

1. نطاق التطبيق
لوائح السقائف هي لوائح البناء الملزمة للمستأجرين في الجمعيات الأعضاء في رابطة أصدقاء الحدائق (رابطة مسجلة) بمدينة روستوك الهانزية لبناء/تعديل/تمديد/تجديد سقائف الحدائق والمباني الأخرى. وهي جزء لا يتجزأ من اتفاقية تأجير جزء مخصص من الحديقة وملزمة للأطراف المتعاقدة. لا تسري هذه اللائحة على تدابير الحفاظ على القيمة.
2. الأسس القانونية أو التشريعات
2.1 القانون الاتحادي للأجزاء المخصصة بالحدائق الصادر في 28 فبراير 1983 (الجريدة الرسمية الاتحادية). ص 210 في الإصدار الحالي.
2.2 لوائح بناء ولاية مكلنبورغ فوربومرن في صيغته بالبيان الصادر في 18 أبريل 2006 (جريدة ميكلنبورج فوربومرن الرسمية للقوانين واللوائح ص 102) في الإصدار الحالي.
2.3 قانون البناء في الإصدار الجديد الصادر بتاريخ 27 أغسطس 1997 (الجريدة الاتحادية الرسمية ص 2141) في الإصدار الحالي.
2.4 قانون إدارة الموارد المائية بصيغته المعدلة بالبيان الصادر في 19 أغسطس 2002 (جريدة القوانين الاتحادية) ص 3245 في الإصدار الحالي.
2.5 قانون المياه لولاية مكلنبورغ فوربومرن الصادر في 30 نوفمبر 1992 (جريدة ميكلنبورج فوربومرن الرسمية للقوانين واللوائح ص 669) في الإصدار الحالي.
2.6 مرسوم الإعادة والتفتيش لولاية مكلنبورغ فوربومرن الصادر في 13\12\2009 في الإصدار الحالي.
2.7 علاوة على ذلك تنطبق اتفاقيات عقد الإيجار العام والاتفاقية الإدارية واتفاقية إيجار جزء مخصص من الحديقة واللوائح الإطارية للحديقة الصادرة من رابطة أصدقاء الحدائق بمدينة روستوك الهانزية.
- 3 الامتثال للوائح القانونية العامة
سقائف الحدائق في الحدائق الصغيرة أو الأجزاء المخصصة من الحدائق وفقاً لقانون الأجزاء المخصصة من الحدائق هي مشاريع أخرى بدون تصريح وفقاً للمادة 61 من قانون البناء المحلي. ومع ذلك فإن الإعفاء من إصدار التصاريح لا يؤثر على الالتزام بالامتثال للوائح العامة. في حالة حدوث انتهاكات لاتفاقيات الإيجار (هنا فيما يخص الحجم المحدد للمباني أو تشييد مباني إضافية)، يحق للمؤجر الإزالة أو التخلص وفقاً للمادة 550 من القانون المدني. المستأجرون ليسوا فقط ملاك حدائق صغيرة أو جزء مخصص من حديقة لكنهم أيضاً رابطة أصدقاء الحدائق (رابطة مسجلة) بمدينة روستوك الهانزية والجمعيات الأعضاء طالما يحق لهم إبرام اتفاقيات إيجار مؤقتة. إذا حصل المستأجر على حكم من خلال دعوى مرفوعة أمام محكمة المقاطعة، إذا لزم الأمر محكمة المقاطعة، للإزالة أو التفكيك، فيمكنه تنفيذ مطالبته عن طريق التنفيذ الجبري (المادة 704 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية).
يجوز لهيئة البناء في مدينة روستوك الهانزية أن تطلب الإزالة الجزئية أو الكاملة لهذه المرافق التي تم تشييدها أو تعديلها بما يتعارض مع لوائح القانون العام. حقوق مجالس الجمعيات وفقاً للمادة 9، الفقرة (1) من القانون الاتحادي للحدائق الصغيرة. واتفاقية تأجير جزء مخصص من الحديقة الفقرة 4 (2) و 7 (1) لا تتأثر. تتحقق جمعية أصدقاء الحديقة بمدينة روستوك الهانزية من خضوع إجراءات البناء للأسس واللوائح القانونية المذكورة أعلاه وتنفيذها بالمعنى المقصود في هذه اللوائح قبل التنفيذ وتعطي موافقتها من خلال التسجيل.
