

*Васюков Семен Иванович, студент ТОСП*

*НИУ «Московский государственный строительный университет»,*

*Москва, Россия*

**ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВА ПРИ КРУПНОМАСШТАБНОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА ПРИМЕРЕ ВОЗВЕДЕНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА В ПОСЁЛКЕ  
КОММУНАРКА В НОВОЙ МОСКВЕ**

**Аннотация:** В современных условиях основными задачами руководителей предприятий становится поиск и внедрение мероприятий, способных повысить эффективность использования производственных ресурсов и минимизации затрат с помощью возведения новых деловых центров, которые позволят получать дополнительную прибыль. Размещение высокоплотной многофункциональной застройки Административно-делового центра (АДЦ) позволяет эффективно использовать территории проектирования с максимальным объемом инвестиционных площадей в сочетании с комфортными общественными пространствами. Спроектирована рациональная система инженерного обеспечения и проведен глубокий анализ эффективности сокращения размера технических зон инженерных коммуникаций в увязке с объемами размещаемой застройки. Строительство многофункциональной застройки обеспечит увеличение доходов от использования объектов недвижимости, дополнительный приток денежных средств в городской бюджет.

**Ключевые слова:** Административно-деловой центр, Коммунарка, Организация производства, Развитие, Процесс.

**Annotation:** In modern conditions, the main tasks of enterprise managers are the search and implementation of measures that can increase the efficiency of the use of production resources and minimize costs through the construction of new business centers that will allow them to get additional profit. The placement of the high-density multifunctional development of the Administrative and Business Center (ADC) allows the effective use of the design territories with the maximum volume of investment areas in combination with comfortable public spaces. A rational system of engineering support has been designed and an in-depth analysis of the effectiveness of reducing the size of technical zones of engineering communications in conjunction with the volume of the building being placed has been carried out. The construction of multifunctional buildings will ensure an increase in income from the use of real estate, an additional flow of funds to the city budget.

**Keywords:** Administrative and business center, Kommunarka, Organization of production, Development, Process.

## **Введение**

По инициативе Рабочей группы при Президенте РФ, органов исполнительной власти города Москвы и Московской области, Союза архитекторов России, Российской академии архитектуры и строительных наук с января по сентябрь 2012 года прошел конкурс на разработку концепции развития Московской агломерации с участием широкого круга проектных организаций из разных стран мира: Италии, Испании, Швеции, Германии, Голландии, США, Великобритании, Канады и др.

В рамках концепции были сформулированы основные принципы и направления развития новых территорий Москвы, которые легли в основу разрабатываемой сегодня на этих территориях градостроительной документации.

4-го и 5-го декабря 2012 года в Манеже прошел II Московский урбанистический форум на тему «Мегаполис в масштабе человека». Одним из центральных вопросов стал стратегический мастер-план Москвы в

обновленных границах. Новый мастер-план, по словам заместителя Мэра Москвы М.Ш.Хуснуллина, будет комплексно решать проблемы города. Одним из принципов планирования станет полицентрическое развитие. Центры активности будут появляться как в старых, так и в новых границах города. Одним из таких центров должна стать Коммунарка, где планируется строительство Административно-делового центра [1].

В феврале 2013 года было принято решение «О подготовке проекта планировки территории Административно-делового центра вблизи пос. Коммунарка, НАО».

Для разработки планировочного решения проектируемой территории были сформулированы следующие задачи:

- развитие транспортной инфраструктуры на территории Новой Москвы в целом;
- создание крупных транспортно-пересадочных узлов на проектируемой территории;
- создание развитой сети УДС на проектируемой территории, обеспечение связей с прилегающими территориями, развитие общественного транспорта, устройство пешеходных и велосипедных связей;
- ориентация на использование общественного транспорта;
- создание развитой сети инженерной инфраструктуры;
- формирование многофункционального центра с размещением общественно-деловой и жилой застройки;
- формирование упорядоченной городской структуры, «квартальность» застройки;
- формирование общественных пространств с активным развитием озелененной рекреации;
- создание мест приложения труда.

Размещение высокоплотной многофункциональной застройки Административно-делового центра (АДЦ) позволяет эффективно использовать территории проектирования с максимальным

объемом инвестиционных площадей в сочетании с комфортными общественными пространствами.

