



KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE TUJETSCH



*Heinrich Breggi
L. Breggi*

QUARTIERPLAN SALINS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

CHUR, 30. SEPTEMBER 1977

INGENIEURBUREAU LUTZ & SCHMID
GIACOMETTISTR. 110, 7004 CHUR

Bericht zum Quartierplan Salins

1. Einleitung

Wie bei Camischolas und Gionda wurde mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juli 1976 das Quartierplangebiet umgrenzt. Das Verfahren war wie bei Camischolas und Gionda. Der Quartierplan Salins umfasst das Reservebaugebiet oberhalb vom Bahnhof.

Einbezogen sind 22 Grundeigentümer mit 28 Parzellen, die gesamt-hart eine Fläche von 216 Aren ausmachdn.

2. Auflage

Die Auflage findet vom 7. Oktober bis 8. November 1977 statt.

Es werden folgende Pläne aufgelegt:

- a) Alter Bestand
- b) Neuzuteilung
- c) Güterzettel des alten und neuen Bestandes
- d) Strassenplan mit Baulinien
- e) Strassenprojekt mit Längenprofilen und Normalprofil
- f) Perimeterplan für Strassenflächenabzug und zugehöriger Tabelle
- g) Versorgungsplan
- h) Zonenplan
- i) Bericht

a) Alter Bestand

Die Planunterlage 1 : 500 wurde von der Güterzusammenlegung Tavetsch überneomen, wie die Flächenberechnung auch.

b) Neuzuteilung

Mit Camischolas und Gionda fand im November 1976 eine erste Orientierung über das Quartierplanverfahren Salins statt und es wurden Wünsche für die Baulandumlegung entgegengenommen.

Bei der Neuzuteilung wurden alle Parzellen überbaubar gemacht, vorausgesetzt, die eingeworfene Fläche das zulässt. Dann wurde noch darauf geachtet, dass alle Parzellen direkt durch eine Quartierstrasse erschlossen werden.

Die Landumlegung erfolgt nur im Abtausch Fläche gegen Fläche. Der allgemeine Abzug für die neuen Strassen wird prozentual von den Parzellenflächen abgezogen.

Parzellen (wie 207, Teil von 306), die von Quartierstrassen durchschnitten werden, und dadurch nicht mehr überbaubar sind, müssen vom Quartier erworben werden. Diese Flächen sind in die Strassenfläche geworfen worden, was bewirkt, dass der allgemeine Abzug kleiner geworden ist.

c) Güterzettel des alten und neuen Bestandes

Die Güterzettel enthalten Angaben über den alten Bestand, den allgemeinen Abzug, sowie über die Neuzuteilungsfläche.

d) Strassenplan mit Baulinien

Der Strassenplan gibt, Auskunft über die vorgesehene Quartierstrasse mit den Baulinienabständen, den öffentlichen Fusswegen und Zufahrtsrechten. Da die bestehende Meliorationsstrasse einige Parzellen durchschneidet, wird sie als Quartierstrasse weiter südlich verschoben.

Die Breite der beiden Strassen ist 3.50 m.

e) Strassenprojekt mit Längenprofil und Normalprofil

Die Projekte basieren auf den örtlichen Absteckungen der Aufnahmeaxen mit den dazugehörigen Querprofilen. Die Situation, Längenprofile und das Normalprofil enthalten alle erforderlichen Angaben wie Strassenbreiten, Radien, Gefälle, Strassenaufbau etc. Das grösste Längsgefälle der Strasse S ist 10%.

f) Perimeter für Strassenabzug und entsprechende Tabelle

Dieser Plan enthält den Abzugsperimeter für die 2 Strassen. Der Abzug liegt bei 9.5 %. Einige Parzellen können kein Abzug geben, da ihre Ausnützungsziffer überschritten ist. Solche Parzellen haben einen theoretischen Abzug, d.h. sie müssen soviel Fläche in Geld entrichten, bis die Ausnützungsziffer stimmt.

Die dazugehörigen Tabellen geben detaillierte Auskunft über die Berechnung des Flächenabzuges.

g) Versorgungsplan

Die geplanten öffentlichen Kanalisationsleitungen im Versorgungsplan basieren auf den generellen Kanalisationsprojekt der Gemeinde Tujetsch. Die bestehenden privaten und öffentlichen Kanalisationsleitungen sind ebenfalls im Plan eingezeichnet, sowie die bestehenden Leitungen mit Hydranten, ebenso die geplanten Wasserleitungen.

h) Zonenplan

Der Zonenplan entspricht dem " Plan da zonas " der Ortsplanung der Gemeinde Tujetsch.

3. Kostenverteiler

Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Art. 101 der Gemeindebauordnung.

Die Kostenverteiler betreffend Erschliessungskosten und Planungskosten wie auch der Wertausgleich erfolgen nach der Einsprachenbehandlung.

4. Bemerkungen zum Quartierplanverfahren

Nach Erledigung aller Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung des Quartierplanes. Der Entscheid wird publiziert und den Einsprechern schriftlich mitgeteilt. Dann kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs eingereicht werden.

5. Schluss

Nach Erledigung aller Rekurse werden die neuen Parzellen verpflockt. Es erfolgt dann die definitive Flächenberechnung. Für Mehr- oder Minderzuteilungen, die innerhalb der erlaubten Toleranzen der Grundbuchvermessung liegen, erfolgt kein Geldaustausch.

Der neue Bestand wird anhand der Güterzettel ins Grundbuch übernommen. Abschliessend erfolgt die Vermarkung des neuen Bestandes und die amtliche Grundbuchvermessung.

Chur, Oktober 1977

Der Projektverfasser:

INGENIEURBUREAU LUTZ & SCHMID
GIACOMETTISTR. 110, 7004 CHUR