

## Impact Factor:

ISRA (India) = 3.117	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	PIHC (Russia) = 0.156	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 5.015	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 5.667	OAJI (USA) = 0.350

SOI: [1.1/TAS](#) DOI: [10.15863/TAS](#)

## International Scientific Journal Theoretical & Applied Science

p-ISSN: 2308-4944 (print) e-ISSN: 2409-0085 (online)

Year: 2019 Issue: 01 Volume: 69

Published: 30.01.2019 <http://T-Science.org>

QR – Issue



QR – Article



**Beysen Sergeevich Kariev**

Associate Professor at the Department of Design of Architectural Environment, Faculty of Architecture, Design and Construction, Kyrgyz-Russian Slavic University.

**SECTION 8. Architecture and construction.**  
**UDC 728.3 (575.2-27)**

## HISTORY OF FORMATION AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF LOW-RISE HOUSING CONSTRUCTION IN BISHKEK

**Abstract:** The main historical stages, functional and planning features of Bishkek low-rise housing, as well as trends and prospects for the development of low-rise residential architecture in Bishkek are characterized. The considered period from 1878 to 2018.

**Key words:** urban estates, low-rise housing, functional planning features, historical stages of development.

**Language:** Russian

**Citation:** Kariev, B. S. (2019). History of formation and prospects of development of low-rise housing construction in Bishkek. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 01 (69), 301-306.

**Soi:** <http://s-o-i.org/1.1/TAS-01-69-41> **Doi:**  <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2019.01.69.41>

### ИСТОРИЯ СТАНОВЛЕНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В Г. БИШКЕК

**Аннотация:** Характеризуются основные исторические этапы, функциональные и планировочные особенности Бишкекского малоэтажного жилья, а также тенденции и перспективы развития малоэтажной жилой архитектуры г. Бишкек. Рассматриваемый период с 1878 по 2018 годы.

**Ключевые слова:** городские усадьбы, малоэтажное жилье, функционально-планировочные особенности, исторические этапы развития.

#### Introduction

В течении длительного времени основным типом жилого дома города Пишпек был городской дом-усадьба. Так сложилось с момента выноса в натуру первого генерального плана города в окрестностях одноименной Кокандской крепости. Согласно «Плана проектного расположения вновь предполагаемого города Пишпека», составленного российскими военными планировщиками в городе Верном и утвержденного 31 августа 1878 г. [1. Е.Г. Писарской, В.В. Курбатов. 1986, с. 46-48], весь город разбивался на ровные прямоугольные и квадратные кварталы. Сетка улиц, которая получила четкую ориентацию по сторонам света и сохранившаяся до настоящего времени, чрезвычайно удобно «легла» на рельеф местности, имеющий ровный уклон в направлении Юг-Север. и достаточно удачно сориентировалась по существующей розе ветров, с доминирующим западными ветрами. Такая ориентация, принципиально решила проблемы

проветривания города уже в самом начале его закладки. Это стало значимым впоследствии, когда город значительно расширился и обострились экологические проблемы. Кроме того, такая разбивка оказалась удобной для водоснабжения, как хозяйственно-бытового, так и ирригационного [2. 1905, с.126]. А с появлением городской канализации пришлось удобной для прокладки канализационных сетей, требующих постоянного уклона. Эти кварталы были площадью по 1 - 1,5 гектара, делились на две или четыре усадьбы. Такая планировка выгодно отличала Пишпек от других городов центральноазиатского региона, в то время застраивавшихся без определенного плана, беспорядочно, со средневековой скученностью и теснотой, лабиринтами узких кривых улочек, ширина которых позволяла проехать только одной арбе.

## Impact Factor:

ISRA (India)	= 3.117	SIS (USA)	= 0.912	ICV (Poland)	= 6.630
ISI (Dubai, UAE)	= 0.829	ПИИЦ (Russia)	= 0.156	PIF (India)	= 1.940
GIF (Australia)	= 0.564	ESJI (KZ)	= 5.015	IBI (India)	= 4.260
JIF	= 1.500	SJIF (Morocco)	= 5.667	OAJI (USA)	= 0.350

### Materials and Methods

На топографической съемке города, вычерченной Н. Гудковым в 1905 году ясно читается функциональная и планировочная

структура Пишпека с жилыми кварталами, разделенными на несколько усадебных территорий. (рис.1)

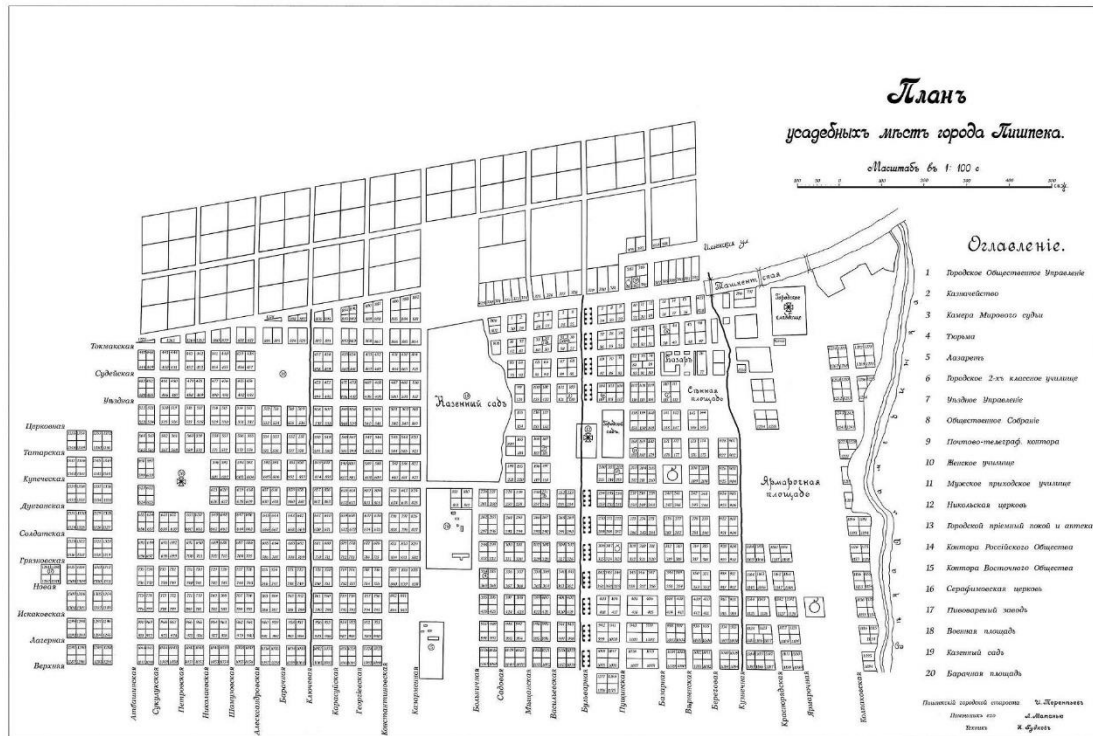


Рис. 1. Усадебные участки г. Пишпека (съемка 1905 г.) [11]

В большинстве своем дома в городе были одноэтажными, двухэтажные встречались очень редко. По сведениям главы города Ильи Тереньтева, к 1898 году в Пишпек насчитывалось 752 дома [1, с.49]. Дома строились в основном глинобитные или из саманного кирпича под соломенной или камышовой крышей, реже деревянные и еще реже кирпичные, покрытые кровельным металлом. Композиционный строй домов Пишпека заметно отличался от жилья юга Кыргызстана, имевшего в то время много оседлого населения и соответственно много стационарных домов, построенных в традициях центральноазиатского городского жилья. Главной отличительной чертой стало отсутствие характерных высоких глухих заборов, окружавших по периметру традиционный центральноазиатский жилой дом. Также, в отличие от южного жилья, большинство окон выходило на улицу, тогда как по традиции – все проемы ориентировались во внутренний двор. В основном архитектурная композиция дома наследовала композицию русского дома-пятистенки и украинской избы-мазанки. Дома строились с открытыми в сторону сада террасами. Планировка дома была довольно простой. Основной вход в дом устраивался с летней террасы в переднюю. Стены белились

известью, полы – земляные, реже деревянные. Кровля – соломенная или камышовая. Камыш довольно часто применялся как стеновой каркас в глинобитных домах. Жилые дома более богатых жителей – торговцев, чиновников, манапов (местной знати) отличались более сложной планировкой и большим числом жилых и хозяйственных помещений. Эти дома отличались и своей архитектурой: высокие цоколи, выложенные из кирпича или камня с узорчатой подрезкой; стены, раскрепованные лопатками с карнизным навесом; окна, обрамленные резными или орнаментированными наличниками; главный парадный вход с крыльцом со стороны улицы. [1, с. 50].

