

# Obec Tuřany

## O B E C N Ě Z Á V A Z N Á V Y H L Á Š K A

č. 4 / 2004

### O Z Á V A Z N Ě Č Á S T I Ú Z E M N Í H O P L Á N U O B C E T U Ř A N Y

Zastupitelstvo obce Tuřany usnesením č. 48 / 04 ze dne 18.10.2004 schválilo v souladu s § 84, odst. 2, písm. b), zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů a podle § 29, odst. 3, zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### Č Á S T P R V N Í

##### Úvodní ustanovení

#### Čl. 1

##### Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závaznou část Územního plánu obce Tuřany (dále jen "územní plán") schváleného obecním zastupitelstvem Tuřan dne 18.10.2004 usnesením č. 47 / 04.
- (2) Vyhláška stanoví závazné regulativy pro funkční využití území.
- (3) Vyhláška definuje veřejně prospěšné stavby.
- (4) Vyhláška zveřejňuje lhůty aktualizace Územního plánu obce Tuřany

#### Čl. 2

##### Rozsah platnosti

Vyhláška platí pro celé území obce Tuřany.

#### Čl. 3

##### Vymezení základních pojmů

- (1) Na území obce jsou územním plánem rozlišovány:
  - a) z hlediska funkčního uspořádání:
    1. polyfunkční území,
    2. monofunkční plochy
  - b) z hlediska zastavitelnosti:
    1. území zastavitelná
    2. nezastavitelné plochy
  - c) z hlediska prostorového uspořádání:
    1. území a plochy s rozdílnými limity intenzity jeho využití.

- d) z hlediska zajištění veřejných zájmů:
1. plochy veřejně prospěšných staveb,
  2. území zvýšených nároků na výstavbu.

2) Pro účely této vyhlášky se dále vymezují pojmy:

a) Stavby pro bydlení.

Za stavby pro bydlení se považují bytové domy a rodinné domy.

1. Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které funkce bydlení převažuje a která obsahuje více než 3 samostatné byty.
2. Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy určena k bydlení – může mít nejvýše 3 samostatné byty, 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví

b) Prodejny

Prodejny jsou stavby s prodejní plochou do 300 m<sup>2</sup>. Nejsou jimi čerpací stanice pohonných hmot.

c) Nákupní střediska.

Nákupní střediska jsou stavby s prodejní plochou do 1.000 m<sup>2</sup> v jednom podlaží, o celkové prodejní ploše max. 2.000 m<sup>2</sup> – mohou mít max. 4 nadzemní podlaží. Jejich součástí nejsou čerpací stanice PHM.

d) Stavby pro výrobu a skladování.

Jsou určeny pro průmyslovou, zemědělskou, řemeslnou a jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů.

e) Stavby pro nevýrobní služby

Mohou být i součástí staveb s převažující jinou funkcí (integrovaný dům). Za nevýrobní služby se považují služby veřejnosti v oboru na příklad kadeřnictví, holičství, kosmetiky, manikúry, pedikúry, krejčovství, sběrný a čistírný prádla, opravy obuvi a podobného charakteru.

f) Stavby drobné výroby a služeb

Jsou určeny pro drobnou výrobu a služby výrobního charakteru, tedy řemesla a živnosti s malým počtem zaměstnanců.

g) Zařízení veřejného stravování.

Slouží k poskytování stravování široké veřejnosti. Jsou jimi restaurace, veřejné jídelny, bufety, vinárny, kavárny a pod.

h) Rekreační chata.

Je stavba pro individuální rekreaci, dřevěné nebo zděné konstrukce, se základním sociálním zařízením, určená především k sezónnímu užívání.

i) Rekreační domek.

Je stavba pro individuální rekreaci, s převažující zděnou konstrukcí, s vyšším standardem sociálního zařízení, umožňující celoroční užívání.

j) Rekreační chalupa.

