

Индустриальный парк Северные Врата





СОДЕРЖАНИЕ

Описание проекта

Варианты решений

Технические параметры

Планировки

Преимущества

Приложения

Индустриальный парк «Северные Врата»

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

📍 Московская область, с. Белый Раст | 35 км от МКАД | Первая линия А-107 «Бетонка»
Прямой доступ к А113 «ЦКАД»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

- 6 отдельно стоящих производственно-складских зданий:
 - 4 корпуса формата Big Box
 - 2 корпуса формата Light Industrial
- Реализация в три фазы в 2025 - 2028 гг.

ТЕКУЩИЙ ЭТАП

- Идет строительство Фазы 1: 38 тыс. м²
- Получено РНС для Фазы 2: 60 тыс. м²

КОНЦЕПЦИЯ

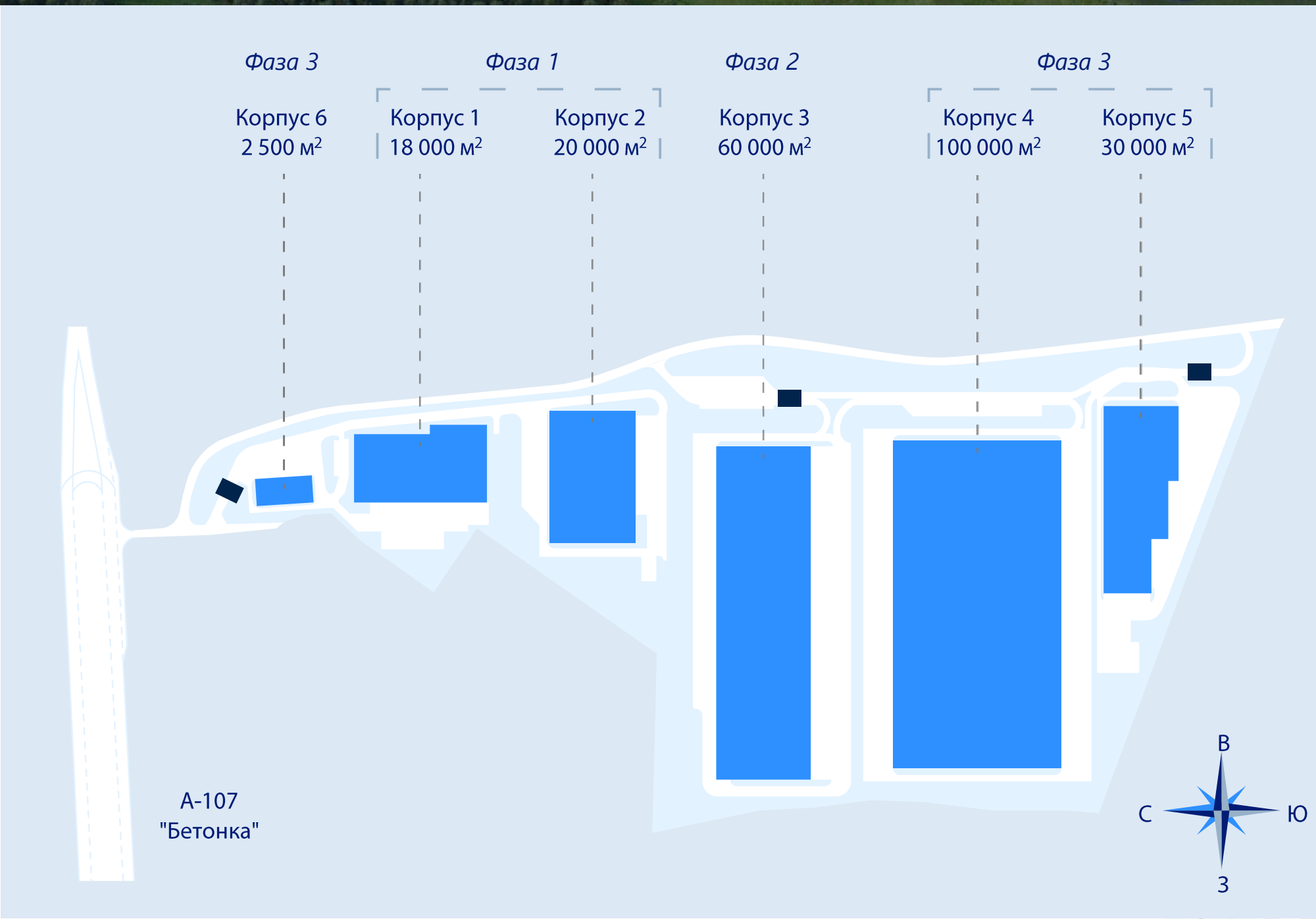
Индустриальный парк класса А для ведущих Российских и международных компаний

