



# 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:

5 проектов жилой недвижимости на стадии реализации

8 проектов направления workplace – бизнес-центры премиум-класса.

# 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 лайфстайла.



LAKES<sup>2</sup> WORKPLACE, 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.

# О ПРОЕКТЕ

**LAKES<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



Мещерская

4 минуты

400 м

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



15 мин. до ПЕРЕДЕЛКИНО

25 мин. до АЭРОПОРТА ВНУКОВО



30 мин. до ПЕРЕДЕЛКИНО

35 мин. до АЭРОПОРТА ВНУКОВО



30 мин. до ПЕРЕДЕЛКИНО

35 мин. до АЭРОПОРТА ВНУКОВО

LAKES<sup>2</sup> WORKPLACE, МОСКВА

БОРОВСКОЕ ШОССЕ

ГОВОРОВО

МOUNT

WORKPLACE

МКАД

КИЕВСКОЕ Ш.

LAKES<sup>2</sup>

WORKPLACE

ОЗЁРНАЯ УЛИЦА

ТРОПАРЁВСКИЙ  
ЛЕСОПАРК

LAKES

ОЗЁРНАЯ

4 МИНУТЫ  
ДО МЕТРО

18 МИНУТ  
ДО МЦД

МЕЩЕРСКАЯ

D4

17 мин.  
ДО РУБЛЁВСКОГО ШОССЕ

3 мин.  
ДО МКАД

40 мин.  
ДО THE RINK

13 мин.  
ДО THE RINK

15 мин.  
ДО СКОЛКОВО

23 мин.  
ДО МОСКВА-СИТИ

30 мин.  
ДО МОСКВА-СИТИ

D4

ОЧАКОВО

ДОЛИНА  
РЕКИ  
ОЧАКОВКИ

ОЧАКОВСКИЕ  
ПРУДЫ

МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ

13 мин.  
ДО МГУ, КЛАСТЕР ЛОМОНОСОВ

15 мин.  
ДО ВОРОБЬЁВЫ ГОРЫ

20 мин.  
ДО КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ

23 мин.  
ДО ТТК

30 мин.  
ДО МГУ, КЛАСТЕР ЛОМОНОСОВ

35 мин.  
ДО ВОРОБЬЁВЫ ГОРЫ

ПАРК  
ОЛИМПИЙСКОЙ  
ДЕРЕВНИ





# ОКРУЖЕНИЕ

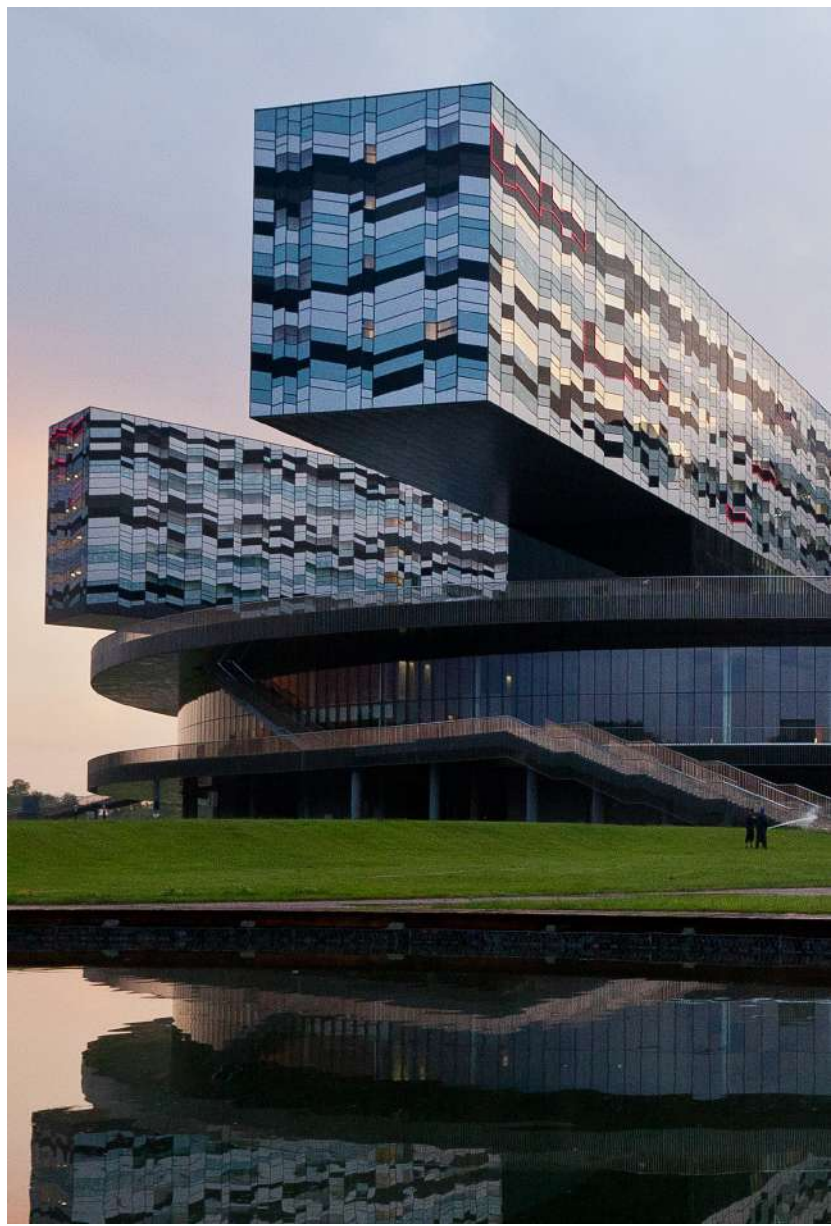
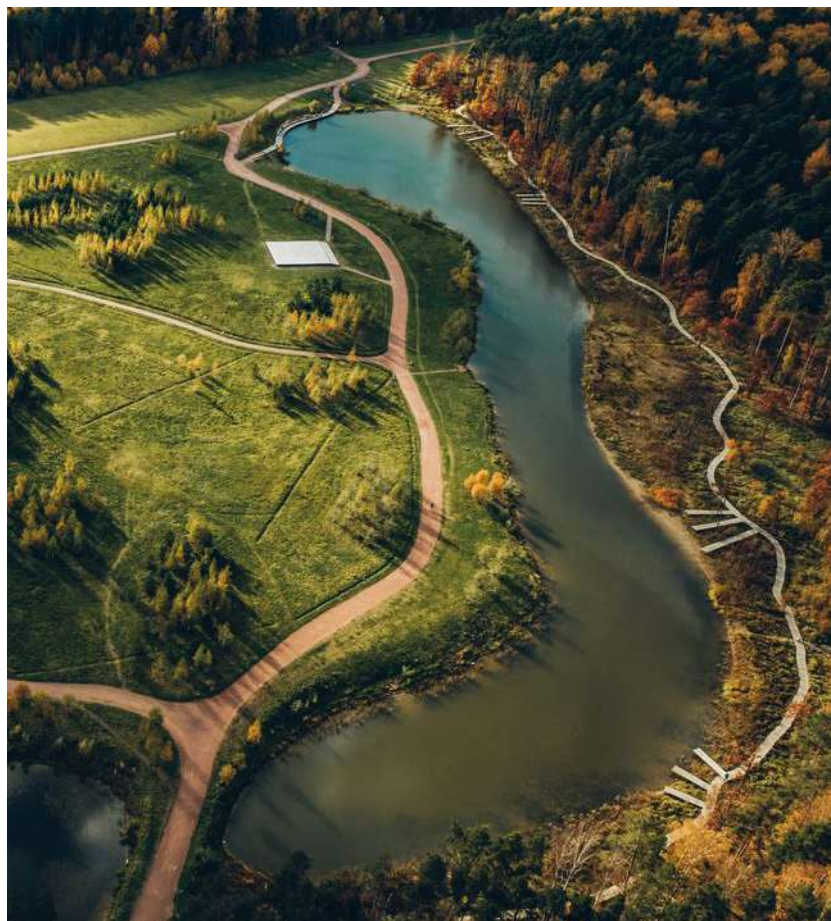


