

ДОКЛАДЪ

ЮРЬЕВСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМѢ.

Bibliotheca
universitatis
Dorpatensis

1923: 2280.

По прошенію Александра Аммона, повѣреннаго Эдгара фонъ Левисъ офъ Менаръ, о разрѣшеніи застройки земельного участка, по представленному плану имѣющаго площадь въ 2779,3 к. саж. и принадлежащаго Эдгару фонъ Левисъ офъ Менаръ.

Согласно утвержденному въ 1885 году установленнымъ порядкомъ Лифляндскимъ Губернскимъ Начальствомъ плану города Дерпта, нынѣ Юрьева, расположенный между Рижскою, Псковскою и Философскою улицами и площадью передъ почтовою станціею кварталъ составляетъ собою одно нераздѣльное цѣлое.

Въ 1910 году А. Аммонъ, повѣренный владѣльца находящагося въ этомъ кварталѣ крупнаго, расположеннаго по Псковской улицѣ сада, Э. фонъ Левиса офъ Менаръ, купилъ у Густава Кима, владѣльца расположеннаго по Рижской улицѣ земельного участка, полосу земли, шириною въ 3 саж. и длиною въ 31,8 саж., съ тѣмъ, чтобы эта полоса земли навсегда составляла проѣздъ, открытый для всеобщаго сообщенія, и продавецъ Кима и его правопреемники пользовались правомъ возводить на этой полосѣ строенія съ выходами и окнами на проѣздъ и устраивать для сообщенія ворота и калитки. Выдѣливъ изъ сада фонъ Левиса полосу земли, шириною также въ 3 саж., и составляющую продолженіе вышеозначеннаго проѣзда до Псковской улицы, Аммонъ раздѣлилъ граничащую съ земельными участками Густава Кима, фонъ Зейдлица, Керстена, Мальштейна и Гермута часть сада ф. Левиса на участки, изъ которыхъ онъ въ 1910 году продалъ участокъ, прилегающій къ земельному участку Кима, Рене Боковневу и участокъ прилегающій къ Псковской улицѣ В. Зандеру, предоставивъ покупателямъ и ихъ правопреемникамъ навсегда

право прохода и проѣзда какъ по прибрѣтенной имъ отъ Густава Кима, для устройства проѣзда на Рижскую улицу, полосу земли, такъ и по проѣзду на Псковскую улицу, шириною въ 3 саж. Равнымъ образомъ продавецъ предоставилъ Густаву Кима, Боковневу и Зандеру и ихъ правопреемникамъ право, насколько это не противорѣчитъ закону и мѣстнымъ обязательнымъ постановленіямъ по строительной части, возводить на границѣ этого проѣзда строенія съ окнами и выходами на него.

Но когда Рене Боковневъ представилъ Юрьевской Городской Управѣ планъ постройки жилого дома на купленномъ имъ участкѣ, Городская Управа, на основаніи § 38 обязательныхъ постановленій по строительной части (опубликованныхъ въ номерахъ 6, 7 и 8 Лифляндскихъ Губернскихъ Вѣдомостей 1902 года), предписывающаго, чтобы каждый дворъ имѣлъ свободный вѣздъ съ улицы или съ открытой площади, къ нему прилегающихъ, отказала Боковневу въ выдачѣ разрѣшенія на постройку, въ виду того, что его дворъ не прилегаетъ ни къ городской улицѣ ни открытой площади, но граничитъ со всѣхъ сторонъ съ частными владѣніями.

Боковневъ обжаловалъ этотъ отказъ въ Юрьевскую Городскую Думу, которая въ засѣданіи 17 марта 1911 года постановила, приведенное въ жалобѣ постановленіе Городской Управы отмѣнить и поручить ей ходатайство жалобщика Боковнева удовлетворить.

