

Wytyczne dotyczące budowy obiektów na terenie ogródków działkowych ustanowione przez miasto Hanower

(uchwała z dnia 15.08.2024 r.)



Wstęp

Dział Umwelt und Stadtgrün miasta stołecznego Hanower (zwany dalej Wydziałem ds. Środowiska i Zieleni Miejskiej) opracował we współpracy z *Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V.* (zwanym dalej Okręgowym Związkiem Działkowców) wytyczne dotyczące budowy obiektów na terenie ogródków działkowych. Wytyczne są wiążące dla posiadaczy ogródków działkowych należących do Okręgowego Związku Działkowców.

Celem wytycznych jest zapewnienie poszczególnym dzierżawcom jak największej swobody w zakresie indywidualnego projektowania w ramach przepisów ustawy bez uszczerbku dla ogólnego wyglądu obiektu. Ponadto zwraca się w nich uwagę na obowiązujące zasady i przepisy w celu uniknięcia błędów przy planowaniu lub realizacji inwestycji budowlanych.

W przypadku inwestycji wymagającej uzyskania pozwolenia na budowę rozpoczęcie prac jest możliwe dopiero po wydaniu pozwolenia.

Nie wolno stawiać żadnych dodatkowych obiektów budowlanych poza altanami i budynkami określonymi w poniższych punktach.

Ideą niniejszych wytycznych dotyczących inwestycji budowlanych jest to, aby każdy obiekt wznoszony na terenie ogródków działkowych był zgodny z Federalną ustawą o ogródkach działkowych (*Bundeskleingartengesetz*).

Definicja „obiektów budowlanych”

W rozumieniu niniejszych wytycznych termin „obiekty budowlane” obejmuje altany ogrodowe oraz inne obiekty połączone z gruntem oraz wykonane z materiałów budowlanych. Połączenie z gruntem zachodzi również wtedy, gdy obiekt opiera się na gruncie pod własnym ciężarem lub gdy jego przemieszczanie się jest ograniczone do torów stałych lub gdy jest użytkowany głównie w jednym miejscu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Obowiązek uzyskania zezwolenia na budowę / składanie wniosków

Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac budowlanych dzierżawca ma obowiązek dowiedzieć się w swoim stowarzyszeniu, Okręgowym Związku Działkowców lub Wydziale ds. Środowiska i Zieleni Miejskiej, czy pozwolenie jest wymagane.

O zezwolenie należy wystąpić do Okręgowego Związku Działkowców za pośrednictwem swojego stowarzyszenia. Wymagane wnioski można uzyskać w Okręgowym Związku Działkowców lub pobrać ze strony internetowej Okręgowego Związku (adres: www.bezirksverband-hannover.de). W przypadku inwestycji budowlanych na terenach objętych przepisami o ochronie przyrody oraz na terenach zalewowych, wniosek o pozwolenie na budowę należy przekazać do Wydziału ds. Środowiska i Zieleni Miejskiej za pośrednictwem Okręgowego Związku Działkowców w celu koordynacji.

Wszystkie obiekty, które nie spełniają wytycznych i zostały wzniesione bez pozwolenia, zostaną rozebrane. Obejmuje to w szczególności wszystkie konstrukcje niepołączone z główną częścią altany ogrodowej.

Dla budynków wzniesionych bez pozwolenia na budowę, jednakże zgodnych z wytycznymi, można starać się o pozwolenie z mocą wsteczną lub o odroczenie decyzji o rozbiórce. Odpowiedni wniosek należy złożyć w trybie późniejszym.

Na mocy porozumienia zawartego między miastem stołecznym a Okręgowym Związkiem Działkowców organem właściwym wydającym pozwolenia na budowę dla wszystkich obiektów budowlanych jest ten ostatni w rozumieniu niniejszych wytycznych, w tym dla obiektów przeznaczonych do hodowli zwierząt, pasiek itp. Kopie wszystkich pozwoleń wydanych przez Okręgowy Związek Działkowców (obiekty budowlane, hodowla pszczoł i zwierząt) należy przestać do Wydziału ds. Środowiska i Zieleni Miejskiej.

1) Budowa i adaptacja altan ogrodowych

a) Pozwolenie

Wzniesienie (również odbudowa po pożarze) lub adaptacja (przebudowa, rozbudowa oraz każda ingerencja w statykę konstrukcji) altany ogrodowej wymaga uzyskania pozwolenia.

