



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Директорат просторового планування територій та архітектури
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; тел.: (044) 284-05-13, факс: (044) 284-05-97;
e-mail: bratasjukmv@minregion.gov.ua

№ _____ на № _____ від _____



Директорат просторового планування територій та архітектури Міністерства розвитку громад та територій України розглянув Ваше звернення, зареєстроване за №Л-1025 від 10.03.2021, щодо питань розміщення житлових будинків на присадибних земельних ділянках і повідомляє.

Згідно із вимогами пунктів 6.1.40, 6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (далі – ДБН Б.2.2-12:2019) при розташуванні житлових будинків та громадських будівель на земельних ділянках необхідно забезпечувати вимоги санітарних та пожежних норм Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 № 173, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.07.1996 за № 379/1404, ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» у тому числі для житлових та громадських будинків на суміжних земельних ділянках.

При розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту, відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше ніж 1,0 м. При цьому, має бути забезпечене виконання необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок або взаємоузгоджене водовідведення згідно з вимогами ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення».

Для нової садибної та дачної забудови відстань від межі слід встановлювати не менше 3 м.

Отже, пунктом 6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2019 визначаються відстані від межі з суміжною земельною ділянкою до садибного житлового будинку в кварталах з сформованою протягом багатьох років забудовою, тобто при будівництві житлових будинків на вільних земельних ділянках або проведенні реконструкції існуючих будинків відстань слід приймати не менше 1,0 м.

При розміщенні житлових будинків у нових кварталах населених пунктів, що знаходяться в процесі забудови, відстань від межі слід встановлювати не менше 3 м.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1821523

Підписувач ПЛАЩЕНКО ЄВГЕН МИКОЛАЙОВИЧ
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA104000008B7F3E002A2CBF01
Дійсний з 05.10.2020 11:09:10 по 05.10.2021 23:59:59



№7/14.4.1/3957-21 від 17.03.2021

При цьому, як і в першому так і в другому випадку повинні буди забезпечені вимоги до нормативних протипожежних відстаней між будинками і спорудами в межах окремої земельної ділянки, так і відносно суміжної.

Разом із тим, повідомляємо, що відповідно до частини 1 статті 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Порядком видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затвердженим наказом Мінрегіону від 05.07.2011 № 103 (із змінами), зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 22.07.2011 за № 902/19640, серед іншого, передбачено, що:

- видача будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури;
- до складу будівельного паспорта входять пакет документів, наданий замовником, схема забудови земельної ділянки, наведена у додатку 3 до цього Порядку, пам'ятка замовнику індивідуального будівництва;
- у схемі забудови земельної ділянки визначається місце розташування запланованих об'єктів будівництва, червоні лінії, лінії регулювання забудови, під'їзди до будівель і споруд, відстань від об'єкта будівництва до вулиць (доріг), мінімальні відстані від об'єкта будівництва до меж земельної ділянки, а також будівель і споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, місця підключення до інженерних мереж (за наявності).

Відповідно до викладеного, розміщення об'єктів домоволодіння на присадибній земельній ділянці має відповідати положенням будівельного паспорта, виданого місцевим уповноваженим органом містобудування та архітектури.

Крім того, згідно із пунктом 2.3. Порядку місцевий уповноважений орган містобудування та архітектури визначає відповідність намірів забудови земельної ділянки вимогам чинної містобудівної документації на місцевому рівні, планувальним рішенням проектів садівницьких та дачних товариств, державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

Генеральний директор Директорату

Євген ПЛАЩЕНКО

Серкова Алла, 284-05-89

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та оброблюються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством.



СЕД Мінрегіон IT-Enterprise
вн. №1821523

Підписувач ПЛАЩЕНКО ЄВГЕН МИКОЛАЙОВИЧ
Сертифікат 2B6C7DF9A3891DA1040000008B7F3E002A2CBF01
Дійсний з 05.10.2020 11:09:10 по 05.10.2021 23:59:59



№7/14.4.1/3957-21 від 17.03.2021