230 тыс. м²

Общая площадь проекта

50 Га

Площадь земельного участка



ВАРИАНТЫ РЕШЕНИЙ ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ ПАРКА

230 тыс. м²

Общая площадь проекта

50 Га

Площадь земельного участка



Аренда готовых помещений

Долгосрочная аренда складских и производственных помещений класса А



Built-to-suit

Строительство зданий «под ключ» в аренду в соответствии с техническим заданием Клиента

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ



Виды разрешенного использования

В зданиях парка могут осуществляться как логистические, так и производственные операции, включая пищевое производство.



Устойчивое развитие

При строительстве и эксплуатации комплекса применяются принципы ESG, все здания будут сертифицированы по российскому экологическому стандарту Clever.



Управляющая компания

Отдельный офис управляющей компании на территории парка с доступом для резидентов 24/7.



3 КПП на территории парка

Что позволяет эффективно организовывать движение транспорта, исключая наличие «узких» мест на дорогах и рядом с корпусами.



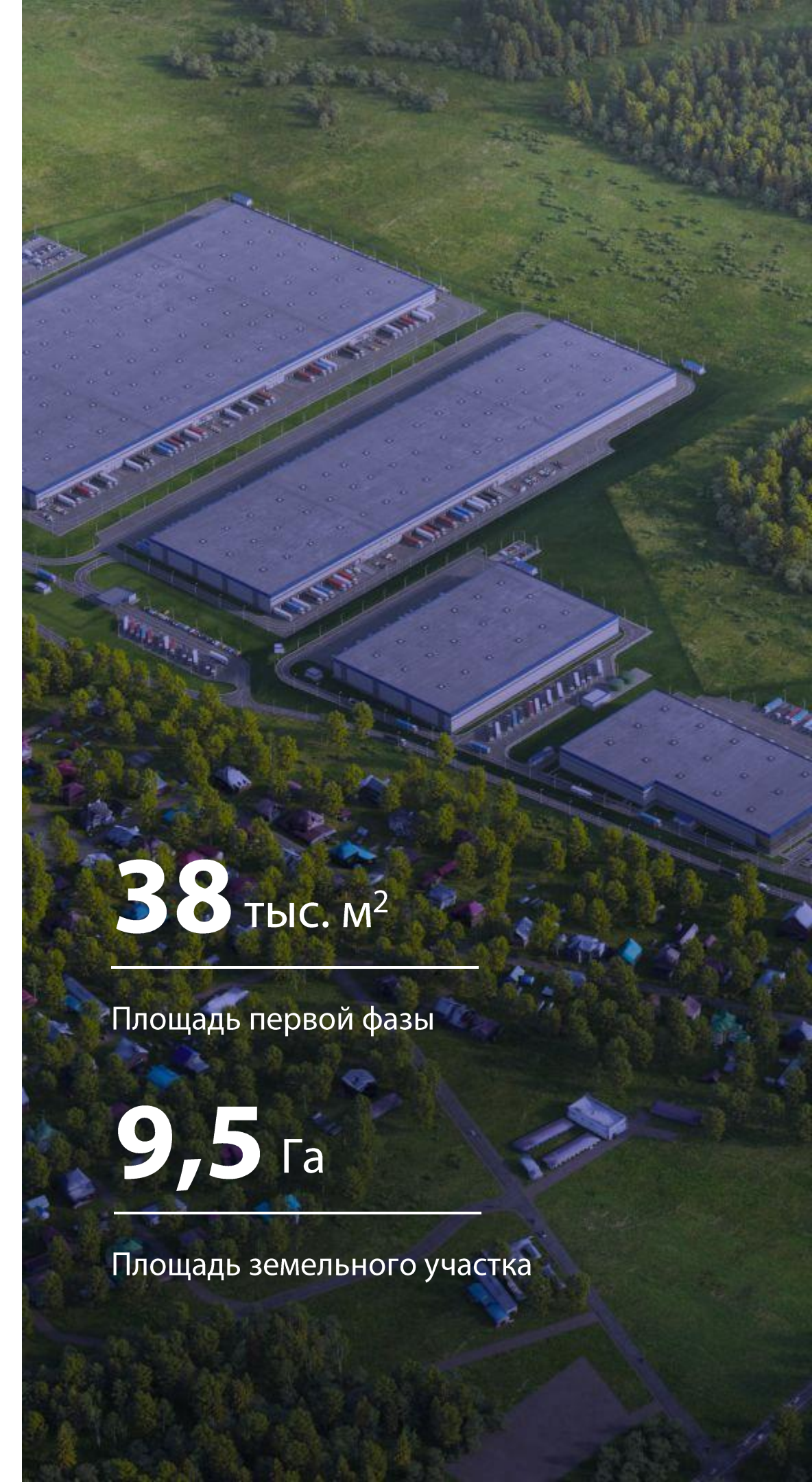
Безопасность и контроль доступа

