

A decorative background consisting of three vertical bars of varying heights and widths, centered behind the text. The bars are a light beige color, matching the background.

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.

# 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

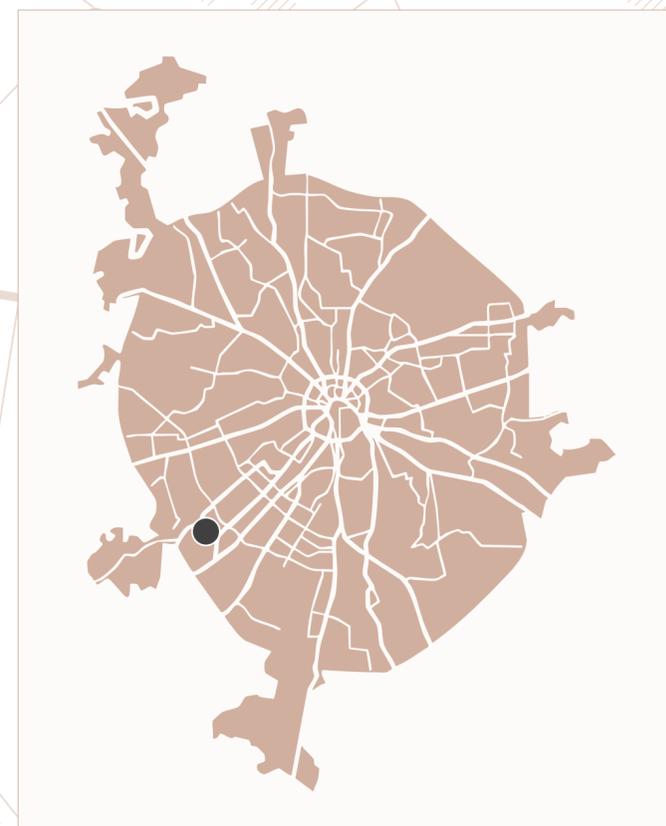
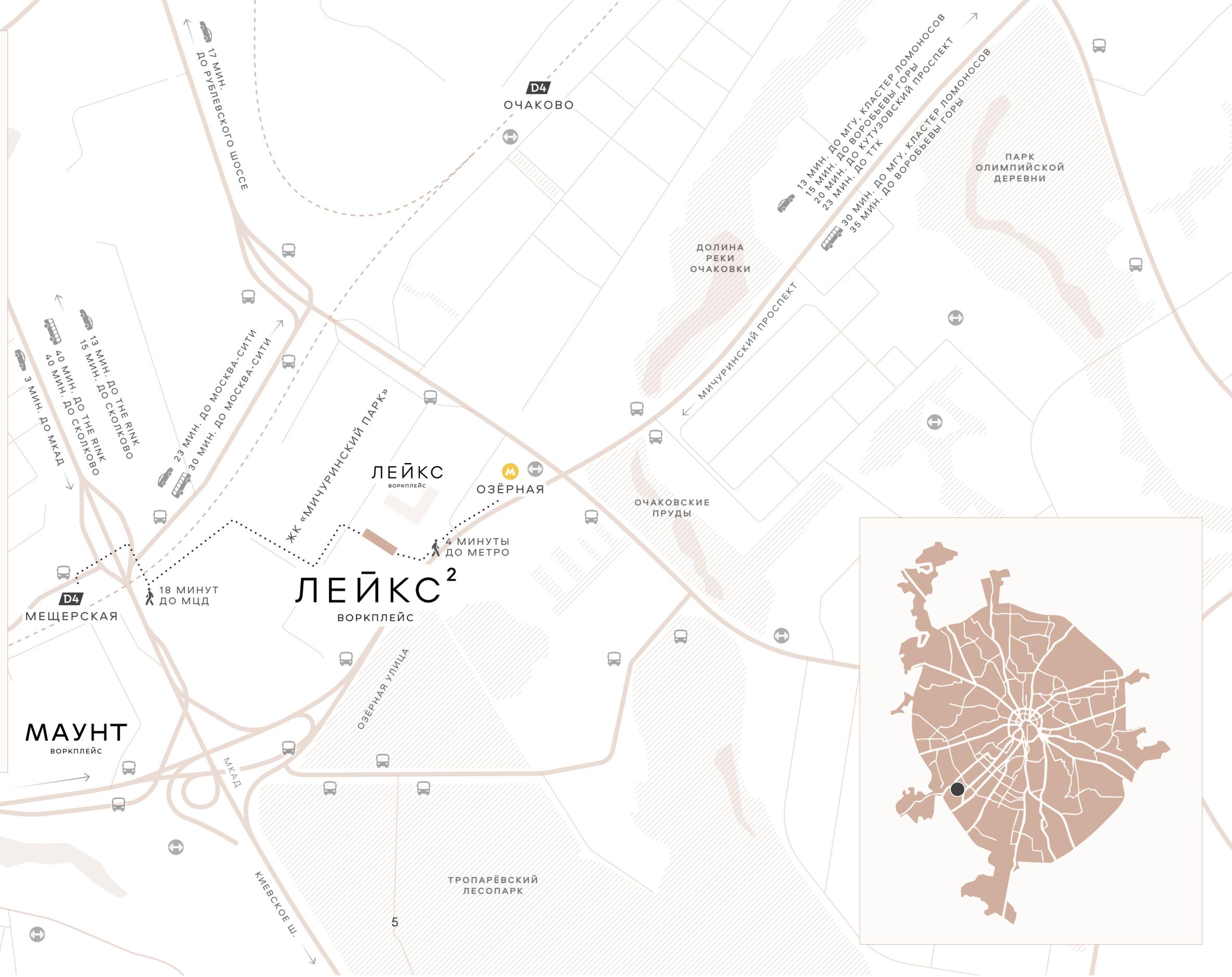
В область:		
THE RINK	13 минут	7 км
СКОЛКОВО	15 минут	9 км
ПЕРЕДЕЛКИНО	15 минут	9 км
РУБЛЁВСКОЕ ШОССЕ	17 минут	10 км
АЭРОПОРТ ВНУКОВО	25 минут	15 км



