

УДК 346.7

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.88.2.5>

ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ В УКРАЇНІ: ВИМОГИ ДО ЗОВНІШНЬОГО ВИГЛЯДУ ОБ'ЄКТІВ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ

Гуренко М.А.,
*кандидат юридичних наук,
асистент кафедри економічного права та економічного судочинства,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
ORCID: 0000-0001-8930-1421*

Гуренко М.А. Планування та забудова територій в Україні: вимоги до зовнішнього вигляду об'єктів багатоквартирної забудови.

У даній статті досліджуються особливості правового регулювання планування та забудови територій в Україні, зокрема об'єктів багатоквартирної забудови. Аналізується законодавство на наявність вимог до зовнішнього вигляду об'єктів багатоквартирної забудови. Виявляються прогалини в правовому регулюванні та пропонуються шляхи для удосконалення процесу багатоквартирної забудови в Україні.

Визначається, що правове регулювання будівництва в Україні представлено чималою кількістю нормативно-правових актів, якими регулюються відносини між учасниками, що виникають під час здійснення будівництва, а також регулюється безпосередньо процес здійснення будівництва суб'єктами господарювання.

Розрізняються поняття “містобудівна документація” та “проектна документація”, як за юридичною силою так і за функціональним призначенням. На відміну від містобудівної документації проектна документація не є актом органу місцевого самоврядування відповідно до ст. 59 ЗУ “Про місцеве самоврядування” та розробляється на кожен конкретний об'єкт будівництва з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил.

Встановлено, що ні положеннями ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій” та ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. Основні положення”, ні іншим чинним законодавством України не встановлено жодних вимог щодо зовнішнього вигляду об'єктів багатоквартирної забудови. Нормативно-правовими актами встановлюються вимоги, наприклад щодо поверховості та щільності багатоквартирної забудови, допустимих відстаней між фасадами об'єктів багатоквартирної забудови, граничних параметрів забудови земельної ділянки при розміщенні багатоквартирного будинку та інші.

На підставі аналізу норм чинного законодавства встановлено, що замовник будівництва може визначати на власний розсуд особливості зовнішнього вигляду об'єкта багатоквартирної забудови, які може вказати у завданні на проектування або визначити окремим завданням для архітектора – створити зовнішній вигляд об'єкта багатоквартирної забудови.

Запропоновано внести зміни до ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій” та встановити вимоги до замовників будівництва щодо необхідності дотримання однакового зовнішнього вигляду для об'єктів багатоквартирної забудови, хоча б мінімум для одного мікрорайону, тобто це квартал або групи кварталів.

Ключові слова: планування та забудова територій в Україні, державні будівельні норми, об'єкти багатоквартирної забудови, проектна документація, замовник будівництва.

Gurenko M.A. Planning and development of territories in Ukraine: requirements for the outside form of multi-apartment building.

In this article are researched the peculiarities of legal regulation of planning and development of territories in Ukraine, in particular, multi-apartment buildings. The legislation for the presence of

requirements to the outside form of multi-apartment buildings are analysing. Gaps in the legal regulation are identified and ways to improve the process of multi-apartment development in Ukraine are suggested.

It is determined that the legal regulation of construction in Ukraine is represented by a large number of legal acts which regulate the relations between participants arising in the course of construction, and also regulate the process of construction by business entities.

The concepts of «urban planning documentation» and «project documentation» are distinguished both by their legal status and functional purpose. Unlike urban planning documentation, project documentation is not an act of a local self-government body in accordance with Article 59 of the Law of Ukraine «On Local Self-Government» and is developed for each specific construction object, taking into account the requirements of urban planning documentation and initial data and in compliance with the requirements of the law, building codes and regulations.

It has been determined that neither the provisions of SCN B.2.2-12:2019 «Planning and Development of Territories» and SCN B.2.2-15:2019 «Residential Buildings. Basic Provisions» and other applicable laws of Ukraine do not establish any requirements for the outside form of multi-apartment buildings. Regulatory legal acts establish requirements, for example, on the number of storeys and density of multi-apartment buildings, permissible distances between the facades of multi-apartment buildings, the maximum parameters of land development when placing an apartment building, etc.

Based on the analysis of the current legislation, it has been considered that the construction customer may determine, at its own discretion, the features of the outside form of the apartment building, which may be specified in the design assignment or determined as a separate task for the architect - to create the outside form of the apartment building.

It is proposed to change the SCN B.2.2-12:2019 «Planning and Development of Territories» and to establish requirements for construction customers to comply with the same outside form for multi-apartment buildings, at least for at least one microdistrict, i.e. a block or a group of blocks.

Key words: planning and development of territories in Ukraine, state construction norms, multi-apartment buildings, project documentation, construction customer.