Журнальнымъ постановленіемъ отъ 13 мая 1911 года Лифляндское Губернское по городскимъ дѣламъ Присутствіе на основаніи ст. 177 Устава Строительнаго (Св. Зак. т. XII, ч. I, изд. 1900 г.), заключающаго требованіе, чтобы „города строились не иначе, какъ по планамъ, въ установленномъ порядкѣ утвержденнымъ“, и на основаніи ст. 178 того же устава, предписывающей, чтобы разсмотрѣніе предположеній объ измѣненіяхъ въ планѣ городского поселенія и о составленіи новыхъ на оное плановъ,

предоставлялось Городской Думѣ, при чемъ постановленія Городскихъ Думъ по симъ предметамъ, подлежатъ утвержденію порядкомъ, въ Городовомъ Положеніи указанномъ, отмѣнило постановление Юрьевской Городской Думы отъ 17 марта 1911 года.

Юрьевская Городская Дума въ засѣданіи отъ 1 сентября 1911 года постановила обжаловать это постановленіе Губернскаго по городскимъ дѣламъ Присутствія въ I Департаментъ Правительствующаго Сената и поручила составленіе жалобы особой комиссіи, въ виду того, что Городской Голова и Городская Управа сочли означенное постановленіе Присутствія основаннымъ на дѣйствующихъ законоположеніяхъ и соотвѣтствующимъ интересамъ городского населенія.

Составленная комиссіею жалоба 30 сентября 1911 г. представлена была Городскимъ Головою Лифляндскому Губернатору.

12 іюня 1911 года Э. ф. Левисъ представилъ черезъ своего повѣреннаго, присяжнаго повѣреннаго Труггарта, Губернскому Начальству два плана и просилъ о разрѣшеніи застройки своего земельного участка, согласно планамъ, и о разрѣшеніи устройства на его участкѣ дороги (переулка), обозначенной на планахъ, шириною въ 6 саж., и образовавшейся, вслѣдствіе присоединенія на протяженіи его сада полосы земли, шириною въ 3 саж. къ имѣющемуся уже проѣзду шириною также въ 3 саж., соединяющему Рижскую и Псковскую улицы. Губернское по городскимъ дѣламъ Присутствіе просило Юрьевскаго Городскаго Голову о сообщеніи ближайшихъ свѣдѣній по этому прошенію, и Юрьевская Городская Управа, обсудивъ ходатайство фонъ Левиса, нашла, что соединеніе Рижской и Псковской улицъ посредствомъ переулка только въ томъ случаѣ соотвѣтствовало бы интересамъ города Юрьева и было бы допустимо, если весь переулокъ во всемъ своемъ протяженіи имѣлъ бы ширину въ 6 саж-

ней. Въ случаѣ утвержденія представленнаго фонъ Левисомъ плана переулка, шириною въ 6 саж. отъ Псковской улицы лишь до земельныхъ участковъ гг. Кима и фонъ Лиліенфельда, были бы соблюдены интересы одного только ф. Левиса, получившаго возможность раздробить свой садъ и продавать отдѣльные куски его по болѣе выгоднымъ цѣнамъ. Полоса же земли въ 3 саж., ведущая отъ участка ф. Левиса между участками гг. Кима и Лиліенфельда до Рижской улицы, оставалась бы открытымъ проѣздомъ, т. е. продолженіемъ новаго переулка шириною въ 6 саж. въ протяженіи сада ф. Левиса. Такое положеніе дѣль, что получится новый переулокъ шириною частью въ 6 саж. и частью въ 3 саж., было бы недопустимо, и городъ Юрьевъ былъ бы принужденъ на большія средства приобрести необходимую для расширенія этого проѣзда полосу прилегающей къ нему земли ф. Лиліенфельда (съ крупнымъ домомъ), т. е. сдѣлать то, что въ настоящее время долженъ исполнить ф. Левисъ, ради матеріальныхъ интересовъ котораго составленъ весь этотъ проектъ.