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

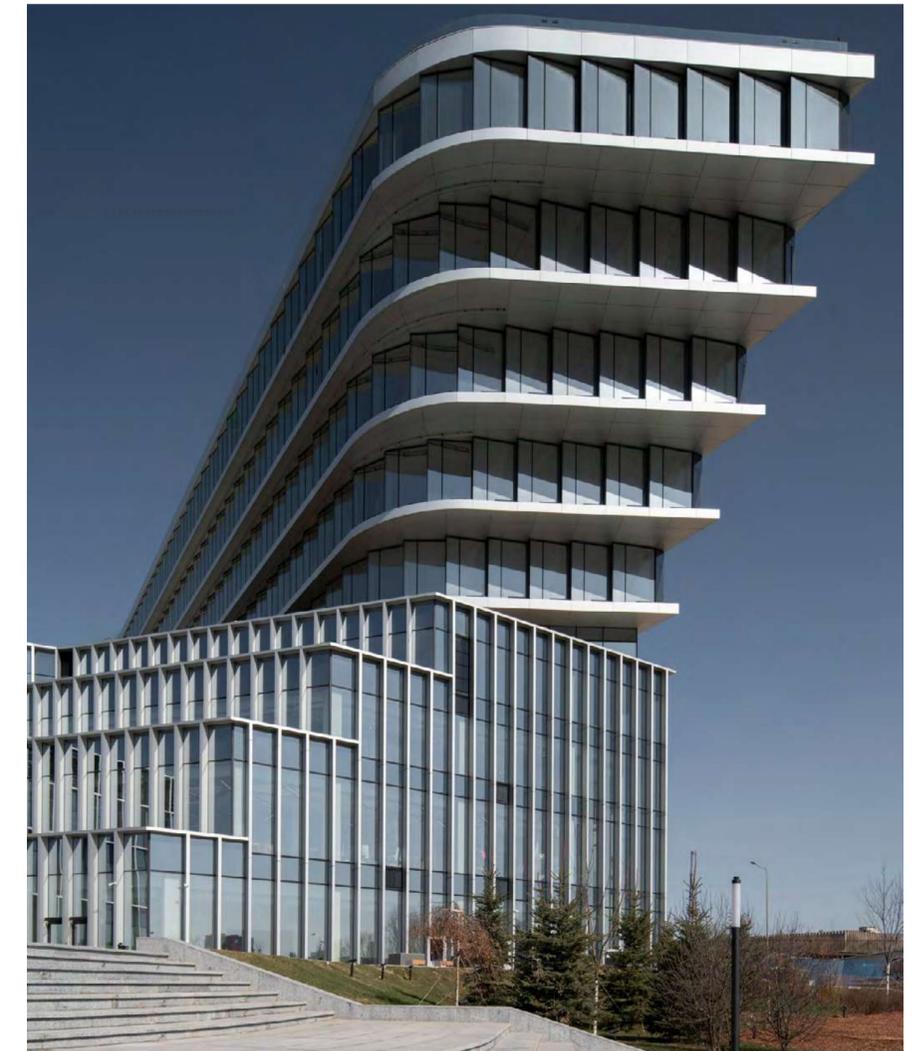
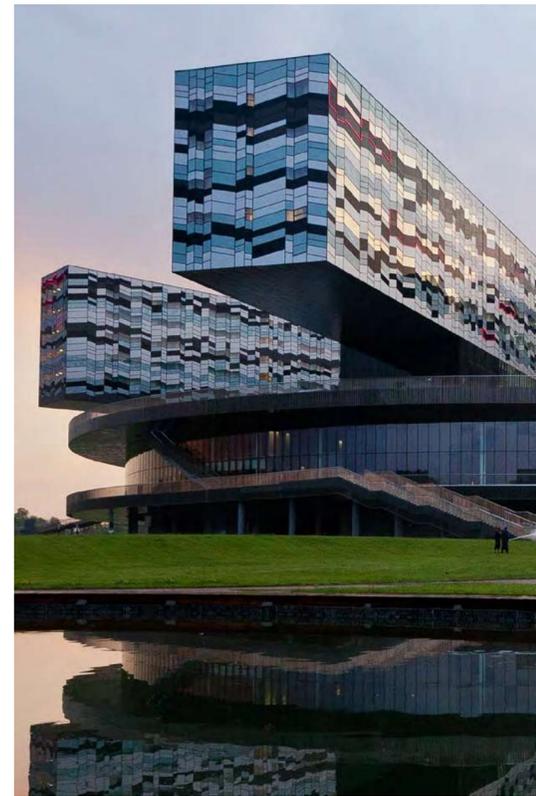


## Деловая и инновационная среда

- 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



3 мин. до МКАД  
40 мин. до THE RINK  
15 мин. до Сколково

23 мин. до Москва-Сити  
30 мин. до Москва-Сити

13 мин. до МГУ  
15 мин. до Воробьевых  
20 мин. до Воробьевых  
23 мин. до ТТК  
30 мин. до МГУ, Кластер  
35 мин. до Воробьевых

18 минут до МЦД

4 минуты до метро

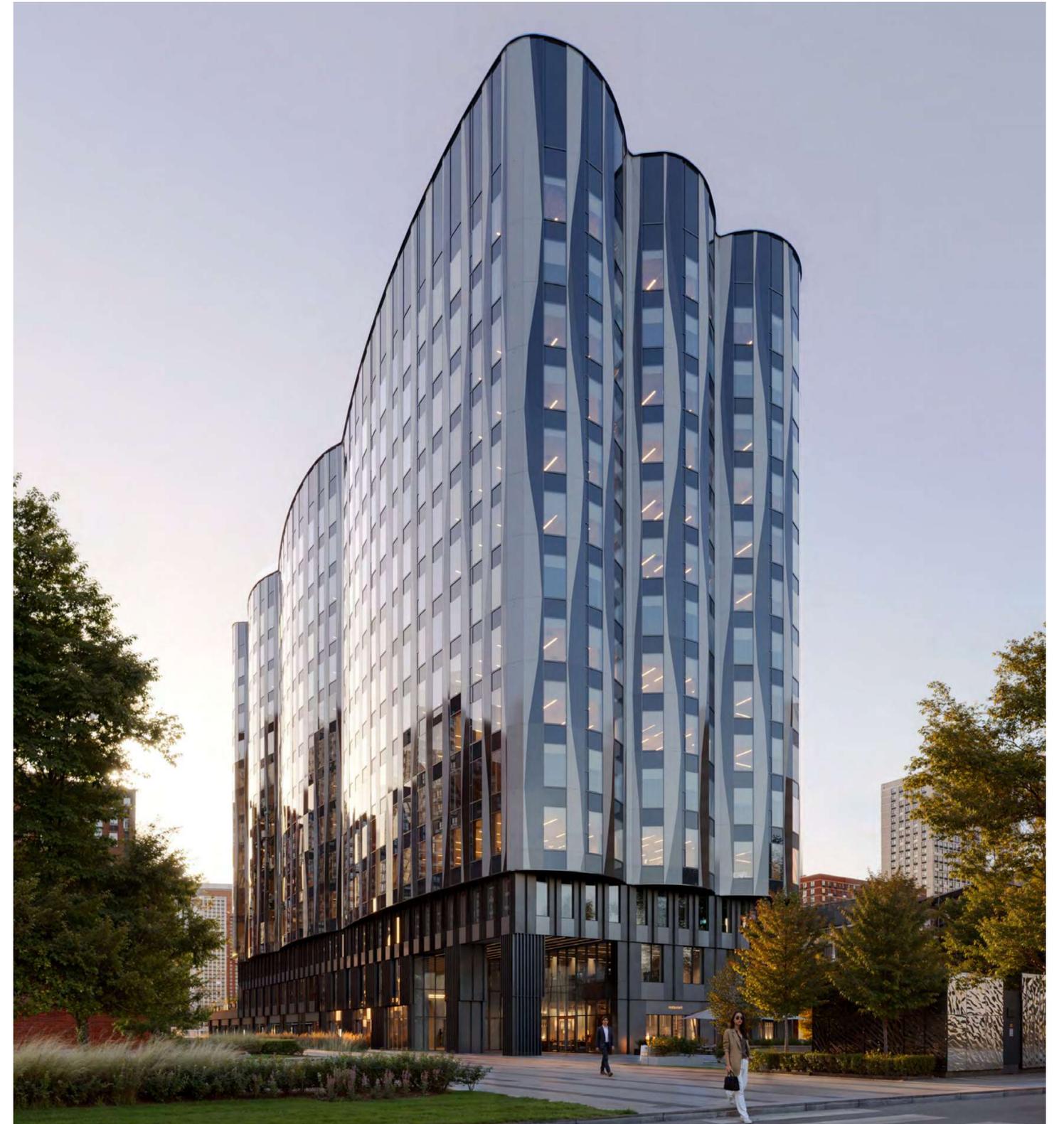
-  — пешеходный маршрут
-  — паркинг
-  — остановка такси
-  — зарядка электромобилей
-  — остановка общественного транспорта