## Деловая и инновационная среда

- 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 LAKES<sup>2</sup>



LAKES<sup>2</sup> WORKPLACE, МОСКВА



## Локация

LAKES<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 – White Box и Fit Out.



# ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

Ул. Озерная,  
земельный участок 44Б

LAKES  
WORKPLACE

LAKES<sup>2</sup>  
WORKPLACE

МАЛАЯ ОЧАКОВСКАЯ УЛИЦА

ОЗЁРНАЯ УЛИЦА

ОЗЁРНАЯ

МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ

18 МИНУТ  
ДО МЦД  
«МЕЩЕРСКАЯ»

Зона разгрузки  
Отдельный вход  
для курьеров

Вход  
в лобби  
Drop-off

3 МИН. ДО МКАД



– пешеходный маршрут

– паркинг

– остановка такси

– зарядка электромобилей

– остановка общественного транспорта



# АРХИТЕКТУРА

Концепцию LAKES-2 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.



LAKES<sup>2</sup> WORKPLACE, МОСКВА





# ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗДАНИЯ

**14-15-й этажи**  
Двухуровневый пентхаус с терра-  
сой на эксплуатируемой кровле

**12-13-й этажи**  
4 офисных лота на каждом этаже

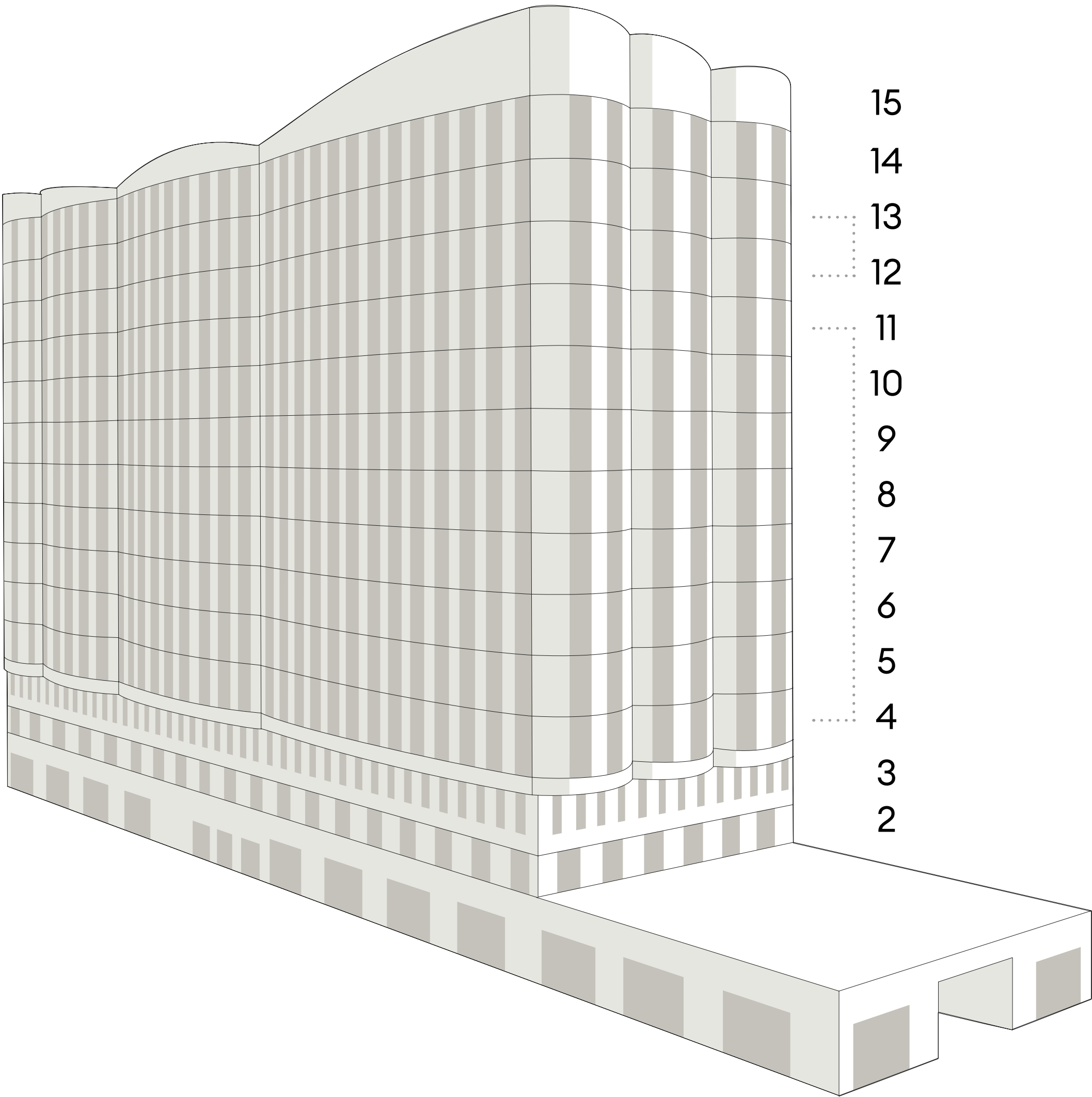
**4-11-й этажи**  
18 офисных лотов

**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. Lounge-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. Drop-off area

---

Зона для посадки и высадки пассажиров перед главным входом.