Огороженная круглосуточно охраняемая территория парка. Контроль-пропускные пункты оборудованы системой автоматического видеонаблюдения с распознаванием номерных знаков.



Круговое движение

Вокруг каждого здания организовано круговое движение и есть возможность отгородить территорию каждого корпуса, не нарушая схемы движения всего парка.



38 тыс. м²

Площадь первой фазы

9,5 Га

Площадь земельного участка

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ПОМЕЩЕНИЙ

Стандартные спецификации Северных Врат полностью соответствуют высоким требованиям крупных Российских и международных компаний.

Эффективная система отопления, обеспечивающая не менее +16°C при -25°C снаружи в зимний период.

12x24
Сетка колонн

12 м
Рабочая высота

Сверхровные бетонные полы по технологии Permaban в соответствии со стандартом FM-2 special

Нагрузка на пол:
7 т / м²

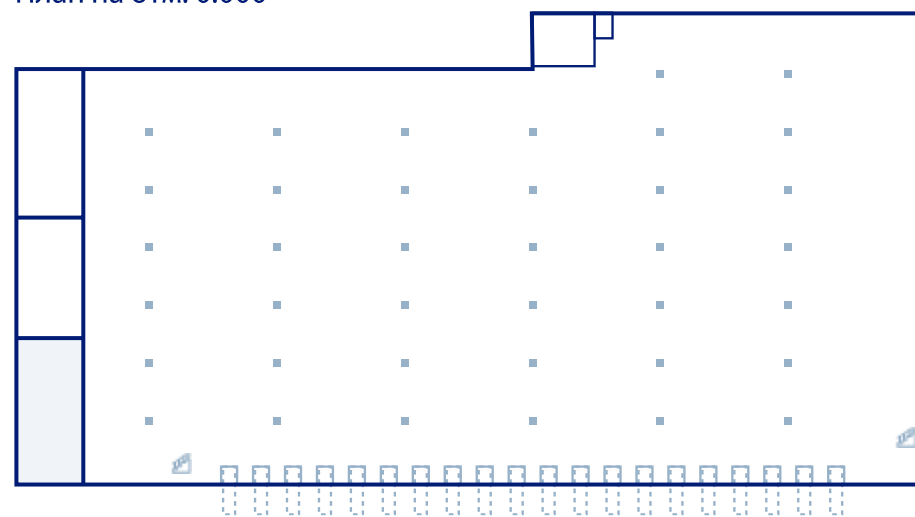
Система спринклерного пожаротушения позволяет не устанавливать межстеллажные магистрали

Система освещения на базе светодиодных светильников дает непревзойдённый уровень энергоэффективности при соблюдении высочайших характеристик освещения