# 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

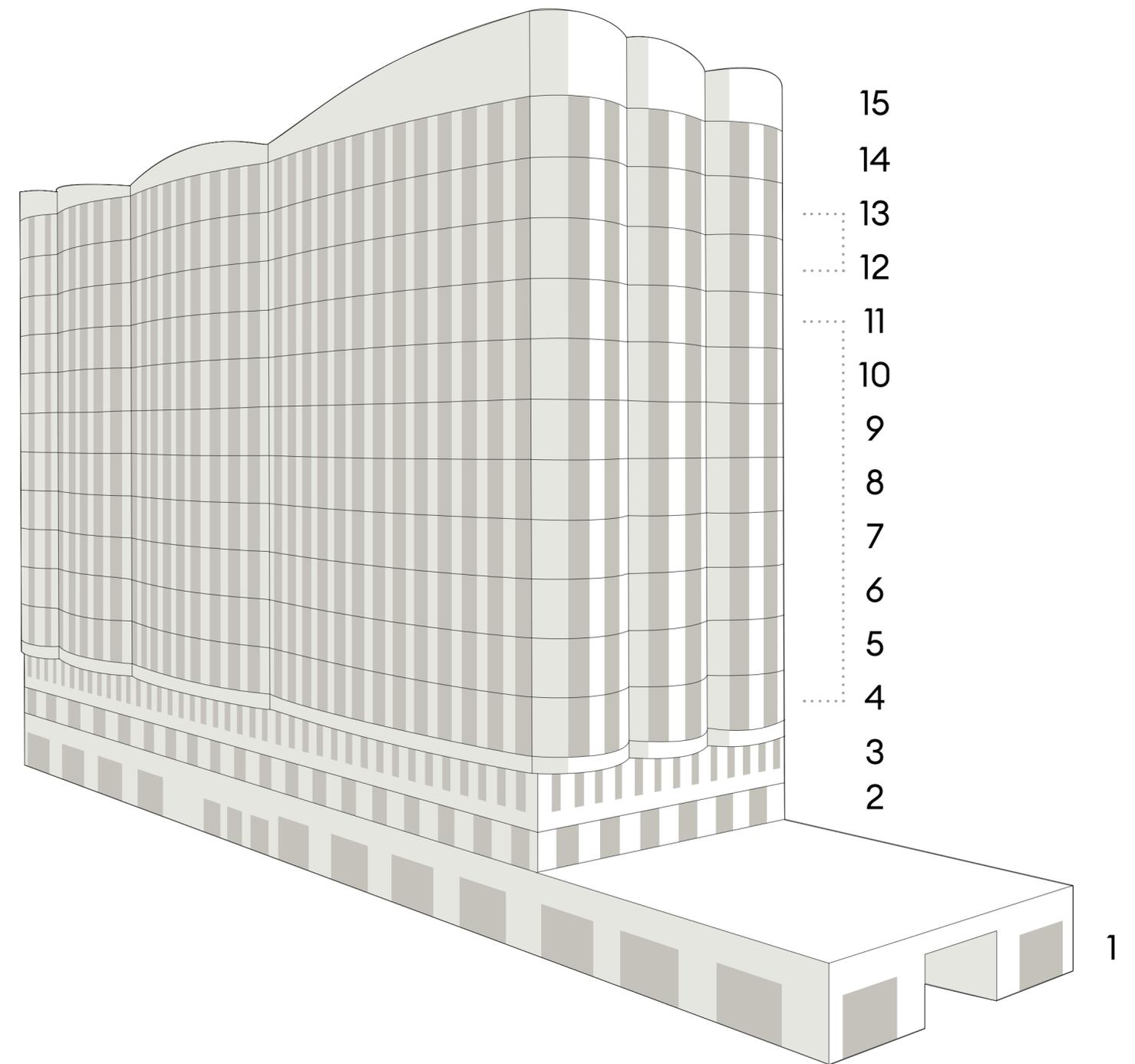
12 офисных лотов

## 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

---

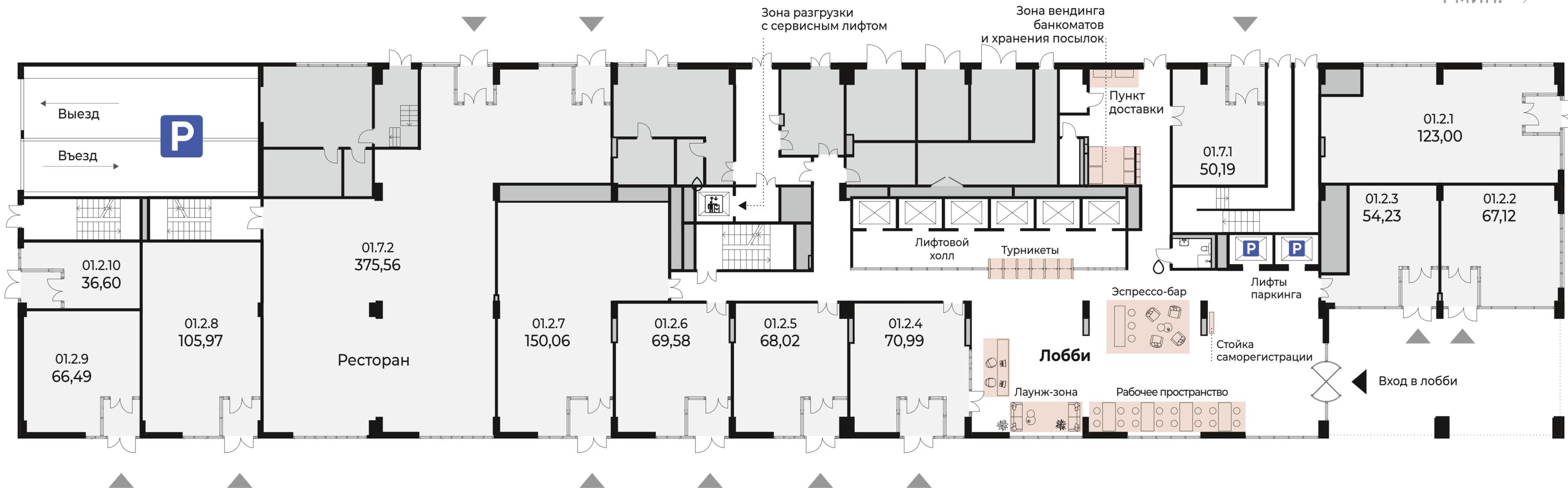
Зона для посадки и высадки пассажиров перед главным входом.



ЛЕЙКС² ВОРКПЛЕЙС, МОСКВА

# ПЛАН 1 ЭТАЖА

м. Озёрная  