Отношеніемъ отъ 19 августа 1911 года Лифляндское Губернское по городскимъ дѣламъ Присутствіе увѣдомило Юрьевскаго Городскаго Голову, что г-номъ Губернаторомъ 10-го августа с. г. объявлено просителю, что означенный планъ застройки можетъ быть утвержденъ Губернскимъ Началствомъ лишь по предварительномъ разсмотрѣніи и одобреніи такового, согласно п. 2 отд. III ст. 78 Гор. Полож., изд. 1892 г., Юрьевской Городской Думой, куда просителю и надлежитъ обратиться съ своимъ ходатайствомъ, и что проситель поставленъ въ извѣстность, что проектируемая, согласно означенному плану, новая улица, соединяющая Псковскую и Рижскую улицы, должна быть шириною на всѣмъ протяженіи не менѣе 6 саженой.

Въ прошеніи отъ 11 августа с. г. повѣренный ф. Левиса А. Аммонъ, указывая на то, что его довѣритель,

желая парцеллировать свой садъ и разбить его на участки на предметъ застройки этихъ участковъ, просилъ объ утвержденіи какъ представленнаго имъ плана застройки такъ и обозначенной на планѣ дороги, шириною въ 6 саж., ведущей отъ Псковской улицы до земельныхъ участковъ гг. Кима и ф. Лилиенфельда.

Въ дополнительномъ заявленіи отъ 30-го августа с. г. Аммонъ объяснилъ, что онъ не ходатайствуетъ о соединеніи Псковской и Рижской улицъ улицею, а лишь о застройкѣ указаннаго имъ въ прошеніи участка съ глухою дорогою (переулкомъ) частно правового характера, имѣющею ширину 6 саженой.

Во второмъ дополнительномъ заявленіи отъ 20 сентября с. г. Аммонъ объяснилъ, что онъ не ходатайствуетъ о выдачѣ ему разрѣшенія на открытіе или устройство какой либо улицы въ смыслѣ городского положенія и не ходатайствуетъ о разрѣшеніи устроить улицу или переулокъ для соединенія между собою Рижской и Псковской улицъ. Ходатайство его направлено исключительно на выдачу ему разрѣшенія разбить грунтъ ф. Левиса на отдѣльные участки и застроить ихъ постройками согласно представленному имъ плану. Соединеніе этихъ участковъ между собою, а равно и соединеніе каждаго изъ нихъ съ городскими улицами при посредствѣ частной внутренней дороги, общей для всѣхъ участниковъ, вовсе еще не значить, что онъ устраиваетъ городскую улицу или городской переулокъ.

Въ засѣданіи своемъ отъ 22-го сентября 1911 года Городская Дума постановила, передать разсмотрѣніе этого прошенія особой комиссіи, состоящей изъ гласныхъ ф. Бреккеръ, Партсъ, Розенталь и Рапгофъ.

Эта комиссія нашла:

1) Такъ какъ кварталъ, въ предѣлахъ котораго находится земельный участокъ ф. Левиса, входитъ въ составъ города Юрьева и показанъ въ утвержденномъ планѣ

этого города, то застройка этого участка может производиться на основаніи ст. ст. 187 и 190 уст. строит. согласно закону и мѣстнымъ обязательнымъ постановленіямъ по строительной части подъ надзоромъ Городской Управы и не нуждается въ утвержденіи ни Городской Думы ни Губернскаго Начальства, и

2) въ виду того, что устройство городскими обывателями на своей землѣ частнаго проѣзда не воспрещено ни закономъ, ни мѣстными обязательными постановленіями по строительной части, то фонъ Левисъ не лишень права устроить на своемъ приведенномъ земельномъ участкѣ показанный на планѣ проѣздъ.

Вслѣдствіе изложеннаго комиссія предлагаетъ Городской Думѣ признать, что къ застройкѣ участка ф. Левиса, согласно плану, не встрѣчается препятствій.

Членъ комиссіи Партсъ остался при особомъ мнѣніи.