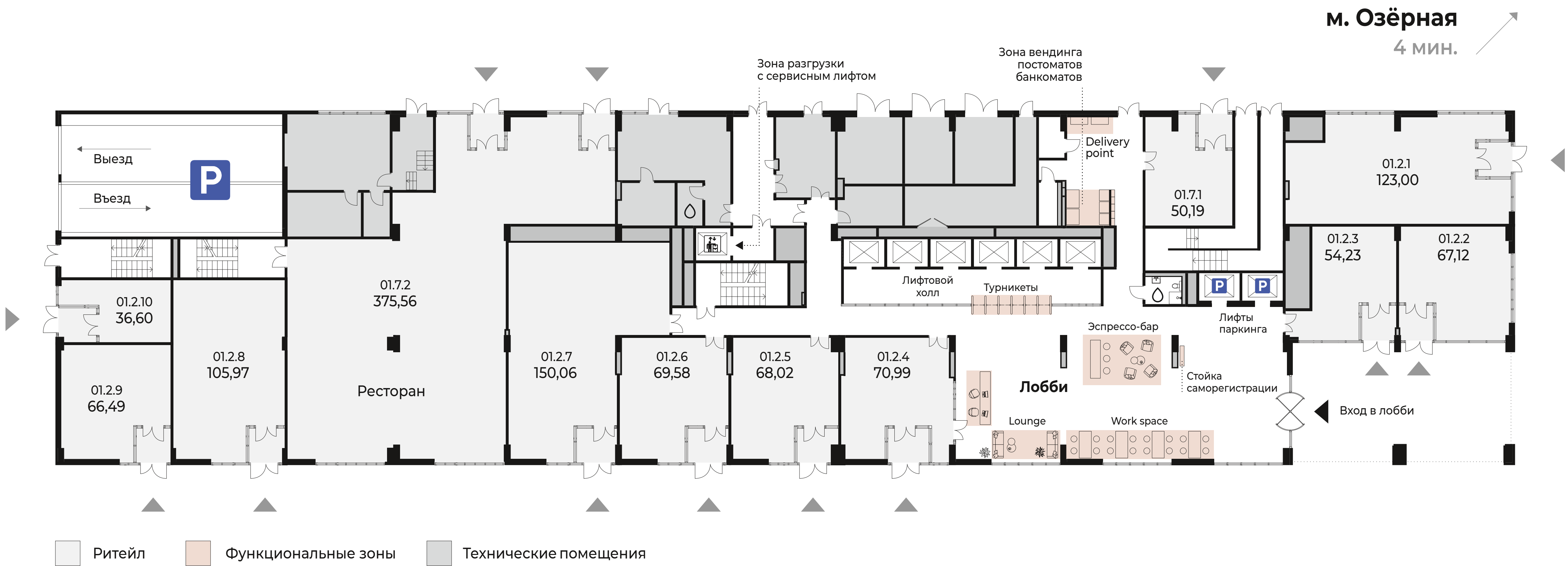






# ПЛАН

## 1 ЭТАЖА





# ГРАНД-ЛОББИ





# ЭСПРЕССО-БАР



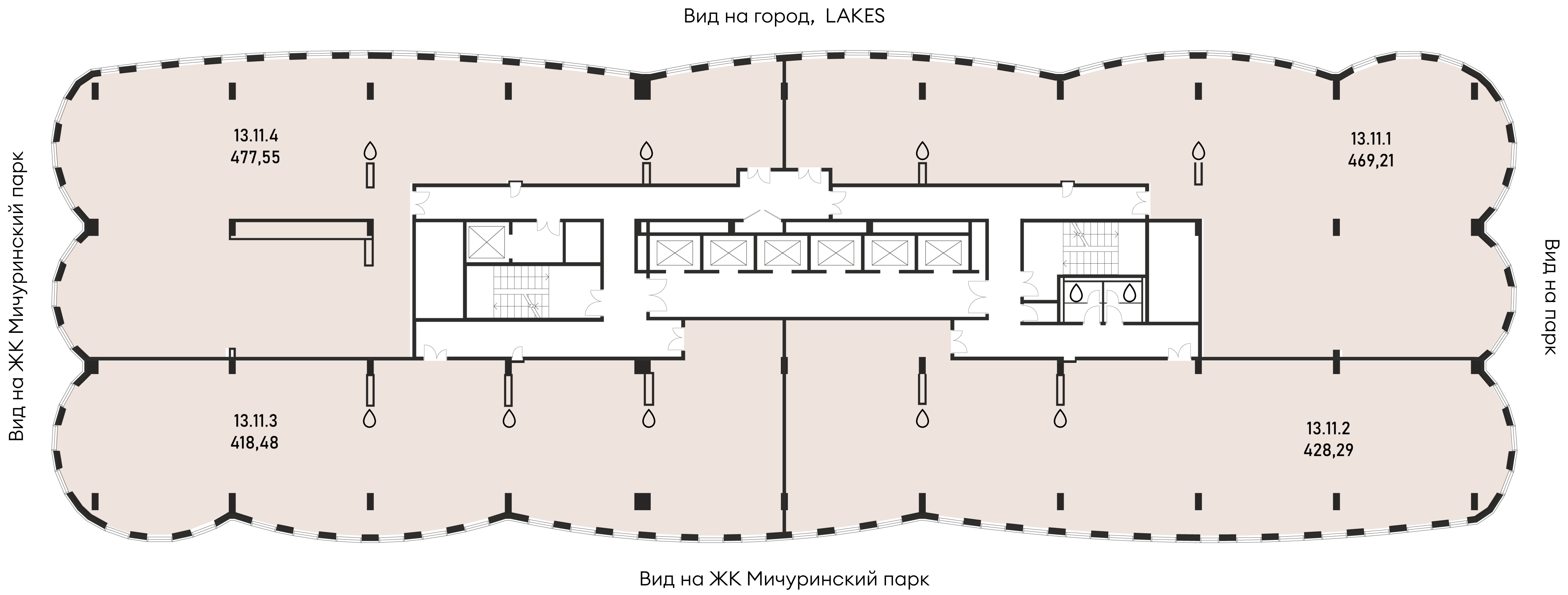
LAKES<sup>2</sup> WORKPLACE, МОСКВА





# ПЛАН

## ТИПОВОГО ЭТАЖА

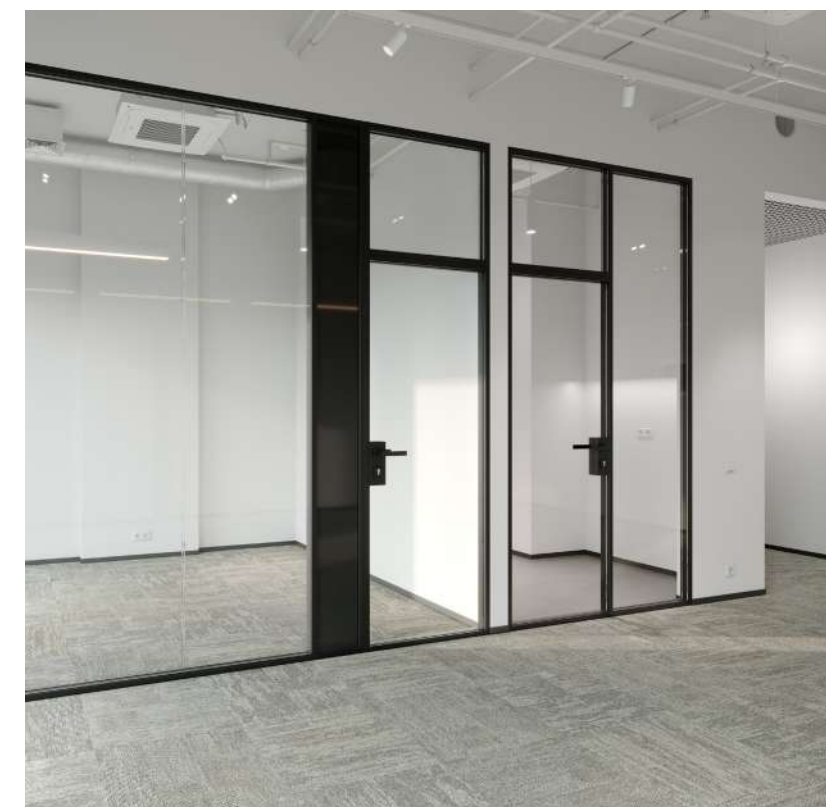


# ОФИСЫ С ОТДЕЛКОЙ

**White Box или Fit Out** – выберите, с какого этапа начинается ваш уникальный офис.



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