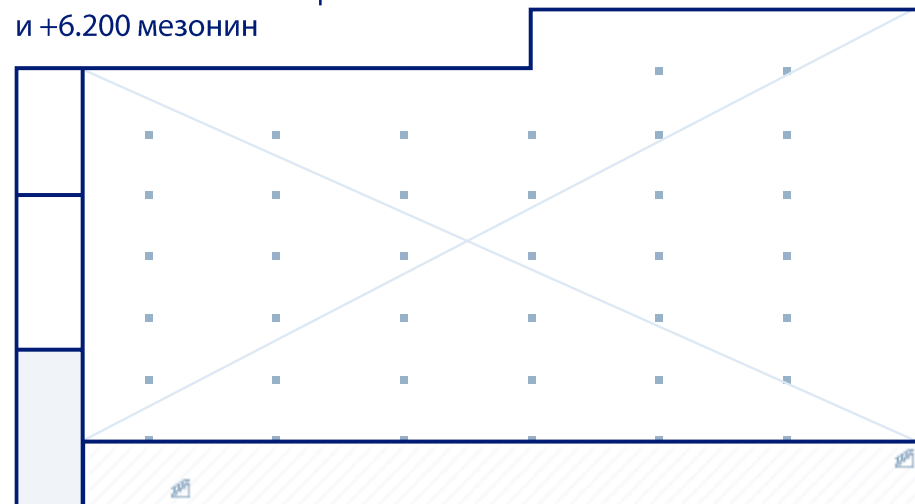
Уровень освещенности:
150 lx / 1 м² в зоне стеллажного хранения;
200 lx / 1 м² в погрузочно-разгрузочной зоне;
300 lx / 1 м² в офисных помещениях.

КОРПУС 1 ФАЗА 1 ПЛАНИРОВКА

План на отм. 0.000



План на отм. +4.200 офис
и +6.200 мезонин



***16 489** м²

общая площадь здания

2 кв 2026 г.

дата доступа

13 882 м²

складская площадь

704 м²

офисная площадь

1 903 м²

мезонин

20 шт.

доковые ворота

35 шт.

места для легковых а/м

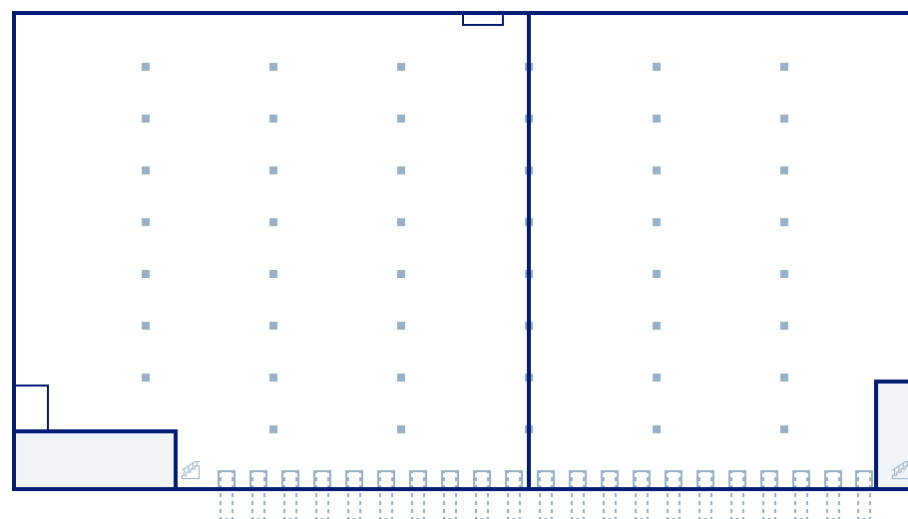
20 шт.

места для грузовых а/м

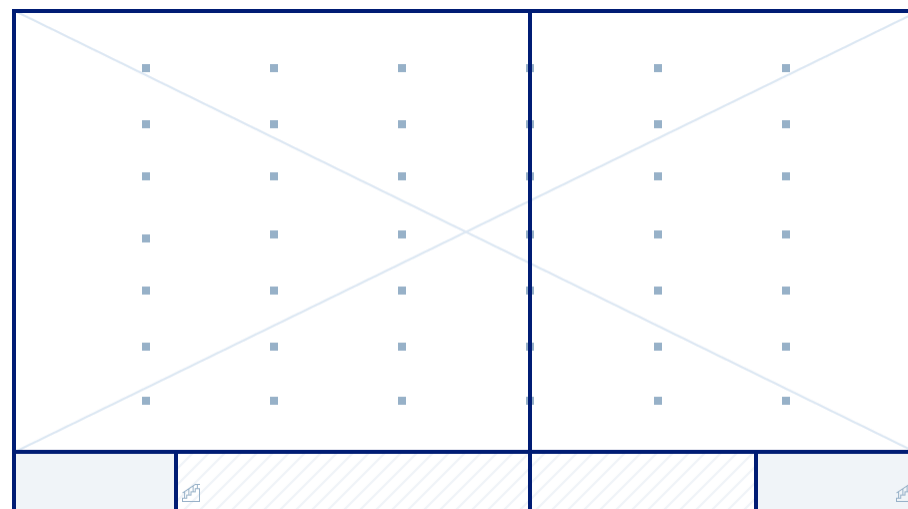
* без учета офисов УК и эксплуатационной компании

КОРПУС 2 ФАЗА 1 ПЛАНИРОВКА

План на отм. 0.000



План на отм. +4.200 офис и +6.200 мезонин



20 335 м²

общая площадь здания

2 кв 2026 г.

