

Důvodová zpráva

- Do veřejného prostoru při ulici V Aleji nepřipustně zasahují schodišťové konstrukce ke vchodům k bytům, které jsou nezbytnou součástí hlavní stavby (a jsou jasně uvedeny v regulativech v textové části RP) bytového domu, bez nich by byty resp. hlavní stavba nemohla fungovat, ve veřejném prostoru mohou být umístěny pouze doplňkové stavby, bez kterých může hlavní stavba existovat (např. balkony, markýzy apod.). Plochy předzahrádek, které jsou navíc oplocené, nemohou plnit funkci veřejného prostoru.
- Obchodní prostor navržený v projektové dokumentaci nerespektuje regulačním plánem vymezenou část parteru bytových domů pro obchodní využití, navíc navrhovaný jeden velký obchodní prostor (s max. 2 vchody) v samostatném objektu nenaplňuje záměr RP uvedený ve zdůvodnění. Omezená velikost jednotlivých komerčních provozů by měla zajistit potřebnou skladbu vybavení, odpovídající velikosti navrhované obytné skupiny. Mohlo by se jednat o obchod, drobné služby, ordinaci lékaře apod. Reálné využití však bude přímo úměrné požadavkům trhu a vytvoření podnikatelsky výhodných podmínek ze strany města a městské části." To znamená, že regulačním plánem požadovaná variabilita prostor by z hlediska jejich využití byla omezená.
- Výška hlavní stavby (v úrovni atiky 10,55m) přesahuje výškový regulativ, uvedený v návrhu nového územního o plánu města Brna, který je 10m.
- Hlavní stavba má 4 podlaží. Nejnižší podlaží (parkovací stání, sklepní kóje, byt) je uvedeno jako podzemní podlaží, přestože nenaplňuje podmínku, že podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 0,8 m pod nejvyšší úroveň přilehlého upraveného okolního terénu. Úroveň podlahy tohoto podlaží je na úrovni rostlého terénu. Od ulice V Aleji je prostor mezi komunikací a objektem dosypán. Pro stanovení podlažnosti je nutné doplnit příslušné řezy.