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

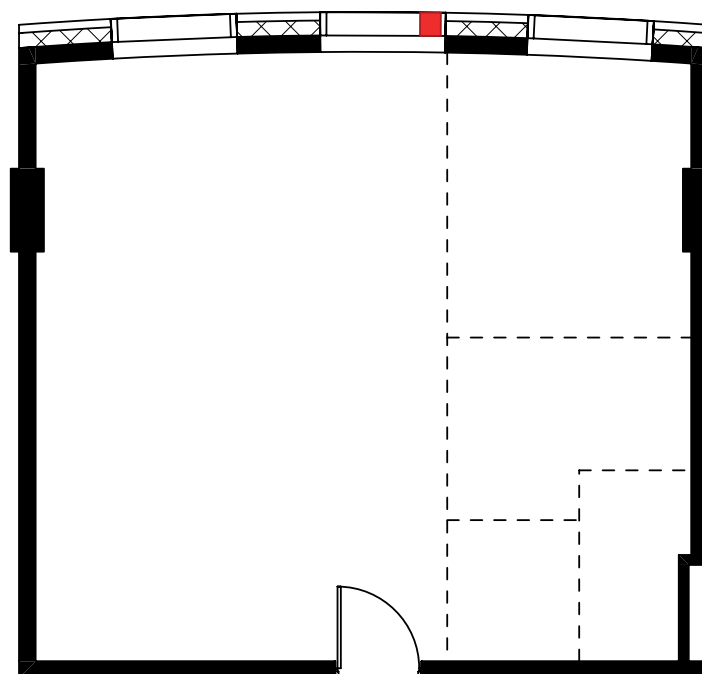


# КОНСТРУКТОР ПЛАНИРОВОК WORKPLACE

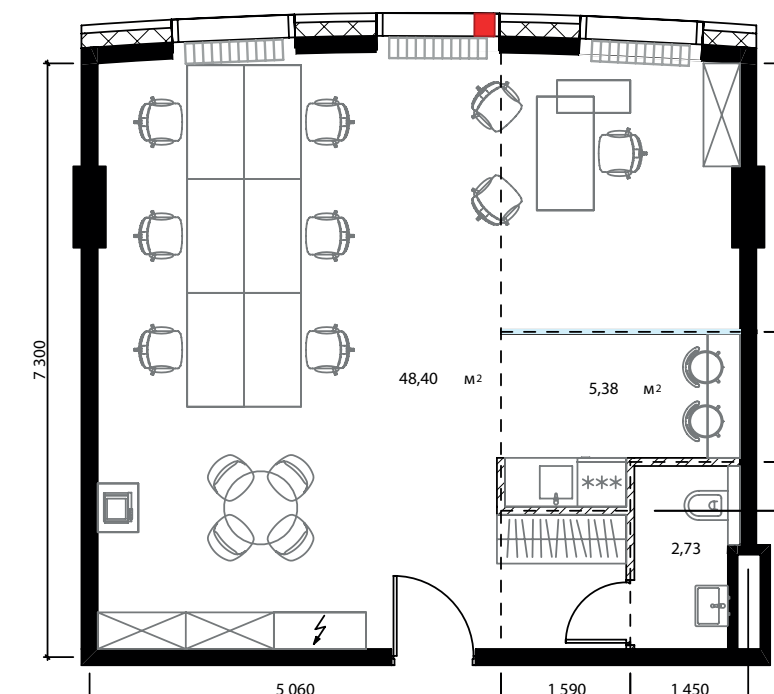
Для каждого офисного помещения, исходя из задач и типа бизнеса, разработаны функциональные планировочные решения. Пространство быстро зонировается с помощью возведённых под потолком лобиков и модульных стеклянных перегородок.

