



Актуалізація норм містобудування та її значення для судово-експертного забезпечення правосуддя

Ольга Бойченко

старший науковий співробітник відділу інженерно-технічних досліджень Київського відділення,
Національний науковий центр «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса»
Міністерства юстиції України, м. Київ, Україна, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0610-0080>,
e-mail: boychenko.olga@gmail.com

Розглянуто актуалізацію містобудівних норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та окреслено їх значення для судово-експертної діяльності.

Ключові слова: містобудівні норми; земельне законодавство; містобудівне законодавство; просторове планування; забудова територій.

Updating Urban Planning Standards: Implications for Expert Support of Justice

Olga Boichenko

The paper discusses the updating of ДБН Б.2.2-12:2019 urban planning standards "Planning and Development of Territories" and justifies their significance for forensic expert activity.

Keywords: urban planning standards; land legislation; urban planning legislation, spatial planning; territorial development.

З 1 січня 2026 року в Україні набрала чинності Зміна № 1 до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [1; 2]. Зміни спрямовані на актуалізацію норм з урахуванням чинного законодавства та нових правил розроблення містобудівної документації (зокрема, у частині функційного зонування, регламентів забудови та нормативних показників користування територіями). Оновлення положень зумовлено необхідністю забезпечення єдності правового регулювання у сфері планування використання земель і формування планувальної організації та забудови територій населених пунктів і територіальних громад. У цьому контексті зміни до державних будівельних норм набувають особливого значення не лише для органів місцевого самоврядування та розробників містобудівної документації, а й для судово-експертної діяльності під час проведення будівельно-технічних і земельно-технічних досліджень.

У судових спорах щодо забудови або розподілу земельних ділянок висновок експерта часто є основним доказом. Якщо нормативна база застаріла або містить колізії із земельним законодавством, суд отримує своєрідне «криве дзеркало» реального стану справ. Актуалізація та уніфікація норм містобудування усуває розбіжності із земельним законодав-

ством і забезпечує точний інструмент для об'єктивної експертної оцінки.

Унесення змін до ДБН Б.2.2-12:2019 [1; 2] є логічним продовженням реформи системи просторового планування в Україні, зумовленої трансформацією підходів до управління територіальним розвитком на місцевому рівні. Їх ухвалення спрямоване на узгодження містобудівних норм із чинним земельним і містобудівним законодавством, однак не передбачає повного перегляду нормативної бази. Зміни забезпечують суттєве оновлення окремих положень, що безпосередньо впливають на проектування забудови, розрахунок показників щільності, формування об'ємно-планувальних рішень житлових комплексів і підходи до планування прибудинкових територій.

Отже, узгодження вимог щодо складу, змісту й порядку розроблення містобудівної документації, а також нормативних параметрів забудови і просторових обмежень користування територією має істотне значення під час проведення судових експертиз та оцінки відповідності проектних рішень вимогам чинних державних будівельних норм.

Основні напрями змін:

- проведено актуалізацію термінології, унесено зміни до формулювання деяких термінів, деякі терміни вилучено.

Розширено термінологічну базу, зокрема: комплекс проєктно-планувальних робіт (КППР), проїзд, опорний план, пожежно-рятувальна інфраструктура, рекреаційне житло, ревіталізація, реновація територій тощо. Типи АЗС розподілено за призначенням і вперше запроваджено терміни щодо інфраструктури заряджання електротранспорту з розмежуванням точок зарядки за потужністю та типом струму (AC/DC);

- розділ 4 «Загальні положення» повністю викладено в новій редакції — оновлено підходи до просторового планування та системи розселення, посилено роль комплексного й багаторівневого планування, упроваджено орієнтування на Цілі сталого розвитку ООН, уточнено рівні деталізації рішень і вимоги до геопросторових даних. Переглянуто підстави створення нових населених пунктів, оновлено класифікацію та ієрархію міст і сіл (*див. рис.*), а також підходи до формування приміських зон на регіональному рівні;
- назви територій узгоджено з чинним законодавством (сельбищна, виробнича, сільськогосподарська, ландшафтно-рекреаційна);
- систематизовано регламенти містобудівної діяльності — для регулювання забудови, безпеки, охорони ландшафтів, водних об'єктів і вулично-дорожньої мережі застосовано систему ліній: блакитні — обмежують висоту та силует забудови, жовті — визначають зони можливих завалів у надзвичайних ситуаціях, зелені — фіксують межі озелених і природоохоронних територій, сині — позначають водні об'єкти й водоохоронні зони, лінії регулювання забудови — формують межі кварталів, червоні — відокремлюють території вулиць і доріг, де забудову заборонено;
- зазначено, що земельна ділянка може належати лише до однієї функційної зони, а межі функційної зони не можуть розділяти земельну ділянку;

- у розділі 6 скасовано норми щодо максимально допустимої висоти (поверховості) житлової забудови залежно від чисельності населення та класифікації населеного пункту, що могли бути предметом судових спорів у минулому;
- змінено диференціацію відсотка забудови за поверховістю — запроваджено нове обмеження щільності забудови для будинків 16 поверхів і вище (максимально допустимий відсоток забудови зменшено до 25 % площі ділянки, у попередній редакції всі будинки від 11 поверхів мали однакове обмеження 30 %);
- вилучено норму граничної площі земельних ділянок, які надають громадянам для нового житлового будівництва (було 150 і 500 м² для блокованої та індивідуальної забудови відповідно);
- систематизовано й уточнено класифікацію озелених територій за видами користування;
- унормовано вимоги до перехоплюючих і накопичувальних автостоянок та гаражів;
- доповнено визначеннями щодо місць зарядки електромобілів, а також правилами їх розміщення;
- додано вимогу, що на рівні Комплексного плану просторового розвитку й Генерального плану мають визначатися принципи рішення щодо розміщення та взаємопов'язаності міського і позаміського громадського транспорту;
- на рівні детального плану території (ДПТ) тепер є обов'язковим розроблення комплексної планувальної схеми організації руху не лише транспорту, а й велосипедистів і пішоходів, окремий акцент зроблено на формуванні пересадкових вузлів;
- численні зміни та доповнення містить Додаток Е.4 «Площі земельних ділянок установ та організацій обслуговування» [1].

Зміни до ДБН Б.2.2-12:2019 [1; 2] формують нову нормативну модель просторового розвитку, що має безпосередній вплив на



Рис. Класифікація населених пунктів

правозастосовну та судово-експертну практику. Їх коректне тлумачення та застосування є необхідною умовою об'єктивної оцінки містобудівних рішень.

Перелік джерел посилання

1. ДБН Б.2.2-12:2019 *Планування та забудова територій*. Зміна № 1 : затв. наказ. Мінрозвитку громад та територ. України від 15.08.2025 р. № 1268 [Чинний від 01.01.2026]. URL: <https://mindev.gov.ua/storage/app/sites/1/uploaded-files/nakaz-9-15.pdf> (дата звернення: 28.01.2026).
2. ДБН Б.2.2-12:2019 *Планування і забудова територій* : затв. наказ. Мінрегіону України від 26.04.2019 р. № 104 [Чинний від 01.10.2019]. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=83211 (дата звернення: 28.01.2026).