A decorative graphic consisting of three vertical bars of varying heights, centered behind the text. The top bar is the tallest, the middle bar is shorter, and the bottom bar is the shortest. They are all in a light beige color.

ЛЕЙКС<sup>2</sup>

ВОРКПЛЕЙС

# О КОМПАНИИ

FORMA – девелопер городских кварталов премиум- и бизнес-класса с авторской архитектурой в Москве. Компания развивает кварталы с точки зрения архитектуры, инфраструктуры и интеграции в городское полотно. А также сохраняет объекты культурного наследия и строит по «зеленым» стандартам.

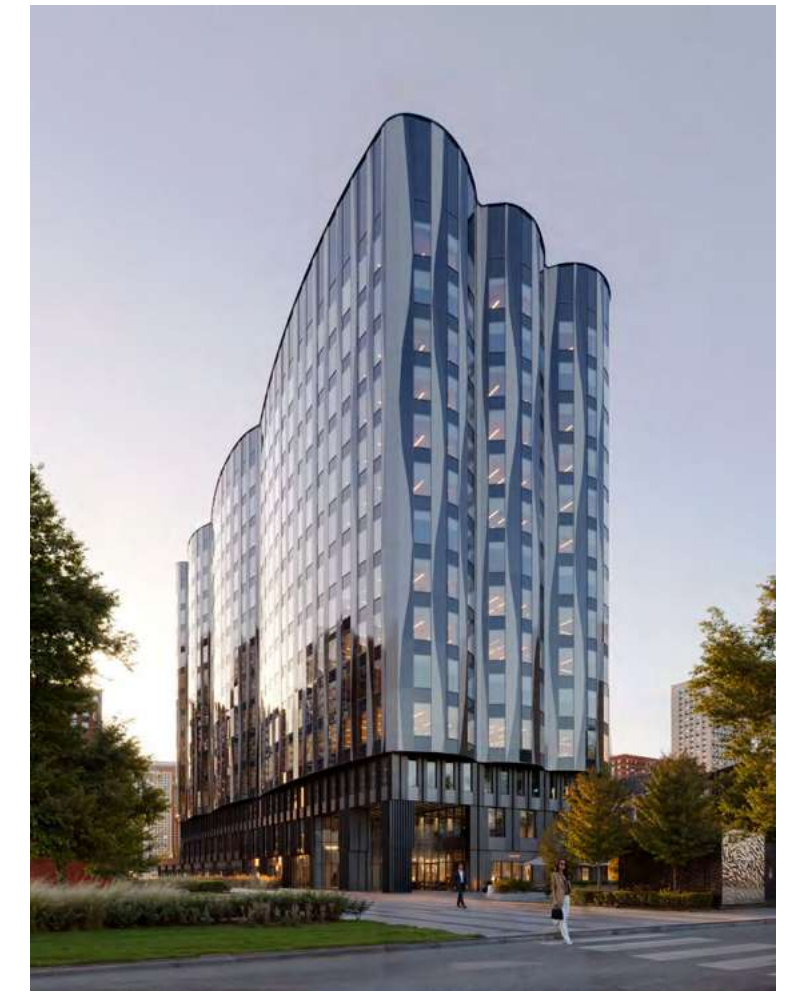
## В портфеле компании:

6 проектов жилой недвижимости на стадии реализации

10 проектов направления workplace – бизнес-центры класса А.

# WORKPLACE – КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ РАБОТЫ

FORMA представляет новые концептуальные пространства для работы – workplace. Это места силы, в которых пересекаются передовые идеи и технологии, а работа становится органичной частью образа жизни.

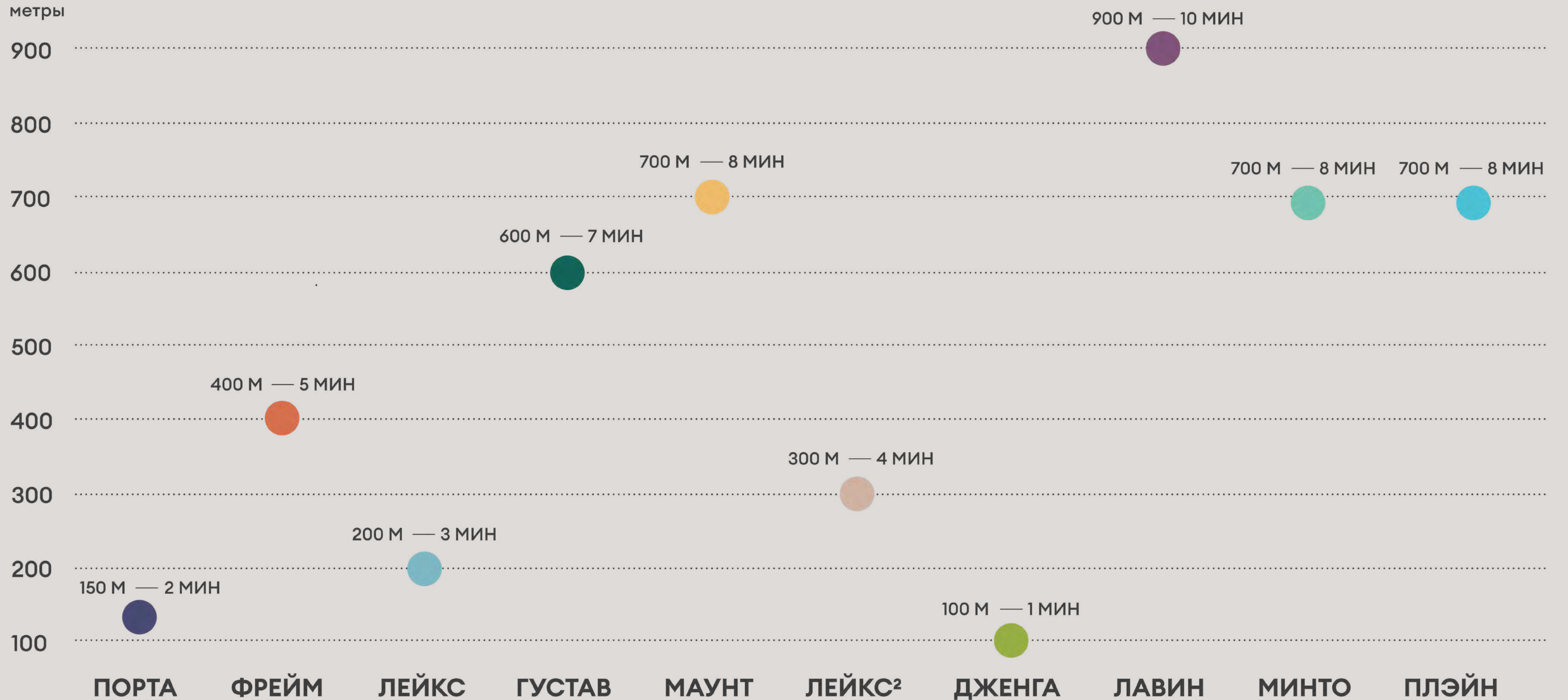


ЛЕЙКС² ВОРКПЛЕЙС, МОСКВА

Пространство создано так, что работа в нем не просто эффективна, но и вдохновляет и приносит радость на ежедневной основе. От больших корпораций до стартапов – здесь все могут формировать комфортные условия с осознанным подходом и уважением к личным границам.

# РАССТОЯНИЕ ОТ ПРОЕКТОВ ДО МЕТРО

Пешая доступность



# О ПРОЕКТЕ

**ЛЕЙКС<sup>2</sup>** — workplace класса А на Западе Москвы. Это продолжение истории о том, как гармонично соединяются деловые и неформальные сценарии. Проект станет частью деловой локации, где работа — часть сбалансированного образа жизни.

Общая площадь

**36 277** м<sup>2</sup>

Наземная площадь

**30 987** м<sup>2</sup>

Офисная площадь

**24 741** м<sup>2</sup>

Количество этажей

**15**

Паркинг

**125** мест

До станции метро «Озерная»

**4** мин. пешком

Ввод в эксплуатацию

**2028** год, III квартал

Адрес

Озёрная улица, 44Б

# РАСПОЛОЖЕНИЕ



Пешком

Озёрная	4 минуты	400 м
Мещерская	18 минут	2 км



На авто

В центр:		
МКАД	3 минуты	2,5 км
МГУ, КЛАСТЕР ЛОМОНОСОВ	13 минут	7 км
ВОРОБЬЁВЫ ГОРЫ	15 минут	9 км
КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ	20 минут	10 км
ТТК	23 минуты	14 км
МОСКВА-СИТИ	23 минуты	14 км

