

(قرار بتاریخ ۱۵-۰۸-۲۰۲۴)

ملاحظات أولية

وُضعت إدارة البيئة والحضرة الحضرية في هانوفر، عاصمة الولاية (المشار إليها فيما يلي باسم إدارة البيئة والحضرة الحضرية)، بالتعاون مع الاتحاد الإقليمي لمالكي الحدائق الصغيرة في هانوفر، جمعية مسجلة **Bezirksverband Hannover** (المشار إليها فيما يلي باسم الاتحاد الإقليمي)، إرشادات توجيهية لبناء المباني في مجتمعات الحدائق الصغيرة. وتحت هذه الإرشادات **مُلزمة** لمجتمعات الحدائق الصغيرة التابعة للاتحاد الإقليمي.

تهدف هذه الإرشادات التوجيهية إلى ضمان منح المستأجرين حرية كاملة في تصميم حدائقهم وفقاً للأنظمة القانونية، دون المساس بالمتغير العام للمجتمع. 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 السقيفه والمنشآت المنظمة بموجب النقاط التالية، لا يجوز تشبيه أي منشآت أخرى.

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

التعريف "المنشآت"

لأغراض هذه الإرشادات التوجيهية، تشمل المباني ليس فقط حظائر الحدائق، بل تشمل أيضاً الهياكل المصنعة الأخرى المصنوعة من مواد البناء والمتعلقة بالأرض. وبعثير التوصيل بالأرض ممكناً أيضاً إذا كان المبني مستقراً على الأرض تحت تأثير وزنه الذاتي، أو كان متزلاً بشكل محدود على مسارات ثابتة، أو إذا كان من المقرر استخدامه بناءً على الغرض منه. أن يستخدم بشكل أساسي في موقع ثابت.

الالتزام بالموافقة / تقديم الطلبات

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

يجب تقديم طلب التصاريح من خلال الاتحاد 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 الفوضوية المحددة؛ يجب تقديم طلب البناء إلى إدارة البيئة والخضراء الحضرية للتسيير والحصول على موافقة الاتحاد الإقليمي.

نوع السقيفة (ب)

لما لم تحدد الجهة المسؤولة أو وزارة البيئة والحضرية مستمرة، يمكن تركيب نوعاً مختلفاً من السقيفات في منشأة واحدة.

سمح أيضًا بالهيكل المصممة ذاتيًّا، ولكن لا يمكن الموافقة عليها إلا إذا كانت متواقة مع التصميم العام للمنشأة. ولا يُشترط الحصول على موافقة على الهيكل المصممة ذاتيًّا، بالنسبة للهيكل المصممة ذاتيًّا، يجب تقييم تحليل إنشائي (إس٢١٦٢) مع وثائق الموافقة لمراجعة (الرسومات).

حجم السقيفة (ج)

Bundeskleingartengesetz (القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة)،
فقاً لـأحكام **النظام الأساسي**، يجب أن تتجاوز مساحة السقيفة .. م²، شاملةً
البناء المغطى، وقد لا تكون مناسبة لسكن الدائم نظراً لطبيعتها، وخاصةً لتركيباتها وتجهيزاتها.



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 يشكل جريمة تلوث المياه بموجب المادة § 324 StGB (المادة ٣٢٤ من القانون الجنائي الألماني). (StGB).

ح) المدخنة

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

إذا كانت السقيفه مزوده بمدخنة معتمدة ومحفورة من قبل فني تنظيف المداخن المسؤول في المنطقة؛ فإن هذه المدخنة محمية. ويجب تقديم جميع الوثائق المتعلقة بالمدخنة والمدخنة (رسومات البناء، التصريح، تقرير غازات العادم) دائمًا أثناء تقديم السقيفه.

ط) مخزن تحت الأرض

يُحظر أي قبو.

يُسمح بمخزن لا تتجاوز مساحته ٢٠٠٠ م^٢ وعمقه ١٠٠٠ م.

ي) إغلاق فناء مغطى

يُسمح بإغلاق فناء مغطى بناء على طلب صاحبه إذا لم تتجاوز مساحة السقيفه، بما في ذلك الفناء المغلق، ٢٤٠٠ 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) صنابير المياه

يُحظر تركيب صنبور مياه في السقيفه. وبناء على ذلك، يُحظر تركيب الدشات، والمراحيض، وأحواض الاستحمام، وما إلى ذلك. ويجب تفكيك المنشآت القائمة فوراً.

م) إتمام بناء السقيفه

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

ن) المعاينة النهائية (أعمال البناء)

يجب إبلاغ الاتحاد الإقليمي فوراً بإتمام بناء السقيفه. وسيجري الاتحاد الإقليمي المعاينة بالتعاون مع المستأجر.

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

الحد الأدنى لمساحة السقيفه هو ٩٠٠ م^٢. ولا يتجاوز الحد الأقصى لارتفاع السقيفه ٢٧ م للأسقف المسطحة أو المائلة، و ٣٩٠ م للأسقف المترفة المائلة، و ٤٢٠ مترًا لجميع السقائف الأخرى. أما الحد الأقصى لارتفاع الطرف فهو ٢٣٠ م. ويجب قياس ارتفاع الطرف دون أي دعم ضروري للسقيفه.

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

لا يُسمح باستخدام الجدران السفلية أو نوافذ السقف.

د) موقع السقيفه

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

يجب ألا تقل المسافة الحدودية المطلوبة عن ١٥٠ م من جميع الجوانب.

