**Пояснительная записка**

В комиссию по землепользованию и застройке городского округа города Воронеж обратилось министерство строительства Воронежской области с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по ул. Куколкина, 3 (кадастровый номер 36:34:0401031:569), в части сокращения минимального отступа по границе земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401031:3 с 3м до 1м, уменьшения минимального количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка с 50 до 39 машино-мест).

Земельный участок площадью 3936 кв. м, расположенный по ул. Куколкина, 3 , учтен в ЕГРН с кадастровым номером 36:34:0401031:569 и с видом разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности», принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городского округа г. Воронеж. Согласно договору безвозмездного пользования земельным участком №390-25/БП от 18.03.2025 министерству строительной политики Воронежской области рассматриваемый участок предоставлен в безвозмездное пользование сроком на 11 месяцев.

Согласно Генеральному плану городского округа город Воронеж, утвержденному решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 № 1166-V, земельный участок по ул. Куколкина, 3 (кадастровый номер 36:34:0401031:569) отнесен к функциональной зоне № 1017 (код объекта 701010200) - «Зона смешанной и общественно-деловой застройки».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне с индексом ОДК «Зона общественно-деловой коммерческой застройки».

На территорию, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, постановлением администрации городского округа город Воронеж № 353 от 28.04.2015 утвержден проект планировки территории, ограниченной ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж.

В соответствии с проектом планировки земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401031:569 расположен в существующей зоне территорий учреждений культуры и искусства. По данному участку мероприятия проектом планировки не предусмотрены.

Проектом межевания территории, ограниченной ул. Плехановская, ул. Кирова, ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская в городском округе город Воронеж, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401031:569 учтен в соответствии с данными ЕГРН.

Согласовано использование стоянки сотрудниками и посетителями проектируемого объекта в количестве 11 или более машино-мест на существующей двухуровневой подземной парковке здания Центрального рынка по адресу: улица Пушкинская, д.8, кадастровый номер земельного участка 36:34:0401032:19

Ранее, постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.11.2023 № 1568 министерству строительной политики было предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по ул. Куколкина, 3 (36:34:0401031:569) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка со стороны красной линии по ул. Куколкина с 3 до 0 метров

Согласно представленным заявителем материалам, проектные решения выполнены с отклонениями по причине:

1. Сложная конфигурация земельного участка;
2. Иные характеристики неблагоприятные для застройки к которым относится:

- стесненные условия в связи с высокой плотностью городской застройки исторической части города и ограничения, связанные с нормативными пожарными разрыва-ми до существующих жилых и нежилых объектов;

- отсутствие существующих энергомощностей, способных обеспечить требуемой нагрузкой проектируемый объект без устройства трансформаторной подстанции;

- расположение существующих и проектируемых сетей инженерно- технического обеспечения.

В соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ вопрос подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях.