

ملاحظات أولية

سُيطلب هدم جميع المباني غير المرخصة في حال عدم التزامها بالإرشادات التوجيهية. ويشمل ذلك -على وجه الخصوص- جميع المباني غير المتصلة بالمبنى الرئيسي.

بالنسبة للمباني غير المرخصة والمتوافقة مع الإرشادات التوجيهية، يجوز إصدار تصريح أو موافقة بأثر رجعي. ويجب التقدم بطلب للحصول على هذا التصريح بشكل لاحق.

بموجب الاتفاقية المبرمة بين عاصمة الولاية والاتحاد الإقليمي، يُعد الاتحاد الإقليمي الجهة المسؤولة عن إصدار التصاريح للمجمعات كافة بموجب هذه الإرشادات التوجيهية؛ بما في ذلك مرافق تربية الحيوانات، والمناحل، وغيرها. وتُرسَل نسخ من جميع التصاريح الصادرة عن الاتحاد الإقليمي (للمباني، وتربية النحل، وتربية الحيوانات) إلى إدارة البيئة والخضرة الحضرية.

وضعت إدارة البيئة والخضرة الحضرية في هانوفر، عاصمة الولاية (المشار إليها فيما يلي باسم إدارة البيئة والخضرة الحضرية)، بالتعاون مع الاتحاد الإقليمي لمالكي الحدائق الصغيرة في هانوفر، جمعية مسجلة (Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V.) (المشار إليها فيما يلي باسم الاتحاد الإقليمي)، إرشادات توجيهية لبناء المباني في مجمعات الحدائق الصغيرة. وتُعد هذه الإرشادات مُلزِمة لمجمعات الحدائق الصغيرة التابعة للاتحاد الإقليمي.

تهدف هذه الإرشادات التوجيهية إلى ضمان منح المستأجرين حرية كاملة في تصميم حدائقهم وفقاً للأنظمة القانونية، دون المساس بالمظهر العام للمجمع. كما تهدف إلى توضيح المبادئ واللوائح السارية؛ لتجنب الأخطاء في تخطيط مشاريع البناء أو تنفيذها.

ومع مشاريع البناء، التي تتطلب تصريحاً، لا يجوز بدء العمل إلا بعد الحصول على التصريح.

باستثناء السقيفة والمنشآت المنظمة بموجب النقاط التالية، لا يجوز تشييد أي منشآت أخرى.

الفكرة الأساسية لهذا الدليل لبناء المباني هي أن جميع المباني، التي يتم تشييدها في حديقة صغيرة لا تتعارض مع Bundeskleingartengesetz (القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة).

التعريف "المنشآت"

لأغراض هذه الإرشادات التوجيهية، تشمل المباني ليس فقط حظائر الحدائق؛ بل تشمل أيضاً الهياكل المصنوعة الأخرى المصنوعة من مواد البناء والمتصلة بالأرض. ويُعتبر التوصليل بالأرض ممكناً أيضاً إذا كان المبنى مستقراً على الأرض تحت تأثير وزنه الذاتي، أو كان متحرراً بشكل محدود على مسارات ثابتة، أو إذا كان من المقرر استخدامه جُنباً على الغرض منه أن يُستخدم بشكل أساسي في موقع ثابت.

الإلزام بالموافقة / تقديم الطلبات

قبل أي مشروع بناء، يجب على المستأجر الاستفسار من الاتحاد التابع له، أو الاتحاد الإقليمي، أو إدارة البيئة والخضرة الحضرية عما إذا كان التصريح مطلوباً.

يجب تقديم طلب التصاريح من خلال الاتحاد والاتحاد الإقليمي. وتتوفر وثائق الطلب المطلوبة لدى الاتحاد الإقليمي، أو يمكن تنزيلها من موقع الاتحاد الإقليمي الإلكتروني (العنوان: www.bezirksverband-hannover.de). بالنسبة لمشاريع البناء على الأراضي الخاضعة للوائح حماية الطبيعة، وفي السهول الفيضية المحددة؛ يجب تقديم طلب البناء إلى إدارة البيئة والخضرة الحضرية للتنسيق والحصول على موافقة الاتحاد الإقليمي.

١) بناء سقائف الحدائق وتعديلها

أ) التصريح

يتطلب بناء سقيفة حديقة (بما في ذلك إعادة بنائها بعد أضرار الحريق)، أو تعديلها (التحويل، والتوسعة، وأي تدخل في السلامة الهيكلية للمبنى) تصريحاً.