Je stávající stavba, původně užívaná k jinému účelu, u které byla stavebním úřadem povolena změna užívání stavby k účelu individuální rekreace.

k) Zahrádkářská chata.

Je stavba pro individuální rekreaci, spojená s využíváním užitkové zahrady, umístěná zejména v zahrádkářské osadě. Základní sociální zařízení je buď vestavěné nebo může být společné pro zahrádkářskou osadu.

l) Chatová osada.

Je území stanovené územním plánem k umístění rekreačních chat, rekreačních domků a s nimi spojených rekreačních zahrad.

m) Zahrádkářská osada.

Je území stanovené územním plánem k umístění užitkových zahrad ve spojení se zahrádkářskými chatami.

n) Zařízení ubytovací.

Slouží k poskytování přechodného ubytování široké veřejnosti. Ubytovacím zařízením není bytový a rodinný dům nebo stavba pro individuální rekreaci.

o) Stavby církevní.

Za církevní stavby se považují kostely, modlitebny, fary a objekty pro činnost církevních institucí a nadací.

p) Zábavní zařízení.

Jsou jimi herny, kasina, diskotéky, noční kluby, taneční sály a pod.

q) Tržnice.

Za tržnici se považuje seskupení minimálně 3 a více prodejních stálých stánků, sloužících k prodeji, vystavení a uskladnění zboží, a to bez ohledu na konstrukci stánku. Za tržnici se nepovažují příležitostné trhy s omezenou dobou trvání, prováděné se souhlasem obce na veřejných prostranstvích.

r) Zařízení velkoplošné reklamy.

Zařízením velkoplošné reklamy je reklamní, propagační a informační zařízení o ploše větší než 2 m<sup>2</sup> nebo i seskupení menších ploch, které spolu tematicky souvisí a přesahují stanovenou výměru. Je jím i seskupení spolu tematicky nesouvisících reklamních, informačních a propagačních zařízení umístěných na jedné stavbě pro reklamu nebo jiné konstrukci přesahující uvedenou výměru.

s) Stavba - zařízení.

1. Je-li v této vyhlášce užitý pojem stavba, rozumí se tím i její část. Jednotlivé stavby mohou být vzájemně integrovány, připouští-li to charakteristika polyfunkčních území a možnosti jejich využití, uvedené dále v této vyhlášce.

2. Je-li v této vyhlášce užitý pojem zařízení, rozumí se tím účel, ke kterému je stavba nebo její část užívána.

## ČÁST DRUHÁ

### Závazné regulativy

#### Čl. 4

#### Struktura osídlení území

Zástavba Tuřan bude rozvíjet svůj venkovský a rekreační charakter ve všech částech, řešených územním plánem, mimo území průmyslové zóny Jesenice.

Historicky podmíněný charakter urbanistické struktury hromadných rozptýlených vsí bude doplňován a dále rozvíjen.

Nová zástavba v okrajových částech zastavěných částí obce řešených územním plánem, bude respektovat nepravdělný způsob rozmístění izolovaných objektů nebo jejich skupin.

## Čl. 5

### Charakteristika polyfunkčních území a možnosti jejich využití

#### (1) Území bydlení venkovského typu – Bv

Území je určeno pro bydlení spojené s využitím nezastavěných částí pozemků, příslušejících k rodinnému nebo bytovému domu, pro pěstování užitkových rostlin a chov drobného hospodářského zvířectva.

a) V tomto území je přípustné umístit:

- 1 stavby pro bydlení s užitnými zahradami
- 2 prodejny
- 3 příslušnou technickou vybavenost
- 4 zařízení veřejného stravování a zařízení ubytovací do 20 lůžek
- 5 rekreační domky a rekreační chalupy
- 6 zařízení správní, kulturní, církevní, školská, sportovní, sociální a zdravotnická
- 7 zařízení nevýrobních služeb
- 8 zařízení drobné výroby a služeb, zařízení řemeslné výroby
- 9 stavby a zařízení drobné zemědělské výroby, zpracování a skladování produkce této zemědělské výroby

b) V tomto území je nepřipustné umístit:

1. stavby pro výrobu a skladování
2. nákupní střediska,
3. hromadné garáže
4. zábavní zařízení
5. tržnice
6. zařízení velkoplošné reklamy

#### (2) Území průmyslové výroby - Vp

Území je určeno pro výrobu, služby a sklady s možnými rušivými účinky na okolí

a) V tomto území je přípustné umístit:

1. stavby pro výrobu a skladování, služby, stavební dvory, zařízení na údržbu technického vybavení a pro údržbu komunikací
2. zařízení drobné výroby a služeb, zařízení řemeslné výroby a zařízení nevýrobních služeb
3. zařízení administrativní, vědy a výzkumu
4. příslušnou technickou vybavenost
5. byty pohotovostní a služební – jako součást zařízení uvedených v bodě b) a c) přičemž celkové podlahové plochy pro bydlení v areálu nesmí převýšit podlahové plochy v objektech určené pro podnikání
6. zařízení kulturní, zdravotnická a sportovní
7. zařízení veřejného stravování
8. čerpací stanice pohonných hmot
9. hromadné garáže a parkoviště
10. zábavní zařízení
11. prodejny, nákupní střediska, obchodní domy a stavby pro obchod

## 12. zařízení velkoplošné reklamy

- b) V tomto území je nepřipustné umístit:
1. stavby pro bydlení s výjimkou shora uvedených
  2. stavby individuální i hromadné rekreace
  3. zařízení ubytovací

### (3) Území zemědělské výroby - Vz

Území je určeno pro zemědělské stavby a pro zařízení, služby a sklady zemědělské, lesnické a rybářské výroby s možnými rušivými účinky na okolí.

- a) V tomto území je přípustné umístit:
1. zemědělské stavby, zařízení, služby a sklady zemědělské, lesnické a rybářské výroby a pro výkup a zpracování jejich produkce
  2. zařízení drobné výroby a služeb, řemeslné výroby a nevýrobních služeb
  3. zahradnictví
  4. zařízení vědy a výzkumu
  5. příslušnou technickou vybavenost
  6. byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení jako součást zařízení uvedených v bodě b) a c) přičemž celkové podlahové plochy pro bydlení v areálu nesmí převýšit podlahové plochy v objektech určené pro podnikání
  7. zařízení kulturní, zdravotnická a sportovní
  8. zařízení veřejného stravování
  9. čerpací stanice pohonných hmot
  10. zábavní zařízení
  11. prodejny, nákupní střediska obchodní domy a stavby pro obchod
  12. hromadné garáže a parkoviště
  13. ostatní sklady a stavební dvory
  14. zařízení velkoplošné reklamy
- b) V tomto území je nepřipustné umístit:
1. stavby pro bydlení s výjimkou shora uvedených
  2. stavby individuální i hromadné rekreace
  3. zařízení ubytovací
  4. tržnice

### (4) Území individuální rekreace – Ri 1

Území je určeno pro umístitování zahrádkářských osad.

- a) V tomto území je přípustné umístit:
1. zahrady
  2. zahrádkářské chaty
  3. příslušnou technickou vybavenost
  4. zařízení k prodeji občerstvení, případně základních druhů potravin do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy parkoviště
  5. sportovní plochy a hřiště
  6. klubovny, drobná zařízení ke zpracování zahrádkářských výpěstků
- b) V tomto území je nepřipustné umístit:
1. čerpací stanice pohonných hmot
  2. rekreační chaty, rekreační domky a rekreační chalupy
  3. garáže
  4. stavby pro bydlení
  5. zařízení správní, administrativní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská, církevní, vědy a výzkumu
  6. zařízení drobné výroby a služeb, zařízení řemeslné výroby a zařízení nevýrobních služeb

7. prodejny, nákupní střediska, obchodní domy a stavby pro obchod
8. stavby pro výrobu a skladování, zahradnictví
9. zařízení ubytovací a zařízení veřejného stravování
10. zábavní zařízení
11. tržnice
12. zařízení velkoplošné reklamy

#### **(5) Území individuální rekreace – Ri 2**

Území je určeno pro umíst'ování chatových osad.

