



% Херсонська область, м. Герой-Херсон, вул. Соборна, 8, Індекс 73008

@ arma.kh.ua@gmail.com

arma.kh.ua

095-488-55-66

вих. № 18/02 від 18.02.2025

**Міністерство розвитку громад та
територій України**

01135, м. Київ, , пр-т. Берестейський, 14

**Запит про надання
інформації (роз'яснення)
щодо застосування містобудівної
документації**

Товариство з обмеженою відповідальністю «**АРМА ЕКСПЕРТ**» спеціалізується в наданні юридичного супроводу у галузі будівельної діяльності.

З 01 січня 2025 року відбулись ключові зміни у вимогах щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, що визначено у розділі II Перехідні положення Закону України від 17.06.2020 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». Дані зміни зокрема призвели до того, що фактично з 1 січня 2025 року розробка детальних планів територій (як в межах, так і за межами населених пунктів) – фактично призупинена. Тому як перед замовниками (забудовниками), так і перед органами місцевого самоврядування особливо гостро стоїть запитання використання наявної затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні, яка зберігає чинність.

Міністерство розвитку громад та територій України на численні звернення органів місцевого самоврядування щодо застосування містобудівної документації з 1 січня 2025 року опублікувало лист №13283/30/14-24 від 30.10.2024, окремі положення якого трактуються неоднозначно учасниками будівництва і потребують додаткових роз'яснень.

Так, у вищезгаданому листі зазначено:

«При будівництві нових об'єктів в межах передбачених граничних параметрів, визначених чинною містобудівною документацією потреби у змінах чи розробленні нової містобудівної документації немає».

Враховуючи вимоги Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 червня 2015 р. № 460, **просимо надати додаткові роз'яснення** стосовно наступних запитань:

- 1) Чи вимагає внесення змін в існуючий детальний план території або чи вимагає розроблення нового детального плану території будівництво (нове будівництво, реконструкція) об'єктів, що запроектовані в межах (без перевищення) таких граничних параметрів ДПТ як гранична висота, максимальний відсоток забудови, щільність населення та інших параметрів, визначених в розділі ДПТ «Містобудівні умови та обмеження», але з відмінностями від затвердженого детального плану в частині розташування будівель, їх площі, конфігурації, кількості будівель тощо?

Наприклад, якщо детальним планом території передбачено будівництво бази відпочинку у складі десяти будівель, а проектом передбачена база відпочинку з п'ятнадцяти будівель іншої конфігурації і розташування (без перевищення граничної висоти і площі забудови, без перевищення загальної місткості об'єкта за ДПТ) – то чи вимагається в цьому випадку внесення змін в ДПТ?

- 2) Якщо в проектній документації змінено **місце розташування, конфігурація, площа, поверховість, кількість будівель і споруд** – відносно тих рішень, що передбачені затвердженим детальним планом території, **то чи вважається така проектна документація такою, що відповідає містобудівній документації на місцевому рівні (детальному плану території) за умови якщо:**

- граничні показники об'єкта будівництва (граничнодопустима висота, граничний (максимальний) відсоток забудови, щільність населення) – не перевищують граничних показників ДПТ;
- функціональне призначення і коди ДКБС об'єктів відповідають функціональній зоні і допустимим видам забудови, встановленим ДПТ;
- враховані всі мінімальні відстані і планувальні обмеження, встановлені детальним планом – охоронні зони мереж, санітарні зони, прибережно-захисні смуги, відстані від червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будівель і споруд тощо;
- об'єкт будівництва відповідає вимогам державних будівельних норм і чинного законодавства.

- 3) Чи допускається зміна функціонального призначення об'єкта будівництва або окремих будівель і споруд у складі комплексу (без зміни основного призначення комплексу в цілому) в межах допустимих видів забудови для відповідної зони, встановлених містобудівною документацією без внесення змін у детальний план території?

Наприклад, якщо детальним планом території на ділянці передбачено будівництво бази відпочинку у складі будинків для відпочинку і їдальні і встановлено зону КВТ (зона установ відпочинку і туризму), а проектною документацією передбачено будівництво курортного готелю з рестораном і магазином (що є допустимими видами забудови для даної зони згідно ДПТ) – то чи вважається цей об'єкт таким, що відповідає містобудівній документації на місцевому рівні, а саме детальному плану території?

Відповідь прошу надати **ВИКЛЮЧНО** на електронну адресу:
arma.ks.ua@gmail.com.

*Заздалегідь вдячний
за співпрацю, з повагою*

**Директор
ТОВ «АРМА ЕКСПЕРТ»**



[Signature]
А.Бондар