Национальный состав города Пишпек был самым разнообразным: переселившиеся из центральных районов России русские, украинцы из западных областей Украины, татары, узбеки. В 1882 – 1883 в городе поселилось много семей беженцев-дунган из Западного Китая, где потерпело поражение дунганское восстание [6, с. 124]. Они привнесли сюда строительный опыт и традиции организации жилья и быта северо-западного Китая. Поселившись локально в северо-западной части города, по площади заняли треть города. Разные народы, с разным строительным опытом, привнесли в жилую

## Impact Factor:

ISRA (India)	= 3.117	SIS (USA)	= 0.912	ICV (Poland)	= 6.630
ISI (Dubai, UAE)	= 0.829	ПИИЦ (Russia)	= 0.156	PIF (India)	= 1.940
GIF (Australia)	= 0.564	ESJI (KZ)	= 5.015	IBI (India)	= 4.260
JIF	= 1.500	SJIF (Morocco)	= 5.667	OAJI (USA)	= 0.350

архитектуру города того времени свою самобытность.

В дальнейшем выгодное географическое, коммуникационно-транспортное положение Пишпека в структуре расселения Чуйской долины благоприятствовало быстрому росту населения, размещению здесь ряда промышленных предприятий и интенсивному территориальному росту города [4, 176].

Таким образом, к началу XX-го века, Пишпек был преимущественно одноэтажным, саманным и только 24 дома состоятельных горожан выделялись на их фоне своими размерами и богатой отделкой. Такой тип застройки подразумевал рост города за счет освоения прилегающих территорий, а не за счет уплотнения застройки и повышения этажности, такое расширение города происходило постоянно. В 30-х годах появились первые многоквартирные дома коридорного и секционного типов близ мяскокомбината и в районе бульвара Молодой Гвардии и ул. Боконбаева. В организации жилой застройки наметились черты нового общественного быта. Несмотря на появление в предвоенные годы многоквартирных одноэтажных, двух- и трехэтажных домов, тенденция одноэтажного усадебного строительства была доминирующей еще в течение долгого времени. Город расширялся прирезкой новых территорий под жилые массивы усадебной застройки. В 30-х годах во Фрунзе были построены первые в Киргизии трехэтажные жилые дома. Появилась возможность больше использовать для крыш кровельное листовое железо, а стекло окончательно вытеснило широко употреблявшиеся, особенно в селениях, обработанные животные пленки для ограждения световых проемов.

С середины 30-х до конца 40-х годов г.Фрунзе пережил еще несколько волн беженцев с Китая. Это были этнические уйгуры, вытесненные со своих территорий в Восточном Синьзяне в результате поражения национально-освободительного движения [12, с.1]. Они расселились локально в восточной части города., Эти поселения отличались по своей архитектурной и градостроительной структуре от того, что имелось в городе.

Несмотря на утверждение СНК Киргизской ССР в 1939 году генеральной схемы планировки и реконструкции г. Фрунзе (И.В. Жолтовский, Н.Н. Смирнов, Н.В. Скорлотов, Г.Д. Бабад) и разработку нового генерального плана в 1950г. (арх. А. Смолицкий), малоэтажное строительство продолжалось вплоть до середины 50-х годов XX-го столетия, когда коммунистическая партия взяла курс на развитие многоэтажного, многоквартирного жилья, возводившегося

преимущественно индустриальными методами. Постановления 1955-го г. ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 23 августа «О мерах дальнейшей индустриализации, улучшению качества и снижению стоимости строительства» и от 4 ноября 1955 г. «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве», определили направления в индустриализации и типизации массового строительства [10, с.123]. Однако численность населения города быстро росла и к 1965-му году уже составляла 358000 жителей. Таким образом жилищное строительство в Киргизии на тот период времени начинает осуществляться по типовым проектам. Типовые проекты жилых зданий разрабатывались с учетом природно-климатических, демографических, национально-бытовых, материально-технических и многих других факторов [8, с. 46]. К сожалению, несмотря на массовое жилищное строительство, жилищная проблема не решалась в рамках этих государственных и партийных программ.