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

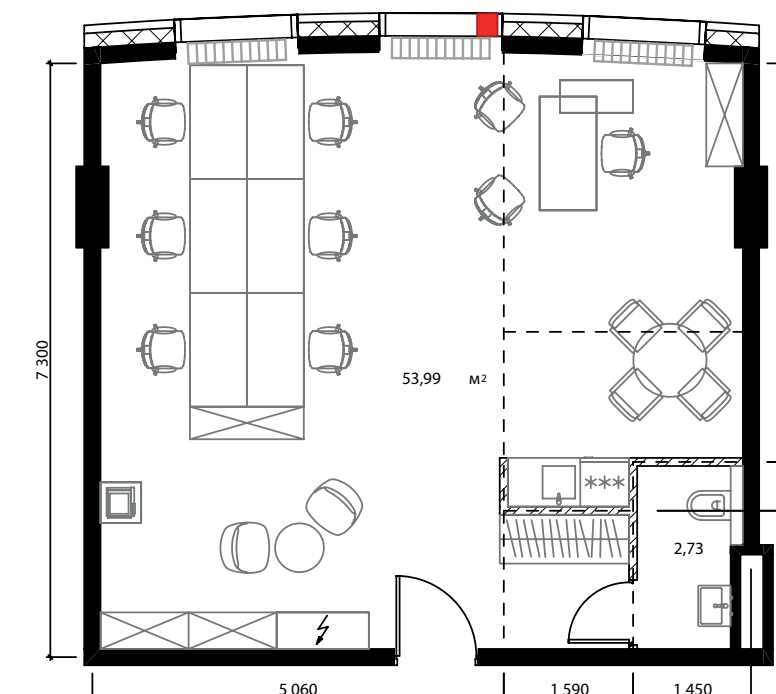
Схема установки лобиков



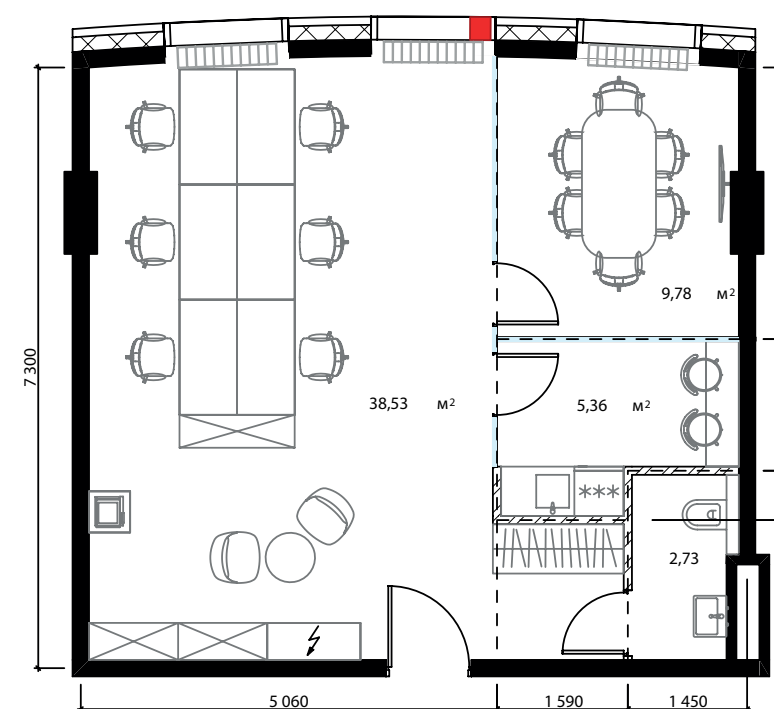
Open space  
с выделенной lunch-зоной



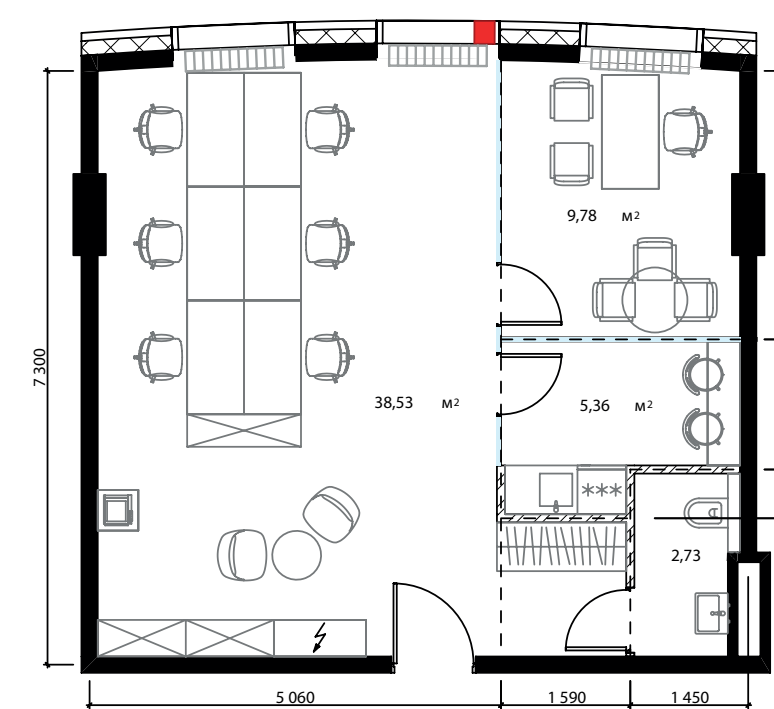
Open space с coffee point



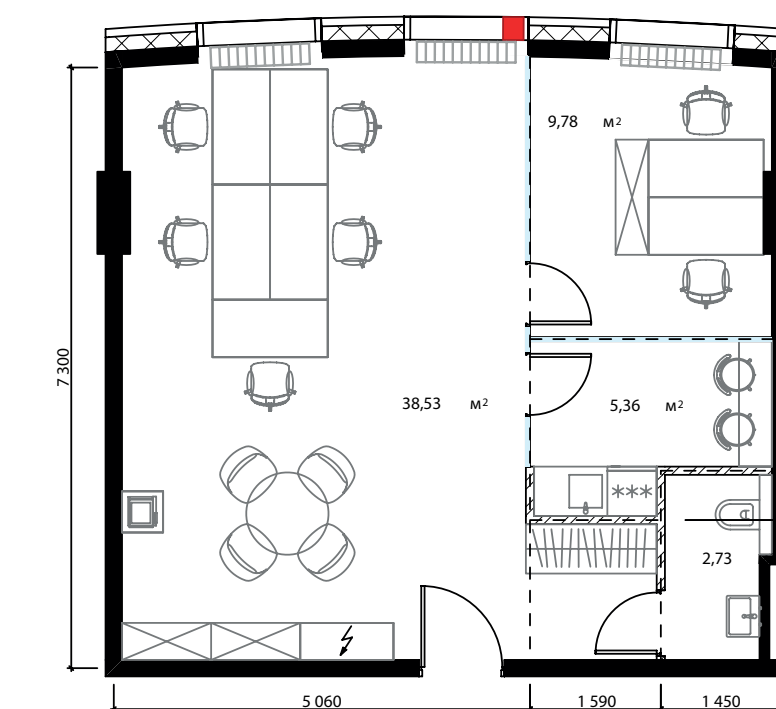
Open space с приватной  
lunch-зоной и переговорной



Open space с приватной  
lunch-зоной и кабинетом



Open space с приватной  
lunch-зоной и кабинетом