Ochrona praw nabytych na podstawie § 18 *BKleingG* (Federalnej ustawy o ogródkach działkowych) dla altan o powierzchni powyżej 24,00 m² oraz wszelkie inne wydane pozwolenia na budowę obiektów budowlanych wygasają i tracą ważność w przypadku ponownej budowy, np. w wyniku pożaru, szkód spowodowanych burzą lub z powodu zużycia czy też adaptacji (np. przebudowa dachu z ingerencją w statykę). W takich przypadkach altanę należy pomniejszyć na podstawie Federalnej ustawy o ogródkach działkowych (*Bundeskleingartengesetz*) do maksymalnej powierzchni podstawowej wynoszącej 24,00 m². Ponadto pomieszczenie gospodarcze i toaletę należy powiększyć do 4,00 m², jeśli ich łączna powierzchnia była dotychczas mniejsza niż 4,00 m². Zob. również pkt 1 lit. g).

Odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego stanowią naruszenie umowy dzierżawy. Odstępstwa mogą skutkować wypowiedzeniem umowy na podstawie § 9 ust. 1 pkt 1 *BKleingG* (Federalnej ustawy o ogródkach działkowych).

Okres ważności zezwolenia wynika z formularza zezwolenia. Przedłużenie okresu ważności zezwolenia jest możliwe tylko w uzasadnionych przypadkach.

b) Typ altany

Jeśli właściwe stowarzyszenie lub Wydział ds. Środowiska i Zieleni Miejskiej nie określił typu altany dla zespołu ogródków działkowych, wówczas w obrębie jednego zespołu można stosować różne typy.

Dopuszczalne są również projekty własne, jednak zostaną one zatwierdzone tylko przy zachowaniu spójności z ogólnym wizerunkiem zespołu ogródków. Nie przysługuje roszczenie o wydanie zezwolenia na własne projekty. W przypadku

Wytyczne dotyczące budowy obiektów na terenie ogródków działkowych ustanowione przez miasto Hanower

(uchwała z dnia 15.08.2024 r.)



projektów własnych standardowe pozwolenia (rysunki) należy uzupełnić o świadectwo stateczności (statykę).

c) Powierzchnia altany

Zgodnie z przepisami Federalnej ustawy o ogródkach działkowych (*Bundeskleingartengesetz*) maksymalna powierzchnia altany wynosi 24,00 m², łącznie z zadaszonym miejscem wypoczynkowym, i nie może nadawać się do stałego zamieszkania ze względu na swój charakter, co w szczególności dotyczy wyposażenia i aranżacji.

Minimalna powierzchnia altany wynosi 9,00 m². Wysokość altany nie może przekraczać 2,70 m w przypadku dachów płaskich lub jednospadowych, 3,90 m w przypadku dachów jednospadowych schodkowych oraz 4,20 m w przypadku wszystkich pozostałych altan. Maksymalna wysokość okapu wynosi 2,30 m. Wysokość okapu należy mierzyć bez uwzględnienia ewentualnego podwyższenia altany.

Występ dachu nie może przekraczać 0,30 m w przypadku altan murowanych i 0,60 m w przypadku altan drewnianych.

Nie dopuszcza się stosowania kolanówek ani lukarn.

d) Usytuowanie altany

Miejsce ustawienia altany to z reguły północno-wschodni narożnik ogrodu; należy je zaznaczyć na szkicu dołączonym do wniosku. W uzasadnionych przypadkach możliwe są odstępstwa od tej reguły.

Należy zachować co najmniej 1,50 m odległości od granicy działki z każdej strony.

e) Materiał budowlany

Do budowy altany nie wolno używać materiałów ani farb szkodliwych dla środowiska (np. zawierających azbest). Dach altany nie może być pokryty kolorowym tworzywem sztucznym wzmocnionym włóknem szklanym (arkusze faliste) ani podobnym materiałem.

f) Kształt dachu

Załamania połączeń dachowej są co do zasady niedopuszczalne.

f) Toaleta i pomieszczenie techniczne

W altanie musi znajdować się toaleta wraz z pomieszczeniem gospodarczym o łącznej powierzchni co najmniej 4,00 m², które to pomieszczenie jest dostępne wyłącznie z zewnątrz lub oddzielna toaleta i oddzielne pomieszczenie gospodarcze o łącznej powierzchni co najmniej 4,00 m², dostępne wyłącznie z zewnątrz. Altany legalnie wzniesione przed wejściem w życie niniejszych wytycznych mogą być nadal użytkowane, nawet jeśli pomieszczenie gospodarcze i toaleta są mniejsze (wyjątki patrz pkt. 1 a). Bezpośrednie lub pośrednie przejście z toalety do pomieszczenia dziennego jest niedopuszczalne.