4 мин.



Ретейл    Функциональные зоны    Технические помещения

# ГРАНД-ЛОББИ



LAKES<sup>2</sup>  
WORKPLACE

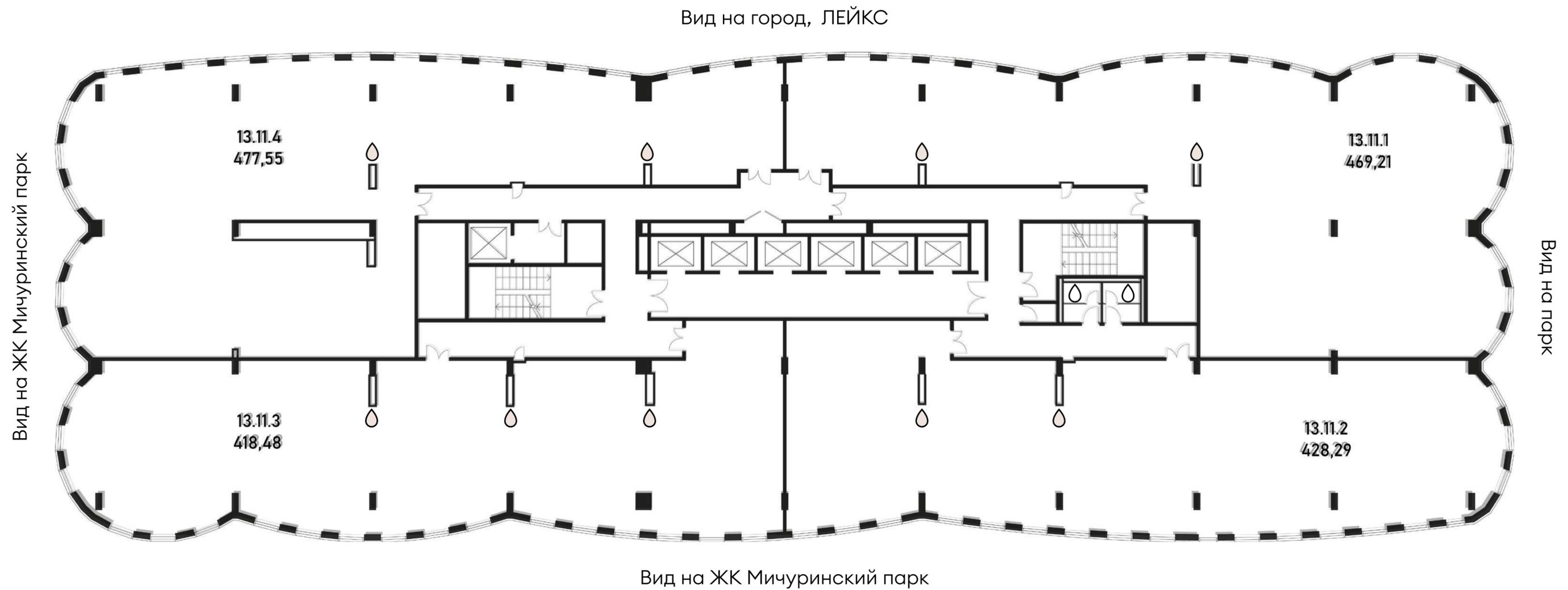
espresso	150	matcha	300
long black	200	tea	150
batch brew	220	cocoa	300
hand brew	300		
		water	200
cappuccino	220	soft drinks	250
flat white	250		
latte	250		

