

Директива по возведению построек в комплексах садово-огородных участков столицы федеральной земли Ганновера

(принято 15.08.2024)



Преамбула

Департамент окружающей среды и озеленения (*Fachbereich Umwelt und Stadtgrün*) столицы федеральной земли Ганновера (далее именуемый «Департамент окружающей среды и озеленения») совместно с Районным объединением арендаторов садово-огородных участков города Ганновера (*Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V.*, далее именуемый «Районное объединение») разработал Директиву по возведению построек в комплексах садово-огородных участков. Эта Директива является обязательной для комплексов садово-огородных участков, входящих в Районное объединение.

Настоящая Директива призвана обеспечить как можно большую свободу индивидуального проектирования для отдельных арендаторов с соблюдением законодательных норм, без ущерба для общего вида всего комплекса садово-огородных участков. Кроме того, следует обратить внимание на основные положения и действующие нормы, чтобы избежать ошибок при проектировании или реализации проектов строительства.

В случае строительных работ, на которые требуется разрешение, начинать работы до получения такого разрешения запрещено.

Строительство любых других объектов, кроме садового домика и построек, предусмотренных в нижеследующих пунктах, не допускается.

Основная идея данной Директивы по возведению построек заключается в том, что все постройки, возводимые на территории садово-огородных участков, не должны противоречить Федеральному закону о садово-огородных участках (*Bundeskleingartengesetz*).

Определение понятия «постройка»

Под постройками настоящая директива понимает не только садовые домики, но также и другие установленные конструкции, которые были изготовлены из строительных материалов и находятся в контакте с грунтом. Под контактом с грунтом следует понимать также ситуацию, когда объект находится на земле под действием собственного веса, может перемещаться в пределах ограниченного пространства по жестко закрепленным путям или когда объект по своему назначению предназначен для использования преимущественно стационарно.

Обязательное получение разрешения/подача заявления

О необходимости разрешения на строительство арендатор должен узнать в своем товариществе, Районном объединении или Департаменте окружающей среды и озеленения города перед началом любых строительных работ.

Разрешение необходимо запрашивать через товарищество при Районном объединении. Необходимые бланки для подачи заявления можно получить в самом Районном объединении или загрузить на веб-сайте Районного объединения (по адресу: www.bezirksverband-hannover.de).

hannover.de). Для строительных проектов на территориях, на которые распространяются положения законодательства об охране природы, и в обозначенных зонах затопления заявление о разрешении на строительство для координации и получения разрешения необходимо подавать в Департамент окружающей среды и озеленения через Районное объединение.

Все постройки, возведенные без разрешения, подлежат сносу, если они не соответствуют Директиве. К ним относятся, в частности, все сооружения, не связанные с основным садовым домиком.

Для построек, не имеющих разрешения, но соответствующих директивам, впоследствии может быть выдано разрешение или согласие на продолжение эксплуатации. Для их получения необходимо подать последующее заявление.

В соответствии с Соглашением между столицей федеральной земли и Районным объединением, ответственным органом по выдаче разрешений на все строительные сооружения в смысле настоящей Директивы, включая сооружения для содержания животных, пасеки и т.д., является Районное объединение. Все разрешения, выданные Районным объединением (на постройки, содержание пчел и животных), направляются в виде копии в Департамент окружающей среды и озеленения.

1) Строительство и изменение конструкции садовых домиков

a) Разрешение

На строительство (в том числе восстановление после пожара) или изменение конструкции (перестройку, расширение, а также любое вмешательство в статические характеристики конструкции) садового домика необходимо получить разрешение.

Защита имеющихся построек в соответствии с § 18 Федерального закона о садово-огородных участках (*BKleingG*) для садовых домиков площадью более 24,00 м², а также любое другое разрешение на строительство утрачивает силу и аннулируется в случае восстановления, например, после пожара, повреждения в результате урагана или из-за износа, либо при изменении конструкции (например, перестройке крыши с изменением статических характеристик). В таких случаях садовый домик необходимо перестроить в соответствии с Федеральным законом о садово-огородных участках (*Bundeskleingartengesetz*) с максимально допустимой площадью застройки 24,00 м². Кроме того, кладовую и санузел, если их общая внутренняя площадь составляет менее 4,00 м², необходимо увеличить до 4,00 м². См. также пункт 1 g).

Отклонения от утвержденного строительного проекта являются нарушением договора аренды. Это может привести к расторжению договора в соответствии с § 9 абз. 1 № 1 Федерального закона о садово-огородных участках (*BKleingG*).