Zasadniczo należy stosować wyłącznie toalety z podsypką (trociny, sieczka słomiana itp.) bez dodatków chemicznych

lub toalety z separatorem. Przestrzegać pkt. 8.3. Regulaminu ogródków działkowych.

Zabrania się stosowania toalet chemicznych lub kempingowych.

Zabrania się budowy zbiorników na ścieki i studni chłonnych! Instalacja lub użytkowanie powyższych elementów stanowi naruszenie umowy dzierżawy, które może skutkować jej wypowiedzeniem zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 1 *BKleingG* (Federalnej ustawy o ogródkach działkowych). W takim przypadku elementy będą podlegały demontażowi.

Wyraźnie zwraca się uwagę, że odprowadzanie ścieków do gruntu stanowi czyn zabroniony wypełniający znamiona przestępstwa zanieczyszczenia wód z § 324 StGB (kodeksu karnego).

g) Komin

Budowa kominów w altanach lub przy altanach w celu zainstalowania palenisk (kominków, pieców itp.) jest niezgodna z przeznaczeniem ogródka działkowego w rozumieniu § 1 ust. 1 *BKleingG* (Federalnej ustawy o ogródkach działkowych) i jest zabroniona.

Jeśli altana posiada już zatwierdzony komin, którego odbiór podpisał właściwy kominiarz okręgowy, komin nie będzie podlegał rozbiórce na podstawie ochrony praw nabytych. Wszelkie dokumenty dotyczące paleniska i komina (rysunki budowlane, pozwolenie na budowę, protokół dotyczący spalin) należy przedstawić przy każdej wycenie altany.

h) Podziemna piwnica

Wszelkie podpiwniczenia są zabronione.

Dopuszcza się budowę komórki piwnicznej o powierzchni do 2,00 m² i głębokości 1,00 m.

i) Zabudowa zadaszonego tarasu

Zadaszony taras można zabudować po złożeniu wniosku, o ile altana wraz z tarasem nie przekracza powierzchni zabudowy 24,00 m².

j) Konstrukcje tymczasowe

Postawienie namiotów imprezowych przy altanach zwiększa dopuszczalną powierzchnię zadaszoną wynoszącą maksymalnie 24 m². Stawianie namiotów imprezowych jest dozwolone wyłącznie w celu zorganizowania imprezy na okres maksymalnie do 7 dni.

k) Punkty poboru wody

W altanie ogrodowej nie wolno montować punktu poboru wody. W związku z tym zabrania się instalowania prysznicy, toalet spłukiwanych wodą, umywalk itp. Istniejące instalacje należy niezwłocznie zdemontować.

l) Zakończenie budowy altany

Wytyczne dotyczące budowy obiektów na terenie ogródków działkowych ustanowione przez miasto Hanower

(uchwała z dnia 15.08.2024 r.)



Altana musi być ukończona w ciągu 1 roku od rozpoczęcia budowy. Przedłużenie okresu zakończenia budowy jest możliwe tylko w uzasadnionych przypadkach.

m) Odbiór końcowy (prace budowlane)

Zakończenie budowy altany należy niezwłocznie zgłosić do Okręgowego Związku Działkowców. Okręgowy Związek przeprowadzi odbiór wspólnie z dzierżawcą.

Należy sporządzić protokół odbioru, który zostanie przekazany do Wydziału ds. Środowiska i Zieleni Miejskiej oraz do stowarzyszenia.

2) Szklarnie

Budowa szklarni podlega obowiązkowi uzyskania pozwolenia. W tym celu za pośrednictwem właściwego stowarzyszenia należy złożyć wniosek do Okręgowego Związku Działkowców.

