



*Садоводческое  
Некомерческое  
Товарищество*

# **Концепция развития СНТ “Озёрный край” 2026-2030 гг.**

## **ч.1**

**28.06.2026г.**

О поселке «Озерный край» на стадии покупки:  
*«Этот поселок идеально подходит тем, кто стремится наслаждаться загородной жизнью! Высокая стадия готовности, полный комплект центральных коммуникаций и отличное расположение рядом с Истринским водохранилищем выделяют «Озерный край» среди других поселков бизнес-класса. Больше удовольствия от привилегированной жизни в поселке «Озерный край» можно получить, воспользовавшись всеми возможностями Истринской долины. Вас ждут центр активного отдыха Zorino с лыжней, катком и трассой для тюбинга, центр водных видов спорта «Веселый Ветер» на берегу Истринского водохранилища и конно-спортивный клуб, где можно будет заниматься выездкой и конкур, обучать детей и просто отлично проводить время.»*

Фактически с 2017 года реализацией обещаний занимаются члены избираемых Правлений СНТ и активисты инициативных групп.

#### СПРАВКА

Дачные поселки можно классифицировать по уровню комфорта, инфраструктуры и целевой аудитории.

Условно их делят на три основных категории: эконом, бизнес и премиум (элит), но есть и промежуточные варианты, например, комфорт+ это улучшенная версия бизнес-класса.

Для принятия решения по концепции развития поселка на период 2025-2030гг. приводим характеристику поселка бизнес класса.

## Бизнес-класс

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Хорошие дороги ( <b>асфальт или качественная отсыпка</b> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | *** Синим шрифтом выделены объекты, требующие доп. Вложений;<br>красным - объекты не соответствуют/отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2. Коммуникации: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ электричество,</li><li>➤ газ (или газгольдер),</li><li>➤ водопровод, (<b>переоформить лицензию, передать государству</b>)</li><li>➤ <b>канализация</b> (септик или центральная).<br/>(оформить точку сброса, возможно потребуется строить напорный водопровод и приемное устройство для сброса технической воды, оформить документы, передать государству)</li></ul> | 4. Охрана и безопасность: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ КПП,</li><li>➤ <b>видеонаблюдение (имеется в некоторых зонах),</b></li><li>➤ уличное освещение,</li><li>➤ <b>пожарный водоем</b> (имеются гидранты), песок и огнетушители в ключевых местах.</li></ul> <p><b>Патрулирования нет, так как нет вооруженной охраны ЧОП,</b> организован обход территории с целью выявления нарушений.</p> |
| 3. Инфраструктура: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>магазины,</b></li><li>➤ <b>детские площадки,</b></li><li>➤ <b>зоны отдыха.</b></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5. Архитектурные правила: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>единый стиль,</b></li><li>➤ запрет на заборы выше определенной высоты.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |

Примеры:

- к ним относят поселки в 20–40 км от МКАД (Новая Рига, Киевское ш.)

!!! В нашем случае большим плюсом является близость к водохранилищу и наличие кусочка леса на территории и вокруг поселка.

## Что уже сделано за период с 2018 года по 2025 год в части инженерной инфраструктуры

|                                                                                                                                                         |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Проведен капитальный ремонт (утепление, отделка, оборудование, мебель) КПП                                                                              | 2018 |
| Подключен газ                                                                                                                                           | 2019 |
| Восстановлена <b>ливневая канализация</b> (ремонт проломленных трубопроводов, восстановление русла ручьев, устройство водоотводных канав)               | 2019 |
| Модернизирована <b>автоматика КНС</b>                                                                                                                   | 2019 |
| Заключены договоры на <b>возмещение затрат на эксплуатацию инж.сетей</b> с соседними поселками                                                          | 2020 |
| Проложена и подключена сеть <b>оптоволоконного интернета</b>                                                                                            | 2020 |
| Сделан бытовой городок и <b>хоз.двор для рабочих</b>                                                                                                    | 2020 |
| Обустроены крытые <b>площадки для сбора мусора</b>                                                                                                      | 2020 |
| Полностью <b>закрыт периметр</b> поселка, установлены авт.ворота на берег                                                                               | 2021 |
| Создана система <b>пожаротушения</b> (восстановлены неработавшие пож.гидранты, установлены пож.щиты)                                                    | 2021 |
| Сделано <b>освещение тропинок и рекреационной зоны</b> , заменены светильники уличного освещения на <b>энергосберегающие</b>                            | 2022 |
| Установлена система <b>видеонаблюдения</b> общественных зон                                                                                             | 2022 |
| Оформлены <b>права</b> собственности и налажена эксплуатация <b>водозаборного узла и очистных сооружений</b> хоз. бытовой канализации                   | 2023 |
| Установлена <b>автоматизированная система контроля доступа</b> в поселок                                                                                | 2024 |
| Проведены ремонты и аварийные замены оборудования на <b>водозаборном узле, очистных сооружениях</b> хоз. бытовой канализации и обоих <b>КНС</b> поселка | 2024 |
| <b>Закрыт</b> свободный пешеходный <b>проход через КПП</b> поселка, заменены шлагбаумы                                                                  | 2025 |
| <b>Проведена ревизия ЛОС</b>                                                                                                                            | 2026 |