# ЭСПРЕССО-БАР



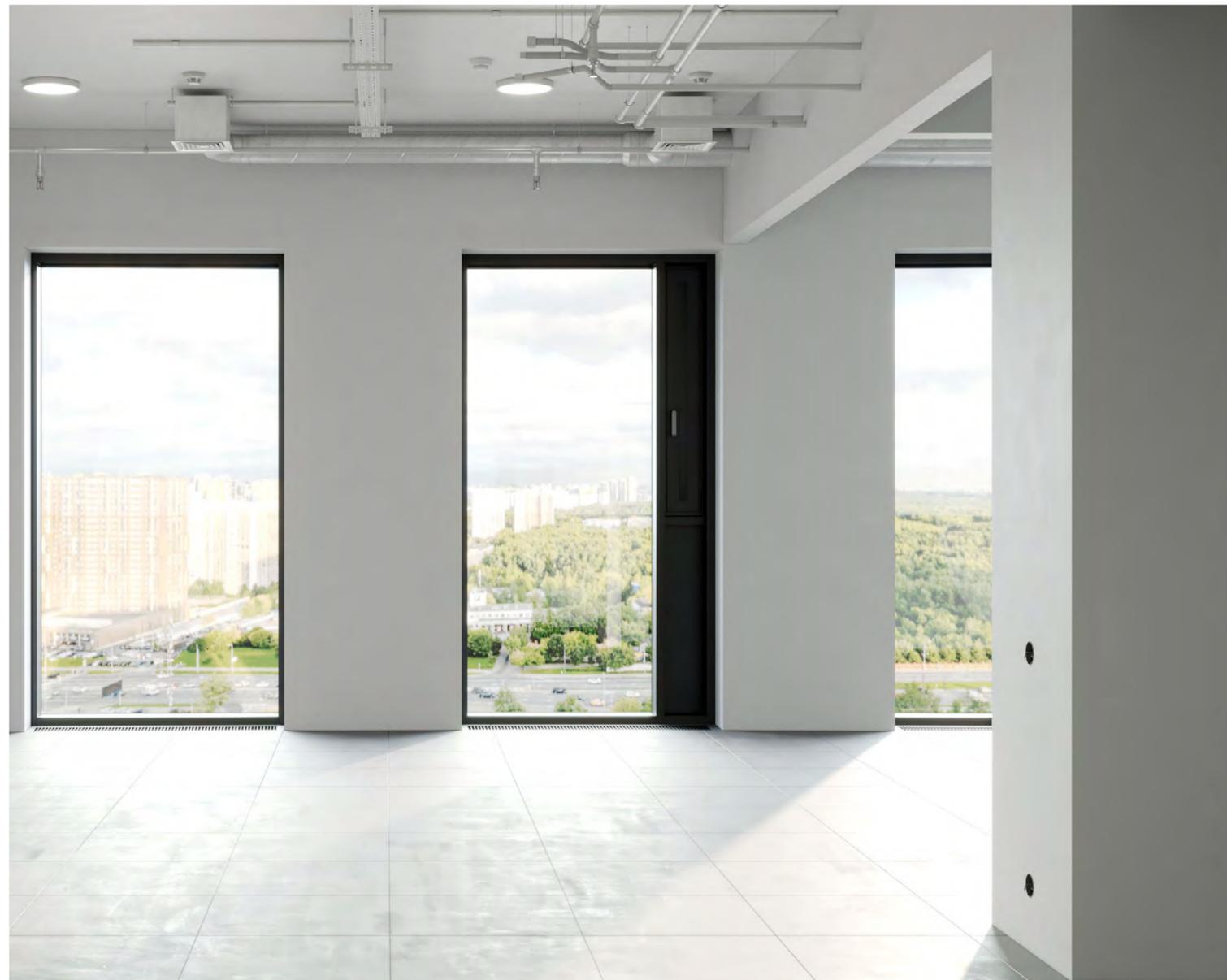
# ПЛАН

## ТИПОВОГО ЭТАЖА

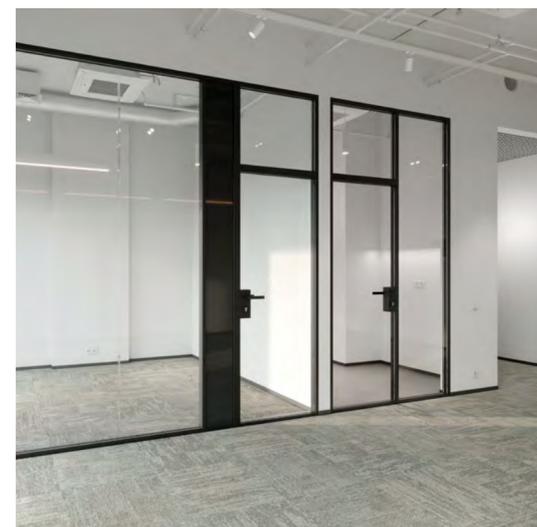


# ОФИСЫ С ОТДЕЛКОЙ

**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.



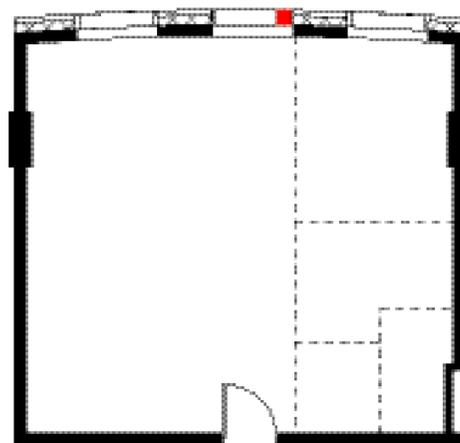
**Готовая отделка** – чистовая отделка, при которой эксперты реализуют все этапы работ. Результат – полностью готовое пространство и экономия времени будущих резидентов.

# КОНСТРУКТОР ПЛАНИРОВОК WORKPLACE

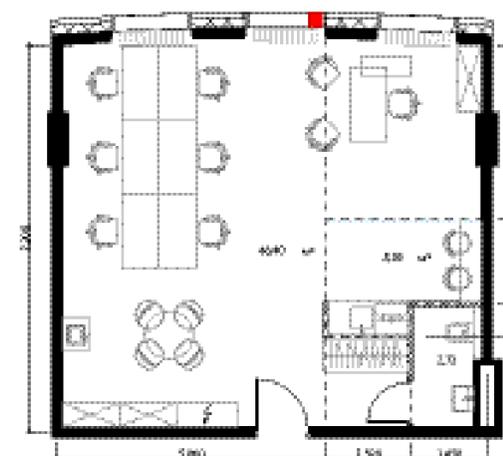
Для каждого офисного помещения, исходя из задач и типа бизнеса, разработаны функциональные планировочные решения. Пространство быстро зонировается с помощью возведённых под потолком лобиков и модульных стеклянных перегородок.

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

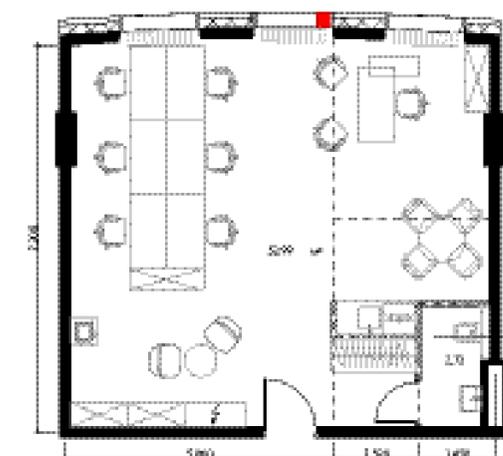
Схема установки лобиков



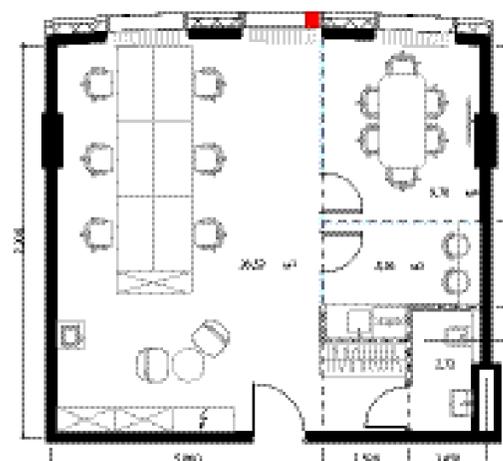
Открытое рабочее пространство с выделенной обеденной зоной