Это заключеніе комиссіи является неправильнымъ по слѣдующимъ соображеніямъ :

Городской Думѣ не предоставлено признавать права частныхъ лицъ на застройку принадлежащихъ имъ недвижимостей, и лица, пользующіяся правомъ застройки своихъ недвижимостей, не нуждаются въ признаніи этого права Городскою Думою. Городской Думѣ предоставлено по п. 17-му ст. 63 Гор. Полож. и по ст. 178 устава строительнаго „разсмотрѣніе предположеній объ измѣненіяхъ въ планѣ городского поселенія и о составленіи новыхъ на оное плановъ.“ Э. ф. Левисъ не просилъ Городскую Управу о выдачѣ ему разрѣшенія на застройку его недвижимости. Разрѣшенія на возведеніе построекъ на его недвижимости онъ могъ бы получать изъ Городской Управы безъ всякаго признанія его правъ Городскою Думою.

Но при разсмотрѣніи прошенія А. Аммона прежде всего слѣдуетъ обратить вниманіе на то, что по представленному имъ 15-го августа 1911 года плану, весь земельный участокъ площадью въ 2779, 3 кв. саж., со-

гласно надписямъ на планѣ, составляетъ собою владѣніе Э. фонъ Левиса офъ Менаръ, между тѣмъ какъ фактически изъ этого земельного участка уже въ 1910 году повѣреннымъ фонъ Левиса, А. Аммономъ проданы были земельные участки Р. Боковневу, площадью въ 250 кв. саж. и В. Зандеру, площадью въ 286 кв. саж. Представленный гласнымъ Городской Думы А. Аммономъ для разсмотрѣнія Городскою Думою планъ по этому неправильно составленъ.

Положеніе дѣль слѣдующее :

Повѣренный Э. ф. Левиса А. Аммонъ фактически, проложеніемъ проѣзда, шириною въ 3 саж. и длиною въ 61 саж. + 38,3 саж., соединяющаго Рижскую и Псковскую улицы, раздѣлилъ составляющій по утвержденному плану г. Юрьева одно нераздѣльное цѣлое, кварталъ между Рижскою, Псковскою и Философскою улицами и площадью передъ почтовою станціею на двѣ части (квартала), отдѣленные другъ отъ друга полосою земли, шириною въ 3 саж. и состоящею въ собственности частнаго лица, и такимъ образомъ фактически измѣнилъ планъ застройки города Юрьева, не соблюдая ст. 178 устава строительнаго, по которому предположенія объ измѣненіи плана застройки города подлежатъ, по предварительномъ разсмотрѣніи ихъ Городскою Думою, утвержденію Губернаторомъ. А. Аммонъ не представилъ своихъ предположеній объ измѣненіи плана застройки города Юрьева на разсмотрѣніе Городской Думѣ, но началъ продавать прилежащіе къ упомянутому проѣзду земельные участки.

Юрьевская Городская Управа не выдала разрѣшенія на застройку земельного участка Р. Боковнева, прилежающаго къ упомянутому проѣзду.

Она поступила правильно, такъ какъ фактически произведенное измѣненіе плана застройки города не было утверждено установленнымъ порядкомъ и земельный участокъ Боковнева граничить только частными владѣніями,

между тѣмъ какъ по ст. 38 обязательныхъ постановленийъ по строительной части, изданныхъ установленнымъ порядкомъ, каждый дворъ долженъ имѣть свободный въѣздъ съ улицы или съ открытой площади, къ нему прилегающихъ. По ст. 190 устава строительнаго Городская Управа при утверженіи плановъ частныхъ зданій въ городскомъ поселеніи и при выдачѣ разрѣшеній на постройки руководствуется правилами сего устава и обязательными постановленіями, изданными на основаніи Городоваго Положенія.

Юрьевская Городская Дума постановила поручить Городской Управѣ выдать Р. Боковневу разрѣшеніе на застройку его участка.