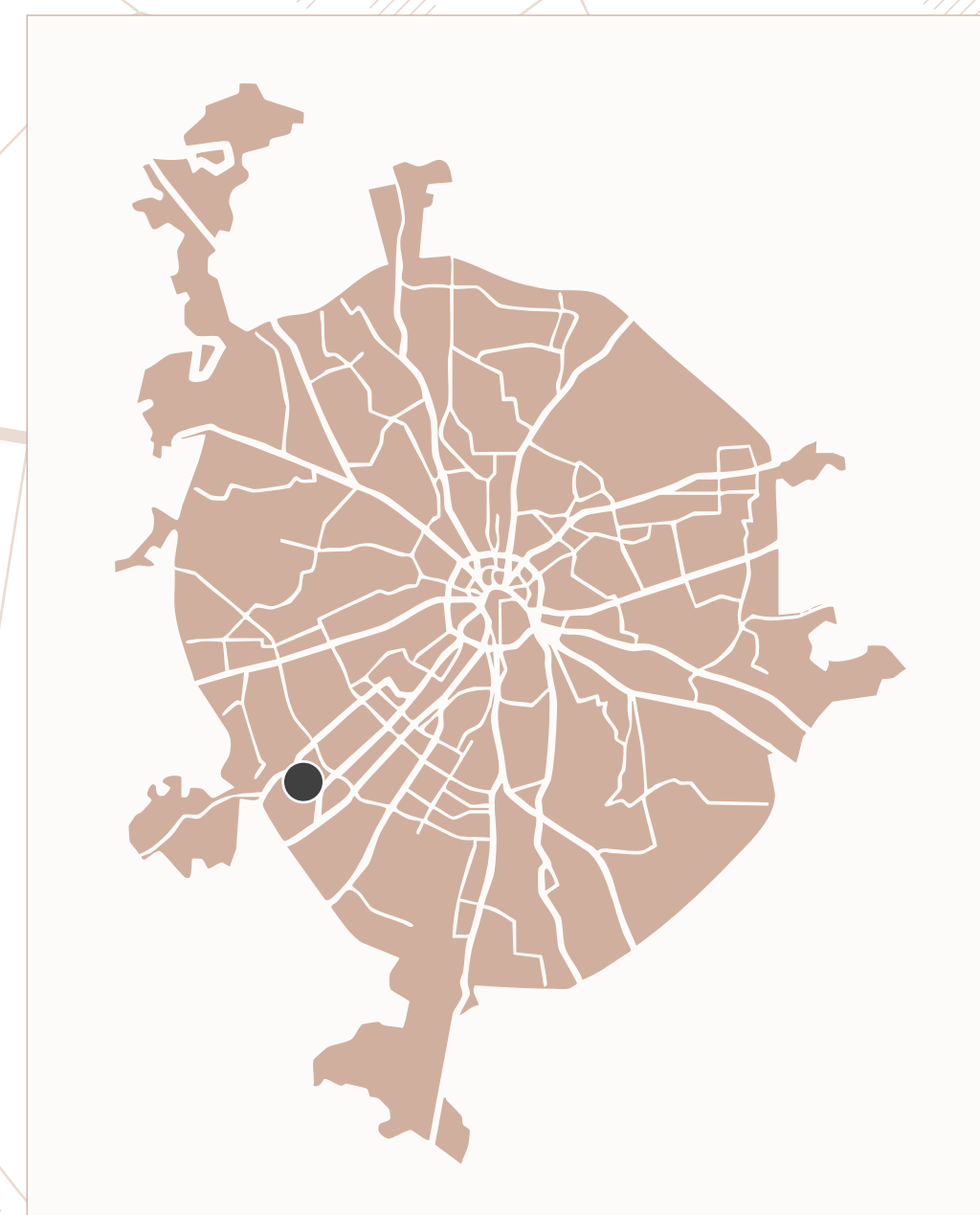
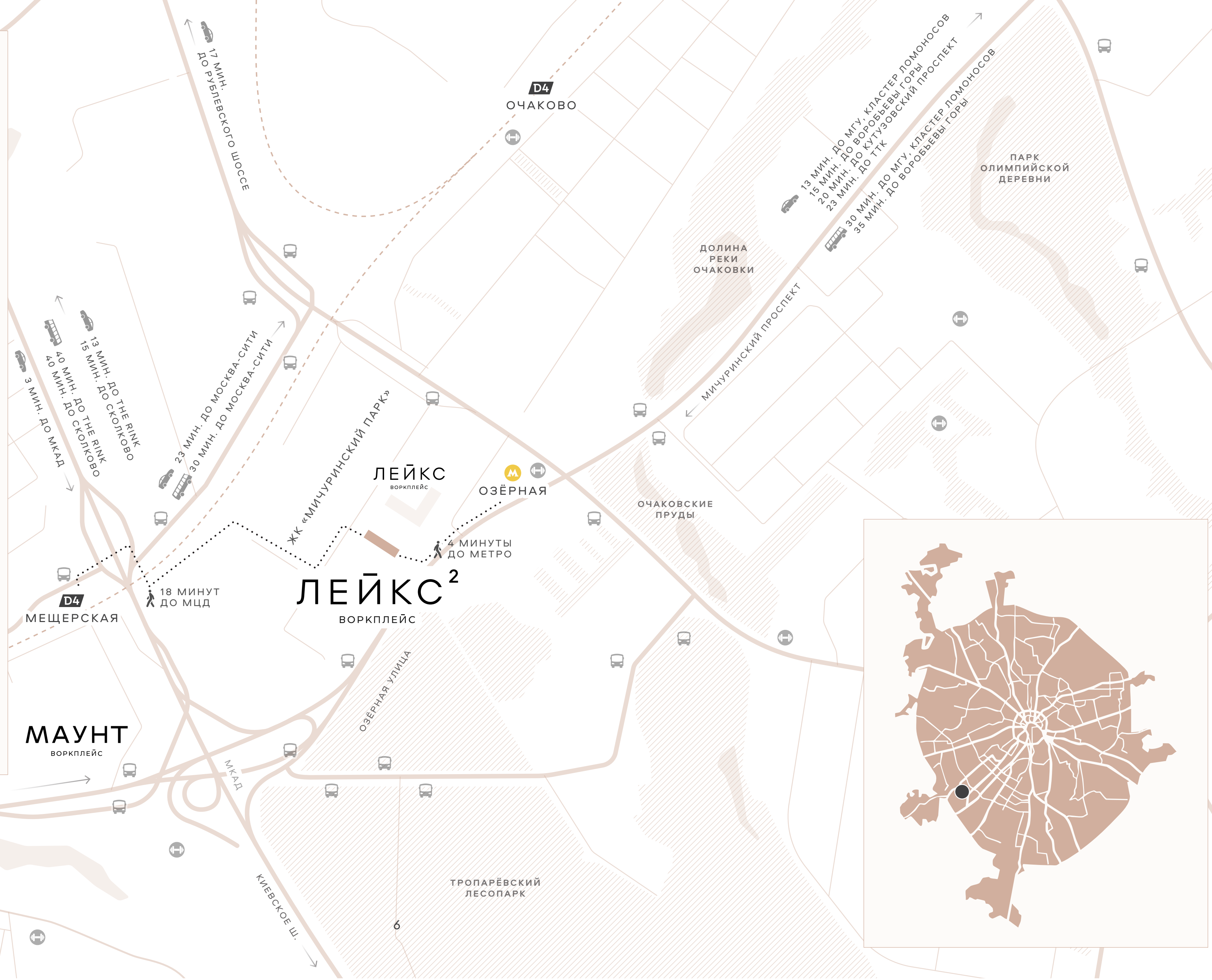
В область:		
THE RINK	13 минут	7 км
СКОЛКОВО	15 минут	9 км
ПЕРЕДЕЛКИНО	15 минут	9 км
РУБЛЁВСКОЕ ШОССЕ	17 минут	10 км
АЭРОПОРТ ВНУКОВО	25 минут	15 км



На общественном транспорте

В центр:		
МОСКВА-СИТИ	30 минут	
МГУ, КЛАСТЕР ЛОМОНОСОВ	30 минут	
ВОРОБЬЁВЫ ГОРЫ	35 минут	

В область:		
ПЕРЕДЕЛКИНО	30 минут	
АЭРОПОРТ ВНУКОВО	35 минут	
СКОЛКОВО	40 минут	
THE RINK	40 минут	