Усадебное же жилье в этот период «ушло в себя», развиваясь за счет тех небольших резервов территории, бывших в каждой усадьбе, площадь которой обычно составляла 400-600м<sup>2</sup> или 4-6 соток (как принято говорить). К существующему основному дому пристраивались легкие и капитальные помещения, строились отдельно стоящие летние и утепленные «временки». Пристраивались и надстраивались бани, кухни и т.п.

Таким образом, во многом стихийно, в Бишкеке сложился особый тип жилой застройки, который не проектировался архитекторами, а развился и вырос «естественным» путем. Такое развитие было характерно для многих городов и поселков Советского Союза, существовавших в одной социально-экономической формации и в одном правовом поле, но здесь существенное влияние на генезис оказывали региональные, национальные, демографические и другие местные факторы. Исторически не характерные для данного региона, но найденные практически путем, решения во многом сложились под влиянием всех вышеперечисленных факторов. Основное влияние на развитие этого типа жилой архитектуры города Бишкека оказывало не только изменение социально-политического уклада, но и постоянное изменение национального состава, вносящее опыт разных народов в строительстве жилья и организации быта.

Надо признать, что общепринятые этапы исторического становления архитектуры Бишкека и развитие усадебного жилья несколько различаются и имеют собственные особенности. Периодами малоэтажное жильё было определяющим в развитии архитектуры города, а

## Impact Factor:

<b>ISRA (India)</b>	<b>= 3.117</b>	<b>SIS (USA)</b>	<b>= 0.912</b>	<b>ICV (Poland)</b>	<b>= 6.630</b>
<b>ISI (Dubai, UAE)</b>	<b>= 0.829</b>	<b>ПИНЦ (Russia)</b>	<b>= 0.156</b>	<b>PIF (India)</b>	<b>= 1.940</b>
<b>GIF (Australia)</b>	<b>= 0.564</b>	<b>ESJI (KZ)</b>	<b>= 5.015</b>	<b>IBI (India)</b>	<b>= 4.260</b>
<b>JIF</b>	<b>= 1.500</b>	<b>SJIF (Morocco)</b>	<b>= 5.667</b>	<b>OAJI (USA)</b>	<b>= 0.350</b>

иногда его развитие расходилось с генеральными направлениями развития и эволюционировало отдельно.

В конце 80-х годов XX-го столетия начался новый этап в развитии малоэтажной жилой архитектуры Бишкека, связано это было с утерей прежним строем управления над социально-экономическими и политическими процессами в государстве. Как следствие, был утерян контроль и управление, в том числе, над развитием городов и их территорий. Этим незамедлительно воспользовалась молодежь, не имевшая реальных перспектив на приобретение или получение жилья в городах. На этой волне недовольства начался стихийный захват пустующих и перспективных территорий в разных частях города, его самовольное распределение и быстрое строительство жилья. Которое, как и 100 лет назад, активно использовало дешевые местные материалы, основным из которых являлся сырцовый кирпич – «саман», все повторялось, только вместо камышовой крыши применялись асбестоцементные волнистые листы – шифер. Территории, застроенные таким способом вокруг Бишкека, получили в народе название – «Саманный пояс». Их архитектура еще подробно не изучалась, хотя на сегодняшний день таких жилых массивов уже насчитывается 48 [8, с.1].

Однако, наряду с вышеописанным типом жилья, в новых жилых массивах с середины 90-х годов, появился новый (для нас) тип индивидуального жилища повышенной комфортности и с нижним пределом площади более 250-300 кв.м. Такие дома, как правило, строились и строятся по индивидуальным проектам для конкретных заказчиков. Архитектор при проектировании таких домов

учитывает индивидуальные особенности и требования заказчика. Эти дома сильно различаются по качеству в зависимости от квалификации архитектора и предпочтений заказчика. Пространственная организация архитектурной среды этого типа городского усадебного жилища тоже не исследовалась на нашем опыте, хотя за границей накоплен большой опыт по теории и практике такого жилья.

