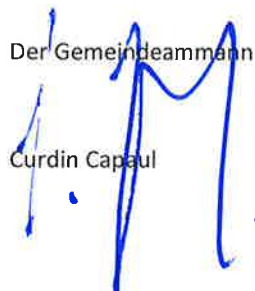


Beschlussfassung (Wiedererwägung)


Gemeinde Thusis
Quartierplanvorschriften
Ober Ruvria

Vom Gemeinderat im Entwurf erlassen am 20. Februar 2023, geändert am 21. August 2023 sowie am 21. Oktober 2024 widerrufen und am 9. Dezember 2024 wiedererwägungsweise neu erlassen.

Der Gemeindeammann

Curdin Capaul



Leiter Kanzlei


Duri Schwenninger

Quartierplan Ober Ruvria

Quartierplanvorschriften

Gestützt auf Art. 51 ff des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 21 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) erlässt der Gemeinderat von Thuisis die Quartierplanung Ober Ruvria. Die Quartierplanung umfasst nebst den Plänen die nachfolgenden Vorschriften:

I. Allgemeines

Art. 1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen Nrn. 863, 864, 865, 866, 885, 886, 892, 893, 898, 899, 900, 941 und 973 im Grundbuch Thuisis.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Quartierplanperimeter ersichtlich.

Über die aktuellen Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplans am 29. Januar 2024 orientiert der Bestandesplan, die Bestandestabelle sowie die Grundbuchauszüge in Anhang 6.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan Ober Ruvria regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes und die Verlegung der Erschliessungskosten.

Art. 3 Bestandteile des Quartierplans

Der Quartierplan Ober Ruvria besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen im Anhang zu den Quartierplanbestimmungen:

- a) Anhang 1: Kostenverteiler
- b) Anhang 2: Plan Anstosslängen
- c) Anhang 3: Bestandestabelle
- d) Anhang 4: Neuzuteilungstabelle
- e) Anhang 5: Bericht und Behandlung des Grundbuches
- f) Anhang 6: Grundbuchauszüge

Der Quartierplan Ober Ruvria besteht aus den folgenden verbindlichen, selbständigen Bestandteilen und Planinhalten:

Quartierplanperimeter 1:500

Erschliessungsplan 1:500

Bestandesplan 1:500

Neuzuteilungsplan 1:500

Die Erneuerung (d.h. Totalsanierung, Ersatz des Belages und des Unterbaus und dergleichen) der Verkehrsanlagen im Bereich der Strassengrundstücke der oberen und unteren Quartierstrasse gemäss Erschliessungsplan ist Sache der Gemeinde.

Die für den Unterhalt und die Erneuerung aufgewendeten Kosten werden gemäss Art. 11 verlegt.

Art. 10 Finanzierung

Die Anstösser im Quartierplanperimeter haben die für die Erneuerung und für den Unterhalt sämtlicher Verkehrsanlagen im Bereich der Strassengrundstücke aufgewendeten Kosten zu tragen.

Art. 11 Kostenverteiler und Interessenz

Für die Verteilung der Kosten der Erneuerung und des Unterhalts der Verkehrsanlagen im Bereich der Strassengrundstücke auf die Quartierplanbeteiligten gilt der Kostenverteiler gemäss Anhang 1. Für den Unterhalt und die Erneuerung der restlichen Verkehrsanlagen ausserhalb der Strassengrundstücke haben die jeweiligen Grundeigentümer aufzukommen, soweit keine besonderen Regelungen in separaten Dienstbarkeitsverträgen vorgesehen worden sind.

Für den gewöhnlichen Unterhalt der beiden Quartierstrassen besteht keine öffentliche Interessenz.

Die Gemeinde beteiligt sich bei Erneuerungsarbeiten an den Kosten für den öffentlichen Fussweg mit einer öffentlichen Interessenz von 3% am unteren Abschnitt. Am oberen Abschnitt besteht keine öffentliche Interessenz.