Постановка проблеми. Планування та забудова територій в Україні здійснюється у відповідності до вимог численного вітчизняного законодавства, однак незважаючи на це, можна помітити значну хаотичність та неестетичність багатоквартирної житлової забудови територій у різних населених пунктах України. Окрім цього, сучасні виклики та обставини, що постали перед державою, зокрема відновлення численної зруйнованої військовими діями житлової інфраструктури, потребують нових підходів та правил до планування та забудови територій, зокрема безпосередньо й до самого процесу будівництва.

У зв'язку з цим **метою дослідження** вважаємо необхідність дослідити нормативне регулювання сфери планування та забудови територій в Україні, зокрема зон багатоквартирної житлової забудови та вимог до зовнішнього вигляду такої забудови, а також виявити можливі прогалини в такому регулюванні та запропонувати шляхи для удосконалення даного процесу.

Стан опрацювання проблематики. Питанням планування та забудови територій в Україні присвячені роботи наступних науковців: Денисенко О.О., Мельничук А.Л., Литвинчук М.Ю., Рибак О., Третяк А.М., Третяк В.М.

Виклад основного матеріалу. Правове регулювання будівництва в Україні представлено чималою кількістю нормативно-правових актів, якими регулюються відносини між учасниками, що виникають під час здійснення будівництва, а також регулюється безпосередньо процес здійснення будівництва суб'єктами господарювання. Серед таких нормативно-правових актів, окрім законів України, вагомe місце займають підзаконні нормативно-правові акти, зокрема: постанови Кабінету Міністрів України («Про затвердження переліку суб'єктів нормування у будівництві» від 28.04.2021 р. № 438 [1]; «Про затвердження Положення про центральний фонд будівельних норм та Типового положення про фонд галузевих будівельних норм» від 23.06.2010 р. № 483 [2]); національні стандарти (ДСТУ 8855:2019 «Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності)» [3]); державні та галузеві будівельні норми, якими встановлюються обов'язкові вимоги до об'єкта нормування у будівництві (ДБН В.2.2-12:2019 Планування і забудова територій [4]; ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення [5]).

ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що концептуальні вирішення планування та використання території України передбачені Генеральною схемою планування території

України. На місцевому рівні принципові питання вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту виконує генеральний план населеного пункту [6]. Окрім вищезазначених містобудівних документів, до таких документів також належать наступні: 1) детальний план території, що визначає планувальну організацію та розвиток території; 2) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, що визначають комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією та інші. ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” передбачає перелік документів, які здійснюють регулювання планування, забудови та іншого використання територій та в своїй сукупності складають єдине поняття “містобудівна документація”. Також існує поняття “проектна документація”, яка відрізняється від містобудівної документації як за юридичною силою так і за функціональним призначенням, оскільки проектна документація не є актом органу місцевого самоврядування відповідно до ст. 59 ЗУ “Про місцеве самоврядування” [7] та розробляється на кожен конкретний об'єкт будівництва з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм і правил. В проектній документації затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва. На кожен об'єкт житлової забудови розробляється проектна документація з урахуванням вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів № 45 від 16.05.2011 року [8], державних будівельних норм ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» [9], ДБН Б. 2.2 – 12:2019 «Планування та забудова територій» [4] та інших вимог чинного законодавства. На об'єкти житлової забудови, окрім тих, що становлять площу у сукупності до 500 квадратних метрів та будуються на підставі будівельного паспорту згідно з ст. 27 ЗУ “Про регулювання містобудівної діяльності” без розробки проекту будівництва, складається архітектурне рішення, яке відповідно до положень ЗУ “Про архітектурну діяльність” є авторським задумом щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду й інтер'єру об'єкта архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладеним в архітектурній частині проекту на всіх стадіях проектування і зафіксований у будь-якій формі [10]. Таке архітектурне рішення є частиною проектної документації на об'єкт житлової забудови.

Згідно з п. 3.22 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій” (далі – ДБН Б.2.2-12:2019) зона житлової забудови – це зона населеного пункту, призначена для розміщення житлової забудови і пов'язаних з нею громадських центрів, підприємств повсякденного та періодичного обслуговування населення, зелених насаджень та вулично-дорожньої мережі. Зона житлової забудови складається із земельних ділянок та територій: багатоквартирної, садибної (в тому числі блокованої) житлової забудови, житлово-громадської, а саме житлових будинків, будинків з приміщеннями громадського призначення у вбудовано-прибудованих та стилізованих частинах, запроектованих або існуючих будівель, які використовуються для різних видів призначення (житлового, адміністративного, громадського, установ та організацій сфери повсякденного громадського обслуговування населення) [4]. ДБН Б.2.2-12:2019 регулює максимально допустиму висоту (поверховість) житлової забудови, яка визначається від чисельності населення та класифікації населеного пункту, з врахуванням встановлених обмежень щодо охорони культурної спадщини.