Директива по возведению построек в комплексах садово-огородных участков столицы федеральной земли Ганновера

(принято 15.08.2024)



Срок действия разрешения указан в самом бланке разрешения. Продление разрешения возможно только в обоснованных случаях.

b) Тип садового домика

При отсутствии установленных требований для садового товарищества со стороны уполномоченного объединения или Департамента окружающей среды и озеленения, в одном комплексе садово-огородных участков можно сооружать различные типы садовых домиков.

Допускаются также индивидуальные проекты, но они могут быть утверждены только в том случае, если гармонично вписываются в общий вид комплекса садово-огородных участков. Правопритязание на утверждение индивидуальных проектов отсутствует. При индивидуальных проектах к стандартным разрешительным документам (чертежам) необходимо приложить подтверждение устойчивости конструкции (статические характеристики конструкции).

c) Размеры садового домика

Согласно положениям Федерального закона о садово-огородных участках (*Bundeskleingartengesetz*), садовый домик может иметь площадь застройки не более 24,00 м², включая крытую террасу, и по своим характеристикам, в частности по оборудованию и обстановке, не может быть пригодным для постоянного проживания.

Минимальная площадь садового домика составляет 9,00 м². Максимальная высота садового домика с плоской или односкатной крышей не должна превышать 2,70 м, с многоразовой односкатной крышей — 3,90 м, а всех остальных садовых домиков — 4,20 м. Максимальная высота свеса крыши составляет 2,30 м. Высота свеса крыши измеряется без учета возможной опорной конструкции садового домика.

Выступ крыши не должен превышать 0,30 м для каменных садовых домиков и 0,60 м для деревянных садовых домиков.

Чердачные полуэтажи или мансардные окна запрещены.

d) Место для садового домика

Место для садового домика, как правило, находится в северо-восточном углу сада; его расположение должно быть указано на эскизе плана, прилагаемом к заявлению. При наличии обоснований возможны исключения.

Минимальное расстояние от границы участка со всех сторон должно составлять не менее 1,50 м.

e) Строительный материал

Для строительства садового домика запрещается использовать материалы и краски, опасные для окружающей среды (например, содержащие асбест). В качестве материала для крыши садового домика запрещено использовать цветной пластик, армированный стекловолокном (волновой

светопрозрачный профнастил) или аналогичный материал.

f) Форма крыши

Крыши с переломом, то есть с изменяющимся углом наклона, запрещены.

f) Туалет и помещение для инвентаря

Внутри садового домика должно быть предусмотрено помещение для туалета и инвентаря внутренней площадью не менее 4,00 м², с доступом только снаружи, или одно помещение для туалета и одно помещение для инвентаря общей внутренней площадью не менее 4,00 м², с доступом только снаружи. Садовые домики, построенные до вступления в силу настоящей Директивы, могут по-прежнему использоваться с меньшим помещением для инвентаря и туалетом (исключения см. в п. 1 а). Непосредственный или опосредованный проход из помещения туалета в помещение для отдыха не допускается.

В качестве туалета следует использовать только туалеты с насыпным материалом (опилки, солома и т. п.) без химических наполнителей или туалеты с системой разделения. Следует соблюдать пункт 8.3 Правил обустройства садово-огородных участков.

Химические туалеты и туалеты для кемпинга запрещены.

Использование сточных и выгребных ям запрещено! Обустройство или использование таких ям является нарушением договора аренды, что может привести к его расторжению в соответствии с § 9 абз. 1 № 1 Федерального закона о садово-огородных участках (*BKleingG*). Их необходимо демонтировать.

Особое внимание необходимо обратить на то, что сброс сточных вод в грунт относится к преступлениям по загрязнению водоемов в соответствии с § 324 StGB (Уголовного кодекса Германии).

g) Дымоходы

Сооружение дымоходов в садовыхдомиках или на них с целью установки очагов (каминов, печей и т. п.) несовместимо с правилами использования садово-огородных участков в соответствии с § 1 абз. 1 Федерального закона о садово-огородных участках (*BKleingG*) и запрещено.

Если садовый домик уже имеет дымоход, который получил разрешение и был принят уполномоченным районным мастером по чистке дымоходов, этот дымоход подпадает под действие положения о сохранении в существующем состоянии. Все документы, касающиеся камина и дымохода (строительный чертеж, разрешение, протокол о выбросах газов), следует всегда предъявлять при оценке стоимости садового домика.

h) Подземная кладовая

Строительство любых подвальных помещений запрещено.