# ПРЕИМУЩЕСТВА ОТДЕЛКИ WHITE BOX

## 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

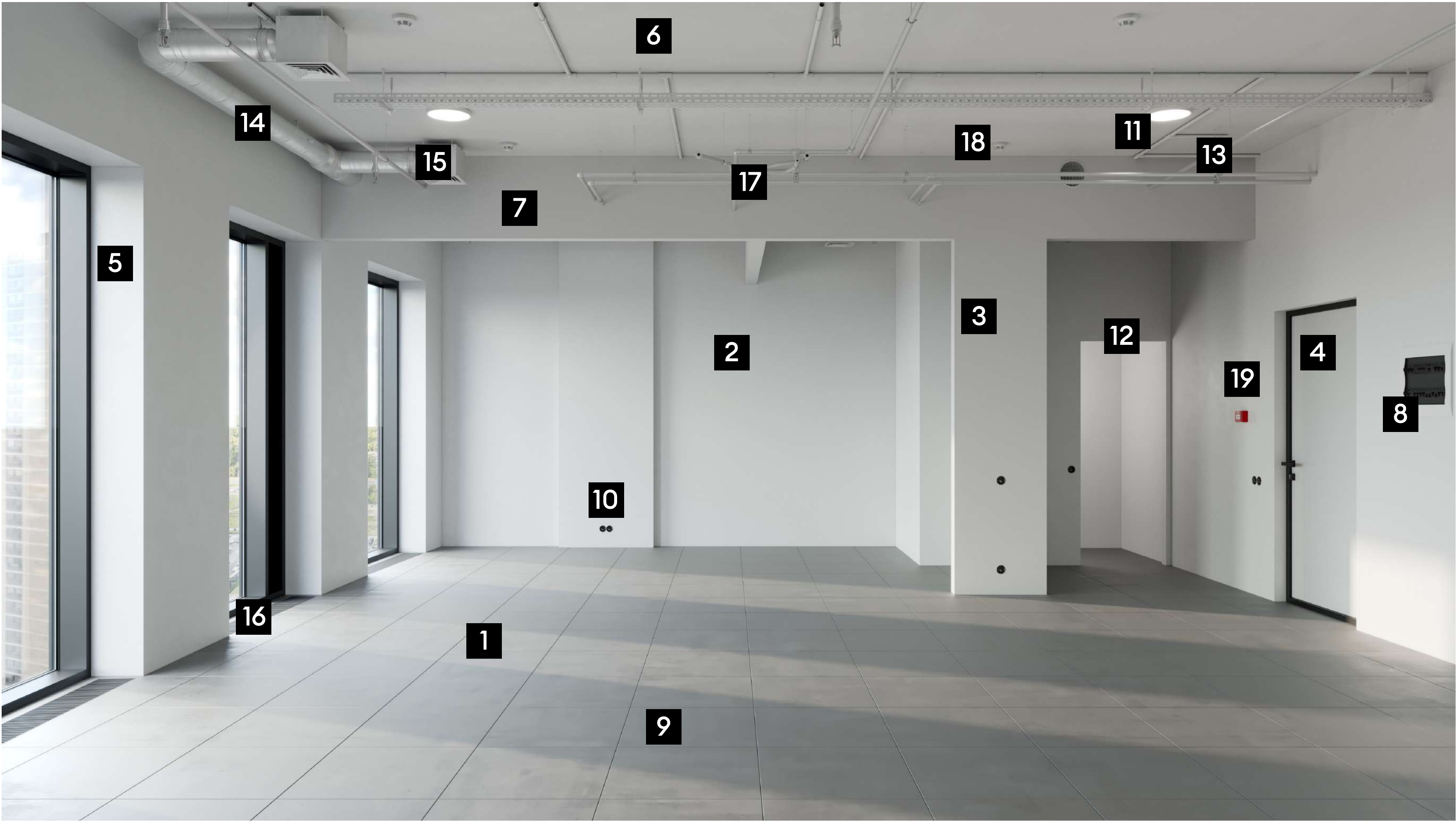
Архитекторы применили уникальную систему предварительно-возведённых под потолком лобиков – универсальную планировочную схему, подходящую под любой вариант зонирования. По этой же схеме спроектирована разводка инженерных коммуникаций, что позволяет с легкостью создать эффективную планировку именно под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