ЛЕЙКС² ВОРКПЛЕЙС, МОСКВА

# ОКРУЖЕНИЕ

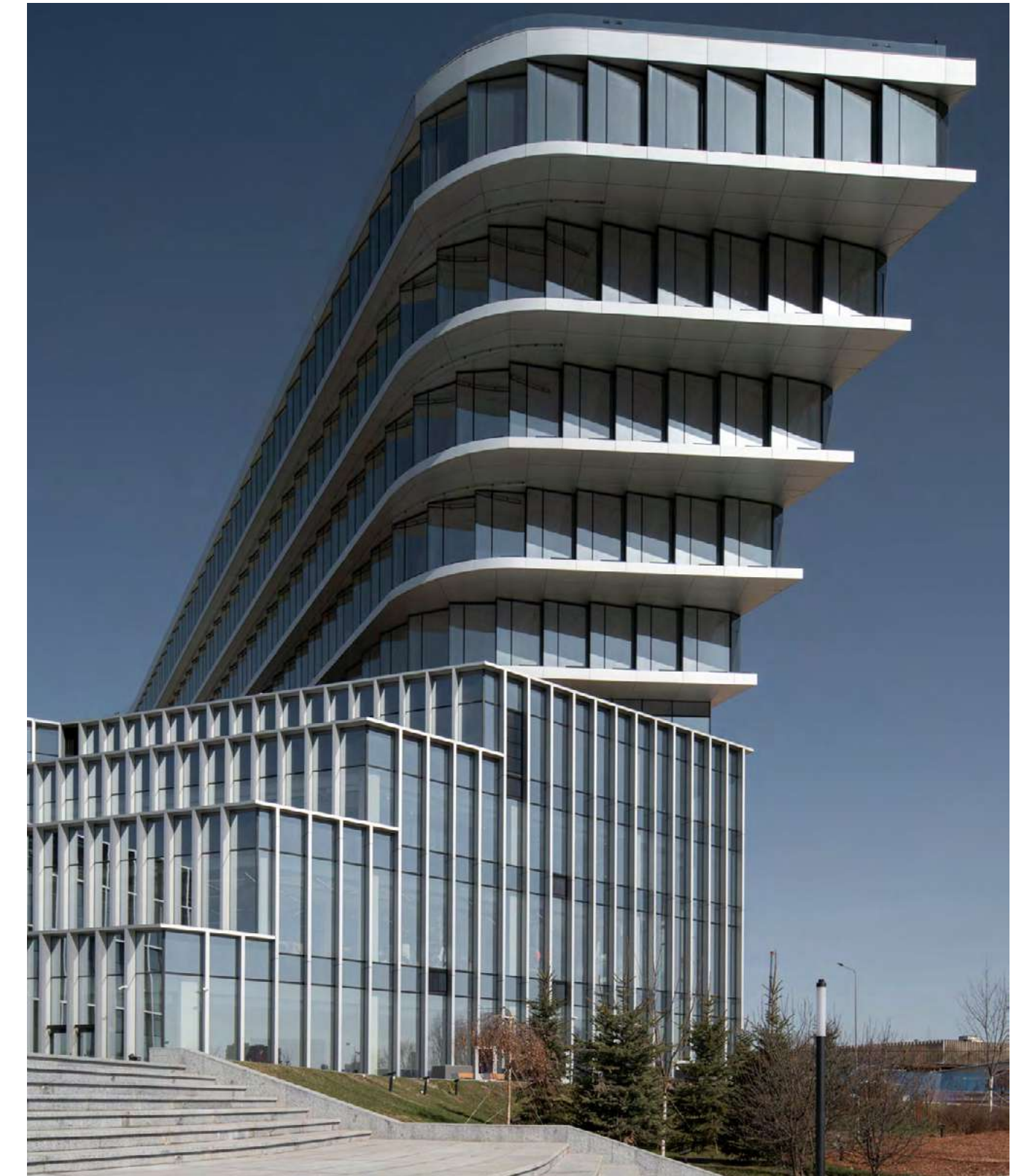
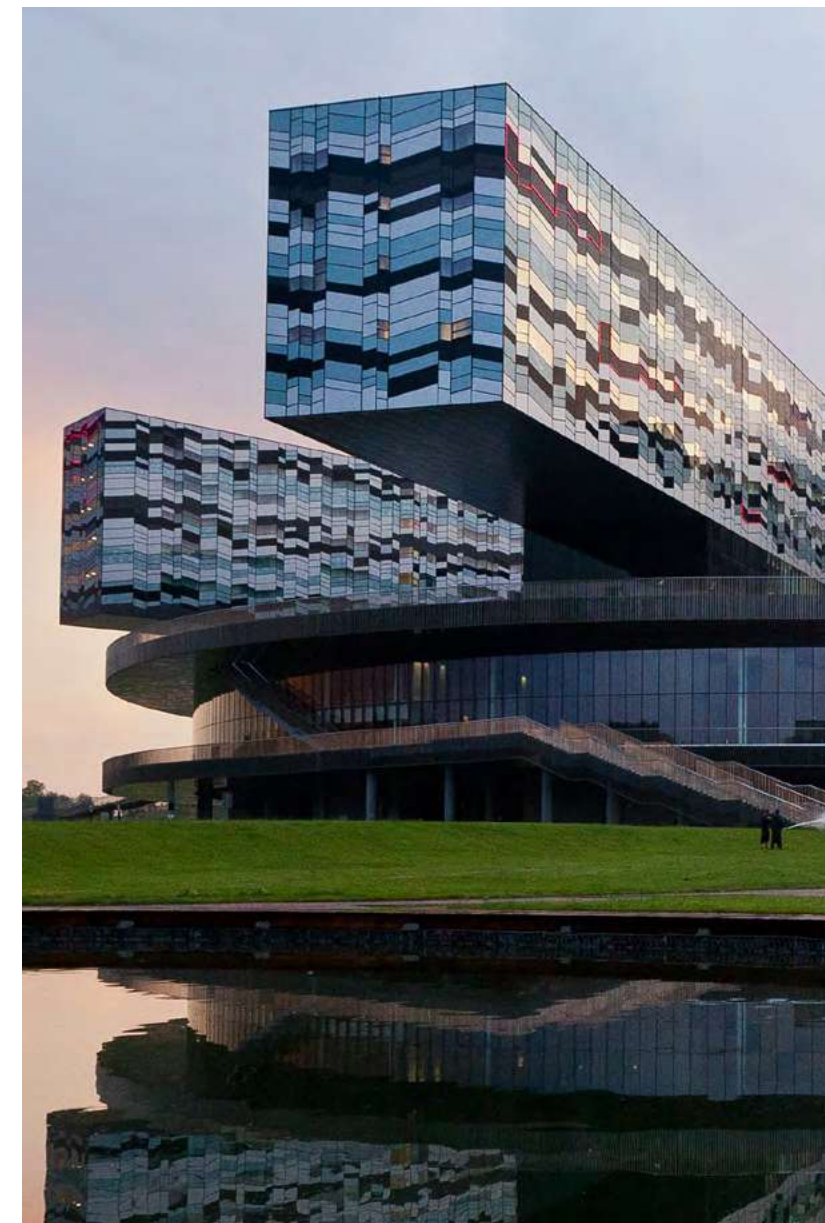
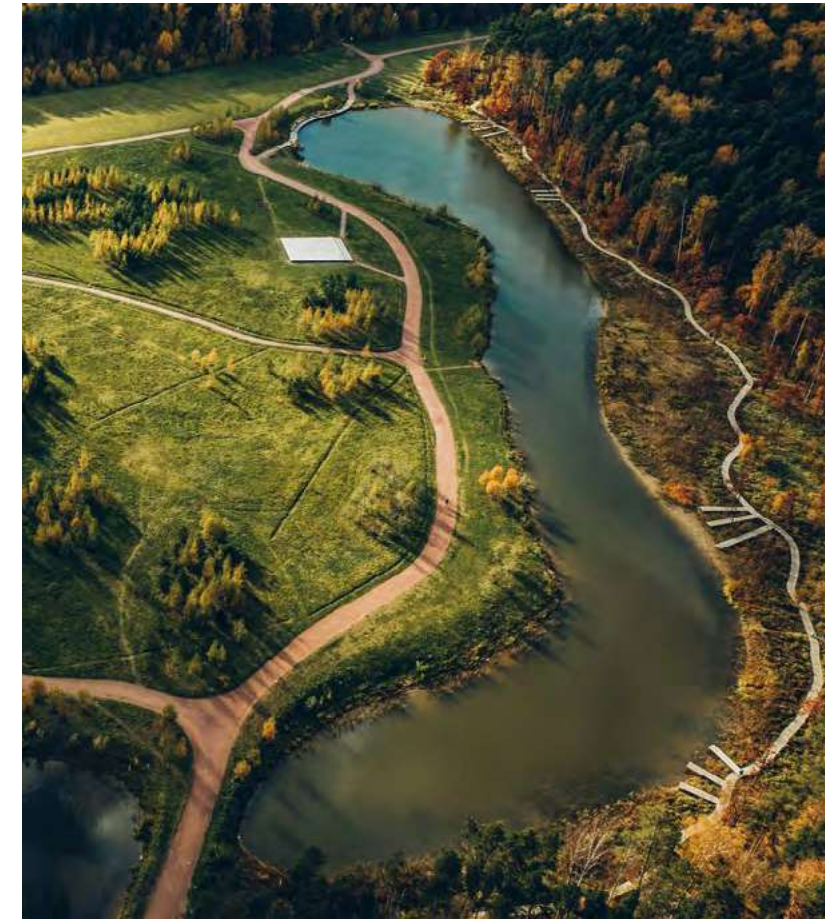


## Деловая и инновационная среда

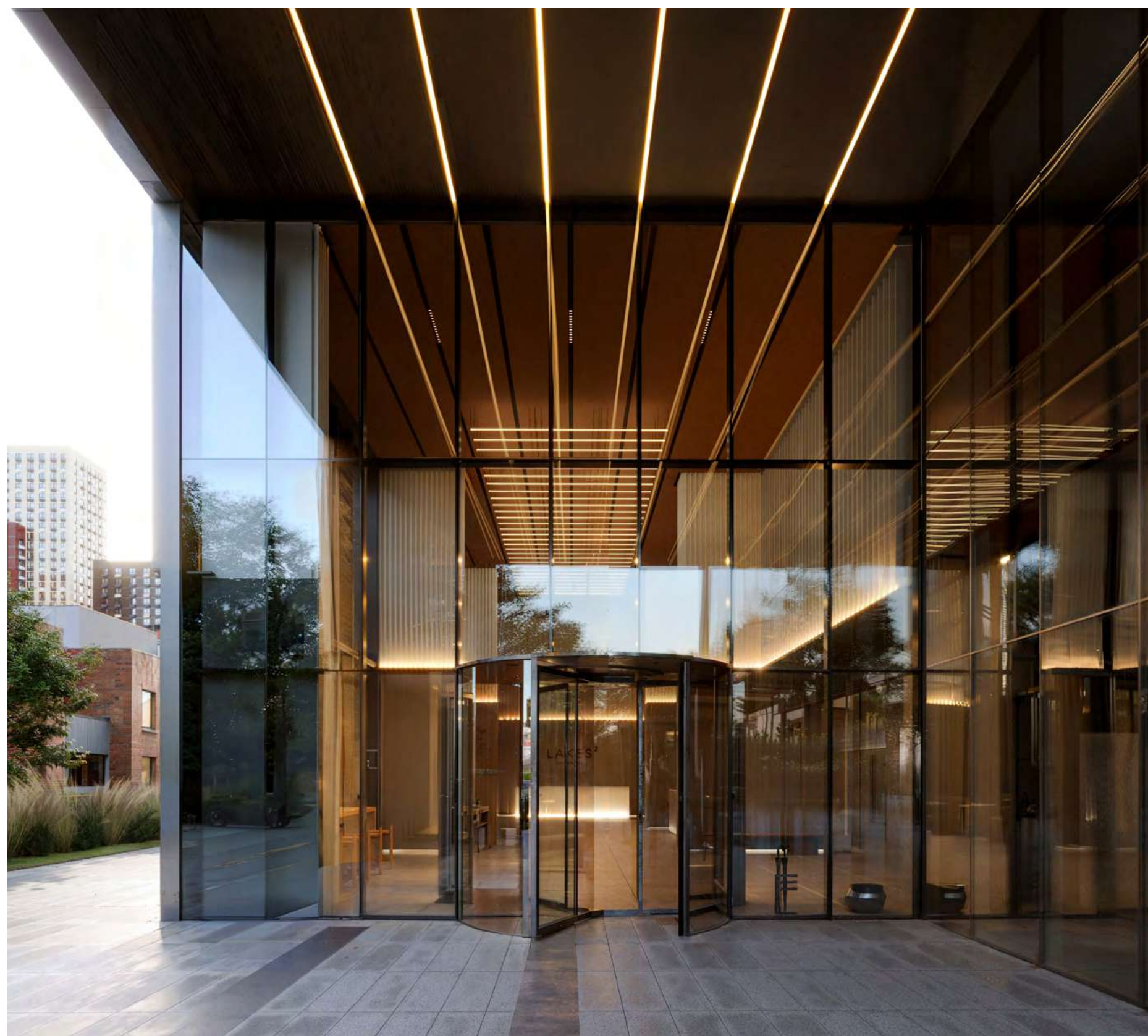
- 1 Инновационный центр Сколково
- 2 Comcity
- 3 Бизнес-парк Румянцево
- 4 МГУ, Кластер Ломоносов
- 5 The Rink

## Зеленое окружение

- 1 Воробьевы горы
- 2 Парк Олимпийской деревни
- 3 Парк Событие
- 4 Тропарёвский лесопарк
- 5 Мещерский парк



# ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА ЛЕЙКС<sup>2</sup>



ЛЕЙКС<sup>2</sup> ВОРКПЛЕЙС, МОСКВА



## Локация

ЛЕЙКС<sup>2</sup> продолжает развитие западного офисного кластера, где уже сформировался новый бизнес-хаб. Отсюда удобно добираться до ключевых точек деловой Москвы, также в ближайшем доступе находится аэропорт Внуково.

