

# INDUSTRIAL CITY

цифровой  
промышленный  
коворкинг

**МАНИФЕСТ\_**

**«ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ 2050.  
ЯДРО НОВОЙ ЭКОСИСТЕМЫ»**

[определение] **Индустриальный парк 2050 – это ядро новой экосистемы, в которой современные технологии управляют средой, объединяющей всё, что необходимо человеку: работу, жизнь, обучение и развитие.**



## Конец индустриальных парков прошлого\_

# ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ XX ВЕКА РЕШАЛИ ЗАДАЧУ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВА

Они были функциональны, рациональны и изолированы от жизни

Человек в них был временным элементом — он приезжал, работал и уезжал

**Эта логика больше не соответствует реальности XXI века**



## Индустриальный парк как самостоятельная среда жизни



# ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 2050 – ЭТО\_ \_НЕ МЕСТО РАБОТЫ

**Это самодостаточная среда, в которой человек живёт, действует, учится и развивается**

Здесь исчезает разделение:

на рабочее и личное

на производственное и бытовое

на инфраструктуру и среду

Формируется единое жизненное пространство, где функции не разорваны расстояниями и временем.

## 15-минутная индустриальная среда

### ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 2050 – ЭТО ИНДУСТРИАЛЬНАЯ ВЕРСИЯ 15-МИНУТНОЙ СРЕДЫ

Внутри одной экосистемы  
сосредоточены:

жильё

рабочие пространства

образовательные площадки

спорт и рекреация

сервисы и торговля

культурная и социальная  
инфраструктура

Человек больше не тратит жизнь  
на перемещения между функциями

**ВРЕМЯ ВОЗВРАЩАЕТСЯ  
ЧЕЛОВЕКУ**  
\_КАК ГЛАВНЫЙ РЕСУРС

## Работа без отрыва от жизни

Здесь человек:

не «едет на работу»

не «возвращается домой»

Он перемещается внутри одной  
среды, меняя сценарии, а не локации

**ДОМ, РАБОТА, ОБУЧЕНИЕ,  
ОТДЫХ И ОБЩЕНИЕ**  
\_СТАНОВЯТСЯ ЧАСТЯМИ  
ЕДИНОГО ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА



## Человек – центр экосистемы

### ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 2050 ПРОЕКТИРУЕТСЯ ВОКРУГ ЧЕЛОВЕКА

Не вокруг

• оборудования

• логистики

• квадратных метров

А вокруг

человеческого  
времени

человеческой  
энергии

качества  
человеческой жизни

## Образование, встроенное в среду

### ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК – ЭТО ПРАКТИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ

• является  
образовательной  
площадкой

• передаёт  
реальные  
технологии

• участвует  
в формировании  
компетенций

Весь парк функционирует как распределённый кампус,  
где обучение и практика неразделимы.

## Индустриальный парк как маркетплейс

### ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 2050 — ЭТО НОВАЯ МОДЕЛЬ РЫНКА

Он одновременно:

- производит
- демонстрирует
- продаёт
- выдаёт

Производство, сбыт и потребление сходятся  
в одной точке

Парк становится физическим маркетплейсом,  
где товары и технологии доступны напрямую от  
производителя

Торговля возвращается к источнику создания  
ценности



## ЛОГИСТИКА БУДУЩЕГО И ВОЗДУШНАЯ МОБИЛЬНОСТЬ

- Индустриальный парк 2050 проектируется с учётом беспилотной логистики и воздушной мобильности
- Дроны и беспилотные летательные аппараты перестают быть экспериментом — они становятся базовой инфраструктурой движения товаров, компонентов и сервисов

### Принципиальные положения:



индустриальные парки формируются  
вдоль ключевых транспортных осей

воздушные маршруты выстраиваются  
вдоль федеральных трасс  
и логистических коридоров

беспилотная авиация интегрируется  
в общую систему перемещений

## ЛОГИСТИКА БУДУЩЕГО И ВОЗДУШНАЯ МОБИЛЬНОСТЬ

**ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 2050 ПРОЕКТИРУЕТСЯ  
С УЧЁТОМ БЕСПИЛОТНОЙ ЛОГИСТИКИ**

Дроны становятся частью инфраструктуры

Индустриальные парки  
размещаются:

Вдоль ключевых транспортных  
коридоров ▲

Рядом с федеральными трассами ▲

В точках формирования  
воздушных маршрутов ▲

В инфраструктуру  
входят:

Посадочные площадки для дронов ▲

Воздушные логистические хабы ▲

Сервисные зоны для БПЛА ▲

### ДРОНЫ ДОСТАВЛЯЮТ

[01]

комплектующие

[02]

готовую  
продукцию

[03]

срочные  
грузы

[в перспективе ]

они смогут  
обеспечивать  
и перемещение  
людей



## РОБОТИЗАЦИЯ И НОВАЯ АРХИТЕКТУРА ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ

К 2050 году индустриальные парки переживают ещё одну фундаментальную трансформацию

Развитие:



складских  
роботов

автономных  
тележек

роботизированных  
производственных  
линий

человекоподобных  
роботов

автоматических  
систем хранения

Меняет архитектуру  
индустриальной недвижимости

## ТЕПЕРЬ ЗДАНИЯ ПРОЕКТИРУЮТСЯ ПОД АВТОМАТИЗАЦИЮ, А НЕ НАОБОРОТ

Это приводит к изменению  
параметров индустриальных  
объектов:

Увеличивается высота пролётов ▲

Расширяется шаг колонн ▲

Повышается нагрузка на пол ▲

формируются пространства  
для автономных логистических  
маршрутов ▲

Индустриальные здания становятся **технологическими платформами**, способными адаптироваться к новым поколениям автоматизации.

## ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ КАК УПРАВЛЯЮЩИЙ СЛОЙ

ИИ управляет:



Он работает незаметно,  
но формирует устойчивость среды

## ЭНЕРГИЯ И АВТОНОМНОСТЬ

Индустриальные парки нового  
поколения обладают:

Собственной генерацией ▲

Распределённой энергетикой ▲

Готовностью к размещению  
ЦОДов ▲

Инфраструктурой для цифровых  
технологий ▲

**ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ 2050 –  
ЭТО НЕ ИНФРАСТРУКТУРА  
ЭКОНОМИКИ**

**ЭТО ЯДРА НОВОЙ ЭКОСИСТЕМЫ ЖИЗНИ, ГДЕ ПРОИЗВОДСТВО,  
ТЕХНОЛОГИИ, ЛОГИСТИКА И ЧЕЛОВЕК СОЕДИНЯЮТСЯ  
В ЕДИНУЮ УСТОЙЧИВУЮ СРЕДУ БУДУЩЕГО**



## СТРАТЕГИЯ

РАЗВИТИЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ  
ПАРКОВ НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ  
В РОССИИ[1] Стратегический  
контекст

К 2050 году промышленные парки становятся ключевым инструментом:

- экономического роста
- удержания человеческого капитала
- технологического суверенитета
- устойчивости логистических цепочек

Традиционная модель промышленных зон не учитывает:

- кадровую конкуренцию
- рост плотности территорий
- развитие беспилотных технологий
- увеличение скорости экономики

## [2] Цель стратегии

**Сформировать в России сеть промышленных парков нового поколения – самодостаточных экосистем, объединяющих производство, образование, жильё, логистику и технологии в единой управляемой среде.**

[3] Ключевые принципы  
стратегии

## Экосистемность

Промышленный парк развивается как целостная система, а не как набор функциональных зон

## Человекоцентричность

Качество среды и кадровая устойчивость становятся ключевыми показателями эффективности парка

## Технологическое управление

Инфраструктура парка управляется цифровыми платформами и искусственным интеллектом в режиме реального времени

## Образовательная интеграция

Обучение и переквалификация встроены в производственную среду

## Логистика нового поколения

Промышленные парки 2050 года проектируются с учётом беспилотной логистики и воздушной мобильности

#### [4] Пространственно-логистическая модель

##### ПРИВЯЗКА К ТРАНСПОРТНЫМ КОРИДОРАМ

Индустриальные парки размещаются:

- вдоль федеральных трасс
- вблизи ключевых логистических осей
- с возможностью формирования воздушных маршрутов для беспилотников