يتوقف سريان حماية الحقوق القائمة بموجب § 18 BKleingG (المادة ١٨ من القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة BKleingG) للسقائف، التي تزيد مساحتها عن ٢٤,٠٠ م²، وكذلك أي تصريح ممنوح آخر للمباني، وينتهي سريانها في حال إعادة بنائها، كما في حالة الحريق، أو أضرار العواصف، أو بسبب قدمها، أو في حالة إجراء تعديلات (مثل تعديل السقف مع الحفاظ على السلامة الهيكلية). في هذه الحالات، يجب تقليص مساحة السقيفة إلى الحد الأقصى المسموح به وهو ٢٤,٠٠ م² وفقاً للقانون Bundeskleingartengesetz (القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة). علاوة على ذلك، يجب توسيع غرفة التخزين وغرفة المراحيض، إذا كانت مساحتهما الصافية مجتمعتين أقل من ٤,٠٠ م²، إلى ٤,٠٠ م². انظر أيضاً البند ١ ز).

وتُعد أي انحرافات عن خطة البناء المعتمدة خرقاً لعقد الإيجار. وقد يؤدي ذلك إلى إنهاء العقد وفقاً للمادة 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG (المادة ٩، الفقرة ١، البند ١ من القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة BKleingG).

تحدد صلاحية التصريح من نموذج التصريح. ولا يجوز تمديد التصريح إلا في حالات مُبررة.

ب) نوع السقيفة

ما لم تحدد الجهة المسؤولة أو وزارة البيئة والخضرة الحضرية مستعمرة، يمكن تركيب أنواع مختلفة من السقيفة في منشأة واحدة.

يُسمح أيضاً بالهياكل المصممة ذاتياً؛ ولكن لا يمكن الموافقة عليها إلا إذا كانت متوافقة مع التصميم العام للمنشأة. ولا يُشترط الحصول على موافقة على الهياكل المصممة ذاتياً. وبالنسبة للهياكل المصممة ذاتياً، يجب تقديم تحليل إنشائي (إستاتيكا) مع وثائق الموافقة المعتادة (الرسومات).

ج) حجم السقيفة

وفقاً لأحكام Bundeskleingartengesetz (القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة)، يجب ألا تتجاوز مساحة السقيفة ٢٤,٠٠ م²، شاملة الفناء المغطى، وقد لا تكون مناسبة للسكن الدائم نظراً لطبيعتها، وخاصةً لتجهيزاتها.



المبادئ التوجيهية لبناء المباني في الحدائق الصغيرة في عاصمة الولاية هانوفر (قرار بتاريخ ١٥-٠٨-٢٠٢٤)

يُشار صراحةً إلى أن تصريف مياه الصرف الصحي في الأرض يُشكل جريمة تلوث المياه بموجب المادة 324 StGB § (المادة ٣٢٤ من القانون الجنائي الألماني (StGB)).

(ح) المدخنة

يُحظر بناء المداخل في السقائف أو عليها لتكوين المداخل (المداخل، المداخل، إلخ) وفقًا للمادة 1 Abs. 1 BKleingG (المادة ١، الفقرة ١ من القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة (BKleingG)).

إذا كانت السقيفة مزودة بمدخنة معتمدة ومفحوصة من قبل فني تنظيف المداخل المسؤول في المنطقة؛ فإن هذه المدخنة محمية. ويجب تقديم جميع الوثائق المتعلقة بالمدفأة والمدخنة (رسومات البناء، التصريح، تقرير غازات العادم) دائمًا أثناء تقييم السقيفة.

(ط) مخزن تحت الأرض

يُحظر أي قبو.

يُسمح بمخزن لا تتجاوز مساحته ٢,٠٠ م^٢ وعمقه ١,٠٠ م.

(ي) إغلاق فناء مغطى

يُسمح بإغلاق فناء مغطى بناءً على طلب صاحبه إذا لم تتجاوز مساحة السقيفة، بما في ذلك الفناء المغلق، ٢٤,٠٠ م^٢.

(ك) المنشآت المؤقتة

يُسمح بتركيب خيام حفلات، بالإضافة إلى سقائف إذا تجاوزت المساحة المسموح بها ٢٤ م^٢. ويُسمح بتركيب خيام الحفلات فقط لغرض استضافة حفل لفترة قصيرة لا تتجاوز ٧ أيام.