# WHITE BOX

- 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 ОТДЕЛКИ FIT OUT

## 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 (lunch-зона, coffee point, санузел, гардероб) повышают комфорт и эффективность команды.

## Визуальная свобода

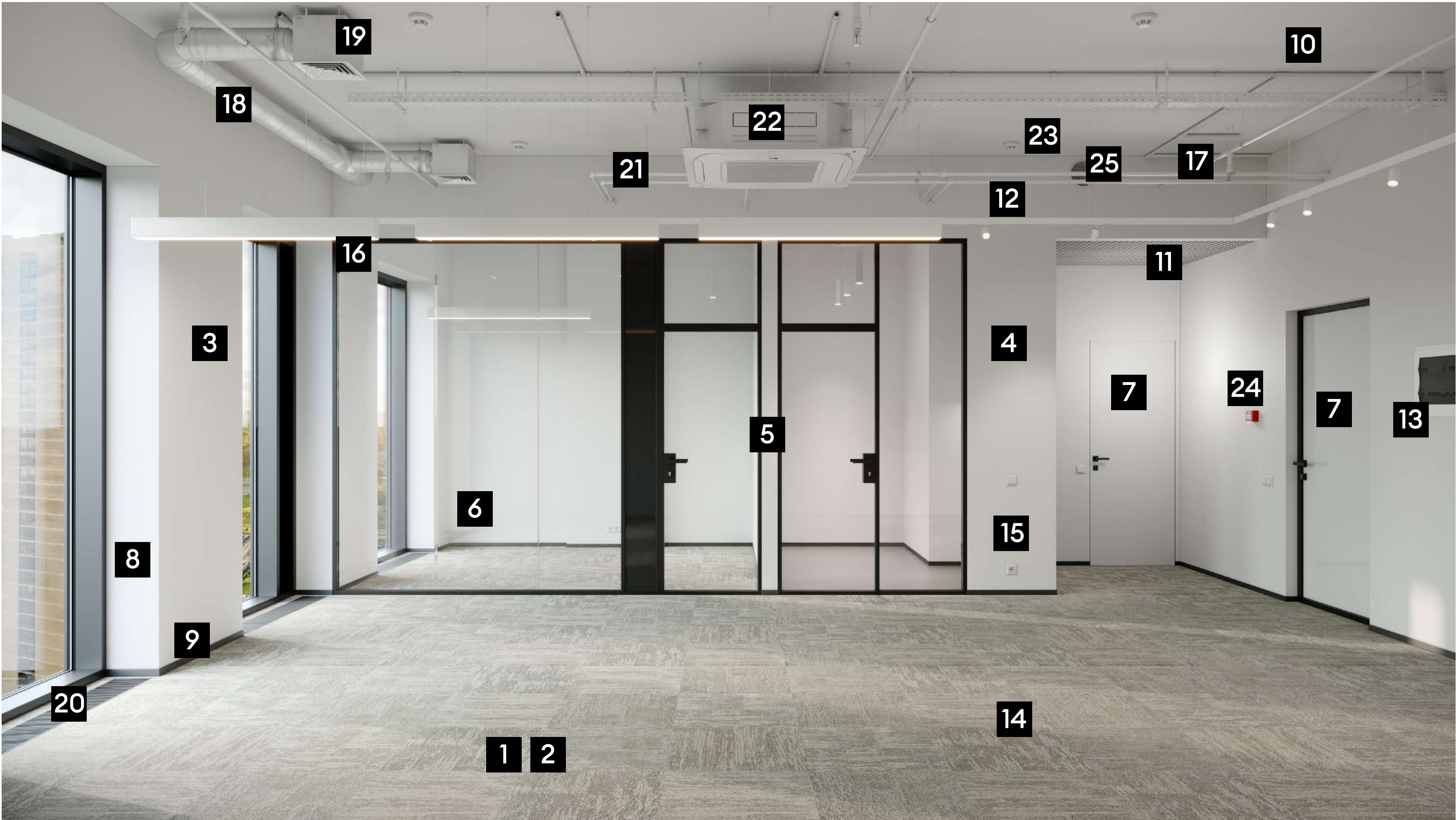
Светлая палитра, остекленные перегородки с высокой звукоизоляцией и ориентация дверей на окна создают ощущение простора и света. Практичный ковролин premium-класса обеспечивает функциональность на долгие годы. Это готовое решение для динамичной компании, ценящей функциональность и комфорт для сотрудников