В п. 3.5 ДБН Б.2.2-12:2019 під багатоквартирною забудовою розуміється територія житлової забудови або її частини, у межах якої розташовуються багатоквартирні житлові будинки. У межах зони багатоквартирної житлової забудови розташовуються ділянки, на яких розміщуються житлові будинки з прибудинковими територіями з необхідним переліком майданчиків, проїздів, зелених насаджень, а також земельні ділянки, на яких розташовані заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, торговельні підприємства з асортиментом товарів повсякденного попиту, з підприємствами харчування та приймальними пунктами підприємств побутового обслуговування, які у сукупності утворюють повноцінне безбар'єрне середовище повсякденної життєдіяльності населення - житловий мікрорайон, що відноситься до житлово-громадської забудови [4].

Аналізуючи положення ДБН Б.2.2-12:2019 можна стверджувати, що положеннями встановлюються вимоги до об'єктів багатоквартирної забудови, наприклад щодо поверховості та щіль-

ності багатоквартирної забудови, допустимих відстаней між фасадами об'єктів багатоквартирної забудови, граничних параметрів забудови земельної ділянки при розміщенні багатоквартирного будинку та інші вимоги. Однак ДБН Б.2.2-12:2019 не містить вимог щодо зовнішнього вигляду об'єктів багатоквартирної забудови. ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. Основні положення” (далі – ДБН В.2.2-15:2019) [5] регулює детально порядок проектування нових, реконструкцію, капітальний ремонт та технічне переоснащення об'єктів багатоквартирної забудови та встановлює різні вимоги щодо параметрів квартир, нежитлових поверхів, інженерного обладнання будинків тощо, однак також не містить жодних вимог до зовнішнього вигляду таких об'єктів багатоквартирної забудови. Окрім того, іншим чинним законодавством в Україні також не передбачається жодних вимог до зовнішнього вигляду об'єктів багатоквартирної забудови.

Однак ДБН Б.2.2-12:2019 встановлюються певні вимоги у вигляді обмежень, які стосуються забудови територій пам'яток культурної спадщини з метою захисту їх автентичності та цілісності. Наприклад, що стосується питань технічного переоснащення (в несучих конструкціях, фундаментах будинків тощо), в тому числі й зміни зовнішнього вигляду, то до пам'яток та щойно виявлених об'єктів культурної спадщини, у разі необхідності покращення їх стану, застосовується виключно консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт або пристосування. Для рядової історичної забудови, яка не перебуває на державному обліку об'єктів культурної спадщини, у разі аварійного стану може бути застосований режим реконструкції із збереженням (відтворенням) історичного вигляду головного (головних) фасаду (фасадів), що здійснюється за умови проведення попередніх архітектурних обмірів та розроблення історико-архітектурної довідки. Планування і забудова таких територій здійснюється при дотриманні затверджених належним чином меж та режимів використання територій пам'яток культурної спадщини, зон охорони пам'яток культурної спадщини. У межах територій історичної забудови будівництво нових та реконструкція існуючих будівель повинні здійснюватися з урахуванням вимог збереження та відновлення історично цінних архітектурно-містобудівних якостей традиційного характеру середовища, зокрема узгоджуватися з ними за силуетом, масштабом, основними прийомами й засобами архітектурної композиції (включаючи пропорції, ритм, тектоніку), кольором, лицьовими матеріалами тощо [4].

Отже, виходячи з аналізу норм чинного законодавства та безпосередньо ЗУ “Про архітектурну діяльність”, замовник будівництва визначає на власний розсуд особливості зовнішнього вигляду об'єкта багатоквартирної забудови, оскільки замовник будівництва готує завдання на проектування певного об'єкта багатоквартирної забудови, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства його вимоги до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта багатоквартирної забудови, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, технічних умов. На підставі такого завдання на проектування розробляється проект об'єкта багатоквартирної забудови, який здійснює сертифікований архітектор. Складовою проекту об'єкта багатоквартирної забудови є архітектурне рішення архітектора. Згідно з ст. 26 ЗУ “Про архітектурну діяльність” архітектор при розробці проекту дотримується, окрім норм чинного законодавства, вихідних даних на проектування, що надав замовник будівництва. Згідно з ст. 7 ЗУ “Про архітектурну діяльність” проект об'єкта багатоквартирної забудови підлягає затвердженню замовником будівництва. Тож, виходячи з аналізу норм чинного законодавства, можна стверджувати, що замовник будівництва може визначити на власний розсуд особливості зовнішнього вигляду об'єкта багатоквартирної забудови, які може вказати у завданні на проектування або визначити окремим завданням для архітектора – створити зовнішній вигляд об'єкта багатоквартирної забудови, результати якого він надасть в архітектурному рішенні.