дата доступа

17 996 м²

складская площадь

628 м²

офисная площадь

1 711 м²

мезонин

20 шт.

доковые ворота

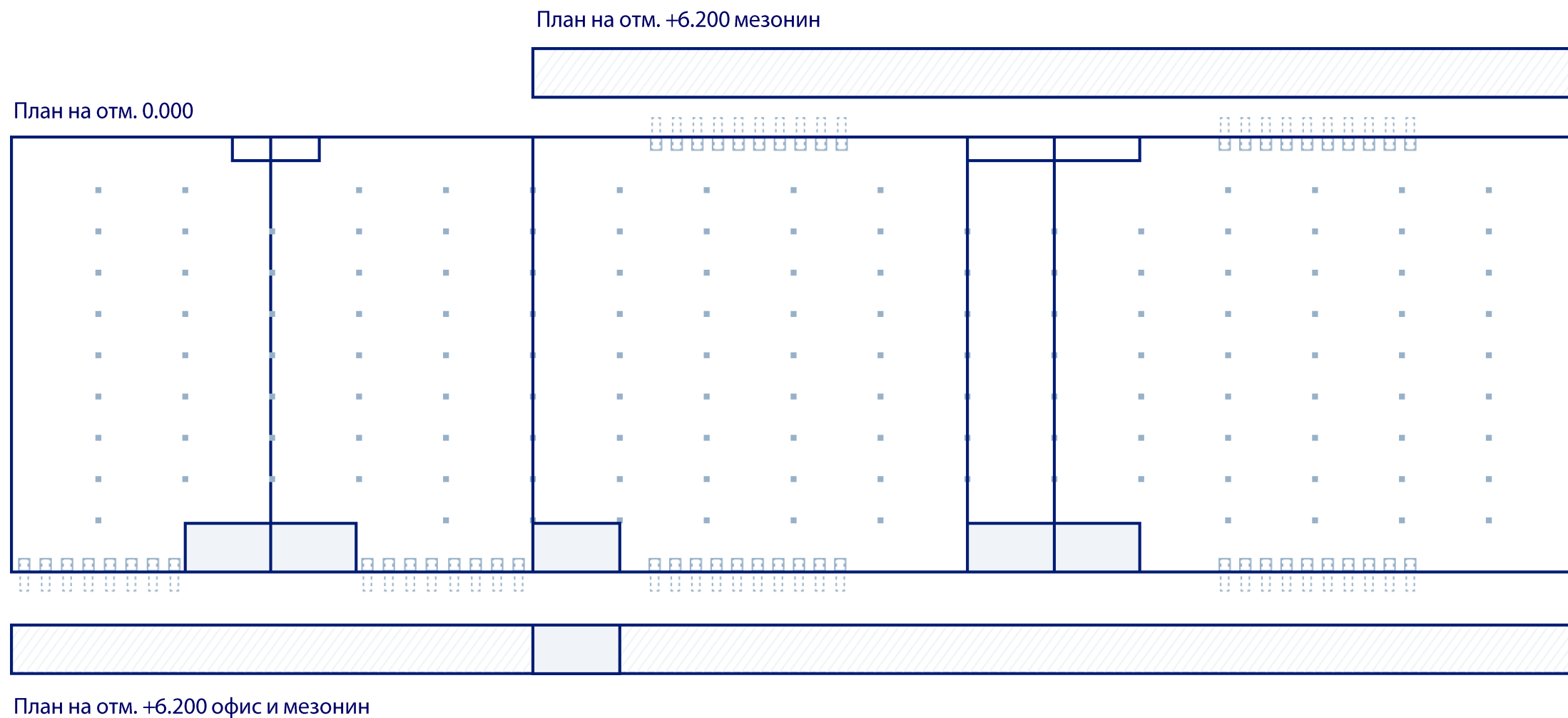
20 шт.

места для легковых а/м

20 шт.