Szklarnia nie może przekraczać powierzchni 12,00 m² i wysokości 2,20 m.

Należy zachować odległość od granicy działki wynoszącą co najmniej 1,50 m z każdej strony.

Szklarnie służą do uprawy i pielęgnacji roślin. Dlatego muszą być wykonane ze wszystkich stron z materiału przepuszczającego światło, aż do samej podstawy. W przypadku wykorzystania niezgodnego z przeznaczeniem (np. jako szopa na narzędzia) szklarnia będzie podlegała niezwłocznemu demontażowi.

W przypadku rezygnacji z ogródka za postawioną szklarnię przysługuje odszkodowanie do wysokości maksymalnie 150,00 €.

3) Kompostownik

Odpady roślinne należy kompostować. Kompostownik może mieć następujące maksymalne wymiary:
długość: 3,00 m, szerokość: 1,20 m, wysokość: 1,20 m.

Pojemniki do kompostowania należy ustawiać w miejscu, w którym nie będą przeszkadzać innym osobom (minimalna odległość 5 m od sąsiedniego miejsca wypoczynkowego) ani nie będą zakłócać ogólnego wyglądu otoczenia. Zaleca się zapewnienie osłony wizualnej poprzez odpowiednie nasadzenia.

Kompostowników nie wolno używać niezgodnie z ich przeznaczeniem.

4) Podwyższone grządki

W ogródku działkowym można ustawić profesjonalnie wykonane podwyższone grządki o maksymalnej wysokości 1,20 m i powierzchni do 20 m² przy zachowaniu odległości od granicy wynoszącej 1,50 m i odpowiednich przepisów Regulaminu ogródków działkowych w aktualnie obowiązującej wersji.

W przypadku zmiany dzierżawcy należy usunąć zniszczone lub nieprawidłowo zbudowane podwyższone grządki. O odległości decyduje wyznaczony wyceniający rzeczoznawca.

5) Obiekty do hodowli pszczół

Przed wzniesieniem obiektu przeznaczonego do hodowli pszczół należy spełnić warunki określone w pkt. 6.2 Regulaminu ogródków działkowych miasta stołecznego Hanower oraz uzyskać wymienione tam zezwolenia i zgody.

Obiekty do hodowli pszczół nie mogą przekraczać powierzchni 6,00 m² i muszą być oddalone od altan i miejsc wypoczynkowych w sąsiednich ogrodach o co najmniej 5,00 m oraz odgrodzone z każdej strony krzewami lub żywopłotem o wysokości 2,00 m.

W przypadku zakończenia hodowli pszczół lub korzystania z powierzchni ogródka działkowego w celu innym niż ogrodnictwo, pasiekę należy niezwłocznie usunąć.

6) Domek do zabawy

Dozwolony jest tylko jeden domek do zabawy w konstrukcji drewnianej. Nie może on przekraczać powierzchni 2,50 m² i wysokości 1,60 m oraz musi być posadowiony bez fundamentów i nadawać się do transportu.

W przypadku użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem domek będzie podlegał natychmiastowemu usunięciu. W przypadku rezygnacji z ogrodu nie przysługuje roszczenie o odszkodowanie.

7) Pergole

Pergola w rozumieniu niniejszej dyrektywy to jednorzędowa, wolnostojąca konstrukcja podporowa o maksymalnej długości 12 m, wyposażona w górną konstrukcję łączącą. Jako materiał konstrukcyjny dopuszczalne jest wyłącznie drewno!

Pergola nie może mieć pokrycia dachowego ani podobnej konstrukcji (w szczególności poprzecznych łat).

8) Ogrodzenia osłonowe

Na granicy między dwoma ogrodami można postawić w strefie wypoczynkowej za zgodą sąsiadujących dzierżawców ogrodzenie z naturalnego materiału (np. drewna). Całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,00 m, a jego długość nie może przekraczać jednej trzeciej długości tejże strony ogrodu. Nie dopuszcza się zagięć. W przypadku rezygnacji z ogrodu nie przysługuje roszczenie o odszkodowanie.

9) Prąd roboczy

Zasadniczo wspólnota energetyczna dostarcza energię do działek poza altanami. Energia elektryczna w ogródkach działkowych może być pozyskiwana wyłącznie za pomocą urządzeń fotowoltaicznych (ogniw słonecznych).