## Высокотехнологичное оснащение

Современные системы безопасности и передовые технологии позволяют работать эффективно и обеспечивают максимально комфортное пребывание в офисе в течение всего дня.

## Лобби

Идеи фасада плавно перетекают в интерьер лобби, где водная тематика наполняется солнечным светом в часы рассвета и заката. Здесь можно на мгновение остановиться, отвлечься от рабочих задач и зарядиться энергией пространства. В зоне ожидания гостей встретит дружелюбный персонал, который поможет оформить пропуск. А в это время можно расслабиться в эспрессо-баре, наслаждаясь утренними новостями или вечерними сводками.

## Конструктор планировок workplace

Для каждого офисного помещения международное агентство TODAY & LABORATORY разработало функциональные планировочные решения, адаптирующиеся под разные потребности бизнеса.

## Офисы с отделкой

В проекте доступны офисы с разными вариантами отделки – Предчистовая отделка и Готовая отделка.

# ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

Ул. Озерная,  
земельный участок 44Б



- пешеходный маршрут
- паркинг
- остановка такси
- зарядка электромобилей
- остановка общественного транспорта

# АРХИТЕКТУРА

Концепцию ЛЕЙКС<sup>2</sup> разработало бюро PANACOM, где создали проекты реставрации «Фабрики-кухни» и нескольких зданий ВДНХ. Черпая вдохновение из образа озера в дождливый день, архитекторы разработали здание из двух объемов – более сдержанного нижнего и графичного верхнего. В облике выдержана идея о гармонии между случайностью и постоянством.



ЛЕЙКС<sup>2</sup> ВОРКПЛЕЙС, МОСКВА





ЛЕЙКС² ВОРКПЛЕЙС, МОСКВА

# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗДАНИЯ

## 14-15-й этажи

Двухуровневый пентхаус с террасой на эксплуатируемой кровле

## 12-13-й этажи

4 офисных лота на каждом этаже

## 4-11-й этажи

18 офисных лотов

## 3-й этаж

16 офисных лотов

## 2-й этаж

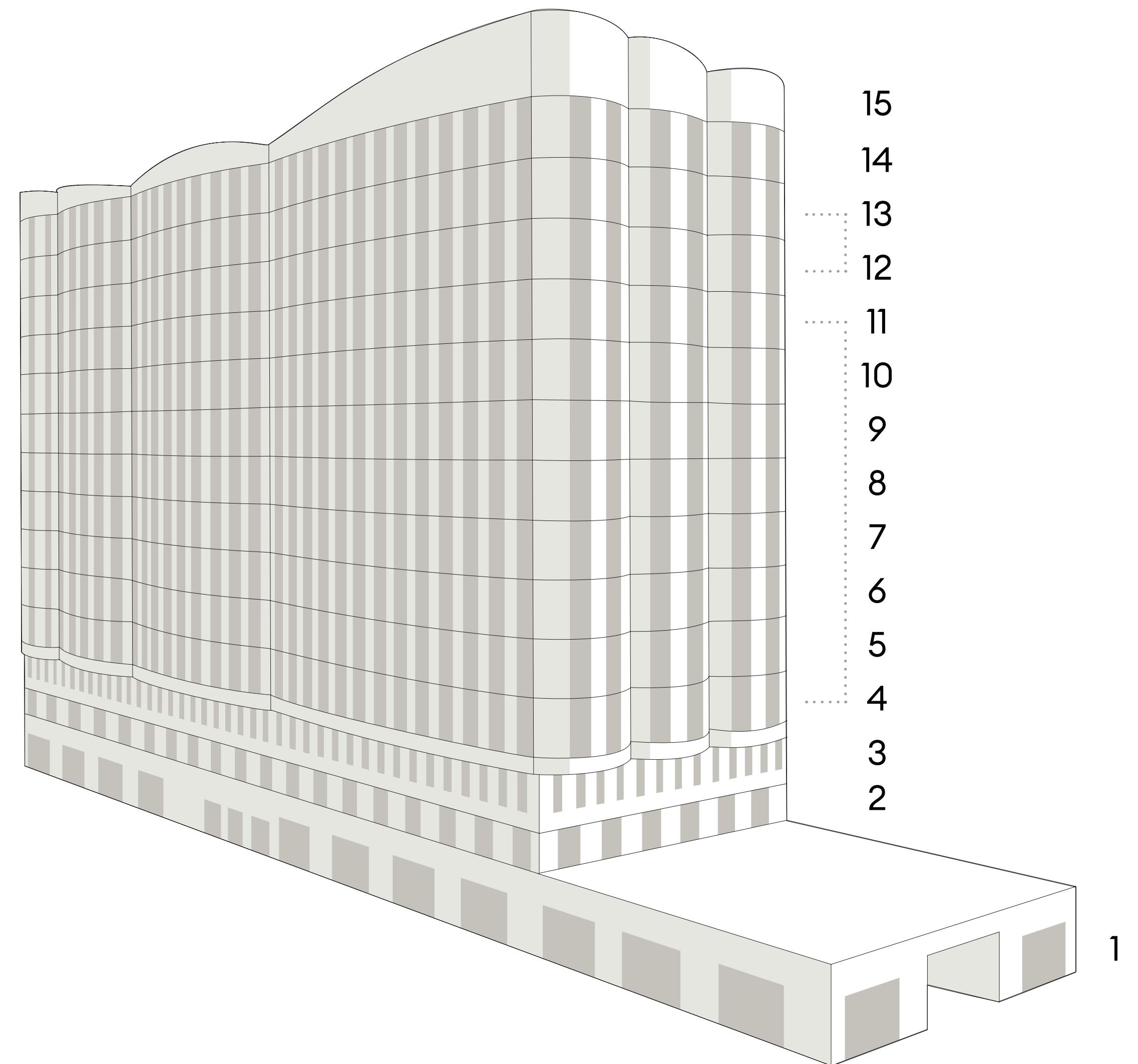
12 офисных лотов

## 1-й этаж

Гранд лобби, эспрессо-бар, ресторан и магазины

## -1-й этаж

Подземный паркинг на 125 м/м



# ИНФРАСТРУКТУРА

## 01. Гранд-лобби

---

Многофункциональное пространство, которое обеспечивает различные сценарии досуга для резидентов.

## 02. Лаунж-зона

---

Пространство для отдыха и общения в неформальной обстановке.

## 03. Рестораны

---

Место для деловых переговоров, бизнес-ланчей и ужинов.

## 04. Самокаты и велосипеды

---

Парковки для тех, кто предпочитает альтернативные виды транспорта.

## 05. Душевые

---

Для повседневного комфорта и улучшения продуктивности резидентов.

## 06. Зона высадки

---

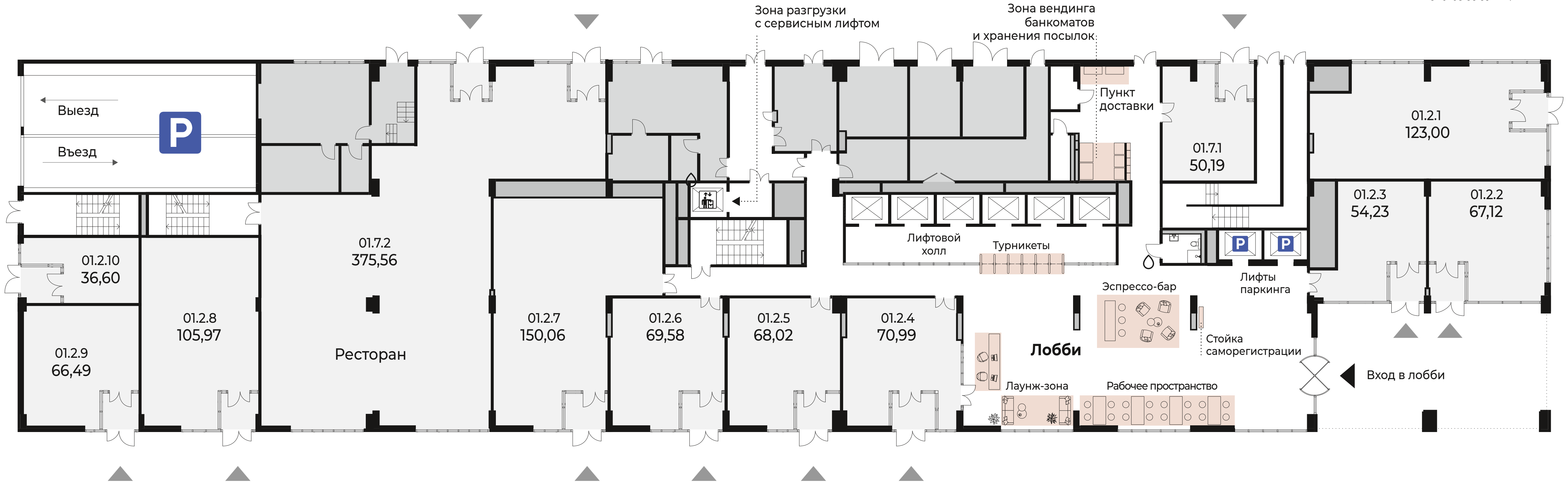
Зона для посадки и высадки пассажиров перед главным входом.



ЛЕЙКС² ВОРКПЛЕЙС, МОСКВА

# ПЛАН 1 ЭТАЖА

м. Озёрная  
4 мин.