Директива по возведению построек в комплексах садово-огородных участков столицы федеральной земли Ганновера

(принято 15.08.2024)



Разрешается иметь кладовую площадью до 2,00 м² и глубиной 1,00 м.

i) Закрытие открытой террасы под навесом

Открытую террасу под навесом можно превратить в закрытое помещение, если площадь застройки садового домика, включая закрываемую террасу, не превышает 24,00 м².

j) Временные сооружения

Установка павильонов для вечеринок в дополнение к садовым домикам приводит к превышению максимально допустимой площади крытой зоны в 24 м². Установка павильонов для вечеринок разрешена только для организации праздника на короткий срок, не более 7 дней.

k) Водоразборные краны

Устанавливать водоразборный кран в садовом домике запрещено. Соответственно, установка душей, смывных туалетов, умывальников и т. п. запрещена. Уже имеющееся такое оборудование необходимо немедленно демонтировать.

l) Завершение строительства садового домика

Строительство садового домика должно быть завершено в течение 1 года с момента начала строительства. Продление срока строительства возможно обоснованных случаях.

m) Заключительный осмотр (как этап строительных работ)

О завершении строительства садового домика необходимо незамедлительно уведомить Районное объединение. Приемку проводит Районное объединение совместно с арендатором.

О приемке составляется протокол, который направляется в Департамент окружающей среды и озеленения города, а также в адрес товарищества.

2) Теплицы

Для строительства теплицы необходимо разрешение. Заявление на получение такого разрешения необходимо подать в Районное объединение через соответствующее товарищество.

Площадь застройки теплицы не должна превышать 12,00 м², а высота — 2,20 м.

Расстояние до границы участка со всех сторон должно составлять не менее 1,50 м.

Теплицы используются для выращивания и дальнейшего содержания растений. Поэтому их необходимо изготавливать из прозрачного материала, с верха до самого основания. При использовании не по назначению

(например, в качестве сарая для инвентаря) теплица подлежит немедленному демонтажу.

При сдаче садового участка в аренду компенсация за теплицы составляет максимум 150,00 евро.

3) Контейнер для компоста

Растительные отходы используются для приготовления компоста. Максимальные размеры контейнера для компоста определяются следующими значениями: длина — 3,00 м, ширина — 1,20 м, высота — 1,20 м.

Контейнеры следует размещать в местах, где они не будут мешать другим людям (минимальное расстояние до места отдыха соседей — 5 м) и не будут портить общий вид. Необходимо обеспечить визуальную защиту с помощью подходящих насаждений.

Использование контейнеров не по назначению запрещено.

4) Высокие грядки

Надлежащим образом изготовленные высокие грядки высотой до 1,20 м разрешены при соблюдении минимального расстояния до границ участка 1,50 м и соответствующих положений Правил обустройства садово-огородных участков в их действующей редакции, при этом их максимальная площадь грядок не должна превышать 20 м².

При смене арендатора обветшалые или ненадлежащим образом сооруженные грядки необходимо демонтировать. Решение о демонтаже принимает уполномоченный на данный момент оценщик.

5) Постройки для содержания пчел

До начала возведения постройки для содержания пчел необходимо выполнить требования пункта 6.2 Правил обустройства садово-огородных участков столицы федеральной земли Ганновера и получить указанные в нем разрешения и согласия.

Пасека не должна занимать площадь более 6,00 м² и должна располагаться на расстоянии не менее 5,00 м от садовых домиков и зон отдыха соседних участков. Со всех сторон пасека должна быть окружена кустарниками или живой изгородью высотой 2,00 м.

По окончании содержания пчел или в случае использования пасеки не по назначению, ее необходимо немедленно ликвидировать.

6) Домик для игр

Домик для игр разрешено строить только из дерева. Его площадь не должна превышать 2,50 м², а высота — 1,60 м. Он должен быть без фундамента и пригодным для транспортировки.

Директива по возведению построек в комплексах садово-огородных участков столицы федеральной земли Ганновера

(принято 15.08.2024)



В случае использования не по назначению домик для игр необходимо немедленно убрать. Право на компенсацию в случае ухода из садоводческого товарищества не предусмотрено.

7) Перголы

Под перголой в смысле этой Директивы понимается однорядная, отдельно стоящая опора для вьющихся растений длиной не более 12 м, с соединительной конструкцией в верхней части. В качестве строительного материала можно использовать только дерево.

Пергола не должна иметь кровлю или конструкцию, пригодную для ее установки (в частности, поперечные брусья).