# FIT OUT

- 1 Монтаж фальшпола
- 2 Укладка финишных покрытий из ковротка/ пвх плитки/ керамогранита
- 3 Выравнивание стен бетон/газоблок покраска в цвет
- 4 Устройство перегородок гардероба, с/у (ГКЛ) (покраска в цвет)
- 5 Перегородки межкомнатные (ГКЛ) (покраска в цвет)
- 6 Стекланные перегородки
- 7 Установка дверей (входная, с/у, стекланные)
- 8 Отделка оконных откосов
- 9 Монтаж плинтуса
- 10 Покраска потолка и коммуникаций
- 11 Подвесной потолок в с/у, в коридоре (входная группа) (касетный/грильято)
- 12 Лобики (ГКЛ) (покраска в цвет)
- 13 Вводной распределительный щит
- 14 Разводка кабеля под фальшполом (устройство лючков)
- 15 Оконечные устройства (розетки, выключатели)
- 16 Светильники по дизайн проекту



- 17 Доработка системы АУПТ (под с/у и лобики
- 18 Устройство приточной вентиляции
- 19 Распределительные устройства (решетки
- 20 Внутрипольный конвектор с декоративной решеткой
- 21 Трубопроводы системы кондиционирования
- 22 Фанкойлы
- 23 Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (доработка системы под с/у и лобики)
- 24 Система пожарной сигнализации (доработка системы под с/у и лобики)
- 25 Вытяжная вентиляция





LAKES<sup>2</sup> WORKPLACE, MOCKBA



# ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

1	Электрическая мощность офисов	от 60 Вт/м²
2	Высота потолков	
	Гранд лобби	7,6 м
	Офисы (2-13 этажи)	3,6 м
	Офисы (14 этаж)	4 м
	Офисы (15 этаж)	4,5 м
3	Количество лифтов	9
4	Шаг колонн	8,1 × 8,1
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 локеры для максимального комфорта
8	Многофункциональное гранд-лобби	Эспрессо-бар, lounge-зона, work space, delivery point, а также зоны с банкоматами и постаматами
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

Общее количество лифтов	9
2 лифта	в паркинг – 1 600 кг
1 лифт	грузовой – 1 600 кг
6 лифтов	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  
электророзарядок 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.

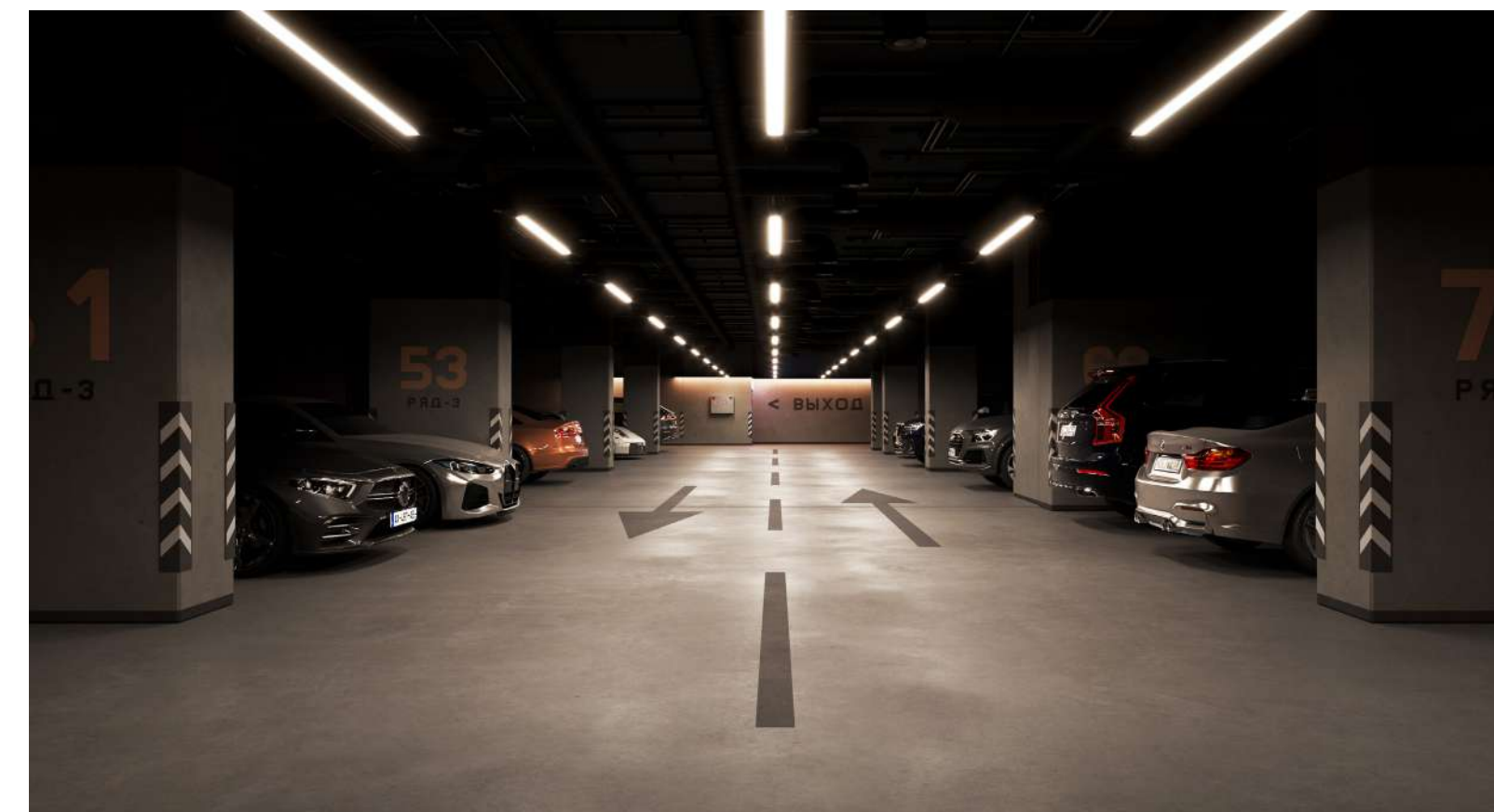
## Эргономичное пространство

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.







LAKES<sup>2</sup> WORKPLACE, MOCKBA



# 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



# LAKE S<sup>2</sup>

WORKPLACE



Сайт



Telegram

+7 (495) 021-14-58  
workplace@forma.ru