Она поступила неправильно, такъ какъ ей надлежало обсудить фактически произведенное измѣненіе плана застройки городского поселенія и, въ случаѣ одобренія его, представить новый планъ застройки Лифляндскому Губернатору на утверженіе.

Въ виду этого несоблюденія ст. ст. 177 и 178 устава строительнаго, Лифляндское Губернское по городскимъ дѣламъ Присутствіе отмѣнило постановленіе Юрьевской Городской Думы.

Въ іюнѣ мѣсяцѣ сего года повѣренный фонъ Левиса, Тругартъ, ходатайствовалъ передъ Губернскимъ Начальствомъ о разрѣшеніи какъ устройства глухого переулка, длиною въ 61 саж. и шириною въ 6 саж. на протяженіи сада ф. Левиса, имѣющаго начало у Псковской улицы, такъ и застройки прилегающаго къ этому переулку сада, согласно представленному имъ плану. На фактически существующее и ведущее отъ сада ф. Левиса на Рижскую улицу продолженіе проектируемаго глухого переулка, имѣющее ширину лишь въ 3 саж. и длину въ 31,8 саж., не испрашивалось разрѣшенія.

Лифляндскій Губернаторъ объявилъ просителю, что представленный имъ планъ застройки, согласно закону —

требующему, что предположенія объ измѣненіяхъ въ планѣ застройки городского поселенія предварительно разсматривались Городскою Думою и по одобреніи ихъ Думою, утверждались Губернаторомъ, — подлежить разсмотрѣнію Юрьевскою Городскою Думою, и что соединяющая Псковскую и Рижскую улицы новая улица должна быть на всемъ протяженіи шириною не менѣе 6 саж.

Получивъ это разъясненіе, повѣренный фонъ Левиса, А. Аммонъ наконецъ представилъ Юрьевской Городской Управѣ для разсмотрѣнія Городскою Думою планъ — неправильно составленный — съ двумя объясненіями, въ которыхъ онъ проситъ разрѣшить какъ устройство глухой дороги „частно-правоваго характера“ т. е. дороги, состоящей въ собственности фонъ Левиса, такъ и застройку прилегающихъ къ этой дорогѣ земельныхъ участковъ. Проектируемая частная дорога должна быть шириною въ 6 саж. — Но проситель не ходатайствуетъ о разрѣшеніи дороги шириною въ 6 саж.; онъ проситъ объ утвержденіи дороги, состоящей по представленному плану изъ двухъ частей, шириною въ 3 саж. каждая, что объясняется тѣмъ, что одна половина этой дороги, по заключеннымъ съ В. Зандеромъ и Р. Боковневымъ договорамъ купли продажи, составляетъ проѣздъ на Рижскую улицу, въ пользованіи которымъ Зандеру и Боковневу предоставлено право сервитута, между тѣмъ какъ другая половина, выходящая на садъ и крупный каменный домъ фонъ Лиленфельда, пока еще свободна отъ сервитутовъ.

По представленному 17-го декабря 1910 г. Аммономъ въ Крѣпосное Отдѣленіе при Юрьево-Верроскомъ Съѣздѣ Мирowychъ Судей плану парцеллировки сада фонъ Левиса, одна часть сада вдоль проектируемой дороги составляетъ площадь въ 1234, \square саж. и другая площадь въ 1271 \square саж. На этихъ ^{участкѣхъ} ^{садахъ} можетъ быть возведено значительное количество зданій, прилегающихъ къ дорогѣ, и по застройкѣ этихъ участковъ въ возведенныхъ на оныхъ

зданіяхъ будутъ жить сотни людей, находящихся въ отношеніи пользованія дорогою, насколько они не пользуются правомъ сервитута, въ зависимости отъ воли владѣльца дороги или его правопреемниковъ. Владѣлецъ дороги въ правѣ продать, заложить и обременить ее сервитутами и, съ согласія пользующихся правомъ сервитута, закрыть ее, не смотря на то, что на застроенныхъ участкахъ жительствоуютъ сотни людей. Онъ могъ бы разрѣшить проѣздъ или проходъ лицамъ, не пользующимся сервитутомъ, только по внесеніи сбора.