8) Ограждения от посторонних глаз

В зоне отдыха по согласованию с арендаторами соседних участков на границе между двумя участками можно установить ограждение от посторонних глаз из натурального материала (например, дерева). Высота всего ограждения для защиты от посторонних глаз не должна превышать 2,00 м, а его длина — одну треть длины садово-огородного участка. Изгибы не допускаются. Право на компенсацию в случае ухода из садоводческого товарищества не предусмотрено.

9) Рабочий ток

В принципе, электроэнергия для участков за пределами садовых домиков поступает из общественной электросети. Самостоятельно получать электроэнергию на садово-огородных участках можно только с помощью фотоэлектрических устройств (солнечных батарей).

Право на компенсацию в случае смены арендатора не предусмотрено.

Устройства и оборудование должны соответствовать требованиям действующих технических правил (предписаний Союза немецких электротехников, VDE).

Устройства, установленные исключительно на наружной поверхности садового домика, должны быть прочно закреплены и выдерживать обычные для данной местности порывы ветра. Конструкция крыши/стены фронтона должны выдерживать дополнительную механическую нагрузку.

Всю ответственность за риски, связанные с эксплуатацией оборудования или отдельных его частей, несет арендатор садово-огородного участка.

Об установке оборудования необходимо уведомить электроэнергетическую компанию и товарищество.

10) Оборудование, работающее на сжиженном газе

В соответствии с Правилами обустройства садово-огородных участков эксплуатация оборудования, работающего на сжиженном газе, разрешена.

11) Вода

а) Резервуары для воды

В качестве резервуаров для воды допускаются, как правило, емкости для сбора дождевой воды, закрытые крышкой и установленные над поверхностью земли.

Подземная установка резервуаров для воды не допускается.

Установка моек для посуды, умывальников или ванн для сбора дождевой воды и т. п. запрещена.

б) Колодцы

Сооружение колодцев осуществляется в соответствии с Правилами обустройства садово-огородных участков в их действующей редакции. Кроме того, сооружение колодцев разрешается только после получения необходимого разрешения, заявление на него следует подавать в Untere Wasserbehörde (нижестоящее водохозяйственное ведомство) региона Ганновера.

Колодцы и насосы должны иметь табличку «Vorsicht, kein Trinkwasser» (Осторожно, вода не для питья). При передаче садового участка необходимо предъявить свидетельство о разрешении на сооружение колодца.

с) Детские бассейны/бассейны

В летние месяцы разрешается временная установка и эксплуатация стандартных разборных детских бассейнов и бассейнов, если это не мешает использованию садово-огородного участка по назначению. Их необходимо устанавливать на расстоянии не менее 5 метров от сооружений арендаторов-соседей.

Необходимо строго соблюдать прочие положения, в том числе ограничения на использование воды, применение хлора для очистки воды и т. д. Нарушение этого положения является основанием для расторжения договора аренды в соответствии с § 9 I № 1 Федерального закона о садово-огородных участках (BKleingG).

д) Садовые пруды

Допускается устройство декоративных прудов, если они не контактируют с грунтовыми водами и их площадь не превышает 8 м², включая болотистую зону по краям. Их глубина не должна превышать 1,20 метра.

При их устройстве следует отказаться от использования твердых строительных материалов. Для устройства пруда следует использовать уплотнители из суглинков или глины, либо подходящие пластики. Вынутый грунт должен оставаться на участке и использоваться при обустройстве пруда.

Директива по возведению построек в комплексах садово-огородных участков столицы федеральной земли Ганновера (принято 15.08.2024)



Hannover Fachbereich
Umwelt und Stadtgrün
der Landeshauptstadt Hannover

12) Твердые покрытия

Оборудованные зоны отдыха на твердом покрытии вне садового домика не должны занимать площадь более 15 м².

Дорожки с твердым покрытием не должны превышать в сумме одну длину сада и ширину 1,00 м.

Дорожки и площадки для зон отдыха нельзя покрывать насыпным бетоном.

Те площади садово-огородного участка, которые не являются дорожками или зонами отдыха, нельзя покрывать щебнем, гравием или подобными материалами.

13) Обязанность по обеспечению безопасной эксплуатации

Независимо от положений пункта 1.5 Правил обустройства садово-огородных участков столицы федеральной земли Ганновера, обязанность по обеспечению безопасной эксплуатации и ответственность за все строительные, садовые и прочие сооружения на участке несет соответствующий арендатор.