



**МІНІСТЕРСТВО
РОЗВИТКУ ГРОМАД
ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ**

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: +38 044 351-40-35, +38 044 351-40-01,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua
код згідно з ЄДРПОУ 37472062

ТОВ «Арма експерт»
arma.ks.ua@gmail.com

Департамент просторового планування територій та архітектури Міністерства розвитку громад та територій України розглянув лист ТОВ «Арма експерт» щодо окремих питань планування та забудови територій, та в межах компетенції повідомляє.

Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

1. Відповідно до статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Статтею 16 Закону до містобудівної документації на місцевому рівні наразі віднесено комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів і детальні плани територій.

Згідно із статтею 31 Закону проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил та затверджується замовником.

Відповідним чином, законодавство передбачає розроблення проектної документації у відповідності до положень затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема, детального плану території.

2. Статтею 19 Закону наразі визначено, що детальний план деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Внесення змін до детального плану території допускається за умови їх відповідності комплексному плану (за наявності), генеральному плану населеного пункту та плану зонування території.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Плащенко Євген Миколайович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D040000009EC7010078030600
Дійсний з 03.02.2025 12:42:00 по 03.02.2026 12:42:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



25397/30/10-25 від 01.10.2025

Детальний план території розглядається і затверджується сільською, селищною, міською радою протягом 30 днів з дня його подання.

Склад, зміст, механізм розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації на місцевому рівні визначено Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31.12.2024 № 1557).

Також пунктом 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 17.06.2020 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (набрав чинності 24.07.2021) визначено, що містобудівна документація на місцевому рівні, затверджена до набрання чинності цим Законом, зберігає чинність. До 1 січня 2028 року внесення змін до такої документації допускається без урахування вимог цього Закону щодо її складу та змісту.

Статтею 19 Закону (в редакції чинній до 24.07.2021) визначалось, що детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Детальний план території за межами населених пунктів розроблявся відповідно до схеми планування території (частини території) району та/або області з урахуванням обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України, та державних і регіональних інтересів.

Згідно із пунктом 4.1 ДБН Б.1.1-14:2012 детальний план, крім іншого, розробляється з метою:

уточнення у більш крупному масштабі положень генерального плану населеного пункту;

уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту;

формування принципів планувальної організації забудови;

встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;

виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання території;

визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;

забезпечення комплексності забудови території.

Затверджений детальний план є основою для визначення вихідних даних для розроблення проектів забудови територій мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови, окремих земельних ділянок (пункт 4.4 ДБН Б.1.1-14:2012).

Отже, детальний план містить, насамперед, узагальнені комплексні рішення щодо планувальної організації та параметрів забудови відповідної території.

Статтею 1 Закону визначено, що проектна документація – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Плащенко Євген Миколайович

Сертифікат 6FA97849F1B2570D040000009EC7010078030600

Дійсний з 03.02.2025 12:42:00 по 03.02.2026 12:42:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



25397/30/10-25 від 01.10.2025

Згідно із положеннями пункту 9 Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України від 01.06.2011 за № 651/19389, проектна документація на будівництво об'єктів розробляється з урахуванням вимог містобудівної документації, вихідних даних на проектування та дотриманням вимог законодавства, будівельних норм.

Таким чином, одним із завдань проектної документації є визначення містобудівних, архітектурних та об'ємно-планувальних рішень окремих об'єктів з урахуванням планувальної організації та параметрів забудови території (земельної ділянки), передбачених відповідною містобудівною документацією.

Відповідно до викладеного, зміна розміщення окремих об'єктів із паралельним дотриманням встановлених показників балансу відповідної території та положень вихідних даних може допускатися як оптимізація архітектурно-містобудівних рішень в межах загальної планувальної організації та основних параметрів забудови території, передбачених детальним планом.

При цьому зазначаємо, що визначення планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва, що встановлені законодавством та містобудівною документацією, а також відповідності цільового, функціонального призначення земельної ділянки та намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні здійснюється під час надання містобудівних умов та обмежень відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури.

3. До завдань містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема, детального плану території, не віднесено визначення функціонального призначення окремих об'єктів.

Також інформуємо, що листи Міністерства не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційно-роз'яснювальний характер.

Директор Департаменту

Євген ПЛАЩЕНКО

Галина Драгомирова, 351 46 66



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Плащенко Євген Миколайович
Сертифікат 6FA97849F1B2570D040000009EC7010078030600
Дійсний з 03.02.2025 12:42:00 по 03.02.2026 12:42:00

Міністерство розвитку громад
та територій України



25397/30/10-25 від 01.10.2025