С начала 2000-х годов, в архитектуре городского усадебного жилища города Бишкек появилась еще одна тенденция, связанная с активным развитием рынка жилья: территории малоэтажной застройки, скупаются частными инвесторами, сносятся, и на их месте возводится коммерческое жилье высокой этажности. Таким образом, начинает вымываться слой одноэтажной городской усадебной архитектуры, в течение столетия определявший облик города.

Население Кыргызстана растет достаточно высокими темпами, еще выше рост города Бишкек. По оценкам демографов [13. с. 52-53], страна имеет высокий процент молодежи и данная тенденция продолжится в обозримом будущем. С связи с этим прогнозируется устойчивый спрос на жилье.

По данным статистического сборника за 2018 г. выпускаемого Национальным статистическим комитетом Кыргызстана на одного жителя Республики приходится 13,2 м<sup>2</sup> жилья [13. с. 97], тогда как Организацией Объединенных Наций рекомендуемый нижний предел составляет 30 м<sup>2</sup> на жителя. По уровню обеспеченности жильем мы находимся на предпоследнем месте в постсоветском пространстве (рис. 2)

## Impact Factor:

ISRA (India) = 3.117	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.156	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 5.015	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 5.667	OAJI (USA) = 0.350

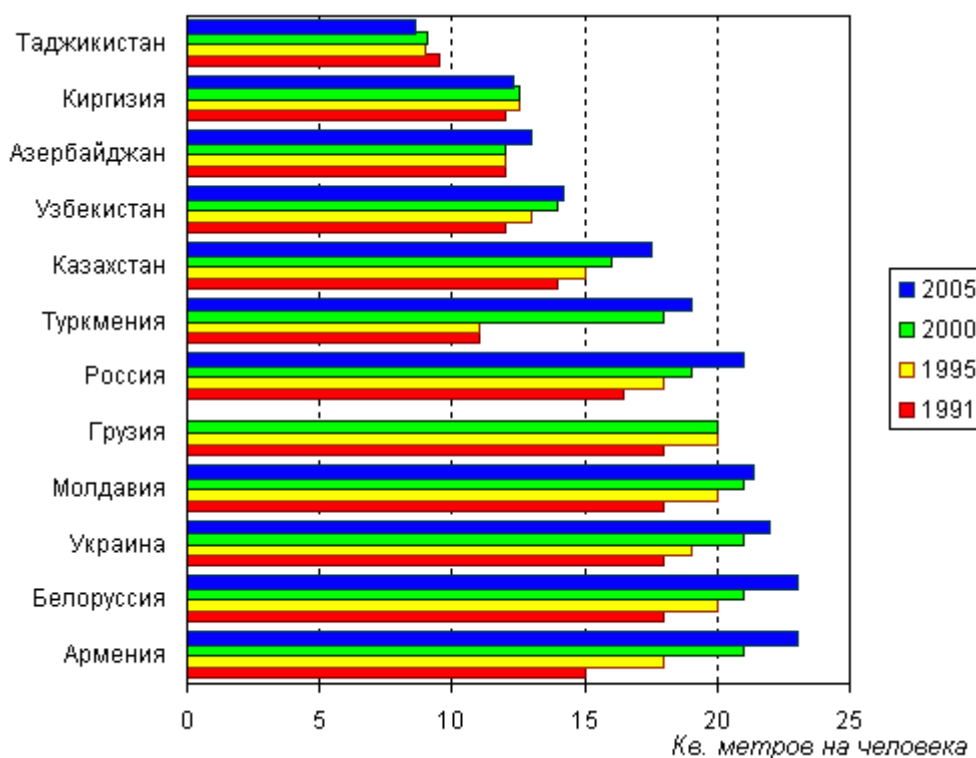


Рис. 2. Средняя обеспеченность жильем населения стран СНГ на конец 1991, 1995, 2000 и 2005 годов, по данным текущего учета, кв. метров общей площади на человека. [14.]