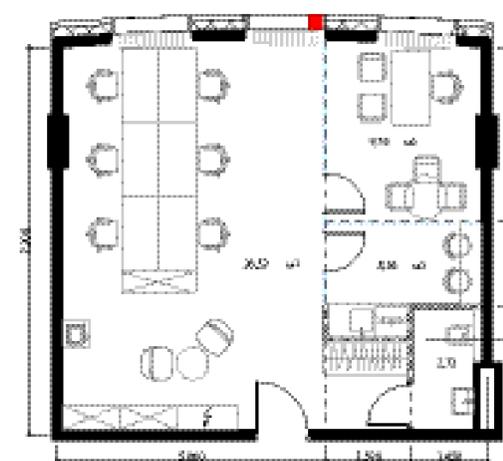
Открытое рабочее пространство с выделенной кофейной зоной



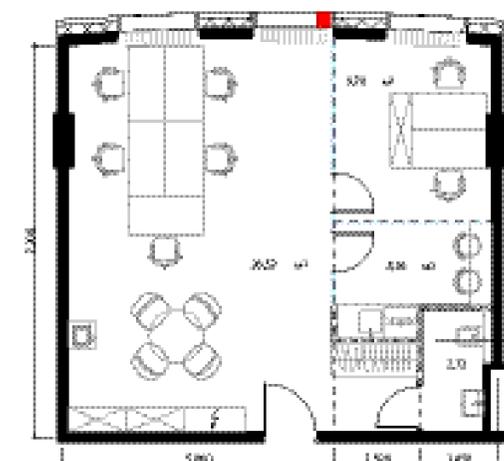
Открытое рабочее пространство с приватной обеденной зоной и переговорной



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.

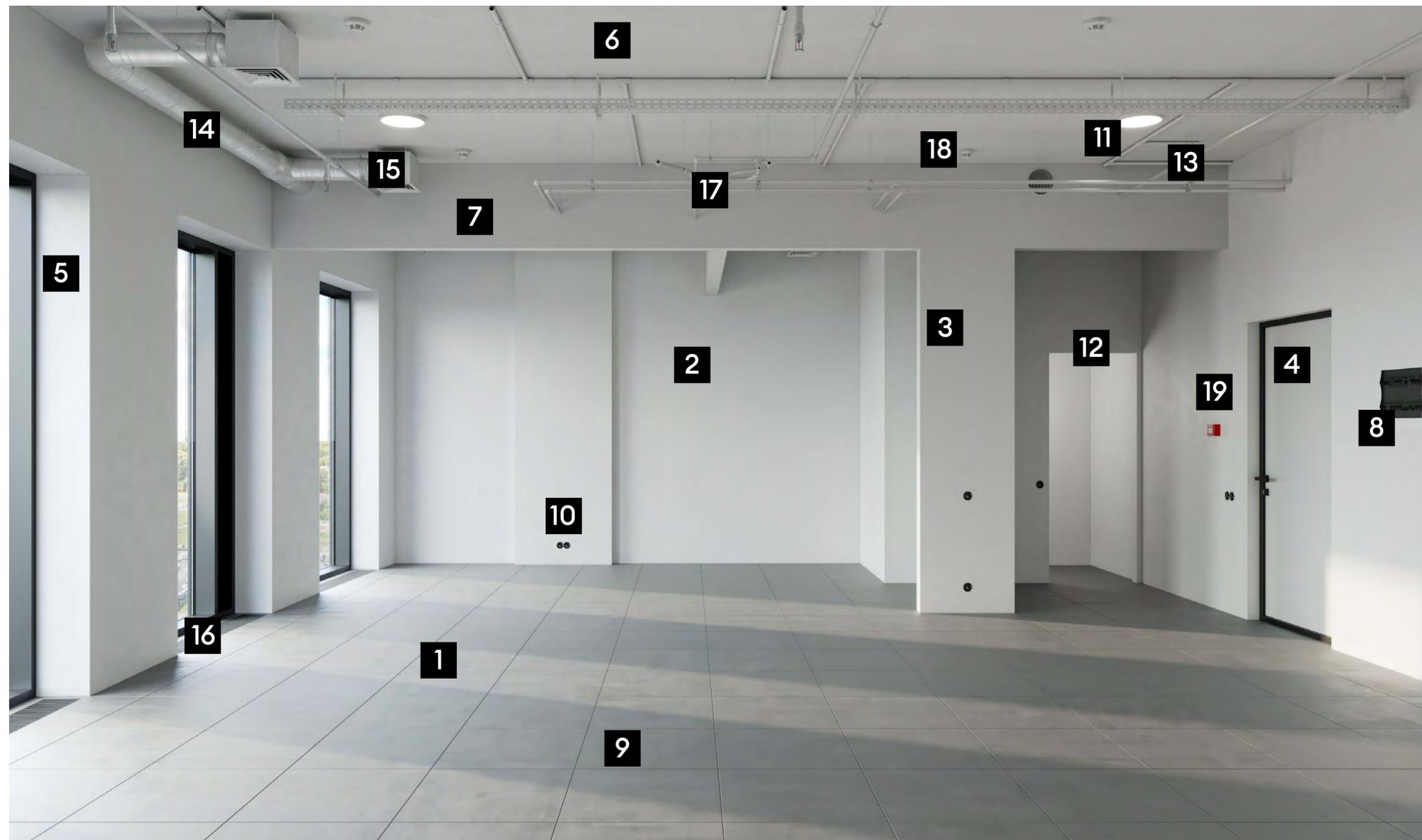
## Гибкость планировки

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.