Ретейл      Функциональные зоны      Технические помещения

# ГРАНД-ЛОББИ



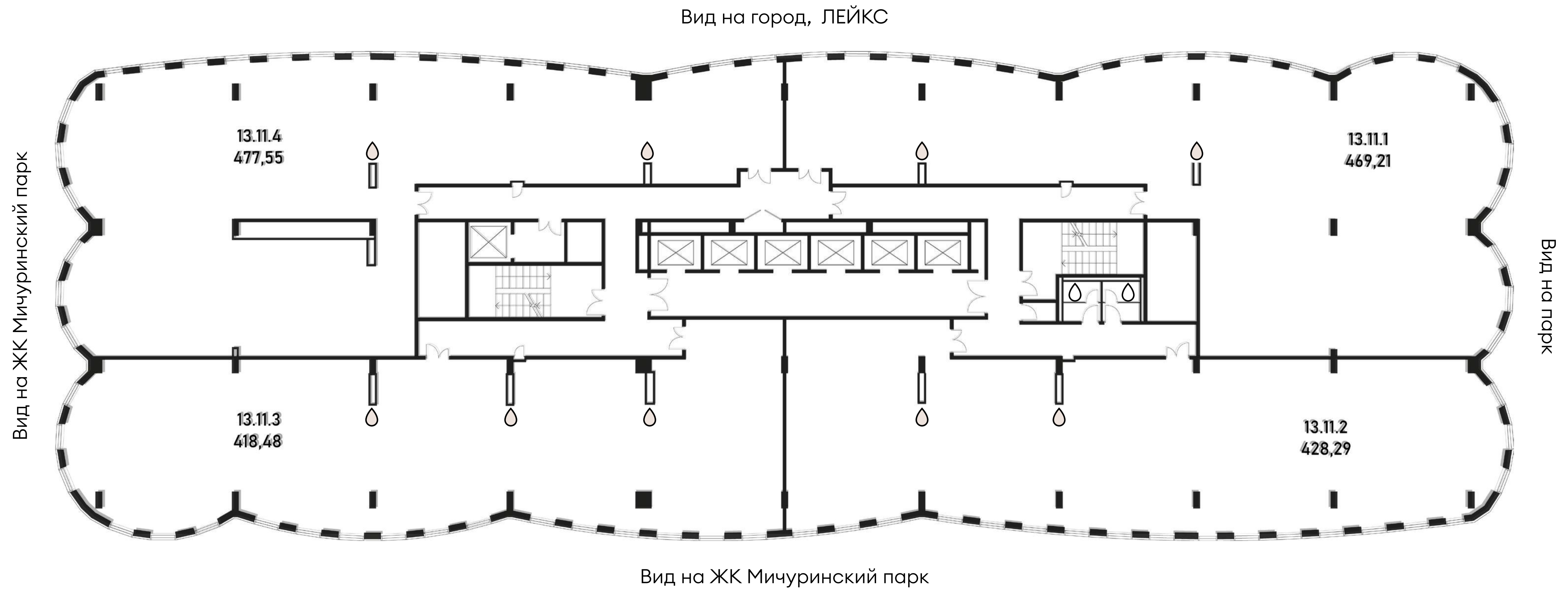
espresso	150	matcha	300
long black	200	tea	150
batch brew	220	cocoa	300
hand brew	300		
		water	200
cappuccino	220	soft drinks	250
flat white	250		
latte	250		

# ЭСПРЕССО-БАР



# ПЛАН

## ТИПОВОГО ЭТАЖА

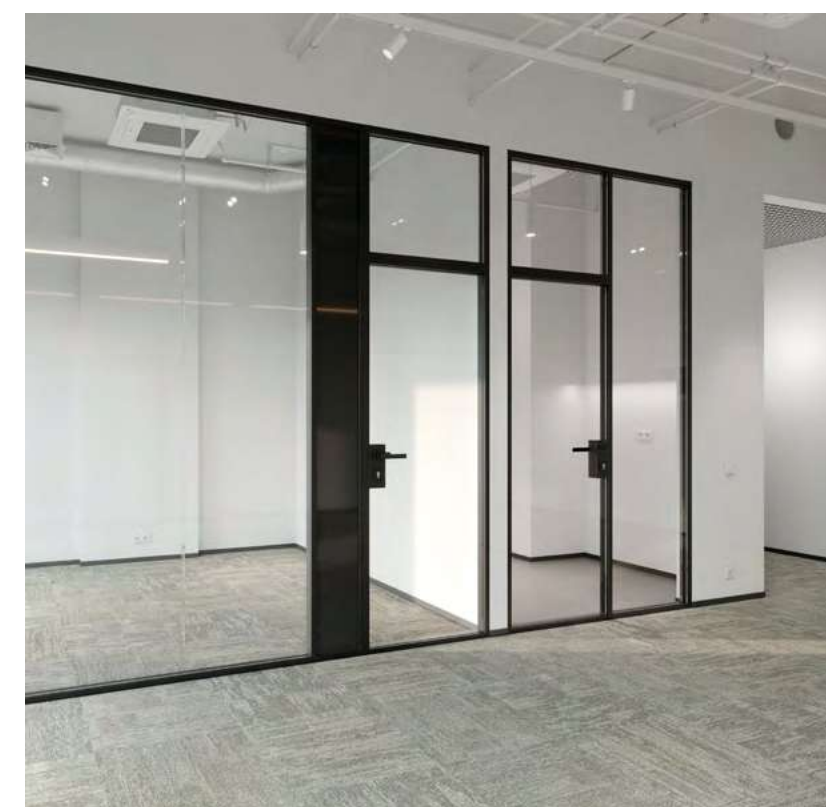


# ОФИСЫ С ОТДЕЛКОЙ

**Предчистовая отделка или Готовая отделка –** выберите, с какого этапа начинается ваш уникальный офис.



**Предчистовая отделка** – все черновые работы и разводка инженерных коммуникаций выполнены. Резидент получает офис, готовый к воплощению любого дизайн-проекта и адаптирующийся под разные бизнес-задачи.



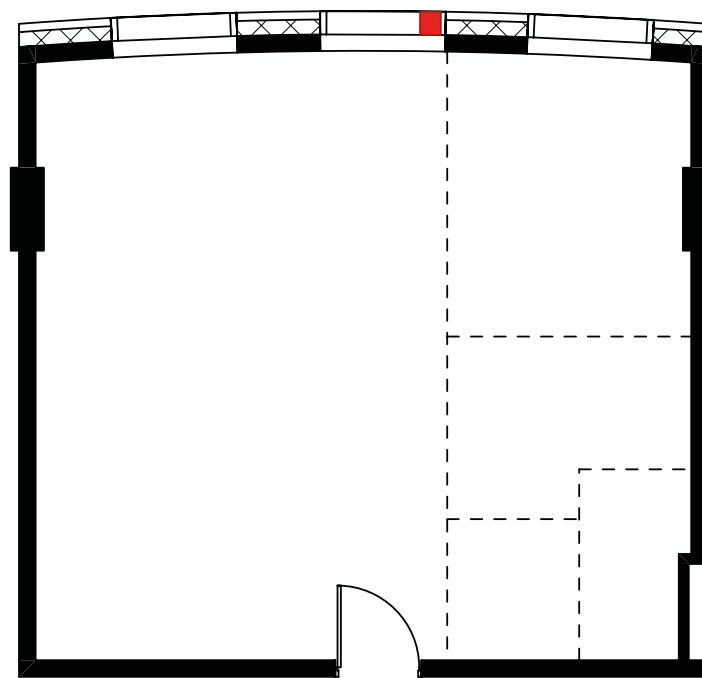
**Готовая отделка** – чистовая отделка, при которой эксперты реализуют все этапы работ. Результат – полностью готовое пространство и экономия времени будущих резидентов.

# КОНСТРУКТОР ПЛАНИРОВОК WORKPLACE

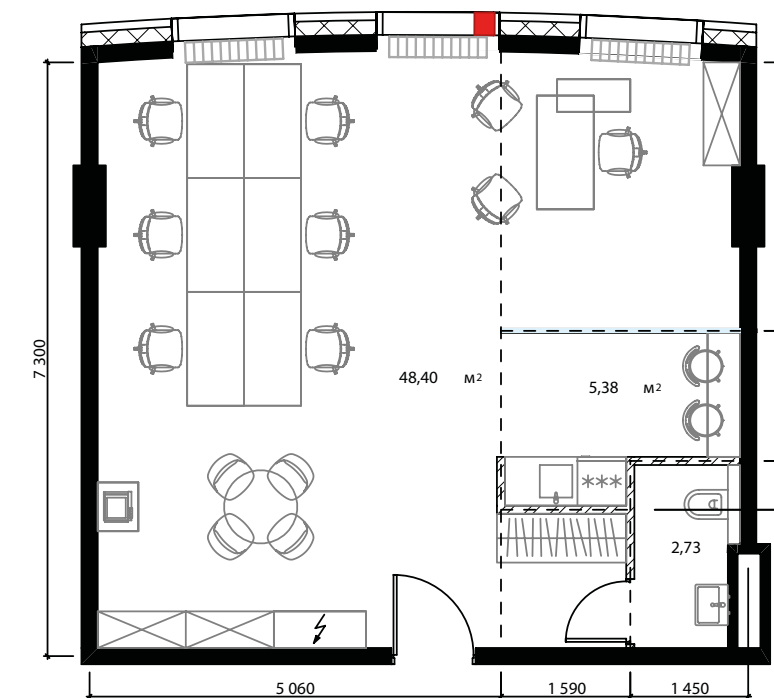
Для каждого офисного помещения, исходя из задач и типа бизнеса, разработаны функциональные планировочные решения. Пространство быстро зонировается с помощью возведённых под потолком лобиков и модульных стеклянных перегородок.

Гибкость решения обеспечивает владельцу возможность в будущем оперативно перепланировать офис, не затрагивая инженерные системы и сохраняя высокий уровень функциональности.