## Что уже сделано за период с 2018 года по 2025 год в части благоустройства

|                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Сделано озеленение КПП (газон, елки, туи, кустарник, клумбы), газон в зоне рекреации                                   | 2019 |
| Оформлена аренда прибрежной зоны                                                                                       | 2020 |
| Сделаны деревянные тропинки, мосты через овраг и тропинки из плитки в зоне рекреации                                   | 2020 |
| Сделана дорога из асф.крошки к берегу, организован благоустроенный выход с территории поселка к берегу и калитка в лес | 2020 |
| Проведена масштабная расчистка и вывоз мусора с общественных зон поселка                                               | 2020 |
| Сделан малый пирс для купания, расчищены тропинки/дорога в прибрежной зоне                                             | 2021 |
| Сделана горка для тюбинга                                                                                              | 2021 |
| Сделана многофункциональная спортивная площадка                                                                        | 2022 |
| Сделана волейбольная площадка                                                                                          | 2022 |
| Установлено доп.оборудование и и сделано покрытие детской площадки                                                     | 2022 |
| Сделан большой пирс для купания, качели и лавочки на берегу                                                            | 2023 |
| Сделан навес, установлены столы для настольного тенниса                                                                | 2023 |
| Сделан слип для спуска плав.средств и площадка для хранения САПов                                                      | 2024 |
| Установлены детские качели, песочница, спортивные турники                                                              | 2024 |
| Сделано озеленение общественных зон (елки, сосны, туи, кустарники, клумбы)                                             | 2025 |

# Развитие рекреационной зоны

- собрание 18.05.2019г.

Планируется в целом придерживаться генплана,  
разработанного Вектор- Инвестментс



**Предлагается дальнейшее развитие по объектам инфраструктуры  
СНТ «Озерный край» до 2030г:**

1. Водозаборный узел и очистные сооружения
2. Охрана/безопасность
3. Благоустройство
4. Архитектурный стиль
5. Дороги

## 1. Водозаборный узел и точка сброса (КНС)

Оформление разрешительных документов для эксплуатации  
Водозаборного узла (ВЗУ)  
и  
Очистных сооружений



## 2. Охрана и безопасность

Видеонаблюдение

(без идентификации личности, сбор персональных данных производиться не будет)

Вариант выбрать на одном из Общих собраний.

Варианты:

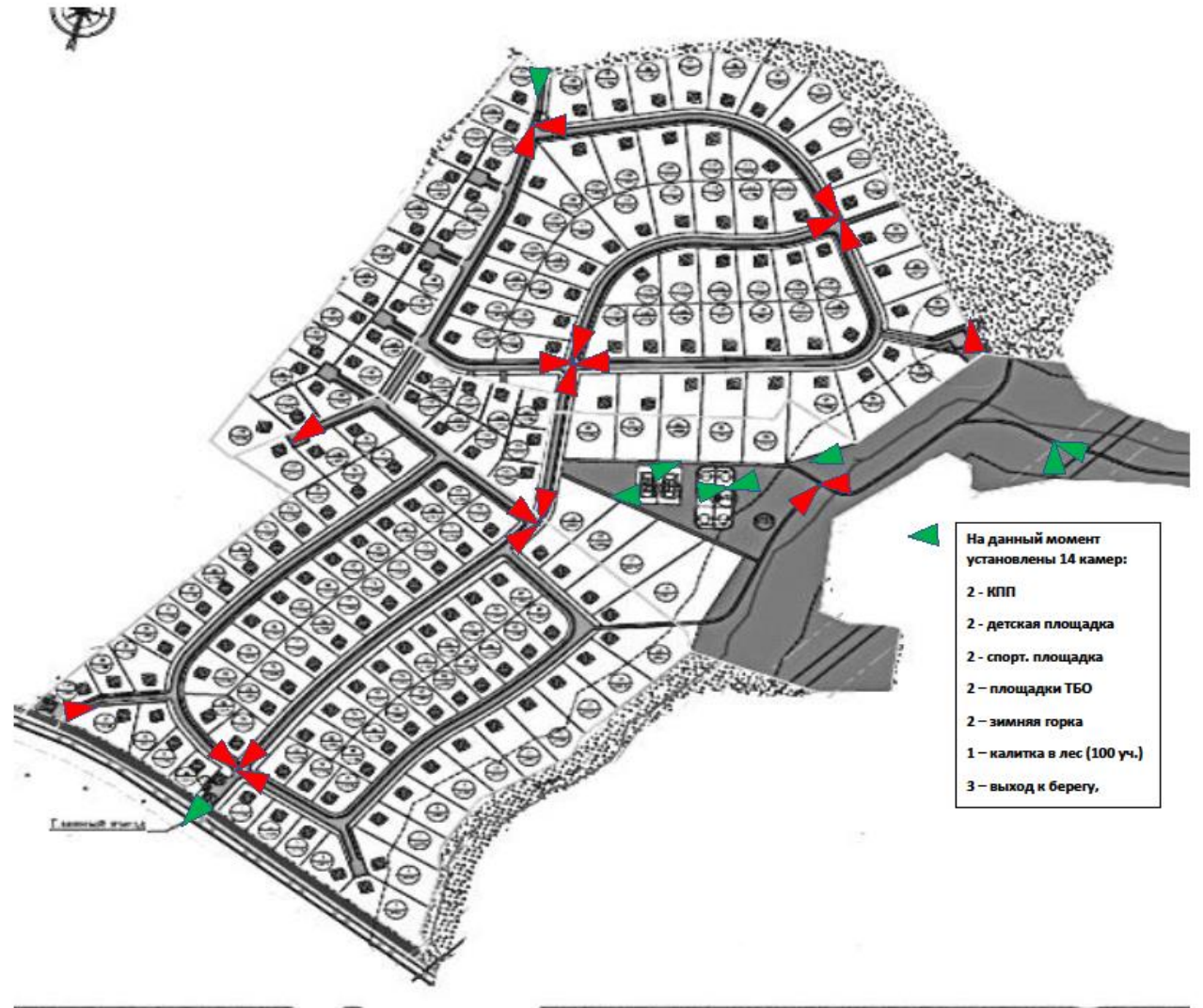
- 1). Добавить видеокамеры на перекрестках и отдаленных участках для контроля перемещения рабочих и посторонних лиц, а также добавить камеры с более высоким разрешением на детской и спортивной площадках.
- 2). Заменить камеры на современные только на детской и спортивной площадках с целью более качественного контроля безопасности использования спортивных и детских сооружений.

## 2. Охрана и безопасность

Схема расположения камер

Зеленым цветом обозначены  
Имеющиеся камеры

Красным цветом- новые



## 2. Охрана и безопасность

### Пожарная безопасность

- Ежегодное обслуживание пожарных гидрантов и рукавов
- Ежегодное обучение собственников
- Ежегодное напоминание правил пожарной безопасности в чате поселка