Продумана интеграция в единую общегородскую систему различных видов транспорта с формированием на территории транспортно-пересадочных узлов и системы магистралей. Разработана типология парковочных пространств нового типа для обеспечения рациональной системы хранения автотранспорта.

Интеграция проектируемой территории в единую общегородскую систему транспортного обслуживания Москвы за счет строительства автомагистралей, линии метрополитена, скоростной линии трамвая повысит инвестиционную привлекательность прилегающих территории и станет катализатором их развития.

Спроектирована рациональная система инженерного обеспечения и проведен глубокий анализ эффективности сокращения размера технических зон инженерных коммуникаций в увязке с объемами размещаемой застройки.

На планируемой территории численность населения составит 36,7 тыс.чел., численность работающих – 76,4 тыс.чел; 4 827 761 м<sup>2</sup> запланировано строительство новых капитальных объектов общей площадью, в т.ч.:

- 2 222 558 м<sup>2</sup> смешанной общественно-деловой застройки,
- 165 765 м<sup>2</sup> административно-деловой застройки,
- 280 000 м<sup>2</sup> застройки культурно-просветительного назначения.
- Учебно-образовательный центр НИТУ МИСиС общей площадью 505 700 м<sup>2</sup>,
- 73 900 м<sup>2</sup>. школ и детских садов.
- Капитальных объектов торгово-бытового назначения запланировано 262 620 м<sup>2</sup>,
- объектов жилого назначения — 106 430 м<sup>2</sup>.

- Также на территории будет расположен высотного-градостроительный комплекс (ВГК) общей площадью 1 178 135 м<sup>2</sup>, в т.ч. 958 950 м<sup>2</sup> жилого назначения и 32 653 м<sup>2</sup> — коммунального.

Данное соотношение позволяет улучшить обеспеченность населения жильем, объектами социального обслуживания и местами приложения труда.

Строительство многофункциональной застройки обеспечит увеличение доходов от использования объектов недвижимости, дополнительный приток денежных средств в городской бюджет [2].

Разработчики проекта планировки осуществляют мониторинг и участие в решении проектных задач, стоящих перед смежными организациями в процессе рабочего проектирования.

Важный фактор, влияющий на величину производственной мощности, — уровень организации труда и производства, одним из элементов которого является режим работы предприятия. В зависимости от режима работы определяются фонды времени: календарный, режимный (номинальный) и действительный (рабочий). Годовой календарный фонд будет равен  $F_k = 365 \cdot 24 = 8760$  ч.

Режимный фонд  $F_r$  равен календарному фонду в днях за вычетом выходных и праздничных дней с учетом сокращенного рабочего дня в предпраздничные дни:

$$F_r = (D_{см} (365 - D_v - D_p) - t_n \cdot D_{п.д.}) \cdot K_{см} \quad (1)$$

где  $D_{см}$  — длительность рабочей смены, ч;

$D_v$  — количество выходных дней в плановом периоде;

$D_p$  — количество праздничных дней в плановом периоде;

$T_n$  — количество нерабочих дней в предпраздничные дни;

$D_{п.д.}$  — количество предпраздничных дней;

$K_{см}$  — количество смен работы.

«Проект планировки территории АДЦ вблизи пос. Коммунарка» утвержден Постановлением Правительства Москвы от 23.12.2015 № 943-ПП.



Отмечается создание новых школ, детских садиков, библиотек, театра и культурных центров.

По количеству жилых мест, данный центр превысит Москва-Сити, на Коммунарке появятся новые станции метро и трамваи.

В проекте предусматривается строительство и реконструкция общегородских магистралей и улиц и формирование сети улиц местного значения. Застройка будет осуществляться в основном за счёт инвесторов.

Существенное влияние на величину производственной мощности оказывает квалификация кадров, их культурно-технический уровень и отношение к труду. Чем выше квалификация работника, тем меньше брака, поломок, простоев оборудования и выше его производительность [3].

В настоящий момент на территории Административно-делового центра ведется строительство комплекса зданий Префектуры ТиНАО, автомагистрали «Солнцево-Бутово-Видное» и переустройство инженерных коммуникаций вдоль Калужского шоссе. Начато строительство главной улицы центра.