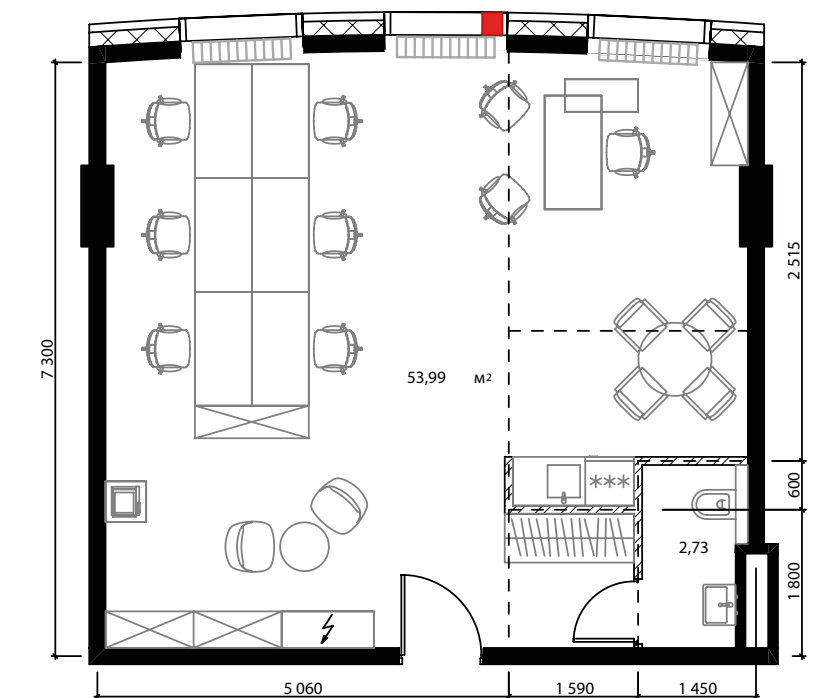
Схема установки лобиков



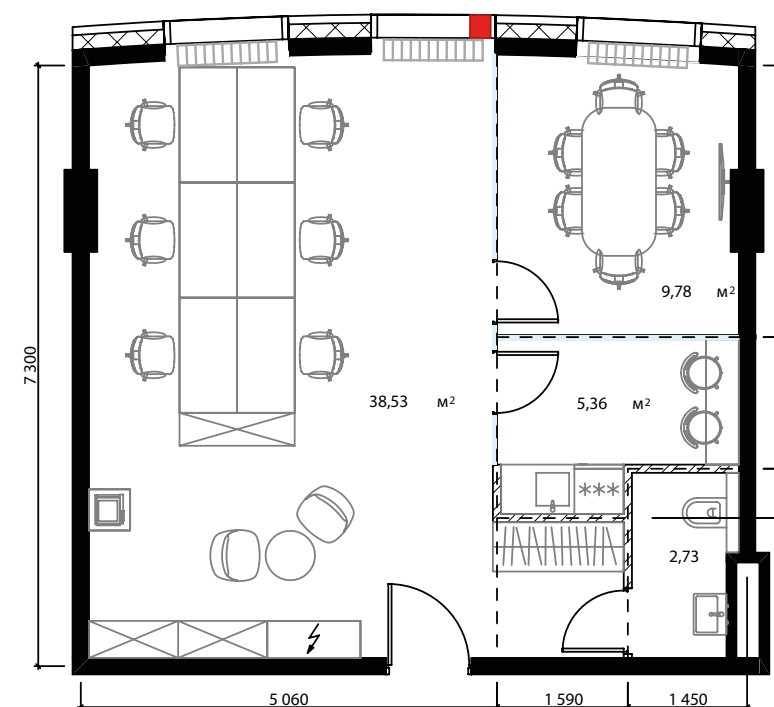
Открытое рабочее пространство с выделенной обеденной зоной



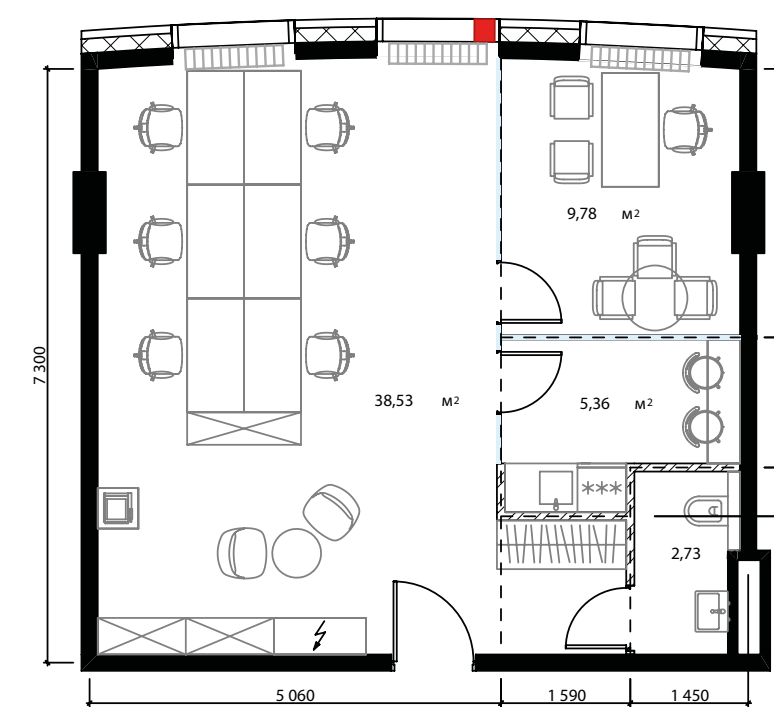
Открытое рабочее пространство с выделенной кофейной зоной



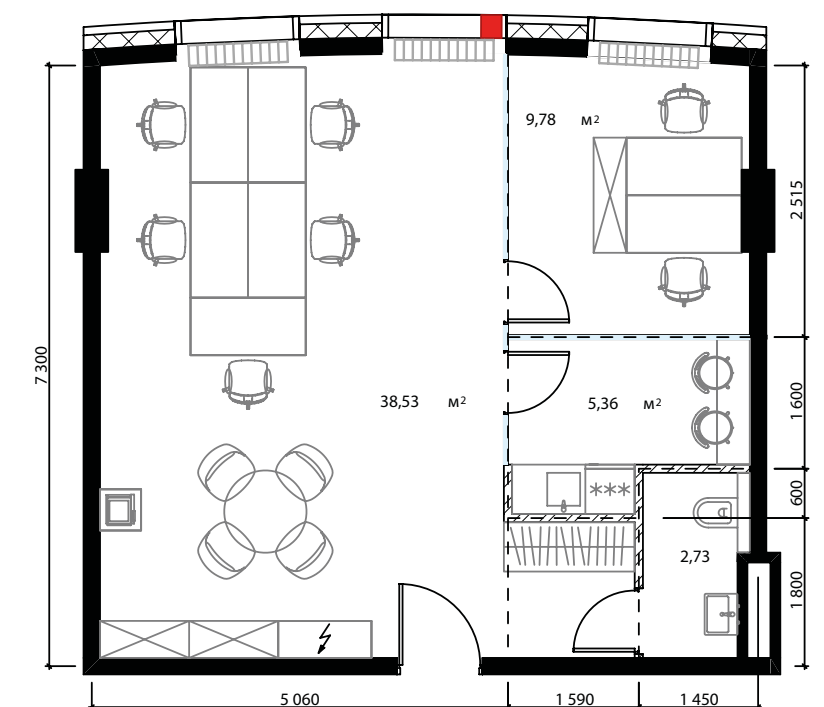
Открытое рабочее пространство с приватной обеденной зоной и переговорной



Открытое рабочее пространство с приватной кофейной зоной и кабинетом



Открытое рабочее пространство с приватной обеденной зоной и кабинетом



# ПРЕИМУЩЕСТВА ПРЕДЧИСТОВОЙ ОТДЕЛКИ

## Экономия времени

Большая часть длительных, «грязных» и шумных работ уже выполнена: выравнены стены и пол, смонтированы базовые системы. Это позволяет в несколько раз сократить сроки финальной отделки и начать работу в новом офисе.