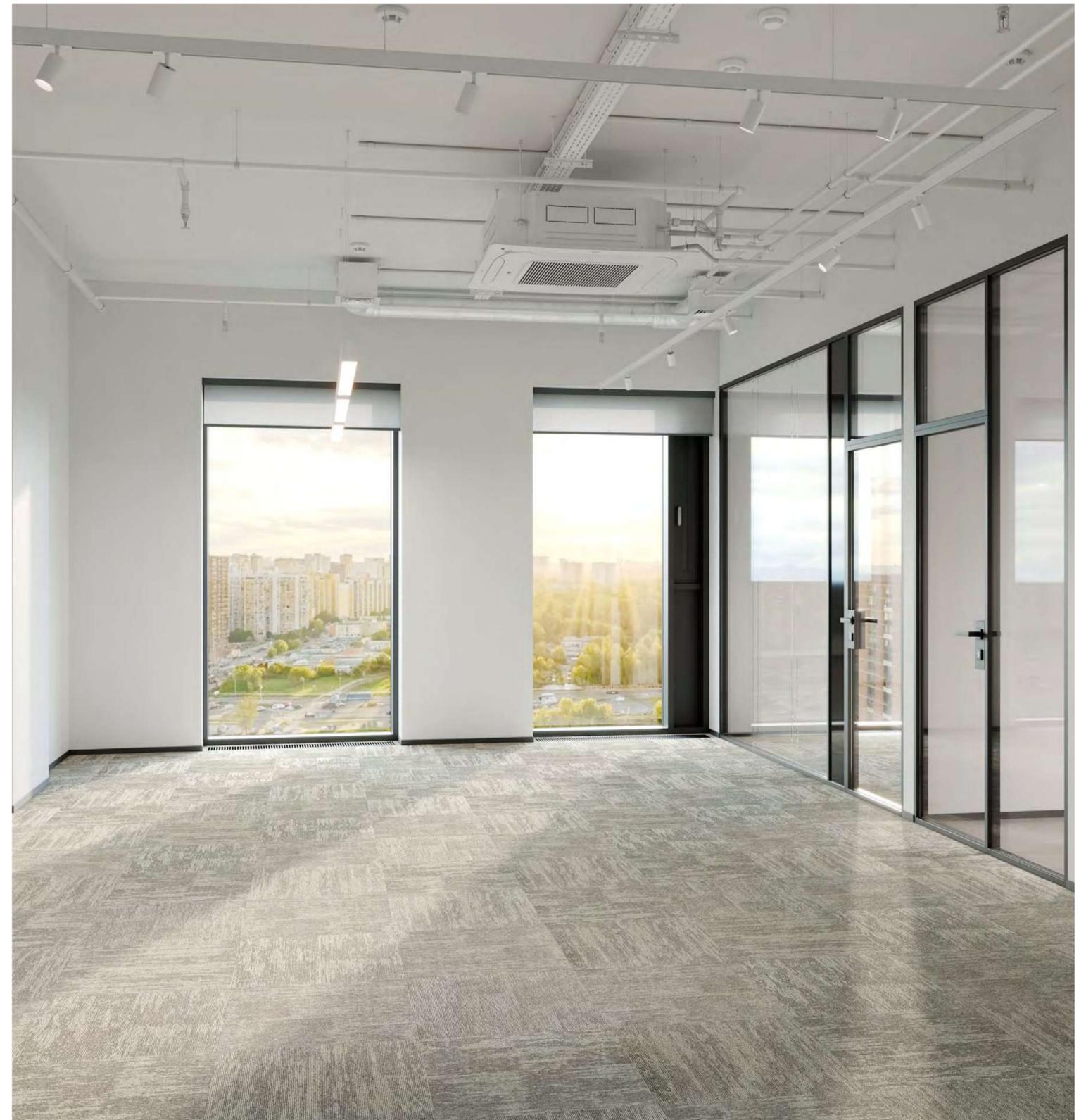


## Гармония работы и отдыха

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

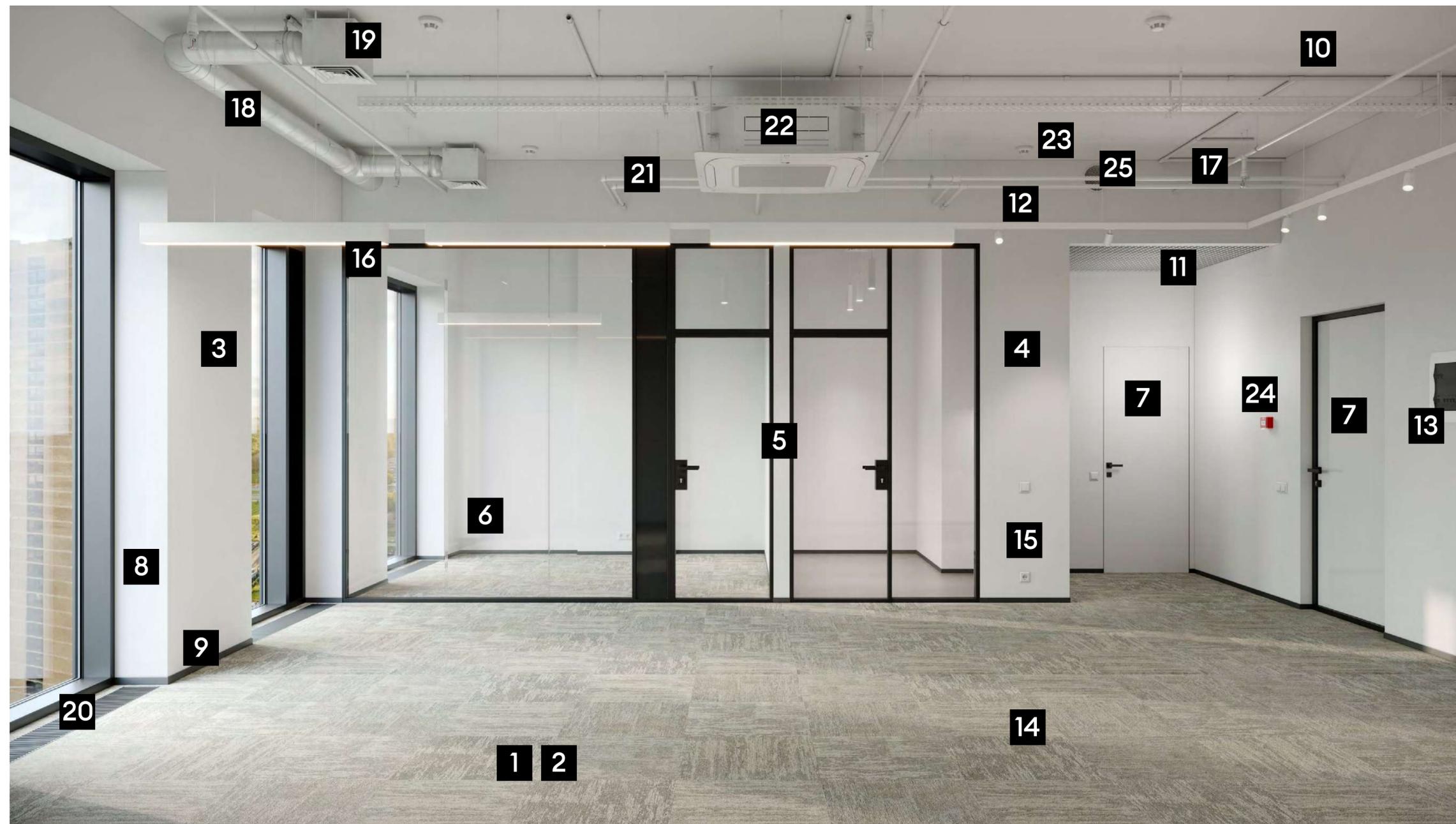
## Визуальная свобода

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.