Контроль доступа в поселок с использованием системы PASS24 (для автомобилей),



### 3. Благоустройство

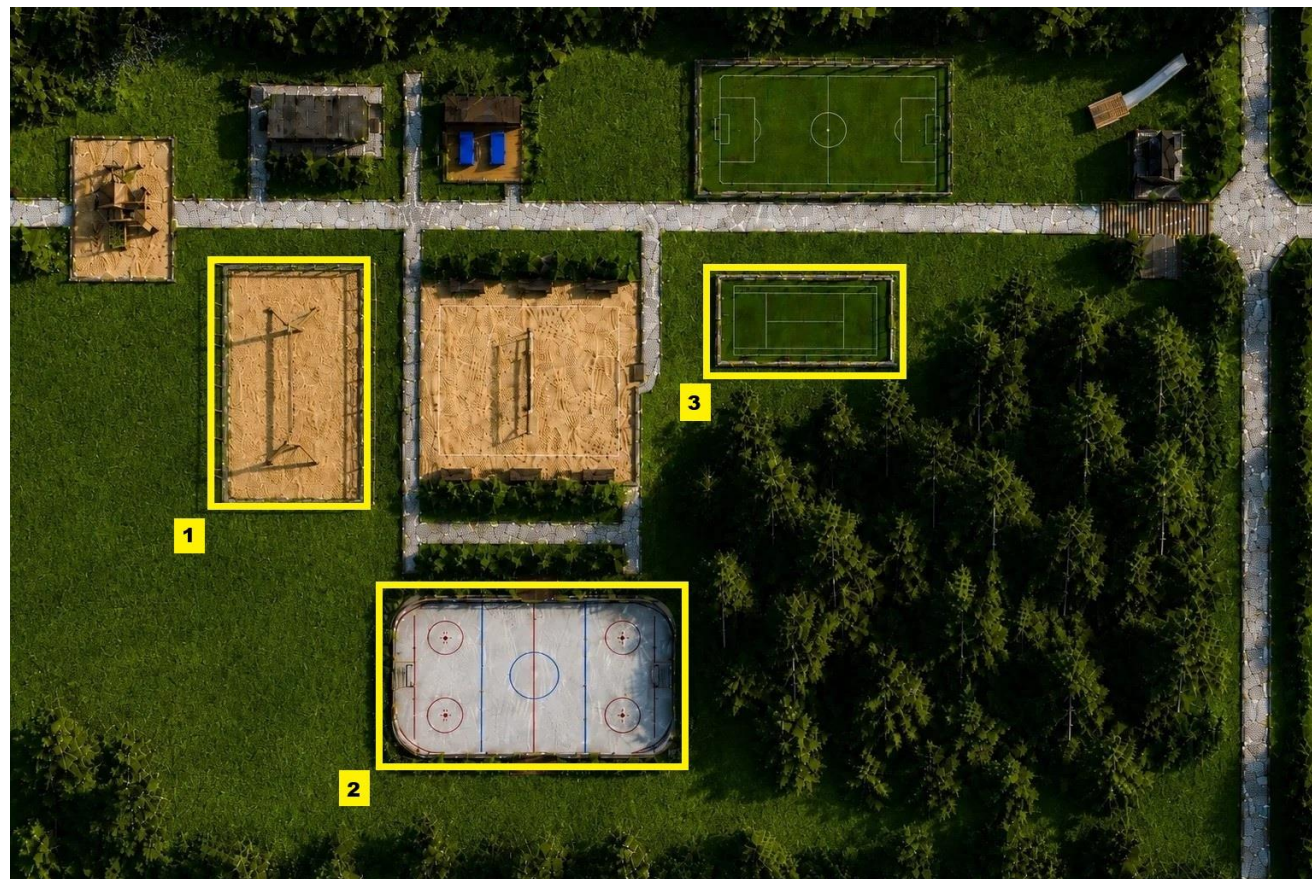
(спортивные площадки, зоны для совместного отдыха, парковые уголки, детские площадки)

Продолжить оформление зоны рекреации в соответствии с ранее разработанной концепцией



#### Новые сооружения:

- 1) Детская площадка – наполнение будет утверждено одним из ОСЧ;
- 2) Хоккейная площадка – установка на постоянное место;
- 3) Ровный газон для игры в бадминтон.
- 4) Пешеходные дорожки и мостики в зоне рекреации: а. от уч. 15 вдоль ручья; б. между территорией ОК2 и ЛС.
- 5) Зона парковок для посещения берега под ЛЭП.





### 3. Благоустройство берега

Продолжить обустройство береговой зоны в соответствии с ранее разработанной концепцией (по согласованию с другими поселками)



Новые сооружения (продолжение):

- 6) Пешеходная тропинка на берегу;
- 7) Прочее благоустройство, согласованное с другими поселками и общим собранием.

### 3. Благоустройство

(спортивные площадки, зоны для совместного отдыха, парковые уголки, детские площадки)

Предлагаем: 1) разместить хоккейную коробку параллельно волейбольной площадке;

2) добавить детскую площадку рядом с существующей (справа);

3) расчистить и выровнять газон напротив многофункциональной спортивной площадки - для игры в бадминтон;

4) провести оформление зоны холмов;

5) провести выкорчевывание пней, выравнивание газона и произвести посадку деревьев взамен утраченных в период урагана;







\*\*\*Вариант оформления может отличаться от представленной картинки - лавочки, дорожки...

\*\*\*Площадь, занимаемая спортивными и детскими площадками соответствует утвержденному проекту.