места для грузовых а/м

КОРПУС 3 ФАЗА 2 ПЛАНИРОВКА



60 818 м²

общая площадь здания

51 182 м²

складская площадь

1 728 м²

офисная площадь

7 908 м²

мезонин

2 кв 2027 г.

дата доступа

56 шт.

доковые ворота

94 шт.

места для легковых а/м

72 шт.

места для грузовых а/м

ПРЕИМУЩЕСТВА

Профессиональный
девелопер
и управляющая
компания

Основные характеристики парка «Северные Врата» позволяют ему предоставлять уникальные возможности для развития производственных и логистических операций

Исключительные возможности расширения для обеспечения долгосрочного развития

Надежная инфраструктура

Высочайшее качество объекта, соответствующее официальным строительным нормам и международным корпоративным стандартам

Стратегическое местоположение, предоставляющее превосходный доступ как в Москву, ЦФО, так и СЗФО, регионы РФ

Сертификация согласно ведущим Российским и мировым стандартам энергоэффективности

Прекрасная доступность трудовых ресурсов

Индустриальный парк Северные Врата

Качественные решения
в сфере производственной
и складской недвижимости
класса А

north-gate.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ

1

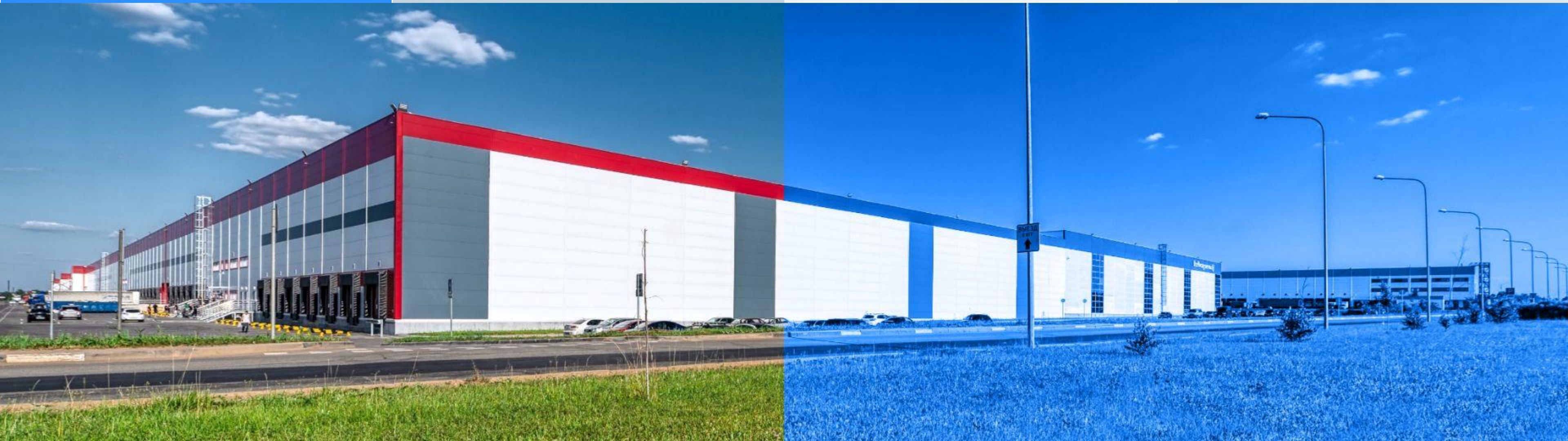
Девелоперская компания RDS была основана в 2006 году и стояла у истоков формирования профессионального рынка девелопмента высококачественных складов и производственных помещений класса А в России.

2

Компания — первый девелопер складских объектов, сертифицированных по международному стандарту BREEAM в России (BRE Environmental Assessment Method), лидер в сфере устойчивого развития.

3

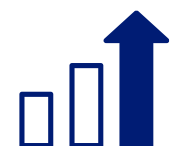
На текущий момент реализовано более 1 млн. м² высококачественных производственных и складских площадей в рамках 4 индустриальных и логистических парков. В 2024 году RDS запустила в реализацию новый проект — Индустриальный Парк Северные Врата площадью до 230 000 м² на участке 50 га на севере Московской области (с. Белый Раст).