(ل) صنادير المياه

يُحظر تركيب صنادير مياه في السقيفة. وبناءً على ذلك، يُحظر تركيب الدشات، والمراحيض، وأحواض الاستحمام، وما إلى ذلك. ويجب تفكيك المنشآت القائمة فورًا.

(م) إتمام بناء السقيفة

يجب إتمام بناء السقيفة خلال ١ عام من بدء البناء. ويمكن تمديد المدة في الحالات المبررة.

(ن) المعاينة النهائية (أعمال البناء)

يجب إبلاغ الاتحاد الإقليمي فورًا بإتمام بناء السقيفة. وسيجري الاتحاد الإقليمي المعاينة بالتعاون مع المستاجر.

يجب إعداد تقرير عن المعاينة، ويُرسل إلى إدارة البيئة والتشجير الحضري والاتحاد الإقليمي للاطلاع عليه.

الحد الأدنى لمساحة السقيفة هو ٩,٠٠ م^٢. ولا يتجاوز الحد الأقصى لارتفاع السقيفة ٢,٧٠ م للأسقف المسطحة أو المائلة، و ٣,٩٠ م للأسقف المتدرجة المائلة، و ٤,٢٠ م^٢ لجميع السقائف الأخرى. أما الحد الأقصى لارتفاع الطنف فهو ٢,٣٠ م. ويجب قياس ارتفاع الطنف دون أي دعم ضروري للسقيفة.

يجب ألا يتجاوز ارتفاع السقف ٠,٣٠ م للسقائف الحجرية، و ٠,٦٠ م للسقائف الخشبية.

لا يُسمح باستخدام الجدران السفلية أو نوافذ السقف.

(د) موقع السقيفة

عادةً ما يكون موقع السقيفة في الزاوية الشمالية الشرقية من الحديقة؛ ويجب تقديمه مع الطلب كرسم تخطيطي. مع مراعاة الاستثناءات في الحالات المبررة.

يجب ألا تقل المسافة الحدودية المطلوبة عن ١,٥٠ م من جميع الجوانب.

(هـ) مواد البناء

يُحظر استخدام أي مواد ضارة بالبيئة (مثل تلك التي تحتوي على الأسبستوس)، أو أي دهانات في بناء السقيفة. ويُمنع تغطية سقف السقيفة ببلاستيك ملون مقوى باللياف الزجاجية (صفائح مموجة خفيفة)، أو مادة مماثلة.

(و) شكل السقف

لا يُسمح عادةً بزوايا السقف.

(ز) غرفة المرحاض والأدوات

يجب أن تحتوي السقيفة على غرفة مرحاض وغرفة أدوات بمساحة خالية لا تقل عن ٤,٠٠ م^٢، ويمكن الوصول إليها من الخارج فقط، أو غرفة مرحاض وغرفة أدوات بمساحة خالية مشتركة لا تقل عن ٤,٠٠ م^٢، ويمكن الوصول إليها من الخارج فقط. ويجوز الاستمرار في استخدام السقائف المشيدة قانونيًا قبل سريان هذه الإرشادات، حتى مع وجود غرفة أجهزة ومرحاض أصغر حجمًا (الاستثناءات، انظر النقطة ١ أ). يُمنع المرور المباشر أو غير المباشر من غرفة مزودة بمرحاض إلى غرفة الإقامة.

من حيث المبدأ، يُنصح فقط باستخدام مراحيض النفايات (نشارة الخشب، رقائق القش، إلخ) الخالية من الإضافات الكيميائية، أو مراحيض التسميد. يجب الالتزام بالمادة ٨,٣ من لوائح الحدائق.

يُمنع استخدام المراحيض الكيميائية، أو مراحيض التخميم.

يُحظر استخدام خزانات الصرف الصحي! حيث يُعد تركيبها أو تشغيلها انتهاكًا لعقد الإيجار، وقد يؤدي إلى فسخه وفقًا للمادة 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG (المادة ٩، الفقرة ١، البند ١ من القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة (BKleingG)). ويجب إزالتها.



(٢) البيوت الزجاجية

يتطلب إنشاء بيت زجاجي تصريحًا. ويجب تقديم طلب للحصول على هذا التصريح إلى الاتحاد الإقليمي من خلال الجمعية المسؤولة.

لا يجوز أن تتجاوز مساحة البيت الزجاجي ١٢,٠٠ م^٢ وارتفاعه ٢,٢٠ مترًا.

