возможность по своевременному обеспечению надлежащим жильем население страны.

4. Выявлены основные градостроительные и архитектурные принципы развития жилых образований и жилищного строительства Кыргызстана в условиях интенсивной урбанизации и высокой архитектурно-художественной выразительности, включающие следующие **критерии**: комфортабельность, экономически доступное, «умное здание», конструктивная устойчивость, безопасность.

Выявлены основные социально значимые требования развития жилищного строительства и жилых образований в Кыргызстане и отражены в моделях.

Предложены следующие модели архитектурно-градостроительных приемов объектов жилья и жилых образований:

- модели организации пространства: сближение мест жительства с местами приложения труда; сокращение временной доступности до объектов сервиса и досуга; организация пространства в сближении с природой; создание эффективной транспортной инфраструктуры жилья, путем сближения транспортно-пересадочных узлов с жилой застройкой.

- модели архитектурно-пространственной организации объектов жилья: малоэтажного типа жилья с различной комфортностью и потребительской ценностью; современное жилье с инновационными технологиями; современное жилье с применением прогрессивных конструкций; современное жилье с организацией экологически безопасных материалов и конструкций; создание качественной и доступной безбарьерной среды для людей с ограниченными возможностями.

5. Сложность технологической основы проектирование и процесса эксплуатации транспортно – инженерной инфраструктуры, градостроительной системы городов, требуют проведения тематических научных исследований в систематизации вопросов управления, регулирования, проведения мониторинга и других факторов, которые позволили бы совершенствовать методику технического моделирования транспортно-

инженерной системы жилых образований и городов. Разработанная методика тесно связана с моделями архитектурно – градостроительных решений жилья и жилых образований.

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ:

1. **Сасыкеев, У. Т.** Градостроительное развитие жилой застройки [Текст] / У. Т. Сасыкеев // Вестник КГУСТА. – 2015. – № 4 (50). – С. 112-117. <https://elibrary.ru/item.asp?id=26723109>

2. **Кенешов, Т. С.** Градостроительное развитие жилой застройки [Текст] / Т. С. Кенешов, У. Т. Сасыкеев // Региональные архитектурно-художественные школы, Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств. - 2015. – №1. – С. 38-43. <https://elibrary.ru/item.asp?id=24301007>

3. **Сасыкеев, Т. С.** Актуальные проблемы реконструкции городов и обеспечения населения жильем в Кыргызской Республике [Текст] / У. Т. Сасыкеев // Вестник КГУСТА. – 2017. – №28. – С. 25-31. <https://elibrary.ru/item.asp?id=30054640>

4. **Сасыкеев, У.Т.** Развитие жилой застройки в Кыргызстане [Текст] / У. Т. Сасыкеев // Вестник КГУСТА. – 2017. – № 4(58). – С. 52-55. <https://elibrary.ru/item.asp?id=34963224>

5. **Сасыкеев, У. Т.** Состояние развития жилищного строительства в Кыргызстане [Текст, Графика] / У. Т. Сасыкеев // Вестник КГУСТА. –2019. – № 4(66). – С. 564-570. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=42742189>

6. **Сасыкеев, У. Т.** Методика обучения проектирования жилых образований в системе высшего образования [Текст, Графика] / У. Т. Сасыкеев // Вестник КГУСТА. – 2020. – № 1(67). – С. 57-64. <https://elibrary.ru/item.asp?id=44336298>

7. **Сасыкеев, У. Т.** Градостроительно-архитектурные принципы и регламенты жилищного строительства Кыргызской Республики [Текст] / У. Т. Сасыкеев // Вестник КГУСТА. –2020. – № 4(70). – С. 500-504. <https://elibrary.ru/item.asp?id=45795357>

8. **Сасыкеев, У. Т.** Международный уровень развития жилищного строительства и взаимодействие Кыргызстана по развитию жилья [Текст] / У. Т. Сасыкеев // Вестник КГУСТА. –2021. – № 1(71). – С. 16-19. <https://elibrary.ru/item.asp?id=46336675>

Сасыкеев Уланбек Толосуновичтин 05.23.21 – имараттардын жана курулуштардын архитектурасы. Архитектуралык ишмердүүлүктүн чыгармачылык концепциялары боюнча архитектура илимдеринин кандидаты окумуштуулук даражасын изденүү үчүн «Кыргыз Республикасынын шаарларынын архитектура жана шааркуруунун ургалдуу өнүгүү шартында турак жай курулушун кайрадан өзгөртүү» темасындагы диссертациялык ишине берилген РЕЗЮМЕСИ

Негизги сөздөр: турак жай, турак жай курулушу, турак жай менен камсыз болуу, шааркуруу, калк, калыбына келтирүү, турак жай фонду, долбоорлоо.

Изилдөөнүн объектиси: Кыргыз Республикасынын шаарларынын турак-жай курулушу жана турак-жай объектилери, тактап айтканда өлкөнүн борбору катарында Бишкек шаары кабыл алынган.