1 000 000 м² + и 4 реализованных проекта индустриальных парков

Включая флагманский проект Индустриальный парк «Южные Врата», крупнейший промышленно-логистический комплекс в МО и ЦФО



4x устойчивое развитие

Лидер по устойчивому развитию в России.
Сертификация по стандартам Клевер, BREEAM, LEED и GRESB



Команда

Предоставление услуг отделами клиентских решений, девелопмента (проектирование и строительство) и управления недвижимостью



4 направления услуг

Аренда готовых складских помещений
RDS InSite девелопмент (5D BIM)
Управление недвижимостью
Built-to-suit



\$600 млн. инвестиций

Привлечено свыше \$600 млн. инвестиций проектного финансирования от лидирующих финансовых институтов



50+ ведущих компаний

Размещение сообщества из 50+ ведущих компаний в сферах интернет-торговли, потребительских товаров, автомобилестроения и машиностроения, сервисном обслуживании, медицине и гигиене



RDS

ЛИДЕРСТВО В НАДЕЖНОСТИ

Применение инженерных систем от ведущих поставщиков

PHILIPS

■ GEBERIT



HÖRMANN



ЛИДЕРСТВО В ТЕХНОЛОГИЯХ

Управление проектированием
и строительством с применением
цифровой 5D BIM платформы RDS InSite



RDS

ЛИДЕРСТВО В УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ

Сертификация всех объектов
по стандартам BREEAM, LEED, GRESB, Clever



RDS

ЛИДЕРСТВО В КАЧЕСТВЕ

Девелопмент по международным стандартам –
FM Global, AXA, Global Risk Consultants



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Примеры реализованных объектов

ЦЕНТР ОБРАБОТКИ ИНТЕРНЕТ-ЗАКАЗОВ ДЛЯ КОМПАНИИ CAINIAO (ALIBABA GROUP)

21 тыс. м²

Общая площадь проекта

2016 г.

Открытие центра

- Первый и на сегодняшний день единственный собственный фулфилмент центр компании в России
- Локальный центр электронной коммерции направлен на развитие интернет-платформ AliExpress, Tmall и Lowcoster
- Помещения были адаптированы с учетом специфики операций и оборудования арендатора



Примеры реализованных объектов

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР ДЛЯ КОМПАНИИ PAUL HARTMANN

21 тыс. м²

Общая площадь проекта

“Под ключ”

Строительство центра

- Производственный и распределительный центры расположены под «одной крышей» с целью оптимизации производства и цепочки поставок
- Установлена специальная приточная вентиляционная система
- Соответствует лучшим практикам Paul Hartmann и российским строительным стандартам

Paul Hartmann – немецкий производитель товаров медицинского назначения



Примеры реализованных объектов

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ФУЛФИЛМЕНТ ЦЕНТР ДЛЯ СДЭК

45 тыс. м²

Общая площадь проекта

1500 м²

Строительство дополнительных
офисных площадей

- Проведен редевелопмент стандартного здания под логистические решения компании СДЭК
- Установлена конвейерная линия для автоматической сортировки заказов
- Реконструкция фасада и установка дополнительных доков, обеспечивающих сквозное складирование и обработку
- Подведение дополнительной электрической мощности



Примеры реализованных объектов

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС И ЦЕНТР ЗАПЧАСТЕЙ ДЛЯ КОМПАНИИ JOHN DEERE

30 тыс. м²

Общая площадь проекта

1 из **4** складов

запасных частей John Deere в мире

- Полы FSM1, которые обеспечивают применение самых современных технологий хранения
- Открытая площадка для хранения продукции с повышенным уровнем охраны
- Здесь производится сборка машин
- Располагается головной офис компании



Примеры реализованных объектов

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ЛОГИСТИКИ ДЛЯ КОМПАНИИ AUCHAN

109 тыс. м²

Общая площадь проекта

09.2017 – 10.2018

Сроки строительства

- Самое большое здание такого типа в России и Европе, построенное для одного клиента.
- RDS Group реализовала проект полностью под ключ, включая установку стеллажного оборудования и систем IT и Безопасности.

Проектирование и строительство осуществлялось с использованием девелоперской 5D BIM платформы RDS InSite.



Примеры реализованных объектов

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР ДЛЯ КОМПАНИИ LEROY MERLIN

100 тыс. м²

Общая площадь проекта

2016 г.

Открытие центра

- Самый большой распределительный центр в истории РФ
- Проект включает в себя как складские помещения, так и зону «кросс-дока»

Распределительный центр предназначен для обслуживания магазинов Leroy Merlin по всей Москве и Центральной России