В процессе выполнения проекта планировки разработчикам пришлось решать сложнейшие вопросы по увязке задач транспортного и инженерного обеспечения, формирования функциональных зон и размещения объектов с максимальными технико-экономическими показателями, формирования общественных пространств с озелененной рекреацией и объектами социально-бытового обслуживания. Особое внимание было уделено разработке презентационных материалов, отражающих городские пространства Административно-делового центра и архитектуру конкретных объектов. Презентационные материалы выполнялись сотрудниками Института Генплана Москвы (АПО-41, ЗМ-43) и ТПО «Резерв».

В связи с постройкой данного центра вполне возможно изменение общей картины района Коммунарки. На сегодняшний день представлено 3 видения.

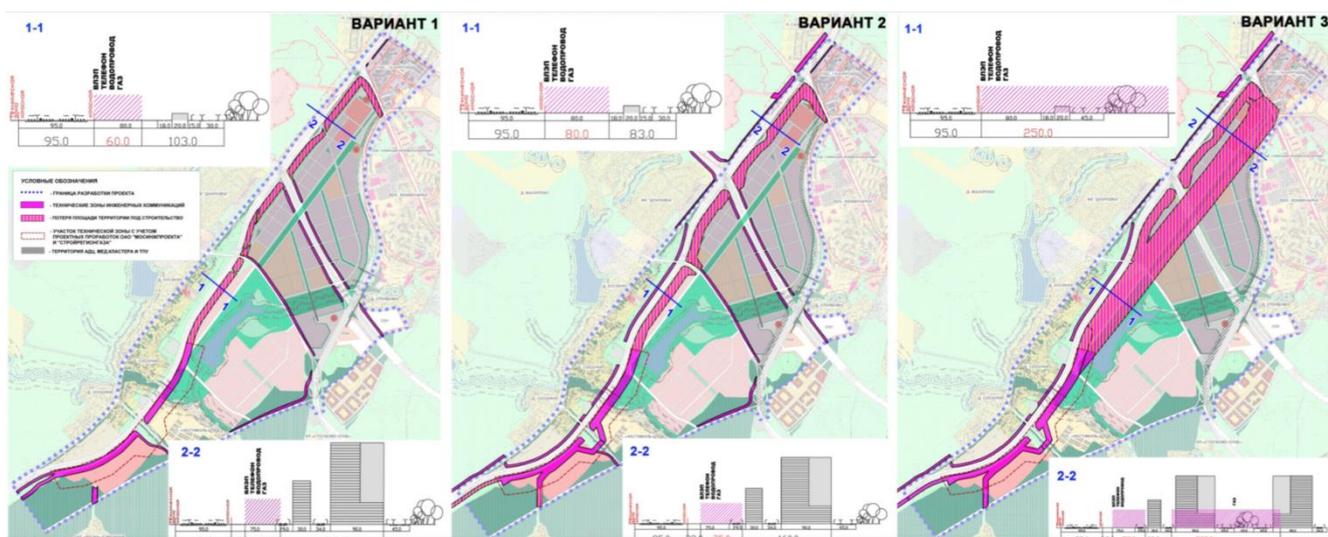


Рис. 2 – Варианты переустройства инженерных коммуникаций

## Основные результаты

Разработка организации производства, а именно достоверность данных, точность в расчетах, квалифицированность рабочей силы сделают Административно-деловой центр Коммунарки одним из крупнейших градообразующих центров Новой Москвы и Московской области. Он станет центром притяжения, который будет призван создать урбанистическое разнообразие и включить в себя как рабочие места, так и жилые территории, а также всю необходимую инфраструктуру, социальные объекты и объекты сферы обслуживания [4].

Административно-деловой центр обеспечит рабочими местами порядка 76,4 тысячи человек и 36,7 тысяч человек получат комфортные условия проживания, что положительно скажется на социальном факторе района.

## Библиографический список:

1. Абрамов, Л. И. Организация и планирование строительного производства: Управление строительной организацией: учебник для вузов по специальности «Теплоснабжение и вентиляция» / Л. И. Абрамов. – М.: Стройиздат, 1990. – 400 с.

2.     Беляцкий, Н. П. Управление персоналом: учебник / Н. П. Беляцкий. – Минск: Современ. шк., 2008. – 448 с.
3.     Брасс, А. А. Менеджмент: основные понятия, виды, функции: пособие для подготовки к экзаменам / А. А. Брасс. – Минск: Современ.шк., 2006. – 348 с.
4.     Бухалков, М. И. Планирование на предприятии: учебник /М. И. Бухалков. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Инфра-М, 2007. – 418 с.