- a) V tomto území je přípustné umíst'ovat:
  1. rekreační chaty, rekreační domky a zřizovat rekreační chalupy a s nimi spojené zahrady
  2. příslušnou technickou vybaven
  3. parkoviště
  4. sportovní plochy a hřiště
  5. zařízení veřejného stravování
  6. prodejny
- b) V tomto území je nepřípustné umíst'ovat:
  1. čerpací stanice pohonných hmot
  2. garáže
  3. stavby pro bydlení
  4. zařízení správní, administrativní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská, církevní, vědy a výzkumu
  5. zařízení drobné výroby a služeb, zařízení řemeslné výroby a zařízení nevýrobních služeb
  6. stavby pro výrobu a skladování, zahradnictví
  7. nákupní střediska
  8. zařízení ubytovací včetně objektů hromadné rekreace
  9. zábavní zařízení
  10. tržnice
  11. zařízení velkoplošné reklamy

#### **(9) Území rekreace hromadné – R1**

Území je určeno především pro hromadnou rekreaci s příslušnou vybaveností.

- a) V tomto území je přípustné umíst'ovat:
  1. rekreační objekty a zařízení hotelového typu (zařízení ubytovací)
  2. kempy a tábořiště
  3. veřejná koupaliště
  4. objekty šaten, umýváren a WC pro veřejnost
  5. příslušnou technickou vybavenost a parkoviště
  6. zařízení veřejného stravování
  7. prodejny
  8. sportovní plochy a hřiště
  9. zařízení nevýrobních služeb
  10. byty pohotovostní a služební, sloužící pro správu zařízení uvedených v bodě b) a c)
- b) V tomto území je nepřípustné umíst'ovat:
  1. stavby pro bydlení s výjimkou shora uvedených
  2. zařízení správní, administrativní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská, církevní, vědy a výzkumu
  3. zařízení drobné výroby a služeb, zařízení řemeslné výroby
  4. stavby pro výrobu a skladování
  5. zahrady
  6. zábavní zařízení

7. nákupní střediska, obchodní domy a stavby pro obchod
8. objekty individuální rekreace
9. čerpací stanice pohonných hmot
10. tržnice
11. zařízení velkoplošné reklamy