- 4 سقيفة الحديقة
4.1 الحجم والتجهيزات
في الحديقة المخصصة يُسمح بسقيفة حديقة بسيطة بمساحة أرضية تبلغ 24 مترًا مربعًا بحد أقصى - بما في ذلك مساحة مفتوحة مغطاة. إذا كانت مساحة جزء الحديقة المخصص أصغر من 240 متر مربع، فيجب ألا تتجاوز مساحة السقيفة 10% من المساحة المخصصة بالحديقة. قد لا تكون السقيفة مناسبة للمعيشة الدائمة بسبب طبيعتها، لا سيما وفقاً لتجهيزاتها - (المادة 3 (2) من القانون الاتحادي للأجزاء المخصصة من الحدائق). بالنسبة لمساحات الحدائق المخصصة المنشأة حديثاً، فتسري خطط الرق الخضراء والتصاريح المؤكدة بموجب قانون البناء وأحكام هذه اللائحة. ومع ذلك قد يكون لخطة التطوير المؤكدة متطلبات قبول أخرى.
4.2 مساحة التأسيس والارتفاع
مساحة الأرضية هي مساحة السقيفة - بما في ذلك مساحة مفتوحة مغطاة - المبنية على مساحة الجزء المخصص من الحديقة. هي المسطح الذي يغطيه المسقط المعماري الرأسى للسقيفة. لا يتم احتساب بروزات السقف التي تعمل فقط على إبقاء المطر بعيداً عن المساحة الخضراء (أي 30 سم وفي منطقة باب المدخل الرئيسي للسقيفة 60 سم بحد أقصى). يتم تحديد الارتفاع المسموح به لسقائف الحدائق وفقاً للبند 3 الفقرة 2 من القانون الاتحادي للحدائق المخصصة، والتي بسببها قد لا تكون سقائف الحدائق مناسبة للمعيشة الدائمة. يجب ألا يتجاوز ارتفاع مزارب تصريف المياه 2.75 مترًا ويجب ألا يتجاوز ارتفاع الأسقف المائلة أحادية الجانب 3.25 مترًا و 3.60 مترًا للسقف المائلة هرمية الشكل. (الرسم التخطيطي انظر الملحق 1)
4.3 تصميم بسيط
السقيفة مكونة من طابق واحد فقط. غير مسموح ببناء قبو أسفل السقيفة (انظر حكم المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 1981\5\15). يُسمح بحفرة لا يمكن الوصول إليها سعتها 1 متر مكعب وعلى عمق 0.5 متر كحد أقصى. يُسمح فقط بسقيفة حديقة ذات تصميم بسيط، أي باستخدام مواد ومكونات بناء مناسبة من حيث التكلفة مع تدابير توسع بسيطة ملائمة لوظيفة السقيفة (مثل الخشب أو الطوب). يمكن أن يتوافق سمك الجدار مع سور طوله 24 متر كحد أقصى. لا يُسمح بالعزل الحراري الكامل، للتوافق مع تجديد المباني السكنية. يجب تجنب استخدام المواد ذات القيمة العالية.
4.4 التصميم
يجب تصميم سقيفة الحديقة وفقاً لشكل وحجم ونسبة كتلة المباني بمكوناتها والمواد واللون بحيث لا يكون لها تأثير مشوه لما حولها. يجب أن تكون متناسقة مع ما حولها بطريقة لا تشوه صورة الشارع أو المدينة أو المناظر الطبيعية ولا تخل بالاستخدام المنشود منها.
4.5 عدم الملاءمة للمعيشة الدائمة
لا يجوز تجهيز سقائف الحدائق إلا بطريقة تسمح بالإقامة لمدد قصيرة فقط. يتمثل استخدام سقيفة الحديقة في تخزين معدات التعريشة ومنتجات الحدائق بالإضافة إلى إقامات المستأجر وعائلته في الحديقة لفترات قصيرة. تحدد وظيفة السقيفة المعدات والتجهيزات المسموح بها وغير المسموح بها.
4.6 يُسمح بما يلي:
- ربط السقيفة بشبكة مياه جمعية الحدائق المخصصة بعد إصدار مكتب حماية البيئة - قسم إدارة المياه لجمعية الحدائق المخصصة إنذاراً/تصريحاً وذلك في إطار التخلص من مياه الصرف الصحي وفقاً لقانون المياه
- ربط سقيفة الحديقة بشبكة كهرباء جمعية الحدائق المخصصة
- مرحاض جاف مثل مرحاض القش - إذا تم إجراء تسميد دقيق للمواد الفاسدة - أو مرحاض التبخير للتحويل البيولوجي المتسارع للمادة البرازية إلى مادة جافة
- محطة صغيرة معتمدة محلياً لمعالجة مياه الصرف الصحي أو حفرة بدون صريف مع التخلص منها محلياً بعد إصدار مكتب حماية البيئة - قسم إدارة المياه لجمعية الحدائق المخصصة إنذاراً/تصريحاً فيما يتعلق بالتخلص من مياه الصرف الصحي وفقاً لقانون المياه.