Art. 12 Versorgungsanlagen/Werkleitungen

Die Erstellung, Erneuerung und der Unterhalt der Versorgungsanlagen (Wasser- und Abwasser, Strom, Telekommunikation und dergleichen) richten sich nach der Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde Thusis sowie nach den Spezialerlassen des Bundes.

III. Landumlegung, Bereinigung der Rechte

Art. 13 Landumlegung

Die Landumlegung dient der Regelung der Eigentumsverhältnisse an den Strassengrundstücken.

Die Landumlegung erstreckt sich über die Grundstücke im Quartierplanperimeter.

Art. 14 Alter Bestand

Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandesplan, der Bestandestabelle (Anhang 3) und den Grundbuchauszügen (Anhang 6) ersichtlich.

Die Landumlegung erstreckt sich über die Grundstücke im Quartierplanperimeter.

Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge (Anhang 6).

Art. 15 Neuzuteilung

Die Landumlegung erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle (Anhang 4).

Das heute bestehende beschränkte Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 886 und zugunsten Grundstück Nr. 863 wird in den Neubestand übertragen.

Das heute bestehende Fusswegrecht zulasten der Grundstücke Nrn. 863 und 864 und zugunsten der Grundstücke Nrn. 885, 886, 892 und 893 wird in den Neubestand übertragen.

Art. 18 Durchleitungsrechte

Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungsanlagen einschliesslich der Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Die Linienführung der bestehenden Leitungen ist aus dem Leitungskataster der Gemeinde Thusis zu entnehmen. Die dafür notwendigen Rechte und Lasten gelten auch ohne Grundbucheintrag als erteilt.

Art. 19 Nutzungstransfer oberer Abschnitt

Das Grundstück Nr. 1305 liegt in der Wohnzone (W2). Die jeweiligen Eigentümer der Eigentumsgrundstücke der Strassenparzelle Nr. 1305 (subjektiv dinglich verknüpft) können einen Nutzungstransfer im Umfang des Landabzuges geltend machen, von höchstens:

Grundstück Nr. 885: $179 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ AZ} = 89.5 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Grundstück Nr. 892: $150 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ AZ} = 75 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Grundstück Nr. 893: $132 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ AZ} = 66 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Grundstück Nr. 898: $128 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ AZ} = 64 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Der Nutzungstransfer kann im Rahmen eines Baugesuches bei der Baubehörde beantragt werden, welche diesen unter Anwendung der baugesetzlichen Bestimmungen im Grundbuch anmerken lässt. Die gemäss Baugesetz notwendige Vereinbarung entfällt aufgrund der Quartierplanbestimmungen.

Wird für einen Nutzungstransfer optiert, ist der Kostenverteiler gemäss Anhang 1 und die darin festgelegte Bruttogeschossfläche (BGF) im Umfang des Nutzungstransfers anzupassen. Der Gemeinderat verfügt den neuen Kostenverteiler und stellt die dadurch entstehenden, höheren Kostenbeiträge beim jeweiligen Grundeigentümer in Rechnung und verteilt die aus dem Kostenverteiler resultierenden Guthaben.

Sollte im Zuge der Totalrevision der Ortsplanung die Ausnützungsziffer angepasst werden, so gilt die neue Ausnützungsziffer sowohl für den Nutzungstransfer als auch für den angepassten Kostenverteiler.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 20 Planungskosten

Die im Zusammenhang mit der Sanierung der Quartierstrassen Ober Ruvria angefallenen und anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten, bestehend aus den eigenen Aufwendungen der Gemeinde sowie den Auslagen insbesondere für die planerische und juristische Beratung, Genehmigung und Anmerkung

Der Gemeinderat von Thusis hat den vorliegenden Quartierplan samt Landumlegung nach der öffentlichen Auflage vom 19. Mai 2023 bis 18. Juni 2023, sowie der wiederholten Auflage vom 14. September 2023 bis 14. Oktober 2023, mit Beschluss vom 29. Januar 2024 genehmigt und mit Beschluss vom 21. Oktober 2024 in Wiedererwägung gezogen und am 9. Dezember 2024 erlassen.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

Gemeinderat Thusis

Gemeindeammann

Leiter Kanzlei