### Conclusion

Для обеспечения населения комфортным жильем, хотя бы по нижним границам, рекомендованным ООН, необходимо как минимум удвоить размеры жилищного фонда. Такую масштабную задачу невозможно решить строительством многоэтажных многоквартирных домов, требующих больших капитальных вложений. В Советском Союзе пошли таким путем, но результаты оказались плачевными. В то же время опыт стран с самыми высокими

показателями обеспеченности жильем (США – 70 м<sup>2</sup>/чел., Великобритания – 63 м<sup>2</sup>/чел., Германия – 51 м<sup>2</sup>/чел. и т.д.), показывает высокий процент индивидуального малоэтажного жилья, в США это 92% всего жилищного фонда.

Очевидно, малоэтажное жилищное строительство имеет хорошие перспективы развития в нашей Республике. Необходимо шире развивать это направление архитектуры и строительства.

### References:

1. Pisarskoj, E. G., & Kurbatov, V. V. (1986). *Arhitektura Sovetskoj Kirgizii/ Architecture of the Soviet Kirghizia*. (p.319). Moscow: Strojizdat.
2. (1905). *Shkola sadovodstva 1905g*. Arhiv NIPI Kyrgyzrestavracija.
3. Halmurzaeva, J., & Omuraliev, D. (2002). *Istoricheskie jetapy jevoljucii zhiloj arhitektury Kyrgyzstana. Sb. nauchnyh trudovKyrg.gos.un-t stroit-va, transp. I arhit.* (p.264). Bishkek: IC «Teknik» KTU.
4. Tentiev, Z., Tashkulov, U., & Omuraliev, D. (2002). *Jetapy formirovanija arhitekturnogo prostranstva goroda Bishkek. Sb. nauchnyh trudovKyrg.gos.un-t stroit-va, transp. I arhit.* (p.264). Bishkek: IC «Teknik» KTU.
5. Nusov, V. E. (1971). *Arhitektura Kirgizii s drevnejshih vremen do nashih dnei*. Frunze.
6. (2001). *Kyrgyzstan Jenciklopedija*. Bishkek.

## Impact Factor:

<b>ISRA</b> (India) = <b>3.117</b>	<b>SIS</b> (USA) = <b>0.912</b>	<b>ICV</b> (Poland) = <b>6.630</b>
<b>ISI</b> (Dubai, UAE) = <b>0.829</b>	<b>ПИИЦ</b> (Russia) = <b>0.156</b>	<b>PIF</b> (India) = <b>1.940</b>
<b>GIF</b> (Australia) = <b>0.564</b>	<b>ESJI</b> (KZ) = <b>5.015</b>	<b>IBI</b> (India) = <b>4.260</b>
<b>JIF</b> = <b>1.500</b>	<b>SJIF</b> (Morocco) = <b>5.667</b>	<b>OAJI</b> (USA) = <b>0.350</b>

7. (1984). *Frunze Jenciklopedija*. Frunze.
8. Omuraliev, D. D., & Kozhobaeva, S. T. (2015). Opyt stroitel'stva zhilyh domov serediny 1950-h konca 1960-h gg. V g. Frunze (nyne Bishkek). *Izvestija VUZov Kyrgyzstana, № 1*, 45-49.
9. Nasritdinov, Je., et al. (2013). *Mify i realii Bishkekских novostroek*. Programma antropologii AUCA. Bishkek.
10. (1979). *Istorija ruskogo i sovetskogo iskusstva*. In D. V. Sarab'janov (Eds.). (p.375). Vysshaja shkola.
11. (n.d.). Retrieved 2019, from <http://diesel.elcat.kg/index.php?showtopic=120090>
12. (n.d.). Retrieved 2019, from [https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточно-Туркестанская\\_Исламская\\_республика](https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточно-Туркестанская_Исламская_республика)
13. (2018). *Kyrgyzstan v cifrah*. Statisticheskij sbornik 2018g. Bishkek.
14. (2007). Retrieved 2019, from <http://www.demoscope.ru/weekly/2007/0293/ba-rom02.php>