На состоящую во владѣніи частнаго лица дорогу не распространялось бы дѣйствіе обязательныхъ постановленій о мощеніи и чисткѣ городскихъ улицъ, о движеніи экипажей и пѣшеходовъ, о соразмѣрности высоты зданій съ шириною прилегающей городской улицы и т. д. и т. д.

Городскому управленію не было бы предоставлено принимать мѣропріятія въ интересахъ лицъ жительствоующихъ по сторонамъ дороги, не составляющей собою „улицы въ смыслѣ городского положенія“ и должностныя лица, не пользующіяся правомъ сервитута, только съ выраженнаго или молчаливаго разрѣшенія владѣльца дороги могли бы заходить на нее.

Въ случаѣ одобренія Городскою Думою устройства упомянутой частной дороги, она не могла бы сдѣлать исключеніе въ пользу одного лишь фонъ Левиса, но по долгу справедливости, должна была бы одобрять предположенія всѣхъ лицъ, ходатайствующихъ въ цѣляхъ болѣе выгодной эксплуатаціи земельныхъ участковъ, объ устройствѣ частныхъ дорогъ черезъ предназначенные этими лицами подъ застройку обширныя участки.

Ширина вновь проводимыхъ городскихъ улицъ опредѣлена закономъ (ст. 183 устава строит.); ширина и длина же частныхъ дорогъ не опредѣлены; онѣ и могутъ быть

глухими или неглухими. Въ городѣ Юрьевѣ не мало обширныхъ участковъ, и гдѣ таковыхъ нѣтъ, они могутъ возникнуть черезъ сліяніе нѣсколькихъ сосѣднихъ участковъ лицами, желающими получить возможно высокій барышъ отъ продажи годныхъ подъ застройку земельныхъ участковъ, на которыхъ, въ виду того, что они не примыкаютъ къ городскимъ улицамъ, могутъ быть возводимы зданія любой высоты.

Во всѣхъ этихъ мѣстахъ не имѣли бы силы вышеприведенныя обязательныя постановленія и царствовала бы лишь воля владѣльцевъ дорогъ.

Съ рѣшительною увѣренностью можно предсказать, что эти лица или ихъ правопреемники, по продажѣ всѣхъ прилегающихъ къ частнымъ дорогамъ недвижимостей, бросятъ эти дороги, и что городскому управленію вскорѣ придется въ интересахъ жительствовавшихъ по нимъ людей, въ интересахъ общей безопасности, безопасности отъ пожаровъ и въ цѣляхъ устраненія антисанитарныхъ условій и сохраненія правильности движенія, съ затратою крупныхъ суммъ, принимать мѣры къ устраненію возникшихъ безпорядковъ.

Въ планахъ застройки городскихъ поселеній не могутъ найти мѣсто частныя дороги, и немислимо, чтобы Юрьевская Городская Дума одобряла включеніе въ планъ застройки города Юрьева дорогъ частнаго владѣнія и представляла предположенія о таковыхъ измѣненіяхъ плана городского поселенія на утвержденіе г-ну Лифляндскому Губернатору.

Включеніе частныхъ дорогъ въ планъ застройки города было бы явнымъ нарушеніемъ существенныхъ интересовъ городского населенія.

Въ виду всего вышеизложеннаго Городская Управа предлагаетъ Думѣ отклонить ходатайство повѣреннаго

Э. ф. Левиса, гласнаго Юрьевской Городской Думы А. Ам-
мона отъ 11-го августа 1911 года съ добавленіями отъ
30 августа и 20 сентября 1911 года.

Est.

A-11342

15958

Печатается на основаніи ст. 67. Гор. Положеній, г. Юрьевъ 19 октября
1911 года. № 2725.

Городской Голова Гревингкъ.

TÜ RAAMATUKOGU



1 0300 01064898 0