Wytyczne dotyczące budowy obiektów na terenie ogródków działkowych ustanowione przez miasto Hanower

(uchwała z dnia 15.08.2024 r.)



W przypadku zmiany dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o odszkodowanie.

Urządzenia i instalacja muszą być zgodne z uznanymi zasadami techniki (przepisami VDE).

Urządzenia montowane wyłącznie na zewnętrznej powierzchni altany ogrodowej muszą być trwale zamocowane i odporne na miejscowe działanie wiatru. Dach / ściana szczytowa muszą spełniać warunki do bezpiecznego przejścia dodatkowego obciążenia mechanicznego.

Wszelkie ryzyko związane z korzystaniem z urządzenia lub jego części ponosi dzierżawca ogródka działkowego.

Urządzenie należy zgłosić do przedsiębiorstwa energetycznego oraz do stowarzyszenia.

10) Instalacje gazu płynnego

Instalacje gazu płynnego są dozwolone zgodnie z przepisami Regulaminu ogródków działkowych.

11) Woda

a) Zasobniki na wodę

Dopuszcza się stosowanie takich zasobników na wodę, które można przykryć, przeznaczyć do zbierania wody deszczowej oraz ustawić na powierzchni gruntu.

Zabrania się umieszczania zasobników na wodę pod ziemią.

Stawianie szafek zlewozmywakowych, umywalek lub wanien w celu gromadzenia wody deszczowej itp. jest zabronione.

b) Studnie

Budowa studni odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami Regulaminu ogródków działkowych. Ponadto obowiązuje zasada, że studnie można budować wyłącznie po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń, które należy uzyskać we właściwym urzędzie ds. gospodarki wodnej dla regionu Hanower.

Studnie i pompy muszą być oznaczone tabliczką „*Vorsicht, kein Trinkwasser*“ („Uwaga! Woda niezdatna do picia”). Uzyskane pozwolenie należy przedstawić przy przekazaniu ogródka działkowego.

c) Brodziki/baseny

W miesiącach letnich dozwolone jest tymczasowe ustawianie i użytkowanie dostępnych w handlu basenów i baseników, które można zdemontować. Ich użytkowanie nie może negatywnie oddziaływać na ogródek działkowy. Należy je ustawić w odległości co najmniej 5 metrów od budynków sąsiednich dzierżawców.

Należy bezwzględnie przestrzegać pozostałych przepisów, w razie potrzeby ograniczeń dotyczących zużycia wody lub stosowania chloru do czyszczenia wody itp. Naruszenie tego

postanowienia stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy w rozumieniu § 9 I pkt 1 *BKleingG* (Federalnej ustawy o ogródkach działkowych).

d) Oczka wodne

Oczka wodne są dozwolone, o ile nie mają kontaktu z wodami gruntowymi i nie przekraczają powierzchni 8 m² wraz ze strefą bagienną przy brzegach. Oczka nie mogą być głębsze niż 1,20 metra.

Podczas ich zakładania należy zrezygnować z użycia stałych materiałów budowlanych. Do budowy należy użyć gliny, uszczelnień glinianych lub odpowiednich tworzyw sztucznych. Wydobyta ziemia musi pozostać na działce i musi zostać użyta w aranżacji oczka wodnego.

12) Utwardzone nawierzchnie

Utwardzone nawierzchnie w miejscach wypoczynkowych poza altaną nie mogą przekraczać powierzchni 15 m².

Utwardzone ścieżki nie mogą przekraczać łącznie długości ogrodu i szerokości 1,00 m.

Ścieżki i miejsca wypoczynkowe nie mogą być wykonane z betonu łanego.

Powierzchnia ogródka, która nie jest ścieżką lub miejscem wypoczynkowym nie może być pokryta żwirem, żwirkiem lub podobnym materiałem kamiennym.

13) Obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa ruchu

Bez uszczerbku dla postanowień pkt. 1.5 Regulaminu ogródków działkowych miasta stołecznego Hanower (*Gartenordnung der Landeshauptstadt Hannover*) zabezpieczenie i odpowiedzialność (w tym obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa ruchu) za wszystkie obiekty budowlane, ogrodnicze i inne znajdujące się na działce spoczywa każdorazowo na dzierżawcy.