##### ВОЗДУШНАЯ ЛОГИСТИКА

Стратегия предусматривает:

- создание стандартов воздушной логистики
- формирование дрон-коридоров
- интеграцию воздушных и наземных потоков

##### ИНФРАСТРУКТУРА БЕСПИЛОТНЫХ СИСТЕМ

В составе парков:

- посадочные площадки для дронов
- грузовые воздушные хабы
- зоны обслуживания беспилотной техники

#### [5] Функциональная структура индустриального парка

Обязательные элементы:

- производственные кластеры
- образовательные институты
- жилая среда
- социальная инфраструктура
- цифровое и энергетическое ядро
- наземная и воздушная логистика

#### [6] Энергетика и цифровая инфраструктура

Парки проектируются с учётом:

- высокой плотности энергопотребления
- газогенерации и распределённой энергетики
- размещения ЦОДов
- управления инфраструктурой через ИИ

#### [7] Роль государства и регионов

Государство:

- формирует нормативную базу для беспилотных технологий
- поддерживает инфраструктурные инвестиции

Регионы:

- используют парки как точки роста
- развивают транспортно-логистические коридоры

#### [8] Ожидаемые эффекты

- рост занятости
- снижение логистических издержек
- повышение технологической устойчивости
- ускорение экономических процессов
- развитие новых отраслей

## ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ДОКУМЕНТ\_

# ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК 2050 КАК ПРОДУКТ ЭКОСИСТЕМЫ

## 1. Позиция девелопера

Мы создаём не индустриальные объекты.

Мы создаём управляемые экосистемы,  
готовые к будущим сценариям экономики.

## 2. Архитектура продукта

Каждый индустриальный парк  
2050 включает:

производство

образование

жильё

социально-бытовую  
инфраструктуру

цифровое управление

энергетику

наземную и воздушную  
логистику

Это не опции.  
Это стандарт продукта.



## 3. Локация как стратегическое решение

Мы выбираем площадки:

- вдоль федеральных трасс
- вблизи транспортных узлов
- с потенциалом формирования дрон-коридоров

Локация парка — это не просто земля.  
Это узел движения и скорости.

## 4. Беспилотная логистика как конкурентное преимущество

Индустриальный парк  
проектируется с расчётом на:

- доставку комплектующих дронами
- ускоренную отгрузку продукции
- срочные логистические сценарии

В перспективе:

- внутренняя воздушная мобильность
- перемещение персонала между кластерами

Это снижает:

- нагрузку на дороги
- логистические издержки
- зависимость от внешних факторов

## 5. Инфраструктура беспилотных систем

В составе парка:	посадочные площадки
	воздушные хабы
	сервисные зоны для БПЛА
	интеграция с цифровой системой управления
	<b>Дроны — часть инфраструктуры, а не эксперимент</b>

## 6. Цифровое и энергетическое ядро

ИИ управляет:	логистикой (включая воздушную)
	ЖКХ
	безопасностью
	энергопотреблением
	<b>Газогенерация и распределённая энергетика обеспечивают автономность и масштабируемость</b>

## 7. Ценность для резидентов

Резидент получает:	скорость
	устойчивость логистики
	кадры и обучение
	комфортную среду жизни
	готовность к будущим технологиям
	<b>Он покупает не метры. Он покупает встроенное будущее</b>

## 8. Масштабирование модели

Модель индустриального парка 2050:

тиражируема

адаптивна

масштабируема

**Это новый стандарт индустриального девелопмента**

## МЫ НЕ ПРОСТО СТРОИМ ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ\_



**МЫ СОЗДАЁМ УЗЛЫ НОВОЙ ЭКОНОМИКИ, ГДЕ ПРОИЗВОДСТВО, ЛОГИСТИКА, ТЕХНОЛОГИИ И ЧЕЛОВЕК СОЕДИНЯЮТСЯ В УСТОЙЧИВУЮ ЭКОСИСТЕМУ БУДУЩЕГО**



[определение] **Индустриальный парк 2050 – это ядро новой экосистемы, в которой современные технологии управляют средой, объединяющей всё, что необходимо человеку: работу, жизнь, обучение и развитие.**

# INDUSTRIAL CITY

цифровой  
промышленный  
коворкинг