## 4. Ландшафтный и архитектурный стиль

### **Включает в себя вид и состояние:**

- Внешнего ограждения СНТ - Забор и растения
- Внешний вид Въездной группы
- Стиль и цвет домов
- Цвет Крыш домов
- Внешний вид фасадной части Заборов внутри СНТ
- Въезды на участки (ворота)

### **Улицы:**

- Газоны – придомовые территории
- Клумбы на придомовых территориях и КПП



## 4. Ландшафтный и архитектурный стиль - Внешний забор и въездная группа



- ❖ Высадить ели (где нет высоких растений внутри участка);
- ❖ Калину Гордовину - где посажены внутри участка ели и туи – по согласованию с собственниками;
- ❖ Расчистить ров для отведения вод;
- ❖ Здание КПП красить по мере необходимости;
- ❖ Продолжить уход за клумбами.

\*\*\* Ввиду переноса ЛЭП, появилась возможность высадить деревья вдоль забора

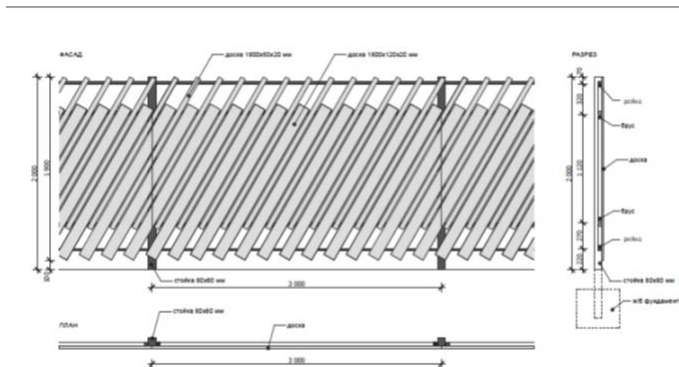
## 4. Ландшафтный и архитектурный стиль – Дома и заборы внутри СНТ

❖ Стиль и цвет домов – не регламентируется

❖ Крыша дома – зеленый; коричневый; серый

Регламентируется (согласовывается) с Правлением СНТ при согласовании Схемы размещения строений на стадии Планирования строительства

❖ Фасадная часть забора



Краска для фасадного забора, цвет аналогичный - Tikkurila pika-teho L487

1) Соглашение о членстве п.2.1.5.пп. Б) “не производить переустройство фасадной части забора, установленной в соответствии с единой архитектурной концепцией поселка”

2) Правила внутреннего распорядка и проведения строительных работ в СНТ «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ» п. 5.3.

«Обязанностью Собственника является поддержание в надлежащем состоянии и ремонт ограждающего его участок забора с сохранением установленного внешнего вида и цвета фасадной его части.»

П. 9.5. В целях создания и сохранения единого архитектурного стиля застройки в Поселке собственник обязан не изменять высоту, конфигурацию и цвет фасадного ограждения

Приложение №4 к Правилам внутреннего распорядка и проведения строительных работ в СНТ «Озерный край» Единая концепция фасадного ограждения земельных участков.

## 4. Ландшафтный и архитектурный стиль - Газоны – придомовая территория участков собственников

Правила внутреннего распорядка и проведения строительных работ в СНТ «ОЗЕРНЫЙ КРАЙ»

- п. 5.2. «Обязанностью Собственника является своевременно **не реже 3-х раз в летний сезон производить покос травы** на своем земельном участке и Придомовой территории. Не допускать появления сухостоя.»
- 5.6. Запрещено размещение на участках, домах, строениях, сооружениях и фасадных заборах Собственников рекламных щитов, баннеров, плакатов. Такие рекламные щиты, баннеры, плакаты подлежат немедленному демонтажу за счет собственника участка.
- 9.8.8. Обеспечить ограждение участка по всему периметру - (касается также въездов на пустующих и строящихся участках)

Решением общего собрания в 15.06.2019 года было определено, что все собственники своими силами производят выравнивание газона вдоль своего участка и красят фасадный забор в единый цвет (Краска для фасадного забора Tikkurila pika-teho L487)



#### 4. Ландшафтный и архитектурный стиль – Заборы, Газоны – придомовая территория участков – примеры





#### 4. Ландшафтный и архитектурный стиль - Газоны – придомовая территория участков – примеры растений



Кустарники:  
- Дерены -2 вида  
- Пузыреплодник  
- Калина  
- Шиповник



Деревья:  
- Рябина  
- Ель  
- Можжевельник  
- Туя

**!!! На газонах высаживаем растения – по стороне, где идет газовая труба – кусты,  
на противоположной – деревья. По согласованию с Правлением или комендантом.**



## Навигация внутри посёлка

- Указатели будут устанавливаться на перекрестках, дизайн будет определен позже