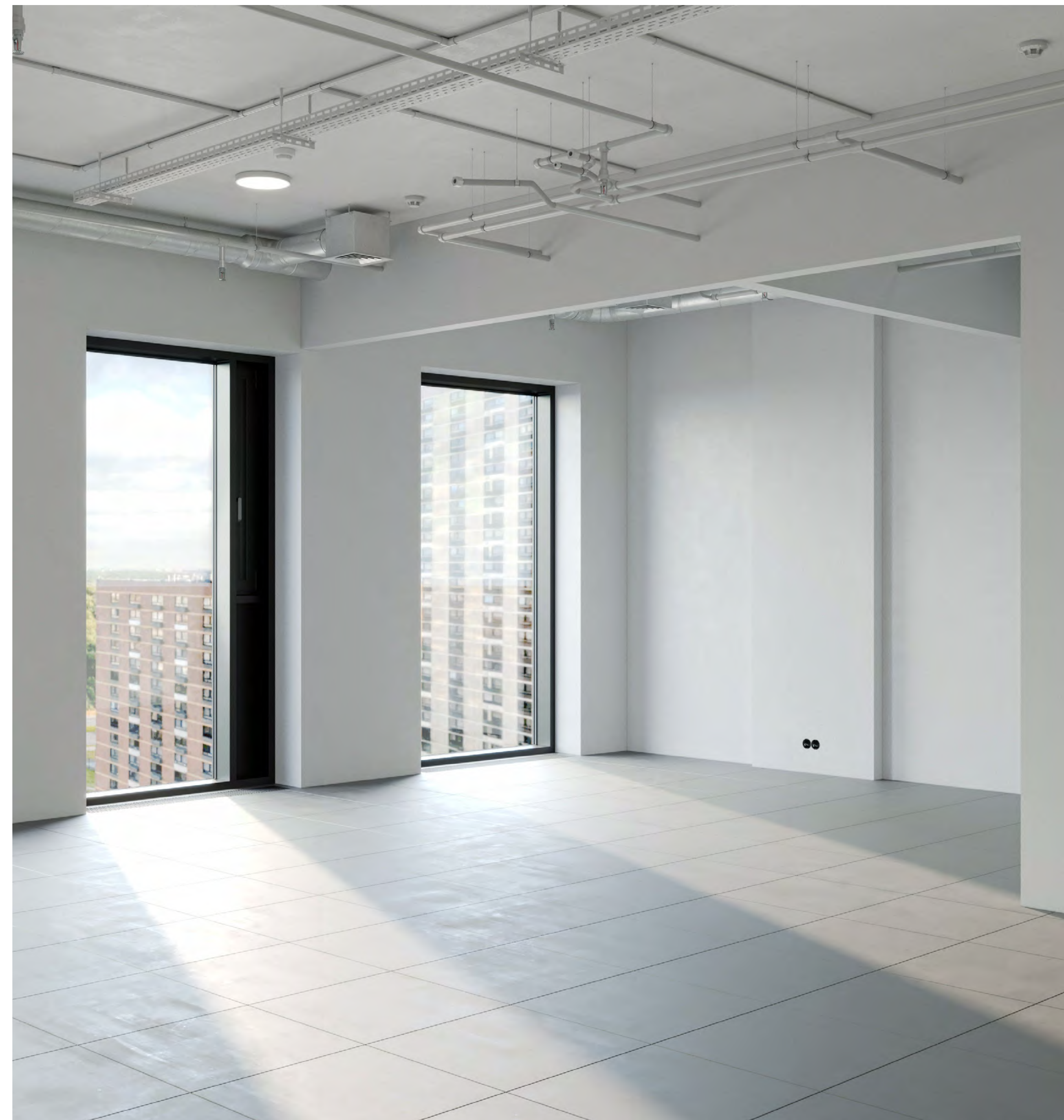


## Свобода для уникального дизайна и брендинга

Это чистый холст для создания интерьера, который на 100% отражает философию вашего бренда.

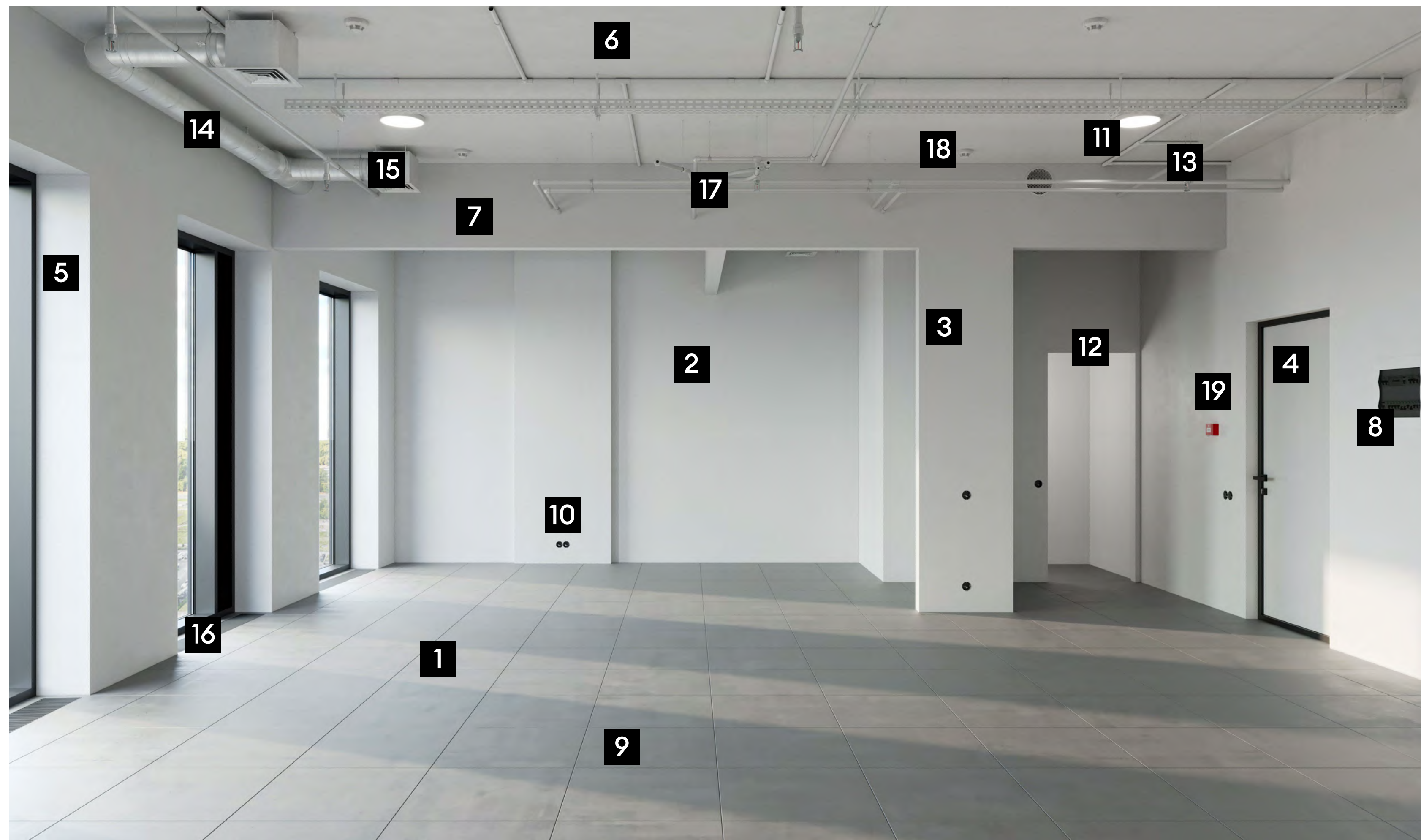
## Гибкость планировки

Архитекторы применили уникальную систему предварительно-возведённых под потолком лобиков – универсальную планировочную схему, подходящую под любой вариант зонирования. По этой же схеме спроектирована разводка инженерных коммуникаций, что позволяет с легкостью создать эффективную планировку именно под ваши бизнес.



# ПРЕДЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА

- 1 Монтаж фальшпола
- 2 Выравнивание стен бетон/газоблок без покраски
- 3 Устройство перегородок гардероба, с/у (ГКЛ) (без покраски)
- 4 Установка входной двери
- 5 Отделка оконных откосов
- 6 Покраска потолка и коммуникаций
- 7 Лобики (ГКЛ) (без покраски)
- 8 Вводной распределительный щит
- 9 Разводка кабеля под фальшполом
- 10 Подрозетники
- 11 Светильники (базовые)
- 12 Точка подключения к системе водоснабжения в с/у (ХВС/ГВС)
- 13 Доработка системы АУПТ (под с/у и лобики)
- 14 Устройство приточной вентиляции



- 15 Распределительные устройства (решетки)
- 16 Внутрипольный конвектор с декоративной решеткой

- 17 Трубопроводы системы кондиционирования
- 18 Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (доработка системы под с/у и лобики)

- 19 Система пожарной сигнализации (доработка системы под с/у и лобики)

# ПРЕИМУЩЕСТВА ГОТОВОЙ ОТДЕЛКИ

## Конструктор пространства

Модульная система и разводка инженерных коммуникаций под фальшполом позволяет легко перестраивать зонирование под меняющиеся задачи, количество сотрудников или новые проектные команды.



## Гармония работы и отдыха

Продуманные зоны (обеденная зона, кофейная зона, санузел, гардероб) повышают комфорт и эффективность команды.

## Визуальная свобода

Светлая палитра, остекленные перегородки с высокой звукоизоляцией и ориентация дверей на окна создают ощущение простора и света. Практичный ковролин премиум-класса обеспечивает функциональность на долгие годы. Это готовое решение для динамичной компании, ценящей функциональность и комфорт для сотрудников.







# ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

1	Электрическая мощность офисов	до <b>140</b> Вт/м <sup>2</sup>
2	Высота потолков	
	Гранд лобби	<b>7,6</b> м
	Офисы (2-13 этажи)	<b>3,6</b> м
	Офисы (14 этаж)	<b>4</b> м
	Офисы (15 этаж)	<b>4,5</b> м
3	Количество лифтов	<b>9</b>
4	Шаг колонн	<b>8,1 × 8,1</b>
5	Наличие офисов с террасой	Двухуровневый пентхаус с террасой на эксплуатируемой кровле на 14-15 этажах

# ТЕХНОЛОГИИ И СЕРВИС

- 1**      **Бесконтактный доступ в здание**      Безопасность и экономия времени резидентов
- 2**      **Современные лифты**      Бесшумные скоростные пассажирские лифты с дизайнерской отделкой, повышенной высотой и системой управления по этажу назначения  
Время ожидания не более 30 секунд. Наличие сервисного лифта
- 3**      **Охлаждение воздуха**      Центральная система кондиционирования воздуха с точным контролем температуры
- 4**      **Вентиляция**      Приточно-вытяжная система вентиляции с системой очистки воздуха
- 5**      **Панорамное остекление**      Современное остекление со створками для естественного проветривания
- 6**      **Зарядки для электромобилей**      Для тех, кто предпочитает экологичные средства передвижения
- 7**      **Велостоянка**      Велопарковки у входа в лобби и в паркинге, а также душевые и ячейки для хранения для максимального комфорта
- 8**      **Многофункциональное гранд-лобби**      Эспрессо-бар, лаунж-зона, рабочее пространство, пункт доставки, а также зоны с банкоматами и местами для хранения посылок
- 9**      **Мокрая точка в каждом офисном помещении**      Дополнительный комфорт для резидентов с возможностью размещения кофе-зоны, душевой или индивидуального с/у
- 10**      **Душевые**      Учитывают активный образ жизни и повышают продуктивность резидентов.