# ГОТОВАЯ ОТДЕЛКА

- 1 Монтаж фальшпола
- 2 Укладка финишных покрытий из ковролина/ 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 Стеклянные перегородки
- 7 Установка дверей (входная, с/у, стеклянные)
- 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



# ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

1	Электрическая мощность офисов	от 60 Вт/м <sup>2</sup>
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 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

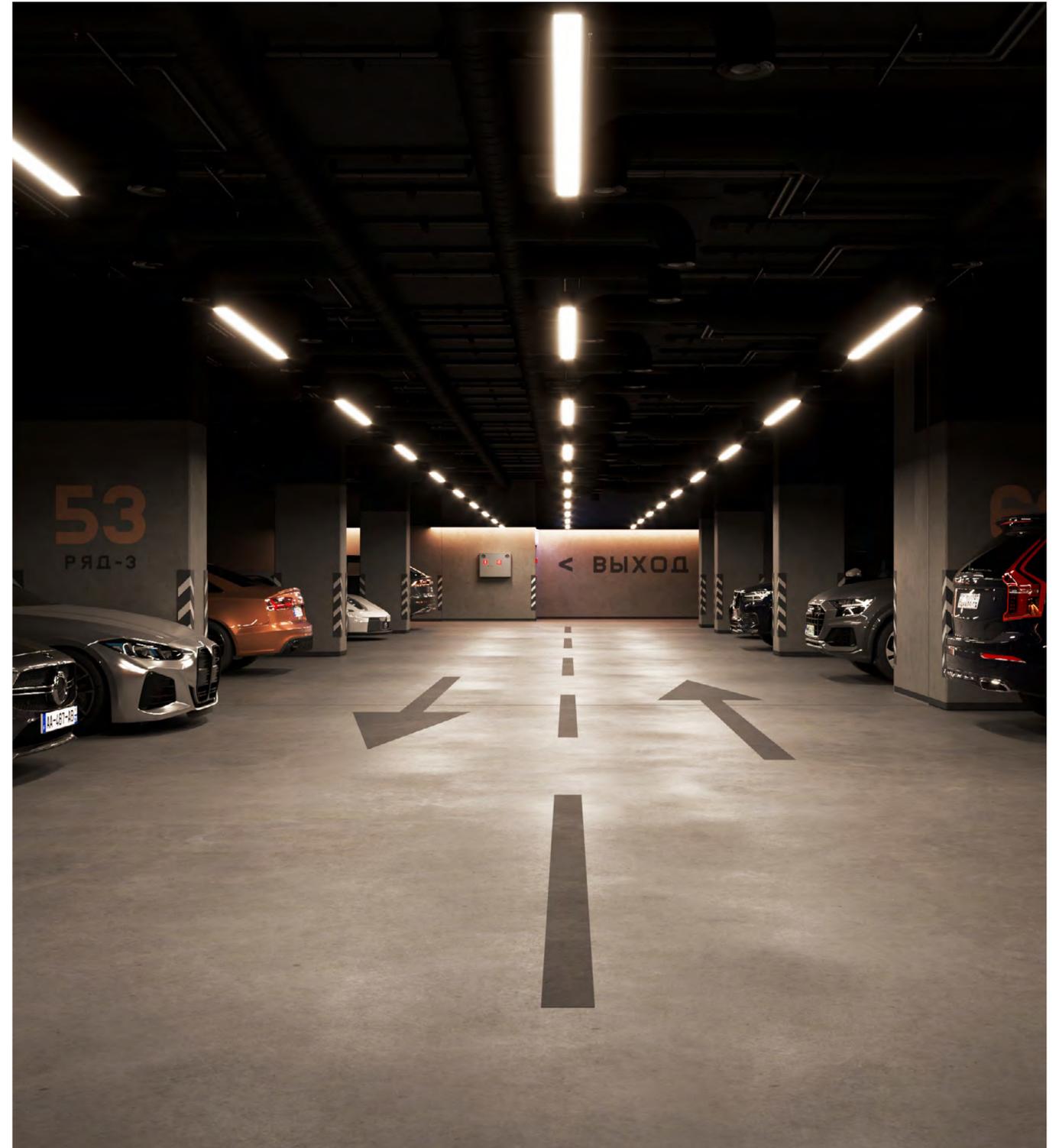
90 машино-мест

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.

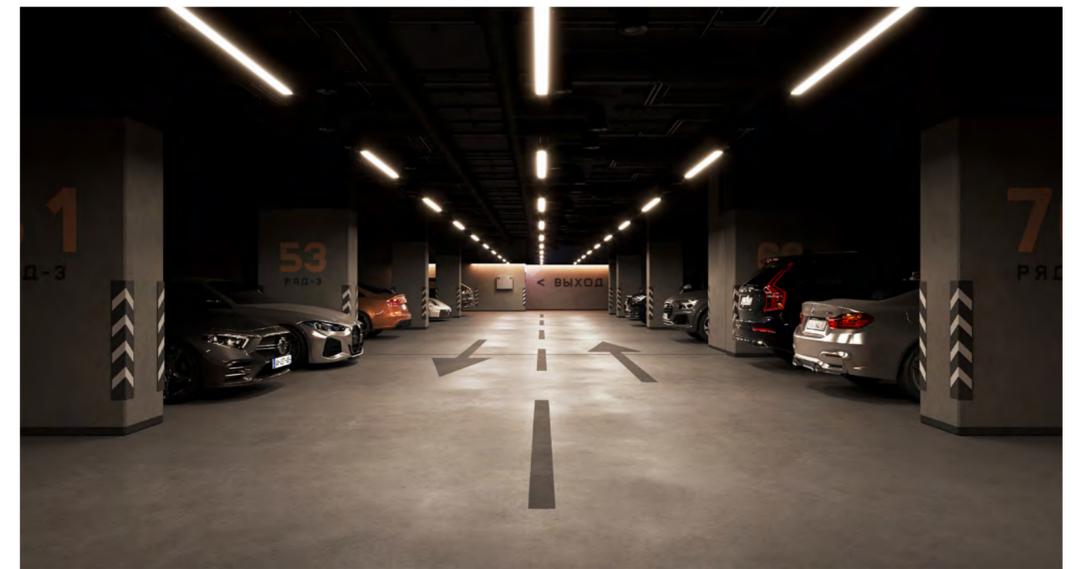
## Эргономичное пространство

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