- استخدام أنظمة الطاقة الشمسية تصل مساحتها حتى 1 متر مربع لتسخين المياه المنزلية.
4.7 غير مسموح بالآتي:
- شرفات مغطاة تطل على المساحة المسموح بها البالغة 24 مترًا مربعًا المحيطة بالسقيفة. يمكن تزويد مناطق الشرفات بمظلة قابلة للطي للحماية المطلوبة من أشعة الشمس.
- ربط السقيفة بأنظمة الإمداد بالغاز والتدفئة عن بعد
- ربط السقيفة بشبكة مياه الجمعية إذا لم يكن هناك بيان/إذن بموجب قانون المياه من قبل مكتب حماية البيئة - قسم إدارة المياه لجمعية الحدائق المخصصة وذلك في إطار التخلص من مياه الصرف الصحي

- ربط السقيفة بشبكة الصرف الصحي العامة
- حفر بدون صرف أو أجهزة صغيرة لمعالجة مياه الصرف الصحي، في حالة عدم وجود موافقة مطابقة لقانون المياه صادرة من قسم إدارة المياه التابع لمكتب حماية البيئة
- تشغيل المراحيض الكيميائية
- تركيب وتشغيل الأ دشاش وأحواض الاستحمام
- تركيب وتشغيل الغسالات وغسالات الأطباق
- توصيلات الهوائف
- أنظمة الهوائي أكثر من 1 متر فوق السطح
- أجهزة الاحتراق الثابتة والمداخن وأنظمة معالجة الغاز المستهلك للإمداد بالحرارة أو الماء الساخن
- 4.8 **تبادل أسطح شرفات سقيفة الحديقة (بدلاً من ذلك مخزن الأدوات، وما إلى ذلك)**
- يجب أن تكون المسافة بين كل سقيفة وأخرى 5 أمتار على الأقل. يتوافق هذا مع متطلبات الحماية من الحرائق الواردة في قانون بناء الولاية. يجب ألا تقل المسافة بين سقيفة الحديقة وحدود الحديقة عن 2,5 متر. إذا لم يتم الالتزام بمسافة 2,5 متر فعلياً، فمن الضروري أن تكون المسافة بين حدود الحديقة 1 متر على الأقل. إذا كانت المسافة أقل من الحد الأدنى للمسافة وهو 2.50 متر بين سقيفة الحديقة وحدود الحديقة، فيجب إثبات موافقة المستأجر المجاور.
- 5 **المنشآت الأخرى**
- 5.1 **مخازن المعدات أو حظائر المعدات (أو صناديق المعدات والأواني الفخارية وأكواخ المعدات) غير مسموح بها في وجود سقائف الحدائق (راجع الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بيريمن في 1996\9\23) وغير ضرورية.** يجب تخزين أدوات الحديقة في سقيفة الحديقة. لا تؤثر الإضافة المسموح بها للزرع على مساحة الحديقة المخصصة ضمن الحجم الإجمالي القانوني البالغ 24 م² على هذه القاعدة (راجع نقطة 3.1).
- 5.2 **تؤدي خيام الحفلات أو السرادق الكبير أو ما يماثلهما إلى بناء مرافق إضافية داخل الحديقة المخصصة في حالة بقاؤهم فترة زمنية طويلة.** لذلك لا يُسمح بتركيب هذا النوع من المرافق على مدار العام.
- 5.3 **اسطبلات الحيوانات الصغيرة غير مخصصة للاستخدامات البستانية، وبالتالي لا يُسمح بها.**
- 5.4 **يُسمح بالصوب الصغيرة (مساحة بحد أقصى 12 متر مربع وارتفاع 2,5 متر كحد أقصى) وأحواض الزرع المغطاه (بحد أقصى 6 متر مربع) إذا تم استخدامها لإنتاج منتجات البستنة للاستخدام الشخصي.** يجب أن تكون المسافة إلى حدود الحديقة 2 متر على الأقل، بموافقة خطية من المستأجر المجاور 1 متر على الأقل. يتطلب بناء صوبة زراعية صغيرة موافقة مجلس إدارة الجمعية.