ه) مواد البناء

يُحظر استخدام أي مواد ضارة بالبيئة (مثل تلك التي تحتوي على الأسبستوس)، أو أي دهانات في بناء السقيفه. وينبغي تغطية سقف السقيفه ببلاستيك ملون مقوى بألياف زجاجية (صفائح موجة خفيفة)، أو مادة مماثلة.

و) شكل السقف

لا يُسمح عادةً بزوايا السقف.

ز) غرفة المرحاض والأدوات

يجب أن تحتوي السقيفه على غرفة مرحاض وغرفة أدوات بمساحة خالية لا تقل عن ٤٠٠ م^٢، ويمكن الوصول إليها من الخارج فقط، أو غرفة مرحاض وغرفة أدوات بمساحة خالية مشتركة لا تقل عن ٤٠٠ م^٢، ويمكن الوصول إليها من الخارج فقط. ويجوز الاستمرار في استخدام السقائف المنشية قانونياً قبل سريان هذه الإرشادات، حتى مع وجود غرفة أجهزة ومرحاض أصغر حجماً (الاستثناءات، انظر النقطة ١). يُمنع المرور المباشر أو غير المباشر من غرفة مزودة بمرحاض إلى غرفة الإقامة.

من حيث المبدأ، يُنصح فقط باستخدام مراحيض النفايات (نشرة الخشب، رقائق القش، إلخ) الخالية من الإضافات الكيميائية، أو مراحيض التسميد. يجب الالتزام بالمادة ٨٣ من لوائح الحدائق.

يُمنع استخدام المراحيض الكيميائية، أو مراحيض التخبيط.

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



٦ البيوت الزجاجية

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 فوراً. لا يحق للمهجر المطالبة بأي تعويض عن ترك الحديقة.

٧ البرجولات

البرجولة -كما هو مُعرف في هذه الإرشادات- هي تعرية قائمة بذاتها من صاف واحد، لا يتتجاوز طولها ١٢ م، ومجهزة بهيكل ربط مثبت في أعلىها. ويُسمح باستخدام الخشب فقط كمواد بناء!

لا يجوز تغطية البرجولة سقف أو هيكل مناسب (خاصة 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 يتتجاوز الارتفاع الإجمالي للسياج $٢,٠٠$ م، ولا يتتجاوز 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 حصرياً على الجزء الخارجي من سقيفة الحديقة مثبتة ميكانيكيًا بشكل آمن، وأن تتحمل سرعات الرياح المحلية المعتادة. ويجب أن يكون السقف/الجدار الجملوني قادرًا على تحمل الحمل الميكانيكي الإضافي بآمان.

ويتحمل المستأجر مسؤولية أي مخاطر قد يُشكّلها النظام أو أجزاؤه.

يجب إبلاغ شركة الكهرباء التابعة للاتحاد والاتحاد عن التركيب.

٣ صناديق السماد

يُطلب 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 $٢,٢٠$ متراً.

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 (مثلاً، كمستودع للأدوات)، يجب إزالتها فوراً.

في حال هجر الحديقة، يجب دفع تعويض عن البيت الزجاجية بحد أقصى $١٥٠,٠٠$ يورو.

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 المقيم المعين في ذلك الوقت أمر الإزالة.

٥ مُنشآت تربية النحل

قبل إنشاء أي مُنشأة 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 السفائف 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 فوراً.



المبادئ التوجيهية لبناء المباني في الحدائق الصغيرة في عاصمة الولاية هانوفر

(قرار بتاريخ ١٥-٠٨-٢٠٢٤)

١٠) أنظمة غاز البترول المسال

١٢) المساحات المرصوفة

لا يجوز أن تتجاوز مساحة أماكن الجلوس المرصوفة خارج السقفة ١٥ م^٢.

لا يجوز أن يتتجاوز طول الممرات المرصوفة طول حديقة واحدة وعرضها ١٠٠ م.

لا يجوز بناء الممرات وأماكن الجلوس بالخرسانة المصبوبة.

لا يجوز تغطية مناطق الحديقة التي لا تُعد 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 المعنى.

يُسمح باستخدام أنظمة غاز البترول المسال وفقاً لأحكام لوائح الحدائق.

١١) الماء

أ) خزانات الماء

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

يُحظر تركيب خزانات الماء تحت الأرض.

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

ب) الأبار

يخضع بناء الآبار للوائح الحدائق في نسختها المعتمدة بها حالياً. علاوة على ذلك، لا يجوز بناء الآبار إلا بعد الحصول على التصاريح الالزامية، والتي يجب الحصول عليها من منطقة هانوفر، هيئة المياه السطلي، ويجب الحصول عليها هناك.

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

ج) أحواض التجفيف/المسابح

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

يجب الالتزام الصارم باللوائح الأخرى، مثل القيد المفروضة على استخدام المياه، أو استخدام الكلور لتنقية المياه، وما إلى ذلك. ويُعتبر انتهاء هذه اللوائح سبباً لإنتهاء العقد بموجب المادة ٩ ١ BKleingG §. (المادة ٩، البند ١ من القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة (BKleingG).

د) برك الحدائق

يُسمح ببرك الزيينة؛ شريطة لا تلامس المياه الجوفية، وألا تزيد مساحتها عن ٨ م^٢، بما في ذلك منطقة حافة المستنقعات. ويجب ألا يتتجاوز 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، وتدمج في تصميم البركة.