На сьогодні можна помітити відсутність стилістичного планування об'єктів багатоквартирної забудови в різних населених пунктах України, що має наслідком неестетичне візуальне сприйняття різних за стилем об'єктів багатоквартирної забудови. Багатоквартирні житлові будинки як об'єкт багатоквартирної забудови розміщуються на території мікрорайону (кварталу). Відповідно до положень ДБН Б.2.2-12:2019 мікрорайон (квартал) є елементом соціально-планувальної структури. Соціально-планувальна структура, яка поміж функціонально-планувальною та архітектурно-планувальною структурами, являє собою один з напрямків містобудівної організації території населеного пункту та визначається як просторове розміщення центрів громадського обслуговування населення різних рівнів і територій їхнього впливу. Соціально-планувальна структура поділяється на такі елементи:

- ✓ мікрорайон (квартал або групи кварталів, об'єднаних повним комплексом об'єктів повсякденного обслуговування);
- ✓ житловий (промисловий, ландшафтний, рекреаційний) район;
- ✓ планувальний район;
- ✓ планувальна зона;
- ✓ місто [4].

Кожен з наведених елементів соціально-планувальної структури складається з різних зон житлової забудови, в тому числі зон багатоквартирної забудови, та має свої характерні ознаки, які дозволяють їх виділяти в окремі елементи структури. Наприклад, мікрорайон характеризується наступними ознаками:

- ✓ площа мікрорайону з повним комплексом підприємств і закладів повсякденного обслуговування населення – 15-60 га та визначається в залежності від містобудівної ситуації та планувальної організації території населеного пункту;
- ✓ пішохідна доступність об'єктів повсякденного обслуговування – 500 м [4];

Дуже часто можна спостерігати, що багатоквартирні житлові будинки на території одного мікрорайону (кварталу) у містах та інших населених пунктах України кардинально відрізняються за зовнішнім виглядом, тобто за кольорами, масштабами, лицевими матеріалами, поверховістю тощо. Площа мікрорайону та його конфігурація залежить від архітектурно-планувальної структури населеного пункту, чисельності населення, поверховості житлової забудови. Тому варто було б приділяти більше уваги до розробки архітектурно-планувальної структури населеного пункту та зосередитись на прийнятті потенційних змін до законодавства, що сприятимуть процесу більш естетичної багатоквартирної забудови в населених пунктах, хоча б на рівні мікрорайону (кварталу чи групи кварталів).

Висновок. Підсумовуючи, вважаємо за необхідне внести зміни до ДБН Б.2.2-12:2019 та встановити вимоги до замовників будівництва щодо необхідності дотримання однакового зовнішнього вигляду для об'єктів багатоквартирної забудови. Однак важливо також звернути увагу на те, що однаковий зовнішній вигляд має бути дотриманий при багатоквартирній забудові хоча б мінімум для одного мікрорайону, тобто кварталу або групи кварталів. Натомість матимемо для візуального сприйняття естетичну багатоквартирну забудову, яка є ключовим елементом території житлової забудови у міських та сільських населених пунктах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про затвердження переліку суб'єктів нормування у будівництві: постанова Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 р. № 438. *Офіційний вісник України*. 2021. № 37. Ст. 151.
2. Про затвердження Положення про центральний фонд будівельних норм та Типового положення про фонд галузевих будівельних норм: постанова Кабінету Міністрів України від 23.06.2010 р. № 483. *Офіційний вісник України*. 2010. № 47. Ст. 30.
3. ДСТУ 8855:2019 “Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності). Вид. офіц. Київ: УкрНДНЦ. 2019. 13 с.
4. ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій”: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 р. № 104. *Інформаційний бюлетень Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України*. 2019. № 6.
5. ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. Основні положення”: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.03.2019 р. № 87. *Інформаційний бюлетень Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України*. 2019. № 8.
6. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
7. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/87-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170.
8. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. *Офіційний вісник України*. 2011. № 43. Ст. 26.

9. ДБН А.2.2-3:2014 “Склад та зміст проектної документації на будівництво. Зі Зміною № 1 та Зміною № 2”: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.12.2021 № 365; наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.01.2022 № 22; наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.04.2022 № 62; наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2022 № 72, наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 29.06.2022 № 1169. URL: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022061165539755805/2023-01-24/e1b8ce85-2a40-4095-a380-9e5d9c637912.pdf (дата звернення 17.03.2025).
10. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 31. Ст. 246.