- 5.5 **يُسمح عموماً بوجود بيوت اللعب أو بيوت الأشجار على مساحة الحديقة لفترة محدودة مدتها 5 سنوات (يقرر مجلس إدارة الجمعية بشأن الاستثناءات). يجب ألا تتجاوز مساحة الأرض 1,5 متر مربع ويجب ألا يتجاوز الارتفاع 1,20 متر.** يجب ألا تقل المسافة إلى حدود الحديقة عن متر واحد. يتطلب التشييد موافقة مجلس إدارة الجمعية. قبل دخول هذه اللوائح حيز التنفيذ، يجب تفكيك الملاعب أو أبراج اللعب الحالية بعد مضي 5 سنوات على الأكثر.
- 6 **حماية السقيفة والمرافق الأخرى**
- تتمتد الحماية فقط إلى المرافق المبنية بشكل قانوني وتسري فقط طوال مدة وجودها. لا ينطبق هذا على الاستبدال ببناء مرفق جديد.
- 6.1 **حماية السقيفة والمباني الأخرى قبل 1990\10\3 (المادة 20 أ رقم 7 و 8 من القانون الاتحادي للحدائق المخصصة)**
- يمكن استخدام سقائف الحدائق التي أقيمت بشكل قانوني قبل سريان اتفاقية الوحدة (1990\10\3) والتي تتجاوز 24 متراً مربعاً كحد أقصى للحجم منصوص عليه في الفقرة 3 (2) من القانون الاتحادي للأجزاء المخصصة من الحدائق دون تغيير. يمكن استخدام المرافق الأخرى التي تم بناؤها بشكل قانوني قبل 1990\10\3 دون تغيير. الأحكام القانونية في إطار هذه اللوائح:
- كان من الممكن إنشاء العديد من المباني قبل عام 1977. يجب تقديم تصريح البناء أو الموافقة عليه. يتم الاتفاق على فترة انتقالية حتى عام 1980
- سيتم الاعتراف بمبنى واحد فقط كمبنى قانوني اعتباراً من يناير 1981 لا يشمل ذلك البيوت الزجاجية وبيوت الحيوانات الصغيرة إذا تمت الموافقة عليها وسيستمر استخدامها للغرض التي أنشأت له.
- المباني في إطار شروط الحصول على تصريح
- (a) سقائف الحديقة بمختلف تصاميمها وأنواعها تصل إلى 40 متر مربع كحد أقصى
- (b) حظائر ومخازن معدات
- (c) الصوب الزراعية وأحواض الزرع الصغيرة المغطاه
- (d) اسطبلات الحيوانات الصغيرة والمناحل
- 6.2 **استثناء: لا يمكن استخدام المرافق التي تم بناؤها بشكل غير قانوني قبل 1990\10\3 دون إجراء أية تغييرات بها حتى يتغير المستأجر.**
- سقيفة الحديقة والمرافق الأخرى بعد 1990\10\3 (المادة 3 الفقرة 2 من القانون الاتحادي للحدائق المخصصة)**
- تعتبر سقائف الحدائق والمنشآت الإضافية التي أقيمت بعد 1990\10\3 غير قانونية - طالما لم تتوافق مع النقطتين 4 و 5. معنى مصطلح "غير قانوني" في إطار هذه اللائحة هو أن السقائف أو غيرها من المباني قد أقيمت بما يتعارض مع القوانين المعمول بها في وقت البناء. تطالب الرابطة بصفقتها الموجر العام بالتفكيك الفوري عند التثبت ولا تقدم المساعدة القانونية في النزاعات القانونية المتعلقة بالمباني المشيدة بشكل غير قانوني.
- 7 **طلب التسجيل**
- يجب على مستأجر قطعة أرض الحديقة تقديم المستندات المطلوبة في الملحق 2 (في نسخة واحدة) في مقر رابطة أصدقاء الحدائق (رابطة مسجلة) بمدينة روستوك الهانزية، 2 أ شارع فيرجيفيركارشتراسيه - 18057 روستوك. تؤكد رابطة أصدقاء الحدائق بمدينة روستوك الهانزية التحقق من الشرعية والموافقة لصاحب الحديقة من خلال تسجيل مشروعه (نموذج الملحق 3). يتلقى مجلس إدارة جمعية الحدائق المخصصة نسخة من التسجيل بما في ذلك مرفقات لوثائقها ويتم إيداع نسخة كاملة في المقر في ملف الجمعية المعني. سيتم رفض الطلبات التي لا تفي بمتطلبات هذه اللائحة مع ذكر الأسباب.