يجب الحفاظ على مسافة لا تقل عن ١,٥٠ م من جميع الجوانب.

تُستخدم البيوت الزجاجية لإكثار النباتات وزراعتها. لذلك، يجب أن تكون مصنوعة من مادة شفافة حتى الأرضية. وفي حالة استخدامها لأغراض أخرى غير تلك المخصصة لها (مثلًا، كمستودع للأدوات)، يجب إزالتها فورًا.

في حال هجر الحديقة، يجب دفع تعويض عن البيوت الزجاجية بحد أقصى ١٥٠,٠٠٠ يورو.

(٣) صناديق السماد

يجب استخدام نفايات النباتات كسماد. وتطبق الأبعاد القصوى التالية على صناديق السماد:

الطول: ٣,٠٠ م، العرض: ١,٢٠ م، الارتفاع: ١,٢٠ م.

يجب وضع صناديق النفايات في مكان لا يُسبب إزعاجًا للآخرين (على بُعد ٥ م على الأقل من أماكن الجلوس المجاورة)، أو يُشوّه المظهر العام. ويجب توفير حاجز من خلال زراعة نباتات مناسبة.

يُمنع استخدام صناديق النفايات لغرض الأغراض المخصصة لها.

(٤) أحواض الزراعة المرتفعة

يُسمح بإنشاء أحواض زراعة مرتفعة باحترافية حتى ارتفاع أقصى يبلغ ١,٢٠ متر، مع مراعاة مسافة ١,٥٠ م ومتطلبات لوائح الحدائق ذات الصلة بنسختها الحالية، وبمساحة قصوى تبلغ ٢٠ م^٢.

عند تغيير المستأجر، يجب إزالة أحواض الزراعة المرتفعة المتداعية، أو التي بُنيت بشكل غير سليم. ويقرر المُقيم المُعين في ذلك الوقت أمر الإزالة.

(٥) منشآت تربية النحل

قبل إنشاء أي منشأة لتربية النحل، يجب استيفاء متطلبات المادة ٦,٢ من لوائح الحدائق في هانوفر، عاصمة الولاية، والحصول على التصاريح والموافقات المحددة فيها.

لا يجوز أن تتجاوز مساحة خلية النحل ٦,٠٠ م^٢ ويجب أن تكون على مسافة لا تقل عن ٥,٠٠ متر من جميع الجوانب من السقائف وأماكن الجلوس في الحدائق المجاورة، وأن تكون محاطة من جميع الجوانب بزراعة شجيرات أو سياج بارتفاع ٢,٠٠ متر.

في حالة توقف تربية النحل، أو استخدام الخلية لأغراض غير مخصصة لها؛ يجب إزالتها فورًا.

(٦) بيوت اللعب

يُسمح ببناء بيت لعب واحد فقط من الخشب. ويجب ألا تتجاوز مساحته الأرضية ٢,٥٠ م^٢ وارتفاعه ١,٦٠ م، ويجب أن يُبنى من دون أساس، وأن يكون قابلاً للحمل.

في حالة استخدام بيت اللعب لأغراض غير مخصصة له، يجب إزالته فورًا. لا يحق للمُهجر المطالبة بأي تعويض عن ترك الحديقة.

(٧) البرجولات

البرجولة -كما هو مُعرّف في هذه الإرشادات- هي تعريشة قائمة بذاتها من صف واحد، لا يتجاوز طولها ١٢ م، ومجهزة بهيكل ربط مُثبت في أعلاها. ويُسمح باستخدام الخشب فقط كمواد بناء!

لا يجوز تغطية البرجولة بسقف أو هيكل مناسب (خاصةً العوارض الخشبية).

(٨) أسوار الخصوصية

في منطقة الجلوس، يُسمح بإقامة سياج للخصوصية مصنوع من مواد طبيعية (مثل الخشب) على الحدود بين حديقتين، بشرط موافقة المستأجرين المجاورين. ولا يتجاوز الارتفاع الإجمالي للسياج ٢,٠٠ م، ولا يتجاوز طوله ثلث هذا الجانب من الحديقة. لا يُسمح بالأسوار المائلة. ولا يحق للمستأجر المطالبة بتعويض عن ترك الحديقة.

(٩) تيار التشغيل

من حيث المبدأ، تُوفّر شبكة كهرباء مشتركة الطاقة الكهربائية للأراضي الواقعة خارج حدائق التخصيص. لا يمكن توليد الطاقة الكهربائية في حدائق التخصيص إلا باستخدام الأجهزة الكهروضوئية (الخلايا الشمسية).