Изилдөөнүн предмети: Кыргызстандын шаарларынын турак жай курулушунун архитектуралык – шааркуруу өнүгүүсү.

Иштин максаты: Кыргыз Республикасында турак жай курулуш объектилерин жана турак жай түзүмдөрүн трансформациялоонун принциптерин иштеп чыгуу.

Изилдөө ыкмалары жана аппараттар: шаарлардын турак-жай курулушун кайра куруунун структуралык-пландоо, архитектуралык-экологиялык жана укуктук принциптери, морфологиялык талдоо жана графикалык-аналитикалык моделдештирүү ыкмалары, ошондой эле архитектордун чыгармачылык ишмердүүлүгү.

Алынган жыйынтыктар жана алардын жаңылануусу: Кыргызстандын шаарларынын ургаалдуу өнүгүү шартында кайрадан өзгөртүү принциптеринин негизги абалдарын аныктоодо турат. Изилдөөнүн негизинде чыккан маанилүү жыйынтыктар:

- Кыргызстандын рыноктук экономикасынын азыркы шарттарында турак-жай курулушунун принципалдуу жаңы архитектуралык-мейкиндик ыкмаларын, шаар куруу жана турак жай түзүмдөрүн чечүүнүн транспорттук-инженердик моделдерин иштеп чыгууда.

Пайдалануу даражасы: Кыргыз Республикасында турак жай аймактарынын башкы планын түзүүдө.

Колдонуу аймагы: жаңы турак жай түзүмдөрүн долбоорлоодо.

РЕЗЮМЕ

**диссертации Сасыкеева Уланбек Толосуновича на тему:
«Преобразование жилой застройки в условиях интенсивного
архитектурно-градостроительного развития городов Кыргызской
Республики» на соискание ученой степени кандидата архитектуры по
специальности 05.23.21-архитектура зданий и сооружений.
Творческие концепции архитектурной деятельности**

Ключевые слова: жилье, жилищное строительство, обеспеченность жильем, градостроительство, население, реконструкция, жилищный фонд, проектирование.

Объект исследования: жилая застройка городов и объекты жилищного строительства Кыргызской Республики, в частности, объекты города Бишкек, как столицы государства.

Предмет исследования: архитектурно-градостроительное развитие жилой застройки в городах Кыргызстана.

Цель работы: разработка принципов преобразования объектов жилья и жилой застройки в Кыргызской Республике.

Методы исследования и аппаратура: структурно - планировочные, архитектурно-средовые и правовые принципы преобразования жилой застройки городов, методы морфологического анализа и графоаналитического моделирования, а также творческий метод архитектора.

Полученные результаты и их новизна: разработка принципов преобразования и развития жилой застройки, архитектурно-градостроительных и транспортно-инженерных моделей решений жилых образований в современных условиях рыночной экономики Кыргызстана.

Степень использования: при разработке генеральных планов и новых жилых образований в Кыргызской Республике.

Область применения: при проектировании новых жилых образований.

RESUME

**for the Dissertation of Sasykeev Ulanbek Tolosunovich on the topic:
«Transformation of residential development in the conditions of
intensive architectural-urban development of cities of the Kyrgyz Republic»
presented for the scientific degree of candidate of architecture sciences on
the specialties: 05.23.21- architecture of buildings and structures. Creative
concepts of architectural activity**

Keywords: housing, urban planning, population, reconstruction, design.

Object of study: residential development of cities and housing construction objects of the Kyrgyz Republic, in particular, objects of the city of Bishkek, as the capital of the state.

Subject of research: architectural and town-planning feature of residential development in the cities of Kyrgyzstan.

The purpose of the research: development of principles for improving the transformation of housing construction objects and residential formations in the Kyrgyz Republic.

Research methods and equipment: structural-planning, architectural-environmental and legal principles of transformation of residential development of cities, methods of morphological analysis and graphic-analytical modeling, as well as the creative activity of an architect.

The result obtained and their scientific novelty: in the development of fundamentally new architectural and spatial methods of housing construction, urban planning and transport and engineering models for solving residential formations in the modern conditions of the market economy of Kyrgyzstan.

Degree of use: when developing master plans and new housing units in the Kyrgyz Republic

Scope: in the design of new residential units.

Сасыкеев Уланбек Толосунович

**ПРЕОБРАЗОВАНИЕ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В УСЛОВИЯХ
ИНТЕНСИВНОГО АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

Специальность: 05.23.21 – архитектура зданий и сооружений. Творческие
концепции архитектурной деятельности

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата архитектуры

Редактор: *А.Б. Аманкулова*

Подписано в печать 22.04.2022.
Формат 60х84 1/16. Объем 1,5 уч.-издл.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Тираж 100 экз. Заказ 216

720020, г. Бишкек, ул. Малдыбаева, 34, б
Кыргызский государственный университет
строительства, транспорта и архитектуры