- 8 **مهام مجلس إدارة الجمعية**
- تضمن مجالس الجمعيات الامتثال للوائح سقائف الحدائق في جميعياتها. يجب شرح إجراءات تسجيل مشاريع البناء (المباني الجديدة أو الملحقات) لدى رابطة أصدقاء الحدائق بمدينة روستوك الهانزية للمستأجرين الراغبين في البناء أو المهتمين به. يفحص المجلس طلب الشرعية (وفقاً للنقطة 4 وما يليها من هذه اللائحة) والاكتمال، ويوقع المستندات على النحو المعتمد وفقاً للوائح الحدائق المخصصة ويبيدها إلى المستأجر. يتحمل المستأجر المعني مسؤولية تقديم المستندات للتسجيل في مقر رابطة أصدقاء الحدائق بمدينة روستوك الهانزية. يقرر المجلس تنفيذ العمل بعد التسجيل في الجمعية. يجب منع الانحرافات عن وثائق البناء من قبل مجلس إدارة الجمعية من خلال إعلان وقف البناء. يجب إبلاغ مكتب رابطة أصدقاء الحدائق بمدينة روستوك الهانزية على الفور لبدء الإجراءات اللازمة. يجب اتباع نفس الإجراء إذا وجد مجلس إدارة الجمعية مباني/مرافق أو أنشطة بناء لم يوافق عليها ولم يتم تسجيلها لدى جمعية أصدقاء الحدائق بمدينة روستوك الهانزية.
- 9 **مسؤوليات المستأجرين**
- عند إنشاء/تغيير/توسيع/تجديد المباني، يجب أن يكون الإجراء متخذ وفقاً للنقطة 7 (الملحقان 2 و 3). إذا تم التخلي عن قطعة الأرض الخضراء، فيجب على المستأجر المغادر إزالة جميع المباني التي لا تتوافق مع النقاط من 4 إلى 6 على نفقته حتى يتغير المستأجر. يجب على المالك تزويد خبراء التقييم بإثبات مشروعية المباني الموجودة على قطعة الأرض عند إجراء التقييم. يجب تسليم جميع الأدلة/الموافقات/التصاريح/التسجيلات إلى المستأجر الجديد في حالة تغيير المستأجر.
- 10 **مسؤوليات خبراء التقييم**

يجب طلب إثبات مشروعية المباني القائمة من المؤجر عند إجراء التقييم. إذا تعذر تقديم هذا الإثبات، فيجب الإشارة في تقرير التقييم إلى الإزالة المطلوبة من المستأجر لجميع المباني والمرافق التي لا تتوافق مع النقاط من 4 إلى 6. يجب أن يسلم خبراء التقييم نسخة من تقرير التقييم على الفور إلى مقر رابطة أصدقاء الحدائق (رابطة مسجلة) بمدينة روستوك الهانزية لبدء الإجراءات اللازمة.

11. الأحكام الختامية
 - 11.1 تم اعتماد لوائح السقائف في اجتماع المنوبين بتاريخ 4 مايو 2013.
 - 11.2 تدخل لائحة سقائف الحدائق الخاصة برابطة أصدقاء الحدائق - (رابطة مسجلة) بمدينة روستوك الهانزية- حيز التنفيذ باعتبارها لائحة ملزمة لجميع الجمعيات الأعضاء والمستأجرين في رابطة أصدقاء الحدائق - (رابطة مسجلة) بمدينة روستوك الهانزية- بمجرد إصدار قرار.
 - 11.3 بمجرد دخول لائحة سقائف الحدائق حيز التنفيذ يتم إلغاء القرارات التالية: لائحة السقائف الصادرة بتاريخ 2007\3\31
 - 11.4 مادامت اللوائح القانونية تم تغييرها أو أصدرت قرارات من المحكمة العليا بعد دخول لائحة سقائف الحدائق في حيز التنفيذ، فعندئذ تنطبق اللوائح التي تتوافق مع لائحة السقائف هذه.
 - 11.5 لا تعفيك لوائح السقائف هذه من الالتزام بالامتثال للمتطلبات الناشئة عن القوانين والأحكام القانونية الأخرى.
- الملحقات: 1. المصطلحات والأبعاد / 2. محتويات طلب التسجيل / 3 شهادة التسجيل