## Čl. 6

### Charakteristika monofunkčních ploch a možnosti jejich využití

- (1) Plochy občanského vybavení s převahou zeleně. (OVz)
  - a) Plochy občanského vybavení jsou určeny k umístování staveb pro správu a řízení, školství, církevní účely, kulturu, tělesnou výchovu, spoje, bezpečnost, požární ochranu, sociální péči, zdravotnictví, vědu a výzkum, obchod, nevýrobní služby, veřejné ubytování a veřejné stravování a to za podmínky, že nebude podstatněji omezen pro plochu charakteristický vysoký podíl zeleně.
  - b) Na plochách s podrobněji určeným druhem zařízení v Hlavním výkrese je přípustné umísťovat jen taková zařízení občanského vybavení, pro která jsou určeny.
- (2) Plochy technického vybavení (T)
  - a) Plochy technického vybavení jsou určeny pro umístování zařízení pro zásobování vodou, čištění odpadních vod, zařízení pro zásobování elektrickou energií, plynem a teplem, zařízení spojů, zařízení pro zpracování a likvidaci odpadů a zařízení dopravních provozů. Včetně koridorů soustředěných vedení inženýrských sítí.
  - b) Do ploch technického vybavení jsou též zahrnuty provozní a obslužné objekty Jesenické přehrady.
- (3) Dopravní plochy a komunikace
  - a) Jako dopravní plochy jsou vymezeny plochy zařízení automobilové dopravy - autobusových zastávek, parkovišť, cyklostezky a dále plochy pěšího provozu
  - b) Jako komunikace jsou vymezeny silnice, důležité místní a obslužné komunikace
- (4) Plochy zeleně
  - a) Plochy zeleně jsou navrženy na pozemcích jinak v této vyhlášce nespécifikovaných (ostatní, svahy, a pod.). Jsou zastavitelné pouze objekty a stavbami sloužícími těmto plochám (cesty, technická vybavenost a pod).
- (5) Plochy rezerv
  - a) Plochy rezerv jsou zvláště vymezené, části monofunkčních ploch. Jsou určeny pro výhledové rozšíření zastavěného území obce.
  - b) Plochy rezerv mají stanovenou výhledovou funkci.
  - c) Plochy rezerv je možno zastavovat a pro výhledové funkce využívat v souladu s aktuálním zněním zákona § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, až po projednání a schválení změny územního plánu.
- (6) Nezastavitelné plochy
  - a) Nezastavitelné plochy jsou monofunkční plochy zemědělského půdního fondu, plochy lesů a vodní plochy,
  - b) Plochy zeleně a plochy rezerv.
  - c) Na nezastavitelných plochách není dovoleno umísťovat stavby s výjimkou drobných a dočasných staveb, které jsou určeny pro současné funkční využití těchto ploch a dále

s výjimkou staveb pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení, meliorací zemědělské a lesní půdy a úprav vodních toků.

- (7) Plochy vod, lesů a zemědělského půdního fondu
- Jako vodní plochy jsou vymezeny plochy toků a vodních nádrží, potoků, řek, rybníků, a pod.
  - Jako plochy lesů jsou vymezeny lesní porosty a pozemky určené k plnění funkcí lesa
  - Jako plochy zemědělského půdního fondu jsou vymezeny pozemky zemědělsky obhospodařované (orná půda, ovocné sady, zahrady, louky, pastviny) a pozemky dočasně neobdělávané, ale k zemědělskému využití určené.

## Čl. 7

### **Charakteristika ploch a krajinných prvků územních systémů ekologické stability (ÚSES) a možnosti jejich využití**

- Plochy a krajinné prvky ÚSES jsou zvláště vymezené plochy nadregionálních, regionálních a místních biocenter a biokoridorů a významné krajinné prvky, které jsou vyznačeny v grafické příloze územního plánu "Návrh ÚSES".
- Plochy biocenter a biokoridorů ÚSES mají charakter trvalých územních rezerv pro veřejnou zeleň.

## Čl. 8

### **Regulace funkčního využití území**

- Funkční uspořádání území obce stanoví územní plán v grafické příloze "Hlavní výkres"
- Pro každé polyfunkční území je stanovena jeho základní funkce a druhy staveb a zařízení, které je v něm přípustné a nepřípustné umísťovat. V Hlavním výkrese je rozlišeno určitou barvou plochy a zkratkou.
- Pro určené monofunkční plochy jsou stanoveny jejich funkce a druhy staveb a zařízení, které je v nich přípustné umísťovat. V Hlavním výkrese je rozlišeno určitou barvou plochy popřípadě popisem.
- Na pozemcích, v zařízeních a objektech je možno dále provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou území nebo plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce (funkci) území, nebo plochy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření podle aktuálního znění stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
- Stavby a zařízení umísťovat, povolovat, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území je možno jen v souladu s charakteristikou polyfunkčního území nebo monofunkční plochy a možnostmi jejich využití, stanovenými touto vyhláškou.
- Umísťování parkovišť, odstavných ploch a garáží pro osobní vozidla sloužící pro obsluhu jednotlivých polyfunkčních území a monofunkčních ploch je přípustné, pokud případné nežádoucí vlivy na bydlení nepřekročí přípustnou míru dle normových hodnot.
- Ve všech druzích polyfunkčních území a zastavitelných monofunkčních ploch je přípustné umísťovat silniční komunikace sloužící pro obsluhu tohoto území, plochy pěšího provozu a zeleň.