# ЛИФТЫ

Количество лифтов VEXT – **9**

<b>2 лифта</b>	в паркинг (1 600 кг)
<b>1 лифт</b>	грузовой (1 600 кг)
<b>6 лифтов</b>	пассажирских (1 600 кг)

Скорость **2,5 м/с**

Количество лифтов рассчитано по международному стандарту ISO 8100-32:2020 с учетом:

- 01** Провозной способности группы лифтов в процентах от населения здания:  $\geq 12\%$
- 02** Среднего время ожидания лифтов:  $\leq 30$  с



# ПАРКИНГ

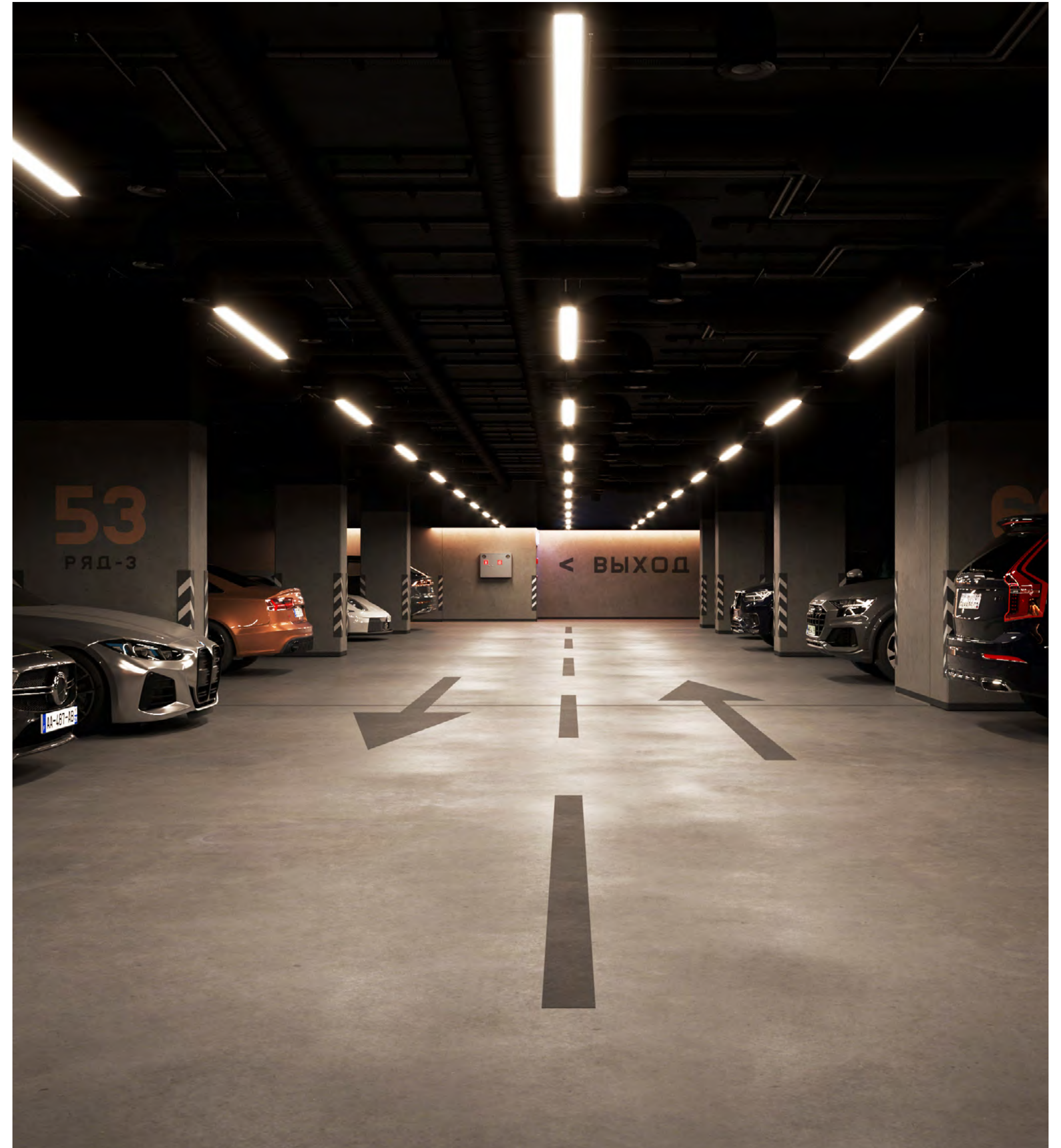
90 машино-мест

до 10 машино-мест с возможностью установки электрорядок для автомобилей

2 пассажирских лифта из гранд-лобби

1 сервисный лифт

Комфортная температура – не ниже **+12°C**



# ПАРКИНГ



## Интуитивная и современная навигация

Чёткая разметка, контрастные обозначения рядов и номеров мест обеспечивают лёгкую ориентацию для водителей.

## Комфорт и безопасность

Хорошее освещение без бликов повышает видимость и безопасность передвижения.

Колонны защищены ударопоглощающими элементами и контрастными предупредительными полосами.

В паркинге поддерживается комфортная температура – не ниже +12 градусов.

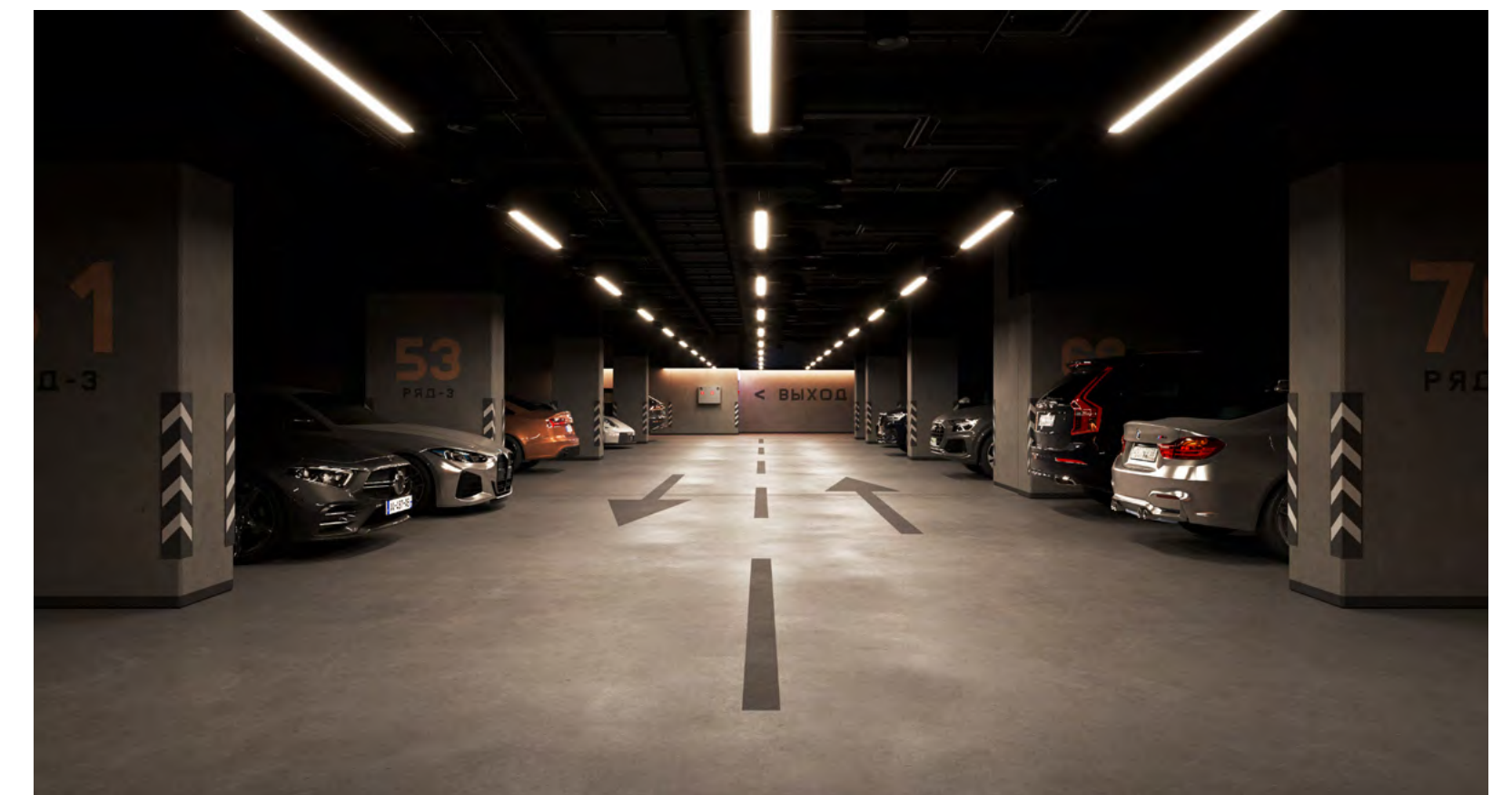
## Эргономичное пространство

Широкие проезды и удобные радиусы поворота.

Рациональное расположение парковочных мест с учётом движения потока.

Комбинация матовых поверхностей, приглушённого света и фирменных акцентов создаёт ощущение уюта и технологичности.

Эффектная световая подсветка стен – элемент фирменного стиля, подчёркивающий архитектурную индивидуальность проекта.





ЛЕЙКС² ВОРКПЛЕЙС, МОСКВА

# ТЕРРАСА



# ТЕРРАСА



# КОМАНДА

## Девелопмент

---

### FORMA

Девелоперская компания проектов премиум- и бизнес-класса. Авторская архитектура и уникальный подход к проектированию: с изучением истории и атмосферы каждой локации, что позволяет создать особенные проекты – современные, функциональные и технологичные.

## Световой дизайн

---

### RAUM

Бюро светодизайна, отмеченное международными наградами. Занимается осознанным проектированием световой среды и помогает смотреть на мир под другим углом, замечать свет и тень и принимать правильные световые решения.

## Архитектура и дизайн лобби

---

### PANASOM

Победитель российских и международных архитектурных конкурсов, неоднократный лауреат премии «Золотое сечение», обладатель премий в области градостроительства, архитектуры, интерьерного, выставочного и предметного дизайна.

## Планировки

---

### Today & Laboratory

Создает современные офисные пространства. В разработке стратегий использования рабочей среды применяет авторскую методику математического моделирования и глубинного анализа данных.

## Генеральный проектировщик

---

### ПЕРФЕКТ

Генеральный проектировщик государственных и коммерческих объектов Москвы. Перфект проектирует и строит инфраструктурные объекты, детские сады, школы, коттеджные поселки, жилые дома, комплексы в Москве и Подмосковье

# ЛЕЙКС<sup>2</sup>

ВОРКПЛЕЙС



Сайт



Telegram

Офис продаж:  
Гранатный пер., 6А

+7 (495) 023-66-82  
workplace@forma.ru