ولا يحق للمستأجر الحصول على تعويض في حال تغييره.

يجب أن تتوافق الأجهزة والتركيبات مع المعايير الفنية المعترف بها (لوائح VDE).

يجب أن تكون الأجهزة المركبة حصريًا على الجزء الخارجي من سقيفة الحديقة مُثبتة ميكانيكيًا بشكل آمن، وأن تتحمل سرعات الرياح المحلية المعتادة. ويجب أن يكون السقف/الجدار الجملوني قادرًا على تحمّل الحمل الميكانيكي الإضافي بأمان.

ويتحمل المستأجر مسؤولية أي مخاطر قد يُشكلها النظام أو أجزاؤه.

يجب إبلاغ شركة الكهرباء التابعة للاتحاد والاتحاد عن التركيب.



١٠) أنظمة غاز البترول المسال

يُسمح باستخدام أنظمة غاز البترول المسال وفقًا لأحكام لوائح الحدائق.

١١) الماء

أ) خزانات الماء

خزانات الماء المسموح بها هي عادةً تلك المغطاة بخزانات لتجميع مياه الأمطار، والمثبتة فوق سطح الأرض.

يُحظر تركيب خزانات الماء تحت الأرض.

يُحظر تركيب خزائن المطبخ، أو الأحواض، أو أحواض الاستحمام لتخزين مياه الأمطار، وما إلى ذلك.

ب) الآبار

يُخضع بناء الآبار للوائح الحدائق في نسختها المعمول بها حاليًا. علاوة على ذلك، لا يجوز بناء الآبار إلا بعد الحصول على التصاريح اللازمة؛ والتي يجب الحصول عليها من منطقة هانوفر، هيئة المياه السفلى، ويجب الحصول عليها هناك.

يجب وضع علامة "تحذير، مياه غير صالحة للشرب" على الآبار والمضخات. يجب تقديم إثبات التصريح عند تسليم الحديقة.

ج) أحواض التجديف/المسابح

يُسمح بتركيب وتشغيل أحواض التجديف القابلة للنفك والتركيب المؤقتة المتداولة بالأسواق خلال أشهر الصيف؛ شريطة ألا يؤثر ذلك على استخدام الحديقة المخصصة للزراعة. ويجب تركيبها على مسافة لا تقل عن ٥ م من مباني المستأجرين المجاورين.

يجب الالتزام بالصارم باللوائح الأخرى، مثل القيود المفروضة على استخدام المياه، أو استخدام الكلور لتنقية المياه، وما إلى ذلك. ويُعتبر انتهاك هذه اللوائح سببًا لإنهاء العقد بموجب المادة 9 I Nr 1 BKleingG (المادة ٩ ح، البند ١ من القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة BKleingG).

د) برك الحدائق

يُسمح ببرك الزينة؛ شريطة ألا تلامس المياه الجوفية، وألا تزيد مساحتها عن ٨ م²؛ بما في ذلك منطقة حافة المستنقعات. ويجب ألا يتجاوز عمقها ١,٢٠ م.

يُحظر تركيب مواد بناء صلبة أثناء بنائها. ويجب استخدام الطين، أو بطانات الطين، أو مواد بلاستيكية مناسبة، لإنشاء البركة. كما يجب أن تبقى التربة المحفورة في قطعة الأرض، وتُدمج في تصميم البركة.

١٢) المساحات المرصوفة

لا يجوز أن تتجاوز مساحة أماكن الجلوس المرصوفة خارج السقيفة ١٥ م².

لا يجوز أن يتجاوز طول الممرات المرصوفة طول حديقة واحدة وعرضها ١,٠٠ م.

لا يجوز بناء الممرات وأماكن الجلوس بالخرسانة المصبوبة.

لا يجوز تغطية مناطق الحديقة التي لا تُعدّ ممرات أو أماكن جلوس بالزلط، أو الحصى، أو ما شابه ذلك من الصخور.

١٣) التزام الحفاظ على السلامة

مع مراعاة أحكام المادة ١. ٥، البند من لوائح الحدائق في هانوفر، عاصمة الولاية، تقع مسؤولية الأمن والمسؤولية (واجب الحفاظ على السلامة) لجميع المرافق الإنشائية والبستانية وغيرها من المرافق في قطعة الأرض على عاتق المستأجر المعني.