## Čl. 9

### Regulace využití území

- (1) Objekty je možno stavět, přistavovat a nastavovat jen v takovém objemu a hmotě, které jsou v souladu s níže uvedeným limitem prostorového využití území.

## Čl. 10

### Limity využití území

- (1) Pro regulaci prostorového využití území se stanoví jako limit prostorového využití území:  
**Maximální podlažnost** - udává maximální počet nadzemních podlaží objektu k hlavní římse.

Pro jednotlivé druhy polyfunkčních území se stanoví tyto limity:

Funkční území	Maximální podlažnost
Bv (Ovz)	2
Vp	3
Vz	3
Ri2, Ri1	2
R1	3

## ČÁST TŘETÍ

### Veřejně prospěšné stavby

## Čl. 11

### Vymezení ploch

- (1) Plochy pro veřejně prospěšné stavby vymezuje územní plán v grafické příloze "Veřejně prospěšné stavby" na území obce v měřítku 1:5000 a Veřejně prospěšné stavby.
- (2) Za veřejně prospěšné stavby se považují:
- Objekty, plochy a zařízení technického vybavení  
ČOV Tuřany  
Regulační stanice plynu Návrší
  - Komunikace  
Přeložka silnice I/21 pod hrází Jesenické přehrady  
Úprava silnic III. tř č. 21210, 2129, 2126, 2125 a 21211 na normové hodnoty.  
Úprava profilu a výstavba výhyben místní komunikace z Tuřan do Lipoltova  
Cyklostezka od hráze Jesenické přehrady k silnici č.21210

- c) Trasy a koridory vedení technické vybavenosti  
Vysokotlaký plynovod Návrší, Tuřany, Lipoltov, průmyslová zóna Jesenice  
Vybudování středotlaké a nízkotlaké plynovodní sítě v souvislosti s plynifikací  
Propojovací vodovod Nebanice – M. Lázně (*Ponechává se s ohledem na jeho zařazení do VÚC okresu Cheb*)  
Dešťová i splašková kanalizace  
Vodovodní řady v souvislosti s novým připojením obce  
Nové trasy elektrických vedení a trafostanice.

## ČÁST ČTVRTÁ

### Závěrečná ustanovení

#### Čl. 12

##### Změny územního plánu

- (1) Souhlas k pořízení změn závazné části územního plánu uděluje obec Tuřany jako orgán územního plánování usnesením Zastupitelstva obce Tuřany.
- (2) Podněty na změny územního plánu je možno uplatnit písemným podáním na obecní úřad Tuřany.

#### Čl. 13

##### Lhůty aktualizace

Aktualizace Územního plánu obce Tuřany je stanovena lhůtou 5 let.

#### Čl. 14

##### Uložení dokumentace

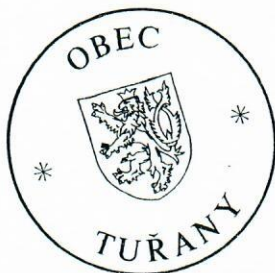
Dokumentace územního plánu obce Tuřany je uložena na Obecním úřadě v Tuřanech, na stavebním úřadu Městského úřadu Cheb a na Oddělení územního plánování a stavebního řádu Oboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Karlovarského kraje.

#### Čl. 15

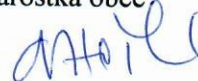
##### Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti 15. dnem následujícím po jejím vyhlášení.

Zdeněk Vaněk  
místostarosta obce



MVDr Miroslava Hošková  
starostka obce



Vyhlášeno vyvěšením na úřední desce dne 19.10.2004